



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

China Evergrande Group

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

二零二二年
年報





目錄

02	董事會及委員會
03	公司資料
06	主席報告書
06	業務回顧
07	業務展望
08	管理層討論及分析
12	董事及行政架構
15	企業管治報告
29	董事會報告
41	獨立核數師報告
44	綜合財務狀況表
46	綜合損益及其他全面收益表
48	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
52	綜合財務報表附註
179	五年財務摘要



董事會及委員會

董事會主席

許家印教授

執行董事

許家印教授
肖恩先生
史俊平先生
劉振先生
錢程先生

非執行董事

梁森林先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)
何琦先生
謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)
許家印教授
謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印教授
方家俊先生

公司資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
黃埔大道西78號
郵編：510620

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
萬通保險中心15樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司

股份代號

香港聯交所：3333

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
投資者關係部
電郵：evergrandelR@evergrande.com
電話：(852) 2287 9229





主席報告書

業務回顧

2022年，中國房地產市場持續下行，國家推出各類支持和紓困政策，市場呈現築底趨勢，為行業風險化解出清創造了有利條件。

公司以穩經營、化風險為第一要務，以最大力度積極推進保交樓工作，取得了包括各有關方面、上下游企業、業主等在內多方的理解和支持，實現了732個保交樓項目全面復工，全年累計交樓30.1萬套。同時，恒大汽車實現了「恒馳5」車型的量產和交付；恒大物業總合約面積超8億平方米、在管面積約5億平方米，管理規模保持行業領先水平；中國海南海花島文旅項目穩步運營，累計接待游客超760萬人次。

公司針對恒大物業約134億元存款質押被相關銀行強制執行一事，成立了獨立調查委員會進行調查，強化了本集團的內控管理。同時，公司對部分董事會成員進行了調整。

本著尊重國際重組原則、公平公正對待所有債權人的現有權利和訴求的原則，公司及顧問團隊持續與境外債權人展開深入細致的磋商，並就重組方案中的細節條款展開多輪溝通，穩步推進境外債重組方案的制定。公司在境外債權人的支持下，獲得香港高等法院的批准，延期進行清盤呈請聆訊。



主席報告書



土地儲備

截止2022年12月31日，集團擁有土地儲備2.1億平方米。

此外，集團還參與舊改項目79個，其中大灣區55個（深圳34個），其他城市24個。

龐大優質的土地儲備，是集團保交樓、逐步償清債務、恢復正常經營的堅實基礎。

合約銷售

2021年9月後，公司銷售一度陷入停滯。隨著保交樓項目施工逐步重啟，公司銷售從2022年4月份開始逐漸恢復，且穩中向好，消費者信心開始修復，為各項工作提供了保障。

2022年全年，集團實現合約銷售金額人民幣317億元，合約銷售面積390.4萬平方米，全年累計銷售回款人民幣357.9億元。

截至2022年12月31日，包括完全竣工及在建的在售項目累計到達1,241個。

業務展望

展望未來，公司將全力保障「保交樓」等重點工作穩步有序推進，做好新能源汽車、物業服務等板塊的持續運營，探索對公司核心資產的高效處置和有效盤活，穩步推進風險化解。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2023年7月17日

管理層討論及分析

一、債務情況

2022年報表負債總額24,374.1億元，剔除其中的合約負債7,210.2億元後的負債規模為17,163.9億元，較2021年剔除合約負債後的負債規模16,058億元，同比增加1,105.9億元。

(1) 借款

於2022年12月31日，本集團的借款為人民幣6,123.9億元，較2021年借款人民幣6,073.8億元，增加人民幣50.1億元。

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。於2022年12月31日借款平均年利率為8.12%（2021年12月31日：8.38%）。

(2) 貿易及其他應付款

於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款為人民幣10,022.6億元，較2021年同比增加1,089.2億元。其中：應付工程材料款5,961.6億元、其他4,061.0億元。

(3) 其他負債

於2022年12月31日，本集團其他負債為人民幣1,017.4億元。

二、年內經營性虧損

收入

本集團年內收入為人民幣2,300.7億元。其中，有724個項目實現交樓，房地產開發業務收入為人民幣2,239.1億元。

毛利

本集團年內毛利為人民幣249.9億元。年內的毛利率為10.86%。

銷售及營銷成本

年內本集團銷售及營銷成本由2021年的人民幣319.5億元下降至人民幣60.7億元，降幅81%。主要由於年內業務量下降導致銷售及營銷費用減少支出減少。

行政費用

於年內，本集團的行政費用由2021年的人民幣165.3億元下降至今年的人民幣66.8億元，降幅59.6%。主要由於年內業務量下降導致支出減少。

財務成本

年內本集團財務成本人民幣474.8億元。

其他營業費用

年內本集團其他損失淨額人民幣101.4億元。

管理層討論及分析

其他收入

年內其他收入為人民幣19.9億元。主要是利息收入、已沒收客戶定金以及管理及顧問服務收入。

經營性虧損

綜上，年內經營性虧損為人民幣433.9億元。

三、年內非經營性虧損

待售已竣工物業和開發中物業減值

年內存貨減值撥備為人民幣16.9億元。主要因為整體市場環境下行導致。本集團將定期就存貨價值更新評估，如果市場環境回暖，相應估值將有可能回升。

投資物業公平值收益，淨額

本集團年內投資物業公平值收益為人民幣18.1億元。本集團的投資物業主要包括總建築面積約453.0萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約18.4萬個車位。

金融資產減值損失

年內金融資產減值為人民幣123.8億元。主要是本集團就對聯合營公司及第三方的其他應收款及預付款項計提相應撥備。

其他虧損

年內其他虧損為人民幣571.1億元。是由於土地被收回有關的虧損、聯合營投資損失及其他虧損。

四、外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業絕大部分位於中國大陸。借款中的27.3%以美元及港元計值。

本集團估計，隨著人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將持續雙向波動。年內人民幣兌美元及港元貶值。本年度，本集團錄得匯兌損失95.9億元。然而，上述外幣借款到期償還時，有關的實際匯兌損益存在不確定性。

本集團將密切監察匯率風險。如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何遠期合約以對沖外匯波動風險。

五、流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金總額為人民幣143.1億元。另外，有人民幣364.3億現金已納入指定賬戶統一監管，計入其他應收款項。

管理層討論及分析

重大訴訟

截至2022年12月31日，本公司標的金額人民幣3,000萬以上未決訴訟案件數量共計1,519件，標的金額總額累計約人民幣3,953.96億元。

或然負債

截至本報告日期，多方已就清償未付借款、應付工程及日常營運款、延遲交付多個項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表及綜合財務報表的應計撥備的影響。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟（不論個別或共同）現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。截至2022年12月31日，本集團的重大或然負債約為人民幣467.8億元（截至2021年12月31日止年度：人民幣92.4億元）。

重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

與光大信託及五礦信託的合作

於2022年2月25日，本集團與光大信託和五礦信託簽訂合作協議，內容關於出售本集團於4個項目的相關股權予它們，信託機構將接管項目公司的運營管理，向項目公司投入資金以保障項目後續開發建設及保交樓，且本集團有行使回購股權的權利。通過此次與信託機構的合作，本集團可收回在項目的部分前期投資款約人民幣19.5億元。

出售水晶城項目

於2022年3月29日，本集團與浙江省浙建房地產集團有限公司（「浙建房地產」）及浙江省建工集團有限責任公司（「建工集團」）簽訂協議，以出售水晶城項目100%權益，總代價為人民幣3,660,291,200元。

出售城市之光廣場項目

於2022年5月26日，本集團與浙建房地產及建工集團簽訂協議，以出售城市之光廣場項目100%權益，總代價為人民幣1,347,783,100元。

退還廣州恒大足球場地塊土地使用權

於2022年8月3日，本集團與廣州市規劃和自然資源局簽訂解除協議，以退還坐落於廣州市番禺區謝村的體育設施地塊及產業地塊，包含四個分地塊土地使用權。廣州市規劃和自然資源局就轉讓事項支付合計人民幣5,520,198,158元出讓金退庫款至指定的專項監管賬戶。

資產接管人出售資產

本公司已接到資產接管人通知，持有一塊位於香港元朗未開發的土地的本公司若干附屬公司股權及公司間負債已被資產接管人以636,942,675.16美元出售。

出售深圳商業地

於2022年11月26日，本集團與深圳市安和一號房地產開發有限公司簽訂協議，以出售一塊位於深圳市的商業地，總代價為人民幣7,543,203,600元。

除上文披露信息外，截至2022年12月31日止年度內，本集團概無其他重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

管理層討論及分析

人力資源

2022年，公司持續強化隊伍建設，採取機構精簡、崗位合併等多項舉措，最大力度降本增效。公司實控人和核心管理層帶領全集團上下團結一心、努力拼搏，大批幹部員工充實到了保交樓項目一線。

於2022年12月31日，集團共有員工102,910人（包括恒大汽車(708.HK)員工4,506人及恒大物業(6666.HK)員工72,076人），房地產開發建設系統員工數量較2021年底減少36.9%。

截至2022年12月31日止年度，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣46.3億元（截至2021年12月31日止年度：約為人民幣140.7億元）。

董事及行政架構

執行董事

許家印，64歲，集團董事會主席、地產集團董事長，負責統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資、房地產開發及企業管理方面擁有逾36年經驗。許先生現任中國企業聯合會、中國企業家協會副會長，曾任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員，第十二屆、第十三屆全國委員會常委、B20中國工商理事會副主席、APEC中國工商理事會副會長、中國房地產協會副會長，曾榮獲「改革開放40年百名傑出民營企業家」、「全國脫貧攻堅獎」、「全國勞動模範」、「優秀中國特色社會主義事業建設者」等榮譽。彼於1982年在武漢科技大學畢業，自2003年起出任武漢科技大學管理學教授，並於2010年受聘為該校博士生導師。

肖恩，52歲，是我們的執行董事、集團總裁。肖先生同時任中國恒大新能源汽車集團有限公司(股份代號：00708)執行董事及董事長。肖先生於2013年11月加入我們，曾擔任本公司常務副總裁、執行總裁、恒大旅遊集團有限公司董事長、恒大新能源汽車集團董事長等職務。肖先生擁有逾30年豐富企業管理及商業運營經驗。肖先生畢業於北京師範大學，擁有文學學士學位，後於西南政法大學獲得經濟法專業碩士學位。

史俊平，39歲，是我們的執行董事兼集團常務副總裁、房車寶集團董事長，負責融資資金管理及房車寶集團工作，擁有逾17年房地產開發管理及地產、金融等多元產業品牌戰略運營經驗。史先生於2006年加入我們，擁有文學、法學雙學士學位和工程管理碩士學位。

劉振，36歲，是我們的執行董事兼集團副總裁，負責集團法務管理、監察管理工作。劉先生擁有近12年房地產開發運營、投資、資本運作、法律事務等管理經驗。劉先生於2011年7月加入我們，曾擔任恒大地產集團新疆公司董事長、中國恒大新能源汽車集團公司副總裁等職務。劉先生於2011年7月畢業於中山大學，獲得學士學位。

錢程，36歲，是我們的執行董事、首席財務官、集團副總裁，負責財務管理工作。錢先生於2008年7月加入我們，擁有15年財務管理經驗。曾擔任財務管理不同職務。錢先生於2008年7月畢業於吉林大學，獲得會計專業學士學位。

董事及行政架構

非執行董事

梁森林，58歲，擁有逾30年之銀行及資產管理經驗。梁先生於2018年加入中國信達資產管理股份有限公司，自2019年5月起擔任中國信達(香港)控股有限公司(「信達香港」)董事長。信達香港為中國信達資產管理股份有限公司的全資子公司，主要從事境內外不良資產投資、股權投資、夾層投資、債權投資及證券投資、中長期債券發行、優質資產及結構性固定收益產品及跨境金融服務。梁先生於2000年至2018年間在中國東方資產管理股份有限公司工作，並在投資管理和風險管理方面擔任多個高級管理職位。1990年至2000年間，梁先生在中國銀行陝西省分行擔任多個管理職務。梁先生現任香港中國金融協會副主席。

梁先生畢業於浙江大學，獲得學士學位，及於西安交通大學獲得技經濟專業碩士學位。

梁先生概無於過去三年擔任任何其他上市公司之其他董事職務。

獨立非執行董事

周承炎，59歲，周先生擁有超過30年企業融資經驗及曾為四大會計師事務所其中之一的合夥人。周先生曾為創立該公司企業融資部的主要成員，並曾擔任合併和收購及企業諮詢組主管。周先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會(「英格蘭及威爾斯特許會計師公會」)的會員並獲英格蘭及威爾斯特許會計師公會授予企業融資資格。彼亦為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及曾為香港會計師公會紀律委員會成員。周先生為香港證券及投資學會的高級資深會員兼前董事以及機構會籍中國委員會及企業委員會的前主席。周先生為東區尤德夫人那打素醫院(「東區尤德夫人那打素醫院」)籌款委員會成員，亦曾為東區尤德夫人那打素醫院醫院管治委員會前成員及東區尤德夫人那打素醫院慈善信託基金的成員。

周先生現為BC科技集團有限公司(股份代號：863)、中國恒大集團(股份代號：3333)、中國恒大新能源汽車集團有限公司(股份代號：708)、中國儒意控股有限公司(股份代號：136)、普達特科技有限公司(股份代號：650)、理文造紙有限公司(股份代號：2314)及敏華控股有限公司(股份代號：1999)之獨立非執行董事及審核委員會主席。所有前述公司均於香港聯交所上市。

何琦，65歲，獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產企業協會流通與租賃委員會秘書長。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設局；1995年至1999年為中國房地產企業協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市委副書記；何先生現為招商局置地有限公司，東勝旅遊集團有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於香港聯交所上市。

董事及行政架構

謝紅希，64歲，獨立非執行董事。謝女士現任華南理工大學工程訓練國家級實驗教學示範中心副主任，高級工程師，碩士研究生導師。於1982年至2002年期間，彼任職於廣州有色金屬研究院，曾主持或參與了多個重大科研項目，曾獲得國家科學技術進步獎及科技成果獎。2002年至今在華南理工大學任教，從事運營及管理、本科生實驗教育以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作。彼曾獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

集團高級管理層

梁偉康，54歲，是我們的常務副總裁，負責集團複工複產保交樓工作及工程開發建設、招投標及預決算等方面的管理工作，曾擔任恒大地產集團瀋陽公司董事長、恒大地產集團常務副總裁等職務。梁先生擁有超過31年的工程開發建設及管理經驗，持有土建結構專業學士學位及項目管理碩士學位。

談朝輝，55歲，是我們的常務副總裁，曾擔任恒大地產集團濟南公司董事長、恒大健康集團董事長、恒大集團副總裁等職務。談女士擁有近34年的資本運營、項目開發與運營管理經驗，持有工民建專業學士學位。

劉雪飛，47歲，是我們的副總裁，負責集團房地產項目營銷管理和售後服務管理工作。劉女士擁有近26年的營銷策劃與管理經驗，持有中山大學工商管理碩士學位。

李四泉，39歲，是我們的副總裁兼地產集團內蒙古公司董事長，負責集團投資合作管理、商業管理及恒大地產集團內蒙古公司管理工作。李先生擁有近17年的項目投資、開發建設及運營管理經驗，持有工程管理專業學士學位及項目管理碩士學位。

黃賢貴，52歲，是我們的副總裁兼香港公司總經理，負責香港事務管理工作。黃先生擁有近27年資本運營及投資管理經驗，並先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學(University of Stirling)，獲化學工程工學學士、銀行與金融理科碩士學位。

企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)盡力遵守良好的企業管治原則，以符合法例及商業準則及規定，專注於內部監控、風險管理、公平披露及向本公司股東的問責性等範疇，惟以下偏離企業管治守則的情況除外。

守則條文B.2.2規定，每名董事(包括按特定任期委任的董事)應至少每三年輪席退任一次。本公司自2021年6月11日以來並無舉行股東週年大會。因此，概無董事於股東週年大會上退任，亦未獲股東重選。本公司將舉行股東週年大會，屆時董事將會退任並願意重選連任。因本公司延遲刊發經審核業績，本公司股份由2022年3月21日上午9時起於香港聯合交易所有限公司暫停買賣。

截至2022年12月31日止年度，本公司並無舉行股東週年大會。

除上述偏離外，董事認為本公司於截至2022年12月31日止年度一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

董事會

董事會組成

於截至2022年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事會由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

執行董事

許家印教授
肖恩先生(於2022年1月23日獲委任)
史俊平先生
劉振先生(於2022年7月22日獲委任)
錢程先生(於2022年7月22日獲委任)
夏海鈞先生(於2022年7月22日辭任)
潘大榮先生(於2022年7月22日辭任)
賴立新先生(於2022年1月23日辭任)
黃賢貴先生(於2022年1月23日辭任)

非執行董事

梁森林先生(於2022年1月23日獲委任)

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第12至14頁。除為董事會之成員外，各董事均為獨立及彼此概無關連。

於本年報日期，各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，直至一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期一年。該等委任須遵守本公司組織章程細則(「細則」)項下董事輪值退任之條文。根據細則，於本公司每屆股東週年大會，當時三分之一的董事或(倘人數非三或三的倍數時)最接近但不少於三分之一的人數須輪值退任，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。

企業管治報告

獨立性

本公司已經建立機制以確保董事會可獲得獨立觀點和意見。董事可根據合理要求酌情尋求獨立專業建議，費用由本公司承擔(如需要)。董事會及個別董事應有權自行接觸本公司高級管理層，獲取有關本公司的信息並提出查詢。董事會每年均會檢討該機制之執行情況及成效。董事會已完成其截至2022年12月31日之年度評估。董事會認為該機制之實施為有效。

於本年度內及截至本報告日期，本公司擁有至少三名獨立非執行董事。在獨立非執行董事當中，最少一名具備適當財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立身份之年度確認書。董事會信納獨立非執行董事的獨立性。

角色及職能

董事會負責制定策略業務發展、檢討及監察本集團的業務表現、批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團財務報表。董事會亦會就授予管理層行政及管理本集團職能的權力發出清晰指示。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，上市公司主席及行政總裁(「行政總裁」)的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司於回顧期內遵守守則條文第C.2.1條，本公司主席及行政總裁的職位分別由許家印教授及肖恩先生擔任。

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2022年12月31日止年度，董事已檢討本集團內部監控及風險管理制度的整體成效。內部審核部門已成立，以對本公司及其附屬公司執行定期財務及營運審閱以及進行審核及風險管理評估。內部審核部門進行的工作將確保內部監控及風險管理制度到位及發揮預定功能。

外聘核數師在其審核工作的過程中所注意到本集團內部監控及會計程序的不足之處，將會向本公司呈報。

董事會將負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及(e)檢討本公司遵守載於上市規則附錄十四所載的企業管治守則的情況及在本公司年報內的企業管治報告內的披露事項。

董事會可將企業管治職責指派予旗下的委員會負責。董事會定期會晤以討論及制訂本集團之整體策略以及營業及財務表現。董事或會親自或委任代表出席或透過電子通訊方式參與會議。

截至2022年12月31日止年度，本公司曾召開5次董事會會議。董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦會發出合理通知。

企業管治報告

個別董事出席於截至2022年12月31日止年度舉行的董事會會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數	
	股東週年大會	董事會會議
許家印教授	0/0	5/5
夏海鈞博士(附註)	0/0	3/3
肖恩先生(附註)	0/0	5/5
史俊平先生	0/0	5/5
潘大榮先生(附註)	0/0	3/3
劉振先生(附註)	0/0	2/2
錢程先生(附註)	0/0	2/2
賴立新先生(附註)	0/0	0/0
黃賢貴先生(附註)	0/0	0/0
梁森林先生(附註)	0/0	5/5
周承炎先生	0/0	5/5
何琦先生	0/0	5/5
謝紅希女士	0/0	5/5

附註：於2022年1月23日，賴立新先生及黃賢貴先生辭任執行董事職務，肖恩先生獲委任為執行董事，梁森林先生獲委任為非執行董事。於2022年7月22日，夏海鈞先生及潘大榮先生辭任執行董事，劉振先生及錢程先生獲委任為執行董事。

董事會委員會

本公司已就董事會成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

於回顧年內，本公司全體董事均已遵照企業管治守則的守則條文第C.1.4條出席持續專業發展培訓班。

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

審核委員會

審核委員會包括3名成員，分別為委員會主席周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士，全部均是獨立非執行董事。審核委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第D.3.3條所載者相同的書面職權範圍。審核委員會主要負責(其中包括)下列職務：

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；
- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；

企業管治報告

- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

審核委員會於年內沒有召開任何會議以審閱本集團2021年全年業績及2022年中期業績。於2023年1月26日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)按董事會及審核委員會的建議退任本公司核數師。審核委員會建議委任上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)為本公司截至2022年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2022年12月31日止年度，本集團外聘核數師進行年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣38百萬元。於截至2022年12月31日止年度，外聘核數師向本公司提供非核數服務的酬金約為人民幣15百萬元。

薪酬委員會

薪酬委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第E.1.2條所載範圍大致相同。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。於截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印教授、何琦先生(薪酬委員會主席)及謝紅希女士。

薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事會提出推薦建議及提議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 透過參照董事會不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人不涉及釐定本身薪酬。

企業管治報告

截至2022年12月31日止年度薪酬委員會召開2次會議，以檢討董事薪酬，全體委員會成員均有出席會議。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關係統有效性的確認。

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

風險管理

1. 風險管理體系架構的完善

中國恒大集團在過往年度的工作基礎上，根據集團最新組織架構，通過以下工作在集團層面持續完善風險管理體系架構，指引各板塊風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- **明確及重申了風險管理組織架構** — 包括以中國恒大集團審核委員會為決策層，業務板塊總裁領導小組和各板塊管理層為具體執行層組織架構組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險資訊報告路線。

本公司採用風險管理系統，該系統管理與其策略、財務、運營、合規及重大環境、社會和治理（「ESG」）事項相關之風險。該系統包括以下階段：

- **第1階段** — 識別自身風險、業務目標及可影響達成目標之風險
- **第2階段** — 分析風險之可能性及影響並根據此評估風險組合
- **第3階段** — 考慮風險承擔範圍及確保與董事會之有效通訊
- **第4階段** — 持續監控剩餘風險

企業管治報告

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現； • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統； • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和監控；
審核委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度； • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和監控； • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；
集團高級管理層 (領導層)	<ul style="list-style-type: none"> • 負責推動風險管理體系建設，定期審議風險管理相關的政策和制度； • 設計、實施及監督集團風險管理工作執行，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險資訊； • 向審核委員會提供有關風險管理系統是否有效的確認；
集團總部管理層、 下屬板塊管理層 (執行層)	<ul style="list-style-type: none"> • 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作； • 制定並實施所屬業務的風險應對方案； • 負責具體風險管理措施的執行及實施； • 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險資訊； • 開展風險管理的其他相關工作；
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none"> • 統籌風險識別和評估工作開展； • 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層； • 組織和協調風險管理培訓及指導；
內部審計職能	<ul style="list-style-type: none"> • 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬業務板塊風險管理工作。

企業管治報告

- **更新風險評估標準** — 本年度集團基於內外環境的變動，從集團及各板塊的業務性質和經營特點、戰略目標及業務板塊活動，以及管理層風險偏好出發，更新各業務板塊適用的風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。
- **明確及規範風險管理工作流程** — 本集團視乎業務經營情況通過風險管理程序(詳見下圖1：風險管理流程)持續監控和管理風險敞口，主要步驟包括識別、評估、回應本集團及不同業務板塊的經營目標及本集團所識別影響實現有關運營目標的風險因素。本集團亦識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別的風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。本年度集團對風險管理流程進行審閱、調整及完善，以提高其運作的效率及規範性。
- **明確及重申了風險管理檢討頻次** — 明確及重申了集團風險管理評估及報告的頻率(至少每年次)，並把上述關鍵元素通過《中國恒大集團風險管理手冊》對報告的形式及頻率進行規範。



(圖一：風險管理流程)

企業管治報告

2. 2022年中國恒大集團各板塊風險評估工作的開展

在上述集團層面風險管理體系架構的基礎上，2022年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助對下屬兩大板塊，即地產板塊及保險板塊開展持續深化風險管理工作。具體包括：

- 推進落實上年度各重要板塊風險評估成果**
 本年度，集團管理層通過對上年度風險評估中識別的管控提升點的落地情況進行跟進，形成持續的「風險評估—風險管控落地—風險管控實施情況的跟進—風險管理系統的持續監測」的循環管控模式，確保重大風險管理薄弱點得到有效改善，並加強防範和應對風險的能力（詳見圖二：風險管理管控模式）。



（圖二：風險管理管控模式）

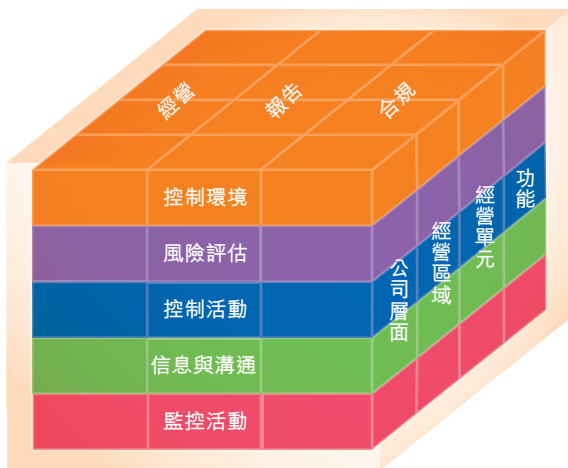
- 開展2022年度各主要板塊風險管理體系的全面檢討**
 各板塊管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理策略，並已向審核委員會匯報評估結果。審核委員會代表集團董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

企業管治報告

內部監控

1. 內部控制管理框架的更新完善

中國恒大集團參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架(參見圖三：COSO內部控制綜合框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團內部控制體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、資訊與溝通及監控活動。



(圖三：COSO內部控制綜合框架)

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

2. 內部審計

中國恒大集團設置了內審職能。管理層已對內審發現的漏洞及弱點制訂了改善方案，並由內審定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行。

風險管理及內部監控系統檢討

中國恒大集團董事會透過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，主要工作包括繼續推進上年度風險評估及內部控制審閱落地成果以及開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討，期間覆蓋2022年會計年度，範圍涵蓋集團及主要業務板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外部環境轉變的能力，儘管設有有效的風險管理及內部監控措施，惟董事會承認存在獨立調查結果所發現之若干內部監控缺陷，並已落實整改安排。

審核委員會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

茲提述本公司於2022年3月21日、2022年3月29日、2022年7月22日及2023年2月15日的公告，內容有關恒大物業(本公司的附屬公司)約人民幣134億元的存款質押(「該質押」)被相關銀行強制執行一事。本公司董事會已成立獨立調查委員會(「獨立委員會」)就該質押進行

企業管治報告

獨立調查。獨立委員會在獨立調查結果中表示，該質押反映本集團內部控制制度存在不足之處。有關該等不足之處的摘要請參閱本公司日期為2023年2月15日的公告。

基於本集團存在潛在的內控問題，獨立委員會建議：

- (i) 本公司推進委任內控顧問，對本集團內控進行全面評估，並向董事會提供加強內控的詳細建議。本公司及後應在最早可行時間實施內控顧問所建議的改進措施。獨調委認為，委任內控顧問也是必要的，無論是為支持外部審計程序的目的，還是為準備公司2022/23財政年度的中期和年度報告的目的而言，也是必要的。
- (ii) 在本公司層面，其中一項改善內控的方法，是本公司通過定期匯報，監督其附屬公司就適用法規和上市規則的合規事務，特別是涉及上市附屬公司及其各自集團公司的實際和擬進行的集團內部交易。本公司及其個別董事在作出業務決定時，也應考慮到上市附屬公司的合規要求。
- (iii) 作為整體內控改進的一部分，本公司重新審視就使用個人和公司印章有關的協議和做法，以確保任何本集團實體（以及任何上市附屬公司）的印章使用請求均由上述集團實體（或上市附屬公司）的授權批准人／高級管理人員獨立考慮和批准。如果沒有任何授權批准人的明確批准，而由本集團內的其他人員（包括集團層面的高級管理人員）批准，則不應使用印章。
- (iv) 負責批准交易的授權批准人應考慮相關事實和情況，並考慮特定交易是否符合本公司的最佳利益。如果存在疑問和來自另一方（無論是集團內部還是外部）潛在的不當影響，該授權批准人應將此事於內部上報給董事會。
- (v) 本公司指定一個部門負責監察公司／集團層面的項目和交易是否符合上市規則。由於公司董事有集體義務確保上市規則的合規，而這一責任不能完全委託給第三方，因此，董事會應建立機制，使本公司能夠隨時識別有合規要求的相關項目和交易，以便採取適當措施滿足上市規則要求。獨調委認為，此為在本公司及本集團內部引入文化轉變以給予監管合規更大角色的必經過程，確保各級管理層履行其責任。
- (vi) 本公司為高級管理人員和其他主要關鍵僱員提供額外培訓，以確保他們對自己的義務和對集團各實體的義務有堅實的了解。特別是對於上市附屬公司，相關人員必須參加培訓，以確保他們完全了解所有適用的監管和上市規則要求，讓其能夠採取獨立程序來確保合法合規。本集團內上市實體的董事也必須充分認識到他們的董事職責和遵守上市規則的要求。
- (vii) 及時完成解決償還恒大物業因銀行執行質押帶來的損失，以糾正該安排涉及恒大物業的違規事項。

企業管治報告

披露內幕消息的框架

本公司已遵守證券及期貨條例就處理及披露內幕消息設置框架。該框架載列適時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，包括(但不限於)建立監察業務及公司發展及事務的監控以即時識別並增加任何潛在內幕消息，按是否有需要知悉的基準限制有限數目的僱員閱覽內幕消息，以及確保持有內幕消息的僱員完全熟知其保密責任，從而讓全體股東及利益相關者評估本集團的最新狀況。

提名委員會

提名委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.3.1條所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。於截至2022年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印教授、何琦先生及周承炎先生。

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、多元化、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事會作出推薦建議及提議；
- 物色具備合適資格及多元化可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會作出推薦建議及提議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身份；及

- 就本公司委任及重新委任董事以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁(如有)繼任計劃有關事宜向董事會作出推薦建議及提議。

在提名新董事加入董事會時，提名委員會將不時公開地考慮可能的新人選，並顧及本公司及董事會的策略需要。潛在的候選人包括(但不限於)本地及海外學術界、香港及海外上市公司的董事、行政人員及相關領域的專家。

提名委員會將根據經驗、技能及專門知識方面的好處以及董事會整體多元化考慮候選人，並於適當時向董事會作出建議。

董事會已採納「董事會多元化政策」，以確保董事會具備提高董事會效力及保持高標準企業管治所需的適當技能、經驗及觀點多元化之平衡。董事會候選人的甄選應以一系列觀點多元化為基礎，參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。董事會目前由九名董事組成，包括一名女性及八名男性，年齡介乎36至65歲。經參考董事的資歷、工作經驗及背景，董事會認為已實現性別、年齡、教育背景、行業經驗及專業經驗之多元化。董事會的目標是至少維持目前的女性成員比例。本公司將確保在招聘中高級管理層時考慮到性別多元化，並確保有足夠的資源提供適當的培訓及職能發展，以保持董事會潛在繼任者的性別多元化。於2022年12月31日，本集團員工(包括董事及高級管理人員)的性別比例為39.5%(女性): 60.5%(男性)。本公司一直並將繼續採取措施，促進員工隊伍中的性別多樣性，最終目標為實現性別平等。截至2022年12月31日止年度，董事會並未獲悉導致員工(包括高級管理層)為實現性別多元化更具挑戰性或不大相關的任何因素或情況。

企業管治報告

董事會及提名委員會將至少每年一次檢討董事會多元化政策，以確保董事會的持續效力。

於截至2022年12月31日止年度，提名委員會召開2次會議，考慮董事會的組成，全體委員會成員均有出席會議。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之綜合財務報表。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

誠如財務報表附註2(a)(i)所披露，該等不確定因素可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。本公司董事謹慎考慮本集團自報告日期起不少於12個月的預期現金流量預測，並充分考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此，本公司董事已積極提出債務解決方案，以緩解流動資金壓力。彼等認為，鑑於財務報表附註2(a)(i)中披露的計劃及措施，本集團將能夠為其營運提供充足的資金並履行自2022年12月31日起的未來12個月內到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基準編製截至2022年12月31日的綜合財務報表乃為適當。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的重大不確定因素。

股息政策

在決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團在年內所產生的可派發利潤、本集團的財務狀況及流動資金、投資需求及應預留用於未來發展目的的保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦將維持足夠的儲備，以償還負債，並確保實施本集團未來發展戰略。股息的宣派亦受到開曼群島法律、香港法律、本公司的組織章程細則及債務文件的條款所規限。

對本公司章程文件的修訂

截至2022年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據（「契據」）的年度聲明，據此鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自於截至2022年12月31日止年度遵守契據。

企業管治報告

舉報及反貪污政策

本公司致力實行高標準的公開、誠實及道德商業行為，已採納舉報政策及制度，以確保員工及與本公司有往來者(如客戶及供應商)能以保密及匿名方式向審核委員會提出與本公司有關任何可能存在不當行為的關注。舉報人的身分將受到最嚴格的保密處理。

本公司亦對一切形式的賄賂及貪污採取零容忍態度，並致力於所有商業交易中始終遵守和維護商業誠信、誠實、公平、公正及透明的高標準。本公司已採納反貪污政策，以促進及加強對反貪污法律法規的遵守。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議/動議決議案的權利)。

任何兩名或多名在遞交請求當日持有本公司不少於十分之一的附帶本公司股東大會投票權的已繳足股本的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「公司秘書」)遞交書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求所指明的任何事項(包括於股東特別大會上提出建議或動議決議案)。

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號萬通保險中心15樓)，收件人為公司秘書。

倘董事會未有在請求遞交後21天內通知合資格股東且未能召開有關股東特別大會，則合資格股東有權根據本公司組織章程大綱及細則自行召開股東特別大會，對於合資格股東因董事會未有行事而產生的所有合理費用，本公司應當向有關合資格股東進行補償。

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號萬通保險中心15樓)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，收件人為公司秘書。通知必須清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。

通知亦必須附有經所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。遞交通知的期限將從不早於本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知翌日開始並在不遲於有關股東大會日期前七(7)天結束。

通知將由本公司股份過戶登記分處驗證，於確認請求乃屬適當及符合議事規程後，公司秘書將請求本公司的提名委員會(「提名委員會」)及本公司的董事會考慮將決議案納入提呈該人士參選董事的股東大會的議程中。

企業管治報告

股東通訊政策

本公司已制定股東通訊政策，確保股東平等並及時地獲取公司信息。公司信息將通過本公司的公司通訊、股東周年大會及可能舉行的其他股東大會以及向聯交所提交的披露文件傳達予股東。股東可通過聯交所網站(www.hkexnews.com)或本公司網站(<http://www.evergrande.com>)投資者關係部分查閱本公司發佈信息。股東亦可以通過下文「投資者關係」一節所述的渠道向本公司提出查詢，並向董事會提出意見及建議。本公司將於收到股東查詢後儘快回覆。綜上所述，董事會認為本年度本公司股東通訊政策仍為有效。

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

投資者關係

本公司重視與機構投資者的溝通，藉以提高本公司透明度，並著重收集與回應機構投資者意見的途徑。

於回顧年內，本公司已透過公告的方式披露本公司信息及須予公佈交易。

董事會於本年度已檢討股東通訊政策之實施及有效性。截至2022年12月31日止年度，本公司並無舉行股東週年大會。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話： (852) 2287 9229
郵遞： 香港灣仔告士打道38號萬通保險中心15樓
電郵： evergrandeir@evergrande.com

董事會報告

本公司董事欣然提呈彼等的報告以及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團是大型精品住宅物業項目發展商，所管理的項目遍佈中國不同城市。本集團亦於中國從事其他業務，包括物業管理服務、新能源汽車研發製造等。年內，本集團的收入分析載於財務報表附註5。

業務回顧

於回顧年內本集團業務回顧及本集團未來業務發展、可能面臨的風險及不明朗因素的討論及於截至2022年12月31日止年度所發生對本公司造成影響的重大事件分別載於本年報「主席報告書」一節及「管理層討論及分析」一節。

採用財務表現指標就本集團於截至2022年12月31日止年度表現所作分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合損益及其他全面收益表。本集團於2022年12月31日的財務狀況載於綜合財務狀況表。本集團於年內的現金流量狀況載於綜合現金流量表。

股本

本集團於年內的股本變動載於財務報表附註20。

末期股息

董事會建議不分派截至2022年12月31日止年度的末期股息。

儲備

本公司之可供分派儲備為股份溢價、其他儲備及保留盈利。根據開曼群島法例第22章公司法(修訂本)，本公司的股份溢價可根據本公司組織章程大綱及細則的條文作為分派或股息支付予股東，惟緊隨作出分派或股息後，本公司必須有能力償還日常業務過程中到期的債務。

本公司於2022年12月31日並無可供分派予股東之儲備。

物業、廠房及設備

年內的物業、廠房及設備變動載於財務報表附註6。

主要客戶及供應商

年內，向本集團五大供應商進行的採購合共佔少於本集團總採購的30%。

本集團五大客戶合共應佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

據本公司所知，概無董事、彼等的關連人士及擁有本公司股本超過5%權益的股東於上述供應商及客戶中擁有任何權益。

董事會報告

與持份者的關係

本集團明白員工、客戶及業務夥伴是可持續發展的關鍵。本集團致力與員工建立密切及融洽的關係，為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

本公司提供一個公平而安全的工作環境，推動員工多元化，並根據他們的優點及工作表現，提供具競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團亦繼續努力提供足夠訓練及發展資源，讓員工可緊貼最新的市場發展及行業走勢，並持續提升他們在工作崗位的表現及滿足感。

董事

年內及截至本報告日期止的在任董事如下：

執行董事

許家印教授
 肖恩先生(於2022年1月23日獲委任)
 史俊平先生
 劉振先生(於2022年7月22日獲委任)
 錢程先生(於2022年7月22日獲委任)
 夏海鈞先生(於2022年7月22日辭任)
 潘大榮先生(於2022年7月22日辭任)
 賴立新先生(於2022年1月23日辭任)
 黃賢貴先生(於2022年1月23日辭任)

非執行董事

梁森林先生(於2022年1月23日獲委任)

獨立非執行董事

周承炎先生
 何琦先生
 謝紅希女士

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條，許家印教授、史俊平先生、周承炎先生各自將於應屆股東週年大會退任，並符合資格且願重選連任。

根據細則第16.2條，肖恩先生、劉振先生、錢程先生及梁森林先生將出任直至本公司下屆股東週年大會為止。因此，肖先生、劉先生、錢先生及梁先生亦將於應屆股東週年大會退任，並符合資格且願重選連任。

董事服務合約

本公司概無與擬於本公司應屆股東週年大會重選的任何董事訂立本公司不可於一年內終止委任而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於合約的權益

概無任何本集團成員公司為訂約方而本公司董事於當中擁有直接或間接重大權益，且於年結日或年內任何時間仍然生效及與本集團業務有關的重大合約。

董事會報告

董事於競爭業務的權益

概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團所從事業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。鑫鑫(BVI)有限公司由我們的主席許家印教授實益擁有，彼為本公司控股股東。控股股東已就遵守彼等作出的不競爭契據提供年度確認。獨立非執行董事已審閱控股股東有否遵守不競爭承諾，且確認並無任何控股股東違反彼等作出的不競爭承諾。

購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納一項購股權計劃（「2009年購股權計劃」），據此，董事會可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及2009年購股權計劃所述董事會認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士（「參與人士」）授出購股權，以認購本公司股份，藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。

根據2009年購股權計劃就該等購股權可授出的股份數目，不得超過緊隨本公司全球發售（定義見招股章程）完成後本公司已發行股份總數的10%。該計劃授權限額於2017年10月3日更新，而於2018年6月8日，本公司股東決議再次更新2009年購股權計劃的計劃授權限額至1,317,838,890股股份，相當於通過更新有關授權限額決議案日期本公司已發行股份總數的10%及本年報日期本公司已發行股份總數的9.98%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%（向主要股東（定義見上市規則）授出者除外），或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

並無規定購股權可行使前須持有的最短期間，而授出的購股權須於董事會決定的期間內行使，但並無購股權可於授出後超過10年行使。

購股權行使價不得低於以下最高者(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元的代價。

2009年購股權計劃的其他詳情載於本公司於2009年10月22日刊發的招股章程附錄八「法定及一般資料」內。

於2010年5月18日，本公司向137名參與人士授出合共713,000,000份購股權，以認購合共713,000,000股本公司之股份，相當於授出日期已發行股份數目約4.75%。於2014年10月9日，本公司向8名董事及93名僱員授出合共530,000,000份購股權，以認購530,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。於2017年10月3日舉行的股東特別大會上，本公司更新了購股權計劃授權限額，而於2017年10月6日，本公司向5名董事及7,989名僱員授出合共743,570,000份購股權，以認購743,570,000股股份，相當於本公司於授出日期已發行股份總數約5.7%。

董事會報告

由於2009年購股權計劃將近屆滿，本公司股東於2019年6月6日舉行的股東周年大會上決議採納新購股權計劃（「購股權計劃」），其大部分條款與2009年購股權計劃相若。於2019年6月6日採納購股權計劃後，2009年購股權計劃已予取消。根據2009年購股權計劃的條款，於計劃取消前根據計劃授出的購股權仍然有效。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購股權，將令本集團能招攬、鼓勵及保留高質素人才。董事認為，獎勵合資格參與者（當中包括對本集團作出貢獻的全職或兼職僱員、董事、管理層成員、顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴），並使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

按照於股東周年大會日期的13,127,834,900股已發行股份計算，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最高股份數目為1,312,783,490股股份，即於採納購股權計劃日期本公司已發行股本的10%及本年報日期本公司已發行股份總數的9.94%。

根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可向任何合資格參與者發行的最高股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的1%。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績指標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件。

購股權可根據購股權計劃之條款於相關購股權期限內行使。該期限由董事會全權酌情釐定並通知相關承授人，惟該期限由已視為根據購股權計劃授出購股權並獲承授人接納之日起不得超過十年。

當構成接納購股權的發售文件副本經承授人正式簽署，且承授人向本公司匯款1.00港元作為授出購股權的代價，而本公司於提呈發售日期起計30日內收到有關匯款，將視為已授出購股權並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，將不低於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中最高者。

根據購股權計劃可授出的全部購股權及本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時可予發行的股份總數，並無超過已發行股份的30%。

購股權計劃自其採納日期起至2029年6月5日止十年內有效及生效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘期限約為5年10個月。

董事會報告

於2020年4月24日，本公司向若干參與人士授出購股權，以認購合共623,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份總數約4.70%。

截至2022年12月31日止年度，根據本公司年購股權計劃授出之購股權變動之詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目				於2022年 12月31日 尚未行使
				於2022年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷 及失效	
肖恩	2017年10月6日	30.20	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	20,000,000	不適用	不適用	不適用	20,000,000
史俊平	2017年10月6日	30.20	附註2	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
劉振	2017年10月6日	30.20	附註2	400,000	不適用	不適用	不適用	400,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
錢程	2017年10月6日	30.20	附註2	200,000	不適用	不適用	不適用	200,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
本集團其他僱員(合共)	2014年10月9日	3.05	附註1	5,391,000	不適用	不適用	4,591,000	800,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	357,404,000	不適用	不適用	52,915,000	304,489,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	381,860,000	不適用	不適用	62,900,000	318,960,000

附註：

1. 參與人士於2014年10月9日獲授之購股權將按以下方式分5批行使：
 - (i) 第一批：在2015年10月9日至2020年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - (ii) 第二批：在2016年10月9日至2021年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - (iii) 第三批：在2017年10月9日至2022年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - (iv) 第四批：在2018年10月9日至2023年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；及
 - (v) 第五批：在2019年10月9日至2024年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

董事會報告

2. 於2017年10月6日，5名董事及7,989名僱員獲授予合共743,570,000份購股權。購股權之行使價為30.20港元，而股份於2017年10月4日（即緊接授出購股權日期前一日）之收市價為30.75港元。購股權將按以下方式分5批行使：

- (i) 第一批：在2018年10月6日至2023年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (ii) 第二批：在2019年10月6日至2024年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (iii) 第三批：在2020年10月6日至2025年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (iv) 第四批：在2021年10月6日至2026年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；及
- (v) 第五批：在2022年10月6日至2027年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%。

3. 於2020年4月24日，5名董事及本集團198名僱員獲授予合共623,000,000份購股權。購股權之行使價為13.112港元，而股份於2020年4月23日（即緊接授出購股權日期前一日）之收市價為12.90港元。購股權將按以下方式分5批行使：

- (i) 第一批：在2021年4月24日至2026年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%（四捨五入至最近整數）；

- (ii) 第二批：在2022年4月24日至2027年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%（四捨五入至最近整數）；
- (iii) 第三批：在2023年4月24日至2028年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%（四捨五入至最近整數）；
- (iv) 第四批：在2024年4月24日至2029年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%（四捨五入至最近整數）；及
- (v) 第五批：在2025年4月24日至2030年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

於截至2022年12月31日止年度的年初及年末，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時，可予發行的股份總數為1,305,538,990股。

債券

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其附屬公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2022年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	7,893,031,497(L)	59.78%
周承炎	實益擁有人	1,000,000(L)	0.01%
何琦	實益擁有人	209,000(L)	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000(L)	0.00%

附註：

(1) 股份由許家印教授全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃 授出的購股權 涉及的已發行 股份數目	根據本公司現有已發行股本 計算根據購股權計劃授出的 購股權獲行使時的 股權概約百分比
肖恩	實益擁有人	20,600,000	0.16%
史俊平	實益擁有人	6,500,000	0.05%
劉振	實益擁有人	3,400,000	0.03%
錢程	實益擁有人	3,200,000	0.02%

董事會報告

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
肖恩	中國恒大新能源汽車集團有限公司	24,600,000	0.23%
劉振	恒大物業集團有限公司	200,000	0.00%
	中國恒大新能源汽車集團有限公司	1,650,000	0.02%

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券數量	已發行同類	
			債券數量	債券類別
許家印	美元	50,000,000	1,000,000,000	2024年到期的12%優先票據
	美元	20,000,000	2,000,000,000	2022年到期的11.5%優先票據
	美元	580,000,000	2,000,000,000	2023年到期的12%優先票據

除上文披露者外，於2022年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2022年12月31日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	7,893,031,497(L)(附註1)	59.78%
丁玉梅	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註2)	5.99%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註2)	5.99%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註2)	5.99%

附註：

(1) 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印教授實益擁有。

(2) 均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有，而Yaohua Limited由丁玉梅全資擁有。

附屬公司

本公司於2022年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註45。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，集團共有員工121,368人(包括恒大汽車(708.HK)員工6,286人及恒大物業(6666.HK)員工73,381人)。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

董事會報告

環境、社會及管治

環境保護

環保是本集團的重點工作。本集團各業務分部貫徹對環境保護的承諾，善用資源及採用相關的最佳行業慣例。本集團積極推廣環保理念，以提高僱員的環保意識，亦持續遵守相關的環保法規。

此外，本集團全力推行不斷改進的管理制度、加強活動及程序的監察、進行以能源為主題的溝通並加強環保工作力度。

遵守法律及法規

本集團亦建立程序確保業務運作符合適用的法律、規則及規例。本公司的審核委員會由董事會委派監察本集團的政策及守則，以符合法律與其他監管要求，並會定期檢討有關政策及守則。適用的相關法律、規則及規例若有任何變動，本集團會在必要時告知相關員工及營運單位。

就本公司所知，本集團在所有重大方面均符合對本集團業務及營運影響重大的相關法律及法規的規定。

工作環境質素

本集團是履行平等機會的企業公民，不會歧視任何個人特質。本集團的員工手冊詳列聘用條款和條件、對員工職業操守及行為的期望、員工權益等。本集團亦已制訂及落實多項政策，致力打造和諧互敬的工作環境。

本集團相信員工企業最寶貴的資產，並視人力資源為企業財富。本集團提供在職培訓及發展機會，助員工提升事業前途。本集團藉不同類型的訓練，提高員工的企業營運知識、職場技能與管理技巧，亦為員工舉辦郊遊等聯誼活動，從而促進員工建立良好關係及鍛煉健康體魄。

健康及安全

本集團對於能提供安全、高效、親切融洽的工作環境感到引以為傲，且非常重視員工的健康及福利。本集團已安排足夠措施、訓練及指引，確保提供既健康又安全的工作環境。本集團向員工介紹健康及安全資訊，以及舉辦其他活動，以便提升員工對職業安全的關注度並作出相應改進。

培訓及發展

本集團致力促進全體僱員在專業及個人發展方面精益求精，不斷取得進步，並視訓練與發展為一個持之以恆的重要過程。本集團向員工提供多項在職培訓，以及其他訓練課程與計劃，以協助他們鞏固及改進技能與專業水平。本集團向員工提供研討會等規範的培訓計劃，藉此培養及釋放他們的潛能，支持組織發展，並鼓勵發揚團隊精神。本集團鼓勵員工善用有關計劃，充分掌握專業技能及知識，在本集團內拓闊職業發展機會。

品質至上

本集團一直全力以赴提供優質房地產發展及管理服務。展望2022年，本公司將繼續研究及投資，以進一步提升本集團服務質素。

本公司亦將確保服務質素，以客戶需要為先，藉此維持競爭優勢，為股東進一步提升投資價值。

董事會報告

供應鏈管理

本集團對挑選供應商及服務商均貫徹開放、公平及透明的準則，並訂立供應商評估制度，以評核其價格、質素、成本、付運及售後服務。本集團長期監控供應商質素，定期檢討各供應商表現，並對不同供應商進行抽查，確保持續獲得優質物料供應及服務。

社區投資

本公司已遵守上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引。本公司的《環境、社會及管治報告》將於本年報刊發後單獨對外披露。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，並已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。本公司的企業管治常規進一步資料載於本年報企業管治報告一節。

獲准許的彌償條文

細則訂明，每位董事均有權獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼就各自之職務或信託履行其職責或假定職責作出、同意或遺漏之任何行為而招致或蒙受之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損失，惟因(如有)彼等各自本身故意疏忽或失職而招致或蒙受者除外。

外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註3(a)(i)。

有關連人士交易

本集團於截至2022年12月31日止年度的有關連人士交易詳情在財務報表附註38披露。除上文披露者外，於回顧年度內，概無有關連人士交易構成根據上市規則第14A章須遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易或持續關連交易。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司截至2022年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

五年財務概要

本集團於過去五年的業績、資產及負債概要載於第179至180頁。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無任何有關優先購買權的條文，規定本公司須於發行新股份時，按本公司現有股東各自的持股比例向其提呈新股份。

董事會報告

充足公眾持股量

本公司於2009年上市時，已向聯交所申請有關上市規則第8.08(1)(d)條項下有關公眾持股量規定的豁免。受限於最低公眾持股量應高於(a)15%，或(b)因全球發售下超額配股權獲行使而增發股份的情況下公眾於緊隨本公司全球發售完成後持有的股份百分比，聯交所已接受本公司於上市時較低水平的公眾持股量。誠如本公司日期為2009年11月27日有關超額配股權獲行使及全球發售穩定價格期完結的公告，當時公眾持有的股份百分比為22.04%。因此，本公司應維持的最低公眾持股量應為22.04%。

本公司於年內一直維持充足的公眾持股量。

核數師

茲提述本公司日期為2023年1月16日有關更換核數師之公告(「該公告」)。於2023年1月16日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)應本公司的建議辭任本公司核數師。羅兵咸於其致審核委員會及董事會的日期為2023年1月16日的辭任函中闡明導致其辭去本公司核數師職務的事項，此等事項同時為羅兵咸認為應提請股東及本公司債權人垂注的事項。同日，董事會委任上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止。上會栢誠為上會會計師事務所(特殊普通合伙)於香港的成員所。詳情參閱該公告。

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度或前三個年度任何一年，本公司概無更換核數師。

代表董事會

主席

許家印

香港，2023年7月17日

獨立核數師報告



致中國恒大集團全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法發表意見

我們獲聘審核第44至178頁所載中國恒大集團(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們無法對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「無法發表意見的基礎」一節所述事項的重要性，我們未能就該等綜合財務報表獲取足夠適當的審核憑證為審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

無法發表意見的基礎

1. 有關持續經營的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2所述，貴集團截至2022年12月31日止年度的淨虧損約為人民幣125,814百萬元，截至2022年12月31日，貴集團的淨負債及淨流動負債分別約為人民幣599,074百萬元及人民幣687,734百萬元。截至2022年12月31日，貴集團的流動和非流動借款分別約為人民幣587,123百萬元和人民幣25,268百萬元，而貴集團的總現金(包括現金及現金等值物和受限制現金)約為人民幣14,305百萬元。此外，貴集團因各種原因涉及多起訴訟和仲裁案件。這些情況連同綜合財務報表附註2所述的其他事項表明存在可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮的重大不確定因素，因此其可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債。

董事已採取多項措施以改善 貴集團的流動資金狀況及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表由董事在持續經營基礎上編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多項不確定因素。我們無法確定董事於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否恰當。

獨立核數師報告

如果持續經營假設不適用，則需要作出調整以將所有非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生的其他負債計提撥備。綜合財務報表並無計入任何該等調整。然而，貴集團未來現金流量的不確定性對貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑慮。我們認為，綜合財務報表已就此情況作出適當披露，但我們無法就貴集團償付到期財務責任的能力獲取足夠審核憑證，而我們認為，有關持續經營基礎的此等重大不確定性對綜合財務報表的潛在累計影響重大，以致我們無法發表意見。

2. 期初餘額和比較數字

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表(截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表呈列比較金額的基準)對貴集團的業績和現金流量發表無法表示意見，由於貴集團人員流失以及我們無法就會計處理的變更獲得足夠適當的審核憑證，作為2021年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見的基礎，惟有關審核範圍的限制不再影響2022年12月31日止年度綜合財務報表中的當年數字。但是，綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表所呈列的比較數字可能包含重大錯誤陳述，因此可能無法與當年數字比較。

由於缺乏上述提及的足夠財務資料，我們無法信納已保存適當的賬冊真實公平地反映貴集團的事務狀況，並按照香港財務報告準則、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的披露規定呈列綜合財務報表。鑒於上述事項的重要性和普遍性，我們無法就綜合財務報表獲得足夠適當的審核憑證，以提供審核意見的基礎。因此，我們無法對隨附的貴集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表發表意見。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

在編製綜合財務報表時，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。

治理層負責監督貴集團的財務報告程序。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核 貴集團的綜合財務報表，並出具核數師報告。然而，由於本報告「無法發表意見的基礎」一節所述事項，我們未能就該等綜合財務報表獲取足夠適當的審核憑證為審核意見提供基礎。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審核專案合夥人是李國麟。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港，2023年7月17日

綜合財務狀況表

	附註	2022年 12月31日 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	56,421	73,893
使用權資產	7	14,465	16,227
投資物業	8	63,062	69,328
商譽	9	1,146	1,161
無形資產	10	6,076	8,102
應收貿易賬款及其他應收款項	12	1,327	2,825
預付款項	13	456	1,668
以權益法入賬之投資	14	25,893	33,261
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	15	1,275	1,573
透過損益按公平值列賬之金融資產	16	2,962	5,089
遞延所得稅資產	24	66	148
		173,149	213,275
流動資產			
存貨		532	203
開發中物業	11	1,136,084	1,263,410
持作出售竣工物業	11	102,894	190,303
應收貿易賬款及其他應收款項	12	228,911	204,809
合約收購成本		3,025	4,577
預付款項	13	131,443	153,330
可收回所得稅		29,864	30,015
透過損益按公平值列賬之金融資產	16	18,131	18,398
受限制現金	18	9,971	23,341
現金及現金等值物	19	4,334	5,435
		1,665,189	1,893,821
資產總值		1,838,338	2,107,096
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	20	4,226	4,226
儲備		(503,696)	(395,560)
		(499,470)	(391,334)
非控股權益	40	(99,604)	(81,720)
權益虧絀		(599,074)	(473,054)

綜合財務狀況表

	附註	2022年 12月31日 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元
負債			
非流動負債			
借款	22	25,268	4,724
應付或然代價	23	51	58
遞延所得稅負債	24	47,869	43,800
其他應付款項	25	11,301	10,432
		84,489	59,014
流動負債			
借款	22	587,123	602,653
應付貿易賬款及其他應付款項	25	1,002,264	893,341
合約負債	25	721,021	974,347
即期所得稅負債	26	42,515	50,795
		2,352,923	2,521,136
負債總額		2,437,412	2,580,150
淨流動負債		(687,734)	(627,315)
權益及負債總額		1,838,338	2,107,096

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

許家印
董事

錢程
董事

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	5	230,067	250,013
銷售成本	29	(205,080)	(268,461)
毛利/(毛損)		24,987	(18,448)
投資物業公平值收益/(虧損)·淨額	8	1,807	(31,267)
開發中物業及持作出售竣工物業撇減		(1,685)	(373,681)
金融資產減值虧損		(12,384)	(50,376)
其他虧損·淨額	27	(38,230)	(45,985)
其他收入	28	1,987	2,286
銷售及營銷成本	29	(6,068)	(31,945)
行政開支	29	(6,678)	(16,527)
以權益法入賬之投資減值虧損		(18,006)	(8,097)
其他經營開支	29	(10,138)	(7,489)
經營虧損		(64,408)	(581,529)
分佔以權益法入賬之投資溢利/(虧損)	14	39	(19,722)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損	16	(2,041)	(1,936)
應付或然代價公平值虧損		—	(2,555)
財務擔保合約公平值收益/(虧損)		1,129	(51,530)
融資成本淨額	31	(47,482)	(41,623)
除所得稅前虧損		(112,763)	(698,895)
所得稅(開支)/抵免	32	(13,051)	12,676
年度虧損		(125,814)	(686,219)
其他全面收益/(虧損)			
(其後可能重新分類至損益的項目)			
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		—	31
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		63	536
(其後不得重新分類至損益的項目)			
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產公平值變動·扣除稅項		380	(982)
年度其他全面收益/(虧損)·扣除稅項		443	(415)
年度全面虧損總額		(125,371)	(686,634)

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
以下人士應佔虧損：			
本公司股東		(105,914)	(476,035)
非控股權益		(19,900)	(210,184)
		(125,814)	(686,219)
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司股東		(105,116)	(476,095)
非控股權益		(20,255)	(210,539)
		(125,371)	(686,634)
年內本公司股東應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣元列示)			
— 每股基本虧損	33	(8.021)	(36.006)
— 每股攤薄虧損	33	(8.021)	(36.006)

以上綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	非控股權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2021年1月1日的結餘	933	3,702	299	92,487	49,480	146,901	203,530	350,431
對會計處理的改變所作出的調整	—	—	—	—	(69,952)	(69,952)	(32,532)	(102,484)
於2021年1月1日的經重列結餘	933	3,702	299	92,487	(20,472)	76,949	170,998	247,947
全面開支								
年度虧損	—	—	—	—	(476,035)	(476,035)	(210,184)	(686,219)
其他全面開支								
透過其他全面收益按公平值列賬之								
金融資產價值變動，扣除稅項	—	—	—	(627)	—	(627)	(355)	(982)
分佔以權益法入賬之投資之其他								
全面收益	—	—	—	31	—	31	—	31
外幣換算差額	—	—	536	—	—	536	—	536
全面開支總額	—	—	536	(596)	(476,035)	(476,095)	(210,539)	(686,634)
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	—	—	—	1,391	(1,391)	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股								
(附註20及21)	1	35	—	(8)	—	28	—	28
僱員購股權計劃	—	—	—	1,345	—	1,345	—	1,345
購回本公司股份	(4)	(441)	—	4	—	(441)	—	(441)
股息	—	—	—	—	(2,012)	(2,012)	(1,380)	(3,392)
附屬公司擁有權權益變動而								
控制權不變	—	—	—	(15,526)	—	(15,526)	(42,218)	(57,744)
重新分類(附註22及25)	—	—	—	—	—	—	(50,945)	(50,945)
非控股權益注資	—	—	—	24,418	—	24,418	50,512	74,930
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	425	425
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	1,427	1,427
與擁有人進行交易總額	(3)	(406)	—	11,624	(3,403)	7,812	(42,179)	(34,367)
於2021年12月31日的結餘	930	3,296	835	103,515	(499,910)	(391,334)	(81,720)	(473,054)

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					總計 人民幣 百萬元	非控股權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	累計虧損 人民幣 百萬元			
於2022年1月1日的結餘	930	3,296	835	103,515	(499,910)	(391,334)	(81,720)	(473,054)
全面開支								
年度虧損	—	—	—	—	(105,914)	(105,914)	(19,900)	(125,814)
其他全面開支								
透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產價值變動，扣除稅項	—	—	—	735	—	735	(355)	380
外幣換算差額	—	—	63	—	—	63	—	63
全面開支總額	—	—	63	735	(105,914)	(105,116)	(20,255)	(125,371)
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	—	—	—	89	(89)	—	—	—
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變	—	—	—	(3,895)	—	(3,895)	2,371	(1,524)
僱員購股權計劃	—	—	—	875	—	875	—	875
與擁有人進行交易總額	—	—	—	(2,931)	(89)	(3,020)	2,371	(649)
於2022年12月31日的結餘	930	3,296	898	101,319	(605,913)	(499,470)	(99,604)	(599,074)

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營所得現金淨額	35	41,605	36,373
已付所得稅		(17,029)	(13,681)
已付利息		(36,793)	(74,293)
經營活動所用現金淨額		(12,217)	(51,601)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除已收購現金		—	(3,843)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(7,977)	(26,172)
出售物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產所得款項		6,933	5,851
出售投資物業所得款項		1,979	21,924
購買土地使用權		(1,010)	(2,189)
購置無形資產		(2,630)	(1,184)
投資聯營公司及合營企業		(17,146)	(27,691)
出售合營企業及聯營公司所得款項		12,310	42,754
出售附屬公司所收取的現金淨額		205	12,121
購買透過損益按公平值列賬之金融資產		(162)	(18,057)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項		419	4,581
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		—	(2,196)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產所得款項		597	1,053
聯營公司之還款		480	591
合營企業之還款		1,807	3,904
非控股權益之還款		3,802	4,609
向聯營公司現金墊款		(1,859)	(1,758)
向合營企業現金墊款		(8,416)	(22,595)
向非控股權益現金墊款		(3,728)	(8,529)
已收利息		1,193	1,836
與建築相關的政府補貼所得款項		102	583
投資活動所用現金淨額		(13,101)	(14,407)

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量		
借款所得款項	15,235	89,378
償還借款	(15,560)	(229,912)
購回股份	—	(441)
根據購股權計劃發行普通股	—	28
已付股息	—	(467)
收購附屬公司非控股權益	(2,053)	(10,636)
非控股權益注資	—	74,930
來自聯營公司的現金墊款	8,033	102
來自合營企業的現金墊款	22,455	15,503
來自非控股權益的現金墊款	6,112	8,503
償還聯營公司款項	(158)	(123)
償還合營企業款項	(5,015)	(29,285)
償還非控股權益款項	(3,313)	(2,280)
租賃付款本金部分	(1,521)	(2,601)
融資活動所得／(所用)現金淨額	24,215	(87,301)
現金及現金等值物減少淨額	(1,103)	(153,309)
年初現金及現金等值物	5,435	158,752
現金及現金等值物匯兌虧損	2	(8)
年終現金及現金等值物	4,334	5,435

綜合財務報表附註

1 一般信息

中國恒大集團(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、文化旅遊業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司於2009年11月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明者,綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2023年7月17日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明者外,此等政策於所有呈報年度一直貫徹應用。

(a) 編製依據

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製,並就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、投資物業及衍生金融負債(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計,管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(i) 持續經營評估

截至2022年12月31日止年度,本集團產生淨虧損約人民幣125,814百萬元,截至2022年12月31日,本集團的負債淨額及流動負債淨額分別約為人民幣599,074百萬元及人民幣687,734百萬元。於2022年12月31日,本集團的流動及非流動借款分別約為人民幣587,123百萬元及人民幣25,268百萬元,而本集團的現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)約為人民幣14,305百萬元。此外,本集團還因各種原因涉及多起訴訟、仲裁案件。

上述情況表明存在重大不確定性,可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(i) 持續經營評估(續)

鑒於上述情況，董事會認真考慮了本集團自報告期起不少於12個月的預計現金流量預測，並充分考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此積極提出債務解決方案以緩解流動資金壓力。本集團繼續實施以下計劃和措施：

- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜；因貸款人分散且市場環境不斷變化，仍需時間與個別貸款人逐一確定展期方案；經考慮於2022年度貸款的成功展期、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，董事認為本集團將能夠逐步完成對相關剩餘借款展期協議的簽署；
- 本集團一直積極通過多種管道尋求新的融資或額外的資金流入，包括但不限於資產管理公司或金融機構的新融資、保交樓的專項借款及配套借款、與業務合作夥伴的業務合作、資產處置等。截至本財務報表批准日，本集團已通過上述管道實現了若干業務合作，並為若干項目獲得了新的融資或額外資金。本集團還將繼續尋求新的融資或額外資本；
- 本集團一直積極與債權人溝通，以解決未決訴訟。截至本財務報表批准日，本集團已與部分債權人完成了和解安排。本集團有信心能夠繼續就現階段尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團將繼續聚焦房地產項目的竣工交付，確保本集團業務的穩定和可持續運營。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(i) 持續經營評估(續)

同時，本集團將繼續跟進尚未完成的擬定境外債務重組(「擬定境外債務重組」)。截至本綜合財務報表批准日，進展情況如下：

- 本公司與其法律及財務顧問密切協作以制定可行的重組計劃，旨在解決現有流動限制，加強本集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。在過去的幾個月中，本公司和本公司境外債權人特別小組(「AHG」)及其各自的顧問一直在進行建設性對話，以協商一致地重組本公司的境外債務；
- 於2023年4月3日，本公司與AHG就重組條款簽訂了重組支持協議(「RSA」)。擬議的重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(ii)提供足夠的財務靈活性和足夠的跑道來穩定業務；及(iii)保護所有利益相關者的權益，實現價值最大化。預計重組將通過一項或多項協議安排實施。相應的重組生效日期預計為2023年10月1日，最後截止日期為2023年12月15日(可能根據相應條款清單的條款延長)。
- 重組計劃包括(i)中國恒大集團(「CEG」)協議安排(「CEG協議安排」)；(ii)景程有限公司(「SJ」)協議安排(「SJ協議安排」)及(iii)天基控股有限公司(「TJ」)協議安排(「TJ協議安排」)：

CEG協議安排

本公司計劃通過(其中包括)開曼群島、香港及/或其他適用司法管轄區的協議安排(「CEG協議安排」)實施重組。CEG協議安排下的債務分為兩類，即：

- i. A組：A組債務包括十筆美元高級擔保票據、一筆港元可轉債和一筆私人貸款；和
- ii. C組：C組債務包括私人貸款、回購義務以及本公司為若干境外和境內債務提供的擔保等債務。

A組債權人和C組債權人均可從CEG協議計劃下的兩種方案對價中進行選擇，即「方案1」和「方案2」。

根據方案1，債權人將收到本公司發行的期限為10-12年的新票據(「A1/C1票據」)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(i) 持續經營評估(續)

CEG協議安排(續)

根據方案2，債權人可以選擇將其權利轉換為以下內容(受限於調整和重新分配)：

- i. 本公司將發行期限為5-9年的新票據(「A2/C2票據」)；
- ii. 一攬子權利和工具，包括本公司將發行的可兌換為恒大物業集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的可兌換為中國恒大新能源汽車集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的強制性可轉換債券以及本公司將發行的股票掛鈎票據(統稱「A2/C2組合」)；或
- iii. 結合A2/C2票據與A2/C2組合。

A組債權人的分配權利將以全額應計債權為基礎，而C組債權人的分配權利將以差額索償為基礎，亦即(就債務工具而言)(x)全額應計債權減去(y)針對非CEG任何一方的任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值(根據相關協議安排文件中規定的裁決原則和程序確定)。將採用類似的方法來確定認沽期權的任何淨債權。

SJ協議安排

SJ計劃通過英屬維爾京群島(「BVI」)的協議安排等方式實施重組。SJ協議安排下的債權人被稱為「SJ債權人」，由SJ發行的4筆美元計價優先票據(「現有SJ票據」)的持有人組成。

SJ債權人分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值，這權利是(i)針對任何SJ、SJ擔保子公司或維好提供者之外的義務人或提供信貸支持的一方；及(ii)與現有SJ票據有關)。

根據擬議的SJ協議安排，每位SJ債權人將根據SJ債權人的權利按比例分配SJ將予發行本金總額為65億美元的新票據(「SJ新票據」)。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(i) 持續經營評估(續)

TJ協議安排

TJ計劃通過香港的協議安排等方式實施債務重組。

TJ協議安排下的債權人被稱為「TJ債權人」。TJ協議安排中包含的債務(「TJ現有債務工具」)包括TJ在SJ現有票據下的擔保義務以及TJ條款清單中規定的某些其他金融債務。

TJ債權人獲得分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值，這些權利是(i)針對任何TJ以外的義務人或提供信貸支持的一方；及(ii)與TJ現有債務工具有關)。

根據擬議的TJ協議安排，每位TJ債權人將根據TJ債權人的權利按比例分配TJ將予發行本金總額為8億美元的新票據(「TJ新票據」)。

於2023年4月3日，本公司與AHG成員(分別佔現有CEG票據和現有SJ票據未償還本金總額的20%和35%以上)簽訂了三項重組支持協議，即A組重組支持協議(「A組RSA」)、SJ重組支持協議(「SJ RSA」)和TJ重組支持協議(「TJ RSA」)，據此，各方同意進行合作，以促進實施擬定境外債務重組。

根據A組RSA、SJ RSA和TJ RSA，每個參與債權人承諾將利用其債務實益權益，根據各自重組支持協議的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

於2023年4月3日，本公司亦啟動有關C組(「C組RSA」，連同A組RSA、SJ RSA和TJ RSA統稱「RSA」)的重組支持協議。C組RSA還規定，每個參與債權人確認將利用其債務實益權益，根據C組RSA的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(i) 持續經營評估(續)

TJ協議安排(續)

本集團一直聯同財務顧問與境外債權人保持積極溝通，並爭取取得足夠數量的相關債權人支持，盡快加入並簽署重組支持協議，力求盡快完成實施擬定境外債務重組的相關法律程序。

董事會已審閱管理層所編製涵蓋自2022年12月31日起不少於12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，通過上述計劃及措施，本集團將能夠為其營運提供充足資金，並履行其自2022年12月31日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事會認為按持續經營基準編製於2022年12月31日的綜合財務報表乃屬適當。

管理層已制定多項計劃及採取多項措施，惟本集團持續經營的能力仍取決於(i)其能否成功完成擬定境外債務重組及(ii)其能否成功與餘下貸款人磋商延長或延遲償還本集團借款。

倘本集團未能完成擬定境外債務重組及無法持續經營，則必須作出調整以將本集團資產的賬面值減至可收回金額，從而為可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

(ii) 截至2022年1月1日，本集團採用的準則的新修訂

以下準則修訂須於本集團自2022年1月1日開始的本集團財政年度強制應用：

香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後與COVID-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約：履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號隨附之範例

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製依據(續)

(iii) 已發佈但未生效的新準則及準則修訂

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號(包括香港財務 報告準則第17號於2020年10月及 2022年2月的修訂)	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回中的租賃負債 ² 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (2020年)財務報表的呈列—借款人對包含按要求 償還條款的定期貸款的分類的相關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ² 會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計的定義 ² 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 對2023年1月1日或之後開始的期間有效。

² 對2024年1月1日或之後開始的期間有效。

³ 對待確定日期或之後開始的年度期間有效。

本集團已開始評估該等新訂或修訂準則及修訂的影響，其中部分準則及修訂與本集團的營運相關。根據本集團初步評估，預計該等準則及修訂生效後不會對本集團的財務業績和狀況產生重大影響。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所呈報的金額已作出必要調整，以確保其與本集團所採納的會計政策一致。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被購買方前擁有人所產生負債及本集團所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予其持有人一旦清盤時按比例分佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被購買方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方之前於被購買方持有的股本權益於收購日的賬面值重新計量為收購日的公平值；該等重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，會根據香港會計準則第39號於損益確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後結算乃於權益入賬。

轉讓的代價、被購買方任何非控股權益金額以及被購買方任何之前股本權益於收購日的公平值超過所購買可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。就議價購買而言，若轉讓的代價、已確認非控股權益及先前持有的權益所計量的總額低於所購入附屬公司淨資產的公平值，則該差額會直接在收益表內確認。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將其與非控股權益所進行不會導致失去控制權的交易入賬為權益交易，即與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)進行的交易。所支付的任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額會於權益入賬。向非控股權益進行出售而產生的收益或虧損亦於權益入賬。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iv) 出售附屬公司

當本集團不再有控股權，於實體的任何保留權益會重新計量至其於失去控制權當日的公平值，而賬面值的變動則在損益確認。公平值是聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益就後續會計處理目的而言的最初賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收益確認的任何數額乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味先前於其他全面收益確認的金額乃重新分類至損益。

(v) 投資附屬公司

在本公司的財務狀況表中，投資附屬公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資附屬公司進行減值檢測。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。在初始按成本予以確認後，於聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的溢利或虧損份額。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的擁有權權益時，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，則僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如投資已減值，本集團會計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認於「分佔聯營公司除稅後虧損」旁。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的溢利和虧損，在本集團的財務報表中確認，惟僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作出必要的變動，以確保與本集團採納之政策一致。

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

(d) 合營安排

本集團已應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，乃根據各投資方之合約權利及責任分類。本集團已評估其共同安排之性質，並釐定該等共同安排為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後的損益及於其他全面收益的變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業所有權權益時，合營企業之成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債公平值淨額之差額入賬列作商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其於該合營企業的權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額之一部分)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。合營企業的會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

(e) 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(主要營運決策人)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

各集團實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的當時匯率換算為功能貨幣。除在權益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損均在綜合損益及其他全面收益表確認。

與以外幣計值借款有關的匯兌收益和虧損在綜合損益及其他全面收益表內的「融資成本淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損均在綜合損益及其他全面收益表內的「其他虧損，淨額」中列報。

非貨幣金融資產及負債(例如透過損益按公平值持有之權益)的外幣換算差額乃作為公平值收益或虧損的一部分於損益確認。非貨幣金融資產(例如分類為透過其他全面收益按公平值列賬之權益)的外幣換算差額乃計入其他全面收益。

(iii) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各財務狀況表所示資產及負債，按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響之合理概約值，在此情況下，收入及開支於交易日期換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額，均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

收購海外業務所產生的商譽及公平值調整被視為海外業務的資產及負債，並按完成匯率換算。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備

按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

物業、廠房及設備以直線法按以下估計可使用年期或(如屬租賃改善工程及若干租賃廠房及設備)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	10–50年
機器	3–10年
運輸設備	3–10年
傢俱、固定裝置及設備	1–10年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期間結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在損益及其他全面收益表內的其他(虧損)/收益中確認。

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業、廠房及設備項下的樓宇。

不會就在建資產計提折舊撥備。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

投資物業的公平值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業、廠房及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變當日的公平值就會計處理而言成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面值與公平值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益撥回過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益內確認。

(i) 無形資產

(i) 商標

在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值確認。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期少於10年計算。

(ii) 客戶關係

在業務合併中取得之客戶關係按收購日期之公平值確認。合約客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法計算，分配至客戶關係3至5年的預計年期。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產(續)

(iii) 專利、專有技術及特許經營權

購買專利、專有技術及特許經營權初始按實際成本入賬，並於5至10年的估計使用年期按直線法攤銷。

(iv) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(2至10年)攤銷。

(v) 研發成本

研究成本於產生時支銷。本集團專有品牌項目的開發開支產生的無形資產僅於本集團證明在技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來的未來經濟利益、具有完成所需資源且能夠可靠計量開發期間的開支時，方會予以確認。於初始確認開發開支後會採用成本模型，規定資產按成本減任何累計攤銷及累計減值虧損列賬。

在資產收購中獲得的研發無形資產倘具有未來經濟利益，則予以資本化。支付的價格反映對資產未來經濟利益流入實體的可能性的預期。

當資產尚未使用時，開發成本賬面值每年進行減值檢討情況，或在財政期間有跡象顯示出現減值時更頻繁進行減值檢討。

(vi) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益金額，以及於被收購方任何先前股本權益於收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(j) 非金融資產減值

可使用年期不確定的資產無須攤銷，惟須每年進行減值測試。當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面值可能不能收回時，則會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。倘非金融資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

(k) 金融資產

(i) 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收益或計入損益)之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量之資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於非持作買賣之權益工具投資，分類取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益之權益工具。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬之金融資產之交易成本於損益賬支銷。

在確定具有嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體作考慮。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(k) 金融資產(續)

(iii) 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合損益及其他全面收益表中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入。
- 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則按透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)之金融資產計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益賬並確認為其他虧損，淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入其他收入。
- 透過損益按公平值列賬之金融資產：未達攤銷成本標準或未透過其他全面收益按公平值列賬之資產乃按透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)之金融資產計量。倘債務投資於其後透過損益按公平值計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損於損益中進行確認，並在產生期間按「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損」於綜合損益及其他全面收益表中作為單獨項目呈列。該等金融資產之利息收入計入其他收入。

(iv) 權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公平值列賬之金融資產公平值變動在適用的情況下於損益確認為其他虧損，淨額。透過其他全面收益按公平值列賬之權益投資之減值虧損不會因公平值其他變動而分開列報。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(k) 金融資產(續)

(v) 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損乃對金融資產預期壽命內信貸虧損(即所有現金差額的現值)的概率加權估計。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自首次確認資產起予以確認。撥備矩陣依據具類似信貸風險特徵的應收貿易賬款的預計存續期內的歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收賬款的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

(l) 金融工具抵銷

當擁有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於綜合財務狀況表內。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦須可強制執行。

(m) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按訂立衍生工具合約日期時的公平值確認，其後按各報告期末的公平值重新計量。其後公平值變動即時於損益內「衍生金融工具之公平值虧損」項下確認。

(n) 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

物業開發成本主要包括開發期間產生的建築成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。於竣工時，該等物業會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(o) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減作出銷售適用的估計銷售開支釐定。

(p) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本利用加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接勞工、其他直接成本及相關之生產經常開支(依據正常營運能力)。這不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務過程中之估計售價，減適用可變銷售開支。

(q) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出物業或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運週期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(r) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

用途受限制的銀行存款分類為「受限制現金」。現金流量表內的現金及現金等值物不包括受限制現金。

(s) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

倘任何集團公司購買公司的股份(庫存股份)，所支付的代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取的代價(扣除任何直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)計入公司權益持有人應佔權益。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(t) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任。如果付款期限為一年或以內(倘屬較長時間,須在正常業務營運週期中),則應付賬款被分類為流動負債,否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(u) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額,於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資,則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,有關費用將遞延入賬,直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資,則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項,並於與其有關的融資期間攤銷。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債的時間至各報告期間結算日後最少12個月,否則借款乃分類為流動負債。

(v) 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需要很長時間方能達到擬定用途或可供銷售的資產)直接應佔的一般及特別借款成本,均加入該等資產的成本,直至該等資產大致上已達到擬定用途或可供銷售為止。有待就合資格資產支銷的特別借款的暫時投資所賺取的投資收入會由符合資格進行資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期間確認為開支。

借款成本包括利息開支及外幣借款所產生的匯兌差額,惟以視作利息成本調整的匯兌差額為限。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計。

當構建合資格的資產的時間超過一個會計期間時,可予資本化的匯兌差額乃於各年度期間釐定及限於功能貨幣借款的假定利息與外幣借款所產生的實際利息的差額。過往年度並不符合資本化標準的匯兌差額於其後期間不予資本化。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在本集團實體經營及產生應課稅收入的國家於各報告期間結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按各報告期間結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率釐定。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由本集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，僅在訂有協議賦予本集團權利控制未確認暫時差額的撥回時則除外。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員假期利益

僱員應享年假及長期服務假期的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至報告期間結算日因僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

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

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

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項退休金計劃，該計劃屬一項定額供款退休計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前本集團終止聘用或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於報告期間結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(y) 以股份為基礎的付款

本集團設有多項以股權結算以股份為基礎的薪酬計劃，據此，有關實體以本集團的股本工具(「購股權」)作為獲得僱員服務的代價。就僱員提供服務而授出購股權的公平值乃確認為開支。將予支銷的總額乃參考所授出購股權的公平值釐定，當中：

- (i) 包括任何市場表現狀況(如該實體的股價)；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時間內留任實體)的影響；及
- (iii) 包括任何非歸屬條件(如要求僱員留任)的影響。

在就預期歸屬的購股權數目作出假設時，非市場表現及服務條件亦加入一併考慮。開支總額於歸屬期間，即須達致所有指定歸屬條件的期間確認。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在損益確認修訂原來估計所產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

就認購行使購股權時所發行股份支付的現金扣除任何直接應佔交易成本後，會計入股本(面值)及股份溢價。

本公司授予本集團旗下附屬公司業務的僱員涉及其股本工具的購股權被視為注資。所接受僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期間確認為附屬公司業務的投資增加，並相應計入權益。

(z) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很可能需要資源流出；且該金額能可靠地估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前貼現率貼現，以預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(z) 撥備及或然負債(續)

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在將須視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事件有否發生方能確定，亦可能是因導致需要經濟資源流出的可能性不大或責任涉及的金額不能可靠計量而並無確認的過往事件所產生的現有責任。

或然負債不予以確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能出現流出，則會確認為撥備。

(aa) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除折扣及對銷集團實體銷售後列示。本集團於收入金額能可靠地計量，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述本集團各業務的特定條件時確認收入。

(i) 銷售物業

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

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團創建並提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益將按合約內已完成履約責任之進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任之付出或投入，經參考各合約直至報告期末所產生合約成本佔總預測成本之百分比計量。

對於物業控制權於某一時間點轉移之物業銷售合約，收益於為客戶接受物業或根據銷售合約被視為物業已獲客戶接受且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收取代價，並取得竣工備案證或將房地產存貨交付業主使用時進行確認。

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認(續)

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築服務

對於建築服務，本集團的履約創建或增強資產或客戶於創建或增強資產時控制在建工程，因此，本集團參照按截至報告期末止實際產生的成本佔各合約估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成進度而履行履約責任並隨時間渡過確認收益。

(iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(vi) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(vii) 醫療美容及健康管理收入

醫療美容及健康管理收入在經已向客戶提供服務時確認。提供該等服務的期間一般為一日之內。

(ab) 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

本集團租用不同辦公室及商用物業。租約一般為期1至10年固定年期，但可能設有下文(ii)所述的延長選擇權。租賃條款乃個別進行磋商，並載有廣泛不同條款及條件。租賃協議並不構成除出租人所持有租賃資產擔保權益外的任何契諾。租賃資產不得用作借款擔保。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團選擇不分開租賃及非租賃部分，而不是作為單一租賃部分入賬。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

(ab) 租賃 (續)

租賃產生之資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)，及
- 倘若租賃期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃之罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。倘若無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件之類似經濟環境中借入獲得類似使用權資產價值的資產所需資金所必須支付之利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點，有所調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動，
- 使用累計法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近沒有第三方融資)調整無風險利率，及
- 針對租賃進行特定調整(例如期限、國家、貨幣及抵押)。

本集團面臨基於指數或利率的可變租賃付款(生效前不計入租賃負債)未來可能增加的風險。於基於指數或利率的可變租賃付款的調整生效時，本集團對租賃負債重新評估並根據使用權資產進行調整。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額之固定定期利率。

與短期租約及低值資產租約相關的付款乃按直線法於損益確認為開支。短期租約指租期為12個月或以內的租約。低值資產包括資訊科技設備及小型辦公室傢俱。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(ab) 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債之初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

確認為投資物業的使用權資產於初始確認後各報告日按公平值列賬，而其他計入物業及設備的使用權資產於資產的可使用年期及租賃期中之較短者以直線法折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租約指租期為12個月或以內且無購買權的租約。

(i) 可變租賃付款

根據某指數或利率計算的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團並無預測指數／利率的日後變動；該等變動乃於租賃付款出現變動時考慮在內。並非根據某指數或利率計算的可變租賃付款並不構成租賃負債的一部分，但會在觸發付款的事件或條件出現時於損益確認。

(ii) 延長及終止選擇權

延長及終止選擇權乃計入本集團物業及設備租賃數目之內。該等條款乃用作將管理合約的經營彈性增至最大。大部分所持的延長及終止選擇權可於達到若干通知期後可予行使。於釐定租賃條款時，管理層考慮創造經濟誘因去行使該等選擇權的全部事實及情況。如果出現重大事件或情況出現重大變動而對是次評估造成影響，則會檢視評估。

來自本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入於租期內以直線法確認為收入(附註8)。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入綜合財務狀況表。本集團無須因為採納新租賃準則而對作為出租人持有的資產之會計處理作出任何調整。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(ac) 股息分派

在本集團及本公司的財務報表內，向本公司權益持有人作出的股息分派於權益持有人或董事會(如適當)批准股息期間確認為負債。

(ad) 政府補助

倘合理確定將會收到補助且本集團將會符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在損益中確認。政府補助於呈報相關開支(如適用)時扣除。

與物業、廠房及設備以及無形資產相關的政府補助計入相關資產賬面值或確認為遞延收入。倘政府補助確認為遞延收入，則會在相關資產可供使用時計入相關資產，並於相關資產使用年限內計入損益。

(ae) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及就本公司控股公司提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按清償現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減已確認費用的累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於綜合財務狀況表終止確認。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、應付貿易賬款及其他應付款項、應付或然代價以及借款。此等金融工具的詳情於各附註中披露。有關此等金融工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。本集團管理及監控此等風險，以確保適時有效地採取合適措施。

(i) 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款的收款則以其他貨幣計值。於2022年12月31日，本集團以外幣計值的貨幣資產和負債於各報告期間結算日的賬面值如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	14,215	17,800
— 美元	2,821	1,599
— 歐元	911	524
— 其他	26	972
	17,973	20,895
貨幣負債		
— 港元	41,639	36,021
— 美元	172,225	159,428
— 歐元	315	240
— 其他	653	—
	214,832	195,689

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則年內虧損(增加)／減少的影響如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值5%	1,028	683
人民幣兌港元貶值5%	(1,028)	(683)
人民幣兌美元升值5%	6,353	5,919
人民幣兌美元貶值5%	(6,353)	(5,919)
人民幣兌歐元升值5%	(22)	(11)
人民幣兌歐元貶值5%	22	11

(ii) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金以及現金及現金等值物及借款。本集團的利率變動風險主要來自其長期借款。按浮動利率計息的借款致使本集團面對現金流量利率風險。按固定利率發出的借款致使本集團面對公平值利率風險。

於2022年12月31日，倘借款浮動利率上升／下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2022年12月31日止年度的除稅後虧損將增加／減少約人民幣1,251百萬元(2021年：減少／增加約人民幣1,113百萬元)，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

本集團面臨與其應收貿易賬款及其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。

應收貿易賬款及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等值物的賬面值乃本集團在金融資產方面所面臨的最大信貸風險。

現金交易只限於信用質素良好的機構。存款僅存放於信譽良好的銀行。

本集團設有政策，確保與本集團訂立信貸銷售的客戶擁有足夠財力，並支付適當比例的按金。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察向其收取進度款的情況，並於債務逾期時(如有)採取跟進行動。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘，而本集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註36。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。董事認為本集團其他應收未結清款項的結餘並無固有的重大信貸風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

本集團在初始確認資產時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化，預期導致借款人履行償付義務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 同一名借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及借款人經營成果的變化。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對所有應收貿易賬款計提使用年期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共同信貸風險特點及初始確認日期分類。

於2022年12月31日，應收貿易賬款的虧損撥備載於附註12。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

其他應收款項

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方及關連人士的其他應收款項。本集團已根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信貸虧損。

管理層認為，來自第三方及關連人士的其他應收款項信貸風險低，因該等人士的違約風險不大，且具備良好能力，可於近期內履行合約現金流量責任。

經評估後得出，屬按金性質的其他應收款項(如收購土地使用權、建築項目及借款的按金)具低至零的預期虧損率，且期內並無就該等按金計提虧損撥備。

為計量其他應收款項(按金除外)的預期信貸虧損，其他應收款項(按金除外)已根據共同信貸風險特點及逾期日期分類。

虧損撥備變動

於2022年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	應收貿易賬款 人民幣百萬元	其他應收款項 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日的結餘	241	1,953	2,194
年內已於損益確認的虧損撥備	7,250	43,126	50,376
年內撇銷為不可收回的應收款項	(1,679)	—	(1,679)
收購附屬公司	67	—	67
出售附屬公司	(2,450)	(4,560)	(7,010)
於2021年12月31日的結餘	3,429	40,519	43,948
年內已於損益確認的虧損撥備	289	12,095	12,384
年內撇銷為不可收回的應收款項	(176)	(30)	(206)
於2022年12月31日的結餘	3,542	52,584	56,126

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險

管理層竭力保持足夠的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期借款)，以應付其建築承擔所需。惟誠如附註2所述，由於本集團正面對財政困難，本集團於截至2022年12月31日止年度及其後出現若干負債無法於還款日到期時償還。本集團於進行多項措施以緩解當前流動性困難的情況。

下表按於報告期間結算日至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣百萬元	1至2年 人民幣百萬元	2至5年 人民幣百萬元	超過5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2022年 12月31日					
借款	671,635	33,427	—	—	705,062
應付貿易賬款及 其他應付款項*	997,265	6,343	2,576	975	1,007,159
	1,668,900	39,770	2,576	975	1,712,221
於2021年 12月31日					
借款	689,418	6,496	—	—	695,914
應付貿易賬款及 其他應付款項*	888,631	5,792	1,669	1,311	897,403
	1,578,049	12,288	1,669	1,311	1,593,317

* 不包括應付員工福利、應付其他稅項及政府補助遞延收入。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

金額未包括以下財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註36)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團就其合作方、合營企業及一間聯營公司之銀行借款作出之擔保(附註36)。有關擔保會於有關銀行借款清還後終止。

本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

(b) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是保障本集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業界其他公司一致，本集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合財務狀況表所示，此比率按借款總額除以資產總值計算得出。

於2022及2021年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
借款總額(附註22)	612,391	607,377
資產總值	1,838,338	2,107,096
資本負債比率	33.3%	28.8%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

(i) 公平值估計的不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債之輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

下表列示本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2022年12月31日				
資產				
透過其他全面收益按公平值				
列賬	684	—	591	1,275
透過損益按公平值列賬	3,640	—	17,453	21,093
資產總值	4,324	—	18,044	22,368
負債				
應付或然代價	—	—	51	51
於2021年12月31日				
資產				
透過其他全面收益按公平值				
列賬	970	—	603	1,573
透過損益按公平值列賬	3,915	—	19,572	23,487
資產總值	4,885	—	20,175	25,060
負債				
應付或然代價	—	—	58	58

應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值減減值撥備以及應付貿易賬款及其他應付款項賬面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及假設

編製綜合財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估及得出，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度的資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

(a) 評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

於2022年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值分別為人民幣1,136,084百萬元(2021年：人民幣1,263,410百萬元)及人民幣102,894百萬元(2021年：人民幣190,303百萬元)，合共佔本集團資產總值約67%(2021年：69%)。本集團按照開發中物業及持作出售竣工物業之可變現淨值評估其賬面值，可變現淨值乃基於該等物業之變現能力得出。開發中物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本釐定。持作出售竣工物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用釐定。根據管理層的最佳估計，於2022年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值撇減金額為人民幣1,685百萬元(2021年：人民幣373,681百萬元)。

(b) 投資物業的公平值

投資物業的公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註8披露。

(c) 商譽及無形資產的減值評估

(i) 商譽

本集團根據附註2(i)(vi)所述之會計政策每年對商譽進行測試。現金產生單位的可收回金額乃透過公平值減出售成本及使用價值計算釐定。有關計算需運用估計(附註9)。

(ii) 無形資產

倘情況的變動顯示或無法收回賬面值時，本集團會對無形資產作減值審閱。尚未可供使用的無形資產毋須攤銷，每年須就減值進行測試。可收回金額根據使用價值計算法或市場價值來確定。該等計算需要運用到判斷和估計(附註10)。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及假設(續)

(c) 商譽及無形資產的減值評估(續)

(ii) 無形資產(續)

管理層須就資產減值作出判斷，尤其是評估：(i)是否已發生可能顯示有關資產價值可能無法收回的事件；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或根據於業務中持續使用資產而估計的未來現金流量淨現值兩者中的較高者)能否支持該項資產的賬面值；及(iii)於編製現金流量預測時將應用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否使用適當利率貼現。管理層所選擇用作評估減值的假設(包括貼現率或現金流量預測所用的增長率假設)若發生變化，可能會對減值測試的淨現值產生重大影響，繼而影響本集團財務狀況及經營業績。若預計表現及有關未來現金流量預測出現重大不利變動，則可能須於綜合損益及其他全面收益表確認相關減值費用。

(d) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(e) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而本集團尚未就其大部分物業項目與中國地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定有關土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及假設(續)

(f) 金融資產的預期信貸虧損

金融資產的預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團根據本集團的過往記錄、現行市況及各報告期末的前瞻估計，就作出有關假設及挑選減值計算輸入數據作出判斷。所用主要假設及輸入數據的詳情於附註3(a)(iii)各表內披露。

5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括新能源汽車業務、文化旅遊業務、健康業務及投資業務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。金融資產減值虧損、透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益或虧損、衍生金融負債之公平值收益或虧損、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產股息收入以及融資成本及收入並未計入各營運分部的業績。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度計入綜合損益及其他全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	214,194	549	11,809	16,209	242,761
分部間收入	—	—	(93)	(12,601)	(12,694)
收入	214,194	549	11,716	3,608	230,067
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	214,194	—	553	2,771	217,518
— 隨時間確認	—	—	11,163	837	12,000
其他收入來源					
— 租金收入	—	549	—	—	549
分佔聯營公司除稅後利潤	—	—	3	—	3
分佔合營企業除稅後利潤	36	—	—	—	36
分部業績	(50,746)	1,439	1,986	(4,664)	(51,985)
金融資產減值虧損					(12,384)
透過損益按公平值列賬之					
金融資產公平值虧損					(2,041)
財務擔保合約公平值收益					1,129
融資成本淨額					(47,482)
除所得稅前虧損					(112,763)
所得稅開支					(13,051)
年度虧損					(125,814)
折舊及攤銷	3,843	—	355	3,445	7,643
投資物業公平值收益淨額	—	1,807	—	—	1,807

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度計入綜合損益及其他全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	226,149	782	13,193	22,649	262,773
分部間收入	—	—	(2,669)	(10,091)	(12,760)
收入	226,149	782	10,524	12,558	250,013
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	226,149	—	726	2,930	229,805
— 隨時間確認	—	—	9,798	9,628	19,426
其他收入來源					
— 租金收入	—	782	—	—	782
分佔聯營公司除稅後 (虧損)/利潤	(23)	—	3	(54)	(74)
分佔合營企業除稅後虧損	(496)	—	—	(19,152)	(19,648)
分部業績	(517,135)	(32,981)	(156)	(603)	(550,875)
金融資產減值虧損					(50,376)
透過損益按公平值列賬之 金融資產公平值虧損					(1,936)
應付或然代價之公平值 虧損					(2,555)
財務擔保合約公平值虧損					(51,530)
融資成本淨額					(41,623)
除所得稅前虧損					(698,895)
所得稅抵免					12,676
年度虧損					(686,219)
折舊及攤銷	9,364	—	386	2,424	12,174
投資物業公平值虧損， 淨額	—	(31,267)	—	—	(31,267)

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,632,364	63,062	7,144	83,470	1,786,040
未分配資產					52,298
資產總值					1,838,338
分部資產包括：					
聯營公司權益	9,283	—	16	1,634	10,933
合營企業權益	14,567	—	—	393	14,960
分部負債	1,649,288	—	8,557	76,741	1,734,586
未分配負債					702,826
負債總額					2,437,412
資本開支	1,249	455	352	10,050	12,106

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

於2021年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,888,340	69,328	6,528	87,677	2,051,873
未分配資產					55,223
資產總值					2,107,096
分部資產包括：					
聯營公司權益	3,679	—	21	15,346	19,046
合營企業權益	13,709	—	8	498	14,215
分部負債	1,824,358	—	8,507	45,255	1,878,120
未分配負債					702,030
負債總額					2,580,150
資本開支	8,804	2,981	334	15,900	28,019

分部間銷售按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合損益及其他全面收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、合約收購成本、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可收回所得稅、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及應付或然代價。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權及無形資產的添置。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
分部資產	1,786,040	2,051,873
未分配：		
可收回所得稅	29,864	30,015
遞延所得稅資產	66	148
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	1,275	1,573
透過損益按公平值列賬之金融資產	21,093	23,487
綜合財務狀況表所示資產總值	1,838,338	2,107,096

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
分部負債	1,734,586	1,878,120
未分配：		
即期所得稅負債	42,515	50,795
遞延所得稅負債	47,869	43,800
借款	612,391	607,377
應付或然代價	51	58
綜合財務狀況表所示負債總額	2,437,412	2,580,150

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2021年：無)。

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2021年12月 31日止年度						
期初賬面淨值	20,828	2,089	1,537	4,251	47,026	75,731
添置	7,055	2,549	316	565	10,517	21,002
收購附屬公司	1,389	4	27	233	3	1,656
自在建工程轉撥至 物業、廠房及 設備	477	127	1	59	(664)	—
出售附屬公司	(206)	(1)	(3)	(8)	(445)	(663)
出售	(2,528)	(703)	(892)	(2,646)	(1,589)	(8,358)
折舊	(6,020)	(1,023)	(294)	(965)	—	(8,302)
其他	—	(10)	—	—	(200)	(210)
減值	(2,579)	(166)	—	(92)	(3,957)	(6,794)
貨幣差額	(116)	(44)	—	(5)	(4)	(169)
期終賬面淨值	18,300	2,822	692	1,392	50,687	73,893
於2021年 12月31日						
成本	32,272	4,761	2,419	8,249	54,644	102,345
累計折舊及減值	(13,972)	(1,939)	(1,727)	(6,857)	(3,957)	(28,452)
賬面淨值	18,300	2,822	692	1,392	50,687	73,893
截至2022年12月 31日止年度						
期初賬面淨值	18,300	2,822	692	1,392	50,687	73,893
添置	77	56	669	220	5,492	6,514
收購附屬公司	1,384	13	35	274	280	1,986
自在建工程轉撥至 物業、廠房及 設備	422	265	—	15	(702)	—
出售附屬公司	(293)	(2)	(2)	(5)	(1,264)	(1,566)
出售	(3,828)	(1,606)	(389)	(723)	(5,164)	(11,710)
折舊	(3,647)	(469)	(491)	(478)	—	(5,085)
其他	—	(30)	—	—	—	(30)
減值	(1,503)	(271)	—	—	(5,839)	(7,613)
貨幣差額	26	4	—	2	—	32
期終賬面淨值	10,938	782	514	697	43,490	56,421
於2022年 12月31日						
成本	30,060	3,461	2,732	8,032	53,286	97,571
累計折舊及減值	(19,122)	(2,679)	(2,218)	(7,335)	(9,796)	(41,150)
賬面淨值	10,938	782	514	697	43,490	56,421

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合損益及其他全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銷售成本	2,502	6,423
銷售及營銷成本	329	195
行政開支	2,254	1,684
	5,085	8,302

截至2022年12月31日止年度，本集團已將在建工程的借款成本人民幣45百萬元(2021年：人民幣308百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率10.77%(2021年：10.38%)撥充資本。

於2022年12月31日，由於若干地區經濟狀況轉差，本集團管理層發現(i)文化旅遊城市建設和營運及(ii)酒店營運的若干現金產生單位出現減值跡象，並對有關現金產生單位的非流動資產(主要為物業、廠房及設備以及使用權資產)進行了減值審查。該等資產所屬現金產生單位的可收回金額按公平值減銷售成本與使用價值的較高者釐定。

釐定本集團若干物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值減出售成本時，會視乎適用情況採用市場法或折舊重置成本法。物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值計量乃分類為公平值層級的第三級。

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備(續)

所用主要假設包括每房價格(介乎每房人民幣232元至每房人民幣1,029元)及入住率(介乎25%至74%)。就出現減值跡象的個別現金產生單位而言，使用價值計算採用基於管理層批准的財務預測的現金流預測。因此，與該等現金產生單位相關的物業、廠房及設備以及使用權資產已撇減至其可收回金額，並確認減值虧損分別人民幣10,704百萬元及人民幣13百萬元。使用價值計算所用主要假設如下：

假設

2022年

閒置率	10%–73%
稅前貼現率	7%–7.5%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期釐定預算收入增長率和利潤率。所用貼現率為稅前貼現率，反映與相關現金產生單位有關的特定風險。預測期之後的現金流採用2%的增長率進行推斷，該增長率不超過現金產生單位經營所在業務的長期平均增長率。

就在建工程而言，管理層根據市場法釐定公平值減出售成本。減值測試中採用的主要假設包括每平方米單價，介乎人民幣338元/平方米至人民幣7,000元/平方米。

於2022年12月31日，為數人民幣29,469百萬元(2021年：人民幣35,060百萬元)的物業、廠房及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註22)。

7 使用權資產

	土地使用權 人民幣百萬元	租賃物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2022年12月31日止年度			
期初賬面淨值	14,711	1,516	16,227
添置	1,010	753	1,763
出售	(887)	(1,206)	(2,093)
減值	—	(13)	(13)
攤銷	(1,310)	(109)	(1,419)
期終賬面淨值	13,524	941	14,465

綜合財務報表附註

7 使用權資產(續)

	土地使用權 人民幣百萬元	租賃物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2021年12月31日止年度			
期初賬面淨值	16,104	2,457	18,561
添置	2,189	663	2,852
出售	(1,358)	(554)	(1,912)
出售附屬公司	(931)	(13)	(944)
轉撥至開發中物業	(45)	—	(45)
減值	—	(36)	(36)
攤銷	(1,248)	(1,001)	(2,249)
期終賬面淨值	14,711	1,516	16,227

土地使用權包括獲得權利使用主要位於中國的若干土地以於固定期間進行酒店樓宇、自用樓宇及自營物業開發的成本。

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
期初賬面淨值	69,328	165,850
添置	455	2,981
出售	(2,838)	(18,296)
出售附屬公司	(5,690)	(8,766)
轉撥至開發中物業	—	(40,940)
投資物業公平值收益/(虧損)·淨額	1,807	(31,267)
外幣換算差額	—	(234)
期終賬面淨值	63,062	69,328
包括：		
已竣工	54,990	61,087
在建	8,072	8,241

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

於2022年12月31日，為數人民幣10,670百萬元(2021年：人民幣18,825百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2021年12月31日止年度，借款成本人民幣16百萬元(2021年：人民幣49百萬元)已於在建投資物業中資本化。截至2022年12月31日止年度，借款成本資本化比率為10.77%(2021年：10.38%)。

(a) 本集團的估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

管理層及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

(b) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。
- (ii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本計算。

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料

物業類別		於2022年 12月31日 的公平值 人民幣 百萬元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工 投資物業	商用物業	38,795	直接比較法	市場價格(人民幣元/平方米)	1,654–81,157
	停車位	16,195	直接比較法	市場價格(人民幣元/停車位)	27,000–479,000
在建投資 物業	商用物業	8,025	餘值法	市場價格(人民幣元/平方米)	3,784–81,157
				發展商預計利潤率	9.2%
	停車位	47	餘值法	市場價格(人民幣元/停車位)	417,100
				發展商預計利潤率	9.2%

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料(續)

物業類別		於2021年 12月31日 的公平值 人民幣 百萬元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工 投資物業	商用物業	44,529	直接比較法	市場價格(人民幣元/平方米)	1,572–280,442
	停車位	16,558	直接比較法	市場價格(人民幣元/停車位)	27,000–1,830,000
在建投資 物業	商用物業	8,195	餘值法	市場價格(人民幣元/平方米)	3,706–79,483
				發展商預計利潤率	9.2%
	停車位	46	餘值法	市場價格(人民幣元/停車位)	408,500
				發展商預計利潤率	9.2%

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 市場價格越高，公平值越高；
- 發展商預計利潤率越高，公平值越低。

(d) 下列金額已於綜合損益及其他全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
租金收入	549	782
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(139)	(271)

根據不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
不超過1年	145	613
超過1年但不超過5年	397	956
超過5年	438	568
	980	2,137

截至2022年及2021年12月31日止年度，投資物業主要位於中國。

綜合財務報表附註

9 商譽

	新能源汽車業務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2022年12月31日止年度			
期初賬面淨值	—	1,161	1,161
計量期調整	—	(15)	(15)
期終賬面淨值	—	1,146	1,146
截至2021年12月31日止年度			
期初賬面淨值	6,244	1,578	7,822
於業務合併時收購(附註39)	—	1,699	1,699
減值費用	(5,297)	(1,195)	(6,492)
出售附屬公司	(288)	(921)	(1,209)
貨幣差額	(659)	—	(659)
期終賬面淨值	—	1,161	1,161

就商譽減值測試而言，商譽的賬面值會分配至預期將受益於業務合併協同效應的相關現金產生單位或現金產生單位組別。

現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額為資產的公平值減出售成本與資產預計所產生未來現金流量的現值兩者之較高者。倘公平值減出售成本與資產預計所產生未來現金流量的現值高於賬面值，則現金產生單位或現金產生單位組別的相應減值虧損將不獲確認。

(a) 其他業務的商譽主要指收購其他上市公司所產生的商譽。

綜合財務報表附註

9 商譽(續)

(b) 收購物業管理服務業務所產生商譽的減值測試

截至2021年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣2,168百萬元收購七家物業管理公司。收購代價超出所收購可識別資產淨值部分的金額人民幣1,699百萬元入賬列為商譽。獨立估值師已進行估值，以釐定相關無形資產的公平值。

根據管理層評估結果，於2022年12月31日並無就商譽確認減值撥備(2021年：人民幣594百萬元)。

獨立專業估值師漢華評估(上海)資產評估有限公司已審閱使用價值的計算。計算中使用的關鍵假設如下：

	截至2022年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度
預期收入增長率	-56.1%-4%	-6.7%-14.9%
稅前貼現率	14%-17%	14.5%-18.5%
最終增長率	2%	2%-3%

分配予上述關鍵假設的數值與外部資料來源一致。

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的預期增長率較管理層的估計低1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣126百萬元(2021年：人民幣118百萬元)。

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的稅前貼現率較管理層的估計高1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣127百萬元(2021年：人民幣107百萬元)。

倘現金產生單位的現金流量預測所使用的最終增長率較管理層的估計低1%，則現金產生單位的使用價值將較估計金額低約人民幣61百萬元(2021年：人民幣65百萬元)。

綜合財務報表附註

10 無形資產

	新能源汽车業務			其他業務		
	專利、 專有技術及 特許經營權			總計	其他	總計
	研發成本	特許經營權	其他			
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
截至2022年12月31日止年度						
成本	7,765	5,079	345	13,189	2,090	15,279
累計攤銷及減值	(3,560)	(4,930)	(221)	(8,711)	(492)	(9,203)
賬面淨值	4,205	149	124	4,478	1,598	6,076
期初賬面淨值	4,568	1,945	12	6,525	1,577	8,102
添置	753	696	143	1,592	1,782	3,374
出售	—	(61)	(3)	(64)	(1,381)	(1,445)
攤銷	(100)	(637)	(23)	(760)	(379)	(1,139)
減值虧損(附註a)	(1,015)	(1,793)	—	(2,808)	(6)	(2,814)
重新分類	—	(1)	(4)	(5)	5	—
貨幣差額	(1)	—	(1)	(2)	—	(2)
期終賬面值	4,205	149	124	4,478	1,598	6,076
截至2021年12月31日止年度						
成本	7,013	5,515	217	12,745	2,804	15,549
累計攤銷及減值	(2,445)	(3,570)	(205)	(6,220)	(1,227)	(7,447)
賬面淨值	4,568	1,945	12	6,525	1,577	8,102
期初賬面淨值 於業務合併時	6,318	3,788	138	10,244	452	10,696
收購	—	—	—	—	1,133	1,133
添置	103	10	53	166	1,018	1,184
出售	—	(183)	(3)	(186)	(109)	(295)
攤銷	(349)	(340)	(17)	(706)	(917)	(1,623)
減值虧損(附註a)	(1,462)	(1,314)	(159)	(2,935)	—	(2,935)
貨幣差額	(42)	(16)	—	(58)	—	(58)
期終賬面值	4,568	1,945	12	6,525	1,577	8,102

綜合財務報表附註

10 無形資產(續)

(a) 減值虧損

本集團對未動用及未能產生未來經濟利益的無形資產進行減值。全部金額已於綜合損益及其他全面收益表中確認為行政開支。根據管理層的評估，截至2022年12月31日止年度，已就新能源汽車業務確認減值虧損人民幣2,808百萬元(2021年：人民幣2,935百萬元)。

本集團的攤銷費用已計入綜合損益及其他全面收益表內的以下類別中：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銷售成本	530	1,015
銷售及營銷成本	441	243
行政開支	168	365
	1,139	1,623

11 開發中物業及持作出售竣工物業

(a) 開發中物業

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
計入流動資產項下預期於一個經營週期內竣工的開發中物業	1,136,084	1,263,410
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	498,314	563,650
— 資本化利息	143,606	133,129
— 土地使用權	494,164	566,631
	1,136,084	1,263,410

綜合財務報表附註

11 開發中物業及持作出售竣工物業(續)

(a) 開發中物業(續)

所有開發中物業均預期將於一個經營週期內竣工。

開發中物業包括獲得權利使用主要位於中國的若干土地以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2022年12月31日，為數約人民幣278,617百萬元(2021年：人民幣275,439百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2022年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為10.77%(2021年：10.38%)。

(b) 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2022年12月31日，為數約人民幣17,321百萬元(2021年：人民幣17,345百萬元)的持作出售竣工物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2022年12月31日止年度，計提撥備人民幣1,685百萬元(2021年：人民幣373,681百萬元)以撇減開發中物業及持作出售竣工物業。

12 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	18,143	15,969
其他應收款項(b)	212,095	191,665
	230,238	207,634
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	(1,327)	(2,825)
即期部分	228,911	204,809

綜合財務報表附註

12 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易賬款

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應收貿易賬款	21,685	19,398
減：減值撥備	(3,542)	(3,429)
應收貿易賬款淨值	18,143	15,969
減：非即期部分	(1,327)	(2,825)
即期部分	16,816	13,144

於截至2022年12月31日止年度，減值撥備人民幣289百萬元(2021年：人民幣7,250百萬元)乃就應收貿易賬款總額作出之撥備(附註3(a)(iii))。

應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

於各報告期間結算日按收入確認日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
90天以內	10,881	1,932
90天以上及180天以內	1,479	4,675
180天以上及365天以內	1,184	7,144
365天以上	8,141	5,647
	21,685	19,398

於各報告期間結算日，信貸風險的最高額為上文所述各類應收款項的賬面值。於結清應收貿易賬款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

綜合財務報表附註

12 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司(附註38(b))	4,051	2,672
— 合營企業(附註38(b))	58,596	51,987
— 非控股權益(附註(i))	19,943	20,017
— 第三方(附註(ii))	182,089	157,508
	264,679	232,184
減：減值撥備	(52,584)	(40,519)
其他應收款項淨值	212,095	191,665

(i) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 金額主要指收購土地使用權的按金、建築項目及借款的按金，及合作方應收款項。

截至2022年12月31日止年度，就其他應收款項總額作出減值撥備人民幣12,095百萬元(2021年：人民幣43,126百萬元)(附註3(a)(iii))。

本集團的其他應收款項的賬面值主要以人民幣列值。

於各報告期間結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2022年及2021年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

13 預付款項

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他稅項	42,047	26,953
向第三方預付款項	89,852	128,045
— 收購土地使用權	82,657	98,815
— 收購附屬公司	—	146
— 其他	7,195	29,084
	131,899	154,998
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備、土地使用權的預付款項	(456)	(1,668)
	131,443	153,330

14 以權益法入賬之投資

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
聯營公司	10,933	19,046
合營企業	14,960	14,215
	25,893	33,261

於損益中確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
分佔聯營公司利潤／(虧損)	3	(74)
分佔合營企業利潤／(虧損)	36	(19,648)
	39	(19,722)

綜合財務報表附註

14 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

於聯營公司之投資之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	19,046	56,457
添置	9,338	18,128
出售	(5,639)	(53,137)
分佔聯營公司除稅後利潤／(虧損)	3	(74)
減值	(11,815)	(2,351)
其他全面虧損	—	23
於12月31日的結餘	10,933	19,046

綜合財務報表附註

14 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

下文載列對本集團而言屬重大的該等聯營公司的財務資料概要。

(i) 盛京銀行

盛京銀行主要從事中國銀行服務，包括提供企業及個人存款、貸款及墊款、結算、資金業務及其他業務。於2021年12月31日，本集團持有盛京銀行14.57%股權。截至2022年12月31日止年度，本集團已處置盛京銀行的所有權益。

財務狀況表概要

	2021年 人民幣百萬元
存放中央銀行的現金及結餘	72,331
其他資產	933,795
資產總值	1,006,126
金融負債	921,804
其他負債	3,819
負債總額	925,623
淨資產	80,503
以下人士應佔淨資產：	
盛京銀行股東	79,879
非控股權益	624
	80,503

綜合財務報表附註

14 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

(i) 盛京銀行(續)

損益及其他全面收益表概要

	2021年 人民幣百萬元
利息收入	40,916
利息開支	(28,528)
除稅前利潤	104
所得稅抵免	367
年內利潤	431
其他全面收益	26
全面收益總額	457
以下人士應佔全面收益總額：	
盛京銀行股東	428
非控股權益	29
	457
分佔盛京銀行除稅後利潤	63
分佔盛京銀行其他全面收益	67

綜合財務報表附註

14 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

(i) 盛京銀行(續)

財務資料概要的對賬

	2021年 人民幣百萬元
於1月1日的淨資產	82,154
年度利潤	1,086
其他全面收益	(307)
於12月31日的淨資產	82,933
於聯營公司之權益	30,188
商譽	—
賬面值	30,188

於合營企業之投資

於合營企業之權益之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	14,215	35,813
添置	7,808	9,498
出售	(908)	(5,710)
分佔合營企業除稅後利潤／(虧損)	36	(19,648)
減值	(6,191)	(5,746)
其他全面收益	—	8
於12月31日的結餘	14,960	14,215

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大合營企業。

綜合財務報表附註

15 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
上市股本證券	471	390
非上市股本證券	804	1,183
	1,275	1,573

於12月31日，透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產按美元及人民幣計值。

16 透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
上市股本證券	3,640	3,915
非上市股本證券	17,453	19,572
	21,093	23,487

於2022年及2021年12月31日，透過損益按公平值列賬之上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所有限公司（「上海證券交易所」）、深圳證券交易所有限公司（「深圳證券交易所」）及聯交所上市之公司之權益投資（於活躍市場報價）。

於2022年及2021年12月31日，透過損益按公平值列賬之非上市股本投資主要指本集團於高科技、媒體公司及汽車集團之股本投資，有關投資之公平值乃參照獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

有關投資之公平值變動記錄於綜合損益及其他全面收益表之「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損」。

綜合財務報表附註

17 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表所示資產

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬		
貸款及應收款項		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	230,238	207,634
— 受限制現金	9,971	23,341
— 現金及現金等值物	4,334	5,435
	244,543	236,410
按公平值列賬		
— 透過損益按公平值列賬	21,093	23,487
— 透過其他全面收益按公平值列賬	1,275	1,573
	266,911	261,470

綜合財務狀況表所示負債

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬		
其他金融負債		
— 借款	612,391	607,377
— 應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他稅項、應付薪金及政府補助遞延收入	1,004,639	895,390
	1,617,030	1,502,767
按公平值列賬		
— 應付或然代價	51	58
	1,617,081	1,502,825

綜合財務報表附註

18 受限制現金

受限制現金以下列貨幣計值：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
— 以人民幣計值	9,889	23,233
— 以其他貨幣計值	82	108
	9,971	23,341

本集團受限制現金主要包括銀行承兌匯票及貸款的保證按金以及待售的保證按金。

將以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

19 現金及現金等值物

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣計值	3,156	4,790
— 以其他貨幣計值	1,178	645
	4,334	5,435

將以人民幣計值的結餘換算為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

銀行存款按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

綜合財務報表附註

20 股本及溢價

	普通股數目 股	普通股面值 美元	相當於 普通股面值 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日	13,239,284,900	132,392,849	933	3,702	4,635
根據購股權計劃發行股份	11,100,000	111,000	1	35	36
配售股份所得款項 (附註(a))					
購回股份(附註(b))	(46,084,000)	(460,840)	(4)	(441)	(445)
於2021年12月31日	13,204,300,900	132,043,009	930	3,296	4,226
於2022年1月1日及 2022年12月31日	13,204,300,900	132,043,009	930	3,296	4,226

截至2021年12月31日止年度，本公司通過聯交所購回合共46,084,000股自身股份，總代價為529.3百萬港元（相當於約人民幣440.4百萬元）。上述購回股份已於2021年11月26日註銷。

綜合財務報表附註

21 僱員購股權

(i) 本公司僱員購股權計劃

購股權乃授予董事及其他經挑選僱員。購股權須待僱員為本集團服務一段時間(歸屬期)後方可作實。本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

於2014年10月9日，530,000,000份購股權(「2014年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.05港元。所有已授出購股權將於歸屬後5年內可行使。

於2017年10月6日，743,570,000份購股權(「2017年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股30.2港元。所有已授出購股權將於歸屬後5年內可行使。

於2020年4月24日，623,000,000份購股權(「2020年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股13.11港元。所有已授出購股權將於歸屬後5年內可行使。

購股權之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
於1月1日的結餘	778,355,000	1,007,123,000
年內行使	—	(11,100,000)
年內註銷及失效	(120,406,000)	(217,668,000)
於12月31日的結餘	657,949,000	778,355,000

綜合財務報表附註

21 僱員購股權(續)

(i) 本公司僱員購股權計劃(續)

本公司購股權於2022年及2021年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 尚未行使股份數目	
				2022年	2021年
2014年購股權：					
2014年10月9日	5年	2019年10月9日至 2024年10月8日	3.05港元	800,000	5,391,000
2017年購股權：					
2017年10月6日	1年	2018年10月6日至 2023年10月5日	30.20港元	27,217,000	31,924,000
2017年10月6日	2年	2019年10月6日至 2024年10月5日	30.20港元	69,743,000	81,795,000
2017年10月6日	3年	2020年10月6日至 2025年10月5日	30.20港元	69,743,000	81,795,000
2017年10月6日	4年	2021年10月6日至 2026年10月5日	30.20港元	69,743,000	81,795,000
2017年10月6日	5年	2022年10月6日至 2027年10月5日	30.20港元	69,743,000	81,795,000
2020年購股權：					
2020年4月24日	1年	2021年4月24日至 2022年4月24日	13.11港元	70,192,000	82,772,000
2020年4月24日	2年	2022年4月24日至 2023年4月24日	13.11港元	70,192,000	82,772,000
2020年4月24日	3年	2023年4月24日至 2024年4月24日	13.11港元	70,192,000	82,772,000
2020年4月24日	4年	2024年4月24日至 2025年4月24日	13.11港元	70,192,000	82,772,000
2020年4月24日	5年	2025年4月24日至 2026年4月24日	13.11港元	70,192,000	82,772,000
				657,949,000	778,355,000

綜合財務報表附註

21 僱員購股權(續)

(ii) 恒大汽車僱員購股權計劃

恒大汽車於2018年6月6日批准及採納一項購股權計劃(「2018年購股權計劃」)。

於2020年11月6日，恒大汽車已根據2018年購股權計劃向其若干董事及其他選定僱員授出298,820,000份購股權，行使價為每股23.05港元，作為對彼等服務的獎勵。所有授予的購股權於歸屬後10年內可以行使。倘購股權獲行使，每份購股權可轉換成一股普通股。本集團並無法律或推定責任以現金購回或償付購股權。

購股權之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
於1月1日的結餘	528,050,000	294,880,000
年內授予	—	453,380,000
年內沒收	(138,370,000)	(220,210,000)
於12月31日的結餘	389,680,000	528,050,000

恒大汽車購股權於2021年及2020年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 尚未行使股份數目	
				2022年	2021年
2020年購股權：					
2020年11月6日	1年	2021年11月6日至 2026年11月5日	23.05港元	35,044,000	44,252,000
2020年11月6日	2年	2022年11月6日至 2027年11月5日	23.05港元	35,044,000	44,252,000
2020年11月6日	3年	2023年11月6日至 2028年11月5日	23.05港元	35,044,000	44,252,000
2020年11月6日	4年	2024年11月6日至 2029年11月5日	23.05港元	35,044,000	44,252,000
2020年11月6日	5年	2025年11月6日至 2030年11月5日	23.05港元	35,044,000	44,252,000
				175,220,000	221,260,000

綜合財務報表附註

21 僱員購股權 (續)

(ii) 恒大汽車僱員購股權計劃 (續)

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 尚未行使股份數目	
				2022年	2021年
2021年6月購股權：					
2021年6月15日	1年	2022年6月15日至 2027年6月14日	32.82港元	8,966,000	13,890,000
2021年6月15日	2年	2023年6月15日至 2028年6月14日	32.82港元	8,966,000	13,890,000
2021年6月15日	3年	2024年6月15日至 2029年6月14日	32.82港元	8,966,000	13,890,000
2021年6月15日	4年	2025年6月15日至 2030年6月14日	32.82港元	8,966,000	13,890,000
2021年6月15日	5年	2026年6月15日至 2031年6月14日	32.82港元	8,966,000	13,890,000
				44,830,000	69,450,000
2021年9月購股權：					
2021年9月20日	0.5年	2022年3月20日至 2027年3月19日	3.90港元	42,282,500	59,335,000
2021年9月20日	1年	2022年9月20日至 2027年9月19日	3.90港元	42,282,500	59,335,000
2021年9月20日	1.5年	2023年3月20日至 2028年3月19日	3.90港元	42,282,500	59,335,000
2021年9月20日	2年	2023年9月20日至 2028年9月19日	3.90港元	42,282,500	59,335,000
				169,130,000	237,340,000

(iii) 上述所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師使用二項式模型編製的估值釐定。

綜合財務報表附註

22 借款

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))	139,539	127,300
中國企業債券(附註(b))	53,262	53,056
可換股債券(附註(c))	72	66
銀行及其他借款(附註(d))	364,231	342,100
	557,104	522,522
減：非流動借款即期部分	(531,836)	(517,798)
	25,268	4,724
計入流動負債的借款：		
銀行及其他借款	55,287	84,855
非流動借款即期部分	531,836	517,798
— 優先票據(附註(a))	139,539	127,300
— 中國企業債券(附註(b))	53,262	53,056
— 可換股債券(附註(c))	72	66
— 銀行及其他借款(附註(d))	338,963	337,376
	587,123	602,653
借款總額	612,391	607,377
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	445,169	453,497
美元	154,344	143,210
港元	12,878	10,670
	612,391	607,377

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(a) 優先票據

	2022年 百萬美元	2021年 百萬美元
面值		
2017年發行的2022年票據	997	997
2017年發行的2024年票據	951	951
2017年發行的2023年票據	1,332	1,332
2017年發行的2025年票據	4,633	4,633
2018年發行的2022年票據	644	644
2018年發行的2023年票據	589	589
2019年發行的2022年票據I	1,025	1,025
2019年發行的2021年票據III	260	260
2019年發行的2022年票據II	1,450	1,450
2019年發行的2023年票據	834	834
2019年發行的2024年票據	691	691
2019年發行的2022年票據III	300	300
2020年發行的2022年票據	1,999	1,999
2020年發行的2023年票據I	1,994	1,994
2020年發行的2023年票據II	999	999
2020年發行的2024年票據	995	995
2021年發行的2023年票據I	314	314
2021年發行的2023年票據II	110	110
總計	20,117	20,117
未確認融資費用	(61)	(163)
攤銷成本－美元	20,056	19,954
攤銷成本－人民幣	139,539	127,300

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2017年3月23日，本公司按面值的100%發行8.25厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,886百萬元)(「2017年發行的2022年票據」)。

於2017年3月29日，本公司按面值的100%發行9.5厘為期七年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,886百萬元)(「2017年發行的2024年票據」)。

於2017年6月28日，本公司按面值的100%發行7.5厘為期六年的優先票據，本金總額為1,345百萬美元(相當於約人民幣9,172百萬元)(「2017年發行的2023年票據」)及按面值的100%發行8.75厘為期八年的優先票據，本金總額為4,681百萬美元(相當於約人民幣31,921百萬元)(「2017年發行的2025年票據」)。

於2018年11月6日，本集團按面值的100%發行13.0厘為期四年的優先票據，本金總額為645百萬美元(相當於約人民幣4,419百萬元)(「2018年發行的2022年票據」)及按面值的100%發行13.75厘為期五年的優先票據，本金總額為590百萬美元(相當於約人民幣4,042百萬元)(「2018年發行的2023年票據」)。

於2019年1月25日，本公司按面值的94.054%發行8.25厘為期四十二個月的優先票據，本金總額為1,025百萬美元(相當於約人民幣6,964百萬元)(「2019年發行的2022年票據I」)。

於2019年3月6日，本公司一間附屬公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為600百萬美元(相當於約人民幣4,023百萬元)(「2019年發行的2021年票據II」)。

於2019年4月11日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三年的優先票據，本金總額為1,450百萬美元(相當於約人民幣9,728百萬元)(「2019年發行的2022年票據II」)、按面值的100%發行10.00厘為期四年的優先票據，本金總額為850百萬美元(相當於約人民幣5,702百萬元)(「2019年發行的2023年票據」)及按面值的100%發行10.50厘為期五年的優先票據，本金總額為700百萬美元(相當於約人民幣4,696百萬元)(「2019年發行的2024年票據」)。

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2019年4月30日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三十三個月的優先票據，本金總額為300百萬美元(相當於約人民幣2,019百萬元)(「2019年發行的2022年票據III」)。

於2020年1月22日，本公司按面值的100%發行11.5厘為期三年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,813百萬元)(「2020年發行的2023年票據II」)及按面值的100%發行12.0厘為期四年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,813百萬元)(「2020年發行的2024年票據」)。

於2020年1月24日，本公司一間附屬公司按面值的100%發行11.5厘為期三十三個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,617百萬元)(「2020年發行的2022年票據」)及按面值的100%發行12.0厘為期四十五個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,617百萬元)(「2020年發行的2023年票據I」)。

於2021年1月22日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為314百萬美元(相當於約人民幣2,209百萬元)(「2021年發行的2023年票據I」)。

於2021年3月1日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期1.89年的優先票據，本金總額為110百萬美元(相當於約人民幣712百萬元)(「2021年發行的2023年票據II」)。

所有優先票據包含各種提早贖回權。本集團可行使的提早贖回權被視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提早贖回權的公平值於初始確認時以及於2022年及2021年12月31日並不重大。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(b) 中國企業債券

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期七年的中國債券，本金總額為人民幣8,200百萬元。

於2019年5月6日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.27厘為期四年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣15,000百萬元以及按面值100%發行6.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣5,000百萬元。

於2020年1月8日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,500百萬元。

於2020年5月26日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.90厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,000百萬元。

於2020年6月5日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.60厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣2,500百萬元。

於2020年9月23日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,000百萬元。

於2020年10月19日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣2,100百萬元。

於2021年4月27日，本公司一間附屬公司按面值100%發行7.00厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣200百萬元。

除於2015年7月7日發行的人民幣8,200百萬元的中國企業債券外，其他中國企業債券據包括提早贖回權。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2022年及2021年12月31日並不重大。

(c) 可換股債券

於2018年1月30日，本公司與若干投資銀行訂立認購協議，據此，投資銀行已同意認購及支付或促使認購人按面值認購並支付本金總額為18,000百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)。

可換股債券將於自發行日起五年內到期，年利率為4.25厘，並可於2018年3月27日至債券到期日前的第七天期間，由持有人選擇以換股價每股38.99港元兌換為本公司普通股。

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(c) 可換股債券(續)

於2018年2月14日(「發行日」)，本集團收到發行可換股債券所得款項淨額17,736百萬港元(相當於人民幣14,383百萬元)。

可換股債券已確認為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值。該等嵌入式選擇權為相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

本公司於2020年12月16日以本金總額1,799百萬港元贖回可換股債券，平均購買價約為本金金額之99.0%。贖回完成後，購回的可換股債券被註銷。

本公司已以總額16,201百萬港元贖回可換股債券，並於2021年2月支付相關應計利息。贖回完成後，購回的可換股債券被註銷。

(d) 銀行及其他借款

中國若干從事房地產項目開發的集團公司與若干金融機構(「受託人」)分別訂立基金安排，據此受託人為集團公司籌集信託基金並向其作出注資。該等基金均按固定利率計息，具有固定還款期。

於2021年9月，本集團對外公開承諾兌付本集團的附屬公司恒大金融財富管理(深圳)有限公司(以下簡稱「恒大財富」)通過第三方發行的理財產品。此等理財產品資金於過往年度以股權形式投入到本集團的項目。於2021年12月31日，本集團根據公開承諾將相關金額人民幣34,445百萬元從非控股股東權益重新分類至一年內到期的借款。截止2022年12月31日，本集團該一年內到期的借款為人民幣31,523百萬元。

於2022年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣460,516百萬元(2021年：人民幣506,792百萬元)乃透過抵押合共人民幣605,179百萬元(2021年：人民幣602,152百萬元)的本集團物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益作擔保。

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(d) 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款面臨之利率變動風險及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月 或以下 人民幣百萬元	6至12個月 人民幣百萬元	1至5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2022年12月31日	234,325	352,798	25,268	612,391
於2021年12月31日	36,393	566,260	4,724	607,377

借款到期日如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行借款、其他借款、優先票據及中國債券：		
1年內	587,123	602,653
1至2年	25,268	4,574
2至5年	—	150
	612,391	607,377

實際利率如下：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	人民幣百萬元	實際加權 平均利率	人民幣百萬元	實際加權 平均利率
銀行及其他借款	419,518	7.88%	426,955	8.00%
優先票據	139,539	9.96%	127,300	10.77%
中國債券	53,262	5.14%	53,056	5.72%
可換股債券	72	10.71%	66	10.71%

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(e) 非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及其他借款	364,231	364,231	342,100	342,100
優先票據	139,539	139,539	127,300	127,300
中國債券	53,262	53,262	53,056	53,056
可換股債券	72	72	66	66

本集團優先票據、中國債券、銀行借款、其他借款及非公開發行的中國債券的公平值與其於各報告期間結算日的賬面值相若，乃由於貼現的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

23 應付或然代價

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應付或然代價	51	58

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。本集團遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(2)	(115)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(64)	(33)
遞延所得稅資產	(66)	(148)
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	47,869	43,800
遞延所得稅負債	47,869	43,800
	47,803	43,652

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產和負債總額的變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內公司間 交易未變現利 潤的暫時差額 人民幣百萬元	稅項虧損 人民幣百萬元	確認銷售成本 及開支的暫時 差額 人民幣百萬元	金融資產 重新估值 人民幣百萬元	土地使用權賬 面值低於稅基 的數額 人民幣百萬元	金融資產減值 虧損以及開發 中及持作出售 物業撇減 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日	(3,117)	(5,011)	(1,516)	(406)	(12)	(1,356)	(11,418)
於其他全面收益扣除 計入所得稅開支	— 3,116	— 4,931	— 1,516	(246) 652	— 12	— 1,289	(246) 11,516
於2021年12月31日	(1)	(80)	—	—	—	(67)	(148)
於2022年1月1日	(1)	(80)	—	—	—	(67)	(148)
計入所得稅開支	1	43	—	—	—	38	82
於2022年12月31日	—	(37)	—	—	—	(29)	(66)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於2022年12月31日，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣24,298百萬元(2021年：人民幣10,571百萬元)確認遞延稅項資產人民幣6,075百萬元(2021年：人民幣42,283百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。董事認為，本集團尚未確認遞延稅項資產的稅項虧損於報告期末不重大。

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	土地使用權及 無形資產賬面 值超過稅基的 數額 人民幣百萬元	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額 人民幣百萬元	有關未來分派 利潤的預扣稅 人民幣百萬元	金融資產 重新估值 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日	40,021	18,005	588	3	58,617
收購附屬公司	5,401	—	—	—	5,401
計入所得稅開支	(12,761)	(7,817)	360	—	(20,218)
於2021年12月31日	32,661	10,188	948	3	43,800
於2022年1月1日	32,661	10,188	948	3	43,800
出售附屬公司	(2,528)	—	(12)	—	(2,540)
計入所得稅開支	6,160	452	—	(3)	6,609
於2022年12月31日	36,293	10,640	936	—	47,869

綜合財務報表附註

25 應付貿易賬款及其他應付款項及合約負債

(i) 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方(附註(c))	603,324	614,208
其他應付款項：	307,933	198,156
－ 聯營公司(附註38(b))	8,868	993
－ 合營企業(附註38(b))	54,627	37,187
－ 非控股權益(附註(a))	22,393	19,594
－ 收購土地使用權應付款項	16,507	25,312
－ 收購附屬公司及聯營公司應付款項	24,685	25,244
－ 戰略投資者	15,875	15,875
－ 第三方(附註(b))	164,978	73,951
應計費用	35,315	28,503
應付薪金	1,132	1,263
補助遞延收入	3,207	3,226
租賃負債	1,158	1,250
財務擔保合約撥備	50,401	51,530
訴訟撥備	6,508	1,743
其他應付稅項	4,587	3,894
	1,013,565	903,773
減：非即期部分		
其他應付款項：	(7,538)	(6,197)
－ 非控股權益(附註(a))	(7,538)	(4,312)
－ 合營企業	—	(1,885)
政府補助遞延收入	(3,207)	(3,226)
租賃負債	(556)	(1,009)
	(11,301)	(10,432)
即期部分	1,002,264	893,341

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣7,538百萬元(2021年：人民幣4,312百萬元)，按15%(2021年：15%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。

(b) 金額主要指預收客戶增值稅、按金及暫行收款。

綜合財務報表附註

25 應付貿易賬款及其他應付款項及合約負債(續)

(i) 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(c) 於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
1年內	103,145	177,610
1年以上	500,179	436,598
	603,324	614,208

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
— 以人民幣列值	978,268	873,235
— 以其他貨幣列值	35,297	30,538
	1,013,565	903,773

(ii) 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	2022年	2021年	2021年
	12月31日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元	1月1日 人民幣百萬元
房地產開發	664,244	906,017	159,556
其他	56,777	68,330	26,190
總計	721,021	974,347	185,746

本年度的合約負債大幅減少主要由於年內銷售減少及出售附屬公司所致。

綜合財務報表附註

26 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	16,818	26,499
— 中國土地增值稅	25,697	24,296
	42,515	50,795

27 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
出售合營企業、聯營公司及附屬公司的收益/(虧損)	(564)	(2,008)
匯兌收益/(虧損)淨額	3,508	(2,522)
無形資產減值虧損	(2,814)	(2,935)
商譽減值虧損	—	(6,492)
物業、廠房及設備減值虧損	(7,613)	(6,794)
使用權資產減值虧損	(13)	(36)
收地虧損	(22,853)	(21,373)
訴訟虧損	(5,394)	(2,537)
延期交付虧損	(2,487)	(1,288)
	(38,230)	(45,985)

綜合財務報表附註

28 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
利息收入	1,279	2,456
沒收客戶定金	61	901
出售投資物業的收益/(虧損)	859	(3,628)
項目管理及諮詢服務收入	6	225
其他	(218)	2,332
	1,987	2,286

29 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及利息成本	218,516	264,663
稅項及其他徵稅	1,042	1,590
僱員福利開支(附註30)	1,253	8,477
僱員福利開支 — 包括董事酬金	4,625	14,064
減：於開發中物業、在建投資物業、在建工程及 無形資產中資本化的金額	(3,372)	(5,587)
廣告開支	1,162	14,031
銷售佣金	2,653	4,777
折舊	5,085	8,302
攤銷	2,558	3,872
核數師酬金	53	41
— 核數服務	38	37
— 非核數服務	15	4
經營租賃開支	227	893
商譽(附註9)及無形資產(附註10)減值虧損	2,814	9,427
金融資產減值虧損	12,384	50,376

綜合財務報表附註

30 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
工資、薪金及花紅	2,851	8,995
退休金成本－法定退休金(附註(a))	349	1,027
員工福利	342	2,172
醫療福利	208	525
僱員購股權計劃	875	1,345
	4,625	14,064
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(3,372)	(5,587)
	1,253	8,477

(a) 退休金－定額供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的平均僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

本集團亦根據強積金計劃的規則和法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

本集團已在綜合損益及其他全面收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
計劃供款總額	349	1,027

綜合財務報表附註

30 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪人士

於截至2022年12月31日止年度，五名最高薪人士包括五名董事(2021年：三名)，其酬金於附註43呈列的分析中反映。截至2021年12月31日止年度，其他兩名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	—	51

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
20,000,000港元至30,000,000港元	—	1
30,000,000港元至40,000,000港元	—	1
90,000,000港元至100,000,000港元	—	—
120,000,000港元至130,000,000港元	—	—

於截至2022年12月31日止年度，集團實體並無向上述任何董事或最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2021年：無)。

綜合財務報表附註

31 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
利息開支		
— 銀行及其他借款	56,641	61,456
— 優先票據及可換股債券	11,956	16,590
— 中國債券	2,737	3,033
— 減：資本化利息	(37,160)	(35,957)
	34,174	45,122
借款匯兌(收益)/虧損	13,096	(3,716)
其他融資成本	212	217
	47,482	41,623

32 所得稅開支/(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	3	66
— 中國企業所得稅	3,871	6,995
— 中國土地增值稅	2,650	(11,035)
	6,524	(3,974)
遞延所得稅(附註24)	6,527	(8,702)
	13,051	(12,676)

綜合財務報表附註

32 所得稅開支／(抵免)(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
除所得稅前利潤	(112,763)	(698,895)
經調整：分佔於合營企業及聯營公司之投資(利潤)／虧損淨額	(39)	19,722
	(112,802)	(679,173)
按中國企業所得稅稅率計算	(28,201)	(169,793)
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(1,257)	(4,048)
毋須課稅收入(附註(a))	(7)	(560)
不可扣稅開支(附註(b))	24,758	144,165
使用早前未確認稅項虧損	(7,191)	(1,008)
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	19,902	34,474
附屬公司稅率差異的影響	—	(3)
中國企業所得稅	8,004	3,227
中國預扣所得稅	18	287
中國土地增值稅	5,029	(16,190)
	13,051	(12,676)

(a) 截至2022年及2021年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括衍生金融負債之公平值收益。

(b) 截至2022年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的借款成本及行政開支。

綜合財務報表附註

32 所得稅開支／(抵免)(續)

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬維爾京群島的集團公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

本公司已就香港的營運於本期間的估計應課稅利潤按稅率16.5%(2021年：16.5%)作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就本年度估計應課稅利潤按適用稅率25%(2021年：25%)計算。

中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘中國境外直屬控股公司的中國附屬公司宣派2008年1月1日後所賺取利潤的股息，直屬控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國內地與香港的稅項條約安排，倘中國附屬公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅稅率可能適用。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權及房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

綜合財務報表附註

33 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃將本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(105,914)	(476,035)
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,204	13,221
每股基本虧損(人民幣)	(8.02)	(36.01)

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就本公司購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(按本公司股份平均年度市場股價釐定)收購之股份數目。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。

截至2022年及2021年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為本公司於年內的購股權行使價高於本公司股份平均市價，故購股權對年內普通股並無攤薄作用。

34 股息

本公司並無宣派截至2021及2022年度的股息。

綜合財務報表附註

35 現金流量資料

(a) 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
年度虧損	(125,814)	(686,219)
就以下各項調整：		
所得稅開支／(抵免)	13,051	(12,676)
利息收入(附註28)	(1,279)	(2,456)
融資成本(附註31)	47,482	41,623
匯兌虧損／(收益)(附註27、附註31)	9,588	(1,194)
折舊(附註6)	5,085	8,302
攤銷(附註29)	2,558	3,872
僱員購股權計劃(附註30)	875	1,345
投資物業公平值(收益)／虧損淨額(附註8)	(1,807)	31,267
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損(附註16)	2,041	1,936
衍生金融負債之公平值虧損	—	2,555
出售投資物業(收益)／虧損(附註28)	(859)	3,628
分佔以權益法入賬之投資(利潤)／虧損(附註14)	(39)	19,722
出售合營企業、聯營公司及附屬公司(收益)／虧損(附註27)	564	2,008
出售物業及設備以及無形資產(收益)／虧損	(28)	2,227
合營企業及聯營公司減值虧損	18,006	8,097
物業、廠房及設備減值虧損(附註6)	7,613	7,050
使用權資產減值虧損(附註7)	13	36
商譽及無形資產減值虧損	2,814	9,427
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	205,949	371,033
存貨	(329)	155
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	12,146	(125)
應收貿易賬款及其他應收款項、合約收購成本以及預付款項	(9,839)	29,801
應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債	(146,186)	194,959
經營活動所得現金淨額	41,605	36,373

綜合財務報表附註

36 財務擔保

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	491,529	489,367
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	65,821	70,364
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註38(c))	49,117	50,102
	606,467	609,833

- (a) 本集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，本集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微以及按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 金額代表於評估本集團若干獨立第三方合作方(主要為建築分包商)之信貸歷史後，向此等合作方就取得借款提供之擔保。本集團密切監察此等合作方相關借款之償還進度。管理層認為該類擔保預期信用風險減值損失非常可能發生，因此在財務報表中為該類擔保計提撥備。

綜合財務報表附註

37 承擔

(a) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備 房地產開發活動	176,666	291,550
收購土地使用權	59,802	84,973
收購廠房及設備以及無形資產	14,294	14,578
收購附屬公司	300	300
	251,062	391,401

(b) 租賃承擔

於2022年12月31日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

綜合財務報表附註

38 有關連人士交易

許家印教授為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與有關連人士之交易

除附註12、25及36所披露者外，截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與有關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
向聯營公司提供服務	—	8
向聯營公司銷售貨物	—	3
購買聯營公司貨品	—	9
一間聯營公司收取的貸款利息	—	263
來自一間聯營公司的利息收入	—	4
合營企業		
向合營企業提供管理及諮詢服務	—	590
向合營企業銷售貨物	16	438
向合營企業提供服務	145	1,556
來自合營企業之租金收入	4	11
來自合營企業之利息收入	1,051	1,064
合營企業收取的租金費用	14	118
向合營企業購買貨物	—	20
保險採購統一協議	9	1
向一間合營企業支付統一保險採購費用(附註(i))	—	58
合營企業收取的貸款利息	129	324
本公司股東及主要管理人員		
許家印教授收取的優先票據利息(附註38(b)(iii))	40	39
夏海鈞先生(「夏先生」)收取的優先票據利息(附註38(b)(iii))	58	56
賴立新先生(「賴先生」)收取的優先票據利息(附註38(b)(iii))	2	2

上述有關連人士交易乃根據相關協議之條款進行扣除，本公司董事認為有關條款乃參考特定年度之市場價格釐定。本公司董事認為，上述有關連人士交易乃於一般業務過程中按照本集團與相關有關連人士協定之條款進行。

(i) 綜合保險承諾的性質指本集團作為代理，替養生谷的會員安排由合營企業提供的保險服務。

綜合財務報表附註

38 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2022年及2021年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應收有關連人士		
計入現金及現金等值物：		
— 聯營公司	1,178	1,197
計入應收貿易賬款		
— 聯營公司	5	5
— 合營企業	818	1,375
	823	1,380
計入其他應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	4,051	2,672
— 合營企業	58,596	51,987
	62,647	54,659
計入預付款項		
— 聯營公司	1	—
— 合營企業	18	—

- (i) 除應收合營企業款項人民幣12,983百萬元(2021年：人民幣13,241百萬元)按年利率介乎4%至15%(2021年：4%至15%)計息並根據各協議收取外，剩餘結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

38 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘(續)

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應付有關連人士		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 合營企業	54,627	37,187
— 聯營公司	8,868	993
— 許家印教授	19	17
— 夏先生	18	17
— 賴先生	—	1
	63,532	38,215
計入租賃負債		
— 合營企業	—	459
計入借款(附註(ii))		
— 合營企業	1,064	524
— 聯營公司	1,525	5,188
— 控股公司	1,117	1,022
— 許家印教授(附註(iii))	2,135	1,954
— 丁玉梅女士(附註(iii))	1,721	114
— 夏先生(附註(iii))	544	495
— 賴先生(附註(iii))	26	23
	8,132	9,320
計入應付股息		
— 許家印教授	1,998	1,829
— 丁玉梅女士	200	183
	2,198	2,012

(i) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 有關結餘的性質為借款，為有抵押、按每年介乎6.00%至12.00%計息及須按相應的貸款協議償還。

(iii) 有關結餘分別指許家印教授認購2020年發行的2024年票據50百萬美元及許家印教授向本集團提供的貸款2,000百萬港元。

有關結餘指丁玉梅女士向本集團提供的貸款1,927百萬港元。

有關結餘分別指夏先生認購2017年發行的2025年票據合共28百萬美元及2020年發行的2023年票據II合共50百萬美元。

有關結餘分別指賴先生認購2017年發行的2025年票據合共20萬美元、2019年發行的2022年票據II合共30萬美元、2020年發行的2023年票據II合共30萬美元、2020年發行的2022年票據合共90萬美元、2017年發行的2023年票據合共1百萬美元及2017年發行的2022年票據合共90萬美元。

綜合財務報表附註

38 有關連人士交易 (續)

(c) 向合營企業及聯營公司提供財務擔保

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
— 合營企業及聯營公司	49,117	50,102

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及主要營運部門主管。就主要管理人員的服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	171	803
退休金計劃供款	6	8
	177	811

39 業務合併

截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,168百萬元收購七家物業管理公司。可識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133百萬元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部分的金額人民幣1,699百萬元確認為商譽。

綜合財務報表附註

39 業務合併(續)

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	2,110
應付或然代價	58
	2,168
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	217
無形資產	1,136
其他資產	961
其他負債	(1,419)
可識別淨資產總值	895
非控股權益	(426)
已收購可識別淨資產	469
商譽	1,699

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
現金代價	2,168
應付或然代價	(58)
已收購現金及現金等值物	(217)
年內進行業務合併的支付款項	1,893
去年進行業務合併的支付款項	(791)
收購之現金流出	1,102

綜合財務報表附註

40 非控股權益

非控股權益變動如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日	(81,720)	203,530
對會計處理的改變所作出的調整	—	(32,532)
年內虧損	(19,900)	(210,184)
通過其他全面收益按公平值計算的金融資產價值變動	(355)	(355)
注資	—	50,512
收購附屬公司	—	425
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註a)	2,371	(42,218)
重新分類	—	(50,945)
股息	—	(1,380)
出售附屬公司	—	1,427
於12月31日	(99,604)	(81,720)

(a) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2022年12月31日止年度，本集團向非控股股東出售若干附屬公司的若干股權達人民幣2,371百萬元，所收取代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣3,895百萬元確認為儲備減少。

綜合財務報表附註

41 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表

	附註	12月31日	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	(a)	—	—
物業、廠房及設備		1	2
		1	2
流動資產			
應收附屬公司款項	(b)	98,434	105,932
其他應收款項		392	306
現金及現金等值物		7	6
		98,833	106,244
資產總值		98,834	106,246
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價		4,226	4,226
其他儲備		6,544	6,100
累計虧損		(109,389)	(89,394)
權益虧絀		(98,619)	(79,068)
負債			
非流動負債			
借款		99,621	90,806
		99,621	90,806
流動負債			
應付附屬公司款項		93,876	90,887
借款		2,304	2,109
應付股息		1,652	1,512
		97,832	94,508
負債總額		197,453	185,314
權益及負債總額		98,834	106,246

綜合財務報表附註

41 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣百萬元
於2021年1月1日	5,478	1,604
年度虧損	—	(88,986)
股息	—	(2,012)
根據購股權計劃發行股份	(8)	—
購回股份	4	—
僱員購股權計劃	626	—
於2021年12月31日	6,100	(89,394)
於2022年1月1日	6,100	(89,394)
年度虧損	—	(19,995)
僱員購股權計劃	444	—
於2022年12月31日	6,544	(109,389)

本公司股本及溢價

於2022年12月31日，本公司股本及股份溢價分別為人民幣930百萬元及人民幣3,296百萬元。

附註：

- (a) 於2022年12月31日，於附屬公司的投資按零成本(2021年12月31日：無)入賬，且就於附屬公司的投資在損益確認減值虧損約人民幣390百萬元(2021年：人民幣9,940百萬元)。
- (b) 該款項無抵押、免息並按要求償還。截至2022年及2021年12月31日止年度，董事們根據預期信貸損失模型進行了減值評估。截至2022年12月31日止，應收附屬公司賬面金額約為人民幣98,434百萬元(2021年：人民幣105,932百萬元)，扣除累計減值虧損準備約人民幣115,878百萬元(2021年：人民幣85,772百萬元)。

綜合財務報表附註

42 期後事項

- (a) 本公司董事會已就本集團附屬公司恒大物業約人民幣134億元存款被相關銀行強制質押一事成立獨立調查委員會進行調查。本公司董事會已成立獨立調查委員會對存款質押事件進行調查。有關獨立委員會已完成獨立調查，調查結果已於2023年2月15日的公告內公佈。
- (b) 於2023年4月3日，本公司與AHG就重組條款訂立RSA，當中包括(i) CEG協議安排；(ii) SJ協議安排及(iii) TJ協議安排。更多詳情，請參閱綜合財務報表附註2。

43 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2022年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許家印教授	120	—	6	—	126
肖恩先生	—	300	—	24,220	24,520
史俊平先生	240	960	60	7,466	8,726
劉振先生	—	840	45	3,827	4,712
錢程先生	—	813	45	3,702	4,560
夏海鈞先生	134	7	7	21,083	21,231
潘大榮先生	—	905	42	7,838	8,785
賴立新先生	14	—	1	1,492	1,507
黃賢貴先生	14	2,061	58	2,572	4,705
梁森林先生	—	—	—	—	—
周承炎先生	360	—	—	—	360
何琦先生	360	—	—	—	360
謝紅希女士	360	—	—	—	360
	1,602	5,886	264	72,200	79,952

綜合財務報表附註

43 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2021年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許家印教授	240	—	12	—	252
肖恩先生	—	9,040	—	35,100	44,140
史俊平先生	240	8,424	54	10,973	19,691
劉振先生	—	3,485	39	5,694	9,218
錢程先生	—	3,099	39	5,417	8,555
夏海鈞先生	240	149,848	15	52,235	202,338
潘大榮先生	—	3,629	36	12,723	16,388
賴立新先生	240	4,307	12	9,398	13,957
黃賢貴先生	240	5,549	51	3,842	9,682
梁森林先生	—	—	—	—	—
周承炎先生	360	—	—	—	360
何琦先生	360	—	—	—	360
謝紅希女士	360	—	—	—	360
	2,280	187,381	258	135,382	325,301

截至2022年12月31日止年度，集團實體並無向任何上述董事支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2021年：無)。

綜合財務報表附註

43 董事福利及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2022年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露之退休福利計劃應有者外，董事概無獲得任何其他退休福利(2021年：同上)。

(c) 董事終止服務福利

截至2022年12月31日止年度，董事概無獲得任何終止服務福利(2021年：同上)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2022年12月31日止年度，概無就本公司獲提供董事服務而支付代價(2021年：同上)。

(e) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之信息

截至2022年12月31日止年度，本公司或本公司運營之附屬公司(倘適用)概無訂立任何以董事為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
<i>於英屬維爾京群島註冊成立並於香港經營業務的有限責任公司</i>					
景程有限公司	2018年2月12日	1美元	—	100%	投資控股
<i>於開曼群島註冊成立並於香港經營業務的有限責任公司</i>					
恒大物業集團有限公司	2020年3月13日	10,000,000美元	—	60.84%	投資控股
<i>於香港註冊成立及經營的有限責任公司</i>					
中國恒大新能源汽車集團有限公司	2007年10月8日	4,281,808,018港元	—	74.95%	投資控股
<i>於瑞典註冊成立及經營的有限責任公司</i>					
國能電動汽車(瑞典)有限公司	2019年1月15日	1,279,870,800瑞典克朗	—	100%	智能移動設備的 銷售及製造
<i>於中國內地註冊成立及經營的有限責任公司及根據中國法律註冊的外商獨資企業</i>					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣3,939,796,387元	—	63%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣4,821,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣1,330,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恒大房地產開發有限公司	2008年7月11日	人民幣390,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	2010年4月23日	人民幣1,187,904,000元	—	70%	房地產開發
啟東勤盛置業有限公司	2007年1月1日	141,100,000美元	—	100%	房地產開發
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣177,600,000元	—	100%	房地產管理
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣457,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣525,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙寶瑞房地產開發有限公司	2004年7月13日	人民幣470,000,000元	—	99%	房地產開發
海南東方明珠房地產有限公司	2004年6月8日	人民幣70,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
天津市津麗湖投資有限公司	2009年11月13日	人民幣690,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南恒大綠洲置業有限公司	2010年1月18日	人民幣870,000,000元	—	100%	房地產開發
上海穗華置業有限公司	2002年11月22日	人民幣414,562,763元	—	100%	房地產開發
成都天府水城房地產開發有限公司	2010年3月22日	人民幣1,824,105,800元	—	84%	房地產開發
濟南恒大金碧房地產開發有限公司	2010年5月18日	人民幣740,000,000元	—	100%	房地產開發
石家莊地益嘉房地產開發有限公司	2010年4月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大偉業房地產開發有限公司	2011年1月26日	人民幣780,000,000元	—	100%	房地產開發
清遠市銀湖城投資有限公司	2009年9月28日	人民幣1,463,000,000元	—	100%	房地產開發
南昌中電投高新置業有限公司	2011年5月10日	人民幣963,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
六安粵通置業有限公司	2011年7月13日	人民幣290,000,000元	—	100%	房地產開發
恩平市鮑尚房地產開發有限公司	2012年2月21日	人民幣1,020,000,000元	—	100%	房地產開發
新鄉御景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
城博(寧波)置業有限公司	2011年1月18日	人民幣2,098,020,019元	—	100%	房地產開發
潮州市恒大置業有限公司	2012年7月10日	人民幣280,000,000元	—	100%	房地產開發
無錫盛東房產開發有限公司	2010年5月6日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
海口外灘城房地產有限公司	2012年9月5日	人民幣906,855,112元	—	90%	房地產開發
鄭州御邦置業有限公司	2013年2月16日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南俊匯置業有限公司	2013年5月13日	人民幣288,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙鑫芙置業有限公司	2013年5月13日	人民幣663,265,300元	—	100%	房地產開發
廣州市鑫誠置業有限公司	2013年5月23日	人民幣720,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫泉置業有限公司	2013年6月6日	人民幣2,000,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團河源有限公司	2013年6月17日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
北京沙河恒大置業有限公司	2013年7月12日	人民幣1,330,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥粵誠置業有限公司	2013年9月9日	人民幣1,920,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團北京有限公司	2013年9月11日	人民幣1,830,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州穗華置業有限公司	2013年9月25日	人民幣1,500,000,000元	—	100%	房地產開發
南京美旭房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣1,503,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
呼和浩特市金碧天下房地產開發有限公司	2013年11月11日	人民幣1,380,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒興盛房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣3,520,000,000元	—	100%	房地產開發
天津帝景房地產開發有限公司	2013年12月23日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
太原市俊恒房地產開發有限公司	2014年1月16日	人民幣1,160,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大集團有限公司	2014年1月8日	人民幣53,000,000,000元	—	100%	房地產開發
北京正浩置業有限公司	2014年3月4日	人民幣1,750,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒龍置業有限公司	2014年3月12日	人民幣1,719,090,500元	—	96%	房地產開發
長沙金霞開發建設有限公司	2014年9月5日	人民幣122,450,000元	—	51%	房地產開發
鄭州恒林置業有限公司	2013年9月6日	人民幣500,239,600元	—	51%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都恒大新東城置業有限公司	2015年1月15日	人民幣1,620,000,000元	—	100%	房地產開發
前海君臨實業發展(深圳)有限公司	2015年4月17日	人民幣2,065,306,100元	—	100%	房地產開發
重慶永利置業有限公司	2015年4月22日	人民幣703,320,000元	—	100%	房地產開發
恒大童世界集團有限公司	2015年5月19日	人民幣20,000,000,000元	—	100%	房地產開發
廈門恒大置業有限公司	2015年6月4日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫溉置業有限公司	2014年8月21日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
雲南恒雲置業有限公司	2015年5月26日	人民幣214,000,000元	—	51%	房地產開發
武漢三江航天投資發展有限公司	2015年11月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
湖北三江航天商業經營有限公司	2015年12月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶中渝物業發展有限公司	2015年7月10日	131,000,000美元	—	60%	房地產開發
愛美高實業(成都)有限公司	2015年7月14日	人民幣2,708,705,103元	—	100%	房地產開發
儋州中潤旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
儋州信恒旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣800,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州市兆福地產置業有限公司	2015年9月18日	人民幣163,265,300元	—	100%	房地產開發
懷來恒天房地產開發有限公司	2015年9月18日	人民幣871,008,700元	—	100%	房地產開發
重慶尖置房地產有限公司	2015年7月10日	5,880,000,000港元	—	100%	房地產開發
深圳市鴻騰投資管理有限公司	2015年1月30日	人民幣2,161,428,600元	—	100%	房地產開發
南京臨江御景房地產開發有限公司	2015年12月11日	人民幣1,471,650,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州晶立置業有限公司	2016年2月2日	人民幣3,101,415,779元	—	80%	房地產開發
貴州集成房地產開發有限公司	1993年4月14日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
貴陽新世界房地產有限公司	2016年2月18日	人民幣2,054,752,705元	—	100%	房地產開發
武漢新世界康居發展有限公司	2016年1月5日	人民幣96,000,000元	—	60%	房地產開發
上海豐濤置業有限公司	2016年3月14日	人民幣316,949,620元	—	100%	房地產開發
青島金灣置業有限公司	2016年1月25日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
北京富華房地產開發有限公司	2016年1月11日	66,500,000美元	—	100%	房地產開發
佛山市裕朗通房地產開發有限公司	2016年2月26日	人民幣1,600,000,000元	—	100%	房地產開發
甘肅恒源房地產開發有限公司	2016年3月25日	人民幣61,823,200元	—	74%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
哈爾濱高登置業有限公司	2016年3月31日	人民幣941,200,000元	—	100%	房地產開發
三亞哈達農副產品交易有限公司	2016年4月1日	人民幣1,380,000,000元	—	100%	房地產開發
成都心怡房地產開發有限公司	2016年5月3日	99,500,000美元	—	100%	房地產開發
建滔數碼發展(深圳)有限公司	2016年7月5日	人民幣25,323,200元	—	100%	房地產開發
開封國際城一號實業開發有限公司	2010年5月17日	人民幣788,247,873元	—	100%	房地產開發
鄭州玖智房地產開發有限公司	2016年7月5日	人民幣500,000,000元	—	72%	房地產開發
貴陽中渝置地房地產開發有限公司	2016年12月26日	人民幣838,092,073元	—	100%	房地產開發
梅州大百匯品牌產業園有限公司	2016年6月8日	人民幣1,122,000,000元	—	100%	房地產開發
涿水利華房地產開發有限公司	2016年7月8日	人民幣142,857,000元	—	65%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
濟南源浩置業有限公司	2016年7月18日	人民幣900,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西業置業有限公司	2016年8月16日	人民幣18,000,000元	—	100%	房地產開發
威海華府置業有限公司	2016年9月6日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市三水盈盛房地產發展有限公司	2016年9月8日	人民幣1,560,000,000元	—	100%	房地產開發
成都裕龍壹號房地產開發有限公司	2012年9月18日	人民幣525,000,000元	—	100%	房地產開發
海南金萃房地產開發有限公司	2016年11月25日	人民幣169,380,000元	—	100%	房地產開發
汕頭市恒合置業有限公司	2015年12月3日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
昆明恒海房地產開發有限公司	2016年10月24日	人民幣180,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙恒大童世界旅遊開發有限公司	2016年10月20日	人民幣2,120,000,000元	—	91%	房地產開發
成都萬浩置業有限公司	2016年9月29日	人民幣19,600,000元	—	100%	房地產開發
無錫盛建置業有限公司	2016年12月2日	人民幣1,600,000,000元	—	100%	房地產開發
太原恒林房地產開發有限公司	2016年12月14日	人民幣19,608,000元	—	100%	房地產開發
重慶同景宏航置地有限公司	2016年12月22日	人民幣220,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶同景共好置地有限公司	2016年12月22日	人民幣610,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市振業房地產開發有限公司	2016年9月28日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽金道房地產開發有限公司	2018年1月13日	人民幣1,749,600,897元	—	100%	房地產開發
靖江新時代房地產開發有限公司	2012年3月1日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
淄博高新正承房地產開發有限公司	2017年10月31日	人民幣250,000,000元	—	60%	房地產開發
深圳市萬京投資有限公司	2017年3月28日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市三水區能潤置地房地產 開發有限公司	2007年4月4日	人民幣752,000,000元	—	100%	房地產開發
成都津金江房地產開發有限公司	2003年9月26日	人民幣49,000,000元	—	100%	房地產開發
南京東潤置業有限公司	2017年4月1日	人民幣640,000,000元	—	83%	房地產開發
無錫恒瑞置業有限公司	2017年4月6日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
嵊州盛建置業有限公司	2017年4月5日	人民幣320,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州豐濤置業有限公司	2017年4月25日	人民幣1,532,194,720元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市駿業房地產開發有限公司	2017年5月22日	人民幣257,100,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
泰州周山河房地產開發有限公司	2017年6月7日	人民幣441,176,471元	—	100%	房地產開發
鎮江盛耀房地產開發有限公司	2017年6月8日	人民幣40,000,000元	—	100%	房地產開發
貴安新區恒大華鼎旅遊開發有限公司	2017年6月21日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
滄州益聚房地產開發有限公司	2017年6月2日	人民幣1,504,000,000元	—	100%	房地產開發
鄭州恒澤通健康置業有限公司	2019年6月27日	人民幣1,300,000,000元	—	100%	開發及銷售養生 空間
溫州國鵬置業有限公司	2017年10月31日	人民幣1,090,000,000元	—	100%	房地產開發
許昌裕豐房地產有限公司	2017年7月26日	人民幣20,000,000元	—	75%	房地產開發
唐山恒瀚邑房地產開發有限公司	2017年11月17日	人民幣878,179,300元	—	92%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
太原恒大鴻博房地產開發有限公司	2017年11月20日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
寧波穗華置業有限公司	2017年11月20日	人民幣1,691,400,000元	—	100%	房地產開發
大同俊軒房地產開發有限公司	2017年12月20日	人民幣990,000,000元	—	100%	房地產開發
眉山隆和旅遊開發有限公司	2019年10月31日	人民幣953,064,800元	—	100%	房地產開發
武漢巴登城投資有限公司	2019年10月31日	人民幣880,000,000元	—	100%	房地產開發
深圳市永恒置業有限公司	1992年12月16日	人民幣40,000,000元	—	100%	房地產開發
西安誠銘旅遊開發有限公司	2018年1月11日	人民幣450,000,000元	—	100%	房地產開發
南京恒康置業有限公司	2017年12月27日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	開發及銷售養生 空間
天階雲台(修武)投資有限公司	2011年4月21日	人民幣30,000,000元	—	100%	開發及銷售養生 空間

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
貴陽恒大雲景房地產開發有限公司	2018年7月18日	人民幣80,000,000元	—	100%	房地產開發
公主嶺弘盛房地產開發有限公司	2018年8月23日	人民幣670,000,000元	—	100%	房地產開發
安徽省陽光半島文化發展有限公司	2018年8月31日	人民幣7,186,050,000元	—	100%	房地產開發
恒大智能汽車(廣東)有限公司	2018年2月12日	人民幣2,052,000,000元	—	100%	智能移動設備的 銷售及製造
儀徵市恒昇房地產開發有限公司	2019年1月23日	人民幣60,000,000元	—	100%	房地產開發
舟山市新誠瑞豐房地產開發有限公司	2019年6月27日	人民幣25,028,000元	—	100%	房地產開發
恒大新能源汽車(廣東)有限公司	2019年1月28日	人民幣3,500,000,000元	—	100%	智能移動設備的 銷售及製造

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大恒馳新能源汽車(上海)有限公司	2018年5月18日	人民幣2,500,000,000元	—	100%	智能移動設備的 銷售及製造
恒大新能源汽車(天津)有限公司	2019年1月15日	人民幣3,100,000,000元	—	100%	智能移動設備的 銷售及製造
金浩生活服務(江蘇)有限公司	2019年3月13日	人民幣20,000,000元	—	100%	開發及銷售汽車 生活空間
金馳生活服務(河南)有限公司	2019年3月12日	人民幣20,000,000元	—	100%	開發及銷售汽車 生活空間
咸寧恒陽置業有限公司	2019年4月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	開發及銷售養生 空間
濤永生活服務(安徽)有限公司	2019年6月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發及 經營
瀋陽超豐生活服務有限公司	2019年6月23日	人民幣8,000,000元	—	100%	房地產開發及 經營
湖北恒祥旅遊開發有限公司	2019年6月25日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州桐恒置業有限公司	2019年8月15日	人民幣720,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
遼鵬生活服務(遼寧)有限公司	2019年7月19日	人民幣50,000,000元	—	100%	開發及銷售汽車生活空間
岳陽恒駿置業有限公司	2019年7月31日	人民幣20,000,000元	—	100%	開發及銷售養生空間
重慶市恒盈健康產業有限公司	2019年8月5日	人民幣10,000,000元	—	100%	開發及銷售養生空間
武漢楚水雲山農業開發有限公司	2018年8月3日	人民幣20,408,200元	—	100%	房地產開發
貴州永浩企業管理有限公司	2019年8月19日	人民幣20,000,000元	—	100%	開發及銷售汽車生活空間
雲南御行中天房地產開發有限公司	2008年3月17日	人民幣180,000,000元	—	70%	房地產開發
昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司	2008年3月13日	人民幣2,244,900,000元	—	100%	開發及銷售汽車生活空間
揚州超松置業有限公司	2019年11月1日	人民幣8,000,000元	—	100%	開發及銷售養生空間

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
肇東市恒鵬房地產開發有限公司	2019年12月27日	人民幣780,000,000元	—	100%	開發及銷售養生空間
溫州盛建置業有限公司	2018年1月5日	人民幣950,000,000元	—	100%	房地產開發
湛江市恒揚房地產開發有限公司	2017年12月18日	人民幣10,000,000元	—	93%	房地產開發
昆明航匯投資有限公司	2013年11月13日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
雲南尚居地產有限公司	2019年10月31日	人民幣300,000,000元	—	70%	房地產開發
瀋陽航遠置業有限公司	2019年10月31日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
陝西航華投資管理有限公司	2019年10月31日	人民幣30,000,000元	—	51%	房地產開發
重慶盛懷房地產開發有限公司	2019年10月31日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶航悅置業有限公司	2019年10月31日	人民幣190,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之資料(續)

以下為於2022年12月31日之主要附屬公司資料之清單：(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
遼寧恒陽健康置業有限公司	2018年6月15日	人民幣40,820,000元	—	100%	開發及銷售養生空間
新世界中國地產(海口)有限公司	2005年10月24日	人民幣4,921,699,700元	—	100%	房地產開發
烏魯木齊恒隆置業有限公司	2020年2月4日	人民幣10,000,000元	—	100%	開發及銷售養生空間
內蒙古魯橋置業有限公司	2011年7月11日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
房車寶集團有限公司	2020年2月28日	人民幣3,173,024,855元	—	100%	房地產代理
瀋陽恒達房地產開發有限公司	2019年5月24日	人民幣753,800,000元	—	100%	房地產開發
深永生活服務(江蘇)有限公司	2020年5月14日	人民幣20,000,000元	—	100%	開發及銷售汽車生活空間

此等綜合財務報表所指的若干公司名稱指由管理層盡最大努力對該等公司的中文名稱所作出的翻譯，因為該等公司並無註冊或提供英文名稱。

五年財務摘要

綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
資產					
非流動資產	304,277	359,763	396,225	213,275	173,149
流動資產	1,575,751	1,846,814	1,904,934	1,893,821	1,665,189
資產總額	1,880,028	2,206,577	2,301,159	2,107,096	1,838,338
權益總額/(權益虧絀)	308,626	358,537	350,431	(473,054)	(599,074)
負債					
非流動負債	411,946	498,005	443,475	59,014	84,489
流動負債	1,159,456	1,350,035	1,507,253	2,521,136	2,352,923
負債總額	1,571,402	1,848,040	1,950,728	2,580,150	2,437,412
權益及負債總額	1,880,028	2,206,577	2,301,159	2,107,096	1,838,338

五年財務摘要

綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元 (經重列)	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
收入	466,196	477,561	507,248	250,013	230,067
銷售成本	(297,249)	(344,624)	(383,744)	(268,461)	(205,080)
毛利/(毛損)	168,947	132,937	123,504	(18,448)	24,987
開發中物業及持作出售竣工物業 撇減	—	—	(899)	(373,681)	(1,685)
投資物業公平值收益/(虧損)· 淨額	1,343	1,516	1,278	(31,267)	1,807
金融資產減值損失	(137)	(194)	(288)	(50,376)	(12,384)
其他收益/(虧損)·淨額	2,645	1,729	(5,051)	(45,985)	(38,230)
其他收入	6,694	6,997	10,253	2,286	1,987
銷售及營銷成本	(18,086)	(23,287)	(31,962)	(31,945)	(6,068)
行政開支	(14,813)	(19,811)	(21,064)	(16,527)	(6,678)
以權益法入賬之投資減值虧損	—	—	—	(8,097)	(18,006)
其他經營開支	(5,179)	(5,037)	(6,059)	(7,489)	(10,138)
經營利潤/(虧損)	141,414	94,850	69,712	(581,529)	(64,408)
分佔以權益法入賬之投資 (虧損)/收益	(874)	2,967	(1,379)	(19,722)	39
透過損益按公平值列賬之 金融資產之公平值收益/ (虧損)	51	(1,863)	(31)	(1,936)	(2,041)
衍生金融負債之公平值收益	797	981	2,183	—	—
應付或然代價公平值虧損	—	—	—	(2,555)	—
財務擔保合約公平值收益/ (虧損)	—	—	—	(51,530)	1,129
融資成本淨額	(14,623)	(22,763)	(2,240)	(41,623)	(47,482)
除所得稅前利潤/(虧損)	126,765	74,172	68,245	(698,895)	(112,763)
所得稅(開支)/抵免	(60,218)	(40,630)	(36,845)	12,676	(13,051)
年度利潤/(虧損)	66,547	33,542	31,400	(686,219)	(125,814)
其他全面(虧損)/收益·扣除稅項	155	(239)	(365)	(415)	443
年度全面收益/(虧損)總額	66,702	33,303	31,035	(686,634)	(125,371)
以下人士應佔利潤/(虧損)：					
本公司股東	37,390	17,280	8,076	(476,035)	(105,914)
非控股權益	29,157	16,262	23,324	(210,184)	(19,900)
年度利潤/(虧損)	66,547	33,542	31,400	(686,219)	(125,814)



香港
灣仔
告士打道38號
萬通保險中心15樓

<http://www.evergrande.com>

