



上坤地產集團有限公司

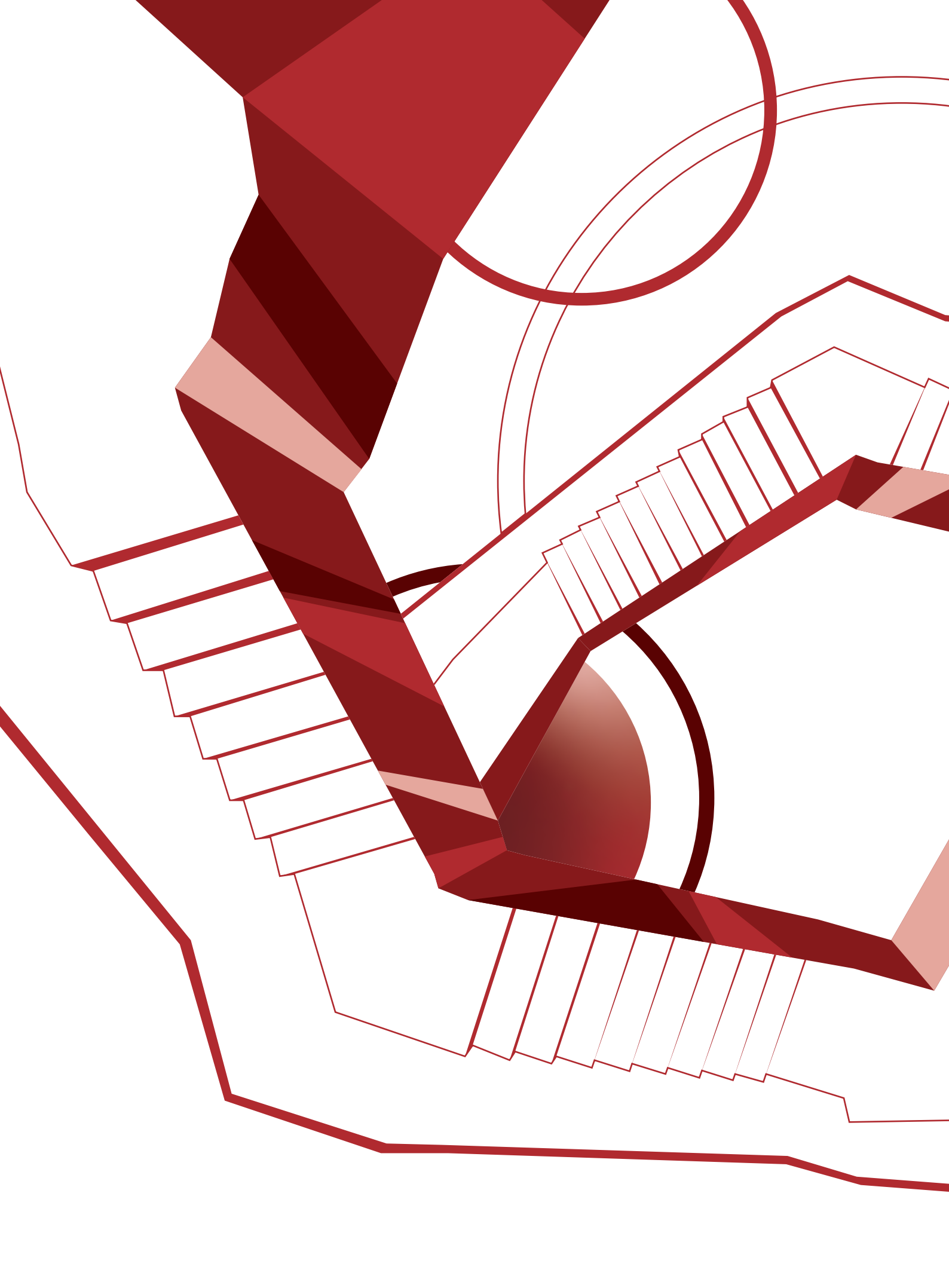
SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 6900

ANNUAL REPORT 年度報告 2021





目錄

202	公司簡介
203	公司資料
204	主要榮譽及獎項
205	主席致辭
208	業績概覽
209	主要物業概要
216	管理層討論與分析
231	董事及高級管理層
242	企業管治報告
255	董事會報告
272	獨立核數師報告
279	綜合損益及其他全面收益表
280	綜合財務狀況表
282	綜合權益變動表
284	綜合現金流量表
287	財務報表附註
400	財務概要



公司簡介

上坤地產集團有限公司(股份代號：6900.HK)(「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」或「我們」)，是一家日益崛起的以住宅物業開發及銷售為核心業務的房地產開發商，專注於長三角經濟區，並拓展至其他從戰略角度篩選的地區，即珠三角經濟區及中部核心經濟區，致力於成為「**城市優質生活服務商**」。本公司於2010年創立於上海，秉承「**為宜居而來**」的使命，以全新技術及藝術設計提供各類住宅物業，迎合不同客戶群的不同需求及喜好，給客戶帶來智能、方便及令人滿意的生活體驗，在客戶中及行業內樹立了良好的品牌形象。歷經多年的探索、發展和積澱，2020年11月17日(「**上市日期**」)於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板成功上市。

於2021年12月31日，本集團進一步佈局長三角、珠三角及中部核心經濟區的30餘個核心一、二線以及強三線城市。憑藉著持續良好的業績表現和強大的綜合實力，本公司連續四年獲得「中國房地產開發企業百強」(按綜合實力計2021年第78位)、「2021中國房地產開發企業綜合發展10強」、「2021年中國房地產上市公司發展速度5強」、「2021中國房地產行業新晉上市表現TOP10」等榮譽稱號。



金華•蘭溪雲錦桃源



公司資料

公司名稱

上坤地產集團有限公司

執行董事

朱靜女士(董事會主席兼行政總裁)
盛劍靜女士
楊佔東先生

非執行董事

林勁峰先生
林朝虹女士

獨立非執行董事

郭少牧先生
歐陽寶豐先生
周喆人先生

審核委員會

歐陽寶豐先生(主席)
郭少牧先生
周喆人先生

薪酬委員會

郭少牧先生(主席)
周喆人先生
盛劍靜女士

提名委員會

朱靜女士(主席)
郭少牧先生
周喆人先生

聯席公司秘書

陸石媛女士
李亮賢先生(於2021年5月31日辭任)
劉淮羽女士(ACG·HKACG)(於2021年5月31日獲委任)

授權代表

朱靜女士
李亮賢先生(於2021年5月31日辭任)
劉淮羽女士(ACG·HKACG)(於2021年5月31日獲委任)

公司網站

www.sunkwan.com.cn

註冊辦事處

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

中國主要營業地點及總辦事處

中國上海市閔行區上坤路77弄上坤中心T1幢

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關中國法律：
通商律師事務所

有關開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

合規顧問

邁時資本有限公司

香港證券登記處

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

股份代碼

6900

主要往來銀行

香港

中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
招商永隆銀行有限公司

中國

中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
江蘇銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司



主要榮譽及獎項



2021年

- ① 2021中國房地產開發企業100強(第78名)
- ② 2021中國房地產開發企業綜合發展TOP10(第8名)
- ③ 2021年中國房地產上市公司綜合實力百強(第63名)
- ④ 2021年中國房地產上市公司發展速度5強(第3名)
- ⑤ 2021中國房地產企業最佳僱主
- ⑥ 2021中國房地產開發企業品牌價值成長性10強(第3名)
- ⑦ 2021中國房地產開發企業人力資本價值100強(第58名)
- ⑧ 2021中國房地產客戶滿意度100強
- ⑨ 2021中國房地產客戶服務體系領先企業
- ⑩ 2021十大品質美宅產品系(雲系)
易居克而瑞研究中心
- ⑪ 2021全國三十大大品質作品
易居克而瑞研究中心
- ⑫ 2021中國房地產穩健經營企業10強
樂居財經
- ⑬ 2021年中國奢適大宅產品系品牌價值10強
樂居財經
- ⑭ 2021中國十大地產年度品牌公益案例——碳匯林
樂居財經研究院
- ⑮ 2021最具價值地產公司
智通財經
- ⑯ 2021年度ESG最佳環境責任(E)實踐企業
中國網財經

附註：1-9由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發。



主席致辭

朱靜
董事會主席



尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事（「董事」）會（「董事會」），欣然向本公司各位股東（「股東」）提呈截至2021年12月31日止年度（本「年度」）之業績、業務回顧與2022年的展望。同時，本人謹代表本集團藉此機會向多年來為我們的業務發展提供幫助的各界人士致以衷心感謝。



主席致辭

回顧

2021年是疫情不斷反覆的一年，也是房地產業跌宕起伏的一年。監管政策持續加壓，融資環境嚴峻複雜，地產行業面臨深度調整。

2021年，國內GDP突破110萬億元，同比增長8.1%。房地產業新房銷售和開發投資規模全年均創新高，分別增1.9%和4.4%。然而全年銷售前高後低；各類開發活動下降明顯，新開工和拿地同比降低31%和33%；尤其在下半年，在疫情影響和政策監管不斷趨嚴的背景下，房地產行業遇到了市場信心轉弱、流動性不足等諸多挑戰。世紀疫情和行業變局疊加，房企急需戰略思維的重置和升級。

重重挑戰之下，本集團繼續保持穩健的經營，持續深耕三大核心經濟圈。截至2021年12月31日止年度，新增土地儲備3,078,137平方米，其中長三角佔比48.5%，進一步擴大了區位佈局優勢。

於2021年12月31日的總資產約為人民幣40,375.5百萬元，同比增長約32.3%。於2021年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣13,741.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣8,001.6百萬元增加約71.7%。

本集團還繼續完善穩健安全的財務管控體系，持續優化財務融資結構。於2021年12月31日，本集團計息借款佔銀行借款的比例增加至43.1%，增加約13.5個百分點。本年度分別發行首筆美元債和首筆綠色美元債合共3.95億美元。

本集團亦不忘「為宜居而來」的初心，不斷踐行長期主義的高品質發展理念，憑藉優秀的產品力與服務力，於2021年榮獲「2021中國房地產百強TOP78」、「2021中國房地產開發企業綜合發展TOP8」、「2021年中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產客戶服務體系領先企業」等多項大獎。本集團亦通過持續四年的「碳匯林」公益，海洋保護淨灘行動，貧困兒童的公益助學等項目踐行企業的社會責任。



主席致辭

展望

展望2022年，隨著政府堅持降低房地產行業風險的長期目標不動搖，預計整體融資環境不會有大幅改善，行業將會繼續面臨較高的債務償還風險。在此背景下，我們既要保有清醒的認識，也要做好充足的準備。我們要找準「穩」的關鍵點，找好「進」的切入口，在「不確定」中持續激發發展新動力。

2022年，本集團將從以下幾個方面著力：一是繼續以集團三五戰略為工作指引，從戰火中淬煉戰鬥經驗，從勝仗中總結管理經驗，不斷打造與「戰略和經營」相匹配的管控體系和組織能力；二是進一步提升高效協同的運營能力、保持持續穩健經營的「基本盤」，實現「有節制」的精準的投資佈局，強化風險管控意識和應對能力，形成可持續性競爭優勢；三是始終保持開拓創新、求勝於未知的心態，同時不斷提升自身產品力、開拓多元化新賽道，全心全意滿足客戶對家與美好生活的想像；四是始終倡導奮鬥文化，以「職業化」為牽引，以「執行力」為核心，實現真正的「同心者同路，同路者同行」。

房地產行業將真正告別過往粗放發展的時代，實現「軟著陸」。在房住不炒的政策導向之下，本集團將打造更人性化的生活體驗和更多元化的服務模式，讓地產行業回歸最為重要的民生屬性。2022年是本集團持續發展的第13個年頭，我們既要穩住經營「基本盤」，加強核心能力來應對行業發展的不確定性。也要主動出擊，逐步探索發展「新模式」，為股東、客戶和社會不斷創造價值。我們要與員工同心、與行業同舟、與時代同行，一起美好向未來。

致謝

本集團用12年時間探索出了新銳房企的成長路徑。未來，我們將迎來行業精益運營發展的發展週期。作為資本市場的新生力量，我們將堅定不移地選擇在地產行業內做強，提升綜合競爭力，做行業的長期主義者，以持續、穩健、健康的發展來回報股東、回報客戶、回報社會。

最後，本人再次代表董事會就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支援，全體員工一年來的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。

上坤地產集團有限公司

董事會主席

朱靜

香港，2022年3月31日



業績概覽

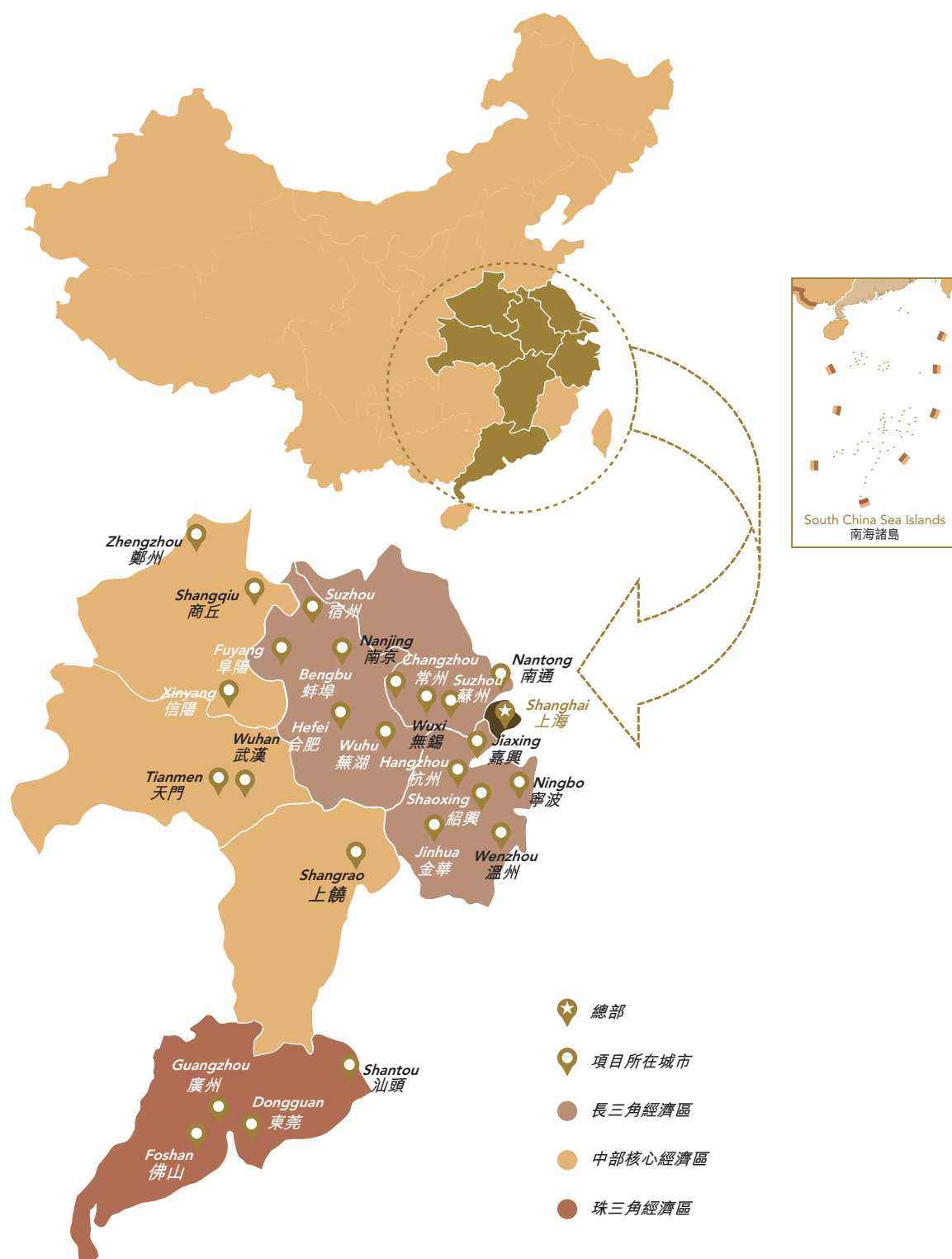
	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本集團應佔合約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	14,593	12,660
本集團應佔合約銷售面積 (「建築面積」) (平方米)	1,147,745	778,311
本集團應佔合約銷售均價 (「銷售均價」) (人民幣元 / 平方米)	12,714	16,265
收入 (人民幣百萬元)	8,340	8,191
毛利 (人民幣百萬元)	1,172	1,794
年內溢利		
— 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	584	885
— 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	250	356
核心淨溢利 ⁽²⁾		
— 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	603	808
— 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	274	311
毛利率 ⁽³⁾ (%)	14.1	21.9
淨利率 (%)	7.0	10.8
流動比率 (倍) ⁽⁴⁾	1.3	1.4
淨資產負債率 (%) ⁽⁵⁾	85.9	54.3
現金及銀行結餘短債比率 (倍) ⁽⁶⁾	0.8	2.3
剔除預售款項後的資產負債比率 (%) ⁽⁷⁾	70.5	72.1

附註：

- (1) 合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 等於年內溢利減去投資物業的公平值收益及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。
- (3) 等於年內毛利除以收入乘以100。
- (4) 等於按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額。
- (5) 等於計息銀行貸款、其他借款及優先票據減現金及銀行結餘除以年末權益總額再乘以100。
- (6) 等於現金及銀行結餘除以計息銀行貸款、其他借款及優先票據的即期部分。
- (7) 等於負債總額減去合約負債再除以資產總額減合約負債之差額再乘以100。



主要物業概要



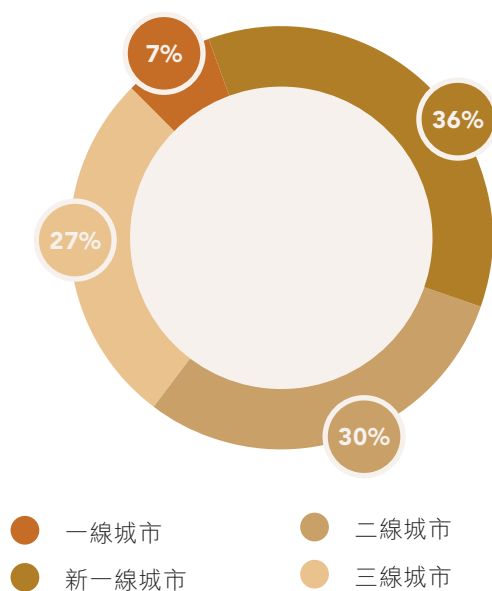


主要物業概要

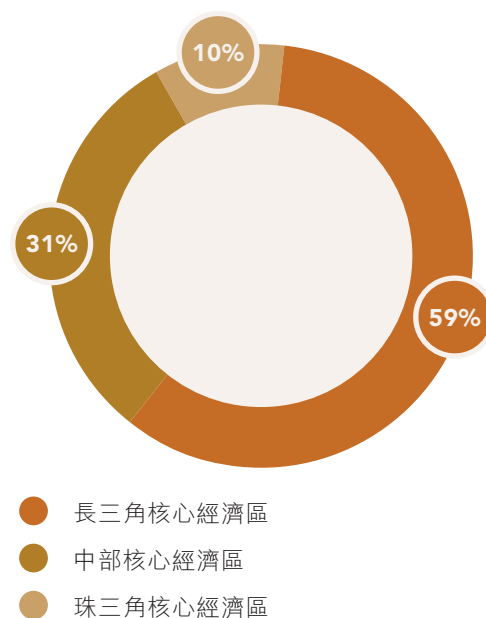
土地儲備概要

於2021年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總規劃建築面積合計約7,028,208平方米，權益面積約5,148,795平方米，涉及67個物業開發項目，其中通過合營公司及聯營公司參與了25個項目。

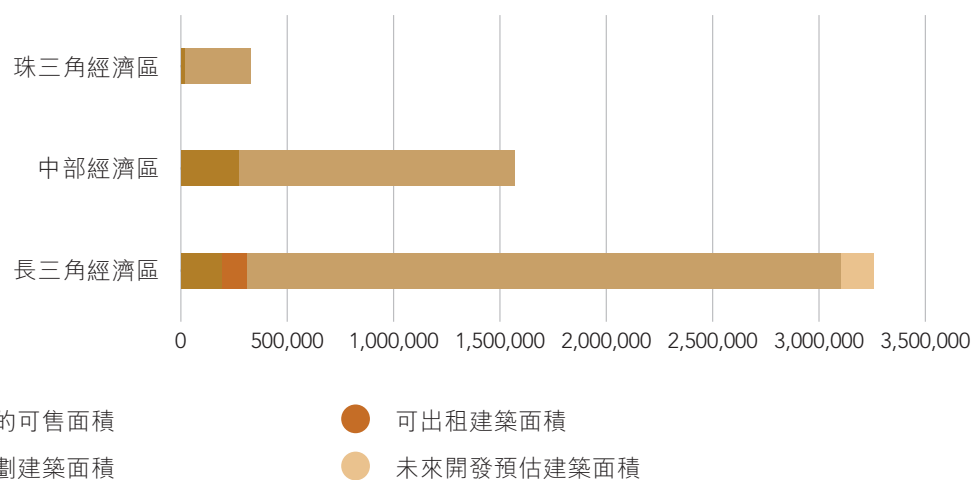
按城市等級劃分的土地儲備



按經濟區劃分的土地儲備



按項目狀態劃分土地儲備分佈圖





主要物業概要

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2021年12月31日的土地儲備明細：

		本集團		可售建築	可出租	在建規劃	未來開發	本集團應	
項目名稱	城市	應佔權益	面積 ⁽¹⁾	建築面積	建築面積	建築面積	預估	佔土地儲備	實際／估計
		%	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	總量 ⁽²⁾⁽³⁾	竣工日期
								平方米	
由我們附屬公司開發的物業項目									
住宅物業項目									
長三角經濟區									
1	上海●樺裡	上海	50.0	—	—	11,254	—	11,254	2022年
2	上海●雲棲麓	上海	100.0	—	—	71,931	—	71,931	2022年
3	寧波●慈溪鳳鳴梧桐府	寧波	30.0	2,932	—	—	—	2,932	2020年
4	寧波●慈溪雲邸華府	寧波	33.3	5,457	—	—	—	5,457	2020年
5	寧波●慈溪晶萃四季	寧波	53.6	—	—	96,728	—	96,728	2023年
6	金華●東陽都會四季	金華	38.3	72,575	—	—	—	72,575	2021年
7	金華●東陽雲棲風華	金華	30.6	—	—	98,621	—	98,621	2023年
8	金華●蘭溪雲錦桃源	金華	45.9	—	—	131,778	—	131,778	2023年
9	杭州●上坤山語四季	杭州	100.0	—	2,449	—	—	2,449	2021年
10	杭州●雲棲宸園	杭州	52.0	—	—	163,813	—	163,813	2023年
11	紹興●山語雲邸	紹興	51.0	—	—	72,726	—	72,726	2022年
12	烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	—	—	—	113,494	113,494	2023年
13	溫州●樂清雲棲風華	溫州	50.0	—	—	71,745	—	71,745	2023年
14	溫州●樂清雲棲麓	溫州	30.0	—	—	118,010	—	118,010	2023年
15	南京●雲棲風華璟園	南京	100.0	—	—	51,802	—	51,802	2023年
16	蘇州●望湖四季	蘇州	35.0	—	—	125,152	—	125,152	2022年
17	蘇州●昆山都薈四季	蘇州	70.0	—	—	171,315	—	171,315	2023年



主要物業概要

			本集團	可售建築	可出租	在建規劃	未來開發	本集團應	
項目名稱	城市	應佔權益	面積 ⁽¹⁾	建築面積	建築面積	建築面積	預估	佔土地儲備	實際／估計
		%	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	總量 ⁽²⁾⁽³⁾	竣工日期
								平方米	
18	常州●雲峯	常州	40.0	95,550	—	—	—	95,550	2021年
19	南通●海安長宏水岸名城	南通	49.9	—	—	79,883	—	79,883	2022年
20	合肥●雲棲麓	合肥	51.0	—	—	107,549	—	107,549	2022年
21	合肥●晶萃四季	合肥	51.0	—	—	108,460	—	108,460	2023年
22	蕪湖●銘悅四季	蕪湖	49.0	—	—	185,255	—	185,255	2022年
23	阜陽●政務壹號	阜陽	51.0	—	—	204,848	—	204,848	2022年
24	阜陽●抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0	—	—	82,799	—	82,799	2023年
25	宿州●雲棲園	宿州	51.0	—	—	130,465	—	130,465	2023年
小計				176,514	2,449	2,084,132	113,494	2,376,589	
中部核心經濟區									
26	上饒●上坤濱江四季	上饒	100.0	77,845	—	—	—	77,845	2020年
27	上饒●都會四季	上饒	100.0	—	—	152,683	—	152,683	2023年
28	天門●上坤北湖四季	天門	100.0	18,867	—	—	—	18,867	2020年
29	武漢●雲啟都會	武漢	51.0	—	—	58,458	—	58,458	2022年
30	商丘●天鉞	商丘	60.0	172,814	—	—	—	172,814	2021年
31	信陽●天悅	信陽	70.0	—	—	254,720	—	254,720	2023年
32	信陽●天境	信陽	70.0	—	—	103,822	—	103,822	2023年
33	信陽●天璽	信陽	70.0	—	—	154,889	—	154,889	2023年
小計				269,526	—	724,572	—	994,098	



主要物業概要

		本集團	可售建築	可出租	在建規劃	未來開發	本集團應		
項目名稱	城市	應佔權益	面積 ⁽¹⁾	建築面積	建築面積	預估	佔土地儲備	實際／估計	
		%	平方米	平方米	平方米	平方米	總量 ⁽²⁾⁽³⁾	竣工日期	
							平方米		
珠三角經濟區									
34	佛山•雲棲公館	佛山	100.0	17,243	—	43,880	—	61,124	2021年
35	佛山•上坤雲峯壹號	佛山	100.0	—	—	133,288	—	133,288	2022年
小計				17,243	—	177,168	—	194,411	
商業物業項目									
36	上海•上坤紅街	上海	100.0	—	5,952	—	—	5,952	2016年
37	上海•上坤上街	上海	100.0	3,561	21,932	—	—	25,493	2016年
38	上海•樾山項目08—06/08	上海	50.0	—	—	158,060	—	158,060	2023年
39	上海•上坤樾山半島地下部分	上海	50.0	—	1,725	—	—	1,725	2019年
40	上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0	—	14,727	—	—	14,727	2017年
41	上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0	—	14,805	—	—	14,805	2017年
42	上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0	—	11,484	—	—	11,484	2017年
小計				3,561	70,625	158,060	—	232,246	



主要物業概要

		本集團	可售建築	可出租	在建規劃	未來開發	本集團應	
項目名稱	城市	應佔權益	面積 ⁽¹⁾	建築面積	建築面積	預估	佔土地儲備	實際／估計
		%	平方米	平方米	平方米	平方米	總量 ⁽²⁾⁽³⁾	竣工日期
							平方米	
由我們聯合營公司開發的物業項目								
住宅物業項目								
長三角經濟區								
43	溫州●西湖四季	溫州	50.0	—	—	42,105	—	2022年
44	溫州●潮啟四季	溫州	50.0	—	—	49,850	—	2022年
45	嘉興●雲尚璟苑	嘉興	50.0	—	—	40,980	—	2023年
46	金華●東陽雲築溪語	金華	34.0	—	—	23,262	—	2023年
47	蘇州●雲棲時光	蘇州	90.0	—	—	148,796	—	2022年
48	無錫●雲錦東方	無錫	15.0	—	—	23,450	—	2023年
49	蚌埠●雲啟都會	蚌埠	51.0	—	—	40,858	—	2023年
50	紹興●諸暨雲錦東方	紹興	49.0	—	—	30,437	—	2023年
51	蘇州●太倉雲棲麓	蘇州	33.0	—	—	15,812	—	2023年
52	南通●宸星雅苑	南通	15.6	—	—	14,261	—	2023年
53	杭州●樾臻府	杭州	24.9	—	—	21,895	—	2023年
54	烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	—	—	—	38,253	2023年
55	金華●義烏雲起峰境	金華	25.0	—	—	35,153	—	2023年
56	麗水●崇文里	麗水	30.0	—	—	64,256	—	2023年
57	蘇州●翡翠四季	蘇州	24.5	1,355	—	—	1,355	2020年
小計			1,355	—	551,114	38,253	590,722	



主要物業概要

		本集團	可售建築	可出租	在建規劃	未來開發	本集團應	
項目名稱	城市	應佔權益	面積 ⁽¹⁾	建築面積	建築面積	預估	佔土地儲備	實際／估計
		%	平方米	平方米	平方米	平方米	總量 ⁽²⁾⁽³⁾	竣工日期
							平方米	
中部核心經濟區								
58	鄭州•四季風華	鄭州	49.0	—	—	99,594	—	2023年
59	武漢•上坤博譚雲峯	武漢	70.0	—	—	24,912	—	2022年
60	武漢陽邏P(2020)186號地塊	武漢	51.0	—	—	152,051	—	2023年
61	武漢•樺湖半島	武漢	36.3	—	—	15,483	—	2024年
62	武漢•大都會	武漢	51.0	—	—	284,924	—	2023年
小計			—	—	576,963	—	576,963	
珠三角經濟區								
63	佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0	—	—	37,570	—	2022年
64	汕頭•檀悅府	汕頭	24.1	—	—	80,993	—	2023年
65	廣州•雲境風華	廣州	20.0	—	—	14,533	—	2023年
小計			—	—	133,096	—	133,096	
商業物業項目								
66	上海•上坤中心	上海	50.0	—	49,162	—	—	2021年
67	烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	—	—	—	1,508	2023年
小計			—	49,162	—	1,508	50,670	
本集團應佔的土地儲備			468,198	122,236	4,405,105	153,255	5,148,795	
土地儲備總量			472,373	171,398	6,121,454	262,982	7,028,208	

附註：

- (1) 包括(i)已預售但尚未交付的已竣工建築面積，及(ii)未售且可供出售的已竣工建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總量等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可租賃總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。
- (3) 對於合營公司或聯營公司持有的項目，本集團應佔總建築面積將按本集團於相關項目的股權予以調整。



管理層討論與分析

業務回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團的主要業務為物業開發。

合約銷售

本集團物業開發業務源自上海，深深紮根於長三角經濟區，逐步拓展至珠三角經濟區及中部核心經濟區的其他一線、二線及強三線城市。

截至2021年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售額約為人民幣14,593百萬元，較2020年同期增長約15.3%，主要是由於本集團連同其合營公司及聯營公司一直專注於區域深耕發展，導致其累計可銷售建築面積增加。

截至2021年12月31日止年度，本集團應佔合約建築面積約為1,147,745平方米，較2020年同期增長約47.5%，本集團應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣12,714元。

下表載列截至2021年12月31日止年度按經濟區劃分的本集團應佔合約銷售額概要：

經濟區	本集團應佔 合約銷售額 人民幣百萬元	佔本集團應佔 合約銷售額 的百分比 %	本集團應佔 合約銷售面積 平方米	本集團應佔 合約銷售均價 人民幣元／平方米
長三角經濟區	11,504	78.8	850,192	13,531
珠三角經濟區	1,253	8.6	93,189	13,446
中部核心經濟區	1,836	12.6	204,364	8,984
總計	14,593	100.0	1,147,745	12,714



管理層討論與分析

下表載列截至2021年12月31日止年度按城市劃分的本集團應佔合約銷售額概要：

城市	本集團應佔 合約銷售額 人民幣百萬元	本集團應佔 合約銷售額的 百分比 %	本集團應佔 合約銷售面積 平方米	本集團應佔 合約銷售均價 人民幣元／平方米
杭州	2,428	16.7	105,174	23,086
蕪湖	1,622	11.1	127,615	12,710
蘇州	1,330	9.1	128,845	10,322
合肥	1,294	8.9	107,641	12,021
佛山	1,111	7.6	79,662	13,946
金華	908	6.2	47,047	19,300
寧波	900	6.2	57,111	15,759
武漢	858	5.9	64,033	13,399
商丘	679	4.7	101,692	6,677
紹興	504	3.5	40,507	12,442
阜陽	430	3.0	69,278	6,207
南京	404	2.8	15,467	26,120
上饒	398	2.7	47,268	8,420
宿州	332	2.3	38,481	8,628
上海	316	2.2	22,929	13,782
信陽	284	2.0	36,829	7,711
麗水	168	1.2	13,139	12,786
諸暨	159	1.1	7,983	19,917
常州	131	0.9	7,243	18,086
汕頭	118	0.8	11,669	10,112
其他	219	1.5	18,132	12,078
總計	14,593	100.0	1,147,745	12,714

附註：合約銷售額數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售額數據僅供投資者參考。

開發中物業

開發中物業乃擬於落成後持作出售。開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。開發中物業乃分類為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運週期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2021年12月31日，本集團開發中物業的金額約為人民幣19,739.5百萬元，較於2020年12月31日的金額約人民幣12,495.2百萬元增加約58.0%。該增加主要是由於於2021年12月31日持有的物業開發項目數量增加。



管理層討論與分析

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售物業的銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或根據現行市況作出的估計釐定。

於2021年12月31日，本集團持作出售的已竣工物業的金額約為人民幣784.3百萬元，較於2020年12月31日的金額約人民幣1,562.9百萬元減少約49.8%。該減少主要由於部份物業於截至2021年12月31日止年度內銷售並交付予客戶。

投資物業

於2021年12月31日，本集團擁有11項投資物業（主要包括毗鄰本集團住宅物業的零售空間、商業區購物廣場及寫字樓），總建築面積及應佔總建築面積約197,860平方米及150,089平方米。

土地儲備

年內，本集團結合公司發展需求和行業趨勢，基於城市群的區域深耕戰略指引，進一步明確了「3+X」的區域佈局體系。依託上海，本集團繼續深化在長三角經濟區、珠三角經濟區及中部核心經濟區的滲透，持續提高本集團在選定區域已進入城市的市場地位及品牌知名度，並逐步拓展未進入的具有高增長潛力的新一線、二線及強三線城市，以合理保障本集團土地儲備的可持續發展。

於2021年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總規劃建築面積合計約7,028,208平方米，權益面積約5,148,795平方米。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司新增24個新項目，總規劃建築面積約3,078,137平方米，平均收購成本（按預計總建築面積計算）每平方米人民幣3,729元，其中13個項目乃通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，11個項目通過合營及聯營方式與第三方業務夥伴合作或收購持有土地使用權公司的股權。



管理層討論與分析

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於截至2021年12月31日止年度的新增物業項目明細：

城市	項目／地塊	項目類型	本集團 應佔權益	地塊面積	預計 總建築面積	平均收購成本 (按預計 總建築 面積計算)
						人民幣元／ 平方米
			%	平方米	平方米	平方米
長三角經濟區						
麗水	麗水•崇文里	住宅／商業	30.0	54,837	128,513	2,665
南通	南通•宸星雅苑	住宅／商業	15.6	31,017	91,416	5,524
杭州	杭州•樾臻府	住宅／商業	24.9	25,998	87,933	2,697
嘉興	烏鎮B3地塊	商業	6.9	36,630	21,978	4,018
嘉興	烏鎮B4地塊	住宅／商業	30.0	32,652	113,494	3,035
嘉興	烏鎮B5地塊	住宅／商業	30.0	36,455	127,510	2,686
無錫	無錫•雲錦東方	住宅／商業	15.0	53,937	156,330	6,580
蚌埠	蚌埠•雲欣都會	住宅／商業	51.0	35,708	80,114	3,458
金華	金華•東陽雲築溪語	住宅	34.0	16,169	68,418	4,429
溫州	溫州•樂清雲棲風華	住宅／商業	50.0	21,570	71,745	2,899
蘇州	蘇州•太倉雲棲麓	住宅	33.0	16,999	47,915	6,307
合肥	合肥•晶萃四季	住宅／商業	51.0	46,487	108,460	5,272
金華	金華•義烏雲起峰境	住宅／商業	25.0	38,951	140,613	6,258
金華	金華•蘭溪雲棲桃源	住宅	45.9	46,690	131,778	5,446
溫州	溫州•樂清雲棲麓	住宅	30.0	35,882	118,010	3,288



管理層討論與分析

城市	項目／地塊	項目類型	本集團 應佔權益	地塊面積	預計 總建築面積	平均收購成本
						(按預計 總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
			%	平方米	平方米	平方米
珠三角經濟區						
汕頭	汕頭•檀悅府	住宅／商業	24.1	62,413	336,768	3,062
廣州	廣州•雲境風華	住宅／商業	20.0	17,258	72,665	10,613
中部核心經濟區						
信陽	信陽•天悅	住宅／商業	70.0	84,176	254,720	2,403
信陽	信陽•天境	住宅／商業	70.0	40,839	103,822	2,590
信陽	信陽•天璽	住宅／商業	70.0	60,433	154,889	2,572
武漢	武漢•雲啟都會	住宅／商業	51.0	13,155	58,458	4,297
武漢	武漢陽邏P(2020)186號地塊	住宅／商業	51.0	104,832	298,139	2,131
鄭州	鄭州•四季風華	住宅	49.0	60,690	203,252	2,696
武漢	武漢•樾湖半島	住宅	36.3	39,197	101,197	4,201
合計				1,012,975	3,078,137	3,729



管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入包括來自以下各項：(i)物業銷售；(ii)物業租賃收入；及(iii)項目管理服務。於截至2021年12月31日止年度，本集團約97.8% (2020年：98.1%) 收入來自物業銷售，約2.2% (2020年：1.9%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

本集團的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,190.6百萬元增加約1.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,340.1百萬元。有關增加主要由於確認物業銷售收入增加所致。

下表載列於所示年度按業務劃分的已確認收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	佔總收入的百分比	收入	佔總收入的百分比
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業銷售	8,159	97.8	8,038	98.1
物業租賃收入	60	0.7	47	0.6
項目管理服務	121	1.5	106	1.3
總計	8,340	100.0	8,191	100.0

來自物業銷售的收入

來自物業銷售的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的97.8%。

本集團於任何指定期間的經營業績取決於本集團於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，本集團一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在本集團開始預售在建物業至有關物業竣工，會有至少一年的時間。本集團須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

物業銷售的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,038.1百萬元增加約1.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,158.8百萬元，主要由於竣工物業平均售價上升所致。



管理層討論與分析

來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加約29.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣60.2百萬元，主要是由於上半年受新冠疫情的影響有所減弱及下半年已常態化所致。

來自項目管理服務的收入

提供項目管理服務所得收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣105.8百萬元增加約14.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣121.1百萬元，主要是由於與2020年同期相比，需要我們提供項目管理服務的房地產項目增加所致。

銷售成本

銷售成本主要指本集團進行物業開發活動以及物業租賃及項目管理服務所直接產生的成本。本集團物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即土地使用權成本、直接建設成本及就建設期間物業開發的相關借款資本化利息成本。

本集團的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣6,396.2百萬元增加約12.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣7,167.9百萬元，主要是由於已交付物業項目單方土地成本有所增加所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣1,794.4百萬元下降約34.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,172.2百萬元。

毛利率由截至2020年12月31日止年度的約21.9%下降至截至2021年12月31日止年度的約14.1%，主要是由於已交付物業的地理差異及上年已交付物業毛利率較高所致。

財務收入

財務收入主要指銀行存款的利息收入。本集團的財務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元增加約384.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣83.8百萬元，主要是由於銀行存款平均結餘增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣8.3百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣96.9百萬元，主要是由於(1)匯率變動產生的匯兌收益；(2)處置子公司產生的收益；(3)業務合併前持有的合營公司投資的重估收益增加所致。



管理層討論與分析

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；(iii)員工成本；(iv)物業管理費；及(v)辦公室開支。本集團的銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣240.1百萬元增加約11.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣267.3百萬元，主要是由於在售項目數量增加，隨之產生更多的銷售佣金及推廣活動所致。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及辦公開支、專業費用、招待開支、折舊及攤銷、稅項開支。本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣277.5百萬元增加約16.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣323.3百萬元，主要是由於因本集團業務進一步擴張而導致員工成本及辦公室開支增加所致。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損指本集團就金融資產有關的潛在壞賬產生的虧損計提審慎的全面撥備。截至2020年12月31日止年度，本集團轉回減值虧損人民幣1.0百萬元，截至2021年12月31日止年度，確認減值虧損人民幣1.3百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣13.5百萬元。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益指本集團為賺取租金收入或資本增值所開發及持有若干商業面積的投資物業的公平值變動。本集團的投資物業公平值收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣102.5百萬元減少約52.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣48.4百萬元，主要是由於截至2021年12月31日止年度投資物業的建築面積減少所致。

按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益

本集團的按公平值計入損益的金融資產由截至2020年12月31日止年度的收益人民幣0.4百萬元變為截至2021年12月31日止年度的虧損人民幣74.2百萬元，主要是由於在本年度購買額外的金融產品及其公平值隨後減少。

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支，扣減與開發中物業有關的資本化利息；及(ii)合約負債產生的利息開支，乃與本集團自客戶收取的物業預售資金有關。本集團的財務成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣302.0百萬元增加約6.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣322.5百萬元，主要是由於計息債務規模增加所致。



管理層討論與分析

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

本集團的應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損由截至2020年12月31日止年度的人民幣234.9百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元，主要是由於本集團的合營公司及聯營公司於本年度內未有交付物業項目所致。

所得稅抵減／(開支)

本集團的所得稅開支主要包括就中國企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣446.9百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的所得稅抵減人民幣161.6百萬元，主要是由於(i)本年度交付物業項目的毛利較低；及(ii)三個項目的土地增值稅清算稅額，低於前期的預估，差額在本年度的土地增值稅中扣除。

年內溢利

本集團的年內溢利由截至2020年12月31日止年度的人民幣885.2百萬元減少約34.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣583.5百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣250.1百萬元，較2020年的人民幣356.1百萬元同比減少約29.8%，主要是由於截至2021年12月31日止年度交付物業項目的毛利較低。

流動資金、財務及資本資源

本集團從事資本密集型行業，並已主要通過(i)內部產生的現金流量，包括其物業的預售及銷售所得款項及(ii)外部融資，如商業銀行借款、資產管理、信託融資及其他融資安排為本集團的營運資金、資本開支及其他資本要求融資。本集團亦可能物色其他融資機會，如需要時發行公司債券、資產支持證券計劃及其他債券發行，以為本集團的物業開發業務提供資金。

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)為約人民幣4,483.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣5,333.5百萬元)。本集團的現金及現金等價物以人民幣為主要貨幣單位，其他以美元及港元為貨幣單位。

債項

於2021年12月31日，本集團的未償還借款總額為約人民幣11,225.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣8,745.4百萬元)。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種抵押品擔保：開發中物業、持作出售已竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備、本集團附屬公司的權益、已抵押存款及／或本集團附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。



管理層討論與分析

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	200,000	—
其他貸款－有抵押	1,234,085	1,568,525
其他貸款－無抵押	—	43,400
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	1,118,750	202,000
長期其他貸款的即期部分－有抵押	594,500	515,695
優先票據	2,633,520	
即期總額	5,780,855	2,329,620
非即期		
銀行貸款－有抵押	3,521,458	2,386,000
其他貸款－有抵押	1,922,760	4,029,748
非即期總額	5,444,218	6,415,748
總計	11,225,073	8,745,368

下表載列本集團借款總額截至所示日期的到期情況：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
一年內	1,318,750	202,000
第二年	1,680,867	295,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,840,591	1,420,000
五年後	—	671,000
	4,840,208	2,588,000
應償還其他貸款：		
一年內	1,828,585	2,127,620
第二年	1,554,548	2,313,511
第三至第五年（包括首尾兩年）	368,212	1,716,237
	3,751,345	6,157,368
優先票據：		
一年內	2,633,520	
總計	11,225,073	8,745,368

資產抵押

於2021年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣13,956.6百萬元（2020年：人民幣9,508.0百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)投資物業；(iii)開發中物業；(iv)持作出售的已竣工物業；及(v)已抵押存款。



管理層討論與分析

淨資產負債率

本集團的淨資產負債率由2020年12月31日的54.3%上升至2021年12月31日的85.9%。淨資產負債率乃按借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款除以總權益計算。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

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

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣60.2百萬元以港元及美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授三至六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動風險

本集團旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足營運需求及承擔。本集團的目標為透過運用租賃負債以及計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。



獨立核數師報告摘要

以下為來自本公司外聘核數師之獨立核數師報告摘要：

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

有關持續經營之重大不確定性

吾等謹請垂注綜合財務報表附註2.1，當中顯示於2021年12月31日，貴集團計息銀行及其他借款的即期部分以及優先票據為人民幣5,780,855,000元，而現金及現金等價物為人民幣2,946,780,000元。該狀況連同附註2.1載列的其他事宜，顯示存在可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定因素。吾等並無就此修改吾等的意見。

持續經營和緩解措施

鑒於有關情況，董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- a) 於2021年12月31日後，本公司順利完成有關金額為人民幣1,021,000,000元的優先票據的交換要約及同意徵求，將到期日有效延長至2023年1月之後，減輕了其現金流壓力並改善了本集團的流動性。
- b) 本集團繼續採取措施促進開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項。
- c) 本集團正在與若干金融機構積極磋商，以按合理成本取得新貸款。
- d) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運。
- e) 本集團繼續採取行動收緊針對多項營運開支的成本控制。

董事已審閱本集團涵蓋自2021年12月31日起計十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表為恰當，且於2022年3月31日舉行的審核委員會會議上，經充分討論與持續經營有關的重大不確定性及本集團已採取的各種措施後，審核委員會亦認同董事的觀點。



管理層討論與分析

或然負債

本集團就銀行為購買物業提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。就向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供的按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買方拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

本集團亦就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。董事認為，由於擔保的公平值並不重大，故並無就此計提撥備。

下表載列本集團於所示日期的擔保總額：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向銀行提供的有關授予本集團物業買家融資的擔保	7,855,867	6,325,012
向銀行及其他機構提供的有關授予本集團關聯公司融資的擔保	4,952,850	3,698,325
	12,808,717	10,023,337

於年內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的按揭融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

法律或然事件

本集團於日常業務過程中涉及訴訟及其他程序。本集團已評估該等申索，並認為該等法律程序產生的責任不會對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

截至2021年12月31日，本集團與物業開發活動、收購土地使用權以及就投資合營公司及聯營公司出資相關的資本承擔為人民幣4,395.8百萬元（2020年12月31日：人民幣2,795.1百萬元）。



管理層討論與分析

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至2021年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

所持有的重大投資、附屬公司、合營公司及聯營公司的重大收購及出售

於截至2021年12月31日止年度，本公司概無任何其他重大投資或附屬公司、合營公司及聯營公司的重大收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。除本報告所披露者外，於2021年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的任何其他近期計劃。

全球發售所得款項用途

本公司股份（「股份」）於2020年11月17日在聯交所主板上市。扣除包銷佣金及相關開支後，本公司全球發售及部分行使相關超額配股權的淨所得款項約為1,254百萬港元。

誠如本公司日期為2020年10月31日之招股章程（「招股章程」）所披露，(i) 753百萬港元（相當於所籌得淨所得款項總額的60%）已分配作項目支出；(ii) 376百萬港元（相當於所籌得淨所得款項總額的30%）已分配作償還貸款；及(iii) 125百萬港元（相當於所籌得淨所得款項總額的10%）已分配作一般營運資金。誠如本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告所披露，分配作項目支出的302百萬港元仍未動用及分配作其他類別的所得款項淨額已悉數動用。於2021年12月31日，所有淨所得款項已根據上述用途而使用。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有合共1,083名僱員（2020年：974名僱員）。截至2021年12月31日止年度，本集團確認員工成本為約人民幣407百萬元（2020年：約人民幣241百萬元）。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，本集團根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。本集團已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，本集團亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。本集團認為，與本集團業務經營各地區的市場標準相比，本集團僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其房地產行業及相關領域的專業知識。



管理層討論與分析

為激勵及挽留熟練及經驗豐富的人員為本集團的未來發展及擴張而努力，本集團亦採納限制性股票單位計劃（「**限制性股票單位計劃**」）。限制性股票單位計劃的主要條款於2020年10月27日由董事會批准，且於2021年1月27日，董事會通過了「授予部分特定對象限制性股票單位」的決議，進一步詳情將在年報的董事會報告「限制性股票單位計劃」一段中披露。

報告期後重大事項

發行於2023年到期的160.2百萬美元13.5厘優先票據

於2022年1月3日、2022年1月21日及2022年1月24日，本公司發行於聯交所上市並於2023年到期的本金總額為160.2百萬美元的優先票據。該等票據按年利率13.5厘計息，須於2022年7月3日及2023年1月2日期末支付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月29日、2022年1月3日、2022年1月4日、2022年1月20日、2022年1月21日及2022年1月24日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2021年12月31日後並無其他重大事項。



董事及高級管理層

執行董事

朱靜女士，46歲，為我們的創辦人、行政總裁、董事會主席兼執行董事。彼於中國房地產行業積逾18年經驗。憑藉彼於房地產行業的豐富經驗，彼主要負責本集團整體管理與業務營運，包括協調董事會事務、制訂策略及營運計劃以及作出重大業務決策。朱女士於本集團擔任多個職位，包括自2010年2月起擔任上坤置業有限公司（「**上坤置業**」）主席兼執行董事、自2015年8月起擔任上海佘山鄉村俱樂部有限公司（「**佘山鄉村俱樂部**」）主席以及自2018年10月起擔任上海兆坤實業有限公司（「**兆坤實業**」）主席。朱女士為我們的控股股東之一。

於創辦本集團前，朱女士於2003年2月至2009年12月曾於建業地產股份有限公司擔任多個職務，最後職位為集團副總裁，該公司為一家在聯交所主板上市的中国房地產開發商（股份代號：832）。

朱女士於1999年7月獲頒中國鄭州大學會計學學士學位，亦於2009年9月獲頒中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

盛劍靜女士，43歲，為我們的助理總裁兼執行董事。彼於中國房地產行業積逾十年經驗。盛女士主要負責本集團的日常業務營運與整體行政事務。盛女士於2010年3月至2014年4月擔任上海上坤實業投資有限公司（「**上坤實業**」）的總經理，其後於2014年5月至2018年12月出任上坤置業的總經理。自2019年1月起彼亦一直擔任兆坤實業的總經理。此外，盛女士亦一直擔任本集團多家附屬公司的董事，包括自2016年10月起任上海坤輝置業有限公司（「**上海坤輝**」）董事，自2018年6月起任慈溪恒坤置業有限公司董事，自2018年8月起任佘山鄉村俱樂部董事，自2019年6月起任杭州興坤置業有限公司及杭州坤鑫置業有限公司的董事。盛女士於2020年7月在中國上海大學完成文秘專業專科教育。



董事及高級管理層

楊佔東先生，45歲，為我們的執行副總裁兼執行董事。彼於建築及房地產行業擁有13年經驗。楊先生主要負責本集團的業務發展及日常管理。彼於2011年5月加入本集團，並於本集團多家附屬公司擔任多個職務，包括自2015年5月起任上海坤輝董事，自2016年10月起任蘇州坤翔置業有限公司總經理兼執行董事，自2016年11月起任蘇州上坤置業有限公司總經理兼執行董事，自2017年9月起任常熟市共築房地產有限公司董事及自2019年5月起任常州乾晟房地產開發有限公司董事。楊先生於2018年9月首次獲委任為本集團副總裁。

於加入本集團前，楊先生於2008年至2011年曾任房地產開發商上海富力地產有限公司設計部副經理。楊先生於2000年7月獲頒中國蘇州城市建設環境保護學院的建築工程學士學位。

非執行董事

林勁峰先生，51歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供策略意見及推薦建議。林先生於2018年5月加入本集團擔任兆坤實業的董事，其後於2020年3月24日獲指定為本集團非執行董事。彼於1996年7月創辦深圳市巨萬投資發展有限公司（一間投資公司），並擔任董事會主席兼總經理，直至2003年5月為止。於2003年，林先生成立盈信投資集團股份有限公司，該公司為一間投資公司，主要業務包括房地產投資。彼自2007年5月起擔任朗詩集團股份有限公司（一間主要從事物業開發的公司）的董事。於2016年9月至2019年9月，林先生亦擔任上海朗綠建築科技股份有限公司（一間股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌但其後於2020年3月摘牌的建築科技服務提供商，股份代號：870998）的董事。

林先生於1994年7月獲頒中國深圳大學國際經貿專業學士學位。林先生亦於2009年9月獲頒中國中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。林先生為我們的控股股東之一。



董事及高級管理層

林朝虹女士，50歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供策略意見及推薦建議。林女士於2018年5月加入本集團擔任兆坤實業的董事，其後於2020年3月24日獲指定為本集團非執行董事。於加入本集團前，林女士於1990年9月至2016年7月任職於中國工商銀行深圳分行，離任時為私人銀行部的總經理。彼亦自2017年10月起擔任深圳市盈信國富實業有限公司（一間由林勁峰先生控制的投資公司）的董事。林女士於2009年7月獲頒中國西安交通大學工商管理碩士學位。林女士為我們其中一名控股股東Ginkgo Gofar Holdings Limited的股東。

獨立非執行董事

郭少牧先生，56歲，於2020年10月27日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。郭先生於香港投資銀行業積逾14年經驗，期間，彼積累了有關中國房地產市場的豐富知識。

於2000年2月至2001年2月，郭先生為一家主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資準合夥人，主要負責支援中國團隊的市場營銷及執行工作。於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HSBC Investment Bank Asia Holdings Ltd.的環球投資銀行準合夥人及副董事，主要負責執行與中國相關的交易。於2005年10月至2007年4月，郭先生曾任一家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兼董事，主要負責涵蓋中國房地產行業的市場營銷工作。於2007年4月至2013年4月，郭先生曾任一家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兼董事總經理，為大中華區房地產行業業務的主要成員之一。此外，自2014年6月以來，郭先生一直擔任億達中國控股有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：3639）的物業開發商。



董事及高級管理層

自2015年2月及2020年6月起，彼亦分別為花樣年控股集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：1777）的物業開發商，以及港龍中國地產集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市（股份代號：6968）的物業開發商。

郭先生於1989年7月獲頒中國浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲頒美國南加州大學(University of Southern California)計算機工程碩士學位並於1998年5月獲頒美國耶魯大學管理學院(School of Management of Yale University)工商管理碩士學位。

歐陽寶豐先生，54歲，於2020年10月27日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。彼曾於北京華鴻集團、三盛控股(集團)有限公司、福建三盛房地產開發有限公司、南

華資產控股有限公司、深圳天萊文旅地產集團、復星地產控股有限公司(復星國際有限公司的附屬公司)、新鴻基地產開發有限公司、寶龍地產控股有限公司、綠地香港控股有限公司等數家房地產公司擔任多項高級管理層職務。

歐陽先生於1990年11月畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，獲得商業學士學位。彼於2000年11月獲認許為特許公認會計師公會的資深會員、於2003年5月獲認許為香港會計師公會(英文名稱現為Hong Kong Institute of Certified Public Accountants(HKICPA))資深會員、於2006年9月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師，並於2015年7月獲認許為英格蘭及威爾士特許會計師協會的資深會員。



董事及高級管理層

歐陽先生於中國房地產行業積累豐富經驗。彼曾於房地產行業下列公司擔任不同高級管理層職位：

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2018年3月至 2018年10月	北京華鴻集團	房地產開發及物業管理	不適用	集團財務總監
2017年8月至 2018年1月	三盛控股(集團)有限公司	物業開發及投資	聯交所 (股份代號：2183)	財務總監
	福建三盛房地產開發 有限公司	商業、物業開發及 產業投資	不適用	副總裁
2016年7月至 2017年9月	南華資產控股有限公司	商業物業開發	聯交所 (股份代號：8155)	財務總監
2014年10月至 2015年7月	深圳天萊文旅地產集團	商業物業開發	不適用	集團副總裁兼財務副總裁



董事及高級管理層

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2014年2月至 2014年9月	復星地產控股有限公司 (復星國際有限公司的 附屬公司)	全球房地產投資及管理	聯交所 (股份代號：656)	副總裁兼財務總監
2011年10月至 2013年12月	新鴻基地產發展有限公司	開發待售及投資物業	聯交所 (股份代號：16)	財務總監(內地業務)
2007年11月至 2011年10月	寶龍地產控股有限公司	商業房地產開發及投資、 物業管理及酒店開發	聯交所 (股份代號：1238)	財務總監
2006年7月至 2007年11月	綠地香港控股有限公司	物業開發及管理、物業及 酒店投資	聯交所主板 (股份代號：337)	集團財務總監
2005年3月至 2005年10月	朗詩綠色集團有限公司(現稱 朗詩綠色地產有限公司)	房地產開發及物業投資	聯交所主板 (股份代號：106)	執業會計師兼公司秘書
1996年12月至 1998年5月	富華國際集團有限公司	中國商業物業開發及管理	不適用	財務總監



董事及高級管理層

此外，歐陽先生現於或曾於下列上市公司擔任董事職務：

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2020年6月至今	正榮服務集團有限公司	物業管理	聯交所 (股份代號：6958)	獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員
2019年8月至今	新力控股(集團)有限公司	物業開發及物業租賃	聯交所 (股份代號：2103)	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
2019年6月至今	中梁控股集團有限公司	物業開發、物業管理、物業租賃及管理諮詢	聯交所 (股份代號：2772)	獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員
2018年6月至今	電子交易集團有限公司	金融科技解決方案提供商	聯交所GEM (股份代號：8036)	獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員
2018年6月至今	弘陽地產集團有限公司	房地產開發	聯交所 (股份代號：1996)	獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
2018年5月至 2021年6月	杉杉品牌運營股份有限公司	男士商務正裝及休閒裝的設計、推廣及銷售	聯交所 (股份代號：1749)	獨立非執行董事、審核委員會主席
2017年7月至 2020年2月	國銳地產有限公司	物業開發及管理	聯交所 (股份代號：108)	獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員



董事及高級管理層

任期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2016年7月至 2019年9月	中國天然氣有限公司	資產管理及新能源開發	聯交所 (股份代號：931)	獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
2016年5月至 2016年9月	僑雄國際控股有限公司	玩具、資源及休閒 相關業務	聯交所 (股份代號：381)	獨立非執行董事

周喆人先生，45歲，於2020年10月27日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理向董事會提供獨立意見。周先生在法律事務及任職上市公司方面有豐富經驗。周先生自2016年6月至2017年6月擔任天禧海嘉控股集團有限公司（於聯交所主板上市的物業投資公司，股份代號：141）的執行董事兼主席。自2014年6月至2018年8月，周先生一直擔任盛京銀行股份有限公司（於聯交所主板上市的銀行服務提供商，股份代號：2066）的外部監事，根據其組織章程細則，彼須履行監事職責，包括但不限於出席監事會會議及投票、監督董事會及高級管理層，以及建議罷免違反法律法規的董事或高級管理層。周先生自2018年5月起一直擔任上海國際經濟貿易仲裁委員會（上海國際仲裁中心）仲裁員。自2019年2月起，彼亦擔任深圳國際仲裁院（深圳仲裁委員會）的仲裁員。另外，周先生自

2016年3月至2020年7月獲委任為華信信託股份有限公司（一間信託公司）的董事。

周先生於1999年7月在中國華東政法大學（前稱華東政法學院）取得國際經濟法學士學位。彼進一步於2004年9月在澳大利亞悉尼科技大學取得法學碩士學位。自2000年2月起，經中華人民共和國司法部律師資格審查委員會批准，彼取得中國律師資格。於2010年11月，彼亦合資格擔任上海證券交易所認可的中國上市公司的獨立董事。



董事及高級管理層

高級管理層

馮輝明先生，51歲，於2020年5月6日加入本集團並獲委任為本集團的執行總裁。自2020年5月起，彼亦擔任兆坤實業的執行總裁。馮先生主要負責協助主席制訂本集團的發展策略及監督本集團的財務事宜。馮先生因個人發展原因，於2021年2月從本集團離任。

於加入本集團前，馮先生於1996年7月至2000年10月在酒店服務提供商深圳市巨邦企業總公司先後擔任不同職位，包括財務部副經理、總經理助理及執行董事。於2000年11月至2002年3月，彼曾任英大證券有限責任公司投資銀行部高級經理及經紀部主管經理。馮先生於2002年3月至2003年4月在深圳市富怡達投資發展有限公司任職副總經理兼財務主管。彼其後於一家在聯交所主板上市的綜合房地產公司佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）先後擔任不同職位，包括於2003年8月至2004年3月擔任佳兆業地產（深圳）有限公司投資及發展部經理兼財務主管，以及於2012年9月至2012年12月擔任該集團的副總裁。馮先生於2004年4月至2005年4月曾任投資公司蘇州市富銀投資發展有限公司的總經理。於2005年4月至2012年9月，彼曾於一家在聯交所主板上市的房地產開發商花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）先後擔任多個職

位，包括副總經理、副總裁及執行董事。其後，馮先生於2013年1月至2014年7月在城市地產開發商深圳市寶能投資集團有限公司擔任集團副總裁。於2014年8月至2015年12月，彼為恒基中國地產有限公司的助理總裁，該公司為一家在聯交所主板上市的房地產開發商恒基兆業地產有限公司（股份代號：12）的附屬公司。於2016年12月至2018年10月，馮先生為重慶協信控股（集團）有限公司的副總裁，該公司是一家專注於房地產投資、營運及管理的中國企業集團。於2018年10月至2020年4月，彼曾任上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司常務副總裁，該公司是一家投資於中國房地產的投資開發公司。

馮先生於1993年7月自中國東北林業大學取得林業經濟管理學學士學位。彼於1996年6月自中國中南財經大學（現稱中南財經政法大學）取得經濟學碩士學位。

佟文艷女士，41歲，於2018年11月加入本集團擔任上坤置業的副總裁，並於2020年3月24日獲委任為本集團的副總裁。自2019年1月起，彼亦擔任兆坤實業的副總裁。佟女士主要負責本集團的品牌發展、銷售及營銷管理以及客戶關係。佟女士因希望專注於其他個人發展，於2021年1月從本集團離任。



董事及高級管理層

於加入本集團前，佟女士於2011年4月至2015年9月，在綠地控股集團股份有限公司擔任銷售部門副總監，該公司為一家在上海證券交易所上市的房地產開發商（股份代號：600606）。於2015年9月至2018年1月，佟女士於旭輝控股（集團）有限公司的上海業務部門擔任助理總經理，該公司為一家在聯交所主板上市的房地產開發公司（股份代號：884）。於2018年3月至2018年10月，彼亦於泰禾集團股份有限公司擔任上海區域營銷副總經理，該公司為一家在深圳證券交易所上市的中國房地產公司（股份代號：000732）。

佟女士於2005年7月自中國北京師範大學取得哲學學士學位。

梁晶先生，39歲，於2017年9月加入本集團擔任上坤置業的助理總裁，並於2020年3月24日獲委任為本集團的助理總裁。梁先生主要負責本集團的產品開發及商業資產管理。彼於建築設計及房地產行業積逾13年經驗。於加入本集團前，梁先生於2006年7月至2009年10月擔任泛太平洋設計集團有限公司（加拿大）（一間建築設計公司）的項目經理。彼其後於2009年至2012年擔任新加坡證券交易所上市房地產公司CapitaLand Limited（股份代號：C31）的附屬公司凱德置地投資有限公司的設計經理。自2012年至2016年

及自2016年9月至2017年9月，彼亦分別擔任房地產開發商上海萬科企業有限公司及上海正大帝景投資管理有限公司的設計總監。

梁先生於2006年7月獲頒中國東南大學建築學學士學位。

陸石媛女士，41歲，於2015年2月加入本集團並於2020年3月24日獲委任為本集團的助理總裁。彼亦於2020年3月24日獲委任為聯席公司秘書，自2020年10月27日起生效。陸女士主要負責本集團的財務及資本管理以及本公司的公司秘書事宜。彼於財務管理方面擁有18年經驗。陸女士於2015年3月加入本集團並擔任本集團多個職務，包括於2015年5月至2015年8月擔任上海乾嶸置業有限公司的總經理、於2015年8月至2018年12月擔任上坤置業的總經理及自2019年1月起擔任兆坤實業的總經理。於加入本集團前，陸女士於2002年7月至2014年12月曾任房地產開發商上海三盛房地產（集團）有限責任公司的首席財務官，負責其整體財務事宜。

陸女士於2002年6月取得中國浙江財經大學會計學學士學位及於2010年3月獲頒中國華東理工大學工商管理碩士學位。



董事及高級管理層

聯席公司秘書

李亮賢先生，34歲，於2020年3月24日獲委任為本公司的聯席公司秘書，自2020年10月27日起生效。彼主要負責本集團整體公司秘書事務。李先生於公司秘書領域積逾十年經驗。彼於2010年8月獲頒香港公開大學企業行政學工商管理學士學位。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。

李亮賢先生已於2021年5月31日辭任本公司的聯席公司秘書（「**聯席公司秘書**」），且李先生已確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無任何有關彼辭任而需提請股東及／或聯交所垂注的事項。

劉准羽女士，44歲，已獲委任為聯席公司秘書、法律程序文件代理人及授權代表以接替李亮賢先生，自2021年5月31日起生效。劉女士為方圓企業服務集團（香港）有限公司公司秘書部的助理副總裁，彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）會員。彼於公司秘書實務方面擁有逾16年經驗。彼一直為海外及香港公司提供公司服務。劉女士在過去10年擔任若干聯交所主板上市公司的公司秘書。

陸石媛女士，為本公司的聯席公司秘書。有關陸女士的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－高級管理層」。



企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於實現高水準的企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。除下文所述的未遵守企業管治守則當時適用的守則條文第A.2.1條外，截至2021年12月31日止年度，本公司已採納、應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至2021年12月31日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的指引。在回應本公司的特定質詢時，全體董事均確認其截至2021年12月31日止年度已遵守標準守則所載條文。

持有本公司內幕信息的本公司僱員亦已遵守標準守則。截至2021年12月31日止年度，本公司並不知悉僱員未遵守標準守則的任何事件。

董事會

1. 責任

董事會負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及經營的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司日常經營及業務管理的權力及責任。董事會已成立多個委員會並向董事會的審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）（統稱為「**董事委員會**」）委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的職責範圍履行不同的責任。全體董事須始終確保其本着真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

2. 董事會組成

於本年報日期，董事會的組成如下：

執行董事

朱靜女士（主席兼行政總裁）

盛劍靜女士

楊佔東先生

非執行董事

林勁峰先生

林朝虹女士



獨立非執行董事

郭少牧先生
歐陽寶豐先生
周喆人先生

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大關係。

於截至2021年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。三名獨立非執行董事於董事會佔比超過三分之一，符合上市規則第3.10A條項下有關上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會三分之一之規定。董事會認為，董事會成員的組成有足夠之獨立性以保障股東利益。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定發出有關其本身獨立性的年度書面確認。本公司認為，根據上市規則，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

3. 董事的委任、膺選連任及退任

各董事已與本公司訂立服務合約／委任書，任期三年，並可根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）輪值退任。

經修訂並重列的組織章程細則第84(1)條規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。此外，組織章程細則第83(3)條規定，董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，任期直至其獲委任後的首次股東大會為止，並可於該大會上膺選連任，而董事會委任作為現有董事會增補的董事，任期僅到本公司下屆股東週年大會為止，且屆時可膺選連任。

因此，根據組織章程細則第84(1)條，朱靜女士及周喆人先生已於2021年股東週年大會輪席退任，根據組織章程細則第83(3)條，盛劍靜女士、楊佔東先生、林勁峰先生及林朝虹女士已於2021年股東週年大會輪席退任。上述退任之董事已於2021年股東週年大會膺選連任。



企業管治報告

4. 董事的就任導引及持續發展

各董事將獲提供所需入職培訓及資料，確保彼對本公司營運及業務以及彼根據相關法規、細則、法律、規則及法例承擔的責任有充分了解。本公司將繼續定期安排培訓課程，以不時向董事提供上市規則及其他相關法律及法規的最新發展及變動。董事亦不時獲提供本公司表現、地位及前景的最新情況，以讓董事會整體及各董事履行彼等的職責。

截至2021年12月31日止年度，各董事均已參加由本公司安排的培訓課程，該等課程內容有關上市公司及其董事的持續性義務、上市公司的披露義務及上市規則的更新。

根據董事提供的記錄，全體董事於截至2021年12月31日止年度參加的培訓概要如下：

董事姓名	培訓
執行董事	
朱靜女士	√
盛劍靜女士	√
楊佔東先生	√
非執行董事	
林勁峰先生	√
林朝虹女士	√
獨立非執行董事	
郭少牧先生	√
歐陽寶豐先生	√
周喆人先生	√

5. 董事會會議和股東大會的出席記錄

本公司定期舉行董事會會議。所有常規董事會會議均要發出不少於14天的通知，以便讓所有董事有機會出席會議及將事項列入議程。議程及隨附之董事會文件於會議前最少三天寄發予董事或董事委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱該等文件及作出充分準備。如董事或董事委員會成員無法出席會議，則他們會被告知將討論的事項，並有機會在會議前向主席表達意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄均有詳細記錄，並包括董事會及董事委員會所審議的事項及所達成的決定（其中包括董事提出的任何疑慮）。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄草擬本均於會議舉行日期後一段合理時間內送交董事，讓彼等有機會要求進行修訂。除常規董事會會議外，董事會主席每年將單獨與獨立非執行董事舉行一次會議。



企業管治報告

於截至2021年12月31日止年度，已舉行六次董事會會議。各董事出席本公司董事會會議、提名委員會會議、薪酬委員會會議、審核委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	已參加／ 已舉行的 董事會 會議數量	已參加／ 已舉行的 提名委員會 會議數量	已參加／ 已舉行的 薪酬委員會 會議數量	已參加／ 已舉行的 審核委員會 會議數量	已參加／ 已舉行的 股東大會數量
執行董事					
朱靜女士(主席)	6/6	1/1			1/1
盛劍靜女士	6/6		2/2		1/1
楊佔東先生	6/6				1/1
非執行董事					
林勁峰先生	6/6				1/1
林朝虹女士	6/6				1/1
獨立非執行董事					
郭少牧先生	6/6	1/1	2/2	3/3	1/1
歐陽寶豐先生	6/6			3/3	1/1
周喆人先生	6/6	1/1	2/2	3/3	1/1

6. 董事會主席及行政總裁

企業管治守則當時適用的守則條文第A.2.1條規定，董事會主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。朱靜女士(「朱女士」)為本公司董事會主席兼行政總裁。鑒於朱女士自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由朱女士擔任董事會主席兼行政總裁兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則當時適用的守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事委員會

1. 審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討、監督及審批我們的財務申報程序及風險管理與內部監控制度，並向董事會提供建議及意見。

審核委員會成員為獨立非執行董事歐陽寶豐先生、郭少牧先生及周喆人先生。歐陽寶豐先生為審核委員會的主席。



企業管治報告

於截至2021年12月31日止年度，已舉行三次審核委員會會議。審核委員會於截至2021年12月31日止年度的工作包括但不限於(i)審閱2020年年度業績及2020年年報、2021年中期業績及2021年中期報告；(ii)審查核數師的審計及審閱報告；(iii)審閱本集團風險管理及內部監控系統的有效性；(iv)審查持續關連交易；(v)考慮重新委任本公司外聘核數師事宜；(vi)審查本集團會計及財務報告職能的資源；及(vii)審閱本公司內部審計職能的有效性。

2. 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是訂立及檢討本集團有關董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及建立有關制定薪酬政策的正式及具透明度的程序，並就此向董事提出建議，釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款，以及基於董事不時議決的企業目標及宗旨，檢討及批准以績效為基礎的薪酬。

薪酬委員會成員為獨立非執行董事郭少牧先生與周喆人先生及執行董事盛劍靜女士。郭少牧先生為薪酬委員會的主席。

於截至2021年12月31日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議。薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度的工作包括但不限於(i)檢討董事及高級管理層的薪酬架構；(ii)檢討本集團主要職位的評估機制及(iii)討論吸引及挽留本公司高級員工所面對的挑戰，就董事及高級管理層於2021年的薪酬提出建議，以供董事會批准。

3. 提名委員會

本公司已成立提名委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。提名委員會的主要職責是定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何擬議變動向董事會提出建議；識別、挑選或向董事會建議挑選個別人士出任董事；評估獨立非執行董事的獨立性，並就有關委任、重新委任及罷免董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。

提名委員會成員為執行董事朱靜女士、獨立非執行董事郭少牧先生及周喆人先生。朱靜女士為提名委員會的主席。

於截至2021年12月31日止年度，已舉行一次提名委員會會議，以檢討董事會及其委員會的組成以及董事會成員的背景及經驗以及評估董事會成員為董事會多元化所作的貢獻，並就續聘董事向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性，以及檢討董事會多元化政策。



提名政策

提名委員會的主要職能為考慮及向董事會推薦合適且合資格人選擔任本公司董事，以及定期審核董事會的架構、規模及組成以及本公司採取的董事會多元化政策。提名委員會使用多種方式尋找董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，提名委員會將考慮由股東適當提出的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估包括但不限於審閱簡歷及工作經歷、面談、核實專業及個人推薦及進行背景審查。董事會將考慮提名委員會的推薦建議並負責指定董事候選人，供股東考慮並在本公司股東大會上進行選舉，或委任適當的候選人擔任董事，以填補董事會職位空缺或作為新增董事會成員，相關事宜均須遵照本公司章程進行。所有董事的委任均應經委任函及／或服務合約（其中載明委任董事的主要條款及條件）確認。

提名委員會在向董事會推薦潛在新董事的候選人，或建議現有董事繼續任職時，應考慮以下最低資格要求：

- 最高標準的個人及職業道德與操守；
- 被提名人在其領域擁有良好的成績及能力，並有能力作出良好的商業判斷；
- 對現有董事會有所補充的技能；
- 有能力協助及支持管理層並對本公司的成功作出重大貢獻；
- 了解作為董事會成員所需承擔的受託責任及勤勉履行該等責任所需投入的時間及精力；
- 獨立性：獨立非執行董事的候選人應符合上市規則所規定的「**獨立性**」標準且董事會成員組成應符合上市規則的規定。

提名委員會亦考慮其可能視為符合本公司及股東整體最佳利益的有關其他因素。



企業管治報告

董事會多元化政策

為提高董事會的效能及維持高標準的企業管治，我們已採納董事會多元化政策，其載列達致及維持董事會多元化的目的及方法。根據董事會多元化政策，我們透過考慮多項因素而力求達致董事會多元化，其中包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及在本公司的服務年期。

董事具備涉及房地產、物業開發、會計、法律事務及金融業等領域均衡的知識、技能及經驗。彼等取得不同專業的學位，包括工商管理、會計、電氣工程及建築工程。我們有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，人數佔董事會成員的三分之一。此外，董事會的年齡跨度廣，介乎43歲至56歲。我們亦已採取並將繼續採取多項措施促進本公司各層面（包括但不限於董事會及管理層層面）的性別多元化。尤其是，我們有兩名執行董事為女性，而非執行董事中的一位亦為女性。此後，本公司將基於其本身的業務模式及不時的具體需要考慮各種因素，以便釐定董事會的最佳組成。董事會所有委任將以用人唯才為原則，並適當考慮董事會多元化的裨益。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及多元化概況（包括性別比例平衡），以確保其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告披露有關董事會多元化政策的落實執行情況。

我們亦致力採納類似方法提升本公司董事會以下所有其他層級的多元化（包括但不限於性別多元化），以提升我們企業管治的整體效能。

股息政策

本公司已採納股息政策，據此本公司可自行決定向股東宣派及派付股息。在決定是否建議股息及釐定股息金額時，董事會將計及（其中包括）本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本要求、法定儲備金規定以及董事會可能認為相關的任何其他條件。雖然董事會將不時考慮上述因素檢討建議股息的釐定，但概不保證將於任何指定期間內宣派或派付任何特定金額的股息。



企業管治報告

企業管治職能

董事會深知企業管治是董事的集體責任，其包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管要求方面的政策及做法；
- (iv) 制定、審查和監察適用於僱員和董事的行為守則和合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則及企業管治報告中的披露情況。

於截至2021年12月31日止年度內，董事會已檢討及監察本公司董事的培訓及持續專業發展，並檢討本公司對企業管治守則、標準守則及企業管治報告中披露規定的遵守情況。

高級管理層的薪酬

截至2021年12月31日止年度應付予本公司高級管理層（不包括董事）的薪酬按區間於下表列示：

區間	人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1

有關須根據上市規則附錄十六要求披露的董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情，載於綜合財務報表附註8和9。

董事進行財務申報的責任

董事確認其編製本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責對年度報告、內幕消息公告及按上市規則及其他監管要求規定的其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。



企業管治報告

本公司高級管理層已在需要時向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，從而提呈該等資料予董事會批准。

外聘核數師及其薪酬

截至2021年12月31日止年度，就安永會計師事務所之審核服務及非審核服務而已付及應付之薪酬約為人民幣4.75百萬元及人民幣0.18百萬元。2021年非審核服務的金額主要包括有關環境、社會及管治報告諮詢服務的費用。審核委員會信納2021年的非審核服務並不影響核數師的獨立性。

聯席公司秘書

李亮賢先生已辭任本公司聯席公司秘書（「**聯席公司秘書**」）及劉准羽女士已於2021年5月31日獲委任為聯席公司秘書。劉女士現為方圓企業服務集團（香港）有限公司的公司秘書部助理副總監，其並非本公司僱員。本公司現時與劉准羽女士的主要聯繫人為本公司助理總裁兼聯席公司秘書陸石媛女士。

根據上市規則第3.29條，陸石媛女士及劉准羽女士各自已於截至2021年12月31日止年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

聯席公司秘書的履歷詳情載於本年報「**董事及高級管理層**」一節。

持續經營能力

董事提請注意核數師報告綜合財務報表附註2.1，該附註指出，於2021年12月31日，本公司的計息銀行及其他借款及優先票據的流動部分為人民幣5,780,855,000元，而其現金及現金等價物為人民幣2,946,780,000元。該狀況，連同附註2.1中載列的其他事項，顯示存在可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定因素。

鑒於該等情況，經考慮本集團過往的營運表現及下列各項，董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金供其持續經營：

- a) 於2021年12月31日後，本公司順利完成了人民幣1,021,000,000元優先票據的換股及徵求同意，有效延長屆滿日期至2023年1月之後，以緩解現金流壓力及改善本集團的流動性。
- b) 本集團繼續採取措施，加快在建物業和已建成物業的預售和銷售，加快收回未償還的銷售所得款項。
- c) 本集團正與多家金融機構積極協商以合理成本獲得新貸款。



d) 本集團繼續監控資本支出以平衡和釋放現金資源以支持運營。

e) 本集團繼續採取行動加強對各項經營開支的成本控制。

董事已審閱本集團現金流量預測，該預測涵蓋自2021年12月31日起計十二個月期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於可預見未來將有足夠的營運資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行其責任。

於2022年3月31日曾舉行一次審核委員會會議，以審閱本集團截至2021年12月31日止年度的綜合年度財務報表及獨立核數師的意見及報告。經充分討論與持續經營有關的重大不確定性及本集團已採取的各種措施後，審核委員會接納上述報告並認同董事的觀點。

因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表屬適當合宜。

風險管理及內部監控

風險管理

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。該等系統旨在管理，而非消除無法實現業務目標的風險，而且只能就重大錯誤陳述或損失提供合理（而非絕對）的保證。

本公司認為風險管理對中國任何物業開發商的成功而言至關重要。本公司面對的主要營運風險包括整體市況及中國物業市場監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得適宜開發的地盤、地方經濟環境、與向新城市或地區擴張有關的風險、及時優質地完成建設項目的能力、能否取得融資以支持增長、來自其他物業開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。

為應對該等挑戰，本公司已經採納一系列內部監控政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規。有關本公司所面對的各項風險及不確定因素的討論，請參閱「董事會報告－主要風險及不確定性」。此外，本公司亦面對多種市場風險。尤其是，本公司面對日常業務過程中產生的信貸、流動性、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本集團綜合財務報表附註45。



企業管治報告

為確保有效實施有關內部監控政策，本公司採取了多項持續措施，包括以下各項：

- 董事會負責並擁有一般權力管理及開展本公司的業務。涉及重大風險的任何重大業務決定（如決定向新地區擴張或進行重大公司財務交易）會經董事會審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。
- 總部的管理層團隊掌管本公司的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運各方面的日常監督以及監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中方式審議及批准業務計劃及架構。我們的財務及會計事項直接由總部控制及審議，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部集中訂立主要採購及建築合同，以監控與該等合同有關的風險，而內部審計部及法律事務部亦確保監管及合同方面的合規。我們的IT系統協助上述管理過程。

我們的最終地盤甄選決定由投資委員會作出。我們專門成立該委員會以審核及批准有關業務發展，該委員會由董事會主席、行政總裁及總部相關部門的負責人組成。

- 就特定營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，本公司透過保持日常質量控制監督的同時委聘訂有嚴格合同規定的合資格承建商及信譽良好的獨立第三方項目監理公司來控制主要建設風險。
- 本公司於個別僱員層面執行嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的培訓。我們的政策及規定根據營運所需不斷更新。本公司尋求保持具高度責任感、誠實及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。
- 我們的內部審計部定期審查內部監控措施的設計及實施並跟進已識別缺陷的補救，詳情載於上文。

內部監控

內部監控制度旨在為實現有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規提供合理適當保證。

我們的內部監控制度涵蓋我們營運的各個主要方面，其中包括銷售、採購、資產管理、預算及會計程序等。為有效實施該等程序，本公司已制定有一套全面的政策及指引，當中載列有關內部監控標準、職責分工、審批程序及員工問責的各方面詳情。本公司亦定期進行內部評估及培訓以確保我們的僱員充分了解該等政策及指引。



企業管治報告

董事會已對本集團截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統進行年度審核，並認為其屬有效及足夠。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法律披露資料，及根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）對內幕資料的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕資料的程序及內部監控，以便全體利益相關者能知悉本公司的最新情況。此架構及其成效會由董事會定期檢討。

內部審計

本公司設有內部審計部。內部審計部的主要責任為協助董事會及本公司高級管理層保護本公司資產、聲譽及可持續性。內部審計部就本公司管理層所制訂及陳述的本公司風險管理框架、監控及管治程序在設計及運行方面是否足夠有效提供獨立及客觀的保證。本公司內部審計部獨立於本公司的風險管理及內部監控系統。

審計工作結果連同整體風險管理及監控框架評估會於適當時向審核委員會匯報。內部審計部亦會審閱本公司管理層就審計發現提出的整改計劃，並會在正式確認問題整改完成前核實相關整改措施的充分性及有效性。

股東權利

與股東及投資者溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他利益相關者披露有關本公司重大發展的資料。

本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將於召開股東週年大會前至少21日及不少於20個完整營業日寄發予全體股東。作為保障股東權益及權利的措施之一，將於股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事以供股東考慮及投票。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會以應對股東的問詢。如董事會或各董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席股東週年大會並於會上應答股東的問詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunkwan.com.cn)刊載。



企業管治報告

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.sunkwan.com.cn)，並於該網站上刊載有關其業務運營及發展的最新資料及更新資料、企業管治常規、投資者關係部的聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

股東召開臨時股東大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一名或多名於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會上投票的權利）十分之一的股東將有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開臨時股東大會，以處理有關要求中指明的任何事項；而該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後21日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求人士可自行以相同方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

於股東大會上提呈建議的程序

除下文所述外，股東一般無權於股東大會上提呈新決議案。擬提呈決議案的股東可按前段所載程序要求本公司召開臨時股東大會。

倘股東大會通告包括選舉董事，任何股東可於股東大會上推舉任何人士參選董事。根據組織章程細則第85條，倘股東有意於任何股東大會（包括股東週年大會）上推舉退任董事以外人士參選董事，則該股東應將書面通知（「**提名通知**」）遞交至本公司註冊辦事處或總部，而遞交該通知之最短期限須為至少七(7)天。倘提名通知乃於寄發有關該選舉之股東大會通告後才遞交，則遞交提名通知之期間由寄發有關該選舉之股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會日期前七(7)天止。提名通知須附上將獲推舉人士簽署表示願意被選舉為董事的通知。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時以書面形式通過投資者關係部向董事會遞交其查詢及關注事項，其聯絡方式詳情如下：

地址：香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓

電郵：skir@sunkwan.com.cn

章程文件修訂

截至2021年12月31日止年度，組織章程大綱及細則概無任何變更。



董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2021年12月31日止財政年度的董事會報告。

公司資料

本公司於2018年8月21日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份（「股份」）於2020年11月17日在聯交所主板上市。

主要業務

本集團是一家日益崛起的以住宅物業開發及銷售為核心業務的房地產開發商，專注於長三角經濟區，並拓展至珠三角經濟區和中部核心經濟區，致力於成為「城市優質生活服務商」。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度之業績載於本年報「主席致辭」一節及第279頁之綜合損益及其他全面收益表內。

業務回顧及未來發展

有關本集團年內業務的審視、業績指標及對本集團未來業務發展的論述均載於本年報「主席致辭」及「管理層討論及分析」各節內。有關本集團環境保護政策、表現以及與僱員、客戶、供應商及主要持份者關係的討論，將載於本公司之2021年環境、社會及管治報告（與本年報分別刊發）。本集團的財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註45。

於截至2021年12月31日止財政年度後發生並對本集團有影響的重大事件詳情載於綜合財務報表附註46。

末期股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息（2020年：人民幣2分）。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

於2022年到期的185百萬美元12.75厘優先票據

於2021年1月22日，本公司發行於2022年1月到期的185百萬美元12.75厘優先票據（「**2022年1月票據**」）（股份代號：40553）。2022年1月票據於聯交所上市及買賣。



董事會報告

於2022年到期的210百萬美元12.25厘綠色優先票據

於2021年7月22日，本公司發行於2022年7月到期的210百萬美元12.25厘綠色優先票據（「**2022年7月票據**」）（股份代號：40773）。2022年7月票據於聯交所上市及買賣。

銀行及其他借貸

銀行及其他借貸詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註30內。

儲備

本集團儲備於截至2021年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表以及綜合財務報表附註35。於2021年12月31日，本公司的可派發儲備約為人民幣880.7百萬元。

股本

截至2021年12月31日止年度，本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無優先購買權之規定而使本公司須按比例向現有股東發行新股份。

董事及董事服務合同

於年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

朱靜女士（主席）

盛劍靜女士

楊佔東先生

非執行董事

林勁峰先生

林朝虹女士

獨立非執行董事

郭少牧先生

歐陽寶豐先生

周喆人先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。



董事會報告

根據組織章程細則第84(1)條，楊佔東先生、郭少牧先生及歐陽寶豐先生應於2022年股東週年大會輪席退任。退任且符合資格之董事已於2022年股東週年大會提請連任。

各執行董事已與本公司訂立服務合同，各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書。與各執行董事訂立的服務合同的初步固定年期為三年，與各非執行董事及獨立非執行董事訂立的委任書的初步固定年期為三年。服務合同及委任書可根據各自的條款終止，並可根據我們的組織章程細則及適用上市規則續期。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內不付賠償（法定賠償除外）則無法終止的服務合同或委任書。

彌償及保險規定

組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2021年12月31日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍然生效。

本公司亦已為董事及高級人員安排適合的責任保險。

董事酬金及五名最高薪酬人士

董事酬金由薪酬委員會審閱並由董事會釐定，經考慮本集團運營業績、個人績效及現行市況。所有董事的酬金受薪酬委員會定期監控，確保其酬金和酬勞定於適當水準。概無董事或其任何聯繫人參與釐定董事酬金。

有關須根據上市規則附錄十六要求披露的董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情，載於綜合財務報表附註8和9。

本年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。



董事會報告

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司備存之登記冊的權益及淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	於本公司權益 概約百分比 ⁽¹⁾
朱靜女士（「朱女士」） ⁽²⁾⁽³⁾	全權信託的創始人	754,525,000	36.40%
林勁峰先生 ⁽⁴⁾	於受控法團的權益	622,425,000	30.03%
盛劍靜女士 ⁽⁵⁾	個人權益	3,432,000	0.17%
楊佔東先生 ⁽⁵⁾	個人權益	3,000,000	0.14%

附註：

- (1) 於2021年12月31日，本公司已發行2,072,940,000股股份。所列全部權益均為好倉。
- (2) 於2021年10月15日，朱靜女士（「朱女士」）透過YongHeng Holdings Limited在公開市場以每股2.45港元（總額為10,902,500港元（不包括相關交易費用））的價格購買本公司普通股共計4,450,000股（「股份」）（統稱「股份收購」）。股份收購後，朱女士被視為透過YongHeng Holdings Limited間接合共擁有754,525,000股股份權益（佔本公司已發行股本總數約36.40%）。
- (3) Northern American Trust Company, LLC作為Fulva家族信託（通過其直接全資擁有公司FULVA Holding Limited）的受託人，持有YongHeng Holdings Limited的全部已發行股本。YongHeng Holdings Limited持有754,525,000股股份。Fulva家族信託是由朱女士（作為財產授予人）設立的全權信託，其全權受益人為朱女士及其家族。因此，朱女士被視為於YongHeng Holdings Limited持有的754,525,000股股份中擁有權益。
- (4) 林勁峰先生可於Ginkgo Gofar Holdings Limited的股東大會上行使或控制行使約79.48%投票權，因此被視為擁有Ginkgo Gofar Holdings Limited所持股份權益。
- (5) 該數目指授予盛劍靜女士的3,432,000股股份和授予楊佔東先生的3,000,000股股份，其中50%已於2021年1月27日授予，餘下50%已於2021年7月1日授予，受限制性股票單位計劃規限，將分別於2年後歸屬予選定人士。

除上文所披露者外，據董事所知悉，於2021年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入本公司備存之登記冊的權益或淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



董事會報告

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2021年12月31日，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露且根據證券及期貨條例第336條記入本公司備存之登記冊的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	於本公司權益 概約百分比 ⁽¹⁾
陳鵬先生 ⁽³⁾	配偶權益	754,525,000	36.40%
Northern American Trust Company, LLC ⁽²⁾	一家信託的受託人	754,525,000	36.40%
FULVA Holding Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	754,525,000	36.40%
YongHeng Holdings Limited	實益權益	754,525,000	36.40%
Ginkgo Gofar Holdings Limited	實益權益	622,425,000	30.03%

附註：

- (1) 截至2021年12月31日，本公司已發行2,072,940,000股股份。所列全部權益均為好倉。
- (2) Northern American Trust Company, LLC作為Fulva家族信託（通過其直接全資擁有公司FULVA Holding Limited）的受託人，持有YongHeng Holdings Limited的全部已發行股本。YongHeng Holdings Limited持有754,525,000股股份。Fulva家族信託是由朱女士（作為財產授予人）設立的全權信託，其全權受益人為朱女士及其家族。因此，朱女士、FULVA Holding Limited及Northern American Trust Company, LLC各自均被視為於YongHeng Holdings Limited持有的754,525,000股股份中擁有權益。
- (3) 陳鵬先生為朱女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳鵬先生被視為於朱女士擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會本公司其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條記入本公司備存之登記冊的權益或淡倉。



董事會報告

董事獲得股份或債券的權利

除下文「限制性股票單位計劃」及「購股權計劃」各段所披露者外，本公司及其任何附屬公司均未參與任何安排，以使董事於年內能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

董事於競爭性業務的權益

林勁峰先生為本公司非執行董事及控股股東（具有上市規則所賦予之涵義）（「**控股股東**」）之一，彼於下列公司擁有間接權益：

實體名稱	主要業務	總權益
朗詩集團股份有限公司 （「 朗詩集團 」）	綠色技術物業開發，綠色養老，綠色金融服務， 綠色裝修，綠色設計及綠色物業服務	約18.31%
朗詩綠色地產有限公司 （「 朗詩綠色地產 」）	綠色技術物業開發	約8.82%

於2021年12月31日，作為林先生部分金融投資，其僅於朗詩集團及朗詩綠色地產的各自權益中分別擁有約18.31%及8.82%。儘管朗詩集團及朗詩綠色地產亦在中國從事地產開發業務，但彼等的主營業務與本集團不同，彼等聚焦於綠色技術物業核心行業，而本集團則聚焦於以全新技術及藝術設計提供各類住宅物業，迎合不同客戶群的不同需求及喜好，給客戶帶來智能、方便及令人滿意的生活體驗。

董事認為本集團現時且將來能夠獨立於林先生在朗詩集團及朗詩綠色地產的潛在競爭權益按公平原則經營業務，理由如下：

- i. 本集團的管理及運營決策由執行董事及高級管理層作出。作為我們的非執行董事，林先生並無亦將不會參與本公司的日常管理及運營。此外，於上市後，獨立非執行董事在董事會中佔八分之三的席位，且彼等與本公司控股股東及其各自聯繫人概無任何關係。我們認為，彼等將為董事會決策提供獨立的判斷及具備相關經驗可使董事會順利運轉；及



董事會報告

- ii. 於2021年12月31日，林先生僅擔任朗詩集團及朗詩綠色地產的被動投資者，以及朗詩集團的董事，其並無對朗詩集團或朗詩綠色地產進行控制且並無參與日常管理。倘本集團與朗詩集團及／或朗詩綠色地產之間出現利益衝突，林先生將根據相關組織章程文件、適用法律及法規以及招股章程「與控股股東的關係－企業管治措施」一節所載本集團採納的企業管治措施履行其職責。林先生亦已訂立不競爭契據（定義見下文），以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人作出若干不競爭承諾。有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，在本集團業務之外，概無董事從事直接或間接與我們業務構成或可能構成競爭的業務或於其中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條須另行披露的權益。

董事及控股股東於交易、安排或合同的權益

除於本年報所披露外，於年終或在年度內任何時間概無由本集團、其控股公司或附屬公司訂立且董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合同仍然生效。

遵守法律及法規

於截至2021年12月31日止年度內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，本集團亦不時提示相關僱員及相關營運單位留意適用法律、規例及法規的任何變動。

主要風險及不確定性

本集團面臨的主要風險及不確定性包括：

- (i) 本集團的業務營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國及我們營運所在地區房地產行業相關政策不利變動的影響；
- (ii) 我們的業務及前景很大程度上依賴並可能受到中國房地產市場狀況的不利影響，尤其是長三角經濟區；
- (iii) 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；及
- (iv) 本集團可能無法獲得充足的融資為未來收購土地及物業開發撥資，有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取。



董事會報告

不競爭承諾

朱靜女士、林勁峰先生、YongHeng Holdings Limited、FULVA Holding Limited及Ginkgo Gofar Holdings Limited(均為控股股東)已與本公司書面確認，彼等已於截至2021年12月31日止年度遵守日期為2020年10月29日的由控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的不競爭契據(「**不競爭契據**」)項下的承諾。

獨立非執行董事亦已審查控股股東於截至2021年12月31日止年度遵守不競爭契據項下的承諾的情況，並確認概無任何控股股東違反不競爭契據項下的承諾。

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

關連交易及關聯方交易

持續關連交易

根據上市規則第十四A章，以下人士為本公司關連人士：

- 朱女士為執行董事兼主要股東，故為本公司關連人士；
- 林先生為非執行董事兼主要股東，故為本公司關連人士；
- 上海上坤物業管理有限公司(「**上坤物業管理**」)(一間於中國成立的有限責任公司)，由於朱女士及林先生各自可在股東大會上間接控制行使30%或以上的表決權，因此上坤物業管理為朱女士及林先生各自的聯繫人(定義見上市規則第十四A章)，故為本公司關連人士；及
- 上坤物業管理的附屬公司(定義見上市規則第十四A章)的各個實體(「**上坤物業管理集團**」)均為本公司關連人士。



根據上市規則第十四A章，本公司於截至2021年12月31日止年度的持續關連交易如下：

1. 物業管理服務框架協議

於2020年11月17日，本公司（作為服務接受者）與上坤物業管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），根據協議，上坤物業管理集團同意向我們若干住宅物業項目提供物業管理服務，包括(i)向業主交付住宅物業前的交付前服務，如公共區域及共用設施的安保、停車場管理、清潔、園藝、維修、保養及運作；(ii)交付予業主前為住宅物業提供房屋檢查服務及(iii)未出售物業單位及停車位管理及維護服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議的有效期為2020年11月17日至2022年12月31日。

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度，物業管理服務框架協議項下的建議年度上限分別為人民幣7.61百萬元、人民幣8.35百萬元及人民幣9.40百萬元。截至2021年12月31日止年度，上坤物業向本公司所提供服務價值約為人民幣8.34百萬元。

2. 銷售管理服務框架協議

於2020年11月17日，本公司（作為服務接受者）與上坤物業管理（為其本身及代表其附屬公司）訂立銷售管理服務框架協議（「銷售管理服務框架協議」），根據協議，上坤物業管理集團同意向我們若干住宅物業項目提供銷售管理服務，包括但不限於展廳、展示單元及售樓處的接待服務、清潔、停車場管理、安保、保養及公共設施服務（「銷售管理服務」）。銷售管理服務框架協議的有效期為2020年11月17日至2022年12月31日。

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度，銷售管理服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣10.3百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣18.4百萬元。截至2021年12月31日止年度，上坤物業向本公司所提供服務價值約為人民幣13.74百萬元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱招股章程「關連交易 — 不獲豁免持續關連交易」一節。



董事會報告

獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本集團核數師安永會計師事務所已向董事會提供一份函件，確認彼等並無發現任何事宜，致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 並非於所有重大方面根據本集團涉及由本集團提供貨品或服務的交易定價政策訂立；
- (iii) 並非於所有重大方面根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出其各自的年度上限。

關聯方交易

本年度本集團訂立的關聯方交易概要載列於綜合財務報表附註42。除上文所披露者外，其他關聯方交易概不構成上市規則項下須予披露的關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章的信息披露規定。

稅項減免

董事並不知悉有任何股東因持有本集團上市證券而獲得任何稅項減免。

環境、社會及管治

促進可持續發展及環境保護是本集團的企業及社會責任，且本集團致力盡可能減低其環境影響，並遵守適用環保法律及法規。本集團為遵守適用環保法律及法規而採取的措施包括：(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目竣工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。本集團亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。於截至2021年12月31日止年度，本集團的物業並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。本公司的2021年環境、社會及管治報告將獨立刊發。



管理合同

於截至2021年12月31日止年度，概無訂立或存在任何有關本集團全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

購股權計劃

本公司已於2020年10月27日批准並採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。購股權計劃須遵守上市規則第十七章之規定。

購股權計劃詳情

(a) 目的

購股權計劃旨在向選定參與者提供機會於本公司取得專有權益，並鼓勵選定參與者致力於提升本公司及其股份的價值，使本公司及股東整體受惠。購股權計劃將令本公司能以靈活的方式挽留、激勵、獎勵、酬勞、補償選定參與者及／或向彼等提供福利。

(b) 購股權計劃的選定參與者

董事會或其代表以其全權酌情權認為已為或將為本公司作出貢獻的個人（即本公司任何成員公司或任何聯屬公司的董事、僱員、顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴或服務供應商）有權獲提供及獲授購股權。惟若任何個人，其所處居住地的法律及法規禁止授出、接納或行使購股權計劃項下的購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律及法規而排除該有關個人屬必要或合適，則有關人士無權獲提供或授予購股權。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及任何其他計劃授出的全部購股權獲行使時可予發行的股份總數為200,000,000股，即不超過於本報告日期已發行股份的9.64%。計算購股權計劃授權上限時，不應計及根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）規則條款已失效的購股權。

根據購股權計劃及本公司於任何時候進行的任何其他購股權計劃（上市規則第十七章的條文適用於相關計劃）授出但尚未行使的全部未行使購股權獲行使時可予發行的股份整體數目上限不得超過不時已發行股份的30%（「**購股權計劃上限**」）。若授出購股權會導致超出購股權計劃上限，則不得根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權。



董事會報告

購股權計劃授權上限可隨時根據股東於股東大會上的事先批准及／或上市規則不時規定的其他要求予以更新。然而，經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時，不應計及之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃（上市規則第十七章的條文適用於相關計劃）授出的購股權（包括根據購股權條款尚未行使、已註銷或失效或已行使的相關購股權）。本公司亦可超逾購股權計劃授權上限授出購股權，惟有關購股權乃授予具體指定的選定參與者且應首先於股東大會上取得股東批准。

(d) 承授人的最大權利

除非取得股東批准，否則於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名選定參與者授出及將予授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%（「個人上限」）。若向選定參與者進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因向該名選定參與者授出及將予授出的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限，則有關進一步授出須另行取得股東批准，而該名選定參與者及其聯繫人須放棄投票。

(e) 認購價

於行使購股權時，認購購股權項下每股股份應付的金額由董事會釐定，但不得低於下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所發出的每日報價表所列明的平均收市價；及
- (iii) 授出日期的股份面值。



(f) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東授出購股權

每次向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東（或彼等各自的任何聯繫人）授出購股權，必須事先取得獨立非執行董事（不包括本身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人）授出任何購股權會導致於截至授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%（或聯交所可能不時規定的其他較高百分比）；及
- (ii) 按股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價計算，總值超過5百萬港元（或聯交所可能不時規定的其他較高金額），則進一步授出購股權必須事先經股東在股東大會上批准（以投票方式表決）。為取得批准，本公司須根據上市規則向股東寄發通函，通函應載列上市規則規定的相關資料。承授人、其聯繫人及本公司所有關連人士須在該股東大會上放棄投票。

(g) 自願清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知（連同有關此分段條文乃為存在的通知），而各承授人（或其個人遺產代理人）有權最遲於建議召開的本公司股東大會舉行前五個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價的全數款項，藉以行使其全數或部分購股權（以未行使的購股權為限），而本公司須盡快（無論如何不得遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前的營業日）向承授人配發相關股份併入賬列作繳足。若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(h) 期限

購股權計劃自上市日期起計10年期間內有效及具有效力（此後不得根據購股權計劃提呈或授出其他購股權），但購股權計劃的條文在所有其他方面將仍有效，惟須以有效行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或在購股權計劃規則條文規定的其他情況下有效行使購股權為限。於本報告日期，購股權計劃的剩餘年期約為八年零十個月。



董事會報告

(i) 授出要約函件及授出購股權的通知

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低年期及／或可行使全部或部分購股權之前必須達致的最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函（當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目的要約函件）的複印本，連同本公司於購股權要約須獲相關選定參與者接納的日期或之前收到以本公司為收款人及作為購股權授出代價的1.00港元匯款，必須由本公司於要約函送達承授人之日起十個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。此等款項無論如何均不可退回。

任何要約均可就低於其所提供的股份數目獲得接納，惟所接納的股份須為可買賣的一手或多手股份。若於向相關選定參與者發出載有要約的函件當日後十個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

(j) 行使購股權的時間

購股權計劃並無列明任何最短持有期限，惟董事會有權釐定購股權可行使前須持有的期限。於不違反授出購股權的條款及條件的情況下，承授人可按董事會不時決定的形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，藉此行使全部或部分購股權。

自購股權計劃採納及直至本報告日期，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出、行使或註銷的購股權。於本報告日期，購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。



董事會報告

限制性股票單位計劃

於2020年10月27日（「採納日期」），董事會採納本公司限制性股票單位計劃（「**限制性股票單位計劃**」）。有關限制性股份單位計劃的詳情，請參閱招股章程「法定及一般資料—D-2. 限制性股票單位計劃」章節。

限制性股票單位計劃旨在肯定若干任何(i)主要管理人員，包括董事及本集團的高級管理層；及(ii)本集團任何成員公司的僱員（「**合資格人士**」，不包括根據居住地法例或法規不得按限制性股票單位計劃的條款授出獎勵股份及／或歸屬及轉讓獎勵股份，或董事會或受託人（視乎情況而定）認為就遵守當地適用法例或規例而排除該合資格人士為除外人士屬必要或權宜）的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留聘彼等為本集團的持續營運及發展提供服務。限制性股票單位計劃將由董事會及受託人根據限制性股票單位計劃及信託契據的規則進行管理。除非董事會可能決定提早終止，否則限制性股票單位計劃將自採納日期起計十年期內有效及生效。董事會不得進一步獎勵任何獎勵股份，以致獎勵股份總數將超過本集團不時已發行股份數目的3.75%。

於2021年1月27日，董事會根據限制性股票單位計劃以本公司普通股（每股股份0.000001美元）的形式向經選定人員授出16,568,000個限制性股票單位，總股本為16,568,000股，其中50%於2021年1月27日授予，餘下50%將於2021年7月1日授予，並將分別於2年後歸屬於選定人員，受限制性股票單位計劃規限。

股票掛鈎協議

除於本節上文「購股權計劃」及「限制性股票單位計劃」各段內所披露，概無股票掛鈎協議於截至2021年12月31日止年度訂立並於2021年12月31日仍然有效。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B條，截至2021年12月31日止年度，本公司董事資料變更載列如下：

- 於2021年6月4日，歐陽寶豐先生退任杉杉品牌運營股份有限公司（股份代號：1749）之獨立非執行董事。



董事會報告

報告期後事項

發行160.2百萬美元按13.5%計息於2023年到期的優先票據

於2022年1月3日、2022年1月21日及2022年1月24日，本公司發行於聯交所上市並於2023年到期的本金總額為160.2百萬美元的優先票據。該等票據按年利率13.5厘計息，須於2022年7月3日及2023年1月2日期末支付。有關進一步詳情，請參閱本集團日期為2021年12月29日、2022年1月3日、2022年1月4日、2022年1月20日、2022年1月21日及2022年1月24日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2021年12月31日後並無其他重大事項。

公眾持股量的充足性

根據公開資料及就董事所掌握的資訊，於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份數目總額25%以上。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）將於2022年5月30日召開。將於適當時候根據上市規則規定刊發並寄發2022年股東週年大會通告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月25日至2022年5月30日（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為確保有權出席2022年股東週年大會並於會上投票，所有過戶檔連同有關股票須於2022年5月24日下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶為住宅物業的個人及企業買家，以及商業物業的租戶。截至2021年12月31日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收入30%以下。

主要供應商

本集團的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2021年12月31日止年度，本集團五大供應商佔本集團採購總額30%以下。

截至2021年12月31日止年度，就董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或任何股東（就董事所知，股東擁有已發行股份數目的5%以上）概無於五大供應商或客戶中擁有權益。



董事會報告

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第400頁。

慈善捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣6.31百萬元（2020年12月31日：人民幣2.1百萬元）。

核數師

安永會計師事務所已審計截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。有關續聘安永會計師事務所為本集團核數師的決議案將於2022年股東週年大會上獲提呈。截至2021年12月31日止年度核數師無任何變動。

承董事會命

主席

朱靜

香港，2022年3月31日



獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

致上坤地產集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審計列載於第279至399頁的上坤地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告《核數師就審計綜合財務報表承擔的責任》部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定因素

吾等提請注意綜合財務報表附註2.1，表明於2021年12月31日，貴集團的計息銀行及其他借款以及優先票據即期部分為人民幣5,780,855,000元，而現金及現金等價物為人民幣2,946,780,000元。該情況連同附註2.1所載之其他事項，反映存在重大不確定因素，可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑問。吾等並無就此修改吾等的意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。除《與持續經營相關的重大不確定因素》描述的事項外，吾等已將下述事項確定為將於本報告中溝通的關鍵審計事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，吾等不會對這些事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。



獨立核數師報告

吾等已經履行了本報告《核數師就審計綜合財務報表承擔的責任》部分闡述的責任，包括與這些事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。吾等執行審計程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為吾等對隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

投資物業估值

貴集團在中國內地擁有的投資物業按公平值計量，於2021年12月31日的賬面總值為人民幣2,483,200,000元，佔 貴集團總資產的6.2%。 貴集團已委聘外部估值師於2021年12月31日對該等物業進行估值。

釐定投資物業的公平值需要作出重大判斷，以反映於年末的市場狀況。採用不同的估值方法及假設可帶來顯著不同的公平值估計。已竣工商業物業及根據租約持有的物業的公平值使用收入法釐定，方法是通過計及有關物業因在當前市場中現有及／或可能取得的租約而產生的租金收入（就租約的潛在續租收入作出充分撥備），然後應用適當的資本化比率。在建商業物業及在建住宅物業的公平值使用比較法釐定，已考慮可資比較市場價值。該等假設的變動將對投資物業的估值產生重大影響。因此，投資物業的估值被確定為關鍵審計事項。

投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等已評估及評價管理層對投資物業估值的主要控制的設計及運作成效。

吾等已評估外部估值師的能力、獨立性及客觀性。吾等已了解外部估值師採用的估值方法及主要假設。

吾等已評估用作估值資料的物業相關數據是否正確，並邀請吾等的內部估值專家協助吾等評估估值方法及相關假設。吾等以抽樣方式將估值中使用的源數據與相關市場資料進行基準比較，從而對其進行評估。

吾等已參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內有關投資物業估值的披露。



獨立核數師報告

關鍵審計事項

開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

於2021年12月31日，貴集團在中國內地擁有的開發中物業及持作出售的已竣工物業的賬面值合共為人民幣20,523,790,000元，佔貴集團總資產的50.8%。開發中物業及持作出售的物業按成本及可變現淨值二者的較低者列賬，於2021年12月31日撇減開發中物業及持作出售的物業賬面值至其可變現淨值人民幣151,955,000元。

在釐定開發中物業及持作出售的物業的可變現淨值時，管理層須作出重大判斷及估計，包括預測未來售價、相關稅項及完成該等物業銷售所需的成本。貴集團管理層對開發中物業及持作出售的物業於財報報告日期的可變現淨值進行計算。貴集團管理層委聘了一名外部估值師對若干物業進行獨立估值。

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

吾等把評估有關物業的可變現淨值識別為關鍵審計事項，因為該等物業於貴集團的總資產佔比重大，且評估可變現淨值具有內在主觀性，於估計未來售價及未來建設成本時管理層須作出重大判斷及估計，增加了錯誤或潛在管理層偏頗的風險。

開發中物業及持作出售的物業撥備的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、20及21。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等評估貴集團在估計開發中物業及持作出售的物業的可變現淨值及減值虧損撥備中所用主要控制措施的設計、實施及運作有效性。

吾等評估了外部估值師的能力、獨立性及客觀性。吾等了解外部估值師所使用的估值方法及主要假設。

在內部物業估值專家的協助下，吾等與管理層及外部物業估值師討論了彼等的估值方法，並評估了估值中所採用的主要估計及假設，包括預期未來售價及完工成本，方法是利用吾等內部物業估值專家的行業知識及經驗，將預期未來售價與（如適用）類似物業近期交易價格或各項發展項目附近可比較物業的價格及具有類似性質及位置的物業的公開可得建設成本資料進行比較。

吾等抽樣對開發中以作出售物業進行實地考察，以觀察開發進度及參照有關估計建設成本、已簽訂工程合約及／或貴集團旗下近期竣工項目的單位建設成本的市場數據，評估管理層在最新預測中訂下的開發預算。

此外，吾等評估了有關持有或開發中以作出售物業的減值虧損撥備的披露。

**關鍵審計事項****土地增值稅撥備**

貴集團為一家中國內地物業開發商，專注於住宅物業的開發以及商用及混合用途物業的開發、經營與管理。中國內地土地增值稅是 貴集團稅費的一個重要組成部分。物業銷售的土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。於年末， 貴集團管理層估計土地增值稅撥備乃基於其對相關稅務規則法規的理解及解釋，其額度為物業的估計銷售所得款項總額減可扣減開支總額（包括土地使用權租賃開支、物業開發成本、借款成本及發展開支）。土地增值稅確定之後，實際付款可能有別於估計。

土地增值稅撥備的披露載於綜合財務報表的附註3及10。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等已評估及評價管理層在土地增值稅撥備的計算中所用主要控制措施的設計及運作有效性。

吾等已聘請內部稅務專家協助吾等對土地增值稅的狀況進行審查，其中包括基於吾等向相關稅務機關取得的通訊以及對吾等本地知識與經驗的運用，對 貴集團所用估計與假設的審查以及對稅務風險的評估。吾等亦已有重新計算稅務計算結果，並將吾等的計算結果與 貴集團記錄的金額對比。

吾等已參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內有關土地增值稅撥備的披露。



獨立核數師報告

載於年報內的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，吾等亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他信息，以及在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則以及香港《公司條例》之披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標是就報告期的綜合財務報表整體而言是否不存在重大失實陳述（不論是因為欺詐或錯誤而導致）提供合理保證，以及出具載有吾等觀點的核數師報告。吾等的報告僅針對閣下（作為整體）發出，並不用作其他目的。吾等並不就本報告的內容而對任何其他人士承擔責任或接受法律責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。



獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大失實陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大失實陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容（包括披露事項），以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的指引、監督及執行。吾等為審計意見承擔全部責任。



獨立核數師報告

除其他事項外，吾等與 貴公司董事會溝通了審計的計劃範圍及時間安排以及重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，表明吾等已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定該等對本期綜合財務報表的審計為最重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於吾等之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為何兆烽。

執業會計師

香港

2022年3月31日



綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	8,340,071	8,190,576
銷售成本		(7,167,914)	(6,396,196)
毛利		1,172,157	1,794,380
財務收入		83,849	17,313
其他收入及收益	5	96,891	8,320
銷售及分銷開支		(267,339)	(240,058)
行政開支		(323,303)	(277,508)
金融資產減值損失		(1,286)	950
其他開支		(13,523)	(7,181)
投資物業的公平值收益	14	48,448	102,537
按公平值計入損益的金融資產之公平值(虧損)/收益		(74,220)	368
融資成本	7	(322,520)	(301,971)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		34,465	160,965
聯營公司		(11,710)	73,933
稅前溢利	6	421,909	1,332,048
所得稅抵免/(開支)	10	161,597	(446,886)
年內利潤		583,506	885,162
下列各方應佔溢利：			
母公司擁有人		250,057	356,064
非控股權益		333,449	529,098
		583,506	885,162
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
每股基本與攤薄盈利	12	人民幣0.12元	人民幣0.23元



綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	137,837	143,721
使用權資產	15(a)	2,438	1,777
投資物業	14	2,483,200	3,245,600
無形資產	16	1,321	2,166
於合營公司的投資	17	612,502	357,174
於聯營公司的投資	18	1,972,217	1,584,016
遞延稅項資產	19	616,919	521,353
非流動資產總值		5,826,434	5,855,807
流動資產			
開發中物業	20	19,739,521	12,495,168
持作出售的已竣工物業	21	784,269	1,562,937
貿易應收款項	22	23,879	25,913
應收關聯公司款項	42	4,909,111	1,341,958
合約成本資產	24	174,931	51,497
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	4,031,040	3,474,502
可收回稅項		292,665	267,134
按公平值計入損益的金融資產	25	110,597	113,209
受限制現金	26	1,471,491	1,768,413
已抵押存款	26	64,828	199,881
現金及現金等價物	26	2,946,780	3,365,194
流動資產總值		34,549,112	24,665,806
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	27	2,101,183	1,714,898
其他應付款項及應計費用	28	3,184,260	2,571,598
合約負債	29	13,741,819	8,001,562
應付關聯公司款項	42	695,846	539,125
計息銀行及其他借款	30	3,147,335	2,329,620
財務擔保合約撥備	31	35,303	—
優先票據	32	2,633,520	—
應付稅項	10	1,297,608	2,417,983
租賃負債	15(b)	30,014	32,277
流動負債總額		26,866,888	17,607,063
流動資產淨值		7,682,224	7,058,743
總資產減流動負債		13,508,658	12,914,550



綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	30	5,444,218	6,415,748
遞延稅項負債	19	187,165	161,715
租賃負債	15(b)	25,169	54,518
非流動負債總額		5,656,552	6,631,981
資產淨值		7,852,106	6,282,569
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	33	14	14
儲備	35	2,501,209	2,279,483
		2,501,223	2,279,497
非控股權益		5,350,883	4,003,072
權益總額		7,852,106	6,282,569

朱靜女士
董事

盛劍靜女士
董事



綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	以股份為基礎的僱員薪酬儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註35(a)	人民幣千元 附註35(b)	人民幣千元 附註35(c)	人民幣千元 附註35(d)	人民幣千元 附註34	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日	14	1,063,334	396,498	(24,544)	182,025	-	662,170	2,279,497	4,003,072	6,282,569
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	250,057	250,057	333,449	583,506
股息及分派(附註11)	-	(39,331)	-	-	-	-	-	(39,331)	-	(39,331)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,291,444	1,291,444
以股份為基礎的薪酬開支	-	-	-	-	-	11,000	-	11,000	-	11,000
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,151	1,151
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	(260,199)	(260,199)
在不失去控制權的情況下出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,750	1,750
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,784)	(19,784)
計提法定盈餘儲備	-	-	-	-	31,537	-	(31,537)	-	-	-
於2021年12月31日	14	1,024,003*	396,498*	(24,544)*	213,562*	11,000*	880,690*	2,501,223	5,350,883	7,852,106



綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註35(a)	人民幣千元 附註35(b)	人民幣千元 附註35(c)	人民幣千元 附註35(d)	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年12月31日及2020年1月1日	11	–	396,498	(24,610)	138,297	349,834	860,030	1,902,642	2,762,672
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	–	356,064	356,064	529,098	885,162
發行新股份	3	1,063,334	–	–	–	–	1,063,337	–	1,063,337
附屬公司非控股股東出資	–	–	–	–	–	–	–	2,665,810	2,665,810
收購附屬公司(附註37)	–	–	–	–	–	–	–	22,912	22,912
在不失去控制權的情況下出售 附屬公司部分權益	–	–	–	66	–	–	66	6,617	6,683
向附屬公司非控股股東派付股息	–	–	–	–	–	–	–	(1,124,007)	(1,124,007)
計提法定盈餘儲備	–	–	–	–	43,728	(43,728)	–	–	–
於2020年12月31日	14	1,063,334*	396,498*	(24,544)*	182,025*	662,170*	2,279,497	4,003,072	6,282,569

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣2,501,209,000元(2020年：人民幣2,279,483,000元)。



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		421,909	1,332,048
就下列各項作出調整：			
財務成本	7	322,520	301,971
應佔合營公司溢利及虧損		(34,465)	(160,965)
應佔聯營公司溢利及虧損		11,710	(73,933)
利息收入		(83,849)	(17,313)
出售附屬公司收益	5	(27,157)	—
投資物業的公平值收益	14	(48,448)	(102,537)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／(收益)		74,220	(368)
物業、廠房及設備項目折舊	6、13	7,611	7,450
使用權資產折舊	6、15(a)	3,437	4,429
無形資產攤銷	6、16	845	1,004
已確認開發中物業減值虧損	6、20	126,998	80,289
已確認／(已撥回)金融資產減值虧損	6	1,286	(950)
匯兌收益		(35,425)	—
以股份為基礎的薪酬開支	6	11,000	—
業務合併前持有的合營公司投資的重估收益	5	(23,907)	—
		728,285	1,371,125
開發中物業及持作出售的已竣工物業增加		(5,538,123)	(1,244,066)
合約成本資產(增加)／減少		(129,059)	941
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(639,789)	(62,798)
受限制現金減少		299,663	664,269
已抵押存款減少／(增加)		32,806	(50,549)
貿易應收款項減少		2,007	20,974
貿易應付款項及應付票據增加		455,481	6
其他應付款項及應計費用增加		1,646,664	1,421,906
合約負債增加／(減少)		3,180,946	(1,227,002)
應收關聯公司款項減少		—	30,458
應付關聯公司款項減少		(3,816)	(594)
經營所得現金		35,065	924,670
已收利息		83,849	17,313
租賃付款的利息部分		(2,649)	(3,537)
已付稅項		(1,020,617)	(1,183,094)
經營活動所用現金流量淨額		(904,352)	(244,648)



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(1,448)	(969)
購買無形資產		—	(1,204)
投資物業添置		(82,909)	(169,373)
收購附屬公司	37	226,756	5,287
收購按公平值計入損益的金融資產		(697,759)	(74,900)
出售按公平值計入損益的金融資產		626,151	17,587
出售一間聯營公司		100,000	—
出售附屬公司	38	384,634	—
於合營公司的投資		(188,859)	(86,860)
於聯營公司的投資		(1,238,720)	(1,358,667)
向關聯公司墊款	42	(7,002,443)	(2,909,042)
償還向關聯公司作出的墊款	42	4,199,709	3,509,618
投資活動所用現金流量淨額		(3,674,888)	(1,068,523)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東出資		1,291,444	2,660,910
發行新股份所得款項		—	1,107,404
股份發行開支		—	(44,067)
租賃付款本金部分		(35,710)	(31,785)
關聯公司墊款	42	1,764,787	1,212,533
償還向關聯公司作出的墊款	42	(1,719,123)	(1,304,456)
來自附屬公司非控股股東貸款		418,000	—
股息及分派		(39,331)	—
向附屬公司非控股股東派付股息		(19,784)	(1,124,007)
在不失去控制權的情況下出售附屬公司部分權益		1,750	11,583
已抵押存款減少／(增加)		102,247	(99,187)
已付利息		(1,170,467)	(785,364)
發行優先票據所得款項		2,495,772	—
計息銀行及其他借款所得款項		10,862,996	8,466,735
償還計息銀行及其他借款		(9,791,755)	(6,465,433)
融資活動所得現金流量淨額		4,160,826	3,604,866



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		(418,414)	2,291,695
年初現金及現金等價物		3,365,194	1,073,499
年末現金及現金等價物		2,946,780	3,365,194
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	4,483,099	5,333,488
減：受限制現金	26	1,471,491	1,768,413
已抵押存款	26	64,828	199,881
綜合財務狀況表及現金流量表所述現金及現金等價物		2,946,780	3,365,194



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料

本公司為一間於2018年8月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於2020年11月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團現時旗下附屬公司在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業租賃、提供項目管理服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為FULVA Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
直接持有：				
Inspiration Holdings Limited (「Inspiration Holdings」)**	英屬處女群島	50美元 (「美元」)	100%	投資控股
Foison Treasure Limited (「Foison Treasure」)**	英屬處女群島	50美元	100%	投資控股
Kun palace Holdings Limited (「Kun Palace」)**	英屬處女群島	50美元	100%	投資控股
間接持有：				
勝協企業有限公司 (「勝協」)**	香港	0.001港元 (「港元」)	100%	投資控股
萬攜有限公司 (「萬攜」)**	香港	0.001港元	100%	投資控股
上海融振企業管理諮詢有限公司 (「上海融振」)*	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
上海兆坤實業有限公司 (「兆坤實業」)**	中國／中國內地	人民幣70,000元	100%	投資控股
上坤置業有限公司 (「上坤置業」)**	中國／中國內地	人民幣2,000,000元	100%	投資控股
上海新鑰投資有限公司 (附註a)(「上海新鑰」)**	中國／中國內地	人民幣750,000元	50%	投資控股
上海權坤投資有限公司 (附註a)(「上海權坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	50%	投資控股
上海佘山鄉村俱樂部有限公司 (附註a)(「佘山鄉村俱樂部」)**	中國／中國內地	人民幣2,699,635元	50%	物業開發
上海龍樞物業管理有限公司 (「上海龍樞」)**	中國／中國內地	人民幣30,000元	100%	物業租賃
上海龍呂物業管理有限公司 (「上海龍呂」)**	中國／中國內地	人民幣30,000元	100%	物業租賃



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
上海龍弼物業管理有限公司 (「上海龍弼」)**	中國／中國內地	人民幣30,000元	100%	物業租賃
上海乾嶸置業有限公司 (附註b)(「上海乾嶸」)**	中國／中國內地	人民幣8,050元	100%	物業開發及 物業租賃
上海上坤淞發置業有限公司 (附註b)(「上海上坤淞發」)**	中國／中國內地	人民幣50,050元	100%	物業租賃
上海坤熵資產管理有限公司 (「上海坤熵」)**	中國／中國內地	人民幣500元	100%	物業租賃
杭州坤鑫置業有限公司 (「杭州坤鑫」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
金華璟坤置業有限公司 (附註c)(「金華璟坤」)	中國／中國內地	人民幣537,000元	51%	物業開發
杭州上坤置業有限公司 (「杭州上坤」)	中國／中國內地	人民幣8,000元	100%	投資控股



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
杭州祥璟資產管理有限公司 (「杭州祥璟」)**	中國／中國內地	人民幣400,000元	100%	投資控股
上海京大置業有限公司 (「上海京大」)**	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
杭州坤麟置業有限公司 (「杭州坤麟」)**	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	投資控股
宿州坤宿置業有限公司 (「宿州坤宿」)**	中國／中國內地	人民幣152,580元	51%	物業開發
上饒市宜居置業有限公司 (「上饒市宜居」)**	中國／中國內地	人民幣510,200元	100%	物業開發
常州乾晟房地產開發有限公司 (附註a)(「常州乾晟」)**	中國／中國內地	人民幣300,000元	40%	物業開發
東陽坤宇置業有限公司(附註a) (「東陽坤宇」)**	中國／中國內地	人民幣400,000元	38.25%	物業開發



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
天門上坤置業有限公司 (「天門上坤」)**	中國／中國內地	人民幣20,000元	100%	物業開發
佛山凱楓商務諮詢有限公司 (「佛山凱楓諮詢」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
寧波悅遠置業有限公司(附註a) (「寧波悅遠」)**	中國／中國內地	人民幣20,000元	25%	物業開發
上海億薇置業有限公司 (「上海億薇」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股
上海億翊置業有限公司 (「上海億翊」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股
河南宸博置業有限公司 (附註a)(「河南宸博」)**	中國／中國內地	人民幣20,000元	60%	物業開發
蘇州坤信房地產開發有限公司 (附註a)(「蘇州坤信」)**	中國／中國內地	人民幣50,000元	35%	物業開發
杭州景上房地產開發有限公司 (附註c)(「杭州景上」)**	中國／中國內地	人民幣50,000元	52%	物業開發



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
佛山丹坤置業有限公司 (「佛山丹坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
蘇州上坤置業有限公司 (「蘇州上坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股
佛山深恒商務信息諮詢有限公司 (「佛山深恒諮詢」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	投資控股
上海鑫裔置業有限公司(附註b) (「上海鑫裔」)**	中國／中國內地	人民幣141,400元	100%	投資控股
上饒市麒坤置業有限公司 (「上饒市麒坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
上海坤璽置業有限公司(附註b) (「上海坤璽」)**	中國／中國內地	人民幣100,000元	100%	投資控股
金華坤澤置業有限公司 (附註c)(「金華坤澤」)**	中國／中國內地	人民幣300,000元	31%	物業開發
抱龍文旅發展有限公司 (附註a)(「抱龍文旅」)**	中國／中國內地	人民幣105,000元	50%	物業開發



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
蕪湖垠安置業有限公司 (附註a)(「蕪湖垠安」)**	中國／中國內地	人民幣364,000元	49%	物業開發
佛山江坤置業有限公司 (「佛山江坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	100%	物業開發
合肥坤尚置業有限公司 (「合肥坤尚」)**	中國／中國內地	人民幣200,000元	51%	物業開發
慈溪益坤置業有限公司 (「慈溪益坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	54%	物業開發
合肥坤旭置業有限公司 (「合肥坤旭」)**	中國／中國內地	人民幣286,000元	51%	物業開發
信陽龍飛置業有限責任公司 (「信陽龍飛」)*	中國／中國內地	人民幣20,000元	70%	物業開發
信陽楚韻置業有限責任公司 (「信陽楚韻」)*	中國／中國內地	人民幣20,000元	70%	物業開發
信陽茶德置業有限責任公司 (「信陽茶德」)*	中國／中國內地	人民幣50,000元	70%	物業開發



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
界首坤智置業有限公司 (附註c)(「界首坤智」)**	中國／中國內地	人民幣61,230元	51%	物業開發
紹興儀坤置業有限公司 (「紹興儀坤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	51%	物業開發
南京坤鑫置業有限公司 (「南京坤鑫」)**	中國／中國內地	人民幣50,000元	100%	物業開發
昆山坤熙置業有限公司 (「昆山坤熙」)**	中國／中國內地	人民幣50,000元	70%	物業開發
南通長宏房地產開發有限公司 (附註c)(「南通長宏」)**	中國／中國內地	人民幣20,000元	50%	物業開發
武漢恒祿置業有限公司 (附註c)(「武漢恒祿」)**	中國／中國內地	人民幣50,000元	51%	物業開發
桐鄉市安潤置業有限公司 (附註a)(「桐鄉安潤」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	30%	物業開發
樂清坤慶置業有限公司 (附註c)(「樂清坤慶」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	30%	物業開發



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情載列如下:(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及業務地點	已發行普通股／ 註冊股本 (千元)	本公司實際 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有:(續)				
蘭溪市坤晴置業有限公司 (附註c)(「蘭溪坤晴」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	46%	物業開發
杭州坤語置業有限公司 (附註a)(「杭州坤語」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	40%	投資控股
樂清坤實置業有限公司 (附註a)(「樂清坤實」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	50%	物業開發
南京坤斐企業管理諮詢有限公司 (附註b)(「南京坤斐」)**	中國／中國內地	人民幣9,800元	100%	投資控股
諸暨市隽祥置業有限公司 (附註c)(「諸暨隽祥」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	90%	物業開發
諸暨市禎祥置業有限公司 (附註c)(「諸暨禎祥」)**	中國／中國內地	人民幣10,000元	90%	物業開發

* 該附屬公司的法定形式是外商獨資企業。

** 該等附屬公司的法定形式是有限責任公司。



財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

附註 a 根據與當時權益持有人訂立的合約安排及組織章程細則，本集團在股東大會上獲授絕大多數表決權，這使本集團目前具有指導該等實體相關活動的能力，因此，該等實體被列作本集團的附屬公司。

	本集團持有 表決權百分比
上海新鑰	51.00%
上海權坤	51.00%
佘山鄉村俱樂部	51.00%
常州乾晟	51.00%
東陽坤宇	75.00%
寧波悅遠	75.00%
蘇州坤信	51.00%
抱龍文旅	51.00%
蕪湖垠安	51.00%
桐鄉安潤	51.00%
杭州坤語	51.00%
蘭溪坤晴	51.00%
樂清坤實	51.00%

附註 b 本集團於2021年12月31日根據融資安排將該等附屬公司的部分權益合法轉讓予獨立信託公司作為抵押物。根據該等融資安排，本集團有義務於償還借款後以固定金額購回信託公司所持有的權益。

	抵押權益百分比
上海乾嶸	80.12%
上海坤璽	95.00%
上海上坤淞發	99.00%
南京坤斐	99.00%
上海鑫裔	99.01%

本集團因其參與而享有可變回報，並有能力通過其在日常業務過程中對該等實體相關活動的權力來影響該等回報。信託公司從其投資中賺取固定回報，及其對該等實體的權利被認為屬於保護性質。就此而言，來自信託公司的投資被視為本集團的負債，而該等實體則被視為附屬公司。

附註 c 該等實體為本公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，鑒於本公司控制該等實體，故該等實體被列作附屬公司。



財務報表附註

2021年12月31日

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)認可的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有的準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公平值計入損益的金融資產(其按公平值計量)除外。該等財務報表乃按人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有說明，所有數值均約整至最接近的千位數。

持續經營基準

於2021年12月31日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分以及優先票據為人民幣5,780,855,000元，而現金及現金等價物結餘為人民幣2,946,780,000元。本集團預期2022年房地產行業的市況仍然受壓，因此，在市場並無出現強勢復甦及各種融資選項再現的情況下，本集團對其近期的流動性仍持審慎態度。上述情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定因素。

鑒於有關情況，董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- a) 於2021年12月31日後，本公司順利完成有關金額為人民幣1,021,000,000元的優先票據的交換要約及同意徵求，將到期日有效延長至2023年1月之後，減輕了其現金流壓力並改善了本集團的流動性。
- b) 本集團繼續採取措施促進開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項。
- c) 本集團正在與若干金融機構積極磋商，以按合理成本取得新貸款。
- d) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運。
- e) 本集團繼續採取行動收緊針對多項營運開支的成本控制。



財務報表附註

2021年12月31日

2.1 編製基準(續)

持續經營基準

本集團董事已審閱本集團涵蓋報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表為恰當。

儘管有上述計劃及措施，鑒於中國房地產行業的變動及取得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本集團管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定性。

若認為持續經營的假設不合適，則可能需調整資產的價值至本集團可收回金額以準備可能出現的任何其他負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。上述調整的影響未於綜合財務報表中反映。

綜合基準

綜合財務報表包括截至2021年12月31日止年度的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的一間實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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



財務報表附註

2021年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現赤字餘額。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於綜合時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否仍控制該投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或赤字。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、利率基準改革－第二階段

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則

第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)

國際財務報告準則第16號(修訂本)

於2021年6月30日後的新冠肺炎疫情相關租金優惠
(提早採納)



財務報表附註

2021年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決了以前的修訂本中未涉及的問題，此等問題於現有利率基準被替換成替代無風險利率(「無風險利率」)時對財務報告產生影響。倘該變化是利率基準改革的直接結果，且釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於緊接變動前的先前基礎，該等修訂本提供可行權宜方法，即在考慮釐定金融資產及負債的合約現金流量基礎的變化時，允許在不調整金融資產及負債賬面金額的情況下更新實際利率。此外，該修訂本允許利率基準改革要求對對沖指定及對沖文件進行變更，且不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何盈虧均通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量及確認對沖無效。當無風險利率被指定為風險成分時，該修訂本亦為實體提供了暫時的減免，使其不必滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險成分在未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免可使實體在指定對沖後假定滿足了可單獨識別的要求。此外，該修訂本還要求實體披露其他信息以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年12月31日，本集團並無擁有根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息以港元及外幣計值的計息銀行及其他借款以及優先票據。該修訂本不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不就因新冠肺炎疫情直接後果產生的租金優惠應用租賃修改會計處理的可行權宜方法的可使用期間延長12個月。因此，在符合應用可行權宜方法的其他條件的前提下，該可行權宜方法適用於任何租賃付款優惠僅影響原本於2022年6月30日或之前到期支付款項的租金優惠。

該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並將初次應用有關修訂本的任何累計影響確認為本會計期間開始時的保留溢利的期初結餘之調整，並允許提早應用。由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無任何由新冠肺炎疫情直接後果獲授的租金優惠，因此該修訂本不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響。



財務報表附註

2021年12月31日

2.2 會計政策變動及披露(續)

本公司已就分類本年度綜合現金流量表內的已付利息變更其會計政策。於過往期間，已付利息乃分類為經營活動所得現金流量，而目前已付利息被分類為融資活動所得現金流量(「政策變更」)。本公司董事認為，將綜合現金流量表內有關本集團借款的所有現金流量分類為融資活動所得現金流量，以反映有關本集團借款的現金流量(包括已付利息(作為融資成本))的性質屬適當，並將提供更多有關借款的現金流量相關信息。董事亦認為，有關分類及呈列將使本集團與其他業內同行更具可比性。有關比較數字已相應重列。

下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度各個財務報表因政策變更而受到影響的項目金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 增加／(減少) 人民幣千元	2020年 增加／(減少) 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
已付利息	1,170,467	785,364
有關經營活動的現金流量增加	1,170,467	785,364
融資活動所得現金流量		
已付利息	(1,170,467)	(785,364)
有關融資活動的現金流量減少	(1,170,467)	(785,364)
現金及現金等價物增加淨額	—	—

採納政策變更並不會對綜合損益及其他全面收益表、財務狀況表及權益變動表造成影響。



財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間 的資產出售或投入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則 第9號—比較資料 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	定義會計估計 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：做擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ¹
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附之說明示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚無釐定強制性生效日期，但可採用

⁴ 由於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號(修訂本)，對國際財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

有關該等預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料如下所述。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以於2018年3月頒佈的財務報告概念框架的引用取代先前的財務報表的編製及呈列框架的引用，而無需大幅改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號增添了其確認原則的例外，讓實體可以參考概念框架以釐定資產或負債的構成。該例外規定，對於在國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，如果該等負債乃單獨產生而非於業務合併中承擔，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計將從2022年1月1日起採用該修訂。由於該等修訂預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不受該等修訂的影響。



財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決了國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的要求之間的不一致之處。當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，該等修訂要求全面確認下游交易產生的損益。對於涉及不構成業務資產的交易，交易產生的損益僅以無關聯投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限在投資者的損益中確認。該等修訂須按前瞻基準應用。國際會計準則理事會於2015年12月取消國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於完成對聯營公司及合營公司的會計處理更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂訂明，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則該實體於其符合當日的條件的情況下有權於報告期末延遲清償負債。負債分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為清償負債的情況。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)披露會計政策要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中的其他資料一併考慮時可合理預期其會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)為如何將重大性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指引。國際會計準則第1號(修訂本)自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)所提供的指引為非強制性，該等修訂無需生效日期。本集團現時正在評估該等修訂本對本集團的會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計的定義為存在計量不確定性的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方法。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第12號(修訂本)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且適用於於呈報的最早可比期間期初有關租賃及棄置義務相關之交易，任何累計影響於該日確認為保留溢利的期初結餘或權益的其他組成部分的調整(如適用)。此外，該等修訂應對租賃及棄置義務以外的交易作出前瞻性應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並將該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀態的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且僅可就實體首次應用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，作出追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。首次應用該等修訂的任何累計影響須於首次應用日期確認為對期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。



財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及國際會計準則第41號(修訂本)。預計適用於本集團之該等修訂的詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始時或之後修改或交換的金融負債。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

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

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制權，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

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



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公平值計量，而收購日期的公平值為本集團已轉讓資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人承擔的責任及本集團為換取對被收購方的控制而發行的股本權益的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時所有權權益並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何收益或虧損於損益中確認。

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

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的款項及本集團先前於被收購方所持股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額的差額。如有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，經重新評估後，其差額於損益確認為議價收購收益。

商譽於初步確認後，按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻繁地進行測試。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，業務合併所得之商譽自收購日期起獲分配至預期會因合併協同作用受惠的本集團各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

釐定減值時須評估有關商譽的現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。商譽已確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位內的部分業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務的有關商譽列入業務的賬面值。在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部分的相對價值而計算。

公平值計量

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

非金融資產公平值的計量參考市場參與者可以使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可以使用該資產得到的最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

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

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 - 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於年末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、金融資產、投資物業及分類為持作出售之非流動資產／出售組別除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者計算，並根據個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。對現金產生單位進行減值測試時，倘可以合理及一致的基準進行分配，企業資產(例如總部大樓)的一部分賬面值將分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

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

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回於產生期間計入損益，除非該資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的相關會計政策進行會計處理。



2.4 重大會計政策概要（續）

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 該人士為符合下述條件的個人或該名個人的關係密切家庭成員：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團相關的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為實體所屬集團的任何成員公司。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點以作擬定用途的直接應計費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。主要的估計可使用年期及年度折舊率如下：

樓宇	2%-5%
汽車	19%-48%
辦公室設備及電子設備	19%-48%
租賃物業裝修	20%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃單獨地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括最初經確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

**財務報表附註**

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)**投資物業**

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有之土地及樓宇權益（包括持作使用權資產的租賃物業（在其他方面均符合投資物業的定義））。有關物業初步按成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映年末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益計入其產生年度的損益。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益內確認。

就轉為自用物業或存貨的投資物業而言，用作日後入賬的推定物業成本為其改變用途之日的公平值。倘本集團佔用的物業由自用物業轉為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備以及折舊」項下所列政策將該物業入賬為自有物業及／或根據「使用權資產」項下所列政策將該物業入賬列為持作使用權資產的物業，直至更改用途之日為止，而該物業的賬面值及公平值於當日的任何差額根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」項下所列政策入賬為重估。就存貨轉為投資物業，物業於該日的公平值與其先前的賬面值之間的任何差額於損益中確認。

轉撥至投資物業或自投資物業轉出

僅於發生以下情況證實用途改變時，方轉撥至投資物業或自投資物業轉出：

- (a) 開始自用，從投資物業轉撥至自用物業；
- (b) 開始開發以作出售，從投資物業轉撥至存貨；
- (c) 自用結束，從自用物業轉撥至投資物業；或
- (d) 開始經營租賃予另一方，從存貨轉撥至投資物業。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

開發中物業

開發中物業乃擬於落成後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。

開發中物業乃分類為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運週期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本包括未出售物業所佔開發成本。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售物業的銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或按管理層根據現行市況作出的估計釐定。

分配房地產開發成本

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

無形資產 (商譽除外)

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

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

終止確認一項無形資產產生的損益按該資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計量，並在終止確認該資產的期間於損益中確認。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租約

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用可識別資產的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵。使用權資產於資產的租賃期及估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法計提折舊，如下：

寫字樓

2至5年

倘於租期結束時租賃資產的所有權轉讓予本集團或成本反映購買選擇權的行使，則根據資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益相關時，有關使用權資產根據本集團「開發中物業」或「持作出售的已竣工物業」的政策於其後按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，其計入投資物業中。根據本集團「投資物業」的政策，相應的使用權資產初始按成本計量，後續按公平值計量。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租約(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、基於指數或利率的可變租賃付款及剩餘價值擔保下預期支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款(倘租期反映本集團正行使終止租賃選擇權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件所發生期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中隱含的利率不易釐定，故本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款作出調減。此外，如有修改、租期變化、租賃付款變化(例如指數或利率出現變動導致未來租賃付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其寫字樓短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對被認為具有較低價值的辦公室設備、汽車及電子設備的租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

當本集團就一項低價值資產訂立租約時，本集團決定是否以逐項租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租約 (續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時 (或發生租賃修改時) 將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法入賬，且由於其經營性質，將其計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃入賬列為融資租賃。

售後租回

本集團將資產轉讓予客戶 (買方－出租人) 並從買方－出租人租回該資產，且本集團評價該項資產的轉讓是否達到國際財報告準則第15號下關於可履約義務的滿足條件，評估資產是否屬於出售。

於出售發生時，本集團按原資產賬面值中與賣方－承租人所保留的使用權有關的部分，計量租回所產生的使用權資產。因此，本集團僅確認與轉讓予買方－出租人的權利有關的任何盈虧金額。

倘出售資產的代價公平值與該資產的公平值不相等，或倘租賃付款並非按市場價格計算，則本集團會作出調整以按公平值計量銷售所得款項，並將任何低於市場價格的項目列作租賃付款的預付款項及將任何高於市場價格的項目列作買方－出租人向本集團提供的額外融資。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

於初始確認時，金融資產分類為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於該項金融資產的合約現金流特點及本集團管理該項資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分的實用權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用實用權宜方法的貿易應收款項按照下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號按已釐定交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其須產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，按公平值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。對於按攤銷成本進行分類及計量的金融資產，持有該金融資產的業務模式為以收取合約現金流量為目標；而對於按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產，持有的業務模式為既以收取合約現金流量為目標又以出售該金融資產為目標。不屬於上述業務模式的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

所有常規金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。常規買賣乃指須於一般按照市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於如下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公平值計入損益的金融資產

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

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類的衍生工具及股權投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股權投資股息亦於確立支付權時於損益內確認為其他收入，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉移」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔無重大延誤全額支付所收現金流量予第三方的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團將就本集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具自初始確認起信貸風險有否大幅增加。於進行評估時，本集團對金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險進行比較，並考慮毋須花費不必要成本或精力下可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，當經計及本集團所持任何信貸提升措施前，內部或外部資料顯示本集團不太可能全數收回尚未償還合約金額時，本集團亦可能認為金融資產違約。當無法合理預期收回合約現金流量時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產於一般方法下或會出現減值，其按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用下文所詳述簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第一階段－ 自初始確認起信貸風險並未顯著增加及其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第二階段－ 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第三階段－ 於報告日期已作信貸減值(但並非購買或原已出現信貸減值)及虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響的實用權宜方法的貿易應收款項及合約資產，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產以及應收租賃款項，本集團於按上述政策計算預期信貸虧損時選擇採納簡化方法作為其會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖之對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、貿易應付款項及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

後續計量

金融負債後續計量取決於如下分類：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。終止確認負債時，收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益中確認。

攤銷成本將任何收購折讓或溢價和構成實際利率不可或缺一部分的費用或成本計算在內。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本內。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約即要求作出付款以補償持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的該等合約。財務擔保合約初始按其公平值確認為負債(就發出該擔保直接應佔的交易成本作出調整)。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適合)所確認累計收入金額。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公平值確認。

於其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

終止確認金融負債

當金融負債項下的義務被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款人且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當且僅當現時存在可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額及有意向按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債會予以抵銷，並於財務狀況表中呈報淨額。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還且構成本集團現金管理的組成部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產，不受使用限制。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現時責任（法定或推定），及履行該責任可能導致未來資源流出，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

倘折現的影響重大，就撥備確認的金額為預期償付責任所需的未來開支於報告期末的現值。隨著時間流逝所產生的折現現值金額的增加額已計入損益的財務成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債按預期自稅務局退回或支付予稅務局的金額計算，基於報告期末已執行或實質上已執行的稅率（及稅法），並計及本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產和負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各項暫時差異計提撥備。

所有應課稅的暫時差異確認為遞延稅項負債，惟以下除外：

- 於一項交易（該交易並非業務合併）進行時初始確認的商譽或資產或負債產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司投資的應課稅暫時差異，如撥回該等暫時差異的時間可受控制且暫時差異於可預見將來可能不會撥回。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免以及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損為限，惟出現以下情況則作別論：

- 與可扣減暫時差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的可扣減暫時差異，遞延稅項資產僅於暫時差異會在可見將來撥回且有應課稅溢利可用以抵銷暫時差異時確認。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行覆核，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產和負債以報告期末已執行或實質上已執行的稅率（和稅法）為基礎，按預期變現該資產或清償該負債當期的稅率計量。

當且僅當本集團有可合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一個稅務機關就同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會予以抵銷。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

政府補助

政府補助在合理確定將會收取補助及將會符合一切所附條件時，按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則於其擬定補償的費用支銷期間按權責發生制確認為收入。

倘補助涉及一項資產，則其公平值計入遞延收益賬目及於相關資產的預期可使用年限期間按等同年度金額計入損益，或者從資產的賬面值中減去並通過減少折舊費用的方式計入損益。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，其金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權進行交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益撥回。

當合約包含有關就向客戶轉移貨品或服務超過一年的融資向客戶提供重大利益的融資成分，收益按應收款項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益超過一年的融資成分，合約項下確認的收益包括合約負債按實際利率法累計的利息開支。就由客戶付款至轉移承諾貨品或服務期間為一年或以內的合約而言，交易價格不會因應重大融資組成部分的影響而採用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法作出調整。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

客戶合約收益(續)

a. 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

於釐定交易價格時，倘融資部分有重大影響，則本集團調整代價的承諾金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

b. 項目管理服務

就物業項目開發提供支援服務所得項目管理服務收入於實體提供相關服務且客戶同時獲得並消耗實體履約所提供的利益時確認。

其他來源收益

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。並非基於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

利息收入

利息收入按應計基準採用實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年期內的估計的未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

股息收入

股息收入乃於確定股東收取付款的權利，與股息相關的經濟利益將可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計算時確認。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

合約負債

於本集團轉移相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

合約成本資產

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合下列所有條件，就達成客戶合約所產生的成本均資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合約或預計合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成(或持續達成)未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合約成本按與轉讓予客戶的資產相關的貨物或服務一致的權責發生制攤銷及在損益內扣除。其他合約成本乃於產生時支銷。

以股份為基礎的付款

本公司運作一項股份獎勵計劃，旨在為對本公司的營運成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，而僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易的成本乃參考授出當日的公平值計算。公平值按授出日期的本公司股份市場價值釐定。

權益結算交易的成本，連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期末就權益結算交易確認的累積開支，反映歸屬期已屆滿部份及本集團對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認時的變動。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款(續)

釐定獎勵的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。市場表現條件於授出日期公平值內反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵的公平值內反映，並將即時支銷獎勵。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當權益結算獎勵的條款修訂時，會確認最少的開支，猶如獎勵的原始條款已達成而並無修訂條款一般。此外，倘任何修訂導致以股份為基準的付款於修訂日期計量的公平值總額增加或於其他方面對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

當權益結算獎勵註銷時，會視作獎勵已於註銷當日歸屬，而就獎勵尚未確認的任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已註銷的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵會被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

尚未行使股份的攤薄影響已反映於計算每股盈利的額外股份攤薄中。

其他僱員福利

養老金計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項界定供款的強積金公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬的某一百分比計算，並根據強積金計劃規則在需要支付時自損益表中扣除。強積金計劃資產與本集團之資產分開並由獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出的供款利益全數歸屬於僱員。

本公司及其於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益內扣除。被沒收的供款概不可用作減低現有供款水平。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

借款成本

收購、建造或生產合格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均資本化為此等資產成本之一部分。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。

將待用於合格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間支銷。

借貸成本包括利息開支、融資費用及外幣借貸所產生的匯兌差額(以被視作對利息成本的調整者為限)。對利息費用進行調整的匯兌損益包括，倘實體以其功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造合格資產時長超過一個會計期間時，每個年度期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益，並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息的建議及宣派同時進行。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。



財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。因本集團主要於中國內地進行營運，故財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團實體錄得的外幣交易初始以各自於交易當日的現行功能貨幣匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按年末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初始交易當日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

為釐定初始確認有關資產、有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認的開支或收入的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預付或預收多筆款項，本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按交易日期的現行匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯率波動儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務相關的部分於損益中確認。

3. 重大會計判斷與估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。



財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷與估計（續）

持續經營考慮因素

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的該等判斷外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於未來年度將可按持續經營基準營運，此乃對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響的重要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間點就本質不確定的事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮且或會引致業務風險的重大事件或情況載於綜合財務報表附註2.1。

判斷

在應用本集團的會計政策過程中，除涉及估計的該等判斷外，管理層亦作出下列判斷，該等判斷對於本集團財務報表的已確認金額影響最為重大：

確認物業銷售收益

本集團已確認物業銷售收益。當本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項，則收益隨時間確認，否則，收益於買家取得已竣工物業控制權的時間點確認。是否有收取付款的強制執行權視乎合約條款及適用於該等合約的有關法律而定。為評估對收取付款的強制執行權，本集團已覆核該等合約條款、有關當地法律及當地監管機構的見解及取得法律意見，並作出重大判斷。

經營租賃責任

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商業物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商業物業的絕大部分公平值，本集團已確定其保留該物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

投資物業及自有物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼得的物業。因此，本集團會考慮物業產生的現金流量是否大部分獨立於本集團所持有的其他資產。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可獨立出售或以融資租賃獨立租出，本集團會將該等部分獨立入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應貨品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。判斷乃按單個物業基準偏出，以釐定配套服務是否非常重要，以致物業不符合資格列作投資物業。



財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷與估計（續）

判斷（續）

合併範圍

將投資分類為附屬公司、合營公司或聯營公司的釐定依據為本集團對投資對象是否擁有控制權、共同控制權或重大影響力，此涉及透過分析本集團對投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）的陳述以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中按權益入賬列作投資。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能產生的應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註19。

重大融資成分

於釐定交易價格時，倘於合約各方協定之付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。

若干已收客戶預付款項向本集團提供重大融資利益。雖然政府規定本集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但本集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少本集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況（如信貸風險變動）更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。



財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整的重大風險，且有關未來的主要假設，以及於各報告期末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

開發中物業及持作出售的已竣工物業的撥備

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

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，這可能導致須就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。作出該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更該等估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

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



財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷與估計(續)

估計不明朗因素(續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各年末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，我們將就其他非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本及其使用價值兩者的較高者)則存在減值。

公平值減出售成本乃根據自類似資產公平交易之具約束力銷售交易可獲得之數據或可觀察市價減出售該資產之增量成本計算。於計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在活躍市場上沒有類似物業的現行價格時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現行價格，並作出調整以反映該等差別，及；
- (b) 於較不活躍市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款及(在可能情況下)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業現行市場租金)作支撐，並採用反映無法肯定有關現金流量金額及時間的現時市場評估的貼現率計算。

於2021年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣2,483,200,000元(2020年：人民幣3,245,600,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註14。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利用以抵銷虧損，則未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。



財務報表附註

2021年12月31日

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務（包括物業開發）的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。由於所有位置具備類似經濟特徵，且與物業開發及租賃以及管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置匯總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

年內對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收益	8,279,845	8,143,888
其他來源收益		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	60,226	46,688
	8,340,071	8,190,576

客戶合約收益

(i) 收益分類資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貨品或服務類型：		
物業銷售	8,158,783	8,038,124
項目管理服務	121,062	105,764
客戶合約收益總額	8,279,845	8,143,888
收益確認時間：		
物業於某一時間點轉移	8,158,783	8,038,124
服務隨時間轉移	121,062	105,764
客戶合約收益總額	8,279,845	8,143,888

財務報表附註

2021年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(i) 收益分類資料(續)

下表載列計入各期間初合約負債及就於過往期間達成的履約責任而確認的於報告期間確認的收益金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	5,688,892	5,758,920

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時達成履約責任，而本集團有權獲得付款及可能收取該代價。

項目管理服務

由於服務通常於開票日期起計90天內提供及作出付款，故履約責任乃隨時間達成。

於年末分配至物業銷售相關餘下履約責任(未履約或部分未履約)的交易價金額載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的款項：		
1年內	7,657,472	7,059,528
1年後	8,177,546	1,260,309
	15,835,018	8,319,837

預期將於一年後確認為收益的分配至餘下履約責任的交易價金額涉及履約責任將於三年內達成的物業銷售。所有其他分配至餘下履約責任的交易價金額預計將於一年內確認為收益。上文所披露金額不包括受限制的可變代價。



財務報表附註

2021年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益(續)

(iii) 履約責任(續)

項目管理服務(續)

其他收入及收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益		
匯兌收益	39,175	—
出售附屬公司的收益	27,157	—
業務合併前持有的合營公司投資的重估收益	23,907	—
政府補助	3,402	4,238
沒收按金	1,939	3,303
其他	1,311	779
	96,891	8,320

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本(附註21)	6,999,276	6,259,087
就開發中物業確認減值虧損(附註20)	126,998	80,289
就金融資產確認／(撥回)減值虧損(附註22及23)	1,286	(950)
物業、廠房及設備折舊(附註13)	7,611	7,450
使用權資產折舊(附註15(a))	3,437	4,429
計量租賃負債時未包含的租賃付款	5,903	1,787
核數師薪酬	5,250	2,800
無形資產攤銷(附註16)	845	1,004
僱員福利開支(包括附註8的董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	180,931	173,481
退休金計劃供款及社會福利	41,846	23,248
以股份為基礎的僱員薪酬開支(附註34)	11,000	—



財務報表附註

2021年12月31日

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計息銀行及其他借款以及優先票據利息	1,324,321	772,356
租賃負債利息	2,649	3,537
收益合約產生的利息開支	394,903	314,072
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,721,873	1,089,965
減：資本化利息	(1,399,353)	(787,994)
	322,520	301,971

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	1,008	168
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,695	4,549
表現相關花紅	—	2,605
以權益結算的購股權開支	4,271	—
退休金計劃供款及社會福利	366	196
	9,340	7,518

(a) 獨立非執行董事

郭少牧先生、歐陽寶豐先生及周喆人先生於2020年10月27日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
郭少牧先生	336	56
歐陽寶豐先生	336	56
周喆人先生	336	56
	1,008	168

於年內，概無應付獨立非執行董事的其他酬金(2020年：無)。



財務報表附註

2021年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

朱靜女士於2018年8月21日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。於2020年3月24日，楊佔東先生及盛劍靜女士獲委任為本公司執行董事。於2020年3月24日，林勁峰先生及林朝虹女士獲委任為本公司非執行董事。

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	以權益結算 以股份為 基礎的 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款及社會 福利薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年：					
執行董事：					
— 朱靜女士	2,268	—	—	122	2,390
— 楊佔東先生	622	—	1,992	122	2,736
— 盛劍靜女士	805	—	2,279	122	3,206
非執行董事：					
— 林勁峰先生	—	—	—	—	—
— 林朝虹女士	—	—	—	—	—
	3,695	—	4,271	366	8,332

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現相關 花紅 人民幣千元	以權益結算 以股份為 基礎的 付款開支 人民幣千元	退休金計劃 供款及社會 福利薪酬 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年：					
執行董事：					
— 朱靜女士	2,365	1,972	—	52	4,389
— 楊佔東先生	902	306	—	92	1,300
— 盛劍靜女士	1,282	327	—	52	1,661
非執行董事：					
— 林勁峰先生	—	—	—	—	—
— 林朝虹女士	—	—	—	—	—
	4,549	2,605	—	196	7,350

於年內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2020年：無)。



財務報表附註

2021年12月31日

9. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員包括兩名董事（2020年：一名董事），其薪酬詳情載於上文附註8。於年內，並非本公司董事或最高行政人員的三名最高薪酬僱員（2020年：四名）的薪酬詳情載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,514	6,365
表現相關花紅	—	2,025
以權益結算以股份為基礎的付款開支	2,502	—
退休金計劃供款及社會福利	311	201
	8,327	8,591

薪酬處於以下區間的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員人數如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
零至500,000港元	—	—
500,001港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	3
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	2	—
	3	4



財務報表附註

2021年12月31日

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司截至2021年12月31日止年度並無於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於報告期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	318,463	200,542
土地增值稅（附註）	(428,596)	(28,955)
遞延稅項（附註19）	(51,464)	275,299
年內稅項（抵免）／支出總額	(161,597)	446,886

附註：土地增值稅大幅減少乃主要由於七個項目（2020年：三個）最後結付土地增值稅，並已經有關稅務機關批准。就該七個項目最後結付土地增值稅已由當地有關稅務機關基於其對該等項目開發及經營的考慮及判斷而批准。經批准的土地增值稅金額低於估計撥備者。因此，有關差額於本期間的土地增值稅中扣減。



財務報表附註

2021年12月31日

10. 所得稅(續)

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支對賬以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	421,909	1,332,048
按法定稅率計算的稅款	105,477	333,012
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(5,689)	(58,725)
不可扣稅開支	4,059	1,750
不可扣稅成本	2,904	47,264
過往年度動用的稅項虧損	(2,416)	(2,427)
過往年度動用的可扣除暫時性差額	(36,595)	—
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差異	92,110	147,728
土地增值稅撥備	(428,596)	(28,955)
土地增值稅的稅務影響	107,149	7,239
按本集團實際稅率計算的稅項費用	(161,597)	446,886

截至2021年12月31日止年度，合營公司及聯營公司應佔稅項費用為人民幣34,613,000元(2020年：人民幣98,121,000元)。截至2021年12月31日止年度，合營公司及聯營公司應佔稅項抵免為人民幣27,028,000元(2020年：人民幣19,822,000元)。兩者皆計入綜合損益及其他全面收益表中「應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	561,539	540,555
土地增值稅	736,069	1,877,428
	1,297,608	2,417,983



財務報表附註

2021年12月31日

11. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期一無(2020年：每股普通股人民幣2分)	—	39,331

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年：人民幣39,331,000元)。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數2,072,940,000股(2020年：1,565,859,781股)計算。

用以計算截至2021年及2020年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據本公司於2020年1月1日的1,500,000,000股股份計算得出。於2020年11月17日，本公司發行500,000,000股新普通股。於2020年12月10日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行72,940,000股額外股份。

截至2021年及2020年12月31日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	250,057	356,064

	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	2,072,940,000	1,565,859,781
每股盈利		
基本及攤薄	人民幣0.12元	人民幣0.23元



財務報表附註

2021年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及電子設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2020年12月31日及 2021年1月1日：					
成本	143,971	5,351	6,275	13,455	169,052
累計折舊	(9,720)	(2,915)	(4,634)	(8,062)	(25,331)
賬面淨值	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721
於2021年1月1日，扣除累計折舊	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721
添置	—	—	1,447	—	1,447
收購附屬公司(附註37)	—	74	520	—	594
出售附屬公司(附註38)	—	(314)	—	—	(314)
年內折舊撥備(附註6)	(2,777)	(906)	(1,176)	(2,752)	(7,611)
於2021年12月31日，扣除累計 折舊	131,474	1,290	2,432	2,641	137,837
於2021年12月31日：					
成本	143,971	5,112	8,243	13,455	170,781
累計折舊	(12,497)	(3,822)	(5,811)	(10,814)	(32,944)
賬面淨值	131,474	1,290	2,432	2,641	137,837

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣131,474,000元(2020年：人民幣134,251,000元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團所獲授銀行及其他借款的擔保(附註30)。



財務報表附註

2021年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及電子設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2019年12月31日及 2020年1月1日：					
成本	143,971	5,351	5,259	13,455	168,036
累計折舊	(6,942)	(2,021)	(3,431)	(5,487)	(17,881)
賬面淨值	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155
於2020年1月1日，扣除累計折舊	137,029	3,330	1,828	7,968	150,155
添置	—	—	969	—	969
收購附屬公司	—	—	47	—	47
年內折舊撥備(附註6)	(2,778)	(894)	(1,203)	(2,575)	(7,450)
於2020年12月31日，扣除累計 折舊	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721
於2020年12月31日：					
成本	143,971	5,351	6,275	13,455	169,052
累計折舊	(9,720)	(2,915)	(4,634)	(8,062)	(25,331)
賬面淨值	134,251	2,436	1,641	5,393	143,721



財務報表附註

2021年12月31日

14. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	租賃持有 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日的賬面值	1,760,000	1,109,300	49,100	2,918,400
添置	–	169,373	182	169,555
轉撥自開發中物業(附註20)	–	47,202	–	47,202
轉撥自持作出售的已竣工物業(附註21)	7,906	–	–	7,906
公平值調整所得收益淨額	38,594	76,925	(12,982)	102,537
於2020年12月31日的賬面值	1,806,500	1,402,800	36,300	3,245,600
添置	–	82,909	–	82,909
收購附屬公司(附註37)	–	227,300	–	227,300
轉撥自開發中物業(附註20)	–	160,143	–	160,143
轉撥至開發中物業(附註20)	–	(1,281,200)	–	(1,281,200)
轉撥	45,700	(45,700)	–	–
公平值調整所得收益淨額	49,900	15,148	(16,600)	48,448
於2021年12月31日的賬面值	1,902,100	561,400	19,700	2,483,200

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，於2021年重估為人民幣2,483,200,000元(2020年：人民幣3,245,600,000元)。本集團的高級財務經理及財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值時的估值假設及估值結果進行討論。

本集團亦進行若干銷售回租交易，據此，本集團出售一項物業並向擁有人回租物業，以產生不同收入流，如租金及管理費用。根據售後租回安排，本集團亦可能產生額外經營開支，如營銷及管理費用，且倘未能履行售後租回協議訂明的合同責任，本集團將遭受虧損、損失及責任。截至2021年12月31日止年度，銷售回租交易產生的收益為零(2020年：零)。

截至2021年12月31日止年度，自分租該等使用權資產產生的收入為人民幣14,190,000元(2020年：人民幣9,160,000元)。

投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註15。



財務報表附註

2021年12月31日

14. 投資物業(續)

於2021年12月31日，本集團若干公平值約為人民幣2,045,426,000元(2020年：人民幣1,793,317,000元)的投資物業已抵押作為本集團所獲授銀行及其他借款的擔保(附註30)。

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

就以下項目進行的經常性公平值計量：	於2021年12月31日使用以下各項所作的 公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業				
在建	-	-	395,700	395,700
已竣工	-	-	1,856,400	1,856,400
租賃持有	-	-	19,700	19,700
住宅物業				
在建	-	-	165,700	165,700
已竣工	-	-	45,700	45,700
	-	-	2,483,200	2,483,200

就以下項目進行的經常性公平值計量：	於2020年12月31日使用以下各項所作的 公平值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業				
在建	-	-	1,357,800	1,357,800
已竣工	-	-	1,806,500	1,806,500
租賃持有	-	-	36,300	36,300
住宅物業				
在建	-	-	45,000	45,000
	-	-	3,245,600	3,245,600

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。



財務報表附註

2021年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均數 12月31日	
			2021年	2020年
已竣工商業物業	收入法	估計租金 (每月每平方米)	人民幣 45元 至 198元	人民幣108元 至195元
		資本化比率	2.5-5.5%	2.5-5.5%
在建商業物業	比較法	比較法可資比較市場 價值(每平方米)	人民幣 7,406元 至 8,177元	人民幣10,000元 至11,873元
租賃持有的商業物業	收入法	估計租金 (每月每平方米)	人民幣 111元 至 183元	人民幣111元 至183元
		資本化比率	5.5-6.0%	5.5-6.0%
已竣工住宅物業	收入法	估計租金 (每月每平方米)	人民幣 63元	—
		資本化比率	3.25%	—
在建住宅物業	比較法	估計利潤率	2%	5%

已竣工商業物業的公平值使用收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在當前市場中可取得的租金收入(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。亦已考慮在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租金大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化比率大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。



財務報表附註

2021年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建設成本、推廣成本、管理費用、財務成本及專業費用；及
- 市場參與者將物業開發至竣工所要求持有的估計利潤率。

估計利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有寫字樓、汽車及辦公室設備的租賃合約。寫字樓的租賃通常具有二至三年的租賃期。汽車及辦公室設備的租賃期通常為12個月或更短，或具有較低單項價值。

(a) 使用權資產

於年內本集團使用權資產的賬面值及變動情況如下：

	寫字樓	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初賬面值	1,777	4,472
添置	4,098	1,734
年內折舊費用(附註6)	(3,437)	(4,429)
年末賬面值	2,438	1,777

財務報表附註

2021年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於年內租賃負債的賬面值及變動情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初賬面值	86,795	116,664
新租賃	4,098	1,916
年內確認的利息增加	2,649	3,537
付款	(38,359)	(35,322)
年末賬面值	55,183	86,795
分析為：		
即期部分	30,014	32,277
非即期部分	25,169	54,518

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註44。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	2,649	3,537
使用權資產折舊費用	3,437	4,429
與短期租賃有關的開支	5,469	1,393
與低價值資產租賃有關的開支	434	394
於損益確認的總金額	11,989	9,753

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註39(c)。

(d) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。該等租賃的條款通常要求租戶支付保證金並根據其後現行市況進行定期租金調整。本集團於年內確認的租金收入為人民幣60,225,000元(2020年：人民幣46,688,000元)，詳情載於財務報表附註5。



財務報表附註

2021年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 本集團作為出租人(續)

於2021年12月31日，日後本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	51,275	60,860
一年以上但兩年以內	24,357	50,700
兩年以上但三年以內	9,127	30,870
三年以上但四年以內	6,631	22,157
四年以上但五年以內	4,014	16,561
五年以上	3,287	5,438
	98,691	186,586

16. 無形資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
軟件		
於年初：		
成本	5,692	4,488
累計攤銷	(3,526)	(2,522)
賬面淨值	2,166	1,966
於年初的賬面值：	2,166	1,966
添置	—	1,204
年內攤銷撥備(附註6)	(845)	(1,004)
於年末的賬面值	1,321	2,166
於年末：		
成本	5,692	5,692
累計攤銷	(4,371)	(3,526)
賬面淨值	1,321	2,166



財務報表附註

2021年12月31日

17. 於合營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	582,657	357,174
向合營公司提供財務擔保	29,845	—
	612,502	357,174

本集團已向其合營公司提供若干銀行及其他借款擔保，有關詳情載於附註40。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為本集團於合營公司的部分淨投資。

本集團與合營公司的應收款項及應付款項結餘於財務報表附註41披露。

(a) 本集團重要合營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的 面值千元	本公司間接 應佔擁有權 權益的實際 百分比	主要活動
上海上坤飛榮置業有限公司 (「上坤飛榮」)	中國上海2016年	人民幣8,000元	50%	物業開發及 物業租賃
蘇州和都置業有限公司*	中國江蘇2018年	人民幣50,000元	20%	物業開發
(「蘇州和都」)				

根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於年內入賬列為本集團的合營公司。



財務報表附註

2021年12月31日

17. 於合營公司的投資(續)

- (b) 於截至2021年及2020年12月31日止年度，上坤飛榮為本集團重要合營公司，其與中國內地其他合營公司夥伴聯合開發物業開發項目，且該合營公司以權益法入賬。

於截至2020年12月31日止年度，蘇州和都為本集團重要合營公司，其與中國內地其他合營公司夥伴聯合開發物業開發項目，且該合營公司以權益法入賬。

下表闡述上坤飛榮財務資料、會計政策項下差異調整及綜合財務報表的賬面值調整：

	截至12月31日止年度	
	2021年 上坤飛榮 人民幣千元	2020年 上坤飛榮 人民幣千元
現金及現金等價物	2,873	7,226
其他流動資產	349,125	1,922,482
流動資產	351,998	1,929,708
非流動資產	2,761,137	2,424,968
流動負債	(1,426,766)	(2,869,318)
非流動負債	(1,127,621)	(1,084,750)
資產淨值	558,748	400,608
本集團於合營公司權益調整：		
本集團擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司的資產淨值	279,374	200,304
收入	29,764	—
開支	(80,625)	(3,040)
投資物業的公平值收益	261,872	405,541
稅項	(52,871)	(106,385)
年內溢利	158,140	296,116
年內全面收入總額	158,140	296,116



財務報表附註

2021年12月31日

17. 於合營公司的投資(續)

截至2020年12月31日
止年度
蘇州和都
人民幣千元

現金及現金等價物	186,089
其他流動資產	294,116
流動資產	480,205
非流動資產	—
流動負債	(186,660)
非流動負債	—
資產淨值	293,545
本集團於合營公司權益調整：	
本集團擁有權比例	20%
本集團應佔合營公司的資產淨值	58,709
收入	1,737,803
開支	(1,366,317)
稅項	(93,072)
年內溢利	278,414
年內全面收入總額	278,414

(c) 下表說明本集團並非個別屬重大的合營公司的匯總財務資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔合營公司的虧損	(44,605)	(42,775)
應佔合營公司的全面收入總額	(44,605)	(42,775)
本集團於合營公司投資的賬面總值	303,283	98,161

本公司董事認為，由於於合營公司的投資可悉數收回(2020年：零)，並無必要於2021年12月31日作出減值撥備。合營公司於該等財務報表內使用權益法入賬。



財務報表附註

2021年12月31日

18. 於聯營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,966,759	1,584,016
向聯營公司提供財務擔保	5,458	—
	1,972,217	1,584,016

本集團已向其聯營公司提供若干銀行及其他借款擔保，其詳情載列於附註40。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

本集團與聯營公司的應收款項及應付款項結餘於財務報表附註41披露。

於截至2021年12月31日止年度，本集團的聯營公司被認為並非個別屬重大。

(a) 本集團重要聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊地點及 年份	註冊股本的 面值千元	本公司間接 應佔擁有權 權益的實際 百分比	主要活動
蘇州高新光耀萬坤置地有限公司 (「蘇州高新光耀」)	中國江蘇2017年	人民幣400,000	24.5%	物業開發
慈溪市金桂置業有限公司 (「慈溪金桂」)	中國浙江2018年	人民幣50,000	16%	物業開發

根據該等公司組織章程細則，該等實體的其他股東擁有控制及營運該等實體的充分投票權。因此，該等公司於年內入賬為本集團聯營公司。



財務報表附註

2021年12月31日

18. 於聯營公司的投資(續)

- (b) 慈溪金桂及蘇州高新光耀為本集團截至2020年12月31日止年度的重要聯營公司，其與中國內地其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，且該等聯營公司以權益法入賬。

下表闡述慈溪金桂及蘇州高新光耀的財務資料概要、會計政策項下差異調整及截至2020年12月31日止年度綜合財務報表的賬面值調整：

	慈溪金桂 人民幣千元	蘇州高新光耀 人民幣千元
現金及現金等價物	214,195	38,828
其他流動資產	272,171	629,837
流動資產	486,366	668,665
非流動資產	699	123
流動負債	(276,182)	(183,226)
非流動負債	—	—
資產淨值	210,883	485,562
本集團於聯營公司權益調整：		
本集團擁有權比例	16%	24.5%
本集團應佔聯營公司的資產淨值	33,741	118,963
收入	2,051,801	1,139,710
開支	(1,739,914)	(1,011,926)
稅項	(78,130)	(30,153)
年內溢利	233,757	97,631
年內全面收入總額	233,757	97,631

- (c) 下表說明本集團並非個別屬重大的合營公司的匯總財務資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔合營公司的溢利及虧損	(11,710)	12,612
應佔合營公司的全面收入總額	(11,710)	12,612
本集團於合營公司投資的賬面總值	1,966,759	1,431,312

本公司董事認為，由於於合營公司的投資可悉數收回(2020年：無)，並無必要於2021年12月31日作出減值撥備。合營公司於該等財務報表內使用權益法入賬。



財務報表附註

2021年12月31日

19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	資產減值	應計建設 成本	合約負債中 的未變 現收益	應計土地 增值稅	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及 2020年1月1日	7,629	827	69,234	137,677	638,541	29,166	883,074
收購附屬公司	525	-	-	21,056	-	-	21,581
年內計入／(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	39,358	(238)	(49,621)	(69,076)	(169,184)	(7,467)	(256,228)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	47,512	589	19,613	89,657	469,357	21,699	648,427
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	62,380	-	-	62,380
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	(14,635)	-	-	(14,635)
年內計入／(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	164,167	322	40,270	135,191	(285,340)	(7,903)	46,707
於2021年12月31日	211,679	911	59,883	272,593	184,017	13,796	742,879

遞延稅項負債

	按公平值 計入損益的 金融資產產 生的公平值 調整	投資物業 產生的 公平值調整	發展中物業 產生的 公平值調整	業務合併 產生的 公平值調整	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及 2020年1月1日	2,152	196,599	-	53,139	2,048	253,938
收購附屬公司	-	-	-	15,780	-	15,780
年內扣除自／(計入)損益的 遞延稅項(附註10)	92	25,635	-	(6,028)	(628)	19,071
於2020年12月31日及 2021年1月1日	2,244	222,234	-	62,891	1,420	288,789
收購附屬公司(附註37)	-	6,992	-	22,101	-	29,093
轉讓	-	(84,007)	84,007	-	-	-
年內扣除自／(計入)損益 的遞延稅項(附註10)	(23)	12,112	-	17,004	158	(4,757)
於2021年12月31日	2,221	157,331	84,007	67,988	1,578	313,125



財務報表附註

2021年12月31日

19. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債(續)

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	616,919	521,353
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(187,165)	(161,715)
	429,754	359,638

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2021年12月31日，並無就本公司及本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將就拓展本集團的業務而保留於中國內地，因此，該等附屬公司於可預見未來不大可能分派有關盈利。與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約為人民幣114,966,000元(2020年：人民幣83,450,000元)。

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅項虧損	1,197,360	991,136
可扣減暫時差異	689,979	735,403
	1,887,339	1,726,539



財務報表附註

2021年12月31日

19. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債(續)

未確認稅項虧損的到期情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2021年	—	51,596
2022年	98,512	108,176
2023年	235,748	235,748
2024年	332,792	332,792
2025年	262,824	262,824
2026年	267,484	—
	1,197,360	991,136

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，原因是不大可能有應課稅溢利用以抵銷稅項虧損。

20. 開發中物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	12,495,168	10,859,280
添置	13,541,849	7,976,048
收購附屬公司(附註37)	2,373,586	565,495
出售附屬公司(附註38)	(2,617,737)	—
轉撥自投資物業(附註14)	1,281,200	—
轉撥至持作出售的已竣工物業(附註21)	(7,179,525)	(6,806,647)
轉撥至投資物業(附註14)	(160,143)	(47,202)
已確認的減值虧損(附註6)	(126,998)	(80,289)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損(附註21)	132,121	28,483
於年末	19,739,521	12,495,168

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣11,672,587,000元(2020年：人民幣7,400,552,000元)的若干開發中物業已予質押，以為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。



財務報表附註

2021年12月31日

20. 開發中物業(續)

開發中物業的減值撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	(111,925)	(60,119)
已確認的減值虧損(附註6)	(126,998)	(80,289)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損(附註21)	132,121	28,483
於年末	(106,802)	(111,925)

21. 持作出售的已竣工物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初的賬面值	1,562,937	1,051,766
轉撥自開發中物業(附註20)	7,179,525	6,806,647
出售附屬公司(附註38)	(826,796)	—
轉撥至已售物業成本(附註6)	(6,999,276)	(6,259,087)
轉撥至投資物業(附註14)	—	(7,906)
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(132,121)	(28,483)
於年末	784,269	1,562,937

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣87,027,000元(2020年：人民幣57,500,000元)的若干持作出售的已竣工物業已予質押，以為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	(20,977)	(31,484)
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(132,121)	(28,483)
出售附屬公司	20,977	—
轉撥至已售物業成本的減值虧損	86,968	38,990
於年末	(45,153)	(20,977)

持作出售的已竣工物業的價值於年末進行評估。倘賬面值超逾其可變現淨值(根據預期／合約售價減銷售物業將產生的成本計算)，則視為已減值。



財務報表附註

2021年12月31日

22. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	24,481	26,488
減：減值	(602)	(575)
	23,879	25,913

貿易應收款項主要指應收租戶租金。本集團尋求對未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量多樣化客戶，並無重大信貸風險集中狀況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信用增強措施。貿易應收款項不計息。

於年末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	24,118	26,402
1年以上	363	86
	24,481	26,488

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	575	801
已確認的減值虧損(附註6)	27	(226)
於年末	602	575

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於就虧損模式相似的客戶分組之逾期日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項已逾期及不受限於強制執行活動，則予以撇銷。



財務報表附註

2021年12月31日

22. 貿易應收款項 (續)

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

於2021年12月31日

	逾期					總計
	即期	1個月內	1至6個月	6個月至1年	1年以上	
預期信貸虧損率	0.3%	0.7%	3.0%	10.0%	25.0%	
賬面總值(人民幣千元)	13,403	1,255	6,908	2,552	363	24,481
預期信貸虧損(人民幣千元)	40	9	207	255	91	602

於2020年12月31日

	逾期					總計
	即期	1個月內	1至6個月	6個月至1年	1年以上	
預期信貸虧損率	0.3%	0.7%	3.0%	10.0%	25.0%	
賬面總值(人民幣千元)	15,550	1,360	7,014	2,220	344	26,488
預期信貸虧損(人民幣千元)	47	10	210	222	86	575

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收附屬公司非控股股東款項	2,397,208	1,756,182
預付稅項及其他可收回稅項	712,948	431,567
建設成本預付款項	21,727	10,457
出售聯營公司未償付代價	635,000	—
收購土地使用權預付款項	—	646,781
與第三方土地使用權有關的按金	—	59,529
土地拍賣按金	—	70,000
其他按金	261,707	478,600
其他	5,488	23,165
	4,034,078	3,476,281
減：減值	(3,038)	(1,779)
	4,031,040	3,474,502



財務報表附註

2021年12月31日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	1,779	2,503
已確認／(已撥回)減值虧損(附註6)	1,259	(724)
於年末	3,038	1,779

應收附屬公司非控股股東款項及其他應收款項的內部信用評級被視為良好級別。經本集團評估，該等應收款項的信貨風險自初始確認以來並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，經考慮違約率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整後，12個月預期虧損計作0.1%。於報告期間，預期信貸虧損率維持不變，乃因房地產行業的歷史虧損率或預測經濟狀況並無重大變化。

24. 合約成本資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
自銷售物業產生的合約成本	174,931	51,497

管理層預期合約獲得成本(主要指獲得物業銷售合約的銷售佣金)乃屬可收回性質。本集團已延期支付該等款項，並於確認相關收益時將其自損益中扣除。於2021年12月31日，自損益中扣除的款項為人民幣103,475,000元(2020年：人民幣124,203,000元)，並無減值虧損。



財務報表附註

2021年12月31日

25. 按公平值計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
理財產品	30,500	74,988
基金投資	80,097	38,221
	110,597	113,209

上述於2021年12月31日的理財產品由中國內地的一間銀行發行。其被分類為按公平值計入損益的金融資產，因其合約現金流量不符合純粹為支付本金及利息的規定。

上述於2021年12月31日的基金投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，因其乃持作交易。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	4,483,099	5,333,488
減：受限制現金	1,471,491	1,768,413
已抵押存款	64,828	199,881
現金及現金等價物	2,946,780	3,365,194

根據有關政府規定，本集團的若干物業開發公司須將若干預售所得款項或自有資金存放於指定銀行賬戶，作為建設相關物業的保證金。該等受限制現金應主要於獲得有關政府機關的批准後用於支付相關物業的建設成本。該等受限制現金將於相關物業完工後解除。於2021年12月31日，有關預售所得款項的受限制現金為人民幣1,379,015,000元（2020年：人民幣952,189,000元）。

於2021年12月31日，受限制現金亦包括金額為人民幣37,849,000元（2020年：人民幣4,487,000元）的受限制用於建設物業的借款所得現金。於2021年12月31日，受限制現金包括因訴訟被人民法院凍結的人民幣29,627,000元（2020年：人民幣11,728,000元）。於2021年12月31日，受限制現金包括金額為人民幣25,000,000元（2020年：人民幣800,000,000元）的定期存款，乃於本集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。

於2021年12月31日，人民幣20,100,000元的銀行存款已被質押作為對銀行及其他借款的擔保（2020年：人民幣122,347,000元）（附註30）。於2021年12月31日，人民幣44,728,000元的銀行存款已被質押作為對買方按揭貸款及項目施工的擔保並質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品（2020年：人民幣77,534,000元）。



財務報表附註

2021年12月31日

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘		
以人民幣計值	4,422,775	5,272,050
以港元計值	60,230	61,433
以美元計值	94	5
	4,483,099	5,333,488

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信用評級被視為良好等級。本集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

27. 貿易應付款項及應付票據

於年末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	2,059,070	1,691,174
1年以上	42,113	23,724
	2,101,183	1,714,898

貿易應付款項為無抵押及免息，通常按照施工進度結算。

於年末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與相應的賬面值相若。



財務報表附註

2021年12月31日

28. 其他應付款項及應計費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付附屬公司非控股股東款項	2,692,281	1,113,387
與建築有關的保留金	203,089	162,281
應付薪金及福利	31,976	64,975
其他稅項及附加費	119,439	81,699
應付利息	40,420	32,813
與物業銷售有關的按金	20,871	11,032
業務合併未償付代價	—	6,600
維修基金	993	13,837
來自第三方與土地使用權有關的墊款	—	1,019,188
其他	75,191	65,786
	3,184,260	2,571,598

於2021年12月31日，其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息並須按要求償還，惟於2021年12月31日應付附屬公司非控股股東款項人民幣418,000,000元（按固定年利率介乎12.5%至15.0%計息）除外。其他應付款項於年末的公平值與其對應賬面值相若。

29. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	13,741,819	8,001,562

本集團根據物業銷售所規定的結算時間表收取客戶付款。付款通常在合約履行之前收取，而該等合約主要來自物業開發銷售。



財務報表附註

2021年12月31日

30. 計息銀行及其他借款

	2021年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	13.00	2022年	200,000	—	2021年	—
其他貸款－有抵押	9.00-16.50	2022年	1,234,085	11.00-17.50	2021年	1,568,525
其他貸款－無抵押	—	2022年	—	12.00	2021年	43,400
長期銀行貸款的 即期部分－有抵押	4.75-10.00	2022年	1,118,750	5.88-8.53	2021年	202,000
長期其他貸款的 即期部分－有抵押	5.35-13.00	2022年	594,500	12.00-16.50	2021年	515,695
			3,147,335			2,329,620
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.85-9.60	2023年至 2035年	3,521,458	4.75-10.00	2022年至 2035年	2,386,000
其他貸款－有抵押	5.35-15.00	2023年至 2024年	1,922,760	8.00-17.00	2022年至 2024年	4,029,748
			5,444,218			6,415,748
			8,591,553			8,745,368

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	1,318,750	202,000
第二年	1,680,867	295,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,840,591	1,420,000
五年後	—	671,000
	4,840,208	2,588,000
應償還其他貸款：		
一年內或按要求	1,828,585	2,127,620
第二年	1,554,548	2,313,511
第三至第五年（包括首尾兩年）	368,212	1,716,237
	3,751,345	6,157,368
	8,591,553	8,745,368

本集團的銀行及其他借款以人民幣計值。



財務報表附註

2021年12月31日

30. 計息銀行及其他借款(續)

本集團若干銀行及其他借款以質押下列資產(於報告期末的賬面值如下)作抵押：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	131,474	134,251
投資物業	14	2,045,426	1,793,317
開發中物業	20	11,672,587	7,400,552
持作出售的已竣工物業	21	87,027	57,500
已抵押存款	26	20,100	122,347

於2021年12月31日由本公司非控股股東及獨立第三方擔保的若干銀行及其他借款最多為人民幣1,506,000,000元(2020年：人民幣2,020,000,000元)。

於2021年12月31日，朱靜女士提供擔保的若干銀行及其他借款最多為人民幣83,000,000元(2020年：零)。

31. 財務擔保合約撥備

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	—	—
公平值變動	—	—
添置	35,303	—
於年末	35,303	—

財務擔保合約指就向本集團合營公司及聯營公司提供的借款而向銀行及其他金融機構作出之擔保，有關詳情載於附註42。

除若干情況外，本集團並未提供財務擔保。所有擔保均由本集團董事予以批准。

財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初步確認金額的較高者減去已確認收入的累計金額計量。預期信貸虧損撥備按估計現金差額計量，此乃基於償還持有人(即銀行)產生信貸虧損的預期付款減去本集團預期自債務人(即合營公司及聯營公司)收到的任何金額。截至2021年12月31日止年度，因提供予合營公司及聯營公司擔保計提預期信貸虧損撥備人民幣35,303,000元(2020年：零)。



財務報表附註

2021年12月31日

32. 優先票據

	2021年12月31日				2020年12月31日			
	原貨幣本金 千元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元 (未經審核)	原貨幣本金 千元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元 (經審核)
2022年到期的優先票據(「2022年票據I」)	185,000美元	12.75%	2022年	1,242,210	-	-	-	-
2022年到期的優先票據(「2022年票據II」)	210,000美元	12.25%	2022年	1,391,310	-	-	-	-
				2,633,520				-
減：即期部分				(2,633,520)				-
非即期部分				-				-

	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
本集團優先票據之償還情況如下： 於一年內或按要求償還	2,633,520	-

2022年票據I

於2021年1月22日，本公司發行本金總額為185,000,000美元於2022年到期的2022年票據，票面利率為12.75%。本公司籌得所得款項淨額181,612,000美元（經扣除包銷折扣及佣金及其他開支）。本公司可於2022年1月21日前的任何時間及不時按預先釐定的贖回價贖回2022年票據。贖回價之詳情於相關發售備忘錄中披露。

2022年票據II

於2021年7月22日，本公司發行本金總額為210,000,000美元於2022年到期的2022年票據，票面利率為12.25%。本公司籌得所得款項淨額204,566,000美元（經扣除包銷折扣及佣金及其他開支）。本公司可於2022年7月21日前的任何時間及不時按預先釐定的贖回價贖回2022年票據II。贖回價之詳情於相關發售備忘錄中披露。

2022年票據I及2022年票據II由若干本集團現有附屬公司擔保。

2022年票據I及2022年票據II的提早贖回選擇權的公平值並不重大，因此，本集團於開始時及於2021年12月31日並無確認有關公平值。



財務報表附註

2021年12月31日

33. 股本

股份

	2021年 美元	2020年 美元
已發行及繳足：		
2,072,940,000股（2020年：2,072,940,000股）		
每股面值0.000001美元的普通股	2,073	2,073

本公司的股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2020年1月1日	1,500,000,000	11
發行新股份	500,000,000	3
因超額配股權發行新股	72,940,000	—
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,072,940,000	14
於2021年12月31日	2,072,940,000	14

於2020年11月17日，在香港聯交所上市時，本公司以每股2.28港元的價格發行500,000,000股每股面值0.000001美元的新普通股，總現金代價為1,140,000,000港元（相當於約人民幣966,948,000元）。有關股本金額約為人民幣3,288元及發行產生的股份溢價約為人民幣925,962,000元（經扣除股份發行成本）。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費用、申報會計師費用及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣40,983,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。

於2020年12月10日，在香港聯交所上市後，超額配股權獲部分行使，因此本公司按每股2.28港元配發及發行72,940,000股額外股份，總現金代價為166,303,000港元（相當於約人民幣140,460,000元）。有關股本金額約為人民幣478元及發行產生的股份溢價約為人民幣137,375,000元（經扣除股份發行成本）。已付及應付的股份發行成本主要包括股份包銷佣金及其他相關成本，屬直接歸屬於發行新股的增量成本。該等成本人民幣3,085,000元已於發行產生的股份溢價中扣除。



財務報表附註

2021年12月31日

34. 股份付款

限制性股票單位(「限制性股票單位」)

本集團採納限制性股票單位計劃，據此，本集團透過由董事會酌情向參與者發放限制性股票單位，向本集團的現有僱員、董事(無論是執行董事或非執行董事，惟獨立非執行董事除外)、本公司或其任何附屬公司顧問或高級職員(「限制性股票單位合格人士」)提供額外獎勵。限制性股票單位於2年的必要服務期內歸屬，並於授予日期後10年屆滿。

截至2021年12月31日止年度，以股權結算以股份為基礎的薪酬開支為人民幣11,000,000元(2020年12月31日：無)。

下表列示期內授予僱員的限制性股票單位的數目及變動：

	截至12月31日止年度	
	2021年 數目	2020年 數目
於2021年1月1日已授出	—	—
期內授出	16,568,000	—
於2021年12月31日已授出	16,568,000	—

於本年度，本集團於2021年1月27日及2021年7月1日授出限制性股票單位。根據本公司股份市值釐定的受限股票單位於授出日期的公平值分別為2.316港元及2.550港元。



財務報表附註

2021年12月31日

35. 儲備

本集團截至2021年12月31日止年度的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與已收取代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下各公司當時的控股公司的已發行股本及本集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的出資。

(c) 資本儲備

資本儲備指非控股權益的調整金額與收購非控股權益／(出售附屬公司的非控股權益)而支付／(收取)的代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按根據中國公認會計準則釐定的除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，但轉增後儲備結餘不得少於本集團註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。



財務報表附註

2021年12月31日

36. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	透過非控股權益持有的實際股權百分比 %	分配予非控股權益的年內溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益累計結餘 人民幣千元
2021年12月31日			
常州乾晟	60	44,160	213,023
寧波悅遠	75	77,912	82,648
東陽坤宇	62	73,773	174,048
佘山鄉村俱樂部*	50	205,434	901,496
2020年12月31日			
金華璟坤	49	57,242	292,925
慈溪恒坤	70	79,613	76,612
佘山鄉村俱樂部*	50	266,149	696,062
東莞和瑞	75	102,062	147,143

附註：

- * 於2020年6月18日，本集團宣佈向佘山鄉村俱樂部的非控股股東派發股息人民幣1,124,007,000元。於2020年6月28日，本集團與非控股股東分別完成向佘山鄉村俱樂部注資人民幣740,000,000元及人民幣740,000,000元。本集團於2020年11月30日收購上海新鑰及上海權坤5%股權，其共同持有佘山鄉村俱樂部100%股權。自此，透過非控股權益持有的實際股權百分比由55%變為50%。



財務報表附註

2021年12月31日

36. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。披露的金額未進行任何集團內公司間抵銷：

截至2021年12月31日止年度

	常州乾晟 人民幣千元	寧波悅遠 人民幣千元	東陽坤宇 人民幣千元	佘山鄉村俱樂部 人民幣千元
收益	1,506,343	642,373	523,795	62,119
開支總額	(1,408,157)	(503,548)	(364,502)	(61,109)
所得稅開支	(24,586)	(34,942)	(39,823)	409,858
年內溢利及全面收益總額	73,600	103,883	119,470	410,868
流動資產	1,467,005	282,321	1,118,550	4,673,338
非流動資產	48,105	1,272	12,977	481,245
流動負債	(1,160,072)	(173,396)	(849,668)	(2,221,212)
非流動負債	—	—	—	—
	355,038	110,197	281,859	2,933,371
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(160,046)	130,812	48,812	92,946
投資活動所用現金流量淨額	—	—	—	(33)
融資活動所用現金流量淨額	—	(140,000)	—	(85,767)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(160,046)	(9,188)	48,812	7,146



財務報表附註

2021年12月31日

36. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度

	金華環坤 人民幣千元	慈溪恒坤 人民幣千元	余山鄉村俱樂部 人民幣千元	東莞和瑞 人民幣千元
收益	1,041,355	817,165	1,583,095	874,747
開支總額	(875,833)	(665,411)	(845,907)	(693,173)
所得稅開支	(48,701)	(38,021)	(204,891)	(45,492)
年內溢利及全面收益總額	116,821	113,733	532,297	136,082
流動資產	807,061	228,366	5,880,207	764,917
非流動資產	1,460	2,479	1,776,922	6,667
流動負債	(210,714)	(121,399)	(5,134,626)	(575,394)
非流動負債	—	—	—	—
	597,807	109,446	2,522,503	196,190
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(61,661)	128,762	(72,994)	(7,941)
投資活動所用現金流量淨額	—	—	(178,653)	—
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	45,000	(128,000)	(52,347)	—
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(16,661)	762	(303,994)	(7,941)



財務報表附註

2021年12月31日

37. 業務合併

(a) 收購杭州祥璟

本集團持有杭州祥璟35%股權，該公司從事物業開發且先前入賬列作合營企業。於2021年8月20日，本集團自非上市公司上海大家祥鼎企業發展集團有限公司及浙江京都地產集團有限公司收購杭州祥璟額外65%股權。該收購以抵銷應收上海大家祥鼎企業發展集團有限公司及浙江京都地產集團有限公司的其他應收款項人民幣173,136,000元及現金人民幣86,864,000元償付。於收購後，杭州祥璟為本集團的全資附屬公司。該收購為本集團擴大其物業開發及營運市場份額策略的一部分。

(b) 收購河南宸博

本集團持有河南宸博50%股權，該公司從事物業開發且先前入賬列作合營企業。於2021年8月31日，本集團以現金代價人民幣10,000元自非上市公司寧波匯鑫置業有限公司收購河南宸博額外10%股權。於收購後，根據與當時權益持有人訂立的合約安排及組織章程細則，本集團持有股東大會的60%表決權，並可委任董事會3名董事中的2名，這使本集團目前具有指導河南宸博相關活動的能力。因此，河南宸博入賬列作本集團的附屬公司。該收購為本集團擴大其物業開發及營運市場份額策略的一部分。

(c) 收購諸暨信宇

於2021年7月31日，本集團通過注資人民幣10,000,000元收購諸暨信宇（從事物業開發）90%股權。於收購後，根據與當時權益持有人訂立的合約安排及組織章程細則，本集團持有股東大會的51%表決權，並可委任董事會3名董事中的2名，這使本集團目前具有指導諸暨信宇相關活動的能力。因此，諸暨信宇入賬列作本集團的附屬公司。該收購為本集團擴大其物業開發及營運市場份額策略的一部分。



財務報表附註

2021年12月31日

37. 業務合併(續)

該等公司的可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	594
投資物業(附註14)	227,300
遞延稅項資產(附註19)	62,380
開發中物業(附註20)	2,373,586
預付款項、其他應收款項及其他資產	553,445
應收關聯公司款項	132,945
可收回稅項	70,607
受限制現金	48,315
現金及現金等價物	323,630
貿易應付款項及應付票據	(49,724)
其他應付款項及應計費用	(73,441)
應付關聯公司款項	(114,873)
應付稅項	(2,676)
合約負債	(3,127,107)
遞延稅項負債(附註19)	(29,093)
可識別淨資產總值(按公平值計)	395,888
本集團注資	10,000
非控股權益	(1,151)
所收購資產淨值	404,737
於業務合併前所持合營企業之投資公平值	134,727
以現金償付	96,874
其他應收款項抵銷	173,136

有關收購該附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(96,874)
收購的現金及現金等價物	323,630
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物淨流入	226,756



財務報表附註

2021年12月31日

38. 出售附屬公司

(a) 出售慈溪星坤置業有限公司(「慈溪星坤」)

根據日期為2021年4月28日的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方上海霍岳企業管理有限公司出售其於慈溪星坤的34%股權，總代價為人民幣125,854,000元。於出售後，慈溪星坤將不再為本集團的附屬公司，慈溪星坤的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。有關代價乃經參考出售股權的公平值釐定。

(b) 出售合肥佳坤置業有限公司(「合肥佳坤」)

根據日期為2021年6月11日的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方上海梁申企業管理有限公司出售其於合肥佳坤的100%股權，總代價為人民幣319,930,000元。於出售後，合肥佳坤將不再為本集團的附屬公司，合肥佳坤的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。有關代價乃經參考出售股權的公平值釐定。

(c) 出售鄭州惠坤置業有限公司(「鄭州惠坤」)

根據日期為2021年5月31日的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方Zhengzhou Shengkun Enterprise Management Co., Ltd.出售其於鄭州惠坤的90%股權，總代價為人民幣350,000元。於出售後，鄭州惠坤已不再為本集團的附屬公司，鄭州惠坤的財務業績不再併入本集團的綜合財務報表。有關代價乃經參考出售股權的公平值釐定。

(d) 出售鄭州樂坤置業有限公司(「鄭州樂坤」)

根據日期為2021年5月31日的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方Zhengzhou Shengkun Enterprise Management Co., Ltd.出售其於鄭州樂坤的90%股權，總代價為人民幣420,000元。於出售後，鄭州樂坤已不再為本集團的附屬公司，鄭州樂坤的財務業績不再併入本集團的綜合財務報表。有關代價乃經參考出售股權的公平值釐定。

(e) 出售杭州坤銀置業有限公司(「杭州坤銀」)

根據日期為2021年1月28日的股份轉讓協議，本集團向一名獨立第三方Zhejiang Aojin Real Estate Co., Ltd.出售其於杭州坤銀的51%股權，代價為零。本集團持有杭州坤銀的49%股權，該公司自此按本集團的聯營公司列賬。有關代價乃經參考於出售日期的實繳資本(零)釐定。



財務報表附註

2021年12月31日

38. 出售附屬公司 (續)

(f) 出售上海凱躍置業有限公司 (「上海凱躍」)

根據日期為2021年5月14日的股份轉讓協議，本集團向獨立第三方Shanghai Dongyue Industry Co., Ltd.及Yixin Yuehai Real Estate Development Co., Ltd.出售其於上海凱躍的33%及33%股權，代價分別為零及零。本集團持有上海凱躍的34%股權，該公司自此按本集團的合營公司列賬。有關代價乃經參考於出售日期的實繳資本(零)釐定。

(g) 出售Hangzhou Xinyao Property Co., Ltd. (「Hangzhou Xinyao」)

根據日期為2021年11月11日的股份轉讓協議，本集團向合營公司Wuxi Heying Enterprise Management Co., Ltd.出售其於Hangzhou Xinyao的100%股權，代價為零。本集團持有Hangzhou Xinyao的15%股權，該公司自此按本集團的合營公司列賬。有關代價乃經參考於出售日期的實繳資本(零)釐定。

(h) 出售Wuhan Kunyi Property Co., Ltd. (「Wuhan Kunyi」)

根據日期為2021年9月14日的股份轉讓協議，本集團向獨立第三方Shanghai Shili Enterprise Management Co., Ltd.出售其於Wuhan Kunyi的51%股權，代價為零。本集團持有Wuhan Kunyi的51%股權，該公司自此按本集團的合營公司列賬。有關代價乃經參考於出售日期的公平值釐定。

(i) 出售上海莘坤健康管理有限公司 (「上海莘坤健康」)

根據日期為2021年9月14日的股份轉讓協議，本集團向獨立第三方Shanghai Shili Enterprise Management Co., Ltd.出售其於上海莘坤健康的49%股權，代價為零。本集團持有上海莘坤健康的51%股權，該公司自此按本集團的合營公司列賬。有關代價乃經參考於出售日期的公平值釐定。

(j) 出售上海萬悅物業有限公司 (「上海萬悅」)

根據日期為2021年11月9日的股份轉讓協議，本集團向獨立第三方Shanghai Yuyi Trading Company Limited出售其於上海萬悅的100%股權，總代價分別為人民幣14,577,000元。於出售後，上海萬悅將不再為本集團的附屬公司，上海萬悅的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。有關代價乃經參考出售股權於出售日期的公平值釐定。



財務報表附註

2021年12月31日

38. 出售附屬公司(續)

資產及負債於出售日期的賬面值如下：

	人民幣千元
已出售淨資產：	
現金及現金等價物	80,773
受限制現金	45,574
開發中物業	2,617,737
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,263,038
可收回稅項	55,256
遞延稅項資產	14,635
持作出售的已竣工物業	826,796
於合營公司的投資	30,913
物業、廠房及設備	314
合約成本資產	5,625
貿易應付款項及應付票據	(118,920)
合約負債	(567,796)
計息銀行及其他借款	(1,198,100)
應付稅項	(2,481)
其他應付款項及應計費用	(1,696,185)
應付關聯公司款項	(658,742)
非控股權益	(260,199)
	438,238
出售附屬公司收益(附註6)	27,169
以現金償付	465,407
現金代價	465,407
出售的現金及現金等價物	(80,773)
有關出售事項的現金及現金等價物的淨流入	384,634

有關出售事項的現金及現金等價物淨流入分析如下：

	人民幣千元
現金代價	465,407
出售的現金及現金等價物	(80,773)
有關出售事項的現金及現金等價物淨流入	384,634



財務報表附註

2021年12月31日

39. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於年內，本集團於截至2021年12月31日止年度與樓宇及辦公室的租賃安排有關的使用權資產非現金增加為人民幣1,449,000元（2020年：人民幣1,734,000元），租賃負債非現金增加為人民幣1,449,000元（2020年：人民幣5,115,000元）。

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	優先 票據 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	融資活動 負債總額 人民幣千元
於2020年1月1日	6,766,257	—	631,642	116,664	7,514,563
融資活動所得／（所用）現金流量	2,001,302	—	(91,923)	(31,785)	1,877,594
非融資活動所用現金流量	—	—	(594)	—	(594)
新經營租賃	—	—	—	5,115	5,115
應計利息	(22,191)	—	—	(3,199)	(25,390)
於2020年12月31日	8,745,368	—	539,125	86,795	9,371,288
融資活動所得／（所用）現金流量	1,044,285	2,598,095	45,664	(35,710)	3,652,334
應付關聯公司的 貿易相關金額減少	—	—	(3,816)	—	(3,816)
匯兌收益	—	35,425	—	—	35,425
收購附屬公司	—	—	114,873	—	114,873
出售附屬公司	(1,198,100)	—	—	—	(1,198,100)
新經營租賃	—	—	—	1,449	1,449
應計利息	—	—	—	2,649	2,649
於2021年12月31日	8,591,553	2,633,520	695,846	55,183	11,976,102

(c) 租賃現金流出總額

已計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就經營活動而言	2,649	3,537
就融資活動而言	35,710	31,785
	38,359	35,322



財務報表附註

2021年12月31日

40. 或然負債

於年末，未於綜合財務報表內計提撥備的或然負債如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就本集團物業買家獲授的融資向銀行提供的擔保	(1)	7,855,867	6,325,012
就關聯公司獲授的融資向銀行提供的擔保	(2)	4,952,850	3,698,325

- (1) 本集團就若干銀行授予本集團持作出售的已竣工物業買家的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，該等銀行有權接管抵押物業的法定業權，並將透過公開拍賣將抵押物業變現。

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

於年內，本集團並未就向本集團持作出售的已竣工物業買家獲授的按揭融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為，如出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

- (2) 本集團就關聯公司獲授的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。於2021年12月31日，因向關聯公司提供擔保而計提撥備人民幣35,303,000元（2020年12月31日：無）。

除上文所披露者外，於年內及直至年末，本集團及本公司並無牽涉任何對本集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。



財務報表附註

2021年12月31日

41. 承擔

本集團於年末擁有以下資本承諾：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	3,997,118	1,313,888
收購土地使用權	—	1,385,709
就投資合營公司及聯營公司出資	398,665	95,484
	4,395,783	2,795,081

42. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯公司墊款：		
合營公司	1,268,914	24,448
聯營公司	495,873	326,775
由控股股東控制的公司	—	861,310
	1,764,787	1,212,533
償還關聯公司墊款：		
合營公司	1,418,913	3,845
聯營公司	300,210	391,584
由控股股東控制的公司	—	909,027
	1,719,123	1,304,456



財務報表附註

2021年12月31日

42. 關聯方交易(續)

(a) 重大關聯方交易(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向關聯公司墊款：		
合營公司	5,692,762	2,423,490
聯營公司	1,309,681	431,812
由控股股東控制的公司	—	53,740
	7,002,443	2,909,042
償還向關聯公司作出的墊款：		
合營公司	3,322,331	2,220,848
聯營公司	877,378	974,120
由控股股東控制的公司	—	314,650
	4,199,709	3,509,618
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
由控股股東控制的公司提供的物業管理服務(附註)	22,076	17,772
由控股股東控制的公司產生的財務成本(附註)	—	370
來自合營公司的寫字樓租賃服務(附註)	4,852	—
提供予合營公司及聯營公司的諮詢服務(附註)	8,551	38,132
向由控股股東控制的公司進行雜項採購(附註)	—	30,436
由控股股東控制的公司提供的建設服務(附註)	—	3,963

附註：該等交易乃根據參與公司共同協定的條款及條件進行。



財務報表附註

2021年12月31日

42. 關聯方交易(續)

(b) 其他關聯方交易

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供予關聯方擔保：		
合營公司	3,558,350	3,805,625
聯營公司	1,394,500	240,000

於2021年12月31日，董事會主席兼執行董事朱靜女士為最高達人民幣83,000,000元(2020年：零)的若干銀行及其他借款提供擔保。

(c) 與關聯方的未結清結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
非貿易相關：		
合營公司	4,297,760	1,156,796
聯營公司	611,351	185,162
	4,909,111	1,341,958
應付關聯公司款項：		
貿易相關：		
由控股股東控制的公司	17,920	21,737
應付關聯公司款項：		
非貿易相關：		
合營公司	303,807	50,559
聯營公司	374,119	466,829
	677,926	517,388

與上述關聯方的結餘為無抵押，不計息並須按的要求償還。



財務報表附註

2021年12月31日

42. 關聯方交易（續）

(d) 本集團主要管理人員薪酬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	12,991	14,855
以權益結算的購股權開支	7,929	—
退休金計劃供款	943	417
支付予主要管理人員的薪酬總額	21,863	15,272

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

43. 按類別劃分的金融工具

於年末，各類金融工具的賬面值如下：

2021年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項（附註22）	23,879	—	23,879
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	3,037,696	—	3,037,696
應收關聯公司款項（附註42）	4,909,111	—	4,909,111
按公平值計入損益的金融資產（附註25）	—	110,597	110,597
受限制現金（附註26）	1,471,491	—	1,471,491
已抵押存款（附註26）	64,828	—	64,828
現金及現金等價物（附註26）	2,946,780	—	2,946,780
	12,453,785	110,597	12,564,382



財務報表附註

2021年12月31日

43. 按類別劃分的金融工具(續)

2021年12月31日(續)

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註27)	2,101,183
應付關聯公司款項(附註42)	695,846
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,807,892
計息銀行及其他借款(附註30)	8,591,553
財務擔保合約撥備(附註31)	35,303
優先票據(附註32)	2,633,520
租賃負債	55,183
	16,920,480

2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22)	25,913	—	25,913
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	1,779,347	—	1,779,347
應收關聯公司款項(附註42)	1,341,958	—	1,341,958
按公平值計入損益的金融資產(附註25)	—	113,209	113,209
受限制現金(附註26)	1,768,413	—	1,768,413
已抵押存款(附註26)	199,881	—	199,881
現金及現金等價物(附註26)	3,365,194	—	3,365,194
	8,480,706	113,209	8,593,915



財務報表附註

2021年12月31日

43. 按類別劃分的金融工具(續)

2020年12月31日(續)

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註27)	1,714,898
應付關聯公司款項(附註42)	539,125
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,218,587
計息銀行及其他借款(附註30)	8,745,368
租賃負債	86,795
	12,304,773

44. 金融工具的公平值及公平值層級

於年末，本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的 金融資產(附註25)	110,597	113,209	110,597	113,209
金融負債				
計息銀行及其他借款(附註30)	8,591,553	8,745,368	8,626,829	8,745,102
財務擔保合約撥備(附註30)	34,080	—	34,080	—
優先票據	2,633,520	—	1,507,056	—
租賃負債	55,183	86,795	55,183	86,795
	11,314,336	8,832,163	10,223,148	8,831,897



財務報表附註

2021年12月31日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

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

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三級。

計息銀行及其他借款以及租賃負債的公平值已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行計算。於2021年12月31日，因本集團自身對計息銀行及其他借款的違約風險而導致的公平值變動被評估為微不足道。

對於其他金融負債的公平值，管理層已使用相關資產的預期回報率通過折現預期未來現金流量對現金流出額進行估計，以結算負債。金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三級。

本集團的公司融資團隊由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

年內，金融資產及負債第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。



財務報表附註

2021年12月31日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下為於2021年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同量化敏感度分析：

	重大不可觀察			公平值對輸入數據的敏感度
	估值技術	輸入數據	範圍	
按公平值計入損益的 金融資產 — 基金投資	市場倍數法	市賬率	2021年12月31日： 0.92-1.27	市賬率上升／下降5% 將導致公平值增加／減少 人民幣1,058,000元／人 民幣1,058,000元
			2020年12月31日： 1.38-1.52	市賬率上升／下降5% 將導致公平值增加／減少 人民幣1,818,000元／人 民幣1,818,000元
財務擔保合約撥備	預期信貸 虧損模型	回款率	2021年： 35.70%-40.00%	回款率上升／下降1% 將導致公平值減少／增加 人民幣173,000元／人民 幣173,000元
		貼現率	2021年： 1.78%-3.44%	貼現率上升／下降1% 將導致公平值減少／增加 人民幣6,000元／人民幣 6,000元



財務報表附註

2021年12月31日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表列示本集團金融工具公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日	30,500	56,786	23,311	110,597
於2020年12月31日	74,988	—	38,221	113,209

年內第三級內公平值計量的變動如下：

	基金投資 人民幣千元	或然代價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的賬面值	52,202	3,326	55,528
添置	—	—	—
出售／結算	(14,260)	(3,326)	(17,586)
公平值調整收益淨額	279	—	279
於2020年12月31日及 2021年1月1日的賬面值	38,221	—	38,221
出售／結算	(14,944)	—	(14,944)
公平值調整收益淨額	34	—	34
於2021年12月31日的賬面值	23,311	—	23,311



財務報表附註

2021年12月31日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的負債：

財務擔保合約撥備

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2021年12月31日	—	—	34,080	34,080
於2020年12月31日	—	—	—	—

予以披露公平值的負債：

於2021年12月31日

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	—	8,626,289	—	8,626,289
優先票據	1,507,056	—	—	1,507,056
租賃負債	—	55,183	—	55,183
	1,507,056	8,681,472	—	10,188,528



財務報表附註

2021年12月31日

44. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

予以披露公平值的負債：(續)

於2020年12月31日

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場上 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借款	—	8,745,102	—	8,745,102
優先票據	—	—	—	—
租賃負債	—	86,795	—	86,795
	—	8,831,897	—	8,831,897

45. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項。本集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債、計息銀行及其他借款、優先票據、財務擔保合約撥備、按公平值計入損益的金融資產、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的乃為本集團的經營籌集資金。

來自本集團金融工具的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動性風險。通常，本集團在風險管理方面引入保守的策略。為將本集團面臨的該等風險敞口降至最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險敞口主要與附註30所載本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘銀行及其他借款的利率上升／下降1%及在所有其他變量維持不變的情況下，本集團於2021年12月31日的除稅前溢利(透過對浮動利率及固定利率借款的影響)將減少／增加約人民幣9,066,000元(2020年：人民幣6,729,000元)。



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外匯風險

本集團存在交易貨幣風險敞口。該等風險來自經營單位以單位功能貨幣以外的貨幣進行的交易。

下表顯示於報告期末對港元、美元和人民幣匯率合理可能變化的敏感性，在所有其他變量維持不變的情況下，本集團除稅前溢利(由於貨幣資產及負債公平值的變動)及本集團權益(由於遠期貨幣合約公平值的變動)。

	美元或港元／ 人民幣匯率 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少) 人民幣千元
2021年			
倘人民幣兌港元貶值	5	3,012	3,012
倘人民幣兌港元升值	(5)	(3,012)	(3,012)
倘人民幣兌美元貶值	5	(131,676)	(131,676)
倘人民幣兌美元升值	(5)	131,676	131,676
2020年			
倘人民幣兌港元貶值	5	3,071	3,071
倘人民幣兌港元升值	(5)	(3,071)	(3,071)



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授三至六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的金融資產作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的可收回性進行單獨評估。本集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產進行分類，並持續監測其信貸風險。本公司董事認為，本集團計入預付款項及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收股東款項的金融資產的未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最高風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險敞口(主要基於逾期資料, 除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取, 則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的賬面總值。

2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	23,879	23,879
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	3,037,696	—	—	—	3,037,696
應收關聯公司款項	4,909,111	—	—	—	4,909,111
受限制現金	1,471,491	—	—	—	1,471,491
已抵押存款	64,828	—	—	—	64,828
現金及現金等價物	2,946,780	—	—	—	2,946,780
	12,429,906	—	—	23,879	12,453,785



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最高風險及年末階段(續)

2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	25,913	25,913
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	1,779,347	—	—	—	1,779,347
應收關聯公司款項	1,341,958	—	—	—	1,341,958
受限制現金	1,768,413	—	—	—	1,768,413
已抵押存款	199,881	—	—	—	199,881
現金及現金等價物	3,365,194	—	—	—	3,365,194
	8,454,793	—	—	25,913	8,480,706

* 就本集團應用簡化方法進行減值評估的貿易應收款項而言，基於預期信貸虧損的資料於財務報表附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動風險

本集團的目標為透過運用租賃負債以及計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。現金流量受到持續密切監控。

本集團於年末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	三個月以內 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	2,101,183	—	—	—	2,101,183
其他應付款項及應計費用	2,807,892	—	—	—	2,807,892
應付關聯公司款項	971,144	—	—	—	971,144
優先票據	75,193	1,336,705	1,420,904	—	2,832,802
租賃負債	—	669	31,881	28,368	60,918
計息銀行及其他借款	—	660,058	3,207,603	6,417,620	10,285,281
	5,955,412	1,997,432	4,660,388	6,445,988	19,059,220
2020年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	1,714,898	—	—	—	1,714,898
其他應付款項及應計費用	1,218,587	—	—	—	1,218,587
應付關聯公司款項	539,125	—	—	—	539,125
租賃負債	—	927	32,660	58,262	91,849
計息銀行及其他借款	—	765,515	2,469,575	7,892,456	11,127,546
	3,472,610	766,442	2,502,235	7,950,718	14,692,005

有關持續經營編製基準之分析，請參閱附註2.1。



財務報表附註

2021年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息，返還股東資本或發行新股。

本集團採用資產負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)來監控資本。本集團於債務淨額計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、租賃負債、財務擔保合約撥備、優先票據以及計息銀行及其他借款，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於年末的資產負債比率如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,101,183	1,714,898
其他應付款項及應計費用(附註28)	3,184,260	2,571,598
應付關聯公司款項(附註42)	971,144	539,125
租賃負債(附註15(b))	55,183	86,795
優先票據(附註32)	2,633,520	—
財務擔保合約撥備	34,080	—
計息銀行及其他借款(附註30)	8,591,553	8,745,368
減：現金及銀行結餘	(4,483,099)	(5,333,488)
債務淨額	13,087,824	8,324,296
母公司擁有人應佔權益	2,501,223	2,279,497
資本及債務淨額	15,589,047	10,603,793
資產負債比率	84%	79%



財務報表附註

2021年12月31日

46. 報告期後事項

於2022年1月3日、2022年1月21日及2022年1月24日，本公司發行於聯交所上市並於2023年到期的本金總額為160.2百萬美元的優先票據。該等票據按年利率13.5厘計息，須於2022年7月3日及2023年1月2日期末支付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年12月29日、2022年1月3日、2022年1月4日、2022年1月20日、2022年1月21日及2022年1月24日的公告。

47. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	51,682	51,363
非流動資產總值	51,682	51,363
流動資產		
現金及現金等價物	60,411	44,327
應收附屬公司款項	3,340,463	1,013,771
流動資產總值	3,400,874	1,058,098
流動負債		
其他應付款項及應計費用	5,552	3,069
優先票據	2,633,520	—
應付附屬公司款項	661	342
流動負債總額	2,639,733	3,411
流動資產淨值	761,141	1,054,687
總資產減流動負債	812,823	1,106,050
資產淨值	812,823	1,106,050
權益		
股本	14	14
儲備(附註)	812,809	1,106,036
權益總額	812,823	1,106,050



財務報表附註

2021年12月31日

47. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份 為基礎的 僱員薪酬 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年1月1日及2019年12月31日結餘	1,063,334	51,021	—	(8,319)	1,106,036
年內全面虧損總額	—	—	—	(264,896)	(264,896)
股息及分派	(39,331)	—	—	—	(39,331)
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	11,000	—	11,000
2021年12月31日結餘	1,024,003	51,021	11,000	(273,215)	812,809

48. 批准財務報表

財務報表於2022年3月31日獲董事會批准及授權刊發。



財務概要

1 主要利潤表數據

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	1,201,102	6,847,436	7,535,159	8,190,576	8,340,071
銷售成本	(829,815)	(3,321,645)	(4,464,234)	(6,396,196)	(7,167,914)
毛利	371,287	3,525,791	3,070,925	1,794,380	1,172,157
財務收入	9,712	15,884	15,804	17,313	83,849
其他收入及收益	5,285	7,546	11,242	8,320	96,891
銷售及分銷開支	(78,482)	(161,220)	(213,653)	(240,058)	(267,339)
行政開支	(130,918)	(241,341)	(250,741)	(277,508)	(323,303)
金融資產減值虧損	(1,575)	(1,152)	(390)	950	(1,286)
其他開支	(1,507)	(3,259)	(3,159)	(7,181)	(13,523)
投資物業的公平值收益	254,227	159,818	175,812	102,537	48,448
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(虧損)/收益	4,166	2,557	1,883	368	(74,220)
財務成本	(220,063)	(281,311)	(261,734)	(301,971)	(322,520)
應佔下列公司溢利及虧損：					
合營企業	5,730	(6,206)	15,753	160,965	34,465
聯營公司	(80)	(3,965)	(8,237)	73,933	(11,710)
除稅前溢利	217,782	3,013,142	2,553,505	1,332,048	421,909
所得稅開支	(183,204)	(2,340,234)	(1,876,616)	(446,886)	161,597
年內溢利	34,578	672,908	676,889	885,162	583,506
以下各項應佔：					
母公司擁有人	49,971	154,553	219,532	356,064	250,057
非控股權益	(15,393)	518,355	457,357	529,098	333,449

2 主要財務狀況數據

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產總值	2,973,031	3,571,218	4,104,257	5,855,807	5,826,434
流動資產總值	12,137,591	16,316,794	20,776,740	24,665,806	34,549,112
總資產	15,110,622	19,888,012	24,880,997	30,521,613	40,375,546
非流動負債總額	3,074,823	4,664,361	2,768,878	6,631,981	5,656,552
流動負債總額	11,397,996	13,408,873	19,349,447	17,607,063	26,866,888
總負債	14,472,819	18,073,234	22,118,325	24,239,044	32,523,440
總權益	637,803	1,814,778	2,762,672	6,282,569	7,852,106
母公司擁有人應佔權益	627,694	614,091	860,030	2,279,497	2,501,223
非控股權益	10,109	1,200,687	1,902,642	4,003,072	5,350,883



上坤地產集團有限公司
SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED