

# 美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

# 2021

# 年度報告

# 企業簡介

美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」或「美的置業」)(股份代號：3990.HK)，是香港聯合交易所上市企業及廣東省百強民營企業，被納入恒生港股通等7大指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「智慧健康生活服務商」發展定位，憑藉深厚的製造業根基和科技化基因，通過智慧化、工業化、數字化的高品質建造和服務，打造「5M智慧健康社區」，營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，在珠三角經濟區、滬蘇皖區域、浙閩區域、長中游經濟區、北方地區、西南經濟區六大區域，佈局354個項目(數據截至2021年12月31日)，已進駐上海、廣州、天津、重慶、成都、鄭州、武漢等國家中心城市，以及杭州、南京、長沙、合肥、昆明、福州、南昌、貴陽等省會城市。

美的置業堅持住宅開發、物業服務、商業運營和房地產科技四大主航道協同發展。其中，住宅開發與服務緊扣AIoT

(人工智慧物聯網)科技時代用戶對智慧、健康人居需求的趨勢，獨創的「5M智慧健康社區」產品戰略體系，從「美的智慧M-Smart、美的健康M-Health、美的品質M-Quality、美的服務M-Service、美的生活M-Life」5大維度，為客戶精細智造美好生活體驗；在房地產科技業務上，公司積極打造科技智慧人居產業鏈，將其培育成為獨立發展的「第二跑道」：佈局智能產業與建築科技，已搭建從研發設計、生產施工，到管理運維的全價值鏈閉環，確立了一體化產品和服務優勢，並榮膺首個「國家智慧居住區標準創製基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色裝配式整體解決方案。

未來，美的置業將持續固本強基，不斷創新變革，深化產業賦能，以智慧、健康的方式引領行業發展，助力國民高品質住有所居，為社會創造更美好的價值。



## 物業發展



## 物業管理服務



## 商業物業 投資及運營



## 房地產科技

# 目錄

1	企業簡介	44	董事及高級管理層
2	財務摘要	49	企業管治報告
4	2021年度大事記	64	董事會報告
6	主要榮譽及獎項	81	獨立核數師報告
10	主席報告	88	合併綜合收益表
16	管理層討論與分析	89	合併資產負債表
26	物業一覽	91	合併權益變動表
<b>28</b>	<b>物業發展</b>	92	合併現金流量表
<b>40</b>	<b>物業管理服務</b>	94	合併財務報表附註
<b>41</b>	<b>商業物業投資及運營</b>	198	五年財務概要
<b>42</b>	<b>房地產科技</b>	199	公司資料

本集團土地儲備的總建築面積達4,952萬平方米，涉及61個城市的354個物業開發項目，分佈於珠三角經濟區、滬蘇皖區域、浙閩區域、長中游經濟區、北方地區及西南經濟區六大區域。

# 28

傳承美的科技和智慧基因，通過智慧服務能力打造城市空間服務生態，以物業服務為主營業務，涉足住宅、商寫、產業園、文旅康養、城市公建等多種業態服務，並設有房屋經紀、廣告傳媒、增值服務、非業主增值服務、建築管理等業務板塊，致力於成為「美好生活和智慧空間服務商」。

# 40

涵蓋城市綜合體、社區鄰里及長租公寓等。憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光。

# 41

睿住科技在智慧健康人居、裝配式建築上搭建了科技智慧人居產業鏈生態，在智慧家居系統、智慧社區系統、入口級智慧終端產品以及裝配式建築上形成了較為成熟的服務第三方的整體能力，並在科技人居產業戰略投資、行業生態資源整合上持續努力。

# 42

# 財務摘要

## 業績摘要

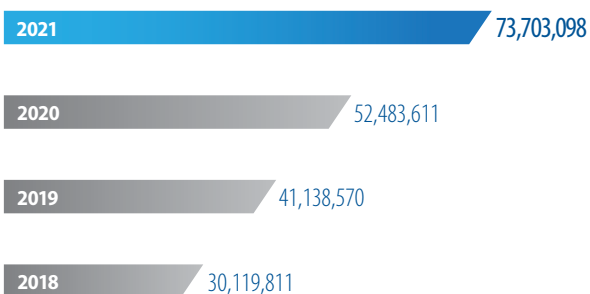
	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
收入(人民幣百萬元)	<b>73,703.1</b>	52,483.6	+40.4%
毛利(人民幣百萬元)	<b>13,495.5</b>	11,658.0	+15.8%
毛利率	<b>18.3%</b>	22.2%	-3.9%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>5,302.8</b>	4,825.5	+9.9%
淨利潤率	<b>7.2%</b>	9.2%	-2.0%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>3,743.6</b>	4,326.5	-13.5%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<b>3.04</b>	3.52	-13.6%
擬派每股普通股末期股息(港元)	<b>1.60</b>	1.60	0.0%

## 資產負債表摘要

	於12月31日		
	2021年	2020年	變動
總資產(人民幣百萬元)	<b>288,519.9</b>	283,754.5	+1.7%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	<b>34,196.5</b>	26,787.6	+27.7%
短期借貸(人民幣百萬元)	<b>15,335.1</b>	12,254.8	+25.1%
長期借貸(人民幣百萬元)	<b>40,988.5</b>	46,385.4	-11.6%
權益總額(人民幣百萬元)	<b>47,809.6</b>	40,219.4	+18.9%
股權回報率	<b>15.9%</b>	19.6%	-3.7%
總負債／總資產	<b>83.4%</b>	85.8%	-2.4%
淨負債率	<b>46.3%</b>	79.2%	-32.9%

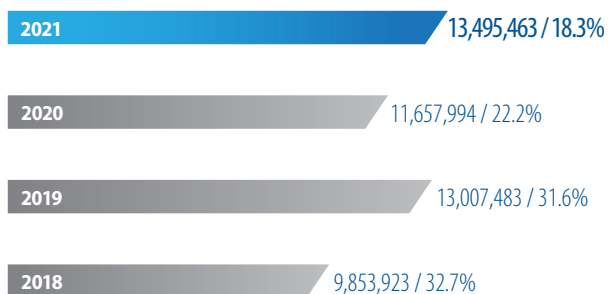
▶ 收入

(人民幣千元)



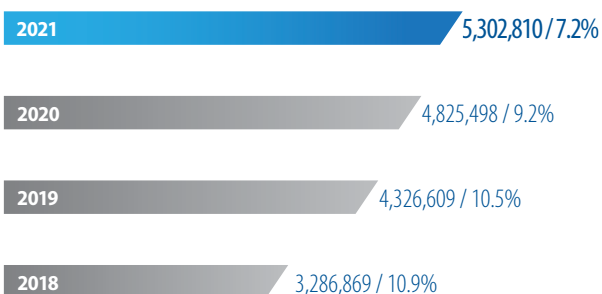
▶ 毛利及  
毛利率

(人民幣千元/%)



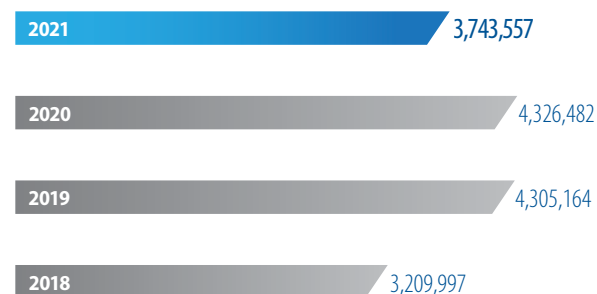
▶ 淨利潤及  
淨利潤率

(人民幣千元/%)



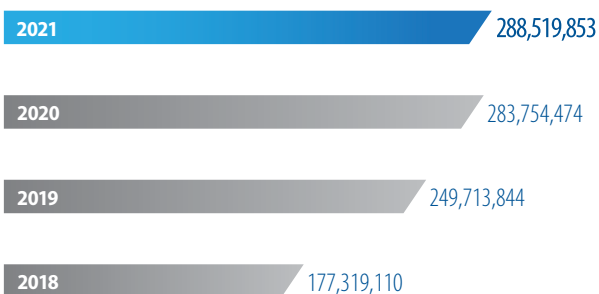
▶ 本公司擁有人  
應佔利潤

(人民幣千元)



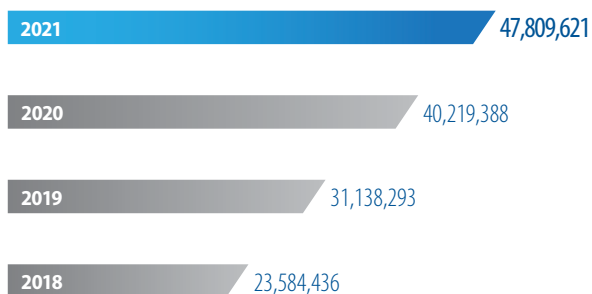
▶ 總資產

(人民幣千元)



▶ 總權益

(人民幣千元)



# 2021年度大事記

## 2月



全國聯動舉辦「2021和美過大年」活動：  
美的置業與美的物業共同發起「與70萬業主幸福共生長」2021春節VLOG大賽，吸引了超400萬次的抖音話題播放量。近5,000份作品用不一樣的年味共同闡述關於團圓與幸福的美好祝願。

## 4月

2021年4月22日採納受限制股份獎勵計劃，同日向31位獲選參與者無償授出522.50萬股獎勵股份。根據2020年股東週年大會審議通過的購股權計劃，向193位獲選參與者授出6,666萬股購股權。

## 5月



美尊



美享



美怡



美悦

美的物業推出美尊、美享、美怡、美悦4大產品服務系列，以體系化、產品化、品牌化思維打磨服務力，致力為客戶帶來超越期待的智慧美好新生活。

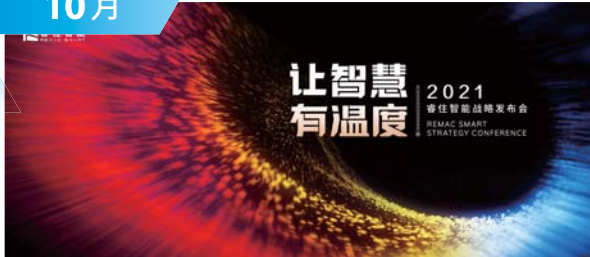
本集團成功發行20.96億商業房地產抵押貸款支持證券(CMBS)，發行利率低至4.5%，產品期限為17年。

## 7月



美的置業通過AI超級大腦賦能，結合最新AIOT技術，行業首發聲、光、水、空氣四大智慧健康配方，前置思考、預判需求，為客戶主動定制聲音、光線、用水和空氣。

10月



10月27日，睿住智能戰略首次亮相，首發五感智慧方案系統、生態產品品牌REMAC+和爆品智慧艙，並正式發起「智慧生活解決方案與服務聯盟」，獲行業內外高度關注。

11月



11月，惠州綠色装配式建築產業園正式投產。

12月



TOP 環睿系全球首落昆明，發起「在地的未來」共創計劃。



本集團大型購物中心邯鄲美的悅然廣場開業。

# 主要榮譽及獎項

## 企業實力

**2021 中國民營企業 500 強 TOP182**

**2021 中國民營企業服務業 100 強 TOP64**

(全國工商聯)

**2021 中國房企綜合實力 TOP26**

**2021 中國房企品牌價值 TOP22**

(億翰智庫)

**2021 中國房地產開發企業品牌價值 24 強及**

**2021 中國房地產專業特色品牌企業 — 智慧地產獎項**

(上海易居研究院中國房地產測評中心)

**2021 中國房地產上市企業 TOP24**

**2021 中國房地產品牌價值 TOP24**

(觀點指數研究院)

**2021 中國房地產上市公司百強 TOP25**

(中國房地產業協會 & 上海易居研究院中國房地產測評中心)

在福布斯 2021 全球企業 2000 強榜單中位列第 1,063 名，  
較 2020 年排名大幅提升 201 位

首進 2021 中國房地產開發企業綜合實力 30 強，同時榮膺

2021 中國房地產開發企業運營效率十強，位列第二

(中國房地產業協會 & 上海易居研究院中國房地產測評中心)





## 投資價值及成長性

在《2021年中期主要地產上市公司綜合實力50強榜單》中  
位列地產上市公司綜合實力TOP13

(證券市場週刊)

2021中國房地產上市公司資本運營TOP5

(中國房地產業協會&上海易居研究院中國房地產測評中心)



## 智慧地產／創新力

2021年度智慧地產領軍企業

(21世紀經濟報道)

2021年度價值智慧地產品牌

(觀點指數研究院)

睿住智能智慧屏獲2021德國紅點設計大獎

睿住天元BIM設計組榮獲金標杯一等獎

睿住天元獲2021世界建築科技創新引領獎——  
最佳建築科技企業

睿住住工自研產品REMAC+HOUSE榮獲  
銳地星設計銀獎及設計紅點獎



## 產品力

### 2021年度中國房企產品力TOP21

南京美的山語熙府榮獲「2021全國十大品質作品」

(易居克而瑞研究中心&築想科技)

美的鷺湖一安納希小鎮被評為中國最佳文旅小鎮

(第七屆中國旅遊住宿業論壇)

貴陽美的國賓府獲貴州省綠色生態小區證書

(貴州省綠色建築與科技發展中心)

榮獲ISO9001質量體系、ISO14001環境管理體系、  
ISO45001職業健康安全管理体系認證證書

睿住智能榮獲CMMI 5級認證(軟件能力高成熟度)



## 服務力

榮獲房企服務力TOP22 以及服務力智慧化創新TOP10

美的物業榮膺「2021 中國物業服務企業綜合實力30強」TOP27  
(中物研協)

「2021 中國品質物業服務領先企業」、「2021 中國物業  
服務成長性領先企業」、「2021 中國產業園區物業  
服務領先企業」  
(中物研協)

美的物業服務的佛山庫卡機器人工業園項目  
榮獲2021年度物業管理卓越標杆項目

中鐵建工集團授予睿住住工2021年度優秀供應商



## 社會責任／雇主品牌

2021 中國房地產企業人力資本價值TOP17、雇主品牌影響力TOP50  
(上海易居研究院中國房地產測評中心)

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向閣下提呈美的置業控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度報告。

## 全年業績

### 一、行業概述

2500年前，赫拉克利特說「一切事物都處在流變之中」，這句話可以作為對2021年最恰當的註釋。各種衝擊、挑戰、問題、壓力等重重交織，把我們帶入到一個複雜世界之中。世紀疫情衝擊，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定，變局加速演進，歷史正在流淌、奔騰、裹挾向前，鐫刻出新的走向。

對房地產行業來說，2021年是「冰與火」共存、顛覆後回歸、涅槃後重生的一年。這一年，行業發展中規模為王、粗放管理、對市場無敬畏等教訓嚴峻深刻，問題頻頻顯現，房企信用大面積崩潰；這一年，政策極限施壓，融資端持續收緊，房企紛紛「縮表出清」，潮水退去，「高槓桿、高負債、高周轉」模式逐步走向終結；這一年，經營邏輯回歸原點，重視產品力和居住功能的實現成為重要課題，行業即將步入低槓桿和精細化運營的良性循環時代。

吹盡狂沙始到金。行業巨變必將會伴隨陣痛，但會迎來更為穩健的未來。

### 二、業務回顧

站在行業大變局的時點回望過去，在實現夢想的征途上，總有繼往開來的重要節點。本集團自2004年成立以來，不斷順應市場及行業變化趨勢，適時調整發展戰略。2011年，本集團憑藉過往七年的打磨與沉澱，走出廣東，開啟全國化發展之路，初步構建以大灣區、長三角、西南、華北、中部為主要陣地的全國戰略版圖；2015年，伴隨國家新型城鎮化提速，貨幣政策寬鬆，疊加房地產需求端的放量，本集團加速全國化擴張；2018年，進駐廣州、成都等一、二線城市，同年港股上市，成為當年IPO融資規模最大的房企；2019年銷售規模突破千億，快速進入杭州、武漢、天津等高量級城市，公司戰略轉向區域深耕、城市升級，步入長期穩健發展階段。近兩年來，本集團經營方向進一步聚焦，房地產深度運營能力顯著增強；業務佈局不斷完善，圍繞地產上下游產業鏈尋找增值空間，業績不斷成長。每一次改變，都是自我的革新，產品的定位與提升，團隊的培養與磨合，離開舒適區，進入競爭更加激烈的市場。

一路走來，本集團始終致力於前瞻性的佈局，始終堅持對自身的審視與風險的綢繆，始終保持對規模和槓桿的敬畏，始終堅守著為客戶為股東創造價值的初心。市場和行業的發展從來都不是一馬平川，幾經浮沉的周期裏，於高點，本集團保持自控能力，不盲從、不激進；於低谷，依舊保有信心，穿透迷霧，堅定前行。

2021年是個特殊的年份，上半年生機昂揚，下半年寒冬凜然。面對快速變化的市場環境，本集團快速調整，積極應對：重視保障現金流絕對安全，加快出清不再深耕的城市項目，再次優化投資佈局。聚焦、深耕，是貫穿始終的關鍵詞，也是風雨洗禮過後的健康底色。

#### (一) 業務佈局：聚焦深耕，優化土儲質量

本集團在投資佈局上從聚焦區域、到深耕城市、根據地+衛星城、再到做透片區，經歷四輪演變，確定了一套完善的策略模型。報告期內，本集團進一步優化投資策略、堅定投資方向、保持投資定力，紮實深耕，提升市場佔有率。截至2021年12月31日，本集團共有354個物業開發項目，覆蓋全國61個城市，擁有土地儲備總建築面積達4,952萬平方米，集團土地儲備充沛。其中，新增權益總建築面積約471萬平方米，權益拿地金額為權益銷售額的38%。

報告期內，本集團在土地獲取方面將90%以上的資源投放在二線及以上城市，堅定不移地走城市升級之路。本集團一二線城市土儲進一步提升至60%。新增土地儲備主要集中於長三角、大灣區等幾大核心區域。其中，在核心城市、省會城市、重要軌道交通節點城市等，將有序推進「根據地」建設戰略。

#### (二) 銷售業績：穩中有升，積極去化回款

優秀房企的表現通常外顯於銷售韌性，在行業悲觀時消費者仍然願意用實際行動投下贊成票。報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售金額約人民幣1,371.4億元，相應已售建築面積約1,176.4萬平方米，分別較2020年同期增長8.7%和5.8%，高於行業平均水平。當前市場環境下，本集團更多關注現金回款進度，而不是單純追求銷售額的高增長。報告期內，本集團銷售回款率為78%，在業內(尤其民企)處於較高水平。同時，本集團根據市場變化合理鋪排工程計劃和供貨時點，以實現供銷存的動態平衡。報告期內，本集團去化率高達65%。

本集團實施區域深耕和城市升級策略，品牌價值優勢及組織管控優勢導致市場佔有率提升，助力銷售提質。高能級城市業績貢獻佔比持續提升，新增項目的毛利率保持逐步回升態勢。報告期內，本集團銷售均價較2020年同期增長2.7%至人民幣11,657元/平方米，且高能級城市貢獻的銷售業績佔比繼續提升，二線以上城市銷售佔比高達78%。

### (三) 財務表現：安全穩健，築牢風險底線

本集團一直注重信用安全和風險隔離，在財務端優勢明顯。報告期內，集團持續發揮低成本融資優勢，構建財務安全的核心護城河。截至2021年12月31日，本集團的加權平均融資成本低至4.82%，為極少數具備持續低成本融資能力的全國化民營房企，報告期內新增有息負債的加權平均實際利率為4.63%，融資成本或將實現進一步優化。

槓桿管理及債務結構的優化一直是本集團踐行的核心目標，報告期內，集團降負債成效顯著，淨負債率大幅下降至46.3%；現金短債比顯著提升至1.71；扣除預收款後的資產負債率下降至72.1%。截至2021年12月31日，本集團有息負債總額為人民幣56,323.55百萬元，相比上年末下降4.0%。

本集團注重持續強化回款提升造血能力，保持充沛的在手現金及授信額度，進一步提升抗風險能力。截至2021年12月31日，本集團持有總現金及銀行結餘為人民幣34,196.54百萬元，尚未動用的銀行授信額度人民幣100,124.82百萬元。

### (四) 產品力：回歸本質，打造產品標籤

行業轉型變革對產品提出了更多、更高的要求，但長期主義、敢於創新始終是本集團堅守的產品力核心價值觀。報告期內，集團以客戶細分為外研的產品基因圖譜，形成成熟完整的四大產品系列。其中，TOP級產品「璟睿」系的落地，不僅承載著集團城市戰略佈局的使命，更代表著現代理想生活方式。

本集團強化智慧先發優勢，挖掘大美的生態支持，堅持客戶共創，從客戶生活實際需求出發，挖掘與時俱進的生活場景，主動服務用戶的生活方式；在疫情常態，多胎趨勢、雙減政策、碳中和的新需求下，打開家庭智慧場景新局面；發揮「製造業」和「智慧」企業優勢，解決客戶痛點。

### (五) 服務力：尊重客戶，探索服務新體驗

服務力是整個房地產開發價值鏈條的核心能力之一。好的產品需要匹配好服務，美的物業「尊享怡悅」四大服務產品化標準，匹配不同客群的多元需求，圍繞客戶全生命周期、社區全空間場景、服務全維度觸點，持續搭建業務運營服務體系，打造有溫度、有品質的生活服務新體驗。

2021年，本集團起用全新用戶品牌IP「橙意家」，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活，交付以品質為先。報告期內，本集團全國交付7.1萬套，交付率達90%，近四成分佈在粵港澳大灣區及長三角經濟區中的一二線城市，全國業主滿意度處於行業第一梯隊。在夯實主營業務的同時，發力非住宅賽道，紮實推進市場擴張戰略，強化產業園區服務能力，進入文旅、學校、養老、城市公建等細分領域，豐富全業態產業鏈佈局。

#### (六) 多元化發展：創新變革，拉動空間科技整合

科技、智能正在重塑房地產行業，也為行業未來的發展注入新的動力。本集團認為，擁有超長產業鏈的房地產行業仍然擁有很大可發掘的存量空間，房企需改變傳統思維模式、積極擁抱創新技術、創新商業模式，打開新的業績增長曲線，推動公司業務結構更加合理和多元。

報告期內，商業板塊接續落地悅然系經營標杆，運營建築面積350+萬方，超過1,000+家合作聯盟商家；產業板塊簽約合同金額為人民幣21.6億元。

本集團旗下附屬公司睿住智能始終專注智慧場景的科研創新。截至目前，公司擁有超500項智慧綠色產品專利，20個國家或行業智慧綠色技術標準。服務客戶超200家，累計為330多個智慧社區，超11萬戶家庭提供智慧生活享受。克而瑞研究中心發佈的數據顯示，2021年，本集團精裝全屋智能裝配率48%，排名行業第一。

本集團旗下睿住資本專注「空間科技化」投資邏輯，以「資本+地產+物業」的平台優勢為企業賦能，構建智慧、健康、綠色、低碳為特色的能力生態圈。

#### (七) 精益管理：降本增效，提升費效比，回歸製造業思維

2021年本集團行政開支與收入的比率較2020年下降2.1%。本集團在產品標準化與品質提升、全生命周期成本管控、開發運營效率提升等方面持續精耕細作、固化能力。同時加強產業的數字化應用：對內，將整個企業內部的價值鏈貫通，實現生產和運營的數字化；對外，一方面在數字營銷、數字服務等方面提升效率和用戶體驗；一方面面向上游的產業鏈端，與供方形成良好交付和互動，提升整個產業鏈的運作效率。

### 三、發展策略及展望

2021年，行業經歷了前所未有的考驗。展望未來，仍然道阻且長。但人們對於美好生活的嚮往將一直存在，作為「住有所居，居有所安」的實現紐帶，房地產行業的未來一定大有可為。行業發展進入新常態，同時也會孕育新機會，對此我們充滿信心。

「千磨萬擊還堅勁，任爾東西南北風。」作為全國化佈局高信用民營房地產企業，本集團對自身未來前景也充滿信心。本集團將憑藉大美的生態圈的有力支撐、穩健的財務戰略、紮實的融資能力、全周期全鏈條開發經營能力、精益的組織管控水平、匠心及創新的產品和服務，以及空間科技產業鏈的打造能力，成為行業中的一股清流，實現有質量的增長，走出自己的突圍之路。在行穩致遠的道路上，我們會繼續堅定信念、保持信心、珍視信用，擁抱變化，決勝未來。

**保障財務安全，回歸根本邏輯。**本集團將圍繞「一控一降一穩一升」這一原則嚴格執行：控制有息負債成本和總額；在有回款的銷售和有現金的利潤的前提下降低庫存規模；穩定售價以及提升資產周轉率。未來，本集團會繼續鞏固融資能力護城河，保持財務在安全的範圍和相當的流動性。

**堅守根據地原則，著力經營兌現。**本集團將堅定不移堅守深耕城市，施行片區(長三角、大灣區、省會城市、潛力地級市、核心城市、核心片區)聚焦，提高在這些城市的佔有率。本集團將從銷售策略、技術手段及管理措施等方面科學評估，以效果為導向，全面改善。不斷挖潛市場空間，穩定售價、提升溢價。

**把握客戶訴求，升維交付品質。**本集團將圍繞用戶生活的創新場景，匹配未來社區的全景規劃，強化「智慧健康」標籤，全面提升社區服務及運營體系。從研發、精裝、智能化等形成產品的獨有IP和內在基因，打造差異化優勢；持續推進客研體系建設，把「以客戶為中心」落實到行動上。

**發揮科技基因，強化產業鏈佈局。**本集團將著重打造區別於地產開發主業的組織管理模式和思維方式，在洞察消費者需求的基礎上更加積極主動地擁抱科技，促進科技與人居空間的深度融合，不斷升級智慧空間和智慧生活的供給能力。從場景出發，抓住行業痛點，通過資本的力量整合技術資源賦能場景創新，重塑新的生活方式和商業業態。

**踐行精益管理，打造精英組織。**本集團將通過制度迭代和管理閉環，重點治理生產經營和銷售過程中的無效成本，讓資源產生最大效果；注重結果導向和執行效率，同時持續打造精英組織；快速提升人才的厚度，加強多視野綜合性人才培養。

**致力價值共生，構建命運共同體。**行業大勢下，只有和衷共濟、共同努力，才能構建命運共同體的新篇章。本集團將與戰略供方夥伴共同成長，一起升級能力、抵禦風險。

**傳承美的文化，發揮機制優勢。**傳承以結果為導向、穩健務實的美的文化，發揮美的職業經理機制優勢，落實團隊長期股權激勵，激發一線團隊的主觀能動性。在市場進入調整和結構分化期，文化和機制優勢將展示出強大的競爭力。

流水不爭先，爭的是滔滔不絕。本集團將立足長期主義，做動能十足的馬拉松選手。

草木蔓發，春山可望。今天的中國，處在百年未有之變局的潮頭，面對波譎雲詭的國際局勢，企業的命運與國家命運息息相關、一脈相承，唯願國運昌盛，山河秀好，人民安居。艱難困苦，玉汝於成。行業需要洗禮才能走向成熟，企業需要變革才能行穩致遠。時代、平台給了我們如此好的機會，未來，我們將以堅定的信念、堅韌的意志、堅守使命，穿越周期，向遠而生。



## 致謝

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)，借此機會對各界的信任和支持致以誠摯的謝意。2022年本集團將繼續提升，為股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁  
**郝恒樂**

2022年3月25日  
香港

# 管理層討論與分析

## 整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,703.10百萬元(2020年：人民幣52,483.61百萬元)，同比上升40.4%。經營利潤為人民幣8,021.88百萬元(2020年：人民幣6,531.72百萬元)，同比上升22.8%。年內利潤為人民幣5,302.81百萬元(2020年：人民幣4,825.50百萬元)，同比上升9.9%。年內核心淨利潤增加13.6%至人民幣5,457.54百萬元(2020年：人民幣4,804.69百萬元)。年內本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,743.56百萬元(2020年：人民幣4,326.48百萬元)。

## 土地儲備

年內，本集團堅定不移地走區域深耕和城市升級道路，在嚴峻的行業態勢下保持審慎態度，將有限的資源投入到能夠產生最大價值的物業開發項目，同時加快去化和回款，以保障交付及現金流安全。土地投資主要集中於經濟活力較強的滬蘇皖區域以及市場環境較好的浙閩區域，聚焦深耕，不再新增拓展城市佈局。

截至2021年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達4,952萬平方米，涉及61個城市的354個物業開發項目，分佈於珠三角經濟區、滬蘇皖區域、浙閩區域、長中游經濟區、北方地區及西南經濟區六大區域。

## 新增土地儲備清單：

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備面積 (平方米)
珠三角	佛山	佛山南海美的濱湖學府	50.1%	103,036
		佛山花樣年·美的·卓越·好時光*	33.0%	79,401
	東莞	東莞越秀美的天悅江灣花園*	49.0%	96,671
	惠州	惠州美的·龍光玖悅台*	49.0%	56,013
	廣州	廣州鉅明明珠ONE*	24.9%	46,888

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備面積 (平方米)
滬蘇皖	徐州	徐州美的雲與湖	70.0%	535,263
		徐州和著湖山*	33.0%	65,767
		徐州昆侖一品*	33.0%	61,913
		徐州翠屏風華*	33.0%	35,851
	無錫	無錫華夏路項目*	62.0%	104,021
		無錫東翔路項目*	51.0%	103,385
		無錫雲上四季*	49.0%	80,667
		無錫桂語雲間項目*	41.0%	30,857
		無錫山水拾澗*	30.0%	29,237
	合肥	合肥建發美的瑤和府*	40.0%	92,567
		合肥萃語雲築*	33.0%	51,213
	常州	常州延政西大道項目*	45.0%	73,991
	蘇州	蘇州雲悅天境	60.0%	54,781
	南京	南京華髮美的雲築*	49.0%	48,946
	揚州	揚州雲築*	33.0%	43,496
浙閩	泉州	泉州台商美的雲璽台二期	100.0%	263,788
		泉州德化美的雲璽台二期	100.0%	130,517
		泉州德化雲印江山	79.0%	93,026
	溫州	溫州美的君蘭錦繡	89.5%	444,882
		溫州建發美的弘陽君蘭和著*	33.0%	39,008
	金華	金華美的龍湖君蘭天璽*	70.0%	177,843
		金華美的君蘭錦繡	50.1%	174,996
	福州	福州綠城美的桂語映月*	50.0%	83,483
		福州美的建發君蘭和鳴*	51.0%	56,117
		福州美的蘭園雲璽台*	51.0%	38,786
		福州美的象嶼公園天下*	51.0%	26,437
	寧波	寧波慈溪美的君耀府	100.0%	155,303
	紹興	紹興美的萬科君蘭錦繡*	51.0%	97,691

## 管理層討論與分析(續)

經濟區	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備面積 (平方米)
長中游	長沙	長沙美的濱河苑*	50.0%	111,810
		長沙綠城美的明月江南*	50.0%	109,088
	南昌	南昌交投資業融創美的青山印	34.0%	142,514
	贛州	贛州湖邊大道項目*	51.0%	133,930
	岳陽	岳陽美的鉅悅府二期	100.0%	30,859
北方	邯鄲	邯鄲美的公園天下	100.0%	177,292
	洛陽	洛陽美的君蘭江山	50.1%	151,779
	天津	天津美的和築梅江*	49.0%	73,624
西南	貴陽	貴陽美的環悅風華二期	100.0%	383,870
	南寧	南寧美的·天玥	100.0%	254,343
	成都	成都美的德信東樾玖院*	50.0%	126,824

\* 此為合營企業／聯營公司所持物業，土地儲備已按權益比例進行折算。

\*\* 「應佔權益」為截至2021年12月31日本集團持有項目公司股權，部分項目未來會根據合作協議進一步調整股權結構。



## 財務回顧

### 收入

#### 物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣72,518.12百萬元，較2020年的人民幣51,516.19百萬元上升40.8%，該增幅主要由於會計確認銷售面積的增長。確認銷售總面積為848.9萬平方米，較2020年的607.6萬平方米上升39.7%。

#### 物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣908.69百萬元，較2020年的人民幣776.29百萬元上升17.1%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

#### 商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣276.29百萬元，較2020年的人民幣191.13百萬元上升44.6%。該增幅主要由於隨著國內疫情有效控制，物業租賃業務及文化旅遊項目逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣60,207.64百萬元，較2020年的人民幣40,825.62百萬元上升47.5%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2020年上升39.7%至848.9萬平方米。

### 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣13,495.46百萬元，較2020年的人民幣11,657.99百萬元上升15.8%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。

### 其他收入及收益 — 淨額

年內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣894.12百萬元，較2020年的人民幣654.74百萬元上升36.6%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、出售合營企業及聯營公司收益、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益等。年內，本集團管理諮詢服務費收入較2020年增加導致其他收入及收益的增加。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,662.87百萬元，較2020年的人民幣2,194.35百萬元上升21.4%。本集團銷售規模持續進一步擴大，帶動營銷開支相應增長。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣3,382.19百萬元，較2020年的人民幣3,518.26百萬元下降3.9%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

### 財務收益 — 淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

年內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣720.99百萬元，較2020年人民幣687.59百萬元淨收益上升4.9%，主要由於利息收入增加所致。

### 本公司擁有人應佔利潤

年內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,743.56百萬元(2020年：人民幣4,326.48百萬元)。

### 流動資金及資金資源

#### 現金狀況及可用資金

於2021年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣34,196.54百萬元(2020年12月31日：人民幣26,787.64百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣26,288.55百萬元(2020年12月31日：人民幣18,595.11百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為零(2020年12月31日：人民幣52.31百萬元)，受限制現金為人民幣7,907.99百萬元(2020年12月31日：人民幣8,140.22百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2021年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣7,415.81百萬元。於2021年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣100,124.82百萬元。

#### 借款及淨負債率

於2021年12月31日，本集團總借款為人民幣56,323.55百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣45,814.04百萬元及人民幣10,509.51百萬元。於2021年12月31日，淨負債率為46.3%(2020年12月31日：79.2%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

#### 借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣2,898.66百萬元，較2020年人民幣3,095.95百萬元減少人民幣197.29百萬元，該降幅主要由於年內低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。

### 或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者購得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2021年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣90,111.88百萬元(2020年12月31日：人民幣80,416.62百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2021年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣12,434.24百萬元(2020年12月31日：人民幣11,917.46百萬元)。

### 承諾

於2021年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣46,575.43百萬元(2020年12月31日：人民幣30,414.02百萬元)。

### 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

### 信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

### 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金，並以預期現金流量為基準監察本集團現金的滾動預測。由於相關業務的動態特性，本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

### 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

### 法律或然事項

本集團或會在日常業務過程中不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

### 期後事項

於2022年1月13日，美的置業集團有限公司(「美的置業集團」，本公司之間接全資附屬公司)已向中國銀行間市場交易商協會申請並獲其批准發行本金金額為人民幣5,000,000,000元之中期票據。於2022年3月1日，美的置業集團發行本金總額為人民幣1,500,000,000元之第一期中期票據，為期四年，票面利率為4.50%。於第二年末，美的置業集團有權調整票面利率，投資者可行使選擇權回售其所持第一期中期票據。

於2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」，本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(1)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)收購事項買方受讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京市從事物業開發。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B將成為收購事項買方之全資附屬公司。



於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司之34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)柳州出售事項買方受讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款的總代價為人民幣100,000,000元。柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有柳州出售事項目標公司任何股權，且柳州出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司之50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)岳陽出售事項買方更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款及接納相關更替。出售岳陽出售事項目標股權的總代價為人民幣84,148,200元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有岳陽出售事項目標公司任何股權，且岳陽出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的成員公司。有關收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11日的公告。

### 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司主板開始買賣，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售(「首次公開發售」)有關的包銷佣金及其他開支。

截至2021年12月31日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售 所得款項的 原訂分配 (包括行使 超額配股權) 人民幣百萬元	截至2021年 12月31日 動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元	截至2021年 12月31日 未動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	1,950.81 (附註1)	-
裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	418.03	-
研發智慧家居解決方案	139.34	139.34	-
一般營運資金	278.69	278.69	-
<b>總計</b>	<b>2,786.87</b>	<b>2,786.87</b>	<b>-</b>

附註：

- 根據本公司日期為2018年9月28日的招股章程，本集團擬於2020年底前將約70%首次公開發售所得款項用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加土地儲備。本集團基本上按計劃動用首次公開發售所得款項，已分別在常州、無錫、揚州及徐州等城市增加土地儲備。然而，由於房地產行業實施的調控政策在一定程度上影響了本集團於2020年的業務及經濟活動，令相關所得款項的動用有所延誤。

截至2021年12月31日止年度，我們已投入人民幣732.56百萬元用於徐州、鎮江等城市的若干物業開發項目，而董事會確認，所有首次公開發售所得款項已於2021年底前根據首次公開發售所得款項的原訂分配獲悉數動用。

### 人力資源

於2021年12月31日，本集團聘用14,908名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

此外，本集團已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「購股權計劃及股份獎勵計劃」及「股份獎勵計劃」。

## 主要風險及不明朗因素

本集團的主要風險及不明朗因素包括：

### 金融監管政策對中國房地產行業潛在影響的不明朗因素

房地產行業金融監管仍然趨嚴，房企融資「三道紅線」與房貸管理「兩道紅綫」政策持續發力，若企業未能及時跟進外部監管政策的要求及變化，優化資產負債結構，可能導致融資受限，不利於充分滿足企業發展的資金需求。此外，若企業日常運營中未能充分盤活沉澱資金、提高資金周轉效率，亦可能因資金使用效率下降影響企業盈利水平的提升。

### 有關中國經濟狀況及中國房地產市場表現的不明朗因素

房地產行業的發展與宏觀經濟周期及運行情況緊密聯係，在經濟下行的壓力下，購房者觀望情緒可能增厚，導致房地產銷售和投資預期減速。我們業務及前景視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現。如果未來宏觀經濟持續波動，對房地產市場產生不利影響，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

### 項目開發營運風險

房地產項目開發周期長、投資大，涉及相關行業廣，合作單位多，要接受規劃、國土、建設、房管、消防和環保等多個政府部門的審批和監管，這對本集團從項目拿地節奏到對項目的開發控制能力提出較高要求，儘管我們具備較強的項目操作能力以及較為豐富的項目操作經驗，但如果出現買家、戰略性合作業務夥伴的失責行為、施工風險管理不足，或其他周邊因素可能會對營運造成不同程度的負面影響。

# 物業一覽

住宅物業項目示例

## 珠三角經濟區

佛山順德美的世茂濱江壹號



珠海美的寶龍城



佛山南海東樾灣



## 滬蘇皖區域

蘇州美的雲築



揚州美的禹州大河



常州美的·世茂雲築



## 浙閩區域

金華美的君蘭錦繡



寧波美的海畔雲城



泉州美的公園天下



## 長中游經濟區

長沙綠城美的明月江南



贛州美的愛康公園天下



南昌交安置業融創美的青山印



## 北方地區

天津美的旭輝翰悅府



鄭州美的翰悅府



瀋陽美的瀚堂



## 西南經濟區

昆明美的北京路9號



重慶金科美的原上



南寧美的·天玥

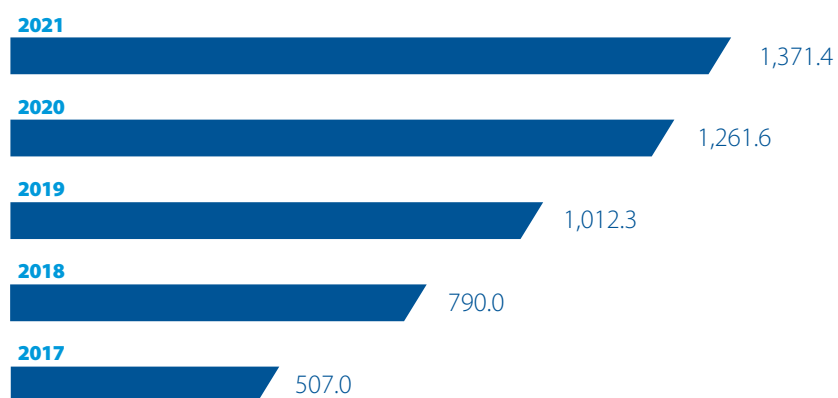


# 物業發展

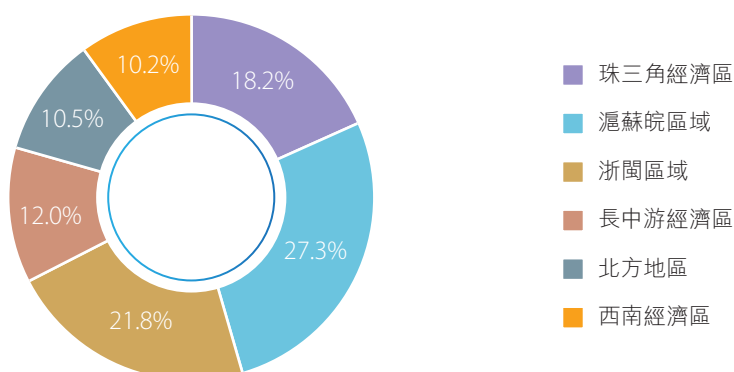
## 合約銷售

2021年，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣1,371.4億元，合約銷售總建築面積約1,176.4萬平方米。其中，二線以上城市銷售金額佔比高達78%。從單城貢獻來看，四成左右銷售金額來自銷售規模超50億元人民幣的城市；從市場佔有率來看，四成左右銷售金額來自市佔率排名前十的城市。得益於本集團堅持實施區域深耕和城市升級的戰略定力，前瞻性佈局有經濟增長潛力的重點區域和核心城市，憑藉優質的產品和服務在逆勢環境中表現出較強的銷售韌性。

## 歷年合約銷售金額(單位：億元人民幣)



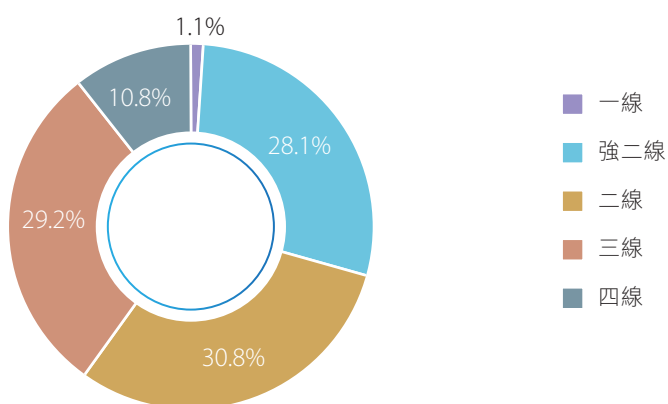
## 按經濟區劃分的合約銷售金額



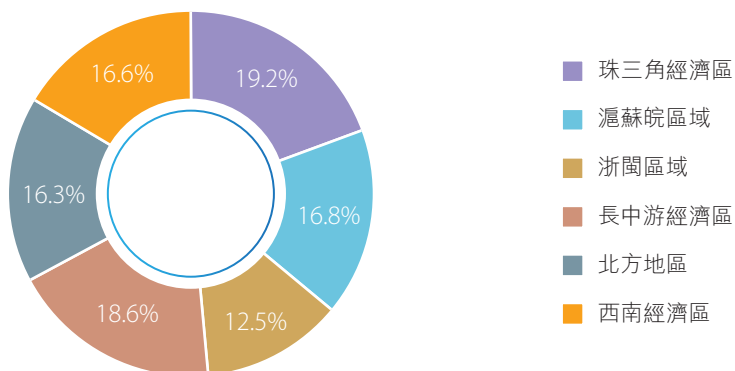
## 土地儲備

於2021年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達4,952萬平方米，涉及61個城市的354個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有113個。

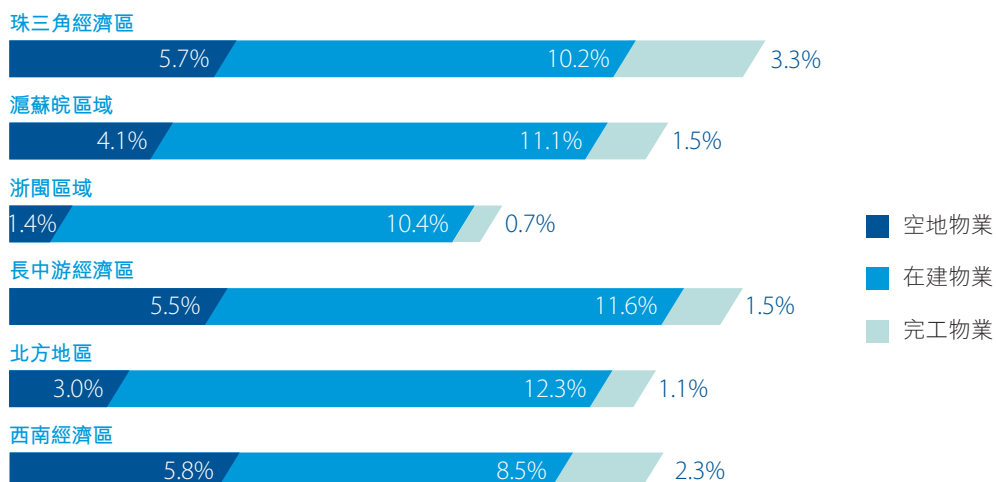
### 按城市等級劃分的土地儲備



### 按經濟區劃分的土地儲備



### 按項目狀態劃分的土地儲備



### 物業分佈地圖

截至2021年12月31日，本集團持有241個物業開發項目，並通過合營企業及聯營公司參與113個項目，分佈於珠三角經濟區、滬蘇皖區域、浙閩區域、長中游經濟區、北方地區及西南經濟區六大區域。



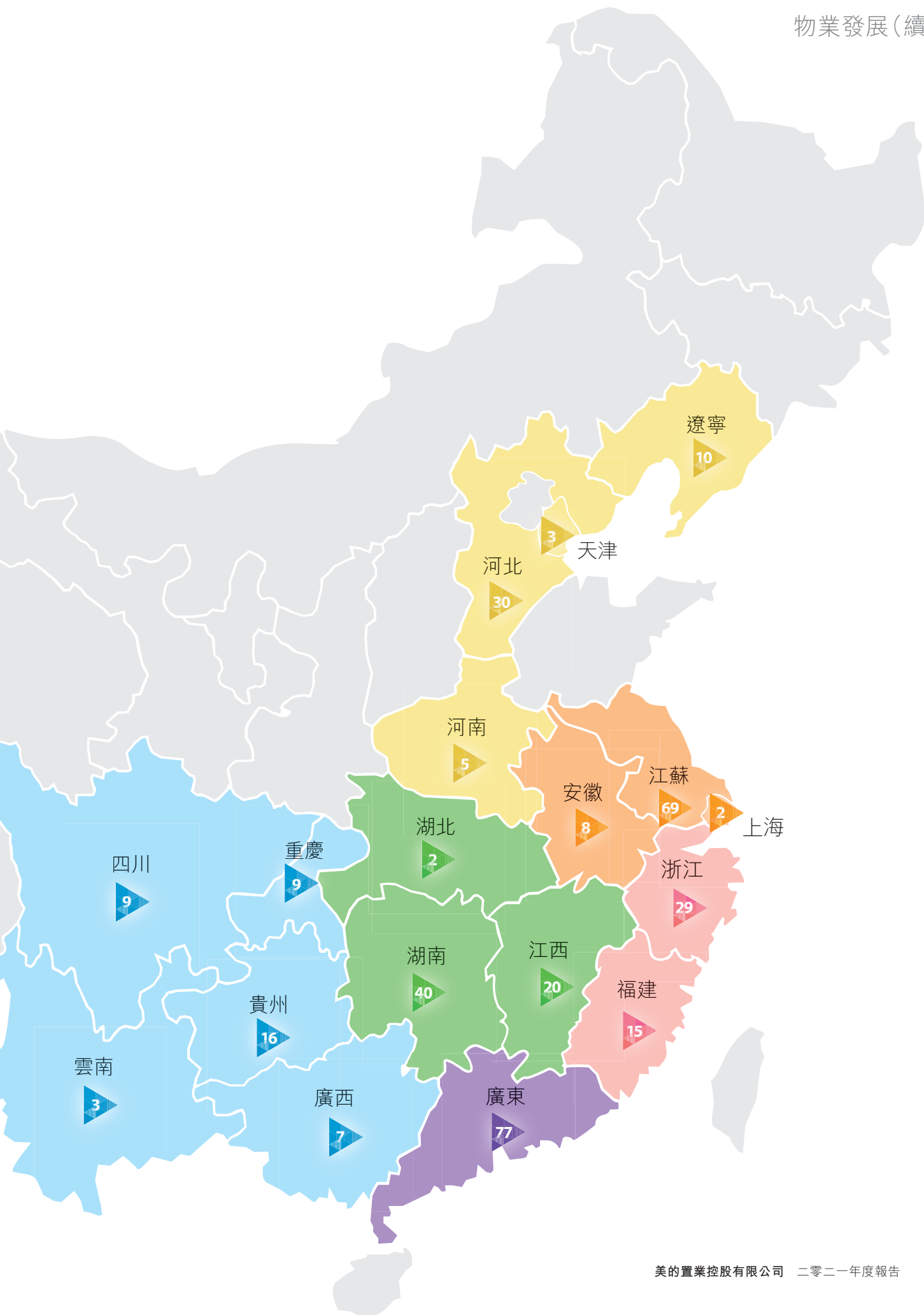
6 大核心經濟區

61 城市

354 精品項目\*

\* 其中包括113個通過合營企業及聯營公司參與的項目。





物業開發項目明細(於2021年12月31日)

我們附屬公司的物業開發項目

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山美的新都薈廣場	佛山	22,467	22,467			2016年9月	100.0%
佛山美的花灣城	佛山	24,577	24,577			2018年8月	100.0%
佛山順德北滘美的置業廣場	佛山	254,732	254,732			2019年12月	100.0%
佛山美的翰湖苑	佛山	42,268	42,268			2021年3月	100.0%
佛山美的半島莊園	佛山	94,149		72,083	22,066	2023年6月	75.8%
佛山美的西江府	佛山	222,092	141,202	80,890		2022年12月	100.0%
佛山南海美的廣場	佛山	152,408		152,408		2023年12月	100.0%
佛山美的玖峰廣場	佛山	63,506	27,791	35,715		2022年9月	90.0%
佛山順德美的置業萬達廣場	佛山	346,811	208,173	138,638		2023年3月	56.0%
佛山禪城美的時光	佛山	57,369	57,369			2021年6月	100.0%
佛山禪城美的時光二期	佛山	75,718		75,718		2022年12月	100.0%
佛山順德美的雲璟	佛山	148,557		148,557		2023年4月	100.0%
佛山美的明湖	佛山	21,427	21,427			2019年6月	100.0%
佛山美的鷺湖森林度假區	佛山	1,097,424	122,434	251,670	723,320	2024年3月	90.0%
佛山美的城	佛山	18,676	18,676			2020年10月	100.0%
佛山高明美的鷺園	佛山	110,866		110,866		2023年7月	60.0%
佛山順德美的世茂濱江壹號	佛山	360,422		188,736	171,687	2025年2月	75.0%
佛山禪城鳳翔灣壹號	佛山	320,240		258,294	61,945	2025年12月	46.0%
佛山美的雲悅江山	佛山	571,457		380,610	190,847	2024年4月	42.0%
佛山南海美的濱湖學府	佛山	103,036		59,526	43,509	2024年12月	50.1%
陽江美的未來中心	陽江	979,207	28,552	233,429	717,225	2024年4月	60.0%
陽江美的公園大觀	陽江	118,004	37,838	80,166		2022年11月	80.0%
茂名美的置業廣場	茂名	649,965	25,113	159,982	464,870	2023年7月	100.0%
河源美的城	河源	450,951	100,351	346,412	4,188	2023年12月	60.0%
河源美的雲築	河源	123,940		123,940		2023年6月	80.0%
肇慶美的公園天下	肇慶	91,400	3,103	88,296		2023年3月	100.0%
肇慶美的碧桂園天合	肇慶	78,821	46,774	32,047		2022年4月	50.0%
肇慶碧桂園合景美的閱江府	肇慶	148,744	7,537	141,208		2022年10月	34.0%
肇慶美的悅山	肇慶	75,752	3,700	72,051		2022年3月	100.0%
廣州美的雲築	廣州	78,002	23,796	54,206		2022年9月	100.0%
廣州美的江上沄啟	廣州	116,873		116,873		2023年5月	67.0%
廣州美的綠城曉風印月	廣州	120,376		120,376		2023年2月	50.5%
惠州美的旭輝江山公館	惠州	58,028	58,028			2021年9月	50.0%
惠州美的力高佳兆業雲築花園	惠州	225,156		225,156		2023年7月	34.0%
江門美的海棠公館	江門	98,498	6,019	92,479		2023年3月	55.0%
江門美的樾山府	江門	155,407		155,407		2023年7月	100.0%
東莞美的招商東樾花園	東莞	114,401	3,809	110,591		2022年11月	50.0%
中山美的公館	中山	10,441	10,441			2019年7月	100.0%
中山美的悅府	中山	22,604	22,604			2020年1月	100.0%
徐州美的公園天下	徐州	16,674	16,674			2021年9月	100.0%

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
徐州東部美的城	徐州	221,100	14,049	207,052		2024年10月	100.0%
徐州美的樂城	徐州	121,018	75,282	45,736		2022年11月	75.0%
徐州美的觀棠	徐州	19,336	19,336			2020年12月	51.0%
徐州旭輝美的天闕	徐州	234,622		234,622		2023年4月	51.0%
徐州美的東湖天城	徐州	248,492	3,999	244,493		2023年8月	100.0%
徐州美的弘陽光明東湖悅府	徐州	228,924		228,924		2022年10月	34.0%
徐州美的天譽	徐州	964,812		769,724	195,087	2025年3月	100.0%
徐州美的德信翰林府	徐州	56,100		56,100		2022年9月	51.0%
徐州美的金科雲築	徐州	136,836		136,836		2023年6月	100.0%
徐州美的金科君蘭湖山	徐州	41,046		41,046		2023年7月	100.0%
徐州美的雲與湖	徐州	535,263		24,696	510,567	2026年12月	70.0%
揚州美的萬科翡翠雲台	揚州	376,158	18,217	202,857	155,084	2024年9月	50.0%
揚州美的國賓府	揚州	13,798	13,798			2021年11月	60.0%
揚州美的禹洲大河	揚州	440,996		176,786	264,210	2024年4月	70.0%
無錫美的中駿雍景灣	無錫	152,382	13,600	138,782		2022年6月	60.0%
無錫美的太湖雍華府	無錫	149,612	51,977	97,635		2022年6月	34.0%
無錫美的愛情雲築	無錫	236,215		236,215		2023年5月	55.0%
鎮江美的城	鎮江	88,461	88,461			2021年6月	100.0%
鎮江金山銘著	鎮江	110,323	53,840	56,483		2023年3月	32.8%
鎮江美的君蘭悅	鎮江	270,675	5,200	122,775	142,700	2026年6月	100.0%
鎮江美的悅嵐山	鎮江	58,484	945	57,539		2022年8月	100.0%
蘇州美的雲築	蘇州	165,725	893	164,831		2022年7月	100.0%
蘇州美的紫譽華庭	蘇州	31,863	31,863			2021年5月	34.0%
蘇州美的瀾悅雅築	蘇州	120,001	15,364	104,636		2022年4月	100.0%
蘇州雲悅天境	蘇州	54,781		54,781		2023年8月	60.0%
上海十裡江灣一期	上海	45,081	45,081			2021年6月	34.0%
上海十裡江灣二期	上海	102,383		102,383		2022年7月	34.0%
常州美的國賓府	常州	21,721	21,721			2021年9月	55.0%
常州美的·公園天下	常州	107,797	19,212	88,584		2022年7月	100.0%
南通美的雲築	南通	84,857		84,857		2023年3月	100.0%
南通美的弘陽君蘭天悅	南通	17,220	17,220			2021年7月	55.0%
南京美的雍翠園	南京	27,410	27,410			2019年11月	100.0%
南京山語熙府	南京	64,763		64,763		2022年7月	37.0%
阜陽美的新華城	阜陽	55,927		55,927		2023年4月	50.0%
合肥廬江美的城	合肥	12,978	12,978			2021年6月	100.0%
泉州美的公園天下	泉州	127,062	127,062			2021年8月	95.0%
泉州聚龍美的君悅府	泉州	229,019		163,454	65,565	2023年11月	65.0%
南安美的智慧城	泉州	655,438		247,679	407,759	2024年4月	86.0%
泉州德化美的雲臺台	泉州	193,236		193,236		2022年7月	70.0%
泉州台商美的雲臺台	泉州	273,385		273,385		2024年3月	51.0%
泉州德化雲印江山	泉州	93,026		93,026		2023年3月	79.0%
泉州德化美的雲臺台二期	泉州	130,517		130,517		2023年10月	100.0%
泉州台商美的雲臺台二期	泉州	263,788		263,788		2023年12月	100.0%

## 物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
寧波美的蝴蝶海	寧波	102,285	102,285			2021年1月	100.0%
寧波美的明州院子	寧波	14,893	14,893			2019年12月	100.0%
寧波美的映海潮	寧波	338,283		338,283		2022年5月	100.0%
寧波美的海畔雲城	寧波	272,867		272,867		2023年6月	100.0%
寧波美的碧桂園伴山美廬	寧波	13,189	13,189			2021年3月	51.0%
寧波美的合景美雲合府	寧波	118,677		118,677		2022年11月	50.0%
寧波慈溪美的君耀府	寧波	155,303		77,324	77,978	2023年7月	100.0%
金華美的金宸府	金華	10,199	10,199			2019年7月	100.0%
金華美的寶龍世家	金華	61,581	61,581			2021年3月	50.0%
金華美的上湖華章	金華	129,715		129,715		2022年5月	100.0%
金華美的大發雲築	金華	71,675		71,675		2022年8月	70.0%
金華美的雲潮府	金華	265,298		265,298		2023年7月	100.0%
金華美的君蘭錦繡	金華	174,996		174,996		2023年12月	50.1%
溫州美的君蘭錦繡	溫州	444,882		444,882		2024年2月	89.5%
台州華鴻美的美宸園	台州	263,467		263,467		2022年3月	50.0%
台州美的銀城君蘭府	台州	106,150		106,150		2022年3月	60.0%
杭州美的西徑曉風	杭州	256,974		256,974		2022年10月	90.0%
杭州美的濱湖翠邸	杭州	38,082		38,082		2022年11月	100.0%
舟山美的公園天下	舟山	95,489		95,489		2022年2月	55.0%
株洲美的藍溪穀	株洲	110,560	5,379	105,181		2023年4月	100.0%
株洲美的時代廣場	株洲	29,185	29,185			2017年1月	100.0%
株洲美的檀府	株洲	20,198	19,406	792		2023年12月	80.0%
株洲美的梧桐莊園	株洲	111,337	5,847	82,182	23,308	2026年2月	80.0%
株洲美的紫雲台	株洲	138,432	3,315	62,455	72,662	2028年8月	100.0%
株洲美的灣	株洲	273,944	2,548	97,851	173,546	2027年8月	100.0%
株洲美的鉞悅府	株洲	181,475	3,691	170,917	6,867	2024年10月	100.0%
株洲東部美的城·公園裡項目	株洲	294,853		153,004	141,849	2026年8月	100.0%
湘潭美的國賓府	湘潭	278,416	15,542	67,339	195,535	2028年8月	65.0%
湘潭美的蓮城首府	湘潭	650,898	29,312	156,309	465,276	2029年1月	100.0%
湘潭美的蓮城首府東組團	湘潭	180,838	5,141	71,384	104,313	2027年2月	100.0%
長沙美的梧桐莊園	長沙	111,992	2,983	109,009		2022年11月	100.0%
長沙瀏陽美的鳳凰山	長沙	86,599	533	86,067		2022年5月	51.0%
長沙旭輝美的東樾城	長沙	38,072	38,072			2021年8月	50.0%
長沙美的麓府	長沙	168,827		168,827		2023年5月	72.5%
長沙美的置業廣場	長沙	126,474		102,965	23,509	2023年3月	70.0%
甯鄉美的城	長沙	134,279	10,745	123,535		2023年5月	100.0%
甯鄉美的國賓府	長沙	427,302	16,305	149,159	261,837	2024年5月	88.2%
武漢美的君蘭半島	武漢	591,785		440,600	151,186	2025年6月	100.0%
武漢美的雲築	武漢	388,988		255,909	133,079	2024年9月	100.0%
贛州美的君蘭半島	贛州	295,402	165	295,237		2023年11月	60.0%
贛州美的愛康公園天下	贛州	470,970		470,970		2024年3月	51.0%
衡陽美的金科檀樾	衡陽	345,129	21,299	238,080	85,751	2023年11月	50.1%
衡陽美的雲熙府	衡陽	96,391	5,666	90,725		2023年5月	100.0%

項目名稱	城市	已竣工				(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)		
衡陽美的白鷺灣	衡陽	228,366	26,303	71,587	130,476	2022年9月	70.0%
岳陽美的梧桐莊園	岳陽	334,809	20,353	314,456		2024年9月	80.0%
岳陽美的金科郡	岳陽	74,267	74,267			2021年8月	50.1%
岳陽美的鉅悅府	岳陽	123,271	3,012	120,259		2024年1月	100.0%
岳陽美的鉅悅府二期	岳陽	30,859			30,859	2024年1月	100.0%
郴州美的雲熙府	郴州	310,244	28,113	282,131		2023年10月	60.0%
郴州美的仁大鉅悅府	郴州	242,620	6,195	181,482	54,943	2023年10月	51.0%
常德金科美的柳葉和園	常德	249,435	1,679	213,028	34,728	2023年2月	50.1%
常德金科美的柳葉和園堂悅	常德	65,325		65,325		2022年10月	50.1%
南昌南部美的城	南昌	39,844	39,844			2020年11月	65.0%
南昌美的悅江府	南昌	79,991	33,129		46,863	2024年12月	65.0%
南昌交投資業融創美的青山印	南昌	142,514		97,944	44,570	2024年9月	34.0%
上饒美的陽光城文瀾府	上饒	27,597	27,597			2020年11月	50.0%
上饒美的新力帝泊灣	上饒	38,247	38,247			2021年9月	34.0%
上饒美的碧桂園天樾	上饒	81,431	309	81,123		2022年3月	33.0%
九江美的國賓府	九江	57,334	57,334			2021年12月	65.0%
九江美的鉅悅府	九江	18,854	18,854			2021年1月	100.0%
邯鄲美的城	邯鄲	75,405	75,405			2020年6月	100.0%
邯鄲美的時代城	邯鄲	57,885	57,885			2019年12月	100.0%
邯鄲東部美的城	邯鄲	324,168	7,487	316,681		2023年3月	51.0%
邯鄲美的梧桐林語	邯鄲	99,626	18,482		81,144	2025年5月	55.0%
邯鄲西部美的城	邯鄲	396,720		396,720		2023年4月	100.0%
邯鄲美的置業廣場	邯鄲	171,164		171,164		2022年6月	100.0%
邯鄲美的劍橋郡	邯鄲	809,184		786,171	23,014	2024年12月	49.0%
邯鄲美的悅江府	邯鄲	129,307		129,307		2022年4月	100.0%
邯鄲碧桂園美的東麟府	邯鄲	288,428		288,428		2023年6月	45.0%
邯鄲美的康德府	邯鄲	78,101		78,101		2023年6月	65.0%
邯鄲美的錦觀城	邯鄲	499,917		396,046	103,872	2024年12月	75.0%
邯鄲盛世西望	邯鄲	122,129		122,129		2023年10月	60.0%
邯鄲美的·榮科羅蘭峯景	邯鄲	134,297		134,297		2023年9月	51.0%
邯鄲美的·天正智慧城	邯鄲	321,690		240,201	81,489	2024年5月	51.0%
邯鄲美的公園天下	邯鄲	177,292		51,817	125,475	2024年8月	100.0%
瀋陽美的城	瀋陽	84,994	73,788	11,206		2024年5月	100.0%
瀋陽美的時代城	瀋陽	37,684	769	36,915		2022年2月	100.0%
瀋陽美的瀚悅府	瀋陽	11,196	11,196			2021年5月	100.0%
瀋陽美的盛堂	瀋陽	20,618	18,442	2,176		2023年11月	100.0%
瀋陽美的君蘭江山	瀋陽	241,018		168,713	72,305	2026年6月	55.0%
瀋陽美的瀚堂	瀋陽	141,725	8,448	133,277		2024年9月	60.0%
瀋陽美的東堂	瀋陽	88,089	85,329	2,760		2024年5月	74.0%
瀋陽美的潤東府	瀋陽	142,404		118,834	23,571	2023年7月	100.0%
瀋陽美悅府	瀋陽	276,694		163,135	113,560	2023年11月	51.0%
瀋陽學府美的城	瀋陽	330,689		106,304	224,385	2026年6月	85.0%

## 物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
邢臺美的國賓府南苑	邢臺	195,373		149,698	45,675	2024年3月	60.0%
邢臺美的國賓府	邢臺	168,232	16,920	151,311		2022年5月	45.0%
邢臺美的公園天下	邢臺	197,573		120,832	76,742	2024年6月	100.0%
邢臺美的時代城	邢臺	86,707	16,038	70,669		2022年5月	100.0%
邢臺美的未來城	邢臺	125,810		125,810		2023年5月	100.0%
邢臺美的碧桂園觀瀾壹號	邢臺	193,625	26,211	94,047	73,366	2024年6月	45.0%
鄭州美的翰悅府	鄭州	213,571		213,571		2023年4月	100.0%
鄭州美的·東潤智慧城	鄭州	365,306		77,396	287,910	2025年12月	100.0%
洛陽美的·浩德雲熙府	洛陽	210,618		210,618		2023年12月	40.0%
洛陽美的君蘭江山	洛陽	151,779		24,389	127,390	2024年12月	50.1%
開封美的國賓府	開封	183,304		183,304		2023年4月	100.0%
天津美的雲熙府	天津	93,729	53,841	39,888		2022年9月	80.0%
貴陽美的林城時代	貴陽	94,879	94,879			2018年12月	100.0%
貴陽悅然裡	貴陽	60,757		60,757		2022年8月	100.0%
貴陽美的雲熙府	貴陽	19,766	19,766			2019年8月	100.0%
貴陽美的國賓府	貴陽	712,292	200,659	257,641	253,992	2026年9月	100.0%
貴陽美的國賓府大二期、大三期	貴陽	313,559		24,391	289,167	2026年3月	100.0%
貴陽美的廣場	貴陽	264,114	21,197	239,322	3,595	2025年2月	90.0%
貴陽美的花溪院子	貴陽	59,030	59,030			2021年6月	100.0%
貴陽美的環悅風華	貴陽	520,038		439,110	80,928	2025年9月	100.0%
貴陽美的環悅風華二期	貴陽	383,870			383,870	2025年1月	100.0%
遵義美的城	遵義	85,539	85,539			2019年11月	100.0%
遵義美的公園天下	遵義	42,236	42,236			2020年11月	100.0%
遵義美的雲熙府	遵義	70,642	70,642			2021年6月	100.0%
遵義美的金科萬麓府	遵義	363,031	4,747	358,284		2024年10月	51.0%
遵義雲熙府二期美的江山樾	遵義	236,785		236,785		2022年10月	70.0%
遵義美的悅江府	遵義	453,685	70,963	182,917	199,805	2025年10月	90.0%
昆明美的順城府	昆明	153,160	51,933	101,227		2022年9月	100.0%
昆明美華環月灣	昆明	370,832		370,832		2023年10月	100.0%
昆明美的 北京路9號	昆明	622,216		332,702	289,514	2026年9月	100.0%
梧州美的中央廣場	梧州	876,861	17,965	122,002	736,894	2025年9月	51.0%
南寧美的慧城	南寧	26,771	26,771			2021年3月	100.0%
南寧美的悅江府	南寧	69,561		69,561		2023年3月	100.0%
南寧美的·天玥	南寧	254,343		69,897	184,446	2025年2月	100.0%
重慶美的榮安公園天下	重慶	42,914	42,914			2020年12月	50.0%
重慶金科新城美的黛山道8號	重慶	256,345	114,109	142,235		2023年3月	35.0%
樂山美的珺御府	樂山	263,281	21,107	242,174		2023年5月	100.0%
成都美的新城公園天下	成都	108,175	4,665	103,509		2022年5月	70.0%
成都彭州美的碧桂園觀瀾府	成都	153,035	22,069	128,392	2,575	2023年11月	78.0%
眉山美的雲溪郡	眉山	81,522	223	81,299		2023年7月	100.0%
眉山美的金輝郡	眉山	87,419		87,419		2022年11月	50.0%
柳州金科美的光明攬山庭	柳州	81,673	2,037	79,636		2022年7月	34.0%
其他 31 個項目	-	128,194	128,194			-	-

## 合營企業／聯營公司所持物業\*

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山鳳起蘭庭	佛山	18,174	36,347			2020年6月	50.0%
佛山碧桂園美的未來城	佛山	191,874	138,870	244,878		2025年11月	50.0%
佛山三水美的旭輝雅居樂常樂府	佛山	89,317	133,917	128,780		2023年4月	34.0%
佛山高明美的明湖北灣	佛山	10,899	32,066			2021年3月	34.0%
佛山保利玥府	佛山	25,395	101,580			2021年11月	25.0%
佛山美的君瀚嘉園	佛山	30,036	60,072			2021年10月	50.0%
佛山高明美的觀瀾府	佛山	25,334	7,347	44,356		2022年9月	49.0%
佛山高明美的海倫堡雲灣	佛山	58,407		107,966	11,232	2023年11月	49.0%
佛山順德綠城·美的楊柳郡	佛山	126,925		234,190	91,259	2024年7月	39.0%
佛山高明海倫堡美的玖悅府	佛山	87,411		106,120	72,269	2024年7月	49.0%
佛山南海東樾灣	佛山	129,598		127,525	132,191	2024年8月	49.9%
佛山花樣年·美的·卓越·好時光	佛山	79,401		133,009	107,600	2025年3月	33.0%
江門美的雅居樂公園天環	江門	11,818	24,118			2021年1月	49.0%
江門雅居樂美的雅逸庭	江門	47,626	13,612	83,583		2023年4月	49.0%
江門美的嘉華紫薇公館	江門	70,144		100,206		2023年3月	70.0%
江門美的遠洋雲著	江門	88,911		129,182	52,268	2024年9月	49.0%
茂名金科美的集美萬象	茂名	136,759	23,441	139,442	110,635	2023年4月	50.0%
珠海美的寶龍城	珠海	118,276		157,170	79,382	2024年12月	50.0%
廣州美的華髮天珀	廣州	55,327		110,654		2023年2月	50.0%
廣州鉅明明珠ONE	廣州	46,888		65,191	123,302	2025年5月	24.9%
東莞越秀美的天悅江灣花園	東莞	96,671			197,288	2024年6月	49.0%
惠州美的·龍光玖悅台	惠州	56,013		86,540	27,773	2024年2月	49.0%
徐州美的保利碧桂園正榮梧桐公館	徐州	72,329		264,064	25,252	2024年10月	25.0%
徐州美的工潤雲瀾天境	徐州	148,486		221,405	75,567	2024年10月	50.0%
徐州美的雅居樂德信九章賦	徐州	31,073		131,386		2023年8月	23.7%
徐州和著湖山	徐州	65,767		55,749	143,546	2024年9月	33.0%
徐州翠屏風華	徐州	35,851		40,743	67,896	2024年8月	33.0%
徐州昆侖一品	徐州	61,913		48,276	139,339	2024年6月	33.0%
無錫上城壹號	無錫	136,309		201,315	71,302	2023年11月	50.0%
無錫溪西雲境	無錫	51,290		131,514		2022年12月	39.0%
無錫正榮美的雲樾	無錫	62,885		128,337		2023年4月	49.0%
無錫華夏路項目	無錫	104,021		37,841	129,934	2024年6月	62.0%
無錫東翔路項目	無錫	103,385			202,716	2025年3月	51.0%
無錫雲上四季	無錫	80,667		49,564	115,061	2024年9月	49.0%
無錫桂語雲間項目	無錫	30,857		47,226	28,029	2024年1月	41.0%
無錫山水拾澗	無錫	29,237		53,156	44,299	2023年9月	30.0%
常州美的·世茂雲築	常州	191,872		376,219		2023年10月	51.0%
常州路勁美的竹林壹號	常州	80,280		163,838		2023年4月	49.0%
常州延政西大道項目	常州	73,991			164,424	2024年3月	45.0%
阜陽美的公園天下	阜陽	165,198		330,396		2023年10月	50.0%
阜陽港龍美的雲築	阜陽	184,751		283,309	276,542	2024年3月	33.0%

## 物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
合肥美的·金科郡	合肥	145,816	169,236	122,395		2022年12月	50.0%
合肥建發美的瑤和府	合肥	92,567		39,952	191,464	2024年2月	40.0%
合肥萃語雲築	合肥	51,213		32,401	122,790	2024年4月	33.0%
南京美的建發潤錦園	南京	13,014	26,028			2021年1月	50.0%
南京昕悅尚宸	南京	60,579		121,159		2022年6月	50.0%
南京山和宸園	南京	85,302		203,100		2023年6月	42.0%
南京山語境府	南京	19,226	64,088			2021年12月	30.0%
南京美的金茂芳原	南京	57,835		115,671		2023年4月	50.0%
南京華髮美的雲築	南京	48,946		99,889		2024年4月	49.0%
蘇州春棲和庭	蘇州	28,693	58,558			2021年12月	49.0%
蘇州閱湖山雅苑	蘇州	35,716		108,230		2022年11月	33.0%
蘇州上城時光	蘇州	120,833		241,666		2023年12月	50.0%
南通崇州雲璽	南通	68,511		69,588	101,689	2024年6月	40.0%
鎮江四季風華里一期	鎮江	31,326		92,137		2022年5月	34.0%
鎮江四季風華里二期	鎮江	12,861		37,826		2023年8月	34.0%
揚州雲築	揚州	43,496		131,805		2023年11月	33.0%
溫州美的旭輝城	溫州	289,926		579,853		2023年12月	50.0%
溫州建發美的弘陽君蘭和著	溫州	39,008		118,206		2023年11月	33.0%
紹興世茂美的雲築	紹興	155,236		310,472		2023年6月	50.0%
紹興美的萬科君蘭錦繡	紹興	97,691		191,551		2024年5月	51.0%
福州綠城美的桂語映月	福州	83,483		166,967		2023年3月	50.0%
福州美的蘭園雲璽台	福州	38,786		76,051		2023年10月	51.0%
福州美的建發君蘭和鳴	福州	56,117		110,033		2023年6月	51.0%
福州美的象嶼公園天下	福州	26,437		51,837		2023年8月	51.0%
金華美的融信君蘭江山	金華	11,362	28,405			2020年9月	40.0%
金華美的龍湖君蘭天璽	金華	177,843		80,380	173,682	2024年6月	70.0%
杭州新希望美的長隴府	杭州	134,120		268,241		2022年6月	50.0%
泉州中南美的和樾	泉州	84,507		211,267		2022年9月	40.0%
寧波美的保利君蘭錦繡花園	寧波	76,654		153,308		2023年3月	50.0%
南昌美的新力公園天下	南昌	157,695	9,023	253,802		2024年2月	60.0%
南昌美的花灣城	南昌	50,508	322	176,528		2023年9月	28.6%
南昌保利美的雲築	南昌	39,596		80,808		2022年9月	49.0%
南昌正榮金茂美的雲境	南昌	59,256		179,564		2023年9月	33.0%
南昌聯發美的雲璽台	南昌	77,646		158,461		2023年3月	49.0%
南昌聯發美的悅璽府	南昌	72,271			144,542	2027年11月	50.0%
南昌聯發美的悅璽台	南昌	76,251		73,396	82,219	2025年3月	49.0%
長沙美的翰城	長沙	39,899	199,495			2021年12月	20.0%
甯鄉碧桂園美的院子	長沙	104,293	52,365	138,717	17,504	2023年8月	50.0%
甯鄉美的院子	長沙	44,470	24,116	66,639		2022年10月	49.0%
長沙綠城美的明月江南	長沙	109,088		215,516	2,660	2024年1月	50.0%
長沙美的濱河苑	長沙	111,810		125,714	97,906	2024年7月	50.0%
常德美的碧桂園柳葉府	常德	10,716	21,432			2021年5月	50.0%



項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
常德美的·中梁御湖半島	常德	184,388		93,941	274,835	2026年1月	50.0%
贛州湖邊大道項目	贛州	133,930		100,269	162,339	2024年8月	51.0%
岳陽美的金科郡15#	岳陽	129,074			258,665	2026年5月	49.9%
九江美的金科華府	九江	57,722	87,125	30,675		2022年5月	49.0%
株洲美的雪峰山	株洲	51,963	10,561	61,945	31,420	2024年12月	50.0%
邯鄲美的拉德芳斯	邯鄲	39,258		65,429		2022年5月	60.0%
邯鄲美的保利盛世天城	邯鄲	294,539		499,218		2023年8月	59.0%
邯鄲羅蘭溪穀·福園	邯鄲	36,719		146,876		2022年5月	25.0%
邯鄲花溪穀·沁園	邯鄲	24,904		99,614		2022年10月	25.0%
邯鄲美的羅蘭翡麗	邯鄲	167,390		257,522		2023年5月	65.0%
天津美的旭輝翰悅府	天津	184,276	118,755	257,319		2023年6月	49.0%
天津美的和築梅江	天津	73,624		150,252		2025年3月	49.0%
重慶美的金科郡	重慶	84,458	130,026	38,889		2022年8月	50.0%
重慶禮悅江山	重慶	11,810	42,540	16,508		2023年1月	20.0%
重慶美的萬麓府	重慶	97,166		121,458		2023年3月	80.0%
重慶金科美的原上	重慶	73,949	11,651	136,247		2023年5月	50.0%
重慶美的中駿雲環	重慶	204,044	26,735	81,233	300,121	2025年11月	50.0%
成都萬科高線公園	成都	174,522		183,555	356,091	2026年5月	32.3%
成都港龍美的未來映花園	成都	64,621		143,602		2023年4月	45.0%
成都美的德信東樾玖院	成都	126,824		71,058	182,590	2024年3月	50.0%
南寧美的旭輝城	南寧	42,948	85,895			2020年12月	50.0%
南寧美的新希望錦雲湖光	南寧	106,524		99,997	113,052	2025年3月	50.0%
遵義金科觀天下	遵義	97,963		121,022	78,904	2025年1月	49.0%
其他7個項目	-	50,288	141,073			-	-

\* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

# 物業管理服務



2021年，物業管理服務業務繼續保持平穩快速發展。截至2021年12月31日，美的物業共佈局70多個城市，簽約300多個項目，實現合同管理面積超8,500萬平方米。這意味著我們未來可轉化的儲備面積進一步增大，業務增長的確定性不斷加強。

高品質服務能力的塑造，是我們踐行長期主義道路上的不斷追求。2021年，經過深入研究，我們推出「尊享怡悅」四大服務體系，滿足不同業主多元化的生活需求，為業主提供驚喜與和美的服務。我們持續提升智慧化信息化的服務及管理模式，構建智能小區生態系統，2021年實現雲鄰社區4.0的升級上線，雲鄰社區業主房屋覆蓋率已達85%。

我們也注重物業服務與不同業態共振創新，圍繞社區、公建、城市開展服務，發力非住宅賽道，以實現有質量的服務和增長。憑藉優質的服務能力與製造業管理經驗，獲得產業園細分市場的認可，新增33個產業園區項目。在管項目運營能力獲得認可，佛山庫卡機器人工業園榮膺「2021物業管理標杆項目」。

我們積極探索城市空間服務。2021年，我們與國內領先的智慧環衛投資及運營平台、智慧環衛裝備領域龍頭企業——盈峰環境兩次簽署戰略合作協議，通過硬件設備與管理系統的優勢結合，以「智慧物業+智慧環衛」城市管家模式切入城市空間服務，落地首個智慧清潔項目，並共同成立「城市管家研究院」，未來將逐步深化城市空間運營及服務模式落地。

年內，我們的智慧物業與品質服務獲得認可，榮獲中物研協和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合評選的「2021中國物業服務企業綜合實力Top27」、「2021中國品質物業服務領先企業」、2021中國物業服務成長性領先企業、2021中國產業園區物業服務領先企業。

截至2021年12月31日，本集團商業管理項目總計15個，其中在營項目9個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然裡、鎮江美的悅然廣場、邯鄲美的悅然廣場、徐州美的廣場、株洲美的時代廣場、佛山悅然寓、佛山美的置業總部大樓及美的鷺湖森林度假區。集團三大悅然系商業產品線已全面落地，預計2022至2023年度，貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然時光、徐州美的悅然裡、佛山美的悅然未來城及佛山南海美的悅然寓將相繼開業。

我們憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光，成為城市發展的設計者和締造者，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。旗下項目貴陽美的悅然時光榮獲「備受期待體驗潮項目獎」、貴陽美的悅然廣場榮登「規劃設計卓越榜」和「城市商業新地標」、邯鄲美的悅然廣場榮獲「行業潛力星秀獎」。

## 空間智能

### 睿住智能

2021年，佛山市睿住智能科技有限公司及其附屬公司(以下簡稱「睿住智能」)依託成熟的智慧家庭與智慧社區業務，快速拓展多航道業務，同時構建服務平台，進一步完善從諮詢、設計、交付到售後、運維的全鏈條服務能力。

截至2021年12月31日，睿住智能擁有員工超500名，下設深圳、佛山兩大研發中心以及八大區域公司，全國佈局售後安裝網點超80家，專業服務人員超1,730名，業務覆蓋全國65個核心城市，累計服務客戶超200家，涵蓋政府機構、TOP30房企、各行業頭部企業等客戶。

2021年，睿住智能共交付智慧社區128個、智慧家庭4.08萬戶，累計為320多個社區項目、超11萬戶家庭帶來智慧空間體驗。

此外，睿住智能已接入生態品牌300多個，覆蓋用戶超過34萬，接入設備超120萬個。在研發成果方面，睿住智能累積申請專利136項，軟件著作權69項，成功獲得知識產權管理體系認證、CMMI 5級軟件能力高成熟度認證，被評為2020-2021地產數字力TOP20科技領軍企業、佛山市「專精特新」企業，榮登佛山市2021年度專利新秀榜。

睿住智能以馬斯洛需求理論為指導，結合人群需求+空間動線，打造涵蓋家庭社區全場景的自主IP五感智慧空間場景。

在家庭方面，睿住智能提出「1+N+X」的方案體系，構建Remac HomeOS系統，打造出具有完全自主知識產權的，涵蓋方案設計、設備孿生、智能運維、在線商城的一體化解決方案雲平台，實現「4+2」的SaaS服務及移動應用，包括智慧家庭SaaS服務：數字設計雲—天策、數字運維雲—天目、數字孿生雲—天工、數字商城雲—天選；及智慧家庭移動應用：睿智家、睿工匠。成功推出智慧生活解決方案品牌「睿住智選」，通過甄選高品質的智能化產品，為使用者提供一站式、全品類、全方位的智慧生活服務。

在社區方面，睿住智能搭建具有物模型能力的AIOT平台，形成以4個社區SaaS雲(數字雲、客戶雲、服務雲和運營雲)和8個智慧Saas雲(智慧人行、智慧車行、智慧安防、智慧設備、智慧低碳、智慧配送、智慧照明、智慧對講)為基礎的統一的業務中台，並通過數據中台進行打通，實現真正的智慧社區業務閉環，助力地產和物業客戶作業標準化和精細化，全方位助力客戶提高效率，降低管理成本。

## 裝配式建築

### 睿住住工

2021年，睿住住工通過打造精益製造管理體系、標準化技術體系和數字化雲管控平台，以「創新智能智造雲工廠」模式，形成成熟運營管理體制，得以擴張佈局，快速發展。

經營業績穩步增長。全年整體簽約額達7.0億元人民幣，同比增長27%。新增服務項目67個，累計簽約項目超185個。其中佛山工廠作為灣區製造基地，首年實現滿負荷投產，年度產能6.8萬m<sup>3</sup>，單日生產量同比增長38%，出貨量在灣區位於前列。

產業佈局擴張，產品業態豐富。2021年睿住住工創立裝配式內裝產業品牌「睿住班邸」，拉通裝配式設計—PC供應—裝配式內裝綠色裝配產業全生命週期服務能力。同時，第一個「雲工廠」模式項目惠州生產基地落地，覆蓋灣區珠江東岸市場。此外，強強聯手徐工集團工潤科技、上海寶業、廣亞鋁業、天安新材，在裝配式業務、鋁合金產品、低碳新型裝飾板材和和智慧空間部品等領域達成戰略合作，為客戶提供低碳裝配式建築整體解決方案。

打造科技創新技術壁壘。2021年裝配式創新研究院以低碳環保建築裝飾材料、裝配式新工藝和智能製造為主要科研方向，已授權專利達255件。運營管理方面順利獲得ISO9001、ISO15001、ISO45001、重合同守信用的認證證書，獲得客戶認可。

## 設計科技

### 睿住天元

2021年，睿住天元定位設計科技綜合服務商，提供全過程全專業設計諮詢及一體化的設計與服務。作為數字化變革和轉型的踐行者，堅持打造設計科技板塊，持續開展智慧設計，以人本化、生態化、數字化為關鍵詞推進創新設計佈局。秉承「智慧設計讓生活更溫暖」的信念，在傳統設計人居板塊深耕、迭代創新產品。

睿住天元全年設計規模約295萬m<sup>2</sup>，全年設計項目359個，服務美的置業、招商、越秀、安聯、廣州地鐵、中建三局、賽意信息、科陸電子等優質客戶72家。

我們堅持創新研發，賦能行業產品力提升。2021年全年創新研發270項，其中國標／行業標準制定15項，全年榮獲89個獎項。睿住天元位列中國室內設計企業百強排行榜第5位，榮獲WATIC世界建築科技創新引領獎—最佳建築科技企業，被評為中國最具期待智慧價值建築科技企業、金創意國際空間設計TOP10最具品牌價值設計機構、亞太空間設計《十大地產空間設計機構》。此外，廣東省建築信息模型化(天元)工程技術研究中心入選省級工程技術研究中心名單。項目榮獲「新基建杯」中國智能建造及BIM應用大賽一等獎、「金標杯」BIM/CIM應用成熟度創新大賽一等獎、「智建杯」智慧建造創新應用大獎賽金獎、中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎等國家級獎項。

2021年，睿住天元與英國皇家建築師學會(RIBA)聯合成立設計科技國際城市智庫。聯合科技標杆公司，搭建數字化應用場景，推出城市更新、智能投排、學生社區、智慧商業四大設計科技應用模型。深耕前沿技術，迭代零碳建築的應用場景、打造建築工業化全鏈條模式，助力實現「雙碳」目標，推動落實「2030可持續發展議程」。

# 董事及高級管理層

## 董事會

### 執行董事

**郝恒樂先生(別名赫恒樂)**，52歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為本公司主席兼執行董事，並獲委任為總裁。彼亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理。郝先生擁有豐富的中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

郝先生亦曾於1998年7月至2005年12月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)出任多個管理職位，包括擔任法務部長、法務兼審計監察部長，主要負責管理法律事務。郝先生畢業於中國上海財經大學經濟法專業，取得法學學士學位，並於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位，自1995年4月起獲准成為中國執業律師。

**王全輝先生**，48歲，自2021年6月4日起獲委任為本公司執行董事兼高級副總裁，主要負責本集團精益運營、產品管理、市場營銷以及成本控制及招標採購等業務。自2001年6月加入本集團起，王先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)總監；(ii)城市公司總經理；(iii)華北區域公司總經理；及(iv)副總裁兼中部區域公司總經理。

王先生於1997年7月畢業於中國石家莊經濟學院(現稱河北地質大學)會計學專業，並於2014年6月取得中國西北大學工商管理碩士學位。王先生自2003年9月起為中華人民共和國財政部認可的中級會計師。

**林戈先生**，49歲，自2018年5月15日起擔任本公司執行董事兼首席財務官，並於2022年2月11日獲委任為本公司的聯席公司秘書。林先生主要負責統籌本集團的財務及資金管理、資本市場及投資者關係。自2014年11月加入本集團起，林先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)財務副總監；(ii)風險管理中心總經理；(iii)財務資金中心總經理；及(iv)自2018年7月起擔任首席財務官。林先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。林先生亦擔任本公司於中國多間附屬公司的監事。

林先生亦曾於2001年1月至2014年2月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)擔任多個職位，包括財務管理中心會計經理、稅務管理中心高級經理、稅務管理中心總監助理、財務管理部副總監及財務管理部稅務總監。林先生畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

**張子良先生**，40歲，自2022年3月25日起擔任執行董事。張先生現任本集團浙閩區域公司總經理，主要負責浙閩區域的物業開發與經營。自2009年9月加入本集團起，張先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)人力資源中心總經理；(ii)審計監察中心總經理；(iii)福建區域公司總經理；及(iv)贛閩區域公司總經理。張先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括寧波市梅山美的房地產發展有限公司、杭州美的房地產發展有限公司及泉州市美的房地產開發有限公司。

張先生曾於2006年3月至2009年8月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)旗下附屬公司的人力資源中心任職。張先生於2004年畢業於中國華南農業大學取得管理學學士學位。張先生曾任佛山市人大代表及九三學社佛山市順德區基層委員會委員。

### 非執行董事

**何劍鋒先生**，54歲，自2018年5月15日起獲委任為非執行董事，彼主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

何劍鋒先生現任盈峰集團有限公司(前稱盈峰控股集團有限公司)董事長兼總裁，並於其他公司(均為本公司的關連人士)擔任多個董事及／或高級管理職位，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333)及美的控股有限公司。何劍鋒先生畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，及於中國長江商學院完成CEO研修班。何劍鋒先生亦擔任廣東省和的慈善基金會主席及和美術館館長。何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶及何享健先生的兒子。

**趙軍先生**，46歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的副董事長，亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美的建業(香港)有限公司。

趙先生現任美的控股有限公司(本公司的關連人士)執行總裁。彼亦於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333)擔任監事，以及於廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)擔任董事。趙先生畢業於中國東北大學秦皇島分校會計學專業，取得經濟學學士學位，於香港中文大學取得會計學碩士學位，及於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。趙先生為財政部註冊會計師考試委員會認可的註冊會計師。



### 獨立非執行董事

**譚勁松先生**，57歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

譚先生現任中國中山大學管理學院教授，並擁有多間上市公司任職的豐富經驗，包括：(i)自2016年4月起擔任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)獨立董事；(ii)自2018年12月起擔任中遠海運特種運輸股份有限公司(上海證券交易所：600428)獨立董事；及(iii)自2021年3月起擔任廣州農村商業銀行股份有限公司(聯交所：1551)獨立非執行董事。譚先生自2014年5月至2021年1月曾任廣州恆運企業集團股份有限公司(深圳證券交易所：000531)獨立董事；自2013年12月至2021年4月曾任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)獨立非執行董事；及自2015年9月至2021年5月曾任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)獨立董事。譚先生畢業於中國湖南財經學院會計專業，取得經濟學學士學位，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位及會計專業管理學博士學位。彼為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。

**歐陽偉立先生**，59歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有豐富的會計、財務及法律界經驗。

歐陽先生現為上古証券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動的持牌法團的董事總經理。加入上古証券有限公司之前，歐陽先生曾在多間投資銀行擔任董事總經理及執行董事，包括中國民生銀行股份有限公司的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司、馬來亞銀行的全資附屬公司金英証券(香港)有限公司、瑞士銀行香港分行、摩根大通証券(亞太)有限公司及法國巴黎資本(亞太)有限公司。歐陽先生於擔任前述職務以前，曾任國際法律事務所齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的合夥人。自2012年10月、2019年5月、2019年6月、2019年11月及2022年2月起，歐陽先生亦分別擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：423)、德基科技控股有限公司(聯交所：1301)、奧邦建築集團有限公司(聯交所：1615)、天韻國際控股有限公司(聯交所：6836)及中滙集團控股有限公司(聯交所：382)之獨立非執行董事(該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市)。歐陽先生畢業於香港中文大學，取得社會科學學士及工商管理碩士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港律師會會員。

**陸琦先生**，65歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

陸先生現任中國華南理工大學建築學院教授。此前，陸先生曾任職於廣東省建築設計研究院並擔任副總建築師。陸先生自2015年4月至2019年1月擔任廣州華苑園林股份有限公司(主要提供工程及建築服務的公司)獨立董事，主要為公司營運和管理提供獨立園林意見。陸先生畢業於中國重慶建築工程學院(現稱重慶大學建築城規學院)建築學專業，取得工學學士學位，後於中國華南理工大學取得建築歷史及理論專業工學博士學位。陸先生為廣東省人事廳認可的廣東省高級建築師(教授級)，並擔任中國民族建築研究會常務理事及中國建築學會民居建築學術委員會主任委員。

有關董事持有本公司股份權益的詳情載於第73頁至74頁的董事會報告「權益披露」一節。

### 高級管理層

**徐傳甫先生**，53歲，主要負責統籌本集團的服務業務板塊。自2005年3月加入本集團起，徐先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i) 工程部長；(ii) 總經理助理；(iii) 西南區域公司總經理；(iv) 副總裁兼滬蘇區域公司總經理；(v) 高級副總裁；及(vi) 美置服務集團董事長兼總經理。徐先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美置服務集團有限公司、廣東鉅美物業服務股份有限公司等。

加入本集團之前，徐先生曾於其他建築監理和房地產公司任工程部经理以及項目負責人等職務，擁有豐富的房地產開發管理經驗。徐先生於2000年12月取得中共中央黨校經濟管理專業證書，並於2016年7月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。此外，徐先生自2007年6月起獲項目管理協會授予項目管理專業資格的全球證書。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。本公司於截至2021年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文原因所述的若干偏離除外。

本公司一直致力達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄14檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

## 遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 董事會

董事會負責確立本集團的未來發展方向、整體策略及政策，評估本集團的表現，及批准性質重大的事宜。董事會授權本公司的高級管理層負責本集團的日常管理、行政及營運，且高級管理層負責執行董事會釐定的策略及政策，並按其專業範疇負責監察本集團的不同業務及職能。董事會亦指派各董事委員會承擔各項責任。該等董事委員會的詳情載於本報告下文。

## 董事會的組成

於本年報日期，董事會由九名董事組成，具體如下：

### 執行董事

郝恒樂先生(主席)

王全輝先生(獲股東於2021年6月4日本公司舉行之股東週年大會上委任)

林戈先生

張子良先生(於2022年3月25日獲委任)

徐傳甫先生(於本公司2021年6月4日舉行之股東週年大會上退任)

姚嵬先生(於2022年3月25日辭任)

### 非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

### 獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

於截至2021年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事的履歷載於本年報第44頁至48頁，各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

### 主席及總裁

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席同為本公司的最高行政人員，亦須獲董事會委予權力以按照董事會訂定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2021年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。但鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減低可能影響本集團經營管理的潛在風險。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

### 董事會成員多元化政策

董事會已採納自2018年9月12日起生效的董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方法。

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。有關進一步詳情，請參閱刊載於本公司網站的董事會成員多元化政策。

於2021年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能及知識
1.	男性	執行董事	≥ 60	≥ 13	整體管理及制定策略
2.			50-59	9-12	
3.				非執行董事	
4.		獨立非執行董事			0-4
5.			40-49	會計及財務	
6.		法律			
7.					建築及設計
8.					
9.					

本公司深知董事會成員多元化的裨益，並認為在董事會層面實現多元化有助於本公司保持競爭優勢。因此，在2021年提名潛在候選人擔任執行董事時，提名委員會在能力及貢獻基礎上考慮若干可計量目標並充分考慮董事會成員多元化的裨益。提名委員會提名王全輝先生加入董事會，乃因彼於本集團銷售管理、營運管理、成本控制及招標與採購、項目管理、產品研發、品牌管理及客戶關係管理擁有豐富經驗，且提名委員會信納彼將為董事會提供專業意見以保障本公司及其股東權益。

提名委員會至少每年檢討一次董事會的架構、規模、組成及多元化情況，並確認本公司已維持董事會的均衡組合及充足的獨立元素。未來，提名委員會將繼續參照可計量目標監察董事會成員多元化政策的落實，並確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達至必要的適當平衡，以支持業務策略及保持董事會效能。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會會議中擔當積極主動的角色，就戰略、政策、業績表現、問責性、資源、重要委任及操守準則等事宜作出獨立判斷。當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出引導作用。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

截至2021年12月31日止年度，各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立性確認書。提名委員會已根據上市規則第3.13條所載指引審閱該年度獨立性確認書，及評估各獨立非執行董事之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。董事會採納提名委員會的意見，並確認全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事均沒有擔任七間或以上上市公司的董事職位。

### 委任、重選及罷免董事

委任新董事可根據提名委員會的推薦意見或由股東於股東大會上推薦。根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)，股東可提名人士參選董事。有關詳情，請參閱下文「股東權利」一節。

根據董事的服務合約或委任函(視情況而定)，全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的特定任期均為三年。該任期須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。組織章程細則規定任何由董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，並符合資格重選。

根據組織章程細則，全體董事須最少每三年輪值退任一次，且三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)須每年於本公司的股東週年大會上退任。

根據企業管治守則，對已服務董事會超過九年的獨立非執行董事的任何進一步重新委任須待股東以獨立決議案批准。

### 董事的持續培訓及發展計劃

為確保每名新任董事對本集團的運作及業務均有恰當瞭解，並確保彼已完全知悉根據所有適用法律及法規作為本公司董事的責任，每名董事在委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知及一套迎新資料，當中載有有關董事於上市規則、相關法律、監管規定及本公司政策項下的職責及責任的資料。

其後，在需要讓董事掌握本集團營運所在地的法律、監管及營商環境的最新變動及發展時，本公司將向全體董事提供持續專業發展培訓及相關更新材料，以發展及更新彼等的知識及技能，從而協助彼等履行作為上市公司董事的責任。

根據企業管治守則所載的守則條文規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。

各董事於年內的培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類型 (附註1)	培訓性質 (附註2)
<b>執行董事</b>		
郝恒樂先生(主席)	1, 2	A, B, C, D
王全輝先生	1, 2, 3	A, B, C, D
姚崑先生	1, 2	A, B, C, D
林戈先生	1, 2	A, B, C, D
<b>非執行董事</b>		
何劍鋒先生	1, 2	A, B, C, D
趙軍先生	1, 2	A, B, C, D
<b>獨立非執行董事</b>		
譚勁松先生	1, 2	A, B, C, D
歐陽偉立先生	1, 2	A, B, C, D
陸琦先生	1, 2	A, B, C, D

附註1：

1. 參加專業機構組織的簡會、研討會、培訓課程及／或線上培訓
2. 閱讀有關本公司適用規則或業務最新進展的雜誌及其他更新資料
3. 參加專為新委任董事而設的入職簡會

附註2：

- A. 本公司業務
- B. 適用法律、規則及法規，以及會計準則
- C. 本公司法律顧問提供有關最近的監管更新
- D. 外部顧問提供有關上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》最新進展的特別更新資料

## 提供及使用資料

於截至2021年12月31日止年度，全體董事每月均獲提供本集團的最新管理及財務資料，使彼等有機會對本集團的最新業績表現、狀況及近期發展作出平衡及可理解的評估，及促進彼等根據上市規則的相關規定履行職責。

## 董事委員會

董事會已成立三個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

### 審核委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2021年12月31日，審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)，譚勁松先生為具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會負責(其中包括)檢討及監察本集團合併財務報表的完整性；檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性；檢討內部審計部的工作結果及監察本集團內部審計職能的成效。審核委員會亦負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會在年度審計開始前與外聘核數師討論審計性質及範疇、重大風險分析及會計政策變動對本集團財務報表的影響。審核委員會須按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序的有效性。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了三次會議並已妥為履行上述職責。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本報告下文第57頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2021年合併財務報表，包括本集團採用的會計原則及政策，並向董事會作出建議以批准截至2021年12月31日止年度的合併財務報表。

董事會已同意審核委員會有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2022年外聘核數師的建議。該建議將於本公司的應屆股東週年大會上提呈以供股東批准。

### 核數師薪酬

截至2021年12月31日止年度，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所酬金如下：

所提供的服務	金額 (人民幣元)
審計服務：	
• 年度審計服務	6,600,000
非審計服務：	
• 會計諮詢服務	400,000
• 其他	2,080,000
總計	9,080,000



## 薪酬委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。於2021年12月31日，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事(歐陽偉立先生(薪酬委員會主席)、譚勁松先生及陸琦先生)、一名執行董事(郝恒樂先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。

本公司採納企業管治守則守則條文第E.1.2(c)(i)條所載的模式作為其薪酬委員會的模式，據此薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會的主要職責包括：

1. 就本公司有關董事及高級管理層的全部薪酬政策及架構，及就制定有關薪酬政策設立正式和透明的程序，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所訂企業方針及目標，根據董事會的委派責任及授權，檢討及釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
3. 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
4. 考慮可資比較公司支付的薪金、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
5. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
7. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身薪酬。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行三次會議並已妥為履行上述職責。薪酬委員會已向董事會建議於2021年4月22日採納受限制股份獎勵計劃，以及授出獎勵股份和購股權。郝恒樂先生及趙軍先生已就薪酬委員會及董事會相關決議案放棄投票。有關詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」各段。個別董事出席薪酬委員會會議的記錄載於本報告下文第57頁。

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，截至2021年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬範圍發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
人民幣7,500,000元至人民幣8,000,000元	1

截至2021年12月31日止年度，董事酬金的詳情載於合併財務報表附註41。

### 提名委員會

董事會已於2018年9月12日根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2021年12月31日，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事(郝恒樂先生(提名委員會主席))以及兩名獨立非執行董事(譚勁松先生及陸琦先生)。

提名委員會主要負責至少每年檢討董事會的架構、規模、組成，就委任或重新委任董事向董事會提供推薦意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會已舉行兩次會議並已妥為履行上述職責。提名委員會於2021年向董事會推薦委任王全輝先生為執行董事。個別董事出席提名委員會會議的記錄載於本報告下文第57頁。

由2022年1月1日起，單一性別的董事會不會視為達到多元化。於2022年，提名委員會將檢討董事會的架構和組成，並在2024年12月31日或之前就委任一名不同性別的董事向董事會提供推薦意見。

### 董事出席會議記錄

截至2021年12月31日止年度，本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的次數及各董事的出席記錄及任期載於下表：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年大會
會議舉行次數	4	3	3	2	1
<b>執行董事</b>					
郝恒樂先生(主席)	4/4	-	2/2	2/2	1/1
王全輝先生(於2021年6月4日獲委任)	2/2	-	-	-	1/1
姚崑先生	4/4	-	-	-	1/1
林戈先生	4/4	-	-	-	1/1
徐傳甫先生(於2021年6月4日退任)	2/2	-	-	-	1/1
<b>非執行董事</b>					
何劍鋒先生	4/4	-	-	-	1/1
趙軍先生	4/4	3/3	2/2	-	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
譚勁松先生	4/4	3/3	3/3	2/2	1/1
歐陽偉立先生	4/4	3/3	3/3	-	1/1
陸琦先生	4/4	-	3/3	2/2	1/1

於截至2021年12月31日止年度，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議，此次會議並無其他董事出席。

### 公司秘書

公司秘書擔當協助董事會的重要角色，以確保董事會內良好資訊流通以及董事會政策及程序獲遵守。公司秘書透過主席向董事會匯報企業管治事務，而所有董事均可向公司秘書取得建議及服務。

截至2021年12月31日止年度，曾超明先生(「曾先生」)及陳寶珊女士(「陳女士」)擔任本公司的聯席公司秘書。曾先生及陳女士均為本公司全職僱員，熟悉本公司日常事務。彼等亦已完成不少於15小時的相關專業培訓，內容涵蓋最新監管規定及有關公司秘書職責的專業知識。

繼曾先生於2022年2月11日辭任後，本公司執行董事兼首席財務官林戈先生(「林先生」)已獲委任為本公司聯席公司秘書。陳女士將繼續擔任本公司聯席公司秘書，並協助林先生履行其作為本公司聯席公司秘書的職責及責任。鑒於林先生目前並未具備上市規則第3.28條所規定的資格，本公司已申請並已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條所載規定，自林先生獲委任為本公司聯席公司秘書之日起計為期三年。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月11日的公告。

### 股息政策

本公司於2021年3月24日已採納一項經修訂派付股息的政策(「股息政策」)。

根據股息政策，在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮以下因素：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團的債務與權益比率、股本回報水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款方或其他第三方對派付股息可能施加的任何限制；
- (e) 本集團預期營運資金要求、資本開支要求、未來擴張計劃及任何法定儲備金要求；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的商業周期，以及可能對本公司業務或財務表現及狀況造成影響的其他內部及外部因素；  
及
- (h) 董事會認為適當及相關的任何其他因素。

經綜合考慮上述因素後，董事會可不時建議宣派一般股息(包括末期股息和中期派息)及／或特別股息。任何根據股息政策宣派及派付股息將由董事會確定其是否符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。此外，宣派及派付股息或會受法律限制或任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則所規限。

有關董事會建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「末期股息」一段。

## 股東權利

本公司只有一種股份類別，所有本公司已發行股本中普通股的持有人擁有相同權利。

### 1. 股東向本公司提出查詢的程序

股東及其他利益相關方可透過下列聯絡方式隨時向本公司提出書面查詢或關注事宜：

本公司於香港的註冊辦事處：

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道9號  
海港城港威大廈  
第6座39樓3906-3910室

投資者關係電郵：[investor@midea.com](mailto:investor@midea.com)

### 2. 股東可召開股東特別大會的權利及程序

於提交要求日期持有不少於本公司實繳股本(附帶本公司股東大會投票權)十分之一的股東，有權通過向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會根據組織章程細則第64條所載要求和程序召開股東特別大會。書面要求必須說明將在會議上所處理事務的一般性質，並且必須由有關股東簽署並存放在本公司於香港的註冊辦事處。

倘提交相關要求後21日內董事會未有召開相關大會，則有關股東可自行以同樣方式召開大會，而有關股東因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支須由本公司償付予有關股東。

### 3. 股東擬提名人士參選董事的程序

根據組織章程細則第113條，若股東欲提名董事會推薦人選以外人士於股東大會上膺選出任董事，則該股東必須有權出席並於該股東大會上投票表決，並應將表明彼擬提名該人士膺選的書面通知連同該擬提名人士簽署的表明願意膺選的通知，提交至本公司在香港的註冊辦事處，以提請公司秘書關注。該提名股東亦須根據上市規則第13.51(2)條的規定向本公司提供彼擬提議膺選董事人士的履歷詳情。

有關通知須於就該董事選舉所舉行的股東大會發出通告後的一天開始至不遲於該股東大會日期前7日止期間送交，而有關期間最少為7日。

若於寄發股東大會通告後收到上述通知，則本公司須根據上市規則第13.70條於召開股東大會前，根據上市規則第13.51(2)條的規定刊發公告或補充通函，披露有關獲推選董事候選人的資料。

### 與股東溝通

董事會相信，股東大會為董事會與股東提供一個開放溝通平台。本公司鼓勵股東出席股東大會，藉此平台與本公司直接溝通，並提供寶貴的意見。本公司將每年召開一次股東週年大會，並按需要召開任何其他股東大會。本公司將遵守組織章程細則、上市規則及適用法律及法規的規定向股東給予充足的股東週年大會及其他股東大會的通知。董事會主席會出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他董事委員會的主席(倘其缺席，則邀請該等董事委員會的其他委員)出席股東週年大會。彼等將於股東週年大會上解答股東提出的問題。獨立董事委員會(如有)的主席或其他成員將於任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准的交易的股東大會上解答問題。外聘核數師將獲邀請出席本公司股東週年大會，解答有關進行審計、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師是否獨立等問題。

本公司將於股東大會上以個別決議案處理內容不同的議題，以促進股東行使其權利。

本公司網站將及時刊載年報、中期報告及本公司須根據上市規則的披露規定及其他適用監管規定披露的任何重大事件，以保障股東的知情權。

本公司網站會及時提供有關投資者關係、企業管治及本公司其他最新訊息的更新資料，以確保股東及投資者可及時得知有關本集團的資訊。

我們有指定人員負責處理與投資者的溝通，指定人員將定期舉行路演，以及與機構投資者及財經分析師舉行一對一會談，藉此促進外界對本公司的瞭解及保持與專業投資者的持續對話。

本公司已制定股東溝通政策，該政策可在本公司網站查閱。

### 章程文件

於截至2021年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則條文概無變動。

### 董事及核數師就合併財務報表所承擔的責任

董事知悉其須根據香港財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)編製本公司的合併財務報表的責任，以按持續經營的基準真實及公平地反映本集團的事務狀況。

董事及本公司核數師就彼等對本集團合併財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第81頁至87頁的獨立核數師報告內。

## 風險管理及內部監控

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會直接或間接受到風險及不確定因素的影響。董事會確認其負責維護本集團有效的風險管理及內部監控系統及檢討該等系統的有效性。本公司採納風險管理及內部監控系統以加強與管理層的問責及與其交流已識別風險、評估已識別風險的影響及積極促進實施減低風險的措施。該等系統旨在提供合理(而非絕對)保證並無重大失實陳述或損失,以及管理(而非消除)未能達成本集團目標的風險。

## 風險管理及內部監控系統

本集團的風險管理及內部監控系統包括附有指定權限及責任的清晰架構。各業務單位作為風險預防和控制的主責單位,負責日常風險管理及內部監控的實施、內外部風險資訊的識別與收集並協助內審職能進行定期風險評估。高級管理層負責制定適當原則及價值、進行風險評估及設計、執行及維護內部監控,並向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。董事會及審核委員會負責監督管理層的行動及監察監控系統的整體有效性。

我們的風險管理系統包括下列特定的特點:

- 我們的風險管理程式先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立三級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區域公司及城市公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩解計劃。例如,就宏觀政策及經濟環境變化風險而言,本集團持續夯實四大主航道協同發展,構建組合競爭優勢,同時從投資、產品、銷售及資金端持續開展政策與市場研判,增強抗風險能力。針對「三道紅線」等金融政策風險,集團以「穩槓桿」為抓手,不斷優化融資結構,制定降負債規劃並建立現金流管控機制,以保持充沛的在手現金和授信額度。
- 對於特定的經營和市場風險,我們在經營層面採取控制措施。針對投資風險,我們堅定貫徹城市深耕策略,年內不斷優化投資佈局,聚焦高價值區域,並持續完善投前評審與決策機制。針對銷售去化風險,我們採取以銷定產深化精益運營理念,根據市場情況合理鋪排工程計畫和供貨時點,同時持續推進數字化營銷運營體系建設,進一步提升銷售去化。
- 我們會在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與指南。政策和指南會根據經營需要不斷更新。我們力求保持高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。
- 我們亦將定期(至少每年一次)進行內部評估和培訓,以確保僱員在有關政策和指導方針方面擁有充分知識。

本集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分,以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。集團總部管理層、下屬板塊管理層以及其各部門管理層,針對與財務、運營、合規、環境、社會及管治有關的流程,設計、實施了一系列的政策及程式,並監察有關政策及程式的執行情況及效果。

截至2021年12月31日止年度，結合集團戰略、外部市場環境及內部經營環境變化，在上述風險管理及內部監控系統搭建的基礎上，本集團已委任外聘內部監控顧問，協助公司管理層持續深化風險管理及內部監控工作，包括進行年度審閱本集團的風險管理及內部監控系統以識別及解決潛在的內部監控缺失。本集團已基於外部市場環境及內部經營環境變化及業務開展等情況進行十大風險評估，更新風險評估標準、風險數據庫，按風險發生的可能性和影響程度對識別的風險進行分析和排序，結合風險承受能力，確定需優先處理的重大風險，以及應對措施及改善方案，並向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。本集團會考慮並採納或將採納外部顧問所建議的措施，以確保持續合規及提升其內部監控措施(如合適)。本集團內審職能也定期做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

### 內部審計

本公司維持其自身的內部審計職能，其負責：

- 向董事會提供有關本集團風險管理及內部監控系統有效性的獨立及客觀意見；
- 執行審計程式及支援董事會改善本集團風險管理及內部監控系統；及
- 就欺詐行為及違反本集團操守守則以及其他公司政策的若干指控開展獨立調查。

內部審計可不受限制地接觸所有企業營運、記錄、數據檔、電腦程式、財產及員工，並獲授權與董事會主席、審核委員會主席及其他董事會成員直接溝通(倘必要)。

截至2021年12月31日止年度，內部審計已制定一套審計計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有策略影響的領域。該審計計劃經由審核委員會審閱，且可予以修改以反映業務計劃的變動(倘必要)。內部審計亦已發表涵蓋重大管理事項的報告，監控因審計發現而導致須執行計劃的狀況，並向審核委員會匯報進度。

### 反舞弊體系

本集團設有舞弊監察職能，通過執行及實施一系列政策程序，監控經營業務中存在的舞弊風險，並已從反舞弊制度、監督管理、舉報途徑、廉潔氣氛及考核機制五個方面建立反舞弊體系。

### 風險管理方針

我們的風險管理方針是識別現時風險承擔並隨後對其進行監管，藉以瞭解、控制或減低有關風險。所有業務職能均須識別可能影響其策略及業務目標的重大風險，亦致力識別、評估、檢討及減低營運風險。考慮各方面的風險，包括但不限於業務持續性、財務影響、聲譽風險、安全及健康、外部規例、及與環境、社會及管治相關風險。



高級管理層負責協調所識別的風險，確保關鍵風險以及整體風險管理及內部監控系統的優劣連同管理該等風險及弱點的處理計劃得以呈報予董事會及審核委員會。



截至2021年12月31日止年度，本集團致力持續提升風險管理架構及能力，並持之以恆，將風險管理及內部監控進一步整合至我們的業務流程中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第25頁的「主要風險及不明朗因素」。

### 內幕消息

本公司知悉其於證券及期貨條例以及上市規則項下的責任。截至2021年12月31日止年度，本公司已執行程式及內部監控以處理及發佈內幕消息，包括：

- 設置程式以維持有關本集團股價敏感資料及／或內幕消息的機密；
- 向所有董事、高級管理層及可能掌握股價敏感資料及／或內幕消息的有關僱員傳達有關程式，並不時提醒彼等須遵守該等程式；及
- 處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

### 檢討風險管理及內部監控系統

董事會每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。截至2021年12月31日止年度，董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。檢討範圍涵蓋重大監控，包括營運風險管理，以及本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算的充足性。該等檢討乃透過與管理層、審核委員會、本公司的外部及內部核數師及外聘內部監控顧問進行討論作出。董事會亦已接獲管理層函件，確認本集團風險管理及內部監控系統的有效性及充分性。因此，董事會信納本公司已全面遵守企業管治守則所載風險管理及內部監控的守則條文。

# 董事會報告

董事會欣然提呈本公司及本集團截至2021年12月31日止年度之年報及經審計合併財務報表。

## 主要業務、表現及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營四個業務分部：(i)物業開發與銷售；(ii)物業管理服務；(iii)商業物業投資與運營；及(iv)房地產科技。

本集團於本年度按主要業務分部進行的表現分析載於合併財務報表附註5。

對本集團的業務、關鍵績效指標的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務可能的未來發展的揭示)，詳見本年報第2至3頁及第10至25頁所載「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。對本集團有重大影響的環境及社會事宜將根據上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告作披露。

## 業績

本集團於本年度之業績載於第88頁之合併綜合收益表。

## 末期股息

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(「**末期股息**」)(2020年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東(「**合資格股東**」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「**以股代息計劃**」)。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)聯交所上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於2022年7月13日或前後寄予合資格股東。預計現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於2022年8月17日或前後寄予合資格股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2022年5月23日至2022年5月26日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2022年5月20日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東身份，本公司將於2022年6月1日至2022年6月2日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2022年5月31日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於合併財務報表附註25。

### 優先認購權及稅收減免

組織章程細則或開曼群島法律均無有關優先認購權的條文，致令本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

本公司並未知悉本公司股東因持有本公司證券而享有的任何稅收減免。

### 儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於合併財務報表附註40及26。

於2021年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣4,631,093,000元(2020年：人民幣6,420,493,000元)。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註15。

### 無形資產

本集團於本年度的無形資產變動詳情載於合併財務報表附註18。

### 投資物業

於本年度，本集團投資物業的公平值收益為人民幣12,532,000元，且已於合併財務報表中直接確認。

本集團於本年度的投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16。

### 發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註29。

### 借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註30。

### 資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於合併財務報表附註9。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於第198頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

### 首次公開發售所得款項用途

首次公開發售所得款項用途詳情，請參閱載於第24頁的「管理層討論與分析」章節。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

#### 執行董事

郝恒樂先生(主席)

王全輝先生(獲股東於2021年6月4日本公司舉行之股東週年大會上委任)

林戈先生

張子良先生(於2022年3月25日獲委任)

徐傳甫先生(於本公司2021年6月4日舉行之股東週年大會上退任)

姚崑先生(於2022年3月25日辭任)

#### 非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

#### 獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

根據組織章程細則第108(a)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數為準)須輪值退任，惟每名董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。退任董事合資格重選連任。

根據組織章程細則第112條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為增補董事，惟以此方式獲委任的董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定的最多人數。任何獲董事會委任以加入現存董事會的董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會止，並合資格重選連任。

王全輝先生、林戈先生及歐陽偉立先生將於股東週年大會上根據組織章程細則第108(a)條退任並符合資格重選連任。張子良先生將根據組織章程細則第112條於股東週年大會上退任並願意重選連任。

### 董事及高級管理層履歷詳情

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」章節。

### 董事服務合約

擬於股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂任何本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約或委任函(視情況而定)。

### 提名政策

本公司的提名政策載明提名委員會就委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出建議時所採納之主要甄選標準及原則，確保董事會在技能、經驗及多元化因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限)方面保持平衡，以切合本公司業務的要求。

### 薪酬政策

本公司訂立薪酬政策的原則為，僱員的薪酬待遇基於每位個別僱員之職務、職責、工作表現、資質及能力，本集團的業績表現以及現行市況及經濟狀況而釐定，以吸引及挽留本集團成功運營所需的高質素僱員。

本公司執行董事及高級管理層的薪酬待遇由薪酬委員會每年進行審閱，並基於各執行董事及高級管理人員的職務、職責、本集團的業績表現及同行業可資比較的公司基於現行市況所支付的薪酬待遇予以釐定。概無董事或其任何聯繫人將參與釐定其自身薪酬。獨立非執行董事的薪酬將由薪酬委員會每年進行審閱並向董事會作出建議以供最終審批。

### 退休計劃

本集團所運營的退休計劃詳情載於合併財務報表附註2.27。

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

除「持續關連交易」章節另行披露外，於本年度任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立與本公司及其附屬公司業務有關，且董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約。

### 董事及高級職員之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司的每名董事及高級職員將就其因執行或擔任職務或與此有關的其他原因而可能蒙受或引致或相關的所有成本、費用、開支、損失及負債，均應獲本公司以其資產作出彌償保證。該條款於截至2021年12月31日止財政年度內及截至本年報日期一直有效。

### 董事及高級職員的責任保險

就因針對董事提出的申索產生的潛在成本及負債，本公司為董事及高級職員購買責任保險以保障董事。

### 董事認購股份之權利

除購股權計劃(定義見下文)及股份獎勵計劃(定義見下文)以及除本報告第73頁至74頁所載「董事權益」所披露者外，於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉購入本公司股份而取得利益之權利，亦無行使任何該等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體之該等權利。

### 股權掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議及於2021年12月31日，並無存在由本公司訂立之任何股權掛鈎協議。

### 購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃，其於2020年股東週年大會日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**購股權計劃**」)。購股權計劃的主要條款概述如下：

購股權計劃旨在讓本集團認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**合資格參與者**」)已經或可對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向合資格參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與合資格參與者之間的長期關係。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份),除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新購股權計劃的10%上限。當全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時,可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限,則不得授出購股權。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃,每名合資格參與者於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間有權獲授購股權的最高數目不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的1%(即12,305,670股股份)。倘進一步授出超出該上限的購股權,則須經其股東於股東大會上另行批准。

根據購股權計劃向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權,須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,倘於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權合共超過本公司已發行股份總數的0.1%及總值(根據本公司股份於各授出日期的收市價計算)超過5百萬港元,則須經其股東於股東大會上批准。

行使價最少應為以下較高者:(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價;及(iii)股份於授出日期之現行面值。每份授出購股權的代價為1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額),須於授出購股權日期起計28天內支付,並須於行使相關購股權時全數支付行使價。

受購股權計劃的條款及條件所規限,董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者提出要約時具體指定其認為合適的條件(包括但不限於合資格參與者及/或本公司須達到的任何績效目標及購股權在可獲行使前須最少持有的期限,如有)。在任何情況下,行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

## 董事會報告(續)

截至2021年12月31日止年度，根據購股權計劃已授出的購股權變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	可行使期限 (附註2)	每股行使價 港元	於2021年 1月1日	年內 已授出	年內 已行使	年內 已註銷	年內 已失效	於2021年 12月31日
(附註3)									
<b>董事</b>									
郝恒樂先生	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	5,500,000	-	-	(1,650,000)	3,850,000
王全輝先生 (於2021年6月4日獲委任)	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	1,100,000	-	-	(330,000)	770,000
姚崑先生	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	880,000	-	-	(264,000)	616,000
林戈先生	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	880,000	-	-	(264,000)	616,000
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	1,100,000	-	-	(330,000)	770,000
徐傳甫先生 (於2021年6月4日退任)	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	880,000	-	-	(264,000)	616,000
小計				-	10,340,000	-	-	(3,102,000)	7,238,000
(附註4)									
<b>本集團僱員合計</b>	22/04/2021	22/04/2023 - 21/04/2027	18.376	-	56,320,000	-	-	(35,453,000)	20,867,000
小計				-	56,320,000	-	-	(35,453,000)	20,867,000
<b>總計</b>				-	66,660,000	-	-	(38,555,000)	28,105,000

附註：

- 於緊接授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 待歸屬條件達成後，第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使，第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。
- 於2021年3月25日，本公司批准及刊發截至2021年12月31日止年度全年業績。董事會決定，授予各合資格參與者的購股權當中的30%因本集團的財務指標達成情況而失效。
- 於2021年3月25日，本公司批准及刊發截至2021年12月31日止年度全年業績。董事會決定，授予各合資格參與者的購股權當中的30%因本集團的財務指標達成情況而失效。此外，若干購股權因終止僱傭而失效。



截至2021年12月31日止年度，本公司已向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權，於授出日期的公平值約為人民幣170.47百萬元，乃由獨立估值師根據重大不可觀察輸入數據使用二項式模型釐定。

於2021年12月31日，合共123,056,700股股份(包括已授出但尚未行使的購股權)(相當於本公司於2021年12月31日已發行股本約9.97%)根據購股權計劃可供發行。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告及本報告中合併財務報表附註28。

### 股份獎勵計劃

獨立受託人(「受託人」)管理的受限制股份獎勵計劃於2021年4月22日(「採納日期」)獲董事會批准及採納，自採納日期起至2031年4月21日止10年期間有效及生效(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

股份獎勵計劃旨在讓本集團認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「獲選參與者」)已經或可對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向獲選參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵獲選參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為獲選參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與獲選參與者之間的長期關係。

根據股份獎勵計劃可授出的股份數目上限合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)。

任何時間可向任何一名獲選參與者授出的未歸屬股份數目上限不得超過不時已發行股份總數的1%。

受股份獎勵計劃的條款及條件所規限，董事會可不時全權酌情選擇任何獲選參與者參與股份獎勵計劃。在釐定獲選參與者時，董事會須考慮的事項包括但不限於相關獲選參與者對本集團的現有及預期貢獻。

截至2021年12月31日止年度，根據股份獎勵計劃已授出的獎勵股份變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	歸屬期 (附註2)	於2021年 1月1日	年內 已授出	年內 已歸屬	年內 已註銷	年內 已失效	於2021年
								12月31日 (附註5)
								(附註3)
<b>董事</b>								
郝恒樂先生	22/04/2021	01/04/2022	-	550,000	-	-	(165,000)	385,000
王全輝先生	22/04/2021	01/04/2022	-	220,000	-	-	(66,000)	154,000
(於2021年6月4日獲委任)								
姚崑先生	22/04/2021	01/04/2022	-	220,000	-	-	(66,000)	154,000
林戈先生	22/04/2021	01/04/2022	-	220,000	-	-	(66,000)	154,000
徐傳甫先生	22/04/2021	01/04/2022	-	220,000	-	-	(66,000)	154,000
(於2021年6月4日退任)								
小計			-	1,430,000	-	-	(429,000)	1,001,000
								(附註4)
本集團僱員合計	22/04/2021	01/04/2022	-	3,795,000	-	-	1,908,500	1,886,500
小計			-	3,795,000	-	-	1,908,500	1,886,500
<b>總計</b>			<b>-</b>	<b>5,225,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,337,500</b>	<b>2,887,500</b>

附註：

- 於緊接授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 待歸屬條件達成後，獎勵股份可於2022年4月1日(或董事會釐定的其他日期)予以歸屬。
- 於2021年3月25日，本公司批准及刊發截至2021年12月31日止年度全年業績。董事會決定，授予各獲選參與者的獎勵股份當中的30%因本集團的財務指標達成情況而失效。
- 於2021年3月25日，本公司批准及刊發截至2021年12月31日止年度全年業績。董事會決定，授予各獲選參與者的獎勵股份當中的30%因本集團的財務指標達成情況而失效。此外，若干獎勵股份因終止僱傭而失效。
- 就會計角度而言，截至2021年12月31日(歸屬條件獲達成之日)，獎勵股份被視為已歸屬予獲選參與者。請參閱合併財務報表附註28(以股份為基礎的付款)。

截至2021年12月31日止年度，本公司無償向31名獲選參與者授出合共5,225,000股獎勵股份。其中，受託人以本公司提供的現金從市場上購買1,430,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予董事。就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2021年5月26日根據本公司股東於2020年股東週年大會上獲授的一般授權向受託人(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共3,795,000股新股份。

獎勵股份於授出日期(即2021年4月22日)的公平值為每股18.04港元，此乃根據本公司股份於當日的市價釐定。

有關詳情，請參閱本公司日期為2021年4月22日及2021年5月26日的公告以及本報告中合併財務報表附註28。

## 權益披露

### 董事權益

除下文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事及本公司最高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任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### 於本公司股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,000,000 (附註1)	4,235,000 (附註2)	9,235,000	0.75%
王全輝先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	924,000 (附註2)	1,924,000	0.16%
姚崑先生	實益擁有人	800,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,570,000	0.13%
林戈先生	實益擁有人	800,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,570,000	0.13%
何劍鋒先生	配偶權益	970,000,000 (附註3)	-	970,000,000	78.58%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.14%

附註：

- 該等股份由本公司控股股東盧德燕女士於2021年6月16日通過參與由獨立受託人管理的信託計劃無附加條件轉讓，支付代價為每股14.354港元。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年6月17日的公告。
- 該等相關權益包括：(i)本公司於2021年4月22日根據購股權計劃授出的購股權，賦予承授人權利於自授出日期起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份；及/或(ii)本公司於2021年4月22日根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份，賦予承授人權利於2022年4月1日(或董事會釐定的其他日期)無償獲得本公司股份。於2021年3月25日，本公司批准及刊發截至2021年12月31日止年度全年業績。董事會決定，於2021年4月22日各自授予的購股權和獎勵股份當中的30%因本集團的財務指標達成情況而失效。就會計角度而言，截至2021年12月31日(歸屬條件獲達成之日)，股份獎勵計劃項下的獎勵股份被視為已歸屬予獲選參與者。請參閱合併財務報表附註28(以股份為基礎的付款)。詳情請參閱上文的「購股權計劃」及/或「股份獎勵計劃」。
- 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為為盧女士所持有本公司權益中擁有權益。
- 該百分比乃基於本公司於2021年12月31日之1,234,362,000股已發行股份計算。

除購股權計劃、股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

### 主要股東權益

除下文所披露者外，於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

#### 於本公司股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	概約股權 百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	910,000,000	73.72%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	970,000,000	78.58%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	970,000,000	78.58%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	970,000,000	78.58%

附註：

1. 盧德燕女士(「**盧女士**」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」)、美恒有限公司(「**美恒**」)及美域有限公司(「**美域**」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有910,000,000股、30,000,000股及30,000,000股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展(BVI)、美恒及美域所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於2021年12月31日之1,234,362,000股已發行股份計算。

## 不競爭契約

於2018年9月12日，我們的控股股東美的發展(BVI)、盧女士及何先生(統稱及各自為「**控股股東**」)為本公司的利益訂立不競爭承諾契約(「**不競爭契約**」)。根據不競爭契約，各控股股東已(其中包括)不可撤回及無條件地承諾，不會在中國大陸及香港與本集團的業務或投資活動構成競爭。

為符合不競爭契約之規定，各控股股東已向本公司提呈年度聲明，確認控股股東及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)(定義見上市規則)於本年度一直遵守不競爭契約之所有規定(「**有關聲明**」)。獨立非執行董事已審閱有關聲明，並信納控股股東及其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約之規定及履行不競爭契約。

## 控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2019年6月21日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與金融機構財團就29億港元的三年期定期貸款融資(「**2019年貸款**」)訂立融資協議。

於2020年8月3日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2020年貸款**」)。除上述初步金額外，2020年貸款其後分別增至1,050百萬港元及80百萬美元。

於2021年6月28日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達3,300百萬港元及35百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2021年貸款**」)。

根據各融資協議的條文，倘(i)何先生及/或盧女士(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的51%以及保留本公司的管理控制權；及/或(ii)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使30%或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定的本公司控股股東，則屬「**控制權變動**」，金融機構可(其中包括)要求償還全部或部分2019年貸款、2020年貸款及/或2021年貸款，連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額。

### 董事於競爭業務的權益

於本年度，董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務(「**競爭業務**」)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益如下：

本集團涵蓋四個業務分部：

- (i) 物業開發及銷售；
- (ii) 物業管理服務；
- (iii) 商業物業投資及運營，包括物業租賃、酒店運營及文化旅遊項目；及
- (iv) 房地產科技。

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
何劍鋒先生	美的控股有限公司	總裁	酒店
趙軍先生	美的控股有限公司	執行總裁	酒店
	佛山市順德區君蘭控股發展有限公司	董事、主席及總經理	酒店

美的控股有限公司(「**美的控股**」)由本公司控股股東何先生及盧女士直接全資擁有，並透過若干間接全資附屬公司(其中一間為佛山市順德區君蘭控股發展有限公司)擁有及經營高端酒店。

酒店投資及運營並非美的控股及本集團的主要業務。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業。我們亦參與經濟型及文化旅遊主題酒店的投資及營運，以增加我們的收益來源。該等經濟型及主題酒店的目標客戶分別為商務旅客及度假勝地遊客，這有別於美的控股所擁有及運營的豪華酒店的目標客戶。此外，董事會獨立於美的控股的董事會，且何劍鋒先生及趙軍先生無法個人控制董事會。另外，彼等完全知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，我們認為美的控股的酒店投資及運營業務與本集團業務的直接或間接競爭不大，而披露資料僅供參考。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 管理合約

於本年度，並無就本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立或存在任何合約(僱傭合約除外)。

## 控股股東於合約之權益

除已於「持續關連交易」一節披露的內容外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何其他重大合約。

## 主要客戶與供應商

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2021年12月31日止年度，本集團五大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.90%，及最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.44%。

截至2021年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的23.65%，及向最大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的6.52%。我們五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。

本公司董事或其任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知悉，擁有本公司已發行股本逾5%)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 可持續發展

本集團相信企業的可持續發展不僅在於合理管理環境及自然資源，亦在於構建和諧僱傭環境、確保與其客戶及供應商建立穩健的運營關係以及積極響應社區需求。

為恪守對環境的承諾及對利益相關方(包括僱員、客戶及供應商)利益的責任，本公司將根據上市規則附錄27所列明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告。

## 持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未獲豁免的持續關連交易詳情如下：

### 2021 智慧家居科技產品框架購買協議

於2018年9月12日，本公司與美的集團股份有限公司(「美的集團公司」)訂立框架購買協議(「2018智慧家居科技產品框架購買協議」)，期限自2018年10月11日起至2020年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團與美的集團公司及其附屬公司(「美的集團」)之間有關向本集團提供廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居產品(包括廚房電器及盥洗設備等智能家電)、安保監控產品及智能娛樂產品以及其他相關配套產品(統稱「智慧家居科技產品」)的交易條款及條件。

鑒於2018智慧家居科技產品框架購買協議已於2020年12月31日到期，本公司已於2020年12月28日與美的集團公司訂立新框架購買協議(「2021智慧家居科技產品框架購買協議」)，以修訂及設定新年度上限，並將2018智慧家居科技產品框架購買協議的年期延長三年，年期由2021年1月1日起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。除年度上限外，2021智慧家居科技產品框架購買協議的其他關鍵條款與2018智慧家居科技產品框架購買協議基本相同。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日的公告。

美的集團公司乃一間根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市，其由美的控股及其一致行動人何先生共同持有約31.51%權益，而美的控股由本公司控股股東何先生及盧女士分別持有94.55%及5.45%的權益，故美的集團公司為本公司關連人士。

根據2021智慧家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供智慧家居科技產品。

2021智慧家居科技產品框架購買協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

下表載列本集團的前述持續關連交易於本年度的交易金額及於2021年的相關經批准年度上限：

交易	2021年的	截至2021年
	年度上限	12月31日
	人民幣千元	止年度的
		交易金額
		人民幣千元
向美的集團購買智慧家居科技產品	471,000	202,830



獨立非執行董事已審閱本集團於本年度的持續關連交易並確認該等持續關連交易乃：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款進行；及
3. 按照規管該等交易的相關協議進行，其條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會聘請本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「非審計或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的本集團持續關連交易的發現和總結。核數師向董事會確認其並無發現任何事實使其相信上文披露本集團截至2021年12月31日止年度的持續關連交易：

1. 未獲 貴公司董事會批准；
2. 就 貴集團提供貨品或服務所涉及的交易在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；
3. 在各重大方面沒有根據有關該等交易的協議進行；及
4. 超逾 貴公司訂立的全年上限。

本公司已將有關本集團截至2021年12月31日止年度持續關連交易的核數師函件副本送呈聯交所。本公司確認已就上文所述之本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 根據上市規則第14A.72條作出披露

2021智慧家居科技產品框架購買協議項下擬進行的持續關連交易構成香港財務報告準則項下的關聯方交易。誠如合併財務報表附註36(a)(i)及36(a)(ii)所載，於本年度，本集團與最終控制方及／或若干董事控制的實體訂立的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，惟因最低豁免水平根據上市規則第14A章均獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司已就上述關聯方交易遵守上市規則第14A章項下的適用披露規定，而除該等交易外，概無載於合併財務報表附註36的其他關聯方交易構成關連交易或持續關連交易。

### 遵守法律及法規

本集團已遵守對其有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年度，董事並不知悉任何不遵守對本集團運營造成重大影響之任何相關法律及法規的事件。

### 遵守標準守則及企業管治守則

有關遵守標準守則及企業管治守則之詳情，請參閱載於第49頁至63頁之企業管治報告。

### 公眾持股量

誠如本公司於2018年11月5日所公佈，聯交所先前已授予豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，於本公司根據超額配股權完成發行及配發超額配發股份後，本公司的最低公眾持股量為本公司已發行股本總額的16.01%。

根據於本年報日期可供本公司公開查閱且董事知悉的資料，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審計合併財務報表，該核數師任滿告退，並符合資格且願意膺聘連任。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

### 期後事項

報告期後的期後事項詳情，請參閱載於第22頁至23頁的「管理層討論與分析」章節。

承董事會命

美的置業控股有限公司

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

香港，2022年3月25日



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載列於第88至197頁的合併財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《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日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，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佈的《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「核數師就審計合併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意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並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

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併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合併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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於一段時間內確認物業銷售所得收入
- 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 於一段時間內確認物業銷售所得收入

請參照合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註5「收入及分部資料」。

貴集團於銷售合約下的履約過程中所產出的資產對其而言具有不可替代用途，且貴集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，貴集團於一段時間內確認物業銷售所得收入；除此之外，貴集團在買家取得已竣工物業控制權的時點確認收入。截至2021年12月31日止年度，貴集團物業銷售產生的收入為人民幣72,518,121,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣7,869,445,000元。

就所有物業銷售而言，由於與買家的合約限制，貴集團或不能更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有合格收款權（取決於銷售合約條款和銷售合約適用的法律解釋）涉及重大管理層判斷。貴集團徵詢法律顧問關於銷售合約是否有合格收款權的意見。管理層根據法律顧問的意見在適用的法律解釋方面作出判斷，識別銷售合約有無合格收款權。

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合約中，貴集團是否有付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- (i) 了解並評估了管理層識別銷售合約有無合格收款權並進行分類的程序。
- (ii) 複核了樣本合同的關鍵條款以評估貴集團現時的合格收款權。
- (iii) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。
- (iv) 獲得並複核了貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團合格收款權的影響。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項(續)

#### 於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

此外，就於一段時間內確認物業銷售所得收入而言，在年末，貴集團通過計量已完成履約義務的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至年末已產生的建設成本佔總估計成本比例計算。釐定估計總建設成本的完整性和在年末已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計，受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為於一段時間內確認物業銷售收入相關的潛在風險相對較高。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將於一段時間內確認的物業銷售所得收入作為一個關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

關於整體合約成本預算的完整性和已完成履約義務進度的準確性，我們已：

- (i) 對比了已竣工項目的實際建造成本與管理層先前的估計成本以評估管理層作出該會計估計的準確性、可靠性和成本估計方法的恰當性。
- (ii) 了解、評估和驗證了生成每個物業單元成本基礎數據的內部控制以及通過考慮相關會計估計不確定性及其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險程度。
- (iii) 評估物業單元成本分攤基礎的合理性並檢查了其成本分攤的準確性。
- (iv) 在考慮物業類型和可銷售面積的基礎上，通過對比已竣工項目及物業單位的實際成本以評估在建項目及物業單元的成本預算的合理性。
- (v) 對比了在建項目及物業單元的整體預算開發成本與已通過管理層准予的預算。
- (vi) 通過檢查相關支持性文件，包括外部或內部監理工程師的報告(如有)，以驗證實際發生的開發成本。
- (vii) 檢查了物業單元的成本分攤及完工進度計算邏輯的準確性。

我們認為用以確定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的付款請求權，整體成本預算完整性，以及在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項(續)

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

##### 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」、附註19「在建物業」及附註20「已竣工待售物業」。

截至2021年12月31日，在建物業和已竣工待售物業的金額分別為人民幣148,210,421,000元和人民幣12,663,962,000元，約佔貴集團總資產的56%。在建物業和已竣工待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。對2021年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣2,689,040,000元。

確定在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值涉及包括對銷售價格、預計達成銷售所需發生的銷售開支，以及在建物業的預期竣工成本作出的重大會計估計，同時受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計相關的潛在風險相對較高。鑒於在建物業和已竣工待售物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為該等物業的可變現淨值的評估是一項關鍵審計事項。

我們取得管理層對所有在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值的評估，並實施下列審計程序：

- (i) 了解、評估和驗證了在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計的內部控制以及通過考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險程度。
- (ii) 採用抽樣的方式將相關在建物業和已竣工待售物業於本年度的實際銷售價格與管理層在以前年度的可變現淨值評估結果進行比較，再考慮該結果以往的可靠性。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項(續)

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項(續)

#### 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估(續)

- (iii) 採用抽樣的方式，對管理層作出的關鍵估計進行測試：
- 銷售價格 — 我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
  - 銷售開支 — 我們將銷售開支佔相關物業銷售收入的比率與 貴集團近年來實際平均銷售開支佔收入的比率進行比較。
  - 在建物業的預計竣工成本。我們將預計竣工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查相關的建築合同，或將預計竣工成本與 貴集團內同類型已竣工物業的實際成本進行比較。
- (iv) 檢查截至2021年12月31日之可變現淨值計算以及在建物業及已竣工待售物業撇減的算術準確性。

我們認為在計算在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值中使用的關鍵假設能夠被可獲取的證據支持。

### 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，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併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。

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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。

### 董事及審核委員會就合併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佈的《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合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併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。

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：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併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。



### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 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合併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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併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，以便對合併財務報表發表意見。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，我們與審核委員會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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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陳惠康。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月25日

# 合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	<b>73,703,098</b>	52,483,611
銷售成本	6	<b>(60,207,635)</b>	(40,825,617)
<b>毛利</b>		<b>13,495,463</b>	11,657,994
其他收入及收益 — 淨額	7	<b>894,119</b>	654,743
銷售及營銷開支	6	<b>(2,662,865)</b>	(2,194,349)
行政開支	6	<b>(3,382,192)</b>	(3,518,260)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.3	<b>(322,646)</b>	(68,407)
<b>經營利潤</b>		<b>8,021,879</b>	6,531,721
財務收益	9	<b>720,994</b>	687,591
融資成本	9	—	—
財務收益 — 淨額	9	<b>720,994</b>	687,591
分佔合營企業及聯營公司業績	14	<b>(23,353)</b>	351,042
<b>所得稅前利潤</b>		<b>8,719,520</b>	7,570,354
所得稅開支	10	<b>(3,416,710)</b>	(2,744,856)
<b>年內利潤</b>		<b>5,302,810</b>	4,825,498
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		<b>3,743,557</b>	4,326,482
非控制性權益		<b>1,559,253</b>	499,016
<b>年內綜合收益總額</b>		<b>5,302,810</b>	4,825,498
<b>以下人士應佔綜合收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>3,743,557</b>	4,326,482
非控制性權益		<b>1,559,253</b>	499,016
		<b>5,302,810</b>	4,825,498
<b>本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)</b>			
基本	11	<b>3.04</b>	3.52
攤薄	11	<b>3.04</b>	3.52

以上合併綜合收益表應與相關附註一併閱讀。

# 合併資產負債表

		於12月31日	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,236,426	1,240,196
投資物業	16	3,355,218	2,644,975
使用權資產	17	390,643	387,217
無形資產	18	184,801	152,558
在建物業	19	379,460	2,172,043
於合營企業的投資	14(a)	16,841,500	12,511,758
於聯營公司的投資	14(b)	11,442,700	6,824,011
融資租賃應收款項		43,343	42,721
遞延所得稅資產	13	4,016,383	3,245,424
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	22	159,172	–
		<b>38,049,646</b>	29,220,903
<b>流動資產</b>			
存貨		146,366	54,754
合約資產及取得合約的成本	5	2,218,958	1,634,864
在建物業	19	147,830,961	147,733,999
已竣工待售物業	20	12,663,962	12,781,184
貿易及其他應收款項	21	42,715,075	54,467,913
預付稅項		10,694,849	9,977,138
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	22	3,500	1,096,084
受限制現金	23	7,907,985	8,140,220
原定到期日為三個月以上的定期存款	24	–	52,310
現金及現金等價物	24	26,288,551	18,595,105
		<b>250,470,207</b>	254,533,571
<b>總資產</b>		<b>288,519,853</b>	283,754,474
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及溢價	25	6,026,594	7,654,595
其他儲備	26	2,867,664	2,803,116
保留盈利	26	14,617,462	11,609,992
		<b>23,511,720</b>	22,067,703
非控制性權益		<b>24,297,901</b>	18,151,685
<b>權益總額</b>		<b>47,809,621</b>	40,219,388

## 合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
公司債券	29	<b>5,635,782</b>	9,286,080
銀行及其他借款	30	<b>35,352,703</b>	37,099,339
租賃負債	17	<b>140,088</b>	176,113
遞延所得稅負債	13	<b>810,234</b>	1,088,402
		<b>41,938,807</b>	47,649,934
<b>流動負債</b>			
合約負債	5	<b>107,453,005</b>	104,037,720
公司債券	29	<b>4,873,724</b>	6,758,152
銀行及其他借款	30	<b>10,461,339</b>	5,496,685
租賃負債	17	<b>89,272</b>	62,956
貿易及其他應付款項	31	<b>68,959,924</b>	73,116,412
即期所得稅負債		<b>6,934,161</b>	6,413,227
		<b>198,771,425</b>	195,885,152
<b>負債總額</b>		<b>240,710,232</b>	243,535,086
<b>權益及負債總額</b>		<b>288,519,853</b>	283,754,474

以上合併資產負債表應與相關附註一併閱讀。

載於第88至197頁的財務報表已於2022年3月25日獲董事會批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂  
董事

林戈  
董事

# 合併權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額 人民幣千元
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘	9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293
<b>綜合收益</b>						
年內利潤	-	-	4,326,482	4,326,482	499,016	4,825,498
<b>年內綜合收益總額</b>	-	-	4,326,482	4,326,482	499,016	4,825,498
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	-	1,025,020	(1,025,020)	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(1,926,630)	(1,926,630)
派付股東的股息	(1,811,394)	-	-	(1,811,394)	-	(1,811,394)
應付非控制性權益股息	-	-	-	-	(88,313)	(88,313)
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	77,817	77,817
非控制性權益注資	-	-	-	-	8,497,444	8,497,444
向非控制性權益收購附屬公司股權 不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權益出售	-	(42,810)	-	(42,810)	(454,017)	(496,827)
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	(1,811,394)	927,996	(1,025,020)	(1,908,418)	6,164,015	4,255,597
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	<b>7,654,595</b>	<b>2,803,116</b>	<b>11,609,992</b>	<b>22,067,703</b>	<b>18,151,685</b>	<b>40,219,388</b>
<b>於2021年1月1日的結餘</b>	<b>7,654,595</b>	<b>2,803,116</b>	<b>11,609,992</b>	<b>22,067,703</b>	<b>18,151,685</b>	<b>40,219,388</b>
<b>綜合收益</b>						
年內利潤	-	-	3,743,557	3,743,557	1,559,253	5,302,810
<b>年內綜合收益總額</b>	-	-	3,743,557	3,743,557	1,559,253	5,302,810
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的交易：</b>						
轉撥至法定儲備	-	736,087	(736,087)	-	-	-
發行新股份	25(a) 3,134	-	-	3,134	-	3,134
僱員股份計劃						
一已獲得僱員服務價值	26 -	164,132	-	164,132	-	164,132
就受限制股份獎勵計劃持有的股份	26 -	(25,232)	-	(25,232)	-	(25,232)
收購未包含業務的附屬公司	39 -	-	-	-	892,436	892,436
出售附屬公司	38 -	(1,500)	-	(1,500)	(1,698,967)	(1,700,467)
不改變控制權的情況下出售附屬公司股權	35(b) -	(8,019)	-	(8,019)	1,009,531	1,001,512
派付股東的股息	25(b) (1,631,135)	-	-	(1,631,135)	-	(1,631,135)
派付及應付非控制性權益的股息	-	-	-	-	(436,568)	(436,568)
非控制性權益注資	-	-	-	-	7,598,824	7,598,824
向非控制性權益收購附屬公司股權	35(a) -	(800,920)	-	(800,920)	(2,278,293)	(3,079,213)
贖回永續資本證券	27 -	-	-	-	(500,000)	(500,000)
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	<b>(1,628,001)</b>	<b>64,548</b>	<b>(736,087)</b>	<b>(2,299,540)</b>	<b>4,586,963</b>	<b>2,287,423</b>
<b>於2021年12月31日的結餘</b>	<b>6,026,594</b>	<b>2,867,664</b>	<b>14,617,462</b>	<b>23,511,720</b>	<b>24,297,901</b>	<b>47,809,621</b>

以上合併權益變動表應與相關附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金	32	<b>10,967,599</b>	5,557,188
已付所得稅		<b>(4,788,373)</b>	(4,340,478)
已付利息		<b>(2,972,046)</b>	(3,249,878)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>3,207,180</b>	(2,033,168)
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金	39	<b>306,573</b>	265,041
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	38	<b>131,401</b>	(853,386)
購買物業、廠房及設備	15	<b>(110,209)</b>	(22,734)
採購無形資產	18	<b>(48,792)</b>	(24,861)
於合營企業的投資		<b>(3,948,281)</b>	(5,042,367)
於聯營公司的投資		<b>(5,247,198)</b>	(2,697,629)
出售合營企業及聯營公司所得款項		<b>867,665</b>	448,239
自合營企業及聯營公司收取的股息	14	<b>244,766</b>	438,965
借款予合營企業及聯營公司		<b>(2,955,715)</b>	(9,372,298)
收合營企業及聯營公司還款		<b>12,622,738</b>	7,777,211
出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項	32	<b>105,106</b>	320,638
原定到期日為三個月以上的定期存款減少	24	<b>52,310</b>	88,849
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		<b>(16,189,636)</b>	(17,421,251)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		<b>17,004,245</b>	18,405,028
已收利息	9	<b>604,623</b>	441,426
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>3,439,596</b>	(7,249,129)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益注資		<b>7,598,824</b>	4,503,144
贖回永續資本證券的付款	27	<b>(500,000)</b>	–
收購附屬公司額外權益的付款	35(a)	<b>(2,630,228)</b>	(21,922)
不改變控制權的情況下附屬公司擁有權權益出售所得款項	35(b)	<b>987,902</b>	3,500
銀行及其他借款的所得款項	32(c)	<b>28,119,587</b>	37,482,991
償還銀行及其他借款	32(c)	<b>(26,010,823)</b>	(35,476,000)
發行公司債券所得款項	32(c)	<b>1,711,456</b>	7,980,557
贖回公司債券預付款項		–	(1,000,000)
償還公司債券	32(c)	<b>(6,260,000)</b>	(2,440,000)
就受限制股份獎勵計劃購買股份	28(a)	<b>(22,098)</b>	–
租金付款本金部分	32(c)	<b>(84,086)</b>	(71,659)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額	32(c)	<b>(22,311)</b>	(339,969)
派付股東的股息	25(b)	<b>(1,631,135)</b>	(1,811,394)
派付非控制性權益的股息		<b>(197,228)</b>	(5,313)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,059,860</b>	8,803,935
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		<b>18,595,105</b>	19,097,265
現金及現金等價物匯兌虧損		<b>(13,190)</b>	(23,798)
<b>年末的現金及現金等價物</b>	24	<b>26,288,551</b>	18,595,105

以上合併現金流量表應與相關附註一併閱讀。

# 合併財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)，本公司的最終控制方為何享健先生(「何先生」)及盧德燕女士(「盧女士」)(「最終控制方」)。

除另有說明外，該等截至2021年12月31日止年度的合併財務報表以人民幣呈列並已由本公司董事會(「董事會」)於2022年3月25日批准刊發。

2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情給經濟帶來了前所未有的挑戰，不確定性增多。COVID-19可能會影響本集團的財務表現及財務狀況，包括物業發展及銷售收入、商業物業的投資及營運以及投資物業的公平值、貿易及其他應收款項的預期信用虧損撥備等。COVID-19疫情出現以來，本集團持續關注疫情形勢，並積極應對疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響。於綜合財務報表獲准刊發之日，COVID-19並未對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

## 2. 重大會計政策概要

該附註列示編製該等合併財務報表時採納的重大會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內貫徹採納。財務報表為本集團(包括本公司及其附屬公司)報告。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定

本集團合併財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(「公平值計量且其變動計入損益的金融資產」)及投資物業按公平值列賬除外。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iii) 持續經營基準

由於本年度及本年度結束之後中國房地產市場的波動性及其對預售表現的不利影響，本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2021年12月31日起至少12個月內維持持續經營時，已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及可得融資來源，並考慮若干計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工待售物業的預售及銷售，以及加快銷售收入及其他應收款項回款；
- (ii) 本集團將繼續以其可接受的成本尋求新的債務融資及銀行借款，以為清償其現有財務責任及未來營運及資本開支提供資金；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷成本及行政開支。

本公司董事已審閱本集團自2021年12月31日起12個月期間的現金流量預測。經考慮本集團營運預期產生的現金流量及其經營表現可能發生的變化、本集團現有及未來土地收購計劃、本集團銀行及其他借款的持續可用性以及本集團根據現行規則及規例籌集新融資的能力，本公司董事認為，本集團將有充足的營運資金，可滿足其自2021年12月31日起12個月內到期的財務責任。因此，該等合併財務報表已按持續經營基準編製。

#### (iv) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下修訂本：

- 利率基準改革 — 第二階段 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

上文所列修訂本對於過往期間確認的金額概無影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (v) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒布，惟尚未於2021年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日之後新型冠狀病毒 疫情相關租金減免	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	2018年至2020年香港財務報告準則 年度改進項目	2022年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號之修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及負債相關的 遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列— 借款人對包含於 要求時償還之條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或投入	待定

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計處理

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過指示實體業務的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

本集團採用會計處理的收購法將業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

於附屬公司業績及權益的非控制性權益分別列示於合併綜合收益表、權益變動表及資產負債表。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資按成本初步確認後以權益會計法入賬(參見下文(2.2.4))。

#### 2.2.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。本集團僅有合營企業。

於合營企業的權益按成本初步確認後於合併資產負債表以權益法入賬(附註2.2.4)。

#### 2.2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以確認本集團應佔被投資公司收購後損益及本集團應佔被投資公司其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值扣減。

如本集團應佔權益入賬投資虧損等於或超過應佔實體權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團代另一實體承擔責任或付款。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計處理(續)

#### 2.2.4 權益法(續)

本集團與聯營公司及合營企業交易的未變現收益按本集團所佔該等實體權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

權益入賬投資的賬面值乃根據附註2.10所述政策進行減值測試。

#### 2.2.5 擁有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益持有人的交易。擁有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值之間之調整以反映彼等於附屬公司之相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額於本集團權益持有人應佔權益中之單獨儲備項目內確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止就投資合併入賬或按權益入賬，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作於聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值成為初步賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

倘減少於合營企業或聯營公司的擁有權權益，惟保留共同控制或重大影響力，則在適當情況下，僅先前於其他綜合收益確認按比例分佔金額重新分類為損益。

### 2.3 業務合併

會計收購法乃用於入賬所有業務合併，不論權益工具或所收購的其他資產。收購附屬公司所轉讓對價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對被收購業務先前擁有人所產生的負債
- 本集團所發行股權
- 或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司的任何已有股權的公平值。

在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(例外情況除外)，初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於所收購實體的任何非控制性權益，按公平值或非控制性權益按比例分佔所收購實體的可識別資產淨值計量。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併(續)

收購相關成本於產生時列為開支。

- 轉讓對價，
- 被收購實體任何非控制性權益金額，及
- 被收購實體任何先前股權在收購日期的公平值

超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認為議價購買。

凡遞延結清任何部分現金對價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或本公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.6 外幣換算

##### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於損益內「其他收入及收益—淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持作以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

##### (c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算，
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)，及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益確認。

於綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及借貸產生的匯兌差額於其他綜合收益內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊於估計可使用年期使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

租賃物業裝修按其可使用年期或租期(以較短者為準)折舊，惟本集團預期在租期以外使用資產則另論。

本集團於各報告期末審閱資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定。出售收益及虧損計入損益。

### 2.8 無形資產

#### (a) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期1至10年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.8 無形資產(續)

##### (b) 研發開支

研究開支於產生時確認為開支。開發項目(與裝配式建築相關技術發展有關)產生的成本於符合下列準則時確認為無形資產：

- 完成裝配式建築相關技術發展以致其可供使用在技術上是可行的
- 管理層有意完成裝配式建築相關技術發展並進行使用或出售
- 有能力使用或出售裝配式建築相關技術
- 可證實裝配式建築相關技術將如何產生很可能出現的未來經濟利益
- 有足夠技術、財務及其他資源完成發展並使用或出售可用的裝配式建築相關技術，及
- 裝配式建築相關技術在發展期內應佔的支出能可靠計量。

不符合該等準則的其他發展支出在產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會在其後期間確認為資產。

##### (c) 商譽

商譽按附註2.3所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。各單位或單位組別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即營運分部。

#### 2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業，並非由本集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量，隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認，而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除，而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓，物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示可能減值，則會更頻密地進行測試。其他資產於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低層次組合，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。於各報告期末審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

### 2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減預計達成銷售所需發生的銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。

### 2.12 已竣工待售物業

於年末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減預計達成銷售所需發生的銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於非持有供交易之權益工具投資而言，將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

#### 2.13.2 確認及終止確認

所有以一般方式買賣的金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

#### 2.13.3 計量

首次確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

#### 債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團按以下三種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### 2.13.3 計量(續)

##### 債務工具(續)

- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及為出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，有關資產按公平值計入其他全面收益計量。除於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損外，賬面值變動透過其他全面收益列賬。當金融資產終止確認，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至損益及於「其他收益 — 淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

##### 權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內確認。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

### 2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

### 2.15 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信用風險有否大幅增加而定。附註3詳述本集團如何確定信用風險有否大幅增加。預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.15 金融資產減值(續)

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信用風險特徵相若的合約資產及貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。本集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

#### 2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減預計達成銷售所需發生的銷售開支。

#### 2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值確認時，初步會以無條件對價金額確認，除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，旨在收回合約現金流量，因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註21，及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1。

#### 2.18 合約資產、取得合約的成本與合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

本集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本為取得合約的成本。

#### 2.19 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所付代價(包括直接應佔增量成本(扣除所得稅))自本公司擁有人應佔權益扣除作庫存股份，直至有關股份被註銷或獲發行為止。倘隨後再發行有關普通股，任何已收代價(扣除任何直接應佔新增交易成本及相關所得稅影響)計入本公司擁有人應佔權益。

為受限制股份獎勵計劃而持有的股份作為庫存股披露，並自注資權益扣減。

### 2.21 永續資本證券

並無訂約責任以償還其本金額或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部分。

### 2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。與收益有關的政府補助，倘有關補助用於補償以後期間發生的相關開支或虧損，有關補助確認為遞延收益，並於相關成本發生期間的損益確認；倘有關補助用於補償本集團已經發生的相關開支或虧損，有關補助於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

### 2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而未獲支付的負債。該等款項為無抵押。倘貿易及其他應收款項於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)到期，則款項呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，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)

### 2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從合併資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

### 2.25 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和專項借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。以待用作合資格資產開支的專項借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

### 2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營所在及賺取應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並考慮有否可能稅務機關將接納不確定的稅務處理方法。本集團根據最接近金額或預期價值計量其稅項結餘(視乎對不確定性解決方案提供更佳預測者而定)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.26 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，亦不入賬處理。遞延所得稅按截至報告期末已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額可用於利用暫時差額及虧損時方會確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團旗下公司可就投資合資格資產或相關合資格開支享有特殊稅項減免(如某地的研發稅項優惠制度或其他投資津貼)。本集團將該等津貼入賬列為稅項抵免，即津貼減去應付所得稅及即期稅項開支。結轉為遞延稅項資產的未申報稅項抵免確認為遞延稅項資產。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.27 僱員福利

#### (a) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

#### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

#### (c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

#### (d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.28 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的補償福利乃透過購股權計劃、股份獎勵計劃及盧女士向合資格參與者轉讓股份向僱員提供。有關該等計劃的資料載於附註28。

#### (a) 購股權計劃

購股權計劃項下授出的購股權公平值確認為僱員福利開支，同時相應增加權益。將予支銷之總額乃參考授出購股權之公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間內留任實體)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員於一段特定期間保留或持有股份)的影響。

總開支於歸屬期內確認，歸屬期為所有指定歸屬條件須達成之期間。於各個期間結束時，實體根據非市場歸屬條件修訂其估計預期歸屬的獎勵股份數目。實體將對原來估計所作修訂而產生的影響(如有)於損益中確認，並對權益作出相應調整。

購股權計劃乃由集團僱員股份信託管理，而該信託已根據附註2.2所述原則合併。於購股權獲行使時，信託將適當數目的股份轉讓予僱員。所收款項(扣除任何直接應計交易成本)直接計入權益。

#### (b) 股份獎勵計劃

購股權計劃項下以零代價授予僱員之受限制股份之公平值於相關服務期間(即花紅對應之年度及股份之歸屬期)確認為開支。公平值乃於股份授出日計量，並於以股份為基礎的付款儲備中的權益確認。預期歸屬之股份數目乃基於非市場歸屬條件估計。於各個報告期期末修訂有關估計，而調整於損益及以股份為基礎的付款儲備確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，自沒收日期起，先前就有關股份確認的任何開支均予撥回。

集團僱員股份信託於授出日期在市場上收購受限制股份，並為僱員股份計劃持有該等受限制股份，直至該等首先股份獲歸屬(參見附註2.20)。

#### (c) 盧女士向合資格參與者轉讓股份

該等股份於授出日期獲即時歸屬。於授出日期，該等獎勵權益的公平值乃採取本公司股份於該日的市價減去獲選參與者承擔的各現金代價釐定，並確認為僱員福利開支，同時相應增加權益。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.29 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末履行當前責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

#### 2.30 收入確認

收入按本集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撇銷本集團旗下公司間銷售後列示。

##### (a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有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。

倘資產控制權於一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現本集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量：

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.30 收入確認(續)

#### (b) 物業管理

本集團按每月提供物業管理服務的固定金額開具賬單，並按本集團有權開票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

#### (c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

##### 物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

##### 酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

##### 文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

### 2.31 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

### 2.32 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 2.33 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

### 2.34 租賃

#### (i) 本集團作為承租人

物業、廠房及設備租賃確認為使用權資產或投資物業，並於租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。此外，用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷，確認為土地使用權。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團以租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格為基準，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的不動產租賃而言，其選擇不將租賃及非租賃組成部分分開，而就此入賬為單獨租賃部分。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.34 租賃(續)

##### (i) 本集團作為承租人(續)

租賃條款按個別基準磋商，並包含多項不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議並無施加任何契約。租賃資產不可作為借款用途的抵押品。

租賃產生的資產及負債按現值基準進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款，使用開始日期的指數或比率進行初始計量
- 剩餘價值擔保項下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中以類似條款、抵押及條件獲得類似價值使用權資產所需借入的資金須支付的利率。

為釐定增量貸款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信用風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押

若個別承租人通過最近的融資或市場數據可獲得易觀察的攤銷貸款利率，且該利率與租賃的付款概況類似，則集團實體以該利率作為起點釐定增量借款利率。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.34 租賃(續)

#### (i) 本集團作為承租人(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
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減獲得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。倘本集團合理地確定行使採購權利，使用權資產在相關資產可使用年期内折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按照直線法於損益中確認為開支。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。

此外，土地租賃乃確認為土地使用權。本集團將香港會計準則第40號投資物業的公平值模型應用於其投資物業，並將該公平值模型應用於符合香港會計準則第40號投資物業定義的使用權資產。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

#### (ii) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

融資租賃指本集團(作為出租人)將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人租賃。於租期開始時，本集團將本集團應收的最低租賃款項確認為融資租賃應收款項，並將無擔保剩餘價值記錄為同一類別資產。(a)最低租賃款項及無擔保剩餘價值的總和與(b)其現值(於合併資產負債表中作為融資租賃應收款項—淨額呈報)之間的差額，確認為未賺取財務收益。最低租賃款項指租期內承租人須或可能須支付的款項，加上承租人或與出租人無關的人士向出租人擔保的任何剩餘價值。

未賺取財務收益乃使用實際利率法於租賃期內分配至各期間，並於各會計期間在財務收益與償還資本之間分配各項租金，令財務收益確認為出租人於租賃淨投資的固定週期回報率(隱含實際利率)。初始直接成本(如磋商及安排租賃所增加及直接應佔的佣金、法律費用及內部成本)已計入融資租賃應收款項的初始計量，並減少租賃期內所確認的收入金額。

倘一項租賃不會將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該項租賃分類為經營租賃。根據經營租賃自承租人所得款項(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於合併綜合收益表內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.34 租賃(續)

#### (ii) 本集團作為出租人(續)

本集團(作為出租人)於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。

#### (iii) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- 倘主租賃乃短期租賃而該實體為承租人，則分租應分類為經營租賃
- 否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

### 2.35 股息分派

就於報告期末或之前已宣派，經適當授權且不再由實體自行決定但於報告期末未分派的任何股息款額計提撥備。

### 2.36 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額及
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

### 3. 財務風險管理

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對本集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。本集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

#### 3.1 財務風險因素

##### 3.1.1 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。本集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。本集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。本集團並無其他重大外匯風險。

本集團於各資產負債表日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元	667,353	191,079
美元	85,463	122,707
	<b>752,816</b>	313,786

負債	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元	5,368,473	2,941,768
美元	733,206	249,459
	<b>6,101,679</b>	3,191,227

於損益確認的匯兌收益/(虧損)總淨額為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入其他收益 — 淨額的外匯收益/(虧損)淨額	6,871	(43,153)
計入融資收入 — 淨額的外幣借款的匯兌收益	116,371	246,165
於年內所得稅前利潤確認的外匯收益總淨額	<b>123,242</b>	203,012

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，就匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤變化 增加/(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	<b>235,056</b>	137,534
貶值5%	<b>(235,056)</b>	(137,534)
人民幣兌美元：		
升值5%	<b>32,387</b>	6,912
貶值5%	<b>(32,387)</b>	(6,912)

##### 3.1.2 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

按浮動利率獲得之借款令本集團面臨現金流量利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。本集團密切監察利率走勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。目前，本集團並無使用任何利率掉期安排。

於2021年12月31日，本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額約為人民幣30,606,385,000元(2020年：人民幣29,169,648,000元)。於2021年12月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則截至2021年12月31日止年度的利息費用將增加/減少約人民幣153,032,000元(2020年：人民幣145,848,000元)。

##### 3.1.3 信用風險

本集團面臨主要與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信用風險(續)

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行(均為高信貸質量金融機構)。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審計每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。董事認為，本集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

本集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信用風險(續)

本集團預期信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信用損失撥備的基礎
正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撤銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撤銷資產

本集團通過及時就預期信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預期信用損失率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。

##### (i) 貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用損失計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

為計量預期信用損失，貿易應收款項及合約資產已按共同信用風險特徵及發票日期進行分組。合約資產與未開票的在建工程有關，並與同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率與合約資產的損失率合理相若。

各賬齡區間的歷史損失率根據應收款項透過連續拖欠階段進展至撤銷的概率得出。歷史損失率調整為預期損失率，以反映有關影響對手方結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信用風險(續)

##### (i) 貿易應收款項及合約資產(續)

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.6%。於2021年12月31日，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

於2021年及2020年12月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2021年12月31日					
預計損失率	<b>0.60%</b>	<b>6.00%</b>	<b>12.00%</b>	<b>13%-100%</b>	
賬面總值(人民幣千元)	<b>806,127</b>	<b>176,098</b>	<b>299,140</b>	<b>161,277</b>	<b>1,442,642</b>
損失撥備金額(人民幣千元)	<b>4,837</b>	<b>10,566</b>	<b>35,897</b>	<b>61,829</b>	<b>113,129</b>
	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2020年12月31日					
預計損失率	0.50%	5.00%	10.00%	11%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	784,183	71,212	22,476	238,087	1,115,958
損失撥備金額(人民幣千元)	3,921	3,561	2,248	26,704	36,434

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信用風險(續)

###### (i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項(不包括預付款項及押金)的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方款項) 人民幣千元
於2020年1月1日	33,919
於損益確認計提損失撥備金額	2,515
於2020年12月31日	36,434
於2021年1月1日	<b>36,434</b>
於損益確認計提損失撥備金額	<b>76,695</b>
於2021年12月31日	<b>113,129</b>

截至2021年及2020年12月31日止年度，撥回/計提損失撥備於損益確認為與貿易應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2021年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣1,442,642,000元(2020年：人民幣1,115,958,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,329,513,000元(2020年：人民幣1,079,524,000元)。

###### (ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

於2021年及2020年12月31日，其他應收款項的內部信用評級為正常。本集團使用12個月預計損失法評估該等應收款項的預期信用損失。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信用風險(續)

##### (ii) 其他應收款項(續)

其他應收款項(不包括預付款項及押金)的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下:

其他應收款項(不包括 預付款項及押金)	
人民幣千元	
於2020年1月1日	70,473
於損益確認計提損失撥備金額	65,892
於2020年12月31日	136,365
於2021年1月1日	<b>136,365</b>
於損益確認計提損失撥備金額	<b>245,951</b>
於2021年12月31日	<b>382,316</b>

管理層認為所有該等金融資產的信用風險低，故年內僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低。

截至2021年及2020年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與其他應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2021年及2020年12月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項	<b>16,457,054</b>	25,492,174
應收非控制性權益款項	<b>12,946,411</b>	9,834,275
應收第三方款項(包括押金及其他)	<b>10,311,242</b>	13,376,350
	<b>39,714,707</b>	48,702,799

於本年內，本集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金,及根據預期現金流量監察本集團現金之滾存預測。由於相關業務的動態特性,本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、更靈活定價以加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。本集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日期本集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日					
公司債券	5,228,209	5,263,439	501,953	-	10,993,601
銀行及其他借款	12,444,526	13,838,637	21,211,110	4,205,474	51,699,747
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	65,801,263	-	-	-	65,801,263
租賃負債	90,052	62,239	87,617	20,440	260,348
	<b>83,564,050</b>	<b>19,164,315</b>	<b>21,800,680</b>	<b>4,225,914</b>	<b>128,754,959</b>
財務擔保	<b>92,848,962</b>	<b>4,295,765</b>	<b>4,780,411</b>	<b>620,980</b>	<b>102,546,118</b>
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
公司債券	7,237,929	5,656,077	4,014,148	-	16,908,154
銀行及其他借款	7,877,550	24,916,319	14,727,172	2,078,847	49,599,888
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	70,178,052	-	-	-	70,178,052
租賃負債	65,198	53,561	92,608	29,671	241,038
	85,358,729	30,625,957	18,833,928	2,108,518	136,927,132
財務擔保	80,768,781	5,792,113	5,397,110	376,080	92,334,084

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益相關者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

本集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款總額(附註29及30)	<b>56,323,548</b>	58,640,256
減：現金及現金等價物(附註24)	<b>(26,288,551)</b>	(18,595,105)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	(52,310)
受限制現金(附註24)	<b>(7,907,985)</b>	(8,140,220)
借款淨額	<b>22,127,012</b>	31,852,621
權益總額	<b>47,809,621</b>	40,219,388
淨債務與權益比率	<b>46%</b>	79%

於2021年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於借款淨額下降。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2021年及2020年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年12月31日</b>				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	-	162,672	-	162,672
<b>於2020年12月31日</b>				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	-	1,096,084	-	1,096,084

#### (i) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

#### (ii) 投資物業的公平值估計

本集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註16。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.4 按類別劃分的金融工具

	於2021年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	41,224,717	41,224,717
受限制現金(附註24)	-	7,907,985	7,907,985
現金及現金等價物(附註24)	-	26,288,551	26,288,551
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	162,672	-	162,672
應收融資租賃	-	43,343	43,343
<b>總計</b>	<b>162,672</b>	<b>75,464,596</b>	<b>75,627,268</b>

	於2020年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	50,024,441	50,024,441
受限制現金(附註24)	-	8,140,220	8,140,220
現金及現金等價物(附註24)	-	18,595,105	18,595,105
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	52,310	52,310
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	1,096,084	-	1,096,084
應收融資租賃	-	42,721	42,721
<b>總計</b>	<b>1,096,084</b>	<b>76,854,797</b>	<b>77,950,881</b>

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2021年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
公司債券(附註29)	10,509,506	-	10,509,506
銀行及其他借款(附註30)	45,814,042	-	45,814,042
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註31)	65,801,263	-	65,801,263
租賃負債(附註17)	229,360	-	229,360
<b>總計</b>	<b>122,354,171</b>	<b>-</b>	<b>122,354,171</b>

	於2020年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
公司債券(附註29)	16,044,232	-	16,044,232
銀行及其他借款(附註30)	42,596,024	-	42,596,024
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註31)	70,178,052	-	70,178,052
租賃負債(附註17)	239,069	-	239,069
<b>總計</b>	<b>129,057,377</b>	<b>-</b>	<b>129,057,377</b>

#### 4. 重要會計估計及判斷

##### (a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有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的情況下，本集團按在一段時間內確認出售中國物業所得收入；此外，本集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的付款請求權(取決於銷售合約條款和該合約適用的法律解釋)涉及重大管理層判斷。評估本集團對銷售合約是否可行使付款請求權時，本集團已徵詢法律顧問關於可否行使付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新檢討其判斷，以識別及評估有否任何可影響本集團之付款請求權以及銷售合同會計處理規定的情況。

本集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至報告期末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。本集團根據物業類型及可售面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性和在報告日期已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團已確認的收入產生影響。作出上述估計時，本集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

##### (b) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

本集團根據基於在建物業及已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。在建物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去預計銷售開支及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去預計達成銷售所需發生的銷售開支確定。釐定在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時，需要對銷售價格、達成銷售所需發生的銷售開支，以及在建物業的竣工成本作出重大會計估計，該等估計存在高度估計不確定性。根據管理層的評估，2021年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣2,689,040,000元(2020年12月31日：人民幣2,093,331,000元)。

##### (c) 投資物業公平值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關判斷及假設詳情披露於附註16。

### 4. 重要會計估計及判斷(續)

#### (d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響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抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

#### (e) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而本集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。本集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

#### (f) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。有關主要假設的詳情及所採用的輸入數據均於附註3.1的表格中披露。

### 5. 收入及分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

年內，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

## 5. 收入及分部資料(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發及銷售	<b>72,518,121</b>	51,516,194
物業管理服務	<b>908,690</b>	776,285
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	<b>135,480</b>	82,337
— 酒店營運	<b>8,260</b>	8,642
— 文化旅遊項目	<b>132,547</b>	100,153
	<b>73,703,098</b>	52,483,611

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	<b>64,648,676</b>	41,702,436
— 於一段時間內確認	<b>7,869,445</b>	9,813,758
	<b>72,518,121</b>	51,516,194
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<b>1,049,497</b>	885,080
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<b>135,480</b>	82,337
	<b>73,703,098</b>	52,483,611

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

## 5. 收入及分部資料(續)

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	866,380	887,881
取得合約的成本(ii)	1,352,578	746,983
總合約資產及取得合約的成本	2,218,958	1,634,864

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。合約資產與去年相若。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2021年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣718,198,000元(2020年：人民幣411,963,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

## (b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	107,453,005	104,037,720

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。年內合約負債有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

於2021年12月31日，有關合約銷售的客戶預付款項的增值稅人民幣9,472,285,000元(2020年：人民幣9,308,048,000元)於其他應付稅項確認。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	58,593,603	38,279,970

## 5. 收入及分部資料(續)

### (c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預計於一年內確認	<b>67,213,965</b>	64,705,853
預計於一年後確認	<b>53,966,935</b>	53,058,164
	<b>121,180,900</b>	117,764,017

於2021年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣67,213,965,000元乃根據本集團截至2021年12月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

## 6. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	<b>58,015,823</b>	39,733,573
僱員福利開支(附註8)	<b>2,806,736</b>	2,269,095
營銷及廣告開支	<b>1,002,272</b>	1,116,617
在建物業及已竣工待售物業撇減	<b>1,473,447</b>	1,038,877
取得合約的成本攤銷(附註5(a))	<b>718,198</b>	411,963
銀行手續費	<b>427,133</b>	300,476
稅項及附加費	<b>465,291</b>	377,815
差旅及招待開支	<b>145,452</b>	141,502
辦公室開支	<b>52,533</b>	87,115
專業服務及諮詢費用	<b>331,651</b>	217,037
折舊及攤銷	<b>180,193</b>	207,430
核數師酬金	<b>9,080</b>	7,822
— 年度審計服務	<b>6,600</b>	6,600
— 非審計服務	<b>2,480</b>	1,222
其他	<b>624,883</b>	628,904
總計	<b>66,252,692</b>	46,538,226

## 7. 其他收入及收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
管理及諮詢服務收入	556,719	319,500
政府補貼收入	28,890	61,813
賠償收入(附註(a))	122,067	70,919
	<b>707,676</b>	452,232
<b>其他收益 — 淨額</b>		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益	57,596	166,506
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益(附註16)	12,532	27,739
出售附屬公司(虧損)/收益(附註38)	(8,985)	42,051
出售合營企業及聯營公司收益/(虧損)	90,411	(3,475)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(3,097)	(521)
匯兌收益/(虧損)淨額	6,871	(43,153)
其他	31,115	13,364
	<b>186,443</b>	202,511
<b>其他收入及收益 — 淨額</b>	<b>894,119</b>	654,743

(a) 主要指未能按與本集團訂立的建設協議履行責任的建設方賠償收入。

## 8. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	3,199,085	2,933,565
退休金成本 — 法定退休金	154,790	19,761
以股份為基礎的補償(附註28)	164,132	—
	<b>3,518,007</b>	2,953,326
減：於在建物業撥作資本的款項	(711,271)	(684,231)
	<b>2,806,736</b>	2,269,095

### (a) 退休金計劃 — 定額供款計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參加地方政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。



## 8. 僱員福利開支(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

截至2021年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(2020年：一名)董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。年內應付其餘四名(2020年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金及獎金及其他福利	27,106	22,278
退休金成本 — 法定退休金	145	196
以股份為基礎的補償開支	21,697	—
	<b>48,948</b>	22,474

薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	截至12月31日止年度 2021年	2020年
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	—	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	—	1
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	—	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	—	1
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	1	—
14,000,001 港元至 14,500,000 港元	1	—
16,000,001 港元至 16,500,000 港元	1	—
16,500,001 港元至 17,000,000 港元	1	—
	<b>4</b>	4

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或離職補償。

## 9. 財務收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,355,290)	(2,342,886)
— 公司債券	(543,372)	(753,060)
— 租賃負債(附註17)	(15,644)	(15,273)
	<b>(2,914,306)</b>	(3,111,219)
減：		
— 資本化利息	<b>2,914,306</b>	3,111,219
	-	-
財務收益		
— 利息收入	<b>604,623</b>	441,426
— 融資活動匯兌收益淨額	<b>116,371</b>	246,165
	<b>720,994</b>	687,591
財務收益 — 淨額	<b>720,994</b>	687,591

## 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	<b>3,065,075</b>	2,844,669
— 土地增值稅	<b>1,334,810</b>	1,315,125
	<b>4,399,885</b>	4,159,794
遞延所得稅(附註13)		
— 企業所得稅	<b>(983,175)</b>	(1,414,938)
	<b>3,416,710</b>	2,744,856

## 10. 所得稅開支(續)

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所得稅前利潤	<b>8,719,520</b>	7,570,354
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	<b>2,179,880</b>	1,892,589
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	<b>5,838</b>	(87,761)
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	<b>108,357</b>	(45,438)
無須課稅收入	<b>(38,925)</b>	(38,148)
不可抵稅費用	<b>96,456</b>	22,525
可扣減所得稅的土地增值稅	<b>(333,703)</b>	(328,781)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>63,997</b>	14,745
土地增值稅	<b>1,334,810</b>	1,315,125
所得稅開支	<b>3,416,710</b>	2,744,856

附註：

- 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國大陸稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2021年12月31日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣15,116,196,000元(2020年：人民幣11,946,794,000元)，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

## 11. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算(附註28)。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	<b>3,743,557</b>	4,326,482
已發行普通股加權平均數量(千股)	<b>1,229,698</b>	1,230,567
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<b>3.04</b>	3.52

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄普通股而計算。

截至2021年12月31日止年度，本集團擁有兩類潛在普通股，即附註28(a)所述的受限制股份及附註28(b)所述的購股權。

本公司根據尚未行使受限制股份及購股權所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平值(按期內本公司股份之平均市場股價而定)購入之股份數目。上文所述計算所得之股份數目與假設購股權獲行使及受限制股份獲歸屬而已發行之股份數目相比較。

於2021年4月22日，本公司提出向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權。購股權不具攤薄作用，乃因購股權行使價高於2021年12月31日之普通股公平市價。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>3,743,557</b>	4,326,482
已發行普通股加權平均數量(千股)	<b>1,229,698</b>	1,230,567
調整—受限制股份(千股)	<b>3,146</b>	—
每股攤薄盈利普通股加權平均數量(千股)	<b>1,232,844</b>	1,230,567
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<b>3.04</b>	3.52

## 12. 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
股息	<b>1,614,743</b>	1,653,134

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2020年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2022年5月26日將召開之本公司股東週年大會上(「股東週年大會」)批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東(「合資格股東」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。此等合併財務報表並未反映此項應付股息。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

## 13. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內實現	<b>1,409,038</b>	1,309,628
— 將於12個月後實現	<b>3,002,463</b>	2,432,167
	<b>4,411,501</b>	3,741,795
遞延稅項負債		
— 將於12個月內清償	<b>353,375</b>	443,737
— 將於12個月後清償	<b>851,977</b>	1,141,036
	<b>1,205,352</b>	1,584,773
	<b>3,206,149</b>	2,157,022

### 13. 遞延所得稅(續)

#### (i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	3,741,795	2,759,036
收購附屬公司(附註39)	104,340	-
出售附屬公司(附註38)	(38,388)	(42,910)
於損益確認	603,754	1,025,669
年末	4,411,501	3,741,795
抵銷遞延稅項負債	(395,118)	(496,371)
遞延稅項資產淨額	4,016,383	3,245,424

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

變動	銷售開支 及成本 的可扣稅		抵銷		應計			總計 人民幣千元
	稅項虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	未變現利潤 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
<b>2019年12月31日</b>	1,180,221	16,667	428,146	30,618	25,556	1,075,637	2,191	2,759,036
出售附屬公司	(42,910)	-	-	-	-	-	-	(42,910)
於損益確認	771,386	-	130,103	10,501	(6,551)	117,983	2,247	1,025,669
<b>2020年12月31日</b>	1,908,697	16,667	558,249	41,119	19,005	1,193,620	4,438	3,741,795
收購附屬公司	104,340	-	-	-	-	-	-	104,340
出售附屬公司(附註38)	(38,388)	-	-	-	-	-	-	(38,388)
於損益確認	326,576	-	230,085	124,634	(11,629)	(72,172)	6,260	603,754
<b>2021年12月31日</b>	<b>2,301,225</b>	<b>16,667</b>	<b>788,334</b>	<b>165,753</b>	<b>7,376</b>	<b>1,121,448</b>	<b>10,698</b>	<b>4,411,501</b>

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2021年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣130,830,000元(2020年：人民幣66,833,000元)確認遞延所得稅資產人民幣523,320,000元(2020年：人民幣267,332,000元)。該等稅項虧損將至2026年(2020年：2025年)(包括相關年度)屆滿。

### 13. 遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	1,584,773	1,974,042
於損益確認	(379,421)	(389,269)
年末	1,205,352	1,584,773
抵銷遞延稅項資產	(395,118)	(496,371)
遞延稅項負債淨額	810,234	1,088,402

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	在建物業 估值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公平值收益 人民幣千元	於一段時間內 確認的		未來將 分派利潤 預提所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
			合約收入及 合約成本 人民幣千元			
2019年12月31日	1,074,429	66,636	782,977		50,000	1,974,042
於損益確認	(301,939)	14,645	(101,975)		-	(389,269)
2020年12月31日	772,490	81,281	681,002		50,000	1,584,773
於損益確認	(73,217)	(11,278)	(294,926)		-	(379,421)
2021年12月31日	699,273	70,003	386,076		50,000	1,205,352

14(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	12,511,758	6,074,679
自投資附屬公司轉撥(附註38)	1,491,002	1,188,747
自投資聯營公司轉撥(附註14(b))	500,000	947,806
其他添置	4,066,031	5,042,367
轉撥至附屬公司的投資(附註39)	(810,427)	(54,814)
轉撥至聯營公司的投資(附註14(b))	-	(240,500)
自合營企業收取的股息	(239,875)	(438,965)
出售	(680,746)	(451,714)
分佔業績	3,757	444,152
於12月31日	16,841,500	12,511,758

下表載列於2021年12月31日對本集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2021年 12月31日
紹興智旭企業管理有限責任公司 (「紹興智旭」)	中國紹興	物業開發	50%
紹興市美越房地產發展有限公司 (「紹興美越」)	中國紹興	物業開發	51%



**14(a). 於合營企業的投資(續)**

下表載列紹興智旭的財務資料概要。

**資產負債表概要**

	於12月31日／截至該日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	458,455	104,248
貿易及其他應收款項	2,501,367	1,480,104
在建物業	3,013,804	2,695,022
預付稅項	42,651	7,563
	<b>6,016,277</b>	4,286,937
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	139	133
<b>總資產</b>	<b>6,016,416</b>	4,287,070
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
合約負債	1,255,792	62,828
貿易及其他應付款項	132,428	273,842
	<b>1,388,220</b>	336,670
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	2,211,900	1,430,000
<b>負債總額</b>	<b>3,600,120</b>	1,766,670
<b>資產淨值</b>	<b>2,416,296</b>	2,520,400
<b>賬面值對賬：</b>		
期初資產淨值	2,520,400	-
添置	-	2,522,000
年內虧損	(104,104)	(1,600)
期末資產淨值	<b>2,416,296</b>	2,520,400
本集團分佔百分比	50%	50%
本集團分佔賬面值	<b>1,208,148</b>	1,260,200

下文載列紹興智旭的綜合收益概要。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(31,415)	(1,115)
行政開支	(72,932)	(906)
其他收益 — 淨額	243	421
年內虧損及綜合虧損總額	<b>(104,104)</b>	(1,600)

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列紹興美越的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	62,537	-
貿易及其他應收款項	2,453	-
在建物業	2,487,628	-
預付稅項	212,880	-
	<b>2,765,498</b>	-
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11	-
遞延所得稅資產	815	-
總資產	<b>2,766,324</b>	-
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	126,388	-
其他負債	14,925	-
	<b>141,313</b>	-
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	100,000	-
負債總額	<b>241,313</b>	-
資產淨值	<b>2,525,011</b>	-
<b>賬面值對賬：</b>		
期初資產淨值	-	-
添置	2,527,620	-
年內虧損	(2,609)	-
期末資產淨值	<b>2,525,011</b>	-
本集團分佔百分比	<b>51%</b>	-
本集團分佔賬面值	<b>1,287,756</b>	-

**14(a). 於合營企業的投資(續)**

下表載列紹興美越的財務資料概要

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(973)	—
行政開支	(270)	—
其他虧損 — 淨額	(2,181)	—
所得稅開支	815	—
年內虧損及綜合虧損總額	(2,609)	—

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	14,345,596	11,251,558
分佔年內溢利	57,140	444,952
分佔年內綜合收益總額	57,140	444,952

於2021年及2020年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註33)。

### 14(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
期初結餘	<b>6,824,011</b>	4,685,994
自投資附屬公司轉撥	-	44,804
自投資合營企業轉撥	-	240,500
其他添置	<b>5,247,198</b>	2,893,629
轉撥至合營企業的投資(附註 14(a))	<b>(500,000)</b>	(947,806)
已收聯營公司股息	<b>(4,891)</b>	-
出售	<b>(96,508)</b>	-
分佔業績	<b>(27,110)</b>	(93,110)
期末結餘	<b>11,442,700</b>	6,824,011

下表載列於 2021 年 12 月 31 日對本集團屬重大的投資詳情：

	註冊及營運地點	主要業務	於 2021 年 12 月 31 日
无錫和璟房地產開發有限公司 (「无錫和璟」)	中國無錫	物業開發	<b>45.56%</b>

### 14(b). 於聯營公司的投資(續)

下文載列无錫和環的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	1,012	-
貿易及其他應收款項	3,478,289	-
在建物業	1,125,046	-
預付稅項	884	-
	<b>4,605,231</b>	-
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	168	-
遞延所得稅資產	937	-
總資產	<b>4,606,336</b>	-
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	551,147	-
負債總額	<b>551,147</b>	-
資產淨值	<b>4,055,189</b>	-
<b>賬面值對賬：</b>		
期初資產淨值	-	-
添置	4,058,000	-
年內虧損	(2,811)	-
期末資產淨值	<b>4,055,189</b>	-
本集團分佔百分比	<b>45.56%</b>	-
本集團分佔賬面值	<b>1,847,544</b>	-

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下文載列無錫和環的財務資料概要

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(2,400)	-
行政開支	(255)	-
其他收益 — 淨額	781	-
所得稅開支	(937)	-
年內虧損及綜合虧損總額	(2,811)	-

個別不重大的聯營公司業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	9,595,156	6,824,011
分佔年內虧損	(25,829)	(93,110)
分佔年內綜合虧損總額	(25,829)	(93,110)

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>						
成本	1,056,716	218,838	31,791	28,110	85,557	1,421,012
累計折舊	(89,416)	(57,617)	(26,832)	–	(47,778)	(221,643)
賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
自在建物業轉撥	206,091	–	–	–	–	206,091
內部轉撥	–	–	–	(83,281)	83,281	–
其他添置	2,215	38,374	2,845	72,299	11,932	127,665
其他出售	(169,158)	(11,988)	(128)	(605)	(4,728)	(186,607)
折舊	(40,946)	(42,233)	(3,611)	–	(19,532)	(106,322)
期末賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	1,095,864	245,224	34,508	16,523	176,042	1,568,161
累計折舊	(130,362)	(99,850)	(30,443)	–	(67,310)	(327,965)
賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	<b>965,502</b>	<b>145,374</b>	<b>4,065</b>	<b>16,523</b>	<b>108,732</b>	<b>1,240,196</b>
自在建物業轉撥	<b>76,438</b>	–	–	–	–	<b>76,438</b>
內部轉撥	<b>2,164</b>	–	–	<b>(8,044)</b>	<b>5,880</b>	–
其他添置	<b>6,075</b>	<b>52,435</b>	<b>2,611</b>	<b>21,870</b>	<b>27,218</b>	<b>110,209</b>
其他出售	<b>(8,753)</b>	<b>(34,264)</b>	<b>(1,005)</b>	<b>(8,260)</b>	<b>(6,139)</b>	<b>(58,421)</b>
折舊	<b>(69,909)</b>	<b>(38,645)</b>	<b>(4,410)</b>	–	<b>(19,032)</b>	<b>(131,996)</b>
期末賬面淨值	<b>971,517</b>	<b>124,900</b>	<b>1,261</b>	<b>22,089</b>	<b>116,659</b>	<b>1,236,426</b>
<b>於2021年12月31日</b>						
成本	<b>1,171,788</b>	<b>263,395</b>	<b>36,114</b>	<b>22,089</b>	<b>203,001</b>	<b>1,696,387</b>
累計折舊	<b>(200,271)</b>	<b>(138,495)</b>	<b>(34,853)</b>	–	<b>(86,342)</b>	<b>(459,961)</b>
賬面淨值	<b>971,517</b>	<b>124,900</b>	<b>1,261</b>	<b>22,089</b>	<b>116,659</b>	<b>1,236,426</b>

## 15. 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或資本化於在建物業的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售及營銷開支	8,114	6,033
行政開支	87,751	65,372
銷售成本	13,873	22,591
在建物業	22,258	12,326
	<b>131,996</b>	106,322

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣272,606,000元(2020年：人民幣31,318,000元)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣296,481,000元(2020年：人民幣315,309,000元)的若干樓宇產權證書尚待獲得。

## 16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日期初賬面淨值	2,644,975	1,737,291
自己竣工待售物業轉撥	737,628	844,803
其他添置	9,865	64,840
自己竣工待售物業轉撥時的重估收益	3,572	47,897
公平值變動	8,960	(20,158)
出售	(49,782)	(29,698)
期末賬面淨值	<b>3,355,218</b>	2,644,975
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益：		
— 自己竣工待售物業轉撥時的重估收益	3,572	47,897
— 公平值變動	8,960	(20,158)
	<b>12,532</b>	27,739

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2021年及2020年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣930,400,000元(2020年：人民幣196,690,000元)的樓宇產權證書待獲得。



## 16. 投資物業(續)

### 本集團的估值程序

本集團於2021年及2020年12月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論本集團中期及年度報告日期的估值程序及結果。

於各財政年度末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

### 估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

年內的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於2021年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	<b>3,355,218</b>	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	<b>3%-6%</b> <b>2.00-316.00</b> <b>2%-70%</b>
	於2020年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	2,644,975	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	3%-6% 2.00-173.00 3%-70%

## 16. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率／資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

### 投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	71,592	59,269
直接經營開支	(39,246)	(24,768)
	<b>32,346</b>	34,501

於2021年12月31日，公平值為人民幣2,192,300,000元(2020年：人民幣1,292,775,000元)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

### 租賃安排

投資物業根據經營租賃出租予租戶，按月支付租金。倘認為有必要降低信用風險，本集團可在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團在當前租賃期末面臨殘值變動的風險，本集團通常會訂立新經營租賃，因此於租賃期末不會立即變現任何殘值削減。對未來殘值的預期反映於物業的公平值內。

租賃投資物業應收最低租賃付款載於附註34。

## 17. 租賃

### (i) 於合併資產負債表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	<b>277,542</b>	280,486
物業	<b>85,992</b>	102,996
機動車	<b>8,318</b>	2,300
其他	<b>18,791</b>	1,435
<b>總使用權資產</b>	<b>390,643</b>	387,217
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>89,272</b>	62,956
非流動	<b>140,088</b>	176,113
<b>租賃負債總額</b>	<b>229,360</b>	239,069

截至2021年12月31日止年度，添置使用權資產人民幣74,377,000元(2020年：人民幣63,899,000元)。截至2021年12月31日止年度，並無出售土地使用權(2020年：人民幣111,902,000元)。土地使用權資產均位於中國，租期為40年至70年。

### (ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

合併綜合收益表列示下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊</b>		
土地使用權	<b>4,776</b>	12,258
物業	<b>41,671</b>	67,200
機動車	<b>3,163</b>	4,376
其他	<b>4,296</b>	10,578
	<b>53,906</b>	94,412
利息開支(計入融資成本)(附註9)	<b>15,644</b>	15,273

截至2021年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣99,730,000元(2020年：人民幣86,932,000元)。

## 18. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦 軟件及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719
添置	–	24,861	–	24,861
攤銷	(1,261)	(17,761)	–	(19,022)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>9,896</b>	<b>80,700</b>	<b>61,962</b>	<b>152,558</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	11,642	125,315	61,962	198,919
累計攤銷	(1,746)	(44,615)	–	(46,361)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,896</b>	<b>80,700</b>	<b>61,962</b>	<b>152,558</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	<b>9,896</b>	<b>80,700</b>	<b>61,962</b>	<b>152,558</b>
添置	–	<b>48,792</b>	–	<b>48,792</b>
攤銷	<b>(1,164)</b>	<b>(15,385)</b>	–	<b>(16,549)</b>
<b>期末賬面淨值</b>	<b>8,732</b>	<b>114,107</b>	<b>61,962</b>	<b>184,801</b>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	<b>11,642</b>	<b>174,107</b>	<b>61,962</b>	<b>247,711</b>
累計攤銷	<b>(2,910)</b>	<b>(60,000)</b>	–	<b>(62,910)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>8,732</b>	<b>114,107</b>	<b>61,962</b>	<b>184,801</b>

無形資產攤銷已主要自行政開支扣除。

## 19. 在建物業

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	<b>147,830,961</b>	147,733,999
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	<b>379,460</b>	2,172,043
	<b>148,210,421</b>	149,906,042
在建物業包括：		
— 建設成本	<b>36,105,539</b>	34,688,055
— 土地使用權	<b>105,749,483</b>	109,624,214
— 資本化利息開支	<b>8,057,247</b>	7,362,303
	<b>149,912,269</b>	151,674,572
減：撇減	<b>(1,701,848)</b>	(1,768,530)
	<b>148,210,421</b>	149,906,042

在建物業均位於中國。

年內銷售成本包括因在一段時間內確認收入而相應結轉過往年度的合同履約成本人民幣1,172,651,000元(2020年：人民幣1,866,452,000元)。

於2021年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣1,336,831,000元(2020年：人民幣1,834,967,000元)。

於2021年12月31日，人民幣97,228,580,000元(2020年：人民幣81,531,845,000元)在正常營運週期內分類為流動資產，預期將在一年後落成並交付。

截至2021年12月31日止年度的一般借款資本化率為4.84%(2020年：6.47%)。

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣37,161,019,000元(2020年：人民幣45,773,767,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

於截至2021年12月31日止年度，撇減已竣工待售物業至可變現淨值為人民幣995,117,000元(2020年：人民幣797,506,000元)，該等金額於損益中確認。

## 20. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已竣工待售物業	13,651,154	13,105,985
減：撇減	(987,192)	(324,801)
	<b>12,663,962</b>	12,781,184

已竣工待售物業均位於中國。

於截至2021年12月31日止年度，撇減在建物業至可變現淨值為人民幣478,330,000元(2020年：人民幣241,371,000元)，該等金額於損益中確認。

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣2,918,645,000元(2020年：人民幣8,056,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

## 21. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	1,510,010	1,321,642
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	39,714,707	48,702,799
土地使用權預付款項(附註(c))	558,719	2,673,252
贖回公司債券預付款項	—	1,000,000
其他預付款項	931,639	770,220
	<b>42,715,075</b>	54,467,913

於2021年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 21. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項 — 關聯方(附註36)	<b>180,497</b>	242,118
貿易應收款項 — 第三方	<b>1,442,642</b>	1,115,958
減：減值撥備	<b>(113,129)</b>	(36,434)
貿易應收款項 — 淨值	<b>1,510,010</b>	1,321,642

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	<b>903,298</b>	868,510
超過90日但在180日內	<b>191,210</b>	116,560
超過180日但在365日內	<b>360,162</b>	130,593
超過365日	<b>168,469</b>	242,413
	<b>1,623,139</b>	1,358,076

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2021年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣76,695,000元(2020年：人民幣2,515,000元)。

## 21. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註36(b))	16,535,974	25,492,174
應收非控制性權益款項(附註(i))	13,017,394	9,834,275
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	10,543,655	13,512,715
	40,097,023	48,839,164
減：減值撥備	(382,316)	(136,365)
其他應收款項 — 淨值	39,714,707	48,702,799

(i) 應收非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

## 22. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資理財產品(附註(a))	3,500	813,690
投資資產管理計劃(附註(a))	—	201,100
未上市公司權益投資	105,000	—
其他	54,172	81,294
	162,672	1,096,084
非流動	159,172	—
流動	3,500	1,096,084
	162,672	1,096,084

(a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。

該等產品於2021年12月31日的預期回報率介乎0.35%至3.19%(2020年：0.45%至6.40%)。



### 23. 受限制現金

於2021年12月31日，受限制現金餘額主要指存放於指定銀行賬戶並以人民幣計值的預售物業的未解除保證金，其將根據若干施工進度階段解除。

### 24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>34,196,536</b>	25,905,325
短期銀行存款	-	882,310
	<b>34,196,536</b>	26,787,635
減：受限制現金(附註23)	<b>(7,907,985)</b>	(8,140,220)
原定到期日為三個月以上的定期存款	-	(52,310)
	<b>26,288,551</b>	18,595,105

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以人民幣計值	<b>33,443,720</b>	26,473,849
以美元計值	<b>85,463</b>	122,707
以港元計值	<b>667,353</b>	191,079
	<b>34,196,536</b>	26,787,635

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

## 25. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>法定</b>						
於註冊成立時每股面值1.00港元的普通股		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
		2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
<b>已發行及繳足</b>						
於2019年12月31日及2020年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989
股息		-	-	-	(1,811,394)	(1,811,394)
於2020年12月31日及2021年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595
發行新股份	(a)	3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
股息	(b)	-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年12月31日		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594

(a) 於2021年4月22日，為表彰本集團成員公司的若干董事或候任董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及員工的貢獻，吸引、激勵及留住彼等，本公司採納受限制股份獎勵計劃，據此，本公司於2021年5月31日就受限制股份獎勵計劃向MRE T Limited發行及配發3,795,000股普通股(附註28(a))。

(b) 於2021年3月24日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元，並已於2021年6月4日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准及於2021年7月派付。

## 26. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	173,000	1,866,404	-	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650
年內利潤	-	-	-	-	-	4,326,482	4,326,482
轉撥至法定儲備(a)	-	1,025,020	-	-	1,025,020	(1,025,020)	-
向非控制性權益收購附屬公司股權 不改變控制權的情況下出售 附屬公司的擁有權權益	-	-	-	(42,810)	(42,810)	-	(42,810)
於2020年12月31日的結餘	173,000	2,891,424	-	(261,308)	2,803,116	11,609,992	14,413,108
於2021年1月1日的結餘	<b>173,000</b>	<b>2,891,424</b>	-	<b>(261,308)</b>	<b>2,803,116</b>	<b>11,609,992</b>	<b>14,413,108</b>
年內利潤	-	-	-	-	-	3,743,557	3,743,557
就受限制股份獎勵計劃持有的 股份(附註28(a))	-	-	(25,232)	-	(25,232)	-	(25,232)
歸屬時轉讓就受限制股份獎勵計劃 持有的股份(附註28)	-	-	13,925	(13,925)	-	-	-
僱員股份計劃一已獲得僱員 服務價值(附註28)	-	-	-	164,132	164,132	-	164,132
轉撥至法定儲備(a)	-	736,087	-	-	736,087	(736,087)	-
出售附屬公司	-	(1,500)	-	-	(1,500)	-	(1,500)
自非控制性權益收購附屬公司 股權(附註35(a))	-	-	-	(800,920)	(800,920)	-	(800,920)
不改變控制權的情況下出售 附屬公司的擁有權權益(附註35(b))	-	-	-	(8,019)	(8,019)	-	(8,019)
於2021年12月31日的結餘	<b>173,000</b>	<b>3,626,011</b>	<b>(11,307)</b>	<b>(920,040)</b>	<b>2,867,664</b>	<b>14,617,462</b>	<b>17,485,126</b>

- (a) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

## 27. 永續資本證券

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	500,000	–
發行(a)	1,429,000	500,000
贖回(b)	(500,000)	–
年末結餘	1,429,000	500,000
分派(c)	82,847	5,313

- (a) 於2021年3月及4月，本集團全資附屬公司寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司(「寧波邁迪瑞」)分別以原始本金總額人民幣1,049,000,000元及人民幣380,000,000元向若干中國金融機構發行次級非上市永續資本證券(「永續資本證券」)。

永續資本證券由美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)擔保。該等證券概無到期日及分派付款可由寧波邁迪瑞酌情遞延支付。永續資本證券分類為權益工具及計入合併資產負債表之非控制性權益。

- (b) 於2021年8月，寧波邁迪瑞贖回永續資本證券人民幣500,000,000元。
- (c) 於截至2021年12月31日止年度，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付人民幣82,847,000元(2020年：人民幣5,313,000元)。

## 28. 以股份為基礎的付款

### (a) 受限制股份獎勵計劃

於2021年4月22日，董事會採納受限制股份獎勵計劃，以(其中包括)表彰本集團成員公司的若干董事或候任董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及僱員所作的貢獻，並吸引、激勵及挽留住彼等。同日，本公司根據該計劃無償向31位合資格參與者授予5,225,000股獎勵股份，惟受限於若干表現條件。

根據受限制股份獎勵計劃的相關規則，於2021年5月31日，本公司委託的受託人MRE T Limited(「受託人」)獲發行及配發3,795,000股新股份，而MRE T Limited於2021年5月在公開市場收購1,438,000股現有普通股。受託人將以信託形式代表相關合資格參與者持有該等股份，直至該等股份根據該計劃規則歸屬予相關合資格參與者。MRE T Limited受本集團控制及合併為結構性實體，而於2021年12月31日，上述所發行的新股份及所收購的現有股份由受託人就受限制股份獎勵計劃而持有，分別為人民幣3,134,000元及人民幣22,098,000元，乃作為持作受限制股份獎勵計劃的股份入賬，並計入其他儲備。

該等授予合資格參與者的獎勵股份於2021年12月31日歸屬。

## 28. 以股份為基礎的付款(續)

### (a) 受限制股份獎勵計劃(續)

於授出日期，受限制股份的公平值每股 18.04 港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團就上述受限制股份獎勵計劃確認以股份為基礎的付款開支人民幣 43,548,000 元。

下表呈列受託人就根據受限制股份獎勵計劃發行股份或收購現有普通股而持有的股份變動。向合資格參與者發行的股份按先入先出基準確認。

詳情	股份數目 (千股)	相當於 千港元	相當於 人民幣千元
於 2021 年 1 月 1 日的期初結餘	-	-	-
收購股份獎勵計劃的股份	1,438	26,455	22,098
發行新股份	3,795	3,795	3,134
已歸屬	(2,888)	(16,694)	(13,925)
於 2021 年 12 月 31 日的結餘	2,345	13,556	11,307

### (b) 購股權

於 2021 年 4 月 22 日，本公司向 193 位合資格參與者(為本集團若干董事、高級管理層及僱員)要約授出合共 66,660,000 份購股權。該等購股權將賦予合資格參與者權利以認購本公司合共 66,660,000 股普通股。根據購股權計劃的條款，所授出的購股權須受限於若干表現條件。

向合資格參與者授出的購股權將於相關財政年度按下列比率歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實：(i) 購股權總數的 40% 將於 2023 年 4 月 22 日歸屬；(ii) 購股權總數的 40% 將於 2024 年 4 月 22 日歸屬；及 (iii) 購股權總數的 20% 將於 2025 年 4 月 22 日歸屬。倘上述歸屬條件未能達成，則所授出購股權的相應百分比將失效。

購股權計劃項下的所有購股權應於歸屬後按行使價每股 18.376 港元行使，惟須為授出日期後 6 年屆滿前。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團就上述購股權確認以股份為基礎的付款開支人民幣 19,402,000 元。為釐定自合併綜合收益表扣除的以股份為基礎的付款開支金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的購股權的合資格參與者的百分比(「預期留任率」)。

## 28. 以股份為基礎的付款(續)

### (b) 購股權(續)

未行使購股權數目變動如下：

	2021年	
	購股權數目	平均行使價 (港元)
於1月1日		
已授出	66,660,000	18.376
已沒收	(38,555,000)	18.376
於12月31日	28,105,000	18.376

於期末尚未行使購股權的屆滿日期及行使價如下：

授出日期	屆滿日期	行使價	於2021年12月31日 尚未行使購股權
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	28,105,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

所授出購股權的公平值介乎每份購股權2.8276港元至3.3143港元(相當於人民幣2.3639元至人民幣2.7708元)，乃由一名獨立估值師基於重大不可觀察輸入數據使用二項式模型釐定。該等輸入數據包括：

說明	所授出購股權的公平值	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值的關係
購股權	203,911,000港元 (相當於 人民幣170,472,000元)	波幅	37.73%	波幅越高， 公平值越高
		無風險利率	0.7378%	無風險利率越高， 公平值越高
		股息收益率	8.48%	股息收益率越低， 公平值越高

不可觀察輸入數據之間並無對公平值造成重大影響的重大相互關係。

經評估，於2021年12月31日，獲授購股權的合資格參與者的預期留任率為60%。

## 28. 以股份為基礎的付款(續)

### (c) 盧女士向合資格參與者轉讓股份

於2021年6月16日，為使本公司管理層與股東的長期利益更加一致，最終控制方促使一間由盧女士直接全資擁有的受控法團，通過參與由獨立受託人管理的信託計劃向本集團若干董事、高級管理層及僱員無附加條件轉讓合共30,000,000股股份，對價為每股股份14.354港元。

該等獎勵股份於授出日期獲即時歸屬。於授出日期，該等獎勵權益的公平值乃採取本公司股份於該日的市價(每股18.44港元)減去獲選參與者承擔的相關現金對價釐定，並視為以股份為基礎的付款開支及自合併綜合收益表扣除。

截至2021年12月31日止年度，本集團就上述盧女士轉讓股份確認以股份為基礎的付款開支人民幣101,182,000元。

## 29. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	16,044,232	10,486,779
添置	1,711,456	7,980,557
利息開支	543,372	753,060
已付利息	(529,554)	(736,164)
還款	(7,260,000)	(2,440,000)
期末結餘	10,509,506	16,044,232
分析為：		
— 流動部分	4,873,724	6,758,152
— 非流動部分	5,635,782	9,286,080
	10,509,506	16,044,232

本集團應按如下時間償還公司債券：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	4,873,724	6,758,152
1至2年	5,135,924	5,369,620
2至5年	499,858	3,916,460
	10,509,506	16,044,232

## 29. 公司債券(續)

本集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值 人民幣千元	利率	債券期限	扣除發行成本後	實際年利率
				的所得款項淨額 人民幣千元	
2019年8月5日	1,300,000	5.70%	5年 <sup>#</sup>	1,299,102	5.73%
2020年2月24日	1,440,000	4.00%	3年 <sup>*</sup>	1,434,492	4.20%
2020年3月25日	984,000	4.20%	5年 <sup>#</sup>	981,460	4.29%
2020年7月14日	600,000	4.18%	5年 <sup>#</sup>	599,766	4.19%
2020年7月14日	400,000	4.10%	4年 <sup>*</sup>	399,844	4.12%
2020年8月21日	1,500,000	4.33%	5年 <sup>#</sup>	1,495,550	4.44%
2020年8月21日	1,576,000	3.98%	4年 <sup>*</sup>	1,571,324	4.14%
2020年9月15日	840,000	4.40%	5年 <sup>#</sup>	838,354	4.47%
2020年9月15日	160,000	3.99%	4年 <sup>*</sup>	159,686	4.09%
2021年2月2日	1,020,000	4.40%	4年 <sup>*</sup>	1,018,620	4.47%
2021年2月2日	500,000	4.60%	5年 <sup>#</sup>	499,800	4.61%
2021年3月29日	200,000	5.20%	2年	199,400	5.36%

<sup>#</sup> 美的置業集團第三年末擁有調整該公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

<sup>\*</sup> 美的置業集團第二年末擁有調整該公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。



### 30. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款	34,045,969	32,694,495
其他貸款	11,768,073	9,901,529
	<b>45,814,042</b>	42,596,024
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	24,783,126	23,771,544
— 無抵押	20,792,153	18,235,946
減：非流動負債的即期部分	(10,222,576)	(4,908,151)
	<b>35,352,703</b>	37,099,339
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	—	233,852
— 無抵押	238,763	354,682
— 非流動負債的即期部分	10,222,576	4,908,151
	<b>10,461,339</b>	5,496,685
總計	<b>45,814,042</b>	42,596,024

截至2021年及2020年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣	39,712,363	39,404,797
港元	5,368,473	2,941,768
美元	733,206	249,459
	<b>45,814,042</b>	42,596,024

本集團於2021年12月31日的銀行及其他借款人民幣18,825,366,000元(2020年：人民幣18,601,405,000元)，以賬面總值為人民幣42,544,570,000元的本集團若干樓宇、在建物業及已竣工待售物業(2020年：人民幣47,105,916,000元)為擔保。

本集團於2021年12月31日的銀行及其他借款人民幣5,490,000,000元(2020年：人民幣4,940,991,000元)由其關聯方擔保(附註36(a))，人民幣467,760,000元(2020年：人民幣463,000,000元)由第三方擔保。

### 30. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月或以內	<b>8,338,587</b>	6,302,447
6至12個月	<b>743,880</b>	859,880
1至2年	<b>21,523,918</b>	22,007,321
	<b>30,606,385</b>	29,169,648

(a) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	<b>10,461,339</b>	5,496,685
1至2年	<b>12,432,046</b>	22,309,680
2至5年	<b>19,949,624</b>	13,339,052
5年以上	<b>2,971,033</b>	1,450,607
	<b>45,814,042</b>	42,596,024

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	<b>42,843,009</b>	41,145,417
5年後須全部償還的借款	<b>2,971,033</b>	1,450,607
	<b>45,814,042</b>	42,596,024

(b) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款	<b>4.86%</b>	5.26%

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2021年及2020年12月31日的公平值相若。

### 31. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<b>35,090,123</b>	34,913,221
— 關聯方(附註36(b))	<b>77,794</b>	32,766
— 第三方	<b>35,012,329</b>	34,880,455
應付關聯方款項(附註36(b))	<b>19,839,886</b>	19,027,429
應付非控制性權益款項(附註(b))	<b>3,770,421</b>	9,692,822
未結算應付收購對價	<b>1,372,647</b>	2,133,530
應付押金	<b>999,773</b>	1,339,001
應計費用	<b>689,110</b>	763,464
應付工資	<b>1,055,014</b>	1,082,101
應付利息	<b>485,955</b>	557,513
其他應付稅項	<b>2,103,647</b>	1,856,259
其他應付款項(附註(c))	<b>3,553,348</b>	1,751,072
	<b>68,959,924</b>	73,116,412

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	<b>15,745,629</b>	18,523,384
超過90日但在365日內	<b>16,769,920</b>	14,527,604
超過365日	<b>2,574,574</b>	1,862,233
	<b>35,090,123</b>	34,913,221

本集團於2021年及2020年12月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

## 32. 現金流量資料

## (a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	5,302,810	4,825,498
經調整：		
所得稅開支(附註10)	3,416,710	2,744,856
利息收入(附註9)	(604,623)	(441,426)
融資活動的外匯收益淨額(附註9)	(116,371)	(246,165)
折舊及攤銷(附註6)	180,193	207,430
股份酬金開支(附註8)	164,132	-
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註7)	3,097	521
貿易及其他應收款項減值虧損淨額(附註3.1.3)	322,646	68,407
在建物業及已竣工待售物業撇減(附註6)	1,473,447	1,038,877
分佔合營企業及聯營公司業績(附註14)	23,353	(351,042)
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益(附註7)	(12,532)	(27,739)
出售附屬公司虧損/(收益)(附註7)	8,985	(42,051)
出售合營企業及聯營公司(收益)/虧損(附註7)	(90,411)	3,475
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益(附註7)	(57,596)	(166,506)
	10,013,840	7,614,135
營運資金變動(不包括收購及出售附屬公司的影響)：		
在建物業及已竣工待售物業	4,048,202	(15,255,781)
存貨	(91,612)	(5,484)
受限制現金	209,453	(894,281)
貿易及其他應收款項	1,633,371	(13,580,017)
預付稅項(不包括預付所得稅)	373,624	2,461,296
合約資產及取得合約的成本	(605,458)	(138,034)
合約負債	(872,900)	25,386,104
貿易及其他應付款項	(3,740,921)	(30,750)
	953,759	(2,056,947)
經營所得現金	10,967,599	5,557,188

### 32. 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
賬面淨值(附註15、16及17)	108,203	321,159
出售虧損(附註7)	(3,097)	(521)
所得款項	105,106	320,638

### (c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付最終控制 方控制的關聯方	
			結餘淨額 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	44,164,938	10,486,779	297,414	249,492
現金流量				
— 增加	37,482,991	7,980,557	—	—
— 減少	(35,476,000)	(2,440,000)	(339,969)	(71,659)
— 已付利息	—	(736,164)	—	(15,273)
出售附屬公司	(3,809,740)	—	—	—
收購並無包含業務的附屬公司	480,000	—	—	—
新增租賃負債	—	—	—	61,236
利息開支	—	753,060	—	15,273
匯兌差額	(246,165)	—	—	—
於2020年12月31日的結餘	42,596,024	16,044,232	(42,555)	239,069
於2020年12月31日/ 2021年1月1日的結餘	42,596,024	16,044,232	(42,555)	239,069
現金流量				
— 增加	28,119,587	1,711,456	—	—
— 減少	(26,010,823)	(6,260,000)	(22,311)	(84,086)
— 已付利息	—	(529,554)	—	(15,644)
贖回公司債券的預付款	—	(1,000,000)	—	—
出售附屬公司(附註38)	(769,088)	—	—	—
收購並無包含業務的附屬公司 (附註39)	2,006,229	—	—	—
新增租賃負債	—	—	—	74,377
利息開支	—	543,372	—	15,644
匯兌差額	(127,887)	—	—	—
於2021年12月31日的結餘	45,814,042	10,509,506	(64,866)	229,360

### 33. 擔保

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	<b>90,111,875</b>	80,416,621
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	<b>12,434,243</b>	11,917,463
	<b>102,546,118</b>	92,334,084

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 購房者結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。
- (c) 根據本公司董事的評估，於初步確認及各年末向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

### 34. 承諾

#### (a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業、廠房及設備	9,114	33,882
物業開發支出	46,566,315	30,380,139
	<b>46,575,429</b>	30,414,021

#### (b) 應收經營租金

租期為1至20年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 不超過1年	139,582	90,160
— 1年以上但不超過5年	289,835	220,155
— 5年以上	194,462	230,234
	<b>623,879</b>	540,549

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金應按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

### 35. 與非控制性權益進行的交易

#### (a) 收購附屬公司額外權益

於截至2021年12月31日止年度，本集團自各非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總對價為人民幣3,079,213,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付及應付對價的差額載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值	<b>2,278,293</b>
減：已付非控制性權益的對價	<b>(2,630,228)</b>
應付非控制性權益的對價	<b>(32,740)</b>
應收非控制性權益款項抵銷對價	<b>(416,245)</b>
權益內確認的總差額	<b>(800,920)</b>

#### (b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

於截至2021年12月31日止年度，本集團出售附屬公司的若干股權，總對價為人民幣1,001,512,000元。出售股權的賬面值與所收取及應收取對價的差額載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
自非控制性權益收取的對價	<b>987,902</b>
應付非控制性權益款項抵銷對價	<b>13,610</b>
減：已出售股權的賬面值	<b>(1,009,531)</b>
權益內確認的總差額	<b>(8,019)</b>



### 36. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

#### (a) 關聯方交易

除本報告另行披露的關聯方交易外，年內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	17,255	9,437
購買家電及智慧家居科技產品	202,830	209,400
購買資訊科技支援服務	-	232
向關聯方貸款產生的利息費用	115,875	72,660
獲得借款擔保	5,490,000	8,000,991
許可費	-	8,504
擔保費	30,828	39,482
出售材料、設備及其他服務	1,772	4,897
管理及諮詢服務收入	10,995	24,633
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	844	1,656
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	94,622	313,876
提供借款擔保	8,336,203	9,141,162
出售材料、設備及其他服務	148,789	135,837
提供物業管理服務	35,511	46,271
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	4,553,340	2,922,821
管理及諮詢服務收入	34,884	62,928
提供物業管理服務	35,998	19,474
出售材料、設備及其他服務	10,204	4,514

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	<b>6,268,078</b>	16,370,256
應付關聯方款項	<b>13,103,125</b>	14,837,261
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	<b>10,371,283</b>	9,312,482
應付關聯方款項	<b>6,783,835</b>	4,201,654
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	<b>76,298</b>	50,803
應付關聯方款項	<b>30,688</b>	21,248
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	<b>812</b>	751
應付關聯方款項	<b>32</b>	32
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	<b>180,497</b>	242,118
非貿易	<b>16,535,974</b>	25,492,174
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	<b>77,794</b>	32,766
非貿易	<b>19,839,886</b>	19,027,429

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

### 36. 關聯方交易(續)

#### (c) 來自關聯方的貸款(計入銀行及其他借款)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	-	-
增加貸款	2,758,349	2,923,249
償還貸款	(2,468,349)	(2,923,249)
年末	290,000	-

來自關聯方的貸款的年利率為5.00%(2020年:5.50%)，貸款期限為1個月至12個月(2020年:2個月至6個月)。

#### (d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本公司董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理人員的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	17,862	27,941
— 退休成本供款	211	215
— 以股份為基礎的付款	51,250	-
— 袍金	488	498
	69,811	28,654

### 37. 附屬公司

於2021年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
<b>於香港註冊成立，在香港經營</b>					
美的建業(香港)有限公司	2009年3月11日	其他	2,144,100千港元	100%	-
<b>於中國內地註冊成立，在中國內地經營</b>					
徐州美的置業有限公司	2010年11月2日	物業開發	20,000千美元	100%	-
徐州美的時代房地產有限公司	2014年1月10日	物業開發	44,500千美元	100%	-
佛山市皇朝房地產發展有限公司	2013年10月10日	物業開發	人民幣50,000千元	90%	10%
徐州躍輝置業有限公司	2016年9月7日	物業開發	人民幣332,600千元	100%	-
寧波梅山保稅港區蒼弘投資有限公司	2017年8月31日	其他	人民幣62,834千元	100%	-
廣東鉞美物業服務股份有限公司	2000年1月31日	其他	人民幣252,458千元	98%	2%
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	其他	人民幣16,320,198千元	100%	-
佛山市美的房地產發展有限公司	1998年8月10日	物業開發	人民幣921,713千元	100%	-
佛山市順德區捷高房產有限公司	2007年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市名勝投資有限公司	2007年10月15日	物業開發	人民幣173,439千元	100%	-

## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
美的西南房地產發展有限公司	2010年3月26日	物業開發	人民幣376,792千元	100%	-
株洲市美的房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣402,820千元	100%	-
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	2011年1月14日	物業開發	人民幣523,208千元	100%	-
邯鄲市美的房地產開發有限公司	2011年9月6日	物業開發	人民幣353,540千元	100%	-
徐州市美的新城房地產發展有限公司	2011年11月24日	物業開發	人民幣1,897,275千元	100%	-
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	2011年12月14日	物業開發	人民幣438,430千元	100%	-
佛山市順德區盈茂房地產有限公司	2013年1月29日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
瀋陽市美的房地產開發有限公司	2013年7月3日	物業開發	人民幣384,098千元	100%	-
鎮江美的房地產發展有限公司	2013年9月27日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司	2013年7月18日	其他	人民幣20,000千元	100%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	物業開發	人民幣1,163,983千元	100%	-
邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	2016年6月24日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	2016年9月13日	物業開發	人民幣30,000千元	51%	49%
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	2016年12月26日	物業開發	人民幣350,000千元	80%	20%
佛山市南海區揚正房地產有限公司	2016年11月11日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	2016年11月18日	物業開發	人民幣170,000千元	60%	40%
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	其他	人民幣3,000,409千元	100%	-
昆明城業房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	2017年2月20日	物業開發	人民幣50,000千元	53%	47%
雲南藍門子房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	2017年2月20日	物業開發	人民幣886,920千元	67%	33%
湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	2017年5月16日	物業開發	人民幣219,437千元	65%	35%

## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
南京美的房地產發展有限公司	2017年4月22日	物業開發	人民幣1,753,334千元	100%	-
石家莊市美的房地產開發有限公司	2017年4月20日	物業開發	人民幣601,670千元	100%	-
南昌市美的房地產開發有限公司	2017年4月28日	物業開發	人民幣325,323千元	100%	-
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣383,100千元	100%	-
貴陽國龍置業有限公司	2017年10月16日	物業開發	人民幣300,000千元	90%	10%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2017年10月13日	物業開發	人民幣2,640,000千元	75%	25%
無錫悅榕投資有限公司	2016年11月17日	物業開發	人民幣931,186千元	100%	-
沈陽睿博房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
湖南中宁置業有限公司	2017年10月31日	物業開發	人民幣30,000千元	60%	40%
成都市美曜房地產開發有限公司	2017年11月17日	物業開發	人民幣200,000千元	70%	30%
邢臺市美智房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2017年11月29日	物業開發	人民幣200,000千元	45%	55%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
鎮江美裕房地產發展有限公司 <sup>(*)</sup>	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	33%	67%
河源市銅人銅業發展有限公司	2017年12月25日	物業開發	人民幣70,032千元	60%	40%
邢臺市美盛房地產開發有限公司	2017年12月21日	物業開發	人民幣200,000千元	60%	40%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2018年1月4日	物業開發	人民幣250,000千元	76%	24%
寧波聯城住工科技有限公司	2018年2月5日	其他	人民幣300,000千元	75%	25%
金華市瑞麟房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年4月12日	物業開發	人民幣100,000千元	50%	50%
梧州市美駿置業有限公司	2018年4月23日	物業開發	人民幣654,939千元	51%	49%
眉山美文房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年4月25日	物業開發	人民幣280,000千元	50%	50%
遵義市美駿房地產開發有限公司	2018年5月16日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49%	51%
上饒市美越房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年6月12日	物業開發	人民幣260,000千元	34%	66%



## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
徐州聯城智能家居有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣64,306千元	100%	-
徐州聯城住宅工業科技發展有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣308,443千元	100%	-
上饒市高運房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年7月10日	物業開發	人民幣300,000千元	33%	67%
無錫市美駿房地產發展有限公司	2018年7月2日	物業開發	人民幣833,000千元	60%	40%
無錫市美商駿房地產發展有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年7月10日	物業開發	人民幣1,200,000千元	34%	66%
揚州萬美置業有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年7月17日	物業開發	100,000千美元	50%	50%
常州市美業房地產發展有限公司	2018年7月13日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
重慶美城金房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年7月27日	物業開發	人民幣200,000千元	35%	65%
福建省美置智能家居科技發展有限公司	2018年7月31日	物業開發	人民幣500,000千元	86%	14%
常州市美陽房地產發展有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣230,000千元	50.1%	49.9%
佛山市南海區揚美房地產開發有限公司	2018年9月3日	物業開發	人民幣11,120千元	90%	10%
靖江市美譽房地產發展有限公司	2018年9月17日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
瀏陽市鼎輝房地產開發有限公司	2018年9月20日	物業開發	人民幣536,957千元	51%	49%
合肥美的房地產發展有限公司	2018年9月30日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
蘇州正鑿房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2018年9月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
徐州美譽房地產發展有限公司	2018年11月9日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
贛州鑫群置業有限公司	2018年11月29日	物業開發	人民幣952,294千元	60%	40%
徐州朗升房地產開發有限公司	2018年12月24日	物業開發	人民幣1,356,844千元	51%	49%
常德市鼎業房地產開發有限公司	2018年12月4日	物業開發	人民幣280,000千元	50.1%	49.9%

## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
揚州市美嘉房地產發展有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣300,000千元	60%	40%
蘇州美居房地產開發有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
郴州市鼎輝房地產開發有限公司	2019年1月25日	物業開發	人民幣50,000千元	51%	49%
衡陽市鼎華房地產開發有限公司	2019年1月28日	物業開發	人民幣300,000千元	70%	30%
泉州市美智房地產開發有限公司	2019年3月28日	物業開發	人民幣487,000千元	95%	5%
茂名市電白區美航房地產開發有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣583,000千元	100%	-
贛州慧谷房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣350,000千元	51%	49%
常州市美科房地產發展有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣819,000千元	100%	-
台州市美泰房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣500,000千元	60%	40%
台州嘉豪置業有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年4月19日	物業開發	人民幣600,000千元	50%	50%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
惠州市旭美房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年4月22日	物業開發	人民幣150,000千元	50%	50%
長沙和匯房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年5月15日	物業開發	人民幣500,000千元	50%	50%
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣500,000千元	50.1%	49.9%
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣2,100,000千元	100%	—
昆明美龍置業有限公司	2019年5月24日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	—
昆明藍宇置業有限公司	2019年6月13日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	—
寧波市美睿房地產發展有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年6月21日	物業開發	人民幣1,100,000千元	50%	50%
杭州美煜房地產發展有限公司	2019年6月27日	物業開發	人民幣1,350,000千元	90%	10%
長沙市桂和房地產開發有限公司	2019年7月16日	物業開發	人民幣500,000千元	73%	27%
柳州同鑫房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年8月21日	物業開發	人民幣190,000千元	34%	66%

## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
金華市美潤房地產發展有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣400,000千元	70%	30%
天津市美昌房地產開發有限公司	2019年10月31日	物業開發	人民幣500,000千元	80%	20%
無錫浦錦企業管理有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年10月30日	物業開發	人民幣770,000千元	34%	66%
上海浦申置業有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年10月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
上海欣明置業有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年10月30日	物業開發	人民幣370,000千元	34%	66%
寧波梅山保稅港區悅寧企業管理 諮詢有限公司	2019年11月25日	其他	人民幣3,000,000千元	51%	49%
惠州力佳地產有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年12月23日	物業開發	人民幣200,000千元	34%	66%
揚州市美贊房地產發展有限公司	2020年5月21日	物業開發	人民幣2,691,603千元	70%	30%
佛山市美置服務有限公司	2020年5月25日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
泉州市美景房地產開發有限公司	2020年5月29日	物業開發	人民幣500,000千元	70%	30%
佛山市順德區美岸房地產開發有限公司	2020年6月23日	物業開發	人民幣870,000千元	100%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
株洲頤鑫房地產開發有限公司	2020年6月12日	物業開發	人民幣615,594千元	100%	-
云南璟睿同順置業有限公司 <sup>(*)</sup>	2020年7月24日	物業開發	人民幣250,000千元	100%	-
佛山市禪城區凝泰房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2020年9月10日	物業開發	人民幣737,620千元	46%	54%
邯鄲宣弘房地產開發有限公司	2020年9月17日	物業開發	人民幣400,000千元	51%	49%
揚州市美築嘉投資有限公司	2020年9月21日	物業開發	人民幣596,745千元	100%	-
南京招盈房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2020年10月20日	物業開發	人民幣533,311千元	37%	63%
南昌彰美房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2020年10月19日	物業開發	人民幣300,000千元	34%	66%
廣州市南沙區美筑房地產開發有限公司	2020年12月2日	物業開發	人民幣789,250千元	67%	33%
蘇州美賽房地產有限公司	2021年6月18日	物業開發	人民幣230,000千元	60%	40%
東莞市招美房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年7月26日	物業開發	人民幣661,110千元	50%	50%

## 37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
廣州同輝投資發展有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣4,490,000千元	50.5%	49.5%
廣州綠恒房地產開發有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣390,000千元	50.5%	49.5%
佛山市順德區聚才房地產開發有限公司 <sup>(*)</sup>	2019年10月17日	物業開發	人民幣500,000千元	42%	58%
揚州市美納管理諮詢有限公司	2021年12月24日	物業開發	人民幣75,000千元	100%	-
常州市翔輝房地產發展有限公司	2017年8月11日	物業開發	人民幣41,000千元	55%	45%
舟山市瑞海房地產發展有限公司	2018年6月19日	物業開發	人民幣500,000千元	55%	45%
瀋陽正匯房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣1,125,936千元	55%	45%

\* 由於本集團因參與該等公司業務而享有或有權享有可變回報，且能通過合約安排影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，本集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作本集團的附屬公司。

† 根據本集團與非控股股東訂立的合約安排，該等公司的非控股股東概無因其投資而須承受任何風險及虧損且僅會獲得保證收益。因此，於會計角度，本集團實際收購該等公司之100%權益。

### 38. 出售附屬公司

年內，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	2021年 人民幣千元
出售對價	
— 於合營企業的投資(附註14(a))	1,491,002
— 按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	634
— 應收非控制性權益款項對價	33,489
— 已收取之現金	427,572
	1,952,697
遞延所得稅資產	(38,388)
合約資產及取得合約的成本	(21,364)
在建物業及已竣工待售物業	(5,472,784)
貿易及其他應收款項	(1,443,830)
預付稅項	(501,213)
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	(21,933)
受限制現金	(22,782)
現金及現金等價物	(296,171)
合約負債	998,673
銀行及其他借款	769,088
貿易及其他應付款項	2,432,797
其他	(42,742)
已出售資產淨值總額	(3,660,649)
已出售非控制性權益	1,698,967
	(1,961,682)
出售虧損	(8,985)
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 來自第三方	427,572
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(296,171)
出售之現金流入淨額	131,401



### 39. 收購附屬公司

於截至2021年12月31日止年度，本集團收購若干物業開發公司，並取得有關公司的控制權。本公司董事採用選擇性測試，以確定香港財務報告準則第3號「業務合併」所訂明的公平值集中度，並認為所購入之該等附屬公司之一系列活動及資產個別並非業務。因此，上述收購附屬公司乃作為資產收購列賬，各收購事項的對價分配予各被收購公司於收購日期的個別被收購資產及所承擔的負債。

收購事項詳情載列如下：

	2021年 人民幣千元
收購對價	
— 於合營企業的投資(附註14(a))	810,427
— 已付現金	100,920
總對價	911,347
<b>所購之可識別資產及所承擔之負債之已確認金額</b>	
現金及現金等價物	1,168,376
貿易及其他應收款項	1,857,043
預付稅項	683,126
在建物業及已竣工待售物業	7,059,092
遞延所得稅資產	104,340
銀行及其他借款	(2,006,229)
貿易及其他應付款項	(1,775,617)
合約負債	(5,286,858)
其他	510
可識別資產淨值總額	1,803,783
減：非控制性權益	(892,436)
所購入之資產淨值	911,347
收購附屬公司的付款，扣除收購所得現金	
— 已付現金	(100,920)
— 被收購附屬公司之現金及現金等價物	1,168,376
	1,067,456
結算尚未支付之應付對價(附註31)	(760,883)
收購之現金流入淨額	306,573

## 40. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>4,183,660</b>	4,183,660
應收附屬公司款項		<b>1,087,341</b>	3,087,340
		<b>5,271,001</b>	7,271,000
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		<b>4,623,421</b>	4,409,915
現金及現金等價物		<b>1,433</b>	1,555
		<b>4,624,854</b>	4,411,470
<b>總資產</b>			
		<b>9,895,855</b>	11,682,470
<b>權益</b>			
股本及溢價		<b>6,026,594</b>	7,654,595
其他儲備	(a)	<b>4,183,465</b>	4,183,465
累計虧損	(a)	<b>(351,058)</b>	(192,793)
<b>權益總額</b>			
		<b>9,859,001</b>	11,645,267
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		<b>5,153</b>	5,502
應付附屬公司款項		<b>31,701</b>	31,701
<b>負債總額</b>			
		<b>36,854</b>	37,203
<b>權益及負債總額</b>			
		<b>9,895,855</b>	11,682,470

本公司的資產負債表已由董事會於2022年3月25日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂  
董事

林戈  
董事

**40. 本公司資產負債表及儲備變動(續)**
**(a) 其他儲備及累計虧損**

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元
於2020年1月1日	4,183,465	184,575
年內虧損	-	(377,368)
於2020年12月31日	4,183,465	(192,793)
於2021年1月1日	<b>4,183,465</b>	<b>(192,793)</b>
年內虧損	-	<b>(158,265)</b>
於2021年12月31日	<b>4,183,465</b>	<b>(351,058)</b>

**41. 董事利益及權益**
**(a) 董事薪酬**

年內，已付/應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	<b>17,862</b>	25,625
退休計劃供款	<b>211</b>	200
袍金	<b>488</b>	498
以股份為基礎的補償開支	<b>51,250</b>	-
	<b>69,811</b>	26,323

#### 41. 董事利益及權益(續)

##### (a) 董事薪酬(續)

###### (i) 截至2021年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	股份 酬金開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
郝恒樂先生	-	6,986	51	25,396	32,433
王全輝先生	-	3,321	36	6,240	9,597
姚崑先生	-	2,122	36	5,457	7,615
林戈先生	-	2,379	51	5,457	7,887
徐傳甫先生	-	3,054	37	4,782	7,873
非執行董事：					
何劍鋒先生	-	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	3,918	3,918
獨立非執行董事：					
譚勁松先生	163	-	-	-	163
歐陽偉立先生	163	-	-	-	163
陸琦先生	162	-	-	-	162
	488	17,862	211	51,250	69,811

###### (ii) 截至2020年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
郝恒樂先生	-	9,679	49	9,728
姚崑先生	-	3,414	34	3,448
林戈先生	-	3,410	49	3,459
徐傳甫先生	-	4,144	34	4,178
林冬娜女士	-	4,978	34	5,012
非執行董事：				
何劍鋒先生	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
譚勁松先生	166	-	-	166
歐陽偉立先生	166	-	-	166
陸琦先生	166	-	-	166
	498	25,625	200	26,323

#### 41. 董事利益及權益(續)

##### (a) 董事薪酬(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

徐傳甫先生於2021年6月4日辭任執行董事。

王全輝先生於2021年6月4日獲委任為執行董事。

##### (b) 董事退休福利

年內，本集團概無就本公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關本公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向本公司董事支付退休福利。

##### (c) 董事離職福利

年內，本公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

##### (d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

年內，本公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款項。

##### (e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

年內，概無以本公司董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

##### (f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註36所披露者外，本公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的本集團業務相關重大交易、安排及合約。

### 42. 期後事項

於2022年1月13日，美的置業集團已向中國銀行間市場交易商協會申請並獲准發行本金額為人民幣5,000,000,000元的中期票據。於2022年3月1日，美的置業集團發行第一期本金總額為人民幣1,500,000,000元之中期票據，票面利率為4.50%，為期4年。美的置業集團於第二年未有權調整票面年利率，而投資者可行使選擇權回售彼等持有的第一期中期票據。

於2022年3月4日，美的置業集團贖回未償還本金金額為人民幣1,440,000,000元之公司債券，贖回價格等同於公司債券本金之100%及截至贖回日期之應計且未付利息。

於2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」，本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(1)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)收購事項買方受讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京市從事物業開發。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B將成為收購事項買方之全資附屬公司。

於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司之34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)柳州出售事項買方受讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為約人民幣76,708,000元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款的總代價為人民幣100,000,000元。柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有柳州出售事項目標公司任何股權，且柳州出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

#### 42. 期後事項(續)

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司之50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)岳陽出售事項買方更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為約人民幣24,148,000元的貸款及接納相關更替。出售岳陽出售事項目標股權的總代價為約人民幣84,148,000元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有岳陽出售事項目標公司任何股權，且岳陽出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的成員公司。

# 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>38,049,646</b>	29,220,903	19,403,828	10,488,553	6,581,822
流動資產	<b>250,470,207</b>	254,533,571	230,310,016	166,830,557	106,397,077
<b>總資產</b>	<b>288,519,853</b>	283,754,474	249,713,844	177,319,110	112,978,899
<b>權益及負債</b>					
權益總額	<b>47,809,621</b>	40,219,388	31,138,293	23,584,436	12,164,780
非流動負債	<b>41,938,807</b>	47,649,934	47,263,629	34,468,930	30,128,494
流動負債	<b>198,771,425</b>	195,885,152	171,311,922	119,265,744	70,685,625
<b>負債總額</b>	<b>240,710,232</b>	243,535,086	218,575,551	153,734,674	100,814,119
<b>權益及負債總額</b>	<b>288,519,853</b>	283,754,474	249,713,844	177,319,110	112,978,899

## 綜合收益表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>收入</b>	<b>73,703,098</b>	52,483,611	41,138,570	30,119,811	17,716,924
銷售成本	<b>(60,207,635)</b>	(40,825,617)	(28,131,087)	(20,265,888)	(12,819,864)
<b>毛利</b>	<b>13,495,463</b>	11,657,994	13,007,483	9,853,923	4,897,060
其他收入及收益 — 淨額	<b>881,587</b>	627,004	938,793	691,508	334,702
投資物業及轉撥至投資 物業的公平值變動產生的收益	<b>12,532</b>	27,739	198,450	3,306	18,801
銷售及營銷開支	<b>(2,662,865)</b>	(2,194,349)	(2,540,686)	(1,533,913)	(807,877)
行政開支	<b>(3,382,192)</b>	(3,518,260)	(3,695,200)	(2,285,191)	(776,262)
金融資產的減值損失淨額	<b>(322,646)</b>	(68,407)	(5,578)	(34,297)	(29,090)
<b>經營利潤</b>	<b>8,021,879</b>	6,531,721	7,903,262	6,695,336	3,637,334
融資(成本)/收入 — 淨額	<b>720,994</b>	687,591	152,084	55,225	(31,329)
分佔合營企業及聯營公司業績	<b>(23,353)</b>	351,042	325,362	(93,374)	2,118
<b>所得稅前利潤</b>	<b>8,719,520</b>	7,570,354	8,380,708	6,657,187	3,608,123
所得稅開支	<b>(3,416,710)</b>	(2,744,856)	(4,054,099)	(3,370,318)	(1,714,554)
<b>年內利潤</b>	<b>5,302,810</b>	4,825,498	4,326,609	3,286,869	1,893,569
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
本公司擁有人	<b>3,743,557</b>	4,326,482	4,305,164	3,209,997	1,912,442
非控制性權益	<b>1,559,253</b>	499,016	21,445	76,872	(18,873)
	<b>5,302,810</b>	4,825,498	4,326,609	3,286,869	1,893,569
<b>每股盈利(以每股人民幣元 列示)</b>					
每股基本及攤薄盈利	<b>3.04</b>	3.52	3.61	3.08	2.54
毛利率	<b>18.3%</b>	22.2%	31.6%	32.7%	27.6%
淨利潤率	<b>7.2%</b>	9.2%	10.5%	10.9%	10.7%



## 執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)  
王全輝先生(於2021年6月4日獲委任)  
林戈先生  
張子良先生(於2022年3月25日獲委任)  
徐傳甫先生(於2021年6月4日退任)  
姚崑先生(於2022年3月25日辭任)

## 非執行董事

何劍鋒先生  
趙軍先生

## 獨立非執行董事

譚勁松先生  
歐陽偉立先生  
陸琦先生

## 審核委員會

譚勁松先生(主席)  
趙軍先生  
歐陽偉立先生

## 薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)  
郝恒樂先生  
趙軍先生  
譚勁松先生  
陸琦先生

## 提名委員會

郝恒樂先生(主席)  
譚勁松先生  
陸琦先生

## 授權代表

郝恒樂先生  
林戈先生(於2022年2月11日曾超明先生辭任後獲委任)

## 聯席公司秘書

林戈先生(於2022年2月11日曾超明先生辭任後獲委任)  
陳寶珊女士

## 中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省  
佛山市順德區  
北滘鎮誠德路1號  
美的置業廣場4棟34層

## 中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀  
廣東道9號海港城  
港威大廈第6座39樓3906-3910室

## 註冊辦事處

Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue, George Town  
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

## 開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue, George Town  
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 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  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 法律顧問

霍金路偉律師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座11樓

## 中國大陸主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
廣東順德農村商業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

## 中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司香港分行  
中國民生銀行股份有限公司香港分行  
創興銀行有限公司  
招商永隆銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司香港分行  
澳門國際銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
大豐銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司

## 股份代號

3990

## 投資者關係電郵

investor@midea.com

## 公司網站

<http://www.mideadc.com>

## 重要日期

- 公佈全年業績 ..... 2022年3月25日
- 暫停辦理股份過戶登記手續  
(以確定合資格出席股東週年大會  
並於會上投票的股東身份) ..... 2022年5月23日至  
2022年5月26日  
(包括首尾兩日)
- 股東週年大會 ..... 2022年5月26日
- 除息日期 ..... 2022年5月30日
- 記錄日期(以確定合資格收取末期  
股息的股東身份) ..... 2022年6月2日
- 派發末期股息(每股1.60港元) ..... 2022年8月17日  
或前後

 美的置业

[www.mideadc.com](http://www.mideadc.com)

