



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

2021 年報

實力 遠景

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層履歷	17
企業管治報告	20
董事會報告	34
獨立核數師報告	43
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54
財務概要	150
主要物業詳情	151

**董事會
執行董事**

Wang Shih Chang, George博士 (主席)
汪世忠先生(董事總經理)
徐禮昌先生

非執行董事

關啟昌先生

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生
陸觀豪先生
Garry Alides Willinge博士

**委員會
審核委員會**

Warren Talbot Beckwith先生(主席)
陸觀豪先生
Garry Alides Willinge博士

薪酬委員會

Garry Alides Willinge博士(主席)
Wang Shih Chang, George博士
陸觀豪先生

提名委員會

Wang Shih Chang, George博士 (主席)
Warren Talbot Beckwith先生
Garry Alides Willinge博士
(於二零二二年五月二十五日獲委任)

授權代表

Wang Shih Chang, George博士
汪世忠先生

公司秘書

余玲玲女士

股份代號

1838

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
畢打街20號
會德豐大廈14樓

主要股份過戶及登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國工商銀行
上海浦東發展銀行

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

公司網站

www.cpg-group.com

主席報告

本集團在異常嚴酷的經營環境中想的不是輸了我們會怎樣，而是要成為成功者我們應該做什麼！

業務回顧及展望

集團策略

展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國（「中國」）黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- **高端大型中產住宅項目**

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- **現代化高級主題商店街發展項目**

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

業務環境

內地物業市場概況

二零二一年中國國內生產總值達人民幣1,143,670億元，按年（「按年」）增長8.1%。

根據國家統計局的資料，二零二一年全年中國住宅物業市場穩定增長，住宅物業的投資額按年增長4.4%。二零二一年住宅物業的銷量達人民幣162,729.9億元，按年增長5.3%。二零二一年上半年住宅物業市場持續暢旺，惟房地產信貸環境不斷收緊及政策法規持續增加，市場於下半年經歷深層調整。踏入第四季度後，中央政府釋出一系列信號以維持穩定性及改善信貸環境。

隨著疫情得到有效控制及政府實施刺激消費措施，中國零售物業市場自二零二一年第四季度以來已呈現復甦跡象。二零二一年零售總額達人民幣441,000億元，按年上升12.5%。儘管部分實體店舖在新冠病毒病爆發期間臨時暫停營運，電子商務市場保持強勁增長勢頭。二零二一年，全國網上零售額達人民幣130,884億元，按年增長14.1%。二零二一年網上商品零售額按年增加12.0%，達人民幣108,042億元。

中國辦公室物業市場於二零二一年經歷強勁增長。宏觀經濟迅速復甦，為業務擴充創造利好環境。因此，企業於經濟回穩後均逐步釋出被壓抑的需求。由於需求殷切，市場空置水平已經大幅下跌。多個市場的平均租金跌幅已經收窄，且部分城市已呈現回穩跡象。由互聯網科技代表的數字經濟企業已經成為帶領中國辦公室市場趨勢的最重要勢力。

管理層討論及分析

上海物業市場概況

二零二一年上海本地生產總值達人民幣43,215億元，按年增長8.1%。

上海住宅物業市場於二零二一年普遍向好，投資額及銷量分別按年增長10.5%及3.9%。平均一手成交價按年增長7.6%至每平方米人民幣56,600元。然而，管制房價的政府政策仍然生效。

二零二一年零售額為人民幣18,079億元，按年增長16.5%。零售銷售表現穩定，顯示零售物業市場發展向好。於二零二一年推出16個新項目，為市場新增供應約1,400,000平方米。空置率按年下跌1.7%至9.1%，而一樓零售單位的平均租金則按年增長1.3%至每平方米人民幣26.5元。休閒及娛樂、汽車、體育及戶外零售界別佔二零二一年的最大新增租賃空間。

根據上海市統計局的資料，二零二一年第三產業佔本地生產總值總額約73.3%，達人民幣31,676億元。二零二一年辦公室界別的房地產投資額按年增長30.0%，且一個辦公室項目於二零二零年第四季度竣工，提供50,000平方米辦公室空間。由於外資企業需求於二零二一年不斷增加，空置率按年下跌2.5%，且租金亦按季（「按季」）上升1.44%。金融、專業服務及TMT行業均為二零二一年新增租賃交易的主要來源。

重慶物業市場概況

二零二一年重慶本地生產總值達人民幣27,894億元，按年增長8.3%。

重慶政府已實施多項政策規管住宅市場及穩定房價。因此，二零二一年第四季度住宅物業新增供應按季下跌54.0%。另外，二零二一年第四季度一手房屋成交價下跌1.5%至每平方米人民幣14,651元。

二零二一年的整體消費水平表現優於二零二零年，零售額按年增長20.0%。二零二一年推出12個新項目，為市場新增供應約1,060,000平方米。空置率按年微升0.2%至13.5%，而一樓零售單位的平均租金則按年下跌0.1%。大量庫存加上新增供應，令市場競爭加劇，故零售市場可能會經歷一段調整期。

根據重慶市統計局的資料，二零二一年第三產業按年增長9.0%至人民幣14,787億元，佔本地生產總值總額約53.0%。二零二一年第四季度空置率按年下跌0.8%，而平均租金則按季下跌0.3%。二零二一年第二季度，中國當局已引入一系列指引，藉以紓緩接受強制教育的學生功課過多及校外補習的負擔，導致線上教育行業的需求急跌。儘管如此，TMT、金融及專業服務界別均仍然為推動辦公室需求的關鍵因素。

內地物業市場展望

於重申習主席於二零一七年首次提出「住房不炒」的重要性後，中央政府壓抑房屋市場投資氛圍的決心預計將於二零二二年保持不變。

住宅市場的整體規管預期將維持不變，且預期政府將會繼續改善「穩地價、穩房價、穩預期」的長期機制，並實施城市特定政策促進住宅市場良性健康發展。在管制房價的一般要求下，信貸環境將會放寬。同時，預期政府將通過略為增加發展貸款、容許延長債務及改善發債的融資環境，紓緩發展商的財政壓力。

二零二二年，預期中國的優質零售物業新增供應將維持強勁。預計新增供應逾12,000,000平方米將進入市場，而各城市的零售市場將會繼續擴充。在眾多一線城市中，北京及上海的新增供應預期將超過1,000,000平方米。另外，預期重慶、成都、昆明及西安四個華西城市的新增供應將維持高企。核心地區的土地發展有限，帶動新興商業區零售市場發展。未來，庫存翻新及新增發展將同步進行。

全國甲級辦公室物業需求殷切，已加強了市場參與者信心，並最終收窄甲級辦公室市場的租金跌幅。展望將來，TMT及金融界別預期將於二零二二年繼續為推動辦公室租賃市場的主要因素。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔虧損達人民幣17,667,000,000元(二零二零年：虧損人民幣14,476,000,000元)，較二零二零年增加22.0%。每股基本虧損為人民幣9.77元(二零二零年：每股虧損人民幣8.00元)。

於二零二一年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣43,390,000,000元減少至人民幣19,328,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)減少至人民幣5,123,000,000元(二零二零年：人民幣22,790,000,000元)。至於每股價值方面，每股資產淨值於報告期末為人民幣2.83元，而於二零二零年十二月三十一日為人民幣12.60元。此外，人民幣兌港元和美元升值約3.1%，導致確認於本財政年度錄得的匯兌收益人民幣59,000,000元。

本集團錄得收入人民幣181,000,000元(二零二零年：人民幣404,000,000元)，較去年減少55.2%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣168,000,000元(二零二零年：人民幣392,000,000元)，較二零二零年減少57.1%。於二零二一年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為468,000平方呎(二零二零年：約832,000平方呎)，較去年減少43.7%。

物業銷售的毛利率為24.8%(二零二零年：27.7%)，較去年下跌2.9個百分點。

物業租金收入減少26.3%至人民幣2,400,000元(二零二零年：人民幣3,200,000元)。物業管理收入為人民幣11,000,000元(二零二零年：人民幣9,000,000元)。

於年內，本集團自銷售上海協和城第一期住宅物業、上海康城停車場、重慶曼哈頓城第一期住宅物業、重慶曼哈頓城第二期住宅物業及重慶曼哈頓城第三期住宅物業分別產生收入人民幣19,000,000元、人民幣58,000,000元、人民幣74,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣9,000,000元。

合約負債由二零二零年十二月三十一日的人民幣382,000,000元減少至二零二一年十二月三十一日的人民幣301,000,000元。這主要是由於確認於年內銷售上海協和城第一期、重慶曼哈頓城第一期及第三期住宅物業以及上海康城停車場所得收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為收益人民幣300,000元(二零二零年：虧損人民幣642,000,000元)。虧損減少主要由於二零二零年出售投資物業及發展中物業的虧損所致。

年內的行政開支為人民幣136,000,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)，增加5.9%，主要是由於法律及專業費用增加所致。

財務成本主要是利息開支及與其他借貸相關的其他借貸成本以及定息優先票據。概無財務成本(二零二零年：人民幣357,000,000元)已於不同項目中資本化，而與租賃負債之利息有關的人民幣1,000,000元已於年內於損益扣除(二零二零年：人民幣1,000,000元)。

投資物業公平值的變動為虧損人民幣1,182,000,000元(二零二零年：虧損人民幣17,066,000,000元)。物業組合截至二零二一年十二月三十一日的重估價值下調，乃因商業物業市場情緒低迷所致。上海投資物業公平值的變動為減少人民幣519,000,000元(二零二零年：減少人民幣14,579,000,000元)，此乃主要由於上海康城之項目所致。重慶投資物業公平值的變動為減少人民幣663,000,000元(二零二零年：減少人民幣2,487,000,000元)，此乃主要由於重慶協和城及重慶國際商業中心之項目所致。

所得稅抵免為人民幣3,492,000,000元(二零二零年：所得稅抵免人民幣4,648,000,000元)，減少24.9%。所得稅抵免減少乃二零二一年投資物業公平值的變動及出售投資物業的虧損的稅務影響。

流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。年內，本集團籌集新外部借貸合共約人民幣96,000,000元(二零二零年：人民幣177,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,600,000,000元(二零二零年：人民幣1,518,000,000元)、人民幣4,121,000,000元(二零二零年：人民幣5,843,000,000元)及人民幣4,191,000,000元(二零二零年：人民幣4,152,000,000元)。本集團總借貸為人民幣9,912,000,000元(二零二零年：人民幣11,513,000,000元)，較二零二零年十二月三十一日減少人民幣1,601,000,000元。人民幣9,912,000,000元(二零二零年：人民幣11,513,000,000元)須於一年內償還。

本集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債率為192.9%(二零二零年：50.4%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

管理層討論及分析

理財政策

於報告期末，本集團約84%(二零二零年：87%)的借貸以人民幣計值。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

其他借貸及優先票據以定息為基礎。

本集團尚未使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣15,902,000,000元(二零二零年：人民幣38,235,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣88,000,000元(二零二零年：人民幣108,000,000元)的按揭貸款作出擔保。年內，本集團並無錄得拖欠款項個案。

法律糾紛

於二零二一年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零二一年十二月三十一日總值約人民幣14,889,000,000元(二零二零年：人民幣13,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣300,000元(二零二零年：人民幣700,000元)的銀行存款施加限制。本公司董事(「董事」)認為，承建商提出的申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二一年十二月三十一日，本集團已就上述存在糾紛的建築合約計提建築成本負債撥備人民幣165,000,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序之未了結法律申索總額約為人民幣176,000,000元(二零二零年：人民幣126,000,000元)，當中人民幣117,000,000元(二零二零年：人民幣68,000,000元)涉及建築合約的糾紛。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響。

除綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

(1) 與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)及其同系附屬公司的法律糾紛

- (a) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「上海閔行」)(作為借款人)與平安大華訂立委託貸款協議，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原定須於二零一八年八月三十一日前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安大華在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，於二零一八年十二月底向公證處申請了執行證書，並向上海市高級法院提起了執行申請。
- (b) 於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司(「重慶江灣」，作為借款人)與深圳市平安德成投資有限公司(「平安德成」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「平安德成委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。
- (c) 於二零一六年一月二十六日，重慶江灣(作為借款人)與深圳市思道科投資有限公司(「思道科」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「思道科委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日前償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。
- (d) 此後，平安大華、平安德成及思道科已將其各自在平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款項下的所有權利轉讓給西藏瓏達信投資管理有限公司。

管理層討論及分析

- (e) 於二零二一年六月十日，本公司從公拍網(上海市拍賣行業協會設立的網上公拍平台)得悉，上海市第二中級人民法院就建議拍賣上海靜安擁有的一塊地皮(4號地段)(「4號地段地皮」)發出通知(「4號地段地皮通知」)，該地皮佔地合共19,800平方米，位於上海協和城第二期南部，已抵押作為平安大華委託貸款的抵押品(「建議拍賣」)。建議拍賣定於二零二一年七月十一日至二零二一年七月十四日舉行。根據4號地段地皮通知，由於4號地段地皮於二零一八年七月被上海市靜安區規劃和自然資源局確定為閒置土地，4號地段地皮會以其為閒置土地為基礎進行拍賣。
- (f) 本公司已尋求法律意見，並已就4號地段地皮於公拍網放拍提出異議，同時已就建議拍賣進行行政起訴(「該起訴」)。
- (g) 於二零二一年七月六日，本公司得悉上海市高級人民法院已通知上海市第二中級人民法院因該起訴進行中，故不應進行建議拍賣。然而，本公司於二零二一年七月十四日從公拍網得悉，建議拍賣已按原定計劃進行，並顯示4號地段地皮已經按建議拍賣所列的起拍價人民幣2,468,390,000元售出。本公司亦得悉，建議拍賣的購買價餘額定於二零二一年七月十九日支付，但知悉需要待簽訂新的土地使用權出售合同後，購買方告完成。
- (h) 本公司已就撤銷通過建議拍賣出售4號地段地皮向上海市高級人民法院提出申請，而該法院決定維持上海市第二中級人民法院的決定。
- (i) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月十六日及二零二一年十二月三十日的公佈。

(2) 與陸家嘴國際信託有限公司(「陸家嘴」)的法律糾紛

於二零一六年十一月九日，上海靜安(作為借款人)與陸家嘴訂立委託貸款協議(「陸家嘴委託貸款協議」)，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別將於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日到期。根據陸家嘴委託貸款協議，上海靜安須於二零一八年十二月十五日前向陸家嘴支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴可要求即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數支付人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴就使用銷售若干住宅物業(已抵押予陸家嘴作為貸款之抵押品)之所得款項作為貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日向上海市高級法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元。上海靜安於二零一九年八月七日就上海市高級法院的決定向中華人民共和國最高人民法院(「中國最高法院」)提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被中國最高法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同已產生的利息及法律成本(「陸家嘴委託貸款」)。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。

(3) 與中建投信託股份有限公司(「中建投信託」)的法律糾紛

(a) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安(作為借款人)與中建投信託訂立委託貸款協議(「中建投信託委託貸款協議」)，據此批出總額為人民幣12億元之委託貸款(「中建投信託委託貸款」)，分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期(「貸款期限」)。根據中建投信託委託貸款協議，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託委託貸款協議將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託委託貸款協議及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安將償付中建投信託委託貸款項下本金額人民幣12億元連同已產生的利息及法律成本。

管理層討論及分析

- (b) 當本公司正從一家獨立金融機構取得新貸款以償還中建投信託委託貸款時，於二零二一年八月六日，本公司從工行融e購(由中國工商銀行建立的網上貿易平台)得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「3號地段及5號地段地皮通知」)，內容有關建議拍賣上海靜安擁有的兩塊地皮(連同建於其上的建築物)，即一幅地皮(3號地段)(「3號地段地皮」)及另一幅地皮(5號地段)(「5號地段地皮」)，均位於上海協和城第二期北部，分別佔地合共7,838平方米及11,208平方米，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議拍賣(中建投信託)」)。建議拍賣(中建投信託)定於二零二一年九月十五日至二零二一年九月十八日舉行。根據3號地段及5號地段地皮通知，上海富申房地產估價有限公司已編製3號地段地皮及5號地段地皮的司法鑑定評估報告(「司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣1,855,900,500元。董事認為，司法鑑定評估報告乃根據3號地段地皮及5號地段地皮的錯誤資料編製，其嚴重低估3號地段地皮及5號地段地皮的價值，故本公司不同意司法鑑定評估報告。
- (c) 於二零二一年九月十八日，本公司從工行融e購得悉，建議拍賣(中建投信託)已如期進行，並表示3號地段地皮及5號地段地皮已按建議拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣1,299,140,000元售出。
- (d) 除建議拍賣(中建投信託)外，本公司進一步從工行融e購得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「第二份通知(中建投信託)」)，內容有關建議拍賣華山飯店。華山飯店為一項由上海靜安擁有的物業，位於中華人民共和國上海靜安區南京西路，建築樓面面積為7,340平方米(「華山飯店」)，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議第二項拍賣(中建投信託)」)。建議第二項拍賣(中建投信託)定於二零二一年十月八日至二零二一年十月十一日進行。根據第二份通知(中建投信託)，上海富申房地產估價有限公司已編製華山飯店的司法鑑定評估報告(「第二份司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣419,608,600元。董事認為第二份司法鑑定評估報告錯誤將華山飯店分類為酒店而非商用物業，進而嚴重低估華山飯店的價值。因此，本公司不同意第二份司法鑑定評估報告。

- (e) 建議第二項拍賣(中建投信託)已如期進行，而華山飯店已按建議第二項拍賣(中建投信託)所列的起拍賣人民幣335,690,000元售出。
- (f) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日、二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十日的公佈。

上海靜安已向中國最高法院提起執行監督(「監督」)，以分別對(i)出售4號地段地皮的建議拍賣；(ii)出售3號地段地皮及5號地段地皮的建議拍賣(中建投信託)；及(iii)出售華山飯店的建議第二項拍賣(中建投信託)(統稱「該等拍賣」)，在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。於本報告日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣作出抗辯。本公司將於適當時候就上述事項的重大發展及進展另行刊發公佈。

自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項

除下文及「或然負債」一節所披露者外，就董事所知，自財政年度結束起直至本報告日期止，概無其他影響本集團的重大事項：

(a) 對本公司之清盤呈請

於二零二二年二月二十八日，本公司接獲中建投信託根據公司清盤程序二零二二年第67號向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交的有關香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例的呈請(「呈請」)，內容有關本公司因本公司全資附屬公司上海靜安一筆由本公司提供公司擔保的債務的未償還總額904,433,593.19港元未能支付而可能被高等法院清盤。於呈請日期，上海市第二中級人民法院尚未裁定確定金額(「標的金額」)。呈請定於二零二二年五月四日於高等法院進行聆訊，其後進一步押後至二零二二年十一月二十八日。本公司現正反對呈請，並將繼續就上述事項尋求法律意見。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日、二零二二年五月四日、二零二二年六月一日、二零二二年七月十三日、二零二二年七月二十五日及二零二二年九月十九日的公佈。

管理層討論及分析

誠如「或然負債 — 法律糾紛」一節所披露，上海靜安已提起監督，而中國最高法院已就監督進行備案及審查。於本報告日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。

因此，本公司相信呈請的理由及標的金額可能存在爭議，而本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣及呈請作出抗辯。

本公司將於必要時刊發進一步公佈，以知會股東及潛在投資者有關最新資料。

(b) 本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）暫停買賣

- (i) 本公司未能公佈其截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步財務業績（該業績應已於二零二一年三月三十一日或之前經核數師同意）。因此，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.50條，本公司股份已自二零二一年四月一日起暫停買賣，並於本報告日期維持暫停買賣。
- (ii) 於二零二一年五月二十七日，本公司接獲聯交所發出的函件，當中載述倘本公司未能於二零二二年九月三十日前糾正導致其股份暫停買賣的事宜、全面遵守上市規則以令聯交所信納以及恢復其股份買賣，則聯交所上市委員會可根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位。在此情況下，聯交所上市科將建議聯交所上市委員會著手取消本公司的上市地位。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公佈。
- (iii) 於二零二二年五月五日，本公司接獲聯交所發出的額外恢復買賣指引。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月六日的公佈。

(c) Cheergain Group Limited拖欠償還於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據

- (i) 於二零一八年十月十五日，本公司全資附屬公司Cheergain Group Limited(「發行人」)發行於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據(「15厘美元優先票據」，其於國際證券交易所(The International Stock Exchange)正板(Official List)上市)。
- (ii) 15厘美元優先票據已於二零二一年十月十五日(「到期日」)到期，並於到期日在國際證券交易所退市。然而，發行人於到期日並無作出任何付款，根據構成15厘美元優先票據的契約，有關不付款構成違約事件。
- (iii) 15厘美元優先票據項下到期的總金額包括未償還本金225,600,000美元及其應計利息(「未償還金額」)。
- (iv) 本公司一直積極與15厘美元優先票據持有人(「票據持有人」)溝通，並將繼續與票據持有人進行積極對話，以讓票據持有人知悉本公司於安排償付未償還金額方面已採取及將採取的行動。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員298名(二零二零年：367名)。年內有關僱員成本約為人民幣30,000,000元(二零二零年：人民幣38,000,000元)。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

董事及高級管理層履歷

董事會及高級管理層

執行董事

Wang Shih Chang, George 博士，八十七歲

Wang博士為董事會主席，自一九九二年起於本集團任職。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。Wang博士負責與董事總經理共同制定本集團整體企業方針及業務策略。Wang博士於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗。在加入本集團前，Wang博士曾於一九六二年至一九八四年期間出任Bechtel Group, Inc.多間附屬公司及聯營公司的副總裁，並於一九八四年至一九八六年期間出任Fluor Corporation的副總裁。該兩間公司是美國的建築及項目管理公司。Wang博士擁有多年營運及管理跨國企業的經驗。彼取得由密歇根大學頒發的土木工程及原子工程碩士學位及加州大學洛杉磯分校頒發的工程博士學位。他是本公司董事總經理汪世忠先生的兄長。Wang博士現亦為U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和集團有限公司(「太平協和」)(已撤銷上市地位)的董事。

汪世忠，七十一歲

汪先生為本公司董事總經理，自一九九二年起於本集團任職。汪先生負責與主席共同制定本集團整體企業方針及業務策略，並全面負責本集團的政策及管理。汪先生於中國物業發展及管理方面擁有逾二十年經驗，並於物色及收購珍貴大型土地，以及於中國頂級城市將土地發展為高市場價值物業方面均具有豐富經驗。汪先生多年來於中國房產業已建立強大而穩固的人脈關係及聯繫網絡。汪先生於一九八二年三月創立太平協和集團，自此一直出任該集團主席。他是董事會主席Wang Shih Chang, George博士之親弟。汪先生亦出任U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和(已撤銷上市地位)的董事。彼於一九九六年獲委任為協和建設有限公司(已撤銷上市地位)的執行董事。

徐禮昌，八十一歲

徐先生為本公司執行董事。徐先生自一九九八年九月加入本集團起負責項目管理。彼曾就讀重慶大學(前重慶建築工程學院)，並為中國的合資格高級工程師。徐先生於一九八七年獲委任為中國內江市政府對外經濟及技術協作辦公室主任。徐先生在一九九七年亦曾出任一家著名物業發展公司的副總經理，負責該公司建築項目的整體管理。

非執行董事

關啟昌，七十一歲

關先生為本公司非執行董事，彼加入本集團已逾十年。關先生亦為香港電燈的董事。關先生為Morrison & Company Limited(一家業務顧問公司)的總裁。關先生亦為優托邦有限公司之董事會主席，該公司為一家中華人民共和國商業地產營運公司。關先生於一九八二年至一九九三年期間於Merrill Lynch & Co., Inc.任職逾十年，離職前擔任亞太區總裁。關先生曾擔任太平協和集團有限公司的聯席董事總經理。關先生為綠地香港控股有限公司、恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產投資信託基金之管理人)、聯合光伏集團有限公司、永嘉集團控股有限公司及長江生命科技(除陽光房地產投資信託基金為上市房地產投資信託基金外，全部均為上市公司)之獨立非執行董事。關先生曾擔任上市公司銀河資源有限公司之獨立非執行董事。關先生持有會計學學士(榮譽)學位，並為香港會計師公會、澳洲特許會計師公會及香港董事學會有限公司之資深會員。關先生於一九九二年修畢史丹福行政人員課程。

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith，八十一歲

Beckwith先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。Beckwith先生擁有於澳洲、倫敦及香港的採礦、石油、物業及科研等多個行業的工商管理經驗。Beckwith先生現為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會、澳洲公司董事學會及澳洲稅務協會資深會員。Beckwith先生過去曾於多間澳洲及香港證券交易所上市之公眾公司任職董事及行政職位。Beckwith先生曾出任當時仍然上市的太平協和集團有限公司及協和建設有限公司(均為物業發展公司)董事會的獨立非執行董事。Beckwith先生亦曾任Avon Real Estate Pty Ltd.(一家物業發展公司)的董事兼股東及Sentinel Investments Pty Ltd(一家澳洲物業發展公司)的董事。彼曾為Brockman Mining Limited(一家於香港及澳洲上市的採礦公司)的非執行董事及現時為Westralian Group Pty Ltd.(一家西澳洲的投資公司及企業財務顧問)的主席及Gondwana Resources Limited(一家在澳洲上市的採礦公司)的執行主席。

董事及高級管理層履歷

陸觀豪，六十九歲

陸先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。陸先生為退休銀行家，由一九七五年起加入恒生銀行有限公司任職見習主任，至一九九四年成為其董事及副行政總裁。彼於一九九六年調任為董事總經理，至二零零五年五月離開恒生銀行有限公司退休。陸先生目前為另外三間股份於聯交所主板上市之公司(即金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司)的獨立非執行董事。彼現時亦為會德豐地產有限公司及八達通控股有限公司的獨立非執行董事，以及九倉電訊有限公司及安盛保險有限公司的非執行董事。在公務上，陸先生現時為香港中文大學的校董會成員及司庫、城市規劃委員會成員、廉政公署保護證人覆核委員會小組成員及審查貪污舉報諮詢委員會非官方成員。陸先生於香港出生及接受教育。彼擁有香港大學頒授的社會科學學士學位(主修統計學)及香港中文大學頒授的工商管理碩士學位。彼現時是香港銀行學會及香港董事學會資深會員。陸先生現為非官守太平紳士。

Garry Alides Willinge，七十一歲

Willinge博士於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。

彼現為澳洲公司董事學會(澳洲公司董事學會)及香港董事學會資深會員。彼為香港澳洲公司董事學會執行委員會主席。彼於澳洲、倫敦及香港的公眾上市、非上市及非牟利公司擁有超過十三年擔任公司董事的豐富經驗。彼畢業於墨爾本大學並獲頒理學士學位，及後於一九九五年獲得澳洲證券教育學院(現稱「澳洲證券學院」)頒授的應用財務及投資深造文憑，及於一九九二年獲得新英格蘭大學頒授的公司董事深造文憑。彼亦於二零零四年參加歐洲工商管理學院的亞洲國際行政人員課程。

Willinge博士在國際商業機器中國香港有限公司任職環球服務總監至二零零五年一月。此前，彼曾任國際商業機器亞太區及歐洲多個業務部門的多個管理職位，包括亞太新興業務部董事，負責於亞洲區締結聯盟及合營公司，以擴大國際商業機器服務業務組合。彼曾任二零零零年悉尼奧運會的資訊科技總監。彼於一九九零年獲指派至West Australian Premier，帶領其公共部門管理辦公室，集中領導公共部門改革及發展該部門的行政總裁領導制度。

彼現亦為澳洲Curtin University商業研究兼任教授。彼於二零一四年二月獲Curtin University頒授榮譽科技博士學位。

本公司之執行董事亦為本集團之高級管理層。

本公司董事會(「董事會」)及管理層致力達到高水平的企業管治。本公司認為，該承諾對有效的管理、健康的企業文化、成功的業務增長、制衡業務風險及提升股東價值實為重要。

企業管治常規守則

本公司致力達致及維持最高水平的企業管治，以符合業務及其股東的需要及要求，並符合上市規則附錄14所載的「企業管治守則」(「企業管治守則」)。截至二零二一年十二月三十一日止整個財政年度及直至本報告日期止，本集團已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟守則條文第A.1.8條及第C.1.2條(分別自二零二二年一月一日起更名為守則條文第C.1.8條及第D.1.2條)除外。

董事會

職責

董事會負有領導及監控本公司的責任，及集體負責統管並監督本公司事務。管理層獲董事會轉授日常管理及經營本公司之權力及職責。董事會定期檢討轉授的職能及工作任務。

組成

董事會之組成反映為有效領導本公司及保持決策獨立性而須具備適當所需技巧及經驗之間的平衡。

目前，董事會由七名成員(三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))組成。董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長)之規定。

執行董事

Wang Shih Chang, George 博士(主席)

汪世忠先生(董事總經理)

徐禮昌先生

非執行董事

關啟昌先生

企業管治報告

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge博士

董事會成員之間的關係及董事履歷於二零二一年年報「董事及高級管理層履歷」一節內披露。

本公司已委任董事總經理，其職能與行政總裁相若。為保持職責有效分開、獨立意見及均衡判斷，主席與董事總經理現由兩名不同人士擔任。主席提供領導及負責董事會按照良好企業管治常規有效運作。在高級管理層之協助下，主席亦需確保董事能及時收到充分、完整及可靠的資料，及負責於董事會會議上就所有事項作出適當簡報，且確保董事會及時商議所有主要及合適的議程。

董事總經理致力實行由董事會批准及轉授的目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。彼亦負責制訂策略性計劃及制訂組織架構、監控系統及內部程序與流程供董事會批准。

獨立非執行董事均為在會計、金融及商業領域中具備廣泛專業知識及經驗的技巧嫺熟專業人士。彼等之技能、專業知識及於董事會的人數確保為董事會審議帶來有力之獨立觀點及判斷，且有關觀點及判斷在董事會的決策過程中具有影響力。彼等的出席及參與亦使董事會能維持嚴格遵守財務及其他強制報告規定，並提供足夠權力制衡，保障本公司股東及本公司的利益。

本公司每年於各獨立非執行董事的任期內對其獨立性作出評估。本公司已根據上市規則第3.13條從各獨立非執行董事接獲有關其獨立性之書面確認。本公司認為，全體獨立非執行董事於年內及直至本報告日期止均為獨立人士。

委任及重選董事

本公司所有董事(包括非執行董事)目前按指定任期獲委任，由二零一九年二月二十三日起為期兩年，亦須根據本公司組織章程細則(「細則」)規定退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則最接近但不多於三分之一之董事)須輪席退任。

董事會整體負責檢討董事會之組成、訂定及制訂提名及委任董事之相關程序、監察委任董事事宜及評審獨立非執行董事之獨立性。

董事會不時定期檢討本身架構、規模及組成，以確保其根據本公司業務要求具備適當所需之專長、技能及經驗。

倘董事會有空缺，董事會將參照提名候選人的技能、經驗、專業知識、個人操守及所付出的時間、本公司的需要及其他有關法規及規例進行甄選程序。

根據細則，Wang Shih Chang, George博士、關啟昌先生及Warren Talbot Beckwith先生將輪席退任且符合資格並願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司之通函載有重選連任董事之詳細資料。

董事會成員多元化政策

董事會成員已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化之方針。本公司認同及深明多元化的董事會憑藉在技能、經驗及多元化觀點方面的平衡提高其績效質素所帶來的裨益。所有董事會委任均將根據甄選標準進行。

本公司透過考慮董事會成員甄選過程中的多元化角度，尋求實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業性或其他)、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀標準考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會將檢討董事會成員多元化政策並監控其實施以確保董事會成員多元化政策的效益，並商討可能需要之任何修訂及向董事會推薦任何有關修訂以供考慮及批准。

培訓及持續發展

主席已評估董事會整體之發展需要，務求構建團隊之有效性及協助發展個人技能、知識及專長。

本公司已作出安排，在每名新任董事首次接受委任時向其提供全面、正式兼為其而設的就任須知及所需的持續介紹及專業發展。

企業管治報告

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事須參與持續專業發展計劃，以發展及更新彼等之知識及技能，從而確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事會作出貢獻。本公司須負責安排及資助培訓，並對董事之角色、職能及職責予以適當之重視。

董事確認，彼等已遵守企業管治守則有關董事培訓的守則條文第A.6.5條。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事已參與下列持續專業發展：

董事姓名	出席培訓或簡介會／ 閱讀有關新規則及規例 最新發展的材料
執行董事	
Wang Shih Chang, George博士	✓
汪世忠先生	✓
徐禮昌先生	✓
非執行董事	
關啟昌先生	✓
獨立非執行董事	
Warren Talbot Beckwith先生	✓
陸觀豪先生	✓
Garry Alides Willinge博士	✓

於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事會會議

董事會致力親身或透過電子通訊方式出席每年召開不少於四次及在必要情況下特別召開的董事會會議。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，每名董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之個人出席情況載於下文。

會議常規及守則

週年會議日程表及每次會議議程初稿一般須事先提供予各董事。常規會議通告須於該等會議召開前不少於十四天送達所有董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般給予合理通知期。

董事會會議文件，連同所有適當、完整及可靠的資料須於每次董事會會議或委員會會議召開前不少於三天向全體董事送出，使彼等瞭解本公司的最新發展及財務狀況，並使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事亦可在需要時自行獨立地接觸管理層。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。每次會議結束後，公司秘書一般會於合理時段內將會議記錄初稿發送予董事及委員會成員以供彼等提出意見，最後定稿亦可公開供董事查閱。

根據現行董事會常規，涉及主要股東或董事有利益衝突的任何重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。

在合理要求下，本公司須在適當的情況下另行向董事提供獨立專業意見，以協助董事履行其職責。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會三個委員會，以監督本公司特定方面的事務。本公司成立之董事會委員會已編訂書面職權範圍。董事會委員會成員大多數為獨立非執行董事，各董事會委員會主席及成員的名單載於二零二一年年報之「公司資料」內。

企業管治報告

截至二零二一年十二月三十一日止年度之會議出席情況如下：

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
Wang Shih Chang, George博士	2/4	不適用	2/2	2/2
汪世忠先生	4/4	不適用	不適用	不適用
徐禮昌先生	2/4	不適用	不適用	不適用
關啟昌先生	4/4	5/5	不適用	不適用
Warren Talbot Beckwith先生	4/4	5/5	不適用	2/2
陸觀豪先生	4/4	5/5	2/2	不適用
Garry Alides Willinge博士	4/4	5/5	2/2	不適用

遵照企業管治守則守則條文第A.2.7條，主席於二零二一年在其他董事避席情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

審核委員會

審核委員會之組成

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge博士

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Warren Talbot Beckwith先生為審核委員會之主席，彼具備專業會計資格及相關會計經驗。概無審核委員會成員為本公司現時外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括：

- 審閱本公司財務報表及報告，以及於提交董事會前考慮公司會計部或外聘核數師所提出之任何重大或不尋常事項。
- 參照核數師之工作、彼等之委聘費用及條款，檢討與外聘核數師之關係，及就外聘核數師之委聘、續聘及罷免向董事會提供推薦建議。
- 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統(包括反欺詐)及風險管理系統及相關程序之充分性及有效性。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開五次會議，以審閱財務業績及報告、財務報告及合規程序。審核委員會已獲提供充分資源，可令其履行其職責。

審核委員會就外聘核數師之甄選及續聘與董事會並無不同意見。

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會之組成

Garry Alides Willinge博士(主席)

Wang Shih Chang, George博士

陸觀豪先生

本公司之薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Garry Willinge博士為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 就所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就建立有關該薪酬政策之正式且具透明度的程序向董事會提供推薦建議。
- (b) 在考慮可資比較公司所支付之薪資、董事付出的時間及職責、其他地方的僱傭條件及薪酬與表現掛鈎的可行性等因素後，釐定、檢討及批准所有執行董事之特定薪酬福利及向董事會提供有關非執行董事薪酬之推薦建議。
- (c) 參照董事會不時議決的公司方針及目標檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討薪酬委員會之現行職權範圍及有關因不當行為解僱或罷免董事之補償安排。

董事截至二零二一年十二月三十一日止年度之薪酬載於綜合財務報表附註11。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會之組成

Wang Shih Chang, George博士(主席)

Warren Talbot Beckwith先生

Garry Alides Willinge博士(於二零二二年五月二十五日獲委任)

於本報告日期，本公司所成立之提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Wang Shih Chang, George博士為提名委員會之主席。

提名委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 遵守上市規則之規定制定提名董事之政策(包括但不限於以下各項)以供董事會考慮及執行董事會通過之提名政策：
 - (i) 全體董事均須按本公司組織章程細則(經不時修訂)所載定期接受重選；
 - (ii) 本公司必須遵守上市規則項下有關董事委任、辭任或罷免之披露規定；
 - (iii) 非執行董事須獲委任指定任期，惟須予重選，而根據上市規則，非執行董事之委任年期必須於企業管治報告內披露；
 - (iv) 所有獲委任填補臨時空缺之董事須於獲委任後在首次股東大會上接受股東選舉。各董事，包括獲委任指定任期之董事須至少每三年輪席退任。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議，以檢討董事會及獨立非執行董事之架構、規模及組成。

提名政策

本公司已為提名委員會採納提名政策，以就股東大會上選舉董事或委任董事以填補臨時空缺進行審議並向股東提出推薦建議。

甄選標準

提名委員會在評估建議候選人是否合適時會參考下列因素：

- (1) 誠信聲譽；
- (2) 在本集團所從事業務方面的成就及經驗；
- (3) 可投入時間及相關事務關注的承諾；
- (4) 各方面的多元化，包括但不限於種族、性別、年齡(18歲或以上)、教育背景、專業經驗、技能及服務年期；
- (5) 資質，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (6) 現有董事人數及可能需要候選人垂注的其他承諾；
- (7) 上市規則關於董事會須擁有獨立非執行董事的規定，以及有關候選人參照上市規則第3.08、3.09及3.13條所載的獨立性指引是否具獨立身份；
- (8) 本公司的董事會成員多元化政策以及提名委員會為實現董事會成員多元化而採取的任何可計量目標；及
- (9) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

董事提名程序

在本公司組織章程細則及上市規則條文的規限下，若董事會認為需要新增董事或高級管理層成員，應遵循以下程序：

- (1) 提名委員會及／或董事會將根據甄選標準所載標準物色潛在候選人(可能請求外部代理機構及／或顧問協助進行)；
- (2) 提名委員會及／或本公司之公司秘書隨後將向董事會提供有關候選人的履歷詳情以及該候選人與本公司及／或董事之間的關係詳情、所任董事職位、技能及經驗、需投入大量時間的其他職位以及上市規則、開曼群島公司法及其他監管要求規定須就任何候選人獲選進入董事會而披露的任何其他詳情；
- (3) 提名委員會隨後將就建議候選人以及委任條款及條件向董事會作出推薦建議；

企業管治報告

- (4) 提名委員會應確保，建議候選人將會提高董事會成員多元化，尤其要關注性別平衡；
- (5) 就委任獨立非執行董事而言，提名委員會及／或董事會應取得與建議董事有關的所有資料，以令董事會可依照上市規則第3.08、3.09及3.13條(以聯交所可能不時作出的任何修訂為準)所載因素充分評估該董事的獨立性；及
- (6) 董事會隨後將基於提名委員會的推薦建議進行商討並決定是否委任。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。遵守上市規則之責任載於各執行董事之服務合約條款及非執行董事與每位獨立非執行董事之委任函件內。

在本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止一直遵守標準守則內所規定之標準。

風險管理及內部監控

董事會負責監察本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性，而管理層則負責實施及維護內部監控系統(涵蓋管治、合規、風險管理、財務及營運監控)，藉以保障本集團之資產及利益相關者之利益。該系統旨在減輕而非消除未能達致業務目標之風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已藉助下列程序識別、評估及管理風險：

- 檢討組織及戰略目標；
- 評估風險管理理念以確定本集團的風險承受水平；及
- 在實體層面開展風險評估。

本集團已採納標準守則內所載準則，並已獲全體董事確認彼等均已於整個回顧期內遵守標準守則。

風險管理及內部監控系統檢討

本公司管理團隊定期集會以檢討本集團風險管理及內部監控系統於截至二零二一年十二月三十一日止年度的有效性並解決本集團的重大內部監控缺陷(如有)。該檢討旨在透過全面及綜合的框架加強本集團之風險管理，以令本集團所面臨之所有重大風險均得到識別及妥當管理。該風險管理系統：

- 促進執行一致的風險識別、計量、報告及緩減；
- 建立共通的風險語言，避免匯報風險時用語上出現衝突或混淆；
- 由符合業務戰略的風險管理及內部監控政策組成；及
- 加強申報以確保本集團範圍內風險透明。

檢討過程中，本公司曾開展以下程序：

- 約談部門主管及管理層，以識別本公司業務部門所面臨之風險；
- 通過財務數據及市場研究量化風險；及
- 將所識別風險按重要性順序劃分為高、中、低風險。

本公司將會進行持續評估以更新實體層面的風險因素，並定期向董事會報告。

內部審核職能

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已委任內部監控顧問(「內部監控顧問」)為本集團履行內部審核職能。內部監控顧問向審核委員會報告並與本公司管理層溝通。基於經協定內部審核計劃，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，內部監控顧問已開展內部審核檢討工作。內部監控顧問已將內部審核結果及推薦建議呈報予審核委員會並與本集團管理層溝通。本集團管理層贊同內部審核結果並計劃相應採納內部監控顧問之推薦建議。

就內部監控及處理及發佈內幕消息之程序而言，本集團遵循證券及期貨條例第XIVA部及相關部分以及上市規則。

管理層關於風險管理之報告

基於上述各段所述之風險管理機制及內部審核檢討工作，本集團管理層已向董事會報告，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度已維持有效的風險管理機制及內部監控系統。

企業管治報告

管理職能

本公司管理團隊與執行董事定期舉行會議以審閱及商討日常營運事宜、財務及經營表現，以及監督和確保管理層妥善地進行董事會所作出的指示和策略。

就財務報表之責任

董事會負責就年報及中期報告、價格敏感公佈及其他根據上市規則及其他監管規定所要求之披露事宜呈報持平、清晰及易明之評估。

董事確認彼等編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表之職責。

本公司外聘核數師就彼等對綜合財務報表之報告職責之聲明載於第43至47頁「獨立核數師報告」內。

綜合財務報表附註1所披露事件或情況之結果顯示存在重大不確定因素，或會導致對本公司持續經營之能力存在重大疑問。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就審核服務及非審核服務已付及應付外聘核數師之酬金如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
所提供之服務	
— 審核服務	2,555
— 非審核服務	—
	2,555

股東權利及投資者關係

股東權利載於本公司細則內。投票表決程序詳情將於任何股東大會議事程序內向股東說明(如需要)。

根據上市規則，投票表決之結果於大會後之任何營業日指定時間前在聯交所及本公司網站刊載。

本公司股東大會提供了股東與董事會溝通的平台。董事會主席(當時亦為提名委員會主席)以及審核委員會及薪酬委員會之主席，或在彼等缺席下，各委員會的其他成員，及獨立董事會委員會(如適用)將於股東大會上答覆股東的提問。

股東要求董事會注意之任何查詢，可以書面形式送交本公司之香港主要營業地點予公司秘書。

其他

汪世忠先生之年度確認書

董事會接獲汪世忠先生(「汪先生」)之確認書，表示於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止，汪先生已遵守本公司日期為二零零七年二月九日的售股章程(「售股章程」)所載之不競爭承諾。

新商機

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止，概無根據汪先生與本公司於二零零七年二月八日訂立之承諾契據而須轉呈獨立非執行董事審閱之新商機。

北京協和選擇權及一般選擇權(統稱為「選擇權」)項下的物業

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止，概無行使收購北京協和選擇權及一般選擇權項下物業的選擇權。獨立非執行董事已考慮北京協和選擇權及一般選擇權的有關情況，認為目前並非本公司行使該等選擇權的合適時機。有關選擇權的詳情載於售股章程。

由於汪先生不再於北京康城地盤中擁有權益，汪先生先前授出的北京康城選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月七日的公佈。

由於汪先生不再於珠海物業中擁有權益，汪先生先前授出有關珠海物業的一般選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一一年九月二十一日的公佈。

選擇權項下物業之第一優先購買權

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止，本公司享有選擇權項下物業之第一優先購買權。

股息政策

本公司已採納一項股息政策，旨在為董事會確定是否向股東宣派及支付股息以及將予支付的股息水平提供指引。根據股息政策，在決定是否建議派付股息及確定股息金額時，董事會應考慮(其中包括)以下各項：

- (1) 本集團的實際及預期財務表現；
- (2) 本集團的預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴充計劃；
- (3) 本公司以及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (4) 本集團的流動資金狀況；
- (5) 股東利益；
- (6) 稅收考量；
- (7) 對信譽的潛在影響；
- (8) 整體經濟狀況以及可能影響本集團業務或財務表現及狀況的其他內部或外部因素；及
- (9) 董事會認為適當的任何其他因素。

本公司是否宣派及支付股息應由董事會全權酌情釐定，亦須遵守開曼群島公司法、上市規則、香港法例及本公司組織章程大綱及細則以及任何其他適用法律及法規的任何限制。本公司並無任何預定股息分派比率。本公司過往的股息分派記錄不應被用作確定本公司日後可能宣派或支付的股息水平的參考或依據。

本公司將持續檢討股息政策並保留按其全權及絕對酌情權隨時更新、修訂及／或修改股息政策的權利，而股息政策無論如何均不構成本公司作出的關於將會以任何特定金額支付股息的具有法律約束力的承諾，且／或無論如何不為本公司施加於任何時間或不時宣派股息的義務。

董事呈報截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註37。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」或「國內」)從事物業發展及物業投資業務。

業務回顧

應香港公司條例附表5要求，對該等業務的進一步討論及分析包括對本集團面臨的主要風險及不確定性的描述及本集團業務的潛在未來發展跡象，可參閱本年報第4至16頁所載列的管理層討論及分析。該討論構成本董事會報告的一部分。

業績及分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第48頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事並不建議派發股息及建議保留年內利潤。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團於年結日重估其所有投資物業。投資物業公平值減少淨額(已直接於綜合損益表扣除)為人民幣1,182,350,000元。

年內，本集團在建投資物業添置約人民幣39,216,000元。

年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之該等及其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

集團財務概要

本集團截至二零二一年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及資產及負債概要載於第150頁。

物業

本集團持有的主要物業詳情載於第151至152頁。

董事會報告

股份溢價及儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第51頁之綜合權益變動表內。

股本

年內本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註25。

本公司可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	人民幣千元
股份溢價	7,967,070
累計虧損	(3,874,765)
	4,092,305

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價可在遵守本公司組織章程大綱或細則條文前提下予以分派，惟緊隨擬派股息日期後，本公司須具備能力支付於一般業務過程中到期之債務。

環境政策及表現

作為一間負責任的房地產開發商，我們致力於減少建築物對環境的影響，並提高居民的生活質素。從項目工地的初始環境影響評估、產品設計階段、施工階段至運營階段，我們努力將可持續發展理念融入我們業務的每一個步驟。隨著實行各項環保措施及規範，我們致力防止物業發展及物業管理業務對環境產生的負面影響，並實現資源效益最大化。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並不知悉任何對本集團有重大影響的嚴重未遵守適用環保法律法規的情況。

展望未來，我們將持續提升我們的環保績效。

本集團與其僱員、客戶及供應商之間的主要關係

本集團與其僱員、客戶、供應商及承建商均維持良好關係：

僱員： 我們認識到僱員的重要性並重視彼等的每一份貢獻。我們努力為僱員創造一個安全、積極、及充滿尊重的工作環境。我們根據僱員之資質、經驗及市場標準為僱員提供有吸引力的薪酬及福利待遇以獎勵彼等之努力及貢獻。為促進僱員的職業發展並使彼等發揮最大潛能，我們為僱員安排多種培訓計劃，使彼等獲取專業知識及技能。

客戶： 我們旨在向客戶提供安全的物業及優質的物業管理服務以獲得客戶的信任。我們通過密切監控及現場，妥為保障物業的質量及安全性。為保護客戶的利益，我們確保在廣告及銷售手冊中提供準確的信息並為已售出之物業提供質保期。我們亦設立投訴處理程序，以確保我們所有客戶需求及期望得到妥善解決及處理。

供應商及承建商： 我們透過標準化的甄選程序及投標管理來選擇合適的供應商及承建商。除遵守相關國家法律法規外，我們的承建商亦須遵守我們的質量、安全及環境管理標準的要求，以防止在施工過程中出現嚴重的建築結構缺陷、工傷以及安全與環境事故。此外，為維護最高的業務誠信，我們要求供應商及承建商在業務合作關係中遵守我們的反貪污常規。

董事會報告

董事

於年內及直至本報告日期止的董事如下：

執行董事：

Wang Shih Chang, George博士(主席)
汪世忠先生(董事總經理)
徐禮昌先生

非執行董事：

關啟昌先生

獨立非執行董事：

Warren Talbot Beckwith先生
陸觀豪先生
Garry Alides Willinge博士

董事及高級管理層履歷之詳情已載於第17至19頁。

各執行董事已與本公司訂立服務協議，任期自二零一九年二月二十三日起為期兩年。本公司已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函件，任期自二零一九年二月二十三日起為期兩年。

根據本公司組織章程細則第87條，Wang Shih Chang, George博士、關啟昌先生及Warren Talbot Beckwith先生將輪席退任且符合資格並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益

董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於二零二一年十二月三十一日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

於二零二一年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司普通股及相關股份之好倉如下：

董事姓名	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
汪世忠先生(「汪先生」)	公司	1,356,800,000股	75%

附註：

於該等持股權益中，1,356,800,000股本公司股份由Hillwealth Holdings Limited(「Hillwealth」)直接持有，而Hillwealth的全部已發行股本則由汪先生擁有。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行 普通股股份數目	佔相聯法團 同類已發行 股份百分比	附註
汪先生	公司	協和地產集團(上海) 有限公司(「協和地產 (上海)」)	100股每股面值1.00港元之 無投票權遞延「B」股股份	100%	(iii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的股份	100%	(iv)

附註：

(iii) 協和地產(上海)為本公司間接附屬公司。其已發行100股無投票權遞延「B」股股份(其所附權利載於售股章程內)，所有該等股份由協和中國置地集團有限公司實益擁有，而協和中國置地集團有限公司由太平協和集團有限公司(「太平協和」，由汪先生全資擁有)實益及全資擁有。

(iv) 由於Hillwealth直接持有本公司已發行股本總額約75%，因此為本公司控股公司，Hillwealth為證券及期貨條例項下之本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪先生擁有。

於二零二一年十二月三十一日，汪先生為Hillwealth、協和中國置地集團有限公司及太平協和之董事，而Wang Shih Chang, George博士亦為太平協和之董事。

購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註33內。

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註33所披露之購股權計劃外，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司並無於本年度任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事／控股股東於重大交易、安排或合約中之權益

年內之關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註34內。就根據上市規則構成本公司關連交易的該等關連人士交易而言，本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

除上文所披露者外，本公司、其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約，而該等交易、安排或合約於年終或於年內任何時候仍然有效。

主要股東

除於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益」內所披露之權益外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存之主要股東名冊披露，概無人士於二零二一年十二月三十一日及於本報告日期於本公司已發行股本中擁有須予公佈權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

關連交易

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何新的關連交易。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

本公司董事總經理汪先生於中國若干物業發展項目中擁有權益。根據本公司與汪先生於二零零七年二月八日訂立之選擇權協議，本公司有權收購由汪先生直接或間接持有之大部份物業。此外，根據汪先生於二零零七年二月八日簽署以本公司為受益人之不競爭契據（「不競爭契據」），汪先生向本公司承諾作出不競爭契據內所述之必要安排，以避免與本集團業務競爭。該等安排之詳情載於售股章程內。

本公司已接獲汪先生之確認書，表示彼由上市起及直至本報告日期止已遵守承諾契據之條款。此外，於同一期間，概無汪先生向本公司轉介之新商機。

除上文所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止，董事、主要股東或管理層股東概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶的總銷售額佔總收入少於30%。

本集團最大供應商本身及連同其後四大供應商分別佔本集團於年內總採購額的11%及35.4%。

於年內任何時候，概無本公司董事、董事聯繫人士或股東（就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%）於本集團任何五大供應商中擁有權益。

酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用員工共298名。所產生的員工總成本約為人民幣30,000,000元。

本集團主要參照僱員個人之表現、資歷、經驗及現行行業慣例釐定僱員之薪酬。除基本薪酬及法定退休福利計劃外，本集團亦會參照其業績及僱員個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。此外，本集團可根據本公司經批准之購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例概無任何有關優先購買權之規定，規定本公司按比例發售新股予現有股東。

企業管治

董事會及本公司管理層致力維持高水準之企業管治。有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第20至33頁之企業管治報告內。

足夠之公眾持股量

基於本公司可得之公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後實際可行日期，本公司按上市規則之規定維持本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司繼續擔任本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度核數師。於股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

Wang Shih Chang, George 博士

香港，二零二二年九月三十日

獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委聘審計列載於第48至149頁的China Properties Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜之重要性，我們未能獲取充足合適的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

1. 有關持續經營假設適當性的範圍限制

誠如綜合財務報表附註1所載，其顯示 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣17,667,458,000元及 貴集團截至該日的流動負債淨額為人民幣6,844,268,000元。於二零二一年十二月三十一日， 貴集團分別為人民幣4,120,751,000元及251,184,000美元(相當於人民幣1,599,716,000元)的借貸(本金及利息)及15厘定息優先票據(「15厘美元優先票據」)的總額已違約，且截至該等綜合財務報表批准日期並未償還，而其現金及現金等值物為人民幣4,257,000元。此外，其中一名貸款人於二零二二年二月二十八日向法院提起針對 貴公司的清盤呈請。

該等事件及情況存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於上述情況， 貴公司董事計劃採取多項措施以改善 貴集團的現金流量、流動資金及財務狀況，以使 貴集團能夠償還其負債，詳情載於綜合財務報表附註1。

不發表意見的基礎 — 續

1. 有關持續經營假設適當性的範圍限制 — 續

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成功結果，而該等計劃及措施受多項不確定因素影響，包括：(1)成功磋商借貸人民幣3,500,000,000元(「第一次再融資」)，以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司(「平安大華集團」)(平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司)；及(b)中建投信託股份有限公司的款項(包括應計利息及罰款)；(2)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品(包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次再融資後解除的物業)與其他金融機構磋商及取得進一步借貸約人民幣4,240,000,000元(「第二次再融資」)，以悉數償付15厘美元優先票據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款以及 貴集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付 貴集團的一般營運資金；(3)成功駁回清盤呈請；及(4)於 貴集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

然而，於進行截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的審核過程中，我們未能取得充足資料使我們能夠評估成功執行第一次再融資及第二次再融資計劃的可能性，因此，我們無法取得充足合適的憑證來確定董事使用持續經營的會計基準來編製綜合財務報表是否屬恰當。

倘 貴集團未能持續經營，則或須作出調整以將 貴集團資產之賬面值撇減至其可變現淨值，以為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

不發表意見的基礎 — 續

2. 公平值計量及出售上海協和城第二期南部(4號地段)投資物業之虧損

誠如綜合財務報表附註4「土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南部」一節所披露，貴集團的全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)持有一塊位於上海南京西路永源浜約19,800平方米的土庫(「目標土地」或「4號地段」)。目標土地為上海協和城第二期項目南部之一部分。目標土地作為抵押品抵押予貴集團的其中一名貸款人平安大華至今數年。誠如該附註中進一步解釋，上海靜安區規劃和自然資源局(「靜安局」)向上海靜安發出閒置土地確定書。倘被證實為閒置土地，靜安局或有權無償收回目標土地。

我們對貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出非無保留的審計意見，原因為我們並無獲得足夠詳細的解釋或資料來支持貴公司董事應用於確定目標土地為閒置土地或非閒置土地的概率。該等概率乃用於確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值。因此，我們無法確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值人民幣13,339,850,000元及遞延稅項負債人民幣2,654,662,000元，以及目標土地截至二零二零年十二月三十一日止年度的公平值變動人民幣8,893,233,000元及所得稅抵免人民幣2,223,308,000元屬公平列報。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，平安大華於二零二一年七月十四日以公開拍賣方式行使其出售目標土地的權利，以人民幣2,468,390,000元償付部分結欠的到期未償還的長期貸款。因此，貴集團於綜合損益及其他全面收益表確認出售目標土地的虧損約人民幣11,767,912,000元。

然而，由於在截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表審核過程中，上述範圍限制仍未解決，我們無法確定：(1)目標土地於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日的公平值為人民幣13,339,850,000元；(2)於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日的遞延稅項負債為人民幣2,654,662,000元；(3)目標土地截至二零二零年十二月三十一日止年度的公平值變動人民幣8,893,233,000元；(4)截至二零二零年十二月三十一日止年度的所得稅抵免人民幣2,223,308,000元；及(5)截至二零二一年十二月三十一日止年度出售目標土地的虧損人民幣11,767,912,000元，以及相關披露是否屬公平列報。

任何已發現須作出的調整均會對貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況、截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及於該等財務報表的相關披露事項產生相應影響。

不發表意見的基礎 — 續

3. 現金及銀行結餘及其他銀行相關結餘的範圍限制

於二零二一年十二月三十一日，貴公司的現金及銀行結餘為人民幣4,257,000元。於審核過程中，我們已安排銀行確認書，惟截至本報告日期尚未收回銀行結餘人民幣632,000元。在欠缺有關該等銀行的現金結餘的充足證明文件的情況下，我們無法就貴集團於二零二一年十二月三十一日的銀行結餘以及任何其他結餘及交易，包括但不限於或然負債、已發出的擔保或貴集團可能與該銀行訂立的其他資產或負債（「其他項目」）的存在、準確性及完整性取得令人信納的審核憑證。我們無法執行其他替代審核程序，以使我們信納是否已公平列報截至二零二一年十二月三十一日的現金及銀行結餘，以及是否需要就截至二零二一年十二月三十一日止年度披露或確認任何其他項目。

任何可能已發現須就現金及銀行結餘以及其他項目作出的調整均會對貴集團於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日的財務狀況表、其年內虧損及財務報表附註中的披露事項產生相應影響。

我們就(1)至(3)項所載相同事項對貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見。對截至二零二零年十二月三十一日止年度的金額及結餘作出的任何調整將影響該等財務報表項目於二零二一年一月一日的結餘及截至二零二一年十二月三十一日止年度的相應變動(如有)。於二零二零年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列作比較資料。我們亦為上述(1)至(3)項尚未解決事項對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二一年數字及二零二零年數字的可比性可能造成的影響，對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出非無保留的審計意見。

獨立核數師報告

董事對綜合財務報表的責任

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

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

董事獲審核委員會協助履行負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的責任是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並發出核數師報告。本報告乃按照我們的委聘條款僅向 閣下整體作出，不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔責任。

然而，由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜，我們未能取得充足合適的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。

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，並已遵照守則履行其他道德責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

梁兆基

執業證書編號P03246

香港

二零二二年九月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	6	181,053	403,997
銷售成本		(140,250)	(717,674)
毛利／(毛損)		40,803	(313,677)
其他淨收入、收益及虧損	6	266	(641,775)
出售物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業的虧損	7	(18,815,971)	—
匯兌收益淨額		58,824	116,610
銷售開支		(3,671)	(3,210)
行政開支		(135,723)	(128,204)
清償費用及其他相關成本的撥備	10	(411,403)	(695,626)
財務成本	8	(710,305)	(393,187)
未計投資物業公平值的變動的經營虧損		(19,977,180)	(2,059,069)
投資物業公平值的變動	15	(1,182,350)	(17,065,536)
除稅前虧損	10	(21,159,530)	(19,124,605)
所得稅抵免	9	3,492,072	4,648,339
本公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額		(17,667,458)	(14,476,266)
每股虧損			
基本及攤薄(人民幣元)	13	(9.77)	(8.00)

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	294,345	539,677
投資物業	15	13,819,100	36,764,976
		14,113,445	37,304,653
流動資產			
待售發展中物業	16	4,664,017	5,419,849
持作出售物業	17	364,763	485,040
其他應收款項、按金及預付款項	18	157,030	152,373
已抵押／受限制銀行存款	19	24,750	25,119
銀行結餘及現金	19	4,257	2,521
		5,214,817	6,084,902
流動負債			
合約負債	20	300,942	381,820
應計建築成本		194,278	222,578
其他應付款項及應計費用	27	1,444,585	1,488,783
應付一名股東款項	21	4,190,663	4,152,073
租賃負債	31	2,604	2,795
應付稅項		205,546	205,907
借貸	22	4,120,751	5,843,406
15.0厘定息優先票據	23	1,599,716	1,518,440
		12,059,085	13,815,802
流動負債淨額		(6,844,268)	(7,730,900)
總資產減流動負債		7,269,177	29,573,753
非流動負債			
租賃負債	31	1,550	4,282
遞延稅項負債	24	2,144,771	6,779,157
		2,146,321	6,783,439
資產淨值		5,122,856	22,790,314

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益			
資本及儲備			
股本	25	170,073	170,073
股份溢價及儲備		4,952,783	22,620,241
權益總額		5,122,856	22,790,314

第48至149頁之綜合財務報表已獲董事於二零二二年九月三十日批准及授權刊發。

Wang Shih Chang, George 博士
董事

汪世忠
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股東							保留盈利	總額
	股本	股份溢價	重估儲備	特別儲備	其他儲備	一般儲備	注資儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)		
於二零二零年一月一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,267,555	37,266,580
年內虧損及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(14,476,266)	(14,476,266)
於二零二零年十二月三十一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	17,791,289	22,790,314
年內虧損及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(17,667,458)	(17,667,458)
於二零二一年十二月三十一日	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	123,831	5,122,856

附註：

- 特別儲備指於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市前為精簡本集團架構而進行公司重組(「公司重組」)時，所收購附屬公司的股份面值與就收購而發行的本公司股份面值之間的差額。
- 其他儲備乃因本公司最終控股股東汪世忠先生(「汪先生」)收購其他股東所擁有於本公司附屬公司的權益及進行企業重組而產生。
- 根據中華人民共和國(「中國」)有關法律及法規所訂明，於中國成立的附屬公司可從其年內利潤(根據中國公認會計原則編製)中按有關附屬公司董事釐定的比率向一般儲備作出分配。一般儲備僅可在有關附屬公司董事會批准下，用於抵銷累計虧損或增加資本。
- 股東注資儲備指股東汪先生貸款產生的視作注資。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(21,159,530)	(19,124,605)
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備項目折舊	4,021	4,948
投資物業公平值的變動	1,182,350	17,065,536
財務成本	710,305	393,187
利息收入	(7)	(45)
出售投資物業及待售發展中物業的虧損	18,815,971	643,182
出售物業、廠房及設備的收益	—	(815)
待售發展中物業及持作出售物業的減值撥備	3,440	421,879
清償費用及其他相關成本的撥備	411,403	659,626
未變現匯兌收益淨額	(58,074)	(112,426)
營運資金變動前的經營現金流量	(90,121)	(49,533)
待售發展中物業增加	(120,788)	(10,498)
持作出售物業減少	121,541	279,415
其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少	(4,657)	59,931
合約負債減少	(80,878)	(343,489)
應計建築成本減少	(43,311)	(70,540)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	266,004	(35,576)
經營產生/(所用)的現金	47,790	(170,290)
已付中國稅項	(3,675)	(8,012)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	44,115	(178,302)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(675)	(773)
添置投資物業	(26,936)	(5,094)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	926
出售投資物業及待售發展中物業所得款項	—	97,520
提取已抵押/受限制銀行存款	369	7,423
已收利息	7	45
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(27,235)	100,047

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動		
新增借貸	95,540	176,740
償還借貸	(14,736)	(101,800)
一名股東的墊款	48,843	269,703
償還租賃負債本金部份	(2,723)	(3,167)
已付利息	(142,068)	(276,602)
於優先票據持有人的選擇權獲行使時償還	—	(2,780)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(15,144)	62,094
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	1,736	(16,161)
年初現金及現金等值物	2,521	18,682
年末現金及現金等值物		
指銀行結餘及現金	4,257	2,521

1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

China Properties Group Limited(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的母公司及最終控股公司為Hillwealth Holdings Limited(「Hillwealth」)，為一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。本公司的最終控股股東為汪先生，彼亦為本公司的董事總經理。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業發展及物業投資業務。其主要附屬公司的主要業務載於附註37。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣17,667,458,000元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額人民幣6,844,268,000元(包括應計建築成本人民幣194,278,000元、其他應付款項及應計費用人民幣1,444,585,000元、應付一名股東款項人民幣4,190,663,000元、借貸人民幣4,120,751,000元及15.0厘定息優先票據(「15厘美元優先票據」)人民幣1,599,716,000元)須按要求償還或於報告期末起一年內到期償還。

此外，根據借貸協議，上述本金及利息總額分別為人民幣4,120,751,000元及251,184,000美元(相當於人民幣1,599,716,000元)的借貸及15厘美元優先票據已逾期及違約，且截至該等綜合財務報表批准日期並未償還，而其現金及現金等值物為人民幣4,257,000元。該等貸款人部分已採取法律行動要求償還該等借貸，且該等貸款人部份已行使其權利出售已抵押資產，詳情載於附註35。誠如附註36所載，本集團亦有已訂約但未於綜合財務報表撥備的未來建築承擔約人民幣1,524,778,000元。此外，其中一名貸款人中建投信託股份有限公司(「中建投信託」)於二零二二年二月二十八日向法院提起針對本公司的清盤呈請。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準 — 續

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因為本公司董事經考慮以下方面後認為本集團將擁有充足營運資金為其自該等財務報表批准日期起未來十二個月的營運提供資金：

- 1) 本公司一直積極與多家金融機構磋商，以取得新借貸人民幣3,500,000,000元（「第一次再融資」），以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司（「平安大華集團」）（平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司）；及(b)中建投信託的款項（包括應計利息及罰款），進一步詳情載於附註35。倘第一次再融資成功，目前抵押予該等貸款人作為抵押品的位於上海及重慶的若干已抵押物業預期將獲解除。該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值約為人民幣7,195,082,000元。本集團擬使用位於上海及重慶的若干物業作為抵押品（包括但不限於上述已抵押物業）向其他金融機構尋求額外借貸約人民幣4,240,000,000元（「第二次再融資」）。董事認為，第二次再融資應足以償付15厘美元優先票據項下所有到期款項（包括應計利息及罰款）（進一步詳情載於附註39）、陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴」）授出的委託貸款（進一步詳情載於附註35）以及本集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金；
- 2) 上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）已向中華人民共和國最高人民法院（「中國最高法院」）提起執行監督（「監督」），以分別對出售(i)一幅位於上海協和城第二期南部佔地合共19,800平方米的地皮（「4號地段地皮」）；(ii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共7,838平方米的地皮（「3號地段地皮」）；(iii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共11,208平方米的地皮（「5號地段地皮」）；及(iv)一項由上海靜安擁有位於中華人民共和國上海靜安區南京西路建築樓面面積為7,340平方米的物業（「華山飯店」）的拍賣（統稱「該等拍賣」），在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務，繼而可能影響中建投信託於香港針對本公司所提起清盤呈請（「呈請」）的理由；
- 3) 本公司正說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；

1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準 — 續

- 4) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣4,190,663,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及
- 5) 本集團將能夠於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自該等綜合財務報表批准日期起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團有關減輕其流動資金壓力及產生上文所載充足融資及經營現金流量的計劃及措施取得成功的結果，包括：

- (1) (i)成功磋商第一次再融資以悉數償付應付(a)平安大華集團(平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司)；及(b)中建投信託的款項(包括應計利息及罰款)；及(ii)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品(包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次再融資後解除的物業)與其他金融機構磋商及取得第二次再融資的進一步借貸，以悉數償付15厘美元優先票據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴授出的委託貸款以及本集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金；
- (2) 成功駁回呈請；
- (3) 成功說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；及
- (4) 於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

倘認為採用持續經營基準編製綜合財務報表並不適當，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現淨值，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採用經修訂香港財務報告準則 — 二零二一年一月一日生效

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之經修訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的新冠病毒病相關租金 寬減

本年度的該等經修訂香港財務報告準則及修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈惟尚未生效且未由本集團提早採納。本集團現時意向為於其生效日期應用該等變動：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表 呈列 — 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履約成本 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間出售資產或注資 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該修訂本應提前適用於待定日期或之後開始的年度期間所發生的資產出售或注資。

⁴ 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

香港會計準則第1號(修訂本) — 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表呈列 — 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類

該修訂本釐清將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末續存的權利，並指明有關分類不受對實體會否行使權利延遲償付負債的預期所影響，以及闡述倘於報告期末已遵守契諾，則相關權利即告存在。該修訂本亦新增「結算」的定義，以釐清結算即將現金、權益工具、其他資產或服務轉移至對手方。

香港詮釋第5號(二零二零年)乃由於二零二零年八月頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)而作出修訂。經修改的香港詮釋第5號(二零二零年)就詮釋內之措辭提供最新版本，使之與香港會計準則第1號(修訂本)保持一致，而結論及現有規定則維持不變。

本公司董事預期，日後應用該修訂本及修改不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第16號(修訂本) — 物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項

該修訂本禁止從物業、廠房及設備的任何項目成本中扣除於資產達到管理層所擬定營運方式的必要位置及條件過程中所產生的任何項目出售所得款項。反之，出售相關項目所得款項及該等項目的生產成本須於損益中確認。

本公司董事預期，日後應用該修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本) — 虧損合約 — 履約成本

該修訂本訂明合約的「履行成本」包括「與合約直接相關的成本」。與合約直接相關的成本包括履行合約的增量成本(如直接勞工及材料)，或與履行合約直接相關的其他成本分配(如用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊支出分配)。

本公司董事預期，日後應用該修訂本不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

香港財務報告準則第3號(修訂本)— 提述概念框架

該修訂本更新香港財務報告準則第3號的提述，以經修訂二零一八年財務報告概念框架取代二零一零年所頒佈的版本。該修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項有關香港會計準則第37號範圍內義務的規定，收購人可應用香港會計準則第37號以釐定於收購日期有否因過往事件而導致之現有義務。就香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號徵費範圍內的徵費而言，收購人可應用香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號以釐定導致支付徵費責任的義務事件是否於收購日期前發生。該修訂本亦增添一項明確聲明，收購人不得確認於業務合併中所收購的或然資產。

本公司董事預期，日後應用該準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)— 投資者及其聯營公司或合營公司之間出售資產或注資

該修訂本釐清投資者與其聯營公司或合營公司之間出售資產或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營公司進行交易時，因失去對不設業務之附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損，僅於損益中確認且僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營公司的權益為限。同樣地，就按公平值重新計量任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營公司)的保留權益所產生的任何收益或虧損而言，僅於損益中確認且僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營公司的權益為限。

本公司董事預期，日後應用該準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

香港財務報告準則(修訂本) — 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

年度改進對數項標準進行修訂，當中包括：

- 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則，其允許附屬公司應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段根據其母公司過渡至香港財務報告準則之日期，使用母公司呈報之金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號金融工具，其釐清於評估是否終止確認金融負債時，香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括之費用，並闡述當中僅包括實體與貸款人之間已支付或收取之費用(包括實體或貸款人代表其他人士支付或收取之費用)。
- 香港財務報告準則第16號租賃，其修訂第13項闡釋範例，刪除有關出租人補償租賃物業裝修之說明，以解決因該範例中闡釋租賃優惠之方式而可能產生有關租賃優惠處理之任何潛在混淆。
- 香港會計準則第41號農業，其刪除使用現值法計量生物資產之公平值時須剔除稅項現金流量之規定。

本公司董事預期，日後應用該修訂本不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) — 會計政策披露

會計政策披露(修訂本)於反饋意見指出需要更多指引以協助公司決定應披露的會計政策資料後頒佈。香港會計準則第1號(修訂本)規定公司披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重大的概念應用於會計政策披露提供指引。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

香港會計準則第8號(修訂本)— 會計估計的定義

香港會計準則第8號(修訂本)釐清公司應如何區分會計政策變動與會計估計變動。有關區分實屬重要，原因為會計估計變動僅提前應用於未來交易及其他未來事件，但會計政策變動亦一般追溯應用於過往交易及其他過往事件。

本公司董事預期，日後應用該修訂本不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)— 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

該修訂本規定實體就於初步確認時產生相同金額的應課稅及可扣稅暫時差額的交易確認遞延稅項。該修訂本通常適用於承租人租賃及退役責任等交易，並將規定確認額外遞延稅項資產及負債。

該修訂本應適用於所呈列最早比較期間開始當日或之後發生的交易。此外，實體應就與下列各項有關的所有可扣稅及應課稅暫時差額，於最早比較期間開始時確認遞延稅項資產(以可能可供動用者為限)及遞延稅項負債：

- 使用權資產及租賃負債；及
- 退役、復原及類似負債，以及確認為相關資產成本一部分的相應金額。

確認該等調整的累計影響於保留溢利或其他權益組成部分(如適用)確認。

香港會計準則第12號先前並無闡述如何將資產負債表內租賃及類似交易的稅務影響入賬，而各種方法均視為可予接受。對可能已按照新規定將該等交易入賬的實體而言，該等實體不會受到該修訂本影響。

本公司董事預期，日後應用該修訂本不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則編製，此統稱包含香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露事項。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則如下文所載的會計政策所闡述按各報告期末的公平值計量。

歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間按有序交易出售資產應收取的價格或轉讓負債應支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值技術作出估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。在該等綜合財務報表中用作計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內之以股份為基礎的付款交易、香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公平值有若干類似但並非公平值的計量（例如，香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

對非金融資產的公平值計量，考慮市場參與者以最有效方式及最佳用途使用該資產或者將該資產出售給能夠以最高效及最佳用途使用的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量分為第一級、第二級或第三級，此等級別的劃分乃根據其輸入值對公平值計量的可觀察程度及該等輸入值對公平值計量的整體重要性而定，闡述如下：

- 第一級輸入值是在計量日期能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；
- 第二級輸入值是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入值（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入值是相關資產或負債的不可觀察輸入值。

主要會計政策如下。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

綜合基準

綜合財務報表包括本集團之財務報表。集團內公司間之交易及結餘連同未變現溢利，乃於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，並於損益確認虧損，否則未變現虧損亦予以對銷。

年內收購附屬公司的業績自收購日期起計入綜合損益及其他全面收益表。必要時會對附屬公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

本集團在所收購的一組活動及資產符合業務的定義且控制權轉移至本集團時，使用收購法將業務合併入賬。在確定一組特定活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估所收購的該組資產及活動是否最低包含投入及實質性程序，以及所收購的該組資產及活動是否能夠製造產出。

收購成本按所轉讓資產、所招致負債與本集團(作為收購方)所發行股權於收購日期的公平值之和計量。所收購的可識別資產及所承擔的負債主要按收購日期的公平值計量。本集團先前於被收購方持有的股本權益按於收購日期的公平值重新計量，所產生的收益或虧損於損益內確認。本集團可按個別交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的份額，計量代表有關附屬公司當前所有者權益的非控股權益。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生的收購相關成本會支銷，除非有關成本為於發行權益工具時產生，在此情況下，有關成本自權益扣除。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。對有關代價的後續調整僅在其因於計量期間(自收購日期起最多12個月)內取得有關收購日期公平值的新信息而產生時針對商譽進行確認。對分類為資產或負債的或然對價的所有其他後續調整均於損益確認。

附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團從參與某實體之業務獲得或有權獲得可變回報，及有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只考慮實質權利(由本集團及其他人士持有)。

3. 主要會計政策 — 續

附屬公司 — 續

於附屬公司之投資於擁有控制權日期起獲合併至綜合財務報表，直至該控制權終止為止。集團內公司間結餘、交易、現金流量及因集團內公司間交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。在並無減值憑證之情況下，集團內公司間交易所產生之未變現虧損，會按與未變現溢利相同之方法抵銷。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損列賬，除非有關投資分類為持作銷售（或計入分類為持作銷售之出售組別）。

收益確認

來自與客戶合約之收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權可能在一段期間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適於合約的法律而定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，貨品或服務的控制權乃在一段期間內轉移：

- 提供客戶同步收到並消耗的全部利益；
- 創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 並無產生對本集團有其他用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段期間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務的控制權的時間點確認。

當合約包含融資部分，其向客戶提供於轉移貨品或服務予該客戶超過一年的重大融資利益，則收益按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的貼現率折現。當合約包含融資部分，其向本集團提供重大融資利益，則合約下確認的收益包括實際利率法下合約負債應計的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的期間差距為一年或以下的合約，採用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法，即交易價格不會就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

收益確認 — 續

就正常業務過程出售物業及就出售開發物業訂立的竣工前合約產生的收益而言，客戶在物業交付及被接納時即取得物業的控制權。因此，當客戶接受房產時，收益確認。於合約及實踐中並無同意提供其他貨品或服務。通常只有一項履約責任。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。

服務收入於提供服務以及客戶同時接受及消耗本集團所提供利益時隨期間確認。發票通常於呈示時支付。

利息收入是所賺取之收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃將估計日後現金收款於金融資產預期年期精確貼現為初步確認的該資產賬面值淨值之利率。對於以攤銷成本計量且於收購當日不存在信貸減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面值總額。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面值總值扣除下文金融工具會計政策所述的虧損撥備)。

合約資產及負債

合約資產指本集團就換取其已轉移至客戶的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即該代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團就其已向客戶收取的代價(或已到期收取代價金額)而須向該客戶轉移服務的責任。

合約成本

當履行合約產生的成本符合以下所有標準時，本集團就該等成本確認資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

確認的資產隨後按與向客戶轉讓與成本相關的貨物或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該項資產須進行減值檢討。

3. 主要會計政策 — 續

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括於生產或供應貨品或服務或作行政用途持有的租賃土地及樓宇(下述的在建物業除外))於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

資產(在建物業除外)按估計使用年期採用直線法確認折舊以撇銷成本(扣除剩餘價值後)。估計使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討,相關估計的任何變動影響於之後年度反映。

作生產、供應或行政用途的在建資產按成本扣除任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團之會計政策資本化之借貸成本。該等資產於完成時及可隨時作擬定使用時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可隨時作擬定使用時按與其他物業資產相同的基準開始計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何損益釐定為資產的銷售所得款項與賬面值的差額,於損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及/或資本增值而持有的物業(包括作相關用途的在建物業)。投資物業包括未釐定未來用途的持有土地,而該等土地被視作為資本增值而持有。

投資物業首先按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後,投資物業按公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之所有物業權益,一概分類為投資物業及以此入賬,並使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的損益於產生期間計入損益。

就在建投資物業產生的建築成本會撥充資本,作為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時,或永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時解除確認。解除確認物業時產生的任何損益(按資產出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於物業解除確認期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本包括土地的預付租賃款項及房地產開發成本。可變現淨值計及預期最終變現價格減銷售所需必要成本及預計竣工成本。

房地產開發成本包括建築成本、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及於發展期間產生的直接應佔成本。於完成後，有關物業獲轉撥為持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本包括土地成本、持作出售物業應佔發展成本、為達致物業現況所產生的其他成本，如已資本化的財務成本。

金融工具

金融資產

金融資產(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)初步按公平值加上(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之項目而言)與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資部份之貿易應收款項以交易價格初步計量。

所有常規金融資產買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。常規買賣指於一般市場規定或慣例指定期間內交付資產的金融資產買賣。

於釐定含有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會對其整體作出考慮。

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

債務工具

債務工具之後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：

攤銷成本：就持作收取合約現金流量的資產而言，倘相關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計算之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯損益以及減值於損益確認。終止確認之收益於損益內確認。

按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）：就持作收取合約現金流量和出售金融資產（倘資產的現金流量純粹為支付本金和利息）的資產按公平值計入其他全面收益。按公平值計入其他全面收益的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、外匯損益以及減值於損益確認。其他損益淨額於其他全面收益確認。於終止確認時，其他全面收益中累計的損益將重新分類至損益。

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

權益工具

於初步確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按個別投資基準作出。按公平值計入其他全面收益的股本投資乃按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他淨損益於其他全面收益確認，並不會重新分類至損益。所有其他權益工具分類為按公平值計入損益，其中公平值變動、股息及利息收入於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產之減值虧損

本集團就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產及按公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)十二個月預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：指金融工具預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的具體前瞻因素作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於十二個月預期信貸虧損。然而，倘自發生以來信貸風險顯著增加，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認起大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過三十日，本集團假定其信貸風險顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為信貸減值：(1)借貸人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(2)金融資產逾期超過九十日。

信貸減值金融資產的利息收入乃按金融資產的攤銷成本(即賬面值總值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值之金融資產，利息收入根據賬面值總值計算。

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融負債

本集團視乎金融負債產生之目的將其負債分類。按公平值計入損益之金融負債初步按公平值計量及按攤銷成本計算之金融負債初步按公平值減所產生之直接應佔成本計算。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債的損益均在損益內確認。

倘若一項合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整個混合合約或可指定為按公平值計入損益之金融負債，除非嵌入式衍生工具不會顯著改變現金流量或合約明確禁止分離嵌入式衍生工具。

倘符合下列條件，金融負債或會於初步確認時被指定為按公平值計入損益：(i)該項指定撇銷或大幅減低因按不同基準計量負債或確認有關負債的損益而另行引起的不一致處理方法；(ii)該等負債為一組金融負債的一部分，而根據明文訂立的風險管理策略，該項負債的管理及表現評估乃以公平值為基準；或(iii)金融負債包含須單獨入賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，公平值變動於產生期間於損益內確認，惟本集團自身信貸風險產生的損益於其他全面收益呈列，其後不再重新分類至綜合損益及其他全面收益表。於綜合損益及其他全面收益表確認的公平值損益淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括建築成本應計費用、其他應付款項及應計費用、借貸、應付股東款項及15.0厘定息優先票據)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認，或倘符合若干條件，則於合資格資產中資本化。

損益於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

權益工具

本公司發行的權益工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。由本集團所發行而非指定為透過損益以公平值計量之財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減直接應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，即根據上文所載會計政策原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。

終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本集團終止確認該項金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

倘由於重新磋商負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分之金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分日期按彼等之公平值初步確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於本年度損益中確認。

3. 主要會計政策 — 續

資產減值(金融資產除外)

本集團於各報告期末審閱使用年期有限的資產的賬面金額，以釐定有關資產有否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的情況。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值。有關貼現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險(估計未來現金流量並未就此風險作出調整)的評估。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面金額，則資產的賬面金額下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產賬面金額會調高至經修訂的估計可收回金額。然而，增加後的賬面金額不得高於倘該資產於過往年度並無確認減值虧損時釐定的賬面金額。撥回的減值虧損會即時於損益中確認。

租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策容許實體可選擇不資本化(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃。本集團已選擇不就低價值資產及租期於開始日期計少於十二個月的租賃(如有)確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款乃按租期以直線基準列支。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

租賃 — 續

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租金減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人將相關資產拆除及移除為租賃條款及條件規定的狀況時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產一般按直線基準以資產可使用年期或租期(包括延長選擇期，如適用)(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權(如有)，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

本集團根據香港會計準則第40號就租賃或資本增值目的持有的租賃土地及樓宇按公平值入賬列作投資物業。本集團根據香港會計準則第16號將持作自用的租賃土地及樓宇入賬，並按資產的可使用年期及租期的較短者以直線基準攤銷。

租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期尚未支付的租金的現值確認。租金乃按租賃中的內含利率(倘該利率能較容易地確定)進行折現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就相關資產使用權支付的款項被視為租金：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租金(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)及(v)終止租賃的罰款付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，本集團按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租金；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租金變動、租期變動、實質固定租金變動或購買相關資產的評估變動。

3. 主要會計政策 — 續

租賃 — 續

作為出租人的會計處理

本集團已將其若干投資物業出租予若干租戶。經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

借貸成本資本化

借貸成本(包括外幣借貸產生的匯兌差額)於一定程度上被認為是對利息成本的調整，該等利息成本直接歸因於購置、建造或生產須耗費相當長期間方可作擬定用途或出售之合資格資產，並增加至該等資產之成本，直到資產已大致可作其擬定用途或出售為止。

於特定借貸用於合資格資產的開支前將其暫時投資所賺取的投資收入乃自符合資格進行資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間的損益內確認。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致經濟利益流出，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。

倘經濟利益流出之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。可能責任的存在將僅由發生或不發生一件或以上未來事項確認，其亦作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 — 續

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前虧損」有別，原因是其為其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目及毋須課稅收入項目或不可扣稅開支項目。本集團的即期稅項負債按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。應付即期稅項的金額為對預期將支付的稅項金額作出的、反映與所得稅有關的任何不確定因素的最佳估計。

本集團會就資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基兩者間的臨時差額確認遞延稅項。

遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。倘有可能有應課稅利潤以供動用可扣稅臨時差額，則一般會就所有可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。倘臨時差額因初步確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的資產及負債而產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按與於附屬公司的投資相關的應課稅臨時差額確認，惟本集團可控制臨時差額的撥回及不大可能於可見將來撥回臨時差額則除外。倘有可能有足夠應課稅利潤可供動用臨時差額的利益，且預期會於可見將來撥回，方會確認與該等投資相關的可扣稅臨時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），按預期適於清償負債或變賣資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或清償資產及負債賬面值產生的稅務後果。

3. 主要會計政策 — 續

稅項 — 續

就計量利用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於隨時間推移而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項根據香港會計準則第12號「所得稅」所載的上述一般原則（即以預期收回有關物業的方式為依據）計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣（外幣）結算的交易按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目按該日的通行匯率重新換算。以公平值列賬並以外幣定值的非貨幣項目按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

由貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生的外幣差額於產生期間在損益中確認。重新換算以公平值列賬的非貨幣項目所產生的外幣差額計入期內損益。

退休福利成本

強積金計劃及國營退休福利計劃（兩者均為界定供款退休計劃）的供款於僱員提供服務後有權享有供款時確認為開支。

3. 主要會計政策 — 續

關聯人士

- (a) 一名人士若屬以下情況之一，則該人士或該人士家庭的緊密成員與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。
- (b) 若符合以下任何一項條件，實體與本集團有關聯：
- (i) 實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩個實體為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 實體為一名第三方實體的合營公司，另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體是一項為本集團或本集團關聯實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受第(a)項所述人士控制或共同控制。
 - (vii) 第(a)(i)項所述人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員之一。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

一名人士的緊密家庭成員指在其與該實體的交易中預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士子女及配偶或伴侶；
- (ii) 該人士配偶或伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士配偶或伴侶的受養人。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用本集團之會計政策時(有關政策載於附註3)，本公司董事需就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。鑒於新冠病毒病疫情已經並可能繼續給宏觀經濟狀況帶來重大不確定性，因此，實際結果或會與該等估計有所不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘若須對會計估計作出修訂，而有關修訂僅影響修訂估計的期間，則於作出修訂的期間確認修訂；倘若修訂同時影響當期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的關鍵判斷

除綜合財務報表其他部分所披露者外，以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表內確認之金額產生最重大影響之重大判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業乃按目標為隨時間推移而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，本公司董事釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值乃透過銷售全數收回之假設已被推翻。因此，有關本集團投資物業之遞延稅項已根據透過使用全數收回賬面值之稅務後果計量。

持續經營基準

誠如附註1所披露，綜合財務報表已按持續經營基準編製。持續經營基準是否適當乃經考慮有關本集團未來的所有相關可得資料(包括涵蓋直至二零二三年十二月三十一日止期間的本集團現金流量預測)後評估。有關未來的預測本質上涉及多項假設及不確定因素。實際結果可能大相徑庭，因而會令採納持續基準不適當。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

估計不確定因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設，以及擁有於下一財政年度內須對資產及負債的賬面值作出大幅調整的重大風險的其他估計不確定因素的主要來源如下：

土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南部

於一九九九年四月，中國國土資源部推出若干規則（「閒置土地處置辦法」或「該等辦法」），以處理指定作發展用途而土地所有人並無在合理時間內動工興建的國有土地。該等辦法其後於二零一二年作出修訂。推出該等辦法旨在阻截在囤積土地方面的政府腐敗行為，並防止濫用行政權力，另外亦推出一項機制，倘土地未在協定／合理時間內開發，有關當局可無償收回國有土地。

於二零一九年十一月六日，上海靜安區規劃和自然資源局（「靜安局」）在其官方網站上發佈，靜安局於二零一八年七月十五日向本公司附屬公司上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）出具了閒置土地認定確定書（「確定書」）（「該確定」）。該確定指一幅位於上海協和城第二期南部總佔地面積為19,800平方米的地皮（4號地段）（「目標土地」或「4號地段地皮」）。整個協和城項目包括多幅由本集團於一九九二年至一九九四年收購位於上海南京西路永源浜的相鄰地皮，包括1號、3號、4號、5號及7號地段地皮。由1號及7號地段地皮組成的協和城項目第一期已開發為住宅及購物綜合體，並於二零零二年左右竣工。由3號、4號及5號地段地皮組成的第二期擬分為兩個部分進行開發 — 協和城北部（3號及5號地段地皮）開發為酒店及零售綜合體，而協和城南部則開發為商業／住宅綜合體。協和城北部於二零零八年動工興建，並於二零一五年左右竣工。協和城南部指4號地段地皮（亦稱為目標土地），由於靜安局與相關政府部門作出多次分區規劃變動，至今尚未動工興建。

該確定將目標土地認定為閒置土地，原因為於一九九七年六月三十日前上海靜安未有於地皮上開發及興建達至建築面積的至少60%。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

估計不確定因素的主要來源 — 續

土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南部 — 續

然而，本公司董事並無於任何時間收到確定書(根據該等辦法，收到確定書為法律程序的關鍵環節)，並僅當靜安局於二零一九年十一月六日在其網站上發佈該確定時方知悉此事宜。此外，董事認為，於一九九七年六月三十日前完成興建至少60%的目標土地的規定無效，原因是(其中包括)於二零零零年與上海當局簽署補充協議，大幅度擴大了4號地段地皮，令原土地轉讓協議無效，且目標土地僅於二零零三年方移交本集團。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據其法律顧問的意見，本公司董事認為，本集團有充分的法律理據論證目標土地並不構成該確定所指稱的閒置土地，原因為靜安局並無遵從(其中包括)規定的法律程序。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，靜安局於二零二零年八月二十日與上海靜安召開聆訊(「聆訊」)，以討論4號地段地皮是否閒置土地。聆訊為根據正常法律程序確定4號地段地皮是否閒置土地所需的必要步驟。於聆訊上，雙方就釐定須為地皮被長期延遲開發承擔過失的一方交換了意見。從上海靜安的角度來看，交付地皮、批准發展計劃及分區規劃變動存在眾多延遲／變動，包括二零零七年4號地段地皮的詳細監管計劃，該計劃禁止將土地用作住宅用途(而上海靜安不同意此舉)。從靜安局的角度來看，鑒於上海靜安已持有地皮超過20年，城市／市政層面的計劃隨時間變動實屬正常及慣常情況。此外，靜安局聲稱延遲開發乃由於上海靜安本身的計劃變動而非上海政府的過失所致。

為使地皮不被閒置持有，須在地面上開發佔建築樓面面積的至少60%。審慎而言，本集團認為，就釐定地皮是否閒置而言，在計算已開發面積時應將1號、3號、4號、5號及7號地段一併整體考慮，原因為該等地皮受限於相同規劃參數，並計劃整體開發(所有地段彼此相鄰)。靜安局不同意並聲稱4號地段地皮有單獨的土地出讓合同及土地使用權證。因此，開發面積應按單獨基準釐定。倘本集團於上海協和城項目下擁有的不同地皮整體合併計算，則本集團符合開發所需的規定最低門檻面積。倘4號地段地皮按獨立基準分開評估，則其不符合開發所需的規定最低門檻面積。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

估計不確定因素的主要來源 — 續

土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南部 — 續

本集團的法律顧問認為，倘上述事宜於法院解決，上海靜安將很大機會勝訴。然而，董事意識到存在法院不裁定上海靜安勝訴的風險，在此情況下，上海政府可無償收回地皮。儘管董事認為有兩個結果，但兩個結果的後果截然不同。本集團的獨立估值師已釐定4號地段地皮的公平值約為人民幣22,233,083,000元。然而，估值師並無就地皮被釐定為閒置土地的潛在風險作出任何調整，原因為彼等表示有關事宜尚無正式裁決，且在任何情況下彼等並無足夠資料作出有關調整。有鑒於此，董事經考慮獨立估值師報告、其法律顧問的意見及可得資料後作出估計，4號地段地皮有60%的可能性不會被確定為閒置土地，而有40%的可能性會被確定為閒置土地，並由靜安局無償收回。因此，董事已使用加權概率法釐定4號地段地皮於二零二零年十二月三十一日的公平值，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度將4號地段地皮的公平值調減人民幣8,893,233,000元。是次調整亦導致於損益計入相應遞延稅項抵免人民幣2,223,308,000元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於二零二一年七月十四日，4號地段地皮透過公開拍賣以人民幣2,468,390,000元出售，以部分償付結欠一名貸款人(4號地段地皮已抵押予該名貸款人作為抵押品)的債務。進一步詳情載於附註7及35。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

估計不確定因素的主要來源 — 續

對在建投資物業公平值的估計

誠如附註15所述，在建投資物業主要於各報告期末在獨立專業估值師的協助下使用剩餘法按公平值計量。該等估值乃以若干假設為基準作出，而該等假設乃受不確定因素規限及可能與實際結果存在重大差異。於依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用假設屬適當、合理及反映市況。倘中國市況使假設出現任何變動，對在建投資物業公平值的估計可能會隨之受到重大影響。於二零二一年十二月三十一日，利用剩餘法重估的在建投資物業，總額約為人民幣11,642,616,000元(二零二零年：人民幣43,299,573,000元)。

對待售發展中物業及持作出售物業可變現淨值的估計

於二零二一年十二月三十一日，待售發展中物業約人民幣4,664,017,000元(二零二零年：人民幣5,419,849,000元)及持作出售物業約人民幣364,763,000元(二零二零年：人民幣485,040,000元)乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。各發展階段的每個單位成本採用加權平均法釐定。估計的可變現淨值為估計銷售價格減銷售所需必要成本及竣工成本(如有)，估計數字乃根據最可靠的所得資料作出估計。倘中國市況出現任何變動導致估計售價下跌，則可能會就待售發展中物業及持作出售物業確認減值撥備變動。

土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借貸成本及所有物業開發支出在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅，其已列入本集團的所得稅開支。在釐定土地增值金額及相關稅項時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支。於二零二一年十二月三十一日，本集團計入應付稅項的應付土地增值稅約為人民幣65,140,000元(二零二零年：人民幣65,500,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源 — 續

估計不確定因素的主要來源 — 續

建築合約的法律糾紛及或然負債撥備

於二零二一年十二月三十一日，本集團面對多項法律申索，乃主要關於正常業務過程中不同房地產開發項目的建築合約糾紛。釐定是否需要就有爭議的建築成本作出撥備時，須估計清償責任所需資源(包括經濟利益)流出的可能性，並估計於報告期末能可靠計量的責任金額。根據本集團獨立法律顧問或內部法律顧問的意見，該等未決法律申索仍處於初步階段，現階段無法確定最終結果，合共約為人民幣117,000,000元(二零二零年：人民幣68,000,000元)。本公司董事認為，本集團可能須就該等法律糾紛承擔責任；然而，於報告期末無法對責任金額作出充分可靠估計。有關或然負債於附註35披露。

5. 分部資料

- (a) 本公司的行政總裁為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要經營決策者呈報以進行資源分配及分部表現評估的資料著重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國的上海及重慶。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營分部如下：

物業發展	—	上海
(發展及銷售物業)	—	重慶
物業投資	—	上海
(出租投資物業)	—	重慶
其他		

於計算本集團可呈報分部時並無匯總主要經營決策者識別的經營分部。

有關上述分部的資料呈列如下。

5. 分部資料 — 續

(a) — 續

分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按可呈報及經營分部的分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	總計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外收入	76,564	91,612	644	1,715	10,518	181,053
分部利潤／(虧損)	(890,278)	27,676	(18,433,535)	(661,492)	111	(19,957,518)
其他淨收入、收益及虧損						266
匯兌收益淨額						58,824
財務成本						(710,305)
未分配項目						(550,797)
除稅前虧損						(21,159,530)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	總計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外收入	118,658	273,488	660	2,541	8,650	403,997
分部利潤／(虧損)	54,573	(734,494)	(14,578,023)	(2,760,848)	(3,603)	(18,022,395)
其他淨收入、收益及虧損						1,407
匯兌收益淨額						116,610
財務成本						(393,187)
未分配項目						(827,040)
除稅前虧損						(19,124,605)

經營分部的會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤／(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動以及出售物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業的虧損，並未分配其他淨收入、收益及虧損、匯兌收益淨額、財務成本、銷售開支及行政開支(包括董事酬金)。此乃向本公司主要營運決策者呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 — 續

(a) — 續

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按可呈報及經營分部的分析，亦為向本公司主要營運決策者呈列的資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部資產：		
物業發展		
— 上海	373,301	1,284,071
— 重慶	4,655,479	4,620,818
物業投資		
— 上海	5,607,503	27,909,509
— 重慶	8,211,597	8,855,467
其他	295,992	538,440
分部總額	19,143,872	43,208,305
未分配資產	184,390	181,250
綜合資產	19,328,262	43,389,555
分部負債：		
物業發展		
— 上海	391,275	464,772
— 重慶	2,941,204	3,791,007
物業投資		
— 上海	836,677	1,076,319
— 重慶	1,950,679	2,510,389
其他	156,252	180,677
分部總額	6,276,087	8,023,164
未分配負債	7,929,319	12,576,077
綜合負債	14,205,406	20,599,241

5. 分部資料 — 續

(a) — 續

分部資產及負債 — 續

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產分配至各經營及呈報分部，惟不包括各分部共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各經營及呈報分部，惟不包括屬於未分配至任何分部的公司負債的若干其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、租賃負債、應付稅項及遞延稅項負債。借貸及定息優先票據按與資本化若干財務成本一致的基準分配至有關分部。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分部 總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部利潤或虧損或 分部資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	519,143	663,207	—	1,182,350	—	1,182,350
非流動資產添置(附註b)	—	—	19,693	22,927	2	42,622	—	42,622
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	2,939	2,939	3,997	6,936
出售物業、廠房及設備、投資物業 以及待售發展中物業的虧損	900,935	—	17,915,036	—	—	18,815,971	—	18,815,971

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 — 續

(a) — 續

其他分部資料 — 續

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分部		調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶		總額	人民幣千元		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部利潤或虧損或 分部資產時計入的金額：									
投資物業公平值的變動	—	—	14,578,683	2,486,853	—	17,065,536	—	—	17,065,536
非流動資產添置(附註b)	—	—	137,725	34,830	—	172,559	7,973	—	180,532
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	3,129	3,129	6,112	—	9,241
出售投資物業及待售發展中物業 的虧損	—	366,646	—	276,536	—	643,182	—	—	643,182

附註：

- (a) 計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的所有金額分配至各經營分部，惟不包括與各分部共用或用於公司營運的未分配資產有關的若干非流動資產添置以及物業、廠房及設備折舊。
- (b) 非流動資產包括投資物業以及物業、廠房及設備。

地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團實體的註冊成立國家)。

5. 分部資料 — 續

(a) — 續

有關主要客戶的資料

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無相應年度之客戶收入佔本集團總收入超過10%。

- (b) 於下表內，根據香港財務報告準則第15號的收入乃按主要地區市場、主要產品及服務種類以及收入確認期間作出分拆。

收入分拆

截至十二月三十一日止年度

	物業銷售				物業 管理收入		合計	
	上海		重慶		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元				
收入確認時間								
於某時間點	76,564	118,658	91,612	273,488	—	—	168,176	392,146
於一段時間內轉移	—	—	—	—	10,518	8,650	10,518	8,650
	76,564	118,658	91,612	273,488	10,518	8,650	178,694	400,796

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 收入以及其他淨收入、收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
出售物業	168,176	392,146
物業租金收入	2,359	3,201
物業管理收入	10,518	8,650
	181,053	403,997
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業及待售發展中物業的虧損	—	(643,182)
銀行存款利息	7	45
出售物業、廠房及設備的收益	—	815
其他	259	547
	266	(641,775)
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	181,319	(237,778)

7. 出售物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業的虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過公開拍賣出售若干投資物業、待售發展中物業以及物業、廠房及設備，並就與若干借款人有關4號地段地皮、3號地段地皮及5號地段地皮以及華山飯店的法律糾紛確認出售的虧損淨額約人民幣18,815,971,000元。有關法律糾紛及拍賣的進一步詳情載於附註35。

於出售日期的資產賬面值如下：

	4號地段地皮 (見附註4) 人民幣千元	3號地段地皮 及 5號地段地皮 人民幣千元	華山飯店 人民幣千元	合計 人民幣千元
投資物業(附註15)	13,339,850	7,198,795	1,264,097	21,802,742
待售發展中物業(附註16)	854,857	—	—	854,857
物業、廠房及設備(附註14)	29,468	191,072	21,050	241,590
	14,224,175	7,389,867	1,285,147	22,899,189

出售所得款項淨額如下：

出售所得款項	2,468,390	1,299,140	335,690	4,103,220
減：其他開支	(12,127)	(6,530)	(1,345)	(20,002)
	2,456,263	1,292,610	334,345	4,083,218
出售的虧損	11,767,912	6,097,257	950,802	18,815,971

出售所得款項淨額的用途包括支付稅務及其他開支、償還借貸以及清償費用及其他相關成本(其為年內的非現金交易)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8. 財務成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他借貸的利息	468,126	500,033
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	241,370	248,978
租賃負債的利息	809	1,372
總財務成本(附註26(a))	710,305	750,383
減：物業、廠房及設備中的在建工程、在建投資物業及 待售發展中物業的已資本化金額	—	(357,196)
	710,305	393,187

因特定借貸產生的截至二零二零年十二月三十一日止年度內資本化借貸成本約為人民幣33,660,000元。因一般借貸產生的截至二零二零年十二月三十一日止年度內已資本化借貸成本約人民幣323,536,000元，乃按合資格資產的支出按資本化年率10.01%計算。

9. 所得稅抵免

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
一年內撥備	(156)	(1,984)
—過往年度超額撥備	—	33,216
	(156)	31,232
土地增值稅(「土地增值稅」)		
一年內撥備	(1,142,158)	(6,730)
—過往年度超額撥備	—	510,983
	(1,142,158)	504,253
	(1,142,314)	535,485
遞延稅項抵免(附註24)：		
本年度	4,634,386	4,112,854
	3,492,072	4,648,339

9. 所得稅抵免 — 續

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國集團實體於該兩個年度的稅率為25%。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例發佈後於一九九五年一月二十七日實施的暫行條例，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

香港利得稅按兩個年度估計應課稅利潤16.5%計算。由於本集團的收入並非源自或來自香港，故並未為香港利得稅作出撥備。

年內的所得稅抵免與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前虧損對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前虧損	(21,159,530)	(19,124,605)
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	5,289,883	4,781,151
按中國土地增值稅稅率介乎30%至60%的稅率計算的稅項	(1,142,158)	(6,730)
不可扣稅開支的稅務影響	(659,393)	(469,102)
毋須課稅收入的稅務影響	14,533	29,164
未確認稅項虧損	(14,825)	(238,158)
已動用稅項虧損	4,032	7,815
過往年度超額撥備	—	544,199
年內所得稅抵免	3,492,072	4,648,339

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 年內虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：		
董事酬金(附註11)	1,040	1,096
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	24,555	33,237
— 退休福利計劃供款	4,114	3,515
總員工成本	29,709	37,848
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(7,115)	(9,209)
	22,594	28,639
核數師酬金	2,555	2,808
物業、廠房及設備折舊(附註14)	6,936	9,241
減：待售發展中物業的已資本化金額	(2,915)	(4,293)
	4,021	4,948
已售物業成本(計入銷售成本)	126,405	283,542
出售物業、廠房及設備之收益	—	(815)
投資物業的租金收入總額	2,359	3,201
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	(1)	—
	2,358	3,201
與若干貸款人之訴訟產生的清償費用及 其他相關成本的撥備(附註27)	411,403	695,626
待售發展中物業及持作出售物業的減值撥備(計入銷售成本) (附註16及17)	3,440	421,879

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金	800	856
薪金及津貼	240	240
	1,040	1,096

董事及主要行政人員薪酬

支付予董事及主要行政人員的酬金如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Wang Shih Chang, George博士 汪先生(附註(a))	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	240	—	240
	—	240	—	240
非執行董事：				
關啟昌先生	200	—	—	200
獨立非執行董事：				
Warren Talbot Beckwith先生	200	—	—	200
陸觀豪先生	200	—	—	200
Garry Alides Willinge博士	200	—	—	200
	600	—	—	600
	800	240	—	1,040

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

董事及主要行政人員薪酬 — 續

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Wang Shih Chang, George博士	—	—	—	—
汪先生(附註(a))	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	240	—	240
	—	240	—	240
非執行董事：				
關啟昌先生	214	—	—	214
獨立非執行董事：				
Warren Talbot Beckwith先生	214	—	—	214
陸觀豪先生	214	—	—	214
Garry Alides Willinge博士	214	—	—	214
	642	—	—	642
	856	240	—	1,096

附註：

(a) 汪先生亦為本公司主要行政人員，本集團並無就其作為主要行政人員所提供服務支付酬金。

上文所示執行董事的酬金乃就其管理本公司及本集團事務所提供服務而支付。

上文所示獨立非執行董事及非執行董事的酬金乃就彼等作為本公司董事提供服務而支付。

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士的酬金不包括於兩個年度的本公司任何董事及主要行政人員，而董事及主要行政人員的酬金詳情已載列於上文。

五名(二零二零年：五名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及津貼	4,665	4,709
退休福利計劃供款	91	90
	4,756	4,799

彼等的酬金組別如下：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	5	5

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
零至人民幣1,000,000元	4	3
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	2
	5	5

兩個年度內，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟本集團或於加盟本集團時的獎勵金或作為離職賠償。於兩個年度內，並無任何董事及主要行政人員放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 股息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無派付或宣派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

13. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣17,667,458,000元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損人民幣14,476,266,000元)及年內已發行普通股加權平均數1,809,077,000股普通股(二零二零年：1,809,077,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度內並無潛在攤薄已發行普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

14. 物業、廠房及設備

	使用權資產							合計
	樓宇	物業租賃裝修	辦公設備、 傢俬及裝置	汽車	在建工程	租賃土地	作自用之 租賃物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本								
於二零二零年一月一日	19,953	41	11,740	9,328	391,589	178,042	6,454	617,147
添置	—	—	406	—	20,730	—	7,977	29,113
出售	—	(33)	(628)	(606)	—	—	—	(1,267)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(530)	(530)
於二零二零年十二月三十一日	19,953	8	11,518	8,722	412,319	178,042	13,901	644,463
添置	—	—	8	—	3,398	—	—	3,406
出售	—	—	(45)	(68)	(210,944)	(57,789)	—	(268,846)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(184)	(184)
於二零二一年十二月三十一日	19,953	8	11,481	8,654	204,773	120,253	13,717	378,839
折舊								
於二零二零年一月一日	13,423	41	10,030	8,834	—	60,597	3,776	96,701
年內撥備(附註10)	968	—	190	—	—	4,488	3,595	9,241
出售	—	(33)	(578)	(545)	—	—	—	(1,156)
於二零二零年十二月三十一日	14,391	8	9,642	8,289	—	65,085	7,371	104,786
年內撥備(附註10)	968	—	269	40	—	2,960	2,699	6,936
出售	—	—	(17)	(68)	—	(27,143)	—	(27,228)
於二零二一年十二月三十一日	15,359	8	9,894	8,261	—	40,902	10,070	84,494
賬面值								
於二零二一年十二月三十一日	4,594	—	1,587	393	204,773	79,351	3,647	294,345
於二零二零年十二月三十一日	5,562	—	1,876	433	412,319	112,957	6,530	539,677

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 — 續

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法按以下年率折舊：

租賃土地	按租期
樓宇	按租期與4.5%之較短者
物業租賃裝修	按樓宇所在土地租賃的餘下年期及4.5%之較短者
辦公設備、傢俬及裝置	18%至19%
汽車	18%至19%
作自用之租賃物業	按租期

本集團於二零二一年十二月三十一日賬面值分別約為零(二零二零年：人民幣32,204,000元)、人民幣4,594,000元(二零二零年：人民幣5,562,000元)及人民幣90,535,000元(二零二零年：人民幣307,486,000元)的若干租賃土地、樓宇及在建工程已抵押作為本集團獲授若干借貸融資的擔保。

15. 投資物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
公平值		
持作出租用途的已落成物業：		
於年初	2,358,636	2,582,935
於損益中確認的公平值變動淨額	(182,152)	(114,647)
轉撥至持作出售物業	—	(109,652)
於年末	2,176,484	2,358,636
在建投資物業：		
於年初	34,406,340	51,560,021
添置	39,216	151,419
出售(附註7)	(21,802,742)	(302,316)
於損益中確認的公平值變動淨額	(1,000,198)	(16,950,889)
轉撥至發展中物業	—	(38,938)
轉撥至持作出售物業	—	(12,957)
於年末	11,642,616	34,406,340
合計	13,819,100	36,764,976
於財政年度計入損益的物業重估未變現虧損	(1,182,350)	(17,065,536)

投資物業屬於第三級公平值計量。於各報告期末，高級管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，制訂並確定合適的估值技術及輸入值。估值程序及結果由本公司高級管理層及董事至少一年舉行兩次磋商。

本集團投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的公平值在銳漢諮詢及評估有限公司(「銳漢」)的協助下就位於中國上海及重慶的物業釐定。銳漢為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，並為估值師學會會員，具備適當資格及近期對相關地區類似物業進行估值的經驗。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

於二零二一年十二月三十一日，在獨立專業估值師協助下釐定的上海及重慶投資物業公平值分別約為人民幣5,607,503,000元(二零二零年：人民幣36,802,743,000元)及人民幣8,211,597,000元(二零二零年：人民幣8,855,466,000元)。就已落成投資物業而言，估值為利用淨收入資本化法，根據來自物業的收入現值進行。就目前空置的已落成物業而言，估值乃基於假設及合理市場租金按一般租期資本化。就在建投資物業而言，估值為利用剩餘法進行且參考相關市場上已落成物業的近期公開的銷售交易或租金資料，以釐定已落成投資物業的潛在租金收入，減去完工的估計成本及預期發展商利潤，以釐定建議發展項目的價值，猶如該等發展項目已於估值日期落成。剩餘法內的租金收入主要以收入法為基礎並參考目前租金及潛在租賃將可獲得收入計算。

本集團擁有一幅位於重慶項目名稱為「重慶國際商業中心」(「重慶國際商業中心」)的土地。此項目涵蓋的預期建築面積合共為1,400,000平方米，包括住宅、辦公室及零售空間。本集團擬於住宅部分建成後即將其出售，而辦公室及零售部分將保留用作長期出租／資本增值。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，重慶市規劃和自然資源局(「重慶局」)於二零二零年三月通過一項決議案，據此，重慶國際商業中心項目的規劃建築面積由1,400,000平方米減少至不超過760,000平方米。這符合重慶直轄市「兩江四岸管治改善計劃」，該計劃旨在限制發展商可建造的高度，以保護城市的美景。本集團並不同意此決議案，並有權就此變動申索賠償。董事認為，本集團將尋求向重慶局索取相等於此變動產生的價值差額的現金或額外土地使用權形式賠償。於截至二零二零年十二月三十一日止上個年度，本集團已根據減少的建築面積釐定該投資物業的公平值。於本年度，本集團採用相同基準。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事已對本集團獨立專業估值師就4號地段地皮(構成上海協和城第二期一部分的一幅土地)釐定的公平值作出調整，金額為人民幣8,893,233,000元。此次調整的進一步詳情載於附註4。

於估計物業的公平值時，物業的最高效及最佳用途為其現時用途。

15. 投資物業 — 續

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，不同公平值層級之間並無轉移。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情及有關公平值層級第三級估值的資料如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資物業		
零售	11,956,516	33,473,283
辦公室	1,862,584	3,291,693
總計	13,819,100	36,764,976

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(1) 已落成物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海康城和上海協和城第一期					
零售	2,176,484	收入資本化方法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化、物業性質及現行市況	6%(上海康城) 3%(上海協和城第一期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣388元 (上海康城) 每平方米每月人民幣1,544元 (上海協和城第一期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	50%至80%(上海康城) 40%至80%(上海協和城第一期)	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 貼現率	9%(上海康城) 8%(上海協和城第一期)	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 租金增長率	5%(上海康城) 6%(上海協和城第一期)	租金增長率愈高，公平值愈高。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海閔行區商業街(「閔行」)					
零售	3,431,019	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	6%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣616元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	80%至90%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	20%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣9,500元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶曼哈頓城					
零售	1,695,247	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	8%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣229元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	25%至30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣6,564元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%	租金增長率愈高，公平值愈高。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶協和城					
零售	2,474,746	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣852元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣9,954元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶協和城 — 續					
辦公室	1,301,354	剩餘法	(i) 售價，經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣30,023元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,400元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心					
零售	2,179,020	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣493元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	60%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vi) 建築成本	每平方米人民幣10,600元	成本愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心 — 續					
辦公室	561,230	剩餘法	(i) 售價，經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣22,914元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,400元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
	13,819,100				

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(1) 已落成物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海康城和上海協和城第一期					
零售	2,358,636	收入資本化法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	6%(上海康城) 3%(上海協和城第一期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣393元 (上海康城) 每平方米每月人民幣1,614元 (上海協和城第一期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	50%至80%(上海康城) 40%至80%(上海協和城第一期)	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 貼現率	9%(上海康城) 8%(上海協和城第一期)	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 租金增長率	5%(上海康城) 6%(上海協和城第一期)	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值					
上海閔行區商業街(「閔行」)、華山飯店(「華山」)及上海協和城第二期(「上海協和城第二期」)					
零售	32,451,863*	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	6%(閔行) 3至4% (華山及上海協和城第二期)	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣620元 (閔行) 每平方米每月人民幣1,954元 (華山及上海協和城第二期)	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	50%至98%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	10%至20%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣10,816元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	8%至9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%至6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%至6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
上海協和城第二期					
辦公室	1,992,244*	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	4%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣414元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	85%至95%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	20%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣7,900元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	9%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	6%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶曼哈頓城					
零售	1,699,431	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	8%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣233元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	25%至30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣6,370元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	5%	租金增長率愈高，公平值愈高。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶協和城					
零售	2,629,013	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣860元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	65%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 建築成本	每平方米人民幣9,854元	成本愈高，公平值愈低。
			(vi) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶協和城 — 續					
辦公室	1,451,012	剩餘法	(i) 售價，經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣30,885元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣9,000元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心					
零售	2,430,676	剩餘法	(i) 總資本化率，經計及租金收入潛力資本化率、物業性質及現行市況	7%	總資本化率愈高，公平值愈低。
			(ii) 市場租金，經計及可資比較物業與該物業之間的地點以及朝向及樓齡等個別因素的差異	每平方米每月人民幣495元	市場租金愈高，公平值愈高。
			(iii) 預期佔用率	60%至85%	預期佔用率愈高，公平值愈高。
			(iv) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(v) 貼現率	10%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(vi) 建築成本	每平方米人民幣10,580元	成本愈高，公平值愈低。
			(vii) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
			(viii) 租金增長率	6%	租金增長率愈高，公平值愈高。

15. 投資物業 — 續

有關使用重大不可觀察輸入值之公平值計量之資料 — 續

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	範圍(加權平均數)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
(2) 在建投資物業 — 由銳漢釐定公平值 — 續					
重慶國際商業中心 — 續					
辦公室	645,334	剩餘法	(i) 售價，經計及可資比較物業與該物業之間的樓齡及朝向差異	每平方米人民幣23,255元	售價愈高，公平值愈高。
			(ii) 預期發展商利潤	30%	預期發展商利潤愈高，公平值愈低。
			(iii) 建築成本	每平方米人民幣8,900元	成本愈高，公平值愈低。
			(iv) 貼現率	5%	貼現率愈高，公平值愈低。
			(v) 財務成本率	5%	財務成本率愈高，公平值愈低。
	45,658,209				

* 於董事作出附註4所載的調整前。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣12,914,738,000元(二零二零年：人民幣35,208,919,000元)的大部分投資物業已抵押作為本集團獲授若干借貸及融資的擔保。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金收入或作資本增值用途的物業權益全部使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

各項零售物業根據經營租賃出租予租戶，租金須每月支付。概無取決於指數或利率的重大可變租賃付款。

有關投資物業租賃的最低租賃應收款項，請參閱附註31。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 待售發展中物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
成本		
於年初	5,419,849	6,242,285
添置	103,729	167,372
出售(附註7)	(854,857)	(400,826)
減值	(4,704)	(387,893)
轉撥自投資物業	—	38,938
轉撥至持作出售物業	—	(240,027)
於年末	4,664,017	5,419,849
待售發展中物業，其中：		
— 預期將於十二個月內落成	1,895,777	1,810,046
— 預期將於報告期末後十二個月後落成	2,768,240	3,609,803
	4,664,017	5,419,849

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣2,700,390,000元(二零二零年：人民幣2,498,642,000元)的若干待售開發中物業已抵押作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

17. 持作出售物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作出售物業	397,485	519,026
減：減值撥備	(32,722)	(33,986)
持作出售物業淨額	364,763	485,040

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣167,157,000元(二零二零年：人民幣158,129,000元)的若干持作出售物業已抵押作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

18. 其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款一般於訂立協議日期起計90天內從客戶收取。

根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付買家前全數收取。

本集團根據附註3載列的會計政策確認金融工具的減值虧損。關於本集團之信貸政策及由其他應收款項、按金及預付款項產生的信貸風險詳情載列於附註30。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	38,412	42,970
其他應收款項	25,788	21,048
按金	21,505	21,287
預付款項	71,325	67,068
	157,030	152,373

19. 已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

於二零二一年十二月三十一日，銀行存款約人民幣24,400,000元(二零二零年：人民幣24,400,000元)已抵押作為若干已逾期短期借貸的擔保。因此該等已抵押銀行存款已分類為流動資產。

已抵押銀行存款按實際年利率0.03厘(二零二零年：1.50厘)計息。已抵押銀行存款將於結清相關借貸時解除抵押。銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至0.39厘(二零二零年：0.01厘至0.39厘)計息。

於二零二一年十二月三十一日，銀行存款約人民幣350,000元(二零二零年：人民幣719,000元)被限制用於結付若干潛在索償。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及存於中國內之銀行之現金為約人民幣29,007,000元(二零二零年：人民幣27,640,000元)。將資金匯出中國須受中國政府實行之外匯限制之規限。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約負債		
— 預期將於十二個月內變現	300,942	381,820

影響合約負債金額的一般付款條款如下：

出售物業

通常會預先收取100%款項，並確認為合約負債。

合約負債變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	381,820	725,309
因於年內確認於年初計入合約負債之收入而引致合約負債減少	(94,757)	(350,090)
因自出售物業預先收取資金而引致合約負債增加	13,879	6,601
於十二月三十一日的結餘	300,942	381,820

合約負債主要是指就銷售物業向客戶收取的按金。截至二零二零年十二月三十一日合約負債中的人民幣94,757,000元(二零二零年：人民幣350,090,000元)已確認為截至二零二一年十二月三十一日止年度就客戶接收物業的收入。

於二零二一年十二月三十一日，合約負債或自本集團現有合約項下餘下履約責任收取之按金合計金額為人民幣300,942,000元(二零二零年：人民幣381,820,000元)。此金額指預期日後客戶接收物業時所確認的收入。

20. 合約負債 — 續

於二零二零年十二月三十一日，董事預期本集團會於一年內履行合約項下餘下履約責任。然而，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於中國上海及重慶地方政府為控制新冠病毒病爆發而實施封城及其他社交距離措施，履行餘下履約責任的原定預期時間意外延遲。於二零二一年十二月三十一日，董事認為本集團將於自報告期末起計未來12個月內確認預期產生的收入。

本集團已對其與客戶訂立的合約應用實際權宜方法，因此上述資料並不包括有關本集團在履行原預計持續時間為一年或更短之合約項下的剩餘履約責任時有權獲得的收入之資料。

21. 應付一名股東款項

應付股東汪先生的款項屬非貿易賬款、無抵押、免息及須按要求償還，而還款請求僅在本公司有剩餘現金償還時方會作出。

22. 借貸

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
平安大華集團	35(1)	1,811,306	2,808,787
陸家嘴	35(2)	1,412,370	1,327,896
中建投信託	35(3)	500,732	1,423,887
其他借貸		396,343	282,836
借貸總額，有抵押		4,120,751	5,843,406

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

22. 借貸 — 續

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的借貸均以人民幣計值。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於以下合約年期償還的定息其他借貸賬面金額*：		
按要求或一年內	4,120,751	5,843,406
一年以上但不超過兩年	—	—
兩年以上但不超過五年	—	—
列於流動負債項下於一年內到期的款項或按要求償還的款項	4,120,751	5,843,406

* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基準。

有關借貸為有抵押，固定利率每年介乎7.2厘至36厘(二零二零年：7.2厘至36厘)。加權平均利率為每年10.74厘(二零二零年：10.26厘)。

於二零二一年十二月三十一日，來自平安大華集團、陸家嘴及中建投信託的重大有抵押定息借貸均以人民幣計值，按固定年利率介乎7.2厘至13.9厘(二零二零年：7.2厘至13.9厘)計息。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，借貸分別人民幣3,724,408,000元及人民幣5,560,570,000元已逾期且其貸款人已要求還款。進一步詳情載於附註35。年內借貸的變動載於附註26(a)。

23. 15.0厘定息優先票據

於二零一八年十月十一日，本集團發行本金約226,000,000美元(相當於人民幣1,550,559,000元)包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的15厘美元優先票據。

票據按固定年利率15.00厘計息。年內支取的利息費用乃按實際年利率約16.49厘計算。票據的利息須於每年四月十五日及十月十五日支付。票據已於二零二一年十月十五日到期，惟本集團未能償還票據及應計利息，故此被視為違約。進一步資料載於附註26(a)及39(c)。票據由本公司若干附屬公司及本公司董事總經理汪世忠先生擔保。

23. 15.0厘定息優先票據 — 續

於二零二零年四月十五日或之後，本集團可隨時及不時按下文所載贖回價(以本金額的百分比列示)另加截至贖回日期(不包括該日)相等於已贖回15厘美元優先票據的應計未付利息(如有)，(倘於下文所示期間開始的六個月內贖回)贖回全部或部分15厘美元優先票據：

自以下日期起計六個月期間	百分比
二零二零年四月十五日	107.500%
二零二零年十月十五日	103.750%
二零二一年四月十五日	101.875%

於二零二零年四月十五日之前，本集團可隨時選擇按相等於15厘美元優先票據本金額100%另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回全部但非部分15厘美元優先票據。截至二零二一年十二月三十一日及該等綜合財務報表刊發日期，本集團並無贖回任何15厘美元優先票據。

本集團須於二零二零年四月十五日或之後，隨時按任何持有15厘美元優先票據的持有人的選擇以15厘美元優先票據本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息(如有)購回該持有15厘美元優先票據的持有人所持有的所有15厘美元優先票據。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，若干票據持有人行使彼等的選擇權，因此，本集團購回人民幣2,780,000元本金額為400,000美元的15厘美元優先票據。年內15厘美元優先票據的變動載於附註26(a)。

本公司董事認為贖回選擇權於二零二零年十二月三十一日的公平值並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項負債

已確認的主要遞延稅項負債及於本年度及過往年度的相關變動如下：

	投資物業的 公平值調整 人民幣千元	撥備 人民幣千元	其他臨時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	(10,986,413)	153,530	(59,128)	(10,892,011)
計入損益(附註9)	4,266,384	(153,530)	—	4,112,854
於二零二零年十二月三十一日	(6,720,029)	—	(59,128)	(6,779,157)
計入損益(附註9)	4,634,386	—	—	4,634,386
於二零二一年十二月三十一日	(2,085,643)	—	(59,128)	(2,144,771)

其他臨時差額主要指來自在建投資物業、待售發展中物業及持作出售物業已撥充資本的建築成本產生的臨時差額，並可於該等成本產生的年度內用作扣稅。

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損人民幣454,440,000元(二零二零年：人民幣485,214,000元)可供抵銷未來利潤。由於無法預測未來利潤來源，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國現行稅法，倘於中國成立的附屬公司產生的所有稅項虧損於產生年度起計五年內未獲用於抵銷應課稅利潤，則該等稅項虧損將會到期。

本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無其他重大未撥備遞延稅項。

根據中國新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤宣派的股息須繳納預扣稅。在綜合財務報表中，並無就中國附屬公司的保留盈利所造成的臨時差額約人民幣678,482,000元(二零二零年：人民幣735,400,000元)作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回臨時差額的時間，及有可能不會在可見將來撥回臨時差額。

25. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	1,809,077,000	180,907
於綜合財務報表呈列為：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日		人民幣170,073,000元

年內，本公司附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市股份。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債對賬

下表詳細列出本集團由融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量。

	15.0厘定息 優先票據 人民幣千元	應付一名 股東款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	1,518,440	4,152,073	5,843,406	7,077	11,520,996
新增借貸	—	—	95,540	—	95,540
償還借貸*	—	—	(2,257,351)	—	(2,257,351)
一名股東的墊款	—	48,843	—	—	48,843
償還租賃負債之本金部分	—	—	—	(2,723)	(2,723)
已付利息	(112,289)	—	(28,970)	(809)	(142,068)
已確認融資成本(附註8)	241,370	—	468,126	809	710,305
於損益確認的外幣匯兌差額 的影響	(47,805)	(10,253)	—	(200)	(58,258)
於二零二一年 十二月三十一日	1,599,716	4,190,663	4,120,751	4,154	9,915,284

26. 綜合現金流量表附註 — 續

(a) 融資活動產生的負債對賬 — 續

	15.0厘定息 優先票據	應付一名 股東款項	借貸	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,606,390	3,897,576	5,306,704	2,828	10,813,498
新增借貸	—	—	176,740	—	176,740
償還借貸	—	—	(101,800)	—	(101,800)
一名股東的墊款	—	269,703	—	—	269,703
增添租賃負債	—	—	—	7,977	7,977
償還租賃負債之本金部分	—	—	—	(3,167)	(3,167)
於優先票據持有人行使 認沽期權時償還(附註23)	(2,780)	—	—	—	(2,780)
已付利息	(236,959)	—	(38,271)	(1,372)	(276,602)
已確認融資成本(附註8)	248,978	—	500,033	1,372	750,383
於損益確認的外幣匯兌 差額的影響	(97,189)	(15,206)	—	(561)	(112,956)
於二零二零年 十二月三十一日	1,518,440	4,152,073	5,843,406	7,077	11,520,996

附註：融資現金流量指新增借貸、一名股東的墊款、租賃負債付款、財務成本付款及償還借貸。

* 誠如附註7所披露，若干借貸已由出售所得款項淨額償還。

(b) 主要非現金交易

除綜合財務報表別處所披露者外，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無主要非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	274,521	220,698
清償費用及其他相關成本的撥備(附註)	1,170,064	1,268,085
	1,444,585	1,488,783

附註：就與若干貸款人的訴訟結果(詳情見附註35)而言，訂約方已原則上就支付法律費用及罰款達成共識，而本集團已於截至二零二一年十二月三十一日止年度計提清償費用及其他相關成本的撥備合共人民幣411,403,000元(二零二零年：人民幣695,626,000元)(附註10)。

28. 財務擔保合約

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就本集團物業買家獲授信貸融資向銀行提供的擔保	87,918	108,395

本集團就其物業買家獲取的貸款向銀行作出擔保。銀行將於向有關按揭登記機構完成按揭登記或清還未償還按揭貸款時解除該等擔保。本公司董事認為，財務擔保合約的公平值並不重大。在收益確認日期前，出售物業時收取的按金於綜合財務狀況表中列為合約負債。

29. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘將股東回報提至最高。本集團之整體策略與過往年度維持不變。

本集團的資本架構包括債務淨額(包括分別於附註21、22、23及31披露的應付一名股東款項、借貸、15.0厘定息優先票據及租賃負債，扣除現金及現金等值物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。本公司董事定期監察現時及預期流動資金需求以及遵守貸款契諾簡報。誠如附註1所述，本集團已與多家金融機構磋商，以獲得新借貸用作償付逾期借貸。

本公司董事以資本成本及與各類資本相關的風險持續檢討資本架構。基於本公司董事的推薦建議，本集團將於考慮附註1所載條件後平衡其整體資本架構。

30. 金融工具

金融工具類別

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
其他應收款項及按金	47,293	42,335
已抵押／受限制銀行存款	24,750	25,119
銀行結餘及現金	4,257	2,521
	76,300	69,975
按攤銷成本計量的金融負債		
應計建築成本	194,278	222,578
其他應付款項及應計費用	1,290,900	1,345,341
應付一名股東款項	4,190,663	4,152,073
借貸	4,120,751	5,843,406
15.0厘定息優先票據	1,599,716	1,518,440
	11,396,308	13,081,838
租賃負債	4,154	7,077
	11,400,462	13,088,915

財務風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括其他應收款項及按金、已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、借貸、15.0厘定息優先票據及租賃負債。該等金融工具的詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時及有效地採取相應措施。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 金融工具 — 續

市場風險

外幣風險

本集團的交易主要以人民幣(為各集團實體的功能貨幣)列值,惟下文所披露以港元及美元計值的若干已抵押銀行存款、銀行結餘、借貸及定息優先票據除外。本集團並無利用任何遠期合約對沖該等貨幣風險。然而,管理層負責監控外匯風險,並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。人民幣兌美元及港元大幅貶值/升值可能對本集團的業績造成重大影響。

於報告期末,本集團若干金融資產及金融負債以港元及美元(並非有關集團實體的功能貨幣)列值。該等外幣貨幣項目的賬面值如下:

	港元		美元	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行結餘及現金	49	144	1,359	39
應付一名股東款項	385,968	259,612	—	—
15.0厘定息優先票據	—	—	1,599,716	1,518,440

敏感度分析

本集團主要承受港元及美元幣值的風險,敏感度分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率按5%(二零二零年:5%)的變動進行換算調整。5%(二零二零年:5%)為管理層評估外幣匯率合理可能變動所用之敏感度比率。

下述正數表示人民幣兌美元及港元於本年度上調5%時的年內稅後虧損減少。人民幣兌美元及港元下調5%時,則會對年內稅後虧損產生等額但相反影響。

	港元影響		美元影響	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內利潤	14,472	9,730	59,938	56,940

30. 金融工具 — 續

市場風險 — 續

利率風險

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無面對重大現金流量利率風險。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的公平值利率風險主要與其定息其他借貸（詳情見附註22）、15.0厘定息優先票據（詳情見附註23）及租賃負債有關。本集團並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而，管理層監察利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。此外，管理層監察長期借貸的利率變動並將於必要時考慮行使定息優先票據贖回選擇權。

流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保其維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期流動資金需求。管理層密切監察其他借貸的動用情況及遵守貸款契諾的情況。

經考慮綜合財務報表附註1所載之因素及情況後，董事信納本集團將有充足流動資金應付其自報告期末起計未來十二個月之現金流量需求。

下表詳述本集團金融負債的餘下合約到期情況。列表按本集團可被要求付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。其他金融負債的到期日按協定還款日期計算。表中包括利息及本金現金流量。倘若利息流量按浮動利率計算，未貼現金額則源自於報告期末的利率曲線。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 金融工具 — 續

流動資金風險 — 續

流動資金表

	加權 平均利率	按要求償還 或少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	194,278	—	—	—	194,278	194,278
其他應付款項及應計費用	不適用	1,290,900	—	—	—	1,290,900	1,290,900
應付一名股東款項	不適用	4,190,663	—	—	—	4,190,663	4,190,663
借貸 — 定息	10.74%	4,120,751	—	—	—	4,120,751	4,120,751
15.0厘定息優先票據	15%	1,599,716	—	—	—	1,599,716	1,599,716
租賃負債	11.66%	3,088	1,730	—	—	4,818	4,154
財務擔保合約	不適用	87,918	—	—	—	87,918	—
		11,487,314	1,730	—	—	11,489,044	11,400,462

	加權 平均利率	按要求償還 或少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	222,578	—	—	—	222,578	222,578
其他應付款項及應計費用	不適用	1,345,341	—	—	—	1,345,341	1,345,341
應付一名股東款項	不適用	4,152,073	—	—	—	4,152,073	4,152,073
借貸 — 定息	10.26%	5,847,474	—	—	—	5,847,474	5,843,406
15.0厘定息優先票據	15%	1,545,034	—	—	—	1,545,034	1,518,440
租賃負債	11.74%	3,625	4,967	—	—	8,592	7,077
財務擔保合約	不適用	108,395	—	—	—	108,395	—
		13,224,520	4,967	—	—	13,229,487	13,088,915

30. 金融工具 — 續

流動資金風險 — 續

流動資金表 — 續

就仍在建的物業而言，本集團一般就客戶為購買物業提供資金而借入的按揭貸款向銀行提供財務擔保，金額最高為物業總購買價的70%。該等擔保將於相關按揭登記部門完成按揭登記或清還未償還按揭貸款後終止。上述就財務擔保合約計算的款項為擔保對手申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高款額。董事認為，本集團財務擔保合約的公平值於初步確認時並不重大，且董事認為訂約方違約的可能性甚微，因此，並無於綜合財務報表確認任何負債，亦無確認任何預期信貸虧損。

信貸風險

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除賬面金額最能代表最高信貸風險的該等金融資產外，本集團面臨的最高信貸風險（將導致本集團產生財務虧損）來自附註28所披露有關本集團發出的財務擔保的或然負債金額。

本集團並無重大集中信貸風險，其風險分散於大量對手方及客戶。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 金融工具 — 續

流動資金風險 — 續

信貸風險 — 續

就客戶的按揭借貸而向銀行提供的財務擔保而言，倘買家於擔保期內拖欠按揭付款，則持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款項下的未償還金額及其任何應計利息。在此情況下，本集團可保留客戶按金及出售物業以收回本集團向銀行支付的任何款項。有鑒於此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大為減低。

本集團流動資金的信貸風險有限，因對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

並非按循環基準計量的金融資產及金融負債的公平值

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

31. 租賃

本集團作為承租人

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表及損益內確認之金額之計量：

	租賃土地 (附註) 人民幣千元	作自用之 租賃物業 (附註) 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	112,957	6,530	7,077
折舊(附註14)	(2,960)	(2,699)	—
出售(附註14)	(30,646)	—	—
利息開支	—	—	809
租賃負債付款(附註26(a))	—	—	(3,532)
匯兌調整	—	(184)	(200)
於二零二一年十二月三十一日	79,351	3,647	4,154

	租賃土地 (附註) 人民幣千元	作自用之 租賃物業 (附註) 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	117,445	2,678	2,828
添置(附註14)	—	7,977	7,977
折舊(附註14)	(4,488)	(3,595)	—
利息開支	—	—	1,372
租賃負債付款(附註26(a))	—	—	(4,539)
匯兌調整	—	(530)	(561)
於二零二零年十二月三十一日	112,957	6,530	7,077

附註：

使用權資產指按折舊成本列賬之自用租賃土地及樓宇，計入物業、廠房及設備單列項目(附註14)內。

於應用香港財務報告準則第16號後，有關經營租賃及中國土地使用權的預付租賃付款的使用權資產目前確認為使用權資產，並計入與物業、廠房及設備相同的單列項目內。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

31. 租賃 — 續

本集團作為承租人 — 續

未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款 人民幣千元	利息 人民幣千元	現值 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日			
不遲於一年	3,088	(484)	2,604
遲於一年但不遲於兩年	1,730	(180)	1,550
	4,818	(664)	4,154
於二零二零年十二月三十一日			
不遲於一年	3,625	(830)	2,795
遲於一年但不遲於兩年	4,967	(685)	4,282
	8,592	(1,515)	7,077

就報告目的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債	2,604	2,795
非流動負債	1,550	4,282
	4,154	7,077

31. 租賃 — 續

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	914	879
一年後但兩年內	751	716
兩年後但三年內	789	751
三年後但四年內	572	789
四年後但五年內	—	572
	3,026	3,707

32. 退休福利計劃

本集團根據強積金計劃條例的規則及規例為其所有香港僱員參與強積金計劃。本集團所有香港僱員均須加入強積金計劃。本集團及僱員均按僱員薪金的5%（自二零一二年六月一日起上限為每月25,000港元及自二零一四年六月一日起上限為每月30,000港元）作出供款，並根據強積金計劃的規則於應付時自損益扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開處理，由一獨立管理的基金持有。本集團的僱主供款一經向強積金計劃作出，即悉數歸僱員所有。

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而退休福利乃按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的責任是根據計劃作出所需供款。

於年內產生與此相關的供款總額約為人民幣4,114,000元（二零二零年：人民幣3,515,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 購股權計劃

本公司根據於二零零七年二月五日通過的一項決議案有條件地採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的為向為本集團作出貢獻的經選定參與者提供獎勵或回報。該計劃已於二零一七年二月五日屆滿，且根據該計劃授出的所有購股權亦失效。於二零一七年六月二十九日，本公司通過普通決議案批准採納新購股權計劃(「新計劃」)。

根據新計劃，本公司董事會可授出購股權予本集團的董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及本公司董事會全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、專家顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營公司業務夥伴、發起人或服務供應商。

根據該計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，不得超過180,907,700股股份，即本公司於本公司股份在聯交所上市日期的已發行股份10%，並可根據該計劃更新。於任何時間因行使根據該計劃已授出但未行使的所有未行使購股權而可予發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行股本的30%。

在未經本公司股東根據該計劃事先批准的情況下，於任何十二個月期間可能向任何個別人士授出的購股權涉及的股份數目，不得超過本公司於任何時候已發行股份的1%。凡向一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權將導致因行使所有購股權後，本公司於截至授出日期(包括該日)的十二個月期間已發行及將發行予該人士的股份超過本公司已發行股份的0.1%及價值(根據本公司股份於每次要約的要約日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則該等購股權的授出必須事先獲本公司股東根據該計劃批准。

購股權可於董事釐定及知會承授人的期間內隨時行使，而倘董事並無釐定期限，則購股權可自接納授出該項購股權的要約當日起至該購股權失效日期及該購股權要約日期起計十年(以較早者為準)止行使。於接納要約後須支付1港元代價。

行使價由本公司董事釐定，價格不會少於股份面值、本公司股份於要約日期的收市價、及股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價(以較高者為準)。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度及直至該等綜合財務報表刊發日期，尚未根據該新計劃授出任何購股權。

34. 關聯人士交易

除於綜合財務報表其他部分所披露的關聯人士交易外，本集團於兩個年度內進行以下交易：

交易性質

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
辦公室物業開支(附註)	26	18

附註：本集團就使用本公司於香港的主要營業地點訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，訂約方為業主(太平協和集團有限公司(「太平協和」，其最終股東為汪先生)一家附屬公司)及本集團。租賃協議的有效期由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。於截至二零二零年十二月三十一日止年度訂立一份新協議，有效期由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止。

同日，太平協和一家附屬公司與本集團訂立一份分攤協議，據此，雙方同意將主要辦事處平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處的一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

主要管理人員的酬金

本公司董事認為，董事為本集團的主要管理人員。本集團的主要管理人員於兩個年度內的酬金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期福利	1,040	1,096

董事的薪酬乃由薪酬委員會參照本公司董事的參與及業務表現釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

法律糾紛

於二零二一年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零二一年十二月三十一日總值約人民幣14,889,000,000元(二零二零年：人民幣13,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣300,000元(二零二零年：人民幣700,000元)的銀行存款施加限制。董事認為，承建商提出的申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二一年十二月三十一日，本集團已就上述存在糾紛的建築合約計提建築成本負債撥備人民幣165,000,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序之未了結法律申索總額約為人民幣176,000,000元(二零二零年：人民幣126,000,000元)，當中人民幣117,000,000元(二零二零年：人民幣68,000,000元)涉及建築合約的糾紛。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響。

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

除綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

(1) 與平安大華集團的法律糾紛

- (a) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「上海閔行」)(作為借款人)與平安大華訂立委託貸款協議，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原定須於二零一八年八月三十一日前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安大華在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，於二零一八年十二月底向公證處申請了執行證書，並向上海市高級法院提起了執行申請。
- (b) 於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司(「重慶江灣」，作為借款人)與深圳市平安德成投資有限公司(「平安德成」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「平安德成委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。
- (c) 於二零一六年一月二十六日，重慶江灣(作為借款人)與深圳市思道科投資有限公司(「思道科」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「思道科委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日前償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

(1) 與平安大華集團的法律糾紛 — 續

- (d) 此後，平安大華、平安德成及思道科已將其各自在平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款項下的所有權利轉讓給西藏瓏達信投資管理有限公司。
- (e) 於二零二一年六月十日，本公司從公拍網(上海市拍賣行業協會設立的網上公拍平台)得悉，上海市第二中級人民法院就建議拍賣上海靜安擁有的一塊地皮(4號地段)(「4號地段地皮」)發出通知(「4號地段地皮通知」)，該地皮佔地合共19,800平方米，位於上海協和城第二期南部，已抵押作為平安大華委託貸款的抵押品(「建議拍賣」)。建議拍賣定於二零二一年七月十一日至二零二一年七月十四日舉行。根據4號地段地皮通知，由於4號地段地皮於二零一八年七月被上海市靜安區規劃和自然資源局確定為閒置土地，4號地段地皮會以其為閒置土地為基礎進行拍賣。
- (f) 本公司已尋求法律意見，並已就4號地段地皮於公拍網放拍提出異議，同時已就建議拍賣進行行政起訴(「該起訴」)。
- (g) 於二零二一年七月六日，本公司得悉上海市高級人民法院已通知上海市第二中級人民法院因該起訴進行中，故不應進行建議拍賣。然而，本公司於二零二一年七月十四日從公拍網得悉，建議拍賣已按原定計劃進行，並顯示4號地段地皮已經按建議拍賣所列的起拍價人民幣2,468,390,000元售出。本公司亦得悉，建議拍賣的購買價餘額定於二零二一年七月十九日支付，但知悉需要待簽訂新的土地使用權出售合同後，購買方告完成。
- (h) 本公司已就撤銷通過建議拍賣出售4號地段地皮向上海市高級人民法院提出申請，而該法院決定維持上海市第二中級人民法院的決定。
- (i) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月十六日及二零二一年十二月三十日的公佈。

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

(2) 與陸家嘴的法律糾紛

於二零一六年十一月九日，上海靜安(作為借款人)與陸家嘴訂立委託貸款協議(「陸家嘴委託貸款協議」)，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別將於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日到期。根據陸家嘴委託貸款協議，上海靜安須於二零一八年十二月十五日前向陸家嘴支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴可要求即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數支付人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴就使用銷售若干住宅物業(已抵押予陸家嘴作為貸款之抵押品)之所得款項作為貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日向上海市高級法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元。上海靜安於二零一九年八月七日就上海市高級法院的決定向中華人民共和國最高人民法院(「中國最高法院」)提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被中國最高法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同已產生的利息及法律成本(「陸家嘴委託貸款」)。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

(3) 與中建投信託的法律糾紛

- (a) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安(作為借款人)與中建投信託訂立委託貸款協議(「中建投信託委託貸款協議」)，據此批出總額為人民幣12億元之委託貸款(「中建投信託委託貸款」)，分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期(「貸款期限」)。根據中建投信託委託貸款協議，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託委託貸款協議將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託委託貸款協議及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安將償付中建投信託委託貸款項下本金額人民幣12億元連同已產生的利息及法律成本。
- (b) 當本公司正從一家獨立金融機構取得新貸款以償還中建投信託委託貸款時，於二零二一年八月六日，本公司從工行融e購(由中國工商銀行建立的網上貿易平台)得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「3號地段及5號地段地皮通知」)，內容有關建議拍賣上海靜安擁有的兩塊地皮(連同建於其上的建築物)，即一幅地皮(3號地段)(「3號地段地皮」)及另一幅地皮(5號地段)(「5號地段地皮」)，均位於上海協和城第二期北部，分別佔地合共7,838平方米及11,208平方米，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議拍賣(中建投信託)」)。建議拍賣(中建投信託)定於二零二一年九月十五日至二零二一年九月十八日舉行。根據3號地段及5號地段地皮通知，上海富申房地產估價有限公司已編製3號地段地皮及5號地段地皮的司法鑑定評估報告(「司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣1,855,900,500元。董事認為，司法鑑定評估報告乃根據3號地段地皮及5號地段地皮的錯誤資料編製，其嚴重低估3號地段地皮及5號地段地皮的價值，故本公司不同意司法鑑定評估報告。

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

(3) 與中建投信託的法律糾紛 — 續

- (c) 於二零二一年九月十八日，本公司從工行融e購得悉，建議拍賣(中建投信託)已如期進行，並表示3號地段地皮及5號地段地皮已按建議拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣1,299,140,000元售出。
- (d) 除建議拍賣(中建投信託)外，本公司進一步從工行融e購得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「第二份通知(中建投信託)」)，內容有關建議拍賣華山飯店。華山飯店為一項由上海靜安擁有的物業，位於中華人民共和國上海靜安區南京西路，建築樓面面積為7,340平方米(「華山飯店」)，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議第二項拍賣(中建投信託)」)。建議第二項拍賣(中建投信託)定於二零二一年十月八日至二零二一年十月十一日進行。根據第二份通知(中建投信託)，上海富申房地產估價有限公司已編製華山飯店的司法鑑定評估報告(「第二份司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣419,608,600元。董事認為第二份司法鑑定評估報告錯誤將華山飯店分類為酒店而非商用物業，進而嚴重低估華山飯店的價值。因此，本公司不同意第二份司法鑑定評估報告。
- (e) 建議第二項拍賣(中建投信託)已如期進行，而華山飯店已按建議第二項拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣335,690,000元售出。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 或然負債 — 續

法律糾紛 — 續

(3) 與中建投信託的法律糾紛 — 續

- (f) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日、二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十日的公佈。

上海靜安已向中國最高法院提起執行監督(「監督」)，以分別對(i)出售4號地段地皮的建議拍賣；(ii)出售3號地段地皮及5號地段地皮的建議拍賣(中建投信託)；及(iii)出售華山飯店的建議第二項拍賣(中建投信託)(統稱「該等拍賣」)，在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。於該等綜合財務報表日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣作出抗辯。本公司將於適當時候就上述事項的重大發展及進展另行刊發公佈。

36. 其他承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備的建築承擔	1,524,778	1,224,734

37. 本公司主要附屬公司名單

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	成立／營運 所在國家	於十二月三十一日本集團應佔股權		於二零二一年及 二零二零年十二月 三十一日已發行及 繳足註冊及實繳資本	主要業務
		二零二一年	二零二零年		
Cheergain Group Limited	英屬處女群島	100%	100%	4美元	投資控股
上海靜安協和房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	68,000,000美元	物業發展及投資
上海閔行協和房地產經營有限公司 [*]	中國	100%	100%	99,600,000美元	物業發展及投資
上海盈多利物業管理有限公司 ^{**}	中國	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理服務
重慶茵威房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶半山一號房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶山頂一號房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶江灣房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶兩江房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶正天投資有限公司 ^{**}	中國	100%	100%	人民幣51,000,000元	物業發展及投資

^{*} 於中國註冊的外商獨資企業。

^{**} 於中國註冊的有限責任公司。

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為列出其他附屬公司的詳情會令資料過於冗長。

於該兩個年度末，除Cheergain Group Limited發行15厘定息優先票據外，概無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
廠房及設備	34	59
於附屬公司之投資	6,650,264	7,783,523
	6,650,298	7,783,582
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	1,208	1,243
流動負債		
其他應付款項及應計費用	15,363	9,576
應付附屬公司款項	2,373,765	2,359,405
	2,389,128	2,368,981
流動負債淨額	(2,387,920)	(2,367,738)
資產淨值	4,262,378	5,415,844
資本及儲備		
股本	170,073	170,073
股份溢價及儲備(附註)	4,092,305	5,245,771
權益總額	4,262,378	5,415,844

附註：

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	7,967,070	(2,682,374)	5,284,696
年內虧損及其他全面收益	—	(38,925)	(38,925)
於二零二零年十二月三十一日	7,967,070	(2,721,299)	5,245,771
年內虧損及其他全面收益	—	(1,153,466)	(1,153,466)
於二零二一年十二月三十一日	7,967,070	(3,874,765)	4,092,305

39. 自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項

除下文及附註35所披露者外，就本公司董事所知，自財政年度結束起直至該等綜合財務報表日期止，概無其他影響本集團的重大事項：

(a) 對本公司之清盤呈請

於二零二二年二月二十八日，本公司接獲中建投信託根據公司清盤程序二零二二年第67號向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提交的有關香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例的呈請（「呈請」），內容有關本公司因本公司全資附屬公司上海靜安一筆由本公司提供公司擔保的債務的未償還總額904,433,593.19港元未能支付而可能被高等法院清盤。於呈請日期，上海市第二中級人民法院尚未裁定確定金額（「標的金額」）。呈請定於二零二二年五月四日於高等法院進行聆訊，其後進一步押後至二零二二年十一月二十八日。本公司現正反對呈請，並將繼續就上述事項尋求法律意見。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日、二零二二年五月四日、二零二二年六月一日、二零二二年七月十三日、二零二二年七月二十五日及二零二二年九月十九日的公佈。

誠如附註35所披露，上海靜安已提起監督，而中國最高法院已就監督進行備案及審查。於該等綜合財務報表日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。

因此，本公司相信呈請的理由及標的金額可能存在爭議，而本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣及呈請作出抗辯。

本公司將於必要時刊發進一步公佈，以知會股東及潛在投資者有關最新資料。

39. 自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項 — 續

(b) 本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣

- (i) 本公司未能公佈其截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步財務業績(該業績應已於二零二一年三月三十一日或之前經核數師同意)。因此，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.50條，本公司股份已自二零二一年四月一日起暫停買賣，並於該等綜合財務報表日期維持暫停買賣。
- (ii) 於二零二一年五月二十七日，本公司接獲聯交所發出的函件，當中載述倘本公司未能於二零二二年九月三十日前糾正導致其股份暫停買賣的事宜、全面遵守上市規則以令聯交所信納以及恢復其股份買賣，則聯交所上市委員會可根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位。在此情況下，聯交所上市科將建議聯交所上市委員會著手取消本公司的上市地位。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公佈。
- (iii) 於二零二二年五月五日，本公司接獲聯交所發出的額外恢復買賣指引。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月六日的公佈。

(c) Cheergain Group Limited拖欠償還於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據

- (i) 於二零一八年十月十五日，本公司全資附屬公司Cheergain Group Limited(「發行人」)發行於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據(「15厘美元優先票據」，其於國際證券交易所(The International Stock Exchange)正板(Official List)上市)(附註23)。
- (ii) 15厘美元優先票據已於二零二一年十月十五日(「到期日」)到期，並於到期日在國際證券交易所退市。然而，發行人於到期日並無作出任何付款，根據構成15厘美元優先票據的契約，有關不付款構成違約事件。
- (iii) 15厘美元優先票據項下到期的總金額包括未償還本金225,600,000美元及其應計利息(「未償還金額」)。
- (iv) 本公司一直積極與15厘美元優先票據持有人(「票據持有人」)溝通，並將繼續與票據持有人進行積極對話，以讓票據持有人知悉本公司於安排償付未償還金額方面已採取及將採取的行動。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	215,414	96,079	589,300	403,997	181,053
除稅前利潤／(虧損)	382,218	501,386	(326,599)	(19,124,605)	(21,159,530)
所得稅抵免／(開支)	(97,546)	(141,412)	43,614	4,648,339	3,492,072
本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損)	284,672	359,974	(282,985)	(14,476,266)	(17,667,458)
每股盈利／(虧損)					
基本	人民幣0.16元	人民幣0.20元	(人民幣0.16元)	(人民幣8.00元)	(人民幣9.77元)
攤薄	人民幣0.11元	人民幣0.18元	(人民幣0.16元)	(人民幣8.00元)	(人民幣9.77元)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
總資產	59,211,064	60,572,352	61,605,020	43,389,555	19,328,262
總負債	(22,021,473)	(23,022,787)	(24,338,440)	(20,599,241)	(14,205,406)
	37,189,591	37,549,565	37,266,580	22,790,314	5,122,856
本公司擁有人應佔權益	37,189,591	37,549,565	37,266,580	22,790,314	5,122,856

主要物業詳情

於二零二一年十二月三十一日

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有的物業如下：

地點	類型 (附註)	總建築 樓面面積 (平方米)	實際持有 %	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 上海 閔行區 莘松路958號 上海康城 第1期、第2期、第3期、第4期A及 第4期B的部分	R及C	37,627	100	已竣工	不適用
中國 上海 閔行區 莘松路958號 商業街及公寓	R及C	293,815	100	規劃中	二零二五年
中國 上海 靜安區 南京西路 上海協和城 (商業街及公寓) 第1期的部分	R及C	43,261	100	已竣工	不適用
中國 重慶 南濱路 重慶國際商業中心	R及C	2,050,000	100	正在興建中	二零二五年
中國 重慶 李九路 商業街 曼哈頓豪宅及比華利山公寓的部分	R及C	107,993	100	正在興建中	二零一二年至 二零二三年

主要物業詳情

於二零二一年十二月三十一日

地點	類型 (附註)	總建築 樓面面積 (平方米)	實際持有 %	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 別墅區	R	230,642	100	正在興建中	二零一二年至 二零二四年
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 花園洋房區	R	398,925	100	正在興建中	二零一九年至 二零二四年
中國 重慶 解放碑 重慶協和城	R及C	408,927	100	正在興建中	二零二五年
中國 重慶 李九路 金字塔公寓	R及C	568,644	100	正在興建中	二零二四年

附註：

物業類型：R — 住宅，C — 商用

不適用：不適用