



# 天譽置業(控股)有限公司

## SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00059)

### 2021 年 報





# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
公司簡介	6
管理層討論與分析	9
董事及高級管理人員簡介	29
環境、社會及管治報告	33
企業管治報告書	68
董事會報告書	79
獨立核數師報告	90
綜合全面收益表	97
綜合資產負債表	98
綜合權益變動表	100
綜合現金流量表	101
綜合財務報表附註	102
五年財務概要	206
發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情	207

## 董事

### 執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

王成華先生

金志峰先生

### 非執行董事：

黃樂先生

### 獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

## 公司秘書

黃天波先生

## 審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)

鄭永強先生

鍾麗芳女士

## 薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

余斌先生

## 提名委員會

余斌先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

## 風險管理委員會

文小兵先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：00059

## 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

電話：(86-20) 2208 2888

傳真：(86-20) 2208 2777

## 香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號

資本中心14樓1401室

電話：(852) 2111 2259

傳真：(852) 2890 4459

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心54樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

廣州農村商業銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

興業銀行股份有限公司香港分行

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 公司資料

### 債券上市

#### 香港聯合交易所有限公司

本公司於二零二四年到期之中期債券，  
股份代號：05821

(國際證券號碼：XS1130150391)

本公司於二零二四年到期之中期債券，  
股份代號：05580

(國際證券號碼：XS1323898707)

本公司於二零二五年到期之中期債券，  
股份代號：05626

(國際證券號碼：XS1397876258)

本公司於二零二六年到期之中期債券，  
股份代號：05310

(國際證券號碼：XS1525845985)

本公司於二零二六年到期之中期債券，  
股份代號：05367

(國際證券號碼：XS1558627771)

本公司於二零三一年到期之中期債券，  
股份代號：05855

(國際證券號碼：XS1142114278)

本公司於二零三一年到期之中期債券，  
股份代號：05567

(國際證券號碼：XS1304503268)

本公司於二零三二年到期之中期債券，  
股份代號：05602

(國際證券號碼：XS1341411822)

本公司於二零三三年到期之中期債券，  
股份代號：05311

(國際證券號碼：XS1525848575)

本公司於二零三三年到期之中期債券，  
股份代號：05379

(國際證券號碼：XS1558627342)

### 票據上市

#### 新加坡證券交易所有限公司

本公司於二零二二年到期之

274,000,000美元13%計息優先票據

(國際證券號碼：XS2022224047)

本公司之附屬公司於二零二三年到期之

292,000,000美元13%計息優先票據

(國際證券號碼：XS2272702338)

### 法律顧問

#### 香港法律：

盛德律師事務所

#### 百慕達法律：

康德明律師事務所

#### 中國法律：

廣東聯合發展律師事務所

### 公司網站

<http://www.skyfame.com.cn>



尊敬的各位股東：

本人謹代表天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)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」)之全年業績回顧與展望。

## 業務回顧

二零二一年是中國「十四五」計劃開局之年，儘管面對複雜嚴峻的國內外形勢和諸多風險挑戰，在國家的強有力領導下，中國的抗疫成績世界矚目，社會經濟逐步恢復。同時隨著疫苗接種計劃在各主要國家普遍開展，人們對疫情後的經濟前景熱情高漲。

中國房地產行業上半年亦是成交顯著放量，百城成交面積創同期歷史新高，帶動房產銷售的業績表現，土地拍賣市場更是樂觀情緒瀰漫；但二零二一年下半年，隨著房地產調控政策持續收緊及經濟不斷降溫，購房者熱情突然冷卻，房地產市場急劇惡化，房企融資環境突然幾乎冰封，多種不利因素疊加，致使行業遭受前所未有的壓力，大部分房企都出現了流動性困難，行業內為爭奪去化的競爭更為慘烈。

二零二一年是中國房地產行業歷史上壓力最大及市場行情最為慘淡的一年。

穩健發展一直是本集團的優先策略。儘管本集團年初已果斷採取收縮戰線舉措，暫停所有拿地投資，集中資源推進廣州市鳳尾村約200萬平方米城市更新項目，但行業驟然出現的巨大困難依然是寒氣逼人。本人及團隊帶領集團沉著應對，全年實現收益約人民幣77億元，保持去年同期水準；大力推進以廣州為中心的重新聚焦粵港澳大灣區發展策略，並在2020年底鳳尾村項目摘牌的基礎上，抓緊推進項目規劃、報建、融資等系列工作，目前各項工作正按計劃推進；同時集團堅決大力開展資產處置計劃，加強資金回籠等措施，高度重視現金流安全。集團全年現金償還境外美元債本息約2億美元，保障了債權人權益，亦保障了集團現金流安全，體現了集團的發展韌性。二零二一年集團錄得毛利約人民幣17億元(毛利率約22.1%)，歸屬股東收益錄得約人民幣2.8億虧損。主要因為應對行業市場惡化及慘烈競爭，集團積極採取的上述綜合性應變措施，及為謹慎起見，集團亦加大了金融資產的撥備準備。這些過渡性舉措都令本集團二零二一年利潤承壓。截至二零二一年十二月三十一日，集團之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為3,300萬平方米，主要以住宅為主，同時位置主要位於粵港澳大灣區、二線及周邊城市。該等土地儲備為我們在可見未來提供了有利的發展基礎。



## 主席報告

### 未來展望

隨著中國GDP增速的逐步降低，以及過往二十多年中國房地產行業已極大改善了中國人的居住條件，我們相信中國房地產大時代已經過去，主動迎接一個小時代亦是現實選擇，2021年已是中國房地產發展歷史的一個分水嶺。

雖「房住不炒」仍是中央政府的主基調，但強調因城施策促進房地產業健康發展，部分地方政府亦開始放鬆需求端限制，銀保監會亦鼓勵商業銀行滿足3億「新市民」合理購房信貸需求，我們預計今年政府政策將著力穩地產投資，對房地產企業融資的嚴格限制後續亦可能會逐步鬆綁，雖市場信心恢復仍將需要一段時間，但曙光已露。

集團未來的策略將更為注重項目運營效率，佈局上回歸以廣州為中心的粵港澳大灣區，深耕具有豐厚利潤潛力的項目，繼續推進廣州其他約470萬平米的城市更新項目落地計劃，並堅決加大資產處置及加快去化等手段收縮戰線，高度重視集團現金流安全，不斷增強發展韌性，同時敏銳及謹慎評估其他領域發展機遇，為集團獲取新的增長極。

### 致謝

本人作為本公司董事會主席兼任行政總裁，亦謹此向全體員工、客戶、供應商及各界商業合作夥伴、債權人及股東在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝。

余斌

主席

香港，二零二二年三月三十一日

天譽置業(控股)有限公司(「天譽置業」)為於香港聯合交易所有限公司主機板上市的公司(股份代號:00059)。天譽置業為投資控股公司,其附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於發展的物業類型廣泛,包括中國的住宅及商業物業、辦公室、服務式公寓及酒店,以及物業投資及物業管理。本集團紮根於廣州,並尋求在內地具高潛力的城市發展,尤其專注於為年青購房者度身定造的社區項目。目前,本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍及大灣區內的廣州、中山、珠海、深圳及惠州;華南地區的南寧及桂林、華東地區的徐州及南昌;以及西南地區的重慶、昆明及貴州。

本集團持有的項目組合總建面積約為**3,300**萬平方米,包括已完成、發展中或可即時發展的現有項目面積為**1,530**萬平方米,以及於大灣區、南寧、桂林、徐州及昆明的潛在土地儲備面積為**1,770**萬平方米(包括已與當地政府或協力廠商簽訂合作協議,但有待土地拍賣,或參與重建舊城改造的有關單位訂立框架協議)。

本集團利用其於物業發展業務的管理專長,以及於舊城改造區及發展青創社區項目的特色,在中國內地確立了其作為聲譽及信譽可靠的物業發展商的地位。

### 2021年活動概要

- 1月
- 位於黃埔區知識城北大門的九佛街鳳尾村舉行改造項目首期復建配套工程舉行奠基儀式。該舊改項目位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村,東至開放大道,南至康耀七路,西至永九快速,北至康耀北路。項目涵蓋土地之建築面積合共為**1,939,000**平方米(可售建築面積合共為**742,000**平方米)。



## 公司簡介

- 5月 • 2021年5月24日，天譽置業之全資子公司天譽國際控股有限公司，首次增加發行11,200萬美元於二零二三年到期之13.0%計息優先票據。
- 6月 • 2021年6月7日，天譽置業之全資子公司天譽國際控股有限公司，再度增加發行1億美元於二零二三年到期之13.0%計息優先票據。

### 2021年主要殊榮及獎項

- 2021年3月16日，天譽置業榮獲中房研協、易居研究測評中心評選為「2021中國房地產開發企業綜合實力榜122位」；
- 2021年5月20日，天譽置業榮獲億翰智庫頒發「2021中國上市房企百強榜88位」；
- 2021年5月27日，天譽置業榮獲中房研協、易居研究測評中心評選為「2021中國房地產上市公司綜合實力榜95位」；





- 2021年5月28日，上海易居研究測評院、上海社會科學院、上海融客投資管理有限公司、樂居財經、中國房地產金融雜誌、市值在線(上海)發佈國內首份《中國房地產上市公司市值管理規範研究報告》，天譽置業獲評「2020年中國開發類房地產上市公司市值總量排行110位」、「2020年中國開發類房地產上市公司市值增長量排行101位」及「2020年中國開發類房地產上市公司市值增長率排行86位」；
- 2021年6月9日，天譽置業旗下的廣州市天譽物業管理有限公司榮獲上海易居研究測評院、中國房地產測評中心評選為克而瑞物業「2021物業服務力測評結果排行92位」；
- 2021年6月28日，天譽置業獲廣東省房地產行業協會、中指研究院評選為「2021廣東省房地產企業綜合競爭力百強榜71位」；
- 2021年7月27日，天譽置業連續四年榮獲優質中國房地產大獎優質物業管理大獎籌委會頒發「優質中國房地產企業大獎」；
- 2021年9月15日，天譽置業榮獲億翰智庫頒發「2021中國房地產企業穩健經營二十強」、「2021中國房地產企業品牌價值成長性十五強」獎牌；
- 2021年10月26日，天譽置業榮獲每日經濟新聞、每經智庫評選為「2021中國地產上市公司品牌價值榜TOP75位」；
- 2021年11月3日，天譽置業榮獲香港股票分析師協會頒發「2021年上市公司年度大獎」；
- 2021年12月10日，天譽置業榮獲格隆匯頒發「大中華區最佳上市公司2021年度最佳資訊披露獎」；
- 2021年12月16日，天譽置業榮獲億翰智庫評選為「2021中國房企超級產品力TOP82位」。

## 管理層討論與分析

### A. 業務回顧

於二零二一年，由於受新冠肺炎疫情影響，全球經濟不景氣，因此，全球經濟復甦之速度仍不確定。在此環境形勢下，旨在降低房地產行業槓桿比率的監管措施增加了不明朗因素。在此情況下，行業繼續呈現底部震盪、深度整合及洗牌的趨勢。然而，由二零二一年年底開始，隨著地方政府妥善實施各項扶持及全面政策，房地產行業的整體發展正在逐漸改善。預期長遠而言，整體市場狀況可呈相對穩定及健康的發展趨勢。

本集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具回復能力。面對複雜而多變的外在環境以及整個行業的政策挑戰，本集團依循穩定經營的策略方向。再加上集團積極應對挑戰，在落實回歸粵港澳大灣區業務調整過程中，加強了資金回籠措施以集中資源推進廣州鳳尾村舊改項目，有關項目建築面積約為**1,900,000**平方米。集團於舊改項目轉化過程亦承擔了業務策略轉型階段的過渡性成本。

於二零二一年，本集團錄得營業額人民幣**7,700,000,000**元。本集團錄得合同銷售額合共人民幣**11,100,000,000**元（二零二零年：人民幣**16,500,000,000**元），有關總建築面積為**1,200,000**平方米（二零二零年：**1,700,000**平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣**9,000**元（二零二零年：每平方米人民幣**9,500**元）。已訂合同之總建築面積涵蓋**25**個發展中及已落成項目。除於本年度內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二二年至二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本年度內，我們已交付九個（二零二零年：八個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽•智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、徐州天譽雅園及南昌天譽鳳凰樾。本集團交付了總建築面積**846,000**平方米（二零二零年：**659,000**平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣**8,147,000,000**元（二零二零年：人民幣**8,218,000,000**元）。與去年比較，收益之表現與去年大致相同，惟產品及市場組合則有別。

### A. 業務回顧(續)

於本年度內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及可售建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額 人民幣百萬元	已交付建築面積 平方米
廣州天譽半島	160	2,000
中山天譽虹悅	136	11,000
重慶天譽·智慧城	320	30,000
南寧天譽花園	60	17,000
南寧天譽東盟創客城	1,479	139,000
南寧檀府·印象	3,639	353,000
徐州天譽時代城	1,121	154,000
徐州天譽雅園	1,188	131,000
南昌天譽鳳凰樾	44	9,000
二零二一年總計	8,147	846,000
二零二零年總計	8,218	659,000



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合

截至二零二一年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為**33,000,000**平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第**1**類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第**2**類「合作項目」及第**3**類「潛在土地儲備」如下：

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本年度內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有三十一個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二一年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約**15,300,000**平方米。

## B. 物業組合(續)

### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計 總建築面積 (平方米)	預計 總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	累計已 交付的可售 建築面積 (平方米)	實際/ 預計竣工 年份	本集團 所持權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	159,000	125,000	2017-19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	1,939,000	742,000	-	2024-27	80%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和 配套商業	122,000	101,000	-	2024	100%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和 商業	183,000	129,000	-	2024	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	79,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	209,000	-	2022-23	80%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	950,000	926,000	2016-18	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	749,000	2018-24	80%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	581,000	558,000	2020-21	40%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和 服務式公寓	236,000	230,000	-	2022-24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	395,000	370,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021-22	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	542,000	416,000	-	2022-24	89.8%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	65.5%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	962,000	425,000	2017-24	100%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	448,000	360,000	-	2022-23	76%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000	-	2022	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	502,000	384,000	-	2022-25	90%
小計—由附屬公司開發			10,227,000	7,269,000	3,438,000		
合作項目(附註c)			5,061,000				
總計			15,288,000				

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指由合營公司發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

#### (1) 廣州天譽半島



項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之**28%**。本集團持有落成物業餘下**72%**之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約**315,000**平方米(可售建築面積合共為**159,000**平方米)之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已經竣工。**800**個停車位及**A1**棟全棟建築面積合共為**20,000**平方米則由本集團保留作長期出租用途。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (2) 廣州鳳尾村項目



該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為**1,939,000**平方米(可售建築面積合共為**742,000**平方米)。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司(「天譽巨榮」)接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，天譽巨榮成為項目的競得合作企業。有關土地之拆卸工程及建造工程已經展開。

##### (3) 廣州蘿崗項目

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地**50,263**平方米，計劃建築面積為**122,000**平方米(可售建築面積合共為**101,000**平方米)。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

廣州蘿崗項目擁有發展權，讓本集團可在取得政府批准更改土地用途後開始發展。在綜合資產負債表內，就項目支付之投資成本列為「其他應收款項及預付款項」分類之預付擬建造項目款項。

##### (4) 天譽大健康智慧工業園



該項目名為天譽大健康智慧工業園，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為**183,000**平方米(可售總建築面積為**129,000**平方米)，將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經於本年度內動工。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (5) 中山天譽虹悅



該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為**105,000**平方米(可售建築面積為**86,000**平方米)。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共**79,000**平方米予買家。

##### (6) 天譽珠海灣

本集團擁有一家公司之權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目已經發展成提供總建築面積**209,000**平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積**22,000**平方米將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年至二零二三年完成項目。



於華南地區：

##### (7) 南寧天譽花園



南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積**1,202,000**平方米之住宅社區(可售建築面積約為**950,000**平方米)，涵蓋**65**幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築

面積合共**926,000**平方米予買家，餘下建築面積**24,000**平方米為待售或持作營運我們的第二個「魚窩空間」共享工作空間。



### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米(可售建築面積約為1,047,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計將會分階段竣工，直至二零二四年為止。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。



截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積為749,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積298,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二二年起至二零二四年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (9) 南寧檀府•印象

本集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有**40%**股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府•印象」，坐落於面積約為**138,000**平方米的地塊，計劃發展建築面積為**749,000**平方米(可售建築面積為**581,000**平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共**558,000**平方米予買家。

##### (10) 桂林荔浦天譽翡翠谷



該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為**236,000**平方米，其中**230,000**平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開，並預期於二

零二二年至二零二四年交付。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華東地區：

##### (11) 徐州天譽時代城



「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅和配套商業單位。該項目已經於二零二一年竣工，有關總建築面積為**468,000**平方米(可售建築面積為**395,000**平方米)。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積**370,000**平方米。

##### (12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城**1**公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為**205,000**平方米(可售建築面積為**153,000**平方米)。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積**131,000**平方米予買家。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二二年竣工。



##### (13) 徐州廣譽智慧城



該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為**542,000**平方米(可售建築面積為**416,000**平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華東地區：(續)

##### (14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共**110,000**平方米，已發展為建築面積**78,000**平方米之別墅及住宅物業，建築面積**6,000**平方米之路面商店及**26,000**平方米之酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二一年十二月三十一日，建築面積**75,000**平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

##### (15) 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約**1,200,000**平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。項目公司之股本權益於二零一八年至二零一九年分階段購入。



該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積**313,000**平方米(可售建築面積**254,000**平方米)。第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達**882,000**平方米(可售建築面積為**708,000**平方米)之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中**249,000**平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下**459,000**平方米則用作銷售。

截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積合計**425,000**平方米已交付予買方。第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二四年分期進行。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於中國西南部地區:(續)

##### (16) 重慶天譽林溪府

地盤位於重慶市西邊大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為**448,000**平方米(可售建築面積為**360,000**平方米)。建造工程已經展開，並於二零二零年底進行預售。其預期將會於二零二三年左右竣工。



##### (17) 昆明安寧林溪谷

本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷(一期)」，建於面積約**190,800**平方米之地塊上，計劃建築面積約為**297,000**平方米(可售建築面積為**255,000**平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。預期建造工程將於二零二二年竣工。



##### (18) 昆明天譽城



此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為**502,000**平方米(可售建築面積為**384,000**平方米)。已於二零二零年推出預售。預期建造工程將會於二零二五年竣工。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 2. 合作項目

於二零二一年十二月三十一日，我們的物業組合包括若干由合營公司共同發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為**5,100,000**平方米。

#### 3. 潛在土地儲備

##### 3.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為**13,000,000**平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

##### 3.2 市區重建項目

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供合共約**4,700,000**平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」內。

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積**17,700,000**平方米。

### C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為**339,000**平方米，總公平價值為人民幣**3,658,500,000**元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

#### 1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

作為有關發展中物業重慶天譽·智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積**248,800**平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣**1,308,000,000**元(二零二零年：人民幣**1,313,000,000**元)。

#### 2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積**50,000**平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣**686,000,000**元(二零二零年：人民幣**590,000,000**元)。

### C. 投資物業(續)

#### 3. 廣州天譽半島

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣532,000,000元(二零二零年：人民幣532,000,000元)。

#### 4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。截至二零二一年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣538,000,000元(二零二零年：人民幣538,000,000元)。

#### 5. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣429,000,000元(二零二零年：人民幣444,000,000元)。

#### 6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二一年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二一年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣54,000,000元(二零二零年：人民幣55,200,000元)。

#### 7. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎(570平方米)之辦公室物業已全部出租。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣111,500,000元(136,300,000港元)(二零二零年：人民幣112,200,000元(133,300,000港元))。

### D. 業務展望

總體經濟方面，中央政府將2022年GDP目標設定為5.5%，但面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，再加之Omicron疫情的反覆擾動及主要原材料價格高企，我們對中國2022年整體經濟前景持謹慎態度。

房地產行業方面，2021下半年整個地產行業驟然冷卻，房屋銷售行情持續低迷，購房者信心遭受重創，大部分高槓桿房企出現短期困難，房企融資環境突然幾乎冰封，各方不利因素產生共振，致使行業遭受前所未有之壓力。雖「房住不炒」仍是中央政府的主基調，但強調因城施策促進房地產業健康發展，部分地方政府亦開始放鬆需求端限制，銀保監會亦鼓勵商業銀行滿足3億「新市民」合理購房信貸需求，我們預計今年政府政策將著力穩地產投資，對房地產企業融資的嚴格限制後續亦可能會逐步鬆綁，雖市場信心恢復仍將需要一段時間，但曙光已露。

## 管理層討論與分析

### D. 業務展望(續)

集團方面，穩健發展一直是本集團的一貫策略。集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，通過青創住宅產品主打剛需，幫助政府解決年輕人住房及就業問題。大力堅決推進資產出售回籠現金，緊緊把握「新市民」購房需求加速項目去化，嚴控各項成本開支，及加快鳳尾村舊改項目建設進度等舉措，高度重視集團現金流安全。新增土儲方面，集團繼續推進廣州其他470萬平方米的城市更新項目拿地計劃，除市場出現良好機會外，將暫停其他渠道拿地。同時集團將適度關注其他產業投資機會，把握新機遇為集團發展增添韌性，貫徹實現有質量的增長目標。

### E. 財務回顧

#### 銷售營業額及利潤率

年內物業銷售額(扣除直接稅項後)為人民幣7,484,200,000元(二零二零年：人民幣7,572,600,000元)。於本年度內，本集團交付物業之建築面積合共約為846,000平方米，涉及九個項目(二零二零年：八個項目)，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、徐州天譽雅園、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽•智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣9,700元(二零二零年：每平方米人民幣12,500元)。

年內物業銷售之毛利率為21.5%(二零二零年：27.8%)。年內利潤率下跌乃由於產品組合與去年有別。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣25,500,000元(二零二零年：人民幣25,100,000元)。本集團之主要發展中投資物業為位於重慶市之重慶天譽•智慧城服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二四年竣工。

#### 其他(虧損)／收益－淨額

其他虧損／收益－淨額主要為於結算日按公平價值計入損益之金融資產的未變現公平價值虧損，主要乃由於在二零二一年最後一個季度，市場不明朗因素導致市場氣氛普遍轉弱，影響到本集團投資的價值。



### E. 財務回顧(續)

#### 經營開支

年內銷售及市場推廣開支為人民幣290,700,000元，較去年人民幣285,400,000元輕微上升1.9%。

行政及其他開支為人民幣400,800,000元(二零二零年：人民幣443,100,000元)，較去年同期減少9.5%。行政及其他經營開支有所減少主要乃由於本集團於本年度內管理旗下項目成本時作出成本規劃安排所致。

員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，年內總額為人民幣270,700,000元(二零二零年：人民幣310,900,000元)，其中人民幣38,100,000元(二零二零年：人民幣33,700,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。

#### 財務收入－淨額

年內之財務費用(主要為借貸之安排費及所產生利息)為人民幣1,064,700,000元(二零二零年：人民幣868,600,000元)。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣4,500,000元(二零二零年：人民幣2,400,000元)於年內之經營業績中扣除。整體加權平均年度化借貸成本(即加權平均財務費用除以總借貸)為11.4%(二零二零年：11.8%)。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣18,300,000元(二零二零年：人民幣34,000,000元)，以及由於人民幣兌港元及美元在本年度內升值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得融資活動外匯收益人民幣97,800,000元(二零二零年：人民幣246,200,000元)。

#### 所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣187,900,000元(二零二零年：人民幣481,000,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出撥備人民幣595,800,000元(二零二零年：人民幣685,700,000元)，及抵銷遞延稅項合共人民幣209,700,000元(二零二零年：人民幣249,800,000元)。

#### 本年度溢利

本年度溢利約為人民幣109,500,000元(二零二零年：人民幣1,003,000,000元)。

本年度溢利包括本公司擁有人應佔虧損人民幣284,200,000元(二零二零年：溢利人民幣950,900,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣393,700,000元(二零二零年：人民幣52,100,000元)。

於二零二一年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛利率之整體下行壓力主要乃由於肺炎疫情對經濟復甦的影響、行內市場競爭激烈以及對房地產行業落實監管措施所致。有鑑於目前市場狀況存在不明朗因素，本集團已安排加快銷售及推廣房地產項目的剩餘單位，以控制市場風險，並加快位於粵港澳大灣區廣州鳳尾村項目的城市更新之進一步擴展及發展策略。

## 管理層討論與分析

### E. 財務回顧(續)

#### 流動性及財務資源

	變動百分比	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
總資產	5.9%	30,776,471	29,061,741
淨資產	17.2%	5,619,708	4,794,758

本集團之總資產達人民幣30,776,500,000元(二零二零年:人民幣29,061,700,000元),較去年增加5.9%。發展中物業之賬面值為人民幣14,272,200,000元,是最大資產類別,佔本集團總資產46.4%。總資產亦包括投資物業人民幣3,658,500,000元、持作出售物業合共人民幣1,692,500,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣901,000,000元、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣227,000,000元、貿易應收款項人民幣198,100,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣4,987,800,000元、受限制現金人民幣2,879,600,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,331,000,000元。

#### 資本架構與流動性

於年末,本集團之借貸總額為人民幣11,475,800,000元,較二零二零年十二月三十一日之結餘人民幣8,691,400,000元增加32.0%,源於年內借貸及其他開支增加人民幣6,288,500,000元,並扣除償還借貸人民幣3,504,100,000元(包括償還累計利息以及債項之匯兌影響)。借貸主要包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸,以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

本集團致力將其借貸年期配合項目的正常營運週期。此外,管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。短期借貸主要為應付銀行及金融機構之借貸以及發行債券,並已安排了將以為借貸提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款(包括在受限制現金))(「債務淨額」)增加至人民幣7,832,800,000元(二零二零年:人民幣6,530,600,000元)。

### E. 財務回顧(續)

#### 資本架構與流動性(續)

儘管如此，現金水平於年末大幅增加至二零二一年十二月三十一日之人民幣**3,643,000,000**元(二零二零年：人民幣**2,160,800,000**元)。由於借貸及現金狀況兩者均有所增加，因此，於二零二一年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)為**58.2%**(二零二零年：**57.7%**)，維持於穩定水平。

於二零二一年十二月三十一日，流動資產總值為人民幣**25,886,500,000**元(二零二零年：人民幣**24,431,900,000**元)，較去年上升**6.0%**。於年結日，流動負債為人民幣**19,856,000,000**元(二零二零年：人民幣**17,524,000,000**元)。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率輕微下降至**1.30**倍(二零二零年：**1.39**倍)。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

#### 借貸及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二一年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣**8,203,100,000**元。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣**18,300,000,000**元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

### F. 或然負債

本集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

## 管理層討論與分析

### G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二一年十二月三十一日，本集團有以港元或美元計值之借貸(相等於人民幣**5,334,400,000**元，佔借款總額**46.5%**)，公平價值為人民幣**216,000,000**元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為**199,300,000**港元(相等於人民幣**162,900,000**元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度內，人民幣兌港元及美元分別升值**2.9%**及**2.3%**。因此，當以外幣計值的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣**97,800,000**元。此外，於二零二一年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌收益人民幣**5,900,000**元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本集團權益之一部分。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及管理層所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

### H. 風險管理

作為內地發展商，我們面對許多業務風險。在眾多風險中，較為重要的一項是政府對物業行業不斷實施之調控措施，打擊置業人士之需求及向發展商貸款之活動，局限了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重控制擴充土地儲備之財務資源。董事會已成立常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中建立監控措施，並提醒董事會注意可能產生嚴重後果之重大風險。內部審計部門則定期檢討各項監控措施之實施情況。

### I. 僱員

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。於二零二一年十二月三十一日，連同本公司之四名執行董事，本集團共聘有**1,252**名全職員工，其中**261**名於地盤辦事處工作、**182**名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、**809**名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，本集團以績效目標為基準發放現金獎金及股份獎勵，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

# 董事及高級管理人員簡介

## 執行董事

### 余斌先生 (主席及行政總裁)

57歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。自那時起，彼一直為本公司的控股股東。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾32年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽控股集團有限公司(「廣州天譽」)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

### 文小兵先生 (行政副總裁)

53歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責廣州總部及中國房地產開發業務的日常運作。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾31年之企業管理工作經驗。文先生於調職本集團之前，於一九九九年三月加入廣州天譽。文先生於二零一九年四月至今任綠景控股股份有限公司(一家於深圳交易所上市的中國公司，股份代號：000502.SZ)之董事。

### 王成華先生

44歲，於二零一八年三月加入本公司，並於二零一八年十月獲委任為執行董事。王先生亦為集團總裁，負責公司之收購合併、企業融資以及海外投資和業務探索。王先生持有經濟學碩士學位，於二零零三年取得國際項目管理協會(IPMA) C級證書。王先生亦為澳洲會計師公會的會員(CPA)。彼擁有逾14年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。於加入本集團之前，王先生曾於一間位列世界500強的企業任職超過十年。

### 金志峰先生

58歲，於二零一九年四月加入本集團，並於二零一九年十月獲委任為執行董事。金先生持有工商管理博士學位，並為中華人民共和國財政部認證之估值師，及中國資產評估協會會員並持有高級經濟師證書。彼於二零一九年四月至今任綠景控股股份有限公司(一家於深圳交易所上市的中國公司，股份代號：000502.SZ)之執行董事兼董事長。金先生曾於中國一家全國性資產管理公司擔任高級執行要職，在投資銀行及資產管理方面擁有豐富經驗。於加入本集團之前，彼曾任天利控股集團有限公司(股份代號：00117.HK)執行董事兼行政總裁。

## 董事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

#### 黃樂先生

64歲，於二零零五年八月加入本公司為執行董事及於二零一九年一月調任為非執行董事。於退休前，黃先生於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位多年。

### 獨立非執行董事

#### 蔡澍鈞先生

67歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年退休前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。

#### 鄭永強先生

62歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生由二零一七年十月四日起獲終審法院前法官馬道立委任為律師紀律審裁團的執業律師成員。此外，鄭先生亦由二零一八年一月起至二零二一年三月期間，獲香港特別行政區政府委任為稅務上訴委員會(稅務條例)小組成員。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾34年經驗。彼為香港另外一間上市公司易生活控股有限公司(股份代號：223)之獨立非執行董事。

#### 鍾麗芳女士

54歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士學位。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許治理公會及香港公司治理公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管、企業管治方面擁有逾26年專業經驗。

### 公司秘書

#### 黃天波先生

36歲，於二零一九年五月加入本集團，並於二零一九年八月獲委任為公司秘書。黃先生持有公司管治碩士學位，為香港公司治理公會會員，並擁有中國上海證券交易所頒發之董事會秘書資格。黃先生在中國境內及香港上市公司之併購重組、公司管治、投資者關係管理及公司合規方面擁有豐富工作經驗。

# 董事及高級管理人員簡介

## 高級管理層

### 林聖杰先生

56歲，為廣州總部副總裁，負責中國境內的所有在岸融資事項。林先生為廣東財經大學財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾31年經驗。林先生於調職本集團之前，於二零零二年一月加入廣州天譽。

### 曾凡友先生

46歲，於二零一六年六月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責房地開發的行銷管理事務。曾先生畢業於河南財經學院，並持有經濟學學士學位，擁有美國項目管理認證PMP證書。彼於中國物業銷售及營業方面擁有逾21年工作經驗，曾於珠江房地產有限公司及新世界中國房地產有限公司工作。

### 袁宏芳女士

50歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部業務發展之日常管理。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在有關行業之財務及行政方面擁有逾27年經驗。

### 譚永強先生

58歲，於二零一六年十月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責管理城市投資發展(主力廣州地區改造項目)。譚先生畢業於華南理工大學，並持有工業與民用建築學士學位。彼亦曾於西悉尼大學修畢工商管理研究生課程。譚先生擁有逾25年項目管理方面之工作經驗，並曾於國內大型集團公司(如越秀集團)工作。

### 陳健文先生

42歲，於二零一八年八月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責中國業務的財務會計、資金運營及稅務工作的規劃和管理。陳先生畢業於中山大學，並持有管理學士學位，為中國註冊會計師、稅務師及國際註冊內部審計師。陳先生曾任職於一間國際四大會計師行，並在多家國內知名上市房地產開發集團公司擔任財務高級管理人員，擁有逾19年財務管理方面之豐富工作經驗。

### 宋天宇先生

39歲，於二零一八年十二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責廣州總部及本集團之整體營運及管理工作。宋先生為廈門大學工商管理本科畢業生，彼擁有逾15年於行政管理的工作經驗。於加入本公司之前，宋先生曾於一間位列世界500強的企業主管行政管理工作多年。



## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層 (續)

#### 劉贊女士

45歲，於二零一九年二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責本集團之合同招標和成本管理工作。劉女士畢業於江西理工大學，工程造價管理專業，持有建築工程造價中級工程師職稱證。彼曾於國內知名上市房地產開發集團公司擔任高級管理人員，擁有逾24年招標採購、預決算、合同管理、法務等方面之豐富工作經驗。

#### 徐健成先生

49歲，於二零一九年三月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責本集團之設計管理工作。徐先生畢業於華南理工大學建築學本科，持有國家一級建築師、高級工程師證書。彼曾於一家國內知名上市房地產開發集團公司任職擔任20年，曾先後擔設計副總裁，總建築師、設計中心總經理等職務，擁有逾24年於該方面之豐富工作經驗。

#### 徐繼紅先生

48歲，於二零一九年五月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責本集團之工程管理。徐先生畢業於華南理工大學建築工程系工業與民用建築工程專業本科。彼曾於多家國內知名上市房地產開發集團公司主要擔任工程人員，擁有逾23年區域工程營運管理、搭建區域工程營運管理方面之豐富工作經驗。

# 環境、社會及管治報告

## 序言和環境、社會及管治方針

本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)總結天譽置業(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)在環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)上的倡議、計劃及績效，並展示其在可持續發展方面的承諾。

作為一家於香港上市的國內房地產企業，本集團秉承可持續發展的環境、社會及管治的管理方針，承諾有效及負責任地處理本集團的環境、社會及管治事務，並以此作為我們商業戰略的其中一部分，使本集團不僅在經濟發展上成長及有所貢獻，更能成為在環境及社會方面上與社會同步成長的企業。

## 環境、社會及管治治理結構

公司董事會(「**董事會**」)主要負責監督及問責本集團環境、社會及管治策略及滙報工作，該項工作由環境、社會及管治工作小組(「**工作小組**」)協助。工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，負責搜集我們在環境、社會及管治方面的相關資料及數據以編制環境、社會及管治報告。工作小組會定期向董事會彙報，協助辨識和評估本集團的環境、社會及管治風險以及評估本集團環境、社會及管治內部控制機制的有效性。工作小組亦會檢查和評估我們在環境、社會及管治範疇內環境、職業安全與健康、勞工標準、產品責任等不同方面的表現。董事會則會設定集團環境、社會及管治戰略上的大方向，並確保環境、社會及管治風險控制及內部控制機制的有效性。

## 報告範圍

本報告主要集中於本集團在中國大陸的核心業務，包括但不限於宿舍、辦公室、樣板房、銷售部及物業公司。數據從本集團核心運營地點收集，包括但不限於廣州、南寧、徐州、珠海、深圳、桂林、重慶、昆明及香港。由於在廣州、南寧和重慶三個魚窩空間項目的商業服務業務，對環境影響微乎其微，所以其數據披露只限於主要範疇B的社會數據。除了特別列明以外，我們通過本集團的營運控制機制取得環境、社會及管治關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)數據。待本集團之數據收集系統更趨成熟，以及可持續發展工作深化之後，我們將於未來繼續擴大披露範圍。

## 報告框架

本報告依照香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」或「**報告指引**」)所編制編寫。

## 報告期間

本報告詳述本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度取得的環境、社會及管治方面的活動、挑戰和採取的措施。

天譽置業(控股)有限公司在企業可持續發展上的成績

員工受訓時數  
**2,560+小時**



積極發展青創社區項目，  
提供服務予  
**超過20,000**個住戶

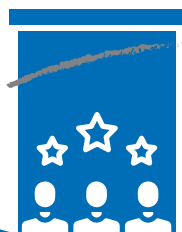


僱員人數下跌  
**16%**



**>70%**

為年輕有活力的僱員  
(備註：年輕有活力僱員為40歲或以下)



- 2021年中國房地產企業  
穩健經營二十強

- 2021年中國房地產企業品牌  
價值成長性十五強

**二十強**



**TOP 20**

榮獲  
-《2021中國房地產開發企業500強》

**第122名**

-《2020中國上市房企百強》

**第88名**



## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

持份者參與是本集團持續提升可持續發展表現不可或缺的一環。因此我們重視不同持份者及他們對我們經營及環境、社會及管治事務上的意見，通過不同的持份者參與及溝通渠道，將持份者的期望帶入我們的營運及環境、社會及管治戰略當中。為全面瞭解、回應及處理不同持份者的核心關注點，我們與不同的持份者，包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、承包商、顧問、員工、政府及監管機構、同行及同業商會和社群、非政府機構及媒體緊密溝通，致力改善本集團在環境、社會及管治方面的表現，並為我們的國家和社會持續創造更大的價值。

持份者參與及溝通渠道詳程如下：

主要持份者	聯繫管道
股東及投資者	股東周年大會
	年報及中期報告
	公告及通函
客戶	客戶滿意度調查和意見表
	客戶服務熱線
	客戶服務中心
	客戶經理
供應商	供應商管理會議及活動
	供應商現場審計管理制度
承包商	承包商管理會議及活動
	承包商現場審計管理制度
顧問	顧問定期會議
	實地考察
員工	員工意見調查
	員工表達意見的渠道(如表格、意見箱等)
	定期的管理通訊和工作表現評核
	內部網絡
政府及監管機構	定期彙報表現
	實地考察
同行及同業商會	行業會議及講座
社群、非政府機構及媒體	針對不同議題的公眾和社區活動和夥伴計劃
	環境、社會及管治報告

## 持份者參與(續)

在制訂營運策略及環境、社會及管治措施時，本集團會考慮持份者的期望，透過彼此合作使本集團不斷改善其表現，為社會締造更大價值。

## 重要範疇評估

本集團各主要職能的管理層與員工均有參與編制本報告，以協助本集團檢討其運作情況及鑒別相關環境、社會及管治事宜，並評估相關事宜對本集團的業務以及各持份者的重要性。根據經評估的環境、社會及管治重要事項，編制問卷，向本集團相關部門及業務單位收集數據。

下表為本報告所載本集團屬重大環境、社會及管治事宜之摘要：

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
<b>A. 環境</b>	
A1. 排放物	廢氣排放
	溫室氣體排放
	廢物處理
A2. 資源使用	能源消耗
A3. 環境及天然資源	綠色施工
A4. 氣候變化	氣候變化
<b>B. 社會</b>	
B1. 僱傭	薪酬福利
	招聘、晉升及解聘
B2. 健康與安全	職業安全與健康
	職業安全培訓及員工健康管理
B3. 發展及培訓	培訓管理
B4. 勞工準則	防止童工或強制勞工
B5. 供應鏈管理	公平及公開採購
	商業道德

# 環境、社會及管治報告

## 重要範疇評估(續)

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
B6.產品責任	質量控制
	客戶服務及私隱
	知識產權
	廣告與標籤
B7.反貪污	反貪污
B8.社區投資	社會企業責任

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認已就環境、社會及管治事宜設立合適及有效的管理政策及監控系統，並確認所披露內容符合報告指引的要求。

### 量化

報告中已披露了相關數據計算所採用的標準和方法，以及適用的假設。在適當的情況下，關鍵績效指標由解釋性備註說明補充。

### 一致性

本報告所採用的統計方法與上年基本一致，並對披露範圍和計算方法發生變化的數據進行了說明。如有變動可能影響與以往報告的比較，將在相關段落進行補充說明。

### 與我們聯絡

本集團歡迎持份者提供意見及建議。閣下可就環境、社會及管治報告或其在可持續發展方面的表現提供寶貴意見，並電郵至 [cs@sfr59.com](mailto:cs@sfr59.com)。

## A. 環境

### A1. 排放物

#### 一般披露和關鍵績效指標

本集團重視良好的環境管理，努力保護環境，以落實本集團應承擔的社會責任。本集團在營運中亦對施工過程所製造的廢氣與溫室氣體排放、噪聲管理和排水、排污等格外注意，以求減少排放，追求對環境做成最少的負面影響。我們亦建立了相關的環境管理制度，對於經營過程中產生的環境污染在營運過程中積極採取環境保護措施。

### A. 環境(續)

#### A1. 排放物(續)

##### 一般披露和關鍵績效指標(續)

於報告期間，本集團並沒有任何就廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生，對本集團有重大影響的當地相關環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《廢物處置條例》之違規事件。

本集團制定了環境保護管理制度，以確定環境保護目標及分解的、量化的、可實施的分項目標或階段目標。項目經理會根據現場實際情況，核實、確定環境敏感點、環境保護目標和對應的環保法規及其它要求。另外，項目經理亦會明確各施工階段和施工活動的環境因素識別、重大環境因素的判定、變更和更新，包括施工過程和使用原料上的更新，從而找出影響環境的重大因素，並制定針對性而又可行的環保工作方案。在施工過程中，若因工程內容、環境要求發生變化，則要由此調整環境保護具體措施，包括但不限於技術管理、具體環境保護措施，如：噪音控制措施、排水、排污管理措施、垃圾管理措施、資源管理措施、粉塵控制措施、散體物料運輸措施等，以找出可行而又有效的環境保護方案，減少對小區以至自然生態的影響。

本集團設有《給排水工程施工管控工作指引》，讓項目現場工程師熟悉給排水工程施工技術，掌握常見質量問題的預防及處理方法，以提高給排水施工質量。在指引之中列明有關材料、室外排水施工前準備、室外給水施工、室外排水、施工室內給水等施工要求。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A1. 排放物(續)

#### 一般披露和關鍵績效指標(續)

對生產和辦公過程中產生的廢水、廢氣、噪聲和廢棄物等污染物進行有效控制，對廢棄物有序管理，監督各部門對環境保護措施的實施情況，實施有效的環境管理體系，實現本集團的環境目標及指針。

#### 廢氣排放

本集團在商業運作過程中，廢氣排放主要源於汽車尾氣排放。雖然所有建築工程皆交由承辦商開發，令我們的商業營運中不會有源於建築工程的廢氣排放，但作為負責任的地產發展商，我們意識到建築工程的潛在環境影響，所以亦設立與建築工程廢氣排放相關的措施，以求達成合作共贏並與小區和諧共處。

於報告期間，廢氣排放表現概述如下：

廢氣種類	二零二一年 排放總量(公斤)	二零二零年 排放總量(公斤)
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	216.41	202.05
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	1.24	3.14
顆粒排放(PM)	20.37	18.93

本集團二零二一年的廢氣排放與二零二零年基本相約。於操作過程中，我們採取下列減排措施：

#### (a) 汽車廢氣

本集團擁有的車輛，主要為業務需要，向員工和顧客提供接送服務及協助項目管理人員巡查工地。我們制定了《車輛管理作業指引》，加強本公司的車輛管理，提高用車效率，管理範圍包括：

- 完成出車任務後專職司機即時核對車輛里程數並登記詳細信息；
- 綜合運營管理中心、項目公司之行政人事部或綜合部指定專人會同司機定期對用油情況進行統計和檢查車輛用油情況；及



## A. 環境(續)

### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

廢氣排放(續)

#### (a) 汽車廢氣(續)

- 對所屬車輛進行定期檢修，以有效地降低燃料燒耗，從而減少碳排放及廢氣排放。

#### (b) 建築工程

建築工程的廢氣主要為土建施工時產生的揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修時產生的有機廢氣。我們採取的控制措施包括但不限於下列各項：

- 對所有易產生粉塵的工序，採取降塵、隔塵和通風措施，以保證排入到大氣中的粉塵含量達到國家工業衛生標準，使居民能有一個優美、清新、舒適的環境；
- 施工現場場地硬化和綠化，經常灑水和澆水，減少粉塵污染；
- 嚴禁向建築物外拋擲垃圾，所有垃圾裝袋運走；及
- 現場主出入口處設有洗車台位，運輸車輛必須沖洗乾淨後方能離場上路行駛。

溫室氣體排放

本集團的主要溫室氣體排放來源於和交通運輸所消耗的汽油及後備發電機所消耗的柴油造成的直接溫室氣體排放(範圍一)和外購電力造成的能源間接溫室氣體排放(範圍二)。下表為溫室氣體排放表現概述：

指標 <sup>1</sup>	二零二一年		二零二零年	
	排放總量 <sup>1</sup> (噸二氧化碳當量)	密度 <sup>2</sup> (噸二氧化碳當量/每 百萬元收益)	排放總量 (噸二氧化碳當量)	密度 <sup>2</sup> (噸二氧化碳當量/每 百萬元收益)
直接溫室氣體排放(範圍一)	214.86	0.03	510.63	0.07
間接溫室氣體排放(範圍二)	9,785.97	1.28	9,589.98	1.25
溫室氣體排放總量 (範圍一及二)	10,000.83	1.31	10,100.61	1.32

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

溫室氣體排放(續)

備註：

1. 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照包括但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、香港交易所發布的《如何準備環境、社會及管治報告？—附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》、最新發布的中國區域電網基線排放因子及政府間氣候變化專門委員會發布的《第五次評估報告》的全球升溫潛能值。
2. 截至二零二一年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣76.63億元(二零二零年：人民幣77.02億元)。

自二零二零年冠狀病毒2019疫情爆發以來，由於暫停跨境或減少城市間的車輛行走，汽油的消耗量已大大減少。因此，基於減少汽油消耗量，直接溫室氣體排放(範圍一)亦相應減少。

由於二零二零年和二零二一年業務營運保持穩定，本集團在用電方面的碳排放仍相對穩定，我們積極採取節電和節能措施，以減少溫室氣體排放，包括：

- 減少汽車尾氣導致的碳排放，詳細措施已經在上面「廢氣排放—汽車廢氣」一節說明；及
- 在營運層面，積極採取環保節能措施，相關措施將在A2部分中「能源消耗」一節中說明。

透過上述措施，員工的減排和減碳意識得以提高。

#### 污水排放

本集團的污水以生活廢水為主，而施工現場生產和生活污水排放的管理工作均由施工總承包管理部監督總承包協調管理部負責。與施工現場的污水排放相關的處理方法如下：

- 施工現場按標準設置排放溝，施工現場門口設沉澱池，污水經沉澱後排入市政污水管道系統；
- 基礎施工時，項目部應將形成的泥漿選用優質的淤泥排放機器運走；

## A. 環境(續)

### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

污水排放(續)

- 項目現場沖洗攪拌機和運輸車輛的污水，經沉澱後方可排入市政管道；及
- 現場保潔員應定期負責檢查、清掏沉澱池的沉澱物。

生活污水

生活中產生的廢水主要為沖廁廢水；本集團針對生活洗刷廢水設定排放管道排放地方。生活廢水一般排放至市政管道中，由地方污水處理廠統一處理。各項污水處理方式如下：

- 項目部的食堂必須按有關規定建造洗滌池、洗菜池、沉澱池和食堂隔油池，含油污水經隔油池隔離後再排入市政污水管道，隔油池應定期清理；
- 針對沖廁廢水，我們設立化糞池，經過化糞池發酵、隔離後排放到地方污水管道，同時由地方環衛部門定期清理隔離出來的廢棄物；
- 當排污設施破損時，及時採取補救措施，更換破損的排水設施，控制和減少對周邊及社會環境的影響；及
- 當接到相關的投訴時應立即查明原因，制定整改措施，並按要求進行整改，同時將信息傳遞給相關方以作跟進。

報告期間廢水排放表現為：

廢水種類	二零二一年		二零二零年	
	排放總量 (立方米)	密度 <sup>1</sup> (立方米/ 每百萬元 收益)	排放總量 (立方米)	密度 <sup>1</sup> (立方米/ 每百萬元 收益)
生活污水	1,224,410	159.78	1,146,758	148.89

備註：

- 截至二零二一年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣76.63億元(二零二零年：人民幣77.02億元)。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

#### 廢物處理

本集團對廢棄物進行識別分類，指定管理責任人適時處理廢物，並保持收集箱周圍的環境衛生。我們設有相關措施監管營運過程中產生的廢物尤其是施工過程中產生的廢物，具體措施如下：

- 建立建築垃圾處理檔案，將施工現場建築垃圾處理的執行情況歸檔；及
- 設立公司安全文明巡檢隊在安全文明檢查的同時應對施工項目現場的垃圾處理情況進行檢查，對不符合規定的要限期整改並發出整改通知書。

各類垃圾的排放應嚴格按照《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》的規定執行。

#### 無害廢棄物

針對營運過程中所產生的無害廢物，本集團採取垃圾分類和回收的處理方法，對可以回收的廢棄物，如鋼材，木材等要分類堆放以便於回收利用。施工現場產生的建築垃圾、生活和辦公垃圾會按規定分類堆放和處理，並派專人負責清理。工人在清除建築垃圾時，不得直接把垃圾向樓下拋撒，需要把垃圾放置到相應的位置；對於生活和辦公的垃圾，應由環衛管理部門的人員和車輛每天收集排放，不得隨處堆放或長期擱置；食堂的剩飯、剩菜應倒入專用的回收桶中，不得隨處亂倒，並由專人負責處理。我們會教育所有人員遵守衛生制度，對亂丟垃圾的人員在屢次教育無效的情況下，處以一定的罰款。

為進一步推廣減廢，我們設有《辦公秩序管理規定》，當中各管理部門積極推行辦公無紙化管理，切實做好打印紙、墨盒、硒鼓耗材的精細化管理，打印紙要求雙面打印或複印，減少不必要的資源浪費。

**A. 環境 (續)**

**A1. 排放物 (續)**

一般披露和關鍵績效指標 (續)

無害廢棄物 (續)

無害廢物種類	二零二一年		二零二零年	
	排放總量 <sup>1</sup> (噸)	密度 <sup>2</sup> (噸/ 每百萬元 收益)	排放總量 <sup>1</sup> (噸)	密度 <sup>2</sup> (噸/ 每百萬元 收益)
一般生活垃圾	3,885	0.51	3,317	0.43

備註：

1. 排放總量已減除回收量。
2. 截至二零二一年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣76.63億元（二零二零年：人民幣77.02億元）。

透過上述措施及政策，員工的減廢意識得以提高。

**有害廢棄物**

在營運過程中，我們儘量減少或避免使用危險物或會產生有害廢物的建築方法。對施工現場產生的具有腐蝕性和毒害的垃圾應採取有效的隔離措施，然後加以處理再行棄置，以免產生重大環境污染。一般營運情況下我們的辦公室不會產生任何有害廢物，但本集團仍設有相關指引，如化學危險物品的保管按《化學危險物品管理制度》要求執行，以備不時之需，而營運過程中有其他有毒有害的辦公垃圾亦會有專人負責處理。

**A2. 資源使用**

一般披露和關鍵績效指標

本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，監察業務營運對環境帶來的潛在影響，推廣綠色營運環境，將本集團及子公司營運對環境的負面影響減至最低。本集團堅持合理高效使用資源，訂立了《公共能耗管理作業指導書》以規範能源消耗統計工作，保證能源消耗統計數據準確，信息反饋迅速，保持對能源消耗的監控，並通過對數據的分析，在保證項目業戶的居住生活環境達到安全、舒適、方便的前提下，採取相關的有效措施，降低能源消耗，降低成本，提高管理水平。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境 (續)

### A2. 資源使用 (續)

#### 一般披露和關鍵績效指標 (續)

本集團對水、電、油、燃氣等能源使用進行管理，統計和對比分析。由於本集團每月保持對能源統計數據進行分析，當發生數據異常時，會及時找出數據異常的原因並對之進行分析與糾錯。在發現能耗數據異常波動幅度較大的時，會立即組織人員調查原因，重點檢查輸電線路、輸水管道、用能設備等情況，以求及時發現問題，採取合適的措施處理異常情況，並向項目經理及公司主管部門報告。

此外，本集團設有《辦公秩序管理規定》，要求員工上下班要及時關閉自用辦公設備，並檢查所在部門的辦公設備有無異常。如有加班，最後離開辦公區域的人員，則要負責關閉公司公用設備電源、公共照明燈等，檢查辦公室大門是否鎖好方能離開。為達成環境可持續發展，本集團亦會定期向員工傳閱環保訊息及有關環保生活方式的實用建議，讓他們在工時能提升環保意識，實踐環保人生。

#### 能源消耗

在日常生產運營中，本集團的主要能源消耗為生產耗電和生活耗電。本集團實行相關能源使用效益計劃以達到節約用電及有效使用電力的目標，具體措施如下：

- 辦公場所、宿舍、設備機房的照明、電腦、空調、風扇等能耗設備要隨手關閉，節約用電；
- 公共區域一般採用節能型光源，如園林、消防梯、電梯廳及車庫等地方的燈具；
- 塔樓照明使用節能燈具、聲控開關，用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足塔樓公共區域的照明；
- 園區路燈、地庫照明採用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足園區、地庫的照明；

## A. 環境(續)

### A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

能源消耗(續)

- 空調的盤管風機定期清洗翅片和濾網，定期檢查冷凍管道的保溫效果，冷卻塔定期清洗，保證冷卻塔的散熱效果，把中央空調的能耗控制在最低；及
- 地庫的通風系統採用定時開關控制其開啟時間，未經批准，不允許隨意開啟地庫風機，但須確保任何狀態下消防聯動功能應能優先實現。

另外，本集團亦於當眼位置張貼節電標語，將節能環保意識滲透到每位員工的工作和生活中，讓員工時刻保持環保意識。

於本報告期間，本集團耗電量及其他能源消耗量為：

能源種類	二零二一年		二零二零年	
	用量 (千瓦時)	密度 <sup>3</sup> (千瓦時/ 每百萬元 收益)	用量 (千瓦時)	密度 <sup>3</sup> (千瓦時/ 每百萬元 收益)
柴油 <sup>1</sup>	42,992	5.61	35,823.77	4.65
汽油 <sup>2</sup>	715,411	93.36	1,666,700.39	216.39
電力	17,781,700	2,320.50	17,327,447.41	2,249.69

備註：

1. 柴油用量的實制消耗量為4,042公升(二零二零年：3,368公升)。
2. 汽油用量的實制消耗量為76,819公升(二零二零年：175,298公升)。自二零二零年冠狀病毒2019疫情爆發以來，由於暫停跨境或減少城市間的車輪行走，汽油的消耗已大大減少。
3. 截至二零二一年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣76.63億元(二零二零年：人民幣77.02億元)。

用水管理

本集團的用水主要是生產區和生活區的生活用水。為提升公司的用水效益，我們採取以下措施：

- 節約用水，定期檢查小區管道、閥門有無滲漏；
- 定期檢查小區公共場所的水龍頭、馬桶等用水器具有無滴漏，及時維修更換；
- 採用節水式用水器具；
- 園區綠化用水龍頭，噴泉定時巡視，杜絕跑、漏、冒現象；及
- 如發現有異常狀況，應及時通知相關部門處理，以防止浪費水資源。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

用水管理(續)

本集團亦一直加強節水宣傳，張貼節水標語，引導員工合理用水。基於我們的營運模式及營運點與辦公室的地理位置，本集團沒有任何求取適用水源上的問題。

包裝材料使用

基於業務性質，本集團營運的過程中並不會使用包裝材料，因此在日常營運過程中並不會使用大量包裝材料。

### A3. 環境及天然資源

一般披露和關鍵績效指標

本集團著重業務對環境及天然資源的影響。除了遵循環境相關法規及國際準則，適切地保護自然環境外，本集團亦將環境保護的概念融入內部管理及日常營運活動當中，致力達成環境永續之目標。

本集團制定了《工程質量控制作業指引》，於項目工程推行「樣板先行」方式，在大面積施工前先由承包商按設計及項目工程管理部或工程部要求在現樓小規模施工樣板，經確認後再大面積施工，達到保證質量符合設計效果，避免返工浪費的目的。

另外，本集團亦留意到施工期間及營運過程中潛在的環境影響，並指定相關指引，如《噪聲污染防治安全專項施工方案》、《室內環境污染控制作業指引》、《施工項目環保措施》等，務求減低營運過程中對小區、環境及天然資源造成影響。

噪聲管理

本集團制定的《噪聲污染防治—安全專項施工方案》內列有各種項目要求如噪聲控制目標、指標；噪音監測注意事項；控制措施及要求；人文關懷措施等。除此之外更會於工程施工中成立施工噪音污染防治小組，以減少施工過程中的噪音於小區、環境的污染。



### A. 環境(續)

#### A3. 環境及天然資源(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

噪聲管理(續)

另外，我們會為項目設定相關的環保措施方案，當中包括噪音控制措施，當中包括但不限於下列措施：

- 項目經理組織項目部人員實施噪音控制管理工作，執行相關管理制度和規程，為確保防止噪音污染提供條件，定期對噪音進行監測；
- 對施工中產生施工噪音的工序納入《環境管理方案》中，並制定相應的控制方法；
- 建立噪音控制檔案，將施工現場噪音控制的執行情況歸檔；及
- 對部分產生較大噪音污染的設備和工序應採用有效的圍蔽措施，以降低對周圍環境的影響。

室內環境污染控制

本集團制定《室內環境污染控制作業指引》，確保工程中所採用的建築材料滿足國家規，並對工程建設的幾個階段對室內環境污染的指標進行有效控制。指引中列明招標採購責任部門和工程管理中心職責，並列出在檢測建築和裝飾材料、過程控制(地質勘察階段、施工階段、竣工驗收)、銷售示範單位、室內環境檢測機構、檢測報告等各工作程序的要求，以減少對室內環境的污染。

綠色施工

雖然本集團的施工會交由外判承辦商負責，但亦會注意建築過程中的潛在環境影響，因而制定了相關綠色施工政策，如《施工項目環保措施》、《綠色施工專項方案》、《異常事件管理作業指引》等。

《施工項目環保措施》中設有對項目建築過程的相關規定，如採用場地硬地化、設置揚塵噪音檢測設備等措施實測檢測和控制揚塵；採用LED照明燈具，減少用電量及光污染；對污水排放方面施工污水及生活污水經過污水處理後進行排放。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境(續)

### A3. 環境及天然資源(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

綠色施工(續)

施工企業建立綠色施工管理，在環保範疇上有著重要的意義。因此我們的各個項目會有相應的《綠色施工專項方案》，明確列出綠色施工目標、項目綠色施工管理組織機構及職責、施工部署和綠色施工具體措施。本集團把實現自然和社會的和諧發展當成本集團的責任予以貫徹落實，最大限度地節約資源和能源，減少污染、保證施工安全。

本集團制定《異常事件管理作業指引》，明確本集團潛在的環境事故或緊急情況，並對此做出應急準備措施和響應，預防或減少可能伴隨的環境影響。工作程序包括緊急預案的制訂、預防措施的實施、緊急事件的處理、糾正、預防與持續改進。當中制定的緊急預案會包括有關生產事故、群體事件、失竊事件、火災、水災、危險化學品的意外泄漏等緊急狀態的預防響應和處理文件。當緊急事件發生時，發現人會第一時間向本集團人力資源部、項目公司辦公室和責任部門、主管領導口頭彙報。事件發生後24小時內將事件形成《異常事件報告》上報本集團人力資源部或項目公司辦公室。

### A4. 氣候變化

一般披露和關鍵績效指標

與氣候變化相關的影響給我們的運營帶來了物理和財務風險。本集團意識到氣候變化可能對我們的服務和運營產生潛在影響，從而影響財務業績。我們的目標是識別和評估氣候變化風險，以加深我們理解此類氣候變化對我們運營的影響，從而使我們的運營適應氣候變化。

作為房地產開發商，與氣候有關的嚴重問題而可能影響我們業務的急性物理風險的主要來源是頻繁的極端天氣條件，例如極端溫度、洪水和颱風。由於這些事件可能會擾亂建築活動，對本集團的財產造成損害，最重要的是，威脅到建築工人和建築工地的安全。為控制這些外部風險，本集團密切關注建築工地所在地區的天氣狀況和氣候變化相關問題，並要求其承包商制定應急預案並定期檢查施工設備，以確保其符合安全標準。我們的財務表現和聲譽也可能受到此類變化的影響。

## B. 社會

### B1. 僱傭

#### 一般披露和關鍵績效指標

員工是本集團取得成功與繁榮的重要基石，同時亦為本集團提供源源不斷的創新原動力。我們秉承「以人為本」的企業經營方略，尊重和保障每一位員工的合法權益，規範勞動僱傭管理，保障員工職業健康安全，加強民主管理，維護員工切身利益，充分尊重和重視激發員工積極性、能動性和創造力，致力於構建和諧的勞動關係。

為配合本集團業務擴展及滿足我們對人才的需求，我們不時於社會招聘各類適合人才，為我們的發展儲備堅實的人才力量。我們設有《人力資源管理程序》規範本公司的人力資源管理操作流程，明確責權，實現科學的人力資源管理。程序列明各部門負責人、綜合運營管理中心人力資源組、項目公司人事部門、項目公司負責人、項目直接管理層、綜合運營管理中心協管領導及本集團行政總裁的職責。綜合運營管理中心人力資源組會每年制定人力資源工作開展計劃，包括薪酬調研分析及調整方案；確定年度人員編制，制定招聘工作開展計劃；制定培訓工作開展計劃；制定年度企業文化建設工作計劃等。

本公司制定了《薪酬管理制度》、《人事招聘流程》、《關於員工入和離職流程及調動的規定》和《員工手冊》等相關人事管理政策，為員工營造健康、陽光和積極向上的工作氛圍，引導員工積極主動將個人追求融入到本集團長遠發展之中。

於本報告期間，本集團積極遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和及香港《僱傭條例》等法律法規的規定，並未發現任何違反有關人力資源的法例和法規的重大事宜。

本集團的僱員多位年輕有活力的人士，40歲以下的僱員佔整體員工約70%（二零二零年：75%）以上。由於人員結構精簡，整體僱員人數較二零二零年下跌約16%。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會 (續)

### B1. 僱傭 (續)

一般披露和關鍵績效指標 (續)

按年齡組別及功能劃分的僱員人數如下：

按功能 \ 按年齡組別	按年齡組別				僱員總數	
	30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上	2021	2020
總部／行政辦公室	31	95	42	14	182	256
項目營運	51	174	32	4	261	261
物業管理	243	300	179	87	809	972
2021總數	325	569	253	105	1,252	
	26%	46%	20%	8%	100%	
2020總數	507	607	253	122		1,489
	34%	41%	17%	8%		100%

按性別組別劃分的僱員人數如下：

按地區 \ 按性別	按性別		2021 總數	2020 總數
	男性	女性		
香港	7	9	16	16
中國	769	467	1,236	1,473
2021總數	776	476	1,252	1,489
2020總數	926	563	1,489	

基於行業原因，男性員工較女性員工多，但本公司致力把員工的性別達致平衡及平均。

按職能和年齡組別劃分的離職率

	30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上	2021	2020
總部／行政辦公室	44%	27%	42%	24%	33%	33%
項目營運	27%	29%	14%	33%	27%	38%
物業管理	90%	65%	39%	19%	64%	42%
總數	76%	47%	37%	20%	52%	39%

## B. 社會(續)

### B1. 僱傭(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

按性別和地理位置劃分的離職率

年份	按性別		按地區位置		總數
	男性	女性	香港	中國	
2021	53%	50%	13%	52%	52%
2020	42%	34%	12%	40%	39%

註：離職率=當年離職員工人數/((年初員工人數+年末員工人數)/2)。

#### 薪酬福利

本集團建立了一套相對公平、合理且有競爭力的薪酬制度，基於公平、競爭、激勵、合理及合法原則，為員工發放薪酬。本集團員工的薪酬由基本工資、加班工資、績效表現相關獎金和相關補貼等組成。此外，本集團每年都會因應通貨膨脹，生活水平及市場情況而作出適當的薪金調整。

本集團按照《中華人民共和國勞動合同法》依法與員工簽訂並履行勞動合同，勞動合同簽約率為**100%**。我們依法為員工繳納「五險一金」，即養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險以及住房公積金，保障員工享受社會保險待遇。

本集團按照《中華人民共和國勞動法》等國家和地方法律法規的要求切實保障勞動者合法權益，尊重員工的休息和休假的權利，規範員工的工作時間及其享有的各類休息時間和假期的權利。本集團所有員工享受年假、病假、事假、婚假、產假與哺乳假、慰唁假、工傷假、進修或考試假期、司法假期(陪審員服務)等假期待遇。

本集團亦有設立《購股權計劃》及《股份獎勵計劃》，以員工積效為基準，授予或獎勵員工購股權或股份，以推動我們的長遠目標，以及對持續為本集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B1. 僱傭(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

薪酬福利(續)

此外，本集團一直致力於提供周到全面的員工福利，積極組織豐富多彩的活動，為此我們制定了《2019年營運總部企業文化活動開展方案》，希望通過文化活動提高員工凝聚力、執行力，促進員工更好地開展工作。年度活動項目包括但不限於員工生日會、日常體育鍛煉、辦公室環境改造、年度員工戶外考察、三八活動、拓展活動、中秋活動、春節年會籌備、其他小活動等。但由於二零一九年年初爆發2019冠狀病毒疫病(COVID-19)，這些活動已減少，以便確保集團所有員工的健康。

招聘、晉升及解聘

本集團積極實施人才強企戰略，不斷建立和完善人才招聘選拔制度。為適應本公司經營管理及業務發展的需求，合理配置人力資源，規範招聘錄用工作，本集團制定了《招聘管理作業指引》。指引內列明相關程序，包括但不限於招聘申請與審批、內部招聘與外部招聘等招聘渠道、求職資料的篩選、面試、錄用確認、背景調查、錄用審批手續辦理、新員工入職手續、員工檔案建立等。

本集團對員工有明確人員晉升、調動和降級管理的依據及流程，規範離職流程，保護員工和公司雙方的利益。相關流程、細則均列明於《員工手冊》、《晉升管理作業指引》、《員工綜合評估管理程序》、《入職與轉正管理作業指引》等文件中。原則上本公司每年開展兩次員工晉升評估及審批工作。我們已經落實了一套公平公開的考核制度，會全面考慮員工以往的工作業績表現，以及員工綜合素質，包括品德、工作能力、服從意識等，為員工提供晉升及發展的機會，以發掘其工作潛能。

同時，為提供內部優秀員工一個公平、公正的晉升通道及機會以挽留人才，本集團會透過內部競聘選拔優秀的年輕管理幹部，出任新開發項目的主要崗位。為解決本集團核心崗位人才斷層、關鍵崗位人才流失、自主培養人才困難等問題，我們於擬制和執行了《企業梯隊人才庫建設方案》，以優化我們的人力資源分配，完善人才儲備機制，實踐核心崗位接班人計劃及關鍵崗位人才儲備計劃。

## B. 社會(續)

### B1. 僱傭(續)

*一般披露和關鍵績效指標(續)*

招聘、晉升及解聘(續)

此外，為進一步加強和完善我們對員工的離職管理，我們不但在《員工手冊》列明離職的相關程序，亦制定了《離職管理作業指引》維護正常的人員流動秩序和結合實際運作情況。

平等機會

本集團嚴格遵守國家及地方政府各項法規，採取公平、公正、公開的招聘流程，制定了相關制度文件以杜絕招聘過程中的歧視現象，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和國籍等因素歧視任何一位員工，讓員工在招聘、薪酬、培訓和晉升等各個階段享受公平待遇，以盡力羅致不同背景的專才加入本集團。

### B2. 健康與安全

*一般披露和關鍵績效指標*

本集團高度重視員工的健康與安全，致力創造良好的工作環境和安全生產條件。我們嚴格執行《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國消防法》和《職業安全及健康條例》等相關法律法規。

職業安全與健康

本集團依照《職業健康安全管理體系》OHSMS標準體系建立企業職業健康準則，致力預防、控制和消除作業環境中的職業病危害因素，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。

本集團規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。本集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報本集團公司領導。我們透過已制訂的《安全生產事故報告與調查處理管理辦法》規範安全事故報告和調查處理，落實安全生產事故責任追究制度，防止和減少生產安全事故發生。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B2. 健康與安全

一般披露和關鍵績效指標(續)

職業安全與健康(續)

另外，我們也制定了《安全文明施工管理作業指引》。通過預防及控制措施，減少項目施工過程中出現安全事故的機會率，改善施工作業現場形象及環境，規範施工安全管理過程和安全事故處理常識。項目公司按指引審核承包商編制的安全文明施工管理措施；對施工現場安全及文明施工各環節進行獨立巡檢、抽查和監控，發現問題及時通知監理和承包商，並監督整改落實。本集團項目管理中心會監督項目公司的安全管理制度執行。我們會要求承包商建立安全教育培訓制度，進行經常性和季節性安全技術教育。

職業安全培訓及員工健康管理

為做好防範措施，項目公司的安全主任負責不時為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓、監督，包括檢查員工佩戴勞保用品的情況，及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理，以降低通病漫延，保證施工安全。我們亦會安排相對容易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，我們安排全體員工每年進行一次全面身體檢查，以監測身體狀況和檢測潛在危機，時為員工的健康做好保障。

於本報告期間，本集團並無錄得任何導致死亡或嚴重肢體受傷的嚴重意外事件、並無因該等事件而向本集團的僱員支付索償或補償以及並未發現任何違反僱員健康與安全相關的法律法規的重大事宜。於年內及過去兩年均未發生與工作有關的死亡事件。本年內，因工傷損失的天數共計250天。員工身體檢查支出約人民幣389,681元(二零二零年：約人民幣405,986元)，比二零二零年減少約4%，原因為員工人數減少。

新型冠狀病毒肺炎疫情防控措施

為切實做好天譽集團新型冠狀病毒感染的肺炎防控工作，保障公司全體員工的身體健康及生命安全，根據政府疫情防控部門的具體要求，公司有制訂防控措施。各管理中心監察公司員工的身體健康情況，對於發熱、咳嗽、胸悶等身體異常情況的員工務必居家隔離至少七日，待觀察期結束後未再有異常，方可解除觀察；對在疫情發生地停留過的員工、與疫情發生地人員有親密接觸的員工須隔離觀察14天才可上班。



## B. 社會(續)

### B2. 健康與安全(續)

*一般披露和關鍵績效指標(續)*

新型冠狀病毒肺炎疫情防控措施(續)

國內辦公區域統一進出口，員工需佩戴口罩、進出登記、體溫測量、佩戴口罩、減少外出及走訪親友。業務開展以電子設備聯絡為主，如有特殊情況必須來訪，務必做好來訪者的資訊登記及體溫測量，並做好手部消毒。保持每日辦公區域的通風並至少1次消毒。員工不聚集用餐，不相互串崗，減少聚集開會時間與頻率，減少面對面接觸概率，多採用電話會議或電子設備溝通。加強辦公室清潔消毒。此外，更設置了遠端系統，於需要時方便員工居家辦公。公司積極配合香港政府及辦公大廈物業管理處相關疫情控制措施。

工程項目做好工地的環境整治工作，加強公共場所消毒，尤其對集中的食堂、宿舍等重點部位要定點定時消毒、通風換氣、保持衛生清潔、切斷傳染病傳播途徑。加強項目值班和應急值守的管理，要密切關注工地有無疫情，如發生疫情嚴格按照已制訂的措施執行應對。

物業管理公司對在管社區業主要加強宣傳力度，通過宣傳欄、業主微信群等方式加強疫情知識普及。組織人員清理衛生死角，衛生間、電梯廂、樓道、垃圾中轉站、地下停車場、下水管道等重點部位加大清潔力度和消殺頻次。強化社區出入人員管理，社區出入口設立體溫測試崗站，嚴防疫情進入或擴散蔓延。

### B3. 發展及培訓

*一般披露和關鍵績效指標*

本集團注重企業內部管理培訓與發展體系的建立，為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓等多元化培訓模式來滿足各級各類員工的不同需求，提升員工技能，助力我們的可持續發展及員工個人成長和發展。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B3. 發展及培訓(續)

#### 一般披露和關鍵績效指標(續)

##### 培訓管理

為加強本集團的經營管理及配合業務發展的需求，我們制定《培訓管理作業指引》及《員工異動管理作業指引》，以規劃我們的培訓管理。我們每年年底會根據發展計劃及各部門的作業環境的需求制定年度培訓計劃，包括內部培訓及外部培訓。年中會根據培訓工作的開展情況作出檢討，調整下半年的培訓工作計劃。所有培訓計劃目標在於緊貼員工的工作環境的轉變，加快員工的工作效率。

我們定期為在職管理人員安排內部制度流程、專業技能提升的培訓學習；同時以不定期安排在職管理人員參加外部培訓機構組織的專業培訓課程。另外，每半年組織一次全員制度考核，考核內容包括制度考試成績及制度培訓考勤，考核成績納入員工年度綜合評估。

此外，為規範內部培訓師選拔、考核、培養與激勵，建立和培養推動本公司業務發展和文化建設的內部培訓師隊伍，我們制訂了《內部培訓師管理辦法》。在上述管理辦法中詳細列出內部培訓師及內訓師考核小組的職責、選拔程序、考核管理、培養激勵等詳程。

##### 培訓課程

本集團的培訓類別分為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓以及其他專項培訓。我們會定時對新員工進行入職培訓，介紹集團發展歷史、企業文化、組織架構、公司規章制度、辦公室作業平台及工作流程和公司項目，以幫助員工儘快適應工作環境、更好履行職責和提升其工作效率。對於管培生的培養工作每年持續開展，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓。

我們設有《梯隊人才學習報告》，會按季度、半年度、年度讓員工自行評估管理或專業技能提升、個人綜合素質提升、組織管理和業務改善建議等方面，評估範圍包括但不限於管理規劃、計劃管控、人才培養及供給、團隊領導、溝通協調、執行力、自我改善等。另外，人才導師和人力資源組亦會填寫人才評價和人力中心建議及意見的部分。

於報告期間，本集團共舉行1,775場(2020：2,219場)員工培訓，共有2,691名員工出席，內部和外部培訓分別為2,509小時(2020：11,145小時)及51小時(2020：1,166小時)，總培訓開支約人民幣100,000元(2020：人民幣129,350元)。

## B. 社會(續)

### B3. 發展及培訓(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

培訓課程(續)

培訓管理(續)

由於物業保安人員的高流動率會導致物業管理部門的培訓時數增加，因此，將這些物業保安人員的培訓時數排除在外，以免扭曲其他分析數據，較為理想。剔除物業保安員的培訓時數，按性別和員工類別劃分的員工培訓比例如下：

	男性	女性	高級管理層	中級管理層	其他員工	總計
受過培訓的員工百分比	44%	35%	46%	40%	30%	33%
每名員工完成的平均培訓時間	2.12	1.83	1.39	1.45	2.23	1.16

本集團亦極為重視安全生產培訓以保障員工個人安全，相關政策在B2部分「職業安全與健康」一節詳細描述。

### B4. 勞工準則

一般披露和關鍵績效指標

防止童工或強制勞工

本集團已遵守有關僱用勞工《廢止強迫勞動公約》、《僱傭條例》、有關僱用16歲以下青少年及其法律權益的《中華人民共和國勞動法》，現已執行的《禁止使用童工規定》。於本報告期間，本集團並未發現任何違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的重大事宜。

本集團嚴格禁止其中國大陸業務僱用任何童工及強制勞工，會不時檢討我們的僱用實務，及巡查承建商的勞工聘用狀況以防止潛在違規事宜。另外，招聘簡章上明確規定只招收16歲以上的員工，並要求員工入職時必須如實填寫入職報到表，個人資料(包括個人簡歷、學歷相關證書、職業背景調查檔等)。人力資源部和項目辦公室會在錄用前進行覆核，務求整個招聘合法。本集團已建立需檢查候選人背景的完善招聘流程及處理任何例外情況的正式報告程序，另外亦定期進行審查及檢查，以防止經營中存在的任何童工或強制勞動。

此外，本集團的員工加班遵循自願原則，員工加班須事先申請，經所屬單位或部門負責人批准後，報送人事專管員登記歸檔，以相應假期給予補休或加班補貼。本集團任何部門人員不得以理由扣押工身份證、押金或工資。

與此同時，本集團亦不會委聘該等已知悉在其經營中僱用童工或強制勞動的賣方和承包商提供行政用品及服務。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B5. 供應鏈管理

#### *一般披露和關鍵績效指標*

本集團大部份項目工程及專業技術提供大多以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供應商及技術提供者方面非常嚴謹。由於本集團高度重視供應鏈中潛在環境和社會風險的管理，我們建立了嚴格而規範的招標體系及供應商甄選流程，並對供應商提出了環境及社會風險控制方面的要求。

#### 供應鏈環境及社會風險管理

為與供應商維持長久而穩固的合作關係，本集團於篩選供應商時分外嚴謹並設有管理完善的採購體系及嚴格的供應商甄選流程。我們制定《供應商管理程序》以規範供應商選用和合作管理，提高本集團外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和本公司戰略的實現。

本集團支持本地採購，大部份建築物料都是在項目發展當地採購。這樣不但能減少供應商未能應付本集團的需求的供應鏈風險，亦能支持環保，減低運輸建築物料的碳排放。

### B. 社會(續)

#### B5. 供應鏈管理(續)

*一般披露和關鍵績效指標(續)*

供應鏈環境及社會風險管理(續)

我們有制定《供應商資源庫管理作業指引》、《供應商認證作業指引》、《供應商評估作業指引》構建供應商的信息管理平台，經過資格或現場評審後，將供應商分類分級入庫。通過供應商庫的建立和維護，系統地收集和處理供應商的資源信息，確保本集團能有效率地尋找到最切合需求的供應商。截至年末，集團共有供應商**671**家，全部位於中國。

為規範本集團戰略採購管理(工程類)及提高採購效率及透明度，本集團成立了戰略採購供稱商出入庫審查小組，負責對戰略採購供貨商出入庫的審批。我們設有《供方考察報告》紀錄供應商基本概況及考察小組意見。報告主要考察供貨商公司規模實力、管理規範化、人員流動性、承包資金分配模式、施工現場管理等方面，並說明考察所得結論。

每年年底，合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供貨商進行評估及篩選，以減低供貨商不達目標表現帶給本集團在經營上的環境及社會風險，如施工地盤的環保污染或聘用非法勞工而令我們的聲譽受損等風險。經本集團領導審批評審報告後，根據評審結果更新合作供貨商庫中供貨商等級，剔除不合格供貨商，以確保留下來在名冊上的合資格的供貨商能提供質量保證。

除了環境風險以外，我們亦會採取措施以考察其主要供貨商和承辦商是否有在健康、安全、強迫勞工及童工方面符合相關法律法規以及其他所須達到的標準，以及考察供應商在上述各方面的意識。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B5. 供應鏈管理(續)

#### 一般披露和關鍵績效指標(續)

##### 公平及公開採購

本集團高度重視採購等環節中的反腐工作。我們制訂了《廉潔協議書》，為了防治工程建設領域商業賄賂行為，明確承發包雙方的責任和義務，防止發生各種謀取不正當利益的違法違紀行為。本集團採購過程嚴格參照《中華人民共和國招標投標法》等相關規定，在公開、公平、公正的條件下進行，不會對任何供應商有歧視性待遇，與相關供應商有利益關係的員工及其他個人不會被允許參與相關採購活動。本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。

##### 商業道德

本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。我們只會挑選過去營商紀錄良好，沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供貨商及合作夥伴。本集團對貪污賄賂採取零容忍的策略，嚴禁供貨商及合作夥伴以透過任何形式的利益輸送而取得採購合約或合作關係。此外，已取得環評認證並推動環保的供應商會被優先考慮挑選。

### B6. 產品責任

#### 一般披露和關鍵績效指標

本集團十分重視產品質素及企業信譽，我們積極透過內部監控確保產品及服務質素，積極開發優質地產項目。我們亦一直保持與顧客的溝通，確保理解和滿足顧客的需求和期望，並希望瞭解客戶的滿意情況，以對本公司地產項目和服務不斷作出改進。

於報告期間，本集團並沒有發現任何就有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜之重大違規事件，嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於香港《商品說明條例》、《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》及《中華人民共和國商標法》等。沒有出售的房產因安全和健康理由而需要退換。

### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

##### 一般披露和關鍵績效指標(續)

本集團皆順應城市和客戶的發展需求，從質量到規模，均贏得業界和社會的稱譽。我們貫徹以誠信為本，服務至上作為本公司的管理方針，以市場及信譽為本，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。本集團於二零二一年憑著卓越的表現屢獲榮譽。於二零二一年的主要榮譽及獎項的詳情列於本年報第6至8頁「公司簡介」一節。

##### 質量控制

本集團十分重視產質量素及企業信譽，透徹理解質量監控在生產當中的重要性。為確保本公司商品房符合國家有關標準，我們制定了《工程質量控制作業指引》以督使項目的工程符合國家有關規範、技術標準，並達到工程和服務合同要求。項目公司審核承包商提交的施工方案、質量控制保證措施及分包商和供貨商的企業資質，對現場施工質量進行巡檢和抽查。本集團工程管理中心對項目公司提供技術支持及對質量保證措施進行審核。

另外，本集團亦制定《室內環境污染控制作業指引》以確保用於工程的建築材料符合國家規範及環境指針，並確保在工程建設的重要目標階段對室內環境污染的指標進行有效控制，杜絕不符合規範要求的產品交付顧客。招標採購責任部門在簽署採購及承包合同過程中，按照本集團相關指引，對滿足國家有關規範提出要求。項目公司負責監督建築場地土壤氬濃度檢測及材料進場時對材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成污染的裝修材料進行使用前的污染物含量或釋放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。

項目公司工程部根據本集團相關制度或監督承辦商制定《建築成品保護規定》，督促總承辦單位成立項目建築成品保護小組，負責協調各獨立分包工程按合同所訂執行成品的規定要求，落實各方責任及執行處罰。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B6. 產品責任(續)

#### 一般披露和關鍵績效指標(續)

#### 不合格品處理

本集團制定了《不合格控制程序文件》，對工作及服務過程中產生的不合格進行識別及控制，使其滿足規定要求並防止非預期的使用或交付。文件中列明不合格的定義根據其影響程度及性質分為一般不合格和嚴重不合格。項目公司按規定的要求進行各項檢查及設備材料、施工驗收，對發現的任何不符合規定要求的事項可立即糾正和進行不合格的識別並記錄，直接或要求監理公司發出《整改通知單》，並要求供方提交質量報告。對於不及格品我們會有下列的處理：

- 一般不合格由責任部門領導負責識別、評審、審批、糾正跟蹤、驗證；
- 嚴重不合格由責任部門制定糾正措施，綜合運營管理中心評審，管理者代表及公司領導審批。綜合運營管理中心組織嚴重不合格的糾正跟蹤、驗證、記錄；
- 對於服務不合格，可採取資源調配、培訓、處罰和賠償、其他處理措施；
- 對於工作過程與產品不合格、提供設備材料不合格；施工過程中出現的不合格品、不合格工序的控制；出現質量事故；竣工驗收中出現的不合格四個情況分別作出處理、調整和保存相關驗證記錄；
- 所有嚴重不合格應採取糾正預防措施並按照《糾正和預防措施控制程序》處理；及
- 所有不合格的處理均會得到驗證並保留完整的記錄，相關記錄亦會保存在相關部門。各部門和項目公司設立不合格及糾正措施跟蹤台賬並每月上報綜合運營管理中心。綜合運營管理中心對每月對不合格及糾正情況進行統計和對於不合格信息及數據分析。



### B. 社會(續)

#### B6. 產品責任(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

不合格品處理(續)

此外，我們制定《糾正與預防措施控制程序》，對潛在或已出現的不合格情況採取糾正與防治措施，消除潛在不合格或不合格的原因，防止不合格的發生或再發生。在程序中，我們會列出發現不合格或潛在不合格情況的途徑、預防措施的立項、潛在不合格原因分析、預防方案的制定和審批、預防措施的實施、預防措施結果的評審、預防措施實施結果分析與備案等相應的處理程序。

客戶服務及私隱

本集團深信客戶對公司的滿意度是生產及業務可持續發展的關鍵因素之一。因此，我們制訂了《顧客滿意度測量監控程序》，成立程序調查和瞭解顧客對房地產開發、銷售及售後服務過程中本集團相關單位工作質量、工程實體質量以及服務的滿意度。我們會根據測量結果提出糾正與預防措施並持續改進，以保持或提高顧客滿意度。我們的營銷管理中心和城市公司營銷管理部在部門年度工作計劃中制定顧客滿意度年度調查計劃。每個樓盤顧客滿意度調查啟動時間為入夥後每年至少一次，入夥三年後轉由物業公司實施，會以電話訪談、上門拜訪、網上調查、發放調查問卷等方式進行調查，調查內容包括但不限於規劃設計、工程質量、物業管理、銷售管理、客戶服務等。本集團營銷管理事務部和城市公司營銷管理部組織有關部門和公司領導進行顧客滿意、顧客意見和建議的評審，提出建議並確定需要進行糾正和預防處理的項目；並由營銷管理事務部和城市公司營銷管理部針對顧客不滿意的項目向責任部門發出《糾正和預防措施報告》，要求其做出改善或改進。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B6. 產品責任(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

客戶服務及隱私(續)

另外，為提高企業產品、服務和管理水平，加強產品質量和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進本公司的產品和服務的目的，我們於各項目客戶服務部應設立客戶服務專線電話，安排專人接聽監管。本集團亦訂立了《顧客投訴處理程序》，規範與統一客戶投訴處理程序，使投訴得到及時有效的處理。處理投訴時，我們著重三個「角色」(營銷是客戶服務的第一觸點；營銷是客戶問題的解決專家；營銷是客戶從一而終的顧問)、兩個緯度(客戶緯度：客戶的需求和投訴都是正當的(換位思考)；客服緯度：客戶的一切需求和投訴都是我們改進的方向)及兩個工具(首問責任制；最高工作級別)。仔細的投訴定義、投訴分類、投訴分級、處理程序，如銷售信息的取證與收集、投訴的受理、投訴的處理、一般投訴處理時限、投訴的回復、投訴的關閉、投訴升級預警、投訴的統計反饋等都清楚列明於文檔內。年內，本集團共接獲271宗有關噪音及於物業交付期間有關物業輕微瑕疵的投訴，這些投訴已迅速獲有關部門跟進。

此外，本集團對客戶檔案進行嚴密謹慎的管理，避免客戶隱私的泄露。客戶信息、客戶數據作為本集團資源的一部分，任何人不得以任何目的出售、共享、透露，每個員工都必須依照公司規定保護客戶信息及數據，以避免客戶資料泄露。

知識產權

為有效管理本集團的知識產權，我們設有相關管理程序，當我們發現有他人對本集團知識產權侵權行為時會諮詢相關律師及專家顧問，在其指導下對本公司的知識產權實施保護。對侵犯知識產權者，我們會根據《中華人民共和國刑法》第二百一十三條到法院提起訴訟，以維護本集團所持有的知識產權合法權益。此外，我們亦避免侵犯他人知識產權，使用與注冊商標近似或相同的文字、圖形或其組合時，我們會進行專利查新，以規避知識產權侵犯。

## B. 社會(續)

### B6. 產品責任(續)

*一般披露和關鍵績效指標(續)*

#### 廣告及標籤

本集團設有《銷售手冊編寫作業指引》，列明《銷售手冊》的流程，規範銷售手法，包括但不限於廣告及標籤事宜。編寫流程如下：

1. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部列提綱，徵詢相關專業部門意見。相關部門意見經負責人簽字確認後回復。
2. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部編寫銷售手冊，對於直管項目，由營銷管理中心負責人批准。對於城市公司項目，報設計開發總經理、營銷總經理審核，城市公司董事長批准。
3. 審批後營銷管理中心和城市公司營銷管理部對現場銷售人員進行培訓並使用。
4. 銷售手冊內容如有變更或補充，由營銷管理中心和城市公司營銷管理部組織更新，按步驟2審核批准後更新使用。

### B7. 反貪污

*一般披露和關鍵績效指標*

#### 反貪污

本集團相信廉潔的企業文化是我們持續成功的關鍵，因此本集團極為重視反腐倡廉的工作、政策及制度，致力維護在經營環境中從事之一切業務均不會受到任何不正當行為之影響。此外，我們視誠實、誠信及公平為其核心價值，而本集團員工均必須共同捍衛此核心價值。為了確立有關宗旨，《員工手冊》已列載員工若觸犯廉潔規範的處理辦法，以任何形式收受或提供業務關連單位商業賄賂或利益報酬，如傭金、手續費、回扣、禮金、紅包、購物券、禮品等，均被視為嚴重違反集團規章制度，本公司將與其解除勞動合同，甚或追究違反者相關經濟及法律責任。此外，我們亦制訂合同管理程序，嚴禁業務單位及其工作人員在履行合同通過賄賂、回扣等不正當手段向合約方謀取直接或間接的經濟利益。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會(續)

### B7. 反貪污(續)

*一般披露和關鍵績效指標(續)*

反貪污(續)

於報告期間，本集團嚴格遵守防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規，包括但不限於《防止賄賂條例》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等，我們並沒有發現任何重大違規事件。

本集團高度關注採購流程中潛在的賄賂貪污可能性，因此我們制定了相關規章制度對此進行管理，該規章制度已在層面B5「供應鏈管理」一節描述。公司會不時向董事和員工提供有關反貪污主題的研討會和傳單，以更新他們對新反貪污法規的了解。

舉報制度

本集團設立了明確的舉報制度以建立及維持我們的廉潔和透明文化。若發現員工觸犯廉潔規範，顧客或業務單位透過客戶投訴與建議郵箱([tousu@tianyudc.com](mailto:tousu@tianyudc.com)、[jiangyi@tianyudc.com](mailto:jiangyi@tianyudc.com))、電話((86) 400-800-1910)或登陸本公司之網站 ([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))等渠道進行舉報。

年內，並未有對公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。

### B8. 社區貢獻

*一般披露和關鍵績效指標*

企業社會責任

本集團相信，企業的成功不但在於業務發展，同時也肩負回報社會的責任。故此，我們在致力推動業務發展及為股東爭取更佳回報的同時，亦透過持續為社會作出貢獻履行我們的企業社會責任。

本集團希望培養員工的社會責任感，因此一直鼓勵員工於工作期間及私人時間參與社會公益活動，為社會作更大貢獻。我們認為透過鼓勵員工參與社會慈善及籌款活動來表達對社會的關懷，不僅提高了員工的思想質量，還給需要幫助的人們帶來了一份關愛。我們相信，借著親身參與回饋社會的活動，可以令員工的公民意識得以提升，樹立正確的價值觀。

於年內，本集團已作出慈善及其他捐款人民幣120萬元。

## 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會（「**董事會**」）及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二一年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）《證券上市規則》（「**上市規則**」）附錄十四所載之《企業管治守則》，惟以下偏離除外：

### 守則條文第C.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

## 董事會

於二零二一年十二月三十一日，董事會由以下八名董事組成：

### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

王成華先生

金志峰先生

### 非執行董事

黃樂先生

### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之公司細則（「**公司細則**」）內的退任規定。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

於二零二一年之董事及委員會成員之出席記錄如下：

於二零二一年之董事及委員會成員之出席記錄

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理 委員會	股東 週年大會
於二零二一年內舉行之會議次數	6	2	1	1	1	1
<b>執行董事</b>						
余斌先生(主席及行政總裁)	6/6		1/1	1/1		1/1
文小兵先生(行政副總裁)	6/6				1/1	1/1
王成華先生	6/6					1/1
金志峰先生	6/6					1/1
<b>非執行董事</b>						
黃樂先生	5/6					0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞先生	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1	0/1
鄭永強先生	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
鍾麗芳女士	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
平均出席率	97.9%	100%	100%	100%	100%	75%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

## 董事會(續)

據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係，惟(i)文小兵先生為廣州市天譽控股集團有限公司(一間於中國註冊成立之公司)之董事長及法人代表，亦為綠景控股股份有限公司(「綠景控股」)(一家於深圳證券交易所上市的中國公司)之董事；及(ii)金志峰先生為綠景控股之董事長及法人代表。本公司主席余斌先生為上述兩家中國公司之控股股東的父親。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

## 董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻。其努力確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。所有董事委任均根據是否可取而個別作出。本公司已經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、人種、專業經驗、技能、知識及服務時間，以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。董事會將會在有機會時，在挑選及推薦合適人選供董事會委任時逐步提高女性成員比例。董事會將會確保在達到性別多元化方面取得適當平衡，最終目標為使董事會達到性別平等。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

### 董事會多元化

職銜	執董		非執董		獨立非執董			
性別	男性						女性	
國籍	中國							
年齡組別	41-50	51-60			61-65			
服務年資	0-5		6-16					
董事數目	1	2	3	4	5	6	7	8

執董： 執行董事

非執董： 非執行董事

獨立非執董：獨立非執行董事

# 企業管治報告書

## 董事於綜合財務報表的責任

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》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

## 董事進行證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《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》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之 閱讀材料	出席有關本公司業務 及符合上市規則 及董事職責之 研討會／內部工作坊
<b>執行董事</b>		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	-
文小兵先生(行政副總裁)	✓	-
王成華先生	✓	-
金志峰先生	✓	-
<b>非執行董事</b>		
黃樂先生	✓	-
<b>獨立非執行董事</b>		
蔡澍鈞先生	✓	-
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓



## 管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁（其帶領本公司管理層）之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到更妥善區分。

## 企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

# 企業管治報告書

## 薪酬委員會

於二零二一年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生（董事會主席），以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士（薪酬委員會主席）。

薪酬委員會之角色及職能為（其中包括）就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

薪酬委員會於二零二一年三月舉行了一次會議，全部成員均有出席會議。討論內容包括(i)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；(ii)檢討二零二一年支付予董事及高級管理層之激勵獎金；及(iii)批准獎勵股份歸屬於董事及僱員。

各董事之薪酬詳情載於本年報第196至197頁之綜合財務報表內。

## 提名委員會

於二零二一年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生（董事會及提名委員會主席），以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會之角色及職能為（其中包括）就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見；至少每年檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面）；及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

提名委員會於二零二一年三月舉行了一次會議，全部成員均有出席會議。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)推舉退任董事於二零二一年股東週年大會重選。

### 審核委員會

於二零二一年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生（審核委員會主席）、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會之角色及職能（其中包括）如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

審核委員會於二零二一年三月及八月舉行了兩次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，檢閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務報表；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；(iv)審閱及討論內部審核部門之二零二一年工作計劃；及(v)審閱風險管理委員會有關其二零二零年工作之狀況報告。外聘核數師之代表出席了於二零二一年三月二十日及二零二一年八月二十六日舉行之會議，以及向委員會成員提交有關審核截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。

# 企業管治報告書

## 核數師酬金

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣)
核數服務	4,870,000
非核數服務(附註)	50,000
總計	4,920,000

附註：所提供服务為就年內發行本公司附屬公司票據而提供。

## 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司預定於二零二二年六月八日(星期三)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零二二年股東週年大會。

## 憲章文件

於本年度內，本公司之憲章文件並無任何改動。

## 股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：

### 召開股東特別大會的權利

根據公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

### 在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據公司細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

# 企業管治報告書

## 股東權利(續)

### 公司聯絡詳情

#### 一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(86 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

#### 建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至我們之上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站(www.skyfame.com.cn)發送。本公司已經特設電郵信箱(tousu@tianyudc.com、jianyi@tianyudc.com)及電話熱線((86) 400-800-1910)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

## 風險管理及內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統，並每年檢討其是否有效。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

### 內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部監控系統是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生，以及三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

## 內部監控及風險管理(續)

### 風險管理委員會(續)

風險管理委員會於二零二一年三月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於二零二零年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、監管、營運、財務及流動資金層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內閱覽。

### 定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與風險管理委員會、內部總審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零二一年十二月三十一日止年度內之成效。

風險管理團隊透過風險管理委員會向董事會報告其所發現可能會對本集團之業務及營運產生潛在影響的高層次風險因素。風險管理委員會將會考慮其對業務之影響及發生之可能性，從而決定預防、避免或減輕風險的風險管理策略。

內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼制訂之二零二一年工作計劃載列將進行審核工作之目標及範圍，其已經獲審核委員會在其於二零二一年三月舉行之會議上批准。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零二一年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及內部監控部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零二一年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。

根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈其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

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的青創社區項目提供商業服務。

## 業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；及本集團的環境政策及表現，分別載於本年報第9頁至第28頁之「管理層討論與分析」以及第33頁至第67頁之「環境、社會及管治報告」。

在截至二零二一年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客（該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響）之間關係的詳情，載於環境、社會及管治報告內「社會」一節中「B1. 僱傭」一段、「B5. 供應鏈管理」及「B6. 產品責任／客戶服務及私隱」。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

## 分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

## 業績及分派

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97頁綜合全面收益表。

本公司董事會（「董事會」）並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發股息。

## 捐款

於本年度內，本集團所作出的慈善及其他捐款為數人民幣1,200,000元。



## 股息

公司董事會在審核半年及全年業績的會議上，均會決定是否向股東派發股息及派發幅度。分紅上限為期／年內集團的綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，此分派比率會因應董事考慮其他因素(包括：子公司賬上是期／年可分派利潤及帳目財務期間／年度結算日的未分派儲備、集團的現金流預計情況、外匯管理的限制及債權人對借貸方的限制)而有所調節。然而，倘在特殊情況利潤高於一般水平，董事會可因應需要，作特別決議，以較高比率分派特別股息予股東。

董事會不時因應業務環境變化、資金流的展望及融資計劃的考慮而調整上述股息的派送。

## 主要物業

有關本集團發展中物業、持作出售物業及投資物業之詳情分別載於綜合財務報表附註18、19及15。

## 本年度之已發行股份

於二零二一年六月二十八日，本公司根據日期為二零二一年六月十八日之配售協議之條款及條件，以配售方式，按每股配售股份0.877港元之配售價，將合共490,000,000股本公司股份配發及發行予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後，配售事項之所得款項淨額約為427,000,000港元。(有關詳情，敬請參閱本公司日期分別為二零二一年六月二十日及二零二一年六月二十八日之公佈。)

於二零二一年內，合共15,507,967股股份及10,529,291股股份因若干僱員及一名董事分別按每股股份0.3607港元及0.2238港元之經調整行使價行使根據二零一五年計劃及二零零五年計劃(定義見下文)獲授之購股權而配發及發行。

本公司於本年度之股本之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

## 可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《一九八一年公司法》可供分派予股東。於二零二一年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為人民幣2,101,400,000元，包括本公司之股份溢價賬，金額約為人民幣940,900,000元，其可根據百慕達《一九八一年公司法》第40條以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。此外，為擴大本公司的可供分派儲備的基礎，本公司不時地慣常自其附屬公司收取股息。董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發股息。

## 董事會報告書

### 股票掛鈎協議

除本公司所授出之購股權及所獎勵股份(見下文披露)外,本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議。

### 購股權

於二零零五年所採納之舊計劃(「二零零五年計劃」)屆滿後,本公司於二零一五年六月九日採納另一項購股權計劃(「二零一五年計劃」),以向合資格參與者提供獎勵及回報,包括本公司董事及本集團僱員。

年內,並無向合資格參與者授出購股權及合計855,000份購股權已於僱員辭職時註銷。年內,根據二零零五年計劃及二零一五年計劃,10,529,291份購股權及15,507,967份購股權已分別按各自之行使價每股股份0.2238港元及0.3607港元獲得行使以認購10,529,291股及15,507,967股股份。於二零二一年十二月三十一日,並無任何購股權根據二零零五年計劃授出而尚未行使,但有合共82,001,033份購股權根據二零一五年計劃授出而尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

### 股份獎勵

於二零一八年七月三日,本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」),該計劃的目的為肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵,以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團;及吸引合適人員以進一步發展本集團。除根據股份獎勵計劃之條款提前予以終止外,股份獎勵計劃將自其採納日期起計的十(10)年期間生效及有效。根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時之已發行股份的5%。每名入選僱員根據該股份獎勵計劃可獲授的獎勵股份總數,最多不得超過本公司不時的已發行股本的1%。

於二零一九年,根據股份獎勵計劃,合計143,500,000股股份已以有條件獎勵方式授予本公司董事及本集團僱員,歸屬期分三年,由二零二零年五月至二零二二年五月。於二零二零年十二月,19,940,000股歸屬股份已轉讓予本集團僱員。於二零二一年一月及三月,合共23,097,158股歸屬股份已轉讓予董事及本集團僱員。

有關股份獎勵計劃之詳情載於綜合財務報表附註34。

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註32及41。

### 主要客戶及供應商

本集團最大的客戶及五個最大的客戶分別佔本集團年內總收入約0.32%及1.32%。

本集團最大供應商(為項目之總承建商)及五大供應商所佔的總購貨額分別佔本集團年內總購貨額約20.3%及47.4%。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

#### 股份

於二零二一年六月二十八日，本公司根據日期為二零二一年六月十八日之配售協議之條款及條件，以配售方式，按每股配售股份0.877港元之配售價，將合共490,000,000股本公司股份配發及發行予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後，配售事項之所得款項淨額約為427,000,000港元。

於二零二零年七月購回之7,000,000股本公司股份已於二零二一年二月十九日註銷。

#### 優先票據

於本年度內，本集團(i)進一步發行本金總額為212,000,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據；(ii)已經在公開市場購回本金總額為85,800,000美元於二零二一年到期之13%計息優先票據、2,000,000美元於二零二二年到期之13%計息優先票據及500,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據；(iii)已經贖回本金為25,000,000美元於二零二二年到期之13%計息優先票據；及(iv)已經於到期時全數贖回尚未償還之於二零二一年到期之13%計息優先票據。

上述票據均在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

# 董事會報告書

## 董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
王成華先生  
金志峰先生

### 非執行董事

黃樂先生

### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

根據本公司之經修訂及重列之公司細則第84(1)條，王成華先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士將於即將舉行之股東週年大會輪值退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

## 董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

## 控股股東的特定履約責任

根據本公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議的條款，倘若余斌先生及其聯繫人(定義見上市規則)不再(i)直接或透過全資附屬公司間接)合共為本公司已發行股本最少30%或50%(視何者適用而定)權益的實益擁有人；或(ii)為本公司的最大股東；或(iii)本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變(經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅或根據股份獎勵計劃授出任何股份獎勵予余先生除外)。於發生控制權變更事項(「控制權變更事項」)。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他款項即時到期及應付。

## 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報第29至32頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

## 管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

## 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註4)
余斌先生（「余先生」）	本公司	受控制法團之權益 及／或實益擁有人	5,842,633,721（好倉） (附註1)	69.17%
文小兵先生（「文先生」）	本公司	實益擁有人	20,581,291（好倉） (附註2)	0.24%
王成華先生（「王先生」）	本公司	實益擁有人	5,994,000（好倉） (附註3)	0.07%
金志峰先生（「金先生」）	本公司	實益擁有人	5,994,000（好倉） (附註3)	0.07%
鍾麗芳女士	本公司	實益擁有人	858,000（好倉）	0.01%

# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

### (a) 於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. 該等股份包括(i)由余先生直接持有之809,467,167股股份；(ii)由本公司根據股份獎勵計劃授出、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予余先生之6,333,333股股份；及(iii)由宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)直接持有之5,026,833,221股現有股份。宏宇天譽全部已發行股本由樹輝國際有限公司(「樹輝」)持有，而樹輝全部已發行股本由余先生持有。於該5,842,633,721股股份中，3,000,000,000股股份由宏宇天譽根據一份日期為二零二一年二月一日、有關向宏宇天譽授出之有期貨款融資之抵押契據以海通國際證券有限公司為受益人押記。
2. 該等股份包括(i)文先生直接持有之16,581,291股股份；及(ii)由本公司根據股份獎勵計劃授出、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予文先生之4,000,000股股份。
3. 該等股份包括(i) 1,994,000股由王先生／金先生直接持有之股份；及(ii) 4,000,000股由本公司根據股份獎勵計劃授出、由一名受託人持有及將於本公司設下之若干表現目標達成後歸屬予王先生及金先生之股份。
4. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二一年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

### (b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零二一年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零一五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元)	行使期	相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	24,000,000	0.28%
蔡澍鈞先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鄭永強先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	1,284,000	0.02%

## 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

### (b) 購股權所產生於相關股份之權益(續)

附註：

1.
  - (i) 第一批(所授予購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - (ii) 第二批(所授予購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - (iii) 第三批(所授予購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - (iv) 第四批(所授予購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - (v) 第五批(所授予購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - (vi) 第六批(所授予購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
  - (vii) 第七批(所授予購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二一年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員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)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益(而須根據上市規則第8.10條予以披露)。

# 董事會報告書

## 主要股東

於二零二一年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

## 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數目	概約持股百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	5,026,833,221 (好倉) (附註1)	59.51%
宏宇天譽	實益擁有人	5,026,833,221 (好倉) (附註1)	59.51%

附註：

1. 宏宇天譽直接持有該5,026,833,221股現有股份。由於宏宇天譽之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇天譽擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。於該5,026,833,221股股份中，3,000,000,000股股份由宏宇天譽根據一份日期為二零二一年二月一日、有關向宏宇天譽授出之有期貨款融資之抵押契據以海通國際證券有限公司為受益人押記。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二一年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。



### 關連交易

於二零二一年七月八日，南寧天譽譽浚投資有限公司（「天譽譽浚」）（本公司間接全資附屬公司，持有南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）（於下述增資前，其為本公司間接全資附屬公司）的100%股權）與漳州唐林房地產開發有限公司（「漳州唐林房地產」）（其為大唐集團控股有限公司（「大唐集團」）（為聯交所主板上市公司，股份代號：02117）的間接附屬公司，為本公司附屬公司層面的關連人士）及天譽巨榮三方訂立《增資擴股協議》。據此，漳州唐林房地產同意以現金向天譽巨榮增資合共人民幣605,930,000元，將取得天譽巨榮之20%股權。於上述增資完成後，天譽巨榮註冊資本將增加至人民幣3,029,650,000元，並將由天譽譽浚和漳州唐林房地產分別擁有80%及20%股權，天譽巨榮仍將是本公司之附屬公司。（有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零二一年七月八日之公佈。）

於二零二一年九月三十日，天譽巨榮、重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」）（為本公司的間接全資附屬公司）、重慶唐承房地產開發有限公司（「重慶唐承」）（為大唐集團的間接附屬公司，為本公司附屬公司層面的關連人士）與重慶之遠地產有限公司（「重慶之遠」）（於增資前，其為本公司實際間接擁有90.2%權益之附屬公司）簽訂《合作開發協議》，據此，重慶核盛同意增資重慶之遠由人民幣20,820,000元增加至人民幣60,000,000元，重慶唐承同意向重慶之遠出資人民幣20,000,000元（「增資」），並向天譽巨榮支付人民幣84,778,000元，作為入股重慶之遠20%股權的對價。增資擴股事項前，重慶之遠的註冊資本為人民幣40,820,000元，重慶之遠分別由天譽巨榮及重慶核盛擁有49%及51%權益。本次增資完成後，重慶之遠的註冊資本將增至人民幣100,000,000元，重慶之遠由天譽巨榮、重慶核盛及重慶唐承分別擁有20%、60%及20%權益，以及重慶之遠將繼續為本公司之附屬公司。（有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零二一年九月三十日之公佈。）

除上文所披露者以及綜合財務報表附註38內所述交易（其金額單獨低於根據上市規則須作出披露之水平）外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零二一年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

# 董事會報告書

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

## 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於本年報第206頁。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，並於二零一九年九月二十七日生效。董事會已委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司新任核數師，以填補於香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任後之空缺。於二零二零年六月十六日及二零二一年六月八日舉行的本公司週年股東大會上，羅兵咸永道會計師事務所已再次獲委任為本公司核數師。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零二二年三月三十一日



致天譽置業(控股)有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

天譽置業(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第97至205頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合全面收益表、
- 截至該日止年度的綜合權益變動表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 獨立核數師報告

### 與持續經營有關的重大不確定性

我們籲請關注綜合財務報表附註2.1，貴集團在截至2021年12月31日止年度內產生淨盈利人民幣109百萬元，歸屬於貴公司所有者虧損為人民幣284百萬元，營運現金淨流出人民幣1,436百萬元。截至2021年12月31日，貴集團銀行及其他借款總額為人民幣11,476百萬元，其中應於12個月內償還的短期銀行及其他借款為人民幣6,777百萬元（其中包括貴集團發行的部分海外債合計人民幣3,306百萬元），現金及現金等價物為人民幣1,331百萬元以及受限資金人民幣2,880百萬元。該等事件或情況連同其他事項（如綜合財務報表附註2.1所載），表明存在重大不確定性，其可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除了「與持續經營有關的重大不確定性」部分所述事項外，我們確定以下事項為需要在報告中溝通的關鍵審計事項。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估
- 投資物業估值

## 關鍵審計事項

### 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估

請參閱綜合財務報表附註2.11、4(a)、18及19。

於二零二一年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業的賬面值分別為人民幣14,272百萬元及人民幣1,693百萬元。發展中物業及持作出售物業乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。評估可變現淨值時乃計入售價、浮動出售開支及根據當前市場情況完成發展中物業的估計成本。

於二零二一年十二月三十一日，根據管理層的評估，就發展中物業及持作出售物業作出減值撥備人民幣90百萬元。

釐定可變現淨值涉及對售價、浮動出售開支及完成發展中物業的估計成本的重大判斷及估計。判斷和估計受制於高度的估計不確定性。由於所使用的重大假設存在不確定性，因此，有關評估發展中物業以及持作出售已竣工物業的可變現淨值的固有風險被視為相對較高。

我們專注於這方面，原因為發展中物業及持作出售物業的重大結餘，以及在釐定評估該等物業的可變現淨值所使用的關鍵估計及假設時涉及重大判斷。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已進行以下程式以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們瞭解、評價及核實在管理層釐定可變現淨值上的內部監控，包括售價、浮動出售開支及完成發展中物業的估計成本，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準，評估了重大錯報的固有風險；
- (ii) 我們評估 貴集團的發展中物業的預計完成成本的估計時，將其與管理層批准的預算比較，以抽樣方式查核已簽署的建築合約，或將預計完成成本與 貴集團於近年在大小、用途及地點為類似的可供比較物業的實際成本比較；
- (iii) 我們參考過往出售開支與售價的比例，評估浮動出售開支是否合理；
- (iv) 我們將售價與近期大部分發展中物業及持作出售物業的售價或於同一地點的類型相似物業的當前市場價格對比。

我們發現管理層於發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估中使用的判斷及估計得到現有憑證證明。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.7、4(b)及15。

貴集團的投資物業乃按公平價值列賬。於二零二一年十二月三十一日，貴集團的投資物業賬面值為人民幣3,658百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度的投資物業公平價值損失為人民幣5百萬元。

管理層已委聘獨立外間估值師以協助他們對所有投資物業進行估值。對已竣工投資物業的估值視乎若干要求重大判斷的關鍵假設而定，包括全期收益率及復歸收益率、公平市場租金及公平市場價格。對在建中投資物業的估值亦視乎完成的估計成本及開發商的預計利潤率而定。

我們專注於此領域乃由於投資物業的結餘及公平價值收益對有 貴集團的綜合財務報表有重大意義，而釐定於估值使用的關鍵估計及假設涉及重大判斷。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已進行以下程式以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們瞭解、評價及核實在投資物業重估上的內部監控，包括釐定適當的估值模型及於釐定投資物業的公平價值時使用的假設；
- (ii) 我們評價獨立外間估值師的專長、能力及客觀程度；
- (iii) 我們以抽樣方式將估值所使用數據的準確及相關程度與近期外間市場數據對比；
- (iv) 我們在內部估值專才的參與下，評估於估值中所使用方法的適當程度及所應用關鍵假設的合理程度。我們評估於估值使用的全期收益率、復歸收益率、公平市場租金及公平市場價格，並將這些數據與近期可供比較交易及 貴集團投資物業中於類似地點的類似可供比較數據的市場研究對比；及
- (v) 除上文所述外，就在建投資物業而言，我們評估管理層的完成成本估計的合理程度，方法為以抽樣方式比對預算總建築成本與已和供應商簽署的合約及類似物業的實際建築成本以及截至結算日產生的實際成本。就預計開發商的利潤率而言，我們以 貴集團類似物業的過往開發商利潤率進行比較。
- (vi) 我們根據《香港財務報告準則》對投資物業估值披露的規定，評估了財務報告中相關披露的充分性。

我們發現於投資物業估值使用的關鍵估計及假設獲得現有憑證證明。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

承擔管治責任人士須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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。如果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，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。



## 獨立核數師報告

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年三月三十一日

## 綜合全面收益表

	附註	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
收益	5	7,662,876	7,702,150
銷售及服務成本	8	(5,965,692)	(5,534,120)
<b>毛利</b>		<b>1,697,184</b>	<b>2,168,030</b>
其他收入		7,372	21,855
其他(虧損)/收益, 淨額	6	(282,562)	220,618
銷售及市場推廣開支	8	(290,656)	(285,377)
行政及其他開支	8	(400,788)	(443,067)
貿易及其他應收款項之減值虧損	20, 21	(43,087)	(25,961)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	18, 19	(90,038)	-
投資物業之公平價值變動	15	(5,335)	41,452
<b>經營溢利</b>		<b>592,090</b>	<b>1,697,550</b>
應佔合營企業溢利/(虧損), 扣除稅項	17	414	(3,177)
財務收入, 淨額	7	90,943	225,494
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>683,447</b>	<b>1,919,867</b>
所得稅開支	10	(573,979)	(916,855)
<b>本年度溢利</b>		<b>109,468</b>	<b>1,003,012</b>
其他全面收益, 其後可重新分類至損益之項目: 換算海外經營業務產生的匯兌差額		5,899	643
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>115,367</b>	<b>1,003,655</b>
應佔本年度(虧損)/溢利:			
— 本公司擁有人		(284,209)	950,900
— 非控制性權益		393,677	52,112
		<b>109,468</b>	<b>1,003,012</b>
應佔本年度全面(虧損)/收益總額:			
— 本公司擁有人		(278,310)	951,543
— 非控制性權益		393,677	52,112
		<b>115,367</b>	<b>1,003,655</b>
每股(虧損)/盈利			
— 基本(以人民幣元列示)	11	(0.035)	0.122
— 攤薄(以人民幣元列示)	11	(0.035)	0.121

上述綜合全面收益表應與連帶附註一併閱讀。

# 綜合資產負債表

十二月三十一日

二零二一年 二零二零年

人民幣千元 人民幣千元

附註

## 非流動資產

物業、廠房及設備	13	538,580	435,740
使用權資產	14	362,425	376,656
投資物業	15	3,658,458	3,584,405
於合營企業之權益	17	44,311	43,897
遞延稅項資產	23	286,170	189,110
		<b>4,889,944</b>	<b>4,629,808</b>

## 流動資產

發展中物業	18	14,272,226	14,051,893
持作出售物業	19	1,692,505	2,080,204
按公平價值計入損益之金融資產	16	226,956	774,220
貿易應收款項	20	198,106	400,899
其他應收款項及預付款項	21	4,987,771	4,633,717
合同成本	24	298,342	187,798
受限制現金	26	2,879,579	334,489
現金及現金等值項目	27	1,331,042	1,968,713
		<b>25,886,527</b>	<b>24,431,933</b>

## 總資產

**30,776,471**      **29,061,741**

## 權益

股本	31	26,092	24,680
其他儲備	31, 32	1,693,396	1,327,058
保留溢利	32	2,507,856	2,995,966

## 本公司擁有人應佔權益

**4,227,344**      **4,347,704**

## 非控制性權益

**1,392,364**      **447,054**

## 權益總額

**5,619,708**      **4,794,758**

## 綜合資產負債表

	附註	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
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	14	172,354	162,772
銀行及其他借貸	22	4,698,797	6,037,941
遞延稅項負債	23	429,635	542,298
		<b>5,300,786</b>	<b>6,743,011</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	14	17,507	8,753
銀行及其他借貸	22	6,777,010	2,653,495
貿易及其他應付款項	28	6,005,184	4,102,800
合同負債	29	5,387,594	9,429,225
應付所得稅		1,668,682	1,329,699
		<b>19,855,977</b>	<b>17,523,972</b>
<b>負債總額</b>		<b>25,156,763</b>	<b>24,266,983</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>30,776,471</b>	<b>29,061,741</b>

上述綜合資產負債表應與連帶附註一併閱讀。

第97至第205頁之財務報表已經由董事會於二零二二年三月三十一日批准及由以下董事代表簽署。

金志峰  
董事

王成華  
董事

# 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	以股份為基礎之酬金儲備	股份獎勵計劃持有之股份儲備	外匯儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控制性權益	總計	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日		24,680	579,406	44,382	(123,242)	197	826,315	2,995,966	4,347,704	447,054	4,794,758
本年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	(284,209)	(284,209)	393,677	109,468	
其他全面收益		-	-	-	5,899	-	-	5,899	-	5,899	
本年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	5,899	-	(284,209)	(278,310)	393,677	115,367	
與擁有人之交易：											
發行股份：股份配售	31	1,340	351,211	-	-	-	-	352,551	-	352,551	
發行股份：行使已發行之購股權	31, 33	72	10,281	(3,623)	-	-	-	6,730	-	6,730	
僱員購股權及股份獎勵計劃將已失效購股權從以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	33, 34	-	-	6,640	-	-	-	6,640	-	6,640	
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	33	-	-	(372)	-	-	-	372	-	-	
非控制性權益注資	34	-	-	(24,023)	20,325	-	-	3,698	-	-	
向非控制性權益購買股份		-	-	-	-	-	-	-	549,790	549,790	
二零二零年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	2,843	2,843	
根據股份獎勵計劃收取股息	12	-	-	-	-	-	(210,824)	(210,824)	-	(210,824)	
分派予非控制性權益		-	-	-	-	-	2,853	2,853	-	2,853	
		-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	
於二零二一年十二月三十一日		26,092	940,898	23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	4,227,344	1,392,364	5,619,708
於二零二零年一月一日		24,670	1,684,671	42,786	(143,914)	(446)	(269,765)	2,201,171	3,539,173	210,873	3,750,046
本年度溢利		-	-	-	-	-	950,900	950,900	52,112	1,003,012	
其他全面收益		-	-	-	643	-	-	643	-	643	
本年度全面收益總額		-	-	-	643	-	950,900	951,543	52,112	1,003,655	
與擁有人之交易：											
購回股份	31	(68)	(20,737)	-	-	-	-	(20,805)	-	(20,805)	
發行股份：行使已發行之購股權	31, 33	78	11,552	(3,732)	-	-	-	7,898	-	7,898	
僱員購股權及股份獎勵計劃將已失效購股權從以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	33, 34	-	-	33,408	-	-	-	33,408	-	33,408	
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	33	-	-	(7,342)	-	-	-	7,342	-	-	
合營公司變成附屬公司	34	-	-	(20,738)	20,672	-	-	66	-	-	
因收購附屬公司產生		-	-	-	-	-	-	-	179,498	179,498	
二零一九年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	4,571	4,571	
根據股份獎勵計劃收取股息	12	-	-	-	-	-	(166,564)	(166,564)	-	(166,564)	
資本重組	31	-	(1,096,080)	-	-	-	3,051	3,051	-	3,051	
		-	-	-	-	1,096,080	-	-	-	-	
於二零二零年十二月三十一日		24,680	579,406	44,382	(123,242)	197	826,315	2,995,966	4,347,704	447,054	4,794,758

上述綜合權益變動表應與連帶附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

	附註	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
<b>經營業務產生現金流量</b>			
經營業務所用之現金		(1,018,139)	(686,225)
已付中國企業所得稅		(316,641)	(204,446)
已付中國土地增值稅		(128,078)	(127,527)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>35(a)</b>	<b>(1,462,858)</b>	<b>(1,018,198)</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>			
已收取利息		69,760	28,765
合營公司變成附屬公司，扣除現金		–	99,471
收購附屬公司，扣除所收購現金		–	4,365
在建中資產增加		(27,969)	(5,499)
購入物業、廠房及設備	13	(3,818)	(1,895)
金融資產出售／(增加)		254,449	(393,084)
購入短期投資		–	(300)
短期投資所得款項		–	300
墊款予附屬公司非控制性權益		–	(6,737)
附屬公司非控制性權益還款		108,273	–
<b>投資活動產生／(所用)現金淨額</b>		<b>400,695</b>	<b>(274,614)</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>			
購回普通股		–	(20,805)
來自股份配售的所得款項		352,551	–
就購股權計劃發行普通股所得款項		6,730	7,898
向非控制性權益購買股份		(2,100)	–
銀行及其他借貸所得款項	35(b)	6,288,462	3,919,945
償還銀行及其他借貸	35(b)	(3,493,788)	(1,317,815)
已付利息及其他借貸成本	35(b)	(952,630)	(694,059)
非控制性權益注資		549,790	–
受限制現金增加		(2,119,871)	–
支付予本公司擁有人之股息		(210,824)	(166,564)
支付予非控制性權益的分派		(1,000)	–
<b>融資活動產生現金淨額</b>		<b>417,320</b>	<b>1,728,600</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>		<b>(644,843)</b>	<b>435,788</b>
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		7,172	(39,693)
年初之現金及現金等值項目		1,968,713	1,572,618
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>27</b>	<b>1,331,042</b>	<b>1,968,713</b>

上述綜合現金流量表應與連帶附註一併閱讀。

## 1 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

自二零二零年一月以來，冠狀病毒2019疫情(「COVID-19疫情」)已遍及中國及其他國家。COVID-19可能會影響房地產行業的財務表現和狀況，包括物業的建造和交付、租金收入和出租率等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。董事認為疫情不會對本集團的二零二一年經營業績產生重大影響。

本集團將密切注視COVID-19疫情的事態發展，並繼續評估其對本集團財政狀況及經營業績的影響。

此等財務報表已經由本公司董事會(「董事會」)於二零二二年三月三十一日批准刊發。

除另有說明外，此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

# 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

## 2 重大會計政策概要

本附註載列於編製綜合財務報表時所採用的重要會計政策。除另有說明者外，該等政策已經貫徹應用於各列報年度。財務報表涵蓋本集團，包括本公司及其附屬公司。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之此等綜合財務報表乃根據全部適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）的披露規定編製。

在按照香港財務報告準則要求編制財務報表時，管理層需要作出某些估計。同時，在執行本集團會計政策的過程中，管理層還需要作出某些判斷。涉及高度依賴判斷或高度複雜的事項、或對綜合財務報表有重大影響的假設和估計見附註4。

#### (b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，並經重估按公平價值透過損益列賬的金融資產及按公平價值列賬之投資物業作出修訂。

#### (c) 持續經營基準

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利人民幣109百萬元、本公司擁有人應佔虧損人民幣284百萬元及經營活動產生的現金流出淨額人民幣1,463百萬元。於二零二一年十二月三十一日，本集團有銀行及其他借貸總計人民幣11,476百萬元，其中人民幣6,777百萬元為須於十二個月內償還的流動銀行及其他借貸（包括由本集團所發行總額為人民幣3,306百萬元之若干優先票據），而本集團的現金及現金等值項目為人民幣1,331百萬元，而受限制現金為人民幣2,880百萬元。在上述流動銀行及其他借貸中，人民幣2,300百萬元乃以受限制存款人民幣2,300百萬元作為抵押。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

本集團的業務受到中國政府不時對房地產行業實施的廣泛政府監管及宏觀經濟調控措施所影響，而其中部分政策及措施可能會對本集團可用的營運資金產生不利影響。

上述各項情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問。

有鑑於有關情況，本公司董事(「董事」)在評估本集團是否有足夠財務資源根據持續經營基準繼續經營時，已經仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的融資來源。本集團已經採取以下計劃及措施以減輕流動資金壓力，並改善其財務狀況：

- (i) 本集團將會密切監察其償還銀行及其他借貸的情況。尤其是，本集團將會與貸款人進行磋商，以確保取得其同意將本集團人民幣**1,469**百萬元於二零二二年七月到期的優先票據轉換成於二零二二年後到期的新優先票據；及不於二零二二年十二月行使人民幣**1,837**百萬元合同到期日為二零二三年十二月的優先票據的提前贖回認沽期權。本集團將會尋求在其他銀行及其他借貸到期時延期及續期，並從金融機構取得新融資。
- (ii) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業，包括商業辦公大樓及店舖，有關賬面總值約為人民幣**2,831**百萬元。如有需要，本集團亦將會考慮進一步出售其他商業物業及投資物業，以產生更多現金流入。
- (iii) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

- (iv) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資人民幣**6,251**百萬元，並將會取得新融資，為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款(例如市區重建項目的住宅拆遷賠償)提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務。
- (v) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。

董事已經審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋由二零二一年十二月三十一日起十二個月期間。董事認為，有鑑於以上所述，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量以及上述計劃及措施，本集團將會有足夠營運資金履行其由二零二一年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務義務。因此，董事認為，根據持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

儘管如以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。本集團能否根據持續經營基準繼續經營，將取決於本集團透過以下各項產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功並適時地在其銀行及其他借貸到期時延期及續期，以及從金融機構取得新融資；尤其是，成功與貸款人進行磋商，以確保取得其同意將本集團人民幣**1,469**百萬元於二零二二年七月到期的優先票據轉換成於二零二二年後到期的新優先票據；及不於二零二二年十二月行使人民幣**1,837**百萬元合同到期日為二零二三年十二月的優先票據的提前贖回認沽期權。本集團取得該等融資的能力取決於**(1)**當前及持續的監管環境以及有關政策及措施可能如何影響本集團及／或相關金融機構；**(2)**現有借貸的貸款人是否同意有關延期或續期的條款及條件；及**(3)**本集團繼續遵從其銀行及其他借貸(包括優先票據)的相關條款及條件的能力；

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

- (ii) 成功以合理價格出售若干商業物業及投資物業，並根據計劃時間收回銷售所得款項；
- (iii) 成功實行加快預售及銷售發展中物業及持作出售已竣工物業的計劃及措施，並適時收回相關銷售所得款項；
- (iv) 成功從金融機構取得新項目貸款及一般貸款融資，並提取本集團現有或新貸款融資的項目貸款，以履行其項目建築及相關付款義務，而且物業成功按計劃時間表竣工並交付予客戶；及
- (v) 在有需要時，除上文所述者外，成功取得其他額外融資來源，例如股本融資。

倘若本集團不能根據持續經營基準繼續經營，則須作出調整，以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，就可能出現的進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

#### (d) 本集團採用新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號(修訂)	有關COVID-19的租金寬免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革第2階段
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)	

採用新的及經修訂的準則及詮釋對本集團之綜合財務報表並無產生任何重大影響。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (e) 尚未獲採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新訂準則及修訂已經頒佈，惟並未於截至二零二一年十二月三十一日止年度強制生效，且並未獲本集團提前採納。預期該等準則將不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可見將來的交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	原為 二零二一年一月一日， 但香港會計師公會 已延遲至 二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	負債的流動與非流動劃分	原為 二零二二年一月一日， 但香港會計師公會 已延遲至 二零二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：達到預期 使用狀態前的銷售收入	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	引述概念框架的內容	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同： 履行合同的成本	二零二二年一月一日
年度改善項目	香港財務報告準則年度 改善項目(二零一八年至二 零二零年循環)	二零二二年一月一日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的 合併會計法	二零二二年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的列報： 借款人對含有按要求隨時 付還條文的有期貸款的分 類	於實體應用 香港會計準則 第1號(修訂) 「負債的流動與 非流動劃分」時應用
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告 第2號(修訂)	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產和負 債有關的遞延稅項	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)	投資者與其聯營企業或合營 企業之間的資產出售或投 入	待定

新訂及經修訂準則及經修改框架預期將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司是指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受因其於實體的參與而產生的可變回報，或對該等回報享有權利，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止之日起取消綜合入賬。

#### 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。就收購附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對收購對象的前權益持有人所產生負債及本集團所發行股權的公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平價值以及於附屬公司中的任何先前已存在股本權益的公平價值。

除有限的例外情況外，業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平價值計量。

本集團按個別收購情況，按公平價值或非控制性權益享有被收購公司可辨認淨資產的份額確認被收購公司的任何非控股權益。

本集團確認屬現時擁有權權益且賦予其持有人在清盤時可按比例享有該實體的淨資產的被收購公司非控股權益，其按公平價值或按佔收購對象的可識別淨資產的已確認金額的現時擁有權權益比例計量。非控股權益的所有其他部分按收購日期的公平價值計量，惟國際財務報告準則規定按其他計量基準計量則除外。收購相關成本於產生時列為開支。

倘按階段完成業務合併，則收購方之前所持有收購對象股權於購買日的賬面值須重新計量為於收購日期的公平價值。重新計量產生的任何盈虧於損益中確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日期按公平價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平價值後續變動，將按照香港會計準則第39號確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合入賬(續)

##### 業務合併(續)

所轉讓代價、被收購公司的任何非控股權益金額及被收購公司的任何先前股權於收購日期的公平價值超過所收購可識別資產淨值公平價值的數額獲確認為商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及之前持有的經計量權益總和低於所收購企業可辨認淨資產的公平價值，則有關差額作為廉價購買收益直接於損益內確認。

集團內公司間交易、集團公司之間交易的結餘及未變現收益均予以抵銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司呈報的金額已作出必要調整，以確保與本集團的會計政策一致。

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績按本公司已收及應收股息入賬。

倘自相關投資收取的股息超出附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表內所列投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 合營安排

本集團應已將香港財務報告準則第11號應用於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並將其釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔該合營企業可識別資產及負債之公平價值淨額間之差額，乃入賬列作商譽。當本集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益(包括實質上構成本集團於合營企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生義務或已代合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的未變現交易收益按本集團在合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供憑證顯示所轉讓的資產出現減值。在有需要情況下，合營企業的會計政策已更改，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

### 2.4 分部報告

經營分部按提供予主要經營決策人的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策人負責經營分部的資源分配及表現評估，已被識別為作出策略決定的執行董事。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務資料內所載項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。此等綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易或項目重新計量估值當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算產生的外匯盈虧在損益確認。

有關借貸的外匯盈虧乃於全面收益表之「融資成本，淨額」中呈列。所有其他外匯盈虧於全面收益表之「其他(虧損)/收益—淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平價值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內確認為公平價值收益或虧損的一部分。

#### (c) 集團公司

採用有別於呈報貨幣的功能貨幣的本集團公司(當中概無擁有超通脹經濟體的貨幣)，其業績及財務狀況均按下列方式換算為呈報貨幣：

- 就各資產負債表呈列的資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 就本集團公司各綜合全面收益表的收入及開支，均按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期的現行匯率累計影響的合理約值，在該情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額均在其他全面收益內確認。

收購海外公司所產生的商譽及公平價值調整均視為海外公司的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益表確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括與收購項目直接相關的支出。

其後的成本計入資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)，惟僅限於與該項目相關的未來經濟利益有可能流入本集團及該項目的成本能可靠地計量的情況。已替換零件的賬面值取消確認。所有其他維修保養於其產生的財務期間在損益表內扣除。物業、廠房及設備以直線法計算折舊以於其估計可用年期內分攤其成本或重估金額減殘值如下：

樓宇	12-30年
傢俬、裝置及設備	2-10年
汽車	3-10年

傢俬、裝置及設備包括以免費店舖裝修形式收到的資產，按其公平價值確認。該等資產及其他租賃物業裝修在其使用壽命與租賃期孰短的期間內折舊，除非實體預期會在租賃期後繼續使用資產，則作別論。

資產的剩餘價值及可用年期於各報告期末予以檢討，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售產生的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較而釐定，並於損益表內的「其他(虧損)/收益－淨額」內確認。

在建資產按歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括發展資產直接應佔的支出，包括建造成本、建造期間的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸開支及發展期間產生的專業費用。於完成時，資產會轉撥至物業、廠房及設備之樓宇內。

在建資產不予計提折舊。如資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建資產之賬面值乃即時撇減至其可收回金額(附註2.8)。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作收取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由本集團佔用之物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租賃持有之土地及商業樓宇將以投資物業入賬。投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本(如適用))計量。

於初步確認後，投資物業將按公平價值列賬，即外聘估值師於結算日釐定之公開市場價值。建造或發展於未來用作投資物業之物業乃分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠地釐定，則在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平價值為止。公平價值是根據活躍市場價格並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公平價值計量。

有時或會難以可靠地釐定在建投資物業之公平價值。為評估能否可靠地釐定在建投資物業之公平價值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建造合同之條文。
- 完成階段。
- 有關項目／物業是否屬於標準(為市場典型)或非標準類型。
- 落成後現金流入之可靠程度。
- 有關物業特定之發展風險。
- 過往類似建築之經驗。
- 建築許可證之狀況。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 投資物業(續)

投資物業之公平價值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

公平價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被取消確認。

投資物業的公平價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公平價值變動」。

持作出售已竣工物業於與另一方訂立的經營租賃生效可作為此事之憑證時轉撥至投資物業。物業於轉撥日期的公平價值與其過往賬面值間的任何差額須於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，則會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公平價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。自該物業產生的任何賬面值增加於損益內確認，惟以撥回先前的減值虧損為限，而任何剩餘增加則於其他全面收益確認，及直接撥入權益項下的重估儲備。自該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之無形資產或未可使用的無形資產毋須攤銷，惟會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於事件發生或情況有變而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者列賬。就減值評估而言，資產按可獨立識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

### 2.9 金融資產

#### 2.9.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤餘成本計量。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

就以公平價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益(「其他全面收益」)。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團於初始確認時有否不可撤回地選擇將權益投資按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)。

本集團僅在管理該等資產之業務模式有變時方會重新分類債務投資。

#### 2.9.2 確認及計量

金融資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾購入或出售該資產當日)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關金融資產將取消確認。

於初始確認時，本集團按公平價值另加(倘金融資產並非按公平價值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平價值計入損益的金融資產之交易成本於損益中列作開支。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### 2.9.2 確認及計量(續)

##### (a) 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本列賬，即持有以收取合同現金流量，而倘該等現金流量即僅用作支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘其後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資產生收益或虧損，在該資產取消確認或出現減值時於損益中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。

##### (b) 股本投資

本集團所有股本投資其後按公平價值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平價值收益及虧損於其他全面收益呈列，則其後不得重新分類公平價值收益及虧損至損益。當本集團收取付款之權利確立時，來自投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。按公平價值計入損益的金融資產公平價值變動乃於綜合收益表中確認為「其他(虧損)/收益，淨額」(如適用)。按公平價值計入其他全面收益計量之股本投資之減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平價值變動分開呈報。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無按公平價值計入其他全面收益計量之股本投資。

#### 2.9.3 減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本及按公平價值計入其他全面收益列賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

預期信貸虧損為於金融資產之預期有效期內之信貸虧損可能性加權估計數值(即所有現金短欠額之現值)。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，要求於初始確認應收款項時須確認預期全期虧損，有關詳情見附註20。

按攤銷成本計量之其他金融資產之減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎初始確認以來信貸風險是否大幅增加而定。倘初始確認以來的信貸風險大幅增加，則減值乃按全期預期信貸虧損計量。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 抵銷金融工具

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結付有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有可強制法定執行權利必須不得取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在倘本公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下可強制執行。

### 2.11 發展中物業及持作出售已竣工物業

發展中物業及持作出售已竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產的借貸成本及發展期間產生的專業費用。於竣工時，該等物業會轉撥至持作出售已竣工物業。

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

發展中物業乃分類為流動資產，惟完成相關物業發展項目之建築期預計不會超過一個正常營運週期除外。

### 2.12 貿易應收款項

貿易應收款項乃就於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘若收回貿易及其他應收款項的時間為一年或以下(或業務的正常營運周期(如屬較長時間))，則有關貿易及其他應收款項乃分類為流動資產，否則乃呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟如包括重大融資部分，則按公平價值確認。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合同現金流量及因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 合同成本及負債以及取得合同的成本

在與客戶簽訂合同時，本集團取得權利以向客戶收取代價，並承擔將貨品或服務轉移給客戶的履約責任。該等權利和履約責任一併導致了淨資產或淨負債的產生，取決於餘下權利和履約責任之間的關係。倘餘下權利的金額超過餘下履約責任的金額，則合同為一項資產及確認合同成本。反之，倘餘下履約責任的金額超過餘下權利的金額，則合同為一項負債及確認為合同負債。

倘本集團預期可收回為獲得客戶合同而產生的增量成本，則將該等成本確認為合同成本。

### 2.14 現金及現金等值項目以及受限制現金

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

有限用途的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等值項目。

### 2.15 股本

普通股乃分類為權益。發行新股份直接應佔的增量成本乃在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

倘本集團任何實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收代價於扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

### 2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中自供應商取得貨品或服務而支付的責任。倘款項須於一年或以下(或於業務的正常營運週期(如屬較長時間))支付，則貿易及其他應付款項乃分類為流動負債，否則將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.17 借貸及借貸成本

借貸初步按公平價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利息法於借貸期間在損益確認。

就設立貸款融資支付的費用乃確認為該貸款的交易成本，惟以部分或全部融資很有可能將獲提取為限。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至出現提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資很有可能將獲提取，則該項費用乃資本化為流動資金服務的預付款項，並按其有關的融資期內攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟本集團擁有無條件權利以將償還負債的期限延遲至報告期末後至少12個月除外。

與合資格資產(即需要一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建造或生產直接應佔之一般及特定借貸成本，乃加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

就特定借貸於撥作其於合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用及以作為利息成本調整為限而自外幣借貸產生的匯兌差額。屬於調整利息成本的匯兌收益及虧損包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該等金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當建造合資格的資產的時間超過一個會計期間時，合資格作資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。已資本化的匯兌差額總額不能超過於本報告期末按累計基準產生的匯兌差額總淨額的金額。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.18 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，惟以其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司以及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估須就適用稅務法規作出解釋的情況下報稅表所呈報狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，這視乎哪種方法能更好地預測不確定性如何解決。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅乃採用負債法按資產及負債的稅務基礎與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

##### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.18 即期及遞延所得稅(續)

#### (c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

### 2.19 僱員福利

#### (a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃（「強積金計劃」），該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

#### (b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 以股份為基礎付款

#### 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

本集團設有一項以權益結算以股份為基礎的補償計劃。據此，實體獲得僱員提供服務，作為本集團的股本工具(購股權或股份)的代價。僱員為獲授購股權或股份而提供服務的公平價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權或股份公平價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權或股份數目。其在損益確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前提供服務，因而授出日期的公平價值乃就確認服務開始至授出日期止期間之開支而估計。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本及股份溢價。

### 2.21 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源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相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按為履行責任所預計需要產生支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 撥備及或然負債(續)

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

### 2.22 收入確認

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

#### (a) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗全部利益；或
- 本集團履約過程中創建和增強由客戶所控制的資產；或
- 本集團並無創建具有替代用途的資產，且本集團就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 收入確認(續)

#### (a) 物業銷售(續)

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，且並無可強制執行權利以要求客戶就至今已完成履約而付款，則收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

#### (b) 物業投資

根據經營租賃出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

#### (c) 物業管理

提供物業管理服務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

#### (d) 商業營運

商業營運產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

#### 融資部分

自客戶付款至所承諾物業或服務轉移予客戶期限超過一年的合同，銷售已竣工物業的交易價格及所得收入金額乃就融資部分之影響(如屬重大)作出調整。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已評估及認為融資部分並無重大影響。因此，本集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

### 2.23 利息收入

產生自以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的「其他(虧損)/收益，淨額」。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產及按公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產之利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入」。

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額(經扣除虧損撥備)得出。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 股息收入

股息乃按以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產及按公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產計量的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

### 2.25 租賃

本集團在租賃資產可供本集團使用的日期將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同代價。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團已經選擇不將租賃與非租賃組成部分分開，而是作為單一租賃組成部分入賬。

租賃條款乃個別磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人持有租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不可用作借款的抵押。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 根據餘值擔保預計本集團應付的金額；
- 如本集團合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權的行使價格；及
- 如租賃期反映出本集團將行使該選擇權，則終止租賃的罰款金額。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 租賃(續)

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資的本集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

如果個別承租人可(通過最近的融資或市場數據)獲得付款情況與租賃類似的容易觀察的攤銷貸款利率，則集團實體將該利率用作確定增量借款利率的起點。

本集團未來可能會面臨基於指數或比率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或比率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並調整使用權資產。

每筆租賃付款額均在相應本金與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內扣自損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

# 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日期或之前支付的租賃付款扣除已收的任何租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買選擇權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。雖然本集團會重估列於物業、廠房及設備內的土地及樓宇，然而，其已經選擇不重估本集團持有的使用權資產樓宇。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月且沒有購買選擇權的租賃。低價值資產包括資訊科技設備以及小型辦公家具。

視乎指數或利率而定的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團不會預測未來的指數／利率變動；於租賃付款變動時已計及該等變動。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟在觸發付款的事件或條件出現的期間內於匯總全面損益表內確認。

本集團作為出租人而自經營租賃所得租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註5)。為獲取經營租賃而產生的初始直接費用乃計入相關資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為開支。各租賃資產按其性質列入資產負債表。由於本集團採納新租賃準則，因而無需對以出租人身份所持有資產的會計處理作出任何調整。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 股息分派

向本公司的擁有人作出的股息分派，於獲得有關本公司的擁有人批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

### 2.27 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公平價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號—金融工具中的預期信貸虧損模或確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號—與客戶之間的合約產生的收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公平價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公平價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

### 2.28 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利(不包括普通股以外作為權益的任何成本)除以財政年度發行在外的普通股加權平均數，並就年內已發行普通股的紅股元素作出調整及剔除庫存股份。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對釐定每股基本盈利時所用的數據作出調整，當中計及：

- 與具有潛在攤薄效應的普通股相關的利息及其他融資成本除所得稅後影響，及
- 假設悉數轉換具有潛在攤薄效應的普通股情況下會發行的額外普通股加權平均數。

# 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

## 3 財務風險管理

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險（包括匯兌風險、現金流量及公平價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求確保擁有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

### 3.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。本集團有交易貨幣風險。該等風險自本集團實體以功能貨幣以外貨幣進行融資及經營活動而產生。於二零二一年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為現金及受限制現金、以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他借貸，按港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

於報告期末，本集團各有關實體以功能貨幣以外貨幣計值的本集團貨幣資產／（負債）的賬面值如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
—美元	215,956	763,220
現金及受限制現金		
—美元	24,831	256,188
—港元	22,226	11,428
銀行及其他借貸		
—美元	(3,435,182)	(2,993,730)
—港元	(1,899,226)	(2,183,666)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表列示本集團除所得稅後溢利對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	除所得稅後 溢利增加		除所得稅後 溢利增加	
	匯率變動 %	(減少) 人民幣千元	匯率變動 %	(減少) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	127,776	4%	78,973
倘美元兌人民幣轉強	4%	(127,776)	4%	(78,973)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	75,080	4%	86,890
倘港元兌人民幣轉強	4%	(75,080)	4%	(86,890)

(ii) 現金流量及公平價值利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以固定利率取得之借貸令本集團面臨公平價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令本集團受現金流利率風險影響，但部分由持有之浮動利率現金所抵銷。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於二零二一年十二月三十一日，本集團按浮動利率計息之長期借貸為約人民幣2,838,428,000元(二零二零年：人民幣1,124,968,000元)。倘於二零二一年十二月三十一日浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升/下降50個基點，該年度的利息支出應增加/減少人民幣14,192,000元(二零二零年：人民幣5,624,800元)，大部分已於合資格資產內資本化。

# 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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

本集團並無信貸風險集中的情況。本集團就金融資產的最大信貸風險為於綜合資產負債表所示現金及現金等值項目(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易應收款項、其他應收款項、合同成本及按公平價值計入損益的金融資產。

現金交易限於信貸質量優良的機構。存款僅存放於具有良好信譽的銀行。

就物業銷售產生的貿易應收款項而言，本集團根據於可執行合同指定的條款，密切監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註30。本集團管理信貸風險的方法為於交付物業前收取全數現金或適當安排買家的按揭貸款融資程序，惟可確定客戶擁有穩健的信貸紀錄除外。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察自客戶收回的進度付款。本集團已制定政策以確保向擁有足夠財務實力及支付適當百分比的首期款項的買家進行銷售。

就其他應收款項而言，本集團評估對手方的信貸質素的方法為考慮其財務狀況、信貸紀錄及其他因素。管理層亦就此等應收款項的收回性作出定期檢討及跟進糾紛或逾期未付款項。本公司董事認為對手方違約的風險較低。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將在報告日的資產發生違約的可能性與於初步確認日期發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及可作證明的前瞻性資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟情況中實際或者預期發生重大不利變化，並預期導致借款人償還其債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損而計入信貸風險。於計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。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，就本集團的金融資產作出虧損撥備不重大。

# 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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化方式就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項乃根據共有信貸風險特徵及初始確認日數進行分組。

下表提供有關本集團在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就貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

貿易應收款項	於二零二一年十二月三十一日		
	預期信貸		
	虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
30天內	0.70%	27,140	(190)
30天以上及90天內	4.84%	4,404	(213)
90天以上及365天內	6.58%	8,121	(534)
365天以上	13.91%	185,125	(25,747)
		<b>224,790</b>	<b>(26,684)</b>

貿易應收款項	於二零二零年十二月三十一日		
	預期信貸		
	虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
30天內	0.10%	62,756	(63)
30天以上及90天內	2.00%	8,444	(169)
90天以上及365天內	5.00%	145,552	(7,278)
365天以上	10.00%	212,952	(21,295)
		<b>429,704</b>	<b>(28,805)</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 其他應收款項

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方的其他應收款項。

其他應收款項主要為應收非控制性權益的款項、由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金、由政府機構監管銷售所得款項等。管理層認為，該等應收款項的信貸風險屬低，原因為違約風險較低，並且交易對手方有很強能力可以在短期內履行合同現金流量義務。此外，管理層亦定期審視該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期金額(如有)。

本集團對其他應收款項採用三個類別，其反映其風險以及如何確定每個類別的虧損準備。內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團的預期信貸虧損模型所依據的假設概要如下：

類別	本集團對類別的定義	確認預期信貸虧損準備的基礎	預期信貸虧損率
第一階段	信貸風險自初始確認後並未顯著增加或於報告日期的信貸風險屬於低的其他應收款項	12個月預期信貸虧損。如果資產的預期存續期少於12個月，則預期虧損按其預期存續期計量	0.09%-1.65%
第二階段	信貸風險自初始確認後已顯著增加(除非其於報告日期的信貸風險屬於低)，但並無客觀的減值證據的其他應收款項	整個存續期預期信貸虧損	10%-100%
第三階段	於報告日期有客觀的減值證據的其他應收款項	整個存續期預期信貸虧損	100%

# 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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

#### (ii) 其他應收款項(續)

本公司透過適時及適當地計提預期虧損準備去就其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率，並根據前瞻性的宏觀經濟數據進行調整。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，就其他應收款項確定的虧損準備如下：

其他應收款項	於二零二一年十二月三十一日		
	預期信貸 虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
其他應收非控制性權益款項	0.37%	1,076,846	(3,945)
其他應收其他第三方款項	2.97%	2,147,111	(63,692)
		<b>3,223,957</b>	<b>(67,637)</b>

其他應收款項	於二零二零年十二月三十一日		
	預期信貸 虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
其他應收非控制性權益款項	0.22%	1,185,119	(2,607)
其他應收其他第三方款項	1.14%	1,740,811	(19,822)
		<b>2,925,930</b>	<b>(22,429)</b>



3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，來自第三方的貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

截至二零二一年十二月三十一日 止年度	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	28,805	22,429	51,234
本年度減值(撥回)/撥備	(2,121)	45,208	43,087
於二零二一年十二月三十一日	26,684	67,637	94,321
截至二零二零年十二月三十一日 止年度	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	18,363	6,910	25,273
本年度減值撥備	10,442	15,519	25,961
於二零二零年十二月三十一日	28,805	22,429	51,234

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，虧損撥備乃於損益中有關已減值其他應收款項的「貿易及其他應收款項的減值虧損」確認。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，來自第三方的貿易應收款項及其他應收款項的最大虧損風險為賬面值。

(iv) 貿易應收款項及其他應收款項以外的其他金融資產的信貸風險

本集團預期，有關現金及現金等值項目(不包括手頭現金)、受限制現金、合同成本及按公平價值計入損益之金融資產的信貸風險不大，管理層預期，有關交易對手方不履行義務將不會造成任何重大損失。

# 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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

本集團管理層旨在透過使用銀行及其他借貸，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。由於有關業務的動態性質緣故，本集團的財務部門通過維持足夠的現金及現金等值項目，以及透過現有融資來源取得資金之靈活性，來維持取得資金的靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案以減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市場環境、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的定價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按各財務狀況表日期載列本集團金融負債的相關到期組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量：

	未貼現現金流量總額						賬面值
	按要 三個月以下	三至 十二個月	一至二年	二至五年	五年以上	總額	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項，不包括							
應計稅項及附加費及應付薪金		427,134	4,474,357	13,797	-	-	4,915,288
銀行及其他借貸	(i)	2,594,388	5,034,495	1,925,038	3,176,447	6,614,872	19,345,240
租賃負債		-	17,507	24,963	75,251	312,163	429,884
物業按揭擔保		3,805,704	-	-	-	-	3,805,704
		6,827,226	9,526,359	1,963,798	3,251,698	6,927,035	28,496,116
							16,580,956
於二零二零年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項，不包括							
應計稅項及附加費及應付薪金		294,447	3,225,941	-	-	-	3,520,388
銀行及其他借貸	(i)	755,262	1,990,770	2,776,590	2,791,435	4,537,780	12,851,837
租賃負債		-	8,753	8,753	74,890	337,488	429,884
物業按揭擔保		5,176,668	-	-	-	-	5,176,668
		6,226,377	5,225,464	2,785,343	2,866,325	4,875,268	21,978,777
							12,383,349

- (i) 於銀行及其他借貸的利息乃根據於二零二一年及二零二零年十二月三十一日持有的借貸計算。浮動利息乃採用於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的現行利率估計。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團於管理資本時的目標是保障本集團持續經營業務的能力，從而為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按負債比率基準監察資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減去現金及現金等值項目(附註27)及減去計入受限制現金(附註26)的借貸保證金計算。借貸總額包括公司票據／債券、銀行借貸及其他借貸(附註22)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加上債務淨額計算。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的負債比率如下：

	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
借貸總額(附註22)	11,475,807	8,691,436
減：現金及現金等值項目(附註27)	(1,331,042)	(1,968,713)
減：借貸保證金(附註26)	(2,312,000)	(192,129)
債務淨額	7,832,765	6,530,594
權益總額	5,619,708	4,794,758
資本總額	13,452,473	11,325,352
負債比率	58.2%	57.7%

# 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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公平價值估計

本節闡述釐定於財務報表內按公平價值確認及計量之金融工具之公平價值時所作判斷及估計。為得出釐定公平價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層級之說明如下：

- 第1層：在活躍市場(如公開買賣衍生工具、買賣及股本證券)買賣的金融工具的公平價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。
- 第2層：並非於活躍市場(如場外衍生工具)買賣的金融工具的公平價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。
- 第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券即屬此情況。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料見附註15。

下表呈列本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按公平價值計量的金融資產及負債，乃按用以計量公平價值的估值技術輸入數據的層級劃分：

	第1級	第2級	第3級	總計
	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				
金融資產：				
按公平價值計入損益的金融資產 (附註16)	-	226,956	-	226,956
於二零二零年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平價值計入損益的金融資產 (附註16)	-	774,220	-	774,220

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公平價值估計(續)

於第2層按公平價值計入損益的金融資產的公平價值乃主要根據由管理公司所提供估值報告而釐定，而管理公司則參考所報市場價格。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，如本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值上升／下跌10%，則除所得稅前溢利將上升／下跌約人民幣22,696,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，如本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值上升／下跌10%，則除所得稅前溢利將上升／下跌約人民幣77,422,000元。

## 4 關鍵會計估計及判斷

用於編製該等綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出評估並以此為基準。本集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

### (a) 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值的估計

本集團根據發展中物業及持作出售物業的可變現能力而計算其可變現淨值，從而評估該等物業的賬面值。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計(減去適用可變出售開支及預計竣工成本(包括土地成本))而釐定。持作出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計(減去適用可變出售開支)而釐定。根據管理層的最佳估計，發展中物業及持作出售物業的減值分別在附註18及附註19內披露。

# 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

## 4 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業公平價值

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的評值，評估其已竣工投資物業及在建投資物業的公平價值。

已竣工投資物業的公平價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公平價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出貼現現金流量預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的貼現率予以釐定。

當被視作能可靠計量公平價值時，在建投資物業乃按公平價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公平價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.7。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建投資物業於二零二一年十二月三十一日的公平價值。因此，於二零二一年十二月三十一日的在建投資物業以公平價值計量。

已竣工投資物業及在建投資物業之公平價值(虧損)/收益在附註15披露。

## 4 關鍵會計估計及判斷(續)

### (c) 金融資產減值

金融資產的減值撥備乃根據有關違約風險及預期虧損率的假設而計算。本集團於作出該等假設及挑選減值計算的輸入數據時運用判斷，乃根據本集團的過往紀錄、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計。所用關鍵假設及輸入數據的詳情於附註3的圖表披露。

### (d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定並非確定。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響於作出釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產乃予以確認。實際應用的結果可能不同。

### (e) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

## 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

### 5 分類報告

執行董事作為本集團的首席營運決策者（「首席營運決策者」），審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

收益包括物業銷售、物業管理服務收入、投資物業的租金收入及商業營運的收入。本年度收益包括以下各項：

	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
物業銷售	7,484,208	7,572,595
物業管理服務	148,826	97,840
租金收入	25,546	25,128
商業營運	4,296	6,587
	<b>7,662,876</b>	<b>7,702,150</b>



## 5 分類報告(續)

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配經營成本、財務收入淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>						
<b>分類收益</b>						
外來收益	7,484,208	148,826	25,546	4,296	-	7,662,876
分類間收益	-	110,221	12,077	93,315	(215,613)	-
	<b>7,484,208</b>	<b>259,047</b>	<b>37,623</b>	<b>97,611</b>	<b>(215,613)</b>	<b>7,662,876</b>
<b>收益確認的時間</b>						
於某時點	7,484,208	-	-	-	-	7,484,208
隨時間轉移	-	259,047	-	97,611	(203,536)	153,122
來自其他來源的收益	-	-	37,623	-	(12,077)	25,546
	<b>7,484,208</b>	<b>259,047</b>	<b>37,623</b>	<b>97,611</b>	<b>(215,613)</b>	<b>7,662,876</b>
<b>總計</b>	<b>7,484,208</b>	<b>259,047</b>	<b>37,623</b>	<b>97,611</b>	<b>(215,613)</b>	<b>7,662,876</b>
<b>分類業績</b>	<b>1,172,707</b>	<b>22,885</b>	<b>8,416</b>	<b>747</b>	<b>-</b>	<b>1,204,755</b>
<b>對賬：</b>						
未分配公司淨費用						(229,609)
						975,146
貿易及其他應收款項之減值虧損						(43,087)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	(90,038)	-	-	-	-	(90,038)
投資物業公平價值變動	-	-	(5,335)	-	-	(5,335)
按公平價值計入損益之金融資產之利息收入						26,787
金融資產的公平價值虧損						(271,383)
應佔合營企業溢利，扣除稅項						414
財務收入－淨額						90,943
除所得稅前綜合溢利						<b>683,447</b>

# 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

## 5 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(24,702)	(393)	(6,946)	(6)	-	(32,047)
發展中物業的增加	5,650,653	-	-	-	-	5,650,653
資本開支						121,795
於二零二一年十二月三十一日						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	20,944,787	49,881	4,334,950	17,235	-	25,346,853
對賬：						
於合營企業之權益						44,311
按公平價值計入損益之金融資產						226,956
遞延稅項資產						286,170
現金及現金等值項目						1,331,042
未分配企業資產						
—物業、廠房及設備						413,992
—其他應收款項及預付款項						361,204
—受限制現金						2,449,555
—其他企業資產						316,388
綜合資產總額						30,776,471
負債						
呈報分類負債	17,200,687	91,063	505,334	4,541	-	17,801,625
對賬：						
遞延稅項負債						429,635
應付所得稅						1,668,682
未分配企業負債						
—銀行及其他借貸						5,157,142
—其他企業負債						99,679
綜合負債總額						25,156,763

5 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
<b>分類收益</b>						
外來收益	7,572,595	97,840	25,128	6,587	-	7,702,150
分類間收益	-	101,300	15,537	1,188	(118,025)	-
	<u>7,572,595</u>	<u>199,140</u>	<u>40,665</u>	<u>7,775</u>	<u>(118,025)</u>	<u>7,702,150</u>
<b>收益確認的時間</b>						
於某時點	7,572,595	-	-	-	-	7,572,595
隨時間轉移	-	199,140	-	7,775	(102,488)	104,427
來自其他來源的收益	-	-	40,665	-	(15,537)	25,128
	<u>7,572,595</u>	<u>199,140</u>	<u>40,665</u>	<u>7,775</u>	<u>(118,025)</u>	<u>7,702,150</u>
<b>分類業績</b>	1,525,223	27,967	8,153	939	-	1,562,282
<b>對賬：</b>						
未分配公司淨費用						<u>(90,771)</u>
						1,471,511
貿易及其他應收款項之減值虧損						(25,961)
投資物業公平價值變動	-	-	41,452	-	-	41,452
因一間合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益						123,674
按公平價值計入損益之金融資產之利息收入						35,566
金融資產的公平價值收益						51,308
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						(3,177)
財務收入，淨額						<u>225,494</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>1,919,867</u>

# 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

## 5 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(18,766)	(368)	(6,116)	(45)	-	(25,295)
發展中物業的增加	8,522,357	-	-	-	-	8,522,357
資本開支						7,340
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
<b>資產及負債</b>						
<b>資產</b>						
呈報分類資產	20,738,044	57,991	3,965,221	18,282	-	24,779,538
對賬：						
於合營企業之權益						43,897
按公平價值計入損益之金融資產						774,220
遞延稅項資產						189,110
現金及現金等值項目						1,968,713
未分配企業資產						
—物業、廠房及設備						294,931
—其他應收款項及預付款項						361,204
—受限制現金						192,129
—其他企業資產						457,999
綜合資產總額						29,061,741
<b>負債</b>						
呈報分類負債	16,673,490	137,251	418,204	2,897	-	17,231,842
對賬：						
遞延稅項負債						542,298
應付所得稅						1,329,699
未分配企業負債						
—銀行及其他借貸						5,096,577
—其他企業負債						66,567
綜合負債總額						24,266,983

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上。

## 6 其他(虧損)/收益, 淨額

	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
合營公司轉為附屬公司產生的重新計量收益	-	123,674
來自按公平價值計入損益之金融資產的利息收入	26,787	35,566
來自按公平價值計入損益之金融資產的公平價值 (虧損)/收益(附註16)	(271,383)	51,308
其他	(37,966)	10,070
	<b>(282,562)</b>	<b>220,618</b>

## 7 財務收入—淨額

	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
銀行及其他借貸的利息開支	1,064,650	868,645
租賃負債的利息(附註14)	18,336	33,985
減: 已資本化金額	(1,060,179)	(866,203)
	<b>22,807</b>	<b>36,427</b>
融資活動的匯兌收益, 淨額	(97,847)	(246,176)
	<b>(75,040)</b>	<b>(209,749)</b>
財務收入:		
銀行利息收入	15,903	15,745
財務收入—淨額	<b>(90,943)</b>	<b>(225,494)</b>

於本年度內資本化的借貸成本乃應用12.0%(二零二零年: 11.3%)的資本化率計算, 其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外, 本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

# 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

## 8 按性質劃分的開支

	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
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	5,818,020	5,388,861
員工成本(包括董事酬金)(附註9)	232,601	277,161
廣告費用	261,458	256,740
稅項及徵費	55,422	75,405
其他直接成本	89,747	65,068
折舊及攤銷(附註13及附註14)	32,047	40,689
核數師酬金	4,920	6,680
— 審核服務	4,870	5,080
— 非審核服務	50	1,600

短期租賃費用人民幣2,267,000元乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認為開支(二零二零年：人民幣2,674,000元)。

## 9 員工成本

	附註	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
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金		216,422	199,850
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33, 34	6,640	33,408
花紅及其他福利		29,033	76,190
界定供款退休金計劃供款	(a)	18,599	1,417
		270,694	310,865
減：已資本化為發展中物業之金額		(38,093)	(33,704)
於損益扣除之員工成本		232,601	277,161

9 員工成本(續)

(a) 界定供款退休金計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入若干百分比之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

(b) 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括三名(二零二零年：四名)董事，其酬金載於附註39。其餘兩名人士(二零二零年：一名)之酬金如下：

	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
基本薪金及其他福利	3,747	1,513
花紅	-	289
權益結算以股份為基礎之酬金開支	601	1,548
界定供款退休金計劃供款	157	16
	<b>4,505</b>	<b>3,366</b>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二一年	二零二零年
2,500,001港元至3,000,000港元	2	-
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1

# 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

## 10 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	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
中國企業所得稅	595,825	685,720
中國土地增值稅	187,877	480,977
	<u>783,702</u>	<u>1,166,697</u>
遞延稅項		
—中國企業所得稅	(209,723)	(249,842)
	<u>(209,723)</u>	<u>(249,842)</u>
所得稅開支總額	<u>573,979</u>	<u>916,855</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。



10 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	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
除所得稅前溢利	683,447	1,919,867
按適用之企業所得稅稅率計算	371,965	535,662
並未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損之稅務影響	34,229	47,747
就稅務目的不可扣稅開支／(免稅收益)之稅務影響	20,162	(26,917)
以前期間當期稅項調整	-	(370)
就中國企業所得稅目的可扣稅之中國土地增值稅	(46,969)	(120,244)
	379,387	435,878
中國預扣所得稅	6,715	-
中國土地增值稅	187,877	480,977
	573,979	916,855

# 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

## 11 每股(虧損)/盈利

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利金額，乃根據本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股及參與股本工具導致因行使購股權而於年內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及就於購股權計劃及股份獎勵計劃項下之本公司尚未行使購股權之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，由於本集團錄得本公司擁有人應佔虧損，計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應。

	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
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<b>(284,209)</b>	950,900
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<b>8,099,032</b>	7,795,114
本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的具攤薄性潛在普通股之影響	-	87,042
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<b>8,099,032</b>	7,882,156
基本(以人民幣元列示)	<b>(0.035)</b>	0.122
攤薄(以人民幣元列示)	<b>(0.035)</b>	0.121

## 12 股息

於二零二一年支付的股息為支付二零二零年末期現金股息每股普通股0.030港元，合共253,390,000港元(相等於人民幣210,824,000元)(於二零二零年支付的股息為支付二零一九年末期現金股息每股普通股0.023港元，合共182,356,000港元(相等於人民幣166,564,000元))。

本公司董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發股息(二零二零年：每股普通股0.030港元(約人民幣0.025元))。

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
期初賬面淨值	130,152	7,755	3,470	294,363	435,740
添置	-	2,021	1,797	117,977	121,795
折舊	(14,579)	(2,359)	(899)	-	(17,837)
匯兌差額	(402)	(391)	(325)	-	(1,118)
期末賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
成本	203,901	31,736	14,674	412,340	662,651
累計折舊	(88,730)	(24,710)	(10,631)	-	(124,071)
賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580
<b>截至二零二零年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
期初賬面淨值	148,867	11,406	4,971	288,864	454,108
添置	-	1,880	15	5,499	7,394
收購附屬公司	-	128	-	-	128
出售	-	(2,921)	-	-	(2,921)
折舊	(14,480)	(2,732)	(1,492)	-	(18,704)
匯兌差額	(4,235)	(6)	(24)	-	(4,265)
期末賬面淨值	130,152	7,755	3,470	294,363	435,740
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
成本	205,611	27,305	15,813	294,363	543,092
累計折舊	(75,459)	(19,550)	(12,343)	-	(107,352)
賬面淨值	130,152	7,755	3,470	294,363	435,740

## 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

### 13 物業、廠房及設備(續)

折舊支出已計入以下類別：

	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
發展中物業	21	22
行政及其他開支	17,816	18,682
	<b>17,837</b>	<b>18,704</b>

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值人民幣82,161,000元(二零二零年：人民幣96,374,000元)之物業及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(h))。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，借貸成本人民幣33,988,000元(二零二零年：人民幣零元)已資本化至在建資產。

### 14 租賃

	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
<b>使用權資產</b>		
於一月一日	376,656	243,593
增加	-	155,047
折舊	(14,231)	(21,984)
於十二月三十一日	<b>362,425</b>	<b>376,656</b>

使用權資產包括收購若干土地使用權權利的成本，有關土地全部位於中國，主要為固定期間內之自用樓宇以及商業土地的訂約費。

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值人民幣87,183,000元(二零二零年：人民幣90,138,000元)之使用權資產已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(h))。

14 租賃(續)

(a) 在資產負債表中確認的金額

資產負債表顯示以下有關租賃的金額：

	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
<b>使用權資產</b>		
土地	230,635	237,114
樓宇	131,790	139,542
	<b>362,425</b>	<b>376,656</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	17,507	8,753
非流動	172,354	162,772
	<b>189,861</b>	<b>171,525</b>

(b) 在綜合全面收益表中確認的金額

	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
<b>使用權資產折舊費用</b>		
土地	6,479	6,479
樓宇	7,752	15,505
	<b>14,231</b>	<b>21,984</b>
利息開支(包括在財務費用)(附註7)	18,336	33,985
有關短期租賃的開支(包括在行政開支)(附註8)	2,267	2,674
	<b>20,603</b>	<b>36,659</b>

# 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

## 15 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
於二零二一年一月一日	1,681,405	1,903,000	3,584,405
添置	-	82,588	82,588
轉自在建投資物業	672,588	(672,588)	-
公平價值虧損，淨額	(335)	(5,000)	(5,335)
匯兌差額	(3,200)	-	(3,200)
於二零二一年十二月三十一日	2,350,458	1,308,000	3,658,458

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
於二零二零年一月一日	1,688,291	1,824,000	3,512,291
添置	-	38,237	38,237
公平價值收益，淨額	689	40,763	41,452
匯兌差額	(7,575)	-	(7,575)
於二零二零年十二月三十一日	1,681,405	1,903,000	3,584,405

(a) 於二零二一年十二月，一個在建商業單位已經竣工，金額人民幣672,588,000元已轉至已竣工投資物業。

15 投資物業(續)

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	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
租金收入(附註5)	25,546	25,128
可產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(5,514)	(2,631)
不會產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(624)	(666)

於二零二一年十二月三十一日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(二零二零年：10至50年)。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業人民幣2,972,458,000元(二零二零年：人民幣3,148,295,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註22(h))。

投資物業的公平價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅務基礎與預期收回此等投資物業的方式一致。

(i) 公平價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團的已竣工投資物業及在建投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的公平價值。重估收益或虧損計入綜合全面收益表的「投資物業公平價值變動」。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，由於若干用於釐定投資物業的公平價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公平價值被列為公平價值計量層級的第三級。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化所發生之日期確認公平價值層級之轉入及轉出。年內，公平價值層級之間並無轉入或轉出。

(ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於二零二一年及二零二零年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

# 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

## 15 投資物業(續)

### (ii) 本集團之估值程序(續)

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商用物業及停車場。

在商用物業方面，公平價值一般透過使用年期及租賃到期續租法及直接比較法產生。年期及租賃到期續租法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的租金收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在停車場方面，估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公平價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的估計資本值中扣除發展成本連同發展商的利潤及風險。

本集團亦已採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。



15 投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

		於二零二一年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平 價值的關係
香港的竣工 投資物業	商用物業	111,458	直接比較法	市場單價 (每平方米人民幣)	238,504 – 256,339	單價越高， 公平價值越高
中國的竣工 投資物業	商用物業	1,701,000	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	2.00% – 4.50%	租賃期回報率越高， 公平價值越低
				復歸回報率	3.00% – 4.50%	復歸回報率越高， 公平價值越低。
				市場租金(每月 每平方米人民幣)	31 – 262	市場租金越高， 公平價值越高
				直接比較法	市價 (每平方米人民幣)	18,271 – 58,544
停車場	538,000	直接比較法	市價 (每停車位人民幣)	727,500	市價越高， 公平價值越高	
			年期和租賃到期 續租法	租賃期回報率	1.00%	租賃期回報率越高， 公平價值越低
			復歸回報率	1.50%	復歸回報率越高， 公平價值越低	
			市場租金(每月 每停車位人民幣)	1,820	市場租金越高， 公平價值越高	

# 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

## 15 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

		於二零二一年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平 價值的關係
中國的在建 投資物業	商用物業	1,308,000	餘值法	市場租金(每月 每平方米人民幣)	65	市場租金越高， 公平價值越高
				復歸回報率	3.50%	復歸回報率越高， 公平價值越低
				將產生的預算建築 成本(每平方米 人民幣)	4,291	將產生的預算建築 成本越高， 公平價值越低
				發展商利潤率(%)	25.00%	發展商利潤率越高， 公平價值越低

15 投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

物業類型		於二零二零年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平 價值的關係	
香港的竣工 投資物業	商用物業	112,205	直接比較法	市場單價 (每平方米人民幣)	240,104 - 258,059	單價越高， 公平價值越高	
中國的竣工 投資物業	商用物業	1,031,200	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	2.00%-4.25%	租賃期回報率越高， 公平價值越低	
				復歸回報率	3.00%-4.75%	復歸回報率越高， 公平價值越低。	
				市場租金(每月 每平方米人民幣)	126-262	市場租金越高， 公平價值越高	
				直接比較法	市價 (每平方米人民幣)	18,802-57,200	市價越高， 公平價值越高
停車場		538,000	直接比較法	市價 (每停車位人民幣)	725,000	市價越高， 公平價值越高	
				年期和租賃到期 續租法	租賃期回報率	1.00%	租賃期回報率越高， 公平價值越低
				復歸回報率	1.50%	復歸回報率越高， 公平價值越低	
				市場租金(每月 每停車位人民幣)	1,820	市場租金越高， 公平價值越高	

# 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

## 15 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

物業類型		於二零二零年 十二月三十一日 的公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平 價值的關係
中國的在建 投資物業	商用物業	1,903,000	餘值法	市場租金(每月 每平方米人民幣)	54-180	市場租金越高， 公平價值越高
				復歸回報率	3.50%-4.50%	復歸回報率越高， 公平價值越低
				將產生的預算建築 成本(每平方米 人民幣)	211-4,291	將產生的預算建築 成本越高， 公平價值越低
				發展商利潤率(%)	1.00%-25.00%	發展商利潤率越高， 公平價值越低

16 按公平價值計入損益之金融資產

	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
	附註	
按公平價值計入損益之金融資產		
於一月一日	774,220	329,828
(出售)／添置	(254,449)	393,084
公平價值變動	(271,383)	51,308
匯兌差額	(21,432)	-
	<u>226,956</u>	<u>774,220</u>
於十二月三十一日		
包括在損益內確認歸屬於在年末持有的結餘的 未變現(虧損)／收益	<u>(264,795)</u>	<u>51,308</u>
分類：		
－ 關連人士	-	10,000
－ 投資基金	(a) 226,956	764,220
	<u>226,956</u>	<u>774,220</u>

附註：

- (a) 該等投資主要指由香港基金管理公司所管理多個基金之投資。該等投資之公平價值乃主要根據管理公司所提供估值報告而釐定，而有關報告經參考所報市場價格。公平價值計量乃分類為公平價值層級第二級內。

## 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

### 17 於合營公司之權益

本集團於合營公司之權益採用權益法入賬，確認之金額如下：

	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
於一月一日	43,897	46,295
轉為附屬公司	-	779
應佔溢利／(虧損)，淨額	414	(3,177)
於十二月三十一日	44,311	43,897

概無有關本集團於合營公司權益之或然負債及承擔。

於十二月三十一日之本集團合營公司之詳情如下：

合營公司名稱	註冊成立／ 成立／ 經營地點	本公司持有之 股權百分比		主要業務
		二零二一年	二零二零年	
貴陽海洋房地產開發有限公司(i)	中國	51%	51%	於中國之物業發展

17 於合營公司之權益(續)

(i) 貴陽海洋房地產開發有限公司

	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
非流動資產	347	731
現金及現金等值項目	2,123	4,724
發展中物業	1,097,292	1,348,660
其他流動資產	92,705	106,901
資產總額	1,192,467	1,461,016
非流動負債	132,718	132,718
銀行借貸	8,650	8,650
其他流動負債	964,215	1,233,575
負債總額	1,105,583	1,374,943
淨資產	86,884	86,073
本集團應佔%	51%	51%
應佔淨資產	44,311	43,897
	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
收益	266,513	—
銷售成本	(261,047)	—
毛利	5,466	—
開支	(4,386)	(4,624)
其他	(269)	(1,606)
年內溢利/(虧損)	811	(6,230)
年內全面收益/(虧損)總額	811	(6,230)
本集團應佔%	51%	51%
應佔溢利/(虧損)	414	(3,177)

# 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

## 18 發展中物業

於中國之發展中物業如下：

	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
發展中物業包括：		
— 土地使用權	7,057,396	5,590,153
— 建造成本	5,909,399	7,576,613
— 已資本化利息	1,392,837	885,127
	<b>14,359,632</b>	<b>14,051,893</b>
減：虧損撥備	<b>(87,406)</b>	—
	<b>14,272,226</b>	<b>14,051,893</b>

所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，已計提撥備人民幣87,406,000元（二零二零年：無），以將發展中物業撇減。

於二零二一年十二月三十一日，約人民幣10,458,231,000元（二零二零年：人民幣6,492,858,000元）的發展中物業已質押為本集團借貸之抵押品（附註22(h)）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，借貸資本化比率為12.0%（二零二零年：11.3%）。

## 19 持作出售物業

	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
持作出售物業	1,695,137	2,080,204
減：虧損撥備	<b>(2,632)</b>	—
	<b>1,692,505</b>	<b>2,080,204</b>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有持作出售物業均位於中國。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，已計提撥備人民幣2,632,000元（二零二零年：無），以將持作出售物業撇減。

於二零二一年十二月三十一日，約人民幣567,738,000元（二零二零年：人民幣212,267,000元）的持作出售物業已質押為本集團借貸之抵押品（附註22(h)）。



20 貿易應收款項

	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
貿易應收款項	224,790	429,704
減：虧損撥備	(26,684)	(28,805)
	<b>198,106</b>	<b>400,899</b>

(a) 本集團的大部分銷售額均源自物業銷售、物業管理服務及租金收入。就物業銷售、物業管理服務及租金收入的所得款項乃根據相關買賣協議及租務合約的條款收取。所有貿易應收款項均為應收獨立第三方。

(b) 於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

	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
30天內	27,140	62,756
超過30天但於90天內	4,404	8,444
超過90天但於365天內	8,121	145,552
超過365天	185,125	212,952
	<b>224,790</b>	<b>429,704</b>

(c) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的公平價值與其賬面值相若。附註3.1(b)(i)提供有關貿易應收款項信貸風險敞口的詳情。

# 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

## 21 其他應收款項及預付款項

	附註	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
<b>其他應收款項：</b>			
應收非控制性權益的款項	(a)	1,076,846	1,185,119
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	(b)	596,850	–
由政府機構監管銷售所得款項	(c)	574,901	516,333
應收貸款	(d)	361,204	361,204
代物業擁有人支付的維修基金		64,022	79,450
發展項目的投標保證金		45,510	401,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本		24,900	24,900
來自按公平價值計入損益之金融資產的應計利息		–	27,070
其他		479,724	330,344
		<b>3,223,957</b>	<b>2,925,930</b>
減：虧損撥備		<b>(67,637)</b>	<b>(22,429)</b>
小計		<b>3,156,320</b>	<b>2,903,501</b>
<b>預付款項：</b>			
預付建築成本		1,025,126	796,192
預付稅項及附加費		417,112	530,442
預付擬建造項目款項	(e)	389,213	403,582
		<b>1,831,451</b>	<b>1,730,216</b>
總計		<b>4,987,771</b>	<b>4,633,717</b>

## 21 其他應收款項及預付款項(續)

附註：

- (a) 應收非控制性權益款項為墊付予非控制性權益的現金款項，其為無抵押、不計利息及須按要求隨時付還。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，結餘為政府監管當局根據廣州市政法規保管的市區重建項目的保證金人民幣596,850,000元，其會根據若干發展進度里程碑解除。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，有關結餘代表由徐州政府機關持有之三個(二零二零年：三個)項目之預售所得款項。此政府機關負責監察資金用途，而有關款項已於本集團與客戶訂立買賣協議及已收到銷售所得款項後存入以有關政府機關名義開立之受規管銀行賬戶。本集團有權動用於銀行賬戶內保管之預售所得款項以支付有關發展項目之建築成本，而預售所得款項將於相關項目完成後由本集團自由運用。
- (d) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，有關結餘為向獨立第三方提供的貸款。本公司管理層認為，於二零二一年十二月三十一日，已計提撥備人民幣36,120,000元(二零二零年：人民幣12,204,000元)。
- (e) 本公司已就廣州及徐州四個市區重建項目以及於昆明之一個擬發展項目之啟動成本產生預付費用。管理層現正進行於市區重建項目之初期階段慣常須進行之工程。自項目啟動以來，鑒於進度穩定，管理層預計，項目公司將於短期內訂立拆卸合約，而地區政府將完全以項目公司之利益為依歸之先決條件提出將土地拍賣。
- (f) 其他應收款項及預付款項的所有結餘均來自獨立第三方。其他應收款項的賬面值與其公平價值相若。附註3.1(b)(ii)提供有關其他應收款項信貸風險敞口的詳情。

# 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

## 22 銀行及其他借貸

	附註	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
<b>列入非流動負債的借貸：</b>			
銀行借貸	(a)	2,838,428	1,124,968
— 有抵押		2,838,428	883,330
— 無抵押		—	241,638
票據／債券	(b)	4,742,179	3,745,023
— 有抵押		1,469,479	1,885,872
— 無抵押		3,272,700	1,859,151
其他借貸		1,336,033	1,455,368
— 有抵押		1,336,033	1,455,368
減：非即期借貸的即期部分		(4,217,843)	(287,418)
		<b>4,698,797</b>	<b>6,037,941</b>
<b>列入流動負債的借貸：</b>			
長期借貸的即期部分		4,217,843	287,418
— 長期銀行及其他借貸的即期部分		890,691	123,312
— 長期票據／債券的即期部分		3,327,152	164,106
銀行借貸	(a)	130,872	641,007
— 有抵押		130,872	641,007
票據／債券	(b)	128,295	803,380
— 有抵押		128,295	—
— 無抵押		—	803,380
其他借貸		2,300,000	921,690
— 有抵押		2,300,000	921,690
		<b>6,777,010</b>	<b>2,653,495</b>
總借貸		<b>11,475,807</b>	<b>8,691,436</b>

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸按浮動利率介乎每年2.63%至7.22%（二零二零年：每年2.50%至6.70%）計息。銀行借貸以持作自用物業、發展中物業及投資物業的擁有業權的按揭作抵押，不論本公司是否提供公司擔保及／或是否由余先生或連同其配偶提供個人擔保。

22 銀行及其他借貸(續)

(b) 票據/債券之詳情如下：

	2021/2022 債券 千港元	2022 債券 千美元	2022 票據 千港元	2023 票據 千港元	2023/2024 債券 千美元	2024 債券 千港元	2025 債券 千港元	2026 債券 千港元	2027 債券 千港元	2031 債券 千港元	2032 債券 千港元	2033 債券 千港元	2034 債券 千港元
面值	21,300	20,000	217,000	291,500	158,800	290,000	80,000	100,000	10,000	570,000	950,000	1,300,000	1,880,000
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
面值	17,415	127,514	1,383,527	1,858,517	129,835	237,104	65,408	81,760	8,176	466,032	776,720	1,062,880	1,537,088
發行日期	2019-2020	2021	2019	2020-2021	2020	2014-2015	2016	2016-2017	2017	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
票息率	9.00%	14.50%	13.00%	13.00%	7.00%- 12.50%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%	8.10%	8.10%	8.10%	8.07%- 8.10%
到期日	2021/2022	2022	2022	2023(i)	2023	2024	2025	2026	2027	2031	2032	2033	2034
實際利率	14.05%	15.37%	13.15%- 13.26%	14.05%	13.00%	11.62%- 12.38%	11.66%- 11.99%	11.94%- 12.08%	12.19%	11.55%- 11.78%	11.55%- 11.71%	11.67%- 12.19%	11.27%- 11.81%
於二零二一年 十二月三十一日之 未償還結餘	17,602	128,295	1,469,479	1,837,408	122,812	173,045	42,841	47,475	4,409	152,680	228,258	276,010	370,160
是否有抵押	無抵押	以本集團 附屬公司 的若干持作 出售物業 作為抵押	以本集團 一家附屬公 司的全部股 本權益的質 押作為抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押

(i) 票據附有投資者可售回部分票據的選擇權，選擇權的結算日期為二零二二年十二月十六日。根據安排中的有關條款，結餘人民幣1,837,408,000元劃歸為流動負債。

(c) 本集團的借貸受到利率變動及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)的影響如下：

	一年或以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
列入非流動負債的借貸：				
於二零二一年十二月三十一日	2,439,971	1,231,717	1,027,109	4,698,797
於二零二零年十二月三十一日	867,630	4,175,680	994,631	6,037,941
列入流動負債的借貸：				
於二零二一年十二月三十一日	6,777,010	-	-	6,777,010
於二零二零年十二月三十一日	2,653,495	-	-	2,653,495

# 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

## 22 銀行及其他借貸(續)

(d) 借貸的賬面值及公平價值如下：

	附註	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
		賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸	(i)	2,969,300	2,969,300	1,765,975	1,765,975
有抵押票據／債券	(ii)	1,597,774	1,490,599	1,885,872	1,741,446
無抵押票據／債券	(ii)	3,272,700	2,968,568	2,662,531	2,620,983
其他借貸	(i)	3,636,033	3,636,033	2,377,058	2,377,058
		<b>11,475,807</b>	<b>11,064,500</b>	<b>8,691,436</b>	<b>8,505,462</b>

(i) 公平價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之當前市場貼現利率之現金流量估計得出。

(ii) 並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)所計算有關負債之輸入數據。

(e) 借貸的實際利率如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
銀行借貸	2.63%-7.22%	2.50%-6.70%
有抵押票據／債券	13.15%-15.37%	13.15%-13.26%
無抵押票據／債券	11.27%-14.05%	11.27%-15.48%
其他借貸	4.80%-14.00%	6.00%-14.00%

22 銀行及其他借貸(續)

(f) 借貸的到期情況如下：

	有抵押	無抵押	有抵押	無抵押	其他借貸	總計
	銀行借貸	銀行借貸	票據／債券	票據／債券		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年						
十二月三十一日						
一年內	529,330	-	1,597,774	1,857,673	2,792,233	6,777,010
一至二年	544,510	-	-	16,207	843,800	1,404,517
二至五年	1,387,037	-	-	371,711	-	1,758,748
超過五年	508,423	-	-	1,027,109	-	1,535,532
	<b>2,969,300</b>	<b>-</b>	<b>1,597,774</b>	<b>3,272,700</b>	<b>3,636,033</b>	<b>11,475,807</b>
於二零二零年						
十二月三十一日						
一年內	656,707	1,888	-	926,692	1,068,208	2,653,495
一至二年	65,255	500	1,885,872	17,557	460,100	2,429,284
二至五年	514,028	239,250	-	723,651	848,750	2,325,679
超過五年	288,347	-	-	994,631	-	1,282,978
	<b>1,524,337</b>	<b>241,638</b>	<b>1,885,872</b>	<b>2,662,531</b>	<b>2,377,058</b>	<b>8,691,436</b>

(g) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的未提取借貸融資額如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	1,173	105,193
— 一年後屆滿	6,250,000	-
	<b>6,251,173</b>	<b>105,193</b>

# 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

## 22 銀行及其他借貸(續)

### (h) 資產抵押

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，下列本集團資產已予抵押並以賬面值計入綜合資產負債表以下類別，以取得本集團獲授信貸融資：

	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
樓宇	82,161	96,374
使用權資產	87,183	90,138
投資物業	2,972,458	3,148,295
發展中物業	10,458,231	6,492,858
持作出售物業	567,738	212,267
存款	2,312,000	192,129
	<b>16,479,771</b>	<b>10,232,061</b>

此外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團之若干貸款融資已以下列方式擔保：

- 本公司若干附屬公司的股份；
- 本公司所提供的公司擔保；及
- 余斌先生或連同其配偶所提供的個人擔保。



23 遞延稅項資產／負債

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	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
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後變現	251,198	178,914
將於12個月內變現	34,972	10,196
	<u>286,170</u>	<u>189,110</u>
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後變現	(407,653)	(453,552)
將於12個月內變現	(21,982)	(88,746)
	<u>(429,635)</u>	<u>(542,298)</u>
	<u>(143,465)</u>	<u>(353,188)</u>

遞延所得稅變動淨額如下：

	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
年初	(353,188)	(500,740)
先前作為合營公司持有的實體綜合處理 綜合收益表的稅項抵免(附註10)	-	(102,290)
	<u>209,723</u>	<u>249,842</u>
年終	<u>(143,465)</u>	<u>(353,188)</u>

# 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

## 23 遞延稅項資產／負債(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及於同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下:

### (a) 遞延所得稅資產

	稅務虧損 人民幣千元	公司間交易		其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	土地增值稅 暫時差異 人民幣千元		
於二零二一年一月一日	53,891	11,820	214,883	19,493	300,087
於損益扣除	38,694	1,861	14,899	37,553	93,007
於二零二一年 十二月三十一日	92,585	13,681	229,782	57,046	393,094
於二零二零年一月一日	17,539	8,788	124,744	-	151,071
於損益扣除	36,352	3,032	90,139	19,493	149,016
於二零二零年 十二月三十一日	53,891	11,820	214,883	19,493	300,087

### (b) 遞延所得稅負債

	樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	持作出售	總計 人民幣千元
				物業 人民幣千元	
於二零二一年一月一日	(15,175)	(392,559)	(154,527)	(91,014)	(653,275)
於損益計入	259	1,947	106,806	7,704	116,716
於二零二一年 十二月三十一日	(14,916)	(390,612)	(47,721)	(83,310)	(536,559)
於二零二零年一月一日	(15,175)	(381,102)	(77,826)	(177,708)	(651,811)
合營公司變成附屬公司	-	-	(102,291)	-	(102,291)
於損益(扣除)/計入	-	(11,457)	25,590	86,694	100,827
於二零二零年 十二月三十一日	(15,175)	(392,559)	(154,527)	(91,014)	(653,275)

23 遞延稅項資產／負債(續)

(b) 遞延所得稅負債(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣2,007,934,000元(二零二零年：人民幣1,082,619,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。在稅務虧損中有人民幣370,340,000元已於二零二一年十二月三十一日確認為遞延稅項資產(二零二零年：人民幣201,565,000元)。尚未確認稅務虧損包括結餘人民幣1,321,113,000元(二零二零年：人民幣600,640,000元)，並可無限期結轉，而餘額人民幣316,481,000元(二零二零年：人民幣280,414,000元)將於五年內屆滿。

年份	人民幣千元
二零二二年	26,657
二零二三年	28,608
二零二四年	64,744
二零二五年	155,422
二零二六年	41,050
無限期	1,321,113
	<u>1,637,594</u>

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務局批准，享有自本集團中國附屬公司所收取股息可按預扣所得稅率5%的稅務條約優惠。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無計劃於可見將來將盈利分派至中國大陸以外。

24 合約成本

	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
合約成本	<u>298,342</u>	<u>187,798</u>

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合約成本有關的銷售開支：

	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
於年初列入合約成本結餘的已確認開支	<u>140,820</u>	<u>92,828</u>

# 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

## 25 按類別劃分的金融工具

本集團持有下列金融工具：

### 金融資產

	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
按攤銷成本計量的金融資產：		
— 貿易應收款項	198,106	400,899
— 其他應收款項	3,156,320	2,903,501
— 受限制現金	2,879,579	334,489
— 現金及現金等值項目	1,331,042	1,968,713
按公平價值計入損益的金融資產	226,956	774,220
	<b>7,792,003</b>	<b>6,381,822</b>

### 金融負債

	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
以攤銷成本列賬的金融負債：		
— 銀行及其他借貸	11,475,807	8,691,436
— 貿易及其他應付款項(不包括應計稅項及附加費及應付薪金)	4,915,288	3,520,388
— 租賃負債	189,861	171,525
	<b>16,580,956</b>	<b>12,383,349</b>

## 26 受限制現金

	附註	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
作為抵押：			
－借貸擔保保證金	(a)	2,312,000	192,129
－支付發展項目的建造成本	(b)	430,024	142,360
－其他		137,555	—
		<b>2,879,579</b>	<b>334,489</b>
計值：			
－人民幣		2,878,640	333,390
－美元		939	965
－港元		—	134
		<b>2,879,579</b>	<b>334,489</b>

(a) 於二零二一年十二月三十一日，為保證若干附屬公司償還借貸人民幣2,586,160,000元（二零二零年：人民幣1,176,325,000元），銀行存款人民幣2,312,000,000元（二零二零年：人民幣192,129,000元）已存入中國當地銀行。

(b) 根據相關文件，本集團的若干物業發展公司須將收到的物業預售所得款項存放在指定銀行賬戶，作為相關物業建造的擔保保證金。存款僅可在當地國土資源局批准後用作支付相關物業項目的建造成本。有關擔保保證金將會根據相關物業的完工階段發放。

# 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

## 27 現金及現金等值項目

	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
短期銀行存款	2,312,000	192,129
銀行存款及現金	1,898,621	2,111,073
	<b>4,210,621</b>	<b>2,303,202</b>
減：受限制現金(附註26)	(2,879,579)	(334,489)
	<b>1,331,042</b>	<b>1,968,713</b>
計值：		
— 人民幣	1,284,924	1,702,196
— 美元	23,892	255,223
— 港元	22,226	11,294
	<b>1,331,042</b>	<b>1,968,713</b>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

28 貿易及其他應付款項

	附註	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
貿易應付款項	(a)	43,275	43,774
應付建築成本	(b)	3,818,059	2,852,229
應計稅項及附加費		1,061,330	523,941
其他應付款項及應計費用	(c)	927,241	432,862
— 關聯方	38(e)	4,006	—
— 第三方		923,235	432,862
應付供應商之投標款項		66,225	161,540
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金		60,488	29,983
— 關聯方	38(e)	213	213
— 第三方		60,275	29,770
薪金及應計花紅		28,566	58,471
		<b>6,005,184</b>	<b>4,102,800</b>

(a) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
30天內	8,368	24,097
超過30天但於90天內	4,000	11,773
超過90天但於365天內	17,110	7,882
超過365天	13,797	22
貿易應付款項總額	<b>43,275</b>	<b>43,774</b>

(b) 應付建築成本包括由本集團項目管理團隊根據項目進度所計量的建築成本及其他項目相關應付開支。因此，並無呈列賬齡分析。

(c) 其他應付款項及應計費用為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易項目。

(d) 本集團的貿易及其他應付款項主要以人民幣計值。

(e) 貿易及其他應付款項的公平價值與其面值相若。

# 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

## 29 合約負債

	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
合約負債	<b>5,387,594</b>	<b>9,429,225</b>

### (a) 就合約負債確認的收益

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合約負債有關的收益。

	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
於年初列入合約負債結餘的已確認收益	<b>7,282,152</b>	<b>7,755,961</b>

### (b) 未達成履約責任

未達成履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將分別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起計一至三年確認。

## 30 財務擔保合約

	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
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保	<b>3,805,704</b>	<b>5,176,668</b>

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之預期信貸虧損屬非重大。



31 股本及股份溢價

	附註	股份數目 普通股股本 千股	面值 普通股股本 千港元	普通股股本 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
於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		90,000,000	300,000	311,316		
已發行及繳足：						
於二零二零年一月一日		7,926,732	26,497	24,670	1,684,671	1,709,341
根據購股權計劃發行股份		26,038	87	78	11,552	11,630
購回股份		(22,476)	(75)	(68)	(20,737)	(20,805)
資本重組	(iii)	-	-	-	(1,096,080)	(1,096,080)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日		7,930,294	26,509	24,680	579,406	604,086
根據購股權計劃發行股份	(i)	26,037	87	72	10,281	10,353
發行股份：股份配售	(ii)	490,000	1,638	1,340	351,211	352,551
於二零二一年十二月三十一日		8,446,331	28,234	26,092	940,898	966,990

附註：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，根據二零零五年計劃授出合共10,529,291份購股權已按經調整行使價0.2238港元獲行使，以及根據二零一五年計劃授出15,507,967份購股權已按行使價0.3607港元獲行使，以認購總數26,037,258股本公司普通股，總代價為7,950,000港元（相等於約人民幣6,730,000元）。因此，本公司已分別確認人民幣72,000元及人民幣10,281,000元為股本及股份溢價。人民幣3,623,000元從以股份為基礎之酬金儲備轉撥至股份溢價，並已根據附註2.20載列之政策於過往年度確認。
- (ii) 於二零二一年六月二十八日，本公司完成股份配售，有關代價淨額為人民幣352,551,000元。已經按每股配售股份0.8777港元之配售價，配售合共490,000,000股配售股份（相當於本公司於緊隨配售事項完成後配發及發行配售股份擴大後之已發行股本約5.80%）。
- (iii) 於二零二零年六月十六日，本公司股東於其股東週年大會上通過特別決議案，批准將本公司的股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元以及將由此產生之貸方款額轉撥至本公司的實繳盈餘賬，並以百慕達法律及本公司的《公司細則》所允許之有關方式應用有關款額（「資本重組」）。

# 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

## 32 儲備

	附註	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有 之股份儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日		42,786	(143,914)	(446)	(269,765)	2,201,171	1,829,832
折算海外經營業務 產生的匯兌差額		-	-	643	-	-	643
發行股份：行使購股權 僱員購股權及股份 獎勵計劃	31,33 33,34	(3,732) 33,408	-	-	-	-	(3,732) 33,408
將已失效購股權由以 股份為基礎之酬金 儲備重新分配至 保留溢利	33	(7,342)	-	-	-	7,342	-
根據股份獎勵計劃 將股份轉讓予僱員	34	(20,738)	20,672	-	-	66	-
二零一九年末期股息 根據股份獎勵計劃 收取股息		-	-	-	-	(166,564) 3,051	(166,564) 3,051
資本重組	31	-	-	-	1,096,080	-	1,096,080
本年度溢利		-	-	-	-	950,900	950,900
於二零二零年十二月 三十一日及 於二零二一年一月一日		44,382	(123,242)	197	826,315	2,995,966	3,743,618
折算海外經營業務 產生的匯兌差額		-	-	5,899	-	-	5,899
發行股份：行使購股權 僱員購股權及股份 獎勵計劃	31,33 33,34	(3,623) 6,640	-	-	-	-	(3,623) 6,640
將已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備重新 分配至保留溢利	33	(372)	-	-	-	372	-
根據股份獎勵計劃 將股份轉讓予僱員	34	(24,023)	20,325	-	-	3,698	-
二零二零年末期股息 根據股份獎勵計劃 收取股息		-	-	-	-	(210,824) 2,853	(210,824) 2,853
本年度虧損		-	-	-	-	(284,209)	(284,209)
於二零二一年 十二月三十一日		23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	3,260,354

### 32 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

以股份為基礎之酬金儲備	該儲備包括根據附註2.20就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
就股份獎勵計劃持有之股份儲備	就股份獎勵計劃持有之股份為已付之代價(包括根據股份獎勵計劃購買股份之任何直接應佔遞增成本)。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。

### 33 購股權計劃

(a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零零五年計劃」)。

本公司實行二零零五年計劃，以向合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效及(除非另行取消或修訂)將由該日期起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權(按其全權酌情)邀請本集團或任何本集團持有股權之任何實體之任何僱員以及本集團或本集團持有股權之任何實體之任何供應商、諮詢顧問、顧問或客戶參與二零零五年計劃。每份購股權賦予持有人權利以認購本公司普通股。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出要約時釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接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；及(iii)本公司之股份面值。

於二零二一年十二月三十一日，並無任何根據二零零五年計劃授出之購股權尚未行使。

# 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

## 33 購股權計劃(續)

### (b) 二零一五年計劃

根據於二零一五年六月九日通過的決議案，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授出購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括(i)任何僱員或擬任僱員；及(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何董事，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由屬於以上任何一類參與者之一名或多名人士全資擁有之任何公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，及(除非另行取消或修訂)將由該日期起十年維持生效。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出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；及(iii)本公司之股份面值。

於二零二一年十二月三十一日，根據二零一五年計劃授出之**82,001,033**份購股權尚未行使。

33 購股權計劃(續)

(c) 二零零五年及二零一五年計劃

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	股份拆細 完成前 每股行使價	每股經 調整行使價	於二零一九年 十二月三十一日 及二零二零年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零二零年 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		於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目
					已行使的 購股權	已失效/註銷的 購股權	已行使的 購股權	已失效/註銷的 購股權	
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	7,980,346	(3,664,155)	-	4,316,191	(4,316,191)	-
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	10,279,315	(4,066,215)	-	6,213,100	(6,213,100)	-
				18,259,661	(7,730,370)	-	10,529,291	(10,529,291)	-
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	8,452,500	-	-	8,452,500	(3,432,000)	-
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,670,900	(3,422,300)	-	6,248,600	(3,432,000)	-
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	15,421,800	(4,835,800)	-	10,586,000	(1,022,667)	-
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	19,433,700	(1,126,300)	-	18,307,400	(5,619,900)	-
二零一五年六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	23,509,200	(8,923,200)	(429,000)	14,157,000	(2,001,400)	-
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	23,509,200	-	(3,131,700)	20,377,500	-	(429,000)
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	23,344,800	-	(3,109,800)	20,235,000	-	(426,000)
				123,342,100	(18,307,600)	(6,670,500)	98,364,000	(15,507,967)	(855,000)
				141,601,761	(26,037,970)	(6,670,500)	108,893,291	(26,037,258)	(855,000)
加權平均行使價		0.3430港元	0.3201港元	0.3607港元	0.3475港元	0.3053港元	0.3607港元	0.3607港元	0.3607港元
<i>按類別分析：</i>									
董事				41,671,291	-	-	41,671,291	(858,000)	-
其他僱員				99,930,470	(26,037,970)	(6,670,500)	67,222,000	(25,179,258)	(855,000)
				141,601,761	(26,037,970)	(6,670,500)	108,893,291	(26,037,258)	(855,000)

# 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

## 33 購股權計劃(續)

- (d) 於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出每份購股權的公平價值分別為0.42港元及0.58港元，乃獨立估值師採用二項模式釐定。

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出購股權受以下歸屬時間表所規限，而歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零零五年計劃 可行使購股權數目
二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日	34%
	<hr/>
	100%

購股權行使期	二零一五年計劃 可行使購股權數目
二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.20%
	<hr/>
	100.00%

所授出購股權的公平價值乃確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣707,000元(二零二零年：人民幣1,398,000元)。

年內，26,037,258份購股權獲行使，於購股權行使日期的加權平均股份價格為0.3053港元。

### 34 本公司的股份獎勵計劃

於二零一八年七月三日（「採納日期」），董事會採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），並已於同日生效，以向董事會建議的本集團個別僱員（「指定參與者」）提供持有本公司專屬權益的機會，旨在(i)肯定若干僱員的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員以進一步發展本集團。

於採納日期，本公司委任一名為獨立第三方的受託人管理股份獎勵計劃。獎勵股份可透過下列方式取得：(i)由受託人從市場上收購現有股份；或(ii)根據於本公司的股東大會上根據自股東尋求的授權而由本公司向受託人配發及發行新股份，在該兩種情況下的費用將由本公司承擔。受託人將以信託形式持有該等股份，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬予受益人為止。

股份獎勵計劃已於採納日期生效，並將於以下較早日期終止：(i)十週年當日；及(ii)本公司董事決定提早終止之有關日期。

經薪酬委員會批准，合共**39,833,333**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日。本公司已議決目的修訂補充獎勵**8,000,000**股股份。股份的公平價值**1.21**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

經薪酬委員會批准，合共**22,250,011**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日。股份的公平價值**0.95**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

所授出股份的公平價值乃確認為僱員成本，並相應增加於相關歸屬期間在權益內的股份獎勵計劃儲備內。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出股份獎勵計劃而確認人民幣**5,933,000**元（二零二零年：人民幣**32,010,000**元）為股份獎勵計劃開支。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無計劃獎勵額外批次的股份。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，合計**23,097,158**股（二零二零年：**19,940,000**股股份）已轉讓予員工。就股份獎勵計劃持有之股份的有關金額已轉至以股份為基礎之酬金儲備及保留溢利。

# 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

## 34 本公司的股份獎勵計劃(續)

受託人就股份獎勵計劃持有之所有股份詳列如下：

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
於十二月三十一日	115,240,842	138,338,000
佔已發行股本百分比	1.22%	1.74%

## 35 綜合現金流量表附註

### (a) 除所得稅前溢利於經營業務產生現金淨額之對賬

	附註	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
除所得稅前溢利		683,447	1,919,867
經調整以下各項：			
財務收入，淨額	7	(90,943)	(225,494)
其他收益，並非在經營活動確認		(21,844)	(169,310)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33, 34	6,640	33,408
物業、廠房及設備之折舊	13	17,816	18,704
使用權資產折舊	14	14,231	21,984
金融資產之公平價值變動	6	271,383	(51,308)
應佔合營公司(溢利)/虧損，扣除稅項	17	(414)	3,177
貿易及其他應收款項之減值虧損	20, 21	43,087	25,961
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	18, 19	90,038	-
出售物業、廠房及設備之虧損	13	-	2,921
投資物業之公平價值變動	15	5,335	(41,452)
營運資金變動前之經營溢利		1,018,776	1,538,458
發展中物業減少		1,402,203	428,144
持作出售物業減少		385,067	226,853
在建投資物業增加		(82,588)	(38,237)
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(100,757)	393,739
貿易及其他應付款項增加		936,554	257,038
合約成本增加		(110,544)	(17,172)
受限制現金增加		(425,219)	-
合約負債減少		(4,041,631)	(3,475,048)
經營業務所用現金		(1,018,139)	(686,225)
已付中國企業所得稅		(316,641)	(204,446)
已付中國土地增值稅		(128,078)	(127,527)
經營業務所用現金淨額		(1,462,858)	(1,018,198)



35 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	附註	銀行及 其他借貸 人民幣千元	應付關連人士 款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日		8,691,436	-	171,525	8,862,961
融資活動流入		6,288,462	4,006	-	6,292,468
融資活動流出		(3,493,788)	-	-	(3,493,788)
支付利息		(952,630)	-	-	(952,630)
其他變動	(i)	942,327	-	18,336	960,663
於二零二一年十二月三十一日		11,475,807	4,006	189,861	11,669,674

	附註	銀行及 其他借貸 人民幣千元	應付關連人士 款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日		6,260,348	885,715	-	7,146,063
融資活動流入		3,919,945	-	-	3,919,945
融資活動流出		(1,317,815)	-	-	(1,317,815)
支付利息		(694,059)	-	-	(694,059)
其他變動	(i)	523,017	(885,715)	171,525	(191,173)
於二零二零年十二月三十一日		8,691,436	-	171,525	8,862,961

(i) 其他非現金變動主要包括：(i)應計租賃負債；(ii)銀行及其他借貸的發行成本之攤銷及預付利息；及(iii)匯兌調整。

36 承擔

(a) 經營租賃承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	十二月三十一日	二零二零年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元
一年內		4,808	3,738

# 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

## 36 承擔(續)

### (b) 其他承擔

十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年  
人民幣千元 人民幣千元

就以下項目已訂約但未撥備的支出：

—物業建築及發展成本

**8,293,205**      **5,029,047**

## 37 或然負債

本集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

## 38 關連人士交易

### (a) 關連人士的姓名及關係

姓名／名稱	關係
余斌先生	最終控股股東兼本公司董事
余豐先生	與最終控股股東關係密切的家庭成員
廣州市豐嘉企業發展有限公司	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
綠景控股股份有限公司(「綠景控股」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
廣州市明安醫療投資有限公司(「廣州明安」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
深圳前海易通基金管理有限公司(「前海易通」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)	由最終控股股東控制

38 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之交易

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團與關連人士已訂立以下重大交易：

	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
交易性質		
自辦公室租賃收取的租金收入	1,388	1,388
支付予一間關連公司的管理費	-	(200)

(c) 最終控股股東提供的個人擔保

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，余斌先生及其配偶已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向銀行提供擔保，見附註22(h)披露。

(d) 主要管理人員補償

年內產生之高級管理層成員之酬金(包括附註39所披露之董事酬金)如下：

	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
短期福利	24,262	25,057
其他長期福利	785	468
權益結算以股份為基礎之酬金開支	4,457	23,307
	29,504	48,832

# 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

## 38 關連人士交易(續)

### (e) 與關連人士之結餘

除上文所披露者外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團與關連人士有以下重大結餘：

	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
按公平價值計入損益之金融資產：		
前海易通	-	10,000
計入其他應付款項之應付關連人士款項：		
綠景控股及廣州明安	213	213
宏宇天譽	4,006	-
	<b>4,219</b>	<b>213</b>

應付關連人士款項主要為現金墊款，其為無抵押、不計利息及須按要求隨時付還。

39 董事福利

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的各董事薪金載列如下：已付或應付擔任董事職務（不論為本公司或其附屬公司業務）的人士的酬金：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算	向界定供款	總計 人民幣千元
				以股份為基礎 之酬金及 股份獎勵開支 人民幣千元 (附註(c))	退休計劃 作出供款 人民幣千元	
<b>二零二一年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,109	-	422	15	2,546
文小兵	91	1,842	-	403	15	2,351
王成華	-	1,842	-	267	15	2,124
金志峰	-	1,950	-	267	15	2,232
<b>非執行董事</b>						
黃樂	216	-	-	-	-	216
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡樹鈞	200	-	-	17	-	217
鄭永強	200	-	-	17	-	217
鍾麗芳	200	-	-	7	-	207
	<b>907</b>	<b>7,743</b>	<b>-</b>	<b>1,400</b>	<b>60</b>	<b>10,110</b>
<b>二零二零年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,265	2,546	1,786	16	6,613
文小兵	116	1,978	305	1,366	16	3,781
王成華	-	1,978	790	1,128	16	3,912
金志峰	-	2,095	458	1,128	16	3,697
<b>非執行董事</b>						
黃樂	232	-	-	-	-	232
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡樹鈞	214	-	-	30	-	244
鄭永強	214	-	-	30	-	244
鍾麗芳	214	-	-	21	-	235
	<b>990</b>	<b>8,316</b>	<b>4,099</b>	<b>5,489</b>	<b>64</b>	<b>18,958</b>

## 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

### 39 董事福利(續)

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 本集團須估計於購股權計劃及股份獎勵計劃之歸屬期結束時將留任本集團之預期承授人百分比(「**預期留任率**」)，從而釐定於損益扣除之以股份為基礎之酬金開支之金額。於二零二一年十二月三十一日，預期留任率經評估為**100%**(二零二零年：**100%**)。

於本年度結束或於本年度的任何時間，概無有關本集團業務而由本公司訂立及本公司董事在其中直接或間接重大權益的重大交易、安排及合約。

## 40 本公司的資產負債表

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	42	101,470	90,332
應收附屬公司款項	42	934,269	1,496,942
		<b>1,035,739</b>	<b>1,587,274</b>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	42	4,258,172	4,025,557
其他應收款項及預付款項		20,871	18,559
受限制現金		–	38
現金及現金等值項目		11,623	95,271
		<b>4,290,666</b>	<b>4,139,425</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		31,580	14,573
銀行及其他借貸		286,668	548,174
應付所得稅		55,830	55,830
		<b>374,078</b>	<b>618,577</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,916,588</b>	<b>3,520,848</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,952,327</b>	<b>5,108,122</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		2,904,772	3,440,545
		<b>2,904,772</b>	<b>3,440,545</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,047,555</b>	<b>1,667,577</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	26,092	24,680
其他儲備	41	1,973,181	1,612,742
保留收益	41	48,282	30,155
<b>權益總額</b>		<b>2,047,555</b>	<b>1,667,577</b>
代表董事會			

金志峰  
董事

王成華  
董事

# 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

## 41 本公司的儲備

	股份溢價	實繳盈餘 儲備	以股份為 基礎之 酬金儲備	就股份 獎勵計劃 持有之 股份儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	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
於二零二零年一月一日	1,684,671	16,116	42,786	(143,914)	(17,312)	1,582,347
發行股份：行使購股權	11,552	-	(3,732)	-	-	7,820
購回股份	(20,737)	-	-	-	-	(20,737)
僱員購股權及股份獎勵計劃	-	-	33,408	-	-	33,408
將已失效購股權從以股份為基礎 之酬金儲備重新分配至累計虧損	-	-	(7,342)	-	7,342	-
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	-	-	(20,738)	20,672	66	-
根據股份獎勵計劃收取股息	-	-	-	-	3,051	3,051
二零一九年末期股息	-	-	-	-	(166,564)	(166,564)
資本重組	(1,096,080)	1,096,080	-	-	-	-
本年度溢利	-	-	-	-	203,572	203,572
於二零二零年十二月三十一日和 於二零二一年一月一日	<b>579,406</b>	<b>1,112,196</b>	<b>44,382</b>	<b>(123,242)</b>	<b>30,155</b>	<b>1,642,897</b>
發行股份：行使購股權	10,281	-	(3,623)	-	-	6,658
發行股份：股份配售	351,211	-	-	-	-	351,211
僱員購股權及股份獎勵計劃	-	-	6,640	-	-	6,640
將已失效購股權從以股份為基礎 之酬金儲備重新分配至累計虧損	-	-	(372)	-	372	-
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	-	-	(24,023)	20,325	3,698	-
根據股份獎勵計劃收取股息	-	-	-	-	2,853	2,853
二零二零年末期股息	-	-	-	-	(210,824)	(210,824)
本年度溢利	-	-	-	-	222,028	222,028
於二零二一年十二月三十一日	<b>940,898</b>	<b>1,112,196</b>	<b>23,004</b>	<b>(102,917)</b>	<b>48,282</b>	<b>2,021,463</b>



## 42 主要附屬公司

	附註	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
於附屬公司之權益－非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a)	<u>101,470</u>	<u>90,332</u>
應收附屬公司款項			
應收附屬公司款項	(b)	<u>5,221,045</u>	<u>5,551,103</u>
減：減值虧損撥備		<u>(28,604)</u>	<u>(28,604)</u>
		<u>5,192,441</u>	<u>5,522,499</u>
		<u>5,293,911</u>	<u>5,612,831</u>

# 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

## 42 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 直接	二零二一年 間接	二零二零年 直接		二零二零年 間接
重慶核盛房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展
重慶之遠地產有限公司	中國	人民幣40,820,000元	人民幣20,000,000元	-	76%	-	100%	中國物業發展
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
廣西眾易舉投資有限公司 (「眾易舉」)(附註(i))	中國	人民幣60,000,000元	人民幣60,000,000元	-	40%	-	40%	中國物業發展
廣州市創譽置業有限公司	中國	6,000,000美元	6,000,000美元	-	100%	-	100%	投資控股及物業租賃
廣州海涌房地產有限公司	中國	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	-	88%	-	88%	中國物業發展
廣州天鳳有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元	-	-	80%	-	-	中國物業發展
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣800,000元	人民幣800,000元	-	100%	-	70%	提供創新技術操作服務
廣州市譽城房地產開發有限公司	中國	100,000,000美元	100,000,000美元	-	100%	-	100%	中國物業發展
廣州譽凌諮詢服務有限公司	中國	154,239,363港元	755,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股及在中國提供物業發展項目管理服務
廣州粵威環保實業有限公司	中國	11,327,455美元	11,327,445美元	-	100%	-	100%	中國物業發展
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	100港元	-	100%	-	100%	投資控股

42 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 直接	二零二一年 間接	二零二零年 直接	二零二零年 間接	
桂林荔蒲天譽文旅投資有限公司	中國	-	-	-	100%	-	100%	中國物業發展
江西新好景實業發展有限公司	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	-	65.5%	-	65.5%	中國物業發展
昆明創澳置業有限公司	中國	人民幣88,000,000元	人民幣88,000,000元	-	90%	-	90%	中國物業發展
南寧市明安醫院管理有限公司	中國	人民幣450,000,000元	人民幣210,000,000元	-	70%	-	70%	中國醫院營運
南寧天譽巨成置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	80%	-	80%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司 (「天譽巨榮」)	中國	人民幣1,177,625,000元	人民幣777,625,000元	-	80%	-	100%	中國物業發展
南寧天譽新景置業有限公司	中國	-	-	-	80%	-	80%	中國物業發展
深圳市新團房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展
天譽國際控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	-	100%	-	100%	提供融資
天譽投資管理有限公司	香港	100,000,000港元	100,000,000港元	100%	-	100%	-	向集團實體提供管理服務 及投資控股

# 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

## 42 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 直接	二零二一年 間接	二零二零年 直接	二零二零年 間接	
偉萬投資有限公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	物業投資
成利投資企業有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	100%	-	100%	-	投資控股
徐州嘉譽置業有限公司	中國	35,000,000美元	35,000,000美元	-	89.8%	-	100%	中國物業發展
徐州譽城置業有限公司	中國	人民幣55,000,000元	人民幣55,000,000元	-	70%	-	70%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司	中國	人民幣113,500,000元	人民幣113,500,000元	-	78%	-	78%	中國物業發展
中山市天譽萬利房地產開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	-	51%	-	51%	中國物業發展
珠海市豪浚房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	-	80%	-	100%	中國物業發展

(i) 眾擎易舉乃根據實體的組織章程大綱及細則以及一致行動股東的協議入賬。本集團可對實體行使控制權，因此，其被視為本集團的附屬公司。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

42 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，眾擎易舉及天譽巨榮有對本集團而言屬重大的非控制性權益。有關其餘附屬公司的非控制性權益個別對本集團而言並不重大。

以下有關眾擎易舉及天譽巨榮的財務資料為未進行公司間對銷前的資料。

概要資產負債表

	眾擎易舉 二零二一年 人民幣千元	天譽巨榮 (附註) 二零二一年 人民幣千元
流動資產	1,364,027	12,193,128
流動負債	(591,123)	(6,207,435)
流動資產淨額	772,904	5,985,693
非流動資產	167,152	1,042,940
非流動負債	(172,354)	(4,483,710)
非流動資產淨額	(5,202)	(3,440,770)
淨資產	767,702	2,544,923
本集團累計非控制性權益	460,621	440,106

概要全面收益表

	眾擎易舉 二零二一年 人民幣千元	天譽巨榮 二零二一年 人民幣千元
收益	3,339,178	1,356,846
本年度溢利	468,496	219,758
全面收益總額	468,496	219,758
分配予本集團非控制性權益的溢利	281,098	40,106

# 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

## 42 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

(i) (續)

概要現金流量表

	眾擎易舉 二零二一年 人民幣千元	天譽巨榮 (附註) 二零二一年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	(357,270)	41,625
投資活動產生的現金流量	276,242	12,450
融資活動產生的現金流量	-	186,825
現金及現金等值項目增加淨額	(81,028)	240,900

附註：於二零二一年七月八日，本集團訂立《增資擴股協議》。據此，漳州唐林房地產同意向天譽巨榮增資，將取得天譽巨榮之20%股權。於上述增資完成後，天譽巨榮將由本集團和非控股股東分別擁有80%及20%股權，天譽巨榮仍將是本公司之附屬公司。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，並無任何被視為對本集團而言屬重大的個別非控制性權益。

## 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	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>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	<b>7,662,876</b>	7,702,150	6,591,043	6,191,763	4,080,514
除所得稅前溢利	<b>683,447</b>	1,919,867	1,579,850	1,644,102	1,038,504
所得稅開支	<b>(573,979)</b>	(916,855)	(747,868)	(823,346)	(491,232)
本年度溢利	<b>109,468</b>	1,003,012	831,982	820,756	547,272
應佔					
— 本公司擁有人	<b>(284,209)</b>	950,900	792,258	751,315	550,460
— 非控制性權益	<b>393,677</b>	52,112	39,724	69,441	(3,188)
	<b>109,468</b>	1,003,012	831,982	820,756	547,272
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	<b>30,776,471</b>	29,061,741	22,851,765	21,236,989	16,252,454
負債總額	<b>(25,156,763)</b>	(24,266,983)	(19,101,719)	(17,933,430)	(13,873,827)
資產淨值	<b>5,619,708</b>	4,794,758	3,750,046	3,303,559	2,378,627
非控制性權益	<b>(1,392,364)</b>	(447,054)	(210,873)	(390,134)	(52,598)
本公司擁有人應佔權益	<b>4,227,344</b>	4,347,704	3,539,173	2,913,425	2,326,029

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	項目種類	狀況	實際/ 預期竣工年度	估計項目 總建築面積 (平方米)	於二零二一年 十二月三十一日 估計未交付 可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	本集團 應佔賬面值 人民幣千元
(A) 本集團於二零二一年十二月三十一日之發展中物業及持作出售物業詳情如下：										
於粵港澳大灣區：										
1. 廣州天譽半島，廣州市海珠區	住宅和商業	已竣工	2017	315,000	14,000	100%	993,000 (附註1)	993,000	271,950	271,950
2. 天譽大健康智慧工業園，深圳市光明新區	服務式公寓和商業	在建中	2024	183,000	129,000	100%	1,842,000 (附註1)	1,842,000	1,838,642	1,838,642
3. 中山天譽虹悅，中山市西區	住宅和配套商業	已竣工	2020	105,000	7,000	51%	176,000 (附註1)	89,800	77,236	39,390
4. 天譽珠海灣，珠海平山新城	住宅和配套商業	在建中	2022 - 2023	295,000	209,000	80%	1,552,000 (附註1)	1,241,600	1,551,402	1,241,122
於華南地區：										
5. 南寧天譽花園，南寧市良慶區五象新區	住宅和配套商業	已竣工	2016 - 2018	1,202,000	24,000	80%	541,000 (附註1)	432,800	94,340	75,472
6. 南寧天譽東盟創客城，南寧市良慶區五象新區	綜合發展	已竣工/在建中	2018 - 2024	1,305,000	248,000	80%	2,448,000 (附註1)	1,958,400	473,608	378,886
							89,000 (附註4)	71,200		
7. 南寧權府·印象，南寧市良慶區五象新區	住宅和配套商業	已竣工	2020 - 2021	749,000	23,000	40%	249,000 (附註1)	99,600	327,172	130,869
							208,000 (附註4)	83,200		
8. 桂林荔浦天譽翠峯谷，桂林市荔浦市荔城鎮	別墅、住宅和服務式公寓	在建中	2022 - 2024	236,000	230,000	100%	416,000 (附註1)	416,000	415,288	415,288
於華東地區：										
9. 徐州天譽時代城，徐州市泉山區	住宅和配套商業	已竣工	2019 - 2021	468,000	24,000	70%	66,000 (附註1)	46,200	63,847	44,693
10. 徐州天譽雅園，徐州市泉山區	住宅和配套商業	已竣工/在建中	2021 - 2022	205,000	22,000	78%	102,000 (附註1)	79,600	98,481	76,815
11. 徐州廣譽智慧城，徐州市泉山區	住宅和配套商業	在建中	2022 - 2024	542,000	416,000	89.8%	1,537,000 (附註1)	1,380,200	1,536,180	1,379,490
12. 南昌天譽鳳凰嶺，南昌市安義縣	住宅和配套商業	已竣工	2013	119,000	35,000	65.5%	150,000 (附註1)	98,300	114,586	75,054
於西南地區：										
13. 重慶天譽·智慧城，重慶市南岸區彈子石	綜合發展	已竣工/在建中	2017 - 2024	1,195,000	288,000	100%	3,152,000 (附註1)	3,152,000	3,151,631	3,151,631
14. 重慶天譽林溪府，重慶市璧山區	住宅和配套商業	在建中	2022 - 2023	448,000	360,000	76%	1,119,000 (附註1)	850,400	1,107,362	841,595
15. 昆明安寧林溪谷，昆明市安寧	住宅和配套商業	在建中	2022	297,000	255,000	40%	1,444,000 (附註1)	577,600	1,438,912	575,565
16. 昆明天譽城，昆明市安寧	住宅和配套商業	在建中	2022 - 2025	502,000	384,000	90%	1,051,000 (附註1)	945,900	1,044,807	940,326
				8,166,000	2,668,000		17,135,000	14,357,800	13,605,444	11,476,788
於粵港澳大灣區，項目將會於超過三年後竣工：										
17. 廣州鳳尾村項目，廣州市黃埔區	住宅和配套商業	在建中	2024 - 2027	1,939,000	742,000	80%	不適用	不適用	2,359,287 (附註3)	1,887,430 (附註3)
				10,105,000	3,410,000		17,135,000	14,357,800	15,964,731	13,364,218



## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	用途	狀況	實際／預期 竣工年度	可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況市值 人民幣千元	本集團應佔市值 人民幣千元
(B) 本集團於二零二一年十二月三十一日之投資物業詳情如下：							
1. 重慶市南岸區彈子石 重慶天譽·智慧城的公寓	服務式公寓	在建中	2024	248,800	100%	1,308,000 (附註1)	1,308,000
2. 南寧市良慶區五象新區 南寧天譽東盟創客城活力匯的495個 零售單位	零售	已竣工	2021	50,092	80%	686,000 (附註1)	548,800
3. 廣州市海珠區天譽半島的 酒店(A1棟)	酒店	已竣工	2019	9,890	100%	532,000 (附註1)	532,000
4. 廣州市海珠區天譽半島的 800個停車位	停車位	已竣工	2017	10,414	100%	538,000 (附註1)	538,000
5. 廣州市天河區天譽花園二期的 商業平台	辦公室／零售	已竣工	2001	17,343	100%	429,000 (附註1)	429,000
6. 廣州市天河區寰城海航廣場的 辦公室物業	辦公室	已竣工	2016	1,498	100%	54,000 (附註1)	54,000
7. 香港灣仔資本中心辦公室物業	辦公室	已竣工	1982	577 (6,216平方呎)	100%	111,458 (附註2)	111,458
				<u>338,614</u>		<u>3,658,458</u>	<u>3,521,258</u>

### 附註：

- 該等發展中物業／持作出售物業及投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零二一年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展計劃發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁苛條件或延誤。
- 該等物業由獨立專業估值師行世邦魏理仕有限公司(特許測量師)於二零二一年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 我們並未完成收購該等項目的土地的相關程序，及於二零二一年十二月三十一日尚未取得土地使用權證。
- 已完成裝修的已竣工／發展中物業將會於二零二二年交付予買家，其乃參考於二零二一年十二月三十一日之最近市場價格按公開市場價值基準估值。
- 本集團並未取得直接發展權利的項目但以合營企業夥伴或項目管理人方式參與的項目並無計入以上列表。