華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二一年年報

目錄

公司資料	2
財務概要	3
集團架構	4
主席報告書	6
管理層討論及分析	11
董事及高級管理人員	23
企業管治報告	27
董事會報告	47
獨立核數師報告	61
綜合損益表	70
綜合損益及其他綜合收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	78
五年財務摘要	174

公司資料

董事會

執行董事

張大帆先生(*主席*)
謝　梅女士(*行政總裁*)
林開樺先生

非執行董事

汪文進先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(*主席*)
林誠光教授
汪文進先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(*主席*)
林誠光教授
汪文進先生

提名委員會

張大帆先生(*主席*)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治委員會

張大帆先生(*主席*)
謝　梅女士
林開樺先生
朱永耀先生

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(*FCPA, FCCA*)

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號中銀大廈59樓

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈8樓

香港法律顧問

HW Lawyers

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
國家開發銀行香港分行
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712–16號鋪

股份資料

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)

公司網址

http://www.oct-asia.com

授權代表

謝　梅女士
方福偉先生

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	**1,474,128**	1,306,550
歸屬於本公司權益持有人(虧損)／溢利	**(883,252)**	63,757
每股基本盈利(人民幣元)	**(1.49)**	(0.29)

綜合財務狀況表摘要

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	**3,331,662**	4,274,938
總資產	**26,342,763**	25,421,957
總資產減流動負債	**15,428,357**	20,787,543
歸屬於本公司權益持有人權益	**8,620,508**	9,430,396

集團架構

深圳華僑城股份有限公司
(0069.SZ)

70.94%

華僑城(亞洲)控股有限公司
(3366.HK)

「文旅+科技」產業及其生態圈投資

股權投資 及 基金業務

戰略入股 4家 上市公司

2家 非上市公司

人民幣 15億 主動管理基金

65% 市場募資

47個 基金已投項目*

9支 基金*

綜合開發業務

佈局長三角及大灣區

住宅、酒店、
商業、公寓、
寫字樓、產業園

* 包含本集團主動管理基金和參投基金

收入

人民幣

14.7億

12.8%

合約負債

人民幣

34.07億

133.5%

資產負債比率*

30.7%

4%

主動管理基金

人民幣

15億

4倍

* 資產負債比率：即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產。

主席報告書

尊敬的各位股東：

本人僅代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)欣然向各位股東提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日年度(「回顧期」)或(「本期」)業務回顧與二零二二年展望。

董事會主席
張大帆

主席報告書

業務回顧

二零二一年，百年變局與世紀疫情交織疊加，全球政治經濟格局不穩定性、不確定性因素增多，逆全球化浪潮持續抬頭，通脹對全球產業鏈的影響加速擴散，全球經濟以非平衡性的方式走向復甦。面對更加嚴峻複雜的外部形勢和各種風險挑戰，中國政府統攬全局、沉着應對，經濟復甦節奏領先全球，二零二一年GDP同比增長8.1%，增速位居主要經濟體前列。中國政府堅持「六穩」、「六保」，注重宏觀政策跨週期調節，實現了較高增長、較多就業、較低物價的優良組合。

於回顧期內，中國堅持「房住不炒」政策，並持續加強對房地產市場秩序的整治和規範，同時房地產市場面臨「新冠疫情」對需求端的抑制，房地產行業的基本面發生了劇烈變化，行業出清與行業整合繼續提速，本集團聯營公司的盈利狀況出現深度調整，給本集團二零二一年度的經營業績帶來了較大的影響。在行業及市場預期急轉直下的背景下，本集團以強化投後管理為抓手，持續提升風險管控能力與內部治理水平，降低行業及政策環境變化對公司經營的負面影響。同時，本集團繼續加快存量項目資產盤活退出，拓展境外資管能力，提升主動管理基金規模與投資力度，力爭構建資產端結構合理、溢利端增長可持續的良性發展格局。

二零二一年，本集團繼續主動優化資產端結構，夯實境外資管能力，股權投資與基金管理業務延續了穩健發展態勢。於回顧期內，本集團在資產端、資金端、項目端持續發力，加強與產業及資金合作方的聯動與協同，嚴格執行以風險管控和價值創造為核心的投後管理機制。資產端，二零二一年，本集團先後順利獲利退出了同程藝龍控股有限公司(「同程藝龍」)股份、潤禹基金等項目，提升了資金儲備與資產週轉效率；資金端，二零二一年，本集團在「新冠疫情」反覆擾動市場信心的不利背景下，先後成功發起設立了南通紫荊華鑫產業母基金、佛山高鑫科技產業基金，提升了主動管理基金規模，豐富了基金管理業務品類；項目端，本集團戰略入股德盈控股，並通過旗下基金投資了多個優質產業項目，夯實了

主席報告書

公司在「文旅+科技」產業生態圈的佈局。二零二一年，本集團先後獲得資本市場多項榮譽，專業投資能力獲得認可。

二零二二年展望

二零二二年，全球政治經濟環境依然複雜嚴峻，地緣政治風險擴散對全球產業鏈供需格局形成劇烈擾動，流動性環境邊際收緊預期持續強化，全球經濟復甦面臨轉折與失衡的風險。中國國內經濟發展也面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，在「新冠疫情」反覆擾動、貿易出口動能趨弱背景下，中國政府把穩增長擺在更加突出位置，繼續深入實施創新驅動發展戰略和擴大內需戰略，科技創新與內需增長將成為中國政府「穩增長」政策的內核驅動，「後疫情」時代中國經濟增長依然充滿韌性和潛力。

展望二零二二年，本集團認為：中國擁有全球第二大經濟體規模和全球第二大消費市場，在產業數字化、智能化浪潮驅動下，各種「專精特新」產業鏈以及新消費領域將湧現大量投資機會。而「穩增長」政策主線下，中國政府將繼續施行積極的財政政策和穩健偏寬鬆的貨幣政策，市場流動性將保持充裕，融資成本有望下行。本集團將繼續堅持專業、審慎、進取的經營策略，強化投資項目賦能管理與風險管控，做強資產端、做大資金端、做優項目端，構建可持續發展新格局。

主席報告書

兼收並蓄，吐故納新。二零二二年，本集團將圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，加快推進落實「調結構，強能力，拓資源，轉賽道」的新發展思路：「調結構」，重點是繼續加快存量項目資產盤活退出，資源配置向基金管理與「文旅+科技」領域優質產業項目聚焦；「強能力」，重點繼續加強專業人才隊伍建設，持續提升主動管理基金規模，並通過主動管理基金佈局「文旅+科技」產業鏈優質項目股權，不斷提升產業競爭力和行業影響力；「拓資源」，重點是構建廣泛的資金端、產業端合作聯盟，通過資源互聯互換、強強合作等方式提升資源聯動能力，以及對資金及優質產業資源的吸引力和整合力；「轉賽道」，重點是投資端加快、加力佈局「文旅+科技」產業生態圈，構建細分賽道競爭壁壘，提升盈利能力和盈利水平。

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。二零二二年，在「房住不炒」政策大基調以及預期向下的行業基本面環境下，本集團預計仍將面臨資產結構約束下的盈利壓力。但是我們相信，全面「調結構」優化資源配置，主動「轉賽道」構建新動能，是實現「十四五」階段「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司戰略目標的必然選擇。我們更相信，經歷調整陣痛過後，企業增長質量和業績彈性將持續提升，產業資源整合力和行業影響力將更強更優。本集團將繼續將香港國際資本市場與中國境內廣闊的經濟腹地的有利條件相結合，以跨境投資與資管業務為載體，圍繞優質產業資源，對產業數字化和智能化等領域進行佈局，做強做優做大「文旅+科技」產業生態圈，力爭創造優秀的業績回報股東、回報社會。

華僑城(亞洲)控股有限公司
董事會主席
張大帆

二零二二年四月二十九日

管理層討論及分析

執行董事及行政總裁
謝梅

經營業績與業務回顧

二零二一年，本集團積極把握中國經濟高質量發展帶來的消費升級與科技創新相關的投資機遇，圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，深入推進戰略轉型；適時盤活存量資產，優化資源配置，提升資產週轉速度；以產業優勢和專業能力，優化「募投管退」資管閉環，打造全方位的資產管理能力；依託母公司文旅產業的資源優勢，加強被投企業與母公司業務協同，實現資本賦能；聚焦重點投資領域，調整資產結構，穩步提升資產管理規模。

於本期內本集團實現經營收入約人民幣14.74億元，較去年同期上升約12.8%；於本期內歸屬於本集團權益持有人之虧損約為人民幣8.83億元，主要由於受房地產行業下行的影響，本期應佔部分聯營公司虧損及股權計提減值大幅增加所致。

股權投資及基金業務

二零二一年，隨着疫後國內經濟復甦與宏觀經濟環境不斷優化，投資數量和投資金額實現雙增長，中國經濟在疫後復甦，股權投資市場迅速回暖，均已超過疫情前水平並創歷史新高。根據清科研究中心發佈的《二零二一年中國股權投資市場回顧與展望》，二零二一年市場募資總規模實現爆發式增長，同比上升88.6%，新募基金數目同比上升100.7%。

管理層討論及分析

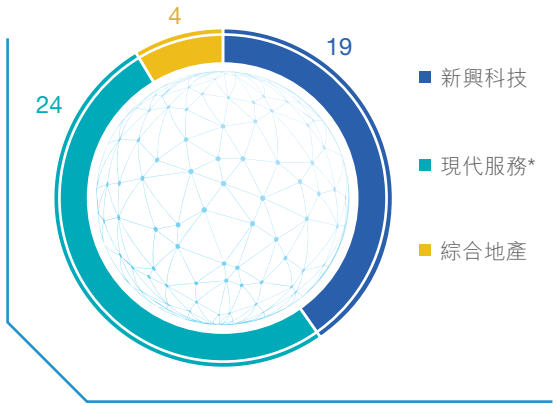
二零二一年基金市場擴容的同時，募資結構兩極化趨勢也愈發顯著。一方面，以政府引導基金、大型產業基金、併購基金和基建基金為主的大額基金紛紛設立；另一方面，二零二一年度新募集人民幣基金國資背景管理人具有明顯優勢。此外，二零二一年註冊制改革持續推進疊加北交所開市，境內上市渠道相對暢通，被投企業IPO數量同比增長27.3%，推動中國股權投資市場退出案例數快速增加，為股權投資及基金業務帶來新的發展機遇。

本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，股權直投及基金業務立足於粵港澳大灣區及長三角經濟圈等優勢區域，以「文旅+科技」產業生態圈為重點投資方向，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投企業快速發展，實現多方共贏的良好生態。

股權投資方面，二零二一年，本集團依托華僑城集團在文化旅遊領域的優勢，投資中國知名IP小黃鴨(B.Duck)的授權運營商德盈控股國際有限公司(「德盈控股」)，繼德盈控股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市後現時持有其股權約為8.36%。該公司目前已與本集團母公司旗下數個文旅項目達成合作。二零二一年，本集團優化資源配置，完成退出同程藝龍，自二零二零年八月首次出售後變現總計約港幣18.8億元。

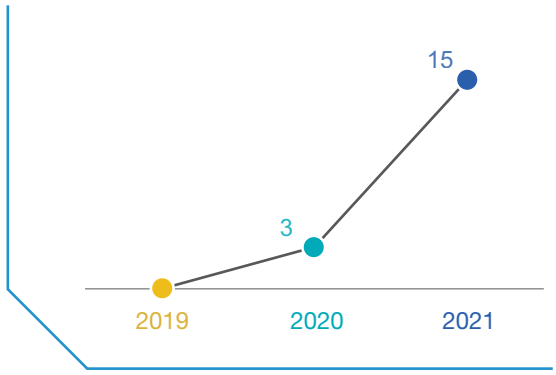
基金業務方面，截至二零二一年底，本集團旗下管理及參與投資基金總規模為人民幣43.7億元，主動管理基金規模為人民幣15億元。於本期內，本集團新設立兩支基金，並擔任基金管理人，包括一支規模為人民幣10億元的母基金－南通紫荊華鑫產業基金，以及一支規模為人民幣2億元的佛山高鑫科技產業基金。本集團旗下另一支主動管理基金投資的

基金投資項目的行業分佈



主動管理基金規模

（人民幣億元）



* 現代服務行業包括新消費、文化傳媒、文旅及體育

管理層討論及分析

電動舷外機品牌廣東逸動科技有限公司於本年內成功完成新一輪融資，估值增長近兩倍。本集團參投基金所投公司有一家已正式掛牌上市，打通未來退出主渠道。於本期內，本集團順利完成一支規模為人民幣15億元基金的退出。本集團旗下資產管理公司獲香港證券及期貨事務監察委員會頒發第4、9類資管牌照，將擴大募資渠道，為客戶提供多元化的跨境資管服務，把握中國資本雙向流動的投資機會。

二零二一年，本集團收穫了業內的認可，先後獲得融資中國「中國大消費最具成長性投資機構」、中國風險投資研究院金投獎－「中國最佳文體消費領域投資機構top 30」的榮譽。

於本期內，歸屬於本公司權益持有人之分部虧損約為人民幣9.91億元。受房地產市場環境變化的影響，本集團部分聯營公司業績因對其金融資產作出大額撥備而產生虧損，經審慎評估和考慮，本集團對部分存在減值跡象的聯營公司股權計提減值也大幅增加。有關進一步詳情，亦請參閱本年報所載綜合財務報表附註14。

綜合開發業務

二零二一年，受「新冠」疫情的持續演進和房地產行業的深度調整，行業加速縮表出清，進入深耕時代。隨着「房住不炒」政策大基調成為常識，多地樓市調控持續加碼，政策持續收緊，房地產市場全年經歷了先暖後冷，下半年多家房企出現流動性問題讓購房者和金融機構更加審慎。在政策環境趨嚴、規模增長受限、融資難度增大、溢利率普遍下滑的行業現狀下，對房地產企業自身的風險控制、運營管理及產品質量等方面提出更高要求。

本集團依托華僑城在文旅城鎮化領域的品牌與資源優勢，佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、上海、重慶、中山等地持有綜合開發項目。

二零二一年本集團以2.2%的低溢價率，總地價約人民幣28.05億元成功競得合肥空港國際小鎮二期共計約60.9萬平方米土地，持續聚焦產業配套與城市生活配套運營開發。合肥空港國際小鎮位於合肥新橋科技創新示範區的核心區，該項目將與區內人工智能、新能源汽車、集成電路產業重點企業協同發展。合肥空港國際小鎮一期和二期預計分別於二零二三年和二零二八年竣工。

管理層討論及分析

本集團各綜合開發項目情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	土地面積（萬㎡，全口徑）	計容建築面積（萬㎡，全口徑）	項目階段	已開盤總可售面積（萬㎡，全口徑）	累計銷售面積（萬㎡，全口徑）	2021銷售面積（萬㎡，全口徑）	2021銷售金額（人民幣億元）
1	合肥空港國際小鎮項目首期	合肥新橋科技創新示範區	住宅+商業+酒店	51%	69.5	84.8	推售中	49.64	38.70	14.84	18.42
2	合肥空港國際小鎮項目二期	合肥新橋科技創新示範區	住宅+商業	51%	60.9	74.5	已開工	–	–	–	–
3	合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	巢湖經濟開發區	住宅+商業+酒店	51%	41.5	34.5	推售中	4.00	0.30	0.22	0.32
4	上海蘇河灣項目	上海靜安區內環核心區	住宅+商業+酒店	50.50%	7.1	43	推售中	22.53	16.88	0.34	2.52
5	華僑城重慶置地項目	重慶兩江新區	住宅	49%	18	44	推售中	44.30	38.40	7.37	12.38
6	中山禹鴻項目	中山火炬開發區	住宅	21%	9.1	27.2	推售中	15.50	13.10	8.13	16.33

管理層討論及分析

本集團在廣東惠州市、江蘇蘇州市擁有三個工業產業園項目，截至二零二一年底，產業園可出租面積約為15.81萬平方米，規劃中的惠州華僑城雙創產業園項目一期建設完成後，預計將新增建築面積約16萬平方米。工業產業園業務穩健經營，運行良好，綜合出租率91.4%，二零二一年總營業收入約為人民幣2,702萬元，較去年同期上升約25.44%。

於本期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣14.52億元，較去年同期增加約13.5%；歸屬於本公司權益持有人之分部溢利約為人民幣1.28億元，去年應佔溢利約為人民幣3.6億元，同比下降約64.4%，主要原因為二零二零年確認了出售部分附屬公司股權之一次性收益所致。

融資租賃業務

本集團為更好的集中優勢資源，聚焦核心業務，將不再拓展新的融資租賃業務。於本期內，融資租賃業務收入約為人民幣1,580萬元，歸屬於本公司權益持有人之分部溢利約為人民幣869萬元，較二零二零年同期增長約20.5%，存量項目回款情況良好。截至二零二一年底，本集團融資租賃業務資產總規模約為人民幣3.48億元。

財務回顧

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣263.43億元，較二零二零年十二月三十一日上升約3.6%；本集團權益總額約為人民幣123.99億元，較二零二零年十二月三十一日下降約6.2%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣14.74億元，較二零二零年同期上升約12.8%，其中：綜合開發業務收入約人民幣14.52億元，較二零二零年同期上升約13.5%，主要原因為合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；融資租賃業務收入約人民幣1,580萬元，較二零二零年同期下降約29.8%，主要原因為本期業務減少所致。

管理層討論及分析

投資業務所獲獎項

二零二一年度
中國最佳文體消費領域
投資機構TOP 30

二零二零至二零二一年度
中國文化產業最佳CVC

二零二零至二零二一年度
中國大消費最具成長性
投資機構

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利率約為20.6%(二零二零年：約為24.2%)，較二零二零年同期下降3.6個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為19.7%，較二零二零年同期下降3.1個百分點，主要原因為本年結轉產品毛利率較低；融資租賃業務的毛利率約為74.0%，較二零二零年同期增加16.4個百分點，主要原因為融資成本下降所致。歸屬於本公司權益持有人的綜合開發業務邊際純利率約為8.8%(二零二零年：約28.1%)，比二零二零年下降19.3個百分點，主要原因為二零二零年確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的溢利所致；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為55.0%(二零二零年：約為32.1%)，比二零二零年上升22.9個百分點，主要原因為本期利息支出及管理費用減少所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司權益持有人之虧損約為人民幣8.83億元，而二零二零年則為溢利約人民幣0.64億元。其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣1.28億元(二零二零年：溢利約為人民幣3.60億元)，較二零二零年同期下降約64.4%，主要原因為二零二零年確認了出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目所實現的溢利所致。股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣9.91億元(二零二零年：虧損約為人民幣2.77億元)，較二零二零年同期增虧約257.8%，主要原因為本期應佔聯營公司虧損及對聯營公司股權計提減值增加所致。融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣869萬元(二零二零年：溢利約為人民幣721萬元)，較二零二零年同期上升約20.5%；主要原因為管理費用及利息支出減少所致。

管理層討論及分析

綜合開發業務所獲獎項

合肥空港國際小鎮
二零二一年度
美國建築大師獎最高獎項

合肥空港國際小鎮
二零二一年度
IDA國際設計獎

合肥華僑城半湯温泉小鎮
二零二一年度
法國巴黎設計大獎

合肥華僑城半湯温泉小鎮
二零二一年度
德國iF最佳設計獎

受房地產市場環境變化的影響，本集團部分聯營公司業績因對其金融資產作出大額撥備而產生虧損，此外，經審慎評估和考慮，本集團對部分存在減值跡象的聯營公司股權計提減值也大幅增加；撇除此部分聯營公司之虧損及股權減值，本集團應佔其他聯營公司的收益約為人民幣2.27億元(二零二零年：虧損約為人民幣0.55億元)，較二零二零年同期收益增加約人民幣2.82億元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣1.49元(二零二零年：每股基本虧損約為人民幣0.29元)，較二零二零年同期增虧約人民幣1.20元；年度虧損約為人民幣8.99億元(二零二零年：虧損約為人民幣0.24億元)，較二零二零年同期增虧約人民幣8.75億元，主要原因為本期應佔聯營公司虧損及股權減值損失約人民幣8.97億元所致(二零二零年：應佔聯營公司虧損及股權減值損失約人民幣1.37億元)。

銷售費用及管理費用

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣0.89億元(二零二零年：約人民幣0.98億元)，較二零二零年同期減少約9.2%，主要原因為銷售佣金及廣告費用減少所致。

管理層討論及分析

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的管理費用約為人民幣2.73億元(二零二零年：約人民幣3.52億元)，較二零二零年同期減少約22.4%，其中：綜合開發業務的管理費用約為人民幣1.89億元(二零二零年：約人民幣2.34億元)，較二零二零年同期減少約19.2%，主要原因為管理提升導致人工等相關成本減少所致；融資租賃業務的管理費用約為人民幣71萬元(二零二零年：約人民幣390萬元)較二零二零年同期減少約81.8%，主要原因為專業顧問費及折舊攤銷成本減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約為人民幣1,827萬元(二零二零年：約人民幣1,655萬元)，與二零二零年同期相約。

利息支出

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的利息支出約為人民幣1.49億元(二零二零年：約人民幣1.83億元)，較二零二零年同期下降約18.6%，其中：綜合開發業務的利息支出約為人民幣1.16億元(二零二零年：約人民幣1.00億元)，較二零二零年同期增加約16.0%，主要原因為加權平均貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約為人民幣399萬元(二零二零年：約人民幣927萬元)，較二零二零年同期減少約57.0%，主要原因為加權平均貸款額及加權平均貸款利率減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約為人民幣2,252萬元(二零二零年：約人民幣6,919萬元)，較二零二零年同期減少約67.5%，主要原因為加權平均貸款額及加權平均貸款利率下降所致。

股息

董事會考慮本公司年度業績及長期發展計劃及目標後，決議不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：零)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣123.99億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣132.25億元)；流動資產約為人民幣164.54億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣136.33億元)；流動負債則約為人民幣109.14億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣46.34億元)。於二零二一年十二月三十一日的流動比率約為1.51，較二零二零年十二月三十一日下降1.44點(二零二零年十二月三十一日：約2.95)，主要原因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.47億元，其中約人民幣19.35億元為定息貸款(二零二零年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣66.06億元，其中約人民幣20.78億元為定息貸款)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.31%至4.75%(二零二零年十二月三十一日：年利率為1.33%至4.75%)。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資產負債比率(即包括貸款之借貸總額除以總資產)於二零二一年十二月三十一日約30.7%，較二零二零年十二月三十一日的約34.7%下降約4.0個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

管理層討論及分析

本集團於二零二一年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約為人民幣21.76億元，約佔37.9%(二零二零年十二月三十一日：約53.8%)；人民幣貸款約人民幣35.71億元，約佔62.1%(二零二零年十二月三十一日：約46.2%)。本集團於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%(二零二零年十二月三十一日：約0.4%)，人民幣約佔90.7%(二零二零年十二月三十一日：約59.4%)，港幣約佔9.2%(二零二零年十二月三十一日：約40.2%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合約等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二一年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣4.98億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1.00億元)。

僱員及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用311名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責及其表現等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。

管理層討論及分析

於本期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

重要事項

進一步出售同程藝龍之上市證券

本公司全資附屬公司華昌國際有限公司(「華昌國際」)於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券。自一連串出售後，截至本年報日期，本集團不再持有任何同程藝龍股份。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二一年二月十七日、二月十九日、二月二十五日及三月三十一日之公告，以及兩份二零二一年四月二十三日之通函。

成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)

深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「深圳華僑城港亞」)及深圳市華友投資有限公司(「深圳華友」)(均為本公司間接全資附屬公司)、上海煦翔貿易有限公司、潘興資本管理(深圳)有限公司及廈門中茂益通商貿有限公司於二零二一年二月二十三日就成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)訂立了有限合夥協議。深圳華僑城港亞及深圳華友對合夥企業認繳出資總額為人民幣600,010,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十三日之公告以及日期為二零二一年四月二十三日之通函。

訂立有關認購開曼基金49%權益之補充協議

本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、建銀國際資產管理有限公司、西安華僑城置地有限公司及港名有限公司於二零二一年四月九日訂立了基金募集說明書補充協議以修訂基金募集說明書(涉及本集團二零二零年十二月認購一支開曼基金)。據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回該支開曼基金的基金份額的開放期將予修改。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月九日之公告以及日期為二零二一年五月二十六日之通函。

管理層討論及分析

成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)

深圳華僑城港亞及深圳華友、深圳市好美實業有限公司及深圳市靜成實業有限公司於二零二一年四月二十六日就成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)訂立了合夥協議。深圳華僑城港亞及深圳華友對合夥企業的認繳出資總額為人民幣719,250,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告以及日期為二零二一年五月二十六日之通函。該合夥企業已投資於惠州愷樾置業有限公司(「項目公司」)80%股權並提供了股東借款以開發城市更新項目(「該項目」)。後續因項目公司另一股東未能按計劃持續提供資金支持予項目公司，該項目實施進度延期。本集團已代表該合夥企業啟動仲裁程序，並同時與該股東談判協商以推動項目繼續開發。相關仲裁及協商仍在進行中。

收購合肥空港國際小鎮二期之土地使用權

本公司間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」)與合肥市自然資源和規劃局簽訂日期為二零二一年六月三十日的四份國有建設用地使用權出讓合約(及其日期為二零二一年六月三十日的相關補充協議)，內容有關以總代價合共約人民幣28.05億元收購位於合肥空港國際小鎮二期總佔地面積約913.05畝之四幅地塊的土地使用權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月十七日之公告以及日期為二零二一年七月二十六日之通函。

投資德盈控股之股權

華昌國際、德盈控股、德盈環球投資有限公司及許夏林先生於二零二一年七月七日訂立投資協議，內容有關華昌國際以總代價142,500,585港元認購及收購德盈控股經該次投資後擴大的已發行股本合共約9.5%。華昌國際亦於同月就其股東權利與德盈控股及其股東訂立股東協議。

截至二零二一年十二月三十一日，是次股權收購已完成。德盈控股於二零二二年一月完成首次公開發售並於聯交所上市，其亦實現了二零二一年業績目標。因此，前述股東協議下的相關特別股東權利已自動失效。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。

成立南通紫荊華鑫產業母基金

深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「深圳華僑城華鑫」，本公司間接全資附屬公司)、深圳華僑城港亞、南通紫荊華通企業管理有限公司、南通市產業投資母基金有限公司等各獨立第三方於二零二一年七月十九日就成立南通紫荊華鑫產業母基金訂立合夥協議。深圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞對基金的認繳出資總額為人民幣400,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月十九日之公告及日期為二零二一年九月二十四日的通函。

管理層討論及分析

成立佛山高鑫科技產業基金

深圳華僑城華鑫、深圳市華京投資有限公司(「深圳華京」,本公司間接全資附屬公司)、廣東佛高私募基金管理有限公司、廣東佛高控股有限公司、佛山市南海產業發展投資管理有限公司等各獨立第三方就成立佛山高鑫科技產業基金而訂立有限合夥協議。深圳華僑城華鑫及深圳華京對基金的認繳出資總額為人民幣70,000,000元。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零二一年十二月十五日之公告。

重大投資、重大收購及出售

除本年報所披露者外,自本期內概無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

二零二二年展望

二零二二年,本集團股權投資及基金業務將依托華僑城的產業資源優勢,加強與政府引導基金、市場化母基金、上市公司合作,擴大主動管理基金規模;聚焦智慧城市、智能家居、文旅新科技等新業態方向,佈局行業頭部機構,篩選、儲備具有成長潛力的優質投資標的;加強產融結合和價值賦能,提升基金管理能力。

二零二二年,在房地產的長效機制下,本集團綜合開發業務將持續加快開發進度、加速去化、加強風險防控,推動業務穩健、高質發展。綜合開發項目預計總推售面積約62.95萬平方米。其中合肥空港國際小鎮項目首期將推售面積約40.38萬平方米,包含住宅及商業產品;項目二期計劃開發小高層、洋房及別墅、商業街及商務辦公室等,商業板塊包括商業街、辦公及文化建築,預計自二零二四年開始運營。

二零二二年,本集團將把握中國經濟結構調整的機遇,以「調結構、強能力、拓資源、轉賽道」的發展思路為引領;加快存量資產盤活、優化資產結構和財務資源配置;提質增效,加強風險防控,進一步完善精細化管理;重點聚焦「文旅+科技」等領域進行投資佈局,進一步夯實戰略轉型的成果。

董事及高級管理人員

董事

執行董事

張大帆先生，55歲，現任深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」，其現時於深圳證券交易所上市(股票代碼：0069.SZ)，並全資擁有香港華僑城有限公司(「香港華僑城」))副總裁及香港華僑城(其全資擁有本公司控股股東Pacific Climax Limited)董事長等職務。彼亦為本公司提名委員會以及環境、社會及管治委員會主席。張先生自一九九一年加入華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)以來，曾先後擔任華僑城集團進出口部副總經理、成都天府華僑城實業發展有限公司(華僑城股份之間接全資附屬公司)董事、總經理及香港華僑城副總經理等職務。張先生於一九八八年畢業於南京航空學院工業管理工程專業，取得工學學士學位，並於一九九九年畢業於中國人民大學產業經濟學專業，取得經濟學碩士學位。

謝梅女士，54歲，本公司執行董事兼行政總裁，於二零零四年加入本集團，同時擔任包括合肥華僑城實業在內的多家本公司附屬公司之董事。謝女士亦為華僑城股份總裁助理、香港華僑城董事及總經理以及深圳華僑城資本投資管理有限公司(華僑城集團之全資附屬公司)董事。彼亦為聯交所主板上市公司禹洲集團控股有限公司(股票代碼：1628.HK)及易居(中國)企業控股有限公司(股票代碼：2048.HK)非執行董事。謝女士亦為本公司環境、社會及管治委員會成員。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

林開樺先生，55歲，本公司執行董事兼副總裁。林先生擔任多家本公司附屬公司之董事及北京廣盈房地產開發有限公司(本公司之聯營公司)之董事長。彼亦為香港華僑城副總經理及聯交所主板上市公司民生教育集團有限公司(股票代碼：1569.HK)董事。林先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」，本公司非全資附屬公司)副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理(華僑城股份之全資附屬公司)、華僑城股份財務總監及深圳灣大酒店(現名「深圳華僑城洲際大酒店」)財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

董事及高級管理人員

非執行董事

汪文進先生，54歲，現任華僑城股份投資管理部總監，彼亦擔任香港華僑城董事、深圳市華僑城投資有限公司董事長兼總經理以及深圳市光明集團有限公司、雲南世博旅遊控股集團有限公司等多家華僑城集團之附屬公司董事。汪先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。自二零零六年加入華僑城集團以來，汪先生曾擔任深圳華僑城房地產有限公司副總經理、深圳華僑城城市更新投資有限公司董事會主席兼總經理，以及華僑城華南投資有限公司副總經理。加入華僑城集團前，汪先生曾為執業律師。汪先生於一九八九年自湖南師範大學物理專業畢業，並於二零零五年自清華大學畢業，獲得工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，60歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過三十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為永盛新材料有限公司(股份代碼：3608.HK)的獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團(國際)控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：6893.HK)非執行董事。黃女士曾擔任中航國際控股股份有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代碼：0161.HK，並於二零二零年4月17日起自願退市)的獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦曾擔任中國瑞風新能源控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：0527.HK)獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司(於聯交所創業板上市，股份代碼：8059.HK)獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(於聯交所創業板上市，股份代碼：8326.HK)執行董事。黃女士為本公司審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員

林誠光教授，63歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授，戴義安基金教授(倫理)，香港大學亞洲創業及營商價值研究中心總監。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有着豐富的經驗。此外，其亦為均安控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：1559.HK)、盛諾集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：1418.HK)、雅各臣科研製藥有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：2633.HK)及青瓷遊戲有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：6633.HK)的獨立非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，64歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為美國壽險管理學會之壽險管理師。朱先生目前為蘇黎世人壽保險(香港)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，以及法國再保險(亞洲)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險(亞洲)有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險業培訓諮詢委員會副主席、獨立監察警方處理投訴委員會委員、廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及醫院管理局公積金計劃信託人。朱先生為本公司環境、社會及管治委員會成員。

高級管理層

謝梅女士，54歲，本公司行政總裁。簡介見本年報23頁。

林開樺先生，55歲，本公司副總裁。簡介見本年報23頁。

陳洪江先生，40歲，本公司副總裁，現亦擔任香港華僑城董事兼副總經理以及合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司、華僑城上海置地等本公司之多家附屬公司董事。此外，其亦擔任廣東逸動科技有限公司董事及聯交所主板上市公司德盈控股(股票代碼：2250.HK)董事。陳先生於二零零四年加入華僑城集團，曾擔任華僑城集團戰略規劃部副總經理及華僑城股份投資管理部副總監。陳先生於二零零四年自哈爾濱工業大學畢業，獲得經濟學士學位。彼亦於二零一一年自南開大學獲工商管理碩士學位。

董事及高級管理人員

張曉軍先生，51歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司(前稱「深圳華力包裝貿易有限公司」)總經理，自二零零七年擔任本公司副總經理。張先生畢業於湖南株洲工學院(現名湖南工業大學)，取得工學學士學位。

祁建榮女士，50歲，本公司副總裁、會計師兼經濟師。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後擔任華僑城集團金融證券部和財務金融部業務主管、深圳華僑城洲際大酒店財務部會計主管及財務總監助理、深圳威尼斯酒店財務運營部經理及總會計師、香港華僑城財務金融部總監，並曾擔任海景酒店副財務總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理兼財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

成玫女士，49歲，本公司副總裁。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。成女士於二零零五年加入本公司，曾擔任本公司董事會秘書處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

公司秘書

方福偉先生，58歲，本公司公司秘書兼合資格會計師，並同時擔任本公司之多家附屬公司監事。方先生於二零零五年加入本集團。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的管理團隊對於本公司之文化以及提升投資者信心及保障股東利益之目標至關重要，更能增加長期股權價值。因此本公司致力基於《企業管治守則》(「守則」)項下原則實行並維持高水準的企業管治並同時結合本公司自身特點，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司資訊，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守守則之適用條文。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團戰略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。董事會對本公司所有與戰略、整體目標及政策、財務業績及預算、重大交易、董事之委任、股本有關的重大事項及其他重大運作事項保留決定權。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

董事會亦負責監督年度財務報表之編製。

企業管治職能

董事會負責履行守則第A.2.1條守則條文所載的企業管治職能。董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如會計、財務、經濟及風險管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

執行董事

張大帆先生*(董事會主席)*
謝　梅女士*(行政總裁)*
林開樺先生

張大帆先生於二零二一年五月二十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二一年五月二十一日起至本公司於二零二四年舉行之二零二三年股東週年大會結束為止。

謝梅女士於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樺先生於二零二一年五月二十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二一年五月二十一日起至本公司於二零二四年舉行之二零二三年股東週年大會結束為止，為期三年。

非執行董事

汪文進先生

汪文進先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

黃慧玲女士和林誠光教授於二零二一年五月二十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二一年五月二十一日起至本公司於二零二四年舉行之二零二三年度股東週年大會結束為止，為期三年。黃慧玲女士及林誠光教授在本公司擔任獨立非執行董事超過九年，惟董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授誠實守信，具獨立判斷能力及個性。彼等獨立於管理層，並不參與任何業務或涉及其他關係或可能嚴重影響其獨立判斷能力之情形。董事會認為，黃慧玲女士及林誠光教授均滿足上市規則第3.13條之獨立性指引，並認為其獨立性不受其於本公司的任期影響。

企業管治報告

朱永耀先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至本公司於二零二三年舉行之二零二二年股東週年大會結束為止，為期三年。

各董事之履歷載於本年報的第23至第25頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆為具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方面(包括財務、家庭關係及業務)概無關係，惟本年報中彼等之履歷所載彼等之角色及職位除外。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席張大帆先生負責統理董事會的運作及制訂本公司整體戰略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

企業管治報告

董事會召開次數及會議程序

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會共召開11次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程序規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考文檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

董事與委員會成員出席記錄

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下*(附註1)*：

	會議出席／會議次數				
董事姓名	**董事會**	**審核委員會**	**薪酬委員會**	**提名委員會**	**股東大會**
張大帆	11/11	不適用	不適用	1/1	2/2
謝　梅	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2
林開樺	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2
汪文進	11/11	2/2	1/1	不適用	1/2*(附註2)*
黃慧玲	11/11	2/2	1/1	1/1	2/2
林誠光	11/11	2/2	1/1	1/1	2/2
朱永耀	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2

附註：

1. 環境、社會及管治委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度未舉行任何正式會議。

2. 根據守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及其他非執行董事一般應出席股東大會並對股東的意見有全面、公正的瞭解。因其他未能避免的公務，汪文進先生缺席一次本公司於二零二一年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由香港常年法律顧問主講的董事責任培訓，其內容包括但不限於《董事責任指引》、上市規則有關董事責任的條款解讀等。

按董事提供的記錄，董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則及主題為《香港證監會對董事及高管的問詢及調查》的培訓材料	觀看培訓視頻
執行董事		
張大帆	✔	✔
謝　梅	✔	✔
林開樺	✔	✔
非執行董事		
汪文進	✔	✔
獨立非執行董事		
黃慧玲	✔	✔
林誠光	✔	✔
朱永耀	✔	✔

企業管治報告

董事會領導下的專門委員會

董事會已設立以下委員會：

審核委員會

截至二零二一年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

(a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；

(b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；

(c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；

(d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；

(e) 與外聘核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及外聘核數師希望討論的其他事宜(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；及

(f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，進行了(其中包括)以下主要工作：

1. 審議截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度經審計財務業績及報告，以及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；

2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序(包括舉報政策)之報告，以及內部審核職能；及

3. 就重新委任外聘核數師向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零二一年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

(a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；

(b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；

(c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及

(d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行一次會議，進行了(其中包括)以下主要工作：

1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及

2. 審閱及討論獲重選董事的薪酬，為執行董事設立薪酬組合以及就獲重選的非執行董事之薪酬向董事會提供意見。

提名委員會

截至二零二一年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事張大帆先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。張大帆先生為提名委員會主席。

董事會採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治報告

本公司深信具備多元化董事會所帶來的種種裨益，以提升董事會的整體有效性，從而提高股東價值。目前，董事會由五位男性董事及兩位女性董事組成，本公司高級管理人員(包括執行董事)中半數為女性。本公司認為，目前的董事會組成反映出一種適合於本公司業務發展要求及有效領導的技能、經驗和專業知識之間的平衡。所有執行董事(包括男性和女性)均於本公司所處行業擁有豐富經驗，而非執行董事(包括獨立非執行董事)於業務管理、財務及會計等多元化領域擁有專業知識和豐富經驗，涵蓋不同性別和年齡組別。由於其他高級管理人員的貢獻，現時架構為考慮來自不同多元化範疇的意見提供了有效的渠道，確保董事會的獨立性及客觀性。董事會及各委員會之架構平衡，結合非執行董事之固定袍金薪酬結構、衝突管理機制、向全體董事透明且及時分發資料以及向全體董事提供專業意見的渠道之可獲得性，確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。該機制於二零二一年期間仍然有效。

本集團具備就性別而言相當均衡的員工隊伍。截至二零二一年十二月三十一日，在311名全職僱員(包括高級管理人員)中，女性約佔40.5%。有關本集團按性別劃分的員工及其他僱員及勞工常規之詳情載於環境、社會及管治(ESG)報告。

董事會認為董事會及本集團的整體員工隊伍就性別而言是多元化的，並試圖於董事會及高級管理人員層面以及整體員工隊伍層面上繼續保持現時性別多元化之平衡。本公司亦會不時檢討其董事會成員多元化政策(包括性別多元化)並重新審視其上述性別多元化目標，以促進其董事會成員多元化政策的實施及提升董事會的整體有效性。為支持不同層面的多元化，本集團正透過僱員網絡、僱用及招聘慣例以及針對所有僱員的意識提升宣傳及培訓來提升多元化意識。

董事會亦遵守守則採納董事提名政策(「提名政策」)，該守則為提名委員會制定的標準及程序，以物色及考慮具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就根據制定的標準選拔提名人士及向董事會提供意見。董事會最終應負責選拔及委任新任董事。

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。在提名委員會的支持下，董事會不時檢討董事會的組成，以透過多元化促進管理層的整體有效性及可持續性。於考慮董事會的繼任時，本公司將於此種情況下酌情利用多種渠道來物色合適的人選(例如，內部晉升，本公司管理層、高級職員、利益相關方及外部顧問的推薦)。

企業管治報告

提名過程

提名委員會收到委任新董事的提案時，須(i)參考提名政策所載之選拔標準評估候選人，以釐定候選人是否合資格擔任董事；(ii)倘有一名以上適宜候選人，則按本公司需求及每名候選人的優點進行排名；(iii)就委任合適人選擔任董事(如適用)向董事會提供意見。

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱該退任董事的整體貢獻及服務，以及退任董事的表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可建議股東於股東大會上重選退任董事。

選拔標準

提名委員會(倘考慮獨立執行董事之人選時)將計及董事會成員多元化政策及人選的(i)品格(就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言)，(ii)優點(就其資格(包括專業資格)、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及根據本公司董事會成員多元化政策的董事會技能多樣性)，(iii)業務專長，(iv)是否有足夠時間致力於妥善履行其作為董事會成員及董事委員會成員之職責；及(v)其獨立性。

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色與職權範圍為：

(a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

(b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；

(c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

(d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及

(e) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；

2. 檢討本公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；

3. 評核全體獨立非執行董事的獨立性；及

4. 審閱及討論張大帆先生及林開樺先生連任執行董事，以及黃慧玲女士及林誠光教授連任獨立非執行董事並向董事會提供意見。

環境、社會及管治委員會

截至二零二一年十二月三十一日，環境、社會及管治委員會共有四名成員，包括三名執行董事張大帆先生、謝梅女士、林開樺先生及一名獨立非執行董事朱永耀先生。張大帆先生為環境、社會及管治委員會主席。

環境、社會及管治委員會主要角色與職權範圍為：

(a) 制定以及檢討本集團的ESG戰略、願景、策略、原則及政策，落實經董事會通過的ESG政策及措施；

(b) 審視及確定本集團ESG管理架構及優化機制運行方案，檢討本集團ESG管理架構、政策情況，並就本集團相關ESG管理架構向董事會提供建議；

(c) 審視本集團自身業務運營涉及的ESG重大性議題，確認已識別的有關ESG風險及機遇，定期審批ESG重大議題判定，並檢討本集團ESG風險是否得到有效管控；

(d) 監督與利益相關方的溝通過程，確保設有相關政策有效促進本集團與利益相關方之間的關係，並確認利益相關方溝通結果；

(e) 監督將ESG原則納入業務決策流程中；

(f) 監督本集團ESG表現符合監管機構以及投資者要求，並向董事會提出建議；

企業管治報告

(g) 確認本集團ESG目標制定，及相應的實施規則與成效，定期檢討ESG達成進度情況並匯報董事會，確認提升表現所需採取相關行動計劃與措施；

(h) 確保本公司根據香港上市規則等規定編製及披露(ESG報告)，確認本公司ESG報告及ESG數據分析結果，並匯報董事會年度ESG披露符合相關上市要求；及

(i) 向董事會匯報ESG治理相關事宜，確認出具「董事會ESG聲明」。

環境、社會及管治委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度未舉行任何正式會議。

風險管理及內部監控

本公司管理層高度重視本公司全面風險管理工作。管理層認為健全的風險管理和內部監控系統對實現本公司的戰略目標至關重要。董事會為本公司業務建立及保持適當的風險管理、內部監控系統肩負著最終責任。為此，董事會確保本公司設有持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理本公司所面臨的重大風險，以促進本公司取得長遠成功。

同時，董事會同時負責維持及審核本公司內部監控系統的有效性。董事會亦充分瞭解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件(例如自然災害或判斷失誤)等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

本公司自上市以來從未在資本市場發生任何重大風險事故，期內本公司未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對本公司財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

本公司的風控及合規管理部負責內審職能，該部門獨立於本公司其他部門，按照制定的年度審計計畫對下屬公司進行專項審計，並就內部審計結果向本公司管理層提交報告；同時在內部審計結果中就下屬企業存在的問題提出意見和建議，並下發給下屬企業要求其限期整改。通過全面查閱本公司風險管理制度、控制活動及管治程序的數據以監控本公司內部控制的工作成效。

企業管治報告

此外，風控及合規管理部每年向審核委員會年初進行一次全面風險管理報告、年中進行一次中期匯報。全面風險管理報告綜合匯報本公司各部門和下屬公司風險管理制度的健全性、執行的有效性，匯報戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，評估出有可能對本公司構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制；中期匯報體現公司業務的標準化操作流程、風控及合規管理部對業務的監督情況，從項目的投前階段、投中階段和投後階段如何全面防範項目風險，並針對新業務與新情況，制定新制度與新流程，有效把控風險。現時的監控措施能夠識別及處理所有主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核本公司的監控情況及風險管理的有效程度。

三道防線

針對現有業務情況，在聯交所對香港上市公司相關監管要求的風險管理體系下，已經建立健全涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系三道防線。

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線－全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為本公司全面風險管理組織體系的第一道防線，以董事會、管理層組成。本公司董事會、管理層作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准本公司的風險管理組織架構及職責方案；批准本公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部監控評價制度的建設與執行情況的工作。

第二道防線－全面風險管理措施實施防線

本公司各職能部門、下屬企業、專項聯合工作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

企業管治報告

第三道防線－全面風險管理評估防線

本公司風控及合規管理部作為全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及品質、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督、評價、審計等報告工作。

重大風險管理程序

為健全對重大風險的監控管理，充分發揮本公司風險管理組織體系三道防線的作用，本公司在風控及合規管理部的牽頭組織各部門及下屬企業開展風險評估工作。

根據風險管理規定及公司實際情況，本公司從四大維度著手，在戰略風險、財務風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據公司的核心業務情況識別、評估風險因數，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。本公司對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，監督並致力盡量減少風險事件發生。

防線措施手段

為完善本公司的風險管理體系及內部監控系統，提升管理水準及風險防範能力，風控及合規管理部組織本公司各職能部門及下屬企業對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門及下屬企業結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在本公司內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，具備了一定的風險管理文化基礎。

為強化全體員工風險意識的效果，本公司創新內部控制體系建設模式，以「傳、幫、帶」式的內控人員培訓模式，並支持員工所接受的培訓課程及有關預算，在本公司內部建立「風險管理員」機制，在各個部門及下屬企業中設置「風險管理員」，由風險管理部門風控及合規管理部統一管理，從而使內部監控體系及全面風險管理建設有效性得到全面提升，實現本公司總部及下屬企業業務流程的相互貫穿與規範。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，本集團集中解決以下主要風險及不確定性因素。

二零二二年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
投資管理風險	政策方面，由國家頒佈實施的與房地產相關的調控政策，導致房地產行業存在不確定性風險；市場方面，受經濟環境影響，銀根緊縮、市場低迷導致部分地產公司項目開發和去化進度受影響。	1.即時瞭解房地產行業的最新政策和市場動態，並跟蹤本公司投資的綜合開發項目的資金儲備和使用、開發以及銷售進度情況，瞭解與計畫進度具有重大差異的情況； 2.對出現與計畫進度產生重大差異的項目，與當地政府、項目公司以及相關合作方積極溝通協商，制定化解項目風險解決方案並實施推進。	房地產行業政策發生變化，以及全球經濟環境變化。
投後項目風險	被投資企業在本公司持有期間發生業務經營風險及或有代理風險。	1.加強對被投企業所處的行業市場及相關政策進行跟蹤與預判，及時預判風險，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間； 2.加強與被投企業經營管理層的溝通，及時跟蹤並進行研究分析，最大限度降低資訊不對稱導致的或有代理風險。	被投企業所處行業的市場環境、行業政策發生不利變化； 被投企業的經營團隊出現經營決策誤判、管理團隊不穩定等。

企業管治報告

二零二二年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
安全風險	隨著新冠肺炎疫情防控形勢日益嚴峻，疫情防控工作難度增加，全球疫情近期沒有明顯變好的情況下，本公司的日常經營以及本公司員工的工作和生活都將接受巨大的考驗。可能危害本公司員工的身體健康，影響本公司的正常運營。	嚴格執行疫情防控相關政策和指引，不斷完善本公司疫情防控長效機制；按時發放防疫物資，並做好疫情期間對員工的關懷和支持，保障員工自身防控能力；制定新冠疫情防控應急預案，最大限度地降低危害，確保全體員工身體健康、生命安全，以及本公司正常的辦公與工作秩序，促進本公司發展和穩定運行。	當前全國部分地區疫情出現波動，存在本公司人員因出差、接待來訪人員或所在社區出現確診等情況被感染的風險。

企業管治報告

二零二二年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
宏觀經濟風險	全球經濟疲軟疊加疫情管控形勢複雜，可能導致國內經濟面臨較大下行壓力。本公司直接投資或者通過基金投資的企業經營業績可能受到影響。	1. 加強對宏觀及行業層面研究深度與前瞻性，及時、準確預判風險，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間； 2. 優化投資篩選模型，股權直投優先選擇抗風險能力較強、盈利穩定性好的優質龍頭公司，從源頭降低經營收益波動風險； 3. 加強對所投資企業的資源協同與賦能，發揮華僑城品牌、資金、管理以及產業資源優勢，助力提升企業經營績效與抗風險能力； 4. 加強與資本市場機構合作深度，加強創新金融工具運用效率，及時處置經營風險較大的股權項目。	全球局部地緣政治突發事件風險可能擴散，同時疫情反復擾動以及美聯儲加息導致市場對流動性環境預期的轉折，可能對國內經濟增長形成抑制。

二零二二年，本公司審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本公司的風險管理程序，加強本公司內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

本公司認為其風險管理及內部監控系統於評估、釐定及管理本集團為實現其戰略目標而可能承擔之重大風險方面持續有效且充足。

企業管治報告

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第67頁核數師報告。董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣236.8萬元、林開樺先生約人民幣177.5萬元、黃慧玲女士約人民幣19.9萬元、林誠光教授約人民幣19.9萬元、朱永耀先生約人民幣19.9萬元。截至二零二一年十二月三十一日，張大帆先生及汪文進先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第119頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	4

董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零二一年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

企業管治報告

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已通知可能參與處理機密且價格敏感的內幕消息的高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

本公司已制定指引董事、高級職員及相關僱員處理機密及內幕消息的書面措施及程序。

公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會、主席及行政總裁負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕消息之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須予於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所之間主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強本公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

畢馬威會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會退任。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核及非審核(包括就須予公布的交易提供申報會計師服務)費用分別為約人民幣444萬元及約人民幣198萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第61頁。

企業管治報告

股東溝通及投資者關係

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任。本集團採納股東溝通政策，旨在快速、平等及適時地提供全面且易於理解的本公司資料，讓本公司股東及投資者及時瞭解本公司狀況並在知情情況下行使其權利，並讓股東及投資者積極參與本公司業務。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東匯報其財務及經營表現。此外，本公司還設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會及參觀本集團，與媒體、分析員、基金經理及投資團體保持對話，從而令彼等瞭解本集團業務及最新發展。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站www.oct-asia.com，及時取得本集團的資料。

本公司的股東週年大會及其他股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

於二零二一年，本公司之組織章程大綱及組織章程細則並無重大變動。

董事會已檢討本集團於二零二一年進行的股東及投資者參與以及溝通活動，並對股東溝通政策之實施及有效性感到滿意。

股東權利

股東召開股東特別大會、提呈建議及建議候選董事之方式

根據本公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

企業管治報告

根據本公司公司章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以電郵或郵寄方式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書
華僑城(亞洲)控股有限公司
香港花園道1號中銀大廈59樓
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆本公司股東的提問。

董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為Ocorian Trust (Cayman) Limited, Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港花園道1號中銀大廈59樓。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於回顧期內主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。

香港公司條例(香港法例第622章)附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第6至22頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第40至42頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團年內的業績載於第70頁的綜合損益表。

董事會已採納股息政策(「股息政策」)以提高本公司分派股息之透明度，並促進股東及潛在投資者作出知情投資決策。本公司無法擔保或保證任何金額之股息將在任何特定時間內宣派或分派，且本公司並無預定派息比率。股息之宣派、派發及形式由董事會全權酌情決定，而將宣派的末期股息須待股東、本公司組織章程大綱及細則(「章程細則」)、開曼群島之法例、任何其他適用法律法規以及本股息政策之條文批准後，方告作實。

釐定股息水準時，董事會將考慮的因素包括：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制(包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制)。在經股東於股東大會批准且根據中國有關法律法規、任何適用條例及規則、章程細則及經考慮上述因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、末期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

董事建議暫不派發截至二零二一年十二月三十一日止年度普通股之末期股息。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第70至74頁的綜合財務報表。

撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔虧損約人民幣11.12億元(二零二零年：約人民幣2.19億元)已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註28。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣0.85億元於購買固定資產(包括在建工程)。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

稅務寬免

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供的稅務寬免。

股本

截至二零二一年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股，較上一年保持一致。

年內本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註28。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零二一年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣15.55億元。

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無任何本公司需按比例向現有股東發售新股的規定。

購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

董事會報告

重大合約

於本報告期內，除已於本年報中披露者外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立或存續任何重要合約。

服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

在綠色開發及運營方面，本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共用」的開發原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年我們重點佈局綜合開發及新型城鎮化產業生態圈投資業務，在主營業務及結構調整的同時，亦不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事

本度內之董事如下：

執行董事：

張大帆先生*(主席)*
謝　梅女士*(行政總裁)*
林開樺先生

非執行董事：

汪文進先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

董事會報告

董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年報中披露者外，本公司董事或與其有關連的實體並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立重要交易、安排或合約中直接或間接的擁有重大權益。

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第23至第26頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零二一年十二月三十一日前止年度直至本年度報告刊發日期(包括當日)任何時候，有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《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任何權益或淡倉(包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

董事姓名	身份／性質	股份類別	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
林誠光	實益擁有人	普通股	1,000,000	0.13%

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

董事會報告

於股份之好倉或淡倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited(「Pacific Climax」)*(附註1)*	實益擁有人	530,894,000(好倉)	70.94%
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	受控制公司之權益*(附註2)*	530,894,000(好倉)	70.94%
深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)	受控制公司之權益*(附註3)*	530,894,000(好倉)	70.94%
華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)	受控制公司之權益*(附註4)*	530,894,000(好倉)	70.94%

附註:

(1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股普通股的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生,非執行董事汪文進先生亦為Pacific Climax董事。

(2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人,因此,就證券及期貨條例而言,香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事張大帆先生、謝梅女士,非執行董事汪文進先生亦為香港華僑城之董事。

(3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人,而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例,華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司,其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。

(4) 華僑城集團作為控股公司,與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份47.97%權益,而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人,繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此,就證券及期貨條例而言,華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於二零二一年十二月三十一日,本公司並無獲悉尚有其他須載列於根據證券及期貨條例第336條而備存登記冊的權益。

管理合約

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部分業務之管理及行政的合約。

董事會報告

主要客戶及供應商

有關主要客戶及供應商於回顧期內分別應佔本集團收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	收入	採購額
最大客戶	60.0%	
五大客戶合計	63.3%	
最大供應商		37.4%
五大供應商合計		91.7%

本集團深知與客戶及供應商維持良好關係的重要性。於回顧期間，概無與客戶或供應商發生重大糾紛。

本公司董事、其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者)，概無於年內任何時間，在本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司已全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定(如適用)：

1. 於二零一九年十二月三十日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「華僑城華鑫」)與深圳華僑城都市娛樂投資公司(「華僑城娛樂」)訂立華僑城歡樂海岸租約(「歡樂海岸租約」)，有效期由二零二零年三月一日起至二零二三年二月二十八日止，為期三年，據此，華僑城娛樂同意向華僑城華鑫出租位於中國深圳市藍楹國際商務中心一所物業作辦公用途。

   華僑城娛樂為本公司之關連人士，據此歡樂海岸租約相關安排構成本公司之持續關連交易。

2. 於二零一九年十二月三十日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司(「華僑城物業服務」)上海閘北分公司(「華僑城物業服務上海閘北分公司」)訂立物業管理協議(「物業管理協議」)，有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務。

   華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海閘北分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

3. 於二零一九年十二月三十日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司(「華僑城水電」)訂立機電服務顧問協議(「機電服務顧問協議」)，有效期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。

   華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

4. 於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司與華僑城集團訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團提供融資租賃及保理服務。融資租賃及保理框架協議自二零二零年六月十九日起一年內有效。

   華僑城集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

5. 於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃與華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城股份提供融資租賃及保理服務。融資租賃及保理框架協議自二零二零年六月十九日起一年內有效。

   華僑城股份為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述融資租賃及保理協議之安排構成持續關連交易。

6. 於二零二零年七月八日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(「華僑城環巢文旅」)已與華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「合肥華僑城物業」)訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業同意就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業管理服務，期限為二零二零年七月八日至二零二二年十二月三十一日。

   合肥華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此根據上市規則第14A章，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

董事會報告

7. 於二零二零年八月十七日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已與深圳華僑城創新研究院有限公司(「華僑城創研院」)訂立規劃技術服務框架協議，據此，華僑城創研院將就合肥空港小鎮項目向合肥華僑城實業提供規劃及項目設計技術服務，期限為二零二零年八月十七日至二零二二年十二月三十一日。

   華僑城集團直接全資擁有的華僑城創研院為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，規劃技術服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

8. 於二零二一年七月七日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已與合肥華僑城物業訂立物業服務框架協議，內容有關合肥華僑城物業就合肥空港國際小鎮項目及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，期限為二零二一年七月七日至二零二二年十二月三十一日。

   合肥華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此根據上市規則第14A章，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議項下擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

第1至3項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告內，第4至5項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年五月十八日的公告以及日期為二零二零年五月二十九日的通函內，第6項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年七月八日的公告內，第7項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二零年八月十七日的公告內，第8項關連交易的詳情載於本公司日期為二零二一年七月七日的公告內。

由於二零二零年完成出售實體，故若干實體已獲出售且該等實體訂立的框架協議彼時起不再為本集團之協議。

董事會報告

關連交易截至二零二一年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

	關連交易	二零二一年 年度上限 (人民幣千元)	二零二一年 實際發生金額 (人民幣千元)
1	華僑城華鑫與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的租賃協議	1,100	**968**
2	華僑城上海置地與華僑城物業服務上海閘北分公司訂立的物業管理協議	49,380	**3,440**
3	華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	1,000	**660**
4	合肥華僑城環巢文旅與合肥華僑城物業訂立的物業管理框架協議	10,000	**4,901**
5	合肥華僑城實業與華僑城創研院訂立的規劃技術服務框架協議	8,000	**755**
6	合肥華僑城實業與合肥華僑城物業訂立的物業服務框架協議	23,500	**11,328**

董事會報告

	關連交易	年度上限 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 累計交易金額 (人民幣千元)
7	華僑城股份與華僑城融資租賃訂立的融資租賃及保理協議(實施協議於生效期2019.6.19–2020.6.18簽訂)	利息及費用： 275,000 本金： 2,225,000	利息及費用： **22,967** 本金： **200,000**
8	華僑城股份與華僑城融資租賃訂立的融資租賃及保理協議(實施協議於生效期2020.6.19–2021.6.18簽訂)	利息及費用： 110,000 本金： 890,000	利息及費用： – 本金： –
9	華僑城集團與華僑城融資租賃訂立的融資租賃及保理協議(實施協議於生效期2019.6.19–2020.6.18簽訂)	利息及費用： 110,000 本金： 890,000	利息及費用： **4,906** 本金： **50,000**
10	華僑城集團與華僑城融資租賃訂立的融資租賃及保理協議(實施協議於生效期2020.6.19–2021.6.18簽訂)	利息及費用： 110,000 本金： 890,000	利息及費用： – 本金： –

就上文第7至10項而言，於生效期後並無訂立新實施協議。

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定(如適用)。

董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關連交易：

(1) 在本集團的一般及日常業務中訂立；

(2) 是按照一般商業條款或更佳條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商業條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及

(3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認，彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據有關交易之相關協議進行；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
- 於二零二一年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一九年十二月三十日、二零二零年五月十八日、七月八日、八月十七日以及二零二一年七月七日刊發之公告所披露年度總值。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註32中披露。除上文及下段所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣36.84百萬元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般商業條款或更佳條款(對於上市發行人集團而言)作出，且並非以本集團資產作為抵押。

董事會報告

本集團訂立以下關連交易，並已遵守上市規則第14A章。

於二零二一年十月二十一日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已與華僑城智能科技(深圳)有限公司(「深圳華僑城智能科技」)訂立弱電工程協議，據此，深圳華僑城智能科技就合肥空港國際小鎮項目向合肥華僑城實業提供弱電工程服務，服務費約為人民幣7,920,000元(含稅)。

深圳華僑城智能科技由華僑城股份間接擁有40%，因此根據上市規則第14A章，深圳華僑城智能科技為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，有關交易構成本公司一項關連交易。

上述關連交易的詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十一日的公告內。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零二一年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註24。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第174至第176頁。

環境、社會及管治報告

有關本集團於環境、社會及管治方面的政策及表現之詳情將載於本公司之環境、社會及管治報告，該報告將遵照上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引分別適時刊登於本公司及聯交所網站。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃。本集團就該退休福利計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出指定供款。此外，本集團亦根據香港強制性公積金條例(香港法例第485章)為其在香港的所有僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。本集團就強積金計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出必要供款。倘一名僱員退出強制金計劃，則強制供款將悉數歸屬於該僱員。

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註26。

董事會報告

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立。

董事之責任保險及彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，畢馬威會計師事務所於本公司上屆股東週年大會上再次獲委任為本公司核數師。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃(「新計劃」)。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員(全職及兼職)、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃已於二零二一年二月十四日屆滿。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期(包括當日)起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付港幣1.00元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之普通股認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

董事會報告

本公司可以發行購股權，惟根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的普通股總數，合計不超過新計劃批准當日已發行普通股的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份總數，不得超過當時已發行股份的30%。

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為港幣4.04元，授出的價格為港幣1元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期、失效及註銷。由於新計劃已屆滿，於本報告日期，概無其他購股權可根據新計劃發行。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法獲得利益。

捐款

於回顧期間，本集團作出慈善及其他捐款約人民幣110,000元。

於回顧期間末期後，董事建議不宣派末期股息。詳細資料載於本公司綜合財務報表附註28。

承董事會命
主席
張大帆

香港，二零二二年四月二十九日

獨立核數師報告

致華僑城(亞洲)控股有限公司股東的
獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第70至173頁的華僑城(亞洲)控股有限公司(「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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審計。我們根據該等準則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一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),連同開曼群島有關我們審計綜合綜合財務報表的任何道德規定,我們獨立於貴集團,並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理,我們不會對該等事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

於聯營公司之權益的減值評估

參閱綜合財務報表附註14以及附註1(l)和2(d)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團於聯營公司之權益賬面價值為人民幣3,607百萬元。

如綜合財務報表附註14所披露，於二零二一年十二月三十一日，於聯營公司之權益之減值虧損為人民幣750百萬元，主要由於兩家上市聯營公司導致。

如綜合財務報表附註1(e)所述，於聯營公司之權益初始以成本於綜合財務報表列賬，其後調整以確認應佔聯營公司損益及其他綜合收益並減去減值虧損。因此，貴集團需於各報告期末判斷是否存在於聯營公司之權益之賬面值可能發生減值的跡象。倘聯營公司出現減值跡象，貴集團根據公允價值扣減處置費用與使用價值孰高確定可收回金額。貴集團董事需參考外部估值師準備的獨立估值評估其使用價值。

我們的審計如何處理該事項

我們就於聯營公司之權益的減值評估的審計程序如下：

- 了解管理層識別於聯營公司之權益之減值跡象的過程；
- 倘識別出減值跡象，評估相關聯營公司的可收回金額的合理性，並從管理層處了解其財務狀況及未來前景；
- 從管理層獲取估值結果並進行檢查，該評估結果乃參考貴集團聘請的外部估值師準備的估值報告而做出；
- 評估獨立專業評估師的資質、專業知識和客觀性；
- 於我們內部估值專家協助下，評估估值方法及估值方法中採納的包括預期現金流量、折現率和預計長期增長率在內的估值假設的合理性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

於聯營公司之權益的減值評估*(續)*

參閱綜合財務報表附註14以及附註1(l)和2(d)的會計政策。

關鍵審計事項

我們認為於聯營公司之權益的減值評估是一項關鍵的審計事項，因為減值評估中的關鍵假設存在重大判斷和估計，如預期現金流量、折現率及預計長期增長率的估計等，從而增加了錯誤或潛在管理層偏見的風險。

我們的審計如何處理該事項

- 檢查管理層於減值評估中採用的關鍵假設進行的敏感性分析，以了解潛在的合理變化對估計可收回金額的影響；
- 將減值測試中所採納的估計數據與貴集團當年表現進行比較，以評估管理層預測過程的可靠性，及向管理層詢問所發現重大差異的原因及是否於本年減值評估中考慮在內；及
- 根據現行會計準則的要求，評估綜合財務報表中所披露的減值評估及關鍵假設的固有風險。

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估

參閱綜合財務報表附註16以及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團持有分類為第3級公允價值等級的以公允價值計量且其變動計入損益的非上市權益證券投資，賬面價值合計金額為人民幣310百萬元。

貴集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估是以估值模型為基礎，而估值模型通常需要大量的輸入值。

當可觀察的參數無法可靠獲取時，即以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產屬於第3級公允價值等級的情況下，輸入值的確定會使用管理層估計，這當中會涉及重大的管理層判斷。

董事主要基於一家專業的外部評估師所出具的評估報告對以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於二零二一年十二月三十一日的公允價值進行評估。

由於這些金融資產的公允價值評估較為複雜，且在確定估值模型使用的輸入值時涉及管理層判斷的程度重大，我們將以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值識別為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產的評估的審計程序如下：

- 獲取並檢查由董事委聘的外部估值師所編製的估值評估以及董事據此對貴集團持有的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值作出的評估；
- 評估外部估值師在被評估資產方面的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們內部估值專家協助下，我們在管理層不在場的情況下與外部估值師討論在評估非上市權益證券的公允價值時採用的估值方法；通過將這些假設和判斷與市場數據或其他公開資訊進行比較，評估影響估值的主要假設和重要判斷；及
- 參照現行會計準則的要求，考慮貴集團在綜合財務報表內的披露是否反映所面臨的金融工具的估值風險。

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

綜合開發業務存貨的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註18以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業(以下統稱「綜合開發業務存貨」)的賬面價值合計金額為人民幣10,289百萬元。

該等物業主要包括上海和合肥持作出售的住宅及辦公物業。

該等綜合開發業務存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。管理層於財務報告日確定每個房地產開發項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個持作未來開發及在建待售物達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個房地產開發項目的預期未來淨售價和未來銷售費用以及相關銷售稅金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程序如下：

- 評估編製和監督管理預算及預測各房地產開發項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、執行和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對房地產開發項目進行實地觀察，並詢問管理層所觀察各房地產開發項目的進度以及對該等房地產開發項目的最新預測反應的開發預算；
- 評估管理層用於評估綜合開發業務存貨可變現淨值的估值方法，並將估值中採納的關鍵估計及假設(包括與平均售價淨額相關者)與市場公開數據以及貴集團所作銷售預算計劃進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

綜合開發業務存貨的可變現淨值*(續)*

參閱綜合財務報表附註18以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

由於綜合開發業務存貨對貴集團資產的重要性，且估計各房地產開發項目完工將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在中國大陸各個城市推出的各種針對物業市場的措施，我們把綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

- 將完成各房地產開發項目的估計建設成本與貴集團的最新預算進行比較，並將二零二一年十二月三十一日產生的成本與二零二零年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性；及
- 檢查管理層進行的敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，惟綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況出現重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘我們基於已執行的工作得出此等其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無此方面的報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任*(續)*

合理保證屬高水準的保證，但並非擔保根據香港審核準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期將影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，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為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的成效發表意見。

- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。

- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者註意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再持續經營。

- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。

- 就貴集團旗下實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任*(續)*

我們與審核委員會溝通有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現,包括我們在審計過程中識別的任何內部控制重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明,說明我們已遵守有關獨立性的相關道德規定,並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中,我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要的該等事項,因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極少數情況下,倘我們合理預期在報告中溝通某事情造成的負面後果超過其產生的公眾利益,則決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃振邦。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二二年四月二十九日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	**1,474,128**	1,306,550
銷售成本		**(1,169,981)**	(990,072)
毛利		**304,147**	316,478
其他收入	4(a)	**55,024**	65,646
其他淨收益	4(b)	**118,265**	465,514
銷售費用		**(89,033)**	(97,768)
管理費用		**(273,053)**	(352,270)
經營溢利		**115,350**	397,600
融資成本	5(a)	**(149,216)**	(183,099)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	14	**(147,032)**	(66,902)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	15	**88,742**	(939)
聯營公司減值損失	14	**(750,000)**	(70,000)
稅前(虧損)╱溢利	5	**(842,156)**	76,660
所得稅	6	**(56,952)**	(101,093)
年度虧損		**(899,108)**	(24,433)
歸屬於:			
本公司權益持有人		**(883,252)**	63,757
非控股股東		**(15,856)**	(88,190)
年度虧損		**(899,108)**	(24,433)
基本每股虧損(人民幣元)	10	**(1.49)**	(0.29)

第78至173頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註28(b)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度虧損		**(899,108)**	(24,433)
年度其他綜合收益(扣除税項及重新分類調整後)	9		
未來不會重新分類至損益的項目:			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資-公允價值儲備淨變動(不可撥回)		**243,697**	90,240
未來可能會重新分類至損益的項目:			
匯兑差額		**13,383**	(87,654)
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益		**48,960**	185,243
處置一間附屬公司時累計匯兑差額重新分類至損益		**-**	6,270
		62,343	103,859
年度其他綜合收益		**306,040**	194,099
年度綜合收益總額		**(593,068)**	169,666
歸屬於:			
本公司權益持有人		**(577,212)**	257,856
非控股股東		**(15,856)**	(88,190)
年度綜合收益總額		**(593,068)**	169,666

第78至173頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	11	**2,408,972**	2,487,968
物業、廠房及設備	11	**986,334**	981,721
持作自用的租賃土地權益	11	**1,187,080**	1,228,041
		4,582,386	4,697,730
無形資產	12	**33,639**	42,702
於聯營公司之權益	14	**3,607,167**	4,368,908
於合營企業之權益	15	**1,137,901**	1,197,304
其他金融資產	16	**309,638**	1,141,530
融資租賃應收款	17	**122,588**	251,944
遞延稅項資產	27(b)	**95,755**	76,631
		9,889,074	11,776,749
流動資產			
存貨及其他合約成本	18	**10,299,940**	8,302,909
融資租賃應收款	17	**98,928**	108,679
應收賬款及其他應收款	20	**2,723,159**	946,603
銀行存款及庫存現金	21	**3,331,662**	4,274,938
		16,453,689	13,633,129
分類為持作待售出售組別之資產	22(a)	**–**	12,079
		16,453,689	13,645,208

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	23	**2,101,689**	1,554,090
合約負債	19	**3,407,258**	1,459,276
銀行及其他貸款	24	**3,322,278**	573,899
關聯方貸款	24	**1,911,000**	862,400
租賃負債	25	**13,404**	13,330
即期税項	27(a)	**158,777**	169,570
		10,914,406	4,632,565
與分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債	22(b)	**–**	1,849
		10,914,406	4,634,414
淨流動資產		**5,539,283**	9,010,794
總資產減流動負債		**15,428,357**	20,787,543
非流動負債			
銀行及其他貸款	24	**2,425,082**	6,032,109
關聯方貸款	24	**420,000**	1,359,660
租賃負債	25	**16,818**	11,265
遞延税項負債	27(b)	**167,015**	159,323
		3,028,915	7,562,357
資產淨值		**12,399,442**	13,225,186

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	28(c)	**67,337**	67,337
永續資本證券	28(d)	**5,606,480**	5,610,431
儲備		**2,946,691**	3,752,628
歸屬於本公司權益持有人權益總額		**8,620,508**	9,430,396
非控股權益		**3,778,934**	3,794,790
權益總額		**12,399,442**	13,225,186

董事會於二零二二年四月二十九日批准及授權刊發。

張大帆
董事

謝梅
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益												
	股本 人民幣千元 *(附註28(c))*	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元 *(附註28(d))*	法定儲備金 人民幣千元	公允價值儲備-不可撥回 人民幣千元	匯兑儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	67,337	36,884	147,711	52,517	5,296,195	460,937	151,963	(479,093)	8,947	3,602,677	9,346,075	3,573,373	12,919,448
二零二零年權益變動:													
年度溢利	-	-	-	-	283,209	-	-	-	-	(219,452)	63,757	(88,190)	(24,433)
其他綜合收益	-	-	-	-	154,999	-	90,240	(51,140)	-	-	194,099	-	194,099
年度綜合收益總額	-	-	-	-	438,208	-	90,240	(51,140)	-	(219,452)	257,856	(88,190)	169,666
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	2,271	-	-	-	(2,271)	-	-	-
處置公允價值變動計入其他綜合收益之其他金融資產	-	-	-	-	-	-	(81,622)	-	-	81,622	-	-	-
上年度批准的股息*(附註28(b)(ii))*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,558)	(8,558)	(370,631)	(379,189)
發行永續資本證券	-	-	-	-	5,510,845	-	-	-	-	-	5,510,845	-	5,510,845
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(237,618)	-	-	-	-	-	(237,618)	-	(237,618)
贖回永續資本證券	-	-	-	-	(5,397,199)	-	-	-	(26,481)	-	(5,423,680)	-	(5,423,680)
應佔聯營公司其他權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,524)	-	(14,524)	-	(14,524)
註銷附屬公司	-	-	-	(178)	-	-	-	-	-	178	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	(21,319)	-	(153,212)	-	-	-	174,531	-	(789,762)	(789,762)
非控制性股東註資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000	1,470,000
於二零二零年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,610,431	309,996	160,581	(530,233)	(32,058)	3,628,727	9,430,396	3,794,790	13,225,186
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,610,431	309,996	160,581	(530,233)	(32,058)	3,628,727	9,430,396	3,794,790	13,225,186
二零二一年權益變動:													
年度虧損	-	-	-	-	228,725	-	-	-	-	(1,111,977)	(883,252)	(15,856)	(899,108)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	243,697	62,343	-	-	306,040	-	306,040
年度綜合收益總額	-	-	-	-	228,725	-	243,697	62,343	-	(1,111,977)	(577,212)	(15,856)	(593,068)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	9,000	-	-	-	(9,000)	-	-	-
處置公允價值變動計入其他綜合收益之其他金融資產	-	-	-	-	-	-	(404,278)	-	-	404,278	-	-	-
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(232,676)	-	-	-	-	-	(232,676)	-	(232,676)
於二零二一年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	-	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934	12,399,442

第78至173頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	21(b)	**(1,756,122)**	(1,224,883)
已付稅項		**(145,834)**	(344,891)
支付租賃租金之利息要素		**(752)**	(3,839)
已付其他利息		**(274,926)**	(282,519)
用於營運活動之現金淨額		**(2,177,634)**	(1,856,132)
投資活動			
處置附屬公司產生的現金流量淨額		**706,416**	1,713,009
處置其他金融資產	16/29(e)(i)	**1,100,601**	480,991
處置交易性證券		**–**	117,829
收回一間合營公司之投資		**941,430**	–
聯營公司償還貸款		**200,921**	100,955
投資合營公司		**(815,785)**	(1,185,143)
投資聯營公司		**(308,788)**	(132,000)
償還預分紅款項		**–**	(51,480)
收到聯營公司預分紅款項		**219,529**	–
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		**(58,539)**	(218,181)
新增給聯營公司的貸款		**–**	(3,439)
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產的收益		**60,894**	1,244
三個月以上到期銀行存款減少		**–**	119,990
已收聯營及合營公司股息		**33,824**	61,110
已收利息		**74,431**	50,858
產自投資活動之現金淨額		**2,154,934**	1,055,743

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素	21(d)	**(16,974)**	(24,607)
新增貸款所得現金	21(c)	**2,338,099**	4,759,006
償還貸款	21(c)	**(3,001,643)**	(3,430,078)
非控股股東出資		**–**	1,470,000
發行永續資本債券	28(d)	**–**	5,510,845
贖回永續資本債券		**–**	(5,423,680)
已抵押存款減少		**–**	766,055
因房地產投資信託計劃而受限現金減少╱(增加)	21	**273**	(592)
分派至永續資本證券持有者		**(232,676)**	(237,618)
已付本公司權益股東股利		**–**	(8,558)
(用於)╱產自融資活動之現金淨額		**(912,921)**	3,380,773
現金及現金等價物的(減少)╱增加淨額		**(935,621)**	2,580,384
於一月一日的現金及現金等價物		**4,269,520**	1,798,074
計入分類為持作待售之出售組別資產及負債之現金及現金等價物		**–**	(4,637)
匯率變動的影響		**(7,382)**	(104,301)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	21(a)	**3,326,517**	4,269,520

第78至173頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間之若干香港財務報告準則。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

(b) 編製財務報表基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

非流動資產及持作待售之出售組別按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬(參閱附註1(aa))。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債的賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

有關估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(c) 會計政策變動

本集團已在本會計期間對這些財務報表應用了由香港會計師公會發佈的對香港財務報告準則的以下修訂:

- 修訂香港財務報告準則第9號,香港會計準則39號,香港財務報告準則7號,香港財務報告準則4號,香港財務報告準則16號,*利率基準改革 – 第二階段*
- 修訂香港財務報告準則第16號,*二零二一年6月30日之後Covid-19疫情相關租金減讓*

上述進展均未對本財務報告中本集團當期或以前期間的業績和財務狀況的準備或呈報方式產生重大影響。本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報,以及可透過其對實體的權力影響該等回報時,即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時,僅考慮(由本集團及其他方持有的)實質權利。

對附屬公司的投資自控制開始當日計入綜合財務報表,直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未實現收益於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未實現虧損的抵銷方法與未實現收益相同,惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益,而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款,致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合約責任。就各業務合併而言,本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內,與本公司權益持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益,乃於綜合損益表以及綜合損益及其他綜合收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益持有人之間的損益總額及綜合收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合約責任視乎負債性質根據附註1(q)、(r)、(s)或(t)而定於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(d) 附屬公司及非控股權益*(續)*

倘本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則將該等變動列為權益交易，於綜合權益的股東權益及非控股權益將進行調整，以反映其權益變動，惟不會調整商譽及確認損益。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其列賬為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認金融資產的公允價值(參閱附註1(g))或初始確認於聯營公司或合營企業的投資成本(參閱附註1(e))。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(參閱附註1(l))，惟該投資分類為持作待售(或包括在分類為持作待售之出售組別內)除外(參閱附註1(aa))。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響的實體，但對其管理(包括參與其財務及經營政策決策)無控制權或共同控制權。

合營企業指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟分類為持作待售(或包括在分類為持作待售的待售組別內)除外(參閱附註1(aa))。根據權益法，投資初始以成本列賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整(如有)。投資成本包括收購價款，其他可直接歸屬於收購投資的成本，以及任何形成本集團權益投資要素的直接對聯營公司或合營企業的直接投資。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整(參閱附註1(f)及1(l)(iii))。在每個報告日，本集團評估是否有客觀證據表明該投資減值。收購當日超出成本的任何金額，本集團應佔被投資方收購後稅後業績及任何年內減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他綜合收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他綜合收益表予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(e) 聯營公司及合營企業*(續)*

當本集團於聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面價值及其他長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分。(當預期信用虧損模型應用於其他適用長期權益之後(參閱附註1(l)(i))。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未實現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未實現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時確認為損益。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則不會重新計量保留權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法列賬。

於所有其他情況下，當本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力或一間合營企業的共同控制權，則按出售於該被投資公司的全部權益列賬，所產生的盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日於前被投資公司的任何保留權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值(參閱附註1(g))。

(f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

(i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及本集團過往所持被收購方股權公允價值的總和；及

(ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位(或單位組別)，並會每年進行減值測試(參閱附註1(l))。

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(g) 其他債權及權益證券投資

本集團及本公司權益證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下:

權益證券投資於本集團承諾購買/出售投資日確認/終止確認。該等投資初始按公允價值直接加應佔交易成本列賬,惟該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資(其交易成本直接於損益中確認)除外。有關本集團如何釐定金融工具的公允價值的解釋,請參閱附註29(e)。該等投資根據其分類,其後按下列方式列賬:

(i) 非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一:

- 以攤銷成本計量,如果持有投資是為了收取合約現金流量(僅為支付本金及利息)。投資的利息收入採用實際利率法計算。

- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 – 可撥回,如果投資的合約現金流量僅為支付本金和利息,並且持有該投資所屬的業務模式目標是通過收取合約現金流量和銷售來實現。公允價值的變動計入其他綜合收益,但預期信用虧損的損益確認、利息收入(以實際利率法計算)和匯兑損益除外。當終止確認投資時,其他綜合收益中累計的金額由權益撥回至損益。

- 如果投資不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)的標準,則以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(含利息)在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(g) 其他債權及權益證券投資*(續)*

(ii) 權益投資

於權益證券的投資分類為公允價值計量且其變動計入損益，除非權益投資並非為交易目的而持有，並且在初始確認投資時，本集團選擇指定投資以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可撥回)。由此，期後的公允價值變動在其他綜合收益中確認。此選擇是基於各工具作出的，但只有在投資符合發行人角度的權益定義時才作出此選擇。如果進行此項選擇，其他綜合收益中累計的金額將保留在公允價值儲備(不可撥回)直至該投資被出售。出售投資時，公允價值儲備(不可撥回)中累計的金額轉入保留溢利，不通過損益撥回。於權益證券的投資股息，無論是否歸類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，均根據附註1(x)(viii)所載之政策於損益中確認為其他收入。

(h) 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註1(k))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資性房地產的租金收益按附註1(x)(iv)所述列賬。

投資性房地產於估計可使用年期18至50年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至5%的剩餘價值。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(參閱附註1(l)):

- 當本集團不是物業權益的註冊所有者時,因租賃物業而產生的使用權資產;及
- 其他物業、廠房及設備項目,包括因租賃相關物業、廠房和設備而產生的使用權資產(參閱附註1(k))。

自建物業、廠房及設備專案的成本包括材料成本、直接人工成本、拆除和移除項目以及恢復項目所在地的成本的初步估算(如相關),以及生產間接費用和借款成本的適當比例(參閱附註1(z))。

物業、廠房及設備項目報廢或處置產生的收益或虧損按淨處置收益與該項目賬面價值之間的差額釐定,並在報廢或處置之日計入損益。

折舊的計算方法是,在物業、廠房及設備的預計使用年期內,採用直線法,將其成本減去其預計殘值(如有),如下所示:

	預計使用年期	剩餘價值%
自用建築物	20至32年	0%至5%
機器	3至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
物業、廠房及設備	3至5年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年(以較短者為準)	0%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同,該項目的成本按合理基準於各部分之間分配,而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值每年均進行審閱。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(j) 無形資產(商譽除外)

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷(僅限於使用年期有限)及累計減值虧損列賬(參閱附註1(l))。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生期間確認開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷於該等資產的估計可使用年期內使用直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷,其估計攤銷年限如下:

	預計使用年限	殘值率%
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%
商標	7年	0%

攤銷年期及方法每年均進行複核。

倘無形資產被評估為無特定使用年期,則不會作攤銷。被評估為無特定使用年期之無形資產,其使用年期會每年檢討,以釐定無特定使用年期的評估是否仍然適合。如不適用,資產由無特定可使用年期轉至有特定使用年期的評估改變,乃按未來使用基準,並根據上文所載就有限可使用年期之無形資產作出攤銷之政策自變動日期起入賬。

(k) 租賃資產

本集團於合約初始生效時評估該合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段時期內使用一項可辨認資產的控制權,則該合約屬於或包含租賃。倘客戶有權指示可辨認資產之使用並取得使用之絕大部分經濟利益,即取得控制權。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(k) 租賃資產*(續)*

(i) 作為承租人

倘合約中包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不拆分非租賃部分，並將每一個租賃部分與任何相關的非租賃部分一起作為單一租賃部分進行會計處理。

於租賃起始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟期限等於或低於12個月的短期租賃以及就本集團而言，主要與辦公室傢俱相關的低價值資產除外。當本集團就一項低價值資產簽訂租賃協議時，本集團決定是否通過逐項租賃的方式將其資本化，未被資本化的租賃費用將在租賃期內按系統基準確認為開支。

在租賃資本化情況下，該租賃負債以租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，並使用該租賃的內含利率進行貼現，倘無法釐定該利率，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，該租賃負債按攤銷成本計量，利息費用採用實際利率法計算。租賃負債之計量並不包括並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款，故有關付款於產生會計期間內在損益中扣除。

租賃資本化確認的使用權資產按成本初始計量，包括租賃負債初始金額加上生效日期或之前支付的任何租賃付款額，以及任何發生的初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本還包括拆卸及移除標的資產，復原標的資產或其所在場地的估算成本經折現的現值，扣減收到的租賃獎勵。使用權資產後續以成本扣減累計折舊和減值虧損進行列示(參閱附註1(i)及附註1(l)(iii))。

倘指數或利率改變導致未來租賃付款額發生變化，或本集團對剩餘價值擔保下預計應付金額發生變化，或本集團合理行使購買、延期或終止的選擇權評估發生變化，將對租賃負債重新計量。使用該方式對租賃負債重新計量時，對使用權資產的賬面價值進行相應調整，倘使用權資產賬面價值減至為零，則計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(k) 租賃資產*(續)*

(i) 作為承租人(續)

當租賃範圍發生變化或租賃的對價發生變化時，租賃負債也重新計量，該租賃合約原本未在租賃合約中規定(「租賃變更」)，但未作為單獨的租賃入賬。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修改生效日使用修訂後的折現率重新計量租賃負債。唯一例外的是與新冠疫情直接相關的租金減讓，並符合香港財務報告準則第16號，*租賃*第46B條所規定的條件。在這種情況下，本集團利用實際權宜之計，不評估租金優惠是否為租賃修改，並在觸發租金優惠的事件或條件發生期間，將對價變動於當期損益中確認為可變租賃付款額減少。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債之當前部分確定為應於報告期後十二個月內結算的合約付款的主要部分。

(ii) 作為出租人

倘本集團作為出租人，於租賃初始時判斷其為經營租賃或融資租賃。倘標的資產之風險與報酬隨著所有權逐漸轉移至承租人，則將其歸類為融資租賃。反之則為經營租賃。

倘合約包含租賃要素與非租賃要素，本集團以相對獨立的價格為基準將合約金額分攤至各個要素。經營租賃之租金收入確認方式與附註1(x)(iv)一致。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損

本集團對以下項目的預期信用虧損確認虧損撥備:

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款及其他應收款(包括向聯營公司及合營企業作出的貸款),其乃為收取合約現金流量而持有(僅為支付本金及利息));及

- 租賃應收款。

以公允價值計量的金融資產,包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益證券及被指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可撥回)的權益證券,不適用預期信用虧損評估。

預期信用虧損的計量

預期信用虧損是對信用虧損所作的概率加權估計。信用虧損以預期現金短缺的現值(即根據合約應歸還予的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

如果貼現的影響重大,則使用以下貼現率貼現預期現金短缺:

- 固定利率金融資產,應收賬款和其他應收款:初始確認時確定的實際利率或其近似值;

- 租賃應收款:用於計量租賃應收款的折現率。

估計預期信用虧損時,考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用虧損時,本集團考慮無須付出過多成本及工序下即可獲得及相關的合理及具理據支持的資料,包括過往事件、現行條件及未來經濟條件的預測。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

預期信用虧損的計量*(續)*

預期信用虧損在下列情況下計量:

- 12個月的預期信用虧損:因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損;及
- 整個存續期的預期信用虧損:因應用預期信用虧損模型之項目之預計存續期內所有可能違約事件而導致之虧損。

應收賬款、租賃應收款的虧損撥備一般按等同於存續期全期預期信用虧損金額計量。該等金融資產的預期信用虧損基於本集團歷史信用虧損經驗使用準備矩陣進行估計,並根據債務人的特定情況以及對報告日現行和預測整體經濟狀況的評估,作出調整。

對於其他金融工具,本集團確認12個月的預期信用虧損作為虧損撥備,除非該等金融工具於初始確認後信用風險顯著增加,在此情況下虧損撥備等於全期預期信用虧損金額。

信用風險顯著增加

在評估自初始確認後金融工具的信用風險是否顯著增加時,本集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。在進行重新評估時,本集團認為,當(i)借款人不大可能全額支付其對本集團的信用義務,而本集團未採取追索行動,如實現擔保(如有)等行為時;或(ii)該金融資產逾期90天,便會構成違約事件。本集團考慮了無須付出過多成本及努力後即可獲取的合理及可靠定量和定性資訊,包括歷史經驗和預測資料。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

信用風險顯著增加*(續)*

在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，特別考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)已發生或預期將發生顯著惡化；
- 債務人的經營業績已發生或預期將發生顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大負面影響。

根據金融工具的性質，對信用風險顯著增加的評估是以單個或組合基準進行。當以組合基準進行評估時，金融工具根據共有信用風險特徵進行分組，例如逾期狀態和信用風險評級。

預期信用虧損於各報告日進行重新計量，以反映自初始確認後金融工具信用風險的變化。預期信用虧損金額的任何變化均在損益內確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

利息收入計算基礎

利息收入根據附註1(x)(ix)金融資產的總賬面金額計算，除非金融資產發生信用減值，在這種情況下，利息收入以金融資產的攤銷成本(即總賬面金額減虧損準備)計量。

於報告日，本集團評估金融資產是否發生信用減值。發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件時，金融資產便發生信用減值。

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 因發行人出現財務困難致使某證券的活躍市場消失。

撇銷政策

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。

前期撇銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(ii) 財務擔保信用虧損

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)向擔保受益人(「持有人」)作出指定付款以補償持有人因指定債務人未根據債務工具條款支付到期款項而蒙受乃虧損的合約。

財務擔保初始於「應付賬款及其他應付款」中以公允價值確認,乃參考公平交易中對類似服務收取的費用(倘可獲得該等資料)釐定,或另行通過比較貸款人在提供擔保的情況下收取的實際利率與貸款人在不提供擔保的情況下本應收取的估計利率(倘該資料可以可靠估計),參照其利率差異釐定。倘在發出擔保收取或可收取代價,代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘並無該等已收或應收代價,則在損益確認直接開支。

本集團監測特定債務人違約風險,倘財務擔保預期信用損失高於該擔保於的賬面價值(即初始確認金額扣減累計攤銷)時確認撥備。

為確定預期信用虧損,本集團考慮自擔保發行以來特定債務人違約風險之變化。按照12個月確認預期信用虧損,除非自發行日後特定債務人違約風險顯著增加,此情況下在整個生命期內確認預期信用虧損。適用於附註1(l)(i)所述相同的違約風險定義及信用風險顯著增加的相同評估。

本集團僅在特定債務人出現違約情況下根據所擔保工具之條款進行付款,預期信用虧損估算乃根據預期支付款項以補償持有人信貸虧損,扣減本集團預計於擔保持有人、特定債務人或其他方收到的金額。相關金額根據現金流特定風險而作出調整之當前無風險利率進行貼現。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(iii) 其他非流動資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產(商譽除外)可能減值或之前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表之於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚未處於可使用狀態和使用年限不確定的無形資產，不論是否有減值跡象應每年估算可回收金額。

- 計算可收回金額

  資產之可收回金額採用其公允價值減出售成本和使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及資產特定風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入並非很大程度上獨立於其他資產產生的現金流入，則以獨立產生現金流入的最小資產組別(即一個現金產生單位)釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

  倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回金額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位(或單位組別)以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位(或單位組別)中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(l) 信用虧損及資產減值*(續)*

(iii) 其他非流動資產減值(續)

– 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產(商譽以外)的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合香港會計準則第34號*中期財務報告*規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則(參閱附註1(l)(i)及(ii))。

於中期期間已就商譽確認的減值虧損不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(m) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

綜合開發業務的存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本與可變現淨值的定義如下：

- 持作未來開發及在建待售物業

  持作未來開發及在建待售物業的成本指特別識別的成本，包括持作租賃之土地的權益收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(z))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

- 持作出售之已竣工物業

  持作出售之已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地點保養至現況所產生的其他成本。

  就本集團持作出售之已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

存貨減計至可變現淨值金額及存貨所有虧損於減計或虧損發生期間確認開支。存貨減計轉回金額於轉回發生期間抵減存貨所確認之開支。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(m) 存貨和其他合約成本*(續)*

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是指獲得客戶合約發生的未作為存貨資本化的增量成本或履行合約發生的成本(參閱附註1(m)(i))。

獲得合約的增量成本是指本集團為獲得與客戶簽訂的合約而發生的成本,如果沒有獲得合約則不會發生該成本,例如增量銷售傭金。如果該成本與未來報告期內確認的收入有關,且其成本預計將會收回,對獲得合約的增量成本資本化。而其他獲得合約的成本在發生時費用化。

如果成本與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關,則將履行合約的成本資本化,其產生或增加未來將用於提供貨物或服務的資源並預計將會收回。與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關的成本包括直接人工、直接材料、分攤成本、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本(例如支付分包商的款項)。其他履行合約發生的成本,未作為存貨資本化的,在發生時費用化。

資本化合約成本按成本扣減累計攤銷和減值虧損列示。減值虧損確認為合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期交換與該資產相關的商品或服務產生的剩餘對價減去(ii)與提供該商品或服務直接相關並未被確認為費用的成本。

資產相關收入確認後,資本化合約成本的攤銷計入損益。收入確認會計政策參閱附註1(x)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(n) 合約負債

倘客戶支付對價在本集團確認收入(參閱附註1(x))之前，則確認合約負債。本集團於確認相關收入前有無條件收取對價的權利，則亦應確認合約負債。此情況下應確認相應的應收賬款(參閱附註1(o))。

倘合約中包含重大融資成分，合約餘額包括按照實際利率法計提的利息(參閱附註1(x))。

(o) 應收賬款及其他應收款

本集團擁有無條件收取對價的權利時，確認應收款項。如果在支付該代價期限之前僅需要經過一段時間，則收取對價權利是無條件的。倘在該集團擁有無條件收取對價的權利之前確認收入，該金額以合約資產列報。

不包含重要融資成分之應收賬款按其交易初始價格計量。包含重要融資成分之應收賬款及其他應收款按公允價值加交易初始成本計量。全部應收賬款使用實際利率法(包括信貸虧損撥備)按攤銷成本列賬(參閱附註1(l)(i))。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兑換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。根據附註1(l)(i)中政策，現金及現金等價物以預期信用減值虧損模型評估。

(q) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。初始確認後，除非貼現的影響不重大，貿易和其他應付款按攤餘成本列報，在這種情況下，按發票金額列報。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(r) 優先股本

倘優先股本不可贖回或公司可自由決定是否贖回且股利分配可自由量裁，則其被分類為權益。被分類為權益的優先股本股利被確認為權益內的分配。

倘優先股本需在某特定日期被贖回、或按股東意願贖回或股利支付無法自由量裁，則該優先股本被分類為負債。負債是根據集團有關附註1(t)所載計息借款的政策而確認的，因此相應的股息在權責發生制中作為財務費用的一部分確認為損益。

(s) 永續資本證券

倘永續資本證券不可贖回或發行人可自由決定是否贖回且利息分配可自由量裁，則其被分類為權益。分類為權益之永續資本證券之利息及分配被確認為權益內的分配。

(t) 計息借款

計息借款按公允價值減應佔交易成本初始計量，之後按實際利率法以攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借款成本的會計政策(參閱附註1(z))。

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

(ii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(v) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於日後可能有應課稅盈利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可支持確認自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認(如屬業務合併則除外)，以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以可在將來撥回的差額為限。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(v) 所得稅*(續)*

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本公司或本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(w) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，則確認計提撥備。倘貨幣之時間價值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

如果結算準備金所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則針對幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。確認的報銷金額僅限於準備金的賬面金額。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(x) 收入及其他收入

本集團將來自於銷售貨物、提供服務或他人使用本集團日常業務活動下的租賃資產的收入分類為經營收入。

倘對產品、服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權獲得的承諾對價金額確認經營收入，不包含代第三方收取的金額。收入不含增值税或其他銷售税，並扣除銷售折扣。

倘合約包含的融資成分為客戶提供了超過12個月的重大融資收益，則經營收入應按照應收賬款使用與客戶單獨融資交易反映的貼現率貼現後的現值確認，而利息收入在實際利率法下另行計提的。如果合約中包含為本集團提供重大融資收益的融資成分，則根據該合約確認的經營收入包括實際利率法下計入合約負債的利息支出。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段之可行權宜方法，在融資期為12個月或以下的情況下，不就重大融資成分的影響調整對價。

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

當客戶取得並接收貨物時確認收入。倘該商品部分履行涵蓋其他貨物及／或服務的合約，則確認收入金額為合約項下交易價格總額的合適比例，按照相對獨立售價基準在合約項下承諾的所有商品及服務之間分配。

(ii) 銷售物業

出售在日常經營過程中的開發待售物業，於該物業交付給客戶時確認收入，在該時點為客戶有能力直接使用該物業並實質上獲得該物業剩餘的所有利益。在收入確認時點前就所售物業收到的按金和分期款項在財務狀況表中於合約負債項下列賬(參閱附註1(n))。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(x) 收入及其他收入*(續)*

(ii) 銷售物業(續)

倘本集團向客戶承諾交付物業的時間與客戶付款的時間間隔超過一年，則本集團就融資要素的影響調整交易金額及出售竣工物業的收入金額。倘預付賬款被視為給本集團提供了重大融資利益，則本集團就支付日至法定轉讓完成日之間就貨幣時間價值計提利息費用。該應計費用在建設期間導致合約負債餘額增加，因此已完成財產的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。根據附註1(z)所載政策，利息應計為開支，否則根據香港會計準則第23號*借貸成本*可進行資本化。

(iii) 銷售主題公園門票

銷售主題公園門票於服務已提供且門票款項已收到時確認。銷售主題公園門票收入不包括與銷售有關的稅項，且已扣除任何貿易折扣。

(iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其賺取的會計期確認為收入。

(v) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

(vi) 基金管理費收入

當根據合約獲得收取管理費的權利時，確認基金管理費收入。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(x) 收入及其他收入*(續)*

(vii) 融資租賃收入

融資租賃收入按應計基準採用實際利率法確認。所採用利率為預期未來收到現金在該融資租賃淨投資的預期年限或更短期限內(如適用)準確折現為該融資租賃淨投資賬面淨值。

(viii) 股息

- 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。

- 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

(ix) 利息收益

利息收益採用實際利息法於應計時確認。對於以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入綜合收益(可轉回)的並未發生信用減值虧損的金融資產,有效利率適用該資產總賬面金額。對於發生信用減值虧損的金融資產,有效利率適用該資產的攤銷成本(總賬目金額扣除減值準備)(參閱附註1(l)(i))。

(x) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼條件,則初始於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除,其後於該項資產可用年期以減少折舊開支方式於損益實際確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(y) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兑損益於損益中確認。

非貨幣資產及負債按外幣的歷史成本計量，並按交易日的匯率換算。交易日為該公司首次確認該貨幣資產或負債的日期。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期的匯率換算。

境外業務的業績按於交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的匯兑差額於其他綜合收益確認，並於匯兑儲備的股本項下單獨累計。

出售境外業務時，與該海外業務有關的累計匯兑差額金額於確認出售損益時由股本重新分類至損益。

(z) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(aa) 持作待售之非流動資產

若非流動資產(或持作待售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產(或持作待售組別)於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接相關的負債。

本集團承諾的出售計計劃涉及附屬公司喪失控制權時，若符合上述分類為待出售的條件，無論本集團於出售後是否對前附屬公司保留非控制權益，應將該附屬公司的所有資產及負債分類為待出售。

在將非流動資產分類為待出售之前，應立即對其(以及持作待售組別中的所有個別資產及負債)的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類至處置期間，非流動資產(除以下規定的某些資產)或持作待售組別，應按其賬面價值和公允價值減去成本之間的低者入賬。目前，該計量政策的主要例外，且本集團財務報表及本公司最為關註的情況有遞延稅項資產，僱員收益計畫產生的資產，金融資產(於附屬公司、合營企業和聯營公司的投資除外)和投資性房地產。該等資產，即使劃為持作待售，仍就可按附註1列示的會計政策進行計量。

非流動資產在初始分類為持作待售時產生的，及在持作待售期間因後續再計量產生的減值虧損應確認為損益。倘非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(bb) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，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有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

(viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策*(續)*

(cc) 分部報告

分部報告經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地區分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併列賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併列賬。符合上述大部分合併列賬標準的個別非重大經營分部會合併列賬。

2 會計判斷與估計

附註29(e)載有與其他權益證券投資估值相關的假設及其風險因素，其他應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

(a) 持作出售之已竣工物業及持作未來開發及在建待售物業撥備

本集團持作出售之已竣工物業及持作未來開發及在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於報告期末日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計*(續)*

(b) 遞延税項資產之確認

有關結轉税項虧損的遞延税項資產乃根據資產賬面價值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已生效或實際有效的税率確認及計算。於釐定遞延税項資產的賬面價值時，預期應課税溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且管理層須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延税項資產賬面價值及來年淨溢利。

(c) 土地增值税

誠如附註6(a)所闡述，本集團已根據相關中國税法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值税的税務撥備。實際土地增值税負債於物業發展項目竣工後由税務機構釐定，而税務機構或會對計算土地增值税撥備的基準持有異議。於釐定撥備水準時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終税務釐定而定。由於地方税務機關採用的土地增值税計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。實際結果╱估計金額的增減會影響作出此税務釐定之年度的損益賬。

(d) 非流動資產減值虧損

如附註1(l)(iii)所述，當可收回金額低於其成本的時間大幅下降或持續下降時，本集團確定對聯營公司或權益性證券的投資已減值。管理層評估賬面值與可收回金額之間的差額，並計提減值虧損。計算可收回金額時採用的假設如有任何變動，將會增加或減少減值虧損準備金，並影響本集團的財務狀況。在確定使用價值時，資產產生的預期現金流量會折現為現值，這需要對折現率水平和預期長期增長率等項目作出重大判斷。本集團使用所有容易獲得的信息來確定可收回金額的合理近似值，包括基於合理和可支持的假設進行的估計以及諸如收入，運營成本金額之類的項目預測。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務、融資租賃業務。

(i) 收入分類

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務板塊區分的收入分部如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
– 銷售物業	**1,136,823**	792,046
– 酒店收入	**242,156**	187,856
– 基金管理費收入	**6,267**	5,139
– 銷售主題公園門票	**–**	115,817
	1,385,246	1,100,858
其他來源收入		
– 投資性房地產租賃收入	**73,077**	183,188
– 融資租賃收入	**15,805**	22,504
	1,474,128	1,306,550

按收入確認時點和地區市場分類的來自客戶合約的收入分別於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶群體多樣化，其中包括一名交易額超過集團總收入的10%的客戶(二零二零年：一名)。二零二一年，向該客戶出售物業的收入約為人民幣884,003,000元(二零二零年：261,319,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告*(續)*

(a) 收入*(續)*

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入。

於二零二一年十二月三十一日，本集團現有合約下的合計金額人民幣3,699,588,000元(二零二零年：人民幣2,285,030,000元)預計將在未來向客戶交付物業時確認為收入。本集團將在未來或當工作完成時確認預期的收入，或就待售物業而言，當物業分配給客戶時確認預期收入，預期收入將在未來十二個月內發生。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向最高行政管理人員呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下三個分部。

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、開發及管理物業、物業投資及酒店經營。
- 股權投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務：該分部從事融資租賃業務。

(i) *分部業績、資產及負債*

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款項、應計款項及租賃負債，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告*(續)*

(b) 分部報告*(續)*

(i) 分部業績、資產及負債(續)

衡量呈報分部業績的指標為税後「淨溢利」。分部間銷售按照與其他類似對外交易的價格定價。

就截至二零二一年和二零二零年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下:

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約的收入								
按收入確認時點劃分								
某個時點	1,378,979	1,095,719	-	-	-	-	1,378,979	1,095,719
一段時間內	-	-	6,267	5,139	-	-	6,267	5,139
	1,378,979	1,095,719	6,267	5,139	-	-	1,385,246	1,100,858
其他來源收入	73,077	183,188	-	-	15,805	22,504	88,882	205,692
對外交易收入	1,452,056	1,278,907	6,267	5,139	15,805	22,504	1,474,128	1,306,550
須報告分部本年溢利/(虧損)	112,536	271,524	(991,126)	(277,805)	8,693	7,214	(869,897)	933

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告*(續)*

(b) 分部報告*(續)*

(i) 分部業績、資產及負債(續)

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入								
- 銀行存款	24,155	12,469	82	308	1,034	508	25,271	13,285
- 應收聯營公司款項	1,649	19,370	-	-	-	-	1,649	19,370
利息支出	(115,594)	(99,628)	(22,520)	(69,187)	(3,991)	(9,270)	(142,105)	(178,085)
本年折舊及攤銷	(175,805)	(352,603)	-	-	-	-	(175,805)	(352,603)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	173,097	46,601	(320,129)	(113,503)	-	-	(147,032)	(66,902)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	-	3,474	88,742	(4,413)	-	-	88,742	(939)
聯營公司減值虧損	-	-	(750,000)	(70,000)	-	-	(750,000)	(70,000)
須報告分部資產	20,742,486	16,059,025	4,275,040	5,882,709	348,279	375,054	25,365,805	22,316,788
本年分部非流動資產增加	65,190	230,369	-	-	-	-	65,190	230,369
須報告分部負債	11,776,530	7,504,714	1,300,813	3,397,869	45,565	49,291	13,122,908	10,951,874
於聯營公司之權益	789,682	838,214	2,817,485	3,530,694	-	-	3,607,167	4,368,908
於合營企業之權益	-	-	1,137,901	1,197,304	-	-	1,137,901	1,197,304

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告*(續)*

(b) 分部報告*(續)*

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部(虧損)／溢利	**(869,897)**	933
未分配總部及企業費用淨額	**(29,211)**	(25,366)
合併年度虧損	**(899,108)**	(24,433)

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	**25,365,805**	22,316,788
分部間應收款項抵銷	**–**	(26,815)
	25,365,805	22,289,973
未分配總部及企業資產	**976,958**	3,131,984
合併總資產	**26,342,763**	25,421,957

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
負債		
須報告分部負債	**13,122,908**	10,951,874
分部間應付款項抵銷	**–**	(26,815)
	13,122,908	10,925,059
未分配總部及企業負債	**820,413**	1,271,712
合併總負債	**13,943,321**	12,196,771

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告*(續)*

(b) 分部報告*(續)*

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外交易收入及(ii)本集團之投資性房地產、物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言),獲分配的業務所在地(對於無形資產、商譽、其他金融資產而言),以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之權益而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國大陸	**1,469,634**	1,301,771	**9,118,270**	10,874,022
香港	**4,494**	4,779	**552,461**	574,152
	1,474,128	1,306,550	**9,670,731**	11,448,174

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入:		
– 銀行存款	**42,542**	34,476
– 應收聯營公司款項	**1,649**	19,370
利息收入總額	**44,191**	53,846
政府補貼	**10,285**	10,972
預收款中預售房款之沒收定金收入	**548**	828
	55,024	65,646

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨收益*(續)*

(b) 其他淨收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	–	340,972
權益證券之實現及未實現之淨收益／(虧損)	38,700	(9,704)
匯兑淨收益	25,254	132,236
處置投資性房地產淨收益	52,144	–
處置物業、廠房及設備的淨收益／(虧損)	1,516	(597)
其他	651	2,607
	118,265	465,514

5 稅前溢利

稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	176,829	264,359
租賃負債利息	752	3,839
關聯方貸款利息	102,259	90,402
總利息支出	279,840	358,600
減：資本化金額*	(130,624)	(175,501)
	149,216	183,099

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年3.56%(二零二零年：4.22%)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

5 稅前溢利*(續)*

(b) 員工成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	**226,826**	298,133
界定供款退休計劃供款*(附註26)*	**14,650**	7,420
	241,476	305,553

(c) 其他項目

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
無形資產攤銷*(附註12)*	**9,126**	9,311
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	**101,560**	239,251
– 使用權資產*(附註11(b))*	**88,961**	129,293
	190,521	368,544
(減值虧損撥回)／減值虧損		
– 應收賬款及其他應收款	**(153)**	1,312
– 融資租賃應收款	**(898)**	(2,088)
– 於聯營公司之權益*(附註14)*	**750,000**	70,000
核數師酬金		
– 審核服務	**4,438**	2,848
– 其他服務	**1,976**	3,269
	6,414	6,117
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣2,488,000元（二零二零年：人民幣10,222,000元）	**70,589**	172,966
存貨成本**(附註18(b))*	**935,640**	622,479

* 存貨成本內有人民幣50,037,000元(二零二零年：人民幣77,246,000元)與員工成本有關，該金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)內。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	**55,417**	31,341
以前年度少/(多)撥備	**339**	(37,961)
預扣稅(iii)	**–**	47,411
	55,756	40,791
中國土地增值稅(ii)	**12,628**	58,832
	68,384	99,623
遞延稅項		
產生或撥回暫時性差額	**(11,432)**	1,470
	56,952	101,093

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規,於本年度,本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零二零年:無)。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度,由於本集團並無任何應課稅溢利,故此本年度並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則,中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取,有關稅率為25%(二零二零年:25%)。

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅,包含在綜合損益表的所得稅中。本集團根據相關中國稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意計算中國土地增值稅所用的基準。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅*(續)*

(a) 綜合損益表之稅項為:*(續)*

(iii) 預扣稅

預扣稅是對自二零零八年一月一日後本集團中國大陸附屬公司的溢利所產生的股息分配以及香港附屬公司以適用稅率處置中國大陸附屬公司而獲得的出售收益徵收的。

於本年度,無預扣稅及對中國大陸公司派發的股息的稅收影響(二零二零年:人民幣18,940,000元)。

(b) 所得稅開支和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算之對賬:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
稅前(虧損)/溢利	**(842,156)**	76,660
稅前溢利名義稅項,按有關司法權區適用的稅率計算	**(210,538)**	(32,922)
所得稅稅率差異之稅務影響	**–**	(2)
不可扣減支出之稅務影響	**263,795**	99,349
無需課稅收入之稅務影響	**(22,829)**	(59,499)
未確認暫時性差額之稅務影響	**20,934**	91,154
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	**(4,224)**	(3,150)
以前年度少/(多)撥備	**339**	(37,961)
	47,477	56,969
中國土地增值稅	**12,628**	58,832
中國土地增值稅之稅務影響	**(3,153)**	(14,708)
	9,475	44,124
所得稅開支	**56,952**	101,093

於二零二零年根據名義稅項按照10%計算香港附屬公司出售中國大陸附屬公司出售收益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，每位董事之酬金披露如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零二一年總計 人民幣千元
主席					
張大帆	–	–	–	–	–
執行董事					
謝梅(行政總裁)	–	1,019	1,255	94	2,368
林開樺	–	798	883	94	1,775
非執行董事					
汪文進	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
黃慧玲	199	–	–	–	199
林誠光	199	–	–	–	199
朱永耀	199	–	–	–	199
	597	1,817	2,138	188	4,740

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金*(續)*

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	二零二零年總計 人民幣千元
主席					
張大帆					
(於二零二零年八月十二日獲委任)	–	–	–	–	–
何海濱					
(於二零二零年八月十二日辭任)	–	–	–	–	–
執行董事					
謝梅(行政總裁)	–	1,999	595	58	2,652
林開樺	–	1,489	457	58	2,004
非執行董事					
汪文進					
(於二零二零年六月十九日獲委任)	–	–	–	–	–
張靖					
(於二零二零年六月十九日辭任)	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
黃慧玲	213	–	–	–	213
林誠光	213	–	–	–	213
朱永耀	213	–	–	–	213
	639	3,488	1,052	116	5,295

本年內概無任何主席或董事放棄任何酬金(二零二零年:無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他酬金	**3,007**	3,882
酌情花紅	**17,906**	13,198
退休計劃供款	**356**	295
	21,269	17,375

五位最高薪酬人士(二零二零年：五位)之酬金介乎下列範圍內：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
港幣2,500,001 – 港幣3,000,000(人民幣2,073,326 – 人民幣2,487,990)	**2**	–
港幣3,000,001 – 港幣3,500,000(人民幣2,487,991 – 人民幣2,902,655)	**–**	3
港幣3,500,001 – 港幣4,000,000(人民幣2,902,655 – 人民幣3,317,320)	**–**	1
港幣4,000,001 – 港幣4,500,000(人民幣3,317,321 – 人民幣3,731,985)	**1**	–
港幣5,500,001 – 港幣6,000,000(人民幣4,561,316 – 人民幣4,975,980)	**1**	–
港幣6,000,001 – 港幣6,500,000(人民幣4,975,980 – 人民幣5,390,645)	**–**	1
港幣10,000,001 – 港幣10,500,000(人民幣8,293,301 – 人民幣8,707,965)	**1**	–

於本年內，本集團概無向任何人士支付酬金以鼓勵其加入或在其加入本集團時的誘因或作為離職補償(二零二零年：無)。於年內概無人士放棄或同意放棄任何酬金(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

9 其他綜合收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
匯兑差額－換算本公司及境外附屬公司之財務報表時所產生	**13,383**	(87,654)
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	**48,960**	185,243
處置附屬公司時，累計匯兑差額重新分類至損益	**–**	6,270
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的權益投資：		
公允價值儲備變動淨額(不可撥回)	**243,697**	90,240
其他綜合收益	**306,040**	194,099

其他綜合收益各組成部分均無税務影響。

10 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔(虧損)／溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利	**(883,252)**	63,757
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔溢利*(附註28(d))*	**(228,725)**	(283,209)
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	**(1,111,977)**	(219,452)

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
普通股股份	**748,366**	748,366

由於在該兩年內均無已發行潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	自用建築物的所有權權益	租入自用的其他投資性房地產	機器設備	運輸工具	物業、廠房及設備	在建工程	小計	投資性房地產	發展之中投資性房地產	小計	持作自用的租賃土地權益	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	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
成本:												
於二零二零年一月一日	1,962,381	32,755	687,614	16,449	312,435	35,148	3,046,782	5,389,295	465,802	5,855,097	1,797,959	10,699,838
匯兑調整	–	(1,494)	–	–	(147)	–	(1,641)	(15,817)	–	(15,817)	–	(17,458)
增置	1,706	22,447	1,361	3,038	16,193	18,590	63,335	–	83,317	83,317	95,379	242,031
處置	–	–	(9,226)	(2,985)	(3,920)	–	(16,131)	–	–	–	–	(16,131)
處置附屬公司	(1,059,045)	–	(635,682)	(10,888)	(206,650)	(40,377)	(1,952,642)	(2,826,371)	(432,094)	(3,258,465)	(604,714)	(5,815,821)
由在建投資性房地產轉入	–	–	–	–	–	–	–	103,485	(103,485)	–	–	–
轉出至持作待售資產	–	–	(167)	(502)	(57)	–	(726)	(17,990)	–	(17,990)	–	(18,716)
轉出至存貨	–	–	–	–	–	–	–	–	(13,540)	(13,540)	–	(13,540)
於二零二零年十二月三十一日和二零二一年一月一日	905,042	53,708	43,900	5,112	117,854	13,361	1,138,977	2,632,602	–	2,632,602	1,288,624	5,060,203
匯兑調整	–	(282)	–	–	(67)	–	(349)	(6,987)	–	(6,987)	–	(7,336)
增置	–	22,527	1,320	817	18,533	41,895	85,092	–	–	–	–	85,092
處置	–	(37,487)	–	(1,072)	(2)	–	(38,561)	(3,791)	–	(3,791)	–	(42,352)
於二零二一年十二月三十一日	905,042	38,466	45,220	4,857	136,318	55,256	1,185,159	2,621,824	–	2,621,824	1,288,624	5,095,607

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益*(續)*

(a) 賬面價值*(續)*

	自用建築物的所有權權益	租入自用的其他投資性房地產	機器設備	運輸工具	物業、廠房及設備	在建工程	小計	投資性房地產	發展之中投資性房地產	小計	持作自用的租賃土地權益	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	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
累計折舊:												
於二零二零年一月一日	366,234	14,712	461,073	13,482	173,850	–	1,029,351	563,966	5,392	569,358	200,980	1,799,689
匯兑調整	–	(1,081)	–	–	(90)	–	(1,171)	(1,701)	–	(1,701)	–	(2,872)
本年計提	70,243	16,403	31,487	1,140	41,153	–	160,426	162,627	–	162,627	49,580	372,633
處置撥回	–	–	(8,013)	(2,835)	(3,442)	–	(14,290)	–	–	–	–	(14,290)
轉出至持作待售資產	–	–	(26)	(502)	(57)	–	(585)	(12,955)	–	(12,955)	–	(13,540)
處置附屬公司	(401,655)	–	(443,850)	(7,967)	(163,003)	–	(1,016,475)	(567,303)	(5,392)	(572,695)	(189,977)	(1,779,147)
於二零二零年十二月三十一日和二零二一年一月一日	34,822	30,034	40,671	3,318	48,411	–	157,256	144,634	–	144,634	60,583	362,473
匯兑調整	–	37	–	–	(54)	–	(17)	(841)	–	(841)	–	(858)
本年計提	28,614	16,025	2,917	564	32,026	–	80,146	69,414	–	69,414	40,961	190,521
處置撥回	–	(37,487)	–	(1,072)	(1)	–	(38,560)	(355)	–	(355)	–	(38,915)
於二零二一年十二月三十一日	63,436	8,609	43,588	2,810	80,382	–	198,825	212,852	–	212,852	101,544	513,221
賬面價值:												
於二零二一年十二月三十一日	841,606	29,857	1,632	2,047	55,936	55,256	986,334	2,408,972	–	2,408,972	1,187,080	4,582,386
於二零二零年十二月三十一日	870,220	23,674	3,229	1,794	69,443	13,361	981,721	2,487,968	–	2,487,968	1,228,041	4,697,730

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益*(續)*

(b) 使用權資產

根據相關資產分類的使用權資產之賬面淨值分析如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國以折舊成本列示,持作自用的租賃土地及樓宇所有權權益,剩餘租賃期限為:		
– 10年至50年	**1,202,752**	1,241,821
以折舊成本列示的其他持作自用的物業	**29,857**	23,674
於中國以折舊成本計價的投資物業,剩餘租賃期為:		
– 10年至50年	**1,236,842**	1,315,171
包含於「存貨及其他合約成本」之中:		
持作開發及正開發的待售物業	**3,131,403**	4,192,225
已完工之待售物業	**2,034,607**	921,796
	5,166,010	5,114,021
	7,635,461	7,694,687

於損益中確認與租賃有關之費用分析如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按標的資產類別劃分的使用權資產之折舊費用:		
租賃土地及建築物的所有權權益	**40,961**	45,491
其他自用租賃物業	**16,025**	16,403
投資性房地產	**31,975**	67,399
	88,961	129,293
租賃負債利息*(附註5(a))*	**752**	3,839
與短期租賃和低價值租賃有關的費用	**633**	70

註: 本年度使用權資產增加金額為人民幣539,697,000元(二零二零年:人民幣2,755,122,000元)。該金額包含購買的持作自用的租賃土地權益人民幣517,170,000元(二零二零年:人民幣2,732,676,000元),其餘主要與新租賃協定下的資本化之應付租賃款有關。

租賃現金流出總額的詳情分析和租賃負債的到期日分析分別載於附註21(d)和25。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益*(續)*

(c) 租賃土地和自用建築物的所有權權益

本集團擁有若干用於酒店業務和辦公大樓的物業。本集團為該等物業權益(包括相關土地全部或部分未分割股份)的註冊擁有人。本集團通過一次性付款從其先前的註冊所有者處獲得此該等財產權益,無其他土地租賃條款下的後續付款,惟根據相關政府機構規定的應納稅金額除外。該等應納稅金額隨時間不同而不同,並將支付予相關政府機構。

(d) 其他持作自用租賃物業

本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為辦公室的權利,租賃通常為期2至5年。

部分租賃的合約條款包括於合約期限結束更新租賃期限的權利。於可行情況之下,本集團力求包括本集團可行使的擴展選項,以提高運營靈活性。本集團於租賃開始日評估行使延期選擇權的合理性。如果本集團無法確定是否行使延期選擇權,則延期期間的未來租賃付款不納入租賃負債的計量。未來租賃付款的潛在風險總結如下:

	可確認租賃負債(經折現)		延期選權項下的潛在未來租賃付款未計入租賃負債(未折現)	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓	**17,004**	5,444	**20,136**	28,264

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益*(續)*

(e) 投資性房地產

(i) 本集團出租投資性房地產。租約通常為期一到五年，可選擇於該日期之後續約，屆時可重新協商所有條款。

於報告日，本集團的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	**85,663**	40,700
一年以上兩年以內	**32,488**	34,351
兩年以上三年以內	**29,076**	18,577
三年以上四年以內	**20,983**	18,237
四年以上五年以內	**6,111**	3,701
	174,321	115,566

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團若干投資性房地產之賬面價值共計人民幣2,004,676,000元(二零二零年：人民幣2,055,969,000元)乃就房地產投資信託計劃證券化(參閱附註24(a)(iv))。根據房地產信託計劃條款，本集團仍保留對投資性房地產剩餘價值的控制權，因此未終止確認相關投資性房地產。

(iii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有的投資性房地產之公允價值共計人民幣2,797,101,000元(二零二零年：人民幣2,797,101,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元	商標 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零二零年一月一日	8,854	56,000	64,854
處置附屬公司	(2,724)	–	(2,724)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	6,130	56,000	62,130
增置	63	–	63
於二零二一年十二月三十一日	6,193	56,000	62,193
累計攤銷：			
於二零二零年一月一日	3,932	8,000	11,932
本年計提	1,311	8,000	9,311
處置附屬公司	(1,815)	–	(1,815)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	3,428	16,000	19,428
本年計提	1,126	8,000	9,126
二零二一年十二月三十一日	4,554	24,000	28,554
賬面價值：			
於二零二一年十二月三十一日	1,639	32,000	33,639
於二零二零年十二月三十一日	2,702	40,000	42,702

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

				所有權權益比例			
公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/已發行股本之資料	本集團之有效權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務
深圳華僑城港亞控股發展有限公司 *(附註(i)及附註(iii))*	中華人民共和國(「中國」)	港幣180,000,000元	港幣180,000,000元	100%	-	100%	企業諮詢和管理
深圳市華友投資有限公司 *(附註(iii))*	中國	人民幣3,000,000元	人民幣3,000,000元	100%	-	100%	投資管理
惠州華力包裝有限公司 *(附註(i)及附註(iii))*	中國	港幣168,000,000元	港幣168,000,000元	100%	-	100%	開發自有土地產業園區和物業管理
華昌國際有限公司	中國香港	一股	一股	100%	-	100%	投資控股
華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」) *(附註(ii)及附註(iii))*	中國	人民幣3,030,000,000元	人民幣3,030,000,000元	50.5%	-	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司 *(附註(iii))*	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	100%	-	100%	投資控股和房地產開發

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資*(續)*

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/已發行股本之資料	所有權權益比例 本集團之有效權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務
深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司*(附註(iii))*	中國	人民幣30,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	投資管理
華僑城(常熟)實業發展有限公司*(附註(i)及附註(iii))*	中國	27,800,000美元	27,800,000美元	100%	-	100%	開發自有土地產業園區和物業管理
華僑城融資租賃有限公司*(附註(i)及附註(iii))*	中國	200,000,000美元	37,741,382.95美元	100%	100%	-	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司*(附註(iii))*	中國	人民幣1,000,000,000元	人民幣133,000,000元	100%	-	100%	旅遊及房地產開發
上海首馳企業管理有限公司*(附註(iii))*	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	50.5%	-	50.5%	企業管理
中聯前海開源-華僑城租賃住房一號第一期私募股權投資基金*(附註24(a)(ii))*	中國	人民幣2,150,000,000元	人民幣2,150,000,000元	5.05%	-	5.05%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資*(續)*

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/已發行股本之資料	所有權權益比例 本集團之有效權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務
中聯前海開源-華僑城租賃住房一號第一期資產支持專項計劃*(附註24(a)(ii))*	中國	人民幣2,150,000,000元	人民幣2,150,000,000元	5.05%	-	5.05%	物業投資
合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司*(附註(ii))*	中國	人民幣400,000,000元	人民幣400,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發
深圳華僑城港華投資控股有限公司*(附註(ii))*	中國	港幣4,000,000,000元	港幣3,070,000,000元	100%	-	100%	企業咨詢和管理
合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城」)*(附註(iii))*	中國	人民幣10,000,000,000元	人民幣3,000,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發

附註:

(i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。

(ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。

(iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資*(續)*

下表顯示了本集團附屬公司有具有重大非控股權益(「NCI」)之附屬公司之資料。以下匯總的財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

	華僑城上海置地		合肥華僑城	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	RMB'000
主要營業地點	中國		中國	
NCI比例	**49.5%**	49.5%	**49.0%**	49.0%
流動資產	**4,613,040**	4,868,375	**9,226,736**	4,497,929
非流動資產	**3,891,934**	4,016,689	**110,774**	99,007
流動負債	**(2,959,504)**	(1,129,524)	**(6,246,121)**	(1,593,138)
非流動負債	**(1,333,383)**	(3,444,039)	**(1,734)**	–
分配給本公司權益持有人資產淨值	**4,212,087**	4,311,501	**3,089,655**	3,003,798
NCI賬面價值	**2,084,983**	2,134,193	**1,513,931**	1,471,861
收入	**519,810**	677,441	**884,137**	98,886
年度(虧損)/溢利歸屬於本公司權益持有人	**(99,414)**	(87,959)	**85,857**	3,798
綜合收益總額	**(99,414)**	(87,959)	**85,857**	3,798
分配給NCI之(虧損)/溢利	**(49,210)**	(43,540)	**42,070**	1,861
分配給NCI之股息	**–**	(79,225)	**–**	–
NCI之出資額	**–**	–	**–**	1,470,000
營運活動所得現金流量	**(70,158)**	(12,180)	**(1,739,531)**	(1,481,640)
投資活動所得現金流量	**82,248**	98,493	**(775)**	(4,237)
融資活動所得現金流量	**(144,702)**	(89,760)	**2,110,664**	3,000,000

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上市投資*(註1及2)*：		
– 應佔淨資產	**1,998,075**	2,871,192
– 商譽	**313,438**	463,438
	2,311,513	3,334,630
非上市投資*(註3)*		
– 應佔淨資產	**1,209,353**	900,392
– 商譽	**86,301**	1,360
	1,295,654	901,752
應收一間聯營公司款項*(註4)*	**–**	132,526
	3,607,167	4,368,908

註1： 於二零二一年十二月三十一日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣698,241,000元(二零二零年：人民幣2,089,076,000元)。

註2： 於二零二一年十二月三十一日，本集團所持有兩間上市聯營公司的股票公允價值相較本集團對於該聯營公司的股權投資賬面價值持續顯著下跌，并且因現時中國大陸房地產市場不穩定導致該等聯營公司財務狀況惡化及存在潛在的財務困境，構成減值跡象。

為了進行減值測試，董事參考外部評估師所編制的評估報告的使用價值，重新評估該等聯營公司的可收回金額，該使用價值是通過估計本集團在該等聯營公司預計產生的未來現金流量的現值中所佔份額而得出的。使用價值計算的主要假設主要包括折現率和預期長期增長率。本集團董事使用稅后利率估計折現率，該稅率反映了貨幣時間價值和與聯營企業有關的特定風險的當前市場評估。

禹洲集團使用價值計算中採用的折現率和長期增長率分別為18%和0%，而易居使用價值計算中採用的折現率和長期增長率分別為18%(二零二零年：14.1%)和1.9%(二零二零年：2.3%)。

為獲取在該等聯營公司預計產生的未來現金流量現值，本集團董事考慮了現時中國大陸房地產市場不穩定對該等聯營公司的影響，這導致預計未來現金流量相比上年度減值測試所使用的數據出現重大差異。

由於聯營公司的使用價值低於其賬面價值，本集團於聯營公司之權益確認減值虧損人民幣750,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益*(續)*

註3： 於本年內，本集團與德盈控股、德盈環球投資有限公司及許夏林先生訂立投資協定，根據該協定，本集團認購新的投資者股份，並以142,501,000港元(相當於人民幣118,788,000元)的總對價收購德盈控股的現有投資者股份(約占德盈控股已發行股本總的9.5%)。該款項已於年內支付。本集團於德盈控股委任一名董事，對其有重大影響。鑒於此，德盈控股成為本集團一間聯營公司。於2022年1月，德盈控股於香港聯合交易所有限公司上市。

此外，本集團與第三方簽訂了有限合夥協議，以投資為目的建立合夥企業，本集團對該等合夥企業具有重大影響。本集團於該等合夥企業認購出資額分別為人民幣400,000,000元和人民幣70,000,000元。於二零二一年度，該集團支付了人民幣120,000,000元和人民幣70,000,000元的出資額。

註4： 應收一間聯營公司款項無擔保，年利率為8%，已於二零二一年償還。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的個別重要聯營公司的詳細信息如下：

			持股比例						
			二零二一年			二零二零年			
聯營公司名稱	成立及業務地點	已發行股本	本集團有效權益	本公司持有	附屬公司持有	本集團有效權益	本公司持有	附屬公司持有	主營業務
資匯控股有限公司(「資匯」)	英屬處女群島	100股每股面值1美元	49%	49%	-	49%	49%	-	投資控股
民生教育集團有限公司(「民生教育」)	開曼群島	4,017,720,000股每股面值0.00001美元	7.8716%	-	7.8716%	7.8716%	-	7.8716%	教育
禹洲集團控股有限公司(「禹洲集團」)	開曼群島	6,543,909,500股每股面值0.1港元	9.9440%	-	9.9440%	9.9440%	-	9.9440%	物業開發
易居(中國)企業控股有限公司(「易居」)	開曼群島	1,749,059,530股每股面值0.00001美元	4.1949%	-	4.1949%	4.1949%	-	4.1949%	房地產代理資料諮詢網路經紀
中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」)	中國	人民幣500,000,000元	21%	-	21%	21%	-	21%	物業開發

註： 本集團於上述聯營公司中派駐了董事，能夠對聯營公司產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益*(續)*

以下披露了重要聯營公司的匯總財務資料，這些財務資料已根據會計政策的差異進行了調整，並已與合併財務報表中的賬面值進行了對賬：

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		易居		中山禹鴻	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
本集團持有之有效權益	**49%**	49%	**7.8716%**	7.8716%	**9.9440%**	9.9440%	**4.1949%**	4.1949%	**21%**	21%
於十二月三十一日：										
流動資產	**3,000,194**	3,804,197	**4,060,549**	2,726,446	**146,401,111**	148,070,157	**9,701,310**	15,729,789	**3,017,668**	2,636,505
非流動資產	**96,808**	28,929	**7,489,314**	6,390,793	**29,163,432**	27,862,781	**5,498,108**	4,838,954	**31,554**	12,534
流動負債	**(1,780,612)**	(1,602,966)	**(3,389,410)**	(2,027,855)	**(90,244,255)**	(94,143,668)	**(8,556,229)**	(1,641,114)	**(1,189,632)**	(925,749)
非流動負債	**(121,269)**	(1,181,644)	**(3,330,332)**	(2,928,807)	**(46,874,560)**	(48,859,713)	**(3,608,439)**	(4,615,909)	**(1,031,431)**	(1,285,583)
永續債券	**-**	-	**-**	-	**(1,911,986)**	(1,911,986)	**-**	-	**-**	-
少數股東權益	**-**	-	**(197,230)**	(124,935)	**(14,705,119)**	(9,673,456)	**(1,538,802)**	(4,036,003)	**-**	-
歸屬於股東淨資產	**1,195,121**	1,048,516	**4,632,891**	4,035,642	**21,828,623**	21,344,115	**1,495,948**	10,275,717	**828,159**	437,707
本集團應佔聯營公司資產淨值	**585,609**	513,773	**364,683**	317,670	**2,170,638**	2,122,466	**62,754**	431,056	**173,913**	91,919
商譽	**-**	-	**132,137**	132,137	**-**	-	**181,301**	331,301	**1,360**	1,360
應收一間聯營公司款項	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	132,526
減值撥備	**-**	-	**-**	-	**(600,000)**	-	**-**	-	**-**	-
綜合財務報表之賬面價值	**585,609**	513,773	**496,820**	449,807	**1,570,638**	2,122,466	**244,055**	762,357	**175,273**	225,805

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益*(續)*

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		易居		中山禹鴻	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收/收到聯營公司股利	-	-	2,987	8,500	127,482*	173,020*	3,830	11,358	-	-
收入	1,142,901	1,525,970	2,394,012	1,107,206	27,071,240	10,411,604	8,865,987	8,051,509	1,747,777	-
本年溢利/(虧損)	168,025	193,867	635,195	131,467	(91,227)	(819,305)	(8,688,447)	304,723	390,452	(22,269)
其他綜合收益	(21,420)	28,835	-	62,448	575,665	1,665,007	-	20,145	-	-
綜合收益總額	146,605	222,702	635,195	193,915	484,438	845,702	(8,688,447)	324,868	390,452	(22,269)
本集團溢利/(虧損)										
-本年應佔溢利/(虧損)	82,332	94,995	50,000	10,349	(9,072)	(81,472)	(364,472)	12,783	81,995	(4,676)
-聯營公司權益變動	-	-	-	(3,550)	-	21,605	-	(75,108)	-	-
	82,332	94,995	50,000	6,799	(9,072)	(59,867)	(364,472)	(62,325)	81,995	(4,676)
本集團應佔其他綜合收益	(10,496)	14,129	-	4,916	57,244	165,568	-	845	-	-
本集團應佔綜合收益總額	71,836	109,124	50,000	11,715	48,172	105,701	(364,472)	(61,480)	81,995	(4,676)

* 股利根據以股代息計劃轉換為禹洲集團的股份的為人民幣127,482,000元(二零二零年：人民幣138,580,000元)。

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	534,772	294,700
本集團分佔該等聯營公司之		
本年溢利/(虧損)	12,185	(39,737)
其他綜合收益	(155)	(215)
綜合收益總額	12,030	(39,952)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非上市投資：		
– 應佔淨資產	**1,137,901**	1,197,304

於二零二一年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

			持股比例						
			二零二一年			二零二零年			
合營企業名稱	成立及業務地點	已發行及繳足資本	本集團有效權益	本公司持有	附屬公司持有	本集團有效權益	本公司持有	附屬公司持有	主要業務
廈門僑潤投資合夥企業（「廈門僑潤」）	中國	繳足資本 人民幣426,310,600	**75.00%**	**-**	**75.00%**	-	-	-	投資控股
深圳僑恒一號投資企業（「深圳僑恒」）	中國	繳足資本 人民幣661,400,000	**75.00%**	**-**	**75.00%**	-	-	-	投資控股
HNW Investment Fund Series SPC – Serica SP（「開曼基金」）	開曼群島	繳足資本 港幣850,000,000	**49.00%**	**49.00%**	**-**	49.00%	49.00%	-	投資控股

註： 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與第三方簽訂關於建立投資目的有限責任合夥企業協議，並對該等合夥企業擁有共同控制。本集團認繳合夥企業出資總額人民幣1,087,710,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已實繳出資額人民幣815,785,000元。

此外，本年度本集團從廈門華僑城潤禹投資合夥企業收回投資成本人民幣945,417,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益*(續)*

對該重大合營企業匯總之財務資料進行調整，並根據會計政策的差異進行調整，並與合併財務報表之賬面值進行對賬，其披露情況如下：

名稱	廈門僑潤	深圳僑恒	開曼基金	
	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團持有之有效權益	**75.00%**	**75.00%**	**49.00%**	49.00%
流動資產	**421,435**	**604**	**256,955**	296,507
非流動資產	**3,398**	**663,994**	**1,436,554**	1,494,296
流動負債	**–**	**–**	**(57,641)**	(65,441)
非流動負債	**–**	**–**	**(981,120)**	(1,009,968)
歸屬於股東權益	**424,833**	**664,598**	**654,748**	715,394
本集團應佔合營公司資產淨值	**318,625**	**498,449**	**320,827**	350,543
綜合財務報表之賬面價值	**318,625**	**498,449**	**320,827**	350,543
包含於上述資產負債中：				
現金及現金等價物	**33**	**604**	**222,235**	263,098
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	**–**	**–**	**(981,120)**	(1,009,968)
收到合營企業之股息	**–**	**–**	**24,870**	–
收入	**–**	**–**	**88,608**	–
本年(虧損)／溢利	**(1,480)**	**3,198**	**(14,725)**	–
其他綜合收益	**–**	**–**	**4,834**	–
綜合收益總額	**(1,480)**	**3,198**	**(9,891)**	–
本集團應(虧損)／溢利	**(1,110)**	**2,399**	**(7,215)**	–
本集團應佔其他綜合收益	**–**	**–**	**2,369**	–
本集團應佔綜合收益總額	**(1,110)**	**2,399**	**(4,846)**	–
包含於上述(虧損)／溢利：				
折舊和攤銷	**–**	**–**	**55,998**	–
利息收入	**27**	**4**	**1,165**	–
利息費用	**–**	**–**	**29,856**	–
所得稅費用	**–**	**–**	**8,977**	–

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 其他金融資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益證券(不可撥回)		
– 香港上市權益證券*(附註29(e))*	–	866,712
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
– 非上市權益證券	309,638	274,818
	309,638	1,141,530

註: 本年未收到該項投資股息(二零二零年:無)。

於本年內,本集團通過一系列交易在市場上出售了所有同程藝龍控股有限公司(「同程藝龍」)之股票,並收到了處置現金對價人民幣1,096,721,000元。在出售投資的其他全面收益中確認的累計公允價值變動被重新分類至保留溢利。

17 融資租賃應收款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資租賃應收款	221,516	360,623
扣減:一年內到期	(98,928)	(108,679)
	122,588	251,944

於十二月三十一日,未來最低融資租賃應收款總額如下:

	二零二一年				二零二零年			
	應收租賃款 人民幣千元	未實現融資收益 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元	應收租賃款 人民幣千元	未實現融資收益 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
一年內	110,219	(10,219)	(1,072)	98,928	127,644	(17,644)	(1,321)	108,679
一至五年	131,131	(6,131)	(2,412)	122,588	273,889	(18,884)	(3,061)	251,944
	241,350	(16,350)	(3,484)	221,516	401,533	(36,528)	(4,382)	360,623

於二零二一年十二月三十一日,應收同系附屬公司款項為人民幣105,000,000元(二零二零年:人民幣197,599,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

18 存貨及其他合約成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	**5,946,200**	6,440,379
持作出售之已竣工物業	**4,343,022**	1,858,122
其他存貨	**3,681**	3,143
	10,292,903	8,301,644
其他合約成本	**7,037**	1,265
	10,299,940	8,302,909

(a) 綜合開發業務存貨租期分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國		
– 中期租約(10–50年)	**4,717,151**	4,607,716
– 長期租賃(50年以上)	**5,572,071**	3,690,785
	10,289,222	8,298,501

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	**935,640**	622,479

預計將於一年後收回的持作出售之已竣工物業、持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣7,124,635,000元(二零二零年：人民幣5,717,522,000元)。所有其他存貨預計於一年內收回。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

18 存貨及其他合約成本(續)

(c) 合約成本

於二零二一年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日資本化的合約成本與向房地產經紀人支付的增量銷售佣金有關，這些經紀人的銷售活動導致客戶簽署了本集團在報告日仍在建設中的房地產的買賣協議。在確認相關物業銷售收入的期間，合約成本在損益表中確認為「銷售費用」的一部分。

本集團採用香港財務報告準則第15號第94段中可行權宜方法，倘本集團應確認的資產攤銷日與簽訂合約日期於相同的報告期間內，則獲取有關已完工物業及服務之合約的增量成本確認為開支。

預計將於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣2,380,000元(二零二零年：無)。

19 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合開發業務	**3,407,258**	1,459,276

本集團於簽訂買賣協議後向客戶收取按金與銷售收入。於該物業完工並移交控制權至客戶之前，預收款項將被確認為合約負債。

合約負債之變動

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	**1,459,276**	512,781
計入年初合約負債之本年度確認收入導致合約負債減少	**(670,820)**	(176,336)
收到截至十二月三十一日仍在建物業的按金與銷售收入導致合約負債淨增加	**2,618,802**	1,615,625
出售附屬公司	**–**	(492,794)
於十二月三十一日	**3,407,258**	1,459,276

本年預計將於一年後確認為收入之預收款項為人民幣23,015,000元(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

20 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款		
– 應收第三方款項	**6,626**	13,042
減：虧損撥備*(附註29(a))*	**(320)**	(228)
	6,306	12,814
其他應收款項及應計費用*(註(i))*：		
– 應收聯營公司款項	**13,690**	113,634
– 應收中間控股公司款項	**1,094**	1,094
– 應收同系附屬公司款項	**10,467**	708,727
– 應收第三方款項	**62,016**	66,865
	87,267	890,320
減：虧損撥備	**(53)**	(325)
	87,214	889,995
以攤銷成本計量之金融資產	**93,520**	902,809
押金及預付款*(註(ii))*	**2,629,639**	43,794
	2,723,159	946,603

註：

(i) 除按每年2.5%計息(二零二零年：2.5%)的款項人民幣4,006,000元(二零二零年：人民幣72,401,000元)外，應收聯營公司、中間控股公司、同系附屬公司及其他關連方款項為無抵押、免息及於要求時償還。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，結餘中包含本年收購三宗土地的預付土地成本人民幣2,311,958,000元(二零二零年：無)。其中，本集團於二零二二年二月獲得一塊土地的使用權證，因此預付土地成本中的人民幣1,033,391,000元已在年後轉至存貨。剩餘款項預計將在獲得各自的土地使用權證後轉至存貨。

(iii) 於二零二一年十二月三十一日，預計所有應收賬款及其他應收款項將於一年內收回。

賬齡分析

於報告期間結束時，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	**6,306**	4,344
一至兩年	**–**	8,470
	6,306	12,814

本集團之信貸政策載於附註29(a)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	**3,331,662**	4,274,938
減：為房地產投資信託計劃之受限現金*(附註24(a)(iv))*	**(5,145)**	(5,418)
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	**3,326,517**	4,269,520

(b) 稅前(虧損)／溢利調整至用於營運活動所得之現金：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
稅前(虧損)／溢利：		**(842,156)**	76,660
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	**195,558**	377,855
利息收入	4(a)	**(44,191)**	(53,846)
融資成本	5(a)	**149,216**	183,099
處置物業及設備(收益)／虧損淨額	4(b)	**(1,516)**	597
非上市權益證券投資實現及未實現(收益)／虧損淨額	4(b)	**(38,700)**	9,704
應佔聯營公司之收益減虧損		**147,032**	66,902
應佔合營企業之收益減虧損		**(88,742)**	939
聯營公司之減值		**750,000**	70,000
處置投資性物業之收益	4(b)	**(52,144)**	–
處置附屬公司之收益	4(b)	**–**	(340,972)
應收賬款及其他應收款(損失轉回)／減值損失	5(c)	**(153)**	1,312
融資租賃應收款減值虧損撥回	5(c)	**(898)**	(2,088)
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		**(1,866,407)**	(3,046,303)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少		**(2,574,015)**	239,579
融資租賃應收款項減少		**140,004**	117,240
應付賬款及其他應付款增加／(減少)		**667,659**	(364,850)
合約負債增加		**1,703,331**	1,439,289
用於營運活動所得之現金		**(1,756,122)**	(1,224,883)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和其他貸款 人民幣千元	關聯方貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	8,115,677	972,750	78,830	9,167,257
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	2,256,618	2,502,388	–	4,759,006
償還貸款	(2,525,484)	(904,594)	–	(3,430,078)
租賃支出之資本要素	–	–	(24,607)	(24,607)
融資活動現金總變動	(268,866)	1,597,794	(24,607)	1,304,321
匯率調整	(240,803)	(9,078)	(425)	(250,306)
其他變動：				
出售附屬公司	(1,000,000)	(339,406)	(51,650)	(1,391,056)
因本年度簽訂新租賃合約而新增之租賃負債	–	–	22,447	22,447
其他總變動：	(1,000,000)	(339,406)	(29,203)	(1,368,609)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	**6,606,008**	**2,222,060**	**24,595**	**8,852,663**
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	**1,200,099**	**1,138,000**	**–**	**2,338,099**
償還貸款	**(1,975,512)**	**(1,026,131)**	**–**	**(3,001,643)**
租賃支出之資本要素	**–**	**–**	**(16,974)**	**(16,974)**
融資活動現金總變動	**(775,413)**	**111,869**	**(16,974)**	**(680,518)**
匯率調整	**(83,235)**	**(2,929)**	**(245)**	**(86,409)**
其他變動：				
因本年度簽訂新租賃合約而新增之租賃負債	**–**	**–**	**22,846**	**22,846**
其他總變動	**–**	**–**	**22,846**	**22,846**
於二零二一年十二月三十一日	**5,747,360**	**2,331,000**	**30,222**	**8,108,582**

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料*(續)*

(d) 總租賃現金支出

現金流量表中租賃金額包含以下各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營性現金流	**2,312,710**	2,131,136
投資性現金流	**–**	95,379
融資性現金流	**16,974**	24,607
	2,329,684	2,251,122

上述金額與下列相關：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
支付租賃租金	**17,726**	28,446
預付租賃土地	**2,311,958**	2,222,676
	2,329,684	2,251,122

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 分類為持作待售之出售組別資產及負債

於二零二零年十二月十七日，本集團訂立協議出售其附屬公司安徽華力包裝有限公司(「安徽華力」)的部分資產，代價為人民幣47,380,000元。本集團還決定在處置資產後註銷該附屬公司。因此，安徽華力的所有可識別資產及負債於二零二零年十二月三十一日被重新分類為分類為持作待售之出售組別資產及負債。資產處置已於二零二一年一月十四日完成，安徽華力的註銷工作已經於二零二一年十一月四日完成。

(a) 分類為持作待售之出售組別資產：

	二零二零年 人民幣千元
投資性房地產	5,034
物業、廠房及設備	140
遞延税項資產	2,238
應收賬款及其他應收款	30
現金及現金等價物	4,637
	12,079

待售組別內之資產不包括應收本集團之人民幣27,555,000元，因其已於合併中抵銷。

(b) 分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債：

	二零二零年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	1,849

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款：		
– 應付同系附屬公司款項	–	7,957
– 應付第三方款項	646,423	464,199
	646,423	472,156
其他應付款項：		
– 應付聯營公司款項	221,443	80,520
– 應付同系附屬公司款項	346,453	343,740
– 應付第三方款項	620,781	413,524
	1,188,677	837,784
應付利息：		
– 應付一間聯營公司款項	18,331	54,798
– 應付中間控股公司款項	53,619	36,350
– 應付同系附屬公司款項	71	71
– 應付其他關聯方款項	76,110	49,605
– 應付第三方款項	26,023	29,168
	174,154	169,992
以攤銷成本計量之金融負債	2,009,254	1,479,932
押金*(註)*	92,435	74,158
	2,101,689	1,554,090

註： 於二零二一年十二月三十一日，除押金人民幣45,253,000元(二零二零年：人民幣48,361,000元)預計將於一年後支付外，剩餘押金、其他應付賬款及應計開支預計將於一年內支付。

於二零二一年十二月三十一日，押金中包含應付同系附屬公司款項人民幣12,000,000元(二零二零年：人民幣15,919,000元)。

賬齡分析

截至二零二一年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	641,786	458,241
一至兩年	2,391	10,395
兩至三年	2,083	3,339
大於三年	163	181
	646,423	472,156

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款

(a) 於二零二一年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(i)	銀行及其他貸款		
	一年以內或須於要求時償還	**1,387,278**	573,899
	一年以上兩年以內	**832,317**	2,335,130
	兩年以上五年以內	**660,500**	786,979
	五年以後	**932,265**	975,000
		2,425,082	4,097,109
		3,812,360	4,671,008
(ii)	關聯方貸款		
	一年以內或須於要求時償還	**421,400**	421,400
	一年以上兩年以內	**420,000**	59,350
	兩年以上五年以內	**–**	1,300,310
		841,400	1,781,060
(iii)	非控股權益貸款		
	一年以內或須於要求時償還	**1,489,600**	441,000
(iv)	房地產投資信託計劃貸款		
	一年以內或須於要求時償還	**1,935,000**	–
	一年以上兩年以內	**–**	1,935,000
		1,935,000	1,935,000
		8,078,360	8,828,068

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款*(續)*

(a) 於二零二一年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：*(續)*

於二零一九年十一月三十日，本集團附屬公司華僑城上海置地公司參與了深圳證券交易所的一個房地產投資信託計劃。該房地產投資信託計劃募集總資金為人民幣2,150,000,000元，含優先級資產抵押證券人民幣1,935,000,000元，認購者為除本集團以外的其他合格投資者，投資者可由此獲得年化利率為4.24%的固定收益。另有次級資產抵押證券人民幣215,000,000元，認購者為本集團，因此本集團可獲得該房地產信託計劃之剩餘收益。該房地產投資信託計劃之收入來源為華僑城上海置地公司賬面價值為人民幣2,055,969,000元之投資性房地產之租金收入及營業收入。如果租金和營業收入不足以支付應付給優先級資產抵押證券，華僑城上海置地公司有義務彌補差額，以保證優先級資產抵押證券持有者仍將享有4.24%的固定年化收益率。該房地產投資信託計劃期限為三年。房地產信託計劃管理者有權再延長三年。期限屆滿時，本金人民幣1,935,000,000元及截止至當日的未償還固定收益應退還給優先級資產抵押證券持有者，剩餘金額由華僑城上海置地保留。

由於該標的投資性房地產未符合終止確認之標準，本集團未終止確認該投資性房地產，故從優先級資產抵押證券募集而來的款項淨額人民幣1,935,000,000元被確認為集團的金融性負債。本集團投資的次級資產抵押證券於合併時予以抵消。

根據房地產投資信託計劃之條款，倘華僑城上海置地無法償還應付餘額，華僑城集團作為本集團之最終控股公司，可能被要求償還優先級資產抵押證券持有者相應本金或收益。

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零二一年	二零二零年
	1個月香港銀行同業拆息	1個月香港銀行同業拆息
銀行貸款	+1.15%至4.75%	+1.15%至4.75%
關聯方貸款	4.35%至4.37%	零至4.56%
非控股權益貸款	4.75%至9.00%	9.00%
房地產投資信託計劃貸款	4.24%	4.24%

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款*(續)*

(b) 貸款詳情分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
抵押或質押貸款		
– 銀行及其他貸款	42,735	10,000
保證貸款		
– 銀行及其他貸款	878,511	–
信用貸款		
– 銀行及其他貸款	466,032	563,899
– 關聯方貸款	421,400	421,400
– 非控制權益貸款	1,489,600	441,000
	2,377,032	1,426,299
房地產投資信託計劃貸款	1,935,000	–
	5,233,278	1,436,299
非流動		
抵押或質押貸款		
– 銀行及其他貸款	932,265	975,000
保證貸款		
– 銀行及其他貸款	1,298,228	2,701,289
信用貸款		
– 銀行及其他貸款	194,589	420,820
– 關聯方貸款	420,000	1,359,660
	614,589	1,780,480
房地產投資信託計劃貸款	–	1,935,000
	2,845,082	7,391,769
	8,078,360	8,828,068

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款*(續)*

(b) 貸款詳情分析如下:*(續)*

於十二月三十一日,銀行保證貸款由以下關聯方提供保證:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)	**660,500**	130,500
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	**1,516,239**	2,570,789
	2,176,739	2,701,289

(c) 抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作自用物業	**821,845**	850,681
持作自用租賃土地權益	**906,818**	938,729
	1,728,663	1,789,410

(d) 關聯方貸款明細如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動		
– 一家聯營公司之貸款	**421,400**	421,400
– 非控制權益貸款	**1,489,600**	441,000
	1,911,000	862,400
非流動		
– 中間控股公司之貸款	**420,000**	1,359,660
	2,331,000	2,222,060

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

25 租賃負債

下表列示本集團在報告期末的租賃負債的剩餘合約到期資訊：

	二零二一年		二零二零年	
	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元
一年以內	**13,404**	**13,622**	13,330	13,543
一年以後兩年以內	**11,053**	**11,459**	5,818	6,199
兩年以後五年以內	**5,765**	**6,162**	5,447	6,191
	16,818	**17,621**	11,265	12,390
	30,222	**31,243**	24,595	25,933
減：總未來利息費用		**(1,021)**		(1,338)
租賃負債現值		**30,222**		24,595

26 員工退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、惠州、上海、合肥、常熟相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之14%至16%(二零二零年：13%至20%)比率作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港僱用條例管轄範圍內僱用的、未參加上述界定供款退休福利計劃的僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。透過該等計劃，本集團和其僱員各自向強積金計劃作出之供款按僱員相關收入之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元。向計劃作出之供款即時生效，本集團並無被沒收之供款用作扣減該等供款。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國企業所得稅	**34,289**	44,845
中國土地增值稅	**124,488**	124,725
	158,777	169,570

(b) 已確認遞延稅項資產及負債:

(i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產/(負債)的組成部分及其變動如下:

	會計折舊減備抵折舊 人民幣千元	信用虧損撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	未實現溢利 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	廣告費 人民幣千元	合約成本資本化 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	未分配溢利 人民幣千元	業務合併產生的公允價值調整 人民幣千元	其他金融資產公允價值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
遞延稅產生自:												
於二零二零年一月一日	25,415	5,016	179,733	11,848	–	–	(896)	–	(44,028)	(139,794)	(4,214)	33,080
(扣除)/計入損益	(1,942)	(407)	(48,647)	(358)	25,198	753	(217)	(4,407)	20,531	5,763	2,263	(1,470)
轉移至分類為持作待售之出售組別資產及負債	(150)	–	–	–	(2,086)	–	–	–	–	–	–	(2,236)
出售附屬公司	(23,323)	(3,377)	(75,145)	(11,490)	–	–	1,113	–	–	156	–	(112,066)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	–	1,232	55,941	–	23,112	753	–	(4,407)	(23,497)	(133,875)	(1,951)	(82,692)
(扣除)/計入損益	**–**	**(275)**	**(2,526)**	**–**	**21,624**	**301**	**–**	**–**	**(373)**	**2,356**	**(9,675)**	**11,432**
二零二一年十二月三十一日	**–**	**957**	**53,415**	**–**	**44,736**	**1,054**	**–**	**(4,407)**	**(23,870)**	**(131,519)**	**(11,626)**	**(71,260)**

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 綜合財務狀況表內所得稅*(續)*

(b) 已確認遞延稅項資產及負債:*(續)*

(ii) 於綜合財務狀況表對賬

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	**95,755**	76,631
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	**(167,015)**	(159,323)
	(71,260)	(82,692)

(c) 未確認遞延稅項負債

誠如附註6(a)所載,於中國附屬公司溢利產生的股利派付香港公司將收取預扣稅。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司派發溢利的數額及時間,故本集團僅在該等溢利預期將於可預見未來派發的情況下計提的遞延稅項負債。

於二零二一年十二月三十一日,有關附屬公司未分派溢利總額暫時性差異人民幣796,000,000元(二零二零年:人民幣558,908,000元)。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派溢利,因此本集團未就於分派該等保留溢利應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣39,800,000元(二零二零年:人民幣27,945,000元)。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(v)的會計政策,由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利,本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣261,637,000元(二零二零年:人民幣209,697,000元)。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合資產各部分開始及結束結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日		67,337	36,884	248,970	32,449	5,296,195	-	-	2,078,068	7,759,903
二零二零年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	438,208	(764,252)	-	333,948	7,904
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(237,618)	-	-	-	(237,618)
發行永續資本證券	28(d)	-	-	-	-	5,510,845	-	-	-	5,510,845
贖回永續資本證券		-	-	-	-	(5,397,199)	-	(26,481)	-	(5,423,680)
上年度批准的股息	28(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(8,558)	(8,558)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	33	67,337	36,884	248,970	32,449	5,610,431	(764,252)	(26,481)	2,403,458	7,608,796
二零二一年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	228,725	(172,608)	-	(203,473)	(147,356)
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(232,676)	-	-	-	(232,676)
於二零二一年十二月三十一日	33	67,337	36,884	248,970	32,449	5,606,480	(936,860)	(26,481)	2,199,985	7,228,764

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息*(續)*

(b) 股息

(i) 概無歸屬於本年度的派付予本公司權益股東的股息(二零二零年:無)。

(ii) *歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息*

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上一財年每股普通股無末期股息(二零二零年:每股普通股1.25港仙(相當於每股人民幣1.14分))	–	8,558

(c) 股本

法定及已發行股本

法定:

	二零二一年		二零二零年	
	每股面值港幣0.1元之普通股股份數目 千股	股本 港幣千元	每股面值港幣0.1元之普通股股份數目 千股	股本 港幣千元
於一月一日和十二月三十一日	**2,000,000**	**200,000**	2,000,000	200,000

已發行股本:

	二零二一年		二零二零年	
	每股面值港幣0.1元之普通股股份數目 千股	股本 人民幣千元	每股面值港幣0.1元之普通股股份數目 千股	股本 人民幣千元
於一月一日和十二月三十一日	**748,366**	**67,337**	748,366	67,337

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息*(續)*

(d) 永續資本證券

於二零二零年七月十五日，本公司發行了本金為500,000,000美元(折合人民幣3,468,150,000元)的高級擔保永續資本證券。

證券賦予自二零二零年七月十五日(含)起按每年4.5%的適用分配率收取分配的權利，應於每年的七月十五日和一月十五日每半年支付一次。二零二三年七月十五日之後，分配率將重置，每年之百分比等於(a) 4.312%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

於二零二零年八月二十五日，本公司發行了本金為300,000,000美元(折合人民幣2,052,900,000元)的高級擔保永續資本證券。

證券賦予從二零二零年八月二十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年二月十五日和八月十五日每半年支付一次二零二三年八月二十五日之後，分配率將重置，每年的百分比等於(a) 4.343%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

該等證券由華僑城集團有限公司提供無條件且不可撤銷的擔保。

本公司可全權酌情決定選擇根據證券條款推遲分配，可以選擇贖回全部或部分證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司權益持有人，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發行股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息*(續)*

(e) 儲備性質及用途*(續)*

(ii) 資本公積

資本公積包括:

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額;及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按綜合財務報表附註1(u)(ii)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

(iii) 中國法定儲備金

由保留溢利轉至中國法定儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出,並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨溢利之10%至中國法定儲備金,直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

中國法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有),並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本,惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括換算境外業務財務報表所產生的所有匯兑差額。該儲備根據附註1(y)所載的會計政策處理。

(v) 公允價值儲備(不可撥回)

公允價值儲備(不可撥回)包括在報告期末根據香港財務報告準則第9號下指定為公允價值計量且其變動計入綜合收益權益投資之公允價值累計淨變動(見附註1(g))。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息*(續)*

(e) 儲備性質及用途*(續)*

(vi) 其他儲備

其他儲備包括企業發展基金和債券發行費用。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨溢利之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

贖回價格與贖回的永久資本證券的本金之間的差額(主要歸因於證券發行費)從其他儲備中扣除。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力,從而為其物業發展項目提供資金,為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益,並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構,以在維持較高借貸水準可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡,並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

本集團以資本負債比率監管其資本結構。本集團把資本負債比率界定為借貸總額(包括應付票據及貸款)除以總資產。

在二零二一年,本集團將持續二零二零年的策略,將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率,本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產,以減輕債務。

十二月三十一日本集團的資本負債比率如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借貸總額	**8,078,360**	8,828,068
資產總額	**26,342,763**	25,421,957
資本負債比率	**30.7%**	34.7%

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方因違反其合約義務而給本集團造成財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及應收賬款及其他應收款。

現金存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註31所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註31中披露。

應收賬款及其他應收款

本集團所面臨信貸風險主要受每個客戶個別特徵影響，而非客戶所在行業或國家之影響。倘本集團對個別客戶存在重大風險敞口時，信貸風險集中顯著出現。

就其他應收賬款而言，風險敞口涉及眾多對手方及客戶，本集團未面臨集中出現信貸風險。應收款項一般自出具賬單日起60–120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。為了最大限度地降低與房地產銷售相關的信用風險，在收到全部款項之前，本集團不會將物業交付給客戶。

針對出租物業的租賃收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水準。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(a) 信貸風險*(續)*

應收賬款及其他應收款(續)

就其他應收款項而言，對長賬齡之其他應收款進行審查及後續行動，使管理層得以評估其可回收性及降低信貸風險敞口至最小化。該最小化信貸風險於綜合財務報告中各金融資產賬面淨值列示。已對特定其他應收賬款計提減值虧損以反映相關預期信用減值虧損。

就應收租賃款項而言，本集團僅與認可及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團的政策，本集團檢查並驗證與本集團進行信用交易的所有客戶的信用風險。此外，本集團定期監察及控制應收租賃款項，以減低重大壞賬風險。

本集團對應收賬款及其他應收款虧損準備金利用預期信用減值虧損模型準備金矩陣進行計量。基於本集團歷史信用虧損經驗未表明對不同客戶群體的虧損模式存在顯著差異，因此未對過期狀態的虧損準備金在本集團不同客戶群體中進一步區分。

以下表格提供了本集團信貸風險敞口及對應收賬款的預期信用減值虧損模型有關資料：

	二零二一年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	**1.56%**	**6,406**	**100**
逾期三年以上	**100%**	**220**	**220**
		6,626	**320**

	二零二零年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	0.06%	12,822	8
逾期三年以上	100%	220	220
		13,042	228

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(a) 信貸風險*(續)*

應收賬款及其他應收款(續)

預期虧損比例是基於往年實際虧損經驗。該比例之調整乃反映收集歷史數據區間之經濟狀況、當前狀況及本集團應收賬款預計週期內經濟狀況之間差異。

本年應收賬款虧損準備變動如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	228	1,095
確認減值虧損	92	227
撥回減值虧損	–	(7)
無法收回撇銷	–	(852)
處置附屬公司	–	(235)
於十二月三十一日	320	228

(b) 流動性風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理,包括募集貸款以應付預期現金需求,惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水準,則須取得母公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求,並遵照借款契諾,確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源,以滿足短期及長期流動資金需求。董事們在評估可預見未來的流動資金需求時,已考慮到對營運業績的預測、本集團續期銀行貸款和關聯方貸款的能力,以及股東的財務支持。

下表詳載報告期末本集團及衍生金融負債的剩餘合約到期日,乃基於合約未折現現金流量(包括按照合約利率計算的利息,若為浮動利率,則根據報告期末的現行利率計算)和本集團的最早償還日計算。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(b) 流動性風險*(續)*

對於約定即時償還條款之銀行貸款，由於銀行可以完全按照自身意願要求償還貸款，到期償還分析先依據於授信協議載明之還款計劃列示現金流出，再單獨列示貸款人行使無條件權利收回貸款對現金流出之影響。

	二零二一年						二零二零年					
	合約未折現現金流量					於十二月三十一日	合約未折現現金流量					於十二月三十一日
	一年以內或於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	賬面價值	一年以內或於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	賬面價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款	2,101,689	-	-	-	2,101,689	2,101,689	1,479,932	-	-	-	1,479,932	1,479,932
銀行及其他貸款	3,470,893	905,584	797,145	1,012,497	6,186,119	5,747,360	761,684	4,407,082	853,983	1,308,376	7,331,125	6,606,008
關聯方貸款	1,959,029	448,802	-	-	2,407,831	2,331,000	932,254	75,715	1,397,616	-	2,405,585	2,258,314
租賃負債	13,622	11,459	6,162	-	31,243	30,222	13,543	6,199	6,191	-	25,933	24,595
	7,545,233	1,365,845	803,307	1,012,497	10,726,882	10,210,271	3,187,413	4,488,996	2,257,790	1,308,376	11,242,575	10,368,849

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零二一年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣3,812,360,000元(二零二零年：人民幣4,527,929,000元)均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零二一年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後溢利及保留溢利減少／增加約人民幣7,610,000元(二零二零年：人民幣9,215,000元)。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後溢利及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零二零年相同。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(d) 匯率風險

集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位元進行交易。往年產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。由於本公司使用的功能貨幣由人民幣更改為港元，港元與美元掛鈎，因此本集團將不會承擔美元和港元導致的的貨幣風險。

(i) 暴露於匯率風險

下表詳列於報告期終時本集團因以實體相關功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債而承受的匯率風險。就呈報而言，所承受風險金額以人民幣列示，並採用年結日的即期匯率換算。不包括由境外業務財務報表兑換成本集團呈列貨幣產生的差額。

	暴露於匯率風險(人民幣列示)	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	**403,399**	161,335
集團內部公司間應收款項及應付款項	**480,168**	9,751
應收賬款及其他應收款	**463**	706,417
確認資產及負債產生的淨風險	**884,030**	877,503

(ii) 敏感性分析

上述分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨匯率風險的金融工具，包括以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。除應收應付款項為本集團對附屬公司之淨投資外，集團內部公司餘額於合併時抵銷且相關匯兑損益抵消。上述分析不包括外幣報表折算差異。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(d) 匯率風險*(續)*

(ii) 敏感性分析(續)

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兑人民幣的匯率下降5%，本集團的溢利增加人民幣44,201,000元 (2020：人民幣43,875,000元)。

上述敏感性分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除税後溢利及權益的即時影響總額。

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

下表列示本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，依據香港財務報告準則第13號，「公允價值計量」，所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值計量的公允價值，即不符合層級1要求可觀察輸入值，未使用重要的不可觀察收入值。不可觀察輸入值源於無法獲取市場數據
- 層級3估值：使用重要不可觀察輸入值計量的公允價值

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(e) 公允價值計量之金融工具*(續)*

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級*(續)*

本集團聘任評估師對未上市證券投資進行估值。評估師於報告日編製一份評估報告分析公允價值計量之變化，並經管理層複核及批准。每年與管理層及審計委員會就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

	於二零二一年十二月三十一日 公允價值 人民幣千元	二零二一年十二月三十一日 公允價值計量分類 層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續的公允價值計量				
其他金融資產：				
－非上市權益證券	**309,638**	**–**	**–**	**309,638**

	於二零二零年十二月三十一日 公允價值 人民幣千元	二零二零年十二月三十一日 公允價值計量分類 層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續的公允價值計量				
其他金融資產：：				
－上市權益證券	866,712	866,712	–	–
－非上市權益證券	274,818	–	–	274,818
	1,141,530	866,712	–	274,818

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(e) 公允價值計量之金融工具*(續)*

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級*(續)*

截至二零二一年和二零二零年十二月三十一日止年度無任何在層級1、層級2或層級3之間的轉換。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

b. 有關層級3公允價值計量資料

	估值技術	重要不可觀察輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	17–46%

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二一年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團溢利上升／減少人民幣1,789,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,259,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值*(續)*

(e) 公允價值計量之金融工具*(續)*

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

b. 有關層級3公允價值計量資料*(續)*

會計期間內，層級3公允價值計量變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	**274,818**	289,858
處置	**(3,880)**	(5,987)
期間內公允價值變動確認損益	**38,700**	(9,053)
於十二月三十一日	**309,638**	274,818
於報告期末持有資產計入損益的本年度收益／(虧損)總額	**38,700**	(9,053)

(ii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的價值無重大差異。

30 承擔

截至十二月三十一日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資物業	**–**	1,336
存貨	**3,760,297**	1,825,776
於聯合營企業之投資	**783,475**	606,518
	4,543,772	2,433,630

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受虧損，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二一年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣498,005,000元(二零二零年：人民幣99,864,000元)。

32 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團	最終控股公司
華僑城股份	中間控股公司
香港華僑城	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司	同系附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城創新研究院有限公司	同系附屬公司
華僑城智能科技(深圳)有限公司	同系附屬公司
華僑城文化旅遊科技有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城房地產有限公司	同系附屬公司
南京華僑城有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城國際旅行社有限公司	同系附屬公司

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 重大關聯方交易*(續)*

(b) 關聯方交易

除綜合財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售商品及提供服務	–	22,516
購買商品及服務	34,204	27,828
租賃收入	–	4,801
租賃支出	4,597	3,640
利息支出*(註)*	102,259	90,402
利息收入	1,649	19,370
償還貸款*(註)*	1,026,131	904,594
新增貸款*(註)*	1,138,000	2,502,388
新增提供給一間聯營公司借款	–	3,439
收回來自聯營公司借款	200,921	100,956
融資租賃收入	8,483	11,890
融資租賃收款	80,000	50,000

註： 截至二零二一年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 重大關聯方交易*(續)*

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項(於綜合財務狀況表附註7披露)以及向若干最高薪酬人士支付的款項(於綜合財務狀況表附註8披露)載列如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期僱員福利	**16,088**	16,929
退休後福利	**671**	364
	16,759	17,293

總薪酬已包含於「員工成本」(附註5(b))。

(d) 與關聯方的結餘

應收／(應付)關聯方金額載於綜合財務報表附註17、20、23和24中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

除董事會報告中「關連交易」一節所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

33 公司層面財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**22,881**	22,217
於附屬公司的投資	**681,565**	679,899
於一間聯營公司之權益	**379,412**	379,412
於一間合營公司之權益	**350,543**	350,543
	1,434,401	1,432,071
流動資產		
其他應收款	**7,409,148**	10,046,559
銀行存款及庫存現金	**709,314**	362,775
	8,118,462	10,409,334
流動負債		
其他應付款	**130,235**	814,736
租賃負債	**6,664**	5,444
銀行貸款	**1,344,543**	420,820
	1,481,442	1,241,000
流動資產淨值	**6,637,020**	9,168,334
總資產減流動負債	**8,071,421**	10,600,405
非流動負債		
銀行貸款	**832,317**	2,991,609
租賃負債	**10,340**	–
	842,657	2,991,609
資產淨值	**7,228,764**	7,608,796
股本及儲備		
股本	**67,337**	67,337
永續資本證券	**5,606,480**	5,610,431
儲備	**1,554,947**	1,931,028
權益總額	**7,228,764**	7,608,796

董事會於二零二二年四月二十九日批准及授權刊發。

張大帆
董事

謝梅
董事

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

34 直接和最終控制方

於二零二一年十二月三十一日，董事會認為該集團的直系母公司及最終控制方分別為Pacific Climax Limited(「Pacific Climax」)和華僑城集團。Pacific Climax和華僑城集團分別於英屬處女群島和中國大陸註冊成立，並無編製做公開用途的財務報表。

35 已頒佈但於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零二一年十二月三十一日止年度，新香港財務報告準則第17號，保險合約，暫未生效，因此本財務報告未採用該準則。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第3號修正案，*概念框架*	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號修正案，*預期使用前的物業、廠房及設備收益*	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修正案，*虧損合約－履行合約的成本*	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號修正案，*流動或非流動負債分類*	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號修正案及香港財務報告準則2號修正案，*會計政策的披露*	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修正案，*會計估計的定義*	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修正案，*單一交易產生遞延所得稅資產及負債*	二零二三年一月一日

本集團正在評估首次採納上述修訂案將對於本集團產生的影響。截至目前為止，本集團預計這些修訂案的採納將不會對本集團的合併財務狀況表產生重大影響。

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	**1,474,128**	1,306,550	2,071,903	1,584,694	4,109,462
銷售成本	**(1,169,981)**	(990,072)	(1,306,174)	(1,026,106)	(2,561,837)
毛利	**304,147**	316,478	765,729	558,588	1,547,625
其他收入	**55,024**	65,646	93,836	124,257	26,431
其他淨收益	**118,265**	465,514	221,979	368,930	1,058,258
銷售費用	**(89,033)**	(97,768)	(103,200)	(124,736)	(215,451)
管理費用	**(273,053)**	(352,270)	(403,405)	(334,304)	(265,228)
其他經營開支	**–**	–	–	(459)	(954)
經營利潤	**115,350**	397,600	574,939	592,276	2,150,681
融資成本	**(149,216)**	(183,099)	(268,732)	(175,061)	(187,942)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	**(147,032)**	(66,902)	306,063	418,994	104,060
應佔合營企業之溢利扣減虧損	**88,742**	(939)	(8,150)	229,244	(8,322)
聯營公司減值損失	**(750,000)**	(70,000)	–	–	–
稅前(虧損)╱溢利	**(842,156)**	76,660	604,120	1,065,453	2,058,477
所得稅	**(56,952)**	(101,093)	(354,514)	(206,898)	(642,388)
年度持續經營業務(虧損)╱利潤	**(899,108)**	(24,433)	249,606	858,555	1,416,089
終止經營業務					
年度終止經營業務利潤	**–**	–	–	68,272	9,662
年度(虧損)╱利潤	**(899,108)**	(24,433)	249,606	926,827	1,425,751
歸屬於:					
本公司權益持有人	**(883,252)**	63,757	266,961	798,702	1,106,804
非控股股東	**(15,856)**	(88,190)	(17,355)	128,125	318,947
年度(虧損)╱溢利	**(899,108)**	(24,433)	249,606	926,827	1,425,751
每股(虧損)╱盈利(人民幣元)					
基本	**(1.49)**	(0.29)	0.04	0.77	1.59
攤薄	**(1.49)**	(0.29)	0.04	0.76	1.41

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	**4,582,386**	4,697,730	8,900,149	6,436,647	4,556,985
無形資產	**33,639**	42,702	52,922	6,273	1,597
商譽	**–**	–	570	570	570
於聯營公司之權益	**3,607,167**	4,368,908	5,410,696	4,919,831	2,638,854
於合營企業之權益	**1,137,901**	1,197,304	302,560	287,330	11,222
其他金融資產	**309,638**	1,141,530	1,618,292	1,437,525	599,711
融資租賃應收款	**122,588**	251,944	382,253	230,870	164,096
應收賬款及其他應收款	**–**	–	1,623	2,476	–
遞延稅項資產	**95,755**	76,631	222,012	191,012	–
	9,889,074	11,776,749	16,891,077	13,512,534	7,973,035
流動資產					
交易性金融資產	**–**	–	118,480	–	–
存貨及其他合約成本	**10,299,940**	8,302,909	5,767,090	7,055,723	8,237,853
融資租賃應收款	**98,928**	108,679	117,206	65,342	–
應收賬款及其他應收款	**2,723,159**	946,603	880,060	1,222,255	365,154
銀行存款及庫存現金	**3,331,662**	4,274,938	2,681,489	3,222,953	6,927,464
	16,453,689	13,633,129	9,564,325	11,566,273	15,530,471
分類為持作待售出售組別之資產	**–**	12,079	–	–	242,010
	16,453,689	13,645,208	9,564,325	11,566,273	15,772,481

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款及其他應付款	**2,101,689**	1,554,090	2,875,136	2,657,446	3,074,121
合約負債	**3,407,258**	1,459,276	512,781	143,949	–
租賃負債	**13,404**	13,330	26,489	–	–
銀行及其他貸款	**3,322,278**	573,899	2,099,413	4,979,886	3,989,954
關聯方貸款	**1,911,000**	862,400	913,400	2,037,700	1,385,700
即期税項	**158,777**	169,570	791,848	748,884	722,847
	10,914,406	4,632,565	7,219,067	10,567,865	9,172,622
與分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債	**–**	1,849	–	–	43,878
	10,914,406	4,634,414	7,219,067	10,567,865	9,216,500
淨流動資產	**5,539,283**	9,010,794	2,345,258	998,408	6,555,981
總資產減流動負債	**15,428,357**	20,787,543	19,236,335	14,510,942	14,529,016
非流動負債					
銀行及其他貸款	**2,425,082**	6,032,109	6,016,264	1,410,771	1,019,751
關聯方貸款	**420,000**	1,359,660	59,350	–	–
租賃負債	**16,818**	11,265	52,341	–	–
遞延税項負債	**167,015**	159,323	188,932	194,514	196,324
	3,028,915	7,562,357	6,316,887	1,605,285	1,216,075
資產淨值	**12,399,442**	13,225,186	12,919,448	12,905,657	13,312,941
歸屬於本公司權益持有人權益總額	**8,620,508**	9,430,396	9,346,075	9,466,242	9,672,327
非控股權益	**3,778,934**	3,794,790	3,573,373	3,439,415	3,640,614
權益總額	**12,399,442**	13,225,186	12,919,448	12,905,657	13,312,941