



建發國際投資集團有限公司  
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1908

年  
度  
報  
告

# 2021 年度報告



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商  
Real estate development and real estate industry chain investment services

# 目錄

頁次	
2	公司資料
4	主席報告
9	管理層討論與分析
23	董事及高級管理層的履歷詳情
28	董事會報告
56	企業管治報告
69	環境、社會及管治報告
149	獨立核數師報告
153	綜合損益及其他全面收益表
155	綜合財務狀況表
157	綜合現金流量表
160	綜合權益變動表
162	綜合財務報表附註
282	財務概要
283	物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

## 董事會

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)  
趙呈閩女士  
林偉國先生(行政總裁)

### 非執行董事

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生

### 獨立非執行董事

黃弛維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 公司秘書

梁晶晶小姐(FCG, HKFCG)

## 審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)  
黃弛維先生  
陳振宜先生

## 提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)  
陳振宜先生  
黃弛維先生  
黃達仁先生

## 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
杭州銀行股份有限公司  
江蘇銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行  
上海浦東發展銀行

## 註冊辦事處

Second Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

## 中國主要營業地點

中國廈門  
環島東路1699號  
建發國際大廈  
(郵編: 361008)

## 總部及香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈35樓  
3517號辦公室

### 股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
Second Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東 183 號  
合和中心 54 樓

### 法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

### 股份代號

1908

### 本公司網站

[www.cndintl.com](http://www.cndintl.com)

(其內容並不構成本年報的一部分)

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

## 一、經濟環境形勢回顧

二零二一年，國內經濟經歷著世紀疫情與百年變局的交織，房地產行業跌宕起伏。各地方政府繼續強調「房住不炒」的政策目標堅持調控，各地房地產調控政策高頻出台。房地產融資方面，各大銀行繼續明確「三條紅線」限制房地產住房貸款，房地產貸款「集中度」管理嚴控住房貸款規模，房地產全渠道融資監管持續加強；同時，各地監管機構進一步加強「預售資金監管」，防範房地產市場風險。下半年以來，高負債民營房地產企業暴雷不斷，嚴重影響市場購房者的信心，下半年全行業房地產市場銷售同比大幅下滑。

嚴峻的政策環境、市場環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革，房地產公司愈發專注提升自身的專業能力，實現以利潤增長為導向的高質量發展。本集團錨定「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」的企業定位，融合國有企業背景和市場化經營機制各自優勢，主動從危機中尋找機會，優化組織管理架構，加快市場佈局與調整，構建穩健的財務政策。二零二一年，本集團經營業績持續增長，企業品牌影響力日益增強，持續為股東和社會創造價值。

## 二、業績及股息

本集團本年度內實現營業收入人民幣約534.4億元(二零二零年：人民幣約427.4億元)，同比增長約25.0%；實現本集團擁有人應佔年內溢利人民幣約35.2億元(二零二零年：人民幣約23.2億元)，同比增長約51.5%。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份1.20港元，附帶以股代息選擇，惟須待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

## 三、業務回顧

二零二一年，在董事會的領導下，本集團圍繞「提質效、調結構、降成本、控風險」的經營方向，以「產品+服務」雙輪驅動公司發展，各項業務指標保持增長態勢。

### (一) 房開業務：夯實基礎，持續增長

#### 1. 銷售規模再創新高，投資拓儲穩步加強

- (1) 合同銷售持續提升：二零二一年，本集團合約銷售保持上升勢頭，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬本集團股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,300.92億元，同比增長100.90%；歸屬本集團股東權益的累計合同銷售面積約682.69萬平方米，同比增長約104.29%。
- (2) 投資土儲持續夯實：二零二一年，在本集團充沛的資金流支持下，聚焦三大集群(海西、東南、華東)的核心城市群，著力獲取優質房地產開發項目。本年度內，本集團年內新增獲取項目的歸屬於本集團股東權益的可售建築面積(「建築面積」)約1,181萬平方米。
- (3) 區域佈局完善優化：本集團堅持「區域聚焦、城市深耕」策略，區域佈局完善優化。截至二零二一年十二月三十一日，本集團共投資房地產開發項目218個(二零二零年：128個，同比增長約70.3%)，佈局60餘個城市，深耕一、二線及強三四線城市；土地儲備可售面積約1,944萬平方米(二零二零年：約1,232萬平方米，同比增長約57.8%)，可售貨值約人民幣2,906億元(二零二零年：約人民幣2,131億元，同比增長約36.4%)，為本集團未來增長與發展提供良好動能。

## 2. 營運管理提質增效，產品品質持續領先

- (1) 營運管理提質增效：二零二一年，本集團通過優化組織管控，強化一線賦能，落實標準工期，加強現場管控等舉措，整體運營效率穩步提高，實現拿地到首次達售進度、拿地到現金流回正進度有效提升；通過建立系統的業務流程指導體系，編制精細化運營指導手冊，細分項目業態、關鍵節點標準，夯實運營效率提升，切實指導城市深耕；建設完善的數據系統，實現經營數據實時洞察，實時掌握集團、區域及各項目的經營情況。
- (2) 匠造產品提升標準：本集團專注於「高端改善型項目」，創新推出「王府中式」、「禪境中式」系列產品，以中國傳統建築文化為素材，融合各地的人文特色，構築集現代時尚與古典於一體的新中式產品體系，提升產品的核心競爭力和品牌價值，打造出了引領業界、具有文化韻味的中式產品，受到業主和各界的高度認可和廣泛讚譽。

### (二) 房地產產業鏈：優化佈局，協同增長

1. 商業運營提質增效：本集團商業資產管理旗下項目分佈於上海、南寧，總管理面積約14.5萬平方米。二零二一年，面對不斷反彈的疫情和外部環境，通過與信息數字流程結合，建立全新標準運營體系，不斷提升商業資產管理質量，實現營業收入約人民幣1.9億元。
2. 代建規模持續增長：截至二零二一年十二月三十一日，本集團代建服務項目合計共30個；同時，二零二一年首次在集團內部參與2個商品房代建項目，推動代價模式創新，樹立代建品牌，加快代建業務的規模擴張，二零二一年實現營業收入約人民幣4.4億元。
3. 收購工程管理公司：二零二一年，本集團收購了A股上市公司合誠股份工程諮詢管理有限公司（「合誠股份」，於上海證券交易所上市，股份代碼：603909）29.01%股權，完善了本集團在工程管理產業鏈的服務佈局。收購後，雙方將圍繞城市開發建設與服務，實現優勢資源共享，打開業務戰略協同空間。

## (三) 資本市場形象：良好互動，提升品牌

1. 努力傳遞公司價值：二零二一年，本集團與資本市場積極開展溝通互動，開展多種形式的投資者交流活動，年內開展各類交流活動近54場次，合計超過334家投資機構及券商參與，努力向資本市場傳遞公司價值。
2. 獲得市場高度認同：二零二一年，本集團入選福布斯全球上市公司2000強，排名1700名；並在「格隆匯·首屆大中華區最佳上市公司」評選中榮獲「港股上市公司最具投資價值獎」。

## 四、未來發展展望

二零二二年，中央經濟會議已對今年的經濟形式判斷概括為「需求收縮、供給衝擊、預期較弱」，房地產行業仍將受經濟下行、政策調控、疫情反復、風險暴露和市場競爭的疊加衝擊，購房者的觀望預期仍在持續。本集團將積極應對經濟和政策環境的諸多考驗，圍繞「聚焦項目提質效、堅守創新助發展、防範風險保安全」的整體工作方針，繼續強化「產品+服務」的發展驅動模式，重視經營質量，不斷提高盈利水平。

### (一) 夯實房地產開發核心競爭力，做穩健長跑型房企

圍繞房地產開發的核心主業，提升財務、產品、運營、投資等多維度能力，全面提升本集團全週期綜合競爭力，提升經營韌性和靈活性，持續助力行穩致遠。

本集團將緊密結合自身國有企業背景和市場化經營體制的優勢，針對各個重點核心城市的房地產市場環境「因城施策」，具體包括：(1)洞察市場變化、分析競爭格局及客戶需求，以更好滿足客戶需求，提高項目去化速度；(2)加快做好產品研發創新，建立完善創新落地相關機制，提升產品競爭力；(3)對標項目運營週期關鍵點，不斷提升單個項目的運營效率和盈利能力，追求有利潤的增長。

## (二)「房地產產業鏈綜合投資服務商」定位明晰，提升產業鏈價值創造能力

本集團未來將繼續鞏固房地產產業鏈投資服務戰略佈局，提升房地產產業鏈投資服務業務的價值創造和行業競爭能力，打開新的業績增長曲線，提升抗週期能力。

1. 商業運營：不斷提升招商、運營、資產品質，提高項目出租率，提升商業資產管理效益。
2. 代建服務：發揮高品質的專業代建管理優勢，保障項目建設品質，提升運營效率；加強市場化拓展，推動代建模式創新，提升「建發」代建品牌行業影響力。
3. 工程管理：未來合誠股份將與本集團旗下房地產開發板塊深度協同合作有助於提升本集團旗下房開業務的生產效率和生產管理能力，進而增強本集團的企業競爭力和經營效益。

二零二二年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡；落實長效機制，審慎經營計劃，著眼長遠穩健發展；提升房開主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢，努力成為國內領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」。

## 致謝

本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

建發國際投資集團有限公司  
庄躍凱  
主席兼執行董事

香港，二零二二年三月二十五日

### 市場回顧

二零二一年，由於疫情所帶來的嚴峻挑戰，國內經濟經歷困難時期，房地產行業跌宕起伏。各地方政府繼續強調「房住不炒」的政策目標堅持調控，各地房地產調控政策高頻出台。房地產融資方面，各大銀行繼續明確「三條紅線」限制房地產住房貸款，房地產貸款「集中度」管理嚴控住房貸款規模，房地產全渠道融資監管持續加強；同時，各地監管機構進一步加強「預售資金監管」，防範房地產市場風險。二零二一年下半年以來，高負債民營房地產企業暴雷不斷，嚴重影響市場購房者的信心，下半年全行業房地產市場銷售同比大幅下滑。

### 業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於房地產開發。

本年度內，本集團的收入約人民幣5,344,186萬元，與上一財政年度相比按年增加約人民幣1,069,739萬元(約25.03%)。本集團毛利約人民幣873,645萬元，與上一財政年度相比增加約人民幣139,618萬元(約19.02%)。與上一年度相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣119,513萬元(約51.48%)至約人民幣351,676萬元。

### 物業開發業務

本年度，本集團的物業開發收入約達人民幣5,257,478萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣1,011,453萬元，佔本集團總收入約98%。於本年度，交付的物業總建築面積（「總建築面積」）約為348.14萬平方米，較上個財政年度約增加95.37萬平方米。

下表載列按城市確認銷售的金額：

城市	金額人民幣（萬元）	
	二零二一年	二零二零年
蘇州	1,173,194	1,048,737
廈門	1,085,894	964,656
莆田	461,333	176,039
漳州	394,054	399,646
南寧	329,419	1,203
廣州	281,753	—
福州	244,940	365,923
寧德	227,180	—
南平	193,535	275,292
上海	177,169	—
南京	177,047	—
龍岩	132,214	245,781
武漢	128,420	—
深圳	116,264	—
無錫	70,433	484,241
珠海	44,784	—
長沙	18,609	275,522
泉州	746	3,716
三明	490	5,269
<b>總計</b>	<b>5,257,478</b>	<b>4,246,025</b>

### 二零二一年合約銷售

於本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,300.92億元，與上個財政年度比較上升約100.90%。截至二零二一年十二月三十一日止，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售面積約682.69萬平方米，與上個財政年度比較增加約104.29%。

下表載列於本年度按城市歸屬於本公司股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
廈門	2,509,952	698,444
福州	989,113	499,756
蘇州	957,330	647,360
成都	873,488	262,580
無錫	858,691	367,105
上海	789,149	190,605
南京	643,913	315,696
杭州	593,704	244,092
漳州	525,796	484,223
泉州	514,501	565,431
南寧	490,688	264,036
寧德	440,959	334,583
莆田	330,080	266,999
長沙	317,491	245,001
北京	220,337	29,395
南平	212,621	256,379
龍岩	190,728	158,681
珠海	183,437	60,854
重慶	159,095	91,392
佛山	134,463	55,755
廣州	123,409	27,011
貴陽	121,688	135,133
蚌埠	116,404	89,530
株洲	110,746	147,118
淮安	84,968	42,092
紹興	72,487	30,253
南昌	59,078	33,480
武漢	57,399	40,085
益陽	55,903	77,956
寧波	54,334	21,353

## 管理層討論與分析

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
南通	50,411	26,789
宿遷	50,066	21,653
濟南	29,221	28,197
柳州	23,136	20,630
六安	18,753	17,912
深圳	18,731	4,355
上饒	11,147	16,327
溫州	11,026	4,007
鹽城	4,033	3,734
九江	579	733
義烏	136	149
<b>總計</b>	<b>13,009,191</b>	<b>6,826,864</b>

下表載列於二零二零年按城市歸屬於本公司股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
廈門	1,564,212	321,663
蘇州	1,194,406	646,513
長沙	547,779	382,139
無錫	457,160	219,335
莆田	450,413	337,392
漳州	380,299	306,009
南寧	353,068	213,780
上海	303,642	79,232
福州	214,553	138,113
南平	213,715	236,404
南京	197,094	95,129
龍岩	171,664	156,477
寧德	126,388	113,386
珠海	100,403	33,361
廣州	55,462	12,493
武漢	42,661	29,746
深圳	38,549	9,167
北京	33,117	4,425
杭州	30,895	6,921
<b>總計</b>	<b>6,475,480</b>	<b>3,341,685</b>

### 土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達1,944.43萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計218個項目。

於本年度按城市土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
長沙	1,165,958	838,849
無錫	1,141,113	801,988
莆田	1,043,440	569,159
株洲	867,804	867,804
漳州	819,550	585,222
成都	809,476	723,574
福州	784,480	484,107
蘇州	739,342	481,884
泉州	736,512	635,808
南寧	711,569	661,753
廈門	709,922	601,463
宿遷	588,103	588,103
溫州	529,619	199,588
南平	515,531	389,488
黃石	515,513	515,513
貴陽	500,527	450,474
龍岩	490,767	418,034
淮安	446,716	357,373
濟南	445,020	445,020
上海	423,834	323,022
佛山	418,902	191,099
合肥	413,319	257,631
南昌	388,707	190,466
江門	368,509	262,598
寧德	349,303	284,240
益陽	329,793	329,793
寧波	326,391	261,112
南京	314,691	297,773
上饒	306,291	233,561
南通	282,007	203,176
杭州	246,408	170,891

## 管理層討論與分析

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
廣州	227,168	186,626
蚌埠	196,559	196,559
鹽城	179,731	88,068
九江	171,734	110,941
臺州	158,956	62,275
義烏	139,600	46,068
徐州	119,524	119,524
紹興	97,923	52,649
北京	97,658	85,010
珠海	84,202	84,202
武漢	83,721	41,982
柳州	72,077	72,077
重慶	63,267	63,267
深圳	7,815	3,986
悉尼	7,663	4,598
三明	7,623	3,888
<b>總計</b>	<b>19,444,338</b>	<b>14,842,286</b>

於二零二零年按城市土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於以下表格：

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
無錫	1,225,968	891,060
蘇州	1,178,425	965,193
漳州	974,695	768,245
福州	904,337	524,267
長沙	835,165	465,017
寧德	773,978	435,803
廈門	736,670	619,787
南平	723,354	562,171
南寧	716,159	634,367
貴陽	569,551	512,596
南京	415,645	326,806
龍岩	393,792	384,697
泉州	372,554	370,032
淮安	372,510	156,454
杭州	312,491	233,447
莆田	284,826	220,987
蚌埠	281,479	281,479
武漢	238,611	119,736
上海	187,148	94,182
珠海	170,114	157,836
廣州	154,954	99,170
重慶	150,797	150,797
佛山	109,710	109,710
北京	83,450	42,559
濟南	76,634	76,634
紹興	42,862	42,862
深圳	16,351	8,339
三明	11,814	6,025
悉尼	7,663	4,598
<b>總計</b>	<b>12,321,707</b>	<b>9,264,856</b>

## 財務回顧

### 收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	<b>52,574,784</b>	<b>98.38</b>	42,460,248	99.34
其他(附註)	<b>867,079</b>	<b>1.62</b>	284,230	0.66
總計	<b>53,441,863</b>	<b>100.00</b>	42,744,478	100.00

附註：指來自代建服務、商業資產管理及其他服務的收入。

### 物業開發

物業開發收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣4,246,025萬元增至本年度約人民幣5,257,478萬元，增加約人民幣1,011,453萬元。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為252.77萬平方米及約348.14萬平方米。年度物業開發收入上升，主要歸因於已交付可出售建築面積上升。

### 其他

本年度內其他分部主要包括來自代建服務收入、商業資產管理收入及其他收入，這些其他分部的總對外收入約人民幣86,708萬元，與二零二零年的約人民幣28,423萬元相比，增加主要由於在本年度所提供代建服務增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣3,540,421萬元增至本年度約人民幣4,470,541萬元，增加約人民幣930,120萬元，主要原因為於本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

### 毛利及毛利率

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年度的毛利分別約人民幣734,027萬元及人民幣873,645萬元，即毛利率分別約17.17%及16.35%。整體毛利率下降主要由於若干實施價格上限政策的地區物業開發的毛利率減少所致。

### 其他淨收益

其他淨收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣41,407萬元增至本年度約人民幣68,716萬元。有所上升的主要原因為於本年度利息收入及政府補助收入增加所致。

### 借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣487,776萬元增至本年度約人民幣768,294萬元。該增加主要是由於物業項目增加，所需資金亦增加所致。

### 投資物業公允值變動虧損

本年度的投資物業公允值變動損失約人民幣2,136萬元(二零二零年：虧損約人民幣1,529萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

### 行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣38,915萬元增加至本年度約人民幣80,654萬元，增加約人民幣41,739萬元。這主要由於本年度計提物業存貨撥備增加所致。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣178,307萬元增加至本年度約人民幣271,344萬元，增加約人民幣93,037萬元。主要是由於(i)人工費用上升；及(ii)於本年度銷售項目較二零二零年大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

### 持續經營業務的除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣567,755萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣496,287萬元增加約人民幣71,468萬元，增長約14.40%。

### 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣221,170萬元減少至本年度約人民幣166,814萬元。所得稅有所減少主要是由於部分項目完成土地增值稅清算，較預期有較大結餘。

### 本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣232,163萬元增至本年度約人民幣351,676萬元，增加約人民幣119,513萬元，增長約51.48%。

### 流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣4,605,413萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,799,287萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣34,352,222萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣18,342,355萬元)及約人民幣2,661,131萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,781,537萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣11,764,450萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,640,505萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣3,980,660萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,755,164萬元)，淨負債權益比率約為62.93%(於二零二零年十二月三十一日：約73.76%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率每年1.95厘至2.75厘及4.27厘計息的計息借款約人民幣62,138萬元及人民幣1,484萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣33,902萬元及約人民幣1,664萬元，分別按利率每年2.75厘及4.27厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年3.8厘至6.5厘計息的計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣4,302,909萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,843,792萬元按利率每年3.8厘至7.0厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率4.81厘計息的間接控股公司貸款約人民幣3,763,787萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,442,162萬元按年利率5.5厘計息)；(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及4.35厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,234萬元及約人民幣365,936萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,240萬元及約人民幣231,691萬元，按年利率6厘及3.85厘至11.5厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率4.35厘至6厘計息的應付本公司聯營公司約人民幣88,585萬元(於二零二零年十二月三十一日：無)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至135.7%(於二零二零年十二月三十一日：148.7%)，原因是本年度內發行永續貸款及本公司非控股股東投入增加，權益總額增加所致。

借款總額當中，約人民幣1,141,536萬元須於一年內償還，約人民幣7,383,827萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

### 財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二一年十二月三十一日的結餘約人民幣6,458,836萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣5,224,280萬元)。結餘增加主要是由於本年度內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

### 資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二一年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣4,039,596萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,352,120萬元)。此增加乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二零年增加所致。

### 抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣2,205萬元(二零二零年：無)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣1,093萬元(二零二零年：無)的使用權資產、公允值約人民幣68,446萬元的投資物業(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣63,300萬元)與賬面價值約人民幣4,710,244萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,831,376萬元)。

### 資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本公司的已發行股本為137,782,020.4港元，分為1,377,820,204股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二零年十二月三十一日：117,671,110.6港元，分為1,176,711,106股股份）。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二零年十二月三十一日：無）。

### 重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用共2,672名全職員工（於二零二零年十二月三十一日：966名全職員工）。本年度本集團總員工成本（包括董事酬金）約人民幣198,359萬元（二零二零年：約人民幣174,485萬元）。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃及限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

### 主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到房地產發展、房地產投資及房地產相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。疫情相關情況如有任何變動，疫情也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 報告期後事項

本集團的報告期後事項的詳情載於本報告綜合財務報表附註49。

### 展望及前景

二零二二年，中央經濟會議已對今年的經濟形式判斷概括為「需求收縮、供給衝擊、預期較弱」，房地產行業仍將受經濟下行、政策調控、疫情反復、風險暴露和市場競爭的疊加衝擊，購房者的觀望預期仍在持續。本集團將積極應對經濟和政策環境的諸多考驗，圍繞「聚焦項目提質效、堅守創新助發展、防範風險保安全」的整體工作方針，繼續強化「產品+服務」的發展驅動模式，重視經營質量，不斷提高盈利水平。

#### （一）夯實房地產開發核心競爭力，做穩健長跑型房企

圍繞房地產開發的核心主業，提升財務、產品、運營、投資等多維度能力，全面提升本集團全週期綜合競爭力，提升經營韌性和靈活性，持續助力行穩致遠。

本集團將緊密結合自身國有企業背景和市場化經營體制的優勢，針對各個重點核心城市的房地產市場環境「因城施策」，具體包括：(1)洞察市場變化、分析競爭格局及客戶需求，以更好滿足客戶需求，提高項目去化速度；(2)加快做好產品研發創新，建立完善創新落地相關機制，提升產品競爭力；(3)對標項目運營週期關鍵點，不斷提升單個項目的運營效率和盈利能力，追求有利潤的增長。

### (二)「房地產產業鏈綜合投資服務商」定位明晰，提升產業鏈價值創造能力

本集團未來將繼續鞏固房地產產業鏈投資服務戰略佈局，提升房地產產業鏈投資服務業務的價值創造和行業競爭能力，打開新的業績增長曲線，提升抗週期能力。

1. 商業運營：不斷提升招商、運營、資產品質，提高項目出租率，提升商業資產管理效益。
2. 代建服務：發揮高品質的專業代建管理優勢，保障項目建設品質，提升運營效率；加強市場化拓展，推動代建模式創新，提升「建發」代建品牌行業影響力。
3. 工程管理：未來合誠將與本集團旗下房地產開發板塊深度協同合作，有助於提升本集團旗下房開業務的生產效率和生產管理能力，進而增強本集團的企業競爭力和經營效益。

於二零二二年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡；落實長效機制，審慎經營計劃，著眼長遠穩健發展；提升房開主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢，努力成為國內領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」。本集團亦將探索機會，以增加本集團與建發物業管理集團有限公司（於聯交所上市的公司，股票代號：2156）及其附屬公司所提供物業管理及增值服務之間的協同效應。

### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，57歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為董事會轄下提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為董事會轄下薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效，並自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。庄先生於一九八六年畢業於福州大學，獲工業與民用建築專業工學學士學位。庄先生於二零零一年十二月完成清華大學提供的工商管理課程。彼為高級工程師，中國註冊企業法律顧問及中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際集團戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)並自一九九八年七月起在建發房地產集團有限公司(「建發房產」)工作。彼現任(其中包括)廈門建發副總經理、黨委委員及建發房產董事長、黨委書記等職務。彼於二零二零年九月獲委任為建發物業管理集團有限公司(「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」)(其股份於聯交所上市，股份代號：2156)的非執行董事兼董事會主席，於二零二一年十二月獲委任為合誠股份董事長。

廈門建發為廈門建發股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房產的控股公司。建發房產為益鴻國際有限公司(「益鴻」)的控股公司，而益鴻為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

#### 趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，53歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾30年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發及建發房產工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發董事、建發房產董事、總經理兼黨委副書記、益能及益鴻董事、多間建發房產及本集團附屬公司之法定代表人等職務。趙女士曾於上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人及副總經理職務。

### 林偉國先生(「林先生」)

林先生，43歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零一五年三月二十日至二零一六年三月十五日獲委任為本公司財務總監，並於二零一六年三月十五日至二零一九年三月二十一日出任本公司首席運營官。加入本集團前，彼曾任上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司財務經理、經理及地區銷售總監。彼其後於二零零七年加入建發房產，歷任財務總監、總經理助理。彼現任建發房產董事兼副總經理、黨委委員，建發房產及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。林先生於二零一零年獲得安徽財經大學會計學學士學位。彼自二零二零年九月起擔任建發物業的非執行董事，於二零二一年十二月獲委任為合誠股份董事。彼為高級經濟師及高級會計師。

### 非執行董事

### 黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，57歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為本公司非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發工作多年，彼現任廈門建發董事長(於二零一七年三月二日獲委任)及建發房產董事。黃先生亦於上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

### 葉衍榴(「葉女士」)

葉女士，50歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司非執行董事。彼於一九九五年加入廈門建發，歷任廈門建發法務總監及總法律顧問。彼現任廈門建發副總經理，兼任上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)董事、建發房產董事及廈門建發(非本集團)其他部分附屬公司董事，負責廈門建發整體風險管理工作。葉女士持有學士學位。彼亦為合資格企業法律顧問及中國執業公司律師。

### 王文懷先生(「王先生」)

王先生，50歲，於二零二零年四月二十日獲委任本公司非執行董事。彼於一九九八年八月加入廈門建發，擁有豐富投資及管理經驗。彼現任廈門建發黨委委員及副總經理、建發房產董事、聯發集團有限公司董事、廈門會展集團股份有限公司董事、廈門建發旅遊集團股份有限公司董事及廈門建發新興產業股權投資有限責任公司董事長。王先生亦現任廈門法拉電子股份有限公司(一間股份於上海證券交易所主板上市的公眾公司，股票代號：600563)董事。於二零一九年六月二十六日至二零二一年十月十五日，王先生曾任廈門居本信息科技集團股份有限公司(一間股份於新三板上市的公眾公司，股票代號：835086)董事。王先生於一九九八年六月於廈門大學獲得經濟學碩士學位。

### 獨立非執行董事

#### 黃弛維先生

黃弛維先生，55歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會（「審核委員會」）主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為建溢集團有限公司（股份代號：638）及雅視光學集團有限公司（股份代號：1120）（該等公司股份均在聯交所主板上市）的獨立非執行董事。彼現時為雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。於二零零三年六月至二零二零年九月，黃弛維先生擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司（股份代號：653）的獨立非執行董事。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾31年經驗。除彼在會計方面持有私人執業資格外，彼在二零一九年三月九日已獲高等法院接納為律師並在一間律師事務所擔任顧問律師。

於二零一六年五月十八日，黃弛維先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓AWC (CPA) Limited就一間美利堅合眾國（「美國」）上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃弛維先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃弛維先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

就同一事件，香港會計師公會（「香港會計師公會」）認為黃弛維先生違反專業會計師道德守則第100.5(c)段及第130.1段關於未能盡責按照適用技術和專業準則提供專業服務。因此，於二零一七年十一月二十七日香港會計師公會譴責黃弛維先生及向黃弛維先生徵收行政罰款25,000港元和與其他答辯人合共繳交費用10,000港元。

#### 黃達仁先生

黃達仁先生，52歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司（前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178）（「滙銀控股」）之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾22年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一間註冊會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

於二零二一年五月十七日，聯交所上市委員會譴責黃達仁先生，指黃達仁先生未有在匯銀控股制定充足的內部監控以取得／保留匯銀控股於二零一六年所進行一項收購事項的相關檔案，因而違反上市規則第3.08(f)條及其以上市規則附錄五B所載表格形式向聯交所作出的董事聲明及承諾項下(「譴責」)盡力遵守上市規則的責任。黃達仁先生須出席16個小時的上市規則合規培訓，包括最少三個小時有關董事職責的培訓。黃達仁先生於二零一七年六月二日辭任匯銀控股的獨立非執行董事。

董事會已仔細評估針對黃達仁先生的譴責。鑒於(i)並無證據證明譴責涉及任何不誠實行為、欺詐或對黃達仁先生的誠信存疑等將影響彼是否適合擔任本公司董事的情況，以及(ii)考慮到就董事會所深知、全悉及確信，譴責與本集團事務無關且將不會對本集團造成任何影響，董事會認為黃達仁先生仍適合擔任獨立非執行董事。

### 陳振宜先生(「陳先生」)

陳先生，44歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾16年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

## 高級管理層

### 陳詩楠先生(「陳先生」)

陳先生，34歲，自二零二零年十月二十日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近6年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本集團之前，陳先生曾於二零一五年十月至二零一七年十一月期間擔任德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)的審計師。彼於二零一七年加入建發房產，歷任建發房產財務中心經理，建發房產財務中心副總經理(主持)，現任建發房產財務資金中心常務副總經理。

陳先生，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師。

### 潘燕霞女士 (「潘女士」)

潘女士，38歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作近14年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)工作7年，在加入建發房產之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房產，歷任建發房產稽核部總經理助理，建發房產審計監察部副總經理，建發房產財務中心總經理，建發房產審計中心總經理，現任建發房產海西集群財務中心總經理。潘女士負責建發國際集團之內部審計工作。

潘女士，學士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審核師。

### 公司秘書

### 梁晶晶小姐 (「梁小姐」)

梁小姐，41歲，自二零一七年十一月一日期獲委任為本公司的公司秘書。梁小姐為卓佳專業商務有限公司的企業服務分部高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾18年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁小姐現時亦同時為另外五間香港上市公司擔任公司秘書／聯合公司秘書。梁小姐為特許秘書，且香港公司治理公會以及特許公司治理公會的資深會員。梁小姐畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向本公司股東(「股東」)提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註22。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第9頁至22頁的「管理層討論與分析」及本年報第69頁至148頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本董事會報告的一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零二一年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第153頁至281頁的綜合財務報表及隨附附註內。

## 末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股本公司股份(「股份」)1.2港元(二零二零年：無)，於二零二二年五月三十日(星期一)名列本公司股東名冊的股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於股東周年大會上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二二年六月七日(星期二)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二二年七月八日(星期五)或前後分派及發送給合資格股東。

## 股息政策

本公司已於二零一八年十二月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來增長以及其股東價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)、所有適用法律法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予股東。

董事會在考慮宣派及派付股息時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何財政年度的末期股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

### 股東周年大會

本公司之股東周年大會（「股東周年大會」）謹訂於二零二二年五月二十日（星期五）舉行。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二二年五月十七日（星期二）至二零二二年五月二十日（星期五）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月十六日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二二年五月二十六日（星期四）至二零二二年五月三十日（星期一）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十五日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

### 財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第282頁。

### 股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

### 稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

### 借款

本年度本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註29、30及31。

### 物業存貨

本年度本集團的物業存貨詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備

本公司及本集團的本年度儲備變動詳情載於綜合財務報表附註35及37。

## 可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約為人民幣3,821,070,000元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣3,279,017,000元的股份溢價賬用於支付分派或股息予股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司需有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 投資物業

本集團於本年度的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註17。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款人民幣1,496萬元(二零二零年：人民幣300萬元)。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額佔本集團總收益少於30%。

本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購少於30%。

於本年度內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度內及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)<sup>N</sup>  
趙呈閩女士  
林偉國先生(行政總裁)

### 非執行董事(「非執行董事」)

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生

### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生<sup>A/R/N</sup>  
黃達仁先生<sup>A/R/N</sup>  
陳振宜先生<sup>A/R/N</sup>

附註：

A: 審核委員會成員  
R: 薪酬委員會成員  
N: 提名委員會成員

根據組織章程細則第105及109條，趙呈閩女士、葉衍榴女士及陳振宜先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第23頁至27頁。

## 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

### 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，任期分別由二零一五年二月十日及二零一九年三月二十一日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事自其獲委任時有權收取每年1,200,000港元董事酬金，而有關酬金自二零二一年十二月一日起修訂為每年人民幣3,000,000元（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期分別由二零一五年四月二十九日、二零一九年三月二十一日及二零二零年四月二十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟其中一方可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一九年三月二十日起有權收取每年200,000港元董事酬金。

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

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項酌情信託的成立人	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	330,000 (附註3)	0.02%
趙呈閩女士	一項酌情信託的成立人	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	330,000 (附註3)	0.02%
林偉國先生	受控制法團的權益	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	290,000 (附註3)	0.02%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數1,377,820,204股股份計算。
- 2 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一間於英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
- 3 35,300,000股股份配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據激勵計劃，作為激勵計劃激勵對象的庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生分別於由受託人以信託方式代為持有的330,000股股份、330,000股股份及290,000股股份（須待歸屬）中擁有權益。

## 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	建發物業	一項酌情信託的創立人	60,412,000 (附註2)	4.52%
趙呈閩女士	建發物業	一項酌情信託的創立人	60,412,000 (附註2)	4.52%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	4.52%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於二零二一年十二月三十一日已發行普通股總數 1,336,261,106 股計算。
2. 該等建發物業普通股以 Diamond Firetail 的名義登記。Diamond Firetail 為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及 Tricor Equity Trustee 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有建發物業普通股的權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	834,426,697	60.56%
益鴻	受控制法團的權益	834,426,697 (附註2)	60.56%
建發房產	受控制法團的權益	834,426,697 (附註2)	60.56%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	834,426,697 (附註2)	60.56%
廈門建發	受控制法團的權益	834,426,697 (附註2)	60.56%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	87,821,426 (附註3)	6.37%
OLP Capital Management Limited	受控制法團的權益	87,821,426 (附註3)	6.37%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	87,821,426 (附註3)	6.37%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	87,821,426 (附註3)	6.37%
Cederberg Capital (Cayman)	受控制法團的權益	82,926,264 (附註4)	6.02%
Cederberg Capital (Cayman) GP	受控制法團的權益	82,926,264 (附註4)	6.02%
Dawid Krige 先生	受控制法團的權益	82,926,264 (附註4)	6.02%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數1,377,820,204股股份計算。
- 2 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司(一間股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153))及廈門建發(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)分別擁有建發房產54.65%及45.35%權益。廈門建發擁有廈門建發股份有限公司47.38%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發各自被視為於益能所持有股份中擁有權益。

- 3 於二零二一年十二月三十一日，OceanLink Partners Fund, L.P. 及 Cassini Partners, L.P. 分別於 54,010,263 股及 33,811,163 股股份中擁有權益。於二零二一年十二月三十一日，OLP Capital Management Limited 為 OceanLink Partners Fund, L.P. 及 Cassini Partners, L.P. 的投資經理。OLP Capital Management Limited 由 Shen Di Fan 先生及 RCWL Inc. 分別擁有 65% 及 35% 權益。RCWL Inc. 為 Richard Li 先生全資擁有的公司。因此，Shen Di Fan 先生、Richard Li 先生、RCWL Inc. 及 OLP Capital Management Limited 各自被視為於 OceanLink Partners Fund, L.P. 及 Cassini Partners, L.P. 所持有股份中擁有權益。
- 4 於二零二一年十二月三十一日，Cederberg Capital Limited 於 82,926,264 股股份中擁有權益。Cederberg Capital Limited 為 Cederberg Capital (Cayman) 的全資附屬公司，而 Dawid Krige 先生為唯一主要股東。Cederberg Capital (Cayman) GP 為 Cederberg Capital (Cayman) 的普通合夥人。因此，Cederberg Capital (Cayman)、Cederberg Capital (Cayman) GP 及 Dawid Krige 先生各自被視為於 Cederberg Capital Limited 所持有股份中擁有權益。

### 獲准許的彌償條文

在公司條例(香港法例第 622 章)及開曼群島公司法的規限下，根據組織章程細則，每名董事均有權就執行或履行其職責及／或行使其權力及／或與其職責、權力或職務有關或相關的其他事宜而可能承受或產生的所有成本、費用、開支、損失及負債，從本公司的資產中獲得彌償。在法例許可的範圍內，本公司已就本集團旗下公司的董事於本年度內及直至本年報日期止可能牽涉之任何訴訟而作出抗辯所產生的相關責任及成本投購保險。

### 董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃及激勵計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

### 董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除載於本年報第 37 頁至第 48 頁的關連交易及持續關連交易外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

### 董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

## 管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

## 關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註43，除下文「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零二一年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

## 訴訟

本年度內本集團並沒有重大訴訟及責任。

## 關連交易

於本年度，本公司訂立以下關連交易：

### 1. 根據特別授權向關連人士發行限制性股份激勵計劃項下的股份

於二零二一年三月三十一日，董事會議決向若干激勵對象獎勵(包括董事及本集團高級管理層以及本公司附屬公司的董事、前董事、監事及總經理，彼等均為本公司的關連人士)獎勵合共13,310,000股限制性股份。向有關關連人士配發及發行限制性股份構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

限制性激勵份乃根據於二零二一年六月九日舉行的股東特別大會上獲得的特別授權配發。於發行及配發限制性股份後，中銀國際信託(香港)有限公司將以信託方式代激勵對象持有限制性股份。

有關激勵計劃的進一步詳情載於本年報董事會報告「限制性股份激勵計劃」一節。

### 2. 收購株洲悅發

於二零二一年五月七日，本公司間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)與建發房產訂立股權轉讓協議(「株洲悅發股權轉讓協議」)，據此，建發房產同意出售，而益悅及廈門兆翊蓉則同意分別購入株洲悅發房地產有限公司(「株洲悅發」)的95%及5%股權。株洲悅發股權轉讓協議的現金代價為人民幣零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有株洲悅發的股權比例，償還建發房產先前向株洲悅發墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,249,365,000元。株洲悅發股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，株洲悅發成為本公司的間接全資附屬公司。

由於建發房產為本公司的控股股東，株洲悅發股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。於二零二一年八月十九舉行的特別股東大會上，批准株洲悅發股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

本公司訂立株洲悅發股權轉讓協議，原因為位於中國湖南省金德工業園的兩幅土地的週邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入土地可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在中國市場的品牌影響力。

### 3. 收購福建兆豐

於二零二一年八月十三日，本公司間接全資附屬公司廈門兆澄垚投資有限公司（「廈門兆澄垚」）、廈門國際信託有限公司（「廈門國際信託」）、福建兆豐房地產有限公司（「福建兆豐」）、廈門建發嘉潤城市建设投資有限公司（「建發嘉潤」）及廈門利源投資有限公司（「廈門利源」）訂立合作協議，據此，（其中包括）(1)廈門兆澄垚與廈門國際信託同意成立合營企業福建兆恒房地產開發有限公司，當中廈門兆澄垚與廈門國際信託分別擁有80%及20%股權；(2)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而合營企業則同意以人民幣20,024,000元的代價購入福建兆豐的100%股權；及(3)福建兆豐的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至人民幣900,000,000元（「合作協議」）。於二零二一年十月十二日，廈門兆澄垚、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源簽訂確認書，據此，廈門國際信託於合作協議項下的權利及義務將轉移至廈門佳沃信（「確認書」）。合作協議項下擬進行交易完成後，各合營企業及福建兆豐成為本公司的附屬公司。

由於福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源為建發房產的附屬公司，故福建兆豐、建發嘉潤、廈門利源及建發房產均為本公司的關連人士，而合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。於二零二一年十一月十二日舉行的股東特別大會上，批准合作協議（經確認書所修訂）項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

本公司訂立合作協議，原因為(i)位於中國福建省漳州市漳浦縣規劃七路以南及角美大道以西的地塊的地段良好，週邊配套齊全，具備較大開發潛力；及(ii)合作協議項下擬進行交易可進一步擴大本集團的土地儲備規模及提升本集團在中國房地產市場的知名度。

## 4. 收購長沙兆祥及廈門兆鼎瓏

於二零二一年九月九日，本公司的間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立股權轉讓協議（「長沙兆祥股權轉讓協議」），據此，（其中包括）建發房產同意出售，而益悅及廈門兆翊蓉則同意分別購入長沙兆祥房地產有限公司（「長沙兆祥」）的85%及5%股權。長沙兆祥股權轉讓協議的現金代價為人民幣零元。益悅及廈門兆翊蓉須按照將於長沙兆祥持有的股權比例償還建發房產先前墊付予長沙兆祥的股東貸款（本金及利息）約人民幣1,667,211,000元（於二零二一年十一月三日及可據實調整）。長沙兆祥股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，長沙兆祥成為本公司的附屬公司。

於二零二一年九月九日，本公司的間接全資附屬公司上海建發盛高企業發展有限公司（「上海盛高」）及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立股權轉讓協議（「廈門兆鼎瓏股權轉讓協議」），據此，（其中包括）建發房產及廈門利源同意出售，而上海盛高及廈門兆翊蓉則同意分別購入廈門兆鼎瓏房地產開發有限公司（「廈門兆鼎瓏」）的95%及5%股權。廈門兆鼎瓏股權轉讓協議的現金代價為人民幣零元。上海盛高及廈門兆翊蓉按照各自將於廈門兆鼎瓏持有的股權比例償還建發房產先前墊付予廈門兆鼎瓏的股東貸款（本金及利息）約人民幣695,110,000元。廈門兆鼎瓏股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，廈門兆鼎瓏成於二零二一年十二月為本公司的附屬公司。

由於(i)建發房產為本公司的控股股東及(ii)廈門利源為建發房產的全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，長沙兆祥股權轉讓協議及廈門兆鼎瓏股權轉讓協議各自項下擬進行交易構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。於二零二一年十二月三日的股東特別大會上，批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

訂立長沙兆祥股權轉讓協議及廈門兆鼎瓏股權轉讓協議（「統稱該等股權轉讓協議」），原因為(i)中國湖南省長沙市雨花區武廣片區高鐵新城的地塊及中國上海CMS15-0305單元14A-01地塊20024街道0007街坊的地塊的地段良好，周邊配套齊全，具備較大開發潛力；及(ii)該等股權轉讓協議項下擬進行交易可進一步擴大本集團的土地儲備規模及提升本集團在中國房地產市場的知名度。

## 5. 廣州建信增資

於二零二一年七月二十六日，本公司全資附屬公司廈門利柏商務服務有限公司(「廈門利柏」)、建發房產及弘信創業工場投資集團股份有限公司(「弘信創業」)訂立增資協議(「增資協議」)，據此，訂約方同意將廣州建信小額貸款有限公司(「廣州建信」)的註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣300,000,000元。廈門利柏同意出資人民幣34,000,000元。於根據增資協議完成增資後，廈門利柏持有廣州建信34%股權。

由於建發房產為本公司控股股東，故根據上市規則第14A章，增資協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

訂立增資協議，原因為其將進一步支持業務規模並增強廣州建信的抗風險能力。

## 持續關連交易

以下持續關連交易於本年度入賬，該等交易的詳情載列如下：

### 1. 物業租賃

於二零一六年三月十四日，本公司的附屬公司上海建發兆昱資產管理有限公司(「上海兆昱」)與上海中悅房地產開發有限公司(「上海中悅」)及上海山溪地房地產開發有限公司(「上海山溪地」)分別訂立有關新江灣華苑項目(「華苑項目」)的租賃(「華苑租賃」)及新江灣嘉苑(「嘉苑項目」)的租賃(「嘉苑租賃」)，據此，上海中悅及上海山溪地同意分別向上海兆昱出租華苑項目及嘉苑項目的若干物業。

嘉苑租賃的年期為60個月，由二零一六年三月十五日起至二零二一年三月十四日，而華苑租賃的年期為60個月，由二零一六年七月一日起至二零二一年六月三十日。本公司已委任獨立財務顧問，以就該兩份各自為期逾三年的租賃的條款給予意見及確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，嘉苑租賃及華苑租賃下各自的應付租金按公平基準釐定，參考上海物業租金的現行市價，分別按每平方米人民幣0.28元、每平方米人民幣0.3元、每平方米人民幣0.32元、每平方米人民幣0.34元、每平方米人民幣0.36元及每平方米人民幣0.36元計算。

嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑租賃項下的年度上限	華苑租賃項下的年度上限
截至二零一六年十二月三十一日止年度	人民幣2,160,000元	人民幣1,810,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣2,850,000元	人民幣3,720,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,040,000元	人民幣3,980,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣3,230,000元	人民幣4,230,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣3,430,000元	人民幣4,500,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣700,000元	人民幣2,290,000元

訂立嘉苑租賃及華苑租賃可讓本集團為擴展其於上海的商業管理及營運的積累經驗。

上海山溪地及上海中悅均為建發房產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。根據上市規則，嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行的交易須合併計算並視作彼等如同一項交易。合併計算後，該兩份租賃項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本年度內，根據華苑租賃，須向上海中悅支付的租金約為人民幣2,287,000元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金約為人民幣691,000元。

## 2. 租賃物業

於二零一七年七月十八日，上海兆昱與上海兆御投資發展有限公司（「上海兆御投資發展」）訂立租賃合同（「楊浦租賃」），據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年（二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日）。獨立財務顧問已獲委任就楊浦租賃的年期（超過三年）提供意見，並確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣1.00元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.00元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.10元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.21元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.32元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.44元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。上海兆昱須每季度初提前向上海兆禦投資發展支付季度租金。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

財政年度	楊浦租賃項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣1,700,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,500,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣5,200,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣7,200,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣7,300,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣7,500,000元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣7,700,000元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣7,900,000元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣8,100,000元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣8,300,000元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣4,200,000元

訂立楊浦租賃可讓本集團為在上海建立商業管理及營運品牌積累商業管理及營運經驗。

由於上海兆禦投資發展為廈門建發的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆禦投資發展為本公司的關連人士。因此，訂立楊浦租賃構成上市規則項下的持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於本年度內，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額約為人民幣6,350,000元。

### 3. 提供委託建設管理服務

於二零一九年一月二十九日(交易時段後)，廈門建發建設運營管理有限公司(前稱廈門建發兆誠建設運營管理有限公司)(「兆誠建設」)與建發房產簽訂框架協議(「代建框架協議」)，有效期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日，據此，兆誠建設將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。代建框架協議的年期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日。

兆誠建設將提供的委託建設管理服務主要包括：

- (i) 工程代建：將自取得項目開始至竣工結算期間辦理項目設計、施工至工程竣工交付各階段工程建設全過程的建設服務工作；及
- (ii) 運營代建：將自取得項目開始至竣工結算期間整個項目地塊的設計、運營、銷售、竣工交付等全過程的各項開發建設管理及銷售服務工作。

就上述每一項服務收取之委託建設管理服務費用包括：

- (i) 工程代建基本建設管理費：按項目「直接開發成本」(土地成本、公維金及建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司自行管理的合同不作為管理費計算基數)不低於4%計算。「直接開發成本」根據兆誠建設管理範圍內的所有合同的結算金額按實調整；
- (ii) 運營代建基本建設管理費：按項目「銷售總額」不低於5%計算。「銷售總額」指建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司於該項目可取得收入總額(即擁有法律依據的應收金額(含增值稅銷項稅額)，包括已經收到的款項及已簽署銷售、租賃合同及其他合同等特定法律文件但還未收取相應款項的預期收入)；及
- (iii) 其他費用：雙方發生業務往來的公司可根據項目實際情況另行約定，包括但不限於工程建設獎勵及建設管理獎勵等。具體費用可按「直接開發成本」一定百分比計算，費率及收取方式可經雙方發生業務往來的公司協商後擬定。

上述委託建設管理服務收費可經雙方一致協商同意後按照項目實際建設情況調整。

兆誠建設根據代建框架協議收取之委託建設管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止三年每年均為人民幣150,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮(其中包括)下列主要因素：(1)兆誠建設過往向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司提供委託建設管理服務收取的費用；(2)預期增長的人工成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

訂立代建框架協議可更有效管理建發建設向建發房產提供的委託建設管理服務，有利於擴大建發建設的業務規模，提升本公司委託建設管理分部的業績。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂代建框架協議將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。根據上市規則第14A章，代建框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。本公司日期分別為二零一七年八月一日、二零一八年八月三十一日及二零一八年十月二十二日的公告所述兆誠建設所訂立協議項下擬進行的交易納入代建框架協議。

於本年度內，於代建框架協議項下應收委託建設管理服務費總額約為人民幣52,380,000元。

## 4. 租賃框架協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與廈門建發訂立框架協議（「租賃框架協議」），據此，廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司同意向本集團出租若干由廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有的辦公室物業作辦公室用途。

租金、物業管理費、水電及能源費用按下列方式計算及支付：

1. 租金原則上按標的物業總建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似辦公室物業的租金及當地市場租金水平釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
2. 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電、空調費。
3. 原則上本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司根據租賃框架協議收取之租金之建議年度上限分別為人民幣30,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣50,000,000元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮下列主要因素，包括但不限於：(1)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業的面積和租金水平；(2)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業附近類似物業的租金水平及市場一般租金水平；(3)本集團已經支付予廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司的歷史租金數字；及(4)本集團對租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業的預期未來需求以及租金水平。

訂立租賃框架協議乃由於廈門建發向本集團租賃或將租賃的辦公室物業將作為本集團員工的日常辦公處所，以滿足本集團正常營運的需要。

廈門建發為本公司的控股股東，故為本公司關連人士。因此，簽訂租賃框架協議構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。根據上市規則第14A章，租賃框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規則。

本年度內，根據租賃框架協議應付費用約為人民幣2,619,000元。

## 5. 有關業務框架協議的持續關連交易

於二零二零年十二月二十三日，建發房產、本公司及建發物業訂立業務框架協議（「業務框架協議」），據此（其中包括），建發物業集團及其合營企業應於自建發物業上市日期（即二零二零年十二月三十一日）起至二零二二年十二月三十一日止期間，向(i)本集團（不包括建發物業集團及其合營企業）（「餘下集團」）；及(ii)廈門建發及其附屬公司（不包括本集團及建發物業集團）以及其合營企業及聯營公司（「餘下廈門建發集團」）提供若干服務。其後，於二零二一年十月四日，本公司、建發房產及建發物業訂立補充協議（「補充協議」），以修訂業務框架協議項下經批准的現有年度上限。

根據業務框架協議，建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供以下服務：(a)物業管理服務，主要包括向未售及已售但未交付商品房及辦公室物業提供公共場所的綠化、園藝及秩序維護、公共設施的清潔、保安、停車管理、維修及保養服務等；(b)社區增值及協同服務，主要包括(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共場所的增值服務；(v)長者護理及健康增值服務；及(vi)智慧社區服務；及(c)向非業主提供增值服務，主要包括(i)於物業開發及建造階段向物業開發商提供諮詢服務；及(ii)於售前及售後階段向物業開發商提供接待、秩序維護、清潔以及保安及保養服務。

上述服務的定價基準如下：

- 1 物業管理服務：物業管理費將由訂約方公平磋商釐定，當中計及多項因素，包括(i)物業的種類（例如住宅及非住宅）及項目的位置（例如城市等級）；(ii)所提供服務的範圍及質素；(iii)預期營運成本（其中包括員工成本、物料成本、分包銷成本及營運行政開支）；(iv)建發物業的目標利潤率；(v)業主及居民的概況；(vi)當地政府對物業管理費的指引價（如適用）；及(vii)市場上相若服務及相若項目類別的物業管理費。根據物業管理服務合約，物業管理費按面積乘以單價計算。具體單價乃按項目位置的現行市價計算，並獲當地相關部門批准（視情況而定）。
- 2 社區增值及協同服務：服務費將在參考公開市場相若服務的現行市價以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的過往收費後公平磋商釐定。
- 3 向非業主提供增值服務：服務費將按公平磋商基準釐定，計算方法為「成本（按所產生實際成本（例如材料及勞工）計算）+ 間接管理費（按不含稅收入 x 10–15% 計算）+ 稅項」。上述稅項將根據相關規則及法規作出調整。

餘下集團根據業務框架協議於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付建發物業集團服務費的建議年度上限分別為人民幣270,000,000元、人民幣345,000,000元及人民幣455,000,000元。按服務種類劃分的建議年度上限明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
<b>應付建發物業集團的服務費：</b>						
物業管理服務	6	2.2	35	6.4	<b>50</b>	<b>6.7</b>
社區增值及協同服務	4	1.5	55	10.0	<b>90</b>	<b>12.1</b>
向非業主提供增值服務	260	96.3	460	83.6	<b>605</b>	<b>81.2</b>
<b>總計</b>	<b>270</b>	<b>100.0</b>	<b>550</b>	<b>100.0</b>	<b>745</b>	<b>100.0</b>

訂立業務框架協議乃由於建發物業集團一直為餘下集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及提供非業主增值服務；且餘下集團與建發物業集團的長期良好工作關係，可以產生積極的協同效應。

由於建發物業於其上市後已成為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易於本年度構成本公司的持續關連交易。餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。於二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准補充協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。

於本年度內，根據業務框架協議餘下集團應付的服務費約為人民幣491,270,000元，其中就(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務及(iii)向非業主提供增值服務應付的服務費分別約為人民幣34,139,000元、人民幣28,132,000元及人民幣428,999,000元。

### 6. 有關尾盤包銷協議的持續關聯交易

於二零二一年十月四日，本公司與建發物業訂立尾盤包銷協議（「尾盤包銷協議」），據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業將向本公司支付相當於尾盤包銷協議項下擬銷售尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向本集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。

根據尾盤包銷協議，每年建發物業集團受本集團委託進行中的包銷未售住宅尾盤物業市值最高不超過人民幣10億元。在建發物業集團向購買方完成單套物業銷售並由本集團收訖該套物業購房款後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的單套物業購房款（含對應資金成本，暫定年化5%（可調整，但不低於年化5%）計算）。因此，根據建發物業集團將收取的最高資金成本人民幣50百萬元計算截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。

訂立存貨物業包銷協議乃由於其可加快本集團一手存貨物業的銷售；而建發物業集團熟悉業主及住戶，讓建發物業集團可為該等業主及住戶準備度身定造的銷售代理服務，從而提高銷售量。

由於建發物業為益能（本公司的控股股東）的附屬公司，故建發物業屬本公司的聯繫人，根據上市規則第14A章，本集團與建發物業集團之間尾盤包銷協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。本集團與建發物業集團之間尾盤包銷協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。於二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准尾盤包銷協議項下擬進行交易的決議案獲獨立股東以投票表決方式通過。

於本年度內，根據尾盤包銷協議本集團應付的服務費約為人民幣0元。

### 本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管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。

本公司核數師亦已受聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第 3000 號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參照《實務說明 740 號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- a. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據本集團的定價政策進行；
- c. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信該等交易在所有重要方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- d. 就各項持續關連交易的總額而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信持續關連交易已超過本公司所訂立的年度上限。

除上文所披露者外，本年度內的重大的關聯方交易概要於綜合財務報表附註 43 中披露。如果本集團的關聯方交易構成了上市規則下的關連交易或持續關連交易，本年度內本公司已遵守上市規則第 14A 章中相關規定。

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份（「配售事項」）

本公司為籌集資金同時擴闊其股東基礎及資金基礎的機會，故其於二零二一年六月三日訂立配售及認購協議。根據一般授權（誠如本公司日期為二零二一年六月三日的公告所載）向一名獨立第三方 Cederberg Capital Limited 配售 65,000,000 股新普通股（總面值為 6,500,000 港元）所得款項淨額（經扣除與配售事項有關的實際開支）約為 940 百萬港元（相當於每股配售股份淨配售價約 14.46 港元），乃按每股配售股份 14.50 港元的配售價計算（二零二一年六月三日在聯交所報價的收市價為每股 14.50 港元）。有關配售所得款項淨額已根據本公司日期為二零二一年六月十五日的公告所披露的意向動用。下表載列直至二零二一年十二月三十一日的所得款淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售所得 款項淨額百分比	直至二零二一年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)
償還貸款	800	85.1%	800
擴充土地儲備	120	12.8%	120
一般營運資金	20	2.1%	20

股本掛鈎協議

除下文所述於二零一二年採納的購股權計劃（「購股權計劃」）及於二零二一年採納的限制性股份激勵計劃外，於本年度內或本年度末時，本公司概無訂有將會或可導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可導致本公司發行股份之協議的股本掛鈎協議。

## 債權證

於二零二零年十二月一日及二零二一年六月十六日，益悅與建發房產訂立可續期借款合同，詳情於綜合財務報表附註35披露。

## 購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第17章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。購股權計劃的主要條款載列如下：

## 參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

## 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括,就此而言,根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過於二零一二年十二月十四日(創業板上市日期)已發行股份的10%,即30,000,000股股份(相當於本年報日期已發行股份總數約2.18%)。

## 每位參與者享有的最高權利

於任何12個月期間,因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日),如進一步授出任何購股權而超過個人限制,則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日),向一名主要股東或一名獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%,或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的,須經股東於本公司股東大會批准。

## 接納及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權,並隨付1港元的代價,即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計,但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使,惟受其提前終止條款約束。

## 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價;及(iii)股份面值(以最高者為準)。

## 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十一月二十三日(即購股權計劃採納日期)起計10年期間將一直有效。

於本年度內,購股權計劃項下並無購股權獲本公司授出、行使或註銷或失效,且於二零二一年一月一日及十二月三十一日,購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

限制性股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展，二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）在本公司於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准。根據激勵計劃授予對象的限制性股份（「限制性股份」）數目最多為35,300,000股，相當於本年報日期已發行股份總數約2.56%。根據激勵計劃授予各對象的股份總數不得超過本公司股本總額的1.00%。根據激勵計劃，本公司向激勵計劃的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有股份）配發及發行35,300,000股股份，直至限制性股份轉讓予相關激勵對象。解除限制性股份須視乎本公司表現目標及於禁售期內對各對象的個人評估而定，在達成有關條件後，對象可按每股7.22港元的價格認購彼等獲分配及發行的股份。有關激勵計劃的詳情於本公司日期為二零二一年三月三十一日的公告及本公司日期為二零二一年五月十八日的通函披露。

於本年度，合共授出35,300,000股限制性股份，其中950,000股限制性股份已授予董事。股份於二零二一年三月三十一日（即激勵計劃條款訂定日期）的成交價為14.1港元。限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象 名稱	於本集團的 職位	於 二零二一年 一月一日的 限制性股份 數目	授出日期	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	二零二一年	歸屬期 (附註)
								十二月 三十一日 相關的 限制性 股份數目	
庄躍凱先生	執行董事	-	二零二一年 六月二十九日	330,000	-	-	-	330,000	二零二一年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日
趙呈閩女士	執行董事	-	二零二一年 六月二十九日	330,000	-	-	-	330,000	二零二一年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日
林偉國先生	執行董事 兼本公司 行政總裁	-	二零二一年 六月二十九日	290,000	-	-	-	290,000	二零二一年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日
小計				950,000				950,000	
<b>本集團僱員</b>									
本公司高級管理層、 本公司附屬公司 的董事、前董事、 監事及總經理	-	-	二零二一年 六月二十九日	12,420,000	-	-	-	12,420,000	二零二一年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日
本集團其他僱員	-	-	二零二一年 六月二十九日	21,930,000	-	-	-	21,930,000	二零二一年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日
總計				35,300,000	-	-	-	35,300,000	

附註：所有授予激勵對象的限制性股份均有不同的禁售期，分別自限制性股份授出日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除40%、30%及30%的限制性股份。

根據激勵計劃收到的所得款項淨額約為254.9百萬港元(即每股限制性股份淨價約為7.22港元)。有關所得款項淨額擬用作一般營運資金，並已按照本公司日期為二零二一年三月三十一日的公告所披露的意向悉數動用。

激勵股份的有效期應在對限制性股份施加的所有禁售限制獲解除或授予激勵對象的所有限制性股份獲回購當日結束，其不得遲於二零三一年六月八日。

### 退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款(由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收)將不會由我們用作減低現有供款水平。請參閱本年度的綜合財務報表附註2.21以了解更多資料。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，除配售事項及激勵計劃已發行的股份外，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第56頁至68頁企業管治報告。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至本年報日期，本公司一直維持上市規則第8.08條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

### 額外披露

#### 於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二一年十二月三十一日，54份租賃協議仍有待登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

### 萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的總建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零二一年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

### 審核委員會審閱

審核委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

### 獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上接受續聘。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，續聘致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

截至二零二一年十二月三十一日止前三年度的任何年度內，概無更換核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

庄躍凱

香港，二零二二年三月二十五日

董事會欣然呈列本年度的企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄十四內所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於本年度內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司已按照企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強董事會執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，董事確認彼等於本年度已經符合標準守則。

於本年度內，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

## 董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有投放充足時間執行職責。

## 董事會的組成

於本年度內及截至本年報日期，董事會由以下董事組成：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)  
趙呈閩女士  
林偉國先生(行政總裁)

### 非執行董事

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生

### 獨立非執行董事

黃弛維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

董事履歷載於本年報第23頁至27頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

## 董事會會議及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

於本年度內，本公司已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及六次股東特別大會(「股東特別大會」)。董事出席記錄詳情載列如下：

董事姓名	董事會會議 出席率	股東周年大會 出席率	股東特別大會 出席率
庄躍凱先生	4/4	1/1	0/6
趙呈閩女士	4/4	1/1	0/6
林偉國先生	4/4	1/1	6/6
黃文洲先生	4/4	1/1	0/6
葉衍榴女士	4/4	1/1	0/6
王文懷先生	4/4	1/1	0/6
黃弛維先生	4/4	1/1	6/6
黃達仁先生	4/4	1/1	6/6
陳振宜先生	4/4	1/1	5/6

除定期董事會會議外，主席亦與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下召開一次會議，以遵守企業管治守則的條文第C.2.7條。

## 主席及行政總裁

董事會主席(「主席」)的職位由庄躍凱先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。而林偉國先生為本公司行政總裁，負責本公司業務發展及日常管理及營運。

## 獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事的委任及膺選連任

非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期自二零一二年十二月十四日起計為期一年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由本公司股東選任。

根據組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事(或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事)須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。此外，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或作為額外董事，而所委任董事的任期僅直至本公司下屆股東大會為止。因此，趙呈閩女士、葉衍榴女士及陳振宜先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

## 董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展(「持續專業發展」)以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 <sup>附註</sup>
<b>執行董事</b>	
庄躍凱先生(主席)	A/B
趙呈閩女士	A/B
林偉國先生(行政總裁)	A/B
<b>非執行董事</b>	
黃文洲先生	A/B
葉衍榴女士	A/B
王文懷先生	A/B
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	A/B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B

附註：

培訓種類

A: 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B: 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2至3頁「公司資料」內。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年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業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生組成。黃達仁先生為薪酬委員會主席。執行董事庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
庄躍凱先生(附註)	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1

附註：庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任薪酬委員會成員。

本公司董事及高級管理層於本年度按範圍劃分的酬金詳情載於截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表附註14。

### 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會在適當情況下將考慮董事會提名政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

## 董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議，以配合本公司的企業策略，確保董事會能保持均衡的多元化。在檢討和評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級達致多元化，並將考慮包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等多個方面。

本公司旨在適當平衡與本公司業務成長相關的多樣觀點，並致力確保各層面(自董事會層級由上而下)的招聘及篩選慣例方面的架構恰當，能充分考慮各樣候選人。

董事會將考慮為執行董事會多元化政策而設立可量化的目標，並不時檢討有關目標，以確保其屬恰當，且確定已就達致有關目標取得進展。

提名委員會目前認為董事會已充分達致多元化，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

## 董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予提名委員會。

本公司已訂有董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選條件及程序以及董事繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司所需的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 根據上市規則，董事會需要包括獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議選任董事向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選候選人為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規例要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二一年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零二一年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

## 董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零二一年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 149 頁至 152 頁的「獨立核數師報告」內。

## 核數師的薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就非審計服務及審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬總額分別約為 100,000 港元及 2,090,000 港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／2,000,000 港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	100,000 港元／ 90,000 港元
	100,000 港元／2,090,000 港元

## 公司秘書

梁晶晶小姐為本公司公司秘書。梁晶晶小姐為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)企業服務高級經理。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司副總經理盧金文先生已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管理、秘書及行政事宜與梁晶晶小姐合作及聯繫。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，梁晶晶小姐已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

## 股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

### 召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足股本不少於10%的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

### 於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

### 向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室(註明收件人為董事會)  
傳真： (852) 2525 7890  
電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

## 股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該大會上提名個別人士(其本人除外)參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

總辦事處及本公司於香港的主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓  
3517號辦公室

本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事(或彼等的代表(如適用))可與股東會面並回答彼等的查詢。

於本年度內，本公司並無對組織章程細則作出任何更改。組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。

## 有關股東的政策

本公司已訂有股東通訊政策，以確保股東的意見及關注能得到適當處理。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

## 憲章文件

於本年度內，本公司的章程細則並無變動。

## 一、關於環境、社會及管治報告

### 1. 報告簡介

本集團欣然發佈2021年度環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 下稱「ESG」)報告(下稱「本報告」),在披露本集團在可持續發展方面的願景與理念的同時,向利益相關方及社會各界人士傳達本集團於報告期內的可持續發展實踐與績效。

### 2. 報告範圍及邊界

本報告所載資料的時間範圍為2021年1月1日至2021年12月31日,內容覆蓋本集團房產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。

### 3. 報告編製標準

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《ESG報告指引》」)載列的所有「不遵守就解釋」條文。《ESG報告指引》內容索引載於本報告附錄2,可供讀者快速查詢。

本報告依照重要性、量化、平衡及一致性四大原則進行編製，力求充分體現本集團在ESG方面的管理狀況與工作成效。

報告原則	定義	本集團回應
重要性	本報告所涵蓋的議題應反映本集團對經濟、環境及社會的重大影響，或影響利益相關方評估及決定的範疇。	通過與利益相關方持續的溝通交流，並結合本集團戰略發展和業務運營情況，識別當前的重大可持續發展議題，並披露本集團的ESG風險和管理舉措。
量化	本報告應以可以計量的方式披露關鍵績效指標。	對本集團的環境和社會關鍵績效指標進行量化披露，同時針對量化信息予以文字闡釋。
平衡性	本報告應不偏不倚地反映本集團整體的可持續發展表現。	本集團已詳盡闡釋業務中有重大影響的可持續發展事宜，當中包括工作成果及所面對的挑戰。
一致性	本集團應確保本報告採用一致的信息披露原則。	本集團將確保本報告的披露範圍與匯報方法每年均能保持大體一致，以便利益相關方對本集團績效進行比較。

#### 4. 報告信息來源

本報告披露的信息源自本集團正式文件、報告或有關公開資料，所使用數據均來自本公司及其選定附屬公司的相關職能部門。除特殊說明，本報告數據均以人民幣為貨幣單位。

#### 5. 報告發佈形式

本報告由中英文兩個版本，以電子版形式發佈，若本報告的中英文版本有歧義，請以中文版為準。您可訪問本集團官方網址 [www.cndintl.com](http://www.cndintl.com) 或香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 獲取本報告的電子文稿。

## 二、可持續發展理念及管治

本集團堅守「開拓新價值，讓更多人過上更有品質生活」的企業使命，在發展過程中積極履行企業社會與環境責任，同時誠心傾聽利益相關方訴求和期望。在踐行「積極進取，合作共贏」企業核心價值觀的同時，本集團不斷將可持續發展理念融入各業務板塊和日常運營工作中，及時監控業務發展與日常運營對社會與環境的潛在影響，加強對ESG風險的識別和管理，追求環境、社會、經濟三方面效益的均衡發展。

本集團董事會對ESG策略和匯報承擔全部責任，負責審閱和正式簽批年度ESG報告；通過董事會會議、股東大會等渠道知悉及討論年度ESG相關工作進展，並視具體情況就相關事宜提出進一步指示。本集團不斷加強ESG風險管理，通過現行風險管理及內部控制體系對ESG風險進行有效監控，確保穩健、可持續的經營與發展。有關本集團風險管理及內部控制的具體資料，請參閱《建發國際投資集團有限公司2021年度報告》中《企業管治報告》部分的內容。

本報告期內，本集團進一步明確了ESG管理工作中決策者及執行者等各層級的構成及職責，不斷將ESG管理融入至各職能部門日常管理工作中，以持續提升ESG管理的績效表現，並通過定期匯報確保本公司董事及高級管理層知悉ESG風險管理、ESG工作計劃的執行情況，保證ESG管理的有效性。

### 決策層

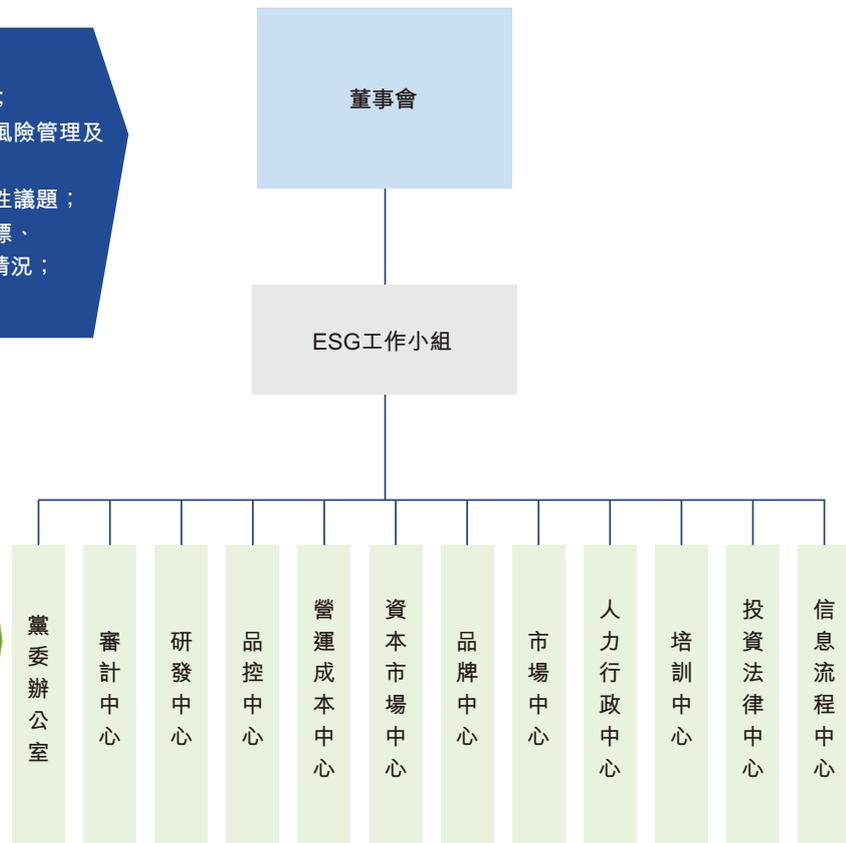
#### 決策層職責：

1. 評估並釐定ESG相關風險；確保設立合適有效的ESG風險管理及內部控制系統；
2. 評估及確認年度ESG重要性議題；
3. 審批並監督本集團ESG目標、策略和管理方針等的執行情況；
4. 審批年度ESG報告。

### 執行層

ESG工作小組由各職能部門相關人員組成，形成執行層，主要職責如下：

1. 執行ESG風險管理及內部控制系統；
2. 統籌年度ESG重要性議題評估工作；
3. 編製、覆核年度ESG報告並協助對外披露；
4. 起草ESG相關政策及目標，執行ESG相關計劃，落實ESG具體工作；
5. 定期就上述ESG事宜的進展與建議向董事會匯報



## 三、利益相關方參與

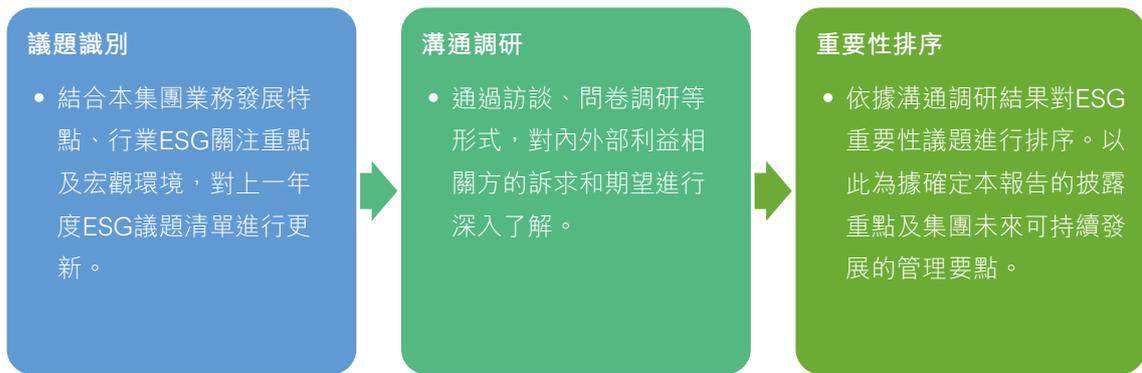
本集團不斷完善利益相關方溝通機制，持續通過多元的溝通渠道，及時了解和回應不同利益相關方的期望與訴求。在溝通過程中，向利益相關方傳遞本集團的可持續發展理念，並基於利益相關方期望與訴求優化可持續發展戰略與規劃，攜手各利益相關方共贏發展。

利益相關方	主要溝通渠道	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	股東大會 推薦介紹會 投資者電話／郵件溝通 官網推送	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	監管資料報送相關部門	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	按時足額納稅、廉潔建設 積極落實相關政策 主動承擔社會責任
員工	職工代表大會 關愛員工活動 員工意見箱 員工滿意度調研	職業發展平台 薪酬與福利 職業健康與安全 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制
客戶	全國客服熱線 服務滿意度調查 官方微信公眾號 社區活動	產品質量與性價比 客戶服務品質 客戶信息安全 客戶權益保障	實踐「鑽石」品牌理念 全方位貼心服務 完善客戶數據保密相關制度 合規營銷
供應商與合作夥伴	考察供應商 評估供應商資質 供應商大會	誠信合作 經驗分享 合作共贏 商業道德與信譽	建立供應商管理制度 促進日常溝通 開展項目合作 依法履行合同、供應商評估
社會及公眾	官方網站 官方微信公眾號	積極抗擊疫情 支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	搭建防疫機制 投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

四、環境、社會及管治重要性議題評估

ESG 重要性議題評估步驟

本集團通過多種形式如微信公眾號、官網、面對面訪談、在線問卷調研、業主滿意度調查、職工代表大會等與利益相關方進行溝通，深入了解各利益相關方對各項重要性議題的關注程度。結合溝通結果、本集團業務發展的重要性和各利益相關方的關注度，對 ESG 議題的重要性進行綜合性排序，確定 2021 年度 ESG 報告的披露重點，以求積極回應各利益相關方的期望與訴求。本年度 ESG 重要性議題的評估流程如下圖所示：



以下為本集團 2021 年度 ESG 重要性議題排序結果：



重要程度	重要性排序	議題名稱	所屬層面
非常重要	1	產品質量管理	●
	2	服務品質和客戶滿意度	●
	3	公共危機事件應對	●
	4	員工權益與關懷	●
	5	合規管理和廉潔建設	●
	6	安全文明施工	●
	7	禁止僱傭童工與強制勞工	●
	8	員工職業健康與安全	●
	9	員工培訓與發展	●
	10	客戶信息安全和隱私報告	●
重要	11	節能減排與綠色運營	●
	12	綠色建築	●
	13	知識產權保護	●
	14	合規營銷和宣傳	●
	15	公益慈善與社會服務	●
	16	供應商的評估和監督	●
	17	供應鏈環境與社會風險管理	●
次重要	18	社區發展與溝通	●
	19	廢棄物處理與循環利用	●
	20	應對氣候變化	●

- 產品責任
- 供應鏈管理
- 廉潔建設
- 員工管理
- 社會投入
- 環境管理

本年度ESG重要性議題評估結果較上一年度變化較小，產品質量管理、服務品質和客戶滿意度、公共危機事件應對等議題仍最受利益相關方關注。本集團將以本次評估結果為基礎，持續完善集團的ESG管理策略和水平，積極推動履行ESG責任。

### 五、匠心建造，鑄就品質

本集團以「開拓新價值，讓更多人過上更有品質的生活」為企業使命，傳承工匠精神，堅守至誠之心，力求為客戶提供極致的產品和服務體驗。經過多年的深耕與探索，我們打造出了引領業界、極具文化韻味的新中式產品系列，將現代建築材料與工藝融入中國傳統建築文化精髓。通過建設標準化體系、積極探索新技術、新工藝，切實守護產品質量與施工安全。同時，我們精心打磨服務過程的每一處細節，致力為客戶提供有溫度的鑽石品質生活家園。

#### 1. 創新產品設計

##### 1) 創新產品體系

本集團擴展其業務至廈門、上海、深圳、廣州、珠海、蘇州、南京、長沙、成都、武漢等60多個城市。多年來，本集團始終致力於鑽研中式建築工藝，充分結合人居需求及城市特性，打造了「王府中式」和「禪意中式」兩大「新中式」產品系列。在推動標準化、模塊化的同時，我們從建築、景觀、室內等全方位進行系統梳理，賦予各個項目自身獨特的特點和風格，為業主營造獨一無二的居住體驗。

其中，「王府中式」已經歷多次迭代，是本集團標誌性的成熟產品，具有細密飽滿、自然具象、濃郁繁複、雍容奢華的特點，為城市與業主提供高品質的奢享人居。而新推出的「禪意中式」，將東方禪意思想融入到產品設計中，主張「空而不極空的意境，象而不極象的韻味，簡而不及簡的美學，樸而不極樸的選擇」，為城市與業主提供怡然而自得的中式生活。

## 禪意中式



**空：**  
構圖留白留空，通過白淨的牆面、簡單的肌理，留出回味的意境。



**象：**  
大膽使用自然山水沒有的幾何造型，通過球形的植物、稜角分明的石頭、曲線的水面這些抽象符號，看似不像，組合在一起，存托「看山還是山，看水還是水」的意境。



**簡：**  
簡化傳統的裝飾細節，保留比例和神韻，雖然簡單，但韻味無窮。



**樸：**  
不同的美學追求，對新材質的運用要求也不同，金屬質雅仿木、木構色彩淺而輕、石材粗獷原始、牆瓦返樸還淳。

本年度，我們在建築設計方面繼續受到各界的高度認可和廣泛贊譽，共獲得64個設計類榮譽獎項，具體請參見本報告「附錄1：年度所獲榮譽」。

### 2) 潛心產品研發

本集團始終專注於滿足客戶需求的產品研發。我們通過社區走訪、問卷調研、市場趨勢分析等形式，了解不同客群的差異化訴求，從戶型選擇、家裝設計、社區配套等各方面不斷完善產品設計，針對性地打造匹配各客群居住需求的產品。

在新冠疫情常態化的大環境下，人與住宅的關係更為緊密，住宅不再單純被定義為休閒起居的場所，客戶對多樣化的情景空間提出更多的期望。在此背景下，本集團本年度從家裝細節入手，推動設計創新，並繼續加強標準化體系建設。在產品創新方面，我們共收獲家裝創新方案80餘套，結合落地打樣效果推出一系列最新產品，滿足不同客群的差異化家裝需求；在標準化方面，我們共上線標準化手冊30餘本，針對家裝設計的風格與定位、施工與質量、相關規定符合度、空間與動線、功能與佈局、比例與尺度、補品與部件、細節與工藝共九大方面提出了更嚴格的標準和規範，明確底線要求與項目複製套用原則，穩步提升室內整體家裝品質。

同時，結合當下客群對拎包入住愈發廣泛的需求，我們於本年度推出兩冊「小而精、小而全」的拎包入住系列標準化手冊，並將繼續優化產品研發設計，不斷創新產品與服務品質。



拎包入住：家具收口細節豐富

在社區配套方面，本集團持續聚焦各年齡段人群交流、共享、互動、玩耍和健身健康的社區需求，對種子樂園兒童活動主題空間、成人健身空間、閱讀空間和老人活動空間進行升級，進一步規範設施設備的場地佈局、設計要點和分檔配置標準，打造更符合現代人住居理念的社區配套體系。截至2021年12月31日，本集團本年度新項目的社區配套體系項目覆蓋率達43%，並將在後續年度繼續推廣落地。



種子樂園效果圖



成人健身空間效果圖



閱讀空間效果圖



老人活動空間效果圖

### 3) 智慧化建設

本年度，本集團繼續推動智能化研發與推廣工作。在智能化技術標準方面，我們發佈了《戶內智能家居設備選型要點及外觀工藝要求》，統一各項智能家居系統技術水平與品質，提升智能家居的穩定性和安全性，降低品質問題風險。同時，為降低高空拋物的安全風險，我們制定並落實《建發房地產集團住宅項目公區高空拋物視頻標準》，在傳統監控的方法下融入智能技術，高效獲取高空拋物事件信息並進行追責，保障客戶安全。

在智能家居產品研發及推廣方面，我們結合本集團智能家居的系統功能數量、覆蓋面積、產品材質、設計與工藝檔次，推出基礎檔、標準檔、豪華檔三檔配置套餐，滿足不同客群對家居智能化的實際需求。同時，我們在本年度創新推出玄關魔鏡產品及APP，該產品集成可視對講、智能家居控制、環境信息、影音播放等基本功能及健康服務、社區服務等增值服務功能，為業主提供更加便利的生活選擇。



玄關魔鏡APP界面

### 2. 嚴控產品質量

本集團始終追求卓越的產品品質，嚴格遵從《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國產品質量法》等法律法規要求，建立完善標準化質量管理體系，全過程管控工程質量。本年度，本集團繼續完善包括《品控管理制度》、《工程質量、安文檢查評價標準》等內部管理制度，強化從產品設計到交付後的全生命週期質量管控，進一步規範工程建造質量與安全生產管理工作標準。

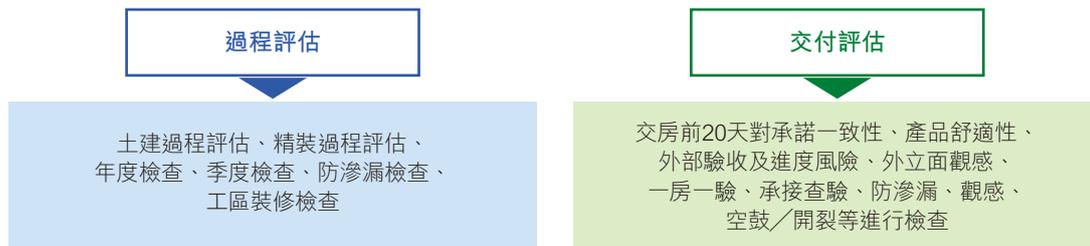
本集團已建立由五大系統、25項管理動作和兩大評估體系組成的全流程質量管理機制，從項目部、城市公司、區域公司和集團四個維度管控施工質量與進度，具體如下：



## 25項重點管理動作



## 兩大評估體系



此外，本集團積極探索創新施工工藝與工具，致力於提高施工質量、效率與安全。在施工工藝方面，我們於本年度發佈全新的《住宅工程標準工藝圖集(2021版)》，在降低滲漏、空鼓開裂、成品保護等質量風險層面更新並細化工作標準，為項目使用創新工藝提供有效參考指引。同時，針

對颱風、暴雨等極端天氣造成的積水、滲漏等質量風險，我們制定並發佈《住宅防滲漏設計及施工要求匯編》、《防積水設計標準(2021)》施工工藝標準，明確防水構造做法、排水組織措施、門窗標準節點、混凝土反坎要求、高邊坡項目安全管控等要求，從防、排兩方面提高房屋防水質量。

在施工工藝方面，我們進一步推動以下方面的研究與應用：

- 鼓勵鋁模爬架等新型建造體系的應用，充分利用鋁模爬架體系在項目進度、質量與安全方面的優勢，助力產品品質提升。本報告期內，本集團55%的在建項目均已採用鋁模爬架體系；
- 加速推廣建築信息模型(Building Information Model, 以下簡稱「BIM」)技術的研究與應用，將BIM技術運用於山地項目的總圖設計、地下室管線設計以及批量精裝項目設計，以此提升設計可視化程度以及施工進度，並降低施工錯誤率，從而提升項目工程質量；
- 進一步推廣工程在線協同系統的應用，對工程建造全過程136道關鍵工序的驗收記錄進行留存，提升施工單位自檢、監理單位驗收、集團抽檢效率，全方位把控施工質量；
- 針對精裝修、拎包入住項目推出公開透明的可視化精裝數字化系統，同步互通設計、成本、營銷、工程條線，助力精裝質量標準化管控。



鋁模爬架體系



精裝數字化系統

### 3. 安全文明施工

本集團高度重視施工安全，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，制定並落實《安全文明施工標準》、《工程質量、安文管理指導手冊》等內部規章制度，進一步明確本集團的安全生產管理架構、管理目標及管理措施。

#### 1) 安全管理體系

本集團成立了集團—區域—城市公司三級安全管理體系，並於各項目部設立甲方現場安全督導員，負責專門落實項目安全生產技術交底及防範措施，確保實現項目安全生產目標。同時，我們制定了完善的安全檢查體系，依據安全施工標準，由項目部日常進行自查，集團及區域公司引用第三方不定期進行檢查，就檢查中發現的問題依據危險程度及重要程度劃分為否決條款、重點條款、一般條款，積極落實整改，並對檢查結果開展安全績效考核與獎懲。



## 2) 安全管理目標

本集團始終堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的原則，從六個方面制定安全管理目標：

### 道路交通事故指標 0

企業重特大交通事故、駕駛員和員工違反交通規則造成死亡事故

**100%**

對駕駛員、員工防範交通事故教育覆蓋率



### 安全生產控制指標 0

特重大事故、重大事故、一般事故死亡率、直接經濟損失超100萬事故、傷害人數10人以上或出現死亡病例的食品安全事故



### 消防指標 100%

「三合一」整治率、火災隱患及時整改率、人員密集場所消防合格率；「四個能力」檢查消除火災隱患、組織撲救初起火災、組織人員疏散逃生、消防宣傳教育培訓建設符合政府部門要求

**0**

重特大火災事故、火災事故死亡率



### 安全管理指標 100%

安全生產目標管理責任書簽訂率、年度考核兌現獎懲、各級安全生產管理機構運作和安全記錄、事故及時結案率

**4** 次

全年各單位安全工作主要負責任主持召開安全生產會議和解決重大問題不少於



### 環境保護控制指標

**0**

上級通報批評和責令整改環保事件、發生污染物排放造成環境污染問題、被環保主管部門列入「黑名單」



### 職業健康和職業病防治指標

**0**

職業病發生率

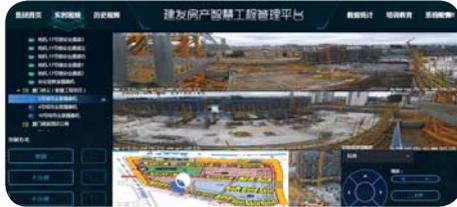


### 3) 智慧工地建設

為落實施工安全精細化管理，確保安全目標的順利達成，本集團繼續推動智慧工程系統的建設，通過信息化手段，從以下幾大維度建立完善的人員管理及安全隱患處理機制：

安全宣教室	鷹眼監控	人員管理系統	違規行為識別	安全隱患隨手拍
<p>通過在安全宣教室內進行信息登記及培訓與違規人員教育，提升項目基層管理人員及作業人員安全生產意識，規範安全生產行為。</p>	<p>通過在塔吊布設鷹眼攝像頭，實現對施工現場及人員動態的實時監控，跟蹤記錄安全突發事件的發生及整改，提升安全應急事件的處理水平。</p>	<p>人員進入施工現場前需通過人證一體機採集人臉、身份信息(篩選超齡人員、禁止錄用)及特種工種的崗位證件(核驗崗位資格證，確保人證真實)，隨即由總包安全員組織進行崗前培訓。完成培訓後，受訓人員通過人臉識別設備完成培訓登記，並將全過程的影像資料錄入人員管理系統。</p>	<p>布設在施工場區的攝像頭可以自動識別並記錄違規人員，同時發送短信通知違規人員前往安全宣教室接受違規教育，總包安全員須限期完成違規人員的教育工作，逾期完成將分級預警至項目管理團隊，督促違規教育落實到位，提升雙基層人員安全意識。</p>	<p>通過手機App中的隨手拍功能，動員全員及時記錄施工現場的安全隱患，同時推送至總包單位進行限期整改，並由監理進行驗收閉環，逾期完成將分級預警至項目管理團隊，督促隱患整改落實到位，實現安全管理全員化。</p>

自2018年本集團建立智慧工程1.0系統以來，我們持續針對安全管理痛點改善業務流程，完善安全管理模塊。截至2021年，智慧工程系統已更新至3.0版本，陸續在全國範圍內的152個項目落地實施。



智慧工程系統3.0



人員管理系統



安全宣教室



本報告期內，建發國際集團在安全文明施工方面的主要管控績效包括但不限於：

 <p>安全文明施工檢查<b>178次</b></p>  <p>安全問題解決率<b>100%</b></p>  <p>智慧工地落實項目<b>152個</b> 覆蓋率<b>100%</b></p>	 <p>安全培訓及演習<b>1,635次</b> 安全培訓及演習<b>3.58萬</b>人次參與 安全培訓及演習覆蓋率<b>100%</b></p>  <p>項目施工特種作業人員持證率、 施工現場機械設備安全性能檢測 項目覆蓋率<b>100%</b></p>  <p>施工安全事故<b>0起</b></p>
--	--

#### 4. 保障客戶權益

客戶的認可是我們前進的動力源泉。本集團嚴格執行《中華人民共和國消費者權益保障法》、《中華人民共和國網絡安全法》、《中華人民共和國廣告法》等法律法規，建立健全客訴處理與滿意度反饋機制，貫徹落實合規營銷、客戶信息與隱私保護等管理要求，全方位保障客戶權益，不斷提升客戶滿意度。本年度，我們通過完善服務標準、加強品質巡查、開展營銷培訓等方式，持續提升銷售服務品質，更好地服務於客戶需求。

##### 1) 客戶服務品質提升

本年度，為進一步提升客戶服務品質，提升客戶體驗，本集團聚焦以下三大維度開展優化工作：

##### 服務標準：

下發《關於「以客戶為中心」的業務處理原則》，明確「以客戶為中心」的定義、客戶問題的處理原則及具體要求，指導各區域制定具體銷售服務標準。

##### 品質巡查：

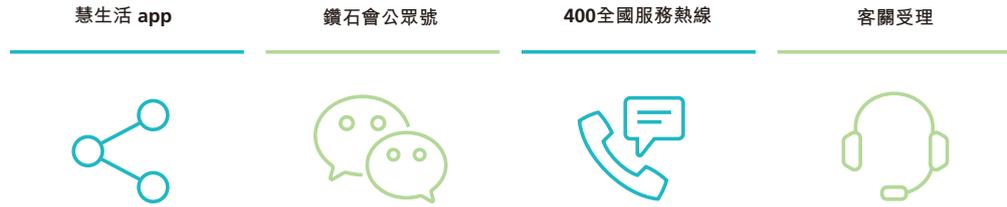
- 集團層面制定銷售風險排查標準，由第三方對沙盤模型、宣傳物料、銷售說辭、展示區及樣板房、紅線內外不利因素、商品房買賣合同、資料存檔七大模塊進行排查，針對識別問題進行風險等級劃分，分類匯總制定整改計劃，定期抽查整改結果；
- 開展日常巡查，針對項目展示區進行多維度驗收打分，同步現場提出整改建議，並歸納整理共性問題，發佈相關規範及指導意見；
- 區域及城市公司開展管轄範圍內項目銷售服務檢查或抽訪、銷售風險排查，並督促整改。

##### 營銷培訓：

- 本集團負責營銷培訓課程體系搭建、專業題庫建設，負責向區域開展營銷制度宣貫，並重點關注營銷旗建生及營銷第一責任人的培養；
- 區域負責營銷人員業務技能培訓、集團制度轉訓、區域制度培訓等；
- 城市及項目負責圍繞項目自身業務開展自銷團隊、項目營銷人員業務技能培訓。

## 2) 客戶投訴處理

本集團高度重視客戶的意見反饋，通過公開透明的線上線下投訴渠道，傾聽業主真實的意見與建議；制定並實施《客戶投訴處理指導手冊》等內部制度，對投訴解決實現、審批要求等進行規範，快速準確處理客戶投訴；定期開展投訴量化分析，分類匯總共性問題並制定應對方案，通過內部培訓交流等形式進行宣貫。



客戶投訴渠道

本集團接獲客戶投訴後，依據下述流程對投訴進行及時處理：



客戶投訴處理流程

本年度，我們共接到 2,412 起客戶訴求，截至年末已完成 100% 處理及回訪，回訪中客戶反饋滿意度達 90.5%。同時，根據業主投訴問題，本集團設置低中高三級預警制度，針對業主重複進線、集中投訴、緊急性高或涉及人身安全類等需重點關注的投訴問題，每月輸出月報對本集團領導、本集團職能中心及各區域進行提示與預警，分類統計分析重點問題，有效突破服務難點。本年度，客戶主要關心產證辦理進度、周邊配套、工程觀感等問題，針對該類問題集團積極安排人員進行專項處理，致力避免問題重複發生。

### 3) 客戶滿意度調研

本年度，本集團繼續委託第三方機構開展全年度的客戶滿意度動態調研，傾聽業主的真實需求及對本集團管理的意見與建議，並基於調研結果進行持續改進。

#### 調研形式

由第三方公司通過電話訪問形式開展，依據服務發生時間採用月度滾動式調研。



#### 調研範圍

從簽約到交付後全流程的所有業主。全國納入調研的業主戶數樣本框約 20 萬，每期抽樣量符合統計學置信度要求，大致抽取約比例 10%。



#### 調研內容及維度

總體滿意度、忠誠度、再購意向、推薦意向、銷售服務、簽約後的溝通和服務、交付服務、房屋質量、整改維修、房屋設計、小區園林、景觀小區、規劃和園區內的配套設施、投訴處理等 100 餘個細項指標。



#### 調研結果

每月根據業主實際評分輸出各指標評價結果，應用於本集團及各單位考核。本年度，本集團總體客戶滿意度達 92 分，蟬聯行業前列。



### 4) 信息安全與隱私保護

本集團高度重視信息安全建設，嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》及《中華人民共和國個人信息保護法》等法律法規，制定並落實《信息化管理辦法》等內部管理要求，從人員安全管理、權限安全管理、網絡安全管理、電腦安全管理、文檔安全管理、信息發佈安全管理、信息授權使用等方面明確管理規範，切實保障客戶隱私信息安全，守護企業與客戶之間的信任橋梁。

本集團要求所有員工入職時簽訂公司保密協議，置業顧問需額外簽署守法承諾函，明確要求員工不得將公司內部經營計劃、策略、客戶資料及價格信息等內容洩露於他人。另外，本集團要求客戶檔案由專人進行管理，如需查看時，須由相應權限的領導審批後，才可辦理檔案借閱手續；不同崗位的人員分別設置不同的系統權限，且系統權限開通須進行相關審批。對於違反本集團信息安全與隱私保護相關規定的行為，我們將視具體情況對違規單位和個人進行處罰；情節嚴重者將予以解除勞動關係，並追究其經濟賠償和法律責任。

### 5) 誠信推廣和營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》及《中華人民共和國消費者權益保護法》規定，修訂完善本集團《營銷管理制度》、《營銷管理指導手冊》、《營銷客關品牌管理指導分冊》、《營銷條線評價標準》及《關於宣傳推廣及銷售說辭禁用語的要求》等內部制度，明確營銷管理的業務紅線及職責界面。本集團總部以建立正反案例題庫、開展專業統考的方式向區域進行制度宣貫，由區域再向其下轄城市、項目開展轉訓，以考促學。

在廣告營銷推廣及宣傳方面，本集團嚴格落實《品牌管理辦法》等相關制度，嚴格審核相關信息和材料的真實性與合規性，準確地向客戶警示潛在風險，避免發佈欺騙、誤導消費者的信息，以保障客戶的知情權、公平交易權等合法權益。

為踐行負責任營銷的原則，本年度，我們從以下幾大方面進行管理提升：

### 組織架構搭建

- 成立本集團營運管理委員會，各區域、城市公司均設立營銷業務決策小組，負責審批各自權限範圍內營銷重要事項及營銷特殊事務；各層級設立招標管理委員會審批招標事項。項目定調價、價格優惠、延期付款、延期簽約、更名、罰息減免等營銷事務均列入管控範圍，採用分級審批的方式。

### 檢查評價

- 圍繞制度標準，各層級開展營銷管理工作的檢查評價，強化過程監督。各區域、城市公司營銷部負責下轄項目營銷業務的監督管理及檢查工作；本集團市場中心負責對各區域及城市的營銷合規性、銷售服務進行過程抽查、專項檢查，並開展經營單位營銷條線的評價。

### 平台優化

- 優化 EAS 售樓系統折扣管理、營銷業務審批功能，實現營銷事務線上審批留痕；優化「薦好房」全民經紀人平台，並引入人臉識別系統，加強轉介業務風控管理；優化佣金結算功能，提高結備準確性。

### 誠信營銷

- 凡金額超過人民幣 10 萬元以上的營銷合同，供應商須簽署《誠信守法承諾書》；置業顧問入職時均須簽署《誠信守法承諾書》，並在每套房源簽署買賣合同時簽署廉潔《承諾函》；銷售現場公示投訴熱線、銷售價格及折扣，做到陽光下賣房，誠信營銷。

### 第三方銷售風險排查

- 由本集團統一制定銷售風排標準，第三方便具體執行，進行銷售現場風險排查工作並提供風險整改指導意見，截至年末共覆蓋 86 個項目。

### 合規營銷審計

- 本年度，我們就 5 大區域的 7 個項目開展銷售代理、渠道分銷的供應商選擇等方面的合規審查確保各項目嚴格執行合規營銷要求。

### 6) 守護客戶健康

新冠疫情期間，本集團發佈並嚴格執行《營銷中心各崗位健康防疫工作指引》等防疫相關文件，規範營銷現場疫情防控要求，切實守護客戶的健康與安全。我們採取的防疫措施包括但不限於：

- \* 「無雙」：消毒無死角、服務無接觸；
- \* 「三個一」：保持一米距離，一對一接待，全程採用一次性用品；
- \* 防疫宣傳：張貼防疫公式及提示標識，提升客戶防護意識；
- \* 上崗人員健康口訣：設立置業顧問、秩序模塊、客服模塊、保潔模塊4個模塊在日常防疫工作中的相關指引及注意要點，建議各項目按指引制定標準並進行檢查、暗訪，檢驗日常防疫工作的落實情況。



營銷現場新冠疫情防護

### 5. 知識產權保護

本集團高度重視知識產權管理，嚴格遵從《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國專利法》等相關法律法規，制定《品牌管理指導手冊》及《法律事務管理制度》等內部管理規定，對知識產權管理事項作出專章規定，明確知識產權的申請、管理和侵權處理等職責與流程。本集團品牌中心負責商標的註冊，行政中心負責企業名稱的註冊，信息流程中心負責信息相關專利、專有技術、域名的註冊，研發中心負責產品相關的專利、著作權等申請和登記，法律部門負責已註冊知識產權的法律保護，共同維護本集團的知識產權權益。

本集團不斷優化並完善知識產權風險管理體系，要求各單位在日常工作中樹立知識產權風險意識，不斷增強知識產權風險預防觀念。在經營及對外宣傳中做好知識產權風險預警，嚴格把控所使用素材(包括但不限於圖像、文字內容、字體、音頻、視頻、品牌IP等)的版權權屬，禁止使用無版權或權屬不明的素材，並強調使用約定有知識產權責任條款的合同文本簽約，以杜絕侵權情況。本集團內各單位設立軟件正版化費用，制定正版化採購計劃，將軟件正版化費用納入年度預算，本集團信息部門通過技術手段對於下屬企業的軟件使用情況進行日常監督。

## 六、廉潔從業，攜手共贏

本集團始終致力營造公開公正的工作環境，貫徹落實廉潔從業的各項基本責任和義務，扎根廉政體系建設，構建陽光文化，以提升公司的治理效率；打造誠信公平的合作平台，建設可持續的供應鏈，致力於實現與合作夥伴的互利共贏。

### 1. 反腐倡廉

本集團遵守《中華人民共和國監察法》及《中華人民共和國反不正當競爭關係法》等法律法規，高度重視並紮實推進反腐反貪工作，嚴格落實《關於員工廉潔自律的若干規定》及《黨建和黨風廉政建設工作責任制》等內部制度，營造風清氣正的工作氛圍。

為落實全面從嚴治黨，加強廉政建設，本集團通過與合作夥伴、下屬單位、員工等多方簽署廉政文件的形式，對各方權力進行約束。一旦發現工作中存在弄虛作假、錢權交易等違法違規行為，本集團將按相關規定進行嚴肅處理，以保障內部健康、穩定的運營：

- 在各領域要求合作方、客戶簽署廉潔承諾函或告知函等，同時公開舉報反饋渠道，建立相關內部監督、檢查機制；
- 與一級單位、直管公司簽訂《廉政建設工作責任書》；一級單位、直管公司分別與其下屬單位簽訂《廉政建設工作責任書》，實現一級抓一級，層層抓落實的目的；
- 各級員工簽署《廉潔自律承諾書》，進一步明確日常工作中廉潔自律的基本要求，強化員工的廉潔意識。

本集團設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道，並強調對舉報人信息及舉報內容進行保密，嚴格控制舉報事件的知情範圍。在接到舉報後，本集團將按照相關內部制度要求嚴肅調查，區分事件性質及嚴重程度，情節嚴重者將作出相應處罰並保留追究其相關法律責任的權利。本報告期內，未發生向本集團或其員工提出貪污訴訟的案件。

為加強廉潔文化建設，本集團通過開展廉潔自律專題培訓、觀看廉政專題教育影片、組織參觀廉政文化展等不同形式組織董事與員工系統學習理論知識，通過公眾號不定期發送「廉政錦囊」文章、增印《廉潔自律實務手冊》等書籍，不斷拓寬廉潔教育渠道，進一步提高員工廉潔從業意識。本年度，本集團廉潔教育的開展情況如下：

分類	培訓次數	參與培訓人數	培訓總小時數
董事	9	6	54
員工	148	7,800	9,148
總數	157	7,806	9,202

### 案例分享：廉潔自律專題培訓

2021年4月，本集團紀委組織對新任項目經理、城市公司經理開展廉潔自律專題培訓。培訓以「厘誤區、守底線、正清風」為主題，由本集團黨委副書記、紀委書記專題授課，內容主要涉及本公司廉政要求及外部黨紀國法等。此培訓強化了本集團廉潔自律底線要求，提升了幹部的廉潔從業意識。

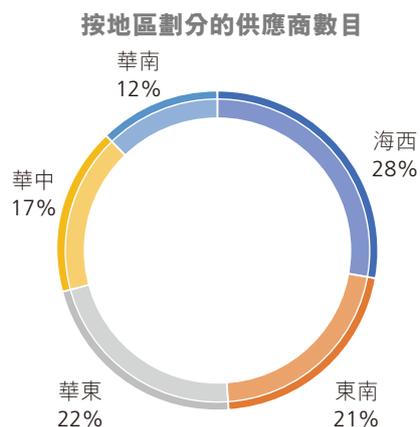


「厘誤區、守底線、正清風」培訓現場

此外，本集團不斷加強對員工的意識形態教育與管理，梳理出員工的「十要」和「十不要」作為基本要求，如要求員工要清正廉潔，清白做人，乾淨做事，誠信正直，公私分明，處理好業務關係；要求員工不要弄虛作假，不要假公濟私等工作作風要求，以此進一步強化廉政作風，營造良好的工作氛圍。本集團紀委在重要節日前夕重申「八項規定」、「十個嚴禁」等要求，要求全體領導幹部員工過好「廉節」、把好「廉關」。

## 2. 供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》及《中華人民共和國政府採購法》等相關法律法規，認真落實《招標管理制度》及《成本管理制度》等內部制度，為供應商提供公平競爭平台，共同履行社會責任，實現合作共贏。2021年度，本集團共有供應商153家。



註：供應商數據包括土建總包及精裝修類供應商。

本集團通過公開招標、邀請招標、詢價及直接委託等方式招募供應商，在本集團、區域、城市公司各層級設立招標管理委員會，保障招募工作公正公開。供應商具體招募流程如下圖所示：



為加強對供應商的動態管理，保障合作質量，我們在供應商准入環節進行資質審核，並設置嚴格的供應商評估與管控機制：

### 資質審核

- 為嚴格落實執行廈門市招投標領域「十個嚴禁」相關精神，本集團未設置供應商資源庫，均在招標階段對報名參與投標的供應商進行資質審核；
- 本集團在招標文件中明確對供應商的資質要求，並將包含此審核依據的招標文件對外公佈，嚴格審核供應商相關資質。

### 供應商評估與管控

- 我們建立供應商約束機制，設立「黑名單」制度。項目總經理按月度對供應商進行評價，評價維度包括工程維度（工程質量、安全生產、文明施工、施工進度）、保修維度（保修時效、整改完結率、維修滿意度）、配合維度（現場管理、成本配合、設計配合）以及其他特殊事項；
- 一經發現供應商陪標串標、弄虛作假，或因自身原因造成重大質量事故和投訴，本集團將追究相關責任人的法律責任，並將其列入供應商黑名單。

同時，為進一步加強對供應商的過程管控，本集團繼續採用第三方突擊檢查的方式，從工程質量、成品保護、安全文明等多個維度對供應商開展飛行檢查。檢查結束後，我們對檢查結果進行排名，針對檢查過程中發現的問題，結合第三方出具的檢查報告，要求供應商及時整改到位。

除關注供應商的公平公正招募外，本集團還在供應商准入及評估的各環節時刻關注供應鏈環境、社會責任的履行情況，從品質、環保、勞工權益保障、廉潔建設等維度對其進行跟蹤評估，優先選擇高品質與環境友好的供應商，淘汰高環境社會風險的不合格供應商。我們積極向供應商宣貫集團的ESG管理理念，以促進供應鏈的可持續發展，具體管控措施如下：

### 供應鏈廉潔透明

- 與供應商人民幣10萬元及以上的合作需簽署《誠信守法承諾書》，採購人員不得收取任何回扣及手續費；
- 項目採用監管戶，嚴控每一筆工程進度款的流向，做到工人工資及材料款專款專用。

### 守護職業健康與安全

- 要求施工單位在工程開工前為建設工程和施工場地內自有人員及第三方人員辦理人身保險及工程一切保險。

### 保障勞工權益

- 建立保障農民工工資支付協調機制和工資拖欠預防機制，督促施工總承包單位加強勞動用工管理，妥善處理與農民工工資支付相關的矛盾糾紛。

### 嚴控材料質量

- 對於施工現場的材料，監理及項目部對進場材料進行抽樣送檢，規範材料進場、報驗、驗收等各個環節，並對過程出現的問題及時糾偏。

### 環保安全保障

- 供應商須提供針對現場安全文明和環境管理的方案及產品合格證和檢測報告，優先選擇獲得ISO9001 質量管理體系、ISO14001 環境管理體系、ISO4500 職業健康體系認證的供應商；
- 本集團積極推動綠色環保採購，不斷提升材料採購的環保標準，現行材料標準中多個類別已高於國家環保標準。

## 七、秉承真心，成就英才

本集團始終秉承著與員工互相成就的初心，不斷完善人力資源管理體系建設，建立完善培訓體系與考核晉升機制，致力於為員工打造公平共融的僱傭氛圍、廣闊的職業發展平台與安全健康的工作環境，激勵員工自主成長與價值實現。

截至2021年12月31日，本集團所有僱員均為全職僱員，總數達2,672人。僱員性別、僱傭類型、年齡組別、地區等情況如下所示：

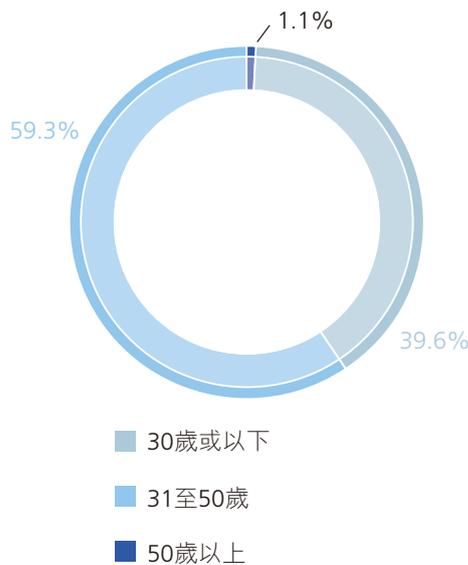
按性別劃分的僱員數據統計



按僱員類型及性別劃分的僱員數據統計



按年齡劃分的僱員數據統計



按地區劃分的僱員數據統計

地區分類	省份	員工數(人)
中國內地	福建省	984
	上海市	140
	江蘇省	470
	浙江省	126
	湖南省	259
	四川省	30
	湖北省	48
	廣東省	235
	廣西省	194
	貴州省	36
	安徽省	15
	江西省	71
	山東省	44
	北京市	18
港澳台及海外地區	香港	2

## 1. 僱傭與權益管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國就業促進法》及《最低工資規定》等法律法規，制定並執行《人力資源管理制度》及《人力資源管理指導手冊》等與員工招聘及錄用、員工解僱與離職管理、勞動合同管理、薪酬福利管理、績效管理、加班管理、多元平等僱傭等方面相關的規定，通過多渠道引進優秀人才，保障員工在就業、晉升等環節的合法權益，組建適配企業戰略的人才團隊。

本集團始終堅持「能崗匹配、舉賢避親」的用人原則，通過校企合作、校招及社招等多種形式積極開展團隊引進與人才合作項目，拓寬外部人才資源，創新人才合作機制，探索本集團多元化人才庫建設。

### 校企合作

- 與福州大學、東南大學等多個高校合作，建立實習基地、產學研基地等，促進學生提前接觸企業，加入青年人才的成長。

### 校園招聘

- 運營多個校招品牌，包括面向應屆畢業生的「旗建生」、「營銷旗建生」品牌，還有針對在校生的「建習生」品牌（暑期實習），滿足青年人才對不同業務板塊及崗位的多樣化需求。

### 社會招聘

- 制定先內後外、親屬回避、能崗匹配等社會招聘原則，明確關鍵崗位的招聘執行及審批程序，各經營單位、子公司根據原則執行常態化招聘，不斷引進各行業的優秀人才。

本集團嚴格落實招聘相關內部制度，明確招聘工作的要求、流程與規範，確保招聘流程公平公開公正，以保障員工平等就業的合法權益。我們嚴格要求招聘廣告中不得發佈招聘崗位所需性別、民族、身體健全等信息，避免潛在就業歧視。

本集團在招聘環節通過身份證與學歷證明等材料嚴格審查應聘人員年齡，通過各層級幹部審批後方可用工，堅決禁止僱傭童工等違法行為。如發現應聘人員身份不實、年齡不符或發現強制勞工等現象，本集團將及時開展相應調查，落實內部整改，並對失職人員進行問責。我們堅持雙方自願原則與員工簽訂用工合同或協議，充分準確列明用工地點、時間、勞動報酬、加班相關規定等信息，避免強制勞工。2021年度，本集團未發生僱傭童工及強制勞工的情況。

本集團參考市場薪酬水平，為員工提供公平而有競爭力的薪酬待遇，並提供多層次、多樣化的福利保障，包括效益獎金、法定福利及帶薪年假、租房補貼、交通補貼、防暑降溫等公司福利，並按員工實際業績核算發放業績工資和獎金，確保員工薪酬與其能力及績效相匹配，以激勵員工發揮主觀能動性，促使員工為本集團持續創造價值，有效吸引並留住優秀人才。

本集團高度關注團隊穩定性，每月統計員工流失情況，追蹤員工實際需求與思想動態。針對有離職意向的員工，人力資源相關人員及部門領導及時與其溝通原因，力求提供有效解決方法，如通過內部調崗等方式挽留關鍵人才，提升高績效與高潛人才的保留率。若員工確定離職，本集團按內部《人力資源管理辦法》規定協助員工辦理資料交接、戶口遷移等離職手續，並於員工正式離職時出具解除（終止）勞動合同關係證明，依法為其辦理退工、檔案及社會保險關係轉移等手續。

本年度，本集團男性員工流失比率為 13.7%，女性員工流失比率為 14.7%；30 歲或以下員工流失比率為 16.2%，31-50 歲員工流失比率為 12.8%，50 歲以上員工流失比率為 10.0%；中國內地員工流失比率為 14.1%，港澳台及海外地區無員工流失。

## 2. 培訓與發展

本集團高度重視員工的成長與發展，制訂並執行《培訓管理辦法》等內部制度，建立完善人才培養體系，落實各項重點培訓項目，探索創新培訓工具與平台，實現員工個人成長與企業共同發展的良好循環。

2021年度，本集團共開展內部培訓87,143.7小時，共計2,654人參與培訓，具體培訓情況如下：

員工類型		受訓比率 (%)	每人平均受訓時數 (小時)
按性別劃分	男性	99.38%	35.68
	女性	99.21%	26.47
按僱傭類別劃分	基層	99.52%	30.93
	中層	99.57%	35.63
	管理層	97.98%	37.59

本年度，本集團繼續落實「3-1-5-2」內部人才供應鏈，從3類能力(即領導力、專業力和通用力)、1個專項(即年輕後備梯隊專項培養項目)、5個體系(即課程體系、講師／導師體系、運營體系、任職資格與評價體系、知識管理體系)和2個平台(即在線學習與考試平台、硬件基礎設施)維度打造人才培養體系。

同時，本集團進一步完善培訓考核機制，設置培訓後考試環節，提升員工對培訓的認知與重視程度，有效提升培訓質量。同時，我們建立培訓補考機制，並要求培訓通過率低於50%的單位重新組織學習，以加強學習監督和工作轉化，實現「以考促學，以學促用」。

本年度，本集團內部人才供應鏈的重點培訓項目開展情況如下：

### 新人專項培訓

為提升新員工對本集團企業文化及業務標準的理解與運用，本集團2021年繼續開展社招新員工崗前培訓，新員工在入職1周內需參加通用課程和專業課程培訓，完成崗位要求的學習，並在考試通過方可正式上崗。入職1月內，新員工還需完成專業系統操作培訓及一級經營單位組織的集訓，考試通過後方可繼續留用。此外，我們組織新員工參與職能中心開放日，包括面對面交流、企業文化之旅、一建如故分享會等活動，有效加強新人融崗與適崗。

#### 通用課程培訓

企業文化、產品、全員通用制度與系統操作等

#### 專業課程培訓

新員工崗位要求的制度、標準與紅線底線等



2021屆社招新員工培訓合照

此外，為加速儲備公司复合型經營管理幹部與技術骨幹，本年度本集團繼續推動管培生旗建計劃，一方面聚焦公司制度、流程、操作要求等崗位必備知識內容，加速旗建生適應崗位；另一方面圍繞企業文化、品牌理念等共性內容，通過高管分享、項目參觀等多種形式加速旗建生對本公司整體情況及文化的理解。本年度，旗建計劃累計培訓課時達3,778小時。



2021屆旗建生大合照

### 領導力培訓

為了提升中高層幹部的管理能力，培養一批「懂經營、會管理」的幹部隊伍，本集團面向各層級管理幹部及後備梯隊的儲備幹部開展領導力培訓。2021年，本集團結合本公司現狀啟動新城市、新項目總專項培訓，聚焦中高層幹部的系統性培養提升，梳理新幹部崗前學習內容，助力新幹部快速適崗。另外，結合業務發展需要與幹部隊伍現狀，為拓寬本集團管理幹部的經營思維與管理視野，我們先後組織了「華為跨界學習(第4期)」、「組織能力楊三角」、「打造高績效團隊」等中高層幹部專題培訓，以加速幹部能力提升。

#### 案例分享：2021年新任項目總培訓，提升綜合素質及管理能力

2021年，本集團在廈門開展新任項目總培訓。本培訓班分為3月及4月兩個階段，第一階段採用內部授課、項目觀摩等形式，聚焦項目總的定位與要求、全週期運營要點以及總平、工程、營銷案例等內容；第二階段聚焦企業文化、廉潔自律以及品牌、營運、成本等管理要點，多方面提升新任項目總綜合素質能力。



2021年新任項目總培訓大合照

### 案例分享：「華為跨界學習(第4期)」培訓，拓寬幹部管理思維

2021年5月，本集團在福州永泰舉辦了為期3天的「華為跨界學習(第4期)」培訓。基於BLM—業務領先模型中的戰略執行模塊，授課人圍繞企業文化、戰略解碼、績效管理、業務變革等方面對華為的管理體系與最佳實踐進行了詳細講解。本次培訓獲得學員的高度認可，培訓滿意度高達9.6分(滿分10分)。



「華為跨界學習(第4期)」培訓大合照

### 專業力培訓

本集團圍繞各業務板塊、各個專業序列骨幹的培養與提升展開專業力培訓。2021年，我們開設了營銷、設計、工程、拓展、財務、人力行政等專項培訓班，通過專業授課、座談交流、課題任務等方式實現培訓目標。

#### 案例分享：2021年工程精進班，加速員工快速適崗

2021年5月，為幫助工程條綫骨幹員工快速適崗、掌握工作標準、明確交付管理要求及標準，本集團圍繞企業文化、工程質量、土建、精裝、智慧工程、客訴等管理要求及項目現場案例，通過集中授課與座談交流，工程項目經理、項目總及2021年度新晉工程第一責任人開展工程精進班。本報告期內，該課程累計參訓課時7,240小時，平均滿意度達9.8分(滿分10分)。



2021年工程精進班大合照

### 案例分享：2021年財務提升班，提升員工專業能力

2021年6月，為達成「財務經理人員專業能力」的培訓目標，本集團組織各單位財務部門領導參加財務提升班，課程聚焦企業文化、財務專業條線內容，並引入審計、信息化、營運、成本、工程及營銷等專業課程，通過集中授課、項目參觀、知識競賽等方式幫助學員加深對公司文化、崗位工作標準、工作要求的理解，有效提升員工專業能力。本次培訓反響良好，平均滿意度達9.8分(滿分10分)。



2021年財務提升班大合照

### 通用力培訓

本集團通過開展通用力培訓，在培養項目中增加企業文化課程、活動、競賽等內容，加速、加深員工們對本公司企業文化的理解和融入。本年度通用力培訓累計開課11場，覆蓋近1,000人次，累計參訓課時1,331小時，平均滿意度達9.4分(滿分10分)。

此外，本集團致力於建設高質量的內部培訓師團隊，鼓勵員工定期進行內部分享、學習和交流，並通過內訓師專業技能培訓，提升內訓師的授課能力，激發內訓機制的活力與潛力。

### 案例分享：2021年內訓師培訓，提升授課技巧

為提升內訓師專業技能，促進內訓師團隊之間的融合和交流，2021年9月10日，本集團舉內訓師主題沙龍分享活動。活動第一部分為交流環節，針對特定授課主題，內訓師分享自己的感受、感想和收穫；第二部分為授課分享，邀請外部老師講解標準類、制度類、問題類與任務類專業課。該交流活動解決了內訓師的困難與困惑，提升了內訓師的講授技巧與呈現方法，有效加強了內訓師團隊的榮譽感。



2021年內訓師培訓大合照

在培訓形式方面，為提升員工培訓效率，更好地實現培訓目的，本年度我們探索創新培訓形式，將遊戲與動畫融入培訓過程中，提升培訓的趣味性與參與度。其中，在第四期職能中心開放日培訓中，本集團將遊戲闖關融入培訓交流各環節中：

- 用文化主題的遊戲拓展環節替代原有企業文化課程，通過在拓展活動中引入企業文化線索卡、階段任務卡、「數字城堡」遊戲、團隊拼圖等形式，軟性導入企業文化，既增強了趣味性，又加強了新員工的文化認同感；
- 設置團隊任務闖關的企業文化之旅環節，讓學員化身「品質體驗官」，主動思考所參觀項目的亮點和不足，並以團隊的完成打卡任務，既提升了參觀收獲又促進了團隊融合；
- 在文化融合分享會環節，本公司通過設置「新建發vs老建發」碰撞交流的形式，讓學員對企業文化的認知更加立體，也讓整期培訓在感動和融合中圓滿收尾。



遊戲闖關式培訓考核現場

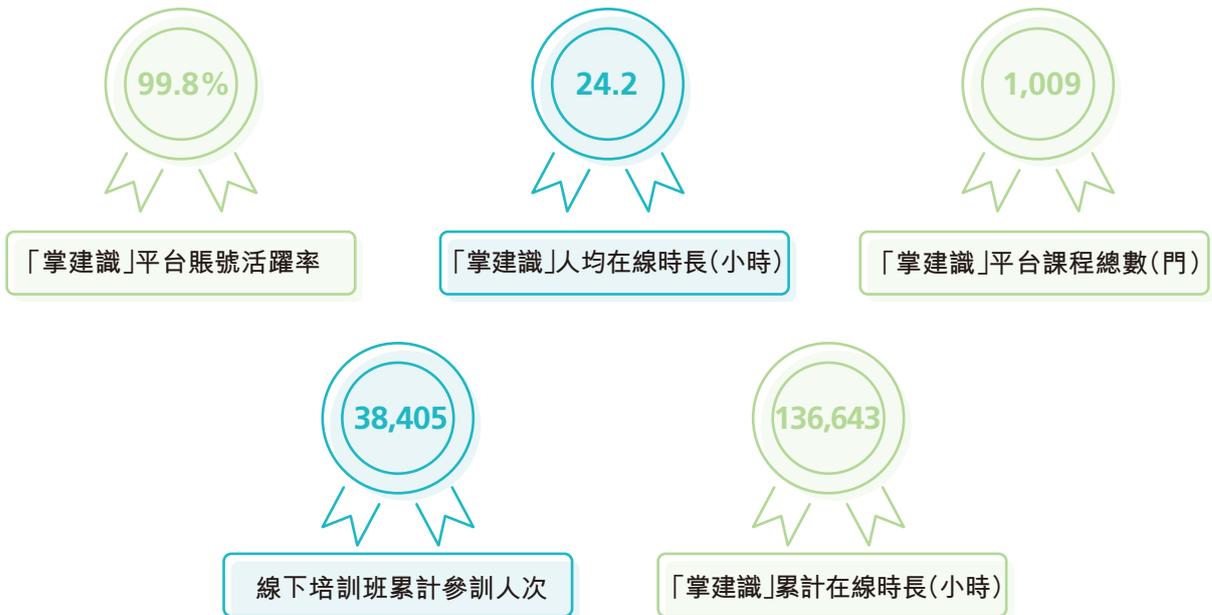
案例分享：安全隱患排查動畫，提高培訓質量

2021年，為幫助員工加深對吊裝作業過程中安全隱患排查標準的理解與掌握，本集團將大量正反面案例內容融入制度標準手冊，並突破傳統的文字或PPT課件形式，採用動畫形式生動呈現，在增加趣味性的同時將本集團的標準進行宣傳貫徹。此舉措有效提高了員工培訓的效率，幫助員工更好地理解、明確標準要求。



吊裝作業培訓動畫

2021年，本集團繼續完善「掌建識」線上學習平台的建設，建立完善題庫專區，並面向全員開放練習、反饋等功能。目前，「掌建識」學習平台各項功能已基本完善，內容包括課程中心、專業專區、題庫專區、練習管理、學習地圖、話題圈等。本報告期內，「掌建識」線上學習平台的運營情況如下：



### 3. 考核與晉升

本集團始終致力於為員工打造廣闊的職業發展平台，以公開、公平、公正的原則，任用選拔優秀人才，激發人才潛力。

在績效考核方面，我們嚴格執行《人力資源管理制度》中相關的要求，通過過程考核和年度考核相結合的方式開展績效考核，績效考核結果將作為評比表彰、崗位聘任、薪資調整及後續培養的重要依據。同時，通過績效考核、人員盤點等方式梳理各層級、各專業具有培養潛質的後備骨幹，由本集團人力資源中心和用人單位共同關注其發展，通過業績考核、培訓答辯、內部競聘考核等多種形式進行評估，充分挖掘人才並給予發展機會。

此外，我們繼續完善績效考核在線平台的建設，實現績效指標庫管理、目標分解及計劃制定、考核規則設置、員工自評及上級評價、績效結果及反饋查詢等功能的線上化，有效推動績效考核工作的信息化轉型。

在員工晉升方面，本集團建立多勞多得的價值分配機制，大膽提拔任用能力強、有潛力的員工，加速優秀員工的成長。本集團設置「管理」和「專業」雙通道職業發展體系，為全體員工提供更廣闊的發展空間。我們實行崗位聘任制，原則上一年一聘，結合員工上年度績效表現及公司需求提供晉升機會。同時，本集團採取內部競聘自薦機制，要求各單位支持員工參與內部競聘，並按「適崗考察為主，兼顧發展潛質」的原則對競聘人員進行考察，為優秀人才提供快速晉升的平台。

## 4. 健康與安全

本集團高度重視員工的安全，嚴格遵循《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，在新冠疫情常態化的背景下，積極採取防疫措施，致力為員工營造一個健康、安全及舒適的工作環境。過往三年各年度(包括本報告年度)，本集團未發生任何因工死亡事件；本年度內，本集團因工傷損失工時為0。

### 1) 常態化疫情防控

2021年，在新冠疫情防控逐步常態化的背景下，本集團積極配合國家及地方相關政策，有序落實各項防疫措施，在確保業務正常運營的同時，切實保障員工的健康與安全。

#### 防護用品

為所有員工提供消毒酒精、消毒濕巾、洗手液、口罩等防疫物資，並一一送到員工的工位，暖心且健康。

#### 安全用餐

食堂設立隔壁擋板，通過排隊間隔提示等方式避免聚集就餐。

#### 防疫宣傳

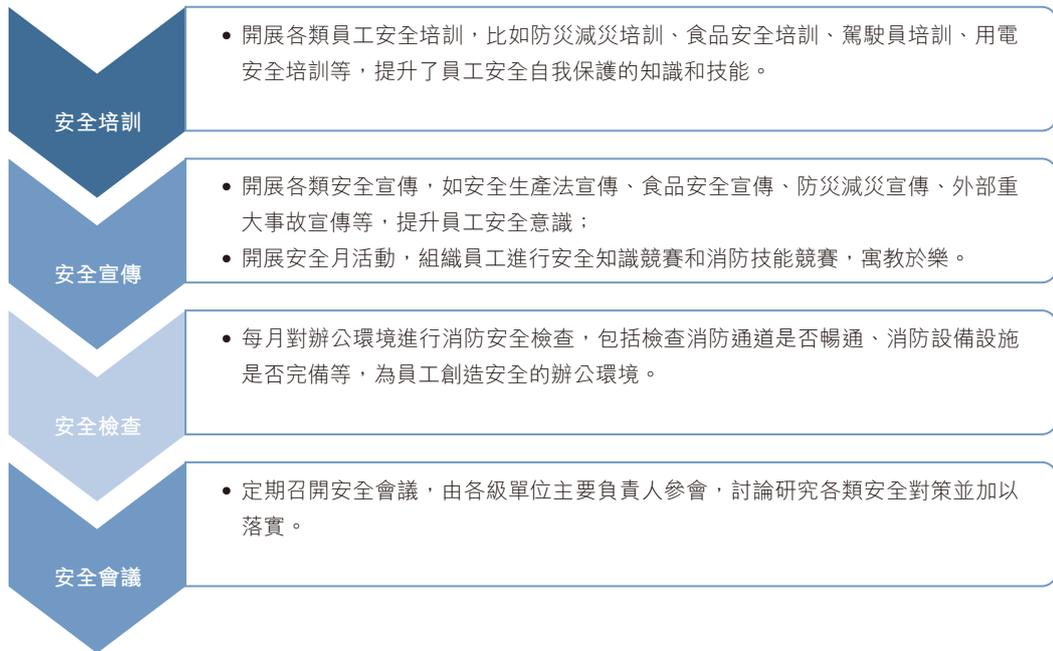
積極開展各類防疫宣傳，如預防新型冠狀病毒小貼士、佩戴口罩提示等，加強員工防疫意識。

#### 測溫消殺

對所有進出人員進行嚴格測溫及登記，嚴格落實辦公場所清潔及消殺工作，全面消除隱患。

## 2) 保障職業健康安全

本集團高度關注員工的職業健康與安全，明確各單位的安全管理職責權限，積極開展安全培訓、安全宣傳、安全檢查及安全會議等工作，嚴防安全事故發生，全力為員工營造安全健康的工作環境。



### 案例分享：安全負責人培訓，提高安全管理水平

2021年，本集團組織安全主要負責人和安全管理人員開展安全培訓，內容包括安全法律法規、安全生產責任、安全行為、安全管理和安全體系等方面。該培訓提高了管理人員的安全生產法律意識和管理水平，有利於提升員工的安全生產意識和安全操作技能，有效預防和減少事故的發生。



2021年安全管理人員培訓現場

## 5. 員工關懷

本集團積極倡導工作與生活的平衡，鼓勵員工「快樂工作，健康生活」。2021年，我們主動回應員工的「應有需求」與「潛在需要」，通過良好的關懷機制，關注員工福祉，有效增強團隊凝聚力和戰鬥力，提升員工幸福感。

### 制定雙重慰問原則

- 針對本集團員工及直系家屬重大變故，由員工所屬級別和上一級同步進行雙重慰問，增加對本集團員工的關心關懷。

### 外派員工慰問

- 各單位在春節向外派員工家庭發放新春慰問品，逐一登門慰問在廈門的家庭；
- 在生日當天向本集團聘任的外派員工發送生日慰問短信。

### 女性員工專項慰問

- 3月「女員工關愛月」以「wōmen」為主題傳遞女性力量，結合福利發放、踏青和手作等活動向女員工送上美好祝福。

### 家庭關懷活動

- 六一節開展家庭主題系列活動，如組織員工拍攝全家福、家庭秋遊、書寫三行情詩等，以豐富多樣的形式向支持我們的家人們表達感謝。

### 節假日關懷活動

- 五一勞動節以「吾要一起拼」為主題，感恩奮鬥者，致敬堅守者，為一線員工做好五一期間的後勤保障工作；
- 建黨100週年之際，組織開展紅色主題慶祝活動，組織團隊共同學習黨史，共同傳承奮鬥精神；
- 國慶節以「幹勁十足一起拼」為主題，在做好抗疫、防疫的同時充分關懷一線員工，為堅守在抗疫一線、堅守在本職崗位的夥伴送上貼心問候。

### 體育文化活動

- 本集團繼續開展豐富的體育文化主題活動，如全民健身活動等，鼓勵員工在工作之餘放鬆身心，共同強身健體、陶冶情操，進一步提高團隊凝聚力和戰鬥力，提升員工的歸屬感。



家庭關懷活動



國慶節一線員工慰問

### 案例分享：開展建黨 100 週年主題活動，廣泛學習黨史

2021 年，本集團各級黨工團組織開展建黨 100 週年系列活動，如開展「童心向黨」線上線下書畫作品展、「聽建電台」開設「紅色城事」欄目、七一「千人觀影」活動等，各部門員工廣泛學習黨史黨章，營造了積極、奮鬥的團隊氛圍。



建黨 100 週年主題活動現場

### 案例分享：開展全民健身活動，豐富員工業餘生活

本集團積極響應並全面實施全民健身國家戰略，組織開展 2021 年「全民健身、健康同樂」活動。各單位結合全民健身主題，開展親子運動會、冰壺、樂跑、遊戲等形式多樣、豐富多彩的運動，增加活動的趣味性，促進員工間的溝通交流，實現跨地域、跨板塊的融合。其中：

- 第三屆體育鍛煉五項爭霸賽各地累計開展 85 場，參與人數超 9,300 人次；
- 第四屆「輕羽飛揚」羽毛球賽共舉行 11 場，覆蓋 18 個下屬單位。



全民健身活動現場

## 6. 溝通與交流

本集團始終倡導簡單、公平的企業文化，致力於為員工建立人性化、多樣性的交流平台，鼓勵員工積極提出意見和反饋，促進內部管理的良性進步。本集團通過以下幾種方式收集和傾聽員工意見：

### 幹部測評及 溝通機制

- 定期舉辦管理幹部 360°考核測評，收集員工對所在單位、團隊及幹部的評價與建議，並組織管理幹部及不低於 30% 比例的員工訪談，加強管理層與員工的溝通。

### 新員工試用期 管理溝通機制

- 為新員工設立導師進行輔導溝通的同時，建立“1-3-6”試用期面談機制分別在員工入職第 1、3、6 個月時，組織員工、導師、分管幹部等相關人員進行溝通反饋，針對工作、心態、建議等進行全方面溝通。

### 高管面談

- 員工入職 3 個月後與總經理面談，以了解一線工作開展情況及員工適應情況。同時根據需要不定期組織幹部員工與管理層進行面談交流，促進團隊融合。

### 工作會議機制

- 本集團設有定期 / 非定期工作會議機制，視議題需要安排管理層及員工參加，包含現場面對面會議、視頻會議、微信群組會議等多種互動溝通方式。

### 訪談及思想 動態調研

- 本集團不定期開展青年員工訪談、滿意度調研等工作，了解員工思想動態與對公司的建議。

### 幹部測評及 溝通機制

- 本集團針對不同群體、團隊設立座談交流會機制，如新老管培生交流、新員工交流融合活動等。

本年度，我們繼續開展員工思想動態調研、滿意度調研等工作，以訪談形式調研各層級幹部和員工1,000餘人，了解團隊氛圍、工作壓力、培養通道等情況；同時廣泛開展後勤保障滿意度調研，了解員工關懷、食堂保障、車輛保障等情況，共發出問卷3,000餘份，有效問卷回收率超過80%。調研結果顯示，本集團員工總體滿意度較高，其中新進員工整體融入情況良好，其入職後獲得導師、同事的專業培訓與指導，能夠在較短時間內融崗適崗。調研中收集到的員工意見與建議，為本集團精細化、科學化、人性化提升整體後勤保障水平提供了有效參考。

此外，在組織召開年度職代會期間，本集團各經營單位的100名職工代表協助收集廣大職工意見140餘條，經歸納整理，我們向員工反饋包括員工培養、後勤保障、系統流程、薪酬福利等共48個疑問事項。其中，涉及信息流程優化、後勤保障等合理建議已被本集團吸納採用。

## 八、生態和諧，保護環境

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，採取多種舉措以提升日常辦公及業務運營過程中的資源使用效率，竭力開展綠色建築的研究與推廣應用，不斷關注氣候變化為業務帶來的風險與機遇，積極履行企業可持續發展的環境責任。

為踐行綠色低碳的運營理念，加強對環境管理效益的追蹤與管控，本集團制定節能減排、節約水資源及減少廢棄物排放的三大綠色發展目標，並從綠色辦公運營、綠色建造和綠色建築三大維度制定行動計劃，推動目標達成。



### 節能減排目標

積極落實節能降耗舉措，提高能源利用效率和降低碳排放量。



### 節水目標

積極加強各利益相關方節水意識，提升水資源利用效率。



### 減廢目標

積極落實垃圾分類，推動廢棄物減量化、資源化和無害化。

## 1. 綠色運營

本年度，為進一步加強辦公運營中對資源能源消耗的有效管控，本集團成立了辦公環境優化小組，制定並落實《辦公環境優化與節能降耗方案》，以綠色辦公、節約能耗為原則進行日常運營管理，將環保理念融入日常運營當中，促進企業綠色發展。我們採取的資源節約措施包括但不限於：

辦公資源節約	<ul style="list-style-type: none"> <li>推行無紙化辦公，控制打印數量，並於文印區增設二次用紙籃，鼓勵二次用紙；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升辦公用品使用效率，按需採購，減少不必要的浪費。</li> </ul>
節水節電	<ul style="list-style-type: none"> <li>適時調整公共區域、會議室等辦公照明電源開啟關閉的時間，並提醒員工在下班後及時關閉辦公區電氣設備；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>張貼「節約用電」、「節約用水」等標識，提升員工節水節電意識。</li> </ul>
廢棄物管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴格落實廈門市垃圾分辦《關於進一步加強垃圾分類的若干措施》，做好辦公區域垃圾分類工作；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>科學配置垃圾分類管理站，形成長效機制、推動習慣養成；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>設立專門的餐盒及廢棄口罩回收桶。</li> </ul>
綠色出行	<ul style="list-style-type: none"> <li>倡導員工乘坐公共交通出行；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>倡導線上會議，減少不必要差旅；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>規範公務車派車申請流程，嚴格控制公務車使用頻率。</li> </ul>
綠色營銷	<ul style="list-style-type: none"> <li>減少紙質營銷材料使用，倡導無紙化營銷；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>探索開發永久售樓部，實現設施設備重複利用，減少資源浪費。</li> </ul>



增設二次用紙籃



設置垃圾分類桶並張貼宣傳標識

### 案例分享：推廣電子開盤系統，響應綠色低碳營銷

本年度，集團廈門叁里雲廬、縵玥長灘項目均採用旺小寶電子開盤系統，銷售全過程中客戶與工作人員均通過二維碼進行操作，無需紙質房源銷控單、流轉單，實現全過程無紙化並於系統留痕。



推廣電子開盤系統

本集團運營中的用水主要來自市政管網。本年度，本集團在求取適用水源上不存在任何問題。

## 2. 綠色建造

本集團嚴格遵守《建設項目環境保護管理條例》等法律法規，落實《安全文明施工標準化指引》等內部制度，以求進一步提升綠色建造水平，降低施工工作對當地生態環境和自然資源的可能影響。

本集團項目施工過程中可能產生少量噪音、揚塵、污水及廢棄建築材料，但並未對環境及天然資源產生重大影響。本集團亦不斷探索綠色施工措施，通過以下方式進一步減少施工過程對環境的潛在影響：

### 揚塵控制

對項目施工現場實行封閉管理，場地內實施裸土全覆蓋原則，並大力推廣揚塵監控系統，設置完善的「動靜結合」噴淋系統。在圍擋外側、外架、塔吊位置均設置多高度噴淋降塵裝置，針對場內易揚塵區域，要求霧炮及灑水車進行動態循環、加強降塵。

### 垃圾集中處理

要求項目在固定區域分類設置封閉式垃圾房，並試點應用垃圾集中處理器，降低垃圾對環境的二次污染。

### 水資源再利用

在水資源方面，設計雨污分流排水系統，並推廣中水回用系統，將收集的雨水處理後二次循環使用，用於澆灌綠植、沖洗車輛和道路，控制路面揚塵的同時也降低水資源的消耗。

### 降噪處理

對施工設備進行降噪處理，建立建築施工現場管理督察制度，嚴格控制夜間施工，施工噪聲不得超過所在地區的環境噪聲標準。

本年度，本集團積極響應國家及地方推廣装配式建築的政策號召，進一步推動装配式建築的應用，提高在建項目預制工廠化程度。我們已制定並落實《装配式流程指引》，在前期設計、流程規範、施工管控三個階段對項目装配式技術運用進行指導，最大程度發揮装配式建築在節材、環保等方面的優勢。我們亦不斷推進創新装配式工藝的研究與探索，目前，本集團已在江浙滬地區項目應用住宅鋼結構、外牆夾芯保溫一體板、ALC內隔牆板等新型技術及材料。本報告期內，本集團共計58個項目已運用装配式建築技術，採用装配式建築技術的建築面積達330餘萬平方米，預制率最高達40%。

### 案例分享：蘇州園壘項目應用装配式建築技術

本集團蘇州園壘項目由14幢高層單體組成，採用剪力牆結構，滿足預制裝配率30%和預制三板總比例60%的要求。該工程装配式建築技術應用主要包括：装配式內隔牆板、預制疊合樓板。

装配式內隔牆板技術採用重量輕、防火、保溫隔熱、高效節能的材料，且平整度高，有效減少抹灰層厚度。同時，該材料施工工藝成熟，施工速度快，利於穿插施工，提高主體結構施工進度。另外，構件運輸安裝、施工機械化程度高，減少現場人員配備，利於安全生產。

預制疊合樓板技術成熟，對結構安全性影響較小，在生產環節，工廠採用模數化構件拆分，有效減少模板使用。構件生產與現場施工分離，減少現場作業混凝土與竹木材消耗，減少浪費，同時減少大量鋼筋材料及加工場地佈置的工作量。另外，預制疊合樓板技術將高空架空澆築變為地面或平面澆築，使建築施工生產更安全。

同時，本集團亦積極推行創新施工工具與工藝，大力推廣應用鋁模爬架體系，優化外牆為全砗結構。可回收再利用的鋁模爬架可減少傳統鋼腳手架的使用量，有效降低材料損耗，提升資源使用效率。本報告期內，本集團55%的在建項目均已採用鋁模爬架體系。

此外，本集團鼓勵材料定尺加工，將尺寸盡量標準化，避免二次加工切割，在提高裝配品質的同時降低材料損耗和浪費，減少建築垃圾。

## 3. 綠色建築

本集團在項目設計與運營中積極採用《綠色建築評價標準 GB/T 50378-2019》、《公共建築節能設計標準 GB50189-2015》及《民用建築綠色設計規範 JGJ/T 229-2010》等國家及地方綠色建築標準，持續推動綠色建築的研究與落地。截至 2021 年 12 月 31 日，建發國際集團合計 5 個項目獲得綠色建築評級認證。

為滿足國家及地方綠色建築標準及要求，本集團對綠色建築項目提出以下五大設計要求：

### 安全耐久

- 集團設計技術規定中專門設置安全條款並嚴格執行；
- 優化各類材料和設備的使用壽命組合。

### 健康舒適

- 將「綠色產品」、「綠色建材」作為重點關注指標；
- 對室內污染物、可吸入顆粒物進行檢測；
- 優化室內空間佈置與室外的綠植建設，提高「光舒適度」。

### 生活便利

- 考慮老幼及殘障人士需求，設置便利的無障礙設施設備；
- 合理配置健身空間、兒童娛樂空間等社區配套。

### 環境宜居

- 通過海綿城市設計，利用「下凹綠地」、「雨水花園」等海綿設施，有效控制場地雨水徑流，降低雨水管網壓力，阻隔地表面源污染，降低熱島強度；
- 通過室外環境模擬計算，反饋建築總圖排佈、景觀設計，獲得室外環境的良好感受，同步提升室內的良好自然通風。

### 資源節約

- 合理利用空間，優化總平面佈局，提升場地品質以改善環境舒適度；
- 優先選用性能良好的保溫材料、高能效的設備，並設置能耗監測系統，便於運行階段的節能診斷優化；
- 設置雨水回用系統，替代自來水，用於綠化灌溉、道路澆灑等；
- 推廣海綿城市應用，促進城市綠地與資源、環境安全的協調統一，統籌雨水和各類水資源的綜合利用；
- 合理選用工業化內裝部品，採用 BIM 技術，提升施工效率，降低成本。

### 案例分享：超低能耗住宅項目—北京望京養雲項目

本集團北京望京養雲項目按照綠色三星建築標準設計，整體裝配率達91%，結合BIM技術的全生命期應用，全面輔助項目的設計、施工和運維等環節，在高標準的設計過程中體現出宜居、舒適、低碳的設計思路。本項目目前正在施工建設階段，將在竣工後著手申報綠色建築三星級運營標識。該項目的綠色建築特點主要包括：

#### 宜居技術的採用

- 在建材的使用方面，採用通過三星級綠色建材認證的材料；
- 在房屋質量保修方面，承諾外牆保溫工程、防水工程質量保修期限不少於15年，屋面保溫工程、建築門窗質量保修期限不少於8年；
- 在精細化戶型設計的基礎上，加入了可變空間的設計。客廳與臥室之間的分隔，採用輕質隔牆，可由業主自行改造。

#### 超低能耗建築技術的採用

- 新風系統可以過濾空氣中的PM2.5等顆粒物，室內可保證良好的空氣質量；
- 熱回收裝置以高達70%的熱回收效率，在冬季可讓從室內排出的暖風將進入室內的新風「暖熱」；
- 建築外牆上的門窗洞口、穿牆預埋件、穿牆管線等處均使用高性能的密封材料和保溫材料隔絕傳熱，確保保溫體系的完整性，降低室內熱量損失；
- 本項目在屋頂採用光伏發電系統，滿足部分建築用電需求，建築採暖能耗較傳統建築可降低超過50%。

#### 裝配式建築技術的採用

- 住宅的樓板、內牆、外牆統一採用預制構件，辦公採用鋼結構；
- 內裝全面採用裝配式裝修，地面、牆面、大量採用「架空式」做法，管線大量採用分離技術；
- 室內管線與支撐體的分離便於在建築的全生命週期中對內裝進行維護及更新，避免改線、剔槽對建築的損傷。



北京望京養雲項目高標準  
商品住宅項目效果圖

### 案例分享：上海金玥灣項目綠色建築設計標識二星級認證

本集團上海金玥灣項目於2021年5月獲得綠色建築設計標識(GB50378-2014)二星級認證，同時運用了裝配式建築技術。該項目的綠色建築特點包括但不限於：

#### 節能減排

- 採用具有變頻調速拖動功能的節能電梯；
- 在照明系統採取分區、定時、感應等節能控制措施，照明功率密度值達到現行國家標準中的目標值規定；
- 在地下車庫設置CO濃度監測裝置並與排風設備聯動，進行能源循環利用。

#### 節約水資源

- 綠化灌溉採用節水灌溉的方式，合理使用非傳統水源；
- 家用衛生器具的用水效率等級達到2級，實現節約用水的目的；
- 場地年徑流總量控制率達到70%。

#### 環保用材

- 無大量裝飾性構件；
- 土建工程與裝修工程一體化設計，採用工業化生產的預制構件；
- 現澆混凝土採用預拌混凝土，建築砂漿採用預拌砂漿；
- 合理採用高強建築結構材料。

#### 健康宜居

- 場地內風環境有利於室外行走及建築的自然通風，提升活動舒適度；
- 採取遮陰措施降低熱島強度；
- 選用鄉土植物，採用復層綠化；
- 採取可調節遮陽措施。



上海金玥灣項目效果圖

## 4. 應對氣候變化

本集團積極響應國家「3060 碳達峰、碳中和」目標，持續關注並識別業務經營活動潛在的氣候變化風險及機遇，制定有效的氣候變化風險應對措施。本年度，我們於利益相關方調研中融入氣候風險評估維度，識別對集團最重要的氣候變化風險。評估結果顯示，本集團主要面臨的氣候變化風險及其潛在影響如下：

### 實體風險：

由極端天氣、氣候模式變化導致的極端強降雨、颱風、地震、極寒極熱天氣、氣候變暖等災害，可能造成集團運營成本增加。



### 轉型風險之政策風險：

減碳要求、碳匯要求、合規要求等可能隨國家或地方政策改變，使土地使用等經營相關政策受到影響。



### 轉型風險之市場風險：

在氣候變化下，消費者會優先選擇對氣候負面影響較小的產品和服務，合作夥伴亦會優先選擇對氣候負責的合夥人，有可能減少收入或影響本集團聲譽。



### 轉型風險之技術投資風險：

為緩解氣候變化，本集團考慮使用對氣候影響較低的技術取代對氣候影響較大的技術，可能會對現已成熟的技術造成影響。



為有效預防和控制上述氣候變化風險，本集團發佈《關於加強對強對流天氣安全防範的通知》及《關於做好高邊坡項目安全管控的通知》等內部規定，要求各經營單位在日常經營活動中加強應對台風、旱澇、暴雪等極端天氣的應急能力，提高應對極端天氣危害的防範意識；對於易受極端天氣影響的高邊坡項目，加強安全審查及日常排水維護，不斷提升本集團應對氣候變化實體風險的能力。

同時，我們亦積極採取多項舉措應對氣候變化帶來的轉型風險，包括但不限於：

- 加強綠色建築與新工藝的研究與推廣：積極探索綠色環保新工藝、新技術、新材料，減緩氣候變化轉型風險對新項目的可能影響；
- 綠色辦公與運營：踐行綠色辦公理念，倡導綠色出行、資源節約，引導員工共同參與節能減排；
- 碳數據管理：強化日常辦公運營的碳排放數據追蹤與收集，識別排放源及減排潛力，為後續細化減碳目標與行動奠定數據基礎。

## 5. 環境關鍵績效指標

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2021年環境關鍵績效指標如下表所示：

序號	環境關鍵績效指標	單位	使用／排放量	
A1.1	二氧化硫	千克	0.32	
	氮氧化物	千克	199.56	
	顆粒物	千克	18.65	
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	75.612	
	溫室氣體減除量(範圍一)	噸	7.590	
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	1,875.423	
	溫室氣體總排放量(範圍一+範圍二)	噸	1,943.445	
A1.3	有害廢棄物	噸	0.23	
A1.4	無害廢棄物	噸	5.63	
A2.1	汽油	升	21,719.86	
	液化石油氣	千克	3,649.50	
	管道天然氣	立方米	3,158.10	
	用電量	千個千瓦時	2,363.54	
	直接能耗量	千個千瓦時	282.33	
	間接能耗量	千個千瓦時	2,363.54	
	總能耗量(直接能耗量+間接能耗量)	千個千瓦時	2,645.87	
	能耗強度	千瓦時／收入人民幣萬元	1.57	
	—	辦公用紙量	千克	8,931.33
	A2.2	用水量	立方米	228,523.50
用水強度		立方米／收入人民幣萬元	0.14	

### 2021年環境數據相關說明：

1. 數據時間範圍：2021年1月1日至2021年12月31日。
2. 數據顯示本集團下屬廈門兆琮隆(二期)、蘇州兆悅、太倉建倉、廣州建穗、莆田兆璽5個項目辦公區域、售樓處、非外包員工食堂的能源資源消耗情況；相比2020年，本年度新增廈門兆琮隆(二期)、蘇州兆悅、太倉建倉、廣州建穗、莆田兆璽共5個項目的環境數據，並剔除蘇州兆祥、福建兆和、張家港建豐、張家港建祥、廈門兆琮隆(一期)、廈門兆祁隆共6個項目的環境數據，因為該6個項目均已於2020年12月基本完成竣工交付工作。
3. 無害廢棄物主要為辦公垃圾；有害廢棄物主要為廢棄電子產品、廢棄電池、廢棄墨盒和硒鼓；排放物來自於車輛的使用；溫室氣體排放量(範圍一)主要來自非外包食堂燃料使用及車輛移動源的能源消耗，溫室氣體排放量(範圍二)產生於外購電力。
4. 外購電力的溫室氣體排放系數參考國家生態環境部發佈的《2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》；其他排放因子參考聯交所《ESG報告指引》。
5. 本集團能耗類型包括非外包食堂使用的液化石油氣、外購電力、車輛使用的汽油；能耗單位折換系數參考國家《GBT2589-2008綜合能耗計算通則》。
6. 能耗強度=能耗總量/營業收入、用水強度=用水量/營業收入；其中，營業收入統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。
7. 由於本集團業務不涉及包裝材料，故關鍵績效指標A2.5所涉及包裝材料不適用。

## 九、永葆初心，回饋社會

本集團始終懷揣赤誠之心，積極踐行社會責任，助力打造和諧社會，傳遞溫暖善意。本年度，本集團積極開展抗疫行動，持續推動社會公益，同時繼續將項目所在地文化與建築相交融，深化中國傳統文化傳承。

### 1. 抗擊疫情，共克時艱

2021年9月，新冠疫情於廈門本土爆發，本集團快速響應國家號召，迅速組建戰疫隊伍，組織捐贈防疫物資，緩解當地資源緊缺；夯牢防疫城牆，守護社區安全，切實體現本集團作為企業公民的擔當。

同時，本集團統籌資源，組織超過600名員工承擔廈門市翔安洋唐三期、林前綜合體、新店地鐵二期等疫情隔離點的日常志願服務工作，順利完成了廈門市委、市政府交辦的工作，協助核酸監測、隔離等抗疫活動的有序進行，以實際行動守護廈門人民的生命健康與安全。

此外，本集團各單位星夜集結，火速組建了一支「抗疫先鋒隊」，積極主動配合廈門市各級政府部門開展各項工作，高標準、高質量地完成了洋唐三期、新店地鐵二期、新陽二期、高崎快捷健康驛站等4個異地封控點、共1萬餘套隔離房間的建設改造，為廈門市防疫工作構築了堅固的戰「疫」堡壘。



建發國際員工積極投身於抗疫志願服務



建發國際參與快捷健康驛站項目建設

## 2. 社區活動與公益慈善

本集團積極開展社會慈善公益事業，通過愛心助學、幫助貧困群眾等方式積極履行社會責任。本年度，我們繼續依托建發房產慈善資金(下稱「基金」)發起助困助學活動，濟困扶貧送溫暖，助力貧困學生完成學業。

2021年1月，本集團參與基金「暖心助困」捐助活動，向廈門地區337戶困難戶發放慰問金共計人民幣33.7萬元，幫助困難群眾度過暖心的春節。



「暖心助困」捐助活動

2021年1月，本集團參與基金「新春慈善年夜飯」捐助活動，投入人民幣36.895萬元，為廈門地區250戶困難戶及除夕堅守崗位的外來務工人員1,793人提供年夜飯。



「新春慈善年夜飯」捐助活動

2021年6月，本集團參與基金「雨潤青苗」捐助活動，投入人民幣25萬元資助廈門市困難兒童100名，把關愛和溫暖送給每個慰問對象，讓困難家庭的學子能夠順利完成學業。



「雨潤青苗」捐助活動

2021年8月，本集團參與基金「讓夢前行」項目，投入人民幣76.5萬元支持「愛心廈門•圓夢助學」公益項目，資助廈門市困難在讀大學生150人，幫助他們完成學業。



「讓夢前行」捐助活動

### 3. 保護傳統工藝與文化

本集團一直以來不斷探索，從幾千年的中國傳統建築文化與人居文化中，承其精髓，賦其新藝，融合創新。我們傳承中國傳統建築文化的方式包括但不限於：

#### 出版圖書

《匠造 — 作品集》是本集團首次出版的技術圖書，由建築類圖書權威出版社 — 中國建築工業出版社出版，分為「新中式卷、代建&公建、現代&歐式」三卷，凝聚了本集團數十年產品力。

#### 打造專欄

在企業官微上打造原創「建說新語」欄目，每月一篇，全年共12篇，將中國傳統建築文化用有趣的圖文結合方式科普古建知識。

#### 視頻播傳

在視頻號上打造原創《識物誌》欄目，用高品質視頻介紹的方式科普古建知識，演繹中國傳統建築文化；同時也開始將古人的詩詞，用原創音樂的方式譜成歌曲，融入本集團新中式建築，並原創視頻拍攝製作呈現出來，進行有溫度的品牌宣傳。

同時，本集團將傳統文化注入到園林設計和建築樣式中，融入古建元素，具化古代詩詞，結合歷史故事，貫串美好寓意，匠心製造，精心打磨，尋根護源，弘揚中國優秀傳統文化。

### 案例分享：宿遷文瀚府售樓處融入項王故里文化

本集團宿遷文瀚府售樓處項目，地理位置正位於西楚霸王項羽故里附近，為了能將此項目融入當地文化，我們將項王故里的剪影融入售樓處進門位置的木雕中，讓當地居民迅速感受到我們對當地文化的尊重，增強了定制感和歸屬感。



宿遷文瀚府售樓處項目

### 案例分享：佛山三堂傳承醒獅文化

自古以來，廣東醒獅被認為是驅邪避害的祥瑞物，每逢節慶，或有重大活動，必有醒獅助興，長盛不衰，歷代相傳。本集團將傳統醒獅形態融入到佛山三堂院項目的兒童活動空間中，傳達「少年強則國強，少年振興則國振興」的文化理念。



佛山三堂院項目

### 案例分享：濟南建發玖熙府項目泉水文化融合

泉水構成泉城濟南獨特的城市風貌和歷史人文景觀。本集團濟南建發玖熙府項目挖掘濟南當地「家家泉水，戶戶垂楊」的泉水文化特色，深入研究厚德泉的泉水形態及其歷史文化背景，將其運用在三進空間，使其成為場地中的一個重要景點。



濟南建發玖熙府項目

### 案例分享：益陽央著項目書院文化運用

本集團益陽央著項目展示區引用益陽「書院文化」，深挖益陽當地文化價值，結合本集團中式產品特色，打造益陽首個傳統文化展示空間。項目展示區從大門到後場空間共三進五境空間，以「書禮傳家，院載天下」為主題，將益陽的書院精神融入展示區的設計之中，在展示區中體驗「書院文化」的精髓及風範。



益陽央著項目

## 附錄 1：年度所獲榮譽

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
1	成都建發•央璽：2021年第六屆REARD全球地產設計獎	REARD全球地產設計獎
2	成都建發•央璽：2020-2021CREDAWARD地產設計大獎 年度優秀獎(室內單元)	CREDAWARD地產設計大獎
3	益陽央著展示區：園冶杯金獎	園冶杯
4	益陽央著展示區：美國建築大師獎榮譽提名獎	美國建築大師獎
5	重慶•和璽：金盤獎最佳預售樓盤入圍獎	金盤獎
6	龍岩建發泱著樣板房：第16屆金盤獎華南地區年度 最佳主力戶型空間獎	廣州金盤網絡科技有限公司
7	龍岩建發和鳴樣板房：第16屆金盤獎華南地區年度 最佳主力戶型空間獎	廣州金盤網絡科技有限公司
8	廈門文瀾和著項目展示區：第七屆地產設計大獎景觀設計優秀獎	地建師
9	廈門建發養雲項目展示區：第七屆地產設計大獎景觀和室內設計優秀獎	地建師
10	廈門海滄縵雲：克爾瑞產品測評全國十大輕奢作品	克爾瑞
11	廈門建發•文瀾和著：美尚獎2020-2021年度創新體驗空間優秀獎	美尚獎組委會
12	蘇州悅江南展示區：上海市建築學會第九屆建築創作獎·佳作獎	上海市建築學會
13	蘇州悅江南室內：美尚獎•地產人居類美商優秀獎	美尚獎組委會
14	蘇州悅江南展示區：美尚獎•地產人居類人文氣質豪宅金獎	美尚獎組委會
15	蘇州悅江南展示區(景觀)：地建師優秀獎	地建師
16	蘇州悅江南展示區：2021品牌地產·競聘樓盤獎之經典人居建築獎	搜建築網
17	蘇州園璽：2021繆斯設計獎(MUSE Design Awards) 美國MUSE金獎	國際獎項協會(International Awards Associate)
18	無錫金玥灣：2020-2021意大利A'設計大獎賽A' Design Award & Competition建築銀獎	OMC設計工作室
19	無錫金玥灣：2020繆斯設計獎MUSE Design Awards景觀金獎	國際獎項協會
20	無錫金玥灣：2021墨爾本設計獎Melbourne Design Awards建築銀獎	DRIVEN x DESIGN

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
21	無錫金玥灣：2021布裡斯班設計獎Brisbane Design Awards 建築銀獎	DRIVEN x DESIGN
22	無錫上院：2020–2021 意大利A' 設計大獎賽A' Design Award & Competition 景觀銀獎	OMC 設計工作室
23	無錫上院：2020繆斯設計獎MUSE Design Awards 建築銀獎	國際獎項協會
24	無錫上院：2021墨爾本設計獎Melbourne Design Awards 建築銀獎	DRIVEN x DESIGN
25	無錫上院：2021德國標誌性建築設計獎ICONIC AWARDS: INNOVATIVE ARCHITECTURE 建築精選獎	德國設計委員會
26	浦上灣：上海市優秀住宅金獎綜合獎	上海市房地產行業協會
27	金玥灣：上海市優秀住宅綠化環境獎專項獎	上海市房地產行業協會
28	金玥灣：上海市優秀住宅住宅產業化獎專項獎	上海市房地產行業協會
29	雲錦灣：上海市優秀住宅住宅產業化獎專項獎	上海市房地產行業協會
30	雲錦灣：上海市優秀住宅綠色低碳獎專項獎	上海市房地產行業協會
31	金玥灣：上海市優秀住宅綠色低碳獎專項獎	上海市房地產行業協會
32	南寧央璽：第五屆REARD全球地產設計大獎居住類室內銀獎	REARD中國地產設計網
33	南寧央璽：2020–2021年度美尚獎地產人居類•極致建築美學	尋美科技、地產線全媒體平台
34	南寧央璽：美國繆斯設計獎室內類 — 鉑金獎	美國國際設計獎項協會(IAA)
35	南寧央璽：美國繆斯設計獎軟裝類 — 鉑金獎	美國國際設計獎項協會(IAA)
36	南寧央璽售樓處：地產設計大獎中國室內類	地建師 DJSER
37	南寧央璽售樓處：第六屆REARD全球地產設計大獎	REARD地產設計網
38	南寧央璽下疊「禪語共鳴」：第十六屆「金外灘」獎最佳樣板間	北京亞視鳳凰傳媒
39	南寧央著售樓處：第六屆全球地產設計大獎	REARD地產設計網
40	南寧央著：第16屆金盤獎華南地區年度最佳售樓空間獎	《時代樓盤》

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
41	南寧央著：第16屆金盤獎瓊桂地區最佳預售樓盤	《時代樓盤》
42	南寧璽院：第16屆金盤獎瓊桂地區最佳預售樓盤	《時代樓盤》
43	南寧五象印月：第五屆REARD全球地產設計大獎居住類•建築銅獎	REARD中國地產設計網
44	南寧北大瓏廷：2019–2020年度國際環藝創新設計作品大賽 陳設藝術類銀獎	中國建築裝飾協會
45	南寧北大瓏廷售樓處：美國繆斯設計獎室內類•鉑金獎	美國國際設計獎項協會(IAA)
46	南寧北大瓏廷售樓處：GHDA環球人居設計大獎地產展示區景觀金獎	新微設計媒體矩陣&WHA 世界人居設計聯合會
47	南寧五象印月：2020–2021年度美尚獎地產人居類•人文氣質豪宅	尋美科技、地產線全媒體平台
48	南寧五象印月：2020–2021年度美尚獎生活美學設計類•景觀設計 專項	尋美科技、地產線全媒體平台
49	南寧五象印月：2020年度倫敦設計大獎建築類	DRIVEN×DESIGN-design 100
50	南寧五象印月：IFLA住宅景觀類(建成)「卓越獎」	國際景觀設計師聯盟
51	南寧五象印月售樓處：GHDA環球人居設計大獎地產展示區景觀金獎	新微設計媒體矩陣&WHA 世界人居設計聯合會
52	南寧五象印月售樓處：地產設計大獎中國室內類	地建師 DJSER
53	南寧五象印月售樓處：第六屆REARD全球地產設計大獎	REARD地產設計網
54	南寧五象印月展示區：地產設計大獎中國景觀類	地建師 DJSER
55	南寧五象印月286樣板房：美國TITAN Property Awards室內類金獎	美國國際設計獎項協會(IAA)
56	南寧五象印月286樣板房：第六屆REARD全球地產設計大獎	REARD地產設計網
57	南寧五象印月143樣板間：第十六屆「金外灘」獎最佳陳設藝術獎 優秀獎	北京亞視鳳凰傳媒
58	南寧五象印月286、143樣板房：第十六屆金盤獎華南地區年度 最佳豪宅空間獎	《時代樓盤》
59	南寧五象印月23#疊墅：第十六屆金盤獎華南地區最佳別墅空間	《時代樓盤》
60	南寧和璽：第六屆REARD全球地產設計大獎	REARD地產設計網

序號	獲獎項目、獲獎名稱	頒獎單位
61	南寧和鳴：第16屆金盤獎瓊桂地區最佳預售樓盤	《時代樓盤》
62	南寧和悅：第16屆金盤獎瓊桂地區最佳預售樓盤	《時代樓盤》
63	福州建發養雲：2020–2021年度地產展示區景觀設計類金獎	GHDA環球人居設計大獎 組委會
64	連江富山御苑：2021年度福建省優秀工程勘察設計成果獎三等獎	福建省工程勘察設計協會
65	成都建發•央璽：2021年第16屆金盤獎川滇賽區年度最佳預售樓盤	金盤獎

## 附錄2：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標	披露情況	對應章節	
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	生態和諧，保護環境
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	生態和諧，保護環境
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	已披露	生態和諧，保護環境
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	生態和諧，保護環境

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	生態和諧，保護環境
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	本集團為非生產型企業，無包裝材料的使用
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	生態和諧，保護環境
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	生態和諧，保護環境
A4 一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	已披露	生態和諧，保護環境
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	已披露	生態和諧，保護環境
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	秉承真心，成就英才
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	秉承真心，成就英才
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	秉承真心，成就英才

ESG 指標		披露情況	對應章節
B2 一般披露	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	秉承真心，成就英才
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	已披露	秉承真心，成就英才
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	秉承真心，成就英才
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	秉承真心，成就英才
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	秉承真心，成就英才
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	秉承真心，成就英才
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	秉承真心，成就英才
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	秉承真心，成就英才
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	秉承真心，成就英才
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	秉承真心，成就英才
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，攜手共贏

ESG 指標		披露情況	對應章節
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	匠心建造，鑄就品質
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	—
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	匠心建造，鑄就品質
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	匠心建造，鑄就品質
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	匠心建造，鑄就品質
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	匠心建造，鑄就品質
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	廉潔從業，攜手共贏
B8 一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	已披露	永葆熱心，回饋社會
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	永葆熱心，回饋社會
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	永葆熱心，回饋社會

附錄3：遵守的主要法律法規及內部政策列表

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	內部政策
A1 排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》	《關於建發大廈節能改造相關實施事項的通知》 《廈門建發國際大廈日常安全與節能、環境衛生管理辦法》 《公區節能管控標準》
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》	
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《國家危險廢棄物名錄》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作防方案》 《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	內部政策
B1 僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國促進就業法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》	《安全生產管理規定》 《人力資源管理辦法》 《培訓管理辦法》 《關於員工政審與安全培訓的規定》 《安全文明施工標準化指引(2020版)》 《工程質量、安文檢查評價標準》
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》	《營銷管理指導手冊》「自銷團隊管理細則」 《人力資源管理指導手冊》 《行政管理指導手冊》 《人力資源管理制度》
B3 發展與培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	《安全生產事故隱患排查治理暫行條例》 《中華人民共和國工傷保險條例》	《行政管理制度》 《安全文明施工標準化指引(2020版)》
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《工作場所職業衛生監督管理規定》 《職業病分類與目錄》	《工程質量、安文管理指導手冊》 《關於自銷/自渠團隊費用管理原則的通知》

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	內部政策
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	《中華人民共和國招投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《招標管理辦法》 《成本管理辦法》 《招標管理指導手冊》 《成本管理指導手冊》 《供方履約評價方法(試行)》 《設計招標指導分冊》 《招標管理指導手冊》之《營銷客關品牌招標指導分冊》
B6 產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國侵權責任法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國建築法》	《營銷管理制度》 《關於建發房產宣傳推廣及銷售說辭禁用語的要求》 《營銷管理指導手冊》 《客關管理指導手冊》 《品控管理制度》 《產品研發管理制度》 《產品研發管理指導手冊》 《關於展示區一進門樓、大盤公區首層地面材質要求》 《品控管理制度》

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	內部政策
			<ul style="list-style-type: none"><li>《品牌管理制度》</li><li>《設計質量管理指導手冊》</li><li>《第三方神秘客戶暗訪標準》</li><li>《銷售展示指導手冊》</li><li>《信息化管理辦法》</li><li>《市場管理制度》</li><li>《招標管理辦法》</li><li>《營銷事務及價格管理工作指導手冊》</li><li>《客戶關係管理辦法》</li><li>《工程質量、安文檢查評價標準》</li><li>《品牌管理辦法》</li><li>《工程設備安全運行小組管理辦法(試行)》</li></ul>

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	內部政策
B7 反貪腐	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<p>《中華人民共和國反不正當競爭法》</p> <p>《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》</p> <p>《中華人民共和國反壟斷法》</p> <p>《中華人民共和國監察法》</p> <p>《中國共產黨紀律處分條例》</p>	<p>《廈門建發集團有限公司關於員工廉潔自律的若干規定》</p> <p>《廈門建發集團有限公司黨建和黨風廉政建設工作責任制》</p> <p>《廈門建發集團有限公司關於貫徹落實市政府廉政工作會議精神有關事項的通知》</p> <p>《廈門建發集團有限公司信訪工作實務手冊》</p> <p>《廈門建發集團有限公司黨紀處分案件實務手冊》</p>
B8 社區投資	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動考慮社區利益的政策。	—	<p>《廈門市慈善總會建發集團救助資金管理辦法》</p> <p>《廈門建發集團有限公司對外捐贈管理規定》</p>



致建發國際投資集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第153頁至281頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「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與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

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」)真實而公允地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此事項及就此形成意見，而不會就此事項單獨發表意見。

### 物業存貨估值

請見綜合財務報表附註2.12、4.1及23。

#### 關鍵審計事項

#### 審計時的處理方法

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的物業存貨約人民幣229,979,030,000元（經扣除存貨撥備人民幣913,232,000元），佔貴集團資產總值約67%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。

因此，基於結餘對綜合財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨的估值被視為關鍵審計事項。

管理層對物業存貨進行估值的程序包括：

- 評估減值評估假定基礎是否合理，及測試由管理層進行的減值評估的運算；
- 比較開發中物業的賬面值（考慮到完工的估計金額）及相關可變現價值淨額；
- 將完成估計成本與管理層所批准預算進行對賬，並抽樣審查已簽訂建築合約或比較預期完成成本與貴集團已落成相若類型物業的實際成本；及
- 將估計售價與具有類似規模、用途及地點的可比較物業的現行市價進行比較。

## 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括貴公司二零二一年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及此核數師報告。

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

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

## 董事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提供真實而公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何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 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘於合理預期情況下個別或整體錯誤可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得足夠及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策是否恰當以及所作會計估計和相關披露是否合理。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確認是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得足夠及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

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道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及(如適用)就消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施與他們溝通。

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

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園商場二期11樓

二零二二年三月二十五日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	<b>53,441,863</b>	42,744,478
銷售成本		<b>(44,705,412)</b>	(35,404,210)
<b>毛利</b>		<b>8,736,451</b>	7,340,268
其他淨收益	6	<b>687,156</b>	414,068
投資物業公允值變動虧損	17	<b>(21,359)</b>	(15,294)
行政開支		<b>(806,540)</b>	(389,149)
銷售開支		<b>(2,713,442)</b>	(1,783,072)
計提預期信貸虧損撥備	8	<b>(40,180)</b>	(18,557)
融資成本	7	<b>(611,563)</b>	(655,763)
分佔聯營公司業績	19	<b>435,246</b>	77,084
分佔合營企業業績	20	<b>11,776</b>	(6,719)
<b>持續經營業務的除所得稅前溢利</b>	8	<b>5,677,545</b>	4,962,866
所得稅開支	9	<b>(1,668,143)</b>	(2,211,702)
<b>持續經營業務的年內溢利</b>		<b>4,009,402</b>	2,751,164
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的年內溢利		-	16,675
<b>年內溢利</b>		<b>4,009,402</b>	2,767,839
<b>其他全面收益</b>			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<b>57,779</b>	32,651
<b>年內全面收益總額</b>		<b>4,067,181</b>	2,800,490
<b>應佔年內溢利：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>3,516,758</b>	2,321,625
— 非控股權益		<b>492,644</b>	446,214
		<b>4,009,402</b>	2,767,839
<b>應佔年內全面收益總額：</b>			
— 本公司權益持有人		<b>3,574,494</b>	2,354,507
— 非控股權益		<b>492,687</b>	445,983
		<b>4,067,181</b>	2,800,490

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣	二零二零年 人民幣
本公司權益持有人應佔溢利			
應佔每股盈利			
每股基本盈利	12		
一年內溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.92 元
— 持續經營業務溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.90 元
每股攤薄盈利	12		
一年內溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.92 元
— 持續經營業務溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.90 元

第 162 頁至 281 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註 11。

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	319,838	116,020
使用權資產	16	283,868	227,842
投資物業	17	1,310,153	1,328,060
無形資產	18	651,522	–
於聯營公司的權益	19	13,093,625	5,927,351
於合營企業的權益	20	660,294	668,417
其他金融資產	21	245,700	377,840
收購土地的訂金	26	64,166	64,166
遞延稅項資產	32	4,390,144	2,591,854
		<b>21,019,310</b>	11,301,550
<b>流動資產</b>			
物業存貨、其他存貨及其他合約成本	23		
— 開發中物業		222,920,780	113,191,414
— 持作銷售物業		7,058,250	5,690,644
— 其他存貨		17,592	–
— 其他合約成本		1,234,427	599,440
合約資產		166,378	–
貿易及其他應收款項	24	9,076,538	5,475,040
應收非控股權益款項	29	26,462,676	12,591,609
其他金融資產	21	280,500	25,840
收購土地的訂金	26	7,038,796	5,915,970
預付稅項		2,192,838	639,181
銀行及手頭現金	27	46,054,130	27,992,866
		<b>322,502,905</b>	172,122,004
<b>資產總值</b>		<b>343,522,215</b>	183,423,554
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	32,392,098	16,122,619
合約負債	25	148,118,139	66,115,894
應付關連公司款項	29	7,944,227	3,936,789
應付非控股權益款項	29	6,388,232	3,011,547
計息借款	31	4,859,455	3,272,636
所得稅負債		3,108,306	3,229,140
租賃負債	33	49,598	28,325
證券化安排的收款	30	1,998,346	–
		<b>204,858,401</b>	95,716,950
<b>流動資產淨值</b>		<b>117,644,504</b>	76,405,054
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>138,663,814</b>	87,706,604

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	29	<b>37,637,867</b>	24,421,624
租賃負債	33	<b>141,236</b>	138,327
證券化安排的收款	30	–	1,993,583
計息借款	31	<b>36,807,502</b>	23,520,939
遞延稅項負債	32	<b>820,389</b>	280,562
		<b>75,406,994</b>	50,355,035
<b>負債總額</b>		<b>280,265,395</b>	146,071,985
<b>資產淨值</b>		<b>63,256,820</b>	37,351,569
<b>權益</b>			
股本	34	<b>117,215</b>	100,636
儲備	35	<b>11,994,098</b>	8,214,729
本公司權益持有人應佔權益		<b>12,111,313</b>	8,315,365
永續貸款認購人應佔權益	35	<b>14,500,000</b>	9,500,000
母公司擁有人應佔權益		<b>26,611,313</b>	17,815,365
非控股權益		<b>36,645,507</b>	19,536,204
<b>權益總額</b>		<b>63,256,820</b>	37,351,569

趙呈閩  
董事

林偉國  
董事

第 162 頁至 281 頁的附註構成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

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利			
來自持續經營業務		<b>5,677,545</b>	4,962,866
來自已終止經營業務		–	49,774
調整：		<b>5,677,545</b>	5,012,640
物業、廠房及設備折舊	15	<b>26,550</b>	27,068
使用權資產折舊	16	<b>42,066</b>	44,432
無形資產攤銷	18	<b>58</b>	–
投資物業公允值變動虧損	17	<b>21,359</b>	15,294
按公允值計入損益的金融資產公允值變動收益淨額	46.7	<b>(920)</b>	(42,460)
出售投資物業的收益		–	(33,800)
出售一間聯營公司的收益		–	(3,010)
(出售物業、廠房及設備的收益)／撤銷物業、廠房及設備 向聯營公司及一間合營企業貸款的預期信貸虧損撥備／ (撥備撥回)淨額	8	<b>(97)</b>	1,915
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	8	<b>23,578</b>	16,868
應收非控制權益款項預期信貸虧損撥備	8	<b>13,885</b>	4,226
物業存貨及其他合約成本撥備淨額	8	<b>614,226</b>	272,706
以股份為基礎的付款	13	<b>39,436</b>	–
利息開支		<b>611,563</b>	725,752
利息收入		<b>(524,766)</b>	(258,303)
分佔聯營公司業績		<b>(435,246)</b>	(75,740)
分佔合營企業業績	20	<b>(11,776)</b>	6,719
視作出售一間附屬公司收益		–	(10,960)
出售附屬公司的虧損	42	<b>27,388</b>	–
營運資金變動前經營溢利		<b>6,127,566</b>	5,701,125
物業存貨、其他存貨及其他合約成本增加		<b>(83,642,427)</b>	(35,084,413)
收購土地已付按金增加		<b>(1,122,826)</b>	(2,172,594)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		<b>(2,054,025)</b>	1,044,663
貿易及其他應付款項增加		<b>14,824,744</b>	8,140,325
合約負債增加		<b>77,791,744</b>	28,257,918
受限制銀行存款(增加)／減少		<b>(842,605)</b>	556,555
經營所得的現金		<b>11,082,171</b>	6,443,579
已付所得稅		<b>(4,585,603)</b>	(2,170,749)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>6,496,568</b>	4,272,830

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	15	(62,436)	(54,833)
購買無形資產	18	(101)	–
投資物業的後續支出	17	(27,659)	(9,622)
出售投資物業所得款項		–	55,798
出售一間聯營公司所得款項		–	46,537
出售金融資產所得款項		25,000	510,000
於聯營公司的投資		(4,204,293)	(1,278,262)
於一間合營企業的投資		–	(637,000)
向聯營公司貸款(增加)/減少		(2,713,799)	2,155,828
向合營企業貸款減少		134	296
應收非控股權益款項增加		(13,884,952)	(4,121,189)
就一間合營企業的投資收取股息		18,330	4,056
就聯營公司的投資收取股息		184,351	–
視作出售一間附屬公司的現金流出淨額		–	(6,149)
出售附屬公司的現金流出淨額	42	185,406	–
收購附屬公司的現金(流出)/流入淨額	41	(232,872)	39,948
已收利息		524,766	258,303
於金融資產的投資		(143,000)	(296,540)
在不變控制權的情況下就收購附屬公司的額外權益付款		(148,244)	(31,157)
在不變控制權的情況下出售於一間附屬公司的權益的所得款項		–	10,000
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(20,479,369)</b>	<b>(3,353,986)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股本所得款項(扣除交易成本)	34(b)	777,546	–
發行與限制性股份激勵計劃有關的股份的所得款項	34(c)	212,008	–
發行與以股代息有關的股份的所得股項	34(d)	1,011,490	–
新增借款所得款項	44	30,531,379	21,218,514
償還借款	44	(17,096,309)	(11,541,475)
間接控股公司貸款增加	44	29,660,737	144,713,689
償還間接控股公司貸款	44	(16,444,494)	(143,374,369)
非控股權益出資		16,769,333	9,444,701
附屬公司削資		(384,000)	–
取消登記一間附屬公司的資本退還非控股權益		–	(2,195,200)
應付非控股權益款項增加	44	16,586,743	386,418
償還應付關連公司款項	44	(17,250,070)	(4,194,782)
償還應付非控股權益款項	44	(13,509,155)	(2,627,116)
已付非控股權益股息		(148,990)	(198,175)
已付股息		(1,153,395)	(884,835)
已付利息		(2,959,693)	(1,763,130)
分派予永久可換股債券持有人		–	(84,038)
向永續貸款持有人分派		(345,216)	–
發行永續貸款		5,000,000	9,500,000
分派建發物業集團		–	(886,159)
證券化安排的收款的所得款項	44	–	1,993,583
租賃負債付款	44	(58,078)	(32,107)
償還證券化安排的收款	44	–	(3,400,929)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>31,199,836</b>	16,074,590
現金及現金等價物增加淨額		17,217,035	16,993,434
於一月一日的現金及現金等價物		27,367,880	10,385,864
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,624	(11,418)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	27	44,586,539	27,367,880

第 162 頁至 281 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元	
	本公司權益持有人應佔權益					永久可換						
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永備貸款 人民幣千元 (附註35)	總計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	76,921	1,690,891	493,507	32,843	(144,432)	2,692	3,386,101	7,298,149	-	7,298,149	12,311,793	19,609,942
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,321,625	2,321,625	-	2,321,625	446,214	2,767,839
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	32,651
一貨幣換算差額	-	-	-	32,882	-	-	-	32,882	-	32,882	(231)	32,651
全面收益總額	-	-	-	32,882	-	-	2,321,625	2,354,507	-	2,354,507	445,983	2,800,490
<b>與擁有人交易</b>												
分派建發物業集團	-	(9,982)	(27,046)	(207)	94,459	-	(434,408)	(377,184)	-	(377,184)	(9,899)	(387,083)
分派予永久可換股債券持有人	-	(84,038)	-	-	-	-	-	(84,038)	-	(84,038)	-	(84,038)
轉換永久可換股債券	23,715	1,735,911	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行永備貸款	-	(884,835)	-	-	-	-	-	(884,835)	9,500,000	9,500,000	-	9,500,000
已批准及已繳付二零一九年未期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,444,706	(884,835)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,444,706	9,444,706
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152)	(152)
取消登記一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,141,902)	(2,141,902)
規作出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(286,227)	(286,227)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198,175)	(198,175)
在不變動控制權的情況下重歸於附屬公司的擁有權權益	-	-	-	-	8,766	-	-	8,766	-	8,766	(29,923)	(21,157)
轉撥至法定儲備	-	-	368,113	-	-	-	(368,113)	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額	23,715	757,056	341,067	(207)	103,225	-	(802,521)	(1,337,291)	9,500,000	8,162,709	6,778,428	14,941,137
於二零二零年十二月三十一日的結餘	100,636	2,447,947	834,574	65,518	(41,207)	2,692	4,905,205	8,315,365	9,500,000	17,815,365	19,536,204	37,351,569

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益											
	本公司權益持有人應佔權益					非控股權益						
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資本儲備* 人民幣千元 (附註35)	重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續經營* 人民幣千元 (附註35)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	100,636	2,447,947	834,574	65,518	(41,207)	2,692	4,905,205	8,315,365	9,500,000	17,815,365	19,536,204	37,351,569
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	3,516,758	3,516,758	-	3,516,758	492,644	4,009,402
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一貨幣換算差額	-	-	-	57,736	-	-	-	57,736	-	57,736	43	57,779
全面收益總額	-	-	-	57,736	-	-	3,516,758	3,574,494	-	3,574,494	492,687	4,067,181
與擁有人交易	5,366	772,180	-	-	-	-	-	777,546	-	777,546	-	777,546
配售時發售股份，扣除交易成本	2,936	209,072	(212,008)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就限制性股份激勵計劃發行股份(附註34)	-	-	-	-	39,436	-	-	39,436	-	39,436	-	39,436
以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000
發行永續貸款(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,769,333	16,769,333
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(384,000)	(384,000)
附屬公司削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(283,789)	(283,789)
出售附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	(345,216)	(345,216)	-	(345,216)	-	(345,216)
向承購貸款持有人分派，扣除稅項(附註35)	-	-	-	-	(108,407)	-	-	(108,407)	-	(108,407)	(39,837)	(148,244)
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的擁有權權益(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,990)	(148,990)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就二零二一年中期股息的以股代息發行股份(附註45)	8,277	1,003,213	-	-	-	-	-	1,011,490	-	1,011,490	-	1,011,490
已批准及已付二零二一年末期股息(附註11)	-	(1,153,395)	-	-	-	-	-	(1,153,395)	-	(1,153,395)	-	(1,153,395)
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	703,899	703,899
轉撥至法定儲備	-	-	611,426	-	-	-	(611,426)	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額	16,579	831,070	(212,008)	611,426	(68,971)	-	(956,642)	221,454	5,000,000	5,221,454	16,616,616	21,838,070
二零二一年十二月三十一日的結餘	117,215	3,279,017	(212,008)	1,446,000	(110,178)	2,692	7,465,321	12,111,313	14,500,000	26,611,313	36,645,507	63,256,820

\* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣11,994,098,000元(二零二零年：人民幣8,214,729,000元)。

第162頁至281頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

## 1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註22。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二二年三月二十五日獲董事會批准發佈。

## 2. 重大會計政策

### 2.1 編製基準

第153頁至281頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表的影響(如有)披露於附註3。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產按其公允值列賬，詳情載於下文所載會計政策：

- 投資物業(見附註2.7)
- 按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)金融資產(附註2.10)

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

倘本公司擁有實際能力操控被投資公司相關活動，而並無持有大多數投票權，則存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他持有投票權人士的數量及分散情況，本公司投票權多寡；
- 本公司及其他持有投票權人士所持有實際潛在投票權；
- 其他合約安排；及
- 過往參與投票的模式。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司當日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於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呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.2 綜合基準(續)

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公允值與任何保留權益公允值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公允值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公允值，於隨後根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行會計處理時，應視為初步確認時的公允值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.20)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

#### *收購一間不構成一項業務的附屬公司*

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團首先透過按隨後按公允值模式計量的物業存貨以及金融資產及金融負債各自的公允值分配購買價格，以識別及確認取得的個別可識別資產及承擔的負債，餘下購買價結餘其後按各自於購買日期的相對公允值分配予其他可識別資產及負債。該等交易並不會產生商譽或議價購買收益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.3 業務合併

收購附屬公司及並非共同控制下的業務乃以收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃以公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。收購相關成本於產生時在損益內確認。

於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公允值計量。

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有被收購方權益的公允值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公允值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

先前所持有股本權益之價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期前在權益中累計，並於本集團取得被收購方的控制權時重新分類至損益。

### 2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

於綜合財務報表內，於一間聯營公司或一間合營企業的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或一間合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公允值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或一間合營企業的損益。

根據權益法，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該等聯營公司或合營企業資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或一間合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或一間合營企業與本集團的會計政策一致。

本集團分佔一間聯營公司或一間合營企業虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的一部分)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營企業的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營企業的可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營企業產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營企業經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

本集團自其不再對聯營公司行使顯著影響力或對合營企業行使共同控制當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司或合營企業的保留權益為金融資產，該保留權益則按公允值計量，並根據香港財務報告準則第9號於初次確認為金融資產時將該公允值視作其公允值。(i)任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項的公允值；與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間的差額於損益內確認。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團以可能已規定的相同基準將以往在有關該聯營公司或合營企業的其他全面收益中確認的所有金額入賬。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認的收益或虧損可能於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

### 2.5 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公允值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公允值當日通行利率重新換算，並列作公允值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.5 外幣換算(續)

於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。任何先前非控股權益應佔的匯兌差額將取消確認且不會分類為損益。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.20)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年內以直線法計算，以撇銷其資產(下文所述在建工程除外)成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	9至20%
汽車	12.5至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

在建工程按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有建築開支及其他直接成本，包括可歸類為該等項目的利息成本。已完成建築工程的成本轉移至適當的資產類別。就在建工程而言，在工程完成並可供使用之前，並不予計提折舊。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註2.16)，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公允值不能可靠地確定，否則按公允值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公允值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時，其於重新分類當日的公允值成為其後續會計成本。

因投資物業公允值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

### 2.8 商譽

業務合併所產生商譽於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽按所轉讓代價的公允值、收購對象的任何非控股權益的金額及本集團過往持有的收購對象股本權益(如有)的公允值的總和，超出本集團於收購對象的可識別資產及負債的公允值淨值的權益的金額計量。

倘於重新評估後，本集團於收購對象可識別資產及負債的公允值淨值的權益超出所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額及收購方過往所持收購對象股權的公允值(如有)的總和，則超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

商譽是按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生商譽分配至預期可從合併的協同效益中獲利的每個現金產生單位或現金產生單位組別，並且至少每年進行減值測試。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.9 無形資產(商譽除外)及研發活動

所收購的無形資產初步按成本確認。經初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見附註2.20)。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於其估計可使用年期內2至20年按直線法計提撥備。無形資產於可供使用時(即資產處於可作營運的適當地點及狀況)開始攤銷。

攤銷方法及可使用年期於各報告日期進行檢討並調整(倘適用)。

#### 研發成本

研究活動的相關成本於產生時於損益確認為開支。開發活動應佔直接成本在符合下列確認規定的情況下確認為無形資產：

- (i) 供內部使用或銷售的潛在產品顯示在技術上可行；
- (ii) 有意完成開發該無形資產並使用或銷售有關資產；
- (iii) 顯示出本集團有能力使用或銷售該無形資產；
- (iv) 無形資產將可能透過內部使用或銷售產生經濟利益；
- (v) 有足夠技術、財務及其他資源支援完成產品開發；及
- (vi) 該無形資產所產生的開支能可靠地計量。

資本化成本包括開發活動中產生的僱員成本及相關費用適當部分。內部產生的軟件、產品或符合上述確認準則的專有技術的開發成本確認為無形資產，其後與所收購無形資產以相同方法計量。

所有其他開發成本於產生時支銷。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 金融工具

#### 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

#### 金融資產的分類及初步計量

除不包含重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，就不屬於按公允值計入損益的金融資產而言，所有金融資產初步按公允值計量，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。按公允值計入損益的金融資產的交易成本計入綜合損益及其他綜合收益表。

金融資產(惟獲指定及作為對沖工具的金融資產則除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公允值計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於金融成本、利息收入或其他金融項目內呈列，惟就貿易及其他應收款項計提的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備會於綜合損益及其他全面收益表內呈列為獨立項目。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 金融工具(續)

金融資產的後續計量

#### 債務投資

##### 按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流量，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.19)。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他淨收益」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的應收非控股權益款項、於上市優先證券的投資、銀行及手頭現金、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、向聯營公司及一間合營企業貸款以及債務投資屬此類金融資產。

##### 按公允值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公允值計入損益。此外，不論業務模式如何，合約現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公允值計入損益。所有衍生金融工具均屬於此類別，惟指定及有效作為對沖工具的衍生金融工具則除外，其適用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定。

#### 股本投資

股本證券投資分類為按公允值計入損益的金融資產，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定將投資按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量(不可劃轉)，以便於其他全面收益確認其後的公允值變動。倘本集團確立收取股息的權利，則該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回的部份成本。股本證券投資的股息於損益確認為「其他淨收益」。

#### 金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括租賃負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付關連公司及非控股權益款項、計息借款以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公允值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公允值計入損益則除外。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.10 金融工具(續)

金融資產的後續計量(續)

股本投資(續)

金融負債(續)

金融負債的分類及計量(續)

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公允值計入損益的金融負債則除外，該等其後按公允值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.22)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.16。

#### 計息借款

借款初步按公允值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司及非控股權益款項以及間接控股公司貸款，初步按公允值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公允值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 金融資產及合約資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性的資料確認預期信貸虧損 — 「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項、合約資產以及(就發行人而言)並不屬公允值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合約。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

#### 貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 金融資產及合約資產的減值(續)

#### 其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，於合約付款逾期超過365日時，則本集團假設信貸風險自初步確認以來大幅增加，除非本集團有合理及有理據的資料顯示並非如此。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.11 金融資產及合約資產的減值(續)

#### 其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

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

有關貿易應收款項及合約資產以及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註46.5。

#### 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸損失的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

### 2.12 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

#### (i) 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

物業存貨任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減物業存貨的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的物業存貨的金額減少。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.12 物業存貨、其他存貨及其他合約成本(續)

#### (ii) 其他存貨

其他存貨(包括耗材及建築材料)乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。該等存貨的成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減完成的全部估計成本及進行銷售的必要成本。

#### (iii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2.12(i))或物業、廠房及設備(見附註2.6)的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生的本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本,則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關;產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源;及預期將被收回,則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時,確認減值虧損。

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法,假若本集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內,則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認作為開支。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.19。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 2.14 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益，即確認合約資產。合約資產根據附註2.11所載政策就預期信貸虧損予以評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註2.19)。

### 2.15 已發出的財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。已發出財務擔保的公允值乃根據債務工具所規定的合同付款與無擔保情況下所需的付款之間的現金流量差額的現值或就評估義務而應支付予第三方的估計金額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

其後，財務擔保乃按附註2.11所載根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額，與初步確認的金額(如適用)減去在擔保期內確認的累計收入金額兩者中的較高者計量。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.16 租賃

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人

於合約生效時，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以暗示方式指定；
- 本集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 本集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

就包含租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按照其相對獨立價格將合約代價分配至各項租賃及非租賃部分。

#### 作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產(包括租賃土地及租賃物業)的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.16 租賃(續)

#### (i) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人的租賃的計量及確認(續)

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公允值計量。於初步確認時對公允值的調整被視為額外租賃款項及計入使用權資產成本。

根據附註2.7，符合投資物業定義的使用權資產按公允值入賬。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.16 租賃(續)

#### (ii) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦從若干租賃土地及樓宇部分經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

### 2.17 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.18 股本投資

#### 股本

股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬中扣除(減去任何相關所得稅利益)。

#### 就限制性股份激勵計劃持有的股份

就限制性股份激勵計劃持有的股份乃使用已發行限制性股份的授出價釐定，有關股份由本集團受託人持有。

#### 永續貸款

並無合約責任償還其本金或支付任何分派的永續貸款分類為權益一部分。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.19 收益及其他收入

收益主要來自物業銷售及於本集團業務日常業務過程中所提供各類服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為十二個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### 持續經營業務

##### (i) 物業開發

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。在收益確認日之前出售的物業所收到的訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中的合約負債下(見附註2.14)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.19 收益及其他收入(續)

#### 持續經營業務(續)

#### (i) 物業開發(續)

倘支付方案包含重要的融資成分，則將交易價格調整以將該成分單獨入賬。就預付款項而言，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至收益確認日期間從客戶取得的融資利益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息按照附註2.22所載政策可根據香港會計準則第23號(「香港會計準則第23號」)「借貸成本」資本化，否則利息於損益按累計支銷。

提供物業開發的相關服務收益於服務完成的某一時間點(即客戶獲得服務結果的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點)確認。

#### (ii) 代建服務的服務收入

就代建服務而言，本集團履約並無創建對客戶而言有其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分的款項，因此本集團履行履約義務並參考已完成的特定交易隨著時間推移按截至報告日期的實際成本以每份合約估計總成本的百分比計算確認收益。

#### (iii) 租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.16。

#### (iv) 股息

來自非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利確定時確認。

#### (v) 利息收入

利息收入乃按時間比例以實際利率法確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。就已遭受信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即已扣除虧損撥備的總賬面金額)(見附註2.10)。

#### 已終止經營業務

#### 樓宇管理收入及物業管理收入

樓宇管理收入及物業管理收入於提供有關服務的會計期間確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.20 其他非金融資產(合約資產除外)減值

本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(包括收購一間附屬公司產生的商譽)、於聯營公司及合營企業的權益以及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

不論是否出現任何減值跡象，商譽須至少每年進行一次減值測試。所有其他資產在有跡象顯示資產賬面值未必可收回時進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公允值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。在能夠確定合理和一致的分配基礎時，公司資產分配至個別現金產生單位，否則分配至能夠確定合理和一致的分配基礎的最小組別現金產生單位。

就現金產生單位確認的減值虧損首先分配至扣減任何商譽的賬面值，其後則按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公允值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽的減值虧損不可於往後期間撥回。就其他資產而言，倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損予以撥回，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而應已釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.21 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體向一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

#### 短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

#### 以股份為基礎的付款

就授出限制性股份而言，以股份為基礎的報酬開支所支銷的金額參照所授出限制性股份的公允值並計及於授出日期所有與授出相關的非歸屬條件而釐定。總開支乃按直線法於有關歸屬期內入賬，並相應撥入權益項下的資本儲備。

就該等於歸屬期內攤銷的限制性股份而言，本集團根據各報告日期的歸屬條件修訂其預期最終歸屬的限制性股份的估計數字。過往年度已確認的累計公允值若因此而需作任何調整，概計入當前年度的以股份為基礎的付款開支／從該項目內扣除，並對資本儲備作相應調整。

就授出限制性股份而言，由本集團信託持有的股份披露為「就限制性股份計劃持有的股份」，並於權益內扣除。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.22 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

### 2.23 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

就根據上述會計政策採用公允值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.23 所得稅的會計處理(續)

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 2.24 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務主要組成部分。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.25 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務一部分，其營運及現金流量可明確地與本集團其他業務區分，並代表一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘業務分類為已終止經營，則損益及其他全面收益表中會呈列單一數額，當中包含：

- 已終止經營業務的除稅後溢利或虧損；及
- 按構成已終止經營業務的資產或出售組合的公允值減出售成本或於出售時的計量所確認除稅後溢利或虧損。

### 2.26 分派股息

向本公司股東分派的股息於股息獲本公司股東或本公司董事(視乎適用情況而定)批准的期間在本集團的綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

### 2.27 政府補助

當有合理保證會收到補助金，且本集團將遵守所有附帶條件時，政府補助金按公允值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助會遞延，並於所需期間內在損益中確認，以與其擬補償之成本相對應。

有關收入的政府補助在綜合損益及其他全面收益表「其他收益淨額」項下以總額呈列。

## 2. 重大會計政策(續)

### 2.28 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
  - (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) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體與本集團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) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
  - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)內所識別人士對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；或
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

**(i) 於二零二一年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則**

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二一年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	Covid-19 相關租金寬免
香港財務報告準則第 9 號、	利率基準改革 — 第二階段
香港會計準則第 39 號、	
香港財務報告準則第 7 號、	
香港財務報告準則第 4 號及	
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	

採納經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

**(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則**

於該等綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	概念框架參考 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 10 號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間
香港會計準則第 28 號(修訂本)	出售或提供資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後 Covid-19 相關租金寬免 <sup>5</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及
	香港詮釋第 5 號的相關修訂本(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務	披露會計政策 <sup>2</sup>
報告準則實務報告第 2 號(修訂本)	
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第 37 號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年
	週期之年度改進 <sup>1</sup>
會計指引第 5 號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

<sup>4</sup> 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併／共同控制合併生效

<sup>5</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於本集團於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間的會計政策獲採納。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

### 4.1 估計不確定性的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

#### 投資物業公允值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公允值列賬。在釐定公允值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業的公允值為人民幣1,310,153,000元(二零二零年：人民幣1,328,060,000元)。有關更多詳情，請參閱附註17。

#### 物業存貨估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用當時最新銷售交易等現行市場數據、根據現行市況估計的淨銷售額以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零二一年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣229,979,030,000元(二零二零年：人民幣118,882,058,000元)(附註23)。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

#### 所得稅及遞延稅項

如附註9所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

由於董事認為可以控制相關暫時性差異撥回的時間而有關暫時性差異在可預見將來不會被撥回，因此中國附屬公司的若干溢利將以股息方式匯回及分派的應付所得稅及預扣稅尚未確認遞延稅項負債。倘中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息方式匯回及分派，則就二零二一年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣1,068,242,000元(見附註32)(二零二零年：人民幣616,242,000元)作出撥備。

於二零二一年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣4,390,144,000元(二零二零年：人民幣2,591,854,000元)及人民幣820,389,000元(二零二零年：人民幣280,562,000元)(附註32)。

#### 中國土地增值稅

如附註9所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

#### 商譽的估計減值

本集團根據附註2.20所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃按公允值減出售成本釐定。有關減值測試的詳情於附註18披露。

#### 4. 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.1 估計不確定性的主要來源(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(不包括商譽)的估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(不包括商譽)按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用淨現值造成重大影響。

於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(不包括商譽)的賬面值分別為人民幣319,838,000元(二零二零年：人民幣116,020,000元)、人民幣283,868,000元(二零二零年：人民幣227,842,000元)、人民幣33,406,000元(二零二零年：人民幣零元)(附註15、16及18)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，概無就物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(不包括商譽)確認減值虧損。

估計貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項減值(屬香港財務報告準則第9號的範疇)

本集團依循香港財務報告準則第9號指引，根據有關違約風險及預期虧損率的假設，就承擔預期信貸虧損的項目(包括貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項)作出撥備。本集團於作出該等假設及選擇減值計算中的輸入參數時，基於本集團的過程歷史、現行市況及附註2.11所載各報告日期的前瞻性估計作出判斷。倘有關估計有別於原先估計，有關差額將影響估計有變的有關期間內貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項的賬面值以及減值撥備。

於二零二一年十二月三十一日，合約資產賬面值為人民幣166,378,000元(二零二零年：人民幣零元)，貿易及其他應收款項賬面值為人民幣1,585,846,000元(二零二零年：人民幣848,410,000元)，向聯營公司貸款賬面值為人民幣4,584,842,000元(二零二零年：人民幣1,873,756,000元)以及應收非控制權益款項賬面值為人民幣26,462,676,000元(二零二零年：人民幣12,591,609,000元)。有關計提貿易及其他應收款項，向聯營公司貸款以及應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備的詳情分別載於附註24、19及29。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷

*業務合併及對合誠工程諮詢集團股份有限公司(「合誠集團」)的控制權*

誠如附註41.2所披露，本集團為擁有合誠集團24.51%權益的最大股東，於二零二一年十二月二十二日對合誠集團擁有實際控制權。本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示合誠集團相關活動，評估本集團是否對合誠集團有控制權。在作出判斷本集團對合誠集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：(i)本集團持有可在合誠集團的股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；(ii)其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及(ii)本集團已有效控制合誠集團董事會的大多數。

可識別資產及負債淨額公允值的計量乃參考由獨立專業估值師按估值技巧進行的估值而作出。估值包括若干主要假設，而其涉及重大的管理層判斷及估計。與該等因素有關的假設的變動可能導致商譽的賬面值出現重大調整(附註18)。

*對股權等於或低於50%的非上市附屬公司的控制權*

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團對股權等於或低於50%的若干非上市附屬公司擁有控制權。

本集團認為其擁有該等附屬公司的控制權，原因為根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司各董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

## 5. 來自持續經營業務的收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

於二零二零年十二月三十一日將其物業管理服務業務的股份分拆並單獨上市後，本集團所有業務營運均與物業開發及提供具有類似經濟特徵的相關服務有關。因此，本本公司主要營運決策者將本集團的表現作為一個單一業務分部進行審閱。概無呈列單獨的分析資料。

收益分類如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
確認收益時間		
— 於某一時間點	<b>52,574,784</b>	42,460,248
— 於一段時間內(附註)	<b>867,079</b>	284,230
	<b>53,441,863</b>	42,744,478

附註：結餘主要包括代建服務收入人民幣437,893,000元(二零二零年：人民幣78,891,000元)及物業租賃的租金收入人民幣94,066,000元(二零二零年：人民幣110,617,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，與單一外部客戶的交易收益約佔本集團收益約12%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

## 5. 來自持續經營業務的收益及分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已終止經營業務的資料如下：

	已終止經營業務 物業管理服務 人民幣千元
按確認收益時間分類：	
— 於某一時間點	—
— 於一段時間內	997,861
	997,861
分部間收益	(211,147)
	786,714
外部客戶收益	786,714
	28,565
除所得稅前可呈報分部溢利	28,565
其他分部資料：	
利息收入	408
利息支出	(51,522)
物業、廠房及設備折舊	(2,853)
使用權資產折舊	(5,047)
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(169)

6. 來自持續經營業務的其他淨收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	319,255	132,913
— 向聯營公司貸款	157,462	113,452
— 按攤銷成本計量的金融資產	8,079	3,641
— 其他	39,970	7,889
	<b>524,766</b>	257,895
政府補助收入	65,824	32,913
補償收入	97,041	26,627
按公允值計入損益的金融資產公允值變動收益	920	26,650
出售投資物業收益	—	33,800
出售一間附屬公司的(虧損)/收益(附註42)	(27,388)	10,960
雜項收入	25,993	25,223
	<b>687,156</b>	414,068

7. 來自持續經營業務的融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	2,449,267	1,483,380
— 間接控股公司貸款	828,248	1,127,560
— 應付非控股權益款項	299,097	141,806
— 證券化安排的收款	502,680	502,028
— 合約負債的主要融資成分	3,595,899	1,612,481
— 租賃負債的融資費用	7,746	10,505
	<b>7,682,937</b>	4,877,760
總借款成本	<b>7,682,937</b>	4,877,760
減：資本化利息	(7,071,374)	(4,221,997)
	<b>611,563</b>	655,763

借款成本已按年息3.8%至11.5%之各適用年息率作資本化(二零二零年：年息2.75%至11.5%)。

## 8. 來自持續經營業務的除所得稅前溢利

來自持續經營業務的除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	1,640	1,260
— 非審計服務	158	2,000
已出售物業成本	38,489,491	34,913,163
折舊：		
— 自有資產(附註15)	26,550	28,726
— 使用權資產(附註16)	42,066	39,027
無形資產攤銷(附註18)	58	—
(出售物業、廠房及設備的收益)／撇銷物業、廠房及設備	(97)	1,915
向聯營公司及一間合營企業貸款的預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)	2,717	(2,222)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	23,578	16,553
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	13,885	4,226
外匯虧損淨額	6,781	13,063
短期租賃的租賃費用	25,261	6,986
產生租金收入的投資物業的支出	4,672	4,195
物業存貨及其他存貨撥備淨額	614,226	272,706

9. 來自持續經營業務的所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	<b>2,794,039</b>	2,242,544
— 過往年度撥備不足	<b>966</b>	1,699
	<b>2,795,005</b>	2,244,243
中國土地增值稅	<b>95,120</b>	1,120,572
	<b>2,890,125</b>	3,364,815
<b>遞延稅項(附註32)</b>	<b>(1,221,982)</b>	(1,153,113)
<b>所得稅開支總額</b>	<b>1,668,143</b>	2,211,702

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<b>5,677,545</b>	4,962,866
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	<b>1,418,685</b>	1,333,024
不可扣減開支的稅務影響	<b>30,009</b>	16,367
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(113,130)</b>	(3,566)
對土地增值稅費用的稅務影響	<b>(23,780)</b>	(280,143)
土地增值稅費用	<b>95,120</b>	1,120,572
動用過往尚未確認的稅項虧損	—	(1,166)
過往年度撥備不足	<b>966</b>	1,699
其他	<b>260,273</b>	24,915
<b>所得稅開支</b>	<b>1,668,143</b>	2,211,702

## 9. 來自持續經營業務的所得稅開支(續)

附註：

**(a) 香港利得稅**

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

**(b) 中國企業所得稅**

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%（二零二零年：25%）計提。

**(c) 中國土地增值稅**

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額（即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、業務稅及所有物業開發開支）30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目（定義見中國相關稅法）總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

**(d) 中國預扣所得稅**

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

**(e) 開曼群島企業所得稅**

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

**(f) 英屬處女群島所得稅**

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

**(g) 澳洲所得稅**

由於本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無於澳洲產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳洲所得稅撥備。

## 10. 已終止經營業務及出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司分拆本集團透過建發物業管理集團有限公司（「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」）經營的物業管理服務業務，並將其股份於聯交所主板獨立上市（「分拆」）。

於二零二零年十二月，本公司董事會宣佈以實物有條件分派方式分派建發物業全部已發行股本予本公司合資格股東（「分派」）。於二零二零年十二月三十一日，建發物業集團股份於聯交所上市，其後建發物業集團不再為本公司附屬公司。向本公司合資格股東的分派人民幣377,184,000元已確認，相當於分派日期本公司擁有人應佔建發物業集團資產淨值的賬面值。因此，並無確認出售收益或虧損。

## 11. 股息及分派

### (a) 年內應佔股息

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中期股息每股普通股 1.1 港元（二零二零年：零港元）	(ii)	1,153,395	—
於報告日期後的建議末期股息每股普通股 1.2 港元 （二零二零年：無）	(i)	1,351,809	—
分派	(iii)	—	377,184
		<b>2,505,204</b>	<b>377,184</b>

附註：

- (i) 二零二一年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股 1.2 港元，總額為 1,653,384,000 港元（相當於人民幣 1,351,809,000 元），合資格股東可選擇全部以新股份收取，或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二一年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。
- (ii) 於二零二一年八月二十七日，董事會宣派中期股息每股 1.1 港元（相當於每股約人民幣 0.90 元）。股東可選擇以股代息的形式收取中期股息。於二零二一年十月，總額為人民幣 1,153,395,000 元的中期股息部分以本公司新股份及部分以現金派付。作為以股代息結算及發行的普通股數目為 100,809,098 股，以股代息派付的股息總額為人民幣 1,011,490,000 元，現金股息為人民幣 141,905,000 元。
- (iii) 建發物業管理集團有限公司已透過於二零二零年十二月三十一日完成的實物分派分拆。待向本公司股東作出分派後，建發物業管理集團有限公司資產淨值約為人民幣 377,184,000 元。

## 11. 股息及分派(續)

### (b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股零港元 (二零二零年：0.82港元)	–	884,835

## 12. 來自持續經營業務的每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年度溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司權益持有人應佔年度溢利	<b>3,516,758</b>	2,305,942
向永續貸款持有人分派，扣除稅項	<b>(345,216)</b>	–
向永久可換股債券持有人分派	–	(84,038)
計算每股基本盈利所用的溢利	<b>3,171,542</b>	2,221,904
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>1,247,993</b>	1,167,206
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<b>人民幣2.54元</b>	人民幣1.90元

## 12. 來自持續經營業務的每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，原因為年內並不存在潛在攤薄普通股。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司有一類攤薄潛在普通股：永久可換股債券。計算截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設永久可換股債券獲兌換，原因為有關兌換將具有反攤薄效應。因此，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 13. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,846,910	1,721,091
定額供款退休計劃供款(附註)	97,245	23,762
以股份為基礎的付款(附註36)	39,436	–
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(1,035,206)	(469,887)
	<b>948,385</b>	1,274,966

附註：由於COVID-19的影響，政府於二零二零年二月至二零二零年十二月頒佈多項政策(包括社會保險寬免)以加快經濟活動復甦，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度向界定供款計劃的若干供款有所減免。

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、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部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
林偉國先生(行政總裁)	1,163**	650	81	294	2,188
庄躍凱先生	1,163**	-	-	334	1,497
趙呈閩女士	1,163**	-	-	334	1,497
	3,489	650	81	962	5,182
<b>非董行董事：</b>					
葉衍榴女士	-	-	-	-	-
王文懷先生	-	-	-	-	-
黃文洲先生	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
黃弛維先生	166	-	-	-	166
黃達仁先生	166	-	-	-	166
陳振宜先生	166	-	-	-	166
	498	-	-	-	498
酬金總額	3,987	650	81	962	5,680

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
林偉國先生(行政總裁)	1,067**	698	40	-	1,805
庄躍凱先生	1,067**	-	-	-	1,067
趙呈閩女士	1,067**	-	-	-	1,067
	3,201	698	40	-	3,939
<b>非執行董事：</b>					
葉衍榴女士	-	-	-	-	-
王文懷先生 (於二零二零年四月二十日獲委任)	-	-	-	-	-
吳小敏女士 (於二零二零年三月三十日辭任)	-	-	-	-	-
黃文洲先生	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
黃弛維先生	178	-	-	-	178
黃達仁先生	178	-	-	-	178
陳振宜先生	178	-	-	-	178
	534	-	-	-	534
<b>酬金總額</b>	<b>3,735</b>	<b>698</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>4,473</b>

\*\* 執行董事已同意放棄酬金。

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士不包括(二零二零年：不包括)任何本公司董事，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及實物利益	2,744	3,076
酌情花紅	21,029	20,027
退休計劃供款	665	263
以股份為基礎的付款	1,165	–
	<b>25,603</b>	<b>23,366</b>

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
酬金範圍		
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	–
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	–	3
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	–	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	2	–
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	–
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	–	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1	–
	<b>5</b>	<b>5</b>

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，三名執行董事已同意放棄酬金(二零二零年：三名)，而截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	6	8
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	3
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	–
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	–

15. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日							
成本	37,942	13,408	95,075	45,735	1,735	13,796	207,691
累計折舊	-	(3,300)	(66,223)	(20,980)	(1,075)	(7,241)	(98,819)
<b>賬面淨額</b>	<b>37,942</b>	<b>10,108</b>	<b>28,852</b>	<b>24,755</b>	<b>660</b>	<b>6,555</b>	<b>108,872</b>
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	37,942	10,108	28,852	24,755	660	6,555	108,872
添置	18,513	-	13,643	17,664	137	4,876	54,833
分派	-	-	(16,183)	(10,385)	(362)	(310)	(27,240)
出售及撇銷	-	(589)	-	(1,205)	(8)	(113)	(1,915)
折舊	-	(371)	(23,909)	(8,043)	(187)	(1,481)	(33,991)
收購附屬公司	-	-	14,201	1,300	-	-	15,501
視作出售一間附屬公司	-	-	-	(39)	-	-	(39)
匯兌差額	-	-	(1)	-	-	-	(1)
<b>年終賬面淨額</b>	<b>56,455</b>	<b>9,148</b>	<b>16,603</b>	<b>24,047</b>	<b>240</b>	<b>9,527</b>	<b>116,020</b>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日							
成本	56,455	12,639	102,165	38,160	913	15,897	226,229
累計折舊	-	(3,491)	(85,562)	(14,113)	(673)	(6,370)	(110,209)
<b>賬面淨額</b>	<b>56,455</b>	<b>9,148</b>	<b>16,603</b>	<b>24,047</b>	<b>240</b>	<b>9,527</b>	<b>116,020</b>
截至二零二一年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	56,455	9,148	16,603	24,047	240	9,527	116,020
添置	5,131	-	15,501	31,839	21	9,944	62,436
出售	-	(278)	(1,732)	(2,783)	(2,238)	(286)	(7,317)
折舊	-	(355)	(15,431)	(8,852)	(39)	(1,873)	(26,550)
收購附屬公司(附註41)	-	104,932	15,999	8,894	21,936	25,211	176,972
出售附屬公司(附註42)	-	-	-	(960)	-	(745)	(1,705)
匯兌虧損	-	-	(18)	-	-	-	(18)
<b>年終賬面淨額</b>	<b>61,586</b>	<b>113,447</b>	<b>30,922</b>	<b>52,185</b>	<b>19,920</b>	<b>41,778</b>	<b>319,838</b>
於二零二一年十二月三十一日							
成本	61,586	116,880	131,457	74,632	20,215	50,021	454,791
累計折舊	-	(3,433)	(100,535)	(22,447)	(295)	(8,243)	(134,953)
<b>賬面淨額</b>	<b>61,586</b>	<b>113,447</b>	<b>30,922</b>	<b>52,185</b>	<b>19,920</b>	<b>41,778</b>	<b>319,838</b>

於二零二一年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣22,046,000元(二零二零年：人民幣零元)的物業、廠房及設備作抵押(附註31)。

## 15. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	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		
— 於物業存貨、其他存貨及其他合約成本中資本化	<b>6,847</b>	6,923
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	<b>1,260</b>	14,928
— 銷售開支	<b>17,780</b>	8,387
— 行政開支	<b>663</b>	3,753
	<b>26,550</b>	33,991
已終止經營業務	—	(5,265)
	<b>26,550</b>	28,726

## 16. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日的賬面值	92,316	118,529	210,845
添置	—	69,723	69,723
折舊	(3,619)	(40,813)	(44,432)
收購附屬公司	—	13,121	13,121
分派	—	(21,415)	(21,415)
於二零二一年一月一日的賬面值	88,697	139,145	227,842
添置	—	80,633	80,633
折舊	(3,870)	(38,196)	(42,066)
收購附屬公司(附註41)	10,928	6,531	17,459
於二零二一年十二月三十一日的賬面值	<b>95,755</b>	<b>188,113</b>	<b>283,868</b>

使用權資產指中國的土地及辦公室租賃。中國的辦公室租賃通常初步為期2至20年。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合約期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

## 16. 使用權資產(續)

根據租賃期有關租賃土地的使用權資產賬面淨值分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國： 介乎10至50年的租賃	<b>95,755</b>	88,697

於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸以賬面淨值約人民幣10,928,000元的使用權資產作抵押(二零二零年：人民幣零元)(附註31)。

## 17. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	<b>1,328,060</b>	1,255,730
投資物業公允值變動	<b>(21,359)</b>	(15,294)
後續支出	<b>27,659</b>	9,622
收購附屬公司(附註41)	<b>73,793</b>	-
添置	-	100,000
出售附屬公司(附註42)	<b>(98,000)</b>	-
出售	-	(21,998)
於十二月三十一日的賬面值	<b>1,310,153</b>	1,328,060

於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣684,462,000元(二零二零年：人民幣633,000,000元)的投資物業抵押(附註31)。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	<b>1,310,153</b>	1,328,060

## 17. 投資物業(續)

### 估值流程及方法

投資物業已於二零二一年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司進行估值，該估值師對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本年度內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

### 公允價值層級

投資物業的公允價值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公允價值變動虧損」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準按公允價值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公允價值計量」的定義，公允價值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用輸入參數的可觀察性及重大性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)，及並無使用重大不可觀察輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

	公允價值計量 歸類為 第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量	
於二零二一年十二月三十一日 投資物業	1,310,153
於二零二零年十二月三十一日 投資物業	1,328,060

年內，概無(二零二零年：無)轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公允價值層級轉移的報告期確認有關轉移。

## 17. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

投資物業的公允值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公允值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零二一年	二零二零年
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>30-1,850</b>	35-1,400
		復歸收入的資本化比率	<b>3.5%-7.0%</b>	3.5%-7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>212-471</b>	197-438
		復歸收入的資本化比率	<b>5.50%-6.00%</b>	5.50%-6.00%
投資物業(建甌區)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	不適用	69-98
		復歸收入的資本化比率	不適用	5.5%

18. 無形資產

	商譽 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	-	-
添置	-	101	101
收購附屬公司(附註41)	618,116	33,363	651,479
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>618,116</b>	<b>33,464</b>	<b>651,580</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	-	-
攤銷	-	(58)	(58)
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>(58)</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二零二一年十二月三十一日	618,116	33,406	651,522
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團完成收購合誠集團(附註41)。所收購實體於收購日期的可識別資產淨值為人民幣909,557,000元。所轉讓代價及被收購方的非控股權益金額超逾所收購可識別產淨值公允值的部分確認為商譽。

商譽人民幣618,116,000元獲分配至年內所收購合誠集團的現金產生單位進行減值測試。管理層於日報告日對商譽進行減值評估。合誠集團的可收回金額乃根據公允值減出售成本釐定。根據管理層的評估，認為毋須於二零二一年十二月三十一日作出減值撥備。

## 19. 於聯營公司的權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非上市股份，按成本	<b>8,018,500</b>	3,814,207
出售一間附屬公司的未變現溢利	<b>(8,482)</b>	(8,482)
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	<b>498,765</b>	247,870
	<b>8,508,783</b>	4,053,595
向聯營公司貸款	<b>4,589,431</b>	1,875,632
減：虧損撥備	<b>(4,589)</b>	(1,876)
	<b>13,093,625</b>	5,927,351

於二零二一年十二月三十一日，向聯營公司貸款為無抵押、免息且無須於一年內償還，惟按年利率介乎4.35%至10%（二零二零年：年利率4%）計息的款項人民幣2,008,745,000元（二零二零年：人民幣105,230,190元）則除外。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議，以成立總注資額約人民幣4,204,293,000元且單獨而言屬不重大的十三間公司進行物業開發及諮詢業務。該等公司入賬為聯營公司，原因為本集團有權委任該等公司董事會的董事，並可對該等公司行使重大影響力。

## 19. 於聯營公司的權益(續)

以下載列董事認為於二零二一年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司的詳情：

名稱	業務架構形式	註冊成立及 經營國家/地點	已發行及繳足/ 註冊資本詳情	所持實際權益百分比	主要活動
龍岩利榮房地產開發有限公司 (「龍岩利榮」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元	30% (二零二零年：30%)	物業開發
長沙芙茂置業有限公司 (「長沙芙茂」)	公司	中國	人民幣 1,700,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發
長沙楚茂企業管理有限公司 (「長沙楚茂」)	公司	中國	人民幣 500,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發及 諮詢服務
中交(長沙)置業有限公司 (「中交(長沙)」)	公司	中國	人民幣 400,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發及 諮詢服務
長沙天海易企業管理有限公司 (「長沙天海易」)	公司	中國	人民幣 1,300,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發及 諮詢服務
廈門兆特置業有限公司 (「廈門兆特」)	公司	中國	人民幣 600,000,000元	49.5% (二零二零年：49.5%)	物業開發
無錫嘉合置業有限公司 (「無錫嘉合」)	公司	中國	人民幣 1,000,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發
南京德建置業有限公司 (「南京德建」)	公司	中國	人民幣 550,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業開發

所有聯營公司報告日期均為十二月三十一日。

19. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司(包括龍岩利榮、長沙芙茂、長沙楚茂及其附屬公司(「長沙楚茂集團」)、中交長沙、長沙天海易及其附屬公司(「長沙天海易集團」)以及廈門兆特及其附屬公司(「廈門兆特集團」)、無錫嘉合及南京德建)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	龍岩利榮		長沙芙茂	
	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
流動資產	579,725	755,035	2,175,502	4,130,894
非流動資產	1,614	1,331	337	276
流動負債	(42,097)	(229,078)	(393,685)	(2,350,295)
非流動負債	(1,906)	(1,906)	–	(140,000)
資產淨值	537,336	525,382	1,782,154	1,640,875
收益	10,578	643,334	2,415,480	–
年內溢利/(虧損)	11,954	157,833	209,908	(45,828)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面收益/(開支)總額	11,954	157,833	209,908	(45,828)
已收聯營公司股息	–	–	(33,627)	–
於聯營公司權益注資	–	–	–	800,000
	長沙楚茂集團		中交長沙	
	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
流動資產	897,707	1,554,007	2,890,171	2,674,252
非流動資產	216	306	91	178
流動負債	(351,901)	(1,078,079)	(2,028,105)	(1,596,887)
非流動負債	(1,000)	–	(485,000)	(700,000)
資產淨值	545,022	476,234	377,157	377,543
收益	1,108,165	–	–	–
年內溢利/(虧損)	68,788	(22,363)	(1,656)	(21,188)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面收益/(開支)總額	68,788	(22,363)	(1,656)	(21,188)
已收聯營公司股息	–	–	–	–
於聯營公司權益注資	–	–	–	174,000

19. 於聯營公司的權益(續)

	長沙天海易集團		廈門兆特集團	
	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
流動資產	<b>8,382,217</b>	5,142,824	<b>3,748,636</b>	2,303,060
非流動資產	<b>20,534</b>	4,515	<b>112</b>	151
流動負債	<b>(5,925,772)</b>	(2,845,282)	<b>(2,436,308)</b>	(1,060,410)
非流動負債	<b>(1,238,500)</b>	(1,040,000)	<b>(749,810)</b>	(685,880)
資產淨值	<b>1,238,479</b>	1,262,057	<b>562,630</b>	556,921
收益	<b>2,547</b>	707	–	–
年內虧損	<b>(23,578)</b>	(36,368)	<b>(5,709)</b>	(24,997)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面開支總額	<b>(23,578)</b>	(36,368)	<b>(5,709)</b>	(24,997)
已收聯營公司股息	–	–	–	–
	無錫嘉合		南京德建	
	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
流動資產	<b>5,041,764</b>	5,295,895	<b>3,879,870</b>	3,059,751
非流動資產	<b>1,552</b>	1,419	<b>7,610</b>	25
流動負債	<b>(3,772,568)</b>	(3,362,618)	<b>(3,081,539)</b>	(1,330,814)
非流動負債	<b>(1,802)</b>	(953,000)	<b>(300,000)</b>	(1,200,000)
資產淨值	<b>1,268,946</b>	981,696	<b>505,941</b>	528,962
收益	<b>2,866,083</b>	–	<b>721</b>	–
年內溢利/(虧損)	<b>287,250</b>	(17,926)	<b>(23,021)</b>	(20,681)
年內其他全面收益	–	–	–	–
年內全面收益/(開支)總額	<b>287,250</b>	(17,926)	<b>(23,021)</b>	(20,681)
已收聯營公司股息	–	–	–	–
於聯營公司權益注資	–	980,000	–	548,200

## 19. 於聯營公司的權益(續)

上述財務資料概要與於聯營公司(包括龍岩利榮、長沙芙茂、長沙楚茂集團、中交長沙、長沙天海易集團、廈門兆特集團、無錫嘉合及南京德建)的投資的賬面值的對賬載列如下：

	龍岩利榮		長沙芙茂	
	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
聯營公司的資產淨值總額	<b>537,336</b>	525,382	<b>1,782,154</b>	1,640,875
本集團所持擁有權權益比例	<b>30%</b>	30%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>161,200</b>	157,615	<b>873,255</b>	804,029

	長沙楚茂集團		中交長沙	
	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
聯營公司的資產淨值總額	<b>545,022</b>	476,234	<b>377,157</b>	377,543
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>267,061</b>	233,355	<b>184,807</b>	184,996

19. 於聯營公司的權益(續)

	長沙天海易集團		廈門兆特集團	
	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
聯營公司的資產淨值總額	<b>1,238,479</b>	1,262,057	<b>562,630</b>	556,921
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49.5%</b>	49.5%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>606,855</b>	618,408	<b>278,502</b>	275,676
	無錫嘉合		南京德建	
	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
聯營公司的資產淨值總額	<b>1,268,946</b>	981,696	<b>505,941</b>	528,962
本集團所持擁有權權益比例	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	49%
綜合財務報表內於聯營公司的 投資的賬面值	<b>621,784</b>	481,031	<b>247,911</b>	259,191

## 19. 於聯營公司的權益(續)

單獨而言屬不重大的聯營公司的匯總資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	<b>5,267,408</b>	1,039,294
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額：		
年內溢利及全面收益總額	<b>180,816</b>	122,642

本集團並無就其於聯營公司的權益而產生任何或然負債或其他承擔。

本集團向聯營公司貸款減值撥備的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	<b>1,876</b>	4,098
年內預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)	<b>2,713</b>	(2,222)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<b>4,589</b>	1,876

於各報告日期，本集團均個別及整體審閱應收款項的減值證據。根據香港財務報告準則第9號規定，本集團應用12個月預期信貸虧損方法就向聯營公司貸款計提預期信貸虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，本集團就向聯營公司貸款作出的減值撥備約為人民幣4,589,000元(二零二零年：人民幣1,876,000元)。

20. 於合營企業的權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	682,573	682,573
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(23,677)	(17,123)
匯兌差額	(3,072)	(1,641)
	655,824	663,809
向一間合營企業貸款	4,474	4,608
減：虧損撥備	(4)	—
	660,294	668,417

向一間合營企業貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的非上市合營企業的詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立及經營		所持權益影響	
		國家/地點	註冊股本詳情	百分比	主要活動
J-Bridge Investment Co., Ltd.	公司	英屬處女群島	25,000美元	50% (二零二零年：50%)	投資控股
上海鐳鋤房地產開發有限公司 (「上海鐳鋤」)(附註)	公司	中國	人民幣 1,300,000,000元	49% (二零二零年：49%)	物業發展

附註：

根據日期為二零二零年三月三日的合作協議，上海鐳鋤董事會由五名董事組成，其中兩名由本集團提名，三名則由上海鐳鋤提名。誠如合作協議所訂明，若干重大公司事宜須由全體董事一致議決。因此，上海鐳鋤為本集團的合營企業，其財務業績將使用權益法於本集團的綜合財務報表入賬。

## 20. 於合營企業的權益(續)

單獨而言屬不重大合營企業的匯總資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	660,294	668,417
本集團分佔該合營企業下列項目的總額： 年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	11,776	(6,719)

本集團於合營企業的投資並無產生任何或然負債或其他承擔(二零二零年：無)。

## 21. 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
其他流動金融資產： 按公允值計入損益的金融資產 次級證券(附註(i)及(ii))	280,500	25,840
其他非流動金融資產： 按攤銷成本計量的金融資產 債務投資	21,000	—
按公允值計入損益的金融資產 次級證券(附註(i)及(ii))	109,100	256,840
非上市股本證券(附註(ii))	115,600	121,000
	224,700	377,840
	245,700	377,840

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，有關款項包括11項(二零二零年：5項)不可交易次級證券，並無固定息票率及到期後獲得剩餘回報的權利，到期日分別為二零二二年二月二十五日、二零二二年三月八日、二零二二年四月二十八日、二零二二年四月二十九日、二零二二年五月三十一日、二零二二年七月五日、二零二二年八月三十一日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月二十七日、二零二二年十二月三十日及二零二三年六月三十日。
- (ii) 本集團的次級證券及非上市股本證券款的公允值已按附註46.7所述方式計量。

## 22. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零二一年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門益悅置業有限公司 (「廈門益悅」)	有限公司	中國 二零一五年五月十八日	人民幣2,000,000,000元	100% (二零二零年：100%)	物業投資及開發業務
廈門建發建設運營管理 有限公司	有限公司	中國 二零一五年十一月十一日	人民幣20,000,000元	100% (二零二零年：100%)	項目建設及管理
長沙兆悅房地產有限公司 (「長沙兆悅」)**	有限公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣50,000,000元	- (二零二零年：100%)	物業開發
上海建發兆昱資產管理有限公司	有限公司	中國 二零一五年十二月十七日	人民幣30,000,000元	55% (二零二零年：55%)	商業資產管理及經營
上海兆祥商業經營管理有限公司	有限公司	中國 二零一四年十月十四日	人民幣1,000,000元	55% (二零二零年：55%)	商業資產管理及經營
泉州兆悅置業有限公司	有限公司	中國 二零一五年十一月四日	人民幣50,000,000元	40% (二零二零年：40%)	物業開發
福建兆嘉房地產有限公司	有限公司	中國 二零一五年三月十二日	人民幣400,000,000元	60% (二零二零年：60%)	物業開發
廈門兆淳置業有限公司	有限公司	中國 二零一八年三月一日	人民幣600,000,000元	50% (二零二零年：50%)	物業投資
上海兆屹企業管理有限公司	有限公司	中國 二零一六年八月二十四日	人民幣1,000,000元	46.75% (二零二零年：46.75%)	物業租賃
連江兆融投資有限公司 (「連江兆融」)	有限公司	中國 二零一八年六月十三日	人民幣600,000,000元	65% (二零二零年：65%)	物業投資

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年十一月十三日	人民幣500,000,000元	30% (二零二零年: 30%)	物業開發
寧德兆茂房地產有限公司 (「寧德兆茂」)	有限公司	中國 二零二零年十一月九日	人民幣2,000,000,000元	49.98% (二零二零年: 49.98%)	物業開發
連江兆匯置業有限公司	有限公司	中國 二零一九年十二月十三日	人民幣700,000,000元	40% (二零二零年: 40%)	物業開發
桐廬銀悅商業發展有限公司	有限公司	中國 二零二零年六月九日	人民幣100,000,000元	48% (二零二零年: 48%)	商業資產管理及經營
漳州泛華實業有限公司	有限公司	中國 二零零六年八月十一日	人民幣600,000,000元	60% (二零二零年: 60%)	物業開發
龍岩恆富房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年一月十九日	人民幣146,000,000元	40% (二零二零年: 40%)	物業開發
無錫建悅房地產開發有限公司 (「無錫建悅」)	有限公司	中國 二零一七年十二月十一日	人民幣1,600,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資及開發業務
長沙悅發房地產有限公司	有限公司	中國 二零一六年十一月二十八日	人民幣466,200,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	有限公司	中國 二零一五年十月三十日	人民幣200,000,000元	97.5% (二零二零年: 97.5%)	物業投資及開發業務
福建兆和房地產有限公司	有限公司	中國 二零一五年十二月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資及開發業務

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
連江兆潤房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣100,000,000元	78% (二零二零年: 78%)	物業開發
張家港建丰房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年一月六日	人民幣50,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發
南京美業房地產發展有限公司	有限公司	中國 二零一七年十一月六日	人民幣400,000,000元	50% (二零二零年: 50%)	物業開發
長沙兆禧房地產有限公司	有限公司	中國 二零一六年十二月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	有限公司	中國 二零一一年七月二十七日	人民幣200,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業開發
廈門嘉富投資有限公司	有限公司	中國 二零一五年一月二十二日	人民幣10,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資
蘇州兆坤房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一四年九月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資及開發業務
龍岩利瑞房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年八月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
建甌發雲房地產有限公司 <sup>o</sup>	有限公司	中國 二零一五年十二月二十二日	人民幣15,000,000元	- (二零二零年: 75%)	物業開發
建甌中恒房地產有限公司 <sup>o</sup>	有限公司	中國 二零一六年六月二十二日	人民幣5,000,000元	- (二零二零年: 75%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廣州建德房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年一月十五日	人民幣2,000,000,000元	64% (二零二零年: 64%)	物業開發
蘇州建合房地產開發有限公司 (「蘇州建合」)	有限公司	中國 二零一八年三月十六日	人民幣300,000,000元	55% (二零二零年: 55%)	物業開發
深圳市盛毅投資管理有限公司 (「深圳盛毅」)	有限公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零二零年: 51.6%)	物業投資
廈門兆武地置業有限公司 (「廈門兆武地」)	有限公司	中國 二零一八年七月十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業投資
張家港建祥房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年四月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資及開發業務
福州平晉房地產有限公司	有限公司	中國 二零一七年九月五日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零二零年: 51.6%)	物業開發
勳德置業(福州)有限公司 (「勳德置業」) <sup>o</sup>	有限公司	中國 二零一三年六月十九日	人民幣50,000,000元	- (二零二零年: 70%)	物業開發
連江兆瑞房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年三月十四日	人民幣600,000,000元	65% (二零二零年: 65%)	物業開發
廈門兆祁隆房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年十二月二十七日	人民幣2,500,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
沙縣天辰房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年十一月九日	人民幣 150,000,000 元	51% (二零二零年：51%)	物業開發
南平市建陽區兆盛房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年四月二十五日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二零年：70%)	物業開發
無錫建惠房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年九月十一日	人民幣 100,000,000 元	52% (二零二零年：49%)	物業開發
珠海斗門益發置業有限公司	有限公司	中國 二零一八年四月九日	人民幣 10,000,000 元	100% (二零二零年：100%)	物業開發
上海普陀悅達置業有限公司	有限公司	中國 二零零四年五月二十日	人民幣 12,000,000 元	55% (二零二零年：55%)	商業資產管理及經營
深圳市名巨南莊房地產有限公司	有限公司	中國 二零一零年十月二十日	人民幣 10,000,000 元	51% (二零二零年：51%)	物業開發
珠海市斗門匯業房產開發有限公司 (「珠海斗門」) <sup>o</sup>	有限公司	中國 二零零一年三月十六日	人民幣 6,510,000 元	- (二零二零年：51%)	物業開發
廣州建融房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年八月二日	人民幣 2,000,000,000 元	64% (二零二零年：64%)	物業投資

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
武漢兆悅茂房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年九月二十七日	人民幣 1,300,000,000 元	51% (二零二零年: 51%)	物業開發
廈門兆翊蓉房地產開發有限公司 (「廈門兆翊蓉」)	有限公司	中國 二零一七年六月二十七日	人民幣 1,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
仙遊兆挺置業有限公司 (「仙遊兆挺」) <sup>o</sup>	有限公司	中國 二零一九年二月十二日	人民幣 50,000,000 元	- (二零二零年: 55%)	物業開發
寧德兆全房地產有限公司 (「寧德兆全」)	有限公司	中國 二零二零年十月三十日	人民幣 1,400,000,000 元	71.4% (二零二零年: 71.4%)	物業開發
福州兆晉房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年四月十二日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
太倉建倉房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年四月十日	人民幣 780,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
珠海悅發置業有限公司	有限公司	中國 二零一九年四月十八日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
南平市兆榮房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年五月十日	人民幣 100,000,000 元	75% (二零二零年：75%)	物業開發
廈門益春置業有限公司	有限公司	中國 二零一九年五月二十一日	人民幣 2,400,000,000 元	95% (二零二零年：95%)	物業投資
福建兆睿房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月二十一日	人民幣 1,000,000,000 元	70% (二零二零年：70%)	物業開發
福建兆盛房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月四日	人民幣 30,000,000 元	100% (二零二零年：100%)	物業開發
寧德兆投房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月十一日	人民幣 600,000,000 元	55% (二零二零年：55%)	物業開發
廈門兆陽房屋徵遷服務有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月十八日	人民幣 5,000,000 元	100% (二零二零年：100%)	物業徵收及補償服務
寧德兆裕房地產有限公司 (「寧德兆裕」)	有限公司	中國 二零一九年七月十九日	人民幣 2,000,000,000 元	49.98% (二零二零年：49.98%)	物業開發
寧德兆行房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年七月一日	人民幣 540,000,000 元	50% (二零二零年：50%)	物業投資

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
南寧兆悅房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年七月四日	人民幣10,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
廈門兆旭建設發展有限公司	有限公司	中國 二零二零年四月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
廈門建發廣悅商業管理有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月十九日	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
廈門建發一品文化發展有限公司	有限公司	中國 二零一八年二月六日	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	廣告規劃
常熟建尚房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年八月七日	人民幣600,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
張家港保稅區鑫悅房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年八月十九日	人民幣1,500,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
蘇州兆悅房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年八月二十七日	人民幣600,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
莆田品悅裝修工程有限公司	有限公司	中國 二零二零年六月十六日	人民幣1,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	工程管理

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門利和工程管理有限公司	有限公司	中國 二零一八年九月十九日	人民幣5,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	工程管理
深圳市盛錦投資管理有限公司	有限公司	中國 二零一五年十一月二十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業投資
廈門錦深房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月二十七日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業開發
南寧兆盈房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年六月二十九日	人民幣250,000,000元	60% (二零二零年: 60%)	物業開發
廈門萬鑫聯商業保理有限公司	有限公司	中國 二零一八年八月六日	人民幣200,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	商業資產管理及經營
貴州中天浩宇房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年六月十二日	人民幣1,500,000,000元	90% (二零二零年: 90%)	物業開發
蘇州兆瑞房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年十月十一日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
連江兆裕房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年九月二十日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
連江兆悅房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年十月十二日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
連江兆昌投資有限公司 (「連江兆昌」)	有限公司	中國 二零一八年四月二十六日	人民幣102,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業投資
福建兆發房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年十一月二十一日	人民幣800,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發
廈門益瓏房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年七月一日	人民幣900,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業開發
廈門建益融房地產有限公司 (「廈門建益融」)	有限公司	中國 二零一九年十二月二十五日	人民幣6,000,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業投資
福建兆聯房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年十二月十四日	人民幣800,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門兆琮隆房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年十月十六日	人民幣2,400,000,000元	95% (二零二零年: 95%)	物業開發
太倉建晉房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年七月二十四日	人民幣500,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
莆田兆璽置業有限公司	有限公司	中國 二零一八年十月二十六日	人民幣50,000,000元	100% (二零二零年: 100%)	物業開發
建甌嘉景房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年三月八日	人民幣250,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發
太倉建煜企業管理諮詢有限公司	有限公司	中國 二零二零年三月十一日	人民幣900,000,000元	51% (二零二零年: 51%)	物業投資
蘇州兆達房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年四月十六日	人民幣1,200,000,000元	60% (二零二零年: 60%)	物業開發
張家港建禧房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年七月十七日	人民幣2,000,000,000元	60% (二零二零年: 60%)	物業開發
廈門兆芸隆房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年一月十九日	人民幣2,400,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門恒融晨房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年十二月六日	人民幣6,000,000,000元	80% (二零二零年: 80%)	物業開發
廈門益華園投資有限公司	有限公司	中國 二零二零年五月二十九日	人民幣2,400,000,000元	70% (二零二零年: 70%)	物業投資
廈門壹澤投資有限公司 (「廈門壹澤」)#	有限公司	中國 二零二一年八月二十五日	人民幣5,000,000,000元	73% (二零二零年: 無)	物業開發
廈門兆懋投資有限公司 (「廈門兆懋」)#	有限公司	中國 二零二一年九月二十七日	人民幣5,000,000,000元	85% (二零二零年: 無)	物業開發
廈門兆和盛房地產開發有限公司#	有限公司	中國 二零二一年三月三日	人民幣50,000,000元	73% (二零二零年: 無)	物業開發
上海兆開企業管理有限公司 (「上海兆開」)#	有限公司	中國 二零二一年六月十八日	人民幣4,000,000,000元	51% (二零二零年: 無)	物業開發
廈門恒臻晨房地產開發有限公司 (「廈門恒臻晨」) <sup>△</sup>	有限公司	中國 二零二零年九月十五日	人民幣3,600,000,000元	80% (二零二零年: 無)	物業開發
廈門添旭投資有限公司 (「廈門添旭」)#	有限公司	中國 二零二一年十月二十九日	人民幣3,000,000,000元	51% (二零二零年: 無)	物業開發
淮安兆豐房地產開發有限公司#	有限公司	中國 二零二一年十一月十日	人民幣3,010,000,000元	100% (二零二零年: 無)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門垚澤投資有限公司#	有限公司	中國 二零二一年八月二十日	人民幣2,800,000,000元	85% (二零二零年:無)	物業開發
淮安市建合企業管理有限公司#	有限公司	中國 二零二零年十二月二十三日	人民幣2,800,000,000元	78.5% (二零二零年:78.5%)	物業開發
廈門兆百俐房地產開發有限公司#	有限公司	中國 二零二一年六月二十九日	人民幣2,800,000,000元	85% (二零二零年:無)	物業開發
廈門兆蒼信鍾投資有限公司#	有限公司	中國 二零二一年六月十六日	人民幣2,600,000,000元	65% (二零二零年:無)	物業開發
廈門兆元盛房地產開發有限公司#	有限公司	中國 二零二一年一月二十六日	人民幣2,800,000,000元	85% (二零二零年:無)	物業開發
寧波兆滙房地產有限公司 <sup>△</sup>	有限公司	中國 二零二一年一月八日	人民幣2,300,000,000元	80% (二零二零年:無)	物業開發
南通兆坤企業管理有限公司#	有限公司	中國 二零二一年三月八日	人民幣1,430,000,000元	51% (二零二零年:無)	物業開發
寧德兆悅房地產有限公司 (「寧德兆悅」) <sup>△</sup>	有限公司	中國 二零二零年八月四日	人民幣1,700,000,000元	51% (二零二零年:無)	物業開發
紹興兆盛房地產有限公司 <sup>△</sup>	有限公司	中國 二零二一年一月十四日	人民幣1,700,000,000元	51% (二零二零年:無)	物業開發
南通兆發房地產開發有限公司#	有限公司	中國 二零二一年二月九日	人民幣1,430,000,000元	51% (二零二零年:無)	物業開發

## 22. 附屬公司(續)

名稱	法定實體 種類	註冊成立/成立及 經營國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的實際權益	主要活動
<b>間接持有的權益</b>					
廈門兆尊投資有限公司	有限公司	中國 二零二零年十一月十一日	人民幣 1,600,000,000 元	80% (二零二零年: 80%)	物業開發
廈門兆裕盛房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年七月二十二日	人民幣 1,600,000,000 元	80% (二零二零年: 80%)	物業開發
南平兆鴻房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年九月十四日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二零年: 70%)	物業開發
廈門兆益盈房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年十月十五日	人民幣 1,300,000,000 元	80% (二零二零年: 80%)	物業開發
寧波兆瑞房地產有限公司 <sup>#</sup>	有限公司	中國 二零二一年二月二日	人民幣 1,300,000,000 元	80% (二零二零年: 無)	物業開發
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	有限公司	澳洲 二零一四年二月二十八日	澳元(「澳元」)2元	60% (二零二零年: 60%)	物業開發
合誠工程諮詢集團股份有限公司 (簡稱「合誠集團」) (附註4.2及41) <sup>△</sup>	有限公司	中國 一九九五年十月十一日	人民幣 200,517,800 元	29.01% (二零二零年: 無)	提供工程管理及 諮詢服務

\*\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，長沙兆悅已取消登記，董事認為，取消登記的虧損對綜合財務報表而言並不重大。

<sup>#</sup> 該等附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度新註冊成立。

<sup>△</sup> 該等附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度獲收購。

○ 該等附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度出售。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

## 22. 附屬公司(續)

下表載列有關廈門建益融、上海兆開、廈門添旭、廈門垚澤及廈門兆樾等本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	廈門建益融	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>49%</b>	49%
非流動資產	—	—
流動資產	<b>5,999,252</b>	8,822,003
流動負債	<b>(1)</b>	(2,822,001)
資產淨值	<b>5,999,251</b>	6,000,002
非控股權益賬面值	<b>2,939,633</b>	2,940,001
收益	—	—
年內(虧損)/溢利	<b>(751)</b>	2
年內全面(開支)/收益總額	<b>(751)</b>	2
非控股權益應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	<b>(368)</b>	1
已付非控股股東股息	—	—
經營活動所用現金流量	—	(2)
投資活動(所用)/所得現金流量	<b>(751)</b>	5
融資活動所得現金流量	<b>750</b>	—
淨現金流入	<b>(1)</b>	3

22. 附屬公司(續)

	上海兆開 二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	-
流動資產	4,000,000
流動負債	-
非流動負債	-
資產淨值	4,000,000
非控股權益賬面值	1,960,000
	由二零二一年 六月十八日 至二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內溢利	-
期內全面收益總額	-
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	-
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(4,000,000)
投資活動所得現金流量	-
融資活動所得現金流量	4,000,000
淨現金流入	-

22. 附屬公司(續)

	廈門添旭 二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	-
流動資產	3,000,025
流動負債	(375)
非流動負債	-
資產淨值	2,999,650
非控股權益賬面值	1,469,829
	由二零二一年 十月二十九日 至二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(350)
期內全面開支總額	(350)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(172)
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(3,000,000)
投資活動所得現金流量	25
融資活動所得現金流量	3,000,000
淨現金流入	25

22. 附屬公司(續)

	廈門堯澤 二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	27%
非流動資產	5
流動資產	5,000,000
流動負債	(630)
非流動負債	-
資產淨值	4,999,375
非控股權益賬面值	1,349,831
	由二零二一年 八月二十五日 至二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(625)
期內全面開支總額	(625)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(169)
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(2,543,441)
投資活動所得現金流量	1,548
融資活動所得現金流量	3,363,433
淨現金流入	821,540

22. 附屬公司(續)

	廈門兆樾 二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	15%
非流動資產	-
流動資產	9,199,373
流動負債	-
非流動負債	-
資產淨值	9,199,373
非控股權益賬面值	1,379,906
	由二零二一年 九月二十七日 至二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(627)
期內全面開支總額	(627)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(94)
已付非控股股東股息	-
經營活動所用現金流量	(627)
投資活動所得現金流量	-
融資活動所得現金流量	635
淨現金流入	8

23. 物業存貨、其他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
物業存貨		
開發中物業(附註a)	222,920,780	113,191,414
持作銷售物業(附註a)	7,058,250	5,690,644
	229,979,030	118,882,058
其他存貨	17,592	–
其他合約成本(附註b)	1,234,427	599,440
	231,231,049	119,481,498
物業存貨及其他存貨	230,892,262	119,181,064
減：存貨撥備	(913,232)	(299,006)
	229,979,030	118,882,058

(a) 物業存貨及其他存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。

物業開發的租賃土地賬面值分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國，餘下租賃年期： 介乎40至70年	169,276,566	100,194,602

於二零二一年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣47,102,437,000元(二零二零年：人民幣28,313,762,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註31。

於二零二一年十二月三十一日，開發中物業約人民幣137,929,661,000元(二零二零年：人民幣82,903,738,000元)，預計將於報告日期起計十二個月後竣工及向客戶出售。

## 23. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本(續)

### (a) 物業存貨及其他存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
開發中物業		
— 中國	<b>222,861,439</b>	113,128,793
— 澳洲	<b>59,341</b>	62,621
	<b>222,920,780</b>	113,191,414
持作銷售物業		
— 中國	<b>7,058,250</b>	5,690,644
	<b>229,979,030</b>	118,882,058

截至二零二一年十二月三十一日止年度，存貨撥備人民幣614,226,000元(二零二零年：人民幣272,706,000元)獲確認為開支，並計入綜合損益表及其他全面收益表的「行政開支」內。

### (b) 其他合約成本

資本化合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣574,562,000元(二零二零年：人民幣1,058,300,000元)。年內資本化成本並無減值。預計於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣581,071,000元(二零二零年：人民幣232,005,000元)。

## 24. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>貿易應收款項(附註(a))</b>		
應收第三方	<b>1,341,876</b>	465,391
減：虧損撥備	<b>(34,733)</b>	(23,322)
	<b>1,307,143</b>	442,069
<b>其他應收款項</b>		
按金(附註(b))	<b>1,439,624</b>	209,962
預付款	<b>38,707</b>	24,182
其他應收款項	<b>676,021</b>	425,468
意向開發項目的預付款(附註(c))	<b>616,616</b>	2,308,372
應收增值稅	<b>5,029,721</b>	2,084,114
	<b>7,800,689</b>	5,052,098
減：虧損撥備	<b>(31,294)</b>	(19,127)
	<b>7,769,395</b>	5,032,971
	<b>9,076,538</b>	5,475,040

附註：

- (a) 貿易應收款項的信貸期一般為30至60天。有關物業開發的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、樓宇管理費收入、代建服務收入以及設計及諮詢服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

## 24. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	637,436	433,027
31至90天	63,670	8,555
91至180天	66,253	-
181至365天	93,457	16
超過365天	446,327	471
	<b>1,307,143</b>	442,069

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	23,322	11,609
年內已確認預期信貸虧損撥備 分派	11,411	12,619
	-	(906)
<b>於十二月三十一日的結餘</b>	<b>34,733</b>	23,322

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	19,127	14,287
年內已確認預期信貸虧損撥備	12,167	4,840
<b>於十二月三十一日的結餘</b>	<b>31,294</b>	19,127

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團分別就貿易應收款項及其他應收款項應用簡化方法及十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損撥備。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣11,411,000元及人民幣12,167,000元(二零二零年：人民幣12,619,000元及人民幣4,840,000元)貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。

- (b) 按金主要包括租金按金、公用服務按金、土地拍賣按金的應收退款、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已就建議收購若干中國實體(其於中國擁有土地使用權或物業開發項目)股權與獨立第三方訂立數項合約安排。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值並無重大差異，原因為該等金額於開始之時的到期期限偏短。

## 25. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	148,063,931	66,115,894
其他	54,208	—
	<b>148,118,139</b>	66,115,894

本集團根據合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約(主要為物業銷售)前收取。有關負債增加乃由於增加50多個預售物業項目令本集團已訂約物業銷售增長所致。

### (a) 就合約負債確認的收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	39,360,415	31,640,731

### (b) 未完成的銷售合約

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預期於一年內確認的收益	87,739,848	35,598,658
預期將於一年後確認的收益	60,378,291	30,517,236
分配至未完成合約的總交易價格	<b>148,118,139</b>	66,115,894

## 26. 土地收購按金

在中國各地區收購土地產生土地收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為使用權資產或開發中物業。本集團收購土地按金的賬面值以人民幣計值。

## 27. 銀行及手頭現金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及手頭現金	44,586,539	27,367,880
受限制銀行存款	1,467,591	624,986
	<b>46,054,130</b>	27,992,866

銀行結餘人民幣46,036,301,000元(二零二零年：人民幣27,955,226,000元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

## 28. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	21,311,533	11,244,915
<b>其他應付款項</b>		
預收款項及其他應付款項(附註(b))	6,465,227	2,046,237
應付利息	107,930	375,398
應付薪金	1,051,759	631,477
應付增值稅	584,666	800,861
已收按金	1,054,602	352,050
應計費用	1,035,538	443,637
代他人收款及付款	568,835	228,044
限制性股份激勵計劃的應付款項(附註36)	212,008	—
	<b>11,080,565</b>	4,877,704
	<b>32,392,098</b>	16,122,619

## 28. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	12,999,542	9,819,012
31至60天	1,263,341	456,987
61至90天	1,194,053	121,939
90天以上	5,854,597	846,977
	<b>21,311,533</b>	11,244,915

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，預收款項及其他應付款項主要包括代表一間金融機構在中國設立的特殊目的實體收到與證券化安排的收款發行有關的客戶銷售所得款項人民幣5,179,416,000元(二零二零年：人民幣零元)。

- (c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為公允值的合理近似值。

## 29. 應收/(應付)關連公司/非控股權益款項/間接控股公司貸款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收非控股權益款項	26,489,165	12,604,213
減：虧損撥備	(26,489)	(12,604)
	<b>26,462,676</b>	12,591,609
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	7,269,953	3,208,580
— 間接控股公司	674,274	728,209
	<b>7,944,227</b>	3,936,789
應付非控股權益款項	<b>6,388,232</b>	3,011,547

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收/(應付)非控股權益/聯營公司/間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣3,671,701,000元(二零二零年：人民幣2,329,305,000元)按年利率4.35%至10.0%(二零二零年：3.85%至11.5%)及應付聯營公司款項人民幣885,848,000元(二零二零年：人民幣105,230,000元)按年利率4.35%至6.0%(二零二零年：無)計息。

## 29. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

於二零二一年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際利率4.81%(二零二零年：5.5%)計息，且毋須於一年內償還。結餘的賬面值與其公允值相若。

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	12,604	8,378
年內確認的預期信貸虧損撥備	13,885	4,226
於十二月三十一日的結餘	26,489	12,604

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣26,489,000元(二零二零年：人民幣12,604,000元)。

## 30. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售的尾款(減去還款額)的未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率6.13%至6.82%計息，並須於二零二二年四月償還。本公司持有所有次級部分證券。

### 31. 計息借款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>21,278,876</b>	16,214,506
— 無抵押	<b>20,388,081</b>	10,579,069
	<b>41,666,957</b>	26,793,575

於二零二一年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應償還賬面值		
於一年內或按要求	<b>4,859,455</b>	3,272,636
於第二年	<b>12,738,796</b>	6,248,547
第三至第五年	<b>23,461,605</b>	16,975,811
第五年後	<b>607,101</b>	296,581
	<b>41,666,957</b>	26,793,575
減：列入流動負債的款項	<b>(4,859,455)</b>	(3,272,636)
	<b>36,807,502</b>	23,520,939

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣10,928,000元(二零二零年：人民幣零元)的使用權資產(附註16)、賬面值約人民幣22,046,000元(二零二零年：人民幣零元)的物業、廠房及設備(附註15)、賬面值約人民幣47,102,437,000元(二零二零年：人民幣28,313,762,000元)的開發中物業(附註23)以及公允值約人民幣684,462,000元(二零二零年：人民幣633,000,000元)的投資物業(附註17)的法定押記擔保。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣771,376,000元(二零二零年：人民幣339,020,000元)由本公司附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房產提供擔保。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.95%至6.5%(二零二零年：3.8%至7%)計息，惟銀行貸款人民幣395,280,000元(二零二零年：人民幣339,020,000元)按固定年利率介乎2.75%至3.85%(二零二零年：2.75%)計息。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，金額分別約為人民幣621,376,000元(二零二零年：人民幣339,020,000元)及人民幣14,842,000元(二零二零年：人民幣16,640,000元)的銀行貸款分別以港元及澳元(「澳元」)計值。

### 32. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債的變動淨額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	<b>(2,311,292)</b>	(1,161,231)
於損益內確認	<b>(1,221,982)</b>	(1,153,502)
收購附屬公司(附註41)	<b>(79,982)</b>	(2,954)
出售附屬公司(附註42)	<b>43,501</b>	6,006
分派	-	389
年末	<b>(3,569,755)</b>	(2,311,292)

#### 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	150,479	14,633	74,152	239,264
於損益內扣除/(抵免)	(3,824)	12,820	32,293	41,289
收購附屬公司	-	-	2,036	2,036
分派	-	(2,900)	873	(2,027)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>146,655</b>	<b>24,553</b>	<b>109,354</b>	<b>280,562</b>
於損益內扣除/(抵免)	<b>(5,340)</b>	-	<b>532,587</b>	<b>527,247</b>
收購附屬公司(附註41)	-	-	<b>13,963</b>	<b>13,963</b>
出售附屬公司(附註42)	<b>500</b>	-	<b>(1,883)</b>	<b>(1,383)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>141,815</b>	<b>24,553</b>	<b>654,021</b>	<b>820,389</b>

### 32. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	(10,391)	(53,713)	(163,743)	(887,719)	(284,929)	(1,400,495)
收購附屬公司	-	-	-	-	(4,990)	(4,990)
於損益內抵免	(4,068)	(506,042)	(24,931)	(604,359)	(55,391)	(1,194,791)
視作出售一間附屬公司	-	-	-	-	6,006	6,006
建發物業集團分派	227	-	-	-	2,189	2,416
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月一日	<b>(14,232)</b>	<b>(559,755)</b>	<b>(188,674)</b>	<b>(1,492,078)</b>	<b>(337,115)</b>	<b>(2,591,854)</b>
收購附屬公司(附註41)	<b>(55,115)</b>	<b>(5,587)</b>	-	<b>(2,109)</b>	<b>(31,134)</b>	<b>(93,945)</b>
於損益內(抵免)/扣除	<b>(18,467)</b>	<b>364,047</b>	<b>102,796</b>	<b>(2,378,400)</b>	<b>180,795</b>	<b>(1,749,229)</b>
出售附屬公司(附註42)	<b>2,364</b>	<b>5,736</b>	<b>5,819</b>	<b>30,965</b>	-	<b>44,884</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>(85,450)</b>	<b>(195,559)</b>	<b>(80,059)</b>	<b>(3,841,622)</b>	<b>(187,454)</b>	<b>(4,390,144)</b>

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>(4,390,144)</b>	(2,591,854)
遞延稅項負債	<b>820,389</b>	280,562
	<b>(3,569,755)</b>	(2,311,292)

於二零二一年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零二一年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為人民幣1,068,242,000元(二零二零年：人民幣616,242,000元)。

### 33. 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日本集團租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最低租賃款項總額：		
一年內	55,706	37,291
於一年後但於兩年內	42,982	34,249
於兩年後但於五年內	77,789	80,268
五年後	32,905	52,268
	<b>209,382</b>	204,076
租賃負債的未來融資費用	<b>(18,548)</b>	(37,424)
租賃負債現值	<b>190,834</b>	166,652
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最低租賃款項現值：		
一年內	49,598	28,325
於一年後但於兩年內	38,759	26,807
於兩年後但於五年內	71,434	66,138
五年後	31,043	45,382
	<b>190,834</b>	166,652
減：於一年內到期列作流動負債的部分	<b>(49,598)</b>	(28,325)
於一年後到期列作非流動負債的部分	<b>141,236</b>	138,327

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃的現金總流出為人民幣83,339,000元（二零二零年：人民幣50,477,000元）。

34. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於十二月三十一日	3,000,000,000	254,870	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：				
於一月一日	1,176,711,106	100,636	909,864,745	76,921
轉換永久可換股債券(附註(a))	—	—	266,846,361	23,715
透過配售方式發行新股(附註(b))	65,000,000	5,366	—	—
就限制性股份激勵計劃發行股份 (附註(c))	35,300,000	2,936	—	—
就二零二一年中期股息的 以股代息發行股份(附註(d))	100,809,098	8,277	—	—
於二零二一年十二月三十一日	1,377,820,204	117,215	1,176,711,106	100,636

附註：

- (a) 於二零二零年一月十四日，益能行使轉換權，以換股價每股7.42港元轉換266,846,361股股份，導致股本及股份溢價分別增加約26,685,000港元(相等於人民幣23,715,000元)及1,953,315,000港元(相等於人民幣1,735,911,000元)。分派予永久可換股債券持有人款項人民幣84,038,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- (b) 於二零二一年六月十五日，本公司完成根據一般授權按配售價每股14.50港元配售65,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為942,500,000港元(相當於人民幣777,959,000元)，導致股份溢價增加約人民幣772,593,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣413,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- (c) 於二零二一年六月二十九日，本公司以每股7.22港元的價格發行35,300,000股限制性股份，已收參與者款項約254,866,000港元(相當於人民幣212,008,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。
- (d) 於二零二一年八月二十七日，董事會宣派中期股息每股1.1港元(相當於每股約人民幣0.90元)。股東可選擇以股代息形式收取中期股息。於二零二一年十月二十七日，100,809,098股股份以發行價每股12.22港元發行予選擇根據以股代息計劃收取股份代替現金股息的股東，總額為人民幣1,011,490,000元。

## 35. 儲備

於本年度內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

### 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

### 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

### 資本儲備

資本儲備主要由以下各項產生：(i)本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額；(ii)因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公允值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額；(iii)投資成本超出共同控制實體的股本及股份溢價的部分；及(iv)授予僱員的限制性股份的公允值，並根據附註2.21所載的會計政策處理。

### 重估儲備

重估儲備因業主於過往年度自用物業轉至投資物業而產生。

### 就限制性股份激勵計劃持有的股份

就限制性股份激勵計劃持有的股份乃使用已發行限制性股份的授出價釐定，有關股份由本集團受託人持有。

### 35. 儲備(續)

#### 永續貸款

於二零二零年十二月一日及二零二一年六月十六日，本集團與建發房產訂立可續期借款合同(「可續期借款合同」)。根據可續期借款合同的條款，建發房產同意向本集團授出本金總額為人民幣14,500,000,000元的貸款額度(「該貸款」)。

該貸款的初始期限為10年。於可續期借款合同日期起計滿10年當日，本集團可選擇將該貸款期限延期一個延期期限(即五年)或選擇悉數還款。本集團可行使選擇權續期的次數並無限制。該貸款的初始年利率為中國人民銀行(「中國人民銀行」)所頒佈的五年期以上貸款市場報價利率(「LPR」)，將於自可續期借款合同日期起計每六個月結束時根據中國人民銀行上一個月發佈的最新LPR予以調整。本集團每次選擇行使選擇權延長該貸款期限時，年利率將增加3%，直至其達至10%為止。於可續期借款合同日期起計滿三年當日起，本集團有權按本金額加所有累計利息提早贖回該貸款。

該貸款並無特定期限，本集團有權遞延未償還本金額及利息或贖回該貸款。本集團並無向其他訂約方交付現金或其他金融資產的合約責任。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，向該貸款認購人作出的分派人民幣345,216,000元作為保留盈利的扣減項處理。

### 36. 以股權結算以股份為基礎的付款交易

#### 限制性股份激勵計劃

本公司股東於二零二一年六月九日批准限制性股份激勵計劃(「限制性股份激勵計劃」)。於二零二一年六月二十九日(「授出日期」)，合共35,300,000股限制性股份已獲發行及配發予受託人，受託人代經選定參與者持有限制性股份，直至限制性股份歸屬為止。經選定參與者有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在經選定參與者於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

經選定參與者包括根據限制性激勵計劃條款以每股7.22港元認購限制性股份的若干本公司董事、本集團若干高級管理人員及僱員。根據限制性股份激勵計劃條款，解除限制性股份視乎本公司的業績目標及收受人於各歸屬期的個人評估而定。倘達成歸屬條件，限制性股份應分別於各個歸屬期分別歸屬40%、30%及30%。

### 36. 以股權結算以股份為基礎的付款交易(續)

#### 限制性股份激勵計劃(續)

至於未達歸屬條件的經選定參與者，限制性股份激勵計劃完結時的餘下未歸屬限制性股份會沒收。

	限制性股份數目
年內授出	35,300,000
於二零二一年十二月三十一日發行在外	35,300,000

已發行限制性股份的公允值乃根據授出日期本公司股份的市場價格評估。於評估限制性股份的公允值時，已考慮歸屬期間的預期股息和貨幣時間價值。截至二零二一年十二月三十一日止年度授予的限制性股份的加權平均公允值為每股6.54港元(相當於每股約人民幣11.42元)。

於二零二一年六月二十九日，由於發行限制性股份，本公司股本(附註34)及股份溢價分別增加人民幣2,936,000元及人民幣209,072,000元。因此，本公司根據限制性股份激勵計劃持有的股份增加人民幣212,008,000元。本集團在截至二零二一年十二月三十一日止年度就限制性股份激勵計劃確認開支人民幣39,436,000元(二零二零年：人民幣零元)。

## 37. 本公司財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	<b>762,799</b>	727,028
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	<b>208</b>	180
應收附屬公司款項	<b>4,868,936</b>	3,862,669
銀行及手頭現金	<b>15,640</b>	36,264
	<b>4,884,784</b>	3,899,113
<b>總資產</b>	<b>5,647,583</b>	4,626,141
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	<b>212,605</b>	8,290
計息借款	<b>771,377</b>	339,020
	<b>983,982</b>	347,310
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,900,802</b>	3,551,803
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,663,601</b>	4,278,831
<b>非流動負債</b>		
來自間接控股公司的貸款	<b>1,034,686</b>	1,337,590
<b>總負債</b>	<b>2,018,668</b>	1,684,900
<b>資產淨值</b>	<b>3,628,915</b>	2,941,241
<b>權益</b>		
股本	<b>117,215</b>	100,636
其他儲備(附註)	<b>3,511,700</b>	2,840,605
<b>權益總額</b>	<b>3,628,915</b>	2,941,241

於二零二二年三月二十五日獲董事會批准及授權發佈。

趙呈閩  
董事

林偉國  
董事

37. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司其他儲備的變動如下：

	永久可換股 債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	根據 限制性股份 激勵計劃 持有股份 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,759,626	1,690,891	-	490,259	113,773	(230,626)	3,823,923
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	153,618	153,618
貨幣換算差額	-	-	-	-	(134,366)	-	(134,366)
分派予建發物業集團	-	(9,982)	-	-	-	-	(9,982)
分派予永久可換股債券持有人	-	(84,038)	-	-	-	-	(84,038)
轉換永久可換股債券	(1,759,626)	1,735,911	-	-	-	-	(23,715)
已批准及已繳付二零一九年末期股息	-	(884,835)	-	-	-	-	(884,835)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	<b>2,447,947</b>	-	<b>490,259</b>	<b>(20,593)</b>	<b>(77,008)</b>	<b>2,840,605</b>
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	93,031	93,031
限制性股份激勵計劃(附註36)							
一 發行股份	-	<b>209,072</b>	<b>(212,008)</b>	-	-	-	<b>(2,936)</b>
一 以股份為基礎的僱員付款	-	-	-	<b>35,771</b>	-	-	<b>35,771</b>
貨幣換算差額	-	-	-	-	<b>(76,769)</b>	-	<b>(76,769)</b>
透過配售方式發行新股	-	<b>772,180</b>	-	-	-	-	<b>772,180</b>
就二零二一年中期股息的 以股代息發行股份	-	<b>1,003,213</b>	-	-	-	-	<b>1,003,213</b>
已批准及已繳付二零二一年中期股息 (附註11)	-	<b>(1,153,395)</b>	-	-	-	-	<b>(1,153,395)</b>
於二零二一年十二月三十一日	-	<b>3,279,017</b>	<b>(212,008)</b>	<b>526,030</b>	<b>(97,362)</b>	<b>16,023</b>	<b>3,511,700</b>

附註：

- (a) 本公司的資本儲備指根據首次上市所收購附屬公司的資產淨值與作為交換代價所發行本公司股本的面值兩者間的差額以及授予僱員的限制性股份的公允值。

### 38. 租賃承擔

#### 作為出租人

於報告日期，屬於應收款項的本集團投資物業的不可撤銷經營租賃下未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	104,956	142,534
於一年後但於兩年內	63,260	94,373
於兩年後但於三年內	52,778	56,416
於三年後但於四年內	43,909	42,864
於四年後但於五年內	38,755	29,608
五年後	85,672	50,943
	<b>389,330</b>	416,738

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。該等租賃安排初步為期一至十年(二零二零年：一至十一年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

### 39. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 意向開發項目	573,288	1,469,300
— 租賃裝修	3,182	15,080
— 開發中物業	39,664,806	22,036,815
— 其他	154,680	—

## 40. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	<b>64,588,359</b>	52,242,803

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均兩至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公允值並不重大。

## 41. 收購附屬公司

### 41.1 收購資產

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團向建發房產及其附屬公司收購持有物業開發項目的實體。所收購附屬公司於收購前並無經營任何業務或有實質性經營，而主要資產為物業存貨。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨的賬面值作出的調整。交易的代價乃參考所收購資產的公允值釐定。有關收購附屬公司的詳情概述如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	收購後的 股權百分比	現金代價 人民幣千元
二零二一年一月	成都兆欣麟房地產開發有限公司	100%	50,000
二零二一年一月	廈門匯瓏房地產開發有限公司	100%	—
二零二一年一月	廈門景呈瓏房地產開發有限公司	100%	—
二零二一年九月	株洲悅發房地產有限公司	100%	—
二零二一年十二月	廈門兆鼎瓏房地產開發有限公司	100%	—
二零二一年十二月	福建兆豐房地產有限公司	100%	20,024

41. 收購附屬公司(續)

41.1 收購資產(續)

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產(續)

對該等附屬公司於各收購日期的可識別資產及負債公允總值的詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,389
遞延稅項資產	34,196
物業存貨	13,652,919
銀行及手頭現金	854,764
其他應收款項	193,618
預付稅項	46,286
貿易及其他應付款項	(1,582,239)
合約負債	(835,915)
應付關聯方款項	(11,129,664)
借貸	(1,167,250)
遞延稅項負債	(80)
所收購資產淨值	70,024
總購買代價：	
一年內以現金結算	70,024
以現金結算的購買代價	(70,024)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	854,764
收購附屬公司的現金流入	784,740

#### 41. 收購附屬公司(續)

##### 41.1 收購資產(續)

###### (b) 向獨立第三方收購資產

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方收購若干在中國從事物業開發的公司的控股權益。所收購附屬公司於收購前並無經營任何業務或實質性經營，而主要資產為物業存貨。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨的賬面值作出的調整。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。交易的代價乃參考所收購資產的公允值釐定。所收購附屬公司的詳情概述如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	收購後的 股權百分比	現金代價 人民幣千元
二零二一年四月	龍岩佰頤融房地產開發有限公司	100%	—
二零二一年三月	廈門恒璨晨及其附屬公司	80%	—
二零二一年三月	寧德兆悅及其附屬公司	51%	—
二零二一年五月	莆田兆宸置業有限公司及其附屬公司	100%	—
二零二一年六月	南安市園區置業發展有限公司	51%	524,500

## 41. 收購附屬公司(續)

### 41.1 收購資產(續)

#### (b) 向獨立第三方收購資產(續)

下表概述收購該等附屬公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於收購日期的公允值。

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備	762
物業存貨	8,675,310
其他應收款項	1,440,979
預付稅項	3,179
銀行及手頭現金	43,272
貿易及其他應付款項	(301,941)
應付關聯方款項	(9,339,945)
可識別淨資產總值	521,616
減：非控股權益	2,884
所收購資產淨值	524,500
以現金結算的購買代價	(524,500)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	43,272
收購附屬公司的現金流出	(481,228)

### 41.2 收購業務

收購合誠工程諮詢集團股份有限公司及其附屬公司(「合誠集團」)

於二零二一年十二月，本集團完成向獨立第三方收購合誠集團的24.51%股權，總現金代價約為人民幣820,890,000元。於二零二一年十二月二十二日，本集團取得合誠集團的實際控制權(詳情請見附註4.2)，而合誠集團成為本集團的附屬公司。合誠集團的主要活動為提供工程管理及諮詢服務。

產生商譽乃由於已付代價包括與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額。有關得益並未自商譽獨立確認，原因為其不符合可識別無形資產的確認準則。收購事項所產生商譽預期不可扣稅。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

## 41. 收購附屬公司(續)

### 41.2 收購業務(續)

收購合誠工程諮詢集團股份有限公司及其附屬公司(「合誠集團」)(續)

合誠集團於收購日期的可識別資產及負債公允總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	172,821
使用權資產(附註16)	17,459
投資物業(附註17)	73,793
無形資產(附註18)	33,363
遞延稅項資產	59,749
存貨	16,423
合約資產	166,376
貿易及其他應收款項	759,322
其他金融資產	3,600
銀行及手頭現金	284,506
貿易及其他應付款項	(331,519)
合約負債	(54,666)
借貸	(259,669)
所得稅負債	(16,491)
租賃負債	(1,627)
遞延稅項負債	(13,883)
可識別淨資產總值	909,557
減：非控股權益	(706,783)
可識別所收購資產淨值	202,774
商譽(附註18)	618,116
總購買代價：	
一年內以現金結算	820,890
以現金結算的購買代價	(820,890)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	284,506
收購附屬公司的現金流出	(536,384)

本集團因收購而產生的收購相關成本為人民幣2,792,000元，已從所轉讓代價中剔除，並在截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表及其他全面收益表中確認為開支。

倘收購事項於二零二一年一月一日發生，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合收益及綜合溢利將分別為人民幣54,283,245,000元及人民幣4,054,421,000元。備考財務資料僅供說明，未必反映本集團在二零二一年一月一日收購事項發生時的收益及經營業績，亦不能作為預測未來經營業績的基準。

## 42. 出售附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售若干持有物業開發項目的附屬公司，總代價為人民幣283,314,000元。出售後，該等實體不再是本集團的附屬公司。

本集團所出售的資產及負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	1,705
投資物業(附註17)	98,000
遞延稅項資產(附註32)	44,884
物業存貨	694,487
貿易及其他應收款項	833,110
應收關聯方款項	354,919
預付稅項	53,961
銀行及手頭現金	97,908
貿易及其他應付款項	(911,853)
合約負債	(275,979)
應付關連公司款項	(395,268)
遞延稅項負債(附註32)	(1,383)
<b>所出售資產淨值</b>	<b>594,491</b>
減：	
非控股權益	(283,789)
現金代價	(283,314)
<b>出售虧損(附註6)</b>	<b>(27,388)</b>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的淨流入分析如下：

	人民幣千元
現金代價	283,314
減：所出售現金及現金等價物	(97,908)
<b>現金流入淨額</b>	<b>185,406</b>

## 43. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

交易性質：	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>間接控股公司：</b>		
間接控股公司貸款的利息開支(附註(a))	<b>828,248</b>	1,127,560
<b>聯營公司：</b>		
向聯營公司貸款的利息收入(附註(b))	<b>(157,462)</b>	(101,957)
<b>同系附屬公司：</b>		
已收建設管理費(附註(c))	<b>(52,380)</b>	(26,306)
已付物業管理服務費	<b>32,203</b>	—
已付社區增值及協同服務費	<b>24,519</b>	—
已付增值服務費	<b>376,908</b>	—

附註：

- (a) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣828,248,000元(二零二零年：人民幣1,127,560,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按年利率4.81%(二零二零年：5.5%)向本公司若干附屬公司授出人民幣40,000百萬元貸款融資(附註29)。
- (b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團透過就聯營公司的營運按年利率介乎4.35%至10%(二零二零年：3.43%至10%)授出計息貸款賺取利息收入。
- (c) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為一間同系附屬公司提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。

除上述者外，本公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立其他重大交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

## 43. 重大關聯方交易(續)

### 主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
基本薪金及津貼	6,289	4,433
退休福利計劃供款	244	40
以股份為基礎的付款	1,215	–
	<b>7,748</b>	4,473

44. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二一年一月一日	26,793,575	24,421,624	3,936,789	3,011,547	1,993,583	166,652	60,323,770
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(17,096,309)	(16,444,494)	(17,250,070)	(13,509,155)	-	-	(64,300,028)
— 添置	30,531,379	29,660,737	-	16,586,743	-	-	76,778,859
— 已付租賃款項的資本部分	-	-	-	-	-	(58,078)	(58,078)
— 已付租賃款項的利息部分	-	-	-	-	-	(7,746)	(7,746)
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司(附註41)	1,426,919	-	20,469,609	-	-	1,627	21,898,155
— 出售附屬公司(附註42)	-	-	(40,349)	-	-	-	(40,349)
— 應付利息	-	-	828,248	299,097	-	7,746	1,135,091
— 匯兌差額	11,393	-	-	-	-	-	11,393
— 訂立新租賃	-	-	-	-	-	80,633	80,633
— 其他	-	-	-	-	4,763	-	4,763
二零二一年十二月三十一日	41,666,957	37,637,867	7,944,227	6,388,232	1,998,346	190,834	95,826,463

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年一月一日	17,243,022	23,082,304	2,553,834	2,915,151	3,400,929	138,094	49,333,334
<b>現金流量：</b>							
— 還款	(11,541,475)	(143,374,369)	(4,194,782)	(2,627,116)	(3,400,929)	-	(165,138,671)
— 新增	21,218,514	144,713,689	-	386,418	1,993,583	-	168,312,204
— 已付租賃款項的資本部分	-	-	-	-	-	(32,107)	(32,107)
— 已付租賃款項的利息部分	-	-	-	-	-	(11,384)	(11,384)
<b>非現金：</b>							
— 收購附屬公司	-	-	5,428,066	2,195,288	-	5,098	7,628,452
— 視作出售一間附屬公司	-	-	(977,889)	-	-	-	(977,889)
— 應付利息	-	-	1,127,560	141,806	-	11,384	1,280,750
— 匯兌差額	(126,486)	-	-	-	-	-	(126,486)
— 訂立新租賃	-	-	-	-	-	69,723	69,723
— 向建發集團分派	-	-	-	-	-	(14,156)	(14,156)
二零二零年十二月三十一日	26,793,575	24,421,624	3,936,789	3,011,547	1,993,583	166,652	60,323,770

## 45. 在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

- (a) 於二零二一年十二月二十二日至二零二一年十二月三十一日期間，本集團收購合誠集團額外4.5%的股權，現金代價約人民幣145,044,000元，導致非控股權益減少約人民幣37,230,000元及資本儲備減少約人民幣107,814,000元。收購後，本集團持有合誠集團的29.01%權益。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團亦收購若干附屬公司的若干股權，總現金代價約人民幣3,200,000元，導致非控股權益減少約人民幣2,607,000元及資本儲備減少約人民幣593,000元。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門怡悅新管理諮詢有限公司（「廈門怡悅新」，前間接全資附屬公司）與同系附屬公司訂立股權轉讓協議，以額外收購成都怡家園物業管理有限公司（「成都怡家園」）的5%股權、長沙怡盛物業管理有限公司（「長沙怡盛」）的10%股權及上海怡祥物業管理有限公司（「上海怡祥」）的5%股權，總現金代價分別約為人民幣984,000元、人民幣545,000元及人民幣48,000元。廈門怡悅新、成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥於完成分拆建發物業集團後不再為本集團的全資附屬公司。

於二零二零年十一月十八日，本集團與上海佰仁健康產業有限公司（「上海佰仁」）的一名關聯方訂立股權轉讓協議，以出售廈門市佰睿健康產業有限公司（「廈門佰睿」）的20%股權，現金代價為人民幣10,000,000元。廈門佰睿於完成分拆建發物業集團後不再為本集團的附屬公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅與獨立第三方就成立寧德兆全及寧德兆茂訂立協議。寧德兆全及寧德兆茂的註冊資本分別為人民幣1,400,000,000元及人民幣2,000,000,000元。寧德兆全由廈門益悅及獨立第三方分別擁有71.4%及28.6%權益。寧德兆茂由寧德兆全及獨立第三方分別擁有70%及30%權益。於寧德兆全及寧德兆茂註冊成立後，廈門益悅向寧德兆茂轉讓寧德兆裕的100%股權，現金代價為人民幣零元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，廈門益悅與獨立第三方訂立協議，以按現金代價人民幣29,580,000元收購連江兆昌的額外29%股權。進行收購事項後，連江兆融及其附屬公司（「連江兆融集團」）由廈門益悅及獨立第三方分別擁有65%及35%權益。

由於上述出售事項及收購事項（統稱「交易」），本集團在不變動控制權的情況下變動其於寧德兆裕及連江兆融集團的擁有權權益。交易入賬為權益交易，據此作出的調整反映非控股權益減少約人民幣29,923,000元及儲備增加約人民幣8,766,000元。

#### 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金量。

##### 46.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.10有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
— 貿易及其他應收款項	1,585,846	848,410
— 銀行及手頭現金	46,054,130	27,992,866
— 應收非控股權益款項	26,462,676	12,591,609
— 債務投資	21,000	—
— 向聯營公司貸款	4,584,842	1,873,756
— 向一間合營企業貸款	4,470	4,608
	<b>78,712,964</b>	43,311,249
<b>按公允值計入損益的金融資產</b>		
— 次級證券	389,600	282,680
— 非上市股本證券	115,600	121,000
	<b>505,200</b>	403,680
	<b>79,218,164</b>	43,714,929
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
— 貿易及其他應付款項	30,752,830	14,969,708
— 應付關連公司款項	7,944,227	3,936,789
— 應付非控股權益款項	6,388,232	3,011,547
— 間接控股公司貸款	37,637,867	24,421,624
— 計息借款	41,666,957	26,793,575
— 證券化安排的收款	1,998,346	1,993,583
— 租賃負債	190,834	166,653
	<b>126,579,293</b>	75,293,479

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.2 外幣風險

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

### 46.3 利率風險

由於借款按現行市場利率計息，本集團因借款現行市場利率波動而面臨利率風險。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團計息資產及負債主要為銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、計息借款、向間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、應付關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且本集團面臨現金流量利率風險，惟向聯營公司貸款、計息借款、間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、應付關聯方款項、證券化安排的收款以及租賃負債合共人民幣44,871,130,000元(二零二零年：人民幣27,279,874,000元)按固定利率計息及本集團就此面臨公允值利率風險除外。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留盈利將增加／減少約人民幣29,131,000元(二零二零年：人民幣5,769,000元)。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期期間利率可能合理變動的評估。

### 46.4 其他價格風險

本公司已就按公允值計入損益的金融資產面臨次級證券及非上市股本證券價格風險。本集團透過分散投資及對個別及總體股本工具設限而管理股本價格風險。股票投資組合報告會定期提交給本集團高級管理層。本集團董事會會審閱並批准所有股本投資決策。

倘若股本證券價格上升／下降5%，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利亦會相應上升／下降約人民幣18,945,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,138,000元)。

敏感度分析顯示，假設相關風險可變因素於各報告日期出現變動並已應用以重新計量本集團於各報告日期所持並使本集團面臨股本價格風險的金融工具，本集團除稅後溢利(及保留盈利)及綜合股權其他部份可能出現的即時變動。其亦假設本集團股本投資公允值會根據與相關風險可變因素的歷史相關性而出現變動，而所有其他可變因素則維持不變。

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨提供財務擔保產生的信貸風險，有關財務擔保款項於附註40披露。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各組成部分的最大信貸風險為附註46.1所披露各金融資產的賬面值。

#### (i) 貿易應收款項及合約資產

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響，而非受客戶經營業務所處行業或國家所影響，因此，重大集中信貸風險主要於本集團面臨重大個別客戶風險時產生。本集團並無重大信貸集中風險，其所承擔風險分散於多名交易對手及客戶。

為管理貿易應收款項及合約資產產生的信貸風險，本集團基於債務人的財務狀況、過往結算記錄、過往經驗及其他因素，評估債務人的信貸質量。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定容許對所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

貿易應收款項及合約資產在並無合理預期款項可被收回時予以撇銷(即終止確認)。未能支付合約款項及未能與本集團達成其他還款安排被視為並無合理預期款項可被收回的指標。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就賬面總值為人民幣1,508,254,000元(二零二零年：人民幣465,391,000元)的貿易應收款項及合約資產採納平均預期虧損率2.3%(二零二零年：5%)。於二零二一年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣34,733,000元(二零二零年：23,322,000元)。

預期虧損率根據過往年度的實際虧損經驗計算。該等虧損率已作調整以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的看法之間的差異。

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.5 信貸風險(續)

#### (ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項及債務投資。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核。管理層根據歷史還款記錄及過往經驗以及當前外部資料，定期對按攤銷成本計量的金融資產的可收回性進行集體及個別評估。本集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等其他金融資產的信貸風險被視為並不重大。此外，信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項進行集體評估，並對可收回性進行個別評估。應用前瞻性資料時，本集團已計及COVID-19所導致經濟環境整體變動相關的可能影響。本集團認為與其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項相關的信貸風險並不重大。本集團董事認為，本集團於計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項的未償結餘項並無重大固有信貸風險。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款及應收非控股權益款項的賬面總值分別人民幣676,021,000元(二零二零年：人民幣425,468,000元)、人民幣4,589,431,000元(二零二零年：1,875,632,000元)、人民幣4,474,000元(二零二零年：人民幣4,608,000元)及人民幣26,489,165,000元(二零二零年：人民幣12,604,213,000)分別採納平均預期虧損率5.5%(二零二零年：4.5%)、0.1%(二零二零年：0.1%)、0.1%(二零二零年：無)及0.1%(二零二零年：0.1%)。於二零二一年十二月三十一日，分別就其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款及應收非控股權益款項總額作出其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款及應收非控股權益款項的虧損撥備分別為人民幣31,296,000元(二零二零年：人民幣19,127,000元)、人民幣4,589,000元(二零二零年：人民幣1,876,000元)、人民幣4,000元(二零二零年：人民幣零元)及人民幣26,489,000元(二零二零年：人民幣12,604,000元)。

銀行及手頭現金及債務投資的信貸風險被視為微不足道，原因是對手方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構。

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.5 信貸風險(續)

本集團積極監控貿易及其他應收款項以避免重大集中信貸風險。本集團亦持續評估客戶的信貸風險，確保授出適當信貸額。向客戶授出信貸乃基於對個別客戶財務狀況的評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求任何抵押品，惟一般要求租戶支付保證按金的租賃除外。

本集團於多間銀行存放其現金。手頭及銀行結餘的信貸風險有限，乃由於本集團大部分現金乃存放於位於香港及中國的主要銀行。

本集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸提升措施抵押。

本集團自往年以來一直遵循信貸政策，有關政策被視為有效將本集團信貸風險限制於合理水平。

### 46.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款、證券化安排的收款、計息借款、租賃負債以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的目的是將流動資產及承諾融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團透過謹慎監控長期金融負債的還款期及預測日常業務現金流入及流出，以綜合基準管理其流動資金需要。流動資金需要按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。180日及360日監察期的長期流動資金需求乃每月釐定。現金淨額需要與可動用借貸融資比較，以釐定空間或任何差額。此分析顯示預期可動用借貸融資於監察期間是否充足。

本集團維持現金及短期銀行存款以應付其最少30日的流動資金需要。應付較長期流動資金需要的資金已透過保持充足承諾信貸融資額度及出售較長期金融資產的能力作出額外擔保。

以下為本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的非衍生及衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.6 流動資金風險(續)

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼 現合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	30,752,830	-	-	-	30,752,830	30,752,830
應付一間關連公司款項	7,944,227	-	-	-	7,944,227	7,944,227
應付非控股權益款項	6,388,232	-	-	-	6,388,232	6,388,232
間接控股公司貸款	1,810,381	39,448,248	-	-	41,258,629	37,637,867
計息借款(附註(a))	6,654,865	14,338,085	25,013,790	634,069	46,640,809	41,666,957
證券化安排的收款	2,021,568	-	-	-	2,021,568	1,998,346
租賃負債	55,706	42,982	77,789	32,905	209,382	190,834
	<b>55,627,809</b>	<b>53,829,315</b>	<b>25,091,579</b>	<b>666,974</b>	<b>135,215,677</b>	<b>126,579,293</b>
已出具財務擔保(附註(b)) 最高擔保金額(附註40)	<b>64,588,359</b>	-	-	-	<b>64,588,359</b>	<b>64,588,359</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項	14,969,708	-	-	-	14,969,708	14,969,708
應付關連公司款項	3,936,789	-	-	-	3,936,789	3,936,789
應付非控股權益款項	3,011,547	-	-	-	3,011,547	3,011,547
間接控股公司貸款	1,343,189	25,764,813	-	-	27,108,002	24,421,624
計息借款(附註(a))	4,243,359	7,253,195	17,712,487	310,742	29,519,783	26,793,575
證券化安排的收款	64,704	2,021,568	-	-	2,086,272	1,993,583
租賃負債	28,325	26,808	66,138	45,382	166,653	166,653
	<b>27,597,621</b>	<b>35,066,384</b>	<b>17,778,625</b>	<b>356,124</b>	<b>80,798,754</b>	<b>75,293,479</b>
已出具財務擔保(附註(b)) 最高擔保金額(附註40)	<b>52,242,803</b>	-	-	-	<b>52,242,803</b>	<b>52,242,803</b>

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.6 流動資金風險(續)

附註：

- (a) 在以上到期分析中，附帶按要求償還條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」時間類別。於二零二一年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣773,241,000元(二零二零年：人民幣339,020,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議所載的協定還款日期於報告日期後一年(二零二零年：一年)內償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣791,235,000元(二零二零年：人民幣346,572,000元)。
- (b) 計入上述財務擔保合約的金額為在擔保對手方申索有關金額的情況下，本集團根據安排可能被強制償付的最高全部擔保金額。根據於報告日期的預期，董事認為貸款借款人不大可能拖欠償還貸款，因此並無就本集團於擔保項下責任作出撥備。

本集團於評估及管理流動資金風險時考慮金融資產的預期現金流量，尤其是其現金資源及可隨時產生現金的其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產明顯超出現金流出需要。

### 46.7 金融工具的公允值計量

於綜合財務狀況表中按公允值計量的金融資產及金融負債可分為三個公允值層級。三個層級基於計量的重大輸入參數的可觀察程度，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：(第一級內包含的報價除外)就資產或負債而直接或間接可觀察及並無使用重大不可觀察輸入參數的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

金融資產或負債所屬公允值層級乃完全根據對公允值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

## 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

### 46.7 金融工具的公允值計量(續)

根據經常性基準於綜合財務狀況表內按公允值計量的金融資產及負債劃分為公允值層級如下：

	附註	二零二一年 第三級 人民幣千元	二零二零年 第三級 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按公允值計入損益計量的金融資產			
一次級證券	(a)	<b>389,600</b>	282,680
一 非上市股本證券	(b)	<b>115,600</b>	121,000
公允總值		<b>505,200</b>	403,680

用於計量分類為第三級的公允值的方法及估值技術與過往報告期間相比並無變動，並於下文概述。

估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		
		二零二一年	二零二零年	
次級證券(附註a)	折現現金流量	折現率	3.57%至 4.15%	4.33%至 6.82%
		折現因素	0.94至0.99	0.87至0.99
非上市股本證券(附註b)	直接比較及經調整 資產淨值法	非上市股本證券所持 相關物業的市場可 比較項目的經調整 市場價格	每平方米 人民幣 101,000元 至人民幣 116,000元	每平方米 人民幣 58,000元 至人民幣 59,400元

#### (a) 次級證券(第三級)

未來現金流量乃根據工具的預期回報率及反映工具信貸風險的折現率作出估計。

折現率愈高，公允值愈低；折現因素愈高，公允值愈高。

#### (b) 非上市股本證券(第三級)

非上市股本證券的公允值乃使用經調整資產淨值法釐定。非上市股本證券所持相關物業的市場可比較項目的經調整市場價格愈高，公允值愈高。

#### 46. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

##### 46.7 金融工具的公允值計量(續)

於公允值層級分類為第三級的本集團金融工具的賬面值的對賬如下：

	次級證券 人民幣千元	非上市 結構性存款 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元
於二零二零年一月一日	158,180	235,000	81,500
添置	296,540	—	—
出售	(175,000)	(235,000)	—
於損益確認的公允值收益	2,960	—	39,500
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	282,680	—	121,000
添置	122,000	—	—
收購附屬公司(附註41)	—	—	3,600
出售	(25,000)	—	—
於損益確認的公允值收益/(虧損)	9,920	—	(9,000)
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>389,600</b>	<b>—</b>	<b>115,600</b>

由於管理層認為風險承擔對本集團而言並不重大，因此並無就次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的貼現現金流量項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的公允值收益或虧損於損益確認，並計入「其他淨收益」(附註6)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零二零：無)。

#### 47. 非現金交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，合約負債產生重大融資部分人民幣3,595,899,000元(二零二零年：人民幣1,612,481,000元)。

## 48. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減銀行及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略(與過往年度相同)為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

## 49. 報告日期後事項

### 與建發房產訂立股權轉讓協議

於二零二一年九月九日，廈門益悅、廈門兆翊蓉及建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而廈門益悅同意收購長沙兆祥房地產有限公司(「長沙兆祥」)的85%股權、建發房產同意出售而廈門兆翊蓉同意收購長沙兆祥的5%股權，現金代價為人民幣零元(「長沙兆祥收購事項」)。誠如股權轉讓協議所規定，廈門益悅及廈門兆翊蓉應按照各自在長沙兆祥所佔的股權比例償還建發房產過往向長沙兆祥墊付為數約人民幣1,667,211,000元(可予調整)的股東貸款(本息)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函。

長沙兆祥收購事項預計於二零二二年第二季完成。

## 50. 比較數字

有關比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。

## 財務業績

	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 (經重列)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>53,441,863</b>	42,744,478	17,319,264	12,371,415	4,778,846
毛利	<b>8,736,451</b>	7,340,268	4,482,186	4,115,158	1,590,722
除所得稅前溢利	<b>5,677,545</b>	4,962,866	3,418,979	3,089,761	1,070,477
年內溢利	<b>4,009,402</b>	2,767,839	1,997,571	1,577,902	603,048
本公司權益擁有人應佔年內溢利	<b>3,516,758</b>	2,321,625	1,717,993	1,420,446	527,813

## 資產、負債及權益

	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 (經重列)
非流動資產	<b>21,019,310</b>	11,301,550	9,646,677	4,516,519	1,606,824
流動資產	<b>322,502,905</b>	172,122,004	105,942,145	58,258,435	32,414,700
非流動負債	<b>75,406,994</b>	50,355,035	38,313,623	26,674,391	12,094,215
流動負債	<b>204,858,401</b>	95,716,950	57,665,257	25,496,517	16,642,169
流動資產淨值	<b>117,644,504</b>	76,405,054	48,276,888	32,761,918	15,772,531
權益總額	<b>63,256,820</b>	37,351,569	19,609,942	10,604,046	5,285,140

## 於二零二一年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市 西關路1號「裕豐大廈」一層 8個商舖、二層1個商舖、 七層1個辦公單元及地下100個 停車位	零售、辦公及 停車位	8,579	二零七四年 三月三十一日
2. 萬國廣場及 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進及107-1號 一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年 五月三十一日及 二零四四年 二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一層及民生路66號 一層1、2號房	零售	478	二零四四年 八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一層1至7號及 二層1至5號房	零售	863	二零四四年 四月十六日
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99號、99-1號，以及 華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日

於二零二一年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、 218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	510	二零四四年 九月七日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	零售	161	附註
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號「西南商都」23號 商舖及701、702、703、739、 750、751、752及753號 住宅單元	零售及住宅	879	二零四九年 五月二十五日 (商舖)及 二零七九年五月 二十五日 (住宅單位)
14. 芳匯廣場	中國上海市普陀區 長壽路1118號1-5層商舖	商業	17,415	二零四三年 三月二十三日

附註：根據國有土地使用權證第(2010)518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

## 於二零二一年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積	租約到期日
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路131號「綠都商廈」 106號商舖	零售	附註	附註

附註：於二零二一年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零二零年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)轉讓予乙方。根據乙方取得的產權證，四個單位歸整為一個單位，總建築面積為96.25平方米。

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1	裕豐英倫	中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區佛子嶺 路10號「裕豐英倫」 停車位的未售部分	65,965	停車位	4,301	93.84
2	裕豐荔園	中國廣西壯族自治區 南寧市高新技術產業開發區 大學東路128號「荔園住宅 開發項目」未售部分	9,074	住宅、零售及 停車位	16,951	87.52
3	建發·獨墅灣	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中 經濟開發區東方大道以東、 賞湖路以南2015-WG-27號 地塊	224,624	批發零售、 城鎮住宅	466,290	97.50

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
4	建發•領郡	中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側	52,643	批發零售、其他普通商品住房	183,041	78
5	建發•碧湖雙璽	中國福建省漳州市龍文區湖濱以西、霞光路以北、碧洲路以東	44,828	城鎮住宅、批發零售	191,955	100
6	建發•中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福小區	22,174	城鎮住宅、批發零售	77,087	40
7	建發•璽院	中國福建省龍岩市新羅區龍岩大道與興業路交叉口西北側(東肖3號出讓地塊)	95,926	商服、住宅、公共管理與公共服務	264,711	30
8	尚悅居	中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側	28,495	住宅、配套及地庫	142,211	40
9	建發•首院	中國福建省龍岩市新羅區漳龍高速公路北面、龍岩大道東面(雙龍路南側B地塊)	91,037	商服、住宅、公共管理與公共服務	274,572	100

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
10	觀邸	中國福建省沙縣長興路 東側C地塊	41,936	商服、批發零售、 住宿餐飲、商務 金融、其他商服、 城鎮住宅	116,447	51
11	建發·央著	中國湖南省長沙市梅溪湖 映日路以東、雪松路以北 (B-39地塊)	80,463	住宅	403,530	100
12	建發·央璽	中國湖南省長沙市雨花區 韶山路100號	25,043	住宅、商業	163,522	100
13	建發&陽光城·璞悅	中國江蘇省蘇州市渭塘鎮 新燕大道南、陽澄路西	22,256	城鎮住宅、商服	63,941	55
14	建發·御瓏灣	中國江蘇省張家港市楊舍鎮 城北小區、範莊小區	191,347	城鎮住宅、商服	568,812	70
15	建發·泱著	中國江蘇省太倉市高興區 洛陽東路北、常勝路西	47,984	城鎮住宅、商業	150,263	100
16	建發·玖里灣	中國江蘇省無錫市錫東新城 商務區山河路東、 弘業東路北	196,414	城鎮住宅	501,752	100

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
17	建發•璽院	中國廣西省南寧市江南區 錦富路100號	22,276	城鎮住宅、 批發零售	105,033	51
18	建發•央著	中國福建省南平市建陽區 西區生態城建平大道和 雙龍路交叉口旁 (西區生態城C07號地塊)	70,000	城鎮住宅	161,967	70
19	建發•央著	中國福建省廈門市集美區 新城片區杏錦路與海翔大道 交叉口東北側 2017JP03地塊	20,176	城鎮住宅、 批發零售	95,201	49
20	建發•央著二期	中國福建省廈門市美區 誠毅西路與誠毅北路 交叉口東北側 「2018JP01」地塊	30,535	城鎮住宅、 零售商業	126,366	51
21	建發•山外山(C地塊)	中國福建省長泰縣馬洋溪 生態旅遊區十里村	54,903	城鎮住宅	135,863	94
22	建發•璽院	中國福建省漳州市龍文區 湖濱路西側、霞洲路南側	41,973	批發零售、 住宿餐飲、 城鎮住宅	166,757	100
23	建發•璽院	中國福建省建甌市水南片區 SN-B-(17-18)號地塊	52,747	其他普通商品 住房、批發零售、 住宿餐飲	179,687	70

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
24	建發•央著	中國福建省福州市晉安區 居住主題公園南側、 新店片區棚屋區改造H2地塊	55,489	城鎮住宅、 批發零售	184,278	51.6
25	建發•泱譽	中國江蘇省張家港市 楊舍鎮民豐村	69,858	城鎮住宅、商服	191,028	100
26	建發•泱譽	中國江蘇省太倉市高興區 蘇州路南、興業路西	37,953	城鎮住宅、商業	107,077	100
27	都會之光	中國江蘇省太倉市高興區 婁江路東，洛陽路北	52,932	城鎮住宅	146,620	30
28	建發•央譽	中國江蘇省南京市永陽街道 新莊路以南，薛李路以西	73,277	城鎮住宅、商服	195,131	40
29	天空之城	中國福建省福州市晉安區 戰阪路南側，福州地鐵一號 線新店車輛基地上蓋	111,444	住宅、商業	451,279	16.5
30	西溪雲廬	中國浙江省杭州市西湖區 規劃溪龍路與規劃浙創路 交叉口西北角	42,357	城鎮住宅	96,140	10.5
31	養雲靜舍	中國浙江省杭州市拱墅區 杭政儲出201727號地塊	15,160	城鎮住宅	46,120	40.18

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
32	建發•璽樾	中國福建省廈門市湖裏區 06-07枋湖片區成功大道與 金山西路交叉口東北側 2018P02地塊	61,842	城鎮住宅、 零售商業、 其他商服、教育	215,801	95
33	建發•央著	中國福建省莆田市荔城區 玉湖片區控制範圍內	54,977	住宅、服務設施	189,579	100
34	武夷&建發•山外山	中國福建省武夷山市武夷鎮 杜壩生態旅遊經濟園區	160,000	餐飲旅館、住宅	108,647	50
35	建發•悅府	福州市晉安區連江中路 以東，後浦路以西	23,256	城鎮住宅、 商務金融	86,014	100
36	建發•津湖印	龍岩市金雞路與岩龍路 交叉口東北側	20,907	城鎮住宅	70,153	55
37	建發•潤錦園	中國江蘇省南京市江寧區 高新園知行路以西、 鵬山路以北	34,092	城鎮住宅、 商服、商務辦公	94,742	50
38	建發•璟悅軒	中國廣東省深圳市 公明中心區北臨榮興路， 東臨振明路	8,416	公寓、商業	66,920	51
39	建發&九龍倉•央璽	中國廣東省廣州市白雲區 石井鎮石潭路444號	45,559	城鎮住宅	200,555	64

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
40	建發•央著	中國福建省漳州市龍文區 碧湖生態園以西片區 06-2 地塊	37,141	住宅、商服	127,441	70
41	建發&金茂•璽悅	中國湖北省武漢市江夏區 大橋新區辦事處大花嶺村	71,606	住宅	259,932	51
42	建發•璽院(一期)	漳浦縣綏安鎮石齋北路 以西、麥市街以北	66,156	住宅、商服	178,622	70
43	建發•文昌府	漳州市龍文區南昌路東路 以北、浦頭港以西	29,908	零售商業、 城鎮住宅	77,761	70
44	建發•央譽	莆田市荔城區玉湖片區 控規範圍內	46,882	住宅	157,725	100
45	建發•磐龍府	莆田市荔城區西天尾鎮荔涵 大道北側盤龍路南側	182,155	城鎮住宅、 商住、教育	435,715	100
46	建發•璽悅	南平市延平區南福路27號	135,299	住宅、商業	312,932	75
47	建發•書香里	連江縣中心城核心區、 青塘片區	35,134	零售商業、 城鎮住宅	100,028	100
48	建發•天行璽院	寧德市東橋區天山路北側、 王坑路東側	85,885	城鎮住宅、 商服用地	272,048	55

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
49	建發•天境灣雅園	太倉市科教新城東倉路東、 天如路南	83,999	城鎮住宅、 商業、幼兒園	228,199	100
50	建發•尚虞院	常熟市莫城街道元和塘 東側、招商西路北側	32,578	城鎮住宅	120,924	100
51	建發•春江泊月	蘇州市吳中區胥口鎮胥進路 東側、胥欣路南側	27,921	城鎮住宅	67,010	100
52	建發•御璟灣	張家港市金港鎮錦南路西側	166,013	城鎮住宅	437,843	100
53	建發•央璽	南寧市良慶區壇洋路3號	101,673	零售商業、 城鎮住宅	276,552	100
54	建發•泱著	龍岩市交通公路管理中心 東側、金雞路北側	32,413	住宅、商服	90,756	70
55	建發•書香府	中國連江市連江縣清塘片區 鯉魚山中學東側	64,548	住宅、商業	142,006	40
56	建發•瓏璽台	中國漳州市龍海市石馬鎮	8,426	商住	25,278	100
57	建發•泊月灣	中國無錫市新吳區泰山路與 鑫明路交叉口東北側	89,156	住宅	178,312	100

## 於二零二一年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
58	建發•南湖印	中國漳州市雲霄縣美霞大道以南環湖路以北	66,279	住宅	218,721	80
59	建發•金玥灣	中國上海市上海市金山區萬達北側直線距離900米，東至衛零北路，南至龍堰路，西至東平北路，北至龍灣路	82,921	住宅	149,257	51
60	建發•悅江南	太湖新城(松陵鎮)規八路西側體育路北側	87,814	住宅	114,158	100
61	建發•天行泱著	寧德市東橋經濟技術開發區東蘭組團閩東路北側余復路東側	49,177	城鎮住宅、 商服用地	139,847	50
62	金茂&建發•觀悅	長沙市芙蓉區濱河路	92,638	住宅	255,005	49
63	北大瓏廷一期 (原建發•悅璽)	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、衡陽西路以北	29,473	住宅、商服	138,378	60
64	建發璽院二期	南寧市江南區錦富路以南、宜德路以東	11,323	住宅、商服	39,631	51

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
1	建發&融僑•山海大觀 01.03.04	中國福建省連江縣浦口鎮松塢村 C24、C26、C36地塊	城鎮住宅、批發零售	預售	90,802	228,224	二零二二年年底	65
2	武地&建發•壘院	中國湖北省武漢市東湖新 技術開發區花山大道以東、 大長山路以北	城鎮住宅	預售	68,315	148,133	二零二二年年底	49
3	建發•悅壘	中國廣東省珠海市斗門區 湖心路以西、騰逸路北側	城鎮住宅、零售商業、 公共設施、教育	預售	47,364	121,978	二零二二年年中	100
4	建發&融僑• 山海大觀02	中國福建省福州市連江縣浦口鎮 松塢村連地拍賣(2018)02號地塊	城鎮住宅	前期	69,982	104,973	二零二五年年中	55.58
5	建發•和壘	廈門市海滄區新滄北路與 樂活路交叉口西北側	零售商業、城鎮住宅	預售	41,979	85,205	二零二二年年初	51
6	建發•和鳴	廈門市海滄區東孚東二路與 樂活路交叉口西北側	零售商業、城鎮住宅	預售	27,230	72,500	二零二二年年底	49.5
7	建發•和著一期	廈門市海滄區馬鑾灣片區 東瑤路與西園南路交叉口西南側	住宅、商服	預售	17,464	48,900	二零二二年年底	100
8	建發•和著二期	廈門市海滄區馬鑾灣片區 東瑤路與西園南路交叉口東側	住宅、商服	預售	18,590	52,050	二零二三年年初	100
9	建發•山湖院	長泰縣馬洋溪生態旅遊區十里村	零售商業、城鎮住宅	預售	67,943	95,120	二零二三年年初	60
10	建發•央譽	漳州市龍文區龍祥路以西， 水仙大街以南	零售商業、城鎮住宅	預售	32,768	128,921	二零二二年年底	100

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
11	建發•玉湖壹號	莆田市玉湖片區控規範圍內	城鎮住宅	預售	31,876	82,877	二零二二年年中	100
12	金茂&建發•泊悅	長沙市嶽麓區北津城路與 銀杉路交匯處東北角	住宅、商業	預售	39,354	83,037	二零二二年年中	49
13	建發•松雅院	長沙縣星沙街道寧化路以東、 望仙路以北	城鎮住宅	預售	130,157	234,283	二零二二年年底	49
14	建發•江山悅	長沙市嶽麓區瀟湘大道東線 以西、聯江路兩廂	住宅	預售	185,332	415,972	二零二三年年中	49
15	建發•和壘	無錫市經開區信成道與和風路 交叉口東北側	城鎮住宅	預售	143,853	214,008	二零二二年年底	49
16	建發•玖里映月	無錫市錫東新城商務區 東翔路北、弘業路東	居住、商業	預售	55,997	100,952	二零二二年年底	42
17	建發•玖熙府	南京市溧水區珍珠南路以東、 高平大街以南地塊	住宅	預售	121,488	182,232	二零二二年年底	49
18	建發•北大瓏廷二期 (原建發•悅壘)	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、 衡陽西路以北	零售商業、城鎮住宅、 商務金融	預售	28,953	157,769	二零二三年年中	60
19	建發•雙壘	南寧市良慶區玉洞大道以南、 玉德路以西	零售商業、城鎮住宅	預售	86,333	172,667	二零二二年年中	100
20	建發•央璟	珠海市香洲區春風路南側	城鎮住宅	預售	19,703	80,257	二零二二年年中	100

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
21	澳大利亞項目	澳大利亞新南威爾士， 寶琴山溫莎路71號，2153	「中密度住宅、 小區中心、 基建(道路)」	前期	10,710	8,547	暫未確定	60
22	建發•泗水和鳴	中國上海市松江區東至洞港涇， 南至規劃路、西至橫港路、 北至規劃道路	住宅	預售	85,715	128,572	二零二二年年中	49
23	建發•養雲	中國廈門市湖里區枋湖北二路與 縱四路交叉路口東南側	住宅、商業	預售	50,394	174,500	二零二二年年中	80
24	建發&融創•長安和壘	中國北京市石景山區古城南街 東側(首鋼園區東南區)	住宅	預售	23,303	65,248	二零二三年年底	51
25	建發•圓壘	中國蘇州市相城區元和街道與 盛路北、禦窰路東	住宅	預售	63,066	157,665	二零二二年年底	60
26	建發•珺和府	中國南京市東至龍王大街， 南至元前路，西至新亭街， 北至廬山路	住宅	預售	28,196	75,126	二零二二年年底	100
27	建發•書香印翠	中國杭州市東至規劃道路， 南至規劃道路，西至省建設 廳幹部學校，北至花園村	住宅	預售	16,996	52,688	二零二二年年底	100
28	建發•和壘	中國建陽市林後大街北側	住宅	預售	50,539	83,389	二零二二年年底	100
29	建發•和壘	中國張家港市東至江帆路； 南至振興路；西至華昌路； 北至中興路	住宅	預售	95,636	191,272	二零二二年年底	60
30	建發•央著	中國南寧市青秀區東葛路北側	商住	預售	19,796	69,285	二零二二年年中	100

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
31	貴銘項目	中國貴陽市白雲區銘興社區 銘興路東側，白沙關路南側， 規劃縱二路及縱三路西側， 天元街延伸段北側地塊	住宅	預售	226,000	527,859	二零二三年年初	90
32	建發•天悅府	中國杭州市科技大道與梅林路 交叉口東南側地塊	住宅	預售	69,743	153,435	二零二二年年底	80
33	建發•縵雲	中國廈門市海滄區05-11新市區 濱湖路與東嶼西路交叉口西側	商住	預售	18,038	103,986	二零二四年年初	100
34	建發•書香府邸一期	中國廈門市翔安區13-15翔 安南部新城片區洪鐘大道與 城場路交叉口東北側D19	商住	預售	8,839	26,500	二零二三年年初	100
35	建發•書香府邸二期	中國廈門市翔安區13-15翔 安南部新城片區洪鐘大道與 城場路交叉口東北側D22	商住	預售	16,513	52,800	二零二三年年中	100
36	建發•磐龍苑	中國蚌埠市蚌埠市經開板塊	住宅	預售	151,300	222,398	二零二二年年底	100
37	建發•壘院三期 (原漳州漳浦縣202005 (文體中心03)地塊)	中國漳州市漳浦縣綏安鎮石齋 北路以西、朝陽東路以南	住宅	預售	59,312	148,281	二零二四年年中	70
38	無錫上院	中國無錫市新吳區旺莊路與城南 路交叉口東南側	住宅	預售	114,036	228,072	二零二二年年底	100
39	建發•和壘二期	中國寧德市王坑路北側， 連城路東側	住宅	預售	45,935	105,651	二零二二年年底	49.98
40	建發•和壘一期	中國寧德市王坑路北側， 連城路西側	住宅	預售	35,693	78,525	二零二三年年初	49.98

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
41	時代環城	中國寧德市王坑路南側， 連城路東側	住宅、商業	預售	72,319	166,334	二零二四年年中	49.98
42	建發•五緣映月	中國廈門市湖里區五緣灣道與 金邊路交叉口東南側	住宅	預售	17,069	53,000	二零二三年年中	80
43	建發•和著 (原漳州薌城區2020P11 (瑞京02)地塊)	中國漳州市薌城市薌城區勝利 西路以南、規劃金紡路以東、 規劃院中路以北	住宅、商業	預售	26,665	63,900	二零二二年年底	100
44	建發•養雲	中國福州市橫嶼路北側， 牛崗山公園以南	住宅	預售	50,454	105,449	二零二二年年底	100
45	建發•和鳴	中國佛山順德市佛山市順德區 樂從鎮荷嶽路以南、 嶺南大道以東地塊	住宅	預售	42,461	106,153	二零二二年年底	100
46	建發•央座 (原泉州石獅市 2019S-31號地塊)	中國石獅市寶蓋鎮，東至回興路，住宅 西側至18米規劃路， 南至其他用地，北至九二東路。	住宅	預售	57,703	161,568	二零二三年年中	100
47	建發•灣環 (原建發•和鑾二期)	中國廈門市海滄區馬鑾灣片區 新陽大道和新景路交叉口西南側	住宅	預售	25,498	58,640	二零二三年年中	80
48	無錫金玥灣	中國無錫市惠山區 翠竹南路北側、惠洲大道西側	住宅	預售	86,042	189,292	二零二三年年中	52
49	建發•和鳴 (原武夷建陽新區 C32地塊)	中國南平市武夷新區 林後大街兩側、府後街南側	住宅	預售	54,040	91,868	二零二二年年底	100
50	建發•泊月(原永春縣 2020-40號地塊)	中國泉州市永春縣石鼓鎮桃城鎮	住宅	預售	54,166	135,415	二零二三年年中	100

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
51	建發•天璽灣雅苑	中國淮安市淮安市生態新城板塊，住宅 第二開明中學南側		預售	189,035	378,000	二零二五年年底	80
52	建發•和壘	中國福州市倉山區盧濱路南側、住宅 洪灣中路東側，葉宅小區出讓地		預售	24,044	52,897	二零二二年年中	100
53	建發•望玥里 (原南平市2020-J-WY- 06號地塊)	中國南平市建陽區西區 住宅 生態城北部片區(雙龍路北側)		預售	45,934	82,680	二零二二年年底	70
54	建發•書香里 (原南平市2020-J-WY- 07號地塊)	中國南平市建陽區西區 住宅 生態城北部片區(雙龍路北側)		預售	38,364	61,382	二零二二年年底	70
55	建發•君玥里 (原南平市2020-J-WY- 08號地塊)	中國南平市建陽區西區 住宅 生態城北部片區(雙龍路北側)		前期	45,934	82,680	二零二二年年底	70
56	建發•悅府	中國廈門市廈門市翔安區 住宅 黎安片區筋陽西三路與 舩山北二路交叉口西北側		預售	12,321	36,900	二零二三年年中	100
57	建發•靜學和鳴 (原無錫市惠山區 XDG-2020-60號地塊)	中國無錫市交通公路管理中心 住宅 東側，金雞路北側		預售	89,870	179,741	二零二三年年底	100
58	建發•養雲府	中國紹興市諸暨市苧蘿東路與 住宅 環城東路交叉口西南側		預售	19,466	36,013	二零二二年年底	100
59	建發•和壘	中國南寧市良慶區與玉成路 住宅		預售	21,778	65,333	二零二三年年初	100
60	建發•天行縵雲	中國寧德市龍文區南昌東路以北，住宅 浦頭港以西		預售	65,767	144,687	二零二三年年中	60

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
61	建發•和鳴蘭溪郡	中國莆田市芙蓉區濱河路	住宅	預售	40,590	99,016	二零二三年年底	51
62	建發•雲著二期 (原新羅區2020拍-21 (北關小區)地塊)	中國龍岩市工業路南側 鳳凰路西側	住宅	預售	76,571	122,503	二零二三年年中	100
63	建發•文璟 (原新羅區2020拍-22 (龍騰南7號)地塊)	中國龍岩市龍騰南路東側, 高坎快速通道北側	住宅	預售	41,724	104,310	二零二三年年底	100
64	建發•雲著一期 (原新羅區2020拍-22 (城北1號)地塊)	中國龍岩市工業路北側, 龍岩大道東側	住宅	預售	33,662	84,155	二零二三年年中	100
65	建發•書香府	中國寧德市良慶區玉洞大道以南、住宅 玉德路以西		預售	69,770	125,586	二零二二年年底	70
66	建發•壘園	中國濟南市金雞路與岩龍路 交叉口東北側(湖東花園地塊)	住宅	預售	39,000	77,416	二零二二年年底	100
67	建發•和壘 (原重慶市北碚區 20165號地塊)	中國重慶市良慶區玉洞大道以南、住宅 玉德路以西		預售	75,295	109,068	二零二三年年中	100
68	建發•和著府 (原江北新區葛塘 No.新區2020G24地塊)	中國南京市龍岩市交通公路管理 中心東側、金雞路北側	住宅	預售	49,999	121,966	二零二二年年底	100

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
69	建發•央璽	中國四川省成都市錦江區 馬家溝路6號	住宅	預售	87,262	236,454	二零二二年年底	100
70	建發•雲錦灣	中國上海市東至陸翔路， 西至羅真路，南至美愛路， 北至美丹路	住宅	預售	57,955	115,909	二零二二年年底	100
71	建發•浦上灣	中國上海市東至規劃三路， 西至用地紅線，南至羅進河， 北至規劃八路	住宅	預售	32,381	64,762	二零二二年年底	100
72	建發•和鳴	中國廣西省南寧市邕寧區 和合路以東、壇瑤街以西	住宅	預售	37,000	110,469	二零二四年年初	100
73	建發•春江悅	中國浙江省寧波市海曙區 啟運路地段內，東至糧豐街， 南至段塘東路，西至環城西路， 北至吳家漕沿河綠地	住宅	預售	52,000	124,238	二零二三年年中	80
74	建發•雲錦灣	中國江蘇省蘇州市潛龍渠以南， 緊鄰舜湖西路	住宅	預售	44,000	74,103	二零二三年年中	100
75	建發•文瀚府	中國江蘇省宿遷市東至黃河南路、住宅 規劃幼兒園、紅十字眼科醫院 用地，南至規劃道路， 西至防護綠地、水環境監測中心， 北至金田路、規劃幼兒園、 水環境監測中心	住宅	預售	91,000	200,739	二零二四年年初	100
76	建發•棠頤和鳴	中國浙江省紹興市東至牌後江， 南至規劃則水牌路， 西至湘家蕩，北至現狀河流	住宅	預售	100,000	105,485	二零二三年年底	51
77	建發•央著	中國四川省成都市青羊區 文家街道辦事處華嚴社區	住宅	預售	46,000	116,074	二零二三年年初	100
78	建發•和鳴	中國福建省龍岩市南環路南側、 東外環路西側	住宅	預售	32,000	93,675	二零二四年年初	100
79	建發•央著二期	中國湖南省益陽市麻紡廠西	住宅	預售	48,000	168,836	二零二四年年中	100
80	建發•央著一期	中國湖南省益陽市麻紡廠西	住宅	預售	48,000	166,587	二零二三年年底	100

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
81	建發•養雲	中國浙江省寧波市江北區 灣頭地區，東至下江路， 南至灣頭路，西北均至規劃河道	住宅	預售	34,000	70,132	二零二三年年中	80
82	建發•和章	中國江蘇省南京市江北新區 圓西路以南、團結大道路以西	住宅	預售	27,000	58,869	二零二三年年底	100
83	建發•映月	中國福建省泉州市南安水頭鎮 海聯創業園	住宅	預售	121,000	255,957	二零二三年年中	100
84	建發•翰林九境	中國浙江省溫州市三溪片區甌 海中心南單元F-01b地塊	住宅	預售	104,000	293,867	二零二四年年初	33
85	建發•悅鳴苑	中國福建省莆田市仙游縣 鯉城街道，東至公園北路， 西至黨校路，南至龍號安置區， 北至育英路	住宅	預售	24,000	67,299	二零二三年年初	51
86	建發•和著	中國湖南省長沙市望城區 月亮島街道銀杉路與銀星路 交叉口東南角	住宅	預售	122,000	239,186	二零二三年年底	49
87	建發•磐龍府	中國廣西省柳州市桂柳路北側， 柳州市中心城區與柳東新區 銜接處	住宅	預售	47,000	88,065	二零二三年年初	100
88	建發•鴻璟園	中國江蘇省南通市如城街道惠政 路以南、宣化南路以西、 大司馬南路以東、 規劃道路以北地段	綜合	預售	61,000	140,038	二零二三年年中	51
89	建發•文瀾府邸	中國浙江省溫州市鹿城區 大南街道	住宅	預售	27,000	76,856	二零二三年年底	65
90	建發•璟雲公館	中國福建省福州市晉安區 橫嶼路南側、前橫北路西側、 牛崗山公園東側	住宅	預售	47,000	104,625	二零二三年年中	100

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
91	建發•蘇河望	中國上海市東至旬陽路， 南至石泉路，西至嵐皋路， 北至嵐皋路300弄小區	住宅	預售	38,000	76,495	二零二三年年中	51
92	建發•御瓏灣	中國江蘇省南通市金沙街道 進鮮港村	住宅	預售	62,000	105,638	二零二三年年中	100
93	建發•央著	中國湖南省株洲市河西新城區的 北向，東臨神農大道，北靠株洲 大道體育公園，南近黃河北路 神農城核心區	住宅	預售	318,848	854,382	二零二三年年底	100
94	建發•璟萃	中國江蘇省蘇州市吳中區 木瀆鎮花苑東路北側、 金楓路西側	住宅	預售	60,000	133,074	二零二三年年底	40
95	建發•玖熙府	中國安徽省合肥市六安安區， 郝崗路以南、永華路以東地塊	住宅	預售	103,000	164,256	二零二三年年中	65
96	建發•和壘	中國福建省泉州市南安官橋鎮 周厝村	住宅	預售	81,000	189,870	二零二四年年中	51
97	建發•和悅	中國廣西省南寧市綜保區 華威路南面、海德路東面	住宅	預售	19,000	56,961	二零二四年年初	100
98	建發•壘院	中國福建省泉州市鯉城區 江南新區延陵社區	住宅	預售	30,000	80,352	二零二三年年中	100
99	建發•大悅城	中國江西省南昌市朝陽新城 中央公園地塊	綜合	預售	136,000	520,473	二零二四年年中	49
100	建發•櫛溪府	中國江西省上饒市中心區 櫛溪北路東側、櫛吉路南側	住宅	預售	40,000	92,223	二零二三年年中	37

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
101	建發•君蘭和著	中國浙江省溫州市樂清市中心區 域，西面緊鄰蝴蝶廣場， 西南面即為樂清市政府	住宅	預售	41,000	90,953	二零二三年年中	33
102	建發•文著	中國福建省莆田市涵江區 新涵工業園	住宅	預售	68,000	140,642	二零二三年年中	80
103	建發•三堂院	中國廣東省佛山市南海區 大瀝鎮廣佛新千線鐘邊段 南側地段	住宅	預售	69,000	148,802	二零二四年年中	34
104	建發•明珠灣壘	中國廣東省廣州市南沙區 橫瀝島義沙湧以西地塊	住宅	預售	20,000	89,087	二零二四年年底	100
105	建發•珺和府	中國江蘇省鹽城市豐華街道大華 路北側、三紡巷東側、 健康東路南側	住宅	預售	72,000	144,844	二零二三年年中	49
106	建發•和著	中國江蘇省無錫市惠山區 洛社鎮翠竹南路南側、 現狀河道西側	住宅	預售	23,000	50,262	二零二三年年中	33
107	長泰區 2020P04 商業地塊	中國福建省漳州市長泰縣 馬洋溪十里村	商業	前期	5,025	4,523	暫未確定	60
108	建發•縵雲	中國浙江省杭州市東至 杭州總管堂股份經濟合作社地塊， 南至祥園路，西至祥環路， 北至祥運路	住宅	預售	42,000	91,573	二零二三年年底	100
109	建發•央著二期	中國江西省上饒市信州區 三江片區仕銓路南側、 16米規劃道路東側	住宅	前期	20,000	39,570	二零二四年年中	100
110	建發•央著一期	中國江西省上饒市信州區 三江片區仕銓路南側、 16米規劃道路東側	住宅	預售	54,000	118,842	二零二四年年中	100

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
111	建發•文瀾府	中國福建省南平市武夷山郊區 疏港大道綜合農場	住宅	預售	67,000	113,647	二零二三年年中	75
112	建發•君蘭和鳴	中國福建省福州市晉安紅光村及 周邊舊改地塊二	住宅	預售	39,000	84,396	二零二三年年底	49
113	建發•和壘	中國江蘇省宜興市梅林東洑新城	住宅	預售	57,000	91,814	二零二三年年底	60
114	建發•五緣灣壘	中國福建省廈門市五緣灣片區 雲頂北路與鍾智西三路 交叉口東南側	住宅	預售	19,000	55,500	二零二四年年中	65
115	建發•江映月	中國浙江省金華市佛堂鎮， 佛堂大道西側	住宅	預售	131,000	133,311	二零二四年年中	33
116	建發•天悅雲廬	中國浙江省杭州市桐廬縣富春 未來城石珠路與桑園路 交叉口東北側9號	住宅	預售	29,000	55,452	二零二三年年中	100
117	建發•西湖觀瀾	中國福建省漳州市薌城區勝利 西路以東、建峰路以西、 金嶺路以南	住宅	預售	28,000	83,793	二零二三年年中	50
118	建發•和壘	中國廣東省佛山市三水區 雲東海街道魯村路以東、 韻豐路以南	住宅	預售	56,000	140,710	二零二四年年中	34
119	建發•譽璟灣	中國江蘇省宿遷市經濟 技術開發區，東至紹興路、 規劃幼兒園，西至世紀大道， 南至汕頭路、規劃幼兒園， 北至紹興路	住宅	預售	109,000	273,368	二零二四年年中	100
120	建發•八里府	中國江西省九江市九江經濟區 九瑞大道以南、護池河路以北、 鑫恆通觀天下小區以西	住宅	預售	60,000	108,242	二零二三年年底	70.6

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
121	建發•玖瓏和壘二期	中國浙江省台州市城西街道 鑿洋村	住宅	預售	52,000	124,330	二零二三年年底	35
122	建發•玖瓏和壘一期	中國浙江省台州市城西街道 鑿洋村	住宅	預售	16,000	39,141	二零二三年年中	51
123	建發•天壘	中國山東省濟南市長清區 文昌街道辦事處東王社區	住宅	預售	74,000	148,716	二零二四年年中	100
124	建發•玖熙府	中國山東省濟南市槐蔭區 王府片區西至津浦鐵路， 東至規劃西環路，南至劉長山路	住宅	預售	44,000	124,205	二零二三年年底	100
125	建發•望京養雲	中國北京市北京市東五環外， 北側是機場高速	住宅	預售	23,000	70,415	二零二四年年中	100
126	建發•央座	中國福建省泉州市寶蓋鎮塘後村	住宅	預售	18,000	45,891	二零二三年年底	100
127	建發•和鳴	中國福建省泉州市靈秀鎮加曾寨	住宅	預售	32,000	79,898	二零二三年年中	49
128	建發•養雲	中國福建省福州市宏路街道， 音西街道，融僑城北側， 凱斯頓酒店東南側	住宅	預售	26,000	67,670	二零二四年年中	60
129	杭州東新地塊	中國浙江省杭州市東至儲備地塊，商業 南至沈家路，西至長濱路， 北至規劃五路支路		預售	15,000	40,824	二零二三年年底	17
130	建發•和萃	中國江蘇省蘇州市高新區 科技城230省道綠化地西、 太湖大道綠化地南	住宅	前期	67,000	121,454	二零二四年年底	33.3

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
131	建發•珺和府	中國安徽省合肥市碧桂園中堂、 招商雍華府北側	住宅	預售	68,000	169,100	二零二三年年底	60
132	建發•和壘	中國廣東省江門市新會區 樞紐新城葵城一路南側、 文華路東側地塊	住宅	預售	46,000	115,984	二零二二年年底	100
133	建發•觀瀾雲著	中國福建省莆田市莆田市 溝頭片區	住宅	預售	21,000	90,138	二零二四年年中	40
134	建發•五緣樑月	中國福建省廈門市湖里區 五緣灣片區鍾智西三路與鍾宅 中路交叉口西北側	住宅	預售	34,000	111,610	二零二四年年初	73
135	建發•縵玥長灘	中國福建省廈門市海滄區 馬鑾灣片區新陽大道與庚西路 交叉口西側	住宅	預售	106,000	278,540	二零二四年年中	85
136	建發•三里雲廬	中國福建省廈門市翔安大道與 西岩路交叉口東南側	住宅	預售	45,000	126,000	二零二四年年中	85
137	建發•珺和府	中國江蘇省江陰市高新區 澄地2021-C-1號	住宅	預售	182,000	218,316	二零二三年年中	38
138	建發•鹿溪映月	中國福建省漳州市漳浦縣綏安鎮 鹿溪北路北側、得仙路東側	住宅	預售	23,000	63,074	二零二三年年底	36
139	建發•和壘	中國江蘇省徐州市峨眉路北、 唐盛路西	住宅	預售	35,000	98,149	二零二四年年中	100
140	建發•和壘	中國湖北省黃石市A03管理單元 黃棉生活區、譚家橋地塊	綜合	預售	150,000	423,102	二零二四年年中	100

於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
141	建發•文著	中國福建省龍岩市漳平市 城北新區和平北路以東	住宅	預售	55,000	136,690	二零二三年年底	50
142	建發•玖雲府	中國廣東省江門市蓬江區 五色錦繡豪庭北側、上城鉅雅匯 東側(棠下新昌村豬圈環)地段	住宅	預售	62,000	170,517	二零二四年年中	51
143	建發•南湖印	中國省九江市南湖路以南、 三里街以西	住宅	前期	23,000	37,217	二零二三年年中	49
144	建發•養雲二期	中國福建省福州市宏路街道	住宅	預售	13,849	34,622	二零二四年年中	49.9
145	建發•書香府邸	中國福建省寧德市金漳路南側， 招賢路西側	住宅	前期	79,830	183,609	二零二四年年中	100
146	莆田PS拍 一2021-21號地塊	中國福建省莆田市荔城區 拱辰街道八二一街和延壽北街 相交處西南側和東南側	住宅	前期	71,210	312,905	二零二四年年底	51
147	上海寶山區顧村 0302-02地塊	中國上海市寶山區顧村鎮， 東至聯楊路，南至言觀路， 西至尚北路，北至瑞麗江路	住宅	前期	41,077	82,154	二零二四年年底	100
148	莆田PS拍 一2021-22號地塊	中國福建省莆田市荔城區 城東分區單元控規範圍內	住宅	前期	65,155	280,168	二零二五年年中	49
149	建發•和璽	中國上海市崇明東至朱雀路， 南至朱雀河(琵琶河)， 西至柳蘭路，北至翠鳥路	住宅	預售	43,000	43,439	二零二三年年中	100
150	建發•和悅	中國福建省漳州市角美中心城區	住宅	預售	37,000	95,654	二零二三年年底	80

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建築面積	預計竣工日期	本集團權益
151	福州市倉山區 奧體西側地塊	中國福建省福州市倉山區 建新南路與橫嶼路交叉口西南角， 奧體中心西側規劃地塊	住宅	前期	21,512	38,165	二零二四年年底	100
152	建發•養雲	中國廣西省南寧市青秀區 東葛路以北、茅橋路以東	住宅	前期	25,787	77,360	二零二四年年中	100
153	泉州台商 S2020-21號地塊	中國福建省泉州市東園鎮群青村、住宅 百崎回族鄉後海村	住宅	前期	100,471	264,239	二零二四年年底	89.92
154	東山2021P06地塊	中國福建省漳州市東山縣 實驗幼兒園東側	住宅	前期	55,937	134,249	二零二四年年中	85
155	天府新區TF(07)： 2021-21號地塊	中國四川省成都市天府新區 華陽街道鶴林村三、五、七、八組	住宅	前期	51,964	114,300	二零二四年年中	49
156	錦江區JJ13(251-21) 2021-067號地塊	中國四川省成都市錦江區 柳江街道潘家溝村4、5組	綜合	前期	54,763	82,145	二零二四年年中	100
157	天府新區TF(07)： 2021-28號地塊	中國四川省成都市天府新區 華陽街道香山村三、四組	住宅	前期	104,001	207,900	二零二四年年中	100
158	翔安區X2021P02地塊	中國福建省廈門市翔安區 翔安東路與新店路交叉口西南側	住宅	前期	21,673	53,325	二零二四年年底	90
159	同安區2021TP08地塊	中國福建省廈門市同安區 濱海東大道與民安大道 交叉口西南側	住宅	前期	35,858	91,170	二零二四年年中	100
160	雨花區144號 城投06號	中國湖南省長沙市雨花區 高鐵新城板塊，西臨京港澳高速， 東臨黎托路，長托路以北	綜合	前期	64,999	210,998	二零二五年年中	100

## 於二零二一年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 專案階段	地盤面積	總或估計 總建業面積	預計竣工日期	本集團權益
161	開福區150號 幸福橋地塊	中國湖南省長沙市規劃中的 麻園嶺路、規劃中的慶和里路、 規劃中的華夏路、 潘家坪路的合圍區域	綜合	前期	40,622	179,239	二零二五年年中	95
162	建發•靈院二期	漳浦縣緩安鎮石齋北路以西、 葵市街以北	住宅、商服	預售	57,119	154,221	二零二二年年底	70