



佳兆業集團控股有限公司\*

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1638

# KAISA 年報 2021 GROUP



\* 僅供識別



## 佳兆業集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「本集團」或「佳兆業集團」)(股份代號：1638)，成立於一九九九年，總部位於香港。於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

佳兆業集團旗下擁有20多家集團及專業公司，打造了佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)、佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)、佳兆業健康集團控股有限公司(0876.HK)、佳兆業資本投資集團有限公司(0936.HK)、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(300242.SZ)等多家上市平台。業務已覆蓋粵港澳大灣區、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國超50個重要城市，涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、旅遊產業、文體科技、物業管理、航海運輸、商業運營、酒店運營、足球俱樂部等20多個產業領域。

佳兆業集團立足「城市公共服務商」的戰略定位，以「專業、創新、價值、責任」為企業核心價值觀，重點圍繞城市共創、民生共用、環境共生、家園共建四大可持續發展維度，在產業佈局上以城市更新為平台，以工改項目為抓手，以市民需求為依歸，以生態環境為基礎，探索城市公共服務發展模式。

佳兆業集團始終將社會責任視為己任，多年來在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目超80個，累積金額超人民幣17億元，逐步構建起完善的「三金一會」公益平台(佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金)，並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。



# 目錄

公司資料	2
歷程	4
獎項	10
主席報告書	16
管理層討論及分析	22
項目組合－概要	31
董事及高級管理人員簡介	69
企業管治報告	74
董事會報告	87
獨立核數師報告	112
綜合損益及其他全面收益表	117
綜合財務狀況表	119
綜合權益變動表	121
綜合現金流量表	123
綜合財務報表附註	125
財務概要	273



## 公司資料

### 執行董事

郭英成先生(主席)  
孫越南先生(副主席)  
麥帆先生(副主席)  
李海鳴先生  
郭曉群先生

### 非執行董事

陳少環女士

### 獨立非執行董事

饒永先生  
張儀昭先生  
劉雪生先生

### 審核委員會

饒永先生(主席)  
張儀昭先生  
陳少環女士

### 薪酬委員會

張儀昭先生(主席)  
饒永先生  
郭英成先生

### 提名委員會

郭英成先生(主席)  
饒永先生  
張儀昭先生

### 授權代表

孫越南先生  
麥帆先生

### 公司秘書

余國良先生

### 註冊辦事處

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

### 中國主要營業地點

中國廣東省深圳市羅湖區  
人民南路  
嘉里中心3306室





## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心30樓

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司

### 法律顧問

香港法律及美國法律：  
盛德律師事務所

中國法律：  
金杜律師事務所

開曼群島法律：  
Harney Westwood & Riegels

### 核數師

開元信德會計師事務所有限公司

### 上市資料

#### 股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：1638.HK)

### 公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



# 歷程

## 傳承建黨百年精神 踐行企業責任擔當

### 1. 開展慶祝建黨百年系列活動

2021年，為慶祝建黨100周年，佳兆業集團黨委組織開展「不忘初心學黨史，砥礪奮進勇爭先」學習百年黨史主題黨課，組織黨員和入黨積極分子參加「深圳放歌」慶祝建黨100周年經典作品音樂會等系列活動，引導廣大黨員深入學習領會習近平總書記關於黨史的重要論述，銘記中國共產黨百年奮鬥的光輝歷程，學習傳承中國共產黨在長期奮鬥中鑄就的偉大精神，煥發工作活力，增強凝聚力和戰鬥力。



### 2. 發布首份獨立ESG報告

2021年4月，佳兆業集團發布2020年度可持續發展報告（即環境 Environmental、社會 Social、公司治理 Governance 報告），超過100頁的報告從抗擊疫情、透明溝通、環境友好等6個維度，全面客觀地記錄了2020年集團在可持續發展道路上的成績和進步。這也是佳兆業集團第一次獨立發布可持續發展報告。



### 3. 持續支援廣深抗疫一綫

2021年，針對廣州、深圳等城市局部地區出現的疫情反覆，佳兆業集團迅速響應，各業務板塊聯動，通過捐贈抗疫物資、組織志願者參與抗疫、搭建核酸檢測場地等實際舉措，全力以赴支援廣深抗疫一綫，加強疫情防控和人員管理，為業主、員工等築牢安全防綫。



### 4. 縱深推進廣東鄉村振興

為貫徹落實黨中央、國務院和省委、省政府的工作部署，2021年6月，在「廣東省扶貧濟困日活動」中，佳兆業集團再度認捐1.2億元人民幣，用於鞏固脫貧成果、助力鄉村振興。其中在廣東省和深圳市活動現場各認捐5,000萬，揭陽市活動現場認捐2,000萬。





### 5. 獲評「廣東省脫貧攻堅先進集體」

2021年6月，廣東省脫貧攻堅總結表彰大會在廣州召開。會議深入學習貫徹習近平總書記在全國脫貧攻堅總結表彰大會上的重要講話精神，表彰先進個人和先進集體。本次表彰大會中，佳兆業集團榮獲「廣東省脫貧攻堅先進集體」稱號。



### 6. 捐款馳援河南防汛救災

2021年7月，佳兆業集團通過廣東省慈善總會捐贈1,000萬元人民幣，全力支持河南省防汛救災工作，捐贈將主要用於保障當地群眾生命財產安全、採購救災物資和災後重建工作。



### 7. 正式發布鄉村振興白皮書

2021年7月，佳兆業集團正式發布《2021佳兆業鄉村振興白皮書》。白皮書首次系統地向外界展示佳兆業集團在扶貧攻堅、鄉村振興領域的邏輯思考和探索實踐，全景式反映了佳兆業鄉村振興事業的發展成就和貢獻。



## 歷程

### 夯實城市更新優勢 全力推進回遷交付

#### 1. 2021年交付3.2萬套房

2021年是佳兆業集團的交付大年，各地項目踐行「服務滿意到佳」理念，高品質推進交付工作。佳兆業集團全年交付41個項目、約3.2萬套房，創造公司成立以來最大的年交付量，全力以赴讓業主如約入住品質新居。



#### 2. 逾千套佳居完成回遷選房

2021年，深圳市福田中心區東山小區改造項目一期、深圳市龍崗區下雪項目一期先後舉行回遷選房儀式，兩大項目共計完成逾千套回遷房的選房工作。深圳市龍崗區平湖舊墟項目二期佳兆業金禦雅園完成回遷房入夥，593套品質佳居交付給廣大回遷業主，同時，平湖舊墟項目一期佳兆業君匯公館173個回遷商舖也成功完成回遷交付。



#### 3. 推出全國城市更新政策行業報告

2021年5月，佳兆業推出名為《城市遠見：更唱迭和，曉喻新生》全國城市更新政策行業報告，這是城市更新領域首部聚焦於全國主要區域和重點城市的更新政策法規以及未來發展的「業務寶典」。



#### 4. 中標深圳五和樞紐城市更新項目

2021年7月，佳兆業集團獲得深圳市龍崗區阪田街道五和樞紐片區重點更新單元前期服務商中標通知。此次能夠從激烈的競爭中脫穎而出，是佳兆業城市更新在國內「第一品牌」的實力體現，必將強化佳兆業在城市更新賽道的領跑優勢。





### 5. 舉行科創中國•大鵬科技產業賦能研討會

2021年7月，大鵬科技產業賦能研討會在深圳市大鵬新區佳兆業國際樂園成功舉行。佳兆業集團聚焦科技產業功能，就大鵬新區如何借力深圳的發展優勢，實現環境與經濟效益雙贏的區域發展目標進行初探，並以「科創中國•大鵬國際科創交流平台與策源地」為主題進行了專項研討。



### 6. 佳兆業粵東新城人才安居項目順利封頂

2021年12月，在各級政府部門的有力支持和各單位的通力配合下，佳兆業粵東新城城市社區人才安居項目工程建設有序推進，順利實現全面封頂，衝刺高品質如期交付。



## 多元業務持續突破 服務城市理想生活

### 1. 與深圳大鵬新區簽訂戰略合作框架協議

2021年1月，深圳大鵬新區管委會與佳兆業集團簽署戰略合作框架協議，雙方將攜手促進大鵬新區在產業升級、城市全面發展、城市價值提升等層面尋求廣闊機遇，聚焦佳兆業國際樂園產業發展、品牌塑造、基礎設施建設等方面開展全鏈條合作，共同打造世界級濱海生態旅遊度假區和全球海洋中心城市集中承載區。



### 2. 深圳市足球俱樂部創17年來最佳戰績

2021年，深圳市足球俱樂部一線隊在中超聯賽中取得第六名成績，創造17年以來最佳戰績。



# 歷程

### 3. 勇奪六大文體場館運營權

2021年，憑藉成熟的場館運營模式和管理經驗，佳兆業文體科技集團在全國先後競得廣東深圳前海運動公園、深圳北理莫斯科大學游泳館、廣東佛山南海體育中心、深圳光明區玉塘文體中心、深圳光明區上村文體中心、安徽合肥廬陽區全民健身體育中心等6大文體場館的運營管理權。



### 4. 東戴河佳兆業鉑域酒店榮膺「中國五星級飯店」

2021年3月，遼寧省旅遊星級飯店評定委員會代表國家星評委授予東戴河佳兆業鉑域酒店「中國五星級飯店」榮譽，東戴河佳兆業鉑域酒店成為遼寧省近五年來第一家獲評的五星級旅遊飯店。



### 5. 保障國家田徑隊及香港全運代表團備賽

2021年，佳兆業文體科技集團全力保障國家田徑隊在深圳大運中心備戰東京奧運會。此外，第十四屆全運會及殘特奧會前，集團運營管理的深圳大運中心、中山公園棒球場為香港代表團、香港殘奧代表隊等不同項目運動員的封閉備戰，提供了專業且周到的服務與訓練保障，並先後收到國家體育總局、十四運香港籌委會、香港棒球總會發來的感謝信。





## 歷程

**6. 佳兆業美好城市綜合服務落地上海崇明區新海鎮**

2021年11月，佳兆業美好與上海市崇明區新海鎮人民政府成功簽署戰略合作協議，佳兆業美好將攜手新海鎮人民政府共同推進新海鎮的城市綜合治理工作，服務於市政環衛、河道管理、綠化養護、道路養護、老舊小區整改、物業管理等領域，全面提升新海鎮鎮容鎮貌。

**7. 長沙佳兆業廣場盛大開業**

2021年12月，備受矚目的長沙佳兆業廣場盛大開業。該項目不僅是佳兆業商業集團進駐三湘大地的首個代表作，亦是長沙市芙蓉區袁家嶺中央文化區重點項目。長沙佳兆業廣場聚焦星城青年多元化業態組合，著力打造賞玩生活、體驗美好的「玩」美空間，為長沙市民提供潮趣樂享新去處。



# 獎項

## 3月



**2021中國房地產開發企業  
綜合實力TOP30第27位**

中國地產業協會、  
上海易居房地產研究院  
中國房地產測評中心



**2021中國房地產  
百強企業TOP24**

中國房地產TOP10研究組



**2020-2021中國房地產  
年度扶貧標杆企業**

中國房地產TOP10研究組



**2021中國房地產城市  
更新優秀企業TOP1**

中國房地產TOP10研究組

## 5月



**2021中國上市房企  
投資價值十強**

億翰智庫



獎項

6月



**2021最佳城市運營商**  
澎湃新聞



**廣東省脫貧攻堅  
先進集體**  
中共廣東省委廣東省  
人民政府



**2020年度廣東  
扶貧濟困紅棉杯金杯**  
中共廣東省委農村工作  
領導小組

7月



**2021年度優質中國  
房地產企業大獎**  
優質中國房地產企業及  
優質物業管理大獎籌委會  
(香港股票分析師協會)

# 獎項

## 9月



**2021年中國  
ESG責任地產企業**

樂居財經



**2021中國房企  
綜合實力TOP19**

億翰智庫



**2021中國房企品牌  
價值TOP13**

億翰智庫



**2021中國城市更新  
綜合實力標杆企業**

中國房地產報



**2021中國房地產城市  
更新領先品牌TOP1**

中國企業評價協會、  
清華大學房地產研究所、  
北京中指信息技術研究院、  
中國房地產TOP10研究組



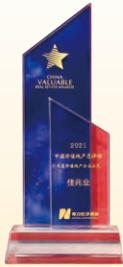
**2021中國房地產開發  
企業品牌價值30強  
第23位**

中國房地產業協會、  
上海易居房地產研究院、  
中國房地產測評中心



# 獎項

## 10月



**2021年度價值  
地產企業公民**

每日經濟新聞



**2021中國企業  
ESG最佳案例獎**

財聯社

## 11月



**2021年度社會責任  
卓越貢獻企業**

中國經營報、中經未來

# 優質生活







# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的業績，連同上一年度之比較數字。

## 業績及股息

本年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣35,544.7百萬元及人民幣4,628.3百萬元，較二零二零年分別減少約36.3%及70.9%。本公司權益擁有人應佔虧損約為人民幣12,726.7百萬元，每股基本虧損為人民幣1.898元(二零二零年：溢利約人民幣5,447.1百萬元，每股基本盈利人民幣0.863元(經重列))。

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股12.0港仙)。

## 業務回顧

### 市場及政策

二零二一年全年，國內疫情多點散發，我國經濟呈現出前高後低走勢，總體展現出較強韌性。其中，進出口保持穩定增長；消費受疫情影響維持低迷；固定投資中製造業穩步復蘇，但工業生產高位回落，地產景氣度急劇下滑，基建板塊處於低位。雖然GDP取得了8.1%的高增長成績，但我國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力仍然較大。

在樓市方面，中央繼續強調「房住不炒、因城施策」的政策主基調。融資端實施房企「三道紅線」和房地產貸款集中度管理措施，土地供應端正式推出22個重點城市供地「兩集中」政策，市場端限購限售等調控措施暫無明顯鬆動。

二零二一年全年，全國房地產市場先升後降，下半年開始急劇惡化。據國家統計局數據顯示，房地產開發投資和商品房銷售均出現斷崖式下滑，房企債務違約事件頻發。

面對嚴峻的市場環境，房企放緩投資節奏、加速資金回籠、積極降低槓桿，同時實行減省成本措施以降本增效，提升運營能力。出現流動性危機的房企則通過處置資產、引入戰投等方式，積極開展自救。

## 主席報告書

### 合約銷售

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣92,352百萬元。

各地項目踐行「服務滿意到佳」理念，高品質推進交付工作。本集團全年交付41個項目3.2萬套。

本年度，本集團在產品力創新方面亦獲得顯著提升，35個項目在建築、室內、園林等不同專業領域獲逾60項大獎，其中洛陽水岸華府獲克而瑞2021年度「十大作品」、重慶鳳鳴水岸獲巴黎DNA設計大獎等。

### 土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略，在當前行業背景下，本集團在公開市場拿地較為審慎，通過多元化渠道補充土地儲備。

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司合共獲得17幅優質地塊，權益計容建築面積約為2.54百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣25,583百萬元。按收購土地權益建築面積計，大灣區、華西、長三角及環渤海新增土地分別佔整體新增土地的61%、20%、12%及6%。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國51個城市合共擁有225個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約29.03百萬平方米；其中大灣區土地儲備約17.05百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的59%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的38%。

### 城市更新

從頂層設計的角度看，政策依舊是從各維度大力鼓勵、促進城市更新的開展。「十四五」首批公佈的21個試點城市，無論是城市能級還是地域覆蓋性，都是前所未有的廣泛。另外59城開始推廣城市體檢，包含住宅建築密度、城市更新等，為城市將來做城市更新規劃奠定了良好的基礎。根據有關數據，截至二零二一年底，全國共有411個城市開展了2.3萬個城市更新項目。

城市更新逐漸從原來的大拆大建的野蠻更新，慢慢向合理的綠色更新做過渡。滬廣深作為一梯隊城市進入城市更新的深度調整期，而北京、成都、南京等城更二梯隊，則更專注於政策的規劃引領與規範建設。短期更新行業政策收緊，項目轉化進度大概率受影響。長期來看，一線城市通過城市更新釋放土地空間的主旋律不會改變。核心城市核心片區依然具有較高價值，但需要長周期的堅守，需要儲備「過冬」。

截至二零二一年十二月三十一日，佳兆業仍有近200個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積超過50百萬平方米。集團計劃通過每年持續的轉化，將城市更新儲備補充為優質貨源，釋放潛在價值。



## 主席報告書

### 融資

二零二一年全年地產融資延續二零二零年底供需兩端收緊的態勢。上半年各地加強地產融資合規審查，進一步強調防範地產債券違約金融風險，而後中基協叫停基金子公司備案房地產供應鏈類產品，到第三季度，房貸「兩集中」常態運行，融資環境持續收緊。在此背景下，部分房企陸續債務違約，中國房地產行業及部分企業的評級頻頻下調，四季度以來，為維護房地產市場平穩健康發展，中央及部委、金融機構等向外界釋放有關房企融資政策偏正面消息，政策密集發聲維穩，以重塑行業信心。

面對此景，本集團主動做好債務管理，積極洽談融資展期，降低融資成本並拓展融資渠道。境內債務方面，本集團與多個金融機構溝通現有借款展期或重組並簽署協議，融資成本較二零二零年底有所下降，另一方面，公司成功發行了包括尾款ABS、供應鏈ABS/ABN，長租公司債在內的5筆標準化產品，目前存續餘額人民幣18.76億元。

### 資本市場認可

環境、社會及企業管治(ESG)方面，佳兆業一直致力於實現企業效益、社會效益和環境效益的協調可持續發展，並熱烈響應國家「雙碳」戰略目標，積極開發綠色建築項目以減少對環境的影響。本年度，集團共有25個建築項目獲得綠色建築認證，認證面積逾369萬平方米。截至二零二一年末，本集團獲得綠色建築認證的項目共計70個，累計認證面積近957萬平方米。

基於佳兆業在ESG方面一如既往的出眾表現，全球著名指數編製公司MSCI對本集團的ESG評級維持「BB」不變。ESG評級及研究公司Sustainalytics繼續給予本集團「低風險」的評價，評分由二零二零年度的18.7分進一步下降至17.6分(分數越低代表評價越高)，此得分在房地產行業中領跑絕大多數同業。同時，本集團亦榮獲「2021年中國ESG責任地產企業」、「2021年度社會責任卓越貢獻企業」、「2021中國企業ESG最佳案例獎」、「年度社會責任貢獻獎」等殊榮，充分體現了業界對佳兆業ESG相關工作的高度認可。

## 主席報告書

### 前景

在全球貿易摩擦、地緣政治衝突和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟企穩復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著疫情影響逐步減弱、各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

自二零二一年底房地產調控政策邊際放鬆以來，全國各大城市放鬆限購、限售等措施，央行降低房貸利率，並通過支持民營房企發債的「第二支箭」、維護房地產市場穩定的「金融16條」等政策，持續加碼穩定地產行業、提振市場信心，房地產行業或將加速築底、溫和回暖。

我們認為，未來，中國房地產市場仍然是一個十萬億量級的大市場，佔GDP的比重雖然會有下降，但仍然是國民經濟的重要支柱。同時，行業結構性變化也會產生一些新的發展機遇。我們將加快化解風險、重回經營正軌，並發揮在產品、服務和運營方面的競爭優勢和城市更新領域的專業能力，捕捉市場機遇，實現高質量、可持續發展。

### 致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席

郭英成

香港，二零二三年三月九日

# 優質生活









## 管理層討論及分析



### 整體表現

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣**35,544.7**百萬元，較二零二零年減少**36.3%**。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年度虧損約為人民幣**12,726.7**百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利則約為人民幣**5,447.1**百萬元。每股基本虧損為人民幣**1.898**元(二零二零年：每股基本盈利人民幣**0.863**元(經重列))。

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股**12.0**港仙)。

## 管理層討論及分析

### 二零二一年合約銷售

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣92,352百萬元，較二零二零年減少13.6%。本年度已售總建築面積約為5,660,669平方米，較二零二零年減少8.2%。下表顯示本集團二零二一年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣 百萬元)
粵港澳大灣區	2,381,872	41,636
長三角	814,810	21,825
中部	562,052	6,993
西部	856,410	11,866
環渤海	1,045,525	10,032
<b>總計</b>	<b>5,660,669</b>	<b>92,352</b>

### 物業發展

#### 二零二一年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為5.68百萬平方米。

#### 開發中項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有110個，建築面積合共約為16.3百萬平方米。

### 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約90.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二一年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國58個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

### 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有12個投資物業項目，總建築面積約為1.07百萬平方米，其中有總建築面積為0.48百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

### 土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司合共購入17幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣25,583百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的權益建築面積上限約為2.54百萬平方米。



## 管理層討論及分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為29.03百萬平方米，其中約59%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	權益建築		土地用途
				面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	
二零二一年一月	廣東汕頭	100.0%	116,204	493,296	2,271	住宅及商業
二零二一年一月	廣東惠州	100.0%	40,000	104,000	262	住宅及商業
二零二一年二月	重慶	100.0%	57,460	86,190	750	住宅
二零二一年二月	廣東湛江	100.0%	26,676	110,045	331	住宅及商業
二零二一年二月	廣東廣州	55.0%	1,013,800	520,090	8,415	住宅及商業
二零二一年三月	四川成都	100.0%	50,538	101,076	1,304	住宅及商業
二零二一年三月	廣東深圳	100.0%	24,781	187,870	1,668	住宅
二零二一年四月	重慶	100.0%	62,405	93,608	1,000	住宅
二零二一年四月	重慶	100.0%	31,493	78,733	920	住宅
二零二一年四月	遼寧沈陽	63.0%	130,657	164,628	1,445	住宅
二零二一年五月	廣東深圳	100.0%	21,051	67,360	2,544	住宅
二零二一年四月	江蘇無錫	49.0%	50,732	44,969	322	住宅
二零二一年六月	安徽合肥	100.0%	147,147	259,647	2,301	住宅
二零二一年六月	四川成都	100.0%	28,912	86,737	840	住宅
二零二一年六月	廣東佛山	40.0%	54,381	65,256	842	住宅及商業
二零二一年七月	香港	100.0%	697	3,484	287	住宅
二零二一年七月	貴州貴陽	91%	25,184	68,752	81	住宅及商業
<b>總計</b>			<b>1,882,118</b>	<b>2,535,741</b>	<b>25,583</b>	

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。收益由二零二零年約人民幣55,770.2百萬元減少至二零二一年約人民幣35,544.7百萬元，降幅為36.3%。本集團86.0%的收益乃來自物業銷售(二零二零年：91.8%)，而14.0%來自其他分部(二零二零年：8.2%)。

#### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二零年的約人民幣51,194.4百萬元減少至二零二一年的約人民幣30,565.7百萬元，降幅約為人民幣20,628.7百萬元或40.3%。此降幅乃主要由於交付總建築面積自二零二零年約3.2百萬平方米減少至二零二一年約2.1百萬平方米所致。

#### 租金收入

租金收入由二零二零年的約人民幣543.7百萬元減少至二零二一年的約人民幣477.3百萬元，降幅約為人民幣66.5百萬元或12.2%。

#### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二零年的約人民幣1,349.2百萬元增加至二零二一年的約人民幣2,136.1百萬元，增幅約為人民幣787.0百萬元或58.3%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

## 管理層討論及分析

### 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二零年的約人民幣263.4百萬元增加至二零二一年的約人民幣343.8百萬元，增幅約為人民幣80.4百萬元或30.5%。由於疫情較二零二零年相對穩定，酒店業於二零二一年逐步復蘇。

### 戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零二零年的約人民幣158.2百萬元增加約人民幣139.1百萬元或88.0%至二零二一年的約人民幣297.3百萬元。該增幅乃主要由於疫情趨於穩定及新場館開業。

### 水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二零年的約人民幣424.4百萬元增加約人民幣167.3百萬元或39.4%至二零二一年的約人民幣591.7百萬元。該增幅乃主要由於對貨運服務的需求增加，導致貨運費率及運輸量均有所增加。

### 健康業務

來自健康業務的收益由二零二零年的約人民幣491.0百萬元增加約人民幣39.7百萬元或8.1%至二零二一年的約人民幣530.7百萬元。

### 毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二零年的約人民幣15,907.5百萬元減少至二零二一年的約人民幣4,628.3百萬元，降幅約為人民幣11,279.2百萬元或70.9%。本集團的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的28.5%下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的13.0%，主要由於對平均售價作出調整以加快銷售的步伐，後續影響了本集團的毛利率，以及於二零二一年確認的物業銷售每平方米的成本較二零二零年高。

### 其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二一年的其他虧損淨額約為人民幣7,262.3百萬元，二零二零年其他虧損淨額則為約人民幣1,687.7百萬元。本集團於二零二一年的其他收益及虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣6,281.4百萬元、預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣2,875.8百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣2,046.3百萬元，被匯兌收益淨額約人民幣1,617.8百萬元所抵銷。本集團於二零二零年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣1,353.0百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣2,578.9百萬元及按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣307.2百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣4,670.8百萬元所抵銷。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二零年的約人民幣2,017.3百萬元減少至二零二一年的約人民幣1,611.9百萬元，降幅約為人民幣405.4百萬元或20.1%。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零二零年的約人民幣3,730.3百萬元減少至二零二一年的約人民幣3,588.6百萬元，降幅約為人民幣141.7百萬元或3.8%。

### 投資物業公平值(虧損)／收益淨額

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣1,822.7百萬元，而二零二零年投資物業公平值收益淨額則為約人民幣189.4百萬元。



## 管理層討論及分析

### 出售附屬公司的收益淨額

本集團於二零二一年錄得出售附屬公司的收益淨額約人民幣392.4百萬元，於二零二零年錄得約人民幣774.1百萬元。

### 融資成本－淨額

本集團的融資成本由二零二零年的約人民幣1,818.0百萬元減少至二零二一年的約人民幣1,020.3百萬元，降幅約為人民幣797.7百萬元或43.9%。減少主要是由於資本化融資成本金額較去年相對增加。

### 所得稅抵免／(開支)

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得所得稅抵免約人民幣315.1百萬元，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度則為所得稅開支約人民幣5,224.0百萬元。

### 年度虧損／溢利及年度全面開支／收益總額

由於上述因素影響，本集團年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,258.4百萬元及約為人民幣13,282.2百萬元(二零二零年：年度溢利及全面收益總額分別約為人民幣5,278.4百萬元及人民幣5,319.4百萬元)。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣16,370.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣47,113.2百萬元)，較二零二零年十二月三十一日減少65.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零二一年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣11,110.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,248.9百萬元)。

#### 優先票據

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300.0百萬美元10.875%優先票據；(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200.0百萬美元9.95%優先票據；(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100.0百萬美元9.75%優先票據；(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200.0百萬美元9.75%優先票據；(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000.0百萬美元11.7%優先票據；(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300.0百萬美元11.65%優先票據；(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280.0百萬美元9.75%優先票據；(viii)於二零二一年七月發行二零二二年到期的200.0百萬美元8.65%優先票據；(ix)於二零二一年九月發行二零二二年到期的300.0百萬美元10.5%優先票據；及(x)於二零二一年九月發行額外二零二二年到期的100.0百萬美元8.65%優先票據。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500.0百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據，而持有本金額500.0百萬美元的優先票據持有人已根據交換要約有效提交票據以作交換及接納。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據、(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據以及(v)於二零二一年七月到期本金額為100.0百萬美元的10.5%可換股債券。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於若干優先票據到期時並無支付本金及利息，導致就該等優先票據發生違約事件。

## 管理層討論及分析

### 供股

於二零二一年四月三十日，本公司按於記錄日期二零二一年四月十四日每持有七股現有股份獲發一股普通供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價完成供股（「供股」）。本公司向合資格股東（定義見本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程）配發及發行合共876,552,528股股份。

供股所籌得的所得款項總額在扣除開支前約為2,586百萬港元。

### 可換股債券

於二零二一年十二月三十一日，本金總額為100百萬美元（相等於約783百萬港元）的可換股債券（「可換股債券」）到期。本公司已根據可換股債券的條款及條件悉數贖回可換股債券。

### 借款及抵押本集團資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣131,706.5百萬元，其中約人民幣104,743.4百萬元須於一年內償還（包括該等已經違約或交叉違約或包含提前要求償還條款的借款）、約人民幣12,944.1百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣9,984.8百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣4,034.2百萬元須於五年以後償還。

於二零二一年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

### 主要財務比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額（總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金）與資產總值比率為39.8%（二零二零年十二月三十一日：24.0%）。本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣100,325.6百萬元減少68.6%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣31,554.9百萬元，二零二一年十二月三十一日的速動比率（現金及短期銀行存款為人民幣15,670.5百萬元除以短期借款人民幣104,743.4百萬元）由二零二零年十二月三十一日的2.0倍降至0.15倍，流動比率則由二零二零年十二月三十一日的1.8倍降至二零二一年十二月三十一日的1.2倍。

淨資產負債比率乃按借款總額（包括短期及長期借款及永續資本證券）減現金及現金等價物（包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款）再除以權益總額（剔除永續資本證券）計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款（包括短期及長期借款及永續資本證券）為人民幣133,056.5百萬元，現金及現金等價物（包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款）為人民幣16,370.5百萬元。權益總額（剔除永續資本證券）為人民幣57,732.0百萬元，因此淨資產負債比率為202.1%，較二零二零年十二月三十一日的97.9%上升104.2個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘（剔除受限制現金及短期銀行存款）除以短期借款計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘（剔除受限制現金及短期銀行存款）為人民幣3,060.2百萬元，短期借款人民幣104,743.4百萬元，因此現金短債比為0.03（二零二零年十二月三十一日：1.56）。

剔除合同負債的資產負債率乃將總負債（包括永續資本證券）減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的合同負債為人民幣44,788.9百萬元，總負債（包括永續資本證券）為人民幣232,398.1百萬元，總資產人民幣290,130.0百萬元；總負債（包括永續資本證券）和總資產（剔除合同負債後）分別為人民幣187,609.2百萬元、人民幣245,341.2百萬元，因此剔除合同負債的資產負債率為76.5%，較二零二零年十二月三十一日的70.3%增加6.2個百分點。

## 管理層討論及分析

### 借款成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣11,893.0百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣367.3百萬元或3.2%。增加乃主要由於二零二一年的平均借款結餘較高所致。

### 外幣風險

本集團的物業開發項目基本上位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣78,341.9百萬元的美金及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣30,859.2百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,272.6百萬元）。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團就本集團主要從物業開發的合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保約為人民幣11,549,138,000元，於二零二一年十二月三十一日的撥備為人民幣458,192,000元。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。基於管理層的最佳估計，於二零二零年十二月三十一日，財務擔保撥備及本集團的風險敞口並不重大。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用約18,650名僱員（二零二零年十二月三十一日：約17,100名僱員）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，相關僱員成本（包括董事薪酬）約為人民幣2,412.5百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於年報內。



## 管理層討論及分析

### 主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

#### 有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

#### 營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

#### 法律風險

本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則(「上市規則」)，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

#### 財務風險

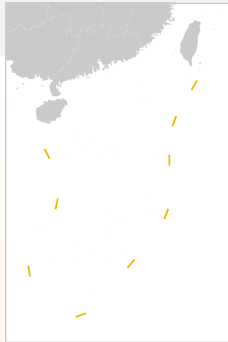
本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註4內。

# 項目組合一概要

我們積累了開發總共**225**個項目的豐富經驗。  
 以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零二一年十二月三十一日的地域版圖。

總建築面積約

**29.03** 百萬平方米



- 1 深圳
- 2 廣州
- 3 清遠
- 4 佛山
- 5 東莞
- 6 惠州
- 7 珠海
- 8 中山
- 9 陽江
- 10 揭陽
- 11 江門
- 12 湛江
- 13 汕頭
- 14 香港
- 15 三亞

- 1 上海
- 2 杭州
- 3 紹興
- 4 寧波
- 5 嘉興
- 6 蘇州
- 7 張家港
- 8 南京
- 9 無錫
- 10 徐州
- 11 江陰
- 12 泰州
- 13 合肥

- 1 長沙
- 2 衡陽
- 3 武漢
- 4 鄂州
- 5 孝感
- 6 新鄭
- 7 新鄉
- 8 洛陽

- 1 成都
- 2 南充
- 3 重慶
- 4 昆明
- 5 貴陽

- 1 北京
- 2 霸州
- 3 固安
- 4 青島
- 5 瀋陽
- 6 鞍山
- 7 本溪
- 8 葫蘆島
- 9 丹東
- 10 大連

## 項目組合－概要

### 項目組合－於二零二一年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型
<b>粵港澳大灣區<sup>(6)</sup></b>				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 <sup>(2)</sup>	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳佳兆業科技中心	福田區深南大道	深圳	商業
9	深圳大都匯大廈 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
10	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
11	深圳佳兆業新都匯家園 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
12	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
13	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
14	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
15	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
16	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
19	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
20	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
21	深圳佳兆業東門新世界 <sup>(2)</sup>	羅湖區東門街道	深圳	商住
22	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
23	深圳佳兆業航運紅樹灣	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
24	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路與黃麻布路交界口	深圳	住宅
25	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
26	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅



## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1	14,411	175,180	–	175,180	–	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	230,315	794,562	446,473	348,089	–	100%
1-4	869,838	508,670	154,722	195,219	158,729	100%
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	–	–	100%
1-3	118,488	666,848	666,848	–	–	100%
1-2	48,773	310,131	248,071	62,060	–	59%
1	25,966	51,930	–	51,930	–	71%
1	5,992	50,556	50,556	–	–	100%
1	34,129	160,970	160,970	–	–	51%
1	9,467	44,270	–	44,270	–	70%
1	35,239	150,820	–	150,820	–	40%
1	9,321	46,176	–	46,176	–	35%
1	7,590	50,796	–	50,796	–	46%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
27	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
28	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住
29	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
30	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
31	深圳南門墩項目一期 <sup>(3)</sup>	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
32	深圳佳兆業雲望府	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
33	深圳佳兆業曉岸雲起 <sup>(3)</sup>	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
34	深圳鳳鳴水岸	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與臥龍四路交匯處	深圳	住宅及商業
35	廣州佳兆業廣場 <sup>(2)</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
43	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
44	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛田	廣州	住宅
46	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
48	廣州霞徑村項目 <sup>(3)</sup>	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
49	廣州石溪村項目 <sup>(3)</sup>	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
50	廣州佳兆業悅伴灣	南沙區英東大道以南、港前大道以西	廣州	住宅
51	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
52	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	6,033	68,686	–	68,686	–	100%
1	28,841	138,820	–	138,820	–	54%
1	5,427	33,440	–	33,440	–	51%
1	7,241	58,400	–	58,400	–	22%
1	34,422	429,740	–	–	429,740	100%
1	29,500	212,427	–	212,427	–	100%
1	24,781	187,870	–	–	187,870	46%
1	21,051	67,360	–	67,360	–	5%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	49%
1	15,178	86,138	–	86,138	–	92%
1-2	65,627	226,946	226,946	–	–	49%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	49%
1-4	190,742	776,317	776,317	–	–	95%
1-3	240,089	592,832	309,647	50,644	232,541	75%
1-3	52,176	314,540	–	48,998	265,542	39%
1-4	158,071	543,007	–	15,768	527,239	39%
1-2	47,626	94,960	–	94,960	–	90%
–	22,215	68,704	–	68,704	–	100%
1-3	113,300	351,200	–	246,100	105,100	90%
1-2	102,392	336,709	–	336,709	–	55%
1-3	243,200	393,700	–	–	393,700	79%
1-4	1,013,800	945,618	–	–	945,618	55%
1	30,623	101,056	–	101,056	–	100%
1-5	343,749	1,468,131	43,037	479,960	945,134	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	–	–	49%



## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
53	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
54	佛山佳兆業悅都會	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
55	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
56	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
57	佛山倫敦澤鋒業帝景灣	佛山市順德區倫敦街道倫常北路以西、規劃水廠路以北	佛山	住宅及商業
58	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
59	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
60	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
61	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
62	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
63	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
64	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
65	東莞石龍項目 <sup>(3)</sup>	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
66	東莞水岸林語 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
67	東莞水岸峰景 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
68	東莞佳兆業時代 水岸風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
69	東莞佳兆業陽光城 時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
70	東莞佳兆業風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
71	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
72	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅及商業
73	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
74	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
75	惠州園洲項目 <sup>(3)</sup>	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	14,387	71,934	–	71,934	–	49%
1	15,271	61,082	61,082	–	–	100%
1	31,054	93,052	–	93,052	–	51%
1	62,460	178,392	–	178,392	–	51%
1	54,380	163,139	–	–	163,139	40%
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	555,735	414,175	141,560	–	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	–	–	100%
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	62,702	112,864	–	–	112,864	85%
–	64,743	161,858	–	–	161,858	90%
1	38,096	97,281	–	97,281	–	51%
1	69,524	216,889	–	216,889	–	34%
1	22,451	68,102	66,619	1,483	–	49%
1	27,572	83,358	–	83,358	–	51%
1	41,837	106,727	–	106,727	–	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	100%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
76	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
77	惠州田心村 (惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
78	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
79	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
80	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
81	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
82	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
83	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
84	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
85	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
86	惠州佳兆業時光道	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
87	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
88	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
89	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
90	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
91	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
92	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
93	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
94	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
95	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
96	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-17	1,563,976	3,665,611	2,454,544	358,291	852,776	36%
1	40,000	104,000	–	–	104,000	92%
1-3	169,331	286,395	–	286,395	–	37%
1-7	252,117	641,781	195,313	433,900	12,568	51%
1-4	176,724	441,809	–	196,332	245,477	51%
1-2	112,896	225,791	–	225,791	–	70%
1	22,201	95,447	95,447	–	–	41%
1	17,392	78,264	–	78,264	–	27%
1	48,179	168,627	–	168,627	–	17%
1	27,820	66,768	–	66,768	–	26%
1-4	116,270	348,200	–	348,200	–	51%
–	72,710	343,700	–	–	343,700	37%
1-2	212,785	755,979	–	365,824	390,155	30%
1-6	165,998	576,745	–	153,820	422,925	51%
1-3	159,891	232,017	60,369	46,675	124,973	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	–	–	100%
–	16,088	28,958	28,958	–	–	100%
1	21,970	73,815	73,815	–	–	100%
1	74,729	129,260	–	129,260	–	100%
1	21,061	52,579	52,579	–	–	100%
1	22,307	66,819	66,819	–	–	78%



## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
97	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
98	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
99	中山佳兆業樾伴山	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
100	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
101	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
102	揭陽佳兆業未來城	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
103	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
104	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅、商業
105	汕頭佳兆業印月府	汕頭市龍湖區東海岸新城D、F組團	汕頭	住宅
106	香港西環項目	西環東邊街1號	香港	住宅
107	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
108	香港九龍旺角上海街項目	九龍旺角上海街／新鎮地街	香港	住宅及商業
109	香港九龍塘項目	九龍九龍塘公爵街6-6C號	香港	住宅
110	三亞佳兆業海棠四季	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
111	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
<b>華西地區</b>				
112	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
113	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
114	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
115	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
116	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
117	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
118	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
119	成都佳兆業瓏璽	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
120	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
121	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
122	成都龍樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
123	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組。	成都	住宅、商業

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-2	61,873	176,471	176,471	–	–	100%
1-2	51,339	128,329	64,612	63,717	–	51%
1	33,333	83,333	–	83,333	–	80%
1-2	78,451	192,011	118,911	73,100	–	90%
1-2	159,004	461,678	–	461,678	–	60%
1-3	135,715	314,007	–	172,181	141,826	100%
1	45,937	71,699	–	71,699	–	26%
1	26,676	110,045	–	–	110,045	90%
1-2	146,507	514,582	–	291,192	223,390	1%
1	386	3,271	–	3,271	–	100%
1	382	3,299	3,299	–	–	75%
1	253	1,664	–	1,664	–	31%
1	697	3,484	–	–	3,484	100%
1-2	42,585	42,585	–	42,585	–	60%
1	36,943	59,258	–	59,258	–	60%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	592,795	592,795	–	–	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	–	–	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	–	–	100%
1-2	113,411	447,537	447,537	–	–	100%
1	34,088	99,926	99,926	–	–	51%
1	3,286	32,876	32,876	–	–	100%
1	45,635	128,393	–	128,393	–	100%
1	39,588	83,578	–	83,578	–	56%
1	50,538	101,100	–	101,100	–	100%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
124	成都佳兆業海玥和鳴	溫江區天府街道游家渡社區	成都	住宅
125	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
126	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
127	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
128	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
129	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
130	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
131	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
132	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
133	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
134	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
135	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
136	重慶佳兆業瓏樾壹號二期	沙坪壩區西永	重慶	住宅
137	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
138	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
139	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁及青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業
<b>環渤海</b>				
140	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
141	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
142	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
143	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
144	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區薈城路777號	青島	住宅
145	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
146	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
147	瀋陽佳兆業學府壹號	和平區徐州街東、中華路北	瀋陽	住宅
148	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東，匯泉東路北	瀋陽	住宅
149	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	28,912	86,737	–	–	86,737	55%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	–	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	–	–	100%
1-10	238,017	778,153	778,153	–	–	100%
1	56,644	178,264	–	178,264	–	90%
1-3	77,544	226,045	85,803	124,209	16,033	90%
1	41,724	162,558	–	162,558	–	89%
1-2	126,443	360,538	–	360,538	–	94%
1-3	116,773	245,747	–	144,959	100,788	90%
1	57,460	86,158	–	86,158	–	90%
1	31,493	78,733	–	–	78,733	31%
1	62,405	93,603	–	93,603	–	90%
1	33,693	75,734	–	75,734	–	39%
1-3	134,980	624,519	–	263,334	361,185	91%
1	20,039	61,626	–	61,626	–	12%
1	36,576	75,067	75,067	–	–	100%
1	32,484	48,726	48,726	–	–	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	–	–	100%
1	61,492	110,685	–	110,685	–	51%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	–	–	100%
1	12,874	102,989	–	–	102,989	65%
1-2	130,658	261,315	–	95,560	165,755	1%
1-4	129,739	253,256	198,056	15,406	39,794	100%



## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
150	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅
151	鞍山佳兆業廣場 <sup>(2)</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
152	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
153	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 <sup>(3)</sup>	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
154	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
155	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
156	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
157	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
158	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
<b>華中</b>				
159	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
160	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
161	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
162	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
163	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
164	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花侯路與香樟路交界	長沙	商業
165	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商住
166	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
167	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
168	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
169	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
170	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
171	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
172	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
173	武漢佳兆業翡麗天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	住宅
174	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
175	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	90%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	100%
1-16	1,647,042	2,918,629	1,451,241	228,870	1,238,518	100%
1-4	133,340	331,542	331,542	–	–	100%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	91%
1	41,150	105,912	105,912	–	–	100%
1	24,334	85,169	85,169	–	–	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	30%
1	14,324	171,592	171,592	–	–	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	–	–	50%
1-4	117,077	372,290	–	372,290	–	64%
1-2	20,108	171,932	–	171,932	–	18%
1	34,300	89,047	–	89,047	–	77%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	–	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	90%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	100%
1	26,861	142,355	142,355	–	–	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	–	–	100%
1	56,901	142,252	–	142,252	–	90%
1	129,191	258,382	–	258,382	–	63%
1	45,754	114,600	–	114,600	–	38%
1	103,175	281,668	–	281,668	–	32%
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	–	27%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
176	孝感佳兆業玫瑰院	臨空港經濟區	孝感	住宅
177	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
178	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
179	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
180	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
181	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
182	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
<b>長三角</b>				
183	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
184	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
185	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
186	上海佳兆業城市廣場 (1-3期)	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
187	上海佳兆業城市廣場 (4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
188	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
189	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
190	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
191	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
192	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
193	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
194	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
195	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
196	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
197	杭州佳兆業德信雲望璞園	富陽區東橋路與七號路口東北側	杭州	住宅
198	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
199	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-2	141,448	158,422	–	78,826	79,596	27%
1-2	69,499	156,619	104,376	52,243	–	100%
1	23,165	81,068	–	81,068	–	100%
1-5	120,649	361,947	–	361,947	–	29%
1-3	90,234	225,585	–	225,585	–	29%
1	95,613	239,023	–	239,023	–	29%
1-3	238,073	873,288	–	320,219	553,069	29%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	62%
1-2	143,052	171,659	171,659	–	–	100%
1-3	117,257	222,199	222,199	–	–	100%
1-4	126,923	213,514	–	213,514	–	62%
1-2	90,642	212,240	212,240	–	–	100%
1	23,638	42,549	42,549	–	–	41%
1	44,590	80,262	–	80,262	–	41%
1	27,819	88,584	–	88,584	–	51%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	26,000	19,500	–	–	19,500	95%
1	19,175	38,350	38,350	–	–	100%
1	49,166	108,165	–	108,165	–	51%
1	36,748	88,195	–	88,195	–	54%
1	61,133	46,657	46,657	–	–	99%



## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
200	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
201	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
202	寧波佳兆業鳴翠東著	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
203	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
204	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
205	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
206	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
207	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
208	南京佳兆業城市廣場	建鄴河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
209	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
210	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
211	南京佳兆業弘陽雲溪璟園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
212	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
213	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
214	無錫香逸璽悅	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
215	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
216	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
217	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
218	江陰周莊金城天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
219	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
220	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
221	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
222	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
223	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	19,852	47,943	47,943	–	–	100%
1	15,086	56,382	56,382	–	–	30%
1	26,647	93,881	–	93,881	–	100%
1	38,881	64,857	64,857	–	–	51%
1-2	33,234	123,216	123,216	–	–	100%
1-2	59,629	155,553	155,553	–	–	100%
1	32,006	47,861	47,861	–	–	100%
1	31,666	37,999	37,999	–	–	100%
1-3	109,783	290,946	290,946	–	–	100%
1	27,376	63,050	63,050	–	–	100%
1	65,698	144,520	–	144,520	–	90%
1	69,332	103,160	–	103,160	–	51%
1-2	40,522	89,183	–	89,183	–	49%
1	48,697	78,195	–	78,195	–	49%
1	50,732	91,802	–	91,802	–	49%
1-2	132,397	246,029	–	246,029	–	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	90%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	–	–	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-4	192,506	360,378	74,850	285,528	–	51%
1-2	111,500	206,575	–	206,575	–	49%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
224	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅
225	合肥新站項目	新站高新區規劃張衡路以西、少荃街以南	合肥	住宅
累計				

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零二一年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書。其中包括：
  - (i) 東莞石龍項目；
  - (ii) 東莞水岸林語；
  - (iii) 東莞水岸峰景；
  - (iv) 深圳南門墩項目；
  - (v) 廣州霞徑村項目；
  - (vi) 深圳曉岸雲起；
  - (vii) 廣州石溪項目。
- 5 截至二零二一年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,909,604平方米。
- 6 包括海南2個項目。

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	37,485	75,966	–	75,966	–	100%
1-3	147,148	260,310	–	–	260,310	100%
	<b>22,377,842</b>	<b>59,172,758</b>	<b>32,053,002</b>	<b>16,297,604</b>	<b>10,822,152</b>	



## 項目組合－概要

### 發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零二一年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業科技中心	深圳	1	175,180	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	1-3	348,089	104,555
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-4	195,219	87,150
深圳佳兆業未來城	深圳	2	62,060	61,840
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	44,270	36,568
深圳佳兆業樾伴山	深圳	1	150,820	134,128
深圳通達匯軒	深圳	1	46,176	32,775
深圳福田東山項目一期	深圳	1	50,796	22,998
深圳佳兆業壹都匯	深圳	1	68,686	63,543
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	138,820	129,900
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	212,427	53,412
深圳鳳鳴水岸	深圳	1	67,360	36,098
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業未來城	廣州	2	50,644	43,259
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	66,214
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	15,768	15,768
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	94,960
廣州佳澤園	廣州	—	68,704	43,064
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-2	246,100	216,300
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	336,709	327,805
廣州佳兆業悅伴灣	廣州	1	101,056	84,129
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1, 2, 5	479,960	314,367
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,249
佛山佳兆業悅峰	佛山	1	93,052	93,052
佛山佳兆業花樣年廣雅院	佛山	1	178,392	137,323
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	4	141,560	141,560
東莞佳兆業時代水岸風華花園	東莞	1	97,281	93,972
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1	216,889	123,665
東莞佳兆業風華花園	東莞	1	1,483	1,358
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	83,358	83,358
東莞佳兆業芳華花園	東莞	1	106,727	103,804

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2018年4月	否	2024年第3季度	100%
2017年12月	是	2024年第3季度	100%
2018年8月	是	2023年第4季度	100%
2018年10月	否	2024年第1季度	100%
2019年11月	是	2023年第4季度	59%
2020年9月	否	2023年第4季度	71%
2020年4月	是	2023年第4季度	70%
2020年4月	是	2022年第4季度	40%
2019年10月	是	2022年第4季度	35%
2020年6月	否	2023年第2季度	46%
2020年5月	是	2023年第3季度	100%
2020年9月	是	2023年第2季度	54%
2021年4月	否	2023年第2季度	51%
2021年4月	否	2024年第2季度	22%
2021年7月	否	2023年第3季度	100%
2021年8月	否	2024年第2季度	5%
2016年4月	是	2022年第2季度	92%
2020年5月	是	2024年第2季度	75%
2021年2月	是	2024年第3季度	39%
2021年6月	否	2024年第2季度	39%
2020年1月	是	2023年第2季度	90%
2020年5月	是	2023年第2季度	100%
2020年10月	是	2024年第1季度	90%
2020年9月	是	2023年第2季度	55%
2021年4月	否	2023年第1季度	100%
2019年8月	是	2023年第4季度	100%
2019年10月	否	2023年第3季度	49%
2019年12月	否	2022年第4季度	51%
2020年10月	是	2023年第2季度	51%
2018年7月	否	2022年第4季度	100%
2019年10月	是	2022年第2季度	51%
2020年8月	是	2023年第2季度	34%
2019年9月	是	2022年第2季度	49%
2020年12月	是	2023年第4季度	51%
2020年12月	是	2023年第2季度	49%

## 項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
惠州佳兆業東江新城	惠州	13-14	358,291	354,613
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	286,395	277,746
惠州佳兆業時代可園	惠州	3-6	433,900	427,555
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	225,791	224,834
惠州佳兆業璞園	惠州	1	78,264	77,164
惠州佳兆業雲築	惠州	1	168,627	166,804
惠州佳兆業雲峰	惠州	1	66,768	66,048
惠州佳兆業時光道	惠州	1-4	348,200	337,947
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	365,824	301,884
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1,5	153,820	144,884
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	26,314
珠海佳兆業金域都薈花園	珠海	1	129,260	114,729
中山佳兆業香山熙園	中山	2	63,717	59,486
中山佳兆業樾伴山	中山	1	83,333	76,788
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	2	73,100	60,553
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	461,678	441,584
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1,3	172,181	161,123
江門佳兆業悅峰府	江門	1	71,699	21,417
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1	291,192	243,532
香港西環項目	香港	1	3,271	2,572
香港九龍旺角上海街項目	香港	1	1,664	958
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1-2	42,585	33,207
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	59,258	46,277
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	128,393	69,868
成都瓏樾壹號項目	成都	1	83,578	59,382
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	178,264	131,214
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2	124,209	124,209
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	162,558	104,311
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1-2	360,538	249,909
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	1-2	144,959	99,617
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,158	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	96,039
昆明滇池府項目	昆明	1	75,734	53,170
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	263,334	212,448
北京佳兆業花樣年西山相府	北京	1	61,626	38,889
青島佳兆業悅峰	青島	1	110,685	116,662
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2020年10月	是	2023年第2季度	36%
2019年1月	是	2022年第3季度	37%
2019年1月	是	2022年第3季度	51%
2019年3月	是	2022年第3季度	51%
2019年6月	是	2023年第2季度	70%
2019年12月	是	2022年第4季度	27%
2020年4月	是	2023年第2季度	17%
2020年2月	是	2022年第4季度	26%
2020年9月	是	2022年第4季度	51%
2021年7月	是	2024年第2季度	30%
2021年3月	是	2023年第4季度	51%
2021年5月	否	2024年第4季度	100%
2019年12月	是	2023年第2季度	100%
2020年11月	是	2022年第3季度	51%
2020年10月	是	2023年第2季度	80%
2020年5月	是	2023年第2季度	90%
2020年12月	是	2023年第2季度	60%
2021年1月	是	2023年第3季度	100%
2021年4月	是	2023年第4季度	26%
2021年5月	是	2023年第4季度	1%
2020年7月	否	2024年第1季度	100%
2021年6月	否	2025年第2季度	31%
2019年5月	否	2022年第4季度	60%
2021年2月	是	2023年第2季度	60%
2020年8月	是	2023年第2季度	100%
2020年11月	是	2023年第2季度	56%
2021年9月	否	2024年第3季度	100%
2019年10月	是	2023年第3季度	100%
2020年6月	是	2024年第4季度	90%
2019年8月	是	2023年第3季度	90%
2019年12月	是	2023年第4季度	89%
2020年3月	是	2023年第2季度	94%
2021年1月	是	2023年第2季度	90%
2021年7月	是	2023年第4季度	90%
2021年10月	是	2025年第1季度	90%
2020年11月	是	2022年第2季度	39%
2020年11月	是	2023年第3季度	91%
2021年1月	是	2024年第1季度	12%
2019年11月	是	2023年第1季度	51%
2021年11月	否	2024年第4季度	1%



## 項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	15,406	9,608
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4, 12	228,870	148,220
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1-4	372,290	364,835
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1-2	171,932	170,669
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,047	87,593
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	142,252
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	258,382
武漢佳兆業翡麗天璽	武漢	1	114,600	114,600
鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂州	1	281,668	281,668
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
孝感佳兆業玖瓏院	孝感	1	78,826	70,092
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	2	52,243	49,788
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	81,068	80,002
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	1-5	361,947	365,341
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	225,585	223,857
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,023	227,756
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	320,219	248,041
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	1-4	213,514	131,035
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	80,262
上海佳兆業未來城	上海	1	88,584	60,389
杭州佳兆業德信雲望璞園	杭州	1	108,165	101,478
杭州佳兆業印月	杭州	1	88,195	88,195
寧波佳兆業鳴翠東著	寧波	1	93,881	93,881
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,520	141,463
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	103,160	84,034
南京佳兆業江望潤府	南京	1-2	89,183	87,639
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	78,195	76,078
無錫香逸璽悅	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	1-2	246,029	167,822
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-4	285,528	211,724
合肥徽創佳兆業未來城	合肥	1-2	206,575	197,597
合肥佳兆業濱湖和鳴	合肥	1	75,966	41,355
			<b>16,297,604</b>	<b>13,646,114</b>

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2019年9月	是	2023年第3季度	100%
2020年7月	是	2023年第2季度	100%
2019年9月	是	2023年第2季度	100%
2018年8月	是	2023年第4季度	100%
2019年9月	是	2023年第2季度	64%
2019年5月	是	2023年第2季度	18%
2020年12月	是	2023年第2季度	77%
2019年5月	是	2023年第3季度	51%
2019年12月	是	2023年第2季度	90%
2020年6月	是	2023年第4季度	63%
2021年3月	是	2024年第1季度	38%
2018年10月	是	2022年第2季度	32%
2020年7月	是	2025年第1季度	27%
2021年7月	否	2024年第3季度	27%
2019年2月	是	2023年第4季度	100%
2019年4月	是	2023年第2季度	100%
2020年8月	是	2023年第4季度	29%
2019年9月	是	2022年第4季度	29%
2021年3月	是	2024年第3季度	29%
2021年7月	是	2024年第2季度	29%
2019年12月	是	2022年第4季度	62%
2019年4月	否	2022年第4季度	41%
2020年11月	是	2022年第4季度	51%
2020年4月	是	2022年第4季度	51%
2020年11月	是	2023年第4季度	54%
2021年2月	是	2023年第4季度	100%
2019年9月	是	2022年第4季度	90%
2019年10月	否	2023年第4季度	51%
2020年11月	是	2023年第4季度	49%
2021年4月	是	2023年第2季度	49%
2021年9月	否	2024年第1季度	49%
2019年3月	是	2022年第4季度	50%
2018年10月	是	2023年第4季度	51%
2020/6/1	是	2022年第4季度	49%
2021年4月	是	2023年第3季度	100%

## 項目組合 – 概要

### 未來發展物業

下表載列我們於二零二一年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳佳兆業金沙灣國際樂園
深圳南門墩項目一期
深圳佳兆業曉岸雲起
廣州佳兆業未來城
廣州佳兆業中心
廣州佳兆業白雲城市廣場
廣州佳兆業悅峰
廣州霞徑村項目
廣州石溪村項目
清遠佳兆業城市廣場
佛山倫敦澤鋒業帝景灣
東莞石龍項目
東莞水岸林語
東莞水岸峰景
惠州園洲項目
惠州佳兆業東江新城
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)
惠州佳兆業時代可園
惠州佳兆業東江熙園
惠州惠東項目
惠州佳兆業城市廣場
惠州佳兆業樾伴灣
珠海水岸華都花園
揭陽佳兆業未來城
湛江佳兆業樾伴灣
汕頭佳兆業印月府
香港九龍塘項目
成都佳兆業海玥和鳴
重慶佳兆業篆山熙園
重慶佳兆業曉岸雲起
重慶佳兆業瓏樾壹號二期
貴陽佳兆業樾伴山
瀋陽佳兆業學府壹號
瀋陽佳兆業時光道
鞍山佳兆業君匯上品
鞍山水岸悅府
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
孝感佳兆業玖瓏院
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心
杭州富陽銀湖項目
合肥新站項目
總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

## 項目組合－概要

位置	項目分期	預計總計容建築面積 (平方米)	預計完工時間 <sup>1</sup>
深圳	3	158,729	2027年
深圳	1	429,740	2025年
深圳	1-2	187,870	2025年
廣州	3	232,541	2025年
廣州	1-3	265,542	2024年
廣州	2-3	527,239	2024年
廣州	3	105,100	2026年
廣州	1-3	393,700	2026年
廣州	1-4	945,618	2026年
清遠	2-4	945,134	2025年
佛山	1	163,139	2024年
東莞	2-5	10,131	2026年
東莞	1	112,864	2026年
東莞	—	161,858	2026年
惠州	—	61,200	2026年
惠州	8, 15-17	852,776	2026年
惠州	—	104,000	2026年
惠州	7	12,568	2026年
惠州	3-4	245,477	2026年
惠州	—	343,700	2026年
惠州	2	390,155	2026年
惠州	2-4, 6	422,925	2026年
珠海	3	124,973	2027年
揭陽	2	141,826	2026年
湛江	1	110,045	2026年
汕頭	2	223,390	2027年
香港	1	3,484	2026年
成都	1	86,737	2026年
重慶	3	16,033	2024年
重慶	3	100,788	2026年
重慶	1	78,733	2027年
貴陽	3	361,185	2025年
瀋陽	1	102,989	2023年
瀋陽	1-2	165,755	2025年
鞍山	3	39,794	2027年
鞍山	3	43,422	2026年
葫蘆島	4,7,10,11,14-16	1,238,518	2027年
孝感	2	79,596	2025年
洛陽	2-3	553,069	2024年
杭州	1	19,500	2026年
合肥	1-3	260,310	2027年
		10,822,152	



## 項目組合－概要

### 深圳

#### 深圳鳳鳴水岸

深圳鳳鳴水岸位於世界十大豪宅區之一的尖崗山片區，是攜手世界500強央企打造的墅質純居產品。項目擁「攬前海，栖半山」絕佳區位，前承世界級金融中心前海發展，背靠約623公頃尖崗半山稀缺生態，旁邊即名校「黑馬」南科大附中寶安學校，掌握城市一線核心稀缺資源。項目佔地面積約2.1萬 $m^2$ ，總建築面積約6.7萬 $m^2$ ，75-120 $m^2$  3-4房舒居產品，首付百萬入住千萬級城市塔尖圈層。



#### 深圳佳兆業雲望府

佳兆業雲望府位於深圳阪田一環，毗鄰10、27號綫雙地鐵口物業，銜接上雪項目總建面達百萬的全齡生活大城。項目周邊約38萬 $m^2$ 繁華商圈、1幼1小家門口教育、多重醫療保障，大城全能配套，繽紛都會生活；銜接一山一水兩公園，空中廊道直連2,500畝雪象體育公園，再現都市桃源。項目佔地面積約2.9萬 $m^2$ ，總建築面積約21萬 $m^2$ 。



## 項目組合－概要

## 深圳中信城開紅樹灣

中信城開紅樹灣項目位於福田紅花道與香樟道交匯處，毗鄰福田紅樹林公園，位於福田CBD與深港科技創新合作區雙區核心，踞「粵港澳大灣區、先行示範區、福田中心區、深港科技創新合作區」四區疊加的中心地段，享福田紅樹林濕地公園、香港米埔自然保護區、深圳灣、新洲紅樹碧道環繞式景觀資源。項目佔地面積約9,467 $m^2$ ，建築面積約4.4萬 $m^2$ 。項目為小高層全景住宅，建面約59-143 $m^2$ 灣際生態純居，奢適梯戶比，糅合城市繁華與自然寧靜，為每一種城市極致的偏好者定制生活範本。



## 廣州

## 廣州佳兆業白雲城市廣場

廣州佳兆業白雲城市廣場位於政府斥資440億重點打造的白雲TOD(在建中)旁，是彙聚品質居住、商業聚合體、甲級辦公、主題商旅酒店、優質教育、人文自然於一體的約170萬 $m^2$ 大城綜合體。

項目為3地鐵上蓋物業，8號綫小坪站已開通，12號綫南航新村站在建中，通達全城；項目規劃有6所學府，含3所幼兒園，2所小學，1所完全中學，社區內即享15年教育體系，鏈接未來；更聘請國際設計團隊打造有約15萬 $m^2$ 的商業聚合體，暢享生活；從品質生活、通勤工作、娛樂購物、輕鬆休憩等方面，打造多維度城芯生活的廣州新名片。



## 項目組合－概要

### 廣州石溪村項目

石溪項目位於廣州城市新中軸線南段地區西側，位於「一江兩岸三帶」的輻射範圍，區位優越。項目改造範圍是北至工業大道、南至珠江後航道、東至瑞寶路、西至石崗路(含工業大道以北零星地塊)，3地鐵環繞，鄰近海珠交通樞紐，地理位置優越。



## 惠州

### 惠州佳兆業東江新城

佳兆業東江新城，熱銷12載，惠州博羅連續8年銷冠大盤，建築面積約400萬 $m^2$ 公園學府灣區生活大城，位處大灣區惠州北站高鐵區，周邊1大道2高鐵4高速，1小時深莞惠快速切換。自擁約80萬 $m^2$ 濱江公園、8,000 $m^2$ 大城商圈；在這裏，可享3至18歲家門口全齡段教育，紅黃藍國際幼兒園已開學，惠州排名第三的博羅中學佳兆業學校也已開學。





## 項目組合－概要

## 湛江

## 湛江佳兆業樾伴灣

佳兆業擇址調順島核芯區域，締造不可復刻的城市濱海封面之作－湛江佳兆業樾伴灣，左擁金沙灣，右瞰奧體中心，優質生活資源從容皆享，並以中心之勢呈現絕對的封面之姿，煥新湛江海景人居封面，以大師級標準精工細築，規劃3棟高層住宅及1棟超高層公寓，打造城市封面地標。



## 汕頭

## 汕頭印月府

汕頭印月府項目位居東海岸新津板塊中心位置，交通路網成熟，金中華僑試驗區學校及金中海灣校區在側，一路之隔即為萬象匯商圈，享多元醇熟配套。項目打造東海岸無底商社區，臻造現代主題輕奢園林並配套全齡海島主題架空層，享超寬樓間距，建面約105-145<sup>m</sup>²舒朗三至四房。





## 項目組合－概要

### 成都

#### 成都佳兆業瓏樾壹號

成都佳兆業瓏樾壹號項目定位佳兆業TOP級壹號力作，項目容積率1.5，規劃主城院墅及少量墅居洋房低密改善產品；地處成都主城東三環旁大運高端居住區，坐擁3萬畝青龍湖濕地公園，周邊環伺地鐵4號綫、7號綫、9號綫（規劃中）、12號綫（規劃中），30分鐘生活圈，盡享太古里、IS、萬象城、凱德廣場（成渝立交店），盡享「出則繁華，入則寧靜」主城湖居院墅生活。



#### 成都印月項目

成都印月項目位於天府新區豪宅群落左翼、錦江生態帶高端醇熟人居板塊，北承南湖，東臨麓湖，坐擁錦江兩公里黃金岸綫，項目佔地約76畝，容積率2.0，規劃294套建面約200-280平米疊拼產品，力求居住的私密度和純粹性。在建築設計上取意兩江匯流的「江水」元素，借由水的流動性、包容性和自由感，打造一座會流動的美學墅區，演繹流動藝術的高端人居美學，成就天府新區珍藏級奢品標杆。



## 項目組合－概要

## 重慶

## 重慶佳兆業瓏樾壹號

重慶佳兆業瓏樾壹號坐落於大學城西路，以1.5低容積率規劃打造洋房、院墅兩大標杆作品，和鳴純粹的高知圈層生活。契合現代生活習慣，深度研判孩子成長需求，以更先進、科學、開放的築家理念，將建築美學、意境園林、自由空間完美融合，實現對家的享有不是封閉空間，而是延伸至整個社區，用真正人性化的成長空間，指引菁英世家的教育人生。



## 重慶佳兆業瓏樾壹號二期

重慶佳兆業瓏樾壹號•學璟，佔地47畝，近鄰瓏樾壹號，交相呼應，相得益彰，品質小高層，地暖臻裝，城芯學府。



## 項目組合－概要

### 重慶佳兆業江山和鳴

重慶佳兆業江山和鳴，落子蔡家自貿灣區，盡享四大商業、五大商圈，北一站蔡家龍湖天街(建設中)，南一站禮嘉天街，東一橋會展中心；周邊彙集自貿區濱江公園(規劃中)、蔡家中央公園以及獨特的水系公園(規劃中)，圍合優越的自然生態，出則繁華，入則寧靜。



## 瀋陽

### 瀋陽佳兆業時光道

瀋陽佳兆業時光道項目位於瀋陽市渾南區奧體板塊，擁有成熟的交通、商業、教育及自然資源，立序高光奧體板塊，精粹一城資源。佔地面積約13萬 $m^2$ ，建築面積約26萬 $m^2$ ，高端住宅社區，產品以洋房與高層為主，三段式的立體結構，簡雅的高貴配色，園區的科學配比，整體品質感十足。





## 項目組合－概要

## 無錫

## 無錫東港香逸璽悅項目

無錫東港香逸璽悅項目地處無錫市經濟重鎮—東港鎮核心板塊，毗鄰鎮政府、市民公園，地理位置優越，交通便利，周邊配套有紅豆萬花城商業綜合體，江蘇省懷仁中學與無錫市東湖塘實驗小學等學校。項目佔地面積逾5萬 $m^2$ ，建築面積約9萬 $m^2$ 。項目將在周邊樹立高端住宅的產品標杆。



## 洛陽

## 洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸

洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸項目地處洛陽雙區交會處，優享城市發展紅利。依托華耀城、佳兆業兩大品牌實力支撐，以近50萬 $m^2$ 之姿，打造的多元化全能配套。項目毗鄰約250萬 $m^2$ 華耀城商業綜合體，依山傍水、教育醫療資源豐盛，三橫四縱便捷的交通路網，為日常出行提供便捷。項目總佔地約12萬 $m^2$ ，以3.0的容積率、30%綠化率使建築讓位於自然，打造「一府兩軸，四園八景」中式園林景觀，匠築建面約84-128 $m^2$ 夢想佳居，以軒敞格局，精妙設計，引領洛城人居風向標。



## 項目組合－概要

### 合肥

#### 合肥新站項目

合肥新站項目位於新站核心區域，北側為少荃湖濕地公園、風景秀麗。西側為二十埠景觀廊道及新站奧體中心，娛樂商業體育配套完善。南側為萬科、弘陽、國貿等項目，居住氛圍濃厚，東側為新站區管委會，是區級行政中心。商業、公園、體育、政務配套完善，適宜居住。中小學學區為合肥新站168學校，教育資源優渥。項目佔地面積約220畝，擬建11棟高層（含3棟自持），24棟小高層，新添2,799套房源；同步修建一座15班幼兒園和一座睦鄰中心；容積率1.80。





## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由九名董事（「董事」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	58	主席及執行董事
孫越南	59	副主席及執行董事
麥帆	44	副主席、執行董事及行政總裁
李海鳴	48	執行董事
郭曉群	31	執行董事
陳少環	57	非執行董事
張儀昭	52	獨立非執行董事
饒永	64	獨立非執行董事
劉雪生	59	獨立非執行董事

### 主席及執行董事

**郭英成**，58歲，為董事會主席及本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

### 執行董事

**孫越南**，59歲，自二零零九年十一月起擔任執行董事。彼亦為副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司（「佳兆業集團(深圳)」）首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

**麥帆**，44歲，自二零一七年七月起擔任執行董事。彼亦為副主席、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。麥先生為城市更新集團、深圳足球俱樂部及扶貧公司的董事。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

## 董事及高級管理人員簡介

**李海鳴**，48歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦自二零一九年一月起為本集團首席營運官，負責本集團房地產分部的管理與投資。自二零二零年三月起，彼亦擔任本集團多家附屬公司高級管理人員，包括鼎盛樂園娛樂集團服務有限公司及國際樂園集團主席、佳兆業服務有限公司總裁及主席、肯渡項目開發公司總經理。李先生於二零零二年七月加入本集團，並於本集團擔任多個職位，包括於二零一七年七月至二零一九年一月起擔任本集團副總裁、於二零一五年五月至二零一七年七月擔任深圳地產高級管理人員、於二零零七年七月至二零一五年四月擔任長沙地產高級管理人員。李先生於二零二零年四月八日獲委任為佳兆業美好集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2168)的執行董事。李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校，取得工商管理學士學位，並於一九九四年七月畢業於重慶建築工程學院建築專業。

**郭曉群**，31歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦為本集團上海地區主席及總裁，彼負責監督本集團之業務(包括併購、物業發展及投融資)及上海的業務發展。郭先生於二零一八年五月至二零二零年三月擔任本集團上海地區地產副總裁。自二零二零年三月起，彼獲委任為本集團上海地區主席。郭先生於二零一三年七月畢業於英國艾塞克斯大學，取得財務管理學士學位，並於二零一四年七月取得英國倫敦大學學院社會學碩士學位。

### 非執行董事

**陳少環**，57歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月至二零一六年十一月加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，曾任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

### 獨立非執行董事

**張儀昭**，52歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHT)的董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

**饒永**，64歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於二零二零年四月二十九日獲委任為茂業國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：848)的獨立非執行董事。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

## 董事及高級管理人員簡介

**劉雪生**，59歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會（「深圳市註冊會計師協會」），現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院（現稱江西財經大學），取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司（股份代號：895）的獨立非執行董事。

### 高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為張華綱、羅婷婷、宋偉、陳燕坤、謝斌鴻、劉立好、聶強。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
張華綱	60	副主席
羅婷婷	38	首席財務官
宋偉	38	高級副總裁
陳燕坤	48	高級副總裁
謝斌鴻	39	高級副總裁及首席人力資源官
劉立好	39	高級副總裁
聶強	41	高級副總裁

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

## 董事及高級管理人員簡介

**張華綱**，60歲，為本集團副主席。張先生於二零二零年四月加入本集團。同時任國際集團主席、酒店集團主席、科創集團主席、國際樂園集團主席等職。加入佳兆業集團前，張先生在地產集團、上海證大房地產有限公司等單位工作。張先生於一九八二年六月畢業於華中科技大學工業自動化專業，取得學士學位，於一九八九年一月畢業於美國紐約州立大學工商管理專業，取得碩士學位。

**羅婷婷**，38歲，為本集團首席財務官，主要負責財務管理工作。羅女士於二零一一年四月加入本集團，先後擔任深圳財富管理集團總裁助理、副總裁、集團控股計劃財務部部門總經理、集團總裁助理等職務。加入本集團前，羅女士在中瑞岳華會計師事務所工作。羅女士於二零零六年七月畢業於江西財經大學財政學專業，取得學士學位。

**宋偉**，38歲，為本集團高級副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

**陳燕坤**，48歲，為本集團高級副總裁，同時任廣州集團主席，負責管理工作。陳先生於二零一七年九月加入本集團，先後擔任廣州金融集團副主席、大灣區集團副主席、廣州區域總裁等職務。加入本集團前，陳先生曾長期在政法系統從事政法工作。

**謝斌鴻**，39歲，為本集團高級副總裁及首席人力資源官，負責人力資源管理工作。謝先生於二零一一年加入本集團，先後擔任商業集團總裁助理、深圳區域副總裁等職務。加入本集團前，謝先生在金融街惠州置業有限公司等單位工作。謝先生於二零一八年六月畢業於北京大學，取得企業管理碩士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

**劉立好**，39歲，為本集團高級副總裁，同時任深圳集團總裁，負責管理工作。劉先生於二零一二年八月加入本集團，先後擔任北京區域總裁助理、上海區域副總裁等職務。加入本集團前，劉先生先後在戴德梁行、招商局光明科技園有限公司從事商業地產分析、運營管理工作。劉先生畢業於江西財經大學金融學、法學專業，取得經濟學、法學學士學位。

**聶強**，41歲，為本集團高級副總裁。聶先生於二零一零年四月加入本集團，先後擔任深圳地產公司總經理、上海區域副總裁、常務副總裁、總裁等職務。加入本集團前，聶先生先後在中國水利水電第三工程局安裝分局有限公司、花樣年集團(中國)有限公司工作。聶先生於二零零四年六月畢業於華北水利水電學院機械設計製造及其自動化專業，取得學士學位。



## 企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明達致高標準的企業管治的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。

非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零二一年六月十五日舉行之本公司股東週年大會及於二零二一年七月二日及二零二一年十月二十七日舉行之本公司股東特別大會。

## (A) 董事會

### 董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

### 董事會成員

#### 執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

麥帆先生

李海鳴先生

郭曉群先生

#### 非執行董事：

陳少環女士

#### 獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書余國良先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零二一年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴及郭曉群先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

## 企業管治報告

### 董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零二一年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

### 董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

### 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零二一年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，年內的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

## 企業管治報告

### 其他不符合上市規則之處

本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務匯報條文：(i)刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績及年報；(ii)公佈截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績；及(iii)刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.46(2)(a)條、13.48條及13.49條的事項。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

### 董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

## 企業管治報告

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零二一年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

### 董事之委任、重選及罷免

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，並須於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於股東週年大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

### 董事培訓及支援

董事須了解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。



## 企業管治報告

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
<b>執行董事</b>	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
麥帆先生	B
李海鳴先生	B
郭曉群先生	B
<b>非執行董事</b>	
陳少環女士	B
<b>獨立非執行董事</b>	
張儀昭先生	A, B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

#### 董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

#### 董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

#### 提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

## 企業管治報告

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

### 主席：

郭英成先生，執行董事

### 成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信。
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗。
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

#### 主席：

饒永先生，獨立非執行董事

#### 成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的成效。

### 薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

#### 主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

## 企業管治報告

### 成員：

郭英成先生，執行董事  
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註14。截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理層成員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零二一年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,000,001至2,000,000	8
2,000,001至3,000,000	9
3,000,001至4,000,000	4
5,000,001至6,000,000	3
6,000,001至7,000,000	2
7,000,001至8,000,000	1
8,000,001至9,000,000	2
11,000,001至12,000,000	1
17,000,001至18,000,000	1
	31

## 企業管治報告

## 出席會議次數

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

## 出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
<b>執行董事</b>					
郭英成先生	4/4	1/1		1/1	0/3
孫越南先生	4/4				0/3
麥帆先生	4/4				2/3
李海鳴先生	4/4				1/3
郭曉群先生	4/4				0/3
<b>非執行董事</b>					
陳少環女士	3/4		0/2		0/3
<b>獨立非執行董事</b>					
張儀昭先生	4/4	1/1	2/2	1/1	3/3
饒永先生	4/4	1/1	2/2	1/1	3/3
劉雪生先生	4/4				3/3

## (B) 財務匯報及內部監控

## 財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師開元信德會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第112頁至第116頁內。

## 外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就核數師向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣6.5百萬元及人民幣5百萬元。



## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

### 處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權使用內幕消息。

## (C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

## 企業管治報告

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循組織章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

## 企業管治報告

### (D) 股息政策

#### 目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

#### 原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程細則及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

#### 審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

# 董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務及健康業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註47。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

## 業績及分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第117至第118頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：每股12.0港仙）。

## 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

## 儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零二一年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註37。

## 借款

借款詳情載於綜合財務報表附註31。

## 慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣46.9百萬元（二零二零年：人民幣248.1百萬元）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

### 優先票據

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300百萬美元10.875%優先票據、(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200百萬美元9.95%優先票據、(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100百萬美元9.75%優先票據、(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200百萬美元9.75%優先票據、(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000百萬美元11.7%優先票據、(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300百萬美元11.65%優先票據、(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280百萬美元9.75%優先票據、(viii)於二零二一年七月發行二零二二年到期的200百萬美元8.65%優先票據、(ix)於二零二一年九月發行於二零二二年到期的300百萬美元10.5%優先票據及(x)於二零二一年九月發行額外於二零二二年到期的100百萬美元8.65%優先票據。

## 董事會報告

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據、(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據以及(v)於二零二一年七月到期本金額為100.0百萬美元的10.5%可換股債券。

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

### 董事

截至二零二一年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

#### 執行董事

郭英成先生  
孫越南先生  
麥帆先生  
李海鳴先生  
郭曉群先生

#### 非執行董事

陳少環女士

#### 獨立非執行董事

張儀昭先生  
饒永先生  
劉雪生先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

### 董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第69頁至第73頁。



## 董事會報告

### 董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 現有購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「現有購股權計劃」)。現有購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 現有購股權計劃的目的

現有購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

#### (2) 現有購股權計劃的參與者

現有購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

#### (3) 根據現有購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據現有購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不可超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據現有購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。現有購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二一年十二月三十一日，悉數行使根據現有購股權計劃授出的購股權後可供發行的最多股份數目為280,752,343股股份，佔本公司於報告日期之已發行股本約4.00%。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於在二零二一年五月六日進行供股，總共6,865,605份購股權有所調整，總共5,935,262份購股權已獲行使，總共6,000,000份購股權獲註銷，總共2,400,000份購股權已沒收/失效。緊接相關購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.08港元。

#### (4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各現有購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

## 董事會報告

### (5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 接納購股權要約的付款

現有購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

### (7) 釐定認購價的基準

根據現有購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

### (8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零二一年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	截至			緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	
					於 二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內調整		二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
董事 孫越南	二零二二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	1,004,000	-	32,553	-	-	1,036,553
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,004,000	-	64,985	-	-	2,068,985
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,004,000	-	64,985	-	-	2,068,985
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,004,000	-	64,985	-	-	2,068,985
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,004,000	-	64,985	-	-	2,068,985
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,000,000	-	194,562	-	-	6,194,562
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,000,000	-	194,563	-	-	6,194,563
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,000,000	-	194,563	-	-	6,194,563

## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價  (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二一年 十二月 三十一日 止年度內授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內調整 (附註1)	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內行使		二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 沒收/失效	
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	12,000,000	-	389,126	-	-	-	12,389,126
麥帆	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,855	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,000,000	-	129,708	-	-	-	4,129,708
李海鳴	二零一二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,800,000	-	90,796	-	-	-	2,890,796
饒永	二零一二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,242	-	-	-	103,242
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243

## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價  (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內調整 (附註1)	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內行使		二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,079	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	560,000	-	18,159	-	-	-	578,159
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,079	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	560,000	-	18,159	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,782	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,783	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,783	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	480,000	-	15,565	-	-	-	495,565
其他僱員	二零一零年 三月二十三日 (附註4)	2.62	二零一零年六月九日至 二零二二年四月二十四日	3.01	1,622,000	-	46,098	200,000	3.82	-	1,468,098
		2.62	二零一一年三月三十日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,250,000	-	267,531	-	-	-	8,517,531
		2.62	二零一二年四月二十四日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,500,000	-	275,637	-	-	-	8,775,637
	二零一二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	953,000	-	1,654	902,000	3.55	-	52,654

## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價  (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二一年 十二月 三十一日 止年度內授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內調整 (附註1)	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內行使		二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 沒收/失效	
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	1,203,000	-	19,295	917,728	3.50	-	304,567
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	4,434,000	-	141,814	860,822	3.65	-	3,714,992
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	5,094,000	-	165,198	202,356	3.60	-	5,056,842
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	5,676,000	-	184,032	202,356	3.60	-	5,657,676
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	28,000,000	-	469,049	200,000	3.82	600,000	27,669,049
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	28,950,000	-	469,427	1,200,000	3.83	600,000	27,617,427
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	29,450,000	-	482,020	1,250,000	3.82	600,000	28,082,020
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	62,400,000	-	1,158,587	-	-	1,200,000	62,358,587
	二零一九年 一月二十四日 (附註5)	2.33	二零二零年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	4,000,000	-	129,709	-	-	-	4,129,709
	二零一九年四月十二日 (附註6)	3.68	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,800,000	-	168,621	-	-	600,000	5,368,621
		3.68	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	6,400,000	-	168,621	-	-	1,200,000	5,368,621
		3.68	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	6,400,000	-	168,621	-	-	1,200,000	5,368,621
		3.68	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	12,800,000	-	337,242	-	-	2,400,000	10,737,242
總計					288,222,000	-	6,865,605	5,935,262	-	8,400,000	280,752,343



## 董事會報告

於二零二一年十二月三十一日，總共258,451,917份購股權可獲行使。

附註：

1. 由於本公司於二零二一年五月六日完成供股，尚未行使的購股權數目及行使價均有所調整。
2. 授予的購股權分為五批等額部分，從授予日期(即二零一二年六月六日)起為期五年。這五批分別於二零一三年六月六日、二零一四年六月六日、二零一五年六月六日、二零一六年六月六日及二零一七年六月六日歸屬。
3. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
4. 授予的購股權分為三批。33%的已授予購股權於二零一零年六月九日歸屬，另外33%的已授予購股權於二零一一年三月三十日歸屬，其餘34%的已授予購股權於二零一二年四月二十四日歸屬。
5. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年一月二十四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年一月二十四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二一年一月二十四日歸屬，最多60%的已授予購股權將於二零二二年一月二十四日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年一月二十四日歸屬。
6. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權將在二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年四月十二日歸屬。

## 新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

### (1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「**新合資格參與者**」)。

### (3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「**新購股權**」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東批准，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限，不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二一年六月三十日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為608,090,770股股份，即本公司於採納日期之已發行股本10.0%，並相當於報告日期佳兆業美好已發行股本約9.08%。

## 董事會報告

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於在二零二一年五月六日進行新購股權計劃供股，共324,271股股份有所調整。以下概要載列於二零二一年十二月三十一日根據新購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至			緊接行使購股權當日前的證券加權平均收市價	截至	
					二零二一年十二月三十一日止年度內	二零二一年十二月三十一日止年度內	二零二一年十二月三十一日止年度內		二零二一年十二月三十一日止年度內	二零二一年十二月三十一日止年度內
其他僱員	二零二零年十一月四日(附註2)	3.68	二零二一年十一月四日至二零三零年十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	2,064,854
		3.68	二零二二年十一月四日至二零三零年十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	2,064,854
		3.68	二零二三年十一月四日至二零三零年十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	2,064,854
		3.68	二零二四年十一月四日至二零三零年十一月三日	3.57	4,000,000	-	129,709	-	-	4,129,709
<b>總計</b>					10,000,000	-	324,271	-	-	10,324,271

附註：

- 由於本公司於二零二一年五月六日完成供股，尚未行使的購股權數目及行使價均有所調整。
- 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零二零年十一月四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二一年十一月四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二二年十一月四日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二三年十一月四日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二四年十一月四日歸屬。

#### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

## 董事會報告

### (5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

### (7) 釐定行使價的基準

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

### (8) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

## 附屬公司購股權計劃

### 佳兆業美好集團有限公司

本集團旗下從事物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「佳兆業美好購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納購股權計劃(「佳兆業美好購股權計劃」)。佳兆業美好購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 佳兆業美好購股權計劃的目的

佳兆業美好購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格佳兆業美好參與者(定義見下文)授出佳兆業美好購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格佳兆業美好參與者為佳兆業美好的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格佳兆業美好參與者或與其保持持續的業務關係，而其貢獻乃對或將對佳兆業美好的長遠發展有利。

## 董事會報告

### (2) 佳兆業美好購股權計劃的參與者

佳兆業美好購股權計劃的參與者包括佳兆業美好董事會全權認為將會或已經對佳兆業美好作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格佳兆業美好參與者」)。

### (3) 根據佳兆業美好購股權計劃可供發行的佳兆業美好股份總數

悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業美好購股權(「佳兆業美好購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「佳兆業美好股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業美好股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據佳兆業美好購股權計劃予以授出的佳兆業美好購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的佳兆業美好股份數目上限，不得超過佳兆業美好購股權計劃採納日期已發行佳兆業美好股份總數的10%。於二零二一年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃可能授出的佳兆業美好購股權後可供發行的佳兆業美好股份最高數目為14,000,000股佳兆業美好股份，即佳兆業美好於佳兆業美好購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%，並相當於報告日期佳兆業美好已發行股本約9.08%。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無根據佳兆業美好購股權計劃授出佳兆業美好購股權。以下概要載列根據佳兆業美好購股權計劃於截至二零二一年十二月三十一日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至				
					於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 授出	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 行使	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
<b>佳兆業美好董事</b>									
廖傳強	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	800,000	-	-	-	800,000



## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於	截至	截至	截至	於
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 行使	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
郭麗	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	240,000	-	-	-	240,000
馬秀敏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
劉洪柏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000

## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至	截至	截至	於 二零二一年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 行使	二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	
陳斌	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
其他僱員	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	110,000	-	1,460,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	3,140,000	-	-	220,000	2,920,000
總計				10,600,000	-	110,000	440,000	10,050,000	

## 董事會報告

### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業美好股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業美好購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的佳兆業美好購股權有關的佳兆業美好股份數目上限與(a)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；(b)根據佳兆業美好購股權計劃授出的未行使佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；及(c)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予並獲合資格附屬公司參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行佳兆業美好股份總數的1%。

### (5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限

佳兆業美好購股權行使期由佳兆業美好於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自附屬公司購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 接納附屬公司購股權要約的付款

佳兆業美好購股權計劃的合資格附屬公司參與者於接納所提呈的附屬公司購股權時應向佳兆業美好支付1.00港元作為授出代價。

### (7) 釐定行使價的基準

根據佳兆業美好購股權計劃，每股佳兆業美好股份行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)佳兆業美好股份於書面提呈附屬公司購股權日期(「佳兆業美好要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接佳兆業美好要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)佳兆業美好股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前佳兆業美好股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的佳兆業美好股份發行價應被視作佳兆業美好股份於聯交所上市前期間內的各營業日的佳兆業美好股份收市價。

### (8) 佳兆業美好購股權計劃剩餘年期

佳兆業美好購股權計劃有效期直至二零二九年六月十八日，此後不得再授出任何佳兆業美好購股權。然而，佳兆業美好購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業美好購股權或根據佳兆業美好購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業美好購股權應繼續有效並可按照佳兆業美好購股權計劃行使。

## 董事會報告

### 佳兆業健康集團控股有限公司

本集團旗下從事義齒業務及健康業務的附屬公司佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)已於二零一五年六月八日舉行的佳兆業健康股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 佳兆業健康購股權計劃的目的

佳兆業健康購股權計劃旨在透過授予購股權作為激勵或回報，對佳兆業健康之董事、僱員及顧問之貢獻加以肯定。

#### (2) 佳兆業健康購股權計劃的參與者

佳兆業健康購股權計劃的參與者包括佳兆業健康或其任何附屬公司之所有全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)，以及佳兆業健康董事會全權認為將會或已經對佳兆業健康及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人(「合資格佳兆業健康參與者」)。

#### (3) 根據佳兆業健康購股權計劃可供發行的佳兆業健康股份總數

悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃及佳兆業健康其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業健康購股權(「佳兆業健康購股權」)後可予發行的佳兆業健康股份(「佳兆業健康股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業健康股份的30%。就可能根據佳兆業健康購股權計劃予以授出的佳兆業健康購股權及佳兆業健康其他計劃項下的購股權的佳兆業健康股份數目上限，不得超過佳兆業健康購股權計劃更新日期(「佳兆業健康購股權計劃更新日期」，即二零二零年六月二十二日)已發行佳兆業健康股份總數的10%。於二零二一年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃可能授出的佳兆業健康購股權後可供發行的最高數目為504,213,937股佳兆業健康股份，即佳兆業健康於佳兆業健康購股權計劃更新日期之已發行股本10%及於佳兆業健康購股權計劃更新日期已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權的總和，減去已行使、註銷、沒收或失效的佳兆業健康購股權，其佔佳兆業健康於報告日期已發行股本約4.49%。

## 董事會報告

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無根據佳兆業健康購股權計劃授出佳兆業健康購股權。以下概要載列根據佳兆業健康購股權計劃於截至二零二一年十二月三十一日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於二零二一年一月一日的結餘	截至二零二一年十二月三十一日止年度內授出	截至二零二一年十二月三十一日止年度內行使	截至二零二一年十二月三十一日止年度內註銷/失效	於二零二一年十二月三十一日的結餘
<b>佳兆業健康董事</b>									
張華綱先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	50,000,000 (附註1)	-	-	-	50,000,000
羅軍先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	40,000,000 (附註1)	-	-	-	40,000,000
武天逾先生(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	38,000,000 (附註3)	-	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	20,000,000 (附註1)	-	-	-	20,000,000
姜思思女士(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	38,000,000 (附註3)	-	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	-	10,000,000
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000
霍義禹先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	6,000,000 (附註4)	-
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000
<b>僱員及參與者</b>	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	21,800,000 (附註3及5)	-	-	(13,600,000) (附註5)	8,200,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	-	10,000,000
	二零二一年八月二十六日	0.275	二零二二年八月二十六日至二零三一年八月二十五日(附註6)	0.45	-	80,000,000	-	(80,000,000)	-
<b>總計</b>					245,800,000	80,000,000	-	99,600,000	226,200,000



## 董事會報告

附註：

- 30%的已授出購股權於二零二一年七月二十二日歸屬，並可於二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。另外30%的已授出購股權於二零二二年七月二十二日歸屬，並可於二零二二年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。其餘40%的已授出購股權於二零二三年七月二十二日歸屬，並可於二零二三年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。
- 姜思思女士為佳兆業健康首席營運官，亦為佳兆業健康若干附屬公司之董事。彼亦為武天逾先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，姜思思女士及武天逾先生被視為或當作於彼此之購股權中擁有權益。於二零二一年十二月三十一日，購股權中的家族權益總額為106,000,000份。
- 30%的已授出購股權於二零一七年九月十二日歸屬，可於二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外25%的已授出購股權於二零一八年九月十二日歸屬，可於二零一八年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外20%的已授出購股權於二零一九年九月十二日歸屬，可於二零一九年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外15%的已授出購股權於二零二零年九月十二日歸屬，可於二零二零年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。餘下10%的已授出購股權於二零二一年九月十二日歸屬，可於二零二一年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。
- 霍義禹先生於二零二一年三月四日辭任佳兆業健康獨立非執行董事的職務。根據佳兆業健康購股權計劃，所授予的佳兆業健康購股權將在停止僱用後30天失效。
- 已計入授予武安生女士(彼為佳兆業健康一間附屬公司之總經理兼銷售總監，亦為武天逾先生之胞妹)之8,000,000份購股權。授予武安生女士的佳兆業健康購股權已於二零二一年七月三十一日沒收。
- 30%的已授出購股權於二零二二年八月二十六日歸屬，並可於二零二二年八月二十六日至二零三一年八月二十五日行使。另外30%的已授出購股權於二零二三年八月二十六日歸屬，並可於二零二三年八月二十六日至二零三一年八月二十五日行使。其餘40%的已授出購股權於二零二四年八月二十六日歸屬，並可於二零二四年八月二十六日至二零三一年八月二十五日行使。所有購股權已於二零二一年十一月十日沒收。

#### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業健康股東批准，否則在截至及包括授出佳兆業健康購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業健康購股權計劃向各名合資格佳兆業健康參與者授出的佳兆業健康購股權有關的佳兆業健康股份數目上限與(a)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；(b)根據佳兆業健康購股權計劃授出的未行使佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；及(c)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予並獲合資格佳兆業健康參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超過授出日期已發行佳兆業健康股份總數的1%。

#### (5) 根據佳兆業健康購股權須認購證券的期限

佳兆業健康購股權行使期由佳兆業健康於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業健康購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

#### (6) 接納佳兆業健康購股權要約的付款

授出購股權之要約(「佳兆業健康要約」)須於佳兆業健康要約日期起14日內接納，而承授人須支付1.00港元之代價。

#### (7) 釐定行使價的基準

佳兆業健康購股權計劃下的每股佳兆業健康股份行使價將按不低於以下各項之最高者決定：(i)佳兆業健康股份於緊接佳兆業健康要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；(ii)佳兆業健康股份於佳兆業健康要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；及(iii)佳兆業健康股份之面值。

## 董事會報告

### (8) 佳兆業健康購股權計劃剩餘年期

佳兆業健康購股權計劃有效期直至二零二五年六月七日，此後不得再授出任何佳兆業健康購股權。然而，佳兆業健康購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業健康購股權或根據佳兆業健康購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權應繼續有效並可按照佳兆業健康購股權計劃行使。

### 佳兆業資本投資集團有限公司

本集團旗下從事建築設備業務及物業開發業務的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)已於二零一五年七月三十日(「佳兆業資本購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業資本股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)。佳兆業資本購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 佳兆業資本購股權計劃的目的

佳兆業資本購股權計劃旨在就合資格參與者為促進佳兆業資本利益而作出的貢獻及持續作出的努力向彼等提供激勵及／或獎勵。

#### (2) 佳兆業資本購股權計劃的參與者

佳兆業資本購股權計劃的參與者包括(a)佳兆業資本的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本任何董事，不論執行或非執行，及不論是否獨立)；(b)佳兆業資本的任何業務或合營夥伴、承建商、代理或代表、諮詢人、顧問、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)佳兆業資本董事會全權酌情認為對佳兆業資本已作出或可能作出貢獻的任何人士(「合資格佳兆業資本參與者」)。

#### (3) 根據佳兆業資本購股權計劃可供發行的佳兆業資本股份總數

悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃及佳兆業資本其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業資本購股權(「佳兆業資本購股權」)後可予發行的佳兆業資本股份(「佳兆業資本股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業資本股份總數的30%。就可能根據佳兆業資本購股權計劃予以授出的佳兆業資本購股權及佳兆業資本其他計劃項下的購股權的佳兆業資本股份數目上限，不得超過佳兆業資本購股權計劃採納日期(即二零一五年七月三十日)已發行佳兆業資本股份總數的10%。於二零二一年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃可能授出的佳兆業資本購股權後可供發行的佳兆業資本股份最高數目為80,000,000股佳兆業資本股份，即佳兆業資本於佳兆業資本購股權計劃採納日期之已發行股本10%，並佔佳兆業資本於報告日期已發行股本的約7.55%。

自佳兆業資本購股權計劃採納日期起及截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，概無根據佳兆業資本購股權計劃授出佳兆業資本購股權。

## 董事會報告

### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業資本股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業資本購股權計劃向各名合資格佳兆業資本參與者授出的佳兆業資本購股權有關的佳兆業資本股份數目上限與(a)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據佳兆業資本購股權計劃授出的未行使佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予並獲合資格佳兆業資本參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

此外，倘擬向同時身為佳兆業資本主要股東(定義見上市規則)或佳兆業資本獨立非執行董事的關連人士或彼等各自的聯繫人士授出佳兆業資本購股權，而授出有關佳兆業資本購股權將導致於截至向該人士授出佳兆業資本購股權當日(包括該日)止任何12個月期間內，已授予及將授予該人士的佳兆業資本購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的佳兆業資本購股權)獲行使時已發行及將予發行的佳兆業資本股份總數合共超過已發行佳兆業資本股份總數的0.1%，且總值(按證券在各授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則須獲佳兆業資本股東於股東大會上以投票表決方式批准。承授人、其聯繫人士及佳兆業資本所有核心關連人士必須於有關股東大會上放棄投票贊成授出購股權的建議。

### (5) 根據佳兆業資本購股權須認購證券的期限

佳兆業資本購股權行使期由佳兆業資本於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業資本購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 接納佳兆業資本購股權要約的付款

授出購股權之要約(「佳兆業資本要約」)須於佳兆業資本要約日期起計21日內接納，承授人須支付10.00港元作為代價。

### (7) 釐定認購價的基準

根據佳兆業資本購股權計劃，每股佳兆業資本股份認購價由董事會釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)提出佳兆業資本要約日期(「佳兆業資本要約日期」)(該日須為營業日)，聯交所每日報價表所報的佳兆業資本股份收市價；(ii)佳兆業資本股份於緊接佳兆業資本要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)佳兆業資本股份的面值。

### (8) 佳兆業資本購股權計劃剩餘年期

佳兆業資本購股權計劃有效期直至二零二五年七月二十九日，此後不得再授出任何佳兆業資本購股權。然而，佳兆業資本購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業資本購股權或根據佳兆業資本購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業資本購股權應繼續有效並可按照佳兆業資本購股權計劃行使。

## 董事會報告

## 董事及主要行政人員的證券權益

## 董事及主要行政人員的證券權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## (i) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事姓名	所持普通股數目				總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	受控法團權益	信託權益		
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	819,506,003 (L) (附註1)	964,388,735 (L) (附註2)	1,785,511,738 (L)	25.45%
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%
	張儀昭	2,484,000(L)	-	-	-	2,484,000 (L)	0.04%
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	1,453,000 (L)	-	1,453,000 (L)	0.94%
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000	308,000,000 (L)	-	310,020,000 (L)	6.15%
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000	-	-	275,600,000	26%

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2。
- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註4。
- 百分比乃根據相關實體於二零二一年十二月三十一日已發行股份數目計算。

## 董事會報告

### (ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	40,285,307	0.57%
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.15%
李海鳴	實益擁有人	9,054,386	0.13%
饒永	實益擁有人	1,961,612	0.03%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.02%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「現有購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二一年十二月三十一日已發行股份數目7,015,468,487股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，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概無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)的股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註43的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

### 董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註14披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零二一年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。



## 董事會報告

### 控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

### 關連人士交易

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註45。

### 薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註14，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註43。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

### 主要股東

於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	819,506,003 (L) (附註2)	11.68%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	964,388,735 (L) (附註3)	13.75%
東亞銀行信託	受託人	964,388,735 (L) (附註3)	13.75%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	13.73%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註4)	21.92%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	12.66%

## 董事會報告

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由郭英成先生全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，後者由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而後者則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下964,388,735股股份的受託人。
4. 於二零二一年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. 百分比乃根據於二零二一年十二月三十一日已發行之7,015,468,487股股份計算。

除上文披露者外，於二零二一年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

### 准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

### 管理合約

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

### 優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

### 遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零二一年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

## 董事會報告

### 與本集團持份者的主要關係

#### 工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技巧得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

#### 與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

### 充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司已辭任本公司之核數師，由二零二二年六月二十七日起生效。開元信德會計師事務所有限公司已獲委任為本公司之新任核數師，由二零二二年六月二十七日起生效，以填補致同(香港)會計師事務所有限公司辭任後所產生之臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束時為止。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由開元信德會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘開元信德會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

### 建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席  
郭英成

香港，二零二三年三月九日

## 獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第117至272頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其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，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

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

### 意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 有關持續經營的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣12,726,728,000元，而於截至該日 貴集團流動資產淨額為人民幣31,554,931,000元， 貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣104,743,370,000元，而其流動部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣4,560,184,000元。此外，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團尚未按照綜合財務報表附註31所述的預定還款日期償還若干借款本金總額。這些情況連同附註2.2所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

### 主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。除了與「有關持續經營的重大不確定性」一節所述的事項外，我們已確定以下事項為需要在報告中溝通的主要審計事項。

## 主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p><b>發展中物業及持作銷售的已落成物業估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註23有關發展中物業及附註24有關持作銷售的已落成物業。</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業(「此等物業」)分別84,981,277,000元及人民幣15,951,492,000元，合共佔貴集團資產總值約34.53%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計，此等物業的減值評估被視為主要審計事項。</p> <p>此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。</p> <p>根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣6,281,357,000元已從截至二零二一年十二月三十一日止年度損益扣除。</p>	<p>我們了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。</p> <p>我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 測試由管理層進行的減值評估的計算；</li> <li>(ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本；</li> <li>(iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及</li> <li>(iv) 抽樣測試管理層對售價(按當前市況估計)的主要估計。我們參考貴集團同一項目預售單位的售價或類似類別、大小及地點的可資比較物業的當前市價，對估計售價與近來市場交易進行比較。</li> </ul>
<p><b>投資物業的估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註2.9有關投資物業之會計政策及附註17投資物業。</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團有投資物業人民幣20,262,500,000元。涉及關鍵會計估計，投資物業估值被視為主要審計事項。</p> <p>管理層估計貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值，貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。</p>	<p>我們已評估由貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。</p> <p>我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。</p> <p>此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。</p>



## 獨立核數師報告

### 主要審計事項(續)

#### 主要審計事項

#### 我們的審核如何處理主要審計事項

##### 於聯營公司及合營企業之權益估值

請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註19有關於聯營公司之投資及附註20有關於合營企業之投資。我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。

於二零二一年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣7,088,114,000元及人民幣12,997,981,000元。

誠如綜合財務報表附註19及20所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。

根據管理層的分析，管理層認為於二零二一年十二月三十一日毋須就於聯營公司及合營企業之投資計提減值虧損。

我們就於聯營公司及合營企業之投資的估值的程序包括

- 評估管理層就於聯營公司和合營企業之投資的會計是否適當；
- 了解管理層識別出現聯營公司和合營企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性；
- 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及
- 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和貼現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

## 獨立核數師報告

### 其他事項

貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由另一核數師審核，其於二零二一年三月二十五日對該等報表發表無保留意見。

### 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二一年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

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

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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

董事在審核委員會的協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為葉啟賢(執業證書編號：P07854)。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二三年三月九日

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>收益</b>	6	<b>35,544,684</b>	55,770,181
銷售成本	7	<b>(30,916,419)</b>	(39,862,713)
<b>毛利</b>		<b>4,628,265</b>	15,907,468
其他收益及虧損淨額	8	<b>(7,262,310)</b>	1,687,692
銷售及市場推廣成本	7	<b>(1,611,875)</b>	(2,017,284)
行政開支	7	<b>(3,588,635)</b>	(3,730,287)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	17	<b>(1,822,651)</b>	189,433
出售附屬公司的收益淨額	42(a)	<b>392,360</b>	774,075
視作出售附屬公司的收益淨額	42(b)	—	816,560
預期信貸虧損撥備	8	<b>(2,875,764)</b>	(1,352,963)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(12,140,610)</b>	12,274,694
應佔聯營公司業績		<b>(115,327)</b>	(44,756)
應佔合營企業業績	20	<b>(324,699)</b>	37,595
金融衍生工具公平值收益	33	<b>(27,450)</b>	52,838
融資收入	9	<b>689,893</b>	466,546
融資成本	9	<b>(1,710,160)</b>	(2,284,561)
<b>融資成本淨額</b>	9	<b>(1,020,267)</b>	(1,818,015)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(13,573,453)</b>	10,502,356
所得稅抵免/(開支)	10	<b>315,050</b>	(5,223,975)
<b>年度(虧損)/溢利</b>		<b>(13,258,403)</b>	5,278,381
<b>以下人士應佔年度(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>(12,726,728)</b>	5,447,125
非控股權益		<b>(531,675)</b>	(168,744)
		<b>(13,258,403)</b>	5,278,381
			(經重列)
<b>本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)</b>			
— 基本	12(a)	<b>(1.898)</b>	0.863
— 攤薄	12(b)	<b>(1.898)</b>	0.860

**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
年度(虧損)/溢利		<b>(13,258,403)</b>	5,278,381
其他全面(開支)/收益，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目			
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益		<b>(268)</b>	21,944
換算境外業務匯兌差額		<b>(23,562)</b>	19,073
年度其他全面(開支)/收益，包括重新分類調整		<b>(23,830)</b>	41,017
年度全面(開支)/收益總額		<b>(13,282,233)</b>	5,319,398
以下人士應佔年度全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		<b>(12,758,281)</b>	5,494,815
非控股權益		<b>(523,952)</b>	(175,417)
		<b>(13,282,233)</b>	5,319,398

第125至第272頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。



# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	<b>5,245,085</b>	5,311,916
使用權資產	16	<b>626,471</b>	536,993
投資物業	17	<b>20,262,500</b>	34,524,400
土地使用權	18	<b>672,088</b>	720,913
於聯營公司之投資	19	<b>7,088,114</b>	13,817,340
於合營企業之投資	20	<b>12,997,981</b>	18,386,366
按公平值經損益入賬的金融資產	21	<b>7,912,876</b>	5,369,151
商譽及無形資產	22	<b>1,008,724</b>	1,276,405
應收賬款、按金及其他應收款項	25	<b>25,000</b>	20,000
長期銀行存款	28	<b>700,000</b>	1,200,000
遞延稅項資產	34	<b>1,201,915</b>	628,380
<b>非流動資產總值</b>		<b>57,740,754</b>	81,791,864
<b>流動資產</b>			
發展中物業	23	<b>84,981,277</b>	71,367,943
持有作銷售的已落成物業	24	<b>15,951,492</b>	13,036,568
存貨		<b>518,561</b>	416,781
應收賬款、按金及其他應收款項	25	<b>54,606,478</b>	48,468,486
收購土地按金	26	<b>19,391,786</b>	18,204,746
擬發展項目預付款項	27	<b>37,482,981</b>	25,004,121
預繳稅項		<b>658,793</b>	356,481
受限制銀行結餘及現金	28	<b>11,110,309</b>	6,248,888
按公平值經損益入賬的金融資產	21	<b>3,127,408</b>	5,338,349
短期銀行存款	28	<b>1,500,000</b>	3,585,570
現金及銀行結餘	28	<b>3,060,184</b>	36,078,762
<b>流動資產總值</b>		<b>232,389,269</b>	228,106,695
<b>流動負債</b>			
合同負債	29	<b>44,788,870</b>	49,706,027
應計建築成本		<b>18,597,466</b>	18,593,833
應付所得稅		<b>12,819,884</b>	12,020,469
租賃負債	30	<b>134,041</b>	103,208
借款	31	<b>104,743,370</b>	23,069,223
其他應付款項	32	<b>19,750,707</b>	24,260,845
衍生金融工具	33	<b>—</b>	27,450
<b>流動負債總值</b>		<b>200,834,338</b>	127,781,055
<b>流動資產淨值</b>		<b>31,554,931</b>	100,325,640
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>89,295,685</b>	182,117,504

**綜合財務狀況表**

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	30	<b>491,473</b>	453,240
借款	31	<b>26,963,124</b>	98,401,736
其他應付款項	32	<b>19,350</b>	19,768
遞延稅項負債	34	<b>2,739,722</b>	4,523,386
<b>非流動負債總值</b>		<b>30,213,669</b>	103,398,130
<b>資產淨值</b>		<b>59,082,016</b>	78,719,374
<b>權益</b>			
股本	35	<b>613,530</b>	538,942
股份溢價	35	<b>6,376,801</b>	4,948,564
永續資本證券	36	<b>1,350,054</b>	1,350,054
儲備	37	<b>12,690,673</b>	25,496,179
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>21,031,058</b>	32,333,739
<b>非控股權益</b>		<b>38,050,958</b>	46,385,635
<b>權益總值</b>		<b>59,082,016</b>	78,719,374

第117至第124頁的財務報表由董事會於二零二三年三月九日批准並由以下董事代表簽署：

郭英成  
董事

麥帆  
董事

第125至第272頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

## 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	永續資本					非控股權益	權益總值
	股本	股份溢價	證券	儲備	小計		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年一月一日的結餘	534,844	5,546,561	–	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573
年度溢利／(虧損)	–	–	–	5,447,125	5,447,125	(168,744)	5,278,381
年度其他全面收益／(開支)	–	–	–	47,690	47,690	(6,673)	41,017
年度全面收益／(開支)總額	–	–	–	5,494,815	5,494,815	(175,417)	5,319,398
收購附屬公司(附註41)	–	–	–	–	–	243,558	243,558
非控股權益注資	–	–	–	–	–	16,674,125	16,674,125
出售附屬公司(附註42(a))	–	–	–	–	–	1,747	1,747
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	–	–	–	–	(16,083)	(16,083)
視作出售附屬公司(並無失去 控制權)	–	–	–	286,583	286,583	(305,574)	(18,991)
發行永續資本證券	–	–	1,350,054	–	1,350,054	–	1,350,054
行使購股權時發行股份	4,098	121,590	–	(33,156)	92,532	–	92,532
已付股息(附註11)	–	(719,587)	–	–	(719,587)	–	(719,587)
向附屬公司非控股 權益支付股息	–	–	–	–	–	(26,947)	(26,947)
以股份為基礎的付款 (附註43(a))	–	–	–	112,995	112,995	–	112,995
於二零二零年十二月三十一日 的結餘	538,942	4,948,564	1,350,054	25,496,179	32,333,739	46,385,635	78,719,374

## 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	永續資本					非控股權益	權益總值
	股本	股份溢價	證券	儲備	小計		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日的 結餘	538,942	4,948,564	1,350,054	25,496,179	32,333,739	46,385,635	78,719,374
年度溢利／(虧損)	—	—	141,212	(12,867,940)	(12,726,728)	(531,675)	(13,258,403)
年度其他全面開支	—	—	—	(31,553)	(31,553)	7,723	(23,830)
年度全面收益／(開支)總額	—	—	141,212	(12,899,493)	(12,758,281)	(523,952)	(13,282,233)
收購附屬公司(附註41)	—	—	—	—	—	261,342	261,342
非控股權益減少淨額(並無移 交及失去附屬公司控制權)	—	—	—	46,524	46,524	(1,500,602)	(1,454,078)
失去附屬公司控制權所產生的 非控股權益減少淨額	—	—	—	—	—	(6,538,959)	(6,538,959)
已付永續資本證券之分派	—	—	(141,212)	—	(141,212)	—	(141,212)
供股的發行普通股(附註35(b))	74,086	2,111,464	—	—	2,185,550	—	2,185,550
行使購股權時發行股份	502	17,282	—	(5,495)	12,289	—	12,289
已付股息(附註11)	—	(700,509)	—	—	(700,509)	—	(700,509)
向附屬公司非控股 權益支付股息	—	—	—	—	—	(32,506)	(32,506)
以股份為基礎的付款 (附註43(a))	—	—	—	52,958	52,958	—	52,958
於二零二一年十二月三十一日 的結餘	613,530	6,376,801	1,350,054	12,690,673	21,031,058	38,050,958	59,082,016

第125至第272頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	38(a)	<b>(10,873,354)</b>	18,993,996
已付所得稅		<b>(1,422,533)</b>	(2,963,541)
已付利息		<b>(9,558,211)</b>	(11,500,365)
<i>經營活動(所用)/所得現金淨額</i>		<b>(21,854,098)</b>	4,530,090
<b>投資活動所得現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備	15	<b>(632,860)</b>	(1,205,339)
添置投資物業	17	<b>(401,394)</b>	(1,328,967)
添置土地使用權	18	<b>(5,925)</b>	(38,355)
添置無形資產	22	<b>(156,264)</b>	(314,042)
收購聯營公司		–	(2,988,599)
收購合營企業	20	–	(1,562,138)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		<b>(996,671)</b>	(4,085,034)
收購附屬公司，扣除已取得現金	41(a)	<b>(7,295,093)</b>	(4,143,775)
應收聯營公司款項增加		<b>(5,943,684)</b>	(639,100)
應收合營企業款項增加		<b>(4,604,068)</b>	(11,196,247)
其他應收款項減少		–	382,738
應收附屬公司非控股權益款項減少		<b>318,187</b>	791,794
短期銀行存款減少/(增加)		<b>2,085,570</b>	(1,048,846)
長期銀行存款減少		<b>500,000</b>	400,000
向合營企業注資	20	<b>(85,330)</b>	(1,189,057)
向聯營公司注資		<b>(342,745)</b>	–
出售於聯營公司之投資		<b>891,637</b>	–
於合營企業之投資回報		<b>1,487,915</b>	–
出售附屬公司現金流入	42(a)	<b>1,403,419</b>	813,875
視作出售附屬公司現金流出		–	(726,153)
來自聯營公司股息收入		–	254,700
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	8	<b>41,399</b>	16,597
已收利息		<b>689,893</b>	975,390
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價增加		<b>(90,389)</b>	(862,101)
有關收購附屬公司的應付代價(減少)/增加		<b>(899,546)</b>	890,720
有關購入按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價付款		<b>(256,680)</b>	(430,774)
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		<b>997,564</b>	890,461
出售物業、廠房及設備所得款項	38(a)	<b>107,096</b>	22,486
出售收購土地按金所得款項		–	429,933
<i>投資活動所用現金淨額</i>		<b>(13,187,969)</b>	(25,889,833)

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益注資		—	16,674,125
其他應付款項增加		—	742,107
應付聯營公司款項增加／(減少)		<b>2,256,176</b>	(560,454)
應付合營企業款項減少		<b>(9,107,107)</b>	(809,768)
與借款有關的受限制現金增加		<b>(5,351,655)</b>	(186,992)
應付附屬公司非控股權益款項增加／(減少)		<b>185,022</b>	(479,907)
發行優先票據所得款項淨額	31(a)	<b>16,883,188</b>	21,808,024
銀行及其他借款所得款項		<b>19,856,904</b>	19,485,815
租賃負債付款	38(b)	<b>(90,539)</b>	(179,924)
行使購股權所得款項		<b>12,289</b>	92,532
扣除交易成本後發行永續資本證券所得款項		—	1,350,054
已付永續資本證券之分派		<b>(141,212)</b>	—
償還銀行及其他借款		<b>(14,186,329)</b>	(20,293,142)
償還聯營公司貸款		—	(5,000)
償還優先票據		<b>(6,359,851)</b>	(3,631,784)
購回優先票據付款		<b>(2,742,657)</b>	(2,841,089)
償還可換股債券		<b>(613,786)</b>	—
已付股息		<b>(700,509)</b>	(719,587)
向附屬公司非控股權益支付股息		<b>(32,506)</b>	(26,947)
供股時發行普通股所得款項		<b>2,185,550</b>	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>2,052,978</b>	30,418,063
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>		<b>(32,989,089)</b>	9,058,320
年初的現金及現金等值項目		<b>36,078,762</b>	26,824,859
匯兌調整		<b>(29,489)</b>	195,583
<b>年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘</b>		<b>3,060,184</b>	36,078,762

第125至第272頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(即本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二三年三月九日批准發佈。

## 2. 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公平值列賬之金融資產及金融負債(包括按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產、投資物業及衍生金融工具)重估作出修正。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值經損益入賬的金融資產、投資物業及金融衍生工具按公平值計量除外。

務請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註5披露。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.2 持續經營基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣13,258,403,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣31,554,931,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣200,834,338,000元。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣5,588,130,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二一年十二月三十一日，本金總額約為人民幣77,921,662,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二一年十二月三十一日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.2 持續經營基準(續)

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團貸款人提供的支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於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中。

#### 2.3 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為本集團擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權當日起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

編製綜合財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現盈虧乃予撇銷。當出售集團內公司間資產的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指非由本公司(無論是直接或透過附屬公司間接)擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而本集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。本集團對各項企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其應佔份額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益列示，但與本公司擁有人應佔權益分開。在本集團業績內的非控股權益佔年度溢利或虧損總額及全面收益總額在綜合損益及其他全面收益表賬面以分配為非控股權益及本公司擁有人應佔形式呈報。

倘本集團於附屬公司之權益變動並未導致失去控制權，則入賬列為權益交易，而綜合併權益內控股的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，但商譽不會作出調整且不會確認損益。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.3 綜合基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平價值及任何保留權益公平價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

#### (i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。屬現時之擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔實體資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的現有擁有權比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

## 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

## 2.3 綜合基準(續)

## (ii) 於附屬公司之擁有權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

## (iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

## (iv) 本公司財務狀況表

在本公司財務狀況表內於附屬公司之投資以成本扣除減值虧損列賬。成本包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收及應收股息基準列賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體，而重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制該等政策的權力，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。



## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.4 聯營公司(續)

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並於計入「其他收益及虧損淨額」內的損益確認。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

#### 2.5 合營企業

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，其視乎每位投資者的合同權益及義務。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及變動。本集團於合營企業之投資包括購買時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等或超過其於該等合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

#### 2.6 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

#### 2.7 外幣換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司的呈列貨幣人民幣呈列。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。所有匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)淨額」。



## 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

## 2.7 外幣換算(續)

## (iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權擁有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入股權的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

## 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期按下述分配其成本至餘值：

酒店物業	20-25年
土地及樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢私、固定裝置及設備	3-8年
飛機	10年
船舶	10年

資產餘值及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.9 投資物業

為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有且並非由本集團佔用的物業分類為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業亦計入於根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產及本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括收購投資物業直接應佔的相關成本。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本，以及將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

初步確認後，除非當時無法可靠確定公平值，否則投資物業按公平值列賬。如在建築投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

當後續支出可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

投資物業公平值變動或出售於產生期間在損益內確認。

倘投資物業因本集團開始進一步開發待售物業所證明的用途改變而成為發展中物業項目，則該物業隨後會計處理的視作成本為其於用途改變日期的公平值。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前的減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

#### 2.10 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權(其符合使用權資產的定義)。土地使用權之前期款項入賬列為資產。土地使用權折舊於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

#### 2.11 無形資產及商譽

##### (i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按介乎一至五年以直線法計算。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.11 無形資產及商譽(續)

#### (ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其具有有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

#### (iii) 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出額立即作為議價購買收益於損益中確認。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

### 2.12 非金融資產(合同資產除外)的減值

以下資產須進行減值測試：

- 業務合併產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 土地使用權；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.12 非金融資產(合同資產除外)的減值(續)

具有無限使用年期的或尚不可使用的商譽及其他無形資產每年均至少進行一次減值測試，而無論其是否有任何減值的跡象。所有其他資產均於該等資產賬面值出現可能無法收回的跡象時進行減值測試。

減值虧損於就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場狀況減出售成本)與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及該資產之特定風險之評估。

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產會分配至個別現金產生單位，否則將分配至可確定合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組合。具體而言，商譽分配至該等預期受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團為內部管理監控商譽之最小單位，且不會大於營運分部。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽賬面值。任何餘下減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不可撥回。若用以釐定資產可收回金額的估計已出現有利變動，就其他資產而言，減值虧損會予以撥回，惟撥回只限於資產的賬面值不超過在並無確認減值虧損情況下而原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於下一期間撥回。倘若有關中期期間之減值評估僅於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，均採用以上相同處理方法。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 金融工具

#### 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

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

#### 金融資產

##### 金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值初步計量；如屬並非按公平值經損益入賬的金融資產的情況，則另加收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值經損益入賬；或
- 按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值經其他全面收益入賬」)。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於「融資成本淨額」或「其他收益及(虧損)淨額」內呈列。

#### 金融資產之後續計量

##### 債務投資

##### 按攤銷成本列賬的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。該等金融資產的利息收入計入損益的融資收入。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制銀行結餘及現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.13 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產之後續計量(續)

##### 債務投資(續)

##### 按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬分類及計量。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入損益中的「融資成本淨額」。

##### 股本投資

股本工具投資分類為按公平值經損益入賬，除非其並非持作買賣，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經其他全面收益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益及(成本)淨額」。

##### 金融負債及權益

##### 金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括應計建築成本、租賃負債、借款及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項以及已收按金)。

金融負債(租賃負債以外)按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量，除非本集團指定金融負債按公平值經損益入賬則除外。

隨後，金融負債(租賃負債以外)使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值經損益入賬的衍生工具除外，其乃按公平值列賬、並於損益內的「其他收益或(虧損)淨額」確認。

所有於損益內呈報之利息相關費用(及(倘適用)工具的公平值變動)均於損益的「融資成本淨額」內入賬。

租賃負債的會計政策載列於附註2.27。



## 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

## 2.13 金融工具(續)

## 金融負債及權益(續)

## 金融負債之分類及計量(續)

## 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時，借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

## 可換股債券

可換股債券負債部分的公平值按類似負債的不可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤銷成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。餘下所得款項分配至轉換期權。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為股東權益或衍生負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。發行可換股債券所得款項與分配為負債部分(包括可換股債券及衍生金融工具)公平值之差額為將債券轉換為權益之認購期權，乃於權益列為可換股債券儲備。

初始確認後，可換股債券的負債組成部分利用實際利率法按攤銷成本計量。除非獲轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生負債部分以公平值計量，公平值的變動在損益中確認。當轉換債券時，於轉換之時可換股債券之股權部份及負債部分之賬面值撥入股本，作為已發行股份之代價。倘債券被贖回，可換股債券權益儲備直接撥回至保留盈利。

## 應計建築成及其他應付款項

應計建築成及其他應付款項初步按公平值列賬，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.14 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用品前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)–「預期信貸虧損模式」。屬此新規定範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務種類金融資產及根據香港財務報告準則第15號確認及計量的應收貿易賬款。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻性方法時，須對下列各項作出區別：

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

「第三階段」包括於報告日出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「存續期預期信貸虧損」於第二階段及第三階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期之信貸虧損釐定。

#### 應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤估信用風險特點及逾期日數分組。

#### 按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 金融資產減值(續)

#### 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為當合約付款逾期超過180日，信貸風險自初步確認起已大幅增長，除非本集團有合理資料另作證明。

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

存續期預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

#### (i) 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

#### 信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.14 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

##### (i) 計量預期信貸虧損(續)

信貸減值的金融資產(續)

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；及
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從相關資產的賬面總額中扣除。

##### (ii) 撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

#### 2.15 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

#### 2.16 發展中物業

除租賃土地部分按照附註2.27中的使用權資產之會計政策計量外的成本模式，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

## 綜合財務報表附註

**2. 重大會計政策概要(續)****2.17 持作銷售的已落成物業**

除租賃土地部分按照附註2.27中的使用權資產之會計政策的成本模式計量外，於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

**2.18 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

**2.19 合同負債**

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合同負債(見附註2.26)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合同資產淨額或合同負債淨額。就多重合同而言，不會按淨額基準列報不相關合同的合同資產及合同負債。

**2.20 股本**

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

**2.21 永續資本證券**

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。該等證券初步按其發行日期的公平值確認，而此後並不作重新計量。

**2.22 借款成本**

就收購、興建或生產合資格資產產生的借款成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產。其他借款成本於產生時支銷。

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

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.23 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

##### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

##### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的商譽或資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制且暫時性差異可能不會於可見將來撥回遞延稅項負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，訂有協議賦予本集團權利控制暫時性差異的撥回時則除外。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

##### (iii) 抵銷

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.24 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

#### (ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

#### (iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

#### (iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於報告日期後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.24 僱員福利(續)

##### (v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，本集團收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

#### 2.25 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

## 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

## 2.26 收益確認

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

本集團分五個步驟釐定是否確認收入：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表第三方收取的金額。

當(或隨著)本集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收入以某一時點確認或某一時段確認。

本集團未來收益及其他收入之確認政策的詳情載列如下：

## (i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.26 收益確認(續)

##### (i) 物業銷售(續)

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

##### (ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

##### (iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

##### (iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.26 收益確認(續)

#### (v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

#### (vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

#### (vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

#### (viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

#### (ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。以攤銷成本計量的金融資產不發生信貸減值，則將實際利率應用於該資產的賬面總額。對於信貸減損的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去預期信貸虧損撥備)。

### 2.27 租賃

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人

本集團於合約開始會考慮該合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為一份合約或合約的一部分賦予他人的一段時間內使用已識別資產(相關資產)的權力，以換取代價。為符合此定義，本集團評估合約是否符合以下三項關鍵評估因素：

- 合約是否包含已識別資產，即該資產在合約中可明確識別，或在資產可供本集團使用時以隱含指定方式識別；
- 本集團有權在整個使用期內取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並認為其權利符合合約界定範圍；及
- 本集團有權在整個使用期內指定已識別資產的用途。本集團評估其是否有權指定該資產在整個使用期內的使用方式及目的。

對於包含租賃部分及一個或以上額外租賃或非租賃部分的合約，本集團按相對獨立價格將合約中訂明的代價分配至各租賃及非租賃部分。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.27 租賃(續)

##### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

###### *作為承租人的租賃的計量及確認*

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初始計量、本集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃獎勵)。

除符合投資物業定義的該等使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(除符合投資物業定義的該等外)的減值。該等符合投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

計量租賃負債時計入的租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃獎勵、按指數或價格計量的可變款項及根據餘下價值保證應付的預期金額。倘租期反映本集團選擇終止租賃，則租賃款項亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰金。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或於使用權資產已減至零時在損益中反映。

本集團已選擇採用可行權宜方法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公室設備。

於綜合財務狀況表，不符合投資物業的定義的使用權資產已於非流動資產下「使用權資產」呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈示。租賃土地的預付租金於非流動資產下呈列為「土地使用權」。

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。



## 綜合財務報表附註

**2. 重大會計政策概要(續)****2.27 租賃(續)****(b) 本集團作為出租人**

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。本集團分租其若干物業，而分租合約分類為經營租賃。

本集團亦從其投資物業之經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內按直線基準確認。

**2.28 股息分派**

分派予本公司擁有人之股息於本公司股東或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

**2.29 財務擔保負債**

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

財務擔保合約於發出擔保時確認為財務負債。該負債以公平值初步計量，後續按以下較高者計量：根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預計信貸虧損模型釐定的金額及初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」確認的累計收入之差額。

倘與本集團聯營公司及合營企業的貸款或其他應付款項有關的擔保是以免償方式提供，則公平值入賬為出資並確認為投資成本部分。

財務擔保的公平值乃根據債務工具要求的合約付款金額與無擔保所需支付的金額或為履行義務應付第三方的估計金額之間的現金流量差額的現值而釐定。

**2.30 政府補助金**

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與收入有關的政府補助金合計列示於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)淨額」。

## 綜合財務報表附註

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.31 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
- i. 對本集團有控制權或共同控制權；
  - ii. 對本集團有重大影響；或
  - iii. 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
- i. 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
  - ii. 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
  - iii. 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
  - iv. 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - v. 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
  - vi. 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
  - vii. 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
  - viii. 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 3.1 於二零二一年一月或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂準則及經修訂概念框架，其與本集團業務相關並就二零二一年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減
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)	利率基準的改革—第二階段

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

採納經修訂香港財務報告準則對於編製及呈列當前及過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

## 3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
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新冠肺炎疫情相關 之租金寬減	二零二一年四月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－達至擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履約成本	二零二二年一月一日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
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之 年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的 定期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
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資公司之間的資產出售 或注資	待釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。新訂及經修訂香港財務報告準則、解釋及會計指引預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項、租賃負債、衍生金融工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

#### 4.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。

本集團的管理層在董事監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事提供整體風險管理的指導。

#### 市場風險

##### 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟部分以其他貨幣計值的借款除外。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各自報告日期的賬面值如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>貨幣資產</b>		
美元	<b>4,039,953</b>	5,940,094
港元	<b>2,686,208</b>	2,789,028
歐元	<b>17,523</b>	172,018
	<b>6,743,684</b>	8,901,140
<b>貨幣負債</b>		
美元	<b>77,391,985</b>	70,954,775
港元	<b>995,631</b>	2,493,072
	<b>78,387,616</b>	73,447,847

## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 市場風險(續)

## 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／(貶值)5%，則對年度虧損(二零二零年：溢利)的(減少)／增加(二零二零年：增加／(減少))影響如下：

	二零二一年		二零二零年	
	損益及權益		損益及權益	
	敏感度比率	增加／(減少)	敏感度比率	增加／(減少)
	%	人民幣千元	%	人民幣千元
美元	5%	3,667,602	5%	3,424,034
港元	5%	(84,529)	5%	(93,237)
歐元	5%	(876)	5%	(780)

## 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制銀行結餘及現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、若干銀行及其他借款、優先票據及可換股債券。按浮動利率計息的受限制銀行結餘及現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘以及若干銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、若干銀行及其他借款、可換股債券及租賃負債則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升／下跌100(二零二零年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別減少／增加人民幣156,954,000元(二零二零年：本集團於年內之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣95,301,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

## 價格風險

本集團的股本證券及債務證券價格風險來自本集團所持有並於綜合財務狀況表分類為按公平值經損益入賬的投資。本集團定期監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 市場風險(續)

##### 價格風險(續)

下表概述本集團購買的股份及債務證券價格上升或下跌對本集團於二零二一年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨各項股份價格變動。

	二零二一年 本集團 年度虧損 減少／(增加) 人民幣千元	二零二零年 本集團 年度溢利 增加／(減少) 人民幣千元
各項股份價格－上升5%	<b>137,342</b>	112,600
各項股份價格－下跌5%	<b>(137,342)</b>	(112,600)
各項債務證券價格－上升5%	<b>4,600</b>	8,457
各項債務證券價格－下跌5%	<b>(4,600)</b>	(8,457)

##### 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的信貸風險主要由應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制銀行結餘、長期及短期銀行存款及現金及銀行結餘產生。就本集團的應收貿易賬款而言，本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，本集團定期審查每項個別的貿易應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團就其應收貿易賬款而言並無重大集中信貸風險。於二零二一年十二月三十一日，本集團經考慮中國新冠疫情及中國的物業開發商經營所在的經濟環境後認為應收貿易賬款的信貸風險增加。截至二零二一年十二月三十一日止年度確認預期信貸虧損約人民幣63,446,000元(二零二零年：人民幣18,227,000元)。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。



## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 信貸風險(續)

本集團亦就本集團的聯營公司及合營企業的若干借款提供擔保。該等擔保的最高風險為聯營公司及合營企業所借的本金額，其已於附註39披露。於二零二一年十二月三十一日，本集團就該等擔保確認金融負債人民幣458,192,000元(見附註32)。

由於交易對手為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行，故長期銀行存款、短期銀行存款、受限制銀行結餘及現金及銀行結餘之信貸風險有限。

就本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料，對該等應收款項的可收回程度作個別評估。由於中國新冠疫情及中國的物業開發商經營所在的經濟環境，截至二零二一年十二月三十一日止年度就金融資產確認預期信貸虧損約人民幣724,942,000元(二零二零年：人民幣858,226,000元)。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級(如有)
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

## 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收貿易賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。應收貿易賬款信貸虧損按個別及集體基準評估。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收貿易賬款(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的應收貿易賬款虧損撥備按下列方式釐定，下列預期信貸虧損撥備亦包括前瞻性資料。

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
<b>二零二一年</b>				
預期虧損比率	<b>0.2%-0.9%</b>	<b>3%-10%</b>	<b>25%-100%</b>	
賬面總值(附註25(a))(人民幣千元)	<b>1,721,686</b>	<b>347,204</b>	<b>279,908</b>	<b>2,348,798</b>
虧損撥備(附註25(a))(人民幣千元)	<b>16,080</b>	<b>33,823</b>	<b>71,543</b>	<b>121,446</b>

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
<b>二零二零年</b>				
預期虧損比率	0.1%-0.5%	1%-5%	10%-100%	
賬面總值(附註25(a))(人民幣千元)	1,620,525	241,848	315,438	2,177,811
虧損撥備(附註25(a))(人民幣千元)	4,554	4,781	48,665	58,000

## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料的考量，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)按個別及集體基準進行評估。

本集團就本集團按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)的預期虧損評估所採納的各個類別如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	應收賬款違約風險很低或信貸風險並無顯著增加	十二個月的預期虧損
關注	應收款項的信貸風險自初始確認起顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過180天，則假設信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	本金和／或利息還款逾期超過1年且合理預計不能收回	存續期預期虧損
撇銷	本金和／或利息還款逾期超過3年且合理預計不能收回	撇銷資產

本集團通過及時的提供預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信貸虧損時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提信貸虧損撥備如下：

#### 二零二一年

本集團內部信貸評估	預期信貸 虧損比率	確認預期 信貸虧損 撥備的基礎	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除預期 信貸虧損) 人民幣千元
正常	1%-11%	12個月 預期虧損	42,115,566	(605,609)	41,509,957
關注	11%-21%	存續期 預期虧損	2,530,022	(360,818)	2,169,204
不良	31%-51%	存續期 預期虧損	3,326,133	(1,686,435)	1,639,698
總計			47,971,721	(2,652,862)	45,318,859

#### 二零二零年

本公司內部信貸評估	預期信貸 虧損比率	確認預期 信貸虧損 撥備的基礎	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除預期 信貸虧損) 人民幣千元
正常	1-10%	12個月 預期虧損	40,751,249	(1,098,335)	39,652,914
關注	10%-20%	存續期 預期虧損	213,095	(42,619)	170,476
不良	30%-50%	存續期 預期虧損	1,083,123	(786,966)	296,157
總計			42,047,467	(1,927,920)	40,119,547

## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二一年十二月三十一日，就應收聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益款項確認的累計預期信貸虧損分別為人民幣107,180,000元、人民幣337,539,000元及人民幣1,396,250,000元(二零二零年：分別為人民幣46,822,000元、人民幣184,884,000元及人民幣45,969,000元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度就應收聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益款項確認的預期信貸虧損分別為人民幣60,358,000元、人民幣152,655,000元及人民幣1,350,281,000元(二零二零年：分別為人民幣6,391,000元、人民幣111,962,000元及人民幣7,918,000元)。

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日就按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)計提的虧損撥備率與年初虧損撥備率的對賬如下：

	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日的年初虧損撥備	799,919	—	269,775	1,069,694
轉撥	(58,722)	—	58,722	—
年內於損益確認的虧損撥備	357,138	42,619	458,469	858,226
於二零二零年十二月三十一日及 於二零二一年一月一日的 年末虧損撥備	<b>1,098,335</b>	<b>42,619</b>	<b>786,966</b>	<b>1,927,920</b>
轉撥	<b>(31,530)</b>	<b>4,361</b>	<b>27,169</b>	<b>—</b>
年內於損益(撥回)/確認的虧損撥備	<b>(461,196)</b>	<b>313,838</b>	<b>872,300</b>	<b>724,942</b>
於二零二一年十二月三十一日的 年末虧損撥備	<b>605,609</b>	<b>360,818</b>	<b>1,686,435</b>	<b>2,652,862</b>

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項,但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

預期信貸虧損撥備變動概述

	應收 貿易賬款 人民幣千元	按金及其他 應收款項 (不包括預付 款項及其他 預繳稅項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月三十一日的年末虧損撥備	72,472	1,069,694	1,142,166
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	18,227	858,226	876,453
撤銷	(32,699)	—	(32,699)
於二零二零年十二月三十一日及於二零二一年一月一日的年末虧損撥備	<b>58,000</b>	<b>1,927,920</b>	<b>1,985,920</b>
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	<b>63,446</b>	<b>724,942</b>	<b>788,388</b>
於二零二一年十二月三十一日的年末虧損撥備	<b>121,446</b>	<b>2,652,862</b>	<b>2,774,308</b>

##### 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括銷售物業所得款項、短期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。然而,誠如附註2.2所述,由於中國物業市場的不利市場情況,本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及其後並無於合約到期時償還若干負債,並已進行附註2.2所述的多項計劃及措施以緩和本集團的流動資金及財務狀況。



## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.1 財務風險因素(續)

## 流動資金風險(續)

下表分析按相關到期組別劃分的本集團金融負債，當中計及本集團金融負債的合約條款。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期。「按要求或一年內」類別包括本集團於二零二一年十二月三十一日已違約或交叉違約的負債。

	按要求或				總計
	一年內	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	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
於二零二一年十二月三十一日					
應計建築成本	18,597,466	—	—	—	18,597,466
借款	124,182,975	14,767,069	11,693,364	4,186,554	154,829,962
其他應付款項	19,750,707	19,350	—	—	19,770,057
租賃負債	170,537	88,002	264,007	249,161	771,707
	<b>162,701,685</b>	<b>14,874,421</b>	<b>11,957,371</b>	<b>4,435,715</b>	<b>193,969,192</b>

	按要求或				總計
	一年內	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	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
於二零二零年十二月三十一日					
應計建築成本	18,593,833	—	—	—	18,593,833
借款	31,374,990	76,214,984	33,450,950	1,697,535	142,738,459
其他應付款項	24,260,845	19,768	—	—	24,280,613
租賃負債	137,953	104,460	204,977	272,251	719,641
	74,367,621	76,339,212	33,655,927	1,969,786	186,332,546

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

管理層定期檢討本集團的資本結構。

與業內於中國有重要業務的其他物業發展商相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制銀行結餘及現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款總額(附註31)	<b>131,706,494</b>	121,470,959
減：銀行結餘及現金(附註28)	<b>(16,370,494)</b>	(47,113,220)
債務淨額	<b>115,336,000</b>	74,357,739
權益總值	<b>59,082,016</b>	78,719,374
資產負債比率	<b>195.21%</b>	94.46%

二零二一年的資產負債比率高於二零二零年，乃由於(i)銀行結餘及現金減少；及(ii)本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度，錄得虧損約人民幣13,258,403,000元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約人民幣5,278,381,000元。

## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出以及不使用重大不可觀察輸入數據)觀察的資產或負債輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第三層)。

下表呈列本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>2,838,838</b>	<b>2,944,787</b>	<b>5,256,659</b>	<b>11,040,284</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	-	-	-
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬的金融資產	2,421,118	2,692,525	5,593,857	10,707,500
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	-	27,450	27,450

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出自第三層。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.3 公平值估計(續)

##### (i) 第一層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第一層。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣963,377,000元(二零二零年：收益人民幣98,616,000元)計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益。

##### (ii) 第二層金融工具

於二零二一年十二月三十一日，第二層金融工具的公平值包括非上市債務證券及非上市管理基金，乃根據報價市場莊家提供的資訊及相關金融機構提供的相關基金的資產淨值確定，反映其公平值基礎投資。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣36,869,000元(二零二零年：收益人民幣326,136,000元)計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益。

##### (iii) 第三層金融工具

有關第三層金融衍生工具公平值計量的資料

第三層金融資產

下表呈列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度第三層金融資產的變動：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	5,593,857	6,382,938
添置	991,253	43,113
終止確認	(281,681)	(97,713)
於損益確認的公平值虧損淨額	(1,046,043)	(731,934)
匯兌調整	(727)	(2,547)
於十二月三十一日	5,256,659	5,593,857

截至二零二一年十二月三十一日止年度，金融資產的增加及終止確認主要為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。

對於本集團按公平值經損益入賬的第三層金融資產而言，截至二零二一年十二月三十一日止年度按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額約為人民幣1,046,043,000元(二零二零年：人民幣731,934,000元)，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益確認。

## 綜合財務報表附註

## 4. 財務風險管理(續)

## 4.3 公平值估計(續)

## (iii) 第三層金融工具(續)

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團的主要非上市股本證券投資的公平值乃使用市場法模式釐定，並經獨立估值專家重估。於二零二零年十二月三十一日，本集團衍生金融工具的公平值乃根據二項式期權定價模型釐定，並經獨立估值專家重估。於二零二零年十二月三十一日，本集團的債務證券投資的公平值乃根據折現現金流量模型及二項式期權定價模型釐定，並經獨立估值專家重估。於二零二一年十二月三十一日，附註21中其他金融資產的公平值乃採用收入法模型釐定，並經獨立估值專家重估。按公平值經損益入賬的金融資產及金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值的 敏感度關係
非上市股本證券	市場法	市賬率	0.4至3.3 (二零二零年： 0.5至4.1)	市賬率上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
		基於缺乏市銷性的 折讓	20% (二零二零年： 20%)	折讓率上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升
非上市債務證券	折現現金流量模型及 二項式期權定價模型	預期波幅	不適用 (二零二零年： 70.9%)	預期波幅上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
		折讓率	不適用 (二零二零年： 10.5%)	折讓率上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升
其他金融資產	收入法	預期增長率	3%至5% (二零二零年： 不適用)	預期增長率上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
		折讓率	10.5 (二零二零年： 不適用)	折讓率上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升
金融衍生工具	二項式期權定價模型	預期波幅	不適用 (二零二零年： 43.85%至45.90%)	預期波幅上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

## 綜合財務報表附註

### 4. 財務風險管理(續)

#### 4.3 公平值估計(續)

##### (iii) 第三層金融工具(續)

##### 其他公平值披露

本集團金融工具的賬面值按攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零二一年及二零二零年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零二一年		二零二零年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註31(a))	<b>74,883,812</b>	<b>19,348,190</b>	68,324,036	73,377,953

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

### 5. 不確定性的主要估計

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

#### (i) 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。本集團至少每年向獨立估值師取得估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及資本化比率所作出的輸入數據及假設。主觀輸入數據及假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於綜合財務報表附註17載列。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值總值人民幣20,262,500,000元(二零二零年：人民幣34,524,400,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

#### (ii) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之減值虧損

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現淨值釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。減值虧損乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時確認。評估需要運用判斷及估計。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，減值虧損人民幣6,281,357,000元(二零二零年：人民幣2,578,917,000元)已於損益確認(見附註8)。



## 綜合財務報表附註

## 5. 不確定性的主要估計(續)

## (iii) 擬發展項目預付款項及收購土地按金減值虧損

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回金額評估其賬面值，而可收回金額乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零二一年十二月三十一日，擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值分別為人民幣37,482,981,000元(二零二零年：人民幣25,004,121,000元)及人民幣19,391,786,000元(二零二零年：人民幣18,204,746,000元)。基於管理層的最佳估計，概無就本集團的擬發展項目預付款項及收購土地按金確認減值虧損(二零二零年：分別為零及零)。

## (iv) 非金融資產(商譽、於聯營公司及合營企業之投資除外)減值

於報告期末，本集團評估所有非金融資產(商譽、於聯營公司及合營企業之投資以外)是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。

倘採用使用價值計算法，管理層對資產或現金產生單位之預期未來現金流量進行估計，並選擇適當之貼現率用以計算該等現金流量之現有價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，本集團已就無形資產(商譽除外)確認減值虧損人民幣286,140,000元(二零二零年：零)(見附註8)。

## (v) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

## 綜合財務報表附註

### 5. 不確定性的主要估計(續)

#### (vi) 無形資產—與多名運動員之合約

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併過程中收購之無形資產的成本為於收購當日的公平值。

根據各有關運動員之合約，無形資產之經濟年期介乎一至五年。此等資料乃按個別運動員基準每年檢討，以釐定是否有減值跡象。於報告日期釐定無形資產應否減值時，將考慮運動員會否為球隊之活躍隊員等因素，以及球會將參與之聯賽評估而定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等無形資產已全額確認減值虧損，金額為人民幣286,140,000元(二零二零年：零)。董事認為，鑑於中國的新冠肺炎疫情控制措施，無形資產預期不再為本集團帶來重大的未來經濟利益。

#### (vii) 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

根據香港財務報告準則第9號，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。於二零二一年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值分別為人民幣47,546,211,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣2,774,308,000元)(二零二零年：人民幣42,239,358,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣1,985,920,000元))。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範疇內之貿易應收賬款及其他項目的賬面值及估計發生變動期間之信貸虧損。

#### (viii) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用判斷及假設。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，本集團已於損益中確認減值虧損人民幣118,051,000元(二零二零年：零)。減值評估及主要假設的詳情於附註22(b)披露。

#### (ix) 金融工具公平值計量

於二零二一年十二月三十一日，本集團於第三層公平值層級下按公平值經損益入賬計量的金融資產為人民幣5,256,659,000元(二零二零年：人民幣5,593,857,000元)。在釐定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷和估計。與該等因素有關的假設變動可能會影響該等工具的呈報公平值。有關金融資產公平值計量進一步披露，請參見附註4.3。

## 綜合財務報表附註

## 5. 不確定性的主要估計(續)

**(x) 於聯營公司及合營企業之投資的減值評估**

於二零二一年十二月三十一日，本集團於聯營公司及合營企業之投資的賬面值(扣除減值虧損)分別為人民幣7,098,501,000元及人民幣13,026,297,000元(二零二零年：分別為人民幣13,817,340,000元及人民幣18,386,366,000元)。當有事件發生或情況顯示有關投資的賬面值不可收回時檢討是否減值。釐定應否確認／撥回減值虧損，需要對相關聯營公司／合營企業可收回金額作出估計，該估計為使用價值與公平值減出售成本之較高者。各項投資的可收回金額經考慮本集團聯營公司或合營企業各自的財務狀況、管理層以重大判斷預期的歷史及預期未來表現。

基於管理層的最佳估計，概無就本集團於聯營公司及合營企業之投資確認減值虧損(二零二零年：分別為零及零)。

**(xi) 本集團部分按公平值經損益入賬的金融資產的分類**

誠如附註21所述，儘管本集團於該被投資方擁有20%以上的股權，於非上市實體的投資被列為按公平值經損益入賬的金融資產。於判斷本集團投資應如何分類時，董事經計及：(a)被投資方的多數擁有權集中於擁有被投資方50%以上股權的主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下指揮被投資方的相關活動；及(b)本集團有權委任被投資方七名董事中的一名。因此，董事得出結論認為，本集團對該被投資方的經營及融資活動並無足夠的重大影響，因此將有關投資分類為按公平值經損益入賬的金融資產。於二零二一年十二月三十一日，有關投資的賬面值為人民幣4,134,995,000元(二零二零年：人民幣5,039,794,000元)。

**(xii) 對佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)的控制權**

本集團於二零一七年十一月取得佳兆業健康集團(於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市)的實際控制權。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有42.99%的權益(二零二零年：42.99%)，入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：(a)自二零一七年十一月起，本集團為佳兆業健康集團第一大股東，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；(b)其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及(c)本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

**(xiii) 對佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本集團」)(前稱「鵬程亞洲有限公司」)的控制權**

本集團自二零二一年四月二十九日收購佳兆業資本集團(於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市)30.6%權益起取得佳兆業資本集團的實際控制權。本集團自收購起視佳兆業資本集團為附屬公司，並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業資本集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業資本集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業資本集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：(a)根據日期為二零二一年四月二十八日的一致行動承諾的條款(詳情披露於本公司日期為二零二一年四月二十八日的公告)，Excel Range Investments Limited(「Excel Range」)(為收購時持有佳兆業資本集團26%權益的主要股東)已不可撤銷及無條件向本集團承諾，其將就佳兆業資本集團與本集團一致行動，Excel Range將在佳兆業資本集團的股東大會上與本集團以同一方式投票，並讓本集團主導佳兆業資本集團的控制權；(b)自二零二一年七月十六日起，本公司董事長郭英成先生獲委任為佳兆業資本集團主席。

## 綜合財務報表附註

### 5. 不確定性的主要估計(續)

#### (xiv) 持續經營假設

誠如附註2.2所述，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乃按持續經營基準編製。評估持續經營假設時，董事及管理層需就不確定之事件或情況的未來結果作出重大判斷。董事及管理層一直在制定減輕本集團流動資金壓力的計劃及措施，並認為以持續經營為基礎編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表實屬適當。

### 6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值收益、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、購回優先票據(收益)/虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	<b>30,565,700</b>	51,194,413
租金收入	<b>477,254</b>	543,704
物業管理服務	<b>2,136,147</b>	1,349,154
酒店及餐飲業務	<b>343,834</b>	263,415
戲院、百貨店及文化中心業務	<b>297,332</b>	158,185
水路客貨運業務	<b>591,662</b>	424,371
健康業務	<b>530,661</b>	490,999
其他	<b>602,094</b>	1,345,940
	<b>35,544,684</b>	55,770,181









## 綜合財務報表附註

## 6. 分部資料(續)

	戲院、									
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	百貨店及 文化中心業務	水路 客貨運業務	健康業務	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他資料</b>										
<b>折舊</b>										
—物業、廠房及設備 (附註7及15)	66,298	7,248	3,791	24,029	10,239	62,638	8,317	5,809	7,718	196,087
—使用權資產(附註7及16)	61,846	9,610	2,089	8,729	6,060	5,263	1,838	44,425	(7,983)	131,877
無形資產攤銷(附註7及22)	—	—	2,507	—	268,126	—	44,793	3,729	—	319,155
土地使用權折舊(附註7及18)	8,515	—	—	9,891	1,224	—	737	—	—	20,367
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註8)	2,578,917	—	—	—	—	—	—	—	—	2,578,917
預期信貸虧損撥備/撇減應收 賬款及其他應收款項	1,183,586	8,469	7,722	1,883	8,797	22,169	4,491	115,846	—	1,352,963
<b>分部資產</b>										
未分配	862,743,144	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,103,753	9,703,569	161,868,564	(832,182,754)	298,206,198
<b>資產總值</b>										309,898,559
<b>分部負債</b>										
未分配	644,520,805	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,347,955	22,619,296	5,683,350	136,677,415	(755,128,110)	78,804,991
<b>負債總值</b>										152,374,194
<b>其他資料：</b>										
資本開支(附註15、16、17、18及22)	153,652	1,329,052	5,897	332,053	320,667	269,568	206,408	400,843	—	3,018,140
於聯營公司之投資淨額	2,738,493	—	14,700	—	—	—	—	235,406	—	2,988,599
於合營企業之投資淨額	2,701,195	—	—	—	—	—	—	50,000	—	2,751,195

## 綜合財務報表附註

**6. 分部資料**(續)

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、銀行結餘及現金組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

於二零二一年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理、戲院、百貨店及文化中心業務、健康業務及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣5,245,875,000元、人民幣13,060,000元、零、人民幣11,283,000元及人民幣1,817,896,000元(二零二零年：人民幣8,226,990,000元、人民幣14,726,000元、人民幣1,000元、人民幣2,159,492,000元及人民幣3,416,131,000元)。另外，物業發展分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣11,449,275,000元、零及人民幣1,548,706,000元(二零二零年：人民幣18,159,688,000元、人民幣102,805,000元、人民幣123,873,000元)。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅、公司借款及金融衍生工具。

## 綜合財務報表附註

### 7. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,500	8,000
— 非審計服務	—	3,200
前任核數師酬金		
— 審計服務	4,980	—
— 非審計服務	5,000	—
廣告及其他宣傳成本	414,813	773,812
代理費	620,329	763,228
土地使用權攤銷(附註18)	19,876	20,367
無形資產攤銷(附註22)	256,270	319,155
已售物業成本	26,584,407	35,874,625
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註15)	298,996	196,087
— 使用權資產(附註16)	97,028	131,877
以下項目的直接經營開支		
— 物業投資	252,382	217,334
— 物業管理服務	1,897,634	1,207,427
— 酒店及餐飲業務	243,423	101,817
— 戲院、百貨店及文化中心業務	725,540	948,705
— 水路客貨運業務	483,292	413,091
— 健康業務	235,825	239,498
捐款	46,900	248,112
法律及專業費用	490,593	605,926
經營租賃之最低租金(附註)	36,246	23,097
其他稅項	183,741	473,108
員工成本—包括董事酬金(附註14)	2,412,499	2,316,105

附註：根據香港財務報告準則第16號「租賃」，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃乃租期少於12個月的租賃。

## 綜合財務報表附註

## 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
其他收益及(虧損)主要包括下列項目：		
來自下列項目的股息收入		
— 按公平值經損益入賬的上市金融資產	22,974	300
— 按公平值經損益入賬的非上市金融資產	18,425	16,297
沒收客戶按金	3,943	4,887
政府補貼收入(附註)	165,628	153,740
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)(附註38(a))	25,742	(6,768)
匯兌收益淨額	1,617,758	4,670,815
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(2,046,289)	(307,182)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	(37,937)	—
商譽及無形資產減值虧損(附註22)	(404,191)	—
撇減發展中物業(附註23)	(6,259,505)	(1,939,983)
撇減持作銷售的已落成物業(附註24)	(21,852)	(638,934)
購回優先票據收益/(虧損)淨額(附註31(a))	2,198	(5,403)
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損(附註41(c))	—	(192,272)
已付補償	—	(145,033)
計提預期信貸虧損撥備/撤銷包括：		
— 有關金融資產及合同資產	(2,532,021)	(1,352,963)
— 有關財務擔保(附註39)	(343,743)	—
	<b>(2,875,764)</b>	<b>(1,352,963)</b>

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

## 綜合財務報表附註

## 9. 融資成本淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	<b>683,968</b>	377,139
來自聯營公司利息收入	—	1,848
來自給予第三方貸款利息收入	<b>5,925</b>	87,559
	<b>689,893</b>	466,546
<b>融資成本</b>		
利息開支		
— 銀行借款	<b>2,615,007</b>	3,063,597
— 優先票據(附註31(a))	<b>7,465,054</b>	6,966,334
— 可換股債券(附註31(b))	<b>47,781</b>	91,476
— 其他借款	<b>1,746,347</b>	1,362,675
— 租賃負債	<b>18,767</b>	41,533
總利息開支	<b>11,892,956</b>	11,525,615
減：資本化利息(附註)	<b>(10,182,796)</b>	(9,241,054)
	<b>1,710,160</b>	2,284,561
<b>融資成本淨額</b>	<b>(1,020,267)</b>	(1,818,015)

附註：年內借款資本化率為9.34%(二零二零年：8.06%)。



## 綜合財務報表附註

## 10. 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
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	803,545	3,162,104
— 中國土地增值稅	1,206,077	2,222,657
遞延所得稅	(2,324,672)	(160,786)
	<b>(315,050)</b>	5,223,975

本集團除稅前(虧損)/溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(13,573,453)</b>	10,502,356
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	440,026	7,161
	<b>(13,133,427)</b>	10,509,517
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二零年：25%)	<b>(3,283,356)</b>	2,627,379
附屬公司不同所得稅稅率之影響	471,602	(723,109)
毋須課稅收入	(179,917)	(52,906)
不可扣稅開支	82,328	88,087
稅項虧損影響/未確認可扣減暫時差額	1,388,216	1,061,867
中國企業所得稅	<b>(1,521,127)</b>	3,001,318
中國土地增值稅	1,206,077	2,222,657
所得稅(抵免)/開支	<b>(315,050)</b>	5,223,975

## 海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 香港利得稅

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

## 綜合財務報表附註

### 10. 所得稅(抵免)／開支(續)

#### 中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

#### 中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零二零年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

#### 中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

### 11. 股息

#### (a) 年內應佔股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二一年宣派股息每股零(二零二零年：3.0港仙)	—	167,498
建議二零二一年末期股息每股零(二零二零年：12.0港仙)	—	619,382
永續資本證券之分派 截至二零二一年十二月三十一日止年度內向證券持有人 分派永續資本證券(二零二零年：零)	<b>141,212</b>	—

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司宣派中期股息4.0港仙(相當於約人民幣3.3分)(二零二零年：3.0港仙(相當於約人民幣2.65分))，從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額為280,619,000港元(相當於約人民幣233,026,000元)(二零二零年：183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000元))。於檢討本公司的財務狀況後，本公司董事會已決議不會派付中期股息。

本公司已決議不會就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

## 綜合財務報表附註

## 11. 股息(續)

## (b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股12.0港仙(二零二零年：10.0港仙)	<b>700,509</b>	552,089

二零二一年六月十五日股東週年大會批准截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(相當於約人民幣10.00分)(二零二零年：截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分))。從本公司股份溢價宣派的末期股息總額約為841,856,000港元(相當於約人民幣700,509,000元)(二零二零年：608,687,000港元(相當於約人民幣552,089,000元))。

## 12. 每股(虧損)/盈利

## (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(12,726,728)</b>	5,447,125
已付永續資本證券之分派(人民幣千元)	<b>(141,212)</b>	—
已發行普通股的加權平均數	<b>(12,867,940)</b>	5,447,125
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<b>6,780,371,974</b>	6,310,942,116
	<b>(1.898)</b>	0.863

每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團(虧損)/溢利人民幣12,867,940,000元(二零二零年：溢利人民幣5,447,125,000元)及加權平均數6,780,371,974股(二零二零年：6,310,942,116股(經重列))普通股計算(經就截至二零二一年十二月三十一日止年度行使購股權及供股時發行股份作出調整)。

於二零二一年四月十五日，本公司按本公司股東每持有一股現有股份獲發七股供股股份的基準，透過供股以每股股份2.95港元的認購價發行876,555,528股普通股。普通股的加權平均數已就截至二零二零年十二月三十一日止年度的供股影響進行調整。

## 綜合財務報表附註

## 12. 每股(虧損)/盈利(續)

## (b) 攤薄

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(12,867,940)</b>	5,447,125
年內已發行普通股的加權平均數 根據下列情況發行股份的影響：	<b>6,780,371,974</b>	6,310,942,116
— 就購股權計劃作出調整	—	22,641,813
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<b>6,780,371,974</b>	6,333,583,929
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	<b>(1.898)</b>	0.860

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄(虧損)/盈利乃基於假設所有具攤薄潛力普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。

計算截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

## 綜合財務報表附註

## 13. 員工成本—包括董事酬金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資及薪金	<b>1,900,754</b>	1,959,488
退休金計劃供款	<b>102,031</b>	10,074
醫療福利	<b>47,678</b>	30,099
以股份為基礎的付款(附註43(a))	<b>52,958</b>	112,995
其他津貼及福利	<b>309,078</b>	203,449
	<b>2,412,499</b>	2,316,105

## 退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算，每月供款上限為1,500港元。

## 綜合財務報表附註

### 14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

董事姓名	截至二零二一年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	其他福利	酌情表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款	以股份為 基礎的付款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>主席</b>							
郭英成先生	-	3,526	-	-	-	-	3,526
<b>副主席</b>							
孫越南先生	-	14,241	88	198	35	2,508	17,070
<b>執行董事</b>							
麥帆先生*	-	10,725	73	186	35	836	11,855
李海鳴先生(附註ii)	-	6,495	73	198	35	585	7,386
郭曉群先生(附註ii)	-	1,960	50	114	54	-	2,178
<b>非執行董事</b>							
陳少環女士	-	252	-	-	-	-	252
<b>獨立非執行董事</b>							
饒永先生	252	-	-	-	-	-	252
張儀昭先生	252	-	-	-	-	-	252
劉雪生先生	252	-	-	-	-	-	252
<b>總計</b>	<b>756</b>	<b>37,199</b>	<b>284</b>	<b>696</b>	<b>159</b>	<b>3,929</b>	<b>43,023</b>



## 綜合財務報表附註

## 14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

## (a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	截至二零二零年十二月三十一日止年度							總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情表現 掛鈎花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元		
<b>主席</b>								
郭英成先生	-	3,732	-	-	16	-	3,748	
<b>副主席</b>								
孫越南先生	-	12,264	72	-	19	6,674	19,029	
<b>執行董事</b>								
鄭毅先生(附註i)	-	1,053	14	-	3	-	1,070	
麥帆先生*	-	7,741	56	-	19	2,225	10,041	
翁昊先生(附註i)	-	1,209	15	-	4	-	1,228	
李海鳴先生(附註ii)	-	5,349	56	-	3	1,557	6,965	
郭曉群先生(附註ii)	-	1,383	410	-	4	-	1,797	
<b>非執行董事</b>								
陳少環女士	-	256	-	-	-	-	256	
<b>獨立非執行董事</b>								
饒永先生	267	-	-	-	-	311	578	
張儀昭先生	267	-	-	-	-	311	578	
劉雪生先生	267	-	-	-	-	267	534	
<b>總計</b>	<b>801</b>	<b>32,987</b>	<b>623</b>	<b>-</b>	<b>68</b>	<b>11,345</b>	<b>45,824</b>	

\* 本公司之行政總裁

附註：

- (i) 於二零二零年四月六日辭任本公司執行董事。
- (ii) 於二零二零年四月六日獲委任本公司執行董事。
- (iii) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (iv) 向董事支付的薪金一般為就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而已付或應付的酬金。

## 綜合財務報表附註

### 14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

#### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦概無任何安排可使董事放棄或同意放棄任何酬金。

#### (b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括三名(二零二零年：三名)董事，其酬金反映在上文附註(a)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零二零年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪酬及其他福利	<b>11,894</b>	11,660
退休金計劃供款	<b>34</b>	5
酌情性花紅	<b>111</b>	—
以股份為基礎的付款	<b>5,452</b>	3,842
	<b>17,491</b>	15,507

於截至二零二一年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零二零年：兩名)人士的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零二一年	人數 二零二零年
0港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至7,500,000港元	—	1
7,500,001港元至10,500,000港元	<b>1</b>	1
10,500,001港元至11,000,000港元	<b>1</b>	—
	<b>2</b>	2

## 綜合財務報表附註

## 15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣千元	飛機 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二零年一月一日</b>									
成本	2,029,414	1,779,576	97,567	90,318	1,218,033	-	620,693	108,101	5,943,702
累計折舊及減值	(205,484)	(252,428)	(59,321)	(50,654)	(435,467)	-	(120,842)	-	(1,124,196)
賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	-	499,851	108,101	4,819,506
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>									
年初賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	-	499,851	108,101	4,819,506
添置	317,959	13,933	28,990	14,158	89,926	324,949	207,908	207,516	1,205,339
收購附屬公司(附註41)	-	4,114	-	-	1,617	-	-	-	5,731
出售	-	-	(4,783)	(1,479)	(7,740)	-	-	(15,252)	(29,254)
出售附屬公司(附註42(a))	(432,554)	-	-	(16)	(46,728)	-	-	-	(479,298)
視作出售附屬公司(附註42(b))	-	-	-	(730)	(18,890)	-	-	-	(19,620)
折舊(附註6及7)	(59,404)	(31,952)	(8,317)	(6,483)	(20,480)	(7,718)	(61,733)	-	(196,087)
匯兌調整	-	-	5,675	(223)	147	-	-	-	5,599
年末賬面淨值	1,649,931	1,513,243	59,811	44,891	780,418	317,231	646,026	300,365	5,311,916
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>									
成本	1,857,970	1,823,387	127,449	51,374	800,864	324,949	828,602	300,365	6,114,960
累計折舊及減值	(208,039)	(310,144)	(67,638)	(6,483)	(20,446)	(7,718)	(182,576)	-	(803,044)
賬面淨值	1,649,931	1,513,243	59,811	44,891	780,418	317,231	646,026	300,365	5,311,916
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>									
年初賬面淨值	1,649,931	1,513,243	59,811	44,891	780,418	317,231	646,026	300,365	5,311,916
添置	52,259	15,391	53,958	5,874	368,000	-	44,224	93,154	632,860
收購附屬公司(附註41)	-	35,463	101,296	5,109	10,343	-	-	-	152,211
出售	-	(2,486)	(13,313)	(452)	(23,375)	-	(41,728)	-	(81,354)
出售附屬公司(附註42(a))	-	-	-	-	(980)	-	-	(187,043)	(188,023)
折舊(附註6及7)	(62,525)	(42,826)	(10,771)	(10,588)	(54,609)	(30,871)	(86,806)	-	(298,996)
轉撥至按公平值經損益入賬(附註21)	-	(284,884)	-	-	(3,687)	-	-	-	(288,571)
匯兌調整	-	(486)	6,638	(646)	(1,157)	-	-	693	5,042
年末賬面淨值	1,639,665	1,233,415	197,619	44,188	1,074,953	286,360	561,716	207,169	5,245,085
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>									
成本	1,910,229	1,586,384	276,028	50,673	1,150,010	324,949	831,097	207,169	6,336,539
累計折舊及減值	(270,564)	(352,969)	(78,409)	(6,485)	(75,057)	(38,589)	(269,381)	-	(1,091,454)
賬面淨值	1,639,665	1,233,415	197,619	44,188	1,074,953	286,360	561,716	207,169	5,245,085

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣2,369,545,000元(二零二零年：人民幣1,323,368,000元)的酒店物業、土地及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

## 綜合財務報表附註

### 15. 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣889,673,000元(二零二零年：人民幣1,174,239,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期(10至50年)租賃，而酒店物業及土地及樓宇餘額中約人民幣1,983,407,000元(二零二零年：人民幣1,988,935,000元)乃位於中國及根據中期及長期(超過50年)租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售成本	<b>182,917</b>	129,454
行政開支	<b>116,079</b>	66,633
	<b>298,996</b>	196,087

本集團管理層認為本集團若干土地及樓宇存有減值跡象。該等土地及樓宇的可收回金額按其公平值減去出售成本釐定。公平值計量分類為公平值等級下的第三層。

### 16. 使用權資產

有關租賃的金額如下：

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	993	586	1,356,937	—	1,358,516
添置	818	74	130,545	—	131,437
轉撥	—	—	(682,986)	—	(682,986)
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	(48,981)	—	(48,981)
出售附屬公司(附註42(a))	—	—	(89,116)	—	(89,116)
折舊	(1,111)	(227)	(130,539)	—	(131,877)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>700</b>	<b>433</b>	<b>535,860</b>	<b>—</b>	<b>536,993</b>
添置	<b>349</b>	<b>139</b>	<b>86,744</b>	<b>4,400</b>	<b>91,632</b>
收購附屬公司(附註41)	<b>183</b>	<b>—</b>	<b>16,050</b>	<b>78,641</b>	<b>94,874</b>
折舊	<b>(650)</b>	<b>(19)</b>	<b>(88,295)</b>	<b>(8,064)</b>	<b>(97,028)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>582</b>	<b>553</b>	<b>550,359</b>	<b>74,977</b>	<b>626,471</b>

使用權資產指位於香港及中國的汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)及機器的租約。租賃期通常為1至19年(二零二零年：1至20年)。

## 綜合財務報表附註

## 17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	20,511,000	14,798,000	35,309,000
添置	1,328,967	–	1,328,967
出售	–	(160,000)	(160,000)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	(2,143,000)	(2,143,000)
公平值增加/(減少)	319,033	(129,600)	189,433
完成時轉撥	(2,275,000)	2,275,000	–
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>19,884,000</b>	<b>14,640,400</b>	<b>34,524,400</b>
添置	<b>401,394</b>	–	<b>401,394</b>
出售附屬公司(附註42(b))	–	<b>(3,692,000)</b>	<b>(3,692,000)</b>
公平值減少	<b>(316,394)</b>	<b>(1,506,257)</b>	<b>(1,822,651)</b>
轉撥至發展中物業	<b>(8,167,000)</b>	<b>(981,643)</b>	<b>(9,148,643)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>11,802,000</b>	<b>8,460,500</b>	<b>20,262,500</b>

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租金收入(附註6)	<b>477,254</b>	543,704
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	<b>299,389</b>	217,334

## 綜合財務報表附註

### 17. 投資物業(續)

#### 本集團的估值程序

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

報告期末，管理層、審核委員會及估值師就估值過程及結果進行討論，包括但不限於以下範疇：

- 討論及評估獨立估值報告所採用的方法、主要假設及輸入數據的合理性；
- 評估物業估值變動並與往年估值報告進行比較；及
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

##### 採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

	二零二一年		二零二零年	
	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元
資本化率	<b>2.5%-6.5%</b>	<b>6.5%</b>	3.0%-6.5%	6.5%
預期空置率	<b>0%-6%</b>	不適用	0%-5%	不適用
每月租金	每平方米 人民幣 <b>72-775</b> 元	每單位 人民幣 <b>2,330</b> 元	每平方米 人民幣113-621元	每單位 人民幣2,330元

資本化率及預期空置率乃獨立估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的土地可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收益資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。



## 綜合財務報表附註

## 17. 投資物業(續)

## 估值技術(續)

採用重大不可觀察數據計量公平值(續)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
定期收益及復歸收益	<b>3.00% – 4.75%</b>	4.35% – 4.75%
預算產生的建築成本(每平方米人民幣)	<b>1,200–6,000</b>	242–5,124
預計發展商利潤率	<b>5% – 12%</b>	10% – 20%

定期收益及復歸收益愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃獨立估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。預期產生的成本愈高，公平值愈低。預計發展商利潤率越高，公平值越高。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無轉入第三層或自第三層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
介乎10至50年的租賃	<b>20,262,500</b>	32,249,400
超過50年的租賃	—	2,275,000
	<b>20,262,500</b>	34,524,400

於二零二一年十二月三十一日，累計總額人民幣20,262,500,000元(二零二零年：人民幣13,665,400,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

## 綜合財務報表附註

## 18. 土地使用權

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	<b>720,913</b>	753,493
添置	<b>5,925</b>	38,355
出售附屬公司(附註42(a))	–	(52,236)
轉撥至發展中物業(附註23)	<b>(34,183)</b>	–
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	<b>(19,876)</b>	(20,367)
匯兌調整	<b>(691)</b>	1,668
於十二月三十一日	<b>672,088</b>	720,913
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	<b>20,822</b>	60,603
介乎10至50年的租賃	<b>651,266</b>	660,310
於十二月三十一日	<b>672,088</b>	720,913

土地使用權包括獲取在固定期內用於酒店物業、自用建築物和自營物業且主要位於中國的若干土地使用權的成本。根據香港財務報告準則第16號，土地使用權的預付租金符合土地使用權的定義。

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣286,003,000元(二零二零年：人民幣495,989,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

## 綜合財務報表附註

## 19. 於聯營公司之投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	<b>1,100,551</b>	4,204,258
— 非上市	<b>6,248,030</b>	9,770,984
應佔收購後(虧損)/溢利及其他全面(虧損)/溢利，扣除已收股息	<b>(260,467)</b>	(157,902)
	<b>7,088,114</b>	13,817,340
上市投資公平值	<b>658,550</b>	4,490,625

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團投資於Nam Tai Property Limited(「Nam Tai」)，該公司於英屬處女群島註冊成立，其股份於紐約證券交易所(「紐交所」)上市。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有9,191,050股Nam Tai普通股(「Nam Tai股份」)。Nam Tai股份由本公司一間附屬公司持有，其股份已就一間金融機構授予本集團的貸款抵押為抵押品。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團對Nam Tai的經營及融資活動失去重大影響，本集團於Nam Tai的投資自於聯營公司之投資重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產，於本集團失去對Nam Tai的重大影響時將Nam Tai股份重新計量為公平值而產生的虧損人民幣342,596,000元於截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中確認。

於報告期結束後，金融機構出售所有Nam Tai股份，所得款項淨額為人民幣350,411,000元(相當於54,960,000美元)，此乃由於在報告期結束後Nam Tai股份的市價進一步下跌。出售Nam Tai股份所得款項已直接用於償還該金融機構的部分貸款。

- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已失去對派斯雙林生物製藥股份有限公司(前稱南方雙林生物製藥股份有限公司，其股份於深圳證券交易所(「深交所」)上市)(「雙林生物製藥」)的經營及融資活動的重大影響，此乃由於本集團出售若干雙林生物製藥股份以及雙林生物製藥其他股東的注資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於雙林生物製藥的權益已自18.57%減少至6.99%。因此，於二零二一年十二月三十一日，本集團已將其於雙林生物製藥的6.99%股權自於聯營公司之投資重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產，於本集團失去對雙林生物製藥的重大影響時，將雙林生物製藥重新計量為公平值而產生的虧損為人民幣28,526,000元，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中確認。

## 綜合財務報表附註

### 19. 於聯營公司之投資(續)

(iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議以成立南京正業置業發展有限公司(「南京正業」)以取得發展項目作更新項目。本集團向南京正業注資人民幣806,105,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有南京正業49%的權益。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進一步向南京正業注資人民幣385,324,000元。

(iv) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，管理層經考慮聯營公司的財務表現及財務狀況以及聯營公司不利的業務前景後，審閱本集團於聯營公司權益的可收回金額。於二零二一年十二月三十一日，概無就本集團於聯營公司之投資確認減值虧損(二零二零年：零)。

(v) 於二零二一年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已確認累計減值虧損總額人民幣658,685,000元(二零二零年：人民幣658,685,000元)。

(vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過出售附屬公司權益以出售一間聯營公司予一名獨立第三方，代價為人民幣1元。於出售事項完成後，本集團確認出售收益約人民幣9,535,000元。

(vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自其他獨立股東或透過注資合共人民幣265,754,000元收購若干聯營公司的額外權益。於收購事項完成後，該等聯營公司成為本集團的附屬公司，連同於聯營公司投資的重新計量虧損人民幣40,718,000元，轉移至附屬公司，金額為人民幣233,728,000元(附註40)。

(viii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團於一家聯營公司(即於深交所上市的廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(「佳雲科技」))的權益的公平值為人民幣658,550,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有的雙林生物製藥、佳雲科技及Nam Tai權益的公平值分別為人民幣3,475,814,000元、人民幣657,198,000元及人民幣357,613,000元。上述公平值乃根據各證券交易所的市價釐定，為香港財務報告準則第13號公平值計量的第一層輸入數據。

(ix) 於二零二一年十二月三十一日，101,419,425股佳雲科技股份已質押作為本集團借款的抵押品。於二零二零年十二月三十一日，Nam Tai、佳雲科技及雙林生物製藥的9,191,050股、101,419,425股及53,552,975股股份已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

## 綜合財務報表附註

## 19. 於聯營公司之投資(續)

下列為董事認為於二零二一年及二零二零年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已發行及已繳足 資本詳情	本集團持有的 已發行股本／ 權益佔比	主營業務
福州金鵬盛天房地產開發有限公司 (「福州金鵬」)	中國	人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣50,000,000元)	49% (二零二零年： 49%)	物業開發
佳雲科技	中國	人民幣634,555,224元 (二零二零年： 人民幣634,555,224元)	21.31% (二零二零年： 21.31%)	互聯網營銷
福州鑫地源房地產開發有限公司 (「鑫地源」)	中國	人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣50,000,000元)	49% (二零二零年： 49%)	物業開發
Nam Tai(附註i)	英屬處女群島	265,476美元 (二零二零年： 265,476美元)	不適用 (二零二零年： 23.90%)	物業開發及管理
雙林生物製藥(附註ii)	中國	人民幣732,919,234元 (二零二零年： 人民幣492,434,666元)	不適用 (二零二零年： 18.57%)	研發、生產及銷售血液 製品
廣州市融佳企業管理有限公司 (於二零二一年註銷)	中國	不適用 (二零二零年： 人民幣10,000,000元)	不適用 (二零二零年： 49%)	企業管理服務及營銷諮 詢
南京正業(附註iii)	中國	人民幣2,460,000,000元 (二零二零年： 人民幣2,460,000,000元)	49% (二零二零年： 49%)	物業開發

## 綜合財務報表附註

### 19. 於聯營公司之投資(續)

下表說明於報告期末本集團重要聯營公司的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映聯營公司於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬。

二零二一年十二月三十一日

	南京正業 人民幣千元	福州金鵬 人民幣千元	佳雲科技 人民幣千元	鑫地源 人民幣千元
流動資產	5,853,395	5,098,734	1,369,099	3,199,600
非流動資產	–	–	384,031	–
流動負債	(3,312,739)	(20)	(1,025,940)	(13)
非流動負債	(279,700)	–	(15,442)	–
資產淨值	2,260,956	5,098,714	711,748	3,199,587
與本集團於聯營公司之權益的對賬：				
本集團擁有權比例	49.00%	49.00%	21.31%	49.00%
投資賬面值	1,107,868	2,498,370	151,673	1,567,798
商譽	–	–	819,085	–
本集團投資賬面值	1,107,868	2,498,370	970,758	1,567,798
年度收益	–	–	6,529,010	–
年度開支總額	(125,839)	(3)	(6,788,745)	(1)
年度所得稅開支	–	–	(34,422)	–
年度(虧損)/溢利	(125,839)	(3)	(291,157)	(1)
年度其他全面收益	–	–	(1,258)	–
年度全面開支總額	(125,839)	(3)	(295,415)	(1)



## 綜合財務報表附註

## 19. 於聯營公司之投資(續)

二零二零年十二月三十一日

	福州金鵬 人民幣千元	佳雲科技 人民幣千元	Nam Tai 人民幣千元	雙林 生物製藥 人民幣千元	鑫地源 人民幣千元
流動資產	5,098,737	1,811,394	6,326,153	832,673	3,199,601
非流動資產	–	437,836	1,440,606	2,170,681	–
流動負債	(20)	(1,191,375)	(3,028,566)	(427,746)	(13)
非流動負債	–	(50,694)	(874,800)	(283,648)	–
資產淨值	5,098,717	1,007,161	3,863,393	2,291,960	3,199,588
與本集團於聯營公司之權益的對賬：					
本集團擁有權比例	49.00%	21.31%	23.90%	18.57%	49.00%
投資賬面值	2,498,371	214,626	923,351	425,617	1,567,798
商譽	–	819,085	–	1,733,875	–
本集團投資賬面值	2,498,371	1,033,711	923,351	2,159,492	1,567,798
自注資起計年度／期間的收益	–	3,279,324	491,003	915,472	–
自注資起計年度／期間的開支總額	(3)	(3,488,508)	(290,751)	(1,142,996)	(1)
自注資起計年度／期間的所得稅 (開支)／抵免	–	(46,827)	(36,966)	7,917	–
自注資起計年度／期間的(虧損)／溢利	(3)	(256,011)	163,792	(219,607)	(1)
自注資起計年度／期間的其他全面收益	–	–	91,816	–	–
自注資起計年度／期間的全面 (開支)／收益總額	(3)	(256,011)	255,608	(219,607)	(1)

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
自收購／注資起計年度／期間應佔聯營公司溢利	9,021	11,437
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	943,319	3,674,617

## 綜合財務報表附註

## 20. 於合營企業之投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	<b>18,386,366</b>	14,092,325
添置	<b>81,586</b>	89,334
轉撥自附屬公司(附註42(a)及42(b))	–	1,662,805
轉撥至附屬公司(附註41(a)及41(b))	<b>(3,754,208)</b>	(157,554)
於合資企業之投資回報	<b>(1,476,394)</b>	–
向合營企業注資	<b>85,330</b>	2,661,861
應佔合營企業業績	<b>(324,699)</b>	37,595
於十二月三十一日	<b>12,997,981</b>	18,386,366

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團亦與另一投資者訂立一份協議，以向合營企業廣東佳紅房地產開發有限公司(「佳紅」)注資。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向佳紅出資人民幣280,500,000元。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團進一步向廣東佳盛房地產開發有限公司(「佳盛」)注資人民幣883,857,000元，而本集團向兩家非重大合營企業注資共人民幣24,700,000元。
- (iii) 管理層經考慮合營企業的財務表現及財務狀況以及合營企業不利的業務前景後，審閱了合營企業權益的可收回金額。於二零二一年十二月三十一日概無就本集團於合營企業之投資確認減值虧損(二零二零年：零)。

## 綜合財務報表附註

## 20. 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零二一年及二零二零年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團合營企業之詳情。

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已發行及 已繳足資本詳情	本集團持有的 已發行股本／ 權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司 (「愷樂居」)	中國	人民幣40,000,000元 (二零二零年： 人民幣40,000,000元)	51% (二零二零年： 51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設發展 有限公司(「南天」)	中國	人民幣10,000,000元 (二零二零年： 人民幣10,000,000元)	70% (二零二零年： 70%)	物業租賃及開發
深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣50,000,000元)	51% (二零二零年： 51%)	物業開發
深圳市佳富東部旅遊開發有限公司		人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣50,000,000元)		
深圳市兆富德旅遊開發有限公司		人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣50,000,000元)		
大鵬下沙合營發展項目				
佳盛	中國	人民幣560,000,000元 (二零二零年： 人民幣560,000,000元)	55% (二零二零年： 55%)	物業開發
深圳市南山佳兆業置業發展 有限公司#(「南山佳兆業」)	中國	人民幣83,333,333元 (二零二零年： 人民幣83,333,333元)	100% (二零二零年： 60%)	物業開發

# 於截至二零二一年十二月三十一日止年度成為本集團的附屬公司。

## 綜合財務報表附註

### 20. 於合營企業之投資(續)

儘管本集團擁有上述合營企業50%以上的權益，但根據相關合營安排，該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意，因此上述實體分類為合營企業。本集團的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就於合營企業之投資的其他承擔招致任何或然負債(二零二零年：無)。

下表說明於報告期末本集團重要合營企業的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映聯營公司於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬。

二零二一年十二月三十一日

	南天		大鵬下沙	
	二零二一年 人民幣千元	愷樂居 二零二一年 人民幣千元	合營發展項目 二零二一年 人民幣千元	佳盛 二零二一年 人民幣千元
流動資產	6,836,849	5,494,376	9,434,614	9,559,607
非流動資產	3	129	13,618,747	1,903,051
流動負債	(4,861,246)	(2,901,680)	(7,015,105)	(1,617,959)
非流動負債	–	(681,900)	(6,801,631)	(3,739,320)
資產淨值	1,975,606	1,910,925	9,236,625	6,105,379
上述資產及負債金額包括以下項目：				
現金及現金等值項目	35,349	572,178	1,679	838,267
非流動金融負債(不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	–	(681,900)	(4,745,520)	(3,739,320)
流動金融負債(不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	(327,093)	(1,822,988)	–	–
與本集團於合營企業之權益的對賬				
本集團擁有權比例	70.0%	51.0%	51.0%	55.0%
本集團投資賬面值	1,382,924	974,572	4,710,679	3,357,958
收益	284	1,104,002	10,205	–
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(19,487)	194,036	219,742	(55,605)
上述年度溢利/虧損包括以下項目：				
利息開支	–	–	–	–
折舊	–	–	–	–
所得稅開支	–	58,376	–	–

## 綜合財務報表附註

## 20. 於合營企業之投資(續)

二零二零年十二月三十一日

	大鵬下沙					
	愷樂居 二零二零年 人民幣千元	南天 二零二零年 人民幣千元	合營發展項目 二零二零年 人民幣千元	佳盛 二零二零年 人民幣千元	南山佳兆業 二零二零年 人民幣千元	彥佑 二零二零年 人民幣千元
流動資產	5,843,184	6,366,886	10,997,008	10,658,344	3,492,370	10,261,906
非流動資產	307	17	11,535,746	800	16	-
流動負債	(3,206,701)	(1,371,810)	(6,440,922)	(1,123,161)	(795,433)	(7,309,158)
非流動負債	(919,900)	(3,000,000)	(7,074,950)	(3,375,000)	-	-
資產淨值	1,716,890	1,995,093	9,016,882	6,160,983	2,696,953	2,952,748
上述資產及負債金額包括以下項目：						
現金及現金等值項目	768,528	4,473	35,303	1,227,098	34	18,023
非流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(919,900)	(3,000,000)	(5,323,700)	(3,375,000)	-	(4,507,004)
流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(2,394,239)	(817)	-	-	-	(2,800,000)
與本集團於合營企業之權益的對賬						
本集團擁有權比例	51.0%	70.0%	51.0%	55.0%	60.0%	50.0%
本集團投資賬面值	875,614	1,396,565	4,598,610	3,388,541	1,618,172	1,476,374
收益	1,246,156	3,580	60	6,423	-	-
年度/期間的溢利/(虧損)及 全面收益/(開支)總額	54,163	797	376,237	(34,968)	(15)	(7,179)
上述年度/期間的溢利/虧損包括以下項目：						
利息開支	-	-	-	-	-	-
折舊	-	-	-	-	-	-
所得稅開支	83,993	-	-	-	-	-

## 綜合財務報表附註

### 20. 於合營企業之投資(續)

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團應佔自收購／注資取得共同控制權起計年度／期間的虧損	<b>(491,502)</b>	(159,636)
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	<b>2,571,848</b>	5,032,490

### 21. 按公平值經損益入賬的金融資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上市證券：		
股本證券－香港境內(附註i)	<b>779,170</b>	1,968,533
股本證券－香港境外(附註i、iv及vi)	<b>1,967,666</b>	283,455
債務證券－香港境外(附註i)	<b>92,002</b>	169,130
非上市證券：		
股本證券－香港境內(附註v)	<b>288,571</b>	—
股本證券或基金－香港境外(附註ii)	<b>7,583,929</b>	8,226,577
債務證券－香港境外(附註iii)	—	59,805
其他金融資產(附註vi)	<b>328,946</b>	—
於十二月三十一日	<b>11,040,284</b>	10,707,500
減：非流動部分	<b>(7,912,876)</b>	(5,369,151)
流動部分	<b>3,127,408</b>	5,338,349

本集團的上市及非上市證券投資的公平值計量載於附註4.3。

本集團對上述投資均無重大影響力或共同控制權。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團未參與該等非上市投資的決策過程以及經營及財務決策。



## 綜合財務報表附註

## 21. 按公平值經損益入賬的金融資產(續)

附註：

- (i) 該等投資的公平值計量分類為第一層公平值計量，其基於相關證券交易所的報價。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就綜合損益及其他全面收益表中的公平值變動確認公平值虧損淨額人民幣963,377,000元(二零二零年：公平價值收益淨額人民幣98,616,000元)。
- (ii) 非上市股本證券或基金投資主要為本集團(a)於從事金融服務業務的被投資單位的非上市股權投資，於二零二一年十二月三十一日的賬面值為人民幣4,134,995,000元(二零二零年：人民幣5,039,794,000元)；(b)非上市基金，於截至二零二一年十二月三十一日的賬面總額為人民幣2,944,787,000元(二零二零年：人民幣2,682,638元)；及(c)截至二零二一年十二月三十一日的其他非上市私人企業投資金額為人民幣504,147,000元(二零二零年：人民幣183,016,000元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就綜合損益及其他全面收益表中的公平值變動確認公平值虧損淨額人民幣1,031,250,000元(二零二零年：公平值虧損淨額人民幣405,798,000元)。
- (iii) 該金額為本集團於非上市實體發行的可換股債券的投資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售可換股債券投資，本集團於綜合損益及其他全面收益表確認溢利人民幣1,887,000元。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港境外上市股本證券的投資的賬面值包括本集團於Nam Tai及雙林製藥的投資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團失去對Nam Tai及雙林製藥經營及融資活動的重大影響力，因此本集團對Nam Tai及雙林製藥的投資已由於聯營公司之投資重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產，於二零二一年十二月三十一日的賬面金額為人民幣605,427,000元及人民幣1,239,330,000元(附註19)。
- (v) 該金額為本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日擁有物業的被投資方的所有權。被投資方的股份已被抵押作為由一家金融機構向本集團提供貸款的抵押品。截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團失去對被投資方的控制權，本集團於被投資方的投資重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產，於二零二一年十二月三十一日的賬面值為人民幣288,571,000元。
- (vi) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團一家附屬公司與獨立第三方訂立合約安排，本集團就出售若干位於中國的非住宅物業(「物業」)、為期五年的專有權支付人民幣382,495,000元的保證金(「保證金」)。由於合約安排賦予本集團收取可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值計入損益的金融資產。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已確認公平值虧損人民幣53,549,000元。

## 綜合財務報表附註

## 22. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	
<b>成本</b>								
於二零二零年一月一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
收購附屬公司(附註41(b))	24,378	-	-	14,690	4,232	-	-	43,300
添置	-	304,138	8,718	-	1,186	-	-	314,042
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>873,458</b>	<b>1,125,257</b>	<b>320,359</b>	<b>125,789</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>7,895</b>	<b>2,964,016</b>
添置	-	<b>154,017</b>	<b>2,247</b>	-	-	-	-	<b>156,264</b>
收購附屬公司(附註41)	<b>216,335</b>	-	<b>4,643</b>	<b>18,000</b>	-	-	-	<b>238,978</b>
出售附屬公司(附註42)	<b>(2,462)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(2,462)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>1,087,331</b>	<b>1,279,274</b>	<b>327,249</b>	<b>143,789</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>7,895</b>	<b>3,356,796</b>
<b>累計攤銷</b>								
於二零二零年一月一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
攤銷	-	268,126	31,562	13,231	3,383	-	2,853	319,155
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>203,931</b>	<b>808,416</b>	<b>84,817</b>	<b>76,236</b>	<b>11,823</b>	<b>497,400</b>	<b>4,988</b>	<b>1,687,611</b>
攤銷	-	<b>184,718</b>	<b>46,259</b>	<b>20,351</b>	<b>2,035</b>	-	<b>2,907</b>	<b>256,270</b>
減值	<b>118,051</b>	<b>286,140</b>	-	-	-	-	-	<b>404,191</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>321,982</b>	<b>1,279,274</b>	<b>131,076</b>	<b>96,587</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>7,895</b>	<b>2,348,072</b>
<b>賬面淨值</b>								
於二零二一年十二月三十一日	<b>765,349</b>	-	<b>196,173</b>	<b>47,202</b>	-	-	-	<b>1,008,724</b>
於二零二零年十二月三十一日	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	-	2,907	1,276,405

## 綜合財務報表附註

## 22. 商譽及無形資產(續)

附註：

(a) 就減值測試而言，於二零二一年十二月三十一日，商譽(扣除減值)獲分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)：

- 與體育業務有關的人民幣15,254,000元(二零二零年：人民幣121,493,000元)獲分配至戲院、百貨店及文化中心業務分部；
- 與健康業務有關的人民幣490,387,000元(二零二零年：人民幣473,857,000元)獲分配至健康業務分部；
- 與物業管理業務有關的人民幣165,035,000元(二零二零年：人民幣71,429,000元)獲分配至物業管理業務分部；
- 與戲院業務有關的人民幣286,000元(二零二零年：人民幣286,000元)獲分配至戲院、百貨店及文化中心業務分部；及
- 與買賣建築機械及金融服務業務有關的人民幣94,387,000元(二零二零年：無)及零(二零二零年：人民幣2,462,000元)分別獲分配至其他分部。

下文載列與重大分部減值評估有關的主要輸入資料及假設：

#### 戲院、百貨店及文化中心業務分部

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算而釐定。與體育業務現金產生單位相關的現金流量預測中使用的計算乃基於管理層批准的涵蓋五年(二零二零年：五年)期間的財務預算，並假設增長率及通脹率分別為每年5%(二零二零年：38.4%)及每年3%(二零二零年：3%)。現金流量使用12%(二零二零年：12%)的稅前貼現率進行貼現，並反映與相關分部相關的特定風險。分配至市場發展及貼現率關鍵假設的價值與外部信息來源一致。於二零二一年十二月三十一日，管理層對與體育業務相關的商譽進行了檢視，並於綜合損益及其他全面收益確認減值虧損人民幣118,051,000元(二零二零年：無)。

#### 健康業務分部

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算而釐定。該等計算使用的五年現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算，平均每年增長率為25%(二零二零年：25%)。超過五年期間的現金流量按5%(二零二零年：5%)的增長率推算。此現金產生單位使用16.00%(二零二零年：17%)的稅前貼現率，並使用無風險利率、市場回報及現金產生單位特定因素得出。主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本(根據過往慣例及對市場未來變動的預期而估計)。管理層相信任何該等假設的任何合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面總額超過該現金產生單位的可收回總額。於二零二一年十二月三十一日，管理層對與健康業務相關的商譽進行了檢視，認為無需就健康業務商譽計提減值(二零二零年：無)。

#### 物業管理業務分部

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算而釐定。該等計算使用的五年現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算，平均每年增長率為12%(二零二零年：20%)。超過五年期間的現金流量按3%(二零二零年：3%)的增長率推算。此現金產生單位使用19%(二零二零年：16%)的稅前貼現率，並使用無風險利率、市場回報及現金產生單位特定因素得出。主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本(根據過往慣例及對市場未來變動的預期而估計)。管理層相信任何該等假設的任何合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面總額超過該現金產生單位的可收回總額。於二零二一年十二月三十一日，管理層對與健康業務相關的商譽進行了檢視，認為無需就健康業務商譽計提減值(二零二零年：無)。

(b) 該等金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至五年(二零二零年：一至五年)。

董事認為，鑑於中國對新冠病毒實施的控制措施，無形資產預計不再為本集團帶來重大的未來經濟利益。截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關無形資產已全面確認減值虧損為人民幣286,140,000元。

(c) 商標及專利、客戶關係以及分銷網絡按收購日期的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年(二零二零年：五至十一年)。

## 綜合財務報表附註

### 23. 發展中物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	<b>18,633,705</b>	18,840,846
資本化利息	<b>20,192,349</b>	17,026,583
土地使用權	<b>53,419,514</b>	37,817,304
	<b>92,245,568</b>	73,684,733
減：可變現淨值撥備	<b>(7,264,291)</b>	(2,316,790)
	<b>84,981,277</b>	71,367,943

發展中物業位於中國及香港，並按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，人民幣6,259,505,000元(二零二零年：人民幣1,939,983,000元)之發展中物業已計提減值，以反映相關可變現淨值的減少。此外，合共人民幣1,312,004,000元(二零二零年：人民幣338,493,000元)之發展中物業減值撥備已轉撥至持作銷售的已落成物業減值撥備(附註24)。

於二零二一年十二月三十一日，總淨額約人民幣60,029,525,000元(二零二零年：人民幣44,926,104,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

### 24. 持作銷售的已落成物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	<b>16,855,054</b>	14,040,405
減：可變現淨值撥備	<b>(903,562)</b>	(1,003,837)
於十二月三十一日的結餘	<b>15,951,492</b>	13,036,568
預期將變現的物業：		
報告期末起計一年內	<b>12,877,776</b>	4,709,071
報告期末起計一年後	<b>3,073,786</b>	8,327,497
於十二月三十一日的結餘	<b>15,951,562</b>	13,036,568

## 綜合財務報表附註

## 24. 持作銷售的已落成物業(續)

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，人民幣21,852,000元(二零二零年：人民幣638,934,000元)之持作銷售的已落成物業已計提減值，以反映相關可變現淨值的減少。此外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，合共人民幣1,312,004,000元(二零二零年：人民幣338,493,000元)之持作銷售的已落成物業減值虧損撥備轉撥自發展中物業減值撥備(附註23)。

於二零二一年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣8,671,038,000元(二零二零年：人民幣5,196,679,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

## 25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款淨額(附註a)	<b>2,227,352</b>	2,119,811
其他應收款項(附註b)	<b>9,856,031</b>	10,135,354
其他按金(附註b)	<b>1,502,723</b>	2,184,409
預付款項(附註d)	<b>3,752,296</b>	4,186,184
其他預繳稅項	<b>3,332,971</b>	2,062,944
非金融機構借款之受限制存款(附註b(iii))	—	1,960,203
應收聯營公司款項(附註b)	<b>8,235,404</b>	4,682,216
應收合營企業款項(附註b)	<b>22,952,859</b>	18,488,370
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	<b>5,424,704</b>	4,596,915
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	<b>55,056,988</b> <b>(2,652,862)</b>	48,296,595 (1,927,920)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	<b>52,404,126</b>	46,368,675
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	<b>54,631,478</b>	48,488,486
非流動部分		
—其他應收款項(附註b)	<b>(25,000)</b>	(20,000)
流動部分	<b>54,606,478</b>	48,468,486

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

### 25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建設及設計服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
少於90日	<b>1,458,322</b>	1,411,610
超過90至180日內	<b>263,364</b>	208,915
超過180至270日內	<b>264,476</b>	186,823
超過270至365日內	<b>82,728</b>	55,025
超過365日	<b>279,908</b>	315,438
	<b>2,348,798</b>	2,177,811
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	<b>(121,446)</b>	(58,000)
應收貿易賬款－扣除預期信貸虧損	<b>2,227,352</b>	2,119,811

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零二一年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣121,446,000元(二零二零年：人民幣58,000,000元)的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。就本集團物業管理以外的業務而言，本集團一般向客戶授出0至90日的信貸期。於二零二一年及二零二零十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

- (b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應收款項(附註i、ii、iii)	<b>9,856,031</b>	10,135,354
其他按金(附註iv)	<b>1,502,723</b>	2,184,409
非金融機構借款之受限制按金(附註v)	—	1,960,203
應收聯營公司款項(附註vi)	<b>8,235,404</b>	4,682,216
應收合營企業款項(附註vi)	<b>22,952,859</b>	18,488,370
應收附屬公司非控股權益款項(附註vi)	<b>5,424,704</b>	4,596,915
	<b>47,971,721</b>	42,047,467
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	<b>(2,652,862)</b>	(1,927,920)
按金及其他應收款項－淨額	<b>45,318,859</b>	40,119,547



## 綜合財務報表附註

## 25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) (續)

- (i) 該等應收款項主要包括應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項及其他應收款項。截至二零二一年十二月三十一日止年度，與該等應收款項有關的預期信貸虧損撥備約為人民幣792,709,000元(二零二零年：人民幣690,379,000元)。於二零二一年十二月三十一日，該等餘額的累計預期信貸虧損為人民幣769,724,000元(二零二零年：人民幣1,562,433,000元)。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，人民幣219,110,000元的其他應收款項(二零二零年：人民幣246,010,000元)為無抵押、按年利率4.35%至15.0%計息(二零二零年：4.35%至15.0%)及須於一年內償還。截至二零二一年十二月三十一日止年度，撥回與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備約為人民幣319,000元(二零二零年：確認人民幣12,000元)。於二零二一年十二月三十一日，該等餘額的累計預期信貸虧損約為人民幣4,601,000元(二零二零年：人民幣4,920,000元)。
- (iii) 計入其他應收款項中的款項為須於報告期末起計超過一年償還的人民幣25,000,000元(二零二零年：人民幣20,000,000元)，賬面利率為13%，分類為非流動資產。
- (iv) 其他按金之詳情如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收購土地使用權進行物業發展的按金	102,000	42,000
向重建項目夥伴支付的可退回按金(附註)	1,021,873	618,188
其他	378,850	1,524,221
	<b>1,502,723</b>	2,184,409

附註：該等結餘指本集團就在中國投標重建項目支付的按金，如投標未獲接納可予退還。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，與該等按金相關的預期信貸虧損撥備約為人民幣6,120,000元(二零二零年：人民幣120,000元)。於二零二一年十二月三十一日，該等餘額的累計預期信貸虧損約為人民幣37,568,000元(二零二零年：人民幣43,688,000元)。

## 綜合財務報表附註

### 25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) (續)

(v) 該等結餘為非金融機構借款的不計息按金。截至二零二一年十二月三十一日止年度，與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備約為人民幣39,204,000元(二零二零年：無)。於二零二一年十二月三十一日，該等餘額的累計預期信貸虧損約為零(二零二零年：人民幣39,204,000元)。

(vi) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。截至二零二一年十二月三十一日止年度，與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備約為人民幣1,563,294,000元(二零二零年：人民幣126,271,000元)。於二零二一年十二月三十一日，該等餘額的累計預期信貸虧損約為人民幣1,840,969,000元(二零二零年：人民幣277,675,000元)。

(vii) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

(c) 應收賬款、按金及其他應收款項的減值虧損(不包括預付款項及其他預繳稅項)使用備抵賬入賬，除非本集團確信收回金額的可能性很小，其中減值虧損直接在應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)中沖銷。應收賬款、按金及其他應收款(不包括預付款及其他預繳稅項)減值準備的變動情況在附註4.1中披露。

(d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。

(e) 最大信貸風險為上表所示的總額。

### 26. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

### 27. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

## 綜合財務報表附註

## 28. 銀行結餘及現金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
長期銀行存款	<b>700,000</b>	1,200,000
<b>流動：</b>		
受限制銀行結餘及現金	<b>11,110,309</b>	6,248,888
短期銀行存款	<b>1,500,000</b>	3,585,570
現金及銀行結餘	<b>3,060,184</b>	36,078,762
	<b>15,670,493</b>	45,913,220

附註：

- (i) 受限制銀行結餘及現金主要包括：
- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從事物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零二一年十二月三十一日，該等保證金達人民幣3,202,007,000元(二零二零年：人民幣3,273,542,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣873,027,000元(二零二零年：人民幣2,306,573,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註39)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣5,958,209,000元(二零二零年：人民幣606,554,000元)，以作為借款而存入銀行的保證金(附註31)。
- (d) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金人民幣1,077,067,000元(二零二零年：人民幣62,219,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金及結付稅項。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年2.25%至3.85%(二零二零年：1.55%至3.85%)及6個月至29個月(二零二零年：1個月至41個月)。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，短期銀行存款零(二零二零年：人民幣188,000,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。
- (iv) 長期銀行存款、受限制銀行結餘及現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以人民幣計值	<b>15,660,722</b>	45,585,918
以港元計值	<b>448,526</b>	803,940
以美元計值	<b>261,088</b>	706,328
以歐元計值	<b>157</b>	17,034
	<b>16,370,493</b>	47,113,220

- (v) 將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出及從中國提取該等外幣計值之銀行結餘，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

## 綜合財務報表附註

### 29. 合同負債

人民幣44,788,870,000元(二零二零年：人民幣49,706,027,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

### 30. 租賃負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	<b>170,537</b>	137,953
第二至五年到期	<b>352,009</b>	309,437
第五年後到期	<b>249,161</b>	272,251
租賃負債的未來財務費用	<b>771,707</b> <b>(146,193)</b>	719,641 (163,193)
租賃負債的現值	<b>625,514</b>	556,448
最低租金的現值		
一年內到期	<b>134,041</b>	103,208
第二至五年到期	<b>266,680</b>	225,408
第五年後到期	<b>224,793</b>	227,832
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	<b>(134,041)</b>	(103,208)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	<b>491,473</b>	453,240

於二零二一年十二月三十一日，承租人應用的加權平均增量借款利率為7.11%(二零二零年：6.99%)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃及短期租賃以及低價值資產的現金流出總額為人民幣194,948,000元(二零二零年：人民幣203,021,000元)。

於兩個年度，本集團租賃各種汽車、機械、辦公室設備及物業(包括倉庫、員工宿舍、辦公室等)以供營運之用。租賃合同的固定期限為1年至19年(二零二零年：1年至20年)，但可能有延期和終止選擇權。租賃條款是在個別基礎上協商的，包含不同的條款及條件。於確定租賃期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合同的定義，確定合同可執行的期間。

本集團認為在租賃期開始日不會行使延期選擇權或終止選擇權。

## 綜合財務報表附註

## 31. 借款

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
優先票據	(a)	<b>74,883,812</b>	9,673,242
可換股債券	(b)	—	663,398
銀行借款—有抵押	(c)	<b>11,601,144</b>	2,549,900
銀行借款—無抵押	(c)	<b>2,049,691</b>	3,687,274
其他借款—有抵押	(c)	<b>5,525,299</b>	1,934,150
其他借款—無抵押	(c)	<b>10,574,643</b>	4,452,478
來自一間關連公司的貸款	(d)	<b>108,781</b>	108,781
		<b>104,743,370</b>	23,069,223
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	—	58,650,794
銀行借款—有抵押	(c)	<b>10,971,142</b>	18,433,007
銀行借款—無抵押	(c)	<b>3,011,970</b>	6,901,865
其他借款—有抵押	(c)	<b>4,605,058</b>	8,314,733
其他借款—無抵押	(c)	<b>8,374,954</b>	6,101,337
		<b>26,963,124</b>	98,401,736
借款總額		<b>131,706,494</b>	121,470,959

## 綜合財務報表附註

## 31. 借款(續)

附註：

## (a) 優先票據

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團已發行下列於新加坡證券交易所有限公司上市的優先票據：

面值	發行日期	於二零二零年		於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日		於二零二一年十二月三十一日		到期日
		一月一日	新發行	購回/償還	新發行	購回/償還	三十日	
二零二零年7.25%票據(千美元)	二零一七年六月三十日及二零一八年五月四日	540,000	-	(540,000)	-	-	-	二零二零年六月三十日
二零二一年6.5%票據-第一批(千美元)	二零二零年十二月八日	-	250,000	-	250,000	-	-	二零二一年十二月七日
二零二一年6.5%票據-第二批(千美元)	二零二零年十二月二十二日	-	150,000	-	150,000	-	-	二零二一年十二月七日
二零二一年6.75%票據(千美元)	二零二零年二月十八日	-	400,000	(225,704)	174,296	-	(174,296)	二零二一年十二月十八日
二零二一年7.875%票據(千美元)	二零一八年十二月十一日	400,000	-	-	400,000	-	(400,000)	二零二一年六月三十日
二零二一年7.875%票據(千美元)	二零二零年六月十日	-	300,000	-	300,000	-	(300,000)	二零二一年六月九日
二零二一年11.75%票據(千美元)	二零一九年二月二十六日	400,000	-	(184,188)	215,812	-	(215,812)	二零二一年二月二十六日
二零二二年8.5%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	1,147,000	-	-	1,147,000	-	-	二零二二年六月三十日
二零二二年11.25%票據-第一批(千美元)	二零一九年四月九日	350,000	-	-	350,000	-	-	二零二二年四月九日
二零二二年11.25%票據-第二批(千美元)	二零一九年七月二日	200,000	-	-	200,000	-	-	二零二二年七月二日
二零二二年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十月二十二日	400,000	-	-	400,000	-	-	二零二二年十月二十二日
二零二二年11.95%票據-第二批(千美元)	二零一九年十一月一日	200,000	-	-	200,000	-	-	二零二二年十月二十二日
二零二二年6.6%票據(千美元)	二零二一年二月五日	-	-	-	-	110,000	-	二零二二年二月四日
二零二二年8.65%票據(千美元)	二零二一年七月二十三日	-	-	-	-	300,000	-	二零二二年七月二十二日
二零二二年10.5%票據(千美元)	二零二一年九月八日	-	-	-	-	300,000	-	二零二二年九月七日
二零二三年9.75%票據-第一批(千美元)	二零二零年七月十日	-	400,000	-	400,000	-	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第二批(千美元)	二零二一年二月十六日	-	-	-	-	100,000	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第三批(千美元)	二零二一年四月二十七日	-	-	-	-	200,000	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第四批(千美元)	二零二一年六月十六日	-	-	-	-	280,000	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年10.875%票據-第一批(千美元)	二零一九年七月二十三日	300,000	-	-	300,000	-	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第二批(千美元)	二零一九年十一月十三日	150,000	-	-	150,000	-	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第三批(千美元)	二零二一年一月二十六日	-	-	-	-	300,000	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年11.5%票據-第一批(千美元)	二零一九年五月三十日	400,000	-	-	400,000	-	-	二零二三年一月三十日
二零二三年11.5%票據-第二批(千美元)	二零一九年六月二十四日	300,000	-	-	300,000	-	-	二零二三年一月三十日
二零二三年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十一月十二日	300,000	-	-	300,000	-	-	二零二三年十一月十二日
二零二三年11.95%票據-第二批(千美元)	二零二零年十一月十七日	-	200,000	-	200,000	-	-	二零二三年十一月十二日
二零二四年9.375%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	3,051,500	-	-	3,051,500	-	(804,047)	二零二四年六月三十日
二零二五年9.95%票據-第一批(千美元)	二零二零年一月二十三日	-	300,000	-	300,000	-	-	二零二五年七月二十三日
二零二五年9.95%票據-第二批(千美元)	二零二一年二月三日	-	-	-	-	200,000	-	二零二五年七月二十三日
二零二五年10.5%票據(千美元)	二零二零年一月十五日	-	500,000	-	500,000	-	-	二零二五年一月十五日
二零二五年11.25%票據-第一批(千美元)	二零二零年七月八日	-	300,000	-	300,000	-	-	二零二五年四月十六日
二零二五年11.25%票據-第二批(千美元)	二零二零年九月二日	-	400,000	-	-	400,000	-	二零二五年四月十六日
二零二五年11.7%票據(千美元)	二零二一年五月十一日	-	-	-	-	1,000,022	-	二零二五年十一月十一日
二零二六年11.65%票據(千美元)	二零二一年六月一日	-	-	-	-	300,000	-	二零二六年六月一日
總計(千美元)		8,138,500	3,200,000	(949,892)	10,388,608	3,090,022	(1,894,135)	11,584,475
攤銷成本總值(千美元)		7,943,372			10,471,278			11,745,190
攤銷成本總值(人民幣千元)		56,418,063			68,324,036			74,883,812

\* 二零二二年11.25%票據-第二批已與二零二二年11.25%票據-第一批合併並形成單一系列。

\*\* 二零二二年11.95%票據-第二批已與二零二二年11.95%票據-第一批合併並形成單一系列。

\*\*\* 二零二三年10.875%票據-第二批及第三批已與二零二三年10.875%票據-第一批合併並形成單一系列。

\*\*\*\* 二零二三年11.5%票據-第二批已與二零二三年11.5%票據-第一批合併並形成單一系列。

# 二零二一年6.5%票據-第二批已與二零二一年6.5%票據-第一批合併並形成單一系列。

## 二零二三年11.95%票據-第二批已與二零二三年11.95%票據-第一批合併並形成單一系列。

### 二零二五年11.25%票據-第二批已與二零二五年11.25%票據-第一批合併並形成單一系列。

#### 二零二三年9.75%票據-第二批、第三批及第四批已與二零二三年9.75%票據-第一批合併並形成單一系列。



## 綜合財務報表附註

## 31. 借款(續)

附註：(續)

## (a) 優先票據(續)

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時本集團的提早贖回權及購回優先票據。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	68,324,036	56,418,863
應計利息(附註9)	7,465,054	6,966,334
已付利息	(7,095,417)	(5,959,591)
購回/償還優先票據	(12,390,501)	(6,467,470)
已確認優先票據	20,328,157	22,016,058
交易成本	(159,174)	(208,034)
匯兌差額	(1,588,343)	(4,442,124)
於十二月三十一日的賬面值	74,883,812	68,324,036

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進行要約購回本金額為59,194,000美元(相等於約人民幣388,982,000元)7.875%二零二一年六月九日到期優先票據及本金額為54,150,000美元(相等於約人民幣355,836,000元)7.875%二零二一年六月三十日到期優先票據。此外，本集團就9.375%二零二四年到期優先票據進行同期換股及要約收購，以購回本金額為304,025,000美元(相等於約人民幣1,997,839,000元)9.375%二零二四年到期優先票據，而持有本金額為500,022,000美元(相等於約人民幣3,285,795,000元)優先票據的持有人已根據交換要約有效提交交換並獲接受。所有購回票據均已註銷。此外，購回優先票據收益約人民幣2,198,000元(附註8)已於截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回(i)本金額為174,296,000美元(相等於約人民幣1,137,264,000元)6.75%二零二一年二月到期優先票據；(ii)本金額為215,812,000美元(相等於約人民幣1,408,152,000元)11.75%二零二一年二月到期優先票據；(iii)本金額為240,800,000美元(相等於約人民幣1,582,408,000元)7.875%二零二一年六月九日到期優先票據；及(iv)本金額為345,850,000美元(相等於約人民幣2,234,225,000元)7.875%二零二一年六月三十日到期優先票據。

二零二一年6.5%票據第一批及第二批於二零二一年十二月七日期到。本集團未在到期日支付本金及應計未付利息。

鑑於相關優先票據協議所載的交叉違約條款及條件，所有未償還優先票據已於二零二一年十二月三十一日分類為流動負債。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團購回本金額為27,000,000美元(相當於約人民幣191,146,000元)的二零二零年7.25%票據，並償還本金為513,000,000美元(相當於約人民幣3,631,784,000元)的未償還二零二零年7.25%票據。此外，本集團進一步購回本金額為184,188,000美元(相當於約人民幣1,188,343,000元)的二零二一年11.75%票據及本金額為225,704,000美元(相當於約人民幣1,456,197,000元)的二零二一年6.75%票據。購回有巨大差別，因為原金融負債使用原實際利率的經修訂現金流量的折現現值與剩餘現金流量的折現現值相差超過10%。因此，對條款的有關修改被視為對原金融負債的消除及對新金融負債的確認。因此，本集團終止確認未償還的原優先票券，並於消除日確認以公平值計量原金融負債新優先票券。終止確認的借款賬面值與已確認的新優先票據的公平值之間差額約為人民幣5,403,000元(附註8)，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益中確認。

## 綜合財務報表附註

### 31. 借款(續)

附註：(續)

#### (b) 可換股債券

於二零一九年一月十四日，本公司發行本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣643,496,000元)10.5%可換股債券(「可換股債券」)，其將於二零二一年七月十四日(「到期日」)到期。可換股債券以美元計值，並由本公司及本集團若干附屬公司股份作抵押。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後第四十一日起至到期日前十日期間隨時可按兌換價每股5港元(按固定匯率1.00美元兌7.83港元換算為港元)兌換為本公司普通股，惟可作出反攤薄調整。根據可換股債券的條款及條件，由於股東批准截至二零二零年十二月三十一日止年度中期股息每股3.0港仙，可換股債券的換股價由二零二零年十二月五日起調整為每股4.63港元。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券的條款並不符合香港財務報告準則第9號「固定換固定」規定。可換股債券所得款項已於首次確認時分配至兩個組成部分：債務及金融衍生工具部分。可換股債券未償還本金總額按年利率10.5%計息，並須每半年支付一次，直至可換股債券獲兌換或到期為止。截至二零二一年十二月三十一日止年度，可換股債券尚未轉換並已被贖回。

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

年內可換股債券的負債及嵌入式衍生工具部分變動如下：

	負債部分 人民幣千元	嵌入式 衍生工具部分 人民幣千元 (附註33)	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	699,900	82,807	782,707
利息開支(附註9)	91,476	—	91,476
已付利息	(72,950)	—	(72,950)
公平值變動	—	(52,838)	(52,838)
匯兌差額	(55,028)	(2,519)	(57,547)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>663,398</b>	<b>27,450</b>	<b>690,848</b>
利息開支(附註9)	<b>47,781</b>	—	<b>47,781</b>
已付利息	<b>(66,480)</b>	—	<b>(66,480)</b>
公平值變動	—	<b>(27,232)</b>	<b>(27,232)</b>
贖回	<b>(613,786)</b>	—	<b>(613,786)</b>
匯兌差額	<b>(30,913)</b>	<b>(218)</b>	<b>(31,131)</b>
於二零二一年十二月三十一日	—	—	—

## 綜合財務報表附註

## 31. 借款(續)

附註：(續)

## (b) 可換股債券(續)

於二零二零年十二月三十一日用於二項式模型主要輸入數據如下：

	二零二零年
股價	3.82港元
轉換價	每股4.63港元
到期日	0.53年
無風險利率	0.28%
預期波幅	43.85%

該等模型中主要輸入數據的任何變動均可能導致衍生工具部分公平值變動。

## (c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣32,702,643,000元(二零二零年：人民幣31,231,790,000元)已由本集團的若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、按公平值經損益入賬的金融資產、受限制銀行結餘及現金及短期銀行存款，以及本集團若干附屬公司及聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	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(附註15)	2,369,545	1,323,368
投資物業(附註17)	20,262,500	13,665,400
土地使用權(附註18)	286,003	495,989
於聯營公司之投資(附註19)	970,758	4,490,625
發展中物業(附註23)	60,029,525	44,926,104
持作銷售的已落成物業(附註24)	8,671,038	5,196,679
按公平值經損益入賬的金融資產(附註21)	1,663,785	—
短期銀行存款(附註28)	—	188,000
受限制銀行結餘及現金(附註28)	5,958,209	606,554
	<b>100,211,363</b>	70,892,719

若干銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	32,702,643	31,231,790
— 由本公司作擔保	25,960,223	19,593,107
	<b>58,662,866</b>	50,827,897

## 綜合財務報表附註

### 31. 借款(續)

附註：(續)

- (d) 於二零二一年十二月三十一日，(i)本集團若干未償還本金結餘人民幣77,921,662,000元的借款須按要求償還，條件是(a)上述優先票據為數人民幣2,560,280,000元的未償還餘額未按期償還，人民幣72,333,532,000元根據優先票據協議所載相關條款屬交叉違約；(b)若干銀行及其他借款為數人民幣3,037,850,000元的未償還餘額未按要求或按時償還，亦未以其他方式續期或延期；及(ii)在相關貸款協議中的若干銀行及其他借款為數人民幣4,334,041,000元的未償還餘額包含提早償付條款。因此，上述借款於本集團綜合財務狀況分類為流動負債。
- (e) 來自一間關連公司的貸款  
該款項為無抵押，以12%(二零二零年：12%)的年利率計息，並按要求償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。
- (f) 於各報告日期的加權平均實際利率如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	7.0%	6.5%
其他借款	11.2%	11.9%
<b>流動負債</b>		
銀行借款	6.4%	7.2%
其他借款	10.5%	11.1%
來自一間關連公司的貸款	12.0%	12.0%
優先票據	10.4%	10.1%
可換股債券	—	13.5%

- (g) 除分別以美元及港元計值的優先票據、可換股債券以及若干銀行及其他借款合共人民幣77,389,435,000元及人民幣952,504,000元(二零二零年：人民幣70,954,775,000元及人民幣2,493,072,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

## 32. 其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註i)	<b>7,915,891</b>	6,227,156
應計利息	<b>3,059,585</b>	1,075,778
應計員工成本	<b>303,283</b>	340,360
應付票據	—	35,964
有關收購附屬公司的應付代價	<b>222,984</b>	1,122,530
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	<b>631,452</b>	721,841
有關按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	—	256,680
契稅及其他應付稅項	<b>2,442,516</b>	1,771,163
已收按金	<b>1,023,091</b>	358,242
財務擔保合同撥備(附註39)	<b>458,192</b>	—
應付聯營公司款項(附註ii)	<b>2,473,380</b>	1,526,789
應付合營企業款項(附註ii)	<b>412,599</b>	10,202,048
應付附屬公司非控股權益款項(附註ii)	<b>827,084</b>	642,062
	<b>19,770,057</b>	24,280,613
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	<b>(19,350)</b>	(19,768)
流動部分	<b>19,750,707</b>	24,260,845

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括自建築公司收取的按金、應計經營開支、就業務預收第三方款項、就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及須按要求償還以及為合作方應付款項。

於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項及應計款項為免息、無抵押及須按要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，計入其他應付款項及應計款項為應付款項人民幣1,200,000,000元，由不計息存款289,355,000美元(相當於約人民幣1,960,203,000元)(附註25)擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

### 33. 衍生金融工具

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註31(b))	–	27,450

於發行日期(二零二零年十二月三十一日)，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值，並使用二項式模型計算嵌入式金融衍生工具的估值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，可換股債券已到期，公平值收益人民幣27,450,000元(二零二零年：虧損人民幣52,838,000元)已於截至二零二一年十二月三十一日止年度損益中確認。

### 34. 遞延所得稅

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>1,201,915</b>	628,380
遞延稅項負債	<b>(2,739,722)</b>	(4,523,386)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
於一月一日	<b>(3,895,006)</b>	(4,022,725)
收購附屬公司(附註41(b))	<b>(6,118)</b>	(592)
出售附屬公司(附註42(a))	<b>38,645</b>	(42)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	289,139
於損益中確認(附註10)	<b>2,324,672</b>	(160,786)
於十二月三十一日	<b>(1,537,807)</b>	(3,895,006)



## 綜合財務報表附註

## 34. 遞延所得稅(續)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

	應收賬款、按金及 其他應收款項 預期信貸虧損 的暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	269,981	741,409	1,011,390
收購附屬公司(附註41(b))	—	133	133
出售附屬公司(附註42(a))	—	(42)	(42)
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	(61)	(61)
計入/(扣除自)損益中	219,113	(409,337)	(190,224)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>489,094</b>	<b>332,102</b>	<b>821,196</b>
收購附屬公司(附註41(b))	<b>1,005</b>	—	<b>1,005</b>
出售附屬公司(附註42(a))	—	<b>(696)</b>	<b>(696)</b>
計入損益中	<b>501,720</b>	—	<b>501,720</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>991,819</b>	<b>331,406</b>	<b>1,323,225</b>

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣15,779,316,000元(二零二零年：人民幣10,682,738,000元)。該等稅項虧損將於二零二二年至二零二六年(二零二零年：二零二一年至二零二五年)屆滿。

## 綜合財務報表附註

## 34. 遞延所得稅(續)

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的無形 資產 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	按公平值 經損益入賬 的金融資產 的公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	34,389	257,759	4,294,482	447,485	5,034,115
收購附屬公司(附註41(b))	—	725	—	—	725
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	(289,200)	—	(289,200)
扣除自/(計入)損益中	—	—	47,358	(76,796)	(29,438)
於二零二一年一月一日	<b>34,389</b>	<b>258,484</b>	<b>4,052,640</b>	<b>370,689</b>	<b>4,716,202</b>
收購附屬公司(附註41(a及b))	—	<b>5,293</b>	—	<b>1,830</b>	<b>7,123</b>
出售附屬公司(附註42(a))	<b>(39,341)</b>	—	—	—	<b>(39,341)</b>
扣除自/(計入)損益中	<b>4,952</b>	<b>(39,521)</b>	<b>(1,562,183)</b>	<b>(226,200)</b>	<b>(1,822,952)</b>
於二零二一年十二月三十一日	—	<b>224,256</b>	<b>2,490,457</b>	<b>146,319</b>	<b>2,861,032</b>

於二零二一年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣1,768,105,000元(二零二零年：人民幣1,270,162,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零二一年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣35,362,113,000元(二零二零年：人民幣25,403,247,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 35. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
<b>法定：</b>					
每股面值0.10港元之普通股					
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	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	–	4,405,545
<b>已發行及繳足：</b>					
於二零二零年一月一日	6,086,866,697	608,686	534,844	5,546,561	6,081,405
行使購股權時發行股份(附註(a)及43(a))	46,111,000	4,611	4,098	121,590	125,688
已付股息(附註11)	–	–	–	(719,587)	(719,587)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>6,132,977,697</b>	<b>613,297</b>	<b>538,942</b>	<b>4,948,564</b>	<b>5,487,506</b>
行使購股權時發行股份(附註(a)及43(a))	<b>5,935,262</b>	<b>594</b>	<b>502</b>	<b>17,282</b>	<b>17,784</b>
供股時發行普通股	<b>876,555,528</b>	<b>87,656</b>	<b>74,086</b>	<b>2,111,464</b>	<b>2,185,550</b>
已付股息(附註11)	–	–	–	(700,509)	(700,509)
於二零二一年十二月三十一日	<b>7,015,468,487</b>	<b>701,547</b>	<b>613,530</b>	<b>6,376,801</b>	<b>6,990,331</b>

本公司於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，5,935,262股(二零二零年：46,111,000股)股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為14,581,000港元(相等於約人民幣12,324,000元)(二零二零年：104,297,000港元(相等於約人民幣92,532,000元))。行使時的加權平均股價為每股2.457港元(二零二零年：2.267港元)。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。
- (b) 於二零二一年四月十五日，本公司按合資格股東於二零二一年四月十五日每持有七股現有股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價，根據供股向合資格股東發行及配發876,555,528股每股面值0.10港元的普通股(「供股」)，並籌得所得款項總額約人民幣2,185,550,000元，其中約人民幣74,086,000元計入股本，而約人民幣2,111,464,000元(扣除股份發行開支前)則計入本公司的股份溢價賬。

股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費用及其他與供股有關的相關成本。發行新股份直接應佔之增量成本約人民幣28,654,000元被視為供股產生之股份溢價賬之扣減項。有關供股的進一步詳情載於本公司發佈的日期為二零二一年三月二十六日的公告及二零二一年五月二十六日的通函。

## 綜合財務報表附註

### 36. 永續資本證券

於二零二零年九月三十日，本公司發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,361,519,000元)的在新加坡證券交易所有限公司上市的10.875%永續資本證券(「證券」)，發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可以選擇於二零二三年九月三十日按公司選擇贖回全部(但不是部分贖回)或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

## 綜合財務報表附註

## 37. 本集團的儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註b)	購股權儲備 人民幣千元 (附註c)	資本儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	382	(8,018)	1,064,810	473,945	(491,584)	18,595,407	19,634,942
年度溢利	-	-	-	-	-	5,447,125	5,447,125
年度他全面開支	-	25,746	-	-	-	21,944	47,690
年度全面(開支)/收益總額	-	25,746	-	-	-	5,469,069	5,494,815
視作出售附屬公司	-	-	(41,043)	-	-	41,043	-
視作出售附屬公司 (並無失去控制權)	-	-	-	-	286,583	-	286,583
行使購股權時發行股份	-	-	-	(33,156)	-	-	(33,156)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	-	-	-	112,995	-	-	112,995
購股權失效	-	-	-	(193,236)	-	193,236	-
轉入法定儲備	-	-	428	-	-	(428)	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日的結餘	<b>382</b>	<b>17,728</b>	<b>1,024,195</b>	<b>360,548</b>	<b>(205,001)</b>	<b>24,298,327</b>	<b>25,496,179</b>
年度虧損	-	-	-	-	-	(12,867,940)	(12,867,940)
年度他全面開支	-	(31,285)	-	-	-	(268)	(31,553)
年度全面(開支)/收益總額	-	(31,285)	-	-	-	(12,868,208)	(12,899,493)
視作出售附屬公司 (並無失去控制權)	-	-	-	-	46,524	-	46,524
行使購股權時發行股份	-	-	-	(5,495)	-	-	(5,495)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	-	-	-	52,958	-	-	52,958
購股權失效	-	-	-	(10,566)	-	10,566	-
轉入法定儲備	-	-	1,434	-	-	(1,434)	-
於二零二一年十二月三十一日 的結餘	<b>382</b>	<b>(13,557)</b>	<b>1,025,629</b>	<b>397,445</b>	<b>(158,477)</b>	<b>11,439,251</b>	<b>12,690,673</b>

## 綜合財務報表附註

### 37. 本集團的儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣1,434,000元(二零二零年：人民幣428,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註43)。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。



## 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註

## (a) 經營所得現金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<b>(13,258,403)</b>	5,278,381
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註10)	<b>(315,050)</b>	5,223,975
物業、廠房及設備折舊(附註7及15)	<b>298,996</b>	196,087
使用權資產折舊(附註7及16)	<b>97,028</b>	131,877
土地使用權攤銷(附註7及18)	<b>19,876</b>	20,367
無形資產攤銷(附註7及22)	<b>256,270</b>	319,155
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入(附註8)	<b>(41,399)</b>	(16,597)
投資物業公平值虧損/(收益)(附註17)	<b>1,822,651</b>	(189,433)
金融衍生工具公平值收益	<b>(27,450)</b>	(52,838)
於合營企業之投資回報收益(附註20)	<b>(11,521)</b>	–
無形資產減值虧損(附註8及22)	<b>286,140</b>	–
商譽減值虧損(附註8及22)	<b>118,051</b>	–
利息收入(附註9)	<b>(689,893)</b>	(466,546)
利息開支(附註9)	<b>1,710,160</b>	2,284,561
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	<b>(25,742)</b>	6,768
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	<b>37,937</b>	–
匯兌收益淨額	<b>(1,617,758)</b>	(4,670,815)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額(附註8)	<b>2,046,289</b>	307,182
購回優先票據(收益)/虧損淨額(附註8及30(a))	<b>(2,198)</b>	5,403
出售附屬公司的收益淨額(附註42(a))	<b>(392,360)</b>	(774,075)
視作出售附屬公司的收益淨額(附註42(b))	–	(816,560)
預期信貸虧損撥備或撤銷應收賬款及其他應收款項(附註8)	<b>2,532,021</b>	1,352,963
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損(附註8及41(c))	–	192,272
應佔聯營公司業績	<b>115,327</b>	44,756
應佔合營企業業績(附註20)	<b>324,699</b>	(37,595)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	<b>52,958</b>	112,995
確認與本集團聯營公司及合營企業負債相關的財務擔保的金融負債 (附註8及39)	<b>343,743</b>	–
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註8)	<b>6,281,357</b>	2,578,917
營運資金變動：		
存貨	<b>(76,801)</b>	(171,124)
發展中物業及持作銷售的已落成物業	<b>5,133,066</b>	3,567,516
應收賬款、按金及其他應收款項	<b>492,240</b>	(17,091,428)
收購土地按金	<b>(1,578,592)</b>	1,609,991
擬發展項目的預付款項	<b>(990,535)</b>	(1,345,919)
受限制現金	<b>490,234</b>	(45,441)
合同負債	<b>(4,908,109)</b>	7,647,422
應計建築成本	<b>(609,920)</b>	5,285,726
其他應付款項	<b>(8,786,666)</b>	8,506,053
<b>經營(所用)/所得現金</b>	<b>(10,873,354)</b>	18,993,996

## 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註(續)

## (a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註15)	81,354	29,254
已收所得款項	(107,096)	(22,486)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損(附註8)	(25,742)	6,768

## (b) 自融資活動產生的負債對賬

	二零二一年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零二一年一月一日	121,470,959	556,448
融資現金流量變動：		
銀行及其他借款所得款項	19,856,904	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	16,883,188	—
償還銀行及其他借款	(14,186,329)	—
購回優先票據付款	(9,102,508)	—
償還可換股債券	(613,786)	—
租賃負債付款	—	(90,539)
融資現金流量變動總額	134,308,428	465,909
非現金變動		
— 匯兌差額	(1,619,256)	—
— 已確認融資開支(附註9)	11,874,189	18,767
其他變動(附註)	(11,525,449)	72,865
收購附屬公司(附註41)	3,737,444	67,973
出售附屬公司(附註42(a))	(5,068,862)	—
於二零二一年十二月三十一日	131,706,494	625,514

## 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 自融資活動產生的負債對賬(續)

	二零二零年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零二零年一月一日	117,195,552	1,386,299
融資現金流量變動：		
銀行及其他借款所得款項	19,485,815	—
償還聯營公司貸款	(5,000)	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	21,808,024	—
償還銀行及其他借款	(20,293,142)	—
償還優先票據	(3,631,784)	—
購回優先票據付款	(2,841,089)	—
租賃負債付款	—	(179,924)
融資現金流量變動總額	131,718,376	1,206,375
非現金變動		
— 匯兌差額	(4,497,152)	—
— 已確認融資開支(附註9)	11,484,082	41,533
其他變動(附註)	(11,806,478)	(551,549)
收購附屬公司(附註41)	1,358,066	—
出售附屬公司(附註42(a))	(1,877,699)	(88,986)
視作出售附屬公司(附註42(b))	(4,908,236)	(50,925)
於二零二零年十二月三十一日	121,470,959	556,448

附註：

其他變動主要指利息資本化、購回優先票據虧損／收益(附註31(a))及增添新租賃負債。

## (c) 非現金交易

本集團進行了以下非現金投資及融資活動，而該等活動未在綜合現金流量表中反映。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團訂立了若干租賃合約，其中在租賃開始日確認的使用權資產添置及租賃負債為人民幣92,426,000元(二零二零年：人民幣131,437,000元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與非控股股東訂立協議，以人民幣2,783,652,000元透過抵銷其他應付款項的方式收購若干附屬公司的剩餘股權。

## 綜合財務報表附註

### 39. 財務擔保合同

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣30,859,154,000元(二零二零年：人民幣27,272,582,000元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為總結違約付款而言，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團對本集團合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保金額為人民幣11,549,138,000元，於二零二一年十二月三十一日計提的撥備金額為人民幣458,192,000元(附註32)。根據管理層的最佳估計，於二零二零年十二月三十一日，財務擔保撥備及本集團的風險並不重大。

### 40. 承擔

- (a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購土地使用權及物業發展活動	<b>24,181,744</b>	28,777,924
—收購附屬公司(附註)	<b>13,000,000</b>	107,706
—收購一間聯營公司及一間合營企業	—	360,000
	<b>37,181,744</b>	29,245,630

附註：本公司與賣方訂立買賣協議，其實益擁有人為本公司主席，以人民幣13,000,000,000元的總代價收購若干目標公司。該交易於二零二一年七月二日舉行的本公司股東特別大會上獲得批准(詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月二十八日的通函)。於二零二一年十二月三十一日，因先決條件未達成，交易未告完成。

## 綜合財務報表附註

## 40. 承擔(續)

## (b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不超過一年	572	969
超過一年但不超過五年	—	4
	<b>572</b>	<b>973</b>

於二零二一年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

## (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	180,484	173,929
一年後但兩年內	153,084	143,228
兩年後但三年內	116,544	97,883
三年後但四年內	115,035	92,852
四年後但五年內	65,389	98,715
五年後	181,798	160,850
	<b>812,334</b>	<b>767,457</b>

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註17)，初步年期為一至二十一年(二零二零年：一至二十一年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

## 綜合財務報表附註

### 41. 收購附屬公司

#### (a) 收購資產

截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與(i)獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣4,237,400,000元收購若干物業發展公司；及(ii)現有業務夥伴訂立若干注資協議及股份轉讓協議，以總代價約人民幣4,226,032,000元收購被投資方額外股權，該等被投資方於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業或聯營公司。本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購資產 人民幣千元	收購若干合營 企業額外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	422	657
使用權資產	487	685
按公平值經損益入賬的金融資產	—	700
遞延稅項資產	—	168
發展中物業	660,882	10,218,242
持作銷售的已落成物業	108,795	434,502
應收賬款、按金及其他應收款項	71,371	3,043,971
擬發展項目預付款項	3,839,126	7,649,199
應收本集團款項	—	2,088,432
應收本集團聯營公司款項	—	993,535
應收本集團合營企業款項	—	2,495,327
預繳稅項	9,063	94,224
現金及銀行結餘	13,041	1,147,282
應計建築成本	(105,625)	(683,761)
其他應付款項及合同負債	(332,376)	(13,643,766)
應付本集團合營企業款項	—	(2,048,663)
借款	(27,300)	(3,627,570)
租賃負債	(486)	(583)
可識別資產淨值總額	4,237,400	8,162,581
減：原有權益	—	(3,754,208)
減：非控股權益	—	(182,341)
所收購的可識別資產淨值	4,237,400	4,226,032



## 綜合財務報表附註

## 41. 收購附屬公司(續)

## (a) 收購資產(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

	收購資產 人民幣千元	收購若干合營 企業額外股權 人民幣千元
總購買代價		
一年內以現金結算	<b>4,237,400</b>	<b>4,060,915</b>
－應付款項	—	<b>165,117</b>
	<b>4,237,400</b>	<b>4,226,032</b>
以現金結算之購買代價	<b>(4,237,400)</b>	<b>(4,060,915)</b>
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	<b>13,041</b>	<b>1,147,282</b>
收購附屬公司之現金流出	<b>(4,224,359)</b>	<b>(2,913,633)</b>

## 截至二零二零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，本集團與(i)獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣5,516,534,000元收購若干物業發展公司；及(ii)現有業務夥伴訂立若干注資協議及股份轉讓協議，以總代價約人民幣148,239,000元收購若干合營企業所有餘下額外股權。本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

## 綜合財務報表附註

## 41. 收購附屬公司(續)

## (a) 收購資產(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購資產 人民幣千元	收購若干合營 企業額外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,336	171
無形資產	—	1,332
發展中物業	6,676,285	3,612,033
應收賬款、按金及其他應收款項	322,924	2,263,921
預繳稅項	384	51,848
現金及銀行結餘	181,542	322,192
應計建築成本	(215,473)	(886,159)
其他應付款項及合同負債	(538,754)	(4,389,454)
借款	(873,453)	(484,613)
收購的淨資產總值	5,557,791	491,271
減：原有權益賬面值	—	(161,503)
減：非控股權益	(41,257)	(181,529)
所收購的可識別資產淨值	5,516,534	148,239
總購買代價		
— 一年內以現金結算	4,413,772	148,239
— 應付款項	1,102,762	—
	5,516,534	148,239
以現金結算之購買代價	(4,413,772)	(148,239)
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	181,542	322,192
收購附屬公司之現金(流出)/流入	(4,232,230)	173,953

## 綜合財務報表附註

## 41. 收購附屬公司(續)

## (b) 收購業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購佳兆業文體產業(杭州)有限公司(前稱杭州蕭山蕭東萊茵達體育館管理有限公司)(「佳兆業文體」)80%股權，代價為人民幣9,600,000元。該公司主要從事體育業務。
- (ii) 於二零二零年十二月二十七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購浙江瑞源物業管理有限公司(「浙江瑞源」，一家主要業務為向住宅物業、商業物業及其他非住宅物業提供物業管理服務的公司)之60%權益。該收購已於二零二一年一月完成。
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以收購佳兆業資本324,400,000份股份，佔佳兆業資本約30.60%的權益，代價為145,980,000港元(相當於約人民幣123,382,000元)。佳兆業資本主要從事買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務。
- (iv) 二零二零年八月十三日，本公司之附屬公司佳兆業健康與獨立第三方訂立協議，以收購Basic Dental Implant System, Inc.(「Basic Dental」)100%股權。收購的現金代價為3,525,000美元(相當於約人民幣22,475,000元)，而與為數最高達1,000,000美元(相當於約人民幣6,339,000元)的遞延或然代價有關的應付或然代價的公平值為人民幣1,914,000元，惟須待取得若干種植體認證方可作實。Basic Dental業務位於美國，並在美國及中國持有與牙種植體系統及相關牙科產品技術的製造、營銷及分銷相關的監管批准及知識產權。該收購已於二零二一年六月三十日完成。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

- (v) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)60%的股權以及上海眾鑫建築設計研究院有限公司(「上海眾鑫集團」)51%的股權，總代價分別為人民幣27,000,000元及人民幣20,856,000元。寧波朗通主要從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。上海眾鑫集團主要從事提供建築設計服務。收購上海眾鑫集團是為了多元化其業務。
- (vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立股份轉讓協議，分別以代價人民幣124,837,000元及人民幣678,000元收購聯營公司佳兆業金融集團有限公司及佳兆業資產管理有限公司91%及75%股權以及以代價人民幣32,834,000元新收購佳兆業金融集團有限公司100%股權。

商譽產生自所支付的代價，包括有關所收購業務收益增長及未來市場發展的金額。該等裨益概無與商譽分開確認，因其不符合可識別無形資產的確認標準。

收購產生的商譽預期不可扣稅。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

## 綜合財務報表附註

### 41. 收購附屬公司(續)

#### (b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

完成收購後，本集團可取得該附屬公司的實際控制權，從而成為本集團的附屬公司。

於各收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購該公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值總額。

二零二一年十二月三十一日

	佳兆業文體 人民幣千元	浙江瑞源 人民幣千元	佳兆業資本 人民幣千元	Basic Dental 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,295	6,708	143,129	—
按公平值經損益入賬的金融資產	—	—	9,438	—
無形資產	—	18,000	1,750	2,893
使用權資產	—	1,145	92,557	—
遞延稅項資產	—	755	82	—
發展中物業	—	—	85,257	—
應收賬款、按金及其他應收款項	20	52,809	60,249	275
可收回稅項	—	—	1,621	—
存貨	—	—	18,921	6,058
現金及銀行結餘	55	16,771	16,691	175
應計建築成本	(127)	(5,447)	(28,579)	—
應付所得稅	—	(2,117)	(786)	—
租賃負債	—	(1,315)	(65,589)	—
其他應付款項及合同負債	(1,055)	(59,309)	(154,141)	(166)
應付中間控股公司款項	—	—	—	(583)
遞延稅項負債	—	(4,500)	(1,830)	(793)
借款	—	—	(82,574)	—
可識別資產淨值總額	188	23,500	96,196	7,859
減：非控股權益	(2,400)	(9,400)	(67,201)	—
所收購的可識別資產淨值	(2,212)	14,100	28,995	7,859
商譽(附註22)	11,812	93,606	94,387	16,530
	9,600	107,706	123,382	24,389
總購買代價				
— 一年內以現金結算	7,500	53,853	123,382	22,475
— 應付款項	2,100	53,853	—	—
— 遞延或然代價	—	—	—	1,914
	9,600	107,706	123,382	24,389
以現金結算之購買代價	(7,500)	(53,853)	(123,382)	(22,475)
收購的按金	—	—	—	16,417
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	55	16,771	16,691	175
收購附屬公司之現金流出	(7,445)	(37,082)	(106,691)	(5,883)

## 綜合財務報表附註

## 41. 收購附屬公司(續)

## (b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

二零二零年十二月三十一日

	寧波朗通 人民幣千元	上海眾鑫集團 人民幣千元	佳兆業金融集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	398	826	—
無形資產	2,900	—	14,690
遞延稅項資產	133	—	—
應收賬款、按金及其他應收款項	6,528	42,277	175,310
現金及銀行結餘	525	4,232	94,042
合同負債	—	(20)	—
應付所得稅	(640)	—	—
其他應付款項	(4,749)	(7,435)	(125,693)
遞延稅項負債	(725)	—	—
按公平值計算之可識別資產淨值總額	4,370	39,880	158,349
減：非控股權益	(1,748)	(19,024)	—
所收購的可識別資產淨值	2,622	20,856	158,349
商譽(附註22)	24,378	—	—
總購買代價	27,000	20,856	158,349
總購買代價			
— 一年內以現金結算	14,850	20,856	148,591
— 原有權益	—	—	9,758
— 應付款項	12,150	—	—
	27,000	20,856	158,349
以現金結算之購買代價	14,850	20,856	148,591
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(525)	(4,232)	(94,042)
收購附屬公司之現金流出	14,325	16,624	54,549

## 綜合財務報表附註

### 41. 收購附屬公司(續)

#### (b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

二零二零年十二月三十一日(續)

附註：

(a) 佳兆業文體自收購日期起期間為本集團貢獻人民幣1,946,000元的收入及人民幣615,000元的淨虧損。倘收購於二零二一年一月一日發生，則本集團的綜合收入將為人民幣2,248,000元，綜合年度虧損將為人民幣1,007,000元。

(b) 浙江瑞源代價可根據賣方的利潤保證作出調整。管理層認為，上述利潤保證的公平值在收購日及於二零二一年十二月三十一日並不重大。

於收購日以公平值人民幣52,809,000元收購的應收賬款及其他應收款項的合同總額為人民幣55,829,000元。預計無法收取的合同現金流量於收購日的最佳估計數為人民幣3,020,000元。

浙江瑞源於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間為本集團貢獻人民幣184,179,000元的收入及人民幣12,710,000元的淨溢利。

(c) 佳兆業資本自收購日期起期間為本集團貢獻人民幣120,712,000元的收入及人民幣9,884,000元的淨溢利。倘收購於二零二一年一月一日發生，則本集團的綜合收入將為人民幣178,151,000元，綜合年度溢利將為人民幣4,010,000元。

(d) Basic Dental自收購日期起期間為本集團貢獻人民幣1,245,000元的收入及人民幣1,377,000元的淨虧損。倘收購於二零二一年一月一日發生，則本集團的綜合收入將為人民幣1,317,000元，綜合年度虧損將為人民幣1,579,000元。

(e) 寧波朗通及上海眾鑫集團自二零二零年十二月三十一日起期間分別為本集團貢獻人民幣89,245,000元的收入及人民幣24,799,000元的淨溢利。倘收購於二零二零年一月一日發生，則本集團的綜合收入及綜合年度溢利將分別為人民幣211,386,000元及人民幣7,864,000元。

(f) 佳兆業金融集團有限公司、佳兆業資產管理有限公司及Kaisa Financial Group Limited自二零二零年十二月三十一日起期間分別為本集團貢獻人民幣25,063,000元的收入及人民幣19,460,000元的淨溢利。倘收購於二零二零年一月一日發生，則本集團的綜合收入及綜合年度溢利將分別為人民幣46,230,000元及人民幣40,991,000元。

#### (c) 收購附屬公司額外權益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收購若干附屬公司額外股權，本集團確認非控股權益減少及母公司擁有人應佔權益減少。所收購非控股權益的賬面值與已付代價之間的差異如下：

	二零二一年 人民幣千元
所收購非控股權益的賬面總值	<b>2,737,128</b>
減：已付非控股權益總代價	<b>(2,783,652)</b>
權益內確認的差額總額	<b>(46,524)</b>

## 綜合財務報表附註

## 42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司

## (a) 出售附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司從事物業發展、物業投資、健康業務以及保險業務。下表概述於本年度出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二一年				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	保險業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售資產淨值：					
物業、廠房及設備	—	17	187,094	912	188,023
投資物業	—	3,692,000	—	—	3,692,000
按公平值經損益入賬的金融資產	—	22,000	—	32,000	54,000
商譽及無形資產	—	—	—	2,462	2,462
遞延稅項資產	—	696	—	—	696
發展中物業	3,144,240	—	178,013	—	3,322,253
應收賬款、按金及其他應收款項	803,570	916,134	74,783	14,117	1,808,604
預繳稅項	—	—	10,398	—	10,398
現金及銀行結餘	82,283	2,479	8,008	6,166	98,936
合同負債	—	(9,011)	—	(37)	(9,048)
應計建築成本	(15,471)	(183,546)	(7,417)	(3,552)	(209,986)
其他應付款項	(20,914)	(2,637,005)	(28,654)	(23,549)	(2,710,122)
借款	(2,638,365)	(2,200,000)	(230,497)	—	(5,068,862)
遞延稅項負債	(39,341)	—	—	—	(39,341)
	1,316,002	(396,236)	191,728	28,519	1,140,013
非控股權益	—	—	(24,302)	(5,716)	(30,018)
出售(負債)／資產淨額	1,316,002	(396,236)	167,426	22,803	1,109,995
出售附屬公司的收益淨額	(133,647)	396,236	110,574	19,197	392,360
以現金支付的現金代價	1,182,355	—	278,000	42,000	1,502,355
現金代價	1,182,355	—	278,000	42,000	(1,502,355)
出售之現金及銀行結餘	(82,283)	(2,479)	(8,008)	(6,166)	(98,936)
出售附屬公司之現金(流出)／流入淨額	1,100,072	(2,479)	269,992	35,834	1,403,419



## 綜合財務報表附註

## 42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

## (a) 出售附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立合作協議，以出售若干附屬公司，總代價為人民幣867,978,000元。於股份轉讓後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%分別變為47%、40%、30%及0%。該等附屬公司從事戲院、百貨店及文化中心業務、酒店業務、投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，本集團持有的47%、40%及30%股權其後入賬為本集團合營企業。

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	479,298
使用權資產	89,116
於聯營公司之投資	100,000
土地使用權	52,236
遞延稅項資產	42
發展中物業	2,337,207
持作銷售的已落成物業	233,801
存貨	11,102
應收賬款、按金及其他應收款項	3,269,074
預繳稅項	3,880
現金及銀行結餘	54,103
合同負債	(15,263)
應計建築成本	(656,451)
應付所得稅	(45,043)
借款	(1,877,699)
其他應付款項	(3,610,654)
租賃負債	(88,986)
	335,763
非控股權益	1,747
出售資產淨值	337,510
出售附屬公司的收益淨額	774,075
	1,111,585

## 綜合財務報表附註

## 42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

## (a) 出售附屬公司(續)

	二零二零年 人民幣千元
由下列結付：	
現金	867,978
於合營企業47%、40%及30%股權之公平值(附註)	243,607
	1,111,585
出售現金流出淨額：	
已收現金	867,978
出售現金及銀行結餘	(54,103)
	813,875

附註：公平值乃管理層經參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等公司的控制權當日按公平值重新計量。

## (b) 視作出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由擁有100%權益的附屬公司攤薄至合營企業。該等附屬公司從事餐飲業務、物業投資、投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業之投資的初始確認成本。

## 綜合財務報表附註

## 42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

## (b) 視作出售附屬公司(續)

下表概述於本年度出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	19,620
使用權資產	48,981
投資物業	2,143,000
於聯營公司之投資	506,557
遞延稅項資產	61
發展中物業	3,079,612
持作銷售的已落成物業	39,743
存貨	3,543
擬發展項目預付款項	123,878
應收賬款、按金及其他應收款項	10,713,283
預繳稅項	174,774
按公平值經損益入賬的金融資產	3,000
現金及銀行結餘	726,153
合同負債	(1,343,883)
應計建築成本	(1,631,134)
應付所得稅	(165,131)
租賃負債	(50,925)
借款	(4,908,236)
其他應付款項	(8,574,975)
遞延稅項負債	(289,200)
	618,721
非控股權益	(16,083)
出售資產淨值	602,638
視作出售附屬公司的收益淨額	816,560
	1,419,198
由下列結付：	
於合營企業股權之公平值(附註20)	1,419,198
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(726,153)

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權

## (a) 本公司購股權計劃

根據二零一九年六月十四日通過的股東決議案，首次公開發售後購股權計劃終止，新購股權計劃（「購股權計劃」）獲有條件採納，自二零一九年六月十四日起生效。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士（包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶）授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權（「購股權」）而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二一年		二零二零年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	<b>3.307</b>	<b>298,222,000</b>	3.464	435,053,000
供股的影響(附註)	<b>3.133</b>	<b>7,189,876</b>	—	—
年內授出	—	—	3.690	10,000,000
年內行使(附註35)	<b>2.457</b>	<b>(5,935,262)</b>	2.267	(46,111,000)
年內註銷/失效	<b>3.646</b>	<b>(8,400,000)</b>	4.502	(100,720,000)
於十二月三十一日	<b>3.209</b>	<b>291,076,614</b>	3.307	298,222,000

於二零二一年十二月三十一日，260,516,771份(二零二零年：171,822,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權(續)

## (a) 本公司購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股 行使價 港元	購股權數目	
			二零二一年	二零二零年
二零一零年六月十日 至 二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日 至 二零一零年六月九日	3.010*/3.105	<b>1,468,098*</b>	2,222,000
二零一一年三月三十日 至 二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日 至 二零一一年三月二十九日	3.010*/3.105	<b>8,517,531*</b>	7,650,000
二零一二年四月二十四日 至 二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日 至 二零一二年四月二十三日	3.010*/3.105	<b>8,775,637*</b>	8,500,000
二零一三年六月六日 至 二零二二年六月五日	二零一二年六月六日 至 二零一三年六月五日	1.450*/1.500	<b>1,192,449*</b>	893,000
二零一四年六月六日 至 二零二二年六月五日	二零一二年六月六日 至 二零一四年六月五日	1.450*/1.500	<b>2,476,795*</b>	1,060,000
二零一五年六月六日 至 二零二二年六月五日	二零一二年六月六日 至 二零一五年六月五日	1.450*/1.500	<b>6,496,352*</b>	7,953,200
二零一六年六月六日 至 二零二二年六月五日	二零一二年六月六日 至 二零一六年六月五日	1.450*/1.500	<b>7,838,202*</b>	9,190,400
二零一七年六月六日 至 二零二二年六月五日	二零一二年六月六日 至 二零一七年六月五日	1.450*/1.500	<b>8,439,036*</b>	9,553,400
二零一八年七月十九日 至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日 至 二零一八年七月十八日	3.440*/3.550	<b>38,199,804*</b>	36,600,000
二零一九年七月十九日 至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日 至 二零一九年七月十八日	3.440*/3.550	<b>38,148,185*</b>	40,200,000
二零二零年七月十九日 至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日 至 二零二零年七月十八日	3.440*/3.550	<b>38,612,778*</b>	40,200,000
二零二一年七月十九日 至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日 至 二零二一年七月十八日	3.440*/3.550	<b>83,420,100*</b>	82,800,000
二零二零年一月二十四日 至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日 至 二零二零年一月二十三日	2.310*/2.380	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二一年一月二十四日 至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日 至 二零二一年一月二十三日	2.310*/2.380	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二二年一月二十四日 至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日 至 二零二二年一月二十三日	2.310*/2.380	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二三年一月二十四日 至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日 至 二零二三年一月二十三日	2.310*/2.380	<b>4,129,709*</b>	4,000,000
二零二零年四月十二日 至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日 至 二零二零年四月十一日	3.580*/3.700	<b>5,368,621*</b>	5,800,000
二零二一年四月十二日 至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日 至 二零二一年四月十一日	3.580*/3.700	<b>5,368,621*</b>	6,280,000
二零二二年四月十二日 至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日 至 二零二二年四月十一日	3.580*/3.700	<b>5,368,621*</b>	6,280,000
二零二三年四月十二日 至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日 至 二零二三年四月十一日	3.580*/3.700	<b>10,737,242*</b>	13,040,000
二零二一年十一月四日 至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日 至 二零二一年十一月三日	3.570*/3.690	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二二年十一月四日 至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日 至 二零二二年十一月三日	3.570*/3.690	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二三年十一月四日 至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日 至 二零二三年十一月三日	3.570*/3.690	<b>2,064,854*</b>	2,000,000
二零二四年十一月四日 至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日 至 二零二四年十一月三日	3.570*/3.690	<b>4,129,709*</b>	4,000,000
			<b>291,076,614</b>	298,222,000

\* 於二零二一年五月八日完成供股後的購股權數目及行使價已經調整。

於二零一二年六月六日，本公司向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零二零年十一月四日，本公司向本公司及其附屬公司的一名僱員提呈授出(「二零二零年十一月授出」)10,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權(續)

## (a) 本公司購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一二年 六月授出	二零一七年 七月授出	二零一九年 一月授出	二零一九年 四月授出	二零二零年 十一月授出
二項式模型下的公平值(千港元)	198,688	543,168	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價(港元)	1.39	3.55	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	1.50	3.55	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	1.04%	2.05%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	44%	42%	45%	46%	46%
預期購股權年期	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	2.5%	2.5%	3.46%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣52,958,000元(二零二零年：人民幣112,995,000元)。

## (b) 佳兆業健康集團購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康計劃」)。佳兆業健康計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，總共授出80,000,000份(二零二零年：148,000,000份)購股權，概無購股權已獲行使及獲註銷，總共99,600,000份(二零二零年：161,340,000份)購股權已沒收/失效。

根據佳兆業健康計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、管理人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為為或已為佳兆業健康集團及/或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

向佳兆業健康集團董事、高級管理人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

## 綜合財務報表附註

### 43. 購股權(續)

#### (b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團會規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日後十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份的10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

於二零二一年十二月三十一日，根據佳兆業健康計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為226,200,000股(二零二零年：245,800,000股)，佔佳兆業健康集團控股有限公司當日已發行股份的4.5%(二零二零年：4.9%)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，購股權已於二零二一年八月二十六日授出，而於該日授出之購股權之估計公平值為11,977,000港元(二零二零年：購股權已於二零二零年七月二十二日授出，而於該日授出之購股權之估計公平值為12,121,000港元)。

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

	二零一五年 六月十六日	二零一五年 七月二十四日	二零一六年 九月十二日	二零二零年 七月二十二日	二零二一年 八月二十六日
授出日期的股價(港元)	0.780	0.690	0.350	0.144	0.275
行使價(港元)	0.784	0.784	0.400	0.196	0.450
預期波幅	73.49%	80.31%	76.75%	63.68%	73.33%
預期購股權年期	5年	5年	6年	10年	10年
年度無風險利率	1.296%	1.230%	0.713%	0.396%	1.010%
預期股息收益率	5.17%	4.62%	0.00%	0.00%	0.00%
提早行使倍數					
—董事及其聯繫人士	不適用	2.8倍	2.8倍	2.8倍	不適用
—僱員或顧問	2.2倍	不適用	2.2倍	2.8倍	2.2倍

計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。



## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權 (續)

## (b) 佳兆業健康集團購股權計劃 (續)

特定類別購股權的詳情如下：

授出日期	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價
2015A	二零一五年六月十六日	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元	0.790港元
2015B	二零一五年七月二十四日 (附註i)	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元	0.710港元
2016	二零一六年九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零二一年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二二年九月十一日	0.400港元	0.350港元
2020	二零二零年七月二十二日 (附註ii)	二零二零年七月二十二日至 二零二三年七月二十一日	二零二零年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日	0.196港元	0.142港元
2021	二零二一年八月二十六日 (附註iii)	二零二一年八月二十六日至 二零二四年八月二十五日	二零二二年八月二十六日至 二零三一年八月二十五日	0.450港元	0.275港元

附註：

- (i) 該等購股權由董事會於二零一五年六月十六日建議及授出(須經獨立股東批准)，其後於二零一五年七月二十四日(即根據香港財務報告準則第2號界定的授出日期)獲得批准。
- (ii) 該等購股權由董事會於二零二零年七月二十二日建議及授出(須經獨立股東批准)。
- (iii) 該等購股權由董事會於二零二一年八月二十六日建議及授出(須經獨立股東批准)。所有該等購股權於二零二一年十一月十日承授人辭任後被沒收。

## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權(續)

## (b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於年內的變動概列如下：

參與者類型	購股權 類型	於		於		於		於	
		二零二零年 一月一日 尚未行使	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度沒收	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度授出	二零二零年 十二月 三十一日及 二零二零年 一月一日 尚未行使	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 沒收/失效	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度授出	二零二一年 十二月 三十一日 尚未行使	
武天逾先生	2015B	74,070,000	(74,070,000)	-	-	-	-	-	-
姜思思女士	2015B	74,070,000	(74,070,000)	-	-	-	-	-	-
武天逾先生	2016	38,000,000	-	-	<b>38,000,000</b>	-	-	-	<b>38,000,000</b>
姜思思女士	2016	38,000,000	-	-	<b>38,000,000</b>	-	-	-	<b>38,000,000</b>
武安生女士(附註)	2016	8,000,000	-	-	<b>8,000,000</b>	<b>(8,000,000)</b>	-	-	-
僱員	2015A	3,000,000	(3,000,000)	-	-	-	-	-	-
僱員	2016	20,000,000	(6,200,000)	-	<b>13,800,000</b>	<b>(5,600,000)</b>	-	-	<b>8,200,000</b>
顧問	2015A	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	-	-	-
張華綱先生	2020	-	-	50,000,000	<b>50,000,000</b>	-	-	-	<b>50,000,000</b>
羅軍先生	2020	-	-	40,000,000	<b>40,000,000</b>	-	-	-	<b>40,000,000</b>
武天逾先生	2020	-	-	20,000,000	<b>20,000,000</b>	-	-	-	<b>20,000,000</b>
劉彥文博士	2020	-	-	6,000,000	<b>6,000,000</b>	-	-	-	<b>6,000,000</b>
霍義禹先生	2020	-	-	6,000,000	<b>6,000,000</b>	<b>(6,000,000)</b>	-	-	-
呂愛平博士	2020	-	-	6,000,000	<b>6,000,000</b>	-	-	-	<b>6,000,000</b>
姜思思女士	2020	-	-	10,000,000	<b>10,000,000</b>	-	-	-	<b>10,000,000</b>
僱員	2020	-	-	10,000,000	<b>10,000,000</b>	-	-	-	<b>10,000,000</b>
僱員	2021	-	-	-	-	<b>(80,000,000)</b>	<b>80,000,000</b>	-	-
可於年末行使		259,140,000	(161,340,000)	148,000,000	<b>245,800,000</b>	<b>(99,600,000)</b>	<b>80,000,000</b>		<b>226,200,000</b>
可於年末行使		234,640,000			<b>88,020,000</b>				<b>141,600,000</b>
加權平均行使價		0.630港元	0.769港元	0.196港元	<b>0.277港元</b>	<b>0.428港元</b>	<b>0.450港元</b>		<b>0.272港元</b>

附註：武安生女士為佳兆業健康集團一間附屬公司之總經理兼銷售總監，並為武先生之胞妹。

董事認為，由顧問獲得之服務之公平值不能被可靠估計，與顧問進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

## 綜合財務報表附註

## 43. 購股權 (續)

## (c) 佳兆業美好購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價 港元	數目
於二零二零年一月一日	15.7	11,450,000
年內失效	15.7	(850,000)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>15.7</b>	<b>10,600,000</b>
年內行使	<b>15.7</b>	<b>(110,000)</b>
年內失效	<b>15.7</b>	<b>(440,000)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>15.7</b>	<b>10,050,000</b>

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前股份的收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向佳兆業美好董事授出的2,750,000份購股權在二項式模式下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

## 綜合財務報表附註

### 43. 購股權(續)

#### (c) 佳兆業美好購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一九年 七月授出
二項式模型下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.7港元
行使價	15.7港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權年期	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

於二零二一年十二月三十一日，4,020,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零二零年：2,120,000份)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於二零二一年 十二月三十一日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.7	2,010,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.7	2,010,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.7	2,010,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.7	4,020,000
		<b>10,050,000</b>

附註：該等購股權將分四批於以下日期歸屬：(i)授予各承授人之購股權中最多20%可自授出日期起計滿12個月起任何時間(即二零二零年七月十八日)歸屬；(ii)授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿24個月起任何時間(即二零二一年七月十八日)歸屬；(iii)授予各承授人之購股權中最多60%可自授出日期起計滿36個月起任何時間(即二零二二年七月十八日)歸屬；及(iv)餘下全部授予各承授人之購股權自授出日期起計滿48個月起任何時間歸屬。在歸屬時間表之規限下，自授予日期起計十年期間內(即二零二九年七月十八日)，購股權可予行使。

## 綜合財務報表附註

## 44. 按類別劃分的金融工具

## 綜合財務狀況表內的資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(附註25)	<b>47,546,211</b>	42,239,358
銀行結餘及現金(附註28)		
— 長期銀行存款	<b>700,000</b>	1,200,000
— 受限制現金	<b>11,110,309</b>	6,248,888
— 短期銀行存款	<b>1,500,000</b>	3,585,570
— 現金及銀行結餘	<b>3,060,184</b>	36,078,762
	<b>63,916,704</b>	89,352,578
<b>按公平值經損益入賬的金融資產</b>		
按公平值經損益入賬的金融資產(附註21)	<b>11,040,284</b>	10,707,500

## 綜合財務狀況表內的負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
應計建築成本	<b>18,597,466</b>	18,593,833
借款(附註31)	<b>131,706,494</b>	121,470,959
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)(附註32)	<b>17,327,511</b>	22,509,450
租賃負債(附註30)	<b>625,514</b>	556,448
	<b>168,256,985</b>	163,130,690
<b>按公平值經損益入賬的金融負債</b>		
衍生金融工具(附註33)	—	27,450

## 綜合財務報表附註

### 45. 關連人士交易

本公司由郭英成先生(「控股股東」)最終控制。

除綜合財務報表其他部分所披露的關連人士交易外，以下交易均與關連人士進行。

#### (a) 主要管理層酬金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
董事袍金	756	801
薪酬及其他短期僱員福利	107,428	146,822
酌情花紅	3,535	3,066
退休金計劃供款	941	75
以股份為基礎的付款	18,214	29,210
	<b>130,874</b>	179,974

#### (b) 與關連人士的交易

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自一間聯營公司的廣告收入		19,811	8,962
來自合營企業的廣告收入		5,678	21,698
來自聯營公司的其他收入		4,786	43,009
來自合營企業的其他收入		62,554	402,937
來自聯營公司的物業管理費收入		103,253	33,531
來自合營企業的物業管理費收入		197,465	135,405
由一間聯營公司收取的財務諮詢費用		6,953	14,003
來自聯營公司的利息收入(附註9)		—	1,848
由一間聯營公司收取的利息開支	(i)	—	618
由一名控股股東收取的租金開支	(ii)	1,140	1,140

附註：

- (i) 來自聯營公司的貸款以12.0%的年利率計算利息開支，該貸款已於截至二零二零年十二月三十一日止年度償還。
- (ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

## 綜合財務報表附註

## 45. 關連人士交易(續)

## (c) 與關連人士的結餘

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註31(d))	<b>(108,781)</b>	(108,781)
來自聯營公司的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	<b>142,618</b>	112,417
來自合營企業的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	<b>506,479</b>	568,659
應收聯營公司款項，扣除預期信貸虧損(附註25)	<b>8,128,224</b>	4,635,394
應收合營企業款項，扣除預期信貸虧損(附註25)	<b>22,615,320</b>	18,303,486
應付聯營公司款項(附註32)	<b>(2,473,380)</b>	(1,526,789)
應付合營企業款項(附註32)	<b>(412,599)</b>	(10,202,048)
應付一間關連公司的利息		
—計入其他應付款項的應計利息	<b>(235,535)</b>	(235,535)



## 綜合財務報表附註

## 46. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零二一年十二月三十一日的財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>82,768,891</b>	73,295,904
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>19,389</b>	34,608
	<b>82,788,280</b>	73,330,512
<b>流動資產</b>		
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>794,046</b>	1,273,834
按金及其他應收款項	<b>11,278</b>	2,155,672
現金及銀行結餘	<b>173,373</b>	287,106
	<b>978,697</b>	3,716,612
<b>流動負債</b>		
借款	<b>76,161,920</b>	10,662,339
其他應付款項	<b>1,771,760</b>	1,582
衍生金融工具	—	27,450
	<b>77,933,680</b>	10,691,371
<b>流動負債淨額</b>	<b>(76,954,983)</b>	(6,974,759)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,833,297</b>	66,355,753
<b>非流動負債</b>		
借款	—	59,955,448
<b>資產淨值</b>	<b>5,833,297</b>	6,400,305
<b>權益</b>		
股本(附註35)	<b>613,530</b>	538,942
股份溢價(附註35)	<b>6,376,801</b>	4,948,564
永續資本證券	<b>1,350,054</b>	1,350,054
儲備(附註(a))	<b>(2,507,088)</b>	(437,255)
<b>權益總額</b>	<b>5,833,297</b>	6,400,305

已由董事會於二零二三年三月九日批准及授權刊發。

郭英成  
董事麥帆  
董事

## 綜合財務報表附註

## 46. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	472,863	(2,497,964)	(2,025,101)
年度溢利及全面收益總額	–	1,708,044	1,708,044
行使購股權時發行股份	59,809	–	59,809
以股份為基礎的付款	(33,152)	–	(33,152)
購股權失效	(146,855)	–	(146,855)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日的結餘	<b>352,665</b>	<b>(789,920)</b>	<b>(437,255)</b>
年度虧損及全面開支總額	–	(2,092,372)	(2,092,372)
行使購股權時發行股份	(5,495)	–	(5,495)
以股份為基礎的付款	<b>36,198</b>	–	<b>36,198</b>
購股權失效	<b>(8,164)</b>	–	<b>(8,164)</b>
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<b>375,204</b>	<b>(2,882,292)</b>	<b>(2,507,088)</b>

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零零一年 七月二十七日	有限責任公司	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國 二零零四年 三月二十六日	有限責任公司	人民幣15,190,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年 六月三日	有限責任公司	人民幣2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年 二月十五日	有限責任公司	人民幣640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國 一九九四年 一月十四日	有限責任公司	人民幣35,926,506元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十日	有限責任公司	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十日	有限責任公司	人民幣144,653,000元	100%	100%	酒店管理
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年 三月七日	有限責任公司	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年 六月九日	有限責任公司	人民幣518,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年 七月十五日	有限責任公司	93,600,000港元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國 二零一一年 七月十五日	有限責任公司	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業新都置業(青島)有限公司	中國 二零一三年 二月十八日	有限責任公司	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	中國 一九九二年 四月十一日	有限責任公司	人民幣98,040,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	中國 一九九九年 十月二十日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	67%	67%	物業開發
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年 七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年 三月二十一日	有限責任公司	人民幣12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年 十月二十七日	有限責任公司	人民幣202,500,000元	100%	100%	物業開發
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年 九月六日	有限責任公司	人民幣38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國 二零零六年 三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國 二零零七年 九月十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國 二零零八年 七月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年 六月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國 二零零七年 一月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年 十二月十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一一年 六月三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國 二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	人民幣152,825,200元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	中國 二零一一年 十月二十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年 十一月三日	有限責任公司	人民幣25,000,000元	100%	100%	投資控股
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年 八月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國 二零一三年 四月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年 十一月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國 二零一四年 二月二十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國 二零一四年 十二月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	電腦科技
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零零二年 十一月二十二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶市新事通房地產開發有限公司	中國 二零一六年 十二月二十七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司	中國 一九九五年 九月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年 七月二十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一七年 五月十八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一七年 七月十四日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年 三月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一七年 九月十八日	有限責任公司	人民幣40,932,200元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年 十月十三日	有限責任公司	人民幣16,000,000元	<b>51%</b>	51%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年 十月十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零六年 十一月十四日	有限責任公司	人民幣204,680,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國 二零零四年 十一月五日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年 八月二十二日	有限責任公司	人民幣220,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零零年 十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年 七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	<b>100%</b>	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國 一九九九年 一月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年 一月十七日	有限責任公司	人民幣35,000,000元	<b>100%</b>	100%	投資控股



## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年 六月二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年 六月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年 五月十八日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年 十二月二十八日	有限責任公司	人民幣877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年 十二月十日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年 一月七日	有限責任公司	人民幣260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年 二月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年 四月十九日	有限責任公司	人民幣800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國 二零一一年 七月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年 四月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國 二零一一年 十二月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	<b>51%</b>	51%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年 七月十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一二年 八月二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年 九月十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年 十二月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年 十二月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國 二零一三年 一月二十五日	有限責任公司	人民幣72,000,000元	<b>90%</b>	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年 三月六日	有限責任公司	人民幣40,820,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國 二零一三年 四月十九日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國 二零一零年 二月五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	<b>70%</b>	70%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國 二零一三年 五月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 十月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一三年 十月十五日	有限責任公司	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年 六月二十六日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年 八月二日	有限責任公司	人民幣58,820,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 十一月十三日	有限責任公司	人民幣946,675,000元	100%	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年 九月十五日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年 一月十四日	有限責任公司	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年 三月二十四日	有限責任公司	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年 一月二十八日	有限責任公司	人民幣1,086,670,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國 二零零七年 六月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	中國 二零零一年 十月二十六日	有限責任公司	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年 七月十六日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
北京金貿財迅信息有限公司	中國 二零零五年 十二月五日	有限責任公司	人民幣24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年 七月二十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年 七月二十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國 二零零八年 二月二日	有限責任公司	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年 三月二日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
萬晉昌投資有限公司	香港 二零二零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零二零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零二零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	中國 二零二零年 九月十五日	有限責任公司	人民幣110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零二零年 十一月二十四日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
熙華投資有限公司	香港 二零一一年 九月二十一日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年 十一月十七日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年 十一月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年 五月二日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年 七月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一二年 八月一日	有限責任公司	244,000,000港元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年 十月三十日	有限責任公司	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
焯楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年 五月二十一日	有限責任公司	10,000美元	100%	100%	投資控股
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 二月二十日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 二月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一三年 十一月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國 二零一二年 十一月七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年 六月五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領資訊諮詢有限公司	中國 二零一四年 十一月三日	有限責任公司	人民幣0元	100%	100%	商業管理
海南佳兆業實業集團有限公司	中國 二零一零年 四月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一零年 三月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	55%	55%	物業開發

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
深圳市佳兆業置業有限公司	中國 二零一二年 九月七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司	中國 二零一三年 八月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國 二零一九年 十月二十五日	有限責任公司	人民幣532,800,000元	100%	100%	物業開發
青海製藥廠有限公司	中國 二零零零年 五月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	54.84%	54.84%	製造及買賣藥品
廣州市景晟房地產開發有限公司	中國 二零一九年 八月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
大連世展房地產開發有限公司	中國 二零一四年 一月二十六日	有限責任公司	人民幣138,000,000元	100%	100%	物業開發
衡陽恒基置業有限公司	中國 二零一零年 十月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
成都華冠可恒科技有限公司	中國 二零一七年 六月二十六日	有限責任公司	人民幣40,816,327元	51%	51%	物業開發
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司	中國 二零一七年 四月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	51%	物業開發
青島佳科房地產開發有限公司	中國 二零一八年 十二月二十五日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發



## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
霸州市裕景軒房地產開發有限公司	中國 二零一七年 八月八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	51%	物業開發
成都佳瑞華房地產開發有限公司	中國 二零一七年 十月十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
興博通電子(深圳)有限公司	中國 二零零一年 五月二十八日	有限責任公司	390,000,000港元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳源華府房地產開發有限公司	中國 二零一八年 一月十七日	有限責任公司	人民幣50,209,400元	100%	100%	物業開發
佳兆業健康集團控股有限公司(附註iv)	百慕達 一九九七年 三月二十六日	有限責任公司	6,303,000港元	42.99%	42.99%	健康業務
惠州市佳尚投資有限公司	中國 二零一七年 八月一日	有限責任公司	人民幣70,000,000元	70%	70%	物業開發
深圳市達盛通置業有限公司	中國 二零一六年 四月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市航運集團有限公司	中國 一九八二年 三月二十四日	有限責任公司	人民幣5,168,000元	70%	70%	水路客運及貨運
平谷諾信置業(大連)有限公司	中國 二零一一年 十一月八日	有限責任公司	人民幣90,812,600元	100%	100%	物業開發
深圳市鵬星船務有限公司	中國 一九八二年 十二月一日	有限責任公司	人民幣5,168,000元	70%	70%	水路客運及貨運

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
深圳市足球俱樂部有限公司	中國 一九九四年 十月二十八日	有限責任公司	人民幣110,000,000元	<b>90%</b>	90%	文化營運
佳兆業美好集團有限公司(附註iv)	開曼群島 二零一九年 十月十三日	有限責任公司	人民幣1,541,100港元	<b>67.18%</b> (附註ii)	67.33%	投資控股
中山市潤邦房地產開發有限公司	中國 二零一二年 五月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
成都盛世鳳巢置業有限公司	中國 二零一四年 一月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國 二零一五年 五月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	<b>100%</b>	100%	商業管理
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國 二零一八年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國 二零一八年 七月二日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	<b>100%</b>	100%	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國 二零一八年 六月二十七日	有限責任公司	215,000,000美元	<b>50%</b>	50%	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國 二零一八年 五月十日	有限責任公司	人民幣2,000元	<b>99%</b>	99%	物業開發
源凱有限公司	英屬處女群島 二零一八年 八月三日	有限責任公司	50,000美元	<b>100%</b>	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二一年	二零二零年	
南譽有限公司	英屬處女群島 二零一八年 五月二十九日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
樂捷電子產品(深圳)有限公司	中國 一九九三年 三月十一日	有限責任公司	1,000,000港元	0% (附註iii)	51% (附註i)	物業開發
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年 三月十六日	有限責任公司	人民幣120,480,000元	80%	80%	物業開發
耀港環球有限公司	英屬處女群島 二零一九年 一月七日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
廣州佳徑房地產開發有限公司	中國 二零二零年 三月十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
康諾投資有限公司	香港 二零一八年 十一月十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
威康(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	41,746,692港元	100%	100% (附註i)	物業開發
金倫(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	32,896,742港元	100%	100% (附註i)	物業開發
清遠德倫置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	39,355,600港元	100%	100% (附註i)	物業開發
佳兆業資本投資集團有限公司 (附註iv)	開曼群島 二零一零年 三月十一日	有限責任公司	10,600,000港元	30.6% (附註i)	0%	投資控股

## 綜合財務報表附註

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附註：

- (i) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就收購若干公司的股權與第三方訂立協議。收購後，該等公司成為本集團的附屬公司。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，非控股權益對若干附屬公司進行注資。注資後，本集團於該等附屬公司的股權被攤薄，而本集團並無失去對該等附屬公司的控制權。
- (iii) 該公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度取消註冊。
- (iv) 佳兆業美好集團有限公司、佳兆業健康集團控股有限公司及佳兆業資本投資集團有限公司均為於香港聯交所主板的上市公司。
- (v) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

下表載列本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日擁有個別重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的		分配至非控股權益的		累計非控股權益	
		擁有權益及		全面收益/(虧損)總額			
		投票權比例		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳航運集團有限公司(「深圳航運」) 及其附屬公司(「深圳航運集團」)(附註i)	中國	30.0%	30.0%	1,159	(9,631)	10,305,808	10,304,649

附註：

- i 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有深圳航運70%股權(二零二零年：70.0%)，其間接持有深圳圳華港灣企業有限公司51%股權(二零二零年：51.0%)。

## 綜合財務報表附註

### 47. 主要附屬公司詳情(續)

本集團擁有個別重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	深圳航運集團	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	<b>14,841,061</b>	13,132,718
非流動資產	<b>764,901</b>	1,152,543
流動負債	<b>(4,190,601)</b>	(2,992,257)
非流動負債	<b>(383,561)</b>	(277,507)
權益	<b>11,031,800</b>	11,015,497
本公司擁有人應佔權益	<b>725,992</b>	710,848
非控股權益應佔權益	<b>10,305,808</b>	10,304,649

	深圳航運集團	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	<b>619,549</b>	442,559
年度溢利／(虧損)	<b>43,988</b>	(95,079)
年度其他全面(開支)／收益	<b>(27,685)</b>	62,976
本公司擁有人應佔全面收益／(開支)總額	<b>15,144</b>	(22,472)
非控股權益應佔全面收益／(開支)總額	<b>1,159</b>	(9,631)
年度全面收益／(開支)總額	<b>16,303</b>	(32,103)
經營活動所得現金淨額	<b>385,370</b>	48,037
投資活動所得／(所用)現金淨額	<b>4,479</b>	(213,937)
融資活動(所用)／所得現金淨額	<b>(218,707)</b>	13,615
現金流入／(流出)淨額	<b>171,142</b>	(152,285)

### 48. 比較數字

若干比較數字已重新呈列，以符合本年度的呈列方式。

# 財務概要

## 綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	<b>5,245,085</b>	5,311,916	4,819,506	3,055,880	2,551,580
使用權資產	<b>626,471</b>	536,993	1,358,516	–	–
投資物業	<b>20,262,500</b>	34,524,400	35,309,000	35,930,000	32,025,830
土地使用權	<b>672,088</b>	720,913	753,493	669,078	395,815
於聯營公司之投資	<b>7,088,114</b>	13,817,340	11,918,789	7,072,822	5,284,835
於合營企業之投資	<b>12,997,981</b>	18,386,366	14,092,325	8,677,152	6,818,118
可供出售金融資產	–	–	–	–	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>7,912,876</b>	5,369,151	7,807,357	6,567,622	–
應收賬款、按金及其他應收款項	<b>25,000</b>	20,000	553,500	1,652,852	823,860
商譽及無形資產	<b>1,008,724</b>	1,276,405	1,238,218	1,105,288	1,206,237
長期銀行存款	<b>700,000</b>	1,200,000	1,600,000	400,000	–
可換股債券應收款項	–	–	–	–	41,328
遞延稅項資產	<b>1,201,915</b>	628,380	864,268	784,310	9,699
	<b>57,740,754</b>	81,791,864	80,314,972	65,915,004	53,558,098
<b>流動資產</b>					
發展中物業	<b>84,981,277</b>	71,367,943	63,674,746	64,764,338	68,066,413
持作銷售的已落成物業	<b>15,951,492</b>	13,036,568	13,003,874	13,130,534	18,170,966
存貨	<b>518,561</b>	416,781	260,302	105,305	2,714
收購土地按金	<b>19,371,786</b>	18,204,746	19,891,354	19,445,196	21,422,522
擬發展項目預付款項	<b>37,482,981</b>	25,004,121	23,782,080	19,080,815	15,925,608
應收賬款、按金及其他應收款項	<b>54,606,478</b>	48,468,486	33,461,565	22,600,171	14,124,677
預繳稅項	<b>658,793</b>	356,481	1,092,397	1,134,324	850,499
受限制現金結餘及現金	<b>11,110,309</b>	6,248,888	6,016,455	6,792,292	7,939,574
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>3,127,408</b>	5,338,349	43,034	328,204	96,467
短期銀行存款	<b>1,500,000</b>	3,585,570	2,536,724	252,718	1,232,206
現金及銀行結餘	<b>3,060,184</b>	36,078,762	26,824,859	15,479,139	11,998,423
	<b>232,389,269</b>	228,106,695	190,587,390	163,113,036	159,830,069

## 財務概要

## 綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
預收客戶款項及已收按金	—	—	—	—	29,564,933
合同負債	<b>44,788,870</b>	49,706,027	39,388,659	39,154,089	—
應計建築成本	<b>18,597,466</b>	18,593,833	14,494,060	12,599,547	15,170,791
應付所得稅	<b>12,819,884</b>	12,020,469	10,739,849	7,773,315	5,649,679
租賃負債	<b>134,041</b>	103,208	159,694	—	—
借款	<b>104,743,370</b>	23,069,223	31,891,998	16,965,694	22,173,037
其他應付款項	<b>19,750,707</b>	24,260,845	27,011,322	19,917,262	17,315,611
衍生金融工具	—	27,450	82,807	—	—
	<b>200,834,338</b>	127,781,055	123,768,389	96,409,907	89,874,051
<b>流動資產淨值</b>	<b>31,554,931</b>	100,325,640	66,819,001	66,703,129	69,956,018
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>89,295,685</b>	182,117,504	147,133,973	132,618,133	123,514,116
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	<b>491,473</b>	453,240	1,226,605	—	—
借款	<b>26,963,124</b>	98,401,736	85,303,554	91,800,258	89,000,150
其他應付款項	<b>19,350</b>	19,768	10,248	—	104,171
遞延稅項負債	<b>2,739,722</b>	4,523,386	4,886,993	4,478,563	4,411,645
	<b>30,213,669</b>	103,398,130	91,427,400	96,278,821	93,515,966
<b>資產淨值</b>	<b>59,082,016</b>	78,719,374	55,706,573	36,339,312	29,998,150
<b>權益</b>					
股本	<b>613,530</b>	538,942	534,844	533,389	532,865
股份溢價	<b>6,376,801</b>	4,948,564	5,546,561	6,168,607	6,913,069
永續資本證券擁有人	<b>1,350,054</b>	1,350,054	—	—	—
儲備	<b>12,690,673</b>	25,496,179	19,634,942	14,938,114	11,641,988
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>21,081,058</b>	32,333,739	25,716,347	21,640,110	19,087,922
非控股權益	<b>38,050,958</b>	46,385,635	29,990,226	14,699,202	10,910,228
<b>權益總值</b>	<b>59,082,016</b>	78,719,374	55,706,573	36,339,312	29,998,150



## 財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>收益</b>	<b>35,544,684</b>	55,770,181	48,021,685	38,704,967	32,779,347
銷售成本	<b>(30,916,419)</b>	(39,862,713)	(34,191,622)	(27,576,209)	(23,845,129)
<b>毛利</b>	<b>4,628,265</b>	15,907,468	13,830,063	11,128,758	8,934,218
其他收益及虧損淨額	<b>(7,262,310)</b>	334,729	(1,494,341)	(1,633,635)	1,176,812
銷售及市場推廣成本	<b>(1,611,875)</b>	(2,017,284)	(1,996,166)	(1,262,466)	(896,012)
行政開支	<b>(3,588,635)</b>	(3,730,287)	(3,350,817)	(2,601,078)	(2,501,232)
投資物業公平值(虧損)/收益	<b>(1,822,651)</b>	189,433	178,419	212,374	2,088,849
出售附屬公司的收益淨額	<b>392,360</b>	774,075	245,581	–	–
視作出售附屬公司的收益淨額	–	816,560	2,460,638	2,912,593	–
分階段收購一間附屬公司虧損	–	–	–	–	(146,258)
預期信貸虧損撥備*	<b>(2,875,764)</b>	(1,352,963)	(753,321)	(529,332)	(140,510)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	<b>(12,140,610)</b>	12,274,694	9,873,377	8,227,214	8,656,377
應佔聯營公司業績	<b>(115,327)</b>	(44,756)	92,619	239,913	31,685
應佔合營企業業績	<b>(324,699)</b>	37,595	(197,697)	(48,726)	37
金融衍生工具公平值收益/(虧損)	<b>27,450</b>	52,838	(82,191)	–	(969,204)
融資收入	<b>689,893</b>	466,546	580,269	402,511	185,818
融資成本	<b>(1,710,160)</b>	(2,284,561)	(798,774)	(1,049,027)	(1,238,286)
<b>融資成本淨額</b>	<b>(1,020,267)</b>	(1,818,015)	(218,505)	(646,516)	(1,052,468)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	<b>(13,573,453)</b>	10,502,356	9,467,603	7,771,885	6,666,427
所得稅開支	<b>315,050</b>	(5,223,975)	(5,303,595)	(4,477,629)	(3,622,579)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<b>(13,258,403)</b>	5,278,381	4,164,008	3,294,256	3,043,848

\* 比較數字已重列以符合本年度的呈列。

## 財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他全面(開支)/收益， 包括重新分類調整					
其後將分類至損益的項目：					
應佔聯營公司其他全面收益	(268)	21,944	—	—	—
換算境外業務的匯兌差額	(23,562)	19,073	(25,165)	6,641	(6,387)
年度其他全面(開支)/收益，包括重新 分類調整	(23,830)	41,017	(25,165)	6,641	(6,387)
年度全面(開支)/收益總額	(13,282,233)	5,319,398	4,138,843	3,300,897	3,037,461
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(12,726,728)	5,447,125	4,594,265	2,750,206	3,284,889
非控股權益	(531,675)	(168,744)	(430,257)	544,050	(241,041)
	(13,258,403)	5,278,381	4,164,008	3,294,256	3,043,848
以下人士應佔年度全面(開支)/收益 總額：					
本公司擁有人	(12,758,281)	5,494,815	4,578,816	2,734,394	3,283,297
非控股權益	(523,952)	(175,417)	(439,973)	566,503	(245,836)
	(13,282,233)	5,319,398	4,138,843	3,300,897	3,037,461





**佳兆業集團控股有限公司\***  
**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓

電話：(852) 8202 6888

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