



春之七(局部) | 周力 | 2020 | 布面综合材料 | 250 × 600 cm | BAO COLLECTION
Copyright © 2022 Zhou Li, All rights reserved

二零二一年 年度報告

花
樣
年
FANTASIA
HOLDINGS

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
股份代號：01777.HK



有 趣 / 有 味 / 有 料

致力于成爲有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者。

目錄

CONTENTS

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽與獎項	4
主席報告	11
管理層討論及分析	14
董事及高級管理層履歷	24
董事會報告	28
企業管治報告	46
獨立核數師報告	56
綜合損益及其他全面收益表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	67

董事

執行董事

潘軍先生

(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

柯卡生先生

陳新禹先生(首席財務官)

Timothy David Gildner先生

非執行董事

蘇波宇先生

獨立非執行董事

郭少牧先生

郭志成先生

馬有恒先生

公司秘書

楊利女士

授權代表

潘軍先生

楊利女士

審核委員會

郭志成先生(委員會主席)

郭少牧先生

馬有恒先生

薪酬委員會

郭少牧先生(委員會主席)

潘軍先生

郭志成先生

馬有恒先生

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)

曾寶寶小姐

郭少牧先生

郭志成先生

馬有恒先生

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

平安銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律

盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港

干諾道中64號

中華廠商會大廈

21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國

廣東省

深圳市

福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A,

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市

普通股

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1777

網址

<http://www.cnfantasia.com>

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產總額	68,956,740	94,446,071	95,599,959	105,550,206	105,109,472
毛利	2,897,604	4,183,966	5,337,361	5,344,169	2,337,152
本公司擁有人應佔利潤(虧損)	1,154,316	728,339	873,644	977,420	(10,465,578)
每股基本盈利(虧損)(人民幣分)	20.03	12.64	15.15	16.94	(181.30)
收入	9,782,568	13,986,133	19,081,577	21,758,844	15,750,413
負債總額	51,258,709	74,991,562	75,007,971	81,226,564	94,456,011





1

2

3



4



5



6



7



8

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
1	花樣年控股	2021中國房地產百強企業TOP 50	中國指數研究院
2	花樣年控股	2021中國房地產百強企業—穩健性TOP 10	中國指數研究院
3	花樣年控股	2021中國房地產百強企業—融資能力TOP 10	中國指數研究院
4	花樣年控股	2021中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP 10	中國指數研究院
5	花樣年控股	2021值得資本市場關注的房地產公司	中國指數研究院
6	花樣年控股	2021中國房地產上市公司產品力領先企業—藝術科技	中國指數研究院
7	花樣年控股	優質中國房地產企業大獎	香港股票分析師協會
8	花樣年·好時光	城市更新十大優秀實踐者	克而瑞



9



10



11



12



13



15



16

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
9	桂林花樣年麓湖國際	AHLA亞洲人居景觀獎—人居專項·藝術設計類優秀獎	亞洲人居景觀獎組委會、棲地設計
10	花樣年·好時光	美尚獎—建築設計專項優秀獎	美尚獎組委會
11	成都花樣年·花漾錦江	美尚獎—空間設計專項優秀獎	美尚獎組委會
12	花樣年昆明好未來項目 好吃不懶餐廳	美尚獎—軟裝設計專項優秀獎	美尚獎組委會
13	佳兆業·花樣年·廣雅院	美尚獎—創新概念設計優秀獎	美尚獎組委會
14	彩生活服務集團	最佳物業公司	智通財經
15	彩生活	公益慈善突出貢獻愛心企業	深圳市物業管理行業協會
16	彩生活	2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP 20	觀點指數研究院



17

2020年港股物企
社區增值服務毛利率榜

毛利率	物企名稱	排名	物企年份	毛利率增幅 (百分比)
95.00%	彩生活	1	家都服務	12.0
87.80%	正榮服務	2	融创服務	8.7
86.96%	聯性國際	3	華新物業	8.4
83.40%	恒大智選	4	恒大物業	8
82.40%	遠洋服務	5	遠洋物業	5.8
80.00%	美江服務	6	美江物業	4
85.00%	物生國際	7	互立盛業	3.5
83.90%	榮和服務	8	遠洋服務	2.8
82.40%	碧桂服務	9	佳兆業	2.5
81.00%	時代物業	10	彩生活	2.2

18



19



20



21



22



23



24

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
17	彩生活	2021中國物業服務企業TOP 50	觀點指數研究院
18	彩生活	2020年港股物企社區增值服務毛利率榜第一名	樂居財經
19	彩生活	2021中國物業服務百強企業	中國指數研究院
20	彩生活	2021中國互聯網社區運營領先企業	中國指數研究院
21	彩生活	2021中國物業科技賦能領先企業	中國指數研究院
22	彩生活	2021中國物業服務百強企業服務規模TOP 10	中國指數研究院
23	彩生活	2021中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
24	彩生活	2021中國物業服務企業品牌價值100強	上海易居房地產研究院



25



26



27



28



29

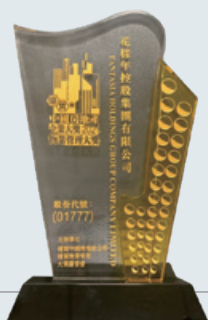


30



31

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
25	彩生活	中國物業服務ESG發展優秀企業	中國指數研究院
26	彩生活	中國物業服務上市公司綜合實力TOP 10	中國指數研究院
27	彩生活	中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP 10	中國指數研究院
28	彩生活	中國物業服務上市公司規模TOP 10	中國指數研究院
29	彩生活	2021中國上市物業服務投資價值優秀企業	中國指數研究院
30	彩生活	藍籌物業百強企業	經濟觀察報
31	彩生活	卓越品牌價值企業	經濟觀察報
32	彩生活	2021年卓越物業品牌企業	樂居財經



43



44



45

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
33	彩生活	2021物業服務平台優秀品牌	中國指數研究院
34	彩生活	中國物業服務標準化運營領先品牌企業	中國指數研究院
35	彩生活	2021中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中國指數研究院
36	彩生活	2021年度影響力物業服務企業(30強)	觀點指數研究院
37	彩生活	2021中國物業服務企業綜合實力10強	上海易居房地產研究院& 中國房地產測評中心
38	彩生活	2021大灣區物業服務品牌企業	廣東省物業管理行業協會
39	彩生活	2021廣東省物業服務綜合發展實力企業	廣東省物業管理行業協會
40	彩生活	2021年度廣東省物業管理行業協會優秀會員	廣東省物業管理行業協會
41	彩生活	2021年第三季度物業服務滿意度TOP 100	樂居財經
42	彩生活	2022中國最具期待智慧價值物業服務企業TOP 10	中房科學
43	花樣年控股	優質中國房地產企業大獎2021物業管理大獎	優質中國房地產企業優質物業管理 大獎籌委會
44	資陽花樣年·花郡	第七屆CREDAWARD地產設計大獎·中國—居住項目 優秀獎	地建師 DJSER
45	成都花樣年·家天下	第七屆CREDAWARD地產設計大獎·中國—景觀設計 優秀獎	地建師 DJSER



46



47



48



49



51



52

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
46	花樣年控股	2021中國房地產公司品牌價值TOP 50 (11-50)	北京中指信息技術研究院
47	花樣年控股	2021中國房地產城市更新領先品牌	北京中指信息技術研究院
48	資陽花樣年·花郡	第六屆REARD全球地產設計大獎—居住類·建築榮譽獎	REARD全球地產設計大獎組委會
49	花樣年商旅文	2021年度商業地產企業表現100強 (第54位)	觀點指數研究院
50	花樣年商旅文	中國商業地產管理企業表現TOP 10	觀點指數研究院
51	花樣年控股	2021年度房地產企業優秀產品力榜樣	和訊網
52	重慶花樣年·霍克尼	美尚獎—生活美學設計類示範景觀專項優秀獎	美尚獎組委會



尊敬的各位股東：

大家好！

我是花樣年控股集團有限公司董事會主席潘軍，現由我代表花樣年控股，同各位發佈和回顧本公司截至2021年12月31日的全年業績及未來計劃。

業績

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣15,750百萬元。本公司擁有人應佔年內虧損為約人民幣10,466百萬元。

2021年回顧

回顧整個大的經濟環境，2021年，隨著新冠病毒的不斷蔓延，金融市場普遍承受巨大壓力，並面臨著迄今為止最大的韌性考驗。在金融環境波動的情況下，中央政府始終堅持促穩定，我們可以看到，2021年全年，中國經濟增長為8.1%，高於政府6%的目標，承壓前行下，國家主要經濟指標仍實現預期目標。

但如眾所周知，從2021年開始，房地產行業陷入了前所未有的困難時期，銷售備受打擊，業務阻力重重。無數因素持續困擾著房地產行業，尤其是疫情反復、金融市場流動性緊缺，行業監管趨嚴等，使得行業的參與者都面臨了極大的不確定性。

2021年流動性事件以來，花樣年背負著巨大壓力，也在持續展示我們的韌性。過去，達到行業內銷售和財務業績成功的標準指標，就是超越同行，這似乎已經成為大家定義「成功」的慣性概念。然而現在金融環境出現了巨大的轉變，使得整個房地產開發領域，產生了許多需要去重新理解的事情。比如作為企業應當承擔的責任，而不再是僅僅追求業績和財務指標。在過去的一年裡，我們整個集團一直在當下充滿挑戰的經營環境里，努力克服困難，尋找解決問題的辦法和未來生存發展的出路，以此回應股東、投資人、合作夥伴和員工的期望。面對客戶，我們更加堅定我們的責任，隨著疫情的逐漸緩解，我們也在不斷努力，及時將房子交付給全國各地業主，這是我們從未動搖的目標。





花樣年是一家有風格的企業，致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。為了不斷提升我們的產品和服務能力。

投資

房地產行業的發展已經進入到了一個新的階段。政府對於房地產市場的監管越來越嚴格，限購、限貸等政策或將成為常態。同時，房地產企業也面臨著更高的融資成本和更大的市場風險。因此，未來的房地產行業必須具備更強的韌性和適應能力，才能夠在市場上穩步發展。

其次，需要注意的是，房地產行業的發展已經趨於多元化。傳統的住宅項目已經不能滿足消費者的多樣化需求，房地產企業需要開發更多樣化的產品和服務。這些新型業態不僅能夠滿足消費者的多樣化需求，同時也能夠為企業帶來更多的收益和增長機會。

財務

當下，我們經歷著前所未有的流動性危機，或許未來許多同行也不可避免地會經歷，並需對債務資本結構進行徹底調整。公司決定今年採取負責任的態度，全力以赴重組境內和離岸債務，以繼續履行我們的債務承諾。



2021年底，我們開始了債務重組的有關工作，雖然我們預期會面臨極大考驗，但我們將會採取兼顧多維度的謹慎方案，徹底調整及優化我們的資本機構，早日化解債務問題，完成重組工作，實現更為健康、可持續發展的資本機構。債務重組完成後，有望為我們提供一個新的開始，並使我們能夠部署與當前運營環境相匹配的戰略。全球大的社會面現在已經可以更好地應對疫情，我們將繼續維持健康運營，並為流動性通道重新打開做好準備，審時度勢先於同行捕捉機會向前發展。

前景

總體來說，未來的房地產行業將會面臨更多的挑戰和機遇。我們需要注意的是，需要更加關注自身企業的韌性、多元化發展能力，同時也需要關注政策環境和市場趨勢的變化。在這個過程中，需要做好風險控制，同時也需要保持耐心和長期眼光，才能夠實現投資的成功。

花樣年的發展和持續離不開各位股東、債券持有人和業務合作夥伴的信任與支援，藉此機會，我謹代表董事會向大家致以誠摯的感謝！

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2021年，面對突發新冠肺炎疫情對宏觀經濟和房地產行業造成的影響，本集團借力線上營銷平台拓展客源，推進線下售樓處成交，去化情況良好，面對自2021年下半年以來困擾行業的流動性問題，本集團直面問題，積極紓困，全力做到「保民生、保交付、保員工」。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣465.94億元，合同銷售面積2,979,794平方米。

報告期內，本集團的合同銷售主要來自成都、桂林、武漢、南京、深圳、上海、天津、佛山等21個城市，以及來自紹興春風十里、成都碧雲天璽、杭州對越天、佛山廣雅院、上海如皋城、寧波海曙、北京密雲檀營、佛山雲璟、寧波仇畢、南京花好園、桂林麓湖國際等約63個項目。本集團深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市。

2021年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	21年全年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	6,759	14.5%	278,904	9.4%
成渝都市圈	12,335	26.5%	1,186,888	39.8%
華中都市圈	3,626	7.8%	375,881	12.6%
長三角都市圈	18,868	40.5%	852,519	28.6%
環渤海都市圈	5,006	10.7%	285,602	9.6%
合計	46,594	100%	2,979,794	100%



粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2021年，本集團積極把握打造國際一流灣區和世界級城市群的歷史性重大機遇，全力推進在大灣區的項目開發，報告期內本集團在佛山市推出的新項目廣雅院，其戶型、裝修風格、地理位置受到市場的充分認可，當年簽約金額超19億，項目深圳市內的城市更新項目深圳好時光，及佛山市的佛山雲環項目，也均受到市場的熱烈歡迎。

報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣67.59億元，實現合同銷售面積278,904平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約14.5%和9.4%。

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，本集團也已經成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2021年，成都好未來項目的推出，深受成都外溢客戶的追捧，重慶霍克尼以獨特的產品設計在當地成為標杆，本集團在成都的明星樓盤如碧雲天璽、資陽花郡等項目持續熱銷，取得了良好的銷售業績，繼續深化在該區域的領先優勢。

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣123.35億元，實現合同銷售面積1,186,888平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約26.5%和39.8%。



華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。2021年，經歷20年疫情後，房地產市場在防疫抗疫中逐步恢復，本集團積極響應復工復產，陸續推出符合武漢市民剛性和改善型需求的產品，如武漢碧雲天、武漢鄂州香門第項目，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣36.26億元，實現合同銷售面積375,881平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.8%和12.6%。

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市，自2019年第四季度至2020年，先後在寧波、杭州、揚州等城市獲取多幅土地，其中揚州融悅春曉、寧波鳴翠東著、光啟花苑等項目在2021年陸續推出市場，受到當地居民的熱烈歡迎，並推動本集團2021年在長三角都市區獲得良好的銷售業績。

報告期內，本集團在長三角都市圈的寧波、南京、杭州、紹興、上海、蘇州等城市合共實現合同銷售金額人民幣188.68億元，實現合同銷售面積852,519平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約40.5%和28.6%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2021年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京密雲實現銷售近人民幣20億元，持續擴大在該區域的影響力。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣50.06億元，實現合同銷售面積285,602平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約10.7%和9.6%。



新開工項目

報告期內，本集團共有15個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,672,904平方米。

竣工項目

竣工項目報告期內，本集團共13個項目或項目分期竣工，合計建築面積約2,435,104平方米。

在建項目

於2021年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有39個，合計總建築面積6,264,596平方米。

待建項目

於2021年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有17個，合計總建築面積約為6,485,106平方米。

土地儲備

於2021年12月31日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約12,749,702平方米。

城市公司	土地儲備總表		
	在建項目	待建項目	土地儲備 總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
華南地區	1,375,477	706,025	2,081,501
華北地區	537,123	3,708,162	4,245,286
西南地區	2,326,860	1,264,584	3,591,444
華東地區	1,231,556	492,984	1,724,540
華中地區	770,821	313,351	1,084,172
新加坡	22,759	–	22,759

社區服務

本公司附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)為中國領先的物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及線上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。彩生活通過提供基礎的四保服務(即保潔、保綠、保安、保修服務)，保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。



在保障社區居民的基本生活的同時，彩生活亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智慧等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升彩生活服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。彩生活於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「終端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，彩生活在原有「北斗七星」基礎上新增了客戶服務平台，升級為「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，進一步提升彩生活的服務效率。

為了細化基礎業務，彩生活將旗下管理專案，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同專案客戶的性價比需求，也為彩生活在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，彩生活在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，彩生活更致力於打造有溫度的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的社區氛圍，也能夠促進彩生活的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對彩生活的信任感。服務關係的改善，也為彩生活進一步拓展社區消費場景打下基礎。

彩生活積極打造社區服務的線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與彩生活線上平台的聯繫。此外，彩生活根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線上和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大彩生活的競爭優勢。



財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業項目管理及其他相關服務的所得收入。截至2021年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣157.50億元，較2020年約人民幣217.59億元減少27.6%。年內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣104.66億元，較2020年本公司擁有人應佔年內利潤約人民幣9.77億元減少114.43億元。

物業開發

於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本公司即確認物業開發收入。物業開發的收入指本集團出售物業的所得款項。2021年物業開發的收入約人民幣112.60億元，較2020年約人民幣164.44億元減少31.5%，由於年內竣工交付的物業面積減少所致。

	2021年			2020年		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
天津家天下	2,130,530	160,270	13,293	244,930	16,728	14,642
南京溧水家天下	2,087,048	165,100	12,641	-	-	-
桂林麓湖國際社區	1,618,753	261,421	6,192	979,029	164,323	5,958
成都智薈城	1,556,750	219,715	7,085	1,082,954	148,436	7,296
天津花苑家園	1,114,266	93,470	11,921	-	-	-
成都家天下	785,012	83,468	9,405	2,323,869	183,238	12,682
成都大溪谷	667,401	116,698	5,719	798,004	110,367	7,230
成都龍年廣場	456,188	51,964	8,779	160,810	33,792	4,759
昆明麓湖國際	303,950	67,277	4,518	178,859	40,965	4,366
資陽花郡	94,411	31,985	2,952	814,289	131,929	6,172
成都香門第	66,846	14,088	4,745	2,757,636	308,399	8,942
慈溪四季瓏玥華府	25,178	5,933	4,244	2,217,999	203,644	10,892
成都看今朝	23,152	2,510	9,224	931,380	92,751	10,042
惠州別樣城	22,910	4,902	4,674	10,493	1,788	5,869
蘇州碧螺灣	7,728	1,506	5,131	1,543,992	94,228	16,386
惠州紫金華府	6,989	859	8,136	337,995	28,115	12,022
惠州家天下	-	-	-	1,567,767	138,081	11,354
南京花樣城	-	-	-	165,071	23,512	7,021
悅城九號花園	-	-	-	58,070	9,474	6,129
深圳家天下	-	-	-	-	-	-
其他	293,247	-	-	271,038	-	-
	11,260,359			16,444,185		

物業投資

物業投資產生的收入由2020年約人民幣1.72億元增加66.8%至2021年約人民幣2.88億元。此增加主要由於對外出租投資物業出租率及出租面積上升導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2020年約人民幣43.52億元減少11.8%至2021年約人民幣38.40億元，主要由於2021年下半年出售若干提供物業經營服務的重大附屬公司所致。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入由2020年約人民幣1億元增加14.5%至2021年約人民幣1.14億元。主要由於新冠肺炎疫情緩解，旅遊業有所回暖。

毛利及毛利率

毛利由2020年約人民幣53.44億元下降56.3%至2021年約人民幣23.37億元，本集團的毛利率於2020年為24.6%，而2021年毛利率為14.8%。毛利率的下降主要由於本集團跟隨市場參與者降低售價以加快物業銷售而影響毛利情況，加上2021年確認的已出售物業單位成本高於2020年。

其他收入、收益及虧損

本集團於2021年錄得其他淨收益約人民幣7.39億元（2020年：約人民幣26.98億元）。此變化主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌收益及購回／贖回收益所致。

預期信貸虧損模式項下之減值虧損（扣除撥回）

預期信貸虧損模式項下之減值虧損（扣除撥回）由2020年的約人民幣0.99億元增加至2021年的約人民幣12.42億元，主要由於就應收賬款及其他應收款項以及應收關連方款項確認之減值虧損增加所致。

待售物業撇減

本集團於2021年確認待售物業減值虧損撥備人民幣62.16億元，主要由於2021年下半年物業市場及購房者置業情緒突然走低，相關可變現淨值減少所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2021年為約人民幣4.66億元，較2020年約人民幣4.95億元下降5.8%，主要是由於廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用由2020年約人民幣16.53億元增加6.7%至2021年約人民幣17.64億元。此增加主要由於債務重組及出售若干重大附屬公司產生之行政、法律及顧問開支所致。

融資成本

本集團的融資成本於2021年為約人民幣28.70億元，較2020年約人民幣29.03億元減少1.1%。

所得稅

2021年本集團的所得稅抵免為約人民幣5.77億元，而2020年則錄得所得稅開支約人民幣21.75億元，主要是由於就待售物業確認的減值及就金融資產確認的預期信貸虧損之遞延稅項影響所致。

本公司擁有人應佔（虧損）利潤

由於上述變動之綜合影響，本公司擁有人應佔（虧損）利潤由2020年之利潤約人民幣9.77億元轉為2021年之虧損約人民幣104.66億元。



流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣52.06億元（2020年：約人民幣286.31億元），與2020年12月31日相比下降81.8%。有關減少乃由於自2021年下半年以來中國房地產行業流動資金收緊所致。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發用途。

淨負債比率

與2020年12月31日淨負債比率75.0%相比，本集團於2021年12月31日的淨負債比率為493.2%，上升了418.2個基本點。淨負債比率乃以淨負債（借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。

本年本集團淨負債比率有所波動，本集團將積極應對債務現狀，改善淨負債比率。

借款及本集團資產抵押

於2021年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣244.87億元（2020年12月31日：約人民幣111.96億元）、合共約人民幣330.07億元（2020年12月31日：約人民幣356.48億元）及合共約人民幣2.55億元（2020年12月31日：人民幣0.2億元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣134.42億元（2020年12月31日：約人民幣36.90億元）將於一年內償還及約人民幣110.45億元（2020年12月31日：約人民幣75.06億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣330.07億元（2020年12月31日：約人民幣144.90億元）將於一年內償還及無餘額（2020年12月31日：約人民幣211.58億元）將於一年後償還。

於2021年12月31日，絕大部份借款均以土地使用權、物業及銀行存款抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行結餘、借款、租賃負債外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

承諾

於2021年12月31日，本集團已承諾就投資物業建造以及物業、廠房及設備及股權收購支付約人民幣11.36億元（2020年：人民幣5.70億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2021年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣116.13億元的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。



- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生借款項下的未償還責任提供擔保。該等合營企業主要從物業開發業務。於2021年12月31日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額約為人民幣19.13億元及人民幣37.60億元及向聯營公司的供應商提供的擔保約為人民幣1.60億。

董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約32,903名僱員（2020年12月31日：約35,965名僱員）。截至2021年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣26.44億元（2020年：約人民幣25.03億元）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

股息

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。



執行董事

潘軍先生（「潘先生」），52歲，董事（「董事」）會（「董事會」）主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼為本公司附屬公司彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：1778））的執行董事。潘先生於1999年加入本集團。彼負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。加入本集團之前，潘先生曾接連擔任世聯地產顧問（深圳）有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學（現四川大學）水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

曾寶寶小姐（「曾小姐」），本公司執行董事兼提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

柯卡生先生（「柯先生」），59歲，為本公司執行董事。柯先生負責花樣年中國集團投資、融資及資本運作的協同推進。

加入本公司前，柯先生於1984年7月在中國人民銀行廣東省分行貨幣發行處參加工作；並曾於中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會歷任多個職務，包括於1989年6月至1992年4月歷任中國人民銀行廣東省分行貨幣發行處副科長、科長；於1992年4月至1996年4月擔任中國人民銀行廣東省分行辦公室副主任；於1996年4月至1996年11月擔任中國人民銀行廣東省分行綜合計劃處處長；於1996年11月至2000年4月擔任中國人民銀行汕頭分行行長；於2000年4月至2003年7月歷任中國人民銀行廣州分行內審處處長、副行長；於2003年7月至2006年5月擔任中國銀行業監督管理委員會廣東監管局籌備組成員、副局長；於2006年5月至2012年10月擔任中國銀行業監督管理委員會非銀行金融機構監管部主任；於2012年10月至2017年9月擔任中國華融資產管理股份有限公司的執行董事兼總裁。

目前，柯先生擔任中糧信託有限責任公司獨立非執行董事、珠海華潤銀行股份有限公司獨立非執行董事、中央財經大學教育基金會榮譽理事長、北京盛寶通達電氣工程有限公司總裁及上海新黃浦實業集團股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600638.SH））董事。柯先生於1984年7月取得中央財政金融學院（現中央財經大學）學士學位，於1995年3月取得日本愛知大學經營學碩士學位，於2007年9月取得長江商學院高級工商管理碩士學位。

陳新禹先生（「陳先生」），55歲，為本公司執行董事及首席財務官。彼主要負責資本運作規劃管理、本公司投資者關係及管理信息披露事務。

加入本集團之前，陳先生於2015年3月至2019年5月在碧桂園集團擔任投資者關係及金融部副總經理，此前，陳先生曾在中海親頤養老服務有限公司擔任投資總監、於美國Seagate Global Advisors LLC., Redondon Beach擔任分析師及於Godesk LLC., Elsegando擔任債券組合經理，並曾於中國建築集團有限公司一局擔任財務資金處處長。陳先生本科畢業於石家莊鐵道學院，並持有陝西財經學院（其後與西安交通大學合併）企業財務碩士學位及芝加哥University of Illinois工商管理碩士學位。陳先生於投資、資本市場及企業融資領域擁有近30年的經驗。

Timothy David GILDNER先生（「Gildner先生」），53歲，為本公司執行董事及本集團副總裁。彼負責管理本集團的資產管理部門。Gildner先生於財務及管理方面擁有豐富知識及經驗。於加入本集團前，彼於2012年1月至2022年4月擔任高德投資顧問有限公司董事。彼亦於2017年1月至2019年6月擔任香港城市大學訪問學者，研習中國房地產投資及房地產融資的研究生課程；及於2015年6月至2017年1月在香港科技大學研習金融科技相關課程。Gildner先生取得密歇根州立大學新聞學文學士學位，及於2002年取得哥倫比亞大學國際事務碩士學位及商業管理碩士學位。

非執行董事

蘇波宇先生（「蘇先生」），46歲，於2021年9月27日獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為TCL科技產業園有限公司總經理，該公司為T.C.L.實業控股（香港）有限公司的集團公司。蘇先生於2012年3月至2016年8月歷任TCL科技集團股份有限公司（深圳證券交易所上市，股份代號：000100.SZ，下文稱為「TCL科技」）戰略與投資管理中心總經理助理及副總經理，於2016年8月至2017年10月任TCL科技不動產經營管理部部长，以及於2017年10月至2023年8月任TCL科技產業園有限公司常務副總經理。現時，彼亦自2017年3月以來擔任深圳TCL房地產有限公司副總經理、自2017年5月以來擔任TCL光電科技（深圳）有限公司總經理及自2021年5月以來擔任科實匯商科技發展（廣東）有限公司總經理。TCL科技為本公司之主要股東。

於加入TCL集團前，蘇先生於2011年1月至2012年2月擔任萬通新創工業資源投資有限公司招商部經理、於2008年4月至2011年1月擔任仲量聯行南中國區工業地產部經理、於2005年12月至2008年4月擔任以星物流（中國）有限公司華南區物流經理、於2002年10月至2005年12月歷任中海華南物流有限公司運價中心主任、子公司總經理助理、行銷部經理、於2000年4月至2002年10月歷任招商局物流（廣州）有限公司市場主任、市場部經理。蘇先生於2012年取得英國格林威治大學房地產管理專業碩士學位。

獨立非執行董事

郭少牧先生（「郭先生」），57歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司的薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行業經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barne（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。目前，郭先生擔任格科電子有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：688728）獨立董事。彼亦為億達中國控股有限公司（股份代號：3639）、港龍中國地產集團有限公司（股份代號：6968）、上海心瑋醫療科技股份有限公司（股份代號：6609）及上坤地產集團有限公司（股份代號：6900）（均為聯交所主板上市公司）的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

郭志成先生（「郭先生」），61歲，於2021年11月12日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會各自成員。郭先生為國信會計師事務所有限公司主席。郭先生現為多家上市公司之獨立非執行董事，包括卓悅控股有限公司（股份代號：653）、大唐西市絲路投資有限公司（股份代號：620）及睿智醫藥科技股份有限公司（前稱量子高科（中國）生物股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：300149））。於過去三年，郭先生於2017年1月至2021年6月任EPS創健科技集團有限公司（股份代號：3860）獨立非執行董事、於2006年1月至2020年9月任弘海高新資源有限公司（股份代號：65）獨立非執行董事、於2017年6月至2022年8月任恒智控股有限公司（股份代號：8405）獨立非執行董事及於2018年11月至2020年9月任華康生物醫學控股有限公司（股份代號：8622）獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。

郭先生現為香港執業會計師。郭先生於1986年7月取得英國阿伯丁大學（University of Aberdeen）經濟及會計學文學碩士學位。彼自1991年1月起為香港會計師公會資深會員及自1989年11月起為蘇格蘭特許會計師公會會員。

馬有恒先生（「馬先生」），53歲，於2023年8月3日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自成員。馬先生擁有逾25年的融資、銀行及企業融資經驗。彼於2019年9月至2022年5月擔任中國星盛名車投資控股有限公司之財務總監。自2022年9月起，馬先生於Guardforce AI Co., Ltd（一間於美國納斯達克上市的公司，股份代號：GFAL）擔任首席財務官。馬先生現任中國安儲能源集團有限公司（股份代號：2399）、森美（集團）控股有限公司（股份代號：756）及中國海外諾信國際控股有限公司（股份代號：464）的獨立非執行董事，全部均為聯交所主板上市公司。馬先生於2022年5月至2023年4月於中國優通未來空間產業集團控股有限公司（一間曾於聯交所主板上市的公司）擔任獨立非執行董事。馬先生現為澳洲註冊會計師。馬先生於1993年6月獲得台灣東吳大學頒授商業管理學士學位，並於1995年6月獲台灣大葉大學頒授商業管理碩士學位。

高級管理層

肖杰先生（「肖先生」），39歲，於2021年加入本集團。彼現任本集團副總裁，負責本集團的融資活動。加入本集團之前，肖先生曾於2020年至2021年擔任Uni-Hiku Group Co., Ltd.副總裁，負責融資及庫務管理。肖先生曾於2013年至2020年任職於泰禾集團股份有限公司，其最後職位為總裁助理。肖先生於物業發展及銀行信託方面積累16年經驗。肖先生於2007年自華中科技大學取得政治及經濟碩士學位，及於2004年自中南民族大學取得金融學士學位。

程建麗女士（「程女士」），51歲，現任本集團副總裁。彼負責城市更新板塊的人力資料、行政及整體管理。程女士於2004年首次加入本集團。彼於2004年至2014年期間於本集團先後擔任多個職位，其最後職位為本集團上海分部總經理。彼曾於2014年及2019年任職於恒基（中國）投資有限公司。其最後職位為助理總裁，負責新業務的人力資源、行政管理及發展。彼於2020年至2021年任職於力高集團，擔任副總裁，負責人力資源及行政管理。程女士於2021年再次加入本集團。程女士在房地產行業全面管理以及人力資源及行政管理方面積累27年經驗。程女士於1995年自陝西師範大學取得漢語言文學專業文學學士學位。

茅勤先生（「茅先生」），44歲，於2020年加入本集團。茅先生為本集團首席建築師，負責花樣年產品全面設計。於加入本集團之前，彼於2014年至2020年曾任職於中南置地-中南集團，其最後職位為研發設計中心總經理。於2013年至2014年期間，彼曾任無錫萬達文化旅遊城副總經理。彼曾於2009年至2013年任職於遠洋地產大連城市公司（Sino-Ocean Land Dalian City Company），其最後職位為設計部設計總監。彼於2006年至2009年任職於和記黃埔，其最後職位為設計部設計經理。茅先生擁有20年的房地產業設計管理經驗。茅先生於2003年自清華大學取得建築學學士學位。

朱晉東先生（「朱先生」），42歲，於2004年7月加入花樣年集團，並先後擔任與項目管理、銷售及營運管理相關的多個職務。朱先生現任花樣年集團助理總裁，負責花樣年基金會及對外公共事務。自2015年以來，朱先生一直擔任花樣年集團內管理職位。彼於房地產行業累積約19年經驗。朱先生於2003年7月自哈爾濱工業大學取得土木工程學士學位。

沈愛民先生（「沈先生」），45歲，於2020年加入本集團。彼現任本集團助理總裁，負責本集團營運管理及本集團深圳項目的整體物業開發管理。於加入本集團之前，沈先生曾於2018年至2020年擔任新城發展控股有限公司深圳分部助理總經理。彼於2010年至2018年任職於萬科房地產有限公司，其最後職位為項目管理中心副總經理。彼於2001年至2010年任職於中國建築工程（香港）有限公司，其最後職位為項目經理。沈先生於物業開發及建築管理方面積累22年經驗。沈先生於2001年自東南大學取得工程管理學士學位。

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註55。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度之業績載於第58頁之綜合全面收益表。

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第11頁至第13頁的主席報告、第14頁至第18頁的業務回顧及第19頁至第23頁的財務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第11頁至第15頁的主席報告。此外，企業管治報告以及環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。ESG報告將單獨刊發。

ESG報告

本集團一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的ESG報告。

股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2023年9月25日（星期一）舉行之應屆股東週年大會（「週年股東大會」）及於會上投票之本公司股東，本公司將於2023年9月19日（星期二）至2023年9月25日（星期一）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2023年9月18日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。



股本

於本年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註41。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

本公司之可供分派儲備

有關本公司及本集團於截至2021年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註56。

本公司之可供分派儲備為股份溢價、股份付款儲備、累計虧損及對沖儲備。於2021年12月31日，並無可供分派儲備（於2020年12月31日：無）。根據開曼群島公司法第22章（1961年法例三，經合併及修訂），在組織章程細則條文的規限下，且在緊接作出分派或支付股息後本公司仍能在日常業務過程中支付其到期債項的情況下，本公司的股份溢價可用作向股東支付分派或股息。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生（主席兼首席執行官）

曾寶寶小姐

柯卡生先生

張惠明先生（於2021年12月8日辭任）

朱國剛先生（於2021年12月8日獲委任及於2023年8月3日辭任）

陳新禹先生

Timothy David Gildner先生（於2023年6月28日獲委任）

非執行董事：

廖騫先生（於2021年9月24日辭任）

蘇波宇先生（於2021年9月27日獲委任）

獨立非執行董事：

何敏先生（於2021年10月11日辭任）

廖建文博士（於2021年5月12日辭任）

王沛詩女士，太平紳士（於2021年10月11日辭任）

郭少牧先生

郭志成先生（於2021年11月12日獲委任）

馬有恒先生（於2023年8月3日獲委任）

根據組織章程細則（「章程細則」）第83條，蘇波宇先生、郭志成先生、Timothy David Gildner先生及馬有恒先生將任職至應屆股東週年大會，並合資格於股東週年大會上膺選連任。根據章程細則第84條，潘軍先生、柯卡生先生及陳新禹先生將輪席告退。柯卡生先生及陳新禹先生符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。潘軍先生已表明其有意退任且不會膺選連任。因此，潘軍先生將於股東週年大會結束起退任董事職務。於退任董事後，潘軍先生於股東週年大會結束後將不再擔任本公司董事會主席、首席執行官、提名委員會主席及薪酬委員會成員。載有（其中包括）董事候選人之履歷詳情、本公司購回股份之說明函件及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本集團任何成員公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員（董事除外）於截至2021年12月31日止年度的年度薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	9
1,000,001港元至2,000,000港元	17
2,000,001港元至3,000,000港元	8
3,000,001港元至4,000,000港元	3
4,000,000港元以上	8
	45

各董事於截至2021年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註52(b)。

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2021年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於本公司 普通股之權益	於本公司相關 股份之權益	於2021年 12月31日 於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	–	57.41%
	實益擁有人	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.09%
潘軍先生	實益擁有人	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.09%
朱國剛先生	實益擁有人	–	280,000 ⁽²⁾	0.00%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2012年10月16日，有關董事根據本公司購股權計劃獲授可認購有關數目本公司股份之購股權。
- (3) 於2021年12月31日，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 本公司債權證之好倉：

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之本金額	於2021年12月31日於債權證之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的9.875%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的10.875%優先票據	4,000,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的7.95%優先票據	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%股權。
- (2) 該等金額包括(i) Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真實藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,000,000美元。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2021年12月31日於相聯法團之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	普通股	20%

附註：

- (1) 該等股份由Ice Apex持有，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 該等股份由Graceful Star持有，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2021年
				12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	1,013,643,318	普通股	68.14%
潘軍先生	實益擁有人	1,755,440 ⁽⁴⁾	普通股	0.12%
朱國剛先生	實益擁有人	21,000 ⁽⁵⁾	普通股	0.00%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）及Fantasy Pearl分別持有780,104,676股、231,235,846股及2,302,796股股份。
- (2) 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成有限公司分別擁有67.36%及32.64%權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。
- (5) 其乃指朱國剛先生實益擁有之股份。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「彩之雲網絡」）

董事	權益性質	所持股權金額	於2021年
			12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	人民幣7,000,000元 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃由潘軍先生擁有70%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文披露者外，於2021年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2021年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2021年12月31日
			於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 (L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500 (L)	57.41%
TCL實業控股股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL實業控股(廣東)股份有 限公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000 (L)	17.54%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2021年12月31日，利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股本公司股份，佔本公司17.54%股權。利嶸發展有限公司由TCL實業控股(香港)有限公司全資擁有，而TCL實業控股(香港)有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL實業控股股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2021年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東（董事或主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至2021年12月31日止年度財務期間之期初及期末購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下：

以下摘要載列於2021年12月31日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份 收市價 港元	於2021年 1月1日 之結餘	購股權數目			於2021年 12月31日 之結餘	附註
					期內授出	期內可行使 / 已行使	期內已註銷 / 失效		
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	(4,990,000)	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	(4,990,000)	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	5,885,000	-	(1,750,000)	(4,135,000)	-	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	28,736,500	-	(471,240)	(28,265,260)	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	40,915,700	-	(166,200)	(37,559,500)	3,190,000	(3)
總計				95,497,200	-	(2,387,440)	(79,939,760)	13,170,000	

附註：

- (1) 購股權已於2021年8月28日屆滿。
- (2) 購股權已於2021年8月28日屆滿。
- (3) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

彩生活於2014年6月11日採納一項購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。於截至2021年12月31日止年度財務期間之期初及期末彩生活購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內彩生活購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2021年 12月31日 的結餘	附註
			於2021年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 / 失效		
彩生活董事								
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	547,790	-	-	-	547,790	(1)
			347,650	-	-	-	347,650	(2)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
劉宏才先生	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	450	(1)
			300	-	-	-	300	(2)
許新民先生	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	168,400	(3)
	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	122,000	(4)
	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
小計			2,756,590	-	-	-	2,756,590	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	10,005,394	-	-	(3,535,194)	6,470,200	(1)
			9,772,580	-	-	(1,901,406)	7,871,174	(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	12,892,536	-	-	(2,355,051)	10,537,485	(3)
	2016年3月18日	5.764	13,595,804	-	-	(2,132,204)	11,463,600	(4)
	2018年11月27日	4.11	18,764,720	-	-	(1,900,000)	16,864,720	(6)
小計			65,031,034	-	-	(11,823,855)	53,207,179	
總計			67,787,624	-	-	(11,823,855)	55,963,769	

附註：

- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- 彩生活董事會已酌情延長授予曾李青先生(彼於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事職務)的150,000份購股權的行使期。
- 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

購買、銷售或贖回本公司證券

優先票據及債券

於2021年2月10日，本公司發行本金額為150,000,000美元於2023年到期之額外11.875%優先票據（「2023年到期之2月11.875%額外優先票據」，與2020年6月1日所發行本金額為300,000,000美元的2023年到期之11.875%優先票據合併構成單一系列）。

於2021年2月19日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%優先票據」）中本金總額為141,209,000美元的尚未償還2021年到期之8.375%優先票據（佔2021年到期之8.375%優先票據尚未償還總額的約29.39%）。其後，本公司已於2021年3月8日到期時償付其後仍未償還的2021年到期之8.375%優先票據的總額。

於2021年3月2日，本公司發行本金額為250,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年10.875%（「2024年到期之10.875%優先票據」）。

於2021年3月17日，本公司發行本金額為50,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%，以為其若干債務再融資。

於2021年6月1日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之7.375%優先票據（「2021年到期之7.375%優先票據」）中本金總額為100,000,000美元的尚未償還2021年到期之7.375%優先票據。其後，本公司於2021年6月17日另行要約以現金購買尚未償還的2021年到期之7.375%優先票據，並結清2021年到期之7.375%優先票據的本金總額187,844,000美元。

於2021年6月3日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2023年到期之額外11.875%優先票據（與本公司於2020年6月1日及2021年2月10日所發行本金額為450,000,000美元的2023年到期之11.875%優先票據合併構成單一系列）。

於2021年6月16日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%（「2024年到期之14.5%優先票據」）。

於2021年7月20日，彩生活發行本金額為80,000,000美元於2022年到期之優先票據，票面息率為每年13%（「2022年到期之13%優先票據」）。

於截至2021年12月31日止年度，本公司於市場上購回本金總額為83,800,000美元的部分優先票據，包括：(i) 本金總額為6,500,000美元的2021年到期之7.375%優先票據；(ii) 本金總額為2,000,000美元的2021年到期之6.950%優先票據；(iii) 本金總額為4,500,000美元的2021年到期之15%優先票據；(iv) 本金總額為3,000,000美元的2022年到期之11.75%優先票據；(v) 本金總額為3,500,000美元的2022年到期之12.250%優先票據；(vi) 本金總額為5,200,000美元的2023年到期之10.875%優先票據；(vii) 本金總額為14,500,000美元的2023年到期之11.875%優先票據；(viii) 本金總額為6,500,000美元的2023年7月票據；(ix) 本金總額為17,500,000美元的2023年10月票據；(x) 本金總額為20,400,000美元的2024年3月票據；及(xi) 本金總額為200,000美元的2024年6月票據（統稱「購回票據」）。

於2021年11月5日，彩生活訂立買賣協議以購回2022年到期之13%優先票據之全部尚未償還金額。2022年到期之13%優先票據已被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021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。

重大收購及出售

於2021年9月28日，彩生活(作為賣方)、深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)(作為擔保人)、碧桂園物業香港控股有限公司(作為買方)(「碧桂園」)及鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂」)就按代價總額人民幣3,300百萬元出售鄰里樂全部已發行股本(「銷售股份」)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)。其後，於2022年3月28日，股份轉讓協議訂約方訂立補充協議以對股份轉讓協議之條款作出補充。請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函。

於2021年7月5日，本公司全資附屬公司深圳市富昌商業服務有限公司(「深圳富昌」)與綠地控股集團有限公司及綠地金融投資控股集團有限公司訂立協議，據此深圳富昌同意收購上海綠閔物業管理有限公司全部股權，總代價為人民幣1,260,000,000元。於本公告日期，綠地收購事項尚未完成。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無進行任何其他附屬公司、聯營公司或資產重大收購或出售。

重大投資

除「重大收購及出售」一節所披露者外，本公司於回顧年內並無持有其他重大投資。

借貸

本集團之借貸詳情載於綜合財務報表附註35。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註52所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益之重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行管理合約。

獨立非執行董事之獨立性

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性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。本公司認為本公司之成功並無依賴任何主要客戶或供應商。



持續關連交易

本公司於截至2021年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

1. 深圳市彩生活網絡服務有限公司（「深圳市彩生活網絡服務」）向本集團提供網絡推廣服務

於2018年6月27日，深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩付寶就電子平台服務訂立合作協議。據此，深圳市彩生活網絡服務將透過其電子平台彩之雲及colourlife.com 允許用戶註冊深圳市彩付寶之qianshenhua.com（錢生花）電子平台以購買產品及服務，包括購買產品之P2P服務及Colour Easy貸款服務（一項由深圳市彩付寶向客戶提供之網絡金融服務），合作協議年期為截至2019年12月31日止兩個財政年度。2018年及2019年各年之年度上限分別不得超過人民幣75.0百萬元及人民幣80.0百萬元。

深圳市彩生活網絡服務與深圳市彩付寶於2018年6月27日訂立的電子平台服務合作協議於2019年12月31日屆滿。於2019年12月31日，深圳市彩付寶科技有限公司及深圳市彩生活網絡服務訂立2020年電子平台服務合作協議，據此，深圳市彩生活網絡服務將透過其電子平台彩之雲及Colourlife.com 允許本集團電子平台的註冊用戶註冊深圳市彩付寶的qianshenhua.com（錢生花）電子平台以購買產品及服務，包括購買產品的P2P服務及Colour Easy貸款服務（一項由深圳市彩付寶向客戶提供的網絡金融服務）。2020年電子平台服務合作協議自2020年1月1日起至2022年12月31日止，為期三年，且截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣90.0百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣110.0百萬元。

截至2021年12月31日止年度，概無就電子平台服務已付／應付本集團之款項（2020年12月31日：人民幣23.6百萬元），屬於同期年度上限人民幣100.0百萬元（2020年12月31日：人民幣100.0百萬元）的範圍內。

2. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。彩生活的中國法律顧問(「法律顧問」)告知，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資質規定」)。

基於向工業和資訊化部及廣東省通信管理局負責審批增值電信服務的相關人員所作出的諮詢，法律顧問告知，為顯示相關電信服務已符合資質規定，外國投資者應向中國主管部門提供由其註冊地點相關部門發出的電信服務業務營運牌照(相等於中國工業和資訊化部(「工業和資訊化部」)發出的電信與資訊服務業務經營許可證)及最近三年的財務報告。然而，於法律顧問諮詢期間，工業和資訊化部並無指明構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」的條件，亦無有關方面的具體書面準則，或倘外國投資者提供相關電信服務所在司法權區或國家並無發出電信服務業務牌照之機制，是否需要提供其他文件，或需提交何種文件以獲得所需認可。

就合約安排之合法性而言，法律顧問經採取合理行動及步驟，包括諮詢工業和資訊化部，而其代表表明工業和資訊化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規，法律顧問達致法律結論，認為各架構合約並無個別及共同違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為工業和資訊化部乃作出此等保證或詮釋架構合約之主管監管部門。

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「深圳彩之雲網絡」)之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳彩之雲網絡、潘先生及唐先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書(統稱為「架構合約」)，致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益(「合約安排」)。架構合約初步為期10年，並可重續連續10年。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可盡早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼執行董事）及唐先生（為彩生活非執行董事兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司（透過彩生活集團），猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司（透過彩生活）得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國（「中國」）法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司（透過彩生活）之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2021年12月31日止年度的約人民幣15.2百萬元及於2021年12月31日的約人民幣2.2百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜（如有）將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由合規部門保存。

董事會確認合約安排及／或彼等獲採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師上會栢誠會計師事務所有限公司已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司的訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

關連方交易

截至2021年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註52「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露的交易外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則第14A章所定義之須予披露關連交易。

於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2021年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，於本年報刊發前的最後實際可行日期，本公司已根據上市規則的規定維持本公司已發行股份的公眾持股量。

五年財務概要

本集團最近五個財務年度的業績及資產負債概要載於本年報第3頁。

報告期後重要事項

(i) 清盤呈請及其最新進展

於2021年11月24日，本公司之主要附屬公司香港花樣年投資控股集團有限公司（「花樣年投資」）被申請清盤呈請，內容有關據稱未償還本金為149百萬美元之貸款融資，而花樣年投資為擔保人（「香港呈請」）。香港呈請於2023年7月18日被駁回。於2022年5月26日，本公司因未償還貸款融資約149百萬美元於開曼群島大法院被申請清盤呈請（「開曼群島呈請」）。開曼群島呈請已於2023年7月20日經同意後予以撤回。

(ii) 境外債務重組的最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，共同制定切實可行的境外債務重組方案，以解決本公司現有流動資金壓力、增強本集團的信用情況及保障所有利益相關者的利益。於過去數月，本公司與本公司之境外債權人小組（「境外債權人小組」）連同彼等各自的顧問展開建設性對話，以就本公司境外債務達成一致同意的重組（「重組」）。

於2023年1月13日，本公司與境外債權人小組就重組之條款簽署重組支持協議（「重組支持協議」）。擬進行的重組旨在讓本公司全面提升其資本結構，使本集團能夠更好地管理其營運並為其所有利益相關者提供長期價值。重組預期將透過一項或多項債務償還安排實施。本公司預期將於可行情況下盡快按重組支持協議所載條款啟動重組實施流程。有關重組支持協議及重組條款之進一步資料載於本公司日期為2023年1月13日及2023年3月9日的公告。

(iii) 境內債務重組的最新進展

本公司全資附屬公司花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」）於上海證券交易所發行5項公司債券。自2021年11月以來，就本金及相關利息合共約人民幣70億元訂立經修訂還款安排，據此到期日已延長至2023年至2028年。經修訂安排已於相關債券持有人會議上獲批准。

(iv) 重大交易

鄰里樂出售事項

於2021年9月28日，彩生活、深圳彩生活、碧桂園及鄰里樂就按代價總額人民幣3,300百萬元出售銷售股份訂立股份轉讓協議。代價第一期付款人民幣2,300百萬元已由碧桂園於訂立股份轉讓協議時償付。

其後，彩生活（作為借款人）、深圳彩生活（作為擔保人）及碧桂園（作為貸款人）訂立日期為2021年9月30日的貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議，碧桂園向彩生活提供貸款人民幣700百萬元（「貸款」）。貸款所得款項乃用作彩生活集團的一般營運資金及償還債務。作為償還貸款的抵押品，銷售股份已以碧桂園為受益人予以質押。

貸款於2021年10月4日到期時未獲償還。碧桂園已強制執行銷售股份的質押。其後，股份轉讓協議訂約方展開磋商訂立股份轉讓協議補充協議，當中已計及強制執行銷售股份轉讓。

於2022年3月28日，彩生活集團與碧桂園(其中包括)訂立補充協議以對股份轉讓協議之條款作出補充。根據補充協議，股份轉讓協議項下代價的餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元之款項將以貸款協議項下碧桂園已向彩生活集團提供的人民幣700百萬元貸款抵銷。抵銷後，彩生活將被視為已悉數履行其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 人民幣300百萬元之餘額將分兩期支付(惟須受若干先決條件規限)。

請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函以了解進一步詳情。

紹興出售事項

於2022年5月19日，紹興花美房地產開發有限公司(「第一賣方」)、深圳市聯雅諮詢有限公司(「第二賣方」)及上海花樣年房地產開發有限公司(「第三賣方」)與中交美廬(杭州)置業有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議(「該協議」)，據此，第一賣方及第二賣方同意向買方出售中交花創(紹興)置業有限公司(「項目公司」)註冊資本之51%(「銷售股份」)及第三賣方同意向買方轉讓收取項目公司結欠第三賣方債務的權利，總代價為人民幣760,557,004元。

由於有關出售項目公司的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，出售項目公司構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。由於概無本公司股東於交易中擁有權益及須於股東大會上放棄投票，出售項目公司已獲Fantasy Pearl International Limited(持有本公司3,314,090,500股股份(佔本公司已發行股本約57.41%)的股東)書面批准。根據上市規則第14.44條，出售項目公司獲豁免召開股東大會以批准出售事項。有關出售項目公司之詳情，請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函。

核數師

於2022年7月11日，德勤•關黃陳方會計師行辭任本公司核數師。自2022年7月22日起，上會栢誠會計師事務所有限公司(前稱尤尼泰•栢淳(香港)會計師事務所有限公司)獲委任為本公司新任核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後的臨時空缺。

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由上會栢誠會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一份決議案，續聘上會栢誠會計師事務所有限公司為本公司核數師。

除上文所披露者外，於過去三年並無其他核數師變動。

代表董事會
主席
潘軍

香港，2023年8月10日



花樣年控股集團有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」) 致力維持良好的公司管治標準, 藉以確保本公司管理層的操守及保障本公司股東(「股東」) 的價值。本公司董事(「董事」, 各自為一名「董事」) 會(「董事會」) 深明股東透明度及問責的重要性, 並相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

於截至2021年12月31日止年度, 本公司已採納及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 證券上市規則(「上市規則」) 附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」) 的所有適用守則條文, 惟下文所述者除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條, 主席與行政總裁的角色應有所區分, 並不應由一人同時兼任。潘軍先生目前擔任此兩個職位。在我們的業務歷史中, 潘先生一直擔任本集團關鍵領導職位, 並一直深入參與本集團的公司策略制定以及業務及營運管理。考慮到本集團的貫徹領導, 亦為使整體策略規劃更有效、高效並持續執行有關計劃, 董事(包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)) 認為潘先生為此兩個職位的最佳人選, 且現時安排利好及符合本集團及股東的整體利益。

茲提述本公司日期為2021年11月12日的公告, 內容有關(其中包括) 本公司董事會組成未能遵守上市規則第3章項下若干規定。於截至2021年12月31日止年度, 本公司未能符合上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.27A條的規定。相關規則已於2023年8月3日獲重新遵守。

除上文所披露者外, 於截至2021年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司向各董事作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2021年12月31日止年度均已遵守標準守則。

董事於競爭業務的權益

截至2021年12月31日止年度，除所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

董事會

責任

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

組成

董事會現由五名執行董事潘軍先生（主席）、曾寶寶小姐、柯卡生先生、陳新禹先生及Timothy David Gildner先生，一名非執行董事蘇波宇先生，以及三名獨立非執行董事郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生組成。各董事的履歷載列於第24頁至第26頁。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

本公司已接獲各獨立非執行董事的年度獨立性確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。



董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，截至2021年12月31日止年度召開了五次董事會會議及一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會 會議次數	股東週年 大會
執行董事		
潘軍先生	8/8	1/1
曾寶賢小姐	8/8	1/1
柯卡生先生	8/8	1/1
張惠明先生 (於2021年12月8日辭任)	7/8	1/1
陳新禹先生	8/8	1/1
朱國剛先生 (於2021年12月8日獲委任)	1/8	0/1
非執行董事		
廖騫先生 (於2021年9月24日辭任)	3/8	0/1
蘇波宇先生 (於2021年9月27日獲委任)	5/8	0/1
獨立非執行董事		
何敏先生 (於2021年10月11日辭任)	4/8	1/1
廖建文博士 (於2021年5月12日辭任)	1/8	1/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2021年10月11日辭任)	3/8	1/1
郭少牧先生	8/8	1/1
郭志成先生 (於2021年11月12日獲委任)	4/8	0/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事(包括獨立非執行董事)已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則(「章程細則」)每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期直下屆股東週年大會為止，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。



內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

截至2021年12月31日止年度，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等截至2021年12月31日止年度的所接受培訓的記錄。

董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及行政人員安排適當的責任保險。



主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告第46頁。

董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下：

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日及2019年3月27日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度及半年度業績。

根據審核委員會之權責範圍，審核委員會須（其中包括）監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效力、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會權責範圍於本公司網站可供閱覽，當中詳述有關職權及職責。



審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生，而郭志成先生為審核委員會主席。截至2021年12月31日止年度，審核委員會召開了三次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
何敏先生（於2021年10月11日辭任）	3/3
廖建文博士 （於2021年5月12日辭任）	1/3
王沛詩女士，太平紳士 （於2021年10月11日辭任）	3/3
郭少牧先生	3/3
郭志成先生 （委員會主席） （於2021年11月12日獲委任）	0/3

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- 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
- 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會亦推薦重任本公司之外聘核數師。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由一名執行董事潘軍先生，以及三名獨立非執行董事郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生組成，而郭少牧先生為薪酬委員會主席。截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
郭少牧先生 (委員會主席)	1/1
潘軍先生	1/1
何敏先生 (於2021年10月11日辭任)	0/1
廖建文博士 (於2021年5月12日辭任)	0/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2021年10月11日辭任)	0/1
郭志成先生 (於2021年11月12日獲委任)	0/1

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告內之薪酬政策」一節以及財務報表附註52。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及三名獨立非執行董事郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生組成，而潘軍先生擔任委員會主席。截至2021年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
潘軍先生 (委員會主席)	1/1
曾寶寶小姐	1/1
何敏先生 (於2021年10月11日辭任)	0/1
廖建文博士 (於2021年5月12日辭任)	0/1
王沛詩女士，太平紳士 (於2021年10月11日辭任)	0/1
郭少牧先生	1/1
郭志成先生 (於2021年11月12日獲委任)	0/1

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的董事具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所了解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
 - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
 - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人之條件，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；

- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。董事會於2013年8月29日採納一項董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括（其中包括）年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。

提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

於截至2021年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2021年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。



核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2021年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

於截至2021年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而向本公司核數師上會栢誠會計師事務所有限公司支付的酬金總額分別約為人民幣5,700,000元及人民幣3,500,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2021年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

非審核服務包括(i)就本公司持續關連交易提供的專業服務；及(ii)就刊發本公司之非常重大出售事項通函提供的專項服務。

董事就財務報表之責任

董事深明根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第57頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。



股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會表決的權利）十分之一的一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指定的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2021年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的有效投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「www.cnfantasia.com」亦作為與股東及投資者溝通的平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題（包括選舉個別董事）提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。



致花樣年控股集團有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審核花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2021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、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見之基礎一節所述事項之重要性,我們未能取得足夠且適當之審核憑證為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面,我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營之多重不確定因素

誠如綜合財務報表附註3所載,截至2021年12月31日止年度, 貴集團產生淨虧損人民幣10,839,798,000元。於2021年12月31日, 貴集團的流動負債淨額為人民幣3,416,011,000元。

截至2021年12月31日, 貴集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣8,762,127,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此,於2021年12月31日,本金總額約為人民幣36,103,303,000元的計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已違約或交叉違約。於2021年12月31日後, 貴集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等情況連同財務報表附註3所披露的其他事項表明現有的重大不確定性可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

貴公司董事一直採取措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況,有關詳情載於財務報表相關附註。編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於該等措施的實施成果,惟受多重不確定因素影響,包括(i)成功完成境外債務重組;(ii)成功執行 貴集團的業務戰略計劃,包括加速物業銷售;(iii)在有需要時成功獲得額外的新融資來源;(iv)在適當時成功出售 貴集團於項目發展公司的股權;及(v)成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若 貴集團未能達致上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營，則可能必須進行調整以將 貴集團資產的眼面值減記至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債進行計提撥備，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反映於該等綜合財務報表中。

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（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之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之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

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之香港核數準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核工作，並出具核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外別無其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。然而，基於在本報告中不發表意見之基礎一節所述事項，吾等並未就綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「道德守則」），吾等獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為李國麟。

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8月10日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入			
客戶合約	5	15,462,745	21,586,402
租賃		287,668	172,442
總收入		15,750,413	21,758,844
銷售及服務成本		(13,413,261)	(16,414,675)
毛利	6	2,337,152	5,344,169
其他收入	7	156,691	240,461
其他收益及虧損	7	582,677	2,457,241
預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)	8	(1,241,797)	(98,522)
投資物業公允值變動	18	(1,765,840)	129,399
待售物業撇減	9	(6,216,291)	-
銷售及分銷費用		(465,868)	(494,623)
行政費用		(1,763,558)	(1,652,591)
融資成本	10	(2,870,498)	(2,902,766)
應佔聯營公司業績		61,620	31,420
應佔合營企業業績		(252,738)	2,642
出售附屬公司淨收益	43	22,095	869,283
除稅前(虧損)利潤		(11,416,355)	3,926,113
所得稅	11	576,557	(2,174,797)
年度(虧損)利潤	12	(10,839,798)	1,751,316
其他全面(開支)收入			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
指定為現金流對沖的對沖工具公允值變動		(11,145)	10,706
將不隨後重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值變動		(2,125)	2,866
遞延稅項影響		531	(716)
		(1,594)	2,150
年度其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		(12,739)	12,856
年度全面(開支)收益總額		(10,852,537)	1,764,172
以下各項應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(10,465,578)	977,420
其他非控股權益		(374,220)	773,896
		(10,839,798)	1,751,316
以下各項應佔年度全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(10,477,552)	989,244
其他非控股權益		(374,985)	774,928
		(10,852,537)	1,764,172
每股(虧損)盈利—基本(人民幣分)	15	(181.30)	16.94
每股(虧損)盈利—攤薄(人民幣分)	15	(181.30)	16.85

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,235,411	1,216,526
使用權資產	17	471,744	697,905
投資物業	18	8,218,706	10,298,393
於聯營公司權益	19	1,987,215	3,562,881
於合營企業權益	20	4,377,387	3,369,445
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	21	142,437	54,582
商譽	22	902,377	2,329,732
無形資產	23	30,929	953,461
其他應收款項	30	863,288	679,358
合約資產	28	–	14,572
應收關連方款項	24	–	768,889
已抵押銀行存款	31	–	560,000
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金	25	6,188,480	4,074,195
遞延稅項資產	26	1,455,029	746,467
		25,873,003	29,326,406
流動資產			
待售物業	27	52,010,570	32,709,730
合約資產	28	844,691	801,968
合約成本	29	385,978	348,236
應收賬款及其他應收款項	30	12,904,945	9,097,375
可收回稅項		1,012,911	114,384
應收關連方款項	24	6,871,726	5,080,621
受限制／已抵押銀行存款	31	4,232,500	3,148,103
銀行結餘及現金	31	973,148	24,923,383
		79,236,469	76,223,800
		105,109,472	105,550,206

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	32	8,183,727	7,926,045
合約負債	33	22,365,128	17,264,645
衍生金融工具	40	–	193,780
應付關連方款項	34	455,713	817,461
稅項負債		5,126,960	6,464,480
於一年內到期之借款	35	13,441,873	3,690,034
於一年內到期之租賃負債	36	40,445	87,234
於一年內到期之優先票據及債券	37	33,007,450	14,489,978
於一年內到期之已發行資產抵押證券撥備	38	–	20,206
	39	31,184	31,184
		82,652,480	50,985,047
流動(負債)資產淨值		(3,416,011)	25,238,753
總資產減流動負債		22,456,992	54,565,159
非流動負債			
衍生金融工具	40	–	688
遞延稅項負債	26	390,723	1,310,494
於一年後到期之借款	35	11,045,175	7,505,897
於一年後到期之租賃負債	36	112,195	265,959
於一年後到期之優先票據及債券	37	–	21,158,479
於一年後到期之已發行資產抵押證券	38	255,438	–
		11,803,531	30,241,517
資產淨值		10,653,461	24,323,642
資本及儲備			
股本	41	498,787	498,588
儲備		5,836,692	14,030,208
本公司擁有人應佔權益		6,335,479	14,528,796
非控股權益		4,317,982	9,794,846
權益總額		10,653,461	24,323,642

第58頁至第207頁的綜合財務報表由董事會於2023年8月10日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍先生
董事

Timothy David Gildner先生
董事

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益應佔			總計	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備及任意儲備	重估儲備	對沖儲備	累計溢利	小計	彩生活股份付款儲備	星晨股份付款儲備	其他非控股權益		小計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日	498,588	890,358	1,169,342	14,353	40,600	321,390	9,589	11,145	11,573,431	14,528,796	240,374	-	9,554,472	9,794,846	24,323,642
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,465,578)	(10,465,578)	-	-	(374,220)	(374,220)	(10,839,798)
指定為現金流對沖的對沖工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	(11,145)	-	(11,145)	-	-	-	-	(11,145)
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值變動	-	-	-	-	-	-	(1,105)	-	-	(1,105)	-	-	(1,020)	(1,020)	(2,125)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	276	-	-	276	-	-	255	255	531
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(829)	(11,145)	-	(11,974)	-	-	(765)	(765)	(12,739)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(829)	(11,145)	(10,465,578)	(10,477,552)	-	-	(374,985)	(374,985)	(10,852,537)
於行使本公司購股權時發行股份	199	1,963	-	(493)	-	-	-	-	-	1,669	-	-	-	-	1,669
分派予本公司股東的股息(附註14)	-	(342,315)	-	-	-	-	-	-	-	(342,315)	-	-	-	-	(342,315)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,994)	(78,994)	(78,994)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,819,202	1,819,202	1,819,202
確認以權益結算並以股份支付的款項(附註49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,660	-	-	2,660	2,660
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	503,699	503,699	503,699
向非控股股東收購附屬公司額外權益(附註vii)	-	-	892,234	-	-	44,657	-	-	1,687,990	2,624,881	-	-	(7,346,505)	(7,346,505)	(4,721,624)
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,941)	(1,941)	(1,941)
轉讓	-	-	-	-	-	5,573	-	-	(5,573)	-	-	-	-	-	-
於2021年12月31日	498,787	550,006	2,061,576	13,860	40,600	371,620	8,760	-	2,790,270	6,335,479	243,034	-	4,074,948	4,317,982	10,653,461

本公司擁有人應佔

非控股權益應佔

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元 (附註v)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	對沖儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 股份付款 儲備 人民幣千元 (附註iii)	星晨 股份付款 儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	
於2020年1月1日	498,359	1,174,950	1,090,196	16,264	40,600	235,804	8,471	439	10,671,159	13,736,242	233,676	5,744	6,616,326	6,855,746	20,591,988
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	977,420	977,420	-	-	773,896	773,896	1,751,316
指定為現金流對沖的對沖工具 公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	10,706	-	10,706	-	-	-	-	10,706
指定為按公允值計入其他全面 收益之權益工具的公允值收益	-	-	-	-	-	-	1,490	-	-	1,490	-	-	1,376	1,376	2,866
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(372)	-	-	(372)	-	-	(344)	(344)	(716)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	1,118	10,706	-	11,824	-	-	1,032	1,032	12,856
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,118	10,706	977,420	989,244	-	-	774,928	774,928	1,764,172
於行使本公司購股權時發行股份	229	3,792	-	(1,911)	-	-	-	-	-	2,110	-	-	-	-	2,110
分派予本公司股東的股息(附註13)	-	(288,384)	-	-	-	-	-	-	-	(288,384)	-	-	-	-	(288,384)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,112)	(26,112)	(26,112)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,976,167	1,976,167	1,976,167
確認以權益結算並以股份支付的款項 (附註49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,698	-	-	6,698	6,698
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432,764	432,764	432,764
向非控股股東收購附屬公司 額外權益(附註vii)	-	-	(2,778)	-	-	-	-	-	-	(2,778)	-	-	(7,131)	(7,131)	(9,909)
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,727)	(51,727)	(51,727)
視作出售不會喪失控制權的 附屬公司部分權益	-	-	81,924	-	-	-	-	-	4,694	86,618	-	-	103,802	103,802	190,420
出售喪失控制權的 附屬公司部分權益(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(264,545)	(264,545)	(264,545)
轉讓	-	-	-	-	-	85,586	-	-	(79,842)	5,744	-	(5,744)	-	(5,744)	-
於2020年12月31日	498,588	890,358	1,169,342	14,353	40,600	321,390	9,589	11,145	11,573,431	14,528,796	240,374	-	9,554,472	9,794,846	24,323,642

截至2021年12月31日止年度

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整（經重新分配）之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指根據本公司、本公司附屬公司彩生活服务集團有限公司（「彩生活」）及本公司前附屬公司Morning Star Group Limited（星晨集團有限公司）（「星晨」）之購股權計劃的股份支付。
- (iv) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款／分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (v) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國（「中國」）的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定，直至儲備達致註冊資本50%。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vi) 重估儲備主要指(a)於用途轉變日期轉撥自用物業至投資物業；及(b)指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值累計變動所產生的盈餘（扣除所得稅影響）。
- (vii) 截至2021年12月31日止年度內，本集團自非控股股東收購附屬公司額外權益，總代價為人民幣4,721,624,000元（2020年：人民幣9,909,000元）。本集團已付代價與於附屬公司中的應佔股權之間的差額人民幣892,234,000元（2020年：人民幣2,778,000元）自特別儲備計入／借記。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運活動		
除稅前(虧損)利潤	(11,416,355)	3,926,113
經以下調整：		
投資物業公允值變動	1,765,840	(129,399)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	–	(677,894)
無形資產攤銷	119,076	138,685
物業、廠房及設備折舊	216,156	230,102
使用權資產折舊	79,049	100,199
以股份支付開支	2,660	6,698
出售物業、廠房及設備虧損	5,452	5,915
出售附屬公司、聯營公司及合營企業淨虧損(收益)	127,788	(869,283)
重新計量聯營公司及合營企業權益的收益	(97,466)	(193,995)
預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回	1,241,797	98,522
待售物業撇減	6,216,291	–
物業、廠房及設備減值	–	15,029
利息收入	(123,223)	(154,776)
融資成本	2,870,498	2,902,766
購回／提早贖回優先票據及債券以及已發行資產抵押證券虧損	(94,639)	5,467
外匯收益淨額	(435,264)	(1,773,297)
對沖工具公允值變動	(91,814)	174,890
佔聯營公司業績	(61,620)	(31,420)
佔合營企業業績	252,738	(2,642)
營運資金變動前的經營現金流量	576,964	3,771,680
待售物業增加	(6,300,448)	(1,213,956)
存貨減少	–	42,623
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(7,541,938)	2,966,334
合約成本(增加)減少	(37,742)	62,266
合約資產增加	(29,589)	(58,859)
應付賬款及其他應付款項增加	4,561,426	4,954,473
合約負債增加(減少)	3,652,024	(2,304,196)
撥備增加	–	1,717
其他	–	(1,179)
經營活動(所用)所得現金	(5,119,303)	8,220,903
已付所得稅	(1,192,354)	(1,161,349)
已付利息	(3,502,339)	(3,507,511)
經營活動所得(所用)現金淨額	(9,813,996)	3,552,043

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(2,843,862)	(2,592,555)
已提取受限制／已抵押銀行存款		2,641,232	1,443,270
結清過往年度收購附屬公司的應付代價		(366,184)	–
結清出售附屬公司應收代價		2,598,461	24,301
購置物業、廠房及設備		(358,457)	(148,384)
使用權資產付款		(200,000)	(17,048)
出售物業、廠房及設備所得款項		363,988	182,955
添置投資物業		(391,641)	(810,997)
出售投資物業所得款項		1,398,342	1,289,422
購置按公允值計入損益之金融資產		–	(7,409)
贖回按公允值計入損益之金融資產		–	35,354
購置指定按公允值計入其他全面收益之權益工具		(89,980)	–
出售指定按公允值計入其他全面收益之權益工具之所得款項		–	8,370
收購及注資聯營公司及合營企業		(4,022,495)	(2,544,742)
出售聯營公司及合營企業		–	1,848
透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產以及負債 (扣除已收購之現金及現金等價物)	42(a)	(1,463,158)	63,768
收購物業營運業務(扣除已收購之現金及現金等價物)	42(b)	421	–
潛在收購附屬公司及投資聯營公司及合營企業的已付按金		(2,148,975)	(3,799,733)
退還收購附屬公司的按金		2,500	595
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	43	(5,135,072)	(1,495,096)
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益		–	190,420
自合營企業及聯營公司收取之股息		69,767	540
已收利息		123,223	107,562
應收貸款墊款		(100,000)	(198,588)
應收貸款還款		194,022	165,513
向關連方墊款		(6,384,159)	(6,356,314)
關連方還款		5,103,408	2,819,554
投資活動所用現金淨額		(11,008,619)	(11,637,394)

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動			
發行優先票據及債券以及資產抵押證券所得款項淨額	37	5,016,698	19,344,195
償還優先票據及債券	37	(4,527,841)	(5,554,627)
購回／提前贖回優先票據及債券	37	(3,209,734)	(889,584)
償還證券化安排項下之本金收款	38	(20,000)	(85,740)
新籌集借款		9,779,549	8,461,135
償還借款		(6,221,837)	(10,575,737)
償還租賃負債		(211,765)	(130,786)
於行使購股權時發行股份		1,669	2,110
已支付予本公司股東的股息		(342,315)	(288,384)
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(78,994)	(26,112)
附屬公司非控股股東出資		1,819,202	1,976,167
收購附屬公司額外權益		(4,689,382)	(9,909)
來自關連方墊款		1,881,820	1,474,816
向關連方償還款項		(2,243,568)	(984,086)
融資活動(所用)所得現金淨額		(3,046,498)	12,713,458
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(23,869,113)	4,628,107
年初現金及現金等價物		24,923,383	20,379,733
外匯匯率變動的影響		(81,122)	(84,457)
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		973,148	24,923,383

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註55。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「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。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按各呈報期末公允值計量。綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

持續經營基準

截至2021年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣10,839,798,000元。於2021年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,416,011,000元及資產淨值為人民幣10,653,461,000元。於2021年12月31日，本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負責)為人民幣82,652,480,000元。

截至2021年12月31日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣8,762,127,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此，於2021年12月31日，本金總額約為人民幣36,103,303,000元的計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已違約或交叉違約。於2021年12月31日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

2.1 編製基準(續)

鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力：

- (i) 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (ii) 本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並加快收回結欠銷售款項及應收賬款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售及預售數量及金額；
- (iii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司之股權，以產生額外現金流入；及
- (iv) 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團債權人提供支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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反映於本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表中。

截至2021年12月31日止年度

2.2 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則的修訂本，該等修訂本於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關租金優惠

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	負債的流動或非流動分類 ^{2, 4}
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

除下文所述香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期，於可見將來，應用所有其他的新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對綜合財務報表有任何重大影響。

2.2 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第3號(修訂本)對概念框架的提述

該修訂本：

- 更新了香港財務報告準則第3號業務合併中的一項參考，從而通過參考2018年6月發佈的2018年財務報告概念框架(「概念框架」)取代參考財務報表的編製及呈報框架(由2010年10月發佈的2010年財務報告概念框架取代)；
- 增加一項要求，即對於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號取代用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 增加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

預期應用該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號(修訂本)綜合財務報表及香港會計準則第28號(修訂本)對聯營公司及合營企業投資處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的情況。具體而言，此修訂本說明因在與聯營公司或合營企業(以權益法入賬)之交易中失去對並無包含業務之附屬公司的控制權所得盈虧，應於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資按公允值重新計量所得盈虧，於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

預期應用該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項

該修訂本規定，使物業、廠房及設備項目達致所需地點及狀況以能夠按照管理層擬定的方式運作的任何項目的成本(如測試相關物業、廠房及設備是否正當運行時產生的樣品)及出售該等項目的所得款項應根據適用準則於損益中確認及計量。項目成本根據香港會計準則第2號存貨計量。

預期應用該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

截至2021年12月31日止年度

2.2 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

香港會計準則第37號(修訂本) 虧損合約—履行合約的成本

該修訂本訂明，當實體根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產評估合約是否屬虧損時，合約項下不可避免的成本應反映退出合約的最低淨成本，即履行合約的成本及因未能履行合約而產生的任何補償或罰款兩者中之較低者。履行合約的成本包括增量成本及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如，用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊費用分配)。

該修訂本適用於本集團於首次應用日期尚未履行其所有責任的合約。具體而言，該修訂本適用於本集團就出售已開發物業而進行的虧損性合約的評估。

預期應用該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
年度改進對以下準則進行了修訂。

香港財務報告準則第9號金融工具

該修訂澄清，為評估對原始金融負債條款的修改是否構成「10%」測試下的實質性修改，借款人僅計入借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或接收的費用。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號隨附用作說明的示例第13號之修訂從示例中刪除了出租人為租賃物業裝修而作出補償說明，以消除任何潛在之混淆情況。

預期應用該修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本) 有關負債的流動或非流動分類及香港詮釋5(2021年)之相關修訂

該等修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層在12個月內結算負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守公約為條件，即使貸款人直到日後才測試合規性，則該權利會在報告期末符合條件的情況下存在；及(附註)

2.2 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

香港會計準則第1號(修訂本)有關負債的流動或非流動分類及香港詮釋5(2021年)之相關修訂(續)

- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號財務工具：呈報之權益工具時，該等條款才不會影響其流動或非流動分類。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本而對香港詮釋5進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於2021年12月31日之未償還債務，採用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)會計政策披露

香港會計準則第1號之修訂以「重大會計政策」取代「主要會計政策」一詞之所有情況。倘會計政策資料連同實體財務報表內其他資料一併考慮，可以合理預期會影響一般財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。

該修訂本亦釐清，會計政策資料可能因相關交易、其他事件或情況的性質而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有有關重大交易、其他事件或情況的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已加入指引及例子。

預期應用該修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生重大影響，惟可能影響本集團重大會計政策的披露。應用之影響(如有)將於本集團日後的綜合財務報表中披露。

截至2021年12月31日止年度

2.2 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

香港會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義

該修訂本將會計估計定義為「受計量不確定性影響的財務報表中的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量—即會計政策可能要求該等項目以無法直接觀察且必須進行估計的貨幣金額計量。在此情況下，實體制定會計估計以達致會計政策所載的目標。制定會計估計涉及根據最新可得及可靠資料作出判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變動的概念予以保留，並附有進一步澄清。

預期應用該修訂本不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該修訂本收窄香港會計準則第12號所得稅第15及24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於初步確認時產生相等應課稅及可抵扣稅暫時性差額的交易。

於應用該修訂本後，本集團將就與使用權資產及租賃負債有關的所有可抵扣及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可抵扣暫時性差額為限)及遞延稅項負債。該修訂本自2023年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，允許提早採納。

本集團已應用初步確認例外情況，且並無就與租賃有關之交易之暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團將就與使用權資產及租賃負債有關的可扣減及應課稅暫時差額確認遞延資產及遞延稅項負債，而最初應用該修訂的任何累積影響於最早呈列比較期間開始時確認為對留存溢利期初結餘的調整。

3. 重大會計政策

編製綜合財務報表基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料將影響主要使用者所作決策，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份付款範圍內以股份支付的交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量（如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產的公允值計量考慮市場參與者將該資產用於最佳用途以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予能夠用於最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公允值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入數據及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

3. 重大會計政策(續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控股權益將予調整(包括根據本集團及非控股權益各自所佔權益比例於本集團及非控股權益間重新歸屬相關儲備)，以反映該附屬公司之相關權益變動。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則取消確認附屬公司資產及負債以及非控股權益(如有)。而收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值的總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之過往賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，會根據香港財務報告準則第9號於其後入賬時被列作首次確認之公允值，或(如適用)於首次確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動以及資產及負債是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及無須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價分配至其後按公允值模式計量的投資物業，以及按各自公允值計量的財務資產／財務負債，購買價餘額繼而分配至其他個別可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公允值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(被於2010年10月刊發的財務報告概念框架所取代)下資產及負債之定義。

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*員工福利*確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或權益工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份支付款項*計量(參閱下列會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃款項(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘所收購之可識別資產及所承擔之負債之淨額超過轉撥代價、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公允值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

3. 重大會計政策(續)

重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或公允值計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期按公允值重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

如業務合併乃分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期(即本集團取得控制權當日)按公允值重新計量，所產生的盈虧(如有)在損益或其他全面收益(如適用)中確認。以往在其他全面收益中確認並根據香港財務報告準則第9號計量的從被收購方權益於收購日期前產生的金額將按所規定的相同基準列賬(如本集團已直接出售先前持有的股權)。

倘在發生業務合併的報告期末，業務合併的初始會計處理尚未完成，則本集團對尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間(參見上文)，本集團應追溯調整臨時金額，確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日期存在的事實及情況的新資料(即如果已知該等新資料將對收購日期已確認的金額產生影響)。

收購不構成業務之附屬公司

於本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過按相關公允值首先分配購買價至其後按公允值模式計量的投資物業以及金融資產及金融負債識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，購買價的餘下結餘隨後按購買日期的相關公允值分配至其他可識別資產及負債。相關交易將不會產生商譽或議價購買收益。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定的成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言,收購產生的商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各現金產生單位(或各組現金產生單位),即就內部管理目的監察商譽的最低水平且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於報告期間收購產生的商譽,已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)於報告期結算日前進行減值測試。當可收回金額低於其賬面值時,則首先分配減值虧損以削減任何商譽的賬面值,其後再根據單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時,商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的業務時,所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

本集團因收購聯營公司及合營企業產生之商譽政策載述如下。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定,但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排,對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權,僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

聯營公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內，惟有關投資或部分投資分類為持作出售則根據香港財務報告準則第5號入賬。未分類為持作出售之任何於聯營公司或合營企業之投資保留部分使用權益法入賬。用作權益會計法用途的聯營公司及合營企業的財務報表乃按與本集團於類似情況下就同類交易及事項的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益。於該聯營公司或合營企業的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯營公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯營公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公允淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益出現減值。於存在任何客觀證據時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損並無分配至構成該項投資的賬面值之一部分的任何資產(包括商譽)。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團停止對聯營公司有重大影響力或對合營企業有共同控制權時，乃以出售該投資對象之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損乃於損益中確認。倘若本集團於前聯營公司或合營企業中留有權益，而保留權益又屬香港財務報告準則第9號範圍內金融資產，本集團按該日公允值計量保留權益，而公允值視為其於初始確認時的公允值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公允值及任何出售聯營公司或合營企業相關權益時所得款項之間的差額，計入出售聯營公司或合營企業收益或虧損的釐定過程。此外，本集團計入所有先前就該聯營公司或合營企業於其他全面收益中確認的金額所用基準，與在該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時規定須用的基準相同。故此，若該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益中確認的收益或虧損會在有關資產或負債出售時重新歸類至損益賬中，則於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時本集團會將該收益或虧損由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

若聯營公司投資變成合營企業投資或者在合營企業投資變成聯營公司投資，則本集團會繼續使用權益法。在此等擁有權權益更改中，毋須對公允值進行重新計量。

當本集團減少擁有聯營公司或合營企業的權益，但本集團繼續使用權益法時，本集團會將早前就該項擁有權削減在其他全面收益中確認的收益或虧損部分重新分類至損益，前提為該筆收益或虧損在有關資產或負債出售時亦會重新歸類至損益賬。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之盈虧僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

客戶合約收入

本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價的一筆款額)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 重大會計政策(續)

客戶合約收入(續)

隨時間確認收入：計量履約責任的完成進度

輸出法

就物業管理服務、增值服務、酒店住宿服務及旅遊代理服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的商品或服務相對於合約下承諾之剩餘商品或服務的價值直接計量，以確認收入，此最佳反映本集團在轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

輸入法

就物業建築及工程服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據投入法計量，即透過按本集團為完成履約責任而產生的付出或投入相對於預期為完成履約責任的總投入確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓商品或服務控制權方面的履約情況。

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部份。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約之訂約方協定之支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部份。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團應用不調整任何重大融資部份的交易價格的實際權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資部分而調整已承諾之代價金額之相關商品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。相關利息開支於預付款期間收取，且轉移相關商品及服務按相同基準入賬列作其他借貸成本。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取安排另一方提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

客戶合約的收入(續)

合約成本

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(主要為銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產。以此方式確認的資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產之商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團應用可行權宜法，支銷獲得合約的所有增量成本。

租賃

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期(視適合者而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公場所及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將會產生的成本估計。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業及根據公允值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

倘本集團於租期結束時獲取相關租賃資產所有權，則行使購買權之後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表內作為單獨項目呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為額外租賃款項並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初始採用於租賃開始日期的該指數或比率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則有關選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及對單獨價格進行的任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃優惠的重新計量進行會計處理。當修訂後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修訂後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

3. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並以相關租賃所隱含的利率計量。初始直接成本（除製造商或經銷商出租人所產生的有關費用外）計入租賃淨投資的初始計量內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公允價值模式計量的投資物業則除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

分配代價至合約不同部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」）將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）入賬並初始按公允價值計量。初始確認時之公允價值調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修改作為自該修改生效日期起的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸匯兌差額，該等差額於被視作外匯借貸利息成本的調整時計入該等資產之成本。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

在相關資產可用於其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款都將計入一般借款，以計算一般借款的資本化率。特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格資本化的借款成本扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收收益相關政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。有關補助金於「其他收益」下呈列。

3. 重大會計政策(續)

僱員福利

退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或准許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

授予僱員的股份／購股權

發放給員工及提供類似服務的其他人士的以權益結算並以股份支付的款項是以權益工具於授出當日之公允值釐定。

以授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)之公允值來釐定的以權益結算並以股份支付的款項，按集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中(股份付款儲備)作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估，修正其預計最終歸屬購股期權數量之估算。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對股份付款儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於股份付款儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於股份付款儲備確認之金額將繼續於股份付款儲備持有。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司的投資和合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘假定被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按上文香港會計準則第12號*所得稅*所載之一般原則(即按該等物業的預期收回方式)計量。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的暫時差額並無予以確認。由於重新計量租賃負債及進行租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的暫時差額，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

倘有法定可行使權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且該等項目與同一稅務機構就同一應課稅實體徵收之所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

於評估所得稅處理的不確定性時，本集團慮及個別集團實體於其所得稅申報中所用的或建議使用的不確定稅務處理是否可能獲相關稅務機關接納。倘有可能，即期與遞延稅項的釐定應與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理，各項不確定性的影響將使用最有可能的金額或預計的價值反映。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的有形資產(不包括下方所述的在建樓宇工程)。物業、廠房及設備乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達致可以管理層擬定方式運作的地點及狀態所直接產生的成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時，全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公允值。在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(如有)，惟根據公允值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時，全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

當物業因已證實結束自用而變為投資物業時，於轉移日該項目(包括分類為使用權資產相關租賃土地)賬面值與公允值的任何差額確認於其他全面收入及累計於重估儲備中。相關重估儲備將於其後物業出售或報廢時直接轉入累計溢利。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產成本(在建物業除外)減去其估計剩餘價值。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在各報告期末複核，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業(包括就此目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，並將此視為就資本升值目的而持有。

投資物業亦計入租賃物業，該等租賃物業於應用香港財務報告準則第16後確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃進行分租。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算，並調整以撇除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

3. 重大會計政策(續)

投資物業(續)

興建中投資物業之建築成本及利息開支被撥充資本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

投資物業於其被出售或永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該項目終止確認時計入損益。

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值

本集團於各報告期間結束時檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、有限可使用年期之無形資產及合約成本的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產之可收回金額乃個別估計。當無法個別估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，公司資產於可確立合理及一致之分配基準時分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。對公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額進行釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值(續)

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關商品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等商品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為減除出售成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小，資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用)，其後根據單位或現金產生單位組別內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥，資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

3. 重大會計政策 (續)

已竣工物業／發展中待售物業

已竣工物業／發展中物業擬於開發完成後進行出售，分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，已竣工物業及發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關開發支出以及於適當情況下撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及銷售所需之成本。

在建待售物業於完成後轉撥至已竣工待售物業。

本集團持有物業之用途更改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售時，而且有證據顯示向另一方訂立經營租賃時，物業自存貨轉移至投資物業。物業於轉移當日之公允值與其過往賬面值之任何差額於損益確認。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有 (法定或推定) 責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值 (倘貨幣時間值之影響屬重大)。

擔保

根據就銷售燃料泵與客戶訂立的相關合約之保證型保修責任預期成本撥備，乃於銷售相關產品之日期按董事對履行本集團責任所需之開銷之最佳估計值確認。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

金融資產及金融負債初步以公允值計算，惟客戶合約產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量則除外。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按公允值計入其他全面收益計量的金融資產：

- 以出售金融資產及收取合約現金流量為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，惟在初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公允值的其後變動。

倘符合下列條件，則金融資產為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將一項須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公允值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後的報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於重估儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於重估儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(iii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產按於各報告期末按公允值計量，而任何公允值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須進行減值評估之金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制/抵押銀行存款及銀行結餘)以及合約資產以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團始終就應收賬款、合約資產、代表住戶付款及應收租賃款項確認存續期預期信貸虧損。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，倘債務工具於報告日期釐定為信貸風險偏低，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘出現以下情況，債務工具將被釐定為信貸風險偏低：(a)具有低違約風險；(b)借款人擁有雄厚實力於短期內履行其合約現金流量責任；及(c)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。根據全球理解的定義，本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」時，債務工具信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就評估減值之初步確認日期。在評估自貸款承擔初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮貸款承擔相關貸款發生違約的風險變動；就財務擔保合約而言，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之有效性，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能時，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計物業營運服務、燃料泵銷售及租賃應收款項產生的應收賬款的預期信貸虧損，當中考慮歷史信貸虧損經驗，並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號用於計量應收租賃款項的現金流一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據擔保工具之條款作出付款。因此，預期信貸虧損為預期支付予持有人作為發生信貸虧損之補償減任何本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

若干應收賬款及代表住戶作出之付款(包含於其他應收款中)的全期預期信貸虧損乃按集體基準進行考慮，當中慮及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就集體評估而言，本集團於制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀態；
- 對手方的性質、規模及行業；及
- 可取得之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、應收租賃款項、合約資產、其他應收款項(包括代表住戶付款及應收貸款)、應收一間合營企業款項及財務擔保合約透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，及亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團自應用香港財務報告準則第9號起選擇初步按公允值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於按公允值計入其他全面收益儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉入累計溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據、債券以及已發行資產抵押證券)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能按照債務工具的條款償還到期款項而引致損失的賠償的合約。財務擔保合約負債初步按其公允值計量，其後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的合約債項金額；及
- 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

取消確認/變更金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

於金融負債之合約條款予以修訂時，本集團評估經修訂條款是否導致原有條例發生重大變更，當中計及所有相關事實及情況(包括定性因素)。倘定性評估不具決定性，則本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現值(包括任何已付費用減任何已收費用，並使用原實際利率貼現)與原金融負債剩餘現金流量經貼現值相差至少10%，則有關條款有重大差異。因此，有關變更條款列作取消確認，產生之任何成本或費用會於取消確認時確認為部份盈虧。倘有關差異小於10%，則交換或變更視作非重大變更。

就並不導致終止確認的金融負債的非重大變更而言，相關金融負債的賬面值將會按照經修訂的合約現金流量的現值計算，並按照金融負債的初始實際利率貼現。交易成本或已產生的費用會調整為經修訂金融負債的賬面值，並在餘下期限內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益中確認。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日,負債及提早贖回權部分均按公允值確認。

本公司的附屬公司發行包含負債及認沽期權(與主合約密切關係)之債券及資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日,債券及已發行資產抵押證券均按公允值確認。

在其後期間,優先票據、債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。提早贖回優先票據權按照公允值計量,其變動按公允值計入損益中。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的賬面值,並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

衍生金融工具

衍生工具初步按訂立衍生工具合約當日的公允值確認,其後則按報告期末的公允值重新計量。所得盈虧隨即於損益內確認,除非衍生工具指定為有效對沖工具,在此情況下,於損益內確認的時間取決於對沖關係性質。

嵌入式衍生工具

包含香港財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產主合約的混合合約中的嵌入式衍生工具不單獨核算。整個混合合約進行分類,及其後整體按攤銷成本或公允值(如適用)計量。

倘嵌入式非衍生主合約中衍生工具(並非國際財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產)符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約的風險及特徵並無密切關係,且主合約並非按公允值計入損益計量時,則該等衍生工具視為獨立衍生工具。

一般而言,於單個工具中的獨立於主合約的多個嵌入式衍生工具被視為單個復合嵌入式衍生工具,除非該等衍生工具與不同風險有關,易於分拆且相互獨立。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

在對沖關係開始時，本集團明文確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團明文確定對沖工具在抵銷涉及對沖風險的對沖項目公允值或現金流量變動方面是否高效。

就釐定一項預測交易(或其中一部分)是否極有可能進行而言，本集團假設對沖現金流(合約或非合約訂明)依據的利率基準不會因利率基準改革而改變。

對沖關係及有效性評估

評估對沖成效方面，本集團會考慮對沖工具在抵銷涉及對沖風險的對沖項目公允值或現金流量變動方面是否有效，即對沖關係符合下列所有對沖成效要求時：

- 對沖項目和對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係帶來的價值變化；及
- 對沖關係的對沖比率，等於本集團實際對沖的對沖項目數量與其進行將對沖工具用作對沖該等對沖項目的實際數量之比率。

倘就對沖比率而言，對沖關係未能符合對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團應調整對沖關係的對沖比率(即對沖再平衡)直至再次符合標準為止。

於評估被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係時，本集團假設對沖現金流及／或對沖風險(合約或非合約訂明)依據的利率基準或對沖工具現金流依據的利率基準不會因利率基準改革而改變。

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理(續)

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允值變動中的有效部分在其他全面收益中確認並於對沖儲備中累計，惟以對沖項目開始進行對沖起所累計的公允值變動為限。其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益內確認並歸入「其他收益及虧損」項目。

就將於現金流量對沖儲備累計的收益及虧損金額重新分類以釐定對沖未來現金流是否預期將會發生而言，本集團假設對沖現金流(合約或非合約訂明)依據的利率基準不會因利率基準改革而改變。

先前於其他全面收入確認並於權益累計的數額會在對沖項目影響損益期間重新分類至損益，與已確認的對沖項目列在相同項目下。此外，本集團預期於對沖儲備的部分或全部累計虧損於未來或將不可收回，相關數額即時重新分類至損益。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業並非以目標為透過時間消耗投資物業所包含之大部份經濟收益的模式持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2021年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣662,801,000元(2020年：人民幣1,280,845,000元)。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

釐定待售物業的可變現淨值

待售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共人民幣52,010,570,000元(2020年：人民幣32,709,730,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價(根據中國現行房地產市況)減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最佳可得的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會撇減在建待售物業及可供銷售已竣工物業。於2021年12月31日，可變現淨值撥備結餘為人民幣6,216,291,000元(2020年：零)。

截至2021年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣8,218,706,000元(2020年:人民幣10,298,393,000元)及按其公允值計量,以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊,以決定公允值計量所需之適當估值技術及輸入數據。

於估計投資物業之公允值時,本集團盡可能使用可得之可觀察市場輸入數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作,以為該估值模式釐定適當之估值技術及輸入數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果,以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場輸入數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。雖然本集團認為該等估值為最佳估計,新冠肺炎疫情持續導致市場動蕩加劇,本集團業務可能進一步中止,導致本年度估值不確定性加劇。附註17中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、輸入數據及主要假設。

商譽估計減值

釐定透過收購附屬公司方式收購物業經營業務所產生的商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額(為使用價值及公允值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時,本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算,估計預期可自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量及適當貼現率,以計算現值。本集團委聘獨立估值師協助估值工作。本集團的估值團隊與獨立估值師密切合作,以建立適當的估值模式及模式輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預計未來現金流入/流出(包括收益、毛利及估計經營開支)。超過五年期間的現金流量採用零增長率推算。倘實際未來現金流較預期為少,或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流入,則可能出現重大減值虧損。於2021年12月31日,商譽的賬面值扣除累計減值虧損人民幣31,516,000元(2020年:人民幣31,516,000元)為人民幣902,377,000元(2020年:人民幣2,329,732,000元)。

無形資產估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公允值減出售成本或其使用價值的較高者),則存在減值。計算使用價值時,本集團須估計資產現金產生單位預期所得未來現金流量及合適貼現率,以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期,則可能出現重大減值虧損。於2021年12月31日,無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣30,929,000元(2020年:人民幣953,461,000元)。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

合約資產及代表住戶作出之付款(包含於應收賬款及其他應收款中)的預期信貸虧損撥備

本集團運用共同基準或個別評估(倘適合)來計算合約資產及代表住戶作出之款項(包含於應收賬款及其他應收款中)的預期信貸虧損,惟物業建造相關合約資產就預期信貸虧損個別評估。因不同債務人組別具相似虧損形態,故估計虧損率乃根據內部信貸評級得出。共同基準乃基於本集團的歷史違約率,並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告期末,所觀察的歷史違約率會重新評估,並考慮前瞻性資料的變動。於2021年12月31日,合約資產及代表住戶之付款的總賬面值分別為人民幣851,329,000元及人民幣1,398,993,000元(2020年:人民幣821,740,000元及人民幣1,275,035,000元),而信貸虧損撥備結餘分別為人民幣6,638,000元及人民幣353,690,000元(2020年:人民幣5,200,000元及人民幣200,944,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團合約資產及代表住戶付款的資料於附註46披露。

應收賬款(包括應收租賃款項)的預期信貸虧損撥備

本集團運用撥備矩陣或個別評估(倘適合)來計算應收賬款的預期信貸虧損,惟就預期信貸虧損進行個別評估的具有重大結餘且信用減值的應收賬款除外。撥備率乃基於內部信用評級,將被視為具有類似虧損模式的不同債務人按其賬齡進行分組。撥備矩陣乃基於本集團的歷史違約率,並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告日期,所觀察的歷史違約率會重新評估,並考慮前瞻性資料的變動。於2021年12月31日,應收賬款的總賬面值為人民幣2,541,381,000元(2020年:人民幣1,872,650,000元),而信貸虧損撥備結餘為人民幣187,380,000元(2020年:人民幣68,915,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款的資料分別於附註46披露。

截至2021年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門最終確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2021年12月31日，就未動用稅務虧損而確認的遞延稅項資產之賬面值為人民幣79,666,000元(2020年：人民幣169,048,000元)。倘產生的實際未來應課稅利潤低於或超過預期，或導致修訂未來應課稅利潤估計的事實及情況變動，或會重大撥回或進一步確認遞延稅項資產，遞延稅項資產將於有關撥回或進一步確認發生期間於損益內確認。

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工待售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

5. 客戶合約收入

(i) 客戶合約收入分類

截至2021年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	11,164,164	-	-	-	-	11,164,164
物業建造	96,195	-	-	-	-	96,195
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	43,246	-	-	-	43,246
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	3,583,945	-	-	3,583,945
提供增值服務	-	-	211,773	-	-	211,773
提供工程服務	-	-	44,195	-	-	44,195
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	114,381	-	114,381
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	204,846	204,846
	11,260,359	43,246	3,839,913	114,381	204,846	15,462,745
收入確認時間						
按時點確認	11,164,164	43,246	87,398	-	129,571	11,424,379
按時段確認	96,195	-	3,752,515	114,381	75,275	4,038,366
	11,260,359	43,246	3,839,913	114,381	204,846	15,462,745

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收入(附註6)	11,260,359	287,668	43,246	3,965,513	114,381	204,846	15,876,013
抵銷	-	-	-	(125,600)	-	-	(125,600)
租賃	-	(287,668)	-	-	-	-	(287,668)
客戶合約收入	11,260,359	-	43,246	3,839,913	114,381	204,846	15,462,745

截至2021年12月31日止年度

5. 客戶合約收入(續)

(i) 客戶合約收入分類(續)

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	16,382,795	-	-	-	-	16,382,795
物業建造	61,390	-	-	-	-	61,390
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	24,980	-	-	-	24,980
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	4,029,953	-	-	4,029,953
提供增值服務	-	-	257,567	-	-	257,567
提供工程服務	-	-	64,461	-	-	64,461
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	99,864	-	99,864
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	206,138	206,138
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	420,063	420,063
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	39,191	39,191
	16,444,185	24,980	4,351,981	99,864	665,392	21,586,402
收入確認時間						
按時點確認	16,382,795	24,980	-	-	420,063	16,827,838
按時段確認	61,390	-	4,351,981	99,864	245,329	4,758,564
	16,444,185	24,980	4,351,981	99,864	665,392	21,586,402

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資料所披露的收入(附註6)	16,444,185	232,660	24,980	4,599,431	100,116	809,110	22,210,482
抵銷	-	(60,218)	-	(247,450)	(252)	(143,718)	(451,638)
租賃	-	(172,442)	-	-	-	-	(172,442)
客戶合約收入	16,444,185	-	24,980	4,351,981	99,864	665,392	21,586,402

5. 客戶合約收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

本集團確認來自以下主要來源的貨品及服務收入：

- 銷售已竣工物業；
- 物業建造；
- 提供物業代理服務；
- 提供物業管理服務；
- 提供增值服務；
- 提供工程服務；
- 提供酒店住宿服務；及
- 提供物業項目管理及其他相關服務。

就出售已竣工物業而言，本集團預售在建物業及收取客戶按金。收入於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

就建造物業而言，本集團乃為客戶建造物業。建造收入乃隨著時間推移確認為達成的履約責任，蓋因本集團創造或增強一項資產且該資產在創造或增強時客戶有控制權。建造收入乃使用輸入法根據合約完成階段予以確認。

就提供物業代理服務而言，代理佣金於買方與賣方訂立合法具約束力銷售協議及完成履約責任時的某一個時點確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

物業管理服務主要包括按包乾制、酬金制的物業管理服務及交付前及諮詢服務。就物業管理服務而言，本集團每月／定期就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

截至2021年12月31日止年度

5. 客戶合約收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團就向住宅社區物業管理辦事處提供的物業管理服務確認為金費(按向業主收取物業管理費總額的若干百分比計算)。由於於本集團提供物業管理服務時，住宅社區物業管理辦事處同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，以隨著時間的流逝安排及監控其他供應商向住宅社區物業管理辦事處提供的服務。

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業開發商提供物業管理服務。由於於本集團履約時，物業開發商同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業開發商的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就計入物業管理服務的根據諮詢服務安排的住宅社區諮詢服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業管理公司提供諮詢服務。本集團提前與物業管理公司協定服務費。由於於本集團履約時，物業管理公司同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業管理公司的費用隨時間流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就增值服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用，並每月／定期向客戶發出賬單，而賬單因該月／期間已完成服務的實際水平而異。由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就工程服務而言，本集團履約時會創建或增強由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團參考達致履約責任的完成情況，隨時間流逝履行履約責任及確認收入。

5. 客戶合約收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就提供物業項目管理及其他相關服務而言，本集團與客戶預先協定所提供項目管理服務的固定項目管理費收入。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任之交易價

於2021年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元	建造物業 人民幣千元
一年內	9,099,180	24,093
一年以上	13,241,855	-

於2020年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元	建造物業 人民幣千元
一年內	11,795,810	90,230
一年以上	5,442,723	-

截至2021年12月31日止年度

5. 客戶合約收入(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任之交易價(續)

物業代理服務、物業管理服務、增值服務、工程服務、酒店住宿服務、物業項目管理及其他相關服務的履約責任乃為最初預定期限為一年或以下之合約部份。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至有關該等服務的未履行合約的交易價。

(iv) 租賃

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營租賃：		
租賃產生的收入總額		
固定租賃付款的經營租賃收入	287,668	172,442

6. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他(包括項目管理及其他相關服務)。

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括利息收入、衍生金融工具之公允值變動、重新計量於聯營公司及合營企業權益的收益、匯兌收益(虧損)淨額、購回、提前贖回及修改優先票據、已發行債券及資產抵押證券的虧損、以股份付款開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司、聯營公司及合營企業之收益(虧損)淨額、中央行政成本及董事薪金之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之方式。

分部間收入按通行市價支銷。

6. 分部資料(續)

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益以外之資產、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金、衍生金融工具、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及其他公司資產。

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

截至2021年12月31日止年度

	物業開發		物業代理 服務		物業經營 服務 酒店經營		其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	11,260,359	287,668	43,246	3,965,513	114,381	204,846	15,876,013	
分部業績	(7,661,056)	(1,478,172)	(1,488)	291,581	(34,840)	(23,680)	(8,907,655)	
分部資產	65,844,275	8,218,706	25,266	4,999,151	666,426	89,924	79,843,748	
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的 金額包括：								
非流動資產添置(附註)	312,673	467,803	109	271,064	17,233	4,071	1,072,953	
投資物業公允值變動之虧損	-	(1,765,840)	-	-	-	-	(1,765,840)	
無形資產攤銷	-	-	-	119,076	-	-	119,076	
物業、廠房及設備折舊	69,128	5,931	3,973	75,474	27,801	27,918	210,225	
使用權資產折舊	61,963	-	-	12,993	-	-	74,956	
出售物業、廠房及設備虧損	(4,530)	-	-	(922)	-	-	(5,452)	
信貸虧損模式下減值虧損，扣除撥回	(675,814)	-	-	(565,983)	-	-	(1,241,797)	
待售物業撇減	(6,216,291)	-	-	-	-	-	(6,216,291)	

截至2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理	物業經營	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
			服務 人民幣千元	服務 人民幣千元			
分部收入	16,444,185	232,660	24,980	4,599,431	100,116	809,110	22,210,482
分部業績	2,405,176	301,841	(16,696)	802,543	(44,260)	77,518	3,526,122
分部資產	39,980,195	10,336,549	20,047	7,862,323	989,327	209,819	59,398,260
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的 金額包括：							
非流動資產添置(附註)	121,112	879,238	1,092	69,948	2,320	2,014	1,075,724
投資物業公允值變動之收益	-	129,399	-	-	-	-	129,399
物業、廠房及設備減值	-	-	-	-	15,029	-	15,029
無形資產攤銷	-	-	-	137,811	-	874	138,685
物業、廠房及設備折舊	45,691	4,593	4,018	72,317	32,081	67,290	225,990
使用權資產折舊	85,820	-	-	8,903	377	-	95,100
出售物業、廠房及設備的虧損	1,960	-	-	972	-	2,983	5,915
信貸虧損模式下減值虧損，扣除撥回	7,213	-	-	91,309	-	-	98,522

附註：非流動資產添置不包括於聯營公司及合營企業的權益、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、收購土地使用權的已付按金、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金、其他應收款項(非流動)及遞延稅項資產。

6. 分部資料(續)

對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	15,876,013	22,210,482
撇銷分部間收入	(125,600)	(451,638)
集團的收入總額	15,750,413	21,758,844
分部業績總額	(8,907,655)	3,526,122
撇銷分部間業績	-	(97,403)
未分配款項：		
利息收入	123,223	154,776
匯兌收益淨額	435,264	1,773,297
對沖工具公允值變動	91,814	(174,890)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	-	677,894
股份付款開支	(2,660)	(6,698)
融資成本	(2,870,498)	(2,902,766)
分佔聯營公司及合營企業業績	(191,118)	34,062
出售附屬公司、聯營公司及合營企業淨(虧損)收益	(127,788)	869,283
重新計量於聯營公司及合營企業之權益的收益	97,466	193,995
購回/提早贖回優先票據及債券之收益(虧損)	94,639	(5,467)
其他未分配開支	(159,042)	(116,092)
除稅前利潤	(11,416,355)	3,926,113
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
資產：		
可呈報經營分部資產總計	79,843,748	59,398,260
未分配資產：		
於聯營公司的權益	1,987,215	3,562,881
於合營企業的權益	4,377,387	3,369,445
潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金	6,188,480	4,074,195
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	142,437	54,582
應收關連方款項	6,871,726	5,849,510
受限制/已抵押銀行存款	4,232,500	3,708,103
銀行結餘及現金	973,148	24,923,383
其他未分配公司資產	492,831	609,847
集團資產總計	105,109,472	105,550,206

截至2021年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國及美利堅合眾國(「美國」)。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之負債。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>添置非流動資產</i>		
可呈報分部總計	1,072,953	1,075,724
未分配金額	3,092	2,981
集團總計	1,076,045	1,078,705
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	210,225	225,990
未分配金額	5,931	4,112
集團總計	216,156	230,102
<i>使用權資產折舊</i>		
可呈報分部總計	74,956	95,100
未分配金額	4,093	5,099
集團總計	79,049	100,199

7. 其他收入、收益及虧損

附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	123,223	154,776
部分減免中國增值稅	15,876	59,893
無條件政府補助	13,557	25,792
其他	4,035	-
	156,691	240,461
其他收益及虧損		
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	-	677,894
出售聯營公司及合營企業權益的虧損	(149,883)	-
重新計量於聯營公司及合營企業之權益的收益	97,466	193,995
匯兌收益淨額	435,264	1,773,297
對沖工具公允值變動	91,814	(174,890)
購回／提早贖回優先票據及債券以及已發行資產抵押證券 之收益(虧損)	94,639	(5,467)
出售物業、廠房及設備之虧損	(5,452)	(5,915)
物業、廠房及設備減值	-	(15,029)
其他	18,829	13,356
	582,677	2,457,241

8. 預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損		
—應收賬款及其他應收款項以及按金	(981,824)	(93,240)
—應收一名關連方款項	(258,535)	(4,010)
—合約資產	(1,438)	(1,272)
	(1,241,797)	(98,522)

減值評估詳情載於附註46。

截至2021年12月31日止年度

9. 待售物業撇減

截至2021年12月31日止年度，主要由於宏觀經濟、行業及融資環境多重不利因素的綜合影響，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣6,216,291,000元（2020年：零）以反映相關可變現淨值之減少。

可變現淨值乃參考待售物業估計售價（當中已計及若干因素，包括同一項目類似物業類型或類似物業的最新市價）及中國當前房地產市況減估計出售開支及估計完成成本後釐定。可變現淨值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司所進行的估值計算得出，該公司具備適當資質及於相關地點類似物業估值的近期經驗。

10. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他借貸	1,189,056	1,044,242
—優先票據及債券	3,210,832	2,956,468
—租賃負債	23,843	27,441
—已發行資產抵押證券	15,754	7,715
	4,439,485	4,035,866
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	935,194	998,137
	5,374,679	5,034,003
減：就發展中待售物業資本化的金額	(2,425,361)	(2,065,242)
在建投資物業之資本化金額	(76,162)	(63,021)
就在建工程資本化的金額	(2,658)	(2,974)
	2,870,498	2,902,766

截至2021年12月31日止年度，若干資本化的融資成本金額來自一般借款，並按每年10.7%（2020年：10.2%）的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

11. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國即期稅項		
企業所得稅		
—本年度	808,231	1,641,003
土地增值稅	471,134	978,492
	1,279,365	2,619,495
遞延稅項(附註26)		
計入損益	(1,855,922)	(444,698)
	(576,557)	2,174,797

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中作出香港利得稅的撥備。

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

年度所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前(虧損)利潤對賬如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前(虧損)利潤		(11,416,355)	3,926,113
按中國企業所得稅稅率25%(2020年：25%)繳納的稅項	(a)	(2,854,089)	981,528
分佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響		47,780	(8,516)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(155,429)	(487,031)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	980,864	772,961
未確認開支的稅務影響		633,215	6,492
未確認稅項虧損的稅務影響		489,992	404,083
動用過往未確認稅務虧損		(36,929)	(186,568)
土地增值稅		471,134	978,492
土地增值稅的稅務影響		(117,784)	(244,623)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響	(c)	(31,954)	(43,747)
其他		(3,357)	1,726
年度所得稅		(576,557)	2,174,797

截至2021年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2021年及2020年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、股份付款開支、匯兌虧損、購回、提早贖回及修改優先票據及債券以及已發行資產抵押證券之虧損、衍生金融工具公允值變動、商譽減值及專業費用)的稅務影響有關。
- (c) 不同稅率主要來自若干中國公司，該等公司被視為高新科技企業或從事當地政府鼓勵的行業，於截至2021年及2020年12月31日止年度可按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

12. 年內(虧損)利潤

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內(虧損)利潤乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註13)	21,254	24,969
其他員工薪金及津貼	2,523,972	2,340,807
退休福利計劃供款	95,616	130,447
股份付款	2,660	6,698
員工總成本	2,643,502	2,502,921
減：已就在建待售物業資本化的金額	(184,812)	(194,132)
	2,458,690	2,308,789
核數師酬金	5,700	5,700
物業、廠房及設備折舊	216,156	230,102
使用權資產折舊	79,049	100,199
無形資產攤銷	119,076	138,685
出售物業、廠房及設備之虧損	5,452	5,915
確認為開支的已售物業成本	11,139,672	12,105,061

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	3,288	-	84	-	3,372
曾寶寶小姐	-	3,476	-	81	-	3,557
柯卡生先生	-	3,990	-	22	-	4,012
張惠明先生(附註ii)	-	-	-	-	-	-
陳新禹先生	-	3,583	-	18	-	3,601
朱國剛先生(附註iii)	-	2,657	3,023	130	-	5,810
<i>非執行董事：</i>						
廖騫先生(附註iv)	176	-	-	-	-	176
蘇波宇先生(附註v)	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生(附註vi)	187	-	-	-	-	187
廖建文先生(附註vii)	80	-	-	-	-	80
王沛詩女士(附註viii)	187	-	-	-	-	187
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
郭志誠先生(附註ix)	32	-	-	-	-	32
	902	16,994	3,023	335	-	21,254
截至2020年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,162	1,800	38	-	6,000
曾寶寶小姐	-	4,162	1,800	38	-	6,000
柯卡生先生	-	2,940	1,260	-	-	4,200
張惠明先生(附註ii)	-	2,762	1,200	38	-	4,000
陳新禹先生	-	2,504	1,080	16	-	3,600
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生(附註x)	99	-	-	-	-	99
廖騫先生(附註iv)	110	-	-	-	-	110
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生(附註vi)	240	-	-	-	-	240
廖建文先生(附註vii)	240	-	-	-	-	240
王沛詩女士(附註viii)	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,169	16,530	7,140	130	-	24,969

截至2021年12月31日止年度

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 張惠明先生於2021年12月8日辭任。
- (iii) 朱國剛先生於2021年12月8日獲委任為執行董事。
- (iv) 廖騫先生於2020年5月29日辭任並於2020年12月17日重新獲委任為非執行董事。廖騫先生於2021年9月24日辭任非執行董事。
- (v) 蘇波宇先生於2021年9月7日獲委任為非執行董事。
- (vi) 何敏先生於2021年10月11日辭任。
- (vii) 廖建文先生於2021年5月12日辭任。
- (viii) 王沛詩女士於2021年10月11日辭任。
- (ix) 郭志誠先生於2021年11月12日獲委任為獨立非執行董事。
- (x) 李東生先生於2020年5月30日辭任。

以上所示的執行董事薪金乃就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於兩個年度內，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

五名最高薪員工

本集團截至2021年12月31日止年度的五名最高薪人士包括一名(2020年：兩名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘四名(2020年：三名)的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及津貼	10,619	7,911
酌情花紅	14,823	6,659
退休福利計劃供款	451	129
	25,893	14,699

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

五名最高薪員工(續)

酬金介乎以下界別：

	2021年 僱員人數	2020年 僱員人數
5,000,001港元至5,500,000港元	–	2
5,500,001港元至6,000,000港元	–	1
7,000,001港元至7,500,000港元	2	–
8,000,001港元至8,500,000港元	2	–

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

14. 股息

截至2021年12月31日止年度，宣派截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.93分（2020年：截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分）及已向本公司擁有人派付人民幣342,315,000元（2020年：人民幣288,384,000元）。

於報告期末後，董事並無建議派付截至2021年12月31日止年度之股息（2020年：截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.93分），尚待股東於股東週年大會上批准。

截至2021年12月31日止年度

15. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	2021年	2020年
(虧損) 盈利(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔年內(虧損)利潤)	(10,465,578)	977,420
股份數目(千股)		
用以計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	5,772,401	5,768,814
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	-	32,851
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	5,772,401	5,801,665

截至2020年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無計及本公司之非全資附屬公司彩生活已授出購股權之影響，原因為購股權之行使價高於彩生活股份之平均市價。

截至2021年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司之購股權，蓋因行使購股權將導致每股虧損減少。

16. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2020年1月1日	912,391	784,619	333,613	636,553	40,241	253,213	2,960,630
完成時轉撥	-	76,425	-	27,964	-	(104,389)	-
添置	-	-	50,109	61,671	9,641	29,937	151,358
轉撥自使用權資產	-	-	-	-	62,397	-	62,397
出售附屬公司(附註43)	(65,512)	(551,253)	(6,503)	(148,242)	(5,467)	(51,770)	(828,747)
出售	-	-	-	(223,583)	(2,388)	-	(225,971)
於2020年12月31日	846,879	309,791	377,219	354,363	104,424	126,991	2,119,667
完成時轉撥	17,233	26,369	-	-	-	(43,602)	-
添置	-	216,826	86,956	44,854	13,219	-	361,855
出售	-	(31,258)	(13,111)	(155,147)	(21,455)	-	(220,971)
於2021年12月31日	864,112	521,728	451,064	244,070	96,188	83,389	2,260,551
折舊及減值							
於2020年1月1日	149,723	116,633	221,926	275,715	24,574	-	788,571
年度撥備	29,122	42,899	68,828	79,142	10,111	-	230,102
轉撥自使用權資產	-	-	-	-	16,230	-	16,230
於損益確認的減值虧損	15,029	-	-	-	-	-	15,029
出售附屬公司時撇銷(附註43)	(36,086)	(4,265)	(109)	(67,062)	(2,168)	-	(109,690)
出售時撇銷	-	-	-	(34,911)	(2,190)	-	(37,101)
於2020年12月31日	157,788	155,267	290,645	252,884	46,557	-	903,141
年度撥備	28,001	41,258	84,957	51,386	10,554	-	216,156
出售時撇銷	-	(1,978)	(4,623)	(70,895)	(16,661)	-	(94,157)
於2021年12月31日	185,789	194,547	370,979	233,375	40,450	-	1,025,140
賬面值							
於2021年12月31日	678,323	327,181	80,085	10,695	55,738	83,389	1,235,411
於2020年12月31日	689,091	154,524	86,574	101,479	57,867	126,991	1,216,526

經計及剩餘價值後，上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)按以下可使用年期以直線法基準折舊：

酒店樓宇	租賃期或20年(較短者為準)
租賃土地及樓宇	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	租賃期或5至10年(較短者為準)
傢俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

酒店樓宇以及租賃土地及樓宇均位於中國及美國的土地上。

截至2021年12月31日止年度

17. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
賬面值	134,151	337,593	-	471,744
於2020年12月31日				
賬面值	137,498	188,405	372,002	697,905
截至2021年12月31日止年度				
折舊費用	3,347	38,213	37,489	79,049
截至2020年12月31日止年度				
折舊費用	14,141	40,606	45,452	100,199
			2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有關租期自首次應用香港財務報告準則 第16號日期起計12個月內屆滿的短期租賃及其他租賃的開支			9,831	22,755
有關低價值資產租賃(不包括租期自首次應用香港財務報告準則第16號 日期起計12個月內屆滿的低價值資產短期租賃及其他租賃)的開支			1,472	3,400
租賃總現金流出			423,068	173,989
使用權資產增加			206,861	41,281

本集團於兩個年度租賃辦公物業及運輸設備用於運營。租賃合約以固定租期5個月至31年訂立。若干設備租賃乃按融資租賃入賬並按介乎7.73%至10.24%年利率計息。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干酒店樓宇及辦公樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。收購該等物業權益已提前作出一次性付款。僅當付款能夠可靠分配時，才分別呈列該等自有物業的租賃土地成份。

本集團並未於相關土地及辦公物業的租賃中擁有展期及/或終止選擇權。

截至2020年12月31日止年度，本集團於悉數提早償還租賃負債及行使購買權時取得運輸設備的擁有權，運輸設備成本人民幣62,397,000元及累計折舊人民幣16,230,000元轉撥至物業、廠房及設備。

截至2021年12月31日止年度，本集團出售價值人民幣334,513,000元的運輸設備予獨立第三方，年內於損益確認輕微虧損。

18. 投資物業

本集團出租經營租賃項下物業，每月收取租金。該等租賃通常初步為期1至20年。

由於租賃安排，本集團並無面臨外幣風險，蓋因所有租賃均以集團實體各自功能貨幣計值。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期屆滿後購買相關物業之選擇權。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無就收購租賃土地作出付款。

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	10,072,304	1,852,100	11,924,404
添置	12,048	874,018	886,066
於損益中確認的公允值變動淨值	(121,058)	250,457	129,399
於建築工程竣工後轉撥	844,675	(844,675)	-
出售附屬公司(附註43)	(818,554)	(533,500)	(1,352,054)
出售	(1,289,422)	-	(1,289,422)
於2020年12月31日	8,699,993	1,598,400	10,298,393
添置	-	467,803	467,803
於損益中確認的公允值變動淨值	(1,444,137)	(321,703)	(1,765,840)
於建築工程竣工後轉撥	409,000	(409,000)	-
轉撥自待售物業	739,062	-	739,062
出售附屬公司(附註43)	(122,370)	-	(122,370)
出售	(1,398,342)	-	(1,398,342)
於2021年12月31日	6,883,206	1,335,500	8,218,706

截至2021年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

於2021年12月31日，本集團已竣工投資物業及發展中投資物業的公允值分別為人民幣6,883,206,000元（2020年：人民幣8,699,993,000元）及人民幣1,335,500,000元（2020年：人民幣1,598,400,000元），乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

於2021年及2020年12月31日，已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出（如適用）。於2021年及2020年12月31日，在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2021年及2020年12月31日之投資物業公允值釐定方式（特別是當中使用之估值技術及輸入數據），以及因公允值計量輸入數據為不可觀察而公允值計量劃分為第三級的公允值等級分類。

18. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2021年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	地點	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	6,363,872	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、上海、 惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入 所作之撥備。	1. 定期收益 2. 復歸收益	1.5% – 5.5% 2% – 6%	定期收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。 復歸收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
已竣工投資物業	519,334	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、南京、 上海、成都、南通、 無錫、荊州、九江、 溫州、昆明、常州、 杭州、煙台、大連、 太原及包頭	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	5,600 – 19,900 1% – 10%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
在建投資物業	1,303,800	成都、武漢及南京	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、開 發商利潤、市場推廣成本。	1. 竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤 3. 市場推廣成本 4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	1,589,000 8% – 10% 2% – 3% 128,140	總開發價值大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅增加/減少。 開發商利潤大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。 市場推廣成本大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅減少/增加。 竣工之建築成本大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 減少/增加。
在建投資物業	31,700	重慶		剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、開 發商利潤、市場推廣成本。	1. 竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤	7,469 10%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 增加/減少。 調整大幅增加/減少將導致 公允價值大幅增加/減少。
	8,218,706						

截至2021年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於2020年 12月31日之 公允值 人民幣千元	地點	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	7,608,308	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、上海、 惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入所 作之撥備。	1.定期收益 2.復歸收益	2% – 6% 2.5% – 6.5%	定期收益大幅增加/減少 將導致公允值大幅減少/ 增加。 復歸收益大幅增加/減少 將導致公允值大幅減少/ 增加。
已竣工投資物業	1,091,685	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海、 成都、南通、南京、 無錫、荊州、九江、 溫州、昆明、常州、 杭州、煙台、大連、 太原及江蘇	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出調 整。	1.市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2.就地理位置差異作出 的調整	3,200 – 120,000 1% – 22%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允值大幅 增加/減少。 調整大幅增加/減少將導致 公允值大幅減少/增加。
在建投資物業	1,248,300	成都及武漢	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、開 發商利潤、市場推廣成本。	1.竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2.開發商利潤 3.市場推廣成本 4.竣工之建築成本 (人民幣千元)	743,000 – 1,014,700 8% – 15% 4% 101,420 – 250,000	總開發價值大幅增加/減少 將導致公允值大幅 增加/減少。 開發商利潤大幅增加/減少 將導致公允值大幅 減少/增加。 市場推廣成本大幅增加/ 減少將導致公允值 大幅減少/增加。 竣工之建築成本大幅增加/ 減少將導致公允值 大幅減少/增加。
在建投資物業	350,100	南京	級別三	直接比較法—根據類似土地之 市場可觀察交易，並為反映 有關土地之狀況而作出調 整。	1.市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2.就地理位置差異作出 的調整	1,500 – 2,100 8%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少將導致 公允值大幅減少/增加。
	10,298,393						

於截至2021年及2020年12月31日止年度，並無級別三之轉入或轉出。

19. 於聯營公司的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,894,362	3,516,583
分佔收購後業績(扣除已收股息)	92,853	46,298
	1,987,215	3,562,881

於報告期末本集團主要聯營公司之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2021年	2020年	2021年	2020年	
深圳市航天物業管理有限公司 (「深圳航天」)(附註a)	中國	中國	40.06%	40.06%	40.06%	40.06%	於中國從事物業管理

附註：

- 根據深圳航天的公司章程細則，本集團有權於深圳航天的股東大會(指示可重大影響深圳航天回報的相關活動的規管團體)上就40.06%的票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳航天入賬為本集團聯營公司。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團合共投資人民幣1,867,265,000元(2020年：人民幣2,526,740,000元)與/自若干聯營公司夥伴成立/收購若干聯營公司。聯營公司主要從事投資控股、物業開發及物業經營服務。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣2,530,716,000元(2020年：零)出售若干聯營公司之權益，出售虧損人民幣103,072,000元(2020年：零)於綜合損益及其他全面收益表確認並計入「其他收益及虧損」。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團自聯營公司收取股息人民幣31,105,000元(2020年：人民幣540,000元)。
- 由於根據該等公司組織章程大綱及細則，本集團於股東大會(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)上擁有重大影響力，故所有該等公司於相關期間結算日入賬列作聯營公司。

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載於下文。下文財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示金額。

聯營公司乃按權益法列入該等綜合財務報表。

截至2021年12月31日止年度

19. 於聯營公司的權益(續)

深圳航天

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	240,259	241,934
非流動資產	67,804	65,157
流動負債	(132,056)	(138,492)
年內溢利及其他全面收入	75,070	66,255
年內分派的股息	67,662	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於深圳航天的權益之賬面值的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
深圳航天資產淨值	176,007	168,599
本集團佔所有權權益比例	40.06%	40.06%
商譽	70,508	67,541
本集團佔權益之賬面值	145,027	142,060

其他聯營公司匯總資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本集團應佔溢利及其他全面收益	31,547	9,965
本集團佔權益之總賬面值	1,842,188	709,774

20. 於合營企業之權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資成本，非上市	4,691,371	3,413,139
分佔收購後業績(扣除已收股息)	(313,984)	(43,694)
	4,377,387	3,369,445

20. 於合營企業之權益(續)

於報告期末本集團主要合營企業之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2021年	2020年	2021年	2020年	
深圳玉石房地產開發 有限公司(「深圳玉石」)	中國	中國	51%	51%	51%	51%	於中國從事物業發展
成都花樣清江房地產 開發有限公司 (「成都花清江」)	中國	中國	55%	55%	55%	55%	於中國從事投資控股

附註：

- 由於根據該等公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要全體董事一致同意，故所有該等公司於相關期間結算日入賬列作合營企業。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團投資人民幣2,155,230,000元(2020年：人民幣16,660,000元)以與/自若干合營企業夥伴成立/收購若干合營企業。合營企業主要從事物業開發及物業經營服務。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣481,951,000元(2020年：零)出售若干合營企業之權益，於綜合損益及其他全面收益表確認出售虧損人民幣46,811,000元(2020年：零)。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團收取股息人民幣38,662,000元(2020年：零)。

有關本集團主要合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表所示金額。

合營企業乃按權益法列入該等綜合財務報表。

截至2021年12月31日止年度

20. 於合營企業之權益(續)

深圳玉石

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	3,998,453	3,151,356
流動負債	(850,065)	(801,615)
年內虧損及其他全面開支	(1,353)	(1,376)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之深圳玉石的權益之賬面值的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
深圳玉石的資產淨值	3,148,388	2,349,741
本集團佔所有權權益比例	51%	51%
本集團佔權益之賬面值	1,605,678	1,198,368

成都花清江

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	4,537,703	3,381,815
流動負債	(2,811,577)	(2,752,255)
年內虧損及其他全面開支	(103,434)	(61,465)

20. 於合營企業之權益(續)

成都花清江(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於成都花清江的權益之賬面值的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成都花清江資產淨值	1,726,126	629,560
本集團佔所有權權益比例	55%	55%
本集團佔權益之賬面值	949,369	346,258

其他合營企業的匯總資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本集團應佔虧損及其他全面開支	(195,159)	(2,738)
本集團佔權益的總賬面值	1,822,340	758,626

21. 指定按公允值計入其他全面收益之權益工具

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市股權投資		
—物業經營服務(附註)	49,352	48,208
—其他	93,085	6,374
	142,437	54,582

附註：於2021年及2020年12月31日，該等非上市權益證券指於若干私營實體之投資及於被投資方介乎1%至20%之股權。被投資方主要從事物業經營服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營企業，蓋因本集團無權根據有關投資安排委任董事。投資之公允值計量詳情載於附註46。

截至2021年12月31日止年度

22. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2020年1月1日	2,490,495
出售附屬公司(附註43)	(129,247)
於2020年12月31日	2,361,248
收購附屬公司	18,403
出售附屬公司(附註43)	(1,445,758)
於2021年12月31日	933,893
減值	
於2020年1月1日	91,574
出售附屬公司(附註43)	(60,058)
於2020年及2021年12月31日	31,516
賬面值	
於2021年12月31日	902,377
於2020年12月31日	2,329,732

就減值檢測而言，上述商譽已分配至一組物業經營服務附屬公司(統稱物業經營現金產生單位(「物業經營現金產生單位」))。

物業經營現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2021年及2020年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，包括增長率、稅前貼現率、估計收益、估計毛利及估計經營開支。

貼現率反映與物業經營現金產生單位有關的特定風險。五年期內增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展的預期。五年期後之現金流量乃採用零增長率推算。

	2021年	2020年
除稅前貼現率	13%	17% – 18%
五年期內增長率	2% – 8%	0% – 4%

本集團管理層相信，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致物業經營現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

23. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2020年1月1日	1,436,470	52,441	1,488,911
出售附屬公司(附註43)	–	(52,441)	(52,441)
於2020年12月31日	1,436,470	–	1,436,470
添置	21,123	–	21,123
出售附屬公司(附註43)	(1,267,784)	–	(1,267,784)
於2021年12月31日	189,809	–	189,809
攤銷			
於2020年1月1日	345,198	13,988	359,186
年內撥備	137,811	874	138,685
出售附屬公司(附註43)	–	(14,862)	(14,862)
於2020年12月31日	483,009	–	483,009
年內撥備	119,076	–	119,076
出售附屬公司(附註43)	(443,205)	–	(443,205)
於2021年12月31日	158,880	–	158,880
賬面值			
於2021年12月31日	30,929	–	30,929
於2020年12月31日	953,461	–	953,461

本集團透過向第三方收購附屬公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按60個月至120個月不等以直線法攤銷。

截至2021年12月31日止年度

24. 應收關連方款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司附屬公司非控股股東	855,640	497,321
合營企業	3,303,503	4,065,400
聯營公司	2,502,574	1,254,545
關連方	210,009	32,244
	6,871,726	5,849,510
減：預期於1年後變現並於非流動資產項下所示款項	-	(768,889)
預期於1年內變現並於流動資產項下所示款項	6,871,726	5,080,621

於2021年12月31日，應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方主要從事物業發展、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期釐定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方的財務狀況。

減值評估詳情載於附註46。

25. 潛在收購附屬公司及投資於聯營公司及合營企業之已付按金

- (a) 於2021年12月31日，本集團已就向獨立第三方收購於物業項目公司之股權支付按金人民幣162,340,000元（2020年：人民幣124,593,000元）。收購事項之先決條件是目標土地使用權的用途由工業用地變更為住宅及商業用地獲中國當地政府批准。
- (b) 於2021年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購若干主要於中國從事物業經營的公司股權支付按金人民幣122,262,000元（2020年：人民幣10,653,000元）。
- (c) 於2021年12月31日，本集團已就於若干聯營公司及合營企業之投資支付按金人民幣5,903,878,000元（2020年：人民幣3,938,949,000元），該等公司主要於中國從事物業開發，並與若干獨立投資者合作進行物業開發項目。

根據相關投資協議，倘交易未有完成，則獨立投資者及／或被投資方將悉數退還按金予本集團。

- (d) 減值評估的詳情載於附註46。

截至2021年12月31日止年度

26. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產	(1,455,029)	(746,467)
遞延稅項負債	390,723	1,310,494
	(1,064,306)	564,027

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	投資物業 及按公允值 計入損益的 金融資產的 公允值變動 人民幣千元	物業及其他 資產重估 人民幣千元	可扣減開支 之暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,504,049	(38,149)	(8,830)	(154,938)	277,816	(720,826)	859,122
於損益表計入	(183,950)	-	(31,716)	(27,682)	(34,661)	(166,689)	(444,698)
於其他全面收益中支出	-	716	-	-	-	-	716
出售附屬公司(附註43)	(39,254)	-	4,457	13,572	(9,395)	179,507	148,887
於2020年12月31日	1,280,845	(37,433)	(36,089)	(169,048)	233,760	(708,008)	564,027
於損益表計入	(618,044)	-	(1,231,307)	39,283	(24,582)	(21,272)	(1,855,922)
於其他全面收益中支出	-	(531)	-	-	-	-	(531)
收購附屬公司(附註42)	-	-	-	(2,134)	-	387,199	385,065
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	52,233	(209,178)	-	(156,945)
於2021年12月31日	662,801	(37,964)	(1,267,396)	(79,666)	-	(342,081)	(1,064,306)

附註：

- (a) 可扣減開支的暫時差額主要指廣告開支、預期信貸虧損撥備及增量銷售佣金，其可於未來扣減。
- (b) 其他主要指土地增值稅撥備及有關合約負債的融資部分產生的暫時差額。

26. 遞延稅項(續)

於2021年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣6,518,086,000元(2020年：人民幣5,267,668,000元)。已就人民幣157,132,000元(2020年：人民幣676,192,000元)的該等稅項虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣1,959,968,000元(2020年：人民幣4,591,476,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2021年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣16,819,343,000元(2020年：人民幣23,524,023,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額於可見將來可能不會撥回，因此亦無就該等暫時差額確認遞延稅項負債。

27. 待售物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已竣工待售物業	9,865,986	8,111,088
在建待售物業	48,360,875	24,598,642
	58,226,861	32,709,730
減：可變現淨值撥備	(6,216,291)	—
	52,010,570	32,709,730

截至2021年12月31日止年度，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣6,216,291,000元，以反映相關可變現淨值之變動。

該款項包括在建待售物業款項人民幣25,009,407,000元(2020年：人民幣13,770,306,000元)，與預期將於自報告期間結束起計一年後竣工的物業開發項目有關。

截至2021年12月31日止年度

28. 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下各項之未開賬單收入		
—物業建造	755,432	754,206
—工程服務	95,897	67,534
	851,329	821,740
減：減值虧損撥備	(6,638)	(5,200)
	844,691	816,540
分類為：		
非流動資產	—	14,572
流動資產	844,691	801,968
	844,691	816,540

合約資產主要關於本集團對已完成而未開票工程的收取代價權利，因為權利視乎於客戶對已竣工建設工程及／或本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

減值評估詳情載於附註46。

29. 合約成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
獲得合約的增量成本	385,978	348,236

於2021年及2020年12月31日資本化之合約成本與已付中介機構／僱員（其銷售活動促使客戶就本集團於報告日期仍在建設當中之物業訂立買賣協議）的額外銷售佣金有關。合約成本於確認有關物業銷售收入期間的綜合損益表確認為銷售成本之一部分。年內於損益確認之資本化成本金額為人民幣286,133,000元（2020年：人民幣345,039,000元）。截至2020年及2021年12月31日止年度，概無有關資本化成本期初結餘或資本化成本之減值。

30. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款			
— 客戶合約	(a)/(b)	2,325,100	1,776,761
— 租賃	(b)	28,901	26,974
其他應收款項	(c)	1,155,788	1,188,815
應收貸款	(d)	101,841	225,949
預付款項及其他按金		2,434,094	1,847,545
供應商的預付款項		567,780	265,118
建築工程預付款項		2,287,762	761,984
出售附屬公司、聯營公司及合營企業股權的應收代價		3,369,390	2,598,461
應收粵縣政府款項	(e)	122,830	122,830
其他稅務預付款		1,374,747	962,296
		13,768,233	9,776,733
減：非流動資產項下所示的金額		(863,288)	(679,358)
流動資產項下所示的金額		12,904,945	9,097,375

截至2021年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日，客戶合約的應收賬款分別為人民幣2,482,579,000元、人民幣1,776,761,000元及人民幣2,325,100,000元。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營收入主要以現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

- (b) 以下乃本集團應收賬款扣除減值虧損撥備後於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或就提供服務的即期票據日期的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30日	1,584,786	1,036,529
31至90日	334,008	283,314
91至180日	285,912	263,994
181至365日	58,162	153,979
逾1年	91,133	65,919
	2,354,001	1,803,735

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日結餘	7,709	76,058	83,767
減值虧損，扣除撥回	3,092	15,985	19,077
轉撥至信貸減值	(4,225)	4,225	-
撤銷金額	-	(33,929)	(33,929)
於2020年12月31日結餘	6,576	62,339	68,915
減值虧損，扣除撥回	10,856	107,609	118,465
轉撥至信貸減值	(4,774)	4,774	-
於2021年12月31日結餘	12,658	174,722	187,380

(c) 結餘主要包括代表住戶支付物業經營服務分部的水電及雜項費用。

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日結餘	11,841	140,185	152,026
減值虧損，扣除撥回	4,028	44,890	48,918
轉撥至信貸減值	(2,936)	2,936	-
於2020年12月31日結餘	12,933	188,011	200,944
減值虧損，扣除撥回	5,937	146,809	152,746
轉撥至信貸減值	(7,591)	7,591	-
於2021年12月31日結餘	11,279	342,411	353,690

截至2021年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) 應收貸款如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供予以下各方之定息貸款			
— 網上平台及社區相關服務公司	(i)	160,745	227,817
— 物業管理公司	(ii)	4,032	30,982
		164,777	258,799
減：信貸虧損撥備		(62,936)	(32,850)
		101,841	225,949
分類為：			
非流動資產		—	1,761
流動資產		101,841	224,188
		101,841	225,949

(i) 於2021年12月31日，本集團與若干從事提供網上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議，內容有關提供資金人民幣160,745,000元（2020年：人民幣227,817,000元）。貸款按介乎6%至15%之年利率計息，並將於一年內屆滿及分類為流動資產。

(ii) 於2021年12月31日，本集團與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議，內容有關提供資金人民幣4,032,000元（2020年：人民幣30,982,000元）。貸款按12%之年利率計息，並於一年內屆滿及分類為流動資產。

應收貸款相關全期預期信貸虧損項下信貸虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元
於2020年1月1日結餘	16,250
減值虧損	16,600
於2020年12月31日結餘	32,850
減值虧損	30,086
於2021年12月31日結餘	62,936

(c) 結餘指就位於四川省成都之土地發展項目應收郫縣政府之款項。根據本集團與郫縣政府訂立之協議，本集團負責向郫縣政府提供資金及管理土地發展項目，而郫縣政府須按中國人民銀行基準借款利率償還融資成本，按年利率12%償還投資收入及按年利率3%償還項目管理費。

於2021年及2020年12月31日，未償還本金額人民幣122,830,000元須於郫縣政府出售土地後結清，其預期將自報告期末起超過一年並分類為非流動資產。

減值評估詳情載於附註46。

31. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款主要為以下各項：

- (a) 根據國有土地資源局的相關規定，本集團若干從事物業開發的附屬公司須將自預售物業所得款項的一定金額存放於指定銀行賬戶作為保證金，其用途僅限於償付相關物業的建築成本。該等保證金將於相關物業竣工或獲頒授相關物業所有權證（以較早者為準）後解除。於2021年12月31日，該等保證金為人民幣1,881,694,000元（2020年：人民幣472,537,000元）。
- (b) 若干銀行結餘存作銀行授予本集團所開發物業購買者按揭貸款額度的保證金。於2021年12月31日，有關受限制結餘為人民幣1,377,458,000元（2020年：人民幣1,204,467,000元）。
- (c) 若干銀行結餘根據有關未完結法律訴訟的法院通知被凍結。於2021年12月31日，有關受限制結餘為人民幣64,343,000元（2020年：人民幣32,000,000元）。
- (d) 若干銀行結餘存作借款及發行應付票據的保證金。於2021年12月31日，結餘人民幣909,005,000元已就即期銀行融資予以質押。於2020年12月31日，結餘人民幣1,439,099,000元及人民幣560,000,000元已分別就授予本集團的即期及非即期銀行融資予以質押。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.30%至0.35%（2020年：介乎0.05%至4.2%）及0.30%至0.35%（2020年：介乎0.01%至1.61%）的浮動年利率計息。

於2021年及2020年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元（「港元」）	123,383	109,603
美元（「美元」）	4,545	1,212,758

截至2021年12月31日止年度

32. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款		5,270,231	4,717,083
已收按金	(a)	396,958	949,984
其他應付款項	(b)	852,871	475,428
其他應付稅項		1,155,131	821,224
應計員工成本		170,610	519,279
收購附屬公司之應付代價		—	333,942
應計費用		337,926	109,105
		8,183,727	7,926,045

應付賬款主要包括就待售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60日	2,814,693	3,627,559
61至180日	1,917,210	610,244
181至365日	233,373	212,197
1至2年	302,454	265,107
2至3年	2,501	1,608
逾3年	—	368
	5,270,231	4,717,083

附註：

(a) 人民幣396,958,000元(2020年：人民幣949,984,000元)的已收按金結餘主要為一筆從潛在物業買家收取的誠意金。

(b) 其他應付款項的結餘主要指代表住戶所收取的人民幣409,003,000元(2020年：人民幣373,568,000元)。

33. 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售已完工物業	22,195,199	16,653,968
提供物業經營服務	169,929	610,677
	22,365,128	17,264,645

下表顯示於兩個年度確認之收入與結轉合約負債有關之金額。

	出售已開發物業 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
於下列日期計入			
合約負債結餘之已確認收入			
—於截至2021年12月31日止年度初	8,761,710	610,677	9,372,387
—於截至2020年12月31日止年度初	12,561,390	432,322	12,993,712

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

出售已完工物業

本集團於簽訂買賣協議時自客戶收取合約價值之30%至100%作為按金。然而，根據市場情況，本集團可能會向客戶提供較上市銷售價格之折讓，惟客戶同意於施工仍在進行時盡早支付代價結餘。墊款支付計劃導致合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶取得已完工物業之控制權。

此外，本集團認為墊款支付計劃包含重大融資成分，因此，考慮到相關集團實體之信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值之影響進行調整。由於該應計金額導致於建設期間合約負債增加，因此當已完工物業之控制權轉移至客戶時，已確認收入金額增加。

提供物業經營服務

當本集團於月初自客戶收取月度物業管理服務費時，將產生合約負債，直至於提供物業管理服務後就相關合約確認收入，預計將自客戶支付墊款日期起一年內達成。

截至2021年12月31日止年度

34. 應付關連方款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司	210,347	563,254
合營企業	132,670	118,040
關連方	98,879	-
本公司附屬公司非控股股東	13,817	136,167
	455,713	817,461

應付關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

35. 借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款	12,477,352	6,144,581
其他貸款	12,009,696	5,051,350
	24,487,048	11,195,931
有抵押	24,071,321	9,880,831
無抵押	415,727	1,315,100
	24,487,048	11,195,931
應償還賬面值：		
一年內	10,710,322	3,690,034
一年以上，兩年以內	8,349,506	5,150,019
兩年以上，五年以內	5,427,220	2,238,378
逾五年	-	117,500
	24,487,048	11,195,931
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(13,441,873)	(3,690,034)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	11,045,175	7,505,897

35. 借款(續)

附註：

- (a) 若干銀行及其他貸款由待售物業、投資物業、已抵押銀行存款以及物業、廠房及設備作抵押。詳情載於附註54。
- (b) 於2021年12月31日，未償還本金額人民幣3,635,070,000元的若干銀行及其他借款尚未按要求或按期償還或另行續期或展期，並已分類為流動負債。
- (c) 於2021年12月31日，未償還本金額人民幣949,979,000元的若干銀行及其他借款根據貸款協議所載相關條款已交叉違約，並已分類為流動負債。

於2021年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟有抵押借款人民幣1,407,136,000元（2020年：人民幣143,548,000元）及人民幣415,727,000元（2020年：人民幣386,412,000元）分別以美元及港元計值。

本集團借款的風險如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
定息借款	16,318,362	9,599,671
浮息借款	8,168,686	1,596,260
	24,487,048	11,195,931

本集團借款的實際利率範圍如下：

	2021年	2020年
實際利率：		
定息借款	每年4.72厘至17厘	每年4.2厘至12.5厘
浮息借款	每年2厘至9.22厘	每年2厘至12.8厘

36. 租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	40,445	87,234
一年以上，兩年之內	23,760	64,137
兩年以上，五年以內	53,555	143,964
逾五年	34,880	57,858
	152,640	353,193
減：一年內到期結算款項（於流動負債示列）	(40,445)	(87,234)
一年後到期結算款項（於非流動負債示列）	112,195	265,959

截至2021年12月31日止年度

37. 優先票據及債券

優先票據及債券	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
					2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
優先票據：						
花樣年票據						
於2021年到期的2016年500百萬美元優先票據	5年	500,000美元	7.38%	7.7%	1,382,921	3,313,056
於2022年到期的2017年300百萬美元優先票據	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	1,972,794	2,016,991
於2021年到期的2018年600百萬美元優先票據	3年	600,000美元	8.38%	9.3%	-	3,212,655
於2021年到期的2018年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	15%	15.64%	1,370,786	1,304,877
於2021年到期的2019年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	15%	15.51%	688,841	652,895
於2022年到期的2019年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.75%	13.2%	1,983,597	1,958,636
於2022年到期的2019年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	2,430,910	2,323,651
於2023年到期的2020年450百萬美元優先票據	3年	450,000美元	10.88%	11.31%	2,973,215	3,047,030
於2023年到期的2020年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.88%	12.2%	1,977,471	1,954,902
於2022年到期的2020年200百萬美元優先票據	2年	200,000美元	7.95%	7.55%	1,312,829	1,341,563
於2023年到期的2020年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	9.25%	9.46%	2,163,468	2,359,228
於2023年到期的2020年320百萬美元優先票據	3年	320,000美元	9.88%	10.18%	2,073,014	2,107,899
於2021年到期的2020年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	6%	6%	-	325,049
於2021年到期的2020年250百萬美元優先票據	1年	250,000美元	6.95%	7.32%	1,652,683	1,611,718
於2023年到期的2021年150百萬美元優先票據	2年	150,000美元	11.88%	10.96%	1,033,492	-
於2024年到期的2021年250百萬美元優先票據	3年	250,000美元	10.88%	11.72%	1,417,290	-
於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	14.50%	15.45%	331,273	-
於2023年到期的2021年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	11.88%	14.08%	647,939	-
於2024年到期的2021年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	14.50%	15.24%	776,895	-
彩生活票據						
於2021年到期的2020年100百萬美元優先票據	1年	100,000美元	8%	10.31%	-	668,659
於2021年到期的2020年130百萬美元優先票據	1年	130,000美元	10%	10.25%	-	884,029
					26,189,418	29,082,838
企業債券：						
花樣年債券						
於2021年到期的2018年人民幣1,000百萬元債券	3年	人民幣1,000,000元	7.50%	7.62%	1,005,269	951,186
於2022年到期的2019年人民幣800百萬元債券	3年	人民幣800,000元	8.20%	8.27%	831,795	831,276
於2022年到期的2019年人民幣730百萬元債券	3年	人民幣730,000元	7.80%	7.84%	778,711	734,578
於2023年到期的2020年人民幣2,500百萬元債券	3年	人民幣2,500,000元	7.50%	7.54%	2,557,330	2,511,683
於2023年到期的2020年人民幣1,543百萬元債券	3年	人民幣1,543,000元	7.50%	7.51%	1,644,927	1,536,896
					6,818,032	6,565,619
					33,007,450	35,648,457
應償還賬面值：						
一年內					15,742,409	14,489,978
一年後，但不超過兩年					15,070,856	11,689,420
兩年後，但不超過五年					2,194,185	9,469,059
					33,007,450	35,648,457
減：流動負債項下所示款項					(33,007,450)	(14,489,978)
非流動負債項下所示款項					-	21,158,479

37. 優先票據及債券(續)

附註：

- (a) 花樣年票據於新加坡證券交易所有限公司發行，並由本公司若干附屬公司擔保。本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團中國」)於上海證券交易所發行花樣年債券。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本公司發行有擔保優先票據，包括2023年到期的2021年150百萬美元優先票據、2024年到期的2021年250百萬美元優先票據、2022年到期的2021年50百萬美元優先票據、2023年到期的2021年100百萬美元優先票據及2024年到期的2021年200百萬美元優先票據。
- (c) 截至2021年12月31日止年度，本公司於2021年到期時償還2021年到期的2018年600百萬美元優先票據及2021年到期的2020年50百萬美元優先票據。
- (d) 截至2021年12月31日止年度，本公司購回2021年到期的2016年500百萬美元優先票據、2021年到期的2018年600百萬美元優先票據、2021年到期的2018年200百萬美元優先票據、2022年到期的2019年300百萬美元優先票據、2023年到期的2020年450百萬美元優先票據、2023年到期的2020年300百萬美元優先票據、2023年到期的2020年350百萬美元優先票據、2023年到期的2020年320百萬美元優先票據、2023年到期的2021年150百萬美元優先票據及2024年到期的2021年250百萬美元優先票據，本金總額為610,224,000美元，總代價為人民幣3,134,047,000元。本公司於損益確認購回優先票據之收益人民幣94,639,000元。於完成購回後，所有購回優先票據已予註銷。
- (e) 截至2020年12月31日止年度，本公司非全資附屬公司彩生活發行非公開優先票據，包括2021年到期的2020年100百萬美元優先票據及2021年到期的2020年130百萬美元優先票據。該等優先票據已於2021年到期時由彩生活悉數贖回。
- (f) 截至2021年12月31日止年度，花樣年集團中國購回本金總額人民幣75,665,000元的2022年到期的2019年人民幣800百萬美元債券，因有關購回產生小額收益。於完成購回後，所有購回優先票據已予註銷。

由於花樣年票據及花樣年債券相關協議所載的交叉違約條款及條件，於2021年12月31日所有尚未償還花樣年票據及花樣年債券分類為流動負債。

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	35,648,457	24,083,270
於發行日期的所得款項淨額	4,761,698	19,344,195
匯兌收益	(483,562)	(1,839,780)
利息開支	3,210,832	2,956,468
支付利息	(2,297,761)	(2,456,952)
償還優先票據及債券	(4,527,841)	(5,554,627)
購回／提前贖回優先票據及債券	(3,304,373)	(884,117)
於12月31日	33,007,450	35,648,457

截至2021年12月31日止年度

38. 已發行資產抵押證券

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押證券	(a)	–	20,206
2021年資產抵押證券	(b)	255,438	–
		255,438	20,206
應償還賬面值：			
一年內		–	20,206
一年以上，兩年之內		255,438	–
		255,438	20,206
分類為：			
流動		–	20,206
非流動		255,438	–
		255,438	20,206

附註：

- (a) 於2016年，本公司非全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司（「深圳彩生活」）根據證券化安排發行以物業管理費相關未來收益作抵押並由花樣年集團中國提供擔保的資產抵押證券（「2016年資產抵押證券」）。2016年資產抵押證券已於2021年到期及悉數償付。
- (b) 於2021年，本公司附屬公司根據證券化安排發行以停車場經營相關未來收益作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券（「2021年資產抵押證券」）。

2021年資產抵押證券總面值為人民幣255,000,000元，按年利率介乎7.0%至7.5%計息。根據證券化安排，本金及利息須按季支付及於2023年到期。

38. 已發行資產抵押證券(續)

已發行資產抵押證券於年內的變動載於下文：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	20,206	104,548
已確認實際利息	15,754	7,715
償還本金額	(20,000)	(85,740)
發行資產抵押證券	255,000	–
已付利息	(15,522)	(6,317)
於12月31日	255,438	20,206

39. 撥備

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就報告目的分析為：		
流動負債	31,184	31,184

於2013年，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司(「深圳騰星」)。根據買賣協議，本集團與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前股份持有人。建設該5%已完工物業產生之成本作為撥備入賬。物業項目建設已於2021年12月31日前完工且於2021年12月31日處於向前股東移交的程序中。

截至2021年12月31日止年度

40. 衍生金融工具

	2021年 資產 人民幣千元	2021年 負債 人民幣千元	2020年 資產 人民幣千元	2020年 負債 人民幣千元
衍生金融工具(對沖會計處理項下)				
現金流量對沖				
—外幣期權合約	—	—	—	4,113
—外幣遠期合約	—	—	—	190,355
	—	—	—	194,468
分類為：				
流動	—	—	—	193,780
非流動	—	—	—	688
	—	—	—	194,468

於2020年12月31日，本集團有指定為有效對沖工具的外幣遠期合約及外幣期權合約，以盡量降低其就定息美元優先票據承擔的外幣風險。上述合約已於截至2021年12月31日止年度償清。

41. 股本

	附註	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股				
法定：				
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日		8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：				
於2020年1月1日		5,767,670,304	576,767,030	498,359
行使購股權時發行股份	(a)	2,540,120	254,012	229
於2020年12月31日		5,770,210,424	577,021,042	498,588
行使購股權時發行股份	(b)	2,387,440	238,744	199
於2021年12月31日		5,772,597,864	577,259,786	498,787

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司於行使購股權時共發行2,540,120股每股面值0.10港元的普通股，總代價為人民幣2,110,000元。年內購股權的行使價介乎每股0.8港元至每股0.836港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，本公司於購股權獲行使後發行2,387,440股每股面值0.10港元的普通股，總代價合共為人民幣1,669,000元。年內購股權的行使價介乎每股0.8港元至0.836港元。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

截至2021年12月31日止年度

42. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債

截至2021年12月31日止年度

截至2021年12月31日止年度，本集團以總現金代價人民幣2,201,398,000元收購下列公司。被收購公司於中國從事物業開發業務，本集團收購的主要資產與在建待售物業有關，因此收購上述附屬公司的股權入賬列作資產收購。

所收購附屬公司的名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購股權	於收購後
				所持總股權
武漢市祥雲錦瑞房地產開發有限公司	177,600	2021年8月31日	92%	100%
昌煌實業(深圳)有限公司	1,573,798	2021年9月30日	55%	100%
深圳市浩瀚盈實業有限公司	10,000	2021年8月31日	85%	95%
天津花創房地產開發有限公司	–	2021年7月1日	70%	100%
	(附註)			
深圳市花萬嘉投資有限公司	25,500	2021年8月31日	51%	100%
武漢欣誠開實業有限公司	56,500	2021年8月31日	82%	100%
中交花創(紹興)置業有限公司	38,000	2021年6月30日	2%	51%
武漢華通置業發展有限公司	–	2021年9月30日	31%	100%
	(附註)			
深圳市花樣年房地產開發有限公司	320,000	2021年9月30日	100%	100%

附註：代價低於人民幣1,000元。

42. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2021年12月31日止年度(續)

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
已收購資產淨額	
於聯營公司權益	180,000
物業、廠房及設備	740
遞延稅項資產	2,134
在建待售物業	16,681,358
其他應收款項	14,340,361
受限制銀行存款	336,704
銀行結餘及現金	741,240
合約負債	(784,413)
應付賬款、稅款及其他應付款項	(17,192,817)
遞延稅項負債	(387,199)
借款	(9,766,229)
	4,151,879

收購相關成本並不重大，故並無計入收購成本，並於產生年度在綜合損益及其他全面收益表內「行政開支」項目內確認為開支。

	人民幣千元
已付現金代價	2,204,398
加：非控股權益	503,231
本集團先前持有之聯營公司股權之公允值	1,108,105
本集團先前持有之合營企業股權之公允值	336,145
	4,151,879

截至2021年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2021年12月31日止年度 (續)

本集團先前持有的聯營公司及合營企業股權的公允值乃由獨立估值師透過應用收益法估計，而估值的主要輸入數據為竣工時的總開發價值、竣工的建築成本及貼現率。於截至2021年12月31日止年度，本集團先前持有的聯營公司及合營企業權益的公允價值與賬面值之間的差額人民幣97,466,000元已確認為重新計量收益。

	人民幣千元
收購產生之現金流出淨額	
所收購銀行結餘及現金	741,240
減：已付現金代價	(2,204,398)
	(1,463,158)

截至2020年12月31日止年度

截至2020年12月31日止年度，本集團向蘇州林甲岩注資人民幣71,110,000元，該公司先前入賬列作本集團聯營公司。於完成注資及修訂蘇州林甲岩的組織章程細則後，本集團於蘇州林甲岩持有的股權及於股東大會上本集團投票權由42.81%增至50.81%，因此本集團取得對蘇州林甲岩相關活動的控制權。蘇州林甲岩於中國蘇州從物業開發業務，且本集團收購的主要資產與在建待售物業有關，因此收購蘇州林甲岩的股權入賬列作資產收購。

42. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
在建待售物業	971,614
應收本公司若干附屬公司款項	1,707,406
應收賬款及其他應收款項	400,290
已抵押銀行存款	3,793
銀行結餘及現金	63,768
應付賬款、稅款及其他應付款項	(173,399)
合約負債	(1,588,912)
於一年後到期之借款	(500,000)
	884,560

收購相關成本並不重大，故並無計入收購成本，以及於年內在綜合損益及其他全面收益表的「行政費用」項目內確認為開支。

	人民幣千元
以下列方式支付的總代價：	
由本集團注入的資金	71,110
加：非控股權益	432,764
本集團先前持有之蘇州林甲岩股權之公允值	380,686
	884,560

截至2021年12月31日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2020年12月31日止年度 (續)

本集團先前持有的蘇州林甲岩股權的公允值乃由獨立估值師透過應用收益法估計，而估值的主要輸入數據為竣工時的總開發價值、竣工的建築成本及貼現率。於截至2020年12月31日止年度內，本集團先前持有的聯營公司權益的公允價值與賬面值之間的差額人民幣18,555,000元已確認為重新計量收益。

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額	
已收購銀行結餘及現金	63,768

(b) 收購物業營運業務

截至2021年12月31日止年度

截至2021年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣1,092,000元收購若干於中國從事物業管理服務的附屬公司，於計及所收購淨資產及非控股權益的影響後，上述收購產生商譽約人民幣18,403,000元。

43. 出售附屬公司

(a) 截至2021年12月31日止年度

截至2021年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣3,469,640,000元向獨立第三方出售其於若干附屬公司之股權，該等公司在中國從事物業開發業務及物業經營業務。

上述交易入賬列作出售附屬公司。該等交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	物業開發業務 人民幣千元	物業經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：			
物業、廠房及設備	8	91,879	91,887
投資物業	-	122,370	122,370
使用權資產	-	6,138	6,138
商譽	-	1,445,758	1,445,758
無形資產	-	824,579	824,579
遞延稅項資產	-	52,233	52,233
應收賬款及其他應收款項	13,409,703	2,203,502	15,613,205
受限制／已抵押銀行存款	-	14,937	14,937
銀行結餘及現金	8,126,559	73,830	8,200,389
應付賬款、稅款及其他應付款項	(21,108,277)	(1,374,837)	(22,483,114)
租賃負債	-	(6,170)	(6,170)
合約負債	-	(271,148)	(271,148)
遞延稅項負債	-	(209,178)	(209,178)
出售資產淨值	427,993	2,973,893	3,401,886
出售附屬公司的(虧損)收益：			
已轉讓代價			
已收現金代價	62,902	3,002,415	3,065,317
應收代價	54,900	301,823	356,723
非控股權益	-	1,941	1,941
減：出售資產淨值	(427,993)	(2,973,893)	(3,401,886)
	(310,191)	332,286	22,095
出售產生的現金流出淨額：			
已收現金代價	62,902	3,002,415	3,065,317
已出售銀行結餘及現金	(8,126,559)	(73,830)	(8,200,389)
	(8,063,657)	2,928,585	(5,135,072)

截至2021年12月31日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2020年12月31日止年度

截至2020年12月31日止年度，本集團按代價人民幣50,416,000元向一名獨立第三方出售其於星晨(從事旅遊代理業務)的全部股權。該出售交易於2020年3月完成。本集團已於2020年收取現金代價人民幣20,000,000元，而剩餘代價人民幣30,416,000元將分期結清及將於2023年悉數結清。遞延代價的公允值釐定為人民幣30,416,000元，貼現率為3.65%。出售星晨的虧損人民幣1,090,000元已予確認，並計入出售附屬公司的淨收益。

截至2020年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣50,000,000元向一名獨立第三方出售其於北油科技(深圳)有限公司及其附屬公司(「北油科技」)(從事製造及銷售燃料泵)的全部股權。該出售交易於2020年12月完成。應收代價自完成交易之日起計一年內到期，而出售北油科技的收益人民幣13,575,000元於出售附屬公司的淨收益內確認。

截至2020年12月31日止年度，本集團與兩名獨立投資者(「投資者」)已協定投資者將收購南京中儲房地產開發有限公司(「南京中儲」)合共100%股權，條件是本集團代表投資者已獲得南京中儲30%股權。投資者支付的款項總額為人民幣700,000,000元，其中包括(1)人民幣226,677,000元用於代表投資者向非控股股東收購南京中儲30%股權已退還予本集團，本集團無權就上述30%股權享有任何權益；(2)人民幣473,323,000元用於收購南京中儲70%股權已支付予本集團。本集團已向投資者提供若干擔保以促成該交易。該出售交易於2020年6月完成。出售南京中儲的收益人民幣160,317,000元於出售附屬公司的淨收益內確認。

截至2020年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣4,401,000元向一名獨立第三方出售其於宜興市江南水鄉度假村有限公司及其附屬公司(持有中國蘇州若干已竣工物業及一項酒店物業)的80%股權。該出售交易於2020年7月完成。本集團已於2020年悉數收取現金代價，而出售該附屬公司的虧損人民幣8,169,000元已予確認，並計入出售附屬公司的淨收益。

截至2020年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣58,029,000元向一名獨立第三方出售其於蘇州花萬里酒店有限公司(持有位於蘇州的一幅地塊及於中國從事物業開發)的全部股權。該出售交易於2020年7月完成。本集團已於2020年悉數收取現金代價，而出售該附屬公司的收益人民幣5,867,000元於出售附屬公司的淨收益內確認。

43. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2020年12月31日止年度(續)

上述交易入賬列作出售附屬公司。該等交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	星晨 人民幣千元	北油科技 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：				
物業、廠房及設備	329	163,559	33,535	197,423
使用權資產	-	4,046	223,641	227,687
投資物業	-	-	702,000	702,000
商譽	69,189	-	-	69,189
無形資產	37,579	-	-	37,579
遞延稅項資產	-	-	26,576	26,576
應收賬款及其他應收款項	46,541	229,072	73,992	349,605
應收本公司若干附屬公司之款項	-	15,000	30,807	45,807
待售物業	-	-	1,574,256	1,574,256
存貨	-	74,554	-	74,554
受限制／已抵押銀行存款	-	-	7,189	7,189
銀行結餘及現金	6,779	107,285	15,276	129,340
應付賬款、稅款及其他應付款項	(36,252)	(337,458)	(661,405)	(1,035,115)
租賃負債	-	(4,046)	-	(4,046)
合約負債	-	-	(22,196)	(22,196)
應付本公司若干附屬公司款項	(67,722)	-	(524,206)	(591,928)
應付合營企業款項	-	(207,614)	-	(207,614)
借款	-	-	(1,050,000)	(1,050,000)
撥備	-	(7,973)	-	(7,973)
遞延稅項負債	(4,937)	-	-	(4,937)
已出售資產淨值	51,506	36,425	429,465	517,396
出售附屬公司的(虧損)收益：				
現金代價	20,000	-	62,430	82,430
遞延代價／應收代價	30,416	50,000	473,323	553,739
	50,416	50,000	535,753	636,169
加：非控股權益	-	-	51,727	51,727
減：已出售資產淨值	(51,506)	(36,425)	(429,465)	(517,396)
	(1,090)	13,575	158,015	170,500
出售產生的現金流入淨額：				
現金代價	20,000	-	62,430	82,430
已出售銀行結餘及現金	(6,779)	(107,285)	(15,276)	(129,340)
	13,221	(107,285)	47,154	(46,910)

截至2021年12月31日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2020年12月31日止年度

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於杭州奇飛的5%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣12,961,000元，因而本集團於杭州奇飛的股權由49%減至44%及於杭州奇飛股東大會的投票權由100%減至44%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。本集團已於2020年12月31日前悉數收取應收現金代價人民幣12,961,000元。上述交易於2020年6月完成。根據杭州奇飛的經修訂組織章程細則，本集團有權於杭州奇飛的股東大會(指示可重大影響杭州奇飛回報的相關活動的規管團體)上就44%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故於杭州奇飛的餘下44%股權分類為於聯營公司的權益。杭州奇飛在中國從事物業投資。

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於前海花萬里的60%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣301,048,000元，因而本集團於深圳花萬里的股權及於其股東大會的投票權由100%減至40%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。上述交易於2020年7月完成及應收代價自完成交易之日起計一年內到期。於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，於2020年12月31日金額為人民幣301,048,000元的應收代價已於其後結清。根據深圳花萬里的經修訂組織章程細則，本集團有權於深圳花萬里的股東大會(指示可重大影響深圳花萬里回報的相關活動的規管團體)上就40%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故於深圳花萬里的餘下40%股權分類為於聯營公司的權益。深圳花萬里在中國從事投資管理。

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於深圳康年的60%股權出售予一名獨立第三方，代價為人民幣489,962,000元，因而本集團於深圳康年的股權及於其股東大會的投票權由100%減至40%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。上述交易於2020年7月完成及應收代價自完成交易之日起計一年內到期。於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，於2020年12月31日金額為人民幣489,962,000元的應收代價已於其後結清。根據深圳康年的經修訂組織章程細則，本集團有權於深圳康年的股東大會(指示可重大影響深圳康年回報的相關活動的規管團體)上就40%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故於深圳康年的餘下40%股權分類為於聯營公司的權益。深圳康年在中國從事投資管理。

43. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

於截至2020年12月31日止年度，本集團與兩名獨立投資者就於成都花樣的股權投資訂立一系列投資協議。根據該等投資協議，本集團按代價人民幣35,000,000元將其於成都花樣的5%股權出售予一名投資者，而其他投資者以註冊資本及股份溢價的形式向成都花樣注資人民幣280,000,000元。於投資完成後，本集團於成都花樣持有的股權由100%攤薄為55%。上述交易於2020年7月完成及本集團已於2020年12月31日前悉數收取應收代價人民幣35,000,000元。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團及兩名獨立投資者的一致同意批准，故於成都花樣的剩餘55%股權分類為於一間合營企業之權益。成都花樣持有位於中國成都的一幅地塊，並於該地塊從事物業開發。

於截至2020年12月31日止年度，本集團、非控股股東及一名獨立投資者就本集團及該獨立投資者向深圳嘉年分別注資人民幣239,700,000元及人民幣239,910,000元訂立投資協議。於投資完成後，本集團所持實益權益、溢利分成及投票權由51%攤薄為50%。上述交易於2020年7月完成。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團、該獨立投資者及前非控股股東的一致同意批准，故於深圳嘉年的50%股權分類為於一間合營企業之權益。深圳嘉年及其附屬公司持有位於中國成都及上海的若干物業項目，並於該等物業項目從事物業開發。

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於安寧花千里的5%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣7,490,000元，因而本集團於安寧花千里的股權及於其股東大會的投票權由63%減至58%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。上述交易於2020年10月完成及應收代價自完成交易之日起計一年內到期。於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，於2020年12月31日金額為人民幣7,490,000元的應收代價已於其後結清。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團、該獨立投資者及前非控股股東的一致同意批准，故於安寧花千里的剩餘58%股權分類為於一間合營企業之權益。安寧花千里持有位於中國安寧的一幅地塊，並於該地塊從事物業開發。

截至2021年12月31日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於武漢瑞錦的63%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣58,590,000元，因而本集團於武漢瑞錦的股權及於其股東大會的投票權由100%減至37%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。上述交易於2020年12月完成及應收代價自完成交易之日起計一年內到期。根據武漢瑞錦的經修訂組織章程細則，本集團有權於武漢瑞錦的股東大會(指示可重大影響武漢瑞錦回報的相關活動的規管團體)上就37%票數投票。相關活動須經本集團、獨立投資者及前非控股股東一致同意批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故於武漢瑞錦的餘下37%股權分類為合營企業的權益。武漢瑞錦在中國從事物業投資。

於截至2020年12月31日止年度，本集團將其於深圳金地盈的70%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣792,000,000元，因而本集團於深圳金地盈的股權及於其股東大會的投票權由81%減至11%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。上述交易於2020年12月完成及應收代價自完成交易之日起計一年內到期。於該等綜合財務報表獲授權刊發之日，於2020年12月31日金額為人民幣792,000,000元的應收代價已於其後結清。由於所有的策略性財務及經營決策均須經本集團及該獨立投資者的一致同意批准，故於深圳金地盈的剩餘11%股權分類為一間合營企業之權益。深圳金地盈持有位於中國深圳的一幅地塊，並於該地塊從事物業開發。

43. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

	人民幣千元
於喪失已售附屬公司控制權日期出售的資產及負債如下：	
物業、廠房及設備	521,634
投資物業	650,054
使用權資產	18,457
於一間合營企業權益	336,727
遞延稅項資產	193,476
在建待售物業	8,271,775
應收賬款及其他應收款項	1,465,666
應收一間合營企業款項	22,400
受限制／已抵押銀行存款	102,460
銀行結餘及現金	1,629,401
應付賬款、稅款及其他應付款項	(4,137,647)
合約負債	(2,156,350)
應付本公司若干附屬公司款項	(3,729,771)
應付非控股股東款項	(309,508)
借款	(114,900)
遞延稅項負債	(66,228)
	2,697,646

截至2021年12月31日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

	人民幣千元
重新計量及出售附屬公司的收益：	
年內收取的現金	181,215
應收代價	1,515,836
	1,697,051
非控股權益	264,545
於合營企業保留股權的公允值	
— 深圳嘉年	366,737
— 深圳金地盈	124,575
— 成都花清江	385,520
— 安寧花千里	87,211
— 武漢瑞錦	34,487
	998,530
於聯營公司保留股權的公允值：	
— 杭州奇飛	84,404
— 深圳花萬里	200,698
— 深圳康年	326,641
	611,743
	3,571,869
減：已出售資產淨額	(2,697,646)
	874,223
分類為：	
計入其他收益及虧損的重新計量收益	175,440
出售附屬公司的收益	698,783
	874,223
出售產生的現金流入(流出)淨額：	
現金代價	181,215
已出售銀行結餘及現金	(1,629,401)
	(1,448,186)

44. 融資活動產生的負債之對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	應付關連方 款項 (附註34) 人民幣千元	借款 (附註35) 人民幣千元	租賃負債 (附註36) 人民幣千元	優先票據及 債券 (附註37) 人民幣千元	已發行資產 抵押證券 (附註38) 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	817,461	11,195,931	353,193	35,648,457	20,206	-	48,035,248
融資現金流量	(361,748)	3,557,712	(211,765)	(2,975,877)	235,000	(421,309)	(177,987)
已付利息	-	(1,189,056)	-	(2,297,761)	(15,522)	-	(3,502,339)
年內產生之融資成本(附註10)	-	1,189,056	23,843	3,210,832	15,754	-	4,439,485
租賃開始/終止	-	-	(6,461)	-	-	-	(6,461)
收購附屬公司(附註42)	-	9,766,229	-	-	-	-	9,766,229
出售附屬公司(附註43)	-	-	(6,170)	-	-	-	(6,170)
購回、提前贖回及修訂優先票據及債券以及已發 行資產抵押證券虧損	-	-	-	(94,639)	-	-	(94,639)
外匯	-	(32,824)	-	(483,562)	-	-	(516,386)
已向本公司股東宣派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	342,315	342,315
已向附屬公司非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	78,994	78,994
於2021年12月31日	455,713	24,487,048	152,640	33,007,450	255,438	-	58,358,289
於2020年1月1日	843,853	13,985,362	444,396	24,083,270	104,548	-	39,461,429
融資現金流量	490,730	(2,114,602)	(130,786)	12,899,984	(85,740)	(314,496)	10,745,090
已付利息	-	(1,044,242)	-	(2,456,952)	(6,317)	-	(3,507,511)
年內產生之融資成本(附註10)	-	1,044,242	27,441	2,956,468	7,715	-	4,035,866
租賃開始	-	-	24,233	-	-	-	24,233
收購附屬公司(附註42)	-	500,000	-	-	-	-	500,000
出售附屬公司(附註43)	(517,122)	(1,164,900)	(4,046)	-	-	-	(1,686,068)
購回、提前贖回及修訂優先票據及債券以及 已發行資產抵押證券虧損	-	-	-	5,467	-	-	5,467
外匯	-	(9,929)	(8,045)	(1,839,780)	-	-	(1,857,754)
已向本公司股東宣派的股息(附註14)	-	-	-	-	-	288,384	288,384
已向附屬公司非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	26,112	26,112
於2020年12月31日	817,461	11,195,931	353,193	35,648,457	20,206	-	48,035,248

截至2021年12月31日止年度

45. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括於各附註披露的應付關連方款項、借款、租賃負債、優先票據及債券、已發行資產抵押證券，及經扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

46. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	25,369,704	40,420,786
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	142,437	54,582
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	64,400,809	53,784,924
衍生金融工具	-	194,468

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項以及按金、應收關連方款項、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券、租賃負債及衍生金融工具。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款、租賃負債及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團訂立外幣遠期合約及外幣期權合約以對沖若干重大外幣優先票據。有鑒於此，管理層認為貨幣風險淨額維持在適當水平。本集團的政策為磋商對沖衍生工具的條款，使之與被對沖項目的條款匹配，將對沖效用發揮到極致。有關於報告期末本集團所訂立外幣遠期合約及外幣期權合約的詳情載於附註40。

被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係，蓋因外幣遠期合約及外幣期權合約的條款與定息美元優先票據的關鍵條款匹配，即外幣遠期合約及外幣期權合約的名義金額、優先票據的未償還本金額、到期日、利息支付及本金還款日。有關外幣遠期合約及外幣期權合約的條款詳情於附註40披露。本集團並無100%對沖其優先票據。

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團於各報告期間以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產		
美元	123,383	1,212,758
港元	4,545	109,603
負債		
美元	26,605,145	29,576,744
港元	1,407,136	386,412

除上述本集團訂立的衍生工具合約外，本集團現時並無訂立任何其他衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於必要時考慮進一步對沖重大貨幣風險。

敏感度分析

本集團主要面臨美元及港元兌人民幣匯率波動的影響。

以下敏感度分析乃基於本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%的敏感度而編製。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目(經計及若干附帶指定為相關套期保值工具的外幣遠期合約及外幣期權合約的優先票據)，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%變動。因此，敏感度分析包括銀行結餘、借款、租賃負債及優先票據(經計及屬於指定為套期保值工具的外幣遠期合約及外幣期權合約的優先票據)。10%為內部向主要管理人員匯報外幣風險時採用的敏感度，為管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。敏感度分析亦包括銀行結餘、借款、租賃負債、融資租賃承擔及優先票據。正(負)數表示年度利潤增加(減少)。

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

外幣敏感度分析

人民幣兌相關貨幣升值10%的影響載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
美元		
年內虧損減少／年內利潤增加	2,648,176	2,618,283
港元		
年內虧損減少／年內利潤增加	140,259	27,681

人民幣兌相關貨幣跌值10%的影響載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
美元		
年內虧損增加／年內利潤減少	(2,648,176)	(2,721,153)
港元		
年內虧損增加／年內利潤減少	(140,259)	(27,681)

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

(ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其計入應收賬款及其他應收款項之定息應收貸款、借款、租賃負債、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於基準利率波動。

敏感度分析

銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。內部向主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2020年：25基點)，其亦代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升／下降25基點(2020年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2021年12月31日止年度增加／減少人民幣9,759,000元(2020年：人民幣53,682,000元)。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。內部向主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2020年：50基點)，其亦代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升／下降50基點(2020年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2021年12月31日止年度減少／增加人民幣30,633,000元(2020年：人民幣5,986,000元)(假設有關借款之利息將不予以資本化)。

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

於2021年及2020年12月31日，除承受最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面對構成本集團財務虧損之最大信貸風險乃因附註51所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

應收賬款、合約資產及計入其他應收款項之代表住戶付款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一隻團隊負責釐定信貸額度及信貸批准。在接納任何新客戶之前，本集團會評估潛在客戶的信用質素，然後應用內部信貸評級並確定客戶的信貸額度。本集團及時檢討客戶的信用質素，並採取監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團就貿易應收款項、合約資產及代表住戶付款個別或基於撥備矩陣或共同基準(如適用)根據預期信貸虧損模式進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

就多個交易對手有風險敞口的應收賬款、合約資產及代表住戶付款而言，本集團並無集中信貸風險。

其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款)、應收關連方款項、受限制/已抵押銀行存款及銀行結餘

其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款)、應收關連方款項之信貸風險乃透過內部程序管理。在作出墊款之前，本集團對各交易對手的信貸質素進行調查。本集團亦積極監控各債務人結欠的未償還款項，及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損風險。本集團進一步密切監控本公司之附屬公司及該等相關非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方之財務表現。根據本公司董事按預期信貸虧損模式進行的評估，截至2021年12月31日止年度其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收貸款及應收一間合營企業款項之預期信貸虧損分別為人民幣728,123,000元、人民幣62,936,000元及人民幣271,151,000元(2020年：人民幣47,596,000元、人民幣32,850,000元及人民幣12,616,000元)。量化披露詳情載於本附註下文。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國、新加坡及日本擁有高評級及良好聲譽的銀行。

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保

就受預售協議所限的發展中物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，管理層認為其可能會收回因本集團擔保而產生的任何虧損。管理層認為向物業買家提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由物業擔保及物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

就從事物業開發的合營企業、聯營公司及關連方，本集團就合營企業、聯營公司及關連方就開發其項目所產生銀行借款項下的未償還負債提供擔保。倘合營企業、聯營公司或關連方於擔保期間拖欠支付銀行借款，相關銀行可能會要求本集團償還借款未償還金額及其任何應計利息。管理層認為向合營企業及聯營公司提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由發展中物業抵押，而該等發展中物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款						
—應收物業開發款項	不適用	(i)	30	全期預期信貸虧損(個別評估)	1,799,820	813,028
—應收物業經營服務、 銷售燃料泵及 租賃款項	不適用	(i)	30	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	296,177	664,695
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	445,384	394,927
					2,541,381	1,872,650
合約資產						
—建造物業	不適用	低風險	28	全期預期信貸虧損(個別評估)	755,432	754,206
—其他	不適用	不適用	28	全期預期信貸虧損(共同基準)	95,897	67,534
					851,329	821,740

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表住戶付款	不適用	(ii)	30	全期預期信貸虧損(共同基準)	679,658	795,215
(計入其他應收款項)	不適用	(ii)	30	全期預期信貸虧損 (已信貸減值及共同基準)	658,313	479,820
					1,337,971	1,275,035
應收貸款(計入其他應收款項)	不適用	不適用	30	12個月預期信貸虧損	100,000	196,001
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	64,777	62,798
					164,777	258,799
應收一間合營企業的款項 (已信貸減值)	不適用	(iii)	24	全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	303,892	81,505
其他應收款項及按金(不包括 代表住戶付款及應收貸款)、 應收關連方款項(不包括已信貸 減值的應收一間合營企業款項)	不適用	(iv)	30/24/25	12個月預期信貸虧損	16,691,192	8,569,040
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	728,123	47,596
					17,419,315	8,616,636
受限制/已抵押銀行存款 及銀行結餘	AAA	低風險	31	12個月預期信貸虧損	5,204,549	28,630,247
財務擔保合約	不適用	低風險	51	12個月預期信貸虧損	17,446,382	18,063,583

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

附註：

(i) 應收賬款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收賬款賬齡評估客戶的減值情況，原因為此等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關來自物業經營服務及銷售燃料泵的應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，有關資料乃於2021年及2020年12月31日根據撥備矩陣進行集體評估或個別評估。

就物業發展所產生的應收賬款及應收租賃款項而言，於2021年及2020年12月31日的虧損撥備金額對本集團的綜合財務報表而言被視為不重大。

就來自物業經營服務、銷售燃油泵及應收租賃款項且作出減值虧損撥備的應收賬款而言：

分類		2021年			2020年		
		平均	賬面總值 人民幣千元	減值	平均	賬面總值 人民幣千元	減值
		虧損比率		虧損撥備 人民幣千元	虧損比率		虧損撥備 人民幣千元
0至30日	無信貸減值	0.50%	169,432	847	0.5%	447,821	2,239
31至90日	無信貸減值	3.00%	126,745	3,802	2.0%	216,874	4,337
91至180日	已信貸減值	6.00%	128,662	7,720	6.0%	181,162	10,870
181至365日	已信貸減值	15.00%	61,716	9,257	12.0%	135,529	16,263
一年以上	已信貸減值	65.00%	255,006	165,754	45.0%	78,236	35,206
			741,561	187,380		1,059,622	68,915

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

附註:(續)

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其客戶代表住戶付款及時應用內部信貸評級。本集團就該等應收賬款使用四個類別以反映彼等信貸風險。

種類	類別小組定義
第一類	由於該社區的財務表現未達到本集團的預期，金額為信貸減值且本集團收回款項前景渺茫，本集團已終止或計劃終止或不續新相關物業管理合約的社區。
第二類	物業交付予業主之前，本集團為物業開發商提供交付前物業管理服務的社區，物業開發商違約風險較低，且比個別住戶更有能力滿足合約現金流量。
第三類	應收住戶的管理處物業管理費超出相關社區的代表住戶付款的社區。社區住戶多樣化且違約風險低。
第四類	代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費的社區，表示代表住戶付款為信貸減值。

下表提供共同評估或個別評估的2021年及2020年12月31日代表住戶付款之信貸風險及預期信貸虧損的資料。

分類	2021年			2020年			
	平均虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元	平均虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元	
第一類	已信貸減值	95%	280,993	266,943	95%	122,729	116,593
第二類	無信貸減值	5%	112,151	5,608	5%	124,511	6,226
第三類	無信貸減值	1%	567,507	5,675	1%	670,704	6,707
第四類	已信貸減值	20%	377,320	75,464	20%	357,091	71,418
			1,337,971	353,690		1,275,035	200,944

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

附註:(續)

(iii) 應收一間合營企業的款項(已信貸減值)

於過去數年，本集團與若干獨立第三方訂立合作協議成立合營企業及從事辦公物業及商業樓宇分租業務。根據合作協議，於成立合營企業後，本集團有關位於上海之辦公物業及商業樓宇租賃之租賃協議及與租戶的分租協議的全部權益轉讓予合營企業。應收上述合營企業款項總額分類為應收關連方款項，指本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。截至2021年12月31日止年度，合營企業繼續就分租業務錄得虧損並處於財務困境。

本公司董事認為，合營企業違約風險已大幅增加，故本集團於截至2021年12月31日止年度按全期預期信貸虧損已進一步作出人民幣258,535,000元(2020年：人民幣4,010,000元)的信貸虧損撥備。

於2021年12月31日，按全期預期信貸虧損計提的累計信貸虧損撥備為人民幣271,151,000元(2020年：人民幣12,616,000元)。

(iv) 其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收關連方款項(不包括已信貸減值的應收一間合營企業款項)

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。

有關於2021年12月31日計入其他應收款項及按金之逾期結餘人民幣728,123,000元(2020年：人民幣8,645,000元)，資料顯示其債務人處於嚴重財務困難，無實際收回可能。本公司董事認為，截至2021年12月31日止年度，債務人的違約風險顯著增加，本集團已計提信貸虧損撥備人民幣728,123,000元(2020年：人民幣8,645,000元)。

於2021年12月31日其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收關連方款項結餘人民幣16,691,192,000元(2020年：人民幣8,569,040,000元)元均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付合營企業、聯營公司及本公司附屬公司非控股股東款項、借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債及衍生財務工具的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。其他財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

此外，下表詳列本集團衍生財務工具的流動性分析。下表乃基於以淨額基準結算的衍生工具的未貼現合約淨現金(流入)及流出而編製。如應付金額並不固定，所披露金額乃參照於報告期末的預測匯率釐定。本集團衍生財務工具的流動性分析乃基於合約交割日期編製，蓋因管理層認為交割日期對於了解衍生工具現金流量的時間性十分重要。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一年 至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	6,195,160	-	-	-	6,195,160	6,195,160
應付關連方款項	-	455,713	-	-	-	455,713	455,713
<i>借款</i>							
一定息	10.21	7,859,101	3,942,327	5,560,265	-	17,361,693	16,318,362
一浮息	5.22	106,591	886,266	7,956,926	-	8,949,783	8,168,686
租賃負債	9.14	13,092	39,275	109,795	82,660	244,822	152,640
優先票據及債券	10.50	33,007,450	-	-	-	33,007,450	33,007,450
已發行資產抵押證券	7.14	4,552	13,655	259,552	-	277,759	255,438
財務擔保合約	-	17,446,785	-	-	-	17,446,785	-
		65,088,444	4,881,523	13,886,538	82,660	83,939,165	64,553,449

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一年 至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	6,102,869	-	-	-	6,102,869	6,102,869
應付關連方款項	-	817,461	-	-	-	817,461	817,461
<i>借款</i>							
一定息	8.40	892,617	2,619,790	7,189,313	120,981	10,822,701	9,599,671
一浮息	8.48	254,012	718,663	718,319	-	1,690,994	1,596,260
租賃負債	9.35	25,703	72,190	252,650	117,983	468,526	353,193
優先票據及債券	10.05	2,901,757	12,141,641	26,826,355	-	41,869,753	35,648,457
已發行資產抵押證券	6.10	13,564	6,606	-	-	20,170	20,206
財務擔保合約		18,063,583	-	-	-	18,063,583	-
<i>衍生工具—淨額結算</i>							
衍生財務工具		185,903	19,515	7,886	-	213,304	194,468
		29,257,469	15,578,405	34,994,523	238,964	80,069,361	54,332,585

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

46. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

本集團部分金融工具就財務報告目的按公允值計量。董事已設立估值委員會為公允值計量釐定適當估值技術及輸入數據。

於估計公允值時，本集團使用可獲得之可觀察市場數據。於第1級輸入數據不可用時，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師緊密合作，建立適當估值技術及模型輸入數據。估值委員會每季度向董事報告結果以解釋公允值變動原因。

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關如何釐定公允值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)，以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(1至3級)的資料。

第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。

第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。

第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

	於12月31日之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入值
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元		
指定按公允值計入其他 全面收益之權益工具	142,437	54,582	第3級	折現現金流量—未來現金流量根據預期回報及已訂約投資成本估計，並按反映內部回報率之利率折現。
衍生金融工具 —負債	-	194,468	第2級	折現現金流量—公允值根據(其中包括)合約匯率及遠期匯率估計。

截至2021年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

本集團並非按經常性基準以公允值計量的其他重大金融資產及金融負債之公允值

	公允值 層級	2021年 賬面值 人民幣千元	2021年 公允值 人民幣千元	2020年 賬面值 人民幣千元	2020年 公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	26,189,418	6,354,405	29,082,838	30,102,143

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

47. 經營租賃

本集團作為出租人

所有持作租賃的物業均有已承諾分別於未來1至20年租賃之承租人。

有關租賃的最低應收租賃款項如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	193,882	246,801
第二年	150,462	194,386
第三年	103,657	147,430
第四年	87,915	99,922
第五年	85,077	83,576
五年後	201,113	338,616
	822,106	1,110,731

48. 資本及其他承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	400,012	509,790
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	718,904	33,517
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備之 資本開支	17,093	26,865

49. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司及其附屬公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權（「購股權」）後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）合計不得超過本公司任何時候已發行股份的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由本公司董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接建議授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2021年12月31日止年度

49. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

於2021年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計13,170,000股（2020年：72,558,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本約0.23%（2020年：1.3%）。

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期		
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日— 2012年8月28日	2012年8月29日— 2021年8月28日		
			2011年8月29日— 2013年8月28日	2013年8月29日— 2021年8月28日		
			2011年8月29日— 2014年8月28日	2014年8月29日— 2021年8月28日		
			2012年10月16日	0.8	2012年10月16日— 2013年10月15日	2013年10月16日— 2022年10月15日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日— 2014年10月15日	2014年10月16日— 2022年10月15日		
			2012年10月16日— 2015年10月15日	2015年10月16日— 2022年10月15日		
			2011年8月29日	0.836	2011年8月29日— 2012年8月28日	2012年8月29日— 2021年8月28日
					2011年8月29日— 2013年8月28日	2013年8月29日— 2021年8月28日
					2011年8月29日— 2014年8月28日	2014年8月29日— 2021年8月28日
					2012年10月16日	0.8
2012年10月16日	0.8	2012年10月16日— 2014年10月15日	2014年10月16日— 2022年10月15日			
		2012年10月16日— 2015年10月15日	2015年10月16日— 2022年10月15日			

49. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

下表披露截至2021年及2020年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2020年				於2020年				於2021年	
			1月1日 未行使 千份	年內 已授出 千份	年內 已失效 千份	年內 已行使 千份	12月31日 未行使 千份	年內 已授出 千份	年內 已失效 千份	年內 已行使 千份	12月31日 未行使 千份	
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－ 2012年8月28日	1,078	-	-	-	1,078	-	(1,078)	-	-	
		2011年8月29日－ 2013年8月28日	2,436	-	-	-	2,436	-	(2,436)	-	-	
		2011年8月29日－ 2014年8月28日	7,266	-	-	-	7,266	-	(7,266)	-	-	
	2012年10月16日	2012年10月16日－ 2013年10月15日	1,078	-	-	-	1,078	-	(725)	-	353	
		2012年10月16日－ 2014年10月15日	2,308	-	-	-	2,308	-	(1,552)	-	756	
		2012年10月16日－ 2015年10月15日	7,394	-	-	-	7,394	-	(4,970)	-	2,424	
			21,560	-	-	-	21,560	-	(18,027)	-	3,533	
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－ 2012年8月28日	2,326	-	-	(218)	2,108	-	(1,886)	(222)	-	
		2011年8月29日－ 2013年8月28日	4,350	-	-	(435)	3,915	-	(3,502)	(413)	-	
		2011年8月29日－ 2014年8月28日	16,581	-	-	(1,524)	15,057	-	(13,470)	(1,587)	-	
	2012年10月16日	2012年10月16日－ 2013年10月15日	3,029	-	-	(36)	2,993	-	(2,012)	(17)	964	
		2012年10月16日－ 2014年10月15日	5,857	-	-	(73)	5,784	-	(3,889)	(32)	1,863	
		2012年10月16日－ 2015年10月15日	21,395	-	-	(254)	21,141	-	(14,214)	(117)	6,810	
			53,538	-	-	(2,540)	50,998	-	(38,973)	(2,388)	9,637	
總計		75,098	-	-	(2,540)	72,558	-	(57,000)	(2,388)	13,170		
年末可行使					72,558				13,170			
加權平均行使價(港元)					0.82				0.80			
於行使日期的加權平均行使價(港元)					0.83				0.83			

就本公司截至2021年12月31日止年度獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為1.16港元（2020年：1.49港元）。

截至2021年12月31日止年度

49. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

股份於授出日期2011年8月29日及2012年10月16日之收市價分別為0.82港元及0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年10月16日	2011年8月29日
市價	0.77港元	0.820港元
行使價	0.80港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.12%	4.88%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2011年8月29日的人民幣16,174,000元及2012年10月16日的人民幣13,682,000元。截至2020年及2021年12月31日止年度，本集團並無就本公司授出之購股權確認任何開支。

(b) 彩生活購股權計劃

本公司的非全資附屬公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及其附屬公司的若干董事及僱員及若干彩生活的附屬公司的非控股股東(「合資格人士」)提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過彩生活於任何時間已發行股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或價值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

49. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2021年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為55,964,000股（2020年：67,788,000股）每股面值0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約3.8%（2020年：4.7%）。

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2015年9月28日	2015年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2016年9月28日	2016年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2017年9月28日	2017年9月29日–2024年9月28日
	2015年4月30日	11	2015年4月30日–2016年4月29日	2016年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2017年4月29日	2017年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2018年4月29日	2018年4月30日–2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日–2017年3月17日	2017年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2018年3月17日	2018年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2019年3月17日	2019年3月18日–2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日–2019年11月26日	2019年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2020年11月26日	2020年11月27日–2029年11月26日
2018年11月27日–2021年11月26日			2021年11月27日–2029年11月26日	
若干附屬公司僱員 及非控股股東	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2015年9月28日	2015年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2016年9月28日	2016年9月29日–2024年9月28日
			2014年9月29日–2017年9月28日	2017年9月29日–2024年9月28日
	2015年4月30日	11	2015年4月30日–2016年4月29日	2016年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2017年4月29日	2017年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2018年4月29日	2018年4月30日–2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日–2017年3月17日	2017年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2018年3月17日	2018年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2019年3月17日	2019年3月18日–2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日–2019年11月26日	2019年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2020年11月26日	2020年11月27日–2029年11月26日
2018年11月27日–2021年11月26日			2021年11月27日–2029年11月26日	

截至2021年12月31日止年度

49. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

本公司下表披露截至2021年及2020年12月31日止年度合資格人士所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2020年				於2021年					
			1月1日 未行使 千份	年內 已授出 千份	年內 失效 千份	年內 已行使 千份	12月31日 未行使 千份	年內 已授出 千份	年內 失效 千份	年內 已行使 千份	12月31日 未行使 千份	
董事	2014年9月29日	不適用	520	-	-	-	520	-	(145)	-	375	
		2014年9月29日-2015年9月28日	1,014	-	-	-	1,014	-	(145)	-	869	
		2014年9月29日-2016年9月28日	1,014	-	-	-	1,014	-	(144)	-	870	
	2015年4月30日	2014年9月29日-2017年9月28日	498	-	-	-	498	-	(154)	-	344	
		2015年4月30日-2016年4月29日	376	-	-	-	376	-	(154)	-	222	
		2015年4月30日-2017年4月29日	375	-	-	-	375	-	(154)	-	221	
	2016年3月18日	2015年4月30日-2018年4月29日	375	-	-	-	375	-	(35)	-	340	
		2016年3月18日-2017年3月17日	367	-	-	-	367	-	(35)	-	332	
		2016年3月18日-2018年3月17日	366	-	-	-	366	-	(35)	-	331	
	2018年11月27日	2016年3月18日-2019年3月17日	366	-	-	-	366	-	(33)	-	333	
		2018年11月27日-2019年11月26日	934	-	-	-	934	-	(33)	-	901	
		2018年11月27日-2020年11月26日	933	-	-	-	933	-	(33)	-	900	
		2018年11月27日-2021年11月26日	933	-	-	-	933	-	-	-	933	
				8,071	-	-	-	8,071	-	(1,100)	-	6,971
	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2014年9月29日	不適用	4,087	-	(1,311)	-	2,776	-	(711)	-	2,065
2014年9月29日-2015年9月28日			8,458	-	(2,492)	-	5,966	-	(1,526)	-	4,440	
2014年9月29日-2016年9月28日			8,458	-	(2,492)	-	5,966	-	(1,526)	-	4,440	
2015年4月30日		2014年9月29日-2017年9月28日	4,253	-	(1,183)	-	3,070	-	(778)	-	2,292	
		2015年4月30日-2016年4月29日	5,527	-	(1,428)	-	4,099	-	(751)	-	3,348	
		2015年4月30日-2017年4月29日	5,526	-	(1,428)	-	4,098	-	(751)	-	3,347	
2016年3月18日		2015年4月30日-2018年4月29日	5,526	-	(1,428)	-	4,098	-	(751)	-	3,347	
		2016年3月18日-2017年3月17日	5,968	-	(1,641)	-	4,327	-	(677)	-	3,650	
		2016年3月18日-2018年3月17日	5,968	-	(1,641)	-	4,327	-	(677)	-	3,650	
2018年11月27日		2016年3月18日-2019年3月17日	5,966	-	(1,641)	-	4,325	-	(677)	-	3,648	
		2018年11月27日-2019年11月26日	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922	
		2018年11月27日-2020年11月26日	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922	
		2018年11月27日-2021年11月26日	5,555	-	-	-	5,555	-	(633)	-	4,922	
				76,402	-	(16,685)	-	59,717	-	(10,724)	-	48,993
總計				84,473	-	(16,685)	-	67,788	-	(11,824)	-	55,964
年末可行使							61,300				55,964	
加權平均行使價(港元)							6.51				6.51	

49. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日之收市價分別為6.66港元、10.88港元、5.76港元及4.11港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2018年11月27日	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.41港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	52.95%	46.2%	46.26%	48.82%
無風險比率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.85%	1.55%	0.83%	0.01%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2014年9月29日的人民幣114,820,000元、2015年4月30日的人民幣104,714,000元、2016年3月18日的人民幣72,023,000元及2018年11月27日的人民幣36,249,000元。截至2021年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣2,660,000元（2020年：人民幣6,698,000元）計入其他非控股權益之彩生活購股權儲備。

截至2021年12月31日止年度

49. 股份支付交易 (續)

(c) 彩生活股份獎勵計劃

彩生活董事會於2016年7月4日為彩生活若干僱員及彩生活顧問採納一項股份獎勵計劃(「彩生活股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對彩生活作出的貢獻，方式為由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)收購及持有的彩生活股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無獎勵就彩生活股份獎勵計劃持有的股份。

截至2021年及2020年12月31日，共計1,802,000股本公司收購股份尚未授予合資格僱員或顧問。

50. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一定比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司附屬公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

截至2021年12月31日止年度，於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本分別為人民幣95,951,000元(2020年：人民幣130,577,000元)，相當於持續經營業務應付計劃供款。

51. 或然負債

- (a) 於2021年12月31日，本集團就本集團待售物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保人民幣11,613百萬元。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就開發其項目所產生借款項下的尚未履行責任提供擔保。於2021年12月31日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的總額為人民幣1,913百萬元及人民幣3,760百萬元，及向該等聯營公司供應商所提供的擔保為人民幣160百萬元。董事認為，購買者違約的可能性極微，且擔保合約於初始時及每個報告期末的公允值並不重大。

董事認為，各方違約之可能性極微，且擔保合約於初始時及每個報告期末的公允值並不重大。

52. 關連方披露

截至2020年及2021年12月31日止年度，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關連方交易

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
佣金收入		
本公司董事潘軍先生所控制之實體	–	23,583
項目管理費收入		
聯營公司	–	150,615
合營企業	–	55,523
物業經營服務收入		
聯營公司	21,337	–
合營企業	1,499	–

截至2021年12月31日止年度

52. 關連方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期福利	84,443	108,650
退休福利	3,810	1,629
	88,253	110,279

(c) 其他

截至2020年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣56,093,000元向本集團主要管理人員出售若干物業。

53. 主要非現金交易

截至2020年12月31日止年度，根據與本集團若干獨立物業開發商訂立的協議(均為本集團客戶)，該等客戶同意出售其物業予本集團以結算應付予本集團的應收賬款。截至2021年12月31日止年度，應收賬款賬面值人民幣12,048,000元由客戶以向本集團轉讓物業的方式結算。

截至2021年12月31日止年度，本集團就使用租賃物業及辦公室設備及一幅租賃地塊訂立新租賃協議，租期為1至10年不等。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣6,861,000元(2020年：人民幣24,233,000元)。

54. 資產抵押

以下資產已抵押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
待售物業	34,206,342	10,350,784
投資物業	6,082,175	3,985,665
已抵押銀行存款	64,343	414,118
物業、廠房及設備	800,376	513,833
	41,153,236	15,264,400

本集團於若干附屬公司的股權已抵押以擔保授予本集團的若干銀行及其他融資。

55. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司主要附屬公司

本公司於2021年及2020年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
彩生活 [△]	開曼群島 2011年3月16日	84,313	51.98%	51.98%	投資控股	有限責任公司
花樣年中國集團*	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳彩生活**	中國 2006年8月25日	100,000	51.98%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司*	中國 1996年9月28日	150,000	100%	100%	投資控股及物業投資	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司*	中國 2014年6月28日	394,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
成都花樣家置業有限公司*	中國 2018年4月9日	180,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都禦府房地產開發有限公司*	中國 2010年8月2日	10,000	80%	80%	物業開發	有限責任公司
四川瀚峰置業有限公司*	中國 2008年7月23日	594,750	95%	55%	物業開發及物業投資	有限責任公司

截至2021年12月31日止年度

55. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
花樣年(成都)生態旅遊開發 有限公司*	中國 2006年9月7日	1,921,386	100%	70%	物業開發	有限責任公司
成都匯科房地產開發有限公司*	中國 2020年4月8日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花錦房地產開發有限公司*	中國 2020年11月27日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司*	中國 2020年1月3日	10,000	51%	51%	物業開發	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	357,143	90%	70%	物業開發及物業投資	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
南京星潤置業有限公司*	中國 2017年5月15日	50,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
杭州花創房地產開發有限公司*	中國 2020年2月19日	101,961	100%	100%	物業開發	有限責任公司

55. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
惠州TCL房地產開發有限公司*	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
廣東(惠州)TCL工業文化創意園 發展有限公司*	中國 2010年9月2日	20,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
武漢TCL置地投資有限公司*	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
武漢TCL康城房地產開發有限公司*	中國 2012年9月12日	10,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
武漢中森華永紅房地產開發 有限公司*	中國 2011年6月14日	100,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
天津市花千里房地產開發有限公司*	中國 2010年12月22日	941,667	90%	60%	物業開發及物業投資	有限責任公司
天津花樣年碧雲天房地產開發 有限公司*	中國 2019年6月5日	60,784	100%	51%	物業開發	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司*	中國 2009年7月22日	100,000	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司

截至2021年12月31日止年度

55. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2021年	2020年		
深圳市彩生活物業管理有限公司**	中國 2000年12月11日	35,000	51.98%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司**	中國 2007年6月12日	90,000	51.98%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司**	中國 2001年11月15日	5,000	51.98%	51.98%	提供工程服務	有限責任公司

* 英文版本中的英文名稱僅供識別。

* 該等附屬公司於2020年及2021年12月31日由本公司一所非全資擁有的附屬公司彩生活持有。

△ 除由本公司直接持有的該附屬公司外，其他所有附屬公司為本公司間接擁有。

× 該附屬公司於2021年12月31日暫停營業。

上表載列本集團內本公司董事認為對本集團業績、資產或債務證券構成主要影響的附屬公司，董事認為提供其他附屬公司的詳情將令詳情過於冗長。

除花樣年中國集團及深圳彩生活外，附屬公司於年末並無已發行債務證券。

55. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2021年	2020年
投資控股	英屬處女群島	13	14
	香港	45	36
	中國	70	36
	美國	5	5
	新加坡	1	1
	開曼	5	6
物業發展及投資	中國	195	239
	新加坡	1	1
	日本	–	1
	美國	–	1
物業代理服務	中國	3	1
物業經營服務	中國	192	211
酒店營運	中國	6	2
	美國	1	1
其他	香港	3	1
	中國	39	–
	澳門	1	–
		580	556

截至2021年12月31日止年度

55. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本公司於2021年及2020年12月31日之具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益所持有之 擁有權益及權利		其他非控股權益 應佔溢利(虧損)		累計其他非控股權益	
		2021年	2020年	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
彩生活及其附屬公司	中國	48.02%	48.02%	9,638	281,260	2,216,341	2,187,033
具非控股權益的個別 非重大附屬公司				(383,858)	492,636	2,101,641	7,607,813
				(374,220)	773,896	4,317,982	9,794,846

存在重大非控股權益的本公司附屬公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	彩生活及其附屬公司	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	3,911,323	6,134,395
非流動資產	1,833,566	4,162,042
流動負債	(1,315,172)	(4,949,649)
非流動負債	(20,118)	(792,366)
本公司擁有人應佔權益	2,193,258	2,367,389
非控股權益	2,216,341	2,187,033
收入	3,123,274	3,596,450
開支	(3,104,458)	(3,054,395)
年度溢利(虧損)	18,816	542,055
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	9,178	260,795
非控股權益應佔溢利(虧損)	9,638	281,260
營運活動產生的現金(流出)流入淨額	(368,236)	825,816
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	1,732,791	(293,136)
融資活動產生的現金(流出)流入淨額	(3,223,055)	226,993
現金(流出)流入淨額	(1,858,500)	759,673

56. 本公司財務概要

本公司財務狀況表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
投資於附屬公司	5,103,676	5,103,676
應收附屬公司款項	15,673,019	18,056,124
	20,776,695	23,159,800
流動資產		
其他應收款項	1,660,121	302,782
銀行結餘及現金	11,963	90,903
	1,672,084	393,685
流動負債		
其他應付款項	45,580	8,202
應付附屬公司款項	3,557,411	550,336
衍生金融工具	-	193,780
銀行借款	433,509	260,166
優先票據	26,189,418	12,937,290
	30,225,918	13,949,774
流動負債淨值	(28,553,834)	(13,556,089)
總資產減流動負債	(7,777,139)	9,603,711
非流動負債		
衍生金融工具	-	688
優先票據	-	14,592,859
	-	14,593,547
負債淨值	(7,777,139)	(4,989,836)
股本及儲備		
股本	498,787	498,588
儲備	(8,275,926)	(5,488,424)
	(7,777,139)	(4,989,836)

截至2021年12月31日止年度

56. 本公司財務概要(續)

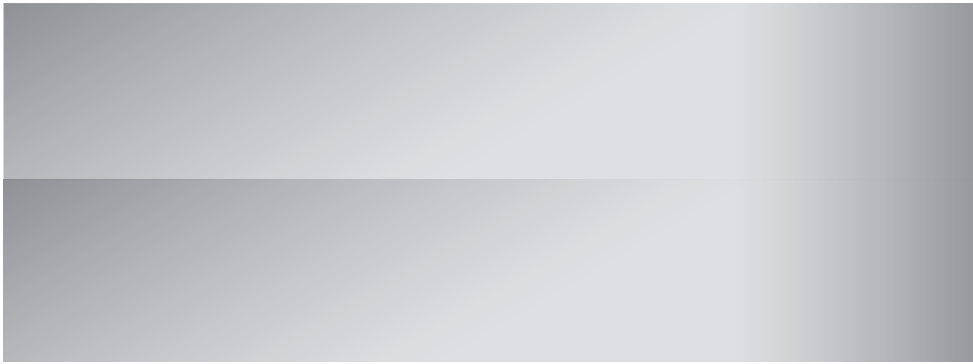
儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	股份付款儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,174,950	(5,824,393)	439	16,264	(4,632,740)
年內虧損	-	(579,887)	-	-	(579,887)
指定為現金流對沖的對沖工具公允價值變動	-	-	10,706	-	10,706
年內全面(開支)收益總額	-	(579,887)	10,706	-	(569,181)
於行使購股權時發行股份	3,792	-	-	(1,911)	1,881
分派予本公司股東的股息(附註14)	(288,384)	-	-	-	(288,384)
於2020年12月31日	890,358	(6,404,280)	11,145	14,353	(5,488,424)
年內虧損	-	(2,435,512)	-	-	(2,435,512)
指定為現金流對沖的對沖工具公允價值變動	-	-	(11,145)	-	(11,145)
年內全面開支總額	-	(2,435,512)	(11,145)	-	(2,446,657)
於行使購股權時發行股份	1,963	-	-	(493)	1,470
分派予本公司股東的股息(附註14)	(342,315)	-	-	-	(342,315)
於2021年12月31日	550,006	(8,839,792)	-	13,860	(8,275,926)

57. 報告期結束後事項

- 於2021年12月31日後及截至綜合財務報表日期，本集團就尚未償還／逾期經營性應付款、銀行及其他借款以及優先票據之結算與其業務夥伴產生若干法律訴訟。本集團一直積極尋求方法解決本集團的未決訴訟，然而在現階段有關申索及爭議的結果尚不確定。
- 於2022年5月，本集團與本集團附屬公司中交花創(紹興)置業有限公司之非控股股東就出售其持有的51%股權訂立股權轉讓協議，總代價為約人民幣760,557,000元。
- 於2023年，花樣年債券償還安排有關本金及相關利息之修訂已於相關債券持有人會議上獲批准，據此到期日已延長至2023年至2028年。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



春之七(局部) | 周力 | 2020 | 布面综合材料 | 250 × 600 cm | BAO COLLECTION
Copyright © 2022 Zhou Li, All rights reserved

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
中環
干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048