中國奧園集團股份有限公司
China Aoyuan Group Limited

（於開曼群島註冊成立之有限公司）
香港聯交所上市編號：3883

2021 年報

光明在前

向陽而生

集團簡介

中國奧園二零零七年十月在香港聯交所主機板上市(股份代碼：3883.HK)。作為中國複合地產的開拓者，中國奧園將房地產開發與關聯產業結合，以“構築健康生活”的品牌理念為客戶創造和諧美好的生活體驗和文化價值。本集團聚焦粵港澳大灣區，覆蓋華南、中西部核心區、華東及環渤海等四大核心區，並深度佈局城市更新，是城市更新粵港澳大灣區標杆企業。未來，本集團致力於成為健康生活的引領者，實現可持續、穩健的發展。

目錄

釋義	2
公司資料	4
主席報告	6
管理層討論與分析	8
董事履歷詳情	15
高級管理人員及公司秘書簡介	19
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	36
董事報告	91
獨立核數師報告	105
綜合損益及其他全面收益表	108
綜合財務狀況表	110
綜合權益變動表	113
綜合現金流量表	116
綜合財務報表附註	120
五年財務概要	344

釋義

「二零二一年股東週年大會」	本公司於二零二一年五月二十五日(星期二)舉行的股東週年大會
「二零二二年股東週年大會續會」	本公司於二零二三年八月二十四日(星期四)舉行的二零二二年股東週年大會續會
「二零二二年股東週年大會」	本公司於二零二二年八月二十四日(星期三)舉行的股東週年大會
「奧園美谷」	奧園美谷科技股份有限公司(前稱京漢實業投資集團股份有限公司)，其股份於深圳證券交易所上市
「奧園健康生活」或「奧園健康」	奧園健康生活集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3662)
「組織章程細則」	本公司經修訂及經重列組織章程細則(經二零二一年股東週年大會之特別決議案採納)
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	董事會
「開曼公司法」	開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「最高行政人員」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」/「中國奧園」	中國奧園集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「股息政策」	公司採納之股息政策
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或修改)
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股或(倘其後本公司股本出現分拆、合併、重新分類或重組)構成本公司普通股股本一部份之股份
「股東」	股份持有人
「購股權計劃」	本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	百分比

公司資料

董事會

執行董事

郭梓文先生*(主席)*
郭梓寧先生*(副主席兼行政總裁)*
(於二零二三年四月二十七日辭任)
馬軍先生*(聯席總裁)*
陳志斌先生*(聯席總裁兼首席財務官)*
(於二零二一年一月二十七日獲委任)
(於二零二三年四月二十七日辭任首席財務官)
陳嘉揚先生*(高級副總裁)*
(於二零二二年四月十四日辭任)
譚毅先生
(於二零二三年四月二十七日獲委任)

非執行董事

張俊先生*(於二零二一年七月三十日由執行董事調任非執行董事，並於二零二二年七月二十九日辭任)*

獨立非執行董事

張國強先生
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*
徐景輝先生*(於二零二三年一月二十日辭任)*
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*
黃煒強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

審核委員會成員

張國強先生*(主席)*
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*
徐景輝先生*(於二零二三年一月二十日辭任)*
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*
黃煒強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

薪酬委員會成員

徐景輝先生*(主席)(於二零二三年一月二十日辭任)*
張國強先生
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任，並於二零二三年一月二十日獲委任為主席)*
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*
黃煒強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

提名委員會成員

郭梓文先生*(主席)*
張國強先生
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*
徐景輝先生*(於二零二三年一月二十日辭任)*
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*
黃煒強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*

聯席公司秘書

汪美珊女士
李美儀女士

授權代表

郭梓文先生
郭梓寧先生*(於二零二三年四月二十七日辭任)*
汪美珊女士*(於二零二三年四月二十七日獲委任)*

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

公司網址

www.aoyuan.com.cn

股份代號

3883.HK

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
廣州銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
廣東華興銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
珠海華潤銀行股份有限公司

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
廣州天河區
黃埔大道西108號
奧園大廈

香港主要營業地點

香港
九龍尖沙咀
北京道一號
19樓1901-2室

股份過戶登記總處

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17樓1712-1716號舖

投資者關係

電郵： ir@aoyuan.net
電話： (852) 3622 2122
(86) 20-3868 6666
傳真： (852) 2180 6189
(86) 20-3868 6688

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會提呈中國奧園截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告。

二零二一年，在世紀疫情和百年變局交織影響下，房地產行業圍繞穩地價、穩房價、穩預期，持續穩妥實施房地產長效機制，「房子是用來住的，不是用來炒的」定位成為社會共識。縱觀全年，中國房地產行業基本面先揚後抑，自下半年起邁入了常態化變革期和深度調整期。

面臨房地產行業性流動性壓力，本集團敬畏市場，應時而變，實施一盤一策加大營銷力度。得益於社會各界的支持和全體同仁的堅韌，本集團年內錄得物業合同銷售金額約1210.3億元，合同銷售面積約1096.1萬平方米。

二零二一年，本集團主動求變，全面整合地產板塊，實現扁平化管理模式，進一步提升管理效率與決策品質。產品品質與服務是企業發展的安身立命之本，年內本集團升級打造5A+產品力體系，站在客戶角度推出A+工廠，致力構建有溫度有智慧的生活居所。

向陽而生，光明在前。未來，本集團將繼續加快化債步伐，主動把握市場機遇窗口，持續發揮運營與土儲優勢，力爭早日重回正軌，恢復正常經營，邁向高品質可持續發展。

最後，本人謹代表董事會向股東、投資者、合作夥伴業主、客戶、社會各界表示衷心的感謝，感謝對本集團一如既往的信任與支持。感謝董事會成員、公司管理層和全體員工的勤勉奮鬥和敬業奉獻。

主席
郭梓文
香港，二零二三年六月三十日

一、 業務回顧

二零二一年，面對複雜嚴峻的國內外形勢和諸多風險挑戰，中國採取有效的統籌疫情防控，保持經濟恢復發展態勢。中國房地產市場則呈現先熱後冷的趁勢。下半年以來，受行業調控政策加碼及市場環境多變影響，行業的信用環境持續收緊，資金流動性明顯減弱，房屋新開工與投資快速回落。

政策層面，「房住不炒」的總基調未變。中央政府提出圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，加快發展住房租賃市場，滿足住房購買市場的合理需求，促進房地產業的健康發展。

年內，本集團累計實現物業合同銷售金額約1,210.3億元，合同銷售面積約1,096.1萬平方米。按區域之物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同銷售金額（人民幣億元）	合同銷售面積（千平方米）
華南	396.0	3,803.9
中西部核心區	313.7	3,202.0
華東	341.8	2,932.3
環渤海	135.5	935.3
境外	23.3	87.6
合計	1,210.3	10,961.1

新形勢下，房地產行業進入講品質、講內涵、講價值的存量時代，以客戶為中心，為客戶提供更好的產品和服務是行業裡最有效的策略。二零二一年，本集團全面升級產品體系，打造5A+產品力體系，持續滿足消費者對健康、幸福、品質的生活追求。本集團借鑒標杆企業施工管理經驗，推出A+工廠，即示範區及施工樣板段的展示，有效助力項目營銷。年內，本集團旗下項目在第16屆「地產界奧斯卡」－金盤獎中攬獲24項大獎。

本集團持續深耕城市更新領域，截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有以城市更新項目總規劃建築面積約3,378萬平方米，規劃可售面積約1,446萬平方米，項目均位於粵港澳大灣區。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有283個項目，土地儲備總建築面積達3,598萬平方米，權益建築面積2,821萬平方米。

二、 未來展望

二零二二年是本集團轉型的關鍵一年。本集團主動求變，將不斷提高其管理品質及管理精度，向「小而美」穩健運營轉型，全力突圍實現企業可持續發展。本集團也將繼續堅持履行企業社會責任，發揮企業的綜合競爭力，不斷為股東、投資者及社會創造更多價值。

三、 財務回顧

經營業績

營業額主要來自物業發展收益。二零二一年，本集團的總營業額約為人民幣500.22億元，較二零二零年之約人民幣677.94億元下降約人民幣177.72億元，下降26.2%。物業發展收益、經營酒店／物業管理及銷售商品等獲得的其他收益以及物業投資收益各佔91.1%、8.4%和0.5%。

二零二一年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣455.61億元，較二零二零年之約人民幣644.17億元下降約人民幣188.56億元，下降29.3%。所交付物業的總樓面面積較二零二零年之689萬平方米下降至558萬平方米，下降19.0%；平均售價由二零二零年之每平方米約人民幣9,349元下降至每平方米約人民幣8,169元，下降12.6%，交付的住宅性公寓(佔物業的大部分)平均售價均比二零二零年同期下降。

(毛損)／毛利及毛利率

二零二一年，本集團毛損為約人民幣119.35億元，較二零二零年之毛利約人民幣160.81億元下降174.2%，毛利率為-23.9%。

其他收入、收益及虧損

二零二一年，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣131.39億元，主要包含匯兑收益約人民幣8.05億元，利息收入約人民幣9.23億元，預計信用虧損約人民幣88.47億元，於合營企業投資權益減值虧損約人民幣18.44億元，於聯營公司投資權益減值虧損約人民幣3.06億元，使用權資產減值虧損約人民幣10.56億元，物業、廠房及設備減值虧損約人民幣8.84億元，商譽減值虧損約人民幣5.94億元，無形資產減值虧損約人民幣1.59億元，分類為持有待售資產減值虧損約人民幣11.94億元及其他收益約人民幣0.17億元。

銷售及分銷以及行政開支

二零二一年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣25.36億元，較二零二零年之約人民幣25.31億元基本持平，行政開支總額約為人民幣39.21億元，較二零二零年之約人民幣33.30億元上升17.7%。

本公司擁有人應佔虧損

二零二一年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣330.75億元，較二零二零年之溢利約人民幣59.08億元下降659.9%。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣2,614.23億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,256.78億元)，負債總額約為人民幣2,689.53億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,714.26億元)。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率為0.9(二零二零年十二月三十一日：1.4)。

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣92.62億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣525.04億元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣91.53億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣175.22億元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣184.15億元，其中95.3%以人民幣計值，4.7%以其他貨幣(主要是港元、澳元及加元)計值。

借款、優先票據、公司債券

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣849.27億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣809.53億元)，優先票據及公司債券約為人民幣294.81億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣339.20億元)。其中：

	二零二一年十二月三十一日(人民幣百萬元)	二零二零年十二月三十一日(人民幣百萬元)
還款年期		
按需要時償還及1年以內	**112,777**	52,267
1年以上但未超過2年	**1,563**	26,442
2年以上但未超過5年	**68**	31,636
5年以上	**–**	4,528
	114,408	114,873

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流動利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣1,005.23億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,104.27億元)而承擔以下或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時，償還尚未償還的按揭銀行貸款。董事認為，由於違約率較低，財務擔保合同於首次確認時的公平值並不重大，因此並無作出撥備。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本、土地款、附屬公司及一間合營企業收購款款項以及對一間合營企業認繳註冊資本約為人民幣239.51億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣306.65億元)。此外，本集團應佔有關其合營企業已訂約但未撥備之建築成本產生之承擔約為人民幣49.38億元(二零二零年：人民幣69.76億元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據及以美元、港幣及加元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團將約為人民幣485.62億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣666.53億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

除綜合財務報表附註58所披露及綜合財務報表附註2披露本集團已實施或正在實施改善流動資金及現金流的措施外，已發生以下重大事項：

出售珠海奧園華富置業有限公司的60%股權

於二零二三年一月六日，本集團與山東頤養健康集團置業(集團)有限公司(獨立第三方)訂立兩份出售協議，內容有關出售珠海奧園華富置業有限公司(「奧園華富」)合共60%股權，總代價為人民幣584,425,700元(約等於677,933,000港元)。出售事項於二零二三年一月六日完成，而緊隨完成後，本公司保留對奧園華富40%股權的控制及奧園華富不再為本公司附屬公司。請參閱本公司日期為二零二三年二月三日的公告。

出售奧園健康已發行股本的29.9%

於二零二三年二月十六日，本公司全資附屬公司明興有限公司(「明興」)與獨立第三方Best Discovery International Limited(「Best Discovery」)訂立一份買賣協議，據此，明興有條件同意出售，且Best Discovery有條件同意購買奧園健康已發行股本的29.9%，代價為256,000,000港元(約等於人民幣224,168,000元)。

緊隨該交易完成後，Best Discovery及明興將分別持有奧園健康全部已發行股本的29.9%及24.68%，因此，Best Discovery將成為奧園健康的單一最大股東，而明興連同本公司將不再為奧園健康的控股股東，但仍為奧園健康的主要股東。奧園健康及其附屬公司將於完成後不再入賬列作本集團的附屬公司。

出售Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.、133A Street Projects Ltd.及Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd各自之全部已發行股本

於二零二三年五月十一日，本集團與獨立第三方Macdonald Communities Limited(「Macdonald Communities」)訂立一份買賣協議，據此，本集團有條件同意出售，且Macdonald Communities有條件同意購買Aoyuan Parking and Stoerage (BC) Ltd.、133A Street Projects Ltd.及Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.的全部已發行流通普通股以及133A Street Projects Ltd.簽發的金額為50,300,000加元的無息本票，總代價為50,300,004加元(約等於人民幣258,346,000元)。出售上述已發行流通普通股完成後，Aoyuan Parking and Stoerage (BC) Ltd.、 133A Street Projects Ltd.、Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.及彼等之附屬公司(視情況而定)將不再為本公司附屬公司。請參閱本公司日期為二零二三年五月十二日的公告。

有關資金往來的獨立調查

為應對與奧園健康關連方及其附屬公司的若干資金往來(「資金往來事項」)及奧園健康調查委員會委聘的調查公司對資金往來事項進行的獨立調查(「奧園健康調查」)(披露於奧園健康日期為二零二二年十月三日及二零二三年三月三十一日的公告)，由全體獨立非執行董事組成的獨立調查委員會(「獨立調查委員會」)已告成立，獨立調查委員會已於二零二三年三月委聘獨立財務顧問，就(其中包括)奧園健康調查是否充分及涉及的人員於相應時期內的誠信問題提供獨立意見。此外，獨立調查委員會已於二零二三年五月委聘獨立調查員，就資金往來事項進行獨立法證調查(「法證調查」)。法證調查旨在確定資金往來事項的相關事實及狀況，隨後可能進行針對性的內部控制評估，評估本公司內部控制系統是否存在與資金往來事項有關的潛在弱點或缺陷，以及截至目前可能已實施的任何整改措施的狀況。

本公司積極與獨立財務顧問及獨立調查員合作。獨立財務顧問及獨立調查員的工作仍在進行中，截至本報告日期，尚未有任何結論。獨立調查委員會將於審閱獨立財務顧問及獨立調查員的報告後另行刊發公告提供其意見。

境外債務重組進展

本公司及其顧問積極與若干主要境外債權人磋商，落實全面財務重組，為本集團提供可持續性的資本架構，為所有持份者創造長期價值。本公司欣然宣佈，其已與本公司若干境外優先票據持有人組成的臨時小組就境外全面債務重組計劃(「全面重組」)的重要商業條款達成協議(約佔本公司若干境外優先票據未償還本金額的33.10%)。

一旦實施，全面重組將為本集團提供可持 續的資本架構，使本公司可專注於日常營運，以提高持份者價值。

本公司在畢馬威的協助下，繼續與所有相關持份者進行有建設性的討論。

本公司鼓勵境外債權人聯繫以下代表，以便本公司落實潛在重組計劃：

畢馬威企業諮詢(中國)有限公司
地址：香港遮打道10號太子大廈8樓
電郵：aoyuan.restructuring@kpmg.com

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱有13,032名僱員(二零二零年十二月三十一日：23,773名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦在中國提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

郭梓文，執行董事

主席

郭梓文，五十八歲，本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為本集團執行董事兼董事會主席及提名委員會主席。郭先生亦為本公司若干附屬公司之董事。郭先生主要負責制訂本公司的發展策略及提供指引，以協助本集團的項目規劃、融資及投資，以及領導本集團的總體行政管理。

於二零零八年，郭先生獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一四年，郭先生獲南方報業與北京大學頒授「年度傑出人物大獎」。於二零一五年，郭先生獲新華網頒授「2015企業社會責任傑出企業家獎」。郭梓文先生也是暨南大學校董、傑出校友。曾任政協廣東省第九屆委員會常委、廣東省工商業聯合會第九屆副會長、廣東省工商業聯合會第十屆副主席等社會職務。除擔任本公司董事外，郭先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。彼為郭梓寧先生的兄弟。

郭梓寧，執行董事

郭梓寧，六十一歲，並於二零二三年四月二十七日辭任本集團執行董事、董事會副主席及行政總裁。彼於一九九六年參與本集團的籌建工作，主要負責本集團的黨委、工會、企業文化工作。郭先生擁有工商管理碩士、工商管理博士學位；及於二零一六年九月獲美國California State University Monterey Bay博士後證書。郭先生亦自二零一七年十一月起成為北京大學經濟學院高級管理教育(EDP)中心校外導師，現為北京大學經濟學院特聘教授、全國工商管理專業學位研究生教育指導委員會委員。於二零一八年七月九日至二零二三年二月十六日期間，郭先生為奧園健康生活(3662.HK)董事會主席及非執行董事。彼為郭梓文先生的兄弟。

馬軍，執行董事

聯席總裁

馬軍，四十六歲，為本集團執行董事及聯席總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。馬先生主要負責本集團地產開發業務的經營管理工作。彼擁有中國重慶大學建築與土木工程碩士學位及中國天津大學環境工程學學士學位。彼於二零一五年三月加入本集團，於二零一五年八月二十八日獲委任為執行董事，並於二零二一年三月二十一日獲委任為聯席總裁。馬先生曾任中海地產天津公司副總經理及奧宸地產(集團)有限公司執行副總裁，擁有逾20年房地產行業經驗。馬先生於二零二零年七月十五日獲委任為奧園美谷科技股份有限公司(000615.SZ)(前稱京漢實業投資集團股份有限公司)董事長及非獨立董事，並於二零二一年十二月二十九日辭任。

陳志斌，執行董事

聯席總裁兼首席財務官

陳志斌，四十一歲，為本集團執行董事兼聯席總裁，於二零一九年四月十九日至二零二三年四月二十七日期間擔任首席財務官。陳先生主要負責本集團的境內外債務重組工作。陳先生於中國中山大學金融學本科畢業，為中國註冊會計師協會會員。彼於二零一四年八月加入本集團，於二零二一年一月二十七日獲委任為執行董事，並於二零二一年三月二十一日獲委任為本集團聯席總裁。陳先生曾於花樣年集團擔任財務部總經理，並於德勤廣州辦事處擔任審計與認證經理。陳先生於二零一八年七月九日至二零二一年一月二十九日期間為奧園健康生活集團有限公司(3662.HK)的非執行董事。

陳嘉揚，執行董事

高級副總裁

陳嘉揚，四十二歲，為本集團執行董事及高級副總裁。陳先生主要負責企業融資、資本市場管理等上市公司相關工作，並為國際投資集團提供咨詢意見。彼畢業於美國伊利諾大學香檳分校，擁有豐富的金融行業及企業管理經驗。彼於二零一三年十月加入本集團，於二零一九年四月十五日獲委任為執行董事，並於二零二二年四月十四日卸任本集團執行董事及高級副總裁職務。彼曾任雅居樂集團資本市場部負責人、眾安集團首席投資官。除擔任本公司董事外，陳先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

張俊，非執行董事

張俊，四十六歲，為本集團非執行董事。張先生於中南財經政法大學市場營銷本科畢業，並於武漢大學副修工民建專業。張先生於二零一五年二月加入本集團，於二零二零年四月二十日獲委任為執行董事，其後於二零二一年七月三十日調任為非執行董事，並於二零二二年七月二十九日辭任非執行董事。張先生曾於大連萬達集團股份有限公司、中國雨潤食品集團有限公司等著名公司任營銷副總經理、副總裁等職務。除擔任本公司董事外，張先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

徐景輝，獨立非執行董事

徐景輝，七十三歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。徐先生為本公司薪酬委員會主席、審核委員會和提名委員會成員。徐先生持有由休斯頓大學頒授之會計學理學碩士學位及工商管理學士學位(一級榮譽)。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲及新西蘭特許會計師會會員及美國註冊會計師協會會員，於會計、財務及投資管理方面(尤其於中國大陸投資方面)擁有逾四十年豐富經驗。徐先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的其中兩家任職，亦曾擔任香港多間上市公司之高層職位。於二零二三年一月二十日辭任獨立非執行董事，薪酬委員會主席，以及審核委員會與提名委員會各自之成員。彼為聯交所主板上市公司力寶華潤有限公司機(156.HK)的獨立非執行董事至二零二二年十二月三十日，彼現時為聯交所主板上市公司力寶有限公司(226.HK)、香港華人有限公司(655.HK)、維達國際控股有限公司(3331.HK)及新礦資源有限公司(1231.HK)的獨立非執行董事。

張國強，獨立非執行董事

張國強，五十六歲，於二零一一年一月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。張先生在審核、會計及財務管理方面擁有逾二十年經驗。彼為聯交所主板上市公司理文造紙有限公司(2314.HK)之財務總監及公司秘書直至二零二二年十二月三十一日及於二零一八年一月十九日直至二零二三年二月七日擔任聯交所GEM上市公司快意智能股份有限公司(前稱DCB控股有限公司，8040.HK)之獨立非執行董事。

李鏡波，獨立非執行董事

李鏡波先生，六十九歲，於二零二一年四月十三日獲委任為獨立非執行董事。李先生為本公司薪酬委員會主席(自二零二三年一月二十日起)、審核委員會和提名委員會成員。李先生於一九七六年畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，取得會計學高級文憑。彼分別於一九八八年及一九九零年在倫敦大學獲得法學學士學位及碩士學位。李先生為中國人民政治協商會議河南省委員會委員以及香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會資深會員及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。李先生於一九九零年取得林肯律師學院大律師資格。李先生為香港稅務學會前會長及顧問、亞洲大洋州稅務師協會前會長及榮譽顧問及香港專業及資深行政人員協會前會長。李先生為瑞信國際有限公司(註冊稅務師)的主席。於二零零八年八月至二零二一年三月，李先生擔任耀萊集團有限公司(970.HK)獨立非執行董事。於二零零五年九月至二零二二年五月，李先生擔任中國通商集團有限公司(1719.HK)之獨立非執行董事，上述公司均為聯交所主板上市的公司。

胡江，獨立非執行董事

胡江，六十六歲，於二零一四年二月二十八日獲委任並於二零二一年四月十三日辭任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。由二零一零年十一月至二零一五年七月為北京師範大學珠海分校不動產學院的院長。胡先生於地理學及房地產領域擁有逾二十年的教研經驗，彼為一名高級經濟師及具有註冊中國土地估價師資格。胡先生亦為中國土地估價師協會理事，彼於二零一五年七月被任命為中國土地估價師與土地登記代理人協會常務副秘書長。胡先生持有北京師範大學的科學專業學位。自二零零七年七月起至二零零八年五月止期間，胡先生曾任本公司的副總裁。除擔任本公司董事外，胡先生於過去三年概無於香港或境外上市公眾公司擔任任何董事職務。

譚毅

譚毅，四十三歲，為本集團副總裁。彼於中山大學法律碩士畢業，於二零零六年十月加入本集團，於二零二三年四月二十七日獲委任為執行董事，現負責本集團整體日常運營以及合規、投資和法律事務管理、審計監察及內控管理工作。

楊海能

楊海能，四十八歲，為本集團副總裁。彼於復旦大學EMBA碩士畢業，曾於旭輝、藍光等公司擔任城市公司總經理、集團總裁助理等職務。彼於二零一八年一月加入本集團，現負責浙江、江蘇、上海、湖南等地區地產開發項目的經營管理工作。

聯席公司秘書

汪美珊

汪美珊，於二零一七年七月加入本集團，並於二零一八年八月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會認可之香港執業會計師及資深會員，擁有逾十年公司秘書、企業管治及合規事務經驗。彼持有香港科技大學會計學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。

李美儀

李美儀，於二零一七年一月獲委任為本公司之公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事。彼持有會計學(榮譽)學士學位，並為特許秘書，以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會之資深會員。

企業管治報告

董事會深知維持高水平企業管治對於保障及提升股東利益甚為重要。本公司董事會及高級管理人員明白，其有責任維護股東利益及提升股東價值。董事會亦認為，審慎的企業管治政策有助推動公司在穩健的管治架構下迅速發展，並能增強股東及投資者的信心。

董事責任

董事會承擔領導及監控本公司的責任，對指導及監管本公司之事務集體負責。

董事會通過其委員會直接及間接帶領並指導管理層，包括制定及監察戰略推行、檢討本集團的營運及財務表現，確保設有良好的內部監控及風險管理制度。

董事會負責所有重要事宜的決策，包括政策事宜、戰略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。

所有董事均保證彼等真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，始終以本公司及其股東之利益行事。

企業管治常規

董事會負責為本公司建立健全企業管治框架及程序，並已採納企業管治守則作為企業管治常規守則。

年內，董事會已履行(包括但不限於)下列工作：

(a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；

(b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

(c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

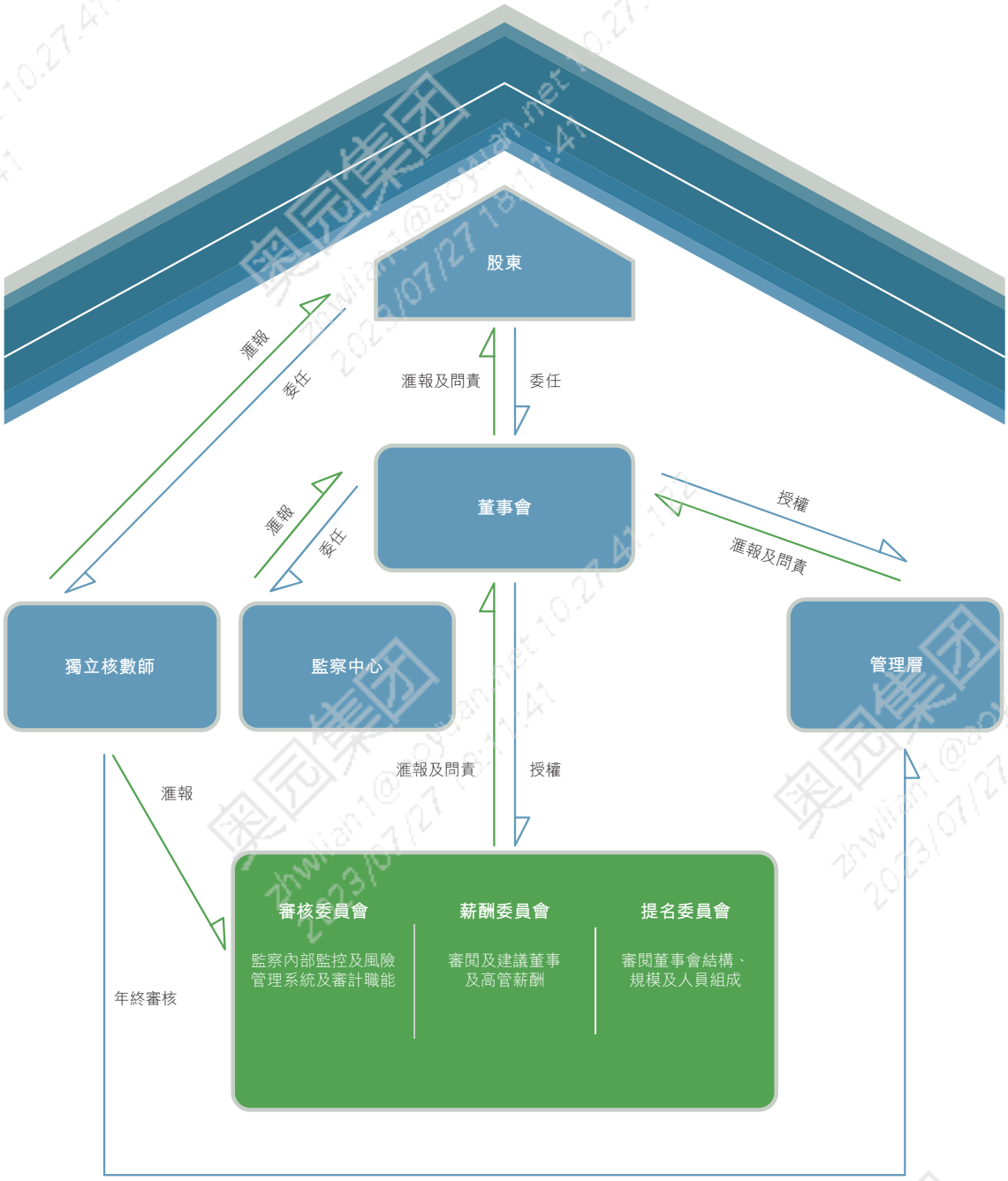
(d) 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則；

(e) 檢討及監察本公司的風險管理及內部監控制度，確保有效性；及

(f) 檢討本公司有否遵守企業管治守則及在本報告內作出披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則條文，詳情載於本報告第20至35頁。

企業管治架構


股東
滙報
委任
滙報及問責
委任
董事會
授權
滙報及問責
滙報
委任
獨立核數師
監察中心
管理層
滙報
滙報及問責
授權
審核委員會
監察內部監控及風險管理系統及審計職能
薪酬委員會
審閱及建議董事及高管薪酬
提名委員會
審閱董事會結構、規模及人員組成
年終審核

董事會

於二零二一年十二月三十一日，董事會由五名執行董事(即郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生、陳志斌先生及陳嘉揚先生)、一名非執行董事(即張俊先生)及三名獨立非執行董事組成，即徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生。本公司完全遵守上市規則第3.10條所載與獨立非執行董事有關的規定。各董事的履歷詳情載於第15至18頁。本公司董事會成員在技能及經驗方面保持均衡，且符合本公司業務需要。本公司董事構成多元化，具有管理、金融及會計的專業資格及豐富經驗。

董事會就提供有效領導以及確保本集團業務經營的透明度及問責性向股東負責。董事會確定本公司價值觀並以提升股東價值為目標。董事會制定本集團的全面戰略及政策，根據本集團的戰略目標設定企業及管理方針、主要的運作措施以及風險管理的政策。

董事會每年至少舉行4次定期會議，確定全面戰略性方向及目標、批准中期及年度業績以及討論其他有關本集團業務及經營的重要事項。截至二零二一年十二月三十一日止年度，共舉行10次董事會會議。有關董事出席董事會會議的詳情載於下文「董事／委員會成員出席會議情況」。

董事會各成員之間概無任何聯繫，惟郭梓文先生為郭梓寧先生的胞弟除外。

董事／委員會成員出席會議情況

董事姓名	董事會	截至二零二一年十二月三十一日止年度出席／舉行會議次數 審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
郭梓文先生	10/10			3/3	1/1	0/1
郭梓寧先生	10/10				1/1	0/1
馬軍先生	10/10				1/1	0/1
陳志斌先生 *(於二零二一年一月二十七日獲委任)*	10/10				1/1	1/1
陳嘉揚先生	10/10				1/1	1/1
非執行董事						
張俊先生 *(於二零二一年七月三十日由執行董事調任非執行董事)*	10/10				0/1	0/1
獨立非執行董事						
徐景輝先生	10/10	2/2	3/3	3/3	1/1	1/1
張國強先生	10/10	2/2	3/3	3/3	1/1	1/1
李鏡波先生 *(於二零二一年四月十三日獲委任)*	8/8	1/1	0/0	0/0	1/1	1/1
胡江先生 *(於二零二一年四月十三日辭任)*	1/1	1/1	2/3	2/3	0/0	0/0

董事持續專業發展

所有董事均須參與持續專業進修，提高及更新其知識及技能，確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。

每名新委任董事均於首次獲委任時獲安排正式及全面的入職介紹，確保新董事適當掌握本公司業務及營運，完全了解上市規則及相關法規要求下的董事職責及責任。

董事應參與適當持續的專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。董事將獲安排內部簡介，在適當情況下向董事提供有關主題的書面材料。

本公司已安排及資助適當培訓，適當強調上市公司董事的職務、職能及職責。為確保董事獲悉與本公司業務有關的商業、法律及監管規定的最新變化，並更新其知識及技能，本公司的公司秘書部會為董事提供有關書面材料。此外，亦鼓勵所有董事參與有關專題的外部論壇及培訓課程。年內，本公司董事已提供彼等持續專業發展記錄予本公司。董事會已審查及監督董事持續專業發展。

通過(其中包括)參與或接受以下培訓以發展並更新董事之知識及技能：

(1) 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、研討會、會議及工作坊；及

(2) 閱覽有關地產、法律及規管變更，以及其他有關董事履行其責任相關事宜之新聞／期刊／雜誌／其他閱讀資料。

董事於二零二一年度內接受培訓之記錄如下：

董事會成員	接受之培訓
執行董事	
郭梓文先生*(主席)*	(1) & (2)
郭梓寧先生*(副主席兼行政總裁)*	(1) & (2)
馬軍先生*(聯席總裁)*	(1) & (2)
陳志斌先生*(聯席總裁兼首席財務官)(於二零二一年一月二十七日獲委任)*	(1) & (2)
陳嘉揚先生*(高級副總裁)*	(1) & (2)
非執行董事	
張俊先生*(於二零二一年七月三十日由執行董事調任非執行董事)*	(1) & (2)
獨立非執行董事	
徐景輝先生	(1) & (2)
張國強先生	(1) & (2)
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*	(1) & (2)
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*	(1) & (2)

主席及行政總裁

郭梓文先生為董事會主席，郭梓寧先生為本公司行政總裁。董事會主席負責本集團業務經營的全面戰略性發展，行政總裁則主要負責本集團的全面管理。

獨立非執行董事

各現任獨立非執行董事均被委以一年任期，惟須遵守組織章程細則關於董事退任及輪值退任的條文。

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，本公司委任三名獨立非執行董事。其中兩名獨立非執行董事均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

截至本年報日期，張國強先生服務董事會已逾9年。儘管服務本公司多年，但彼擁有專業技能、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉，故董事會認為，彼具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立確認書，確認彼等為獨立人士。

董事會主席提倡公開、積極溝通的文化，董事在董事會會議上暢所欲言，就公司重大決策事項積極充分討論。

董事會主席注重與獨立非執行董事的溝通，每年至少一次在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事單獨會面，溝通本公司發展戰略、公司治理、經營管理等情況。於本年度內，董事會主席在執行董事不在場與所有獨立非執行董事的情況下舉行一次會議。彼等之出席記錄詳情載列於下表：

董事姓名	出席會議次數／會議舉行次數
郭梓文先生	1/1
徐景輝先生	1/1
張國強先生	1/1
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*	0/0
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*	1/1

董事委員會

(a) 審核委員會

於年內，審核委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即張國強先生(主席)、徐景輝先生、胡江先生(直至二零二一年四月十三日)及李鏡波先生(自二零二一年四月十三日起)。李鏡波先生於二零二一年四月十三日獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會成員，以填補胡江先生辭任獨立非執行董事及審核委員會成員之空缺。審核委員會主席張國強先生具備適當的專業資格、會計及相關財務管理專長，並擁有上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。

審核委員會的職權範圍符合上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治守則。審核委員會的職責主要為就委聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議；審閱財務報表及有關財務報告的重大意見；及監督本公司的財務報告制度及內部監控程序。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行2次會議。委員會成員出席審核委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

審核委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 於提交董事會以供採納及刊發之前，審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年度業績公告及年報；
- 於提交董事會以供採納及刊發之前，審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告及中期報告；
- 與核數師討論本集團的會計及審計事宜，審閱審計結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的內部監控及風險管理制度；及
- 檢討資源之充足程度、本集團負責會計與財務報告的職員之資格與經驗以及其培訓計劃。

(b) 薪酬委員會

年內，薪酬委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)、張國強先生、胡江先生(直至二零二一年四月十三日)及李鏡波先生(自二零二一年四月三十日起)。李鏡波先生於二零二一年四月十三日獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員，以填補胡江先生辭任獨立非執行董事及薪酬委員會成員之空缺。

薪酬委員會的職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載的企業管治守則。薪酬委員會之主要職責為就其他執行董事之薪酬建議向董事會主席提供建議，就本公司所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議，評估執行董事的表現，就個別董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議，並根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關之事宜。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行3次會議。委員會成員出席薪酬委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

薪酬委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 檢討本集團管理層之現有薪酬政策及結構；
- 就本集團執行董事及管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；
- 參照董事會通過的公司目標，審議及批准按表現釐定的薪酬；及
- 評估執行董事的表現。

(c) 提名委員會

年內，提名委員會由四名成員組成，包括一名執行董事郭梓文先生(主席)及三名獨立非執行董事－徐景輝先生、張國強先生、胡江先生(直至二零二一年四月十三日)及李鏡波先生(自二零二一年四月十三日起)。李鏡波先生於二零二一年四月十三日獲委任為獨立非執行董事兼提名委員會成員，以填補胡江先生辭任獨立非執行董事及提名委員會成員之空缺。

提名委員會的職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治守則。提名委員會的主要職責為檢討董事會結構、規模及人員組成，就可填補董事會空缺的候選人士向董事會提供建議。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行3次會議。委員會成員出席會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

提名委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 就二零二一年股東週年大會上重選董事向董事會提供建議；
- 就新委任執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 檢討董事會的結構、規模及人員組成。

董事的委任、重選及罷免

根據公司章程，董事由股東大會選舉或更換，任期屆滿可連選連任。股東大會在遵守相關法律規定的前提下，可以普通決議的方式在任何董事任期屆滿前罷免該董事(但此類免任並不影響該董事依據任何合約提出的損害賠償申索)。

本公司委任、重選及罷免董事的程序已載列於公司章程。提名委員會對董事候選人的資格及經驗做審慎考慮，並向董事會推薦以供考慮。董事會通過有關候選人的提名決議案後，向股東大會建議選舉有關候選人，提交股東大會決議批准。

董事提名政策

董事會將甄選及委任董事的職責及權力授予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，其中載列有關本公司董事提名及委任的甄選標準及程序及董事會繼任計劃考慮因素，旨在確保董事會在適合本公司和董事會連續性以及董事會層面的領導方面保持技能、經驗及觀點多元化的平衡。

董事提名政策載列評估擬議候選人適宜性及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 技能、經驗及專業知識－候選人應具備與本集團營運相關的技能、知識、經驗、資格和專業知識。
- 多元化－於考慮候選人時適當考慮本公司董事會多元化政策所載之多元化觀點。
- 承擔－候選人應有足夠的時間參加董事會會議並參加入職介紹、培訓及其他相關活動。

- 品行－候選人須使董事會及聯交所信納彼具備出任本公司董事的品德、經驗及誠信，且具備勝任有關職務的能力。

- 獨立性－獲提名為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則第3.13條所載列的獨立性標準。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及股東大會重選董事的程序。於二零二一年，董事會的組成變動詳述如下：

1. 陳志斌先生獲委任為執行董事，自二零二一年一月二十七日起生效。

2. 胡江先生辭任獨立非執行董事及李鏡波先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二一年四月十三日起生效。

3. 張俊先生由執行董事調任為非執行董事，自二零二一年七月三十日起生效。

除所披露者外，董事會的組成於二零二一年並無其他變動。

提名委員會將審閱董事提名政策(倘適用)，以確保有效性。

董事會成員多元化政策

董事會已採納載有實現董事會多元化之方法的董事會多元化政策，經適當考慮本公司本身的業務模式及不時之特定需要，根據多項可測量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識水平及服務年期。

所有董事會委任以用人唯才為原則，將根據客觀標準甄選候選人，並適當考慮董事會多元化的益處。候選人的甄選將基於多元化角度，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化、教育背景、種族及服務年期。提名委員會每年討論並確定實現董事會多元化的所有量化目標，並建議董事會採納。

現有董事會成員來自不同行業及專業背景，技能、經驗、專長及觀點視角之多元化達致平衡，符合本公司業務需要。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎40歲到72歲。考慮到現有的業務模式、特定需求以及董事的不同背景，目前董事會的組成符合我們董事會多元化政策。年內，董事會並無女性董事，惟董事會將努力於未來實現至少委任一名女性董事的目標。

提名委員會將審閱董事會多元化政策(倘適用)，確保有效性。提名委員會將討論可能必要的任何修訂，並向董事會建議任何該等修訂以供審議和批准。

持續經營及紓解措施

由於本年報第105至107頁「獨立核數師報告」「無法作出意見的基礎－有關持續經營的多項不明朗因素」一節所述事項，本公司獨立核數師師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)並無對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出意見。

董事已審慎考慮本集團自二零二一年十二月三十一日起未來十八個月預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，改善流動資金狀況，詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2。董事認為，鑒於有關計劃和措施，本集團將可整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，並履行於二零二一年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表是適當的。

董事會已與本集團管理層討論持續經營問題，並信納鑑於有關債務解決方案和措施正在有序實施，按照持續經營基礎編製綜合財務報表是適當的。

審核委員會已與董事會及本集團管理層討論持續經營問題，鑑於有關債務解決方案和措施正在有序實施，同意本集團管理層及董事會對本公司採用的會計處理方式採取的立場。

審核委員會亦與核數師討論，理解核數師對本集團管理層能否成功實施計劃和措施存在不確定性的擔憂。董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場並無意見分歧。

風險管理及內部監控

董事會確認其須對風險管理及內部監控制度負責，並有責任檢討該等制度的有效性。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且只會就不出現重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成戰略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監察彼等制定、實施及監察風險管理及內部監控制度。

本公司已制定及採納各項風險管理措施及指引，並根據過關鍵業務節點及辦公室職能列明實施該等程序及指引的權責。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別可能影響本集團業務及包括重要營運及財務程序、監管合規及資訊安全等各方面的風險。

管理層與各部門主管協調，評估風險發生的可能性，提供解決方案及監督風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告該等系統的所有發現及成效。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，管理層已向董事會及審核委員會報告風險管理及內部監控系統的效能。

內部審核部負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審閱。內部審核部檢查有關會計常規的重要事宜，向審核委員會報告檢測結果並就改進提出建議。

董事會根據審核委員會意見、管理層報告及內部審核調查結果，審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度(包括財務、營運及合規控制)，認為該等制度均有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告、內部審核職能及職員資格、經驗及相關資源。

本公司已制訂披露政策，為本公司董事、高級人員、高級管理層及相關僱員於處理機密資料、監察資料披露及回覆查詢時提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕資料。

審計

董事確認其編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確認載於本報告內的財務報表真實且公平地反映本集團於回顧年度之業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃遵循法定要求及適用的會計準則編製。

核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務已付／應付本公司前任外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及現任外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所的酬金分析載列如下：

	已付／應付現任外聘核數師費用 人民幣千元	已付／應付過往外聘核數師費用 人民幣千元
審計服務	9,500[1]	1,594
非審計服務		
－中期審閱報告	–	2,380
－發行優先票據	–	1,940
－稅務及其他諮詢服務	–	248

[1] 另有人民幣3,000,000元須根據中國有關本公司附屬公司的規定向一間成員公司支付審計服務。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於本公司各董事首次獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

聯席公司秘書

汪美珊女士及李美儀女士為本公司聯席公司秘書。李美儀女士為卓佳專業商務有限公司企業服務執行董事，非本公司全職僱員。汪美珊女士為本公司全職僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，汪女士和李女士分別根據上市規則第3.29條均已接受不少於15小時相關專業培訓。

股東權利

本公司明白與股東溝通的重要性，並給予高度重視。有關股東權利的若干重要資料載列如下：

1. 股東溝通

股東大會提供董事會與股東之間進行溝通的渠道。本集團大力促進與股東溝通。股東可登錄本公司網站(www.aoyuan.com.cn)獲得有關本集團的更新資料，本公司網站亦會及時刊登新聞稿。根據於二零二一年五月二十五日採納的組織章程細則，股東週年大會通告連同會議資料均於召開股東週年大會前至少足二十一日及至少足二十個工作日寄發予股東。

2. 召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則所載條文及開曼公司法，股東可要求本公司召開股東大會。本公司組織章程細則副本可於本公司網站查閱。有關股東提名人選作為本公司董事的程序，可於本公司網站內「股東提名人選參選為本公司董事的程序」主題查閱。

3. 股東提名人選參選為本公司董事的程序

本公司亦已採納一套由股東在股東大會上提出建議的程序。

根據本公司組織章程細則條文，本公司可不時在股東大會上以普通決議案推選任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為額外董事。

倘股東欲提名非本公司董事之人士在股東大會上參選董事，可向本公司香港主要營業地點發出書面通知，註明收件人為董事會及公司秘書。該書面通知發出的期限自寄發股東大會通告日起，至不遲於相關股東大會日期前7日結束。

為方便本公司通知股東該項建議，書面通知須註明獲提名參選董事之人士全名(包括上市規則第13.51(2)條規定的相關人士履歷詳情)，並須由相關股東及表示願意參選董事之人士簽名。

為使股東有充足時間接收並考慮推選獲提名人士擔任本公司董事的建議，鼓勵股東在實際可行情況下儘早提交及發出書面通知。

4. 向董事會提出詢問的程序

股東可經由向本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀北京道1號19樓1901–2室)郵寄方式向董事會提出詢問，註明收件人為公司秘書。

投資者關係

本公司網站(www.aoyuan.com.cn)為股東、其他利益相關者及投資者提供有關本公司的全面易明的新聞及資料。本公司亦不時更新網站內容以通知股東及投資者本公司最新發展。

本公司認為，與股東有效溝通對提升投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到公司資料透明度和及時披露之重要性，因有助股東及投資者作出最佳投資決定。為達致此目標，本公司設有網站http://www.aoyuan.com.cn，當中載有有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他方面的最新資料。

本公司股東大會亦提供董事會與股東交換意見的良機。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會與審核委員會之主席會於股東大會回答股東詢問，若彼等未能出席，則由相應委員會之其他成員及(倘適用)獨立董事委員會之主席回答。

董事會相信，有效的投資者關係有助於降低資金成本，改善本公司股票之市場流動性，建立更穩固之股東基礎。因此，本公司致力維持高企業透明度，按照相關政策向股東、投資者、分析師及銀行披露資料。讓股東了解本公司之企業策略及業務營運是本公司投資者關係團隊的主要任務之一。

章程文件

年內，本公司股東在本公司於二零二一年五月二十五日舉行之股東週年大會上採納了經修訂及重述的組織章程大綱及細則，用於內部管理(允許股東大會以混合會議或電子會議的形式舉行)和符合自上次修訂組織章程細則後生效的上市規則的若干修訂本。本公司最新版本的組織章程大綱及章程細則亦刊載於本公司網站及聯交所網站。

股息政策

根據企業管治守則，董事會採納股息政策如下：

根據股息政策，本公司並無任何預先釐定之派息比率。宣派及派付股息及股息之數額均由董事會酌情決定，並考慮以下因素：

(1) 本集團實際及預期財務表現；

(2) 本集團預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；

(3) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分配儲備；

(4) 本集團流動資金狀況；

(5) 整體經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響之其他內部或外部因素；

(6) 本公司向其股東派付股息之合約規限(如有)；

(7) 本公司派付股息之法定及監管規限；及

(8) 本公司董事會認為相關之任何其他因素。

本公司之過往股息分派記錄不可用作釐定本公司未來可能宣派或派付股息水平之參考或依據。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼公司法、任何適用法律、規則及法規，以及本公司組織章程細則項下之任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及本公司股東之整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將在任何指定期間支付任何特定金額的股息。

環境、社會及管治報告

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」、「集團」或「我們」)作為國內領先的複合地產及主題地產的開發及營運商，秉持「構築健康生活」的品牌理念，致力於為業主提供和諧美好的生活體驗和文化價值。中國奧園重視自身的企業社會責任，積極對環保及社會作出貢獻，承諾為持份者以至社會大眾創建更好的生活環境。

關於本環境、社會及管治報告

報告標準

本報告主要依據香港聯合交易所上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)，並參考中國社會科學院《中國企業社會責任報告編制指南》(CASS-CSR4.0)、《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI Standards)以及《聯合國可持續發展目標企業行動指南》(SDGs)進行編制。

報告範圍

本報告主要披露本集團由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「二零二一年財政年度」或「報告期間」)與中國內地之物業發展及物業投資相關之業務。由於各地業務的性質相似(相對應的環境、社會及管治影響也相似)，而業務規模與收益成正比，因此我們使用收益來確定報告範圍。除特別説明外，本報告的披露範圍與二零二零年度之環境、社會及管治報告一致，包括房地產開發與房地產投資相關的重大環境、社會及管治事宜之政策及管理措施。

本報告所披露的環境數據只包括由本集團經營房地產開發與房地產投資相關業務時辦公室及放銷售中心所直接產生的排放和消耗數據，並不包括本集團的第三方如外判商、租客及顧客所產生的環境數據。本報告所披露的人力資源、職業健康與安全及培訓數據，則包括集團整體所有業務的數據。

報告原則

本集團依照重要性、量化、平衡及一致性四大原則籌備及撰寫本報告，以此決定內容的呈現方式，確保報告真實、準確，並為讀者提供有價值的信息。

重要性

匯報一切包括對本集團營運有重大影響，或受集團營運影響的個人及團體而言相關重大環境、社會及管治議題，詳細請參閱報告內相關章節

量化

參考香港交易所主版上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》的報告準則進行關鍵績效指標的計量，包括收集數據、文件核對、數據運算及披露，並提交予董事會審閱。有關所有績效數據計算之標準、方法及假設（如適用），請參閱報告內的相關章節

一致性

報告的範圍及披露統計方法與去年一致，包括相同的數據統計及換算方式，使持份者更清楚了解及有意義地比較集團的環境、社會及管治數據

平衡

本集團均以客觀的態度均衡地披露本集團的相關數據及內容

願景及使命

本集團秉持「構築健康生活」的品牌理念和「高效、誠信、責任、共贏」的核心價值觀，致力於為客戶提供高質素居住環境和創造積極健康的生活方式，構築健康生活生態圈，最終達成「創享美好生活」的企業使命。

客戶所感受的服務體驗對本集團至為重要。因此，本集團持續通過建設客戶為主的管理體系提升客戶滿意度及為客戶創造價值。另外，本集團追求產品與服務的創新，豐富品牌內涵，從而提升品牌知名度與美譽度，爭取客戶認同。

本集團致力提升企業管理以推動高質量增長。集團持續提高項目運營、銷售、採購、安全等管理環節的標準化水準，從而提高整體運營效率。集團亦加大監察與審計力度，構建廉潔文化機制，樹立陽光、健康、積極的工作作風。同時，本集團積極推動企業文化的升級及傳播，形成共同的價值觀與目標，通過加強人才引入和培養，完善激勵及績效考評機制，打造「鼓勵優秀人才施展才幹」的平台環境。

環境、社會及管治管理架構

中國奧園將可持續發展管理融入企業管治架構，由董事會授權成立可持續發展工作小組，實踐並履行對可持續發展的承諾。

董事會審核委員會監督風險管理及內部監控系統，定期評估集團整體風險，並制定相應內控方案將風險降至可接受水平。

集團環境、社會及管治工作小組由董事會成員領導，成員為由各職能部門主管，主要職責為：

- 關注企業管治最新發展與規例，確保集團體系及制度符合監管機構要求
- 定期就可持續發展相關事宜以及實體管理方法向董事會匯報
- 確保集團體系及制度與可持續發展策略融合
- 確保集團可持續發展表現及投入能清晰準確地對外披露
- 確保安排員工接受針對其工作性質的培訓，將可持續發展觀念融入企業文化

工作小組定期向董事會報告集團的可持續發展表現以及最新發展動態，確保董事會接收充分資訊，從而有效檢討可持續發展政策及措施的達成情況。如發現進度未如理想或部分業務運營過程中存在重大風險，董事會將會及時作出跟進。

重要性評估

持份者參與

持份者的參與對本集團的可持續發展極為重要。為了解及滿足各界持份者對集團運營在環境、社會及管治方面的看法和期望，本集團積極與所有內部及外部持份者保持良好的溝通。有效的持份者溝通亦能協助本集團洞察現有的風險及潛在機遇。本集團將重要持份者分為以下五大組別，涵蓋所有本集團在運營過程中受影響或對本集團運營有重大影響的主要持份者，下表列出集團與各持份者的溝通渠道:

持份者類別	我們的溝通方式
租戶及顧客	• 有關裝修、節能、減廢的指引 • 訪談 • 會議、研討會及參觀 • 租戶、住客關係人員 • 問卷調查及顧客服務熱線 • 企業活動 • 流動應用程式 • 社交媒體 • 企業網站
本地社區	• 企業網站 • 公眾/社區活動 • 義工服務 • 慈善活動及捐贈 • 助力城市更新、傳承及維護城市風貌 • 提供當地就業機會
供應鏈夥伴	• 招標及採購程式 • 培訓及簡報 • 審核及表現評估 • 會議
股東及投資者	• 股東周年大會業績公佈 • 年報及中期報告 • 企業網站 • 路演及投資者會議 • 定期通訊 • 環境、社會及管治獎項及評級
其他外部持份者	• 建築工程施工總包、市政總包、鋼結構、消防、機電、裝修裝飾、地基與基礎 • 公路、建築行業(建築工程、人防工程)設計

重要及相關性評估

由於持份者關注的議題隨着市場及環境的改變而不斷更新，通過參考市場趨勢、日常持份者溝通收集到的意見，以及集團董事會的內部討論，在報告期間，我們共識別20個可持續發展議題，包含所有運營過程中直接影響到內部以至外部持份者的重大議題。

為識別運營時所涉及最為重要和相關的環境、社會及管治議題，我們進行了一次重要性評估，旨在更深入了解各持份者對本集團的期望，有助訂立更合適市場的營運策略。本集團通過問卷調查方式，向內部持份者、外部持份者及集團管理層了解其認為對持份者及集團運營相關和重要的議題。本集團採用以下三個步驟評估議題對持份者及業務的重要性。

識別

向各持份者派發問卷，瞭解其經常接觸的環境、社會及管治的議題，讓他們對議題的重要性作出評分。

分析

分析問卷調查的結果，結合日常運營中從上述溝通渠道取得的持份者反饋，按照議題對持份者和業務的重要性編製矩陣。

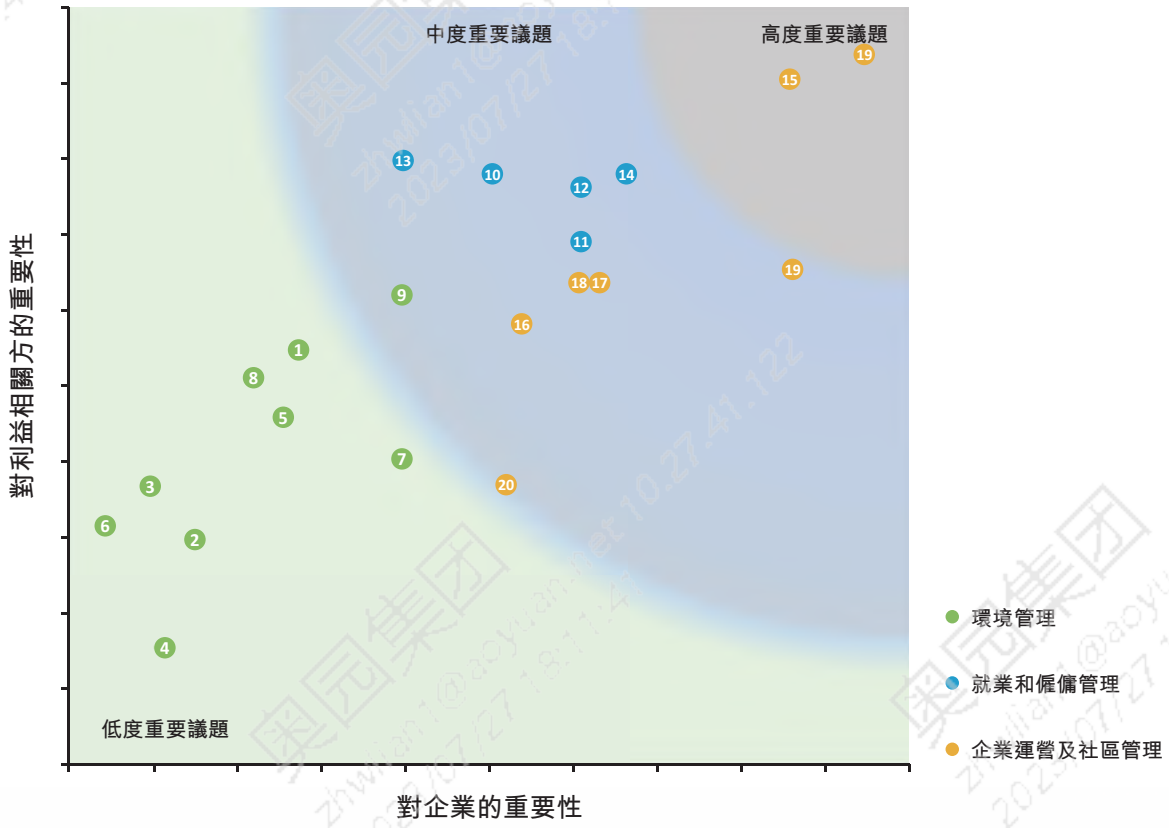
確認

管理層及董事會審核和確認重要性評估結果，以回應持份者的關注。

重要性矩陣

根據上述重要性評估所得結果，各持份者對二零二一年財政年度所關注的議題按重要性排列為：

二零二一年ESG議題重要性矩陣



類別	序號	議題
環境管理	1	評估氣候變化及風險，實踐可持續發展運營策略以及環境管理制度，提倡綠色運營
	2	降低空氣污染物排放
	3	適當污水處理及排放
	4	降低溫室氣體排放
	5	減少有害廢物的產生、適當處理和/或回收
	6	減少無害廢物的產生、適當處理和/或回收
	7	提倡節約能源和提升能源使用效益
	8	節約用水和提升用水效益
	9	保護發展用地、建築地盤及周邊地區的生物多樣性
就業和僱傭管理	10	合理員工待遇
	11	工作環境多元化和平等機會
	12	員工健康與安全，減少工傷事件，舉行員工職業病體檢
	13	定期培訓，提升員工技能
	14	防止童工或強制勞工
企業運營及社區管理	15	確保項目在安全、環保、健康方面均符合國家及行業標準
	16	管理供應鏈的環境和社會風險，包括推動環保產品及服務的使用
	17	提高資料保障和私隱，確保宣傳內容發佈正確訊息並提高客戶服務品質，以提升客戶滿意度
	18	促進集團及行業科技創新發展，保障智慧財產權
	19	遵紀守法，包括反貪污、賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢
	20	舉辦員工志願者活動及參加社會公益項目和捐贈，推動社區建設與溝通

集團在經營活動中不涉及直接大量產生有害廢物及使用包裝物料，因此相關披露並不適用。

基於以上重要性矩陣，本報告將覆蓋下列企業管治、服務責任、社區投資、職場實務及環境管理相關之事宜，並按其重要性順序表述。

企業運營及社區管理

- **企業管治**
  - 反貪倡廉及全方位廉潔建設
  - 反貪腐「三道防線」、舉報政策及全民廉潔教育
- **服務責任**
  - 房地產項目質素及廣告
  - 客戶服務
  - 知識產權及個人資料保障
  - 供應鏈管理
- **社區投資**
  - 精準扶貧
  - 社區支持

就業和僱傭管理

- 職業安全管理
- 工程質量安全
- 多元化和平等機會
- 員工培訓和發展
- 員工關愛
- 合規僱傭、防止童工或強制勞工

環境管理

- 綠色建築
- 綠色運營
- 能源使用效益及排放
- 環境合規管理

企業運營及社區管理

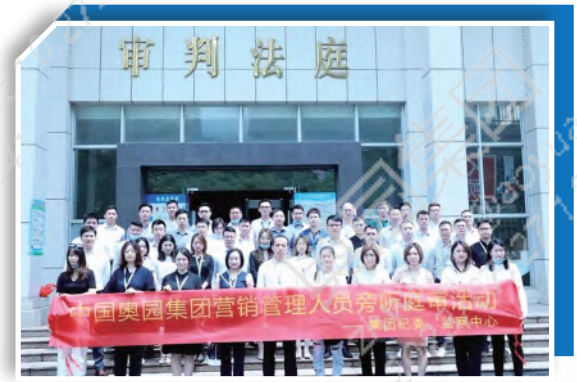
企業管治

反貪倡廉

2012年，本集團成為廣州市第一家成立紀律檢查委員會的非公營企業。2019年3月，本集團加入中國企業反舞弊聯盟。該聯盟為中國首個由企業發起成立的以反舞弊為目標的民間非營利性合作組織。同年7月，本集團成立獨立監察中心，打造集中垂直高效的監察體系，以預防人員腐敗、減少公司損失為目標，強化廉正管理。2020年7月，本集團成為中國企業反舞弊聯盟理事單位，與聯盟成員緊密交流，共同打擊腐敗、欺詐、信息安全等犯罪，提升反腐治理水平。

本集團在報告期間並無任何重大違反與反貪污及欺詐相關的法律法規，亦無任何已審結的貪污訴訟案件。

監察中心不斷強化內部管治及宣貫培訓，包括頒佈系列內部規章、檢討工作流程、制定舉報政策等。除定期組織內部交流會、管理培訓、及與不同執法機關交流外，監察中心以輕鬆方式多方位宣傳廉潔意識，如攝製改編自真實案例微電影《選擇》、任命廉潔監督員、推出微信廉潔表情包、組織旁聽公開庭審等。



全方位廉潔建設

01 嚴格遵守香港交易所主板上市規則和各地法律法規，推行高透明度、規範化的管理，確保企業依法治理和誠信經營。

02 重視內部廉潔機制建設與經營活動相結合，加強廉潔建設和規範信訪渠道，規範各項工作崗位職責及審批權限，將禮品禮金登記報備制度完善及常規化，切實執行「廉潔指標」責任。

03 通過宣貫培訓提高員工的廉潔意識，不時發佈如《關於重申各級負責人廉建管理職責、嚴肅落實集團廉潔政策的通知》、《關於廉潔過好中秋、國慶節的通知》等廉潔提示。亦要求新入職員工簽訂廉潔自律承諾書，並於職效評核中設置「廉潔情況」審查節點，強調員工恪守職業道德，以負責、廉潔的態度履行職務。

04 建立廉潔、透明的供應商關係，合同中加入廉潔條款和舉報渠道，將採購程序電子化，杜絕商業賄賂。同時，積極建立關於防治商業罪案的聯動機制，與業主、供應商、商業夥伴等持份者共同推進廉潔文化建設。

反貪腐「三道防線」

監察中心堅決執行董事會的決策部署，堅持預防和打擊並重，著力構建全員覆蓋的「三道防線」。

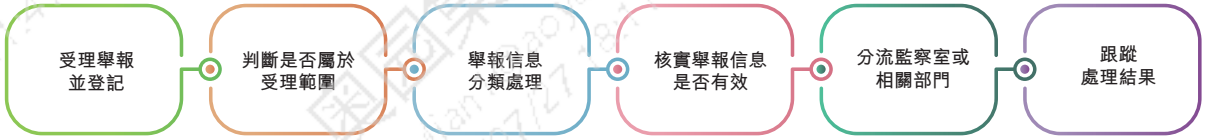
1. 協同人力部門緊守員工入口防線。監察中心根據《中國奧園集團監察工作條例》在員工入職、晉陞過程中設置「廉潔情況」審查節點，根據「陽光誠信聯盟」、「企業反舞弊聯盟」、「大灣區企業監察聯盟」的數據以及內部調查的線索反饋意見。

2. 構建總部、二級集團和城市公司的三級宣教防線，善用集團內聯網、內刊和公眾號等宣貫渠道。2021年，本集團共任命73名法務人員兼任「廉潔監督員」，負責所轄板塊的廉潔監督、廉情反饋、禮品禮金登記等，實現監督下放一線，預防走在前端。

3. 推行公示、巡檢、回頭看的「三位一體」立體監督防線。全面推行廉潔公示，監察中心結合巡檢強化公示成效，監督整改落實情況，建立穩固廉潔管理防線。

舉報政策

本集團設立不同舉報渠道，確保監督渠道暢通；鼓勵實名舉報，建立健全嚴格的舉報人信息保密措施。旗下公司須在指定位置張貼舉報宣傳資料。監察中心不定期前往下屬公司的辦公區域、營銷中心、門店、倉庫等場所，抽檢廉潔公示執行情況，並內部通報檢查結果。



全民廉潔教育

公司秘書向董事會成員發送香港廉政公署發佈的防貪資料，以強化董事會廉潔意識，並向董事會成員提供切實可行的意見，在個人和公司層面實施有效的反貪措施。

集團監察中心負責統籌全集團的廉潔教育體系建設工作，制定年度廉潔宣教計劃，從廉潔建設、防貪腐規章制度等方面進行宣貫教育。集團監察中心亦對《中國奧園集團監察工作條例》進行專題解讀和答疑，重點宣傳條例中的新規定和要求，並通過法律法規解釋、案例警示教育等方式開展廉潔宣講。

案例研究：防微杜漸　穩步遠航
武漢區域公司巡迴廉潔宣貫培訓

2021年8月25日至9月3日，武漢區域公司對全體員工開展廉潔巡迴培訓，進一步築牢廉潔從業防線，落實區域廉潔建設，弘揚「風清氣正、陽光從業」精神。是次巡迴培訓涵蓋荊楚五城六個項目公司，共250位員工參與。

培訓主要通過案例剖析、專家分享等探討合規監督及業內典型犯罪行為，不斷鞏固員工廉潔意識，提示員工時刻「知敬畏、存戒懼、守底線」，將廉潔之道內化於心、外踐於行，保證企業持續健康發展，築好邁向高品質發展道路上的廉潔之基。

服務責任

房地產項目質素及廣告

本集團持續強化設計、工程、營銷、售後服務等房地產項目開發環節的質量，提升客戶滿意度。集團根據國內和國際的工程最佳質量標準制定內部檢測制度及項目質量檢測標準。我們也會明確要求供應商遵守該等標準並列入合同條款內。本集團設有專責機構按照該等標準定期巡檢以檢測項目質量。本集團還委託行業排名第一的深圳瑞捷工程諮詢服務有限公司進行實測實量和安全評估，以行業標準進行對標分析，以期整體提升建築施工工藝。

本集團的所有項目均嚴格按照國內的法定要求，由相關政府部門檢查和驗收，確保達標。本集團已制定《奧園地產集團產品交付作業指引》，規範物業交付流程規範。我們會按照《奧園地產集團房屋分戶驗收作業指引》、《奧園集團交付區聯合評審管理辦法》等安排專責小組為準業主進行驗樓程序，根據所訂立的標準檢驗物業是否符合交付標準和是否與銷售資料一致，並設立客戶服務部負責處理客戶在銷售和收樓過程中的意見及投訴，按照《奧園地產集團產品和服務缺陷管理指引》及時跟進，務求保障客戶滿意。

集團對銷售、定價、定位等方面建立了相關制度，並貫徹集團的誠信原則，嚴禁銷售廣告及售樓書有任何失實的陳述。

客戶服務

本集團將注重客戶關係管理作為構建企業核心競爭力的重要方向。我們深入分析目前公司客戶服務管理模式，改組客戶服務管理架構、升級現有客戶服務中心、完善服務管理制度，並注重客戶滿意度提升等工作目標，致力於將客戶服務水準提升至行業領先水平。

客戶服務體系

完善的客戶服務架構是提供優質客戶服務的根基，為此本集團對客戶服務中心進行管理結構調整，在集團服務中心基礎之上督促二級集團成立客戶服務中心外，本集團亦於附屬公司及項目層面設立客戶服務中心及單位，為客戶提供輕鬆可得的服務。

2021年，本集團在以《客戶服務管理制度》基礎之上，制定與發佈客戶服務九大規則，涵蓋風險預防、售前服務、 售後服務與客戶維繫等相關方面，以辨識及解決項目開發過程中的問題。

客戶投訴處理

本集團重視客戶意見回饋與投訴處理。本集團建立了《奧園集團客戶服務管理制度》和《奧園集團客戶關係類危機事件處理指引》，分別規範一般客戶服務流程，包括一般查詢、投訴處理等的實施執行，以及面對客戶關係類危機事件時的應對、通報及管理方法。於二零二一年財政年度，本集團總共接獲了22,201(二零二零：16,023)宗服務投訴。

年內，本集團整合了400熱線系統，頒佈《400客服熱線投訴處理制度(試行)》及《呼叫中心標準化服務操作指引》，通過集團客戶服務中心實施管理，圍繞統一受理、高效解決、品質管控、資料分析的客戶體驗管理流程，大大提高了客戶服務體驗和處理效率。於二零二一年，400熱線客戶投訴關閉率達85%。

小專題：400熱線系統

400熱線系統是本集團根據客戶服務中心工作需求與客戶溝通需求訂制的客戶溝通渠道，具備友好介面、功能強大、資料記錄準確且便於維護和管理的特點。通過400熱線系統，服務中心員工可系統處理客戶投訴，提升服務體驗，還可以同時實現部門間資源分享，多種業務辦理如市場行銷等集成功能，替代以往簡單電話接聽登記的諮詢方式。

客戶滿意度提升

本集團建立了《客戶滿意度工作目標及考核辦法》，每半年對客戶滿意度進行考察，督促客戶服務水準提升，並將客戶投訴管理和客戶滿意度管理考核結果作為工作職責考核評比關鍵績效指標。此外，本集團建立客戶忠誠度基金，用於客戶問題處理、組織客戶活動等事宜，增加客戶忠誠度。

針對項目開盤、交付等容易產生糾紛的事項，我們針對性地制定《奧園集團項目交付啟動管理辦法》、《奧園集團准業主銷售服務觸點標準化手冊》等相關規章制度，降低投訴比例，提升客戶滿意度。

案例研究：健康管家服務模式

奧園健康生活集團為提升住宅物業服務體驗，推行健康管家服務模式：針對物業管家，我們開展健康常識培訓，並給所有管家配備健康管家包，內含創口貼、醫用紗布、體溫計、急救手冊等，提供健康應急幫助。此外，管家朋友圈每週四發佈「悅健康」系列文案，奧園悅生活公眾號每個節氣節點發佈「健康管家」系列推文，在13萬餘名業主中傳遞健康理念。我們榮獲中國物業服務百強企業第15名、中國特色物業服務領先企業-智愛生活、中國物業服務年度社會責任感企業、物業服務企業上市公司10強和物業服務企業品牌價值50強等稱號。

知識產權及個人資料保障

為確保智慧財產權得到足夠保障，本集團統一安排商標註冊工作，委託專業顧問提供意見及服務。同時，本集團根據集團戰略發展對現有及未來商標註冊作出安排，以達致有效保障及維護智慧財產權。

本集團尊重客戶及員工的個人私隱，明白保護個人資料的重要性。我們承諾貫徹遵守國家及本地的個人資料及私隱法律法規，根據《六項保障資料原則》處理有關收集、使用、保存、披露、轉移、保密及查閱個人資料，保障客戶及員工提供給我們的個人資料，避免資料洩漏或非法使用。

公司信息安全保護

保護資訊安全成為資訊化時代企業面臨的新挑戰。中國奧園尤其重視資訊安全建設，制定《資訊安全管理辦法(2020)版》《資訊安全事件管理規定》等制度，對不同影響程度與發生原因的資訊安全事件制定指導性處理方法。此外，本集團成立資訊安全領導小組與資訊安全工作組，履行資訊安全管理維護責任。

客戶資訊與隱私保護

我們十分重視客戶資訊與隱私保護，通過不斷完善技術屏障，防止資訊洩露，並注重內部員工監管，防止內部員工洩露使用者資訊。

供應鏈管理

本集團重視供應鏈管理，根據相關法規制定招標採購、供應商考察等內部管理制度，規範供應鏈和採購行為。

供應商篩選及聘用

本集團制定《奧園集團供應商管理制度》，以提供供應商入庫考察流程指引，建立全專業供應商庫，培養優質戰略合作夥伴。我們季度性對合作供應商進行履約評估，通過三方巡檢、飛檢、抽檢等措施綜合評估供應商，以維護更新供應商庫。

本集團制定了嚴謹的評審標準，針對供應商過往的項目經驗、專業知識、環保政策與措施、工傷意外記錄、有否使用童工及強逼勞工、社區參與等方面打分評級，要求供應商獲取有關品質、環保與社會責任方面的認證，例如ISO9001、ISO14001及其他國內外社會責任相關認證等。

二零二一年，本集團一共與7,804個中國供應商合作(二零二零年：4,345)，並嚴格要求集中採購類招標遵循以下原則：

供應商監管

本集團切實執行公平公開的招標機制，建立價值觀趨同關係、履約能力強、產品實現能力優質的供應商資源，全方位監督供應商考察，嚴控供應商入庫及入圍的潛在風險，邀請足夠數目的公司參與投標，分隔招標過程中的不同職務如物色供應商和評審標書等，確保招標文件之保密性，並聯合內審及監察部門定期檢討招標機制，減低因監控漏洞產生的賄賂及舞弊風險。

本集團要求合作供應商必須遵守有關促使多用環保產品及服務的慣例。集團內部亦建立有效的監察方法以維持完整綠色供應鏈。倘若供應商違反集團的要求或表現不達標，供應商定期評估結果將如實反映並影響其續約，如情況嚴重集團會即時終止合作關係。

本集團重視與供應商交流，以提升雙方對接效率，構築互贏互信的合作關係。二零二一年，我們通過資源庫盤點，召開半年度供應商專題會，並聯合供應商組織專項技術研討會，針對項目合作現狀、改善措施、新材料新工藝等方面進行研討，推進全國範圍內的年度集採合作。

社區投資

本集團始終堅守初心、信守承諾，走在精準幫扶第一線，踐行企業社會責任。多年來，中國奧園積極貫徹實施「雙十雙百」精準幫扶、支教助學、賑災濟困、「山海對話」、公益志願服務等慈善公益活動。此外，我們已加大力度通過縣域商業綜合體、五方助農直銷平台等推動鄉村振興。本集團已累計投入超過10億元人民幣用於公益慈善事業，以實際行動回饋社會。

精準扶貧

助學助農　播種希望

2021年，本集團繼續對口幫扶貴州、廣東、雲南等地30多個鄉村。尤其曾兩度遠赴貴州省畢節市赫章縣海雀村向海雀小學捐贈助學金和亟需的打印機等教學設備，還通過採購優質農產品及捐贈辦公設備幫扶海雀村。

年內，奧園繼續派出志願者赴廣東雷州、廉江、化州等地開展愛心支教活動，陪伴5000餘名鄉村兒童學習成長。此外，奧園以「梓文勵志獎學金」資助81名暨大困難學子，獲頒「暨南大學公益事業-育人獎」。從2017年到2021年，奧園的愛心支教活動已持續開展五年，那些熾熱難忘的支教經歷，那些與幫扶學校校長、老師、孩子們的點滴回憶，匯聚成厚重而溫潤的書籍《愛與夢想——我的愛心支教故事》。

產業幫扶　鄉村振興

2021年，本集團聯合中國經營報社主辦「中國奧園產業發展高峰論壇」，共同探討「十四五」時期鄉村振興新局面。旗下奧園英德巧克力王國開園及當地旅遊業發展，榮登南方報業傳媒「振興的力量——2021廣東鄉村振興優秀案例」榜單。

2021年，奧園精心打造的縣域商業綜合體威寧奧園廣場、大埔奧園廣場等成功開業，帶動數千人創業就業，貢獻穩定稅收，助力當地經濟發展。

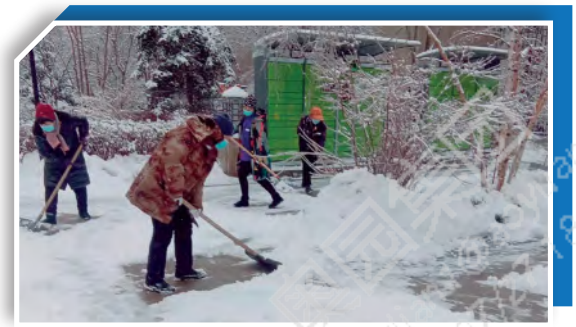
社區支持

2021年，奧園迎戰多次極端天氣，不僅全力保障員工和項目安全，更是爭分奪秒做好社區搶險工作，用實際行動守護業主的家園。

河南遭遇極端暴雨，本集團主動堅守一線，第一時間全力投入搶險救災；湖南多地持續遭遇雨雪冰凍災害，奧園人連夜啟動緊急專項行動，確保管治區域內資產安全和業主、消費者出行安全。

2021年，面對疫情反覆，奧園人多措並舉推進疫情防控工作，積極協助組織核酸檢測超500場次、大型疫苗接種專場超50場次，服務業主、客戶核酸檢測、疫苗接種超3,000,000人，多次獲得央視新聞《新聞聯播》、廣東電視台等媒體專題報道。

2021年，奧園旗下購物中心協辦超200場公益活動，奧園社區協辦超500場公益活動，包括助農義賣、愛心捐贈、健康義診、公益跑、非遺文化展覽、消防演練、防詐禁毒主題宣傳等。



就業和僱傭管理

職業安全管理

本集團嚴格遵守國家法律法規，制定內部安全管理及責任制度及年度目標，建立相匹配的組織架構，嚴格管理安全紅線，降低員工、合作方及客戶受傷風險。同時，我們加大安全健康宣教力度，提高員工安全意識，塑造安全健康文化，保障員工安全與職業健康。二零二一年，因工死亡0人，因工傷損失工作日1,854.5天(二零二零年：1,821天)。

本集團成立集團安委會，將目標逐級分解(安委會–區域總經理–項目負責人)並層層簽訂職業安全健康管理安全責任狀，切實落實安全管理責任。此外，我們嚴格執行相關法律法規，制定工程安全管理、員工勞動防護用品管理等系列內部措施，包括在固定位置常備醫藥箱、按規定定期發勞保必需用品，督促員工正確使用勞保用品，為工程現場準備充足的勞保用品等，營造安全的工作環境。此外，我們積極開展履職能力盤點工作，對象涵蓋區域公司總經理、工程分管領導、項目負責人和安全、健康及環境管理員，強化各級管理人員的安全責任監管力度，保障員工安全生產。

本集團亦為員工安排定期體檢，有效控制和預防職業病，確保員工得到應有的保障，安心工作。我們積極倡導健康生活理念，組織運動社團、員工運動會等活動和心理諮詢服務，鼓勵員工積極鍛煉，紓解壓力。

工程質量安全

本集團重視工程品質建設，不斷完善質量與安全管理體系。我們制定了《奧園集團工程內業管理辦法》、《奧園集團開發項目安全文明施工標準》、《奧園集團重大安全隱患管理辦法》、《奧園集團開發項目安全管理標准》等制度。為了更好地適應市場需求，提升工程品質，我們適時更新了《奧園集團協力廠商項目評估管理制度》、《奧園集團飛檢管理辦法》、《奧園集團精裝修管控指導手冊》等制度，指導下轄部門及項目開展品質安全保障工作。我們還會按月度聘請知名外部工程諮詢公司進行品質安全評估，評估公司的品質體系實現與行業對標。二零二一年，本集團協力廠商品質評估及安全評估得分均為行業前列水準。

工程質量管理體系及安全五級檢查體系

集團總部：

營運管理中心工程精裝部按區域分工，責任到人，對工程品質情況常態監控。每季度進行工程巡檢，同時推行協力廠商過程評估、交付評估及飛檢、對品質風險項目加密檢查。不定期推行品質月或品質項目行動。

區域公司：

成立品質專職管理單位，負責區域公司項目品質管控，城市公司按月進行「飛行檢查」、「項目評估」，落實「品質管控八大動作」，同時按集團要求落實各項質量專項行動。

項目部：

按集團及區域公司項目品質管控要求落實並自檢。

為保障產品品質安全，本集團建立了五個層級的工程品質安全檢查體系，包括：集團、二級集團、協力廠商、區域公司以及項目部。2021年全年，各層級開展安全檢查6,976次，有效地保障了項目品質安全。

工程質量安全問題快速回應機制

本集團明確應急處置小組及職責，建立應急處置預案。如發生突發安全事件，事發單位負責人應第一時間啟動本公司相應預案，根據事態嚴重程度按流程上報，集團總部相關部門啟動相應處置預案，決定是否與當地團隊進行相應處理。

案例研究：119消防宣傳月全民安全推廣

本集團於119消防宣傳月在全國260多個項目開展系列消防演練活動，加強公眾、業主及租戶的消防安全意識，提高防禦火災能力及自救能力。

救援演習實況體驗

本集團旗下多個項目聯同當地教育機構及消防救援隊伍等舉行救援演習。大埔消防救援大隊向市民展示滅火專業救援。重慶越時代社區則聯合幼稚園共同開展消防安全教育，讓孩子們在家長陪同下認識滅火步驟和體驗煙霧逃生。此外，部分項目舉辦醫療救援模擬訓練，讓業主觀摩瞭解消防隊員出警操作、學習心肺復蘇技術。

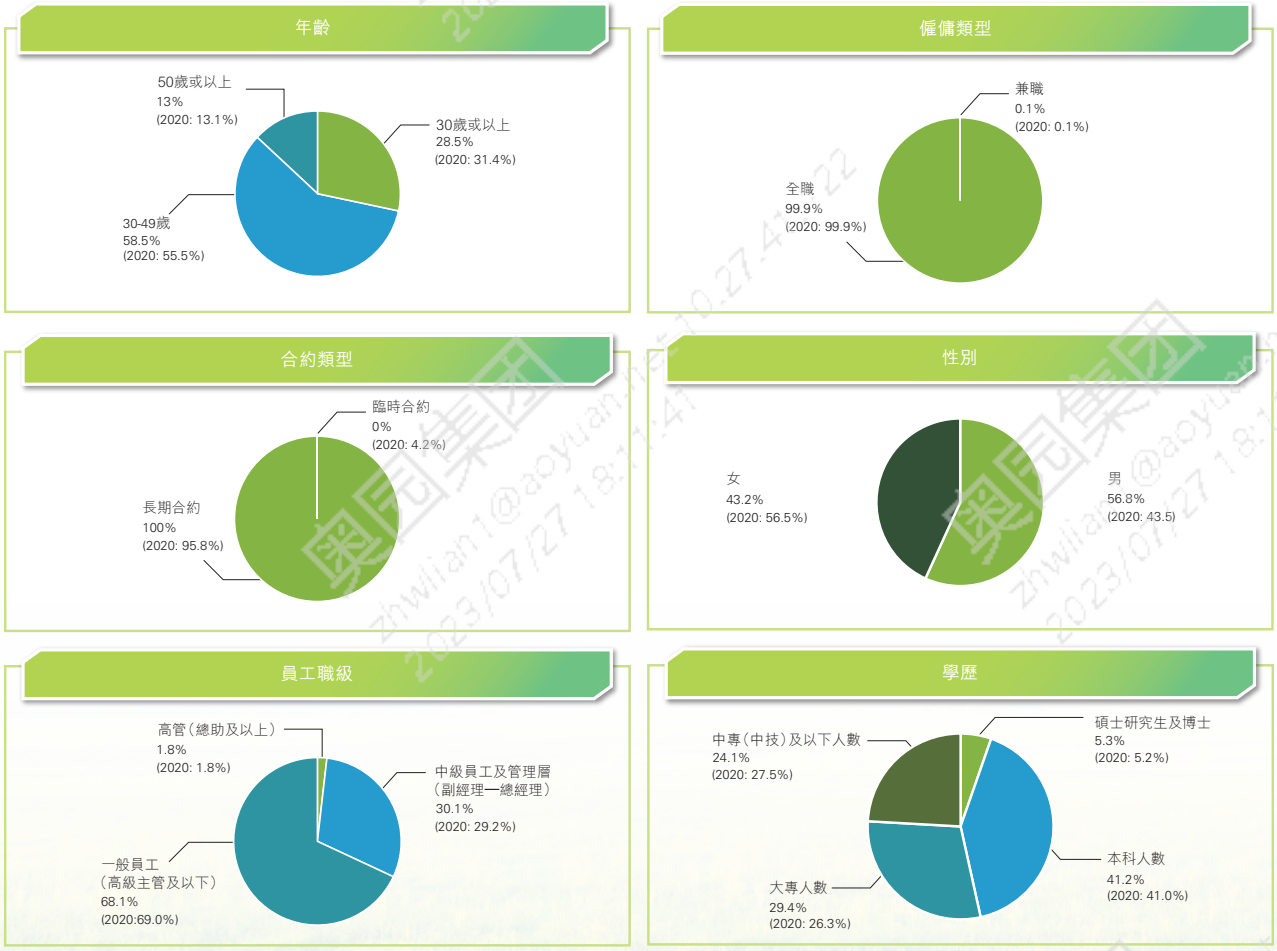
將科技融入安全教育

作為廣東省大埔縣消防重點示範單位，大埔奧園廣場聯合梅州市消防支隊共同打造大埔首個消防科普教育基地，基地內設11個安全體驗項目，引入VR火災體驗區，令參觀者身臨其境，增強市民的消防安全意識，提升應急處置能力。

多元化和平等機會

本集團提倡公平和諧的工作環境，平等對待不同文化背景、性別、宗教、婚姻狀況等的人士。我們的招聘準則基於求職者的履歷與面試表現，根據員工的表現提供合理的薪酬待遇及公平的晉升機會。本集團亦尊重與員工的僱傭關係，任何僱傭關係的終止均有適當的通知期，清楚地與員工溝通原因。

二零二一年度，本集團員工總人數為18,258人(二零二零年：23,773人)：99.1%來自中國內地，香港及海外佔0.9%；99.9%為全職僱員，勞動合同簽訂率100%，未有任何與僱傭相關的重大違規事宜。員工離職率[1]為61.9%(二零二零年：40%)，其中中國內地員工離職率為62.3%，香港員工離職率為21.2%，海外員工離職率為18%；男女離職率分別為66.2%及56.4%，按年齡劃分離職率為74.5%(30歲以下)、60.4%(30-50歲)、及41.2%(50歲以上)。員工分佈詳情列示如下：



[1] 流失員工比率(百分比)=該類別流失員工人數／報告期末的總員工人數×100%

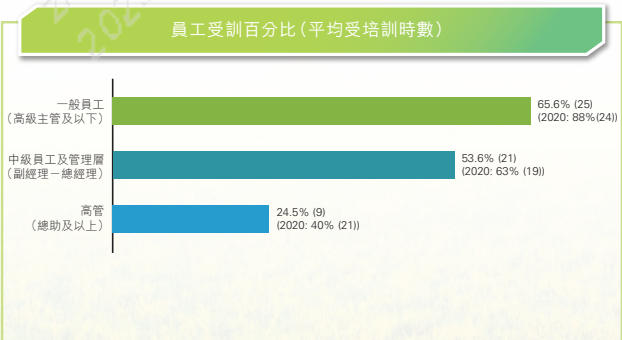
於二零二一年，本集團並未發現任何與僱傭相關法律法規的重大違規事宜。本集團嚴格遵守僱傭相關法律法規。人力資源部會定期查閱相關的法律法規，倘若相關的條文有更新，將會第一時間發通告予員工，如有需要，亦會組織員工培訓。

員工培訓和發展

作為一家學習型企業，本集團提供充裕資源組織多元化培訓項目，確保員工獲得全方位培訓機會，並提供完善內部職級體系及晉升機制，打造多元職業發展通道，讓員工在奧園發展事業，一展抱負。奧園管理學院緊隨集團發展策略，建構三縱(領導力、文化力、專業力)三橫(人才梯隊建設、業務賦能、業界交流)教學體系。學院針對現職員工、新入職員工、管培生、中高管以及繼任梯隊等，推出一系列針對性培訓及師友計劃，確保人才供應到位，助力企業持續發展。

二零二一年，本集團投入逾人民幣180萬元對員工進行培訓，參與總人數11,280人，培訓總時數約426,263小時，人均培訓課時約達37.79小時。針對疫下工作新常規，我們全面升級E企學在線學習平台，讓員工隨時隨地線上學習。

員工培訓時數佔比



聆聽員工聲音

良好的溝通對於激勵員工投入工作非常重要。本集團奉行廣納善言，員工可透過不同途徑與集團互動，反映意見，包括績效面談、員工大會、AOffice移動工作平台、電子通訊、社交媒體、內聯網、內刊《奧園人》、以及建言獻策郵箱等。

員工關愛

二零二一年，滿足員工的社會需求及保障，本集團為全部員工購買了社會保險。為支援弱勢社群，本集團招聘身體障礙者6人。本集團亦支持年輕人發展，於報告期間共招聘應屆畢業生91人。

本集團連續12年全額資助所有員工身體檢查，完善員工福利的同時亦有效控制及預防職業病及隱性病。同時，我們在辦公室常備血壓計及免觸式探熱器，確保員工能隨時監察身體狀況，獲香港職業安全健康局認證「好心情健康工作間」。疫情期間，我們果斷實施彈性上班，消除病毒相互傳播的可能性，確保營運延續性；行政部門適時向員工發送最新疫情資訊，亦為員工採購抗疫防疫物資。

為加強員工對企業的歸屬感和凝聚力，本集團積極開展豐富多彩的員工關愛活動，如母親節「愛與感恩」等節日主題活動、季度員工生日會、員工家屬開放日等。疫情期間，為緩解員工因外部環境造成的各類壓力，本集團依然積極開展一系列豐富多彩的線上員工關懷活動，如線上「員工生日會」、「奧園集團大廈進駐一周年」。

多元共融政策

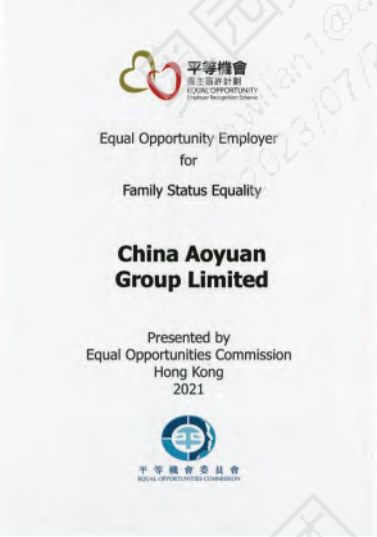
貫徹用人唯才作風，中國奧園及奧園健康分別於2021年1月及5月獲香港平等機會委員會「種族多元共融僱主約章」認證。中國奧園為該約章首100+簽署機構，亦為獲此認證的首家內房企業。本集團多元共融政策亦獲得香港特別行政區政府勞工及福利局頒發「有能者.聘之約章」認可。

榮獲由勞工及福利局頒發的共融機構認證

2021年榮獲由平等機會委員會頒發的種族多元共融僱主約章

家庭友善措施

中國奧園家庭友善、以人為本的人力資源政策，以及管理層對推動平等機會的承擔，獲香港平等機會委員會「平等機會僱主(家庭崗位平等)」嘉許，為獲此嘉許的首家內房企業。同時，本集團連續兩年獲聯合國兒童基金香港委員會「母乳餵哺友善工作間」表揚，嘉許企業為在職媽媽提供哺乳設施及支援，協助在職媽媽產後復職的同時兼顧家庭責任。



2021年榮獲由平等機會委員會頒發的
平等機會僱主嘉許認證

2021年榮獲由聯合國兒童基金會頒發的
2021/2022年度母乳喂哺友善工作間感謝狀

合規僱傭、防止童工及強制勞工

本集團嚴格遵循《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國殘疾人保障法》、《未成年工特殊保護規定》、《禁止使用童工規定》、《女職工勞動保護特別規定》等相關法律法規。本集團制定內部指引，確保招聘及僱傭合法合規。董事會定時檢討有關措施及執行情況，適時作出相應安排。本集團於報告期間並無重大違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的情況。

本集團一直維持良好企業管治，嚴守法紀，積極推動多元共融、兩性平等、家庭友善、以及唯才是用的企業文化，配以完善的考核制度、結構化培訓管理、合理的薪酬待遇和福利、以及透明度高的晉升階梯，讓不同背景的員工能夠在集團盡展所長，與集團一同成長。

二零二一年，中國奧園人力資源管理團隊獲多個權威機構授予多項嘉許：連續三年獲中企聯合評為「中國區最佳僱主企業」連續第二年分別獲中國房地產業組織管理峰會及中國最佳企業大學排行榜評為「中國房地產最佳僱主企業」及「中國企業標杆學習平台」。

中國奧園將繼續踐行僱主責任，持續完善人力資源管理體系，激發人才和組織活力，彰顯社會擔當，為可持續發展保駕護航。

榮獲2021年度中國區最佳僱主獎

榮獲2021年度中國房地產最佳僱主企業獎

奧園管理學院榮獲2021年度中國企業標杆學習平台稱號

為杜絕出現任何不合規或不合法招聘，例如童工及強制勞工等，招聘程序中均會要求應徵者出示身份証明文件；而簽訂聘書前，集團會對該準員工進行盡職審查，包括以問卷形式與前僱主接洽，以及向相關政府部門核實資料等。所有員工也必須自願與集團簽訂聘書，聘書內容所載條款均由勞資雙方確認。

環境管理

本集團十分重視營運活動對周邊環境及生態系統帶來的影響，於項目開發前後均會進行環境風險評估，在規劃、設計、興建和營運項目時均設法降低噪音、塵土等對周邊環境的影響，並加入保護生物多樣性和自然棲息地的考慮因素。此外，本集團為每個項目訂立環境指標，持續對項目的環保表現進行監測、報告及檢討，將項目的環境風險降至可接受水平。

本集團嚴格遵守《建設項目環境保護管理條例》、《建設工程施工場地文明施工及環境管理暫行規定》等相關法律法規。本集團積極推廣裝配式工程和鋁膜體系等環保新工藝，減少建築廢棄物、施工噪音和現場揚塵，推動綠色施工實踐。針對施工現場對周邊環境造成的廢棄物污染、光污染、噪音污染及塵土污染，本集團多措並舉減少相關影響，行資源回收利用，保護環境。

綠色建築

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律法規，積極將環保理念融入企業發展，為客戶打造高品質、低能耗的綠色建築。中國奧園在多個項目實施海綿城市建設，收集雨水和灌溉水循環再用，減少水資源浪費，也增加項目綠化面積，達到淨化空氣、吸音減噪和調節氣溫效果。本集團還加強無鉛水龍頭、節能燈管等環保材料的應用，近年也逐步採用鋁模以淘汰傳統的木範本，以減少對木材的依賴。

二零二一年，本集團多個項目獲綠色建築星級認證，如下表所示。若干項目達到綠色建築星級標準，已申報綠色建築認證。

綠色建築認證	項目
綠建一星	韶關奧園文旅城禦景上品、六、七地塊、明玥江山、明玥盛境、重慶奧園越時代、長沙奧園譽景華府、清遠金輝煌、珠海天悅灣花園二期、佛山奧譽華庭、中山三鄉美景、中山香檳花園、惠州奧園尚雅花園一期
綠建二星	西安奧園譽峯、西安奧園璞樾灣、西安奧園和悅府、西安奧園譽府、珠海觀山海、珠海天悅灣一期、珠海天悅廣場、珠海金坭灣、珠海海泉華庭、泰興水岸康城
綠建國標一星	惠州奧園華府、惠州奧園譽山湖
綠建國標二星	惠州奧園領寓

案例研究：廣州奧園學苑8號（雲和公館）

廣州奧園學苑8號（雲和公館）採用了隔聲塗料、保溫砂漿、泡沫玻璃保溫板、擠塑聚苯板及加氣混凝土，達到節能與隔聲效果。排水設計技術方面，項目不但採用了二級節水器具，減低室內浪費用水的情況，還採用空氣源熱泵為主熱源供應生活熱水，達到節能降耗的效果。建築電氣設計技術方面，項目採用智慧化照明系統，減低不必要的電力消耗。園林設計上，採用節水灌溉從而達到室外節水的效果。

建築地盤的環境管理

本集團明白綠化環境的重要性，因此在設計、施工及竣工各階段均仔細規劃工地周邊的綠化帶，制定全面的政策及措施以確保有效地保留生態原貌，將對周邊環境的負面影響減至最低，貫徹「環境保護共承擔」的可持續發展理念。

光污染管理

- 本集團要求限制夜間施工時的照明強度及照射角度，並使用防護設備，如用遮光罩減弱強光的影響範圍，務求平衡各方持分者的利益

噪音污染管理

- 本集團要求承建商控制施工噪音，包括定期進行噪音評估、採用合資格的靜音建築機器、利用噪聲檢測儀量度噪音水平、在工地設置隔音屏障、滅音器、隔音罩等、選擇適當時段進行大型施工，並要求工人配戴裝置以保護聽力

塵土污染管理

- 本集團一律使用預製混凝土組件及成品砂漿，減少在建築現場傾注混凝土及其產生的塵粒，承建商亦須在工地加裝廣泛灑水器，定期灑水以減少塵土，安置工地物資時亦須妥善包好。對在建工地採取道路硬化、露土覆蓋、車輛離開工地前亦需清洗等多種舉措，防止塵土污染附近環境及社區

案例研究：江門泉林黃金小鎮三期綠色施工

施工現場主行車道側面全部設置噴淋頭，設置自動噴淋沖洗系統，實現道路降塵。對施工區域內防塵，採用灑水車、飛碟式噴淋、霧炮噴淋等，便捷高效，真正做到綠色施工。

綠色運營

本集團宣導綠色運營，落實項目運營的能耗管理。根據年度能耗預算制定節省能耗計畫，編訂空調運行管控指引等內部規則，嚴控照明等設備啟停時間。商管項目加強空調等設備維保工作，年內節省能耗約16%。本集團還鼓勵商戶和公寓租戶通過使用自備水杯和電子發票等方式，積極回應環境保護。

案例研究：奧園商管項目開展能耗分析

商管項目每年均編製年度公區能耗預算及月度公區設備運行策略，根據季節、天氣嚴控設備啟停時間，要求各項目安排技工每天淩晨對項目所有高低壓計量櫃進行抄表，每天抄錄市政大水錶及公區用水水錶。同時，商管項目每月分析公區能源使用情況，要求各項目完善能耗計量系統建設，精準計量公區能耗。此外，商管項目對於抄表資料每日分析，及時處理異常情況，減少公區能耗浪費。

能源使用效益及排放

本集團引入了能源效益技術，目的減少施工過程中的用水量、以及照明、空調、通風系統等等的所需能源。另外，集團積極採用環保設計及物料，從玻璃窗用料及熱水系統降低能源使用量。

本集團提高員工有效使用資源的意識，鼓勵員工參加如於辦公區張貼節水節電標語、控制公共區域用電時間等環保意識實習活動、及時關閉閒置用電設備，節約水電，降低能耗。集團亦積極參與各種各類的環保活動。另一方面，本集團會監察公司的各項資源用量，定期檢討，以制訂改善計畫，提升環保表現之餘亦節省成本。

案例研究：綠色住宅區－奧園長安壹號

奧園長安壹號計劃構建超低能耗示範住宅區。項目採用被動式超低能耗體系及二星級綠色建築包括高效外圍護體系、被動式外門窗體系、外遮陽技術、帶熱回收裝置的專用能源機、嚴密的氣密性設計、可再生能源利用技術。此規劃亦採用垂直綠化、同層排水技術、光導技術、霧森系統和海綿城市設計，打造「恒溫、恒濕、恒氧、恒靜、恒潔、恒智」的六恒人居環境。

資源種類	單位	2021年數據	2020年數據	2021年密度(每間集團公司[1])		2020年密度(每平方米辦公室及銷售中心面積)	
電力	千瓦時	3,140,000.00	43,137,075.29	87,222.22	千瓦時/間	42.42	千瓦時/平方米
無鉛汽油	公升	290,880.00	1,403,040.06	8,080.00	公升/間	N/A[2]	
水	立方米	8,870.00	2,936,380.59	246.39	立方米/間	2.89	立方米/平方米

本報告所披露的資源消耗數據只包括由本集團經營業務時所直接使用的能源和水源，本集團的第三方如外判商、租戶及顧客所使用的資源數據並不包括在內。

用水效益

本集團積極採取多項措施提升用水效益，與承建商訂立用水定額指標，及記錄工地的用水量以作定期審查，並要求於工地現場張貼節水標語以增加員工的自覺性。承建商亦需規劃好工地現場的供水系統及設置循環用水裝置及地表水與雨水收集系統，收集可重用的污水及天然水作沉澱過濾處理，用作清洗機器及其他用途，提高水資源再利用率。

本集團同樣注重在辦公室推行節水計畫，包括採用節水裝置如感應式水龍頭，以減少不必要的浪費。本集團會定期檢查辦公室耗水量，確保符合整體用水規劃，也定期以海報及電郵形式向員工推廣珍惜用水及宣傳節水措施，進一步提升員工的環保意識。本集團在求取適用水源上並無任何問題。

[1] 2021年度奧園集團共包括36間集團公司。

[2] 由於無鉛汽油和柴油的用量不受辦公室及銷售中心面積影響，因此按辦公室及銷售中心面積密度並不適用。

適應氣候變化和溫室氣體排放管理

本集團意識到氣候變化和物業發展存在密切關係，因此除了在發展項目上及日常營運過程中竭力減低碳排放外，亦專門制定相關方案應對因氣候變化帶來的風險。極端天氣如颱風、冰雹、暴雨水浸、高溫等會對建築物的結構及居民安全帶來挑戰，我們為所有未來發展的項目進行當地氣候研究以提升物業的抗禦能力，成立極端天氣應變小組，恒常評估風險，提前做好在發生極端天氣時的預防措施及準備緊急救援工作。於報告期間，集團的溫室氣體排放量如下：

溫室氣體排放種類	單位	2021年排放量	2020年排放量	2021年密度(每間集團公司)		2020年密度(每平方米辦公室及銷售中心面積)	
燃料使用直接排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	773.71	4,227.46	21.49	噸／間	0.03	噸／平方米
電力使用間接排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	2,235.37	22,923.01	62.09	噸／間	0.02	噸／平方米
其他間接排放(包括用水和紙張廢棄)(範圍3)	噸二氧化碳當量	3.73	3,577.97	0.10	噸／間	0.004	噸／平方米

污水處理

雖然本集團在日常營運過程中並不涉及直接產生大量污水，我們亦清楚明白污水對環境的負面影響。因此，本集團要求建築工地外判商在污水處理方面採取以下措施：

- 安裝沉澱池、隔油池及化糞池等污水處理系統，淨化後的污水才排放到指定市政排水系統的排水管道；
- 定期維護和清理污水處理設施，確保正常有效地運行；
- 將部分處理後的污水回收再用於工地，減少用水量。

廢棄物管理

本集團直接產生的廢物主要來自辦公室用紙。本集團提倡減少及回收紙張，鼓勵雙面列印及使用環保紙張，在辦公室內設置回收箱收集廢紙，盡用資源。集團更開始推動無紙化辦公室，鼓勵員工以電子形式儲存文件、以電郵為主要溝通方法、以電子審批取代手動簽核、設置彩色列印許可權等。本集團亦對辦公耗材進行管理，實名管理辦公文具、列印墨水匣等資源，減少廢棄物。

二零二一年，本集團產生廢紙247噸。(二零二零年：469.27噸)。

本集團亦重視廢舊電子設備再利用，二零二一年共回收電腦設備2,365台(二零二零年：86台)，以作循環利用。

本集團亦要求承建商建立完整的廢物處理機制，多方面減低廢物數量及對周邊環境的影響。

案例研究：番禺奧園廣場分類處理廚餘垃圾

番禺奧園廣場在商場餐廳後廚統一配置分類垃圾桶，分別存放可回收垃圾、不可回收垃圾和餐廚垃圾，並在餐廳洗碗間配置食物殘渣垃圾桶，切實落實廚餘垃圾分類。番禺奧園廣場還要求各個餐廳店長每天把垃圾桶分類情況拍照上傳至管理群，保障廚餘垃圾規範處理，實現廚餘垃圾無害化和資源化。

空氣排放物管理

本集團積極採取措施監控承建商於建築過程中的各類排放物，控制對環境的影響。在項目策劃階段，本集團與承建商訂立污染物排放基準及限額，在工地設置即時環境監測儀器持續監察工地現場的實際排放量，並收集資料以定期與業內基準作比較分析及制定改善辦法。一旦存在超標排放，承建商須即時向集團報告及找出問題根源。

為降低施工時產生的PM2.5，我們於多個項目投入PM2.5檢測儀監測塵粒排放水平，在工地採取噴霧方式水洗空氣，減少空氣中的顆粒物。此外，本集團要求承建商採用符合規定的低污染燃油作為主要的建築機械及運輸車輛燃料，承建商亦須在排氣管加裝過濾及轉化裝備，有效減低空氣污染物的排放。因此，本集團在報告期間內並無發生超標排放而被監管部門調查的情況。

本集團的直接空氣排放主要來自汽車行駛時產生的排放物。報告期間，本集團的排放量如下：

排放物	單 位	2021年排放量	2020年排放量
氮氧化物(NOx)	千 克	121.76	4,947.48
硫氧化物(SOx)	千 克	4.28	23.23
顆粒物(PM)	千 克	8.97	514.14

環境合規管理

本集團秉持構築低碳健康生活的理念，貫徹以下綠色的方針，盡力降低營運活動對環境的負面影響：

合規監管

- 嚴格遵守有關環境及排放物的法規與標準，若有超標或違規情況，須及時處理及上報

集團運營

- 尋找溫室氣體、空氣排放物、污水、廢物的源頭，採用最佳環保措施改善排放表現
- 倡導環保理念及政策、提高員工的環保意識，使其執行職務時與集團的環保方針保持一致
- 以可持續發展為目標，將環境納入商業決策中

第三方

- 要求承建商採用低排放的建築技術及材料，持續監管承建商產生之溫室氣體、空氣排放物、污水、廢物等
- 善用本集團的影響力，積極推動商業夥伴、供應商及顧客履行環保責任

本集團務求在項目開發過程中嚴格遵守各業務所在地與環境相關的法例法規要求。

為確保遵從環境相關的法律法規，本集團會定期查閱相關的法律法規，並實時通知承建商有關條文的更新，要求承建商遵守相關條文，並進行宣貫、培訓和監察。本集團於報告期間並沒有發現重大違反環保相關的法律法規的情況。本集團向承建商和承包商實施以下的控制措施：

報告內容指引

附錄1

政策與法律法規列表

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
A1排放物	《車輛管理制度》	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《國家危險廢棄物名錄》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》 《全國環境監測管理條例》 《城市市容和環境衛生管理條例》 《建設項目環境保護管理條例》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《建設工程勘察設計管理條例》 《建設工程施工場地文明施工及環境管理暫行規定》 《建築施工場界環境噪音排放標準》 《聲環境質量標準》
A2資源使用	《關於進一步開展節能降耗工作的通知》	
A3環境及天然資源	《中國奧園大廈節能降耗管理手冊》 《中國奧園大廈辦公環境管理辦法》	

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B1僱傭	《中國奧園人力資源管理制度手冊》 《奧園集團監察工作條例》	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國促進就業法》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國殘疾人保障法》 《未成年工特殊保護規定》 《禁止使用童工規定》 《女職工勞動保護特別規定》 《最低工資規定》

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B2健康與安全	《中國奧園集團安全管理制度》 《CRM系統介紹》 《中國奧園信息安全管理辦法(2019)版》 關於修訂實施《中國奧園信息安全管理辦法(2018)版》的通知 《奧園集團開發項目安全文明施工標準》 《安全責任狀》 《安全文化手冊》 《奧園地產集團安全管理制度》 《中國奧園開發項目安全文明施工標準》 《中國奧園重大安全隱患管理辦法》 《中國奧園開發項目安全管理標準》 《奧園地產集團工程內業管理辦法》 《奧園地產集團第三方項目評估管理制度》 《奧園地產集團飛檢管理辦法》 《奧園地產集團精裝修管控指導手冊》 《奧園地產集團新型冠狀病毒疫情防控期間項目開(復)工指導手冊(試行)》 《危險作業安全管理標準》 《營運場所消防設施標準化手冊》 《危險性較大分部分項工程安全管理辦法(試行)》 《合作項目安全管理辦法(試行)》 《工地臨時黨支部工作指引》	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《建設工程安全生產管理條例》《中華人民共和國工會法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《中華人民共和國工傷保險條例》 《工作場所職業衛生監督》 《職業病分類與目錄》 《中華人民共和國社會保險法》

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B3發展及培訓	《中國奧園人力資源管理制度手冊》	《中華人民共和國勞動法》 《人力資源管理制度》 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國社會保險法》《中華人民共和國婦女權益保障法》 《中華人民共和國工會法》
B4勞工準則	《中國奧園人力資源管理制度手冊》	《中華人民共和國勞動法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》
B5供應鏈管理	《奧園集團招標採購管理制度(2020年版)》 《中國奧園營銷招標管理制度2020版》 《奧園集團供應商管理制度(2020年版)》 《奧園地產集團供應商考察工作指引(2020年版)》 《奧園集團工程造價諮詢管理辦法(2020年版)》 《奧園集團成本管理制度(2020年版)》	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《中華人民共和國政府採購法》 《必須招標的工程項目規定》

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B6產品責任	《中國奧園項目開盤前風險檢查制度》 《中國奧園銷售道具免責內容操作指引》 《中國奧園項目交付啟動管理辦法》 《中國奧園400客服熱線投訴處理制度(試行)》 《關於重申客戶投訴處理時效及品質的通知》 《2020年客戶滿意度工作目標及考核辦法》 《奧園集團准業主銷售服務觸點標準化手冊》 《中國奧園客戶服務管理制度(地產板塊)》 《奧園地產集團工程標準做法及禁止做法》 《奧園地產集團產品交付作業指引》 《奧園地產集團房屋分戶驗收作業指引》 《奧園集團交付區聯合評審管理辦法》 《奧園地產集團客戶服務管理制度》 《奧園地產集團客戶關係類危機事件處理指引》	《中華人民共和國刑法》 《中華人民共和國建築法》 《建設工程質量管理條例》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國侵權責任法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國民法通則》 《中華人民共和國合同法》 《中華人民共和國物權法》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《建設工程質量管理條例》 《城市房地產開發經營管理條例》 《建築設計防火規範GB50016-2014》 《住宅建築規範GB5368-2005》 《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》 《裝配式建築評價標》 《物業管理條例》 《商品房銷售管理辦法》

ESG指標	公司內部政策	遵守外部法律法規
B7反貪污	《內部控制管理制度(試行)》 《內控自評工具表》 《內控自評工作操作指引》	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國監察法》
B8社區投資		《中華人民共和國慈善法》

附錄2

指標索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標
環境					
A1.排放物	**一般披露** 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策	環境合規管理	E1.3、E1.5、E1.7、E1.9、E2.1、E2.2、E2.3、E2.4、E2.5、E2.6、E2.9、E2.12、E2.13、E2.14、E2.16、E2.24、E2.25、E3.1、E3.2、E3.6	6, 7, 11, 13, 14, 15	A1.1、A1.2、A1.3、A1.4、A1.5、A1.6、A2.1、A2.2、A2.3、A2.4、A3.1、A4.1
	關鍵績效A1.1 排放物種類及相關排放數據	空氣排放物管理			
	關鍵績效A1.2 溫室氣體總排放量及(如適用)密度	適應氣候變化和溫室氣體排放管理			
	關鍵績效A1.3 所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	不適用			
	關鍵績效A1.4 所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	廢棄物管理			
	關鍵績效A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	空氣排放物管理、污水處理			
	關鍵績效A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	廢棄物管理			

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標
環境					
A2.資源使用	**一般披露** 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	資源使用			
	關鍵績效A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	能源使用效益			
	關鍵績效A2.2 總耗水量及密度	能源使用效益			
	關鍵績效A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	能源使用效益			
	關鍵績效A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	用水效益			
	關鍵績效A2.5 製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	不適用			
A3.環境及天然資源	**一般披露** 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	環保建築及建築地盤的生態環境管理			
	關鍵績效A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環保建築項目、建築地盤的生態環境管理			

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標	
環境						
A4：氣候變化	**一般披露** 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	適應氣候變化和溫室氣體排放管理				
	關鍵績效A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	適應氣候變化和溫室氣體排放管理				
社會						
B1.僱傭	**一般披露** 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策	多元化和平等機會、就業和僱傭管理	S1.6、S2.1、S2.2、S2.3、S2.7、S2.8、S2.9、S2.10、S2.11、S2.12、S2.13、S2.14、S2.15、S2.16、S2.17、S2.18、S3.1、S3.3、S3.4、S3.5、S3.6、S3.7	3、5、8、9、12	B1.1、B1.2、B2.1、B2.2、B2.3、B3.1、B3.2、B4.1、B4.2	102-8、401、403、404、405、408、409
	關鍵績效B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	多元化和平等機會				
	關鍵績效B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	多元化和平等機會				

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標
社會					
B2.健康與安全	**一般披露** 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策	工程質量、職業安全健康管理、關顧員工健康			
	關鍵績效B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	職業安全健康管理			
	關鍵績效B2.2 因工傷損失工作日數	職業安全健康管理			
	關鍵績效B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	工程質量、關顧員工健康			
B3.發展及培訓	**一般披露** 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	職業發展和培訓			
	關鍵績效B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	職業發展和培訓			
	關鍵績效B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	職業發展和培訓			

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標	
社會						
B4.勞工準則	**一般披露** 有關防止童工或強制勞工的政策	合規僱傭、防止童工或強制勞工				
	關鍵績效B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	合規僱傭、防止童工或強制勞工				
	關鍵績效B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	合規僱傭、防止童工或強制勞工				
B5.供應鏈管理	**一般披露** 管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應商篩選及聘用、供應商監管	E1.6、E1.7、M2.1、M2.2、M2.4、M2.5、M2.6、M2.7、M2.8、M2.9、M2.10、M2.13、M2.15、M2.16、M2.17、M2.18、M3.8、M3.10、M3.11、M3.12、M3.14、M3.15、M3.16	3、9、11、12、17	B5.1、B5.2、B6.1、B6.2、B6.3、B6.4、B6.5	102-9、308、414
	關鍵績效B5.1 按地區劃分的供應商數目	供應商篩選及聘用				
	關鍵績效B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	供應商篩選及聘用、供應商監管				

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標
社會					
B6.產品責任	**一般披露** 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策	服務責任、房地產項目質素及廣告			
	關鍵績效B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用			
	關鍵績效B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	客戶投訴處理			
	關鍵績效B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例	知識產權及個人資料保障			
	關鍵績效B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序	服務責任			
	關鍵績效B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	知識產權及個人資料保障			

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		對應章節	CASS-CSR 4.0	SDGs	HKEX ESG指標	
社會						
B7.反貪污	**一般披露** 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策	廉潔建設	M1.3		B7.1、B7.2	205
	關鍵績效B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	廉潔建設				
	關鍵績效B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	廉潔建設				
B8.社區投資	**一般披露** 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社區投資	G2.2、G2.3、G3.1、P2.1、P2.2、S4.1、S4.5、S4.6、S4.7、S4.8、S4.9、S4.10、S4.11、S4.12、S4.13	1、2、3、4、8、9、10、11、17	B8.1、B8.2	203、413
	關鍵績效 B8.1 專注貢獻範疇	社區投資				
	關鍵績效 B8.2 在專注範疇所動用資源	社區投資				

董事會謹此提呈其報告及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註56。

業績及股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第108至109頁綜合損益及其他全面收益表。

董事建議不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：末期股息每股人民幣66分及特別股息11分)。

本集團的股息政策載於本報告第35頁。

業務回顧

於本年報第6至7頁主席報告及第8至14頁管理層討論與分析內，提供對本集團於年內業務進行的公平審查、關於本集團未來業務發展前景的討論、對本集團可能面臨的主要風險及不明朗因素的描述以及本集團年內表現分析(應用金融關鍵表現指標)。

本集團的財務風險管理目標及政策於綜合財務報表附註43列示。於報告日期後，已發生並對本集團造成影響的重大事件之詳情，載於綜合財務報表附註58。

環境政策及表現

作為一間負有社會責任的公司，本集團已盡力嚴格遵守有關環境保護的法律法規，且本集團已採取生態技術以確保其項目輸出符合與環境保護有關的標準及道德規範。

本公司明白保護環境的重要性。本公司承諾為員工提供一個環保節能的工作環境及制定節能減碳政策，以降低對環境的負面影響。

本集團之環境政策詳情載於本年報第36至90頁的「環境、社會及管治報告」一節內。

遵守法律及法規

於財政年度內，就本公司所知，本集團概無重大違反或不遵守對本集團業務及營運有重大影響的適用法律法規。

與持份者的關係

本公司充分明白，對於本公司的可持續穩定發展而言，僱員、客戶及供應商以及其他人士(統稱「持份者」)極其重要。本公司致力與其持份者保持良好關係以確保本公司可持續發展。

本集團將其員工視為本公司最為寶貴的資產。本集團提供公平和諧的工作場所，具有不同文化背景的人士在此受到平等對待。本集團根據僱員的表現提供合理的薪酬待遇及公平的職業發展機會。本集團亦為其僱員提供不同培訓(包括在職培訓及由專業機構提供的培訓課程)，以增加其員工的職業發展。

本集團認為，本公司供應商(包括承包商)對於建造優質物業項目同等重要。本公司積極與其供應商溝通以確保供應商致力於持續提供優質產品。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度各年之業績以及資產及負債概要載於本年報第344頁五年財務概要內。該概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股票掛鈎協議

除下文所述的購股權計劃外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立亦不存在任何股票掛鈎協議。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註41。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼公司法均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告期間，本公司於聯交所購回合共7,000,000股本公司股份，以提高本公司每股資產淨值及盈利。該等購回股份已被註銷。有關購回股份之詳情如下：

	購回股份的數目	每股購買代價		已付代價總額
		最高	最低	(除開支前)
		港元	港元	港元
二月	7,000,000	7.12	6.93	49,155,690

除於上文披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

儲備

有關本公司的儲備於年內之變動詳情，載於本年報綜合財務報表附註60。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年內總銷售額少於30%。本集團五大供應商採購的金額佔本集團年內總採購額少於30%。

概無董事或彼等任何的緊密聯繫人或任何股東(據董事所深知，擁有已發行股份數目5%以上的權益)於本集團五大供貨商及客戶擁有任何權益。

銀行及其他借款

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行及其他借款詳情，載於本年報綜合財務報表附註36。

優先票據及債券

有關本公司優先票據及公司債券的詳情載於綜合財務報表附註38及分別於二零一七年九月六日、二零一九年一月十五日、二零一九年二月十一日、二零一九年六月十四日、二零一九年七月三十日、二零一九年九月二日、二零二零年三月二日、二零二零年六月二十四日、二零二零年九月十七日、二零二零年十一月十一日、二零二一年一月十五日、二零二一年二月二十二日、二零二一年六月十五日及二零二一年六月三十日刊發的公告。

年內配售現有股份及認購新股

於二零二一年九月二十七日，本公司與Successful Lotus Limited訂立一份認購協議，按每股認購股份3.708港元(相當於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的認購價)的認購價認購107,875,000股認購股份。認購事項於二零二一年十月八日完成，認購事項所得款項淨額為398,776,000港元(相當於約人民幣330,904,000元)。有關上述事項的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日的公告。

於二零二一年九月二十七日，本公司與其最終控股公司Joy Pacific Group Limited (由郭梓文先生控制)訂立一份認購協議，按每股認購股份3.708港元(相當於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的認購價)認購161,813,000股認購股份。認購事項於本公司二零二一年十一月二十六日舉行之股東特別大會獲得獨立股東正式通過，並於二零二一年十二月二十八日完成，所得款項淨額為599,292,000港元(相當於約人民幣489,741,000元)。有關上述事項的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日的公告。

企業管治

本公司致力於維持高標準之企業管治常規。

有關本集團所採納企業管治常規的資料載於第20至35頁企業管治報告。

股東週年大會

本公司二零二二年度之股東週年大會已於二零二二年八月二十四日舉行。由於刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表以及董事報告書與獨立核數師報告有所延誤，考慮及批准上述文件的決議案將於二零二三年八月二十四日(星期四)舉行之二零二二年股東週年大會續會上處理。二零二二年股東週年大會續會通告將適時根據聯交所證券上市規則規定之方式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二二年股東週年大會續會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年八月十七日(星期四)起至二零二三年八月二十四日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二二年股東週年大會續會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年八月十六日(星期三)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

郭梓文先生*(主席)*
郭梓寧先生*(副主席兼行政總裁)(於二零二三年四月二十七日辭任)*
馬軍先生*(聯席總裁)*
陳志斌先生*(聯席總裁兼首席財務官)(於二零二一年一月二十七日獲委任)(於二零二三年四月二十七日辭任首席財務官)*
陳嘉揚先生*(高級副總裁)(於二零二三年四月十四日辭任)*
譚毅先生*(於二零二三年四月二十七日獲委任)*

非執行董事

張俊先生*(於二零二一年七月三十日由執行董事調任非執行董事並於二零二二年七月二十九日辭任)*

獨立非執行董事

張國強先生
李鏡波先生*(於二零二一年四月十三日獲委任)*
黃煒強先生*(於二零二三年二月二十四日獲委任)*
徐景輝先生*(於二零二三年一月二十日辭任)*
胡江先生*(於二零二一年四月十三日辭任)*

根據組織章程細則，在每屆股東週年大會上，當時之董事當中三分之一(或倘董事人數並非三(3)的整數倍數，最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每一名董事均須至少三年一次在股東週年大會上退任。

根據組織章程細則第84條細則，郭梓文先生、馬軍先生及張國強先生於二零二二年股東週年大會上告退。上述所有董事均符合資格，並已於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

報告期後有關董事的資料變動：

須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動載列如下：

陳嘉揚先生由二零二二年四月十四日起辭任執行董事及本集團高級副總裁。

張俊先生由二零二二年七月二十九日起辭任非執行董事。

張國強先生於聯交所主板上市公司理文造紙有限公司(2314.HK)擔任財務總監及公司秘書直至二零二二年十二月三十一日。其擔任聯交所GEM上市公司快意智能股份有限公司(前稱DCB控股有限公司，8040.HK)之獨立非執行董事直至二零二三年二月七日。

徐景輝先生由二零二三年一月二十日起辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

李鏡波先生由二零二三年一月二十日起獲委任為薪酬委員會主席。

黃煒強先生由二零二三年二月二十四日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

郭梓寧先生由二零二三年四月二十七日起辭任董事會執行董事、董事會副主席兼行政總裁及授權代表。

陳志斌先生由二零二三年四月二十七日起辭任本集團首席財務官。

譚毅先生由二零二三年四月二十七日起獲委任為執行董事。

董事履歷詳情

本公司現任董事的履歷詳情載於本年報第15至18頁。

董事及高級職員責任保險

促進良好的企業管治及管理整個企業的風險為本公司的一項工作重點。本公司相信，企業管治與董事及高級職員責任保險(「董事及高級職員保險」)乃相輔相成。對於因公司活動而引致的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，本公司已就董事及高級職員的責任安排適當的董事及高級職員保險保障。董事及高級職員保險每年均會進行審查並續新。

董事服務合約

各現任執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各獨立非執行董事均已獲委以一年任期，年度薪酬載於其委任函內，且董事會根據本公司薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定其他酌情花紅，惟須遵守組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，概無任何其他董事與本公司訂有不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重大合約中擁有的權益

除本年報所披露外，本公司、其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

年內，本公司或其任何附屬公司、或控股股東或其任何附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。年內，控股股東或其任何附屬公司概無就向本集團提供服務訂立重大交易、安排及合約。

管理合約

本年度並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政之合約。

已獲批准之彌償保證條文

於回顧年度內及直至本報告日期，本公司之組織章程細則規定，董事可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自職務而執行職責時因所作出、發生的作為或不作為而理應或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，惟本彌償保證不得延伸至任何與董事欺詐或不忠誠有關的事宜。

於回顧年度及直至本報告日期，本公司已設有及投購適當保險，以保障董事免受向其索償所產生之任何潛在費用及債務影響。

董事及主要行政人員於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有的根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份及／或股本衍生工具相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	個人權益	法團權益	總計	百分比
郭梓文先生	–	1,660,925,625(附註i)	1,660,925,625	56.01%
郭梓寧先生(附註ii)				
馬軍先生	3,500,000	–	3,500,000	0.12%
陳志斌先生	1,250,000	–	1,250,000	0.04%
陳嘉揚先生	2,850,000	–	2,850,000	0.10%
張俊先生	2,989,000	–	2,989,000	0.10%

(b) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	百分比
郭梓寧	奧園健康生活集團有限公司	配偶權益	1,143,000(附註iii)	0.16%

附註：

i. 1,395,201,062股普通股以Ace Rise Profits Limited之名義登記而265,724,563股普通股以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，彼以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。於二零二二年八月二十三日，The Golden Jade Trust之受託人已變更為First Advisory Trust (Singapore) Limited，其代名人亦已變更為Arowana Holdings Limited。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

ii. 自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約4.7%的實際權益。由於Ace Rise Profits Limited根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise Profits Limited被視為擁有之權益提交通告。

iii 1,143,000股由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。

iv. 郭梓文先生及其配偶江敏兒女士持有本金額5,000,000美元本公司發行之二零二四年到期7.95%優先票據。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除配售現有股份及認購新股份以及於購股權計劃所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事或彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司或其相聯法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

董事於競爭業務中擁有的權益

為免於涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士已各自就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

除於上文所披露者外，董事概無於與本集團所從事業務形成競爭或可能形成競爭的任何業務中擁有權益。

控股股東的特定履約責任

本公司依據上市規則第13章第13.18條及13.21條，披露以下資料：

於二零一九年四月九日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議，並於二零一九年七月十五日加入一份參貸補充(統稱「二零一九年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約16億港元的有抵押雙幣種定期銀行貸款融資。該等銀行貸款融資將於二零一九年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。根據二零一九年貸款協議，倘(a)郭梓文先生及郭梓寧先生不再直接或間接持有本公司至少40%之實益股權，共同作為本公司單一最大股東及／或對本公司的管理保留控制權；或(b)郭梓文先生及郭梓寧先生須分別不再擔任本公司董事會主席及副主席，該等貸款人將有權宣佈取消二零一九年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

於二零二零年一月二十一日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議，並於二零二零年四月二十九日加入一份參貸補充(統稱「二零二零年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約21億港元有抵押雙幣種定期銀行貸款融資。該等銀行貸款融資將於二零二零年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。根據二零二零年貸款協議，倘(a)郭梓文先生及郭梓寧先生不再直接或間接持有本公司至少40%之實益股權、共同作為本公司單一最大股東及／或維持本公司之管理控制權；或(b)郭梓文先生及郭梓寧先生分別不再擔任本公司董事會主席及副主席。

該等貸款人將有權宣佈取消二零二零年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

於二零二一年三月八日，本公司(作為借款人)與一組金融機構(作為貸款人)訂立貸款協議(「二零二一年貸款協議」)，據此，該等貸款人向本公司授出合共等值約18億港元之有抵押雙幣種定期銀行貸款融資。該等銀行貸款融資將於二零二一年貸款協議日期起計滿三十六(36)個月／三(3)年當日到期。根據二零二一年貸款協議，倘(a)郭梓文先生及郭梓寧先生於任何時候直接或間接維持本公司至少40%之實益股權、共同作為本公司單一最大股東及／或維持本公司之管理保留控制權；或(b)郭梓文先生及郭梓寧先生分別繼續擔任本公司董事會主席及副主席。該等貸款人將有權宣佈取消二零二一年貸款協議項下的承擔及／或宣佈本公司全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額即時到期，並要求本公司即時償還。

本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。

截至二零二一年十二月三十一日止年度董事酬金及高級管理人員薪酬之詳情載於綜合財務報表附註12。

主要股東於股份及相關股份擁有的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列實體(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中擁有的好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本概約百分比
Ace Rise Profits Limited(附註)	實益擁有人	1,395,201,062	47.05%
Joy Pacific Group Limited(附註)	受控制公司權益／實益擁有人	1,660,925,625	56.01%
Sturgeon Limited(附註)	受控制公司權益	1,660,925,625	56.01%
Asia Square Holdings Ltd.(附註)	受控制公司權益	1,660,925,625	56.01%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.(附註)	受託人	1,660,925,625	56.01%
江敏兒女士(附註)	The Golden Jade Trust之財產授予人	1,660,925,625	56.01%
合嘉投資有限公司(附註)			

附註：

1,395,201,062股股份以Ace Rise Profits Limited之名義登記，而265,724,563股普通股以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資持有，彼等乃J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。於二零二二年八月二十三日，The Golden Jade Trust之受託人已變更為First Advisory Trust (Singapore) Limited，其代名人亦已變更為Arowana Holdings Limited。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司約4.7%的實際權益。由於Ace Rise Profits Limited根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise ProfitsLimited被視為擁有之權益提交通告。

除於上文所披露外，於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須予備存的權益登記冊，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於其在二零一八年五月二十九日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃，此計劃自其二零一八年五月二十九日起計十年內有效。該購股權計劃旨在就參與者為本集團所作貢獻為其提供激勵或獎勵及／或使本集團可招錄及挽留高質素僱員以及吸引對本集團而言屬寶貴的人力資源。

該購股權計劃的合資格參與者主要包括本公司的董事、僱員、貨品或服務供應商、客戶、股東、業務夥伴及專業顧問。

因行使根據該購股權計劃將予授出及已授出的全部購股權而可發行的最高股份數目為268,157,135股本公司股份，相當於本公司於二零一八年五月二十九日(批准該購股權計劃的股東週年大會日期)之已發行股本之10.00%。

於任何12個月期間，根據該購股權計劃向每名合資格參與者授出的最高股份數目以本公司於任何時間之已發行股份之1%為限。超過該限額繼續授出任何購股權均須在股東大會上獲股東批准。董事可釐定已授出購股權的行使期，惟該行使期須於提呈購股權當日開始並不遲於自提呈購股權當日起計滿10年之日結束，並須遵守該購股權計劃確定承授人權利的任何條文。於授出購股權要約自提呈當日起計30日內，承授人支付合共1港元之象徵式代價接納。

董事可釐定購股權行使價，惟不可低於(i)本公司股份於提呈購股權日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期之前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)本公司股份的面值，三者當中之最高者。

於年內並無購股權於該購股權計劃項下授出、行使、註銷／失效及尚未行使。

因根據該購股權計劃授出及可能授出之全部購股權獲行使而須予發行之本公司股份總數為243,157,135股，佔本公司於報告日期之已發行股份約8.20%。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於年內及截至本報告日期，具備上市規則規定的不低於本公司已發行股份之25%的充足公眾持股量。

報告期後事件

本集團於報告期後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註58。

獨立核數師

於二零二二年一月二十五日，德勤 • 關黃陳方會計師行辭任本公司核數師，而信永中和(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師以填補德勤 • 關黃陳方會計師行辭任後之臨時空缺。有關更換核數師的更多詳情，請參閱本公司於二零二二年一月二十六日的公告。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，而信永中和(香港)會計師事務所有限公司將於二零二二年股東週年大會續會上退任，其符合資格並願意膺選連任。

本公司獨立核數師就財務報表所負責任之聲明載於第105至107頁「獨立核數師報告」內。

代表董事會
主席
郭梓文

香港，二零二三年六月三十日

SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致中國奧園集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審核載列於第108頁至第343頁之中國奧園集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之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)。

我們不就　貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述與持續經營有關的多項不確定因素之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就本綜合財務報表發表意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

我們注意到　貴公司董事(「董事」)編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二一年十二月三十一日止年度，　貴集團錄得虧損淨額約人民幣354.88億元及經營現金流出淨額。於二零二一年十二月三十一日，　貴集團流動負債超出流動資產約人民幣317.51億元，而　貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額約為人民幣1,144.09億元，且　貴集團總承擔(包括分佔與其他投資者就其合營企業共同作出的承擔)約人民幣288.89億元，而　貴集團銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)約人民幣184.15億元。此外，於二零二一年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期，　貴集團的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券已違約或交叉違約，且曾經及現正因多種原因而被多方起訴，詳情由董事載於本綜合財務報表附註2。該等事件及情況表明，存在可能對　貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

不發表意見之基礎(續)

與持續經營有關的多項不確定因素(續)

儘管如上所述，董事編製的本綜合財務報表乃按可持續經營基準編製，其有效性取決本綜合財務報表附註2所載於　貴集團多項計劃及措施的成功結果，以減輕其流動資金壓力及改善其財務表現，受到多項不確定因素的影響。

由於該等多項不確定因素、彼等的潛在相互作用及其可能的累計影響，我們無法就董事採納的持續經營編製基礎是否適當形成意見。倘　貴集團未能達到本綜合財務報表附註2所述多項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，且須作出調整，將　貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，就可能產生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。所有該等潛在調整的影響並未於　貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之本綜合財務報表中反映。

貴公司董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則「國際財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。

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

負責管治的人員負責監督　貴集團的財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的責任乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則就　貴集團綜合財務報表進行審核，並根據我們的委聘條款僅向　閣下全體發表核數師報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。然而，基於本報告「不發表意見之基礎」一節所述事宜，我們無法就本綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於　貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

有關獨立核數師報告內的審核委聘合夥人為劉佳煌。

其他事宜

貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由德勤•關黃陳方會計師行審核，並於二零二一年三月二十九日發表無保留意見。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
劉佳煌
執業證書編號：P06623

香港
二零二三年六月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
營業額	(6)		
客戶合同		**49,767,069**	67,554,967
租賃		**254,547**	238,825
總營業額		**50,021,616**	67,793,792
銷售成本		**(61,956,498)**	(51,712,570)
(毛損)／毛利		**(11,934,882)**	16,081,222
其他收入、收益及虧損淨額	(8)	**(13,138,832)**	3,105,741
投資物業公平值變動		**95,844**	117,454
轉為投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動		**–**	162,046
銷售及分銷開支		**(2,536,220)**	(2,530,938)
行政開支		**(3,920,746)**	(3,330,082)
出售附屬公司(虧損)／收益	(46)	**(2,506,669)**	1,227,798
應佔合營企業業績		**(443,107)**	(229,075)
應佔聯營公司業績		**(75,550)**	10,531
融資成本	(9)	**(1,777,276)**	(1,006,170)
除稅前(虧損)／溢利	(10)	**(36,237,438)**	13,608,527
所得稅抵免／(開支)	(11)	**749,892**	(6,557,481)
年內(虧損)／溢利		**(35,487,546)**	7,051,046
以下人士應佔：			
本公司股東		**(33,074,609)**	5,907,550
非控股權益		**(2,412,937)**	1,143,496
		(35,487,546)	7,051,046

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面(開支)／收益			
將不會於其後期間重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值(虧損)／收益：		**(72,081)**	19,470
於其後期間可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兑差額		**(16,559)**	32,133
年內其他全面(開支)／收益		**(88,640)**	51,603
年內全面(開支)／收益總額		**(35,576,186)**	7,102,649
以下人士應佔：			
－本公司股東		**(33,163,249)**	5,957,410
－非控股權益		**(2,412,937)**	1,145,239
		(35,576,186)	7,102,649
每股(虧損)／盈利(人民幣分)			
基本	(14)	**(1,214.45)**	218.84
攤薄	(14)	**(1,214.45)**	218.71

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	(15)	**4,121,069**	4,188,978
使用權資產	(16)	**1,122,439**	1,622,716
投資物業	(17)	**14,147,700**	12,408,539
商譽	(18)	**875,737**	688,144
無形資產	(19)	**91,932**	282,038
於合營企業的權益	(20)	**2,696,282**	6,735,883
於聯營公司的權益	(21)	**1,667,386**	4,008,334
按公平值計入損益之金融資產	(31)	**214,727**	249,784
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	(22)	**479,317**	628,517
遞延稅項資產	(23)	**4,011,528**	1,636,606
收購一間附屬公司已付訂金	(24)	**–**	81,600
收購物業、廠房及設備已付訂金		**31,289**	41,382
收購合營企業已付訂金	(25)	**–**	877,611
應收附屬公司非控股股東款項	(26)	**–**	27,000
應收合營企業款項	(27)	**–**	1,292,472
貿易及其他應收款	(29)	**–**	259,433
非流動資產總值		**29,459,406**	35,029,037
流動資產			
可供銷售物業	(28)	**152,482,119**	158,280,712
存貨		**208,066**	265,954
貿易及其他應收款	(29)	**34,664,054**	29,167,308
應收附屬公司非控股股東款項	(26)	**4,783,687**	5,548,176
應收合營企業款項	(27)	**13,555,280**	21,916,040
應收聯營公司款項	(30)	**447,528**	1,040,784
按公平值計入損益之金融資產	(31)	**52,342**	791,042
可收回稅金		**5,104,409**	3,613,743
受限制銀行存款	(32)	**9,152,960**	17,521,833
銀行結餘及現金	(32)	**9,262,210**	52,503,827
		229,712,655	290,649,419
分類為持有待售資產	(40)	**2,250,746**	–
流動資產總值		**231,963,401**	290,649,419

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(33)	**50,431,777**	40,557,088
按公平值計入損益之金融負債	(34)	**–**	29,050
合同負債	(35)	**70,954,970**	69,039,857
應付附屬公司非控股股東款項	(26)	**3,863,048**	5,481,613
應付合營企業款項	(27)	**12,300,210**	23,938,123
應付聯營公司款項	(30)	**1,185,393**	683,862
稅項負債		**10,280,800**	11,732,743
銀行及其他借款	(36)	**83,295,322**	38,514,135
租賃負債	(37)	**196,733**	148,036
優先票據及債券	(38)	**29,481,330**	13,753,322
撥備	(39)	**–**	2,274,284
		261,989,583	206,152,113
與分類為持有待售資產直接相關的負債	(40)	**1,725,227**	–
流動負債總額		**263,714,810**	206,152,113
流動(負債)／資產淨值		**(31,751,409)**	84,497,306
總資產減流動負債		**(2,292,003)**	119,526,343
非流動負債			
銀行及其他借款	(36)	**1,632,119**	42,439,159
遞延稅項負債	(23)	**1,570,996**	1,959,942
租賃負債	(37)	**1,447,449**	521,361
優先票據及債券	(38)	**–**	20,166,368
遞延收入		**587,222**	186,867
非流動負債總額		**5,237,786**	65,273,697
(負債)／資產淨值		**(7,529,789)**	54,252,646

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益			
資本及儲備			
股本	(41)	**27,726**	25,567
儲備		**(15,532,523)**	18,527,320
本公司股東應佔權益		**(15,504,797)**	18,552,887
非控股權益		**7,975,008**	35,699,759
總權益		**(7,529,789)**	54,252,646

綜合財務報表第108至343頁乃經董事會於二零二三年六月三十日批准及授權刊發並由以下董事代為簽署：

郭梓文
董事

陳志斌
董事

	本公司股東應佔											
	股本	股份溢價	股本贖回儲備	法定儲備	特別儲備	外幣換算儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 *(附註a)*	人民幣千元 *(附註b)*	人民幣千元	人民幣千元 *(附註c)*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	25,453	4,255,208	1,093	623,718	248,440	(2,007)	37,735	9,300	9,830,941	15,029,881	21,966,727	36,996,608
年內溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	5,907,550	5,907,550	1,143,496	7,051,046
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值收益	–	–	–	–	–	–	19,470	–	–	19,470	–	19,470
換算為海外業務產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	30,390	–	–	–	30,390	1,743	32,133
年內其他全面收益	–	–	–	–	–	30,390	19,470	–	–	49,860	1,743	51,603
年內全面收益總額	–	–	–	–	–	30,390	19,470	–	5,907,550	5,957,410	1,145,239	7,102,649
確認權益結算股份為基礎付款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7,036	7,036
行使購股權(附註41)	114	70,506	–	–	–	–	–	(9,300)	–	61,320	–	61,320
視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(附註46)	–	–	–	–	(306,887)	–	–	–	–	(306,887)	14,145,643	13,838,756
出售附屬公司(附註46)	–	–	–	–	24,208	–	–	–	(24,208)	–	(1,359,151)	(1,359,151)
收購附屬公司(附註44)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,244,940	3,244,940
自附屬公司非控股股東收購額外權益(附註45)	–	–	–	–	(709,126)	–	–	–	–	(709,126)	(8,862,038)	(9,571,164)
自附屬公司非控股股東注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,953,916	5,953,916
退還附屬公司的前任非控股股東註資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(65,767)	(65,767)
確認為分派的股息(附註13)	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,479,711)	(1,479,711)	–	(1,479,711)
向附屬公司的非控股股東派付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(476,786)	(476,786)
於二零二零年十二月三十一日	**25,567**	**4,325,714**	**1,093**	**623,718**	**(743,365)**	**28,383**	**57,205**	**–**	**14,234,572**	**18,552,887**	**35,699,759**	**54,252,646**

	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	股本贖回儲備	法定儲備	特別儲備	外幣換算儲備	重估儲備	保留盈利/(累計虧損)	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 *(附註a)*	人民幣千元 *(附註b)*	人民幣千元	人民幣千元 *(附註c)*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	25,567	4,325,714	1,093	623,718	(743,365)	28,383	57,205	14,234,572	18,552,887	35,699,759	54,252,646
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(33,074,609)	(33,074,609)	(2,412,937)	(35,487,546)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(72,081)	-	(72,081)	-	(72,081)
換算為海外業務產生之匯兑差額	-	-	-	-	-	(16,559)	-	-	(16,559)	-	(16,559)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(16,559)	(72,081)	-	(88,640)	-	(88,640)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(16,559)	(72,081)	(33,074,609)	(33,163,249)	(2,412,937)	(35,576,186)
確認股本結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,172	7,172
發行新股份(附註41)	2,217	818,428	-	-	-	-	-	-	820,645	-	820,645
股份購回(附註41)	(58)	(41,029)	58	-	-	-	-	-	(41,029)	-	(41,029)
出售附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(793,206)	(793,206)
收購附屬公司(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377,532	377,532
自附屬公司非控股股東收購額外權益(附註45)	-	-	-	-	401,779	-	-	-	401,779	(22,592,516)	(22,190,737)
自附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,230	27,230
退還附屬公司的前任非控股股東註資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,144,823)	(2,144,823)
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(2,075,830)	(2,075,830)	-	(2,075,830)
向附屬公司的非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193,203)	(193,203)
於二零二一年十二月三十一日	27,726	5,103,113	1,151	623,718	(341,586)	11,824	(14,876)	(20,915,867)	(15,504,797)	7,975,008	(7,529,789)

附註：

(a) 法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律，從於中國成立的附屬公司轉撥年內純利(根據附屬公司之中國法定財務報表)轉出金額，直至法定儲備達到附屬公司註冊資本之50%。法定儲備不得減少，惟用於抵銷累計虧損或資本增加除外。

(b) 特別儲備指自附屬公司非控股股東收購於附屬公司的額外股權或出售／視同出售於附屬公司的股權而並無失去控制權產生的款項，為已付或已收代價與調整附屬公司非控股權益之間的差額。

(c) 重估儲備為(i)截至二零零七年十二月三十一日止年度於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘人民幣45,205,000元(經扣除相關遞延稅項)；及(ii)指定按公平值計入其他全面收益的股本工具公平值變動產生之累計重估虧絀人民幣60,081,000元(二零二零年：盈餘人民幣12,000,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動		
除税前(虧損)／溢利	**(36,237,438)**	13,608,527
經下列調整：		
投資物業公平值變動	**(95,844)**	(117,454)
於轉移至投資物業後確認可供銷售物業的公平值變動	**–**	(162,046)
按公平值計入損益之金融資產投資回報	**(23,945)**	–
結構性存款之投資回報	**–**	(12,315)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	**(19,720)**	(80,285)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	**–**	9,889
終止租賃之收益	**(9,505)**	(10,460)
融資成本	**1,777,276**	1,006,170
應佔合營企業業績	**443,107**	229,075
應佔聯營公司業績	**75,550**	(10,531)
出售附屬公司虧損／(收益)	**2,506,669**	(1,227,798)
出售合營企業及聯營公司虧損／(收益)	**97,704**	(252,197)
以股份為基礎的付款開支	**7,172**	7,036
銀行利息收入	**(820,010)**	(781,226)
其他利息收入	**(103,106)**	(168,689)
物業、廠房及設備折舊	**366,498**	289,332
使用權資產折舊	**414,795**	252,894
無形資產攤銷	**60,594**	25,001
出售物業、廠房及設備虧損	**173,815**	79,518
外匯收益淨額	**(805,277)**	(1,839,745)
可供銷售物業減值虧損	**18,391,036**	927,635
貿易及其他應收款減值虧損	**6,344,987**	121,509
應收附屬公司非控股股東(「非控股權益」)款項減值虧損	**2,034,996**	–
應收合營企業款項減值虧損	**433,773**	57,543
應收聯營公司款項減值虧損	**33,225**	–
使用權資產減值虧損	**1,056,178**	18,997
無形資產減值虧損	**159,424**	–
物業、廠房及設備減值虧損	**883,777**	–
商譽減值虧損	**593,785**	–
於合營企業權益減值虧損	**1,843,914**	–
於聯營公司權益減值虧損	**306,268**	–
合同資產減值虧損	**11,766**	–
分類為持有待售資產減值虧損	**1,193,941**	–
遞延收入攤銷	**(23,882)**	(124,633)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量		**1,071,523**	11,845,747
可供銷售物業(增加)／減少		**(1,659,302)**	6,929,684
存貨減少／(增加)		**483,055**	(47,521)
收購土地使用權及物業項目已付訂金減少		**–**	266,454
貿易及其他應收款增加		**(3,360,024)**	(8,440,015)
貿易及其他應付款增加		**4,373,508**	1,531,100
合同負債減少		**(258,227)**	(15,794,139)
遞延收入增加		**71,439**	37,847
經營所得(所用)現金		**721,972**	(3,670,843)
已付企業所得稅及土地增值稅		**(2,685,344)**	(4,231,192)
已付利息		**(11,163,868)**	(7,757,021)
經營活動所用現金淨額		**(13,127,240)**	(15,659,056)
投資活動			
存置受限制銀行存款		**(4,902,251)**	(19,834,778)
提取受限制銀行存款		**13,052,575**	11,609,869
存置銀行及結構性存款		**(13,030,961)**	(16,725,663)
提取銀行及結構性存款		**30,606,624**	11,792,635
結算去年收購附屬公司的應付代價		**(396,806)**	(806,444)
收購附屬公司退還訂金		**–**	1,413,851
收購合營企業已付訂金		**–**	(833,234)
收購物業、廠房及設備已付訂金增加		**–**	(2,524)
投資物業付款		**(722,664)**	(652,914)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	44	**1,618,751**	(925,100)
購買物業、廠房及設備		**(1,393,476)**	(300,457)
使用權資產付款		**(22,822)**	(185,870)
向非控股權益墊款		**(3,286,616)**	(2,924,939)
非控股權益還款		**1,899,706**	618,746
向合營企業墊款		**(5,005,675)**	(22,294,816)
合營企業還款		**7,553,599**	948,170
聯營公司還款		**427,749**	44,760
向聯營公司墊款		**(467,718)**	(621,125)
投資合營企業		**(452,954)**	(1,449,813)
撤回於一間合營企業之權益		**–**	10,391
投資聯營公司		**(10,838)**	(2,398,389)
投資指定按公平值計入其他全面收益之股本工具		**–**	(300,000)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收購百年人壽保險股份有限公司之已退還按金		**–**	3,261,600
投資按公平值計入損益之金融資產		**(10,028)**	(403,177)
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	46	**659,740**	(3,125,817)
已收利息		**923,116**	949,915
按公平值計入損益之金融資產及結構性存款之投資回報		**23,945**	12,315
出售物業、廠房及設備所得款項		**65,424**	–
出售投資物業所得款項		**275,717**	55,882
出售合營企業所得款項		**54,103**	365,000
出售聯營公司所得款項		**765**	–
出售指定按公平值計入其他全面收益之股本工具所得款項		**61,686**	–
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		**699,973**	121,137
按公平值計入損益之金融資產到期所得款項		**48,775**	50,281
投資活動所得／(所用)現金淨額		**28,269,439**	(42,530,508)
融資活動			
新增銀行及其他借款		**59,027,071**	81,742,842
償還銀行及其他借款		**(67,762,085)**	(54,169,573)
已收優先票據及債券所得款項，扣除發行開支		**6,833,347**	14,544,801
結算優先票據及債券		**(6,710,601)**	(6,098,811)
提早贖回優先票據		**(4,068,906)**	(51,057)
償還租賃負債		**(177,561)**	(224,603)
已付租賃負債利息		**(64,174)**	(69,324)
償還其他應付款		**–**	(534,210)
墊付自非控股權益		**986,800**	1,287,421
向非控股權益還款		**(2,713,433)**	(3,324,066)
墊付自合營企業		**20,037,368**	16,095,612
向合營企業還款		**(25,476,426)**	(7,613,247)
墊付自聯營公司		**1,101,585**	567,230
向聯營公司還款		**(54)**	–
向本公司股東派付股息		**(2,075,830)**	(1,479,711)
向非控股權益派付股息		**(193,203)**	(476,786)
視為出售附屬公司部分權益(並無失去控制權)所得款項		**–**	13,838,756
向非控股權益收購額外權益		**(18,082,686)**	(12,378,164)
非控股權益注資		**27,230**	5,953,916
退還前非控股權益注資		**(2,144,823)**	(65,767)
發行新股份所得款項		**820,645**	61,320
購回股份		**(41,029)**	–

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動(所用)／所得現金淨額	**(40,676,765)**	47,606,579
現金及現金等價物減少淨額	**(25,534,566)**	(10,582,985)
匯率變動影響	**14,626**	(593,269)
於年初的現金及現金等價物	**34,928,164**	46,104,418
於年終的現金及現金等價物	**9,408,224**	34,928,164
現金及現金等價物分析如下：		
銀行結餘及現金	**9,262,210**	34,928,164
分類為持有待售銀行結餘及現金	**146,014**	–
	9,408,224	34,928,164

1. 一般資料

中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

本公司的直接控股公司為Ace Rise Profits Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司)。其最終控股公司為Joy Pacific Group Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)，而Joy Pacific Group Limited由郭梓文先生控制。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務詳情載於附註56。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

於批准綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)已合理預期本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，彼等繼續採用持續經營會計基礎。

2. 綜合財務報表的編製基準(續)

持續經營基礎

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣354.88億元及經營現金流出淨額。於二零二一年十二月三十一日，由於還款違約及交叉違約，本集團的流動負債(在將計劃還款日期超過二零二一年十二月三十一日後一年的若干銀行及其他借款以及優先票據及債券重新分類為流動負債後)超過流動資產約人民幣317.51億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共為人民幣1,144.09億元，其中約人民幣1,127.77億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團承擔(包括分佔與投資者就其合營企業共同作出的承擔)合共約為人民幣288.89億元，而本集團銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣184.15億元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣80.02億元及優先票據及債券約人民幣12.51億元。該等事件觸發本集團若干其他銀行及其他借款以及優先票據及債券違約及交叉違約條款。因此，相關銀行及金融機構有權要求本集團即時償還銀行及其他借款約人民幣584.37億元以及優先票據及債券約人民幣282.3億元。於二零二一年十二月三十一日後及截至本綜合財務報表日期，除上述銀行及其他借款以及優先票據及債券外，本集團尚未償還到期償還的銀行及其他借款約人民幣180.86億元。此外，於二零二一年十二月三十一日及直至本綜合財務報表日期，本集團一直及正因各種原因被多方起訴。該等事件或情況表明，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

2. 綜合財務報表的編製基準(續)

持續經營基礎(續)

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否具備足夠財務資源持續經營以及在編製本綜合財務報表時採用持續經營基準是否適當時，已考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用資金來源。為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，本集團已實施或正在實施以下措施：

(a) 本集團與其財務及法律顧問與境外債權人保持積極溝通，以制定並達成實際可行的境外全面債務重組計劃(「全面重組」)，旨在解決目前的流動性問題，改善本集團的信用狀況，保障所有持份者的利益。

本集團與本公司所發行的若干境外優先票據及債券持有人組成的臨時小組(「臨時小組」)及其各自顧問進行建設性討論，以達成一致同意的全面重組。全面重組將為本集團提供具持續性的資本結構，為所有持份者創造長期價值。截至本綜合財務報表批准日期，本集團已與臨時小組協定全面重組的重要商業條款。基於近期取得的成果，董事相信彼等最終將就全面重組達致結論。

(b) 本集團一直積極與境內公開市場債券投資者磋商債務的展期事宜。截至本綜合財務報表批准日期，本集團就本金及相關利息合共約人民幣68.34億元作出經修訂還款安排，還款期延長至二零二六年，利率不變。

本集團亦一直與其他境內貸款人積極磋商借款展期。截至本綜合財務報表批准日期，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，本金金額約人民幣197.51億元借款的現有境內融資安排獲展期。

董事認為，本集團能夠完成其他境內公開市場債券及境內融資安排的展期。

2. 綜合財務報表的編製基準(續)

持續經營基礎(續)

(c) 本集團一直積極尋找並將繼續尋找出售資產的潛在機會，增加流動資金，緩解或解決債務問題。

(d) 為確保業務的穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，降低營運開支，全力改善流動資金狀況。

(I) 本集團將繼續採取措施，加快在建及已竣工項目的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款。

(II) 本集團優先確保項目交付。截至本綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業發展項目正如期推進。本集團將繼續確保物業發展項目的竣工及交付。

(III) 本集團對組織架構進行調整，以減少管理層級、提高管理效率，有效控制成本及開支。本集團將繼續積極評估額外措施，進一步減少非必要開支。

(IV) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

考慮到上述計劃及措施，及管理層所編製涵蓋不少於自二零二一年十二月三十一日起計十二個月期間的本集團現金流量預測，董事認為本集團將具備足夠營運資金，並應付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

倘上文所述計劃及措施未能達到預期效果，本集團未必能夠以持續經營方式經營，則必須作出調整，以將本集團資產的賬面值減少至可變現金額，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。所有該等潛在調整的影響並未於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列對國際財務報告準則的修訂，該等修訂就編製綜合財務報表而言於自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效。

國際財務報告準則第16號之修訂	*新冠肺炎相關租金寬免*
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂	*利率基準改革－第二階段*

除下文所述者外，於本年度應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及對準則的修訂(續)

於本年度強制生效的對國際財務報告準則的修訂(續)

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂,利率基準改革－第二階段

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂解決先前修訂中未處理之問題,即現行利率基準由替代性無風險利率(「無風險利率」)取代時對財務報告之影響。該等修訂提供可行權宜方法,於入賬釐定金融資產及負債合同現金流量的基準之變動時,如變動因利率基準改革直接引致,而釐定合同現金流量的新基準經濟上等同於緊接變動前的基準,則允許在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外,該等修訂允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動,而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理,計量及確認對沖無效性。該等修訂亦提供暫時性寬免措施,於無風險利率被指定為風險組成部分時,實體可不必滿足可單獨識別的規定。這項寬免允許實體在指定對沖時,假設已經符合可獨立識別的要求,前提是實體合理預計無風險利率風險部分將於未來24個月內變為可獨立識別。另外,該等修訂要求實體披露額外資料,讓財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

根據於二零二一年十二月三十一日的中國貸款市場報價利率,本集團擁有若干以人民幣計值的計息銀行貸款。本集團預期,中國貸款市場報價利率將繼續存在,且利率基準改革並無對本集團按中國貸款市場報價利率計息的借款產生影響。倘該等借款的利率於日後期間被無風險利率取代,本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在修訂該等借款時應用上述可行權宜方法,並預期並無因應用該等變動的修訂而產生重大修訂收益或虧損。

3. 應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及對準則的修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及對準則的修訂：

國際財務報告準則第3號之修訂	*對概念框架的提述*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[3]
國際財務報告準則第16號之修訂	*二零二一年六月三十日後新冠肺炎相關租金寬減*[1]
國際財務報告準則第16號之修訂	*售後租回的租賃負債*[4]
國際財務報告準則第17號(包括二零二零年六月及二零二二年二月國際財務報告準則第17號之修訂)	*保險合同及相關修訂*[2]
國際會計準則第1號之修訂	*負債分類為流動或非流動*[2]
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號之修訂	*會計政策之披露*[2]
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂	*供應商財務安排*[4]
國際會計準則第8號之修訂	*會計估計的定義*[2]
國際會計準則第12號之修訂	*與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項*[2]
國際會計準則第12號之修訂	*國際稅項改革支柱二示範規則*[5]
國際會計準則第16號之修訂	*物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項*[1]
國際會計準則第37號之修訂	*虧損性合同 – 履行合同的成本*[1]
國際財務報告準則之修訂	*國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進*[1]

1 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
3 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效
4 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效
5 緊接二零二三年五月二十三日發佈後生效，惟須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效之新披露除外

有關預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料於下文載述。

3. 應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂(續)

國際財務報告準則第3號之修訂對概念框架的提述

該等修訂：

- 更新國際財務報告準則第3號業務合併的參考，致使其為對於國際會計準則理事會於二零一八年三月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)的參考，而非國際會計準則委員會的編製及呈列財務報表框架(由於二零一零年九月頒佈的財務報告概念框架取代)的參考。

- 添加一項規定，就國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或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而言，收購方應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債；及

- 添加一項明確聲明，即收購方不會確認於一項業務合併中所收購的或然資產。

預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，允許提早應用該等修訂。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

3. 應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂(續)

國際會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動

該等修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後最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或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂澄清：

  (i) 該分類不受管理層於十二個月內結算負債的意圖或預期所影響；及

  (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，則該權利會在報告期末符合條件的情況下存在；及

- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，則僅當實體應用國際會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並允許提早應用。根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂將不會導致本集團負債的重新分類。

3. 應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂(續)

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號之修訂－會計政策之披露

國際會計準則第1號修訂要求實體披露其重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務公告第2號之修訂為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號之修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務公告第2號之修訂提供的指引為非強制性，因此該等修訂的生效日期並非必要。本集團現正評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號之修訂－會計估計的定義及糾正錯誤

國際會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計的定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 應用新訂國際財務報告準則及對準則的修訂(續)

國際會計準則第12號之修訂－與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

國際會計準則第12號之修訂縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及停用責任相關的交易，任何累計影響確認為對保留溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂應前瞻性應用於除租賃及停用責任以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。本集團目前正評估該等修訂對本集團財務狀況及表現的影響。

國際會計準則第16號之修訂－物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項

國際會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何項目出售所得款項。相反，實體於損益中確認任何該等項目出售所得款項及該等項目的成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次應用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

4. 重大會計政策概要

編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果信息被合理地預期會影響主要用戶的決定，則該信息被視為重要信息。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

除下文會計政策所述於報告期末若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。

歷史成本一般基於交易貨品及服務時所涉代價的公平值。誠如附註40所進一步解釋，持有待售之出售集團按其賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者列賬。

公平值是指市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取價格或轉移一項負債所支付價格，無論該價格是採用其他估值技術直接觀察或估計。在對資產或負債公平值作出估計時，本集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之特徵。於本綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際財務報告準則第16號「租賃」進行會計處理的租賃交易、以及與公平值類似但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」中之使用價值。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

就按公平值交易的金融工具及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會進行調整，以致初步確認時估值技術的結果等於交易價格。

4. 重大會計政策概要(續)

編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第1 級、第2 級或第3 級，詳情如下：

- 第1 級輸入數據為本集團於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2 級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第1級內包括之報價除外)；及
- 第3 級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司在下列情況下，即屬擁有控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資方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被投資方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：

- 相對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的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；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之任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。

4. 重大會計政策概要(續)

編製基準(續)

當本集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃本公司股東及非控股權益分佔。附屬公司全面收益總額乃本公司股東及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司之間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

附屬公司非控股權益自本集團於其中的權益中獨立呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。

4. 重大會計政策概要(續)

編製基準(續)

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之所有權權益並無導致本集團失去對附屬公司之控制權之變動入賬為股權交易。本集團權益(包括儲備)及非控股權益的相關部分之賬面值根據本集團及非控股權益比例權益在本集團與非控股權益間作出調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。所調整的非控股權益金額與已付或已收代價公平值之間之差額直接確認為股權及由本公司股東分佔。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，將終止確認該附屬公司之資產或負債及非控股權益(如有)，且會於損益內確認收益或虧損，並按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司股東分佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之差額計算。先前就附屬公司而於其他全面收益確認之全部款額，將按猶如本集團已直接出售附屬公司相關資產或負債入賬(即按適用國際財務報告準則之指定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類別權益)。失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值視為首次確認時之公平值，隨後根據國際財務報告準則第9號金融工具進行會計處理(或如適用)，視為於一間聯營公司或合營企業投資的初始確認後的成本。

4. 重大會計政策概要(續)

業務合併或資產收購

可選集中性測試

本集團可按個別交易基準選擇應用可選集中性測試，允許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務進行簡化評估。倘所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單個可識別資產或一組類似的可識別資產中，則符合集中性測試。經評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生的商譽。倘符合集中性測試，則該組活動及資產被釐定為並非業務而毋須進行進一步評估。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產與負債，本集團先按該等資產及負債各自的公平值將購買價分配至可供銷售物業及金融資產／金融負債，隨後按於購買日期各自的相對公平值將購買價餘額分配至其他可識別資產及負債，藉此識別並確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。

業務合併

業務合併採用購買法進行會計處理。轉讓之代價以收購日期的公平值計量，按為換取被收購者的控制權本集團轉讓的資產、本集團承擔被收購者前擁有人的負債，以及本集團發行的股本權益於收購日期的公平值的總額計算。與收購有關的成本一般會於發生時於損益確認。

4. 重大會計政策概要(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

於收購日期，被收購的可識別資產及所承擔負債應按其公平值予以確認，惟以下各項除外：

- 於業務合併中所收購之資產及所承擔之負債所產生的遞延稅項資產或負債根據國際會計準則第12號所得稅(「國際會計準則第12號」)予以確認及計量；
- 收購方僱員福利安排的相關資產或負債應按國際會計準則第19號僱員福利予以確認和計量；
- 於收購日期，有關被收購者以股份為基礎的付款安排或訂立本集團的以股份為基礎的付款安排以取代被收購者的以股份為基礎的付款安排之負債或股本工具，應按國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(參看以下會計政策)；
- 按照國際財務報告準則第5號持有待售的非流動資產和終止經營(「國際財務報告準則第5號」)歸類為持有待售的資產(或出售集團)應按該準則予以計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見國際財務報告準則第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12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。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件相比租賃的有利或不利條款。

商譽按轉讓代價，於被收購者非控股權益金額及之前於被收購者持有股本權益(如有)公平值之總和與已收購可識別資產及承擔負債於收購日期淨值之差額計量。如果在重新評估後，已收購可識別淨資產及承擔負債於收購日期之淨值額超過轉讓代價、在被收購者的任何非控股權益金額以及購買方先前在被收購者持有的權益(如有)的總額，超出的差額立即作為議價購買收益計入損益。

4. 重大會計政策概要(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

非控股權益為現有擁有權益，當發生清盤時給予持有人相應於相關附屬公司淨資產佔有比例，其初步以公平值或非控股權益於被收購者可識別淨資產應佔確認金額計量。計量基準選擇按個別交易基準決定。除非其他準則規定，其他種類非控股權益按收購日期的公平值計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並計入於業務合併轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公平值變動將予追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過自收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

4. 重大會計政策概要(續)

商譽

因收購一項業務產生之商譽按業務收購當日確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期將自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位(或多組現金產生單位)，即就內部管理用途而言為監測商譽的最低水平，且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行測試。就於報告期間內因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損將首先分配以調低分配至單位之任何商譽賬面值，其後根據該單位(或多組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損不可於之後的期間撥回。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)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)與所保留現金單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量。

本集團有關因收購合營企業及聯營公司產生之商譽之政策載於下文「於聯營公司及合營企業之投資」。

4. 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指對本集團具有重大影響力的實體。重大影響是指對被投資方的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

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淨資產擁有權利。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。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持有待售之投資根據國際財務報告準則第5號入賬除外。根據權益法，於聯營公司及合營企業之投資初步以成本確認。本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益變動於收購日期後分別在損益及其他全面收益內確認。倘本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損等於或超逾本集團於該聯營公司或合營企業之權益(使用權益法釐定，連同實質屬於本集團於聯營公司或合營企業之淨投資之任何長期權益)時，本集團終止確認其應佔額外虧損。本集團僅於產生法定或推定責任或代表聯營公司或合營企業付款時，方會就額外虧損計提撥備及確認負債。

當聯營公司或合營企業在類似情況下對類似交易所採用的會計政策與本集團有所不同時，須對聯營公司或合營企業的會計政策作出調整以與本集團之政策貫徹一致，才對本集團使用聯營公司或合營企業之財務報表應用權益法。

於被投資方成為一間聯營公司及一間合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購投資時，收購成本超過本集團分佔該聯營公司及合營企業可識別資產及負債公平值淨額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平值淨額超過收購成本之任何差額，會於收購投資期間於損益確認。

4. 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

應用國際會計準則第36號的規定確定有否必要就本集團於一間聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。如有必要，投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產進行減值測試，方式為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損未分配予任何資產(包括商譽)，均為於投資賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資淨額可收回金額其後增加時確認。

倘本集團不再於聯營公司及合營企業擁有重大影響力及共同控制權，則視作作為出售被投資方的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。倘本集團於前聯營公司或合營企業擁有權益而保留權益為國際財務報告準則第9號範圍的金融資產時，本集團於該日之公平值計量保留權益，而公平值被視為初步確認之公平值。終止使用權益法當日之聯營公司或合營企業賬面值與任何保留權益公平值之間的差額及來自出售聯營公司或合營企業相關權益之任何所得款項已於釐定出售聯營公司或合營企業收益或虧損時計入。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已確認其他全面收益之損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營企業投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公平值不會重新計量。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，由此所產生之損益計入本集團綜合財務報表，惟以聯營公司或合營企業之利益不涉及本集團的程度為限。

4. 重大會計政策概要(續)

持有待售的非流動資產

當非流動資產及出售組別將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回其賬面值，則分類為持有待售。該分類要求資產或出售組別必須以其目前的狀況直接銷售，並只適用於一般與慣常使用資產或出售組別及極有可能發生的銷售。管理層必須致力促成該銷售，該銷售應預期合資格確認為於分類日期起計一年內完成的銷售。

當本集團執行銷售計劃涉及喪失對其附屬公司的控制權，只要滿足上述條件，不論在銷售後，本集團是否將保留其對相關附屬公司之非控股權益，該附屬附屬公司的所有資產與負債亦將會分類為持有待售。

本集團決定的出售計劃涉及出售於聯營公司或合營企業之投資或部分投資的，在滿足上述條件時，將將予出售的投資或部分投資分類為持有待售，自該投資(或部分投資)被分類為持有待售時起，本集團就分類為持有待售的部分終止使用權益法。

除國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產及繼續按會計政策計量的投資物業外，分類為持有待售的非流動資產及出售組別按其先前賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。

客戶合同收益

當(或於)滿足履約義務時，本集團確認收益，即於特定履約義務的相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約義務指不同的商品及服務(或一組商品或服務)或不同的商品或大致相同的服務。

4. 重大會計政策概要(續)

客戶合同收益(續)

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收益乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建或強化一項資產，該資產於創建或強化之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得商品或服務控制權的時間點確認。

收益按客戶合同訂明之代價計量，惟不包括代表第三方收取之款項、折扣及銷售相關稅項。

合同資產及合同負債

合同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)，根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)評估減值。相反，應收款指本集團無條件收取代價的權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合同負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期的代價金額)，而須向客戶轉讓商品或服務之責任。倘本集團於本集團確認相關收入前擁有無條件收取代價之權利，合同負債亦將獲確認。在此情況下，相應的應收款項亦將獲確認。

就與客戶簽訂之單一合同而言，呈列淨合同資產或淨合同負債。就多項合同而言，與合同無關的合同資產及合同負債不會以淨額為基礎呈列。

4. 重大會計政策概要(續)

客戶合同收益(續)

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完成達成履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團為履行履約責任的付出或輸入相比履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收益，其最能説明本集團於轉讓貨品或服務控制權的表現。

存在重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合同包含重大的融資部分。不論承諾的融資是否明確列於合同或以訂約方協定的付款條款的方式於合同暗示，重大融資部分可能存在。

就相關貨品或服務的付款及轉移少於一年期間的合同而言，本集團就重大融資部分應用不調整交易價格的實際可行權宜方法。

4. 重大會計政策概要(續)

客戶合同收益(續)

合同成本

獲得合同的增量成本

獲得合同的增量成本指本集團與客戶訂立合同產生之倘未獲得該合同則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(代理佣金),則本集團確認該等成本為一項資產,隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

履行合同之成本

本集團於其建築合同中產生履行合同之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產,倘不合資格,僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產:

- 有關成本與本集團可明確識別之合同或預期訂立之合同有直接關係;
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加;及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃

租賃的定義

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

就於首次應用國際財務報告準則第16號租賃之日期或之後訂立或修改或來自業務合併的合約而言，本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於初始、修改日期或收購日期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。作為實際權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響與組合內個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃乃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分，包括收購包含租賃土地及非租賃樓宇部分之物業所有權權益之合約，惟有關分配無法可靠地作出除外。

本集團應用實際權宜之計不自租賃組成部分區分非租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分列作單一租賃組成部分入賬。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇、辦公設備及運輸車輛的租賃，有關租賃的租期為自開始日期起12個月或以下並且不包括購買選擇權。其亦將確認豁免應用於低價值資產租賃。短期租賃的租賃租金及低價值資產租賃在租期內按直線法或其他系統性方法確認為支出。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租約條款及條件所規定狀態時產生的成本估計。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除該等分類為投資物業及根據公平值模式計量之投資物業的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至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使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

當本集團於租期末獲得相關租賃資產的所有權時，於行使購買權後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損會轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況表中呈報。符合投資物業及存貨定義的使用權資產分別在「投資物業」及「可供銷售物業」呈報。

可退還租金按金

已支付可退還租金按金按國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初始使用指數或利率計量；
- 剩餘價值擔保下本集團的預期應付款項；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 在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。

租賃期開始日之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款額進行調整。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

如果符合下述兩種情況之一，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，使用重新評估日修改後的貼現率對修正後的租賃付款額進行折現重新計量相關的租賃負債。

- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而變化，在此情況下，使用初始貼現率對修正後的租賃付款額進行折現來重新計量相關的租賃負債。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及

- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修改(續)

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含租賃組成部分和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改後的合同中的代價分配至每個租賃組成部分。

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給承租人時，該項合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

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，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人所產生之成本除外)包括在租賃淨投資的初始計量中。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。

經營租賃租金收入以有關租約期限以直線法確認損益。於經營租賃的磋商及安排中產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，且有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

來自本集團一般業務過程中的利息及租金收入呈列為收益。

4. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收益」(「國際財務報告準則第15號」)將合約中的代價分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

不屬於原始條款和條件的租賃合同的條款變更將作為租賃修改處理，包括通過寬免或減租提供的租賃激勵措施。

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃付款。

4. 重大會計政策概要(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的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兑差額，於產生期間於損益確認，惟應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兑差額除外，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益內確認，而因本集團於聯營公司或合營企業的權益出售或部分出售時自權益中重新分類至損益中。

就列報本綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債換算為呈列貨幣(即人民幣)(採用各報告期末的通行匯率)。收入及開支項目按期內平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，在此情況下採用於交易日期之匯率。產生的匯兑差額(如有)於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下的權益內累計(及在適當情況下歸類為非控股權益)。

4. 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

出售海外業務時(即出售本集團海外業務之全部權益，或涉及失去對海外業務中的附屬公司控制權的出售或部分出售含海外業務的聯營公司或聯合安排(所保留的權益成為金融資產)，就本公司股東應佔該業務而累計入權益之所有匯兑差額，會重新分類至損益。

此外，就部分出售含海外業務的附屬公司並未導致本集團失去該附屬公司之控制權而言，按此比例將累計匯兑差異重新歸屬予非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或聯合安排，而並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權)，按此比例將累計匯兑差異重新分類至損益。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

如果在相關資產達到擬定用途或出售狀態後，仍未償還的任何特定借款將計入一般借款總額以計算一般借款的資本化率。從符合資本化條件的借款成本中扣除待支付合格資產前的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

4. 重大會計政策概要(續)

政府補助

政府補助於可合理確保本集團將符合補助所附帶之條件並將於收到該等補助時方可確認。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益確認。特別是，以本集團須購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件的政府補助，將於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內以系統及合理基準轉撥至損益。

與作為已產生支出或虧損之補償而應收取或為給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之收入有關之政府補助於其應收取期間在損益中確認。該等補助呈列於「其他收入、收益及虧損」項下。

僱員福利

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利均按預期將於僱員提供服務時支付之未折現福利金額確認。除非另一項國際財務報告準則規定或准許將福利計入資產成本中，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後確認為負債。

4. 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎的付款安排

股本結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員的購股權

股本結算以股份為基礎之付款予僱員及提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。

股本結算以股份為基礎之付款於授出日期釐定的公平值(不計及所有非市場歸屬條件)基於本集團對最終歸屬之股本工具的估計按直線法於歸屬期支銷，而相應增加計入權益(購股權儲備)內。於報告期末，本集團根據所有相關非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬股本工具數目之估計。修訂初始估計數字的影響(如有)在損益中確認，使累計開支得以反映已修訂之估計數字，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利／累計虧損。當授出股份獲歸屬時，之前於以股份為基礎付款的儲備金額將轉至股份溢價中。

4. 重大會計政策概要(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內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別，原因是其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期末已頒佈的稅率計算。

資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘若暫時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關資產及負債。此外，倘暫時差額因商譽初次確認發生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於聯營公司及合營企業之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團有能力控制暫時差額之撥回，而暫時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用暫時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

4. 重大會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法),按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

就計量遞延稅項而言,利用公平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(通常假定為可透過銷售全部收回的永久業權土地除外)所包含的絕大部分經濟利益)內持有時,有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻,則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

就計量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而言,本集團首先確定減稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易而言,本集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號的規定。由於應用首次確認豁免,不會確認於首次確認相關使用權資產與租賃負債的暫時差額。由重新計量租賃負債及毋須初步確認豁免的租賃修改,導致的使用權資產及租賃負債賬面值後續修訂產生的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。

4. 重大會計政策概要(續)

稅項(續)

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在彼等與同一稅務機關所徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便可相互抵銷。

即期稅項及遞延稅項於損益內確認，除非即期稅項及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機構是否有可能接受個別集團實體在彼等各自之所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨物或服務或行政目的而持有之樓宇)(下述在建物業除外)乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政目的之建設中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及就合資格資產而言，借款成本根據本集團的會計政策進行資本化。當資產準備用作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

4. 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

當本集團就於物業的所有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘一項物業因改變用途(以終止自用作憑證)而成為投資物業，該項目(包括分類為使用權資產之相關租賃土地)於轉移當日的賬面值與其公平值之間的任何差額於其他全面收益中確認，並於重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該物業時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

折舊乃以直線法計算，以在各物業、廠房及設備項目(不包括發展中樓宇／在建工程)的估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值。於各報告期間對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，估計的任何變動的影響則按預先計提基準列賬。物業、廠房及設備項目的估計可使用年期或主要年利率如下：

	可使用年期
樓宇	相關租期或年利率3%至5%(以較短者為準)
辦公設備	3至5年
運輸車輛	3至15年
租賃物業裝修	相關租期或3至10年(以較短者為準)
廠房及機器	5至15年

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益內確認。

4. 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值之物業及／或土地(包括就此目的之建設中投資物業)。

投資物業最初乃按成本(包括直接應佔開支)初步計量。於初次確認後，投資物業按彼等之公平值計量，並作出調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本乃作為在建投資物業賬面值的一部分撥充資本。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。倘本集團(作為中間出租人)將分租約分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業終止確認。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)計入該物業終止確認期間的損益表。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初步按其於收購日期的公平值確認(視作其成本)。

初步確認後，業務合併中收購的具有特定使用年期的無形資產按與單獨收購的無形資產相同之基準，以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。於業務合併中收購的可使用年期無限之無形資產按成本減隨後累計減值虧損入賬。

4. 重大會計政策概要(續)

業務合併中收購的無形資產(續)

無形資產乃於出售後或當預期使用或出售該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益或虧損(以該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)將於終止確認該資產時在損益中確認。

與物業管理合約有關的無形資產具有有限可使用年期，於餘下二至十年期間按直線法攤銷。

與化學纖維產品製造專利及客戶關係有關的無形資產根據本公司管理層的最佳估計於五年期間按直線法攤銷。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的減值(商譽除外，見上文有關商譽的會計政策)

於報告期末，本集團均會審閱其具有特定使用年期的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產及合同成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估相關計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。具有無限可使用年期的無形資產至少每年及有跡象表明可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額個別地進行估計，當倘無法估計個別資產之可收回金額時，本集團則會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

於測試現金產生單位減值時，倘可得出合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至相關現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準得出之最小組別現金產生單位。可收回金額為企業資產所屬的現金產生單位組別所確定，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。

在本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合同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貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合同成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。資本化為合同成本的資產隨後計入彼等所述現金產生單位的賬面值，作評估該現金產生單位減值之用。

4. 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的減值(商譽除外，見上文有關商譽的會計政策)(續)

可收回金額為公平值減出售成本的餘額與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為現值，該除稅前貼現率應反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就不能按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位的部分企業資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以調低任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產的賬面值不會調低至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分配至資產的減值虧損數額則按單位的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

4. 重大會計政策概要(續)

可供銷售物業

於竣工及可作出售後擬出售的在建物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策按成本模式計量外，在建／可供銷售物業中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

可供銷售在建物業於竣工時轉撥至可供銷售物業。

存貨

存貨指按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬之貿易商品。存貨成本按先入先出法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任，而本集團可能須履行該責任及可對該責任金額作出可靠估計時確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於報告期末對償還現有責任所需代價之最佳估算計值，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按有關現金流量之現值計值(倘貨幣時間值的影響重大)。

收購土地撥備為根據對物業所需開支的估計。本集團根據對進行所需工作之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法，就通脹調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購土地之負債。收購土地撥備於確定義務期間加至可供銷售物業成本。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟產生自客戶合同之貿易應收款(初步按國際財務報告準則第15號計量)除外。因收購或發行金融資產及金融負債(指定按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就按公平值計入損益之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種在相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金收款及支付款項(包括構成實際利率組成部分的所付或所收到的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合同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。

滿足以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合同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。

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益中計量，惟倘非交易用途權益投資亦非於國際財務報告準則第3號業務合併適用的收購方所確認的或然代價，於金融資產首次確認日期，本集團可不可撤銷的選擇在其他全面收益中呈列公平值的其後變動。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

一項金融資產將分類為持作交易，倘：

- 收購該資產時主要的目的是為了近期銷售；或
- 於首次確認時為本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，以及存在近期實際獲取短期收益之模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產以按公平值計入損益表計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

攤銷成本及利息收入

利息收入就期後按攤銷成本計量的金融資產而以實際利率法確認。利息收入將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟期後已變為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就期後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。如信貸減值金融工具的信貸風險降低，以讓金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，將實際利率用於自報告期開始時起計的金融資產總賬面值來確認。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具的投資其後按公平值計量，而其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認並於重估儲備內累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將繼續計入重估儲備。

當本集團確認收取股息的權利時，該等股本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、收益及虧損」的項目中。

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入、收益及虧損淨額」項目內。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值

本集團根據金融資產的預期信貸虧損模式(包括貿易及其他應收款、應收非控股權益款項、合營企業及聯營公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)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個月預期信貸虧損將預期於報告日期後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。

本集團通常就貿易應收款確認存續期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，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，於此情況下，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。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值(續)

(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，本集團會考慮合理有據的定量和定性資料，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。

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，債務人的信用違約掉期價格；
- 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；
- 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。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合同付款逾期超過30天，則自初始確認以來金融資產的信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理有據之資料證明。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期被確定為信貸風險較低，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認起並無重大增加。在下列情況下，一項債務工具被定為具有較低的信貸風險，倘i)該金融工具違約風險較低；ii)借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力。倘一項債務工具的內部或外部信貸風險評級為國際通用的「投資評級」，則本集團認為該債務工具的信貸風險較低。

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤回承擔的承擔方當日被視為就評估減值進行初步確認日期。於評估信貸風險在初步確認財務擔保合同後有否大幅增長時，本集團認為，風險變動乃特定債務人將違反合同。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之效益，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大幅增加。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值(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。

不論上文所述，本集團認為，已於金融工具逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理有據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人的重大財困；

(b) 違反合約(如違約或逾期事件)；

(c) 借款人的貸款人因有關借款人財困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；

(d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或

(e) 該金融資產的活躍市場因財困而消失。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手方被清算或已進入破產程序時，本集團會把該金融資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，金融資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

(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按歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收款的預期信貸虧損，並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同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有效利率貼現)。

就財務擔保合同而言，本集團僅需於債務人違反擔保文據條款之情況下作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人就所產生之信貸虧損的預期付款現值，扣除本集團預期自持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合同的預期信貸虧損而言，本集團將採納反映目前對貨幣時間價值的市場評估及該現金流量特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

經計及逾期資料及相關信貸資料(如前瞻宏觀經濟資料),若干貿易應收款之存續期預期信貸虧損乃按集體基準予以考慮。

就集體評估而言,本集團將於制定組別時考慮以下特徵:

- 逾期情況;
- 債務人的性質、規模及行業;及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組,以確保各組的組成具有類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算,除非金融資產發生信貸減值,在此情況下,利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損,惟貿易及其他應收款除外,其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總數間的差額會於損益中確認。

於終止確認本集團於首次確認時已選擇按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資時，先前於重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類為金融負債或為股本。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於實體資產之剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具按已收款項扣除直接發行成本而確認。

購回本公司自身的股本工具在權益中確認並直接扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自身的股本工具時不得確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益列賬。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債為(i)可能由買方支付作為國際財務報告準則第3號適用之部份業務合併之或然代價；(ii)持作買賣或(iii)指定為按公平值計入損益，金融負債分類為按公平值計入損益。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付非控股權益款項、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款及優先票據及債券)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合同

財務擔保合同乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。財務擔保合同負債初步按其公平值計量。其後以下列較高者計量財務擔保合同：

- 虧損準備的金額根據國際財務報告準則第9號釐定；及
- 初步確認的金額減去於擔保期確認的累計攤銷(如適用)。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

終止確認金融負債

本集團僅於本集團責任獲解除、註銷或已屆滿時，終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

除因利率基準改革而導致確定合約現金流量的基礎發生變化外(在該等情況下，本集團採用可行權宜方法)，當金融負債的合同條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實和情況(包括定性因素)，評估修改後的條款是否導致對原條款的重大修改。如果沒有確鑿的定性評估，倘根據新條款現金流量的折現現值(包括所付按原實際利率折現的任何費用(已扣除所收費用))與原金融負債剩餘現金流量的折現現值至少有10%差別，則本集團認為該等條款大不相同。因此，該等條款的修改入賬列為消除，產生的任何成本或費用確認為消除損益的一部分。如果交易或修改的差額低於10%，則視為非重大修改。

就並無導致終止確認之金融負債非重大修改而言，相關金融負債的賬面值將按以金融負債原實際利率貼現之經修改合約現金流量之現值計算。所產生之交易成本或費用乃調整至經修改金融負債之賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融負債賬面值之任何調整均於修改當日於損益內確認。

4. 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

除因利率基準改革而導致確定合約現金流量的基礎發生變化外(在該等情況下，本集團採用可行權宜方法)，當金融負債的合同條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實和情況(包括定性因素)，評估修改後的條款是否導致對原條款的重大修改。如果沒有確鑿的定性評估，倘根據新條款現金流量的折現現值(包括所付按原實際利率折現的任何費用(已扣除所收費用))與原金融負債剩餘現金流量的折現現值至少有10%差別，則本集團認為該等條款大不相同。因此，該等條款的修改入賬列為消除，產生的任何成本或費用確認為消除損益的一部分。如果交易或修改的差額低於10%，則視為非重大修改。

就並無導致終止確認之金融負債非重大修改而言，相關金融負債的賬面值將按以金融負債原實際利率貼現之經修改合約現金流量之現值計算。所產生之交易成本或費用乃調整至經修改金融負債之賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融負債賬面值之任何調整均於修改當日於損益內確認。

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生合約當日初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。因此產生的收益或虧損於損益確認。

嵌入衍生工具

嵌入混合合約的衍生工具(包括於國際財務報告準則第9號界定範圍內的主金融資產)，不會視為單獨的衍生工具。整個混合合約(如適用)按攤銷成本或按公平值計入損益分類再進行計量。

倘嵌入非衍生主合約的衍生工具(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、其風險及特質與主合約並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具視為單獨的衍生工具。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

採用附註4所述本集團之會計政策時，本公司管理層須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與估計(見下文)有關外，以下為本公司管理層於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

持續經營基準

儘管本集團於二零二一年十二月三十一日有流動負債淨額約人民幣31,751,409,000元及負債淨額約人民幣7,529,789,000元，但本集團通過定期監控其當前及預期流動資金需求並確保有充足的流動現金以滿足本集團的短期及長期流動資金需求來管理其流動資金風險。有關可能會對本集團持續經營能力產生懷疑因素之詳情，於附註2披露。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司管理層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概不屬於以消耗投資物業所產生之大部分經濟收益的模式(而非透過銷售)持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司管理層已釐定，有關採用公平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。因此，本集團已就所有投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅之遞延稅項。

5. 關鍵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(續)

對奧園美谷科技股份有限公司(「奧園美谷」)及其附屬公司(「奧園美谷集團」)之控制權

儘管本集團僅持有奧園美谷集團29.99%所有權權益及投票權，奧園美谷集團乃入賬列為本集團附屬公司，奧園美谷集團餘下股權由與本集團並無關係的股東擁有。有關詳情載於附註56。

本公司管理層根據本集團是否有實際能力單方面指揮有關實體的相關活動，以評估本集團是否對奧園美谷集團擁有控制權。於作出判斷時，管理層會考慮本集團於貫穿整個期限的不同時期根據組織章程細則對奧園美谷集團相關活動作出決策之權利，如營運計劃及預算之批准、關鍵管理層人員之委任、授薪及解聘。於評估後，管理層認為，本集團擁有對奧園美谷集團之控制權，原因為相關活動由奧園美谷集團董事會簡單多數批准及本集團可委任奧園美谷集團半數以上的董事會成員，而且本集團有實際能力在股東大會上指揮相關活動。

附屬公司、合營企業及聯營公司之分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定本集團對被投資方是否擁有控制權、共同控制權或重大影響力，此涉及透過分析本集團對被投資方主要決策機構(如董事會會議及股東大會)的代表派駐等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中按權益入賬列作投資。

估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源可能具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

5. 關鍵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)

商譽及無形資產的估計減值

釐定商譽及無形資產是否減值需估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團估計預期自現金產生單位(或一組現金產生單位)產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變化導致未來現金流量下調或貼現率上調，則可能出現重大減值虧損或進一步減值虧損。此外，估計現金流量及貼現率受較高程度的估計及金融市場波動影響。

於二零二一年十二月三十一日，商譽及無形資產的賬面值約為人民幣875,737,000元(二零二零年：人民幣688,144,000元)及人民幣91,932,000元(二零二零年：人民幣282,038,000元)。減值評估的詳情於附註18披露。

投資物業之公平值計量

本集團的投資物業乃按公平值計量以用於財務申報目的。本公司管理層已成立以本公司財務總監為首的物業估值團隊，以就公平值計量釐定適用估值技術及輸入數據。

估計投資物業的公平值時，本集團使用可用市場可觀察數據。本集團會委聘合資格外聘估值師進行估值。估值團隊會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計投資物業的公平值。附註17提供有關釐定投資物業公平值所用的估值技巧、輸入數據及關鍵假設的詳盡資料。該等假設之變更會導致本集團投資物業公平值發生變動，並須對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣14,147,700,000元(二零二零年：人民幣12,408,539,000元)。

5. 關鍵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)

釐定可供銷售物業的可變現淨值

可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。可變現淨值乃以估計售價(當中已考慮多項因素，包括同一項目類似物業或類似物業近期價格以及中國、澳洲、加拿大及香港當前及預測的房地產市況)減完成開發的估計費用(如有)、估計銷售開支及估計其他稅項計算，並根據最可靠的資料釐定。倘物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降或成本增加，或會就可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業作出撇減。

於二零二一年十二月三十一日，可供銷售物業的賬面值合共約人民幣152,482,119,000元(二零二零年：人民幣158,280,712,000元)(扣除可供銷售物業減值虧損約人民幣12,354,461,000元(二零二零年：人民幣941,068,000元))，位於中國、加拿大及香港。

5. 關鍵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)

非金融資產(不包括商譽)減值

本集團於各報告期末評估其所有非金融資產(包括物業、廠房及設備及使用權資產)是否有任何減值跡象。當有跡象顯示未必能收回賬面值時，則會對非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者)時，即存在減值。公平值減出售成本乃根據從類似資產公平交易之具約束力的銷售交易所取得數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層須估計可從該資產或現金產生單位取得之預期未來現金流量，並選用合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。

管理層須於檢討資產減值時作出判斷，尤其是在估計下列各項時：(i)有否顯示有關資產價值可能無法收回的事件出現；(ii)資產賬面值有否可收回金額，即公平值減出售成本或假設繼續於業務中使用有關資產而可得的估計未來現金流量現值淨額的較高者；及(iii)預測現金流量時應用的適當關鍵假設，包括有關現金流量預測有否根據適當比率貼現。管理層評估減值時選用的假設(包括現金流量預測的貼現率或增長率假設)的變動可能對減值測試中的現值淨額有重大影響，繼而影響本集團財務狀況及經營。倘預測表現及相應的未來現金流量預測有重大不利變動，則或須於綜合損益及其他全面收益表中確認減值虧損。

5. 關鍵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

本集團須繳納中國之土地增值稅。土地增值稅於物業預售予買方時已預付，而土地增值稅則於物業交付予買方及收益獲確認時已作撥備。所使用比率的適當性乃根據土地價值增幅釐定。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之計算及支付。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判斷。土地增值稅金額乃經參考銷售所得款項減估計扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支)後釐定。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，有關若干經營附屬公司的未動用稅項虧損及可扣減時間差額人民幣3,378,933,000元(二零二零年：人民幣1,237,803,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損約人民幣30,565,455,000元(二零二零年：人民幣5,669,603,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅暫時差額，此乃估計不明朗因素的主要來源。如產生的實際應課稅溢利低於或高於預期，或因素及情況變化，導致修訂有關未來應課稅溢利的估計，則可能產生遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認遞延稅項資產。

5. 關鍵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)

收購土地撥備

收購土地撥備乃由本公司管理層根據其最佳估計釐定。本公司管理層根據物業開發之未來現金流量開支金額及時間之詳細計算方法，就通賬調高，再按反映貨幣時間值之現行市場評估及負債特定風險之貼現率貼現，致使撥備反映預期須履行責任開支之現值，從而估計該收購土地之負債。然而，由於未來建築成本的變動，估計相關成本可能會發生變化。本公司管理層會定期檢討撥備，以適當反映現有及過往物業開發所產生責任之現值。年內收購土地撥備變動載列於附註39。

應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款預期信貸虧損的撥備

具有重大結餘及出現信貸減值的應收賬款單獨進行預期信貸損失評估。

此外，對於並非使用撥備矩陣單獨進行評估的應收賬款，本集團採用可行權宜方法估計預期信貸損失。撥備率乃基於按應收款項賬齡分類的各應收款項組別釐定，當中計及本集團過往賬款違約率及毋須繁苛成本或工作即可獲得的合理且有理據的前瞻性資料。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察違約率，並考慮及前瞻性資料的變動。

於報告期末，董事已評估應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項的逾期情況、該等債務人的財務狀況以及該等債務人營運所在行業的經濟前景，並認為該等款項信貸風險自初次確認以來並無大幅增加。因此，應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項的虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量。

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非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款的資料於附註43披露。

5. 關鍵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)

於聯營公司及合營企業之權益之減值

於二零二一年十二月三十一日，考慮到存在減值跡象，本集團對若干聯營公司及合營企業進行減值評估。釐定是否確認減值虧損須估計相關於聯營公司／合營企業之投資的可收回金額，該金額為使用價值及公平值減出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團管理層在計及包括貼現率等因素後估計預計從聯營公司／合營企業已收取的股息及來自最終出售投資所得款項之估計現金流的現值。倘實際現金流低於或高於預期，或事實及情況發生變動導致修訂未來現金流估計或貼現率，而可能出現撥回或進一步確認減值虧損，於該撥回或進一步確認發生期間在損益中確認。於二零二一年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之權益的賬面值分別約人民幣1,667,386,000元(二零二零年：人民幣4,008,334,000元)及人民幣2,696,282,000元(二零二零年：人民幣6,735,883,000元)、扣除於聯營公司及合營企業的權益減值虧損分別約人民幣306,268,000元(二零二零年：無)及人民幣126,695,000元(二零二零年：無)。

6. 營業額

客戶合同收益分析

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	**34,832,198**	**–**	**–**	**34,832,198**
商業性公寓	**5,146,343**	**–**	**–**	**5,146,343**
零售商舖及其他	**3,840,666**	**–**	**–**	**3,840,666**
低密度住宅	**1,741,888**	**–**	**–**	**1,741,888**
	45,561,095	**–**	**–**	**45,561,095**
其他				
物業管理服務	**–**	**–**	**1,628,858**	**1,628,858**
其他	**–**	**–**	**2,577,116**	**2,577,116**
	–	**–**	**4,205,974**	**4,205,974**
客戶合同收益	**45,561,095**	**–**	**4,205,974**	**49,767,069**
物業投資商業及零售商舖	**–**	**254,547**	**–**	**254,547**
總計	**45,561,095**	**254,547**	**4,205,974**	**50,021,616**
收益確認時間				
於某一時點	**45,561,095**	**–**	**2,595,737**	**48,156,832**
於一時段內確認	**–**	**–**	**1,610,237**	**1,610,237**
	45,561,095	**–**	**4,205,974**	**49,767,069**
租金收入	**–**	**254,547**	**–**	**254,547**
總計	**45,561,095**	**254,547**	**4,205,974**	**50,021,616**

6. 營業額(續)

客戶合同收益分析(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	52,639,605	–	–	52,639,605
商業性公寓	4,404,197	–	–	4,404,197
零售商舖及其他	3,445,901	–	–	3,445,901
低密度住宅	3,926,921	–	–	3,926,921
	64,416,624	–	–	64,416,624
其他				
物業管理服務	–	–	951,137	951,137
其他	–	–	2,187,206	2,187,206
	–	–	3,138,343	3,138,343
客戶合同收益	64,416,624	–	3,138,343	67,554,967
物業投資商業及零售商舖	–	238,825	–	238,825
總計	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792
收益確認時間				
於某一時點	64,416,624	–	2,014,255	66,430,879
於一時段內確認	–	–	1,124,088	1,124,088
	64,416,624	–	3,138,343	67,554,967
租金收入	–	238,825	–	238,825
總計	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792

6. 營業額(續)

客戶合同收益分析(續)

客戶合同的履約責任

本集團確認來自以下主要來源的商品及服務收益：

- 銷售物業；
- 物業管理服務；
- 銷售商品及提供服務；及
- 酒店營運。

就銷售物業與客戶訂立的合同而言，合同中規定的相關物業將交付予指定客戶時相關物業並無其他替代用途。經考慮相關合同條款、法律環境及相關法律先例，其認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取剩餘代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合同價值的若干百分比作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合同價格全款的合同負債。

就管理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益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

6. 營業額(續)

客戶合同收益分析(續)

客戶合同的履約責任(續)

就銷售商品而言，收益於客戶獲得商品控制權時(即商品交付至客戶的指定地點時)確認，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

就提供服務而言，與交易有關的收益將參照交易於報告期末的完成階段予以確認。當達成所有以下條件時，則能夠可靠估計一項交易的結果：

(a) 收益的金額能夠可靠地計量；

(b) 與交易有關的經濟利益很可能流向實體；

(c) 交易於報告期末的完成階段能夠可靠地計量；及

(d) 交易產生的成本及完成交易的成本能夠可靠地計量。

當提供服務所涉及交易的結果不能可靠估計時，僅於已確認可收回開支範圍內確認收益。

就酒店營運而言，當承諾的貨品及服務轉移至客戶時，本集團確認收益。

下表列示就結轉合同負債確認的收益。

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
於年初計入合同負債結餘的已確認收益	**35,685,089**	50,743,307

7. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8 號營運分部的可呈報及營運分部如下：

物業發展	–	發展及銷售物業
物業投資	–	租賃投資物業
其他	–	經營酒店、提供物業管理服務、銷售商品及提供服務

在達成本集團可呈報分部時並無合併營運分部。以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			
	物業發展 **人民幣千元**	**物業投資** **人民幣千元**	**其他** **人民幣千元**	**總計** **人民幣千元**
外在分部營業額	**45,561,095**	**254,547**	**4,205,974**	**50,021,616**
分部業績	**(28,399,301)**	**140,898**	**(3,679,786)**	**(31,938,189)**
其他收入、收益及虧損淨額				**1,377,070**
出售附屬公司虧損				**(2,506,669)**
未分配企業開支				**(873,717)**
應佔合營企業業績				**(443,107)**
應佔聯營公司業績				**(75,550)**
融資成本				**(1,777,276)**
除稅前虧損				**(36,237,438)**

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	64,416,624	238,825	3,138,343	67,793,792
分部業績	11,318,952	282,472	153,656	11,755,080
其他收入、收益及虧損淨額				2,242,650
出售附屬公司收益				1,227,798
未分配企業開支				(392,287)
應佔合營企業業績				(229,075)
應佔聯營公司業績				10,531
融資成本				(1,006,170)
除稅前溢利				13,608,527

7. 分部資料(續)

可呈報及營運分部的會計政策與本集團於附註4中所述的會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、其他收入、收益及虧損淨額的若干金額、出售附屬公司(虧損)／收益、應佔合營企業及聯營公司業績及融資成本)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
物業發展	**190,333,764**	194,736,861
物業投資	**15,467,562**	12,474,933
其他	**8,011,105**	5,328,893
分部資產總值	**213,812,431**	212,540,687
未分配資產：		
於合營企業的權益	**2,696,282**	6,735,883
於聯營公司的權益	**1,667,386**	4,008,334
按公平值計入損益之金融資產	**267,069**	1,040,826
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	**479,317**	628,517
遞延稅項資產	**4,011,528**	1,636,606
應收合營企業款項	**13,555,280**	23,208,512
應收聯營公司款項	**447,528**	1,040,784
可收回稅金	**5,104,409**	3,613,743
受限制銀行存款	**9,152,960**	17,521,833
銀行結餘及現金	**9,262,210**	52,503,827
其他	**966,407**	1,198,904
綜合資產	**261,422,807**	325,678,456

7. 分部資料(續)

分部負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業發展	**125,246,005**	115,832,672
物業投資	**137,591**	88,735
其他	**3,822,830**	2,093,633
分部負債總額	**129,206,426**	118,015,040
未分配負債：		
銀行及其他借款	**84,927,441**	80,953,294
優先票據及債券	**29,481,330**	33,919,690
應付合營企業款項	**12,300,210**	23,938,123
應付聯營公司款項	**1,185,393**	683,862
稅項負債	**10,280,800**	11,732,743
遞延稅項負債	**1,570,996**	1,959,942
其他	**–**	223,116
綜合負債	**268,952,596**	271,425,810

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入損益之金融資產、指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅金、結構性存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及若干物業、廠房及設備及其他資產除外。

- 所有負債分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的應付合營企業及聯營公司款項、稅項負債、銀行及其他借款、優先票據及債券、遞延稅項負債及租賃負債的若干金額除外。

7. 分部資料(續)

其他分部資料

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部損益或分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	**38,050**	**–**	**1,083,688**	**281,831**	**1,403,569**
投資物業添置	**–**	**768,134**	**–**	**–**	**768,134**
使用權資產添置	**18,645**	**–**	**1,403,197**	**–**	**1,421,842**
物業、廠房及設備折舊	**38,443**	**–**	**286,358**	**41,697**	**366,498**
無形資產攤銷	**–**	**–**	**60,594**	**–**	**60,594**
使用權資產折舊	**22,577**	**–**	**355,868**	**36,350**	**414,795**
出售物業、廠房及設備虧損	**16,312**	**–**	**152,846**	**4,657**	**173,815**
物業、廠房及設備減值虧損	**–**	**–**	**883,777**	**–**	**883,777**
商譽減值虧損	**–**	**–**	**593,785**	**–**	**593,785**
於合營企業之權益減值虧損	**1,843,914**	**–**	**–**	**–**	**1,843,914**
於聯營公司之權益減值虧損	**306,268**	**–**	**–**	**–**	**306,268**

7. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
合同資產減值虧損	–	–	11,766	–	11,766
使用權資產減值虧損	–	–	1,056,178	–	1,056,178
無形資產減值虧損	–	–	159,424	–	159,424
貿易及其他應收款減值虧損	4,908,490	16,431	1,182,255	237,811	6,344,987
應收非控股權益款項減值虧損	2,034,996	–	–	–	2,034,996
應收合營企業款項減值虧損	433,773	–	–	–	433,773
可供銷售物業減值虧損	18,391,036	–	–	–	18,391,036
應收聯營公司款項減值虧損	33,225	–	–	–	33,225
分類為持有待售資產減值虧損	1,193,941	–	–	–	1,193,941
投資物業公平值變動	–	95,844	–	–	95,844

7. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部損益或分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	59,641	–	420,640	23,739	504,020
投資物業添置	–	722,071	–	–	722,071
使用權資產添置	67,280	–	505,347	–	572,627
物業、廠房及設備折舊	109,982	–	135,401	43,949	289,332
無形資產攤銷	–	–	25,001	–	25,001
使用權資產折舊	94,746	–	101,654	56,494	252,894
出售物業、廠房及設備虧損	3,456	–	76,062	–	79,518
貿易及其他應收款減值虧損	105,535	–	15,974	–	121,509
可供銷售物業減值虧損	927,635	–	–	–	927,635
使用權資產減值虧損	–	–	18,997	–	18,997
投資物業公平值變動	–	117,454	–	–	117,454
轉為投資物業後可供銷售物業的公平值變動	–	162,046	–	–	162,046

7. 分部資料(續)

地區資料

本集團經營業務及非流動資產地點主要位於中華人民共和國(「中國」)。有關本集團來自外部客戶收益的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。除指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產、遞延稅項資產、貿易及其他應收款、應收非控股權益款項及合營企業款項外，所有非流動資產均分配至可呈報及營運分部。

	截至十二月三十一日止年度來自外部客戶的收益		於十二月三十一日的非流動資產	
	二零二一年	二零二零年	**二零二一年**	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
中國大陸	**48,812,656**	65,415,071	**24,373,537**	30,555,174
香港	**–**	–	**328,854**	322,535
澳洲	**1,200,157**	2,371,676	**5,170**	7,947
加拿大	**8,803**	7,045	**46,273**	49,569
	50,021,616	67,793,792	**24,753,834**	30,935,225

有關主要客戶的資料

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總收益超過10%。

8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
匯兑收益淨額	**(805,277)**	(1,839,745)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	**(19,720)**	(80,285)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動虧損	**–**	9,889
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	**(23,945)**	–
結構性存款之投資回報	**–**	(12,315)
銀行利息收入	**(820,010)**	(781,226)
其他利息收入	**(103,106)**	(168,689)
政府補貼*	**(23,882)**	(150,593)
出售物業、廠房及設備虧損	**173,815**	79,518
出售合營企業虧損／(收益)	**98,469**	(252,197)
出售聯營公司收益	**(765)**	–
貿易及其他應收款減值虧損	**6,344,987**	121,509
應收非控股權益款項減值虧損	**2,034,996**	–
應收合營企業款項減值虧損	**433,773**	57,543
應收聯營公司款項減值虧損	**33,225**	–
於合營企業的權益減值虧損	**1,843,914**	–
於聯營公司的權益減值虧損	**306,268**	–
使用權資產減值虧損	**1,056,178**	18,997
無形資產減值虧損	**159,424**	–
物業、廠房及設備減值虧損	**883,777**	–
商譽減值虧損	**593,785**	–
合同資產減值虧損	**11,766**	–
分類為持有待售資產的減值虧損	**1,193,941**	–
其他	**(232,781)**	(108,147)
	13,138,832	(3,105,741)

* 政府補貼指政府機構授予之無條件現金款項及與物業項目開發有關之有條件補助。

9. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	**8,901,816**	5,883,666
優先票據及債券	**2,250,401**	2,296,623
應付一間合營企業款項	**18,000**	27,374
其他應付款	**53,874**	13,417
租賃負債	**64,174**	69,324
借款成本總額	**11,288,265**	8,290,404
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	**(9,465,519)**	(7,215,077)
已就在建投資物業資本化的金額	**(45,470)**	(69,157)
	1,777,276	1,006,170

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化年率約7.22%(二零二零年：7.34%)計算。

10. 除税前(虧損)／溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除税前(虧損)／溢利乃於扣除／(計入)以下各項後達致：	**30,112**	23,232
董事酬金	**2,738,368**	2,530,320
其他員工薪金	**104,918**	132,209
其他員工之退休福利計劃供款	**7,172**	7,036
其他員工之以股份為基礎的付款	**2,880,570**	2,692,797
員工成本總額	**(507,626)**	(711,702)
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	**2,372,944**	1,981,095
確認為開支的可供銷售物業／存貨成本 (不包括可供銷售物業減值虧損)	**40,992,348**	48,701,754
可供銷售物業減值虧損(計入銷售成本)	**18,391,036**	927,635
物業、廠房及設備折舊	**366,498**	289,332
使用權資產折舊	**414,795**	252,894
無形資產攤銷(計入行政開支)	**60,594**	25,001
與投資物業有關的總租金收入	**(254,547)**	(238,825)
減：就於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	**179,091**	182,227
	(75,456)	(56,598)

11. 所得稅(抵免)／開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已確認所得稅(抵免)／開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅	**2,571,109**	5,172,492
—本年度	**31,038**	3,488
—上一年度撥備不足	**(372,119)**	1,856,366
土地增值稅	**3,368**	69,465
其他司法權區	**2,233,396**	7,101,811
遞延稅項(附註23)		
中國	**(2,922,528)**	(489,046)
其他司法權區	**(60,760)**	(55,284)
	(2,983,288)	(544,330)
年內所得稅(抵免)／開支	**(749,892)**	6,557,481

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，並享有一定的優惠所得稅政策。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%計算。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於兩個年度的綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

根據澳洲稅法，在澳洲註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為30%(二零二零年：30%)。本公司的澳洲附屬公司被視為一個所得稅綜合群體及按單一實體課稅。根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%(二零二零年：26.5%)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已就澳洲利得稅作出稅項撥備，原因為存在應課稅溢利，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出稅項撥備，原因為並無於加拿大產生應課稅溢利。

11. 所得稅(抵免)／開支(續)

年內的所得稅(抵免)／開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	**(36,237,438)**	13,608,527
按本地稅率25%計算的稅項支出	**(9,059,359)**	3,402,132
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	**129,664**	54,636
不可扣稅開支的稅務影響	**2,186,075**	1,516,878
毋須課稅收入的稅務影響	**(2,629)**	(515,449)
未確認稅項虧損的稅務影響	**6,306,140**	771,021
動用先前未確認稅項虧損	**(72,600)**	(222,338)
土地增值稅(撥回)／撥備	**(372,119)**	1,856,366
土地增值稅的稅務影響	**93,030**	(464,092)
重估投資物業的土地增值稅的遞延稅項影響	**6,462**	51,393
在其他司法權區經營業務的附屬公司應用不同稅率的影響	**4,406**	4,571
未分派溢利之預扣稅	**–**	120,167
附屬公司暫時性差額之稅率差別	**–**	(21,292)
上一年度撥備不足	**31,038**	3,488
年內所得稅(抵免)／開支	**(749,892)**	6,557,481

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內董事及主要行政人員的薪酬(依照適用上市規則及香港公司條例披露)如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	按表現發放的花紅(附註(a)) 人民幣千元	退休福利計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	–	3,900	370	49	4,319
郭梓寧(附註b)	–	3,900	340	34	4,274
馬軍	–	3,950	–	34	3,984
陳嘉揚(附註c)	–	6,491	4,447	15	10,953
張俊(附註d)	–	2,011	–	34	2,045
陳志斌(附註e)	–	3,041	400	31	3,472
獨立非執行董事：					
徐景輝(附註f)	370	–	–	–	370
張國強	364	–	–	–	364
胡江(附註g)	66	–	–	–	66
李鏡波(附註h)	265	–	–	–	265
	1,065	23,293	5,557	197	30,112

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	按表現發放的花紅(附註(a)) 人民幣千元	退休福利計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	–	3,900	435	49	4,384
郭梓寧(附註b)	–	3,900	476	33	4,409
馬軍	–	3,950	345	33	4,328
陳嘉揚(附註c)	–	4,652	1,834	16	6,502
張俊(附註d)	–	2,200	344	33	2,577
獨立非執行董事：					
徐景輝(附註f)	377	–	–	–	377
張國強	371	–	–	–	371
胡江(附註g)	284	–	–	–	284
	1,032	18,602	3,434	164	23,232

附註：

(a) 按表現發放的花紅根據本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度合同銷售或境外融資金額百分比釐定。

(b) 郭梓寧先生自二零二三年四月二十七日辭任。

(c) 陳嘉揚先生的服務合約於二零二二年四月十四日屆滿。

(d) 張俊先生的服務合約於二零二二年七月二十九日屆滿。

(e) 陳志斌先生於二零二一年一月二十七日獲委任。

(f) 徐景輝先生自二零二三年一月二十日退任。

(g) 胡江先生自二零二一年四月十三日辭任。

(h) 李鏡波先生於二零二一年四月十三日獲委任。

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上表所示執行董事薪酬乃主要就其管理本公司及本集團事務的相關服務而授予。

上表所示獨立非執行董事薪酬乃主要就其作為本公司獨立非執行董事所提供服務而授予。

郭梓寧先生亦為本公司行政總裁，其於上表內所披露薪酬包括其作為行政總裁所提供服務的相關薪酬。

於本年度或上一年度，概無董事放棄任何薪酬及概無董事因加入或已應邀加入本公司而獲取任何獎金。

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零二零年：四名)為本公司執行董事及主要行政人員，彼等的酬金已載於以上本附註中。其餘一名(二零二零年：一名)人士的酬金如下：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
薪金及津貼	**3,182**	3,952
按表現發放的花紅	**400**	400
退休福利計劃供款	**–**	33
	3,582	4,385

薪酬範圍如下：

	二零二一年 **僱員人數**	二零二零年 僱員人數
4,000,001港元至4,500,000港元(相等於人民幣3,336,001元至人民幣3,787,000元)	**1**	–
5,000,001港元至5,500,000港元(相等於人民幣4,208,001元至人民幣4,629,000元)	**–**	1

年內，本集團並無支付任何酬金予任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)作為加入或於加入本集團時的獎賞或離職時的補償。

13. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
股息，確認為年內分派：		
二零二零年末期股息每股人民幣66分及特別股息每股人民幣11分（二零二零年：二零一九年末期股息每股人民幣55分）	**2,075,830**	1,479,711

計及於二零二零年十二月三十一日已發行的2,695,883,354股普通股，董事會已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣66分(等於78.4港仙)及特別股息每股普通股人民幣11分(等於13.1港仙)(合共人民幣2,075,830,000元(約等於2,466,733,000港元))，已於股東週年大會上獲本公司股東批准。

於二零二三年六月三十日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度任何股息。

14. 每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據下列數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(虧損)／盈利：		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利的本公司股東應佔年內(虧損)／溢利(附註a)：	**(33,074,609)**	5,907,550

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份數目		
就每股基本(虧損)／盈利而言的普通股加權平均數	**2,723,419**	2,699,502
普通股潛在攤薄影響：		
一購股權(附註(b))	**–**	1,640
就每股攤薄(虧損)／盈利而言的普通股加權平均數	**2,723,419**	2,701,142

附註：

(a) 就計算本公司截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利而言，本公司已計及非全資上市附屬公司(二零二零年：非全資上市附屬公司)發行購股權的影響。

(b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無尚未行使購股權。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	發展中樓宇／在建工程	辦公設備	運輸車輛	租賃物業裝修	廠房及機器	合計
	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
成本							
於二零二零年一月一日	1,157,022	1,358,500	354,001	94,670	390,105	–	3,354,298
匯兑調整	(1,381)	–	11	22	50	–	(1,298)
添置	55,099	230,250	69,298	17,641	107,740	23,992	504,020
收購附屬公司	363,612	811,260	19,096	10,105	7,734	211,244	1,423,051
轉撥	735,488	(735,488)	–	–	–	–	–
出售附屬公司	–	–	(55,716)	(4,240)	(77,051)	–	(137,007)
出售	(95,526)	–	(22,366)	(9,831)	(16,056)	(20)	(143,799)
於二零二零年十二月三十一日	**2,214,314**	**1,664,522**	**364,324**	**108,367**	**412,522**	**235,216**	**4,999,265**
匯兑調整	**(1,114)**	**-**	**(620)**	**(70)**	**(463)**	**-**	**(2,267)**
添置	**1,054,540**	**210,938**	**70,570**	**5,322**	**50,321**	**11,878**	**1,403,569**
收購附屬公司	**13,277**	**46**	**8,417**	**1,611**	**4,603**	**21,903**	**49,857**
轉撥	**726,135**	**(1,638,477)**	**-**	**-**	**-**	**912,342**	**-**
重新分類至分類為持有待售資產	**(6,938)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6,938)**
出售附屬公司	**-**	**-**	**(14,244)**	**(13,775)**	**(5,501)**	**(8)**	**(33,528)**
出售	**(34,774)**	**(187,013)**	**(47,555)**	**(6,315)**	**(13,574)**	**(2,734)**	**(291,965)**
於二零二一年十二月三十一日	**3,965,440**	**50,016**	**380,892**	**95,140**	**447,908**	**1,178,597**	**6,117,993**
折舊及減值							
於二零二零年一月一日	256,374	–	210,554	70,633	130,294	–	667,855
匯兑調整	(289)	–	(14)	5	(20)	–	(318)
年內撥備	144,820	–	49,134	8,486	75,210	11,682	289,332
出售附屬公司	-	–	(25,207)	(1,062)	(56,032)	–	(82,301)
出售	(34,933)	–	(19,298)	(8,404)	(1,646)	–	(64,281)
於二零二零年十二月三十一日	**365,972**	**–**	**215,169**	**69,658**	**147,806**	**11,682**	**810,287**
匯兑調整	**(69)**	**–**	**(315)**	**(9)**	**(53)**	**–**	**(446)**
年內撥備	**145,817**	**–**	**59,481**	**11,450**	**101,173**	**48,577**	**366,498**
重新分類至分類為持有待售資產	**(1,768)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,768)**
出售附屬公司	**–**	**–**	**(5,013)**	**(2,916)**	**(690)**	**(79)**	**(8,698)**
出售	**(21,011)**	**–**	**(25,980)**	**(4,313)**	**(240)**	**(1,182)**	**(52,726)**
減值	**883,777**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**883,777**
於二零二一年十二月三十一日	**1,372,718**	**–**	**243,342**	**73,870**	**247,996**	**58,998**	**1,996,924**
賬面值							
於二零二一年十二月三十一日	**2,592,722**	**50,016**	**137,550**	**21,270**	**199,912**	**1,119,599**	**4,121,069**
於二零二零年十二月三十一日	1,848,342	1,664,522	149,155	38,709	264,716	223,534	4,188,978

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押樓宇及在建工程約人民幣2,491,582,000元(二零二零年：人民幣1,975,802,000元)。本集團所有位於中國租賃土地的樓宇均按中期租賃期限持有。

減值評估

由於中國的經濟及商業環境受到新冠肺炎疫情的影響而存在重大不明朗因素，加上於年內第四季度出現的新冠肺炎病毒變異株造成的挫折，本公司管理層認為，於二零二一年十二月三十一日賬面值為人民幣2,813,300,000元的酒店及旅遊的物業、廠房及設備(「酒店及旅遊物業」)存在減值跡象，並對本集團酒店及旅遊物業的賬面值進行減值評估。酒店及旅遊物業的可收回金額獲單獨估計。

酒店及旅遊物業的可收回金額乃根據其各自使用價值估計，而使用價值乃透過對持續使用該等資產而產生的未來現金流量進行貼現釐定。該計算根據管理層批准的涵蓋未來5年的財務預算並參考市場發展的過往表現及預期以及於二零二一年十二月三十一日除稅前貼現率介乎8.25%至 8.5%後採用現金流量預測。所採用的年度增長率介乎15%至18.3%，乃根據行業增長預測計算，且並無超過相關行業的長期平均增長率。超過五年期的現金流量採用3%至5%的增長率推測。增長率及貼現率乃經考慮本年度由於新冠肺炎疫情的可能進展及演變的不確定性及金融市場波動而導致較高程度的估計不確定性而評估。

根據評估結果，本公司管理層確定若干酒店及旅遊物業的可收回金額，低於賬面值。於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣883,777,000元(二零二零年：無)，以將該等酒店及旅遊物業的賬面值撇減至其各自於二零二一年十二月三十一日的可收回金額。

16. 使用權資產

本集團於年內使用權資產的賬面值及其變動如下：

	土地	樓宇	辦公設備	運輸車輛	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日					
賬面值	**742,038**	**379,105**	**1,105**	**191**	**1,122,439**
於二零二零年十二月三十一日					
賬面值	790,676	412,166	699	419,175	1,622,716
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
折舊開支	**(32,854)**	**(347,951)**	**(775)**	**(33,215)**	**(414,795)**
減值	**–**	**(1,056,178)**	**–**	**–**	**(1,056,178)**
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
折舊開支	(24,355)	(193,967)	(1,297)	(33,275)	(252,894)
減值	–	(18,997)	–	–	(18,997)

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
與短期租賃有關之開支	48,131	21,520
與低價值資產有關之開支(不包括低價值資產的短期租賃)	8,877	25,416
租賃之現金流出總額	321,565	526,733
使用權資產添置	1,421,842	572,627

於兩個年度，本集團就其經營租賃多個物業、辦公設備及飛機。租賃合同按13個月至40年(二零二零年：13個月至40年)不等的固定期限訂立及並無延期及終止選擇。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銷期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干租賃土地，其辦公室樓宇及酒店主要位於該等土地。本集團為該等物業權益的註冊擁有人，包括相關租賃土地。已預先作出一次性付款以收購該等物業權益。

16. 使用權資產(續)

本集團定期就辦公設備及運輸車輛訂立租賃。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，新租賃及土地使用權增加引致使用權資產添置人民幣107,327,000元(二零二零年：人民幣572,627,000元)及收購附屬公司引致使用權資產添置人民幣1,314,515,000元(二零二零年：無)。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。在釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其是評估：(1)是否有事件已發生或有任何跡象顯示可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

未來現金流量乃根據過往表現及市場發展預期(包括但不限於新冠肺炎疫情的影響)進行估計。由於當前環境並不明朗，估計現金流量及貼現率具有較高的估計不明朗性。改變假設及估計，包括現金流量預測中的貼現率或增長率，可能對可收回金額產生重大影響。

根據評估結果，本公司管理層釐定使用權資產的可收回金額低於賬面值。於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣1,056,178,000元(二零二零年：人民幣18,997,000元)，以將該等使用權資產的賬面值撇減至其各自於二零二一年十二月三十一日的可收回金額。於二零二一年十二月三十一日，使用權資產減值虧損為人民幣1,075,175,000元(二零二零年：人民幣18,997,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押使用權資產為數人民幣78,542,000元(二零二零年：人民幣71,904,000元)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團提早終止若干租賃及錄得提早終止收益人民幣9,505,000元(二零二零年：人民幣10,460,000元)。

17. 投資物業

本集團根據經營租賃出租若干辦公室及零售店舖，按月收取應付租金。租約初期一般為1至20年(二零二零年：1至20年)。大部分租賃合同載有市場修訂條款，容許承租人行使續約權。零售店舖的租約載有可變租賃付款(按銷售額的0.7%至15%(二零二零年：1%至20%)計算)及於租期內固定的最低年租賃付款。

本集團並無面臨因租賃安排產生的外幣風險，原因為所有租約以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無載有租賃期末的剩餘價值擔保及／或承租人購買物業的權利。

	已竣工投資物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	8,728,789	1,343,586	10,072,375
收購附屬公司	1,120,554	–	1,120,554
添置	–	722,071	722, 071
於建設工程竣工後轉撥	692,113	(692,113)	–
出售	(55,882)	–	(55,882)
出售附屬公司	(975,200)	(16,211)	(991,411)
轉撥自可供銷售物業	368,900	969,560	1,338,460
轉撥自使用權資產	–	84,918	84,918
已於損益確認的公平值變動淨額	34,993	82,461	117,454
於二零二零年十二月三十一日	**9,914,267**	**2,494,272**	**12,408,539**
收購附屬公司	**1,150,900**	**–**	**1,150,900**
添置	**176,209**	**591,925**	**768,134**
於建設工程竣工後轉撥	**1,513,696**	**(1,513,696)**	**–**
出售	**(275,717)**	**–**	**(275,717)**
已於損益確認的公平值變動淨額	**45,463**	**50,381**	**95,844**
於二零二一年十二月三十一日	**12,524,818**	**1,622,882**	**14,147,700**

17. 投資物業(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無由已竣工物業／在建物業轉撥至投資物業。截至二零二零年十二月三十一日止年度，就若干物業對外開始經營租賃及若干物業的用途轉變以賺取租金而非用於出售，造成由已竣工物業／在建物業轉撥至投資物業。於轉讓日期，物業的公平值與其賬面值之間的收益約人民幣162,046,000元已於損益確認。

所有本集團按經營租賃持有賺取租金或留待資本增值的物業權益，乃採用公平值模型計量並分類及入賬列為投資物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣5,431,835,000元(二零二零年：人民幣3,931,825,000元)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。

在建投資物業及已竣工投資物業的公平值，乃參考與本集團概無關連的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(合資格外部估值師)的估值而釐定。合資格外部估值師乃按下列基準釐定投資物業的公平值：

已竣工投資物業

參考將物業租賃產生的資本化收入及物業的復歸收入潛力或(倘屬適當)有關處於相同位置及條件的類似物業的交易價格的市場證據

在建投資物業

參考在建投資物業的當前或近期價格以及根據工程預算、已提交合約、或有事項撥備以及發展商盈利率計算的估計竣工費用，反映於估值日期與完成物業開發及實現預計收入或資本增值有關的風險

於估計投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為彼等之當前用途。下表列示有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(尤其是估值技巧及所用輸入數據)以及根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度確定的公平值計量所屬公平值等級(第1級至第3級)。年內，公平值等級第3級並無轉入或轉出。

17. 投資物業(續)

於二零二一年十二月三十一日

本集團持有的投資物業	公平值 二零二一年 人民幣千元	公平值 二零二零年 人民幣千元	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均值)	不可觀察輸入數據相對公平值的關係
已竣工投資物業(包括零售商鋪及商業大廈)	12,419,418	9,802,087	第3級	收入資本化法－淨收入的收入資本化，並就復歸收入潛力作出撥備。	1. 定期收益	3%-6.0%(二零二零年：2.5%-6.0%)	定期收益輕微增加會引致公平值大幅減少，反之亦然。
					2. 復歸收益	4.25%-6.5%(二零二零年：3.0%-6.5%)	復歸收益輕微增加會引致公平值大幅減少，反之亦然。
					3. 單位租金(人民幣／平方米／月)	6-247(二零二零年：6-253)	單位租金大幅上升會引致公平值大幅增加，反之亦然。
已竣工投資物業(包括零售商鋪及辦公室)	105,400	112,180	第3級	直接比較法－根據相似物業的市場可觀察交易，並作出調整以反映標的物業的狀況。	就地點及層級差異作出調整	不適用(二零二零年：不適用)	不適用

17. 投資物業(續)

於二零二一年十二月三十一日(續)

本集團持有的投資物業	公平值 二零二一年 人民幣千元	公平值 二零二零年 人民幣千元	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均值)	不可觀察輸入數據相對公平值的關係
在建投資物業(包括零售商舖及商業大廈)	1,267,600	2,372,542	第3級	餘值法－根據總發展價值並計及完成開發的施工費用、發展商溢利、營銷費用。	1. 按竣工基準計算的總發展價值(人民幣千元)	313,400-724,600 (二零二零年：156,900-749,500)	總發展價值大幅增加會引致公平值大幅增加，反之亦然。
					2. 發展商溢利	10%-15% (二零二零年：8%-15%)	發展商溢利大幅增加會引致公平值大幅減少，反之亦然。
					3. 營銷費用	4% (二零二零年：4%)	營銷費用輕微增加會引致公平值大幅減少，反之亦然。
					4. 完成開發的施工費用	36,200,000-230,000,000 (二零二零年：8,435,000-389,970,000)	完成開發的施工費用的大幅增加會引致公平值大幅減少，反之亦然。
在建投資物業(包括零售商舖及商業大廈的未開發土地)	355,282	121,730	第3級	直接比較法－根據相似土地的市場可觀察交易，並作出調整以反映標的土地的狀況。	可資比較土地價格(每平方米人民幣)	736-903 (二零二零年：1,900-7,475)	可資比較土地價格大幅上升會引致公平值大幅增加。
合計	14,147,700	12,408,539					

18. 商譽

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
成本		
於一月一日	**688,144**	3,491
收購附屬公司(附註44)	**781,378**	684,653
於十二月三十一日	**1,469,522**	688,144
減值		
於一月一日	**–**	–
減值	**(593,785)**	–
於十二月三十一日	**(593,785)**	–
賬面值	**875,737**	688,144

截至二零二一年十二月三十一日止年度

本集團自獨立第三方收購廣東奧若拉健康管理諮詢有限公司(「廣東奧若拉」)70%股權，而廣東奧若拉於中國廣東省主要從事提供美容醫療。

此外，本集團分別自獨立第三方收購浙江連天美企業管理有限公司(「連天美」)60%股權，而連天美主要於中國浙江省從事提供美容醫療。

另外，本集團自獨立第三方收購北京博安物業管理有限責任公司(「北京博安」)全部股權，而北京博安主要於中國北京從事提供物業管理服務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本集團自獨立第三方收購奧園美谷，該公司於中國主要從事物業開發及化學纖維產品製造業務。

此外，本集團自獨立第三方收購寧波宏建物業服務有限公司(「寧波宏建」)及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(「樂生活」)，該等公司分別於中國浙江省寧波以及中國北京從事物業管理服務的提供。

18. 商譽(續)

商業減值測試

就減值測試而言，上述商譽已分配至產生商譽的現金產生單位。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日該等現金產生單位獲分配的商譽賬面值總額如下：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務：		
— 安徽瀚林物業服務有限公司(「安徽瀚林」)	**1,602**	1,602
— 深圳華中物業管理有限公司(「深圳華中」)	**1,889**	1,889
— 北京博安	**56,758**	–
— 寧波宏建	**25,050**	25,050
— 樂生活	**197,577**	197,577
化學纖維產品製造：		
— 奧園美谷	**462,026**	462,026
醫療美容服務：		
— 廣東奧若拉	**7,284**	–
— 連天美	**717,336**	–
	1,469,522	688,144

商譽指就收購若干附屬公司已發行股本所支付代價超出所收購可識別資產及所承擔負債的差額。

為進行減值測試，本公司管理層將商譽分配至上述業務的個別現金產生單位。該等業務的現金產生單位的可收回金額乃以使用價值為基準計算，運用管理層所批准涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測釐定。

18. 商譽(續)

收益	用以釐定所分配價值的基準乃建基於過往表現及管理層就市場發展的預期。就物業管理服務而言，收益以預算期間預期交付的物業的現有費率及計算收益的建築面積(「建築面積」)為基準。就化學纖維產品製造而言，收益以歷史收益及本集團計劃擴增產能為基準。就醫療美容服務而言，收益以歷史收益及本集團規劃經擴大產能為基準。
毛利率	就物業管理服務業務、化學纖維產品製造及醫療美容服務項下現金產生單位而言，該等業務的毛利率分別獲假設為介乎13.1%至29.7%(二零二零年：18.5%至31.3%)、11.4%至13.5%(二零二零年：20%)及25%至51.6%(二零二零年：不適用)。
貼現率	所用貼現率為除稅前貼現率，並反映相關單位的特定風險。與物業管理服務、化學纖維產品製造及醫療美容服務相關的現金流量預測所採用的貼現率分別為約18.3%至25.1%(二零二零年：17.5%至18.4%)、12.4%(二零二零年：12.7%)及13.9%(二零二零年：不適用)。
長期增長率	就物業管理服務業務、化學纖維產品製造及醫療美容服務項下現金產生單位而言，用於推斷五年期以上的現金流量的增長率分別為0%至2%、3%(二零二零年：3%)及0%(二零二零年：不適用)。就現金產生單位經營的業務而言，增長率並未超過長期平均增長率。

用於釐定價值的現金產生單位經營所在行業市場發展、貼現率及長期增長率的關鍵假設與外部信息來源一致。

18. 商譽(續)

樂生活現金產生單位

於本年度，樂生活若干物業管理合同到期未予續期，對其預測收益產生影響及從而導致樂生活現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，於本年度已確認減值虧損人民幣131,759,000元。

奧園美谷現金產生單位

於本年度，由於單位生產成本增加及新冠肺炎疫情發展及演變的不確定性以及金融市場的波動，對毛利率進行審慎的預測，從而導致奧園美谷現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，於本年度已確認減值虧損人民幣621,450,000元。

根據減值評估的結果，於二零二一年十二月三十一日，樂生活現金產生單位及奧園美谷現金產生單位的可收回金額、賬面值及減值撥備如下：

	可收回金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元
樂生活現金產生單位	65,818	197,577	131,759
奧園美谷現金產生單位	767,836	1,389,286	621,450
			753,209

於二零二一年十二月三十一日，上述減值撥備已分配至以下資產類別。

就無形資產確認的減值虧損

年內確認減值虧損約人民幣159,424,000元(二零二零年：無)，以將奧園美谷現金產生單位中的無形資產賬面值撇減至其於二零二一年十二月三十一日的可收回金額。

就商譽確認的減值虧損

年內確認減值虧損分別約人民幣131,759,000元(二零二零年：無)及人民幣462,026,000元(二零二零年：無)，以將樂生活現金產生單位及奧園美谷現金產生單位中商譽的賬面值撇減至其各自於二零二一年十二月三十一日的可收回金額。

就年內已減值的樂生活現金產生單位及奧園美谷現金產生單位而言，上述關鍵假設的任何變動將會導致進一步減值或導致減值撥回。

19. 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零二零年一月一日	6,858	–	–	6,858
收購附屬公司(附註44)	76,031	102,641	124,047	302,719
於二零二零年十二月三十一日	**82,889**	**102,641**	**124,047**	**309,577**
收購附屬公司(附註44)	**29,912**	**–**	**–**	**29,912**
於二零二一年十二月三十一日	**112,801**	**102,641**	**124,047**	**339,489**
攤銷及折舊				
於二零二零年一月一日	2,538	–	–	2,538
年內扣除	5,058	10,177	9,766	25,001
於二零二零年十二月三十一日	**7,596**	**10,177**	**9,766**	**27,539**
年內扣除	**13,273**	**19,873**	**27,448**	**60,594**
減值	**–**	**72,591**	**86,833**	**159,424**
於二零二一年十二月三十一日	**20,869**	**102,641**	**124,047**	**247,557**
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	**91,932**	**–**	**–**	**91,932**
於二零二零年十二月三十一日	75,293	92,464	114,281	282,038

該等無形資產減值評估詳情披露於附註18。

20. 於合營企業的權益

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
於合營企業的投資成本及應佔收購後(虧損)／溢利	**2,822,977**	6,735,883
減值	**(126,695)**	–
應佔資產淨值	**2,696,282**	6,735,883

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣414,715,000元(二零二零年：無)出售賬面值為人民幣513,184,000元(二零二零年：無)的若干合營企業，其中人民幣29,000,000元(二零二零年：無)於二零二一年十二月三十一日計入其他應收款。

20. 於合營企業的權益(續)

本集團旗下主要合營企業的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／主要營業地點	本集團所持有註冊資本／投票權比例		註冊資本		主要業務
		二零二一年	二零二零年	**二零二一年 人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元	
福建世紀坤源投資有限公司及福州市長樂區萬樂房地產有限公司(附註a及h)	中國	**–**	51%	**–**	600,000	物業發展
青島海唐置業有限公司(附註b)	中國	**50%**	50%	**50,000**	50,000	物業發展
成都奧騰置業有限公司(附註g及h)	中國	**–**	49%	**–**	330,000	物業發展
廣州市嘉利倉碼有限公司(附註c及h)	中國	**–**	60%	**–**	450,000	物業發展
廣州廣宏房地產開發有限公司(附註d)	中國	**30%**	30%	**500,000**	500,000	物業發展
貴港市顧榮房地產開發有限公司(附註e)	中國	**60%**	60%	**166,667**	166,667	物業發展
廣西瀚鑫房地產開發有限公司(附註f)	中國	**60%**	60%	**30,000**	30,000	物業發展
廣州建冠置業有限公司(附註i)	中國	**不適用**	50%	**不適用**	1,495,000	物業發展
惠州獅峰實業有限公司(附註i)	中國	**不適用**	51%	**不適用**	107,921	物業發展

20. 於合營企業的權益(續)

附註：

(a) 根據福建世紀坤源投資有限公司(「福建世紀」)及福州市長樂區萬樂房地產有限公司(「福州萬樂」)的組織章程細則，本集團有權委任福建世紀及福州萬樂董事會三名董事中的兩名，董事會對福建世紀及福州萬樂的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制福建世紀及福州萬樂。因此，福建世紀及福州萬樂繼續作為本集團合營企業入賬。

(b) 根據青島海唐置業有限公司(「青島海唐」)的組織章程細則，本集團有權委任青島海唐董事會五名董事中的三名，董事會對青島海唐的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制青島海唐。因此，青島海唐繼續作為本集團一間合營企業入賬。

(c) 根據廣州市嘉利倉碼有限公司(「廣州嘉利」)的組織章程細則，本集團有權委任廣州嘉利董事會三名董事中的兩名，董事會對廣州嘉利的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制廣州嘉利。因此，廣州嘉利作為本集團一間合營企業入賬。

(d) 根據廣州廣宏房地產開發有限公司(「廣州廣宏」)的組織章程細則，本集團有權委任廣州廣宏董事會三名董事中的兩名，董事會對廣州廣宏的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制廣州廣宏。因此，廣州廣宏繼續作為本集團合營企業入賬。

(e) 根據貴港市顧榮房地產開發有限公司(「貴港顧榮」)的組織章程細則，本集團有權委任貴港顧榮董事會三名董事中的兩名，董事會對貴港顧榮的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制貴港顧榮。因此，貴港顧榮繼續作為本集團合營企業入賬。

(f) 根據廣西瀚鑫房地產開發有限公司(「廣西瀚鑫」)的組織章程細則，本集團有權委任廣西瀚鑫董事會三名董事中的兩名，董事會對廣西瀚鑫的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制廣西瀚鑫。因此，廣西瀚鑫繼續作為本集團合營企業入賬。

20. 於合營企業的權益(續)

附註:(續)

(g) 根據成都奧騰置業有限公司(「成都奧騰」)的組織章程細則,本集團有權委任成都奧騰董事會三名董事中的兩名,董事會對成都奧騰所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動,各方不得單獨控制成都奧騰。因此,成都奧騰繼續作為本集團合營企業入賬。

(h) 該等合營企業於截至二零二一年十二月三十一日止年度已出售,出售代價合共約為人民幣131,112,000元。

(i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度,該等合營企業成為本集團的附屬公司。

有關本集團於主要合營企業的權益的財務資料概要載列如下:

青島海唐

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**4,268,894**	4,907,863
非流動資產	**24**	8
流動負債	**2,054,029**	3,247,180
非流動負債	**970,000**	271,350
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	**(144,452)**	119,341

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於青島海唐之權益賬面值之對賬:

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
青島海唐之資產淨值	**1,244,889**	1,389,341
本集團擁有權權益之比例	**50%**	50%
本集團權益之賬面值	**622,445**	694,671

20. 於合營企業的權益(續)

廣州廣宏

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**956,083**	1,017,727
非流動資產	**69**	39
流動負債	**9,674**	–
非流動負債	**494,624**	556,606
年內虧損及全面開支總額	**(9,306)**	(38,793)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣州廣宏之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
廣州廣宏之資產淨值	**451,854**	461,160
本集團擁有權權益之比例	**30%**	30%
本集團權益之賬面值	**135,556**	138,348

20. 於合營企業的權益(續)

貴港顧榮

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**1,171,857**	1,281,915
非流動資產	**277,611**	127,707
流動負債	**775,082**	789,991
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	**54,755**	(12,514)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於貴港顧榮之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貴港顧榮之資產淨值	**674,386**	619,631
本集團擁有權權益之比例	**60%**	60%
本集團權益之賬面值	**404,632**	371,779

20. 於合營企業的權益(續)

廣西瀚鑫

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**688,878**	1,207,699
非流動資產	**83,233**	–
流動負債	**424,860**	1,028,147
非流動負債	**–**	16,767
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	**184,466**	(16,093)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣西瀚鑫之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
廣西瀚鑫之資產淨值	**347,251**	162,785
本集團擁有權權益之比例	**60%**	60%
本集團權益之賬面值	**208,351**	97,671

廣州建冠

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**不適用**	1,039,810
流動負債	**不適用**	962
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	**1**	(4,830)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣州建冠之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
廣州建冠之資產淨值	**不適用**	1,038,848
本集團擁有權權益之比例	**不適用**	50%
本集團權益之賬面值	**不適用**	519,424

* 自二零二一年一月一日起直至合營企業成為本集團附屬公司當日。

20. 於合營企業的權益(續)

惠州獅峰

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	不適用	1,939,823
非流動資產	不適用	140
流動負債	不適用	1,037,501
非流動負債	不適用	509,900
年內虧損及全面開支總額	**(133,039)***	(24,629)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
惠州獅峰之資產淨值	不適用	392,562
本集團擁有權權益之比例	不適用	51%
本集團權益之賬面值	不適用	200,207

* 自二零二一年一月一日直至合營企業成為本集團附屬公司當日。

單獨且不重大合營企業的合併資料

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團應佔虧損／(溢利)及全面開支／(收益)總額	**(443,773)**	213,182

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團於該等合營企業權益的賬面值總額(減值前)	**1,451,993**	4,713,784

21. 於聯營公司的權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於合營企業的投資成本及應佔收購後(虧損)／溢利	**1,973,654**	4,008,334
減值	**(306,268)**	–
應佔資產淨值	**1,667,386**	4,008,334

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣1,969,968,000元(二零二零年：無)出售賬面值為人民幣1,969,968,000元(二零二零年：無)若干聯營公司。

於報告期末本集團旗下主要聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／主要營業地點	本集團間接持有的應佔權益		註冊資本		主要業務
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	
嘉善裕軒房地產開發有限公司(「嘉善裕軒」)	中國	**49%**	49%	**234,000**	234,000	物業發展
阜陽百俊房地產開發有限公司(「阜陽百俊」)	中國	**49%**	49%	**682,260**	682,260	物業發展
佛山錦官置業有限公司(「佛山錦官」)	中國	**50%**	50%	**709,401**	709,401	物業發展
孝感裕恒房地產開發有限公司(「孝感裕恒」)(附註(a))	中國	**65%**	65%	**210,000**	210,000	物業發展
重慶市金帛錦房地產開發有限公司(「重慶金帛錦」)	中國	**49%**	49%	**280,000**	280,000	物業發展

附註：

(a) 本集團於孝感裕恒股東會議上僅有49%投票權及僅向孝感裕恒董事會的5名董事中委任2名董事。因此，孝感裕恒被分類為本集團的聯營公司。

21. 於聯營公司的權益(續)

本集團於主要聯營公司的權益的相關財務資料概述如下：

嘉善裕軒

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**2,010,124**	1,990,422
非流動資產	**22,116**	–
流動負債	**1,219,491**	989,841
非流動負債	**14,690**	225,435
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	**22,913**	(4,778)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於嘉善裕軒之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
嘉善裕軒之資產淨值	**798,059**	775,146
本集團擁有權權益之比例	**49%**	49%
本集團權益之賬面值	**391,049**	379,822

21. 於聯營公司的權益(續)

阜陽百俊

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**1,468,836**	1,832,505
流動負債	**495,237**	673,155
非流動負債	**294,000**	500,000
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	**20,249**	(17,393)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於阜陽百俊之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
阜陽百俊之資產淨值	**679,599**	659,350
本集團擁有權權益之比例	**49%**	49%
本集團權益之賬面值	**333,004**	323,082

21. 於聯營公司的權益(續)

佛山錦官

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**3,149,647**	2,676,666
流動負債	**1,294,637**	769,390
非流動負債	**1,200,000**	1,200,000
年內虧損及全面開支總額	**(52,266)**	(2,125)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於佛山錦官之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
佛山錦官之資產淨值	**655,010**	707,276
本集團擁有權權益之比例	**50%**	50%
本集團權益之賬面值	**327,505**	353,638

21. 於聯營公司的權益(續)

孝感裕恒

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**1,209,691**	711,479
非流動資產	**3,729**	–
流動負債	**1,014,394**	512,055
年內虧損及全面開支總額	**(398)**	(5,046)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於孝感裕恒之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
孝感裕恒之資產淨值	**199,026**	199,424
本集團擁有權權益之比例	**65%**	65%
本集團權益之賬面值	**129,367**	129,626

21. 於聯營公司的權益(續)

重慶金帛錦

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	**727,513**	780,157
非流動資產	**199**	20
流動負債	**473,237**	518,750
非流動負債	**2,881**	–
年內虧損及全面開支總額	**(9,833)**	(10,063)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於重慶金帛錦之權益賬面值之對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
重慶金帛錦之資產淨值	**251,594**	261,427
本集團擁有權權益之比例	**49%**	49%
本集團權益之賬面值	**123,281**	128,099

單獨且不重大聯營公司的合併資料

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)／溢利及全面(開支)／收益總額	**(65,489)**	9,607

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團於該等聯營公司權益的賬面值總額(減值前)	**669,448**	2,694,067

22. 指定按公平值計入其他全面收益的股本工具

指定按公平值計入其他全面收益的股本工具：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上市股本投資		
—於上海證券交易所上市的股本證券	**–**	115,997
—於深圳證券交易所上市的股本證券	**45,240**	50,400
非上市股本投資	**434,077**	462,120
	479,317	628,517

上述股本投資指本集團於中國及香港成立的實體的股權。本公司管理層已選擇指定於該等股本工具的投資為按公平值計入其他全面收益，原因為彼等認為於損益中確定該等投資公平值的短期波動可能與本集團持有該等投資的長期目的及於長期變現彼等的表現潛力不一致。有關上述股本工具公平值計量的詳情，請參閱本綜合財務報表附註43。

23. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表中呈報，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產	**4,011,528**	1,636,606
遞延稅項負債	**(1,570,996)**	(1,959,942)
	2,440,532	(323,336)

23. 遞延稅項(續)

本集團確認的遞延稅項(資產)／負債及其於年內的變動如下：

	投資物業公平值變動	物業重估	稅項虧損	中國附屬公司未分派盈利	應付土地增值稅暫時差額	其他暫時差額	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
於二零二零年一月一日	1,355,750	33,671	(943,036)	124,419	202,884	(330,251)	443,437
收購附屬公司(附註44)	155,628	380,976	(16,609)	–	–	45,657	565,652
出售附屬公司(附註46)	(182,256)	–	34,343	–	–	–	(147,913)
於其他全面收益支出	–	–	–	–	–	6,490	6,490
於年度損益內支出／(計入)	121,268	(79,755)	(312,501)	120,167	(23,309)	(370,200)	(544,330)
於二零二零年十二月三十一日	**1,450,390**	**334,892**	**(1,237,803)**	**244,586**	**179,575**	**(648,304)**	**323,336**
收購附屬公司(附註44)	**–**	**–**	**(31,394)**	**–**	**–**	**9,000**	**(22,394)**
出售附屬公司(附註46)	**–**	**–**	**117,143**	**–**	**–**	**–**	**117,143**
重新分類至分類為持有待售資產(附註40)	**–**	**–**	**124,671**	**–**	**–**	**–**	**124,671**
於年度損益內支出／(計入)	**3,048**	**–**	**(2,351,550)**	**–**	**(589,519)**	**(45,267)**	**(2,983,288)**
於二零二一年十二月三十一日	**1,453,438**	**334,892**	**(3,378,933)**	**244,586**	**(409,944)**	**(684,571)**	**(2,440,532)**

23. 遞延稅項(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣44,081,187,000元(二零二零年：人民幣10,620,818,000元)，可用作抵銷未來溢利。已就該稅項虧損中約人民幣13,515,732,000元(二零二零年：人民幣4,951,215,000元)確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利流，因此並未就餘下人民幣約30,565,455,000元(二零二零年：人民幣5,669,603,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年份到期：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
二零二一年	**–**	136,025
二零二二年	**214,611**	216,343
二零二三年	**565,904**	690,457
二零二四年	**1,329,460**	1,362,856
二零二五年	**3,230,920**	3,263,922
二零二六年	**25,224,560**	–
	30,565,455	5,669,603

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時差額為零(二零二零年：人民幣37,384,529,000元)之遞延稅項作出撥備為零(二零二零年：人民幣120,167,000元)。

24. 收購一間附屬公司已付訂金

於二零二零年十二月三十一日，該結餘為收購附屬公司珠海市正新投資有限公司的已付訂金。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度已終止該建議收購事項及訂金餘額轉撥至其他應收款。

25. 收購合營企業已付訂金

於二零二零年十二月三十一日，本集團就自獨立第三方收購合營企業中垠地產有限公司及奧維房地產發投資有限公司分別支付約人民幣790,460,000元及人民幣87,151,000元的訂金。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關收購已終止及已付訂金餘額轉撥至其他應收款。

26. 應收／(應付)非控股權益款項

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
應收非控股權益款項	**6,818,683**	5,575,176
減值	**(2,034,996)**	–
	4,783,687	5,575,176
減: 列作流動資產之於12個月內到期結算之金額	**4,783,687**	5,548,176
列作非流動資產之於12個月後到期結算之金額	**–**	27,000

於二零二一年十二月三十一日，應收非控股權益款項結餘包括約人民幣1,156,717,000元(二零二零年：人民幣1,058,847,000元)，為無抵押、按年利率介乎5%至15%(二零二零年：年利率4.8%至15%)計息及於要求時或一年內償還。餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益款項的餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 應收／(應付)合營企業款項

應收合營企業款項

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣1,292,472,000元的結餘為無抵押、免息及用於合營企業的物業發展，且預期不會於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，該結餘被分類為非流動。

於二零二一年十二月三十一日，應收合營企業款項結餘包括應收青島海唐置業有限公司款項人民幣約105,620,000元(二零二零年：人民幣105,620,000元)。該款項為無抵押、按年利率12%計息，須於要求時償還。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付合營企業款項

於二零二一年十二月三十一日，應付合營企業款項結餘包括應付廣東金奧商業保理有限公司(「廣東金奧」)的款項人民幣447,002,000元(二零二零年：人民幣447,002,000元)。該款項為無抵押、按年利率4%計息及須於要求時償還。此外，於二零二一年十二月三十一日，人民幣115,000,000元(二零二零年：無)乃應付予南京金基華海置業有限公司(「南京金基華海」)。該款項為無抵押、按年利率12%計息及須於要求時償還。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

28. 可供銷售物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	**19,557,041**	35,440,720
在建物業	**132,925,078**	122,839,992
	152,482,119	158,280,712

預期於報告期末後十二個月後收回之可供銷售物業分類為流動資產，乃因預期該等物業將於本集團正常經營周期內變現。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，總賬面值人民幣337,751,000元的已竣工物業及總賬面值人民幣838,663,000元的在建物業於簽立相關租賃協議及用途改變後轉撥至投資物業。該等物業於轉撥日期的公平值與其賬面值部分的差額人民幣162,046,000元已於損益內確認。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無已竣工物業或在建物業轉撥至投資物業。

於二零二一年十二月三十一日，在建物業及持有可供銷售物業至可變現淨值的減值虧損為人民幣12,354,461,000元(二零二零年：人民幣941,068,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣39,222,333,000元(二零二零年：人民幣45,131,432,000元)的若干可供銷售物業已用作銀行及其他金融機構授予本集團的若干銀行融資的抵押。

29. 貿易及其他應收款

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	(a)	**1,104,271**	2,376,794
減：預期信貸虧損撥備		**(443,450)**	(39,980)
		660,821	2,336,814
租金應收款	(b)	**98,795**	43,960
其他應收款	(c)	**22,382,500**	12,474,548
抵押按金		**1,959,937**	1,353,648
減：預期信貸虧損撥備	(d)	**(6,140,071)**	(198,554)
		18,202,366	13,629,642
合同資產		**357,084**	77,540
合同成本	(e)	**814,730**	564,413
墊付承建商及供應商款項		**4,531,471**	4,436,573
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之訂金		**5,242,599**	3,862,580
其他稅項預付款		**4,756,188**	4,475,219
		34,664,054	29,426,741
作呈報目的分析：			
非流動資產		**–**	259,433
流動資產		**34,664,054**	29,167,308
		34,664,054	29,426,741

29. 貿易及其他應收款(續)

附註：

(a) 出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。

根據相關物業服務協議的條款收取物業管理及服務費，通常在向業主發出通知單後的60天內。物業管理服務的每位業主均有指定信用額度。

有關購買貨物的批發客戶付款條款主要為賒銷。該等批發客戶獲提供自發出發票日期起0至60天的信貸期。零售客戶並無獲授信貸期。

以下為根據交付物業及銷售確認以及提供服務當日釐定的貿易應收款總額的賬齡分析：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
0至60日	**164,958**	1,735,473
61至180日	**133,861**	102,268
181至365日	**501,321**	109,460
1至2年	**174,802**	352,412
2至3年	**82,868**	34,828
超過3年	**46,461**	42,353
	1,104,271	2,376,794

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶群組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期日數而定。有關計算反映概率加權結果、貨幣的時間價值，以及於報告日期可得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有根據資料。

29. 貿易及其他應收款(續)

附註:(續)

(b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。

(c) 其他應收款主要包括出售股權產生的應收款項、代表客戶付款、就潛在物業項目作出的臨時付款、就短期借款已付一名獨立第三方按金及就土地拍賣訂金及其他臨時付款的退款之應收款。

(d) 於二零二一年十二月三十一日,其他金融資產(包括其他應收款及擔保訂金)減值虧損人民幣6,140,071,000元(二零二零年:人民幣198,554,000元)確認。

本集團透過考慮經參考過往虧損記錄使用虧損率法估算的預期信貸虧損,於各報告日期作出減值分析。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。於二零二一年十二月三十一日,採用的虧損率介乎0%至100%(二零二零年:0%至2%)。

(e) 合同成本指就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量佣金。該等成本於銷售物業收益獲確認後於損益扣除。

貿易及其他應收款的減值評估詳情載於附註43。

30. 應收/應付聯營公司款項

於二零二一年十二月三十一日,應收聯營公司款項餘額包括應收阜陽百俊房地產有限公司款項人民幣178,179,000元(二零二零年:人民幣164,459,000元)。該款項為無抵押、按年利率8%計息,須於要求時償還。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日,應收/應付聯營公司款項的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

31. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
基金投資	(a)	**–**	548,500
上市股本證券	(b)	**36,950**	222,182
非上市股本工具	(b)	**214,727**	249,784
理財計劃	(b)	**15,392**	20,360
		267,069	1,040,826
減: 非流動		**(214,727)**	(249,784)
		52,342	791,042

(a) 於二零二零年十二月三十一日，基金投資由信譽良好的證券公司發行。證券公司不保證基金投資的回報及本金。上述該等投資於初始確認時按公平值計入損益計量，乃由於該等投資按公平值基準管理及按公平值基準評估表現。上述投資已於二零二一年悉數贖回。

(b) 該等金融資產的公平值計量詳情載於本綜合財務報表附註43。

32. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

於二零二一年十二月三十一日，結餘指人民幣1,338,184,000元(二零二零年：人民幣15,542,317,000元)的存款，作為銀行授出的短期信貸融資的抵押，並按浮動年利率0.3%至3.8%(二零二零年：0.3%至3.0%)計息。餘下存款人民幣7,814,776,000元(二零二零年：人民幣1,979,516,000元)涉及工程保證金、按揭擔保及司法凍結。

銀行結餘及現金

於二零二一年十二月三十一日，結餘指原到期日超過三個月的定期存款人民幣零元(二零二零年：人民幣17,575,663,000元)。餘下存款的原到期日為三個月或以內。銀行結餘及現金包括根據適用政府法規存入受限制銀行賬戶的結餘人民幣3,269,261,000元(二零二零年：人民幣7,957,708,000元)，僅可用於指定物業發展項目。

銀行結餘按浮動年利率0.3%至4.2%(二零二零年：0.3%至4.1%)計息。

33. 貿易及其他應付款

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款及應付票據	(a)	**20,034,796**	21,561,115
其他應付款		**22,001,063**	7,541,233
應付物業項目代價	(b)	**–**	2,216,739
應付收購附屬公司代價		**1,529,802**	1,926,608
其他應付税項		**6,866,116**	7,311,393
		50,431,777	40,557,088

附註：

(a) 以下為根據發票日期釐定的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60日	**5,647,757**	5,815,802
61至180日	**10,180,844**	11,872,061
181至365日	**1,907,225**	1,229,812
1至2年	**1,146,930**	1,644,273
2至3年	**739,930**	602,180
超過3年	**412,110**	396,987
	20,034,796	21,561,115

貿易應付款主要包括尚未支付給物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。本集團財務風險管理政策之詳情載於附註43。

於二零二一年十二月三十一日，賬齡逾一年的貿易應付款結餘包括應付物業發展項目分包商的質量保證金人民幣630,377,000元(二零二零年：人民幣576,003,000元)，約佔合約價格之5%至10%。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於完成物業開發起計1至3年後支付予分包商。

(b) 該等款項指來自中國若干城市的若干物業發展項目的應付款。代價將以該等項目可供銷售物業已收訂金逐步結算。

34. 按公平值計入損益之金融負債

於二零二零年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融負債指於二零二零年三月九日收購連天美5%股權的或然代價人民幣29,050,000元。待買賣協議的條款及條件達成之後，作為總代價，本集團須以現金向賣方支付至多為人民幣41,650,000元至人民幣62,500,000元之價值，視連天美於截至二零二零年十二月三十一日止年度之純利而定。餘額已於截至二零二一年十二月三十一日止年度悉數結算。

或然代價的公平值乃按於報告期末之貼現現金流預測釐定。或然代價的估值詳情載於附註43。

35. 合同負債

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
物業發展	**69,660,551**	68,337,797
其他	**1,294,419**	702,060
	70,954,970	69,039,857

於二零二一年十二月三十一日，合同負債人民幣18,443,470,000元(二零二零年：人民幣35,950,684,000元)預計於報告期末後起計十二個月後撥回至損益。

36. 計息銀行及其他借款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
人民幣銀行借款	**31,674,150**	27,726,069
美元銀行借款	**1,177,977**	2,826,103
澳元銀行借款	**–**	32,774
港元銀行借款	**4,913,556**	6,184,668
加元銀行借款	**1,413,887**	1,191,862
人民幣其他借款(附註)	**39,354,969**	41,965,553
美元其他借款(附註)	**5,451,494**	326,245
澳元其他借款(附註)	**–**	623,783
港元其他借款(附註)	**609,112**	–
加元其他借款(附註)	**332,296**	76,237
	84,927,441	80,953,294

附註： 於二零二一年十二月三十一日，其他借款的結餘為人民幣45,747,871,000元(二零二零年：人民幣42,991,818,000元)，為其他金融機構提供的貸款，並由可供銷售物業作為抵押及／或由本公司擔保。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分析為：		
須於以下期間償還的銀行及其他借款：		
按要求或於一年內	**83,295,322**	38,514,135
一年以上但未超過兩年	**1,563,319**	21,430,639
兩年以上但未超過五年	**68,800**	18,769,520
超過五年	**–**	2,239,000
	84,927,441	80,953,294
分類為流動負債的部分	**(83,295,322)**	(38,514,135)
非流動部分	**1,632,119**	42,439,159

36. 計息銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款按以下利率計息：

合約利率

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國人民銀行貸款利率(「中國人民銀行利率」)110%至140% (二零二零年：中國人民銀行利率之95%至110.53%)	**3,744,846**	8,294,815
1.10%至16%之固定利率(二零二零年：2.52%至16%)	**73,662,708**	62,092,933
香港銀行同業拆息加1.5%至4.95%(二零二零年：0.9%至4.95%)	**5,599,275**	6,184,668
倫敦銀行同業拆放利率加1.05%至4.95% (二零二零年：0.9%至4.95%)	**174,429**	2,456,222
銀行票據掉期買入利率加2.98%至12.75% (二零二零年：銀行票據掉期買入利率加1.7%至7%)	**–**	656,557
加拿大最優惠利率加1.2%至2.05%(二零二零年：1.2%至2.05%)	**1,746,183**	1,268,099
	84,927,441	80,953,294

除綜合財務報表其他章節內披露的已抵押資產外，本公司若干附屬公司的股權已予抵押，以獲得授予本集團的銀行及其他借款信貸額。

根據本集團的若干借款協議，本集團借款的任何違約將觸發交叉違約，導致相關借款須於要求時償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團的若干銀行及其他借款出現違約，分別約為人民幣8,001,652,000元。該等事件觸發本集團若干其他銀行及其他借款違約及交叉違約條款。於二零二一年十二月三十一日，與貸款人的磋商尚未結束。由於貸款人在報告期末並未同意放棄其要求立即付款的權利，因此，該等銀行及其他借款以及優先票據及債券於二零二一年十二月三十一日成為須於要求時還款。所有交叉違約的借款於本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的流動負債項下呈列。

37. 租賃負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	**196,733**	148,036
超過一年但不超過兩年的期間	**235,780**	109,809
超過兩年但不超過五年的期間	**326,588**	265,749
五年以上的期間	**885,081**	145,803
	1,644,182	669,397
減：列作流動負債之於十二個月內到期結算之金額	**(196,733)**	(148,036)
列作非流動負債之於十二個月後到期結算之金額	**1,447,449**	521,361

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎3.20%至9.55%(二零二零年：3.20%至9.55%)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干新租賃協議及確認租賃負債人民幣84,505,000元(二零二零年：人民幣105,432,000元)。本集團亦終止若干租賃協議，租賃負債金額為人民幣42,884,000元(二零二零年：人民幣142,102,000元)。

38. 優先票據及債券

	發行日期	到期日	上市地點	本金額 千元	利率	擔保	**二零二一年 人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
二零一七年票據二	二零一七年九月	二零二二年九月	新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	250,000美元	年利率5.375%	本公司之附屬公司	**1,608,369**	1,645,810
二零一八年票據一	二零一八年五月	二零二一年五月	新交所	200,000美元	年利率7.5%	本公司之附屬公司	**-**	1,313,747
二零一八年票據二	二零一八年六月	二零二一年五月	新交所	225,000美元	年利率7.5%	本公司之附屬公司	**-**	1,478,269
二零一八年票據四	二零一八年八月	二零二一年九月	新交所	225,000美元	年利率7.95%	本公司之附屬公司	**-**	1,488,757
二零一九年票據一	二零一九年一月	二零二一年九月	新交所	275,000美元	年利率7.95%	本公司之附屬公司	**-**	1,831,544
二零一八年票據五	二零一八年八月	二零二一年九月	新交所	100,000新加坡元	年利率7.15%	本公司之附屬公司	**-**	459,861
二零一八年私募公司債券	二零一八年七月	二零二一年七月	不適用	人民幣2,400,000元	年利率8%至8.5%	不適用	**-**	320,532
二零一八年上市公司債券	二零一八年十月	二零二一年十月	上海證券交易所(「上交所」)	人民幣1,500,000元	年利率8.5%	不適用	**-**	1,513,333
二零一九年票據二	二零一九年一月	二零二二年一月	新交所	500,000美元	年利率8.5%	本公司之附屬公司	**3,298,491**	3,365,550
二零一九年票據三	二零一九年二月	二零二三年二月	新交所	225,000美元	年利率7.95%	本公司之附屬公司	**1,467,007**	1,494,190
二零一九年票據五	二零一九年七月	二零二三年二月	新交所	250,000美元	年利率7.95%	本公司之附屬公司	**1,675,304**	1,744,595
二零一九年票據四	二零一九年六月	二零二三年六月	不適用	200,000美元	年利率7.35%	本公司之附屬公司	**1,274,409**	1,302,083
二零一九年上市公司債券	二零一九年九月	二零二三年九月	上交所	人民幣1,500,000元	年利率6.8%	不適用	**1,522,178**	1,517,797
二零二零年票據一	二零二零年一月	二零二一年一月	不適用	200,000美元	年利率8.0%	本公司之附屬公司	**1,319,839**	1,349,961

38. 優先票據及債券(續)

	發行日期	到期日	上市地點	本金額 千元	利率	擔保	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二零年票據二	二零二零年二月	二零二一年二月	新交所	188,000美元	年利率4.8%.	本公司之附屬公司	-	1,246,332
二零二零年票據三	二零二零年六月	二零二四年二月	新交所	460,000美元	年利率6.35%	本公司之附屬公司	**2,990,207**	3,053,351
二零二零年票據四	二零二零年八月	二零二一年八月	不適用	70,000美元	年利率6%	本公司之附屬公司	-	460,019
二零二零年票據五	二零二零年九月	二零二一年九月	不適用	50,000美元	年利率4.75%	本公司之附屬公司	-	329,312
二零二零年票據六	二零二零年九月	二零二六年三月	新交所	350,000美元	年利率6.2%	本公司之附屬公司	**2,215,592**	2,288,132
二零二零年票據七	二零二零年十一月	二零二五年八月	新交所	230,000美元	年利率5.98%	本公司之附屬公司	**1,460,412**	1,488,005
二零二零年上市公司債券一	二零二零年三月	二零二五年三月	上交所	人民幣2,540,000元	年利率5.5%	不適用	**2,610,452**	2,598,076
二零二零年上市公司債券二	二零二零年八月	二零二五年八月	上交所	人民幣1,180,000元	年利率5.65%	不適用	**1,190,360**	1,186,577
二零二一年票據一	二零二一年一月	二零二二年一月	新交所	188,000美元	年利率4.2%	本公司之附屬公司	**1,211,751**	-
二零二一年票據二	二零二一年二月	二零二七年三月	新交所	350,000美元	年利率5.88%	本公司之附屬公司	**2,200,128**	-
二零二一年票據三	二零二一年六月	二零二四年六月	新交所	20,000美元	年利率7.95%	本公司之附屬公司	**1,250,949**	-
二零二一年票據四	二零二一年八月	二零二二年八月	不適用	50,000美元	年利率8.5%	本公司之附屬公司	**313,164**	-
二零二一年上市公司票據	二零二一年六月	二零二五年七月	上交所	人民幣1,820,000元	年利率6.8%	不適用	**1,861,968**	-
奧園健康生活債券							-	16,812
奧園美谷債券							10,750	427,045
							29,481,330	33,919,690

38. 優先票據及債券(續)

(a) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照相同條款具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息以負債部分自相應票據及債券發行以來分別按實際年利率介乎5.8%至13.0%(二零二零年：5.7%至12.8%)計算。

上述票據及公司債券負債部分的年內變動載列如下：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	**33,919,690**	26,803,192
收購附屬公司	**–**	110,951
已收所得款項	**6,833,347**	14,544,801
匯兑(收益)虧損	**(549,123)**	(1,737,512)
利息開支	**2,250,401**	2,296,623
已付票據持有人利息	**(2,193,478)**	(1,948,497)
提前贖回	**(4,068,906)**	(51,057)
還款	**(6,710,601)**	(6,098,811)
於十二月三十一日的賬面值	**29,481,330**	33,919,690
就呈報目的分析：		
非流動負債	**–**	20,166,368
流動負債	**29,481,330**	13,753,322
	29,481,330	33,919,690

38. 優先票據及債券(續)

(b) 本公司將提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。本公司管理層認為提早贖回權於初始確認日期、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的公平值不重大。

39. 撥備

	於二零二零年一月一日 人民幣千元	已確認額外撥備 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元	於交付完工物業後解除 人民幣千元	出售附屬公司 人民幣千元 (附註46)	**於二零二一年十二月三十一日 人民幣千元**
蘿奧房地產開發(附註a)	179,671	–	179,671	(179,671)	–	–
廣州尚水(附註b)	139,193	–	139,193	(139,193)	–	–
吳川茂源(附註c)	615,542	–	615,542	–	(615,542)	–
陽江臻騰(附註d)	–	198,179	198,179	–	(198,179)	–
衡陽鼎業(附註e)	–	148,645	148,645	–	(148,645)	–
陽江沙屋(附註f)	–	545,241	545,241	–	(545,241)	–
廣東萬博(附註g)	–	293,573	293,573	–	(293,573)	–
廣東萬匯(附註h)	–	154,240	154,240	–	(154,240)	–
總計	934,406	1,339,878	2,274,284	(318,864)	(1,955,420)	–

39. 撥備(續)

附註：

(a) 於二零一三年八月八日，本公司與蘿崗經濟聯合社及頤境投資訂立一份協議(「協議一」)，以註冊資本人民幣100,000,000元成立「蘿奧房地產開發」，從事物業開發。

根據協議一，本集團向蘿奧房地產開發注入人民幣60,000,000元，並於注資完成之後持有蘿奧房地產開發60%股權，而蘿崗經濟聯合社及頤境投資各自則分別注入人民幣20,000,000元且彼等各自分別持有蘿奧房地產開發20%股權。此外，本集團、蘿崗經濟聯合社及頤境投資協定，於蘿奧房地產開發完成物業發展項目之後，本集團須將已竣工物業的40%轉讓予蘿崗經濟聯合社及頤境投資，作為回報，蘿崗經濟聯合社及頤境投資須撥付部分土地代價人民幣926,350,000元。本集團負責項目融資和項目管理。蘿崗經濟聯合社及頤境投資已同意不參與該物業項目日常營運及管理。此外，蘿崗經濟聯合社及頤境投資已同意不會分享蘿奧房地產開發的任何溢利或虧損。

蘿奧房地產開發入賬列為本公司一間全資附屬公司，而蘿崗經濟聯合社及頤境投資已向本集團提供部分土地代價人民幣926,350,000元以開發物業項目，以換取40%已竣工物業。據此，完成開發將向蘿崗經濟聯合社及頤境投資交付的40%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司出售其於蘿奧房地產開發全部60%股權，並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

(b) 於二零一四年二月二十八日，本公司與兩名獨立人士鍾加文先生及鍾炳洪先生訂立一份協議(「協議二」)。根據協議二，本集團向廣州尚水酒業有限公司(「廣州尚水」)注資現金人民幣10,408,000元，廣州尚水為於中國成立的實體，主要從事物業發展。注資完成後，本集團持有廣州尚水的51%股權，而兩名獨立人士則持有廣州尚水的49%股權。此外，本集團與兩名獨立人士協定，於廣州尚水完成物業項目發展後，本集團須向兩名獨立人士轉讓50%已竣工物業，以取得兩名獨立人士提供部分土地，代價為人民幣207,356,800元。本集團須負責項目融資和項目管理。該兩名獨立人士已同意不參與該物業項目的日常營運及管理。此外，兩名獨立人士已同意不會分佔廣州尚水的任何溢利或虧損。

廣州尚水列為本公司旗下的全資附屬公司，而兩名獨立人士已向本集團提供部分土地以供發展物業項目，代價為人民幣207,356,800元，藉以取得50%已竣工物業。據此，就完成發展將交付予兩名獨立人士的50%已竣工物業項目的物業將產生的物業發展潛在發展開支及其他應佔開支乃列作本集團就兩名獨立人士所注入的土地成本所作撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司出售其於廣州尚水全部51%股權，並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

39. 撥備(續)

附註:(續)

(c) 於二零一八年十二月三日,本公司與吳川市盈潤置業有限公司(「吳川盈潤」)訂立一份協議(「協議三」)。根據協議三,本集團購買吳川市茂源房地產開發有限公司(「吳川茂源」)72%股權,吳川茂源為於中國成立的實體,主要從事物業發展,先前由吳川盈潤持有其72%股權,而餘下28%股權由吳川市海濱街博茂居委清源居民小組(「吳川海濱」)持有。此外,本集團與吳川海濱協定,於吳川茂源完成物業項目發展後,本集團須向吳川海濱轉讓28%已竣工物業,以取得吳川海濱提供部分土地,代價為人民幣44,154,580元。本集團須負責項目融資和項目管理。吳川海濱已同意不參與該物業項目的日常營運及管理。此外,吳川海濱已同意不會分佔吳川茂源的任何溢利或虧損。

吳川茂源列為本公司旗下的全資附屬公司,而吳川海濱已向本集團提供部分土地以供發展物業項目,代價為人民幣44,154,580元,藉以取得28%已竣工物業。據此,就完成發展將交付予吳川海濱的28%已竣工物業項目的物業將產生的物業發展潛在發展開支及其他應佔開支乃列作本集團就吳川海濱所注入的土地成本所作撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於吳川茂源全部72%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

(d) 於二零二零年十二月二十一日,本公司與陽江市隆騰匯盛投資有限公司、廣東集盛建設有限公司、羅子力、沈日輝及冼業攀(統稱「陽江龍騰及其他前股東」)訂立一份協議(「協議四」)。根據協議四,本集團購買陽江市臻騰投資發展有限公司(「陽江臻騰」)(於中國成立的實體,主要從事物業開發,先前由陽江龍騰及其他前股東持有100%股權)的100%股權。於有關交易前,陽江龍騰及其他前股東以及陽江市安基實業有限公司(「陽江安基」)同意,陽江龍騰及其他前股東須於陽江龍騰及其他前股東完成開發物業項目後向陽江安基轉讓35%已竣工物業,以換取陽江安基提供的土地使用權。於有關交易後,本集團負責項目融資及項目管理。陽江安基同意不會參與該物業項目的日常營運及管理。此外,陽江安基同意不會分享陽江臻騰的任何溢利或虧損。

陽江臻騰入賬列為本公司一間全資附屬公司,而陽江安基已向本集團提供土地使用權開發物業項目,以換取35%已竣工物業。據此,完成開發將向陽江安基交付的35%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江臻騰所提供土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於陽江臻騰全部100%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

39. 撥備(續)

附註:(續)

(e) 於二零一九年十月二十八日,本公司與衡陽市鼎業房地產開發有限公司(「衡陽鼎業」)訂立一份協議(「協議五」)。根據協議五,本集團購買衡陽印湖灣項目(於中國進行的項目,主要從事物業開發,先前由衡陽鼎業持有100%股權)的100%股權。此外,本集團及衡陽鼎業同意,本集團須於完成開發物業項目後向衡陽鼎業轉讓27%已竣工物業,以換取衡陽鼎業提供的土地使用權。本集團負責項目融資及項目管理。衡陽鼎業同意不會參與該物業項目的日常營運及管理。此外,衡陽鼎業同意不會分享衡陽印湖灣項目的任何溢利或虧損。

衡陽印湖灣項目入賬列為本公司一個全資擁有項目,而衡陽鼎業已向本集團提供土地使用權開發物業項目,以換取27%已竣工物業。據此,完成開發將向衡陽鼎業交付的27%已竣工物業的物業項目所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關衡陽鼎業所提供土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於衡陽印湖灣項目全部100%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

(f) 於二零一九年十二月二十一日,本公司與沈熾騰及羅子力(「前股東」)訂立一份協議(「協議六」)。根據協議六,本集團購買陽江市萬山建築有限公司(「陽江萬山」)(於中國成立的實體,主要從事物業開發,先前由前股東持有100%股權)的100%股權。於有關交易前,前股東及陽江市沙屋房地產開發有限公司(「陽江沙屋」)同意,前股東須於前股東完成開發物業項目後向陽江沙屋轉讓39.76%已竣工物業,以換取陽江沙屋提供的土地使用權。於有關交易後,本集團負責項目融資及項目管理。陽江沙屋同意不會參與物業項目的日常營運及管理。此外,陽江沙屋同意不會分享陽江萬山的任何溢利或虧損。

陽江萬山入賬列為本公司一間全資附屬公司,而陽江萬山已向本集團提供土地使用權開發物業項目,以換取39.76%已竣工物業。據此,完成開發將向陽江沙屋交付的39.76%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江沙屋所提供土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於陽江萬山項目全部100%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

39. 撥備(續)

附註:(續)

(g) 於二零二零年三月二十七日,本公司與陽江市萬晟建設有限公司(「陽江萬晟」)訂立一份協議(「協議七」)。根據協議七,本集團購買廣東萬博實業有限公司(「廣東萬博」)(於中國成立的實體,主要從事物業開發,先前由陽江萬晟持有100%股權)的70%股權。於有關交易前,廣東萬博及陽江市陽東區報頭房地產開發有限公司(「陽東報頭」)同意,廣東萬博須於廣東萬博完成開發物業項目後向陽東報頭轉讓40%已竣工物業,以換取陽東報頭提供的土地使用權。於有關交易後,本集團負責項目融資及項目管理。陽東報頭同意不會參與該物業項目的日常營運及管理。此外,陽東報頭同意不會分享廣東萬博的任何溢利或虧損。

廣東萬博入賬列為本公司一間附屬公司,而陽東報頭已向本集團提供土地使用權開發物業項目,以換取40%已竣工物業。據此,完成開發將向陽東報頭交付的40%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽東報頭所提供土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於廣東萬博全部70%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

(h) 於二零二零年六月二十九日,本公司與萬山城市更新集團(廣東)有限公司(「萬山城市更新」)訂立一份協議(「協議八」)。根據協議八,本集團購買廣東萬匯置業有限公司(「廣東萬匯」)(於中國成立的實體,主要從事物業開發,先前由萬山城市更新持有100%股權)的100%股權。於有關交易前,萬山城市更新以及陽江市德豐房地產開發有限公司、陽江市恒暉房地產開發有限公司及陽江市晉升房地產開發有限公司(「陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升」)同意,萬山城市更新須於萬山城市更新完成開發物業項目後向陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升轉讓35%已竣工物業,以換取陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升提供的土地使用權。於有關交易後,本集團負責項目融資及項目管理。陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升同意不會參與該物業項目的日常營運及管理。此外,陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升同意不會分享廣東萬匯的任何溢利或虧損。

廣東萬匯入賬列為本公司一間全資附屬公司,而陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升已向本集團提供土地使用權開發物業項目,以換取35%已竣工物業。據此,完成開發將向陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升交付的35%已竣工物業所產生開發物業的開發支出及其他相關費用的潛在金額入賬列為本集團有關陽江德豐、陽江恒暉及陽江晉升所提供土地成本的撥備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度,本公司出售其於廣東萬匯全部100%股權並相應終止確認潛在發展開支及其他應佔開支撥備。

40. 分類為持有待售資產／與分類為持有待售資產直接相關的負債

於二零二一年十二月三十一日後，於二零二二年六月二十三日，本集團訂立股份銷售契據(「股份銷售契據」)，以出售其於Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd(「APGA」)49%的股權及其於A.C.N. 657 824 701 Pty Ltd ACN 657 824 701(「ACN」)100%的股權(連同APGA，統稱為「出售集團」)予一名獨立第三方，代價分別為1澳元(相等於約人民幣5元)及1澳元(相等於約人民幣5元)。出售集團主要於澳洲從事物業發展。出售本集團於出售集團的股權旨在改善本集團在低迷的房地產市場中的流動資金狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團已接獲潛在買方對出售出售集團的競標。因此，出售集團被分類為持有待售的出售集團。出售出售集團並不構成終止經營，乃由於根據本集團策略，出售集團不被視為本集團一項獨立主要業務或本集團一個獨立經營地區。

40. 分類為持有待售資產／與分類為持有待售資產直接相關的負債(續)

於二零二一年十二月三十一日，出售集團分類為持有待售資產及負債的主要類別載列如下：

	二零二一年 人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備	**5,170**
使用權資產	**21,129**
遞延稅項資產	**124,671**
可供銷售物業	**2,868,218**
可收回稅金	**4,246**
貿易及其他應收款	**56,690**
現金及銀行結餘	**146,014**
受限制銀行存款	**218,549**
	3,444,687
分類為持有待售資產的資產減值	**(1,193,941)**
分類為持有待售資產	**2,250,746**

	二零二一年 人民幣千元
負債	
貿易及其他應付款	**153,122**
應付非控股權益款項	**1,222**
銀行及其他借款	**1,473,666**
租賃負債	**22,677**
稅項負債	**74,540**
與分類為持有待售資產直接相關的負債	**1,725,227**
與出售集團直接相關的資產淨值	**525,519**

根據國際財務報告準則第5號，賬面值為人民幣1,719,460,000元的持有待售出售集團撇減至其公平值人民幣525,519,000元，導致分類為持有待售資產減值虧損人民幣1,193,941,000元，計入年內損益。

41. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日	2,690,383,354	26,903
已行使購股權(附註(a))	12,500,000	125
於二零二零年十二月三十一日	2,702,883,354	27,028
已購回股份(附註(b))	(7,000,000)	(70)
發行股份(附註(a)及(c))	269,688,000	2,697
於二零二一年十二月三十一日	2,965,571,354	29,655

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
如綜合財務報表所載	**27,726**	25,567

附註：

(a) 所發行所有新普通股在所有方面均與當時現有股份享有同等地位。

41. 股本(續)

附註:(續)

(b) 於年內,本公司透過香港聯交所購回其自身股份如下:

購回月份	每股面值1港元的普通股數目	每股價格 最高 港元	最低 港元	已付總代價 千港元
二月	760,000	6.99	6.93	5,306
二月	2,550,000	7.12	6.97	18,023
二月	3,690,000	7.09	6.94	25,968
	7,000,000			49,297

上述股份於購回時註銷。

年內,概無本公司附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

(c) 於二零二一年九月二十七日,本公司與Successful Lotus Limited訂立一份認購協議,按每股認購股份3.708港元的認購價認購107,875,000股認購股份。認購事項於二零二一年十月八日完成,認購事項所得款項淨額為398,776,000港元(相當於約人民幣330,904,000元),其中人民幣895,000元及人民幣330,009,000元分別計入本公司股本及股份溢價賬。有關上述事項的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日的公告。

於二零二一年九月二十七日,本公司與Joy Pacific Group Limited訂立一份認購協議,按每股認購股份3.708港元的認購價認購161,813,000股認購股份。認購事項於二零二一年十二月二十八日完成,認購事項所得款項淨額為599,292,000港元(相當於約人民幣489,741,000元),其中人民幣1,322,000元及人民幣488,419,000元分別計入本公司股本及股份溢價賬。有關上述事項的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日的公告。

42. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間的最佳平衡而為股東爭取最大回報。自上一年度以來，本集團的整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括負債淨額(包括附註26所披露應付非控股權益款項、附註27所披露應付合營企業款項、附註30所披露應付聯營公司款項、附註36所披露銀行及其他借款、附註38所披露優先票據及債券)，扣除現金及現金等價物及受限制銀行存款，以及本公司股東應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司管理層定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司管理層評估大型物業項目之預算，並考慮所獲得之資金。本公司管理層根據營運預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險，以及藉支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

43. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本	**56,163,647**	115,860,548
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	**479,317**	628,517
按公平值計入損益之金融資產	**267,069**	1,040,826
金融負債		
攤銷成本	**175,323,083**	177,726,666
按公平值計入損益之金融負債	**–**	29,050

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款、應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付非控股權益、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款、優先票據及債券以及按公平值計入損益之金融負債。此等金融工具詳情於相應附註中披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。

管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款、受限制銀行存款及銀行結餘有關。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行及其他借款、應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項及應付合營企業款項之計息部分以及優先票據及債券有關。本集團目前並無訂立任何利率掉期對沖公平值利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息銀行及其他借款之現金流量利率風險釐定。受限制銀行存款及銀行結餘由於本集團管理層認為利率波動極小，故不包括於敏感性分析。該分析乃假設於報告期末浮息銀行及其他借款尚未償還且於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部匯報現金流量利率風險時所採用50(二零二零年：50)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降50(二零二零年：50)基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少人民幣46,289,000元(二零二零年：年內除稅後溢利將減少／增加人民幣81,268,000元)。

(ii) 外幣風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款及應付款均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外的貨幣列值之資產及負債而產生之外匯風險。本集團之大部分外幣交易及結餘以港元、澳元、加元及美元列值。管理層密切監察外幣風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

本集團於各報告期末以外幣列值的重大貨幣資產及貨幣負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券及銀行結餘)及賬面值如下:

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
資產		
港元	**897,435**	2,336,426
美元	**11,063**	6,418,338
集團內公司間資產		
澳元	**–**	2,703,608
加元	**2,691,847**	2,607,873
負債		
港元	**5,522,668**	5,722,125
美元	**28,915,093**	29,032,011

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表詳述本集團對人民幣兑相關外幣匯率上升及下降5%(二零二零年:5%)的敏感度(包括集團內公司間結餘)。所採用之敏感度乃代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數(負數)反映在人民幣兑相關外幣匯率上升5%(二零二零年:5%)時年內除税後虧損減少(除税後虧損增加)(二零二零年:除税後溢利增加及除税後溢利減少)的數目。人民幣兑相關外幣的匯率若下降5%(二零二零年:5%),則除税後虧損/溢利將受到等效但相反的影響。

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損/溢利		
港元	**223,677**	174,259
美元	**1,389,883**	1,172,455
澳元	**(2)**	(135,221)
加元	**(134,592)**	(130,394)

(iii) 其他價格風險

本集團透過其按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資及按公平值計入損益之金融資產面臨股權價格風險。為長期策略目的,本集團為於相關行業經營的被投資方投資於若干無報價股本工具已指定為按公平值計入其他全面收益,以及按公平值計入損益之金融資產。本集團目前暫未有相關對沖政策應對價格風險。本集團已委託一隊專責人員監控價格風險,並將考慮於有需要時對沖有關風險。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

為將貿易應收款及合同資產之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於報告期末個別及／或共同地審閱該等結餘之可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值虧損。此外，本集團根據國際財務報告準則第9號個別地或根據撥備矩陣就貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估。就貿易應收款及合同資產而言，本集團已應用國際財務報告第9號項下的簡化方法以按存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，無貿易應收款或合同資產存在信貸減值。截至二零二一年十二月三十一日止年度就貿易應收款及合同資產計提存續期預期信貸虧損人民幣415,236,000元(二零二零年：人民幣31,259,000元)(存續期非信貸減值)基於過往信貸虧損經驗並經毋須花費過多成本或精力作出的前瞻性估計的調整，虧損率介乎30%至100%乃經調整以反映目前情況及對未來經濟狀況的預測(視情況而定)。

其他應收款及應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項的信貸風險透過內部程序管理。在作出墊款前會對各交易對手方的信貸質素進行調查。本集團亦積極監察各債務人欠付的未償還款項，及時識別任何信貸風險以降低信貸相關虧損的風險。本集團根據國際財務報告準則第9號時對該等未償還結餘根據預期信貸虧損模式進行減值評估。

就其他應收款而言，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，惟自初始確認起信貸風險大幅增加除外，於該情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估存續期預期信貸虧損是否應按自初始確認起發生違約的可能性大幅增加或風險確認。就該等金融資產而言，自初次確認後若干其他應收款出現信貸風險大幅增加。結餘按持續基準監控及本集團面臨的信貸風險並不重大，原因為本集團僅與信譽良好的第三方交易，並無抵押品的要求。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

倘適用，於各報告日期對其他應收款進行減值分析，方法為考慮具有公開信貸評級的可資比較公司違約可能性(如有)。在無法識別具有信貸評級的可資比較公司的情況下，預期信貸虧損應用參考本集團歷史虧損記錄的虧損率方法估計。虧損率介乎0.01%至2.01%，應已予調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的預期(如適用)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已就其他應收款計提人民幣5,941,517,000元(二零二零年：人民幣198,554,000元)的12個月預期信貸虧損。

就應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項而言，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團已根據歷史結算記錄對可收回性作出定期評估及單獨評估並就前瞻性資料作出調整。經計及由非控股權益、合營企業及聯營公司(如適用)持有的物業資產，鑑於該等債務人強大的財務能力及考慮到該等債務人經營所屬行業的未來前景，如本集團將考慮合營企業或聯營公司持有的物業項目之預售計劃(如適用)，鑑於若干應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項違約及預期出現因該等債務人不履約產生的若干虧損，本集團認為有重大違約風險或虧損，因此，於截至二零二一年十二月三十一日止年度就應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項確認減值人民幣2,501,994,000元(二零二零年：人民幣57,543,000元)。

由於交易對手方均為獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國國有銀行，因此流動資金的信貸風險較低。本公司管理層認為，根據兩個年度發行人的高信貸評級，違約的可能性微乎其微。

於本年度所作估計技術或假設並無重大變動。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

有關貿易應收款的信貸風險集中性較低，其中二零二一年十二月三十一日單一最大客戶佔約9.0%(二零二零年：15%)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，概無其他客戶佔貿易應收款總額的5%以上。

本集團亦就應收若干非控股權益、合營企業及聯營公司款項金額分別人民幣2,034,996,000元、人民幣433,733,000元及人民幣33,225,000元(二零二零年：人民幣1,471,784,000元、人民幣3,493,680,000元及人民幣298,545,000元)(佔應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項總額的29.8%、3.1%及6.9%(二零二零年：26.4%、15.1%及28.7%))而面臨集中信貸風險。本公司管理層將繼續監察及評估交易對手方的財務狀況，因交易對手方的財務狀況良好，彼等認為該等結餘的信貸風險並不重大。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除賬面值最能代表所面臨最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面臨的最大信貸風險將會因交易對手方未能履行義務以及本集團提供的財務擔保造成本集團的財務虧損，相關風險來自與本集團提供財務擔保相關的或然負債金額。

就財務擔保合同而言，於二零二一年十二月三十一日，本集團就各合同擔保的最高金額為人民幣100,523,162,000元(二零二零年：人民幣110,426,549,000元)。於報告期末，本公司管理層已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合同起信貸風險並無重大增加。財務擔保合同的詳情載於附註48。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司管理層密切監測流動資金狀況及其遵守借貸契約，並預期擁有充足的資金來源以為本集團的物業項目及營運提供資金。

下表詳列本集團非衍生金融負債和租賃負債的剩餘合同到期時間。就非衍生金融負債及租賃負債而言，該表乃以金融負債及租賃負債未貼現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製。表格中包括利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則於報告期末衍生自利率。

流動資金表

	加權平均利率	按要求或於一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計未貼現現金流量 人民幣千元	於二零二一年十二月三十一日之合計賬面值 人民幣千元
二零二一年							
貿易及其他應付款	–	43,565,661	–	–	–	43,565,661	43,565,661
應付非控股權益款項	–	3,863,048	–	–	–	3,863,048	3,863,048
應付合營企業款項	–	11,738,208	–	–	–	11,738,208	11,738,208
應付合營企業款項	5.64%	575,802	3,781	–	–	579,583	562,002
應付聯營公司款項	–	1,185,393	–	–	–	1,185,393	1,185,393
銀行及其他借款	7.86%	82,725,435	2,418,278	134,462	–	85,278,175	84,927,441
優先票據及債券	6.23%	29,481,330	–	–	–	29,481,330	29,481,330
財務擔保合同	–	100,523,162	–	–	–	100,523,162	–
		273,658,039	2,422,059	134,462	–	276,214,560	175,323,083
租賃負債	9.27%	331,121	314,660	659,467	1,278,561	2,583,809	1,644,182

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權平均利率	按要求或於一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計未貼現現金流量 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日之合計賬面值 人民幣千元
二零二零年							
貿易及其他應付款	–	29,475,075	2,292,506	982,503	–	32,750,084	32,750,084
應付非控股權益款項	–	5,481,613	–	–	–	5,481,613	5,481,613
應付合營企業款項	–	23,491,121	–	–	–	23,491,121	23,491,121
應付一間合營企業款項	4.00%	447,002	–	–	–	447,002	447,002
應付聯營公司款項	–	683,862	–	–	–	683,862	683,862
銀行及其他借款	7.33%	43,865,028	23,868,198	20,601,503	2,625,819	90,960,548	80,953,294
優先票據及債券	7.41%	15,840,295	6,090,616	14,396,645	2,354,510	38,682,066	33,919,690
財務擔保合同	–	110,426,549	–	–	–	110,426,549	–
		229,710,545	32,251,320	35,980,651	4,980,329	302,922,845	177,726,666
租賃負債	8.33%	263,563	211,267	398,379	215,852	1,089,061	669,397

上文披露的財務擔保合同款項為擔保交易對手方申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為，較有可能毋須根據安排支付任何款項。然而，該項估計依交易對手方根據擔保提出索償的可能性而變動，此乃由交易對手方所持有獲擔保的財務應收款遭受信貸損失的可能性之一個機制。

倘浮動利率變化與於報告期末釐定之利率估計有別，則上述所包含非衍生金融負債的浮動利率工具的金額亦會變動。

43. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債的公平值如何釐定(尤其是使用的估值及輸入數據)與公平值等級(公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度劃分為多個類別(第1至3級))之資料。

金融工具	於十二月三十一日的公平值 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具				
–未上市投資	**434,077**	462,120	第3級	市場法就缺乏市場考慮可資比較公司企業價值及貼現。
–上市投資	**45,240**	166,397	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於上海及深圳證券交易所的報價計算。
按公平值計入損益之金融資產				
–未上市股本工具	**214,727**	249,784	第3級	現金流量折現。未來現金流量根據相關投資的預期收益進行估計。
–基金投資及理財管理計劃	**15,392**	568,860	第3級	現金流量折現。未來現金流量根據預期收益及合同投資成本進行估計，按照反映相關投資內部收益率的貼現率計算。
–上市投資	**36,950**	222,182	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於香港聯交所的報價計算。
按公平值計入損益之金融負債				
–或然代價	**–**	29,050	第3級	現金流折現。未來現金流量根據客戶平均支出、具有預期收益的客戶數目進行估計。

43. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量(續)

下表載列年內金融工具第3級計量的對賬：

	指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	按公平值計入損益之金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	145,780	574,400
添置	300,000	72,891
收購附屬公司	16,340	157,876
出售	–	(246)
到期	–	(50,281)
公平值變動	–	64,004
於二零二零年十二月三十一日	462,120	818,644
添置	–	10,029
收購附屬公司	–	48,775
收購附屬公司之代價	–	(70,523)
匯兑調整	(875)	–
出售	–	(569,920)
到期	–	(48,775)
公平值變動	(27,168)	41,889
於二零二一年十二月三十一日	434,077	230,119

除優先票據及債券、指定按公平值計入其他全面收益之股本工具及按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入損益之金融負債外，本集團管理層認為，於報告期末，按攤銷成本於綜合財務報表中列賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

本集團金融資產及金融負債(除指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之若干金融資產和優先票據及債券外)的公平值根據普遍接納的定價模式，以現金流量貼現分析釐定。

44. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債

截至二零二一年十二月三十一日止年度

本集團選擇根據國際財務報告準則第3號應用可選的集中度測試。就本集團釐定所收購的總資產(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)在實質上所有公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產的收購事項而言，本集團認為所收購的一系列活動及資產並非一項業務。因此，該等交易作為透過收購附屬公司而收購資產及負債入賬。

在未能滿足集中度測試的情況下，本公司管理層已對持有地塊但於收購日期並無重大進展的從事物業開發的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。

所收購附屬公司名稱	成立／註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
深圳中建源實業有限公司	中國廣東	十二月	100%	1,000,895
湛江市東昇環保生物柴油科技有限公司	中國廣東	一月	60%	131,212
珠海市奧園天悅灣房地產開發有限公司	中國廣東	一月	70%	–
梅州市奧泰置業有限公司	中國廣東	一月	51%	120,544
滁州萬興置業有限公司	中國安徽	十二月	100%	43,759

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
東莞奧航置業有限責任公司	中國廣東	十二月	100%	–
東莞市匯鑫房地產投資有限公司	中國廣東	十二月	55%	227,572
寧波奧宇企業管理諮詢有限公司	中國浙江	六月	100%	–
深圳市匯威置業有限公司	中國廣東	六月	90%	71,500
中山市廣睿置業有限公司	中國廣東	二月	80%	–
天津星科置業有限公司	中國天津	六月	100%	73,662
深圳市輝勝房地產開發有限公司	中國廣東	九月	100%	–
成都奧騰置業有限公司	中國四川	十二月	98%	1,893,114
合肥奧邦置業有限公司	中國安徽	一月	100%	10,991

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
廣州奧榮置業有限公司	中國廣東	六月	100%	–
瑞昌奧園置業有限公司	中國江西	六月	79%	81,122
廣東奧拓養老投資有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
廣東山水禪林文化產業有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
金華星耀文化演藝有限公司	中國浙江	十二月	51%	–
北京市溪水花園物業管理有限公司	中國北京	十二月	51%	255,908
珠海奧譽置業有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
珠海奧園匯盛置業有限公司	中國廣東	十二月	51%	37,491
新鄭市忘我置業有限公司	中國河南	十二月	51%	42,467

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
廣州奧園盛譽置業有限公司	中國廣東	十二月	71%	40,584
武漢奧禧悅拓科技有限公司	中國湖北	十二月	51%	2,817
廣州盛譽建築材料有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
重慶展宜貿易有限責任公司	中國重慶	十二月	51%	–
廣州奧晟科技有限公司	中國廣東	十二月	60%	–
廣州奧輝科技有限公司	中國廣東	十二月	64%	17,354
上海奧港科技有限公司	中國上海	十二月	51%	–
廣州越時代電子商務有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
廣州建冠置業有限公司	中國廣東	十二月	89%	335,625
廣州銘尚置業有限公司	中國廣東	十二月	51%	–

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
廣州穗譽置業有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
廣州奧粵投資有限公司	中國廣東	十二月	60%	–
廣州尚宇置業有限公司	中國廣東	十二月	51%	24,617
西安奧園駿遠房地產開發有限公司	中國西安	十二月	51%	56,236
惠州獅峰實業有限公司	中國廣東	十二月	51%	128,721
成都市奧譽置業有限公司	中國成都	十二月	51%	45,688
四川奧園天驕置業有限公司	中國成都	十二月	60%	81,954
廣州首實房地產有限公司	中國廣東	十二月	40%	–
鄭州奧錦置業有限公司	中國河南	十二月	60%	–
廣州奧園百貨有限公司	中國廣東	十二月	100%	13,122

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註)*	代價 人民幣千元
廣州尚品房產代理有限公司	中國廣東	十二月	100%	3,749
廣東奧園教育投資發展集團有限公司	中國廣東	十二月	51%	–
				4,740,704

附註： 收購股權指收購方所收購的股權。

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註i)*	代價 人民幣千元
揚州中城同進房地產有限公司	中國江蘇	一月	100%	666,726
鹽城和融房地產開發有限公司	中國江蘇	五月	65%	87,450
廣東繁星置業投資有限公司	中國廣東	五月	95%	132,270
江門市逸華投資有限公司	中國廣東	五月	95%	13,140
西鹹新區綠城頤觀房地產有限公司	中國陝西	四月	100%	514,800
溫州市垠澤置業有限公司	中國浙江	五月	51%	10,408
宿州新城金悅房地產開發有限公司	中國安徽	五月	51%	10,200

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註i)*	代價 人民幣千元
珠海潤達房地產開發有限公司	中國廣東	五月	60%	104,097
江蘇綠信置業有限公司	中國江蘇	六月	30% *(附註ii)*	30,000
廊坊榮弘房地產開發有限責任公司	中國河北	五月	60%	368,835
肇慶市天匯置業有限公司	中國肇慶	九月	100%	66,050
江陰惠升置業有限公司	中國江陰	十一月	100%	278,783
廣東萬博實業有限公司	中國陽江	十二月	70%	62,270
成都金證博澤科技有限公司	中國成都	十一月	100%	276,118
東莞市匯正實業投資有限公司	中國東莞	十月	100%	240,291

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊成立地點	收購完成時間	收購股權 *(附註i)*	代價 人民幣千元
茂名奧園東江置業有限公司	中國茂名	十月	60%	31,108
興甯敏尚房地產開發有限公司	中國興寧	十一月	50%	10,000
南昌威姚貿易有限公司	中國南昌	十一月	100%	88,420
高安市宏利高投資發展有限公司	中國高安	十一月	100%	102,500
高安市瑞興投資發展有限公司	中國高安	十一月	100%	565,960
				3,659,426

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

附註：

(i) 收購股權指收購方所收購的股權。

(ii) 江蘇綠信置業有限公司(「江蘇綠信」)為本公司的附屬公司，儘管本集團持有江蘇綠信30%股權。本公司透過徐州奧熠置業有限公司(本公司的全資附屬公司，持有江蘇綠信30%股權)間接持有江蘇綠信。江蘇綠信的董事會由3名董事組成。本集團有權於江蘇綠信委任2名董事且江蘇綠信的相關活動須經三分之二或以上董事批准。本集團管理層認為，本集團擁有充分絕對投票權，以指導江蘇綠信的相關活動，因此本集團對江蘇綠信擁有控制權。

該等交易作為購入資產及負債入賬。詳情概述如下：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
已轉讓之代價：		
本年度已付現金代價	**1,531,528**	1,519,008
上一年度已支付按金	**–**	1,694,264
於合營企業的保留權益	**1,705,096**	–
計入貿易及其他應付款於一年內到期應付之代價	**1,504,080**	446,154
	4,740,704	3,659,426

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

於收購日期所收購資產及已確認負債如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	**27,736**	3,215
使用權資產	**1,183,913**	–
投資物業	**1,150,900**	–
按公平值計入損益之金融資產	**21,746**	–
遞延稅項資產	**26,634**	412
應收合營企業款項	**421,070**	68,990
可供銷售物業	**27,888,932**	15,059,425
存貨	**433,522**	–
貿易及其他應收款	**12,063,120**	1,746,876
應收非控股權益款項	**1,364,915**	103,770
可收回稅金	**327,090**	112,031
銀行結餘及現金	**3,778,654**	1,533,015
貿易及其他應付款	**(10,716,291)**	(6,102,079)
合同負債	**(12,073,311)**	(4,614,799)
銀行及其他借款	**(17,019,527)**	(3,226,602)
應付合營企業款項	**(875,750)**	–
應付非控股權益款項	**(1,360,842)**	(619,259)
租賃負債	**(1,206,957)**	–
遞延收入	**(350,554)**	–
遞延稅項負債	**–**	(8,426)
	5,085,000	4,056,569
減：非控股權益*(附註)*	**(344,296)**	(397,143)
可識別資產淨值的公平值	**4,740,704**	3,659,426

44. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司而收購資產及負債(續)

有關上述收購之現金及現金等價物之現金流入淨額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已付現金代價	**(1,531,528)**	(1,519,008)
減：已收購現金及現金等價物	**3,778,654**	1,533,015
	2,247,126	14,007

附註： 於收購日期確認的非控股權益乃根據於收購日期所佔資產淨值按公平值計量。

(b) 收購業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣約884,190,000元收購以下附屬公司。該等交易已使用收購會計法入賬為業務合併。於該等收購完成後，下列公司成為本公司的間接附屬公司。所收購附屬公司的主要活動為從事醫療美容服務及物業管理服務。

所收購附屬公司名稱	成立／註冊成立地點	收購完成時間	收購股權	代價 人民幣千元
廣東奧若拉	中國廣東	十一月	100%	30,000
北京博安	中國北京	一月	100%	87,000
連天美	中國浙江	三月	60%	767,190
				884,190

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收購相關的成本並不重大，且已確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表的行政開支內。

於收購日期所收購資產及已確認負債之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	22,121
使用權資產	130,602
無形資產	29,912
遞延稅項資產	4,760
存貨	25,896
貿易及其他應收款	83,033
按公平值計入損益之金融資產	48,775
銀行結餘及現金	176,292
貿易及其他應付款	(145,056)
合同負債	(121,818)
租賃負債	(107,225)
遞延收入	(2,244)
遞延稅項負債	(9,000)
	136,048
減：所收購附屬公司非控股權益	(33,236)
	102,812

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期貿易及其他應收款的公平值為人民幣83,033,000元。於收購日期，該等貿易及其他應收款的總合約金額為人民幣83,138,000元。於收購日期預期未收取之合約現金流量之最佳估計為人民幣105,000元。

	人民幣千元
本年度已付現金代價	**804,667**
於合營企業的權益	**9,000**
按公平值計入損益之金融資產	**70,523**
加：非控股權益	**33,236**
減：所收購資產淨值之確認金額	**(136,048)**
收購產生的商譽	**781,378**

於收購日期確認的非控股權益根據按比例分佔上述所收購附屬公司之資產淨值之已確認金額計量及其金額為人民幣33,236,000元。

收購上述附屬公司產生商譽，原因為收購事項包括全體員工及於收購日期的若干潛在合同(不符合已識別無形資產的標準)。該等利益未與商譽分開確認，乃由於其並不符合已識別無形資產的確認標準。

	人民幣千元
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付的代價	**(804,667)**
所獲得的銀行結餘及現金	**176,292**
	(628,375)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，虧損包括收購附屬公司產生之額外業務應佔溢利人民幣68,326,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度之收益包括收購附屬公司產生之人民幣502,509,000元。

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

倘該收購於二零二一年一月一日已完成，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之收益將為人民幣50,172,629,000元及截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損將為人民幣35,402,487,000元。備考資料僅供説明之用，未必為倘該收購於二零二一年一月一日已完成而本集團會達致的實際收益及經營業績指標，亦不擬作未來業績的預測。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣1,443,273,000元收購以下附屬公司。該等交易已使用收購會計法入賬為業務合併。於該等收購完成後，下列公司成為本公司的間接全資附屬公司。所收購附屬公司的主要活動為從事物業管理服務。

所收購附屬公司名稱	成立／註冊成立地點	收購完成時間	收購股權	代價 人民幣
樂生活	中國北京	九月	80%	247,904
寧波宏建	中國寧波	七月	65%	35,300
奧園美谷	中國湖北	七月	29.93%	1,160,069
				1,443,273

與收購相關的成本並不重大，於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表的行政開支內。

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期所收購資產及已確認負債之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,419,836
使用權資產	282,533
投資物業	1,120,554
無形資產	302,719
於聯營公司的權益	14,898
遞延稅項資產	80,814
按公平值計入損益之金融資產	157,876
按公平值計入其他全面收益之股本工具	56,780
收購物業、廠房及設備已付訂金	242,420
可供銷售物業	6,194,483
存貨	207,737
貿易及其他應收款	979,876
應收非控股權益款項	19,639
可收回稅金	31,696
受限制銀行存款	5,129
銀行結餘及現金	484,711
貿易及其他應付款	(2,304,639)
合同負債	(1,704,731)
應付非控股權益款項	(163,375)
稅項負債	(59,600)
租賃負債	(1,208)
債券	(110,951)
遞延收入	(273,653)
銀行借款	(2,738,675)
遞延稅項負債	(638,452)
	3,606,417
減：所收購附屬公司非控股權益	(2,847,797)
	758,620

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

於收購日期貿易及其他應收款以及應收附屬公司非控股股東款項的公平值為人民幣999,515,000元。於收購日期，該等貿易及其他應收款的總合約金額為人民幣1,016,989,000元。於收購日期預期未收取之合約現金流量之最佳估計為人民幣17,474,000元。

	人民幣千元
本年度已付現金代價	1,423,818
計入應付非控股權益款項於一年內到期應付之代價(附註26)	19,455
加：非控股權益	2,847,797
減：所收購資產淨值之確認金額	(3,606,417)
收購產生的商譽	684,653

於收購日期確認的非控股權益根據按比例分佔上述所收購附屬公司之資產淨值之已確認金額計量及其金額為人民幣2,847,797,000元。

收購上述附屬公司產生商譽，原因為該收購包括全體員工及於收購日期的若干潛在合同(不符合已識別無形資產的標準)。該等利益未與商譽分開確認，乃由於其並不符合已識別無形資產的確認標準。

44. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

	人民幣千元
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(1,423,818)
所獲得的銀行結餘及現金	484,711
	(939,107)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，溢利包括所收購附屬公司產生之額外業務應佔溢利人民幣31,401,000元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益包括所收購附屬公司產生之人民幣341,463,000元。

倘該收購於二零二零年一月一日已完成，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益將為人民幣68,351,998,000元及截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利將為人民幣6,859,185,000元。備考資料僅供説明之用，未必為倘收購事項於二零二零年一月一日已完成而本集團會達致的實際收益及經營業績指標，亦不擬作未來業績的預測。

45. 收購附屬公司的其他權益

截至二零二一年十二月三十一日止年度

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	收購前本集團持有的股權	收購後本集團持有的股權	代價 人民幣千元
湛江市奧泰房地產開發有限公司	中國	60%	100%	387,512
廣州宏順投資有限公司	中國	80%	100%	464,596
凱毅(廣州)置業有限公司	中國	86%	100%	200,000
奧園集團(英德)有限公司	中國	51%	100%	1,300,000
廣州郡峰置業有限公司	中國	90%	100%	499,994
廣州奧凱置業有限公司	中國	51%	100%	399,976
廣州宏富投資有限公司	中國	80%	100%	166,426
廣州奧園宏業置業有限公司	中國	51%	100%	899,000
珠海奧園港盛科技有限公司	中國	60%	100%	124,997

45. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	收購前本集團持有的股權	收購後本集團持有的股權	代價
				人民幣千元
廣州欣潤置業有限公司	中國	51%	100%	4,000,000
惠州市泰恒晟房地產開發有限公司	中國	80%	100%	150,000
湖州奧冠置業有限公司	中國	90%	100%	154,405
奧園(深圳)城市更新集團有限公司	中國	51%	100%	4,500,000
廣東奧園城市更新集團有限公司	中國	51%	100%	4,500,000
深圳市奧啟富投資發展有限公司	中國	51%	100%	2,000,000
廣州尚軒置業有限公司	中國	60%	100%	672,058
廣州奧康投資有限公司	中國	51%	100%	539,515

45. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	收購前本集團持有的股權	收購後本集團持有的股權	代價
				人民幣千元
合肥前海漢華置業有限公司	中國	90%	100%	109,310
深圳弘譽泰富房地產有限公司	中國	51%	100%	350,219
福洲奧園置業有限公司	中國	80%	100%	117,400
安吉銀瑞房地產開發有限公司	中國	73%	100%	166,049
廣州奧鵬投資有限公司	中國	51%	100%	280,930
其他實體				208,350
				22,190,737

45. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	收購前本集團持有的股權	收購後本集團持有的股權	代價 人民幣千元
陽江市潤信置業有限公司	中國	85%	100%	36,465
重慶柯爵企業管理有限公司	中國	45%	80%	436,387
重慶億尊投資有限公司	中國	45%	80%	–
重慶天聯置業有限責任公司	中國	45%	80%	–
廣州奧譽房地產開發有限公司	中國	54%	100%	1,000,000
廣州凌苑置業有限公司	中國	66%	100%	500,000
衡陽市世安房地產開發有限公司	中國	66%	100%	–
常德市金粟置業有限責任公司	中國	35%	100%	231,082
奧園(深圳)城市更新有限公司	中國	51%	100%	3,000,000

45. 收購附屬公司的其他權益(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	收購前本集團持有的股權	收購後本集團持有的股權	代價
				人民幣千元
廣東奧園城市更新集團有限公司	中國	51%	100%	3,000,000
北京奧園華富置業有限公司	中國	51%	100%	28,460
南寧朗普置業有限公司	中國	51%	100%	500,000
嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司	中國	76%	100%	–
珠海市瀚暉諮詢有限公司	中國	51%	100%	200,000
中山市華利高房地產投資有限公司	中國	51%	100%	–
奧園地產(武漢)有限公司	中國	67%	100%	638,370
鄭州市圃苑京漢物業管理有限公司	中國	60%	100%	400
				9,571,164

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等收購已作為權益交易入賬，而已付總代價與已收購非控股權益應佔的賬面值之間的差額人民幣401,779,000元(二零二零年：人民幣709,126,000元)已直接於特別儲備中確認。

46. 出售附屬公司

有關於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度就交易出售資產淨值的詳情概列如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	**24,830**	54,706
使用權資產	**1,336**	14,274
投資物業	**–**	991,411
於合營企業的權益	**–**	47,305
遞延稅項資產	**117,143**	32,112
收購一間附屬公司的已付按金	**–**	479,041
可供銷售物業	**23,119,493**	21,282,885
存貨	**34,251**	72,834
貿易及其他應收款	**6,888,826**	5,024,376
應收合營企業款項	**1,125,918**	454,070
應收非控股權益款項	**–**	806,785
可收回稅金	**935,183**	407,196
受限制銀行存款	**–**	20,995
銀行結餘及現金	**1,359,402**	5,898,483
應收本集團附屬公司款項	**609,558**	16,287,839
貿易及其他應付款	**(8,530,645)**	(5,343,366)
合同負債	**(10,021,789)**	(7,541,869)
應付一間合營企業款項	**–**	(300,000)
應付本集團附屬公司款項	**(1,825,496)**	(13,094,183)
應付非控股權益款項	**(869,152)**	(448,836)
稅項負債	**(3,028,460)**	(242,104)
撥備	**(1,955,420)**	–
銀行及其他借款	**(2,662,200)**	(20,753,904)
租賃負債	**(3,761)**	(15,916)
遞延稅項負債	**–**	(180,025)
所出售資產淨值	**5,319,017**	3,954,109

46. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司之(虧損)／收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金代價	**2,019,142**	2,772,666
於合營企業之保留股權	**–**	1,050,090
所出售資產淨值	**(5,319,017)**	(3,954,109)
非控股權益	**793,206**	1,359,151
出售(虧損)／收益	**(2,506,669)**	1,227,798

出售附屬公司產生的現金流入／(流出)淨額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已收現金代價	**2,019,142**	2,772,666
減：出售附屬公司的銀行結餘及現金	**(1,359,402)**	(5,898,483)
出售產生的現金流入／(流出)淨額	**659,740**	(3,125,817)

46. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣東奧園奧買家電子商務有限公司(「廣東奧買家」)注資人民幣60,000,000元，導致本集團持有廣東奧買家的股權由81%攤薄至76%。於部分出售後，本集團繼續控制廣東奧買家。獨立第三方注資與已出售廣東奧買家應佔股權之間並無差異。廣東奧買家隨後於二零二零年十二月被出售並成為一間合營企業。

(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向奧園(深圳)城市更新有限公司(「深圳城市更新」)注資人民幣4,500,000,000元，導致本集團持有深圳城市更新的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制深圳城市更新。獨立第三方注資與已出售深圳城市更新應佔股權之間並無差異。

(iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣東奧園城市更新集團有限公司(「廣東城市更新」)注資人民幣4,500,000,000元，導致本集團持有廣東城市更新的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣東城市更新。獨立第三方注資與已出售廣東城市更新應佔股權之間並無差異。

(iv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州尚軒置業有限公司(「廣州尚軒」)注資人民幣1,600,000,000元，導致本集團持有廣州尚軒的股權由100%攤薄至60%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州尚軒。獨立第三方注資與已出售廣州尚軒應佔股權之間並無差異。

46. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

(v) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向奧園地產(武漢)有限公司(「武漢地產」)注資人民幣638,370,000元，導致本集團持有武漢地產的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制武漢地產。獨立第三方注資與已出售武漢地產應佔股權之間並無差異。

(vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向珠海市瀚暉諮詢有限公司(「珠海瀚暉」)注資人民幣200,000,000元，導致本集團持有珠海瀚暉的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制珠海瀚暉。獨立第三方注資與已出售珠海瀚暉應佔股權之間並無差異。

(vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向福州奧園置業有限公司(「福州奧園」)注資人民幣117,400,000元，導致本集團持有福州奧園的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制福州奧園。獨立第三方注資與已出售福州奧園應佔股權之間並無差異。

(viii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向湖州奧冠置業有限公司(「湖州奧冠」)注資人民幣113,770,000元，導致本集團持有湖州奧冠的股權由100%攤薄至90%。於部分出售後，本集團繼續控制湖州奧冠。獨立第三方注資與已出售的湖州奧冠應佔股權之間並無差異。

46. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

(ix) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向湛江市奧泰房地產開發有限公司(「湛江奧泰」)注資人民幣400,000,000元，導致本集團持有湛江奧泰的股權由100%攤薄至60%。於部分出售後，本集團繼續控制湛江奧泰。獨立第三方注資與已出售湛江奧泰應佔股權之間並無差異。

(x) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州宏富投資有限公司(「廣州宏富」)注資人民幣160,000,000元，導致本集團持有廣州宏富的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州宏富。獨立第三方注資與已出售廣州宏富應佔股權之間並無差異。

(xi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州奧康投資有限公司(「廣州奧康」)注資人民幣600,000,000元，導致本集團持有廣州奧康的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州奧康。獨立第三方注資與已出售廣州奧康應佔股權之間並無差異。

(xii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向惠州市泰恒晟房地產開發有限公司(「惠州泰恒晟」)注資人民幣150,000,000元，導致本集團持有惠州泰恒晟的股權由100%攤薄至80%。於部分出售後，本集團繼續控制惠州泰恒晟。獨立第三方注資與已出售惠州泰恒晟應佔股權之間並無差異。

46. 出售附屬公司(續)

(b) 視為出售附屬公司部分權益而並無失去控制權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

(xiii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州港欣投資有限公司(「廣州港欣」)注資人民幣100,000,000元，導致本集團持有廣州港欣的股權由100%攤薄至51%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州港欣。獨立第三方注資與已出售廣州港欣應佔股權之間並無差異。

(xiv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向安吉銀瑞房地產開發有限公司(「安吉銀瑞」)注資人民幣377,216,000元，導致本集團持有安吉銀瑞的股權由100%攤薄至73%。於部分出售後，本集團繼續控制安吉銀瑞。獨立第三方注資與已出售安吉銀瑞應佔股權之間並無差異。

(xv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向常熟奧宸置業有限公司(「常熟奧宸」)注資人民幣22,000,000元，導致本集團持有常熟奧宸的股權由100%攤薄至70%。於部分出售後，本集團繼續控制常熟奧宸。獨立第三方注資與已出售常熟奧宸應佔股權之間並無差異。

(xvi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，一名獨立第三方向廣州奧鵬投資有限公司(「廣州奧鵬」)注資人民幣300,000,000元，導致本集團持有廣州奧鵬的股權由100%攤薄至81%。於部分出售後，本集團繼續控制廣州奧鵬。獨立第三方注資與已出售廣州奧鵬應佔股權之間並無差異。

47. 融資活動所產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為列入本集團綜合財務報表自融資活動現金流量產生的現金流量或未來現金流量。

	於二零二一年一月一日 人民幣千元	融資現金流 人民幣千元	已付利息 人民幣千元	非現金變動 收購附屬公司 人民幣千元	年內融資成本 人民幣千元	非現金融資 人民幣千元	出售附屬公司 人民幣千元	重新分類為持有待售 人民幣千元	宣派股息 人民幣千元	外匯收益 人民幣千元	於二零二一年十二月三十一日 人民幣千元
應付非控股權益款項	5,481,613	(1,726,633)	-	1,360,842	-	(382,400)	(869,152)	(1,222)	-	-	3,863,048
應付合營企業款項	23,938,123	(5,439,058)	-	875,750	18,000	(7,092,605)	-	-	-	-	12,300,210
應付聯營公司款項	683,862	1,101,531	-	-	-	(600,000)	-	-	-	-	1,185,393
銀行及其他借款	80,953,294	(8,735,014)	(8,916,516)	17,019,527	8,901,816	199,701	(2,662,200)	(1,473,666)	-	(359,501)	84,927,441
優先票據及債券	33,919,690	(3,946,160)	(2,193,478)	-	2,250,401	-	-	-	-	(549,123)	29,481,330
租賃負債	669,397	(241,735)	-	1,314,182	64,174	(133,394)	(3,761)	(22,677)	-	(2,004)	1,644,182
其他應付款	-	-	(53,874)	-	53,874	-	-	-	-	-	-
應付股息	-	(2,075,830)	-	-	-	-	-	-	2,075,830	-	-
應付非控股權益股息	-	(193,203)	-	-	-	-	-	-	193,203	-	-
	145,645,979	(21,256,102)	(11,163,868)	20,570,301	11,288,265	(8,008,698)	(3,535,113)	(1,497,565)	2,269,033	(910,628)	133,401,604

47. 融資活動所產生的負債對賬(續)

	於二零二零年一月一日 人民幣千元	融資現金流 人民幣千元	已付利息 人民幣千元	非現金變動 收購附屬公司 人民幣千元	年內融資成本 人民幣千元	非現金融資 人民幣千元	出售附屬公司 人民幣千元	宣派股息 人民幣千元	外匯虧損 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
應付非控股權益款項	9,991,460	(4,843,645)	–	782,634	–	–	(448,836)	–	–	5,481,613
應付合營企業款項	12,713,851	8,482,365	–	–	27,374	(13,273,306)	15,987,839	–	–	23,938,123
應付聯營公司款項	116,632	567,230	–	–	–	–	–	–	–	683,862
銀行及其他借款	68,960,738	27,573,269	(5,795,107)	5,965,277	5,883,666	–	(20,753,904)	–	(880,645)	80,953,294
優先票據及債券	26,803,192	8,394,933	(1,948,497)	110,951	2,296,623	–	–	–	(1,737,512)	33,919,690
租賃負債	946,587	(293,927)	–	1,208	69,324	(37,879)	(15,916)	–	–	669,397
其他應付款	534,210	(534,210)	(13,417)	–	13,417	–	–	–	–	–
應付股息	–	(1,479,711)	–	–	–	–	–	1,479,711	–	–
應付非控股權益股息	–	(476,786)	–	–	–	–	–	476,786	–	–
	120,066,670	37,389,518	(7,757,021)	6,860,070	8,290,404	(13,311,185)	(5,230,817)	1,956,497	(2,618,157)	145,645,979

48. 財務擔保合同

於各報告期末，本集團的財務擔保合同如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就第三方獲授的融資向銀行作出之擔保	**85,799,645**	85,590,445
就合營企業獲授的融資向銀行作出之擔保	**13,829,517**	23,831,604
就聯營公司獲授的融資向銀行作出之擔保	**894,000**	1,004,500

48. 財務擔保合同(續)

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還未償還按揭貸款及應計貸款利息時償還未償還按揭貸款。本公司管理層認為，由於違約率較低，財務擔保合同於首次確認時的公平值並不重大，且並無作出撥備。

本集團已就銀行授予本集團之合營企業及聯營公司的銀行融資提供擔保。本公司管理層認為，擔保合同之公平值於初步確認時並不重大。此外，由於違約風險較低，因此於報告期末並無就擔保合同確認撥備。

49. 經營租賃安排

本集團作為出租人

若干物業的或然租金向租戶收取，在租戶賺取的營業額超出預定月租金時按營業額的一定百分比釐定。於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認的或然租金收入為人民幣10,564,000元(二零二零年：人民幣13,532,000元)。本集團持作租賃物業的租戶承諾租期介乎一年至二十一年(二零二零年：一至二十一年)。

就租賃應收之最低租賃款項如下：

	二零二一年 **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
一年內	**175,330**	216,700
第二年	**164,356**	185,297
第三年	**128,467**	148,160
第四年	**105,688**	122,931
第五年	**83,986**	105,678
五年以上	**536,158**	587,501
	1,193,985	1,366,267

投資物業部分租戶之租金乃按其營業額特定比率及固定月租之較高者釐定。餘下物業預期將持續產生每年平均0.35%至5.05%(二零二零年：0.35%至5.05%)的租金回報率。

50. 其他承擔

於各報告期末，本集團有其他承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之 可供銷售物業建築成本承擔	**23,530,484**	29,680,917
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之 投資物業建築成本承擔	**420,137**	610,916
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之 在建物業建築成本承擔	**–**	202,383
已訂約惟未於簡明綜合財務報表內撥備之 收購一間合營企業承擔	**–**	119,735
對一間合營企業認繳註冊資本承擔	**–**	51,200

本集團應佔與其他投資者就其合營企業共同作出之承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之可供銷售物業建築成本承擔	**4,938,479**	6,975,991

51. 資產抵押

於報告期末，已抵押以下資產以取得授予本集團之若干銀行及其他融資：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備*(附註15)*	**2,491,582**	1,975,802
使用權資產*(附註16)*	**78,542**	71,904
投資物業*(附註17)*	**5,431,835**	3,931,825
受限制銀行存款*(附註32)*	**1,338,184**	15,542,317
可供銷售物業*(附註28)*	**39,222,333**	45,131,432
	48,562,476	66,653,280

本集團已抵押部分持有上述抵押待售在建物業的附屬公司的權益用以獲授若干銀行融資。

52. 以股份為基礎的付款交易

股本結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)乃根據於二零零七年九月十三日通過之決議案採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。

於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無授出購股權。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

授出購股權應付之代價為1港元。購股權可按下文所列之時間表予以行使。行使價由本公司管理層釐定，且不得低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值之最高者。

52. 以股份為基礎的付款交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

購股權之特定分類詳情如下：

購股權類型	調整後所授購股權數目	授出日期	歸屬期	可行使期間	調整後行使價 港元	於授出日期每股公平值 港元
2018C1	2,500,000	二零一八七月十六日	二零一八年七月十六日至二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	5.522	1.133
2018C2	5,000,000	二零一八七月十六日	二零一八年七月十六日至二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	5.522	1.138
2018D1	1,250,000	二零一八七月十六日	二零一八年七月十六日至二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	5.522	0.473
2018D2	3,750,000	二零一八七月十六日	二零一八年七月十六日至二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	5.522	0.478

2018D1及2018D2購股權僅在於歸屬期內連續五天期間內本公司股價超過10港元及成交量超過每日3,000,000股的情況下歸屬。

52. 以股份為基礎的付款交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

下表披露董事及僱員於本年度及過往年度所持本公司購股權之變動：

購股權類型	於二零二零年一月一日未行使	年內授出	年內行使	年內屆滿	於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日未行使
		千份	千份	千份	千份
2018C1	2,500	–	(2,500)	–	–
2018C2	5,000	–	(5,000)	–	–
2018D1	1,250	–	(1,250)	–	–
2018D2	3,750	–	(3,750)	–	–
	12,500	–	(12,500)	–	–
於年末可行使					–
加權平均行使價(港元)	5.522	–	5.522	–	–

附註： 就截二零二零年十二月三十一日止年度行使的購股權而言，行使日期的加權平均股價為9.33港元。

公平值乃使用二項式模式及蒙特卡羅模擬計算。該等模式之輸入參數如下：

	2018C1	2018C2	2018D1	2018D2
加權平均股價				
行使價	5.522港元	5.522港元	5.522港元	5.522港元
預期波幅	48%	48%	48%	48%
預計年期	2年	2年	2年	2年
無風險利率	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%
預期股息回報率	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%

預期波幅以本公司股價於過往一年之歷史波幅釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及行為因素後作出之最佳估計調整。無風險利率乃按香港政府債券收益率(到期日約整至購股權屆滿日)釐定。

52. 以股份為基礎的付款交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

已扣減預期歸屬的已授出購股權數目，以反映過往經驗中已授出購股權在歸屬期間完成前被沒收，因此購股權開支已作調整。於報告期末，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原來估計數字的影響(如有)乃於剩餘歸屬期間在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

二項式模式及蒙特卡羅模擬已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變量及假設乃根據本公司管理層之最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變量而有所差異。

由於於截至二零二零年十二月三十一日止年度已就本公司授出的購股權行使購股權，購股權儲備人民幣9,300,000元已轉入股份溢價。

53. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

本集團亦在香港為所有合資格僱員運作一個強制性公積金計劃。計劃資產於受託人控制的基金中與本集團資產分開持有。本集團按相關工資成本的5%向計劃供款，僱員亦按相同金額供款。

對澳洲及加拿大定額供款計劃的供款乃由僱主根據僱員薪金及工資的若干百分比作出。

本集團已就截至二零二一年十二月三十一日止年度確認退休福利供款人民幣105,115,000元(二零二零年：人民幣132,373,000元)。

54. 關連方交易

(a) 除本綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於本年度與關連方間的重大交易如下：

關連方	交易性質	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合營企業	利息收入	**12,674**	118,257
合營企業	利息支出	**18,000**	27,374
合營企業	物業管理服務收入	**–**	79,422
合營企業	服務收入	**22,552**	–
合營企業	施工服務收入	**106**	35,914
非控股權益*(附註)*	利息收入	**76,178**	15,935
聯營公司	利息收入	**14,254**	–
聯營公司	服務收入	**–**	204
聯營公司	租金收入	**–**	3,019
聯營公司	其他支出	**–**	5,196

附註：該等實體對本公司的若干非全資附屬公司擁有重大影響力。

(b) 於本年度主要管理人員薪酬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
短期福利	**50,580**	50,044
退休福利計劃供款	**465**	552
	51,045	50,596

董事及主要行政人員薪酬乃由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

55. 主要非現金交易

本集團擁有以下重大非現金交易：

i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，收購於非控股權益之額外權益之代價約人民幣1,969,968,000元(二零二零年：無)乃以本集團於合營企業的權益結算，而於二零二一年十二月三十一日，約人民幣2,138,083,000元(二零二零年：無)仍未結算，並入賬列為其他應付款。

ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干新租賃協議及確認租賃負債人民幣84,505,000元(二零二零年：人民幣105,432,000元)。

iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團終止若干租賃協議及取消確認使用權資產及租賃負債人民幣33,379,000元(二零二零年：人民幣)及人民幣42,884,000元(二零二零年：人民幣142,102,000元)。

iv) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與若干合營企業及聯營公司訂立和解安排，以結算應收(應付)彼等的款項約人民幣7,092,605,000元(二零二零年：人民幣13,273,306,000元)及人民幣600,000,000元(二零二零年：無)。

v) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售其若干合營企業，總代價為人民幣414,750,000元(二零二零年：無)，其中人民幣331,612,000元(二零二零年：無)已結算，乃以本集團其他應付款抵銷。

56. 本公司主要附屬公司詳情

(a) 主要附屬公司的一般資料

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
Add Hero Holding Limited (「Add Hero」)(附註a)	英屬處女群島	**100%**	100%	10,000美元	投資控股	有限公司
130 Elizabeth Street Pty Ltd	澳洲	**70%**	70%	10,000澳元	物業發展	不適用
Prime Gordon Pty Ltd	澳洲	**100%**	100%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Moss Vale Pty Ltd	澳洲	**100%**	100%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Esplanade Development Pty Ltd (前稱為Prime ABC Pty Ltd)	澳洲	**87.5%**	87.5%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Woolooware 3 Pty Ltd	澳洲	**75%**	75%	1,000澳元	物業發展	不適用
Prime Woolooware 4 Pty Ltd	澳洲	**75%**	75%	1,000澳元	物業發展	不適用
5799 Yonge Street Limited Partnership	加拿大	**100%**	100%	1,000加元	物業發展	不適用
益本有限公司	香港	**100%**	100%	1港元	物業發展	有限公司
益明國際有限公司	香港	**100%**	100%	1港元	物業發展	有限公司
奧園集團有限公司(「奧園集團」)	中國	**100%**	100%	人民幣6,110,000,000元	投資控股、貸款融資及物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
廣州奧園資產經營管理有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	提供諮詢服務	有限公司
江門江奧地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
瀋陽奧園新城置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,030,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧譽房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	1,390,000,000港元	物業發展	有限公司
廣州南沙奧園養生酒店有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣110,000,000元	酒店經營	有限公司
雲浮奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
重慶粵奧置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣450,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團重慶置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣784,313,725元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
廣州康威集團有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海奧譽房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(梅州)有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣380,000,000元	物業發展	有限公司
佛山奧冠置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(佛山)置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(英德)有限公司(「英德奧園」)	中國	**100%** *(附註45)*	51%	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(韶關)有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣180,000,000元	物業發展	有限公司
重慶奧譽置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,600,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
蕉嶺奧園廣場有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
重慶錦奧置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣2,519,702,072元	物業發展	有限公司
五華奧園廣場有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣東蕉嶺建築工程集團有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣300,000,000元	建築及設計	有限公司
廣西瀚林地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
安徽勤聯房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
廣東奧園投資有限公司(曾用名：廣東奧園瀚林投資有限公司)	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	投資控股	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
安徽瀚德房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
安徽瀚華房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市梅溪置業有限公司(TB001)	中國	**93%**	93%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
瀏陽奧園廣場房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
玉林奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
成都宜華置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,500,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市奧弘置業有限公司	中國	**61%**	56%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市瀾灣弘盛投資有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣71,400,000元	投資控股	有限公司
廣州市雄泰房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣520,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
惠州市泰華房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰瑞房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰宏房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司
中山市華利高房地產投資有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海恒德勝嘉置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
寧波海拓置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣160,000,000元	物業發展	有限公司
寧波天派置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
寧波迪賽前豐置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣210,000,000元	物業發展	有限公司
中山市三鄉鎮宏泰房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
中山市金磚永固置業發展有限公司	中國	**77%**	77%	人民幣152,277,483元	物業發展	有限公司
惠州大亞灣房利美投資有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣17,680,000元	物業發展	有限公司
惠州市元谷實業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
湘潭星舟置業有限責任公司	中國	**100%**	100%	人民幣68,000,000元	物業發展	有限公司
福建省華力偉業置地有限公司	中國	**55%**	55%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
寧波逸榮達置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
青島星海灣置業有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
珠海來利科技有限公司	中國	**70%**	70%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
泰興市奧新置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣204,080,000元	物業發展	有限公司
中山市銳大房地產有限公司	中國	**95%**	95%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市合富地產開發有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣56,650,000元	物業發展	有限公司
成都環美置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,863,160,000元	物業發展	有限公司
惠州龍圓房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
青島盛季金茂建設發展有限公司	中國	**64%**	64%	人民幣200,000,000元	物業發展	中外合資企業
惠州市鴻泰昌實業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣71,120,000元	物業發展	有限公司
郴州加利申房地產開發有限公司	中國	**70%**	70%	人民幣333,340,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
重慶勁揚房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
重慶新紅陽實業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市祥田房地產開發有限公司	中國	**90%**	90%	人民幣23,880,000元	物業發展	有限公司
臺山市君華置業投資有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣87,000,000元	物業發展	有限公司
揚州奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣530,000,000元	物業發展	有限公司
荊州奧園房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣352,941,200元	物業發展	有限公司
青島盛世嘉德商業發展有限公司	中國	**64%**	64%	102,040,000美元	物業發展	有限公司
湖南省晨啟智穀科技發展有限公司	中國	**100%**	90%	人民幣53,333,300元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
清遠市合創泰富房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣漢鼎興置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
惠州慶達房地產有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣75,000,000元	物業發展	有限公司
福建置立方地產發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣120,000,000元	物業發展	有限公司
昆明亞利泰商貿有限責任公司	中國	**51%**	51%	人民幣30,612,244元	物業發展	有限公司
重慶奧驕房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
碭山縣七彩世界房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣204,081,600元	物業發展	有限公司
重慶博昂置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
佛山市南海嘉美置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣260,000,000元	物業發展	有限公司
桂平市中聯投資發展有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
鄭州啟迪置業有限公司	中國	**85%**	56%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
四川中盛九鼎置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
恩平進升房地產開發有限公司	中國	**70%**	70%	66,666,700港元	物業發展	有限公司
恩平華璟房地產開發有限公司	中國	**70%**	70%	人民幣66,666,700元	物業發展	有限公司
合肥前海漢華置業有限公司	中國	**100%**	90%	人民幣22,222,200元	物業發展	有限公司
成都新西南房地產有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣14,546,536元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
衡陽市世安房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣16,326,500元	物業發展	有限公司
重慶天投實業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣370,467,347元	物業發展	有限公司
珠海韜睿投資發展有限公司	中國	**73%**	73%	人民幣242,537,300元	投資控股	有限公司
珠海民商互聯網金融大廈開發有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
陝西萬怡置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
西安市怡景苑房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣40,000,000元	物業發展	有限公司
成都宏懋實業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣244,898,000元	物業發展	有限公司
廣州奧園錦泰置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣36,047,000元	投資控股	中外合資企業

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
江門市蓬江區白石永灝地產開發有限公司	中國	**43%** *(附註b)*	43% *(附註b)*	人民幣100,000,000 元	投資控股	有限公司
常德市金粟置業有限責任公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
天津市五一陽光投資發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣140,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀瑞房地產開發有限公司	中國	**100%**	73%	人民幣68,500,000元	物業發展	有限公司
安吉銀凱置業有限公司	中國	**100%**	73%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀盛置業有限公司	中國	**100%**	73%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
上海奧園旅遊發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣90,909,000元	文化旅遊	有限公司
上海江南田園休閒會所有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣18,181,800元	酒店經營	有限公司
廣州新弘房地產有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
西安奧園錦泰置業有限公司	中國	**76%**	51%	人民幣102,040,800元	物業發展	有限公司
昆山奧盛置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
蘇州市隆福房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣122,488,980元	物業發展	有限公司
名業發展(福建)有限公司	中國	**44%**	44%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
河北綠科房地產開發有限公司	中國	**98%**	98%	人民幣227,275,000元	物業發展	有限公司
武漢工建金奧房地產開發有限公司	中國	**100%**	47% *(附註b)*	人民幣116,670,000元	物業發展	有限公司
西安奧宏置業有限公司	中國	**41%** *(附註b)*	41% *(附註b)*	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
重慶億尊投資有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
瀘州合府置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣102,040,816元	物業發展	有限公司
南充合府置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣61,224,490元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
浙江朝華房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
重慶天聯置業有限責任公司	中國	**80%**	80%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
湖州奧冠置業有限公司	中國	**100%**	90%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
上饒市悅盛房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
興甯敏駿房地產開發有限公司	中國	**27%** *(附註b)*	27% *(附註b)*	人民幣16,129,032元	物業發展	有限公司
嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
長興奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
河南茂睿置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
平潭奧新置業有限公司	中國	**37%** *(附註b)*	37% *(附註b)*	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
合肥七彩世界置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
馬鞍山億景置業有限公司	中國	**40%** *(附註b)*	40% *(附註b)*	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
邢臺市宏煜房地產開發有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣125,000,000元	物業發展	有限公司
湖南經閣鴻運置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣37,500,000元	物業發展	有限公司
重慶奧航房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣280,000,000元	物業發展	有限公司
徐州鴻濤居房地產開發有限公司	中國	**60%**	56%	人民幣110,185,000元	物業發展	有限公司
梅州市奧創置業有限公司	中國	**26%** *(附註b)*	26% *(附註b)*	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
臨澧奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
巢湖金實置業有限公司	中國	**100%**	40% *(附註b)*	人民幣111,111,200元	物業發展	有限公司
興寧奧園置業有限公司	中國	**50%**	50%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
泉州奧嘉置業有限公司	中國	**41%** *(附註a)*	41% *(附註b)*	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
西安利申置業有限公司	中國	**83%**	83%	50,000,000美元	物業發展	中外合資企業
醴陵奧江置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
漳州奧園置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
藤縣中顧置業投資有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司
五華縣新永宏腳手架材料有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
廣州市合勝實業發展有限公司	中國	**50%**	50%	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
廣州東塑塑膠製品有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
張家口奧熙房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
杭州昊創商貿有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣20,408,000元	投資控股	有限公司
重慶柯爵企業管理有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣1,100,000,000元	投資控股	有限公司
合肥奧行置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣60,000,000元	物業發展	有限公司
廊坊榮弘房地產開發有限責任公司	中國	**60%**	60%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
漳州奧昕房地產有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧名置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
南昌航夢置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣12,500,000元	物業發展	有限公司
江蘇綠信置業有限公司	中國	**30%** *(附註a)*	30% *(附註b)*	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
江陰惠升置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣220,873,280元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
東莞市匯正實業投資有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
合肥奧東置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
興甯敏尚房地產開發有限公司	中國	**50%**	50%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
景德鎮金投置地有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
廬山市金投置地有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
咸寧奧泰置業發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
奧園美谷科技股份有限公司	中國	**29.93%** (附註f)	29.93% (附註f)	人民幣781,180,319元	物業發展及化纖產品製造	有限公司
樂生活智慧社區服務集團股份有限公司	中國	**80%**	80%	人民幣54,360,000元	物業發展	有限公司
揚州中城同進房地產有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣650,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	所持應佔實際股權 二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
宿州新城金悅房地產開發有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
肇慶市天匯置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣250,050,000元	物業發展	有限公司
江門市華盈投資有限公司	中國	**48%** *(附註b)*	48% *(附註b)*	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
溫州市瀚暘置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣203,000,000 元	物業發展	有限公司
茂名奧園東江置業有限公司	中國	**60%**	60%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
高安市瑞興投資發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣348,750,000元	物業發展	有限公司
高安市宏利高投資發展有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧虹置業有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	所持應佔實際股權 二零二一年	二零二零年	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務	法律形式
六安奧禾置業有限公司	中國	**51%**	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
孝感奧泰房地產開發有限公司	中國	**100%**	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司

附註：

(a) Add Hero由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。

(b) 該等公司由本集團持有多於一層的股權架構導致本集團於該等公司歸屬實際股權少於50%，同時滲透至股權底部。

(c) 於英屬處女群島及香港註冊成立之公司在香港經營，於澳洲及加拿大註冊成立之公司分別於澳洲及加拿大經營及其他附屬公司均於中國經營。

(d) 於年末，概無附屬公司發行任何債務證券，惟奧園集團已發行人民幣7,040,000,000元(二零二零年：人民幣7,040,000,000元)之公司債券，本集團於當中擁有人民幣7,040,000,000元(二零二零年：人民幣7,040,000,000元)權益。

(e) 上表列出本公司管理層認為主要影響本集團業績或資產之本公司主要附屬公司。本公司管理層認為詳細敘述附屬公司會令細節過於冗長。

(f) 本集團持有奧園美谷29.93%股權，為奧園美谷的最大股東。根據本公司管理層的意見，彼等對奧園美谷擁有控制權，因此，奧園美谷被分類為本集團的附屬公司。

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(b) 本集團之組成

本公司於報告期末有其他對本集團並不重大的附屬公司。大部分該等附屬公司均於中國營運。有關附屬公司的主要業務概述如下:

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零二一年	二零二零年
投資控股	英屬處女群島	46	60
	香港	74	95
	中國	85	84
	澳洲	5	5
	加拿大	2	2
物業發展及投資	中國	310	311
	澳洲	13	13
	加拿大	32	35
提供顧問及管理服務	中國	111	111
其他	中國	105	94
		783	810

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及主要營業地點	非控股權益所持有擁有權權益比例		分配至非控股權益的全面(開支)／收益		累計非控股權益	
		二零二一年	二零二零年	**二零二一年**	二零二零年	**二零二一年**	二零二零年
奧園集團(英德)	中國	–	49%	*(附註)*	99,290	–	1,284,718
深圳城市更新	中國	–	49%	*(附註)*	61,943	–	4,944,039
深圳城市更新的非全資附屬公司	中國	–	28% – 49%	*(附註)*	(3,510)	–	3,539,681
廣東城市更新	中國	–	49%	*(附註)*	2,396	–	4,638,184
廣東城市更新的非全資附屬公司	中國	–	35% – 49%	*(附註)*	(1,551)	–	18,449
深圳弘譽泰富房地產有限公司(「深圳弘譽泰富」)	中國	–	49%	*(附註)*	(35,123)	–	1,447,219
廣州欣潤	中國	–	49%	*(附註)*	(140)	–	3,999,860
奧園美谷	中國	70%	70%	**(556,036)**	(112,698)	**711,142**	1,544,568
奧園美谷的非全資附屬公司	中國	12%–49%	12% – 49%	**(16,031)**	188,855	**743,920**	1,315,987
有非控股權益的獨立非重大附屬公司				**(1,840,870)**	945,777	**6,519,946**	12,967,054
				(2,412,937)	1,145,239	**7,975,008**	35,699,759

有關本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的財務資料概述如下。下文財務資料／綜合財務資料概要指於集團內對銷前金額。

附註： 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等附屬公司非控股權益應佔金額屬不重大，故並未作出披露。

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

奧園集團(英德)

	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	818,458
流動資產	2,981,435
流動負債	728,019
非流動負債	450,000
本公司股東應佔權益	1,337,156
奧園集團(英德)非控股權益應佔權益	1,284,718
營業額	1,025,045
開支	822,412
年內溢利及全面收益總額	202,633
本公司股東應佔溢利及全面收益總額	103,343
奧園集團(英德)非控股權益應佔溢利及全面收益總額	99,290
股息分派	–
經營活動現金流出淨額	(626,609)
投資活動現金流入淨額	189,894
融資活動現金流入淨額	413,700
現金流出淨額	(23,015)

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

深圳城市更新

	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	1,974,986
流動資產	14,707,771
流動負債	2,419,699
非流動負債	633,500
本公司股東應佔權益	5,145,838
深圳城市更新之非控股權益應佔權益	4,944,039
深圳城市更新的附屬公司之非控股權益	3,539,681
營業額	921,506
開支	798,601
年內溢利及全面收益總額	122,905
本公司股東應佔溢利及全面收益總額	64,472
深圳城市更新非控股權益應佔溢利及全面收益總額	61,943
深圳城市更新附屬公司非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(3,510)
股息分派	–
分派予深圳城市更新附屬公司非控股權益之股息	107,212
經營活動現金流出淨額	(2,463,078)
投資活動現金流出淨額	(6,152,156)
融資活動現金流入淨額	6,557,088
現金流出淨額	(2,058,146)

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

廣東城市更新

	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	50,270
流動資產	9,512,335
流動負債	32,122
本公司股東應佔權益	4,873,850
廣東城市更新之非控股權益應佔權益	4,638,184
廣東城市更新的附屬公司之非控股權益	18,449
營業額	77,830
開支	74,492
年內溢利及全面收益總額	3,338
本公司股東應佔溢利及全面收益總額	2,493
廣東城市更新非控股權益應佔溢利及全面收益總額	2,396
廣東城市更新附屬公司非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(1,551)
股息分派	–
經營活動現金流出淨額	(25,140)
投資活動現金流入淨額	751,179
融資活動現金流入淨額	3,081,225
現金流入淨額	3,807,264

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

深圳弘譽泰富

	二零二零年 人民幣千元
流動資產	3,651,812
流動負債	8,303
非流動負債	690,000
本公司股東應佔權益	1,506,290
深圳弘譽泰富非控股權益應佔權益	1,447,219
開支	71,679
年內虧損及全面開支總額	(71,679)
本公司股東應佔虧損及全面開支總額	(36,556)
深圳弘譽泰富非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(35,123)
股息分派	–
經營活動現金流出淨額	(349,870)
投資活動現金流出淨額	(340,066)
融資活動現金流入淨額	690,000
現金流入淨額	64

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

廣州欣潤

	二零二零年 人民幣千元
流動資產	8,162,979
本公司股東應佔權益	4,163,119
廣州欣潤非控股權益應佔權益	3,999,860
開支	286
年內虧損及全面開支總額	(286)
本公司股東應佔虧損及全面開支總額	(146)
廣州欣潤非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(140)
經營活動現金流出淨額	(319)
投資活動現金流出淨額	(7,142,097)
融資活動現金流入淨額	7,142,857
現金流入淨額	441

56. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

奧園美谷

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	**3,989,242**	3,643,238
流動資產	**1,088,764**	6,944,981
流動負債	**827,102**	4,292,319
非流動負債	**1,751,608**	2,775,591
本公司股東應佔權益	**1,788,154**	659,754
奧園美谷非控股權益應佔權益	**711,142**	1,544,568
奧園美谷非控股權益	**743,920**	1,315,987
營業額	**923,853**	1,671,213
開支	**1,734,107**	1,643,194
年內(虧損)／溢利及全面(開支)／收益總額	**(810,254)**	28,019
本公司股東應佔虧損及全面開支總額	**(238,187)**	(43,138)
奧園美谷非控股權益應佔虧損及全面開支總額	**(556,036)**	(160,836)
奧園美谷附屬公司非控股權益應佔(虧損)／溢利及全面(開支)／收益總額	**(16,031)**	188,855
向奧園美谷附屬公司非控股權益作出股息分派	**5,192**	5,000
經營活動現金流入／(流出)淨額	**(114,258)**	(97,046)
投資活動現金流入／(流出)淨額	**(13,693)**	(274,246)
融資活動現金流入淨額	**295,076**	286,970
現金流入／(流出)淨額	**167,125**	(84,322)

57. 訴訟

於二零二一年十二月三十一日及直至綜合財務報表日期，本集團就結算逾期款項/應付未償還營運款項、銀行及其他借款以及優先票據及債券與其業務夥伴產生若干訴訟。

本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

58. 報告期後事項

於報告日期後，除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團發生以下重大事件：

(a) 於二零二二年一月二十四日，本集團與Anthem Properties Group Limited訂立要約，以出售其位於加拿大的物業所有建築、結構及裝修的所有權利、所有權及權益，代價為215,000,000加元。有關出售於二零二二年三月十五日完成。

(b) 於二零二二年八月八日，本集團順利完成出售於Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd的49%股權及於A.C.N. 657 824 701 Pty Ltd ACN 657 824 701的全部股權，現金代價分別為1.00澳元(約等於人民幣4.66元)及1.00澳元。

(c) 於二零二三年一月六日，本集團與一名買方(獨立第三方)訂立買賣協議，本集團同意向買方出售珠海奧園華富置業有限公司的60%股權，代價為677,933,000港元 (約等於人民幣584,425,700元)。

(d) 於二零二三年二月十六日，本集團與一名買方(獨立第三方)訂立買賣協議，本集團同意向買方出售奧園健康生活集團有限公司的29.9%股權，代價為256,000,000港元 (約等於人民幣224,168,000元)。

(e) 於二零二三年五月十一日，本集團與一名買方(獨立第三方)訂立買賣協議，本集團同意向買方出售Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.、133A Street Projects Ltd.及Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.的全部股權及銷售票據，總代價為50,300,004加元(約等於人民幣258,346,000元)。

59. 比較數字

本公司已重列比較數字，將可供銷售物業減值虧損人民幣927,635,000元由其他收入、收益及虧損淨額重新分類為銷售成本，以符合本年度綜合損益及其他全面收益表的呈列。

60. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**719**	684
於附屬公司的投資	**–**	13,652,065
應收附屬公司款項	**–**	1,902,129
	719	15,554,878
流動資產		
貿易及其他應收款	**1,410**	2,557
應收附屬公司款項	**12,059,057**	22,547,007
銀行結餘及現金	**104,601**	1,603,445
	12,165,068	24,153,009
流動負債		
貿易及其他應付款項	**1,172,688**	12,770
應付附屬公司款項	**–**	2,497,860
銀行及其他借款	**6,671,302**	6,398,391
優先票據	**22,285,622**	9,957,800
	30,129,612	18,866,821
流動(負債)／資產淨值	**(17,964,544)**	5,286,188
總資產減流動負債	**(17,963,825)**	20,841,066
非流動負債		
銀行及其他借款	**–**	2,149,836
優先票據	**–**	16,381,715
	–	18,531,551
負債淨額	**(17,963,825)**	2,309,515
資本及儲備		
股本	**27,726**	25,567
儲備	**(17,991,551)**	2,283,948
總權益	**(17,963,825)**	2,309,515

60. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	股份溢價	資本贖回儲備	購股權儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	4,255,208	1,093	9,300	(2,506,557)	1,759,044
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	1,943,409	1,943,409
行使購股權	70,506	–	(9,300)	–	61,206
確認為分派的股息	–	–	–	(1,479,711)	(1,479,711)
於二零二零年十二月三十一日	4,325,714	1,093	–	(2,042,859)	2,283,948
年內虧損及全面開支總額	–	–	–	(18,977,126)	(18,977,126)
發行新股份	818,428	–	–	–	818,428
購回股份	(41,029)	58	–	–	(40,971)
確認為分派的股息	–	–	–	(2,075,830)	(2,075,830)
於二零二一年十二月三十一日	5,103,113	1,151	–	(23,095,815)	(17,991,551)

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	**二零二一年 人民幣千元**
營業額	19,115,255	31,005,834	50,531,150	67,793,792	**50,021,616**
除稅前(虧損)／溢利	3,625,592	6,954,292	10,589,492	13,608,527	**(36,237,438)**
所得稅(開支)／抵免	(1,673,640)	(4,014,825)	(5,367,662)	(6,557,481)	**749,892**
年度(虧損)／溢利	1,951,952	2,939,467	5,221,830	7,051,046	**(35,487,546)**

綜合資產、權益及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	**二零二一年 人民幣千元**
資產					
非流動資產	9,695,637	17,050,666	27,422,906	35,029,037	**29,459,406**
流動資產	116,110,224	171,807,553	262,457,527	290,649,419	**231,963,401**
總資產	125,805,861	188,858,219	289,880,433	325,678,456	**261,422,807**
權益及負債					
非流動負債	23,106,417	37,091,741	56,036,501	65,273,697	**5,237,786**
流動負債	75,573,154	121,032,632	196,847,324	206,152,113	**263,714,810**
總負債	98,679,571	158,124,373	252,883,825	271,425,810	**268,952,596**
本公司股東應佔權益	10,155,036	11,872,217	15,029,881	18,552,887	**(15,504,797)**
非控股權益	16,971,254	18,861,629	21,966,727	35,699,759	**7,975,008**
總權益及負債	125,805,861	188,858,219	289,880,433	325,678,456	**261,422,807**

奧園®

構築健康生活

香港聯交所上市編號:3883

混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C006398
FSC
www.fsc.org

奥园集团 zhwlan1@aoyuan.net 10.27.41.122 2023/07/27 18:11:41