

科技建築 綠色家園 城市向美

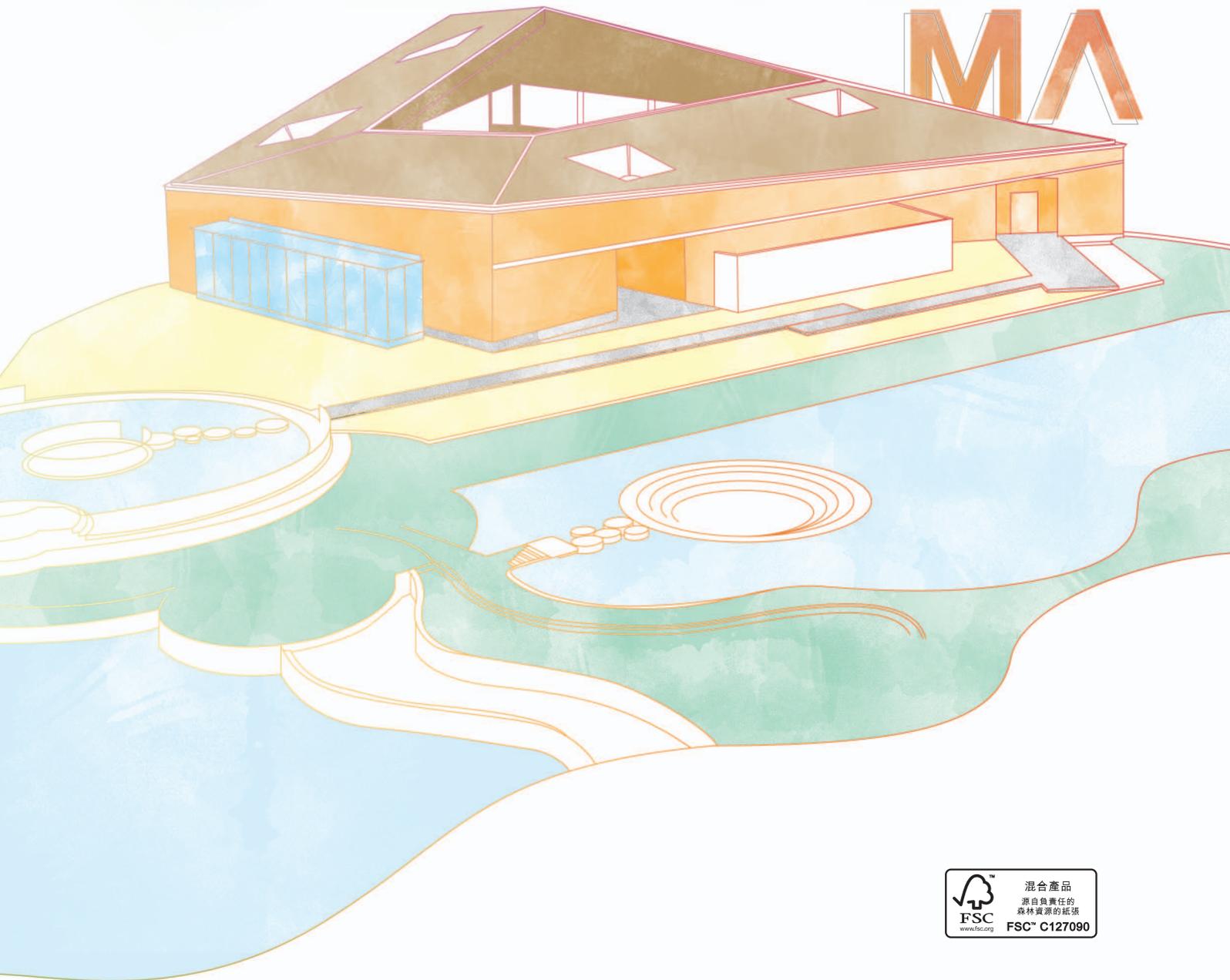
M O M A F i n e L i v i n g

2021 年報



MO

MA



目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	8
管理層討論及分析	11
投資者關係報告	26
企業管治報告	27
環境、社會及管治報告	43
董事及高級管理層履歷	95
董事會報告	98
獨立核數師報告	115
合併損益及其他全面收入報表	118
合併財務狀況報表	120
合併權益變動表	122
合併現金流量表	125
合併財務報表附註	128
財務資料概要	232

公司資料

董事會

執行董事

張鵬先生(於2022年11月9日獲委任為主席、總裁)
張雷先生(於2022年11月9日辭任為主席)
陳音先生

非執行董事

陳志偉先生(於2022年3月24日辭任)
唐倫飛先生(於2022年3月24日獲委任)
曾強先生
范慶國先生(於2022年11月9日辭任)

獨立非執行董事

秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
許俊浩先生
崔健先生
高志凱先生
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任，
於2022年11月9日辭任)

審核委員會

許俊浩先生(主席)
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
崔健先生
高志凱先生
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任，
於2022年11月9日辭任)

環境、社會及管治委員會

張鵬先生(主席)(於2021年12月1日獲委任)
崔健先生(於2021年12月1日獲委任)
許俊浩先生(於2021年12月1日獲委任)
高志凱先生(於2021年12月1日獲委任)
劉加平先生(於2021年12月1日獲委任，
於2022年11月9日辭任)

薪酬委員會

高志凱先生(主席)(於2021年2月25日獲委任)
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)
張雷先生
崔健先生

提名委員會

崔健先生(主席)
張雷先生
許俊浩先生
高志凱先生

授權代表

張鵬先生
鄧任雨先生(於2022年1月31日辭任)
梁柏強先生(於2022年1月31日獲委任)

公司秘書

鄧任雨先生(於2022年1月31日辭任)
梁柏強先生(於2022年1月31日獲委任)

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下
的註冊公眾利益實體核數師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環
花園道三號
冠君大廈
805-6室

公司資料

註冊辦事處

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

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

開曼群島股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團
香港中環
皇后大道中99號
中環中心9樓
電話：(852) 2851 1038
傳真：(852) 2865 1638
電郵：modernland@wsfg.hk

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

上市資料

於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券

普通股

股份代號：1107

於香港聯合交易所有限公司上市之債務證券

可持續及綠色交易所

於2023年到期本金總額
321,000,000美元利率9.8%的優先票據(於2023年1月10日
撤銷上市)

債務股份代號：40525

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介

綜述

當代置業（中國）有限公司（下稱「本公司」、「當代置業」，連同其附屬公司統稱「本集團」），2000年於北京設立，並於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有於中華人民共和國（「中國」）房地產開發資質。公司連續七年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，圍繞「愛我家園行動」的主題思想，為客戶創造精誠所至、真實品位的生活體驗，為本公司股東（「股東」）創造良好的經濟效益，為全社會創造良好的社會效益。公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌—MOMΛ，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMΛ由「M」「O」「M」「Λ」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「Λ」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活。

公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以綠色科技領先之道、全生命週期產業家園運營之道、引力加速之道、數位流程與運營之道、綠健養老產業運營之道為企業核心競爭力，不斷研發及運用綠色科技技術。專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統，天棚輻射製冷製熱系統，外圍護結構保溫系統，高

性能外窗系統，全置換新風系統，隔音降噪系統」等科技建築系統。使MOMΛ產品具有良好的特性。其在創造高舒適度的情況下（全年維持室內所有房間溫度在約20°C-26°C，濕度在約30%-70%，符合ISO7730中定義的最舒適環境），其能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一，預期持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本，為社會營造了良好的生態環境。

公司強力打造標準化的產品力

經過逾20年項目實踐，當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型，並形成可以複製的產品模式，對應不同的客群分成四條標準化產品線，分別為：頂級綠色科技的當代MOMΛ產品線、高端綠色科技的當代著MOMΛ產品線、品質綠色科技的當代閱MOMΛ產品線、全生命週期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMΛ產品線。公司建立健全標準化產品線開發模式，基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分，形成三類標準化產品線：第一類、既創造現金流也創造利潤的項目；第二類、創造現金流的項目；第三類、創造利潤的項目。截至目前，公司成功開發百餘個綠色科技優質產品，國內重點深耕五大城市群，即京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群和成渝城市群，國外重點聚焦北美區域。

公司簡介

公司不斷塑造權威品牌影響力

公司綠色科技產品技術不斷升級。公司正式裝配集「装配式+淨零能耗+健康建築體系」於一體、榮獲國際主動房聯盟授予的ACTIVE HOUSE科技創新獎的「恐龍3號」。當代西山上品灣MOMΛ 集合百年住宅、住宅性能評定、綠色住區三箭齊發；當代通州萬國城MOMΛ 榮獲WELL建築標準™ 鉑金級預認證；佛山當代萬國府MOMΛ 榮獲WELL建築標準™ 金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代MOMΛ 榮膺世界高層建築與都市人居學會（CTBUH）「TenYear Award」/「50年世界最具影響力的50棟高層建築」，全國唯一。公司榮膺「中國綠色地產運行典範第2名」。

公司行業品牌影響力繼續擴大。中國房地產業協會發佈排名，公司榮獲「2021中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產上市公司創新能力5強」；中國指數研究院發佈排名，公司列居「2021中國房地產百強企業穩健性TOP10」、「2021中國房地產百強企業—融資能力TOP10」、「2021中國特色地產運營優秀企業—綠色科技地產」等榮譽。

公司社會責任專注力度增加。企業榮獲「中國誠信建設AAA共建單位」。除了專注於綠色科技的MOMΛ 建築產品本身，當代置業更欣然與行業合作夥伴、機構一起致力

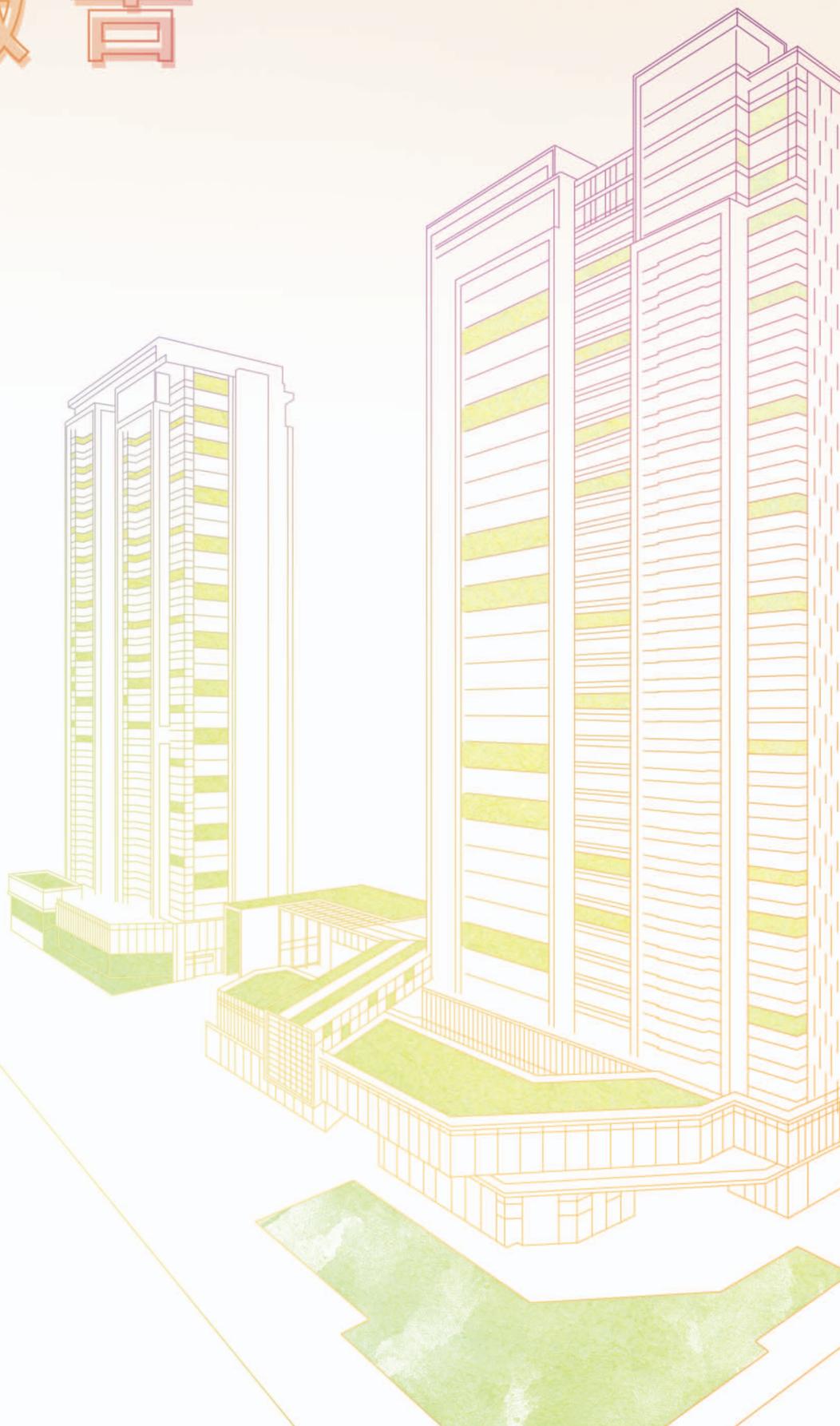
推動綠色事業，自2015年與中國房地產業協會人居環境委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地，當代置業成為綠色住區最多的企業。2019年，撫州當代城MOMΛ、陝西當代嘉寶公園悅MOMΛ、北京當代西山上品灣MOMΛ、石首當代顯揚府MOMΛ、湖州當代上品灣MOMΛ、張家口垣著MOMΛ、孝感當代拾光裡MOMΛ、菏澤當代城MOMΛ 榮獲「綠色住區」認證。公司最早專注於綠色健康建築的探索，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠、自綠，到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMΛ 項目獲得了國際上最大的綠色建築獎項—美國綠色協會頒發的LEED-ND認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；公司多次榮獲國內最高綠建認證獎項—綠色建築三星運營標識，還囊括了全國首個續評綠色建築三星運營標識。

當代置業堅持「科技建築·綠色家園·城市向美」的原則，以最大力度為零排放、零碳、零污染，降低熱島效應，提高建築的舒適度，滿足能源、舒適、環境的協調，為城市美好發展和美好人居做貢獻。



主席 報告



主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），提呈本集團截至2021年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2021年12月31日，本公司實現了在現時市場環境和彼時經營狀況下最努力的銷售業績。

回顧2021

對房地產行業來說，2021年是個不平靜且不平坦的年份。行業內所有企業都面臨著宏觀層面經濟衰退疊加政策調整的巨大變革。在此過程中，諸多房企面臨著嚴峻流動性問題。我們認為，任何變革都有陣痛，所有新生都伴隨舊疾，房地產迎來新模式的道路上伴生著一些企業的創傷不可避免。

2021年，本公司同樣遭遇了流動性危機，於第一時間積極開展自救他救，在負債管理方面，採取了債務重組和展期、處置資產、引入戰投等全方位應對策略，以求最大限度降低風險傳導和風險蔓延。在經營方面，本公司集合各種有效資源，力爭實現核心資產資源的保全，確保核心人才的穩定，維持流程與運營體系的穩固，盡最大努力保證公司發展底盤基本平穩。

2021年，本公司實現收入達約人民幣114億元，受存貨減值等影響，毛利潤較2020年有顯著下降，受投資物業公允價值下跌，應收款計提撥備及合聯營企業虧損影響，本公司所有人應佔淨虧損達約人民幣20億元。截至2021

年12月31日，本公司合併現金餘額約人民幣40億元，該等現金絕大部分存放於項目層面監管賬戶，為項目後續正常運營提供了較好保障。

2021年，本公司出現負債端管理的極大危機。境外出現優先票據違約情況，本公司積極應對，在出現違約事宜後委任華利安諾基（中國）有限公司為境外債務顧問，委任盛德律師事務所為境外法律顧問，協助本公司對現存境外優先票據進行整體重組。境外違約傳導至本公司境內部分債務出現違約情況，本公司主動與相關金融機構友好磋商，徵求各方理解，已經取得了積極的成果，實現了部分債務的展期、緩期和減免等。對於開復工受影響的項目，公司也在持續促成與相關債權人達成和解，重新制定償債方案，力爭不影響項目施工進度，盡全力保質保量按時交付。

2021年，本公司以現有布局為重點，實現業務版圖保持穩定。同時，公司積極探索未來房地產行業的轉型方向，充分利用綠色品牌、技術研發、科技產品和全生命週期服務等優勢，加大創新業務的投入和布局，尋求新的增長曲線。

2021年，公司在如此艱難的形勢下，一直篤定堅持綠色科技核心競爭力，堅守對舒適住宅產品的追求，實現了萬餘戶居民的高標準交付。本年度共獲得2個綠建三星運行標識，1個綠建二星設計標識，1個綠建新國標二星標識，石家莊當代府MOMΛ項目獲得健康社區金級認證。公司累計獲得綠色建築認證面積已達到近千萬平方米；綠色住區認證已達到28個，全國佔比近7成。

主席報告

展望2022年

2022年，各地房地產出台政策的力度將進一步加大；信心逐步恢復，市場回暖趨勢持續，供給端和需求端均有明顯放量；行業加速修復，在政策積極力度和市場回暖預期的雙重催化下，資本市場和信用市場也會逐步得到修復。本公司將堅持紓困與發展同步的戰略策略，一手化解債務風險，一手謀求創新發展。具體來看，本公司將從以下三個維度出發，實現戰略經營目標。

傾力削負債降槓桿，構建企業發展安全墊

本公司將基於既定的債務重組和債券重組方案，與債權人保持積極溝通，逐步妥善處理存量債務，逐步改善負債狀況，早日脫離流動性危機的泥潭。

未來，公司將將摒棄高槓桿、高風險的發展模式，主動壓降負債，走上低槓桿、低風險的發展道路。公司將在

有效消解既有債務的基礎上，嚴控新增債務規模，構建合理的負債水平，降低融資成本，加厚企業發展安全墊。

全力保業主交付，彰顯全生命週期產業家園

本公司將積極把握政策機遇，通過借助利用保交樓專項基金、爭取銀行和地方政府的專項資金，全力盤活優質項目，為項目後續的正常運營、保交付工作提供了較好的保障。整合多種可利用資源，無條件支持項目的正常開發建設，確保無障礙竣工交付，以保交付為首要目標，履行社會責任。

本公司將繼續夯實上市公司主體責任的切實履行，基於但不限於ESG報告體系中的各項要求，堅持將「全生命週期產業家園」理念融入到每一個MOM生活家園「4+1」社區中，覆蓋幼兒、青年、成年、中老年階層的全生命



主席報告

週期生活體驗，融入餐飲、住宿、教育、養老、醫療、創業等產業元素，實現生活家園到產業家園的深度進階。

堅持綠色科技戰略，走品質化的發展路線

在紓困銷債的基礎上，公司將持續積極探索未來的發展模式，弱化規模強化效益、壓降槓桿抬高淨利，走差異化品質化的發展路線，為房企轉型發展、行業轉型升級提供優秀的模板案例。

本公司將繼續堅持「雙碳」引領下的綠色科技戰略，以碳中和為終極目標，將依托技術和人才積累，持續植入最新成果及理念，升華技術四恒和場景四衡，為客戶創造全生命週期的舒適居住體驗。公司將持續拓展綠色科技在多個產業場景的應用，進一步拓寬低碳環保的價值體現。致力於打造低碳、環保、可持續的居住產品、客戶服務，走上品質化的路。

從2021年出險以來，本公司遭遇了自成立以來最嚴重的挑戰和壓力，本人首先向各位股東、客戶、債權人等多方主體致以最真誠的歉意，也衷心感謝股東的鼎力支持和信任，並對本集團董事會成員、管理團隊和全體職員辛勤努力的工作深表謝意。

未來，本公司將深刻反思，深切復盤，刮骨療傷，祛除頑疾，充分利用宏觀經濟止跌企穩的大環境和房地產政策的持續落地，全力紓解債務風險，全力恢復正常經營，儘早讓公司回歸安全、良性、健康發展狀態。

當代置業(中國)有限公司

董事會主席

張鵬

2022年12月29日

管理層討論及分析



前景展望

2022年，各地房地產出台政策的力度將進一步加大；信心逐步恢復，市場回暖趨勢持續，供給端和需求端均有明顯放量；行業加速修復，在政策積極力度和市場回暖預期的雙重催化下，資本市場和信用市場也會逐步得到修復。本公司將堅持紓困與發展同步的戰略策略，一手化解債務風險，一手謀求創新發展。具體來看，本公司將從以下三個維度出發，實現戰略經營目標。

本公司將繼續以「傾力削負債降槓桿，構建企業發展安全墊」；「全力保業主交付，彰顯全生命週期產業家園」及「堅持綠色科技戰略，走品質化的發展路線」三方面出發，實現2022年的戰略經營目標。

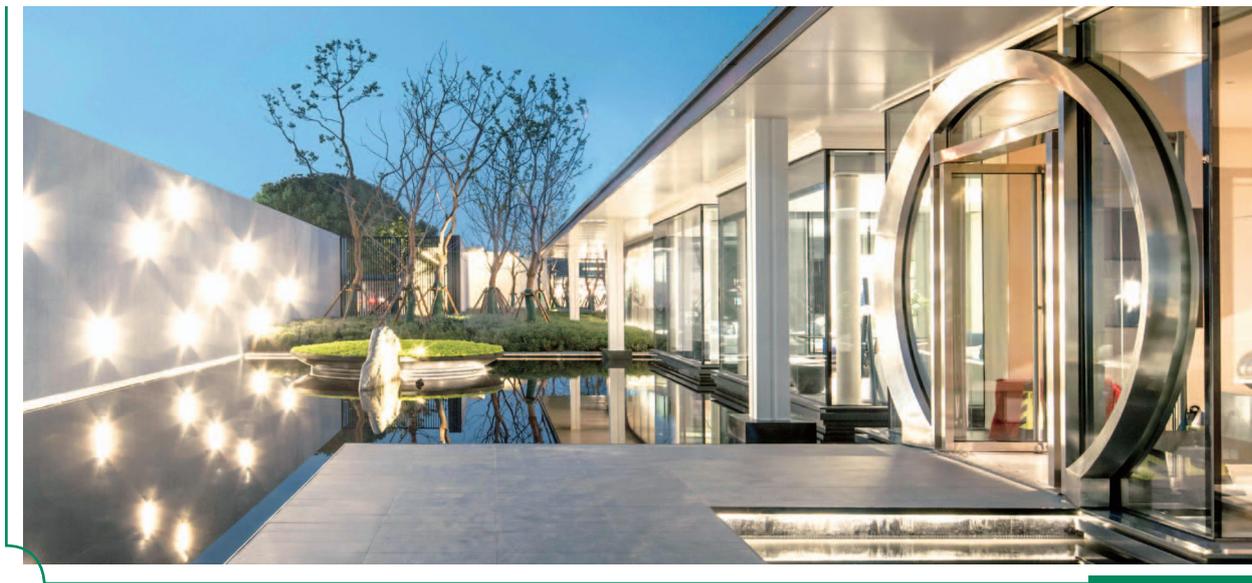
業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務。

物業銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣10,982.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度減少約28.7%。本集團於2021年交付建築面積為1,029,709平方米和4,691個車位。物業銷售毛利率約5.3%，與2020年下跌18.2個百分點。下跌主要由於毛利減少及發展中物業和持作銷售竣工物業的撇減所致。截至2021年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,397元／平方米，車位平均交付售價為人民幣58,939元／個。

管理層討論及分析



物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2021年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣63.4百萬元，較2020年同期增加約18.5%。

房地產代理服務為集團以MOMA綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。截至2021年12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣203.5百萬元，較2020年同期的約人民幣201.9百萬元上升約0.8%。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原。截至2021年12月31日止年度酒店收益約人民幣56.0百萬元，較2020年同期的約人民幣51.4百萬元上升約8.9%。

截至2021年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣144.7百萬元，而2020年同期收益錄得約人民幣31.0百萬元。

管理層討論及分析

合約銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣36,050.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度下降約14.6%，而銷售總建築面積3,550,264平方米和7,590個車位，較截至2020年12月31日止年度分別減少約12.7%和增長約24.9%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省／直轄市	2021年			2020年		
	合約銷售 人民幣 千元	建築面積 (平方米)或 車位	平均售價 人民幣元／ 平方米或 車位	合約銷售 人民幣 千元	建築面積 (平方米)或 車位	平均售價 人民幣元／ 平方米或 車位
安徽	3,385,487	447,345	7,568	3,219,190	366,248	8,790
北京	253,378	7,188	35,250	2,805,456	58,701	47,792
福建	313,090	15,258	20,520	120,824	5,772	20,933
重慶	2,725,356	282,099	9,661	2,078,067	262,113	7,928
廣東	1,601,263	47,091	34,004	1,708,730	139,310	12,266
貴州	825,424	90,378	9,133	1,306,547	199,702	6,542
河北	1,863,052	184,432	10,102	595,394	56,518	10,535
河南	158,888	19,263	8,248	1,457,722	220,206	6,620
湖北	5,215,661	768,270	6,789	6,766,156	883,730	7,656
湖南	1,343,547	115,970	11,585	4,494,821	426,570	10,537
內蒙古	380,107	30,360	12,520	-	-	-
江蘇	4,361,470	243,705	17,897	4,845,949	249,751	19,403
江西	976,735	83,993	11,629	2,669,685	301,226	8,863
遼寧	1,094	191	5,728	25,579	3,385	7,557
陝西	2,577,092	157,899	16,321	5,600,452	511,637	10,946
山東	846,601	110,726	7,646	1,311,400	154,840	8,469
山西	538,269	45,537	11,820	2,148,285	183,794	11,689
天津	80,209	12,805	6,264	253,172	32,082	7,891
浙江	7,940,579	887,754	8,945	196,027	13,483	14,539
物業小計	35,387,302	3,550,264	9,968	41,603,456	4,069,068	10,224
車位	663,130	7,590個車位	87,369／車位	608,083	6,076個車位	100,079／車位
合計	36,050,432			42,211,539		

管理層討論及分析

土地儲備

於2021年12月31日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備（不包括投資性物業及持作自用的物業）合計14,663,737平方米。本集團、其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省／直轄市	於2021年 12月31日 未售 總建築面積* (平方米)
安徽	1,043,892
北京	481,607
重慶	1,022,829
福建	104,272
廣東	589,683
貴州	702,147
河北	757,422
河南	241,256
湖北	3,984,928
湖南	722,903
內蒙古	79,149
江蘇	866,786
江西	329,384
遼寧	107,025
陝西	1,526,538
山東	799,110
上海	17,704
山西	1,036,960
天津	193,441
浙江	56,701
合計	14,663,737

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

2021年土地獲取

於2021年，本集團、其合營企業及聯營公司堅持穩健及均衡的土地獲取策略，本集團、其合營企業及聯營公司透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共20個新項目的相應地塊或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約3,563,815平方米。

預計項目所在(省/直轄市)	新項目個數	預計
		總建築面積 (平方米)
安徽	1	82,500
重慶	2	157,860
廣東	1	19,600
湖北	6	2,100,355
內蒙古	1	79,200
江蘇	2	107,700
陝西	5	781,100
山東	2	235,500
合計	20	3,563,815

主要項目

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
北京當代雲境MOMA	51%	49,477	163,593	2017.05	2024.12	商業、車庫	在建	北京市順義區李橋鎮 順義新城第29街區
當代通州萬國府MOMA	51%	35,998	220,733	2017.04	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	北京市玉橋西路東側
北京當代西山上品灣 MOMA	51%	78,773	130,030	2018.04	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	北京市昌平區陽坊鎮陽坊村 碧春園
寧河當代公園閱MOMA	100%	124,086	193,441	2019.08	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	天津寧河區海航城
張家口滿庭春MOMA	35%	170,592	340,841	2018.01	2023.12	住宅、商業、車庫	在建	張家口市宣化區沙嶺子鎮
張家口垣著MOMA	48%	61,365	123,909	2018.11	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	張家口市橋東區勝利北路 52號鵬躍龍城小區

管理層討論及分析

項目	整個項目		總建築 面積 (平方米)	預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
	本集團 應佔權益	所涉總地盤 面積約數 (平方米)						
石家莊當代府MOMΛ	90%	76,872	210,874	2019.10	2023.08	住宅、商業、車庫	在建	河北省石家莊市樂城區 建設大街以東東尹村以北 裕翔街以西
石家莊當代境MOMΛ	75%	59,711	191,131	2021.02	2023.08	住宅、商業、車庫	在建	石家莊市長安區北二環與 翟營大街交叉口
太原當代城MOMΛ	51%	141,881	508,309	2018.06	2023.05	住宅、商業、車庫	在建	山西省太原市南中環與 新晉祠路西北角
山西當代晉中上品學府	49%	142,155	355,388	2018.09	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	晉中市榆次區文華街 環城東路
太原當代著MOMΛ	20%	78,899	272,589	2019.07	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	太原市小店區馬練營路36號
呼市鵬輝當代閱MOMΛ	20%	17,595	79,149	2021.02	2024.03	住宅、商業、車庫	在建	呼和浩特市賽罕區金橋開發 區華福家苑北側
仙桃滿庭春當代城MOMΛ	100%	79,035	300,138	2018.04	2022.11	住宅、商業、車庫	在建	仙桃市乾河辦事處黃金大道 南側
憶美當代城MOMΛ	41%	38,934	109,015	2020.02	2022.04	住宅、商業、車庫	在建	洪湖市新堤辦事處文泉大道 北側
潛江當代閱MOMΛ	30%	64,124	160,000	2020.03	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	潛江市紫月湖新區
當代恩傑上品MOMΛ	30%	68,139	159,663	2020.11	2023.05	住宅、商業、車庫	在建	潛江市園林辦事處紫光西路 以東、馬家巷以北
監利憶美當代城MOMΛ	24%	407,143	963,487	2021.01	2024.11	住宅、商業、車庫	在建	監利市荊江路以西、章華 大道以南
潛江當代滿庭春MOMΛ	31%	56,912	142,200	2021.03	2023.11	住宅、商業、車庫	在建	潛江泰豐辦事處青龍溝社區 興盛路以北
當代高科上品MOMΛ	66%	35,997	111,590	2019.12	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	株洲市天元區株洲大道與 黑龍江路交匯
衡陽當代閱MOMΛ	51%	36,331	127,160	2019.11	2022.06	住宅、商業、車庫	在建	衡陽市蒸湘區長湖鄉松亭村
長沙當代境MOMΛ	25%	50,346	196,626	2020.05	2023.06	住宅、商業、車庫	在建	長沙市高新區東方紅路和 文軒路交匯處

管理層討論及分析

項目	整個項目		總建築 面積 (平方米)	預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
	本集團 應佔權益	所涉總地盤 面積約數 (平方米)						
長沙時代MOMΛ雲PARK	20%	8,848	53,088	2020.09	2022.11	住宅、商業、車庫	在建	長沙雨花區
長沙當代府MOMΛ	100%	39,000	146,107	2020.11	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	長沙市開福區馬欄山視頻 文創園內
荊州當代城MOMΛ	60%	202,698	424,103	2021.06	2026.08	住宅、商業、車庫	在建	荊州北新區
黃石大冶當代閣	40%	49,304	173,448	2021.04	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	大冶市金陽路
安徽阜陽當代城MOMΛ	74%	162,321	357,186	2018.11	2023.04	住宅、商業、車庫	在建	阜陽經濟技術開發區經八路 北側、經五路東側
新橋當代閣MOMΛ	100%	65,647	144,422	2020.01	2023.09	住宅、商業、車庫	在建	壽縣新橋產業園創業大道與 永樂路交口
蚌埠奧萊當代城	35%	199,482	401,541	2020.11	2024.06	住宅、商業、車庫	在建	蚌埠解放北路西側、澀河路 北側
蘇州當代著家MOMΛ	80%	26,136	154,294	2019.04	2023.03	住宅、商業、車庫	在建	江蘇省蘇州相城區相城大道 666號
陝西當代嘉寶公園悅 MOMΛ	51%	110,597	202,970	2018.11	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	陝西省西安市未央區紅光路 以北、西戶鐵路以南、 石家村城改安置地塊以東
大明宮當代著MOMΛ	51%	48,210	199,164	2021.07	2024.03	住宅、商業、車庫	在建	西安曲江大明宮太華南路 以東、北二環以南、 玄武路以北
西安當代境MOMA	51%	48,824	170,800	2020.02	2022.11	住宅、商業、車庫	在建	西安市灊橋區東三環以西 三殿村北澇河以東
西安當代府MOMΛ	51%	43,049	101,957	2021.03	2023.09	住宅、商業、車庫	在建	西安灊橋生態區灊灊三路以南、 廣河北路以北、澇河西路 以西
西安當代壘MOMΛ	26%	52,178	122,678	2021.07	2024.11	住宅、商業、車庫	在建	西安北至灊灊二路、南至廣 河南路、東至澇河西路

管理層討論及分析

項目	本集團 應佔權益	整個項目		預期/ 實際動工日	預期/ 實際竣工日	主要用途	階段	地址
		所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築 面積 (平方米)					
國潤當代境	45%	133,726	356,392	2020.03	2023.08	住宅、商業、車庫	在建	西安市灊橋區東三環以西 三殿村北澗河以東
重慶當代城(一期)	100%	133,334	266,670	2020.09	2023.11	住宅、商業、車庫	在建	重慶市璧山區聚金大道與 黛山大道交匯處東南側
重慶當代城(二期)	100%	196,001	396,200	2021.06	2024.11	住宅、商業、車庫	在建	重慶市璧山區聚金大道與 黛山大道交匯處東南側
佛山里水上品灣MOMA	100%	16,424	37,776	2021.06	2023.03	住宅、商業、車庫	在建	南海區里水甘蕉村上街 虎頭崗
金沙當代閱MOMA	100%	7,845	19,612	2021.02	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	佛山大瀝鎮黃岐泌沖潭峰洲 路地段
惠州滿堂悅MOMA	100%	27,624	209,700	2016.12	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	廣東省惠州大亞灣澳頭安惠 大道3號201號房
當代濱江上品MOMA	26%	141,399	291,534	2019.04	2024.07	住宅	在建	南昌縣範圍內河洲路以西、 文山一路以北
荷澤當代城	100%	193,269	747,259	2019.07	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	山東省荷澤市牡丹區太原路 與八一路交叉口東北角
青島靈山灣當代閱	100%	16,001	46,403	2021.03	2023.06	住宅	在建	青島市黃島區大灣港路東、 承恩路南
貴州當代MOMA未來城	62%	306,749	549,478	2018.08	2023.07	住宅、商業、車庫	在建	貴州省貴陽市花溪區
貴陽拾光里	80%	47,833	146,700	2020.08	2023.04	住宅、商業、車庫	在建	貴陽市清鎮市金清大道與 金馬大道交匯處
廣州東莞莊項目	38%	96,503	284,596	2018.12	2021.09	住宅、商業、車庫	在建	廣州市天河區東莞莊路
當代春江悅茗	50%	31,847	92,357	2020.08	2022.09	住宅、商業、車庫	在建	廣東省清遠市

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣11,449.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣15,740.5百萬元減少約27.3%，主要因為交付的建築面積減少及平均售價減少，導致物業銷售的收入同期減少約人民幣4,420.7百萬元。

銷售成本

本集團截至2021年12月31日止年度的銷售成本達至約人民幣10,795.5百萬元，較2020年度同期下降約9.7%。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利約人民幣654.1百萬元，毛利率約5.7%，較2020年同期下降18.3個百分點。

其他收入及開支

本集團的其他收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣475.3百萬元減少約人民幣971.1百萬元至截至2021年12月31日止年度約人民幣495.8百萬元，主要是由於年內計提呆賬準備人民幣317.7百萬元及索賠和訴訟費用人民幣321.8百萬元所致。詳情請參閱本公告的經審核財務報表附註6。

公允價值變動

公允價值變動由截至2020年12月31日止年度的約人民幣236.6百萬元下降約75.7%，約人民幣236.6百萬元至截至2021年12月31日止年度約人民幣57.4百萬元。主要為投資性物業公允價值淨下跌所致。

銷售及分銷開支

截至2021年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣665.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣583.1百萬元上升約14.1%。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣670.8百萬元，較截至2020年同期約人民幣712.8百萬元減少約5.9%。

融資成本

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣410.2百萬元減少約1.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣404.0百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，本集團於截至2021年12月31日年度的加權平均借貸利率為約9.8%，與2020年12月31日止年度的約9.9%維持相若水平。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,749.8百萬元減少約56.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣767.3百萬元，主要由於稅前利潤減少所致。

年度虧損

本集團溢利由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,117.0百萬元下跌約人民幣3,446.8百萬元至截至2021年12月31日止年度虧損約人民幣2,329.8百萬元。

本公司擁有人應佔年度虧損

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團虧損由截至2020年12月31日止年度約人民幣739.0百萬元溢利減少約人民幣2,793.6百萬元至截至2021年12月31日止年度虧損約人民幣2,054.6百萬元。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣4,012.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣14,092.7百萬元下降約71.5%，主要由於經營活動使用現金淨額約人民幣5,333.6百萬元及融資活動使用現金淨額約人民幣2,533.6百萬元所致。

借款及抵押本集團資產

於2021年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣24,546.4百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣15,356.9百萬元，優先票據約人民幣8,478.7百萬元及公司債券約人民幣710.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣24,593.0百萬元減少約0.2%。於2021年12月31日，本集團以賬面值約人民幣21,980.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣23,757.4百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、物業、廠房及設備，於多家附屬公司的股權及銀行按金等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。

槓桿

本集團之淨負債率由2020年12月31日的約95.7%上升至2021年12月31日的約301.4%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2020年12月31日的約人民幣12,759.1百萬元下降約138.3%至2021年12月31日的淨流動負債約人民幣4,888.8百萬元，而流動比率(流動資產/流動負債)則由2020年12月31日的約1.23倍下降至2021年12月31日的約0.93倍。

外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2021年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的貨幣資產約人民幣60.7百萬元及約人民幣8.9百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣8,784.7百萬元及約人民幣166.4百萬元。該等款項均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在年內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

管理層討論及分析

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	13,449,587	6,285,741
一年以上，但不超過兩年	804,056	5,598,966
兩年以上，但不超過五年	971,910	3,797,872
五年以上	131,361	28,070
小計	15,356,914	15,710,649
優先票據		
一年內	8,478,681	3,395,691
兩年以上，但不超過五年	-	4,456,189
小計	8,478,681	7,851,880
公司債券		
一年內	710,812	128,016
一年以上，但不超過五年	-	902,468
小計	710,812	1,030,484
總計	24,546,407	24,593,013
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	4,011,969	14,092,729
淨負債	(20,534,438)	(10,500,284)
權益總額	6,813,355	10,977,667
淨負債率	301.4%	95.7%

管理層討論及分析

按貨幣種類劃分

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	14,884,499	14,499,326
— 以美元計值	306,033	832,585
— 以港元計值	166,382	378,738
	15,356,914	15,710,649

或然負債

於2021年12月31日，本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約人民幣19,142.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,217.8百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除：(i) 物業買家償還按揭貸款；及(ii) 就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

本公司的一間附屬公司就一間銀行向合營企業提供的銀行貸款提供了聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目延誤，導致該貸款逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業擁有充足資產可支付金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣1,125,000,000元(2020年：人民幣1,125,000,000元)。

於2021年12月31日，本集團為幾宗進行中的訴訟及仲裁案件的被告，該等案件主要由其債權人發起。大部分是債權人要求立即償還結欠彼等的金額連同利息及／或罰款作為賠償。本公司管理層已評估結果的可能性及估計本集團就每宗案件須承擔的可能賠償，當中已考慮所有可知事實及情況及相關法律意見。根據該等評估結果，在2021年12月31日的合併財務報表建議應計賠償為人民幣264,315,000元，作為索償及訴訟費用撥備(2020年：無)。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有1,655名僱員(2020年12月31日：2,387名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授期權、酌情花紅及現金獎勵。

管理層討論及分析

遵守相關法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守適用法律、法規及條例，尤其是對本集團有重大影響者。於2021年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律、規例及法規。管理層將努力確保本集團的業務符合適用的法律及法規的規定。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

有關收購一家持有廣東省惠州市地塊之中國公司100%股權

於2021年7月13日，本公司間接非全資附屬公司廣州原綠拓展投資有限公司（「廣州原綠」）（作為買方）與廈門泓嘉達置業有限公司（作為賣方）（「賣方I」）、惠州市東金埔商貿有限公司（作為賣方）（「賣方II」）及惠州市東潤實業有限公司（「目標公司」）訂立一項股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，廣州原綠有條件同意向賣方一收購目標公司95%股權及向賣方二收購目標公司5%股權（「收購事項」），總代價人民幣380,000,000元（「代價」）。收購事項構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，而本公司已就此於2021年7月13日刊發公告（「7月13日公告」）。

於7月13日的公告中披露，代價為人民幣380百萬元乃由股權轉讓協議訂約方參考目標公司所持有地塊（「地塊」）於2021年6月21日之估值人民幣501.4百萬元以及目標公司於2021年5月31日的未經審計的財務資料後經公平磋商而釐定。本公司謹提供有關釐定代價基準之進一步詳情。

於2021年5月31日，目標公司的總資產約人民幣256.5百萬元（包括待售發展中物業（「待售發展中物業」）約人民幣255.4百萬元），截至2021年5月31日的淨資產約人民幣173.8百萬元，總負債約人民幣82.7百萬元。地塊於2021年6月21日之估值約人民幣501.4百萬元，較目標公司於2021年5月31日的待售發展中物業約人民幣255.4百萬元，溢價約人民幣246百萬元（「溢價」）。計入溢價後，目標公司的淨資產約人民幣419.8百萬元。收購代價人民幣380百萬元較目標公司上述經調整淨資產折讓約人民幣39.8百萬元或9.5%，證實董事會認為收購事項之條款，尤其是代價就收購而言，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

除上文所述外，本集團截至2021年12月31日止年度並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

管理層討論及分析

債務重組

自從本集團出現流動性問題以來，本公司(連同其法律顧問及財務顧問)已與債權人進行建設性的對話及磋商，以期穩定局勢並促進實施協商一致的保債解決方案，以重組其境外債務。

茲提述本公司日期為2022年2月25日、2022年3月21日、2022年3月24日、2022年6月1日、2022年6月30日、2022年7月6日、2022年7月29日、2022年8月5日、2022年8月12日、2022年8月26日、2022年9月9日、2022年9月23日、2022年10月7日、2022年10月14日、2022年11月4日、2022年11月11日、2022年11月18日、2022年11月25日、2022年11月30日、2022年12月2日、2022年12月9日及2022年12月30日的公告，內容關於(其中包括)現有票據的建議重組及透過計劃實施該建議重組(「該等公告」)。除另有註明外，本段(債務重組)所用詞彙具該等公告及計劃相關說明(「解釋性聲明」)的相同涵義。

誠如日期分別為2022年2月25日、2022年3月21日及2022年3月24日的本公司公告所述，相關各方最終於2022年2月25日就本公司現有美元優先票據(「現有票據」)的建議重組的條款達成原則性協議(「建議重組事項」)。同日，本公司與現有票據的若干持有人訂立重組支持協議。於2022年3月24日，佔現有票據未償還本金額75%以上的債權人訂立重組支持協議(「重組支持協議」)以支持建議重組事項。本公司已據此著手實施建議重組事項。

本公司於2022年6月1日公佈，開曼群島大法院(「法院」)已於2022年5月31日發佈命令(「計劃召開令」)，指示可召開計劃債權人大會(「計劃大會」)，以審議並酌情批准計劃(不論法院有否批准或施加修改、增補或條件)。隨後，於2022年6月29日正式召開的計劃會議上，計劃獲得必要的多數計劃債權人(佔出席計劃會議並投票的現有票據價值的75%)批准，並於2022年7月5日舉行的認許聆訊上獲法院後續認許。

重組生效日期為2022年12月30日，於同日，現有票據被註銷，新票據獲發行。詳情請參閱日期為2022年12月30日的本公司公告。

更多有關債務重組的詳情請參閱該等公告。

管理層討論及分析

報告期後事項

出售中國合肥市發展項目

於2022年4月8日，合肥慕斌企業管理諮詢有限公司（「合肥慕斌」）、合肥綻藍置業有限公司（「合肥綻藍」）、蘇州當代摩碼置業有限公司（「蘇州當代」）、安徽斌鋒控股集團有限公司、肥東縣斌鋒置業有限公司（「肥東斌鋒」）、王斌先生及吳巧女士、寧夏鼎信智贏股權投資管理有限公司及北海跨越成長投資管理有限公司訂立和解協議（「和解協議」）據此（其中包括）(i)蘇州當代同意向肥東縣斌鋒置業有限公司轉讓其於合肥綠恆摩碼置業有限公司（「綠恆摩碼」）的51%權益；及(ii)合肥慕斌同意向肥東斌鋒轉讓其於合肥綻藍的100%權益，總代價為人民幣40.0百萬元，惟須遵守和解協議的條款及條件。於完成後，綠恆摩碼及合肥綻藍將不再為本集團的附屬公司，且其財務業績將不再與本集團的財務業績合併。緊隨完成後，本集團將獲解除所有就該等項目結欠寧夏鼎信的擔保義務。同時，本集團將不再於該發展項目中擁有任何權益。更多詳情請參閱日期2022年4月8日的本公司公告。

出售本公司一家間接附屬公司股權

於2022年6月4日，綠色智慧投資（北京）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「綠色智慧」）（作為賣方）與騰雲築科置業有限責任公司（本公司的獨立第三方）（「騰雲築科」）（作為買方）及北京當代綠建工程項目管理集團有限公司（「北京當代綠建」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，綠色智慧有條件同意出售而騰雲築科有條件同意購買北京當代綠建之全部股權，代價為人民幣49,473,800元。更多詳情請參閱日期為2022年6月4日的本公司公告。

延長公司債券到期日

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元，固定年利率為7.8%（利息須每年支付），並已於2022年7月30日到期。其後於2022年7月，本集團與債券持有人達成協議，以延長有關公司債券的到期日至2023年7月30日。

持續關連交易

由於本公司所訂立日期為2019年12月4日的經重續總物業管理協議、日期為2019年12月4日的總承包服務協議、日期為2019年12月4日的經重續總租賃協議（經日期為2020年4月1日的補充協議補充）及日期為2020年4月1日的電梯服務總協議將於2022年底屆滿，於2022年11月17日，本公司(i)與第一服務控股有限公司（「第一服務」）訂立經重續總協議（「經重續總物業管理協議」）；(ii)與第一摩碼人居建築工程（北京）有限公司訂立經重續總協議（「經重續總承包服務協議」）；(iii)與第一摩碼資產管理（北京）有限公司（「第一摩碼資產」）訂立經重續總協議（「經重續電梯服務總協議」）；及(iv)與第一摩碼資產訂立經重續總協議（「經重續總租賃協議」），據此，該等協議的訂約方將繼續進行各持續關連交易協議項下擬進行的相關交易，直至2025年12月31日為止。更多詳情請參閱日期分別為2022年11月17日、2022年12月9日、2022年12月30日及2023年1月13日的本公司公告。

投資者關係報告

投資者關係報告

自上市以來，公司不斷探索與資本市場溝通的技巧。公司管理層(「管理層」)亦非常重視投資者、分析師、財經媒體等各利益持份者對公司提出的寶貴意見與建議。通過不斷完善對外披露的機制，我們致力於打造高效、透明的企業管治水平，及時與股東交流，為股東創造最大的價值。年內，通過對公司投資者關係工作的不斷打磨取得了階段性的進展。

為了盡量避免疫情產生的不利影響，公司積極組織線上會談，定期與投資者進行深度有效溝通，增進投資者對公司的了解和認同，以達到與投資者及市場相關各方建立互信互利關係的目的。

投資者關係活動

年內，管理層一如既往的大力部署會議及路演，積極的增加與投資者互動的機會，透過詳盡的闡釋和明晰，令投資者充分瞭解公司的價值，確保資訊及時、充分披露的同時，將公司動態適時適當的傳達給資本市場。

本公司的投資者關係部門將持續加強與廣大投資者的溝通聯繫，增加投資者在公司發展中的話語權，與投資者形成良性互動關係，增強公司透明度，完善公司治理，實現股東利益最大化。同時，為確保及時便捷的獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月企業通訊均會及時上載至本公司網頁 www.modernland.hk。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電郵：ir.list@modernland.hk)查詢。

企業管治報告

董事會致力維持高水準的企業管治，並深信良好的管治對本公司業務的長遠成功及可持續發展至為關鍵。

遵守《企業管治守則》

本公司致力於保持高水平之企業管治。本公司於截至2021年12月31日止年度，已採納並遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載的適用守則條文。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於回顧年內均已遵守標準守則。本公司董事、主要行政人員及主要股東持股量詳情載於本報告的「董事會報告」內。

董事會

於2021年12月31日，董事會合共有十位成員，由張雷先生擔任主席，由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡以能適應本集團業務的要求，使之能夠出具獨立意見。現任董事的簡歷載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

年內在任的董事為：

執行董事

張雷先生（主席）

張鵬先生（總裁）

陳音先生

非執行董事

范慶國先生

陳志偉先生

曾強先生

獨立非執行董事

秦佑國先生（於2021年2月24日辭世）

許俊浩先生

崔健先生

高志凱先生

劉加平先生（於2021年4月21日獲委任）

企業管治報告

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的組織章程細則（「公司章程」），董事會有權任命任何人士填補臨時空缺或作為新增董事。董事會所考慮的因素包括候選人的經驗、技能、知識、勝任能力以及履行盡責、勤勉及誠信義務的能力，及／或提名委員會（「提名委員會」）的推薦（如有）。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，於年內本公司已委任四位獨立非執行董事（代表董事會不少於三分之一的人數），其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。每一位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為截至2021年12月31日止年度及直至本報告之日，彼等均具獨立性。每位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

每一位獨立非執行董事均確認彼等各自並無與董事具有相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫或出任第7間（或以上）上市公司之董事職務。

於年內，概無獨立非執行董事已為本公司服務超過9年。

根據公司章程，(i) 獲委任加入現有董事會的任何董事僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任；(ii) 所有獲委任填補臨時空缺之董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任；及(iii) 至少有三分之一（倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數）的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。因此，張雷先生、張鵬先生、陳音先生及唐倫飛先生將於舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是非執行董事及獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護股東及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

企業管治報告

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料。本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。本公司之公司秘書（「公司秘書」）備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理的時段下公開查閱有關會議紀錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄是對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議結束後，於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送致全體董事，初稿供董事表達意見，而最後定稿則作其紀錄之用。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。該等文件及相關資料的形式及素質應足以讓董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。對於董事提出的問題，董事會已盡可能作出迅速及全面的回應。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

董事的責任保險及彌償保證

本公司已購買適當及充足的責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在主席的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃，檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理及內部監控制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，以及執行董事會的政策及策略。董事會亦進行定期檢討以確保上述安排的有效性。

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績。此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。於回顧年度，董事會舉行了8次董事會會議及1次股東大會。

企業管治報告

各董事於2021年1月1日至2021年12月31日期間出席董事會、董事委員會及股東大會次數載於下表：

	出席次數／任內會議舉行次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
執行董事					
張雷先生	8/8	不適用	1/1	1/1	1/1
張鵬先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
陳音先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
范慶國先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
陳志偉先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
曾強先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)	0/1	不適用	不適用	不適用	不適用
許俊浩先生	8/8	2/2	不適用	1/1	1/1
崔健先生	8/8	2/2	1/1	1/1	1/1
高志凱先生	8/8	2/2	1/1	1/1	1/1
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任)	6/6	1/1	不適用	不適用	1/1

環境、社會及管治委員會於2021年12月1日成立及於2021年內並未有舉行會議。

本公司向全體董事發出定期董事會會議為不少於14日的通告及臨時董事會會議(如有)的合理並充分的提前通告，以確保(i)彼等均有機會出席會議；(ii)彼等均有機會對議程發表意見；及(iii)已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突時，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。當出現重大利益衝突時，本公司將舉行有獨立非執行董事出席的實體董事會會議。

充分的董事會或委員會會議文件已於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三日(或合理並充分的提前日子)送發至全體董事或委員會成員。

企業管治報告

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能有關於董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或各委員會會議（如適用）。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新；並有權分別獨立會見本公司高級管理人員。

董事之培訓

於年內全體董事均獲發資料，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及監管要求之定期更新，目的是提高董事的知識及技能，並協助董事遵守良好企業管治常規。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到公司的介紹及接受董事培訓，以確保其適當了解本公司之營運、業務以及於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

於2021年，董事參與各種培訓及持續專業發展活動的概要情況如下：

培訓類型

執行董事

張雷先生	A,B
張鵬先生	A,B
陳音先生	A,B

非執行董事

范慶國先生	A,B
陳志偉先生	A,B
曾強先生	A,B

獨立非執行董事

秦佑國先生(於2021年2月24日辭世)	A,B
許俊浩先生	A,B
崔健先生	A,B
高志凱先生	A,B
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任)	A,B

A: 出席相關研討會及/或會議及/或論壇或於相關研討會及/或會議及/或論壇致辭演說

B: 閱讀報章、刊物及文章

企業管治報告

主席及總裁

於回顧年度內，目前主席及總裁分別由張雷先生及張鵬先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席張雷先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

主席其中一個重要角色是領導董事會。主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。主席應主要負責釐定，批准並向所有董事適當通報每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授予指定的董事或公司秘書。主席應負主要責任，以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席應鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。主席應至少每年與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

總裁張鵬先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

隨後，於2022年11月9日張鵬先生接替張雷先生被任命為主席。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的合併財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第D.1.1條(自2022年1月1日起重新編號)守則條文，管理層已經向董事會提供充足說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出知情評估。

在編製截至2021年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計及以持續經營基準編製。

本集團已根據上市規則的規定，於有關財政期間結束後的兩個月內及時公佈截至2021年6月30日止6個月的中期業績。

風險管理及內部監控

董事會有責任維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以保障本集團及股東的利益，並定期檢討及監督內部控制及風險管理制度的成效，以確保制度完備充分。

企業管治報告

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門支持董事會和本公司的審核委員會（「審核委員會」）審閱風險管理及內部監控系統的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會議上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控系統的效力作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的建議。董事會負責檢討內部審核報告及批准由管理層制訂的政策及程序。

本集團亦委聘外部顧問，專門負責識別及評估公司業務運營中的重大風險。該外部顧問與本公司及其關連人士概無任何關連，故董事會認為，該項委聘可提升評估程序的客觀性及透明性。外部顧問協同公司的內部審核部門及高級管理層就本集團的風險管理及內部監控系統作出年度評估以及建議及解決方案，並提呈審核委員會和董事會以供考慮。

經與管理層、審核委員會成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至2021年12月31日止財政年度的成效進行了檢討和評估。董事會亦會研究有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度充分且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述方面的充足程度感到滿意。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序的有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序具效益。

於財務報表之董事責任

董事知悉根據法定要求及適用之會計準則對準備本集團財務報表之責任。董事亦知悉他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本報告之「獨立核數師報告」內。

股息政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關建議宣派股息的「股息政策」，以允許股東參與本公司的利潤分配及為本公司保留足夠的儲備供日後發展所需。當中載明，經股東批准及根據相關法律規定，倘本集團盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或承擔，本公司應向股東派付年度股息。

企業管治報告

建議派息將以宣派股息時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔為基準，並參考本集團的實際及預期財務表現、本集團的預期營運資金要求及日後擴張計劃、本集團的債務權益比率、本集團貸方或會施加的任何派息限制、整體經濟狀況、本集團業務的業務週期、從本公司附屬公司及聯營公司收取的股息、股東及投資者的預期及行業常規及董事會認為相關的任何其他因素。董事會可不時向股東派付董事鑒於本集團的溢利認為足以支持的中期股息。

董事委員會及企業管治職能

為了實現良好的企業管治職能和程序，董事會下設有四個董事委員會，即審核委員會、環境、社會及管治委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監督本公司相關方面的事務，並向董事會報告他們的決定、建議和調查結果。所有董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。每個董事委員會均已訂立符合企業管治守則及環境、社會及管治報告指引的書面職權範圍書（職權範圍書已分別上載於公司及香港聯交所網站）。

審核委員會

組成

於2021年12月31日，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生（審核委員會主席）、崔健先生、高志凱先生及劉加平先生。彼等概無擔任本公司前任或現任的外部核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

主要職責

審核委員會的主要職責包括：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免等事宜向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- 監察本公司之財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；

企業管治報告

- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效系統，有關討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會亦履行本公司之企業管治程序，包括：

- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 制訂、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在本公司《企業管治報告》內的披露。

審核委員會於2021年間舉行了二次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之2020全年業績及2021中期業績；
- (ii) 審核外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審核內部監控、風險管理及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外部核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司符合企業管治守則的有關規定，即最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。許俊浩先生具備適當的專業會計經驗，並於本年度內擔任審核委員會主席。

核數師酬金

於截至2021年12月31日止年度，本集團就外部核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣6.22百萬元。於本年度內，支付予外部獨立核數師的非核數服務費為人民幣0.56百萬元。

企業管治報告

環境、社會及管治委員會

組成

環境、社會及管治委員會於2021年12月1日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。於2021年12月31日，環境、社會及管治委員會由一名執行董事張鵬先生（環境、社會及管治委員會主席）及四名獨立非執行董事分別為許俊浩先生、崔健先生、高志凱先生、劉加平先生組成。

主要職責

環境、社會及管治委員會的主要職責包括：

- 審視本集團環境、社會及管治願景、戰略、目標及策略，並每年檢視相關目標的完成進度，並向董事會提供建議；
- 審視及評估本公司環境、社會及管治的管理架構的足夠性及有效性，並向董事會提出建議以供批准（如需要）；
- 必要時採納並更新有關本集團環境、社會及管治的政策，以確保符合法律及監管要求；
- 審視環境、社會及管治的主要趨勢，以及風險和機遇，就對本集團營運及／或其他重要利益相關方的權益構成重大影響的相關事宜向董事會匯報及提供建議；
- 監督、檢討、評估並向董事會匯報；
- 監察內部有關環境、社會及管治工作，並就改善有關工作提供建議；
- 審閱年度《環境、社會及管治報告》並建議董事會通過，同時建議具體行動或決策，以供董事會考慮，以維持環境、社會及管治報告的完整性；
- 確保本公司的年度《環境、社會及管治報告》根據上市規則附錄二十七之環境、社會及管治報告指引而編製；
- 為環境、社會及管治釐定適當的國際或國家標準（如適用），並每年進行監察和匯報；及
- 評估環境、社會及管治活動預算，分配足夠的設施及資源。

企業管治報告

提名委員會

組成

於2021年12月31日，提名委員會由三名獨立非執行董事，分別為崔健先生（提名委員會主席）、許俊浩先生及高志凱先生及一名執行董事張雷先生組成。

主要職責

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- 根據本公司「董事會成員多元化政策」及「提名政策」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；
- 物色並向董事會推薦合資格的合適高級管理層人選以填補任何相關空缺職位；
- 在適當情況下檢討「董事會成員多元化政策」及建議任何必要變更以供董事會考慮審批，並監督其實施以確保其行之有效，以及於企業管治報告中披露政策概要及實施進展情況；
- 於履行職責時，考慮「董事會成員多元化政策」，充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- 每年檢討董事「提名政策」，並於本公司年度報告中披露相關摘要；
- 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某位人士為獨立非執行董事，應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中列明：
 - (i) 用以物色該名人士的流程，董事會認為應選任該名人士的理由以及其認為該名人士屬獨立人士的原因；
 - (ii) 倘建議獨立非執行董事將出任第七家（或以上）上市公司的董事職務，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事職責的原因；
 - (iii) 該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
 - (iv) 該名人士如何促進董事會成員多元化；

企業管治報告

- 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會須按規定之時間每年至少舉行一次（或根據本公司不時適用的規管機構法規舉行）會議，以履行職務。會議由主席召開及主持。於截至2021年12月31日止年度，提名委員會舉辦一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性及董事會架構、審閱於股東週年大會上董事之重新委任及檢閱重續董事服務合約等。

提名政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名、委任及重新委任新董事以及本公司提名程序的「提名政策」。當中載明，在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應考慮候選人的品格與誠實，專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元化、是否願意投入足夠時間履行身為董事會成員的職責及適用於本公司業務的相關其他標準。

董事會成員多元化政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名及委任新董事的經修訂「董事會成員多元化政策」。當中載明，甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

上述計量標準在提名委員會檢討董事會組成過程中亦會予以考慮及採納。在就各董事的技能和經驗對本公司業務的適合度作出評估後，提名委員會確認，現有董事會架構合理，毋須作出調整。

企業管治報告

薪酬委員會

組成

於2021年12月31日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為高志凱先生（於2021年2月25日獲委任為薪酬委員會主席）、崔健先生及張雷先生。

主要職責

薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 就本公司執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議；及
- 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。於截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會舉辦一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之薪酬政策及董事之薪酬；
- (ii) 審核並批准本公司個別執行董事、非執行董事及高級管理層之薪酬待遇；及
- (iii) 審核薪酬委員會經修訂職權範圍。

企業管治報告

五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至2021年12月31日止年度的2名董事（2020年：2名董事）。截至2021年12月31日止年度的其餘3名最高薪酬人士（2020年：其餘3名最高薪酬人士）的薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員		
— 基本薪金及津貼	3,986	4,512
— 花紅	856	2,111
— 以股份付款	454	176
— 退休福利供款	946	571
	6,242	7,370

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

公司秘書

截至2021年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議，以協助本集團應付不斷轉變之監管環境及迎合不同的商業需求。公司秘書的甄選、委任或罷免須經董事會批准。

截至2021年12月31日止年度，公司秘書已符合上市規則第3.29條，獲得不低於15小時的相關專業培訓。

組織章程大綱及組織章程細則

於截至2021年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何重大變動。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

企業管治報告

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站(www.modernland.hk)。

股東週年大會

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外部獨立核數師亦會出席股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期二十(20)個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將分別於本公司及聯交所網站公佈。

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照組織章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

企業管治報告

提名候選董事的建議

在適用法律及法規(包括開曼群島公司法、上市規則及組織章程細則(經不時修訂的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，以提名任何人士(「該人士」)參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司採納以下股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司股份過戶登記分處——卓佳證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其諮詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

當代置業(中國)有限公司
香港中環花園道三號
冠君大廈805-6室
傳真：(852) 2187 3619
電郵地址：ir.list@modernland.hk

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

環境、社會及管治報告

本報告是當代置業（中國）有限公司（「公司」、「當代置業」或「我們」，連同其子公司及關聯公司統稱為「本集團」）發佈的年度環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」），全面闡釋公司在環境、社會及管治方面的管理方針及工作表現，並集中討論持份者關注的事宜，以及公司如何體現經濟、環境及社會的可持續發展。

報告範圍

本報告載列有關當代置業（中國）有限公司於2021年1月1日至2021年12月31日在ESG方面的表現（部分內容延伸至2022年年初）。根據重要性分析結果，本報告內容主要涵蓋當代置業本部及所屬區域的城市公司及主要附屬公司（其中環境類數據的統計範圍為公司本部），具體明細請參閱載於本報告最後的附錄。本年度較上一報告年度主體範圍沒有重大變化。

報告依據

本報告遵從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）要求進行編製。

匯報原則

本報告乃根據以下原則編製：

重要性：我們通過重要性評估確定主要ESG議題，相關過程與結果已經在本報告中披露：

量化：本集團依據聯交所ESG報告指引中「關鍵績效指標」要求，對「環境」和「社會」範疇的具有歷史數據的關鍵績效指標進行量化的披露。

平衡：本報告披露努力實現客觀、公正、真實地反映本集團2021年環境及社會事宜工作成效及實踐，並且以負責的態度披露所遇到的問題及改善措施。

一致性：我們遵循與以往年度一致的披露統計方法，也將在往後年度採用一致的方法進行ESG信息的披露，以方便逐年做有意義的比較。

獲取及回應本報告

您可以在聯交所（<http://www.hkexnews.hk>）及公司網站下載本報告的中英文版本。本報告以中英文兩種文字出版，在對兩種文本理解發生歧異時，請以中文文本為準。如您對公司的環境、社會及管治表現有任何意見或建議，歡迎發送郵件至 ir.list@modernland.hk。

環境、社會及管治報告

關於我們

當代置業（中國）有限公司2000年於北京設立，並於2013年7月12日在聯交所主板上市，具有於中華人民共和國一級房地產開發資質。公司連續八年榮膺中國房地產百強企業。

二十餘年來，當代置業秉承「科技建築，綠色家園，城市向美」的企業使命，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，圍繞「愛我家園行動」的主題思想，下設近20餘個區域公司／城市公司，重點深耕京津冀、長三角、珠三角、長江中游和成渝五大城市群，在國內外50餘城市成功開發近200個優質項目。

作為中國領先的綠色科技產業家園運營商，當代置業傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」的核心競爭力，成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌—MOMΛ，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMΛ由「M」「O」「M」「Λ」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「Λ」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活。

早在2015年，當代置業與中國房地產業協會人居環境委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地。2021年，公司對綠色事業專注力度持續增加，與行業合作夥伴、機構等一起致力於推動綠色事業。北京通州當代萬國城MOMΛ、太原當代著MOMΛ、石家莊當代府MOMΛ、太原當代著MOMΛ等項目亦榮膺國內外諸多權威綠建榮譽。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMΛ項目獲得了國際綠色建築獎項—美國綠色協會頒發的LEED-ND認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；國內綠色建築獎項—綠色三星運行標識，當代置業不同的產品線先後獲得7次，當代MOMΛ更是全國首個續評三星級綠色運行標識的項目，還獲得健康建築三星級運行標識，成為唯一一例「雙三星」運行認證項目。

公司專注於綠色健康建築的探索，二十餘年來精於綠色科技地產，建立了差異化核心競爭力。從原綠、自綠，到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

董事會聲明

當代置業作為國內領先的房地產公司，深知良好的公司治理和風險管理流程的重要性，包括對公司可持續發展至關重要的ESG事項管理。

公司董事會是ESG管理的最高決策機構，指引公司的可持續發展方向，制定公司可持續發展的整體願景、目標和管理策略。董事會下屬環境、社會及管治委員會負責審視ESG相關內容並向董事會提出建議以供批准。下屬各部門配合ESG委員會實施、執行相關ESG工作。

環境、社會及管治報告

基於外部社會經濟環境和公司發展戰略，當代置業董事會定期審閱ESG重大性議題，討論並確定公司ESG風險與機遇，將重點議題的管理與提升作為ESG年度戰略工作，並將其作為公司整體戰略制定的一部分加以考慮，監督議題管理與績效表現。公司通過ESG議題的重要性評估，將反腐倡廉放置首位。同時，公司重視綠色建築和產品質量管理等方面。

本報告詳盡披露當代置業2021年ESG工作的進展與成效，當代置業董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

ESG 治理

董事會是公司ESG工作的最高決策機構，對公司的ESG策略及匯報承擔全部責任。主要職責包括：

- ▶ 確定公司ESG管理總體目標、管理策略；
- ▶ 負責評估及釐定公司有關ESG風險，並確保公司設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統；
- ▶ 審議重大ESG管理事項，包括但不限於年度ESG報告審議。

公司於2021年12月通過董事會決議案成立ESG委員會，其主要職責為：

▶ ESG 管治願景、目標、策略及架構

1. 審視本集團ESG願景、戰略、目標及策略，並每年檢視相關目標的完成進度，並向董事會提供建議，包括但不限於以下議題(a)環境方面：本集團運營過程中對於環境帶來的影響，如能源管理、排放管理、碳中和及氣候變化應對等；(b)社會方面：本集團運營過程中對客戶、員工、供應商及社區等社會各界利益相關方帶來的影響，如職員僱傭與健康安全、產品責任與客戶管理、可持續供應鏈、慈善及社會公益等；及(c)管治方面：本集團內部企業管治，如合規經營保持廉潔誠信、反洗錢及反不正當競爭等。
2. 審視及評價ESG的管理構架的足夠性及有效性，並向董事會提出建議以供批准(如需要)。
3. 必要時採納並更新有關本集團ESG政策，以確保符合法律及監管要求。
4. 審視ESG發展的主要趨勢以及風險和機遇，就對本集團營運及／或其他重要利益相關方的權益構成重大影響的相關事宜向董事會匯報及提供建議。

環境、社會及管治報告

▶ ESG 表現

1. 監督、檢討、評價並向董事會匯報本集團為推動ESG目標、策略及構架所採取的行動；及本集團就ESG方面以適當的國際或國家標準(如適用)作為指標所取得的表現。
2. 監察內部有關ESG方面的工作，並就改善有關工作提供建議。

▶ ESG 報告

1. 審閱年度《ESG報告》並建議董事會通過，同時建議具體行動或決策，以供董事會考慮，以維持ESG報告的完整性。
2. 確保公司的年度《ESG報告》根據上市規則附錄二十七之環境、社會及管治報告指引而編製。
3. 為環境、社會及管治釐定適當的國際或國家標準(如適用)，並每年進行監察和匯報。

同時，下設相關部門負責參考ESG指標體系，依據職責分工，在ESG委員會的統一協調和組織推動下，負責完成公司ESG相關工作的實施。

持份者溝通

當代置業充分考慮並有效回應持份者的期望和訴求，與持份者共同促進社會發展，共享發展成果。

持份者	持份者期望	溝通與參與機制	公司回應
投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 公司市值與盈利水平的提高 • 公司環境和社會責任表現不斷提升 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會、信息披露、公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期發佈報告，如實、充分地進行信息披露，努力提升業績、創造利潤 • 提升公司管治及風險管理水平，召開股東大會，加強投資者關係管理，努力提升環境和社會責任管理

環境、社會及管治報告

持份者	持份者期望	溝通與參與機制	公司回應
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 優質的產品質量 保障合法權益 	<ul style="list-style-type: none"> 簽訂合同及協議、 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> 提供高舒適度、綠色節能的生活空間 建立完善的客戶服務體系及客戶意見反饋及投訴機制
職員	<ul style="list-style-type: none"> 保障職員薪酬福利 關愛職員安全 and 健康 提供公平晉升和發展機會 完善溝通機制，參與公司管理 	<ul style="list-style-type: none"> 勞動合同、 職員滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守勞動合同條款，完善薪酬和福利待遇體系 提供安全與健康的工作環境 提供職位職能雙通道發展，組織開展職員培訓 提供平等的溝通渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> 遵紀守法、合規經營，貫徹國家政策 	<ul style="list-style-type: none"> 參與政府相關會議 	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守相關法律法規，持續加強企業合規管理，回應國家相關政策
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 誠信、公平、公正合作，互利共贏，促進行業發展 	<ul style="list-style-type: none"> 簽訂合同及協議、 定期召開招投標及供應商會議 	<ul style="list-style-type: none"> 秉承公開透明的商業原則，積極履行合同及協議，實施公開透明的採購模式，打造責任供應鏈
社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區文明共建 支持社區公益事業 關注社會發展 	<ul style="list-style-type: none"> 宣傳及舉辦公益活動、參加志願者活動、就業保障 	<ul style="list-style-type: none"> 建設和諧文明社區 廣泛開展並投身公益事業 努力增加地方就業
同業	<ul style="list-style-type: none"> 公平競爭、誠實合作、信息透明公開 遵守行業規範，促進產業創新 	<ul style="list-style-type: none"> 與行業相關研究院、協會、主流媒體等¹交流溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 加強與同業的交流與合作，共同營造健康、有序的競爭環境 參與產業創新研究，互惠共贏，共同進步，參與行業評優，為行業規範提供建議

¹ 如中國城市科學研究院、中國房地產協會人居環境委員會、中國房地產報等。

環境、社會及管治報告

實質性議題識別

當代置業根據聯交所ESG報告指引要求，參考全球報告倡議組織（「GRI」）有關實質性分析的程序，通過調查問卷、訪談等形式，收集主要持份者關注的議題，並進行重要性分析和排序，確定公司在環境、社會及管治方面的重要議題，並在報告中進行披露。

實質性議題識別流程主要分為四個步驟：

- 識別相關ESG議題，議題來源包括聯交所ESG報告指引、GRI《可持續發展報告指南》（GRI Standards版）和國內外同業披露議題事項；
- 議題優先等級排序，內部持份者進行重要性評估的主要考慮因素包括對公司戰略、政策、流程和承諾的影響，對公司競爭優勢和管理卓越性的影響，對公司當前和未來的財務影響；外部持份者進行重要性評估的主要考慮因素包括對公司評價和決策的影響程度以及對持份者自身利益的影響程度；
- 驗證，公司管理層對識別出的議題及排序進行審批；
- 回顧，本報告期結束後，公司將組織內外部持份者對本期報告內容進行反饋，為下一期報告做準備。

下圖為2021年當代置業實質性議題分析矩陣。



環境、社會及管治報告

1. 綠色科技 創新發展

1.1 綠色戰略與發展規劃

當代置業作為中國節能地產領域的領跑者，一直遵循實現平衡經濟及社會發展並與環境保護共同融合的理念。公司自成立以來一直積極承擔社會責任，在不斷發展的同時，也不忘回饋社會。「十四五」時期，「健康發展」將成為房地產行業的主旋律，國家已經明確綠色、節能建築是中國房地產業未來發展的必然方向。公司成立後不久即開始著力於綠色節能地產的研究與開發，具有一定的先發優勢，目前已在本細分市場中取得了顯著的領先優勢。

公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，將居住產品的品質和對業主的服務作為戰

略著力點，聚焦創新的產品理念、個性化的設計、舒適的人居體驗和精細化的物業。在規劃設計、產品開發方面，公司積極使用綠色健康科技來提升產品品質，以舒適節能的居住體驗來升級客戶生活，打造綠色健康復合社區。同時，公司圍繞「愛我家園行動」的主題思想，長期致力於支持各項社會公益項目，積極投入資源參與環境保護、教育助學等公益活動。

公司期望確保業務可持續發展及以環境友好方式經營業務，在保護環境的同時也為股東提供穩健及長期回報。此外，公司作為一間有高度誠信及具備高營運標準之機構，希望繼續為社區帶來正能量及做出貢獻。當代置業作為節能地產領域的領跑者，在可持續發展理念的引領下，定能創造更多價值，為社會持續貢獻力量。

當代置業將堅定不移加強自身綠色科技創新能力，提升綠色科技成果在實踐中的應用比重。我們制定了當代置業2021年—2024年綠色發展規劃，如下表所示：

2021年—2024年計劃

綠色建築設計標識	2021年至2024年底，當代置業開發項目逐漸全面依據新國標《綠色建築評價標準》GB/T50378-2019基本級標準進行開發建設。綠色建築二星級以上面積佔綠色建築面積比例達到30%以上。
綠色建築運營標識	保持當代置業在運營標識項目上的國內領先地位，到2022年實現獲取七個綠色建築三星運營標識認證項目。
綠色住區	到2024年底，當代置業綠色住區項目持續穩步發展。

環境、社會及管治報告

2021年—2024年計劃

健康住宅	到2024年底，當代置業將實現十個項目獲取健康建築認證標識。
可再生能源應用	2024年底，可再生能源應用比例佔同期開發項目總能源需求的比例達到50%以上。
被動式超低能耗	2022年，在河北石家莊完成當代置業首個被動式超低能耗住宅示範項目落地。
綠色施工示範項目	2024年實現50%新開發項目為綠色施工示範項目。
技術專利研發	2021年至2024年，實現持續技術研發，保證每年申請技術專利數量不少於10個。
綠色科技全產業鏈信息雲平台	完善雲平台建設和基本功能開發工作，建立完整的數據收集系統和大數據分析功能，完成集團內部和外部典型項目的數據接入功能；利用雲平台數據，建立數據深度挖掘和處理功能，開展深度能源審計、全生命周期精細化管理等新功能的開發和完善功能；在積累了足夠數據後，開展綠色基金、技術服務、O2O網站等深度服務工作。

1.2 加強綠色科技創新能力

伴隨著房地產行業邁向了高質量發展新階段，對住宅更高的需求也在倒逼著房地產企業加強產品服務標準，推進傳統住宅產品設計的完善與迭代。從成立至今，當代置業一直注重打造「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」，這種以綠色科技為核心競爭力的發展理念，符合後疫情時代人們對人居生活賦予的新的標準和期待，綠色住宅將成為地產新風尚。當代置業堅持做綠色科技地產的踐行者、綠色科技地產的領先者，以實現公司的戰略經營目標。

當代置業專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統、天棚輻射製冷製熱系統、外圍護結構保溫系統、高性能外窗系統、全置換新風系統、隔音降噪系統」等科技建築系統，使MOMA產品具有良好的特性，全年維持室內所有房間溫度在20℃-26℃、濕度在30%-70%之間，創造了高舒適度的生活環境，但能耗僅為目前中國普通型住宅同等舒適度能耗的三分之一，在維持高舒適性的同時節能效果顯著。

環境、社會及管治報告

當代置業產品及研發團隊在綠色建築技術上持續創新。在企業戰略方面，基於「國家雙碳戰略」以及「碳達峰，碳中和」的發展目標，我們制定了低碳建築以及減碳節能的中期技術路線，形成了「三個75」的低碳產品發展策略，三個75分別是指建築外圍護綜合節能率提升至75%，建築運行能耗電氣化率升至75%，以及清潔電能（綠電）佔總電耗比例的75%，通過分階段逐步達成上述三個目標，力爭在2030年前實現公司新開發社區的碳達峰目標。

在產品創新方面，當代置業在2021年持續升級各條標準化產品線，不斷完善自身的四恆技術，在保持高舒適低能耗特徵的同時，實現更加通透的建築外圍護體系，更好的室內外環境交互，以及更便捷的建築使用體驗。

在綠色人居解決方案的研發方面，我們在2021年取得了以下進展：

- ▶ AI智能運維雲平台的開發和部署，已完成了整個雲平台程序框架的搭建，以及AI算法建模、AI模型自學習和訓練、AI模型調度、基於AI模型的最優化算法、基於AI故障模式自動識別等各主要功能的程序開發。該項目已申報了2個計算機軟件著作權，並已完成了多個實際項目的接入部署，正在進行商業化之前的最後功能測試；
- ▶ 升級被動式房屋的恐龍系統，大幅降低了設備噪音，提高了淨化除塵效率，完善了控制系統，並已開始在實際項目中投入使用；

- ▶ 持續完善装配式輻射天花板系統產品研發，通過在多個樣板工程上不斷實際驗證，持續完善產品，以實現與装配式室內裝飾產品完美結合，大大縮短了工期，降低了施工成本，有效減少裝飾過程中的碳排放等各項目標；

- ▶ 開發了半集中半分戶的「柔性」四恆系統新模式，利用AIOT（人工智能和物聯網技術相結合）、智能家居及我們自主研發的柔性恐龍系統，解決了目前集中式四恆系統後期收費難，而分戶式四恆系統故障率高、後期使用成本高等問題。並可進一步降低能源消耗、碳排放及運營成本，以及更靈活地滿足客戶的多元化需求。本項目已申請了1個實用新型專利；

- ▶ 完成智能家居多功能控制面板的研發，實現智能家居面板、空調控制面板及對講門禁控制面板一體化，從而實現小區物業服務系統與智能家居控制系統的互聯互通。我們亦在研發基於鴻蒙系統的智能家居一體面板。

以上各項研發能力為我們未來在綠色人居解決方案的發展奠定了堅實的基礎。

未來，我們將持續在綠色建築產品上發力，在產品集成化，智慧化等方面進一步深挖，將當代置業自身所擅長的綠色建築和機電技術與智慧社區與智慧家居場景融合打通，為客戶提供性價比更高的居住產品整體解決方案，並結合項目開發進展，盡快實現低碳建築和零碳建築的建設落地。

環境、社會及管治報告

1.3 綠色科技創新成果應用

截至2021年12月31日，項目獲得
綠色建築評價標識

55

總申報面積約為
910.65 萬平方米

節電量約
8,002 萬度/年

減碳量約
6.5 萬噸/年

當代置業全國綠色住區認證已達到

28 個

當代置業獲得健康建築標識認證

2 個

2021年，石家莊同福當代府獲得

健康社區金級認證

案例：石家莊同福當代府 — 全居住區被動式超低 能耗建築項目

石家莊同福當代府是當代置業在全國範圍內的首個全居住區被動式超低能耗建築項目。該項目分兩期，總建築面積超過二十五萬平方米，已於2020年3月10日通過了由石家莊市住房和城鄉建設局主辦的，被動式超低能耗建築設計階段的專家評審會。2021年9月榮獲由中國城市科學研究會頒發的《健康社區設計標識項目》金級證書。在本項目中，超低能耗標準相比河北省75%節能標準，在運行期間預計平均每戶每年節約一次能源約5,400kWh，減少碳排放2.3噸，平均每戶每年節約終端能源約4,700kWh，由於採用空氣源熱泵空調系統，電力消耗雖然增加了220kWh，但避免了市政熱力的使用。整體居住區（一期+二期）在運行期間，節能所減少的碳排放量將約為4,750噸/年。



環境、社會及管治報告

1.4 知識產權保護

根據《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國著作權法》，當代置業制定《當代置業知識產權管理作業標準V9.0》，以增強自主知識產權意識，明確公司知識產權創造、運用、管理和保護標準及流程：

- 1) 加強企業知識產權工作的指導思想和戰略目標。認真按照激勵創造有效運用依法保護科學管理的方針，加強以商標權專利權商業秘密為重點的知識產權價值管理，完善知識產權制度，優化知識產權環境，著力提升公司知識產權創造運用保護和管理能力。
- 2) 統籌安排，研究制定系統的公司知識產權戰略，將公司知識產權戰略與經營戰略、研發戰略、市場競爭戰略和人才戰略緊密結合起來，貫穿到公司科研、生產經營和管理的全過程並建立戰略。制定執行反饋完善的封閉流程。
- 3) 加強科研開發，努力推進知識產權成果的轉化。公司高度重視科技創新工作，內部設有研發中心，不斷引進、培養科研技術人員，並充分發揮其的科技創新能力。
- 4) 協調配合，加強知識產權風險控制，從加強組織和制度建設入手，建立知識產權風險預警和控制機制。做好公司知識產權法律風險的事前預防，同時做好事中控制和事後應對工作。

公司知識產權部門通過月報的形式日常維護公司現有及申請中的商標、專利、著作權等知識產權相關內容，與法務部門聯合阻止外部侵權商標。公司主張、鼓勵、堅持自主創新，根據業務需要創造專利、商標、以及美術作品、計算機軟件作品，並及時進行申報。

截至2021年12月31日，公司本年度新增6項實用新型專利，新增商標68件，已擁有綠色相關核心技術專利107項，涵蓋綠色建材、綠色技術、綠色產品等多方面。當代置業已獲得200餘項行業專利，200餘個綠建榮譽，28個綠色住區，以及美國LEED-ND認證、WELL BUILDING認證等榮譽。

環境、社會及管治報告

1.5 推動行業綠色發展

當代置業參與編製的《主動式建築評價標準》T/ASC 14-2020已於2020年12月20日起實施，當代置業參與的住建部科學技術計劃項目「裝配式正能房技術創新與工程示範」對推動國內綠色建築市場和可再生能源市場的發展均起到十分積極的引領作用。在以上基礎上，當代置業於2021年繼續積極參與行業標準的修訂，為規範行業標準、推動行業健康發展貢獻知識的力量。本報告年度，當代置業參與修訂及遵循的綠色建築標準如下：

- 《正能建築評價標準》 我們參與編製的《正能建築評價標準》已完成徵求意見稿，此標準是由中國城市科學研究會、中國建築科學研究院有限公司、當代節能置業股份有限公司等多家企業聯合編製。正能建築通過被動式設計降低建築冷熱需求和提升主動式能源系統的能效達到超低能耗，在此基礎上，利用可再生能源對建築能源消耗進行平衡並實現能源盈餘。該標準的編製可從建築規劃設計階段降低能源需求，根據建築自身特性和所在地場地資源情況因地制宜的選取可再生能源類型，充分挖掘建築本體及其場地邊界內的可再生能源應用潛力，促進建築節能標準的提升。
- 《綠色小鎮人居環境評估標準》 我們參與編製的《綠色小鎮人居環境評估標準》正在草擬階段，此標準是由中國房地產業協會人居環境委員會主編，當代置業股份有限公司主要參編。此標準適用於規劃、建設、運營、提升等各階段的小鎮人居環境評估，主要技術內容包括綠色小鎮人居環境評估的主要指標體系和評估方法，包括對場地與生態環境、能源與資源利用、城鎮規劃、小童出行、基礎設施配套及設施、建築、經濟運行及產業發展等方面的評估。
- 《住宅全裝修交付驗收標準》 我們參與編製的《住宅全裝修交付驗收標準》正在草擬階段，此標準是由中國建築材料工業規劃研究院主編，當代置業股份有限公司主要參編。該標準適用於住宅建築家居裝修的標準提升與品質把控，為行業從業者提供相關驗收依據，並作為住宅全裝修交付驗收前驗收評估的標準和工具。
- 當代置業企業標準《SWELA 建築生理學標準》 我們編製了企業標準《SWELA 建築生理學標準》，此標準編製的主要目的是從噪聲(Noise)、水質(Water)、電磁污染(Electro.smog)、照明(Lighting)、空氣(Air)五個方面，為當代置業所有高品質住宅項目提供設計指導依據，從設計端提升建築的健康屬性。

環境、社會及管治報告

2. 綠色運營 節能減排

2.1 高效利用資源

建設資源節約型、環境友好型社會，是企業義不容辭的責任；節約能源與提高能源使用效率，可以降低企業運營成本，促進新技術的研發。當代置業重視對自然資源的節約使用，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水法》《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，努力實現人、資源與環境的協調可持續發展。公司資源使用的管理以節約資源、提高資源利用率為目標。

2.1.1 能源管理

公司本部

2021年當代置業在能耗管理繼續完善管理體系，優化節能措施。當代置業公司本部位於北京當代MOMA住宅項目中，遵照《能源管理制度》及作業標準，管理公司各項能源的使用，同時實行本部到地區、地區到項目的三級管控，整個過程形成閉環，確保節能無處不在。公司經營過程中主要能耗構成為電能、天然氣和汽油。

公司本部能源消耗情況

指標	2021年	2020年
耗電量(千瓦時)	352,450.00	305,016.00
天然氣消耗量(標準立方米)	20,447.00	19,788.00
汽油消耗量(噸)	6.80	5.90
綜合能源消耗量(千瓦時)	655,140.00	589,790.00
綜合能源消耗強度(千瓦時/平方米)	70.91	63.84

為節約能源、高效利用，公司採取一系列節能措施：

- ▶ 辦公樓強宣傳節能降耗工作，營造「人人講節約、試試講節約、時時講節約」的良好氛圍，號召全體職員例行節約，開展：「四個一」（節約一度電、一滴水、一升油、一張紙）、提合理化建議、與經濟掛鉤，落實獎罰制度，以實現節約資源、提高資源利用率的目標；

- ▶ 嚴格控制辦公樓用電，白天在不影響辦公的前提下關閉多餘工位照明燈，會議室不使用時關閉照明，在離開工位後及時關閉電源，下班後由物業人員對整體辦公樓的電源開關情況進行檢查，確保資源節約；

環境、社會及管治報告

- ▶ 電梯：下班後關閉西電梯，預留東電梯，節約電梯用電；
- ▶ 空調系統節電：為防止能耗浪費，避免開窗通風造成溫度流失能耗增加，辦公室將外窗進行封閉，開啟新風增加新鮮空氣流入。

公司計劃增加公眾號宣傳力度，同時面向全體職員進行節約資源、提高資源利用率知識的普及。在實現節約資源、提高資源利用率目標的過程中，還將同步進行資源使用減量優化的宣貫，貫徹節能減排的思想，在公司實現節約資源、提高資源利用率的基礎上，進一步助力所在城市的環境保護工作。

工程建設項目

自2019年起，公司打造綠色體驗式工地，將當代置業秉持的綠色運用到工地管理的每一個環節，以推動建築節能為標準，降低建築施工的能耗。2021年，公司繼續依據《當代置業綠色體驗式工地標準圖集》指導各項目落地實施，對建設中項目的能源進行有效管理，通過《當代綠色體驗式工地作業標準》對綠色體驗式工地建設分級評定（白銀級、黃金級、鉑金級）。為鼓勵參建施工企業提高現場資源節約，《當代置業綠色體驗式工地作業標準》提出一部分創優參評條款，鼓勵施工企業採取多種措施提高環保水平。

在能源使用方面，我們全面推廣使用節能燈具，優先使用國家、行業推薦的節能、高效、環保的施工設備和機具，如選用變頻技術的節能施工設備等。在辦公區張貼「節約用電」、「人走燈滅」等標誌，在衛生間設置聲控感應燈等達到節約用電的目的。

在生產生活及辦公臨時設施方面，我們利用場地自然條件，合理設計生產、生活及辦公臨時設施的體形、朝向、間距和窗牆面積比，使其獲得良好的日照、通風和採光。臨時設施採用節能材料，牆體、屋面使用隔熱性能好的材料，減少夏天空調、冬天取暖設備的使用時間及耗能量。洗浴熱水大量來源於太陽能、空氣能熱水器供應，減少一次能源消耗。

未來，公司將在各方面進一步強化資源節約，計劃在施工現場繼續通過鋁模板、鋼爬架、精密砌體、免抹灰工藝、永臨結合²等措施。

2.1.2 用水管理

公司本部

公司本部涉及的耗水主要為餐飲及衛生間用水，以及景觀水系和綠化用水。本年度公司有效利用水系的水灌溉園區的綠化，將雨水、空調冷凝水進行回收，清洗園區地面。2021年，公司在求取適用水源上未發生任何問題，為市政統一供水水源。

² 永臨結合：指永遠使用和臨時使用相結合。

環境、社會及管治報告

公司本部水資源消耗情況

	2021年	2020年
耗水量(立方米)	3,485	3,045
耗水強度 (立方米/平方米)	0.38	0.33

工程建設項目

在水資源節約使用方面，公司嚴格要求施工單位節約用水，施工現場辦公區、生活區的生活用水採用節水系統和節水器具，提高節水器具配置比率。施工現場建立生活污水就地處理及雨水收集系統，使水資源得到梯級循環利用。現場機具、設備、車輛沖洗、噴灑路面、綠化澆灌等用水，優先採用生活污水就地處理及雨水收集系統用水，盡量不使用市政自來水。車輛沖洗廢水百分比二次利用。

2.2 減少污染排放

公司嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》和《中華人民共和國水污染防治法》等防治環境污染的法律法規。公司持續推行節能降耗、綠色環保的理念，從源頭減少排放物產生。我們將始終以促進排放物管理及環境保護進程為長期目標，最終實現循環經濟理念，走可持續發展道路。於本報告年度，公司未發生重大環境污染和生態破壞事件。

2.2.1 廢氣排放管理

公司本部

公司排放廢氣主要來自於天然氣燃燒和車輛汽油柴油燃燒以及食堂烹飪油煙。天然氣燃燒主要用於為建築物採暖以及制取生活熱水的需求，電能消耗主要用於為項目日常管理的設備使用、照明以及為業主提供製冷、供暖、製取生活熱水等。

公司本部廢氣排放情況

	2021年	2020年
二氧化硫(千克)	3.80	3.67
氮氧化物(千克)	35.98	89.69
顆粒物(千克)	4.84	9.94

2021年度，公司為響應節能降耗，減少廢氣排放，採取一系列行動措施：針對燃氣鍋爐進行節能改造，增加資源利用率以降低廢氣排放；安裝廢氣出口設施，建立維護及檢修機制；鼓勵職員外出辦公以及上下班乘坐公交、地鐵等綠色出行措施；專項制定油煙排放管理制度，確保廢氣達標排放，並由公司行政專業對整體廢氣排放情況進行監約。

對於食堂烹飪油煙，我們進行了如下專門處理：

1. 安排專人進行廢氣排放管理，依據相關的法律法規，確保廢氣達標排放，保障職工身體安全，並由行政專業對整體廢氣排放情況進行監約；
2. 安裝三組電吸附著式空氣淨化器，達到北京市環境保護局檢測要求標準。

環境、社會及管治報告

3. 建立維護及檢修機制，每兩月對油煙機進行全清洗，同時對廢氣處理情況進行記錄。

工程建設項目

在《當代置業綠色體驗式工地作業標準》指引下，公司工程建設項目涉及環境保護的工作均已納入承包合同中。在項目開始正式施工前，涉及廢氣揚塵的設施必須先行安裝到位，在通過業主方和政府主管單位的驗收後，項目方可正式動工。例如：運輸車輛必須全面覆蓋，現場圍牆和主要道路設置高壓噴霧。在土方作業階段，採取灑水、覆蓋等措施，達到作業區目測揚塵高度小於1.5m，不擴散到場區外；對易產生揚塵的堆放材料應採取覆蓋措施；對粉末狀材料應封閉存放；場區內可能引起揚塵的材料及建築垃圾搬運應有降塵措施，如覆蓋、灑水等；澆築混凝土前清理灰塵和垃圾時盡量使用吸塵器，避免使用吹風器等易產生揚塵的設備；機械剝鑿作業時可用局部遮擋、掩蓋、水淋等防護措施；高層或多層建築清理垃圾應搭設封閉性臨時專用道或採用容器吊運。禁止在施工現場焚燒廢舊材料和有毒、有害、有惡臭氣味的物質，禁止燃燒建築垃圾。優先選用使用清潔能源的運輸車輛，要求尾氣排放達標。

2.2.2 廢棄物排放管理

公司本部

公司涉及產生的固體廢棄物主要由有害廢棄物（廢棄墨盒、含汞熒光燈或節能燈、電池等）、無害廢棄物（無害裝修垃圾、廢紙、廚餘垃圾等）構成。針對廢棄物排放，公司編製了廢棄物排放作業標準。除廚餘垃圾由餐廳進行回收處置以外，公司其餘廢棄物均由物業進行統一回

收分揀，物業會將廢棄物具體分為可回收利用、不可回收利用及危險廢棄物，並在分揀後分類投放在以下垃圾箱中：可回收



集裝箱式攪拌機防護棚

垃圾桶、不可回收垃圾桶、危險廢棄物垃圾桶，每日物業人員針對以上垃圾進行分類後再進行專項處置。公司所用的打印機為租賃，廢棄墨盒有供貨商統一更換維修，進行回收處理；熒光燈和節能燈定期由物業統一分類回收。

公司排放物管理短期目標為優化排放物處置方式，在垃圾分類的基礎上，對可回收垃圾、不可回收垃圾及有害垃圾處置方式進行優化，提高可回收垃圾利用率，降低不可回收垃圾及有害垃圾對環境的危害。公司排放物管理中目標為減少排放物的產生，在公司內部持續推行節能降耗、綠色環保、提高資源利用率，從源頭減少排放物產生。公司排放物管理長期目標為促進全集團乃至所有公司所在城市的排放物管理及環境保護進程。

為推進廢棄物的減量化、資源化、無害化處理，公司採取了諸如在辦公區域內張貼提醒標語、在打印機旁設立重複使用紙張區域等一系列措施；在廚餘垃圾處置方面，公司設立乾垃圾、濕垃圾分類處，由每位職員主動進行廚餘垃圾分類，通過此項舉措可整體減少需特殊處置垃圾數量，總體減少垃圾數量可達30%以上。

未來，公司將進一步優化排放物處置方式，在垃圾分類的基礎上，優化垃圾處理能力，提高可回收垃圾利用率，降低不可回收垃圾及有害垃圾對環境的危害；公司將在

環境、社會及管治報告

內部持續推行節能降耗、綠色環保的理念，從源頭減少排放物產生。

工程建設項目

公司工程管理中心以《當代置業綠色體驗式工地作業標準》為依據，針對廢棄物管理對所有項目的施工現場進行月度或不定期專項檢查。項目部在日常巡檢過程中也嚴格監督總包單位對廢棄物分類、收集、處置管理工作，對違反規定的總包單位進行處罰並責令整改。

公司工程建設項目施工現場的廢棄物主要有兩類：固體廢棄物、液體廢棄物。固體廢棄物主要來源有廢舊模板、混凝土碎塊、用於遮擋防護的塑料安全網等。在全面推廣《當代置業綠色體驗式工地作業標準》後，以上固體廢棄物的產生已有明顯減少。例如項目大面積採用鋁制模板，一是能減少90%以上的木模板的使用；二是高精度的混凝土質量能減少一半以上的混凝土垃圾產生；大型外爬架上推廣使用標準化的穿孔金屬防護板，多次循環使用，全面取代塑料密目防護網（一個項目周期中，出於安全和美觀，通常至少需要更換3次以上，用過的防護網均為廢棄垃圾）。對於機械設備在日常保養中產生的廢液

垃圾，已要求所有的塔吊、施工升降電梯等均交由專業單位進行日常維護；維護工作開始前，需提前準備好專用容器對廢液進行專項收集，不得灑落到地上，所有收集到的廢液均交由專業公司進行環保處置，絕不可直接傾倒。



2.2.3 廢水排放管理

公司本部

公司不僅重視對水資源的節約，而且積極促進對水資源的高效率利用。為了減少廢水排放以及提高水資源利用效率，公司建立了多種低能耗運行方案，其中包含中水及雨水的處理、收集及重複利用等。公司針對用水量的數據變化，以月份為基準，同比、環比分析用水數據，從而分析用水量變化的原因，出具專業管控方案，精細化管理，降低排放量。

公司本部涉及的廢水排放主要由辦公樓清潔廢水、辦公樓日常消毒廢水、家餐廳食品清洗廢水及機房設備運行產生的廢水等構成。衛生間清潔用水經污水管道排至化糞池內，家餐廳食品清洗用水經管道流入隔油池，經隔油池過濾掉重油及其他雜質，最終將過濾後的廢水流入市政污水管道。公司本部已經開展對MBR（膜生物反應器）隔油池污水處理的研究，此項技術可以有有效的降解隔油

環境、社會及管治報告

池內的污水，減少異味產生，達到淨化廢水，減少隔油池清掏，降低運營成本，減少廢水污染的功效。公司本部辦公過程產生的廢水與社區業主及其他途徑產生廢水共同排放，因此無法單獨統計公司本部廢水排放量。以上廢水排放均在經過處理達到市政排放標準後，通過市政排污管道進行處理，公司將持續推行節約用水政策，從源頭減少廢水排放量。

公司計劃根據冷卻水系統對水質要求的不同而採取循環、循序、梯級使用的方法，熱力系統採取蒸汽回收利用的方法，其他系統的排水經處理後主要用於園區綠化、清潔，生活雜用水進一步處理後作為冷卻系統的補水。

工程建設項目

公司所有的項目，均已全面實施廢水管控措施。公司建設項目廢水主要來源於車輛進出場地的沖洗用水。為此，我們已要求且落實所有總承包單位在項目施工現場大門處設置機械沖洗設備和三級沉澱池，定制的機械沖洗設備在提高沖洗效果的同時，較人工沖洗能節約大量用水；沖洗後的廢水全部流入三級沉澱池，經過沉澱後全部用作現場灑水降塵、綠化用水等，實現水資源的循環利用。機械設備的狀態和使用已納入現場日常管理檢查中，確保廢水一直處於項目受控狀態。未來，我們將考慮對沖洗用水進行總量控制，進一步降低水資源消耗。

2.2.4 噪音及光污染管理

對於噪音污染，我們嚴格依據《當代置業綠色體驗式能源機房作業標準》，要求系統運行時，聘請有資質的噪聲環境測試機構進行噪聲測試及評價，並出具測試報告。在滿足國家相關規範標準的同時，必須同時滿足1)晝間臥室內的等效連續A聲級不應大於45dB；2)夜間臥室內的等效連續A聲級不應大於37dB；3)起居室(廳)的等效連續A聲級不應大於45dB。

對於工程建設項目現場噪音排放，我們嚴格遵守國家標準《建築施工場界噪聲限值》，土方施工中，對於噪聲控制，晝間<75dB，夜間<55dB；結構及粗裝修施工階段：晝間<70dB，夜間<55dB。我們在施工場界設置測量設備，對噪音進行實時監測與控制，並根據監測數據對環境因素及時預警。施工現場周圍設置連續封閉式圍擋，建築物外架採用密目網和隔音網進行封閉，減少噪音干擾。我們對強噪音機械設置封閉式隔音棚，如固定式混凝土輸送泵房、木工棚和大型空氣壓縮機棚等。我們避免在城市交通高峰期進行材料、構件的運輸進場，如果需要則應保持合理車速，減少大型運輸車輛噪音排放。若夜間組織材料、構件進場，車輛應嚴禁鳴笛，保持低速行駛，運輸道路選擇盡量避開居民區，防止擾民。牽扯到產生強噪聲的成品、半成品加工、制作作業(如預制構件制作等)，應盡量放在工廠、車間完成，減少因施工現場加工制作產生的噪聲。對可能發出尖銳噪音的小型電動工具，如沖擊鑽、手提電鋸等，嚴格控制使用時間，控制使用的頻次和設備數量，在夜間休息時應減少或不進行作業。

環境、社會及管治報告

對於光污染，公司在項目現場全面推廣使用LED照明光源，在節約能源的同時可以對照明亮度進行控制。公司計劃未來在照明光源選用上進行研發升級，達到控制光污染的目的。

2.3 應對氣候變化

應對氣候變化帶來的嚴峻挑戰，發展低碳經濟已成為國際社會共識。當代置業積極承擔企業應對氣候變化的社會責任，採取有效措施應對氣候變化帶來的挑戰，並抓住發展低碳經濟這一歷史機遇，期望佔領未來企業競爭的戰略制高點，從而實現自身的可持續發展。

公司本部溫室氣體排放情況

	2021年	2020年
溫室氣體排放總量 (噸二氧化碳當量)	269.99	247.47
直接溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	65.21	61.38
間接溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	204.77	186.09
溫室氣體排放強度 (千克二氧化碳當量/ 平方米)	29.22	26.79

公司溫室氣體排放來源主要由直接溫室氣體排放和間接溫室氣體排放構成。其中，直接溫室氣體排放來自天然氣燃燒，車輛汽油燃燒；間接溫室氣體排放來自電力使用等。

除了努力減少溫室氣體排放以應對氣候變化，當代置業採取的其他具體行動如下：

第一，把綠色低碳發展納入企業發展戰略規劃。公司從誕生至今，注重打造「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」，秉持以綠色科技為核心競爭力的發展理念，堅持做綠色科技地產的踐行者、綠色科技地產的領先者，以實現公司的戰略經營目標；

第二，採用並大力研發低碳技術，注重節能減排。公司自上而下貫徹綠色採購理念，專設研發設計院在綠色創新方面大力投入，通過各專業聯動，提高低碳生產技術水平；同時，公司將節能減排置於日常辦公運營活動的重要位置，大力推廣綠色低碳的生活方式；

第三，推進企業結構調整，促進綠色升級轉型。在項目建設上，通過調整和優化產業結構，提升產業水平，淘汰落後生產能力，實現向低消耗、低污染、低排放的發展生產轉變；在行政管理方面，修訂完善相關制度，並優化部門結構，明確各部門職能，完善監督機制。

未來，當代置業將致力開發推廣綠色低碳產品和服務，不斷提高能效，持續推動企業向綠色低碳發展轉型，以促進低碳生活方式和消費模式的建立。當代置業定會積極響應和落實到位我國政府應對氣候變化方面的政策和要求，積極支持全社會應對氣候變化，積極投身於全社會應對氣候變化的共同行動。

環境、社會及管治報告

3. 以人為本 發展晉升

3.1 高簡單專注的企業文化

企業文化是企業個性化的根本體現，它是企業生存、競爭和發展的靈魂。企業文化能激發員工使命感、凝聚員工歸屬感、加強員工責任感、賦予員工榮譽感以及實現員工的成就感。

當代置業的「智業文化」，是所有當代人經年累月自上而下、自下而上形成的共識、共持、共享的理念和期盼，是當代置業一切行為的依據和準則。對於幼兒期的企業，也許「溫飽」，也就是「金錢」更重要；對於少年期的企業，也許「生長」，也就是「規模」更重要；而對於我們——當代置業，一個已經進入青年期快速發展的企業來說，它的「德才」，也就是「價值觀文化」更重要。什麼是我們的價值觀文化？德、合、責、嚴、智、情——我們把道德和信譽看得比生存更重要；我們把團隊和責任看得比贏利更重要；我們把節能和環保看得比發展更重要；我們把學習和知識看得比財富更重要；我們把親情和幸福看得比什麼都重要。

當代置業堅持「簡單專注、陽光透明」的智業文化，簡單專注就是將複雜的管理問題簡單化，同時創造陽光透明、正能量的文化氛圍與工作環境，管理要求「言簡意賅、簡潔明了」，便於更好地執行和落地。當代置業建立了100條智業準則，從經營管理、利益沖突、資產保全，行為規範、職業化等多維度和層面，要求每個職員恪盡職守，嚴格自律，堅守底線，不損害公司利益。對於突破智業準則、流程與運營底線的行為予以嚴肅處罰。

2021年7月1日，偉大而光榮的中國共產黨迎來了100周年華誕。上午8點，中共當代置業(中國)有限公司支部委員會組織黨員代表準時收看「慶祝建黨100周年大會」的現場直播，共同回顧中國共產黨成立100年來波瀾壯闊的光輝歷程，祝福偉大的共產黨帶領中國人民邁進新征程、奮進新時代。同時，奮戰在一線地區的當代置業職員組織開展系列黨建活動，回望來時路，邁步新征程！下午，當代置業聯合第一資產三大綠色事業群全體職員深情高歌，當代人用最磅礴的合唱，唱出中國氣魄。我們將最嘹亮的歌聲獻給偉大的中國共產黨，傳遞今天的幸福，致敬百年的奮鬥！

公司採取一系列措施以落實簡單專注、陽光透明的智業文化，實現文化對業務的驅動與保障。措施包括要求所有的經理以上的職員辦公室門敞開，方便職員監督；公開高管的賬單；公開每位職員的工作任務及完成情況與評價情況；所有會議的門都可以敞開，歡迎任何人去聽會、參會。

同時，內審部門用法律手段從另一個維度保障文化的高度陽光，公司公開反舞弊熱線010-84408717與郵箱 sunnymoma@modernland.hk，歡迎任何人以匿名或實名的方式進行舉報。公司的陽光透明，也是整個文化積極向上的推動力，是公司健康穩健發展的基石。

環境、社會及管治報告

案例：愛我家園行動之「前路有光 奔赴山海 成事可冀」—2021年植樹登山活動

4月10日，當代置業愛我家園行動之「前路有光 奔赴山海 成事可冀」—2021年植樹登山活動



圓滿舉行。當代置業總裁辦公會成員攜MOMΛ家人家屬齊聚房山蔓蘭家的四季周邊進行植樹登山，體悟MOMΛ當代人的初心，不負春光，與家人同行，不負使命，守愛我家園行動。

愛我家園行動之植樹登山是當代置業21年來堅持的智業文化活動，努力追求大道至簡的性情格調，也深刻的展現了簡單專注，生生不息的智業文化。一是致力於呵護家園，承擔社會責任；二是強健體魄，熔煉團隊。MOMΛ家人們也積極赴約這場美麗的約會，一起把智業文化的精髓留在最美好的春光裡。



3.2 職員僱傭與發展

職員是企業最重要的核心競爭力之一，堅持以人為本的發展經營理念是保障公司可持續發展的重要前提。當代置業堅持「五才戰略」，吸納人才、培養人才、用好人才、留住人才、流動人才。

3.2.1 職員僱傭

當代置業嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國婦女權益保障法》、《女職工勞動保護規定》、《全國年節及紀念日放假辦法》、《勞動保障監察特例》等相關法律法規。

為了吸納更多符合公司用人標準的優秀人才，公司建立了《當代置業招聘管理作業標準》，將招聘細化分為招聘需求管理、招聘管道管理、招聘實施管理、人才測評管理、招聘面試管理、招聘進度管理、招聘評估管理。其中招聘需求管理要求人員編製嚴格符合公司崗位需求和人員編製標準，人員編製以組織結構、崗位結構、人員編製和團隊建制數據為依據，並按照季度為周期進行更新。

環境、社會及管治報告

公司招聘過程中不設置性別、民族、戶籍等要求，並尊重每位應聘者的宗教信仰、個人立場等，以價值創造為導向評估應聘者能力素質以及與崗位符合性，不存在任何民族歧視、殘疾人歧視和性別歧視等不平等現象。公司明確招聘過程中的選擇標準，即「三SHi」通用能力素質模型，公司所有職員均應符合此標準。

當代置業堅持「五才戰略」，選對人、育好人、用準人、留住人、流動人。人才策略重點圍繞組織、人才、機制及文化四個方面展開。持續以三「SHi」人才標準作為企業人才選人用人標準。三「SHi」人才標準具體為：「是」即認同智業文化、核心價值觀、綠色科技事業的人才；「勢」即有強大自驅力、有持續激情與熱情、自動自發、為他人負責的人才；「事」即有專業能力、一專多能、不斷學習和成長，能成就眼前和未來事業的人才。

截至2021年12月31日，公司共有1,655名職員。公司與每一位職員均簽訂勞動合同，無勞務派遣職員，無兼職職員。公司按性別、年齡層和地域劃分的職員情況如下表所示：

職員類別	2021年人數
職員總數	1,655
性別分類	
男	1,137
女	518
年齡層分類	
90後及以後	613
80後	940
70後	92
60後及以前	10
地域區分	
北京地區	363
其他地區	1,292

2021年新入職職員人數為786人，流失職員人數為1,636人，按性別、年齡層和地域劃分的流失職員分布情況如下所示：

公司職員流失情況

職員流失	2021年 流失人數	佔對應人數 百分比
性別分類		
男	1,181	103.9%
女	455	87.8%
年齡層分類		
90後及以後	857	139.8%
80後	735	78.2%
70後	44	47.8%
60後及以前	0	0.0%
地域區分		
北京地區	163	44.9%
其他地區	1,473	114.0%

公司依據《中華人民共和國勞動合同法》與離職職員辦理離職手續，離職前公司會了解職員離職原因，以更好地加強人才管理，涉及補償金和違約金發放的，公司將依據國家相關法律法規進行支付。

環境、社會及管治報告

3.2.2 用工準則

公司招聘過程中嚴格按照《中華人民共和國勞動法》，對候選人身份證的年齡信息進行確認，嚴格禁止錄用不滿16周歲的未成年人，符合用工年齡後方可進入面試環節，對工作強度和工作內容會在面試中進行溝通確認。每季人才發展專業會對集團範圍內的人員信息進行抽查，避免不合規的用工情況出現；如發現童工及強制勞工，公司會第一時間上報當地勞動部門，待勞動部門進行覆核，同時額外發放勞動薪資，派人護送回家，交其監護人，所有旅程費由公司承擔；內部管理相關部門會將此事於公司內進行自上而下的通報批評，嚴厲問責相關責任人並進行經濟處罰，組織全員學習人事相關規範，以避免出現此類事件。

公司於本報告期內，無童工及強制勞工事件發生，無違反相關用工政策及法律法規的事件發生。

3.2.3 職員福利與關懷

當代置業人力資源專業堅持人力資源價值鏈管理理念，實現價值創造、價值評估及價值分配的閉環化管理，以健康合理的方式激發職員工作熱情，即：第一、以激勵問責機制（價值分配）激發團隊活力，進行價值創造；第二、輕過程、重結果導向、以組織績效、個人績效、項目的計劃預算書和組織的績效任務書進行價值評估；第三、以智業合夥機制、智享激勵問責機制等進行價值分享，做到及時激勵與兌現。

在職工薪酬方面，公司基於戰略經營目標，依據《當代置業激勵問責機制模型作業標準》，建立了職員薪酬體系結

構。薪酬結構以實現價值創造、價值評估及價值分配為原則，主要分為寬幅薪酬體系+激勵問責機制：

1. 寬幅薪酬體系包含任職薪金+績效獎金+津貼補助福利等，依據職員價值創造支付薪酬；
2. 基於公司流程與運營設置激勵問責機制模型，重點考核項目裡程碑100項工作執行表、進度質量、回款額完成情況、可創淨利潤完成情況、成本結餘情況、關鍵工作完成情況等，以實現經營目標、流程節點的完成與激勵職員的目標。

公司依據國家規定及地方法律法規為職員繳納社保，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《全國年節及紀念日放假辦法》等國家法律法規及規定，依法排休國家法定節假日，所有職員均享受帶薪年假，產假（女性職員）、婚假、事假等。此外，公司設立額外帶薪年假，對在公司連續工作5年以上的職員額外獎勵帶薪年假。公司在職員生日、入職紀念日以及其他節日均進行豐富的職員關懷活動，對於困難職員開展幫扶工作。在2021年新冠疫情的特殊背景之下，公司實行職員按需休假，職工可依據實際情況選擇在線辦公，以保障身體健康，並且疫情期間「五險一金」正常繳納。

在充分保障職工權益的同時，公司注重關懷職員的身心健康，通過在公司內部舉辦豐富多彩的文體活動，讓員工在充實的工作時間之外能夠勞逸結合，感受來自公司集體的溫暖。

環境、社會及管治報告

3.2.4 職員培訓

當代置業以打造各層級人才梯隊為目標，根據不同的工作類型為廣大職員提供針對性培訓，提升專業水平。培訓方面，公司有《當代置業培訓作業標準》，從培訓體系的搭建，培訓項目的組織，再到標準化課程庫與內部培訓師的管理，都有相應的定義、標準與流程，並會依此開展相應的培訓。同時，我們每年都會修訂相關作業標準，會依據當下公司業務發展實際情況進行更新，以期做出能夠提升組織戰鬥力與個人綜合能力、促進業務發展的培訓。通過培訓，我們希望職員可以成為「想打仗、會打仗、打贏仗」，助力業務發展、貢獻業績價值的人才。

在2021年，當代置業的培訓分為兩大類，一類是人才梯隊建設培訓，包括新職員（入職日培訓每月一次、新知營培訓一季度一次）、攀登者（2021屆MOMΛ攀登者入職培訓）、中堅層職員（「成長的第一」系列專題培訓每月2-3期）、管理層職員（精銳營8期）、領導層職員（戰略研討會一次、總經理八項技能培訓一次）；另一類是項目關鍵節點達成類培訓，從項目實際情況出發，聚焦項目關鍵節點，例：開工、開盤、竣備等。兩類培訓，分別從人才與業務的角度切入，覆蓋公司全部職員，對於人才培養、業務發展都至關重要。公司的人才梯隊建設相關的培訓受到了廣泛好評。

- (1) 新知營：2021年，分別於3月、6月、9月開展了3期新知營培訓，培訓內容為各專業的流程與運營，各中心責任人會為新入職職員講解各中心的組織結構、專業設置，幫助新職員快速了解公司以及各專業工作內容，加強融入感，平均滿意度4.95分（5分制）：



第67期新知營

環境、社會及管治報告



新知營攀登者 — 課程培訓



新知營攀登者 — 拓展培訓

- (2) 攀登者新知營：2021年7月份，2021屆MOMA 攀登者正式入職，隨即針對攀登者開展了三天的拓展培訓與三天的課程培訓，以任務卡的形式幫助2021屆MOMA 攀登者快速融入，增強文化感知，打開了通往職場的大門；



環境、社會及管治報告



攀登者精銳營

(3) 「成長的第一」系列專題培訓：針對各專業職員，採取自願報名的方式，公司持續開展了「成長的第一」系列專題培訓，從EXCEL的實操小技巧到基坑支護的選擇，再到施工現場的管控，學員反應效果較好，一方面提升工作效率，一方面夯實專業基礎；

(4) 精銳營：2021年6月，公司建立了完善的人才素質模型，依據模型，對全集團範圍內的城市總經理、項目經理進行了360評估，全方位的了解其在各方面的優勢與不足，並依此開發了一批針對性的課程，共計27門，3個月的時間裡採用現場+連線的方式完成了對於城市總經理、項目經理的培訓，對於專業壁壘的打破以及經營意識的提升都起到了關鍵的作用，平均滿意度4.97分(5分制)；



項目經理精銳營

環境、社會及管治報告

- (5) 針對領導層，上半年的戰略研討會上，邀請了行業大咖進行培訓分享。5月份開展了總經理八項技能培訓，邀請外部講師講授《利潤保衛戰——房地產無效成本降低與精細化管控》，通過案例分享，融通交流，大家對於項目無效成本的識別與降低有了更深刻的理解，為項目經營效益的提升奠定了基礎。



▲ 總經理八項技能培訓之投資發展專業培訓

▼ 總經理八項技能培訓之五個三專業培訓合影



公司受訓職員比例及平均時長

	男職員	女職員	中堅層	管理層	領導層
受訓職員比例(%)	95.41%	96.95%	98.67%	98.98%	100.00%
平均受訓時長(小時)	47.82	46.92	42.16	36.52	27.68

未來，當代置業將逐步搭建e-learning線上學習平台，在以下方面不斷完善培訓體系：

- 1) 建立更加完善的培訓資源庫，包括課件、培訓師、外部供應商等；
- 2) 建立完整的職員培訓檔案；
- 3) 不斷完善培訓項目，增強培訓與業務流程的交互相關性；
- 4) 不斷完善培訓考核體系，加大培訓監約力度，確保培訓執行的良好效果。

地產行業的發展迎來了低谷，未來培訓的重點將更加聚焦於核心人才的保留與內部職員專業度的提升。截至2021年末，我們已經建立了集團的標準化課程庫，未來也將持續更新完善，形成一批覆蓋範圍全、專業度高、真正有質量的精品課程。

環境、社會及管治報告

3.2.5 職位職能雙通道發展

公司每季度發佈《組織結構、崗位結構、人員編製及團隊建制的決定》，系統的將公司階段性的組織變化，人事任命，編製情況進行梳理和說明，不定期發佈《人事任命及人力資源開發與交流的決定》。

為促進員工職位晉升及個人發展的公平化、多元化，公司建立起合理有效的人才績效激勵機制，主要有以下兩種模式：

- 「智享激勵」問責機制：當代置業智享激勵問責機制是基於集團戰略經營目標，為激發組織活力、創造更大業績規模的共創共享激勵機制，是確保當代置業衝刺規模與業績的核心管理工具之一，是通過經營結果最大化實現企業跨越式發展的「核動力」內驅機制。
- 「按名責實」績效考核機制：2021年為引領戰略與經營目標，讓考核牽住「牛鼻子」，公司設置「按名責實」專項績效考核方案，通過分解組織年度戰略目標，讓各組織都承接戰略目標的分解目標，聚焦實現經營結果的核心指標進行考核，圍繞業務鏈條，考核到點，責任到人。

公司已建立關鍵人才評估及職業規劃促進機制，定期召開關鍵人才盤點溝通會，動態了解工作狀態及穩定性，並匹配崗位平台，實現人才價值最大化。我們具備完整

的人才盤點機制，基於「想打仗、會打仗、打贏仗」能力素質評估模型實現對人才的全面評估與九宮格正態分布，盤點結果100%執行到位，實現能者上、平者讓、庸者下。

根據《當代置業任職管理作業標準》，公司明確領導層、管理層、中堅層的人才選拔通用標準，即「兩彈一箭」³標準，符合此人才標準的職員都有晉升的空間和機會。公司每半年進行一次任職資格評價考核，通過考核的職員可晉升一級，如在業績上有重大突破經考核可越級晉升，當代置業各中心、各公司持「Y」型職業發展路徑，即總監級以下職員均依托專業能力走職能線，實現扁平化、專業化、競爭性，總監級及以上職員進行職位線和專業職能線雙通道發展。

3.3 職員安全與健康

現代企業的管理提出「以人為本」核心理念，關注員工的安全與健康正是「以人為本」的重要體現。當代置業嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，2019年至2021年未發生因公導致職員死亡事件，且職員因工傷損失工作時長為0天。

我們制定了《當代置業行政辦公管理作業標準》，努力消除辦公環境、公共場所的安全隱患，採取一系列措施以確保辦公環境安全：

- 人員出入管控，辦公區出入必需使用工牌門禁或者二維碼開門，訪客必需事先邀請，通過邀請二維碼開門；

³ 兩彈一箭：領導層：定位於決策，推動業務發展，是「導彈」；管理層：企業前進的核心推動力量，是「火箭推手」；中堅層：定位於執行與成長，是「炮彈」。

環境、社會及管治報告

- 辦公室內全面覆蓋攝像頭進行實時監控，門衛保安24小時巡邏排查，在國家法定節假日均安排相關專業人員值班，避免任何安全事故發生；
- 協同物業公司定期對公司安全質量進行監督排查；公司辦公區域定期進行消防安全檢查，所有項目均符合國家對消防安全的要求；
- 每個月進行害蟲消殺、地面清潔維護、綠植維護、飲水機清潔、地毯清潔、辦公區彈塵、會議室消毒。

當代置業以零安全事故作為對施工現場的安全管理目標。公司項目的安全管理遵循標準化、動態化、常態化、閉環化的原則，公司依照《當代置業工程安全管理作業標準》，加強對施工現場的安全管理。

《當代置業工程安全管理作業標準》的制定目的是為了認真貫徹執行國家有關安全生產施工的方針和政策，以及上級主管部門頒發的安全生產法規、行業規程和有關安全生產的規定；督促和幫助區域／城市公司、項目公司更好地管理施工單位、監理單位，提高安全管理預控能力，以保證工程項目安全施工。

當代置業建立了公司、區域公司和項目公司三級檢查制度。公司工程管理中心以季度為單位結合《當代置業工程考核及評估作業標準》進行定期安全檢查；區域公司以月度為單位進行定期安全檢查；項目公司以周為單位進行定期安全檢查；項目部、監理、施工單位項目部和班組

安全員按照劃分的安全監督區域進行不間斷動態安全監督，落實安全責任制，確保消除各類安全隱患。公司將整個施工周期分為：前期準備階段、基礎階段、主體階段、裝飾階段、市政園林等五個階段，並根據施工階段特點、施工安全事故易出現的程度及事故出現後的危害程度，進行了重視程度的星級劃分，從而實現對各階段的施工安全進行有效的、有針對性的安全檢查與管理控制。公司加強日常性安全檢查。班組必須嚴格做好作業環境、工器具和安全設施地自檢、互檢。特種作業人員必須持證上崗，如電工作業、起重機械作業（含電梯）、金屬焊接、切割作業、登高架設作業等。

2021年，公司工程管理中心新增了安全工程師崗位，發佈了《當代置業安全管理專業流程與運操作業標準》、發佈了安全管理紅線要求。2021年公司層面組織安全專項檢查5次，其中由第三方單位現場檢查2次；公司工程管理中心人員現場檢查3次，重點檢查內容為大型設備安全隱患、施工單位特種作業人員資格證、現場三級安全教育、深基坑高支模等危大工程的方案編製和現場落實等問題。各區域每月進行一輪次項目安全專項檢查，重點核查各項問題整改情況，同時檢查各參建單位安全責任制落地執行情況；項目層面每周進行安全專項檢查一次，第一時間發現現場安全隱患，確保人員處於安全狀態，項目處於受控狀態。

展望未來，新開項目生活區將全面採用不燃匯報材料搭設，消防系統全覆蓋，全面推廣新型環保節能設備，進一步提高人員環境安全性。

環境、社會及管治報告

在防治職業病方面，公司每年安排職員進行健康體檢，同時還為職員提供了恆溫、恆濕、恆氧、恆靜的辦公環境，讓職員在舒適的環境下輕鬆辦公。每逢惡劣天氣，公司提前發送溫馨告知，並提供口罩、雨傘等物資。公司每個月開展核動力健身活動，放鬆職員緊張情緒，促進職員身心健康發展。

在2021年新型冠狀病毒疫情常態化防控背景之下，當代置業繼續嚴格執行新冠疫情防控制度，以充分保障職工的安全與健康，我們通過職員健康管理、辦公區防護、家餐廳防護、職員宿舍防護及外部來訪管理五大模塊進行實施：

- ▶ 在職員健康管理模塊，通過每日職員健康監控、職員到崗體溫監測及防護物資配備三部分，動態掌握每位職員的健康情況；
- ▶ 在辦公區防護模塊，通過針對辦公區消毒、通風及防護提示。每日有計劃的對辦公區進行定時的消毒、通風，並對重點區域進行關注；
- ▶ 在家餐廳防護模塊，通過針對家餐廳消毒與人員安排、職員就餐保持距離，每日開餐前後針對餐廳區域進行消毒；
- ▶ 在職員宿舍防護模塊，通過配備防護物資、每日消毒及人員管理，實現對住宿人員的安全防護；
- ▶ 在外部來訪管理模塊，通過針對外來人員、外部來訪人員管理，對外部風險進行管控。

疫情期間，公司工程建設各項目對於現場人員採取封閉管理，搭建集中生活區，出入實行電子實名制登記；施工現場和生活區均設置電子測溫設備，對工人體溫進行持續監測；為防止病毒傳播，各項目均採取每日消毒措施；洗澡設施全面開放，垃圾集中分類存放，交由專業單位外運，確保人員健康。

於報告期內，公司未發生相關提供安全工作環境及保障僱員避免職業病危害的違規事件。

環境、社會及管治報告

4. 產品責任 客戶管理

隨著近年來房地產行業已邁入高質量發展新階段，在保證產品品質的基礎上，提高服務質量和軟件設施建設逐漸成為企業戰略發展規劃的重要內容。當代置業嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國廣告法》及《房地產廣告發佈規定》等國家有關法規和規定，並始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，提供我們最用心的服務。

於報告期內，公司未發生有關產品責任、廣告、標籤及隱私事宜的違規情況。

4.1 產品質量管理

公司認為產品品質及服務質量是實現企業可持續發展的生命線，公司以「塑當代品質·築匠心工程」為產品質量

管理目標，致力於為客戶提供安全、舒適的產品和服務體驗。公司建築工程質量嚴格遵循《當代置業工程考核評估作業標準》、《當代置業工程材料檢驗作業標準》、《當代置業材料部品管理作業標準》、《當代置業實測實量管理作業標準》、《當代置業三個樣板間管理作業標準》、《當代置業工程交付評估作業標準》等標準要求。對於產品過程中的質量管理，公司已制定了多項質量管控標準，例如《當代置業工程管理專業底線管理作業標準》、《當代置業工程停止點檢查作業標準》等，我們完善修訂了多項技術標準，例如《當代置業防滲漏標準化通用做法圖集》、《當代置業標準化工藝做法》等，確保工程質量過程受控。

環境、社會及管治報告



公司對工程質量具體管控措施為：

1. 設立集團、區域、項目三級質量管控體系，分級管理；
2. 制定詳細的材料部品送樣、認樣、封樣管理制度，定標前對施工單位投標樣品進行認樣、封樣，確保現場使用材料部品與投標時完全一致；
3. 通過不定期的第三方材料突擊檢查對項目現場使用材料進行控制，杜絕使用不合格材料；
4. 所有樁基工程要求使用低應變法一樁一驗，確保樁身完整性；
5. 完善的樣板先行制度，項目施工工藝樣板間／區、實樓交房標準樣板間必須通過公司驗收；
6. 通過每年四輪次的第三方考核評估，對項目建造過程施工質量進行全面管控；

7. 通過第三方交付評估，交付業主前系統性檢測現場工程質量；
8. 公司每年對項目安全質量進行整體評估。

2021年，公司加強了對現場業主敏感點質量問題的檢查和處罰力度，制定了紅線管控條款，進行了多次專項檢查，部分項目人員因此而收到嚴厲的處罰，給其他項目敲響了警鐘，從而整體提高項目質量管理意識。

在能源科技系統方面，公司持續開展「綠色體驗式能源機房」打造活動，有多個項目的能源機房獲得了公司等級判定，獲得業主認可。

未來，公司將在混凝土工程、砌體工程、抹灰工程觀感質量方面做進一步提升。

於報告期內，公司未發生對公司有重大影響的產品和服務責任違規事項，不存在因安全與健康理由而須回收的已售產品的情況。

環境、社會及管治報告

4.2 客戶服務管理

在客戶服務管理方面，公司以「實現全周期產品價值鏈的綠色舒適服務」為目標，遵循《客戶投訴風險預控工作手冊》，明確房地產開發四個階段（可研、前期、開發、使用階段）中客戶投訴風險預控關注點、標準及重點任務，將客戶投訴風險預控貫穿於房地產開發的全生命周期。公司注重客戶滿意度調查，針對調查結果進行整改提升。

2021年，公司特別修訂了項目開盤VIS標準化指引，規範體驗中心所有物料的宣傳展示，降低產品信息傳遞錯誤導致的客戶投訴風險。

投訴管理

公司設立了客戶投訴機制，認真傾聽、積極解決和反饋客戶提出的深切訴求。公司通過400服務熱線、郵箱、書信、現場到訪等形式開展該工作。公司400呼叫中心設置20名專職職員，負責接聽客戶投訴熱線，第一時間記錄、分派投訴單，項目接到相關投訴後，設立專職人員負責處理客戶投訴。區域公司設置客戶服務部接待客戶來訪投訴，並負責處理項目投訴事件。

針對投訴處理，公司要求1小時內受理回覆，48小時內制訂方案，過程中每48小時與客戶溝通進程，處理結束後30分鐘內與客戶確認處理結果，400呼叫中心1小時內進行客戶滿意度回訪。針對一級投訴，最終反饋至公司客

戶服務中心、總裁及總裁辦；二級投訴最終反饋至集團客戶服務中心、區域公司責任人；三級投訴反饋至區域客服責任人。2021年，公司共受理投訴1,532宗，投訴處理率為100%。

客戶滿意度調查

公司通過專項調研、定期調研和重點調研三種方式進行客戶滿意度調查：

- ▶ 專項調研即對質保期內報修客戶100%以電話形式進行調研；
- ▶ 定期調研指年度滿意度調研，是對準業主、磨合期及穩定期的業主以電話及入戶訪談等形式開展；
- ▶ 重點調研內容包括：總體滿意度、推薦意向、再購買意向、營銷服務、規劃設計、工程質量、客戶服務等維度，並通過電話、問卷和入戶訪談三種方式開展。

客戶滿意度調研報告完成後，公司組織各中心、各專業、各區域公司、各項目進行專項研討分析，並制訂滿意度專項提升方案形成專項工作進行整改提升。根據滿意度調研數據反饋情況修訂《客戶投訴風險預控工作手冊》及開盤前客戶投訴風險預控標準，規範服務標準，形成良性循環管理機制。

環境、社會及管治報告

本年度，為讓客戶了解所購房屋的進度及質量，提高客戶滿意度，公司項目在交付前組織工地開放活動，客戶覆蓋率80%以上，獲得了良好的客戶滿意度回饋。

未來，公司計劃為準業主提供房屋預驗收服務，增強客戶對房屋質量的觀感體驗。公司將從客戶視角發現房屋問題並整改，主動解決客戶問題，增加對客戶的服務黏性。

4.3 客戶隱私及廣告合規管理

客戶信息屬於機密信息，當代置業持續完善客戶信息保護的管理制度。當代置業全體職員嚴格遵守公司「智業準則」及「行銷專業職業八條戒律」，保證客戶信息隱私安全。同時在售前、售中及售後全流程把控，客戶信息錄入、銷售狀態變更均依托集團信息系統進行線上流程轉移，盡力避免人工操作，保證客戶信息的全流程隱私安全：

- 售前：使用明源雲客系統進行客戶信息錄入，所有層級相關人員僅可查閱對應授權範圍內客戶信息，無權下載及導出客戶信息，離職人員立即取消對其的授權，關閉查詢通道。所有合作代理公司的合作協議中均包含保密條款，嚴格禁止洩露客戶信息。
- 售中：客戶信息進入當代置業MBS客戶管理系統，

客戶信息由信息運營中心專職維護，公司高管也僅設有查詢權限，保證客戶信息安全。

- 售後：完成銷售後，客戶信息直接由MBS進入物業APH系統客戶數據庫，僅可根據授權用於提供客戶服務查詢。

2021年公司搭建了明源雲ERP數字行銷平台系統，此系統用於客戶全流程的數據應用，此系統是明源雲多年基礎版本的升級與優化，客戶數據屬於完全保護狀態，系統登錄需授權，客戶信息各項目僅有錄入權限，沒有導出權限，保證客戶信息的隱私性。

在廣告合規管理方面，公司制定了詳細的內部作業標準體系進行流程審核、內容管控，包括《當代置業CIS管理作業標準》、《當代置業項目VIS標準化指引》、《當代置業商業廣告視覺作業標準》、《當代置業品牌廣告指引作業標準》、《當代置業新進城市企業品牌塑造作業標準》和《銷售及服務承諾紅線管理標準》。項目所有物料、推廣畫面、廣告出街前需經過公司品策部門審核，通過後方可出街；公司通過周度、月度紅黑榜機制，確保廣告投放質量及合規性。在市場營銷管理方面，以項目自檢、區域覆檢、集團抽檢的形式進行巡檢，區域月度、集團半年度的巡檢頻率，並出台及修訂了相關供應商管理作業標準等內容。

環境、社會及管治報告

4.4 可持續供應鏈

供應商管理

公司基於房地產開發價值鏈對供應鏈資源進行有效整合，並通過價值分析、拓展、評估、過程跟蹤和持續改進，實施全過程的有效管理，以實現供應鏈管理的價值最大化。

2021年，公司對《當代置業供應商考察入庫作業標準》、《當代置業供應商評估分級作業標準》、《當代置業專項採購作業標準》、《當代置業戰略採購作業標準》進行了修訂，以適應公司在供應商管理方面的發展需求。其中，《當代置業供應商考察入庫作業標準》修訂供應商自薦原則、修訂增加特殊情況供應商考察形式、修訂施工類、材料設備類供應商考察要點、修訂增加材料設備類代理銷售商入庫要求；《當代置業供應商評估分級作業標準》修訂了過程評估的標準與流程、修訂了績效改進的表單、增加了預評估的評估表單、增加了內部供應商評估的標準；《當代置業專項採購作業標準》修訂了投標保證金收取標準、聯合操盤項目管理辦法、作業標準表單等；《當代置業戰略採購作業標準》修訂了相關業務職責、工作內容及標準等，更加契合當代置業的發展與管理需求。

供應商的選擇

公司的主要採購類型分為戰略採購與專項採購，專項採購包含邀請招標、競爭性談判、直接委託；公司供應商分為工程施工類與材料設備類。根據《當代置業節能戰略採購作業標準說明》、《當代節能專項採購作業標準說明》，公司除政府指定類採購外，所有招標採購均採用網上招標平台公開招標，所有參與投標的供應商均需通過網上招投標平台註冊審批後，方可參與投標。

公司在選擇供應商時的主要流程為：

1. 集團與各區域公司每年12月份做出下一年度的供應商資源規劃；
2. 將上一年度的供應商資源規劃分解為季度供應商資源調研目標與計劃；
3. 安排供應商進行信息填報與初審；
4. 初審合格後，各區域公司根據計劃做出考察計劃並實施，考察供應商嚴格按照作業標準要求配置專業人員與人數，考察過程中特別對於環境管理體系認證證書、職業健康安全認證證書、質量管理體系認證證書以及其他相應的資質證書及安全生產許可證進行關注，此做為選擇供應商入圍的一個重要條件；

環境、社會及管治報告

5. 考察合格後，經審批完成供應商的考察入庫工作，方可以進行投標選擇，入庫審批標準需嚴格參照職責授權書。

在對供應商審查篩選入庫過程中，公司會通過國家企業信用查詢系統、供應商信息表、供應商提供蓋章版資信文件、同行業供應商調研、行業協會發佈的黑白榜等途徑對供應商進行詳盡的背景調查。此外，考慮到供應商的環境和社會責任因素，我們在審查供應商財務等信息外，還會要求其提供環境管理體系認證證書、職業健康安全認證證書、質量管理體系認證證書以及其他相應的資質證書及安全生產許可證、近三年的財務報表、項目周邊近二年至少三個完工及正在施工的工程業績。

公司建立了MBS供應商管理系統，所有進行考察的供應商均錄入系統，並標明合格或不合格，只有標明為「合格」的供應商才會被納入選擇範圍內。供應商採購平台入庫時，根據MBS審批流程，經辦人、對接人、責任人等需對供應商環境管理體系認證證書、職業健康安全認證證書、質量管理體系認證證書以及其他相應的資質證書及安全生產許可證、近三年的財務報表、項目周邊近二年至少三個完工及正在施工的工程業績等進行查詢，包括考察報告是否上傳現場所拍的證書圖片。

供應商的定期評價和分級

公司編製了《當代置業五個三專業供應商評估分級作業標準》，對所有供應商進行過程評估（半年／年度）或後評估（交付後評估與結算後評估）。過程評估是指在每年的5月或11月，對已經簽訂合同進行履約的供應商，進行半年度或年度供應商評估。在評估過程中，根據不同類型的供應商，設置不同的打分項及權重，分數從質量、進度、安全文明施工、服務等維度進行評估，需要供應商針對評估不合格項進行整改，如果整改不合格，則會將供應商在每年度的評估分級中降不為不合格。對履約完成的供應商，在交付後一個月、辦理竣工驗收後或在集中交房4個月內完成後評估。後評估由區域公司五個三工作部主要負責，工程管理部、規劃設計部及物業公司參與。

公司對供應商實行星級評級，分為三、四、五，合格、不合格五個星級。由公司五個三工作中心採購組根據公司的戰略發展規劃設定分級得分計算規則（每年的10月份修正一次），以過程評估、工程評估作為主要評價維度，得出供應商的分數。經審批將供應商定級評定結果進行發佈，並針對不同星級供應商制定合作關係發展計劃、獎懲措施、調整供應商星級。其中，對於各總承包單位，公司還對其進行綠色體驗式工地評估，要求達其到公司的綠色體驗式工地要求。

環境、社會及管治報告

截至報告期末，公司共有工程相關供應商4,248家，材料相關供應商682家，具體的分布明細如下表所示。

公司供應商分布⁴(個)

	工程相關 供應商	材料相關 供應商
華中區域	447	106
華東區域	695	210
華南區域	288	149
華北區域	607	142
陝西區域	482	135
陝渝區域	553	132
安徽區域	491	133
西北區域	397	144
其他區域	742	377

綠色採購

為貫徹當代置業綠色採購的理念，提升企業綠色形象，贏得顧客的長遠信任，當代置業和上下游企業之間積極建立戰略聯盟，攜手共同有效地實現企業綠色發展。

2021年度，當代置業持續擴大聯合採購的規模及應用，在超過十個品類上與萬科採築平台、中城聯盟平台進行合作，均通過線上形式開展綠色採購，選擇在市場上有佔有率、在行業中領頭羊的綠色供應商中標，以實現提速增效，綠色節能。

公司標準化工作小組在本報告年度持續加強標準化體系的建設工作及標準化項目的落位工作。體系建設方面，標準化工作小組持續通過標準化選型發佈、技術要求升級、標準圖集發佈、標準配置表單更新等手段，提升全集團的標準化水平；項目落位方面，標準化工作小組開展了半年度的標準化標桿項目評比及標準化項目巡檢，立標桿、賞優罰劣，以推動標準化在項目層面得到嚴格的落位和執行，並使之持續優化和創新。

同時，標準化工作小組於本年度還加大了在綠色創新方面的工作投入力度，通過各專業聯動，積極研究新材料、新技術。2021年公司在採購材料過程中選擇更加環保的材料，包括已落位的景觀仿石瓷磚戰略採購，在同等條件下通過採購仿花崗岩瓷磚全面取代採購天然花崗岩，降低了自然資源消耗的同時減少了對環境的影響。公司正推動裝配式7天樣板間研發，努力實現工廠化、預制化、標準化，從而進一步降低裝修工程產生的環境污染、噪聲污染和建築廢材污染；同時，公司也啟動了對聚氨酯型材、淨零能耗產品等的研發工作。

⁴ 由於公司不同區域在供應商的選擇上有重複，因此各類供應商求和結果不等於對應類別的供應商數量。

環境、社會及管治報告

5. 合規經營 廉潔誠信

當代置業在合規經營與廉潔誠信方面嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規。為防止貪污、賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢等事件的發生，公司不斷完善內部審計、監察機制，提高內部反腐力度，制定發佈並定期修訂《當代置業內部審計管理作業標準》、《當代置業反舞弊調查作業標準》、《當代置業獎懲管理作業標準》等作業標準。與此同時，各專業也制定了相應的反腐制度，如《當代置業反舞弊調查作業標準V4.0(金融專業)》、《當代置業職員關係管理作業標準V20.0(人力)》和《當代置業知識產權管理作業標準V10.0(數字運營)》等，嚴格反對職員貪污、賄賂等行為，任何人在與業務關聯單位聯繫的過程中，應謹慎處理內外部各種宴請和交際應酬活動，對超出正常業務聯繫所需要的交際應酬活動，應謝絕參加。同時，公司設立職員關懷基金，全體職員有責任、有義務將供貨商、合作夥伴饋贈的禮金及禮物納入職員關懷基金，由公司統一籌集，統一管理，統一發放，作為杜絕公司職員索賄、受賄，維護國家法律及公司規定的重要手段。

公司建立了獨立的內審部門，以國家法律法規、公司作業標準、智業準則等作為依據，對違規、違法事項進行

調查、取證。內審部門保持獨立性，對於重大舞弊事件會直接匯報給董事會，避免出現偏袒或者處理不公的情況。

公司公開相關舉報渠道，在公司官網、集團、各區域、項目公司辦公區、銷售案場、各類協議中，均在明顯位置公示反舞弊舉報途徑，舉報人可以通過反舞弊舉報受理熱線010-84408717、郵箱sunnymoma@modernland.hk、短信、實體郵件、現場舉報等方式提供舞弊線索。內審部門在接到相關舉報投訴後高效處理，在24小時內回覆舉報人受理情況，我們對舉報人信息進行嚴格保密，確保舉報人信息不被洩露。

為了提高全體職員廉潔從業意識，維護公司風清氣正的管理生態，公司定期組織合規培訓、職業底線培訓。當代置業已加入「企業反舞弊聯盟」，該聯盟秉承「樹誠信、強內控、反舞弊」的理念，通過創新合作共治共享。聯盟內943家企業共享廉潔宣傳、培訓、制度、法規等，互相賦能，共同提升反舞弊建設。

公司每年會聘請外部專業機構對公司的內控合規流程進行審閱，確保內部控制體系健全及完善。公司內審部門每年定期向董事會審核委員會匯報公司合規經營和廉潔誠信工作的進展情況。

環境、社會及管治報告

公司要求職員堅守職業底線，執行當代置業智業準則，做到「五不」：

- 1、 不以權徇私，不貪污、不索賄、不受賄，不作假欺騙公司；
- 2、 不參與供貨商的飯局，酒局；
- 3、 不參與黃賭毒等娛樂活動；
- 4、 不接受禮品、饋贈、招待、回扣和酬金；
- 5、 不接受以及不暗示、指定合作夥伴為自己及親屬買單、報銷任何費用。

公司嚴格按照「發現一起嚴肅處理一起」的原則對違規職員進行處理，並將違規職員在當代置業的違規行為公佈於中國企業反舞弊聯盟不誠信人員信息共享平台。如出現工程、採購等領導違規，需與該項目的所有供應商進行通報，所有參建供應商需與新領導重新建立三級對接機制。

為防範採購過程的貪污舞弊行為，公司要求採購過程嚴格按照以下原則執行：

- 1、 廉潔奉公原則：所有與採購工作相關的職員都應嚴格遵守當代置業智業準則並有義務向供應商宣傳此原則，任何個人不得採取任何手段改變或試圖影響採購決策結果；
- 2、 公平公正原則：在供應商管理、採購管理過程中必須對所有供應商保持公平，樹立並維護公司良好的信譽和形象；

- 3、 集體決策原則：採購過程必須有充分的透明度，各部門積極配合、全面溝通、信息共享，所有採購應集體決策，杜絕暗箱操作；
- 4、 充分競爭、擇優選擇原則：應選擇足夠數量、資質相同或接近的供應商參與招投標以保證採購的競爭性；
- 5、 全過程管理原則：採購管理應覆蓋從市場調研、供應商選擇、供應商考察、入庫評級、採購過程管理、合作過程管理、合作評估各個方面；
- 6、 一致性原則：採購決策標準必須在採購實施之前，制定採購方案時確定，並在整個採購及決策過程中保持不變。

2021年，公司全面實行線上招投標管理，實行線上與審計聯合進行開標。除總包、土方、樁基外，其他小於人民幣500萬元的項目執行「一回一議」原則，即最低與次低價格的投標商進行談判，以防止圍標、洩標。該舉措有效減少了回標次數，從而減少了人為因素。我們在每個中標單位的合同文件中明確有關反貪污投訴機制，並將審計聯繫人電話及400電話詳細公佈。

於報告期內，公司未發生貪污訴訟案件，未發生相關違規事件。

環境、社會及管治報告

6. 關愛社區 回報社會

公司積極參與並組織社區活動，在與社區進行溝通的基礎上，基於社區需求，展現責任擔當，履行企業的社會責任。

6.1 與項目所在社區和諧共處

為更好的滿足人們對美好生活追求，當代置業始終傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」，不斷打造綠色住區、科技社區、健康社區、全齡社區+海外生活社區的MOMΛ生活家園4+1可持續社區環境。

綠色住區

當代置業的綠色住區，並不僅僅是指一幢房子或一類建築物理技術，更強調建築與城市、城市與社區、社區與住戶共生共榮的關係。通過場地生態、能源資源、綠色交通、建築可持續等方面的設計，打造一種綠色生活方式。所以當代置業的綠色住區，不僅為客戶提供了保值增值的好房子，更能體現當代置業關注環境、降低能耗的社會責任，這也是綠色的本質。

為實現綠色住區，當代置業深耕綠色節能技術，針對不同的地區和客戶群體，量身打造不同的綠色節能策略；同時，在住區規劃、社區環境精細化和人性化設計等方面進一步延伸綠色概念，從而構築富有高舒適度的人與自然共生共榮的可持續發展社區。

當代置業領先於同行業，引導並參與行業標準制訂，與中國房地產協會（簡稱「中房協」）共同推出「中國人居環境綠色住區共建項目」。目前，當代置業綠色住區項目覆蓋了一二三線城市和剛需、改善和終極置業的客戶群體，在「綠色住區」團體標準的基礎之上，實現在不同產品線、不同能級城市中的真正實踐，為城市的整體綠色環境塑造了很好的形象，當代置業也已形成了「綠色住區產品標準」。同時，當代置業還獲得了多項國內和國際頂尖獎項，如全國首個住宅類健康三星運行標識、美國LEED-ND認證、三星級綠色建築運營標識等。

科技社區

當代置業成立專項工作組，通過科技能源、科技樓宇、科技家居等板塊，為MOMΛ社區提供最全面的智慧解決方案；地下機房全年無休精準運營，能夠根據天氣變化，提前控制和提供舒適的溫度、濕度和新風量。經過長期的研發積累，當代置業已經發佈了MOMΛ AI社區等產品，並在北京通州萬國城MOMΛ等項目上安裝完成，得到了客戶的廣泛關注和認可。未來，科技社區還將全面升級，帶來無限可能的居住生活方式。

環境、社會及管治報告

健康社區

當代置業MOMΛ社區的每個屬性都與健康息息相關，遵循健康建築標準及WELL建築標準，打造由內而外的健康家園。通過空氣、水、營養、光線、健康、舒適、精神、健身、服務、人文十大體系出發，通過健康三部曲、七大健康系統貼合人體有機生命的生理和心理需求，塑造全方位的綠色健康生活方式。

健康第一步，在單體設計上關注與健康和舒適關係密切的重要指標並提出當代置業的健康標準，包括採光、通風、溫度、濕度、噪音、水質、空間尺度等，並通過手機客戶端平台等實現實時監測及自控。

健康第二步，通過園區內的人性化設計，讓健身、環保、垃圾分類、寵物管理等成為一種行為習慣，從而打造一個讓自己健康也讓別人健康的和諧社區環境。

健康第三步，通過社區醫療服務等提供方便、快捷的就醫之道和日常健康的實時管理，整合國內優秀的健康醫療資源，建立長期的合作，為客戶提供快捷預約掛號的綠色通道、家庭醫生、遠程醫療或上門服務等便利服務。

全齡社區

當代置業提供兩個全生命周期服務，房子和生活的全生命周期，營造適配各年齡段家庭居住成長的活力社區，真正實現全生命周期生活家園。在MOMΛ的設計和運營中，會細化每個年齡段的使用需求，融合多元化的教育、成長空間、便捷的眾創空間和舒適的居家空間與老年生活空間等，打造可以安放身心的一生之城。讓從幼年到青年到老年，不斷升級的物質需求和精神需求都得到滿足。

人文藝術社區

MOMΛ的建築因綠色科技注入，充滿空間形態的美感，各種人文藝術元素也因此匯聚，形成了「看不見的技術看得見的藝術」。MOMΛ在建築上，除卻對於舒適度的最佳考量，更是在設計、科技與配套層面，用藝術思維對建築形體進行更深層次注解。建築與人文以藝術為紐帶交流融合，必將帶來身體與靈魂的完美體驗！

6.2 社會公益活動

公益不僅是行動，更是一種喚醒，喚醒每個人心底的愛，並將這份愛傳遞下去。自成立伊始，公益就是當代置業的精神內核之一。在綠色科技之路砥礪20年間，當代置業也不斷履行社會責任，將公益事業作為心頭使命，每年都用不同的形式，在不同的地方，點亮一盞盞心燈。

2021年公司參與扶貧、支教、抗洪、助殘等社會公益活動，累計向社會各界捐贈財、物370餘萬元人民幣。

環境、社會及管治報告



「當代置業愛我家園行動」是由當代置業發起組織的、具有各種形式的公司內部智業文化活動以及客戶或合作夥伴的文化交流活動，旨在聚集更多MOMΛ家人以及其他社會愛心人士的力量，通過捐助善款、幫困助學、慰問走訪、公益課堂、生日聚會等公益形式，關注社會中的弱勢群體，幫助真正困難的家庭及孩子，同時將公益理念更好地傳遞出去，呼籲更多人投身公益事業中。公司專門制定了《當代置業愛我家園行動——公益活動作業標準》，從活動原則、活動範圍、各部門職責、標準指引、標準圖集、標準支持文件和標準監約等八個方面規範了公益活動。公司形成以總裁為活動控制主體，財務中心為核算主體，組建公益活動啟動儀式工作組和公益落地活動工作組作為執行主體的管理機制。

除此之外，當代置業堅持每年進行綠色公益活動並響應各地區精準扶貧項目，在2021年嚴峻的新冠疫情形勢下，當代亦為抗擊疫情貢獻自己的一份力量。2021年度當代置業公益活動明細如下：

- ▶ 2021年1月14日，當代置業聯合河北365集團，就已自發緊急籌集抗疫物資，為石家莊長安區政府一線干警、南高營鎮的低保戶、西崗頭社區，分別配送共3批包含牛奶、米、面、油、新鮮蔬菜等食品，以及防護口罩、消毒水等抗疫物資。1月26日，當代置業聯合河北365集團，再一次為愛奔赴，為包含石家莊廣播電視台、燕趙晚報、河北交通廣播(992)等多家媒體單位工作人員，分別配送近百份新鮮蔬果、防護口罩、消毒水等愛心物資，用自身行動，為堅守崗位的他們，默默獻上一份愛與溫情。兩次捐贈的物資總金額為人民幣69,192.20元；

環境、社會及管治報告

2021年7月13日，「MOMΛ 科技當代Heng美」當代置業上市8周年慶暨公益活動啟動儀式在北京當代MOMΛ·雲階行館圓滿舉辦。上市8年來，當代置業精準佈局，憑藉差異化的核心競爭力在眾多房企中脫穎而出。作為國內領先的綠色科技地產運營商，當代置業堅守「回報股東，回報職員，回報社會」的承諾，憑藉企業自身的力量為中國可持續發展做貢獻。當代置業不斷凝聚各方愛心力量，以愛我家園行動見證美好新生，同時我們也選擇在上市周年慶這個特殊的日子裡，傳遞企業更多的社會責任擔當。活動現場我們發起了公益活動和徒步活動，資助山區留守兒童，獻禮建黨百年。



2021年7月23日，當代置業聯合當代綠健養老產業公司向中華慈善總會捐贈價值人民幣3,308,247.95元物資助力河南省防汛救災，物資將用於支持保障受災群眾安全及災後重建等工作。



* 僅供參考

環境、社會及管治報告

案例：MOMΛ 盒子奇幻記活動

2021年10月12日—13日，由當代置業及關聯企業第一資產、第一教育、蔓蘭酒店等單位攜手中國航天基金會小彩象航天夢想基金共同舉辦的愛我家園行動之「MOMΛ 盒子奇幻記」再啟新程，這一次當代置業將溫暖傳遞至內蒙古呼和浩特市，並走進董家營小學和大紅城鄉中心小學，關懷慰問那裡的孩子們，並進行公益授課、學習生活用品以及人民幣33萬元現金捐贈。

未來，當代置業將持續關注留守兒童群體，堅持每年幫扶一座城市的教育事業，各區域公司也將響應各地號召，積極參與精準扶貧項目，承擔更多社會責任。作為綠色科技房地產企業，當代置業將以綠色環保事業作為企業畢生使命。



環境、社會及管治報告

附錄

1. 本報告涵蓋主體範圍明細

當代置業本部 主要附屬公司

南昌新建房地產開發有限公司	南昌摩碼置業有限公司
當代節能置業股份有限公司	北京當代房地產開發有限公司
北京東君房地產開發有限公司	新動力(北京)建築科技有限公司
山西當代紅華置業有限公司	山西當代紅華房地產開發有限公司
當代置業(湖南)有限公司	江西當代節能置業有限公司
九江摩碼置業有限公司	湖北萬星置業有限公司
九江當代綠建置業有限公司	北京當代摩碼投資管理有限公司
張家口當代好河山房地產開發有限公司	武漢綠建節能置業有限公司
北京綠色春天股權投資基金(有限合夥)(「綠色基金」)	北京當代摩碼置業有限公司
當代品業(北京)房地產經紀有限公司	美國當代綠色發展(休斯頓)有限責任公司
北京當代綠色投資基金管理有限公司	Crown Point Regional Center, LLC
北京旭輝當代置業有限公司	當代節能置業(蘇州)有限公司
嘉興當代氫綠資產管理有限公司	鳳觀(北京)諮詢有限公司
安徽摩碼置業有限公司	漢當代節能置業有限公司
湖南當代摩碼置業有限公司	湖南當代綠建置業有限公司
南京鑫磊房地產開發有限公司	佛山當代綠色置業有限公司
湖北摩碼置業有限公司	上海滿庭春置業有限公司
江蘇御尊房地產開發有限公司	綻藍拓展置業(北京)有限公司
福建盛世聯邦置業發展有限公司	佛山市長信宏創房地產有限公司
佛山市信隆置業投資有限公司	火箭智業投資(北京)有限公司
合肥當代英赫置業有限公司	武漢市中聯晟鳴置業有限公司
山西北辰當代置業有限公司	山西當代北辰置業有限公司
山西萬興當代置業有限公司	武漢三慶凱文實業發展有限公司
廣深置業(北京)有限公司	蘇州當代摩碼置業有限公司
深耕鴻業置業(北京)有限公司	武漢當代尚城萬國府置業有限公司
遼寧東戴河新區當代置業有限公司	安徽當代萬國府置業有限公司
創綠置業(北京)有限公司	福建當代置業有限公司
張家口原綠房地產開發有限公司	惠州當代文旅房地產開發有限公司
荊州市當代金島置業有限公司	湖南原綠置業有限公司
連江賢茂實業有限公司	石獅吉鵬房地產開發有限公司
湖北正天置業有限公司	嘉興航信房地產開發有限公司
黔西南州原綠房地產開發有限公司	湖州東雋建設開發有限公司
湖州東聚建設開發有限公司	晉中當代君茂房地產開發有限公司

環境、社會及管治報告

當代置業本部 主要附屬公司

蘇州當代中翔置業有限公司	蘇州當代原綠置業有限公司
安徽當代文商旅置業有限公司	貴州摩碼當代節能置業有限公司
阜陽原綠置業有限公司	湖州當代綠建置業有限公司
山東當代原綠置業有限公司	江西摩碼常安置業房地產開發有限公司
天津摩碼瀚棠置業有限公司	天津海逸源房地產開發有限公司
許昌綻藍城建置業有限公司	武漢原綠英赫置業有限公司
臨泉洪浩置業有限公司	青島當代瑞祥置業有限公司
菏澤市海港房地產開發有限公司	常州明宏置業有限公司
武漢原綠世嘉置業有限公司	江西深藍置業有限公司
合肥綠恆摩碼置業有限公司	湖南當代高科置業有限公司
滎陽市建海當代置業有限公司	河北同福原綠房地產開發有限公司
天津寧河海闊天空建設開發有限公司	北京潤錦房地產開發有限公司
蘇州當代綠色置業有限公司	長沙市鵬躍房地產開發有限公司
陝西國潤摩碼置業有限公司	青島當代綻藍置業有限公司
天門綻藍置業有限公司	洪湖原綠憶美置業有限公司
湖北綻藍置業有限公司	潛江恩傑原綠置業有限公司
河北當代原綠房地產開發有限公司	石家莊當代欣盛房地產開發有限公司
撫州藍綠深耕置業有限公司	西安君華置業有限公司
溫州當代遠景置業有限公司	西安綻藍置業有限公司
湖州創變置業有限公司	當代綠色置業(西安)有限公司
蚌埠市奧特萊斯置業有限公司	德州陵城區綻藍置業有限公司
溫州當代綻藍置業有限公司	貴陽綻藍摩碼置業有限公司
貴陽摩碼拓展置業有限公司	汕尾原綠萬眾房地產開發有限責任公司
北京潤逸嘉置業有限公司	聚綠奔跑置業(深圳)有限公司
北京當代領地置業有限公司	重慶深綠置業有限公司
重慶綻藍置業有限公司	江蘇當代新基業房地產開發有限公司
張家港偉光摩碼置業有限公司	張家港偉光摩碼創變置業有限公司
江蘇乾亨置業有限責任公司	常州原綠置業有限公司
蘇州當代深綠置業有限公司	亳州遠大摩碼置業有限公司
北京當代上坤置業有限公司	當代天英置業(山西)有限公司
湖北恩傑綻藍置業有限公司	青島當代煥新置業有限公司
常州綻藍置業有限公司	山西當代朗鑫置業有限公司
西安當代聚綠置業有限公司	蘇州藍綠綻放置業有限公司
石家莊當代建遠房地產開發有限公司	重慶康佳置業發展有限公司
重慶康佳興毅置業有限公司	重慶康佳福澤置業有限公司

環境、社會及管治報告

2. 聯交所《環境、社會和管治報告指引》索引表

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容
主要範疇 A. 環境		
層面 A1：排放物		
A1	一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	2.2減少污染排放
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	2.2減少污染排放
A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	2.3應對氣候變化
A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	2.2減少污染排放 廢棄物管理非公司重要議題，且公司本部廢棄物產生量較少，並均由物業管理，建設中項目產生廢棄物均由分包商負責，因此未收集相關數據
A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2減少污染排放
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.2減少污染排放

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容
層面 A2：資源使用		
A2	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	2.1 高效利用資源
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2.1 高效利用資源
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2.1 高效利用資源
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.1 高效利用資源
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.1 高效利用資源
A2.5	制成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	公司為房地產公司，不涉及包裝材料使用。
層面 A3：環境及天然資源		
A3	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	1 綠色科技 創新發展 2 綠色運營 節能減排
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	1 綠色科技 創新發展 2 綠色運營 節能減排
層面 A4：氣候變化		
A4	一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	2.3 應對氣候變化
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	2.3 應對氣候變化

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容
主要範疇 B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1：僱傭		
B1	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.2 職員僱傭與發展
B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	3.2 職員僱傭與發展
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	3.2 職員僱傭與發展
層面 B2：健康與安全		
B2	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.3 職員安全與健康
B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	3.3 職員安全與健康
B2.2	因工傷損失工作日數。	3.3 職員安全與健康
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	3.3 職員安全與健康
層面 B3：發展及培訓		
B3	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	3.2 職員僱傭與發展
B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	3.2 職員僱傭與發展
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	3.2 職員僱傭與發展

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容
層面 B4：勞工準則		
B4	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.2 職員僱傭與發展
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	3.2 職員僱傭與發展
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	3.2 職員僱傭與發展
營運慣例		
層面 B5：供應鏈管理		
B5	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	4.4 可持續供應鏈
B5.1	按地區劃分的供貨商數目。	4.4 可持續供應鏈
B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目，以及有關慣例的執行及監察方法。	4.4 可持續供應鏈
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	4.4 可持續供應鏈
B5.4	描述在揀選供貨商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	4.4 可持續供應鏈
層面 B6：產品責任		
B6	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4 產品責任 客戶管理
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	4.1 產品質量管理
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	4.2 客戶服務管理
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	1.4 知識產權保護
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	4.1 產品質量管理
B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	4.3 客戶隱私及廣告合規管理

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》		報告內容
層面 B7：反貪污		
B7	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5 合規經營 廉潔誠信
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	5 合規經營 廉潔誠信
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	5 合規經營 廉潔誠信
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	5 合規經營 廉潔誠信
社區		
層面 B8：社區投資		
B8	一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	6 關愛社區 回報社會
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6 關愛社區 回報社會
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	6.2 社會公益活動

環境、社會及管治報告

3. 讀者反饋

尊敬的讀者：

您好！感謝您閱讀本報告。我們特別希望傾聽您的意見及建議，您的意見和建議是我們持續改進報告編製工作的動力。請您協助完成意見回饋表中提出的相關問題，請致電到(852) 3902 1000，或發送郵件至ir.list@modernland.hk。

1. 您對公司環境、社會及管治報告的總體評價是

好 較好 一般

2. 您認為本報告是否能反映公司對環境、社會和管治的重大影響

好 較好 一般

3. 您認為本報告所披露的信息、指標數據的準確度及完整度如何

好 較好 一般

4. 認為公司在服務客戶、保護相關方利益方面做得如何

好 較好 一般

5. 您對本報告中的哪一部分最為關注？

6. 在本報告中，有沒有您關注但沒有在本報告中找到的內容？如有，請寫下您關注的內容。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張雷先生，60歲，執行董事及本集團之創辦人兼擔任董事會主席直至2022年11月9日止，負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。張先生現任本公司附屬公司當代節能置業股份有限公司（「當代節能」）的董事，彼亦為本集團其他若干於香港及北美附屬公司及項目公司的董事。

張先生於中國房地產業務方面擁有逾20多年經驗。自1985年7月至1995年2月，他曾擔任國有企業中國國際人才交流中心有關人才資料管理及交流方面的部門經理。自1995年2月至2000年7月，他曾擔任其控制實體中際房地產開發有限公司的總經理。張先生於2000年創辦本集團。於2005年1月，張先生獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

張鵬先生，47歲，執行董事及本公司執行總裁並於2022年11月9日獲委任為董事會主席。彼於1997年畢業於北方民族大學，獲得法律學士學位。張先生現任本公司附屬公司當代節能的董事兼總裁及新動力（北京）建築科技有限公司（「北京新動力」）的董事。張先生是第一摩碼體育文化發展（北京）股份有限公司（「第一摩碼體育」）及倍格創業生態科技（西安）股份有限公司（「倍格創業生態科技」）的控股股東。第一摩碼體育及倍格創業生態科技的股份分別於2017年8月17日及2019年3月7日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。張先生自2020年10月獲委任為第一服務控股有限公司（股份代號：2107，其股份已於聯交所主板上市）之董事會主席兼非執行董事。

張先生於2001年11月加入本公司。彼歷任當代節能的人力資源總監、副總裁及首席運營官。張先生深諳房地產項目管理，綠色科技地產開發管理，彼亦擔任全聯房地產商會（「全聯房地產商會」）副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長。

陳音先生，67歲，本集團執行董事、首席技術官兼總工程師。陳先生負責本集團的研發及項目管理。彼亦為當代節能及北京新動力的董事。

陳先生於1982年7月畢業於北京建築工程學院，獲得熱能工程學士學位。於2007年1月，陳先生獲得中國人民大學工商管理碩士學位。

陳先生自1982年至1987年執教北京建築工程學院。自1987年7月至2001年5月，陳先生任職中國外運集團，擔任中國外運集團房地產開發公司的副總經理，主要負責基礎設施項目的管理及房地產項目的開發。同時陳先生還任住建部住宅產業化促進中心專家委員會委員、城科會中國綠色建築與節能委員會委員及中房協房地產技術政策專家委員會委員。陳先生於2001年5月加入我們。陳音先生為建築節能領域的著名專家。彼為中國建築學會綠色建築專業委員會委員及中國可再生能源學會理事。陳先生在中國房地產業務方面擁有逾30多年經驗。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

唐倫飛先生，44歲，非執行董事，於2022年3月24日獲委任加入董事會。唐先生自2019年7月起擔任中國信達(香港)資產管理有限公司風險合規總監。2003年至2005年期間在中國信達資產管理公司成都辦事處任業務經理。2005年至2006年在中國人民銀行金融穩定局從事證券公司風險化解工作。2007年至2012年先後在信達證券股份有限公司證券投資部、投資銀行部擔任高級投資經理、業務總監等職務。2012年至2019年先後在中國信達資產管理股份有限公司投融資業務部、資產管理業務部、業務審核部擔任處長、專職審批人等職務。2003年畢業於四川大學經濟管理學院，獲得國民經濟學碩士學位。

曾強先生，38歲，非執行董事，於2020年9月16日獲委任加入董事會。彼於2017年加入中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)，現擔任投資銀行部董事，主要負責投融資及項目管理。於加入長城國際前，曾先生曾於一家香港上市的房地產公司擔任投資發展部投資主管，負責通過直接從政府拍地、市場收購等方式獲取新項目，並負責部分投資者關係和政府關係工作。其也曾在該公司擔任國際業務部高級經理，負責南非、紐西蘭等海外房地產項目的收購，以及境外融資工作。曾先生在中國及海外房地產投資、併購重組、不良資產處置等領域擁有逾16多年豐富經驗。

獨立非執行董事

許俊浩先生，48歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。許先生亦現為香港信貸集團有限公司(股份代號：1273)的財務總監及公司秘書及ECI Technology Holdings Limited的獨立非執行董事(股份代號：8013)。於加入上述公司之前，許先生曾於一家國際會計師行任職，以及於其他香港上市公司擔任多個高級職位。許先生現為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。於1998年，許先生獲得香港理工大學會計學學士學位，及在2013年以優異成績獲英國曼徹斯特大學頒授工商管理碩士學位。許先生於審核、財務會計及報告、公司秘書工作以及企業融資方面擁有豐富專業經驗。

崔健先生，52歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。崔先生現時為北京知行創新投資有限公司主席。於2008年1月至2011年12月，崔先生曾擔任領航藍海投資諮詢(北京)有限公司總經理。於此之前，崔先生於1997年3月至2007年12月曾任中國移動通信集團公司產品及營銷部總監，並於1992年7月至1997年3月擔任中國通信建設總公司工程師。於2002年12月，崔先生獲得中國移動通信集團公司的高級工程師資格證書。崔先生於1992年7月獲得長春郵電學院通訊工程學士學位。於2001年4月，彼獲得澳洲國立大學(Australian National University)國際管理碩士學位。彼亦於2006年7月獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

高志凱先生，60歲，獨立非執行董事，於2020年11月24日獲委任加入董事會。高先生於1993年畢業於耶魯法學院並取得法律博士(Juris Doctor)學位，高先生也考取了耶魯大學研究生院政治學文學碩士學位、北京外國語大學英國文學碩士學位和蘇州大學英國文學學士學位。高先生持有美國紐約州註冊律師牌照。

於過去20年，高先生於多間中國及國際大型企業出任董事或擔任高級職務，累積豐富經驗，他曾為電訊盈科有限公司、恒基兆業地產有限公司及中國海洋石油有限公司(「中海油」)等大型企業效力。於中海油任職時，高先生擔任高級副總裁、總法律顧問、公司秘書及中海油投資委員會成員，並為中國海洋石油國際有限公司(中海油全部海外營運資產之控股公司)董事。2015年至2018年擔任歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)之非執行董事及審核委員會成員。2017年至2018年擔任北斗嘉藥業股份有限公司*(股份代號：8197)之非執行董事。高先生亦曾任大和資本市場香港有限公司之執行副總裁、董事總經理及中國區聯席主席、中國市長協會法律顧問、重慶長安汽車有限公司獨立董事、陽光保險獨立董事、內蒙古鄂爾多斯羊絨製品有限公司獨立董事等職。高先生亦為中國股權投資基金協會第一任秘書長、中歐聯合投資有限公司副董事長。

高先生目前為易大宗控股有限公司的獨立非執行董事(股份代號：1733)。高先生目前亦擔任中國能源安全研究所所長、全球化智庫副主任及沙特阿美公司顧問。此外，高先生為亞洲協會全球理事會(Global Council of Asia Society)成員、布魯金斯多哈能源論壇(Brookings Doha Energy Forum)國際諮詢委員會成員、能源資訊集團(Energy Intelligence Group)國際諮詢委員會成員及中國能源安全研究所(China Energy Security Institute)所長。

* 北斗嘉藥業股份有限公司(股份代號：8197)股份於GEM的上市地位已於2020年3月18日根據聯交所《GEM證券上市規則》第9.14A條予以取消。

高級管理層

王強先生，49歲，於2002年3月加入本集團。彼歷任當代節能計劃財務中心高級副總裁、湖北萬星置業有限公司總經理、信息運營中心總監。王先生現為本集團高級副總裁，負責本公司金融資本線，主管集團計劃財務專業流程與運營。王先生於1996年7月畢業於天津商學院，獲得會計學畢業證書。王先生於中國房地產業務方面擁有約20年經驗。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2021年12月31日止財政年度的經審核合併財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他業務。

附屬公司

本公司主要附屬公司於2021年12月31日的詳情，載列於合併財務報表附註42。

分部資料

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於合併財務報表附註5。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度的業績及財務狀況載於本報告第120至121頁之合併損益及其他全面收入報表和合併財務狀況報表。

本公司並無派發中期股息（2020年：每股4.81港仙）。董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息（2020年：每股3.65港仙）。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的投資物業以及物業、廠房及設備於回顧年內的變動詳情分別載於合併財務報表附註13及14。本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公允價值增加淨值人民幣236,636,000元已直接列入合併損益及其他全面收入報表。

股本

本公司的已發行股本的變動詳情載於合併財務報表附註32。

董事會報告

儲備及可分派儲備

本公司及本集團的儲備於截至2021年12月31日止年度內的變動詳情分別載於合併財務報表附註41及合併權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額少於25%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於25%。

除合併財務報表所披露者外，盡董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或任何持有本公司已發行股份數目5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

董事

年內及直至本報告日期在任的董事為：

執行董事

張鵬先生（於2022年11月9日獲委任為主席、總裁）

張雷先生（於2022年11月9日辭任為主席）

陳音先生

非執行董事

陳志偉先生（於2022年3月24日辭任）

唐倫飛先生（於2022年3月24日獲委任）

曾強先生

范慶國先生（於2022年11月9日辭任）

獨立非執行董事

秦佑國先生（於2021年2月24日辭世）

許俊浩先生

崔健先生

高志凱先生

劉加平先生（於2021年4月21日獲委任，於2022年11月9日辭任）

根據公司章程，張雷先生、張鵬先生、陳音先生及唐倫飛先生將於股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為截至2021年12月31日止年度及直至本報告之日獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告

董事履歷

董事履歷詳情載於本報告內「董事及高級管理層履歷」一節。

董事服務合約

張雷先生及陳音先生各自與本公司續訂執行董事委任合約，自2022年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立執行董事的委任合約，自2020年1月27日起為期三年。曾強先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2020年9月16日起為期三年。唐倫飛先生與本公司訂立委任合約，據此其同意擔任非執行董事，自2022年3月24日起為期三年。高志凱先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任獨立非執行董事，自2020年11月24日起為期三年。崔健先生及許俊浩先生各自與本公司續訂委任合約，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2022年6月14日起為期三年。

概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除合併財務報表附註38所披露的相關交易，以及本報告所載列的關連交易及持續關連交易外，於截至2021年12月31日止年度，概無董事或任何與董事有關連的實體於所存續對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司亦無於截至2021年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

管理合約

於截至2021年12月31日止年度，並無訂立或存在任何有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分的合約。

董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪人士之薪酬詳情，載列於合併財務報表附註10。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

截至2021年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

所持本公司權益（好倉）

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益
			概約百分比
張雷先生	信託受益人（附註1）	1,827,293,270	65.38%
	實益擁有人（附註2及6）	16,227,890	0.58%
張鵬先生	受控制法團之權益（附註3）	5,982,240	0.21%
	實益擁有人（附註6）	13,007,000	0.47%
陳音先生	受控制法團之權益（附註4）	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益（附註5）	5,982,240	0.21%
許俊浩先生	實益擁有人（附註6）	800,000	0.03%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：該等16,227,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘4,500,000股股份乃根據購股權計劃（定義見下文）授出的購股權而持有。

附註3：張鵬先生持有卓明發展有限公司100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4：陳音先生持有龍昇科技有限公司100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5：范慶國先生持有創作發展有限公司100%已發行股本，而創作發展有限公司擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註6：在該等股份權益中，包括張雷先生於4,500,000股股份持有的權益，張鵬先生於4,500,000股股份持有的權益及許俊浩先生於800,000股股份持有的權益乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告內「購股權計劃」一節。

董事會報告

購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃（「購股權計劃」），購股權計劃主要條款及條件的概要載列如下：

購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

購股權計劃參與者包括：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

根據購股權計劃，本公司可向合資格參與者授予彼等權利可認購最多250,354,200股股份之購股權，相當於本公司於股東週年大會（即2017年6月29日）通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數2,503,542,000股的10%。各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期時已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條的規定，載列合資格參與者的身份、將授予購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其緊密聯繫人或（若參與者為關連人士）其聯繫人須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而我們的董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份的認購價而言，須視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者送呈要約文件。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。行使購股權前必須持有購股權的最短期限（如有）將由董事會全權決定。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

董事會報告

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份行使價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所可供進行證券交易業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事（獲授購股權的獨立非執行董事除外）批准。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃在十年內生效及有效，直至2023年6月13日。

於自2021年1月1日起至2021年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

	2021年 1月1日期初	授出	已行使	被沒收/ 已失效	2021年 12月31日 期末
第三批期權 — 2016年9月28日					
行使價：1.045港元(2017年10月9日前的行使價：1.15港元)					
張雷	4,290,000	-	-	(4,290,000)	-
張鵬	4,290,000	-	-	(4,290,000)	-
僱員	13,582,500	-	-	(13,582,500)	-
第三批期權 — 2016年9月28日	22,162,500	-	-	(22,162,500)	-
第四批期權 — 2020年7月7日					
行使價：1.10港元					
張雷	4,500,000	-	-	-	4,500,000
張鵬	4,500,000	-	-	-	4,500,000
許俊浩	800,000	-	-	-	800,000
僱員	38,000,000	-	-	(5,500,000)	32,500,000
第四批期權 — 2020年7月7日	47,800,000	-	-	(5,500,000)	42,300,000
總計	47,800,000	-	-	(5,500,000)	42,300,000

董事會報告

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告載列的合併財務報表附註37。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2021年12月31日止年度內，並無呈列第一批期權的資料。

附註3：第二批期權的A計劃及B計劃分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於截至2021年12月31日止年度內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第三批期權於2021年9月28日屆滿。

附註5：第四批期權於2021年7月7日授出。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2021年12月31日，可供認購42,300,000股股份的購股權尚未行使。有關購股權計劃的額外資料載於合併財務報表附註37。

主要股東於股份及相關股份之權益

於2021年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下股東於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
于金梅女士	配偶權益(附註2)	1,843,521,160	65.96%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人(附註4)	190,159,200	6.80%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.80%

董事會報告

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於總計1,843,521,160股股份中擁有權益，而張雷先生根據證券及期貨條例擁有或被視為擁有其中權益。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有267,877,500股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2021年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭契據

最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自已確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事或於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團除外)擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，本集團的控股股東已於2013年6月14日訂立以本公司為受益人的不可撤銷的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，彼等各自(其中包括)共同及個別地向本公司作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間(附註1)內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 除其他業務(附註2)外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務(「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務)；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人(本集團除外)；
- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及/或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與受限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司接洽。

董事會報告

為妥善管理本集團與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；及
- (ii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露本集團有關不競爭契據的遵守措施及執行措施。

本集團的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。

根據張雷先生及Salum Zheng Lee先生所提供有關遵守不競爭契據的年度申報，彼等各自確認於2021年內，已在各重大方面全面遵守不競爭契據的所有相關條款。

經獨立非執行董事審閱後，彼等確認控股股東於2021年有效遵守及執行不競爭契據的條款。

附註1：「有關期間」指從2013年7月12日開始至以下事件發生日期（以最早發生者為準）止期間：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited及TMF (Cayman) Limited（個別或整體）就上市規則而言，不再為控股股東的日期；及
- (b) 股份不再在聯交所或（如適用）其他證券交易所上市的日期；

附註2：「其他業務」指：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited及TMF (Cayman) Limited及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於本集團任何成員公司；
- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited及TMF (Cayman) Limited及／或彼等各自的聯繫人（本集團除外）直接或間接投資於公開上市公司（本集團任何成員公司除外）的股份，而：
 - (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；
 - (ii) 其及／或其聯繫人（個別或整體）並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
 - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目。

董事會報告

董事於競爭業務中的權益

除本報告所披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無董事或其各自之緊密聯繫人從事任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務或於其中擁有權益。

關連交易及持續關連交易

關連交易

截至2021年12月31日止年度，本年度概無任何關連交易。

持續關連交易

第一摩碼資產由主席、執行董事兼控股股東張雷先生直接及間接擁有30%以上權益，因而為本公司的關連人士。第一摩碼資產集團與本集團之間的交易構成本公司的持續關連交易。

(i) 物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，第一摩碼資產的若干附屬公司已向本集團提供物業管理服務。

於2019年12月4日，第一物業(北京)股份有限公司(「第一物業」)與本公司就第一物業及其附屬公司(「第一物業集團」)自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立經重續總協議(「總物業管理協議」)。

預期本集團成員公司將不時及於有需要時與第一物業集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需管理服務類別、服務費及服務時間。管理費將由訂約方考慮提供服務的物業面積、市場公允定價、過往管理費及本集團成員公司與第一物業集團成員公司擬訂立的個別物業管理服務協議項下規定的管理服務費用釐定。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年本集團根據總物業管理協議應付予第一物業集團的年度物業管理費總金額均不會超過人民幣115百萬元、人民幣120百萬元及人民幣125百萬元。總物業管理協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往管理費及多項因素，其中包括：市場公允定價、與本集團將竣工項目的預期面積相關的成本(例如本集團就會所、辦公區域、銷售辦事處以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、維護及安全服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本及經營成本)而釐定。除管理已竣工項目的物業外，關聯方提供的物業管理服務包括(其中包括)設立及管理銷售辦事處，以及在銷售發展中項目前管理及維護空置物業。

本集團於截至2021年12月31日止年度一共支付物業管理費用約人民幣112.70百萬元，其並無超越該交易截至2021年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

(ii) 電梯安裝及保養服務

截至2021年12月31日止年度，第一摩碼資產的若干附屬公司向本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務。

於2020年4月1日，第一摩碼資產與本公司就第一摩碼資產集團自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務訂立總協議(「電梯服務總協議」)。

預期本集團成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團成員公司訂立個別升降機服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需服務類別、服務費及服務時間。服務費將由訂約方考慮市場公允定價、過往服務費及本集團成員公司與第一摩碼資產集團成員公司擬訂立的個別升降機服務協議項下規定的升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務的成本釐定。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年本集團就電梯服務總協議應付予第一摩碼資產集團的年度服務費總額將分別不超過人民幣45百萬元、人民幣50百萬元及人民幣55百萬元。電梯服務總協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括市場公允定價及升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務的成本而釐定。

本集團截至2021年12月31日止年度已付的電梯服務費總額約為人民幣29.59百萬元，其並無超過該交易截至2021年12月31日止年度的年度上限。

(iii) 租賃物業

本公司已訂立以下租約(「租約」)，內容有關向本公司若干關連人士租賃本公司的物業：

租賃北京萬國城MOM \wedge 8棟3樓若干部分

當代節能已與第一摩碼資產於2021年1月1日訂立租賃協議，據此，當代節能同意將中國北京萬國城MOM \wedge 8棟3樓租賃面積約458平方米的物業出租予第一摩碼資產，租期自2021年1月1日起至2021年12月31日止，為期一年，每月租金為人民幣66,722元。

租賃北京海澱區清河安寧莊西路iMOM \wedge 綜合樓1樓106至109號舖

北京摩碼幼教科技運營有限公司(「北京摩碼幼教」)由張雷先生間接擁有30%以上權益，因而為本公司的關連人士。北京當代房地產開發有限公司(「當代房產」)已與北京摩碼幼教於2019年4月28日訂立租賃協議(「iMOM \wedge 幼教租賃協議」)。據此，當代房產同意將中國北京海澱區清河安寧莊西路iMOM \wedge 綜合樓1樓租賃面積約580平方米的106至109號舖出租予北京摩碼幼教，租期自2019年4月1日起至2022年3月31日止，為期三年，第一年度(2019年4月1日至2020年3月31日)每月租金為人民幣37,059元，第二年度(2020年4月1日至2021年3月31日)每月租金為人民幣38,824元，第三年度(2021年4月1日至2022年3月31日)每月租金為人民幣40,588元。該物業乃用於經營幼兒園。

董事會報告

租賃予第一摩碼資產集團

於2019年12月4日，第一物業與本公司就自2020年1月1日起至2022年12月31日止向第一物業集團成員公司出租本集團若干物業續訂總協議（「總租賃協議」）。

於2020年4月1日，本公司、第一物業及第一摩碼資產訂立補充協議（「補充協議」）以修訂及補充總租賃協議，據此，各方同意第一摩碼資產將取代第一物業作為總租賃協議的簽署人並由第一摩碼資產集團成員公司（不包括第一物業集團成員公司）取代第一物業集團成員公司作為該等物業的承租人。簽訂補充協議後，本集團成員公司將於2020年1月1日至2022年12月31日期間，與第一摩碼資產集團成員公司（不包括第一物業集團成員公司）簽訂個別租賃協議並向其出租物業。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼資產集團成員公司（不包括第一物業集團成員公司）訂立個別租賃協議，其中將載列具體條款及條件，如有關物業、租金及租期。租金將以公平合理方式釐定，且應反映於鄰近地區同類或可資比較樓宇（其根據可得物業租賃市場上的可資比較項目、各租賃物業的實際總樓面面積及市值的升值潛力）之當前市場租金。

預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年根據總租賃協議應付予本集團的年度租金總額分別不會超過人民幣13百萬元、人民幣14百萬元及人民幣15百萬元，此乃經參考過往租賃費及多項因素，其中包括區內可比物業及同類地區物業的租金、當前市價水平，預期租金的上升及中國物業市場的預期租金增長後釐定。

本集團截至2021年12月31日止年度收取的租金總額約為人民幣12.95百萬元，其並無超過該交易截至2021年12月31日止年度的年度上限。

(iv) 承包服務

截至2021年12月31日止年度，第一摩碼人居建築工程（北京）有限公司（「第一摩碼人居建築」）及第一摩碼人居環境科技（北京）有限公司（「第一摩碼人居環境科技」，連同其附屬公司統稱「第一摩碼人居集團」）若干附屬公司向本集團提供承包服務。第一摩碼人居建築由第一摩碼人居環境科技全資擁有，而第一摩碼人居環境科技由張雷先生間接擁有30%以上權益，故第一摩碼人居建築及第一摩碼人居環境科技各自為本公司的關連人士。第一摩碼人居集團與本集團的交易構成本公司的持續關連交易。

於2019年12月4日，第一摩碼人居建築與本公司就第一摩碼人居集團成員公司自2020年1月1日起至2022年12月31日止向本集團成員公司提供承包服務續訂總承包服務協議（「總承包服務協議」）。

董事會報告

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別承包服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、市場公允定價、材料成本及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別承包服務協議項下規定的承包服務勞工成本及合理溢利釐定。

預期本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度根據總承包服務協議應付第一摩碼人居集團的年度承包服務費總額分別不會超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。總承包服務協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括：估計本集團即將竣工的物業規模、提供同類承包服務的市場當前定價、淨霾器的預期需求、估計每台淨霾器的安裝費以及估計材料及勞工成本後釐定。

本集團截至2021年12月31日止年度已付的承包服務費總額為人民幣30.91百萬元，其並無超過該交易截至2021年12月31日止年度的年度上限。

(v) 節能顧問

截至2021年12月31日止年度，第一摩碼人居集團向本集團提供綠色節能技術建築顧問服務。

於2019年12月4日，第一摩碼人居環境科技與本公司就第一摩碼人居集團成員公司自2020年1月1日起至2022年12月31日向本集團成員公司提供綠色節能技術建築顧問服務續訂總節能顧問協議（「總節能顧問協議」）。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別節能顧問服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、相應於同類服務的市場當前定價的策略價格及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別節能顧問服務協議項下規定使用節能顧問服務的實際面積釐定。

預期本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年根據總節能顧問協議應付第一摩碼人居集團的年度顧問服務費總額分別不會超過人民幣30百萬元、人民幣31百萬元及人民幣32百萬元。總節能顧問協議截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及多項因素，其中包括：估計將使用顧問服務的面積大小以及就提供同類顧問服務的當前市場價格的策略性定價後釐定。

本集團截至2021年12月31日止年度已付的顧問服務費總額約為人民幣12.15百萬元，其並無超過該交易截至2021年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條進行年度審核及確認

獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條進行年度審核及確認，本集團於年內進行之持續關連交易的進行乃(i)屬於本集團常規及一般業務範圍；(ii)按照公平磋商之一般商業條款，不遜於本公司與獨立第三方(如適用)訂立之條款；及(iii)根據相關規管協議，其條款乃屬公平合理且符合股東之整體利益。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘根據香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作(經修訂)」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團的持續關連交易編製報告。核數師已提供函件確定上述持續關連交易：

- (i) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 有關本集團提供商品或服務之交易，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合本集團之定價政策規則；
- (iii) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合規管該等交易之有關協議規定；及
- (iv) 有關各持續關連交易之總金額，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易超逾本公司設定之年度上限。

其他資料

上文所披露之持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下之關聯方交易。年內進行之重大關聯方交易概述在合併財務報表附註38予以披露。

董事會確認本公司對以上關連交易或持續關連交易的披露符合上市規則的要求。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

公司章程或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

退休金計劃

本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休金計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則維持指定數額的公眾持股量。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新

張雷先生自2022年11月9日起不再擔任董事會主席。張雷先生仍繼續擔任執行董事。本公司總裁及執行董事張鵬先生獲委任為董事會主席，自2022年11月9日起生效。

除上文及本報告內披露外，經作出一切合理查詢後，自本公司2020年年報日期起，董事會並不知悉任何須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券

有關本集團於2021年12月31日銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券的詳情分別載於合併財務報表附註29、30及31。

董事會報告

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本報告「主席報告」及「管理層討論及分析」兩章節中闡述。

本集團業務的未來發展於本報告不同部分討論，包括於本報告的「主席報告」以及「管理層討論及分析」章節。此外，本報告的「管理層討論及分析」及「環境、社會及管治報告」章節中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部分。

獲准許的彌償條文

根據公司章程，本公司之每名董事對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事責任保險。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2021年12月31日止年度均已遵守標準守則。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已於整個回顧本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則第二部分 — 良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載之守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會現時由三位獨立非執行董事組成，彼等於審計、法律、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度合併年度業績。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任本公司核數師。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將提呈股東週年大會。

董事會報告

復牌進展及公佈未刊發財務資料

本公司正在編制本集團截至2022年6月30日止6個月的中期業績及截至2022年12月31日止年度經審核全年業績並會在可行情況下盡快公佈。

除上述事項外，本集團在履行復牌條件的進展方面並無其他報告。本公司將於適當時候按上市規則的規定刊發進一步公告或報告本集團發展的最新情況。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司的債務證券及股份已分別自2021年10月21日上午九時正及2022年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司的債務證券已於2023年1月10日撤銷上市，而股份將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

報告期後事項

詳情請參閱載於「管理層討論及分析」的「報告期後事項」章節及合併財務報表附註43內。

代表董事會

張鵬

主席

2022年12月29日

獨立核數師報告



致當代置業（中國）有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第118至231頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2021年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們並無對 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內「不發表意見之基準」一節所述之多項不確定性及其對合併財務報表之可能累積影響之潛在相互作用，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所述，貴集團於2021年12月31日產生虧損人民幣2,329,756,000元，於該日，貴集團的流動負債超過流動資產人民幣4,888,821,000元。流動負債包括優先票據人民幣8,478,681,000元、即期銀行及其他借款人民幣13,449,587,000元、公司債券人民幣710,812,000元及索償及訴訟撥備人民幣264,315,000元。

於2021年10月25日，貴集團逾期未付若干優先票據的未償還本金(「違約」)，涉及總額約250,002,000美元(約人民幣1,592,948,000元)。由於發生違約，優先票據持有人有權隨時要求立即贖回優先票據。違約亦觸發了 貴集團所發行賬面值為1,091,500,000美元(約人民幣6,885,733,000元)的其他優先票據發生交叉違約，因此，一旦票據持有人根據交叉違約條款提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而 貴集團無法滿足該要求，票據持有人有權接管優先票據的擔保資產。截至本核數師報告日期，優先票據繼續處於違約狀態，優先票據持有人未有行使其權利，要求立即贖回優先票據。

貴集團亦違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣5,262,556,000元，須按要求於2021年12月31日償還。倘任何貸款人要求立即償還任何該等借款，而 貴集團無法滿足該要求，貸款人有權接管該等借款的擔保資產。該等借款包括銀行及其他借款人民幣804,000,000元，貸款人已要求於2021年12月31日提前償還，而 貴集團尚未償還。因此，貸款人可於任何時候收回為該借款及抵押賬面金額為人民幣580百萬元(不到 貴集團總資產的1%)的辦公樓及土地使用權。除此以外，截至本核數師報告日期，貴集團繼續違反若干契諾，其他貸款人未有要求立即償還其他銀行及其他借款。

獨立核數師報告

於2021年12月31日，貴集團賬面值為人民幣710,812,000元的公司債券已於2022年7月30日到期。於2022年7月，貴集團與公司債券持有人達成協議，將還款日期延長一年，貴集團現須在2023年7月30日或之前贖回公司債券。

另外，貴集團因各種原因而捲入其他幾宗訴訟及仲裁案件，貴集團於2021年12月31日已索償及訴訟計提撥備人民幣264,315,000元。

所有該等事件或情況提明，有多項重大不確定因素可能令貴集團持續經營的能力嚴重存疑。

貴公司董事正進行債務重組計劃（「債務重組計劃」），其中包括多個解決貴集團流動資金問題的計劃及措施，詳情在合併財務報表附註3(a)(ii)披露。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於債務重組計劃的結果，後者則存在多項重大不確定因素，包括貴集團能否(i)成功落實及完成建議出售計劃、完成優先票據的重組計劃及償還第一批新優先票據；(ii)於其後延長的2023年7月30日到期日前償還公司債券；(iii)成功與現有貸款人就將貴集團若干借款續期進行磋商，並維持與貴集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向貴集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至貴集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；(iv)成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項；(v)成功獲得更多新的融資來源；(vi)成功實施貴集團的業務計劃及成本控制措施，以改善貴集團的營運資金及現金流狀況；及(vii)就索償及訴訟的費用及支付條款達成友好解決方案，後者尚未得出確切的結果。

倘貴集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整以，貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「國際財務報告準則」）及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任

我們之責任為根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對 貴集團之合併財務報表進行審核，並發出核數師報告。本報告僅向 閣下報告，除此之外別無其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於我們之報告內不發表意見之基準一節內提述之事宜，我們無法就該等合併財務報表表達意見。

根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，且我們已遵照守則履行我們其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡忠銓。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2022年12月29日

合併損益及其他全面收入報表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	11,449,621	15,740,529
銷售成本		(10,795,503)	(11,955,987)
毛利		654,118	3,784,542
其他收入及開支	6	(495,772)	475,302
確認持作銷售竣工物業轉撥至投資物業的公允價值變動	13	100,878	153,826
投資物業公允價值變動淨額	13	(43,520)	82,810
銷售及分銷開支		(665,434)	(583,094)
行政開支		(670,796)	(712,815)
融資成本	7	(403,997)	(410,184)
分佔合營企業收益減虧損	16	(34,050)	76,661
分佔聯營公司收益減虧損	15	(3,889)	(281)
稅前(虧損)/溢利		(1,562,462)	2,866,767
所得稅開支	8	(767,294)	(1,749,782)
年度(虧損)/溢利	9	(2,329,756)	1,116,985
年度其他全面收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收益(「公允價值全面收益」)之股份 權益投資 — 公允價值儲備，扣除稅項人民幣131,000元 (2020年：人民幣230,000元)的變動淨額(不可劃轉)		392	689
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外業務所產生的匯兌差額(扣除零稅項)		517	(9,517)
年度全面收入總額		909	(8,828)

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併損益及其他全面收入報表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
下列人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(2,054,632)	739,001
非控股權益		(275,124)	377,984
		(2,329,756)	1,116,985
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		(2,053,723)	730,173
非控股權益		(275,124)	377,984
		(2,328,847)	1,108,157
每股(虧損)/盈利(人民幣分)：			
基本	12	(73.5)	26.4
攤薄	12	(73.5)	26.4

附註：有關應付本公司擁有人的股息應佔年內溢利的詳情載於附註11。

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務狀況報表

於2021年12月31日 — (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	13	3,032,700	3,072,670
物業、廠房及設備	14	395,700	437,928
無形資產		21,774	16,967
持作日後發展的永久業權土地		29,010	29,689
於聯營公司的權益	15	104,449	837,760
於合營企業的權益	16	2,233,385	2,390,610
向合營企業作出貸款	16	7,088,140	5,768,264
公允價值全面收益之股份權益投資	17	46,083	45,740
遞延稅項資產	18	1,311,796	1,166,406
		14,263,037	13,766,034
流動資產			
發展中待售物業	19	39,859,390	38,111,796
持作銷售竣工物業	20	4,788,519	4,683,754
其他存貨及合約成本		1,052,545	514,861
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	22	9,909,068	10,163,680
應收關聯方款項	38(a)	786,348	579,017
受限制現金	23	2,426,926	3,270,356
銀行結餘及現金	24(a)	1,585,043	10,822,373
持作出售資產	26	2,947,689	—
		63,355,528	68,145,837
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	27	12,541,111	16,443,583
合約負債	21	24,928,489	20,934,767
應付關聯方款項	38(b)	2,120,993	4,374,384
應付稅項	28	3,826,958	3,824,512
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	29	13,449,587	6,285,741
公司債券 — 於一年內到期	31	710,812	128,016
優先票據 — 於一年內到期	30	8,478,681	3,395,691
持作出售負債	26	2,187,718	—
		68,244,349	55,386,694
流動(負債)/資產淨額	3(a)(ii)	(4,888,821)	12,759,143
總資產減流動負債		9,374,216	26,525,177

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度 (以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔											
	公允價值								合計	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備(不可劃轉)				保留溢利
人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	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2021年1月1日	175,693	825,711	264,852	40,060	4,437	668,919	1,291	(10,894)	4,739,137	6,709,206	4,268,461	10,977,667
公允價值全面收益的股份權益投資— 公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	392	-	392	-	392
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	517	-	-	517	-	517
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	517	392	-	909	-	909
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,054,632)	(2,054,632)	(275,124)	(2,329,756)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	517	392	(2,054,632)	(2,053,723)	(275,124)	(2,328,847)
以股份付款	-	-	-	-	4,175	-	-	-	-	4,175	-	4,175
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,025	50,025
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(33,091)	-	-	-	(33,091)	(486,599)	(519,690)
收購附屬公司的額外權益	-	-	(72,438)	-	-	-	-	-	-	(72,438)	(709,767)	(782,205)
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,479,170)	(1,479,170)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,560,372	1,560,372
撥作儲備	-	-	-	-	-	256	-	-	(256)	-	-	-
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,248)	(85,248)	-	(85,248)
股息分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583,724)	(583,724)
於2021年12月31日	175,693	825,711	192,414	40,060	8,612	636,084	1,808	(10,502)	2,599,001	4,468,881	2,344,474	6,813,355

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	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2020年1月1日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313
公允價值全面收益的股份權益投資 — 公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	689	-	689	-	689
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,517)	-	-	(9,517)	-	(9,517)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(9,517)	689	-	(8,828)	-	(8,828)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	739,001	739,001	377,984	1,116,985
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(9,517)	689	739,001	730,173	377,984	1,108,157
以股份付款	-	-	-	-	2,877	-	-	-	-	2,877	-	2,877
來自一名股東所控制公司的投入(附註b)	-	-	339	-	-	-	-	-	-	339	-	339
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,017	49,017
收購附屬公司的額外權益	-	-	6,511	-	-	-	-	-	-	6,511	(20,411)	(13,900)
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,684,779	2,684,779
撥作儲備(附註c)	-	-	-	-	-	5,019	-	-	(5,019)	-	-	-
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,325)	(190,325)	-	(190,325)
股息分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,590)	(267,590)
於2020年12月31日	175,693	825,711	264,852	40,060	4,437	668,919	1,291	(10,894)	4,739,137	6,709,206	4,268,461	10,977,667

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度 —（以人民幣列示）

附註：

- (a) 根據本公司組織章程細則第134條，本公司獲准自股份溢價賬撥付末期股息。
- (b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、來自本公司一名股東所控制公司的投入及被視作本公司股東出資。

根據2010年11月29日當代節能置業股份有限公司（前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司）（「當代節能置業」）與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司（「北京當代城市房地產」，一家由本公司股東控制的公司）所發展的物業。於該僱員自2010年10月30日起計為當代節能服務滿10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日，該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。根據該協議，該物業的產權已於該僱員於2020年10月30日完成為當代節能置業服務滿10年時轉讓給該僱員。

- (c) 根據在中華人民共和國（「中國」）成立的本集團現時旗下若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其（根據中國公認會計原則編製的）稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動			
稅前(虧損)/溢利		(1,562,462)	2,866,767
就以下各項作出調整：			
融資成本	7	403,997	410,184
利息收入	6	(67,965)	(55,450)
物業、廠房及設備折舊	9(b)	20,862	29,268
無形資產攤銷	9(b)	3,127	483
以股份付款	9(a)	4,175	2,877
出售一間合營企業的收益	6	(183)	—
出售一間聯營公司的收益	6	(4,000)	—
收購附屬公司的虧損	6	67,063	—
持作銷售物業及發展中待售物業轉撥至投資物業的公允價值收益	13	(100,878)	(153,826)
投資物業公允價值變動淨額	13	43,520	(82,810)
呆賬撥備	9(b)	317,658	23
發展中物業及持作銷售竣工物業撤銷	9(b)	811,182	—
出售物業、廠房及設備的收益		(5,718)	(308)
來自一名股東所控制公司並已確認為員工成本的投入		—	339
分佔聯營公司虧損		3,889	281
分佔合營企業虧損/(溢利)		34,050	(76,661)
出售投資物業的虧損/(收益)		63,695	(62)
索償及訴訟撥備	6	264,315	—
未變現匯兌收益淨額		(136,344)	(362,905)
營運資金變動前的經營現金流量		159,983	2,578,200

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運資金變動：		
發展中待售物業及持作銷售竣工物業增加	(5,495,584)	(2,349,373)
其他存貨及合約成本增加	(509,555)	(356,282)
貿易及其他應收款、押金及預付款增加	(2,189,059)	(1,784,197)
應收關聯方款項(增加)/減少	(122,204)	98,483
合約負債增加	5,973,302	25,384
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用(減少)/增加	(2,083,600)	2,350,141
應付關聯方款項增加	99,765	34,838
經營活動(所用)/所得現金	(4,166,952)	597,194
已付所得稅	(1,166,638)	(1,205,977)
經營活動所用現金淨額	(5,333,590)	(608,783)
投資活動		
已收利息	67,965	55,450
購入公允價值全面收益的股份權益投資	-	(180)
購入物業、廠房及設備	(2,249)	(24,597)
購入無形資產	(7,934)	(9,301)
出售物業、廠房及設備所得款項	28,887	11,321
出售公允價值全面收益之股份權益投資所得款項	180	-
收購附屬公司的現金流入/(流出)淨額	92,783	(408,496)
收購非控股股東之現金流出淨額	-	(13,900)
出售附屬公司的現金流出淨額	(855,842)	-
對聯營公司的出資	-	(805,078)
對合營企業的出資	(10,200)	(77,035)
向合營企業作出貸款	(2,185,612)	(2,046,374)
合營企業還款	732,999	1,143,536
向關聯方作出墊款	(141,295)	(46,952)
關聯方還款	169,771	134,335
出售投資物業所得款項	135,610	3,562
受限制現金減少淨額	705,178	253,615
投資活動所用現金淨額	(1,269,759)	(1,830,094)

第 128 至 231 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動			
已付利息	24(b)	(2,300,491)	(2,152,835)
已付本公司擁有人的股息		(85,499)	(189,659)
已付非控股權益的股息		-	(267,590)
償還銀行借貸	24(b)	(4,644,172)	(3,644,727)
償還其他借貸	24(b)	(6,813,477)	(7,901,340)
新增銀行借貸	24(b)	4,125,254	4,122,861
新增其他借貸	24(b)	7,367,303	12,402,032
發行優先票據所得款項淨額	24(b)	2,556,646	4,713,639
償還優先票據及公司債券	24(b)	(2,168,563)	(3,350,170)
償還關聯方款項	24(b)	(1,237,328)	(420,690)
關聯方墊款	24(b)	420,872	1,243,327
非控股權益墊款	24(b)	1,980,897	2,205,982
償還非控股權益款項	24(b)	(2,329,129)	(3,036,359)
向非控股權益退回資本		(966,320)	(1,000,000)
非控股權益注資		1,560,372	2,684,779
融資活動所得現金淨額		(2,533,635)	5,409,250
現金及現金等價物增加淨額		(9,136,984)	2,970,373
年初現金及現金等價物		10,822,373	7,858,655
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		1,249	(6,655)
分類為持作出售		(101,595)	-
年終現金及現金等價物	24(a)	1,585,043	10,822,373

第128至231頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1 一般資料

本公司於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。

其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為根據巴哈馬群島聯邦法律註冊成立的Fantastic Energy Ltd.。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國及美利堅合眾國(「美國」)從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他服務。

合併財務報表以人民幣呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

2 截至2021年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則理事會已發出多項修訂及新準則，國際財務報告準則第17號，保險合約，尚未在截至2021年12月31日止年度生效及於本財務報表內所採納。該發展包括下列可能與本集團有關。

	在以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)，提述概念框架	於2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：預定用途前之收益	於2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，有償合約—履行合約的成本	於2022年1月1日
2018年至2020年國際財務報告準則週期之年度改進	於2022年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約	於2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動	於2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列及香港財務報告準則實務報告第2號，作出重大性判斷：會計政策的披露	於2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義	於2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	於2023年1月1日

本集團正在評估這些修訂對初始採用期間影響。到目前為止，可以得出結論，採用這些準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策

合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。此外，合併財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併財務報表已根據歷史成本編製，惟按公允價值計量的投資物業及股本證券投資（見附註3(o)）除外（於下文所載的會計政策闡釋）。持作出售非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬（見附註3(cc)）。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

(a) 合併及編製基準

(i) 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。倘本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(i) 合併基準(續)

倘本集團持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。本集團在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映本集團於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當本集團取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入報表，直至本集團對該附屬公司的控制權終止當日為止。

損益及各其他全面收入項目歸屬本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。

非控股權益即並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義的該等權益的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔按附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於合併財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於本公司股權持有人應佔權益。於本集團業績內的非控股權益，乃於合併損益表以及合併損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與本公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團所採用者一致。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(i) 合併基準(續)

本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

(ii) 編製基準

本集團於2021年12月31日產生虧損人民幣2,329,756,000元，於該日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣4,888,821,000元。流動負債包括優先票據人民幣8,478,681,000元、即期銀行及其他借款人民幣13,449,587,000元、公司債券人民幣710,812,000元及索償及訴訟撥備人民幣264,315,000元。

於2021年10月25日，本集團逾期未付2019年美元票據III的未償還本金(「違約」)，涉及總額約250,002,000美元(約人民幣1,592,948,000元)。由於發生違約，優先票據持有人有權隨時要求立即贖回優先票據。違約亦觸發了本集團所發行賬面值為1,091,500,000美元(約人民幣6,885,733,000元)的其他優先票據發生交叉違約，因此，一旦相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權接管優先票據的擔保資產。附註30載有優先票據及抵押品的進一步詳情。截至該等合併財務報表批准刊發日期，2019年美元票據III繼續處於違約狀態，優先票據持有人未有行使其權利，要求立即贖回優先票據。

本集團亦違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣5,262,556,000元，須按於2021年12月31日償還。倘任何貸款人要求立即償還任何該等借款，而本集團無法滿足該要求，貸款人有權接管借款的擔保資產。附註34載有已抵押資產的詳情。該等借款包括銀行及其他借款人民幣804,000,000元，貸款人已要求於2021年12月31日提前償還，而本集團尚未償還。因此，貸款人可於任何時候收回為該借款而抵押賬面金額為人民幣580百萬元(不到本集團總資產的1%)的辦公樓及土地使用權。除此以外，截至該等合併財務報表批准刊發日期，本集團繼續違反若干契諾，其他貸款人未有要求立即償還其他銀行及其他借款。

於2021年12月31日，本集團賬面值為人民幣710,812,000元的公司債券已於2022年7月30日到期。如下文所述，本集團其後將到期日延長至2023年7月30日。

另外，本集團因各種原因而捲入其他幾宗訴訟及仲裁案件，本集團於2021年12月31日已就索償及訴訟計提撥備人民幣264,315,000元。

所有該等事件或情況表明，有多項重大不確定因素可能會令本集團持續經營的能力嚴重存疑。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)**(a) 合併及編製基準(續)****(ii) 編製基準(續)**

鑒於上述情況，董事已謹慎考慮本集團的未來流動資金及表現及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠現金資源持續經營及於債務到期時予以償還。董事正進行債務重組計劃(「債務重組計劃」)，其中包括以下計劃及措施，以使本集團擁有充足的財務資源，在財務承擔到期時支付款項：

- (i) 於2022年7月5日，開曼群島大法院批准了本公司的境外債務重組計劃(「計劃」)，據此，優先票據持有人同意重組未償還本金1,341,502,000美元(約人民幣8,478,681,000元)以及現有優先票據截至重組生效日期的所有應計及未付利息，重組代價包括(i)現金贖回部分約23,000,000美元，及(ii)分五批發行新票據以取代現有優先票據，到期日為發行後一年至五年不等。第一批優先票據80,000,000美元將須於計劃完成日期後第一年償還。此外，本公司亦獲得票據持有人的批准，可選擇以實物形式支付未來兩年的利息。於2022年11月，本公司已支付計劃下的重組支持協議費、特設小組工作費及特設小組法律費。為履行現金贖回額的支付責任以完成計劃，董事會已批准與一名第三方簽訂初步協議，出售本集團一間合營企業所持的若干項目，於2021年12月31日，該等項目的賬面值佔本集團總資產不足1%。出售事項仍須待合營企業合夥人董事會批准以及與對手方落實協議，方可作實。截至該等合併財務報表批准刊發日期，重組尚未完成，且最後截止日期已進一步延長至2022年12月30日或本公司在經優先票據持有人事先書面同意後可能選擇延長的有關日期；
- (ii) 於2022年7月，本集團與於2021年12月31日賬面值為人民幣710,812,000元的人民幣公司債券的公司債券持有人達成協議。根據該協議，公司債券的還款日期被延長至2023年7月30日；
- (iii) 本集團正積極與其他現有貸款人商討將本集團若干借款續期及/或不要求即時償還，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止。該等討論具建設性及專注於當前狀況下可採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(ii) 編製基準(續)

- (iv) 本集團將繼續實施政策，加快其開發中及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項。近期，有關中國物業市場的政策獲放寬，促使買家的購房意欲提高，亦刺激了需求。視乎市場氣氛是否好轉，本集團將積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (v) 本集團將繼續尋求從現有股東及潛在的股權投資夥伴獲得更多新的融資來源，或尋找合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外的現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (vi) 本集團將繼續控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- (vii) 本集團一直積極尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團已就訴訟及索償作出相關撥備，並會尋求就尚未得出確切結果的索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案；

董事已審查由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2021年12月31日起計不少於18個月的期間，並認為本集團能否實現上述計劃及措施仍存在多項重大不確定因素。具體而言，本集團是否能持續經營將取決於以下因素：

- (i) 落實及完成建議出售計劃以獲取現金所得款項以完成優先票據的重組計劃及在計劃完成日期後第一年償還第一批新優先票據80,000,000美元；
- (ii) 於其後延長的2023年7月30日到期日前償還公司債券人民幣712,812,000元；
- (iii) 成功與現有貸款人就將本集團若干借款續期進行磋商，並維持與本集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向本集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(ii) 編製基準(續)

- (iv) 成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項；
- (v) 成功獲得更多新的融資來源；
- (vi) 成功實施本集團的業務戰略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流狀況；及
- (vii) 就尚未得出確切結論索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案。

董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施得以成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並履行2021年12月31日起計至少18個月內的到期責任。因此，董事信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘本集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

(b) 會計政策變動

本集團已在本會計期間的財務報表中採用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則之下述修訂：

- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革 — 第2階段
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，於2021年6月30日之後的疫情相關租金優惠

該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式並無具有重大影響。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(c) 本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

本集團於附屬公司的擁有權權益發生變動(並不導致對附屬公司喪失控制權)列賬為股權交易(即與擁有人以其擁有人身份進行的交易)。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認,並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權,則於損益賬中確認盈虧,以下列兩項的差額計算:(i)所收取代價的公允價值及任何保留權益公允價值的總和及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益先前的賬面值。早前於其他全面收入確認與該附屬公司有關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即重新分類至損益或適用的按國際財務報告準則規定/容許而轉撥至另一股權類別)。當本集團失去附屬公司控制權時,被計作出售附屬公司的整體權益,因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認,有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o)),或(倘適用)於聯營公司或合營企業的投資的初步確認成本(見附註3(e))。

(d) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的轉撥代價以公允價值計量,而公允價值按本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方原擁有人產生的負債及本集團為交換被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期,所收購的可識別資產及所承擔的負債按公允價值確認,惟下文所述者除外:

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債,分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認並計量;
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具,乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號以股份付款計量;及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(d) 業務合併(續)

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額，以及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額超出轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項國際財務報告準則所訂明的基準計量。

(e) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司是指本集團有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的訂約方對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在相關活動要求共享控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司或合營企業的業績與資產及負債，乃採用權益會計法列入該等合併財務報表，惟倘該項投資(或其中部份)被分類為持作出售，則會根據國際財務報告準則第5號入賬。擬作權益會計用途的聯營公司及合營企業財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步於合併財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的溢利或虧損及其他全面收入而作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成本集團權益投資的一部分的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨值一部份的任何長期權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時方予確認。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部份的任何其他長期權益(在將預期信貸虧損模式應用至有關其他長期權益(倘適用)後(見附註3(p)(i)))。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起以權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公允淨值的差額，均確認為商譽，並計入該項投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的淨公允價值超出投資成本的任何數額經重新評估後，即時於收購該項投資的期間於損益內確認。

本集團於投資不再為聯營公司或合營企業當日起，或投資被分類為持作出售時，終止使用權益法。於前被投資方失去重大影響力或聯合控制權當日其保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o))。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部份權益的任何所得款項的公允價值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業的收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會在終止使用權益法時，將該項收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於該等擁有權權益變動後，不會重新計量公允價值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部份重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的合併財務報表確認。

(f) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中產生自銷售貨品、提供服務或其他人根據租賃使用本集團資產的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時，或承租人有權使用該資產時，收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)**(f) 收益及其他收入(續)**

倘合約中包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法單獨計量。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益，採用成本比例法(即基於實際產生的建設成本佔估計總建設成本的比例)隨著時間推移予以確認。

除全額預付款之外的物業銷售收益於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部份剩餘利益之某個時點時)予以確認。於收益確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款，則列於財務狀況報表合約負債項下(見附註3(n))。

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至法定轉讓完成日期期間，本集團將累算源於貨幣時間值調整的利息開支。該累算增加建設期間的合約負債餘額，且當已竣工物業的控制權按照國際會計準則第23號借貸成本轉移予客戶時，根據附註3(q)所載政策增加已確認收益金額(如重大)。

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃款項於賺取的會計期間確認為收入。

酒店住宿、飲食銷售及其他配套服務的收益於提供服務時確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(f) 收益及其他收入(續)

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

(g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業，包括目前尚未釐定未來用途的土地及未來用作投資物業的在建物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金或／及資本增值，持作銷售物業轉入投資物業(以對另一方之經營租賃開始為證)，則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照本集團會計政策資本化的借貸成本(就合資格資產而言)。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同使用年期，則在各部分之間合理地分配該項目的成本或估值，且按每部分單獨地折舊。資產的使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年進行檢討。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

(i) 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。無形資產可無限期使用之任何結論每年均會作檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產可無限期使用之評估。如情況有變，則會自轉變日期起就使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準並根據上文所述有限可使用年期之無形資產之攤銷政策入賬。

(j) 租賃資產

本集團會於合約開始時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取絕大部份經濟利益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分作為所有租賃的單一租賃部分入賬。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃(就本集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱)除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃撥充資本。與未資本化租賃相關的租賃款項於租期內按系統化基準確認為開支。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃資本化時，租賃負債初步於租期內按租賃款項現值確認，然後使用租賃隱含的利率貼現，倘無法即時釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃款項並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

當租賃資本化時，所確認使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的首次金額加上開始日期或之前的任何租賃款項與任何首次直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在地的成本估算，貼現至現值並扣減任何所收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註3(h)及3(p)(ii))列賬，惟以下類型的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬。
- 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則有關資產按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

根據適用於按攤銷成本(見附註1(f)及1(p)(i))進行債務證券投資的會計政策，可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開入賬。初始公允價值與按金面值之間的任何差額，列為已付額外租金入賬，並計入使用權資產成本中。

當指數或利率變動引致未來租賃款項變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦須重新計量租賃負債。在此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款和租賃期限，使用經修訂貼現率在修訂生效日重新計量。

在合併財務狀況報表中，長期租賃負債之即期部分釐定為應於報告期後十二個月內結算的合約付款之現值。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租人時，至少於租賃開始時釐定各租賃是否屬融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及回報予承租人，則將租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則將租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註3(f)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註3(j)(i)所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

(k) 持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指本集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計提折舊。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

(l) 存貨

存貨指在日常業務過程中屬發展中待售或持作銷售的物業的資產。

存貨乃按以下成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬：

— 發展中待售物業

發展中待售物業的成本為指定成本，包括永久業權及租賃土地收購成本、開發、材料及供應品成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例間接費用及借貸成本(見附註3(q))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

— 持作待售已竣工物業

持作待售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。倘已竣工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減出售物業所涉成本。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(l) 存貨(續)

一 持作待售已竣工物業(續)

存貨一經出售，其賬面值在相應收益的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

(m) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨(見附註3(l))、物業、廠房及設備(見附註3(h))或無形資產(見附註3(i))。

取得合約的增量成本為本集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨物或服務，減(ii)與提供該等貨物或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收益，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註3(f)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)**(n) 合約負債**

當客戶於本集團確認相關收益(見附註3(f))前支付不可返還代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可返還代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息(見附註3(f))。

(o) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時方會確認。在該代價到期應付前，收取代價的權利僅隨時間推移即會成為無條件。倘收入於本集團有無條件權利收取代價前已經確認，則有關金額呈列為合約資產。

不包含重要融資成分的貿易應收款項最初以其交易價格計量。貿易應收款項包含重要的融資成分和其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項其後按攤銷成本採用實際利率法，並計及信貸虧損之減值撥備列賬(請參閱附註1(s)(i))。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可隨時兌換為已知金額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且將於購入後三個月內到期之短期高流動投資。現金及現金等價物之預期信貸虧損乃根據附註1(s)(i)所載政策作出評估。

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。於初始確認後，貿易及其他應收款項按攤銷成本列賬，惟貼現之影響輕微時則除外，於此情況乃按發票金額列賬。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(r) 其他股本證券投資

本集團有關於其他股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資)的政策如下。

於股本證券投資在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的投資除外，有關投資的交易成本直接於損益確認。有關本集團如何釐定金融工具公允價值的解析，見附註38(c)。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

股本投資

股本證券投資被分類為按公允價值計入損益，惟該股本投資並非以交易為目的持有，且於首次確認投資時本集團不可撤銷地選擇指定該投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股本定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計的金額維持於公允價值儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，公允價值儲備(不可劃轉)中累計的金額轉至保留盈利。該金額並不透過損益劃轉。股本證券投資產生的股息(不論其是否分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益，均根據附註3(f)載列的政策於損益中確認為其他收益。

(s) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款、受限制現金及應收關聯方款項)。

按公允價值計量的其他金融資產(包括債券基金單位、按公允價值計入損益的股本及債務證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須接受預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損的計量預期信貸虧損是以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付本集團的現金流及本集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

就未提取的貸款承擔而言，預期現金缺額按(i)在貸款承擔持有人提取貸款的情況下應付本集團的合約現金流與(ii)在貸款被提取的情況下本集團預期收取的現金流之差額計量。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產以及貿易及其他應收款：於首次確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損時，本集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃預期信貸虧損模式適用的項目的預計年期內所有潛在違約事件所預期產生的虧損。

貿易應收款的損失撥備常時按等同全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用撥備矩陣估計，此乃基於本集團的過往信貸虧損經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具(包括已發行貸款承擔)，本集團確認等同12個月預期信貸虧損的損失撥備，除非自首次確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

信用風險大幅增加

信用風險大幅增加評估金融工具信用風險是否自首次確認以來大幅增加時，本集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於首次確認日期所評估者。於重新評估時，倘(i)於本集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向本集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則本集團視為發生違約事件。本集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自首次確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向本集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性质，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自首次確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策 (續)**(s) 信貸虧損及資產減值** (續)**(i) 金融工具的信貸虧損** (續)**利息收入計算基礎**

按照附註3(f)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人身陷重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動並對債務人產生負面影響；及
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產的賬面總值會被撤銷(部分或全部)。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可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值

本集團在每個報告期末審閱內部及外界資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 無形資產；及
- 於本公司財務狀況報表中的於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產的可收回金額。此外，對於商譽、尚不可用的無形資產及可用年期不確定的無形資產，不論是否有任何減值跡象存在，本集團亦會每年估計其可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。倘公司資產(如總部大樓)賬面值的一部份能在合理及一致的基礎上分配，則其將被分配至單一現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)**(s) 信貸虧損及資產減值(續)****(ii) 其他非流動資產減值(續)****— 減值虧損撥回**

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不予撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(iii) 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，本集團必須遵照國際會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時所採用者一致(見附註3(p)(i)及(ii))。

(u) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款按攤銷成本採用實際利率法列賬。利息開支根據本集團會計政策就借貸成本確認(載於附註1(v))。

(v) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(w) 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。交易日期乃實體初始確認該等非貨幣資產或負債之日。貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言，本集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入中確認及於權益中累積(如適用，歸屬為非控股權益)。

(x) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收入報表所報稅前溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因初步確認(業務合併情況下除外)一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產為止。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(x) 稅項(續)

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以本集團的商業模式(其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益，而非透過出售消耗)所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於國際會計準則第12號的一般原則(即基於物業可被收回的預計方式)計量。

(y) 退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

(z) 以股份付款交易

與僱員發生的權益結算以股份付款交易

授予僱員及提供類似服務的其他人士的權益結算以股份付款乃按股本工具於授出日期的公允價值計量。

權益結算以股份付款於授出日期釐定的公允價值於歸屬期內按直線基準支銷，當中以本集團就將予最終歸屬的股本工具作出的估計為依據，而權益(購股權儲備)亦會相應增加。於各報告期末，本集團會修訂預期將予歸屬的股本工具估計數目。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以使累計開支反映有關估計修訂，並會相應調整權益結算僱員福利儲備。

倘購股權獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至保留溢利。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(aa) 政府補助

在合理地保證本集團將會遵守政府補助的附帶條件及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。

(bb) 撥備及或然負債

當本集團因過往的事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會作出撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該債務將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

倘結算撥備所需的部份或全部支出預期由另一方償還，則會就任何幾乎肯定能夠收回的預期償還確認為一項獨立資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

(cc) 持有待售的非流動資產

如果非流動資產(或處置組)的賬面值很有可能是通過銷售交易(而非通過持續使用)收回，而且該資產(或處置組)在其當前狀態下可立即出售，則此類非流動資產(或處置組)會劃歸為持有待售。處置組是指在單一交易作為一個組合一同處置的一組資產以及在該項交易中轉移與該等資產直接相關的負債。

當本集團承諾一項涉及喪失對附屬公司的控制權的出售計劃並且滿足上述有關持有待售分類的條件時，則該附屬公司的所有資產和負債均應歸類為持有待售，而不論出售後本集團是否在附屬公司中保留任何非控制性權益。

於緊接分類為持有待售前，非流動資產(及處置組內所有個別資產和負債)的計量會根據分類前的會計政策更新。然後，在初始確認為持有待售直至處置，非流動資產(惟以下解釋的若干資產除外)或處置組按其賬面值和公允價值減銷售成本中的較低者確認。就本集團及本公司的財務報表而言，此計量政策的主要例外包括遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(不包括附屬公司、聯營公司及合營企業)和投資物業。該等資產即使持有待售，將繼續根據附註3其他部分所載的政策計量。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(cc) 持有待售的非流動資產(續)

初始分類為持有待售以及持有待售時後續重新計量的減值虧損會在損益中確認。只要非流動資產分類為持有待售或包括在分類為持有待售的處置組，非流動資產不會折舊或攤銷。

(dd) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一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) 該實體是為本集團或為與本集團有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (vi) 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)關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製合併財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對合併財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於合併財務報表附註3 a(ii)。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂，或若修訂影響到本期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認有關修訂。

以下為在報告期末作出有關未來的主要假設，以及估計不確定性的其他主要來源，並具有對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師計及交易價格之市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映每個報告期末的普遍市況。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 已竣工持作銷售物業及發展中待售物業撇減

管理層會對已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值跌至低於賬面值時，會撇減已竣工持作銷售物業及發展中待售物業。

在釐定已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據(如近期出售交易)作為評估基準。

(c) 遞延稅項資產

如附註18所載，於2021年12月31日，主要與稅項虧損、減值虧損、土地增值稅撥備及物業銷售額與銷售成本之間的暫時差額相關的遞延稅項資產約人民幣1,357,883,000元(2020年：人民幣1,273,103,000元)已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。本公司董事已於報告期末審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

(e) 收益確認

誠如政策附註3(f)所闡釋，在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益隨著時間的推移予以確認。有關未完成項目確認的收益及溢利視乎合約估計總成果以及目前完成的工作而定。根據本集團近期的經驗及其所承接建築活動的性質，本集團於其認為工作進度足以合理計量合約成果時作出估計。於達成該進度前，相關合約資產不包括本集團最終可能由迄今已完成部分變現的溢利。此外，以總成本或收益計算，實際結果可能較報告期末所估計者為高或低，從而影響未來年度確認的收益及溢利(作為對目前所記錄金額的調整)。

(f) 或然負債

本集團因各種原因而成為幾宗訴訟及仲裁案件的被告。管理層評估結果的可能性並估計本集團須就每宗案件承擔的可能費用，當中考慮所有可知的事實及情況及相關法律意見。該評估涉及管理層對案件結果可能性的重大判斷及對費用的估計。倘該等案件的最終結果有別於管理層原先估計及記錄的金額，有關差異將影響其變現期間的開支。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)房地產代理服務及(e)其他服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」)本集團總裁張鵬先生所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、房地產代理服務及其他服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益指已收或應收代價的公允價值。

實體整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益		
物業銷售	10,981,955	15,402,691
房地產代理服務	203,492	201,916
酒店經營	56,023	51,422
其他服務	144,735	31,049
	11,386,205	15,687,078
其他來源之收益		
物業投資	63,416	53,451
	11,449,621	15,740,529
按確認收益時間劃分		
時間點	9,499,311	12,610,630
一段時間	1,950,310	3,129,899
	11,449,621	15,740,529

地區資料

本集團的營運主要位於中國，因此並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至2021年及2020年12月31日止年度收益的10%或以上。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

6 其他收入及開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	67,965	55,450
政府補助(附註a)	16,884	7,472
匯兌收益淨額(附註b)	161,866	384,005
處置一間合營企業的收益	183	—
處置一間聯營公司的收益	4,000	—
處置附屬公司的虧損淨額(附註25)	(67,063)	—
呆賬撥備	(317,658)	—
索償及訴訟費用(附註c)	(321,808)	—
其他	(40,141)	28,375
	(495,772)	475,302

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至2021年及2020年12月31日止年度的匯兌收益/(虧損)淨額主要來源於因人民幣兌美元升值/(貶值)而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。
- (c) 本集團面臨各種訴訟及仲裁事項，相關撥備按法庭頒命或報告期末解決索賠所需代價的最佳估計來計量。

7 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(1,338,268)	(1,359,793)
優先票據及公司債券的利息	(1,214,285)	(1,096,060)
	(2,552,553)	(2,455,853)
減：發展中待售物業的資本化金額	2,148,556	2,045,669
	(403,997)	(410,184)

資本化借貸成本按每年1.4%至15.0%的比率(2020年：1.4%至15.0%)計算。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(519,004)	(919,133)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(459,436)	(773,049)
遞延稅項	270,123	(26,210)
中國企業所得稅於過往年度撥備不足	(58,977)	(31,390)
所得稅開支	(767,294)	(1,749,782)

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%。

土地增值稅撥備乃實際根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍(介乎30%至60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。

海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至2021年及2020年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8 所得稅開支(續)

年度實際稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前溢利對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前溢利	(1,562,462)	2,866,767
按25%稅率計算的中國企業所得稅	390,616	(716,692)
土地增值稅撥備	(459,436)	(773,049)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	114,859	193,262
分佔合營企業溢利/(虧損)的稅務影響	(972)	19,165
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(8,512)	(70)
不可抵扣開支的稅務影響	(128,941)	(413,998)
毋須徵稅的收入的稅務影響	99,306	92,236
調整先前已確認的未動用稅項虧損之稅務影響	(53,566)	-
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(412,602)	(119,246)
未確認暫時差異的稅務影響	(249,069)	-
中國企業所得稅過往年度撥備不足	(58,977)	(31,390)
實際稅項開支	(767,294)	(1,749,782)

9 年度溢利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利乃經扣除下列項目後釐定：		
(a) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	558,297	577,011
以股份付款的開支(附註37)	4,175	2,877
	562,472	579,888
(b) 其他項目		
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	20,862	29,268
無形資產的攤銷成本	3,127	483
核數師酬金		
— 核數服務	6,220	6,640
— 非核數服務	555	190
呆賬撥備	317,658	23
發展中物業及持作出售竣工物業撇銷	811,182	-
持作出售竣工物業的成本	10,394,659	11,782,710

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬

	基本薪金		退休福利			合計
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	以股份付款	
	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
截至2021年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
張雷	-	1,781	322	29	608	2,740
張鵬	-	2,430	300	198	608	3,536
陳音	-	977	76	-	-	1,053
非執行董事						
范慶國(於2022年11月9日辭任)	225	-	-	-	-	225
陳志偉	-	-	-	-	-	-
曾強	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
崔健	204	-	-	-	-	204
許俊浩	204	-	-	-	-	204
劉家平(於2021年4月21日獲委任及 於2022年11月9日辭任)	143	-	-	-	-	143
秦佑國(於2021年2月24日辭世)	34	-	-	-	-	34
高志凱(於2020年11月24日獲委任)	204	-	-	-	-	204
	1,014	5,188	698	227	1,216	8,343

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	以股份付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
張雷	-	2,322	3,014	30	367	5,733
張鵬	-	2,349	3,114	98	367	5,928
陳音	-	977	675	-	-	1,652
非執行董事						
范慶國(於2022年11月9日辭任)	210	-	-	-	-	210
陳志偉	-	-	-	-	-	-
田炯(於2020年9月16日辭任)	-	-	-	-	-	-
曾強(於2020年9月16日獲委任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
崔健	210	-	-	-	-	210
許俊浩	210	-	-	-	-	210
秦佑國(於2021年2月24日辭世)	210	-	-	-	-	210
鍾彬(於2020年11月24日辭任)	189	-	-	-	-	189
高志凱(於2020年11月24日獲委任)	22	-	-	-	-	22
	1,051	5,648	6,803	128	734	14,364

附註：

張雷先生為本公司主席，上文所披露其酬金乃包括就其擔任主席提供服務支付之酬金。於2022年11月9日，張雷先生辭任本公司主席。

張鵬先生為本公司總裁，上文所披露其酬金乃包括就其擔任總裁提供服務支付之酬金。於2022年11月9日，張鵬先生獲委任為本公司主席。

陳音先生為本公司首席技術官，上文所披露其酬金乃包括就其擔任首席技術官提供服務支付之酬金。

花紅乃由管理層經參考本集團經營業績、個人表現及現行市況後釐定。

以股份付款為根據本公司購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據本集團有關以股份付款交易的會計政策(載於附註3(u))計量，以及根據該政策，有關價值包括因於歸屬前沒收所授出的股權工具而撥回過往年度累計金額的調整。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

五名最高薪酬人士

截至2021年12月31日止年度，五名最高薪酬人士包括2名董事(2020年：2名董事)。截至2021年12月31日止年度，其餘3名最高薪酬人士(2020年：其餘3名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員		
基本薪金及津貼	3,986	4,512
花紅	856	2,111
退休福利供款	454	176
以股份付款	946	571
	6,242	7,370

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	2021年	2020年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	2
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	-	1

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11 股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股零港仙 (2020年：每股普通股3.98港仙)	-	99,502
於報告期後擬派末期股息每股普通股零港仙 (2020年：每股普通股3.65港仙)	-	85,248
	-	184,750

於報告期後擬派的末期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內批准及派付的上一財政年度的應付本公司擁有人股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息每股3.65港仙 (2020年：每股3.55港仙)	85,248	90,823

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

12 每股（虧損）／盈利

截至2021年及2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(虧損)／盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)／盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	(2,053,723)	739,001
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日及12月31日之已發行及普通股加權平均數	2,794,994	2,794,994
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,794,994
購股權(附註)	-	2,370
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,794,994	2,797,364

附註：截至2021年12月31日止年度，每股攤薄虧損的計算並無考慮到尚未行使的購股權，因為該等購股權屬反稀釋。截至2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為按零代價發行的2,370,000股股份的加權平均數。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元
公允價值：	
於2020年1月1日	2,656,360
轉撥自己竣工持作銷售物業	337,000
於損益確認的公允價值變動淨額	82,810
出售	(3,500)
於2020年12月31日及2021年1月1日	3,072,670
轉撥自己竣工持作銷售物業	295,855
於損益確認的公允價值變動淨額	(43,520)
出售附屬公司	(93,000)
出售	(199,305)
於2021年12月31日	3,032,700

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年至50年。

誠如附註34所載，於2021年12月31日，本集團已抵押人民幣1,916,271,000元(2020年：人民幣1,581,638,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

根據各轉撥日期進行的估值，於2021年12月31日，在用途變更後，轉撥自持作銷售物業的金額中已包括持作銷售物業的成本人民幣101,977,000元(2020年：持作銷售物業及發展中待售物業的成本為人民幣183,174,000元)，及其公允價值收益約人民幣100,878,000元(2020年：人民幣153,826,000元)。

本集團投資物業於各轉撥日期以及於2021年及2020年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各個日期作出的估值而達致。戴德梁行為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的資歷，而且在近期亦有相關地點類似物業的估值經驗。本集團物業經理及財務總監於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13 投資物業(續)

就已竣工投資物業而言，於2020年1月1日之前，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。目前，除投資法外，於適當情況下亦會考慮直接比較法，參照相關市場內經識別可資比較銷售交易採用公開市值基準釐定估值。董事認為，調整估值方法能夠相應或更貼切地反映公允價值，且上述做法並無導致截至2020年1月1日的估值結果出現任何重大差異。本集團估計物業公允價值時，物業的現時用途即其最高及最佳用途。

在估計資產的公允價值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

於2021年及2020年12月31日，本集團投資物業的詳情及公允價值層級資料如下：

	於2021年 12月31日的 公允價值計量	於2021年 12月31日的 公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	3,032,700
	於2020年 12月31日的 公允價值計量	於2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	3,072,670

截至2021年12月31日止年度，年內第3級並無轉入或轉出的情況(2020年：無)。本集團的政策為於發生公允價值層級轉移的報告期末確認有關轉移。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13 投資物業(續)

下表載有釐定該等投資物業公允價值的資料(特別是估值方法及所用參數)。

合併財務狀況報表中 本集團所持投資物業	估值方法	重要的 不可觀察參數	範圍	不可觀察參數與 公允價值的關係
位於中國北京、長沙、 南昌、九江、太原、 惠州、佛山、湖州、 晉江及仙桃的已竣工 投資物業(主要為零售)	直接比較法 (2020年1月1日 以後), 以及 投資方法	市場銷售單價	介乎每平方米人民幣 4,412元至人民幣 48,463元	市場銷售單價越高, 公允價值越高。
		1. 資本化比率	介乎3.8%至6.0% (2020年: 3.8%至 6.0%)	資本化比率越高, 公允價值越低。
		2. 個別單位的單 位租金	介乎每月每平方米人 民幣50元至人民幣 372元(2020年: 介 乎人民幣38元至人 民幣399元)	單位租金越高, 公允價值越高。

投資物業的公允價值乃以公開市場價值為基礎, 並參考相關市場所識別的可資比較銷售交易, 以及在適當情況下, 考慮到以投資方法進行的公平市場估值, 即估值主要參考主體物業內的出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較租金資料, 並根據(包括但不限於)位置、交通便利程度、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、配置及其他因素作出適當調整。

本集團將於未來期間根據報告日期已訂立的不可撤回經營租賃應收的未貼現租賃款項如下:

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	69,071	69,064
第二至第五年(包括首尾兩年)	189,045	184,137
五年後	205,919	208,261
	464,035	461,462

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及家具 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：				
於2020年1月1日	572,854	48,718	24,325	645,897
添置	10,526	7,676	6,395	24,597
收購附屬公司	–	22	80	102
出售	(12,411)	(1,207)	(520)	(14,138)
匯兌差額	(37)	(6)	(15)	(58)
於2020年12月31日及2021年1月1日	570,932	55,203	30,265	656,400
添置	1,083	1,137	634	2,854
收購附屬公司	–	287	391	678
出售附屬公司	(763)	–	–	(763)
出售	(20,086)	(18,076)	(1,482)	(39,644)
匯兌差額	(50)	–	(11)	(61)
於2021年12月31日	551,116	38,551	29,797	619,464
累計折舊：				
於2020年1月1日	145,083	28,898	18,362	192,343
本年度扣除	17,244	6,991	5,033	29,268
出售時抵銷	(1,846)	(1,090)	(189)	(3,125)
匯兌差額	(5)	(2)	(7)	(14)
於2020年12月31日及2021年1月1日	160,476	34,797	23,199	218,472
本年度扣除	16,247	3,662	1,294	21,203
收購附屬公司	–	148	343	491
出售附屬公司	(341)	–	–	(341)
出售時抵銷	(5,189)	(10,349)	(515)	(16,053)
匯兌差額	–	–	(8)	(8)
於2021年12月31日	171,193	28,258	24,313	223,764
賬面值：				
於2021年12月31日	379,923	10,293	5,484	395,700
於2020年12月31日	410,456	20,406	7,066	437,928

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14 物業、廠房及設備(續)

本集團已就本集團所發展的若干物業與合資格僱員訂立協議(「計劃」)。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟與本集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於2021年12月31日，合資格僱員根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值為人民幣9,202,000元(2020年：人民幣9,786,000元)。

於2021年12月31日，如附註34所載，本集團已抵押物業、廠房及設備人民幣151,992,000元以取得本集團獲授的若干銀行及其他融資(2020年：人民幣190,620,000元)。

上述物業、廠房及設備項目(不包括在建物業)在計及其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與30年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5至15年
汽車	19.0%
電器設備及家具	19.0%至31.7%

15 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益詳情如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	104,449	837,760

該等聯營公司以權益法於此等合併財務報表入賬。本集團之聯營公司均非個別重大。

並非個別屬重大的聯營公司的資料匯總：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本集團年內分佔該等聯營公司虧損及全面收入總額之總金額	(3,889)	(281)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	1,877,165	2,011,822
分佔收購後盈利及其他全面收入	356,220	378,788
	2,233,385	2,390,610
向合營企業作出貸款總額	7,504,546	6,051,933
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(416,406)	(283,669)
	7,088,140	5,768,264

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2021年及2020年12月所有結餘均為免息。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本集團於該等合營企業之投資淨額。

本集團於2021年12月31日的重大合營企業詳情如下：

公司名稱	成立地點	本集團實際應佔股權		主要業務
		2021年	2020年	
陽光城粵港有限公司 (「陽光城粵港」)	中國	51%	51%	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。下述財務資料概要為該等合營企業根據國際財務報告準則編製的未經審核財務報表所顯示的金額。

該等合營企業以權益法於此等合併財務報表入賬。

陽光城粵港

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
流動資產	9,239,028	8,770,584
非流動資產	186,077	282,891
流動負債	(5,343,398)	(1,453,346)
非流動負債	(397,834)	(3,807,834)
資產淨值	3,683,873	3,792,295
股權持有人應佔	2,686,546	2,793,827
非控股權益	997,327	998,468
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	20,224	48,432
貿易及其他應收款	2,591,070	2,606,328
發展中待售物業	6,178,529	5,662,526
非流動金融負債	(397,834)	(3,807,834)
收益	-	-
下列人士應佔年度虧損及全面收益總額：		
本公司擁有人	(3,423)	(7,028)
非控股權益	(1,141)	(2,343)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

陽光城粵港(續)

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於陽光城粵港的權益賬面值對賬：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
陽光城粵港的資產淨值	2,686,546	2,793,827
本集團於陽光城粵港的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於陽光城粵港的權益的賬面值	1,370,138	1,424,852

並非個別屬重大的合營企業的資料匯總

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
個別並非屬重大的合營企業於合併財務報表中的賬面值總額	863,247	965,758
本集團分佔該等合營企業(虧損)/溢利及全面收入總額合計	(32,304)	80,245

17 按公允價值計入其他全面收益之股份權益投資

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
指定按公允價值計入其他全面收益的股本證券		
— 非上市股本證券	46,083	45,740

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18 遞延稅項

以下為本年度確認的主要遞延稅項資產/(負債)及其變動：

	投資物業 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	呆賬減值虧損 及發展中物業 及持作待售 竣工物業撇減 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	物業銷售與 銷售成本的 暫時差額 人民幣千元	發展中 待售物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	(417,667)	181,559	-	184,558	738,101	(298,981)	28,619	416,189
於損益(扣除)/計入(附註8)	(57,178)	114,077	-	37,168	4,928	18,483	(143,688)	(26,210)
收購附屬公司	-	1,728	-	-	10,984	-	-	12,712
按公允價值計入其他全面 收益之股本權益投資之 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(230)	(230)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	(474,845)	297,364	-	221,726	754,013	(280,498)	(115,299)	402,461
於損益(扣除)/計入(附註8)	3,028	(53,566)	122,441	(23,683)	53,075	199,647	(30,819)	270,123
收購附屬公司	-	-	-	(1,377)	126,222	-	-	124,845
出售附屬公司	-	(7,985)	-	(16,493)	(84,178)	-	(554)	(109,210)
分類為持作出售	-	-	-	3,078	(32,754)	-	(150)	(29,826)
按公允價值計入其他全面 收益之股本權益投資之 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(131)	(131)
於2021年12月31日	(471,817)	235,813	122,441	183,251	816,378	(80,851)	(146,953)	658,262

為於合併財務狀況報表內呈報，以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
遞延稅項資產	1,311,796	1,166,406
遞延稅項負債	(653,534)	(763,945)
	658,262	402,461

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18 遞延稅項(續)

(a) 未確認的遞延稅項資產

由於未來溢利來源不確定，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
將於以下日期到期：		
2021年12月31日	-	93,167
2022年12月31日	92,227	103,626
2023年12月31日	51,746	56,864
2024年12月31日	393,757	410,164
2025年12月31日	488,513	561,509
2026年12月31日	1,618,364	-
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	2,644,607	1,225,330

(b) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，本集團須就中國附屬公司自2008年1月1日起賺取的溢利所宣派股息繳納預扣稅。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，並釐定於2008年1月1日之後賺取的溢利不大可能於可見未來作出分派，故並未就中國附屬公司於2021年12月31日的保留溢利應佔暫時性差額人民幣9,015,916,000元(2020年：人民幣9,921,502,000元)於合併財務報表內計提遞延稅項撥備。

19 發展中待售物業

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
年初	38,111,796	33,242,482
添置	15,534,048	16,909,178
竣工後轉撥至持作銷售物業	(8,979,649)	(13,152,968)
收購附屬公司	3,121,413	1,113,104
出售附屬公司	(5,165,751)	-
總計	42,621,857	38,111,796
分類為持作出售	(2,502,289)	-
發展中物業撇銷	(260,178)	-
年終	39,859,390	38,111,796

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19 發展中待售物業(續)

於2021年12月31日，發展中物業均位於中國，租期介乎40年至70年。計入發展中物業及持作銷售竣工物業的使用權資產賬面值為人民幣14,807,325,000元(2020年：人民幣23,813,367,000元)。

誠如附註34所載，於2021年12月31日，本集團已抵押人民幣15,073,846,000元的發展中待售物業(2020年：人民幣15,553,995,000元，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資)。

於2021年12月31日，賬面值為人民幣6,615,323,000元(2020年：人民幣12,350,998,000元)的發展中待售物業預期將於報告期末起計12個月後竣工。

20 持作待售竣工物業

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
持作待售竣工物業的賬面值	5,339,523	4,683,754
減：持作待售竣工物業撇減	(551,004)	-
	4,788,519	4,683,754

本集團的持作待售竣工物業乃以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬且均位於中國。

誠如附註34所載，於2021年12月31日，本集團已抵押人民幣2,009,573,000元(2020年：人民幣1,086,654,000元)的持作銷售竣工物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

21 合約負債

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銷售押金	24,928,489	20,934,767

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

21 合約負債(續) 合約負債的變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的結餘	20,934,767	20,724,982
因年內確認已於年初計入合約負債的收入而導致合約負債減少	(10,714,310)	(11,277,670)
收購附屬公司	3,274,527	184,401
出售附屬公司	(3,806,815)	-
因銷售押金導致合約負債增加	16,687,613	11,303,054
分類為持作出售	(1,447,293)	-
於12月31日的結餘	24,928,489	20,934,767

預計一年後確認為收入的銷售押金為人民幣15,309,047,000元(2020年：人民幣4,731,112,000元)。

22 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	394,214	433,450
應收非控股權益之款項	4,027,589	3,277,182
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	2,511,980	3,444,645
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	211,185	161,659
貨款及應收款項	7,144,968	7,316,936
向建築材料供應商作出預付款項	671,585	544,796
就購入土地使用權已付的按金	38,810	77,810
就購入一間附屬公司已付的按金	-	300,531
預付稅金	2,053,705	1,923,607
	9,909,068	10,163,680

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

22 貿易及其他應收款、押金及預付款(續)

附註：

- (i) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。
- (ii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項的收益確認日期所作的貿易應收款項的賬齡分析。

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	87,440	97,941
1至2年	9,793	71,445
2年以上但不多於3年	296,981	264,064
	394,214	433,450

於報告期末，上述所有貿易應收款項均為逾期應收租金及已售物業應收款項，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款項持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初及年終	4,041	4,041

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	3,431	3,408
於年內撥備	317,658	23
年終	321,089	3,431

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

23 受限制現金

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款	i	199,137	202,379
建設預售物業的擔保存款	ii	1,843,578	1,575,569
銀行借貸的擔保存款	iii	368,536	1,329,450
應付票據的擔保存款		15,675	162,958
受限制現金結餘		2,426,926	3,270,356

附註：

- (i) 向客戶提供按揭貸款的擔保存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得個別物業所有權證後將被解除。
- (ii) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須將預售物業所得款項存放為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。
- (iii) 年內，本集團取得若干以已擔保存款作抵押的銀行借貸。

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息

(a) 銀行結餘及現金

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	4,011,969	14,092,729
減：受限制現金	(2,426,926)	(3,270,356)
	1,585,043	10,822,373

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於2021年12月31日，浮息存款的年利率為1.0%至1.5%（2020年：0.3%至2.9%）。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(a) 銀行結餘及現金(續)

於2021年12月31日，銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場為不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃其現金流已經及日後現金流將於本集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流的負債。

	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註29)	優先票據 人民幣千元 (附註30)	公司債券 人民幣千元 (附註31)	應付關聯方 款項 人民幣千元 (附註38(b))	應付非控股 權益款項 人民幣千元 (附註27)	應計利息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	15,710,649	7,851,880	1,030,484	4,283,971	3,274,790	340,103	32,491,877
來自融資活動之現金流量變動：							
新增銀行借貸	4,125,254	-	-	-	-	-	4,125,254
償還銀行借貸	(4,644,172)	-	-	-	-	-	(4,644,172)
新增其他借貸	7,367,303	-	-	-	-	-	7,367,303
償還其他借貸	(6,813,477)	-	-	-	-	-	(6,813,477)
發行優先票據所得款項淨額	-	2,556,646	-	-	-	-	2,556,646
償還公司債券	-	-	(313,705)	-	-	-	(313,705)
償還優先票據	-	(1,854,858)	-	-	-	-	(1,854,858)
關聯方墊款	-	-	-	420,872	-	-	420,872
償還關聯方款項	-	-	-	(1,237,328)	-	-	(1,237,328)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(2,329,129)	-	(2,329,129)
非控股權益墊款	-	-	-	-	1,980,897	-	1,980,897
已付利息	-	-	-	-	-	(2,300,491)	(2,300,491)
	15,745,557	8,553,668	716,779	3,467,515	2,926,558	(1,960,388)	29,449,689
匯兌調整	(21,427)	(114,917)	-	-	-	-	(136,344)
其他變動：							
融資成本	16,830	39,930	(5,967)	-	-	353,204	403,997
發展中待售物業資本化金額	-	-	-	-	-	2,148,556	2,148,556
非現金交易	441,206	-	-	-	-	-	441,206
收購附屬公司	506,500	-	-	(1,534,917)	-	-	(1,028,417)
出售附屬公司	(1,093,752)	-	-	-	(606,899)	-	(1,700,651)
分類為持作銷售	-	-	-	-	(347,651)	-	(347,651)
其他變動總額	(129,216)	39,930	(5,967)	(1,534,917)	(954,550)	2,501,760	(82,960)
於2021年12月31日	15,594,914	8,478,681	710,812	1,932,598	1,972,008	541,372	29,230,385

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息 (續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬 (續)

	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註29)	優先票據 人民幣千元 (附註30)	公司債券 人民幣千元 (附註31)	應付關聯方 款項 人民幣千元 (附註38(b))	應付非控股 權益款項 人民幣千元 (附註27)	應計利息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	10,788,676	6,684,999	1,022,303	3,461,334	4,105,167	154,730	26,217,209
來自融資活動之現金流量變動：							
新增銀行借貸	4,122,861	-	-	-	-	-	4,122,861
償還銀行借貸	(3,644,727)	-	-	-	-	-	(3,644,727)
新增其他借貸	12,402,032	-	-	-	-	-	12,402,032
償還其他借貸	(7,901,340)	-	-	-	-	-	(7,901,340)
發行優先票據所得款項淨額	-	4,713,639	-	-	-	-	4,713,639
償還優先票據	-	(3,350,170)	-	-	-	-	(3,350,170)
關聯方墊款	-	-	-	1,243,327	-	-	1,243,327
償還關聯方款項	-	-	-	(420,690)	-	-	(420,690)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(3,036,359)	-	(3,036,359)
非控股權益墊款	-	-	-	-	2,205,982	-	2,205,982
已付利息	-	-	-	-	-	(2,152,835)	(2,152,835)
	15,767,502	8,048,468	1,022,303	4,283,971	3,274,790	(1,998,105)	30,398,929
匯兌調整	(78,900)	(284,005)	-	-	-	-	(362,905)
其他變動：							
融資成本	22,047	87,417	8,181	-	-	292,539	410,184
發展中待售物業的資本化金額	-	-	-	-	-	2,045,669	2,045,669
其他變動總額	22,047	87,417	8,181	-	-	2,338,208	2,455,853
於2020年12月31日	15,710,649	7,851,880	1,030,484	4,283,971	3,274,790	340,103	32,491,877

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)**(c) 收購多間附屬公司所產生之現金流出淨額**

於截至2021年12月31日止年度，本集團收購重慶程達的67%股權，隨後重慶程達成為本集團非全資附屬公司。於收購日期，重慶程達擁有位於中國重慶省的一幅地塊。

	人民幣千元
發展中待售物業	1,126,350
銀行結餘及現金	138
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	(1,037,988)
	88,500
非控股權益	(29,205)
以現金償付的總代價	59,295
上一年度以現金預付的代價	55,930
本期間以現金結付的代價	3,365
減：所得現金	(138)
本期間收購的淨現金影響	3,227

於截至2021年12月31日止期間，本集團還收購其他財務上對本集團並不重要的附屬公司。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

25 出售附屬公司

於截至2021年12月31日止期間，本集團與不同第三方訂立多項股份轉讓協議，以出售若干附屬公司，總代價為人民幣667百萬元，並因有關逾期借款的法律訴訟而失去對一間附屬公司的控制。該等交易及法律程序之後，該等實體不再為本集團的附屬公司。

於出售日期，資產及負債的賬面總額如下：

	總計 人民幣千元
物業及設備(附註14)	567
投資物業(附註13)	93,000
持作銷售發展中物業及竣工物業	5,495,704
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,934,754
於合營企業的權益	135,641
銀行結餘及現金	1,048,976
遞延稅項資產，扣除遞延負債(附註18)	109,210
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用	(3,663,870)
合約負債(附註21)	(3,806,815)
銀行及其他借款	(1,093,752)
應付稅項	(33,133)
	1,220,282
減：非控股權益	486,599
	733,683
本集團應佔資產淨值	733,683
總代價	666,620
	(67,063)
出售附屬公司的淨虧損(附註6)	(67,063)

總代價包括現金代價人民幣193百萬元，豁免應付出售集團的款項人民幣245百萬元及應收代價人民幣229百萬元。有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流分析如下：

	總計 人民幣千元
現金代價	193,134
減：已出售現金及現金等價物	(1,048,976)
	(855,842)
出售附屬公司的現金及現金等價物現金流出淨額	(855,842)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26 持作銷售資產及負債

截至2021年12月31日，本集團致力於銷售計劃，並在隨後分別出售若干附屬公司，即常州綻藍置業有限公司、合肥綠恒摩碼置業有限公司及合肥綻藍置業有限公司的51%、51%及100%股權。擬進行的出售導致該等資產及負債在2021年12月31日的合併財務狀況報表中被列為持作銷售資產及負債。

於2021年12月31日，持作銷售資產及負債包括以下各項：

	附註	2021年 人民幣千元
受限制現金		138,251
銀行結餘及現金		101,595
貿易及其他應收款項、按金及預付款項		173,684
發展中待售物業	19	2,502,289
持作銷售竣工物業		2,043
遞延稅項資產	18	29,827
持作銷售資產		2,947,689
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用		481,609
合約負債	21	1,447,293
應付關聯方款項		1,782
應付稅項		16,079
銀行及其他借款 — 一年內到期		178,000
銀行及其他借款 — 一年後到期		60,000
遞延稅項負債	18	2,955
持作銷售負債		2,187,718

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款項(附註i)	3,563,812	4,189,743
應計建設支出(附註i)	3,644,925	2,146,450
應付非控股權益款項	1,972,009	3,274,790
應計利息	540,920	340,103
應付工資	18,646	26,243
應付股息	2,898	3,149
索償及訴訟撥備	264,315	–
其他應付款項(附註ii)	2,420,536	6,093,719
按攤銷成本計量之金融負債	12,428,061	16,074,197
其他應付稅項	113,050	369,386
	12,541,111	16,443,583

附註：

- (i) 貿易應付款項及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，根據本集團衡量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還(如有)。

以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,985,154	2,104,183
1至2年	688,181	1,435,264
超過2年但不多於3年	890,477	650,296
	3,563,812	4,189,743

- (ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28 應付稅項

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付土地增值稅	2,023,356	2,116,989
應付中國企業所得稅	1,803,602	1,707,523
	3,826,958	3,824,512

29 銀行及其他借貸

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	4,035,063	4,780,660
其他貸款，有抵押	11,321,851	10,893,489
其他貸款，無抵押	-	36,500
	15,356,914	15,710,649

借貸須於以下期限內償還：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內或按要求	13,449,587	6,285,741
多於1年，但不超過2年	804,056	5,598,966
多於2年，但不超過5年	971,910	3,797,872
多於5年	131,361	28,070
	15,356,914	15,710,649
減：流動負債下1年內到期款	(13,449,587)	(6,285,741)
	1,907,327	9,424,908

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

29 銀行及其他借貸(續)

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	14,884,499	14,499,326
— 以美元計值	306,033	832,585
— 以港元計值	166,382	378,738
	15,356,914	15,710,649

誠如附註34所載，於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以抵押資產作擔保。

於2021年12月31日，借貸包括浮息借貸人民幣4,279,812,000元(2020年：人民幣4,875,401,000元)，年利率介乎2.1%至11.8%(2020年：1.41%至11.8%)，本集團因而承受現金流量利率風險。於2021年12月31日，其餘借貸為定息借貸，實際年利率介乎1.41%至15.0%(2020年：6.5%至15.0%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

誠如附註3(a)(i)所披露，本集團違反了若干銀行及其他借款相關契諾人民幣5,262,556,000元，該等借款於2021年12月31日須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款於2021年12月31日被分類為流動負債。

30 優先票據

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
年初的賬面值	7,851,880	6,684,999
發行2020年美元票據I所得款項淨額(附註(a))	—	1,336,076
發行2020年美元票據II所得款項淨額(附註(b))	502,486	1,350,719
發行2020年美元票據III所得款項淨額(附註(c))	—	2,026,844
發行2021年美元票據I所得款項淨額(附註(d))	2,054,160	—
匯兌收益	(114,917)	(284,005)
其他融資成本	39,930	87,417
贖回	(1,854,858)	(3,350,170)
年終的賬面值	8,478,681	7,851,880
減：優先票據即期部分	(8,478,681)	(3,395,691)
優先票據長期部分	—	4,456,189

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30 優先票據(續)

(a) 2020年美元票據I

於2020年2月26日，本公司按本金額98.156%向公眾發行總面值200,000,000美元(約人民幣1,383,434,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據I」)，固定年利率為11.8%，須每半年支付利息，至2022年2月26日須按面值悉數償還。附註30(e)中披露的2019年美元債券III的違約引發了2020年美元債券I的交叉違約。

2020年美元票據I於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2022年2月26日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據I，贖回價相等於2020年美元票據I本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2022年2月26日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據I，贖回價為2020年美元票據I本金額111.8%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

(b) 2020年美元票據II

於2020年3月4日，本公司按本金額97.252%向公眾發行總面值150,000,000美元(約人民幣1,048,845,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據II」)，固定年利率為11.95%，須每半年支付利息，至2024年3月4日須按面值悉數償還。附註30(e)中披露的2019年美元債券III的違約引發了2020年美元債券II的交叉違約。

2020年美元票據II於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2023年3月4日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據II，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2023年3月4日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據II，贖回價為本金額111.95%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30 優先票據(續)

(b) 2020年美元票據II(續)

於2020年9月9日，本公司按本金額97.798%另加自2020年9月4日起(包括該日)至2020年9月8日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值50,000,000美元(約人民幣346,730,000元)有擔保優先定息票據，其將與上文所述的2020年美元票據II合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

(c) 2020年美元票據III

於2020年7月14日，本公司按本金額98.301%向公眾發行總面值250,000,000美元(約人民幣1,749,900,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據III」)，固定年利率為11.5%，須每半年支付利息，至2022年11月13日須按面值悉數償還。附註30(e)中披露的2019年美元債券III的違約引發了2020年美元債券III的交叉違約。

2020年美元票據III於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2022年11月13日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020年美元票據III，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2022年11月13日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據III，贖回價為本金額111.5%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於2020年9月9日，本公司按本金額99.525%另加自2020年7月13日起(包括該日)至2020年9月8日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值50,000,000美元(約人民幣341,820,000元)有擔保優先定息票據，其將與上文所述的2020年美元票據III合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

(d) 2021年美元票據I

於2021年1月5日，本公司按本金額98.848%向公眾發行總面值250,000,000美元(約人民幣1,635,575,000元)有擔保優先定息票據(「2021年美元票據I」)，固定年利率為9.8%，須每半年支付利息，至2023年4月11日須按面值悉數償還。附註30(e)中披露的2019年美元債券III的違約引發了2021年美元債券I的交叉違約。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30 優先票據(續)**(d) 2021年美元票據I(續)**

2021年美元票據I於香港聯交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2023年4月11日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2021年美元票據I，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2023年4月11日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2021年美元票據I，贖回價為本金額100%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於2021年1月25日，本公司按本金額99.723%向公眾發行總面值71,000,000美元(約人民幣459,874,000元)有擔保優先定息票據。新票據將自2021年1月11日起(包括當日)按年利率9.8%計息，其將與上文所述的2021年美元票據I合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

(e) 2019年美元票據III

於2019年4月25日，本公司按本金額100.313%向公眾發行總面值250,002,000美元(約人民幣1,592,948,000元)有擔保優先定息票據(「2019年美元票據III」)，固定年利率為12.85%，須每半年支付利息，至2021年10月25日須按面值悉數償還。

由於受到宏觀經濟環境、房地產行業環境及本集團面臨的COVID-19疫情等多種因素的不利影響，出現了意想不到的流動性問題，2019年美元票據III的本金額及其應計但未支付的利息的償還安排未能在當日完成，導致2019年美元票據III違約。

2019年美元票據III於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

(f) 優先票據違約

誠如附註3(a)(ii)及上文所披露，2019年美元票據III違約觸發了本集團所發行的其他優先票據交叉違約，該等票據於2021年12月31日的賬面值為1,091,500,000美元，一旦相關貸款人根據交叉違約條文提出要求，其將立即到期償還。因此，該等結餘於2021年12月31日被分類為流動負債。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

31 公司債券

於2016年4月24日，本集團按本金額97.8%向公眾發行總面值人民幣1,000,000,000元的公司債券，固定年利率為6.4%（利息須每年支付），其中本集團已於2019年4月28日贖回其中人民幣881,762,000元，剩下餘額已於2021年到期前悉數償還。

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元，固定年利率為7.8%（利息須每年支付），並將於2022年7月30日到期。其後於2022年7月，本集團與債券持有人達成協議，以延長有關公司債券的到期日至2023年7月30日。

32 股本

	股份數目 千股	金額 千美元	相當於 人民幣千元
每股面值0.01美元的普通股			
法定：			
於2020年1月1日、2020年12月31日、 2021年1月1日及2021年12月31日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2020年1月1日、2020年12月31日、 2021年1月1日及2021年12月31日	2,794,994	27,941	175,693

附註：於截至2019年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元及1.045港元（分別相等於約人民幣0.9234元及人民幣0.9201元）認購本公司4,635,250股及440,000股普通股，所得款項總額為5,285,000港元（相等於約人民幣4,685,000元）。股權計劃之詳情概述於附註37內。

33 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例於司法權區聘用及以往不受定額福利退休計劃保障的僱員營辦強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為定額供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃作出供款，惟以每月相關收入30,000港元。計劃供款即時歸屬。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

34 抵押資產

於報告期末，已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授按揭貸款的擔保：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,916,271	1,581,638
發展中待售物業	15,073,846	15,553,995
持作銷售竣工物業 物業、廠房及設備	2,009,573	1,086,654
於附屬公司的股權	151,992	190,620
於合營企業的股權	2,238,797	3,929,891
受限制現金	16,194	16,710
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	325,774	1,252,900
	247,613	161,659
	21,980,060	23,774,067

35 資本承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備： 有關發展中物業的支出	17,235,570	16,805,374

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36 或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。本公司董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	19,142,651	15,217,825

此外，本公司的一間附屬公司就一間銀行向間合營企業提供的銀行貸款提供了聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目延誤，導致該貸款逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業擁有充足資產可支付金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣1,125,000,000元（2020年：人民幣1,125,000,000元）。

由於該擔保的公允價值無法用可觀察的市場資料可靠地衡量，且其交易價格為人民幣零元，因此，本集團並無確認與該擔保有關的任何遞延收入。

於2021年12月31日，本集團為幾宗進行中的訴訟及仲裁案件的被告，該等案件主要由其債權人發起，大部分是債權人要求立即償還結欠彼等的金額連同利息及／或罰款作為賠償。管理層已評估結果的可能性及估計本集團就每宗案件須承擔的可能賠償，當中已考慮所有可知事實及情況及相關法律意見。根據該等評估結果，管理層在2021年12月31日的合併財務報表累計賠償為人民幣264,315,000元，作為索償及訴訟費用撥備（2020年：無）。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37 以股份付款的交易

根據本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可向合資格參與者授出購股權，讓其有權認購合共最多279,084,340股股份，相當於2019年6月18日舉行的股東週年大會上通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數(即2,790,843,400股)的10.0%。

各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期已發行股份的1.0%。購股權的行使價至少須為下列的最高者：(a)於授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份官方收市價；(b)於緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份官方平均收市價；及(c)股份面值。

於2014年9月4日，本公司向兩名董事及六名僱員授出合共25,700,000份購股權以認購合共25,700,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.6%。

於2015年7月10日，本公司向兩名董事及十五名僱員授出合共60,100,000份購股權以認購合共60,100,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約3.4%(「A計劃」)。

於2015年7月10日，本公司向十二名僱員授出合共45,500,000份購股權以認購合共45,500,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約2.6%(「B計劃」)。

於2016年9月28日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共43,000,000份購股權以認購合共43,000,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.9%。

於2020年7月7日，本公司向三名董事及二十六名僱員授出合共47,800,000份購股權以認購合共47,800,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.7%。

於2021年12月31日，根據購股權計劃已授出並尚未行使的購股權所涉及的股份數目為423,000,000股(2020年12月31日：69,962,500股)，佔本公司於該日已發行股份的1.5%(2020年12月31日：2.5%)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37 以股份付款的交易 (續)

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目*	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於2014年9月4日	15,290,000	授出日期至2015年9月3日期間25%	2年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	5年
於2016年9月28日	8,580,000	授出日期至2017年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	5年
於2020年7月7日	9,800,000	授出日期至2021年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2022年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2023年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2024年7月7日期間25%	5年
已授予僱員的購股權			
於2014年9月4日	12,980,000	授出日期至2015年9月3日期間25%	2年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	5年
2015年7月10日B計劃	50,050,000	授出日期至2016年7月10日期間25%	1.5年
		授出日期至2016年12月31日期間25%	4年
		授出日期至2017年6月30日期間25%	4年
		授出日期至2018年6月30日期間25%	4年
於2016年9月28日	38,720,000	授出日期至2017年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	5年

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37 以股份付款的交易（續）

	購股權數目*	歸屬期	購股權合約期
於2020年7月7日	38,000,000	授出日期至2021年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2022年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2023年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2024年7月7日期間25%	5年
購股權總數	173,420,000		
於2020年12月31日可予行使	22,162,500		
於2021年12月31日可予行使	9,450,000		

合資格董事及僱員須符合本公司設定的若干財務指標條件方可行使購股權。

- 購股權數目於2017年10月9日紅股發行後已作出調整。

下表披露董事及僱員所持有的本公司購股權於截至2021年及2020年12月31日止年度的變動：

購股權類型	行使價	於2021年 1月1日			於2021年 12月31日	
		尚未行使	年內授出	年內沒收	年內屆滿	尚未行使
2016年	1.045港元	22,162,500	-	-	(22,162,500)	-
2020年	1.100港元	47,800,000	-	(2,000,000)	(3,500,000)	42,300,000
		69,962,500	-	(2,000,000)	(25,662,500)	42,300,000

購股權類型	行使價	於2020年 1月1日			於2020年 12月31日	
		尚未行使	年內授出	年內沒收	年內屆滿	尚未行使
2016年	1.045港元	24,912,500	-	(1,650,000)	(1,100,000)	22,162,500
2020年	1.100港元	-	47,800,000	-	-	47,800,000
		24,912,500	47,800,000	(1,650,000)	(1,100,000)	69,962,500

附註：年內行使的購股權於行使日期的加權平均股價為零港元（2020年：零）。

截至2021年12月31日止年度，本集團就本公司根據購股權計劃授出購股權而確認總開支人民幣4,175,000元（2020年：撥回總開支人民幣2,877,000元）。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37 以股份付款的交易 (續)

於2020年7月7日授出的購股權之公允價值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師D&P China (HK)Limited進行的評估而得出。就交換所授出購股權收取服務的公允價值，乃參考所授出購股權的公允價值計量。獲授購股權之估計公允價值按二項式期權定價模式計算。購股權合約年期用作此模式的一項輸入數據。提早行使之預期納入二項式期權定價模式。

購股權的公允價值及假設	2020年購股權
於計量日期的公允價值(千港元)	14,525
於授出日期的股價	1.1港元
行使價	1.1港元
預期波幅	50%
期權年期(年)	5
預計股息	5.5%
無風險利率	0.28%

預期波幅乃根據於估值日期購股權合約年期內的歷史價格波幅計算。預計股息乃根據本公司的歷史股息派付估計得出。

購股權乃根據一項服務條件授出。計算所收取服務於授出日期的公允價值時，並無計入此項條件。授出購股權並不附帶任何與市場有關的條件。

38 關聯方結餘及交易

(a) 於報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應收張雷先生控制的公司的款項	11,630	9,917
應收張鵬先生控制的公司的款項	7,132	-
應收聯營企業款項	124,415	1,540
應收合營企業及其附屬公司款項	162,450	255,355
非貿易結餘總額(附註i)	305,627	266,812
應收張雷先生控制的公司的款項	8,998	26,869
應收張鵬先生控制的公司的款項	8,999	-
應收合營企業及其附屬公司款項	462,724	285,336
貿易結餘總額(附註ii)	480,721	312,205
	786,348	579,017
向合營企業作出貸款(附註iii)	7,088,140	5,768,264

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

38 關聯方結餘及交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 於2021年及2020年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 於2021年及2020年12月31日關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
少於1年	466,918	307,486
1至2年	13,803	4,719
	480,721	312,205

- (iii) 向合營企業作出貸款的條款披露於附註16。

(b) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生控制的公司的款項	187	2,203
應付張鵬先生控制的公司的款項	912	-
應付一間聯營公司款項	18,737	19,495
應付合營企業及其附屬公司款項	1,949,818	4,262,273
非貿易結餘總額(附註i)	1,969,654	4,283,971
應付張雷先生控制的公司的款項	145,583	89,926
應付張鵬先生控制的公司的款項	5,371	-
應付合營企業及其附屬公司的款項	385	487
貿易結餘總額(附註ii)	151,339	90,413
	2,120,993	4,374,384

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

38 關聯方結餘及交易 (續)

(b) (續)

附註：

- (i) 於2021年及2020年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
少於1年	117,128	73,947
1至2年	34,210	16,466
	151,339	90,413

(c) 本年度，本集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方性質	交易性質	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
張雷先生控制的公司	租金收入	12,590	1,782
張雷先生控制的公司	節能顧問開支	13,422	25,043
張雷先生控制的公司	物業管理服務費	112,695	111,298
張雷先生控制的公司	物業承包服務費	30,907	28,383
張雷先生控制的公司	升降機服務費	17,245	29,200
張鵬先生控制的公司	升降機服務費	12,342	—
合營企業	房地產代理服務收入	98,534	79,141
合營企業	管理服務收入	10,854	11,399

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

38 關聯方結餘及交易 (續)**(d) 與關鍵管理人員進行的交易**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
短期福利	19,460	28,297
退休後福利	1,343	564
以股份付款	2,163	1,306
	22,966	30,167

(e) 上市規則有關關連交易的規定

與上文所述關聯方支付租金收入、關聯方收取物業管理服務費、物業承包服務費、節能顧問開支以及升降機服務開支有關的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。按上市規則第14A章須披露的資料載於「董事會報告」內「持續關連交易」一節。

39 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。本集團的整體策略保持與過往年度不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註29、30及31所披露的借貸、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)後所得。本公司的資本架構包括淨債務，由借貸、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)後所得。

本公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡其整體資本架構。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具

(a) 金融工具類別

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
本集團		
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	11,943,286	21,988,682
按公允價值計入其他全面收益之股份權益投資	46,083	45,740
金融負債		
按攤銷成本計量的負債	39,076,815	45,015,351

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、應收關聯方款項、公允價值全面收益之股份權益投資、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團業務主要面臨利率、外匯變動及其他價格變動風險的市場風險(見下文)。

本集團於本年度面臨的市場風險或其管理及計量該風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借貸(按現行存款利率及中國人民銀行所報利率、倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故本集團面臨現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與定息優先票據、公司債券及其他借貸有關。

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面臨的利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(1) 利率風險(續)

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末所面臨的銀行結餘、受限制現金及浮息銀行借貸利率風險以及假設於財政年度開始時已出現所列明的變動，並於整個年度保持不變而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用利率上升／下降20個基點(就浮息銀行借貸而言)及利率上升／下降10個基點(就銀行結餘以及受限制現金而言)。

倘利率上升／下降20個基點(就浮息銀行借貸而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2021年12月31日止年度的稅後溢利(扣除利息資本化影響)及保留溢利將減少／增加約人民幣6,410,000元(2020年：人民幣5,684,000元)。

倘利率上升／下降10個基點(就銀行結餘及受限制現金而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2021年12月31日止年度的稅後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣3,009,000元(2020年：人民幣12,036,000元)。

(2) 價格風險

本集團因其其他非流動金融資產而面臨股本價格風險。於2021年12月31日，管理層認為本集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

(3) 外匯風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘及銀行借貸，以及以美元發行的優先票據令本集團面臨貨幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產於12月31日		負債於12月31日	
	2021年 人民幣千元 等值	2020年 人民幣千元 等值	2021年 人民幣千元 等值	2020年 人民幣千元 等值
美元	60,698	261,785	8,784,714	8,684,465
港元	8,903	96,516	166,382	378,738

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(3) 外匯風險(續)

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，本集團對各種外幣兌人民幣匯率的5.0%的變動的敏感度。5.0%為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率的5.0%變動調整其換算。

本集團貨幣風險的敏感度分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度稅後虧損增加／(減少)及保留溢利(減少)／增加 (2020年：年度稅後溢利及保留溢利(減少)／增加)		
— 若人民幣兌美元貶值	(426,146)	(421,134)
— 若人民幣兌港元貶值	(3,493)	(14,111)
— 若人民幣兌美元升值	426,146	421,134
— 若人民幣兌港元升值	3,493	14,111

信貸風險管理

於2021年12月31日，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而面臨將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註36所披露的或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對於客戶信貸標準以及對現時經濟環境的評估按持續基準進行估計。

本集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中情況，所面臨之風險分散於多個交易對手及客戶。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80.0%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售押金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為本集團提供的有關擔保所引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所面臨的信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團並無重大信貸風險。

本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品，本集團經參考該等物業單位的預估市值，認為該等貿易應收款產生的信貸風險因持有相關物業單位作抵押品而大幅降低。

並無持有抵押品的貿易應收款指租金收入及項目管理應收款項，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，而全期預期信貸虧損乃使用撥備矩陣計算得出。於2020年及2021年12月31日，本集團就該等貿易應收款所承受的信貸風險及預期信貸虧損並不重大。

就應收聯營公司及合營企業款項，或與其他物業開發項目有關的應收款項而言，除下文所披露信貸風險大幅增加的結餘外，本集團經參考該等物業開發項目的預估市值，認為該等應收款項產生的信貸風險因相關物業開發項目而大幅降低。

截至2021年12月31日止年度，鑑於中國監管環境及物業市場低迷，管理層對未收回的應收款項結餘進行全面的信貸審查，並認為若干其他應收第三方款項人民幣804,956,000元的信貸風險自其初始確認以來大幅增加，因此已就此按全期預期信貸虧損人民幣317,658,000元確認虧損撥備。該等結餘主要與潛在物業發展項目有關。計量全期預期信貸虧損時，管理層已考慮與對手方磋商的結果及其同意的結算方式，以及本集團獲取作為抵押品的土地及物業，連同管理層參考相關地點內可比較土地及物業的市價所釐定的估計價值。

由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故銀行現金信貸風險被視為屬甚微。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借貸維持資金連續性與靈活性之間的平衡。

下表詳列本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按本集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均	按要求償還或			未貼現	
	實際利率	少於1年	1至3年	超過3年	現金流量總額	賬面值
	%	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
於2021年12月31日：						
不計息工具	-	14,530,408	-	-	14,530,408	14,530,408
定息工具	10.3	18,252,779	1,838,963	346,914	20,438,656	19,630,517
浮息工具	8.0	4,917,787	643,023	-	5,560,810	4,915,890
		29,802,303	8,869,601	424,421	39,096,325	39,076,815
財務擔保合約		19,142,651	-	-	19,142,651	-
於2020年12月31日：						
不計息工具	-	20,422,338	-	-	20,422,338	20,422,338
定息工具	10.1	10,597,834	11,394,696	1,763,771	23,756,301	19,717,612
浮息工具	6.8	2,407,980	3,696,557	30,627	6,135,164	4,875,401
		33,428,152	15,091,253	1,794,398	50,313,803	45,015,351
財務擔保合約		15,665,630	-	-	15,665,630	-

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

40 金融工具(續)**(b) 金融風險管理目標及政策(續)****流動資金風險管理(續)**

於2021年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣4,888,821,000元。如附註3(a)(ii)及43所披露，本集團於2021年10月25日拖欠2019年美元票據III的還款，導致所有其他優先票據交叉違約。此外，本集團違反與銀行及其他借款有關的若干契約，金額為人民幣5,262,556,000元，該等借款於2021年12月31日須按要求償還。附註3(a)(ii)解釋管理層管理本集團流動資金需求的計劃及措施，以便其繼續在責任到期時履行。

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

(c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值根據以貼現現金流量分析為基準的公認定價模式所釐定。

本公司董事認為，於2021年及2020年12月31日，於合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

41 本公司的財務資料

(a) 本公司財務狀況的財務資料：

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資		15,468,405	16,643,448
流動資產			
預付款及其他應收款		31,048	18,538
應收關聯方款項		213,713	218,714
銀行結餘		10,154	343,388
		254,915	580,640
流動負債			
應計費用及其他應付款		562,577	314,648
應付附屬公司款項		1,757,106	1,254,860
於一年內到期的銀行借貸		159,393	1,093,494
優先票據 — 於一年內到期		8,511,977	3,395,691
		10,991,053	6,058,693
流動負債淨額		(10,736,138)	(5,478,053)
總資產減流動負債		4,732,267	11,165,395
股本及儲備			
股本		175,693	175,693
儲備	41(b)	4,556,574	6,533,513
權益總額		4,732,267	6,709,206
非流動負債			
優先票據 — 於一年後到期		-	4,456,189
		-	11,165,395

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

41 本公司的財務資料(續)

(b) 本公司股本及儲備變動：

	股本	股份溢價	購股權儲備	保留溢利	總計
附註	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2020年1月1日	175,693	825,711	1,560	5,156,667	6,159,631
以股份付款	-	-	2,877	-	2,877
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	737,023	737,023
股息	11	-	-	(190,325)	(190,325)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	175,693	825,711	4,437	5,703,365	6,709,206
以股份付款	-	-	4,175	-	4,175
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	(1,895,866)	(1,895,866)
股息	11	-	-	(85,248)	(85,248)
於2021年12月31日	175,693	825,711	8,612	3,722,251	4,732,267

(c) 可分派儲備：

於2021年12月31日，可供向本公司擁有人作出分派的儲備總額為人民幣4,547,962,000元(2020年：人民幣6,529,076,000元)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情

本公司於2021年及2020年12月31日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		於12月31日	2020年		
間接附屬公司					
南昌新建房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2013年9月11日	100%	100%	註冊資本 人民幣230,000,000元 實繳股本 人民幣230,000,000元	物業發展
南昌摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣400,000,000元 實繳股本 人民幣400,000,000元	物業發展
當代節能置業股份有限公司 (附註i)	中國 2000年9月21日	100%	100%	註冊資本 人民幣3,000,000,000元 實繳股本 人民幣1,150,000,000元	物業發展、投資及 酒店經營
北京當代房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2000年2月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣60,000,000元	物業發展及投資
北京東君房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2001年11月13日	100%	100%	註冊資本 人民幣569,000,000元 實繳股本 人民幣569,000,000元	物業發展
新動力(北京)建築科技有限公司 (附註i)	中國 2006年3月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	技術開發及諮詢
山西當代紅華置業有限公司(附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣190,000,000元 實繳股本 人民幣190,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
山西當代紅華房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣150,000,000元 實繳股本 人民幣150,000,000元	物業發展
當代置業(湖南)有限公司(附註i)	中國 2005年9月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	物業發展
江西當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2009年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣180,000,000元 實繳股本 人民幣180,000,000元	物業發展
九江摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2010年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣140,000,000元 實繳股本 人民幣140,000,000元	物業發展
湖北萬星置業有限公司(附註i)	中國 2010年1月27日	82%	82%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
九江當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2014年2月18日	100%	100%	註冊資本 人民幣300,000,000元 實繳股本 人民幣300,000,000元	物業發展
北京當代摩碼投資管理有限公司 (附註i)	中國 2011年1月11日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
張家口當代好河山房地產開發有限公司(附註i)	中國 2016年12月30日	51%	51%	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
武漢綠建節能置業有限公司(附註i)	中國 2014年3月12日	100%	100%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
北京綠色春天股權投資基金(有限合夥)(「綠色基金」)(附註i)	中國 2014年4月17日	52%	52%	註冊資本 人民幣2,065,000,000元 實繳股本 人民幣580,000,000元	投資管理及諮詢
北京當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2014年1月8日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	物業發展
當代品業(北京)房地產經紀有限公司(附註i)	中國 2014年10月9日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000元 實繳股本 人民幣100,000元	房地產經紀服務
美國當代綠色發展(休斯頓)有限責任公司	美國 德克薩斯州 2012年10月15日	100%	100%	100%已發行及發行 在外股東權益， 代價總出資額100美元	物業發展
北京當代綠色投資基金管理有限公司(附註i)	中國 2013年12月3日	100%	100%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	投資控股

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
Crown Point Regional Center, LLC	美國 德克薩斯州 2010年3月31日	100%	100%	法定股本100美元 實繳股本100美元	投資移民服務
北京旭輝當代置業有限公司(附註i)	中國 2014年3月10日	50%	50%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
當代節能置業(蘇州)有限公司 (附註i)	中國 2015年6月6日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
嘉興當代氫綠資產管理有限公司 (附註i)	中國 2015年7月23日	100%	100%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣0元	投資控股
鳳觀(北京)諮詢有限公司(附註i)	中國 2015年10月8日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	移民顧問
安徽摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年1月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
武漢當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2016年6月27日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
湖南當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	物業發展
湖南當代綠建置業有限公司 (附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	物業發展
南京鑫磊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2016年6月20日	51%	51%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
佛山當代綠色置業有限公司 (附註i)	中國 2016年1月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
湖北摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2014年2月13日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股
上海滿庭春置業有限公司(附註i)	中國 2015年3月5日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
江蘇御尊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2011年4月25日	100%	100%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
綻藍拓展置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2017年3月13日	60%	60%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股
福建盛世聯邦置業發展有限公司 (附註i)	中國 2013年8月30日	60%	60%	註冊資本 人民幣67,105,000元 實繳股本 人民幣67,105,000元	物業發展
佛山市長信宏創房地產有限公司 (附註i)	中國 2016年1月19日	100%	100%	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣4,081,700元	物業發展
佛山市信隆置業投資有限公司 (附註i)	中國 2017年12月10日	100%	100%	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣60,000,000元	物業發展
火箭智業投資(北京)有限公司 (附註i)	中國 2015年7月9日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	投資控股
合肥當代英赫置業有限公司 (附註i)	中國 2015年12月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
武漢市中聯晟鳴置業有限公司 (附註i)	中國 2014年5月5日	75%	75%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
山西北辰當代置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月27日	50%	50%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
山西當代北辰置業有限公司 (附註i)	中國 2016年12月5日	51%	51%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
山西萬興當代置業有限公司(附註i)	中國 2017年2月7日	70%	70%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
廣深置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2016年4月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
蘇州當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年4月27日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
深耕鴻業置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2016年4月18日	100%	51%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣14,720,324元	物業發展
武漢當代尚城萬國府置業 有限公司(附註i)	中國 2016年7月21日	100%	51%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
遼寧東戴河新區當代置業 有限公司(附註i)	中國 2008年1月28日	100%	100%	註冊資本 人民幣16,660,000元 實繳股本 人民幣16,660,000元	物業發展
安徽當代萬國府置業有限公司 (附註i)	中國 2016年12月21日	30.6%	30.6%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
創綠置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2016年5月11日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
福建當代置業有限公司(附註i)	中國 2017年3月1日	51%	51%	註冊資本 人民幣40,000,000元 實繳股本 人民幣40,000,000元	物業發展
張家口原綠房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2017年3月31日	35%	35%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
惠州當代文旅房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2017年6月15日	65%	65%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	物業發展
荊州市當代金島置業有限公司 (附註i)	中國 2017年7月5日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
湖南原綠置業有限公司(附註i)	中國 2017年8月7日	100%	70%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
連江賢茂實業有限公司(附註i)	中國 2018年1月31日	51%	51%	註冊資本 人民幣160,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
石獅吉鵬房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2015年12月28日	75%	75%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	物業發展
湖北正天置業有限公司(附註i)	中國 2017年9月6日	52.5%	52.5%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
嘉興航信房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2016年11月24日	100%	51%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
黔西南州原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2017年12月30日	60%	60%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
湖州東雋建設開發有限公司 (附註i)	中國 2017年10月18日	100%	77%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
湖州東聚建設開發有限公司 (附註i)	中國 2017年11月2日	100%	77%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
晉中當代君茂房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2014年6月11日	49%	49%	註冊資本 人民幣34,000,000元 實繳股本 人民幣34,000,000元	物業發展
蘇州當代中翔置業有限公司 (附註i)	中國 2016年11月14日	80%	80%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
蘇州當代原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018年8月15日	80%	80%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
安徽當代文商旅置業有限公司 (附註i)	中國 2017年6月27日	100%	51%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
貴州摩碼當代節能置業有限公司 (附註i)	中國 2017年8月29日	62.20%	62.20%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳資本 人民幣0元	物業發展
阜陽原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018年7月30日	74%	74%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
湖州當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2018年3月7日	40%	40%	註冊資本 人民幣125,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
山東當代原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018年7月30日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
天津摩碼瀚棠置業有限公司(附註i)	中國 2018年8月28日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
天津海逸源房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2014年4月17日	100%	100%	註冊資本 人民幣160,000,000元 實繳股本 人民幣160,000,000元	物業發展
武漢原綠英赫置業有限公司(附註i)	中國 2019年5月7日	63%	63%	註冊資本 人民幣77,800,000元 實繳股本 人民幣77,800,000元	物業發展
青島當代瑞祥置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月6日	34.17%	34.17%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
菏澤市海港房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2003年8月29日	100%	100%	註冊資本 人民幣51,000,000元 實繳股本 人民幣51,000,000元	物業發展

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
常州明宏置業有限公司(附註i)	中國 2019年9月27日	50%	50%	註冊資本 人民幣102,000,000元 實繳股本 人民幣102,000,000元	物業發展
江西深藍置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月18日	0%	51%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業發展
合肥綠恒摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2019年6月11日	51%	51%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業發展
湖南當代高科置業有限公司(附註i)	中國 2019年12月19日	66%	56%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
滎陽市建海當代置業有限公司 (附註i)	中國 2019年6月17日	49%	49%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
河北同福原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2019年6月4日	90%	90%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發
天津寧河海闊天空建設開發 有限公司(附註i)	中國 2014年12月24日	100%	100%	註冊資本 人民幣575,000,000元 實繳股本 人民幣575,000,000元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
北京潤錦房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2010年11月19日	50.98%	50.98%	註冊資本 人民幣204,000,000元 實繳股本 人民幣204,000,000元	物業開發
蘇州當代綠色置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣110,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	物業開發
長沙市鵬躍房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2013年10月23日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	物業開發
陝西國潤摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020年4月10日	45%	45%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
青島當代綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月7日	100%	100%	註冊資本 人民幣19,607,800元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
洪湖原綠憶美置業有限公司(附註i)	中國 2020年1月7日	41%	51%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
湖北綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2018年6月19日	70%	80%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
潛江恩傑原綠置業有限公司(附註i)	中國 2020年4月8日	31.5%	40.8%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
河北當代原綠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2019年10月10日	100%	100%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
石家莊當代欣盛房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2020年1月20日	65%	65%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發
西安君華置業有限公司(附註i)	中國 2017年3月15日	51%	51%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
西安綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2020年5月21日	55%	55%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
湖州創變置業有限公司(附註i)	中國 2019年12月18日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
當代綠色置業(西安)有限公司 (附註i)	中國 2020年7月3日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
蚌埠市奧特萊斯置業有限公司 (附註i)	中國 2019年5月17日	35%	35%	註冊資本 人民幣376,000,000元 實繳股本 人民幣4,000,000元	物業開發
德州陵城區綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年6月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
貴陽綻藍摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020年7月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
貴陽摩碼拓展置業有限公司(附註i)	中國 2020年7月27日	80%	80%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
汕尾原綠萬眾房地產開發 有限責任公司(附註i)	中國 2020年6月2日	0%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
北京潤逸嘉置業有限公(附註i)	中國 2020年12月24日	0%	51%	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
聚綠奔跑置業(深圳)有限公司 (附註i)	中國 2020年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
北京當代領地置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月24日	100%	51%	註冊資本 人民幣1,000,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶深綠置業有限公司(附註i)	中國 2020年11月3日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2020年11月18日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
江蘇當代新基業房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2020年12月14日	51%	51%	註冊資本 人民幣101,880,000元 實繳股本 人民幣51,958,800元	物業開發
張家港偉光摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月24日	50%	50%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
張家港偉光摩碼創變置業 有限公司(附註i)	中國 2020年12月10日	50%	50%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
江蘇乾亨置業有限責任公司(附註i)	中國 2020年7月9日	40%	20.4%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年 於12月31日	2020年		
常州原綠置業有限公司(附註i)	中國 2020年10月29日	100%	100%	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
蘇州當代深綠置業有限公司 (附註i)	中國 2019年10月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發
北京當代上坤置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月12日	100%	51%	註冊資本 人民幣5,000,000,000元 實繳股本 人民幣5,000,000,000元	物業開發
當代天英置業(山西)有限公司 (附註i)	中國 2020年12月18日	51%	51%	註冊資本 人民幣1,000,000,000元 實繳股本 人民幣490,000,000元	物業開發
湖北恩傑綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2020年11月10日	34%	39%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
青島當代煥新置業有限公司(附註i)	中國 2019年10月12日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
常州綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月17日	51%	51%	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
山西當代朗鑫置業有限公司(附註i)	中國 2020年3月19日	70%	70%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
西安當代聚綠置業有限公司(附註i)	中國 2019年8月26日	64%	64%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發
蘇州藍綠綻放置業有限公司(附註i)	中國 2019年10月23日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	物業開發
石家莊當代建遠房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2018年5月22日	75%	75%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶康佳置業發展有限公司(附註i)	中國 2019年11月7日	67%	67%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業開發
重慶康佳興毅置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月18日	67%	67%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業開發
重慶康佳福澤置業有限公司(附註i)	中國 2019年11月21日	67%	67%	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
河北照暉房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2020年12月10日	75%	75%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
河北康暉照業房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2021年8月4日	75%	75%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶原綠摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020年9月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
常州深藍置業有限公司(附註i)	中國 2020年10月29日	100%	100%	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
佛山當代綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月10日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
湖州奔跑置業有限公司(附註i)	中國 2019年12月18日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
監利原綠憶美置業有限公司(附註i)	中國 2021年2月3日	24%	24%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
江蘇摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020年12月17日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
威海實地房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2020年4月1日	46%	46%	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
威海新基業房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2021年1月5日	46%	46%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
仙桃摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020年9月23日	95%	95%	註冊資本 人民幣500,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
仙桃譽戰置業有限公司(附註i)	中國 2021年1月19日	48%	48%	註冊資本 人民幣19,801,980元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶程達置業有限公司(附註i)	中國 2020年9月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶春福置業有限公司(附註i)	中國 2020年9月21日	100%	100%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
重慶朗恒置業有限公司(附註i)	中國 2020年9月23日	100%	100%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
仙桃滿庭春置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月29日	60%	60%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
重慶聚綠置業有限公司(附註i)	中國 2021年5月12日	40%	40%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
津海綠色(北京)置業有限公司 (附註i)	中國 2016年9月29日	78%	78%	註冊資本 人民幣2,500,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
陝西新財富置業有限公司(附註i)	中國 2009年11月4日	78%	78%	註冊資本 人民幣291,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
荊州市綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月17日	100%	100%	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
仙桃藍綠置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月25日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
黃石綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月11日	100%	100%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
黃石嘉悅摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月11日	40%	40%	註冊資本 人民幣20,410,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
潛江滿庭春置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月8日	31%	31%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
潛江華滋譽戰置業有限公司(附註i)	中國 2021年6月9日	16%	16%	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
武漢藍綠相間置業有限公司(附註i)	中國 2021年3月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
遠景綻藍置業(深圳)有限公司 (附註i)	中國 2021年6月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	本集團應佔股權 於12月31日		法定股本/ 註冊資本及 已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2021年	2020年		
石家莊當代春暉置業有限公司 (附註i)	中國 2020年7月21日	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發
仙桃鴻業置業有限公司(附註i)	中國 2021年6月21日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	物業開發

附註：

- (i) 該等公司均為中國有限公司。
- (ii) 該等公司均為全外資公司。

43 報告期完結後事項

於2022年4月，本集團與一名關連方訂立一項協議，根據該協議，本集團出售若干附屬公司，誠如附註26所披露，該等附屬公司分類為持作銷售資產及負債。

於2022年7月，本集團與總面值為人民幣880,000,000元的人民幣公司債券的公司債券持有人達成一項協議。誠如附註31所披露，根據該協議，公司債券的還款日期延長一年至2023年7月30日。

於2022年，本集團正在進行該計劃，而該計劃尚未完成。誠如附註3(a)(ii)所披露，直至本綜合財務報表批准日期，重組尚未完成，本集團正在尋求優先票據持有人的書面同意，以進一步延長目前為2022年12月30日的最後截止日期。

財務資料概要

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
業績					
收益	11,450	15,741	14,552	9,338	8,506
稅前(虧損)/溢利	(1,562)	2,867	2,670	1,405	1,358
所得稅開支	(767)	(1,750)	(1,616)	(743)	(531)
年度(虧損)/溢利	(2,330)	1,117	1,054	662	827
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(2,055)	739	730	525	706
非控股權益	(275)	378	324	137	121
	(2,330)	1,117	1,054	662	827
每股(基本)(虧損)/盈利，人民幣分	(73.5)	26.4	26.2	18.9	25.6
資產及負債					
總資產	77,618	81,912	68,537	53,629	45,171
總負債	(70,805)	(70,934)	(59,933)	(46,047)	(38,154)
	6,813	10,978	8,604	7,582	7,017
本公司擁有人應佔股本權益	4,469	6,709	6,159	5,674	5,178
非控股權益	2,344	4,269	2,445	1,908	1,839
	6,813	10,978	8,604	7,582	7,017