



CHINA HUAJUN GROUP LIMITED

中國華君集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 377)

2021 年報





目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	13
企業管治報告	15
董事會報告書	27
獨立核數師報告	42
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	55
五年財務概要	208
物業概要	209

公司資料

董事會

執行董事

孟廣寶先生 (主席)
閻銳杰先生 (行政總裁)

獨立非執行董事

鄭柏林先生
沈若雷先生
潘治平先生

審核委員會

潘治平先生 (主席)
鄭柏林先生
沈若雷先生

薪酬委員會

鄭柏林先生 (主席)
沈若雷先生
潘治平先生
閻銳杰先生

提名委員會

沈若雷先生 (主席)
鄭柏林先生
潘治平先生
閻銳杰先生

公司秘書

譚家龍先生

授權代表

閻銳杰先生
譚家龍先生

法律顧問

蕭一峰律師行

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
遼瀋銀行股份有限公司
盛京銀行股份有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street, Hamilton
Pembroke, HM10
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
9樓903-905室



公司資料 (續)

百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Services (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street, Hamilton
Pembroke, HM10
Bermuda

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

股份代號

377

公司網址

<http://www.chinahuajungroup.com>

投資者關係聯絡方式

電郵： ir@chinahuajungroup.com
電話：(852) 2290 9222
傳真：(852) 2290 9333

主席報告書

致本公司各股東：

本人欣然提呈中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）之年度報告，請各位股東省覽。

業績摘要

於本年度，收益約為人民幣3,512.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度（「去年」）收益約人民幣3,515.5百萬元減少約人民幣3.1百萬元或約0.1%。收益的整體減少歸因於物業開發及投資業務所得收益減少。於本年度，中國政府實施多項政策抑制過熱的房地產市場，因此，房地產價格遭受影響，導致物業開發及投資業務收益減少。該減少部分被印刷及貿易及物流業務收益增加所抵銷。印刷收益增加主要是由於海外市場逐漸恢復。貿易及物流收益增加主要是由於於COVID-19好轉後，中國市場回暖。

歲月不居，華章日新。回顧二零二一年，各種營商環境形勢挑戰重重，新冠疫情持續嚴峻，各國實施嚴格隔離防疫政策，對社會、企業乃至公司都是艱辛的挑戰。各板塊勵精圖治、團結一致、砥礪前行，根據疫情態勢靈活應變，堅定落實各項任務目標。

展望

在未來的日子我們將一如既往地審度時宜，謀定而動，世界經濟復蘇前景不確定，國內經濟形勢充滿挑戰，環境的深刻變化既帶來新機遇，也帶來新挑戰。所有華君人將秉承「為者常成，行者常至」的企業核心價值觀，利用大灣區的政策優勢，發揮上市平台的優勢品牌效應，將企業夯實做強，降低負債率，以及加快存量資產的處置與銷售，為全體股東和客戶持續提供優質服務。同時，我們將不斷提升管理能力和運營能力，並將恪守穩健審慎的財政策略，持續優化財務結構，並增加公司盈利能力。

致謝

最後，本人謹代表公司董事會，對股東、客戶、合作夥伴的信任與支持，對全體員工的奉獻和努力，表示最衷心的感謝！

孟廣寶

主席

香港，二零二二年六月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團從事五項核心業務，即(i)印刷、(ii)貿易及物流、(iii)物業開發及投資、(iv)太陽能光伏及(v)金融服務。

我們的策略為鞏固我們的基礎、令我們的業務組合更多元化及同時透過內部增長及策略性收購持續增長。我們相信，此策略將透過創造一個更強大的華君以提高我們的股東價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益約為人民幣3,512.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度（「去年」）的收益約人民幣3,515.5百萬元減少約人民幣3.1百萬元或0.1%。收益的整體減少歸因於物業開發及投資業務所得收益減少。於本年度，中國政府實施多項政策抑制過熱的房地產市場，因此，房地產價格遭受影響，導致物業開發及投資業務收益減少。該減少部分被印刷及貿易及物流業務收益增加所抵銷。印刷收益增加主要是由於海外市場逐漸恢復。貿易及物流收益增加主要是由於於COVID-19好轉後，中國市場回暖。

於本年度，本集團大部分收益來自貿易及物流分部收益，佔總收益約60.4%（去年：約58.3%），其次為物業開發及投資分部收益，佔總收益約19.8%（去年：約22.8%）。於本年度，中國本地銷售繼續為我們收益的主要來源，佔總收益約89.3%（去年：92.0%）。

下表載列本集團於本年度及去年按業務分部劃分之收益：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
印刷	508.8	14.5%	440.5	12.5%
貿易及物流	2,121.6	60.4%	2,050.7	58.3%
物業開發及投資	696.5	19.8%	802.7	22.8%
太陽能光伏	98.1	2.8%	109.5	3.1%
金融服務	4.5	0.1%	4.9	0.1%
其他	82.9	2.4%	107.2	3.2%
	<u>3,512.4</u>	<u>100%</u>	<u>3,515.5</u>	<u>100%</u>

管理層討論及分析 (續)

下表載列本集團於本年度及去年按地區劃分(根據客戶所在地區)之收益:

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
中國	3,137.1	89.3%	3,233.8	92.0%
美國	179.1	5.1%	136.9	3.9%
香港	54.7	1.6%	39.7	1.1%
歐洲國家	57.6	1.6%	44.8	1.3%
其他國家	83.9	2.4%	60.3	1.7%
	<u>3,512.4</u>	<u>100%</u>	<u>3,515.5</u>	<u>100%</u>

下列為本集團核心業務分部的財務及貿易前景:

印刷

新洲印刷集團有限公司(「新洲」)為一間座落於香港及中國的業內領先且信譽良好的印刷及包裝公司。新洲生產優質包裝及紙張產品,能夠為我們於全球美容及化妝、製藥及餐飲範疇的國際客戶服務。

由於本年度海外市場逐漸恢復,印刷產品的收益較去年有所增加。

貿易及物流

此分部主要從事分銷及銷售石化產品以及提供物流服務。此分部進行廣泛的石化產品貿易。本集團預期香港及中國對石化產品需求旺盛,而強大的供應商網絡可確保我們的產品供應穩定。我們石化產品的大部分客戶均位於中國,且由於COVID-19的情況於中國得到控制,我們的銷量於本年度逐漸恢復。

管理層討論及分析 (續)

物業開發及投資

此分部包括土地整理和開發、物業開發與銷售、物業租賃及管理以及多項房地產業務等。本集團利用中國豐富的資源，尋求具有資產升值潛力的發展項目進行投資，在產生穩定收益的同時享受資產增值。於本年度由本集團持有及在建的若干核心項目如下：

上海華君廣場

本公司的間接全資附屬公司保華房地產開發(上海)有限公司透過由上海市閔行區規劃和土地管理局舉行以競投方式銷售的拍賣，以投標價人民幣**2,305**百萬元成功競得一幅位於中國上海市閔行區的土地使用權。該土地正在建設及將發售名為上海華君廣場的商辦綜合大樓，總建築面積(「**總建築面積**」)約為**125,000**平方米。**40%**辦公室物業將會出售，餘下辦公室及商業物業將持作長線投資用途，以產生租金收入。於二零二一年十二月三十一日，該項目正在發展中。

大連項目

兩項物業項目，即大連華君廣場及保華旺苑，均位於中國遼寧省大連市。其中，位於中國大連市星海灣商業區的大連華君廣場包括一幅土地面積約**10,857.10**平方米的土地。該土地之上正在建設一座總建築面積約**146,000**平方米的商業甲級辦公綜合大樓。於二零二一年十二月三十一日，該項目正在發展中且將發展為一幢**51**層的商辦綜合樓，另有兩層地下樓層作停車場及配套設施用途。

作銷售物業－高郵

名為高郵華府人家的商業及住宅項目位於中國江蘇省高郵市，共有兩期，可銷售的總建築面積合共約為**365,000**平方米。第一期項目已經完成並自二零二零年第一季度起逐步交付予客戶且於本年度已確認收益約人民幣**407.3**百萬元。

管理層討論及分析 (續)

作銷售物業－無錫項目

- (i) 一項位於中國無錫市江陰區名為藏品裕苑的住宅發展項目，該幅地塊的工地面積約109,000平方米，合共四期多項住宅及配套設施已開發。
- (ii) 一幅位於中國無錫市濱湖區的土地，工地面積約163,000平方米，作住宅發展項目，項目名稱為華君湖灣花園。

於本年度，我們已出售／預售無錫項目的若干物業，並確認無錫項目之收益約人民幣313.4百萬元。

太陽能光伏

本集團的太陽能產品生產位於中國江蘇省。為把握太陽能光伏行業增長趨勢的機遇，於本年度，本集團正在江蘇省六合區興建一所新工廠並配備最新技術生產線。於本年度，位於江蘇省句容市的若干現有陳舊技術生產線已被出租以產生租金收入。

融資服務

(i) 融資租賃

此分部包括土地、物業、廠房及設備以及其他有形資產的租賃。此分部的營運主要位於中國而本集團則在此尋求風險可控的穩定收益。

(ii) 提供融資

本集團將向就履行各自向本集團還款的責任提供抵押的潛在客戶提供融資。本集團將審慎發展此業務分部，豐富客戶組合及尋求與其業務夥伴的合作機會。

(iii) 證券投資

本集團投資香港及海外證券。我們主要運用管理層豐富的投資經驗，透過尋求風險可控的穩定收益、分散企業經營風險及改善本集團資產的流動性，作出中短期投資。

管理層討論及分析 (續)

(iv) 證券經紀及資產管理

本集團擁有一間持牌可進行香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團。

財務回顧

收益

於本年度，本集團之收益約為人民幣3,512.4百萬元，較去年的收益約人民幣3,515.5百萬元減少約人民幣3.1百萬元或0.1%。於本年度，本集團之主要業務分部，即(1)印刷錄得收益約人民幣508.8百萬元(去年：約人民幣440.5百萬元)；(2)貿易及物流錄得收益約人民幣2,121.6百萬元(去年：約人民幣2,050.7百萬元)；(3)太陽能光伏錄得收益約人民幣98.1百萬元(去年：約人民幣109.5百萬元)；(4)物業開發及投資錄得收益約人民幣696.5百萬元(去年：約人民幣802.7百萬元)；及(5)金融服務錄得收益約人民幣4.5百萬元(去年：約人民幣4.9百萬元)。於本年度，我們亦自其他經營分部錄得收益約人民幣82.9百萬元(去年：人民幣107.2百萬元)。

收益整體減少乃由於物業開發及投資業務所得收益減少所致。於本年度，中國政府實施多項政策抑制過熱的房地產市場，因此，房地產價格遭受影響，導致物業開發及投資業務收益減少。

該減少部分被印刷及貿易及物流業務收益增加所抵銷。印刷收益增加主要是由於海外市場逐漸恢復。貿易及物流收益增加主要是由於COVID-19改善後，中國市場得到恢復。

毛利及毛利率

於本年度，毛利約為人民幣74.1百萬元(去年：約人民幣40.9百萬元)，毛利率為約2.1%(去年：約1.2%)。毛利及毛利率略微提升乃由於我們的貿易及物流業務毛利率提升及本集團確認撇減持作出售物業之撥備約人民幣109.6百萬元(去年：人民幣117.3百萬元)，導致本集團毛利及毛利率增加。

銷售及分銷開支

於本年度，銷售及分銷開支由去年的約人民幣134.2百萬元(或收益的3.8%)減少約人民幣31.8百萬元或23.7%至本年度的約人民幣102.4百萬元(或收益的2.9%)。有關減少乃主要由於佣金開支、諮詢費及運費和保險開支減少。

管理層討論及分析 (續)

行政費用

於本年度，行政費用由去年的約人民幣354.1百萬元（或收益的10.1%）減少約人民幣48.9百萬元或13.8%至本年度的約人民幣305.2百萬元（或收益的8.7%），乃由於員工成本及其他業務稅項開支減少。

財務費用

本年度之財務費用約為人民幣1,097.3百萬元（去年：約人民幣898.7百萬元）。有關增加乃主要由於平均貸款結餘增加、銀行及其他借款的利息開支增加，該增加亦由於累計罰息及就若干貸款協議清算賠償計提撥備（於附註32披露）。

投資物業之公平值變動

於本年度，本集團錄得投資物業公平值變動之虧損人民幣372.7百萬元，而去年錄得虧損人民幣176.0百萬元，乃由於本集團於二零二一年十二月三十一日持有的投資物業公平值減少。

物業、廠房及設備的減值虧損

本集團對本集團的物業、廠房及設備進行審查，確定部分資產減值，主要由於太陽能光伏產品的若干生產線由於技術變動及該等生產設備所生產產品的訂單減少而關閉。本集團亦評估其他虧損分部的物業、廠房及設備的可收回金額，並確認本年度減值虧損總額約人民幣58.1百萬元。

年內虧損

由於以上綜合影響，於本年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約人民幣1,778.0百萬元，而去年則錄得虧損約人民幣1,573.8百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

股東權益

於二零二一年十二月三十一日，股東權益總額虧損約人民幣844.9百萬元，而二零二零年十二月三十一日權益約人民幣1,116.1百萬元。

管理層討論及分析 (續)

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產約為人民幣8,570.1百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣9,037.6百萬元），其中包括現金及現金等價物約人民幣152.2百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣219.1百萬元），流動負債約為人民幣15,986.7百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣13,758.3百萬元）。本集團之流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.5（二零二零年十二月三十一日：0.7）。

於二零二一年十二月三十一日，我們的資本負債比率（按計息負債佔資產總值之百分比列示）為70.5%，而於二零二零年十二月三十一日為65.3%。

現金及現金等價物

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣152.2百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣219.1百萬元），其中大部分以人民幣計值。

借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款及其他借款約為人民幣11,017.2百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣10,209.9百萬元）。於該等借款中，約人民幣10,763.1百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣9,904.3百萬元）乃以本集團的資產作抵押。大部分借款以人民幣計值。

資本支出

於本年度，本集團的資本支出主要為新增投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產合共約人民幣658.5百萬元（去年：約人民幣922.1百萬元）。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別約人民幣499.3百萬元、人民幣246.5百萬元、人民幣5,953.8百萬元、人民幣4,913.9百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣7.7百萬元之本集團物業、廠房及設備、使用權資產、持作出售物業、投資物業、存貨、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘已抵押作為本集團取得若干銀行及信貸融資之擔保。

外匯風險管理

本集團面對的外匯風險涉及以營運的功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及借款。董事確保淨風險額維持在可接受的水平，並在必要時以現貨匯率買賣外幣及訂立最基本的外匯遠期合約解決短期失衡。

管理層討論及分析 (續)

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團涉及數項由建築承包商、客戶、供應商及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

- (a) 本集團與一名獨立第三方於二零一七年六月訂立的合作協議並未進行，原因為不符合中國廣東省之若干城市改造政策，且相關項目須予以終止。因此，對手方已就違反合作協議向廣東省高級人民法院提出針對本集團的民事訴訟。聆訊於二零一九年三月二十九日舉行，廣東省高級人民法院於二零一九年九月二十九日作出判決，要求本集團向對手方退還已收按金人民幣50,000,000元及支付損失人民幣80,000,000元。本集團向廣東省高級人民法院提出上訴，該聆訊於二零二零年十月舉行。上訴遭駁回，而本集團仍有責任償還按金人民幣50,000,000元及支付損失人民幣80,000,000元。本集團已就損失於綜合財務報表內作出撥備人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團已向最高人民法院申請重審。於二零二一年六月，最高人民法院已拒絕本集團重審申請。於報告期末後，本集團已根據廣東省高級人民法院的判決，藉向交易對手方還款的方式就法律訴訟達成和解。
- (b) 於二零一八年三月六日，本集團與一名獨立第三方訂立三份股份轉讓協議，以轉讓於無錫的三間物業公司的股權。本集團未能於二零一八年三月十二日或之前支付尚未支付代價及相關利息。對手方於二零二零年四月二十日向江蘇省高級人民法院提出針對本集團的民事訴訟。聆訊於二零二零年八月十四日舉行並於二零二零年九月十四日作出判決，要求本集團向對手方支付損失約人民幣31,574,000元。本集團向江蘇省高級人民法院提出上訴，聆訊已於二零二一年三月二十五日舉行，惟尚未作出判決。本集團已根據江蘇省高級人民法院作出的初次判決作出撥備人民幣31,574,000元。於報告期末後，江蘇省高級人民法院已作出終審判決，支持一審判決。

環境政策及表現

本集團確認環境保護對本集團之長期發展至關重要。為將環境影響減至最低，本集團將持續不時審閱及改進管理常規之實效。

「環境、社會及管治報告」之獨立報告已於二零二二年五月三十一日刊發，可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>及聯交所披露易網站<http://www.hkexnews.hk>參閱。

董事及高級管理層履歷

執行董事

孟廣寶先生，49歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。彼持有中國哈爾濱工業大學法律學士學位。孟先生由一九九八年起為遼寧華君律師事務所之資深合夥人並於二零二零年八月離任。

閻銳杰先生，36歲，於二零一四年加入本公司並於二零二一年六月十七日獲委任為本公司執行董事，以及於二零二二年六月七日調任為本公司行政總裁。閻先生亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼畢業於瀋陽農業大學並分別於二零一七年取得一級建造師資質證書，二零一九年取得高級工程師證書。閻先生加入本公司前，先後於遼寧省營口市多家房地產開發公司工作。彼先後任職本公司區域總經理及地產集團總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

獨立非執行董事

鄭柏林先生，76歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。鄭先生亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。彼持有西班牙語學士學位。鄭先生於二零零七年至二零零八年任職萬國寶通國際有限公司，離職前最後職位是中國營銷部大中華區高級顧問。鄭先生曾任職中國銀行，擔任其上海分行行長、香港廣東省銀行總經理、中國銀行倫敦分行董事總經理及中國銀行紐約分行總經理。鄭先生於二零零一年獲紐約州州務院嘉許為「50位傑出華裔企業家獎」得獎者之一。

沈若雷先生，76歲，於二零一四年九月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。沈先生亦為提名委員會之主席及審核委員會及薪酬委員會之成員。彼持有中央財經大學學士學位。沈先生於二零一六年二月至二零二零年一月為中國之信集團有限公司（股份代號：8265）的獨立非執行董事。沈先生目前於一間在中國成立的公司擔任行政總裁，涉及管理投資。沈先生於銀行業擁有豐富經驗。彼於一九九二年六月至一九九七年六月期間，擔任中國工商銀行上海分行行長。於一九九九年三月至二零一二年五月期間以及二零零五年四月至二零一三年四月期間，彼分別擔任上海商業銀行及上海銀行之董事。於一九九八年九月至二零一二年二月期間，沈先生亦為申聯國際投資有限公司之總經理及董事會主席。

董事及高級管理層履歷

潘治平先生，55歲，於二零一零年十月加入本公司並獲委任為獨立非執行董事。潘先生亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。潘先生亦分別為伯明翰體育控股有限公司（股份代號：2309）及長盈集團（控股）有限公司（股份代號：689）的獨立非執行董事。彼持有香港城市大學金融學理學碩士學位及會計學文學士學位。潘先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。潘先生於企業融資、會計及審計擁有廣泛經驗。潘先生現時擔任保利置業集團有限公司（股份代號：119）的財務總監。

高級管理層

譚家龍先生，43歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。彼於香港科技大學畢業，擁有工商管理（榮譽）會計學士學位。譚先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。譚先生於審計、財務管理、企業管治及併購以及首次公開發售擁有廣泛的經驗。在加入本公司前，譚先生在畢馬威會計師事務所（香港）任職超過10年，離職前最後職位為審計高級經理。彼於二零一四年十一月加入本公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

企業管治報告

企業管治常規

董事會相信，良好企業管治常規對維持及提升股東之信心日益重要。本公司致力維持高質素之企業管治水平。董事會不時檢討本集團之企業管治常規，確保有關企業管治常規能反映最新發展並達到股東之期望。

於本年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及遵守所有適用的守則條文。

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之《董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。於本年度，本公司向全體董事作出特定詢問後，確認全體董事已遵守標準守則所載之規定。

董事會

董事會之職責乃確立策略性方針，訂立目標及業務計劃，以及監督業務表現。管理層則負責個別業務單位之日常管理及營運。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定項目表。董事會不時檢討該項目表，以確保其繼續符合本集團之需要。

於報告期末後，張擘女士及張世峰先生均已辭任執行董事職務。因此，直至本年報日期，董事會現時由兩名執行董事，即孟廣寶先生（主席）及閻銳杰先生（行政總裁）以及三名獨立非執行董事，即鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生所組成。董事履歷詳情已於本年報第13至14頁的「董事及高級管理層履歷」一節載列。

於本年度，董事會主席及本公司行政總裁之角色已區分，並分別由不同人士（即孟廣寶先生及張擘女士）行使。張擘女士於二零二二年六月七日辭任本公司執行董事及聯席行政總裁職務，而於同日，閻銳杰先生（本公司執行董事之一）獲調任為本公司行政總裁。董事名單及其各自的角色與職能現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>及香港交易所網站<http://www.hkex.com.hk>參閱。

企業管治報告 (續)

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，據此，鄭柏林先生及沈若雷先生各自獲委任為期兩年特定年期，而潘治平先生獲委任為期一年特定年期。該委聘可重選及將自動分別續期一年或兩年，直至任何一方於任期屆滿前向對方發出書面通知終止委任書為止。

獨立非執行董事之廣泛的領域背景對董事會多元化範疇是有價值的。彼等來自不同的業務及專業背景。彼等具備從中國業務至全球企業的一般管理至專業知識。彼等全部已證明具備企業策略、風險管理及企業管治的經驗。

本公司已收到各獨立非執行董事就本身之獨立性發出之書面年度確認書，並信納彼等各自按照上市規則之規定繼續保持獨立。

按照企業管治守則第A.4.3條，股東將以獨立決議案的形式批准繼續委任已為董事會服務逾九年的潘治平先生。董事會認為彼仍屬獨立且應獲重選的原因已於「董事會報告書」中披露且將隨附於將向股東寄發載有股東週年大會詳情的通函中。

本公司於各新任董事首次獲委任時為彼提供全面、正式兼特定而設之就任須知，以確保彼適當了解本公司之業務及營運並完全知悉彼在上市規則及相關監管規定項下之責任及義務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以開拓及增進彼等之知識及技能。董事持續獲提供有關法規及監管制度及業務環境發展之最新資料，以協助彼等履行職責。本公司已適時向董事提供最新的技術性資料更新，包括上市規則修訂之簡報及聯交所之新聞發佈。本公司於需要時為董事安排持續簡報及專業發展。

於本年度，所有董事即孟廣寶先生、張擘女士、閻銳杰先生、張世峰先生、鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生，均積極參加持續專業培訓（包括本公司提供的專業培訓及閱讀材料），發展並更新彼等的知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司已自全部董事收到確認彼等本年度各自之培訓記錄。

企業管治報告 (續)

董事會每年舉行至少四次會議，以檢討（其中包括）本集團之財務及營運表現，並於有需要時舉行額外董事會會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。董事會已制定程序，讓董事按合理要求並於適當情況下徵求獨立專業意見，費用由本公司支付。同時，亦已為董事安排適當之保險政策及範圍。

於本年度共舉行了六次董事會會議及一次股東週年大會。在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

各董事於本年度於董事會會議及股東大會之出席次數載列如下：

董事	出席董事會會議次數	出席股東大會次數
執行董事：		
孟廣寶先生（主席）	6/6	1/1
張擘女士（附註2）	6/6	1/1
黃秀梅女士（附註1）	4/4	1/1
包麗敏女士（附註1）	4/4	1/1
閻銳杰先生（附註1）	2/2	不適用
張世峰先生（附註1及2）	2/2	不適用
獨立非執行董事：		
鄭柏林先生	6/6	1/1
沈若雷先生	6/6	1/1
潘治平先生	6/6	1/1

附註：

- 於二零二一年六月十七日，黃秀梅女士及包麗敏女士退任執行董事及張世峰先生及閻銳杰先生獲委任為執行董事，自二零二一年六月十七日起生效。
- 於二零二二年六月七日，張擘女士及張世峰先生辭任執行董事職務。

企業管治報告 (續)

薪酬委員會

本公司於二零零五年根據企業管治守則的建議成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會之主要職責包括協助董事會就發展董事及本公司高級管理層之薪酬待遇監督正式且具透明度的程序之設立及運作，並向董事會建議本公司董事(包括個別執行董事)及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零一八年十二月二十一日修訂，並可於本公司及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站參閱。

於本年度，薪酬委員會包括四位成員，即鄭柏林先生(彼為薪酬委員會主席)、沈若雷先生、張擘女士及潘治平先生。張擘女士於二零二二年六月七日辭任後，閻銳杰先生已獲委任為薪酬委員會新成員。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

本公司旨在設立能成功吸引並挽留本集團業務成功營運所需之行政人員，以及推動行政人員追求合適本集團增長策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映(其中包括)個別員工之表現及責任；而薪酬待遇包括薪金、花紅及其他福利，以給予本集團董事及高級管理層獎勵，提升彼等個別之表現。

於本年度，個別董事之酬金已依名稱於綜合財務報表附註14中披露，而高級管理層之酬金依範圍披露如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人數	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人數
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

企業管治報告 (續)

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，薪酬委員會進行之工作包括以下：

- 檢討本集團之薪酬政策；及
- 檢討本集團董事（包括執行董事）及高級管理層於本年度之個別薪酬待遇。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

薪酬委員會各成員於本年度之薪酬委員會會議之出席次數載列如下：

薪酬委員會成員	出席次數
鄭柏林先生 (主席)	1/1
張擘女士 (附註)	1/1
沈若雷先生	1/1
潘治平先生	1/1

附註：於二零二二年六月七日辭任。

提名委員會

本公司於二零一二年根據企業管治守則之建議成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會之主要職責包括就委任及重新委任董事、董事會架構、規模及組成，並保持董事會根據本公司業務具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度之平衡向董事會提出建議。

於本年度，提名委員會包括四位成員，即沈若雷先生（其為提名委員會主席）、張擘女士、潘治平先生及鄭柏林先生。張擘女士於二零二二年六月七日辭任後，閻銳杰先生已獲委任為提名委員會新成員。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

企業管治報告 (續)

董事會採納董事會多樣性政策(「董事會多樣性政策」)，主要目標為提升董事會之效能及其企業管治標準。本公司意識到擁有董事會成員團隊多樣化之重要性，對維持競爭優勢而言為關鍵要素。提名委員會已獲授權透過考慮多項因素(包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗)審閱及評估董事會多樣性及其技能及經驗。於識別及選擇合適的合資格人士推薦予董事會時，提名委員會將考慮董事會多樣性政策，其中候選人的選擇將根據客觀標準之特長，並顧及董事會多樣性之裨益。提名委員會審閱及監督董事會多樣性政策之實施及適時向董事會提出推薦建議。

提名委員會於本年度舉行了一次會議。所有提名委員會之成員皆出席並進行包括以下之工作：

- 檢討董事會的架構、規模及組成；
- 物色具備合適資格可成為董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 識別董事會具備廣泛的技能、經驗及專業知識的重要性；及
- 審閱董事會多樣性政策及提名政策及董事會多樣性政策之可量度目標。

提名委員會認為，董事會於本年度已根據本公司業務具備適當所需技能、知識、經驗、專業及不同觀點並維持適當組合及平衡。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

企業管治報告 (續)

提名委員會各成員於本年度於提名委員會會議之出席次數載列如下：

提名委員會成員	出席次數
沈若雷先生(主席)	1/1
張擘女士(附註)	1/1
潘治平先生	1/1
鄭柏林先生	1/1

附註：於二零二二年六月七日辭任。

審核委員會

本公司於二零零四年根據企業管治守則的建議成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會之主要職責包括協助董事會監察財務報表之合規性、監督本公司與其外聘核數師之關係、確保本集團之風險管理及內部監控系統屬有效，並於本集團內維持良好企業管治標準及做法。審核委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零一八年十二月二十一日修訂，並可於本公司及香港交易所的網站參閱。

於本年度及直至本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，並直接向董事會匯報。審核委員會定期與本集團的高級管理層及本公司的外聘核數師舉行會議，以檢討本集團的財務匯報及內部監控系統以及本公司的財務報表。

審核委員會於本年度舉行了兩次會議，審核委員會進行之工作包括以下：

- 審閱本集團之經審計綜合財務報表；
- 審閱本集團之未經審計中期財務報告；
- 與本公司外聘核數師審閱及商討有關本集團綜合財務報表之審計計劃；
- 與本集團高級管理層及本公司外聘核數師審閱及商討主要之會計、審計、風險管理及內部監控事宜；
- 與本集團高級管理層審閱及商討本集團的企業管治常規及合規事宜；
- 審閱本公司外聘核數師之獨立性及客觀性；
- 監督本公司外聘核數師或其分支機構所提供之非審計服務；

企業管治報告 (續)

- 審閱及批准本公司外聘核數師之薪酬及聘用條款；及
- 應董事會委派履行企業管治職責。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

審核委員會各成員於本年度於審核委員會會議之出席次數載列如下：

審核委員會成員	出席次數
潘治平先生(主席)	2/2
鄭柏林先生	2/2
沈若雷先生	2/2

審核委員會不時與本集團財務總監、行政總裁及其他管理層舉行會議，以審閱本集團中期及年度業績、中期及年度報告、內部監控、企業管治及風險管理事項。其與管理層、本集團內部及外聘核數師考慮及討論報告及匯報，以確保本集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。其亦與本公司外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司舉行會議，考慮報告範圍、策略、進程及綜合財務報表之審核結果。此外，審核委員會分別在無管理層出席下與外聘核數師舉行定期私人會議。

企業管治功能

董事會有責任不時檢討本集團之企業管治及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，維持足夠及有效之企業管治政策及功能。審核委員會協助董事會審閱企業管治政策及功能，以確保樹立良好的企業管治以保障股東及本集團之最佳利益。

於本年度，審核委員會已安排就本集團之企業管治政策及常規進行審閱，並向董事會提出建議、檢討及監察本集團有關遵守法律及監管規定之政策及常規，及檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告之披露規定的合規。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

董事會有責任不時檢討本集團之風險管理及內部監控制度及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，維持足夠及有效之風險管理及內部監控制度。審核委員會至少每年協助董事會進行審閱，包括營運、財務及合規監控以及風險管理功能，維持足夠而有效的風險管理及內部監控系統以保障股東利益及本集團之資產。

於本年度，董事已安排就本集團之風險管理及內部監控制度進行審閱，並檢討本集團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。審閱旨在為本集團營運之成效及效益作出合理保證，以達致既定企業目標、保障本集團資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持本集團妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用及作公佈之用，以及確保本集團遵守相關法律及法規。

董事會認為，本集團的風險管理及內部監控制度在重大方面有效惟在執行內部監控程序上有改善的空間。

核數師酬金

於本年度：

- (a) 本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就審計服務向本集團收取人民幣2.6百萬元。
- (b) 本公司之附屬公司之其他核數師就審計服務收取人民幣0.6百萬元。

公司秘書

譚家龍先生為本公司之公司秘書，彼為全職僱員及於本年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。我們的公司秘書向董事協調及提供資料。我們的公司秘書確保董事會程序及所有董事會會議均符合所有適用規則及法規。

企業管治報告 (續)

財務報告

董事確認及了解彼等須負責編製財務報表，確保本集團編製的財務報表真實而公平地反映本集團的狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則規定的披露條文。本公司外部核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「核數師」）有關彼等對本集團財務報表的申報責任的聲明載於第42至44頁的獨立核數師報告。核數師對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出不發表意見（「不發表意見」，載於獨立核數師報告「不發表意見基準」一段）。

核數師就本集團之持續經營能力提出顧慮。為處理此問題，本公司已採取且將採取（其中包括）綜合財務報表附註2所披露的步驟。

基於上述情況，在編製綜合財務報表時，董事已審核本集團的財務及流動資金狀況。董事會認為本集團將有足夠流動資金滿足未來十二個月營運需要，故認為本集團將能夠持續經營。審核委員會亦與核數師就本集團的財務狀況、本公司已採取及將採取的措施進行了討論，並審議及接納了核數師的理由及理解彼等在達致彼等意見時的考慮。

與股東之溝通

與股東溝通之目標，乃確保股東，包括個人及機構兩者，及在合適的情況下，普遍投資社群，獲提供本公司即時、平等和及時的平衡及可理解的資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險組合），以確保股東在知情下行使彼等權利，及容許股東及投資社群活躍地與本公司接觸。為此，一項與股東溝通之書面政策已設立，現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>參閱。

本公司經由多種溝通方法，確保股東得悉主要業務事項。此等包括股東大會、中期及年度報告、公告及通函。本公司網站提供本公司與股東溝通之渠道及經常更新本集團之主要資料。

企業管治報告 (續)

於本公司於二零二一年六月十七日舉行的股東週年大會上，主席亦就每件獨立事項提呈獨立決議案，當中包括重選董事。

本公司定期通知股東有關投票表決之程序，以確保符合上市規則及本公司憲章文件所載有關投票表決之規定。本公司之組織章程大綱及公司細則的綜合版本現時可於本集團網站<http://www.chinahuajungroup.com>及香港交易所網站<http://www.hkex.com.hk>參閱。於本年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無重大改變。

股東權利

股東要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

- (1) 即使本公司之公司細則另有任何規定，本公司董事須於收到股東要求而該等股東於送達要求日期持有本公司截至該日附帶本公司股東大會投票權的實繳股本不少於十分之一時，立即著手正式召開本公司之股東特別大會。
- (2) 該要求須列示有關會議之目的，並須由要求人簽署及送達本公司之主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室，送呈公司秘書。該要求可包括多份同樣格式之文件，各文件由一位或以上之要求人簽署。
- (3) 本公司將會向本公司之股份過戶登記處核實該要求，於獲得其確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東特別大會的議程內加入有關決議案。有關會議將在送達有關要求後兩個月內舉行。
- (4) 如董事未能於該要求之送達日期起二十一日內正式召開會議，要求人、或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，可自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。
- (5) 按此節由要求人召開之會議，須盡可能以由董事召開之同等會議之同樣方式召開。

企業管治報告 (續)

向董事會查詢之程序

有關查詢須以書面方式連同查詢人之聯絡資料送達本公司之主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室，送交公司秘書。

股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，於該要求日期代表不少於全體股東之總投票權二十分之一而有權於大會上就該要求投票之任何股東數目或不少於一百名股東，可向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於大會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之本公司股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

該要求須在不少於（倘為需要決議案通告之要求）大會舉行前六週或（倘為任何其他要求）大會舉行前一週送達至本公司。

總結

董事會相信，企業管治之質素及水準反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能維護本集團資產的妥善運用及有效分配本集團資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治常規及將嘗試盡最大努力維繫、鞏固及改善本集團企業管治之水準及質素。

董事會報告書

董事欣然提呈中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本年度的年報連同經審計綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團從事五項核心業務，即(i)印刷；(ii)貿易及物流；(iii)物業開發及投資；(iv)太陽能光伏；及(v)金融服務。

本集團於本年度的業務回顧、本集團面臨的主要風險及不確定性的討論以及本集團業務未來可能發展的展望載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本公司及其附屬公司於年內的經營地區分部分分析載列於綜合財務報表附註7。

財務報表

本集團於本年度的溢利／虧損及本集團與本公司於該日的財政狀況分別載列於綜合財務報表第45至49頁及第204頁。

股息

董事會並無建議派付於本年度之末期股息（去年：無）。

股息政策

本公司已採納股息政策，其目標為讓本公司股東參與本公司溢利，同時保留充足儲備維持本集團之未來增長。本公司已付股息之宣派、形式、次數及金額須符合相關法例及法規，並受本公司之公司細則所限。於釐定是否宣派任何股息時，董事會將考慮多項因素，包括本公司之財務業績、可分派儲備、經營及流動資金要求，以及目前及未來發展計劃。董事會將不時審閱本公司股息政策（倘適用）。

慈善捐款

本集團於本年度的慈善捐款為人民幣304,000元。

董事會報告書 (續)

附屬公司

本公司附屬公司於二零二一年十二月三十一日的詳情載列於綜合財務報表附註51。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載列於第208頁。

主要供應商和客戶

於本年度，有關主要客戶及供應商佔本集團銷售額和採購額的資料如下：

	%
銷售	
五大客戶總和	9.2%
最大客戶	3.0%
採購	
五大供應商總和	41.4%
最大供應商	13.0%

於本年度任何時間，本公司董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上）並無擁有此等主要客戶及供應商的任何權益（定義見上市規則）。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度的變動載列於綜合財務報表附註16。

投資物業

投資物業於本年度的變動載列於綜合財務報表附註17。

董事會報告書 (續)

股本

本公司的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註40。

儲備

本集團及本公司的儲備變動分別載列於第50頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註52。

於二零二一年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備（根據一九八一年百慕達公司法之條文計算）為無（二零二零年十二月三十一日：無）。

借款

本集團於二零二一年十二月三十一日的借款詳情載列於綜合財務報表附註32。

董事

於本年度及直至本報告日期的董事為：

執行董事：

孟廣寶先生（主席）

張擘女士（於二零二二年六月七日辭任）

閻銳杰先生（於二零二一年六月十七日獲委任）

張世峰先生（於二零二一年六月十七日獲委任及於二零二二年六月七日辭任）

黃秀梅女士（於二零二一年六月十七日退任）

包麗敏女士（於二零二一年六月十七日退任）

獨立非執行董事：

鄭柏林先生

沈若雷先生

潘治平先生

根據本公司之公司細則第87條，鄭柏林先生及潘治平先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，彼等符合資格並願意膺選連任。

董事會報告書 (續)

本公司已收到每名獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所作出的年度獨立性確認，並認為所有獨立非執行董事屬獨立人士。

潘治平先生作為獨立非執行董事服務董事會逾九年。於本年度，彼向本公司提供獨立意見及建議，對董事會作出貢獻。基於以上所述及所接獲之年度獨立性確認書，本公司認為潘治平先生仍獨立於本公司並應於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

董事資料變動

於二零二二年三月三十一日，張擘女士及閻銳杰先生均被調任為本公司聯席行政總裁兼執行董事。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月三十一日之公告。

於二零二二年六月七日，張世峰先生辭任本公司執行董事職務及張擘女士辭任執行董事職務並不再擔任本公司聯席行政總裁、薪酬委員會及提名委員會成員。於張擘女士辭任後，閻銳杰先生獲調任為本公司行政總裁並獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月七日之公告。

除於本年報上文所披露者外，本公司董事並無其他資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本公司或其任何附屬公司於一年內在不作出賠償（法定賠償除外）的情況下不可終止的服務合約。

董事酬金

本公司的董事酬金詳情載列於綜合財務報表附註14。

關聯方交易

本集團與適用會計原則下被視為「關聯方」各方之交易詳情載於綜合財務報表附註49。除下文「關連交易」一節所披露者外，於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守（其中包括）上市規則第14A章下有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

董事會報告書 (續)

董事於競爭業務之權益

於二零二一年十二月三十一日，除本集團業務外，概無董事及彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理（本集團其中一項主要業務），孟先生之上述聯繫人於本集團物業發展所在地的較遠距離（即超過100公里）開展業務。因此，本集團業務與孟先生之聯繫人從事之業務間並無競爭。因此，董事會認為，除本集團業務外，孟先生及其聯繫人並無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

關連交易

本公司於本年度之關連交易詳情載列如下：

大連恒利豐項目

於二零二零年六月五日，本公司之間接全資附屬公司華君百貨（大連）有限公司（作為買方）與中國孟集團股份有限公司（作為賣方）訂立一份買賣協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買恒利豐商城（大連）有限公司全部股權及其結欠賣方之債務，總代價為人民幣98,800,000元（相當於約107,692,000港元），其中人民幣8,800,000元（相當於約9,592,000港元）為全部股權的代價及人民幣90,000,000元（相當於約98,100,000港元）為債務的代價。

代價通過向賣方或其代名人發行可換股債券支付。可換股債券附帶權利可按每股股份38.00港元轉換為2,834,000股普通股，可由債券持有人行使以轉換全部或任何部分（須為1,000,000港元之倍數）。除所披露者外，可能發行的可換股債券的主要條款與發行可換股債券的可換股債券的主要條款相同。

由於於條件達成日期當日或之前收購之若干條件未獲達成，因此收購於二零二一年七月一日失效。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月七日的通函及本公司日期為二零二零年六月五日、二零二零年九月一日及二零二一年七月二日的公告。

由於賣方最終由本公司董事會主席兼執行董事孟先生全資擁有，賣方為孟先生的聯繫人及本公司於上市規則項下的關連人士。因此收購構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會報告書 (續)

收購太陽能光伏資產

於二零二零年六月三十日，華君電力科技(江蘇)有限公司(於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與句容思麥特智能科技有限公司(「賣方A」)及華君電力(句容)有限公司(「賣方B」，連同賣方A統稱「賣方」)分別訂立兩份獨立協議(「協議A」)(「協議B」)。

根據協議A，賣方A有條件同意出售及買方有條件同意購買位於中國江蘇省句容市郭莊鎮機場工業集中區，作工業用途，總地盤面積約65,700平方米及總建築面積約41,800平方米地塊上的物業及協議A所列生產及製造光伏相關產品有關之各項設備(「資產A」)，代價A為人民幣87,000,000元(相當於約94,830,000港元)(根據資產A之估值金額可下調)。

根據協議B，賣方B已有條件同意出售而買方已有條件同意購買位於中國江蘇省句容市郭莊鎮，作工業用途，總地盤面積約74,000平方米及總建築面積約43,000平方米的地塊上的物業及協議B所列生產及製造光伏相關產品有關之各項設備(「資產B」)，代價B為人民幣271,725,000元(相當於約296,180,250港元)(根據資產B之估值金額可下調)。

代價A及代價B由賣方全權決定以現金及/或向賣方或彼等代名人發行可換股債券的方式支付。可換股債券附帶權利將10,289,743股普通股按每股股份38.00港元進行轉換，可由債券持有人轉換全部或任何部分行使(須為1,000,000港元之倍數)。除所披露者外，可能發行的可換股債券的主要條款與發行可換股債券的可換股債券相同。

由於於條件達成日期當日或之前收購之若干條件未獲達成，因此收購於二零二一年十二月三十日失效。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日的通函及本公司日期為二零二零年六月三十日、二零二零年七月十七日、二零二零年十月二十二日及二零二一年十二月三十一日的公告。

由於賣方A及賣方B各自由孟先生及其配偶間接全資擁有，賣方為孟先生的聯繫人及本公司根據上市規則的關連人士。因此該交易構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會報告書 (續)

出售營口富潤

於二零二一年七月二十一日，華君物流集團有限公司（本公司的間接全資附屬公司，作為賣方）與華君集團（營口）有限公司（作為買方）訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意根據股權轉讓協議所載條款及條件按代價人民幣8,060,000元收購營口富潤實業有限公司（「營口富潤」）的全部股權。

本公司尋求機會加強本集團對回報較快之其他核心業務分部的重視。出售事項亦可節省本集團處理訴訟之資源及避免為營口富潤集團公司之銀行融資產生進一步融資成本。董事認為，出售事項將改善本集團流動資金及整體財務狀況。

出售事項已於二零二一年九月二十二日完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十一日、二零二一年八月十九日及二零二一年九月二十三日之公告。

由於買方由孟先生間接全資擁有，因此，買方為孟先生之聯繫人及本公司於上市規則項下之關連人士，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

與控股股東之合約

除上文「關連交易」一節及綜合財務報表附註49所披露者外，於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或彼等之任何附屬公司概無訂立任何重大合約。概無就本公司控股股東或彼等之任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及／或淡倉

董事及主要行政人員之權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事會報告書 (續)

於股份之權益

董事	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
孟廣寶先生	所控制法團的權益 (附註1)	44,450,619 (L)	72.22%
	實益擁有人	868,520 (L)	1.41%
	購股權 (附註2)	387,351 (L)	0.63%
張擘女士	購股權 (附註2及3)	274,050 (L)	0.45%
張世峰先生	實益擁有人 (附註3)	5,200 (L)	0.01%
鄭柏林先生	購股權 (附註2)	38,735 (L)	0.06%
沈若雷先生	購股權 (附註2)	38,735 (L)	0.06%
潘治平先生	購股權 (附註2)	38,735 (L)	0.06%

「L」代表股份之好倉。

附註：

- 44,450,619股股份中的好倉由華君集團有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)持有，華君集團有限公司由孟先生實益擁有100%權益。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於華君集團有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- 購股權(除授予孟先生的購股權外)於二零一七年二月七日授予各董事，而孟先生於二零一七年三月十六日獲授其購股權。購股權的行使期自彼等獲授日期開始至二零二七年二月六日止，行使價為78.00港元。
- 於二零二二年六月七日，張擘女士及張世峰先生均辭任本公司執行董事職務。

董事會報告書 (續)

於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	於相聯法團之 註冊股本金額／ 所持股份數目	身份	佔相聯法團 股本權益之 概約百分比
華君集團有限公司	孟先生	3,000,000,000港元	實益擁有人	100%

於二零二一年十二月三十一日，除上文所披露外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份（「股份」）、相關股份或債權證的任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須登記於該條例所述之登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

董事會報告書 (續)

根據證券及期貨條例須予披露之權益及／或淡倉及主要股東

於二零二一年十二月三十一日，就董事所深知，本公司董事或主要行政人員以外之以下人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文的規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	股份數目	身份	佔二零二一年 十二月三十一日 本公司已發行 股本權益之 概約百分比
鮑樂女士	45,706,490 (L)	配偶持有之權益 (附註(b))	74.26%
華君集團有限公司	44,450,619 (L)	實益擁有人 (附註(a))	72.22%
孟先生	44,450,619 (L)	所控制法團的權益 (附註(a))	72.22%
	868,520 (L)	實益擁有人	1.41%
	387,351 (L)	購股權	0.63%
歐克集團股份有限公司	6,582,326 (L)	實益擁有人	10.69%

附註：

- (a) 44,450,619股股份由華君集團有限公司作為好倉持有，華君集團有限公司由孟先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於持有的所有股份中擁有權益。
- (b) 鮑樂女士為孟先生的配偶，被視為於孟先生持有的權益中擁有權益。

[L]代表股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或法團於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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告書 (續)

董事於交易、安排或重要合約的權益

除綜合財務報表附註49及本年報「關連交易」一節所載外，於本年度末或本年度任何時間，概無存續本公司或附屬公司或其附屬公司的控股股東為訂約方且本公司董事或與本公司董事有關連之實體直接或間接擁有或曾擁有重大利益的交易、安排或重要合約。

購股權計劃

本公司於二零零七年九月二十八日採納了一項購股權計劃。購股權計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本集團各成員公司的任何僱員（不論全職或兼職）（「參與者」）提供獎勵、報酬、酬金、補償及／或福利，以及達致董事會可不時審批的該等其他目的。根據本公司股東於二零一七年十月二十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，新購股權計劃（「該計劃」）已獲採納及批准。該計劃將一直有效及生效，直至二零二七年十月二十四日止。

該計劃的主要條款概述如下：

- (i) 行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的所有購股權而可發行的股份總數合計不得超過該計劃獲採納當日的已發行股份總數的10%，除非獲股東批准及合計不得超過本公司不時發行的相關證券類別總數的30%。根據該計劃可供發行的股份總數為6,066,920股。
- (ii) 每名參與者在任何12個月期間內透過行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的購股權（包括已行使及未行使的購股權）而獲得已發行及將發行的股份總數，不得超過本公司（或其附屬公司）已發行相關證券類別總數的1%。
- (iii) 行使價應由董事會全權釐定，並最少為下列三者中的最高者：(a) 本公司股份於購股權授予參與者當日在聯交所日報表所列的收市價，而該日（星期六或星期日除外）必須為持牌銀行在香港營業及聯交所可供進行證券買賣的日期（「營業日」）；(b) 本公司股份於緊接購股權授予參與者當日前五個營業日在聯交所日報表所列的平均收市價；及(c) 股份的面值。

董事會報告書 (續)

- (iv) 購股權可在董事會按其絕對酌情釐定及董事會所通知各獲授購股權人士有關該購股權可行使期間其中的任何時間行使並在任何情況下，有關期間不得超過根據該計劃所獲授任何特定購股權之日起計**10**年。
- (v) 除董事會另行釐定外，概無設定購股權可予行使前必須持有購股權之最短期限。
- (vi) 根據該計劃，每名參與者在獲授購股權當日起計**28**天內接納購股權之授予時應向本公司支付**100**港元，作為授予的代價。與該授予相關的購股權應被視為在發出有關購股權要約當日已經授予。

於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃已授出但未獲行使之購股權數目為**1,873,806**份（二零二零年十二月三十一日：**1,873,806**份），佔本公司於當日已發行購股權約**3.04%**（二零二零年十二月三十一日：**3.04%**）。

於本年度，該計劃項下之購股權變動呈列如下：

	於二零二一年 一月一日	已授出	已行使	已失效	於二零二一年 十二月 三十一日
截至二零二一年十二月三十一日 止年度之變動	1,873,806	無	無	無	1,873,806

董事認購股份或債權證的安排

除上文披露之該計劃外，於本年度任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司均沒有參與任何安排，致使本公司董事可以透過購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

優先購買權利

儘管百慕達法律並無限制優先購買權利，本公司的公司細則並無優先購買權利的條文。

董事會報告書 (續)

購買、出售或贖回本公司的股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何股份。

獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，本公司每名董事、秘書及本公司其他高級人員就彼等或彼等任何一人基於彼之職位履行彼等之相應職務而產生或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償及獲擔保免受損害。本公司已投購及維持目前生效且於整個本年度一直生效之適當保險，以對董事及本公司高級人員涉及之潛在法律訴訟投保。

股票掛鈎協議

除「關連交易」及「購股權計劃」章節所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，且於二零二一年十二月三十一日並無仍然生效的股票掛鈎協議。

退休計劃

本集團退休計劃的詳情載列於綜合財務報表附註41。

員工

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共有2,557名（二零二零年十二月三十一日：3,059名）員工。

本集團除了提供員工保險、退休計劃及酌情花紅等僱員福利外，還提供內部培訓計劃及外部培訓資助。

董事會報告書 (續)

重大收購及出售附屬公司

於本年度，本集團已進行的重大附屬公司收購事項及出售事項如下：

大連恒利豐項目

於二零二零年六月五日，本公司之間接全資附屬公司華君百貨（大連）有限公司（作為買方）與本公司一名關聯人士（作為賣方）訂立一份買賣協議，以總代價人民幣**98,800,000**元收購恒利豐商城（大連）有限公司全部股權及其結欠賣方之債務，其將以發行本公司的可換股債券支付。由於於條件達成日期當日或之前收購之若干條件未獲達成，因此收購事項於二零二一年七月一日失效。

營口富潤實業

於二零二一年七月二十一日，華君物流集團有限公司（本公司的間接全資附屬公司，作為賣方）與華君集團（營口）有限公司（作為買方）訂立股權轉讓協議，以出售營口富潤實業有限公司的全部股權，代價為人民幣**8,060,000**元。出售事項已於二零二一年九月二十二日完成，營口富潤實業不再為本公司之附屬公司且其財務業績不再併入本集團的財務報表。

除上文所披露者外，於本年度，本集團概無任何其他重大附屬公司收購事項或出售事項。

董事會報告書 (續)

公眾持股量是否足夠

根據於本年報刊發日本公司所獲得及董事所知悉的公開資料，本公司仍維持足夠的公眾持股量，即上市規則所規定不少於本公司已發行股本的25%。

獨立核數師

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由信永中和(香港)會計師事務所有限公司(其將退任並合資格於應屆股東週年大會上應選連任)審計。

承董事會命
孟廣寶
主席兼執行董事

香港，二零二二年六月二十三日

獨立核數師報告



SHINEWING (HK) CPA Limited
43/F., Lee Garden One, 33 Hysan Avenue
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期43樓

致中國華君集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審計載列於第45頁至207頁的中國華君集團有限公司(前稱華君國際集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中不發表意見基準一節內所述事項的重要性,我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表的審計意見提供基準。於所有其他方面,我們認為,綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見基準

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述,截至二零二一年十二月三十一日止年度, 貴集團錄得淨虧損約人民幣1,784,185,000元,及於二零二一年十二月三十一日, 貴集團的負債淨額約為人民幣844,868,000元,包括應付本金及利息以及罰款分別約人民幣11,017,177,000元及人民幣2,248,491,000元,其中拖欠本金總計約人民幣9,849,889,000元,因此,貸方有權要求立即償還於二零二一年十二月三十一日尚未償還的全部結餘。此外, 貴集團捲入多宗要求 貴集團清償拖欠貸款及利息的訴訟。有關詳情載於綜合財務報表附註2及32內。於二零二一年十二月三十一日, 貴集團的現金及現金等價物僅約人民幣152,204,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2及32所述其他事項顯示存在重大不確定性,可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問。

董事採取多項計劃及措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況,使 貴集團能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。

獨立核數師報告 (續)

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括(i) 貴集團若干物業投資及開發項目變現的預期所得款項；(ii) 成功加速物業開發項目的進度；及(iii) 來自營運的現金流入。

然而，我們未能取得充足適當的審計憑證，令我們信納支持 貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據的，原因為：(i) 管理層缺乏充足支持性依據，包括貸方同意繼續開發若干凍結物業項目、獲取額外資金以完成建造工程以實現銷售該等項目的最高溢價的能力；(ii) 管理層在其持續經營評估中缺乏對其未來行動的計劃及措施的詳細分析，而有關分析考慮到該等計劃及措施的結果的不確定性以及結果變化將如何影響 貴集團未來現金流量；及(iii) 缺乏未來經營業績及現金流量將會實現改善的充足依據。因此，我們未能令我們信納 貴集團管理層於編製綜合財務報表時使用持續經營會計基礎是否適當。

倘 貴集團無法持續經營，則須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以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重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

鑒於上述多項不明朗因素的重要性及潛在的相互作用以及其對綜合財務報表可能產生的累積影響，我們對 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見。

貴公司董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對彼等認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並根據百慕達公司法第90條及我們委聘的協定條款僅向全體成員出具核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。然而，由於本報告不發表意見基準一節所述的事項，我們未能夠取得充足適當審計憑證就該等綜合財務報表發表審計意見。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是彭衛恒。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

彭衛恒

執業證書編號：P05044

香港

二零二二年六月二十三日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	6		
貨品及服務		3,496,959	3,497,209
融資租賃收入		1,297	616
提供融資之利息收入		1,886	1,537
物業投資之租金收入		11,002	14,069
證券投資之股息		1,294	1,780
其他		—	240
總收益		3,512,438	3,515,451
銷售及服務成本		(3,438,342)	(3,474,518)
毛利		74,096	40,933
其他收益及虧損	8	2,535	665
其他收入	9	10,590	65,013
投資物業之公平值變動	17	(372,744)	(175,975)
銷售及分銷開支		(102,371)	(134,167)
行政費用		(305,194)	(354,109)
商譽減值	18	—	(8,087)
就以下各項撥回(確認減值虧損)			
— 貿易應收款項	44	11,220	(13,898)
— 其他應收款項	44	7,521	(74,858)
— 應收貸款及利息	44	—	(11,525)
— 物業、廠房及設備	16	(58,093)	(114,366)
— 使用權資產	26	(30)	—
財務費用	10	(1,097,345)	(898,708)
分佔聯營公司業績		515	518
出售附屬公司收益	45	—	22,393
可換股債券之公平值變動			
— 衍生部分	35	33	4,697
除稅前虧損		(1,829,267)	(1,651,474)
所得稅抵免	11	45,082	21,630
年度虧損	13	(1,784,185)	(1,629,844)

綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面(開支)收入			
可能於其後重新分類至損益的項目：			
換算海外營運之匯兌差額		(79,797)	(78,827)
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) 之債務工具之公平值變動		(3,375)	(76)
出售於損益入賬按公平值計入其他全面收益之債務工具之 虧損(收益)之重新分類調整		3,300	(1,142)
		<u>(79,872)</u>	<u>(80,045)</u>
將不會重新分類至損益的項目：			
轉換為呈列貨幣之匯兌差額		146,855	98,207
		<u>66,983</u>	<u>18,162</u>
年度其他全面收入		66,983	18,162
年度全面開支總額		<u>(1,717,202)</u>	<u>(1,611,682)</u>
年度虧損應佔如下：			
— 本公司股東		(1,778,008)	(1,573,818)
— 非控股股東權益		(6,177)	(56,026)
		<u>(1,784,185)</u>	<u>(1,629,844)</u>
全面開支總額應佔如下：			
— 本公司股東		(1,711,029)	(1,555,812)
— 非控股股東權益		(6,173)	(55,870)
		<u>(1,717,202)</u>	<u>(1,611,682)</u>
		人民幣元	人民幣元
每股虧損	15		
基本		<u>(28.89)</u>	<u>(25.57)</u>
攤薄		<u>(28.89)</u>	<u>(25.57)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,553,719	2,028,418
投資物業	17	5,075,502	5,159,166
商譽	18	—	—
其他非流動資產	19	2,824	—
於一間聯營公司之權益	20	30,246	29,731
於一間合營企業之權益	21	—	—
物業、廠房及設備之按金	22	40,959	62,680
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	23	23,001	28,998
其他應收款項及按金	27	53,631	101,914
按公平值計入其他全面收益之債務工具	23	—	3,282
遞延稅項資產	38	7,026	15,730
使用權資產	26	378,763	524,993
		7,165,671	7,954,912
流動資產			
持作出售物業	24	7,091,240	7,109,134
存貨	25	285,077	230,892
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	27	945,496	1,291,324
應收貸款及利息	28	—	—
可收回稅項		5,739	23,689
按公平值計入損益之金融資產	23	12,735	10,535
受限制銀行結餘	29	7,700	46,878
銀行抵押存款	29	10,749	46,946
銀行結餘及現金	29	152,204	219,083
		8,510,940	8,978,481
分類為持作出售的資產	12	59,139	59,139
		8,570,079	9,037,620

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項及其他負債	30	3,636,931	2,374,295
應付票據	31	17,401	428,073
應付稅項		118,289	119,986
借款	32	10,828,687	9,084,328
合約負債	33	1,287,273	1,490,704
公司債券	34	12,657	1,699
可換股債券－負債部分	35	—	193,935
可換股債券－衍生部分	35	—	33
遞延代價	36	74,518	51,020
租賃負債	26	10,943	14,238
		15,986,699	13,758,311
流動負債淨額		(7,416,620)	(4,720,691)
總資產減流動負債		(250,949)	3,234,221
非流動負債			
遞延收入	37	133,858	155,664
遞延稅項負債	38	12,036	98,362
應付直接控股公司之款項	39	187,560	35,089
借款	32	188,490	1,125,620
公司債券	34	71,117	83,113
可換股債券－負債部分	35	—	612,229
租賃負債	26	858	8,017
		593,919	2,118,094
淨(負債)資產		(844,868)	1,116,127

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	40	55,983	55,983
儲備		(906,601)	1,048,221
本公司股東應佔(虧損)權益		(850,618)	1,104,204
非控股股東權益		5,750	11,923
(虧損)權益總額		(844,868)	1,116,127

載於第45至207頁之綜合財務報表乃董事會於二零二二年六月二十三日核准並許可發出，並由以下董事代表簽署：

孟廣寶先生
董事

閻銳杰先生
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股股東權益	總額
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之 付款儲備 人民幣千元	可換股債券－ 權益轉換 儲備 人民幣千元	視作 注資儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 (附註) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二一年一月一日 之結餘	55,983	2,557,466	31,602	49,639	30,185	541,618	897,761	215	5,033	(3,065,298)	1,104,204	11,923	1,116,127
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,778,008)	(1,778,008)	(6,177)	(1,784,185)
年度其他全面 收益(開支)	-	-	-	67,054	-	-	-	(75)	-	-	66,979	4	66,983
年度全面收益(開支) 總額	-	-	-	67,054	-	-	-	(75)	-	(1,778,008)	(1,711,029)	(6,173)	(1,717,202)
贖回可換股債券 (附註35)	-	-	-	-	-	(541,618)	-	-	-	214,355	(327,263)	-	(327,263)
視作來自出售附屬公司 之注資(附註45)	-	-	-	-	-	-	58,588	-	-	-	58,588	-	58,588
視作來自控股公司之 注資(附註39)	-	-	-	-	-	-	24,882	-	-	-	24,882	-	24,882
於二零二一年十二月 三十一日之結餘	55,983	2,557,466	31,602	116,693	30,185	-	981,231	140	5,033	(4,628,951)	(850,618)	5,750	(844,868)

綜合權益變動表 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股股東權益	總額
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為基礎 之付款儲備 人民幣千元	可換股債券— 權益轉換儲備 人民幣千元	視作 注資儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 (附註) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二零年一月一日 之結餘	55,983	2,557,466	35,234	30,415	37,863	541,618	891,176	1,433	5,033	(1,502,790)	2,653,431	67,793	2,721,224
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,573,818)	(1,573,818)	(56,026)	(1,629,844)
年度其他全面收益 (開支)	-	-	-	19,224	-	-	-	(1,218)	-	-	18,006	156	18,162
年度全面收益(開支) 總額	-	-	-	19,224	-	-	-	(1,218)	-	(1,573,818)	(1,555,812)	(55,870)	(1,611,682)
購股權失效(附註43)	-	-	-	-	(7,678)	-	-	-	-	7,678	-	-	-
出售附屬公司 視作來自控股公司之 注資(附註39)	-	-	(3,632)	-	-	-	-	-	-	3,632	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	6,585	-	-	-	6,585	-	6,585
於二零二零年十二月 三十一日之結餘	55,983	2,557,466	31,602	49,639	30,185	541,618	897,761	215	5,033	(3,065,298)	1,104,204	11,923	1,116,127

附註：

本公司於中國的附屬公司根據彼等之章程細則設立其他儲備。轉移至此等儲備之金額由彼等各自之董事會釐定。此等儲備可換成實繳股本，且不向股東派付。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動現金流量		
除稅前虧損	(1,829,267)	(1,651,474)
調整：		
可換股債券之公平值變動		
— 衍生部分	(33)	(4,697)
投資物業之公平值變動	372,744	175,975
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	1,929	(936)
遞延代價之公平值變動	23,498	—
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損(收益)	3,300	(1,142)
非流動資產之折舊及攤銷	120,293	150,462
證券投資之股息收入	(1,294)	(1,780)
財務費用	1,097,345	898,708
訴訟撥備	21,699	31,574
出售附屬公司收益	—	(22,393)
遞延收入攤銷	(451)	—
(撥回) 確認以下各項之減值虧損		
— 貿易應收款項	(11,220)	13,898
— 其他應收款項	(7,521)	74,858
— 應收貸款及利息	—	11,525
— 物業、廠房及設備	58,093	114,366
— 使用權資產	30	—
商譽減值	—	8,087
其他應收款項撇銷	6,254	—
持作出售物業撇減	109,561	117,345
存貨撇減	572	—
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(2,109)	(8,892)
融資租賃應收款項之利息收入	(1,297)	(616)
應收貸款之利息收入	—	(1,537)
出售物業、廠房及設備之收益	(31,363)	(308)
提早終止租賃之虧損	111	—
外匯(收益)虧損淨額	(10)	1,721
分佔聯營公司業績	(515)	(518)
	(69,651)	(95,774)

綜合現金流量表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流		(69,651)	(95,774)
持作出售物業減少		194,669	19,278
存貨(增加)減少		(54,757)	3,040
貿易及其他應收款項減少(增加)		215,750	(90,562)
應收貸款及利息減少		–	4,375
按公平值計入損益之金融資產減少(增加)		687	(3,018)
貿易及其他應付款項增加		375,194	129,085
應付票據減少		(30,060)	(301,896)
合約負債(減少)增加		(203,431)	10,156
受限制銀行結餘減少		39,178	22,231
經營所得(所用)現金		467,579	(303,085)
已付所得稅		(16,279)	(28,678)
已收取應收融資租賃的利息		1,297	616
已收取證券投資的股息		1,294	1,780
經營活動所得(所用)現金淨額		453,891	(329,367)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(439,273)	(279,252)
出售廠房及設備所得款項		92,881	4,818
購買投資物業款項		(66,215)	(100,259)
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項		14,709	30,898
購買按公平值計入損益之金融資產		(9,201)	(16,774)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具的所得款項		4,255	23,404
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(4,423)	–
購買其他非流動資產		(2,824)	–
支付使用權資產款項		(213)	(15,935)
出售使用權資產的所得款項		–	51,905
已收取銀行存款的利息		2,109	8,892
解除已抵押銀行存款		37,548	313,265
存入已抵押銀行存款		(1,351)	(46,946)
支付購買物業、廠房及設備、使用權資產及 持作投資及開發的物業之按金		–	(16,522)
收購附屬公司的現金流入淨額	45	–	2,075
出售附屬公司的現金流入淨額	45	14,654	293,530
出售投資物業的所得款項		–	3,047
一間前聯營公司還款		–	2,000
投資活動(所用)所得現金淨額		(357,344)	258,146

綜合現金流量表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動		
借款所得款項	2,769,814	2,503,512
償還借款	(1,856,585)	(2,465,981)
償還租賃負債	(16,305)	(34,570)
已付利息	(192,000)	(60,762)
已收政府補貼	2,136	52,173
贖回公司債券	(1,667)	(3,419)
發行公司債券所得款項	—	8,547
贖回可換股債券	(1,185,999)	—
來自直接控股公司之預付款項	921,522	1,016,964
償還直接控股公司之款項	(599,340)	(994,291)
融資活動(所用)所得之現金淨額	(158,424)	22,173
現金及現金等價物減少淨額	(61,877)	(49,048)
年初現金及現金等價物	219,083	270,836
匯率變動對所持外幣現金結餘之影響	(5,002)	(2,705)
年末現金及現金等價物	152,204	219,083

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國華君集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street Hamilton, Pembroke, HM10, Bermuda。其主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室。本公司董事(「董事」)認為本公司之直接控股公司及最終控股公司為於香港註冊成立之公司華君集團有限公司(「華君集團」)。其最終控股方為孟廣寶先生(「孟先生」)(為本公司董事會主席兼執行董事)。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註51。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，而本集團之綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，確保本公司股東更準確了解本集團之財政狀況及表現。

2. 綜合財務報表的編製基準

於編製綜合財務報表時，鑒於截至二零二一年十二月三十一日本集團資本及其他承擔人民幣2,047,628,000元(披露於附註47)及截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之淨虧損人民幣1,784,185,000元，董事已審慎考慮本集團之未來流動性，及於二零二一年十二月三十一日，本集團負債淨額約人民幣844,868,000元，包括應付本金及利息以及罰款分別約人民幣11,017,177,000元及人民幣2,248,491,000元，其中，本金總額約人民幣9,849,889,000元已違約，因此，貸方有權要求立即償還於二零二一年十二月三十一日尚未償還的全部結餘。此外，本集團捲入多宗訴訟案件，要求本集團結算違約貸款及利息。於報告期末後，本集團亦未能償還於二零二一年十二月三十一日應付本金及利息分別為人民幣973,798,000元及人民幣206,933,000元的多筆借款。該等借款於二零二二年二月及四月到期結算。詳情載於綜合財務報表附註32。於二零二一年十二月三十一日，本集團僅維持現金及現金等價物約人民幣152,204,000元。

上述狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問，因此其可能無法於正常業務過程中變現資產並清償負債。

董事審閱涵蓋自報告期末起12個月期間的本集團現金流量預測且經計及以下事實及假設認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當：

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 綜合財務報表的編製基準 (續)

(i) 變現若干物業投資及開發項目預期所得款項

本集團尋求出售並爭取按最高溢價出售其現有物業投資及開發項目(包括投資物業及持作出售物業)以結算應付借款及利息。具體而言,本集團預期其將能夠獲得貸方同意繼續開發若干凍結物業項目,並獲得充足資金以完成建造工程,包括於二零二一年十二月三十一日賬面值分別為約人民幣3,924,600,000元及人民幣1,950,400,000元的兩個重要物業項目,以於完工後按董事估計以約人民幣5,000,000,000元及人民幣2,800,000,000元出售彼等。此外,本集團預期與於二零二一年十二月三十一日持作出售資產有關的出售交易能夠順利完成且於自報告期末起未來12個月將收取約人民幣137,220,000元的收入。

(ii) 加快物業開發項目進程

本集團若干物業開發項目因現金資源不足而暫停。於報告期末後,某地方當局已介入其中一個物業開發項目以確保相關項目完工。此外,另一地方當局同意向另一物業開發項目的承建商支付人民幣100,000,000元以使項目復工,亦向本集團提供人民幣200,000,000元的資金以支付未來建築成本。此外,本集團正加快其發展中物業的預售及銷售。

(iii) 來自營運的現金流入

本集團預期產生足夠現金流以維持營運。

董事相信,考慮到上述計劃及措施,本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度將擁有足夠的營運資金以滿足其目前的需求。然而,如果本集團無法實現上述計劃及措施,本集團可能無法持續經營,在此情況下,可能需對本集團資產的賬面值作出調整,以按其可收回價值呈列,從而就可能產生的任何進一步負債作出撥備,並將其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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈且於本集團二零二一年一月一日起的財政年度生效的下列經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)：

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

此外，本集團採用國際會計準則理事會之國際財務報告準則詮釋委員會 (「委員會」) 於二零二一年六月頒佈的議程決定，當中澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所需的估計成本」。

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

應用委員會議程決定—出售存貨所需的成本 (香港會計準則第2號存貨) 的影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定，澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所需的估計成本」。尤其是，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會的結論為，進行銷售所需的估計成本不應限於增量成本，但應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量成本。

本集團於委員會議程決定前的會計政策為於釐定存貨的可變現淨值時考慮出售存貨所需的增量成本及其他成本。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及表現並無造成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念架構的提述 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日以後的COVID-19相關租金優惠 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的定期貸款 的分類之有關修訂 ³
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約：履行合約成本 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除以下所述，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第3號(修訂本) – 對概念架構的提述

該修訂本更新了對香港財務報告準則第3號的提述，使其參考於二零一八年六月頒佈的二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)而非財務報表的編製及呈列框架(由二零一零年十月頒佈的二零一零年財務報告概念框架取代)。該等修訂亦在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號徵款範圍內的徵款，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期前發生。最後，該等修訂增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

該修訂本對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併有效。倘實體亦同時(或更早)應用所有其他更新提述(與更新概念框架同時發佈)，則允許提早應用。

香港會計準則第1號(修訂本) – 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂

香港會計準則第1號(修訂本)僅影響財務狀況表中流動或非流動負債的呈列，而不影響任何資產、負債、收入或支出的金額或確認時間或上述有關項目的披露資料。

該修訂本澄清負債應基於報告期末存在之權利分類為流動或非流動，明確說明分類不受實體是否會行使其推遲債務清算權的期望所影響，並說明倘於報告期末遵守契約，則該權利仍存在；並引入「清算」的定義，明確訂明清算指向對手方轉移現金、權益工具、其他資產或服務。

由於香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動，香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致而結論保持不變。

該修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間內追溯應用，並允許提早應用。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日的尚未償還負債，應用該修訂本不會導致本集團負債分類產生變動。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第16號(修訂本) – 物業、廠房及設備 – 擬定用途前的所得款項

該修訂本禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產可供使用前出售項目產生的任何所得款項，即資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的所得款項。因此，實體於損益確認該等出售所得款項及相關成本。實體根據香港會計準則第2號存貨計量該等項目的成本。

該修訂本亦闡明「測試資產是否正常運行」的意義。香港會計準則第16號現訂明此為評估資產的技術及物理性能是否能夠用於生產或供應商品或服務、租賃予他人或用作行政用途。倘未於損益及其他全面收益表分開呈列，財務報表應披露計入損益的所得款項及成本金額，該金額與該實體非日常活動生產項目相關，而損益及其他全面收益表的項目中應包括該等所得款項及成本。

該修訂本會被追溯性採用，但僅適用於實體首次採用該修訂本的財務報表所列報的最早期間的期初或之後達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的物業、廠房及設備項目。

實體應在所示最早期間開始確認首次應用修訂本的累積影響，以對保留盈利的期初餘額(或權益的其他組成部分(倘適用))作出調整。

該修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間內生效，並允許提早應用。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第37號(修訂本) – 虧損性合約 – 履行合約成本

該修訂本訂明，「履行合約成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工或材料成本)及與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

該修訂本適用於實體首次應用該修訂本之年度報告期初實體尚未履行其全部責任的合約。比較數字並未重列。相反，實體應確認初次應用該修訂本的累積影響，作為於初次應用日期對保留盈餘或股本其他組成部分(倘適用)的調整。

該修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間內生效，並允許提早應用。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本) – 會計政策披露

該修訂本改變了香港會計準則第1號有關會計政策披露的要求。該修訂本以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

香港會計準則第1號中的支持段落亦進行了修訂，以闡明與非重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料屬非重大且不需予以披露。由於相關交易、其他事件或條件的性質，即使金額屬非重大，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身屬重大。

指引及範例均予以提供以解釋及證明香港財務報告準則實務聲明第2號所述「四步法評估重大性流程」的應用。預期應用該修訂本不會對本集團財務狀況或表現造成重大影響，但可能影響本集團重大會計政策的披露。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義

香港會計準則第8號(修訂本)引入「會計估計」的定義。該修訂本闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤糾正之間的區別。其亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。

該修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於在該期間開始或之後發生的會計政策變動及會計估計變動，並允許提早應用。

預期應用該修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

綜合財務報表是按照香港會計公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包含聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露。

如下文所載的會計政策所解釋，於各報告期末，綜合財務報表乃按照歷史成本法而編製，惟投資物業及若干金融工具除外，其按照公平值計量。

歷史成本一般以交換貨品及服務付出之代價之公平值為基準。

公平值為市場參與者於計量日期有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估算。公平值計量詳情載於下文所載會計政策說明。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。

本集團在下列情況下被視為取得控制權：(i) 可對投資對象行使權力；(ii) 因參與投資對象業務而承擔浮動回報風險或有權獲得浮動回報；及 (iii) 有能力對投資對象行使其權力以影響本集團回報金額。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。

報告期間內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各個項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘亦不例外。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司的非控股股東權益與本集團的權益分開呈列，即於清盤後賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司的淨資產的現時所有權權益。

本集團於現有附屬公司的所有權權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於附屬公司所有權權益變動乃按權益交易入賬。本集團權益及非控股股東權益的賬面值已經調整，以反映其在附屬公司之有關權益變動。經調整之非控股股東權益之金額與所支付或收取代價之公平值的任何差額直接在權益中確認並歸屬本公司股東。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

本集團於現有附屬公司的所有權權益變動 (續)

一間附屬公司的資產及負債及非控股股東權益 (如有) 於本集團失去該附屬公司之控制權時取消確認。收益或虧損於損益內確認，並按 (i) 已收取代價公平值及任何保留權益公平值之總額與 (ii) 資產 (包括商譽) 之賬面值與本公司股東應佔附屬公司之負債之差額計算。所有過往於其他全面收益確認有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬 (即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號金融工具，於其後入賬時被列作初步確認之公平值或 (如適用) 於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併或資產收購

本集團可選擇按逐項交易基準應用可選集中度測試，准許簡化評估一項收購活動及資產是否並非一項業務。倘所收購資產總額的公平值基本上全部集中在單個可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及源自遞延稅項負債影響之商譽。倘符合集中度測試，該項活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至其後按公平值模式計量之投資物業及金融資產及金融負債。購買價餘款繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

業務合併

業務合併採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，並以本集團轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期公平值之總和計算。與收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

於收購日期，已購入之可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 因已收購資產及業務合併已承擔負債而產生的遞延稅項資產或負債，根據香港會計準則第12號所得稅確認及計量；
- 有關被收購方僱員福利安排之資產或負債根據香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量（參閱下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款額的現值確認及計量，猶如租賃在收購日期為新簽訂，惟以下情況除外：(a) 租賃期在收購日期起計12個月內結束；或(b) 相關資產屬低價值。使用權資產按租賃負債的等同金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

商譽乃以所轉讓代價、於被收購方中任何非控股股東權益所佔金額及收購方過往持有被收購方股權之公平值(如有)之總和,扣除於收購日期收購之可識別資產及承擔的負債之淨值後所超出之差額計量。倘經重估後,所收購之可識別資產與所承擔的負債於收購日期之淨額超出轉讓代價、任何非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益之公平值(如有)之總和,則差額即時於損益中確認為議價購買收益,或倘該差額為與本公司股東的交易,則確認為股東之注資及於權益中計入視作注資儲備。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司淨資產的非控股股東權益,初步按非控股股東權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

於業務合併乃分階段完成時,本集團先前持有之被收購方權益乃按於收購日期(即本集團獲得控制權之日期)之公平值重新計量,而所產生之收益或虧損(如有)乃於損益或其他全面收益(如適用)內確認。於收購日期前已於其他全面收益確認之於被收購方之權益所產生之金額(倘本集團已直接出售過往持有的股權)需要按相同基準確認。

商譽

因收購一項業務而產生之商譽乃按於收購業務當日(參見上述會計政策)確定的成本值減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言,商譽會分配至預期將自合併協同效益獲益的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別),其代表基於內部管理目的所監察之商譽最低水平且不會大於一個經營分部。

獲分配商譽的一個現金產生單位(或現金產生單位組別)將每年或更頻繁地於有跡象顯示單位可能出現減值時進行測試。就於一個報告期內收購產生的商譽而言,所獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會於報告期末前進行減值測試。倘可收回價值少於其賬面值,則首先分配減值虧損,以調低分配至該單位的任何商譽賬面值,其後根據單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

商譽 (續)

就出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位而言，商譽應佔金額將計入出售時釐定之損益金額。當本集團於現金產生單位（或現金產生單位組別內的現金產生單位）內出售一項業務，已出售商譽金額按已出售業務（或現金產生單位）的相對價值基準計量，而現金產生單位（或現金產生單位組別）部分則會保留。

聯營公司及合營企業權益

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力為可參與投資對象之財務及營運政策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營企業為一項各訂約方對安排有共同控制權的聯合安排，並擁有聯合安排的淨資產的權利。共同控制權為以合約方式協定共同控制一項安排的控制權，並僅於決定規定共同擁有控制權的訂約方一致同意的相關活動時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益會計法於綜合財務報表入賬。就權益會計法目的所採用之聯營公司或合營企業的財務資料乃採用與本集團就相若情況下的相似交易及事件採用的會計政策相一致者編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業之權益初步按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。除非聯營公司或合營企業資產淨值的變動（除損益及其他全面收益以外）導致本集團持有的所有權權益出現變動，否則有關變動並不入賬。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分之任何長期權益）時，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

自投資對象成為一間聯營公司或合營企業之日起，於一間聯營公司或合營企業之投資便會採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，則於收購投資期間即時在損益內確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

聯營公司及合營企業權益 (續)

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營企業的權益可能存在任何減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全數賬面值（包括商譽）乃根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方式為將其可收回金額（在用價值及公平值減出售成本的較高者）與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損均組成投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回乃根據香港會計準則第36號資產減值以該投資的可收回金額其後增加者為限予以確認。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號金融工具範圍內之金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收益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，本集團將於出售有關聯營公司或合營企業後將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與本集團之一間聯營公司或合營企業進行交易時，則與該聯營公司或合營企業交易所產生之溢利及虧損僅於該聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

持作出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回其賬面值，則分類為持作出售。僅於資產或出售組別可供以現狀即時出售（只受出售有關資產或出售組別之慣常條款約束）且極有可能成交時方被視為符合此項條件。管理層必須致力完成出售，預期自分類日期起計一年內符合資格確認為一項已完成銷售交易。

持作出售非流動資產及出售組別按其先前賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低值計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益

確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入時，金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，本集團確認收益所使用的五步法載列如下：

- 步驟一：識別與客戶訂立之合約
- 步驟二：識別合約中之履約責任
- 步驟三：釐定交易價
- 步驟四：將交易價分配至合約中的履約責任
- 步驟五：當（或於）實體完成履約責任時確認收入

本集團當（或於）履約責任獲完成時確認收益，即當有關特別履約責任的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項特定貨品或服務（或若干貨品或服務）或一系列大致相同的特定貨品或服務。

控制權隨著時間予以轉讓而收益則參考相關履約責任獲完成進度予以確認，惟須符合以下條件之一：

- 客戶同時接收並消耗本集團於履約時提供的福利；
- 當本集團履約時，本集團的履約增設或提高客戶控制的資產；或
- 本集團的履約不會增設對本集團有其他用途的資產以及本集團可強制執行對迄今已完成履約支付的權利。

否則，收益於客戶獲得特定貨品或服務的控制權時的某個時間點予以確認。

收益按客戶合約指定的代價計量，不包括代表第三方收回的金額、折扣及銷售相關稅項。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

合約資產及合約負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其按照香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團履約向客戶轉移貨品或服務而已向客戶收取代價(或已到期代價金額)。

就與客戶訂立的單一合約而言,將呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言,非相關合約的合約資產及合約負債並非按淨額基準呈列。

本集團自下列主要來源確認收益:

- 組裝及銷售太陽能光伏產品;
- 提供太陽能光伏產品加工服務;
- 製造及銷售印刷產品;
- 銷售石化及其他相關產品;
- 製造及銷售液力機械;
- 百貨公司業務;
- 酒店業務;
- 銷售物業;
- 證券經紀;
- 提供物業管理服務。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

裝配及銷售太陽能光伏產品以及銷售石化產品

本集團主要向中國客戶裝配及出售太陽能光伏產品以及買賣石化產品。

銷售太陽能光伏產品的收益於貨品的控制權轉移時 (即貨品已裝運/交付至客戶指定地點之時,「交貨」) 確認。

銷售石化產品的收益於貨品控制權轉移時 (即客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化產品之時,「抽油」) 確認。

於交貨或抽油後,客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價,並承擔銷售貨品的全部責任以及商品報廢及損失的風險。一般信貸期為交貨或抽油後30至60日。

就買賣石化產品業務而言,本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於石化產品交付予客戶前收到按金,將導致於合約開始時產生合約負債,及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

製造及銷售印刷品

本集團於中國、美國、香港及其他海外國家製造及向客戶銷售印刷品。

就銷售印刷品與客戶訂立的合約而言,合約中規定的相關印刷品乃基於客戶的規格,並無其他替代用途。經考慮相關合約條款後,本集團總括認為,在轉移相關印刷品予客戶前,本集團並無收取付款的可強制執行權利。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

製造及銷售印刷品 (續)

因此，銷售印刷品的收益於印刷成品裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得印刷品控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

一般信貸期根據發票日期為30至90日。

本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於製造程序開始前收到按金，將導致於合約開始時產生合約負債，及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

提供太陽能光伏產品的加工服務

就組裝太陽能光伏產品與客戶訂立的該等合約而言，客戶直接提供原材料並由本集團進行完成生產的組裝服務（即加工服務）。合約中規定的相關光伏產品乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款後，本集團總括認為，在完成組裝服務及交付予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。一般信貸期根據發票日期為30日。

因此，提供太陽能光伏產品加工服務的收益於已完成的太陽能光伏產品交付予客戶的時間點（即客戶取得太陽能光伏產品控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

液力機械的製造及銷售

本集團製造及向中國客戶銷售液力機械。

銷售液力機械的收益於已完成的液力機械裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得液力機械控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

一般信貸期根據發票日期為90日。

酒店業務

酒店營運的收益於提供住宿及相關服務時確認，且一般以現金、信用卡或其他電子付款方式結付。

百貨公司業務

產品銷售的收益於客戶持有及接收產品的時間點確認，且一般以現金、信用卡或其他電子付款方式結付。

物業管理服務

物業管理服務撥備收入客戶於本集團提供服務時同時收取及消費本集團提供的利益於一段時間確認。本集團選擇不披露就該等類型合約餘下的履約責任的可行權宜方法。大部分物業管理服務合約並無固定年期。客戶通常於每月初預付物業管理費用。

經紀－佣金收入及手續費

佣金收入於執行買賣交易的時間點參考買賣交易量及適用的佣金率確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

銷售物業

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例後，本集團總括認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售住宅物業的收益於已竣工物業交付予客戶的時間點（即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

於簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%至50%。就使用銀行提供的按揭貸款的客戶而言，總合約價值的餘下部分將於客戶符合銀行的要求時即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。有關預付計劃導致於物業的建築工程仍在進行時，合約負債於物業建築整個期間確認。

本集團認為預付計劃包含重大融資組成部分及據此就金錢的時間價值影響調整代價金額，當中計及本集團的信貸特點。由於該應計費用增加於建築期間的合約負債金額，故其增加於竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收益金額。

存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，如協定的付款時間（不論以暗示或明示方式）為客戶或本集團帶來轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團會就金錢時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資組成部分。

就相關貨品或服務的付款與轉移期間少於一年的合約而言，本集團應用不調整任何重大融資組成部分的交易價格的可行權宜方法。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

確認收益 (續)

存在重大融資組成部分 (續)

就於轉移本集團已就重大融資組成部分而調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之貼現率。於收取預付款項至轉移相關貨品及服務期間的相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約的增量成本

取得合約的增量成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，倘未取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本（如銷售佣金），則會將該等成本確認為資產。以此方式確認的資產其後會與向客戶轉移與資產相關的貨品或服務同步於損益內扣除。

倘該等成本可另行在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增量成本。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團於創設合約時、或於修訂日期或收購日期（倘合適）評估合約是否為租賃或包含租賃。本集團確認使用權資產及就其為承租人的所有租賃安排的相關租賃負債，惟短期租賃（定義為租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權的租賃）及低價值資產租賃。就該等租賃而言，本集團於租賃期內按直線基準將租賃付款確認為營運開支，除非另有有系統基準更能代表耗用租賃資產所產生經濟利益的時間模式則作別論。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

於開始日期，本集團按未於該日支付的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款使用租賃中的內含利率進行貼現。倘上述利率不能隨時確定，則本集團會採用增量借款利率。

計入租賃負債計量的租賃付款包括固定租賃付款（包括實質固定付款），減去任何應收租賃優惠。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨呈列。

租賃負債其後透過調增賬面值以反映租賃負債的利息（使用實際利率法）及透過調減賬面值以反映作出的租賃付款的方式計量。

倘出現以下情況，則租賃負債予以重新計量（並就相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在該情況下，租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量（除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在此情況下則使用經修訂貼現率）。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃付款及任何初始直接成本的初步計量，減已收取的租賃優惠。當本集團產生拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態的成本責任時，將根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產中，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

除分類為投資物業及按公平值模型計量之使用權資產外，使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。其於租賃期與相關資產可使用年期之較短期間內折舊。倘租賃轉移有關資產的所有權或使用權資產的成本反映本集團預期行使購買權，則相關使用權資產於有關資產的可使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產獨立呈列。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」內呈列。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否出現減值，並入賬任何已識別減值虧損。

當本集團於租賃期結束時獲得相關租賃資產擁有權，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的成本以及相關累計折舊及減值虧損將轉撥至物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂作為獨立租賃入賬：

- 該修訂透過增加一項或多項相關資產之使用權擴大租賃範圍；及
- 租賃代價之調升金額相當於範圍擴大之對應獨立價格，並就該獨立價格作出任何適當調整以反映特定合約情況。

就未入賬為一項單獨租賃的租賃修改而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

本集團作為出租人

本集團就其部分投資物業作為出租人訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團會應用香港財務報告準則第15號，將按合約將代價分配至各組成部分。

經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法確認。於協商及安排經營租賃時產生的初期直接成本計入所出租資產的賬面值，並於租期內按直線法確認。

應收融資租賃承租人款項按本集團租賃淨投資額確認為應收賬款。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未完成投資淨額的固定期間回報率。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或作資本增值之物業（包括作該等用途之在建物業）。投資物業包括持有未確定將來用途的土地，其被視為持有作資本增值用途。

投資物業包括本集團確認為使用權資產的已租賃物業及根據經營租賃出租的物業。

自置投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入產生年度之損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值。

根據香港財務報告準則第16號，本集團持作使用權資產的投資物業初始以成本計量。於首次確認後，其作為使用權資產（而非相關物業）按公平值計量。

在投資物業於出售後或永久退用時及當預期日後出售不會產生任何經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算）於取消確認物業之期間計入損益。

倘物業、廠房及設備項目在用途出現變化時成為投資物業（經可觀察證據支持），該項目於轉讓日期的賬面值與公平值之任何差額於其他全面收益中確認及於物業重估儲備中累計。與該項目有關之物業重估儲備將於其終止確認時直接轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (在建工程 (如下所述) 除外)，按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損 (如有) 於綜合財務狀況表列賬。

租賃土地及樓宇的所有權權益

倘本集團就物業 (包括租賃土地及樓宇部分) 所有權權益付款，則全部代價按初始確認時相應的公平值比例在租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟該等按公平值模型分類及入賬為投資物業之物業除外。倘代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不可分割權益之間可靠分配，則整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃以直線法於物業、廠房及設備 (在建工程除外) 的估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值而確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

用於生產、供應或行政用途的在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，及根據本集團會計政策為合資格資產而資本化之借貸成本。該等物業完工後並可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之合適類別。根據與其他物業資產依據之相同基準，該等資產可隨時作擬定用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期繼續使用該資產不會帶來任何日後經濟利益時終止確認。因出售或物業、廠房及設備項目報廢而產生的任何收益或虧損 (按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定) 於損益中確認。

倘持作出售物業因改變用途而成為物業、廠房及設備項目，該物業於轉讓日期的賬面值為該物業其後入賬作為物業、廠房及設備項目時的認定成本。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

有形資產、使用權資產及其他非流動資產 (商譽除外) 減值

本集團於各報告期末審閱其有形資產及使用權資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計有關資產的可收回金額以確定減值虧損的程度 (如有)。

其他無限期使用年期的非流動資產將至少每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行減值測試。

倘可識別分配基準的合理及一致性，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或其以其他方式分配至可識別合理及一致分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用反映有關金錢時間價值的現時市場評估及未調整未來現金流量估計的資產 (或現金產生單位) 特定風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額少於其賬面值，則資產 (或現金產生單位) 賬面值減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值 (包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或部分企業資產的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽 (如適用) 的賬面值，再按該單位或一組現金產生單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零 (以最高者為準)。本應分配至資產的減值虧損金額按所佔比例分配至該單位或該組現金產生單位內的其他資產。減值虧損立即於損益中確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產 (或現金產生單位) 的賬面值會增加至其可收回金額的經修訂估計值；惟增加後的賬面值不得超過該資產 (或現金產生單位) 於過往期間未確認減值虧損時本應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即於損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。存貨的可變現淨值指存貨的估計售價減所有完成估計成本及進行銷售所需成本。

持作出售物業

日常業務過程中的已竣工物業及發展中待售物業計入流動資產，按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括收購成本、相關土地成本、已產生之開發支出及（如適用）根據本集團會計政策的已資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本，並運用加權平均法基於可銷售樓面面積分配至各階段的各單位。可變現淨值為持作出售物業的估計售價減所有估計竣工成本及對進行銷售屬必要的成本。

借款成本

借款成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借款成本於該等資產大致上達到其擬定用途或可供出售時計入該等資產之成本。

於相關資產已準備好達致其擬定用途或可供出售後仍有任何特定借款尚未償還，該借款將成為實體在計算一般借款資本化比率時借入資金的一部分。

倘合格資產的特定借款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借款成本內扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內於損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

外幣

為編製各個別集團實體的財務報表，倘交易之貨幣與該實體之功能貨幣不同（外幣），則各按交易當日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按結算日當日的匯率重新換算。按公平值以外幣計值的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。根據歷史成本計量得出以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，(i) 本集團海外業務的資產及負債換算為港元；及(ii) 本集團以港元計值或換算為港元的資產及負債其後採用各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即人民幣）。收支項目乃按期內的平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，在此情況下，則使用於交易日期的匯率換算。自此產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益確認並於匯兌儲備項下之權益累計（如適用則歸屬於非控股股東權益）。

當出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益、涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權的出售，或出售包括海外業務之聯合安排之部分權益或聯營公司之部分權益，而當中之保留權益成為金融資產），本公司股東應佔該業務涉及之於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司而並未導致本集團失去該附屬公司控制權而言，按比例分佔的累計匯兌差額應重新歸屬於非控股股東權益，且不會於損益中確認。就所有其他部分出售（例如，部分出售聯合安排或聯營公司並未導致本集團失去共同控制權或重大影響力）而言，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

透過收購海外業務所收購之可識別資產及所承擔之負債的商譽及公平值調整，乃作為海外業務之資產及負債處理，並按於各報告期末之現行匯率進行換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具

於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量（根據香港財務報告準則第15號首次計量的客戶合約產生的貿易應收款項除外）。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於初始確認時（倘適用）加入金融資產或金融負債的公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本，即時在損益中確認。

金融資產

所有以正常方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以正常方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之購入或出售金融資產。

所有已確認的金融資產（視乎金融資產的分類而定）其後全面按攤銷成本或公平值計量。金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）及按公平計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

符合以下條件之金融資產其後由本集團按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，且或會受減值影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及分配有關期間利息收入之方法。

就購買或辦理之信貸減值金融資產 (即於初始確認時已出現信貸減值之資產) 以外的金融資產而言，實際利率乃按債務工具之預期年期或 (倘適用) 較短期間，準確貼現估計未來現金收入 (包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可或缺部分之一切已付或已收費用及貼息) (不包括預期信貸虧損) 至債務工具於初始確認時之賬面總值之利率。就購買或辦理的信貸減值金融資產而言，信貸調整實際利率是以將估計未來現金流量 (包括預期信貸虧損) 貼現至初始確認時債務工具的攤銷成本的方式計算。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷 (就任何虧損撥備作出調整)。金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量及按公平值計入其他全面收益的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。就購買或辦理的信貸減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的賬面總值使用實際利率計算，惟其後已成為信貸減值的金融資產除外 (見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產之攤銷成本應用實際利率確認。於其後報告期間，倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入以對金融資產賬面總值應用實際利率方式確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

(i) 攤銷成本及實際利率法 (續)

就購買或辦理的信貸減值金融資產而言，本集團通過對金融資產自初始確認以來的攤銷成本應用信貸調整實際利率確認利息收入。即使其後金融資產的信貸風險好轉，以致金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會用回總值基準。

利息收入於損益中確認，並計入「收益」及「其他收入」（附註6及9）。

按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

倘符合以下兩個條件，本集團將其後按公平值計入其他全面收益分類及計量債務工具：

- 目的是收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金之利息。

本集團分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具包括於已上市及未上市債券投資之投資。公平值按附註23所述之方式釐定。債務工具初始按公平值加交易成本計量。因使用實際利率法計算的匯兌收益及虧損、減值收益或虧損及利息收入導致的債務工具賬面值的其後變動於損益中確認。於損益中確認的金額與倘該等債務工具按攤銷成本計量時原應於損益中確認的金額相同。該等債務工具賬面值的所有其他變動於其他全面收益中確認並於投資重估儲備累計。當取消確認該等債務工具時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產

不符合條件按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的金融資產乃按公平值計入損益計量，具體而言：

- 權益工具投資分類為按公平值計入損益，除非本集團於初始確認時指定並非持作交易或業務合併所產生或然代價的權益投資按公平值計入其他全面收益。
- 不符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具分類為按公平值計入損益。此外，符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具於初始確認時可被指定為按公平值計入損益，前提是此指定可消除或顯著減少因按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損而產生的計量或確認不一致。本集團尚未指定任何債務工具為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按於各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益中確認，以不屬指定對沖關係部分為限。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註23所述方式釐定。

在以下情況下，金融資產為持作買賣：

- 主要就於短期內出售之目的收購；或
- 在初始確認時為本集團共同管理之已識別金融工具投資組合的一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 為衍生工具，惟屬財務擔保合約或指定有效對沖工具的衍生工具則除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

本集團就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的債務工具投資以及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自各相關金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。

本集團往往就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。此等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對當前及報告日期的條件預測方向的評估，包括金錢時間值（倘適用）而作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估，乃根據自初始確認後發生違約可能性或風險是否大幅增加而定。

信貸風險顯著上升

於評估自初始確認以來的金融工具信貸風險是否顯著上升時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出額外成本或精力而可得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標（例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加）顯著惡化；

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

信貸風險顯著上升 (續)

- 商業、金融或經濟情況的目前或預期不利變動，預期將導致債務人償還債務的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具之信貸風險顯著上升；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債務的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團預先假設合約付款逾期超過30日後金融資產之信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理可靠的資料顯示其他情況。

儘管以上所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。在下列情況下，一項金融工具被釐定為具有低信貸風險：i) 金融工具之違約風險低；ii) 借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變動或會（但非必然）降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘資產的外部信貸風險評級為國際通用界定的「投資評級」，或倘並無外部評級，該資產之內部評級為「低風險」，則本集團認為該債務工具具有低信貸風險。低風險指交易對手方違約風險較低且並無逾期款項。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

信貸風險顯著上升 (續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估金融工具減值之初始確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險變動。

本集團定期監察用以確定信貸風險曾否顯著上升的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著上升。

違約定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於過往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部建立或自外部取得的資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債務人（包括本集團）（並未考慮本集團所持有的任何抵押品）。

本集團認為，倘金融資產逾期超過90天時，則發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明較寬鬆的違約標準屬更合適則作別論。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財政困難；
- 違約（例如拖賬或逾期事件）；
- 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在其他情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

撤銷政策

倘有資料顯示交易債務人陷入嚴重財務困難且無實際展望可收回（如交易對手方已進行清盤或進入破產程序，或（如屬貿易應收款項）該款項已逾期超過兩年）（以較早發生者為準），本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見（如適用）後，已撤銷之金融資產仍可能受制於本集團收回程序下之強制執行活動。任何收回均在損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃指違約概率、違約虧損率程度(即倘違約所蒙受虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損率程度根據歷史數據按合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的有關特定風險的前瞻性資料作調整。關於違約風險，對於金融資產而言，乃指資產於報告日期的賬面總值。就財務擔保合約而言，承受風險包括於報告日期已提取之金額，連同任何預期將於未來違約日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之特定未來融資需求之理解，以及其他相關前瞻性資料釐定)前提取之額外金額。

就金融資產而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回的所有現金流量之間的差額，並按最初實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號租賃用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

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

倘本集團已計量一項金融工具的虧損撥備金額相等於前一個報告期間的全期預期信貸虧損的金額，但在當前報告日期確定未能符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團按在當前報告日期相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用簡化法的資產除外)。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，除按公平值計入其他全面收益計量的債務工具投資外(其虧損撥備於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計)，概無減少於綜合財務狀況表之金融資產賬面值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或本集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一方，本集團方會終止確認該項金融資產。倘本集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該已轉移資產，本集團就其可能須支付的金額確認於資產及相關負債中的保留權益。倘本集團保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，亦就已收所得款項確認一項有抵押借貸。

於終止確認按已攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額間之差額於損益中確認。此外，於取消確認按公平值計入其他全面收益的債務工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益。相反，終止確認本集團選擇在初始確認時按公平值計入其他全面收益的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行之債務及權益工具根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。集團實體發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司本身之權益工具之購回乃直接於權益內確認及扣除。並無於損益中確認購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具之收益或虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

於轉移並不符合資格作取消確認之金融資產或於應用持續參與方法時產生之金融負債以及本集團所發行之財務擔保合約均根據下文所載之指定會計政策計量。

其後按攤銷成本計量之金融負債

並非1)業務合併收購方之或然代價，2)持作買賣，或3)指定為按公平值計入損益之金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率為確實於金融負債預期年期或(倘適用)較短期間貼現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓完整部分之費用及貼息)至金融負債攤銷成本之利率。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受的損失。

集團實體發行之財務擔保合約初步按其公平值計量，倘非指定為按公平值計入損益列賬及並非來自轉撥金融資產，則其後以下列各項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

終止確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價 (包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債) 之差額乃於損益內確認。

修改金融負債

對現有金融負債或其一部分條款之重大修改 (無論是否歸因於本集團的財務困難) 被視為原始金融負債的終止和新金融負債的確認。本集團認為, 如果新條款項下現金流量的貼現現值 (包括扣除使用原實際利率收取及貼現的任何費用) 與原金融負債剩餘現金流量的貼現現值至少有10%的差異, 則存在重大差異。因此, 這種債務工具的交換或條款的修改被視為終止, 所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異少於10%時, 交換或修改被視為非重大修改。

金融負債的非重大修改

對於不會導致終止確認的金融負債的非重大修改, 相關金融負債賬面值將按經修訂合約現金流的現值計算, 有關現值按金融負債原實際利率貼現。所產生的交易成本或費用調整至經修訂金融負債賬面值及於餘下期間內攤銷。對金融負債賬面值作出的任何調整乃於修訂日期於損益確認。

可換股債券

可換股債券包括負債及權益部分

本集團所發行之可換股債券包括負債及換股權兩個部分, 於初步確認時根據所訂立合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義, 獨立分類為相關項目。倘換股權會以固定金額現金或其他金融資產換取固定數目之本公司本身權益工具的方式結算, 則分類為權益工具。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

可換股債券 (續)

可換股債券包括負債部分及換股權衍生工具

於初步確認時，負債部分的公平值按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股債券的所得款項總額與撥往負債部分的公平值之間的差額（指持有人將債券轉換為權益的換股權）列入權益（可換股債券－權益轉換儲備）。嵌入可換股債券之任何衍生特點之價值（權益部分除外）計入負債部分。

隨後期間，可換股債券的負債部分以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分（指可將負債部分轉換為本公司普通股的換股權）將保留於可換股債券權益儲備內，直至換股權獲行使為止，於此情況下，可換股債券權益轉換儲備的結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備的結餘將發放至保留盈利（累計虧損）。換股權獲轉換或到期時不會於損益中確認任何收益或虧損。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接於權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股債券期限內按實際利率法攤銷。

當於到期前透過提早贖回或購回清償可換股債券，而原兌換權不變，則所付代價及贖回或購回所產生之任何交易成本運用與可換股債券最初發行時相同的分配基準分配至負債部分及股本部分。代價及交易成本一經分配，有關負債部分之收益或虧損於損益內確認，而有關權益部分之代價金額乃於權益內確認。

本集團發行之可換股債券（包括負債及換股權部分）乃於初步確認時單獨分類至相關項目。倘換股權將由固定金額之現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目之權益工具以外之方式結算，則為換股權衍生工具。於發行日期，負債及換股權部分按公平值確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

可換股債券 (續)

可換股債券包括負債部分及換股權衍生工具 (續)

在其後期間，可換股債券之負債部分乃以實際利率法按攤銷成本列賬。換股期權衍生工具連同其他嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值之變動乃於損益中確認。在其後期間，換股權衍生工具連同其他嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值之變動乃於損益中確認。

與發行可換股貸款票據有關之交易成本乃按其相對公平值之分配比例分配至負債及衍生部分。與衍生部分有關之交易成本即時自損益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

抵銷金融工具

當且僅當有合法可強制執行權利以抵銷已確認的金額且擬以淨額基準結算，或變現資產與清償負債的行為同時發生時，本集團的金融資產與負債抵銷，其淨額於綜合財務狀況表呈列。

撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時責任（法律或推定），且本集團可能須了結該責任，並可就該責任金額作出可靠估計，則撥備將予確認。

於計及有關責任的風險及不明朗因素後，撥備按了結報告期間末的現時責任所需代價的最佳估計計量。倘使用估計用以了結現時責任的現金流量計量撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值（如金錢時間值的影響屬重大）。

虧損性合約

虧損性合約項產生的現時責任確認及計量為撥備。當本集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在虧損性合約。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

以股份為基礎之付款交易

股權結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出的購股權

對僱員之股權結算以股份為基礎付款以該股權工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定之股權結算以股份為基礎付款公平值(不計及所有非市場歸屬條件)，於歸屬期間以直線法按照本集團估計最終歸屬之權益工具支銷，並相應增加權益(以股份為基礎之付款儲備)。於各報告期末，本集團根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其對預期歸屬的權益工具數目之估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，令累計開支反映經修訂之估計並於以股份為基礎之付款儲備作出相應調整。就在授出日期立即歸屬之購股權而言，授出之購股權之公平值立即於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備中確認之金額將轉撥至股本及股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於以股份為基礎付款儲備中確認之金額將撥入保留溢利(累計虧損)。

就購買貨品或服務而發行股權工具

與訂約方(僱員除外)之股權結算以股份為基礎之付款交易，以所收取貨品或服務之公平值計量，倘本集團不能可靠地估計該公平值，則按本集團已授出股權工具的公平值計量，並於該實體獲取貨品或交易對手提供服務之日期計量。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報之除稅前虧損不同，原因為應課稅溢利並不包括於其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目及其亦不包括無須課稅或不可扣稅之項目。本集團的即期稅項負債乃按於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅溢利可能可用作抵銷所有可扣減暫時差額時予以確認。若初次確認一項交易(業務合併除外)的其他資產及負債而產生暫時差額，而該差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認遞延稅項資產及負債。

與附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業的權益有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟本集團能夠控制暫時差額的回撥及暫時差額很大機會於可預見將來不會撥回除外。從與該等投資及權益相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產僅於達至充足應課稅溢利以用作抵銷暫時差額利益並預期可於可預見將來撥回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間末均會予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利用作收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期間的預期適用稅率計算，以報告期間末前已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映了符合本集團預期在報告期間末內收回或結算資產及負債之賬面值的做法的稅務後果。

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值可透過銷售全部收回，除非該假設被駁回。倘該投資物業可折舊，且其業務模型目標乃隨時間(而非透過出售)消耗投資物業內的絕大部分經濟利益時，該假設會被駁回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅有關及本集團擬以淨額基準結算即期稅項負債與資產，則可以抵銷遞延稅項資產與負債。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定使用權資產或租賃負債是否應佔稅項扣減。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。由於應用初始確認豁免，故有關使用權資產及租賃負債之暫時差異不會於初始確認時及租賃年期內確認。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟涉及在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

政府補助金

在合理地保證本集團會遵守政府補助金的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助金方會予以確認。

政府補助金在本集團將補助擬補償的相關成本確認為費用的期間按系統化的基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可用年期內基於系統合理基準轉撥至損益中。

與收入相關的政府補助金是抵銷已產生的支出或虧損或旨在給予本集團的即時財務支援（而無未來有關成本）的應收款項，於應收有關補助金的期間在損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制公積金計劃支付之款項於僱員提供服務而享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非香港財務報告準則另有要求或允許在資產成本中納入福利。

在扣除任何已支付的金額後，僱員應計福利（如工資及薪金、年假及病假）確認為負債。

公平值計量

在計量公平值時（本集團之以股份為基礎之付款交易、租賃交易、用於減值評估的持作出售物業及存貨可變現淨值以及物業、廠房及設備以及使用權資產之使用價值除外），本集團考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。

就非金融資產作公平值計量時，會計及市場參與者以最有效及最佳用途應用該項資產，或向另一名可按最有效及最佳用途應用該項資產之市場參與者出售該資產可取得之經濟利益。

本集團所用適用於有關情況，且有充足數據可供計量公平值、盡量運用有關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據的估值法。具體而言，本集團根據輸入數據之特色將公平值計量分類為三個級別如下：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量。
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別的直接或間接可觀察輸入數據得出之估值法計量。
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別的不可觀察輸入數據得出之估值法計量。

於報告期末，本集團透過審閱資產及負債各自之公平值計量，釐定按公平值計量之資產及負債之公平值層級之間是否存在經常性轉移。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計

於應用附註4所述本集團之會計政策時，董事須就未能於其他來源明確得悉之資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂估計期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間均予以確認。

運用會計政策之重要判斷

以下為董事在運用本集團之會計政策過程中作出之重要判斷（不包括涉及估計者（見下文）），該等判斷對綜合財務報表內確認之數額具有最為重大之影響。

(a) 持續經營及流動資金

對持續經營假設的評估，涉及董事於特定時間點就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。有關董事採納的持續經營假設，請參閱附註2。

(b) 投資物業遞延稅項

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團投資物業之持有業務模型為隨時間而非通過銷售消耗投資物業內的絕大部分經濟利益之模型。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面值的稅務後果計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源

下文載列有關未來的主要假設以及報告期間末估計不確定性的其他主要來源，其或會引致重大風險，以致需對下一財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 投資物業的公平值

本集團採用估值法（包括並非基於可觀察市場數據的輸入值），以估算投資物業的公平值。附註17提供有關釐定投資物業的公平值所採用的估值法、輸入數據及主要假設的詳細資料。於二零二一年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為人民幣5,075,502,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣5,159,166,000元）。

(b) 持作出售物業之估計可變現淨值

於釐定是否應對本集團持作出售物業作出撥備時，本集團會考慮當前市場環境及估計可變現淨值（即實際或估計售價減去估計完成根據現有資產結構及材料價格表所進行之開發成本及銷售必需的估計成本）。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出撥備。倘持作出售物業之實際可變現淨值因市況變化及／或預算發展成本大幅變動而少於預期，則或會導致重大減值虧損撥備（倘可變現淨值低於賬面值）。

如附註24所載，於二零二一年十二月三十一日，持作出售物業的賬面值約為人民幣7,091,240,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣7,109,134,000元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認持作出售物業撇減約人民幣109,561,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣117,345,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

(c) 存貨撥備

本集團管理層於報告期末檢討存貨賬齡，並就已確定不再適合在市場銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。確定陳舊存貨須估計存貨項目的可變現淨值，並判斷存貨項目的狀況。倘預期若干項目的可變現淨值低於其成本，則可能產生存貨撇減。於二零二一年十二月三十一日，本集團存貨的賬面值約為人民幣285,077,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣230,892,000元），扣除存貨累計撥備約人民幣9,811,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣9,239,000元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認存貨撇減約人民幣572,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。

(d) 貿易及其他應收款項減值

除具有重大未償還結餘或已發生信貸減值的債務人個別評估預期信貸虧損外，本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。本集團使用債務人賬齡來評估按不同業務分部分組的客戶的減值，原因為該等客戶包括大量小客戶，其根據合約條款具有代表客戶支付所有到期款項能力的共同風險特徵。所採用的撥備率乃基於各分部的歷史違約率，並考慮合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。隨著COVID-19疫情持續發展，難以預測其對本集團客戶的影響及彼等履行對本集團財務責任的能力。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於綜合損益及其他全面收益表作出額外減值支出。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

(d) 貿易及其他應收款項減值 (續)

於各報告日期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。不同違約率使用於不同業務的客戶。此外，具有重大結餘及信貸減值的應收款項將個別評估預期信貸虧損。

針對其他應收款項，本集團按個別基準釐定各債務人的預期信貸虧損。本集團根據歷史信貸虧損經驗及前瞻性資料以及對當前及報告日期的預測條件的評估，包括金錢時間值（倘適用）估計預期信貸虧損。於各報告期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易及其他應收款項的資料分別於附註44及27披露。

如附註27所披露，於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值約為人民幣237,925,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣248,140,000元），扣除虧損撥備約人民幣52,234,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣63,487,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，按金及其他應收款項的賬面值約為人民幣621,507,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣998,040,000元），扣除虧損撥備約人民幣86,277,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣93,798,000元）。

(e) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

物業、廠房及設備按直線法基準在其估計可使用年期內折舊。釐定可使用年期涉及管理層基於過往經驗的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的可使用年期，倘預期與原先估計出現差異，則有關差異或會影響該年度的折舊，而該估計將於未來期間變動。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

(f) 物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的減值評估

當有跡象顯示可能減值時，本集團釐定物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產有否減值。物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的減值虧損乃根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額的金額確認。物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的可收回金額根據使用價值計算方法及公平值減出售成本中的較高者釐定。該等計算須使用估計，如未來收益及貼現率。

於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值約為人民幣1,553,719,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,028,418,000元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認減值虧損約人民幣58,093,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣114,366,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，使用權資產的賬面值約為人民幣378,763,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣524,993,000元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認減值虧損約人民幣30,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。

於二零二一年十二月三十一日，其他非流動資產的賬面值約為人民幣2,824,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。截至二零二一年十二月三十一日止年度並未確認減值虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 收益

(i) 來自客戶合約收益分類

	截至二零二一年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
貨品及服務類型							
銷售：							
– 太陽能光伏產品	-	-	-	98,168	-	-	98,168
– 印刷產品	508,816	-	-	-	-	-	508,816
– 石化及其他相關產品	-	2,121,574	-	-	-	-	2,121,574
– 物業	-	-	667,115	-	-	-	667,115
– 液力機械	-	-	-	-	-	73,559	73,559
– 其他	-	-	-	-	-	9,370	9,370
物業管理服務	-	-	18,357	-	-	-	18,357
來自客戶合約收益總額	508,816	2,121,574	685,472	98,168	-	82,929	3,496,959
融資租賃收入	-	-	-	-	1,297	-	1,297
提供融資之利息收入	-	-	-	-	1,886	-	1,886
物業投資之租金收入	-	-	11,002	-	-	-	11,002
證券投資之股息	-	-	-	-	1,294	-	1,294
總收益	508,816	2,121,574	696,474	98,168	4,477	82,929	3,512,438
地區市場							
中國	190,025	2,068,229	685,472	98,168	-	82,929	3,124,823
美利堅合眾國(「美國」)	179,084	-	-	-	-	-	179,084
香港	36,055	15,454	-	-	-	-	51,509
歐洲國家	41,966	15,676	-	-	-	-	57,642
其他國家	61,686	22,215	-	-	-	-	83,901
總計	508,816	2,121,574	685,472	98,168	-	82,929	3,496,959

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約收益分類 (續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
貨品及服務類型							
銷售：							
— 太陽能光伏產品	-	-	-	108,543	-	-	108,543
— 印刷產品	440,527	-	-	-	-	-	440,527
— 石化及其他相關產品	-	2,050,713	-	-	-	-	2,050,713
— 物業	-	-	776,216	-	-	-	776,216
— 液力機械	-	-	-	-	-	69,632	69,632
加工服務							
— 太陽能光伏產品	-	-	-	894	-	-	894
物業管理服務	-	-	12,166	-	-	-	12,166
其他	-	-	-	-	997	37,521	38,518
來自客戶合約收益總額	440,527	2,050,713	788,382	109,437	997	107,153	3,497,209
融資租賃收入	-	-	-	-	616	-	616
提供融資之利息收入	-	-	-	-	1,537	-	1,537
物業投資之租金收入	-	-	14,069	-	-	-	14,069
證券投資之股息	-	-	-	-	1,780	-	1,780
其他	-	-	240	-	-	-	240
總收益	440,527	2,050,713	802,691	109,437	4,930	107,153	3,515,451
地區市場							
中國	173,629	2,040,224	788,382	109,437	-	107,153	3,218,825
美利堅合眾國(「美國」)	136,939	-	-	-	-	-	136,939
香港	35,414	-	-	-	997	-	36,411
歐洲國家	38,084	6,734	-	-	-	-	44,818
其他國家	56,461	3,755	-	-	-	-	60,216
總計	440,527	2,050,713	788,382	109,437	997	107,153	3,497,209

* 物業管理服務的收益隨著時間的推移而確認，進度使用產出法進行計量。物業管理服務費按月向租戶收取。本集團所有其他客戶合約收益均於某個時間點確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 收益 (續)

(ii) 分配至客戶合約的餘下履約責任的交易價格

於十二月三十一日分配至銷售物業餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及確認收益的預期時間如下:

	銷售物業	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	747,664	1,465,885
一年以上但兩年內	393,773	—
	<u>1,141,437</u>	<u>1,465,885</u>

除上述者外,所有本集團客戶合約的其他餘下履約責任的原預期期限為一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許,分配至該等未履行合約的交易價格並未披露。

7. 營運分部

本集團透過各分部管理其業務,該等分部由不同業務線組織而成。就有關資源分配及表現評估向本集團之執行董事(即首席經營決策者(「首席經營決策者」))匯報的資料乃按此基準編製。本集團已根據香港財務報告準則第8號經營分部識別以下五個報告分部:

- 印刷:銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品
- 貿易及物流:貿易、物流及供應鏈管理
- 物業開發及投資:物業開發及投資、物業管理服務
- 太陽能光伏:銷售及製造太陽能光伏產品及提供其加工服務
- 金融服務:由透過放款服務提供融資;透過融資租賃提供融資;提供證券經紀服務及於股本證券、基金、債券的投資活動及資產管理服務及其他相關服務組成

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 營運分部 (續)

除上述列示的構成報告分部的各經營分部以外，本集團還擁有其他經營分部，包括於截至二零二零年十二月三十一日止年度於中國提供酒店服務、百貨店業務以及銷售及製造液力機械。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團停止提供酒店服務及百貨店業務。該等分部概不符合釐定報告分部之量化準則。因此，全部上述經營分部分類為「全部其他分部」。

分部收益及業績

以下為按報告分部呈列之本集團收益及業績分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益								
來自外部客戶的收益	508,816	2,121,574	696,474	98,168	4,477	3,429,509	82,929	3,512,438
分部虧損	(29,176)	(6,188)	(550,455)	(96,630)	(12,862)	(695,311)	(17,532)	(712,843)
未分配金額								
可換股債券之公平值變動 — 衍生部分								33
企業行政費用								(16,661)
其他收益及虧損淨額								(2,966)
財務費用								(1,097,345)
分佔聯營公司業績								515
本集團之除稅前虧損								(1,829,267)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益								
來自外部客戶的收益	440,527	2,050,713	802,691	109,437	4,930	3,408,298	107,153	3,515,451
分部 (虧損) 溢利	(65,433)	6,730	(467,140)	(167,169)	(11,553)	(704,565)	(47,965)	(752,530)
未分配金額								
可換股債券之公平值變動 — 衍生部分								4,697
企業行政費用								(56,313)
企業其他收入								28,948
財務費用								(898,708)
出售附屬公司收益								22,393
其他收益及虧損								(479)
分佔聯營公司業績								518
本集團之除稅前虧損								(1,651,474)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 營運分部 (續)

分部收益及業績 (續)

營運分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策一致。

分部業績代表各營運分部的損益，並未分配來自可換股債券之公平值變動—衍生部分產生之損益、企業行政費用、企業其他收入、財務費用、出售附屬公司收益、未分配其他收益及虧損。分部業績之計量乃向首席經營決策者呈報以用於資源分配和績效評估。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：									
年內物業、廠房及設備之折舊	28,188	7,532	17,851	26,364	221	80,156	16,188	934	97,278
年內使用權資產之折舊	9,991	3,896	1,145	1,765	13	16,810	4,458	1,747	23,015
年內添置非流動資產	34,974	2,171	190,847	151,142	2,824	381,958	273,047	3,484	658,489
就以下各項確認減值虧損 (減值撥回)									
— 貿易應收款項	682	-	-	(11,902)	-	(11,220)	-	-	(11,220)
— 其他應收款項	-	-	(7,521)	-	-	(7,521)	-	-	(7,521)
— 物業、廠房及設備	-	-	-	52,863	-	52,863	5,230	-	58,093
— 使用權資產	-	-	-	-	30	30	-	-	30
出售物業、廠房及設備之 (收益) 虧損	(805)	1	59	-	5	(740)	(30,623)	-	(31,363)
訴訟撥備	-	-	21,699	-	-	21,699	-	-	21,699
提早終止租賃之虧損	-	-	-	-	-	-	111	-	111
投資物業之公平值虧損	-	-	372,744	-	-	372,744	-	-	372,744
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	1,929	1,929	-	-	1,929
出售按公平值計入其他全面收益之									
— 債務工具虧損	-	-	-	-	3,300	3,300	-	-	3,300
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(274)	(826)	(384)	(558)	(56)	(2,098)	(5)	(6)	(2,109)
其他應收款項撇銷	-	-	-	144	4,955	5,099	1,149	6	6,254
來自融資租賃應收款項之利息收入	-	-	-	-	(1,297)	(1,297)	-	-	(1,297)
存貨撇減	-	572	-	-	-	572	-	-	572
持作出售物業撇減	-	-	109,561	-	-	109,561	-	-	109,561

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 營運分部 (續)

其他分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	太陽能光伏 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	報告分部 總計 人民幣千元	全部其他 分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：									
年內物業、廠房及設備之折舊	33,218	7,337	19,751	26,359	286	86,951	14,483	1,296	102,730
年內使用權資產之折舊	10,037	11,611	1,226	1,560	22	24,456	6,355	16,921	47,732
年內添置非流動資產	109,590	2,029	195,171	222,533	10	529,333	392,470	309	922,112
年內透過收購附屬公司添置非流動資產	-	-	12	-	-	12	-	-	12
商譽減值	-	-	-	-	8,087	8,087	-	-	8,087
就以下各項確認之減值虧損									
— 貿易應收款項	1,598	-	-	12,300	-	13,898	-	-	13,898
— 其他應收款項	-	-	73,807	-	1,051	74,858	-	-	74,858
— 應收貸款及利息	-	-	-	-	11,525	11,525	-	-	11,525
— 物業、廠房及設備	20,269	-	-	87,472	-	107,741	6,625	-	114,366
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	172	-	(336)	(268)	21	(411)	243	(140)	(308)
投資物業之公平值虧損	-	-	175,975	-	-	175,975	-	-	175,975
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	-	(231)	-	-	(705)	(936)	-	-	(936)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益	-	-	-	-	(1,142)	(1,142)	-	-	(1,142)
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(233)	(924)	(216)	-	(2,717)	(4,090)	(4,451)	(351)	(8,892)
來自融資租賃應收款項之利息收入	-	-	-	-	(616)	(616)	-	-	(616)
來自應收貸款之利息收入	-	-	-	-	(1,537)	(1,537)	-	-	(1,537)
訴訟撥備	-	-	31,574	-	-	31,574	-	-	31,574
持作出售物業撇減	-	-	117,345	-	-	117,345	-	-	117,345

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 營運分部 (續)

分部資產及負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部資產		
印刷	679,128	686,949
貿易及物流	814,613	513,718
物業開發及投資	12,731,754	13,133,132
太陽能光伏	657,722	769,608
金融服務	103,166	145,375
	14,986,383	15,248,782
全部其他分部	395,265	1,329,908
未分配資產	354,102	413,842
綜合總資產	15,735,750	16,992,532
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部負債		
印刷	921,077	845,629
貿易及物流	414,826	340,060
物業開發及投資	13,106,878	9,867,782
太陽能光伏	707,634	907,378
金融服務	81,428	70,250
	15,231,843	12,031,099
全部其他分部	684,194	1,778,022
未分配負債	664,581	2,067,284
綜合總負債	16,580,618	15,876,405

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

- 除企業資產外，所有資產獲分配至經營分部；及
- 除企業負債外，所有負債獲分配至經營分部。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 營運分部 (續)

分部資產及負債 (續)

地區資料

本集團的經營主要分佈在香港、中國和美國。

本集團來自外部客戶的收益資料乃基於客戶的地點呈列。有關本集團非流動資產的資料乃基於有關集團實體的經營位置呈列。下表載列來自外部客戶的收益及非流動資產的地理位置資料：

	來自外部客戶的收益		非流動資產*	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國	3,137,122	3,233,750	7,131,857	7,900,863
美國	179,084	136,939	94	130
香港	54,689	39,728	3,693	5,909
歐洲國家	57,642	44,818	—	—
其他國家	83,901	60,216	—	—
	<u>3,512,438</u>	<u>3,515,451</u>	<u>7,135,644</u>	<u>7,906,902</u>

* 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

本集團擁有多元化的客戶基礎，於本年度及過往年度，概無客戶與本集團的交易超過本集團收益的10%。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	31,363	308
匯兌收益(虧損)淨額	10	(1,721)
提早終止租賃之虧損	(111)	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動(虧損)收益	(1,929)	936
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之(虧損)收益	(3,300)	1,142
遞延代價之公平值變動(附註36)	(23,498)	—
	<u>2,535</u>	<u>665</u>

9. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	2,109	8,892
政府補助(附註a)	—	4,005
代理費收入(附註b)	—	27,038
遞延收入攤銷(附註37)	451	—
其他(附註c)	8,030	25,078
	<u>10,590</u>	<u>65,013</u>

附註：

- 於二零二零年，該款項為香港特別行政區政府就保就業計劃(「保就業計劃」)授出之現金補助，作為針對COVID-19疫情減免措施之一部分。來自保就業計劃的補助收入涵蓋二零二零年六月至二零二零年八月期間及二零二零年九月至二零二零年十一月期間。
- 於二零二零年，該款項為代表一名第三方在中國購買一幅地塊及一棟樓宇所得的一次過代理費收入。
- 該金額指來自印刷業務以及貿易及物流業務的廢料銷售。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 財務費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借款及其他借款利息	1,348,798	1,060,814
租賃負債利息	1,120	6,065
來自直接控股公司之免息借款之估算利息	5,123	2,346
可換股債券之實際利息支出(附註35)	120,762	125,986
公司債券之實際利息支出	7,854	8,407
其他財務費用	21,206	22,019
	1,504,863	1,225,637
減：資本化為在建投資物業／供銷售發展中物業／在建工程之 利息開支(附註)	(407,518)	(326,929)
	1,097,345	898,708

附註：截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，一般借款之借款成本乃通過資本化年利率10%資本化為合資格資產的開支。

11. 所得稅(抵免)開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	983	—
中國企業所得稅	23,287	4,057
中國土地增值稅	9,089	17,663
其他司法權區	9	351
	33,368	22,071
以往期間之超額撥備：		
中國企業所得稅	(836)	(1,558)
遞延稅項(附註38)	(77,614)	(42,143)
	(45,082)	(21,630)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 所得稅(抵免)開支 (續)

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。香港其他集團實體的溢利倘不符合利得稅兩級制的要求，則繼續按統一稅率16.5%繳稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於本年度及過往年度的稅率為25%。

其他司法權區稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

中國的土地增值稅是對本集團開發的待售物業徵收的，就土地價值增值按30%至60%的累進稅率徵收，根據適用法規，土地增值是根據物業銷售收入減去可扣除支出(包括土地使用權成本、借款成本和所有物業開發支出)計算。

年內稅項(抵免)開支與根據綜合損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前虧損	(1,829,267)	(1,651,474)
除稅前溢利之名義稅項，按適用於有關司法權區溢利的稅率計算	(392,921)	(364,170)
就稅收目的而言，不可扣減開支之稅項影響	24,385	30,831
就稅收目的而言，毋需課稅收入之稅項影響	(1,782)	(8,393)
未確認之可扣減暫時差異之稅項影響	42,596	89,687
未確認之稅項虧損之稅項影響	269,988	215,426
終止確認以往確認之遞延稅項資產	6,656	-
動用以往未確認之稅項虧損	(2,257)	(1,116)
過往期間超額撥備	(836)	(1,558)
中國土地增值稅	9,089	17,663
所得稅抵免	(45,082)	(21,630)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 分類為持作出售的資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,279	2,279
使用權資產	56,860	56,860
分類為持作出售的總資產	59,139	59,139

於二零二零年十一月二十日，本公司附屬公司大連液力機械有限公司（「大連液力」）與地方當局訂立協議，以出售包括物業、廠房及設備以及使用權資產等一組資產，現金代價為人民幣142,420,000元。扣除若干行政費用約人民幣5,200,000元後，所得款項淨額將約為人民幣137,220,000元。預期出售所得款項淨額將超過相關資產的賬面淨值，因此，未確認減值虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於超出本集團控制的若干事件，上述出售事項尚未完成。由於本集團仍致力於出售一組資產（包括物業、廠房及設備以及使用權資產），且該交易仍很可能於一年內完成，因此該組資產（包括物業、廠房及設備以及使用權資產）繼續分類為持作出售資產並於綜合財務狀況表單獨呈列。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

13. 年度虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
董事酬金(附註14)	11,755	11,080
員工成本，不包括董事酬金：		
—薪金、工資及其他福利	196,178	246,384
—退休福利計劃供款	26,701	14,271
總員工成本	234,634	271,735
投資物業之租金收入：		
投資物業之總租金收入	(11,002)	(14,069)
減：年內賺取租金收入之投資物業產生的直接經營開支	912	1,165
	(10,090)	(12,904)
核數師酬金		
—審核服務	3,190	3,251
—非審核服務	5	24
訴訟撥備	21,699	31,574
確認為開支的存貨成本	2,673,679	2,584,788
確認為開支的物業成本	644,228	772,353
持作出售物業之撇減(於銷售及服務成本中入賬)	109,561	117,345
存貨撇減(於銷售及服務成本中入賬)(附註)	572	—
其他應收款項撇銷	6,254	—
物業、廠房及設備折舊	97,278	102,730
使用權資產折舊	23,015	47,732
研發開支	11,349	9,280

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於中國石油產品罐洩漏，董事對本集團貿易及物流分部的存貨已進行審查並釐定其中部分存貨賬面值約人民幣572,000元(二零二零年十二月三十一日：無)被撇銷並確認為存貨撇銷。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬

董事及主要行政人員

下列為已付或應付各董事及主要行政人員之薪酬：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
孟先生(主席)	-	6,450	-	15	6,465
張擘女士(行政總裁)	-	2,263	-	54	2,317
張世峰先生(附註b)	-	1,073	-	87	1,160
閻銳杰先生(附註b)	-	327	-	10	337
黃秀梅女士(附註c)	-	502	-	-	502
包麗敏女士(附註d)	-	74	-	-	74
獨立非執行董事					
鄭柏林先生	300	-	-	-	300
沈若雷先生	300	-	-	-	300
潘治平先生	300	-	-	-	300
	<u>900</u>	<u>10,689</u>	<u>-</u>	<u>166</u>	<u>11,755</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

董事及主要行政人員 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
孟先生(主席)	-	6,766	-	9	6,775
張擘女士(行政總裁)	-	2,069	-	52	2,121
黃秀梅女士(附註c)	-	423	-	-	423
包麗敏女士(附註d)	-	110	-	-	110
郭頌先生(副行政總裁)(附註e)	-	277	-	-	277
曾紅波先生(附註f)	-	445	-	5	450
獨立非執行董事					
鄭柏林先生	308	-	-	-	308
沈若雷先生	308	-	-	-	308
潘治平先生	308	-	-	-	308
	<u>924</u>	<u>10,090</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>11,080</u>

於本年度及過往年度，並無主要行政人員或任何董事放棄任何薪酬。

於本年度及過往年度，本集團概無支付任何薪酬予任何董事，作為加入本集團或加入本集團時的獎金或作為離職補償。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

董事及主要行政人員 (續)

附註：

- (a) 酌情花紅乃參考董事個人表現及本集團總體業績而釐定。
- (b) 於二零二一年六月十七日獲委任。
- (c) 於二零二零年二月二十七日獲委任為執行董事並於二零二一年六月十七日辭任。
- (d) 於二零二零年四月十四日獲委任為執行董事並於二零二一年六月十七日辭任。
- (e) 於二零二零年二月二十七日辭任。
- (f) 於二零二零年四月十四日辭任。

上述執行董事之薪酬與彼等為管理本公司及本集團的事務而提供之服務有關。

上述獨立非執行董事之薪酬與彼等作為董事提供之服務有關。

僱員

本集團五名最高薪酬人士中，包括三名（二零二零年十二月三十一日：兩名）董事，彼等的薪酬於上文披露。本年度兩名（二零二零年十二月三十一日：三名）非董事人士之薪酬披露如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他津貼	2,105	3,667
退休福利計劃供款	30	115
	<u>2,135</u>	<u>3,782</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

僱員 (續)

彼等之薪酬範圍如下：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
500,001港元至1,000,000港元 (截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度分別相當於約人民幣417,000元至人民幣833,000元及人民幣427,500元至人民幣855,000元)	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元 (截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度分別相當於約人民幣833,001元至人民幣1,250,000元及人民幣855,001元至人民幣1,282,000元)	—	2
1,500,001港元至2,000,000港元 (截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度分別相當於約人民幣1,250,001元至人民幣1,667,000元及人民幣1,282,001元至人民幣1,709,000元)	1	1
	<u>2</u>	<u>3</u>

15. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算得出：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司股東應佔年度虧損)	<u>(1,778,008)</u>	<u>(1,573,818)</u>
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>61,543,075</u>	<u>61,543,075</u>

每股攤薄虧損之計量方法並無假設轉換本公司尚未轉換之可換股債券，原因為該等債券之假設轉換將對截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度有反攤薄影響。

每股攤薄虧損之計量方法並無假設行使本公司購股權，原因為該等購股權之行使價於兩個年度較股份之平均市價高。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零二零年一月一日	1,066,958	846,310	46,055	76,135	40,402	967,526	3,043,386
添置	770	42,438	3,745	4,540	4,335	295,684	351,512
收購附屬公司(附註44(a))	-	-	-	12	-	-	12
轉撥至持作出售資產	(4,840)	-	-	-	-	-	(4,840)
出售	-	(19,455)	(2,584)	(475)	(5,451)	(744)	(28,709)
出售附屬公司(附註44(b))	-	-	(142)	(262)	(10)	(114,550)	(114,964)
匯兌調整	(13,212)	(17,505)	(701)	(2,631)	(554)	(3,235)	(37,838)
於二零二零年十二月三十一日	1,049,676	851,788	46,373	77,319	38,722	1,144,681	3,208,559
添置	4,416	46,228	1,137	1,800	455	411,311	465,347
重新分類	-	(158)	3,164	(2,989)	(17)	-	-
出售	(72,563)	(11,658)	(397)	(719)	(929)	-	(86,266)
轉撥至投資物業(附註17)	(157,467)	-	-	-	-	-	(157,467)
出售附屬公司(附註45(b))	-	(15,624)	-	-	-	(612,703)	(628,327)
匯兌調整	6,300	7,824	190	919	100	-	15,333
於二零二一年十二月三十一日	830,362	878,400	50,467	76,330	38,331	943,289	2,817,179
累計折舊及減值							
於二零二零年一月一日	277,317	605,219	36,659	62,039	26,302	7,866	1,015,402
年內撥備	43,929	43,224	4,279	5,933	5,365	-	102,730
轉撥至持作出售資產	(2,561)	-	-	-	-	-	(2,561)
出售	-	(18,730)	(2,595)	(396)	(2,478)	-	(24,199)
出售附屬公司(附註44(b))	-	-	(72)	(94)	(4)	-	(170)
已確認減值虧損	43,810	70,556	-	-	-	-	114,366
匯兌調整	(7,052)	(15,030)	(662)	(2,240)	(443)	-	(25,427)
於二零二零年十二月三十一日	355,443	685,239	37,609	65,242	28,742	7,866	1,180,141
年內撥備	45,808	37,979	4,812	4,707	3,972	-	97,278
重新分類	-	(17)	651	(629)	(5)	-	-
出售	(11,787)	(11,641)	(199)	(608)	(513)	-	(24,748)
出售附屬公司(附註45(b))	-	(5,368)	-	-	-	-	(5,368)
轉撥至投資物業(附註17)	(51,431)	-	-	-	-	-	(51,431)
已確認減值虧損	12,953	38,087	1,430	1,370	235	4,018	58,093
匯兌調整	3,817	4,813	28	749	88	-	9,495
於二零二一年十二月三十一日	354,803	749,092	44,331	70,831	32,519	11,884	1,263,460
賬面值							
於二零二一年十二月三十一日	<u>475,559</u>	<u>129,308</u>	<u>6,136</u>	<u>5,499</u>	<u>5,812</u>	<u>931,405</u>	<u>1,553,719</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>694,233</u>	<u>166,549</u>	<u>8,764</u>	<u>12,077</u>	<u>9,980</u>	<u>1,136,815</u>	<u>2,028,418</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目乃經考慮估計剩餘價值後於其估計可使用年期內以直線法按以下期間折舊：

樓宇	20至50年
廠房及機器	10至15年
傢具及固定裝置	5至10年
電腦及辦公室設備	5至6年
汽車	5至6年

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有樓宇均位於中國並以中期租賃持有。

當有跡象表明可能發生減值或撥回減值時，就物業、廠房及設備以及使用權資產以單個現金產生單位為基礎進行減值或撥回減值審核。現金產生單位為單個廠房或實體。單個廠房或實體的賬面值與現金產生單位的可收回金額進行比較。現金產生單位的可收回金額是根據公平值減出售成本及使用價值的較高者計算。使用價值計算依據管理層批准的五年期財務預算，採用稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量使用零增長率進行外推，直至相關物業、廠房及設備的預期可使用年期結束。用於減值測試的其他重要假設包括預期產品銷售、產品成本及相關費用。管理層根據歷史經驗及對市場發展的預測確定此等重要假設。此外，本集團採用能夠反映相關現金產生單位的特定風險的稅前利率介乎**15.47%**至**15.55%**（二零二零年十二月三十一日：**10.6%**至**10.9%**）為折現率。上述假設用以分析經營分部內各現金產生單位的可收回金額。

於釐定本集團公平值減若干物業、廠房及設備以及使用權資產的出售成本時，採用市場法或折舊重置成本法（如適用）。物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值計量分類為公平值層級的第三級。

根據上述審核結果，本集團太陽能分部的若干樓宇確認減值虧損約人民幣**12,953,000**元（二零二零年十二月三十一日：人民幣**37,185,000**元）。此外，本集團太陽能分部、印刷分部及其他分部下的酒店業務的若干廠房及機器分別確認減值虧損約人民幣**36,970,000**元、零及人民幣**1,117,000**元（二零二零年十二月三十一日：人民幣**50,287,000**元及人民幣**20,269,000**元以及零）。此外，本集團太陽能分部及其他分部的其他固定資產分別確認減值虧損約人民幣**2,940,000**元及人民幣**4,113,000**元。

物業、廠房及設備之總賬面值達人民幣**499,341,000**元（二零二零年十二月三十一日：人民幣**707,670,000**元），於二零二一年十二月三十一日已作抵押以擔保本集團之應付票據及借款（附註48）。位於東莞的一幅賬面值約人民幣**7,314,000**元（二零二零年：無）的土地被保留進行強制拍賣。詳情載於附註30(a)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	397,000	4,466,150	4,863,150
添置	731	493,798	494,529
出售	(3,047)	—	(3,047)
投資物業之公平值變動	(27,393)	(148,582)	(175,975)
透過出售附屬公司出售 (附註45(b))	(19,491)	—	(19,491)
於二零二零年十二月三十一日	347,800	4,811,366	5,159,166
添置	—	183,044	183,044
轉撥自物業、廠房及設備	106,036	—	106,036
投資物業之公平值變動	(15,900)	(356,844)	(372,744)
於二零二一年十二月三十一日	437,936	4,637,566	5,075,502

所有該等投資物業乃於中國以中期租賃持有。

本集團投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日及於重新分類日期之公平值乃基於利駿行測量師有限公司於該日期進行的估值得出。該估值師為與本集團概無關連之獨立合資格估值師公司，並具備適當資格，且對相關地點之同類物業有近期估值經驗。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團將一項公平值約為人民幣106,036,000元的物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業，原因為向另一方訂立經營租賃而改變用途。

出於財務報告目的，投資物業按公平值計量。在估計投資物業的公平值時，本集團採用可用的市場可觀察數據。本集團聘請獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師密切合作，並為該模型建立合適的估價法及輸入數據。本集團採用的估價法包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計投資物業的公平值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

在估計該等投資物業公平值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之已竣工投資物業乃按公平值約人民幣276,300,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣293,100,000元）列賬及在建投資物業的公平值為人民幣4,637,566,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣4,811,366,000元）已作抵押以擔保本集團之應付票據及借款（附註48）。

於二零二一年十二月三十一日，已竣工投資物業之公平值約人民幣437,936,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣347,800,000元）按收入法或市場比較法達致，而就租賃地區而言，該等物業的所有可供租用單位的平均每月租金乃由投資者就該等類型物業預期的市場收益率作評估及貼現。平均每月租金乃就該等物業所有可供租用單位經參考與承租人訂立的現有租賃協議後評估。貼現率乃經參考自分析相若商業物業的銷售及租賃資料產生的收益率後釐定，並經調整以計及物業投資者的市場期望，以反映與本集團的投資物業相關的特定因素。至於空置地點，公平值乃參考同一地區的相若物業之價格市場證據而達致。

於二零二一年十二月三十一日，總公平值約人民幣4,281,566,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣4,451,666,000元）的在建投資物業按剩餘法達致，而總開發價值乃經參考於同一地點及狀況的相若物業之交易價格的市場證據而釐定。有關估值已進一步考慮於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的剩餘建築成本及費用以及發展商溢利率。

於二零二一年十二月三十一日，其餘在建投資物業之公平值約人民幣356,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣359,700,000元），管理層已審閱樓宇的施工情況及有關投資物業的結構，並認為於相關初步施工階段並無可用的市場銷售可供比較資料。因此，該公平值乃參考土地現有用途的市值，加上現有建築成本並減去物質損耗及所有相關形式的報廢及優化的扣減而達致。

於二零二一年八月，因拖欠一筆銀行借款，營口法院宣佈執行凍結並保存位於大連市於二零二一年十二月三十一日公平值約人民幣1,950,400,000元的在建商業投資物業。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的本集團投資物業及公平值層級資料的詳情如下：

	第三級 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	5,013,702	5,013,702
位於中國之住宅單位	61,800	61,800
	<u>5,075,502</u>	<u>5,075,502</u>

	第三級 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	5,093,166	5,093,166
位於中國之住宅單位	66,000	66,000
	<u>5,159,166</u>	<u>5,159,166</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

經常性公平值計量

下表所示為如何釐定該等投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的公平值(特別是所採用的估值法及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度對公平值計量進行分類的公平值層級(第一至三級)。

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元				
位於中國上海市閘行區之 在建商業投資物業	2,331,166	2,499,666	第三級	剩餘法	<p>剩餘法:</p> <p>每平方米市場單位售價人民幣 37,600元至43,100元 (二零二零年十二月三十一日: 每平方米市場單位售價人民幣 31,500元至49,400元)</p> <p>估計竣工成本約為人民幣 603,362,500元(二零二零年 十二月三十一日:人民幣 560,149,496元)</p> <p>發展商預期溢利率為10% (二零二零年十二月三十一日: 10%)</p>	<p>市場單位售價大幅增加將導致公 平值大幅增加,反之亦然</p> <p>竣工成本大幅增加將導致公平值 大幅減少,反之亦然</p> <p>預期溢利輕微上升將導致公平值 大幅下跌,反之亦然</p>
位於中國遼寧省大連市 沙河口區體壇路與中山路交界 東南側之在建商業投資物業	1,950,400	1,952,000	第三級	剩餘法	<p>每平方米市場單位售價人民幣 17,900元至19,300元 (二零二零年十二月三十一日: 人民幣17,300元至23,500元)</p> <p>估計竣工成本約為人民幣 342,484,000元 (二零二零年十二月三十一日: 人民幣352,500,000元)</p> <p>發展商預期溢利率為10% (二零二零年十二月三十一日: 10%)</p>	<p>市場單位售價大幅增加將導致公 平值大幅增加,反之亦然</p> <p>竣工成本大幅增加將導致公平值 大幅減少,反之亦然</p> <p>預期溢利輕微上升將導致公平值 大幅下跌,反之亦然</p>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

經常性公平值計量 (續)

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二一年十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年十二月三十一日 人民幣千元				
位於中國遼寧省大連市中山區三八廣場4號之已竣工商業投資物業	214,500	227,100	第三級	收入法	根據現有租約，平均每月租金為每平方米人民幣61至196元 (二零二零年十二月三十一日：每平方米價值人民幣61至175元)。 市場回報率為4.2%至4.6% (二零二零年十二月三十一日：4%)。	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然 市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦花園之已竣工商業投資物業	9,700	10,100	第三級	收入法/市場比較法	收入法：根據現有租約，平均每月租金為每平方米人民幣8元 (二零二零年十二月三十一日：人民幣8元) 市場回報率：4.0% (二零二零年十二月三十一日：3.8%至7.4%) 市場比較法：市場單位售價：每平方米人民幣4,800元 (二零二零年十二月三十一日：人民幣5,000元至6,000元)	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然 市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然 市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省鞍魚圈區昆侖大街中段之已竣工商業投資物業	45,900	44,600	第三級	收入法/市場比較法	收入法：根據現有租約，平均每月租金為每平方米人民幣13至83元 (二零二零年十二月三十一日：人民幣27元) 市場回報率：7.4% (二零二零年十二月三十一日：6.4%至7.4%) 市場比較法：市場單位售價為每平方米人民幣7,000元 (二零二零年十二月三十一日：人民幣6,000元)	每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然 市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加，反之亦然 市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

經常性公平值計量 (續)

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二一年十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年十二月三十一日 人民幣千元				
位於中國廣東省深圳市之 已竣工住宅投資物業	61,800	66,000	第三級	收入法/市場比較法	<p>收入法：平均每月租金每平方米人民幣102至110元(二零二零年十二月三十一日：人民幣102元)</p> <p>市場回報率為3.0% (二零二零年十二月三十一日：4.2%)</p> <p>市場比較法：市場單位售價為每平方米人民幣34,900元至人民幣35,900元(二零二零年十二月三十一日：人民幣37,500元至人民幣38,600元)</p>	<p>每月租金大幅增加將導致公平值大幅增加·反之亦然</p> <p>市場回報率輕微下跌將導致公平值大幅增加·反之亦然</p> <p>市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加·反之亦然</p>
位於中國遼寧省大連市甘井子區 之在建商業投資物業	356,000	359,700	第三級	市場比較法	<p>市場單位售價為每平方米人民幣520元至人民幣5,610元 (二零二零年十二月三十一日：人民幣500元至人民幣5,604元)</p>	<p>市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加·反之亦然</p>
位於中國江蘇省的 已竣工工業投資物業	106,036	-	第三級	市場比較法	<p>市場單價為每平方米人民幣1,700至3,000元(二零二零年十二月三十一日：無)</p>	<p>市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加·反之亦然</p>
	<u>5,075,502</u>	<u>5,159,166</u>				

上述所採納的所有市場單位售價及租金均在計及位置、面積因素、佈局及樓面後釐定。

於本年度及過往年度，三個公平值層級之間並無轉換。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

18. 商譽

人民幣千元

成本	
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	<u>13,933</u>
減值	
於二零二零年一月一日	5,846
年內確認之減值虧損	<u>8,087</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日	<u>13,933</u>
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>—</u>

就減值測試而言，商譽已根據金融服務業務分配至一個個別現金產生單位。截至二零二零年十二月三十一日止年度，商譽已全數減值。

19. 其他非流動資產

人民幣千元

成本	
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	—
添置	<u>2,824</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>2,824</u>

該結餘指於香港一家私人會所之會籍。該會籍擁有無限期使用年期。

於二零二一年十二月三十一日，會籍約人民幣2,824,000元（二零二零年十二月三十一日：無）於報告期末按成本減累計減值列賬。董事基於相同會籍的近期市場價格評估會籍的減值。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 於一間聯營公司之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資一間聯營公司之成本	18,000	18,000
分佔收購後溢利及其他全面收入	12,246	11,731
總計	30,246	29,731

本集團聯營公司於報告期間末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持所有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
遼寧北方金融資產交易中心有限公司	中國	中國	20%	20%	20%	20%	理財產品、債券產品、委託信用權產品及物流金融類產品之交易

21. 於一間合營企業之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資一間合營企業之成本	—	—

本集團各合營企業於報告期間末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持所有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
南京保恒房地產開發有限公司 (附註)	中國	中國	51%	51%	50%	50%	暫無業務

附註：

於二零一九年四月二十六日，本公司的間接全資附屬公司華君地產集團有限公司與獨立第三方恒大地產集團（南京）置業有限公司訂立戰略合作框架協議（「戰略協議」），內容有關南京保恒房地產開發有限公司（「南京保恒」）的成立及注資。根據戰略協議所列的若干條款及條件，南京保恒的相關活動須經過所有合營企業夥伴的一致批准。南京保恒由本集團及另一合營企業夥伴共同控制，因此，其入賬列作本集團的合營企業。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無發現合作框架發生變動。

由於合營企業於兩個財政年度並未開始業務，於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無於損益確認應佔溢利／虧損（二零二零年十二月三十一日：無）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

22. 物業、廠房及設備之按金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
購買以下按金：		
— 廠房及機器	<u>40,959</u>	<u>62,680</u>
分析如下：		
— 非即期	<u>40,959</u>	<u>62,680</u>

於二零二一年十二月三十一日，購買或改裝廠房及機器之按金的賬面值包括：

- (a) 購買將用於在中國的印刷分部及太陽能光伏分部的機器及其他設備之按金合共約人民幣9,407,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣32,063,000元）。
- (b) 購買或改裝將用於其太陽能光伏製造分部及印刷分部的若干生產線及相關設備之按金合共約人民幣23,247,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣30,617,000元）。
- (c) 將用於在中國的印刷分部以及貿易及物流分部的廠房及物業建設項目之按金合共約人民幣8,305,000元（二零二零年：無）。

23. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上市股權證券，按公平值計（附註a）	8,667	6,766
上市基金投資，按公平值計（附註b）	4,068	3,769
非上市基金投資，按公平值計（附註c）	23,001	28,998
上市債券投資，按公平值計（附註d）	—	3,282
總計	<u>35,736</u>	<u>42,815</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

23. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具 (續)

分類為：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產	35,736	39,533
按公平值計入其他全面收益之債務工具	—	3,282
總計	35,736	42,815

分析為：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產		
於香港上市	8,667	6,766
於海外上市	4,068	3,769
於海外未上市	23,001	28,998
	35,736	39,533
即期	12,735	10,535
非即期	23,001	28,998
總計	35,736	39,533
按公平值計入其他全面收益之債務工具		
於海外上市	—	3,282
非即期	—	3,282

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

23. 按公平值計入損益之金融資產／按公平值計入其他全面收益之債務工具 (續)

附註：

- (a) 上市股權證券的公平值計量以於各自的股票交易市場上市的股權報價為基礎。公平值乃按第一級公平值計量方法(定義見附註44(c))計量。
- (b) 上市基金投資的公平值計量以對手方金融機構提供的參考價格為基礎。公平值乃按第二級公平值計量方法(定義見附註44(c))計量。
- (c) 非上市基金投資的公平值計量基礎包括第三方提供的報價，其意味使用不可觀察市場資料作為重大輸入數據。公平值乃按第三級公平值計量方法(定義見附註44(c))計量。
- (d) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以代價約人民幣4,255,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣23,404,000元)出售債券投資，而累計公平值虧損約人民幣3,300,000元(二零二零年十二月三十一日：收益人民幣1,142,000元)自投資重估儲備重新分類至損益。

於二零二零年十二月三十一日，該等上市債券投資的實際年利率為8.8%(二零二一年：無)。上市債券投資的公平值乃按第一級公平值計量方法(定義見附註44(c))計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 持作出售物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作出售的已竣工物業	2,201,029	2,273,059
發展中待售物業	4,890,211	4,836,075
	7,091,240	7,109,134
將於一年後變現之物業	1,713,406	4,830,916

所有上述持作出售物業將於本集團一般經營週期內出售，因此，其已分類為流動資產。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有上述土地及物業位於中國及根據中期或長期租約持有。

於二零二一年十二月三十一日，賬面總值約人民幣5,953,809,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣5,649,364,000元）之持作出售物業已抵押，以為本集團之應付票據及借款作擔保（附註48）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，持作出售物業撇減至其可變現淨值約人民幣109,561,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣117,345,000元）已於損益確認。

25. 存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
原材料	59,306	56,164
在製品	18,817	15,115
製成品	206,954	159,613
	285,077	230,892

於二零二一年十二月三十一日，賬面總值為約人民幣10,000,000元（二零二零年：人民幣10,036,000元）的存貨已抵押，以為本集團之應付票據及借款作擔保（附註48）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 使用權資產及租賃負債

(i) 使用權資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
土地	340,638	479,898
樓宇	8,342	12,794
廠房及機器	29,813	32,301
減：累計減值	(30)	—
	<u>378,763</u>	<u>524,993</u>

於二零二一年十二月三十一日，使用權資產約人民幣340,638,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣479,898,000元）指位於中國的土地使用權。於二零二一年十二月三十一日，土地使用權涉及的使用權資產約人民幣246,466,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣299,274,000元）已作抵押以擔保本集團之應付票據及借款（附註48）。

除位於中國的土地使用權外，本集團已就樓宇以及廠房及機器訂立租賃安排。租期通常介乎一至四年。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的使用權資產添置約人民幣7,061,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣11,332,000元）及人民幣213,000元（二零二零年十二月三十一日：無），分別指香港新租賃的樓宇及位於中國的新土地使用權。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事根據使用價值及公平值的較高者減出售成本，對本集團的使用權資產進行審閱，本集團金融服務分部的租賃廠房及機器確認減值虧損約人民幣30,000元（二零二零年十二月三十一日：無），詳情載列於附註16。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於出售附屬公司（如附註45(b)所披露）後出售約人民幣129,138,000元的土地使用權。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣51,905,000元向當地政府部門出售土地使用權，且並無確認出售收益或虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 使用權資產及租賃負債 (續)

(ii) 租賃負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非即期	858	8,017
即期	10,943	14,238
	<u>11,801</u>	<u>22,255</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債項下應付款項		
一年內	10,943	14,238
一年以上但不超過兩年	858	8,017
	<u>11,801</u>	<u>22,255</u>
減：流動負債項下所示12個月內到期償還款項	<u>(10,943)</u>	<u>(14,238)</u>
12個月後到期償還款項	<u>858</u>	<u>8,017</u>

於二零二一年十二月三十一日，根據租購協議租賃廠房及機器有關的租賃負債約人民幣3,269,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣10,562,000元）已由出租人對租賃資產的所有權作抵押。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就租用物業以及廠房及機器訂立多項新租賃協議並確認租賃負債約人民幣7,061,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣11,332,000元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團終止有關百貨零售門店的租賃協議並終止確認租賃負債約人民幣1,210,000元，提前終止租賃之虧損約人民幣111,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 使用權資產及租賃負債 (續)

(iii) 於損益確認之款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
使用權資產折舊支出		
— 土地	10,292	18,982
— 樓宇	10,192	25,465
— 廠房及機器	2,531	3,285
	<u>23,015</u>	<u>47,732</u>
租賃負債利息支出	1,120	6,065
短期租賃相關支出	<u>854</u>	<u>780</u>

(iv) 其他

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額約人民幣18,492,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣57,350,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
— 貨品及服務	290,159	311,627
減：信貸虧損撥備	(52,234)	(63,487)
	<u>237,925</u>	<u>248,140</u>
按金及其他應收款項(附註b)	707,784	1,091,838
減：信貸虧損撥備	(86,277)	(93,798)
	<u>621,507</u>	<u>998,040</u>
預付款項(附註c)	139,695	147,058
總計	<u>999,127</u>	<u>1,393,238</u>
分析為：		
— 即期	945,496	1,291,324
— 非即期	53,631	101,914
總計	<u>999,127</u>	<u>1,393,238</u>

於二零二零年一月一日，客戶合約產生的貿易應收款項總金額為人民幣292,288,000元。

於二零二一年十二月三十一日，客戶合約產生的貿易應收款項總金額約人民幣290,159,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣311,627,000元）。

本集團按個別情況並視乎與各客戶的業務關係及其信譽度，向特定客戶授出信貸期。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

以下為於報告期末，經扣除信貸虧損撥備後，按發票日期（與各收益確認日期相若）呈列之貿易應收款項賬齡分析。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	133,297	153,206
31至90日	73,359	57,570
91至180日	18,989	26,936
180日以上	12,280	10,428
	<u>237,925</u>	<u>248,140</u>

於二零二一年十二月三十一日，已收票據總額約人民幣24,614,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣75,537,000元）由本集團持有，用作日後結付貿易應收款項，其中若干票據已由本集團進一步背書。本集團於報告期間末繼續確認其賬面總值，詳情披露於附註a。本集團所收取全部票據之到期期限均少於一年。

除已收票據外，本集團並未就此等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮從信貸初始授出日期直至報告期末貿易應收款項信貸質素之任何變動。信貸集中風險載於附註44(b)。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註44(b)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：

(a) 轉讓金融資產

於二零二一年十二月三十一日，應收票據總額為附帶全面追索權之已背書予供應商及其他債務人且尚未到期之票據約人民幣15,666,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣63,734,000元）。由於本集團尚未轉移有關該等票據之重大風險及回報，故其繼續於綜合財務報表中確認資產之全部賬面值。相關借款及貿易及其他應付款項乃為已貼現票據提供擔保，而於報告期末尚未到期之已收已背書票據於綜合財務狀況表內確認為流動負債。

於二零二一年十二月三十一日

	附帶全面追索權之 已背書已收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓資產之賬面值	15,666	15,666
相關負債之賬面值	(15,666)	(15,666)
淨狀況	—	—

於二零二零年十二月三十一日

	附帶全面追索權之 已背書已收票據 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓資產之賬面值	63,734	63,734
相關負債之賬面值	(63,734)	(63,734)
淨狀況	—	—

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳細分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已付按金：		
– 中國房地產主管部門 (涉及變更土地用途)	20,000	20,000
– 已付租賃按金	2,174	1,604
– 收購附屬公司額外權益 (附註i)	–	46,000
– 收購物業項目及預付採購費 (附註ii)	340,000	340,000
– 其他	1,314	11,559
其他應收款項：		
– 出售投資物業之應收款項 (附註iii)	11,772	11,772
– 其他 (附註iv)	113,575	152,112
– 應收代價 (附註v)	–	242,799
– 訴訟之應收款項 (附註vii)	2,334	–
其他應收稅款 (附註vi)	216,615	265,992
	707,784	1,091,838
減：信貸虧損撥備	(86,277)	(93,798)
	621,507	998,040

附註：

- (i) 本公司間接全資附屬公司華君地產集團有限公司與本公司間接擁有70%權益的附屬公司華君地產(江陰)有限公司(「江陰地產」)的非控股股東訂立有條件收購協議，以零代價收購其於江陰地產的30%股權，連同清償江陰地產結欠該非控股股東的債務約人民幣154,191,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已支付按金人民幣46,000,000元，將用於償付部分債務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，債務已全數結清及按金已予轉讓以償還部分債務。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(b) (續)

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，有關金額為就收購物業開發及投資項目已付按金人民幣210,000,000元及就向中國廣東省一個村莊購買若干地塊預付服務費人民幣130,000,000元。交易未按規定的時間表完成，因此，交易對手方須退款。本集團針對交易對手方提出申索以收回結餘。聆訊日期已定於二零二一年四月八日且法院已頒令凍結交易對手方持有的銀行存款或等值資產約人民幣400,000,000元。於二零二一年九月六日，營口市中级人民法院作出判決，要求交易對手方退還本公司已付全部按金。於二零二一年九月二十六日，交易對手方對原判提出異議。直至該等綜合財務報表日期，法院並無計劃安排進一步聆訊，亦無最終法院指令。

已就應收款項結餘計提全期預期信貸虧損約人民幣51,982,000元（二零二零年：人民幣71,400,000元）。

由於二零二一年違約虧損減少，截至二零二一年十二月三十一日止年度因違約率變動而撥回全期預期信貸虧損約人民幣19,418,000元。

- (iii) 該金額指於過往年度向一名獨立第三方出售若干物業單位的應收款項。董事認為，全部結餘發生信貸減值，且全部減值虧損已於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認。
- (iv) 有關金額主要為日常業務中產生的應收其他債務人款項。已就應收款項結餘計提12個月預期信貸虧損約人民幣966,000元（二零二零年：人民幣7,802,000元）及全期預期信貸虧損約人民幣21,577,000元（二零二零年：無）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已撥回預期信貸虧損約人民幣6,836,000元。
- (v) 於二零二零年十二月三十一日，約人民幣242,799,000元的應收代價總金額為出售附屬公司的應收款項（附註45(b)）。考慮到截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團與交易對手方之間的往來關係，已撥備12個月預期信貸虧損約人民幣2,824,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，結餘已悉數收回及已撥回預期信貸虧損約人民幣2,824,000元。
- (vi) 有關金額主要為本集團物業開發及投資業務下預售物業預收款項之增值稅。於二零二一年十二月三十一日，其他應收稅款約人民幣53,631,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣55,914,000元）預計於一年後變現並相應分類為非流動資產。
- (vii) 有關金額為與印刷分部供應商貿易糾紛的應收罰款。應收罰款已計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入中。於二零二一年十月，東莞區法院頒令凍結並保存交易對手方的全部資產。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，按金及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註44(b)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：(續)

(c) 預付款項之詳細分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就以下項目向供應商支付的預付款項：		
— 太陽能光伏業務	358	358
— 印刷	—	8,384
— 石化及其他相關產品	67,586	65,631
— 物業開發	21,140	13,390
— 其他	5,410	10,634
就持作出售物業視作向分包商支付的預付款項 (附註)	34,746	34,746
其他預付款項	10,455	13,915
	<u>139,695</u>	<u>147,058</u>

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無預付款項抵銷應付分包商的建築成本 (二零二零年十二月三十一日：人民幣2,131,000元)。

28. 應收貸款及利息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貸款	10,000	10,000
應收利息	1,525	1,525
	<u>11,525</u>	<u>11,525</u>
減：減值撥備	(11,525)	(11,525)
	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

28. 應收貸款及利息 (續)

應收貸款(信貸減值)減值撥備變動載列如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年/期初	11,525	—
已確認減值虧損	—	11,525
	<u>11,525</u>	<u>11,525</u>

本集團之應收貸款來自於中國提供的私人貸款及企業貸款之放款業務，以人民幣計值。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，若干應收貸款以客戶提供的抵押品作為抵押。應收貸款按15%（二零二零年十二月三十一日：15%）年利率計息並須於與客戶議定的固定期限內償還。於各報告日期所面臨的最大信貸風險為上文所述應收貸款及應收利息的賬面值。

有關於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的應收貸款及應收利息的減值評估詳情載於附註44(b)。

29. 銀行結餘及現金／銀行抵押存款／受限制銀行結餘

於二零二一年十二月三十一日，銀行結餘包括於三個月內到期及按2.6%（二零二零年十二月三十一日：2.6%）固定年利率計息之定期存款。餘下銀行結餘按介乎0.3%至2.5%（二零二零年十二月三十一日：0.3%至2.5%）的現行市場年利率計息。

銀行抵押存款指為擔保本集團之應付票據及借款而向銀行抵押之存款。該等存款按介乎0.35%至1.95%（二零二零年十二月三十一日：0.35%至1.95%）的固定年利率計息。銀行抵押存款將於相關應付票據及借款償還後解除。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 銀行結餘及現金／銀行抵押存款／受限制銀行結餘 (續)

受限制銀行結餘指由於銀行借款違約及進行中的法院案件而被凍結的銀行結餘。結餘中約人民幣7,700,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣40,778,000元)因銀行借款違約而被凍結而於二零二零年十二月三十一日剩餘結餘人民幣6,100,000元因進行中法律案件而被凍結。

截至二零二一年十二月三十一日止年度,約人民幣39,178,000元的受限制銀行結餘因若干法院案件處理完畢而獲解除。另一方面,約人民幣11,278,000元及人民幣26,270,000元的銀行抵押存款分別於拖欠銀行借款及法院案件處理完畢後獲解除。

於二零二一年十二月三十一日,約人民幣10,749,000元及人民幣7,700,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣46,946,000元及人民幣46,878,000元)的銀行抵押存款及受限制銀行結餘已作抵押以擔保本集團之應付票據及借款(附註48)。

有關於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的銀行結餘及已抵押銀行存款的減值評估詳情載於附註44(b)。

30. 貿易及其他應付款項及其他負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項	294,866	330,087
建築應付款項	405,857	242,605
	700,723	572,692
應計建築成本	149,716	258,706
已收按金(附註a)	50,198	50,423
其他應付款項(附註b)	2,574,145	1,350,158
其他應計費用	162,149	142,316
	3,636,931	2,374,295

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

於報告期末，貿易應付款項及建築應付款項按發票日期之賬齡分析如下。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	161,775	243,480
31至90日	42,400	39,821
91至365日	329,317	194,937
365日以上	167,231	94,454
	700,723	572,692

採購及建築成本的平均信貸期介乎30至90日。本集團設有財務風險管理政策，以監察所有貿易應付款項於信貸期內結清。

於二零二一年十二月三十一日，已背書予供應商且尚未到期之票據約人民幣15,666,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣63,734,000元）將繼續確認為貿易應付款項。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

附註：

(a) 已收取按金之詳細分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已收取租賃按金	198	423
已收取共同物業開發項目之按金 (附註)	50,000	50,000
	50,198	50,423

附註：於二零一七年六月二十日，本集團與一名獨立第三方（一間於中國註冊成立的私人公司）訂立合作協議（「合作協議」），以成立合營企業公司，用於開發目前由本集團全資擁有之位於中國廣東省東莞市之租賃土地作住宅物業（「該項目」）。

其後，董事注意到該項目須放棄，原因為合作協議很可能因為未能遵守中國廣東省若干城市更新政策而無法繼續。然而，交易對手方拒絕接受合作協議的建議終止，就因該終止引發的法律申索對本集團進一步提出民事訴訟。

聆訊於二零一九年三月二十九日召開，而廣東省高級人民法院於二零一九年九月二十九日宣佈判決，要求本集團向交易對手方退回已收取按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團向廣東省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二零年十月召開。有關上訴被撥回，且本集團仍有責任退回已收按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團向最高人民法院申請重審。

於二零二一年六月七日，最高人民法院駁回重審，終審判決作出同樣結果。於二零二一年八月二十四日，最高人民法院凍結並保存位於東莞賬面值約人民幣7,314,000元的一幅土地，用於強制拍賣。最高競投者，即東莞置源實業投資有限公司因該土地產生增值稅，於二零二一年十月三十日提起上訴，以約人民幣250,000,000元的代價取消交易。於二零二一年十二月十五日，最高人民法院要求競投者結清所有交易代價，不得取消。

本集團已就綜合財務報表中之損害賠償作出撥備人民幣80,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣80,000,000元）並於其他應計費用入賬。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

附註：(續)

(b) 其他應付款項之詳細分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付稅項	53,713	51,976
應付利息及罰款	2,248,491	1,096,982
其他	271,941	201,200
	<u>2,574,145</u>	<u>1,350,158</u>

31. 應付票據

票據由本集團或香港及中國的銀行發行予債務人，且於一年內到期。

以下為有關應付票據按於報告期間末票據發出日期之賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	8,210	51,803
31至60日	—	2,000
超過60日	9,191	374,270
	<u>17,401</u>	<u>428,073</u>

以資產抵押之所有應付票據已於附註48披露。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借款	5,071,050	4,248,341
來自金融機構之其他借款	5,687,000	5,687,000
來自非控股股東之其他借款	153,147	274,607
其他借款	105,980	—
	<u>11,017,177</u>	<u>10,209,948</u>
有抵押	10,763,050	9,904,341
無抵押	254,127	305,607
	<u>11,017,177</u>	<u>10,209,948</u>
根據還款期應付賬面值：		
一年內	10,828,687	9,084,328
一年以上但不超過兩年	109,490	1,125,620
兩年以上但不超過五年	79,000	—
	<u>11,017,177</u>	<u>10,209,948</u>

本集團的借款風險及合約到期日(或重置日)如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
浮動利率借款：		
一年內	31,796	32,000
固定利率借款		
一年內	10,796,891	9,052,328
一年以上但不超過兩年	109,490	1,125,620
兩年以上但不超過五年	79,000	—
	<u>11,017,177</u>	<u>10,209,948</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

本集團借款的實際利率 (亦相當於合約利率) 範圍如下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
實際利率:		
— 固定利率借款	4.4% – 20.0%	4.4% – 12.0%
— 浮動利率借款	<u>6.41%</u>	<u>2.5% – 3.0%</u>

- (a) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日, 本集團獲授的若干銀行融資及貸款乃以本集團資產作抵押。有關抵押資產之詳情於附註48披露。有關本集團管理流動資金風險之詳情載於附註44(b)。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度, 本集團自遼瀋銀行股份有限公司(「遼瀋銀行」)(前稱營口沿海銀行股份有限公司(「營口沿海銀行」))獲得幾筆借款, 金額為人民幣2,358,844,000元(二零二零年十二月三十一日: 人民幣2,361,510,000元)及自其他商業銀行重續若干銀行借款, 金額為人民幣193,490,000元。於二零二一年十二月三十一日, 拖欠尚未償還本金總額約人民幣9,849,889,000元(二零二零年十二月三十一日: 人民幣2,129,059,000元), 有關重大拖欠借款的詳情載於下文。
- (c) 就二零二一年十二月三十一日的尚未償還本金額人民幣157,000,000元(二零二零年十二月三十一日: 人民幣157,000,000元)的銀行借款而言, 本集團違反償還條款, 自二零一九年十一月起拖欠約人民幣182,682,000元。相關銀行借款為由上海廩溢投資合夥企業(有限合夥)(「上海廩溢」)委託向本集團擁有80%權益的附屬公司保華地產(江蘇)有限公司(「保華江蘇」)提供的委託貸款。於二零一九年十二月二十五日, 上海廩溢向保華江蘇發出律師信要求償還尚未償還本金、利息分別約人民幣182,682,000元及人民幣3,040,000元另加自二零一九年十一月九日起按每日利率0.1%計息的罰息。於二零一九年十二月三十一日, 保華江蘇償還部分本金約人民幣25,682,000元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

(c) (續)

於二零二零年一月七日，上海廩溢就保華江蘇、華君地產(揚州)有限公司(「華君地產揚州」)、本公司及孟先生於二零一九年十二月三十一日的尚未償還本金約人民幣169,539,000元，另加自二零一九年十二月三十一日起按每日利率0.1%計息的罰息進一步向上海金融法院提起訴訟。於二零二零年九月十日，上海金融法院作出有利於上海廩溢的判決，並要求保華江蘇立即還款，但裁定尚未償還本金為人民幣157,000,000元及未付利息為人民幣3,040,000元。罰息應自二零一九年十一月九日起按年利率24%計算。於二零二零年九月三十日，保華江蘇就上海金融法院裁定的利率向上海高級法院提出上訴。上海高級法院駁回本集團上訴，執行通知已於二零二一年七月八日發出。直至該等綜合財務報表日期，本集團再次向上海金融法院提出上訴，而並無更新上訴結果。

於二零二一年十二月三十一日，全部尚未償還借款人民幣157,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣157,000,000元)分類為流動負債及尚未償還利息人民幣3,040,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,040,000元)以及按每年24%利率計算的罰息撥備約人民幣82,966,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣44,763,000元)計入其他應付款項。

- (d) 就二零二一年十二月三十一日的尚未償還本金額人民幣1,440,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,440,000,000元)的借款而言，本集團違反償還條款，自二零二零年三月二十七日起拖欠貸款本金人民幣240,000,000元。該貸款由中國長城資產管理股份有限公司上海分公司(「中國長城」)授予本公司之間接全資附屬公司保華房地產開發(上海)有限公司(「保華上海」)。該借款由保華地產(大連)有限公司(「保華地產大連」)的股份、本集團的投資物業及持作出售物業(於二零二一年十二月三十一日的賬面值分別約為人民幣2,331,166,000元及人民幣1,593,434,000元(二零二零年：人民幣2,499,666,000元及人民幣1,593,434,000元))作抵押，並由本公司、華君控股集團有限公司(由孟先生控制的公司)、孟先生及其配偶(統稱為「擔保人」)擔保。根據貸款協議的條款，中國長城可酌情要求立即悉數償還尚未償還本金人民幣1,440,000,000元連同任何未付利息。於二零二零年六月九日，中國長城發出付款通知，要求立即償還本金人民幣1,440,000,000元及罰息。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

(d) (續)

於二零二零年十一月二日，本集團接獲上海黃浦公證處（「上海公證處」）發出的日期為二零二零年十月三十日的通知（「該通知」），當中指出貸款人因保華上海涉嫌未能在指定期限內償還貸款，已申請向本集團簽發執行證書（「執行證書」）。根據該通知，保華上海有權於收到該通知後五天內反對簽發執行證書。於二零二零年十一月五日，保華上海向上海公證處提交了一份反對簽發執行證書的異議書。於二零二零年十二月二十八日，保華上海收到由上海公證處發出日期為二零二零年十一月二十三日之第二份通知，其中表示保華上海就簽發執行證書之異議不被採納。保華上海收到由上海公證處發出日期分別為二零二零年十二月二十五日及二零二一年一月八日之進一步通知，內容有關修訂復利、罰息及借款違約損害賠償的計算方式。於二零二一年一月十一日，上海公證處簽發執行證書，據此中國長城可憑借執行證書向有關中國法院申請立即償還本金及所有未償還利息。根據執行證書，總利息（包括一般利息、罰息、復利及損害賠償）應不超過每年24%。於二零二一年二月十日，上海金融法院向保華上海下達執行通知，據此保華上海須按指令向中國長城支付尚未償還借款結餘及利息。於同日，上海金融法院亦向保華上海、保華地產大連及擔保人頒佈資產申報令，據此，擔保人須向法院報告彼等資產及相關財務資料。

華君控股集團有限公司（擔保人之一）已根據法律向上海金融法院提交不強制執行的申請。於二零二一年七月，上海金融法院已公佈判決駁回不執行申請，並已提交判決複審申請。本公司目前正在尋求有關強制執行的法律意見。於二零二一年十二月三十一日，全部尚未償還借款人民幣1,440,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,440,000,000元）分類為流動負債，而尚未償還利息、罰息、復利及損害賠償合共約人民幣434,421,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣209,581,000元）計入其他應付款項。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

- (e) 就尚未償還本金額人民幣**31,796,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**32,000,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二零年六月八日起拖欠全部貸款本金人民幣**31,796,000**元。該貸款由浙商銀行股份有限公司(「浙商銀行」)授予由本公司擁有**70%**權益的附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司(「深圳市華君融資租賃」)。

於二零二零年七月十日,浙商銀行就尚未償還本金人民幣**32,000,000**元及未付利息(包括罰息及附加利息)約人民幣**332,000**元以及罰息及復利按每年**8.34%**計息向深圳市福田區人民法院提起對深圳市華君融資租賃的申索。申索的聆訊於二零二零年九月十六日舉行。於二零二零年十二月三日,深圳市福田區人民法院作出判決,要求深圳市華君融資租賃償還尚未償還本金及累計至二零二零年十一月十九日的利息(包括罰息及復利)約人民幣**32,000,000**元及人民幣**1,320,000**元。之後,罰息及復利按每年**8.34%**計息。於二零二零年十二月三十日,深圳市華君融資租賃就深圳市福田區人民法院釐定的利率向廣東省深圳市中級人民法院提出上訴。於二零二一年五月十一日,深圳市福田區人民法院作出上訴判決,維持原判。於二零二一年六月九日,收到強制執行通知。於報告期末後,本集團就貸款抵押的若干投資物業被強制進行司法拍賣,而已出售的若干物業價值約人民幣**9,286,000**元。

於二零二一年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**31,796,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**32,000,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息人民幣**108,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**108,000**元)及根據判決利率每年**8.34%**(二零二零年十二月三十一日:**8.34%**)計息的罰息及復利約人民幣**4,227,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**1,952,000**元)計入其他應付款項。

- (f) 就尚未償還本金額人民幣**4,247,000,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**4,247,000,000**元)的借款而言,人民幣**193,191,000**元及人民幣**192,141,000**元的利息付款分別於二零二零年六月二十二日及二零二零年十二月二十三日到期,而本集團於該等日期尚未結清。該貸款由中國的一家金融機構授予本公司的全資附屬公司華君地產(無錫)有限公司(「華君無錫」)。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣**4,247,000,000**元(連同任何未付利息)。

於二零二一年十二月三十一日,全部尚未償還本金額人民幣**4,247,000,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**4,247,000,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息約人民幣**821,340,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**385,332,000**元)及根據合約條款作出的罰息約人民幣**112,691,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**14,353,000**元)計入其他應付款項。該借款以二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣**2,592,907,000**元的持作出售物業作抵押。本集團現正與貸方就借款的重續或經修訂還款時間表進行協商,且地方當局已介入該已抵押物業項目以確保完工。貸方尚未提出法律訴訟。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

- (g) 就尚未償還本金額人民幣2,658,800,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣300,000,000元)借款而言,本集團尚未償還全部未償還本金。該貸款由遼瀋銀行授予本公司的間接全資附屬公司華君地產(大連)有限公司(「華君地產(大連)」)。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣2,658,800,000元(連同任何未付利息)。於二零二一年八月,遼瀋銀行向營口法院起訴華君地產(大連),營口法院頒令凍結及保存大連辦公大樓。申索的首次聆訊已於二零二一年十一月二十三日舉行,營口法院已作出判決,要求華君地產(大連)償還未償還本金及相關利息。

於二零二一年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣2,658,800,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣300,000,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息人民幣122,548,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣4,650,000元)及根據營口法院的判決按3%的年利率計息的罰息及復利約人民幣10,050,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣1,050,000元)計入其他應付款項。

- (h) 就尚未償還本金額人民幣56,700,000元的借款而言,自二零二一年九月四日起,本集團尚未償還全部未償還本金且違約。該貸款由遼瀋銀行授予本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司。於二零二一年十二月七日,營口西區法院頒令凍結並保存兩條太陽能光伏生產線。直至綜合財務報表日期概無進一步安排聆訊,亦無最終法院指令。

於二零二一年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣56,700,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣56,700,000元)分類為流動負債及根據合約條款作出的未償還利息約人民幣5,406,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣4,006,000元)計入其他應付款項。

- (i) 就自一家於香港註冊成立的私人公司借入的未償還本金人民幣105,980,000元(二零二零年十二月三十一日:無)而言,本集團違反還款條款,未償還本金人民幣105,980,000元(二零二零年十二月三十一日:無)分類為流動負債以及未償還利息及罰息約人民幣15,970,000元(二零二零年十二月三十一日:無)計入其他應付款項。於報告期末後,本公司與貸方訂立契據,提供進一步抵押品,包括位於深圳的投資物業、位於東莞的一幅土地、本公司兩間附屬公司的公司擔保及一間附屬公司的權益質押。交易對手方均同意於二零二二年七月二十八日之前不要求償還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 借款 (續)

- (j) 就尚未償還本金額人民幣**199,659,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**199,659,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零二零年八月十日起拖欠全部貸款本金人民幣**199,659,000**元。該借款由江蘇江南農村商業銀行股份有限公司(「江南農村銀行」)授予本公司的全資附屬公司華君地產(常州)有限公司(「華君常州」),並由華君電力集團有限公司及本公司擔保。於二零二零年十月,江南農村銀行向常州市中級法院提出對華君常州的若干申索。申索的首次聆訊已於二零二一年十二月及二零二二年一月舉行。報告期末後,常州市中級法院作出判決,要求華君常州償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二一年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款約人民幣**199,659,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**199,659,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及復利約人民幣**28,963,000**元(二零二零年十二月三十一日:人民幣**8,194,000**元)計入其他應付款項。

- (k) 本集團向遼瀋銀行借得幾筆借款,其中貸款本金總額人民幣**489,900,000**元於二零二二年二月到期及人民幣**483,898,000**元於二零二二年四月到期。有關貸款乃授予本公司全資附屬公司新洲印刷(遼寧)有限公司、華君電力(江蘇)有限公司及國富民豐實業(營口)有限公司。直至該等綜合財務報表日期,本集團尚未償還全部未償還本金及應付利息,且彼等已違約。根據貸款協議之條款,對手方擁有酌情權要求立即悉數償還於二零二一年十二月三十一日尚未償還之本金約人民幣**973,798,000**元及應付利息人民幣**206,933,000**元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售		
—物業(附註a)	1,137,815	1,360,579
—石化及其他相關產品(附註b)	147,541	130,125
—印刷產品(附註c)	1,917	—
	<u>1,287,273</u>	<u>1,490,704</u>

於二零二零年一月一日，合約負債約為人民幣1,513,556,000元。

附註：

- (a) 所有合約負債均產生自本集團之物業發展業務，其乃於本集團之正常營運週期內。於年內，本集團確認收益約人民幣664,893,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣518,689,000元)，計入期初之合約負債結餘。

於就銷售物業與客戶簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的幾乎全部金額作為預付款，而總合約價值的餘下部分將於客戶滿足銀行申請按揭貸款的條件時由銀行即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。預先付款計劃導致於物業建築整個期間確認合約負債，直至客戶獲得對已竣工物業的控制權。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於承諾代價與竣工單元現金售價的不明顯差額(經參考向客戶交付竣工單元的預期時間)，倘相關集團實體計及信貸特點，則年內預付款項金額不就貨幣時間價值影響而調整。

於二零二一年十二月三十一日，位於中國的一個建築項目被推遲，而將合約負債確認為收益的預期時間延長至一年以上。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，確認合約負債為收益之預期時間如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	873,475	1,360,579
一年以上但兩年內	264,340	—
	<u>1,137,815</u>	<u>1,360,579</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 合約負債 (續)

附註：(續)

- (b) 倘本集團於客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化及其他相關產品前收取按金，將導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收益超過按金金額。本集團一般就每份銷售訂單提前收取10%至20%的按金。於年內，本集團確認銷售石化及其他相關產品之收益約人民幣130,125,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣148,871,000元），計入期初合約負債結餘。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日銷售石化及其他相關產品應佔之所有合約負債預計將於一年內確認為收益。
- (c) 當本集團在客戶收到本集團印刷及其他相關產品之前收到按金時，將在合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認的收益超過按金金額。本集團通常會就每筆銷售訂單預先收取10%至20%的按金。

34. 公司債券

計息公司債券的年利率為5%至6.5%（二零二零年十二月三十一日：5%至6.5%），每半年或每年支付一次，償還方式如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	12,657	1,699
一年以上但不超過兩年	2,445	12,156
兩年以上但不超過五年	68,672	70,957
	<u>83,774</u>	<u>84,812</u>
已分析作報告用途：		
— 流動負債	12,657	1,699
— 非流動負債	71,117	83,113
	<u>83,774</u>	<u>84,812</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，公司債券的實際年利率介乎7.6%至12.2%（二零二零年十二月三十一日：7.6%至12.6%）。

所有公司債券均以港元計值。未發現逾期公司債券。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 可換股債券

於二零二一年十二月三十一日概無已發行惟尚未行使的可換股債券。本集團於二零二零年十二月三十一日已發行惟尚未行使的可換股債券詳情如下：

發行日期	本金額	債券持有人	票息率	到期日	轉換價	本公司可轉換股份的最大數目
二零一九年六月二十八日	零(二零二零年十二月三十一日：華君集團 205,200,000港元)		1.50%	二零二四年 六月二十七日	38港元	5,400,000
二零一九年六月二十七日	零(二零二零年十二月三十一日：華君集團 1,000,000,000港元)		1.50%	二零二四年 六月二十六日	38港元	26,315,789
二零一八年一月二十四日	零(二零二零年十二月三十一日：璞石國際投資有限公司 76,000,000港元)		10.00%	二零二一年 一月二十三日	34港元	1,941,176
二零一八年一月二十四日	零(二零二零年十二月三十一日：華德國際金融控股有限 130,000,000港元)	公司	10.00%	二零二一年 一月二十三日	34港元	3,823,529
二零一八年一月二十四日	零(二零二零年十二月三十一日：Wisebrain Holdings 12,000,000港元)	Limited	10.00%	二零二一年 一月二十三日	34港元	352,941

於二零一八年一月二十四日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券」)賦予持有人權利可於可換股債券的發行日期起至到期日止的任何時間以有關轉換價將債券轉換成本公司普通股(受反攤薄調整限制)。轉換股份將因行使轉換權而獲配發及發行。如可換股債券在轉換期內直至到期日均未轉換，則可換股債券將於到期日連同應計利息按面值贖回。每六個曆月支付一次利息，直至到期日止。

二零一八年可換股債券包含兩個部分，即負債部分及轉換權與以嵌入式衍生工具入賬的結算選擇權。該等可換股債券負債部分的實際年利率為約**13.17%**。換股權衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動則於損益內確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 可換股債券 (續)

於二零一九年六月二十七日及二十八日，本公司完成向中國華君集團及南京華君置業有限公司（「南京華君」）發行可換股債券，本金總額分別為1,000,000,000港元（相當於約人民幣877,192,000元）及205,200,000港元（相當於約人民幣180,000,000元）（「二零一九年可換股債券」）。於二零一九年六月二十八日，南京華君向中國華君集團轉讓本金額為205,200,000港元的可換股債券。可換股債券賦予持有人權利可於可換股債券發行日期起至到期日止的任何時間以有關轉換價將債券轉換成io公司普通股（受反攤薄調整限制）。轉換股份將因行使轉換權而獲分配及發行。如可換股債券在轉換期內直至到期日均未轉換，則可換股債券將於到期日連同應計利息按面值贖回。本公司每年支付一次利息，直至到期日止。本公司亦有權選擇發出通知贖回由有關債券持有人持有的全部或任何部分二零一九年可換股債券中尚未償還的本金額（由本公司釐定），贖回價相等於到期日之前之面值。

於發行日期，兩批二零一九年可換股債券分別拆為人民幣515,574,000元及人民幣541,618,000元的負債及權益部分。權益部分於初始確認時於「可換股債券－權益轉換儲備」呈列為權益。兩批可換股債券之負債部分的實際年利率分別為16.42%及17.30%。

於二零二零年九月二日，於華君集團成為本公司的直接控股公司後，兩筆可換股債券由中國華君集團轉讓至華君集團。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本金總額為218,000,000港元（相當於約人民幣181,667,000元）的二零一八年可換股債券於二零二一年一月二十三日到期，並由本公司贖回。於二零二一年六月，本公司提前贖回本金總額約為1,205,200,000港元（相當於約人民幣1,004,332,000元）的兩批二零一九年可換股債券。提前贖回二零一九年可換股債券支付的代價分配至(i)採用贖回日期15.68%的利率釐定的負債部分約人民幣677,069,000元，導致與負債部分有關的虧損約人民幣67,912,000元並計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務費用及(ii)可換股債券－權益轉換儲備約人民幣327,263,000元，由此產生的餘額約人民幣214,355,000元於贖回時重新分類至累計虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 可換股債券 (續)

本年度及過往年度可換股債券之負債及衍生部分之變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	776,973	4,942	781,915
已收利息(附註10)	125,986	—	125,986
已付利息	(24,717)	—	(24,717)
公平值變動	—	(4,697)	(4,697)
匯兌調整	(72,078)	(212)	(72,290)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	806,164	33	806,197
贖回可換股債券	(858,736)	—	(858,736)
已收利息(附註10)	120,762	—	120,762
已付利息	(34,628)	—	(34,628)
公平值變動	—	(33)	(33)
匯兌調整	(33,562)	—	(33,562)
於二零二一年十二月三十一日	—	—	—
	負債部分 人民幣千元	衍生部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
流動負債項下所示金額	193,935	33	193,968
非流動負債項下所示金額	612,229	—	612,229
於二零二零年十二月三十一日	806,164	33	806,197

換股權衍生工具之公平值乃按照第三級公平值計量方法(定義見附註44(c))計量。

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察輸入 數據與公平值之關係
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元				
換股權衍生工具	零	33	第三級	二項式	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度的波幅 為60%	波幅越高，公平值越高

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

36. 遞延代價

於二零一八年七月十六日，本集團與獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，以收購華君地產（遼寧）有限公司（「華君地產遼寧」）全部股權，代價為人民幣135,000,000元，包括現金代價人民幣40,000,000元及非現金代價，指於合約日期將予開發之等值人民幣95,000,000元之若干特定物業單位。由於完成後，物業單位將轉讓予賣方，未償還代價已確認為遞延代價。於二零二零年十月九日，本集團因開發計劃變動與賣方訂立補充協議，據此，於二零二零年十二月三十一日剩餘非現金代價由人民幣95,000,000元減少至人民幣51,020,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，剩餘非現金代價由約人民幣51,020,000元增加至人民幣74,518,000元，乃根據董事為結清於二零二一年十二月三十一日的現有責任而參考獨立專業估值對物業單位價值所作的最佳估計。本集團於損益中確認遞延代價之公平值增加。

最初預期項目將於二零二一年完成，而直至該等綜合財務報表刊發日期，施工處於最終驗收階段。管理層預計，剩餘單位可於地方當局發放許可證後移交。因此，遞延代價於二零二一年及二零二零年十二月三十一日繼續被分類為流動負債。

37. 遞延收入

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就其汽車及太陽能光伏生產線建造成本收取政府補貼合共約人民幣2,136,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣52,173,000元）。建造工程完成後，該金額作為遞延收入並將按與就相關廠房及設備進行折舊之相同基準於損益確認。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，約人民幣23,491,000元於出售附屬公司後終止確認（附註45(b)）。

於二零二一年十二月三十一日，約人民幣130,696,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣155,664,000元）的政府補貼並無攤銷，原因為相關廠房及設備仍處於建設中且約人民幣3,162,000元（二零二零年十二月三十一日：無）的結餘將根據相關廠房及設備的可使用年期予以攤銷。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，約人民幣451,000元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）發放至損益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘之分析，以作財務報告用途：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	(7,026)	(15,730)
遞延稅項負債	12,036	98,362
	5,010	82,632

以下為已確認之遞延稅項負債（資產）之主要組成部分以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速（減速） 稅項折舊 人民幣千元	物業重新估值 人民幣千元	減值及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	(2,851)	129,523	(2,478)	124,194
匯兌調整	(261)	—	106	(155)
扣除自（計入）損益（附註11）	346	(43,178)	689	(42,143)
出售附屬公司（附註44(b)）	736	—	—	736
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(2,030)	86,345	(1,683)	82,632
匯兌調整	(38)	—	30	(8)
扣除自（計入）損益（附註11）	8,366	(86,345)	365	(77,614)
於二零二一年十二月三十一日	6,298	—	(1,288)	5,010

於二零二一年十二月三十一日，由於不能確定在有關稅務司法權區是否有可供動用抵扣稅項虧損的未來應課稅溢利，本集團並未就稅項虧損約人民幣3,012,009,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,171,137,000元）確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損約人民幣460,503,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣452,439,000元）並未屆滿，而約人民幣2,551,506,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,718,698,000元）將從初始年度起計五年內屆滿。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團的可扣減暫時差額為人民幣695,656,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣525,044,000元）。概無確認與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產，原因為不太可能有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額。

於二零二一年十二月三十一日，與中國附屬公司之未分配溢利有關之暫時差異金額約為人民幣70,375,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣46,935,000元）。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，遞延稅項負債約人民幣3,519,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,347,000元）指分派有關保留溢利時尚未確認之應付稅項，且已釐定溢利很可能不會於可見未來分派。

39. 應付直接控股公司之款項

本集團與直接控股公司有以下結餘：

於二零二一年十二月三十一日的賬面值約人民幣187,560,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣35,089,000元）指應付本公司直接控股公司華君集團之總額約為人民幣211,868,000元的款項（二零二零年十二月三十一日：人民幣39,636,000元）。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，該款項為無抵押、不計息且協定於二零二三年七月一日前無須償還（二零二零年十二月三十一日：於二零二二年五月一日前無須償還）。董事在計及實際年利率9.6%（二零二零年十二月三十一日：9.6%）後評估預收資金的公平值，並將結欠金額確認約人民幣24,882,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,585,000元）之初始公平值調整確認為視作控股公司注資。

40. 股本

	股份數目		股本	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
普通股				
法定：				
每股1.00港元的普通股 於報告年初及年末	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	千股	千股	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
於報告年初及年末	<u>61,543</u>	<u>61,543</u>	<u>55,983</u>	<u>55,983</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

41. 退休福利計劃供款

界定供款計劃

本集團為所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產由受託人控制之基金持有，與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付相關工資成本的5% (每名僱員最高為每月1,500港元(相當於約人民幣1,250元(二零二零年：人民幣1,282元)))，與僱員的供款相同。

本集團中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司需要向退休福利計劃繳納工資成本的指定百分比作為福利基金。本集團於退休福利計劃下的唯一義務為作出指定供款。

有關從本集團離職僱員未歸屬福利之已沒收供款不可用作扣減持續供款。

總開支人民幣26,867,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣14,337,000元)指截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按計劃的規則訂明的費率向該等計劃支付或應付的供款。

42. 資本管理

本集團管理其資本以確保本集團內各實體可持續經營，同時通過優化及平衡債務及股權將股東之回報提升至最高。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務，其中包括貿易及其他應收款項及其他負債、應付票據、租賃負債、借款、應付直接控股公司之款項、公司債券、可換股債券及本公司股東應佔權益，包括股本及儲備。

資產負債比率

董事積極及定期檢討本集團資本架構。董事考慮資本成本及每級資本相關風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

42. 資本管理 (續)

資產負債比率 (續)

於報告期間末之資產負債比率如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總資產	15,735,750	16,992,532
總負債	(16,580,618)	(15,876,405)
淨(負債)資產	(844,868)	1,116,127
總負債資產比率	105.4%	93.4%

43. 以股份為基礎的付款交易

本公司於二零一七年十月二十五日採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)以取代之前於二零零七年九月二十八日採納之購股權計劃(「**舊購股權計劃**」)。該計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)或本集團各成員公司的任何僱員(不論全職或兼職)(「**參與者**」)提供獎勵、報酬、酬金、補償及/或福利，以及達致董事會可能不時審批的其他目的。

舊購股權計劃於二零一七年九月二十八日屆滿後，將不會根據該購股權計劃授出更多購股權，惟於所有其他方面，受上市規則第17章的條文所限，舊購股權計劃仍具有十足效力及有效，而該購股權計劃下已授出的購股權根據該計劃下的發行條款仍可行使。

於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃已授出惟尚未行使的購股權所涉及之股份數目為**1,873,806**股(二零二零年十二月三十一日：**1,873,806**股)，相當於本公司於該日已發行股份的**3.0%**(二零二零年十二月三十一日：**3.0%**)。在未經本公司股東事先批准的情況下，本公司在該計劃下可能授出的購股權所涉及之股份總數在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**10%**。在未經本公司股東事先批准的情況下，就於任何一年向任何人士授出及可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**1%**。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎的付款交易 (續)

獲授之購股權須於授出日期起28日內接受，並就每項獲授的購股權支付100港元。除非董事會另行釐定，否則購股權在獲行使前並無最低持有期限的規定。行使價乃由董事釐定，惟將不得低於下列所述之最高者：(i) 在授出日期本公司股份之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價；及(iii) 本公司之股份面值。

於二零一七年十二月五日，本公司擬提呈一項建議，以將本公司股本中每一百股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有普通股合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元的普通股（「股份合併」）。

本公司於二零一八年三月五日完成股份合併。於授出日期，所披露之尚未行使購股權數目及購股權之行使價已作追溯調整。

購股權具體類別的詳情如下：

承授人	於 二零二一年 十二月 三十一日的 購股權數目	授出日期	歸屬條件	行使期	行使價
僱員	1,096,200	二零一七年二月七日	無	二零一七年二月七日 至二零二七年二月六日	78港元
董事	390,255	二零一七年二月七日	無	二零一七年二月七日至 二零二七年二月六日	78港元
行政人員*	387,351	二零一七年三月十六日	無	二零一七年三月十六日 至二零二七年二月六日	78港元

* 行政人員購股權僅授予本公司董事會主席兼執行董事孟先生。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎的付款交易 (續)

於本年度及過往年度根據該計劃授予執行董事及僱員之購股權變動呈列如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零二一年 一月一日 尚未行使	重新分類 (附註)	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事及行政人員	1,325,706	(548,100)	-	-	-	777,606
僱員	548,100	548,100	-	-	-	1,096,200
	<u>1,873,806</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,873,806</u>

附註：黃秀梅女士及包麗敏女士已於報告期間內辭任董事職位而仍是本公司僱員。已重新分類相關購股權作呈列用途。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事及行政人員	1,325,706	548,100	-	-	(548,100)	1,325,706
僱員	1,096,200	(548,100)	-	-	-	548,100
	<u>2,421,906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(548,100)</u>	<u>1,873,806</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎的付款交易 (續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均 行使價 人民幣千元	購股權數目 人民幣千元	加權平均 行使價 人民幣千元	購股權數目 人民幣千元
於報告期初尚未行使	78	1,873,806	78	2,421,906
於年內失效 (附註)	—	—	78	(548,100)
於報告期末尚未行使	<u>78</u>	<u>1,873,806</u>	<u>78</u>	<u>1,873,806</u>
於報告期末可供行使	<u>78</u>	<u>1,873,806</u>	<u>78</u>	<u>1,873,806</u>

附註：已失效購股權之相關授出日期之公平值為零 (二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,678,000元)，已於購股權失效後由以股份為基礎之付款儲備轉撥至累計虧損。

於二零二一年十二月三十一日尚未行使購股權的加權平均行使價為78港元 (二零二零年十二月三十一日：78港元)，而加權平均剩餘合約年期則為5.1年 (二零二零年十二月三十一日：6.1年)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具

a. 金融工具之類型

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產	35,736	39,533
按公平值計入其他全面收益之債務工具	—	3,282
按攤銷成本計量之金融資產	811,296	1,245,491
	847,032	1,288,306
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	14,812,271	13,796,065
租賃負債	11,801	22,255
	14,824,072	13,818,320
衍生工具		
換股權衍生工具	—	33

b. 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之債務工具、應收貸款及利息、貿易及其他應收款項、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付票據、應付直接控股公司之款項、借款、租賃負債、公司債券及可換股債券。該等金融工具之詳情於綜合財務報表之相關附註內披露。與以上金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減輕此等風險之政策載於下文。管理層管理並監察此等風險敞口，確保及時有效地實施適當措施。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

貨幣風險

本集團面對的外匯風險涉及以有關業務之功能貨幣以外的貨幣計值之上市債券投資、按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金、銀行抵押存款、貿易及其他應收款項、預付款項及按金以及貿易及其他應付款項。引致這種風險之貨幣主要為美元(「美元」)、歐元(「歐元」)及人民幣。與該等風險有關之集團實體的功能貨幣為港元。

貨幣風險敞口

下表詳細載列本集團於報告期末因以並非相關經營實體之功能貨幣的貨幣計值之已確認資產或負債而承擔之貨幣風險。

	貨幣風險敞口					
	二零二一年			二零二零年		
	人民幣	歐元	美元	人民幣	歐元	美元
	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
按公平值計入其他全面收益之債務工具	-	-	-	-	-	3,282
按公平值計入損益之金融資產	-	-	27,068	-	-	32,767
銀行結餘及現金	14,437	57	32,685	25,136	370	60,753
銀行抵押存款	-	-	1,122	-	-	-
貿易及其他應收款項	14,035	275	33,385	4,750	298	14,732
預付款項及按金	57	35	14,152	2	53	24,753
貿易及其他應付款項	(97)	(20)	(3,206)	(6)	(10)	(2,813)

敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，假設所有其他風險變量維持不變，估計歐元與人民幣兌港元的匯率整體升值／貶值5%（二零二零年十二月三十一日：5%），本集團的年度虧損將減少／增加約人民幣1,306,000元（對人民幣而言）及將減少／增加人民幣15,000元（對歐元而言）（二零二零年十二月三十一日：年度虧損將減少／增加約人民幣1,455,000元（對人民幣而言）及將減少／增加人民幣33,000元（對歐元而言））。由於港元與美元掛鈎，並假設港元兌其他貨幣的任何價值變動不會對美元兌港元之間的匯率構成重大影響，故並無就有關匯率波動作出敏感度分析。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

利率風險

本集團面臨有關上市及非上市債券投資、應收貸款、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘、公司債券、可換股債券(負債部分)、借款及租賃負債之公平值利率風險。本集團現時概無任何工具對沖公平值利率風險。

於報告期末，本集團亦面臨現金流量利率風險，主要源自以浮動利率計息的借款。本集團利率概況由管理層監察。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，浮動利率概況包括銀行借款。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團之人民幣計值借款產生之人民幣基準利率波動。

敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，估計利率每整體增加／減少100個(二零二零年十二月三十一日：100個)基點，本集團的年度虧損便會增加／減少約人民幣1,434,000元(二零二零年十二月三十一日：年度虧損會增加／減少約人民幣240,000元)。

信貸風險及減值撥備

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟以借方之若干抵押品作抵押的應收貸款相關之信貸風險除外。

按公平值計入其他全面收益之債務工具

本集團通過權衡截至二零二零年十二月三十一日止年度的投資組合之風險及回報作出投資決定。董事認為，由於債務證券之總投資金額並不重大，故本集團面臨之信貸風險有限。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無按公平值計入其他全面收益之債務工具投資。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

貿易應收款項

為減低信貸風險，本集團之管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按大客戶制定信貸限額。本集團會每年審閱給予大客戶之限額及評分。本集團亦設有其他監察程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，個別地或基於撥備矩陣就貿易應收款項結餘進行減值評估。就此，董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

其他應收款項

本集團已就其他應收款項採用預期信貸虧損模式，信貸風險無重大變動的總面值為約人民幣115,666,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣426,470,000元）的該等應收款項減值評估基於12個月預期信貸虧損，由於長期未償還結餘且本集團正在對交易對手方提起訴訟而導致信貸風險發生重大變動的餘額人民幣373,329,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣351,772,000元）基於全期預期信貸虧損評估。

已就其他應收款項結餘分別計提12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損撥備約人民幣966,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣10,626,000元）及人民幣85,311,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣83,172,000元）。

應收貸款及利息、銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘

本集團按預期信貸虧損模式基於12個月預期信貸虧損就銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘進行減值評估，原因為信貸風險未大幅增加。

於釐定應收貸款及利息的預期信貸虧損時，董事已計及歷史違約記錄及交易對手方的財務狀況。截至二零二一年十二月三十一日止年度，交易對手方的業務受COVID-19疫情的嚴重影響及抵押品的信貸質素惡化，董事決定全數撥備應收貸款及利息的賬面值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

應收貸款及利息、銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘 (續)

由於交易對手方為由國際或國家信用評級機構評為高信用等級的銀行，銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘之信貸風險有限。

基於本集團的內部信貸評級，並無就受限制銀行結餘、銀行抵押存款及銀行結餘確認重大減值虧損撥備。

本集團就以下各項面臨信貸集中風險：

- 提供予個別第三方的應收貸款；
- 於信貸評級良好的多間銀行存放之流動資金；及
- 於二零二一年若干交易對手方的其他應收款項涉及就收購物業項目而支付的押金及預付採購費。

本集團按地理位置劃分的信貸風險集中於中國，佔二零二一年十二月三十一日貿易應收款項總額的89%（二零二零年十二月三十一日：91%）。

除上文所述外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表為本集團的內部信貸政策：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手方具有低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
高風險	內部制定資料或外來資源顯示信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	全期預期信貸虧損 —無信貸減值
存疑	有證據顯示資產為信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難，而本集團並無實際收回可能	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表詳細載列須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值	
					二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公平值計入其他全面收益之債務工具						
上市債券投資	23	B2-B+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	3,282
按攤銷成本計量之金融資產						
貿易應收款項	27	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	192,868	186,700
			低風險	全期預期信貸虧損 (個別評估, 無信貸減值)	60,905	75,537
			高風險	全期預期信貸虧損 (個別評估, 無信貸減值)	3,811	3,811
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	32,575	45,579
應收貸款及應收利息	28	不適用	存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,525	11,525
其他應收款項	27	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	115,666	426,470
			高風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	340,000	340,000
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	33,329	11,772
受限制銀行結餘	29	AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	7,700	46,878
銀行抵押存款	29	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	10,749	46,946
銀行結餘及現金	29	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	152,204	219,083

附註：

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有重大未償還結餘及信貸減值的債務外，本集團使用按逾期狀況分組的撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

附註：(續)

作為本集團信貸風險管理的一環，本集團透過債務的賬齡計量與營運有關的按不同分部劃分的客戶的預期信貸虧損撥備，乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵的小型客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項的能力。下表提供於二零二一年十二月三十一日全期預期信貸虧損（無信貸減值）之貿易應收款項（按撥備矩陣評估）所面臨信貸風險之資料。對於二零二一年十二月三十一日有大量未償還結餘及賬面總值人民幣97,291,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣124,927,000元）之貿易應收款項進行個別評估。由於該等債務的一部分大量結餘總額為人民幣60,905,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣75,537,000元）均來自與本集團有長期業務往來且近期概無違約記錄的實體，該等債務均被分類為低風險。就總額分別為人民幣3,811,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣3,811,000元）及人民幣32,575,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣45,579,000元）的餘下債務，由於其信貸質素惡化及當中部分債務出現信貸減值，故被歸類為高風險或存疑。

使用撥備矩陣評估之貿易應收款項之賬面總值：

於二零二一年十二月三十一日

	平均虧損率	貿易應收款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收款項淨值 人民幣千元
即期（未逾期）	3%	166,011	4,750	161,261
逾期1至30天	12%	10,430	1,291	9,139
逾期31至90天	31%	4,644	1,429	3,215
逾期91至180天	62%	11,783	7,275	4,508
		<u>192,868</u>	<u>14,745</u>	<u>178,123</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	平均虧損率	貿易應收 款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收 款項淨值 人民幣千元
即期 (未逾期)	2%	165,899	3,469	162,430
逾期1至30天	1%	2,275	17	2,258
逾期31至90天	28%	12,285	3,501	8,784
逾期91至180天	63%	6,241	3,901	2,340
		<u>186,700</u>	<u>10,888</u>	<u>175,812</u>

估計虧損率乃基於貿易應收款項預期可使用年內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。此分組由管理層定期檢討，確保有關特定貿易應收款項的相關資料已更新。

於二零二一年十二月三十一日，本集團根據撥備矩陣就貿易應收款項計提約人民幣14,745,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣10,888,000元）的減值虧損撥備。金額分別為約人民幣1,104,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣7,020,000元）及人民幣36,385,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣45,579,000元）的減值虧損就個別評估及信貸減值的應收款項計提撥備。

下表顯示貿易應收款項減值撥備變動。

	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	49,589
年內已確認減值虧損	13,898
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<u>63,487</u>
匯兌調整	(33)
年內減值虧損撥回	<u>(11,220)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>52,234</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

估計虧損率乃基於應收賬款預期可使用年內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

下表顯示就其他應收款項已確認的全期預期信貸虧損及12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	4,882	16,580	–	21,462
重新分類	–	(235)	235	–
年內已確認減值虧損	5,744	57,577	11,537	74,858
撤銷不可收回之金額	–	(2,522)	–	(2,522)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	10,626	71,400	11,772	93,798
年內已確認減值虧損(撥回)	(9,660)	(19,418)	21,557	(7,521)
於二零二一年十二月三十一日	966	51,982	33,329	86,277

本集團於計算預期信貸虧損率時考慮行業平均虧損率並調整前瞻性宏觀經濟數據。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示就應收貸款及利息已確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	<u>11,525</u>	<u>11,525</u>

本集團於釐定預期虧損率時考慮交易對手方的財務困難、經營狀況及抵押物價值。

其他價格風險

本集團就其按公平值計入損益之上市股權證券投資、上市基金投資及上市債券投資而承受股本價格風險。管理層透過維持具不同風險的投資組合管理該風險。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團大部分股本投資於聯交所上市，並於報告日期按所報市價估值。於二零二零年十二月三十一日，本集團債券投資於債券市場上市，並按所報市價估值。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按本集團於報告日期承受之價格風險予以釐定。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

敏感度分析 (續)

若有關股本及債務工具之價格上升/下跌1% (二零二零年十二月三十一日: 1%) 則:

- 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將因按公平值計入損益之金融資產之公平值變動而減少/增加約人民幣298,000元 (二零二零年十二月三十一日: 減少/增加人民幣395,000元); 及
- 本集團的投資估值儲備將因上市債券投資之公平值變動而增加/減少零 (二零二零年十二月三十一日: 約人民幣33,000元)。

流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理, 其已就本集團的短期、中期及長期資金管理以及流動資金管理規定, 建立一個恰當的流動資金管理框架。本集團主要透過向直接控股公司及營口沿海銀行以及其他方法取得資金, 從而管理流動資金風險, 如附註2所載。

流動資金風險表

下列各表詳細說明本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該等表格乃按照本集團可能被要求還款的最早日期, 基於金融負債的未貼現現金流量而編製。其他非衍生金融負債的到期日乃基於約定的還款日期。

該等表格包括利息和本金現金流量。若利息流量乃按浮動利率計算, 則未貼現金額乃以報告期末的利率計算而來。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

敏感度分析 (續)

流動資金風險表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出			總未貼現 現金流量 人民幣千元	於二零二一年
	按要求 或一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元		十二月三十一日 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	3,506,359	-	-	3,506,359	3,506,359
應付票據	17,401	-	-	17,401	17,401
應付直接控股公司之款項	211,868	-	-	211,868	187,560
公司債券	19,034	9,607	75,163	103,804	83,774
借款	10,864,896	126,601	82,836	11,074,333	11,017,177
租賃負債	11,498	1,298	-	12,796	11,801
合計	14,631,056	137,506	157,999	14,926,561	14,824,072

於二零二零年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出			總未貼現 現金流量 人民幣千元	於二零二零年
	按要求 或一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元		十二月三十一日 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	2,231,979	-	-	2,231,979	2,231,979
應付票據	428,073	-	-	428,073	428,073
應付直接控股公司之款項	39,636	-	-	39,636	35,089
公司債券	10,108	19,536	87,042	116,686	84,812
可換股債券-負債部分	211,098	15,451	1,053,220	1,279,769	806,164
借款	9,695,104	1,152,918	-	10,848,022	10,209,948
租賃負債	14,971	9,690	-	24,661	22,255
合計	12,630,969	1,197,595	1,140,262	14,968,826	13,818,320

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

c. 公平值計量

公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接（即價格）或間接（即由價格引伸而來）可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）。
- 第三級輸入數據為並非基於可觀察市場數據之輸入數據（不可觀察輸入數據）。

有關資產的經常性公平值計量詳情載於本綜合財務報表附註23。於本年度及過往年度，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入至第三級的情況。

董事認為，於報告期末，於綜合財務狀況表內按攤銷成本入賬之其他金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若，根據普遍接受之定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

45. 收購及出售附屬公司

於本年度及過往年度，本集團完成收購若干附屬公司。同時，本集團亦出售若干附屬公司以專注於核心業務，並透過出售附屬公司變現本集團的物業資產。下表為該等交易之概要：

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購

截至二零二一年十二月三十一日止年度

收購之附屬公司名稱	賣方	收購之股權 百分比	主營業務	購買代價公平值	完成日期	收購性質
華仁物業(營口)有限公司 (「華仁物業(營口)」)	孟先生控制的一間實體	100%	暫無業務	人民幣1,100元	二零二一年 八月二十日	透過收購 附屬公司 收購資產

於二零二一年八月二十日，本集團與一名關聯方訂立買賣協議以收購華仁物業(營口)的全部股權，代價為人民幣1,100元。該收購事項已使用資產收購法入賬。當時收購華仁物業(營口)的目的為提供物業管理服務。是次收購於同日完成。於二零二一年十二月三十一日尚未結清代價人民幣1,100元計入其他應付款項。

該收購事項並無產生重大收購相關成本。

於收購日期之已收購資產及所承擔負債：

	人民幣千元
應付直接控股公司之款項	(1,100)
豁免直接控股公司應付債務	1,100
已收購之可識別淨資產	—

截至二零二零年十二月三十一日止年度

收購之附屬公司名稱	賣方	收購之股權 百分比	主營業務	購買代價公平值	完成日期	收購性質
保華物業(瀋陽)有限公司(「瀋陽物業」)	兩名獨立第三方	100%	物業管理服務	人民幣500,000元	二零二零年 七月十七日	業務合併
華君物業管理(大連)有限公司(「大連物業」)	一名獨立第三方	100%	物業管理服務	人民幣1元	二零二零年 七月三十一日	業務合併

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

於二零二零年七月三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，分別以現金代價人民幣500,000元和人民幣1元收購瀋陽物業和大連物業的全部股權。兩項收購已採用收購法入賬。收購瀋陽物業和大連物業以提供物業管理服務。該收購已分別於二零二零年七月十七日和二零二零年七月三十一日完成。

收購瀋陽物業之已轉讓代價以下列方式支付：

	瀋陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>500</u>

於收購日期之已收購資產及已確認負債之公平值如下：

	瀋陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	2	12
存貨	9	—	9
貿易及其他應收款項	6,754	2,463	9,217
銀行結餘及現金	1,719	856	2,575
其他應付款項	<u>(7,992)</u>	<u>(3,321)</u>	<u>(11,313)</u>
已收購之可識別淨資產	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>500</u>
	瀋陽物業 人民幣千元	大連物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
已付現金代價	(500)	—	(500)
減：已收購之銀行結餘及現金	<u>1,719</u>	<u>856</u>	<u>2,575</u>
收購產生之現金流入淨額	<u>1,219</u>	<u>856</u>	<u>2,075</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

兩項收購均無產生重大收購相關成本。

瀋陽物業及大連物業於收購日期的貿易及其他應收款項之公平值分別為約人民幣**6,754,000**元及人民幣**2,463,000**元。於收購日期，該等貿易及其他應收款項之總合約金額分別為約人民幣**6,754,000**元及人民幣**2,463,000**元。於收購日期並無預期無法收回之合約現金流量。

瀋陽物業及大連物業所產生的額外業務應佔的溢利約人民幣**1,856,000**元及虧損約人民幣**175,000**元計入年度虧損。年內收益包括自瀋陽物業及大連物業產生的約人民幣**8,242,000**元及人民幣**1,542,000**元。

倘兩項收購均於二零二零年一月一日完成，本集團年內之總收益將為約人民幣**3,521,328,000**元，及年度虧損將為約人民幣**1,631,853,000**元。備考資料僅供說明，並不一定表示收購如已於二零二零年一月一日完成而本集團將會達成之實際收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度

出售之附屬公司名稱	買方	所得款項之 出售股權百分比	主營業務	出售所得款項	完成日期
常州金潤太陽能光伏科技有限公司(「金潤太陽能光伏科技」)	一名獨立第三方	100%	生產光伏產品	人民幣3,900,000元	二零二一年 六月十六日
常州恒馬光伏科技有限公司(「恒馬光伏科技」)	一名獨立第三方	100%	太陽能电站運營	人民幣2,732,500元	二零二一年 九月三日
營口富潤實業有限公司(「營口富潤」)	孟先生控制的一間實體	100%	生產光伏產品	人民幣8,060,000元	二零二一年 九月九日

失去控制權之資產及負債分析

	金潤太陽能 光伏科技 人民幣千元	恒馬光伏科技 人民幣千元	營口富潤及 其附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,359	6,897	612,703	622,959
使用權資產	-	-	129,138	129,138
貿易及其他應收款項	566	74	87,342	87,982
銀行結餘及現金	-	39	-	39
貿易及其他應付款項	(25)	(4,277)	(309,656)	(313,958)
應付票據	-	-	(380,612)	(380,612)
遞延收入	-	-	(23,491)	(23,491)
應付直接控股公司之款項(附註)	-	-	(59,952)	(59,952)
借款	-	-	(106,000)	(106,000)
	3,900	2,733	(50,528)	(43,895)

附註：該金額指本集團同系附屬公司結欠本集團之債務。出售完成後，直接控股公司同意代表營口富潤及其附屬公司清償結欠本集團的債務。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司注資之分析

	金潤太陽能 光伏科技 人民幣千元	恒馬光伏科技 人民幣千元	營口富潤及 其附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	3,900	2,733	8,060	14,693
減：已出售淨(資產)負債	(3,900)	(2,733)	50,528	43,895
	-	-	58,588	58,588
視為股東注資	-	-	(58,588)	(58,588)
出售附屬公司收益	-	-	-	-

出售附屬公司現金流入淨額：

	金潤太陽能 光伏科技 人民幣千元	恒馬光伏科技 人民幣千元	營口富潤及 其附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	3,900	2,733	8,060	14,693
減：出售之銀行結餘及現金	-	(39)	-	(39)
	3,900	2,694	8,060	14,654

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

出售之附屬公司名稱	買方	所得款項之 出售股權百分比	主營業務	出售所得款項	完成日期
華仁置業(淮安)有限公司(前稱保華地產(淮安)有限公司) (「華仁淮安」)	一名獨立第三方	100%	物業開發	人民幣252,110,000元	二零二零年 三月二十七日
華君汽車(江蘇)有限公司(「江蘇汽車」)	一名獨立第三方	100%	汽車生產	人民幣17,697,000元	二零二零年 四月十日
Hunan NIP Technology Co., Ltd. (「Hunan NIP」)	一名獨立第三方	100%	生產及分銷紙製品	人民幣25,799,000元	二零二零年 七月二十四日
華君智慧能源有限公司(「智慧能源」)	一名獨立第三方	100%	電力科技及 新能源科技	人民幣120,000,000元	二零二零年 八月三日
無錫市惠遠置業有限公司(「無錫惠遠」)	一名獨立第三方	100%	物業開發	人民幣127,000,000元	二零二零年 八月十一日

失去控制權之資產及負債分析

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	60	12,146	100,550	-	2,038	114,794
使用權資產	-	6,268	8,998	-	-	15,266
投資物業	-	-	-	19,491	-	19,491
持作出售物業	247,031	-	-	118,413	-	365,444
存貨	-	-	-	-	25	25
遞延稅項資產	-	736	-	-	-	736
貿易及其他應收款項	2,423	5,962	29,365	8,930	12,486	59,166
銀行結餘及現金	2,572	21	23	3,698	17	6,331
貿易及其他應付款項	(896)	(11,500)	(172,838)	(125,953)	(1,803)	(312,990)
合約負債	(16,006)	-	-	(17,002)	-	(33,008)
	235,184	13,633	(33,902)	7,577	12,763	235,255
債權轉讓(附註)	-	11,348	154,074	119,590	-	285,012
	235,184	24,981	120,172	127,167	12,763	520,267

附註： 該金額指授予買方的已售出附屬公司結欠本集團之債務。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

45. 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司收益

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	252,110	25,799	120,000	127,000	17,751	542,660
減：出售之淨資產	(235,184)	(24,981)	(120,172)	(127,167)	(12,763)	(520,267)
出售附屬公司之收益(虧損)	<u>16,926</u>	<u>818</u>	<u>(172)</u>	<u>(167)</u>	<u>4,988</u>	<u>22,393</u>

出售附屬公司之現金流入(流出)淨額

	華仁淮安 人民幣千元	Hunan NIP 人民幣千元	智慧能源 人民幣千元	無錫惠遠 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	252,110	25,799	120,000	127,000	17,751	542,660
應收代價(附註27(b))	-	(25,799)	(90,000)	(127,000)	-	(242,799)
減：出售之銀行結餘及現金	(2,572)	(21)	(23)	(3,698)	(17)	(6,331)
	<u>249,538</u>	<u>(21)</u>	<u>29,977</u>	<u>(3,698)</u>	<u>17,734</u>	<u>293,530</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

46. 租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租賃通常初步為期一至二十年。租賃款項通常每一至五年增加一次，以反映市場租金。租賃概不包括可變租賃款項。

本集團於未來期間根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃款項如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	16,078	18,370
一年後但於兩年內	15,774	16,028
兩年後但於三年內	13,743	15,000
三年後但於四年內	13,267	12,765
四年後但於五年內	13,279	12,673
五年後	124,297	134,905
	<u>196,438</u>	<u>209,741</u>

47. 資本及其他承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就已訂約但未於綜合財務報表內計提撥備之物業發展及投資項目之資本開支	1,832,506	1,758,572
就已訂約但未於綜合財務報表內計提撥備之收購物業、廠房及設備之資本開支	215,122	233,149
	<u>2,047,628</u>	<u>1,991,721</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

48. 抵押資產

於報告期末，本集團用以為本集團之應付票據、借款及租賃負債擔保之抵押資產之賬面值如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	499,341	707,670
使用權資產	246,466	299,274
投資物業	4,913,866	5,104,466
持作出售物業	5,953,809	5,649,364
存貨	10,000	10,036
銀行抵押存款	10,749	46,946
受限制銀行結餘	7,700	46,878

於二零二一年十二月三十一日，除上述抵押資產外，本集團亦抵押若干附屬公司之股權以擔保約人民幣581,858,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣457,000,000元）之銀行借款及自一間金融機構取得約人民幣1,440,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,440,000,000元）之借款。

49. 關聯方交易

(a) 關鍵管理人員酬金

年內董事及其他關鍵管理人員之酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期福利	13,108	12,368
離職後福利	181	81
	<u>13,289</u>	<u>12,449</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

49. 關聯方交易 (續)

(b) 與孟先生控制／擁有重大影響力的公司之交易

除該等綜合財務報表其他地方所披露外，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，與孟先生控制／擁有重大影響力的公司之交易如下：

- (1) 於二零二一年六月，本公司提早從華君集團贖回兩筆本金總額1,205,200,000港元的二零一九年可換股債券。詳情載於附註35。
- (2) 於二零二一年七月，本公司的間接全資附屬公司華君物流集團有限公司與孟先生間接全資擁有的華君集團(營口)有限公司訂立協議以出售營口富潤的全部股權，現金代價為人民幣8,060,000元。詳情載於附註45。
- (3) 於二零二一年八月，本公司的間接全資附屬公司華君物業管理(大連)有限公司與孟先生間接全資擁有的華君建設集團有限公司訂立協議，以購買華仁物業(營口)的全部股權，代價為人民幣1,100元。詳情載於附註45。

(c) 與直接控股公司之交易

提供信貸融資

於二零二一年十二月三十一日，來自華君集團的免息信貸融資金額為人民幣7,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,000,000,000元)，當中本集團尚未動用人民幣6,788,132,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,960,364,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

49. 關聯方交易 (續)

(d) 與營口沿海銀行之交易

於二零二一年十二月三十一日，自二零二一年九月營口沿海銀行與遼陽銀行合併成立遼瀋銀行以來，營口沿海銀行不再為本集團的關聯方，孟先生不再為遼陽銀行的股東及董事。於二零二零年十二月三十一日，孟先生於營口沿海銀行擁有13.9%之股權，並自二零一八年一月四日起為營口沿海銀行之董事，於二零二零年十二月三十一日於營口沿海銀行存放之銀行結餘及自其獲取之借款構成與關聯方之結餘。

於營口沿海銀行存放之銀行結餘

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行結餘	—	6,396
銀行抵押存款	—	11,279
應付票據	—	(343,000)
銀行借款	—	(3,621,190)

與營口沿海銀行之交易

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	16	6,142
利息開支	(264,167)	(276,302)
銀行費用	(23)	(266)

營口沿海銀行提供之銀行融資

於二零二零年十二月三十一日，營口沿海銀行已向本集團授出銀行融資人民幣4,821,290,000元，本集團均已動用。

- (e) 於過往年度，孟先生的多名業務合夥人透過與金融機構的委託貸款安排向本集團提供融資。於二零二一年十二月三十一日，本集團已提取人民幣4,247,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣4,247,000,000元）的貸款。該等貸款乃以於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為人民幣2,592,907,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,209,655,000元）的本公司持作出售物業作抵押。
- (f) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向本公司的最終控股公司華君集團租賃辦公室物業，代價為零。該租賃於二零二一年十二月三十一日到期。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

50. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳細展示本集團融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債屬於現金流量曾經或未來現金流量將在本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之負債。

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付直接控股		可換股債券 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
			公司之款項 人民幣千元	公司債券 人民幣千元			
於二零二一年一月一日	10,209,948	22,255	35,089	84,812	806,197	1,096,982	12,255,283
現金流入(流出)：							
借款所得款項	2,769,814	-	-	-	-	-	2,769,814
償還借款	(1,856,585)	-	-	-	-	-	(1,856,585)
已付利息	-	(1,120)	-	(5,115)	(34,628)	(151,137)	(192,000)
贖回可換股債券	-	-	-	-	(1,185,999)	-	(1,185,999)
贖回公司債券	-	-	-	(1,667)	-	-	(1,667)
來自直接控股公司之預付	-	-	921,522	-	-	-	921,522
償還直接控股公司之款項	-	-	(599,340)	-	-	-	(599,340)
償還租賃負債	-	(16,305)	-	-	-	-	(16,305)
非現金交易：							
新增租賃負債	-	7,061	-	-	-	-	7,061
終止租賃	-	(1,210)	-	-	-	-	(1,210)
出售附屬公司	(106,000)	-	(59,952)	-	-	(67,331)	(233,283)
確認視作注資	-	-	(24,882)	-	-	-	(24,882)
抵銷應收代價	-	-	(90,000)	-	-	-	(90,000)
分配至可換股債券權益儲備之贖回金額	-	-	-	-	327,263	-	327,263
外匯虧損淨額	-	-	-	(2,110)	(33,562)	(27)	(35,699)
財務費用	-	1,120	5,123	7,854	120,762	1,370,004	1,504,863
可換股債券之公平值變動－衍生部分	-	-	-	-	(33)	-	(33)
於二零二一年十二月三十一日	<u>11,017,177</u>	<u>11,801</u>	<u>187,560</u>	<u>83,774</u>	<u>-</u>	<u>2,248,491</u>	<u>13,548,803</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

50. 融資活動產生之負債之對賬 (續)

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付直接控股 公司之款項 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	10,172,417	45,493	16,655	80,533	781,915	38,702	11,135,715
現金流入(流出)：							
借款所得款項	2,503,512	-	-	-	-	-	2,503,512
償還借款	(2,465,981)	-	-	-	-	-	(2,465,981)
已付利息	-	(6,065)	-	(5,427)	(24,717)	(24,553)	(60,762)
發行可換股債券所得款項	-	-	-	8,547	-	-	8,547
贖回公司債券	-	-	-	(3,419)	-	-	(3,419)
來自直接控股公司之預付 償還直接控股公司之款項	-	-	1,016,964	-	-	-	1,016,964
償還租賃負債	-	(34,570)	(994,291)	-	-	-	(994,291)
非現金交易：							
新增租賃負債	-	11,332	-	-	-	-	11,332
確認視作注資	-	-	(6,585)	-	-	-	(6,585)
外匯虧損淨額	-	-	-	(3,829)	(72,290)	-	(76,119)
財務費用	-	6,065	2,346	8,407	125,986	1,082,833	1,225,637
可換股債券之公平值變動-衍生部分	-	-	-	-	(4,697)	-	(4,697)
於二零二零年十二月三十一日	<u>10,209,948</u>	<u>22,255</u>	<u>35,089</u>	<u>84,812</u>	<u>806,197</u>	<u>1,096,982</u>	<u>12,255,283</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之詳情披露於下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主營業務
				二零二一年	二零二零年	
保華置業管理(營口)有限公司 (「保華置業營口」)(附註a)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業投資及投資控股
保華江蘇(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
保華上海(附註b)	中國	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
保華地產大連(附註b)	中國	中國	人民幣21,000,000元	100%	100%	物業開發
保華地產(營口)置業有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
華君地產(無錫)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
柳州信力制品有限公司(附註a)	中國	中國	1,000,000美元	100%	100%	為一間同系附屬公司提供紙品 及包裝產品的分包服務
華君地產(常州)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣708,830,100元	100%	100%	物業開發及投資、生產光伏產 品、工程管理服務
華君地產(大連)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣600,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
大連液力(附註b)	中國	中國	人民幣39,200,000元	100%	100%	生產及維修液力機械
大連泰元房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣186,300,000元	100%	100%	物業開發及投資
東莞新洲印刷有限公司(附註a)	中國	中國	162,000,000港元	100%	100%	生產及分銷紙製品
華君信貸服務有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	放債
華君能源集團有限公司	香港	香港	251,900,000港元	100%	100%	投資控股、貿易及物流
華君管理有限公司	香港	香港	100港元	100%	100%	為集團公司提供管理服務
華仁電力(江蘇)有限公司 (前稱華君電力(江蘇)有限公司)(附註c)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	生產及銷售光伏產品、單晶硅 及太陽能支架以及相關產品

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主營業務
				二零二一年	二零二零年	
華君電力科技(江蘇)有限公司(附註c)	中國	中國	人民幣2,600,000,000元	100%	100%	生產及銷售光伏產品、單晶硅及太陽能支架以及相關產品及提供加工服務
江蘇中翔能源有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣150,000,000元	100%	100%	製造及銷售太陽能控制設備、單晶硅片、多晶硅、太陽能電池、鍍膜玻璃、稀有金屬、太陽能模組及硅材料以及相關產品
遼寧保華房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣42,000,000元	100%	100%	物業開發
華君物流集團有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	提供貨物運輸服務
新洲管理服務有限公司	香港	香港	1,000,000美元	100%	100%	投資控股
新洲包裝科技(江蘇)有限公司(附註a)	中國	中國	40,000,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
新洲印刷集團有限公司 (前稱新洲印刷有限公司)	香港	香港	200港元的普通股及 1,000,000港元 無投票權遞延股份	100%	100%	投資控股及分銷紙製品
新洲印刷(遼寧)有限公司(附註a)	中國	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	生產及分銷紙製品和外科口罩
新洲(上海)紙品有限公司(附註a)	中國	中國	2,500,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
NITNS LLC	美國	美國	100股每股1美元的 普通股	51%	51%	提供市場推廣服務
華君能源(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	技術開發及銷售化工產品
華君橡膠科技(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣30,000,000元	60%	60%	橡膠及產品貿易

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司間接持有的實際股權		主營業務
				二零二一年	二零二零年	
上海新洲包裝印刷有限公司(附註a)	中國	中國	5,700,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
深圳市華君融資租賃有限公司(「華君租賃」) (附註c)	中國	中國	50,000,000美元	70%	70%	提供融資租賃及相關服務
團結證券有限公司	香港	香港	34,700,000港元	100%	100%	提供證券經紀服務
江陰地產(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
華君地產(遼寧)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
華君地產(營口)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
營口益華綠色包裝印務有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	生產紙製品

附註： 該等附屬公司於中國成立，其成立的分類如下：

- (a) 外商獨資企業
- (b) 內資公司
- (c) 中外合資企業

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

上表所列之本集團附屬公司為董事認為對本集團之業績或資產有重大影響之附屬公司。董事認為，將其他附屬公司之詳情列出將過於冗長。

概無附屬公司於年末發行任何債務證券。

下表列示於二零二一年及二零二零年十二月三十一日擁有重大非控股股東權益之本集團非全資附屬公司華君租賃及江陰地產之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股股東權益持有之 所有權權益及投票權比例	分配予非控股股東 權益之(虧損)溢利 人民幣千元	非控股股東權益結餘 人民幣千元
二零二一年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(1,222)	106,180
江陰地產	中國	30%	8,572	(94,023)
二零二零年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(1,337)	107,402
江陰地產	中國	30%	(40,978)	(102,595)

有關擁有重大非控股股東權益之附屬公司根據香港財務報告準則編製之集團內部對銷前之綜合財務資料概要載列如下。

	華君租賃	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	19,500	19,500
流動資產	398,935	392,470
流動負債	(48,464)	(45,758)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

	華君租賃	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	-	511
虧損及全面開支總額	(4,076)	(4,455)
經營活動所得現金流量	535	4,054
融資活動所用現金流量	(738)	(3,929)

	江陰地產	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	21	28
流動資產	108,289	104,851
流動負債	(421,720)	(446,705)

	江陰地產	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	210,644	495,080
溢利(虧損)及全面開支總額	28,573	(136,592)
經營活動(所用)所得現金流量	(66,413)	102,290
投資活動所得現金流量	45	69,119
融資活動所得(所用)現金流量	58,717	(165,416)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

52. 本公司之財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	1,927,761	1,730,403
應收附屬公司之款項 (附註)	3,355,343	4,554,364
	<u>5,283,104</u>	<u>6,284,767</u>
流動資產		
應收附屬公司之款項 (附註)	2,601,324	1,463,400
按金及預付款項	352,787	13,128
銀行結餘及現金	299	7,156
	<u>2,954,410</u>	<u>1,483,684</u>
流動負債		
其他應付款項	27,551	12,145
應付附屬公司之款項	8,820,186	6,020,446
公司債券	12,657	1,699
借款	105,980	—
可換股債券—負債部分	—	193,935
可換股債券—衍生部分	—	33
	<u>8,966,374</u>	<u>6,228,258</u>
淨流動負債	<u>(6,011,964)</u>	<u>(4,744,574)</u>
總(負債)資產減流動負債	<u>(728,860)</u>	<u>1,540,193</u>
非流動負債		
應付直接控股公司之款項	187,560	35,089
公司債券	71,117	83,113
可換股債券—負債部分	—	612,229
	<u>258,677</u>	<u>730,431</u>
淨(負債)資產	<u>(987,537)</u>	<u>809,762</u>
資本及儲備		
股本	55,983	55,983
儲備	(1,043,520)	753,779
(虧損)權益總額	<u>(987,537)</u>	<u>809,762</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

52. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：於二零二一年十二月三十一日，應收附屬公司之款項及銀行結餘之預期信貸虧損已予評估，並基於本公司之內部及／或外部信貸評級對應收附屬公司之款項作出約人民幣4,181,902,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,450,544,000元）之減值虧損撥備。

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	以股份為基礎 之付款儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	視作注資儲備 人民幣千元	可換股債券 一權益轉換儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二零年一月一日	2,557,466	69,589	37,863	66,165	490,567	541,618	(1,106,416)	2,656,852
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,905,355)	(1,905,355)
其他全面開支	-	-	-	(4,303)	-	-	-	(4,303)
年內全面開支總額	-	-	-	(4,303)	-	-	(1,905,355)	(1,909,658)
購股權失效	-	-	(7,678)	-	-	-	7,678	-
視作控股公司之注資	-	-	-	-	6,585	-	-	6,585
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	2,557,466	69,589	30,185	61,862	497,152	541,618	(3,004,093)	753,779
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,507,940)	(1,507,940)
其他全面收益	-	-	-	13,022	-	-	-	13,022
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	13,022	-	-	(1,507,940)	(1,494,918)
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(541,618)	214,355	(327,263)
視作控股公司之注資	-	-	-	-	24,882	-	-	24,882
於二零二一年十二月三十一日	2,557,466	69,589	30,185	74,884	522,034	-	(4,297,678)	(1,043,520)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

53. 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團涉及數項由建築承建商、客戶、供應商及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

本集團與一名獨立第三方所訂立的合作協議很可能因為未能遵守中國廣東省若干城市更新政策而無法繼續，而有關項目須予終止。因此，對手方就違反合作協議向廣東省高級人民法院對本集團提出民事訴訟。聆訊於二零一九年三月二十九日召開，而廣東省高級人民法院於二零一九年九月二十九日宣佈判決，要求本集團向對手方退回已收取按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團向廣東省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二零年十月召開。有關上訴被駁回，且本集團有責任退回已收按金人民幣50,000,000元及支付損害賠償人民幣80,000,000元。本集團已於綜合財務報表就損害賠償作出撥備人民幣80,000,000元。於二零二零年十二月，本集團向最高人民法院申請重判。於二零二一年六月七日，最高人民法院駁回重判，並在終審判決中宣布了同樣的結果。於報告期末後，本集團已根據廣東高級人民法院判決，向交易對手方還款以達成法律訴訟和解。

於二零一八年三月六日，本集團與獨立第三方就轉讓無錫的三間物業公司的股權訂立三份股份轉讓協議。本集團未能於二零一八年三月十二日或之前支付尚未償還代價及相關利息。對手方於二零二零年四月二十日向江蘇省高級人民法院對本集團提起民事訴訟。聆訊於二零二零年八月十四日召開，而於二零二零年九月十四日宣佈判決，要求本集團向對手方支付損害賠償約人民幣31,574,000元。本集團向江蘇省高級人民法院提出上訴，而聆訊於二零二一年三月二十五日召開，但尚未宣佈判決。本集團已於二零二零年就江蘇省高級人民法院的初步判決計提撥備約人民幣31,574,000元。於報告期末後，江蘇省高級人民法院已作出終審判決，支持一審判決。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

54. 主要非現金交易

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就辦公室物業訂立新安排。人民幣7,061,000元及人民幣7,061,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣11,332,000元及人民幣11,332,000元）之使用權資產及租賃負債於租賃開始時確認。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收代價約人民幣90,000,000元乃由直接控股公司代本集團收取。

55. 報告期後事項

除綜合財務報表其他地方所披露者外，於報告期後並無其他重大事項。

五年財務概要

綜合業績

	截至	截至	截至十二月三十一日止年度		
	三月三十一日	十二月三十一日			
	止年度	止期間	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	3,921,601	2,649,485	3,699,606	3,515,451	3,512,438
除稅前虧損	(925,030)	(349,597)	(563,283)	(1,651,474)	(1,829,267)
所得稅開支(抵免)	(3,425)	(46,514)	(70,472)	21,630	45,082
年/期內持續經營虧損	<u>(928,455)</u>	<u>(396,111)</u>	<u>(633,755)</u>	<u>(1,629,844)</u>	<u>(1,784,185)</u>
以下人士應佔：					
本公司股東	(931,079)	(388,926)	(644,710)	(1,573,818)	(1,778,008)
非控股股東權益	2,624	(7,185)	10,955	(56,026)	(6,177)
	<u>(928,455)</u>	<u>(396,111)</u>	<u>(633,755)</u>	<u>(1,629,844)</u>	<u>(1,784,185)</u>

綜合財務狀況表

	於三月三十一日		於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	11,764,556	15,762,535	17,655,495	16,992,532	15,735,750
總負債	(9,083,035)	(13,131,815)	(14,934,271)	(15,876,405)	(16,580,618)
	<u>2,681,521</u>	<u>2,630,720</u>	<u>2,721,224</u>	<u>1,116,127</u>	<u>(844,868)</u>
股本	55,203	55,203	55,983	55,983	55,983
儲備	2,481,599	2,513,008	2,597,448	1,048,221	(906,601)
本公司股東應佔權益(虧損)	2,536,802	2,568,211	2,653,431	1,104,204	(850,618)
非控股股東權益	144,719	62,509	67,793	11,923	5,750
權益(虧損)總額	<u>2,681,521</u>	<u>2,630,720</u>	<u>2,721,224</u>	<u>1,116,127</u>	<u>(844,868)</u>

物業概要

本集團於二零二一年十二月三十一日之主要投資物業、持作出售物業及發展中物業的詳情載列如下：

投資物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
1. 中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦花園之商業單位	商業	2,072	100%	中期
2. 中國遼寧省鮫魚圈區昆侖大街中段醫藥大廈	商業	5,686	100%	中期
3. 中國遼寧省大連市中山區三八廣場4號之商業單位	商業	41,945	100%	中期
4. 中國深圳市羅湖區深南東路信興廣場附樓	住宅	1,759	100%	中期
5. 位於哈爾濱一大連高速公路Houyab收費站西及 中國遼寧省大連市甘井子區迎金路與檜柏路 交叉口東的三處地塊	倉庫及商業	87,538	100%	中期
6. 位於中國江蘇省句容市郭莊鎮空港新區6號的 工廠綜合大樓	工業	77,290	100%	中期

持作出售物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國遼寧省營口市鮫魚圈區望兒山大街東南邊	住宅	36,524	100%	長期
中國遼寧省營口市鮫魚圈區月亮湖公園南部和遼東灣大街西部	住宅/商業	119,644	100%	中期-商業 長期-住宅

物業概要 (續)

發展中待售物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	概約樓面 建築面積 (平方米)	完成階段	預期落成	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國江蘇省高郵市東園路與健民路交匯處	住宅/商業	180,616	507,172	已完工 上層建築仍在進行 地基工程仍在進行	第一期-S (二零二零年) 第一期-N (二零二二年) 第二期 (二零二三年)	80%	中期-商業 長期-住宅
中國江蘇省無錫市濱湖區陸馬路及 常樂路交界	住宅/商業	163,232	366,035	第一期-最後階段 第二期-地基工程 仍在進行	第一期 (二零二二年) 第二期 (二零二三年)	100%	中期-商業 長期-住宅
中國遼寧省營口市戴魚圈區平安大街東、海鏡路南 郵編: 115007	住宅/商業	38,120	119,798	上層建築仍在進行	二零二二年	100%	中期-商業 長期-住宅

發展中投資物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	概約樓面 建築面積 (平方米)	完成階段	預期落成	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國上海市閔行區莘莊鎮之在建投資物業	辦公室/商業	39,825	185,075	上層建築仍在進行	二零二三年	100%	中期
中國遼寧省大連市沙河口區體壇路與中山路交界東南側之 在建投資物業	辦公室/商業	10,857	146,270	建築主體完成及內部 裝修正在進行	二零二三年	100%	中期