



珠光控股

ZHUGUANG HOLDINGS

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份編號：1176

年報
2021



※ 僅供識別

目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事資料	23
企業管治報告	27
董事會報告書	48
獨立核數師報告	73
綜合損益表	80
綜合全面收益表	81
綜合財務狀況表	82
綜合權益變動表	84
綜合現金流量表	85
財務報表附註	87
五年財務概要	190
物業概要	191

公司資料

執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)
劉捷先生(行政總裁)
廖騰佳先生(副主席)
黃佳爵先生(副主席)
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)
葉麗霞女士

獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士
黃之強先生
馮科博士

審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)
黃之強先生
馮科博士

薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

提名委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室

公司秘書

蔡國強先生

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

公司資料

香港法律顧問

呂鄭洪律師行有限法律責任合夥

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心一期

7樓702室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座29樓

主要銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司

中國農業銀行有限公司

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

廣州銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

廣州農村商業銀行

網址

www.zhuguang.com.hk

股份代號

1176

主席報告書

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」）之經營業績及報告。

業績

於二零二一財政年度，本集團的綜合業績如下：(1) 二零二一財政年度本集團之綜合收入約為2,985,021,000 港元，與截至二零二零年十二月三十一日止財政年度（「二零二零財政年度」）約6,624,798,000 港元相比減少54.9%；(2) 本集團之綜合毛利減少29.8%至約2,262,611,000 港元；及(3) 二零二一財政年度本集團之綜合溢利約為109,616,000 港元，與二零二零財政年度約2,225,196,000 港元相比減少約95.1%。於二零二一財政年度，本公司權益持有人應佔綜合溢利約71,018,000 港元，每股基本盈利為0.29 港仙，低於二零二零財政年度之本公司權益持有人應佔綜合溢利2,242,404,000 港元及每股基本盈利為30.50 港仙。

資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，本集團已發行普通股（「股份」）數目合共為7,225,632,753 股，而本集團權益持有人應佔權益則約為8,934,685,000 港元。本公司權益持有人應佔於二零二一年十二月三十一日的本集團每股綜合資產淨值約為1.24 港元。

市場及業務回顧

在二零二一年，全球經濟復甦仍受到2019 冠狀病毒病（「COVID-19」）及其變種肆虐所影響。儘管疫苗接種率有所增加，但 COVID-19 的確診個案仍持續上升。於回顧年度內，雖然許多國家已有不同程度的放寬封城措施，但由於多國政府採取了嚴格跨境限制及實施不同程度的社交距離措施，商業活動仍然低於疫情前水平。

於回顧年度內，中國房地產市場經歷了高熱至深度調整的轉變。房地產調控下政策持續以「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調不變，但總體調控政策趨緊。此外，中國房地產市場在政府持續去槓桿政策下導致許多房地產開發商出現嚴重的信貸及流動性緊縮。

在二零二一年，亦即「十四五」規劃的第一年，中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）政府強調之原則房住不炒定位更加清晰，地產行業已加速向存量時代轉型。《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議》提出，加強城鎮老舊社區改造和社區建設，明確將實施一批重大工程，此與本公司的全資子公司及本公司城市更新組成員廣州珠光城市更新集團有限公司（「廣州珠光城市更新」）的持續理念不謀而合。

本公司城市更新組將持續以「城市更新專家」的專業態度為本集團落實做好各城市更新專案工作，確保本集團未來三年最重要的土地供應來源，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團亦會加快與其戰略合作夥伴尋找多方面合作，加強並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

本集團將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，為本集團建造出有高附加值、高利潤且具特色的高品質精品，並為買家提供優質投資價值。

主席報告書

融資成本及渠道

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為65%（二零二零年十二月三十一日：61%）。資產負債比率增加主要由於與於二零二零年十二月三十一日相比，計息銀行及其他借款的結餘增加。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為2,064,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：2,512,000,000 港元），本集團的計息債務結餘約為19,196,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：17,041,000,000 港元）。二零二一財政年度本集團的加權平均資金成本為6.51%（二零二零財政年度：7.94%）。

本公司致力加強與其股東（「股東」）的溝通和投資者關係工作。通過舉行投資者訪談、投資推介會、項目考察等多種渠道，有效保持了股東與投資者之間溝通順暢，同時保證投資者深入理解本公司的發展戰略與經營理念。

展望

展望二零二二年環球經濟將不穩定及充滿挑戰。雖然新冠疫情的控制在全球範圍內取得一定成效，但疫情仍有可能出現反覆。全球通脹的上升、加息步伐的提前和加快、量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊等都會對全球經濟增長和金融市場帶來不確定性。

中國經濟雖然率先從疫情中恢復並實現了強勁的反彈，但疫情的可能反覆、消費動能的疲弱、全球供應鏈的不穩定和房地產下行的風險都會對中國二零二二年的經濟增長帶來挑戰。在房地產政策方面，政府的調控政策將繼續保持連續性和穩定性，「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價和穩預期的調控政策基調將保持不變。

二零二二年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，未來本集團將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二二年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點關注城市更新項目以支撐其發展以滿足其需求的策略。由於未來本集團將繼續透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本集團之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團亦會繼續透過與其合作夥伴尋找多方面合作加強並鞏固作為(城市更新專家)行業地位。

在二零二二年，本集團將圍繞「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服中國房地產市場出現較大調整帶來的挑戰。

感謝

本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊及全體員工。本集團的成長離不開彼等一直以來的辛勤努力與卓越貢獻。本人亦衷心感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。本集團管理層及全體員工將繼續以專業知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席

朱慶崧

香港，二零二二年四月二十二日



An aerial photograph of a residential development, showing a large complex of houses with red roofs and green landscaping. A large, semi-transparent green overlay covers the left and top portions of the image, creating a layered effect. The text is positioned on the left side of the page, overlaid on the green area.

管理層討論 及分析

管理層討論及分析

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他物業發展相關服務。

管理層討論及分析

物業發展及銷售

於二零二一財政年度，本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二一財政年度的合約銷售額及已售合約建築面積（「建築面積」）分別為約1,638,529,000港元及約54,794平方米（「平方米」），較二零二零財政年度分別下跌約62.82%及63.20%。於二零二一財政年度本集團的合約銷售及已售合約建築面積詳情列示如下：

項目	合約銷售 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	1,281,003	22,954
珠光•新城御景（「新城御景」）	156,728	17,360
御景雅苑	78,610	4,820
珠光•雲嶺湖	29,368	2,381
珠光•御景山水花園（「御景山水花園」）	18,745	1,221
珠光•天湖御景花園（「天湖御景」）	18,107	1,723
天鷹項目	13,668	914
珠光•逸景	2,333	145
	1,598,562	51,518
停車位	39,967	3,276
	1,638,529	54,794

管理層討論及分析

預計下列項目將於二零二二年可供銷售，預售或出租：

項目	可供銷售／ 預售／ 出租期間	可供銷售／ 出租建築面積 (平方米)	用途
珠光金融城壹號	第一季度	367,165	預售／銷售
新城御景	第一季度	55,527	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	18,044	銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	359	銷售
御景山水花園	第一季度	26,336	出租／銷售
天湖御景	第一季度	27,423	出租／銷售
天鷹項目	第一季度	6,949	銷售
珠光·逸景	第一季度	17,388	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	26,813	出租／銷售
花城御景花園	第一季度	3,898	出租／銷售
珠控國際中心	第一季度	3,345	出租／銷售
珠光新城國際	第一季度	2,432	出租／銷售

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 — 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售面積為約393,195平方米。於二零二一財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約22,954平方米之合約銷售額約1,281,003,000港元。

管理層討論及分析

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售面積約310,657平方米。該項目將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售及於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九竣工並開始交付。第三期亦於二零二零財政年度開始交付。於二零二一財政年度，第一期、第二期及第三期已交付總建築面積分別為約792平方米、3,176平方米及8,132平方米。於二零二一財政年度，總建築面積約10,660平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二一財政年度，「新城御景」錄得建築面積約17,360平方米之合約銷售額約156,728,000港元。

御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零財政年度發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二一年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約13,727平方米。於二零二一財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約4,820平方米之合約銷售額約78,610,000港元。

珠光·雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，總建築面積約為126,657平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期（可供出售總建築面積約39,046平方米）及第二期（可供出售總建築面積約29,040平方米）已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而酒店將留作本集團的長期資產。

於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期已分別交付總建築面積約21,362平方米及約17,933平方米，其中第二期項下約2,326平方米已於二零二一財政年度交付。第一期及第二期餘下可供出售建築面積預期將於二零二二年交付。於二零二一財政年度，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約2,381平方米之合約銷售額約29,368,000港元。

管理層討論及分析

御景山水花園 — 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九裡步區省道G105線地段（「G105國道」），連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，正發展為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖、服務式公寓及停車場。可供出售的總建築面積約758,606平方米，項目將分為四期進行。於二零二一年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約20,300平方米。除第一期至第四期發展供出售的物業外，「御景山水花園」亦包括總建築面積約3,652平方米的物業，由本集團持作投資用途。

總建築面積約2,761平方米的物業已於二零二一財政年度租出。於二零二一財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約1,221平方米之合約銷售額約18,745,000港元。

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,895平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及約89,712平方米。

於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期已分別交付總建築面積約93,018平方米及約45,359平方米，其中第二期項下約160平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約1,723平方米之合約銷售額約18,107,000港元。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二一年十二月三十一日，已交付總建築面積約50,026平方米，其中約1,583平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「天鷹項目」錄得建築面積約914平方米之合約銷售額約13,668,000港元。

管理層討論及分析

珠光·逸景 — 100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二一年十二月三十一日，第一期及第二期可供出售總建築面積分別約76,115平方米及約70,172平方米已交付。第一期及第二期項下總建築面積約2,366平方米已於二零二一財政年度交付。於二零二一財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約145平方米之合約銷售額約2,333,000港元。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約55,248平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。本項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二一年十二月三十一日，該項目累計交付的總建築面積約為87,013平方米。

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高層商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售及出租的總建築面積（包括停車位面積）約為109,824平方米。於二零二一年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車位的總建築面積約43,824平方米，該物業的約3,345平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團指定該物業的約62,655平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

管理層討論及分析

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米及可供出售的總建築面積約28,909平方米發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二一年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約23,631平方米已交付。本集團指定該物業的約2,746平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為903,970平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團擁有土地投資的中國城市內探索新的投資及發展機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「改造模式」），及(2)就作更新該等項目下的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社同意提供農村土地（「項目土地」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

管理層討論及分析

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理服務協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任（包括資金責任），以進行項目改造。就「三舊」改造工作的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程（包括安置物業的發展），為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司（「項目公司」）直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司（其直接或持有項目土地的土地使用權）股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於二零二一財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,893,417,000港元，而二零二零財政年度則錄得約2,063,545,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二一財政年度訂立之項目管理服務協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。

物業投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「地中海酒店」）之建築面積約18,184平方米（二零二零年十二月三十一日：18,184平方米）之若干樓層；(2)建築面積約62,655平方米（二零二零年十二月三十一日：43,918平方米）之「珠控國際中心」；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約15,918平方米（二零二零年十二月三十一日：14,832平方米）之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米（二零二零年十二月三十一日：7,389平方米）之酒店；及(5)建築面積約19,058平方米（二零二零年十二月三十一日：18,483平方米）的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二一財政年度，「地中海酒店」、「珠控國際中心」、位於梅州市的酒店及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為196,446,000港元，與二零二零財政年度約177,230,000港元相比上升約10.8%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

管理層討論及分析

重大收購及出售事項

於二零二一財政年度，本集團已完成下列重大收購：

於二零二零年十二月七日，本公司之全資附屬公司保鋒投資有限公司（「保鋒」）（作為買方）與廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光集團」）（作為賣方）訂立協議（「第二份AEC協議」），據此保鋒已有條件同意購買而廣東珠光集團已有條件同意出售廣州發展汽車城有限公司（「廣州項目公司」）之49%股權，代價為人民幣900,000,000元（相當於約1,038,000,000港元）（「第二次AEC收購事項」）。廣州項目公司持有一個位於廣州市天河區的城市更新項目「珠光金融城壹號」的權益，詳情載於本公告「管理層討論及分析」一節中「業務回顧 – 物業發展及銷售 – 珠光金融城壹號 – 100% 權益」一段。於訂立第二份AEC協議前，本集團已持有廣州項目公司之51%股權。第二次AEC收購事項已於二零二一年三月完成，其後廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，而廣州項目公司之財務業績綜合入賬至本集團。

第二次AEC收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十二月七日及二零二一年三月二十五日之公告以及本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函。

除第二次AEC收購事項外，本集團於二零二一財政年度並無其他重大收購事項或出售事項。

財務回顧

收入

於二零二一財政年度，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、項目管理服務及物業投資收入。本集團於二零二一財政年度的總收入約2,985,021,000港元（二零二零財政年度：6,624,798,000港元），與二零二零財政年度相比減少約54.9%。

於二零二一財政年度之物業發展收入約895,158,000港元（二零二零財政年度：4,384,023,000港元）。該減少主要由於(1)本集團於二零二零財政年度確認的物業銷售收入約2,103,445,000港元乃來自本集團於二零二零財政年度出售其於廣州御嘉投資有限公司（「廣州御嘉」）持有的全部股權（廣州御嘉持有用作出售之一幢辦公及商業大廈及停車位），而本集團於二零二一財政年度並無相關銷售收入；及(2)本集團於二零二一財政年度的物業交付數目減少所致。

於二零二一財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,893,417,000港元（二零二零財政年度：2,063,545,000港元）。該減少主要由於本集團於二零二一財政年度訂立之項目管理服務協議的數量減少所致。

管理層討論及分析

本集團於二零二一財政年度租賃收入較二零二零財政年度錄得約10.8%的上升。租金收入由二零二零財政年度約177,230,000港元增加至二零二一財政年度約196,446,000港元，主要是由於本集團於二零二一財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。

毛利

於二零二一財政年度，本集團錄得毛利約2,262,611,000港元（二零二零財政年度：3,223,940,000港元）。該減少乃主要由於本集團於二零二一財政年度的物業銷售收入減少。

投資物業之公平值收益／（虧損）淨額

於二零二一財政年度，本集團錄得投資物業之公平值收益淨額約77,679,000港元，而二零二零財政年度則為投資物業之公平值淨虧損約97,233,000港元。於二零二一財政年度錄得投資物業之公平值收益淨額主要由於「珠控國際中心」（由本集團持有作出售及投資用途的物業，其部份建築面積於二零二一年十二月三十一日分類為投資物業）於二零二一財政年度之建築面積增加並租出更多建築面積。

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益於二零二一財政年度減少至約623,983,000港元（二零二零財政年度：1,144,136,000港元）。該減少乃主要由於本集團於二零二一財政年度的外匯收益減少至約406,130,000港元，而本集團於二零二零財政年度則錄得約865,753,000港元。

行政開支及銷售及營銷開支

本集團的行政開支及銷售及營銷開支由二零二零財政年度約461,334,000港元增加至二零二一財政年度約503,651,000港元。該增加主要是由於二零二一財政年度企業活動之本集團已付及應付專業費用及員工成本有所增加。

其他開支

本集團之其他開支從於二零二零財政年度的約763,495,000港元減少至於二零二一財政年度的約660,345,000港元。其他開支主要包括(1)於二零二一財政年度根據適用會計政策就重新計量合營企業已有權益錄得虧損約250,285,000港元（二零二零財政年度：無），而此與本集團當時持有之廣州項目公司之51%股權有關；(2)本集團就二零二一財政年度錄得之衍生金融工具之公平值虧損淨額約116,147,000港元（在對本公司於二零一九年發行且於二零二一年十二月三十一日尚未行使之認股權證（「二零一九年認股權證」）進行公平值評估後）與本集團於二零二零財政年度錄得之衍生金融工具之公平值收益淨額約20,489,000港元之比較；(3)二零二一財政年度錄得的商譽減值約128,292,000港元（二零二零財政年度：126,876,000港元）；及(4)就二零二一財政年度錄得之發展中物業及持作出售之已完成物業之減值約103,393,000港元（二零二零財政年度：53,707,000港元）。

管理層討論及分析

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由二零二零財政年度約367,802,000港元增加至二零二一財政年度約381,434,000港元。該增加主要是由於二零二一年十二月三十一日之若干項目管理服務協議（據此本集團同意向客戶就物業發展項目提供項目管理服務）公平值增加所致。

應佔一間聯營公司虧損

於二零二一財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為429,391,000港元（二零二零財政年度：134,691,000港元），指本公司應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司（「銀建」，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：0171）的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃及投資。本集團於二零二一年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.56%的權益。

融資成本

於二零二一財政年度，本集團融資成本約1,510,796,000港元（二零二零財政年度：1,517,356,000港元），為二零二一財政年度本集團產生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本減少主要由於本集團於二零二一財政年度產生的借款成本減少所致。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）、土地增值稅（「土地增值稅」）及遞延稅項。於二零二一財政年度，企業所得稅約327,988,000港元（二零二零財政年度：845,743,000港元）、土地增值稅約50,020,000港元（二零二零財政年度：522,156,000港元）及遞延稅項抵免約41,764,000港元（二零二零財政年度：255,538,000港元）入賬列作本集團之所得稅開支總額約336,244,000港元（二零二零財政年度：1,112,361,000港元）。於二零二一財政年度之所得稅開支總額減少乃主要由於與二零二零財政年度相比，於二零二一財政年度本集團所產生之須繳納所得稅之收入減少所致。

本年度溢利

本集團於二零二一財政年度之溢利約為109,616,000港元（二零二零財政年度：2,225,196,000港元），與二零二零財政年度相比減少約95.1%。溢利減少乃主要歸因於(1)本集團於二零二一財政年度的物業銷售收入約895,158,000港元較二零二零財政年度的約4,384,023,000港元減少，主要由於(a)本集團於二零二零財政年度出售其於廣州御嘉（其持有用作出售之一幢辦公及商業大廈及停車位）的全部股權，使本集團於二零二零財政年度確認出售物業的銷售收入約2,103,445,000港元，而本集團於二零二一財政年度並無產生該等銷售收入；及(b)本集團於二零二一財政年度的物業交付數目減少所致；(2)本公司於二零二零財政年度出售其在廣州御宏投資有限公司的全部股權，實現出售附屬公司收益約2,037,683,000港元，而於二零二一財政年度並無此項收益；(3)本公司於二零二一財政年度應佔其聯營公司銀建的虧損增加至約429,391,000港元（二零二零財政年度：應佔虧損約134,691,000港元），有關銀建於二零二一財政年度產生的虧損增加原因乃載列於銀建日期為二零二二年四月二十一日的公告中；及(4)本集團於二零二一財政年度錄得的外匯收益減少至約406,130,000港元，較二零二零財政年度錄得的約865,753,000港元有所減少。

管理層討論及分析

庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無季節性的借款需求。

現金水平

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款）約2,063,976,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,512,180,000港元）。本集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元（「美元」）及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	9,287,055	5,671,151
銀行貸款 — 無抵押及有擔保	—	236,849
優先票據 — 有抵押	1,841,783	2,438,908
其他借款 — 有抵押	8,020,308	8,580,261
其他借款 — 無抵押及有擔保	40,000	100,000
租賃負債	6,850	13,850
	19,195,996	17,041,019

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款（包括信託貸款、一項孖展貸款及一項定期貸款融資）；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約745,260,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,037,773,000港元）、約16,113,464,000港元（二零二零年十二月三十一日：13,281,930,000港元）及約2,337,272,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,721,316,000港元）分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎7.76%至12.4%（二零二零年十二月三十一日：3%至14%）之固定利率計息。約25.46%（二零二零年十二月三十一日：41.58%）的銀行貸款乃按介乎0.95%至13%（二零二零年十二月三十一日：2.35%至13%）之固定利率計息，而餘下74.54%（二零二零年十二月三十一日：58.42%）的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例（即本集團之財務關鍵表現指標）按債務淨額（計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金）除以本集團資本總值（權益總值加債務淨額）計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團資產負債比率為65%（二零二零年十二月三十一日：61%）。

管理層討論及分析

- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有尚未償還抵押銀行貸款約9,287,000,000港元，由下列各項抵押作擔保：(i)本集團投資物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團發展中物業及完成待售物業；(iv)本集團定期存款；(v)本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新、香河縣逸景房地產開發有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州項目公司之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶崧先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。有抵押銀行貸款包括(1)於二零二二年一月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(2)於二零二二年三月到期之本金額為2,150,000港元之銀行貸款；(3)於二零二二年四月到期之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款；(4)於二零二二年六月到期之本金額為人民幣40,000,000元之銀行貸款；(5)於二零二二年六月到期之本金額為104,500,000港元之銀行貸款；(6)於二零二二年六月到期之本金額為5,770,000美元之銀行貸款；(7)於二零二二年六月到期之本金額為92,640,000港元之銀行貸款；(8)於二零二二年八月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款；(9)於二零二二年八月到期之本金額為207,450,000港元之銀行貸款；(10)於二零二二年九月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款；(11)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣1,000,000元之銀行貸款；(12)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣10,000,000元之銀行貸款；(13)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款；(14)於二零二三年八月到期之本金額為人民幣5,000,000元之銀行貸款；(15)於二零二三年八月到期之本金額為57,770,000美元之銀行貸款；(16)須於五年內分期償還之本金額為人民幣3,097,310,000元之銀行貸款（最後一期於二零二四年十二月到期）；(17)於二零二三年二月到期之本金額為人民幣200,000,000元之銀行貸款；及(18)於二零三五年九月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款。
- (d) 於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還之二零一九年優先票據，本金總額為242,850,000美元（相當於約1,842,000,000港元）於二零二二年九月二十一日到期，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司（「融德」）擁有3,361,112,000股本公司股份（「股份」）；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司（「靄德」）、通興投資有限公司（「通興」）、嘉鋒投資有限公司（「嘉鋒」）、誠昌控股有限公司（「誠昌」）、達東投資有限公司（「達東」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、豐順國際有限公司（「豐順國際」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、保鋒、寶豪國際有限公司（「寶豪國際」）、盈信國際控股有限公司（「盈信國際」）、智博控股有限公司（「智博」）、通利發展有限公司（「通利」）、泰恒發展有限公司（「泰恒」）、雅豪投資有限公司（「雅豪投資」）及華聲投資有限公司（「華聲」）之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團有限公司（「珠光集團」）、南興控股有限公司（「南興」）、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資及華聲簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶崧先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

管理層討論及分析

- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約8,020,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團物業及設備項下之在建資產；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司之全部股本權益；(vi)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii)融德擁有之525,000,000股股份；及(ix)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1)須於四年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款（最後一期於二零二二年一月到期）；(2)於二零二二年五月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之貸款；(3)須於五年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款（最後一期於二零二二年六月到期）；(4)於二零二二年十月到期之本金額為290,000,000港元之孖展貸款；(5)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣450,000,000元之貸款；(6)於二零二三年一月到期之本金額為人民幣2,400,000,000元之貸款；(7)於二零二三年十二月到期之本金額為人民幣220,000,000元之貸款；(8)須於八年內分期償還之本金額為人民幣551,000,000元之貸款（最後一期於二零二四年十一月到期）；及(9)於二零二六年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款。
- (f) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款40,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。無抵押及有擔保其他借款包括於二零二二年四月到期之本金額為40,000,000港元之貸款。
- (g) 於二零二一年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨值為14,955,000,000港元，本集團有7,623,000,000港元之未償還計息銀行及其他借款於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款為2,641,000,000港元及中國內地之境內借款為4,982,000,000港元，而本集團有976,000,000港元之現金及現金等值項目以及初始期限超過三個月之定期存款，其中大部分由本集團於中國內地之附屬公司保存。除上述一年內到期償還之銀行及其他借款外，本集團擁有已訂約但未在綜合財務報表中撥備之資本承擔約1,603,000,000港元。未慮到房地產市場普遍放緩，加上資本市場融資具挑戰性之市場狀況，本集團可能需要比預期更長的時間來變現來自其物業出售的現金及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款之責任。儘管如此，本集團於二零二一財政年度之綜合財務報表已按持續經營基準編制。董事在評估本集團會否有足夠財務源以繼續持續經營時已仔細考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可取得之融資來源。本集團已採取其綜合財務報表附註1.2所載之若干計劃，以應付其未來十二個月之財務需要。董事已審閱本集團自二零二一財政年度末起計十二個月期間之現金流量預測，並認為經考慮本集團之綜合財務報表附註1.2所載之計劃及措施後，本集團將有充足營運資金為其運營提供資金，並能在可預見未來履行其到期之財務責任。因此，董事認為以持續經營為基礎編制本集團之二零二一財政年度之綜合財務報表屬恰當。

管理層討論及分析

發行永續資本證券

於二零二一年十一月三十日，本公司向本公司控股股東（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））融德發行本金總額為250,000,000港元按分派年利率8%計息之永續資本證券（「二零二一年永續證券」）。二零二一年永續證券並無固定贖回日期，且本公司可選擇隨時及於其發行後不時贖回全部或部分證券。儘管本公司應於每六個月支付分派，本公司可全權酌情選擇遞延（全部或部分）任何分派（包括任何拖欠分派）至下一個分派支付日期。發行二零二一年永續證券之所得款項用於為本集團之公司資金需求撥付資金。

財務擔保合約

本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資 額度向銀行提供擔保	4,886,244	3,643,803

本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二一年十二月三十一日並無重大或然負債（二零二零年十二月三十一日：無）。

匯率

於二零二一財政年度，除部份交易以港元及美元進行外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於二零二一財政年度，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

資本承擔

二零二二年之資本支出目前預期將透過本集團內部資源以現金償還。有關本集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔之詳情，請參閱綜合財務報表附註42。除所披露者外，經參考於本年報日期之現行情況後，本集團管理層預期於二零二二年將不會有任何有關重大投資或資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用927名員工於香港及中國工作（二零二零年十二月三十一日：289名）。本集團員工人數增加主要是由於本集團物業發展分部於二零二一財政年度最後一個季度增聘員工，以應對該分部的業務需求，符合本集團業務發展。於二零二一財政年度，本集團的整體員工成本約為267,000,000港元（二零二零財政年度：183,200,000港元）。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零二一財政年度，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零二一財政年度，本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

董事資料

董事會現由九名董事組成，六名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

朱慶淞先生（又名**朱慶伊先生**）（「朱慶淞先生」），52歲，為本公司主席（「主席」）兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事，並於二零零九年九月九日獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。彼於二零一零年二月獲委任為本公司副主席（「副主席」）。彼於二零一三年十二月調任為主席。自二零一五年八月二十一日起，朱慶淞先生辭任行政總裁。朱慶淞先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德34.06%權益。朱慶淞先生於企業管理與中國物業發展方面擁有逾23年之豐富經驗。彼為執行董事朱沐之先生之胞弟。朱慶淞先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之非執行董事、董事會主席及提名委員會主席。彼已由銀建之非執行董事調任為執行董事，並獲委任為銀建之行政總裁及上市規則第3.05條項下之授權代表，自二零二一年八月一日起生效。

劉捷先生（「劉先生」），58歲，於二零一七年三月十七日獲委任為執行董事及行政總裁。彼於一九八五年獲廣州師範學院（現稱廣州大學）理學學士學位。劉先生自二零零六年十一月至二零一五年四月期間擔任廣州市海珠區人民政府副區長及自二零一五年四月至二零一六年九月期間擔任廣州市荔灣區人民政府區長。劉先生擁有逾32年中國行政及營運管理經驗。

廖騰佳先生（「廖先生」），58歲，為副主席兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為主席兼執行董事及本公司若干附屬公司之董事。於二零一三年十二月，廖先生辭任本公司主席。自二零一五年八月二十一日起，廖先生獲委任為本公司行政總裁。自二零一七年三月十七日起，廖先生已辭任行政總裁並獲委任為副主席。廖先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德36.00%權益，及唯一董事，其於股份之權益須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第2及3分部條文向本公司披露。彼於中國物業發展行業擁有逾23年之管理經驗。

黃佳爵先生（「黃先生」），51歲，為本公司副主席、執行董事以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事及本公司附屬公司之董事。自二零一五年八月二十一日起，黃先生獲委任為副主席。黃先生持有中國中山大學工商管理碩士學位。彼於中國物業發展行業擁有逾23年之財務管理經驗。黃先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之執行董事、薪酬委員會成員及根據上市規則第3.05條項下的授權代表，及於二零一九年九月二日獲委任為銀建之行政總裁。彼已辭任銀建之執行董事、行政總裁、薪酬委員會成員及上市規則第3.05條項下之授權代表自二零二一年八月一日起生效。

董事資料

朱沐之先生 (又名朱拉伊先生) (「朱沐之先生」)，64歲，自二零零九年九月起獲委任為執行董事。彼持有廣州中醫學院 (現稱廣州中醫藥大學) 醫學學士學位。朱沐之先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德29.94%權益。朱沐之先生於企業管理、中藥及中國物業發展方面擁有逾23年之豐富經驗。彼為本公司主席兼執行董事朱慶崧先生之胞兄。彼現任廣東嘉應製藥股份有限公司 (於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002198) 的董事兼董事會主席。

葉麗霞女士 (「葉女士」)，57歲，於二零一五年六月十七日獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。葉女士於一九八九年取得中國中山大學經濟學碩士學位。於加入本公司前，葉女士於二零零七年七月至二零一五年四月曾擔任廣東珠江投資股份有限公司之投資與財務管理中心總經理。彼於中國物業發展行業擁有逾12年之財務管理經驗。

獨立非執行董事

梁和平先生 (「梁先生」) 太平紳士，78歲，自二零零九年十月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，以及本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員。梁先生為註冊會計師，於香港及國際稅務策劃方面擁有逾32年之經驗，現為國富浩華 (香港) 會計師事務所有限公司之資深顧問。梁先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員。除專業工作外，梁先生亦積極參與社會事務。曾擔任前區域市政局及區議會議員分別達五年及十八年。梁先生現為新界鄉議局議員及鄉議局基金有限公司之秘書長。梁先生於一九九四年因社區服務獲英女皇伊利莎伯二世頒發榮譽徽章。彼於一九九七年前曾出任新華社香港分社區事顧問。梁先生亦於二零零零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。梁先生自二零零九年八月至二零一六年六月曾擔任恒芯中國控股有限公司 (於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8046) 之獨立非執行董事。

董事資料

黃之強先生（「黃先生」），67歲，自二零一二年六月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會主席以及本公司審核委員會之成員。彼持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會各自之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會各自之會員。

黃先生於財務、會計及管理方面累積逾41年之經驗。於二零一零年三月二十三日至二零一六年四月十六日，彼為漢華資本有限公司之負責人員，負責證券及期貨條例下之資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0123，現稱越秀地產股份有限公司）之董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生於二零零四年十一月二十二日至二零一一年六月二十四日期間為福記食品服務控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1175，於二零零九年十月十九日至二零一三年七月二日委任臨時清盤人，現稱鮮馳達控股集團有限公司）之獨立非執行董事。彼於二零零七年十一月二十六日至二零一三年十一月二十日期間亦為第一天然食品有限公司（「第一天然食品」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1076，於二零零九年一月六日至二零一二年九月四日委任臨時清盤人，現稱博華太平洋國際控股有限公司）之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會之成員，以及於二零一二年九月四日至二零一三年十一月二十日為第一天然食品之提名委員之成員。黃先生自一九九五年八月起擔任弘茂科技控股有限公司（「弘茂」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1010，現稱太睿國際控股有限公司）獨立非執行董事，彼自二零一四年七月一日起不再擔任弘茂之獨立非執行董事以及核數委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼於二零一零年六月十七日至二零一七年六月九日擔任安寧控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0128）獨立非執行董事。彼亦於二零一六年十月十七日至二零一七年九月十八日擔任恒芯中國控股有限公司（一間於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8046）獨立非執行董事。彼於二零一六年二月二日至二零一八年五月二十三日擔任中國山水水泥集團有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0691）獨立非執行董事。黃先生曾為冠捷科技有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0903，其後於二零一九年十一月十四日下午四時正撤銷上市）之獨立非執行董事。彼自二零零五年五月二日至二零二零年二月二十一日擔任鎳資源國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2889，其後於二零二零年二月十四日上午九時正撤銷上市）之獨立非執行董事。彼於二零二一年四月十三日至二零二一年六月九日期間擔任國安國際有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：0143）之獨立非執行董事。

董事資料

黃先生現擔任滙漢控股有限公司（股份代號：0214）、泛海酒店集團有限公司（股份代號：0292）、泛海國際集團有限公司（股份代號：0129）、世紀城市國際控股有限公司（股份代號：0355）、華鼎集團控股有限公司（股份代號：3398）、暢由聯盟集團有限公司（股份代號：1039，前稱鑫網易商集團有限公司）、金鷹商貿集團有限公司（股份代號：3308）、百利保控股有限公司（股份代號：0617）、富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：0078）及元亨燃氣控股有限公司（股份代號：0332）之獨立非執行董事。上述所有公司均在聯交所主板上市。黃先生亦於卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

馮科博士（「馮博士」），50歲，於二零一五年六月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼於一九九三年七月於廣東金融學院（原稱廣州金融高等專科學校）畢業，主修國際金融。馮博士於一九九九年七月取得廣東省社會科學院經濟學碩士學位。彼於二零零二年七月取得北京大學經濟學博士學位。彼自二零零二年七月至二零零六年一月於金鷹基金管理有限公司擔任助理經理。馮博士自二零一一年十一月至二零一四年九月於四川廣安愛眾股份有限公司（股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600979）擔任獨立董事，及自二零一三年十二月至二零一四年十二月於南華生物醫藥股份有限公司（原稱北京賽迪傳媒投資股份有限公司）（股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504）擔任獨立董事。彼亦自二零零九年六月至二零一六年四月於廣東省高速公路發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000429）擔任獨立董事，及自二零零九年十二月至二零一五年十二月於天地源股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600665）擔任獨立董事。馮博士自二零一六年十一月至二零一七年三月於盈德氣體集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2168，於二零一七年八月二十一日撤銷上市）擔任獨立非執行董事。彼自二零零八年十月至二零一三年八月於亞洲資產（控股）有限公司（於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8025）擔任獨立非執行董事，並自二零一三年九月一日起調任為執行董事。彼自二零一零年八月三十日至二零一八年四月三日於中國長城科技集團有限公司（原稱中國長城計算器深圳股份有限公司）（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000066）擔任獨立董事。彼自二零一五年十二月三十日至二零二零年十月十五日於深圳市宇順電子股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002289）擔任獨立董事。馮博士現時於奧特佳新能源科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002239）、天津廣宇發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000537）及遼寧成大股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股票代號：600739）擔任獨立董事，亦於中國匯融金融控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1290）擔任獨立非執行董事。

高級管理人員

上述六名執行董事親自參與管理本集團各項業務，乃本集團之高級管理人員。

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平。本公司確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，可以確保本公司經營業務符合其整體股東之最佳利益。本公司已根據於二零二一年財政年度當時生效之上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之原則及守則條文採納其本身之企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於二零二一財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

董事認為，本公司於二零二一財政年度已遵守當時生效的上市規則附錄十四企業管治守則的適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第E.1.2條除外。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須參加本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。主席朱慶崧先生（又名朱慶伊先生）由於另有事務處理而未能參加於二零二一年六月十一日舉行之股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）。

管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知管理層及僱員，並已向彼等告知該守則。

財務總監

本公司之財務總監（「財務總監」）負責按照香港普遍採納之會計原則編製本公司之綜合中期及全年財務報表，並確保綜合財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向本公司審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

公司秘書

本公司之公司秘書（「公司秘書」）直接向主席報告。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕資料之披露規定向董事會提供協助。公司秘書須於適當時候就本公司遵守法例、監管規定及本公司之公司細則（「公司細則」）向董事會提供協助。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋梁，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事協助提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

董事會

A. 董事會的職責

董事會之主要職能為考慮、訂立及批准本集團之策略、財務目標、年度預算、投資建議、董事聘任及續聘以及會計政策。董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載企業管治職能。董事會同時審閱本集團財務表現、識別本集團業務之主要風險及確保本集團實施適當措施以管理有關風險。本集團之管理層負責管理本集團之日常運作。

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行職責時有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並受鼓勵個別接觸本公司管理層並與其商議。本集團之日常管理、行政及營運已授權管理層處理。授權職能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

董事會確認，企業管治應屬董事之共同責任。董事會授權管理層企業管治職責，包括：

- (i) 制定、檢討及實施本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

企業管治報告

- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- (iv) 制定、檢討及監察股東通訊政策之有效推行及向董事會提出有助鞏固本公司與股東之關係之建議。

B. 董事會組成及多元化

於二零二一財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶淞先生（亦為主席）、劉捷先生（亦為行政總裁）、廖騰佳先生（亦為副主席）、黃佳爵先生（亦為副主席）、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}、黃之強先生及馮科博士。獨立非執行董事身份均於所有載有董事姓名的公司通訊中明確說明。於二零二一財政年度內及於本年報日期，獨立非執行董事佔董事會人數三分之一。本公司透過權衡多項因素，包括但不限於性別、年齡、技術、知識及服務年限，務求達致董事會成員多元化。而最終入選將視乎候選人的長處及對董事會的貢獻決定。

本公司採納一項董事會成員多元化政策，當中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。於檢討及評估董事會組成及董事提名（如適用）時，本公司會計及多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識以及行業及地區經驗。本公司旨在維持與本公司業務增長有關之董事會成員多元化觀點之適當平衡。提名委員會將討論及（倘必要）同意達致董事會成員多元化之可衡量目標，並向董事會作出建議。董事會可不時採納及／或修訂（如適用）對本公司業務而言屬恰當之有關多元化觀點及／或可衡量目標以及董事會繼任計劃（如適用）。

董事分別擁有物業發展、財務、稅務、投資及管理之專業背景，於各自的專業領域擁有廣泛經驗以及獨立見解，能夠為本公司長遠發展向董事會提供專業意見。本公司已為全部董事發出正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

主席兼執行董事朱慶淞先生與執行董事朱沐之先生為兄弟。每位董事的個人履歷及董事會成員之間的關係已詳載於本年報之「董事資料」一節內。除上文及本年報「董事資料」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／有關關係，而主席朱慶淞先生與行政總裁劉捷先生之間亦無任何關係。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

C. 主席及行政總裁

主席及行政總裁之職位及職責由不同人士擔任及以書面清晰界定。

主席為朱慶淞先生，而行政總裁為劉捷先生。主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以便保持獨立性及作出判斷時有平衡意見。

主席在公司秘書協助下負責確保董事能適時收到充分、完整及可靠資料及董事會會議上提出事宜之相關適當簡介，而所有重要及適當之事宜均適時由董事會討論。行政總裁主要負責實行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼須承擔本公司日常管理及運作之執行責任。行政總裁亦負責發展策略計劃及制訂組織架構、監控系統、內部程序及過程供董事會批准。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期及於特定情況所需時舉行會議。通告及議程由主席委派公司秘書負責編製並於會議前合理時間內派發予董事會成員。相關會議文件亦會於開會前儘早送交董事，令彼等獲知將提呈董事會之事項之背景資料及說明。各董事可於董事會會議議程上加入討論事項。董事會會議記錄初稿及最終定稿將於舉行董事會會議後合理時間內發送予全體董事，分別作表達意見及記錄之用，並由公司秘書存檔。

於二零二一財政年度，董事積極參與本集團的事務，並曾召開十二次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。為確保董事能作出客觀及符合本公司利益之決定，根據公司細則第103(1)條，倘董事會會議上任何決議案涉及董事或其聯繫人的重大權益，有關董事必須放棄投票，且不得計入會議法定人數。在決定董事的出席記錄時，如董事必須放棄投票且未被計入會議法定人數的董事會會議將不計算在該董事的出席記錄內。

除主席朱慶淞先生、劉捷先生、廖騰佳先生、黃佳爵先生及朱沐之先生外，董事會其他成員均有全部出席二零二一年股東週年大會，並可於會上回答提問。

企業管治報告

每名董事於二零二一財政年度舉行之董事會會議及二零二一年股東週年大會之出席記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數	
	董事會會議	二零二一年 股東特別大會
執行董事		
朱慶崧先生	12/12 [#]	0/1
劉捷先生	11/11	0/1
廖騰佳先生	11/11	0/1
黃佳爵先生	11/11	0/1
朱沐之先生	11/11	0/1
葉麗霞女士	11/11	1/1
獨立非執行董事		
梁和平先生 ^{太平紳士}	12/12 [#]	1/1
黃之強先生	12/12 [#]	1/1
馮科博士	12/12 [#]	1/1

[#] 包括於二零二一財政年度主席與獨立非執行董事舉行的一次會議。

非執行董事

企業管治守則之守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須以指定任期委任並須膺選連任。每位獨立非執行董事均有委任的指定任期，任期為兩年。所有獨立非執行董事均須每三年輪值退任，並須接受重選連任。

董事持續專業發展

每位新任董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，以確保彼等充分明白上市規則規定董事須承擔的責任及義務及相關的監管規定。

企業管治報告

根據企業管治守則之要求，所有董事須向本公司提供彼等各自之持續專業發展記錄。根據董事提供的記錄，各董事於二零二一財政年度接受的培訓概要如下：

	接受之培訓 附註
執行董事	
朱慶淞先生	(1)(2)
劉捷先生	(1)(2)
廖騰佳先生	(1)(2)
黃佳爵先生	(1)(2)
朱沐之先生	(1)(2)
葉麗霞女士	(1)(2)
獨立非執行董事	
梁和平先生 ^{太平紳士}	(1)(2)
黃之強先生	(1)(2)
馮科博士	(1)(2)

附註：

- (1) 閱覽有關董事履行其職責的法律及監管變動文章／其他材料。
- (2) 參加有關董事職責、及財務、法律以及企業管治事宜之講座／會議／課程／研討會。

上文披露之所有董事確認於二零二一財政年度已遵守有關董事持續專業發展之企業管治守則之守則條文第A.6.5條。

董事會委員會

董事會設立了三個專門委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）和提名委員會（「提名委員會」），以處理不同範疇的公司事務。該三個董事會委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍列載各董事會委員會的主要職責。該等職權範圍已刊載於聯交所與本公司網站，供股東瀏覽。董事會委員會成員絕大多數由獨立非執行董事擔任。各董事會委員會主席及成員名單列載於本年報下文各委員會章節內。各董事會委員會會議程序參照董事會會議程序執行。

本公司提供充足資源予董事會委員會各成員以履行其職責，且可在適當情況下提供外聘核數師、財務顧問、律師及其他相關獨立專業人士的獨立專業意見，協助董事會委員會成員履行其責任。

企業管治報告

A. 審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二一財政年度及於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士組成。於二零二一財政年度及於本年報日期，梁和平先生太平紳士為審核委員會主席。

審核委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的核數費用及其他聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (3) 在外聘核數師開始核數工作以前，委員會應與其討論工作性質、範圍及有關申報責任；
- (4) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- (5) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (6) 檢討外聘核數師給予管理層的管理建議書、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的重大疑問及管理層作出的回應；及
- (7) 確保董事會對外聘核數師對於管理建議書提出的事宜作出及時回應。

審核委員會每年至少兩次在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面，以討論本集團之財務申報及本財務年度內出現之任何重大財務事宜。

企業管治報告

審核委員會於二零二一財政年度共舉行三次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
獨立非執行董事	
梁和平先生太平紳士（主席）	3/3
黃之強先生	3/3
馮科博士	3/3

於二零二一財政年度，審核委員會已與外聘核數師舉行三次會議以商討其審核工作之一般範圍及討論審核結果，並已審閱本集團二零二零財政年度之經審核全年業績及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，其認為有關業績乃符合適用之會計政策標準及規定編製，已作出足夠披露，並提交董事會通過。另外，審核委員會亦檢討本集團之財務申報、內部審核職能，及風險管理以及內部監控系統之有效性。

B. 薪酬委員會

本公司於二零零五年九月成立薪酬委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會已採納企業管治守則之守則條文第B.1.2(c)(ii)條規定之方式，向董事會就本集團董事及高級管理層之薪酬之整體政策及架構作出建議。

於二零二一財政年度及於本年報日期，薪酬委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即黃之強先生及梁和平先生太平紳士。於二零二一財政年度及於本年報日期，黃之強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要角色與職能包括：

- (1) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (3) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括應付失去或終止職務或委任的賠償）；

企業管治報告

- (4) 向董事會建議非執行董事的薪酬待遇；
- (5) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
- (7) 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
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人士不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會於二零二一財政年度共舉行兩次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
執行董事	
黃佳爵先生	2/2
獨立非執行董事	
黃之強先生(主席)	2/2
梁和平先生 <small>太平紳士</small>	2/2

於二零二一財政年度，薪酬委員會已履行的工作概述如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；及
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套。

企業管治報告

於二零二一財政年度，按組別劃分之被視為本集團高級管理人員之執行董事薪酬載列如下：

0港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至4,000,000港元	3
4,000,001港元以上	2
	6

董事薪酬乃參照彼等之資歷、經驗、職務及職責、本集團之薪酬政策及現行市場趨勢而釐定。於二零二一財政年度，行政總裁或任何董事均無放棄或同意放棄任何酬金。

C. 提名委員會

本公司於二零零五年九月成立提名委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二一財政年度及於本年報日期，提名委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}及黃之強先生。於二零二一財政年度及於本年報日期，黃之強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，及挑選被提名人士出任董事或向董事會提出相關建議；
- (3) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會根據若干標準及程序挑選及建議董事候選人，有關標準主要包括(i)董事人選的專業背景，尤其是於本集團所在行業的經驗；(ii)彼等於從事與本集團類似業務之其他公司工作之財務管理經驗及往績；及(iii)參考管理團隊及其他有識之士的推薦。提名委員會將選出最後人選名單，再由董事會作出最終批准。

企業管治報告

提名委員會於二零二一財政年度共舉行一次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
執行董事	
黃佳爵先生	1/1
獨立非執行董事	
黃之強先生(主席)	1/1
梁和平先生太平紳士	1/1

於二零二一財政年度舉行之會議期間，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成，並根據上市規則相關規定評核獨立非執行董事的獨立性以及須於股東週年大會重選之董事是否合適。

內部監控

風險管理及內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團之資產及股東之利益。董事會深明本集團之風險管理及內部監控系統於本集團之風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演之關鍵角色。本集團知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

- **董事會**負責持續評估及釐定本集團達到策略目標時所願接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會確認風險管理及內部監控系統是否有效。

該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

審核委員會持續審閱本集團之風險管理及內部監控系統。董事會亦就本集團之風險管理及內部監控系統之有效性進行年度審閱。根據其審閱，審核委員會將就本集團風險管理及內部監控系統是否足夠向董事會提出建議。

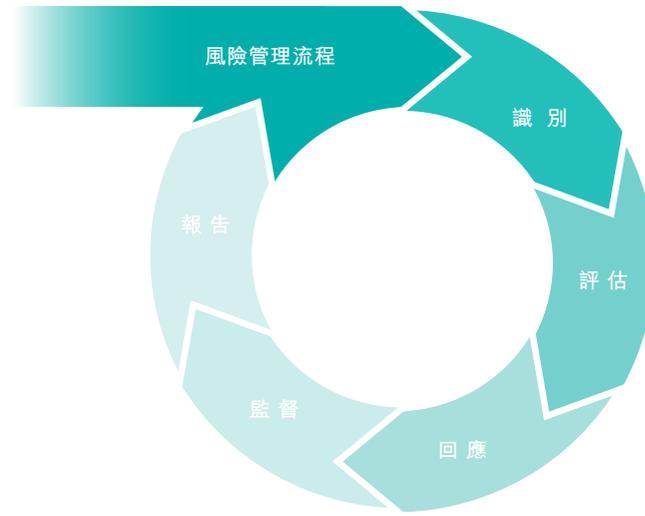
風險管理

本集團已於二零一六年度搭建風險管理基礎架構，明確風險管理流程，並有意識地促進集團內部風險管理文化的提升。本集團致力完善風險管理架構，規範風險管理流程，並採取定性和定量相結合的風險管理方法，進行風險的識別、評估和緩解，在風險可控的前提下，促進本集團各類業務持續健康發展。

風險管理體系建設

- **風險管理基礎架構的搭建及更新：**本集團已于以前年度建立貫穿於包括決策層（董事會及審核委員會），領導層（本集團管理班子）和執行層（本集團及區域子公司各職能中心管理層）的風險管理實務的組織架構和職責，並書面明確了各層級的職責及權限；梳理了本集團包括戰略、運營、市場、財務及法律範疇的主要風險，並形成風險資料庫。於二零二一財政年度，本集團基於內外部環境的變動對上述基礎架構進行回顧、更新及完善，從集團戰略目標以及管理層風險偏好出發，建立了適用的風險評估維度和標準，以及定性和定量的評估方法。同時，運用了管理層共同確認的評估方法與評估標準，對有可能影響企業目標實現的風險進行評估及應對梳理。
- **風險管理流程的建立及規範：**本集團建立了包括識別、評估、回應、監督、報告的閉環的持續風險管理的程序（參見圖一：風險管理流程主要步驟），以及風險管理流程和用以支援流程實施的工具。董事會對所識別的風險進行分析和排序，確定本集團面臨的關鍵風險，並對這些關鍵風險的管理措施進行討論。同時，對於每個重大風險，梳理和記錄現有的風險應對措施，根據管理層的風險偏好提出風險管理改善建議。於二零二一財政年度，本集團對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。

企業管治報告



(圖一：風險管理流程主要步驟)

二零二一財政年度本集團風險評估工作的開展

在上述本集團層面風險管理體系建設的基礎上，二零二一財政年度本集團管理層通過外部諮詢機構的協助持續深化風險管理工作，開展二零二一財政年度本集團十大風險的更新評估。

- 本集團十大風險的更新評估：**本集團管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對二零二一財政年度的風險評估標準和風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討本集團面臨的重大風險的性質及程度的轉變，重新評估本集團面臨的前十大風險並對和二零二零財政年度比較的變化趨勢進行了研究，梳理了管控措施現狀，明確了風險管控主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

以後年度，本集團管理層將繼續通過持續的風險管理培訓、定期的風險預警和風險管理報告等措施持續加強風險管理體系建設，至少每年一次對重大風險的應對情況進行回顧和評估，並向審核委員會匯報。

內部審核

本公司設立了內部審核職能，作為獨立的第三道防線，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出分析和獨立評估。董事會已檢討內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，並認為於二零二一財政年度的預算及內部審核員工所接受的培訓課程是足夠的。

內部監控

內部控制管理框架建設

本公司參照COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架 (參見圖二：COSO 內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障本集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、資訊與溝通及監控活動。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善帳目及確保規則獲得遵守。審閱範圍涵蓋重大監控，包括對財務、營運、合規及風險管理之監控。風險管理及內部監控系統成效的年度審閱乃參照COSO 框架進行。



(圖二：COSO 內部控制管理框架)

企業管治報告

二零二一財政年度本集團內部控制審閱工作的開展

在上述集團內部控制管理框架的基礎上，二零二一財政年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助開展內部控制審閱工作，以改善內部控制。本集團管理層根據風險狀況及控制環境的變化，選取重點關鍵業務流程進行審閱，評估現有控制活動的充分性、有效性，辨別主要風險和現有控制缺陷，明確控制缺陷的主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果。

風險管理及內部監控系統檢討

於二零二一財政年度內，董事會已透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行一次全面檢討，考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外在環境轉變的能力。管理層已持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核職能的工作，並向審核委員會匯報。董事會認為本集團已於二零二一財政年度內遵守企業管治守則內訂明之內部控制條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

內幕消息

本公司採取極審慎的預防措施處理其內幕消息。本公司根據證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月公佈的「內幕消息披露指引」規管內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在根據適當批准披露前仍屬機密，以及確保高效地、始終一致地披露有關資料。本公司會經常提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。此外，本公司會讓董事、管理層及僱員掌握最新的監管更新資料。擁有或可獲取內幕消息之僱員亦已不時知悉其須遵守有關處理及發佈內幕消息之規限。董事會整體負責確保本公司遵守其有關內幕消息之披露義務。內部消息須根據證券及期貨條例以及上市規則的規定以公告方式披露。董事會將確保內幕消息於全面披露予公眾之前得以嚴格保密。

企業管治功能

本公司致力提升適用於其業務模式及業務增長的企業管治實踐。為求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展，董事會負責引進並建議有關企業管治的主要原則，致力提升本公司的企業管治水平。為達到此目的，董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載企業管治職能，並已訂立以下之企業管治職責：

- (1) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本公司年報內企業管治報告所作之披露。

於二零二一財政年度，董事會並沒有舉行有關企業管治功能會議。然而，本公司已不時提供有關企業管治的相關法律及法規的最新資訊予董事及管理層參考，以確保彼等對最佳企業管治常規之最新發展有適當的理解。

核數師酬金

於二零二一財政年度，就所提供審計及非審計服務已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金總額載列如下：

服務性質	已付／應付費用 千港元
審計服務	5,500
非審計服務	
— 協定程序	1,060
— 內部監控服務	450
總計	7,010

企業管治報告

董事對財務報表的責任

董事確認彼等負責編製二零二一財政年度的財務報表，該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。董事負責確保採納適當之會計政策及貫徹採用，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。

於二零二一年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨值為14,955,000,000港元，本集團有7,623,000,000港元之未償還計息銀行及其他借款於報告期末起一年內到期償還，包括境外借款為2,641,000,000港元及中國內地之境內借款為4,982,000,000港元，而本集團有976,000,000港元之現金及現金等值項目以及初始期限超過三個月之定期存款，其中大部分由本集團於中國內地之附屬公司保存。除上述一年內到期償還之銀行及其他借款外，本集團擁有已訂約但未在綜合財務報表中撥備之資本承擔為1,603,000,000港元。考慮到房地產市場普遍放緩，加上資本市場融資具挑戰性之市場狀況，本集團可能需要比預期更長的時間來變現來自其物業出售的現金及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款之責任。儘管如此，本集團於二零二一財政年度之綜合財務報表已按持續經營基準編制。董事在評估本集團會否有足夠財務資源以繼續持續經營時已仔細考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可取得之融資來源。本集團已採取其綜合財務報表附註1.2所載之若干計劃，以應付其未來十二個月之財務需要。董事已審閱本集團自二零二一財政年度末起計十二個月期間之現金流量預測，並認為經考慮本集團之綜合財務報表附註1.2所載之計劃及措施後，本集團將有充足營運資金為其運營提供資金，並能在可預見未來履行其到期之財務責任。因此，董事認為以持續經營為基礎編制本集團之二零二一財政年度之綜合財務報表屬恰當。

外聘核數師有關綜合財務報表的匯報責任載於本年報第73至79頁的「獨立核數師報告」。

股東權利

(1) 股息政策

本公司採納了股息政策。

本公司沒有預設的派息比率。根據公司細則、所有適用法律法規及下列因素，董事會有權宣派及分發股息予股東：

1. 財務業績；
2. 現金流狀況；
3. 業務狀況及盈利；
4. 資金需求及支出計劃；
5. 股東的利益；
6. 任何派付股息的限制；及
7. 董事會可能視為相關的任何其他因素。

董事會將在有需要時檢討本公司的股息政策。

本公司公平對待其所有股東，以確保維護股東權利。本公司亦提供多種便利的途徑予股東，以行使其享有的權利。本公司的組織章程大綱（「組織章程大綱」）及公司細則已列載股東的權利。

(2) 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的權利和程序

根據公司細則第58條，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會。方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。該要求須由要求人簽署及送達本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交付公司秘書。於召開股東特別大會前，本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求並須獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當。

倘董事於上述要求之送達日期二十一日內並無正式召開會議，要求人（或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，即持有本公司實繳股本不少於二十分之一之股東）可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第74(3)條及第74(4)條列明之規定及程序自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

企業管治報告

(3) 股東於股東大會提出建議的權利和程序

(i) 於股東大會提名候選董事的權利和程序如下：

根據公司細則第88條，除退任董事外，任何未經董事會推薦之人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職位，除非有關提名該人參選為董事的書面通知及獲提名人士表明有意參選的書面通知並按照上市規則第13.51(2)條規定載列其個人資料，送交本公司香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）或香港的股份登記分處，惟發出有關通知之最短期間為股東大會舉行日期前最少七日。

倘於寄發為有關選舉所召開股東大會通告後收到通知，遞交上述通知的期限將於寄發為有關選舉所召開股東大會通告之翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

倘於該股東大會舉行日期前少於十個營業日收到通知，為了讓股東就有關提案獲十四日通知（該通知期須包括十個營業日），本公司將需考慮舉行該股東大會之續會。

本公司股東提名候選董事之程序刊載於本公司的網站(www.zhuguang.com.hk)。

(ii) 於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序如下：

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79條及第80條，(i)持有總表決權不少於二十分之一之股東；或(ii)不少於一百名股東，有權向本公司提出書面請求，要求本公司就擬於下屆股東週年大會或股東特別大會上動議的決議案向股東發出通知。倘任何股東擬提出一項將於本公司股東大會上提呈之決議案，則提出該要求之股東需將已簽署之書面通知及聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）（公司秘書收）。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求，於獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東大會的議程內加入有關決議案。

企業管治報告

就上述股東提出於股東週年大會或股東特別大會考慮之提案而向全體股東發出通告之通知期因應提案之性質有所不同，詳情如下：

- 倘有關提案構成本公司股東特別大會之普通決議案，則須至少十四日之書面通知（通知期須包括十個營業日）。
- 倘有關提案構成本公司股東週年大會之普通決議案，或不論是本公司股東特別大會或股東週年大會之特別決議案，則須至少二十一日之書面通知（通知期須包括二十個營業日）。

倘要求人未能於合理時間內將通知送達本公司，而引致本公司就根據上市規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱該要求人提交的陳述書所作出的任何費用，本公司保留向該要求人申索的權利（除本公司另有決議）。

股東於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序刊載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)。

(4) 向董事會提出查詢的程序

本公司歡迎股東就有關問題向董事會作出查詢，並歡迎股東提呈有關本公司業務、策略及管理之建議於股東大會上討論。有關查詢或建議可以書面方式連同聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）（公司秘書收）。

公司秘書

根據上市規則第3.29條的規定，公司秘書蔡國強先生確認於二零二一財政年度已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

組織章程大綱及公司細則

於二零二一財政年度，本公司並無對其組織章程大綱或公司細則作出任何變動。組織章程大綱及公司細則的最新版本可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)查閱。

企業管治報告

與股東的溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性。有關本公司之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。該等刊載文件連同最近期之公司資料亦已於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。

股東週年大會為股東提供與董事會交換意見的有用平台。主席及各董事會委員會主席均會出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦會出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。為確保董事會與股東持續保持對話，歡迎股東出席本公司股東週年大會或其他股東大會。股東週年大會通告於該股東週年大會舉行日期前至少二十一個整日發送給股東。通告亦會於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。本公司須就每項實際獨立的事宜於股東大會上以個別決議案提呈。股東可委派任何數目之代表出席大會及代其投票。根據上市規則，所有在本公司股東大會提呈的決議案均將以按股數投票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站及本公司網站登載。

本公司十分重視股東的意見以確保與股東保持有效的溝通。如有意見和建議，歡迎來信到本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）。

董事會報告書

董事會謹提呈本集團二零二一財政年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註1.1。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析（包括對本集團財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃的標示、本集團僱員政策及本公司於二零二一財政年度末後的重要期後事項等）載於本年報第4頁至第22頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。此討論構成本「董事會報告書」之一部分。

本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註46。

本集團採用財務關鍵資料對其二零二一財政年度表現之分析載列於本年報之五年財務概要第190頁。

本集團致力於透過在其業務營運中採納環保方針打造更好的環境。本集團亦致力於在其業務過程中遵守所有適用的環境法律及法規。本集團旨在透過以下措施在其營運中減少資源排放及使用：

- 提高本集團業務營運中的資源使用效率；
- 本集團的物業及辦公室採用節能設備；
- 鼓勵僱員盡量減少電力等資源的日常使用；
- 鼓勵承包商及／或服務供應商在其設計、服務及產品中採納環保實務；及
- 承接有益於環保的物業發展項目及就有關項目獲取環境證書。

於二零二一財政年度，本集團透過採取各種措施在節能減排方面取得成效，該等措施包括定期升級及維護空調系統及設備，以及使用環保紙。

有關本公司環境政策及表現的進一步資料載於本集團之二零二一財政年度的環境、社會及管治報告，該報告將於二零二二年五月三十一日或之前在本公司網站(www.zhuguang.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

董事會報告書

遵守法律及法規

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之營運主要由本集團於中國之附屬公司進行，而本集團於香港設有企業及行政辦事處。

本集團的主要業務為於中國進行物業發展，這是一個受到高度監管的行業。中國物業開發商須遵守國內多項法律及法規，包括國家及地方政府頒佈的規則。為從事物業發展業務，本集團須向有關政府部門進行申請，取得並續簽各項執照、許可證、證書及批文，包括但不限於土地使用權證、物業開發商資格證、建設工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。於政府部門發出或續簽任何有關證書或許可證前，本集團須符合有關規定。下文載列與本集團營運及業務有關的中國法律及監管條文的若干方面的概要，包括與下列各項有關的法律及規例：

- 房地產發展項目的設立及資質，包括《城市房地產管理法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《中華人民共和國建築法》及《城市房地產開發經營管理條例》；及
- 商品房銷售，包括《城市商品房預售管理辦法》。

倘未能遵守上述法例及法規，將會影響本集團之營運、開發及財務表現。於二零二一財政年度，本集團已遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響之相關法例及規例。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下：

行業競爭激烈

中國物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加，該等因素均將對本集團的業務營運及溢利產生不利影響。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率或會波動，且可能受（其中包括）中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。匯率波動會影響本集團之營運業績。由於二零一九年優先票據乃以美元計值，人民幣貶值（如有）將進一步增加本集團之融資成本。

利率波動風險

計息債務乃本集團主要融資來源之一，為本集團提供營運所需資金。本集團部份貸款以人民幣計值及獲取自中國之銀行，並按浮動利率計息。因此，中國人民銀行作出之任何利率調整均將影響本集團之融資成本。

外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達到本集團的標準，或其遇到財政、經營或管理困難，可能導致本集團物業發展之施工進度受阻，本集團亦可能需產生額外成本以及可能因延誤物業發展項目竣工及交付物業而須向客戶支付潛在補償。

政府政策及規例

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。為壓抑房價急升及控制投機性需求，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。此外，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閒置土地、買方房貸、物業開發商融資等的規例及政策。中國政府會否放寬或加強現有限制性措施或未來會否推出新限制性措施仍是未知之數。現有及任何未來限制性措施或會限制本集團獲取資本、降低產品的市場需求及增加財務成本。

COVID-19之影響

於二零二一財政年度爆發 COVID-19 疫情並無對本集團之業務運營造成重大不利影響。在疫情發生之際，本集團已及時成立了內部管理團隊，負責統籌協調本集團各業務分部之疫情防控工作以及監督疫情相關政策之執行情況。受惠於中國政府及本集團本身採取之有效預防措施，COVID-19 於二零二一財政年度並未對本集團之業務運營造成任何重大干擾。然而，國內地區性爆發已導致政府實施各式監管或行政措施務求遏制疾病傳播，當中例如旅遊限制、檢疫要求及封鎖，該等措施將令一般經濟活動放緩並對本集團之業務營運及財務表現產生不利影響。本集團將繼續密切關注疫情發展，亦會遵循政府可能不時採納之監控措施，並會檢討其本身內部預防政策及在有需要時作出調整。此外，為減低爆發重大疫情可能對其業務帶來的不確定性，本集團亦將物色更多替代供應商，以減低其對若干供應商之依賴，並加快其發展中物業及完成待售物業之預售及銷售，從而增強其流動資金。

分部資料

本集團以呈報分部分類之業務分析載列於綜合財務報表附註4。

董事會報告書

股息

董事建議於二零二一財政年度不派發任何股息（二零二零財政年度：末期股息每股1港仙，合共 72,256,300 港元，特別股息每股9港仙，合共 650,306,700 港元）。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第 190 頁。

業績及分配

本集團二零二一財政年度之業績分別載列於第 80 及 81 頁之綜合損益表及綜合全面收益表內。

儲備

本集團於二零二一財政年度之儲備變動載列於第 84 頁之綜合權益變動表內。

本公司可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之規定計算，本公司可供分派儲備約為 664,583,000 港元（二零二零年十二月三十一日：2,075,287,000 港元）。此外，本公司之股份溢價賬約 5,626,160,000 港元（二零二零年十二月三十一日：5,564,286,000 港元）可以繳足紅股的形式分派。

慈善捐款

本集團於二零二一財政年度作出慈善捐款約 3,859,000 港元。

物業及設備

本集團於二零二一財政年度之物業及設備變動載列於綜合財務報表附註 13。

投資物業

本集團於二零二一財政年度之投資物業變動，載列於綜合財務報表附註 14。

獲准許彌償條文

惠及董事之獲准許彌償條文於本年報日期生效及於整個二零二一財政年度生效。

存貨

於二零二一年十二月三十一日，存貨分為發展中物業及完成待售物業。本集團於二零二一財政年度之存貨詳情載列於綜合財務報表附註 20 及 21。

股本

本公司於二零二一財政年度之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註34。

借貸

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款之情況載列於綜合財務報表附註31。

撥作資本之利息

於二零二一財政年度，本集團撥作資本之利息約270,829,000港元（二零二零財政年度：420,051,000港元），其詳情載列於綜合財務報表附註6。

退休金計劃

本集團為其所有僱員提供定額供款退休計劃。自二零零零年十二月一日起，本集團為其所有於香港之僱員加入一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須根據計劃規則所訂之比例向該計劃作出供款。本公司之中國附屬公司僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃成員。附屬公司需要向退休福利計劃作出其工資成本若干百分比之供款。本集團就該等計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。於二零二一財政年度，本集團就上述計劃（均為定額供款計劃）作出之供款總額約14,933,000港元（二零二零財政年度：8,429,000港元）。並無根據此等計劃之被沒收供款可供未來年度扣減供款。

股權掛鈎協議

二零一九年優先票據及二零一九年認股權證

由(a)本公司（作為發行人）；(b)融德（作為本公司之控股股東（定義見上市規則），由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生分別擁有34.06%、36.00%及29.94%權益）；(c)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生（合稱「最終股東」）（作為個人擔保人）；及(d) Blooming Rose Enterprises Corp.（「Blooming Rose」）、Heroic Day Limited（「Heroic Day」）、建銀國際海外有限公司（「建銀」）及中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」，連同Blooming Rose、Heroic Day及建銀，合稱「投資者」）（作為投資者）所訂立日期為二零一九年九月二十二日之有條件票據購買協議（「二零一九年票據購買協議」）（經(i) 荃興控股有限公司（「荃興」）於二零二零年六月三十日簽立之守約契據；(ii) 第一份條款及條件修訂契據；(iii) 第二份條款及條件修訂契據修訂及補充），據此，(aa)本公司將有條件同意向投資者發行本金總額為410,000,000美元（相當於約3,198,000,000港元）及二零一九年優先票據；及(bb)作為投資者同意認購二零一九年優先票據及進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，根據股東於二零一九年十一月二十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權，本公司將根據本公司所簽立日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據（「認股權證文據」）向投資者發行二零一九年認股權證，行使款額合共為61,500,000美元（相當於約479,700,000港元），其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

董事會報告書

根據二零一九年票據購買協議，融德須就其於本公司持有之3,361,112,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行（「BNY HK」）為受益人設立押記（「二零一九年股份押記」）而最終股東各自已就二零一九年優先票據以BNY HK為受益人訂立個人擔保（合稱「二零一九年擔保」）。二零一九年股份押記於二零二一財政年度及於本年度報告日期仍然存續，並須根據上市規則第13.17條披露。二零一九年擔保於二零二一財政年度及於本年度報告日期仍然存續。

二零一九年優先票據（於二零二一財政年度及於本年度報告日期仍然存續）之條件亦載有融德（控股股東（定義見上市規則））及最終股東之若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生（其中包括）下列事件，則構成對二零一九年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有至少3,670,000,000股股份；
- (ii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%（按全面攤薄基準計算）之本公司已發行總股本；
- (iii) 最終股東不再(a)控制本公司；或(b)實際及實益擁有合共至少51%（按全面攤薄基準計算）之本公司已發行總股本；
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少76.03%（按全面攤薄基準計算）之融德已發行總股本；及
- (v) 任何最終股東不再擔任董事。

於發生違約事件後，二零一九年優先票據將根據二零一九年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零一九年優先票據構成本公司之直接、無條件、已抵押、已擔保、非後償及一般責任，未附帶任何優先權，且彼此之間享有同等權益；除適用法律及法規強制性條文賦予優先地位之任何責任外，本公司於優先票據下之付款責任與所有其他由本公司發行、設立或承擔之現有及日後之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任享有至少同等地位。本公司於二零一九年九月二十二日發行本金總額為410,000,000美元（相當於約3,198,000,000港元）之於二零二二年九月二十一日到期之二零一九年優先票據。

於二零二一財政年度，本公司已贖回本金總額85,150,000美元（相當於約664,170,000港元）之二零一九優先票據。於二零二一年十二月三十一日，本公司已贖回本金總額167,150,000美元（相當於約1,303,770,000港元）之二零一九優先票據，而本金總額為242,850,000美元（相當於約1,894,230,000港元）之二零一九優先票據尚未贖回。

於二零一九年十一月二十七日，已向投資者發行行使款額合共為61,500,000美元（相當於約479,700,000港元）之二零一九年認股權證。

董事會報告書

倘二零一九年認股權證所附之認購權按初步行使價1.6148港元獲悉數行使，則二零一九年認股權證將賦予其持有人（「二零一九年認股權證持有人」）認購最多297,064,651股股份（「該等認股權證股份」，各為「認股權證股份」）（總面值為29,706,465.1港元）之權利。初步行使價每股認股權證股份1.6148港元較股份於二零一九年九月二十日（即緊接訂立二零一九年票據購買協議前之最後交易日）於聯交所報收市價每股股份1.1港元溢價約46.8%。在二零一九年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之該等認股權證股份在配發及發行後將在各方面與於配發當日之現有已發行股份享有同等地位，且該等股份將根據股東於二零一九年十一月二十一日舉行之本公司股東特別大會上授予董事之特別授權配發及發行。二零一九年認股權證所附之認購權將自二零一九年認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。二零一九年認股權證之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

二零一九年認股權證持有人於行使認購權時應付之認購款項可由二零一九年認股權證持有人選擇以下列方式支付：

- (1) 相當於總行使價之行使款額與該二零一九年認股權證持有人持有之任何二零一九年優先票據之尚未償還本金額作抵銷（「抵銷」）；
- (2) 以現金支付予本公司所指定並提前三個營業日以書面形式通知二零一九年認股權證持有人之有關銀行賬戶；
- (3) 上述(1)之支付現金及(2)之抵銷方法二者；或
- (4) 本公司及該二零一九年認股權證持有人可能合理同意之其他付款方法。

假設行使款額合共為61,500,000美元之二零一九年認股權證獲發行且二零一九年認股權證所附之認購權之所有行使款額將由二零一九年認股權證持有人以現金支付予本公司，則本公司就此將收到所得款項總額約479,700,000港元及所得款項淨額約478,000,000港元。目前本公司擬將發行二零一九年認股權證之所得款項淨額用於償還二零一九年優先票據。假設二零一九年認股權證所附之認購權獲悉數行使，本公司就每股認股權證股份收取之淨價格（按發行該等認股權證股份及二零一九年認股權證持有人行使認購權之總所得款項淨額除以該等認股權證股份之總數目計算）約為1.6091港元。於二零二一財政年度，行使款額合共為6,462,411美元（相當於約50,407,000港元）之二零一九年認股權證獲行使，且總面值為3,121,550.60港元之合共31,215,506股認股權證股份已按二零一九年認股權證之初步行使價1.6148港元發行予相關二零一九年認股權證持有人，即已分別向建銀、信達及Heroic Day發行15,215,506股認股權證股份、15,000,000股認股權證股份及1,000,000股認股權證股份（「行使認股權證」）。有關行使認股權證之總行使款額6,462,411美元（相當於約50,407,000港元）當中之3,312,411美元（相當於約25,837,000港元）已由相關二零一九年認股權證持有人以現金支付，總行使款額之餘下款額3,150,000美元（相當於約24,570,000港元）已透過與二零一九年優先票據尚未償還本金額作抵銷之方式償付。於本年報日期，本公司已以現金所收取之所得款項淨額約25,837,000港元按計劃悉數用作償付二零一九年優先票據。於二零二一年十二月三十一日，行使款額合共為55,037,589美元（相當於約429,293,194港元）之二零一九年認股權證尚未行使。

董事會報告書

鑒於宣派及派付之末期股息每股股份1港仙（「二零二零年末期股息」）及特別股息每股股份9港仙（「二零二零年特別股息」，連同二零二零年末期股息，統稱為「二零二零年股息」）已獲股東在於二零二一年六月十一日舉行之本公司股東週年大會上批准，故根據認股權證文據，二零一九年認股權證之初步行使價已由1.6148港元調整至1.54港元，自二零二一年八月二十七日（即二零二零年股息派付日期）起生效。由於上述二零一九年認股權證之初步行使價之調整，因此於行使款項合共為55,037,589美元（相當於約429,293,194港元）之二零一九年認股權證（於本年報日期尚未行使）附帶之認購權利獲全面行使時將予發行之股份最高數目由265,849,141股股份增加12,912,673股股份至278,761,814股股份。有關二零一九年認股權證之初步行使價之調整之進一步詳情載列於本公司日期為二零二一年八月二十七日之公告。

董事會認為，發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證乃本公司籌集資金以償還二零一六年債務（定義見下文）之良機。

本公司已按原定計劃將發行二零一九年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一六年債務應付二零一六年債權人（定義見下文）之貸款本金額（倘該本金額並未如二零一九年票據購買協議所述已獲抵銷或清償）；

就「股權掛鈎協議」一段而言，當中所用詞彙具有下列涵義：

「二零一六年債權人」	指	根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括二零一六年票據持有人；
「二零一六年債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務（包括二零一六年票據債務，但不包括二零一六年認股權證債務）；
「二零一六年票據持有人」	指	於二零一九年九月二十二日，尚未行使二零一六年優先票據之所有登記持有人；
「二零一六年票據債務」	指	於二零一九年九月二十二日，二零一六年債務人根據二零一六年優先票據產生之所有未償還債務；

董事會報告書

「二零一六年債務人」	指	與本公司發行二零一六年優先票據及二零一六年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一六年票據持有人、BNY HK、其他二零一六年債權人及農銀國際證券有限公司；
「二零一六年優先票據」	指	本公司所發行於二零一九年到期本金總額最多為500,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由票據證書及其有關條款及條件（經不時修訂及補充）構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日及二零一九年八月二日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函；
「二零一六年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一六年十月十四日之認股權證文據，內容有關二零一六年認股權證；
「二零一六年認股權證」	指	本公司行使款額最多合共為75,000,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價1.9995港元（經不時根據二零一六年認股權證文據調整）與現時經調整行使價1.79港元認購本公司股份，由二零一六年認股權證文據及向於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六年認股權證所有登記持有人發出之認股權證證書構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月三日、二零一六年八月二十二日、二零一六年九月二十三日、二零一六年十月十一日、二零一六年十一月十四日及二零一九年一月九日之公告以及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函；
「二零一六年認股權證債務」	指	於二零一九年九月二十二日，根據二零一六年認股權證文據應付於二零一九年九月二十二日尚未行使二零一六年認股權證之所有登記持有人之所有金額。
「第一份條款及條件修訂契據」	指	日期為二零二零年八月二十四日之條款及條件修訂契據，以修訂及補充由本公司、投資者、荃興、融德（最終股東）、通興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、南興、智博、通利、泰恒、雅豪投資、華聲及珠光集團訂立之二零一九年優先票據證書隨附之條款及條件；及
「第二份條款及條件修訂契據」	指	日期為二零二零年十月三十日之條款及條件修訂契據，以修訂及補充由本公司簽立之二零一九年優先票據證書隨附之條款及條件。

除上文所披露者外，於二零二一財政年度，本公司概無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議的股權掛鈎協議，亦無有關股權掛鈎協議於二零二一財政年度末存續。

董事會報告書

建銀國際證券孖展貸款

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司（「熙達」，作為借款人）與建銀國際證券有限公司（「建銀國際證券」，作為貸款人）訂立孖展貸款確認書（「建銀國際證券孖展貸款確認書」）（經熙達及建銀國際證券訂立日期為二零一九年四月二十四日的修正和重述契據、熙達及建銀國際證券訂立日期為二零一九年十一月一日的第二修正和重述契據、熙達及建銀國際證券訂立日期為二零二零年十月三十日的第三修正和重述契據、熙達與建銀國際證券訂立日期為二零二一年十月二十九日的第四修正和重述契據修訂及補充），據此，建銀國際證券同意向熙達提供年期（「年期」）自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提款日期（「首次提取日期」）及於二零二二年十月三十日到期（惟倘當日並非為營業日，則為下一個營業日）（「到期日」）、本金額最高為750,000,000港元（年期內首五個營業日）、550,000,000港元（自及包括年期內第六(6)個營業日起至二零一九年四月二十九日止）、510,000,000港元（自及包括二零一九年四月三十日起至二零一九年五月三十日止）、490,000,000港元（自及包括二零一九年五月三十一日起至二零一九年七月三十日止）、450,000,000港元（自及包括二零一九年七月三十一日起至二零一九年十月三十日止）、430,000,000港元（自及包括二零一九年十月三十一日起至二零二零年一月三十日止）、400,000,000港元（自及包括二零二零年一月三十一日起至二零二零年四月二十九日止）、360,000,000港元（自及包括二零二零年四月三十日起至二零二零年十月二十九日止）、330,000,000港元（自及包括二零二零年十月三十日起至二零二一年四月二十九日止）、290,000,000港元（自及包括二零二一年四月三十日起至二零二二年一月二十九日止）270,000,000港元（自及包括二零二二年一月三十日至二零二二年四月二十九日止）及250,000,000港元（及包括二零二二年四月三十日至到期日止）之孖展貸款（「建銀國際證券孖展貸款」）。建銀國際證券孖展貸款利息須按季繳付，(i) 自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提取日期起至二零一九年三月三十一日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率7.75%累計；(ii) 自及包括二零一九年四月一日起至及包括二零一九年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率9%累計；(iii) 自及包括二零一九年十月三十一日起至及包括二零二零年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率10%累計；(iv) 自及包括二零二零年十月三十一日起至及包括二零二一年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期香港銀行同業拆息（HIBOR）加9%累計；及(v) 自及包括二零二一年十月三十一日起至及包括所有本金額償還日期止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期HIBOR加8.5%累計。建銀國際證券孖展貸款之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一九年十一月一日、二零二零年十月三十日及二零二一年十月二十九日之公告。於二零二一年十二月三十一日，建銀國際證券孖展貸款項下未償還款項為290,000,000港元。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a) 融德（控股股東（定義見上市規則））須以建銀國際證券為受益人於二零一八年十月二十五日就融德於建銀國際證券開設之孖展證券交易賬戶（「優先貸款人融德賬戶」）設立押記（「優先貸款人融德押記」），當中融德須於首次提取日期前記存（包括其他資產）不少於由融德持有之100,000,000股股份（「首批優先貸款人融德押記股份」）及於年期第60日或之前記存不少於由融德持有之150,000,000股股份（「第二批優先貸款人融德押記股份」），連同首批優先貸款人融德押記股份，統稱為「優先貸款人融德押記股份總數」；及(b) 本公司、朱慶泓先生、廖騰佳先生及朱沐之先生須以建銀國際證券為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保（「建銀國際證券持續擔保」），以擔保結清熙達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。優先貸款人融德押記於二零二一財政年度及本年報日期仍然存續，須根據上市規則第13.17條作出披露。於二零二一年十二月三十一日，融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中，525,000,000股股份與建銀國際證券孖展貸款有關。建銀國際證券持續擔保於二零二一財政年度及於本年報日期仍然存續。

董事會報告書

建銀國際證券孖展貸款之條件於二零二一財政年度及本年報日期仍然存續，亦載有有關融德（控股股東（定義見上市規則）之若干特定履約責任，其須根據上市規則第 13.18 條作出披露。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，熙達須促使融德：

- (i) 於首次提取日期前於優先貸款人融德賬戶記存首批優先貸款人融德押記股份；
- (ii) 於首次提取日期前提供優先貸款人融德押記；
- (iii) 於年內第六十日或之前於優先貸款人融德賬戶記存第二批優先貸款人融德押記股份；
- (iv) 維持其於優先貸款人融德賬戶之優先貸款人融德押記股份總數之記存，且不得促使融德押記、抵押、質押優先貸款人融德押記股份總數或允許於其上另行設立任何產權負擔（惟根據優先貸款人融德押記設立或建銀國際證券另行同意之產權負擔除外）；
- (v) 於未取得建銀國際證券事先書面同意之情況下，不會根據公司條例第 16 部申請登記為非香港公司；
- (vi) 倘融德已取得申請登記為非香港公司之事先書面同意（如上文(v)所訂明），融德須促使將優先貸款人融德賬戶及優先貸款人融德押記之規定詳情呈交至香港公司註冊處，以供登記優先貸款人融德押記，並立即向建銀國際證券發出優先貸款人融德押記之相關登記證明文件；
- (vii) 緊隨簽立優先貸款人融德押記後，指示其註冊代理人按英屬處女群島領地二零零四年英屬處女群島商業公司法（「英屬處女群島商業公司法」）（經修訂）規定於融德押記登記冊（「融德押記登記冊」）記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情；
- (viii) 按英屬處女群島商業公司法規定於融德押記登記冊記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情，並於緊隨作出有關詳情記錄後，向建銀國際證券提供經更新融德押記登記冊之經核證真實副本；
- (ix) 根據英屬處女群島商業公司法向公司事務登記處登記優先貸款人融德押記，或協助建銀國際證券進行有關登記；及
- (x) 緊隨收取公司事務登記處發出之押記登記證明文件（證明英屬處女群島商業公司法第 VIII 部之登記規定已獲遵守）以及載有相關押記詳情之已存檔及蓋章之申請副本後，向建銀國際證券遞交或促使遞交該等文件。

融德違反任何上述行為均構成違約事件，將導致建銀國際證券孖展貸款立即逾期，並須根據建銀國際證券孖展貸款之條件償還。

董事會報告書

發行永續資本證券

於二零二一年十一月三十日，本公司發行本金額為250,000,000港元之永續資本證券（「二零二一年永續證券」），向融德（控股股東（定義見上市規則））之分派年利率為8%。二零二一年永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分二零二一年永續證券。儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派（包括任何逾期分派）至下一個分派付款日期。發行二零二一年永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。

主要客戶及供應商

於二零二一財政年度，本集團最大及五大客戶應佔本集團收入分別約63%及67%。於二零二一財政年度，本集團最大及五大供應商之採購佔本集團採購總額分別約26%及32%。

除綜合財務報表附註43所披露者外，概無董事或其緊密聯繫人士，或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上之股本）於二零二一財政年度任何時間擁有上述客戶及供應商之權益。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深知僱員為本集團的重要財產之一。本集團致力為僱員持續營建充滿關愛的環境，並重視其僱員的個人發展。本集團舉辦多種社交及康樂活動，包括年度晚宴及生日派對，以增進其僱員之間的聯繫並提升彼等之歸屬感。於二零二一財政年度，就有關其僱員薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的重大事項。

本集團明白，與客戶維持良好關係及提供合乎其客戶需求及規定的產品十分重要。本集團持續與其客戶保持交流，提升其客戶關係，以便其瞭解及積極應對市場需求變動。本集團亦已制定客訴處理程序，確保客戶投訴得以迅速和及時處理。由於業務性質，本集團並不依賴任何主要客戶且不會授予彼等任何信貸期。

本集團致力培養與供應商及承包商作為長期業務夥伴的良好關係，確保其業務穩定性。本集團持續與供應商及承包商進行積極有效地溝通，鞏固業務合作關係，以保證彼等產品及服務質量以及按時交貨。

董事

於二零二一財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶淞先生（亦為主席）、劉捷先生（亦為行政總裁）、廖騰佳先生（亦為副主席）、黃佳爵先生（亦為副主席）、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生、黃之強先生及馮科博士。

根據公司細則第 87 條，廖騰佳先生、葉麗霞女士及馮科博士於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第 13.51(2) 條(a) 至 (e) 及 (g) 段予以披露。

自二零二一年八月二日起，執行董事朱沐之先生（又名朱拉伊先生）獲委任為廣東嘉應製藥股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002198）之董事兼董事會主席。

自二零二一年七月二十日起，馮科博士獲委任為奧特佳新能源科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002239）之獨立董事。

自二零二一年八月十八日起，馮科博士獲委任為遼寧成大股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股票代號：600739）之獨立董事。

除上述者外，本公司未獲董事告知自其上一次向股東發佈最新消息後有任何資料變動須根據上市規則第 13.51(2) 條(a) 至 (e) 及 (g) 段予以披露。

管理合約

概無有關本公司或其附屬公司業務整體或任何重大環節之管理及行政方面的合約於二零二一財政年度訂立或仍然有效。

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立委任書，無固定任期。有關委任書可由任何一方發出三個月書面通知予以終止。

於即將召開之本公司股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定一年內由本公司或其任何附屬公司終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）。

董事及五名最高薪人士之酬金

有關二零二一財政年度董事之酬金及本集團五名最高薪人士之酬金的詳情分別載列於綜合財務報表附註 8 及 9。

董事會報告書

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或 (ii) 須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註2)
朱慶淞 (又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	4,830,591,289	66.85%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	4,830,591,289	66.85%

附註：

- 融德持有 4,830,591,289 股股份，而融德分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有 34.06%、36.00% 及 29.94% 權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述 4,830,591,289 股股份中，525,000,000 股股份及 3,361,112,000 股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及 BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數（即 7,225,632,753 股）被用於計算本公司之持股概約百分比。

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞（又名朱慶伊）	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之（又名朱拉伊）	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	11,928,000	0.52%

- (b) 除本年報所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事會報告書

董事及控股股東於合約之權益

- (a) 於二零一四年十二月十七日，廣州愉捷貿易有限公司（本公司之一間全資附屬公司，作為買方）與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司（一名獨立第三方，作為賣方（「賣方」））就收購位於中國廣州且由本集團之關聯方廣州珠光投資有限公司（「廣州珠光投資」）及一名獨立第三方共同開發的50套物業（「被收購物業」）有條件地訂立50份臨時買賣協議（「買賣協議」），代價約為人民幣1,106,820,000元（相當於約1,403,881,000港元），將以現金結算（「該項目」）。廣州珠光投資有權享有該項目之75%可分派權益（「該權利」）及其產生之收入。於二零一四年十一月，朱慶崧先生（主席兼執行董事）已以代價人民幣760,000,000元（相當於約963,978,000港元）向廣州珠光投資收購部份該權利（「被收購權利」），據此，彼有權要求賣方向其轉讓該項目第一期下之三棟樓宇（「第一期樓宇」），或倘其要求賣方為其出售第一期樓宇，其有權獲得第一期樓宇之出售所得款項。被收購物業為被收購權利相關權益之一部份。買賣協議於二零二一財政年度仍然有效。有關買賣協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。
- (b) 於二零一八年十月二十九日及二零二一年十一月三十日，本公司向融德（本公司之控股股東，並由本公司執行董事廖騰佳先生、朱慶崧先生及朱沐之先生分別實益擁有36.00%、34.06%及29.94%權益）分別按分派年利率6%及8%發行本金總額為800,000,000港元及250,000,000港元之永續資本證券（「綜合永續證券」）。綜合永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分永續證券。根據各綜合永續證券，儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派（包括任何逾期分派）至下一個分派付款日期。發行綜合永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。綜合永續證券於二零二一財政年度仍然存續。

除上文及本董事會報告書「股權掛鈎協議」、「建銀國際證券孖展貸款」、「發行永續資本證券」及「關連及持續關連交易」分段及綜合財務報表附註43所披露者外，於二零二一財政年度末或二零二一財政年度任何時候，概無存續本公司或其附屬公司為訂約方且董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約。

本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無訂立旨在讓董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而受益及於二零二一財政年度末或於二零二一財政年度內任何時間存續之任何其他安排。

除上文所披露之綜合永續證券以及本董事會報告中「發行永續資本證券」及「關連及持續關連交易 — 關連交易」等段所披露之二零二一年永續證券外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司於二零二一財政年度內概無訂立其他重大合約，於二零二一財政年度末或二零二一財政年度任何時候亦無存續任何其他重大合約。

競爭權益

於二零二一財政年度及於二零二一年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生以顧問身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（簡稱「競爭業務」）的公司中擁有權益。因此，彼被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於二零二一年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉如下：

主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,830,591,289 (L)	66.85%

董事會報告書

其他人士權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	525,000,000 (L)	7.27%	—	—
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2及3)	受控制法團之權益	16,215,506 (L)	0.22%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	受控制法團之權益	1,000,000 (L)	0.01%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	1,000,000 (L)	0.01%	49,718,355 (L)	0.69%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)(附註3)	受控制法團之權益	15,215,506 (L)	0.21%	—	—
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—

董事會報告書

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,361,788,000 (L)	46.53%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註5)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	144,909,586 (S)	2.01%
張芳榮 (附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.79%	8,622,119 (L)	0.12%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
荃興 (附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.79%	8,622,119 (L)	0.12%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融」) (附註7)	受控制法團之權益	92,336,000 (L)	1.28%	—	—
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	21.95%	—	—
中國信達資產管理股份有限公司 (「CCAM」) (附註8)	受控制法團之權益	15,000,000 (L)	0.21%	62,599,083 (L)	0.87%
		23,300,000 (S)	0.32%	—	—
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.52%	—	—

(L) 好倉

(S) 淡倉

董事會報告書

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,830,591,289股股份。據董事所知，於上述4,830,591,289股股份中，525,000,000股股份及3,361,112,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據中央滙金於二零二一年六月九日存檔之權益披露通知（「中央滙金通知」），Heroic Day持有3,362,112,000股股份及49,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「農銀國際」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金通知及財政部於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.03%及35.29%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。
3. 根據中國建設銀行於二零二一年六月八日存檔之權益披露通知，建銀國際海外有限公司（「建銀國際海外」）持有3,376,327,506股相關股份之直接權益，並為建銀國際（控股）有限公司（「建銀國際」）之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司（「建行金融控股」）之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司（「建行國際集團」）之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.11%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於建銀國際海外持有之股份中擁有權益。
4. 根據BNY於二零一九年九月二十四日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,361,788,000股股份之直接權益及可供借出的股份合共588,000股，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零一九年十一月二十八日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,361,112,000股股份之直接權益及144,909,586股相關股份之淡倉，並為中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「東方資產國際」）之全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd（「Wise Leader」）及東銀發展（控股）有限公司（「東銀」）各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming Rose持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二一年一月五日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，並持有3,779,612,000股股份及8,622,119股相關股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 根據中國華融於二零二一年四月七日存檔之權益披露通知（「中國華融通知」），Linewear Assets Limited（「Linewear」）之全資附屬公司堅越有限公司（「堅越」）持有92,336,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司（「華融國際金融」）之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited（「Camellia Pacific」）及Right Select International Limited（「Right Select」）分別持有21.01%及29.98%權益。Camellia Pacific及Right Select則為中國華融國際控股有限公司（「華融國際」）之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司（「華融致遠」，中國華融之全資附屬公司及中國華融分別持有15.16%及84.84%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、Right Select、華融國際、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融資產管理股份有限公司（廣東分行）（「CHAMCLGDBR」）持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。

董事會報告書

8. 根據CCAM、中國信達（香港）控股有限公司（「CCHK」）及信達於二零二一年六月十八日存檔之權益披露通知，信達持有3,376,112,000股股份及62,599,083股相關股份之直接權益以及23,300,000股股份之淡倉。信達為CCHK之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份及相關股份中擁有權益。
 9. 於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數（即7,225,632,753股股份）被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事或行政總裁並不知悉任何其他人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

關連及持續關連交易

關連交易

於二零二一年十一月三十日，本公司發行本金額為250,000,000港元之二零二一年永續證券，向融德（控股股東（定義見上市規則））之分派年利率為8%。二零二一年永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分二零二一年永續證券。儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派（包括任何逾期分派）至下一個分派付款日期。

由於融德為控股股東（即為本公司的關連人士），本公司向融德發行二零二一年永續證券構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。經考慮有關發行永續證券乃按一般或更佳商業條款進行，且本公司就其自關連人士獲取的財務資助不以本集團的資產作抵押，根據上市規則第14A.90條及第14A.74條，有關發行二零二一年永續證券悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下股東批准、年度審閱及所有披露規定。

發行二零二一年永續證券之所得款項淨額用於為本集團的企業資金需求提供融資。

董事會報告書

持續關連交易

於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司（「管理公司」）訂立八份交付前管理協議（「該等交付前管理協議」）及十一份交付後管理協議（「該等交付後管理協議」，連同交付前管理協議統稱為「該等管理協議」），年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），據此，管理公司同意就十一個中國物業項目（「該等項目」）向本集團提供多項交付前管理服務（如就項目規劃及設計、銷售支援服務及物業交付服務提供意見，統稱為「該等交付前管理服務」）及交付後管理服務（如修理、營運及管理公共設施及設備、公用事業設施及附屬樓宇、綠化及園境保養以及向物業擁有人及用戶收取費用，統稱為「該等交付後管理服務」）。就管理公司提供之該等交付前管理服務而言，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前該等管理服務時產生之總成本及開支（包括人力資源成本）及其10%。就管理公司提供之該等交付後管理服務而言，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括(i)相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣45元（就物業種類而言），按相關待售單位建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)相關之該等交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)相關該等項目待售單位水電錶所示之所用水電量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支（即水電開支）。

於二零二零年一月二十三日，管理公司與廣州項目公司（當時之獨立第三方，自二零二一年三月二十四日第二次AEC收購完成（「第二次AEC完成日期」）起成為本公司全資附屬公司）訂立交付前物業管理服務協議（「AEC交付前管理協議」）及交付後物業管理服務協議（「AEC交付後管理協議」，連同AEC交付前管理協議統稱為「AEC管理協議」），年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），據此，管理公司同意就珠光金融城壹號（廣州項目公司持有之物業項目）向廣州項目公司提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務。根據AEC交付前管理協議，就廣州項目公司須每月月底以現金支付管理費，當中包括經廣州項目公司與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務時產生之總成本及開支（包括人力資源成本）及其10%。根據AEC交付後管理協議，廣州項目公司須每月月底以現金向管理公司支付管理費，當中包括(i)珠光金融城壹號待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣5.8元（就公寓而言）及每平方米人民幣28元（就辦公室而言），按珠光金融城壹號建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b) AEC交付後管理協議訂約方之間相互批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)珠光金融城壹號待售單位水電錶所示之所用水電量計算珠光金融城壹號待售單位所產生之公用事業開支（即水電開支）。

董事會報告書

於該等管理協議日期，管理公司由朱梓瑜女士（「朱女士」）擁有90%股權。鑒於朱女士為(i)朱慶松先生（執行董事、主席及控股股東融德之股東（擁有其34.06%權益））之女兒；及(ii)朱沐之先生（執行董事及控股股東融德之股東（擁有其29.94%權益））之侄女，故朱女士為朱慶松先生之聯繫人並被視為朱沐之先生之關連人士，因此根據上市規則第14A章，管理公司已成為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，該等管理協議項下擬進行之交易（「該等持續關連交易」）構成本公司之持續關連交易，自該等管理協議日期起生效。

於二零二零年三月，本集團透過收購通興之100%已發行股本之方式完成收購廣州項目公司51%股權，據此本集團根據適用會計準則使用權益法將廣州項目公司作為合營企業列賬。於二零二一年三月二十四日，本集團透過第二次AEC收購完成收購廣州項目公司之餘下49%股權，據此廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，使AEC管理協議項下擬進行之交易（「AEC持續關連交易」）自第二次AEC完成日期起根據上市規則成為本公司之持續關連交易。

由於AEC持續關連交易與該等持續關連交易之性質相似且由本集團與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條就關連交易之分類而言，AEC管理協議及該等管理協議已合併計算。因此根據上市規則第14A章，AEC持續關連交易與該等持續關連交易（「總持續關連交易」）須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。總持續關連交易之進一步詳情載於本公司分別日期為二零二零年一月二十三日及二零二一年三月二十五日之公告。

本集團在釐定於二零二一財政年度進行之總持續關連交易之價格及條款時已遵循總持續關連交易之定價政策及指引。

於二零二一財政年度，本集團就有關總持續關連交易之該等交付前管理服務及該等交付後管理服務已付／應付予管理公司之總費用約為人民幣13,270,000元（相當於約16,002,000港元）。總持續關連交易於本年報日期仍然存續。

獨立非執行董事已審閱總持續關連交易並確認總持續關連交易乃由本集團：

- (i) 在本集團一般及日常業務過程中；
- (ii) 按一般或較佳商業條款；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議條款而訂立，而有關條款屬公平合理且符合股東之整體利益。

董事會報告書

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘」及參考執行指引第740號（經修訂）「根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件」，以就總持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具其載有本集團於上述所披露總持續關連交易之結果及結論之無修改意見函件。本公司已向聯交所呈交核數師函件副本。於函件中，安永會計師事務所已確認，於二零二一財政年度，概無任何事宜須提請其垂注而導致本公司核數師認為：

- (a) 總持續關連交易未經董事會批准；
- (b) 總持續關連交易於所有重大方面並無根據規管該等持續關連交易之相關協議而訂立；及
- (c) 就總持續關連交易各自之交易總額而言，總持續關連交易已超出本公司設立之相關總年度上限。

除上文所披露之關連交易及持續關連交易，於本董事會報告書「股權掛鈎協議」及「建銀國際證券孖展貸款」各段所述之若干董事簽立之擔保及融德簽立之股份押記外，綜合財務報表附註43(b)所載之關聯方交易概不屬於上市規則第14A章項下之「關連交易」或「持續關連交易」之範疇。本公司確認其已於二零二一財政年度遵守上市規則第14A章之披露規定（如有）。

優先購買權

公司細則或百慕達法例概無優先購買權之條款。

購買、出售或贖回上市證券

於二零二一財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

管理層討論及分析

有關本集團年度業績之管理層討論及分析列於第6至22頁。

企業管治報告

本集團之企業管治報告列於第27至47頁。

審核委員會

於二零二一財政年度及於本年報日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司二零二一財政年度之經審核業績，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項。

足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，董事確認於二零二一財政年度及截至本年報日期為止，本公司有上市規則規定之足夠公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所將任滿告退，惟符合資格並願意於即將召開之本公司股東週年大會上應選連任。重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

朱慶松

香港，二零二二年四月二十二日

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已審計珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第80至189頁的綜合財務報表,包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

有關持續經營之重大不確定性

我們謹請垂注綜合財務報表附註1.2,當中闡述儘管貴集團申報其流動資產淨額為14,955,000,000港元,惟考慮到本集團於二零二一年十二月三十一日之計息銀行及其他借款的流動負債部分為7,623,000,000港元而其現金及現金等值項目及定期存款(初始年期超過三個月)為976,000,000港元,當中存在可識別事件或狀況顯示存在有關持續經營之重大不確定性。該等狀況連同綜合財務報表附註1.2所載之其他事宜或對貴集團持續經營能力構成重大疑問。我們的意見並無就此事項作出修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。除有關持續經營的《重大不確定性》一節所述的事項外,我們決定下文所述事項屬於於本報告內提出的關鍵審計事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成我們意見的背景下來進行處理的,我們不對該等事項提供單獨的意見。就以下各事項而言,我們的審計如何處理該事項的描述已在各事項中說明。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程式。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>城市更新項目之應收款項之減值評估</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有約為16,218,000,000港元之城市更新項目之應收款項，佔貴集團總資產之37.8%。於二零二一年十二月三十一日的預期信貸虧損撥備為703,000,000港元。</p> <p>管理層已聘請獨立專家來確定模型併計算預期信貸虧損，以反映概率加權結果、貨幣時間價值和其他在報告日期可獲得的合理且可支持的信息。</p> <p>管理層已就評估貴集團城市更新項目之應收款項之預期信貸虧損撥備作出判斷與估計。本集團考慮可用信息包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的信息來估計預期信貸虧損。本集團亦評估應收款項（其大部份為貴集團之關聯公司）在一般方法下的信貸風險是否顯著增加。</p> <p>由於貴集團綜合財務報表之重大金額以及釐定減值評估及任何預期信貸虧損撥備所用之參數及估計涉及重大判斷，故我們將此確定為一項關鍵審計事項。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及22。</p>	<p>我們透過執行以下程序了解及評價管理層於其就城市更新項目之應收款項評估及估計預期信貸虧損的過程：</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們評估了管理層為確定預期信貸虧損而做出的判斷和估計，包括但不限於識別多種情景、考慮歷史和前瞻性因素的信用風險以及確定信用風險是否顯著增加的標準； 我們獲取並檢查相關支持文件，包括但不限於協議、銀行匯款單、銀行結單、對方之財務狀況及內部會議相關文件（如適用）； 我們對該等對方進行背景調查，及對城市更新項目進行實地視察； 我們評價貴集團管理層委聘的外部專家之客觀性、獨立性及能力； 我們邀請內部專家評估計算應收款項之預期信貸虧損所應用的方法及採納主要參數及預測；及 我們評估有關在綜合財務報表中的預期信貸虧損撥備的披露之充份性。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
按公平值計入損益之其他應收款項之公平值計量	
<p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團就向中華人民共和國之物業發展項目提供之資金擁有其他應收款項約1,880,000,000港元（「其他應收款項」），佔貴集團總資產之4.4%。按公平值計入損益之其他應收款項之公平值收益約381,000,000港元已於本年度損益中確認。</p> <p>根據相關項目管理服務協議，貴集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，貴集團有權享有一項固定收入，即所提供之總資金之若干百分比及參考該等項目之財務表現釐定之浮動回報。</p> <p>貴集團已根據香港財務報告準則第9號金融工具計量按公平值計入損益之其他應收款項。管理層已委聘獨立專家釐定其他應收款項之公平值。管理層須就其他應收款項之公平值計量作出重大估計。</p> <p>由於貴集團綜合財務報表之重大金額以及釐定其他應收款項之公平值涉及重大估計，故我們將此確定為一項關鍵審計事項。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及24。</p>	<p>我們透過執行以下程序了解及評價管理層於其就其他應收款項評估公平值計量的過程：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們與管理層討論以了解所涉項目的性質及背景； • 我們獲取並檢查相關支持文件，包括但不限於協議、銀行匯款單、銀行結單、對方之財務狀況及貴集團所提供資金及服務的相關文件（如適用）； • 我們檢查相關項目的土地業權文件及其他項目發展文件。我們對相關物業發展項目進行實地視察以確認該等項目是否存在及發展狀況； • 我們獲取相關項目的盈利能力評估並評價估計所用之相關假設、方法及輸入數據； • 我們評價貴集團管理層委聘的外部專家之客觀性、獨立性及能力； • 我們評估用作估值之輸入數據的準確性，我們亦邀請內部專家評價估值採納之估值模型式、假設及參數；及 • 我們評估有關在綜合財務報表中按公平值計入損益之其他應收款項之公平值計量的披露之充份性。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業估值	
<p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團持有約為4,538,000,000港元之投資物業。投資物業之賬面值佔貴集團總資產之10.6%。投資物業之公平值收益約78,000,000港元已於本年度損益中確認。</p> <p>貴集團於報告期末聘請外部專家以釐定投資物業之公平值。</p> <p>由於貴集團綜合財務報表之重大金額以及釐定投資物業之估值模式及公平值涉及重大判斷及估計，故我們將其確定為一項關鍵審計事項。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。</p>	<p>我們評估投資物業之公平值計量的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們評價貴集團管理層委聘的外部專家之客觀性、獨立性及能力； • 我們邀請內部估值專家以抽樣方式評價估值所採納之估值模式、假設、方法及參數。我們的內部估值專家根據鄰近地區類似物業之市場價格、市場租金、租賃期回報率及復歸回報率重新進行估值。我們將外部專家進行之估值與我們的內部估值專家提供之估值範圍進行比較； • 我們已進一步評估用作估值之輸入數據的準確性；及 • 我們評估有關在綜合財務報表中之投資物業公平值計量的披露之充份性。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

刊載於年報內的其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《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綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告按照百慕達一九八一年公司法第90條（作為整體）僅為閣下編製，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷以及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與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，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是趙素顯。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年四月二十二日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	2,985,021	6,624,798
銷售成本		(722,410)	(3,400,858)
毛利		2,262,611	3,223,940
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	14	77,679	(97,233)
其他收入及收益	5	623,983	1,144,136
出售附屬公司收益		33,183	2,037,683
議價收購收益		257,505	—
銷售及營銷開支		(50,416)	(69,901)
行政費用		(453,235)	(391,433)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		381,434	367,802
金融資產減值虧損淨額		(80,344)	(440,689)
其他開支		(660,345)	(763,495)
融資成本淨額	6	(1,510,796)	(1,517,356)
應佔一間聯營公司虧損		(429,391)	(134,691)
應佔合營企業虧損		(6,008)	(21,206)
除稅前溢利	7	445,860	3,337,557
所得稅開支	10	(336,244)	(1,112,361)
本年度溢利		109,616	2,225,196
以下人士應佔：			
母公司權益持有人		71,018	2,242,404
非控股權益		38,598	(17,208)
		109,616	2,225,196
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄（以每股港仙表示）	12	0.29	30.50

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	109,616	2,225,196
本年度其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(48,448)	(428,722)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	36,713	81,730
年內出售海外業務之重新分類調整	(32,963)	(46,802)
於往後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(44,698)	(393,794)
將不會於往後期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	—	(3,671)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(44,698)	(397,465)
本年度全面收益總額	64,918	1,827,731
以下人士應佔：		
母公司權益持有人	23,603	1,853,075
非控股權益	41,315	(25,344)
	64,918	1,827,731

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業及設備	13	784,618	366,393
投資物業	14	4,537,957	3,774,285
無形資產	15	9,241	10,673
商譽	17	—	87,081
於合營企業之投資	18	12,108	1,657,569
於一間聯營公司之投資	19	1,193,718	1,586,396
貿易應收款項	22	2,037,831	8,352,626
按公平值計入損益之金融資產	24	43,872	1,585,462
遞延稅項資產	33	5,168	18,177
非流動資產總額		8,624,513	17,438,662
流動資產			
發展中物業	20	11,517,439	918,433
完成待售物業	21	2,502,264	3,617,252
貿易應收款項	22	13,608,061	6,231,006
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	2,470,085	3,676,303
預付所得稅		201,105	163,779
按公平值計入損益之金融資產	24	1,910,354	2,372,579
受限制現金	25	1,087,606	1,353,143
初始期限超過三個月之定期存款	26	892,746	1,103,808
現金及現金等值項目	27	83,624	55,229
流動資產總額		34,273,284	19,491,532
流動負債			
合約負債	28	2,386,942	1,482,331
貿易及其他應付款項	29	5,517,933	3,858,256
計息銀行及其他借款	31	7,623,362	7,956,461
所得稅應付款項	32	3,668,060	3,454,683
衍生金融工具	30	121,781	19,645
流動負債總額		19,318,078	16,771,376
流動資產淨值		14,955,206	2,720,156
資產總值減流動負債		23,579,719	20,158,818

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	29	470,397	353,223
計息銀行及其他借款	31	11,572,634	9,084,558
遞延稅項負債	33	2,460,385	1,302,085
非流動負債總值		14,503,416	10,739,866
資產淨值		9,076,303	9,418,952
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
股本	34	722,564	719,442
永續資本證券	36	1,204,169	904,416
儲備	35	7,007,952	7,694,791
		8,934,685	9,318,649
非控股權益		141,618	100,303
權益總值		9,076,303	9,418,952

朱慶松
董事

葉麗霞
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔											非控股 權益	總權益 千港元
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌波動 儲備	實繳盈餘	法定儲備	資本儲備	資產 重估儲備	保留溢利	永續 資本證券	總額		
	千港元 (附註34)	千港元	千港元 (附註35(i))	千港元	千港元 (附註35(ii))	千港元 (附註35(iii))	千港元 (附註35(iv))	千港元	千港元	千港元 (附註36)	千港元		
於二零二零年一月一日	719,442	5,564,286	(101,922)	(619,705)	239,404	6,668	(25,738)	3,671	823,052	856,416	7,465,574	98,520	7,564,094
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,242,404	-	2,242,404	(17,208)	2,225,196
本年度其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(420,586)	-	-	-	-	-	-	(420,586)	(8,136)	(428,722)
應佔一間聯營公司之其他全面收益/(虧損)	-	-	-	81,730	-	-	-	(3,671)	-	-	78,059	-	78,059
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	(46,802)	-	-	-	-	-	-	(46,802)	-	(46,802)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(385,658)	-	-	-	(3,671)	2,242,404	-	1,853,075	(25,344)	1,827,731
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,554	29,554
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,427)	(2,427)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,000)	48,000	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日及 於二零二一年一月一日	719,442	5,564,286*	(101,922)*	(1,005,363)*	239,404*	6,668*	(25,738)*	-*	3,017,456*	904,416	9,318,649	100,303	9,418,952
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	71,018	-	71,018	38,598	109,616
本年度其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(51,165)	-	-	-	-	-	-	(51,165)	2,717	(48,448)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	36,713	-	-	-	-	-	-	36,713	-	36,713
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	(32,963)	-	-	-	-	-	-	(32,963)	-	(32,963)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(47,415)	-	-	-	-	71,018	-	23,603	41,315	64,918
發行股份(附註34)	3,122	61,874	-	-	-	-	-	-	-	-	64,996	-	64,996
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(722,563)	-	(722,563)	-	(722,563)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	34,933	-	-	(34,933)	-	-	-	-
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000	250,000	-	250,000
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,753)	49,753	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(1,052,778)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	-*	2,281,225*	1,204,169	8,934,685	141,618	9,076,303

* 該等儲備賬款包括綜合財務狀況表內的綜合儲備7,007,952,000港元(二零二零年：7,694,791,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
來自經營活動之現金流量			
除稅前溢利		445,860	3,337,557
就下列各項作出的調整：			
融資成本	6	1,510,796	1,517,356
應佔一間聯營公司虧損		429,391	134,691
應佔合營企業虧損		6,008	21,206
利息收入	5	(112,174)	(162,934)
物業及設備折舊	7	7,271	2,208
使用權資產折舊	7	8,446	8,446
攤銷	7	1,721	1,569
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)淨額	7	116,147	(20,489)
投資物業之公平值變動	14	(77,679)	97,233
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		(381,434)	(367,802)
出售附屬公司收益	38	(33,183)	(2,037,683)
議價收購收益	37	(257,505)	—
出售投資物業收益	5	—	(8,240)
商譽減值	7	128,292	126,876
發展中物業及完成待售物業減值	7	103,393	53,707
於一間聯營公司之投資減值	7	—	539,757
金融資產減值	7	80,344	440,689
出售一間合營企業虧損		3,401	—
出售投資物業虧損		152	—
重新計量先前已有權益之虧損	7	250,285	—
貿易應收款項撇銷	7	—	11,832
其他應收款項撇銷	7	—	19,059
公司間貸款匯兌(收益)／虧損		(43,757)	26,008
		2,185,775	3,741,046
發展中物業及完成待售物業(增加)／減少		(639,021)	2,127,174
貿易應收款項增加		(1,218,502)	(6,284,411)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		723,128	198,308
合約負債增加／(減少)		837,587	(1,090,716)
貿易及其他應付款項減少		(19,125)	(99,604)
受限制現金(增加)／減少		(48,257)	155,452
		1,821,585	(1,252,751)
經營業務所得／(所用)之現金		(65,063)	(109,564)
已付企業所得稅			
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		1,756,522	(1,362,315)

綜合現金流量

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
來自投資活動之現金流量			
收購附屬公司	37	(650,300)	(1,157,814)
出售附屬公司	38	23,932	1,725,028
出售投資物業所得款項		1,062	1,101,319
出售一間合營企業所得款項		8,600	—
收購物業發展項目之股本權益之按金退款		712,896	112,608
關聯方之還款		—	948,898
已收利息		84,880	161,719
收購非控股權益		—	(2,427)
於一間合營企業之投資		(6,129)	(14,860)
購買物業及設備項目	13	(418,873)	(10,366)
按公平值計入損益之金融資產減少		2,481,261	621,942
初始期限超過三個月之定期存款減少		211,062	1,438,082
受限制現金減少／(增加)		313,794	(514,378)
投資活動所得現金流量淨額		2,762,185	4,409,751
來自融資活動之現金流量			
銀行及其他借款所得款項		1,556,733	6,302,616
償還銀行及其他借款		(3,617,425)	(8,435,470)
租賃付款本金部分		(3,570)	(6,392)
關聯方墊款		10,185	12,249
應付最終控股公司款項增加／(減少)		125,965	(7,118)
應付一間合營企業款項(減少)／增加		(154,789)	150,173
非控股權益之注資		—	29,554
行使認股權證所得款項		25,837	—
已付股息		(722,563)	—
已付利息		(1,712,493)	(1,404,679)
融資活動所用現金流量淨額		(4,492,120)	(3,359,067)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		26,587	(311,631)
年初之現金及現金等值項目		55,229	353,708
匯率變動影響淨額		1,808	13,152
年末之現金及現金等值項目	27	83,624	55,229

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料

珠光控股集團有限公司（「本公司」）為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

自一九九六年十二月九日起，本公司以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板作為其第一上市地。

年內，本公司之主要業務為投資控股，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國內地（「中國」或「中國內地」）從事物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。

本公司董事（「董事」）認為，本公司之控股公司及最終控股公司為融德投資有限公司（「融德」），乃於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點／ 註冊及營業地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
南方國際集團有限公司	英屬處女群島／香港	10,000 美元	100%	—	投資控股
珠光集團有限公司	英屬處女群島／香港	1 美元	100%	—	投資控股
南興控股有限公司	英屬處女群島／香港	1 美元	100%	—	投資控股
熙達有限公司	英屬處女群島／香港	138,000 美元	100%	—	投資控股
佳儒企業有限公司	英屬處女群島／香港	1,000 美元	—	100%	項目管理
愉興有限公司	香港	2 港元	—	100%	物業投資
毅冠有限公司	香港	2 港元	—	100%	物業投資

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
速溢有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
香河縣逸景房地產開發有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣148,410,100元	—	100%	物業發展
廣州市潤發房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣132,880,000元	—	100%	物業發展
廣東海聯大廈有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	99,000,000美元	—	80%	物業發展及 物業投資
廣州東港合眾房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣100,000,000元	—	100%	物業發展
廣州珠光實業集團有限公司 (「珠光實業」)*(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣160,000,000元	—	100%	物業發展及 物業投資
廣州市潤啟房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣99,652,457元	—	100%	物業發展
豐順佳榮貿易有限公司# (「佳榮」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣1,000,000元	—	附註(b)	投資控股

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
廣東喜龍實業投資有限公司* (「廣東喜龍」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 120,000,000 元	—	附註(b)	物業發展及 物業投資
豐順御景房地產有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 200,000,000 元	—	100%	物業發展
梅州御景房地產有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	100%	物業發展
中山市珠光房地產有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	50%	物業發展
廣州振超房地產開發有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	100%	物業發展
廣州珠光城市更新集團 有限公司*(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 30,000,000 元	—	100%	投資控股
廣州舜吉實業有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 12,500,000 元	—	100%	物業發展
廣州發展汽車城有限公司* (「AEC」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 901,960,800 元	—	100%	物業發展

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

- # 根據中國法律註冊為內資有限公司
- ⊙ 根據中國法律註冊為外商獨資企業
- * 根據中國法律註冊為中外合資權益實體

附註：

- (a) 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。
- (b) 董事認為，儘管並無權益所有權，但實際上，根據若干合約協議，本集團對佳榮及廣東喜龍擁有控制權，可自其活動中獲益。因此，佳榮及廣東喜龍就會計而言被視為本公司之間接全資附屬公司。

上表列示董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

1.2 呈列基準

於二零二一年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨額 14,955,000,000 港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款為 7,623,000,000 港元，當中包括離岸借款 2,641,000,000 港元及中國內地之境內借款 4,982,000,000 港元，本集團 976,000,000 港元之現金及現金等值項目及定期存款（初始年期超過三個月）之其中大部分由本集團在中國內地的附屬公司保管。除上述須於一年內償還之銀行及其他借款外，本集團擁有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔 1,603,000,000 港元。鑒於房地產市場普遍放緩，加上具挑戰性的市場融資情況，本集團可能需要比預期更長的時間來變現來自其物業出售的現金及/或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款之責任。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團已實施以下計劃以解決未來十二個月的財務需求：

- (a) 於本年內及年後，本集團已終止若干城區改建項目及物業管理服務合約。截至二零二一年十二月三十一日的相關未收回應收款項 972,000,000 港元已於批准財務報表時償還，而餘下的 3,084,000,000 港元預期將於二零二二年內償還；

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

1.2 呈列基準 (續)

持續經營基準 (續)

- (b) 於年後，本集團成功完成與一名獨立第三方的融資安排，本金總額為2,446,000,000港元。於財務報表批准日期時，已收到本金1,223,000,000港元，而954,000,000港元預期將於二零二二年收到及餘下269,000,000港元將於二零二二年後收到；
- (c) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就借款再融資進行磋商。此外，本集團正積極與多家金融機構洽談以合理成本獲得新融資；
- (d) 本集團將繼續採取措施加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司融德已向本公司出具財務支持函，以確保本集團在報告年度結束日起計十二個月內能夠清償到期債務，且在本集團不損害其財務狀況及經營不出現大規模縮減的前提下，不會要求償還任何應付融德之款項。

董事已審閱本集團自報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於可見將來能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃恰當之舉。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功且及時實行計劃加快發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，加快收回未償還的銷售所得款項應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；
- (ii) 城市更新項目及物業管理服務的應收款項成功按期收回；及
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則本集團將會作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值計量。財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（千港元）。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資方業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方之權力（即本集團獲賦予現有以主導被投資方相關活動的既存權利）影響該等回報時即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分重新分類為損益或保留溢利（如適用），基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露的變動

(i) 經修訂香港財務報告準則的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後與Covid-19相關租金 減免(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 現有利率基準由可替代無風險利率(「無風險利率」)取代時，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號修訂本將處理影響財務申報之過往修訂未有處理的問題。該等修訂提供可行權宜方法，以便就釐定金融資產及負債之合約現金流量基準變動進行會計處理時，毋須調整金融資產及負債之賬面值即可更新實際利率，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件所作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被制定為風險組成部分時，該等修訂亦暫停寬免實體須符合可單獨識別的規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已符合可單獨識別的規定，惟實體須合理預期無風險利率風險的組成部分須於未來24個月成為可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略之影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)以港元計值之若干計息銀行及其他借款，以及根據倫敦同業拆放利率(「倫敦同業拆放利率」)及人民幣基準借貸利率以美元計值之若干計息銀行及其他借款。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團的香港銀行同業拆息借款造成影響。就倫敦同業拆放利率借款而言，由於該等工具的利率於年內並不會由無風險利率取代，故該修訂本不會對本集團之財務狀況及表現有任何重大影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於符合「經濟上等同」標準的情況下修改該等工具後採用上述可行權宜方法。預計該等修訂將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

(i) 經修訂香港財務報告準則的變動 (續)

- (b) 於二零二一年四月公佈的香港財務報告準則第16號修訂本將承租人的可行權宜方法延長十二個月，以選擇就Covid-19疫情的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。因此，可行權宜方法適用於以下租金寬減：其租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，前提是滿足可行權宜方法的其他條件。二零二一年修訂本適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度，且應追溯應用，並將初時應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初餘額的調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納該修訂本。然而，本集團尚未收到與Covid-19相關的租金寬減，並計劃在適用的應用期限內採用可行權宜方法。

(ii) 會計政策的變動

於本年內，本集團已將綜合現金流量表中有關已付利息分類的會計政策由經營活動更改為融資活動（「政策更改」），以提供更多可靠且更相關的金融負債所得現金流量資料。董事認為，將本集團借款的所有現金流量作為融資活動反映於現金流量表中更為合適，政策更改可令呈列統一，有利於財務報表使用者了解同一金融負債的所有相關現金流量，並提供更多與同業的可比較資料。

下文載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度因政策更改而受影響的各財務報表項目金額：

	於十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
來自經營活動之現金流量		
已付利息	1,712,493	1,404,679
與經營活動相關的現金流量增加	1,712,493	1,404,679
來自融資活動之現金流量		
已付利息	(1,712,493)	(1,404,679)
與融資活動相關的現金流量減少	(1,712,493)	(1,404,679)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	—	—

採納政策更改對本集團綜合損益、全面收益、財務狀況及權益變動表概無影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	有關概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ^{2,5}
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{2,5}
香港財務報告準則第17號修訂本	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料 ^{2,5}
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為即期或非即期 ^{2,4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號修訂本	來自單一交易有關資產及負債的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	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號隨附之範例及香港會計準則第41號修訂本 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 無已釐定的強制生效日期惟可提前採納

⁴ 作為香港會計準則第1號修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於二零二零年十月所頒佈香港財務報告準則第17號修訂本之結果，於二零二三年一月一日前開始之年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免

預期適用於本集團之香港財務報告準則詳情描述如下：

香港財務報告準則第3號修訂本旨在以二零一八年六月頒佈財務報告的概念框架之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會—詮釋21負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會—詮釋21，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂可能對收購日期為首次應用日期或之後的業務合併前瞻性採納，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認來自下游交易的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本之前強制生效日期於二零一六年一月被香港會計師公會撤銷，新強制生效日期將於更廣泛審計聯營公司及合營企業會計之後釐定。但該等修訂目前可予以採納。

香港會計準則第1號修訂本負債分類為即期或非即期澄清了將負債分類為即期或非即期的釐定標準。該等修訂表明，倘實體遞延清償負債的權利須視乎該實體有否符合特定條件，則倘該實體有權於報告期末遞延清償負債，惟其於當日須符合該等條件。負債的分類不受實體會否行使其權利遞延清償負債所影響。該等修訂本亦澄清被視作清償負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本會計政策披露要求實體披露其重要會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂本為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。香港會計準則第1號修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號修訂本提供之指引屬非強制性質，因此該等修訂並無必要之生效日期。本公司現正評估該等修訂對本集團會計政策披露之影響。

香港會計準則第8號修訂本澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以得出會計估計。有關修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並應用於該期間開始時或之後發生之會計政策變化和會計估計變化，允許提前應用。預計該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第12號修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就因該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，應用於所呈報最早比較期間開始時與租賃及退役責任有關的交易，任何累積影響確認為對當日保留溢利或其他權益部分（如適用）期初結餘的調整。此外，該等修訂可追溯應用於租賃及退役責任以外的交易，允許提早應用。

本集團已應用初始確認例外情況，且並無對與租賃相關交易的暫時性差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。在首次應用該等修訂時，本集團就與使用權資產及租賃負債相關的可扣減及應納稅暫時性差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為調整所呈報最早比較期間開始時保留溢利的期初結餘。

香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本）。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，適用於實體首次應用有關修訂的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早應用。初步應用修訂的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列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號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本。預計適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混亂。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響力的公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

合營企業指一類合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業投資乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。倘出現任何不相符之會計政策，即會調整加以修正。

本集團分佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘已直接於聯營公司或合營企業權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業之間的交易盈虧按本集團於聯營公司及合營企業之投資對銷，惟未變現虧損外乃轉讓的資產的減值證據除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計作本集團於聯營公司及合營企業投資的部份。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

倘若於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法進行核算。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權後的賬面值與留存投資及出售所得款項的公平值之間的差額乃於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債、本集團轉讓的股權、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質性程序，而兩者共同對創造產出的能力具重大貢獻，則本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益表確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則會按公平值計量，而其公平值變動會於損益作出確認。倘或然代價分類為權益，則或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

初始確認後，商譽以成本減去累計減值損失進行後續計量。當有某些事件或環境變動表明商譽的賬面值可能減值時，將更頻繁地進行測試。本集團於每年十二月三十一日執行該年度的商譽減值測試。對於減值測試，自收購日起業務合併中產生的商譽應該分攤至預期從合併的協同效應中受益的各集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不管是否本集團的其他資產或者負債被分攤到這些單位或單位組合。

商譽減值通過評估現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額決定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位（或現金產生單位組別）的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、衍生金融工具及按公平值計入損益的金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場的情況下）最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

所有於本財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格 (未調整)

第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低層輸入數據的估值方法

第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類 (基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據) 確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘一項資產 (投資物業、發展中物業、待售物業、持作物業開發銷售用途的土地、遞延稅項資產及金融資產除外) 存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高金額計算，並按個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，可收回金額將按該資產所屬現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能按合理一致的基準進行分配，則公司資產 (如總部樓宇) 的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值的評估及該資產的特有風險。減值虧損於其產生期間的損益賬內在與減值資產的功能一致的相關開支類別中扣除。

於各報告期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象存在，便會估計可收回金額。先前就資產 (商譽除外) 確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

以下人士於下列情況將被視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營企業（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團的母公司。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業及設備與折舊

除在建工程外，物業及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態的任何直接應佔成本。物業及設備項目投入運作後產生的支出，如維修保養等，一般於其產生期間於損益中扣除。於符合確認條件的情況下，主要檢查開支作為重置成本、資本化為資產賬面值。當物業及設備的重大部分於期間需要替換，本集團確認該部分為有明確可使用年期的個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將物業及設備各項目的成本撇銷至其剩餘價值。就此所使用的主要年率如下：

汽車	5年
傢具、裝置及辦公室設備	3至5年

倘物業及設備項目的不同部分的可使用年期有別，該項目的成本乃按合理基準分配至不同部分且分別進行折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度末進行審查及調整（如適用）。

一項物業及設備項目（包括已作初步確認的任何重要部份）於出售或估計其使用或出售日後不會產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認的年度因出售或報廢而於損益內確認的任何收益或虧損，乃有關資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額。

在建工程主要指興建中建築物，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。成本包括直接建築成本及建築期內產生之相關借貸的資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產 (商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。在業務合併中所收購的無形資產的成本即為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產按可使用經濟年期後繼續攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末複核一次。

軟件

所收購的電腦軟件執照乃根據收購特定軟件及投放使用所涉成本為基準予以資本化。該等成本乃在其5至10年之估計可使用年限內予以攤銷。

發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

待售竣工物業

待售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇（包括在其他方面均符合投資物業定義的持作為使用權資產的租賃物業權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

日後用作投資物業之在建物業或開發中物業已分類為在建投資物業。倘無法可靠地釐定公平值，在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平值或建築工程完成為止。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損，於產生期間計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損，於報廢或出售的期間在損益中確認。

當本集團完成自建投資物業的建設或開發時，於完成日期之物業公平值與其先前賬面值之差額於損益表內確認。

就存貨轉撥至投資物業而言，於用途變更日期物業公平值與其當時賬面值間之任何差額於損益表內確認。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而授予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟就短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日 (即相關資產可供使用當日) 確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產之租賃期及估計使用年限的較短者內按直線法計提折舊如下：

土地使用權	36年
辦公室物業	3年
汽車	3年

本集團之使用權資產已計入物業及設備。倘租賃期結束時租賃資產之擁有權轉移至本集團或成本反映購買權之行使，將使用資產之估計使用年限計算折舊。

使用權資產與作為存貨持有之租賃土地之權益相關，彼等其後根據本集團之「發展中物業」政策按成本及可變現價值淨額 (以較低者為準) 計量。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業中。相應使用權資產初始以成本計量，後續按照本集團對「投資物業」之政策以公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。租賃付款包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價及為終止租賃而支付之罰款 (倘租賃期反映本集團正行使終止租賃權時)。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃中所隱含之利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化 (例如因某一指數或比率變動而導致日後租賃付款出現變動) 或購買相關資產購股權之評估發生變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

集團之租賃負債已計入計息銀行及其他借款。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其機器及設備之短期租賃 (即該等於開始日期租期為12個月或以下且不包含購買權之租賃) 應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值之辦公室設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項按租期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始 (或當租賃作出修訂) 時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團尚未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃已分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立之售價基準將合約代價分配至各部分。由於其經營性質使然，租金收入於租賃期內按直線法入賬並已在損益表計入收益內。磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本已加入租賃資產之賬面值內，並按與租金收入相同之基準於租賃期內確認。或然租金於其賺取期間確認為收益。

向承租人轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部份風險及回報之租賃已入賬為融資租賃。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益計量及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無調整重大融資成分的影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上 (倘金融資產並非按公平值計入損益) 交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量，價格載於下文「收入確認」。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

初步確認及計量 (續)

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生就未償還本金的「純粹本息付款 (SPPI)」的現金流量。非SPPI的金融資產會連同現金流量按公平值計入損益分類及計量（不論其業務模式如何）。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產於持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量之金融資產則於為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並無於上述業務模式內持有之金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有以常規方式購入及售出的金融資產均於交易日期（即本集團承諾購入或售出資產的日期）確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的交易。

後續計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

(a) 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

(b) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息在支付權確立，與股息有關的經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能可靠地計量時，則亦於損益中確認為其他收入。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或在適用情況下，金融資產的部分或一組類似金融資產的部分）主要會被終止確認（即自本集團的綜合財務狀況表中剔出）：

- 收取該資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該資產所得現金流量的權利，或已根據「轉手」安排在未有對第三方造成重大延誤的情況下承擔全額支付所有現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利，或已訂立轉手安排，其將評估其是否保留該資產的所有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產的控制權，而本集團將以本集團持續參與該項已轉讓資產的程度繼續確認該項資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團所保留的權利及責任的基準計量。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限（以較低者為準）計算。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月（12個月預期信貸虧損）可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個期間預期信貸虧損）。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

於各報告日期，本集團評估自初步確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90日，本集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦認為金融資產將會違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟適用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外（如下文詳述）。

第一階段 — 自初步確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 — 自初步確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於整個期間預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產（但並非購買或原始信貸減值），其虧損撥備按相等於整個期間預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就不包含重大融資成分的貿易應收款項（有關城市更新項目之應收款項除外）及合約資產而言或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的實際權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據整個期間預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分及應收租賃款項的貿易應收款項及合約資產，本集團選擇簡化方法作為其會計政策，以上述方式計算預期信貸虧損。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債乃視情況分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或在有效的對沖中指定為對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、應付最終控股公司款項及衍生金融工具。

後續計量

金融負債於其後作出的計量視乎其類別如下：

(a) 按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現的影響並不重大，則於此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認，以及在實際利率法攤銷過程中確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價及屬於實際利率的組成部分的各項費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

(b) 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。此類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具。

(c) 優先票據

本公司發行之優先票據包括負債及提早贖回選擇權二部分（其與主合約沒有密切相關），於初步確認時分別獨立予以分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回選擇權部分乃以公平值確認。

於其後期間，優先票據之負債部分使用實際利率法以攤銷成本列賬。提早贖回選擇權以公平值計量，而公平值變動於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

後續計量 (續)

(c) 優先票據 (續)

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回選擇權部分。與提早贖回選擇權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

(d) 財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減（如適用）確認的累計收入金額。

終止確認金融負債

倘負債的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一債權人以條款大為相異的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將以終止確認原負債並確認新負債處理，有關各賬面值的差額於損益內確認。

抵銷金融工具

倘現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債，淨額於財務狀況表內呈報。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具

初步確認及後續計量

衍生金融工具初步於衍生工具合約訂立日期按公平值確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具的公平值為正數時，便會入賬為資產；當衍生工具的公平值為負數時，便會入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損會直接計入損益中。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還之銀行透支並構成本集團現金管理的組成部分。

綜合財務狀況表的現金及現金等值項目包括所持不限用途的現金及銀行現金（包括定期存款及等同現金資產）。

永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

撥備

倘因為過去的事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須流出資源履行有關責任，則確認撥備，惟必須可對有關責任涉及的金額作出可靠估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃預期日後須履行有關責任的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折讓現值增加數額，計入損益的融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認項目的所得稅在損益以外確認，計入其他全面收益或直接計入權益內。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務機關退回或付予稅務機關的金額，根據報告期末已實施或已大致實施的稅率（及稅法）計算，而計算時亦考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末的資產及負債的稅基及該等項目作財務報告的賬面值的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 於商譽或交易中初步確認的資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生的遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可以控制及暫時差額可能不會在可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅溢利且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產涉及因業務合併以外的交易（交易當時並無因而影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者）下初步確認資產或負債所產生的可扣稅暫時差額；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額的情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施的稅率（及稅法），按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率予以估量。

當及僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘有合理保證將可收取補助並將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則於擬補償的費用被支銷期間按系統性基準於損益確認。

收入確認

客戶合約收入

來自客戶合約之收益於貨物或服務之控制權按反映本集團換取該等貨物或服務時預期有權獲得之代價金額轉移予客戶時確認。

當合約中之代價包括可變金額時，則估計本集團向客戶轉移貨物或服務而有權獲得之代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至當與可變代價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累計銷售收入金額很可能不會出現重大銷售收入回撥。

倘合約中包含就向客戶轉移貨物或服務而為客戶提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶之單獨融資交易中反映之貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨物或服務之間之時間為一年或以下之合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號之實際權宜方法就重大融資成分之影響調整交易價格。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

物業銷售

物業銷售收入於本集團根據銷售合約之履約過程不會產生對本集團有其他用途之資產並且本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部分收取付款之部分時隨時間確認；否則，物業銷售收入在某一時間點確認。

就物業控制權隨時間轉移之物業銷售合約而言，收入經參考完成履約責任之進度於合約期間確認。完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而產生之支出或投入進行計量，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例。

就物業控制權於某一時間點轉移之物業銷售合約而言，收入於買方取得已落成物業之實際擁有權或業權時，且本集團現時有權付款及可能收回代價確認。

項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。

其他來源收入

租金收入於租賃期內按時間比例確認。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於其發生之會計期間確認為支出。

城市更新項目收入之融資部分按應計基準確認，應用將城市更新項目預計竣工時間應收款項金額準確貼現至城市更新項目應收款項賬面淨值的利率。

其他收入

利息收入透過應用將金融工具預計年期內之估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值之利率，使用實際利率法按應計基準確認。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓之貨物或服務而收取代價之權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨物或服務轉讓予客戶，則就附帶條件之已賺取代價確認合約資產。合約資產受減值評估影響，有關詳情載於金融資產減值之會計政策內。

合約負債

合約負債於客戶於本集團將相關貨物或服務轉讓前收取付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於本集團履行合約（即將相關貨物或服務的控制權轉讓至客戶）時確認為收入。

合約成本

倘符合下列所有標準，除資本化為發展中物業以及物業及設備之成本外，為履行客戶合約所產生之成本乃資本化為一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本將產生或增加實體用於履行（或持續履行）日後履約責任之資源。
- (c) 有關成本預期可予以收回。

資本化合約成本按與資產相關貨品及服務轉移至客戶之一致之系統基準攤銷並於損益中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

取得合約之成本

取得合約之額外成本為倘並未取得合約時本應不會產生之本集團為取得客戶合約而產生之該等成本（如給予銷售代理之佣金）。倘成本與於未來報告期間將確認之收入相關且有關成本預期可予以收回，則取得合約之額外成本將予以資本化。取得合約之其他成本於產生時支銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員運作定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比作出，並根據強積金計劃之規則於須支付時從損益中扣除。強積金計劃之資產有獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。本集團之僱主供款於注入強積金計劃時悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府運作之統一退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向退休金計劃作出供款。本集團就退休金計劃須承擔之唯一義務為根據退休金計劃持續作出供款。供款於根據退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即須一段頗長時間達至其擬定用途或銷售用途之資產)之直接借款成本乃撥作該等資產之部分成本。當資產大致上可以投入擬定用途或出售後，該等借款成本便不再撥作資本。所有其他借款成本於產生時列作支出。借款成本包括利息及實體產生之與資金借款有關之其他成本。

股息

倘於股東大會上獲股東批准，則末期股息確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故相關股息可同時建議派付及宣派。因此，中期股息會於建議派付及宣派時即時確認為負債。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得之外幣交易初步按交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣定值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

因貨幣項目結算或換算產生之差額一概於損益內確認，惟指定為本集團境外業務投資淨額對沖部分之貨幣項目除外。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益。屬於該等貨幣項目匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

按歷史成本以外幣列值之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損之處理方法，與該項目公平值變動產生之收益或虧損之確認方法一致（即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

於釐定終止確認與預付代價有關之非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入之匯率時，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價之交易日期。

於香港境外經營業務之若干附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產與負債均以報告期末之現行匯率換算為港元，而該等公司之損益及其他全面收益表則以與交易當日通行匯率相若之匯率換算為港元。就此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

收購海外業務產生的任何商譽及收購時產生的資產及負債的賬面值的公平值調整被視作海外業務的資產及負債並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量乃按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現的現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

於編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會對收入、開支、資產及負債之申報金額及其隨附披露，以及或然負債之披露造成影響。該等假設及估計之不確定性可能引致須對在未來遭受影響之資產或負債之賬面值進行重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表所確認的金額有最重大影響之判斷：

物業租賃之分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對安排條款及條件（例如租期不構成商用物業經濟壽命之主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值）之評估，本集團已確定，仍保留全部該等租出並就合約入賬為經營租賃之物業之所有權之絕大部分重大風險及回報。

投資物業及自置物業兩者間之分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值（或上述兩者）之物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量之評估，大致獨立於本集團持有之其他資產。若干物業包含部分持作賺取租金收入或資本升值及部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途。如該等部分可獨立出售或獨立以融資租賃形式出租，本集團會將該等部分分別入賬。倘該等部分不可獨立出售，該物業（僅在物業的極少部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途的情況下）則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業與待售物業之分類

本集團開發待售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途之物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途之物業。本集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於落成後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。於物業落成後，待售物業乃轉撥至完成待售物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途之物業乃轉撥至竣工投資物業項下。在建及落成投資物業均須於各報告期末重新估值。

發展中物業的建築成本分攤

於發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期之直接相關成本會列為該期之成本入賬。每期的共同成本會按每期之可銷售面積佔整個項目之可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出之平方米建築面積乘以該期項目之每平方米平均成本而釐定。

釐定估計可變代價及評估項目管理服務收入的約束之方法

項目管理服務合約包括從產生可變代價的相關城市更新項目的表現中獲得應佔溢利的權利。本集團認為，預期值法是估計可變代價的適當方法，因為多項可能結果均取決於相關城市更新項目的表現。管理層預測可變代價所用之主要假設包括預算毛利率及貼現率。

將任何可變代價金額計入交易價格前，本集團考慮可變代價的金額是否受限，基準為有關來自城市更新項目的可能溢利及可變代價金額的不明朗因素。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性

下文載列於報告期間末有關未來之主要假設以及估計不確定性之其他主要來源，該等因素具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

城市更新項目之應收款項之減值評估

本集團使用違約率法計算城市更新項目之應收款項之預期信貸虧損。城市更新項目之應收款項之減值虧損乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。倘應收款項之信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值將計量為全期預期信貸虧損。

違約率法乃於一段既定時間段內對違約可能性的評估，其乃界定為對手方於一年期間或到期之剩餘時間（取決於12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損）之違約率。違約率初步按外部評級機構提供之借款人之信貸評級進行估計。在並無確定具有信貸評級之同類公司之情況下，預期信貸虧損乃透過應用虧損率法並參考對手方之過往虧損記錄進行估計。本集團將調整有關經濟調整的歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件於隨後年度預期轉差，可能導致房地產行業違約增加，則會調整歷史違約率。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性資料的變動。

對歷史觀察違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大評估。預期信貸虧損金額對形勢及預測經濟條件的變動敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及預測經濟條件亦可能無法反映客戶未來的實際違約。有關本集團城市更新項目之應收款項預期信貸虧損之資料已載於財務報表附註22。

按公平值計入損益之金融資產之公平值

本集團擁有有關為中國物業發展項目提供資金之其他應收款項，有關款項乃分類為按公平值計入損益之金融資產之公平值。根據相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入（即獲提供資金總額一定百分比之金額）及經參考項目經營表現後釐定之浮動回報。該等其他應收款項之公平值乃根據已折現現金流量預測釐定，這要求本集團對物業發展項目之預期未來現金流量作出估計並要求選擇適當折現率計算該等現金流量之現值。於二零二一年十二月三十一日，按公平值計入損益之其他應收款項之賬面值為1,879,776,000港元（二零二零年：3,885,718,000港元）。進一步詳情載於財務報表附註24。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

投資物業之公平值估計

投資物業於各報告日期按獨立專業估值師提供之已評估市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明朗因素且或會與實際結果有關重大差異。於作出估計時，本集團會考慮來自活躍市場中類似物業之現行價格之資料，並於各報告日期使用主要基於現有市況之假設。在建投資物業之估值乃根據餘值法進行，並基於本集團最近之開發計劃將予開發及竣工之物業，已計及已支銷建築成本及完成開發將支出之成本，以反映已完成發展項目之質量。於二零二一年十二月三十一日，投資物業之賬面值為4,537,957,000港元（二零二零年：3,774,285,000港元）。進一步詳情（包括用於公平值計量及敏感度分析之主要假設）載於財務報表附註14。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務局支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣稅臨時差額，則所有可扣稅臨時差額確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，擁有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售以及酒店營運；
- (b) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益（按經調整除稅前損益計量）進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、出售附屬公司收益、分佔合營企業之溢利／虧損、分佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他開支之於一間聯營公司之投資減值、融資成本（租賃負債利息除外）及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資、受限制現金、初始期限超過三個月之定期存款以及現金及現金等值項目，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款（租賃負債除外）、即期所得稅應付款項、遞延稅項負債、衍生金融工具及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	895,158	1,893,417	196,446	2,985,021
分部業績	(285,183)	2,545,948	228,888	2,489,653
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(116,147)
出售附屬公司收益				33,183
應佔一間聯營公司虧損				(429,391)
應佔合營企業虧損				(6,008)
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,509,824)
企業及其他未分配開支				(15,606)
除稅前溢利				445,860
所得稅開支				(336,244)
本年度溢利				109,616
分部資產	17,484,947	17,395,180	4,668,250	39,548,377
對賬：				
企業及其他未分配資產				3,349,420
資產總值				42,897,797
分部負債	7,768,744	—	142,981	7,911,725
對賬：				
企業及其他未分配負債				25,909,769
負債總值				33,821,494
其他分部資料：				
折舊	15,717	—	—	15,717
攤銷	1,721	—	—	1,721
資本支出*	419,591	—	—	419,591
投資物業之公平值收益淨額	—	—	(77,679)	(77,679)
金融資產(減值虧損撥回)/減值虧損	(80,955)	161,299	—	80,344
商譽減值	128,292	—	—	128,292
發展中物業及完成待售物業減值	103,393	—	—	103,393

* 資本支出包括物業及設備、投資物業以及無形資產之添置，包括來自收購附屬公司之資產。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	4,384,023	2,063,545	177,230	6,624,798
分部業績	568,220	2,915,145	20,112	3,503,477
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				20,489
出售附屬公司收益				2,037,683
應佔一間聯營公司虧損				(134,691)
應佔合營企業虧損				(21,206)
計入其他開支之於一間 聯營公司之投資減值				(539,757)
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,515,768)
企業及其他未分配開支				(12,670)
除稅前溢利				3,337,557
所得稅開支				(1,112,361)
本年度溢利				2,225,196
分部資產	8,457,684	18,386,408	4,152,512	30,996,604
對賬：				
企業及其他未分配資產				5,933,590
資產總值				36,930,194
分部負債	5,448,601	—	258,791	5,707,392
對賬：				
企業及其他未分配負債				21,803,850
負債總值				27,511,242
其他分部資料：				
折舊	10,654	—	—	10,654
攤銷	1,569	—	—	1,569
資本支出*	894	—	9,472	10,366
投資物業之公平值虧損淨額	—	—	97,233	97,233
金融資產減值虧損淨額	—	440,689	—	440,689
商譽減值	126,876	—	—	126,876
完成待售物業減值	53,707	—	—	53,707
貿易應收款項撇銷	—	—	11,832	11,832
其他應收款項撇銷	19,059	—	—	19,059

* 資本支出包括物業及設備、投資物業及無形資產之添置。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入之90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給該等財務報表使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收入約1,893,417,000港元（二零二零年：1,612,413,000港元）乃來自一名單一客戶，其為一名關聯方且該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，收入約2,098,941,000港元乃來自一名單一客戶，該等收入乃歸屬於物業發展分部。

5. 收入、其他收入及收益

本集團收入之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	895,158	4,384,023
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃款項	196,446	177,230
城市更新項目之融資部分收入	1,893,417	2,063,545
	2,985,021	6,624,798

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合約的收益

(i) 分拆收入資料

分部 — 物業發展	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
商品或服務類別		
物業銷售	895,158	4,384,023
收益確認的時間		
於某一時間點轉移的商品	727,053	4,270,783
於一段時間內轉移的商品	168,105	113,240
來自客戶合約的收益總額	895,158	4,384,023

下表載列計入報告期初合約負債於當前報告期間確認的收益金額：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計入報告期初合約負債所確認的收益：		
物業銷售	588,055	1,525,675

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

對於一段時間內轉移物業控制權的物業銷售合約，於一段時間內完成的履約責任乃參考截至報告期末產生之建築成本佔各項合約估計建築成本總額之百分比。對於某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約，於買方獲得已完工物業之實物所有權或法定業權時完成履約責任。

於年末分配至餘下履約責任與物業銷售有關之合約銷售額（預期於一年後確認為收入）為運447,078,000港元（二零二零年：86,831,000港元），其履約責任應於兩年內達成。分配至餘下履約責任之所有其他合約銷售額預期於一年內確認為收入。本集團就豁免披露預期原期限為一年或以下之剩餘履約責任的資料應用可行權宜方法。上文所披露之金額不包括受限制的可變代價。

項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。由於代價金額受限，年內未確認提供項目管理服務的收入。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

其他收入及收益

本集團其他收入及收益之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	112,174	162,934
管理服務收入	76,759	85,949
衍生金融工具之公平值收益	—	20,489
出售投資物業收益	—	8,240
匯兌差異淨額	406,130	865,753
其他	28,920	771
	623,983	1,144,136

6. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,731,164	1,852,028
收益合約產生之利息開支	49,489	83,791
租賃負債利息	972	1,588
利息開支總額	1,781,625	1,937,407
減：資本化之利息	(270,829)	(420,051)
	1,510,796	1,517,356

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／（計入）：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業成本		722,410	3,400,858
物業及設備折舊	13	7,271	2,208
使用權資產折舊	13	8,446	8,446
攤銷*	15	1,721	1,569
衍生金融工具之公平值虧損／（收益）淨額**		116,147	(20,489)
未計入租賃負債計量之租賃付款		2,856	2,898
核數師酬金		5,500	4,500
匯兌差異淨額**		(406,130)	(865,753)
僱員福利開支（包括董事薪酬（附註8））			
工資及薪金		252,026	174,817
退休福利計劃供款***		14,933	8,429
		266,959	183,246
金融資產減值			
貿易應收款項減值淨額	22	161,299	407,927
按金及其他應收款項（減值撥回）／減值	23	(80,955)	32,762
		80,344	440,689
發展中物業及完成待售物業減值**		103,393	53,707
商譽減值**	17	128,292	126,876
於一間聯營公司之投資減值**	19	—	539,757
貿易應收款項撇銷**		—	11,832
其他應收款項撇銷**		—	19,059
重新計量已有權益虧損**		250,285	—
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 （包括維修及保養）		42,460	48,053

* 攤銷計入綜合損益表「行政費用」內。

** 該等項目計入綜合損益表「其他收入及收益」／「其他開支」內。

*** 本集團作為僱主並無使用沒收供款以降低現有供款水平。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

8. 董事薪酬

本年度董事及行政總裁之薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	1,440	1,440
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	24,927	20,762
退休金計劃供款	189	76
	25,116	20,838
	26,556	22,278

各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二一年				
執行董事：				
朱慶淞先生	—	3,000	18	3,018
廖騰佳先生	—	6,405	63	6,468
黃佳爵先生	—	3,254	27	3,281
劉捷先生*	—	8,083	63	8,146
朱沐之先生	—	960	18	978
葉麗霞女士	—	3,225	—	3,225
	—	24,927	189	25,116
獨立非執行董事：				
梁和平先生	480	—	—	480
黃之強先生	480	—	—	480
馮科博士	480	—	—	480
	1,440	—	—	1,440
	1,440	24,927	189	26,556

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

8. 董事薪酬 (續)

各董事的薪酬載列如下：(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬 總額 千港元
二零二零年				
執行董事：				
朱慶崧先生	—	3,000	18	3,018
廖騰佳先生	—	5,804	18	5,822
黃佳爵先生	—	600	—	600
劉捷先生*	—	7,336	22	7,358
朱沐之先生	—	960	18	978
葉麗霞女士	—	3,062	—	3,062
	—	20,762	76	20,838
獨立非執行董事：				
梁和平先生	480	—	—	480
黃之強先生	480	—	—	480
馮科博士	480	—	—	480
	1,440	—	—	1,440
	1,440	20,762	76	22,278

* 劉捷先生亦為本公司之行政總裁。

本年度內並無任何放棄或同意放棄董事酬金的安排(二零二零年：無)。

9. 五名最高薪僱員

於本年度及過往年度，五位最高薪僱員均為董事，其酬金詳情載於上文附註8。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

10. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零二零年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在司法權區之稅率計算。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	327,988	845,743
中國土地增值稅	50,020	522,156
	378,008	1,367,899
遞延（附註33）	(41,764)	(255,538)
本年度稅項開支總額	336,244	1,112,361

本年度使用本集團大多數附屬公司於中國內地的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	二零二一年 千港元	%	二零二零年 千港元	%
除稅前溢利	445,860		3,337,557	
按法定所得稅稅率計算的稅項開支	111,465	25.0	834,389	25.0
特定省份或地方當局制定的較低稅率	(93,184)	(20.9)	(603,292)	(18.0)
按本集團於中國之附屬公司可分配溢利				
計算扣繳稅10%之影響	18,245	4.1	53,467	1.6
應佔合營企業及一間聯營公司虧損	71,841	16.1	25,723	0.8
就過往期間遞延稅項之調整	—	—	41,643	1.2
毋須課稅收入	(62,451)	(14.0)	(142,849)	(4.3)
不可扣稅開支	48,568	10.9	127,620	3.8
過往期間所動用之稅項虧損	—	—	(1,676)	(0.1)
未確認的稅項虧損	204,245	45.8	142,766	4.3
中國土地增值稅	50,020	11.2	522,156	15.6
中國土地增值稅之稅務影響	(12,505)	(2.8)	(130,539)	(3.9)
出售本集團之中國附屬公司 之10%預扣稅影響	—	—	242,953	7.3
按本集團實際稅率計算的稅項開支	336,244	75.4	1,112,361	33.3

應佔歸屬於一間聯營公司之稅項開支為4,510,000港元（二零二零年：稅項抵免1,005,000港元）計入綜合損益表「應佔一間聯營公司虧損」內。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

11. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息。

就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付分別每股1港仙的末期股息及每股9港仙的特別股息，股息合共為722,563,000港元已獲批准並已於年內支付。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利（就與永續資本證券有關的分派作出調整）及本年度已發行的普通股加權平均數7,211,686,820（二零二零年：7,194,417,247）股計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本盈利金額並無作出調整，原因是認股權證之影響對所呈列之每股基本盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	二零二一年	二零二零年
母公司權益持有人應佔溢利（千港元）	71,018	2,242,404
與永續資本證券有關的分派（千港元）	(49,753)	(48,000)
計算每股基本及攤薄盈利所用的 溢利（千港元）	21,265	2,194,404
本年度已發行普通股之加權平均數（千股）	7,211,687	7,194,417

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

13. 物業及設備

	使用權資產				自有資產					
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	在建資產 千港元	傢俬、裝置			小計 千港元	總計 千港元
						汽車 千港元	及設備 千港元	酒店物業 千港元		
二零二一年十二月三十一日										
於二零二一年一月一日：										
成本	52,211	20,420	594	73,225	299,452	16,302	9,788	—	325,542	398,767
累計折舊	(3,466)	(7,091)	(178)	(10,735)	—	(13,230)	(8,409)	—	(21,639)	(32,374)
賬面淨值	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	—	303,903	366,393
於二零二一年一月一日，										
扣除累計折舊	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	—	303,903	366,393
添置	—	—	—	—	417,575	6	1,292	—	418,873	418,873
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	404	314	—	718	718
本年度折舊撥備	(1,520)	(6,807)	(119)	(8,446)	—	(875)	(661)	(5,735)	(7,271)	(15,717)
轉撥	—	—	—	—	(721,423)	—	—	721,423	—	—
匯兌調整	825	—	—	825	4,396	73	66	8,991	13,526	14,351
於二零二一年十二月三十一日，										
扣除累計折舊	48,050	6,522	297	54,869	—	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618
於二零二一年十二月三十一日：										
成本	52,211	20,420	594	73,225	—	17,066	11,622	730,486	759,174	832,399
累計折舊	(4,161)	(13,898)	(297)	(18,356)	—	(14,386)	(9,232)	(5,807)	(29,425)	(47,781)
賬面淨值	48,050	6,522	297	54,869	—	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

13. 物業及設備 (續)

	使用權資產				自有資產				總計 千港元
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	在建資產 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	小計 千港元		
二零二零年十二月三十一日									
於二零二零年一月一日									
成本	52,211	20,420	594	73,225	272,664	15,598	8,496	296,758	369,983
累計折舊	(2,566)	(284)	(59)	(2,909)	—	(11,054)	(7,507)	(18,561)	(21,470)
賬面淨值	49,645	20,136	535	70,316	272,664	4,544	989	278,197	348,513
於二零二零年一月一日，									
扣除累計折舊	49,645	20,136	535	70,316	272,664	4,544	989	278,197	348,513
添置	—	—	—	—	9,472	—	894	10,366	10,366
本年度折舊撥備	(1,520)	(6,807)	(119)	(8,446)	—	(1,636)	(572)	(2,208)	(10,654)
匯兌調整	620	—	—	620	17,316	164	68	17,548	18,168
於二零二零年十二月三十一日，									
扣除累計折舊	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	303,903	366,393
於二零二零年十二月三十一日：									
成本	52,211	20,420	594	73,225	299,452	16,302	9,788	325,542	398,767
累計折舊	(3,466)	(7,091)	(178)	(10,735)	—	(13,230)	(8,409)	(21,639)	(32,374)
賬面淨值	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	303,903	366,393

於二零二一年十二月三十一日，本集團總賬面值為772,729,000港元（二零二零年：348,197,000港元）之物業及設備已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行及其他借款（附註31(a)(i)）。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

14. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	3,774,285	4,709,808
出售	(1,214)	(1,093,079)
轉撥自完成待售物業	555,168	16,537
公平值調整收益／(虧損)淨額	77,679	(97,233)
匯兌調整	132,039	238,252
於十二月三十一日之賬面值	4,537,957	3,774,285

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評估有限公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日進行重新估值。

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干投資物業之總賬面值2,436,444,000港元（二零二零年：2,736,059,000港元）已質押予銀行，作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註31(a)(ii)）。

本集團竣工投資物業根據經營租賃租賃予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註16。

公平值等級

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值乃採用重大不可觀察輸入數據（第3級）（定義見香港財務報告準則第13號）計量。

年內，第1級（在活躍市場之報價）與第2級（重大可觀察輸入數據）之間概無任何公平值計量轉撥及概無轉入或轉出第3級（二零二零年：無）。

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次（與本集團之報告日期一致）估值方式及結果之討論。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

於各財政年度末，財務部：

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

以下為投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二一年	二零二零年
辦公室	年期及復歸法	租賃期回報率	3.5%-4.0%	3.5%-4.0%
		復歸回報率	4.0%-4.5%	4.0%-4.5%
		市場租金 (每月每平方米人民幣)	130-162	130-160
商舖	年期及復歸法	租賃期回報率	3.0%-5.0%	2.9%-5.0%
		復歸回報率	3.5%-6.0%	3.5%-6.0%
		市場租金 (每月每平方米人民幣)	41-475	40-475
	直接比較法	市場價格 (每平方米人民幣)	10,200-87,000	10,300-91,000
酒店	直接比較法	市場價格 (每平方米人民幣)	9,460-32,004	10,100-31,300

竣工投資物業之估值乃根據(i)年期及復歸法計算，將現有租約產生之租賃收入淨額資本化，並就物業復歸租賃收入潛力作出撥備，其與市場租金增長率呈正相關，與租賃期回報率及復歸回報率呈負相關；或(ii)直接比較法計算，參考可資比較市場交易，其與市場單位銷售比率呈正相關。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

15. 無形資產

電腦軟件
千港元

二零二一年十二月三十一日

於二零二零年十二月三十一日及

二零二一年一月一日之成本，扣除累計攤銷

10,673

年內攤銷

(1,721)

匯兌調整

289

於二零二一年十二月三十一日

9,241

於二零二一年十二月三十一日：

成本

26,505

累計攤銷

(17,264)

賬面淨值

9,241

二零二零年十二月三十一日

於二零二零年一月一日之成本，扣除累計攤銷

11,583

年內攤銷

(1,569)

匯兌調整

659

於二零二零年十二月三十一日

10,673

於二零二零年十二月三十一日：

成本

26,505

累計攤銷

(15,832)

賬面淨值

10,673

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其業務營運所用之土地、辦公室物業及汽車項目擁有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為36年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室物業租賃及汽車項目之租期通常為3年。

(a) 使用權資產

年內本集團之使用權資產賬面值及變動於財務報表附註13內披露。

(b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值（已計入計息銀行及其他借款）及變動如下：

	租賃負債	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	13,850	20,242
年內確認利息增加	972	1,588
付款	(7,972)	(7,980)
於十二月三十一日之賬面值	6,850	13,850
分析為：		
流動部分	6,850	7,000
非流動部分	—	6,850

租賃負債之到期分析於財務報表附註46內披露。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債利息	972	1,588
使用權資產折舊費用	8,446	8,446
短期租賃相關開支	2,856	2,898
於損益確認之總額	12,274	12,932

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註39(c)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入196,446,000港元(二零二零年：177,230,000港元)(附註5)。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之應收未貼現最低租賃款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	209,047	180,612
一年後但於兩年內	152,754	165,857
兩年後但於三年內	72,654	114,762
三年後但於四年內	71,832	56,556
四年後但於五年內	44,743	41,100
五年後	255,740	263,186
	806,770	822,073

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

17. 商譽

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	87,081	207,571
收購一間附屬公司(附註37)	39,175	—
年內減值	(128,292)	(126,876)
匯兌調整	2,036	6,386
於年末	—	87,081
成本	—	241,965
累計減值	—	(154,884)
賬面淨值	—	87,081

商譽減值測試

為進行減值測試，本集團透過業務合併所得商譽被分配至物業發展分部（主要於中國從事物業發展）之現金產生單位。物業發展分部之現金產生單位之可收回金額乃基於按管理層批准之財務預算作出的現金流量預測計算的使用價值釐定及於計算時並無採用永續增長率。現金流量預測應用之 前折現率為介乎 14.0% 至 15.0%（二零二零年：介乎 11.0% 至 13.0%）。於本年度，由於現金產生單位之可收回金額減少，已確認減值 89,117,000 港元。此乃主要由於以略遜於中國物業市場條件且低於預算毛利之價格出售物業發展分部中之若干物業。此外，由於進行收購事項後的經濟環境（特別是中國之市場）轉差以及該已收購附屬公司錄得虧損業績，故已就年內產生之商譽作出全面減值 39,175,000 港元。

計算上述物業開發分部於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之現金產生單位之使用價值已運用假設。下文載述管理層預測現金流量以進行商譽減值測試所依據之各項主要假設：

預算毛利率 — 用於釐定分配至預算毛利率價值之基準為緊接預算年度前年度所達致的平均毛利率已就預期市況惡化作出調整。

貼現率 — 所用貼現率為除稅前貼現率，並反映有關單位之特定風險。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 於合營企業之投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值	12,108	1,657,569

附註：

(a) 本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	註冊及繳足資本	註冊及 經營地點	下列各項所佔百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	應佔 溢利	
廣州科珠置業投資 有限公司 [⊗]	人民幣 18,000,000 元	中國/ 中國內地	40%	40%	40%	物業投資
廣州石祺房地產有限公司 [⊗]	人民幣 15,100,000 元	中國/ 中國內地	51%	51%	51%	物業投資

[⊗] 根據中國法律註冊為本地有限責任公司。

由於該實體並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

上述所有合營企業由本公司間接持有。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 於合營企業之投資 (續)

附註：(續)

- (b) 下表載述截至二零二一年三月二十四日期間，於完成收購AEC餘下49%股權時(附註37)AEC的財務資料概要，並已進行調整以反映於過往年度本集團完成收購日期AEC可識別資產及負債的公平值及對賬至綜合財務報表的賬面值：

	二零二零年 千港元	
現金及現金等值項目		5,113
其他流動資產		8,656,468
流動資產		8,661,581
非流動資產		417
流動負債(不包括貿易及其他應付款項)		265,595
其他流動負債		1,730,855
流動負債		1,996,450
非流動負債		3,449,923
資產淨值		3,215,625
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團擁有權比例		51%
投資賬面值		1,639,969
	年初至 二零二一年 三月二十四日 千港元	收購事項完成 當日至二零二零年 十二月三十一日 千港元
本期間虧損	(11,780)	(41,580)
本期間其他全面虧損	(4,246)	(16,959)
本期間全面虧損總額	(16,026)	(58,539)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

18. 於合營企業之投資 (續)

附註：(續)

(c) 下表列示本集團個別不屬重大之其他合營企業綜合財務資料：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本集團於合營企業投資之總賬面值	12,108	17,600

19. 於一間聯營公司之投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值 (於香港上市)	1,733,475	2,126,153
減值撥備	(539,757)	(539,757)
	1,193,718	1,586,396

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 經營地點	擁有權益 所佔百分比	主要業務
銀建國際控股有限公司 (「銀建」)	普通股	香港	29.56%	投資控股及 物業租賃

本集團於聯營公司之持股包括本公司全資附屬公司持有之股權。

於二零二一年十二月三十一日，本集團總賬面值為1,193,718,000港元（二零二零年：1,586,396,000港元）之於一間聯營公司之投資已抵押以作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註31(a)(vi)）。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

19. 於一間聯營公司之投資 (續)

於一間聯營公司之投資的減值測試

於二零二一年十二月三十一日，本集團所持銀建股份之市值為340,620,000港元，而其賬面值為1,193,718,000港元。因此，本集團進行減值測試以釐定本集團於聯營公司之權益有否減值。

該項投資的可收回金額已基於使用價值釐定。公平值計量分類為第3級。可收回金額乃基於高級管理層批准之五年期財務預算，並採用第五年後的2% (二零二零年：3%) 最終增長率釐定。應用於現金流量預測的除稅前折現率為15.3% (二零二零年：11.2%)。

管理層為進行減值測試而預測現金流量時所用的重要假設包括：(i) 基於預期市場發展及於業內的管理經驗而釐定的石油化工業務之銷售增長率及預算毛利率；及(ii) 反映與相關業務有關之特定的風險除稅前折現率。

根據減值評估，於本年度概不需要額外減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認減值539,757,000港元。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

19. 於一間聯營公司之投資 (續)

銀建集團之財務資料

銀建集團被視為本集團之重大聯營公司並使用權益法入賬。下表列示銀建集團之概要財務資料，已就會計政策之任何差異作出調整並與綜合財務報表之賬面值作對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	4,135,421	3,985,879
非流動資產 (不包括商譽)	7,083,466	6,899,911
收購一間聯營公司產生之商譽	267,672	267,672
流動負債	(2,359,152)	(764,741)
非流動負債	(3,499,970)	(3,095,524)
資產淨值	5,627,437	7,293,197
非控股權益	(401,027)	(738,377)
權益總額	5,226,410	6,554,820
權益總額 (不包括商譽)	4,958,738	6,287,148
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權比例	29.56%	29.56%
本集團應佔聯營公司資產淨值 (不包括商譽)	1,465,803	1,858,481
收購產生之商譽	267,672	267,672
減值	(539,757)	(539,757)
投資賬面值	1,193,718	1,586,396
收入	87,376	89,128
年內虧損	(1,812,494)	(579,120)
本公司擁有人應佔虧損	(1,452,609)	(455,653)
年內其他全面收益	146,734	309,635
歸屬於本公司擁有人的其他全面收益	124,199	264,070
年內全面虧損總額	(1,665,760)	(269,485)
歸屬於本公司擁有人的全面虧損總額	(1,328,410)	(191,583)
本集團投資於十二月三十一日之市值	340,620	619,928

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

20. 發展中物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期於正常營運週期內將完成並分類為 流動資產之發展中物業預期於下列期 間內收回：		
一年內	6,243,097	573,325
一年後	5,274,342	345,108
	11,517,439	918,433

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干發展中物業之總賬面值11,502,841,000港元（二零二零年：623,265,000港元）已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註31(a)(iii)）。

21. 完成待售物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干完成待售物業之總賬面值1,563,684,000港元（二零二零年：3,281,195,000港元）已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註31(a)(iv)）。

22. 貿易應收款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自物業銷售及應收租金	(a)	130,488	82,942
城市更新項目之應收款項			
關聯方	43(d)	15,874,404	14,842,398
第三方		343,952	179,132
		16,218,356	15,021,530
減：減值撥備		(702,952)	(520,840)
城市更新項目之應收款項淨額	(b)	15,515,404	14,500,690
總計		15,645,892	14,583,632
分類作非流動資產之部份		(2,037,831)	(8,352,626)
流動部分		13,608,061	6,231,006

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

22. 貿易應收款項 (續)

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售及租金之應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現時至 180 日	92,280	75,272
181 至 365 日	20,229	7,477
超過 365 日	17,979	193
	130,488	82,942

截至二零二零年十二月三十一日止年度，應收租金 11,832,000 港元已撇銷為不可收回。除上述外，概無違約記錄及逾期金額。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，虧損撥備估計為微不足道。

- (b) 本集團已就城市更新項目與關聯方及第三方訂立項目管理協議。根據該等項目管理協議，本集團擁有就城市更新項目提供項目管理服務的合約權利及責任（包括融資責任）。作為回報，本集團有權享有融資部分收入（乃為按本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金協定百分比而計算得出的固定回報率收入）及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，因金額受限，故並無確認就相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。

於報告期末，城市更新之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	2,408,741	7,073,389
一至兩年	6,875,564	3,612,492
兩至三年	2,604,311	4,335,649
超過三年	4,329,740	—
	16,218,356	15,021,530

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

22. 貿易應收款項 (續)

附註：(續)

(b) (續)

城市更新項目之應收款項之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	520,840	234,871
減值虧損 (附註7)		
新增應收款項	9,181	208,961
風險參數之變動	196,642	210,277
年內已結清應收款項	(44,524)	(11,311)
	161,299	407,927
出售一間附屬公司	—	(150,022)
匯兌調整	20,813	28,064
於年末	702,952	520,840

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其城市更新項目之應收款項進行減值分析。於二零二一年十二月三十一日，所使用的違約率介乎3.4%至13.7% (二零二零年：8.1%)，而違約損失率估計為介乎61.7%至63.0% (二零二零年：62.3%)。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二一年十二月三十一日的經調整虧損率介乎2.5%至9.8% (二零二零年：3.2%)。倘未識別具有信貸評級之同類公司，則預期信貸虧損經參考本集團之過往虧損記錄採用損失率方法進行估計。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
向關聯方就收購物業發展項目之股本權益			
支付的按金	(a), 43(d)	—	712,896
預付建築成本及其他		932,305	239,816
預付營業稅及其他徵費		174,016	104,315
向一名承包商支付的項目按金	(b)	199,563	192,526
應收代價	(c)	812,132	788,938
取得合約之成本		24,745	17,628
其他應收款項			
一間合營企業	43(d)	—	23,760
關聯方	43(d)	38,662	14,869
第三方		299,899	1,668,389
		338,561	1,707,018
減值撥備	(d)	2,481,322 (11,237)	3,763,137 (86,834)
		2,470,085	3,676,303

附註：

(a) 於二零二零年十二月三十一日，為擬收購若干於中國擁有一些土地使用權或物業發展項目之實體之股權，按金712,896,000港元已支付予廣東珠光集團有限公司及其附屬公司（本集團之關聯方）（作為本集團之授權代理）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等物業發展項目已終止，按金亦已退還。

(b) 向本集團一名承包商支付的項目按金為無抵押、按年利率12%計息及按要求償還。

(c) 應收款項與將於城市更新項目完成後轉移予本集團之若干有待發展物業（可銷售面積約38,179平方米）有關，並構成出售廣州御宏投資有限公司（在中國從事物業改建項目之公司）之100%股權之總代價的一部份。出售之進一步詳情載於本公司分別日期為二零二零年四月二十二日之公告及日期為二零二零年六月二十四日之通函。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

附註：(續)

(d) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	86,834	49,054
減值虧損 (附註7)		
新增應收款項	2,777	51,448
年內結算之應收款項	(84,566)	(26,333)
風險參數之變動	834	7,647
	(80,955)	32,762
匯兌調整	5,358	5,018
於年末	11,237	86,834

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其預付款項、其他應收款項及其他資產進行減值分析。於二零二一年十二月三十一日，所使用的違約率介乎0.1%至7.3% (二零二零年：1.2%至8.1%)，而違約損失率估計為57.7%至64.9% (二零二零年：62.3%至62.9%)。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二一年十二月三十一日的經調整虧損率介乎0.1%至5.2% (二零二零年：介乎0.6%至4.1%)。倘未識別具有信貸評級之同類公司，則預期信貸虧損經參考本集團之過往虧損記錄採用損失率方法進行估計。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

24. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公平值計量之其他應收款項	(a)	1,879,776	3,885,718
按公平值計量之其他非上市投資	(b)	74,450	72,323
		1,954,226	3,958,041
分類為流動資產部分		(1,910,354)	(2,372,579)
非流動部分		43,872	1,585,462

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，按公平值計量之其他應收款項1,879,776,000港元（二零二零年：3,885,718,000港元）指就若干與關聯方於中國的物業發展項目配置之資金，其被分類為按公平值計入損益之金融資產。根據屬於本集團一般業務過程的相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入（即所提供之總資金之特定百分比）及參考項目之財務表現釐定之浮動回報。其他應收款項之公平值乃根據管理層估計物業發展項目產生之預期未來現金流量計算之折現現金流量預測釐定。計算現金流量預測所用之折現率介乎20.6%至24.6%（二零二零年：介乎17.1%至17.3%）。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已認購總額74,450,000港元（二零二零年：72,323,000港元）之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。該款項已被強制性分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是其合約現金流量並非為純粹本金及利息付款。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

25. 受限制現金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
建築項目之擔保存款	122,322	74,065
就本集團獲授之銀行借款抵押之定期存款(附註31(a)(v))	965,284	1,041,446
就獨立第三方獲授之銀行借款抵押之定期存款	—	237,632
	1,087,606	1,353,143

根據中國相關規例，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證（以較早者為準）後方可解除。於二零二一年十二月三十一日，有關擔保存款為122,322,000港元（二零二零年：74,065,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值為237,632,000港元之若干初始期限超過三個月之定期存款已抵押作為授予獨立第三方（為本集團之商業聯繫）之594,080,000港元的銀行貸款之擔保。相關貸款已到期，已質押定期存款已於本年度解除。

26. 初始期限超過三個月之定期存款

本集團初始期限超過三個月之定期存款於二零二一年十二月三十一日之加權平均實際年利率為每年1.70%（二零二零年：每年2.23%）。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

27. 現金及現金等值項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結餘：		
以人民幣計值	74,306	49,984
以港元計值	4,371	4,971
以美元計值	4,947	274
	83,624	55,229

附註：

- (a) 銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月（視乎本集團之即時現金需求而定），按相關短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及定期存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

28. 合約負債

合約負債指就本集團之預售物業而自買家收取之銷售所得款項。

合約負債結餘之增加乃主要由於年內新曾預售物業。

於二零二零年一月一日，合約負債為 2,573,047,000 港元。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

29. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項及應付票據	(a)	3,394,395	2,207,549
應付關聯方款項	43(d)	235,482	218,724
應付合營企業款項	43(d)	6,115	158,452
應付最終控股公司款項	43(d)	470,397	344,432
其他應付款項及應計費用	(b)	1,122,603	558,922
應付其他稅項		759,338	723,400
		5,988,330	4,211,479
分類作流動負債之部分		(5,517,933)	(3,858,256)
非流動部分		470,397	353,223

附註：

(a) 於各報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	3,334,468	2,131,531
超過一年	59,927	76,018
	3,394,395	2,207,549

貿易應付款項為不計息且無抵押。

於二零二一年十二月三十一日，貿易應付款項17,644,000港元（二零二零年：17,768,000港元）乃就提供物業管理服務應付予本公司之關聯公司廣州珠光物業管理有限公司，而將以類似於其他貿易應付款項的付款條件結算（附註43(d)）。

(b) 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項56,425,000港元（二零二零年：42,774,000港元）乃應付本集團非控股股東款項，並無抵押、免息及應要求償還（附註43(d)）。

30. 衍生金融工具

二零一九年認股權證（定義見附註31）於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值（根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量）乃基於獨立合資格專業估值師之估值，採用三項式樹方法進行釐定，且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他借款

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
流動						
租賃負債 (附註 16(b))		二零二二年	6,850		二零二一年	7,000
銀行借款 —	0.95%-14.64%	二零二二年	1,913,396	1.36%-13.33%	二零二一年	2,145,761
有抵押						
銀行借款 —			—	5.27%	二零二一年	236,849
無抵押						
其他借款 —	9.78%-15.06%	二零二二年	3,821,333	3.09%-13.10%	二零二一年	4,883,795
有抵押						
其他借款 —	12.00%	二零二二年	40,000	12.00%	二零二一年	100,000
無抵押						
二零一九年優先票據	12.44%-17.16%	二零二二年	1,841,783	12.71%-14.71%	二零二一年	583,056
			7,623,362			7,956,461
非流動						
租賃負債 (附註 16(b))			—		二零二二年	6,850
銀行借款 —	3.61%-10.08%	二零二三年至	7,373,659	6.86%-13.33%	二零二二年至	3,525,390
有抵押		二零三五年			二零二五年	
其他借款 —	8.00%-10.26%	二零二三年至	4,198,975	10.44%-12.16%	二零二二年至	3,696,466
有抵押		二零三六年			二零三五年	
二零一九年優先票據			—	12.71%-14.71%	二零二二年	1,855,852
			11,572,634			9,084,558
			19,195,996			17,041,019

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他借款 (續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	1,913,396	2,382,610
第二年	2,325,535	610,778
第三年至第五年（包括首尾兩年）	2,773,810	596,645
超過五年	2,274,314	2,317,967
	9,287,055	5,908,000
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	3,861,333	4,983,795
第二年	2,821,063	2,351,667
第三年至第五年（包括首尾兩年）	1,377,912	595,711
超過五年	—	749,088
	8,060,308	8,680,261
優先票據：		
一年內或按要求	1,841,783	583,056
第二年	—	1,855,852
	1,841,783	2,438,908
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	6,850	7,000
第二年	—	6,850
	6,850	13,850
	19,195,996	17,041,019

31. 計息銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：
- (i) 本集團於報告期末之賬面總值約772,729,000港元(二零二零年：348,197,000港元)之物業及設備已作抵押(附註13)；
 - (ii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,436,444,000港元(二零二零年：2,736,059,000港元)之投資物業已作抵押(附註14)；
 - (iii) 本集團於報告期末之賬面總值約11,502,841,000港元(二零二零年：623,265,000港元)之發展中物業已作抵押(附註20)；
 - (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約1,563,684,000港元(二零二零年：3,281,195,000港元)之完成待售物業已作抵押(附註21)；
 - (v) 本集團於報告期末之賬面總值約965,284,000港元(二零二零年：1,041,446,000港元)之初始期限超過三個月之定期存款已作抵押(附註25)；
 - (vi) 本集團於報告期末之賬面總值約1,193,718,000港元(二零二零年：1,586,396,000港元)之於一間聯營公司之投資已作抵押(附註19)；
 - (vii) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之借款291,670,000港元(二零二零年：332,320,000港元)執行之本公司股本權益已作抵押；
 - (viii) 本集團若干附屬公司就本集團於報告期末之借款5,563,725,000港元(二零二零年：6,285,640,000港元)之股本權益已作抵押；
 - (ix) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之優先票據1,841,783,000港元(二零二零年：2,438,908,000港元)簽立之企業擔保及提供之抵押；
 - (x) 本公司就本集團於報告期末之借款7,868,993,000港元(二零二零年：8,284,102,000港元)簽立之企業擔保；
 - (xi) 若干董事就本集團於報告期末之借款7,786,666,000港元(二零二零年：8,532,182,000港元)簽立之個人擔保；及
 - (xii) 廣東珠光集團(定義見附註43)就本集團於報告期末之借款14,299,719,000港元(二零二零年：8,258,792,000港元)提供之抵押及擔保。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年九月二十二日，本公司已發行本金總額為410,000,000美元之三年期有抵押及擔保優先票據（「二零一九年優先票據」），以結清二零一六年優先票據。本公司可自行選擇於發行日期後第十二個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零一九年優先票據。本公司須於發行日期後第十二個月當日贖回當時未償還本金額之10%，並須於發行日期後第二十四個月當日贖回當時未償還本金額之10%。二零一九年優先票據之餘下未償還本金額將於二零二二年九月二十一日到期。二零一九年優先票據以美元計值，並按年利率11%計息。於本年度，本金總額之21%（二零二零年：20%），即85,150,000美元（二零二零年：82,000,000美元）已贖回，其中3,150,000美元已以註銷因行使二零一九年認股權證而發行之股份之方式支付（二零二零年：無）（附註34）。

於發行二零一九年優先票據之同時，本公司授予該等投資者行使款額合共為61,500,000美元（該購買將採用的港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一九年認股權證」），可以初步行使價本公司每股普通股1.6148港元認購本公司297,064,651股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。年內，本公司已收到二零一九年認股權證持有人之行使通知，內容有關行使二零一九年認股權證隨附之認購權，本公司已向二零一九年認股權證持有人配發及發行合共31,215,506股普通股。於二零二一年本月，二零一九年認股權證之行使價已調整至每股普通股1.54港元。於二零二一年十二月三十一日，二零一九年認股權證總行使金額為55,037,589美元，即本公司仍未流通之278,761,814股普通股。二零一九年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使。

於二零二一年十二月三十一日，融德已就本集團之優先票據1,841,783,000港元（二零二零年：2,438,908,000港元）提供抵押及擔保。

- (c) 本集團賬面值為745,260,000港元（二零二零年：1,037,773,000港元）、16,113,464,000港元（二零二零年：13,281,930,000港元）及2,337,272,000港元（二零二零年：2,721,316,000港元）之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。
- (d) 本集團賬面值為7,483,041,000港元（二零二零年：3,451,454,000港元）及11,712,955,000港元（二零二零年：13,589,565,000港元）之銀行及其他借款分別以浮動利率及固定利率計息。

32. 所得稅應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國企業所得稅應付款項	2,245,747	2,113,544
中國土地增值稅應付款項	1,422,313	1,341,139
	3,668,060	3,454,683

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

33. 遞延稅項

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產	5,168	18,177
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債	(2,460,385)	(1,302,085)
	(2,455,217)	(1,283,908)

年內之遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	應收款項 及按金減值 千港元	土地增值稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	41,365	41,371	82,736
年內自損益扣除(附註10)	(24,419)	(41,643)	(66,062)
匯兌調整	1,231	272	1,503
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	18,177	—	18,177
年內自損益扣除(附註10)	(13,892)	—	(13,892)
匯兌調整	883	—	883
於二零二一年十二月三十一日	5,168	—	5,168

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

33. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之 金融資產之 公平值調整 千港元	投資物業 重估收益 暫時差額 千港元	業務合併之 公平值調整 千港元	中國 附屬公司 未分派溢利 千港元	土地 增值稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	321,103	726,017	499,787	9,244	785	1,556,936
年內自損益扣除／(計入損益) (附註10)	27,808	(46,271)	(356,604)	53,467	—	(321,600)
匯兌調整	21,829	43,610	662	596	52	66,749
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	370,740	723,356	143,845	63,307	837	1,302,085
年內自損益扣除／(計入損益) (附註10)	41,455	(55,922)	(59,434)	18,245	—	(55,656)
收購附屬公司(附註37)	—	—	1,244,204	—	—	1,244,204
出售附屬公司(附註38)	(115,310)	—	—	—	—	(115,310)
匯兌調整	11,326	20,343	53,247	120	26	85,062
於二零二一年十二月三十一日	308,211	687,777	1,381,862	81,672	863	2,460,385

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損約2,750,027,000港元(二零二零年：1,784,828,000港元)，乃用於抵銷產生虧損之稅務實體之未來應課稅溢利。尚未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，原因是應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息將被徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在之司法權區間有稅項協定，則可按較低之稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用之稅率為10%。因此，就二零零八年一月一日之後產生的盈利而言，本集團須就在中國內地成立之附屬公司分派之股息繳納預扣稅。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利須繳納預扣稅，已就該等應付預扣稅確認遞延稅項81,672,000港元(二零二零年：63,307,000港元)。董事認為，除上述者外，其他附屬公司不太可能在可預見的將來分配該等盈利。於二零二一年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司投資有關且尚未確認遞延稅項負債暫時性差額總額為82,020,000港元(二零二零年：272,167,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅後果。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

34. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：		
10,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
7,225,632,753 股（二零二零年：7,194,417,247 股） 每股面值 0.1 港元之普通股	722,564	719,442

本公司之已發行股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	7,194,417,247	719,442	5,564,286
發行股份（附註）	31,215,506	3,122	61,874
於二零二一年十二月三十一日	7,225,632,753	722,564	5,626,160

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，因二零一九年認股權證獲行使而按發行價每股 1.6148 港元已發行 31,215,506 股普通股，總代價經扣除開支前為 50,407,000 港元，其中 25,837,000 港元已以現金支付，而餘額 24,570,000 港元則以註銷二零一九年優先票據未償本金額之方式支付。於行使二零一九年認股權證後，14,589,000 港元之款項由衍生金融工具轉移至股份溢價。

35. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

(i) 併購儲備

併購儲備於本公司通過股份交換收購其附屬公司時設立。

(ii) 實繳盈餘

實繳盈餘自過往年度註銷股份溢價扣除。應用實繳盈餘受百慕達公司法規管。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

35. 儲備 (續)

(iii) 法定儲備

自保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照有關中國規則及法規以及本集團於中國成立之附屬公司之組織章程細則進行，並經相關董事會批准。

(iv) 資本儲備

來自收購非控股權益及來自出售本集團附屬公司部份權益（未喪失控制權）的收益或虧損確認為資本儲備。

36. 永續資本證券

(i) 於二零一八年十月二十九日，本公司發行本金額為800,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一八年十月二十九日（包括該日）起按適用分派年利率6%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

(ii) 於二零二一年十一月三十日，本公司發行本金額為250,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零二一年十一月三十日（包括該日）起按適用分派年利率8%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產（本公司不可預測的清盤除外）。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

37. 收購附屬公司

(a) 截至二零二一年止年度的收購

於二零二零年十二月，本集團與本集團之關聯方廣東珠光集團訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣900,000,000元（相當於1,071,909,000港元）收購廣州發展汽車城有限公司（「AEC」，本集團當時擁有51%權益的合營企業）之49%股權。該收購是本集團擴充策略的一部份，以擴大其在中國物業發展市場的市場份額。收購事項已於二零二一年三月二十四日完成，自此AEC成為本公司之全資附屬公司。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 收購附屬公司 (續)

(a) 截至二零二一年止年度的收購 (續)

於二零二一年十二月，本集團分別與獨立第三方及廣東珠光集團的一間附屬公司訂立股權轉讓協議，以收購廣東鹿湖溫泉假日酒店有限公司（「鹿湖酒店」）的40%及60%股權，總現金代價為人民幣2,000,000元（相當於2,445,000港元）。該收購是本集團擴充策略的一部份，以擴大其在中國酒店營運市場的市場份額。該收購已於二零二一年十二月十三日完成，鹿湖酒店自此成為本公司的全資附屬公司。

於其各別完成收購日期AEC及鹿湖酒店之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購日期確認之公平值		
	AEC 千港元	鹿湖酒店 千港元	總計 千港元
物業及設備	399	319	718
發展中物業	8,992,168	—	8,992,168
預付款項、其他應收款項及其他資產	636,392	8,500	644,892
預付所得稅	7,763	—	7,763
受限制現金	48,076	—	48,076
現金及現金等值項目	5,590	1,610	7,200
合約負債	(114,489)	—	(114,489)
貿易及其他應付款項	(1,963,888)	(47,159)	(2,011,047)
計息銀行及其他借款	(3,654,717)	—	(3,654,717)
遞延稅項負債	(1,244,204)	—	(1,244,204)
可識別資產／（負債）淨值公平值總額	2,713,090	(36,730)	2,676,360
收購商譽（附註17）	—	39,175	39,175
議價收購收益	(257,505)	—	(257,505)
	2,455,585	2,445	2,458,030
按以下方式償付：			
現金	655,055	2,445	657,500
其他應付款項	416,854	—	416,854
於收購日期AEC原有權益之公平值	1,383,676	—	1,383,676
	2,455,585	2,445	2,458,030

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

37. 收購附屬公司 (續)

(a) 截至二零二一年止年度的收購 (續)

關於收購AEC及鹿湖酒店之現金流量分析如下：

	AEC 千港元	鹿湖酒店 千港元	總計 千港元
現金代價	(655,055)	(2,445)	(657,500)
已收購現金及現金等值項目	5,590	1,610	7,200
計入來自投資活動之現金流量之現金及 現金等值項目之流出淨額	(649,465)	(835)	(650,300)

於各別完成收購日期，收購的其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

自二零二一年三月完成收購AEC以來，AEC為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表錄得虧損84,162,000港元。倘合併於年初進行，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利應為97,836,000港元。

自二零二一年十二月完成收購鹿湖酒店以來，鹿湖酒店已於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表錄得虧損1,214,000港元。倘合併於年初進行，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利將為100,606,000港元。

(b) 截至二零二零年止年度的收購

於二零一九年十二月，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以總代價約人民幣1,050,000,000元（相當於1,157,814,000港元）收購通興投資有限公司（「通興」）之100%股權。直至收購事項日期，通興直接持有一間暫無營業之公司之100%股權，而其間接持有AEC之51%股權，投資成本為1,669,824,000港元。於二零二零年三月完成通興收購時，AEC除於廣州持有數塊土地外並無進行任何重大商業交易，且被分類為通興之合營企業。因此，交易並非作為業務合併而以資產收購入賬。由於通興收購事項已於二零二零年三月完成，通興及AEC分別成為本集團全資附屬公司及合營企業。代價已於截至二零二零年十二月三十一日止年度悉數結付。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

38. 出售附屬公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已出售資產淨值：		
物業及設備	43,042	—
完成待售物業	26,188	—
貿易應收款項	—	3,493,917
預付款項、其他應收款項及其他資產	515,835	—
現金及現金等值項目	690	18
其他應付款項	(192,792)	(3,056,458)
所得稅應付款項	(253,251)	—
遞延稅項負債	(115,310)	—
外匯波動儲備	(32,963)	—
	(8,561)	437,477
出售附屬公司之收益	33,183	2,037,683
出售事項收益所產生之預扣稅(附註10)	—	(242,953)
	24,622	2,232,207
按以下方式償付：		
現金	24,622	1,725,046
預付款項、按金及其他應收款項	—	750,114
應付稅項	—	(242,953)
	24,622	2,232,207

關於出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已出售金及現金等值項目	(690)	(18)
已收取現金代價	24,622	1,725,046
關於出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	23,932	1,725,028

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

39. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團因二零一九年認股權證獲行使而已發行31,215,506股普通股，總代價為50,407,000港元，其中約24,570,000港元以註銷二零一九優先票據未償本金額之方式支付。

(b) 融資活動產生之負債之變動

	銀行及 其他借款 千港元 (經重列)	衍生 金融工具 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 一間合營企業 款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 最終控股 公司款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 關聯方 款項 千港元
於二零二零年一月一日(經重列)	18,206,017	40,134	—	351,550	205,800
融資現金流量產生之變動(經重列)	(2,133,075)	—	150,173	(7,118)	13,196
外匯變動	968,077	—	8,279	—	(272)
公平值變動淨額	—	(20,489)	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日(經重列)	17,041,019	19,645	158,452	344,432	218,724
融資現金流量產生之變動	(2,064,262)	—	(154,789)	125,965	10,185
行使認購股權	—	(14,589)	—	—	—
收購一間附屬公司	3,654,717	—	—	—	—
外匯變動	564,492	578	2,452	—	6,573
公平值變動淨額	—	116,147	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日	19,195,996	121,781	6,115	470,397	235,482

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動內	2,856	4,486
融資活動內	3,570	6,392
	6,426	10,878

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

40. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關向若干本集團物業買方提供之有關按揭融資額度之擔保	4,886,244	3,643,803

本集團就若干銀行所授有關若干本集團物業買方之按揭貸款安排之按揭融資額度提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買方於擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責償還違約買方拖欠銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰金，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款之抵押，倘該等買方拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰金，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買方發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買方佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

初步確認時該等擔保之公平值及預期信貸虧損撥備並不重大，原因是董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業之可變現淨值足以償付未償還按揭本金連同累計利息以及罰金。

41. 資產抵押

就本集團銀行及其他借款提供抵押之本集團資產詳情載於財務報表附註31。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

42. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	1,603,026	720,169
收購一間附屬公司	—	1,069,344
	1,603,026	1,789,513

另外，上表未包括之本集團應佔合營企業自有資本承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	—	539,133

43. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德	本公司之最終控股公司
朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會(「董事會」)主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
廖騰佳先生	融德之主要股東、董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
黃佳爵先生	董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
廣州珠光物業管理有限公司(「廣州珠光物業管理」)	由朱慶崧先生密切家庭成員控制
廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司(「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
深圳市珠光房地產有限公司(「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州怡發實業發展有限公司(「怡發實業」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
三亞蘭天投資有限公司(「三亞蘭天投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
北京全營房地產開發有限公司(「北京全營」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
香河珠光房地產開發有限公司(「香河珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州悅居房地產有限公司(「悅居」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州發展汽車城有限公司(「AEC」)	本集團之合營企業 (於本年度成為本公司的全資附屬公司)
廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「廣東豐順鹿湖」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州石祺房地產有限公司(「石祺」)	本集團之合營企業
廣州盈富投資有限公司(「廣州盈富投資」)	中山市珠光房地產有限公司之非控股股東
廣州市東置置業發展有限公司(「廣州東置」)	廣州鴻悅投資有限公司之非控股股東

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易

除該等財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，年內，本集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
廣東珠光集團及其附屬公司之融資部分收入	(i)	1,893,417	1,612,413
廣東珠光集團利息收入	(ii)	43,783	94,882
自廣東珠光集團及其附屬公司收取之服務收入	(iii)	55,348	57,623
自AEC收取之服務收入	(iii), (iv)	8,255	28,326
廣州珠光物業管理之物業管理服務費	(iii)	16,002	17,768
就自廣東豐順鹿湖 收購鹿湖酒店60%股權已支付之代價	37	1,223	—
就自廣東珠光集團收購AEC已支付及應付之代價	37	1,071,909	—

43. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易 (續)

附註：

- (i) 融資部分收入乃根據相關協議條款來自與城市更新項目有關之應收款項。
- (ii) 利息收入乃由收購一項物業開發項目股權之按金按互相協定之利率產生。
- (iii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (iv) 該金額指截至二零二一年十二月三十一日止年度，直至於二零二一年三月完成收購AEC日期所收到的服務收入。
- (v) 於二零二一年十二月三十一日，廣東珠光集團已就本集團之銀行及其他借款14,299,719,000港元（二零二零年：8,258,792,000港元）提供抵押及擔保（附註31(a)(xii)）。
- (vi) 於二零二一年十二月三十一日，融德已分別就本集團之優先票據及認股權證1,841,783,000港元（二零二零年：2,438,908,000港元）及121,781,000港元（二零二零年：19,645,000港元）提供抵押及擔保（附註31(a)(ix)）。
- (vii) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。

(c) 本集團主要管理人員酬金

董事認為，本公司董事及行政總裁代表了本集團之主要管理人員，而主要管理人員酬金之詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方交易 (續)

(d) 涉及關聯方之未償還結餘

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
與計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項有關之應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	22	4,091,788	3,468,456
— 廣州珠光房地產	22	6,856,574	7,437,244
— 廣州從化珠光投資	22	1,615,252	2,700,626
— 深圳市珠光房地產	22	619,756	527,367
— 廣州珠光投資	22	2,691,034	708,705
		15,874,404	14,842,398
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之應收關聯方款項			
— 北京全營	(i)	4,073	4,176
— 廣州珠光房地產	(i)	12,231	—
— 廣州珠光物業管理	(i)	465	—
— 悅居	(i)	9,173	—
— 香河珠光房地產	(i)	2,446	3,564
— 三亞蘭天投資	(i)	10,274	7,129
	23	38,662	14,869
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之應收一間合營企業款項	23, (i)	—	23,760
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之 應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團	23	—	712,896

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方交易 (續)

(d) 涉及關聯方之未償還結餘 (續)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計入按公平值計入損益之金融資產			
之應收關聯方款項			
— 北京珠光房地產	24(a)	1,879,776	1,930,169
— 怡發實業	24(a)	—	1,955,549
		1,879,776	3,885,718
計入貿易及其他應付款項之應付廣州珠光物業管理款項			
	29(a)	17,644	17,768
計入貿易及其他應付款項之應付合營企業款項			
— AEC	(ii)	—	158,452
— 石祺	(ii)	6,115	—
		6,115	158,452
計入貿易及其他應付款項之應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	(ii)	206,812	197,159
— 廣州從化珠光投資	(ii)	—	273
— 廣州珠光物業管理	(ii)	27,447	2,222
— 廣州珠光物業	(ii)	—	19,070
— 廣東豐順鹿湖	(ii)	1,223	—
	29	235,482	218,724
計入貿易及其他應付款項之應付非控股股東款項			
— 廣州盈富投資	(ii)	44,031	42,774
— 廣州東置	(ii)	12,394	—
	29(b)	56,425	42,774
計入貿易及其他應付款項之			
應付最終控股公司(融德)款項	29, (iii)	470,397	344,432

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

43. 關聯方交易 (續)

(d) 涉及關聯方之未償還結餘 (續)

附註：

- (i) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方及一間合營企業款項乃由提供管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (ii) 計入貿易及其他應付款項之應付關聯方、合營企業及非控股股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 計入其他應付款項之應付最終控股公司款項330,965,000港元乃為無抵押，按年利率12%計息，並於二零二四年償還。剩下結餘乃為無抵押、免息及須於一年後償還。

44. 按類別劃分之金融工具

除財務報表附註24及附註30分別披露之非上市中國投資基金及按公平值計入損益之金融資產以及衍生金融工具外，本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之所有金融資產及金融負債均分別為按攤銷成本計量之金融資產及按攤銷成本計量之金融負債。

45. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

管理層已評估，貿易應收款項、按金、受限制現金、現金及現金等值項目、定期存款、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款之流動部份公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中工具的可交易金額入賬。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

以下方法及假設用於估計公平值：

銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份的賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，已評估公平值變動導致本集團就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

本集團已基於類似條款及風險之工具之市場利率利用貼現現金流量估值模式估計非上市中國投資基金之公平值。

衍生金融工具採用類似於遠期定價及互換模型的現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋多個市場可觀察到的輸入數據，包括對手方信貸質素、即期及遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

公平值等級

下表說明本集團金融工具公平值計量等級：

於二零二一年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	1,954,226	1,954,226
金融負債				
衍生金融工具	—	—	121,781	121,781

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	3,958,041	3,958,041
金融負債				
衍生金融工具	—	—	19,645	19,645

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於一月一日	3,958,041	3,939,090
年內公平值變動	381,434	367,802
年內出售	(2,481,261)	(621,942)
匯兌調整	96,012	273,091
於十二月三十一日	1,954,226	3,958,041
衍生金融工具：		
於一月一日	19,645	40,134
年內公平值變動	116,147	(20,489)
行使認股權證	(14,589)	—
匯兌重整	578	—
於十二月三十一日	121,781	19,645

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

45. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具的估值方法及公平值計量的輸入數據詳情分別於財務報表附註24及附註30披露。

除上文所披露者外，年內，就金融資產及金融負債而言，公平值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級（二零二零年：無）。

本集團的主要金融工具（衍生工具除外）包括銀行及其他借款、應收／應付關聯方款項以及現金及初始期限超過三個月之定期存款。該等金融工具的主要目的是協助本集團籌集經營資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如從經營中直接產生之貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意有關管理各項該等風險之政策，茲概述如下。

46. 財務風險管理目標及政策

市場風險

本集團資產的主要形式為於中國之投資物業、發展中物業及完成待售物業。在中國物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易變現。

利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動所影響。除銀行持有之定期存款及來自城市更新項目之應收款項外，本集團並無重大計息資產。本集團所承擔市場利率變動之風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款有關。

下表說明在所有其他變量維持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前溢利之利率合理可能變動之敏感度。本集團權益之其他部份不受重大影響。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	增加／ (減少) 基點數	除稅前溢利 增加／ (減少) 千港元
二零二一年		
人民幣	0.5%	(35,483)
人民幣	(0.5%)	35,483
港元	0.5%	(1,932)
港元	(0.5%)	1,932
二零二零年		
人民幣	0.5%	(16,047)
人民幣	(0.5%)	16,047
港元	0.5%	(230)
港元	(0.5%)	230
美元	0.5%	(981)
美元	(0.5%)	981

外幣風險

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款（包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易）在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本賬項目（比如償還以外幣計值的銀行及其他借款）時，須獲得有關中國政府機關的批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資（包括從股東取得借款或注資的形式）獲取所需外幣的能力。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

本集團所有賺取收入之業務均以人民幣交易。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港經營之投資控股公司除外，其銀行及其他借款均以港元或美元計值。

下表列明港元兌人民幣及美元匯率之合理可能變動下，於報告期末本集團除稅前溢利（因貨幣資產及負債公平值變動）之敏感度（所有其他可變因素維持不變）。

	匯率增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／ (減少) 千港元
二零二一年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	794,029
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(794,029)
倘港元兌美元貶值	5%	(116,616)
倘港元兌美元升值	(5%)	116,616
二零二零年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	730,132
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(730,132)
倘港元兌美元貶值	5%	(138,689)
倘港元兌美元升值	(5%)	138,689

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團之政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸額度並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足之信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保之詳情載於附註40。

於報告期末，本集團擁有若干信貸風險集中風險，原因為本集團的97%（二零二零年：98%）及97%（二零二零年：98%）貿易應收款項分別為應收本集團最大客戶及五大客戶。

最大風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策列示的信貸質素及最大信貸風險，其乃主要基於十二月三十一日的逾期資料（除非存在無須付出不必要成本或努力即可獲得的其他資料）及年末階段分類。所呈列金額為金融資產賬面總值及財務擔保合約的信貸風險。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	—	—	—	130,488	130,488
計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項 — 正常*	16,218,356	—	—	—	16,218,356
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產 — 正常*	538,124	—	—	—	538,124
初始期限超過三個月之定期存款 — 尚未逾期	892,746	—	—	—	892,746
受限制現金 — 尚未逾期	1,087,606	—	—	—	1,087,606
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	83,624	—	—	—	83,624
已發出財務擔保 — 尚未逾期	4,746,698	—	—	—	4,746,698
	23,567,154	—	—	130,488	23,697,642

於二零二零年十二月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	—	—	—	82,942	82,942
計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項 — 正常*	15,021,530	—	—	—	15,021,530
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產 — 正常*	2,612,440	—	—	—	2,612,440
初始期限超過三個月之定期存款 — 尚未逾期	1,103,808	—	—	—	1,103,808
受限制現金 — 尚未逾期	1,353,143	—	—	—	1,353,143
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	55,229	—	—	—	55,229
已發出財務擔保 — 尚未逾期	3,643,803	—	—	—	3,643,803
	23,789,953	—	—	82,942	23,872,895

* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之城市更新項目之應收款項及金融資產之信貸質量如無逾期，且並無資料顯示該等金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，便會獲視為「正常」。否則，金融資產之信貸質量會視作「存疑」。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、承諾信貸融資及短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活性。倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關策略。

於報告期末，本集團金融負債之到期日（以合約訂明之未貼現付款為基準）如下：

	一年內	第三至第五年		總額	
	或按要求	第二年 (包括首尾兩年)	超過五年		
	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零二一年					
計息銀行及其他借款 (租賃負債除外)	8,826,856	5,784,042	4,455,578	2,353,464	21,419,940
租賃負債	7,452	—	—	—	7,452
貿易及其他應付款項	5,517,933	139,432	442,000	—	6,099,365
衍生金融工具	121,781	—	—	—	121,781
	14,474,022	5,923,474	4,897,578	2,353,464	27,648,538
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	4,886,244	—	—	—	4,886,244

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	一年內	第三至第五年		超過五年	總額
	或按要求	第二年 (包括首尾兩年)	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二零年					
計息銀行及其他借款 (租賃負債除外)	9,572,172	5,757,853	1,900,645	4,905,595	22,136,265
租賃負債	8,268	7,452	—	—	15,720
貿易及其他應付款項	3,858,256	353,223	—	—	4,211,479
衍生金融工具	19,645	—	—	—	19,645
	13,458,341	6,118,528	1,900,645	4,905,595	26,383,109
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	3,643,803	—	—	—	3,643,803

資本管理

本集團資本管理之主要目標是保障本集團持續經營及維持穩健資本比率之能力，以支持其業務及為股東創造最大價值。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理及調整本集團的資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減低債務。截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策或流程並無變化。

本集團使用資產負債比率監察資本，該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額減現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款。資本總額包括權益總額加債務淨額。本集團旨在保持穩健的資產負債比率。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

報告期末之資產負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計息銀行及其他借款	19,195,996	17,041,019
減：現金及現金等值項目	(83,624)	(55,229)
初始期限超過三個月之定期存款	(892,746)	(1,103,808)
受限制現金	(1,087,606)	(1,353,143)
債務淨額	17,132,020	14,528,839
總權益	9,076,303	9,418,952
資本總額	26,208,323	23,947,791
資產負債比率	65%	61%

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

47. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表資料如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業及設備	6,534	13,345
於附屬公司之投資	580,897	580,897
貿易應收款項	5,907	28,488
非流動資產總額	593,338	622,730
流動資產		
應收附屬公司款項	20,944,632	20,952,519
按金及其他應收款項	4,316	4,316
現金及現金等值項目	8,485	3,281
流動資產總額	20,957,433	20,960,116
流動負債		
應付附屬公司款項	9,230,191	7,679,272
其他應付款項及應計費用	22,643	141,094
計息銀行及其他借款	2,349,322	1,563,855
所得稅應付款項	1,290	3,492
衍生金融工具	121,781	19,645
流動負債總額	11,725,227	9,407,358
流動資產淨值	9,232,206	11,552,758
資產總值減流動負債	9,825,544	12,175,488
非流動負債		
其他應付款項	118,409	332,201
計息銀行及其他借款	772,450	1,862,647
非流動負債總額	890,859	2,194,848
資產淨值	8,934,685	9,980,640
權益		
股本	722,564	719,442
永續資本證券	1,204,169	904,416
儲備(附註)	7,007,952	8,356,782
權益總值	8,934,685	9,980,640

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

47. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	(累計虧損) / 保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零二零年一月一日	5,564,286	717,209	(1,743,306)	4,538,189
年內溢利及全面收益總額	—	—	3,818,593	3,818,593
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	5,564,286	717,209	2,075,287	8,356,782
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(688,141)	(688,141)
發行股份 (附註34)	61,874	—	—	61,874
已付股息	—	—	(722,563)	(722,563)
於二零二一年十二月三十一日	5,626,160	717,209	664,583	7,007,952

於二零二一年十二月三十一日，本公司的實繳盈餘包括 (i) 在本公司發行股份以交換所收購公司的股份時產生的約477,805,000港元 (二零二零年：477,805,000港元)，亦即本公司所發行的股份面值與所收購的股份價值兩者之差額；及 (ii) 因於過往年度取消股份溢價而轉入約239,404,000港元 (二零二零年：239,404,000港元)。實繳盈餘的用途受百慕達公司法監管。

48. 比較金額

誠如綜合財務報表附註2.2進一步的解釋，由於本年度的政策更改，綜合現金流量表中若干項目的呈列已進行了修訂，以符合新訂的會計政策。因此，若干比較金額已重新分類及重列，以符合本年度的呈報。

49. 批准財務報表

本公司董事會於二零二二年四月二十二日批准並授權刊發財務報表。

五年財務概要

下表概述本集團於過去五個財政年度之已刊發業績、資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
業績					
收入	2,985,021	6,624,798	4,074,814	2,704,796	2,766,510
毛利	2,262,611	3,223,940	2,087,261	1,087,787	1,018,289
除稅前溢利	445,860	3,337,557	1,344,797	523,151	383,151
所得稅	(336,244)	(1,112,361)	(625,300)	(445,299)	(237,713)
本年度溢利／(虧損)	109,616	2,225,196	719,497	77,852	145,438
以下人士應佔：					
母公司權益持有人	71,018	2,242,404	747,225	4,717	174,401
非控股權益	38,598	(17,208)	(27,728)	73,135	(28,963)
	109,616	2,225,196	719,497	77,852	145,438
	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債					
資產總值	42,897,797	36,930,194	35,843,685	35,808,435	24,152,944
負債總值	(33,821,494)	(27,511,242)	(28,279,591)	(28,960,128)	(18,970,371)
資產淨值	9,076,303	9,418,952	7,564,094	6,848,307	5,182,573
以下人士應佔權益：					
母公司權益持有人	8,934,685	9,318,649	7,465,574	6,722,504	4,858,131
非控股權益	141,618	100,303	98,520	125,803	324,442
總權益	9,076,303	9,418,952	7,564,094	6,848,307	5,182,573

物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
1. 地中海國際酒店 第31-33、35-39、 40-43及45層 中國廣東省 廣州市天河區 天河路518號	100%	18,184	酒	中期租賃
2. 珠控國際中心 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	62,655	商／寫	中期租賃
3. 御景山水花園 7座及9座多個單位 中國廣東省 廣州市從化 江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	100%	3,652	商	中期租賃
4. 珠光新城國際 多個單位 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 H3-3地塊	100%	2,746	商／寫	中期租賃

物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
5. 花城御景花園 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	15,918	商／寫	中期租賃
6. 中國廣東省 梅州市豐順縣 豐順新區 G235陽光路段	100%	10,659	商／酒	中期租賃
7. 天湖御景 多個零售單位 中國廣州市 從化溫泉鎮 九里步區水底村	100%	2,001	商	中期租賃
8. 梅州御景酒店 中國廣東省 梅州市梅縣區 城東鎮潮塘村	100%	7,389	酒	中期租賃

物業概要

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	發展中 平方米	現在用途	估計/實際 落成日期
9. 珠控國際中心 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	10,449	133,297	109,824	43,824	3,345	—	62,655	商/停/寫	二零一五年
10. 珠光•雲嶺湖 中國廣東省 廣州市 從化街口街 省道S355線地段	100%	200,083	126,657	110,417	39,295	71,122	—	—	住/酒/別	二零一七年至 二零二一年
11. 御景山水花園 中國廣東省 廣州市 從化江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	100%	294,684	892,070	758,606	703,125	51,829	—	3,652	住/商/停/服	二零一四年至 二零二零年
12. 天湖御景 中國廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區 水底村地段	100%	55,031	241,556	186,895	138,378	46,516	—	2,001	住/商/停	二零一六年
13. 珠光新城國際 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城H3-3地塊	100%	3,430	36,489	28,909	23,631	2,532	—	2,746	服/商/停	二零一五年
14. 珠光•逸景 中國河北省 廊坊市 香河縣 新開街西段168號	100%	45,310	192,441	164,603	146,287	18,316	—	—	住/商/停	二零一七年至 二零二零年
15. 新城御景 中國廣東省 梅州市豐順縣 湯南鎮 陽光村 種玉上圍	100%	280,836	355,352	310,657	168,079	37,056	94,865	10,660	住/別	二零一八年至 二零二二年
16. 南沙御景 中國 廣州市 南沙區 金洲大道	100%	28,319	103,266	92,544	92,532	12	—	—	住/商/停	二零一二年至 二零一三年

物業概要

物業發展項目詳細資料	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 之落成物業 平方米	持作投資物業 之落成物業 平方米	現在用途	估計/實際 落成日期
17. 天鷹項目 中國 廣州市 從化 江浦街	100%	22,742	74,502	59,679	50,026	9,653	—	—	住/商	二零一九年
18. 花城御景花園 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	60,237	144,123	108,675	87,013	5,744	—	15,918	住/商/停/寫	二零一七年至 二零一九年
19. 梅州潮塘項目 中國 梅州市梅縣區 城東鎮潮塘村	100%	46,793	55,248	34,202	—	—	26,813	7,389	酒/別	二零二一年
20. 御景雅苑 中國 中山市南區 福湧果基	50%	15,745	50,471	38,005	18,112	19,893	—	—	住/商/停	二零二零年
21. 珠光金融城壹號 中國廣東省 廣州市天河區 黃埔大道東	100%	63,637	516,401	393,195	—	—	393,195	—	住/商/寫	二零二二年至 二零二五年

住 — 住宅

商 — 商業

停 — 停車場

酒 — 酒店

寫 — 寫字樓

別 — 別墅

服 — 服務式公寓