



華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二二年年報

目錄

2	公司資料	57	獨立核數師報告
3	財務概要	63	綜合損益表
4	集團架構	64	綜合損益及其他綜合收益表
6	主席報告書	65	綜合財務狀況表
10	管理層討論及分析	68	綜合權益變動表
22	董事及高級管理人員	69	綜合現金流量表
26	企業管治報告	71	綜合財務報表附註
46	董事會報告	164	五年財務摘要



公司資料

董事會

執行董事

張大帆先生(主席)
王建文先生(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

汪文進先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

提名委員會

張大帆先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治(ESG)委員會

張大帆先生(主席)
王建文先生
林開樺先生
朱永耀先生

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA)

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號中銀大廈59樓

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108, Cayman Islands

核數師

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

香港法律顧問

HW Lawyers

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份數據

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

公司網址

<http://www.oct-asia.com>

授權代表

王建文先生
方福偉先生

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3,072,451	1,474,128
歸屬於本公司權益持有人虧損	(1,912,536)	(883,252)
每股基本虧損(人民幣元)	(2.88)	(1.49)

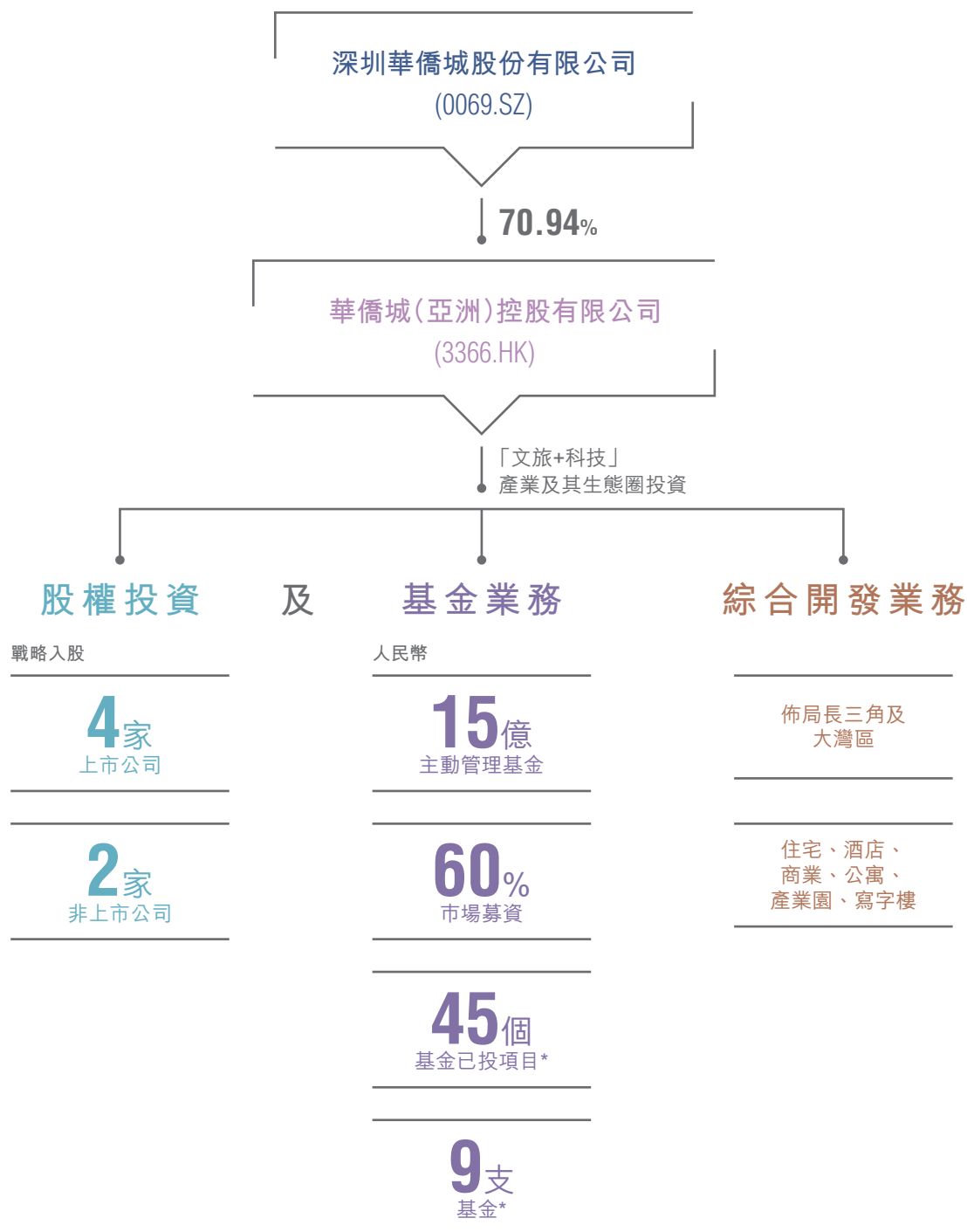
綜合財務狀況表摘要

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	1,915,139	3,331,662
總資產	22,776,039	26,342,763
總資產減流動負債	12,398,284	15,428,357
歸屬於本公司權益持有人權益	6,185,275	8,620,508



集團架構



* 包含本集團主動管理基金和參投基金



收入

人民幣

30.72 億

△ 108.4%

流動比率

1.61

△ 0.1

資本負債比率*

30.1%

與去年基本持平

* 資本負債比率：即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產。

合肥空港項目

銷售毛利率

21.08%

△ 4.35%

產業園

綜合出租率達

96.5%

△ 5.1%

主席報告書

尊敬的各位股東：

本人僅代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)向各位股東提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日年度報告。





主席報告書

二零二二年，「新冠疫情」形勢延宕反覆，對全球供需產業鏈的負面影響依舊顯著，局部地緣衝突加劇了全球政治經濟環境的不確定性和不穩定性。在複雜嚴峻的內外部環境與形勢下，中國政府堅持「疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全」的策略方針，堅持穩字當頭、穩中求進，高效統籌疫情防控和經濟社會發展工作，疫情防控取得積極成效，經濟增長穩步復甦，二零二二年GDP同比增長3.0%，在全球主要經濟體中位居前列。

於回顧期內，中國政府在堅持「房住不炒」的政策基調下，因地制宜地推動優化房地產市場管控機制，支持剛需及改善型住房需求釋放。但是受「新冠疫情」對房地產市場需求端抑制的影響，疊加行業需求見頂回調加劇了市場觀望情緒，房地產市場回暖依舊面臨重重考驗，行業內企業繼續盤整出清。受此影

響，本集團部分涉房項目以及聯營公司的盈利表現持續承壓，計提了大額減值及虧損，給本集團二零二二年度的經營業績帶來了較為顯著的負面影響。在行業及市場預期持續低迷的背景下，本集團以精益管理為抓手，提升風險管控能力與成本管控能力，夯實本集團在行業調整期的抗風險能力和穩健經營能力。同時，本集團審慎研判行業環境與發展趨勢，積極推動資產端「調倉換倉」，盤活存量資產，優化資產負債表結構，加大產業鏈優質項目投資力度，持續夯實本集團在「文旅+科技」投資領域的影響力和可持續發展能力。本集團推行精益管理，厲行成本管控，着力優化資產端結構。本集團在成本端、資產端、項目端持續推行提質增效，加強產融協同，嚴格執行審慎經營原則，持續提升風險防控與價值創造能力。



主席報告書

展望二零二三年，中國作為全球第二大經濟體和全球第二大消費市場，經濟強韌性、高潛力的特點沒有改變，支撐經濟高質量發展的要素條件沒有改變，經濟增長有基礎、有條件逐步恢復到中高增速水平。在創新驅動發展戰略框架下，中國政府支持高科技、新經濟的各種政策層出不窮，各種「專精特新」新業態以及眾多優質企業將脫穎而出，為產業資本創造了良好的投資環境和發展機遇。二零二三年，中國國內財政及貨幣政策預計仍將圍繞著「穩增長」主線展開，市場流動性預計將保持充裕，融資成本仍有下行空間。本集團將繼續堅持追求有質量的增長，持續強化風險管控，做強產業賦能，打造產業資本賦能實體經濟高質量發展的典範。

行棋觀大勢，落子謀全局。二零二三年，本集團在產業經營與資本運作雙輪驅動的創新發展模式指引下，將採取更實的舉措和更大的力度，執行好「盤活存量」和「拓展增量」經營思路，落實好「有利潤的收入」以及「有現金流的利潤」的增長目標：「盤活存量」，重

點在於緊抓房地產市場復甦以及政策友好的有利窗口期，加快存量房地產項目去化和利潤結轉，同時，根據資本市場環境，主動作為，靈活運用多種方式，盤活存量資產，加快資金回流；「拓展增量」，重點在於順應國家政策導向，加大力度拓展特色產業園業務，合理利用主動管理基金以及各類資本市場工具，提升產業運營及資本賦能的能力和質效；堅持高質量發展，既要堅持推進資產端「調結構」，加快項目「調倉換倉」，同時，也要持續提升風險管控水平，為增量業務保駕護航。

沒有蹚不過的河，沒有邁不過的坎。我們相信，即使短期面臨較大壓力，主動迎接挑戰、主動解決問題遠比退步不前更有希望。二零二三年，伴隨著房地產作為支柱產業定位的回歸以及需求端回暖，房地產市場有望逐步復甦，本集團將迎來更多發展機遇以及更高質量的增長。本集團將繼續發揮跨境資管業務優勢，聚焦主責主業，堅持長期主義，開拓進取謀發展，以良好的經營業績回報股東、回報社會。

華僑城(亞洲)控股有限公司

董事會主席

張大帆

2023年3月31日

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

2022年，全球經濟持續下行、外需環境發生重大變化，房地產行業和基金業務管控政策出現重大調整。在面對嚴峻的外部經營環境的衝擊、行業整體經營情況承壓、疫情反覆及市場情緒低迷中，本集團2022年着力推行精益管理、增進價值創造；提升資產管理能力、防範化解重大風險；盤活存量資產，拓寬流動性來源；通過債務置換以及債務結構優化克服香港銀行同業拆息持續上升的成本壓力，資金成本保持較低水平；持續加強被投企業賦能，推動多方互利共贏；在項目建設和產業投資中堅守長期主義，堅持可持續發展。

截至2022年12月31日，本集團總資產約人民幣227.76億元，於截至二零二二年十二月三十一日止年度（「本期」或「回顧期」）內，實現經營收入約人民幣30.72億元，較2021年同期上升約108.4%，主要因為綜合開發項目結轉收入增加所致；本公司本期的權益持有人應佔虧損約為人民幣19.13億元，而2021同期為人民幣8.83億元。虧損上升主要原因是（其中包括）：(i)受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營及合營公司因計提存貨、應收賬款減值及投資減值導致業績產生大額虧損；(ii)本集團依照謹慎性原則，對部分綜合開發項目存貨計提了減值損失，並對一間聯營公司的投資計提了減值損失；及(iii)受疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損。進一步資料載於綜合財務報表附註14。

綜合開發業務

2022年，多地疫情反覆、疊加中長期住房需求動能減弱，房地產行業面臨前所未有的挑戰。於本期內，需求端政策及信貸環境不斷優化，房地產市場深度調整態勢仍在繼續演進，隨著年末房地產「三支箭」正式落地，短期企業融資通道打開，多個監管部門接連釋放利好；但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未出現明顯變化，科學決策、精準營銷及去庫存，仍將是企業實現可持續發展的關鍵。

管理層討論及分析

本集團依托華僑城在文旅地產領域的品牌與資源優勢，佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、上海、重慶、中山等地持有綜合開發項目，土地儲備總佔地面積85.23萬平方米，剩餘可開發計容建築面積90.43萬平方米。

2022年，合肥空港國際小鎮項目積極探索營銷新模式，圍繞關鍵環節加大去化力度，結合雲數字化平台開展多渠道營銷，項目全年銷售實現較好增長，銷售去化位列片區排名第一。本集團在合肥國際空港國際小鎮累計獲取2,000餘畝土地，目前已經形成社區、商業、微度假、產業辦公一體化商業體系。空港國際小鎮位於合肥科技創新示範區，為本集團打造的產城融合示範項目。項目與集成電路產業重點企業長鑫存儲、合肥新橋電動汽車產業園協同發展，未來將為本集團持續貢獻利潤。

2022年，上海蘇河灣項目受疫情爆發影響，酒店及公寓租賃業務面臨嚴峻的挑戰，本期酒店入住率大幅下降，上海公寓自疫情封閉管理以來，盡全力保障租客正常生活並解決租客遇到的困難；復工復產後，上海公寓制定一系列措施提振租賃業績，初步取得一定成效。截至2022年12月31日上海蘇河灣項目持有公寓133套，出租率達約57.1%，在租公寓套數同比增長約84.5%。



管理層討論及分析

本集團各綜合開發項目的進一步詳情如下：

序號	1	2	3	4	5	6
項目名稱	合肥空港國際 小鎮項目首期	合肥空港國際 小鎮項目二期	合肥華僑城半湯 溫泉小鎮項目	上海蘇河灣項目 (附註)	華僑城重慶置地 項目	中山禹鴻項目
所在位置	合肥新橋科技 創新示範區	合肥新橋科技 創新示範區	巢湖經濟開發區	上海靜安區	重慶兩江新區	中山火炬開發區
土地用途	住宅+商業+酒店	住宅+商業	住宅+商業+酒店	住宅+商業+酒店	住宅	住宅
持股比例	51%	51%	51%	50.50%	49%	21%
土地面積(萬 m ² ，全口徑)	69.5	60.9	41.5	7.1	18	9.1
計容建築面積 (萬 m ² ，全口徑)	84.8	74.5	34.5	43	44	27.2
獲取方式	招拍掛	招拍掛	招拍掛	股權收購	招拍掛	股權收購
項目階段	推售中	推售中	推售中	推售中	推售中	推售中
已開盤總可售面積 (萬 m ² ，全口徑)	57.1	6.5	4.00	20.7	61.6	20.9
累計銷售面積 (萬 m ² ，全口徑)	45.9	1.6	0.33	16.8	41.9	16.1
2022年合約銷售面 積(萬 m ² ，全口徑)	7.2	1.6	0.03	0.1	3.5	4.2
2022年合約銷售 金額(億元)	9.6	2.1	0.05	0.4	3.6	7.2

附註：本集團擬出售上海首馳企業管理有限公司的51%股權。建議出售事項已獲本公司股東批准。請參閱下文的「重要事項」。

管理層討論及分析

產業園項目

本集團在廣東惠州市、江蘇蘇州市擁有三個產業園項目，截至2022年12月31日，產業園可出租面積為16.06萬平方米。

2022年，產業園為企業提供從入駐園區到日常管理全流程諮詢及服務，初步打造智慧園區服務體系。產業園業務穩健經營，運行良好，綜合出租率約為96.5%。本期實現收入約人民幣2,849萬元，較二零二一同期上升約5.43%，持續為本集團貢獻收益。

本期，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣30.6億元，較去年同期上升約111.0%；本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣0.24億元，同比下降約118.8%，主要原因為受疫情管控措施影響，部分項目出現較大虧損，另公司基於市場下行對部分項目計提存貨減值所致。

股權投資及基金管理業務

2022年，中國股權投資市場整體平穩發展，根據清科研究中心發佈的《2022年中國股權投資市場研究報告》顯示，全年募資總量保持穩定，但單支基金的平均募資規模延續下滑趨勢，兩級化趨勢依然顯著。機構募資面臨逐漸升級的附加條件與資質要求，使得多數不具備國資、大型金融機構或者產業背景的中小機構難以募集大額項目基金及專項基金。

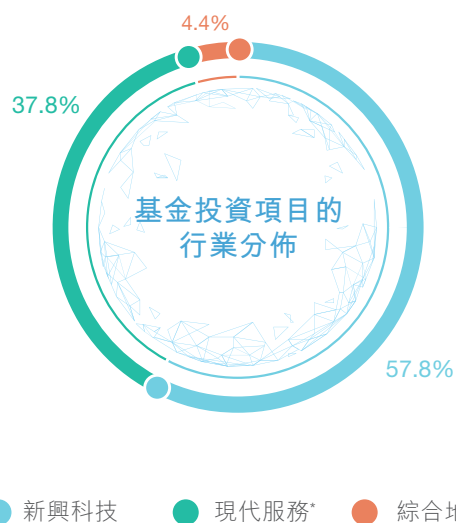
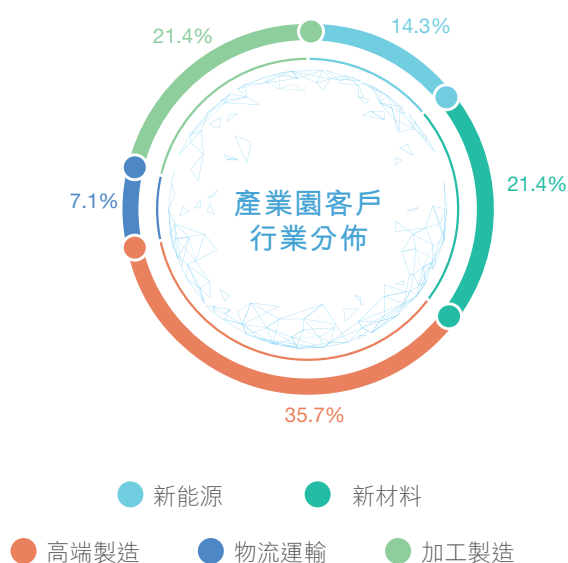
本集團作為大型國有中央企業華僑城集團旗下唯一境外上市公司，股權投資及基金管理業務立足於粵港澳大灣區及長三角經濟圈等優勢區域，以「文旅+科技」產業生態圈為重點投資方向，發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投企業快速發展，實現多方共贏的良好生態。



管理層討論及分析

截至2022年底，本集團旗下管理及參與投資基金總規模為人民幣43.7億元，主動管理基金規模為人民幣15億元。於本期內，本集團旗下兩支基金完成中國證券投資基金業協會備案；基金投資方面，本集團旗下主動管理基金圍繞華僑城產業鏈上下游成功投資國家專精特新「小巨人」名單企業看到科技等；基金管理方面，本集團積極加強被投企業與母公司的業務協同，實現資本賦能，協調拓展已投企業與母公司旗下多家公司開展合作實現協同共贏，看到科技相關VR及直播技術於母公司旗下歡樂谷主題公

園落地應用，迷你世界IP與母公司旗下歡樂谷主題公園在景區內主題景點和主題演藝打造等方面合作已於深圳歡樂谷落地，本集團旗下基金投資的部分項目估值已實現較好增長；基金退出方面，本集團旗下管理及參與基金實現現金回籠共計超過人民幣2,000萬元，本集團參與基金所投公司有一家已完成科创板首發過會、一家科创板上市已受理、兩家已簽署上市輔導協議，打通未來退出主渠道。



* 現代服務行業包括：新消費、文化傳媒、文旅體育

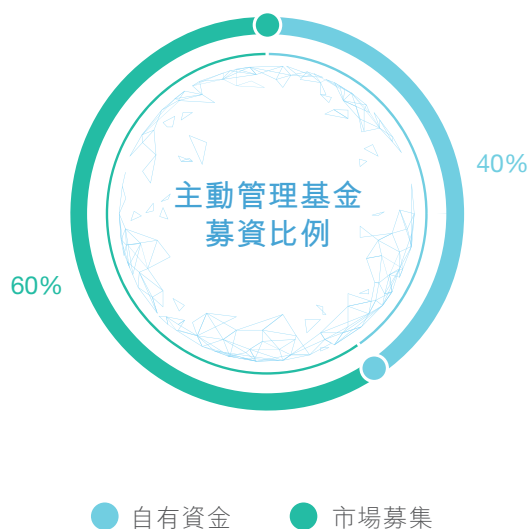
管理層討論及分析

2022年，本集團市場影響力進一步提升，先後獲得多個資本市場業內的獎項，包括融資中國融中榜－「2021-2022年度中國新一代信息技術領域最具成長性投資機構」、「2022年度中國創業投資機構TOP100」、「2022年度中國最佳國資投資機構」；中國風險投資研究院金投獎－「2022年度中國國資影響力投資機構TOP50」、「2022年度中國最佳智能製造領域投資機構TOP30」、「2022年度中國影響力VC投資機構TOP50」的榮譽。

於本期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣18.06億元，較去年同期增虧約82.2%。主要原因為受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司及合營公司因計提存貨及應收賬款減值導致業績產生大額虧損，另本集團依照謹慎性原則，對一間聯營公司的投資計提了減值損失。

融資租賃業務

本集團為更好的集中資源，推進戰略轉型，將不再拓展新的融資租賃業務。於本期內，融資租賃業務收入約為人民幣213萬元，本公司權益持有人應佔分部溢利約為人民幣370萬元，較二零二一年同期下降約57.4%，主要原因為融資租賃業務因退出尾期收入減少所致。



管理層討論及分析

2022年主要獎項

融資中國融中榜

二零二二年度

中國最佳國資投資機構

融資中國融中榜

二零二二年度

中國創業投資機構TOP100

融資中國融中榜

二零二一年至二零二二年度

中國新一代信息技術領域

最具成長性投資機構



中國風險投資研究院金投獎

二零二二年度

中國影響力VC投資機構TOP50

中國風險投資研究院金投獎

二零二二年度

中國國資影響力投資機構TOP50

中國風險投資研究院金投獎

二零二二年度

中國最佳智能製造領域投資機構TOP30

管理層討論及分析

財務回顧

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣227.76億元，較二零二一年十二月三十一日總資產約人民幣263.43億元下降約13.5%；本集團權益總額約為人民幣98.81億元，較二零二一年十二月三十一日權益總額人民幣123.99億元下降約20.3%。

本期內，本集團實現收入約人民幣30.72億元，較二零二一年同期收入約人民幣14.74億元上升約108.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣30.6億元，較二零二一年同期收入約人民幣14.5億元上升約111.0%，主要因為合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；融資租賃業務收入約人民幣213萬元，較二零二一年同期收入約人民幣1,581萬元下降約86.5%，主要因為本期業務屬於退出尾期。

本期內，本集團毛利率約為10.5%（二零二一年：約為20.6%），較二零二一年同期下降10.1個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為10.5%，較二零二一年同期下降9.2個百分點，主要因為受上海疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損，部分地產項目因市場行情下行計提存貨減值，雖然本期內的房地產業務及商業租賃業務業績表現均優於二零二一年同期，但總體毛利率仍低於二零二一年

同期；融資租賃業務的毛利率約為97.4%，較二零二一年同期上升23.4個百分點，主要因為融資租賃業務處於退出尾期，資金已基本回收，利息成本大幅下降所致。

本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣19.13億元，而二零二一年同期則為虧損約人民幣8.83億元。

其中：綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣0.24億元，而二零二一年同期則約為溢利人民幣1.28億元，主要因為二零二二年全年受疫情管控措施影響，酒店及公寓租賃業績出現虧損以及部分地產項目計提存貨減值損失所致。

股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣18.06億元（二零二一年：虧損約為人民幣9.91億元），較二零二一年同期增虧約82.2%，主要因為受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司及合營公司因計提存貨、應收賬款及投資減值損失導致業績產生大額虧損，另本集團依照謹慎性原則，對一間聯營公司的投資計提了減值損失。

融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣370萬元（二零二一年：約為人民幣869萬元），較二零二一年同期下降約57.4%，主要因為融資租賃業務收入減少所致。

管理層討論及分析

本期本集團的股權投資及基金業務基於謹慎性原則計提的投資減值以及綜合開發業務計提的存貨減值，不會對本集團現時整體業務運營及現金流產生重大影響，且綜合開發業務分部二零二二年度收入大幅增長，本集團融資成本長期處於較低水平，整體財務狀況相對穩健。

於本期內，歸屬於本公司權益持有人的每股基本虧損約為人民幣2.88元(二零二一年：每股基本虧損約為人民幣1.49元)，較二零二一年同期每股增虧約人民幣1.39元；年度虧損約為人民幣19.96億元(二零二一年：虧損約為人民幣8.99億元)，較二零二一年同期增虧約人民幣10.97億元，主要因為受疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損以及部分地產項目因受嚴峻的房地產市場影響而計提存貨減值損失；此外受房地產行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司業績產生虧損，並對一間聯營公司投資計提減值損失所致。

銷售費用及管理費用

本期內，本集團的銷售費用約人民幣0.80億元(二零二一年：約人民幣0.89億元)，較二零二一年同期減少約10.1%。

本期內，本集團的管理費用約人民幣2.85億元(二零二一年同期：約人民幣2.73億元)，較二零二一年同期增加約4.4%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.13億元(二零二一年：約人民幣1.89億元)，較二零二一年同期增加約12.7%，主要為部分項目物業費增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣413萬元(二零二一年：約人民幣71萬元)，較二零二一年同期增加約481.7%，主要原因為分攤總部管理費所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣1,951萬元(二零二一年：約人民幣1,827萬元)，較二零二一年同期增加約6.8%，主要原因為中介佣金增加所致。

利息支出

本期內，本集團的利息支出約人民幣1.40億元(二零二一年：約人民幣1.49億元)，較二零二一年同期下降約6.0%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣1.15億元(二零二一年：約人民幣1.16億元)，較二零二一年同期減少約0.9%，主要原因為加權平均貸款額減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣182萬元(二零二一年：約人民幣399萬元)，較二零二一年同期減少約54.4%；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣2,132萬元(二零二一年：約人民幣2,252萬元)，較二零二一年同期減少約5.3%，主要原因為加權平均貸款額下降所致。

管理層討論及分析

股息

經考慮公司長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣98.81億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣123.99億元)；流動資產約為人民幣167.28億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣164.54億元)；流動負債則約為人民幣103.78億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣109.14億元)。於二零二二年十二月三十一日的流動比率約為1.61，較二零二一年十二月三十一日上升約0.1點(二零二一年十二月三十一日：約1.51)，主要原因為二零二二年短期銀行借款加權平均餘額減少所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣47.33億元，其中無人民幣定息貸款(二零二一年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.47億元，其中約人民幣19.35億為定息貸款)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.30%至5.95%(二零二一年十二月三十一日：年利率為1.31%至4.75%)。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零二二年十二月三十一日約30.1%，較二零二一年十二月三十一日的約30.7%下降約0.6個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

本集團於二零二二年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣22.38億元，約佔47.3%(二零二一年十二月三十一日：約37.9%)；人民幣貸款約人民幣24.95億元，約佔52.7%(二零二一年十二月三十一日：約62.1%)。本集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%(二零二一年十二月三十一日：約0.1%)，人民幣約佔97.5%(二零二一年十二月三十一日：約90.7%)，港幣約佔2.4%(二零二一年十二月三十一日：約9.2%)。

本集團的流動資金狀況保持相對穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。本期內，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。本期內，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

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

管理層討論及分析

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

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

於二零二二年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣9.36億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4.98億元)。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團共聘用556名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會定期(且不少於每年一次)審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。本公司目前並無根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第17章設有任何股份計劃。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。有關董事及高級管理層薪酬及相關政策的更多資料載於企業管治報告。

本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理、誠信教育等範疇。

本集團於本期內並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團整體上與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。更多資料亦可查閱本公司的ESG報告。

重要事項

擬出售首馳企業部分權益

本公司間接非全資附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)擬於北京產權交易所透過公開掛牌以不低於約人民幣585百萬元的投標底價出售上海首馳企業管理有限公司(「首馳企業」)51%股權，並與最終買方訂立合營安排。於二零二三年四月六日，華僑城上海置地與上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)(透過公開掛牌確定的最終買方)就出售事項訂立交易協議，最終代價為人民幣612,000,000元。預計將於二零二三年第二季度或前後完成出售。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二二年十月二十五日之通函及日期為二零二三年四月三日之公告。

管理層討論及分析

訂立開曼基金附屬協議

本公司、華昌國際有限公司、HNW Investment Fund Series SPC、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、建銀國際資產管理有限公司、西安華僑城置地有限公司及港名有限公司於二零二二年十二月三十日訂立了開曼基金附屬協議(涉及本集團二零二零年十二月認購一支開曼基金)。據此，待上述附屬協議所有訂約方獲得一切必要批文後，本公司將(或將促使其指定的第三方)提供財務支持。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

二零二一年於小黃鴨德盈的投資

本集團於二零二一年向小黃鴨德盈控股國際有限公司(「小黃鴨德盈」)作出投資。小黃鴨德盈於二零二二年一月完成在聯交所的上市，並已完成二零二二年的業績目標。有關進一步詳情，請參閱本公司二零二一年七月七日之公告。

重大投資、重大收購及出售

除本年報所披露者外，本期內概無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業；以及截至本年報日期，概無已獲董事會批准的重大投資或固定資產計劃。

二零二三年展望

二零二三年，本集團將把握宏觀經濟整體好轉、房地產市場逐步企穩的機遇，堅持精益管理，聚焦做強做優主業，落實盤活存量調結構，提升資產經營與資本運營能力，遵循謹慎經營原則，加強風險防

控，提升運營效益，積極探索將資產經營與資本運營優勢有機結合，通過投資賦能主業，為高質量發展貢獻新力量。

二零二三年，綜合開發業務方面，本集團將緊抓政策窗口期，加快去化存貨，預計全年將推售住宅物業面積約25.53萬平方米。本集團將繼續關注長三角及粵港澳大灣區核心城市項目，優中選優，實現穩健、高質量、可持續發展。

本集團將繼續拓展特色產業園管理運營，不斷鞏固提升服務質量。本集團亦將推進惠州華僑城雙創產業園項目建設及預售，項目預計二零二四年竣工；建設完成後可新增租賃面積約9.3萬平方米，同時積極探索產業園輕資產運營模式。

二零二三年，股權投資及基金業務方面，本集團將充分依托華僑城的產業資源優勢，通過已初步形成多元化基金產品矩陣，鏈接行業新興科技與專業人才，打造投資人、母基金、子基金和創新創業項目等多方資源「兩兩互動、跨界融合」的基金業務創新生態系統，儲備優質投資標的；加強投後賦能，積極調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大；在合適時機實現退出，不斷迭代「募投管退」的閉環管理能力。

董事及高級管理人員

董事

執行董事

張大帆先生，56歲，現任深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」，其全資擁有香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)，並於深圳證券交易所上市)副總裁、深圳華僑城文化集團有限公司(華僑城集團之全資附屬公司)董事長等職務。張先生自一九九一年加入華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)以來，曾先後擔任(包括但不限於)：(i)華僑城集團進出口部副總經理；及(ii)香港華僑城(其全資擁有本公司控股股東Pacific Climax Limited)董事長等職務。張先生於一九八八年畢業於南京航空學院工業管理工程專業，取得工學學士學位，並於一九九九年畢業於中國人民大學產業經濟學專業，取得經濟學碩士學位。張先生為本公司環境、社會及管治(ESG)委員會及提名委員會主席。

王建文先生，45歲，現任深圳華僑城資本投資管理有限公司董事及總經理、香港華僑城董事及總經理職務。王先生於二零零二年加入華僑城集團，曾擔任華僑城股份財務部高級經理、本公司財務部總監、成都天府華僑城實業發展有限公司財務總監、華僑城股份西部事業部副總經理、深圳華僑城資本投資管理有限公司副總經理、香港華僑城副總經理等職務。王先生於一九九九年畢業於江西財經大學審計專業，取得經濟學學士學位，並於二零零六年獲西北工業大學頒授工商管理碩士學位，擁有中國會計師資格。王先生為本公司ESG委員會成員。

林開樺先生，56歲，曾先後擔任多家本公司附屬公司之董事及北京廣盈房地產開發有限公司(本公司之聯營公司)之董事長。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地(本公司非全資附屬公司)副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理(華僑城股份之全資附屬公司)、華僑城股份財務總監及深圳灣大酒店(現名「深圳華僑城洲際大酒店」)財務總監等職務。林先生於一九九二年自廈門大學會計學專業畢業，獲得經濟學碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。林先生為本公司ESG委員會成員。

董事及高級管理人員

非執行董事

汪文進先生，55歲，現任深圳華僑城物業商業發展有限公司總經理。汪先生在投資、企業管理及法律方面擁有豐富經驗。自二零零六年加入華僑城集團以來，汪先生曾擔任深圳華僑城房地產有限公司副總經理、深圳華僑城城市更新投資有限公司董事長兼總經理，以及華僑城華南投資有限公司副總經理、華僑城集團戰略規劃部總經理兼華僑城股份投資管理部總監。加入華僑城集團前，汪先生曾為執業律師。汪先生於一九八九年自湖南師範大學物理專業畢業，並於二零零五年自清華大學畢業，獲得工商管理碩士學位。汪先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，61歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為永盛新材料有限公司(股份代碼：3608.HK)的獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團(國際)控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：6893.HK)非執行董事。黃女士曾擔任中航國際控股股份有限公司(一家之前於聯交所主板上市但已於2020年4月17日起自願退市的公司)的獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦曾擔任中國瑞風新能源控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代碼：0527.HK)獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司(於聯交所創業板上市，股份代碼：8059.HK)獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(於聯交所創業板上市，股份代碼：8326.HK)執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員

林誠光教授，64歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授，戴義安基金教授(倫理)，香港大學亞洲創業及營商價值研究中心總監。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有着豐富的經驗。林教授於以下聯交所主板上市公司擔任獨立非執行董事：青瓷遊戲有限公司(股份代碼：6633.HK)、均安控股有限公司(股份代碼：1559.HK)、盛諾集團有限公司(股份代碼：1418.HK)及雅各臣科研製藥有限公司(股份代碼：2633.HK)。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，65歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為美國壽險管理學會之壽險管理師。朱先生目前為蘇黎世人壽保險(香港)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，以及法國再保險(亞洲)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險(亞洲)有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險業行業培訓諮詢委員會副主席、醫院管理局公積金計劃信託人及香港保險業監管局長期業務業界諮詢委員會非官方成員。朱先生為本公司ESG委員會成員。

高級管理層

王建文先生，為本公司執行董事兼行政總裁。其簡歷載於上文。

張曉軍先生，53歲，本公司副總經理，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司(前稱「深圳華力包裝貿易有限公司」)(「華僑城港亞」)總經理，自二零零七年擔任本公司副總經理。張先生畢業於株洲工學院(現名湖南工業大學)，取得工學學士學位。

董事及高級管理人員

祁建榮女士，51歲，本公司副總經理，會計師、經濟師。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後擔任華僑城集團金融證券部和財務金融部業務主管、深圳灣大酒店財務部會計主管及財務助理、深圳威尼斯睿途酒店財務及業務支持部經理及總會計師、香港華僑城財務金融部總監，並曾擔任深圳海景奧斯汀酒店副財務總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司財務總監。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

成玫女士，50歲，本公司副總經理。同時擔任本公司之多家附屬公司董事或監事。成女士於二零零五年加入本公司，曾擔任本公司董事會秘書處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

公司秘書

方福偉先生，59歲，本公司公司秘書兼合資格會計師，並同時擔任本公司之多家附屬公司監事。方先生於二零零五年加入本集團。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

企業管治報告

企業及管治文化

本公司相信，良好的企業管治及高效率的管理團隊於提升投資者信心及保障股東利益至關重要，更能增加長期股權價值。本公司致力實行並維持企業管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度及問責機制，堅持高道德標準及保持可持續發展。本公司深明並支持上市規則附錄十四《企業管治守則》（「守則」）下的原則，並將該等準則視為本集團企業管治實踐的基石，通常於修改後應用該等準則及確認本集團的個性。本公司亦制定了適當的政策及程序來促進及加強上述文化，並允許員工及利益相關方表達對任何涉嫌不當行為的疑慮。董事會信納本集團的戰略方向及業務模式與其文化相契合。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守守則第2部分所載之適用守則條文。

董事會

董事會的責任及授權

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

企業管治職能

董事會負責履行守則第2部分第A.2條守則條文所載的企業管治職能。董事會負責並已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則及對僱員及董事適用的合規手冊，及(e)本公司遵守守則及本企業管治報告的披露。

企業管治報告

董事會的組成

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

於本報告日期，董事如下：

執行董事

張大帆先生(主席)

王建文先生(行政總裁)

林開樺先生

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

王建文先生於二零二三年三月二十三日獲董事會委任為執行董事，以替代於同日因退休而辭任的謝梅女士。王建文先生將於即將舉行的股東週年大會結束時退任，並符合資格及已提出膺選連任。

非執行董事

汪文進先生

汪文進先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至應屆股東週年大會結束為止，為期三年。汪文進先生合乎資格且已提出膺選連任。

企業管治報告

獨立非執行董事

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

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

朱永耀先生於二零二零年六月十九日本公司召開之股東週年大會上獲重選為獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二零年六月十九日起至應屆股東週年大會結束為止，為期三年。朱先生合乎資格且已提出膺選連任。

各董事之履歷載於本報告的第22至第24頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於回顧期內，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆為具備適當資格或專長的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。主席、行政總裁及其他董事之間不存在任何未在本年報中披露的財務、業務、親屬關係或其他重大／相關關係。

企業管治報告

主席及行政總裁

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

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺。選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間履行董事的職責等因素。

根據本公司的組織章程大綱及細則(「章程細則」)，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

董事會會議及程序

於回顧期內，董事會共召開14次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守守則第2部分的守則條款。董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考文檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

企業管治報告

董事與委員會成員出席記錄

於回顧期內，董事出席本公司董事會會議、董事會委員會會議及股東大會情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數					ESG 委員會	股東大會 (附註1)
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會			
張大帆	14/14	不適用	不適用	1/1		1/1	1/3
謝梅(附註2)	14/14	不適用	不適用	不適用		1/1	3/3
林開樺	14/14	不適用	不適用	不適用		1/1	3/3
汪文進	14/14	4/4	1/1	不適用		不適用	3/3
黃慧玲	14/14	4/4	1/1	1/1		不適用	2/3
林誠光	14/14	4/4	1/1	1/1		不適用	3/3
朱永耀	14/14	不適用	不適用	不適用		1/1	2/3

附註：

- 根據守則條文第2部分第C.1.6條，一般情況下，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。部分董事因其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零二二年舉行的全部股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。
- 回顧期後，謝梅女士辭任，王建文先生接任。

董事持續專業發展計劃

董事培訓屬持續過程。於回顧期內，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。新董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由香港常年法律顧問主講的董事責任培訓，其內容包括但不限於《董事責任指引》、聯交所《上市規則》有關董事責任的條款解讀等。

企業管治報告

董事已向本公司提供其培訓記錄，彼等於回顧期內接受的培訓概述如下：

董事姓名	閱讀上市規則並接受有關證券法律法規的實施及執行以及董事職責的培訓	觀看培訓視頻
執行董事		
張大帆	✓	✓
謝 梅	✓	✓
林開樺	✓	✓
非執行董事		
汪文進	✓	✓
獨立非執行董事		
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓
朱永耀	✓	✓

董事會領導下的專門委員會

董事會已成立以下委員會：

審核委員會

截至二零二二年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

企業管治報告

審核委員會主要角色及職能包括：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告任何重大財務申報判斷；
- (e) 與外聘核數師討論在審核中出現的問題或存疑，以及外聘核數師希望討論的其他事宜；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件，確保及時收到董事會的響應。

審核委員會於回顧期內舉行四次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審議截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審計、經審計年度財務業績及報告，以及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
- 2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告、審議本公司內部審核職能的成效；
- 3. 就委任外聘核數師向董事會提出建議；及
- 4. 上市規則(包括守則)及職權範圍規定的其他職責。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零二二年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事汪文進先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色及職能包括：

- (a) 就其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢董事會主席及/或最高行政人員；
- (b) 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 檢討及批准應向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償與合約條款一致或屬公平合理；及
- (e) 審閱及／或批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會於回顧期內舉行一次會議，進行了以下主要工作：

1. 釐定/建議董事及高級管理層的薪酬待遇；
2. 審議及評估執行董事及高級管理層的績效及服務合同，審議及討論本公司薪酬政策及架構、估值及績效考核制度；
3. 聽取薪酬和考核體系優化方向的匯報；及
4. 上市規則(包括守則)及職權範圍規定的其他職責。

企業管治報告

提名委員會

截至二零二二年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事張大帆先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。張大帆先生為提名委員會主席。

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

本公司深信具備多元化董事會所帶來的種種裨益，以提升董事會的整體有效性，從而提高股東價值。目前，董事會由六位男性董事及一位女性董事組成，本公司高級管理人員（包括執行董事）中半數為女性。本公司認為，目前的董事會組成反映出一種適合於本公司業務發展要求及有效領導的技能、經驗和專業知識之間的平衡。所有執行董事（包括男性和女性）均於本公司所處行業擁有豐富經驗，而非執行董事（包括獨立非執行董事）於業務管理、財務及會計等多元化領域擁有專業知識和豐富經驗，涵蓋不同性別和年齡組別。由於其他高級管理人員的貢獻，現時架構為考慮來自不同多元化範疇的意見提供了有效的渠道，確保董事會的獨立性及客觀性。董事會及各委員會之架構平衡，結合非執行董事之固定袍金薪酬結構、衝突管理機制、向全體董事透明且及時分發資料以及向全體董事提供專業意見的渠道之可獲得性，確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。該機制於回顧期內仍然有效。

本集團具備就性別而言相當均衡的員工隊伍。截至二零二二年十二月三十一日，在556名全職僱員（包括高級管理人員）中，女性約佔40.47%。有關本集團按性別劃分的員工及其他僱員及勞工常規之詳情載於ESG報告。

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

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

企業管治報告

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。

提名過程

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

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱退任董事的整體貢獻及服務，以及其表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可進而就投票方向向股東提供建議。

選拔標準

候選人將參考本公司的提名政策及董事會成員多元化政策被評估，客觀的標準包括其(i)品格(就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言)，(ii)優點(就其資格(包括專業資格)、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及多樣性)，(iii)專長，(iv)適當履行其職責的承諾及資源(包括時間)；及(v)(對於獨立非執行董事候選人)其獨立性。

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色及職能包括：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會於回顧期內舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
4. 上市規則(包括守則)及職權範圍規定的其他職責。

環境、社會及管治(ESG)委員會

截至二零二二年十二月三十一日，ESG委員會共有四名成員，包括三名執行董事張大帆先生、謝梅女士、林開樺先生及一名獨立非執行董事朱永耀先生。張大帆先生為ESG委員會主席。

ESG委員會主要角色及職能包括：

- (a) 制定以及檢討本集團的ESG戰略、願景、策略、原則及政策，落實經董事會通過的ESG政策及措施；
- (b) 審視及確定本集團ESG管理架構及優化機制運行方案，檢討本集團ESG管理架構、政策情況，並就本集團相關ESG管理架構向董事會提供建議；
- (c) 審視本集團自身業務運營涉及的ESG重大性議題，確認已識別的有關ESG風險及機遇，定期審批ESG重大議題判定，並檢討本集團ESG風險是否得到有效管控；
- (d) 監督與利益相關方的溝通過程，確保設有相關政策有效促進本集團與利益相關方之間的關係，並確認利益相關方溝通結果；
- (e) 監督將ESG原則納入業務決策流程中；
- (f) 監督本集團ESG表現符合監管機構以及投資者要求，並向董事會提出建議；

企業管治報告

- (g) 確認本集團ESG目標制定，及相應的實施規則與成效，定期檢討ESG目標達成進度情況並匯報董事會，確認提升表現所需採取相關行動計劃與措施；
- (h) 確保本公司根據上市規則等規定編製及披露ESG報告，確認本公司ESG數據分析結果，並匯報董事會年度ESG披露符合相關要求；及
- (i) 向董事會匯報ESG治理相關事宜。

ESG委員會於回顧期內舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審閱二零二一年度ESG報告；
2. 審閱設定的可持續發展目標以及評定完成的程度；
3. 審閱並確認本公司董事會ESG聲明內容；及
4. 上市規則(包括守則)及職權範圍規定的其他職責。

於二零二三年三月二十三日，王建文先生獲委任為ESG委員會的成員，以代替謝梅女士。

風險管理及內部監控

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

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

企業管治報告

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

公司設置風控審計部，負責內審職能，該部門獨立於公司其他部門，按照制定的年度審計計畫對下屬公司進行專項審計，並就審計情況向公司管理層提交報告；同時在審計報告中就下屬企業存在的問題提出意見和建議，並下發給下屬企業要求其限期整改。通過全面查閱公司風險管理制度、控制活動及管治程序的數據以監控公司內部控制的工作成效。

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

三道防線

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

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線－全面風險管理措施實施防線

公司各職能部門、下屬企業、專項聯合工作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第一道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織公司各部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

企業管治報告

第二道防線－全面風險管理評估防線

公司風控審計部作為全面風險管理組織的第二道防線，主要負責通過風險管理、法務管理、內部審計等方式對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督、評價、審計等報告。

第三道防線－全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第三道防線，以董事會、管理層組成。公司董事會、管理層作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

重大風險管理程序

為健全對重大風險的監控管理，充分發揮公司風險管理組織體系三道防線的作用，每年公司都會在風控審計部的牽頭組織各部門及下屬企業開展風險評估工作。

根據風險管理規定及公司實際情況，公司從4大維度著手，在戰略風險、財務風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據核心業務情況識別、評估風險因數，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。公司對風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

防線措施手段：

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升公司管理水準及風險防範能力，風控審計部組織公司各職能部門及下屬企業對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門及下屬企業結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在集團內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，形成了風險管理的文化。

為強化全體員工風險意識的效果，公司創新內部控制體系建設模式，鼓勵內控員工分享經驗並向其提供培訓課程及資源，在公司內部建立「風險管理員」機制，在各個部門及下屬企業中設置「風險管理員」，由風險管理部門風控審計部統一管理，從而使內部控制體系及全面風險管理建設有效性得到全面提升，實現公司總部及下屬企業業務流程的相互貫穿與規範。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

二零二三年主要風險及監控措施			
風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
綜合開發項目管理風險	2022年房地產市場供給端及需求端處於下行態勢，2023年能否加快恢復進程存在不確定性，可能導致已投房地產項目去化降低，資金承壓的風險。	(1) 及時跟蹤項目的資金儲備和使用、開發以及銷售進度情況，採取更加靈活的價格策略促進銷售去化； (2) 對出現與計劃進度產生重大差異的項目，與政府、項目公司以及相關合作方積極對接，制定化解項目風險解決方案並實施推進； (3) 房地產新增投資更加謹慎，更加聚焦核心城市優質項目。「以收定投」確保現金流穩定。	受疫情反覆、房地產政策調控、居民消費預期減弱等多重因素影響，國內房地產行業供需兩側均出現下行態勢。
投資管理風險	私募股權基金對被投資項目的投資及退出週期一般較長，如已投資項目在退出前所處行業政策或行業環境發生較大變化，可能會導致項目投資損失的風險。	(1) 加強對國家政策和產業政策的分析和了解，順應國家產業發展的潮流和大勢選擇投資賽道； (2) 投前針對被投企業做充分的業務、財務和法務盡職調查；投中嚴格按照公司的制度流程履行相應的決策程序；投後密切跟蹤被投企業發展動態，及時發現風險，並果斷採取應對措施。	每個被投資企業都存在特定的行業，國家宏觀經濟政策和產業政策是影響股權投資成功與否的關鍵因素之一，如果對該企業所處行業、國家政策和產業政策不了解或不能準確預測未來發展趨勢，就會對該行業定位不足，對投資的企業行業靶向不准。

企業管治報告

二零二三年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
戰略實施風險	資源配置與業務規劃相互協同不足。	企業資源優化是一個持續性的工作，更是一個動態過程。一方面持續開展對企業所處地區、行業、政策環境以及資源供給的可行性研究分析工作，為資源配置優化方案設計提供支撐。另一方面通過全方面精益管理提升資金、人力等資源的效用最大化，合理搭建戰略落地的資源保障體系，實現資源配置與戰略規劃的協調一致。	未能根據既有業務規劃與戰略體系及時更新或優化資源配置。
安全生產風險	擬新建工程開工建設過程中可能涉及到的建築施工安全問題。	1) 進一步建立健全各項安全管理制度、加強施工安全宣傳教育，以確保各項安全措施落實到位，提高全體管理人員和施工人員安全防範意識、增強施工現場人員應急處置能力。 2) 全方面加強安全施工管理。明確施工中每個環節、部位、工種、操作的質量安全責任人和質量標準，加強對每一環節的監控與檢查。	擬新建工程在開工建設的過程中，可能存在未能按照安全文明施工要求而產生施工安全問題的風險。

企業管治報告

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

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

核數師之責任載於第60頁獨立核數師報告。通過審核委員會，董事會已審查本集團內部監控系統的持續有效性，涵蓋重大監控，包括財務、營運及合規監控。評估考慮了(其中包括)系統、其實施情況及有效性、管理層對風險的持續監控、重大風險的性質及程度以及自上一一年以來的變化、回顧期內發現的事件／弱點、資源的充足性及負責人員的背景。審核委員會認為已建立必要及充分的機制，並正在實施。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統於整個回顧期及直至本年報日期屬有效及足夠。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於回顧期內支付予董事之薪酬分別為：謝梅女士約人民幣176.1萬元、林開樺先生約人民幣135.6萬元、黃慧玲女士約人民幣20.7萬元、林誠光教授約人民幣20.7萬元、朱永耀先生約人民幣20.7萬元。張大帆先生及汪文進先生於回顧期內未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團向董事支付之薪酬詳情載於綜合財務報表附註7。概無董事於回顧期內放棄或同意放棄收取任何酬金。

企業管治報告

董事及高級管理層的薪酬乃根據個人於本集團的職責、資歷及經驗、現行市場情況、本公司的業績及其個人表現等多方面因素釐定。本集團於回顧期內向高級管理人員(包括於回顧期內擔任董事兼高級管理人員的謝梅女士)支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	高級管理層人數
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	4

證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。全體董事在作出特定查詢後確認，彼等已於回顧期內遵守標準守則所載有關董事證券交易的規定標準。

由於其職務而可能掌握有關本公司及股份的內幕消息的高級管理層及員工已獲提供不遜於標準守則有關本公司證券交易的指引。

公司秘書

本公司之公司秘書為本公司的僱員，直接向董事會負責。全體董事均可與公司秘書取得聯繫。公司秘書負責確保董事會／委員會的會議程序及相關法律規定得到遵守，並通過安排專業培訓、監管更新及建議，促進董事了解其作為上市公司董事的法律及其他職責。作為本公司與聯交所之間主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

於回顧期內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

企業管治報告

外聘核數師

畢馬威會計師事務所將於應屆股東週年大會退任，屆時將提呈續聘本公司核數師的決議案。

於回顧期內，本集團支付畢馬威會計師事務所的審核及非審核(包括就須予公佈交易提供申報會計師服務)服務之費用分別為約人民幣436萬元及人民幣53萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第60頁的獨立核數師報告。

與股東及投資者之溝通

本公司十分注重與股東及投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，了解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站 www.oct-asia.com 及時了解本集團的最新信息及業務發展狀況。

股東參與

董事會及高層管理人員確認本公司須保障股東利益的責任。本公司優先確保股東及投資者及時了解公司狀況。本公司制定了股東溝通政策，旨在讓股東平等、及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的資料，從而使其能夠以知情的方式行使其權利，並允許股東及投資者積極與本公司互動。本公司深信，與股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的了解。本公司定期向股東提供財務報告及公告，並通過本公司網站(www.oct-asia.com)發佈有關其業務一般資料的最新消息及新聞稿。

本公司的股東大會提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通，歡迎股東於股東大會上或通過下頁所載的程序經公司秘書就本集團的表現及未來發展方向提出問題。

於回顧期內，章程細則並無任何重大變動。本公司已提議修訂其章程細則(其中包括)使章程細則符合上市規則及開曼群島適用法律。將在應屆股東週年大會上提出一項特別決議案，以考慮有關修訂。詳情請參閱本公司有關將於股東週年大會上提呈的決議案的通函。

董事會審閱了本公司於二零二二年的股東及投資者互動及溝通活動，並滿意股東溝通政策的實施情況及成效。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

根據章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。股東如欲在股東大會上提出額外提案，可召開股東特別大會。

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

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

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

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

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

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

主要業務及業務回顧

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

公司條例(香港法例第622章)附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第6至21頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第40至41頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團於回顧期內的業績載於本年報第63頁的綜合損益表。

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

釐定股息水平時，董事會將考慮的因素包括(但不限於)：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制(包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制)。根據有關法律法規及章程細則並參考相關因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

董事建議暫不向本公司普通股持有人派發截至二零二二年十二月三十一日年度末期股息。

回顧期內，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於二零二二年十二月三十一日的財務狀況載於第63至67頁的綜合財務報表。

暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零二三年六月十五日(星期四)至二零二三年六月二十日(星期二)(即股東週年大會之記錄日期)(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東週年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零二三年六月十四日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔虧損約人民幣21.58億元(二零二一年：約人民幣11.12億元)已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註28。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣2.06億元於購買固定資產(包括在建工程)。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

環境、社會及管治

ESG報告已根據上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引寄發予本公司股東並於同日刊發於本公司網站(www.oct-asia.com)「投資者關係」頁面及聯交所網站(www.hkexnews.com)。

稅務寬免

本公司概不知悉有任何因本公司股東持有本公司證券而向彼等提供的稅務寬免。

股本

截至二零二二年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股(二零二一年十二月三十一日：相同)。於回顧期內，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註28。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零二二年十二月三十一日之可供分派儲備約為人民幣17.08億元。

優先購買權

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

董事會報告

購買、出售或贖回股份

回顧期內，除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

重大合約

於回顧期內，除已於本年報中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立或存續任何重要合約，且本集團與控股股東或其附屬公司並無就向本集團提供服務訂立或於回顧期內存續的任何重大合約。

除本年報所披露者外，於回顧期內或回顧期末，本公司並無訂立或存續的股權掛鉤協議，且本公司任何特定企業並無訂立董事於其中擁有直接或間接重大權益的任何交易、安排或合約。

服務合約

於回顧期內並直至本年報日期，各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

在綠色開發及運營方面，本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共享」的開發原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年本集團重點佈局綜合開發、投資及基金管理業務，亦將配合主營業務及結構調整不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司的已發行股份於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。於回顧期內，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事

於回顧期內之董事如下：

執行董事：

張大帆先生(主席)

謝梅女士(行政總裁)(附註)

林開樺先生

非執行董事：

汪文進先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

附註：於二零二三年三月二十三日，謝梅女士退任並辭任執行董事兼行政總裁職務。王建文先生已獲委任以接替其職務。

董事會報告

董事於合約的權益

於回顧期內或於回顧期末，除已於本年度報告中披露者外，董事或與其相關的實體並無於或曾經於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立或存續對本公司而言屬重要的合約中直接或間接擁有重大權益。

於回顧期內或回顧期末，本公司或其母公司或附屬公司並無作為訂約方訂立其目標為(或包括)使董事能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益且未在本年報中披露的任何安排。

董事及高級人員之簡歷

董事及高級管理人員之簡歷載於本年報第22至第25頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益，而於回顧期內直至本年度報告刊發日期，有關業務與本集團業務產生或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

於本公司普通股(「股份」)的好倉

董事姓名	身份／性質	股份數目	佔已發行
			股份概約百分比
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部已知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

董事會報告

於股份之好倉及淡倉

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

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。截至二零二二年十二月三十一日，謝梅女士(截至二零二二年十二月三十一日的一名董事)、林開樺先生及汪文進先生(各自為董事)為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。截至二零二二年十二月三十一日，謝梅女士為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團作為華僑城股份的控股公司，與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份47.97%權益，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同(與董事及管理人員關於其全職僱傭的服務合同除外)。

董事會報告

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於回顧期內分別應佔本集團經營收入及採購額之百分比如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	0.72%	
五大客戶合計	2.20%	
最大供貨商		26.50%
五大供貨商合計		71.11%

本公司明白與客戶及供應商維持良好關係的重要性。於回顧期內並無發生任何重大客戶或供應商糾紛。

於回顧期內，董事、其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有已發行股份5%以上者)，概無於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

關連交易

下列為本集團於回顧期內進行且根據上市規則須披露的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的適用公佈、申報及／或獨立股東批准的規定：

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

華僑城娛樂是華僑城物業(集團)有限公司(「華僑城物業」)的全資附屬公司，而華僑城物業被華僑城股份(本公司控股股東)全資擁有。其為本公司之關連人士，據此歡樂海岸租約項目相關安排構成關連交易。

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

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

董事會報告

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

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

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

合肥華僑城物業為華僑城物業之分公司，而華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議項下之交易構成一項持續關連交易。

5. 於二零二零年八月十七日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」)已與深圳華僑城創新研究院有限公司(「華僑城創研院」)訂立規劃技術服務框架協議，據此，華僑城創研院就合肥空港國際小鎮項目向合肥華僑城實業提供有關項目規劃及設計的技術諮詢服務，期限為二零二零年八月十七日至二零二二年十二月三十一日。

因此，華僑城集團直接全資擁有的華僑城創研院為本公司之關連人士，而規劃技術服務框架協議項下之交易構成一項持續關連交易。

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

合肥華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議項下之交易構成一項持續關連交易。

董事會報告

7. 於二零二二年八月十一日，合肥華僑城實業已與易立方(海南)科技有限公司(「易立方科技」)訂立採購框架協議，據此，易立方科技將就合肥空港國際小鎮項目向合肥華僑城實業提供康佳產品採購服務，期限為二零二二年八月十一日至二零二四年十二月三十一日止。

易立方科技為康佳集團股份有限公司(「康佳」)之聯繫人，而康佳由華僑城集團(本公司控股股東)控制。因此，易立方科技為本公司之關連人士，採購框架協議及其項下擬進行之交易構成一項持續關連交易。

上述交易的詳情分別載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告內(關於第1至3項)、本公司日期為二零二零年七月八日的公告內(關於第4項)、本公司日期為二零二零年八月十七日的公告內(關於第5項)、本公司日期為二零二一年七月七日的公告內(關於第6項)以及本公司日期為二零二二年八月十一日的公告內(關於第7項)。釐定回顧期內進行的上述交易的價格及條款時，本公司已遵循相關協議及公告/通函中規定的定價政策及指引。

關連交易於回顧期內之交易金額及年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)	實際發生金額 (人民幣千元)
1 華僑城華鑫與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的歡樂海岸租賃協議	1,150	725
2 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海閘北分公司訂立的物業管理協議	62,320	60,260
3 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協議	750	—
4 合肥華僑城環巢與合肥華僑城物業訂立的物業管理框架協議	20,000	5,920
5 合肥華僑城實業與華僑城創研院訂立的規劃技術服務框架協議	8,000	3,146
6 合肥華僑城實業與合肥華僑城物業訂立的物業服務框架協議	27,500	12,184
7 合肥華僑城實業與易立方科技訂立的採購框架協議	20,000	—

二零一九年五月七日，華僑城融資租賃有限公司(本公司全資附屬公司)與華僑城股份簽訂融資租賃及保理框架協議，自二零一九年六月十九日起一年內(「有效期」)向華僑城股份提供融資租賃及保理服務，年度上限分別為人民幣2,225百萬元(對於根據有效期內所訂立全部協議於有效期內授予的本金)及人民幣275百萬元(對於整個實施期內的利息及費用)。於回顧期內並無訂立新實施協議，亦無產生本金。如日期為二零一九年五月二十四日的通函所載，實施協議的合約期長於有效期。若干實施協議於回顧期內有效。截至二零二二年十二月三十一日(包括回顧期)累計金額分別約為人民幣200百萬元(對於本金)及人民幣24百萬元(對於利息及費用)。本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及股東批准規定。

董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認於回顧期內，上述關連交易：

- (1) 在本集團的一般及日常業務中訂立；
- (2) 是按照一般商務條款或更佳條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本集團而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師向董事會書面確認，彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
- 關於各份關連交易的總額，交易已超各公告中所披露由本公司設置的年度上限。

於二零二零年九月二十八日，華僑城港亞(本集團的附屬公司，作為租戶)與華僑城娛樂訂立租賃協議，以租賃南山區一間辦公室，自二零二零年十月一日起為期三年。根據使用權資產的總值，租賃項下的租金付款構成一項一次性關連交易並須遵守申報及公告規定，而管理費構成獲全面豁免的符合最低豁免水平的持續關連交易，詳情載於本公司日期為二零二零年九月二十八日的公告。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註32中披露。除上文所披露之關連交易外，所有其他關連方交易並非為須遵守上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之不獲豁免關連交易。

於回顧期內，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人產生總金額約為人民幣1.16億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由本集團關連人士向本集團提供的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款進行，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

本集團於回顧期內已訂立根據上市規則第14A章不獲全面豁免的以下框架協議：

1. 於二零二二年十一月二十三日，合肥華僑城環巢已與合肥華僑城物業訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，每年的年度上限為人民幣2.6百萬元。
2. 於二零二二年十一月二十三日，合肥華僑城環巢已與華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司(「華僑城物業巢湖經濟開發區分公司」)訂立物業服務框架協議，據此，華僑城物業巢湖經濟開發區分公司將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的年度上限分別為人民幣3.88百萬元、人民幣2.65百萬元及人民幣3.77百萬元。
3. 於二零二二年十一月二十三日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已與合肥華僑城物業訂立物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業就合肥空港國際小鎮項目及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的年度上限分別為人民幣19.1百萬元、人民幣29.86百萬元及人民幣28.46百萬元。
4. 於二零二二年十一月二十三日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業與華僑城物業(集團)有限公司上海靜安分公司(「華僑城物業上海靜安分公司」)訂立物業服務框架協議，據此，華僑城物業上海靜安分公司就上海蘇河灣項目提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的年度上限分別為人民幣38.04百萬元、人民幣43.16百萬元及人民幣44.18百萬元。

華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，華僑城物業為本公司之關連人士。合肥華僑城物業、華僑城物業巢湖經濟開發區分公司及華僑城物業上海靜安分公司均為華僑城物業之分公司。因此，上述物業管理協議之安排構成上市規則項下的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函內。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零二二年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註24。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第164至第166頁。

董事會報告

退休計劃

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

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註26。

獨立性確認

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

董事之責任保險及獲准許彌償

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

核數師

畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，畢馬威會計師事務所於本公司上屆股東週年大會上再次獲委任為本公司核數師。畢馬威會計師事務所將退任並合資格獲得續聘。應屆股東週年大會將提呈關於續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案。

公眾持股量

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

捐款

於回顧期內，本集團作出慈善及其他捐款約人民幣75,000.00元。

承董事會命

主席

張大帆

香港，二零二三年三月三十一日

獨立核數師報告

致華僑城(亞洲)控股有限公司股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第63至163頁的華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，連同開曼群島有關我們審計綜合綜合財務報表的任何道德規定，我們獨立於貴集團，並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註18以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二二年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業(以下統稱「綜合開發業務存貨」)的賬面價值合計金額為人民幣12,496百萬元。

該等物業主要包括上海和合肥持作出售的住宅及辦公物業。

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

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

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程序如下：

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值(續)

參閱綜合財務報表附註18以及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

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

我們的審計如何處理該事項

- 將完成各房地產開發項目的估計建設成本與貴集團的最新預算進行比較，並將二零二二年十二月三十一日產生的成本與二零二一年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性；及
- 檢查管理層進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。
- 就貴集團旗下實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任^(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為吳宇希。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二三年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	3,072,451	1,474,128
銷售成本		(2,750,134)	(1,169,981)
毛利		322,317	304,147
其他收入	4(a)	40,354	55,024
其他淨(虧損)/收益	4(b)	(32,720)	118,265
銷售費用		(80,171)	(89,033)
管理費用		(285,126)	(273,053)
經營(虧損)/溢利		(35,346)	115,350
融資成本	5(a)	(140,357)	(149,216)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	14	(1,169,732)	(147,032)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	15	(404,051)	88,742
聯營公司減值損失	14	(139,254)	(750,000)
稅前虧損	5	(1,888,740)	(842,156)
所得稅	6	(107,322)	(56,952)
年度虧損		(1,996,062)	(899,108)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(1,912,536)	(883,252)
非控股股東		(83,526)	(15,856)
年度虧損		(1,996,062)	(899,108)
基本每股虧損(人民幣元)	10	(2.88)	(1.49)

第71至163頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註28(b)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度虧損		(1,996,062)	(899,108)
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)	9		
未來不會重新分類至損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資			
- 公允價值儲備淨變動(不可撥回)		-	243,697
未來可能會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額		(130,449)	13,383
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益		(155,695)	48,960
		(286,144)	62,343
年度其他綜合收益		(286,144)	306,040
年度綜合收益總額		(2,282,206)	(593,068)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(2,198,680)	(577,212)
非控股股東		(83,526)	(15,856)
年度綜合收益總額		(2,282,206)	(593,068)

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	11	425,071	2,408,972
物業、廠房及設備	11	1,117,909	986,334
持作自用的租賃土地權益	11	1,148,499	1,187,080
		<u>2,691,479</u>	<u>4,582,386</u>
無形資產	12	24,517	33,639
於聯營公司之權益	14	2,124,711	3,607,167
於合營企業之權益	15	706,395	1,137,901
其他金融資產	16	353,098	309,638
融資租賃應收款	17	—	122,588
遞延稅項資產	27(b)	148,325	95,755
		<u>6,048,525</u>	<u>9,889,074</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	18	12,512,456	10,299,940
融資租賃應收款	17	—	98,928
應收賬款及其他應收款	20	355,324	2,723,159
銀行存款及庫存現金	21	1,915,139	3,331,662
		<u>14,782,919</u>	<u>16,453,689</u>
分類為持作待售出售組別之資產	22(a)	1,944,595	—
		<u>16,727,514</u>	<u>16,453,689</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	23	2,689,507	2,101,689
合約負債	19	1,609,712	3,407,258
銀行及其他貸款	24	2,578,088	3,322,278
關聯方及非控股股東貸款	24	1,941,000	1,911,000
租賃負債	25	11,734	13,404
即期稅項	27(a)	147,846	158,777
		<u>8,977,887</u>	<u>10,914,406</u>
與分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債	22(b)	<u>1,399,868</u>	<u>—</u>
		<u>10,377,755</u>	<u>10,914,406</u>
淨流動資產		<u>6,349,759</u>	<u>5,539,283</u>
總資產減流動負債		<u>12,398,284</u>	<u>15,428,357</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	24	2,155,215	2,425,082
關聯方貸款	24	175,000	420,000
租賃負債	25	6,283	16,818
遞延稅項負債	27(b)	181,103	167,015
		<u>2,517,601</u>	<u>3,028,915</u>
資產淨值		<u>9,880,683</u>	<u>12,399,442</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	28(c)	67,337	67,337
永續資本證券	28(d)	5,615,314	5,606,480
儲備		502,624	2,946,691
歸屬於本公司權益持有人權益總額		6,185,275	8,620,508
非控股權益		3,695,408	3,778,934
權益總額		9,880,683	12,399,442

董事會於二零二三年三月三十一日批准及授權刊發。

張大帆
董事

王建文
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益													
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續資本 證券	法定 儲備金	公允價值 儲備 - 不可撥回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股 股東權益	權益總額	
	人民幣千元 (附註28(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註28(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,610,431	309,996	160,581	(530,233)	(32,058)	3,628,727	9,430,396	3,794,790	13,225,186	
二零二一年權益變動：														
年度虧損	-	-	-	-	228,725	-	-	-	-	(1,111,977)	(883,252)	(15,856)	(899,108)	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	243,697	62,343	-	-	306,040	-	306,040	
年度綜合收益總額	-	-	-	-	228,725	-	243,697	62,343	-	(1,111,977)	(577,212)	(15,856)	(593,068)	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	9,000	-	-	-	(9,000)	-	-	-	
處置公允價值變動計入其他綜合 收益之其他金融資產	-	-	-	-	-	-	(404,278)	-	-	404,278	-	-	-	
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(232,676)	-	-	-	-	-	(232,676)	-	(232,676)	
於二零二一年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	-	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934	12,399,442	

	歸屬於本公司權益持有人權益										非控股	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續資本證券	法定儲備金	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註28(c))				(附註28(d))							
於二零二一年十二月三十一日及												
二零二二年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934	12,399,442
二零二二年權益變動：												
年度虧損	-	-	-	-	245,387	-	-	-	(2,157,923)	(1,912,536)	(83,526)	(1,996,062)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(286,144)	-	-	(286,144)	-	(286,144)
年度綜合收益總額	-	-	-	-	245,387	-	(286,144)	-	(2,157,923)	(2,198,680)	(83,526)	(2,282,206)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	38,369	-	-	(38,369)	-	-	-
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(236,553)	-	-	-	-	(236,553)	-	(236,553)
於二零二二年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,615,314	357,365	(754,034)	(32,058)	715,736	6,185,275	3,695,408	9,880,683

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	21(b)	(573,303)	(1,756,122)
已付稅項		(197,148)	(145,834)
支付租賃租金之利息要素		(661)	(752)
已付其他利息		(269,835)	(274,926)
用於營運活動之現金淨額		(1,040,947)	(2,177,634)
投資活動			
已收處置附屬公司的押金		60,000	—
已收聯營及一間合營公司股息		45,230	33,824
已收利息		37,866	74,431
處置其他金融資產		12,891	1,100,601
支付一間聯營公司之款項		(1,980)	—
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(201,906)	(58,539)
聯營公司償還貸款		—	200,921
收回一間合營公司之投資		—	941,430
處置附屬公司產生的現金流量淨額		—	706,416
收到聯營公司預分紅款項		—	219,529
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產的收益		—	60,894
投資合營公司		—	(815,785)
投資聯營公司		—	(308,788)
(用於)／產自投資活動之現金淨額		(47,899)	2,154,934

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素	21(d)	(13,163)	(16,974)
新增貸款所得現金	21(c)	5,228,448	2,338,099
償還貸款	21(c)	(5,303,961)	(3,001,643)
因房地產投資信託計劃而受限現金減少	21(a)	5,145	273
分派至永續資本證券持有者		(236,553)	(232,676)
用於融資活動之現金淨額		(320,084)	(912,921)
現金及現金等價物的減少淨額		(1,408,930)	(935,621)
於一月一日的現金及現金等價物		3,326,517	4,269,520
計入分類為持作待售之出售組別資產及負債之現金及現金等價物		(6,873)	—
匯率變動的影響		4,425	(7,382)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	21(a)	1,915,139	3,326,517

第71至163頁的附註屬該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

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

(b) 編製財務報表基準

截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已對香港財務報告準則作出以下修訂，這些修訂於本集團本會計期間首次生效：

- 《香港會計準則第16號 — 財產、廠房及設備：預定用途前的收益》的修訂
- 修訂《香港會計準則第37號 — 準備金、或有負債及或有資產：繁重的合同 — 履行合同的成本》

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

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

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

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

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

(e) 聯營公司及合營企業

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

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

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

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

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

(f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及本集團過往所持被收購方股權公允價值的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

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

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 其他債權及權益證券投資

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

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

(i) 非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一：

- 以攤銷成本計量，如果持有投資是為了收取合約現金流量(僅為支付本金及利息)。投資的利息收入採用實際利率法計算。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益－可撥回，如果投資的合約現金流量僅為支付本金和利息，並且持有該投資所屬的業務模式目標是通過收取合約現金流量和銷售來實現。公允價值的變動計入其他綜合收益，但預期信用虧損的損益確認、利息收入(以實際利率法計算)和匯兌損益除外。當終止確認投資時，其他綜合收益中累計的金額由權益撥回至損益。
- 如果投資不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)的標準，則以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(含利息)在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 其他債權及權益證券投資(續)

(ii) 權益投資

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

(h) 投資性房地產

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 物業、廠房及設備

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

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

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

為使得物業、廠房及設備達到必要的地點和條件，能夠以管理層預期的方式運行，可能會生產一些產品。出售此類產品所得及相關成本計入損益。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 無形資產(商譽除外)

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

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

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

攤銷年期及方法每年均進行複核。

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

(k) 租賃資產

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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

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

(ii) 作為出租人

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損

本集團對以下項目的預期信用虧損確認虧損撥備：

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

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

預期信用虧損的計量

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

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 租賃應收款：用於計量租賃應收款的折現率；

估計預期信用虧損時，考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

預期信用虧損的計量(續)

預期信用虧損在下列情況下計量：

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

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

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

信用風險顯著增加

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

信用風險顯著增加(續)

在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，特別考慮以下資料：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 信用虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損(續)

利息收入計算基礎

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

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

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

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

撤銷政策

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

前期撤銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值(續)

(ii) 財務擔保信用虧損

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值

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

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

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

- 計算可收回金額

資產之可收回金額採用其公允價值減出售成本和使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及資產特定風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入並非很大程度上獨立於其他資產產生的現金流入，則以獨立產生現金流入的最小資產組別(即一個現金產生單位)釐定可收回數額。倘若總部資產(例如總部大樓)的一部分帳面價值，能夠在合理一致的基礎上分配，則分配給各個現金產生單位，倘若不能則分配給最小的現金單位產生組。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 信用虧損及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值(續)

— 確認減值虧損

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

— 撥回減值虧損

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

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

(iv) 中期財務報告及減值

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

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

— 持作未來開發及在建待售物業

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

— 持作出售之已竣工物業

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

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

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 存貨和其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(n) 合約負債

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

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

(o) 應收賬款及其他應收款

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

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

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款、為履行短期現金承諾而持有的預售物業所得資金以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。根據附註1(l)(i)中政策,現金及現金等價物以預期信用減值虧損模型評估。

(q) 應付賬款及其他應付款

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(r) 優先股本

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

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

(s) 永續資本證券

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

(t) 計息借款

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

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

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

(ii) 終止福利

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 所得稅

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

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

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

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

(w) 撥備及或然負債

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入

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

倘對產品、服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權獲得的承諾對價金額確認經營收入，不包含代第三方收取的金額。

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

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

(ii) 銷售物業

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(iii) 經營租賃的租金收入

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

(iv) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

(v) 基金管理費收入

當根據合同獲得收取管理費的權利時，確認基金管理費收入。

(vi) 融資租賃收入

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

(vii) 股息

- 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

(viii) 利息收益

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(ix) 政府補助

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

(y) 外幣換算

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(z) 借款成本

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

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

(aa) 持作待售之非流動資產

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(bb) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(cc) 分部報告

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

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

2 會計判斷與估計

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

(a) 持作出售之已竣工物業及持作未來開發及在建待售物業撥備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計(續)

(b) 遞延稅項資產之確認

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

(c) 土地增值稅

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

(d) 非流動資產減值虧損

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務及融資租賃業務。

(i) 收入分類

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
– 銷售物業	2,833,797	1,136,823
– 酒店收入	134,333	242,156
– 基金管理費收入	10,722	6,267
	2,978,852	1,385,246
其他來源收入		
– 投資性房地產租賃收入	91,469	73,077
– 融資租賃收入	2,130	15,805
	3,072,451	1,474,128

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

本集團客戶群體多樣化，沒有客戶交易額超過集團總收入的10%（二零二一年：一名）。二零二一年，向該客戶出售物業的收入約為人民幣884,003,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(iii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入。

於二零二二年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣1,787,480,000元(二零二一年：人民幣3,699,588,000元)預計將在未來向客戶交付物業時確認為收入。本集團將在未來或當工作完成時確認預期的收入，或就待售物業而言，當物業分配給客戶時確認預期收入，預期收入將在未來十二個月內發生。

(b) 分部報告

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

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

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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

就截至二零二二年和二零二一年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第								
15號範圍內的來自客								
戶合約的收入								
按收入確認時點劃分								
某個時點	2,968,130	1,378,979	-	-	-	-	2,968,130	1,378,979
一段時間內	-	-	10,722	6,267	-	-	10,722	6,267
	2,968,130	1,378,979	10,722	6,267	-	-	2,978,852	1,385,246
其他來源收入	91,469	73,077	-	-	2,130	15,805	93,599	88,882
對外交易收入	3,059,599	1,452,056	10,722	6,267	2,130	15,805	3,072,451	1,474,128
須報告分部本年虧損	(107,625)	112,536	(1,806,105)	(991,126)	3,696	8,693	(1,910,034)	(869,897)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入								
- 銀行存款	22,800	24,155	294	82	5,968	1,034	29,062	25,271
- 應收聯營公司款項	132	1,649	-	-	-	-	132	1,649
利息支出	(114,813)	(115,594)	(21,319)	(22,520)	(1,816)	(3,991)	(137,948)	(142,105)
本年折舊及攤銷	(162,828)	(175,805)	-	-	-	-	(162,828)	(175,805)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損								
減虧損	95,636	173,097	(1,265,368)	(320,129)	-	-	(1,169,732)	(147,032)
應佔合營企業之溢利扣減虧損								
減虧損	-	-	(404,051)	88,742	-	-	(404,051)	88,742
聯營公司減值虧損	-	-	(139,254)	(750,000)	-	-	(139,254)	(750,000)
須報告分部資產	19,670,119	20,742,486	2,298,817	4,275,040	312,761	348,279	22,281,697	25,365,805
本年分部非流動資產增加	203,086	65,190	-	-	-	-	203,086	65,190
須報告分部負債	10,295,022	11,776,530	1,061,652	1,300,813	42,868	45,565	11,399,542	13,122,908
於聯營公司之權益	899,263	789,682	1,225,448	2,817,485	-	-	2,124,711	3,607,167
於合營企業之權益	-	-	706,395	1,137,901	-	-	706,395	1,137,901

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	(1,910,034)	(869,897)
未分配總部及企業費用淨額	(86,028)	(29,211)
合併年度虧損	(1,996,062)	(899,108)

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,281,697	25,365,805
未分配總部及企業資產	494,342	976,958
合併總資產	22,776,039	26,342,763
負債		
須報告分部負債	11,399,542	13,122,908
未分配總部及企業負債	1,495,814	820,413
合併總負債	12,895,356	13,943,321

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iv) 地區資料

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

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國大陸	3,067,744	1,469,634	5,418,314	9,118,270
香港	4,707	4,494	481,886	552,461
	<u>3,072,451</u>	<u>1,474,128</u>	<u>5,900,200</u>	<u>9,670,731</u>

4 其他收入及其他淨(損失)/收益

(a) 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
－銀行存款	37,900	42,542
－應收聯營公司款項	132	1,649
利息收入總額	<u>38,032</u>	<u>44,191</u>
政府補貼	1,952	10,285
預收款中預售房款之沒收定金收入	370	548
	<u>40,354</u>	<u>55,024</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨(損失)／收益(續)

(b) 其他淨(損失)／收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
權益證券之公允價值變動淨收益	56,351	38,700
融資租賃應收款、應收賬款和其他應收賬款減值轉回	3,508	1,051
物業延期交付違約金	(56,677)	—
匯兌淨(虧損)／收益	(35,059)	25,254
處置物業、廠房及設備的淨(虧損)／收益	(4)	1,516
處置投資性房地產淨收益	—	52,144
其他	(839)	(400)
	<u>(32,720)</u>	<u>118,265</u>

5 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	209,016	176,829
租賃負債利息	661	752
關聯方及非控股股東貸款利息	115,715	102,259
總利息支出	325,392	279,840
減：資本化金額*	<u>(185,035)</u>	<u>(130,624)</u>
	<u>140,357</u>	<u>149,216</u>

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年3.86% (二零二一年：3.56%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

5 稅前虧損(續)

(b) 員工成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	195,105	226,826
界定供款退休計劃供款(附註26)	16,264	14,650
	211,369	241,476
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	(31,483)	(36,255)
於本年度費用化的總人工成本	179,886	205,221

(c) 其他項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註12)	9,122	9,126
折舊		
－自有物業、廠房及設備	97,826	101,560
－使用權資產(附註11(b))	81,256	88,961
總折舊費用	179,082	190,521
減：在建工程的資本化金額	(4,089)	(4,089)
	174,993	186,432
核數師酬金		
－審核服務	4,357	4,438
－其他服務	534	1,976
	4,891	6,414
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣2,560,000元 (二零二一年：人民幣2,488,000元)	88,909	70,589

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	119,789	55,417
以前年度(多)/少撥備	(463)	339
預扣稅(iii)	1,758	—
	<u>121,084</u>	<u>55,756</u>
中國土地增值稅(ii)	24,720	12,628
	<u>145,804</u>	<u>68,384</u>
遞延稅項		
產生或撥回暫時性差額	(38,482)	(11,432)
	<u>107,322</u>	<u>56,952</u>

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零二一年：無)。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何應課稅溢利，故此本年度並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25 % (二零二一年：25%)。

(ii) 中國土地增值稅

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅(續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約及相關法規，合資格香港稅務居民如身為中國企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

於本年度，中國大陸公司派發的股息的預扣稅為人民幣1,758,000元(二零二一年：無)。

(b) 所得稅開支和會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
稅前虧損	(1,888,740)	(842,156)
稅前溢利按25%稅率計算	(472,185)	(210,538)
不可扣減支出之稅務影響	485,926	263,795
無需課稅收入之稅務影響	(17,855)	(22,829)
未確認暫時性差額之稅務影響	94,921	20,934
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(1,562)	(4,224)
以前年度(多)/少撥備	(463)	339
	88,782	47,477
中國土地增值稅	24,720	12,628
中國土地增值稅之稅務影響	(6,180)	(3,153)
	18,540	9,475
所得稅開支	107,322	56,952

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金

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

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零二二年 總計 人民幣千元
主席					
張大帆	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅(行政總裁)*	-	569	1,090	102	1,761
林開樺	-	446	809	101	1,356
非執行董事					
汪文進	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	207	-	-	-	207
林誠光	207	-	-	-	207
朱永耀	207	-	-	-	207
	<u>621</u>	<u>1,015</u>	<u>1,899</u>	<u>203</u>	<u>3,738</u>
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零二一年 總計 人民幣千元
主席					
張大帆	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅(行政總裁)	-	1,019	1,255	94	2,368
林開樺	-	798	883	94	1,775
非執行董事					
汪文進	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	199	-	-	-	199
林誠光	199	-	-	-	199
朱永耀	199	-	-	-	199
	<u>597</u>	<u>1,817</u>	<u>2,138</u>	<u>188</u>	<u>4,740</u>

* 於二零二三年三月二十三日，謝梅女士退任並辭任執行董事兼行政總裁職務。王建文先生已獲委任以接替其職務。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,524	3,007
酌情花紅	10,155	17,906
退休計劃供款	504	356
	13,183	21,269

五位最高薪酬人士(二零二一年：五位)之酬金介乎下列範圍內：

	二零二二年 人數	二零二一年 人數
港幣2,000,001 – 港幣2,500,000 (人民幣1,725,263 – 人民幣2,156,578)	2	–
港幣2,500,001 – 港幣3,000,000 (人民幣2,156,579 – 人民幣2,587,893)	–	2
港幣3,000,001 – 港幣3,500,000 (人民幣2,587,894 – 人民幣3,019,209)	2	–
港幣4,000,001 – 港幣4,500,000 (人民幣3,450,525 – 人民幣3,881,840)	1	1
港幣5,000,001 – 港幣6,000,000 (人民幣4,313,156 – 人民幣4,744,471)	–	1
港幣9,500,001 – 港幣10,000,000 (人民幣8,194,995 – 人民幣8,626,310)	–	1

9 其他綜合收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
匯兌差額 – 換算本公司及境外附屬公司之財務報表時所產生	(130,449)	13,383
應佔聯營公司及一間合營公司的其他綜合收益	(155,695)	48,960
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的權益投資：		
公允價值儲備變動淨額(不可撥回)	–	243,697
其他綜合收益	(286,144)	306,040

其他綜合收益各組成部分均無稅務影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

10 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(1,912,536)	(883,252)
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔溢利(附註28(d))	(245,387)	(228,725)
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	(2,157,923)	(1,111,977)

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
普通股股份	748,366	748,366

由於在該兩年內均無已發行潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	自用建築物 的所有 權益 人民幣千元	租入自用的 其他投資性 房地產 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資性 房地產 人民幣千元	持作自用 的租賃 土地權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：										
於二零二一年一月一日	905,042	53,708	43,900	5,112	117,854	13,361	1,138,977	2,632,602	1,288,624	5,060,203
匯兌調整	-	(282)	-	-	(67)	-	(349)	(6,987)	-	(7,336)
增置	-	22,527	1,320	817	18,533	41,895	85,092	-	-	85,092
處置	-	(37,487)	-	(1,072)	(2)	-	(38,561)	(3,791)	-	(42,352)
於二零二一年十二月三十一日和 二零二二年一月一日	905,042	38,466	45,220	4,857	136,318	55,256	1,185,159	2,621,824	1,288,624	5,095,607
匯兌調整	-	1,821	-	-	217	-	2,038	21,992	-	24,030
增置	-	-	1,700	285	11,539	192,471	205,995	-	-	205,995
轉至持有待售出售組別之資產	-	-	-	-	-	-	-	(2,088,953)	-	(2,088,953)
處置	(35)	(1,838)	-	-	(399)	-	(2,272)	-	-	(2,272)
於二零二二年十二月三十一日	905,007	38,449	46,920	5,142	147,675	247,727	1,390,920	554,863	1,288,624	3,234,407
累計折舊：										
於二零二一年一月一日	34,822	30,034	40,671	3,318	48,411	-	157,256	144,634	60,583	362,473
匯兌調整	-	37	-	-	(54)	-	(17)	(841)	-	(858)
本年計提	28,614	16,025	2,917	564	32,026	-	80,146	69,414	40,961	190,521
處置撥回	-	(37,487)	-	(1,072)	(1)	-	(38,560)	(355)	-	(38,915)
於二零二一年十二月三十一日和 二零二二年一月一日	63,436	8,609	43,588	2,810	80,382	-	198,825	212,852	101,544	513,221
匯兌調整	-	499	-	-	204	-	703	3,050	-	3,753
本年計提	28,613	13,189	2,994	758	29,826	-	75,380	65,121	38,581	179,082
轉至持有待售出售組別之資產	-	-	-	-	-	-	-	(151,231)	-	(151,231)
處置撥回	(23)	(1,485)	-	-	(389)	-	(1,897)	-	-	(1,897)
於二零二二年十二月三十一日	92,026	20,812	46,582	3,568	110,023	-	273,011	129,792	140,125	542,928
賬面價值：										
於二零二二年十二月三十一日	812,981	17,637	338	1,574	37,652	247,727	1,117,909	425,071	1,148,499	2,691,479
於二零二一年十二月三十一日	841,606	29,857	1,632	2,047	55,936	55,256	986,334	2,408,972	1,187,080	4,582,386

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(b) 使用權資產

根據相關資產分類的使用權資產之賬面淨值分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國以折舊成本列示，持作自用的租賃土地所有權權益， 剩餘租賃期限為：		
– 10年至50年	1,148,499	1,202,752
以折舊成本列示的其他持作自用的物業	17,637	29,857
於中國以折舊成本計價的投資物業，剩餘租賃期為：		
– 10年至50年	54,810	1,236,842
包含在「分類為持有待售出售組別之資產」中	1,152,546	–
包含於「存貨及其他合同成本」之中：		
持作開發及正開發的待售物業	5,350,885	3,131,403
已完工之待售物業	1,031,223	2,034,607
	6,382,108	5,166,010
	8,755,600	7,635,461

於損益中確認與租賃有關之費用分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按標的資產類別劃分的使用權資產之折舊費用：		
租賃土地的所有權權益	38,581	40,961
其他自用租賃物業	13,189	16,025
投資性房地產	29,486	31,975
	81,256	88,961
租賃負債利息(附註5(a))	661	752
與短期租賃和低價值租賃有關的費用	1,098	633

註：本年度使用權資產增加金額為人民幣2,381,317,000元(二零二一年：人民幣539,697,000元)。該金額包含購買的持作自用的租賃土地權益人民幣2,381,317,000元(二零二一年：人民幣517,170,000元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益(續)

(c) 租賃土地和自用建築物的所有權權益

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

(d) 其他持作自用租賃物業

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

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

(e) 投資性房地產

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

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年以內	24,729	85,663
一年以上兩年以內	24,754	32,488
兩年以上三年以內	19,714	29,076
三年以上四年以內	6,504	20,983
四年以上五年以內	942	6,111
	<u>76,643</u>	<u>174,321</u>

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團持有的投資性房地產之公允價值共計人民幣633,010,000元(二零二一年：人民幣2,797,101,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元	商標 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零二一年一月一日	6,130	56,000	62,130
增置	63	—	63
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	6,193	56,000	62,193
累計攤銷：			
於二零二一年一月一日	3,428	16,000	19,428
本年計提	1,126	8,000	9,126
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	4,554	24,000	28,554
本年計提	1,122	8,000	9,122
於二零二二年十二月三十一日	5,676	32,000	37,676
賬面價值：			
於二零二二年十二月三十一日	517	24,000	24,517
於二零二一年十二月三十一日	1,639	32,000	33,639

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳市華僑城華鑫股權投資管理 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣30,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	-	100%	投資管理
華僑城(常熟)實業發展有限公司 (附註(i)及附註(ii))	中國	美元27,800,000	美元27,800,000	100%	-	100%	開發自有土地產業園區 和物業管理
華僑城融資租賃有限公司 (附註(i)及附註(ii))	中國	美元200,000,000	美元37,741,382.95	100%	100%	-	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣1,000,000,000元	人民幣133,000,000元	100%	-	100%	旅遊及房地產開發
上海首馳企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	50.5%	-	50.5%	企業管理
合肥華僑城環巢文旅置業發展 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣400,000,000元	人民幣400,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳華僑城港華投資控股有限公司(附註(i))	中國	港幣 4,000,000,000元	港幣 3,070,000,000元	100%	-	100%	企業諮詢和管理
合肥華僑城實業發展有限公司 (「合肥華僑城」)(附註(ii))	中國	人民幣 10,000,000,000元	人民幣 3,000,000,000元	51%	-	51%	旅遊及房地產開發

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資(續)

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

	華僑城上海置地		合肥華僑城	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
主要營業地點	中國		中國	
NCI比例	49.5%	49.5%	49.0%	49.0%
流動資產	4,585,056	4,613,040	8,239,963	9,226,736
非流動資產	3,820,287	3,891,934	109,135	110,774
流動負債	(988,646)	(2,959,504)	(4,661,565)	(6,246,121)
非流動負債	(3,455,216)	(1,333,383)	(266,002)	(1,734)
分配給本公司權益持有人資產淨值	3,961,481	4,212,087	3,421,531	3,089,655
NCI賬面價值	1,960,934	2,084,983	1,676,550	1,513,931
收入	236,329	519,810	2,795,998	884,137
年度(虧損)/溢利歸屬於本公司權益持有人	(250,606)	(99,414)	331,876	85,857
權益持有人應佔綜合收益總額	(250,606)	(99,414)	331,876	85,857
分配給NCI之(虧損)/溢利	(124,049)	(49,210)	162,619	42,070
營運活動所得現金流量	(124,641)	(70,158)	(1,244,353)	(1,739,531)
投資活動所得現金流量	8,722	82,248	(705)	(775)
融資活動所得現金流量	(8,811)	(144,702)	247,985	2,110,664

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
上市投資(註1及2)		
– 應佔淨資產	1,163,125	2,598,075
– 減值	(600,000)	(600,000)
– 商譽	246,911	313,438
	<u>810,036</u>	<u>2,311,513</u>
非上市投資		
– 應佔淨資產	1,313,315	1,209,353
– 商譽	1,360	86,301
	<u>1,314,675</u>	<u>1,295,654</u>
	<u>2,124,711</u>	<u>3,607,167</u>

註1：於二零二二年十二月三十一日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣581,189,000元(二零二一年：人民幣698,241,000元)。

註2：截至二零二二年十二月三十一日，本集團所持有兩間上市聯營公司的股票公允價值大幅下跌，以及由於現時中國大陸房地產市場波動而導致該等聯營公司財務狀況惡化及存在潛在的財務困境，構成減值跡象。

當聯營公司之賬面價值超過其可收回金額時，聯營公司將會進行減值。可收回金額是公允價值扣減處置成本與使用價值(「VIU」)中的較大者。為進行減值測試，董事會將重新評估可收回金額。聯營公司的可收回金額將基於外部評估師出具的評估報告中測算的VIU或發行股份的公允價值扣減處置成本。

對於禹洲集團控股有限公司(「禹洲」)，VIU為通過估計本集團在聯營公司產生的預計未來現金流量的現值中所佔之份額。VIU計算之關鍵假設主要包括貼現率以及預期的長期增長率。董事會使用的折現利率為稅後利率，該稅後利率反映當前市場對貨幣時間價值的評估，並且可反映對應聯營公司相關的特定風險。禹洲VIU計算採用的折現率和長期增長率分別為18%(二零二一年：18%)和0%(二零二一年：0%)。

經評估，禹洲的可收回總額為人民幣364,170,000元(2021年：人民幣1,570,638,000元)，為公允價值減去出售成本及VIU中的較高者，超出其於二零二二年十二月三十一日的賬面價值約人民幣243,975,000元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就易居(中國)企業控股有限公司(「易居」)確認減值損失人民幣139,254,000元，乃基於本公司董事最佳估計，參照二零二二年十二月三十一日易居的上市股票報價得出。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的個別重要聯營公司的詳細信息如下：

聯營公司名稱	成立及業務地點	已發行股本	持股比例			主營業務
			二零二二年和二零二一年			
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
資匯控股有限公司(「資匯」)	英屬處女群島	100股每股面值 1美元	49%	49%	-	投資控股
民生教育集團有限公司(「民生教育」)	開曼群島	4,017,720,000股 每股面值 0.00001美元	7.8716%	-	7.8716%	教育
禹洲集團控股有限公司(「禹洲集團」)	開曼群島	6,543,909,500股 每股面值0.1港元	9.9440%	-	9.9440%	物業開發
中山禹鴻房地產開發有限公司 (「中山禹鴻」)	中國	人民幣 500,000,000元	21%	-	21%	物業開發

本集團于上述聯營公司中各派駐了一名董事，能夠對聯營公司產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益(續)

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

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		中山禹鴻	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團持有之所有者權益	49%	49%	7.8716%	7.8716%	9.9440%	9.9440%	21%	21%
於十二月三十一日：								
流動資產	2,226,844	3,000,194	5,085,034	4,060,549	114,472,785	146,401,111	2,454,860	3,017,668
非流動資產	96,808	96,808	7,041,509	7,489,314	26,242,657	29,163,432	44,286	31,554
流動負債	(766,755)	(1,780,612)	(4,509,206)	(3,389,410)	(106,854,158)	(90,244,255)	(740,001)	(1,189,632)
非流動負債	(250,111)	(121,269)	(2,410,259)	(3,330,332)	(11,605,040)	(46,874,560)	(660,931)	(1,031,431)
永續債券	-	-	-	-	(1,911,986)	(1,911,986)	-	-
少數股東權益	-	-	(221,031)	(197,230)	(13,101,744)	(14,705,119)	-	-
歸屬於股東淨資產	1,306,786	1,195,121	4,986,047	4,632,891	7,242,514	21,828,623	1,098,214	828,159
本集團應佔聯營公司資產淨值	640,325	585,609	392,482	364,683	720,195	2,170,638	230,625	173,913
商譽	-	-	132,137	132,137	-	-	1,360	1,360
減值撥備	-	-	-	-	(600,000)	(600,000)	-	-
綜合財務報表之賬面價值	640,325	585,609	524,619	496,820	120,195	1,570,638	231,985	175,273

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益(續)

名稱	資匯		民生教育		禹洲集團		中山禹鴻	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收/收到聯營公司股利	-	-	15,777	2,987	-	127,482*	-	-
收入	534,455	1,142,901	2,353,965	2,394,012	26,737,240	27,071,240	1,446,478	1,747,777
本年溢利/(虧損)	83,206	168,025	561,677	635,195	(12,903,103)	(91,227)	270,055	390,452
其他綜合收益	28,459	(21,420)	(8,092)	-	(1,683,006)	575,665	-	-
綜合收益總額	111,665	146,605	553,585	635,195	(14,586,109)	484,438	270,055	390,452
集團本年溢利/(虧損)	40,771	82,332	44,213	50,000	(1,283,085)	(9,072)	56,712	81,995
本集團應佔其他綜合收益	13,945	(10,496)	(637)	-	(167,358)	57,244	-	-
本集團應佔綜合收益總額	54,716	71,836	43,576	50,000	(1,450,443)	48,172	56,712	81,995

* 本年無股利根據以股代息計劃轉換為禹洲集團的股份(2021年：人民幣127,482,000元)。

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	607,587	778,827
本集團分佔該等聯營公司之		
本年虧損	(28,343)	(352,288)
其他綜合收益	(59)	(155)
綜合收益總額	(28,402)	(352,443)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益

非上市投資：

－應佔淨資產

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

706,395

1,137,901

於二零二二年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及業務地點	已發行股本	繳足資本	持 股 比 例			主要業務
				二零二二年及二零二一年			
				本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
廈門僑潤投資合夥企業 (「廈門僑潤」)	中國	已發行股本人民幣 800,020,000	繳足資本人民幣 426,310,600	75.00%	-	75.00%	投資控股
深圳僑恒一號投資企業 (「深圳僑恒」)	中國	已發行股本人民幣 959,000,000	繳足資本人民幣 661,400,000	75.00%	-	75.00%	投資控股
HNW Investment Fund Series SPC – Serica SP (「開曼基金」)	開曼群島	已發行股本港幣 850,000,000	繳足資本港幣 850,000,000	49.00%	49.00%	-	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益(續)

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

名稱	廈門僑潤		深圳僑恒		開曼基金	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團持有之有效權益	75%	75%	75%	75%	49%	49%
流動資產	300,679	421,435	-	604	243,697	256,955
非流動資產	233,370	3,398	80,189	663,994	1,380,852	1,436,554
流動負債	-	-	-	-	(51,163)	(57,641)
非流動負債	-	-	-	-	(1,071,924)	(981,120)
歸屬於股東權益	534,049	424,833	80,189	664,598	501,462	654,748
本集團應佔合營公司資產淨值	400,537	318,625	60,142	498,449	245,716	320,827
綜合財務報表之賬面值	400,537	318,625	60,142	498,449	245,716	320,827
包含於上述資產負債中：						
現金及現金等價物	19,849	33	-	604	213,859	222,235
非流動金融負債(不包括應付賬款及 其他應付款及撥備)	-	-	-	-	(1,071,924)	(981,120)
收到合營企業之股息	-	-	-	-	25,869	24,870
收入	-	-	-	-	89,929	88,608
本年溢利/(虧損)	109,216	(1,480)	(584,409)	3,198	(97,258)	(14,725)
其他綜合收益	-	-	-	-	(3,236)	4,834
綜合收益總額	109,216	(1,480)	(584,409)	3,198	(100,494)	(9,891)
本集團應溢利/(虧損)	81,912	(1,110)	(438,307)	2,399	(47,656)	(7,215)
本集團應佔其他綜合收益	-	-	-	-	(1,586)	2,369
本集團應佔綜合收益總額	81,912	(1,110)	(438,307)	2,399	(49,242)	(4,846)
包含於上述溢利						
折舊和攤銷	-	-	-	-	54,342	55,998
利息收入	3	27	2	4	1,627	1,165
利息費用	-	-	-	-	31,069	29,856
所得稅費用	-	-	-	-	-	8,977

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 其他金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
– 非上市權益證券	353,098	309,638

註： 本年未收到該項投資股息(二零二一年：無)。

17 融資租賃應收款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資租賃應收款	–	221,516
扣減：一年內到期	–	(98,928)
	–	122,588

18 存貨及其他合約成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	10,374,752	5,946,200
持作出售之已竣工物業	2,121,499	4,343,022
其他存貨	3,633	3,681
	12,499,884	10,292,903
其他合約成本	12,572	7,037
	12,512,456	10,299,940

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

18 存貨及其他合約成本(續)

(a) 綜合開發業務存貨租期分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國		
– 中期租約(10-50年)	4,899,672	4,717,151
– 長期租賃(50年以上)	7,596,579	5,572,071
	<u>12,496,251</u>	<u>10,289,222</u>

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	2,127,412	935,640
存貨減值準備	216,627	–
	<u>2,344,039</u>	<u>935,640</u>

預計將於一年後收回的持作出售之已竣工物業、持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣10,881,679,000元(二零二一年：人民幣7,124,635,000元)。所有其他存貨預計於一年內收回。

(c) 合約成本

於二零二二年十二月三十一日和二零二一年十二月三十一日資本化的合約成本與向房地產經紀人支付的增量銷售佣金有關，這些經紀人的銷售活動導致客戶簽署了本集團在報告日仍在建設中的房地產的買賣協議。在確認相關物業銷售收入的期間，合約成本在損益表中確認為「銷售費用」的一部分。於本年度，該資本化成本確認為損益的金額為6,810,000元(2021年：人民幣1,572,000元)。資本化成本相關的期初餘額及本年資本化部分均無減值(2021年：無)。

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

預計將於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣905,000元(二零二一年：人民幣2,380,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

19 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
綜合開發業務	<u>1,609,712</u>	<u>3,407,258</u>

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

合約負債之變動

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	<u>3,407,258</u>	<u>1,459,276</u>
計入年初合約負債中之本年度確認收入導致合約負債減少	(2,564,656)	(670,820)
收到截至十二月三十一日仍在建物業的按金與銷售收入導致		
合約負債淨增加	<u>767,110</u>	<u>2,618,802</u>
於十二月三十一日	<u>1,609,712</u>	<u>3,407,258</u>

本年預計將於一年後確認為收入之預收款項為人民幣214,818,000元(二零二一年：人民幣23,015,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

20 應收賬款及其他應收款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款		
– 應收第三方款項	5,292	6,626
減：虧損撥備(附註29(a))	(294)	(320)
	4,998	6,306
其他應收款項(註(i))：		
– 應收聯營公司款項	14,478	13,690
– 應收一間中間控股公司款項	1,094	1,094
– 應收同系附屬公司款項	2,648	10,467
– 應收第三方款項	36,779	62,016
	54,999	87,267
減：虧損撥備	(55)	(53)
	54,944	87,214
以攤銷成本計量之金融資產	59,942	93,520
預付稅費(註(ii))	275,919	302,372
土地使用權預付款	–	2,311,958
押金及其他預付款	19,463	15,309
	355,324	2,723,159

註：

- (i) 除按每年2.5%計息(二零二一年：2.5%)的款項人民幣4,377,000元(二零二一年：人民幣4,006,000元)外，應收聯營公司、中間控股公司、同系附屬公司及其他關連方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，預付稅費包括企業所得稅人民幣11,903,000元(二零二一年：人民幣32,817,000元)和土地增值稅人民幣62,593,000元(二零二一年：人民幣32,625,000元)。
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日，預計所有應收賬款、其他應收款項及押金將於一年內收回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

20 應收賬款及其他應收款(續)

賬齡分析

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年以內	4,998	6,306

本集團之信貸政策載於附註29(a)。

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	1,039,455	2,249,050
預售房款監管戶資金(註)	875,684	1,082,612
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	1,915,139	3,331,662
減：為房地產投資信託計劃之受限現金	-	(5,145)
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	1,915,139	3,326,517

註： 根據中國有關預售商品房的規例及規則，預售房款資金由房地產行政主管部門會同銀行共同持有，在項目工程進度達到特定節點，或滿足其他特定條件時釋放給本集團。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(b) 稅前虧損調整至用於營運活動所得之現金：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
稅前虧損：		(1,888,740)	(842,156)
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	184,115	195,558
利息收入	4(a)	(38,032)	(44,191)
融資成本	5(a)	140,357	149,216
處置物業、廠房及設備虧損／(收益)淨額	4(b)	4	(1,516)
非上市權益證券投資公允價值變動淨額	4(b)	(56,351)	(38,700)
應佔聯營公司之收益減虧損		1,169,732	147,032
應佔合營企業之收益減虧損		404,051	(88,742)
聯營公司之減值		139,254	750,000
處置投資性物業之收益	4(b)	—	(52,144)
融資租賃應收款減值、應收賬款及其他應收款虧損撥回	4(b)	(3,508)	(1,051)
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(2,027,481)	(1,866,407)
應收賬款及其他應收款減少／(增加)		2,496,074	(2,574,015)
融資租賃應收款項減少		225,000	140,004
應付賬款及其他應付款增加		479,768	667,659
合約負債(減少)／增加		(1,797,546)	1,703,331
用於營運活動所得之現金		(573,303)	(1,756,122)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和 其他貸款 人民幣千元	關聯方貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	6,606,008	2,222,060	24,595	8,852,663
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	1,200,099	1,138,000	—	2,338,099
償還貸款	(1,975,512)	(1,026,131)	—	(3,001,643)
租賃支出之資本要素	—	—	(16,974)	(16,974)
融資活動現金總變動	(775,413)	111,869	(16,974)	(680,518)
匯率調整	(83,235)	(2,929)	(245)	(86,409)
其他變動：				
因本年度簽訂新租賃合同而新增之 租賃負債	—	—	22,846	22,846
其他總變動	—	—	22,846	22,846
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	5,747,360	2,331,000	30,222	8,108,582
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	4,235,448	993,000	—	5,228,448
償還貸款	(4,095,961)	(1,208,000)	—	(5,303,961)
租賃支出之資本要素	—	—	(13,163)	(13,163)
融資活動現金總變動	139,487	(215,000)	(13,163)	(88,676)
匯率調整	241,456	—	1,329	242,785
其他變動：				
轉至分類為持有待售出售組別之負債	(1,395,000)	—	—	(1,395,000)
本年因租賃終止而減少的租賃負債	—	—	(371)	(371)
其他總變動：	(1,395,000)	—	(371)	(1,395,371)
於二零二二年十二月三十一日	4,733,303	2,116,000	18,017	6,867,320

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(d) 總租賃現金支出

現金流量表中租賃金額包含以下各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營性現金流	71,118	2,313,343
融資性現金流	13,163	16,974
	<u>84,281</u>	<u>2,330,317</u>

上述金額與下列相關：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
支付租賃租金	14,922	18,359
支付租賃土地	69,359	2,311,958
	<u>84,281</u>	<u>2,330,317</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 分類為持作待售之出售組別資產及負債

於二零二二年十一月十一日，本集團在中國北京產權交易所進行公開掛牌出售上海首馳51%股權。據此，上海首馳所有可辨認資產和負債被劃分至分類為持有待售出售組別之資產及負債。

(a) 分類為持作待售之出售組別資產：

	二零二二年 人民幣千元
現金及現金等價物	6,873
投資性房地產	1,937,722
	<u>1,944,595</u>

(b) 分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債：

	二零二二年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	1,556
銀行和其他貸款(註)	1,395,000
即期稅項	3,312
	<u>1,399,868</u>

註： 銀行及其他貸款由處置組別之資產中的投資物業擔保。

出售集團的資產不包括在合併中被抵銷的應收本集團款項人民幣1,006,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款：		
－應付同系附屬公司款項	9,231	－
－應付第三方款項	862,107	646,423
	<u>871,338</u>	<u>646,423</u>
其他應付款項：		
－應付聯營公司款項	219,463	221,443
－應付同系附屬公司款項	346,834	346,453
－應付中間控股公司款項	391,214	－
－應付第三方款項	530,261	620,781
	<u>1,487,772</u>	<u>1,188,677</u>
應付利息：		
－應付一間聯營公司款項	36,662	18,331
－應付一間中間控股公司款項	41,455	53,619
－應付同系附屬公司款項	380	71
－應付非控股股東款項	141,474	76,110
－應付第三方款項	7,524	26,023
	<u>227,495</u>	<u>174,154</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>2,586,605</u>	<u>2,009,254</u>
押金(註)	<u>102,902</u>	<u>92,435</u>
	<u>2,689,507</u>	<u>2,101,689</u>

註： 截至二零二二年十二月三十一日，除押金人民幣3,011,000元(二零二一年：人民幣45,253,000元)預計將於一年後支付外，剩餘押金、其他應付賬款及應計開支預計將於一年內支付。

截至二零二二年十二月三十一日，處置上海首馳的保證金為人民幣60,000,000元(二零二一年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日，應付同系附屬公司押金為人民幣12,000,000元。

賬齡分析

截至十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	853,066	641,786
一至兩年	16,011	2,391
兩至三年	15	2,083
大於三年	2,246	163
	<u>871,338</u>	<u>646,423</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款

(a) 於十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還	2,578,088	1,387,278
一年以上兩年以內	168,470	832,317
兩年以上五年以內	1,322,175	660,500
五年以後	664,570	932,265
	<u>2,155,215</u>	<u>2,425,082</u>
	<u>4,733,303</u>	<u>3,812,360</u>
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	451,400	421,400
一年以上兩年以內	—	420,000
兩年以上五年以內	175,000	—
	<u>626,400</u>	<u>841,400</u>
(iii) 非控股股東貸款		
一年以內或須於要求時償還	<u>1,489,600</u>	<u>1,489,600</u>
(iv) 房地產投資信託計劃貸款		
一年以內或須于要求時償還	<u>—</u>	<u>1,935,000</u>
	<u>6,849,303</u>	<u>8,078,360</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款(續)

(a) 於十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

於二零一九年十一月三十日，本集團附屬公司華僑城上海置地公司參與了深圳證券交易所的一個房地產投資信託計劃。該房地產投資信託計劃募集總資金為人民幣2,150,000,000元，含優先級資產抵押證券人民幣1,935,000,000元，認購者為除本集團以外的其他合格投資者，投資者可由此獲得年化利率為4.24%的固定收益。另有次級資產抵押證券人民幣215,000,000元，認購者為本集團，因此本集團可獲得該房地產信託計劃之剩餘收益。

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

本年內本集團向外部投資者贖回了金額為人民幣1,935,000,000元的優先級資產抵押證券。

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零二二年	二零二一年
	3.30%至1個月 香港銀行同業拆息	1個月香港 銀行同業拆息
銀行貸款	+1.60%	+1.15%至4.75%
關聯方貸款	4.35%至4.37%	4.35%至4.37%
非控股股東貸款	4.00%至9.00%	4.75%至9.00%
房地產投資信託計劃貸款	不適用	4.24%

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款(續)

(b) 貸款詳情分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動		
抵押或質押貸款		
－銀行及其他貸款	10,000	42,735
保證貸款		
－銀行及其他貸款	1,634,174	878,511
信用貸款		
－銀行及其他貸款	933,914	466,032
－關聯方貸款	451,400	421,400
－非控股股東貸款	1,489,600	1,489,600
	2,874,914	2,377,032
房地產投資信託計劃貸款	—	1,935,000
	4,519,088	5,233,278
非流動		
抵押或質押貸款		
－銀行及其他貸款	1,220,000	932,265
保證貸款		
－銀行及其他貸款	935,215	1,298,228
信用貸款		
－銀行及其他貸款	—	194,589
－關聯方貸款	175,000	420,000
	175,000	614,589
	2,330,215	2,845,082
	6,849,303	8,078,360

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款(續)

(b) 貸款詳情分析如下：(續)

於十二月三十一日，銀行保證貸款由以下關聯方提供保證：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)	1,265,215	660,500
香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)	1,304,174	1,516,239
	<u>2,569,389</u>	<u>2,176,739</u>

(c) 抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
持作自用物業	793,008	821,845
持作自用租賃土地權益	963,132	906,818
包含在「存貨和其他合同成本」中的租賃土地權益	675,321	—
在建工程	187,248	—
	<u>2,618,709</u>	<u>1,728,663</u>

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動		
— 一家聯營公司之貸款	421,400	421,400
— 一間中間控股公司之貸款	30,000	—
— 非控股股東貸款	1,489,600	1,489,600
	<u>1,941,000</u>	<u>1,911,000</u>
非流動		
— 中間控股公司之貸款	175,000	420,000
	<u>2,116,000</u>	<u>2,331,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

25 租賃負債

下表列示本集團在報告期末的租賃負債的剩餘合同到期資訊：

	二零二二年		二零二一年	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年以內	11,734	11,930	13,404	13,622
一年以後兩年以內	5,686	5,864	11,053	11,459
兩年以後五年以內	597	660	5,765	6,162
	6,283	6,524	16,818	17,621
	18,017	18,454	30,222	31,243
減：總未來利息費用		(437)		(1,021)
租賃負債現值		18,017		30,222

26 員工退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、惠州、上海、合肥、常熟相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之14%至16%(二零二一年：14%至16%)比率作出供款。

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

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅	23,469	34,289
中國土地增值稅	124,377	124,488
	147,846	158,777

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	信用 虧損撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	廣告費 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	未分配溢利 人民幣千元	業務合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元	其他金融 資產公允價 值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
遞延稅產生自：									
於二零二一年一月一日	1,232	55,941	23,112	753	(4,407)	(23,497)	(133,875)	(1,951)	(82,692)
(扣除)/計入損益	(275)	(2,526)	21,624	301	-	(373)	2,356	(9,675)	11,432
於二零二一年十二月 三十一日及二零二二年 一月一日	957	53,415	44,736	1,054	(4,407)	(23,870)	(131,519)	(11,626)	(71,260)
(扣除)/計入損益	(877)	(7,375)	61,876	(1,054)	-	-	-	(14,088)	38,482
二零二二年十二月三十一日	80	46,040	106,612	-	(4,407)	(23,870)	(131,519)	(25,714)	(32,778)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 於綜合財務狀況表對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	148,325	95,755
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	(181,103)	(167,015)
	(32,778)	(71,260)

(c) 未確認遞延稅項負債

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

於二零二二年十二月三十一日，有關附屬公司未分派溢利總額暫時性差異人民幣997,951,000元(二零二一年：人民幣796,000,000元)。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派溢利，因此本集團未就於分派該等保留溢利應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣49,898,000元(二零二一年：人民幣39,800,000元)。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(v)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損人民幣381,326,000元(二零二一年：人民幣261,637,000元)及其他暫時性差異人民幣223,470,000元(二零二一年：無)。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

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

	附註	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續 資本證券	外匯儲備	其他儲備	保留溢利	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	33	67,337	36,884	248,970	32,449	5,610,431	(764,252)	(26,481)	2,403,458	7,608,796
二零二一年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	228,725	(172,608)	-	(203,473)	(147,356)
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(232,676)	-	-	-	(232,676)
於二零二一年十二月三十一日										
及二零二二年一月一日	33	67,337	36,884	248,970	32,449	5,606,480	(936,860)	(26,481)	2,199,985	7,228,764
二零二二年權益變動：										
年度綜合收益總額		-	-	-	-	245,387	472,257	-	(319,153)	398,491
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(236,553)	-	-	-	(236,553)
於二零二二年十二月三十一日	33	67,337	36,884	248,970	32,449	5,615,314	(464,603)	(26,481)	1,880,832	7,390,702

(b) 股息

概無歸屬於本年度的派付予本公司權益股東的股息(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

法定及已發行股本

法定：

	二零二二年		二零二一年	
	每股面值 港幣0.1元之 普通股	股份數目 千股	每股面值 港幣0.1元之 普通股	股份數目 千股
	股本 港幣千元		股本 港幣千元	
於一月一日和十二月三十一日	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000

已發行股本：

	二零二二年		二零二一年	
	每股面值 港幣0.1元之 普通股	股份數目 千股	每股面值 港幣0.1元之 普通股	股份數目 千股
	股本 人民幣千元		股本 人民幣千元	
於一月一日和十二月三十一日	748,366	67,337	748,366	67,337

(d) 永續資本證券

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息(續)

(d) 永續資本證券(續)

該等證券由華僑城企業有限公司提供無條件且不可撤銷的擔保。

本公司可全權酌情決定選擇根據證券條款推遲分配，可以選擇贖回全部或部分證券。

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

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

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

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

(ii) 資本公積

資本公積包括：

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備性質及用途(續)

(iii) 法定儲備金

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

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

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

(iv) 外匯儲備

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

(v) 公允價值儲備(不可撥回)

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

(vi) 其他儲備

其他儲備包括企業發展基金和債券發行費用。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 股本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理

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

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

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

在二零二二年，本集團將持續二零二一年的策略，將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

十二月三十一日本集團的資本負債比率如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
借貸總額	6,849,303	8,078,360
資產總額	22,776,039	26,342,763
資本負債比率	30.1%	30.7%

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

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

(a) 信貸風險

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

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

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

應收賬款及其他應收款

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

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

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

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

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

	二零二二年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	1.46%	5,072	74
逾期三年以上	100%	220	220
		5,292	294
	二零二一年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	1.56%	6,406	100
逾期三年以上	100%	220	220
		6,626	320

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

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

本年應收賬款虧損準備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	320	228
確認減值虧損	-	92
撥回減值虧損	(26)	-
於十二月三十一日	294	320

(b) 流動性風險

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

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

	二零二二年						二零二一年					
	合同未折現現金流量						合同未折現現金流量					
	一年以內或					於十二月	一年以內或					於十二月
	於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	三十一日	於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	三十一日
	賬面價值					賬面價值	於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	賬面價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款	2,689,507	-	-	-	2,689,507	2,689,507	2,101,689	-	-	-	2,101,689	2,101,689
銀行及其他貸款	2,741,171	247,286	1,455,815	796,686	5,240,958	4,733,303	3,470,893	905,584	797,145	1,012,497	6,186,119	5,747,360
關聯方及未控股股東貸款	1,987,363	24,841	179,744	-	2,191,948	2,116,000	1,959,029	448,802	-	-	2,407,831	2,331,000
租賃負債	11,930	5,864	660	-	18,454	18,017	13,622	11,459	6,162	-	31,243	30,222
	7,429,971	277,991	1,636,219	796,686	10,140,867	9,556,827	7,545,233	1,365,845	803,307	1,012,497	10,726,882	10,210,271

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零二二年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣4,733,303,000元(二零二一年：人民幣3,812,360,000元)均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零二二年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後溢利及保留溢利減少／增加約人民幣10,273,000元(二零二一年：人民幣7,610,000元)。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後溢利及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零二一年相同。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險

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

(i) 匯率風險敞口

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

	匯率風險敞口(人民幣列示)	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	8,208	403,399
集團內部公司間應收款項及應付款項	367,883	480,168
應收賬款及其他應收款	—	463
確認資產及負債產生的淨風險	376,091	884,030

(ii) 敏感性分析

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險(續)

(ii) 敏感性分析(續)

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%，本集團的溢利增加人民幣18,805,000元(二零二一年：人民幣44,201,000元)。

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

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級(續)

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

	二零二二年十二月三十一日			
	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	公允價值計量分類		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續的公允價值計量				
其他金融資產：				
- 非上市權益證券	353,098	-	-	353,098
	二零二一年十二月三十一日			
	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	公允價值計量分類		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續的公允價值計量				
其他金融資產：				
- 非上市權益證券	309,638	-	-	309,638

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級(續)

截至二零二二年和二零二一年十二月三十一日止年度無任何在層級1、層級2或層級3之間的轉換。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

b. 有關層級3公允價值計量資料

	估值技術	重要不可 觀察輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比 公司法	缺乏市場 流通性折扣	22% - 38%

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二二年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團溢利上升／減少人民幣2,164,000元(二零二一年：人民幣1,789,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

b. 有關層級3公允價值計量資料(續)

會計期間內，層級3公允價值計量變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	309,638	274,818
處置	(12,891)	(3,880)
期間內公允價值變動確認損益	56,351	38,700
於十二月三十一日	353,098	309,638
於報告期末持有資產計入損益的 本年度收益總額	56,351	38,700

(iii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的價值無重大差異。

30 承擔

截至十二月三十一日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已簽訂合約：		
存貨	4,325,154	3,760,297
於聯合營企業之投資	783,475	783,475
	5,108,629	4,543,772

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 或然負債

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

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

於二零二二年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣936,306,000元(二零二一年：人民幣498,005,000元)。

32 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 重大關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
購買商品及服務	86,764	34,204
租賃支出	4,355	4,597
利息支出(註)	115,715	102,259
利息收入	132	1,649
償還貸款(註)	1,208,000	1,026,131
新增貸款(註)	993,000	1,138,000
收回來自聯營公司借款	—	200,921
融資租賃收入	1,045	8,483
融資租賃收款	120,000	80,000

註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 重大關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期僱員福利	9,717	16,088
退休後福利	607	671
	10,324	16,759

總薪酬已包含於「人工成本」(附註5(b))。

(d) 與關聯方的結餘

應收／(應付)關聯方金額載於綜合財務報表附註20、23和24中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

33 公司層面財務狀況表

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,159	22,881
於附屬公司的投資	666,515	681,565
於一間聯營公司之權益	371,033	379,412
於一間合營公司之權益	342,803	350,543
	<u>1,393,510</u>	<u>1,434,401</u>
流動資產		
其他應收款	8,405,038	7,409,148
銀行存款及庫存現金	50,985	709,314
	<u>8,456,023</u>	<u>8,118,462</u>
流動負債		
其他應付款	517,893	130,235
租賃負債	7,214	6,664
銀行貸款	1,929,463	1,344,543
	<u>2,454,570</u>	<u>1,481,442</u>
流動資產淨值	<u>6,001,453</u>	<u>6,637,020</u>
總資產減流動負債	<u>7,394,963</u>	<u>8,071,421</u>
非流動負債		
銀行貸款	—	832,317
租賃負債	4,261	10,340
	<u>4,261</u>	<u>842,657</u>
資產淨值	<u>7,390,702</u>	<u>7,228,764</u>
股本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,615,314	5,606,480
儲備	1,708,051	1,554,947
權益總額	<u>7,390,702</u>	<u>7,228,764</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

34 直接和最終控制方

於二零二二年十二月三十一日，董事會認為該集團的直系母公司及最終控制方分別為Pacific Climax Limited(「Pacific Climax」)和華僑城集團。Pacific Climax和華僑城集團分別於英屬處女群島和中國大陸註冊成立，並無編製做公開用途的財務報表。

35 已頒佈但於截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零二二年十二月三十一日止年度，暫未生效，因此本財務報告未採用該準則。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第17號，保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號修正案，財務報表的列報：流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號修正案，財務報表的列報及香港財務報告準則2號修正案， 做出重要性判斷：會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修正案，會計政策、會計估計變更和差錯： 會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修正案，所得稅：單一交易產生遞延所得稅資產及負債	二零二三年一月一日

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

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零二二年 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	3,072,451	1,474,128	1,306,550	2,071,903	1,584,694
銷售成本	(2,750,134)	(1,169,981)	(990,072)	(1,306,174)	(1,026,106)
毛利	322,317	304,147	316,478	765,729	558,588
其他收入	40,354	55,024	65,646	93,836	124,257
其他淨(虧損)/收益	(32,720)	118,265	465,514	221,979	368,930
銷售費用	(80,171)	(89,033)	(97,768)	(103,200)	(124,736)
管理費用	(285,126)	(273,053)	(352,270)	(403,405)	(334,304)
其他經營開支	—	—	—	—	(459)
經營(虧損)/溢利	(35,346)	115,350	397,600	574,939	592,276
融資成本	(140,357)	(149,216)	(183,099)	(268,732)	(175,061)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	(1,169,732)	(147,032)	(66,902)	306,063	418,994
應佔合營企業之溢利扣減虧損	(404,051)	88,742	(939)	(8,150)	229,244
聯營公司減值損失	(139,254)	(750,000)	(70,000)	—	—
稅前(虧損)/溢利	(1,888,740)	(842,156)	76,660	604,120	1,065,453
所得稅	(107,322)	(56,952)	(101,093)	(354,514)	(206,898)
年度持續經營業務(虧損)/利潤	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)	249,606	858,555
終止經營業務	—	—	—	—	—
年度終止經營業務利潤	—	—	—	—	68,272
年度(虧損)/利潤	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)	249,606	926,827
歸屬於：					
本公司權益持有人	(1,912,536)	(883,252)	63,757	266,961	798,702
非控股股東	(83,526)	(15,856)	(88,190)	(17,355)	128,125
年度(虧損)/溢利	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)	249,606	926,827
每股(虧損)/盈利(人民幣元)					
基本	(2.88)	(1.49)	(0.29)	0.04	0.77
攤薄	(2.88)	(1.49)	(0.29)	0.04	0.76

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合財務狀況表

	二零二二年 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	2,691,479	4,582,386	4,697,730	8,900,149	6,436,647
無形資產	24,517	33,639	42,702	52,922	6,273
商譽	—	—	—	570	570
於聯營公司之權益	2,124,711	3,607,167	4,368,908	5,410,696	4,919,831
於合營企業之權益	706,395	1,137,901	1,197,304	302,560	287,330
其他金融資產	353,098	309,638	1,141,530	1,618,292	1,437,525
融資租賃應收款	—	122,588	251,944	382,253	230,870
應收賬款及其他應收款	—	—	—	1,623	2,476
遞延稅項資產	148,325	95,755	76,631	222,012	191,012
	6,048,525	9,889,074	11,776,749	16,891,077	13,512,534
流動資產					
交易性金融資產	—	—	—	118,480	—
存貨及其他合約成本	12,512,456	10,299,940	8,302,909	5,767,090	7,055,723
融資租賃應收款	—	98,928	108,679	117,206	65,342
應收賬款及其他應收款	355,324	2,723,159	946,603	880,060	1,222,255
銀行存款及庫存現金	1,915,139	3,331,662	4,274,938	2,681,489	3,222,953
	14,782,919	16,453,689	13,633,129	9,564,325	11,566,273
分類為持作待售出售組別之資產	1,944,595	—	12,079	—	—
	16,727,514	16,453,689	13,645,208	9,564,325	11,566,273

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年 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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款及其他應付款	2,689,507	2,101,689	1,554,090	2,875,136	2,657,446
合約負債	1,609,712	3,407,258	1,459,276	512,781	143,949
租賃負債	11,734	13,404	13,330	26,489	—
銀行及其他貸款	2,578,088	3,322,278	573,899	2,099,413	4,979,886
關聯方貸款	1,941,000	1,911,000	862,400	913,400	2,037,700
即期稅項	147,846	158,777	169,570	791,848	748,884
	8,977,887	10,914,406	4,632,565	7,219,067	10,567,865
與分類為持作待售之出售組別 資產直接相關之負債	1,399,868	—	1,849	—	—
	10,377,755	10,914,406	4,634,414	7,219,067	10,567,865
淨流動資產	6,349,759	5,539,283	9,010,794	2,345,258	998,408
總資產減流動負債	12,398,284	15,428,357	20,787,543	19,236,335	14,510,942
非流動負債					
銀行及其他貸款	2,155,215	2,425,082	6,032,109	6,016,264	1,410,771
關聯方貸款	175,000	420,000	1,359,660	59,350	—
租賃負債	6,283	16,818	11,265	52,341	—
遞延稅項負債	181,103	167,015	159,323	188,932	194,514
	2,517,601	3,028,915	7,562,357	6,316,887	1,605,285
資產淨值	9,880,683	12,399,442	13,225,186	12,919,448	12,905,657
歸屬於本公司權益持有人權益					
總額	6,185,275	8,620,508	9,430,396	9,346,075	9,466,242
非控股權益	3,695,408	3,778,934	3,794,790	3,573,373	3,439,415
權益總額	9,880,683	12,399,442	13,225,186	12,919,448	12,905,657