



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

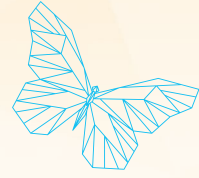
(股份代號：1207)



年報

2021

* 僅供識別



目 錄

公司資料	2
集團簡介	4
財務摘要	5
董事會主席報告書	17
管理層討論與分析	23
環境、社會及管治報告	28
董事及高級管理層	49
董事會報告	54
企業管治報告	66
獨立核數師報告	81
合併財務報表	
· 合併損益及其他綜合收益表	89
· 合併財務狀況表	91
· 合併股東權益變動表	93
· 合併現金流量表	95
· 合併財務報表附註	97

公司資料

董事會

執行董事

洪志華先生(主席)
孔勇先生(代理行政總裁)
徐明先生
蔣琦先生

非執行董事

盧劍華先生
潘攀先生(於2022年3月29日獲委任)
羅國榮先生(於2022年3月29日辭任)

獨立非執行董事

卓福民先生
陳尚偉先生
馬立山先生

審核委員會

陳尚偉先生(主席)
卓福民先生
馬立山先生

薪酬委員會

馬立山先生(主席)
卓福民先生
陳尚偉先生

提名委員會

洪志華先生(主席)
卓福民先生
馬立山先生

投資委員會

洪志華先生(主席)
孔勇先生
盧劍華先生
馬立山先生

授權代表

洪志華先生
孔勇先生

公司秘書

朱浩天先生

中國總部

中國
上海市黃浦區
福佑路8號
中國人保壽險大廈5樓

香港主要營業地點

香港
金鐘夏慤道18號
海富中心2座11樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司資料

香港法律顧問

天元律師事務所(有限法律責任合夥)
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈33樓
3304-3309室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港： 中國農業銀行
 中信銀行(國際)有限公司

中國： 中國工商銀行
 中國農業銀行
 中國建設銀行
 上海浦東發展銀行
 廈門國際銀行
 招商銀行

股份代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)為一家綜合類房地產開發企業。二十多年來，本集團在上海、瀋陽、大連、成都、長沙、嘉興、無錫、海口等十餘個中華人民共和國(「中國」)的重點城市實現業務佈局，成功開發了多個高端住宅、辦公、商業綜合體、星級酒店項目，其中僅在上海一地，本集團就成功開發了二十多個項目。同時，本集團積極探索海外市場拓展，先後在倫敦、三藩市、悉尼、柬埔寨金邊等城市實現業務落地。

作為一家以傳統地產開發業務起家的企業，本集團在住宅開發、城市更新、資產運營等領域積累了豐富經驗，打造了華府天地、雅賓利、綠洲等高端品質項目品牌。未來，本集團將發揮自身優勢、整合產業資源，多元發展，通過「新城市運營」+「新產業經營」的戰略思路，與城市同步發展、與客戶同步發展，有效聯動、適時佈局多元化業務，以「長期最大化市場價值」為目標。

財務摘要

業績總結

	截至12月31日止年度				
	2021年 百萬人民幣	2020年 百萬人民幣	2019年 百萬人民幣	2018年 百萬人民幣	2017年 百萬人民幣
收入	780	289	651	1,551	1,620
毛利／(負毛利)	224	(63)	187	474	384
除所得稅前溢利／(虧損)	28	(967)	(2,236)	207	878
所得稅(開支)／抵免	(1)	30	(45)	(108)	(158)
年度溢利／(虧損)	28	(936)	(2,281)	99	720
非控股股東權益	10	18	25	15	(30)
本公司股東應佔溢利／(虧損)	38	(919)	(2,256)	114	691
擬派發股息					
每股盈利／(虧損)					
— 基本(人民幣元)	0.002	(0.04)	(0.11)	0.01	0.03
— 攤薄(人民幣元)	0.002	(0.04)	(0.11)	0.01	0.03

	於12月31日				
	2021年 百萬人民幣	2020年 百萬人民幣	2019年 百萬人民幣	2018年 百萬人民幣	2017年 百萬人民幣
資產總值	14,080	14,188	15,481	20,890	22,385
負債總額	9,597	9,717	9,995	13,072	14,571
資產淨值	4,483	4,471	5,486	7,818	7,814
現金及銀行結餘(包括限制性存款)	108	382	522	701	1,453
歸屬於本公司股東權益	4,215	4,184	5,181	7,445	7,380

	截至12月31日止年度				
	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
股東資金回報率(%)	1%	(21%)	(44%)	2%	9%
流動比率(倍)	1.18x	1.08x	1.27x	0.96x	1.28x
總負債與資產淨值比率(倍)	2.14x	2.17x	1.82x	1.67x	1.86x



上海 項目

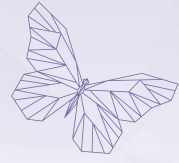
上置集團有限公司





大連 項目

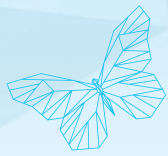
上置集團有限公司





長沙 項目

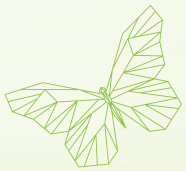
上置集團有限公司





嘉興 項目

上置集團有限公司





海外 項目

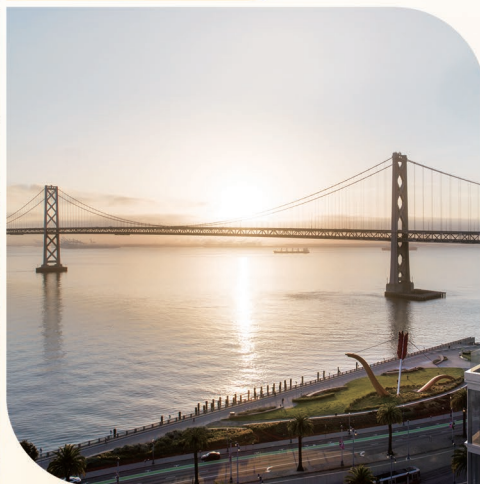
上置集團有限公司



董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事會向諸位
提呈上置集團有限公司
截至2021年12月31日止
之年報。



董事會主席報告書

業務回顧

近年來，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，中央在金融、土地、市場監管等領域連續出臺政策，各地按照長效機制要求也不斷嚴格調控。加快建立多主體供給、多管道保障、租購並舉的住房制度、「促進房地產與實體經濟協調發展」的政策方向連續、穩定，倒逼企業轉變發展模式。房地產行業正在發生深刻變局。雖整體行業面臨回歸常態的挑戰，但圍繞城市更新、民生服務等系列需求仍有較大發展機會。本集團將堅定實施不動產開發、經營、服務並重戰略，與城市同步發展、與客戶同步發展，以「長期最大化市場價值」為目標。

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團對現有項目進行全面複盤梳理，聚焦「開工開售、經營提升、資產盤活、債務清收」等方面持續發力，保持了公司的穩定經營，並實現扭虧為盈。開發運營方面，本年度國內有上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利等多個項目解決前序歷史遺留問題，實現開工並陸續開盤取證銷售；嘉興湘府順利完成交付並實現年度做收；持有物業方面，2021年核心工作為定位優化，業態調整、租決調整、引入優質商戶等，通過系列深入工作實現運營提升，最終落實到出租率及收繳率的提高；投資方面積極進行項目資源儲備，接洽多個潛在投資項目，為後續項目落地蓄力。總體來看，本集團全年各項經營工作有序開展。

本集團2021年在售物業主要有美國75 Howard項目、長沙綠洲雅賓利、上海綠洲雅賓利花園、上海美蘭天地、嘉興湘府等項目。2021年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣7.36億元，合同銷售樓面面積約22,520平方米。

項目	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
美國75 Howard	457,483	2,060
長沙綠洲雅賓利	72,091	7,905
上海綠洲雅賓利花園	96,749	2,123
上海美蘭天地	44,832	1,092
嘉興湘府	17,056	2,594
其他	47,495	6,746
合計	735,706	22,520

董事會主席報告書

本集團2021年度錄得之營業額淨額約為人民幣7.80億元(2020年：人民幣2.89億元)。2021年度錄得之毛利，約為人民幣2.24億元(2020年：負毛利人民幣0.63億元)。

收入	2021年	2020年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	586,486	114,268
— 醫院服務收入	10,411	13,944
	596,897	128,212
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	31,580	28,288
— 醫院服務收入	24,405	32,572
— 建造智能化網絡設施收入	1,214	1,049
	57,199	61,909
物業租賃收入	130,004	94,888
其他收入	-	6,001
減：税金及附加	(4,519)	(1,809)
總收入	779,581	289,201

房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海美蘭天地、嘉興湘府、大連雅賓利首府、長沙綠洲雅賓利、美國75 Howard和柬埔寨金邊印象等項目。

房地產開發業務

上海美蘭天地

項目完成了施工許可證變更，並於3月初正式開工，示範區完成品質提升工作於6月正式開放，結合工程進度9月取證銷售，目前持續銷售推進中。

嘉興湘府

項目瀾灣二期總包土建施工完成，達到相關驗收條件。園林景觀、石材、門窗、塗料等工程基本按原計劃施工完成。已竣工備案並進行交付工作，交付率超98%。

大連雅賓利首府

項目完成小股東股權收購工作，成為本集團全資控股子公司。總承包和土方單位已進場，搭設臨時設施，完善臨水臨電等，計畫2022年二季度售樓處開放。

董事會主席報告書

長沙綠洲雅賓利

項目2021年動工，於9月取得一批次預售許可證，10月正式開放售樓處推售，一期部分樓棟已實現主體結構封頂，銷售及工程進展順利，將依據市場情況進行加推。

美國75 Howard

項目室內精裝修完成，並取得暫住許可證，銷售與交付工作同步進行；施工建設方面，目前主要集中在品質核查方面，預計2022年上半年取得最終完工證書；項目2021年在當地銷售取得突破，但國際疫情尚未穩定，綜合考慮計畫同步開啟國際營銷推廣，促進銷售。

柬埔寨金邊印象

項目一期A棟實現主體結構封頂，完成外立面腳手架拆除並於年末啟動部分精裝修工程，銷售上受疫情影響較大。

徵收工作

張家口棚改項目

項目啟動北側地塊三通一平工作，同步跟進當地市場情況。2021年項目徵收居民累計簽約837戶，簽約率約90%。綜合考慮當地政府財政情況、房產市場低迷，冬季體育賽事的舉辦未能達到一定市場效應。

上海大興街項目

項目2021年獲得銀團放款，使得徵收工作有序推進，徵收居民累計簽約率97.82%，搬遷率95.63%，徵收單位累計簽約率94.87%，搬遷率94.87%，征補決定工作持續推進。項目同步推進地塊規劃指標調整工作，於7月6日通過區規劃及自然資源局規劃設計條件確認，規劃地塊建築總面積約12.04萬平方米，其中經營性建築面積不大於11.88萬平方米。相關內容已於11月8日公示「上海市黃浦區豫園社區C010302單元控制性詳細規劃280A、283A街坊局部調整(HP-50-II風貌保護街坊保護規劃)」並於12月8日公示完成，2022年1月獲得上海市規劃批覆，至此項目整體調規工作已全面完成，將為後續開發運營提供優質條件。

董事會主席報告書

土地儲備

於2021年12月31日，本集團於上海、長沙、嘉興、大連、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約150萬平方米的土地儲備。本公司把握行業發展脈絡，深挖自身資源稟賦，致力發掘價值低估或有提升潛力的資產。

商業物業運營

2021年，本集團在全面穩步經營的狀態下，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，對部分商業物業進行定位優化，業態調整、租決調整、引入優質商戶等，通過系列深入工作實現運營提升。

上海美蘭湖高爾夫

美蘭湖高爾夫球場為北上海高水準專業球場，位列全國百佳球場第九名，2021年完成價格調整；進行燈光球場驗收並已投放使用，通過升級前臺自助結帳功能，執行打球速度管理制度，取得良好效果同時提升了會員滿意度。年內營業收入及利潤較去年同期穩步提升。

上海綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心運用與寫字樓連通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。2021年，綠洲中環中心經營有序，營收與利潤小幅增長，意向通過進一步改造升級，提升整體商業經營品質。

上海美蘭湖風情街

美蘭湖風情街，2021年成功引進一尺花園咖啡、麥當勞、星巴克、讀者書店等品牌商戶，打造美蘭湖畔城市新空間，並開展市集活動發展品牌效應，營收較去年同期大幅提升。將持續加強線上推廣、線下活動及會員制度等提升運營，打造成為「彙集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」。

瀋陽華府天地

瀋陽華府天地購物中心，前期受疫情及教育培訓體系調整影響較大，項目主動進行問題商戶清退，改善整體形象。目前正處在升級調整重新招商階段，計畫以CBD商圈需求的業態為主，零售業態以商務時尚、運動休閒為主，餐飲以速餐及商務餐主流餐飲，並圍繞已有資源做兒童相關配套。2021年營收及利潤較去年同期基本持平，計畫2022年重新開業，運營品質將有較大提升。

董事會主席報告書

重大交易

1. 於2021年8月4日，本公司宣佈寧波梅山保稅港區嘉瑀投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與上海華集財務服務有限公司及上海恒瓏泰投資諮詢有限公司(統稱「賣家」，本公司在子公司層面的關連人士)訂立權益轉讓協議，以代價人民幣22,240,931.51元向賣家收購大連上置房地產開發有限公司(「大連上置」)合共39%的股權。於收購事項完成後，大連上置已成為本公司之全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年8月4日之公告。
2. 於2021年12月15日，本公司宣佈上海永高建設有限公司(「上海永高」)(本公司的間接全資附屬公司)與上海柏道信息科技有限公司(「上海柏道」)簽訂股權轉讓協議，以人民幣28,000,000元的代價轉讓上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「上海電信」)20%之股權給上海柏道。於出售事項完成後，本集團再無持有上海電信任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月15日之公告。

除本年度報告所披露者外，於回顧年度內概無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司。

本集團榮譽

1. 上海美蘭湖小鎮被上海市發展改革委員會列入 — 「國家發改委特色小鎮清單」
2. 上海美蘭湖風情街榮獲寶山區商務委員會評選 — 「2021年寶山消費新地標」
3. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲寶山區羅店鎮人民政府 — 「北上海生物醫藥產業論壇永久會址」
4. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海寶山區旅館業發展協會 — 「2021年寶山區飯店行業協會先進單位」
5. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市寶山區餐飲衛生管理協會及上海市寶山區公司工商聯餐飲商會 — 「2021-2022年度寶山區餐飲服務食品安全先進單位」

董事會主席報告書

業務展望

回望 2021 年，國際環境不穩定性因素仍較多，疫情常態化趨勢明顯，國內經濟雖穩步復甦，整體仍面臨較大壓力，房地產金融監管持續強化，系列管控限制政策出臺。房地產行業正在發生深刻變局。現實賦予我們以責任，面對錯綜複雜的地產形式和較大的經濟下行壓力，本集團堅持向陽而生，用改革的思路去解決歷史遺留問題，用發展的眼光來謀劃公司的未來。

2022 年是集團極具挑戰的一年，也是一個新時代的開始。在戰略方面，本集團將以「行穩致遠」為目標，一是在建項目穩定經營，持續開發，提升運營，注重客戶滿意度及企業形象，保證交付；二是重點關注持有型資產經營情況，在業態、租決等決策執行的前提下，持續提升可出租經營面積不低於 80%，租金收繳率不低於 90%，做好經營品牌口碑營造，為項目所屬地政府形象提升、財政稅收等方面做持續貢獻；三是借助集團股東資源，多元化發展，積極開拓長三角市場，與屬地政府建立良好合作關係，做城市運營服務商。同時，公司將進一步加強精細化管理，盤點優化管理結構，提升整體經營能力。

致謝

我想藉此機會感謝董事會同仁及公司管理團隊，並向奮鬥在一線的所有員工表示敬意。新的一年，我們依然會面對來自方方面面的挑戰。但我們堅信，心中有陽光，腳下有力量，在全體員工的不懈努力下，本集團一定會迎來更為燦爛美好的明天。

洪志華

董事會主席

2022 年 4 月 26 日

管理層討論與分析

財務評論

收入及股東應佔利潤

本集團2021年之收入淨額約為人民幣7.80億元(2020年：人民幣2.89億元)，比2020年上升約170%。2021年本公司股東應佔收益約為人民幣0.38億元(2020年：虧損人民幣9.19億元)，實現轉虧為盈，主要是由於：(1)2021年本集團銷售物業的交付面積有所增加以致房地產開發產生的收入及毛利有所增加；(2)經本集團對不同市場環境的地產投資進行審慎評估後對2021年度的地產投資減值未有重大計提，而2020年度本集團對個別投資計提了較大減值虧損。

股息

董事會已決議不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

流動現金及財務資源

於2021年12月31日，現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制存款)約為人民幣1.08億元(2020年：人民幣3.82億元)。於2021年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣7.67億元(2020年：人民幣3.98億元)，比去年增長93%。流動比率約為1.18倍(2020年：1.08倍)。

於2021年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.14倍(2020年：2.17倍)。於2021年12月31日，本集團之資本與負債比率約為48%(2020年：48%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行結餘)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

報告年度後事項

a) 一間合營企業未能償還2022年3月21日到期的應計利息

於2021年12月31日後，一間合營企業未能償還本集團提供擔保的銀團銀行貸款的利息人民幣181.5百萬元。請參閱附註2.1載列的詳細信息及影響。

b) 2019冠狀病毒疫情(「COVID-19疫情」)的影響

由於2022年3月以來上海及中國若干其他城市爆發新一波COVID-19疫情，上海及若干其他城市已經並繼續實施一系列防控措施。鑑於COVID-19疫情短期內帶來的負面影響，若干現有租約的免租期可能因此延長、物業的施工進度可能因此推後，繼而影響未來期間的租金收入及物業銷售。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展及其對租賃市場及物業價值的影響，並將繼續進行相關評估及採取積極措施。

管理層討論與分析

僱員

於2021年12月31日，本集團於香港及中華人民共和國的總僱員人數為407人(2020年：407人)。本集團於2021年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣1.10億元(2020年：人民幣1.02億元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負債

於2021年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣15.25億元(2020年：人民幣16.27億元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以若干附屬公司之股權或銀行存款作質押。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民幣1.48億元，該等合同至2021年12月31日仍然有效。

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供銀行借款擔保。於2021年12月31日，該等擔保達約人民幣44.52億元(2020年12月31日：約人民幣34.52億元)。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於2021年末已提款美元2.85億元(2020年：美元1.78億元)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於2021年12月31日的餘額為美元1,335萬(2020年12月31日：美元2,492萬)。

業務審視資料

本集團致力支持環境可持續性。作為一家綜合房地產開發商，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切及關顧之關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

管理層討論與分析

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
上海華府一號	中國上海市 黃浦區大興街	住宅	109,516	2025	0%	51%
		商業	9,297	2026	0%	51%
		配套	1,470	2025	0%	51%
		地下	67,950	2024	0%	51%
長沙福地雅賓利	中國湖南省 長沙市開福區 撈刀河街道彭家巷	一期住宅	153,688	2023	50%	49.50%
		一期商業	5,528	2024	36%	49.50%
		一期地下	33,613	2022	60%	49.50%
		二期住宅	171,805	2025	0%	49.50%
		二期地下	47,854	2025	0%	49.50%
		二期商業	6,338	2025	0%	49.50%
大連雅賓利首府	中國遼寧省大連市 瓦房店新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	86,218	2023	5%	100%
		一期商業	15,902	2023	10%	100%
		一期配套	4,450	2023	0%	100%
		一期地下	22,547	2022	0%	100%
		一期商業	50,723	2025	0%	100%
		二期住宅	82,399	2025	0%	100%
		二期地下	22,530	2024	0%	100%
		三期住宅	43,183	2026	0%	100%
		三期地下	27,415	2025	0%	100%
		四期住宅	71,498	2027	0%	100%
		四期商業	26,611	2027	0%	100%
		四期地下	29,653	2026	0%	100%
		五期住宅	125,532	2028	0%	100%
五期地下	33,338	2027	0%	100%		

管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
上海美蘭天地	中國上海市	二期商業	60,905	2024	20%	72.63%
	寶山區	二期配套	2,721	2024	2%	72.63%
	美蘭湖路8號	二期地下	29,260	2024	30%	72.63%
上海盛南國際花園	中國上海市 浦東新區永發路	住宅	58,492	未決定	0%	100%
75 Howard	美國三藩市 75 Howard Street	住宅	20,318	2022	96%	65%
		商業	456	2022	96%	65%
		地下	3,306	2021	100%	65%
		配套	7,063	2021	100%	65%
Napa	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	27,247	未決定	0%	79.33%
金邊印象	柬埔寨金邊市 森速區 得他拉分區 Bourei Muoy Roy Khngang 村	一期公寓	23,791	2023	53%	100%
		一期商業	1,797	2023	53%	100%
		一期配套	1,995	2023	53%	100%
		二期公寓	62,972	未決定	0%	100%
		二期商業	4,057	未決定	0%	100%
		二期配套	3,564	未決定	0%	100%
		二期車庫	18,785	未決定	0%	100%
		二期會所	415	未決定	0%	100%

管理層討論與分析

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區真北路915號	零售	1,782	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	零售	32,566	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1678號	零售	6,499	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	停車場	57,045	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1678號	停車場	4,048	97%
美蘭湖交通樞紐中	中國上海寶山區羅芬路1088號	商業	29,389	72.63%
美蘭湖北歐風情街	中國上海寶山區 羅芬路989弄及羅芬路555弄	商業	72,943	72.63%
美蘭湖高爾夫度假酒店	中國上海寶山區美蘭湖路9號	商業	38,216	72.63%

環境、社會及管治報告

關於 ESG 報告

本集團特此發佈 2021 年環境、社會及管治報告（「ESG 報告」），從環境和社會兩大範疇，向利益相關方介紹本集團的可持續發展和社會責任理念和實踐。有關本集團企業管治詳情，請參閱本年度《企業管治報告》。

報告範圍

ESG 報告時間範圍為 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日（「本匯報期」）。

本匯報期內披露的環境範疇關鍵績效指標包括本集團經營性商業物業上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司（簡稱「高爾夫球場」），上海美蘭湖婦產科醫院（簡稱「婦產科醫院」或「醫院」），上海美蘭湖國際會議中心（簡稱「國際會議中心」），瀋陽華府天地購物中心（簡稱「瀋陽華府天地」），以及上海美蘭湖北歐風情街（簡稱「風情街」）。除特別說明外，ESG 報告內披露的其他信息和關鍵績效指標包括本公司及其附屬公司，涵蓋本集團主營業務房地產開發與物業租賃，以及經營性商業物業。

與整合在《上置集團有限公司 2020 年報》內發佈的《環境、社會及管治報告》相比，本集團從環境影響、關鍵績效指標收集系統的成熟度等方面進行綜合分析，將經營性商業物業風情街納入到本匯報期的環境範疇關鍵績效指標的匯報範圍。

報告準則和原則

ESG 報告是根據香港聯合交易所有限公司《主板上市規則》附錄 27《環境、社會及管治報告指引》（「《ESG 指引》」）要求編製，遵循以下匯報原則：

- 「重要性」：本集團通過利益相關方參與及實質性評估，確定重要 ESG 事宜，詳見「利益相關方溝通」和「實質性評估」章節；
- 「平衡」：ESG 報告不偏不倚地呈報了本集團環境和社會方面的表現；
- 「量化」：ESG 報告中已披露匯報排放量及能源數據時所用的標準、方法及所使用轉換因子的來源，詳見「低碳環保」章節；
- 「一致性」：統計方法和環境範疇關鍵績效指標與往年保持一致。

環境、社會及管治報告

ESG 管理組織架構

本集團重視可持續發展對公司經營的重要性，將ESG因子納入到公司經營戰略中，建立了自上而下的組織架構，以妥善管理公司的ESG事宜。

董事會	ESG工作的最高決策機構，對ESG策略及匯報承擔全部責任	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 制訂ESG管理方針、策略和目標； ✓ 就ESG相關目標定期檢討本集團的表現； ✓ 評估、優次排列及管理重要ESG相關事宜及其對公司業務的風險； ✓ 審批年度ESG報告。
高級管理層	根據董事會制定的ESG策略組織ESG工作小組開展工作	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 執行ESG風險管理及內部控制系統，向ESG委員會匯報ESG主要趨勢以及有關風險和機遇； ✓ 定期向董事會匯報本集團ESG工作進展及ESG目標的達成情況； ✓ 向董事會匯報年度ESG報告。
ESG工作小組	由綜合管理部、風險控制部、運營管理部、成本招採部、人力資源部和財務部等部門共同組成	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 執行董事會的ESG策略與政策； ✓ 根據高級管理層的安排開展ESG具體工作； ✓ 準備年度ESG報告； ✓ 向高級管理層匯報ESG工作進展和年度ESG報告。

環境、社會及管治報告

利益相關方溝通

我們通過多種途徑與內外部利益相關方進行溝通，瞭解他們對本集團可持續績效與策略的意見及建議，將利益相關方的期望及關注作為本集團ESG工作的重要參考。

利益相關方	期望及關注	溝通方式	溝通頻率
政府及監管機構	合規經營 嚴格執行監管要求	合規檢查 工作匯報	一年多次
股東及投資者	投資回報 企業管治 信息披露	年度報告、公告及通函 股東大會 投資者見面會	一年多次
員工	維護員工權益 職業發展通道 健康安全的工作環境 應對疫情常態化	員工滿意度調查 定期會議及培訓 員工關懷活動 企業微信	一月多次
客戶	產品質量及安全 保障客戶權益 合規宣傳	滿意度調查 投訴渠道 現場溝通	一周多次
供應商	商業道德 雙贏合作	業務訪問 日常會議 學術交流會議	一周多次

環境、社會及管治報告

實質性評估

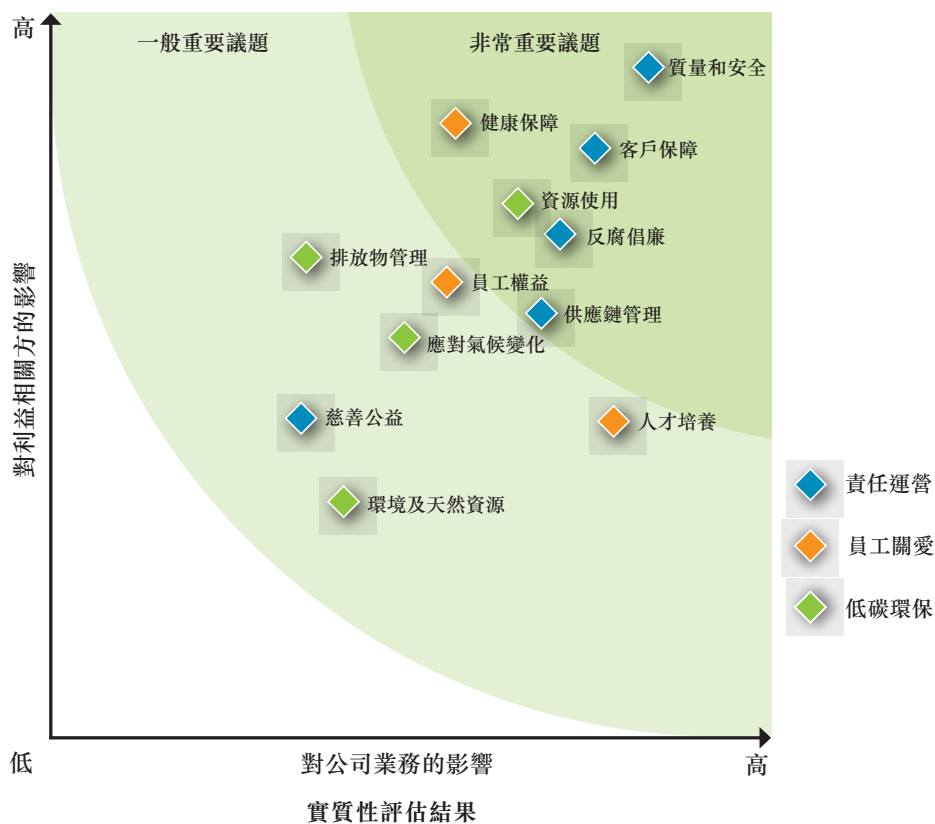
我們通過以下步驟開展實質性評估，確定重要ESG議題，並以此指導本集團的ESG工作：

步驟一： 依據《ESG指引》要求，結合本集團的實際業務與行業特點，識別出與本集團相關的12項ESG議題；

步驟二： 識別重要的內外部利益相關方，通過線上問卷調查的方式瞭解他們對各ESG議題重要程度的意見和對我們ESG工作的建議。針對問卷調研的結果，從「對公司業務發展的影響」和「對利益相關方的影響」兩個維度進行分析，形成實質性評估矩陣；

步驟三： 本集團高級管理層及ESG工作小組對實質性評估矩陣進行審閱，結合專家意見，確定各議題的重要程度，並向董事會匯報。

2021年，管理層再次對2020年的實質性評估結果進行討論，考慮到公司業務和運營環境無重大變更，故繼續沿用2020年ESG報告使用的實質性評估結果。



環境、社會及管治報告

責任運營

質量安全

本集團嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國城市房地產管理法》《城市房地產開發經營管理條例》《建設工程質量管理條例》等，制定了一系列的政策制度和作業指引，規範項目施工管理，保障所有項目的質量。

• 紅線制度

為加強項目工程管理，嚴控工程質量和安全風險，我們發佈了《工程質量和安全管理紅線》制度，並由本集團工程管理組對項目實施過程的紅線問題進行監督，對涉及紅線問題項目的施工單位和監理單位依據合同進行追責，以遏制重大質量和安全問題的發生。

• 工程實施

在施工過程中，我們嚴格把控項目進程，明確各項指引及管理辦法的落實情況，保證各建設工程的施工質量。我們貫徹「樣板先行、再大面施工」的指導思想，執行《施工樣板引路管理》，規定所有重要施工工序大面積實施前須做樣板，並對樣板進行分級管控，以規避系統性工程質量風險，提升工程項目品質。

另外，為加強項目工程風險管理能力，我們對項目在工程進度質量風險、參建單位履約風險、政策等存在的風險進行全面綜合評價和重點排查，暴露潛在風險事項，積極採取有效應對措施，保障項目有序順利推進。我們還邀請第三方公司對項目進行現場評估，有效識別項目風險，由評估組總結質量實測情況、安全文明評估情況、質量關鍵項評估情況、上期問題閉合情況以及值得推介的優秀做法，並對存在問題提供改進建議。

管理制度和作業指引等：

- ✓ 《工程技術管理條例》
- ✓ 《工程質量關鍵節點檢查作業指引》
- ✓ 《建設工程質量控制要點》
- ✓ 《項目工程管理工作考核辦法》
- ✓ 《工程施工檔案管理辦法》
- ✓ 《項目工程計劃管理條例》
- ✓ 《現場簽證管理作業指引》
- ✓ 《項目竣工及交房管理辦法》
- ✓ 《工程質量和安全管理紅線》
- ✓ 《項目評估作業指導書》
- ✓ 《建設工程安全文明措施標準化手冊》

環境、社會及管治報告

• 竣工驗收

項目竣工時，設計單位、施工總承包單位、各施工分包單位及監理單位派員組成「竣工驗收小組」，督促完成項目預驗收後報政府管理部門進行竣工驗收。我們制定嚴格的竣工驗收標準，除參照當地政府建設部門的竣工驗收規定執行外，亦在驗房指引表中加入43項99子項的標準規範，覆蓋公共空間、入戶空間、裝飾部件、門窗、廚房空間、起居空間部品、保潔和讀表等，切實保障房屋的質量。同時，項目公司、營銷部和工程部組成「交房驗收小組」，依據項目所在地的管理規定和與物業公司的約定，對交房前的各種基本條件進行檢查。

客戶保障

我們持續為市場提供高品質的產品與服務，秉持可持續發展的產品責任理念，與供應商通力合作，通過對房地產開發全價值鏈精細管控，從設計、建造、銷售以及全過程的優質服務，為客戶創造價值，保障客戶利益。

• 優化品牌管理

此外，我們採取嚴謹的品牌管理及宣傳策略，嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規，建立新聞報送制度，規範各經營單位對外宣傳文稿及物料內容，並統一宣傳口徑。我們發佈《關於加強品牌管理相關工作的通知》，要求各類宣傳材料均需通過內部審核和批准後方能對外發佈，避免因誇大、虛假宣傳而對客戶產生誤導，保障客戶權益，維護品牌形象。我們制定內部工作制度和相關流程，妥善管理與維護本集團的各項知識產權。由於我們的經營業務特徵，關鍵績效指標B6.1已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比對本集團不適用。

• 提升客戶體驗

高爾夫球場制定《球場規則》、《俱樂部規則》、《預約管理制度》等，明確球場秩序及客戶服務措施，並定期對場地沙坑、生態草區等自然區域進行維護，為客戶提供舒適的擊球環境。為避免雷電事故，高爾夫球場堅持「安全大於一切」的原則，設置兩套雷電預警設備及多個避雷針，要求所有員工清楚雷電預警具體操作流程，切實保障客戶安全。2021年，除對球場內的餐廳進行升級改造外，高爾夫球場還修訂了《預約管理制度》，上線了全新的微信預定系統，購置了30輛新球車，以提升客戶的擊球體驗，提高服務質量。此外，高爾夫球場每年開展客戶滿意度問卷調查，收集客戶對各服務環節的評價及意見，並在分類匯總後提交各相關部門進行整改提升。本匯報期內，高爾夫球場接獲客戶主動投訴共34起，解決率達到100%。

環境、社會及管治報告

婦產科醫院制定《客戶滿意度管理制度》，並定期開展客戶滿意度調查，瞭解客戶的意見和建議。婦產科醫院依照《關於處理客戶投訴流程和規範》，設立專人崗位接受和處理客戶投訴，使客戶投訴當場可以得到解決，並後續指派專員跟進。本匯報期內，婦產科醫院接到客戶投訴214件，解決率達到100%。

國際會議中心嚴格執行《客戶投訴處理管理及規定》，將投訴分類並制定相應的處理流程，及時有效地處理投訴，同時將投訴內容進行總結梳理，以不斷提高服務質量。



2021年4月，婦產科醫院舉辦了大型母嬰狂歡節，現場匯聚各類優惠母嬰好物，供客戶挑選，加強了婦產科醫院與客戶互動交流。



2021年9月，在國慶72週年來臨之際，美蘭湖高爾夫球場迎來了17週年慶典，280名會員和嘉賓同聚美蘭湖，攜手揮桿，共同慶祝這個讓人激動的日子。

• 保護客戶隱私

我們嚴格保護客戶隱私，制定《客戶信息管理制度》，要求各個經營單位就客戶信息制定密級界定，單位間互相調閱客戶信息時需符合密級界定及客戶信息權責，通過相關的審批後才能進行。此外，我們對客戶的電子信息設置相應的權限，要求各個經營單位不得保留任何形式的紙質客戶信息，特殊情況需經經營單位負責人批示後方可打印。此外，我們制定《保密管理辦法》，要求員工在簽訂勞動合同時簽訂保密協議，明確保密內容、權利與義務、協議期限及違約責任等，保障公司信息不洩露。

環境、社會及管治報告

• 落實疫情防控

2021年以來，我國已進入防控疫情常態化階段。為有效控制疫情發生與擴散，保障客戶的健康與安全，本集團各運營場所根據其運營特性均採取相應防控措施，包括但不限於：

高爾夫球場：

- 確認應急小組成員名單與相關職能，落實各項防疫防控工作；
- 安排人員對來場客人進行逐個檢查，確保每一位客人都是綠碼通行；
- 對營運現場和員工宿舍公共區域進行定期的殺毒殺菌；
- 積極配合國家政策，鼓勵員工接種疫苗；

婦產科醫院：

- 新增《隔離病房管理制度》與《突發公共衛生事件報告制度》，修訂《出現疑似新冠肺炎患者應急預案》等制度；
- 對工作人員每週進行一次核酸檢測，推進新冠疫苗接种，加強離滬返滬人員健康管理；
- 落實消毒隔離制度，加強消毒滅菌效果監測；
- 非必要不陪護，要求所有進院人員憑3天內核酸陰性報告入院，佩戴口罩、測體溫、核驗二碼身份證，並簽署健康承諾書；
- 加強醫生與護士的防控培訓，並進行考核；

瀋陽華府天地：

- 每日對商場內進行全面消毒消殺；
- 持續跟蹤商戶健康情況；
- 顧客進入商場必須出示健康碼，測體溫；

國際會議中心：

- 嚴格落實客人一律測量體溫的工作要求，所有入住客人需填報《健康狀況信息登記表》，建立台賬並保存登記信息；
- 餐飲方面，建立統一的原料採購管理機制，選擇可溯源的供應商，保障餐飲採購、運輸、儲存中的健康安全；
- 加強員工日常健康管理，每日進行檢查，組織員工進行疫情防護培訓；
- 加強公共區域與客房區域的每日清潔消毒，同時針對客房的布制用品嚴格做到一客一換一消毒；

風情街：

- 做好口罩、洗手液、消毒劑等防疫物資儲備，制定應急工作預案，加強人員健康意識培訓；
- 工作人員疫苗做到應接盡接，每日對工作人員健康狀況進行登記；
- 對經常接觸的公共用品和設施做好清潔消毒。

環境、社會及管治報告

反腐倡廉

我們遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國集團法》《中華人民共和國招標投標法》《工程建設施工招標投標管理辦法》《中華人民共和國反不正當競爭法》《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》《中華人民共和國反洗錢法》等，制定《員工廉潔行為準則》，並要求員工簽署《廉潔協議》，防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。

我們在供應商招投標文件中加入《履約保函》和《廉潔協議》，要求雙方共同遵守廉潔承諾，防止不正當行為的發生。

我們嚴格監督本集團各單位，尤其關注招投標、物資採購、財務資金管理、重大投資管理、選人用人、工程簽證管理、商業運營管理、拆遷管理和營銷管理等關鍵環節，嚴格處理各種違法違規以及危害公司正常利益的行為。我們制定《監察舉報管理制度》和《關於加強公司廉潔管理工作的通知》，建立明確的舉報途徑，所有員工以及業務往來單位人員可通過監察舉報專用郵箱進行舉報，並對舉報人的情況及舉報內容嚴格保密。

此外，我們積極加強反貪腐方面的教育和培訓，積極倡導並要求董事會、管理層及所有員工自覺保持守法、廉潔、誠實、自律和敬業的個人操守和工作作風，從制度防範、行為約束和思想教育三個方面構建起完善的防腐機制。2021年12月，我們對董事及高管進行反貪腐培訓，培訓講解了《防止賄賂條例》的主要內容，強調了董事及高管應妥善處理可能出現的利益衝突與其職責所在，以確保本集團董事及高管理解並遵守反貪腐相關法律法規，誠實正直開展業務。本匯報期內，我們收到1宗由我們依法移送公安機關處理的貪腐案件的訴訟結果，涉案員工彭某因違反《中華人民共和國刑法》第271條「職務侵佔罪」、第205條「虛開發票罪」和「虛開增值稅專用發票罪」被判處有期徒刑九年並沒收財產且處以罰金。此個案因及時被發現和處理，並未對本公司業務產生重大影響。同時，風險控制部等有關部門已積極採取了有效措施，以防止同類案件再次發生。

環境、社會及管治報告

合作共贏

高質量的供應鏈體系是本集團提供優質產品和服務的重要前提，我們積極開展外部合作，在多元化發展中不斷拓展合作領域，並且持續加強與供應商的管理與交流。2021年，我們對供應商管理體系進行全面梳理及更新，制定了《上置集團招投標管理制度》《上置集團供應商管理辦法》，建立了本集團的採購合約權責體系，以規範招標投標管理，促進本集團業務持續健康發展。

我們規範了供應商的「選、用、育、留」管理體系，對供應商進行全生命週期管理，與供應商保持良好溝通，為招採及合作的效果和效率提供基礎保證。

• 准入機制

為確保招投標的公平公正，我們以「充分競爭、嚴格預審、來源多樣、廠家優先、無關聯關係」為原則進行招投標。在供應商的准入環節，我們要求供應商提供相關基本信息和文件證明，開展供應商資格預審。此外，以《供應商考察要點》和《考察評分表》為依據，我們根據實際需要對相關供應商進行實地考察，符合入選資格的供應商可被納入本集團的供應商名冊。

與此同時，我們對工程類供應商提出文明施工和環境、健康和安全(EHS)方面的要求，將安全和環保的可持續發展理念深入內化到各業務環節，進一步加強對供應商的環境及社會風險的管理和約束。

• 評估改進

我們在與供應商合作過程中對供應商進行過程評估與年度評估，並對供應商的表現進行總結分析。根據供應商年度評估得分結果，我們對供應商實施分級管理，以制定不同的合作關係發展策略，調整對其採購政策。若供應商表現不佳，我們會根據其實際表現制定改進計劃和改進要求，督促其在限定時間內進行整改。

• 淘汰管理

若供應商被評估為不合格，我們會暫停其參與招投標資格一到三年，期滿後重新通過資格審查方可再參與本集團項目招投標，若表現極其惡劣，可視情況永久取消合作資格。對於仍在合約履行中的不合格供應商，我們會對其後續合約履行情況嚴格監督，在付款、品質、服務等方面提高對其的風險管理級別。

環境、社會及管治報告

截至本匯報期末，本集團共有 216 家供應商，按照地區劃分如下：

地區	數量
上海市	120
中國其他省市	86
海外	10

慈善公益

我們制定《慈善與公益活動管理辦法》，結合本集團的業務特點，以多種形式開展公益活動，履行企業公民應盡的社會責任。



案例：支持「十五屆上海寶山羅店龍船文化節」舉辦

2021年6月，第十五屆上海寶山羅店龍船文化節在上海市羅店鎮舉辦，現場佈置了30個市區優秀非遺項目互動市集，更有劃龍船習俗水上表演等民俗文藝演出活動。本次文化節由風情街和國際中心免費提供活動場地，體現了本集團對傳統文化的 support 與弘揚。

低碳環保

我們高度關注企業運營對環境的影響，認真落實環保管理制度與措施，致力提升資源與能源使用效率，以「加強綠色運營水平，提升員工環保意識，降低資源耗用，做到合規排放」為環境目標，降低經營活動對環境的影響。

資源使用

我們的主要能源消耗為施工和運營過程的電力消耗，水的消耗主要是施工和運營過程中的生活用水。除了高爾夫球場部分使用地表水以外，我們的用水均來自於市政供水。

環境、社會及管治報告

我們貫徹綠色建築的理念，從設計階段開始，將環保與健康融入建築開發和建設中，建設人與自然高度和諧的高質量建築。我們盡可能控制和減少建築物在建造和使用的過程中對環境的影響，為客戶營造健康、適用、高效的生活及工作環境。我們督促各項目公司及總包方在施工過程中節約資源，並將其納入《工程考核管理辦法》，推動綠色產業鏈建設。此外，我們不斷加強節能管理，開展綠色運營，並要求全體員工積極參與節水節能工作。

我們通過打造節能辦公場所、推行綠色辦公以減少資源使用，包括但不限於：

- ✓ 辦公設備不使用時設置節電模式，新購買的用電設備必須達到規定的能效水平，非工作時間及時關閉用電設備；
- ✓ 注重洗手間用水節約，加強用水設備的日常維護管理，避免出現「長流水」現象；
- ✓ 鼓勵電子辦公，盡量選擇電話及電郵等通訊方式，鼓勵員工使用視頻會議系統，減少非必要出差；
- ✓ 規範辦公用品採購、審批及發放程序，控制辦公用品發放數量，鼓勵重複利用，建立辦公廢紙的回收制度。

高爾夫球場	通過《噴灌用地表水節水控水管理辦法》規範綠化用水，推廣噴灌、微灌、滴灌等節水灌溉方式，對用水量進行定期觀測分析，根據天氣情況調整灌溉用水量。
婦產科醫院	制定了《醫院節約用水管理制度》《醫院節約用電安全管理制度》、《醫院環境衛生管理制度》及《燃氣及空調技能措施》等，提倡各科室節約用水、用電，合理使用資源。
風情街	發起《節能節水倡議書》，呼籲員工節約每一滴水、每一度電，合理使用資源。

環境、社會及管治報告

本匯報期內，本集團資源使用情況詳見下表。

資源使用 ¹		2021
能源消耗	柴油 (MWh)	266.00
	汽油 (MWh)	124.49
	天然氣 (MWh)	4,757.57
	直接能源總計 (MWh)	5,148.07
	電 (MWh)	16,052.21
	熱力 (MWh)	32,998.61
	間接能源總計 (MWh)	49,050.82
	能源消耗總量 (MWh)	54,198.89
	能源消耗密度 (MWh/百萬元人民幣收入)	570.70
	用水量	用水總量 (噸)
用水總量密度 (噸/百萬元人民幣收入)		2,239.75

- 註：
1. 能源消耗總量根據外購電量、天然氣用量、柴油用量及汽油用量進行計算，並以MWh(千個千瓦時)進行呈列，相關轉換因子來自於國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》附表1化石燃料相關參數缺省值計算及附表2燃油密度缺省值。
 2. 關鍵績效指標A2.5製成品所用包裝材料消耗量及每生產單位估量不適用於本集團，故報告中不披露。

氣候變化

我們關注氣候變化發展趨勢、國內外相關法規演變等對我們業務運營的影響。本集團ESG工作小組積極識別我們在氣候變化方面所面臨的風險與機遇，制定相關應對措施。經評估，颱風、暴雨等極端天氣會對我們的業務運營帶來潛在的影響。因此，針對極端天氣，我們建立了應急流程及響應機制，如風情街、高爾夫球場和婦產科醫院均制定完善了暴雨、冰雹、洪汛、停電等相關的應急預案，以減緩不可抗自然因素對業務運營的影響。

我們的主要溫室氣體排放是施工和運營過程中化石燃料消耗造成的直接溫室氣體排放，以及電力和熱力消耗造成的能源間接溫室氣體排放。我們積極採取各項措施，加強節能減排，以降低溫室氣體的排放。我們依照《公務車輛管理辦法》等文件要求，規範公務車使用，使用限額補貼的方式鼓勵員工使用公共交通工具，減少溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

本匯報期內，本集團溫室氣體排放情況詳見下表。

溫室氣體	2021
範圍1：直接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	1,051.30
範圍2：能源間接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	24,840.94
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)	25,892.24
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／百萬元人民幣收入)	

註：溫室氣體核算以二氧化碳當量呈列，核算方法和轉換因子來自於國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》。

排放管控

我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等，嚴格管控各項排放物，做到合規排放。

• 廢氣、廢水及噪聲

我們的廢氣排放主要來源於建築施工和物業運營過程中的燃料燃燒造成的廢氣排放、施工過程的粉塵排放以及廚房油煙排放等；廢水排放主要來源於物業運營過程中產生的生產廢水和生活廢水。

我們在《工程管理考核辦法》中要求施工方嚴格管控各項排放物，並在《安全文明施工檢查作業指引》提出了對施工現場揚塵、噪音和水污染等方面的管控要求。

我們嚴格管控運營過程中產生的廢氣和廢水，如：

- 高爾夫球場安裝油煙淨化設備，油煙經淨化處理後通過專用煙道高空排放；
- 高爾夫球場採用雨污分流系統；
- 高爾夫球場廚房產生的含油廢水須經隔油池或油水分離器處理達標後排放；
- 婦產科醫院對醫療廢水排放的各類指標進行專項監測並出具月度監測報告，確保廢水達標排放等。

環境、社會及管治報告

廢棄物

我們的固體廢棄物包括建築過程的土方和建築垃圾、物業運營過程中產生的生活垃圾、餐廚垃圾等無害廢棄物，以及高爾夫球場和婦產科醫院產生的部分危險廢棄物。我們將垃圾分類收集，委託具有相關資質的市政環衛單位進行處理。

我們將垃圾清理作為安全文明施工管理的考核項納入《工程管理考核辦法》，要求總包方合規處置施工過程中各項廢棄物。

高爾夫球場及婦產科醫院均已建立危險廢棄物管理流程。高爾夫球場依照《危險廢棄物名錄》對日常運營產生的廢棄物進行識別，將廢舊農藥瓶等危險廢棄物委託給有資質的單位進行回收處置。

婦產科醫院針對醫療廢棄物制定了《醫療廢物處理制度》，從專冊登記、收集、交接、轉運和貯存到交由有資質的第三方進行處理，對流程中的每個環節都進行了嚴格的要求，並制定了《醫療廢物部門負責人崗位職責》《醫院醫療廢物管理獎懲規定》及《醫院發生醫療廢物流失預案》，形成了完整的醫療廢物管理體系。

本匯報期內，本集團產生的排放物、有害廢棄物和無害廢棄物詳見下表。

排放指標	2021年排放量
廢水排放量(噸)	172,409.30
有害廢棄物總計(噸)	4.18
有害廢棄物排放密度(噸/百萬元人民幣收入)	0.06
無害廢棄物總計(噸)	1,517.21
無害廢棄物排放密度(噸/百萬元人民幣收入)	20.92

環境、社會及管治報告

環境及天然資源

高爾夫球場在日常經營中使用農藥與肥料，為保護球場附近生物多樣性、避免對環境及天然資源造成影響，高爾夫球場制定了《生態環境保護管理制度》，具體要求包括：

- ✓ 採用環境友好型農藥產品；
- ✓ 嚴格控制農藥和肥料的發放與回收；
- ✓ 對廢農藥空瓶和肥料袋等分類存放，並交由專業機構進行處理；
- ✓ 定期定點的對球場內的水質和土質進行採樣，送到專業的檢測部門檢測，發現問題及時處理，並作為來年合理施肥的科學參考；
- ✓ 加強環保宣傳和培訓，增加員工環境保護意識。



高爾夫球場黑天鵝

員工關愛

員工權益

我們嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》等制定相關政策制度，保障員工權益。

• 招聘及解雇

我們遵守「規劃先行、廣獵嚴入、人崗匹配、公正透明」的原則，通過廣泛的招聘渠道吸引人才。我們設置「內部推薦獎勵」，鼓勵員工積極推薦合適的人選。我們建立人才庫，對錄用材料進行分類歸檔管理。我們通過規範的離職程序，保障員工權益和公司權益均不受侵犯，並在員工離職時進行離職訪談，聽取其對公司的建議。

員工管理制度：

- ✓ 《上置集團有限公司招聘管理辦法》
- ✓ 《上置集團員工離職流程》
- ✓ 《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》
- ✓ 《上置集團員工績效考核管理辦法》

環境、社會及管治報告

截至本匯報期末，本集團員工共計407人，全部為全職員工，按照性別、年齡組別和地區劃分的僱員總數，以及本匯報期內本集團的僱員流失比率如下表所示：

		僱員總數	僱員流失比率
性別	男性	194	27%
	女性	213	23%
年齡組別	< 30歲	48	31%
	30–39歲	178	31%
	40–49歲	119	14%
	≥50歲	62	23%
地區	中國大陸	392	24%
	港澳台	3	33%
	海外	12	67%

註： 僱員流失率=匯報期內該類別僱員流失人數/匯報期末該類別僱員總數

• 薪酬與福利

我們建立規範的薪酬體系，依照「兩個公平」（內部公平與外部公平）和「三項匹配」（個人薪酬與崗位相對價值相匹配，個人薪酬與能力、績效和潛力相匹配，薪酬總額與集團效益相匹配）的原則，為員工提供有競爭力的薪酬。我們在績效評估中遵循「公平公開、客觀公正、開放溝通、強制分佈」的原則，考核員工的決策能力、領導力、責任意識和學習創新意識等指標，並將績效評估結果作為薪酬調整的依據。



2021年7月，上置員工子女關懷項目「SRE Kids Caring」暑托班正式開營，多樣化的教育課程設置讓孩子們學習娛樂兩不誤，讓每一位員工在工作崗位上安心無憂。

環境、社會及管治報告

除法定社會保險和住房公積金外，我們還為員工提供年度體檢、商業保險、防暑降溫費、餐補、交通補貼、通訊補貼和生日福利等福利，並組織員工開展各項運動比賽，鼓勵員工積極參與體育健身活動。

- **工作時間與假期**

根據《國務院關於職工工作時間的規定》，我們制定了《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》，實行標準工時制度。若員工因工作需要加班，需填寫《員工加班審批單》向部門負責人申請，經簽字審批後生效。

本集團員工依法享有國家規定的假期，具體實行規定根據國家或公司所在地相關法律政策調整，包括：法定假日、婚假、產假、哺乳假、病假、醫療假、喪假、工傷假及年休假等。

- **多元化與反歧視**

我們堅持平等用工，所有部門、組織和個人，均嚴格遵守國家及所在地方政府各項法律法規，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和原有國籍等個人特徵而歧視任何一位員工，在招聘、勞動、薪資、培訓、晉升和補償等各階段做到公平、公正和公開。

- **勞工準則**

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《禁止使用童工規定》及等相關法律法規，堅決杜絕使用童工和強制勞工。我們聘用第三方公司對每位員工進行僱員背景調查並形成報告存檔，避免員工學歷和年齡造假，進一步杜絕聘用童工。

健康保障

我們嚴格遵守有關健康安全的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等。我們在《員工手冊》中明確健康和安全的規章制度，識別可能存在的健康安全風險並採取管控措施，加強健康和安全的相關的教育和培訓定期組織員工體檢，從而為員工提供健康和安全的工作環境。過往三年中，本集團未發生因工死亡事件。本匯報期內，本集團因工傷損失工作日數為零。

環境、社會及管治報告

我們堅持「安全第一，以人為本、綜合治理」的安全生產指導方針和「抓生產必須抓安全」的原則，制定了《上置集團建設工程安全生產管理辦法》，旨在建立完善項目安全管控體系，努力創造良好安全生產環境，提高集團各項目安全管理水平，以實現「零傷亡」的安全生產長遠目標。

我們保證施工現場全封閉、特種作業人員人證合一並且對施工現場員工進行三級安全教育，對管理人員進行年度安全培訓，定期進行安全隱患專項檢查，合理佈置消防器材，並建立工傷事故管理檔案。高爾夫球場、婦產科醫院、國際會議中心與風情街亦針對其運營中各個風險點建立應急處置預案，定期對員工進行培訓教育，包括自我清潔、應急處置預案教育、消防知識教育等。

我們積極應對疫情常態化，為保證員工身體健康，我們發佈了《關於疫情防控的通知》，嚴格管控人員進出，協同物業公司定時對辦公區域進行全面消毒。我們定期統計員工健康狀況，免費發放口罩、酒精、消毒液、免洗洗手液等防疫物資供員工使用，鼓勵員工自行帶餐上班，避免集中用餐，同時加強防疫知識宣傳教育，引導員工做好個人衛生工作，盡可能降低感染疫情的風險。



案例：瀋陽華府天地消防演練

2021年11月，瀋陽華府天地商場組織開展消防演習，演習使員工明確了商場滅火應急疏散程序和職責，熟練掌握商場的火災緊急行動程序和疏散路線，以確保其火災時能夠保障顧客、商戶、員工的生命財產安全，減小火災帶來的損失。

環境、社會及管治報告



案例：大衛生，大健康 — 健康公益普及培訓

2021年4月，我們邀請安全健康教育網的老師為員工講解衛生防護措施與健康生活方式，通過老師的培訓，針對職業病和心腦血管疾病進行深度講解，並提倡員工健康生活。

人才培養

我們為員工提供清晰的職業發展道路，通過培訓不斷提升員工整體素質。我們不斷完善人才梯隊建設，根據戰略發展的重點需要和經營管理現狀，通過培訓和工作實踐，將員工由單一管理通道向具有管理和專業技術人員的雙軌道職業發展路徑轉換，全面保障和推動公司戰略目標的實現。

為協助新員工明確崗位工作流程、快速融入公司，我們為新員工提供各項培訓，包括政策宣傳、企業文化、公司工作流程和經營規劃等。我們通過「置享薈」、「企業文化培訓」、「通用培訓」等多個內部培訓系列課程，幫助員工明確發展路徑，樹立職業發展目標：

- 置享薈：結合行業趨勢，分享行業前沿動態，提升員工行業敏銳度；
- 企業文化培訓：加強情感紐帶，優化工作氛圍，通過企業文化建設加強員工的粘性與歸屬感；
- 通用培訓：職場禮儀、時間管理等通用類培訓，全面提升職場能力素質。

我們亦多次組織員工及領導層參加外部培訓，提升管理能力，接觸行業最新動態；各部門和分公司亦自行組織內部的特色培訓及分享活動，幫助員工提升職業素質。

環境、社會及管治報告



案例：婦產科醫院全院醫務人員培訓

婦產科醫院定期開展模擬病種急診演練，包括產後出血、新生兒窒息復甦、羊水栓塞等，加強醫護人員的專業能力和應急處理能力。各診室亦定期開展通識類業務培訓，全面提升醫護人員的業務能力。

本匯報期內，本集團按照性別和僱員類別劃分的受訓僱員百分比和每名僱員完成受訓的平均時數如下表所示：

		受培訓僱員 百分比	每名僱員完成受訓的 平均時數
性別	男性	45%	5.5
	女性	55%	4.7
僱員類別	高級管理層	2%	3.7
	中級管理層	6%	3.3
	基層人員	92%	5.4

註：受訓僱員百分比 = 匯報期內該類別僱員受訓人數 / 總受訓僱員人數 * 100%

每名僱員平均受訓時數 = 匯報期內該類別僱員的總受訓時數 / 該類別的僱員人數

董事及高級管理層

董事

執行董事

洪志華先生，62歲，於2020年10月23日獲委任為執行董事及本公司董事會主席。彼亦為本公司提名委員會主席，投資委員會主席及授權代表。洪先生現任中民嘉業投資有限公司(本公司的控股股東)董事長。洪先生於1997年獲得上海大學頒發的經濟學和管理學士學位，於1998年獲得澳大利亞拉籌伯大學頒發的工商管理碩士學位及於2005年獲得南澳大學頒發的工商管理博士學位。1979年至1993年，洪先生擔任上海交通運輸局團委書記。1993年至2005年，洪先生擔任上海浦東新區經濟貿易局副局長、上海浦東新區協作辦公室副主任、上海外高橋(集團)有限公司副總裁、上海外高橋新發展有限公司董事長及上海陸家嘴(集團)有限公司副總裁。2005年至2016年，洪先生擔任仁恆置地集團有限公司執行董事兼執行副總裁。2009年至2015年，洪先生擔任中新南京生態科技發展有限公司執行董事兼首席執行官。於2020年10月至2021年1月，洪先生擔任中民嘉業投資有限公司常務副總裁。自2016年起至現在，洪先生擔任康耀城市綜合開發(上海)有限公司董事長。洪先生於1985年獲上海市交通運輸局頒發的經濟師職稱。洪先生於城市建設、企業管理及地產開發運營方面擁有豐富經驗。

孔勇先生，49歲，於2020年10月加入本集團任副總裁，並自2021年1月19日獲委任為執行董事及代理行政總裁。彼亦為本公司之投資委員會成員及授權代表。孔先生於1996年畢業於安徽大學管理學系房地產經營與管理專業。由1998年至2014年期間，孔先生於合肥藝德地產策劃公司、銅陵潤豐置業有限公司、廣東鼎峰地產集團有限公司及萬達集團公司房地產銷售及銷售管理部門工作。於2014年至2016年，孔先生為北京金豪地產公司的項目總經理。於2016年至2017年，孔先生為安徽徽創地產公司的項目總經理。於2017年至2018年，孔先生為麗豐集團臨泉項目公司的總經理。於2018年至2020年9月，孔先生為萬新集團福建地區副總裁及漳州城市公司的總經理。孔先生於地產開發、建設及房地產運營管理方面有豐富經驗。

徐明先生，43歲，於2021年4月29日獲委任為執行董事。徐先生於2001年於浙江大學取得行政管理學士學位。自2001年至2006年，徐先生擔任上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司人力資源副經理。自2006年至2009年，彼擔任仁恆置地集團有限公司人力資源總監助理。自2009年至2012年，彼擔任中新南京生態科技島開發有限公司人力資源總經理。自2012年至2018年，彼於復星蜂巢(前稱復星地產控股有限公司)擔任人力資源高級總監、人力資源聯席總經理及助理總裁兼人力資源總經理。自2018年至2021年，彼擔任復星教育產業發展集團執行總裁、智慧零售產業發展集團聯席總裁及豫園股份戰略投資中心董事總經理。自2021年4月起，徐先生一直擔任本集團全資附屬公司上海美蘭湖小鎮企業管理有限公司董事長兼總經理。徐先生現時為成都復地星緯商業管理有限公司法人代表及強棒聯合文化發展(北京)有限公司董事。徐先生於2015年榮獲「長三角十佳HR經理人」之榮譽。徐先生在人力資源管理，企業管理，股權投資及資產管理方面擁有豐富的經驗。

董事及高級管理層

蔣琦先生，39歲，於2018年7月13日獲委任為執行董事。蔣先生於2007年本科畢業於美國加州州立理工大學(POMONA分校)工商管理專業。蔣先生在行政人事管理，工程現場管理，市場策劃營銷方面有多年工作經驗。蔣先生於2007年加入上置投資控股有限公司，於2007年7月至2009年4月歷任上置投資控股有限公司下屬瀋陽李相新城置業有限公司總經理助理、副總經理職務。2009年5月至2012年8月擔任上海碩誠置業有限公司副總經理；2012年8月至2013年6月擔任海口威斯汀酒店籌備工作組負責人。2013年9月至2017年12月擔任上置投資控股有限公司旗下國開川沙(上海)城鎮投資發展有限公司副總經理。

非執行董事

盧劍華先生，54歲，於2021年7月20日獲委任為非執行董事。彼亦為本公司之投資委員會成員。盧先生於1993年畢業於上海第二工業大學計算機應用專業、於1997年畢業於華東師範大學房地產經營與管理專業並於2003年畢業於中共中央黨校函授學院經濟管理專業(在職研究生班)。自1984年至1994年，盧先生於上海市人民政府辦公廳秘書處及行政處任職。自1994年至1995年，彼於上海市住房制度改革辦公室擔任綜合部經理。自1995年至2000年，彼於上海浦東國際機場建設指揮部門先後擔任辦公室副主任及工程處副處長(主持工作)。自2000年至2004年，彼於上海磁懸浮工程建設指揮部先後擔任工程二部經理及下屬久創公司副總經理(主持工作)。自2004年至2020年，彼於中信泰富(中國)投資有限公司先後擔任副總裁、紀委書記及黨委副書記。自2020年12月至2021年6月，彼於上海外國語大學賢達經濟人文學院擔任副董事長及副校長。盧先生自2021年7月起擔任中民嘉業投資有限公司(本公司控股股東)副總裁。盧先生於2021年9月29日起獲委任為億達中國控股有限公司(聯交所上市的公司(股份代號：3639)的非執行董事及董事會副主席。盧先生在建築及房地產行業擁有豐富的管理經驗。

潘攀先生，36歲，於2022年3月29日獲委任為非執行董事。潘先生於2007年7月取得中國人民大學經濟學學士學位及於2013年1月取得中國中央財經大學經濟學碩士學位。潘先生於2007年11月取得會計從業資格證書。潘先生自2019年10月起擔任中國民生投資股份有限公司的資產運營中心資產運營總監。彼目前亦為中民華恒投資有限公司的執行董事、中民國際通用航空有限責任公司的執行董事兼總經理、中民絲路資本管理有限公司的執行董事兼總經理、中民嘉業投資有限公司的董事、中民投資資本管理有限公司的董事及中民盧森堡公司的執行董事。在此之前，於2015年11月至2019年9月，潘先生擔任中國民生投資股份有限公司總裁辦公室的副主任。於2015年2月至2015年10月，彼為新華家園養老服務(北京)有限公司(前稱新華家園養老企業管理有限公司)投資管理部的副總經理(主持工作)，該公司為新華人壽保險股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：1336)的附屬公司。於2010年8月至2014年6月，彼擔任新華人壽保險股份有限公司的監事長秘書。於2007年10月至2010年7月，彼擔任中國中化集團公司的總會計師秘書。潘先生在投資管理及企業融資方面有豐富經驗。

董事及高級管理層

羅國榮先生，45歲，於2021年1月19日獲委任為非執行董事。羅先生於1999年於武漢理工大學管理學院取得會計學學士學位，隨後分別於2002年及2005年於廈門大學管理學院取得會計碩士學位及博士學位。自2003年至2005年，羅先生於中國財政部會計準則委員會負責會計準則的比較研究。自2005年至2006年及自2006年至2009年，羅先生分別擔任中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）河南監管局之合作處准入科科長及合作處副處級。隨後，羅先生於2009年至2010年擔任中國銀監會會計部制度處副處長。自2010年至2011年，羅先生擔任中國銀監會河南監管局之辦公室副主任。自2011年至2014年，羅先生擔任中國光大銀行基金托管部運營處處長。自2014年至2015年，羅先生擔任中國民生投資股份有限公司（「中國民生投資」，本集團之控股股東及最終控股公司）之產業板塊風險部副總監。羅先生於2017年至2019年期間為中民投資亞洲資產管理有限公司之風控總監。羅先生於2015年3月至於2021年1月期間為中國民生投資投資管理辦副主任。自2021年1月起，羅先生分別擔任中民投（上海）股權投資有限公司及中民航旅投資有限公司之財務總監。羅先生為中華人民共和國（「中國」）註冊會計師，且獲發牌於中國從事基金及證券買賣。羅先生於投資管理、企業融資及會計實務發展方面有豐富經驗。羅先生已於2022年3月29日辭任非執行董事。

獨立非執行董事

卓福民先生，70歲，於2010年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於1983年畢業於上海交通大學機電分校（現上海工程技術大學），並於1997年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業（集團）有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司（股份代號：363）的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於2002年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司（環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司）董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，曾擔任GGV Capital（風險投資基金）管理合夥人，及現為源星資本董事長、管理合夥人。自2015年9月至2021年9月，卓先生於華東建築集團股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600629）擔任獨立董事。自2016年1月至2021年11月，卓先生於分眾傳媒信息技術股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027）擔任獨立董事。卓先生於2009年10月起獲委任為大全新能源有限公司（紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ）的獨立董事及碧生源控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：926）的非執行董事。卓先生於2016年3月起獲委任為國藥控股股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1099）的獨立非執行董事。卓先生於2016年9月起獲委任為上海暢聯國際物流股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：603648）的獨立董事。卓先生於2018年5月起獲委任為大眾交通（集團）有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：600611）的獨立董事。

董事及高級管理層

陳尚偉先生，68歲，於2012年7月10日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於1977年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。彼為加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。彼於1977年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於1988年成為合夥人。其後，彼於1994年加入安達信會計師事務所中國／香港辦公室任職合夥人。在2002年7月至2012年6月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國／香港辦公室合夥人。陳先生曾於1998年至2001年間擔任聯交所上市發行委員會委員，亦曾於1998年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於1996年至1999年，陳先生成為香港會計師協會之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。於2016年5月至2019年5月，陳先生擔任中信証券股份有限公司（一家於聯交所（股份代號：6030）及上海證券交易所（股份代號：600030）的獨立非執行董事。於2013年9月至2020年4月，陳先生擔任北京暢游時代數碼技術有限公司（納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU）的獨立非執行董事。陳先生於2018年8月22日獲委任為貓眼娛樂（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1896）的獨立非執行董事，自2019年2月4日起生效。陳先生於2019年6月起獲委任為翰森製藥集團有限公司（聯交所上市的公司（股份代號：3692）的獨立非執行董事。陳先生於2021年1月31日起獲委任為高鑫零售有限公司（聯交所上市的公司（股份代號：6808）的獨立非執行董事。陳先生於2021年12月23日起獲委任為上海百心安生物技術股份有限公司（聯交所上市的公司（股份代號：2185）的獨立非執行董事。

馬立山先生，70歲，於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會主席以及審核委員會、提名委員會及投資委員會成員。彼在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生於1975年畢業於中華人民共和國北京外國語大學。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型獨資及合資企業出任董事長、執行董事及總經理等高級管理層職位。自1996年1月，馬先生出任中國食品有限公司（聯交所上市公司，股份代號：506）的執行董事，並自2003年6月起兼任董事總經理一職。於2000年，馬先生獲委任為中國糧油食品集團有限公司（COFCO）副總裁。自2008年6月至2009年1月，馬先生為神州資源集團有限公司（現為易生活控股有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：223）的執行董事。自2010年9月至2012年8月，彼亦為昊天能源集團有限公司（現為昊天發展集團有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：474）的執行董事、行政總裁兼主席。馬先生自2008年3月6日起獲委任為銀基集團控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：886）的獨立非執行董事，並於2021年12月30日起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。馬先生自2009年8月20日起獲委任為融創中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1918）的獨立非執行董事。馬先生自2016年6月28日起獲委任為中民築友科技集團有限公司（現為築友智造科技集團有限公司）（聯交所上市的公司，股份代號：726）的獨立非執行董事及自2016年8月19日起獲委任為華融國際金融控股有限公司（股份代號：993）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

高級管理層

方昆先生，38歲，於2020年11月10日加入本集團任運營總監，並自2021年7月20日起獲委任為本集團副總裁。方先生於2007年畢業於同濟大學，統招本科，土木工程(施工營造)專業。方先生擁有4年業內一線設計院上海天華建築設計有限公司設計管理背景，及10年頭部房企房地產綜合投資和開發管理經驗，歷任上海萬科房地產有限公司專案總經理，(浙商)保億集團杭州城市公司總經理，(閩商)福晟集團上海福晟錢隆投資管理有限公司副總裁職務。

楊磊先生，50歲，於2020年10月23日獲委任為本集團之首席財務官。楊先生於1993年畢業於黑龍江大學，獲得會計學士學位。楊先生隨後於2003年獲得東北財經大學頒發的工商管理研究生學歷畢業證書。楊先生分別於1997年及2006年獲認可為會計師及高級會計師。1993年至1996年，楊先生為遼寧天健會計師事務所大連分所的項目經理及執業註冊會計師。1996年至1998年，楊先生為大連保稅區房地產開發總公司的財務部長。1998年至2007年，楊先生擔任大連東特企業(集團)有限公司首席財務官、監審總監及集團副總經理。2007年至2020年10月，楊先生擔任大連順和集團的董事長助理兼集團副總裁。

朱浩天先生，39歲，於2019年7月1日獲委任為本公司之公司秘書。彼擁有超過16年的會計、審計、稅務及公司秘書的專業經驗。彼於2007年畢業於英國納皮爾大學並獲頒會計學(榮譽)學位，並於2018年獲香港都會大學(前身為香港公開大學)頒授企業管治碩士學位。彼亦為香港會計師公會之資深會員及香港公司治理公會(前身為香港特許秘書公會)之會員。彼自2019年9月30日起獲委任為TBK & Sons Holdings Limited(一家於聯交所上市的公司(股份代號：1960)的獨立非執行董事。

董事會報告

本公司董事（「董事」）欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度之年報及經審核之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國內地已發展市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。其主要子公司、合營企業及聯營企業的主要業務分別載於合併財務報表附註50、23及22。

分部資料

截至2021年12月31日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之收入及利潤或虧損之詳情載於合併財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度的業績詳情載於合併損益及其他綜合收益表。本公司董事會（「董事會」）並無宣派中期股息。董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息（2020年：無）。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於合併財務報表附註34。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及合併財務報表附註51。

可供分派儲備

根據百慕達1981年公司法計算，於2021年12月31日，本公司並無留存溢利可供分派予股東（2020年：無）。當達成若干條件時，股份溢價賬的結餘約為人民幣50.46億元（2020年：人民幣50.46億元）可予分派。

股本

年內股本並無變動。本公司的股本詳情載於合併財務報表附註32。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第5頁。

董事會報告

業務審視

本集團截至2021年12月31日止年度的業務審視資料載於本年報「董事會主席報告書」及「管理層討論與分析」。

優先購買權

根據本公司細則或百慕達法律，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2021年12月31日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情分別載於合併財務報表附註17及19。

關連方交易

本集團截至2021年12月31日止年度的關連方交易(亦包括關連交易)的詳情載於合併財務報表附註46。除下文「關連交易」一段披露的交易外，合併財務報表附註46載列的關連方交易不符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

關連交易

於2021年8月4日，本公司宣佈寧波梅山保稅港區嘉瑀投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與上海華集財務服務有限公司及上海恒瓏泰投資諮詢有限公司(統稱「賣家」，本公司在子公司層面的關連人士)訂立權益轉讓協議，以代價人民幣22,240,931.51元向賣家收購大連上置房地產開發有限公司(「大連上置」)合共39%的股權。於收購事項完成後，大連上置已成為本公司之全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司於2021年8月4日刊發的公告。

諮詢專業稅務顧問

倘若本公司股東對購買、持有、出售、買賣或行使任何有關公司股份之權利的稅務影響有所疑問，彼等應諮詢專業顧問意見。

董事會報告

董事

於本年度內及於年報公佈之日，董事為：

執行董事

洪志華先生(主席)
孔勇先生(代理行政總裁)(於2021年1月19日獲委任)
徐明先生(於2021年4月29日獲委任)
蔣琦先生
秦文英女士(於2021年4月29日辭任)
朱強先生(於2021年1月19日辭任)
蔣楚明女士(於2021年1月19日辭任)

非執行董事

盧劍華先生(於2021年7月20日獲委任)
潘攀先生(於2022年3月29日獲委任)
羅國榮先生(於2021年1月19日獲委任及於2022年3月29日辭任)
程靚女士(於2021年1月19日獲委任及於2021年7月20日辭任)

獨立非執行董事

卓福民先生
陳尚偉先生
馬立山先生

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事獨立。

根據本公司細則第86(2)、87(1)及87(2)條，盧劍華先生、潘攀先生、蔣琦先生、卓福民先生及馬立山先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格並願意膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第49至52頁。

董事會報告

董事資料的變動

根據上市規則第 13.51B (1) 條，自於 2021 年中期報告作出披露以來及直至本公司本年報日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
潘攀先生	彼於 2022 年 3 月 29 日獲委任為非執行董事。
羅國榮先生	彼於 2022 年 3 月 29 日辭任非執行董事。
馬立山先生	彼於 2021 年 12 月 30 日起由銀基集團控股有限公司 (聯交所上市公司，股份代號：886) 的獨立非執行董事轉任為非執行董事。
陳尚偉先生	彼於 2021 年 12 月 23 日獲委任為上海百心安生物技術股份有限公司 (聯交所上市的公司，股份代號：2185) 的獨立非執行董事。
盧劍華先生	彼於 2021 年 9 月 29 日獲委任為億達中國控股有限公司 (聯交所上市的公司，股份代號：3639) 的非執行董事及董事會副主席。
卓福民先生	彼分別於 2021 年 9 月及 2021 年 11 月辭任華東建築集團股份有限公司 (上海證券交易所上市公司，股份代號：600629) 及分眾傳媒信息技術股份有限公司 (深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027) 的獨立董事。

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由本公司薪酬委員會釐定。每位執行董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關年度之經審核合併財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之 10%。

董事的酬金詳情載於合併財務報表附註 11。

董事的服務合約

擬於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償 (法定賠償除外) 的服務合約。

董事會報告

董事於交易、安排或合約的權益

本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司在財政年結時或截至2021年12月31日止年度內任何時間，並無訂立本公司董事或與董事有關連之實體於當中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

管理合約

年內，本公司並無與任何個人、公司或法人團體訂立任何合約以管理本公司任何業務的全部或任何主要部分。

董事購買股份或債券的權利

除本報告「股份期權計劃」一節披露外，在本年度任何時間內，本公司或其任何子公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
盧劍華(於2021年7月20日獲委任)	2,258,000	–	–	2,258,000	0.011%
卓福民	–	160,000 (附註1)	–	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

董事會報告

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益

於2021年12月31日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	附註	已發行 普通股數目 (小計)	佔股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (總計)	佔股權之 概約百分比 (總計)
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	i			15,523,751,128	75.49%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	i			15,523,751,128	75.49%
嘉新投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	iv			15,523,751,128	75.49%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	iv			15,389,659,128	74.84%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	iv			15,389,659,128	74.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	i, ii, iii			2,022,761,390	9.84%
Jia Yun Investment Limited	於股份中擁有抵押權益的人士	vi	866,897,738	4.21%	2,889,659,128	14.05%
	於受控制法團的權益	ii, iii	2,022,761,390	9.84%		
施建	實益擁有人		13,006,991	0.06%	2,902,666,119	14.11%
	於受控制法團的權益	v	2,889,659,128	14.05%		
司曉東	實益擁有人		2,324	0.00%	2,889,661,452	14.05%
	於受控制法團的權益	v	2,889,659,128	14.05%		
上置投資控股有限公司	實益擁有人	vi	866,897,738	4.21%	2,889,659,128	14.05%
	於受控制法團的權益	ii, iii	2,022,761,390	9.84%		
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
左昕	另一人士的代名人(被動受託人除外)	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
嘉鉞投資有限公司	於受控制法團的權益	ii, iii, vi			2,889,659,128	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%

董事會報告

附註：

- i. 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的67.26%直接權益。根據證券及期貨條例第XV部，中國民生投資股份有限公司及中民嘉業投資有限公司各自被視為於(a)嘉順(控股)投資有限公司(12,500,000,000股)，(b) Zhi Tong Investment Limited Partnership (2,022,761,390股)，(c) Jia Yun Investment Limited (866,897,738股)及(d) Jiayou (International) Investment Limited (134,092,000股)直接持有或擁有權益的股份中擁有權益。
- ii. Jia Yun Investment Limited由嘉鉞投資有限公司(由中民嘉業投資有限公司間接擁有100%)持有。Jia Yun Investment Limited持有Jiazhi Investment Limited的60%直接權益，而Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun Investment Limited及Jiazhi Investment Limited各自被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份中擁有權益。

Jiazhi Investment Limited的餘下40%權益由星耀國際有限公司持有。星耀國際有限公司由左昕(作為上置投資控股有限公司的代名人及代表)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，星耀國際有限公司、左昕及上置投資控股有限公司被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份中擁有權益。
- iii. 該等股份由Zhi Tong Investment Limited Partnership持有。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人，及由Jia Yun Investment Limited持有60%及星耀國際有限公司持有40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限合夥人。
- iv. 該等股份由嘉順(控股)投資有限公司持有。嘉順(控股)投資有限公司由嘉勝(控股)投資有限公司直接擁有100%，而嘉勝(控股)投資有限公司由嘉旻投資(上海)有限公司直接擁有100%。嘉旻投資(上海)有限公司由中民嘉業投資有限公司直接擁有100%，中民嘉業投資有限公司由中國民生投資股份有限公司擁有67.26%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉勝(控股)投資有限公司、嘉旻投資(上海)有限公司、中民嘉業投資有限公司及中國民生投資股份有限公司被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的股份中擁有權益。
- v. 由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司股東大會上三分之一或以上的投票權，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司擁有權的所有股份中擁有權益。
- vi. 上置投資控股有限公司持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited。上置投資控股有限公司保留股份的投票權。中國民生投資股份有限公司已向本公司確認，倘實施股份抵押將造成本公司未能滿足公眾持股量只規定，中國民生投資股份有限公司將竭盡全力協助本公司維持或恢復其公眾持股量以遵守上市規則第8.08(1)(a)條，例如在公開市場上出售其股份。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

董事會報告

充足的公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料以及據董事所知，於本報告日期，5,905,442,332股股份（約佔本公司已發行股本的28.71%）由公眾持有。因此，本公司遵守上市規則第8.08(1)(a)條項下公眾持股量之規定。

股份期權計劃

於2016年6月3日，董事會建議採納新股份期權計劃（「計劃」），該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日（「授出日期」），合計1,073,717,976股新股之股份期權（「股份期權」）提呈予本集團之若干董事及僱員（「承授人」）。每位承授人所得之股份期權有效期為由授出日期起計五年，而且根據以下的歸屬日期歸為三批：(i) 授予每位承授人之股份期權的40%可被歸屬，並可由2016年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；(ii) 額外30%（即最多總共70%）可由2017年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；以及(iii) 餘下的30%（即最多總共100%）可由2018年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使。

每股份期權的行使價格為0.2132港元，即代表以下之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列每股0.212港元之股份收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列每股0.2132港元之股份平均收市價；及(iii) 股份面值，即0.10港元。

股份期權授予以下之董事：

執行董事	所授出股份期權數目
賀斌吾 (於2017年10月24日辭任)	160,000,000
彭心曠 (於2020年6月29日被罷免)	160,000,000
朱強 (於2021年1月19日辭任)	120,000,000
秦文英 (於2021年4月29日辭任)	120,000,000
陳東輝 (於2020年6月29日被罷免)	80,000,000
陳超 (於2019年6月3日退任)	80,000,000
施冰 (於2018年7月13日辭任)	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條，向以上各名董事授出股份期權已獲獨立非執行董事批准。除上文所披露者外，概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人。

董事會報告

於期內授出之股份期權於期權授出日期使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。二項式估值模式只是估計期權之公允價值常用之模式之一。期權之價值會因若干主觀假設之數據出現變動而有異。期權之公允價值估算或會因所採納之數據出現任何變動而受到重大影響。

160,000,000份股份期權於2017年失效。309,115,393份股份期權於2018年失效。1,400,000份股份期權於2019年失效。390,002,583份股份期權於2020年失效。112,800,000份股份期權於2021年上半年失效。所有餘下期權100,400,000份已於2021年7月13日到期失效。

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

該計劃旨在獎勵為本集團作出貢獻的本集團之任何董事或僱員（「合資格僱員」），鼓勵合資格僱員繼續努力，為本公司及其全體股東的利益，提升本公司及股份的價值。

2. 計劃的參與人：

董事會可酌情向合資格僱員授出股份期權。

3. 根據計劃授出期權

授出期權之要約將以董事會不時釐訂之方式以函件形式向合資格僱員作出，要求合資格僱員承諾按授出期權的條款持有期權，並受計劃之條文所規限。要約須於授出日期起計14日內以供接納。除要約函件之條款另有規限外，概無歸屬或行使期權的最低持有期間。

當本公司於要約函件所載之最後接納日期或之前，收取經承授人正式簽署接納之期權要約函件副本，連同以本公司為受益人之1.00港元匯款作為獲授期權之代價後，該項期權將被視為已獲接納，並已生效。在任何情況下，有關匯款不設退還。期權一經接納，將視為於授出日期授出。

董事會報告

4. 於2021年12月31日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於2021年12月31日，在計劃下可發行的股份總數不得超過2,056,471,372股，即本公司已發行股本的約10%。

5. 各參與人根據計劃應得之最高配額：

除非獲本公司股東按上市規則規定之方式於股東大會上批准，倘接受該等股份期權會引致在任何12個月期間承授人在行使股份期權(包括已行使及未行使的股份期權)時授予之已發行及將發行之股份總數超過總股份的1%，則董事會不得授予任何承授人股份期權。

6. 在計劃下股份期權必須行使之期間：

根據計劃的條款，股份期權可行使的期間(「期權期間」)應為董事會通知每位承授人的一段時期(董事會可酌情決定該時期)，惟該時期不得超過授出日期起計10年。

7. 決定行使價格的基準：

行使股份期權的每股認購價將由董事會決定，惟無論如何應至少為下列之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列股份的收市價；(ii) 緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及(iii) 於授出日期的股份面值。

8. 計劃之餘下年期：

計劃於其視為根據其條款生效日期後10年內有效及具作用，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。在該期間後並無股份期權將獲授予，惟計劃的條文在其他範疇上繼續具十足效力及作用。尤其是根據計劃的條款，所有在該時期完結已被授予之股份期權需在該時期完結後繼續生效並且可行使。

董事會報告

競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分佈廣泛。於截至2021年及2020年12月31日止年度，並無單獨客戶或在同一控制下的一組客戶帶來的收入佔本集團持續經營業務合計收入10%或以上。截至2021年12月31日止年度，本集團從五大客戶獲取的收入少於本集團之合計收入的30%。

截至2021年12月31日止年度，本集團購自5大供應商之購貨額少於本集團之合計購貨額的30%。

遵守法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。截至2021年12月31日止年度，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的若干風險及不確定因素的影響。有關本集團面臨的該等風險及不確定因素的描述，請參見本年報第17至27頁所載董事會主席報告書一節及管理層討論與分析一節以及第89至206頁所載經審核財務報表。該等描述構成本董事會報告的一部分。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度經審核全年合併財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於合併財務報表附註15之僱員福利內。

核數師

截至2021年12月31日止年度之合併財務報表經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

本公司於過往3年並無更換核數師。

董事會報告

獲准許彌償條文

根據本公司細則，董事將獲以本公司資產及利潤作為彌償保證及擔保，使彼等不會因彼等之職位或假定職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訟費、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等本身之欺詐及不誠實而招致或蒙受者則作別論。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2022年5月30日(星期一)至2022年6月2日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定本公司股東出席本公司股東週年大會並於會上投票之權利。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，所有已填妥之過戶文件連同有關股票須於2022年5月27日(星期五)下午四時三十分前送達香港皇后大道東183號合和中心54樓，本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

代表董事會

洪志華

主席

香港，2022年4月26日

企業管治報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的企業管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2021年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的所有原則和守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2021年12月31日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至2021年12月31日止年度全年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程序。

董事會組成

於2021年12月31日，董事會成員共有九名，包括四名執行董事，分別為洪志華先生、孔勇先生、徐明先生及蔣琦先生，兩名非執行董事，分別為盧劍華先生及羅國榮先生及三名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生及馬立山先生。

於2022年3月29日，羅國榮先生辭任非執行董事及董事會委任潘攀先生為非執行董事。

除前述「董事及高級管理層」一節所披露外，董事之間並無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層的工作。在本集團行政總裁帶領下，本公司管理層負責本集團的日常營運。

企業管治報告

主席兼行政總裁

本公司主席負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及負責所有董事會事宜。本集團之行政總裁負責執行本集團的業務策略及計劃。於本年報日期，本公司主席及本集團行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。於2021年12月31日，本公司主席及本集團代理行政總裁分別為洪志華先生及孔勇先生。

獨立非執行董事

於2021年12月31日，董事會擁有九名成員，其中三名為獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)條至少三名獨立非執行董事及第3.10A條獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及理據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

企業管治報告

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於2021年內就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資、董事局重組、營運報告及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了6次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於截至2021年12月31日止財政年度出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會出席紀錄如下：

出席次數／會議數目(於董事任期內)

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會	股東週年大會
執行董事						
洪志華先生	6/6		4/4		2/2	1/1
朱強先生 (附註1)	0/1				0/1	0/0
孔勇先生 (附註2)	5/5				1/1	1/1
秦文英女士 (附註3)	3/3					0/0
徐明先生 (附註4)	3/3					1/1
蔣琦先生	6/6					1/1
蔣楚明女士 (附註1)	0/1				0/1	0/0
非執行董事						
程靚女士 (附註5)	2/3				0/1	1/1
盧劍華先生 (附註6)	2/2				0/0	0/0
羅國榮先生 (附註7)	5/5					1/1
獨立非執行董事						
卓福民先生	6/6	3/3	4/4	3/3		1/1
陳尚偉先生	6/6	3/3		3/3		1/1
馬立山先生	6/6	3/3	4/4	3/3	2/2	1/1

附註：

1. 朱強先生及蔣楚明女士於2021年1月19日辭任執行董事
2. 孔勇先生於2021年1月19日獲委任為執行董事。
3. 秦文英女士於2021年4月29日辭任執行董事。
4. 徐明先生於2021年4月29日獲委任為執行董事。
5. 程靚女士於2021年1月19日獲委任為非執行董事及於2021年7月20日辭任非執行董事。
6. 盧建華先生於2021年7月20日獲委任為非執行董事。
7. 羅國榮先生於2021年1月19日獲委任為非執行董事及於2022年3月29日辭任非執行董事。

董事會的會議文件須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對企業管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在適當情況下徵求獨立專業人員意見的程序。

企業管治報告

董事會委員會

董事會設立了4個委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。彼等各自之職權範圍已載於本公司網站及聯交所網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行彼等職責。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會。截至2021年12月31日止財政年度，本公司審核委員會由三名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生 — 主席
卓福民先生 — 成員
馬立山先生 — 成員

本公司審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進方面的任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度財務報表及中期報告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、風險管理和內部監控，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的風險管理及內部監控制度；

企業管治報告

- 考慮董事會授權或自發地對風險管理及內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在本集團會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足，以及重大風險的性質及嚴重程度的轉變；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本集團立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本集團的財務及會計政策和常規。

本公司審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

本公司審核委員會於2021年召開了三次會議，以審閱(其中包括)本集團中期及年度業績並審閱其他重大事宜。本公司審核委員會與本公司管理層及外聘核數師檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。本公司審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、財務申報、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

本公司審核委員會已與外聘核數師於截至2021年12月31日止財政年度會面三次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與本公司審核委員會之間並無分歧。本公司審核委員會信納外聘核數師能夠履行本公司的審核責任。

本公司外聘核數師獲邀出席會議，與本公司審核委員會商討由審計和財務報告事項衍生的事宜，該會議並無管理層在場。

企業管治報告

提名委員會

本公司已設立本公司提名委員會。截至2021年12月31日止財政年度，本公司提名委員會由三名成員組成如下：

執行董事

洪志華先生 — 主席

獨立非執行董事

卓福民先生 — 成員

馬立山先生 — 成員

本公司提名委員會的主要職責包括：

- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 制定及在適當情況下檢討董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標程度；
- 制定及在適當情況下檢討有關提名董事之政策。列明董事候選人提名過程、篩選準則以及推薦的程序；
- 參照上市規則的要求，評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議。

本公司提名委員會於2021年召開了四次會議。本公司提名委員會已審閱董事會之架構、規模、組成及多元化及考慮本公司董事的委任。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會成員多元化政策

董事會已於2013年8月29日採納及2018年12月19日修改董事會成員多元化政策，當中載述實現董事會成員多元化的方法。於評估董事會的組成時，本公司提名委員會將考慮政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、技能、知識、行業與地區經驗以及董事會可能不時認為相關且適用之任何其他因素。在物色及挑選合適董事人選時，本公司提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並實現董事會成員多元化(倘適用)。目前董事會認為其成員配搭平均，而多元化組合亦適合本集團業務發展。候選人選舉將以本公司董事提名政策為基礎並亦將考慮董事會成員多元化政策。本公司提名委員會將探討並協定達成董事會成員多元化之可計量目標(如必要)並向董事會作出推薦以供採納。本公司提名委員會亦將透過定期檢討之方式(倘適用)監督董事會成員多元化政策的實施，並向董事會作出建議修訂(如有)以供考慮及批准。

董事的提名程序可於本公司網站瀏覽。

董事提名政策

本集團於2018年12月19日採納董事提名政策(「董事提名政策」)。該政策的概要載於下文。

1. 引言

- 1.1 本公司已根據上市規則製備董事會成員多元化政策。董事提名政策(「程序」)旨在應用董事會成員多元化政策的原則及上市規則的其他條文，以提高本公司提名委員會推薦候選人為本公司董事時在選擇過程及標準方面的透明度。
- 1.2 本程序應由本公司提名委員會至少每年審核一次，以確保完全符合上市規則、本公司細則(「細則」)和百慕達適用法律。

2. 適用細則

- 2.1 根據細則第86.(2)條的規定，董事不時及隨時有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現屆董事會新增成員。
- 2.2 在批准任何董事委任時，董事會應適當考慮本公司提名委員會的建議，採用以下程序。

企業管治報告

3. 提名董事的程序

任何董事可在董事會或首次獲得以下資料時在股東大會上提名委任，選任或重選為董事：

- (a) 候選人(「候選人」)作為董事獲委任，選任或重選(視屬何情況而定)須作出的書面同意，表示其同意擔任董事及提供披露其根據上市規則及其他適用的法律法規的規定的資料；
- (b) 就上市規則第3.09、3.10及3.12條而言，候選人的性格特質，資歷，背景，經驗及其他商業利益的詳情，連同可證明相同的證明文件(如適用)；
- (c) (對於可能被提名為非執行董事或獨立非執行董事的候選人)詳細評估候選人根據守則條文A.3.3(建議最佳常規)及企業管治守則條文A.4.3及上市規則第3.13條的獨立性，連同可證明相同的證明文件(如適用)；
- (d) 根據上市規則第13.51(2)條須予披露的候選人資料的詳情，連同可證明相同(如適用)的證明文件；
- (e) (對於可能在股東大會上被提名為獨立非執行董事的候選人)由候選人解釋，以獲取企業管治守則的守則條文第A5.5條所規定的資料；
- (f) (對於可能被提名為本公司審核委員會成員的候選人)根據企業管治守則的守則條文C.3.2評估候選人的獨立性的詳情，以及連同可證明相同的證明文件；及
- (g) 候選人的最新聯繫方式。

4. 提名董事的標準

- 4.1 在取得上文第3段所載列資料後，本公司提名委員會須檢討候選人是否有資格根據有關上市規則及企業管治守則條文獲委任，選任或重選入董事會。

企業管治報告

4.2 在滿足第4.1段規定的條件後，本公司提名委員會通過以下幾點應進一步審查候選人的勝任能力：

- (a) 品德及名聲；
- (b) 在地產開發行業中的成就及經驗；
- (c) 投入程度，鑒於有限的可用時間及利益；
- (d) 候選人是否（及如何）可以向董事會提供他／她的觀點，技能和經驗；
- (e) 本公司提名委員會為達致董事會多元化而採納的董事會成員多元化政策及任何可計量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限；及
- (f) 適合本公司業務發展的其他觀點。

以上條件為參考因素，並非必須全部達到的。本公司提名委員會認為合適的情況下有權提名任何人。

4.3 若候選人符合上述準則，本公司提名委員會須召開會議，討論及考慮候選人獲委任為董事的建議給董事會。

委任、重選及罷免董事

按照委任書，所有非執行董事任期均為三年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

按照委任書，所有獨立非執行董事任期均為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由本公司提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須退任且當時希望退任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於本公司股東週年大會上由股東重選。

盧劍華先生及潘攀先生須根據本公司細則第86(2)條於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，而蔣琦先生、卓福民先生及馬立山先生將根據本公司細則第87條於本公司應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司已成立本公司薪酬委員會。截至2021年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會由三名成員組成如下：

獨立非執行董事

馬立山先生 — 主席

陳尚偉先生 — 成員

卓福民先生 — 成員

本公司薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司對董事及本公司高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會的公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 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
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自身的薪酬。

本公司薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或本集團行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

本公司薪酬委員會於2021年舉行三次會議。本公司薪酬委員會已審閱本公司薪酬政策及董事的薪酬待遇，審閱及建議董事的薪酬，並審閱其他重大事宜。董事不應參與決定其自身薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

企業管治報告

董事及高級管理層的薪酬詳情載於合併財務報表附註11及46(b)(vii)。此外，根據企業管治守則之守則條文B.1.5條，截至2021年12月31日止年度高級管理層的其他成員（董事除外）按組別的年度薪酬如下：

	僱員人數
人民幣0元至人民幣1,000,000元	4
人民幣1,000,001元至人民幣3,000,000元	0

* 截至本年報批准之日尚未批准或支付的部分年度薪酬不包括在上述截至2021年12月31日的金額中。

投資委員會

本公司已設立本公司投資委員會。截至2021年12月31日止財政年度，本公司投資委員會由四名成員組成如下：

執行董事

洪志華先生 — 主席

孔勇先生 — 成員 (於2021年1月19日獲委任)

朱強先生 — 成員 (於2021年1月19日辭任)

蔣楚明女士 — 成員 (於2021年1月19日辭任)

非執行董事

盧劍華先生 — 成員 (於2021年7月20日獲委任)

程靚女士 — 成員 (於2021年1月19日獲委任及於2021年7月20日辭任)

獨立非執行董事

馬立山先生 — 成員

本公司投資委員會的主要職責包括：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政策及指導對組合的投資；
- 審閱管理層建議組合的財務目標及需要，包括資產配置、風險承擔、投資年期及資本充足性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達致投資目標的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

本公司投資委員會於2021年舉行了兩次會議。本公司投資委員會審閱了本公司投資委員會成員之變更。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

企業管治報告

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的最新资讯。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更瞭解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則守則條文A.6.5條。於截至2021年12月31日止財政年度，董事已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。截至2021年12月31日止財政年度，概無就為本公司履行的職責對任何董事及高級職員作出法律行動。

公司秘書

本公司的公司秘書為本公司的僱員，負責董事會程序的進行及建議董事會有關企業管治事項。於回顧年度內，本公司的公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事對財務報表的責任

董事的責任為編製財務報表，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團合併財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」一節。董事會須確保其負責編製財務報表須真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事會已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報表。此外，董事亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格人士協助有關編製財務報表。

風險管理和內部監控

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

企業管治報告

截至2021年12月31日止年度，本公司委聘獨立外部顧問審閱本集團內部監控制度，以維持高水平的企業管治。

截至2021年12月31日止年度，董事會透過本公司的審核委員會每年審查本集團之風險管理及內部監控制度的效率，其中包括財務監控、營運與合規監控以及風險管理功能，並認為風險管理和內部監控制度為有效及充足，而本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部監控之守則。

核數師酬金

年內，本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所（執業會計師）收取人民幣320萬元的年度審計服務費及人民幣13.9萬元的非審計服務。

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向其股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期報告和年報；(ii) 本公司股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與董事會交流的平台；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為本公司和股東及投資者提供交流平台；及(v) 本公司在香港的股份過戶登記處為本公司股東提供一切與所有股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過及時向本公司股東公佈中期報告及年報和／或寄發通函、通知、公告及其他企業通訊，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

投資者如有任何疑問，請致函至本公司主要營業地點或發送郵件至 general@sregroup.com.hk 諮詢。

截至2021年12月31日止年度內，本公司組織章程文件並無變動。本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查閱。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的本公司股東於任何時候有權透過本年報公司資料一節所載的主要營業地點地址向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。

企業管治報告

股息政策

董事會已於二零一八年十二月十九日批准及採納股息政策（「股息政策」）。

董事會釐訂股息政策的目的是讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以供本集團日後發展之用。董事會在考慮任何派發股息前，須考慮下列因素：

- 本公司的實際和預期財務業績；
- 本公司及本集團各子公司的留存收益和可分配儲備金；
- 本集團預期營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本公司業務、財務業績和定位可能有影響的內在或外在因素；及
- 董事會認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦須遵守適用的法例及規例，包括百慕達法例及本公司細則。董事會將不時檢討此股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

董事會對於獨立核數師意見的回應

於本公司截至2021年12月31日止年度年報內所載之獨立核數師報告中，獨立核數師就獨立核數師報告「與持續經營有關的重大不確定性」一段詳述之問題，發表了意見。本集團董事會謹此闡述對上述問題之考慮及回應：

1、本集團的經營情況是貸款方是否行使其要求立即還款權利的最重要考慮因素

董事會認為，本集團與本集團之最終控股股東中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）一直保持相對獨立，本集團與中國民生之間無重大交易。鑒於彭心曠先生及陳東輝先生被中國相關部門採取了限制性措施，董事會已於2020年6月29日舉行的本公司股東周年大會上提呈普通決議案，罷免彭心曠先生及陳東輝先生各自的執行董事職務，該普通決議案已在股東周年大會上獲得正式通過。本集團正積極與合營企業銀團貸款人協商利息支付計畫及在合營企業償還利息前不要採取進一步行動。貸款人是否根據標準格式條款要求本集團立即償還違約貸款，主要基於對本集團經營情況之判斷，本集團亦一直積極與相關貸款人溝通。

企業管治報告

截至本公告日，本集團整體經營情況持續穩定。董事會有信心說服有關貸款人不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利，亦有信心說服合營企業銀團貸款人達成逾期利息支付安排，並不會於其原定合約還款日期前行使其要求合營企業立即償還貸款或要求本集團履行擔保義務的權利。

2、本集團具有償還到期貸款及履行擔保義務的能力

於2021年12月31日，本集團長期借款流動部分實際為人民幣1.83億元(未計及重新分類為立即償還)。截至本公告日，其中人民幣0.46億元已經完成還款，人民幣0.56億元展期至2023年償還，人民幣0.81億元按原先還款計劃將於2022年內償付。由於中國民生自2018年出現財務狀況惡化，及於2020年1月及2月，彭心曠先生及陳東輝先生(彼等均為本公司前董事)分別被中國相關機關逮捕及拘留，構成本集團若干貸款及本集團擔保的合營企業貸款的貸款協議項下若干觸發事件的發生，致使形成違約。2021年12月31日之後，上述合營企業未能償還銀團貸款利息人民幣181.5百萬元，貸款人正式要求合營企業及各擔保人於2022年3月31日前履行相關付款或擔保義務。

本集團一直積極與相關貸款人溝通，且貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款。董事會有信心說服貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定的合約還款日期前立即償還貸款。

本集團亦正與合營企業銀團貸款人積極商討逾期利息支付計畫。董事會有信心說服合營企業銀團貸款人達成逾期利息支付安排，並不會於其原定合約還款日期前行使其要求合營企業立即償還銀團貸款或要求本集團履行擔保義務的權利。

董事會認為，本集團已採取各項措施，包括加大力度銷售已完工及在建物業，加速於若干合營企業及聯營企業持有股權、物業、及其及設備、以及金融資產的撤資，從合營企業收回股東貸款，收回第三方應收款項等。本集團一直積極與相關貸款人溝通以解釋本集團的業務、營運，財務狀況及現金狀況保持正常和穩定。董事會認為，本集團有足夠的財務資源來支持相關貸款的正常還款。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

上置集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(「貴集團」)列載於第89頁至第206頁的合併財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋性資料。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2021年12月31日的合併財務狀況及貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

獨立性

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

與持續經營有關的重大不確定性

謹請注意合併財務報表附註2.1，當中指出於2021年12月31日，貴集團流動負債包括借款人民幣896.7百萬元，由於(1)貴集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自2018年出現財務狀況惡化；及(2)貴公司兩名執行董事被中國相關機關拘留及逮捕，導致其中人民幣864.1百萬元違約並須立即償還(如貸款人要求)。上述事件亦導致貴集團擔保的合營企業銀團貸款人民幣4,451.8百萬元違約，致使相關貸款人有權要求貴集團履行擔保責任償還合營企業貸款。然而，於2021年12月31日，貴集團的現金及現金等價物僅為人民幣70.5百萬元。此外，於2021年12月31日之後，上述合營企業未能償還該銀團貸款的利息人民幣181.5百萬元，而貸款人已正式要求合營企業及各擔保人(包括貴集團)於2022年3月31日前履行其相關的付款或擔保責任，倘未能履行，貸款人可能會收回全部貸款或採取其他法律行動。此等情況以及合併財務報表附註2.1載列的其他事項表明存在重大不確定性，可能對貴集團繼續按持續經營基準經營業務的能力構成重大疑問。我們的審計意見並未因該等事件而修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及對其出具意見的過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。除與持續經營有關的重大不確定性一節所述事項外，我們已釐定以下事項為於我們的報告中予以傳達之關鍵審計事項。

關鍵審計事項概要：

- 投資物業的公允價值
- 應收賬款的可回收性
- 於合營企業及聯營企業之投資減值

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項一

投資物業的公允價值

請參閱合併財務報表附註3 (重大會計判斷及估計) 及附註19 (投資物業)。

於2021年12月31日，貴集團的投資物業按公允價值計算，賬面值約為人民幣41.543億元 (其於截至該日止年度產生公允價值虧損淨額約人民幣1.472億元)。投資物業的公允價值由貴集團根據貴集團聘用的獨立專業估值師 (「估值師」) 的估值而釐定。公允價值的確定涉及重大會計估計，包括估值方法的採用和輸入數據。主要輸入數據包括市場租金、復歸收益率、定期收益率和預計入駐率。

我們關注此事項並將其確定為關鍵審計事項乃由於投資物業的估值結果對合併財務報表而言重大，並且投資物業的估值涉及會計估計，但鑑於估值方法的複雜性以及貴集團採用的重要假設存在主觀性，會計估計存在高度不確定性。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們瞭解了貴集團與投資物業公允價值估算相關的內控，並通過考慮估計的不確定性、複雜性和主觀性程度來評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們考慮估值師的專業資格、相關經驗及與貴集團的關係，以評估其水平、能力及客觀性。

我們取得並閱讀估值師就各投資物業刊發的估值報告，並評估估值師採用的估值方式是否合適。

對於所有估值報告，我們以貴集團持有的相關物業記錄配對估值報告的數據包括租金收入、可租用面積及租賃條款。我們檢查在估值中使用的數據與租賃台賬及相關租賃合約載列的租用費率是否相符 (倘合適)，以及檢查房產証核對該等物業的位置、面積及樓齡。

我們到各投資物業實地視察並觀察物業的實際狀況。我們亦與管理層討論以了解彼等在物業估值時根據物業的實際狀況採用的考慮的基礎。

我們收集並分析市場上可比物業的數據及貴集團物業的特徵，以佐證所有投資物業估值中使用的主要假設，包括市場租金率、復歸收益率、定期收益率及預計入駐率。

我們讓我們的內部估值專家參與其中，協助我們評估估值師使用的方法及以抽樣方式對投資物業的估值與我們獨立形成的市場預期互相比較。

我們亦重新計算估值價值以測試所有投資物業估值的計算準確性。

根據上述執行的程序，我們發現管理層的估值評估中使用的數據及採用的主要假設受到我們收集的證據支持。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項二

應收款項的可回收性

請參閱合併財務報表附註3 (重大會計判斷及估計)、附註26 (其他應收款)、附註27 (應收賬款) 及附註30 (按攤餘成本列賬之其他金融資產)。

於2021年12月31日，貴集團擁有約人民幣24.818億元之其他應收款結餘(撥備前)，約人民幣5,290萬元之應收賬款結餘(撥備前)及約人民幣12.489億元之按攤餘成本列賬之其他金融資產結餘(撥備前)，分別提取了約人民幣12.08億元，約人民幣2,790萬元及約人民幣3,460萬元的減值撥備(合稱，「應收款項」)。為該等應收款項提供減值撥備乃由於高可收回性風險，其源於債務人的財政困難、拖欠款項、相關之法律爭議及其他估算未來現金流量下降的跡象。

貴集團於年末根據可獲得的資料，包括債務人的財政狀況、訴訟進展、抵押資產的價值、對手方的信貸風險及未來表現和現金流量預測，合營企業和聯營企業中有關資產的可收回價值，估計給予相關方的墊款的減值虧損。

我們關注此事項乃由於減值的金額對於合併財務報表而言重大，以及由於本集團於評估應收款項的可收回性時所採用重大估計涉及主觀性和不確定性。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們獲得並評估了對減值評估的主要管理控制措施，並通過考慮估計不確定性和主觀性的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險。

對於有重大結餘的其他應收款，我們取得並閱讀相關之協議及附加協議(如適用)。

對於有爭議的應收款項，我們檢查訴訟進展、最近法庭裁決，以及法律顧問的意見(如需)。

我們亦檢查應收款項的結算歷史，以及抽查年結日後的後續結算。

為了進一步評核管理層對存在重大結餘的應收款項作出的減值撥備的評估，我們：

- 與貴集團的風險管理部門(負責收回具爭議應收款項或監察應收款項的狀態)進行面談並取得佐證以協助評估會計估計的理由；
- 當有可供資料時，評估債務人的財務狀況；及
- 評估其他替代結算方式及可用的結算來源(如有)，包括抵押資產的價值或擔保人的財政狀況；
- 對於應收合營企業和聯營公司的餘額，評估這些實體的未來表現和現金流量預測，以及這些實體中底層資產的可收回價值。

根據我們執行的審計程序，我們發現管理層對應收款項減值撥備的評估受到獲取的證據所支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項三

於合營企業及聯營企業之投資減值

請參閱合併財務報表附註3(重大會計判斷及估計)、附註22(於聯營企業之投資)及附註23(於合營企業之投資)。

於2021年12月31日，貴集團擁有約人民幣12.229億元之於聯營企業之投資結餘(撥備前)及約人民幣34.38億元之於合營企業之投資結餘(撥備前)，分別提取了約人民幣2.713億元及約人民幣5.479億元的減值撥備。減值乃就相關底層資產價值下降或貴集團對其作出影響的能力減弱之投資作出。

貴集團於年末根據估值師進行的估值及其他可獲得市場信息，就結餘較大的投資評估減值虧損。

我們關注此事項乃由於減值的金額對於合併財務報表而言重大，以及由於貴集團評估於合資企業及聯營企業之投資減值時所採用重大估計涉及主觀性和不確定性。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們瞭解了評估於合資企業和聯營企業之投資減值虧損的管理過程，並通過考慮估計的不確定性和主觀性程度來評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們已取得及複核主要聯營企業及合營企業截至2021年12月31日的財務報表，通過比較貴集團於該等聯營企業及合營企業中所持權益的賬面值，評估其營運及財務狀況並評估是否存在減值跡象。

對於該等結餘較大的投資，我們取得並閱讀相關用於計算減值的估值報告。我們通過考慮估值師的資格、相關經驗及與貴集團的關係，複核估值師的水平、能力及客觀性。我們亦評估估值師採用的估值方法的適當性。

對於所有取得的估值報告，我們配對在該等聯營企業及合營企業之物業資產估值中使用的數據(包括所產生成本、項目預算、完成進度、可售面積及單位價格)等。我們檢查在估值中使用的數據與物業狀況及市價合理程度，以及檢查房產証核對該等物業的位置及面積。

我們收集並分析市場上可比物業的數據及貴集團物業的特徵，以佐證所有物業估值中使用的主要假設，包括未來投資及售價或租金。

我們讓我們的內部估值專家參與其中，協助我們評估估值師使用的方法及以抽樣方式對於聯營企業及合營企業之投資的估值與我們獨立形成的市場預期互相比較。

我們亦重新計算估值價值以測試該等於聯營企業及合營企業之投資估值的計算準確性。

根據我們執行的審計程序，我們發現管理層對於合營企業及聯營企業之投資減值撥備的評估受到所獲取的證據的支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司2021年年報(「本年報」)所含全部資料(但不包括合併財務報表及我們的核數師報告)。於本核數師報告日期前,我們已取得部分其他信息,包括主席報告、管理層討論與分析及董事會對獨立核數師意見的回應。剩餘其他信息,包括公司資料、集團簡介、財務摘要、環境、社會及管治報告、董事及高級管理層、董事會報告以及企業管治報告以及其他將載入年報的章節預期會在該日期後取得。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息,我們既不也將不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計,我們的責任是閱讀上述釐定的其他信息,在此過程中,考慮上述其他信息是否與合併財務報表或我們於審計過程中所得知的情況有重大抵觸,或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們對本核數師報告日期前取得的其他信息所執行的工作,倘我們認為其他信息有重大錯誤陳述,我們須報告有關事實。在這方面,我們沒有任何報告。

當我們閱讀將載入年報的剩餘其他信息後,如果我們認為其中存在重大錯誤陳述,我們需要將有關事項與審核委員會溝通,並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的合併財務報表,並對其認為使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會負責監督貴集團的財務匯報過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達1981年公司法第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響該等合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 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醒使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們需要發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映內含的交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了所設想的審計範圍、時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出的內部控制重大缺陷。

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道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年4月26日

合併損益及其他綜合收益表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2021年	2020年
收入	5	779,581	289,201
銷售成本	7	(555,799)	(352,662)
毛利/(負毛利)		223,782	(63,461)
處置子公司及一間合營企業權益產生之溢利 — 淨額	23,44	-	81,418
金融資產之減值轉回/(減值虧損)溢利淨額	7	14,326	(278,148)
其他收入	6	127,610	139,416
其他溢利/(虧損) — 淨額	6	94,461	(484,442)
銷售及分銷成本	7	(23,747)	(24,493)
管理費用	7	(182,495)	(160,832)
營運利潤/(虧損)		253,937	(790,542)
財務收入	9	1,704	8,059
財務成本	10	(267,365)	(208,229)
財務成本 — 淨額		(265,661)	(200,170)
應佔聯營企業之業績		9,918	81,114
應佔合營企業之業績		30,047	(57,067)
稅前利潤/(虧損)		28,241	(966,665)
所得稅(開支)/抵免	12	(532)	30,226
年內利潤/(虧損)		27,709	(936,439)
其他綜合收益/(虧損)，扣除稅金			
於以後期間可能重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		41	(77,786)
按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動，扣除稅項		1,424	-
轉出至損益的項目：			
轉出至損益及計入出售子公司產生之收益且於以往在綜合收益中確認的匯兌差異		-	(392)
本年度其他綜合收益/(虧損)，扣除稅金		1,465	(78,178)
年度綜合收益/(虧損)總額		29,174	(1,014,617)

合併損益及其他綜合收益表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2021年	2020年
利潤／(虧損)歸屬於：			
本公司股東		38,142	(918,778)
非控股股東權益		(10,433)	(17,661)
		27,709	(936,439)
綜合收益／(虧損)總額歸屬於：			
本公司股東		39,607	(996,956)
非控股股東權益		(10,433)	(17,661)
		29,174	(1,014,617)
歸屬於本公司股東之每股盈利／(虧損)	14		
— 基本		人民幣 0.002 元	人民幣(0.045)元
— 攤薄		人民幣 0.002 元	人民幣(0.045)元

上述合併損益及其他綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務狀況表

於2021年12月31日(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日	
		2021年	2020年
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	325,856	178,259
投資物業	19	4,154,300	4,112,500
使用權資產	18	260,652	221,380
於聯營企業之投資	22	951,598	983,778
於合營企業之投資	23	2,890,109	2,619,175
遞延稅項資產	35	252,391	253,004
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產	16	39,955	38,056
其他非流動資產	31	85,074	162,401
		8,959,935	8,568,553
流動資產			
預付土地租賃款	20	732,226	756,407
以供出售之持有或開發中物業	24	1,711,184	1,031,028
存貨		1,041	448
應收賬款	27	25,013	42,057
其他應收款	26	1,273,824	1,857,011
預付款項及其他流動資產	25	27,705	61,642
預付所得稅	12	4,360	25,369
以攤銷成本列賬之其他金融資產	30	1,214,271	1,463,229
現金及現金等價物	28	70,521	379,654
受限制現金	28	37,364	2,641
分類至持有待售資產	29	23,031	–
		5,120,540	5,619,486
資產總計		14,080,475	14,188,039

合併財務狀況表

於2021年12月31日(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日	
		2021年	2020年
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	32	6,747,788	6,747,788
其他儲備	33	179,101	167,842
累計虧損		(2,711,915)	(2,732,024)
歸屬於本公司股東權益		4,214,974	4,183,606
非控股股東權益		268,435	287,287
權益總計		4,483,409	4,470,893
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	34	3,344,629	3,064,658
租賃負債	18	31,409	32,599
遞延稅項負債	35	1,580,800	1,398,301
其他非流動負債	39	286,687	–
		5,243,525	4,495,558
流動負債			
計息銀行及其他借款	34	896,749	1,511,281
租賃負債	18	3,187	5,682
合同負債	36	71,925	546,270
應付賬款	37	484,810	445,888
其他應付款項及應計項目	38	2,010,092	1,821,103
當期所得稅負債		886,778	891,364
		4,353,541	5,221,588
負債總計		9,597,066	9,717,146
權益及負債總計		14,080,475	14,188,039

上述合併財務狀況表應與隨附合併財務報表附註一併閱讀。

載於第89至206頁的合併財務報表已於2022年4月26日董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

主席
洪志華

代理首席執行官
孔勇

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	本公司股東應佔					
	已發行股本及 股本溢價 (附註32)	其他儲備 (附註33)	累計虧損	總計	非控股 股東權益	權益合計
於2021年1月1日	6,747,788	167,842	(2,732,024)	4,183,606	287,287	4,470,893
綜合收益						
年內利潤	-	-	38,142	38,142	(10,433)	27,709
其他綜合收益	-	1,465	-	1,465	-	1,465
年度綜合收益總額	-	1,465	38,142	39,607	(10,433)	29,174
與股東交易						
法定儲備	-	18,033	(18,033)	-	-	-
與非控股股東交易總額(附註45)	-	(22,739)	-	(22,739)	(2,502)	(25,241)
收購附屬公司的非控制性權益 (附註43)	-	-	-	-	(5,917)	(5,917)
由彭心曠先生的法院判決產生 的非控股權益上年度交易的調整	-	14,500	-	14,500	-	14,500
與股東交易總額	-	9,794	(18,033)	(8,239)	(8,419)	(16,658)
於2021年12月31日	6,747,788	179,101	(2,711,915)	4,214,974	268,435	4,483,409

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	本公司股東應佔				非控股 股東權益	權益合計
	已發行股本及 股本溢價 (附註32)	其他儲備 (附註33)	累計虧損	總計		
於2020年1月1日	6,747,788	236,121	(1,803,347)	5,180,562	304,948	5,485,510
綜合虧損						
年度虧損	-	-	(918,778)	(918,778)	(17,661)	(936,439)
其他綜合虧損	-	(78,178)	-	(78,178)	-	(78,178)
年度綜合虧損總額	-	(78,178)	(918,778)	(996,956)	(17,661)	(1,014,617)
與股東交易						
法定儲備	-	9,899	(9,899)	-	-	-
與股東交易總額	-	9,899	(9,899)	-	-	-
於2020年12月31日	6,747,788	167,842	(2,732,024)	4,183,606	287,287	4,470,893

上述合併權益變動表應合併財務報表與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2021年	2020年
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	40	(116,383)	(28,068)
已付利息		(130,531)	(245,206)
已付所得稅		(20,964)	(13,730)
已收所得稅返還		-	45,918
經營活動之現金淨流出		(267,878)	(241,086)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(826)	(696)
收購一間子公司，扣除已收購現金後的淨額	43	47,455	-
處置物業、廠房及設備所得款項		-	5,439
處置投資物業之所得款項		-	3,220
處置子公司及一間合營企業所得款項，扣除處置之現金所得款項		12,862	116,377
處置應收款項之所得款項		470,000	-
就處置一間聯營公司收取的墊款		19,600	-
支付投資物業之成本		-	(25,788)
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產所得款項		-	31,575
與非控股股東交易	45	(25,241)	-
減少合營企業及一間聯營企業之資本		12,229	329,821
預付合營企業和聯營企業之款項		(563,494)	(395,656)
收取合營企業返還之墊款		384	84,354
已收取一間合營企業及一間聯營企業之墊款		178	34,529
收取子公司與處置該等子公司相關之到期款項	44	-	166,414
已收取一間合營企業及聯營企業之股利		5,445	109,772
投資活動之現金淨(流出)／流入		(21,408)	459,361

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2021年	2020年
融資活動之現金流量			
受限制現金增加		(34,723)	(9)
租賃付款的本金		(5,829)	(5,268)
取得短期借款		200,000	4,559
歸還短期借款		(516,291)	(4,559)
取得長期借款		488,609	321,715
歸還長期借款		(151,613)	(473,346)
歸還關聯方的資金款項		-	(200,000)
融資活動之現金淨流出		(19,847)	(356,908)
現金及現金等價物之淨減少			
現金及現金等價物，年初餘額		379,654	518,956
匯率變動對現金及現金等價物之影響，淨額		-	(669)
現金及現金等價物，年末餘額		70,521	379,654
非現金投資活動	40	290,562	-

上述權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1 公司及集團資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為控股公司。重組之具體細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份已於1999年12月10日在聯交所上市。本公司在香港的主要經營地點為香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓。

本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸已發展及發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資項目。

於2021年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為61.44%(2020年：61.44%)。

除非另外說明，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，所有金額均以人民幣千元為單位表示。

2 編製基準及會計政策

編製此等合併財務報表所用主要會計政策載於下文。除另有指明外，在所呈列的所有年度均貫徹使用有關政策。

2.1 編製基準

該等合併財務報表是按照所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。編製財務報表時，除投資物業及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。

持續經營基準

於2021年12月31日，本集團流動負債包括借款人民幣896.7百萬元，其中人民幣864.1百萬元已違約並立即償還(如貸款人要求)。該等借款的違約是由於(1)本集團最終控股公司中國民生投資有限責任公司自2018年以來財務狀況惡化；(2)於2020年1月及2月，本公司執行董事、前任行政總裁兼董事會主席彭心曠先生被被相關機關逮捕，本公司執行董事陳東輝先生亦被拘留，上述事項亦構成本集團擔保的合營企業(「合營企業」)銀團貸款人民幣44.518億元的違約事件，導致相關貸款人有權要求本集團履行償還貸款的擔保責任。然而，於2021年12月31日本集團的現金及現金等價物僅為人民幣70.5百萬元。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

持續經營基準 (續)

此外，於2021年12月24日，上述合營企業銀團貸款已延期至2022年12月26日(「延期協議」)。除之前銀團貸款協議的條款外，延期協議還明確規定了另外兩起違約事件，即合資企業未能於2022年3月31日支付利息及未能達到2022年3月31日的項目安置和土地所有權的目標進度。隨後，合資公司未能支付2022年3月21日到期的利息人民幣181.5百萬元，也未能達到2022年3月31日到期的項目移民安置目標進度。相關貸款人於2022年3月22日發出催款函，要求合營企業及各擔保人應於2022年3月31日前履行其相關付款或擔保義務，倘未能履行，貸款人可能會收回全部銀團貸款並採取進一步的法律行動。合資企業及包括本集團在內的擔保人自那時起已向貸款人提出和解方案，並一直在積極與貸款人協商。該事項構成2021年12月31日之後的違約事件，導致貸款人有權要求本集團立即履行其擔保義務，並進一步觸發本集團新增的1億元人民幣合同到期借款違約。2022年12月31日之後，如銀行或貸方要求，則須立即償還。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

鑒於該情況，本公司董事在評核本集團有否充足的財務資源履行其償債義務並按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況。

- (1) 雖然相關貸款人並未要求本集團立即償還貸款，本集團一直積極與相關貸款人溝通以解釋本集團的業務、營運，財務狀況及現金狀況，並且本集團將可安排足夠的財務資源來支持按照原定還款時間表償還貸款。董事有信心說服有關貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定合同還款日期之前立即償還貸款。
- (2) 本集團亦一直積極與合營企業銀團貸款的貸方溝通，截至合併財務報表出具日，貸款人未要求合營企業立即償還貸款本金，亦無要求本集團立即履行擔保責任，代表合營企業償還貸款本金。本集團正採取各種行動支持合資公司安排償還逾期利息。行動計劃已向貸款人提出，董事有信心說服貸款人就逾期利息達成和解安排，並不會行使其權利要求合營企業於原定合同還款日期之前立即償還銀團貸款或要求本集團履行擔保責任。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

持續經營基準 (續)

- (3) 本集團確定並計劃了多項行動，主要包括(a)加大預售或出售本集團已建成或在建物業的力度；(b)剝離其在某些合營企業、物業、廠房及設備以及金融資產中的投資；(c)向合營企業及其他第三方等收取若干股東貸款及應收款項等。本集團將加快上述行動及相關款項的回收。董事相信本集團將能通過上述行動成功且及時為本集團產生現金流入。

本公司董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自2021年12月31日起至少12個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於2021年12月31日以後的12個月內將有足夠資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行其責任並支持合營企業償還逾期利息。因此，董事信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當合宜。

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) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動以採取行動行使其合約權利要求立即償還有關貸款；
- (ii) 與合營企業的銀團貸款貸款人成功並及時協商，就逾期利息達成和解安排，使貸款人不會採取任何行動以行使其合同權利要求立即償還貸款本金或要求本集團履行擔保責任；
- (iii) 成功與及時的銷售及預售活動，本集團以合理價格成功且及時地撤出對某些合營企業、物業、廠房及設備以及金融資產的投資，及時收回此等活動及交易的收益，並及時向合營企業及其他第三方收取股東貸款及應收款項。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面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，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等合併財務報表內反映。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

合併基礎

子公司指本公司直接或間接控制的公司(包括結構實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(即本集團享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則本集團具有控制權。

當本公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司的多數表決權或類似權利，在評估是否擁有對被投資公司的控制權時，本集團考慮所有相關事實和情況：

- (a) 與被投資公司其他有表決權股東的合同安排；
- (b) 從其他合同安排中產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

各子公司的財務報表與本公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的業績自本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

利潤或虧損以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於本公司股東以及非控股股東權益，即使導致非控股股東權益出現負值。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的累計折算差異；並在損益中確認(i)收取對價的公允價值，(ii)留存投資的公允價值和(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產或負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常多於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售、消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在報告期結束後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業、以供出售物業發展之預付土地租賃款及預繳稅款)。

2.2 會計政策及披露的變化

本集團於2021年採納的香港財務報告準則之新訂準則及修訂

本集團已於2021年1月1日開始的財政年度首次採納以下新訂準則及修訂，並與本集團之運作相關：

香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號和香港財務報告準則第16號的修訂解決了基準利率改革期間出現的問題，包括用另一種基準代替原有基準。

香港財務報告準則第16號 — COVID-19有關租金寬減的修訂讓承租人能就符合條件的租金寬減是否像不作租賃修改一樣處理。

採納上述香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋，對本集團截至2021年12月31日止年度的財務狀況及表現不會有重大影響，亦不會造成重列全部數字。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則、修訂及詮釋

香港財務報告準則的若干新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈，而該等準則、修訂本及詮釋並非2021年12月31日報告期內的強制性規定，亦未獲本集團及早採用。該等準則、修訂本及詮釋預計不會在當前或未來報告期內對實體以及可預見的未來交易產生重大影響。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要

企業合併

企業合併採用收購法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日本集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債、本集團發行的權益以及或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值及於該子公司任何現有股權的公允價值的總和。對於每個企業合併，本集團選擇按照公允價值被收購方現時擁有權益的非控股股東權益計量以在清算時持有人可分佔按比例淨資產或所佔被收購方可辨認淨資產的比例。非控股股東權益的所有其他構成部分在彼等之收購日以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次收購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並適當分類及確認。

如果企業合併是分階段進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。如果分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

於聯營企業和合營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般20%至50%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制被投資者。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營企業和合營企業的投資 (續)

本集團於聯營企業及合營企業之投資在合併財務狀況表中,以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。本集團應佔聯營企業及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益及其他綜合收益表內。此外,當聯營企業或合營企業的權益發生變化,如適用,本集團將在合併股東權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失,在本集團於聯營企業或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷,除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產的減值。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資,剩餘權益不再重新計量,反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下,一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制,本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時,聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產,該投資將根據香港財務報告準則第5號 — 持有待售非流動資產和終止經營進行核算。

獨立財務報表

於子公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值包括投資之直接應佔成本。子公司之業績在本公司賬目內按已收股息及應收款項入賬。

倘自子公司收取之股息超出宣派股息期間該子公司之綜合收益總額,或倘獨立財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值,則須對該等子公司之投資進行減值測試。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和債務投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利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。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- | | | |
|------|---|----------------------------------------|
| 層級 1 | — | 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整) |
| 層級 2 | — | 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得 |
| 層級 3 | — | 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察 |

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、非流動資產/持有待售資產組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則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出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期損益及其他綜合收益表中與減值資產功能一致的支出類別。

於各報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去任何折舊/攤銷)。這種減值損失的轉回計入當期損益及其他綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯人士

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

- (a) 一方是某人士之家庭成員或近親屬，而該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團具有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；
- 或

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯人士 (續)

- (b) 對方為符合以下任何情況之實體：
- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為另一實體(或該實體之母公司、子公司或同系子公司)之聯營企業或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為該第三方之聯營企業；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及
 - (viii) 為本集團或者本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或成員。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為持有待售資產組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理，如「非流動資產和持有待售資產組」的會計政策所解釋。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、機器和設備及其折舊 (續)

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年期如下：

酒店物業	40年
其他建築物	20年
租賃改良	剩餘租賃期間或該資產的可使用年期(以較短者為準)
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一財政年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入及／或作資本增值的土地和建築物權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)，而非用作生產或供應貨品或服務或行政目的；或在日常業務中作銷售用。初始確認後，投資物業按反映報告期末之市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據香港會計準則第16號下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、廠房和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項目少於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益，並計入損益及其他綜合收益表作為折價買入收益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

非流動資產和持有待售資產組

非流動資產和持有待售資產組之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持有待售。為符合此分類，出售資產組必須在現況下僅於出售該資產或資產組的一般和慣常條款下出售並極大可能售出。被處置子公司的所有的資產和負債被再分類為持有至待售，無論集團在出售該子公司後是否保留對其非控股股東權益。

非流動資產和持有待售資產組(除投資性物業和金融資產外)按賬面價值與公允價值減去出售成本兩者之較低者列賬。持有待售之物業、機器、設備和無形資產不計提攤銷或折舊。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合同條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。並非持作買賣的權益工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)之股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。倘收取金融資產現金流量的權利屆滿或轉移且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(c) 計量 (續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合同現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤餘成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：倘為收取合同現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量。賬面值變動乃透過其他綜合收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間的其他收益／(虧損)以淨值列示。

權益工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的股本投資的減值虧損(及減值虧損轉回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤餘成本及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

金融負債

(a) 初始確認及計量

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為貸款和借款，則減去直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付賬款，其他應付款項，計息銀行貸款及其他借款。金融負債分類為流動負債，惟本集團有權無條件將清償負債期限延長至報告期末後最少12個月者則作別論。

(b) 後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括本集團訂立的不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失計入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

(b) 後續計量 (續)

以攤餘成本計量的其他金融負債 — 貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失計入當期損益及其他綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的折價或溢價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的財務費用科目列示。

(c) 金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

(d) 金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務狀況表中。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

(e) 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為財務負債。負債初始按公允價值計量及隨後按以下兩者之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初始確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益的準則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為財務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的淨現金流量差額的限制，或就承擔責任可能須付予第三方的估計金額。

如與聯營公司的貸款或其他應付款項有關的擔保乃以無償方式提供，公允價值入賬列為出資並確認為投資成本部分。

衍生金融工具

(a) 初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動計入其他綜合收益，並於其後當套期項目影響損益時重新分類至損益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具 (續)

(b) 流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括庫存及銀行現金，包括定期存款，及性質與現金類似但不被限制使用的資產。

股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

發行新股份或認股權直接有關的成本於扣除稅項後於權益中作為發行所得的減項列示。

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為撥備。

如果貨幣時間價值的影響重大，撥備的金額應是履行義務預期所需支出在報告期末的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或直接於權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒佈或實質已經頒佈的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延稅項採用債務法，對報告期末的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異計提撥備。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產是由資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延稅項資產確認為是以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值予以複核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延稅項資產的利益，應減少該項遞延稅項資產。於每一報告期末應重新評估以前未確認的遞延稅項資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延稅項資產利用的限度內確認遞延稅項資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

收入乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；或
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無產生對本集團而言具有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取迄今已完成履約部分的付款。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任之進度進行。否則，收益於客戶取得資產控制權的時間點確認。

在相關物業控制權移至客戶前，銷售開發中物業之預收帳款將被確認為合約負債。

有關本集團收入確認政策之詳情如下：

(a) 發展物業銷售收入

收入於客戶獲得物業，或被視為已根據合約獲得物業時(以較早者為準)確認，此時客戶享有該物業使用權並實質上獲得物業之所有剩餘收益。

(b) 重大融資成份

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。本集團已評估融資成份的影響並不重大。

(c) 物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

(d) 建造智能化網絡基礎設施

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合同收入及合約成本於施工期間分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」(產出法)確定在某段期間內應列賬的收入及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

(e) 物業管理收入

物業管理收入在提供服務之會計期間內確認。

(f) 醫院服務收入

本集團營運醫院為客戶提供婦產科服務。包括：

- (i) 門診服務；
- (ii) 藥品相關銷售；
- (iii) 產科手術；及
- (iv) 住院產後護理服務。

(i)至(iii)部分之收入於客戶獲得對已完成服務或藥品的控制權且本集團擁有現時付款權並有可能收取代價時確認。

(iv)部分之收入於客戶獲得服務並同時享有由本集團履約帶來的收益時在服務期內確認。

利息收入

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

股利收入

股利收入在股東收取款項的權利確定時確認。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利

僱員養老金計劃

本集團為其於中國大陸運營的企業的僱員參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。該等企業須按當地政府設定的基本工資標準之14%–22%計繳(2020年：14%–22%)。所作供款根據中央養老金計劃的規則應支付時自損益及其他綜合收益表中扣除。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的供款義務。

股份支付

本集團設有以股權結算、以股份為基礎的補償計劃，據此，實體收取來自僱員之服務作為本集團股本工具(股份期權)之代價。就僱員提供服務而授出股份期權之公允價值確認為開支。將支銷之總額乃參考所授股份期權之公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件之影響；及
- 包括任何非歸屬條件之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬之股份期權數目所作估計，並在損益表確認修訂原來估計產生之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此於授出日期的公允價值會予以估計，以確認服務開始期與授出日期期間內的開支。

於股份期權獲行使時，本公司會發行新股。扣除任何直接應佔交易成本後，所收取的所得款項計入股本。

本公司以其股份為基礎向子公司員工發行的股份期權確認為其向子公司的資本注資。獲取的員工服務的公允價值，以股份期權授予日的公允價值為計量基礎，並在整個行權保護期間內分期確認為其對子公司投資額的增加，母公司的資本相應增加。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

當一般借入款項及用於獲取符合條件資產，就個別資產按加權平均資本化率計算借款費用。

租賃

於租賃資產可供本集團使用當日，包括土地使用權及辦公室的租賃確認租賃為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應地獨立價格，將合約價格分配至租賃及非租賃組成部分。

除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用作借貸抵押品。

租賃產生的資產及負債初始以限制計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初始計量
- 本集團於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

計量負債時亦包括根據合理確定延長選擇權作出的租賃付款。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

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

倘若單個承租人可以(通過近期融資或市場數據)使用可觀察到的攤銷貸款利率，則其還付情況與該租賃相似，則本集團實體將以該利率為起點來確定增量借款利率。

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期設備及車輛租賃及所有低值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。低值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢私。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間系統化地計入損益，作為補償有關費用的收入。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且間接在附屬公共設施建設服務之收入中以增加利潤率的方式確認。

股利

末期股利被股東於股東大會上批准後，確認為負債。

分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部表現，本公司已認定本公司之董事會為首席經營決策者。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的主要功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。自截至2016年12月31日止年度起，本集團之列報貨幣由港幣轉為人民幣，用以編製其財務報表。

(b) 交易及結餘

本集團下屬實體的外幣交易初步採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按報告期末日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入損益。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入損益，其匯兌損益則相應計入損益)。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該報告期末的收市匯率換算為本集團的列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算為列報貨幣)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為其他綜合收益和匯兌波動儲備。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

(c) 集團公司 (續)

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反覆出現的現金流交易則按照全年加權平均匯率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，於當期損益確認。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益、或涉及失去對包含海外業務的一間子公司控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間共同控制實體共同控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間聯營企業重大影響力的出售)時，就本公司股東應佔該業務於權益內累計的所有匯兌差額會重新分類至損益。

倘部分出售並未導致本集團失去對包含海外業務子公司的控制權，則按比例分佔的累計貨幣換算差額會重新歸屬為非控股權益，而不在損益確認。對於所有其他部分出售(即於聯營企業或合營企業的本集團擁有權權益減少並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而本集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務狀況表中不予確認。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3 重大會計判斷及估計

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額及其附帶披露，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷(涉及估計者除外)：

子公司、合營企業及聯營企業的分類

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否本集團子公司、合營企業或聯營企業需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.4披露子公司、合營企業及聯營企業的定義而作出判斷。

估計的不確定性

於報告期末有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一財政年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下。

投資物業公允價值的估計

投資物業在截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度內的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設主要基於每個報告期末的市場情況。

2021年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感度分析詳見附註19。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值估計

並沒有在活躍市場買賣的可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值採用估值技術或資產淨值釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據各報告期末當時之市況作出假設。

應收款項減值

應收款項減值乃以應收款項可收回性的評估為基準作出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及應收款項減值／減值轉回。應收款項的減值乃基於有關違約風險及預期損失率的假設。於各報告期末，本集團根據本集團的過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇輸入數據以計算減值。詳情請參閱附註49。

商譽的減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。具有商譽的現金產出單元(「現金產出單元」)或現金產出單元組的賬面值會與可收回金額相比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會轉回。於2021年12月31日，商譽的賬面價值為零(2020年：零)。商譽詳見附註21。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象表明非金融資產減值。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值未必可收回時進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

3 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性,實際結果和假設之間會出現差異,相關假設在未來也會出現改變,從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計提撥備,以期與稅務主管機關保持一致。該撥備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款作出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延稅項資產,但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得,管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時,這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。遞延所得稅資產、負債及所得稅詳見附註35及附註12。

對第三方開發商的其他非流動負債的估計價值

如附註39所述,一間第三方開發商與本集團達成協議,購買本集團一塊空地的若干實益權益,並與本集團共同開發該土地。該特定項目並非獨立的法人實體,因此第三方提供的購買代價被視為本集團的一項負債,以第三方開發商應佔未來實益權益的估計現值計量。估計負債乃基於第三方開發商應佔土地上物業的開發及銷售所得款項淨額,並使用若干假設,主要包括物業的未來售價、開發成本及相關適用稅項。所用該等假設,其不確定性不可避免,且可能與實際結果存在重大差異。於作出估計時,本集團考慮附近地區現行價格資料、成本預算以及當期通行稅率。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4 經營分部報告

主要營運決策人確定為董事會。董事會獨立監察本集團經營分部的業績，以就分配資源及評估表現作出決策。董事會根據本集團產品和服務決定經營分部。各分部的業績以稅前營運利潤或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，集團融資(包括財務成本及財務收入)及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

分部間的銷售及轉移經參考向第三方銷售的售價以當時的市價進行交易。

可呈報經營分部如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商舖等投資物業；

其他業務主要為不獲分配至特定分部企業活動及非重大業務，包括物業管理等服務。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：

	2021年			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	582,636	158,705	38,240	779,581
分部間銷售	-	-	278	278
	582,636	158,705	38,518	779,859
調整：				
分部間銷售抵銷				(278)
收入				779,581
分部利潤／(虧損)	262,401	(23,024)	14,560	253,937
財務收入				1,704
財務成本				(267,365)
財務成本 — 淨額				(265,661)
應佔聯營企業之業績				9,918
應佔合營企業之業績				30,047
所得稅前利潤				28,241
分部資產及負債				
分部資產	3,074,962	4,916,481	2,247,325	10,238,768
於聯營企業之投資				951,598
於合營企業之投資				2,890,109
資產總計				14,080,475
分部負債	3,775,075	2,781,432	3,040,559	9,597,066
負債總計	3,775,075	2,781,432	3,040,559	9,597,066

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：(續)

	2021年			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
其他分部信息：				
折舊及攤銷	509	1,956	17,064	19,529
資本支出*	29	364	433	826
投資物業公允價值虧損淨額	-	147,200	-	147,200
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	13,797	-	-	13,797
轉回預付土地租賃款減值	(2,260)	-	-	(2,260)
轉回物業、機器及設備投資撥備	-	-	(20,165)	(20,165)
金融資產之減值轉回/(減值虧損)溢利淨額	(50,172)	1,020	34,826	(14,326)
轉回於合營企業的投資減值				(44,470)

* 資本支出包括物業、機器及設備增加人民幣826千元。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：(續)

	2020年			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	113,614	94,615	80,972	289,201
分部間銷售	-	-	50,518	50,518
	113,614	94,615	131,490	339,719
調整：				
分部間銷售抵銷				(50,518)
收入				289,201
分部虧損	(115,003)	(144,850)	(530,689)	(790,542)
財務收入				8,059
財務成本				(208,229)
財務成本 — 淨額				(200,170)
應佔聯營企業之業績				81,114
應佔合營企業之業績				(57,067)
所得稅前虧損				(966,665)
分部資產及負債				
分部資產	3,214,318	4,840,315	2,530,453	10,585,086
於聯營企業之投資				983,778
於合營企業之投資				2,619,175
資產總計				14,188,039
分部負債	5,134,447	1,612,882	2,969,817	9,717,146
負債總計	5,134,447	1,612,882	2,969,817	9,717,146

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：(續)

	2020年			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
其他分部信息：				
折舊及攤銷	615	261	17,176	18,052
資本支出*	113	35,876	1,159	37,148
投資物業公允價值虧損淨額	–	189,033	–	189,033
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	52,222	–	–	52,222
預付土地租賃款減值撥備	142,696	–	–	142,696
商譽減值撥備	16,271	–	–	16,271
金融資產減值虧損淨額	195,792	37,208	45,148	278,148
於合營企業的投資減值撥備				12,581
於聯營企業的投資減值撥備				268,735

* 資本支出包括物業、機器及設備增加(人民幣5,029千元)，投資物業成本增加(人民幣31,133千元)及使用權資產增加(人民幣986千元)。

地區信息

(a) 截至2021年12月31日止年度，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入100%(2020年：100%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

於2021年12月31日，本集團89%以上(2020：89%以上)非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國大陸。

主要客戶信息

本集團業務的客戶分佈廣泛。截至2021年及2020年12月31日止年度，並無單獨客戶或於同一控制下的多組客戶帶來的收入佔本集團總收入10%或以上。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

5 收入

收入分析如下：

	2021年	2020年
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入(a)	586,486	114,268
— 醫院服務收入(b)	10,411	13,944
	596,897	128,212
與客戶之間合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入(c)	31,580	28,288
— 醫院服務收入(b)	24,405	32,572
— 建造智能化網絡基礎設施收入(b)	1,214	1,049
	57,199	61,909
物業出租收入	130,004	94,888
其他收入	-	6,001
減：税金及附加費(d)	(4,519)	(1,809)
總收入	779,581	289,201

(a) 未履行合同

下表顯示了因出售物業而產生的未履行的履約義務：

	2021年	2020年
截至12月31日，分歸部分或完全未履行合同的交易價格總額	123,498	636,931

管理層預計，截至2021年12月31日分配給未達致履約義務的交易價格的13%將於下一個報告期內確認為收入(人民幣1600萬元)。剩餘的87%(人民幣1.07億元)將在2023財年確認。上述披露金額不包括受約束的可變代價。

- (b) 於醫院服務和智能化網絡基礎設施建造，所有合同都有一個一年或一年以內的原定預期時限。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同之剩餘履約責任。
- (c) 物業管理服務按月或按季開票。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同之剩餘履約責任。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

5 收入(續)

(d) 税金及附加費

税金及附加包括政府附加費，由城市維護建設稅、教育費附加、河道管理費等組成，根據增值稅(「增值稅」)的一定比例計算。

自2016年5月1日起，本集團須繳納增值稅，其直接於收入所得款項中扣除。本集團收入適用之增值稅稅率如下：

- 根據財政部、稅務總局及海關總署於2019年3月29日共同刊發的「關於深化增值稅改革有關政策的公告」，銷售及租賃物業收入及建造智能化網絡設施收入的適用稅率自2019年4月1日起為9%，而於2018年5月1日至2019年3月31日為10%以及於2018年5月1日之前為11%。銷售及租賃符合資格的舊建設項目的物業(即於2016年4月30日或之前開工的建設項目)可採納簡化增值稅辦法，按5%稅率計算，而不扣除進項增值稅。物業管理服務收入須繳納6%的增值稅。

6 其他收入及其他溢利／(虧損) — 淨額

其他收入之分析如下：

	2021年	2020年
應收關連方貸款利息收入	110,389	102,681
向合營企業提供擔保的收入	13,730	36,735
其他	3,491	—
	127,610	139,416

其他溢利／(虧損) — 淨額之分析如下：

	2021年	2020年
於聯營企業的投資減值(附註22)	—	(268,735)
於合營企業的投資減值轉回／(撥備)(附註23)	44,470	(12,581)
物業、機器及設備投資減值轉回(附註17)	20,165	—
投資物業之公允價值虧損淨額(附註19)	(147,200)	(189,033)
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產處置虧損(附註16)	—	(43,818)
應收款項處置溢利淨額	104,619	—
處置一塊土地的特定實益權益溢利(附註39)	58,483	—
法律風險應計費用	(1,888)	—
從彭心曠先生收回資金的收益	12,639	—
物業、機器及設備處置溢利淨額	78	785
其他	3,095	28,940
	94,461	(484,442)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

7 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2021年	2020年
已售存貨成本(不含折舊，以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款減值撥備及轉回)	498,665	118,928
物業、機器及設備折舊(附註17)	9,174	7,741
使用權資產折舊(附註18)	10,355	10,311
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬，不包含該等於開發中物業資本化之開支)(附註8)	116,593	95,327
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	13,797	52,222
預付土地租賃款減值(轉回)/撥備	(2,260)	142,696
專業服務費	29,887	22,351
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	4,512	17,180
物業經營租賃費用(附註18)	5,498	688
核數師酬金(*)		
— 年度核數服務	3,200	3,200
— 非核數服務	139	587
營銷成本	5,835	3,483
各項稅金	17,728	12,765
差旅費	2,001	3,413
辦公費	2,992	2,816
水電費	3,697	3,286
金融資產減值虧損淨額		
— 其他應收款減值(轉回)/撥備(附註26)	(33,947)	175,117
— 應收賬款減值撥備(附註27)	5,179	-
— 按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備(附註30)	14,599	64,337
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益項目之金融資產減值撥備(附註16)	-	37,208
— 其他非流動資產減值轉回(附註31)	(157)	(14)
— 預付款項減值撥備(附註25)	-	1,500
商譽減值撥備	-	16,271
其他	40,228	24,722
	747,715	816,135

* 核數師於2021年的薪酬包括為本公司環境、社會及管治報告提供諮詢服務的非核數服務費人民幣139千元。核數師於2020年的薪酬包括為2020年由本公司刊發的通函提供的相關服務及為本公司環境、社會及管治報告提供諮詢服務的非核數服務費，分別為人民幣448千元及人民幣139千元。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

8 僱員福利開支

	2021年	2020年
工資及薪酬	99,451	87,642
退休金成本 — 界定供款計劃	17,142	7,685
僱員福利開支總額	116,593	95,327

(a) 退休金 — 界定供款計劃

本集團所有中國籍僱員均參與由政府機構設立及管理之定額供款僱員社會保險計劃，包括退休金、醫療、住房及其他福利。本集團並無對僱員作出其他實際承諾。

(b) 五位最高薪僱員

本集團年內五位最高薪僱員包括三位董事(2020年：兩位董事)，彼等酬金之詳情載列於附註11。本公司年內剩餘兩位(2020年：三位)非董事或高管的最高薪僱員之酬金詳情如下：

	2021年	2020年
薪酬、住房津貼、股份期權計劃、其他津貼及實物福利*	2,048	3,212

* 截至該等財務報表獲批准之日尚未批准或支付的部分年度薪酬不包括在上述於截至2021年及2020年12月31日止年度的金額中。

於截至2021年及2020年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金或退休計劃的僱主供款支付予任何上述兩位(2020年：三位)非董事或高管的最高薪僱員。

酬金介乎下列區間的非董事最高薪僱員之人數如下：

	2021年	2020年
人民幣0元 — 人民幣1,000,000元	1	1
人民幣1,000,001元 — 人民幣2,000,000元	1	2

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

9 財務收入

財務收入分析如下：

	2021年	2020年
持作用於現金管理用途的金融資產之利息	1,704	8,059

10 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年	2020年
銀行借款及其他借款利息	313,202	293,994
租賃負債利息(附註18)	2,144	2,418
減：資本化利息	(22,663)	(16,695)
利息開支	292,683	279,717
匯兌收益淨額	(25,318)	(71,488)
財務成本	267,365	208,229

於截至2021年12月31日止年度內，加權平均年利息資本化率為6.79%(2020年：6.04%)。

11 董事之福利及權益

(a) 董事及行政總裁的薪金

各董事及行政總裁之薪酬載列如下：

	2021年	2020年
袍金	897	1,179
其他薪酬：		
薪水	4,140	3,768
股份支付	-	-
	5,037	4,947

* 截至該等財務報表獲批准之日尚未批准或支付的部分年度薪酬不包括在上述於截至2021年及2020年12月31日止年度的金額中。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11 董事之福利及權益 (續)

執行董事、非執行董事和獨立非執行董事：

董事和行政總裁姓名	薪金	2021年袍金	股份期權計劃	總計
主席				
— 洪志華先生	1,241	-	-	1,241
執行董事				
— 孔勇先生(代理行政總裁，2021年獲委任)	878	-	-	878
— 徐明先生(2021年獲委任)	944	-	-	944
— 蔣琦先生	498	-	-	498
— 朱強先生(於2021年辭任)*	33	-	-	33
— 秦文英女士(於2021年辭任)*	430	-	-	430
— 蔣楚明女士(於2021年辭任)*	20	-	-	20
非執行董事				
— 程靚女士(於2021年1月獲委任及於2021年7月辭任)*	25	-	-	25
— 羅國榮先生(於2021年獲委任)	48	-	-	48
— 盧劍華先生(於2021年獲委任)	23	-	-	23
獨立非執行董事				
— 陳尚偉先生	-	299	-	299
— 卓福民先生	-	299	-	299
— 馬立山先生	-	299	-	299
總計	4,140	897	-	5,037

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11 董事之福利及權益 (續)

董事和行政總裁姓名	薪金	2020年袍金	股份期權計劃	總計
主席				
— 雷德超先生(於2020年獲委任及辭任)*	867	—	—	867
— 洪志華(於2020年獲委任)	182	—	—	182
執行董事				
— 宗式華先生(於2019年獲委任及於2020年辭任)*	22	—	—	22
— 蔣楚明女士(於2019年獲委任及於2021年辭任)*	704	—	—	704
— 朱強先生(於2021年辭任)*	747	—	—	747
— 陳東輝先生(於2020年被罷免)*	7	—	—	7
— 秦文英女士	693	—	—	693
— 蔣琦先生	521	—	—	521
獨立非執行董事				
— 陳尚偉先生	—	312	—	312
— 卓福民先生	—	312	—	312
— 馬立山先生	—	312	—	312
— 韓根生先生(於2020年辭任)*	—	243	—	243
行政總裁				
— 彭心曠先生(於2019年獲委任及於2020年被罷免)*	25	—	—	25
總計	3,768	1,179	—	4,947

* 2021年4月，秦文英女士辭任執行董事。

* 2021年1月，程靚女士獲委任為獨立非執行董事，並於2021年7月20日辭任。

* 2021年1月，朱強先生及蔣楚明女士辭任。

* 2020年10月，韓根生先生辭任獨立非執行董事。

* 2020年5月，宗式華先生辭任執行董事。

* 於2020年2月，彭心曠先生在本公司的所有管理及行政職能及權利均被暫停。彼根據股份期權計劃獲授的1.60億股股份遭沒收，彼後於2020年6月被罷免。朱強先生獲委任為行政總裁，且雷德超先生已獲委任為執行董事、董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席。2020年10月，雷德超先生辭任。

* 於2020年2月，陳東輝先生於本公司作為執行董事的所有管理及行政職能及權利已被暫停，且彼根據股份期權計劃獲授的8,000萬股股份遭沒收，彼後於2020年6月被罷免。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11 董事之福利及權益 (續)

於截至2021年及2020年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款支付予任何董事。

於截至2021年及2020年12月31日止年度內，無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於本年終結時或本年內任何時間，本公司概無就本集團業務訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約。

12 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2021年	2020年
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	11,885	13,657
— 中國大陸土地增值稅(c)	25,501	2,979
	37,386	16,636
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	(20,154)	(39,692)
— 中國大陸土地增值稅	(7,553)	(513)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(9,147)	(6,657)
	(36,854)	(46,862)
年度稅項開支／(抵免)總額	532	(30,226)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預徵所得稅。於2021年12月31日，在「預付所得稅」中記錄的未償還結餘約為人民幣3百萬元(2020年：約人民幣4百萬元)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12 所得稅開支／(抵免)(續)

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2035年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港並無應納稅利潤，因此未預提香港利得稅(2020年：無)。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅於轉讓物業及土地所有權時產生及就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、稅項及所有物業開發支出)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款項之1%至2%(2020年：1%至2%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2021年12月31日，預付土地增值稅約人民幣100萬元(2020年：約人民幣2100萬元)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利及處置股權予非征稅居民企業的收益需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]第1號文明確指出，於2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12 所得稅開支／(抵免)(續)

按照適用於本集團所得稅前溢利／(虧損)的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按本集團實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2021年	2020年
稅前溢利／(虧損)	28,241	(966,665)
按適用稅率25%計算之稅項金額	7,060	(241,666)
歸屬於應佔聯營企業及合營企業損益之稅務影響	(9,991)	(6,012)
可稅前抵扣所得稅的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的影響	(4,487)	(617)
無須納稅之收入	-	(3,244)
動用先前未確認的稅務虧損	(45,274)	(7,326)
未確認為遞延稅項資產的稅務虧損	57,737	45,865
未確認為遞延稅項資產之不可抵扣的暫時性差異	(13,805)	186,416
不可抵稅的費用	491	549
本集團中國大陸子公司預期按可分配留存利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	(9,147)	(6,657)
中國大陸企業所得稅	(17,416)	(32,692)
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	17,948	2,466
按本集團實際稅率計算的本年稅項開支／(抵免)	532	(30,226)

13 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

14 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)按本公司股東應佔利潤／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤／(虧損)	38,142	(918,778)
已發行普通股加權平均數(千股)	20,564,713	20,564,713
每股基本盈利／(虧損)	0.002	(0.045)

(b) 攤薄

每股攤薄溢利／(虧損)乃透過調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換。於2016年發行之股份期權構成攤薄股份。就本公司之股份期權而言，本公司已根據未行使股份期權附帶之認購權之貨幣價值，計算能夠按公允價值(釐定為本公司股份之平均年度股份市價)收購的股份數目。上述計算所得之股份數目與在假設股份期權獲行使的情況下，已發行的股份數目比較。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行權價格，包括根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值，故此行使股份期權對每股虧損之影響屬反攤薄性質。

15 股份支付

於2016年6月3日，董事會擬採納新股份期權計劃(「該計劃」)，以獎勵該計劃項下為本集團作出貢獻的合資格僱員(「合資格僱員」)，該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日，認購合共1,073,717,976股新股之股份期權已授予合資格僱員。股份期權的行使價相等於緊接授出日期(即2016年7月14日)前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所報平均每股收市價。股份期權將按如下歸屬日期及條件分三批歸屬：(i) 40%之股份期權歸屬日為2016年8月30日，且須於2016年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為本集團截至2016年6月30日止6個月達至轉虧為盈的目標；(ii) 額外30%歸屬日為2017年8月30日，且須於2017年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為本集團截至2017年6月30日止6個月達至不少於人民幣3.50億元的淨盈利；以及(iii) 餘下的30%歸屬日為2018年8月30日，且須於2018年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為比較截至2018年6月30日止6個月及截至2017年6月30日止6個月本集團盈利達至不少於50%之增長率。本集團並無以現金回購或結算股份期權之法律或推定義務。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15 股份支付 (續)

尚未行使之股份期權數目變動及其有關加權平均行使價如下：

	2021年		2020年	
	每份股份期權 平均行使價	股份期權數目 (千份)	每份股份期權 平均行使價	股份期權數目 (千份)
於1月1日	0.2120	213,200	0.2120	603,623
已於近期沒收(a)	0.2120	(213,200)	0.2120	(390,423)
於12月31日	不適用	—	0.2120	213,200

(a) 於2021年，由於董事及僱員辭任導致213,200千份股份期權(2020年：390,243千份)已於近期沒收(附註11)。

於2021年12月31日，所有未行使期權均已到期，且2021年未行權。

於2020年12月31日，尚未行使股份期權之到期日及行使價如下：

	每份股份 期權行使價 (港元)	股份期權數目 (千份) 2020年
到期日 — 2021年7月13日	0.2132	213,200

於期內授出之股份期權使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。請參閱附註7損益及其他綜合收益表中確認的授予董事及僱員股份期權的總支出。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

16 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產

	2021年 金融資產	2020年 金融資產
於1月1日	38,056	150,657
處置	-	(75,393)
公允價值變動	1,899	-
減：減值撥備	-	(37,208)
於12月31日	39,955	38,056

於2021年12月31日以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產之分項：

	股份百分比	於2021年 12月31日 之成本	於2021年 12月31日 之公允價值	於2021年 12月31日 佔總資產的 百分比
投資				
來自中國工商銀行的抵押貸款組合 (a)	不適用	75,264	39,955	0.3%

於2020年12月31日以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產之分項：

	股份百分比	於2020年 12月31日 之成本	於2020年 12月31日 之公允價值	於2020年 12月31日 佔總資產的 百分比
投資				
來自中國工商銀行的抵押貸款組合 (a)	不適用	75,264	38,056	0.3%

(a) 於2020年，本集團處置了部分工行授發的有抵押貸款，並錄得以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產處置虧損約人民幣4,400萬元。

於2021年12月31日，本集團持有源自中國工商銀行的抵押貸款組合，公允價值分別為約人民幣4,000萬元(2020年：約人民幣3,800萬元)。公允價值屬公允價值層級第3層內。重大不可觀察輸入數據乃為可比較物業的經調整單位市值。於2021年，本集團從餘額中反向減值撥備約人民幣1,899千元(2020年：撥備人民幣37,208千元)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

16 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產(續)

於損益及其他綜合收益確認的金額：

年內，以下收益／(虧損)於損益及其他綜合收益確認。

	2021年	2020年
公允價值變動綜合收益	1,899	-
於其他虧損確認的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之 金融資產處置虧損(附註6)	-	(43,818)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產減值撥備 於金融資產減值損失淨額中確認(附註7)	-	(37,208)
	1,899	(81,026)

17 物業、廠房及設備

	房屋及 建築物	租賃改良	2021年 家具及 辦公設備	車輛	總計
成本					
年初	648,035	2,767	108,088	18,457	777,347
收購事項(附註43)	135,926	-	57	-	135,983
添置	-	-	760	66	826
處置	-	-	(620)	(1,460)	(2,080)
年末	783,961	2,767	108,285	17,063	912,076
累計折舊					
年初	57,185	2,767	17,529	18,339	95,820
折舊費(附註7)	6,447	-	2,722	5	9,174
處置	-	-	(556)	(1,321)	(1,877)
年末	63,632	2,767	19,695	17,023	103,117
減值					
年初	503,268	-	-	-	503,268
轉回	(20,165)	-	-	-	(20,165)
年末	483,103	-	-	-	483,103
賬面淨值					
年末餘額	237,226	-	88,590	40	325,856
年初餘額	87,582	-	90,559	118	178,259

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

17 物業、廠房及設備 (續)

	房屋及 建築物	租賃改良	2020年 家具及 辦公設備	車輛	總計
成本					
年初	648,035	2,767	108,376	19,630	778,808
添置	4,504	–	525	–	5,029
處置	(4,504)	–	(813)	(1,173)	(6,490)
年末	648,035	2,767	108,088	18,457	777,347
累計折舊					
年初	53,481	2,767	14,728	18,936	89,912
折舊費(附註7)	3,722	–	3,452	567	7,741
處置	(18)	–	(651)	(1,164)	(1,833)
年末	57,185	2,767	17,529	18,339	95,820
減值					
年初	503,268	–	–	–	503,268
年末	503,268	–	–	–	503,268
賬面淨值					
年末餘額	87,582	–	90,559	118	178,259
年初餘額	91,286	–	93,648	694	185,628

折舊費用約人民幣7,358千元(2020年:約人民幣4,193千元)計入銷售成本,約人民幣108千元(2020年:約人民幣143千元)計入銷售及分銷成本,約人民幣1,708千元(2020年:約人民幣3,405千元)計入管理費用。

於2021年12月31日,賬面淨值為人民幣78,699千元(2020年:人民幣74,012千元)的物業、廠房及設備被質押為本集團銀行及其他借款之抵押物(附註34)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人租賃之資料。

(i) 合併財務狀況表確認之金額

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
使用權資產		
土地使用權	231,074	187,326
高爾夫球場土地使用權及辦公室	29,578	34,054
	260,652	221,380
租賃負債		
流動	3,187	5,682
非流動	31,409	32,599
	34,596	38,281

本集團與中國大陸政府已訂立土地租賃安排。

截至2021年12月31日止年度，使用權資產添置人民幣49,627千元(2020年：人民幣986千元)。

(ii) 於合併損益及其他綜合收益表確認之金額

	附註	2021年	2020年
使用權資產折舊費用			
土地使用權		5,879	4,752
高爾夫球場土地使用權及辦公室		4,476	5,559
		10,355	10,311
利息開支(計入財務成本)	10	2,144	2,418
短期租賃相關開支(計入銷售成本及管理費用)	7	5,498	688

截至2021年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣5,829千元(2020年：人民幣8,374千元)。

於2021年12月31日，賬面淨值為人民幣40,301千元的使用權資產(2020年：人民幣41,528千元)作為本集團銀行借款(附註34)的抵押物。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19 投資物業

已完工投資物業

	2021年	2020年
年初	4,112,500	4,270,400
收購一間子公司(附註43)	189,000	-
公允價值虧損淨額(附註6)	(147,200)	(189,033)
成本增加	-	31,133
年末	4,154,300	4,112,500

於2021年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 上海綠洲中環中心 — 位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值合計約為人民幣10.61億元(2020年：人民幣10.61億元)，其經營租賃期限為1至8年；及
- 瀋陽華府天地購物中心 — 位於瀋陽市瀋河區之7層商鋪，其公允價值合計約為人民幣19.45億元(2020年：人民幣20.96億元)，其經營租賃期限為1至10年；及
- 上海美蘭湖交通樞紐 — 位於上海寶山區的一座5層購物中心，其公允價值合計約為人民幣2.46億元(2020年：人民幣2.46億元)，其經營租賃期限為1年至9年；及
- 上海美蘭湖商業街 — 位於上海寶山區的一條商業街，公允價值合計約為人民幣7.14億元(2020年：人民幣7.10億元)，其經營租賃簽訂期限為1年至16年；及
- 上海美蘭湖酒店 — 位於上海市寶山區的一座9層酒店大樓，公允價值合計約人民幣1.88億元，其經營租賃簽訂期限為18年；

於2021年12月31日，本集團無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2020年：無)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19 投資物業(續)

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2021年12月31日使用的公允價值層級			總計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	3,952,249	3,952,249
停車場	-	-	202,051	202,051
	-	-	4,154,300	4,154,300

	2020年12月31日使用的公允價值層級			總計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	3,906,500	3,906,500
停車場	-	-	206,000	206,000
	-	-	4,112,500	4,112,500

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三個層級之轉入及轉出。

年內，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19 投資物業 (續)

公允價值層級 (續)

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商用物業	停車場	總計
於2020年1月1日之賬面值	4,061,400	209,000	4,270,400
公允價值虧損淨額(附註6)	(186,033)	(3,000)	(189,033)
成本增加	31,133	-	31,133
於2020年12月31日和2021年1月1日之賬面值	3,906,500	206,000	4,112,500
公允價值虧損淨額(附註6)	(143,251)	(3,949)	(147,200)
收購一間附屬公司(附註43)	189,000	-	189,000
於2021年12月31日之賬面值	3,952,249	202,051	4,154,300

於2021年12月31日，本集團投資物業由具備專業資質的獨立估值師及顧問高力國際進行估值。本集團財務團隊將檢討獨立估值師的估值，包括：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

根據收入法(長期回歸方法或直接資本化法)進行估值。

有關使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(層級3)

說明	於2021年 12月31日 之公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
商業地產 — 中國大陸 (2020年：4,112,500)	4,154,300	收入法	定期收益	4.0%-5.8%之定期收益 (2020年：3.5%-6.0%)	定期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	5.0%-6.3%之復歸收益 (2020年：4.0%-6.5%)	復歸收益越高，公允價值越低
			個別單位之市場 單位租金	每月每平方米人民幣41-224 元(2020年：39-242元)	市場單位越高，公允價值越高

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19 投資物業(續)

公允價值層級(續)

長期回歸方法計量物業的公允價值乃經計及現有租約產生的租金收入，並就該等租約的潛在可復歸收入計提適當撥備，其後按適用資本化比率撥充資本計算價值而達致。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究作出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加／(減少)將引起投資物業公允價值的重大減少／(增加)。

倘假設將產生的租金單價及收益率較管理層的預測數據增加或減少10%，於2021年和2020年12月31日之投資物業賬面值的變動如下：

	2021年	2020年
投資物業增加／(減少)		
— 租金單價增加10%	364,000	357,000
— 租金單價減少10%	(365,000)	(371,700)
投資物業增加／(減少)		
— 所用定期及復歸收益率增加10%	(237,000)	(250,400)
— 所用定期及復歸收益率減少10%	260,000	266,000

於2021年12月31日，已用於銀行及其他借款抵押之投資物業約為人民幣20.21億元(2020年：約為人民幣20.17億元)(附註34)。

於在合併損益及其他綜合收益表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2021年	2020年
租金收入(附註5)	130,004	94,888
產生租金收入之投資物業的直接運營費用	(23,826)	(26,408)
公允價值變動產生之虧損淨額(附註6)	(147,200)	(189,033)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

20 預付土地租賃款

本集團於租賃土地之權益為預付經營租賃費用，其賬面淨值分析如下：

	2021年	2020年
年初	756,407	931,711
收購一間附屬公司(附註43)	37,768	-
添置	-	1,646
處置已完工之物業	(40,265)	(1,740)
作為供出售之發展中物業資本化的攤銷	(20,321)	(21,461)
撥回／(撇減)預付土地租賃款減值(附註7)	2,260	(142,696)
貨幣換算差額	(3,623)	(11,053)
年末	732,226	756,407

預付土地租賃款之減值變動如下：

	2021年	2020年
於1月1日	147,176	4,480
(撥回)／撇減已確認之預付土地租賃款(附註7)	(2,260)	142,696
於12月31日	144,916	147,176

於2021年12月31日，本集團並無(2020年：約人民幣527千元)租賃土地作為本集團之銀行及其他借款擔保物抵押予銀行(附註34)。

21 商譽

	2021年	2020年
成本	174,353	174,353
累計減值		
年初	174,353	158,082
確認減值虧損(附註7)	-	16,271
年末	174,353	174,353
賬面淨值		
年末餘額	-	-
年初餘額	-	16,271

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21 商譽(續)

商譽減值測試

截至2020年12月31日止年度，海波及夏波相關商譽人民幣16,271,000元全部減值，相關土地租賃預付款撇減(附註20)約為人民幣1.42億元，相關持有或開發中待售物業撇減(附註24)人民幣5,000萬元。

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之成本如下所示：

	2021年	2020年
華亭(a)	144,354	144,354
海波(b)	12,297	12,297
夏波(b)	1,847	1,847
其他	15,855	15,855
	174,353	174,353

其他為進行商譽減值測試，在估值師的協助下，管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格 — 附近同類物業的市場售價
- 建造成本 — 包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率 — 使用能反映現金流出單元特定風險的所得稅前折現率

管理層於商譽減值評估中亦考慮了以下因素：

- (a) 收購上海百潤房地產有限公司(「百潤」)產生的商譽來自於以前年度的開發中物業。在該等物業銷售後，商譽全額計提減值撥備。
- (b) 收購夏波和海波產生的商譽與彼等在上海的地塊有關。由於政府對土地的規劃發生了不可逆轉地改變(不再用於住宅物業，而是用於農村用地)，該商譽於以往年份已全部減值。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22 於聯營企業之投資

	2021年	2020年
淨資產份額	1,222,908	1,256,685
減：減值撥備	(271,310)	(272,907)
	951,598	983,778

於2021年12月31日，本集團間接持有以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立或成立 及業務地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國/中國大陸 1997年5月6日	-	26%	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	住宅技術研發
上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「寬頻」)*	中國/中國大陸 2000年10月24日	-	20%	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	網絡軟件的開發及銷售 以及寬頻光纖項目建設
美盛資源有限公司(「美盛」)	英屬維京群島 (「英屬維京群島」) 2003年1月29日	-	40%	8港元	8港元	物業銷售
上海奧達光電子科技有限公司(「奧達」)	中國/中國大陸 2000年3月23日	-	24%	人民幣 8,360,000元	人民幣 11,000,000元	光電子產品研發
上海信華府投資管理有限公司(「華府」)	中國/中國大陸 2011年7月14日	-	25%	人民幣 9,100,000元	人民幣 9,100,000元	投資管理
上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)	中國/中國大陸 2016年3月25日	-	20%	人民幣 35,000,000元	人民幣 100,000,000元	投資管理
寧波梅山保稅港區嘉淼投資有限公司(「寧波嘉淼」)	中國/中國大陸 2017年10月24日	-	33.34%	人民幣 4,000,000元	人民幣 30,000,000元	投資管理

上述聯營企業之財政年度年結日與本集團相同。

* 於2021年12月，本集團與第三方簽訂股權轉讓協議，以人民幣2,800萬元轉讓寬頻20%的股權。於出售事項完成後，本集團再無持有寬頻任何股權。於2021年12月31日，該交易仍在進行中。因此，對聯營公司的相關投資被分類為持有待售(附註29)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22 於聯營企業之投資 (續)

本集團於聯營企業之投資乃通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在合併財務報表中以權益法核算。

有關本集團於聯營企業之權益的承擔載列於附註42(a)。有關本集團於聯營企業之權益並無或然負債。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 美盛

	2021年	2020年
流動資產	3,450,802	3,468,488
非流動資產	266,840	274,250
流動負債	(687,667)	(732,384)
非流動負債	(1,102)	(4,223)
資產淨額	3,028,873	3,006,131
收入	114,499	569,423
除稅後利潤	22,742	142,201
年度綜合收益總額	22,742	142,201
已收股利	-	-

(2) 上置資產

	2021年	2020年
流動資產	23,157	21,287
非流動資產	12,148	20,135
流動負債	(9,826)	(8,480)
資產淨額	25,479	32,942
收入	14,149	21,367
除稅後虧損／(利潤)	(7,463)	2,237
年度綜合(虧損)／收益總額	(7,463)	2,237
已收股利	-	-

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22 於聯營企業之投資 (續)

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營企業之權益之賬面值之對賬。

	美盛*		上置資產		其他		總計	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
期初淨資產	3,006,131	2,863,930	32,942	30,705	77,926	187,293	3,116,999	3,081,928
年內利潤	22,742	142,201	(7,463)	2,237	734	94,807	16,013	239,245
股利分配	-	-	-	-	(20,942)	(83,214)	(20,942)	(83,214)
資本減少	-	-	-	-	(47,034)	-	(47,034)	-
期末資產淨額	3,028,873	3,006,131	25,479	32,942	10,684	198,886	3,065,036	3,237,959
於聯營企業的權益	40%	40%	20%	20%				
聯營公司減值	(268,735)	(268,735)	-	-	(2,575)	(4,172)	(271,310)	(272,907)
商譽及調整	-	-	638	638	2,931	(298)		
賬面值	942,814	933,717	5,734	7,226	3,050	42,835	951,598	983,778

* 於2020年12月31日，於美盛權益的賬面值高於其可收回金額。於截至2020年止年度，本集團已計提約人民幣2.69億元的減值虧損總額。本集團在當前市場條件下評估了對美盛的投資，並釐定了合理的可回收金額，主要基於相關剩餘物業資產及未來分配稅項之估計未來銷售、稅項、銷售成本等。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資

	2021年	2020年
淨資產份額	3,438,011	3,211,547
減：減值撥備	(547,902)	(592,372)
	2,890,109	2,619,175

於2021年12月31日，本公司於以下合營企業擁有間接權益：

名稱	註冊成立或成立 及業務地點及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
江蘇大潤傳感科技有限公司 (「大潤」)	中國／中國大陸 2010年5月20日	—	12%*	人民幣 53,000,000元	人民幣 53,000,000元	感應器研發
寧波梅山保稅港區置森 投資中心有限合夥 (「寧波置森」)(b)	中國／中國大陸 2016年12月29日	—	16.37%*	人民幣 236,000,000元	人民幣 236,000,000元	股權投資
75 Howard Owner LP (「75 Howard」)(c)	美國／達拉瓦 2017年3月27日	—	65%*	213,276,267美元 (「美元」)	213,276,267美元	物業開發
上海金心置業有限公司 (「金心置業」)	中國／中國大陸 2002年10月28日	—	51%*	人民幣 2,660,000,000元	人民幣 2,660,000,000元	物業開發
Napa Lifestyle Holdings, LLC (「NAPA」)	美國／達拉瓦州 2015年2月01日	—	79.33%*	19,260,310美元	19,260,310美元	物業開發
上海高歆企業管理有限公司 (「高歆」)	中國／中國大陸 2017年7月17日	—	50%	—	人民幣 8,000,000元	管理徵詢
長沙鴻榮源房地產開發有限 公司(「長沙鴻榮源」)	中國／中國大陸 2017年9月25日	—	49.50%*	人民幣 26,870,000元	人民幣 100,000,000元	房地產開發及銷售
Revenue Concept Investment Limited(「潤斯偉」)(a) (附註44)	中國／香港 2017年11月8日	—	50%	1,000,000港元	1,000,000港元	股權投資

* 本集團將其於該等公司的投資列賬為於合營企業之投資，儘管本集團持有多於或少於50%股權。根據投資協議及組織章程細則，本集團及其他投資者將共同控制該等公司的主要相關業務。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資(續)

- (a) 於2016年9月,本集團訂立協議,以代價約1,300萬英鎊(「英鎊」)(約人民幣1.14億元)成立SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」),其中約180萬英鎊(約人民幣1,500萬元)已於2016年12月31日完成注資,於2017年1月,本集團按代價11.5百萬英鎊(相當於約人民幣1億元)支付了Sinclair的剩餘代價。於2019年12月,本集團減少股本550萬英鎊(相等於約人民幣5,100萬元)。於2020年4月,本集團出售其於潤斯偉(持有Sinclair 92.91%股權)50%股權。交易後,潤斯偉亦成為本集團的合營企業,其中包括合營企業Sinclair的權益。
- (b) 於2016年12月,本集團以總共約人民幣51.16億元之資本承擔訂立一項有關成立寧波置淼之合營企業的合作協議,其中合共約人民幣9.97億元(即總資本承擔的約19%)由本集團注資。於2017年5月,本集團按代價約人民幣2,000萬元減少於寧波置淼的投資。因此於2017年12月31日本集團於寧波置淼的股權由19.49%減少至19.10%。於2018年12月,寧波置淼投資人減少投資合計約人民幣12.19億元,其中本集團減少合共約人民幣4.8億元。因此於2018年12月31日本集團於寧波置淼的股權由19.10%減少至12.75%。於2019年8月,另一名寧波置淼投資人減少投資人民幣8.00億元,因此本集團於寧波置淼的股權由12.75%增加至16.05%。於2020年,另一投資人增加投資約人民幣12.06億元。於2020年6月,寧波置淼投資人減少投資總計約人民幣28.61億元,其中本集團減少投資人民幣2.61億元。因此,本集團於寧波置淼的股權由16.05%增加至16.37%。同時,本集團於2020年因本次減資人民幣2.61億元而取得基本收益約6,844萬元,計入投資收益。
- (c) 於2017年2月,本集團與RDF 75 Howard LP訂立協議收購75 Howard,代價為約9,200萬美元(相等於約人民幣6.31億元)收購75 Howard的80%股權。於2018年3月,本集團按代價約1,200萬美元(相等於約人民幣8,000萬元)處置於75 Howard的10%股權,處置收益約50萬美元(相等於約人民幣330萬元)。因此,於2018年12月31日,本集團於75 Howard的股權由80%減少至70%。於2019年3月,本集團按代價約9.1百萬美元(相等於約人民幣6,200萬元)處置於75 Howard額外5%權益,產生收益約人民幣1.8百萬元。因此,於2019年12月31日,本集團於75 Howard的股權由70%減少至65%。於2019年,本集團向合營公司額外注資14.7百萬美元(相等於約人民幣1.01億元)。上文所述之14.7百萬美元增資款由處置5%股權撤銷的9.1百萬美元代價,預付予聯營公司的4.4百萬美元和餘下現金出資1.2百萬美元(相等於人民幣9百萬元)組成。

於2021年,本集團向合營公司額外注資11.57百萬美元(相等於約人民幣0.74億元)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資 (續)

上述合營企業之財政年度年結日與本集團相同。

本集團於合營企業的股權均包括透過本公司全資子公司及非全資子公司持有的權益股。上述所有合營企業均在合併財務報表中使用權益法。

主要合營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要合營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寧波置森

	2021年	2020年
流動資產		
現金及現金等價物	253,753	232,623
其他流動資產	-	20,000
流動資產總額	253,753	252,623
非流動資產	2,405,604	2,405,604
流動負債	(1,408,462)	(1,407,817)
資產淨額	1,250,895	1,250,410
收入	-	-
除稅後利潤	485	87,650
年度綜合收益總額	485	87,650
已收股利	-	68,440

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資 (續)

主要合營企業財務信息概述 (續)

(2) 75 Howard

	2021年	2020年
流動資產		
現金及現金等價物	2,285	2,241
其他流動資產	2,524,268	2,578,934
流動資產總額	2,526,553	2,581,175
非流動資產	-	-
流動負債	(1,106,401)	(185,621)
非流動負債	(692)	(1,153,979)
資產淨額	1,419,460	1,241,575
收入	883,536	-
除稅後利潤/(虧損)	53,441	(39,426)
年度綜合收入/(虧損)總額	53,441	(39,426)
已收股利	-	-

(3) 金心置業

	2021年	2020年
流動資產		
現金及現金等價物	189	811
其他流動資產	9,352,300	8,929,892
流動資產總額	9,352,489	8,930,703
非流動資產	169	445
流動負債	(4,787,661)	(3,859,961)
非流動負債	(17,149)	(938,517)
資產淨額	4,547,848	4,132,670
收入	-	-
除稅後虧損	(18,413)	(1,117)
年度綜合虧損總額	(18,413)	(1,117)
已抵銷利息成本	56,415	52,256
已收股利	-	-

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資(續)

主要合營企業財務信息概述(續)

(4) NAPA

	2021年	2020年
流動資產		
現金及現金等價物	12	2,372
其他流動資產	148,810	140,676
流動資產總額	148,822	143,048
非流動資產	-	-
流動負債	(5,851)	(9,589)
非流動負債	(51,243)	(40,928)
資產淨額	91,728	92,531
收入	-	-
除稅後虧損	-	(20,623)
年度綜合虧損總額	-	(20,623)
已抵銷利息成本	3,817	2,642
已收股利	-	-

(5) 長沙鴻榮源

	2021年	2020年
流動資產		
現金及現金等價物	119,082	24,222
其他流動資產	603,493	472,426
流動資產總額	722,575	496,648
非流動資產	76	18
流動負債	(60,027)	(39,494)
非流動負債	(319,880)	(119,879)
資產淨額	342,744	337,293
收入	-	-
除稅後利潤/(虧損)	5,451	(41,901)
年度綜合收益/(虧損)總額	5,451	(41,901)
已抵銷利息成本	40,144	43,959
已收股利	-	-

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

23 於合營企業之投資(續)

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業之權益之賬面值之對賬。

	寧波置森	75 Howard	金心置業	NAPA	長沙鴻榮源	其他	總計
於2021年1月1日之期初淨資產	1,250,410	1,241,575	4,132,670	92,531	337,293	51,902	7,106,381
年內利潤/(虧損)	485	53,441	(18,413)	-	5,451	3,308	44,272
其他綜合收益/(虧損)	-	10,957	-	(803)	-	6,181	16,335
資本注入	-	113,487	433,591	-	-	-	547,078
期末淨資產	1,250,895	1,419,460	4,547,848	91,728	342,744	61,391	7,714,066
於合營企業的權益	16.37%	65.00%	51.00%	79.33%	49.50%		
於合營企業的減值	-	-	(487,618)	(47,703)	-	(12,581)	(547,902)
商譽及調整	118	-	(178,882)	(9,145)	(84,103)	-	-
於2021年12月31日之賬面值	204,890	922,649	1,652,902	15,920	85,555	8,193	2,890,109

	金羅店之		75 Howard	金心置業	NAPA	長沙鴻榮源	其他	總計
	寧波置森	相關業務						
於2020年1月1日之期初								
淨資產/(負債)	2,886,200	(518,290)	1,367,723	4,133,787	116,273	379,194	166,812	8,531,699
年內利潤/(虧損)	87,650	(208,972)	(39,426)	(1,117)	(20,623)	(41,901)	15,837	(208,552)
其他綜合虧損	-	-	(86,722)	-	(3,119)	-	(817)	(90,658)
資本注入	1,206,000	-	-	-	-	-	-	1,206,000
資本減少	(2,861,000)	-	-	-	-	-	(89,502)	(2,950,502)
股利分配	(68,440)	-	-	-	-	-	(40,428)	(108,868)
期末淨資產/(負債)	1,250,410	(727,262)	1,241,575	4,132,670	92,531	337,293	51,902	6,379,119
於合營企業的權益	16.37%	72.63%	65.00%	51.00%	79.33%	49.50%		
於合營企業的減值	-	-	-	(532,088)	(47,703)	-	(12,581)	(592,372)
商譽及調整	118	-	-	(118,400)	(5,328)	(43,959)		
於2020年12月31日之賬面值	204,810	-	807,024	1,457,174	20,375	123,001	6,791	2,619,175

* 於2021年12月31日,於金心置業權益的可收回金額高於其賬面金額。於截至2021年12月31日止年度,本集團已計提約人民幣4400萬元的減值虧損總額。本集團已聘用一名獨立專業估值師以評估其於金心置業估計市值的現值中所佔份額,並釐定可收回金額。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

24 以供出售之持有或開發中物業

	2021年	2020年
按成本	1,853,603	1,159,650
減：減值虧損撥備	(142,419)	(128,622)
	1,711,184	1,031,028
— 在中國上海市	1,151,615	247,119
— 在中國成都市	75,876	48,251
— 在中國嘉興市	62,172	376,716
— 在中國大連市	286,042	272,399
— 在柬埔寨金邊市	135,479	86,543
	1,711,184	1,031,028

	2021年	2020年
持有或開發中物業預計完工日期(按可變現淨值)		
— 1年內	237,336	591,468
— 1年之後	1,473,848	439,560
	1,711,184	1,031,028

以供出售之持有或開發中物業減值的變動如下：

	2021年	2020年
於1月1日	128,622	76,400
持有或開發中物業撇減(附註7)	13,797	52,222
於12月31日	142,419	128,622

於2021年12月31日，本集團無(2020年：約人民幣2,400萬元)以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行及其他借款的擔保物抵押至銀行(附註34)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

25 預付款項及其他流動資產

	2021年	2020年
非流動		
預付款項(a)	5,000	5,000
減：減值撥備(a)	(5,000)	(5,000)
	-	-
流動		
預付稅金及附加費	6,724	5,234
預付增值稅	19,170	41,139
預付款項(b)	1,220	14,678
其他	18,091	18,091
	45,205	79,142
減：減值撥備	(17,500)	(17,500)
	27,705	61,642

- (a) 2013年12月12日，本公司和第三方(「賣方」)就收購一間上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，按總代價人民幣8億元收購。本集團就此項交易向賣方支付了誠意金人民幣500萬元。由於項目終止及收回上述預付款項之可能性較小，本集團於2021年及2020年12月31日對其全額計提了減值撥備。
- (b) 於2021年12月31日，上述預付款項主要包括預付以供開發中物業之建築成本約人民幣100萬元(2020年：約人民幣1,500萬元)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

26 其他應收款

	2021年	2020年
來自以前年度已處置子公司之應收賬款	889,212	343,224
來自關連方之應收款項(附註46)	508,395	1,118,615
為一間子公司一名非控股股東墊款	190,000	190,000
處置子公司交易代價之應收賬款(a)	63,033	75,895
應收關連方利息(附註46)	373,767	557,501
預付土地開發項目款項	201,715	206,509
應收一間聯營公司股息	1,393	–
其他	254,262	275,823
	2,481,777	2,767,567
減：減值撥備(附註49)	(1,207,953)	(910,556)
其他應收款淨額	1,273,824	1,857,011

(a) 於2021年12月31日，尚未就分別處置子公司遼寧高校後勤集團物業管理有限公司(「遼寧高校」)收取剩餘代價約人民幣63,033千元。

於2020年12月31日，尚未就分別處置子公司遼寧高校及上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)收取剩餘代價約人民幣63,033千元及人民幣12,862千元。於2021年，已收到出售斯格威的剩餘代價。

除附註46披露的應收關聯方利息外，其他應收款項均不計息並一般於一年內清付。

其他應收款項撥備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	910,556	735,439
增加(附註7)	33,846	175,117
因收購一間附屬公司(前合營企業)而抵銷(附註43)	(368,656)	–
撥回	(67,793)	–
自按攤餘成本列賬的其他金融資產減值重新分類	700,000	–
年末	1,207,953	910,556

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

27 應收賬款

	2021年	2020年
應收賬款	52,935	64,800
減：減值撥備	(27,922)	(22,743)
	25,013	42,057

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
6個月以內	20,937	33,786
6個月至1年	2,279	–
1年至2年	700	806
2年以上	29,019	30,208
	52,935	64,800

本集團的物業出售通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。應收賬款均為不付息應收賬款。

應收賬款計提之減值撥備的變動如下：

	2021年	2020年
年初	22,743	22,743
添置	5,179	–
年末	27,922	22,743

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

28 現金及銀行存款

	2021年	2020年
手頭現金	252	382
活期存款	70,269	379,272
現金及現金等價物	70,521	379,654
與銀行借款有關的限制性銀行存款(a)	37,364	2,641
現金及銀行存款	107,885	382,295

(a) 約人民幣3,700萬元金額(2020年：約人民幣300萬元)為與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2021年	2020年
港元	2,103	411
美元	3,887	6,408
英鎊	83	20,369
人民幣	101,812	355,107
	107,885	382,295

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團有權將人民幣兌換成其他貨幣以進行外幣業務。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

29 分類至持有待售資產

其他按攤銷成本計算的金融資產包括以下債務投資：

	2021年	2020年
分類至持有待售資產	23,031	-

於2021年12月，本集團與第三方簽訂股權轉讓協議，以人民幣2,800萬元轉讓聯營公司上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「寬頻」)20%的股權。於出售事項完成後，本集團再無持有寬頻任何股權。於2021年12月31日，該交易仍在進行中。因此，對聯營公司的相關投資被分類為持有待售。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

30 按攤銷成本列賬之其他金融資產

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括以下債務工具：

	2021年	2020年
貸款予關聯方(附註46(c))(a)	1,248,876	1,563,649
供款予已處置子公司(b)	-	700,000
其他(c)	-	14,380
	1,248,876	2,278,029
減：按攤銷成本列賬的債務投資虧損撥備(d)(附註49)	(34,605)	(814,800)
	1,214,271	1,463,229

(a) 於2021年12月31日，結餘主要為借予多名關連方約人民幣1,249百萬元(2020年：人民幣1,564百萬元)的計息貸款與撥備約人民幣35百萬元(2020年：人民幣101百萬元)(附註46(c))。

(b) 於2020年12月31日，結餘主要為借予一間已處置子公司約人民幣700百萬元的計息貸款與撥備約人民幣700百萬元，已於2021年重新分類至其他應收款。

(c) 於2020年12月31日，結餘主要為借予一名第三方約人民幣14百萬元的計息貸款與撥備約人民幣14百萬元，已於2021年收取。

(d) 由於本公司董事認為若干應收賬款的可收回性不確定，因此於2021年及2020年12月31日計提撥備。

按攤銷成本列賬之其他金融資產撥備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	814,800	750,463
增加(附註7)	28,981	64,337
因收購一間附屬公司(前合營企業)而抵銷(附註43)	(94,794)	-
撥回(附註7)	(14,382)	-
重新分類為其他應收款減值	(700,000)	-
年末	34,605	814,800

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

31 其他非流動資產

	2021年	2020年
一間合營企業貸款之擔保按金(a)	85,116	162,600
減：減值撥備(a)	(42)	(199)
年末	85,074	162,401

(a) 於2021年12月31日，其他非流動資產指合營企業長期貸款的擔保按金約人民幣85百萬元(2020年12月31日：約人民幣1.63億元)，其中根據香港財務報告準則第9號計提了減值撥備約人民幣4.2萬元(2020年12月31日：約人民幣19.9萬元)。

32 已發行股本及股本溢價

股份

	2021年	2020年
已發行並繳足：20,564,713千股(2020年：20,564,713千股)普通股	6,747,788	6,747,788

本公司股本變動匯總如下：

	股份數目(千股)	金額		總計
		已發行股本	股本溢價	
於2020年1月1日、2020年12月31日 及2021年12月31日	20,564,713	1,701,661	5,046,127	6,747,788

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33 其他儲備

	盈餘儲備	匯兌波動儲備	其他	總計
於2021年1月1日	405,290	(82,469)	(154,979)	167,842
其他綜合收入，扣除稅金				
貨幣換算差額	-	41	-	41
按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動，扣除稅項	-	-	1,424	1,424
	-	41	1,424	1,465
與股東交易				
法定儲備(附註)	18,033	-	-	18,033
與非控股股東交易	-	-	(22,739)	(22,739)
因對彭心曠先生的法院判決而產生的與非控股權益上年度交易的調整	-	-	14,500	14,500
	18,033	-	(8,239)	9,794
於2021年12月31日	423,323	(82,428)	(161,794)	179,101
	盈餘儲備	匯兌波動儲備	其他	總計
於2020年1月1日	395,391	(4,291)	(154,979)	236,121
其他綜合虧損，扣除稅金				
貨幣換算差額	-	(78,178)	-	(78,178)
	-	(78,178)	-	(78,178)
與股東交易				
法定儲備(附註)	9,899	-	-	9,899
	9,899	-	-	9,899
於2020年12月31日	405,290	(82,469)	(154,979)	167,842

附註：

根據中外合資企業有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的本集團公司應從溢利中提取一定的儲備基金，以作限定用途。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33 其他儲備 (續)

附註：(續)

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在本年度進行稅後利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金擴充基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在本年度進行稅後利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額逾公司註冊資本的50%時，可不再提取。以稅後利潤繳入法定盈餘儲備後，公司還可根據董事會決議從法定淨溢利中進一步提取盈餘儲備。

34 計息銀行及其他借款

	2021年	2020年
長期銀行借款流動部份		
— 抵押借款(a)	864,870	1,067,120
— 無抵押借款(b)	-	330,120
	864,870	1,397,240
其他長期借款流動部份		
— 無抵押借款，其他	31,879	114,041
	31,879	114,041
借款，流動部份	896,749	1,511,281
其他長期借款，非流動部份		
— 抵押借款，來自母公司(c)	560,000	560,000
— 抵押借款，其他	100,000	-
— 無抵押借款，來自母公司及其子公司(c)	2,684,629	2,472,033
— 無抵押借款，其他	-	32,625
	3,344,629	3,064,658
借款，非流動部份	3,344,629	3,064,658
長期借款到期情況如下：		
— 1年內到期	896,749	1,511,281
— 1至2年內到期	2,339,708	3,064,658
— 2至3年內到期	1,004,921	-
	4,241,378	4,575,939
減：長期借款，流動部份	(896,749)	(1,511,281)
長期借款，非流動部份	3,344,629	3,064,658

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

34 計息銀行及其他借款(續)

(a) 長期銀行借款— 抵押借款

於2021年12月31日，長期銀行借款中包括人民幣8.65億元(2020年：約人民幣10.67億元)系以本集團持有之租賃土地、銀行存款、應收賬款、物業、廠房及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及子公司股權進行抵押或質押。截至2021年12月31日，上述借款中約人民幣8.65億元(2020年：10.67億元)已違約並應要求立即償還(附註2.1)。

(b) 長期銀行借款— 無抵押借款

於2020年12月31日，該餘額為第三方提供之信託貸款約人民幣3.30億元。根據協議，該款項視為本集團於2021年處置一塊土地的特定實益權益所得款項(附註39)。

(c) 來自母公司及其子公司的其他借款

於2021年12月31日，約人民幣21.76億元(2020年12月31日：約人民幣20.13億元)的貸款由母公司提供，約人民幣9.88億元(2020年12月31日：人民幣9.54億元)及約人民幣0.80億元(2020年12月31日：0.65億元)的貸款分別由本集團兩間同系子公司嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」)及嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)提供，其中，人民幣5.60億元(2020年12月31日：人民幣5.60億元)借款由對子公司的股權和施冰先生擔保。

於2021年，來自母公司及其子公司的此等借款進一步延長至2023年或2024年。

(d) 來自其他的其他長期借款

截至2021年12月31日，由外界人士提供人民幣1億元貸款，並以本集團投資物業的質押作為擔保。貸款利率為13%，還款本金到期日為2023年4月21日。在2021年12月31日之後，本集團擔保的合營企業貸款違約觸發了貸款違約，因此如果貸款人提出要求，則應立即償還(附註2.1)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

34 計息銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款抵押安排合計

於2021年及2020年12月31日，作為本集團借款抵押品的已抵押資產如下：

	2021年	2020年
租賃土地(附註20)	-	527
投資物業(附註19)	2,021,300	2,016,500
以供出售之持有或開發中物業(附註24)	-	24,071
物業、廠房及設備(附註17)	78,699	74,012
使用權資產(附註18)	40,301	41,528
銀行存款(附註28)	37,364	2,641

於報告期末上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2021年			2020年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
長期銀行借款	-	-	5.56%	-	-	5.75%
其他長期借款	-	6.36%	7.48%	7.50%	6.35%	7.56%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2021年	2020年
港元	-	114,041
美元	1,100,557	1,052,094
人民幣	3,140,821	3,409,804
	4,241,378	4,575,939

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

35 遞延所得稅

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。截至2021年及2020年12月31日，主要遞延所得稅資產及負債於多於12個月後收回。

遞延所得稅的淨變動如下：

	2021年	2020年
年初	1,145,297	1,192,159
於損益中確認(附註12)	(36,854)	(46,862)
計入其他綜合損益	474	-
收購一間子公司(附註43)	219,492	-
年末	1,328,409	1,145,297

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	股權轉讓代價 產生的會計和 稅基差異	租賃負債淨額 產生的會計和 稅基差異	按公允價值計量 且其變動計入 其他綜合收益之 金融資產產生的 會計及稅基差異	總計
於2020年1月1日	242,837	1,032	-	243,869
於損益中確認	-	(167)	9,302	9,135
於2020年12月31日	242,837	865	9,302	253,004
於損益中確認	-	(139)	-	(139)
計入其他綜合損益	-	-	(474)	(474)
於2021年12月31日	242,837	726	8,828	252,391

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

35 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	公允價值溢利	業務合併之 子公司公允 價值對賬面值 之溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	總計
於2020年1月1日	590,952	524,288	249,316	71,472	1,436,028
於損益中確認	(47,258)	2,056	(6,657)	14,132	(37,727)
於2020年12月31日	543,694	526,344	242,659	85,604	1,398,301
於損益中確認	(36,800)	(5,374)	(9,147)	14,328	(36,993)
收購一間子公司(附註43)	-	219,492	-	-	219,492
於2021年12月31日	506,894	740,462	233,512	99,932	1,580,800

於2021年及2020年12月31日，概無源自未使用稅務虧損之遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2021年	2020年
稅務虧損	2,287,702	2,308,185

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的子公司持續虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異之應稅利潤的可能性很小。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額為約人民幣7.00億元(2020年：約人民幣7.21億元)。

不存在向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

36 合同負債

	2021年	2020年
合同負債	71,925	546,270

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同預收款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。

銷售物業收益總額約人民幣546百萬元於當前報告期間年初按合同負債餘額確認。管理層預計，於2021年12月31日分配為未履行義務之大部分合同金額共計人民幣61百萬元將於下一報告期間確認為銷售物業收益。

37 應付賬款

在本報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
1年內	218,592	271,612
1年至2年	83,621	97,720
2年以上	182,597	76,556
	484,810	445,888

應付賬款主要是物業建設及土地開發所產生。應付賬款不計息且通常在一年內償付。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

38 其他應付款及應計項目

	2021年	2020年
其他應付稅款及附加稅	70,898	19,541
應付子公司非控股權益之股利	25,700	25,700
應付拆遷補償費	81,026	191,026
來自一名租戶之按金	50,000	61,000
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	36,222	28,271
應付工資及福利費	36,239	40,380
應計利息費用	383,261	221,281
應付已處置子公司之前非控股權益股權轉讓款	17,000	17,000
應付關連方費用(附註46)	836,636	827,559
就處置一間聯營公司收取的墊款	19,600	-
閒置土地罰款之應計款項	-	7,686
其他	453,510	381,659
	2,010,092	1,821,103

其他應付賬款不附息，通常將在一年內償付。

39 其他非流動負債

	2021年	2020年
其他非流動負債	286,687	-

於2021年，一間第三方開發商與本集團達成協議，共同開發本集團合營企業(隨後成為本集團附屬公司(附註43))內的若干空置地塊(「土地」)，其中該第三方開發商同意購買土地日後開發產生的30%相關實益權益。根據協議，人民幣345,170千元已透過抵銷該第三方提供的先前信託貸款人民幣330,120千元(附註34(b))以及先前墊款人民幣15,050千元支付。土地的相關實益權益將於土地上的物業開發及銷售後變現，並被視為本集團的負債。負債於交易日期及2021年12月31日的現值估計均為約人民幣286,687千元，產生收益約人民幣58,483千元(附註6)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40 現金流量資料

(a) 用於經營活動的現金

除所得稅前虧損與用於經營活動的現金對賬如下：

	2021年	2020年
除所得稅前利潤／(虧損)調整：	28,241	(966,665)
物業、廠房及設備折舊	9,174	7,741
使用權資產折舊	10,355	10,311
物業、廠房及設備處置溢利淨額	(78)	(785)
應佔聯營企業之業績	(9,918)	(81,114)
應佔合營企業之業績	(30,047)	57,067
投資物業公允價值虧損淨額	147,200	189,033
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	13,797	52,222
轉回預付土地租賃款減值	(2,260)	142,696
按攤銷成本計量之其他金融資產減值撥備	14,599	64,337
其他應收款減值(撥回)／撥備	(33,947)	175,117
應收賬款減值準備	5,179	-
其他非流動資產減值撥回	(157)	(14)
於合營企業的投資減值(撥回)／撥備	(44,470)	12,581
於聯營企業的投資減值撥備	-	268,735
物業、機器及設備投資減值撥回	(20,165)	-
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益項目之金融資產減值撥備	-	37,208
預付款項減值撥備	-	1,500
處置子公司及一間合營企業權益產生之溢利淨額	-	(81,418)
應收款項處置溢利淨額	(104,619)	-
按攤餘成本列賬的其他金融負債的重估溢利	(58,483)	-
因對彭心曠先生法院判決產生的過往年度與非控股股東交易的調整	14,500	-
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之處置虧損	-	43,818
商譽撥備	-	16,271
財務成本	267,365	208,229
應收關連方貸款利息收入	(110,389)	(102,681)
合營企業擔保費收入	(13,730)	(36,735)
	82,147	17,454
預付土地租賃款減少	64,209	31,622
以供出售之持有或開發中物業減少／(增加)	223,583	(86,573)
存貨(增加)／減少	(593)	400
預付款項及其他流動資產減少／(增加)	38,833	(27,844)
其他應收款減少／(增加)	69,224	(149,460)
貿易應收款項減少／(增加)	11,865	(30,484)
貿易應付款項減少	(66,929)	(8,517)
其他應付款項及應計項目減少	(51,520)	(25,145)
合同負債(減少)／增加	(487,202)	250,479
用於經營活動的現金	(116,383)	(28,068)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40 現金流量資料(續)

(b) 非現金投資活動

	2021年	2020年
於合營企業的投資	290,562	—

於截至2021年12月31日止年度，本集團決定將應收合營企業款項人民幣291百萬元轉換為對該等合營企業的權益投資。

(c) 淨負債對賬

淨負債及其變動之分析如下：

淨負債

	2021年	2020年
現金及現金等價物	70,521	379,654
借款 — 一年內到期	(896,749)	(1,511,281)
借款 — 一年後到期	(3,344,629)	(3,064,658)
租賃負債	(34,596)	(38,281)
其他非流動負債	(286,687)	—
淨負債	(4,492,140)	(4,234,566)

	融資活動產生之負債					總計
	現金及現金等價物	一年內到期之借款	一年後到期之借款	租賃負債	其他非流動負債	
於2019年12月31日之淨負債	518,956	(697,855)	(3,938,973)	(42,563)	—	(4,160,435)
現金流量淨額	(138,633)	105,496	46,135	5,268	—	18,266
外匯調整	(669)	(2,511)	80,840	—	—	77,660
貼現或溢價之攤銷	—	—	(8,218)	(986)	—	(9,204)
其他變動	—	—	(160,853)	—	—	(160,853)
流動/非流動負債重新分類	—	(916,411)	916,411	—	—	—
於2020年12月31日之淨負債	379,654	(1,511,281)	(3,064,658)	(38,281)	—	(4,234,566)
現金流量淨額	(309,133)	316,291	(336,996)	5,829	—	(324,009)
外匯調整	—	—	25,146	—	—	25,146
貼現或溢價之攤銷	—	—	—	(2,144)	—	(2,144)
其他變動	—	330,120	—	—	(286,687)	43,433
流動/非流動負債重新分類	—	(31,879)	31,879	—	—	—
於2021年12月31日之淨負債	70,521	(896,749)	(3,344,629)	(34,596)	(286,687)	(4,492,140)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

41 經營租賃安排

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，剩餘租賃期主要為1年至14年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2021年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2021年	2020年
1年內	82,527	89,003
第2年至第5年(包括首尾兩年)	209,893	241,682
5年以上	277,273	98,219
	569,693	428,904

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業。經協商，物業的租賃期為一年至兩年不等。

自2019年1月1日起，本集團已確認該等租賃(短期租賃除外)的使用權資產，有關詳情請參見附註18。於2021年12月31日，本集團根據所簽訂的不可撤銷經營租賃合同(並無確認為使用權資產)，須支付的未來最低租金總額如下：

	2021年	2020年
1年內	447	359

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

42 承諾及或有事項

- (a) 於報告期末，本集團作出以下資本性承諾及有關待售物業開發、投資物業及對聯營公司投資的承諾：

	2021年	2020年
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	259,334	47,535
於土地開發之承諾投資	68,251	63,437
於一間聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	343,225	126,612

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民幣1.48億元(2020年：約人民幣1.65億元)，該合同至2021年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並未在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

- (c) 本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供銀行借款擔保。於2021年12月31日，該等擔保達約人民幣44.52億元(2020年：約人民幣34.52億元)的擔保。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於2021年12月31日已提款美元2.8538億元(2020年12月31日：美元1.7836億元)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於2021年12月31日的餘額為美元1,335萬(相當於人民幣85百萬元)(2020年12月31日：美元2,492萬，相當於人民幣162百萬元)(附註31)。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

43 企業合併

(a) 收購概要

本集團根據2016年的購買協議擁有金羅店之若干相關業務所有實益權益的72.36%。金羅店之相關業務自2016年起由中國新城開發有限公司(「中國新城」)旗下實體代本集團持有，並於2021年7月前已視為本集團的合營企業。於重組成功後，金羅店之所有相關業務轉讓予上海美蘭湖房地產開發有限公司(「美蘭湖」)，而本集團於2021年向中國新城收購於美蘭湖的72.36%股權。該轉讓的登記手續已於2021年7月完成，而美蘭湖自此成為本集團的附屬公司。是次交易不涉及代價。

因收購而確認的資產和負債如下：

	公允價值
現金	47,455
預付土地租賃款	37,768
以供出售之持有或開發中物業	917,535
土地和建築物	49,626
物業、機器及設備	135,983
投資物業	189,000
預付款項及其他流動資產	89,658
應付賬款	(105,851)
其他應付款項及應計項目	(1,150,445)
合同負債	(12,857)
遞延所得稅負債	(219,492)
取得的可辨認淨資產	(21,620)
減：非控股股東權益	5,917
加：商譽(i)	15,703
取得的淨資產	-

(i) 商譽不予確認，而於合併損益表支出人民幣15,703千元。

(b) 購買代價— 現金流入

	2021年
現金代價	-
加：所收購結餘	47,455
現金及現金等價物流入淨額— 投資活動	47,455

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

44 於2020年處置子公司

- (a) 於2020年4月，本集團出售其於本公司全資擁有子公司潤斯偉(持有本集團其中一間合營企業Sinclair 92.91%股權) 50%股權，代價約為英鎊8.86百萬元(相當於約人民幣77.92百萬元)(即截至出售日期向第三方結算的應付款項7.65百萬元英鎊本金和1.21百萬元英鎊未結算利息)，並錄得部分出售收益約人民幣7.81百萬元。交易後，潤斯偉亦成為本集團的合營企業，其中包括合營企業Sinclair的權益。於出售潤斯偉50%股權後，本集團持有的50%餘下權益於喪失控制日按其公允價值約為人民幣75.28百萬元重新計量，且與當日之賬面值的差額約人民幣5.17百萬元作為出售收益的一部分。本集團錄得出售收益約人民幣12.98百萬元。

	2020年
已處置資產淨額：	
長期投資	36,810
其他應收款	48,806
現金及現金等價物	83,528
其他應付款項及應計項目	(20,484)
當期所得稅負債	(8,436)
	140,224
100%已處置資產淨額的賬面值	140,224
以一間聯營企業入賬的已保留權益50%的公允價值	(75,280)
出售子公司之收益	12,978
	-
以現金支付	-
以負債結算支付	77,922
	77,922

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2020年
已收現金對價	-
處置的現金和銀行結餘	(83,528)
	(83,528)
就出售子公司流出之現金及現金等價物淨額	(83,528)
	(83,528)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45 具重大非控股權益及與非控股權益之交易

(a) 具有重大非控股股東權益的本集團子公司詳情列示如下：

	百潤	
	2021年	2020年
非控股股東權益持有股權比例	49.00%	49.00%

	百潤	
	2021年	2020年
歸屬於非控股股東權益的年內虧損：	(520)	(657)
與非控股股東權益之交易	-	-
於報告日非控股股東權益的累計餘額	130,648	131,168

百潤的匯總財務信息如下。

	百潤	
	2021年	2020年
收入	20,424	26,867
費用總額	17,494	26,253
其他(收益)/損失	18	(50)
年度虧損	(1,062)	(1,340)
年度綜合虧損總額	(1,062)	(1,340)
流動資產	745,420	748,770
非流動資產	38	40
流動負債	(475,552)	(477,843)
非流動負債	(3,278)	(3,278)
經營活動(所用)/所得之現金流量淨值	(6,837)	84,443
投資活動之現流量淨值	-	-
融資活動所用現金流量淨值	-	(1,993)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45 具重大非控股權益的子公司及與非控股權益之交易 (續)

- (b) 2021年8月，本集團收購大連上置房地產開發有限公司(「大連上置」)的49%的非控股權益，總代價為人民幣2,524萬元。交易完成後，大連上置成為本集團之全資子公司。非控股權益於收購日之賬面價值為人民幣250萬元。

本年度收購大連上置股權對歸屬於本公司所有者權益之影響總結如下

	2021年
購買自非控股權益之淨資產賬面價值	2,502
已付非控股權益之代價	(25,241)
在權益中確認之已付代價損失	(22,739)

46 關連方交易

除於該等合併財務報表其他地方披露的關連方交易及結餘外，本集團與關連方有以下主要交易及結餘。

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
寬頻	本集團一間聯營企業
住宅新技術	本集團一間聯營企業
中中華南(廣州)置業有限公司(「中中華南」)	本集團一間聯營企業之關聯方
大潤	本集團之合營企業
金羅店之相關業務	2021年7月前本集團一間合營企業
美盛	本集團一間聯營企業
上海碩誠房地產有限公司(「碩誠」)	本集團一間聯營企業之子公司
金心置業	本集團之合營企業
上置資產	本集團一間聯營企業
長沙鴻榮源	本集團之合營企業
NAPA	本集團之合營企業
75 Howard	本集團之合營企業
潤斯偉	本集團之合營企業
嘉勝	本集團同系附屬公司
嘉皇	本集團同系附屬公司
寧波嘉焱	本集團一間聯營企業
中民嘉業	本公司母公司

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之交易

(i) 預付關連方款項

	2021年	2020年
金心置業	362,800	222,500
長沙鴻榮源	200,000	140,500
金羅店之相關業務	694	15,630
NAPA	-	17,026
	563,494	395,656

(ii) 關連方還款

	2021年	2020年
金羅店之相關業務	200	36,215
寬頻	184	139
碩誠	-	48,000
	384	84,354

(iii) 來自關聯方資金／墊款

	2021年	2020年
寬頻	178	111
潤斯偉	-	34,418
	178	34,529

(iv) 償還母公司

	2021年	2020年
中民嘉業	151,613	104,531

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之交易 (續)

(v) 來自關連方的利息收入

	2021年	2020年
長沙鴻榮源	79,637	52,620
金羅店之相關業務	27,217	43,471
金心置業	85,370	27,493
NAPA	4,812	3,219
	197,036	126,803

來自關聯方的利息收入乃抵銷本集團持股份額之利息收入前的總利息收入。

(vi) 關連方收取的利息開支

	2021年	2020年
中民嘉業	153,504	142,315
嘉勝	57,561	55,275
嘉皇	7,224	2,414
	218,289	200,004

(vii) 本集團主要管理人員薪金

	2021年	2020年
薪金及其他短期僱員福利	7,700	6,840

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之交易 (續)

(viii) 向關連方提供的擔保

- (a) 本集團為金心置業(本集團之一間合營企業)的銀行貸款提供擔保。於2021年12月31日，該等擔保達約人民幣44.52億元(2020年12月31日：約人民幣34.52億元)。截至2021年12月31日止年度，本集團就該擔保向金心置業收取費用人民幣2,800萬元(2020年：約人民幣7,200萬元)(於合併抵銷前)之收益。
- (b) 本集團為另一間合營公司75 Howard的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於2021年12月31日已提款2.8538億美元(約人民幣18.1948億元)(2020年：1.7836億美元，約人民幣11.64億元)。與之相關地，除上述擔保，本集團提供美元13.35百萬元的存款，約人民幣85百萬元(2020年：美元24.92百萬元，約人民幣163百萬元)作為貸款的擔保人信用證。

(c) 關聯方結餘

(i) 應收關連方賬款

	2021年	2020年
寬頻	247	247

(ii) 應付關聯方賬款

	2021年	2020年
住宅新技術	109	109

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(c) 關聯方結餘 (續)

(iii) 應收關連方其他應收款

	2021年	2020年
金心置業	350,081	542,583
金羅店之相關業務	-	413,325
美盛	149,678	154,071
寧波嘉森	4,900	4,900
中民華南	3,736	3,736
	508,395	1,118,615
減：減值撥備	(18,508)	(17,868)
	489,887	1,100,747

應收關連方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

(iv) 應付關連方其他應付款

	2021年	2020年
碩誠	836,560	827,489
寬頻	76	70
	836,636	827,559

應付關聯方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

(v) 應收關連方預付款項

	2021年	2020年
大潤	1,500	1,500
減：減值撥備	(1,500)	(1,500)
	-	-

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(c) 關聯方結餘 (續)

(vi) 應收關連方貸款

	2021年	2020年
長沙鴻榮源(b)	573,291	573,291
金心置業(c)	637,800	275,000
NAPA (d)	37,785	38,683
金羅店之相關業務(a)	-	676,675
	1,248,876	1,563,649
減：減值撥備	(34,605)	(100,419)
	1,214,271	1,463,230

- (a) 於2020年12月31日，應收金羅店之相關業務之計息貸款約為人民幣6.77億元，按年利率8%計息。
- (b) 應收長沙鴻榮源之貸款為計息貸款，約為人民幣4.33億元(2020年：人民幣4.33億元)，按年利率10%計息，及人民幣1.40億元(2020年：1.40億元)，按年利率15%計息。
- (c) 應收金心置業之貸款為人民幣8,000萬元(2020年：人民幣8,000萬元)的計息貸款，按年利率24%計息；人民幣3.58億元(2020年：人民幣1.95億元)，按年利率15%計息，及人民幣2.00億元(2020年：無)，按年利率12.5%計息。
- (d) 應收NAPA之貸款為約人民幣3,800萬元(2020年：人民幣3,900萬元)的計息貸款，按年複合利率10.5%計息。

就上述該等貸款應收關連方的利息概述如下：

	2021年	2020年
長沙鴻榮源(a)	250,810	169,953
金心置業(b)	112,863	27,493
NAPA (c)	10,094	5,468
金羅店之相關業務	-	354,587
	373,767	557,501
減：減值撥備	(10,357)	(356,535)
	363,410	200,966

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46 關連方交易 (續)

(c) 關聯方結餘 (續)

(vi) 應收關連方貸款 (續)

- (a) 應收長沙鴻榮源利息約人民幣1.28億元，連同應收貸款按年利率10%計息。
- (b) 應收金心置業利息約人民幣4900萬元按年利率24%計息，人民幣3,500萬元連同應收貸款按年利率15%計息。
- (c) 應收NAPA利息約人民幣1,000萬元，連同應收貸款按年利率10.5%計息。

除上述應收關聯方利息外，應收利息下的其他結餘均不計息並一般於一年內清付。

(vii) 關連方貸款

	2021年	2020年
非流動		
— 中民嘉業	2,175,951	2,012,564
— 嘉勝	988,344	954,220
— 嘉皇	80,334	65,249
	3,244,629	3,032,033

就上述該等貸款應付關連方的利息概述如下：

	2021年	2020年
中民嘉業	223,187	111,569
嘉勝	29,855	28,896
嘉皇	9,683	2,398
	262,725	142,863

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

47 按類別劃分金融工具

於報告期末金融工具各類別之賬面價值如下：

	2021年	2020年
金融資產		
按公允價值計入其他綜合收益之金融資產	39,955	38,056
以攤銷成本列賬之金融資產		
— 以攤銷成本列賬之其他金融資產	1,214,271	1,463,229
— 其他應收款	1,273,824	1,857,011
— 應收賬款	25,013	42,057
現金及銀行存款	107,885	382,295
其他非流動資產	85,074	162,401
	2,746,022	3,945,049
金融負債		
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行及其他借款	4,241,378	4,575,939
— 應付賬款	484,810	445,888
— 其他應付款項及應計項目	1,519,694	1,555,821
— 其他非流動負債	286,687	-
租賃負債	34,596	38,281
	6,567,165	6,615,929

48 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款及應付款項。

本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場資料和適當的估值模型而作出的。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

48 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

金融資產和金融負債之公允價值(續)

以公允價值計量的資產和負債：

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產按公允價值計量。

下表顯示本集團金融資產按2021年12月31日的公允價值計量。此外，按公允價值計量的投資物業的披露載於附註19。

	2021年			總計
	第1層	第2層	第3層	
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(附註16)	-	-	39,955	39,955

	2020年			總計
	第1層	第2層	第3層	
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(附註16)	-	-	38,056	38,056

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2之間相互轉換。

49 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借款、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或進行以交易為目的的衍生工具交易。本集團有關衍生工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面臨的利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。通過浮動利率借款使本集團面臨現金流量利率風險；按固定利率發行的借款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款披露於附註34。

下表列示了於報告期末，當所有其他變量保持不變時，本集團所得稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對本集團借款計值的主要貨幣合理可能發生的利率變動的敏感度分析。除了由所得稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

	2021年 對所得稅前 利潤之影響	2020年 對所得稅前 利潤之影響
人民幣利率的變動		
+50基點	(4,534)	(5,330)
-50基點	4,534	5,330

外幣風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港元及英鎊計價的銀行存款及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒佈的外匯管理規則及規例的約束。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表列示了於報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對合理可能的美元、港元及英鎊匯率變動的敏感度分析。除了如下披露的由所得稅前利潤對留存溢利(本集團權益的一部分)變動的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

	2021年 對所得稅前 利潤之影響	2020年 對所得稅前 利潤之影響
美元兌人民幣匯率變動		
+5%	(4,466)	(5,008)
-5%	4,466	5,008
港元兌人民幣匯率變動		
+5%	7,570	2,022
-5%	(7,570)	(2,022)
英鎊兌人民幣匯率變動		
+5%	435	1,230
-5%	(435)	(1,230)

信用風險

信貸風險指金融工具的對手方未能履行於金融工具條款項下的責任，導致本集團蒙受財務虧損的風險。本集團於資產初步確認時考慮違約的可能性，並於各報告期間的整個期間內持續考慮信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團會將報告日期的資產違約風險與初始確認當日的違約風險進行比較，同時亦考慮可得的合理並提供支持證據的前瞻性資料。本集團亦考慮可得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其是以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一債務人發行的其他金融工具的信貸風險是否顯著增加；
- 借款人預期業績及行為的重大變動，包括本集團借款人的還款狀況變動及借款人的經營業績變動。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險(續)

(a) 銀行現金

由於銀行現金存款大部分存置於國有銀行及其他中等或大型上市銀行，故本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而錄得任何重大虧損。

(b) 應收賬款

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則准許對所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損還包括前瞻性信息。截至2021年12月31日和2020年12月31日，撥備虧損對應收貿易賬款並不重要。

(c) 其他應收賬款及其他以攤餘成本計量的金融資產

本集團按攤餘成本將其他應收款和其他金融資產分為三個類別，以反映其信貸風險及如何為每個類別確定虧損撥備。該等內部信貸評級與外部信貸評級保持一致。

有關本集團預期信貸虧損模型的假設摘要如下：

類別	類別的組定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎	計算利息收入的依據
階段一	客戶的違約風險低，具有強大的合同現金流量能力。	12個月預期虧損。如果資產的預期壽命少於12個月，則預期虧損按其預期壽命計量。	賬面總值
階段二	自初始確認以來信貸風險顯著增加的應收款	全期預期虧損	賬面總值
階段三	自初始確認以來信貸虧損的應收款	全期預期虧損	攤餘成本賬面金額 (扣除信貸撥備)

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險(續)

(c) 其他應收賬款及其他以攤餘成本計量的金融資產(續)

本集團通過及時適當撥備信貸虧損以說明其信貸風險。當計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮每種應收款的歷史虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(i) 其他應收款

	賬面總值	預期信貸		淨值
		虧損率	虧損撥備	
於2021年12月31日				
階段一	1,116,013	1.94%	(21,637)	1,094,376
階段二	10,849	12.30%	(1,334)	9,515
階段三	1,354,915	87.46%	(1,184,982)	169,933
總計	2,481,777		(1,207,953)	1,273,824
於2020年12月31日				
階段一	1,641,590	1.09%	(17,891)	1,623,699
階段二	13,372	1.78%	(238)	13,134
階段三	1,112,605	80.21%	(892,427)	220,178
總計	2,767,567		(910,556)	1,857,011

(ii) 以攤銷成本列賬之其他金融資產

	賬面總值	預期信貸		淨值
		虧損率	虧損撥備	
於2021年12月31日				
階段一	1,248,876	2.77%	(34,605)	1,214,271
總計	1,248,876		(34,605)	1,214,271
於2020年12月31日				
階段一	886,972	0.96%	(8,513)	878,459
階段三	1,391,057	57.96%	(806,287)	584,770
總計	2,278,029		(814,800)	1,463,229

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險(續)

(d) 其他非流動資產

其他非流動資產被認為具有較低的信貸風險，因此，當期確認的撥備虧損僅限12個月的預期虧損且數額不重大。

(e) 按公允價值計入其他綜合收益之金融資產

本集團亦面臨其他綜合收益按公允價值計量債務投資之信貸風險。報告期末最大風險為該等投資之賬面價值。

(f) 財務擔保

本集團已制定政策以確保按適當的財務實力及適當的首付比例向購買者進行銷售。本集團已為本集團物業單位的若干購買者安排了銀行融資，並提供擔保以確保該等購買者的還款義務。倘買方在擔保期內不履行支付其抵押貸款，則持有擔保的銀行可以要求本集團償還貸款的未償還本金及任何應計利息。在這種情況下，本集團可以沒收客戶的押金，並轉售物業以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團亦向本集團若干合營企業提供擔保，並在評估該等關連方的信貸歷史和抵押信息後，向本集團的其他投資者及關連方提供擔保以取得借款。本集團密切監控該等關連方償還相關借款的進度。該等關連方的相關借款以其位於門戶城市黃金地段的物業開發項目作質押。倘關連方拖欠償還其借款，則持有擔保的銀行可以剝離其對質押資產的權益，或要求擔保人(包括本集團)償還貸款的未償還本金以及其任何應計利息。在此等情況下，本集團董事認為，剝離該等質押資產及權益更為有效，其價值足以令銀行收回未償還貸款，因此本集團履行其擔保責任的可能性微乎其微，而以公允價值計量的金融擔保可忽略不計。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

	2021年					總計
	已到期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行及其他借款(含利息支付)	864,870	47,779	43,147	4,270,771	62,708	5,289,275
應付賬款	82,280	6,316	117,657	278,557	-	484,810
其他應付款項及應計項目	989,035	119,125	411,534	-	-	1,519,694
其他非流動負債	-	-	-	286,687	-	286,687
租賃負債	-	797	2,390	31,409	-	34,596
	1,936,185	174,017	574,728	4,867,424	62,708	7,615,062

	2020年					總計
	已到期	少於3個月	3至12個月	1年至5年	5年以上	
計息銀行及其他借款(包括支付利息)	1,473,729	29,185	161,231	3,601,495	113,731	5,379,371
應付賬款	66,866	11,659	95,743	271,620	-	445,888
其他應付款項及應計項目	969,456	7,686	578,679	-	-	1,555,821
租賃負債	-	1,421	4,261	32,599	-	38,281
	2,510,051	49,951	839,914	3,905,714	113,731	7,419,361

管理層認為，由於應付賬款及其他均為短期內到期之債務，該等工具之公允價值接近賬面價值。

有關持續經營編製基準之分析，請參閱附註2.1。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

49 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並作出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發和投資物業運營，故需要大量資金。本集團使用以資本管理為目的且經管理層定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款、租賃負債，並扣減現金及銀行存款。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。負債率計算如下：

	2021年	2020年
計息銀行及其他借款(附註34)	4,241,378	4,575,939
租賃負債	34,596	38,281
減：現金及銀行存款(附註28)	(107,885)	(382,295)
淨負債	4,168,089	4,231,925
歸屬於本公司股東權益	4,214,974	4,183,606
非控股股東權益	268,435	287,287
資本	4,483,409	4,470,893
資本和淨負債	8,651,498	8,702,818
負債率	48%	49%

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

50 子公司信息

於2021年12月31日，本公司直接或間接持有以下主要子公司權益：

名稱	註冊成立或 成立及業務地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國/中國大陸 1993年5月28日 ⁽²⁾	-	100%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)	中國/中國大陸 1998年9月29日 ⁽²⁾	-	100%	19,600,000美元	19,600,000美元	物業開發
上海永高建設有限公司	中國/中國大陸 1999年8月4日 ⁽²⁾	-	100%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司 (「住富」)	中國/中國大陸 2000年8月11日 ⁽³⁾	-	51%	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國/中國大陸 2002年4月16日 ⁽²⁾	-	52.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國/中國大陸 2002年6月14日 ⁽²⁾	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國/中國大陸 2007年10月18日 ⁽³⁾	-	99%	人民幣370,000,000元	人民幣370,000,000元	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國/中國大陸 2002年8月12日 ⁽³⁾	-	97%	人民幣442,235,160元	人民幣442,235,160元	房地產開發及物業租賃
瀋陽華銳世紀資產管理有限 公司(「華銳資產管理」)	中國/中國大陸 2007年10月30日 ⁽¹⁾	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海上置房地產開發有限公司	中國/中國大陸 2008年10月16日 ⁽³⁾	-	100%	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	房地產開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

50 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立及業務地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
上海香島花園置業有限公司 (「香島」)	中國/中國大陸 2009年7月21日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣330,000,000元	人民幣330,000,000元	房地產開發
上海夏波實業有限公司 (「夏波」)	中國/中國大陸 1995年9月14日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣3,000,000元	人民幣3,000,000元	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限 公司(「海波」)	中國/中國大陸 1996年12月27日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	房地產開發
上海百潤房地產有限公司 (「百潤」)	中國/中國大陸 2002年5月16日 ⁽⁵⁾	-	51%	人民幣605,500,000元	人民幣605,500,000元	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「無錫仲慶」)	中國/中國大陸 2008年7月11日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣85,000,000元	人民幣85,000,000元	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興湖畔」)	中國/中國大陸 2007年9月26日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣335,114,300元	人民幣335,114,300元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國/中國大陸 2011年3月14日 ⁽²⁾	-	100%	人民幣500,000,000元	人民幣500,000,000元	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國/中國大陸 2013年7月19日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	房地產開發
上海置頤投資有限公司	中國/中國大陸 2014年1月21日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	投資
成都上置置業有限公司	中國/中國大陸 2010年12月20日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖婦產科醫院有限 公司	中國/中國大陸 2013年10月17日 ⁽⁵⁾	-	100%	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	醫院
上海美蘭湖企業發展有限公司	中國/中國大陸 2014年4月8日 ⁽⁵⁾	-	72.63%	人民幣70,000,000元	人民幣70,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖商業管理有限公司	中國/中國大陸 2014年4月8日 ⁽⁵⁾	-	72.63%	人民幣70,000,000元	人民幣70,000,000元	房地產開發

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

50 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立及業務地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司持有	間接持有			
上海美蘭湖房地產開發有限公司	中國/中國大陸 2014年4月8日 ⁽³⁾	-	72.63%	-	人民幣20,000,000元	房地產開發
江蘇嘉業上置商業保理有限公司	中國/中國大陸 2017年2月10日 ⁽³⁾	-	80%	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	保理
青島中通環境基金中心(有限合伙)	中國/中國大陸 2017年10月16日 ⁽⁴⁾	-	100%	人民幣90,010,000元	人民幣90,010,000元	投資
中通萬方建設發展(張家口)有限公司	中國/中國大陸 2017年11月21日 ⁽³⁾	-	90%	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	建設
Gullveig Investment Co., Ltd.*	柬埔寨 2018年1月30日	-	100%	250,000美元	250,000美元	投資
Valkyrie Investment Co., Ltd.*	柬埔寨 2018年1月30日	-	100%	260,000美元	260,000美元	投資
Romduol Overseas Co., Ltd.	柬埔寨 2018年1月30日	-	100%	4,000,000,000瑞爾	4,000,000,000瑞爾	房地產開發

* 儘管本集團合法持有該等柬埔寨公司少於50%的權益，但其他股東並無相關權利及該等權益義務，因此，本集團實質上擁有該等柬埔寨公司全部權益。

- (1) 根據中國法律註冊為外商獨資有限責任公司。
- (2) 根據中國法律註冊為中外有限責任公司。
- (3) 根據中國法律註冊為境內有限責任公司。
- (4) 註冊為國內合夥人。

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島、香港、英國及美利堅合眾國的數家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

51 本公司財務狀況表

	2021年	2020年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	10	15
於子公司之投資	1,887,077	1,422,058
預付子公司款項	2,723,238	3,298,930
	4,610,325	4,721,003
流動資產		
應收子公司股利	1,951,622	1,951,622
預付款項及其他流動資產	42,315	42,340
現金及銀行存款	46,966	20,956
	2,040,903	2,014,918
資產總計	6,651,228	6,735,921
權益和負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
儲備	(1,546,925)	(1,502,484)
權益總計	5,200,863	5,245,304
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	1,068,678	1,019,469
流動負債		
計息銀行及其他借款	-	114,041
其他應付款項及應計項目	381,687	357,107
	381,687	471,148
負債總計	1,450,365	1,490,617
權益及負債總計	6,651,228	6,735,921

本公司財務狀況表已於2022年4月26日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

洪志華
主席

孔勇
代理首席執行官

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

51 本公司財務狀況表(續)

本公司儲備匯總如下：

	累計虧損	其他	總計
於2021年1月1日結餘	(1,829,112)	326,628	(1,502,484)
年度綜合虧損總額	(44,441)	-	(44,441)
於2021年12月31日結餘	(1,873,553)	326,628	(1,546,925)
	累計虧損	其他	總計
於2020年1月1日結餘	(1,825,189)	326,628	(1,498,561)
年度綜合虧損總額	(3,923)	-	(3,923)
於2020年12月31日結餘	(1,829,112)	326,628	(1,502,484)

52 報告期後事項

a) 一間合營企業未能償還2022年3月21日到期的利息人民幣

於2021年12月31日後，一間合營企業未能償還本集團提供擔保的銀團銀行貸款的應計利息人民幣181.5百萬元。請參閱附註2.1載列的詳細信息及影響。

b) 2019冠狀病毒病疫情(「COVID-19疫情」)的影響

由於2022年3月以來上海及中國若干其他城市爆發新一波COVID-19疫情，上海及若干其他城市已經並繼續實施一系列防控措施。鑑於COVID-19疫情短期內帶來的負面影響，若干現有租約的免租期可能因此延長、物業的施工進度可能因此推後，繼而影響未來期間的租金收入及物業銷售。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展及其對租賃市場及物業價值的影響，並將繼續進行相關評估及採取積極措施。

53 合併財務報表的批准

該等合併財務報表於2022年4月26日獲本公司董事會批准並授權發佈。