



**WEIYE HOLDINGS LIMITED**

**偉業控股有限公司**

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

香港股份代號：1570

**2021**

ANNUAL REPORT

年度報告



\*僅供識別

# 目錄



02	公司簡介
03	運營方式
05	主席致辭
08	運營回顧
18	財務亮點
19	財務回顧
22	董事會
25	高級管理層
26	公司資料
27	企業管治報告
43	董事會報告
49	獨立核數師報告
53	綜合財務狀況表
55	綜合損益及其他全面收益表
56	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
60	綜合財務報表附註
164	附加信息



## 公司簡介



風勁正是揚帆時，潮湧恰逢趕潮人。

偉業控股集團創立於1999年，總部位於改革開放前沿—深圳前海，是一家多元化、國際化的產業集團。

偉業控股於2011年8月16日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，並於2016年4月6日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)雙重主板上市。本公司於2018年8月24日已宣佈從新交所自願退市。

偉業控股秉承「正德端行、積厚築新」的企業理念，二十三年的經營發展，始終堅持以綠色人居產業投資與開發為主體，以產業運營、智能科技為兩翼，佈局綠色人居、智能環保、智慧科技等領域，業務聚焦於全國最具活力的河南區域、海南區域、粵港澳大灣區、長三角區域等。

偉業控股專注於開發綠色人居地產項目，在鄭州、開封、海口、儋州、惠州、福州、杭州、揚州等幾十個大中城市擁有33個已竣工或處於不同開發階段的房地產開發項目，為業主家庭提供高品質的生活居所及服務。得益於良好的口碑和堅毅的品質，偉業控股榮獲河南房地產開發企業綜合實力50強單位、鄭州市房地產開發先進單位、鄭州市房地產開發優秀企業、開封市最佳人居景觀設計獎、紅旗區經濟發展突出貢獻企業獎、鄭州年度綠色人居樓盤大獎、中國精銳科學技術獎—綠色社區等諸多殊榮。

截至2021年12月31日，我們有26個已竣工房地產項目，竣備建築面積約3,194,513平方米；6個處於開發中房地產項目，總建築面積約為362,955平方米；以及1個持作用於未來開發房地產的項目，其規劃總建築面積約為93,046平方米。

一路乘風趕潮，一路揚帆奮進。未來，偉業控股集團將繼續秉承「綠色生活創造家」企業定位，在創新與探索中不斷前行，積極踐行社會責任，努力與時代發展同頻，為股東創造更大的回報，讓更多業主實現嚮往的高品生活。

## 運營方式



## 運營方式

### 創新發展 加強合作

為了應對瞬息萬變的市場變動，本集團積極尋找戰略合作夥伴推進合作共贏的開發模式，並且深入研究中國政府的政策發展，精準研討中國市場前景，準確把握行業脈搏，不斷與時俱進，穩中求進，扎實推動本集團各區域業務進展與管理創新，不斷增強企業活力和凝聚力，進一步提升偉業品牌知名度與市場地位。



## 主席致辭



張偉  
執行主席兼  
首席執行官

各位尊敬的股東：

雖然在新冠疫情持續影響下，中國經濟實現了正增長，但2020年以來，中央堅持「房住不炒」調控基調不變，強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，同時調控政策由過去限制需求端為主，逐漸向供給端發力轉變，長效機制不斷完善，金融、土地、財稅等方面的調控政策接連發佈。在此影響下，房地產行業進入調整和穩健發展期，增速有所放緩，盈利能力面臨下行壓力，城市間分化加劇，企業經營風險加大，但仍然存

在發展空間與機遇。2021年12月，中央政治局會議明確「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求」，首次提出「促進房地產業健康發展和良性循環」。疊加央行全面降准的大好消息，讓低迷的房地產市場瞬間觸底反彈，市場情緒一片樂觀。

縱觀今年房地產市場在政策調控下，跌宕起伏，偉業控股有限公司（「本公司」、「偉業」或「我們」，連同其附屬公司，統

稱「本集團」），在董事局的堅強領導下，繼續落地「地產+產業」發展模式，形成「以地產開發為主業，以產業地產為抓手，短平快優質項目做補充，有選擇性地對項目所在的城市進行深耕」的戰略發展宏圖，並協同境內外戰略合作夥伴資源，從方案服務到專業實施，從投資服務到投後運營，鑄造每一個項目，推動美好生活的實現和產城融合的發展。

## 主席致辭

### 房地產開發業務回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團移交予客戶的總淨可售樓面面積（「淨可售樓面面積」）約為105,267平方米，與2020年同期約為267,728平方米的總淨可售樓面面積相比下跌約61%。與此同時，本集團確認了約為人民幣9.4億元房地產業務的銷售收入，同比減少約65%，主要因為受到新冠疫情影響施工進度，導致房屋交付時間較預期延後。在截至2021年12月31日止年度，房地產開發業務收入主要來自儀征悅江灣，悅堤灣及湖州太湖天萃。

本集團各區域公司按既定目標發展同時，要求傳統地產項目，嚴格按照「快速拿地、快速開發、快速銷售、快速回款」的開發運營模式推進，重點圍繞國內一、二線城市拓展專案。

產業地產方面，通過整合內外部優化資源、頂層設計投資—運營模式，重點跟進政策扶持、市場需求、保障民生的產業項目；此外，本集團以產業冷鏈物流智能產業園、全球康養旅居基地、城市智慧停車打造為突破點，各項工作已在快速推進，為本集團產業地產注入動力。

### 設備製造業務回顧

設備銷售主要包括潔淨室設備、空氣淨化設備、暖風空調出風口。

2021年疫情繼續肆虐，全球各國經濟持續萎縮。雖然針對疫情，今年對產品進行一些優化調整，例如增加殺菌、淨化空氣等功能，市場消費信心較去年有所恢復，但疫情反復下在一定程度上也會削減市場消費的積極性及影響工廠生產輸出。設備製造業務在本年度確認業績人民幣80.7百萬元，同比下降約21%。雖然短期與疫情、天氣、限產等影響因素有關，同時也表明經濟下行壓力加大，消費持續低迷陷入滯漲。

但是伴隨最近中國政府政策提出「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求」，預計未來在居民首套房和改善型住房方面會有更好的政策支持。隨著消費升級、千禧一代、Z世代消費群體的崛起，消費偏好發生改變，市場需求逐漸向高端化轉型。未來在精裝修市場、舒適家居等領域的帶動下，設備製造業將迎來利好，進而通過中國區提振整體亞太區業績，未來亦可期。

### 加強戰略合作

在2021年度中，加強外部戰略合作關係，助力在傳統地產項目拓展、開發運營方面相互業績提升，同時通過合作減少項目運營風險。

在產業地產方面，圍繞產業項目推進，我們整合了多家優質資源合作公司，為產業地產項目運營落地及快速推進提供支援。

本集團將繼續尋找戰略合作夥伴，充分借助雙方優勢，在聯合開發、產業開發、委託代建、基礎設施建設等領域展開全方位的戰略合作，以實現本集團主營業務未來的業績增長。

### 策略與前景

2022年地產政策、金融環境、疫情影響等不利因素仍然存在，我們需在統籌包括人、財、物等資源時，企業開源節流，量入為出；對存量資產將堅定不移的持續大運營思路，加快現金流回流，對投資增量將從重資產投資轉向輕資產運營，持續推進通過產業帶動傳統房地產轉型升級的思路，實現健康有序地發展。

## 主席致辭

本集團於2022年按照既定的投資區域、投資模式，結合自身實力，緊跟「產業+」項目推進節奏，擬在上半年和下半年擇機選擇低投入、高回流的優質項目。

融資方面，在傳統融資渠道融資額同比均有下降情況下，需積極佈局與未超限的大型金融機構合作落地；抓住新一輪的融資機會，整合資源，搭建融資平台，推進融資業務；繼續開拓創新融資業務。

成本管控方面，站在全域角度，從「創利、保利」角度來審視成本管理，依據主次輕重關係管控項目，優化項目成本費用組成結構、加大對業務點過程成本費用管理。確保估算覆蓋概算，概算覆蓋預算，預算覆蓋決算。合理、合法、合規，有效降低企業風險，保障項目目標利潤。

投資拓展方面，繼續挖掘長三角、粵港澳大灣區、河南等成熟區域市場，整合政府資源、行業資源、融資資源、人才資源，協作產業地產發展，優先拓展及關注「EPC+」項目和輕資產項目，嚴控自有資金的投入，以產業帶動公司轉型升級；通過合作開發業績併表，承債併購（土地、在建項目），融資代建（地產類、產業類）等方式來拓展項目；局部區域創新開發模式和運營方式，引導社會資金進入，共建共用，從而實現資源整合的最大化及資金佔用的最小化。

在團隊建設方面，我們將繼續秉承團結、協作、拼搏、奮進的企業文化，強化工作理念，精準優化人員，引進及培育符合公司當前運營實情的優秀人才。

完善獎懲體系，獎優罰劣，強化過程管控，充分調動人員積極性，提升團隊效能，從而打造一支懂管理、會經營，能解決問題，工作高效的團隊。

### 致謝

最後，我謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），向所有致力於為本集團創造更高價值的管理層及全體員工，表達最深切的感激，同時敬請各位新老股東為我們的發展繼續出謀劃策。

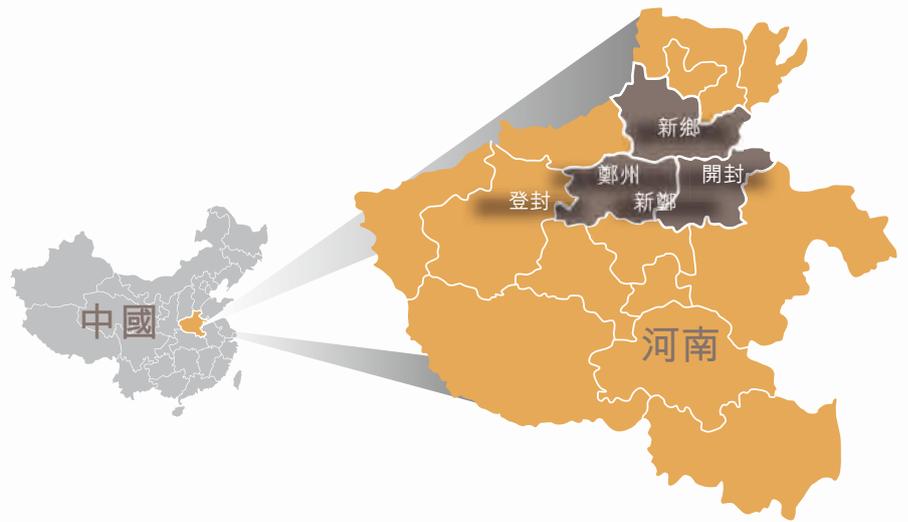
這是一個創新發展的時代，更是一個合作共贏的時代。美好的未來也從來不會唾手可得，摘取桂冠的道路上往往荊棘叢生，我們不懼風雨，心懷信念，堅定前行。我們願用責任、擔當、開放、分享、擁抱變化的心態，與志同道合者們一同共繪奮鬥藍圖，同創恢宏偉業！

張偉  
執行主席兼  
首席執行官

2022年3月28日

## 運營回顧

### 河南區域



#### 河南－地處中國腹部核心位置

河南位於中國中東部，是全國「兩橫三縱」城市化戰略格局的路橋信道與京廣信道交通匯區域，是中華民族和華夏文明的重要發祥地，資源豐富，是全國農產品主產區和重要的礦產資源大省；人口眾多，是全國第一人口大省，勞動力資源豐富，消費市場巨大；區位優越，是全國重要的交通通信樞紐和物資集散地；農業領先，是全國第一農業大省、第一糧食生產大省、第一糧食轉化加工大省；發展較快，經濟總量穩居全國第五位；潛力很大，正處於工業化、城鎮化加快發展階段，發展的活力和後勁不斷增強。

#### 河南－是中國重要經濟大省

鄭州，地處中華腹地、黃河之濱，居天地之中。作為中國八大古都之一、國家歷史文化名城、全國六個大遺址片區之一，以其悠久的歷史、燦爛的文化，在黃河文明中居於中心地位。在2021年，鄭州市常住人口1,260萬人次。根據《鄭州建設國家中心城市行動綱要(2017-2035年)》，到2035年，鄭州城鎮人口比例要達到85%，GDP總量達到3萬億、人均GDP達到22萬元，人口規模達到1,350萬人左右，使鄭州成為具有全球影響力的城市。

# 運營回顧

## 已竣工項目



偉業如果愛



偉業天道天河水岸



偉業天道國際



偉業巴黎印象



偉業上城一及二號院



偉業中央公園



虹景嘉園



疊翠花園



財富中心



財智廣場



青青美廬



偉業樓岸



偉業芝華室



興偉安置房一期

## 仍在開發項目



偉業香堤灣一、二及三期



創世紀廣場



偉業上城三號院



創世紀宮寓

## 運營回顧

### 市場回顧

河南作為本集團的戰略發展中心，在2021年面對突如其來的疫情使全球經濟增速放緩，中央政策導向提振內需，支持實體發展，堅持房住不炒，以健康發展為核心，鄭州房地產市場量價斷崖式下滑，2021年度鄭州市區商品房累計銷售11,188平方米，其中商品住宅銷售9,582平方米，銷售均價人民幣15,480元／平方米。

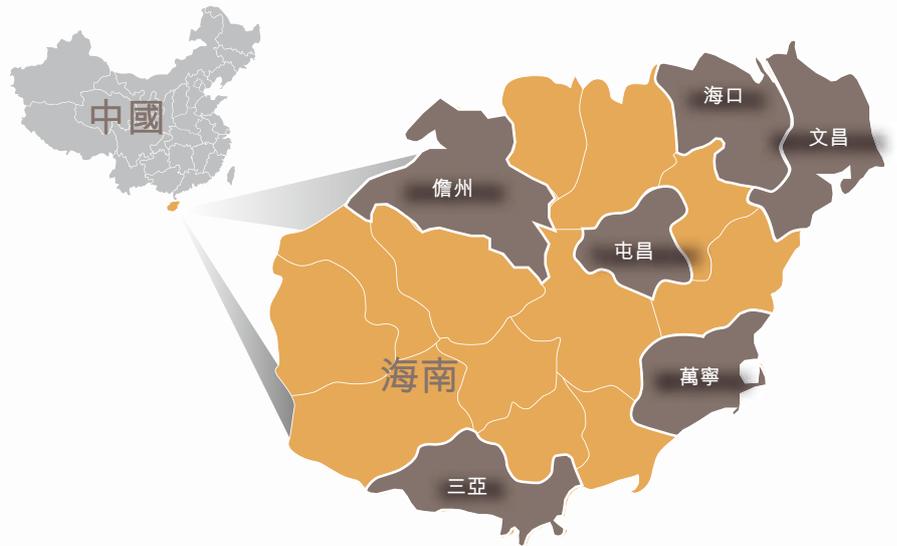
隨著鄭州加快建設成為國家中心城市，鄭州地位不斷提升，政府積極招商引資的政策和便利的交通將有助鄭州房地產市場穩健發展。

### 發展項目與戰略

2021年，本集團繼續專注發展現有項目，立足鄭州及其周邊一小時城市圈，並以城改、舊改為抓手，優質項目土地並購為輔助進行資源整合，提升業務發展。我們也積極探索新的運營模式，在各領域展開全方位創新戰略合作，實現集團業績增長。截至2021年12月31日為止，我們共有18個位於河南省房地產項目，其中16項已竣工及2項仍在開發中。

## 運營回顧

### 海南區域



#### 海南－海南自貿港逐步落地 迎來經濟高質量發展時代

自2020年6月1日《海南自貿港建設總體方案》發佈，海南自貿港迎來了加速發展期。產業投資迅猛增長，基礎設施和房地產開發投資平穩回升，市場活力持續釋放，對外貿易形式好轉。與此同時《海南自由貿易港優化營商環境條例》由海南省六屆人大

常委會第三十次會議審議通過，自2021年11月1日起施行。條例對標國際高水平營商環境規則和國內先進經驗，以打造法治化、國際化、便利化的營商環境為目標，堅持市場主體需求導向，聚焦海南營商環境建設中的堵點問題，從優化市場環境、政務環境、法治環境等方面作出規範。助力海南自貿港建設，推進海南全面深化改革開放。

# 運營回顧

## 市場回顧

根據《海口市2021年度國有建設用地供應計劃》，2021年海口供地計劃總量為1,045.98公頃(15,689.7畝)，其中住宅用地為137.44公頃(2,061.6畝)，佔供應計劃總量的13.14%。2021年9月1日，海南省自然資源和規劃廳發佈了《海南省土地資源利用和保護「十四五」規劃(2021-2025年)》，緊緊圍繞海南自由貿易港制度體系，對標國際國內發達地區，以制度集成創新為核心，深化土地資源領域重大改革。該規劃進一步強化海口省會城市和全省門戶功能，支持三亞建設世界級濱海旅遊城市，提升儋州西部中心城市綜合承載力，加快儋州-洋浦「環新英灣」港產城一體化發展，支持瓊海、萬寧建設東部國際合作、文化交流平台和大健康旅遊示範區。於此同時，規劃強調了支撐以人為核心的新型城鎮化，建設用地向海口、三亞、儋州、瓊海等中心城市和重點城市傾斜；對近五年平均供地率小於60%的市縣，除國家重點項目和民生保障項目外，可以暫停安排新增建設用地指標。

### 已竣工項目



偉業萊茵半島



偉業萊茵海岸



偉業氧立方A



偉業氧立方B



偉業西城國際廣場



偉業椰海尚城

### 待開發項目



偉業萊茵半島二期

## 運營回顧

政策層面，海南調控政策繼續發力，持續不放鬆。2021年10月15日，經省委批准省政府召開「進一步做好全省房地產市場平穩健康發展工作會議」。會議要求加快安居房建設，力爭提前、超額完成「十四五」建設計劃；穩妥推進保障性租賃住房建設，出實招擴大租賃住房供給；深入治理變相開發房地產、變相加價、虛假騙購等房地產市場亂象；以城市更新為抓手，大力推動棚改舊改；緊盯重點任務、領域和企業，全力做好房地產風險防控；2021年10月12日，海南省自然資源和規劃廳、海南省住房和城鄉建設廳、海南省市場監督管理局日前出台《關於加強商業、辦公類建設項目全過程管理的意見》，明確指出海南商辦項目分割銷售不得小於300平方米。對於開發商而言，今後商辦產品的報建無疑面臨巨大挑戰。對市場而言，此舉迫使不少客戶投資熱情減弱，有利於住宅市場的健康發展。

房價層面，海南省尤其是海口市住宅供應量不足，但市場需求仍然強勁。隨著自貿港建設的逐步落地，以及2025年封關運作的節點臨近，海南不動產的價值將逐漸凸顯。但短期內，海南房價仍然以政府調控主方向為準—穩字當頭，呈現了穩中有升，緩慢增長的態勢。

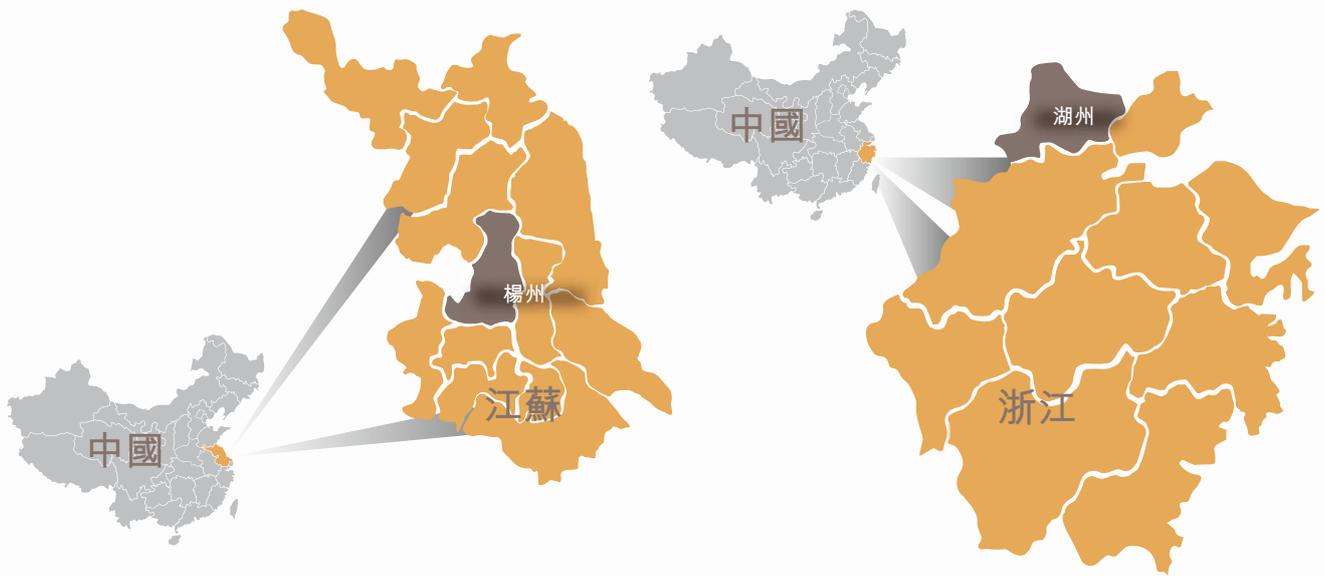
### 發展項目與戰略方向

隨著海南自貿港政策的逐漸落地，產業結構不斷優化升級，對房地產的依賴度在逐漸降低。2022年海南區域公司將重點關注各政府的產業發展規劃及要求，拓展以海口、三亞為圓心，輻射周邊市縣，重點關注產業地產，佈局自改、舊改等週期較長項目，並同步積極探索粵西、廣西、西南等區域的優質項目。截至2021年12月31日為止，我們共有7個位於海南省房地產項目，其中6個項目悉數竣工，1個項目有待開發。



## 運營回顧

### 長三角區域



長三角—長江三角洲地區是我國經濟發展最活躍、開放程度最高、創新能力最強的區域之一，在國家現代化建設大局和全方位開放格局中具有舉足輕重的戰略地位。長三角由上海市、江蘇省、浙江省、安徽省一市三省組成的區域，是中國第一大經濟圈及經濟中心，引領著全國高質量發展。

未來，全球治理體系和國際秩序變革加速推進，世界新一輪科技革命和產業變革同我國經濟優化升級交匯融合，為長三角一體化發展提供了良好的外部環境。中國特色社會主義進入新時

代，我國經濟轉向高質量發展階段，對長三角一體化發展提出了更高要求。「一帶一路」建設和長江經濟帶發展戰略深入實施，為長三角一體化發展注入了新動力。黨中央、國務院作出將長三角一體化發展上升為國家戰略的重大決策，為長三角一體化發展帶來新機遇。長三角地區將充分發揮經濟基礎好、市場空間大、產業鏈供應鏈完備、對外開放程度高的優勢，率先形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局。

## 運營回顧

### 市場回顧

2021年長三角區域經濟繼續保持全國領先地位，經濟發展態勢繼續保持穩定增長，繼續堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，實施房地產金融審慎管理制度。2021年新冠疫情的影響持續進行，供給端方面，央行根據銀行業金融機構的資產規模、機構類型等因素，分檔設定房地產貸款集中度管理要求，土地市場進行集中土拍控制地價。需求端方面，進行「三條紅線」管制，在各種因素的疊加下，長三角區域房地產市場受到不同程度的影響，銷售量與2020年同期相比回落明顯，土地競拍市場熱度降低，地價溢價率走低。

### 已竣工項目



太湖天萃



悅江灣



悅堤灣

### 仍在開發項目



熙境府

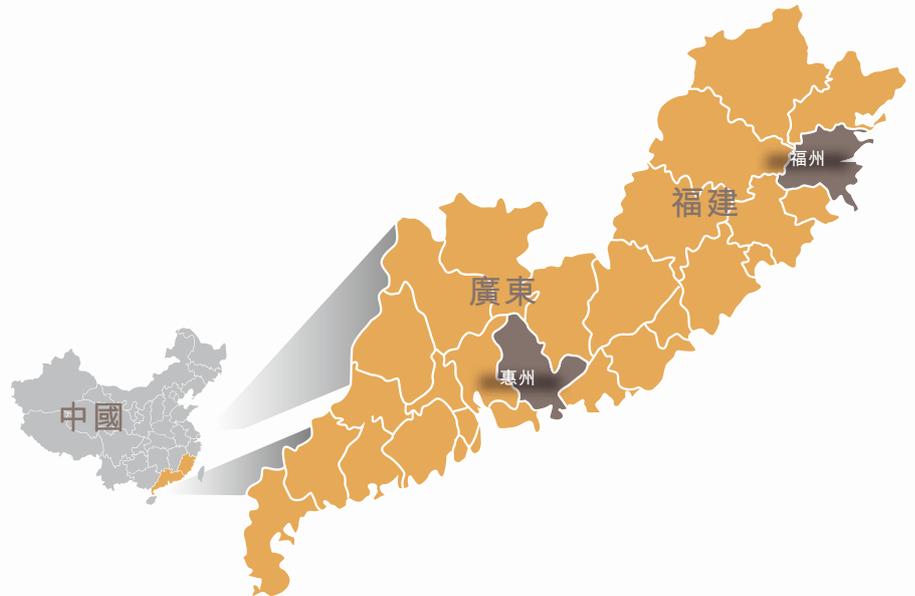
### 公司發展項目與戰略

2021年，長三角區域公司繼續以區域內「五大都市圈」內城市為核心，優先拓展「上海一小時經濟圈」內城市，積極尋求「總價適中、流速較快、預售寬鬆」的優質常規項目。通過「招拍掛」、「收購併」多項措施並舉，加速推進新項目落地。在項目運營管控中，通過多種形式實現「穩發展、控風險」的運營目標。截至2021年12月31日為止，我們共有4個位於長三角房地產項目，其中3項已竣工及1項仍在開發中。

展望2022年，在「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的調控下，長三角區域公司繼續充分利用該區域經濟基礎好、市場空間大、產業鏈供應鏈完備、對外開放程度高的優勢，優先拓展「上海一小時經濟圈」內臨滬城市，通過智慧冷鏈、康養旅居、智能科技等產業優勢和經驗，積極應對房地產外部形勢的變化，進行房地產轉型升級，尋求「成本低、佔用資金少、收益豐厚」的產業項目。通過「代建」、「收購併」多項措施並舉，加速推進傳統新項目落地。

## 運營回顧

### 粵港澳大灣區



大灣區－風險與機遇並存，抓住粵港澳大灣區建設重大歷史機遇砥礪前行

2021年上半年，在大灣區各城地產政策組合拳下，房地產行業逐漸脫離金融屬性，回歸實業屬性。在此背景下，國家開發銀行制定印發《國家開發銀行支持粵港澳大灣區發展暨深圳先行示

範區建設2021年工作要點》。國開行將加大對粵港澳大灣區建設支持力度，全年提供融資總量三千億元以上，助力粵港澳大灣區建設成為國際一流灣區和世界級城市群。未來，隨著粵港澳大灣區和深圳先行示範區「雙區」建設逐漸成熟、高質量人口進一步向灣區城市圈聚集，預期大灣區地產行業在2022年穩健發展。

## 運營回顧

### 市場回顧

「房住不炒」連續兩年被提及，依然是調控的底線。惠州臨深、東莞臨深、中山臨深等粵港澳大灣區中心城市熱點外溢區域普遍降溫，之後各城房地產調控隨即進入以「控房價」為錨點的新階段，強化穩定房地產秩序，保障房地產市場規範化運行和平穩健康發展。未來，隨著三孩生育政策、央行降准及周邊樓市調控加碼帶來外溢轉移，灣區各城市進一步融合，配套規劃進一步完善，將使樓市價格窪地價值獲得提升、大灣區房地產煥發活力。

### 已竣工項目



偉業美悅灣

### 仍在開發項目



偉業蘭廷灣



盤古－福建天徵



盤古－福建天角

### 發展項目與戰略

經過持續多年有序發展，本集團項目開發運營水平已有顯著提升，將計劃以「深圳為中心的一小時經濟圈(深莞惠)」為重點投資發展範圍，逐步形成穩健經營風格、高質量產品力，通過悉心經營、精細管理等保障體系，實現多個項目預期收益可控。截至2021年12月31日為止，我們共有4個位於粵港澳大灣區房地產項目，其中1項已竣工及3項仍在開發中。

## 財務亮點

	2017年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)
收入					
房地產開發	1,678.9	1,726.7	706.1	2,675.8	<b>938.6</b>
設備製造業務	69.1	51.3	57.0	102.1	<b>80.7</b>
總計	1,748.0	1,778.0	763.1	2,777.9	<b>1,019.3</b>
毛利					
房地產開發	206.6	549.3	152.8	615.1	<b>153.6</b>
設備製造業務	21.3	16.6	14.8	21.6	<b>18.7</b>
總計	227.9	565.9	167.6	636.7	<b>172.3</b>
毛利率					
房地產開發	12%	32%	22%	23%	<b>16%</b>
設備製造業務	31%	32%	26%	21%	<b>23%</b>
總計	13%	32%	22%	23%	<b>17%</b>

	2017年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)
淨利潤/(虧損)	134.5	160.3	(56.9)	222.5	<b>(77.4)</b>
利息、稅項、折舊及攤銷前 盈利/(虧損)	215.5	423.1	33.6	577.1	<b>(5.9)</b>
本公司股東應佔權益	1,324.1	1,486.7	1,452.6	1,473.1	<b>1,348.5</b>
總資產	6,279.3	6,923.9	8,881.1	7,796.2	<b>8,006.6</b>
總負債	4,754.6	5,174.7	7,114.2	5,779.6	<b>6,062.1</b>
債務淨額*	1,191.6	1,205.6	1,423.7	1,109.1	<b>612.3</b>
* 計息債務(-)現金及現金等價物					
利息覆蓋比率(倍)	1.3	2.3	0.1	2.5	-
每股盈利/(虧損)(人民幣分)	63.1	84.8	(15.8)	11.9	<b>(65.3)</b>
每股資產淨值(人民幣元)	6.8	7.6	7.4	7.5	<b>6.9</b>
淨債務與權益總額之比率(%)	78%	69%	81%	55%	<b>31%</b>

## 財務回顧

於2021年，COVID-19繼續爆發蔓延，若干國家出現病毒變種，加劇了全球經濟的不確定性。中國中央政府政策堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位，繼續實行城市差異化監管。於2021年，中國中央政府通過減少對債務融資的依賴，進一步對房地產行業施壓。於當前情況下，本集團為應對變化多端的經濟環境，一直調整其業務發展計劃。

截至2021年12月31日止年度的總收入約為人民幣1,019,300,000元，較2020年同期減少約63%。相應地，本集團亦於截至2021年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣128,000,000元。

### 物業開發業務

截至2021年12月31日止年度，移交予客戶的總淨可售樓面面積（「淨可售樓面面積」）大幅減少至約105,267平方米（2020年：267,728平方米），其主要由於開發進度一直受COVID-19的不利影響導致物業交付比預期推遲。

截至2021年12月31日止年度，物業開發業務的收入主要來自以下項目：悅江灣、悅堤灣及太湖天萃，分別貢獻約人



民幣330,300,000元、人民幣313,200,000元及人民幣204,200,000元。

截至2021年12月31日止年度物業開發業務的毛利（「毛利」）約為人民幣153,600,000元，較2020年同期減少約75%。毛利率下降約7%，此乃主要與居民安置銷售有關，僅限於按預先釐定的折扣價銷售。

### 設備製造業務

本分部於截至2021年12月31日止年度錄得收益約人民幣80,700,000元，較2020年同期減少21%。此乃主要由於2021年中國房地產行業不景氣致使空氣淨化需求減少，以及COVID-19的持續爆發導致本集團銷售額受到衝擊。

從而導致截至2021年12月31日止年度的毛利較2020年同期下降約14%至約人民幣18,700,000元。儘管收入有所減少，但設備製造業務的毛利率從21%提升至23%。

### 其他收入

其他收入於截至2021年12月31日止年度較2020年同期減少約85%，主要由於2020年錄得出售附屬公司惠陽金利達物業管理有限公司一次性收益約人民幣177,900,000元。

### 銷售及分銷費用

截至2021年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣44,600,000元，較2020年同期減少約30%。此乃主要由於截至2021年12月31日止年度偉業蘭廷灣、創世紀宮寓及太湖天萃促銷及市場營銷相關的費用減少。

## 財務回顧

### 行政費用

截至2021年12月31日止年度的行政費用約為人民幣170,800,000元，較2020年同期減少約9%。此乃主要由於本集團內實施成本管控措施導致薪金及交際成本較2020年同期有所減少。

### 淨財務費用

截至2021年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣45,000,000元，較2020年同期減少約22%，主要由於截至2021年12月31日止年度貸款及借款減少所致。

### 稅項

截至2021年12月31日止年度所得稅費用大幅減少主要由於截至2021年12月31日止年度溢利減少或集團公司虧損導致計提企業所得稅撥備減少約人民幣117,900,000元，以及截至2021年12月31日止年度物業開發業務的收益大幅下降導致土地增值稅撥備減少約人民幣106,000,000元。

### 財務狀況回顧

於合營企業投資主要指漢方藥業的51%股權，為人民幣110,000,000元。於2021年3月，本集團當時的聯營公司德清豐靖企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清豐

靖」)的合夥人根據日期為2020年1月21日的合夥協議，退出其於杭州隼偉置業有限公司(「杭州隼偉」，德清豐靖當時的附屬公司及其主要業務為物業開發及擁有熙境府)的投資。因此，德清豐靖不再於杭州隼偉擁有任何權益，並成為本公司的一間附屬公司。

開發物業及預付成本增加約人民幣471,000,000元，主要由於截至2021年12月31日止年度新增熙境府等項目及就偉業上城三號院、福建天徵及福建天角等物業開發項目產生的漸進施工成本以及開始移交悅江灣、悅堤灣及太湖天萃等物業。

貿易及其他應付款項減少約人民幣346,100,000元，乃主要由於與清算偉業上城三號院、太湖天萃、悅江灣及悅堤灣項目的建築工程有關的貿易應付款項減少。

合約負債增加約人民幣1,203,500,000元，主要是由於截至2021年12月31日止年度預售偉業上城三號院及熙境府等開發項目預收的款項以及開始移交悅江灣、悅堤灣及太湖天萃等物業。

貸款及借款的淨減少主要是由於截至2021年12月31日止年度償還開發物業項目相關的貸款及借款。

### 財務資源及流動資金

於2021年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣1,752,500,000元，與2020年同期相比維持穩定，主要原因是合約負債增加以及貿易及其他應收款項減少約人民幣1,333,600,000元，部分由開發物業及預付成本增加、貿易及其他應付款項以及貸款及借款減少約人民幣1,085,200,000元所抵銷。

我們的銀行及其他借款以人民幣、港元(港元)、美元(美元)、新加坡元(新元)和馬來西亞令吉(馬來西亞令吉)計值。於2021年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額為約人民幣1,529,200,000元。有關本集團截至2021年12月31日之貸款及借款詳情，請參考截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註24。

### 財務及投資管理

按照本集團內部規章制度，我們編製月度、季度及年度現金流預算，規範預測和管理本集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常及緊張的情況下，本集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，或有效做好可能損害本集團信譽的風險控制。

為保證本集團投資資金的適當運用，本集團已制定投資管理的政策及程序。一般而言，投資經理負責每日管理及監測集團的投資組合。

## 財務回顧

任何用於交易目的資金轉移、投資收購及出售都將由本集團的管理層審核，並由本集團的執行主席審批後方可執行。投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括本集團截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至管理層及執行主席。

### 僱員及薪酬

於2021年12月31日，本集團有449名(2020年：469名)僱員。

截至2021年12月31日止年度本集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約人民幣108,600,000元(2020年：人民幣114,100,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資質、經驗、職位及年資決定。

本集團亦提供其他員工福利，包括醫療保險及壽險，並按合資格員工的表現及本集團的經營業績，授出酌情獎勵花紅。

### 資產抵押

本集團的貸款及借款包括銀行承兌、租賃負債、銀行透支、銀行貸款、信託金融公司提供的貸款及其他貸款。借款以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司及集團公司的公司擔保以及第三方公司的擔保作抵押。有關本集團於2021年12月31日之抵押資產詳情，請參考截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註4、7、19及24。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

### 淨資本負債比率

淨資本負債比率乃根據總債務減現金及現金等價物除以權益總額計算得出。總負債包括計息貸款及借款。於2021年12月31日，本集團淨資產負債比率為約31%(2020年12月31日：55%)。有關資產負債比率的詳情，請參考截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註40。

### 外匯風險

本集團的物業開發及設備製造業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值，我們的業務營運甚少涉及國際交易。

因此，本集團認為本集團的外匯風險並不重大，故本集團未使用任何金融工具進行對沖。

### 或有負債

有關本集團或有負債的詳情，請參考截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註37，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至2021年12月31日止年度，本集團出售惠州市大金洲房地產開發有限公司全部股權，代價約為人民幣35,000,000元。除上述者外，截至2021年12月31日止年度，本集團概無任何其他重大收購及出售附屬公司事宜。

## 董事會



張偉

執行主席兼首席執行官

張偉先生(「張先生」)，52歲，本公司董事會主席、執行董事兼首席執行官。張先生負責本集團的戰略規劃及整體業務發展決策。

張先生於房地產行業擁有逾27年的經驗。其於2002年6月加入河南偉業，自精誠管理有限公司於2009年成立以來一直擔任其唯一董事。2011年進行反向收購後，張先生一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠管理有限公司及偉業控股(香港)有限公司的董事；海南宏基偉業房地產開發有限公司及宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司的法人代表、執行董事及經理。

自1990年7月至1993年7月，張先生擔任中國建設第七工程局中原房地產開發公司(主要從事建設及房地產開發業務)的運營經理，負責公司營運。自1993年7月至1994年3月，張先生擔任河南新亞置業有限公司(一間從事房地產開發業務的公司)的副經理。自1994年3月至1998年8月，張先生擔任河南新豐置業有限公司(從事房地產開發業務)總經理，後晉升為董事總經理，負責公司的整體業務營運。

於1996年11月，張先生獲河南省科技委員會認定為經濟學家。其於2003年9月自澳門科技大學(位於中國澳門特別行政區)獲工商管理碩士學位。張先生是執行董事兼首席運營執行官陳志勇先生的姻親。



陳志勇

執行董事兼首席運營官

陳志勇先生(「陳先生」)，51歲，本公司執行董事兼首席運營官。陳先生主要負責本集團採購及風險管理。

陳先生於房地產行業擁有逾26年的經驗。其於2000年7月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於2010年晉升為河南偉業的首席執行官。2011年8月進行反向收購後，其擔任本公司執行董事及首席執行官。於2014年2月27日，其被委任為本公司首席運營官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的法人代表。

自1993年至1998年，陳先生擔任中建七局第四建築工程公司(一間主要從事建築工程的公司)第二工程處的项目管理部門經理，負責房地產建設管理工作。

於2006年6月，陳先生畢業於中國人民解放軍海軍工程大學(位於中國湖北省武漢市)，獲項目管理學學位。陳先生為本公司董事會主席、執行董事兼首席執行官張偉先生的姻親。

## 董事會



**劉寧**  
首席獨立非執行董事

劉寧先生(「劉先生」)，57歲，於2018年12月19日被委任為首席獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

劉先生於房地產及酒店投資及營運管理擁有豐富經驗，及彼擅長於企業綜合經營管理及投融資業務。劉先生於同濟大學獲得工學學士學位及於澳門科技大學獲得工商管理碩士學位。劉先生現時為工程師及資深經濟師。

於2000年6月至2003年6月期間，劉先生為上海錦江國際酒店發展股份有限公司(前稱上海新亞(集團)股份有限公司)擔任總經理，該公司於上海證券交易所上市(股份代號：600745)。於2003年7月至2005年4月期間，劉先生為上海錦江國際集團有限公司擔任總裁助理兼地產事業部常務副總裁及總經理。於2009年10月至2014年2月期間，劉先生為恒盛地產控股有限公司擔任執行董事、總裁、副總裁、首席運營官及首席執行官，該公司於香港聯交所上市(股份代號：845)。於2014年3月至2014年12月期間，劉先生為寶能集團擔任執行總裁及中國區總裁。劉先生現為上海城創投資管理股份有限公司董事總經理。



**董心誠**  
獨立非執行董事

董心誠先生(「董先生」)，55歲，於2018年12月19日被調任為獨立非執行董事及被委任為提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

董先生於法律實務方面擁有約19年經驗。董先生自鄭州大學(位於中國河南省鄭州市)獲工程專業學士學位。於2002年9月，董先生獲得了法律職業資質證書。

於1990年至1995年期間，董先生為河南省交通廳公路管理局的高級人員。於1996年至2001年期間，董先生擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司的副總經理，負責業務管理。於2002年至2004年期間，董先生於河南光磊律師事務所擔任律師。自2004年以後，董先生一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

## 董事會



### 林英鴻

獨立非執行董事

林英鴻先生(「林先生」)，57歲，於2018年12月19日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。

林先生於會計、銀行及金融業擁有逾29年經驗。林先生現為龍企諮詢有限公司的管理顧問。林先生於香港理工大學畢業，獲得專業會計碩士學位及電子商貿行政碩士學位。林先生為多個專業組織(特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港銀行學會)的會員。林先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會(「香港會計師公會」)執業會計師。

林先生現為協同通信集團有限公司(一家於香港聯交所上市之公司，股份代號：1613)、力圖控股有限公司(前稱為貴聯控股國際有限公司)(一家於香港聯交所上市之公司，股份代號：1008)及興發鋁業控股有限公司(一家於香港聯交所上市之公司，股份代號：98)的獨立非執行董事。

## 高級管理層



蔡瑋軒  
首席財務官

蔡瑋軒先生(「蔡先生」)，42歲，於2019年12月加入本集團並被委任為首席財務官，負責監督本集團的財務及資本市場工作。

於加入本集團前，蔡先生自2014年8月至2019年12月擔任嘉利國際控股有限公司(一家於香港聯交所上市之公司，股份代號：1050)的首席財務官，亦於畢馬威會計師事務所工作超逾十年，有廣泛之審計、會計及財務管理經驗及曾參與數項新股上市及資本市場交易。

蔡先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，亦為香港會計師公會資深會員。

# 公司資料

## 董事會

張偉先生  
(執行主席兼首席執行官)  
陳志勇先生  
(執行董事兼首席運營官)  
劉寧先生  
(首席獨立非執行董事)  
董心誠先生  
(獨立非執行董事)  
林英鴻先生  
(獨立非執行董事)

## 審核委員會

林英鴻先生(主席)  
董心誠先生  
劉寧先生

## 提名委員會

董心誠先生(主席)  
林英鴻先生  
劉寧先生

## 薪酬委員會

劉寧先生(主席)  
董心誠先生  
林英鴻先生

## 公司秘書

陳雪莉女士(ACG, ACS)  
文潤華先生(ACG, HKACG)

## 註冊辦事處

10 Bukit Batok Crescent  
#06-05 The Spire  
Singapore 658079

## 位於中國的總部及主要營業地點

中國廣東省  
深圳市南山區  
弘毅大廈13樓

## 位於香港的主要營業地點

香港九龍紅磡德豐街22號  
海濱廣場二座9樓912室

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 香港主要股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

中國建設銀行(河南分行)  
中國河南  
鄭州市花園路80號  
郵編：450003

中國建設銀行(海南分行)  
中國  
海南省海口市  
國貿大道建行大廈  
郵編：570125

上海浦東發展銀行(深圳分行)  
中國  
廣東省深圳市  
福田區福華三路  
國際商會中心1樓  
郵編：518048

大華銀行有限公司  
80 Raffles Place  
UOB Plaza  
Singapore 048624

# 企業管治報告

偉業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)致力於維持高標準的企業管治以促進其為本集團客戶及股東創造價值的使命。

本企業管治報告聲明呈報本集團應用該等原則的方式及遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)守則條文所載指引的程度，從而提供一個可實現保護股東權益及加強股東長遠價值目標的結構。於截至2021年12月31日止財政年度內，本集團一直遵守香港企業管治守則，惟偏離下文所披露企業管治守則的守則條文第A.2.1條。

## 董事會事宜

### 董事會職責

本公司的董事(「董事」)會(「董事會」)監督本集團的整個方針，制定本公司的價值與標準、戰略及目標、審核管理層表現、識別主要利益相關者組別、重大運營計劃、表現及措施、內部控制及風險管理、主要資金及投資建議、財務表現審核及企業管治慣例與可持續發展事宜。企業重組、合併及收購、重大投資及撤資、資產的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算、本集團中期及年度財務業績以及重大有利益關係人均交易的發佈等事宜須經董事會批准。

全體董事在處理本集團的商業事宜需行使盡職審查及獨立判斷，並且始終有義務以誠信行事，客觀地履行其職務與責任，作出符合本公司利益的決策。

為協助董事會履行其職責，董事會將其決策權賦予三個下轄委員會，即審核委員會(「審核委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)(統稱「董事委員會」)。該等董事委員會根據明確界定之職權範圍運作並於確保於本公司及本集團良好企業管治中發揮重要作用。此等職權範圍將定期檢討以確保其之持續相關性，且分別於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

董事會每年須舉行至少四次常規董事會會議以(其中包括)批准中期及全年業績公告及審閱本集團的營運和表現。歷年內所有常規董事會及董事委員會會議日程一般會遵照職權範圍及上市規則提前妥為告知全體董事，亦可於視為必要時於計劃會議間召開董事會會議以處理任何特定重大事項。有關本集團的重要事項亦會提呈董事會以書面決議案的方式作出決定。

常規董事會會議召開前會給予全體董事至少14天的通知。至於其他董事會及董事委員會會議，一般都會給予合理的通知。董事會文件與全部適當、完整及可靠信息將於各別董事會或董事委員會會議前之至少3天遞送給董事，以確保董事獲知本公司最新的發展與財務狀況，並可促使其作出明智的決策。

根據本公司章程，董事會可透過電話會議、視頻會議、音頻或其他類似通訊設備的方式召開會議。若無法召開現場會議，則可透過電子方式及由董事會成員傳閱書面決議案及時溝通以供董事會或董事委員會相關成員批准。

# 企業管治報告

截至2021年12月31日止年度及截至本年報日期的董事如下：

## 執行董事

張偉先生(主席兼首席執行官)  
陳志勇先生

## 獨立非執行董事

劉寧先生  
董心誠先生  
林英鴻先生

董事於截至2021年12月31日止年度內舉行的股東週年大會、董事會會議及董事委員會會議出席情況如下：

	出席／會議次數				
	股東週年大會	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議
張偉先生	1/1	4/4	2/2*	1/1*	1/1*
陳志勇先生	1/1	4/4	2/2*	1/1*	1/1*
董心誠先生	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
林英鴻先生	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
劉寧先生	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1

\* 被邀請

董事會已採納載列須獲董事會批准事項的內部指引。董事會已確定(包括但不限於)董事於以下方面具有於本集團內作出決策的直接責任：

- 批准本集團的重大投資／撤資及集資決策；
- 批准本集團的中期及全年財務業績公告以於香港聯交所刊發；
- 批准並非於一般業務過程中訂立的協議；
- 批准任何重大借款或有關借款的公司擔保；
- 訂立任何利潤分配安排；
- 進行任何外匯對沖交易；
- 委任或罷免任何主要行政人員及法人代表；
- 註冊成立或解散任何重要附屬公司；
- 發行股份或宣派股息；
- 批准年度報告及經審核財務報表；
- 召開股東大會；

## 企業管治報告

- 批准公司策略；
- 批准重大收購及出售資產；及
- 批准有關本集團的公告或新聞稿以於香港聯交所刊發。

董事亦根據上市規則的變化、風險管理、企業管治、內幕交易以及相關監管規定及財務報告準則中的重要變化以及相關法律法規定期予以定期更新，以促使董事會或董事委員會成員有效地履行職責。

於香港聯交所新刊發的有關董事的文件已寄發董事會。公司秘書已通知董事與其作為董事有關即將召開的會議及研討會。外部核數師會每年向審核委員會及董事會更新適用於本公司或本集團的新訂及經修訂財務報告準則。

本公司將對新委任的董事作出適當的簡介及情況介紹，使其熟悉本集團的業務營運、策略方向、董事的職責及責任以及企業管治慣例。有關董事亦將有機會參觀本集團的經營設施及會見管理層以更好了解本集團業務。

本公司鼓勵董事參與研討會及接受培訓以提升其履行董事職責及責任的能力。管理層緊密關注有關規定及會計準則的變化。為適應該等監管變化，本公司提供有關董事會工作流程及最佳慣例的持續教育及培訓機會，以及影響本公司及／或董事履行職責的有關立法及財務報告準則的變化、上市規則之規定及指引的更新情況。

本公司股份已自2016年4月6日起於香港聯交所主板上市。為遵守上市規則附錄14第A.6.5條，本公司已不時向董事提供有關上市規則變動之資料及／或任何其他必要資料，以更新董事對上市規則最新發展之知識。本公司將持續向董事提供上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，確保遵守有關規定及加強董事對良好企業管治常規之意識。本公司可不時為董事安排培訓，成本由本公司承擔。

新委任的董事會接受適當的培訓，如會計、法律及行業特定知識(如需要)。本集團向其董事提供關於其歷史、宗旨及價值觀的背景資料。此外，管理層定期更新並通過召開董事會會議使董事熟悉本公司業務。每名新委任的董事一經委任將接獲一份服務合約或委任函，當中說明(其中包括)其作為董事會成員的角色、義務、職責及責任。

# 企業管治報告

## 董事會組成及指引

董事會目前由穩固的獨立非執行人員組成。三位獨立非執行董事佔董事會成員的超過一半，各獨立非執行董事的獨立性已經提名委員會審核。提名委員會認為全體獨立非執行董事獨立於本公司。

獨立性的標準乃根據《上市規則》內的釋義確定，各獨立非執行董事的獨立性由提名委員會每年審核。董事會認為，獨立非執行董事與本公司、其關聯公司或其高級職員並無關係(該關係可能會干涉或有理由認為會干涉董事對本集團事務作出獨立判斷)的人士。

董心誠先生自其於2011年8月首次獲委任為董事起已服務董事會超過九年。雖然彼已服務董事會多年，但根據上市規則第3.13條，其被視為一直獨立於本公司。董事會認為，對本公司而言，董心誠先生基於其廣泛經驗及知識所作出之客觀獨立意見仍然重要且寶貴。

董事會持續檢驗董事會規模，以就有效決策確定最佳規模。董事會把本公司的運營範圍與性質、業務要求及與該董事會及董事委員會改變所需避免的中斷納入考量。董事會認為其目前規模適當，可促成有效決策。

董事會及董事委員會提供適當的平衡與多元化的技能，而各會成員具備豐富的專業知識及經驗，如會計、財務、法律、業務或管理經驗及行業知識以及熟知本公司及本集團。其組成結構可令管理層在提呈董事會的任何問題上受惠於多元化及客觀的視角。

獨立非執行董事在本集團內並無管理職能。獨立非執行董事的角色在確保管理層提出的策略經充分討論及嚴格檢驗以及審核管理層達成議定目標及目的表現並監控表現報告上尤其重要。

本公司在需要時於執行主席及獨立非執行董事之間協調無管理層及其他董事在場的非正式會見，以討論本集團的財務表現、企業管治措施、董事會工作流程、繼任計劃以及領導力發展及執行董事薪酬等事宜。

## 主席及首席執行官

執行主席兼首席執行官張偉先生主持本集團全面業務運營及管理，並向本集團董事會報告。這偏離企業管治守則第A.2.1條指引，須將主席與首席執行官的角色劃分，並不能由一個人同時擔任兩個職務的條文。雖然執行主席兼首席執行官之角色與責任歸屬張偉先生，不過董事會認為，張偉先生的商業知識淵博，並在房地產行業中擁有豐富的經驗，在扮演兩個角色時並不會導致本集團董事與管理層權力及職權的平衡遭受影響。此外，他負責制定業務策略及管理本集團，包括政策及策略的高層決策、激勵員工以及推動組織內部變革。

## 企業管治報告

執行主席兼首席執行官的責任包括(其中包括)：

- (1) 領導董事會，確保董事會在所有方面發揮其職能的有效性；
- (2) 制定議程並確保有充足的時間供討論所有議程內容，尤其是策略性問題；
- (3) 確保所有董事會議在需要時及時召集及召開；
- (4) 確保董事接獲準確、及時及明確的資料；
- (5) 確保與股東進行有效的溝通；
- (6) 在董事會層面推進一個開放及辯論的文化；
- (7) 鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立建設性關係；
- (8) 促成獨立非執行董事的有效貢獻；
- (9) 確保為遵守守則制定適當的程序，推進高水平的企業管治；及
- (10) 行事符合本集團及股東的最佳利益。

所有重大決定均經與董事會磋商後作出，董事會的超過半數成員由獨立非執行董事組成。董事會認為，董事會的決策程序獨立且基於集體決策，概無個人或少數人可主導董事會的決策。

執行主席及首席執行官的表現及委任由提名委員會定期審核，其薪酬由薪酬委員會定期審核。

審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的組成僅包含獨立非執行董事。因此，董事會相信，在防止權力不均衡的集中於個別人士身上具有充分的保障。

### 提名委員會

受一套書面職權範圍規限的提名委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

董心誠先生(主席)  
林英鴻先生  
劉寧先生

提名委員會的主要職能為(其中包括)：

- 審核董事會的架構、人數及組成；
- 審核董事會有關董事(尤其是主席及首席執行官)的繼任計劃；
- 制定評估董事會、其委員會及董事表現的程序；

## 企業管治報告

- 審核董事會的培訓及專業發展計劃；
- 對提名進入本公司及其附屬公司董事會及董事委員會的所有候選人的背景、學歷及專業資格進行審核並向董事會提出推薦意見；
- 每年審核獨立非執行董事的獨立性；
- 就輪值告退的董事的連選提出建議；
- 審核在多間公司擔任董事的董事充分履行其作為董事的職責的能力；及
- 整體評估董事會的有效性。

提名委員會就所有董事會委任提出推薦意見及對定期重新提名董事負責，並應考慮董事的貢獻及在董事會議上的表現，包括出席及參與情況。

提名委員會負責酌情審核董事會成員多元化政策；及審核董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其審核結果。

提名委員會將納入其個別董事於董事會議上的貢獻及出席率為考量，評估在多間公司擔任董事的董事是否能夠及已充分履行其作為本公司董事應盡的職責。董事會對其任在多間公司擔任董事的董事對本集團事宜所付出的足夠時間與精力表示滿意。他們擔任各公司董事並沒有影響其履行本公司董事職責的能力。因此，董事會與提名委員會一致同意，不應對董事施加在多間上市公司擔任董事的最大數，因為董事會認為，設置固定數無法充分考慮各董事的不同情況，提名委員會將主要考慮董事是否具有充足的時間充分履行其對本公司的職責。提名委員會將每年逐一監控及確認董事是否就本公司事務給予充足的時間及關注以及是否充分履行其作為本公司董事的職責。

董事會已根據提名委員會的推薦意見，將進行尋找及挑選過程，確保獲委任董事具備對本集團業務至關重要的背景、經驗及專業知識，各董事透過作出不同貢獻為董事會提供獨立及客觀的觀點，促使董事會作出適當及成熟的決策。

各執行董事均已與本公司訂立任期為三年之服務合約，而各獨立非執行董事也已與本公司訂立任期為三年之委任函。

根據本公司組織章程，各董事每三年至少輪值告退一次，及所有獲董事會新委任的董事必須在其獲委任後的下屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，惟有資格參選連任。

提名委員會各成員應就有關其被重新提名為董事的任何決議案於相關提名委員會及董事會會議上放棄投票。

## 企業管治報告

提名委員會推薦張偉先生及董心誠先生(統稱為「退任董事」)在即將召開的股東週年大會上參選連任。董事會已接受提名委員會的推薦意見，退任董事將於應屆股東週年大會參選連任。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會認為獨立非執行董事獨立(定義見《上市規則》)且能夠對本集團的公司事務作出獨立於管理層的判斷。

儘管部分董事同時在其他公司擔任董事，提名委員會信納該等董事能夠且已經充分履行其作為董事應盡的職責，並已就本公司事務給予充足的時間及關注。

有關董事的諸如學歷及專業資格、現在及過往三年在其他上市公司所任職的董會委員會、董事或主席職位以及其他重要委任情況(無論是執行或非執行)的重要資料載於年度報告第22頁至24頁。

### 取閱資料

董事會獲提供有關須由董事會作出決定的董事會事宜及事情的充足以及及時的資料。全體董事均可隨時單獨及獨立向本集團高級管理層及公司秘書取閱資料。管理層會立即處理董事會的資料請求。董事會於所有重大事件及交易發生時獲悉有關情況。管理亦會於必要及適當時諮詢董事會成員。

全體董事於董事會議前持續獲提供完整及充足資料(包括董事會會議文件及有關預算、預測及財務報表的財務資料、業務及有關本集團事宜的背景或解釋資料)以令董事監管本集團的運營及財務表現。董事亦獲告知與本集團有關的任何預測及實際業績間重大的差異或重大發展或事件。

公司秘書或其代表管理人出席所有董事會及董事委員會會議並負責編寫會議記錄，以及協助董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席確保該等會議遵守適當程序，從而令董事會及董事委員會有效履行其職能。公司秘書或其代表的職責為就所有管治事宜向董事提供意見，以確保遵守法律及監管規定以及董事會政策及程序。

各董事、董事會或董事委員會可在執行主席的批准下就履行其職務及責任尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。委任及罷免公司秘書須獲董事會全體審議及批准。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

受一套書面職權範圍規限的薪酬委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

劉寧先生(主席)  
董心誠先生  
林英鴻先生

薪酬委員會的主要職能包括(其中包括)：

- 審核及批准釐定本集團行政人員(包括執行董事、首席執行官及其他主要管理人員)薪酬的政策；
- 審核執行人員薪酬政策及其他福利計劃的持續適當性及相關；
- 鑒於本集團內各公司的行政人員薪酬政策，考慮、審閱和批准各執行董事及主要管理人員的薪酬待遇及服務合約條款，並參考董事會的企業宗旨及目標；
- 向董事會提出建議，並批准本集團內相關董事會的非執行董事薪酬框架；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；
- 確保任何董事及其任何聯繫人不得自行釐定其本身薪酬；
- 考慮同類公司支付的薪資、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- 審核及批准董事及主要管理執行人員的薪酬框架；及
- 審核可能不時設立的購股權計劃、股權計劃及／或其他以權益為基礎的計劃及將其建議提交董事會以供批准。

薪酬委員會向董事會建議董事及主要管理執行人員的薪酬框架及確定各執行董事及主要管理執行人員的特定薪酬待遇。薪酬委員會的推薦意見於諮詢執行主席後作出，並呈交全體董事會成員批准。

各董事不得就有關其本身薪酬的決議案投票及作出任何建議及／或參與任何審議。董事袍金須獲本公司股東於股東週年大會批准後方可予以支付。

## 企業管治報告

於審核本公司執行董事及主要管理人員的服務協議時，薪酬委員會將審核本公司因終止此等服務協議而產生的責任，以確保該等服務合約所載的終止條款屬公平合理，不會過於優厚。薪酬委員會旨在公平及避免獎勵表現不佳者。

於確定薪酬待遇時，本公司會考慮業內的薪酬待遇、就業情況及本集團的相關業績及各董事的表現。

執行董事並不收取董事袍金，執行董事及主要管理層成員的薪酬待遇是由企業與個人表現結構性掛鉤，及根據其個別工作範圍及責任水平，並在考量本公司的風險政策後，獲得相應報酬。它主要由基本薪金部分及浮動部分(即花紅及其他福利)組成。

本公司並未推行任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。

於支付獨立非執行董事袍金時，會考慮該等獨立非執行董事所付出的努力、花費的時間及其職責範圍。各董事會委員會主席會因為其承擔更多職責而得到補償。董事會建議於股東週年大會上批准該董事袍金。董事會確保獨立非執行董事不會獲得超過其範圍的袍金，以致失去其獨立性。

本公司目前並無任何計劃鼓勵獨立非執行董事持有本公司股份，可使獨立非執行董事之利益與股東一致。但是，本公司在適當的時候，將考慮及審核該類計劃的可行性。

於財務業績失實陳述或行為失當導致本公司蒙受財務損失的特殊情況下，本公司並無利用合約條文以使本公司向執行董事及主要管理層成員索回酬金中的激勵部分。各董事應以審慎態度及技能向本公司行事，並向本公司承擔受信職責。於發生該等違犯受信責任的情況下，本公司應獲得可能向董事提出訴訟之機會。

### 董事或首席執行官的直系親屬

除下列所披露外，概無任何董事或高級職員之間擁有血緣或婚姻關係，且與任何本公司主要股東有任何關係。

董事的直係親屬如下：

- (a) 陳志勇先生是張偉先生的姻親兄弟；及
- (b) 馬偉先生，河南區域副總裁，是張偉先生的堂兄。

### 問責及審核

董事會了解其於本集團狀況、表現及進度方面對股東的責任。呈報年度財務報表及財務業績公告旨在就本公司及本集團的表現、狀況及前景向股東提供平衡及易於理解的評估。董事會了解其編製真實及公平地反映本集團財務狀況之賬目之責任。外部核數師就其對財務報告之申報責任所作之陳述，載於本年報第49頁至第52頁之獨立核數師報告。

## 企業管治報告

管理層定期及於認為適當之特殊情況下向董事會提供有關本集團表現、狀況及前景的適宜管理賬目明細。

管理層透過多種方式(包括編製及向所有董事會成員寄發本集團管理層之財務資料及狀況)保持與董事會定期聯繫與溝通。藉此董事會得以監管本集團表現及狀況以及管理層不時達成董事會所釐定及設定的目的及目標的狀況。

董事已獲悉，有關內幕資料的處理及傳播之可應用的條例及《上市規則》。所有由董事識別的內幕資料應通過本公司的刊物及通訊刊登並且及時向公眾披露，除非該資料在《證券與期貨條例(香港法第571章)》規定下屬處安全地帶。

### 風險管理及內部控制

本集團為其旗下所有公司保持內部控制系統，但確認具成本效益的內部控制系統並不會排除所有錯誤及不合常規事宜。該系統在考量本公司之風險容忍度及風險政策後，旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險及就重大實時陳述及損失提供合理而非絕對之保證。董事會每年審核其風險管理及內部控制，以解決財務、經營、合規及資訊技術風險，及該等監控的目標乃為提供合理而非絕對之保證(並無重大財務實時陳述或重大損失，保存適當之會計記錄、保護財務資料、股東投資及本集團資產)。

由於本公司並無設立風險管理委員會，董事會及管理層承擔監管本公司之風險管理架構與職能。管理層定期審閱本集團業務及經營活動，以識別存在重大風險之領域，並採取適當措施控制及減少該等風險。管理層審閱重大政策及程序，重視與董事會及審核委員會有關之重大事宜。

依憑內部審核師報告，審核委員會檢討本集團內部控制系統之有效性。凡內部控制或內部審核師就進一步提升內部控制作出之推薦意見存在重大不合規之處或不足，均會直接向審核委員會報告。審核委員會亦將跟進管理層針對內部控制存在之重大不合規之處或不足採取之行動，以及內部審核師就此提出之推薦意見。

外部核數師及內部審核師概未向審核委員會報告，於審核本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

基於與管理層之討論及內部審核師及外部核數師報告、管理層之定期審閱，據董事會所知及所信，董事會與審核委員會認為，本集團風險管理及內部控制系統於截至2021年12月31日止年度解決本集團重大財務、營運、合規及資訊科技風險，滿足本集團業務營運目前需求方面乃屬有效充分，但並非絕對系統，且無法確保並未重大財務失實陳述或重大虧損且可保障本集團資產。

# 企業管治報告

## 審核委員會

受一套書面職權規限的審核委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

林英鴻先生(主席)  
董心誠先生  
劉寧先生

審核委員會的主要職能為(其中包括)：

1. 與外部核數師一起審閱審核計劃、工作範疇、對內部會計控制系統的評估、管理層函件及管理層答覆以及本集團內部與外部核數師的審核結果；
2. 於提交董事會批准前，監控並審閱本公司年度及中期財務報表以及業績公告，尤其專注於會計政策及慣例變動、主要風險範疇、因審核而產生的重大調整、持續經營聲明、財務報告準則、《上市規則》及有關其他法律或監管規定的遵守情況；
3. 審閱本集團之風險情況及其內部控制及風險管理程序之有效性及充分性，包括財務、營運、合規及資訊科技控制及程序，並已採取適當措施按董事會釐定之可接受風險水平減少及管理風險；
4. 確保外部核數師及內部審核師與管理層之間的工作得到協調，審閱管理層向外部核數師及內部審核師提供之協助，並(如需要，在管理層不在場時)討論審核發現的問題及關注的問題(若有)；以及外部及內部審核師可能希望討論的任何事宜；
5. 與外部核數師一起對任何疑為欺詐或違規或疑為違反任何有關法律、規則或法規，而已經或可能對本集團經營業績或財務狀況及管理層答覆有重大影響的事宜進行審查及討論；
6. 考慮外部核數師及內部審核師的委任、薪酬、委聘期限或重新委任，以及有關核數師辭任或被解僱的任何事宜；
7. 審查身居管理層職位且與本集團董事、首席執行官或控股股東有關聯的人士的委任(於委任時及重續各自的服務合約時)及其薪酬；
8. 評估外部核數師之獨立性；
9. 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
10. 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
11. 審查內部審核職能的充足性，並確保審核委員會及內部審核師之間有關報告結構已落實；
12. 審查任何潛在的利益衝突；
13. 審查潛在的業務風險管理流程的充足性；

## 企業管治報告

14. 審查及批准本集團將實施的所有對沖政策及工具(如有)；
15. 承擔董事會可能指派的有關其他審查任務及項目，並不時向董事會匯報其對任何事宜的調查發現，以提請審核委員會垂注；
16. 審查及查閱已事先簽署的本集團中華人民共和國(「中國」)附屬公司法人代表的全部辭任函，該等函件須由本公司的公司秘書保管；
17. 審查及建立接收、保留及處理針對本集團的投訴的程序，其中包括對本集團造成負面影響的涉及本集團或其僱員的犯罪、可疑的會計、審核、業務、安全或其他事宜；及
18. 一般而言承擔法律、《上市規則》以及不時作出的有關修訂可能規定的其他職能和職責。

審核委員會須與管理層有良好的聯繫及合作，並有絕對酌情權邀請任何董事或行政人員出席會議。其亦擁有合理資源履行其職責。審核委員會將對任何嫌疑欺詐或違規，或內部控制失誤或任何觸犯新加坡法律(及其他牽制本集團管轄權，如有)之事宜，展開及很合其內部調查結果，其中已經或可能對本集團之經營業績及／或財務狀況造成重大影響。各審核委員會成員應放棄審核自己可能有利益關係的任何特定交易或放棄對該類決議案的投票權。

審核委員會就委任、再次委任及撤換外部核數師、批准外部核數師的薪酬向董事會提出建議。審核委員會已向董事會建議於應屆股東週年大會上重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司外部核數師。本公司確認其已遵守《上市規則》第13.88條。

審核委員會在執行董事及管理層缺席的情況下與內部審核師及外部核數師會面(若屬必要)，以審查審核安排是否屬充分，並強調外部核數師及內部審核師審核的範圍及質量、獨立性、客觀性及結果。審核委員會已審閱外部核數師提供之非審核服務，信納該等服務性質及範圍並未損害外部核數師之獨立性及客觀性。截至2021年12月31日止年度本公司就獲提供審核服務而已付及應付立信德豪審核費用為約人民幣1,640,000元。截至2021年12月31日止年度，立信德豪概無向本公司提供非審核服務。

## 企業管治報告

本公司已制定舉報政策。該項政策乃為僱員提供一個負責高效的渠道，僱員藉此可在沒有壓力及限制的情況下，通過郵件或電郵至審核委員會主席或公司秘書，對本集團內部之不當行為提出關注。至今，在該舉報機制下並無接獲任何通報。

審核委員會按年更新或不時就外部核數師之會計及財務申報準則作出變動，以獲知可直接影響財務報表之會計準則及事宜的更新信息。概無本公司現有審核公司之前任合夥人或董事於終止其審核公司之合夥人或董事職責後的兩年內擔任審核委員會之成員。

### 內部審核

董事會確認內部審核職能之重要性，該職能獨立於管理層，乃為審核委員會有效開展其職責之主要方式之一。本公司已向一家外部顧問外包其內部審核職能。內部審核師可有不受約束地審閱所有本公司之文件、記錄資料及接觸任何人員(包括審核委員會)。

內部審核師已開展其部分審核計劃，並向審核委員會提交其發現及推薦意見以供審閱。內部審核師向審核委員會承擔直接及主要申報職責，協助審核委員會監管及監督所確認內部控制不足所需之改善計劃之施行。審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度之年度內部審核計劃，信納內部審核職能已獲充分資源支持及於本公司內獲得適當地位。

審核委員會信納，履行內部審核職能之職員乃為擁有相關經驗之合資格且經驗豐富之專業人員。審核委員會每年審查本公司內部審核職能之充分性及有效性。

### 與股東溝通

#### 股東權利

本公司並未施行選擇性披露。為符合本公司於《上市規則》及新加坡法律第50章公司法項下之持續義務，董事會政策乃協調全體股東之所有權的行使，以確保全體股東被平等對待，並及時獲告知影響本集團之所有重大發展。

全體股東有權出席，並獲提供參與本公司股東大會之機會。於股東大會上，股東有機會表達其觀點、提出有關董事之問題或詢問管理層有關本集團業務及其營運之事宜。本公司亦獲知規則(包括股東大會上之投票程序)。若任何股東無法出席，彼獲許按本公司規定，根據《上市規則》之規定，透過事先寄發代表委任表格之方式不時委任最多兩名代表代其於股東大會上投票。

董事只要認為恰當，可以隨時召集股東特別大會(「股東特別大會」)。股東特別大會應經董事提請召開，如果無董事提請，可由包括持有公司不超過10.0%少數權益的成員提請召開。提請人須向本公司新加坡註冊辦事處遞交載有詳細聯繫方式及將於有關股東特別大會上審議之事項之書面通知。

## 企業管治報告

本公司致力按時透過「披露易」網站以公平透明之方式向其股東披露有關資料。若已不慎洩露予某一特定群體，本公司將保證盡快向所有其他人士公開披露此等消息。溝通乃透過以下方式進行：

- 編製並向全體股東寄發年報。董事會確保年報包括與本公司及本集團之所有相關資料，包括《上市規則》、國際財務申報準則及／或本公司及本集團須不時遵守的任何其他要求規定之未來發展及其他披露；
- 中期及年度財務業績公告，包括本集團該期間之財務資料及事宜概要；及
- 股東週年大會及股東特別大會法律草案通告。股東週年大會及股東特別大會通告亦於本公司網站及香港聯交所網站登載，並寄發予有關參加股東週年大會或股東特別大會並於會上投票之股東。

本公司網站為<http://www.weiyeholdings.com>，我們的股東可於該網站查閱本集團之財務資料、公司公告、新聞稿、年報及集團概況。聯絡詳情及與股東及公眾人士之溝通渠道仍保持公開，而相關資料會通過本公司網站及電郵的方式時刻更新和傳送。

本公司不會實行選擇性披露。價格敏感資料會於本公司與任何投資者或分析師會面之前首先透過「披露易」網站公開刊發。本公司全體股東均會於規定期間以郵遞方式收到刊發於報刊上之年報含有股東週年大會通告，有關股東週年大會通常於財務年度結束後六個月內召開。

各年度所宣派股息之形式、頻度及金額將計及本集團溢利增長、現金狀況、營運活動所得的現金流、業務增長之預計資金要求以及董事會可能視作適當之其他因素。

本公司股東若有意諮詢有關本公司之資料，可聯繫本公司公司秘書陳雪莉女士或文潤華先生，其聯繫方式如下：

陳雪莉女士

郵件地址：[shirley.tan@incorp.asia](mailto:shirley.tan@incorp.asia)

文潤華先生

郵件地址：[guy.man@incorp.asia](mailto:guy.man@incorp.asia)

或以書面形式將問題寄送至本公司新加坡註冊辦事處，地址為10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore 658079；本公司位於中國的主要營業地點，地址為中國廣東省深圳市南山區弘毅大廈13樓；或本公司位於香港的主要營業地點，地址為香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室。

本公司章程已於香港聯交所網站及本公司網站刊發。

# 企業管治報告

## 開展股東會議

本公司鼓勵本公司股東參與股東大會，確保高水平的問責性，並隨時告知股東本集團戰略及發展計劃。本公司章程已就股東於股東大會上缺席投票給予許可至適當規定。股東大會通告會聯同解釋性附註或有關特殊事宜事項之通函(若必要)至少於i)本公司接獲提議通過特別決議或發出特別通知的決議的股東週年大會及股東特別大會的通知前21個完整營業日；及ii)所有其他股東特別大會前14個完整營業日寄發予本公司股東。

董事會與本公司股東建立及保持定期對話會，以收集意見或反饋，並歡迎擬於股東大會之前或過程中提問之本公司股東正式或非正式地提出問題或疑問。載於股東大會通告之各特殊事項將隨附建議決議案影響之解釋。股東大會上將提呈各重大單獨事宜之特殊決議案。

全體董事(包括董事會主席)通常會出席股東大會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席通常會出席股東大會，並於會上解決有關各自委員會工作之問題。此外，外部核數師會出席股東大會，協助董事會解決股東提出之任何相關問題。

本公司將向本公司股東提供股東大會之會議記錄，包括與會議議程相關之本公司股東重大及相關評論或問題、董事會及管理層應股東要求作出之回覆。

本公司遵守《上市規則》之規定，於本公司所召開股東大會上提呈之全部決議，均以投票方式予以表決。為達到成本效益，股東大會上對決議案的投票以人工計票進行。有關各決議案結果之詳情將於股東大會後透過「披露易」網站公布。

## 公司證券交易

根據《上市規則》附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，本公司已根據標準守則進行證券交易的最佳規例採納本身內部合規守則，該等守則適用於涉及本公司證券交易的所有高級職員。此外，本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認等已於截至2021年12月31日止年度遵守標準守則。

本公司及其高級職員不得於緊接本公司中期業績公告前30日及緊接本公司全年業績公告前60日開始至相關業績公告日期結束之期間買賣本公司股份。

本集團董事、管理層及行政人員亦須隨時遵守相關內幕交易法，即使於允許交易期間買賣證券或管有尚未刊發之本公司價格敏感資料時，其亦於短期內不得買賣本公司證券。

## 關連交易

本集團已建立程序，以確保與關連人士(定義見《上市規則》)進行的所有交易及時向審核委員會報告，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。

董事會及審核委員會將審閱待進行之所有關連交易，確保已遵守《上市規則》第14A章之相關規則。

截至2021年12月31日止年度，本集團並無任何關連交易(定義見《上市規則》第14A章)須符合上市規則項下股東批准、報告及年度審閱要求。

# 企業管治報告

## 持續關連交易

截至2021年12月31日止年度，概無與關連人士進行構成《上市規則》所定義的持續關連交易。

## 關聯方交易

截至2021年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。重大關聯方交易的詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註38。

## 重大合約

除本年報披露者外，截至2021年12月31日止年度概無控股股東於任何對本集團業務屬重大(無論是否就向本公司提供服務)之合約(本公司或其任何附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

除本年報披露者外，截至2021年12月31日止年度概無董事或高級管理層於任何對本集團業務屬重大之合約(本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

## 企業管治職能

董事會履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之(其中包括)以下企業管治職能：

- i. 發展及審閱本公司企業管治之政策及常規並向董事會提出推薦意見；
- ii. 審閱及監控本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- iii. 審閱及監控本公司符合法律及監管規定之政策及常規；
- iv. 發展、審閱及監控行為及合規守則；及
- v. 審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告之披露。

## 公司秘書

陳雪莉女士及文潤華先生已分別由彥德企業服務有限公司及彥德企業服務(香港)有限公司提名為本公司公司秘書。

文潤華先生為公司秘書之一，且已遵守《上市規則》規定。他們一直就公司秘書事務直接與本公司董事會及首席財務官進行溝通。

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

董事欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

董事會認為：

- (a) 載於本年報第53至163頁之綜合財務報表是按照國際財務報告準則的規定及香港公司條例的披露規定妥為編制，以真實而公平地反映本集團及本公司於2021年12月31日的財務狀況以及本集團截至該日止年度之財務表現、權益變動及現金流量；及
- (b) 於本年報日期，有合理理由相信本公司在其債務到期時有能力支付。

## 主要業務

本公司的主要活動是投資控股。截至2021年12月31日止年度本集團主要經營活動性質並無重大變化。

## 運營回顧

本集團運營回顧及財務回顧分別載於本年報第8頁至第17頁之「運營回顧」及第19頁至第21頁之「財務回顧」章節。

## 業績及股息

截至2021年12月31日止年度，本集團業績及本集團於該日之事務狀況載於綜合財務報表第53頁至第55頁。

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

## 投資物業

截至2021年12月31日止年度，投資物業無變動(2020年：減少人民幣3,000,000元)。

本集團於截至2021年12月31日止年度的投資物業變動詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註7。

## 物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註4。

## 貸款及借款

於2021年12月31日，本集團貸款及借款詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註24。

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

## 股本

本公司於截至2021年12月31日止年度已發行股本詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註21。截至2021年12月31日止年度，本公司之已發行股本概無變動。

## 優先購買權

本公司之章程及本公司註冊成立所在地新加坡法例概無優先購買權條文。

## 稅項減免

本公司並未獲悉本公司股東因持有本公司股份而獲得稅項寬減。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

## 儲備

於截至2021年12月31日止年度，本集團及本公司年內之儲備變動詳情載於截至2021年12月31日止年度的綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

## 可供分配儲備

於2021年12月31日，由於處於累計虧損之狀態，本公司無可供分配儲備。

## 主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團分別向主要客戶及供應商所進行的銷售及採購資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售 %	採購 %
最大客戶	0.32	–
五大客戶總額	1.56	–
最大供應商	–	20.59
五大供應商總額	–	65.12

就董事所知，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東，概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

## 董事

截至2021年12月31日止年度及截至本年報日期董事如下：

### 執行董事

張偉先生(主席兼首席執行官)

陳志勇先生

### 獨立非執行董事

劉寧先生

董心誠先生

林英鴻先生

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據《上市規則》不時發布之所有企業通訊內。

本公司符合《上市規則》有關委任至少三(3)名獨立非執行董事之規定，並其中至少有一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》之規定就其獨立性發出之書面年度確認書。根據《上市規則》載列之獨立指引，本公司認為，全部獨立非執行董事均為獨立。

## 董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷詳情分別載於本年報第22頁至第24頁之「董事會」及第25頁之「高級管理層」章節。

## 董事之服務合約

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三(3)年之服務合約或委任函。

## 董事薪酬

董事會具備釐定董事薪酬之一般權力，惟須於每年的股東週年大會上取得本公司股東之授權。

董事會經參考各董事之職務職責及表現以及本集團之業績根據薪酬委員會之建議釐定薪酬及其他酬金。

董事薪酬詳情載於截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註30。

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團合共僱用449名(2020年：469名)全職僱員。

本集團根據其員工之表現、貢獻及經驗確定其酬金。本集團會在需要時為其員工提供內部及外部培訓課程，以使其達致較高的履職標準及自身發展。

## 獲許可彌償條文

本公司各董事或高級人員均有權在以下情況下就其所產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得補償；

- (i) 以本公司高級人員或核數師身份執行及履行其職務時(除非該等費用因其個人疏忽、蓄意失職、違反職責或違反誠信的行為所引致)；或
- (ii) 就其獲判勝訴或獲判無罪或與《公司法》的任何適用情況有關或法院向其給予寬免的民事或刑事訴訟中進行辯護(除非該等訴訟因其個人疏忽、蓄意失職、違反職責或違反誠信的行為所引致)。

在無損上述條文的一般原則下，本公司董事或高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件(除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致)。

## 管理合約

截至2021年12月31日止年度概無訂立或存在與經營管理本集團之全部或任何主要部分業務有關之合約。

## 董事及首席執行官於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
張偉先生(附註)	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	受控制法團(附註)	15,792,290 (L)	8.05%
陳志勇先生	實益權益	40,240,256 (L)	20.52%

附註：張偉先生被視為於美藝控股有限公司(一間由張偉先生全資擁有的公司)持有的本公司15,792,290股普通股份中擁有權益。

(L)：表示好倉

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或首席執行官概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之條文而被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或(b)載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2021年12月31日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉之人士或實體如下：

主要股東名稱	身份／權益性質證券	持有普通股數目	概約權益百分比
美藝控股有限公司	實益權益	15,792,290 (L)	8.05%

(L)：表示好倉

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事或最高行政人員之人士或實體於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 董事於重大交易、安排或合約之權益

除上文及截至2021年12月31日止年度綜合財務報表附註38所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立本公司董事於當中直接及間接擁有重大權益且於年末或截至2021年12月31日止年度任何時間存在之重大交易、協議或合約。

## 環境政策及表現

本集團不斷努力促進僱員的環境與社會責任，並對社會做出貢獻。本集團一直遵守所有相關法律法規。作為一家社會責任企業，本集團持續推動及促進區域與社會的相關環境及社會的可持續發展。

## 捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團概無作出慈善捐款(2020年：人民幣50,000元)。

# 董事會報告

截至2021年12月31日止年度

## 不競爭承諾的遵守

於本公司在2016年3月29日之招股書(「招股書」)所披露，根據2016年3月10日之不競爭契約中所載的不競爭承諾，我們的每位控股股東，即張偉先生及陳志勇先生(統稱「控股股東」)已承諾本公司(為其本身及其附屬公司)承諾，於其他事項外，根據本公司上市，其中每人均不會或將不會促使其各自緊密關聯人，直接或間接地，繼續、參與、加入、直接或間接促使任何與本集團擁有競爭業務或類似或可能將成為競爭業務的任何業務，無論是為自己的賬戶或合夥或代表任何業務的其他人士，有關詳情載於招股書《與控股股東的關係－獨立於控股股東－不競爭承諾》一節。

獨立非執行董事已評估不競爭契約的實施並在截至2021年12月31日止年度，控股股東已遵守其根據不競爭契約作出的承諾。

## 充足公眾持股量

根據本公司可公開之資料，就董事所知，於本年報日期，本公司已根據上市規則規定保持所規定的最低公眾持股量。

## 促使董事獲得股份及債權證之安排

於本財政年度結算日期或截至2021年12月31日止財政年度內任何時間內，本公司並無訂立任何安排，其目的或目的之一為致使董事可透過收購本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

## 購股權

於本年報日期，本集團概無購股權計劃。

## 核數師

於2019年，畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師職務，立信德豪獲委任為本公司核數師。

立信德豪已表示願意接受續聘擔任本公司核數師。續聘立信德豪為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

## 代表董事會

張偉  
董事

陳志勇  
董事

2022年3月28日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 獨立核數師報告

致偉業控股有限公司股東

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

## 意見

我們已審計載於第53頁至163頁偉業控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)的綜合財務報表，包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

我們認為，綜合財務報表於各重大方面已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)公平反映該集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見基準

我們按照國際審計準則(「國際審計準則」)進行審計工作。我們在準則下所盡的責任已於此報告中的「核數師對綜合財務報表的審計責任」部分中詳細載列。我們按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)，獨立於該集團並已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲取充分和恰當的審計憑據，為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項指的是根據我們專業判斷，在本期間審計綜合財務報表中最重要的事項。該等事項乃在我們對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理，我們不會對該等事項發表單獨意見。

評估已落成持作出售物業及開發中物業的可變現淨值	
(請參照綜合財務報表附註19)	
<p>該集團於中華人民共和國(「中國」)擁有人民幣4,810,100,000元的大量已落成持作出售物業及開發中物業，相當於2021年12月31日綜合財務狀況表中總資產約60%。</p> <p>已落成持作出售物業及開發中物業按其成本與可變現淨值中的較低者列賬。</p> <p>該等已落成持作出售物業及開發中物業之估計可變現淨值主要取決於該集團對未來銷售價格及完成項目之建築成本的估計而釐定。</p>	<p>我們的回應</p> <p>我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 評估已落成持作出售物業及開發中物業之可變現淨值的計算，並對管理層所用假設的合理性及連貫性提出質疑；</li> <li>— 透過比較(如適用)近期交易價格及同一地點臨近的作為開發項目的可資比較物業價格，抽樣評估該集團之估計銷售價格是否適當；及</li> <li>— 評估管理層基於相關文件及合理性估計的建築成本及利息費用。</li> </ul>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

投資物業估值	
(請參照綜合財務報表附註7)	
<p>該集團擁有位於中國的投資物業組合(包括零售單元、辦公室單元、公寓單元及公寓酒店)。投資物業(人民幣478,000,000元)，相當於2021年12月31日綜合財務狀況表中總資產約6%，故對該集團而言屬重大。</p> <p>該等投資物業基於獨立外部估值按公允價值列賬。</p> <p>估值過程涉及於釐定使用適當的估值法及估計應用相關假設過程中作出重大判斷。有關估值對得出資本化、折讓及最終收益率所應用的關鍵假設高度敏感，即假設的細微變動可能對估值產生重大影響。</p>	<p>我們的回應</p> <p>我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 評估外部估值師的資質、能力及客觀程度；</li> <li>— 評估所用方法及有關估值所採納關鍵假設的適宜程度；</li> <li>— 抽樣檢查所用輸入數據是否準確及相關；及</li> <li>— 評估綜合財務報表附註中相關披露是否足夠。</li> </ul>

## 年度報告內的其他信息

董事對其他信息負責。其他信息包括載於該公司年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他信息，且我們不會表達任何形式的保證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任是參閱其他信息及，在該情況下，考量該其他信息與綜合財務報表或我們從審計中所獲取的訊息是否存在重大不一致或出現重大錯誤陳述。根據我們已執行的工作，若我們的結論為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在此方面，我們並無任何報告。

## 董事須就綜合財務報表承擔的責任

董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及公平地呈列該等綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

於編製該等綜合財務報表時，董事須負責評估該集團持續經營的能力，並在適用時，披露持續經營相關事項及運用持續經營會計基礎，除董事有意將該集團清盤或結束經營，或已僅剩此舉，別無其他實際替代方法外。

董事負責監督該集團的財務報告流程。審核委員會協助董事履行彼等於有關方面的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師對綜合財務報表審計的責任

我們的目標，是對該等綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具一份包含我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此以外根據管理層條款，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理的保證是一項高水平的保證，但並不能確保凡按照國際審計準則所進行的審計，總能發現重大錯誤陳述(若存在)。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期單獨或匯總可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

根據國際審計準則進行審計時，我們行使專業判斷，並在整個審計過程中維持專業的質疑態度。我們亦：

- 識別並評估綜合財務報表因欺詐或錯誤存在重大錯誤陳述的風險，制定並執行審計程序以應付該類風險，及獲取足夠及適當的審計憑證，以提供我們審計意見的基礎。無法察覺因欺詐所產生的重大錯誤陳述之風險，與因錯誤所產生的重大錯誤陳述之風險相比相對較高，因為欺詐可能涉及勾結、偽造、刻意遺漏、不實報告，或藐視內部控制。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計符合該情況的適當審計程序，但並非對該集團內部控制的成效發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事使用持續經營會計基礎是否適當作出結論，並根據所獲得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對該集團持續經營的能力提出重大質疑。如我們認為存在重大不確定性，則我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表的相關披露，倘有關披露不足，則將修改我們意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所獲審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致該集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就該集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們對該集團的審計方向、監督及執行負責。我們仍對我們的審計意見負全責。

## 獨立核數師報告

我們與審核委員會溝通有關審計的規劃範圍與時間以及重大審計發現等，包括我們於我們的審計中發現的重大內部控制不足。

我們亦向審核委員會提交聲明，表示我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理被視為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適當的情況下採取措施消除威脅或相關防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報表審計的最重要事項，即關鍵審計事項。我們於我們的核數師報告中說明該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

劉健達

執業證書編號P07676

香港，2022年3月28日

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	4	<b>63,613</b>	84,564
無形資產	5	<b>985</b>	1,256
投資物業	7	<b>478,000</b>	478,000
合營企業	9	<b>112,583</b>	357,950
貿易及其他應收款項	11	<b>192,160</b>	192,160
遞延稅項資產	17	<b>67,096</b>	42,923
		<b>914,437</b>	1,156,853
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>28,379</b>	17,281
開發物業及預付成本	19	<b>4,810,108</b>	4,339,069
合約成本	27	<b>68,928</b>	39,054
貿易及其他應收款項	11	<b>498,537</b>	628,654
合約資產	27	<b>657,264</b>	660,736
其他投資	10	<b>5,200</b>	9,000
預付稅金		<b>106,820</b>	69,032
現金及現金等價物	20	<b>916,946</b>	876,548
		<b>7,092,182</b>	6,639,374
<b>總資產</b>		<b>8,006,619</b>	7,796,227
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	21	<b>359,700</b>	359,700
儲備	23	<b>988,794</b>	1,113,444
		<b>1,348,494</b>	1,473,144
<b>非控股權益</b>	26	<b>596,027</b>	543,457
<b>權益總額</b>		<b>1,944,521</b>	2,016,601

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款及借款	24	<b>344,018</b>	532,286
遞延稅項負債	17	<b>378,397</b>	376,012
		<b>722,415</b>	908,298
<b>流動負債</b>			
貸款及借款	24	<b>1,185,224</b>	1,453,322
貿易及其他應付款項	25	<b>1,295,732</b>	1,641,790
合約負債	27	<b>2,546,213</b>	1,342,697
應付所得稅		<b>312,514</b>	433,519
		<b>5,339,683</b>	4,871,328
<b>總負債</b>		<b>6,062,098</b>	5,779,626
<b>權益及負債總額</b>		<b>8,006,619</b>	7,796,227

代表本集團董事

張偉  
董事

陳志勇  
董事

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	27	<b>1,019,338</b>	2,777,872
銷售成本		<b>(847,093)</b>	(2,141,164)
毛利		<b>172,245</b>	636,708
其他收入	28	<b>28,044</b>	186,503
銷售及分銷費用		<b>(44,617)</b>	(63,347)
行政費用		<b>(170,808)</b>	(188,216)
其他經營開支		<b>(5,311)</b>	(5,289)
應佔合營企業虧損	9	<b>(1,294)</b>	(3,050)
經營活動業績		<b>(21,741)</b>	563,309
淨財務費用	29	<b>(44,976)</b>	(58,021)
稅前(虧損)/利潤	30	<b>(66,717)</b>	505,288
所得稅費用	31	<b>(10,675)</b>	(282,775)
年內(虧損)/利潤		<b>(77,392)</b>	222,513
下列人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		<b>(128,030)</b>	23,280
非控股權益	26	<b>50,638</b>	199,233
年內(虧損)/利潤		<b>(77,392)</b>	222,513
其他全面收益/(虧損)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
海外業務產生的外匯換算差額		<b>5,312</b>	(3,167)
年內其他全面收益/(虧損)總額，扣除所得稅		<b>5,312</b>	(3,167)
年內全面(虧損)/收益總額		<b>(72,080)</b>	219,346
下列人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		<b>(124,650)</b>	20,567
非控股權益	26	<b>52,570</b>	198,779
年內全面(虧損)/收益總額，扣除所得稅		<b>(72,080)</b>	219,346
每股(虧損)/盈利：			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)	32	<b>(65.28)</b>	11.87
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	32	<b>(65.28)</b>	11.87

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算 儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元
於2021年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(24,564)	123,427	1,074,800	1,473,144	543,457	2,016,601
年內全面虧損總額									
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	(128,030)	(128,030)	50,638	(77,392)
其他全面收益									
海外業務產生的外匯換算差額	-	-	-	3,380	-	-	3,380	1,932	5,312
其他全面收益總額	-	-	-	3,380	-	-	3,380	1,932	5,312
年內全面虧損總額	-	-	-	3,380	-	(128,030)	(124,650)	52,570	(72,080)
於出售附屬公司時解除法定儲備	-	-	-	-	(5,997)	5,997	-	-	-
自保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	-	16,751	(16,751)	-	-	-
於2021年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(21,184)	134,181	936,016	1,348,494	596,027	1,944,521

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						總計 人民幣千元 (附註26)	非控股權益 人民幣千元 (附註26)	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	合併儲備 人民幣千元 (附註23)	資本儲備 人民幣千元 (附註23)	外匯換算 儲備 人民幣千元 (附註23)	法定儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元			
於2020年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(21,851)	125,500	1,049,447	1,452,577	314,292	1,766,869
年內全面收益總額									
年內溢利	-	-	-	-	-	23,280	23,280	199,233	222,513
其他全面虧損									
海外業務產生的外匯換算差額	-	-	-	(2,713)	-	-	(2,713)	(454)	(3,167)
其他全面虧損總額	-	-	-	(2,713)	-	-	(2,713)	(454)	(3,167)
年內全面收益總額	-	-	-	(2,713)	-	23,280	20,567	198,779	219,346
與擁有人的交易，直接計入權益									
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	30,386	30,386
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	30,386	30,386
於出售一間附屬公司時撥回									
法定儲備	-	-	-	-	(5,380)	5,380	-	-	-
自保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	-	3,307	(3,307)	-	-	-
於2020年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(24,564)	123,427	1,074,800	1,473,144	543,457	2,016,601

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
稅前(虧損)/利潤		<b>(66,717)</b>	505,288
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	30	<b>291</b>	314
投資物業公允價值變動	28	-	3,000
物業、廠房及設備折舊	30	<b>15,548</b>	13,504
終止確認使用權資產	28	<b>(1,098)</b>	-
業務合併產生的議價收購收益	28	<b>(314)</b>	-
出售物業、廠房及設備收益	28	<b>(763)</b>	(801)
出售其他投資的收益	28	<b>(164)</b>	(204)
應佔合營企業虧損	9	<b>1,294</b>	3,050
出售聯營公司收益	28	<b>(4,218)</b>	-
出售附屬公司收益	28	<b>(4,229)</b>	(177,852)
轉回其他應付款項收益	28	<b>(5,917)</b>	-
財務費用	29	<b>55,388</b>	73,924
利息收入	29	<b>(10,412)</b>	(15,903)
貿易及其他應收款項的減值虧損(轉回)/撥備	30	<b>(45)</b>	349
合約資產減值虧損撥備/(轉回)	30	<b>691</b>	(42)
其他投資公允價值變動淨額	30	-	(151)
物業、廠房及設備報廢	30	<b>236</b>	25
匯率變動的影響		<b>(297)</b>	1,378
		<b>(20,726)</b>	405,879
以下各項變動：			
存貨		<b>(11,098)</b>	2,924
開發物業及預付成本		<b>564,198</b>	436,224
合約成本		<b>(29,874)</b>	38,205
貿易及其他應收款項		<b>(26,022)</b>	264,067
合約資產		<b>2,781</b>	2,891
貿易及其他應付款項		<b>(432,815)</b>	583,909
合約負債		<b>985,504</b>	(1,355,994)
經營活動所得現金		<b>1,031,948</b>	378,105
已付所得稅		<b>(166,838)</b>	(45,964)
經營活動所得現金淨額		<b>865,110</b>	332,141

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
購買無形資產	5	(57)	(135)
已收利息		33,807	39,298
向合營企業注資	9	(2,890)	(6,264)
業務合併／收購一間附屬公司淨現金流入	34, 35	81,445	475
出售附屬公司淨現金流入	36	28,102	379,935
合營投資合夥人償還款項		-	6,000
應收非控股權益款項(非貿易)		(65,602)	(152,020)
應收一間聯營公司款項(非貿易)		86,730	(86,730)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,106	1,509
出售其他投資所得款項		15,885	19,926
購買物業、廠房及設備		(7,144)	(4,004)
購買其他投資		(12,000)	(9,000)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>160,382</b>	188,990
<b>融資活動現金流量</b>			
非控股權益出資		-	30,386
受限制現金減少		48,632	65,530
已付利息		(75,528)	(182,646)
償還租賃負債本金部分		(11,811)	(8,666)
償還貸款及借款		(1,324,798)	(1,261,412)
應付非控股權益款項(非貿易)		(6,090)	(104,857)
償還第三方借款		(34,864)	(2,136)
貸款及借款所得款項		472,267	906,237
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(932,192)</b>	(557,564)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨值</b>		<b>93,300</b>	(36,433)
於1月1日的現金及現金等價物		344,600	384,041
匯率波動對所持現金的影響		(3,759)	(3,008)
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	20	<b>434,141</b>	344,600

## 非現金交易：

截至2021年12月31日止年度，本集團收購使用權資產以及廠房及設備，總成本為人民幣14,411,000元(2020年：人民幣19,378,000元)，其中人民幣零元(2020年：人民幣10,105,000元)以融資租賃方式收購及人民幣7,267,000元(2020年：人民幣5,269,000元)為根據租賃安排增加。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

此等附註為綜合財務報表不可分割之一部分。

此等綜合財務報表已經由董事會在2022年3月28日授權刊發。

## 1. 註冊地點及業務

偉業控股有限公司(「本公司」)是一家於新加坡共和國註冊成立的公司。本公司註冊辦事處的地址為10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore 658079。本公司自2016年4月6日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯合交易所」)主板上市。

於2021年12月31日及截至該日止年度於之本集團綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」並個別為「集團個體」)及本集團於合營企業及一間聯營公司之權益。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司為中華人民共和國(「中國」)住宅與商業物業開發商，以及採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備的生產及貿易。

## 2. 編製基準

### 2.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所證券上市規則所規定的適用披露。

### 2.2 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，投資物業及其他投資已按下文所載會計政策所述之公允價值計量除外。

### 2.3 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務主要在中國進行，綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數(人民幣千元)，另有說明者除外。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2. 編製基準(續)

### 2.4 估計及判斷的使用

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

應用會計政策時會構成重大判斷及伴有重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於附註41。

#### 公允價值的計量

本集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

本集團專門為公允價值計量設立了控制框架。其中包括金融團隊全年負責監督所有包括第3層級公允價值在內的重重大公允價值計量，並直接向首席財務官匯報(如適用)。

金融團隊定期審閱重大的不可觀察輸入與估值調整。如使用經紀報價或定價服務等第三方資料計量公允價值，金融團隊應評估並證明從第三方取得的證據，以確保該類估值滿足國際財務報告準則的要求，包括評估估值屬於公允價值層級中的哪一層。

重大的估值事項須向本集團的審核委員會報告。

計量資產或負債的公允價值時，本集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為下列不同的公允價值層級：

第1層級：同一資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。

第2層級：資產或負債的直接(即價格)或間接(即價格衍生數據)可觀察輸入數據(不包括歸入第一層級的報價)。

第3層級：資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級(第3層級為最低層級)。

本集團於截至發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，層級之間沒有轉撥。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註7 — 投資物業；及
- 附註40 — 金融工具的公允價值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策

以下會計政策已於該等綜合財務報表呈列的所有期間貫徹應用，另有指示除外。

集團實體已貫徹應用該會計政策。

### 3.1 合併基準

#### 業務合併

本集團於所獲得的一組活動及資產符合業務定義及控制權轉讓予本集團時採用收購法將業務合併入賬。在釐定一組特定活動及資產是否屬於一項業務時，本集團會評估所獲得的資產及活動組合是否至少包括一項投入及一個實質性過程，以及所收購資產組合是否具備創造產出的能力。

#### 收購

本集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓代價的公允價值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方既有股本權益的公允價值，減已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額（一般為公允價值）。產生的任何商譽每年進行減值測試。

當差額為負數時，則即時於損益中確認議價購買收益。

所轉讓代價並不包括與結算既有關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或有代價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓代價中。倘或有代價滿足金融工具定義並分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，其他或有代價於各報告日期按公允價值重新計量，或有代價公允價值的其後變動於損益中確認。

股份支付獎勵（替代獎勵）須代替被收購方的僱員獲得的獎勵（被收購方獎勵）時，則收購方替代獎勵的全部或部分金額計入核算業務合併的轉讓代價中。此乃根據替代獎勵的市場基準計量與被收購方獎勵的市場基準計量進行比較以及替代獎勵與合併前服務的關聯程度而釐定。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益，可按收購日期公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。除非國際財務報告準則規定須使用另一計量基準，所有其他非控股權益乃按收購日期公允價值計量。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.1 合併基準(續)

#### 業務合併(續)

#### 收購(續)

應用於附屬公司非控股權益之虧損已分配至非控股權益，即便該舉導致非控股權益取得赤字。

除與發行債券或股本證券有關的收購成本外，本集團就業務合併產生的收購成本於產生時列作支出。

本集團並無導致失去附屬公司控制權的權益變動，按與以擁有人身份進行的擁有人權益交易入賬，因此無須對商譽進行調整且並無於損益中確認收益或虧損。並不涉及控制權喪失的交易產生的非控股權益調整乃基於所佔附屬公司淨資產比例而作出。

本集團於股權投資對象的權益包括於合營企業及聯營公司的權益。

#### 於合營企業的權益(以權益法入賬的投資對象)

合營企業指本集團擁有共同控制權的安排，當中本集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合營企業的投資以權益法入賬。初始按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日本集團應佔合營企業的損益及其他全面收益(經調整以使會計政策與本集團所採用者一致)。

倘本集團應佔的虧損超過其於合營企業的權益，則投資的賬面值(連同構成賬面值的任何長期權益)減計為零，且不再確認進一步虧損，惟本集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

#### 於聯營公司的權益(以權益法入賬的投資對象)

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體，且既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

聯營公司以權益法入賬，初步按成本確認，其後賬面值按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整，惟超逾本集團於聯營公司權益之虧損將不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損則另作別論。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限予以確認。投資者應佔該等交易所產生之聯營公司溢利及虧損與聯營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.1 合併基準(續)

#### *於聯營公司的權益(以權益法入賬的投資對象)(續)*

就聯營公司已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公允價值之任何溢價會撥充資本，並計入該聯營公司之賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公允價值淨額高於投資成本，則會即時在損益確認。倘有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致之方式進行減值測試。

自投資不再為聯營公司之日起，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司的權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於當日按公允價值計量保留權益，而公允價值則被視為根據國際財務報告準則第9號首次確認時的公允價值。聯營公司於終止使用權益法當日的賬面金額與任何保留權益的公允價值及出售聯營公司部份權益任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司的損益。此外，倘該聯營公司直接出售相關資產或負債，則本集團按應會被要求的相同基準入賬有關該聯營公司的以往於其他全面收入確認的所有金額。

當本集團於一間聯營公司之擁有權權益被削減，但本集團仍應用權益法時，則先前於其他全面收入中就該擁有權權益削減確認之收益或虧損按比例重新分類至損益，而該收益或虧損就出售有關資產或負債被重新分類至損益。聯營公司的業績由本集團基於在年內所收股息及應收款項入賬。

#### *綜合入賬時抵銷的交易*

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與合營企業交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以本集團於投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

#### *獨立財務報表中的附屬公司、合營企業及聯營公司*

於附屬公司、合營企業及聯營公司中的投資按成本減累計減值虧損於本公司的財務狀況表中列賬。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.2 外幣

#### 外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為本集團各實體各自的功能貨幣。於報告日期以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本(按年內實際利率及付款進行調整)與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認。

#### 海外業務

海外業務的資產及負債(不包括商譽及收購產生的公允價值調整)按報告日期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的近似匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備(「換算儲備」)。然而，倘若海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關比例分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。倘本集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘本集團僅出售涉及海外業務的合營企業部分投資並保留共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付海外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為海外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.3 金融工具

#### (i) 分類及初始計量

##### 非衍生金融資產和金融負債

貿易應收款項及已發行債務投資於產生時初始確認。所有其他金融資產及金融負債均於本集團成為金融工具合約條文的訂約方當日初始確認。

金融資產(無重大金融部分的貿易應收款項除外)或金融負債以公允價值初始計量而非以公允價值計量並計入損益的金融資產，直接以與其收購或發行之交易成本初始計量。無重大金融部分的貿易應收款項以交易價格初始計量。

#### (ii) 分類及後續計量

##### 非衍生金融資產

初始確認時，金融資產被歸類為以攤銷成本或以公允價值計量並計入損益計量。

金融資產後續不會於其被初始確認後再被重新歸類，除非本集團改變其管理金融資產的業務模式，而其所有受影響金融資產會以業務模式變動後首個報告期的首日被重新歸類。

##### 按攤銷成本列賬的金融資產

金融資產以攤銷成本計量，如果其符合以下兩個條件，並且非指定為公允價值計量並計入損益：

- 以目的為持有資產以收取合約現金流的商業模式持有；及
- 其合約條款於指定日期產生現金流量，該現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

##### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

所有非歸類為以上以攤銷成本計量的金融資產，均以公允價值計量並計入損益。於初始確認時，本集團可以不可撤銷的指定一項符合以攤銷成本計量要求的金融資產，為以公允價值計量並計入損益，如果此舉可消除或顯著減少會計錯配的產生。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.3 金融工具(續)

##### (ii) 分類及後續計量(續)

##### 金融資產：業務模式評估

本集團對業務模式的目的進行評估，其中以投資組合方式持有金融資產是因為其可最好的反映業務的管理方式，並為管理層提供信息。該信息包括：

- 投資組合所指的政策及目的和實踐運用的政策。此包括管理層戰略是否專注於賺取合約利息收入，保持特定利率狀況，並與金融資產和任何相關負債或預期現金外流或通過銷售資產變現現金流量的時期配對；
- 投資組合的表現如何被評估及向本集團管理層匯報；
- 影響業務模式(及其業務模式中持有的金融資產)表現的風險；
- 業務經理如何獲得補償，例如補償乃根據管理資產的公允價值或已收合約現金流量；及
- 早期金融資產銷售的頻率、數量及時機，該類銷售的原因和未來預期的銷售活動。

於不合資格終止確認交易向第三方轉讓金融資產不被視為以此用途之銷售，與本集團的持續確認資產一致。

持為貿易或管理及其表現根據公允價值評估的金融資產以公允價值計量並計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.3 金融工具(續)

#### (ii) 分類及後續計量(續)

**非衍生金融資產：**評估是否合約現金流量僅為本金及利息的支付

作為該評估之用途，「本金」被定義為金融資產初始確認的公允價值。「利息」被定義為以金錢的時間價值及在特定時期因未償還本金的關聯信貸風險及其他基本借款風險和成本(例如流動性風險和行政成本)，以及收益率為考量。

在評估合約現金流是否僅為本金及利息支付時，本集團考慮工具的合約條款。此包括評估金融資產是否含有可變動時機或變動合約現金流數量的合約條款，以避免迎合該條件。於進行評估時，本集團考慮：

- 可能會變動現金流數量或時機的或有事項；
- 可能調整合約票面利率的條款，包括可變動利率特點；
- 預付款及延長特點；及
- 給予本集團對特定資產所作出的現金流量索賠之限制條款(例如無追索權特點)。

預付特征與僅為支付本金及利息的要求一致，如果預付款項顯著代表未付本金及未償還本金所產生的利息，其中可能包括提前終止合約的合理額外賠償。此外，以合約面值顯著折扣或溢價收購金融資產時，允許或要求顯著代表合約面值的預付款項，加上應計(但未付)合約利息(其中亦可能包括提早終止的合理額外賠償)視作與該要求一致，如果預付特征的公允價值於初始確認時並不顯著。

**非衍生金融資產：後續計量及損益**

*以公允價值計量並計入損益的金融資產*

該等資產後續以公允價值計量。淨收益及虧損(包括任何利息或股息收入)於損益確認。

*以攤銷成本計量的金融資產*

該等資產後續使用實際利息法以攤銷成本計量。攤銷成本乃通過減值虧損而減少。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。任何終止確認的收益或虧損於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.3 金融工具(續)

#### (ii) 分類及後續計量(續)

##### 非衍生金融負債：分類、後續計量及損益

金融負債被分類為以攤銷成本計量。其他金融負債以公允價值減去直接應佔交易成本被初始計量。其後續使用實際利息法，以攤銷成本計量。利息開支及外匯收益及虧損於損益確認。

#### (iii) 終止確認

##### 金融資產

當金融資產的現金流量的合約權利到期時，或者在交易中轉移收取合約現金流量的權利時，本集團終止確認金融資產，而該交易中金融資產所有權的絕大部分風險和報酬均為轉讓或本集團不轉讓或保留所有權的絕大部分風險和報酬，且不保留對該金融資產的控制權。

本集團進行交易，轉讓其綜合財務狀況表確認的資產，但保留轉讓資產的全部或絕大部分風險及回報。在該等情況下，轉讓的資產不會被終止確認。

##### 金融負債

當合約責任解除或取消或到期時，本集團終止確認金融負債。本集團在其條款被修改且經修改的負債的現金流量大幅不同時終止確認金融負債，在此情況下，基於修訂條款的新金融負債按公允價值確認。

於終止確認金融負債時，已終止的賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

#### (iv) 抵銷

當且僅當本集團現時有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

#### (v) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括自購買日起三個月或以下到期的現金餘額和短期存款，其公允價值變動風險很小，並由本集團用於管理其短期承擔。

就綜合現金流量表而言，按要求償還且構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支計入現金及現金等價物。

#### (vi) 股本

##### 普通股

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增加成本確認為權益扣除款項(扣除稅務影響)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.3 金融工具(續)

#### (vii) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率為於金融資產或負債之預計年期或(如適用)較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

#### (viii) 獨立財務報表中的集團內部財務擔保

財務擔保為本公司發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保入賬為保險合約。本公司根據於報告日期已結算但未支付的所有已產生申索的最終成本的估計確認撥備。通過審查個人申索評估撥備，並通過比較已確認的金額及結算擔保合約所需的金額測試撥備是否充足。

### 3.4 物業、廠房及設備

#### 確認及計量

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。永久地契土地按成本減累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建固定資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；
- 倘本集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

所購軟件(作為相關設備功能運作必備部分)視為該設備的部分撥充資本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業、廠房及設備的獨立項目(主要部分)入賬。

出售物業、廠房及設備的損益(按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算)於損益中確認。

當物業用途由自住改為投資性物業時，該物業亦須在重新分類前重新計量至公允價值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.4 物業、廠房及設備(續)

#### 後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為本集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

#### 折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定本集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	20到34年(或租賃期，若較短)
工廠設備	5至20年
建築及工廠裝修	5年
工廠及設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱，裝修及辦公設備	3至10年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整(如適用)。

### 3.5 無形資產

#### 研發

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本能可靠地計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及本集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.5 無形資產(續)

#### 其他無形資產

本集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

#### 後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出(包括用於內生商譽及品牌的支出)均於產生時在損益中確認。

#### 終止確認無形資產

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額計量，並於終止確認該資產之期間於損益表中確認。

#### 無形資產減值

當有跡象表明資產可能出現減值時，對具有有限年期的無形資產進行減值測試。無限使用年期的無形資產及尚未可供使用的無形資產每年進行減值測試，不論是否有跡象表明其可能已減值。無形資產通過比較其賬面值與可收回金額進行減值測試。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面價值，則資產的賬面價值減記至可收回金額。

減值虧損會即時確認為開支，除非相關資產以經重估金額列值，此時減值虧損撥回為一項重估增加金額。

#### 攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產(商譽除外)可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

軟件	—	3年
開發成本	—	3年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整(如適用)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.6 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入或資本增值或兩者的物業，而非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。

成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損(按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計)於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額會被轉介為保留收益。

倘物業用途變更，使之被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值在後續會計報告中計為成本。

倘物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值入賬。

#### 3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本

##### (i) 存貨－設備製造

存貨是指在日常業務過程中，在此類銷售的生產過程中或在生產過程中或在提供服務時消耗的材料或供應品中持有待售的資產。

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬如下：

成本採用先進先出原則，包括收購存貨產生的支出、生產或轉換成本及將存貨運往現有位置或使其達致現有狀態所產生的其他成本。倘生產存貨及在製品，成本包括基於正常運營能力的適當份額的生產間接費用。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計進行銷售所需的成本後所得數額。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本(續)

#### (ii) 開發物業及預付成本

##### 待售開發物業

待售開發物業的成本涵蓋具體確定成本，包括土地收購成本、開發總成本、材料及供應、工資及其他直接開支、間接費用的適當比例及資本化的借用成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本。

根據國際會計準則第23號《借款成本》，當資產開支的產生，借款成本的產生及為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備發生時，借款成本會被開始被納入資產成本的一部分。當幾乎所有為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備中斷或完成時，借款成本的資本化會暫停或終止。

##### 已竣工的持作銷售物業

持作銷售的已竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本及使存貨達到目前地點及狀況所產生的其他成本。

對於本公司開發的已竣工物業，成本按未售出物業應佔分攤該開發項目的總開發成本釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認相關收入的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何撇減存貨的任何撥回金額確認為在發生轉回期間確認為開支的存貨金額減少。

#### (iii) 合約成本

合約成本是與客戶簽訂合約的增量成本，或是履行與客戶簽訂合約的成本，而這些成本未被資本化為存貨、物業及廠房和設備或無形資產。

獲得合約的增量成本是本集團獲得與客戶簽訂合約的成本，如果沒有獲得合約，則不會產生，例如增量銷售佣金。獲得合約的增量成本在發生時會資本化，如果成本與未來報告期間確認的收入相關且預計成本將被收回。獲得合約的其他成本在發生時會計入為開支。

履行合約的成本會資本化，如果成本直接與現有合約或特定可識別的預期合約相關，產生或增強將來用於提供產品或服務的資源，並且預計將被收回。與現有合約或特定可識別預期合約直接相關的成本可能包括直接人工、直接材料、成本分配、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本(例如，向分包商付款)。履行合約的其他成本(未作為存貨、物業、廠房和設備或無形資產資本化)在發生時計入開支。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本(續)

#### (iii) 合約成本(續)

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。減值虧損於合約成本資產的賬面值超過(i)本公司預期就資產所關乎的產品或服務而預期收取的代價餘額，減去(ii)任何與提供尚未確認為開支的產品或服務直接相關的任何成本。

資本化合約成本的攤銷在確認資產所涉及的收入時計入損益。收入確認的會計政策載於附註3.12。

### 3.8 合約資產及合約負債

合約資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入時確認。合約資產根據附註3.9所載政策評估預期信用損失(「預期信用損失」)，並於代價權利成為無條件時重新分類至貿易應收款項。

當客戶在本集團確認相關收入前支付不可退還的代價時，將確認為合約負債。如果本集團在集團確認相關收入前有無條件接收不可退還代價的權利，則也將確認為合約負債。在這種情況下，也將確認為相應的應收款。

合約資產和合約負債按合約基礎分類在合約綜合財務狀況表中。

### 3.9 減值

#### (i) 非衍生金融資產及合約資產

本集團對下列確認預期信用損失的損失撥備：

- 金融資產以攤銷成本計量；及
- 合約資產(根據國際財務報告準則第15號定義)。

本集團的虧損撥備按以下任何一個基準計量：

- 12個月的預期信用損失：該類為在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信用損失(倘工具的預期壽命少於12個月，則為較短期)；或
- 終身預期信用損失：該類預期信用損失是由金融工具或合約資產的預期壽命內的所有可能違約事件產生的。

#### 簡化方法

本集團採用簡化方法為所有貿易應收款項及合約資產計提預期信用損失撥備。簡化方法要求損失撥備以等於終身預期信用損失的金額來計量。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.9 減值(續)

#### (i) 非衍生金融資產及合約資產(續)

##### 一般方法

本集團採用一般方法為所有其他按攤銷成本計量的金融工具計提預期信用損失撥備。根據一般方法，損失撥備金的計算金額等於初始確認時的12個月預期信用損失金額。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。自初始確認後，信貸風險顯著增加時，損失撥備金額將以等於終身預期信用損失的金額計量。

在確定自初始確認以及估計預期信用損失後金融資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮無需過多成本或努力便可獲得的相關及可獲得的合理且可支持的資料。這包括定量和定性信息和分析，基於本集團的歷史經驗和知情信貸評估，以及包括前瞻性信息。

如果自初始確認後信貸風險沒有顯著增加，或者金融工具的信貸質量有所提高，以致自初始確認後信貸風險不再顯著增加，則損失撥備金額將以等於12個月的預期信用損失計量。

在下列情況下，本集團將認為金融資產違約：

- 借款人不可能全額支付其對本集團的信貸義務，本集團無需追索實現擔保的行為(如有)；或
- 考慮到過去的支付趨勢、宏觀經濟和行業狀況，該金融資產在管理層過去到期日的預期範圍內仍然未被償還。

在估計預期信用損失時所考慮的最長期限，是本集團在最長合約期後所面臨信貸風險。

##### 預期信用損失的計量

預期信用損失是信貸損失的概率加權估計。信貸虧損按所有現金短缺的現值(即根據合約應付實體的現金流量與本集團預期收到的現金流量)之間的差額計量。

預期信用損失以金融資產的實際利率貼現。

##### 信用減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否按攤銷成本列賬。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產為「信用減值」。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.9 減值(續)

#### (i) 非衍生金融資產及合約資產(續)

##### 信用減值金融資產(續)

金融資產存在信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約)(定義見上文)；
- 本集團根據本集團不會另行考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 由於經濟困難，一個活躍的證券市場的消失。

在綜合財務狀況表中列示預期信用損失的撥備

按攤銷成本及合約資產計量的金融資產虧損撥備將從該等資產的賬面總值中扣除。

##### 報廢

在沒有實際收回前景的情況下，金融資產的賬面總額將被(部分或全部)報廢。一般而言，本集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量以償還註銷金額的資產或收入來源。但是，註銷的金融資產仍可能受到執法活動的約束，以符合本集團收回應付金額的程序。

#### (ii) 合營企業及聯營公司

合營企業及聯營公司的減值虧損是根據非金融資產的要求，將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。減值虧損於損益確認。倘釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損可被撤回。

#### (iii) 非金融資產

本集團非金融資產(投資物業、存貨、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值於各報告日期進行檢討，以釐定是否存在減值跡象。如果存在任何此類跡象，則會估計資產的可收回金額。倘資產或其相關現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面值超過其估計可收回金額，則確認為減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.9 減值(續)

#### (iii) 非金融資產(續)

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公允價值減銷售成本的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及資產或現金產生單位特有的風險。就減值測試而言，無法單獨測試的資產會組成最小的資產組合，產生持續使用的現金流入，而這些資產大部分獨立於其他資產或現金產生單位的現金流入。根據經營分部上限測試，就商譽而言，進行減值測試反映出商譽受內部報告監控的最低水平。在業務合併中收購的商譽被分配給預期將從該組合的協同效應中受益的現金產生單位組合。

本集團的企業資產不產生單獨的現金流入，並由多個現金產生單位使用。企業資產在合理一致的基礎上分配給現金產生單位，並作為公司資產所分配的現金產生單位測試的一部分。

減值虧損於損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少分配予現金產生單位(現金產生單位組合)的任何商譽的賬面值，然後按比例減少現金產生單位(現金產生單位組合)中其他的賬面值。

早期確認的減值虧損會在每個報告日期都會進行評估，以確定任何跡象表明損失已減少或不再存在。如果用於確定可收回金額的估計發生變化，則減值虧損予以轉回。如果未確認減值虧損，減值虧損僅在資產的賬面金額未超過本應確定的賬面金額(扣除折舊)的範圍內予以轉回。

### 3.10 持作出售的非流動資產

主要透過銷售而非透過持續使用而極有可能收回的非流動資產或出售類別(包括資產及負債)被分類為持作出售類別。

緊接被重新歸類為持作出售前，出售組合的資產或組成部分根據本集團會計政策重新計量。因此，資產或出售組合通常按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組合的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據本集團會計政策持續計量的投資物業、開發物業、存貨、金融資產及遞延稅項資產不會獲分配任何虧損。初始歸類為持作出售時的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益中確認。任何超過累計減值虧損的收益均不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一經歸類為持作出售則不可予以攤銷或折舊。此外，採用權益法核算的合營企業一經歸類為持作出售，將終止權益法核算。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.11 僱員福利

#### *定額供款計劃*

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款。定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

本集團並無動用沒收供款用於減少各年度現有供款水平。

#### *短期員工福利*

短期僱員福利義務以未折現的方式計量，並在提供相關服務時計入開支。如果本集團目前有法律或推定義務因僱員提供的過往服務而支付此金額，則確認在短期現金紅利或利潤分享計劃下預期支付的金額負債，且義務可以可靠估計。

### 3.12 收入

當收入來自銷售產品和提供服務時，本集團將其分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移給客戶，或承租人有權使用該資產時，以本集團預期有權獲得的承諾代價金額確認收入，不包括第三方代表該集團收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

如果合約中包含的融資成分為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用與單獨融資交易中反映的貼現率貼現。客戶和利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。在向客戶轉讓商品或服務的轉讓與付款日期為12個月之間的時間段內，本集團採用實際的權宜之計不調整重大融資成分存在的交易價格。

本集團收入確認政策的進一步詳情如下：

#### *銷售開發物業*

於日常業務過程中銷售待售開發物業所得收益於完成合法出讓時，即客戶可直接使用物業及獲得該物業的絕大部分餘下利益的時間點確認。已售物業的已收按金及分期付款項於收益確認日期前計入綜合財務狀況表內合約負債。

當預付款被視為向本集團提供重大融資利益時，本集團將在支付日至合法轉讓完成日期間累計因調整貨幣時間價而產生的利息開支。該應計費用在建設期間增加了合約負債的餘額，因此增加了已完成財產的控制權轉移給客戶時確認的收入金額。除非根據國際會計準則第23號(參見附註3.7(ii))有資格資本化，否則利息按應計費用計入開支。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.12 收入(續)

#### *出售商品及服務*

在日常業務過程中銷售產品和服務的收入在本集團通過轉讓對承諾產品的控制權或向客戶完成服務來滿足履約義務(「履約義務」)時確認。已確認收入金額為分配至已滿足的履約義務之交易價格金額。

交易價格根據承諾的產品或服務的相對獨立銷售價格分配給合約中的每份履約義務。以前未以獨立方式出售或具有高度可變銷售價格的產品或服務的個別獨立銷售價格，是根據交易價格分配給產品後的交易價格的剩餘部分，及／或具有可觀察的獨立銷售價格的服務確定的。如果與履約義務具體相關，則將折扣或可變代價分配給一項或多項(但不是全部)履約義務。

交易價格是本集團預期有權轉讓承諾產品或服務的合約代價金額。交易價格可以是固定的或可變的，並且如果合約包括重要的融資成分，則根據貨幣的時間價值進行調整。如果本集團未從客戶收到單獨的可識別利益，則應從交易價格中扣除應付客戶的代價。當代價變動時，估計金額包括在交易價格中，以至於當與可變代價相關的不確定性得到解決時，極有可能不會發生累積收益的重大轉回。

在滿足履約義務之後，這可在當下或隨後確認為收入。如果履約義務於一段時間內得到滿足，則會根據完成百分比來確認收入，這反映了該履約義務獲得完全滿足的過程進度。

### 3.13 其他收入

#### *經營租賃產生的租金收入*

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

#### *佣金收入*

提供的服務完成後確認佣金收入。

### 3.14 政府補助金

倘合理保證將收取政府補助金，而本集團將遵守補助金的相關條件，則補助金收入將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之有系統地於損益確認為其他收入。補償本集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為「其他收入」。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.15 租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策選擇可使實體選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

#### *使用權資產*

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

應用國際財務報告準則第16號後，與中國土地使用權的經營租賃及預付租賃款項有關的使用權資產目前確認為使用權資產及計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作發展中物業及持作出售物業，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬同一項目內，列作發展中物業及持作出售物業。

#### *租賃負債*

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。倘該利率可輕易釐定，則租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團之增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付之租期內就相關使用權資產支付之款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，本集團按以下項目計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

#### *作為出租人之會計處理*

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值並於租賃期內按直線法確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.16 財務收入及融資成本

包括利息收入的財務收入於其產生時以實際利率法確認。

融資成本包括借款的利息開支及租賃負債的利息開支。

並非直接屬於收購、建造或生產一項合資格資產的借款成本採用實際利率法於損益中確認。

### 3.17 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除與業務合併相關或直接於權益或其他綜合收入確認的項目外，即期稅項及遞延稅項於損益確認。

本集團已確定與所得稅相關的利息和罰金，包括不確定的稅務處理，不符合所得稅的定義，因此根據國際會計準則第37號撥備、或有負債和或有資產，進行核算。

即期稅項是指本年度應課稅收入或虧損的應付或應收稅項，使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，以及就過往年度應付稅項的任何調整。應付或應收的當期稅額是預期支付或收到的稅額的最佳估計，反映了與所得稅相關的不確定性(如有)。即期稅項還包括股息產生的任何稅項。只有滿足某些標準，才能抵銷當期的稅務資產和負債。

遞延稅項就財務報告目的資產及負債賬面值與稅務用途之間的暫時差異被確認。

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應課稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務影響。投資物業按公允價值計量，其投資物業賬面價值可通過銷售收回的假設並沒有被反駁。遞延稅項按暫時差異撥回時預期應用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及其關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，則抵銷遞延稅項負債及資產。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.17 稅項(續)

遞延稅項資產就未使用稅項虧損、未使用稅項抵免及可扣稅暫時差額被確認，惟可能有未來應課稅溢利可用以抵銷該等應課稅溢利。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。如果應納稅暫時性差異的金額不足以全額確認遞延所得稅資產，則根據本集團的業務計劃，考慮對現有暫時性差異的轉回進行調整的未來應納稅所得額。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於不再可能實現相關稅項利益時減少；當未來應稅利潤的可能性提高時，這種減少就會轉回。

未確認遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於可能有未來應課稅溢利可供使用時確認。

在確定即期及遞延稅項的金額時，本集團考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。本集團經評估眾多因素後(包括稅法解釋及過往經驗)，認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。本集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

#### *土地增值稅(「土地增值稅」)*

本集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關達成該等土地增值稅計算及付款事宜。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，任何差額可能會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

### 3.18 每股盈利／虧損

本集團列示普通股的每股基本及攤薄盈利／虧損。每股基本盈利／虧損以本公司普通股股東應佔的損益除以年內已發行普通股的加權平均數目計算，並就其自身持有之股份進行調整。每股攤薄盈利／虧損乃通過調整普通股股東應佔損益及就所有攤薄性潛在普通股而言已發行普通股的加權平均數目確定，並就其自身持有之股份進行調整。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 3.19 分部報告

營運分部是本集團獲得收入及產生開支(包括與本集團任何其他部分交易有關的收入及開支)的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由本集團首席執行官(首席運營決策者)定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予本集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。未分配項目主要包括企業資產(主要為本公司總部)、總部辦事處開銷，及稅項資產及負債。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產(商譽除外)產生的總成本。

### 3.20 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而產生法定或推定責任，從而可能導致可合理估計之經濟效益流出，則就未確定時間或金額之負債確認撥備。

倘不大可能需要經濟效益流出或金額未能可靠估計，則該責任乃披露為或然負債；除非經濟效益流出之可能性極微則當別論。可能出現之責任(其存在性僅視乎日後會否出現一項或多項事件而確認)亦披露為或然負債；除非經濟效益流出之可能性極微則當別論。

### 3.21 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括自購買日起三個月或以下到期的現金餘額和短期存款以及高流動性投資，其公允價值變動風險很小，並由本集團用於管理其短期承擔。就現金流量表而言，按要求償還且構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支計入現金及現金等價物。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 3.22 關聯方

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之成員。

(b) 倘一間實體符合以下條件，其即為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業(或為另一間實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為一名第三方之合營企業，而另一間實體為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體之僱員福利而設之退休福利計劃。
- (vi) 該實體為受第(a)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之成員。
- (viii) 向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

一名人士之近親指於該人士與該實體進行買賣時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響之家庭成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶之受養人。

#### 3.23 尚未採用的新準則和解釋

許多新準則、準則和解釋的修訂尚未生效，並且在編製該等綜合財務報表時尚未應用。附註43提供了對採用該等新規定的影響的解釋。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 人民幣千元	永久 業權建築 人民幣千元	租賃 業權建築 人民幣千元	物業 人民幣千元	工廠設備 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱、 配件及 辦公設備 人民幣千元	建築及 工廠裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>										
於2020年1月1日	6,137	27,078	13,305	34,218	2,801	16,890	25,741	7,024	5,270	138,464
添置	-	-	-	5,269	48	10,161	174	1,289	2,437	19,378
處置	-	-	-	-	(37)	-	(2,876)	(134)	-	(3,047)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(544)	(780)	(333)	-	(1,657)
報廢	-	-	-	-	-	-	(81)	(675)	-	(756)
匯率變動的影響	(278)	(566)	-	(107)	(129)	(595)	(153)	(84)	(191)	(2,103)
於2020年12月31日	5,859	26,512	13,305	39,380	2,683	25,912	22,025	7,087	7,516	150,279
於2021年1月1日	5,859	26,512	13,305	39,380	2,683	25,912	22,025	7,087	7,516	150,279
添置	-	-	-	7,267	66	3,745	515	877	1,941	14,411
處置	-	-	-	(28,052)	-	(3,752)	(231)	(1,287)	-	(33,322)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(370)	(325)	(72)	-	(767)
報廢	-	-	-	-	(28)	(751)	-	(1,092)	-	(1,871)
匯率變動的影響	(365)	(536)	-	(175)	(104)	(637)	(175)	(140)	(206)	(2,338)
於2021年12月31日	5,494	25,976	13,305	18,420	2,617	24,147	21,809	5,373	9,251	126,392
<b>累計折舊</b>										
於2020年1月1日	-	4,551	1,896	8,121	2,553	11,039	20,882	5,448	3,186	57,676
折舊開支	-	282	632	7,525	71	1,996	1,167	672	1,159	13,504
處置	-	-	-	-	(20)	-	(2,288)	(31)	-	(2,339)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(498)	(741)	(323)	-	(1,562)
報廢	-	-	-	-	-	-	(61)	(670)	-	(731)
匯率變動的影響	-	(104)	-	(48)	(118)	(280)	(109)	(57)	(117)	(833)
於2020年12月31日	-	4,729	2,528	15,598	2,486	12,257	18,850	5,039	4,228	65,715
於2021年1月1日	-	4,729	2,528	15,598	2,486	12,257	18,850	5,039	4,228	65,715
折舊開支	-	267	632	7,880	39	3,587	1,348	758	1,037	15,548
處置	-	-	-	(12,699)	-	(1,024)	(157)	(1,202)	-	(15,082)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(341)	(111)	(67)	-	(519)
報廢	-	-	-	-	(27)	(644)	-	(964)	-	(1,635)
匯率變動的影響	-	(207)	-	(128)	(92)	(466)	(142)	(77)	(136)	(1,248)
於2021年12月31日	-	4,789	3,160	10,651	2,406	13,369	19,788	3,487	5,129	62,779
<b>賬面值</b>										
於2020年12月31日	5,859	21,783	10,777	23,782	197	13,655	3,175	2,048	3,288	84,564
於2021年12月31日	5,494	21,187	10,145	7,769	211	10,778	2,021	1,886	4,122	63,613

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 物業、廠房及設備(續)

### 使用權資產

於2021年12月31日，使用權資產人民幣24,295,000元(附註b)(2020年：人民幣46,665,000元)(見附註6)計入物業、廠房及設備賬面值。

如綜合財務報表附註6所披露，2021年的添置包括租賃安排增加人民幣7,267,000元(2020年：人民幣15,374,000元)。

### 抵押

於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣16,565,000元(2020年：人民幣18,302,000元)，受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款向銀行提供擔保(見附註24)。

## 5. 無形資產

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2020年1月1日	1,834	6,816	8,650
添置	135	-	135
匯率變動的影響	(44)	(158)	(202)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,925	6,658	8,583
添置	57	-	57
匯率變動的影響	(38)	(249)	(287)
於2021年12月31日	1,944	6,409	8,353
<b>累計攤銷</b>			
於2020年1月1日	358	6,816	7,174
攤銷開支	314	-	314
匯率變動的影響	(3)	(158)	(161)
於2020年12月31日及2021年1月1日	669	6,658	7,327
攤銷開支	291	-	291
匯率變動的影響	(1)	(249)	(250)
於2021年12月31日	959	6,409	7,368
<b>賬面值</b>			
於2020年12月31日	1,256	-	1,256
於2021年12月31日	985	-	985

無形資產包括向賣方購買的軟件及開發成本。開發成本與一間附屬公司開發新產品的資本化支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政費用。

截至2021年12月31日止年度，本集團並無確認減值虧損(2020年：零)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 租賃

租賃活動的性質(以承租人的身份)

本集團就辦公物業及僱員的宿舍以及廠房、機械及汽車融資租賃訂立多項租賃協議。該等租賃餘下的不可撤銷租賃期為(1至3年)(2020年:1至4年)。於租賃期內,本集團持有的所有租賃均包括固定付款。

使用權資產

按相關資產劃分的使用權資產的賬面淨值的分析如下:

	2021年		2020年	
	12月31日		12月31日	
	人民幣千元		人民幣千元	
租賃自用的物業,按折舊成本列賬	<b>7,769</b>		23,782	
租賃建築,按折舊成本列賬	<b>10,145</b>		10,777	
廠房及機械,按折舊成本列賬	<b>6,068</b>		11,523	
機動車輛,按折舊成本列賬	<b>313</b>		583	
	物業	租賃業權建築	廠房及機械	機動車輛
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	26,097	11,409	3,232	116
添置	5,269	-	9,506	599
折舊	(7,525)	(632)	(1,070)	(125)
匯率變動影響	(59)	-	(145)	(7)
於2020年12月31日及2021年1月1日	23,782	10,777	11,523	583
添置	7,267	-	-	-
租賃終止時終止確認	(15,353)	-	(2,503)	-
折舊	(7,880)	(632)	(2,778)	(263)
匯率變動影響	(47)	-	(174)	(7)
於2021年12月31日	<b>7,769</b>	<b>10,145</b>	<b>6,068</b>	<b>313</b>

本集團選擇將使用權資產計入呈列對應相關資產的相同項目(如擁有)內。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 租賃(續)

### 租賃負債

	物業 人民幣千元	租賃業權建築 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元
於2020年1月1日	29,127	-	2,343	105
添置	5,269	-	9,506	599
利息支出	1,140	-	187	11
租賃付款	(8,113)	-	(1,763)	(128)
匯率變動影響	(37)	-	(100)	(5)
於2020年12月31日及2021年1月1日	27,386	-	10,173	582
添置	7,267	-	-	-
租賃終止時終止確認	(18,527)	-	(2,624)	-
利息開支	938	-	243	15
租賃付款	(9,353)	-	(3,382)	(272)
匯率變動影響	(58)	-	(80)	(7)
於2021年12月31日	7,653	-	4,330	318

未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款 2021年12月31日 人民幣千元	利息 2021年12月31日 人民幣千元	現值 2021年12月31日 人民幣千元
一年內	6,953	385	6,568
一年後但不超過兩年	5,314	140	5,174
兩年後但不超過五年	565	6	559
	<b>12,832</b>	<b>531</b>	<b>12,301</b>

	最低租賃付款 2020年12月31日 人民幣千元	利息 2020年12月31日 人民幣千元	現值 2020年12月31日 人民幣千元
一年內	13,802	1,255	12,547
一年後但不超過兩年	12,694	784	11,910
兩年後但不超過五年	14,064	380	13,684
	<b>40,560</b>	<b>2,419</b>	<b>38,141</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 租賃(續)

### 租賃負債(續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債	<b>6,568</b>	12,547
非流動負債	<b>5,733</b>	25,594
	<b>12,301</b>	38,141

### 經營租賃－出租人

本集團出租其投資物業(請參閱附註7)。應收不可撤銷租賃下的未來最低租賃付款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<b>6,241</b>	5,057
一年後但不超過五年	<b>21,070</b>	17,674
五年後	<b>27,806</b>	27,646
	<b>55,117</b>	50,377

於本年度，投資物業租金收入為人民幣6,146,000元(2020年：人民幣4,966,000元)已計入「其他收入」。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 7. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	<b>478,000</b>	481,000
公允價值變動	-	(3,000)
於12月31日	<b>478,000</b>	478,000

### 釐定公允價值

投資物業乃根據一家名為戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司的獨立專業評估師於2021年12月31日的估值按公允價值列賬，該評估師於被評估物業所在地及類別擁有適當的公認專業資格和經驗。所有投資物業每年均獲得獨立估值。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法及／或資本化法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預估單位售價及預期租金率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。資本化法使用資本化比率，將收入流資本化為現值。

公允價值變動於損益中確認為淨(虧損)／收益，並計入「其他收入」(如適用)。全部淨收益均未變現。

與2018年6月20日致股東通函所披露類似，於2020年12月31日，管理層已就其中一項投資物業取得相關物業估值報告，該項物業賬面總值為人民幣229,000,000元，但由於並未獲得房屋所有權證，故該報告並無賦予該物業任何商業價值。截至2021年12月31日止年度，本集團已獲得房屋所有權證。

### 公允價值層級

投資物業的公允價值人民幣478,000,000元(2020年：人民幣478,000,000元)已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 7. 投資物業(續)

### 釐定公允價值(續)

#### 估值技術及重大不可觀察輸入數據

下表列示本集團在計量投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
資本化法	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 預計租金為每平方米(「每平方米」)人民幣8元至每平方米人民幣79元(2020年：每平方米人民幣10元至每平方米人民幣75元)</li> <li>— 截至2021年12月31日止年度的資本化比率為4.0%至5.5%(2020年：4.0%至5.5%)</li> </ul>	預計租金率的顯著上升/(下降)及資本化比率的顯著下降/(上升)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 預計單位售價為每平方米人民幣11,400元至每平方米人民幣26,500元(2020年：每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣28,000元)</li> </ul>	預計單價的顯著上升/(下降)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。

### 抵押

於2021年12月31日，賬面值為人民幣155,000,000元的投資物業(2020年：人民幣155,000,000元)已被抵押作為融資機構向本集團授予的貸款融資的擔保(參考附註24)。

## 8. 附屬公司

	本公司	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	<b>1,676,437</b>	1,676,437
減：減值虧損撥備	<b>(361,031)</b>	(361,031)
	<b>1,315,406</b>	1,315,406

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

有關財政年末重大附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
+ 精誠管理有限公司	2009年4月24日	英屬維爾京群島/ 有限責任公司	27,950,000美元	投資控股	100	100
+& 偉業(新加坡)投資管理私人 有限公司	2019年4月5日	新加坡/ 有限責任公司	2,000,000新元	投資控股	100	100
* 英德集團有限公司	2015年4月2日	新加坡/ 有限責任公司	14,917,262新元	投資控股	66.8***	66.8***
透過英德集團有限公司持有						
* 英德控股私人有限公司	2015年5月13日	新加坡/ 有限責任公司	9,300,001新元	投資控股	100	100
透過英德控股私人有限公司持有						
* 英德新加坡私人有限公司	2015年5月19日	新加坡/ 有限責任公司	2,930,001新元	空調、空氣淨化器及潔淨室設備生 產商與貿易商	100	100
▲ Eindex Technology (Malaysia) Sdn. Bhd.	1989年8月21日	新加坡/ 有限責任公司	1,000,000馬幣	空調及潔淨室設備生產商與 貿易商	100	100
▲&2 優多商貿(上海)有限公司	2005年11月23日	中國/外國法人獨資有 限責任公司	300,000美元	潔淨室設備、通風設備批發、代 理、工業產品進出口及 相關支持業務	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
透過英德集團有限公司持有(續)						
4&2 英德(深圳)環保科技有限公司	2015年7月9日	中國/外國法人獨資有 限責任公司	人民幣20,000,000元/ 人民幣8,000,000元	工業潔淨室設備、空氣淨化過濾設 備及其零部件、自主研發的技術 轉讓、技術諮詢、技術服務和售 後服務	100	100
透過優多商貿(上海)有限公司持有						
4&1 河南雲智安防科技有限公司 (「河南雲智」)	2016年12月9日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	智能家居設備供應商，提供綜合保 安系統實施服務、貿易及分銷潔 淨室設備、暖氣、通風及空調設 備、船用減振器、空氣淨化及過 濾系統及設備以及包括技術諮 詢、研發技術服務及售後服務等 在內的相關配套業務	35 <sup>^</sup>	35 <sup>^</sup>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
透過英德(深圳)環保科技有限公司持有						
*&1 河南英錫建投科技有限公司	2019年8月13日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	買賣及分銷潔淨室設備、暖氣、通風及空調設備、船用減震器、空氣淨化及過濾系統及設備以及包括技術諮詢、研發技術服務及售後服務等在內的相關配套業務	51	51
透過精誠管理有限公司持有						
+& 偉業控股(香港)有限公司	2009年9月17日	香港/有限責任公司	197,658,000港元	投資控股	100	100
+& 棹煒投資(香港)有限公司	2020年5月19日	香港/有限責任公司	10,000港元	投資控股	100	100
透過偉業控股(香港)有限公司持有						
+&2 金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月6日	中國/台灣澳法人 獨資有限責任公司	人民幣300,000,000元	建築材料貿易商	100	100

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
透過偉業控股(香港)有限公司持有(續)						
+&2 宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	2014年10月15日	中國/台港澳法人 獨資有限責任公司	人民幣 300,000,000元/ 人民幣50,000,000元	建築材料貿易及物流管理	100	100
+&2 海南宏基偉業房地產開發有限公司	2004年2月12日	中國/台港澳法人 獨資有限責任公司	人民幣10,000,000元	投資控股	100	100
透過宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司						
+&1 中偉智慧冷鏈物流有限公司 (「中偉智慧冷鏈」)	2020年3月13日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	冷鏈物流	30	30
+&1 中冷聯實業有限公司(「中冷聯」)	2020年6月22日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	投資控股	51	51
+&1 河南新智冷供應鏈管理有限公司 (「河南新智冷」)	2020年5月18日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	物流	49 <sup>a</sup>	-
+&1 中偉智慧停車管理有限公司 (「中偉智慧停車」)	2019年3月15日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	開發智能泊車軟件及硬件	50	-
透過中冷聯實業有限公司持有						
+&1 中偉智慧冷鏈物流有限公司 (「中偉智慧冷鏈」)	2020年3月13日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	冷鏈物流	60	60
+&1 中偉智慧停車管理有限公司 (「中偉智慧停車」)	2019年3月15日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	開發智能泊車軟件及硬件	-	50

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
通過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有						
+&1 宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司	2010年4月28日	中國/有限責任公司	人民幣 500,000,000元/ 人民幣30,000,000元	投資控股	100	100
通過宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司持有						
+&1 河南偉業建設開發集團有限公司	1999年10月30日	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	房地產開發及管理以及輔助服務	100	100
+&1 偉業控股集團(海南)有限公司	2008年12月16日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	投資控股	49**	49**
+&1 偉業控股(深圳)集團有限公司	2016年8月3日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	投資控股	49	49
+&1 偉業地產(天津)有限公司	2016年10月9日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 湖州港宏置業有限公司(「湖州港宏」)	2017年10月19日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	40^	40^
+&1 廣東偉業地產發展有限公司	2021年4月25日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發諮詢	49	-
+&1 上海悅博實業集團有限公司	2018年4月20日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	房地產開發	50	50
通過上海悅博實業集團有限公司持有						
+&1 儀征鴻瑞房地產開發有限公司 (「儀征鴻瑞」)	2018年9月13日	中國/有限責任公司	人民幣40,000,000元	房地產開發	30^	30^

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
通過上海悅博實業集團有限公司持有(續)						
+&1 儀征弘麟置業有限公司(「儀征弘麟」)	2018年9月13日	中國/有限責任公司	人民幣40,000,000元	房地產開發	30 <sup>^</sup>	30 <sup>^</sup>
+&1 杭州雋偉置業有限公司	2019年12月26日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	100	50
+&1 江蘇雋偉建設有限公司	2019年8月15日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	房地產開發	100	100
通過河南偉業建設開發集團有限公司持有						
+&1 河南興偉置業有限公司	2012年11月15日	中國/有限責任公司	人民幣390,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	-	10
+&1 河南天道資產管理有限公司 (「河南天道」)	2010年3月19日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	51	51
+&1 偉業控股集團(海南)有限公司	2008年12月16日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	投資控股	51 <sup>**</sup>	51 <sup>**</sup>
+&1 廣東偉業地產發展有限公司	2021年4月25日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發諮詢	51	-
+&1 湖南精科置業有限公司(「湖南精科」)	2010年9月15日	中國/有限責任公司	人民幣80,000,000元	房地產開發	37.5 <sup>^</sup>	37.5 <sup>^</sup>
+&1 中偉智慧停車管理有限公司 (「中偉智慧停車」)	2019年3月15日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	開發智能泊車軟件及硬件	30	30

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
通過河南偉業建設開發集團有限公司持有(續)						
+&1 燁業控股(深圳)集團有限公司	2016年8月3日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	投資控股	51	51
通過河南興偉置業有限公司持有						
+&1 河南興偉卓聯置業有限公司	2019年1月2日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 河南偉業實業有限公司(「河南偉業」)	2020年7月10日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	房地產開發	70	70
+&1 上海悅博實業集團有限公司	2018年4月20日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	房地產開發	50	50
通過偉業控股集團(海南)有限公司持有						
+&1 文昌市茂源旅業有限公司	1995年6月5日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 萬寧英德置業有限公司	2009年11月17日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 海南中方投資有限公司	2009年6月22日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	-	90
+&1 屯昌雅境置業有限公司	2010年4月13日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	-	100

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立及 業務經營國家/ 業務結構形式	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	股本權益	
					2021年 %	2020年 %
通過偉業控股(深圳)集團有限公司持有						
+&1 惠州市大金洲房地產開發有限公司	2007年5月9日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	-	100
+&1 廣東磊鼎房地產開發有限公司	2014年4月2日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 惠州大亞灣鵬潤實業發展有限公司	2005年4月15日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 深圳市盤古偉業產業發展有限公司 (「深圳盤古」)	2018年11月7日	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	房地產開發	60	60
通過深圳市盤古偉業產業發展有限公司持有						
+&1 福建天角企業管理有限公司 (「福建天角」)	2017年8月7日	中國/有限責任公司	人民幣70,800,000元/ 人民幣15,000,000元	房地產開發	100	100
+&1 福建天徵企業管理有限公司(「福建天徵」)	2017年8月7日	中國/有限責任公司	人民幣78,600,000元/ 人民幣15,000,000元	房地產開發	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 8. 附屬公司(續)

- \* 表示經Moore Stephens LLP所審核。
- ▲ 表示經Moore Global Network Limited成員公司審核。
- +
- +
- & 由其他註冊會計師事務所審計以作為法定用途。
- 1 根據中國法律註冊成立為地方企業。
- 2 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業。
- \*\* 於2016年，本集團評估其集團架構，並已從宏基偉業(海南)不動產管理有限公司轉讓偉業控股海南地產有限公司的51%股本權益予河南偉業建設開發集團有限公司。於2020年12月31日及2021年12月31日，本集團繼續持有偉業控股海南地產有限公司的全部權益。
- \*\*\* 於2016年1月16日，本集團已順利完成英德集團有限公司(「英德集團」)其在新加坡證券交易所凱利板上市。就英德集團上市而言，其已向第三方認購人發行3,580萬股新普通股。基於新普通股的發行，本集團於英德集團的權益由100%攤薄至66.8%。
- ^ 本集團在湖南精科、湖州港宏、河南新智冷、儀征鴻瑞、儀征弘麟及河南雲智均擁有不到50%的有效權益，但可有權從其與湖南精科、湖州港宏、儀征鴻瑞、儀征弘麟及河南雲智的合作中獲得可變回報，並有能力通過其對湖南精科、湖州港宏、儀征鴻瑞、儀征弘麟及河南雲智的權力來影響這些回報。因此，湖南精科、湖州港宏、河南新智冷、儀征鴻瑞、儀征弘麟及河南雲智已經被合併為本集團附屬公司。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 9. 合營企業

### (a) 於合營企業的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合營企業的投資	<b>112,583</b>	110,000

有關合營企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	成立／ 業務經營國家	本集團持有的 有效股本權益	
			2021年 %	2020年 %
河南漢方藥業有限責任公司(「漢方藥業」)	物業開發	中國	<b>51</b>	51
湖北農谷中冷聯投資有限公司 (「農谷中冷聯」)	食品貿易、儲存服務、 投資控股、技術諮詢、 研發技術服務	中國	<b>50</b>	-

根據國際財務報告準則編製的財務報表，合營企業的未經審核財務資料根據本集團會計政策的差異作出修改：

	2021年			2020年	
	漢方藥業 人民幣千元	農谷中冷聯 人民幣千元	總計 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內收入	-	-	-	-	-
本集團於受投資公司的淨資產權益					
於1月1日	<b>110,000</b>	-	<b>110,000</b>	110,000	110,000
添置	-	<b>2,890</b>	<b>2,890</b>	-	-
應佔合營企業虧損	-	<b>(307)</b>	<b>(307)</b>	-	-
於12月31日	<b>110,000</b>	<b>2,583</b>	<b>112,583</b>	110,000	110,000

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 9. 合營企業(續)

### (a) 於合營企業的投資(續)

#### 漢方藥業

於較早年前，本集團以人民幣1.1億元的代價收購漢方藥業51%的股權。

本集團於漢方藥業的經濟權益僅限於其持有的土地使用權，其於漢方藥業的權益披露限於其土地使用權的經濟權益的部分。

#### 農谷中冷聯

2021年，本集團成立農谷中冷聯並以人民幣2,890,000元的代價持有其50%的股權。

本集團於農谷中冷聯的經濟權益按持股比例計算。當農谷中冷聯實現分派利潤時，本集團可根據持股比例產生相應利潤。

### (b) 於一間聯營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	247,950	-
轉撥自收購物業開發項目支付的保證金	-	144,736
轉撥自預付土地使用權	-	100,000
聯營公司所持附屬公司的注資	-	6,264
應佔一間聯營公司虧損	(987)	(3,050)
因解散德清豐靖而降低投資成本	(250,000)	-
出售一間聯營公司的收益	4,218	-
一間聯營公司之公允價值	(1,181)	-
於12月31日	-	247,950

於2020年1月，本集團投資於德清豐靖企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清豐靖」)，以人民幣251,000,000元收購德清豐靖約33%的股權。於截至2021年12月31日止年度內，德清豐靖已解散。有關詳情，請參閱附註34。所有權益比例與投票權比例相同。

實體名稱	主要業務	入帳方法	註冊成立/ 業務國家	所有權權益	
				2021年 %	2020年 %
德清豐靖企業管理合夥企業 (有限合夥)	投資控股	權益法	中國	-	33.3

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 9. 合營企業(續)

### (b) 於一間聯營公司的投資(續)

下表列示德清豐靖已就會計政策差異作調整之財務資料概要(與綜合財務報表中之賬面值對賬)：

	2020年12月31日 人民幣千元
流動資產	1,724,747
非流動資產	236
流動負債	(973,833)
非流動負債	-
資產淨值	751,150
本集團期內應佔一間聯營公司的資產淨值	247,950
截至12月31日止期間	
收入	-
期內收益	1,150
自收購日期起至12月31日的期間內本集團應佔一間聯營公司虧損	(3,050)

## 10. 其他投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動		
債務投資—以公允價值計量並計入損益	2,200	3,000
債務投資—以攤銷成本計量	3,000	6,000
	<b>5,200</b>	<b>9,000</b>

於2021年，被分類為以攤銷成本計量的債務投資擁有每年3.3%(2020年：3.5%及13.5%)的固定利率，並於三個月(2020年：三個月及六個月)內到期。

於2021年，以公允價值計量並計入損益的債務投資擁有每年2.4%至3.2%(2020年：2.4%至3.2%)的可變動回報。

本集團所面臨與其他投資有關的信貸及市場風險以及與其他投資相關的公允價值資料披露於附註40。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 11. 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動</b>			
應收非控股權益款項(非貿易)	12	<b>192,160</b>	192,160
<b>流動</b>			
貿易應收款項		<b>49,682</b>	69,072
減：預期信用損失撥備		<b>(356)</b>	(782)
	14	<b>49,326</b>	68,290
應收非控股權益款項(非貿易)	12	<b>205,762</b>	140,160
應收一間聯營公司款項(非貿易)	13	-	86,730
其他應收款項及保證金		<b>128,654</b>	212,353
減：預期信用損失撥備		<b>(1,710)</b>	(1,329)
	15	<b>126,944</b>	211,024
貿易及其他應收款項，流動		<b>382,032</b>	506,204
預繳增值稅		<b>67,640</b>	33,954
預付款項	16	<b>48,865</b>	88,496
		<b>498,537</b>	628,654
貿易及其他應收款項總額		<b>690,697</b>	820,814

本集團於貿易及其他應收款項所面對的信貨風險及外幣風險已披露於附註40。

## 12. 應收非控股權益款項(非貿易)

就非流動部分而言，有關結餘包括應收非控股權益款項人民幣99,160,000元(2020年：人民幣99,160,000元)，指本集團代表附屬公司河南天道的非控股股東收購附屬公司49%股權支付的購買代價以及向一間附屬公司的非控股股東授出的墊款人民幣93,000,000元(2020年：人民幣93,000,000元)。該等款項無擔保且免息。預計該款項將通過折抵各附屬公司宣派的未來股息(非控股權益應佔部分)進行結算。

就流動部分而言，有關結餘包括應收非控股權益款項人民幣53,080,000元(2020年：人民幣61,997,000元)指向非控股權益墊付的貸款，該貸款有抵押，按年利率6%至18.3%計息(2020年：6%至18.3%)及須於90日內償還。非控股權益持有的股份已抵押予本集團作為貸款抵押品。

應收非控股權益款項的剩餘結餘人民幣152,682,000元(2020年：人民幣78,163,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 13. 應收一間聯營公司的款項(非貿易)

於2020年，非貿易結餘人民幣86,730,000元已墊付予一間聯營公司。該款項無抵押、不計息及按要求償還。

### 14. 貿易應收款項

貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日的期限內結算。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30天	41,193	22,253
31至90天	3,004	32,615
91至180天	2,376	5,727
181至365天	385	2,697
超過365天	2,724	5,780
	<b>49,682</b>	<b>69,072</b>

### 15. 其他應收款項及保證金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	13,008	15,454
收購物業開發項目支付的保證金	1,081	1,081
其他保證金	35,520	63,156
其他應收款項	50,513	128,186
其他	26,822	3,147
	<b>126,944</b>	<b>211,024</b>

本集團其他應收款項及保證金包括其他應收款項的預期信用損失撥備人民幣1,710,000元(2020年：人民幣1,329,000元)。

#### 向承包商墊款

向承包商墊款屬無擔保、免息，及預期用於未來採購。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 15. 其他應收款項及保證金(續)

#### 收購物業開發項目支付的保證金

於2021年12月31日，人民幣1,081,000元(2020年：人民幣1,081,000元)的保證金與支付予儋州中方房地產開發有限公司以獲得土地使用權的保證金有關。

#### 其他保證金

於2021年12月31日，其他保證金包括：

- (i) 於2021年12月31日，人民幣20,000,000元(2020年：人民幣20,000,000元)已支付予鄭州金水科教園區管理委員會，作為施工總額的5%履約保證金，已由鄭州金水科教園區管理委員會保管，可在安置房項目竣工後可退款予本集團。

#### 其他應收款項

於2021年12月31日，其他應收款項包括：

- (i) 截至2021年及2020年12月31日止年度，於頒發本集團所持多個項目的項目竣工證書後，約人民幣23,665,000元(2020年：人民幣12,923,000元)的維修資金由相關地方政府機構支付及保管。維修基金乃根據實際可銷售面積的百分比計算，並由政府當局保留，以作出售物業的任何進一步維修。該款項將由物業擁有人於物業移交期間償還。

### 16. 預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	22,120	49,311
安置房項目預付款項	4,458	13,018
其他	22,287	26,167
	<b>48,865</b>	<b>88,496</b>

#### 建築成本及建築材料成本

於2021年12月31日，建築成本及建築材料成本包括用於採購建築材料的款項人民幣22,120,000元(2020年：人民幣49,311,000元)，而本集團未收獲該建築材料。

#### 安置房項目預付款項

於2021年12月31日，安置房項目預付款項包括由當地政府機構代持的與安置房項目有關的款項人民幣4,458,000元(2020年：人民幣4,458,000元)(見附註24)。當本集團從當地政府機構獲得支付予村民的清單時，該款項將逐步計入開發的物業及預付成本中。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 17. 遞延稅項

### 未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅項虧損	<b>304,471</b>	292,418

### 結轉稅項虧損

本集團結轉的稅項虧損主要包括其於新加坡及中國營運所產生的稅項虧損。根據適用的中國稅法，於2021年及2020年12月31日的稅項虧損與到期日期：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
到期日期：		
— 於1至5年期間	<b>283,425</b>	259,400

主要與因本集團新加坡業務產生的稅務虧損相關的人民幣21,046,000元(2020年：人民幣33,018,000元)剩餘稅項虧損預計不會根據現行適用的稅法立法受股東的連續性影響而到期。

由於附屬公司可利用稅收優惠的未來應納稅利潤的可用性存在不確定性，因此未就這些項目確認遞延稅項資產。

年內暫時性差異變動如下：

	於2020年				於2021年				
	1月1日 之結餘 人民幣千元	收購一間 附屬公司 人民幣千元 (附註35)	出售 附屬公司 人民幣千元 (附註36)	於損益中 確認 人民幣千元 (附註31)	12月31日及 2021年 1月1日之結餘 人民幣千元	業務合併 人民幣千元 (附註34)	出售附屬公司 人民幣千元 (附註36)	於損益中 確認 人民幣千元 (附註31)	12月31日 之結餘 人民幣千元
<b>遞延稅項負債</b>									
物業、廠房及設備	897	-	-	(8)	889	-	-	65	954
投資物業	67,451	-	-	(750)	66,701	-	-	-	66,701
開發物業及合約資產	129,381	66,394	(68,391)	(478)	126,906	3,268	-	(8,416)	121,758
合約成本	19,315	-	-	(9,551)	9,764	-	-	7,468	17,232
本集團的中國附屬公司利潤預扣稅	153,144	-	-	18,608	171,752	-	-	-	171,752
	<b>370,188</b>	<b>66,394</b>	<b>(68,391)</b>	<b>7,821</b>	<b>376,012</b>	<b>3,268</b>	<b>-</b>	<b>(883)</b>	<b>378,397</b>
<b>遞延稅項資產</b>									
土地增值稅	54,721	-	(828)	(13,197)	40,696	-	(591)	25,433	65,538
融資成分應計利息	3,677	-	-	(1,450)	2,227	-	-	(669)	1,558
	<b>58,398</b>	<b>-</b>	<b>(828)</b>	<b>(14,647)</b>	<b>42,923</b>	<b>-</b>	<b>(591)</b>	<b>24,764</b>	<b>67,096</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 18. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
產成品	6,764	4,538
在產品	10,356	2,993
原材料	11,259	9,750
	<b>28,379</b>	<b>17,281</b>

於本年度，存貨總額為人民幣62,076,000元(2020年：人民幣80,527,000元)，已被確認為年內成本，並以「銷售成本」入賬。

於2021年12月31日，本集團並無庫存過時撥備(2020年：於出售庫存項目時確認庫存過時撥備淨撥回人民幣446,000元)。

### 19. 開發物業及預付成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>開發中物業及預付成本：</i>		
土地成本	1,232,695	888,313
迄今為止產生的開發成本	2,188,520	2,190,001
	<b>3,421,215</b>	<b>3,078,314</b>
<i>已落成持作出售的物業</i>	<b>1,388,893</b>	1,260,755
	<b>4,810,108</b>	<b>4,339,069</b>

本集團發展中物業均位於中國。有關土地的租期為31年至69年。

於本年度，已出售並確認為銷售成本的開發物業為人民幣785,017,000元(2020年：人民幣2,060,637,000元)。

於本年度，專為開發物業獲得的貸款及借款發生的借款成本中資本化金額為人民幣105,008,000元(2020年：人民幣175,432,000元)。借款成本的資本化利率為每年5.23%至18%(2020年：5.23%至18%)。

賬面值為人民幣335,039,000元(2020年：人民幣456,536,000元)的若干開發物業已被抵押予銀行及信託金融公司，作為本集團獲授借款的擔保，詳情載列於附註24。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 20. 現金及現金等價物

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	<b>184,949</b>	181,500
銀行存款及手頭現金	<b>731,997</b>	695,048
現金及銀行結餘	<b>916,946</b>	876,548
減：受限制現金	<b>(478,896)</b>	(527,528)
減：銀行透支額	<b>(3,909)</b>	(4,420)
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額	<b>434,141</b>	344,600

於報告日期，本集團與金融機構定期存款的實際利率為每年1.90%(2020年：1.90%)。

現金及現金等價物包括本集團實體以人民幣計值的現金及銀行結餘。人民幣非可自由轉換的貨幣，把人民幣匯至國外須通過中國政府所實施的外匯限制。

若干附屬公司須留置出約5%客戶銀行貸款，作為受限制現金。本集團指定銀行賬戶持有的受限制現金抵押予銀行，直至客戶取得各物業的房屋所有權證並轉讓予銀行。受限制現金按基於每月銀行存款利率之浮動利率賺取利息。

### 21. 股本

	本集團			
	2021年		2020年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於1月1日及12月31日	<b>196,133</b>	<b>359,700</b>	196,133	359,700

	本公司			
	2021年		2020年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於1月1日及12月31日	<b>196,133</b>	<b>1,737,554</b>	196,133	1,737,554

本公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。對於本公司的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

於2021年12月31日，本公司並無已發行的購股權(2020年：零)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 22. 本公司之財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		-	4
附屬公司	8	<b>1,315,406</b>	1,315,406
		<b>1,315,406</b>	1,315,410
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項		<b>93,133</b>	122,484
現金及現金等價物		<b>18</b>	60
		<b>93,151</b>	122,544
<b>總資產</b>		<b>1,408,557</b>	1,437,954
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	21	<b>1,737,554</b>	1,737,554
儲備	23	<b>(481,314)</b>	(465,938)
<b>權益總額</b>		<b>1,256,240</b>	1,271,616
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款及借款		<b>134,071</b>	147,120
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		<b>8,782</b>	9,518
貸款及借款		<b>9,464</b>	9,700
		<b>18,246</b>	19,218
<b>總負債</b>		<b>152,317</b>	166,338
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,408,557</b>	1,437,954

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 23. 儲備

	本公司	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
外匯換算儲備	5,681	2,600
僱員購股權儲備	582	582
累計虧損	(487,577)	(469,120)
	<b>(481,314)</b>	<b>(465,938)</b>

以下為對擁有人權益內各儲備之性質及目的之描述。

### 法定儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》，本公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，法定儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

### 外匯換算儲備

外匯換算儲備指功能貨幣與本集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

### 合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付代價與實繳資本之間的差額。

### 資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付代價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因本公司於一間附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。倘本公司於一間附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

### 僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄過往年度獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。該購股權計劃已屆滿。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 24. 貸款及借款

本附註提供本集團計息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關本集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註40。

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
有抵押銀行貸款		<b>263,764</b>	429,249
信託金融公司的抵押貸款		<b>852,120</b>	852,120
租賃負債	6	<b>6,568</b>	12,547
銀行透支	20	<b>3,909</b>	4,420
其他貸款		<b>58,863</b>	154,986
		<b>1,185,224</b>	1,453,322
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款		<b>311,636</b>	482,292
租賃負債	6	<b>5,733</b>	25,594
其他貸款		<b>26,649</b>	24,400
		<b>344,018</b>	532,286
貸款及借款總額		<b>1,529,242</b>	1,985,608
		<b>2021年 人民幣千元</b>	<b>2020年 人民幣千元</b>

就貸款及借款賬面值於下列期間作出分析：

— 一年內	<b>1,185,224</b>	1,453,322
— 超過一年但不超過兩年	<b>243,033</b>	191,520
— 超過兩年但不超過五年	<b>100,985</b>	340,766
	<b>1,529,242</b>	1,985,608

本集團的計息銀行貸款、信託金融公司貸款、其他貸款及租賃負債的利息介乎2.5%至16.0%(2020年：3.0%至17.0%)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 24. 貸款及借款(續)

本集團貸款及借款的貨幣載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣	<b>1,372,669</b>	1,689,123
馬幣	<b>12,245</b>	14,458
新加坡元	<b>426</b>	1,937
港幣	<b>368</b>	123,270
美元	<b>143,534</b>	156,820
	<b>1,529,242</b>	1,985,608

本集團的有抵押貸款以若干本集團實體的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業質押(見附註4、7及19)及第三方與集團公司提供的擔保(見附註40)為擔保。

信托金融公司的有抵押貸款用於為地方政府的安置房項目提供資金。於2021年12月31日，信托金融公司的有抵押貸款為人民幣802,120,000元(2020年：人民幣802,120,000元)，由負責安置房項目資金工作的當地政府機構持有(見附註16)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 24. 貸款及借款(續)

### 負債變動與融資活動產生的現金流對賬

	資產				負債				權益		總計 人民幣千元
	受限制 現金 人民幣千元 (附註20)	有抵押 貸款 人民幣千元 (附註24)	銀行透支 人民幣千元 (附註24)	其他貸款 人民幣千元 (附註24)	合約負債 人民幣千元 (附註27)	租賃負債 人民幣千元 (附註6)	應付利息 人民幣千元 (附註25)	其他 應付款項 人民幣千元 (附註25)	應付 非控股 權益款項 人民幣千元 (附註25)	非控股 權益 人民幣千元 (附註26)	
於2021年1月1日之結餘	(527,528)	1,763,661	4,420	179,386	1,342,697	38,141	69,633	34,864	22,310	543,457	3,471,041
來自融資現金流的變動											
受限制現金的減少	48,632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,632
償還貸款及借款	-	(1,111,828)	-	(212,970)	-	-	-	-	-	-	(1,324,798)
償還第三方貸款	-	-	-	-	-	-	-	(34,864)	-	-	(34,864)
貸款及借款所得款項	-	353,171	-	119,096	-	-	-	-	-	-	472,267
應付非控股權益的款項(非貿易)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,090)	-	(6,090)
償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	-	(11,811)	-	-	-	-	(11,811)
已付利息	-	-	-	-	-	(1,196)	(74,332)	-	-	-	(75,528)
融資現金流的總變動	48,632	(758,657)	-	(93,874)	-	(13,007)	(74,332)	(34,864)	(6,090)	-	(932,192)
匯率變動的影響	-	(7,484)	-	-	-	(145)	-	-	-	-	(7,629)
負債相關的其他變動											
業務合併(附註34)	-	430,000	-	-	-	-	-	-	-	-	430,000
出售附屬公司(附註36)	-	-	-	-	(8,008)	-	-	-	-	-	(8,008)
銀行透支的減少	-	-	(511)	-	-	-	-	-	-	-	(511)
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	-	-	-	105,008	-	-	-	105,008
財務費用	-	-	-	-	-	1,196	54,192	-	-	-	55,388
營運活動變動	-	-	-	-	1,211,524	(13,884)	-	-	-	-	1,197,640
總負債相關的其他變動	-	430,000	(511)	-	1,203,516	(12,688)	159,200	-	-	-	1,779,517
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,570	52,570
於2021年12月31日之結餘	(478,896)	1,427,520	3,909	85,512	2,546,213	12,301	154,501	-	16,220	596,027	4,363,307

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 24. 貸款及借款(續)

## 負債變動與融資活動產生的現金流對賬(續)

	資產		負債							權益		總計
	受限制現金	有抵押貸款	銀行透支	其他貸款	合約負債	租賃負債	應付利息	其他應付款項	應付非控股權益款項	非控股權益		
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	
於2020年1月1日之結餘	(593,058)	2,234,747	4,485	134,465	2,741,307	31,575	2,923	37,000	127,167	314,292	5,034,903	
來自融資現金流的變動												
受限制現金的減少	65,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,530	
來自非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,386	30,386	
償還貸款及借款	-	(1,215,657)	-	(45,755)	-	-	-	-	-	-	(1,261,412)	
償還第三方貸款	-	-	-	-	-	-	-	(2,136)	-	-	(2,136)	
貸款及借款所得款項	-	815,561	-	90,676	-	-	-	-	-	-	906,237	
應付非控股權益的款項(非貿易)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,857)	-	(104,857)	
償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	-	(8,666)	-	-	-	-	(8,666)	
已付利息	-	-	-	-	-	(1,338)	(181,308)	-	-	-	(182,646)	
融資現金流的總變動	65,530	(400,096)	-	44,921	-	(10,004)	(181,308)	(2,136)	(104,857)	30,386	(557,564)	
匯率變動的影響	-	-	-	-	-	(142)	-	-	-	-	(142)	
負債相關的其他變動												
收購一間附屬公司(附註35)	-	23,970	-	-	-	-	-	-	-	-	23,970	
出售附屬公司(附註36)	-	(94,960)	-	-	(42,616)	-	-	-	-	-	(137,576)	
銀行透支的減少	-	-	(65)	-	-	-	-	-	-	-	(65)	
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	-	-	-	175,432	-	-	-	175,432	
財務費用	-	-	-	-	-	1,338	72,586	-	-	-	73,924	
營運活動變動	-	-	-	-	(1,355,994)	15,374	-	-	-	-	(1,340,620)	
總負債相關的其他變動	-	(70,990)	(65)	-	(1,398,610)	16,712	248,018	-	-	-	(1,204,935)	
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198,779	198,779	
於2020年12月31日之結餘	(527,528)	1,763,661	4,420	179,386	1,342,697	38,141	69,633	34,864	22,310	543,457	3,471,041	

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	<b>620,842</b>	892,378
應付非控股權益款項(非貿易)	<b>16,220</b>	22,310
應計經營開支	<b>5,101</b>	8,927
應付利息	<b>154,501</b>	69,633
應付承包商的質保金	<b>33,618</b>	76,269
其他應付款項	<b>465,450</b>	572,273
	<b>1,295,732</b>	1,641,790

本集團貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註40。

應付非控股權益(非貿易)款項人民幣16,220,000元(2020年：人民幣22,310,000元)為無擔保，免息及按要求償還。

於2020年，其他應付款項包括應付第三方款項人民幣34,864,000元，其按固定利率每年7.2%至9.72%計息。應付第三方款項為無擔保並須於一年內償還。該款項已於截至2021年12月31日止年度償還。

### 賬齡

於報告日期，本集團根據發票日期計算的貿易應付款項賬齡如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30日	<b>595,435</b>	862,568
31至60日	<b>564</b>	1,212
61至90日	<b>637</b>	1,508
90日以上	<b>24,206</b>	27,090
	<b>620,842</b>	892,378

### 應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由本集團保留的通常介乎施工總額3%至6%的款項，應於開發項目竣工後一年內支付予承包商。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益

根據按照國際財務報告準則編製的附屬公司財務報表，以下概述本集團附屬公司重要非控股權益(「非控股權益」)的財務資料。

	河南天道	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	8,020	3,522
年內溢利／(虧損)	2,316	(3,935)
其他全面收益	-	-
全面收益／(虧損)總額	2,316	(3,935)
以下非控股權益應佔：		
—年內溢利／(虧損)	1,135	(1,928)
—其他全面收益	-	-
—全面收益／(虧損)總額	1,135	(1,928)
非流動資產	14,593	15,053
流動資產	445,258	441,073
非流動負債	(1,068)	(1,068)
流動負債	(99,112)	(97,703)
淨資產	359,671	357,355
非控股權益應佔淨資產	176,239	175,104
經營活動所用現金流量	(2,761)	(599)
投資活動所用現金流量	(89)	-
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	-	-
現金及現金等價物減少淨值	(2,850)	(599)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	英德集團	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	<b>33.2%</b>	33.2%
收入	<b>80,733</b>	102,123
年內溢利／(虧損)	<b>240</b>	(3,560)
其他全面收益／(虧損)	<b>5,819</b>	(1,367)
全面收益／(虧損)總額	<b>6,059</b>	(4,927)
以下非控股權益應佔：		
－年內溢利／(虧損)	<b>80</b>	(1,182)
－其他全面收益／(虧損)	<b>1,932</b>	(454)
－全面收益／(虧損)總額	<b>2,012</b>	(1,636)
非流動資產	<b>26,487</b>	36,108
流動資產	<b>100,467</b>	91,273
非流動負債	<b>(9,251)</b>	(12,791)
流動負債	<b>(83,730)</b>	(77,425)
淨資產	<b>33,973</b>	37,165
非控股權益應佔淨資產	<b>11,279</b>	11,553
經營活動所用現金流量	<b>(4,725)</b>	(13,192)
投資活動所用現金流量	<b>(130)</b>	(1,119)
融資活動(所用)／所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零； 2020年：零)	<b>(11,238)</b>	8,006
現金及現金等價物減少淨值	<b>(16,093)</b>	(6,305)

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	湖州港宏	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	60%	60%
收入	204,171	840,573
年內溢利	23,240	145,809
其他全面收益	-	-
全面收益總額	23,240	145,809
以下非控股權益應佔：		
— 年內溢利	13,944	87,485
— 其他全面收益	-	-
— 全面收益總額	13,944	87,485
非流動資產	93,050	93,287
流動資產	141,832	395,217
非流動負債	-	-
流動負債	(67,850)	(344,712)
淨資產	167,032	143,792
非控股權益應佔淨資產	100,219	86,275
經營活動(所用)/所得現金流量	(58,761)	134,015
投資活動所得/(所用)現金流量	104	(69,000)
融資活動所得/(所用)現金流量		
(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	14,880	(122,206)
現金及現金等價物減少淨值	(43,777)	(57,191)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	深圳盤古	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(9)	(6)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(9)	(6)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(3)	(3)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(3)	(3)
非流動資產	-	-
流動資產	119,290	91,517
非流動負債	-	-
流動負債	(123,851)	(96,069)
淨負債	(4,561)	(4,552)
非控股權益應佔淨負債	(1,824)	(1,821)
經營活動所得／(所用)現金流量	68	(1,151)
投資活動所得／(所用)現金流量	-	(43)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	-	-
現金及現金等價物增加／(減少)淨值	68	(1,194)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	福建天微	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(1,781)	(1,958)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(1,781)	(1,958)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(712)	(783)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(712)	(783)
非流動資產	1,534	978
流動資產	137,485	73,643
非流動負債	(48,095)	-
流動負債	(80,488)	(62,404)
淨資產	10,436	12,217
非控股權益應佔淨資產	4,175	4,887
經營活動所用現金流量	(44,208)	(1,192)
投資活動所得現金流量	3	34
融資活動所得／(所用)現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零； 2020年：零)	48,095	(1)
現金及現金等價物增加／(減少)淨值	3,890	(1,159)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	福建天角	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(1,291)	(1,971)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(1,291)	(1,971)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(517)	(788)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(517)	(788)
非流動資產	1,583	1,186
流動資產	66,238	43,989
非流動負債	-	-
流動負債	(57,568)	(33,631)
淨資產	10,253	11,544
非控股權益應佔淨資產	4,101	4,618
經營活動所得／(所用)現金流量	8	(613)
投資活動所用現金流量	-	(5)
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	-	(1)
現金及現金等價物增加／(減少)淨值	8	(619)

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	儀征鴻瑞	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%	70%
收入	313,219	304,401
年內利潤	22,875	63,871
其他全面收益	-	-
全面收益總額	22,875	63,871
以下非控股權益應佔：		
—年內利潤	16,013	44,710
—其他全面收益	-	-
—全面收益總額	16,013	44,710
非流動資產	13,737	31
流動資產	813,866	994,009
非流動負債	-	-
流動負債	(711,149)	(899,257)
淨資產	116,454	94,783
非控股權益應佔淨資產	81,518	66,348
經營活動所得現金流量	89,996	157,272
投資活動所用現金流量	(160,868)	(26,503)
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	(1,472)	-
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(72,344)	130,769

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	儀征弘麟	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%	70%
收入	330,310	531,373
年內利潤	46,739	121,067
其他全面收益	-	-
全面收益總額	46,739	121,067
以下非控股權益應佔：		
— 年內利潤	32,717	84,747
— 其他全面收益	-	-
— 全面收益總額	32,717	84,747
非流動資產	776	167
流動資產	423,019	642,610
非流動負債	-	-
流動負債	(227,226)	(492,947)
淨資產	196,569	149,830
非控股權益應佔淨資產	137,598	104,881
經營活動(所用)／所得現金流量	(23,294)	27,936
投資活動所得／(所用)現金流量	25,244	(4,745)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	-	-
現金及現金等價物增加淨值	1,950	23,191

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	湖南精科	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	<b>62.5%</b>	62.5%
收入	<b>6,483</b>	10,646
年內虧損	<b>(8,131)</b>	(16,324)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	<b>(8,131)</b>	(16,324)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	<b>(5,082)</b>	(10,202)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	<b>(5,082)</b>	(10,202)
非流動資產	<b>992</b>	26,517
流動資產	<b>661,045</b>	618,780
非流動負債	<b>(57,110)</b>	(222,239)
流動負債	<b>(510,342)</b>	(320,342)
淨資產	<b>94,585</b>	102,716
非控股權益應佔淨資產	<b>59,116</b>	64,198
經營活動所得／(所用)現金流量	<b>42,603</b>	(209,599)
投資活動(所用)／所得現金流量	<b>(39)</b>	29,860
融資活動(所用)／所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零； 2020年：零)	<b>(27,230)</b>	140,000
現金及現金等價物增加／(減少)淨值	<b>15,334</b>	(39,739)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	中冷聯	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	-	-
年內虧損	(5,688)	(2,533)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(5,688)	(2,533)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(2,787)	(1,241)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(2,787)	(1,241)
非流動資產	2,587	37,250
流動資產	4,716	4,597
非流動負債	-	-
流動負債	(903)	(36,145)
淨資產	6,400	5,702
非控股權益應佔淨資產	3,136	2,794
經營活動所用現金流量	(6,159)	(2,091)
投資活動所用現金流量	(652)	(5,663)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零； 2020年：零)	6,385	8,235
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(426)	481

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	河南偉築	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	30%	30%
收入	-	-
年內虧損	(15)	(49)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(15)	(49)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(4)	(15)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(4)	(15)
非流動資產	-	-
流動資產	935	999
非流動負債	-	-
流動負債	-	(49)
淨資產	935	950
非控股權益應佔淨資產	281	285
經營活動所用現金流量	(373)	(300)
投資活動所得現金流量	-	-
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	-	1,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(373)	700

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	中偉智慧冷鏈	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	<b>39.4%</b>	39.4%
收入	-	-
年內虧損	<b>(5,337)</b>	(2,102)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	<b>(5,337)</b>	(2,102)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	<b>(2,103)</b>	(828)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	<b>(2,103)</b>	(828)
非流動資產	<b>66</b>	47
流動資產	<b>43,590</b>	48,940
非流動負債	-	-
流動負債	<b>(1,095)</b>	(1,089)
淨資產	<b>42,561</b>	47,898
非控股權益應佔淨資產	<b>16,769</b>	18,872
經營活動所用現金流量	<b>(5,309)</b>	(7,201)
投資活動所用現金流量	<b>(14,369)</b>	(12,197)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	<b>19,700</b>	19,700
現金及現金等價物增加淨值	<b>22</b>	302

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 非控股權益(續)

	中偉智慧停車	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	<b>44.5%</b>	44.5%
收入	-	-
年內虧損	<b>(4,590)</b>	(1,660)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	<b>(4,590)</b>	(1,660)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	<b>(2,043)</b>	(739)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	<b>(2,043)</b>	(739)
非流動資產	<b>87</b>	136
流動資產	<b>9,544</b>	12,464
非流動負債	-	-
流動負債	<b>(1,945)</b>	(324)
淨資產	<b>7,686</b>	12,276
非控股權益應佔淨資產	<b>3,420</b>	5,463
經營活動所用現金流量	<b>(3,341)</b>	(2,486)
投資活動所用現金流量	<b>(1,387)</b>	(3,333)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2021年：零；2020年：零)	<b>6,202</b>	6,202
現金及現金等價物增加淨值	<b>1,474</b>	383

非控股權益應佔淨資產總額為人民幣596,027,000元(2020年：人民幣543,457,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 27. 收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
開發物業銷售	<b>938,605</b>	2,675,749
商品及安裝服務銷售	<b>80,733</b>	102,123
	<b>1,019,338</b>	2,777,872

下表載列圓滿完成履約責任的性質和時間，包括重大付款條款及相關收入確認政策：

### 銷售開發物業

開發物業性質	本集團在中國開發住宅及商業房地產，銷售給終端客戶。
確認收入之時間	<p>在客戶能直接使用房地產並且實質取得該房地產的所有剩餘利益(即該房產的控制權已轉讓予客戶)時確認收入。</p> <p>控制權的轉移通常在以下情況(以較早發生者為準)發生時方才完成：(i)轉讓合法所有權或(ii)簽署房地產移交通知時向買方轉讓房地產公平權益。就收入確認日期前已售出房地產所收取的按金、分期付款或墊款均納入綜合財務狀況表中之「合約負債」項下。</p>
重大付款條款	通常須提前付款。在某些情況下，銷售時會協定分期付款。
保修責任	本集團並無向終端客戶提供任何形式的保修。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 27. 收入(續)

#### 銷售商品及安裝服務

商品或服務性質	本集團按照客戶的具體要求定制潔淨空氣環境技術解決方案設備和潔淨室設備。潔淨室設備並無量身定制。此外，本集團在交付設備時亦會為客戶安裝若干設備。
確認收入之時間	就商品銷售而言，在商品交付予客戶且驗收標準達標時確認收入。  就安裝服務而言，安裝服務完成時確認收入。安裝服務通常在交付商品後不久便完成。從交付商品到安裝已交付商品的交付週期非常短。
重大付款條款	發票在交付商品或完成服務後開具，並應在30日至60日內支付。  倘本集團在交付商品前收到預付現金而該等商品在資產負債表日仍未交付，則本集團會延遲確認收入並將該等金額在綜合財務狀況表中確認為「合約負債」。
保修責任	在某些情況下，設備銷售包括一年標準保修服務，據此，客戶可退回及更換任何瑕疵產品。標準保修與市場慣例一致。  概不退貨。無變量考慮因素，如向客戶提供批量折扣或銷售回扣。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 27. 收入(續)

### 分拆客戶合約收入

於下表中，客戶合約收入由主要地區市場、主要產品及服務線以及收入確認時間而分拆。該表亦包括分拆收入與本集團呈報分部之間之對賬(見附註39)。

	呈報分部					
	物業開發		設備製造		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>主要地區市場</b>						
中國	<b>938,605</b>	2,675,749	<b>34,735</b>	53,428	<b>973,340</b>	2,729,177
新加坡	-	-	<b>33,220</b>	36,553	<b>33,220</b>	36,553
其他	-	-	<b>12,778</b>	12,142	<b>12,778</b>	12,142
	<b>938,605</b>	2,675,749	<b>80,733</b>	102,123	<b>1,019,338</b>	2,777,872
<b>主要產品／服務線</b>						
開發物業銷售	<b>938,605</b>	2,675,749	-	-	<b>938,605</b>	2,675,749
銷售商品及安裝服務	-	-	<b>80,733</b>	102,123	<b>80,733</b>	102,123
	<b>938,605</b>	2,675,749	<b>80,733</b>	102,123	<b>1,019,338</b>	2,777,872
<b>收入確認時間</b>						
於某個時間點	<b>938,605</b>	2,675,749	<b>80,733</b>	102,123	<b>1,019,338</b>	2,777,872

### 合約結餘

下表提供有關貿易應收款項、合約成本、合約資產及來自客戶合約的合約負債之資料。

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	14	<b>49,326</b>	68,290
合約成本		<b>68,928</b>	39,054
合約資產		<b>657,264</b>	660,736
合約負債		<b>(2,546,213)</b>	(1,342,697)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 27. 收入(續)

### 合約結餘(續)

倘本集團以其他方式確認之該等資產的攤銷期間為一年或更短，則本集團應用實際權宜之計並於產生時將取得合約之附加成本確認為開支。

合約資產與本集團於報告日期已竣工工程或已交付商品但未開具賬單的收取代價之權利有關。

合約負債主要與客戶就於符合收入確認標準前開發物業銷售及設備銷售之預付款項有關。

### 成功為基礎之銷售代理佣金

本集團於物業銷售代理成功為本集團獲得物業銷售合約時向其支付銷售代理佣金。於採納國際財務報告準則第15號後，本集團將該等附加成本資本化為合約成本。

於年內，合約資產及合約負債結餘之重大變動如下。

	合約資產		合約負債	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初的合約負債結餘的已確認收入	-	-	<b>885,885</b>	2,666,146
已收現金導致的增加(不包括年內確認為 收入的金額)	-	-	<b>(2,104,469)</b>	(1,315,948)
因出售一間附屬公司而減少	-	-	<b>8,008</b>	42,616
融資成分之應計利息	-	-	<b>7,060</b>	5,796
因工程開單而減少	<b>(2,781)</b>	(2,891)	-	-
合約資產之減值虧損(撥備)/撥回	<b>(691)</b>	42	-	-

預估該等待完成合約成本總額時會使用判斷。於作出該等預估時，管理層依賴於工程部的專家意見釐定收入性合約進程，同時亦依賴已竣工項目之過往經驗。預估合約成本總額於各報告期審閱，並於需要時根據自其變動日期起已確認潛在變動的相應影響作出調整。

如履約責任為原始預期合約期限為一年或更短合約的一部分，則本集團應用國際財務報告準則第15號中第121段之實際權宜之計且概無就其剩餘履約責任的資料作出披露。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 28. 其他收入

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業的公允價值變動		-	(3,000)
終止確認使用權資產		<b>1,098</b>	-
出售物業、廠房及設備的收益		<b>763</b>	801
出售一間聯營公司的收益	9	<b>4,218</b>	-
出售其他投資的收益		<b>164</b>	204
出售附屬公司的收益	36	<b>4,229</b>	177,852
撥回其他應付款項的收益		<b>5,917</b>	-
政府撥款		<b>215</b>	2,984
其他投資公允價值變動淨值		-	151
業務合併產生的議價收購收益	34	<b>314</b>	-
賠償收入		<b>648</b>	1,225
租金收入		<b>6,146</b>	4,966
其他		<b>4,332</b>	1,320
		<b>28,044</b>	186,503

## 29. 淨財務費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	<b>10,412</b>	15,903
貸款及借款利息開支	<b>(158,873)</b>	(247,218)
租賃負債之利息開支	<b>(1,194)</b>	(1,338)
其他	<b>(329)</b>	(800)
財務費用淨額	<b>(149,984)</b>	(233,453)
開發物業資本化的融資成本	<b>105,008</b>	175,432
確認為損益的財務費用淨值	<b>(44,976)</b>	(58,021)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 30. 稅前(虧損)/利潤

稅前(虧損)/利潤(計入)/扣除以下各項後達致：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已付/應付審計費用		2,607	2,683
已付/應付非審核費用		-	578
無形資產攤銷	5	291	314
貿易及其他應收款項的減值虧損(轉回)/撥備		(45)	349
合約資產的減值虧損撥備/(轉回)	27	691	(42)
物業、廠房及設備折舊	4	15,548	13,504
出售其他投資收益		(164)	(204)
出售一間聯營公司的收益	9	(4,218)	-
出售附屬公司收益	36	(4,229)	(177,852)
轉回其他應付款項的收益		(5,917)	-
其他投資物業的公允價值變動淨值		-	(151)
業務合併產生的議價收購收益	34	(314)	-
投資物業的公允價值變動	7	-	3,000
已確認原材料、產成品的變化和在產品	18	62,076	80,527
物業、廠房及設備報廢		236	25
		<b>2021年</b> 人民幣千元	<b>2020年</b> 人民幣千元
僱員福利費用			
董事袍金		660	660
薪金、花紅及其他成本		94,132	99,359
中國法定福利基金		367	368
界定供款計劃的供款		13,421	13,705
		<b>108,580</b>	<b>114,092</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 30. 稅前(虧損)/利潤(續)

### 董事薪酬

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 貢獻 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2021年</b>					
<b>主席</b>					
張偉	-	2,603	-	149	2,752
<b>執行董事</b>					
陳志勇	-	588	-	93	681
<b>獨立非執行董事</b>					
董心誠	200	-	-	-	200
林英鴻	200	-	-	-	200
劉寧	260	-	-	-	260
	<b>660</b>	<b>3,191</b>	<b>-</b>	<b>242</b>	<b>4,093</b>

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 貢獻 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年</b>					
<b>主席</b>					
張偉	-	2,936	-	118	3,054
<b>執行董事</b>					
陳志勇	-	303	-	55	358
<b>獨立非執行董事</b>					
董心誠	200	-	-	-	200
林英鴻	200	-	-	-	200
劉寧	260	-	-	-	260
	<b>660</b>	<b>3,239</b>	<b>-</b>	<b>173</b>	<b>4,072</b>

於本財政年度及上財政年度，本公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於本財政年度及上財政年度，本集團亦無向下文所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入本集團或加入後的報酬或離職補償。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 30. 稅前(虧損)/利潤(續)

#### 董事薪酬(續)

#### 最高酬金人士

截至2021年12月31日止年度，五名(2020年：五名)最高酬金人士中有兩名(2020年：一名)擔任本集團董事，其薪酬如前文呈報所分析。剩餘三名(2020年：四名)人士的已付及/或應付酬金總額酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,383	4,044
退休計劃貢獻	157	127
	<b>3,540</b>	<b>4,171</b>

剩餘最高酬金人士的酬金介乎下列範圍：

	2021年 人數	2020年 人數
零至港幣1,000,000元	-	1
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	-	-
	<b>3</b>	<b>4</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 31. 所得稅費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>當期稅項費用</b>		
本年度所得稅	<b>24,841</b>	142,779
遞延稅項(抵免)/開支		
暫時差額產生及撥回	<b>(25,647)</b>	3,860
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	-	18,608
	<b>(25,647)</b>	22,468
<b>土地增值稅(「土地增值稅」)費用</b>		
土地增值稅	<b>11,481</b>	117,528
稅項費用總額	<b>10,675</b>	282,775
<b>實際稅率的對賬</b>		
稅前(虧損)/利潤	<b>(66,717)</b>	505,288
按中國稅率25%繳納的稅項(2020年：25%)	<b>(16,679)</b>	126,322
<b>稅務影響：</b>		
- 不同司法管轄區稅率的差異	<b>(797)</b>	5,274
- 不可用於減稅目的費用	<b>7,263</b>	13,526
- 未確認遞延稅項資產	<b>13,313</b>	35,519
- 本集團中國附屬公司的利潤為10%的預扣稅	-	18,608
- 免稅收入	<b>(1,057)</b>	(7,541)
- 土地增值稅	<b>11,481</b>	117,528
- 土地增值稅稅項扣減的影響	<b>(2,870)</b>	(29,382)
- 其他	<b>21</b>	2,921
	<b>10,675</b>	282,775

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 31. 所得稅費用(續)

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關法律及法規以適用比率計算。

根據於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為25%，自2008年1月1日起生效。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司的中國附屬公司須就其在2008年1月1日以後所賺取利潤向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，對於已宣派的股息確認預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

本集團的若干附屬公司正按當地稅務機構同意的視作稅基繳納企業所得稅。納稅責任乃按照適用視作產生溢利的企業所得稅釐定。視作產生溢利乃基於該等附屬公司所產生收入的視作利潤率計算。

土地增值稅是對本集團位於中國所開發持作銷售的物業按土地價值增值階梯稅率介於30%至60%徵收，而根據適用法律該稅率乃根據物業銷售的所得款項減去可扣除開支計算。該可扣除開支包括租土地使用權租賃開支、借款成本及所有物業開發開支。土地增值稅的撥備乃根據管理層對中國稅務法律及法規的相關要求的了解進行的最佳預估進行。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後由稅務機構確定。本集團並未對其若干物業開發項目與稅務機構完成其土地增值稅的計算及支付。最後結果可能有別於初始記錄的金額，而任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支及其相應撥備。

## 32. 每股(虧損)/盈利

下表反映截至12月31日止年度計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利使用的損益及共享數據：

	2021年	2020年
每股(虧損)/盈利基於		
本公司擁有人應佔的本年度(虧損)/利潤(人民幣千元)	<b>(128,030)</b>	23,280
普通股的加權平均數(千股)	<b>196,133</b>	196,133
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	<b>(65.28)</b>	11.87

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔的財政年度的本集團(虧損)/利潤除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

因本集團未發行攤薄工具，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利以相同基礎計算。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 資本承擔

於報告期末已訂約但未於綜合財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已授權及已訂約的開發支出	<b>496,855</b>	497,736

## 34. 業務合併

於2021年3月，根據日期為2020年1月21日的合作協議，本集團原聯營公司德清豐靖的合夥人退出對杭州隽偉置業有限公司（「杭州隽偉」，主要業務為房地產開發）的投資。據此，德清豐靖不再擁有杭州隽偉的任何權益，後者成為本集團的附屬公司。

於業務合併日期，杭州隽偉可識別資產及負債的暫時性公允價值為：

	2021年3月26日 人民幣千元
物業、廠房及設備	213
開發物業及預付成本	955,288
貿易及其他應收款項	13,929
預付稅金	2,364
現金及現金等價物	81,445
貿易及其他應付款項	(373,456)
貸款及借款	(430,000)
合約負債	(226,020)
遞延稅項負債	(3,268)
以公允價值計量的可識別總資產淨值	20,495
貿易及其他應收款項轉撥	(19,000)
聯營公司的公允價值	(1,181)
業務合併產生的議價收購收益	<b>314</b>
	2021年 人民幣千元
收購產生的現金流入淨額：	-
當期支付的現金代價	81,445
收購的現金及銀行結餘	<b>81,445</b>

自收購日期起，杭州隽偉對本集團年內收入及虧損分別貢獻人民幣零元及人民幣7,641,000元。倘收購發生於2021年1月1日，本集團年內收入及虧損將分別為人民幣1,019,338,000元及人民幣88,404,000元。此備考資料僅作說明用途，未必表示本集團於2021年1月1日完成收購事項的情況下實際本應實現的收入及經營業績，亦不擬作未來業績的預測。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 35. 通過收購附屬公司收購資產

於2018年11月，本集團與一名獨立第三方（「原業主」）訂立股權轉讓協議，以人民幣350,000,000元之代價收購惠陽金利達51%股權，其中與惠陽金利達所持土地之土地使用變動有關之土地溢價率將由原業主支付。本集團於2018年向原業主支付可退還按金人民幣150,000,000元，於2019年支付人民幣200,000,000元作為保證金，記錄為於2019年12月31日本集團收購物業開發項目所支付之按金。於2020年4月，本集團與原業主訂立一份補充協議收購全部股權而非惠陽金利達之51%股權，且代價由人民幣350,000,000元更改為人民幣200,000,000元，但本集團將負責支付與惠陽金利達所持土地之土地使用變動有關之土地溢價率。惠陽金利達之主營業務為物業開發，其可識別資產主要為待售及開發中的物業。人民幣200,000,000元之代價及人民幣49,500,000元之注資之總成本為約人民幣249,500,000元。該交易入賬為收購資產。

有關上述交易所獲得的淨資產詳情概述如下：

	2020年 人民幣千元
開發物業	782,742
預付款項及按金	195
現金及現金等價物	475
貿易及其他應付款項	(109,828)
貸款及借款	(23,970)
應付本集團款項	(333,720)
遞延稅項負債	(66,394)
	249,500
	249,500
	2020年 人民幣千元
收購產生的現金流入淨額：	
當期支付的現金代價	-
收購的現金及銀行結餘	475
	475

### 36. 出售附屬公司

- (a) 於2021年6月24日，本集團以人民幣35,000,000元的現金代價出售其於惠州市大金州房地產開發有限公司（「惠州市大金洲」）的全部權益。惠州市大金洲於中國從事物業開發。惠州市大金洲於出售日期的淨資產約為人民幣33,533,000元。出售惠州市大金洲產生收益約人民幣1,467,000元。
- (b) 本集團於2021年9月30日以約人民幣15,000,000元的代價將屯昌宏基及屯昌雅境出售予於中國註冊成立的一間獨立第三方公司。代價乃基於公平磋商釐定。出售附屬公司的收益約人民幣2,762,000元入賬於本集團賬目。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 36. 出售附屬公司(續)

- (c) 於2020年10月29日，本集團訂立股權轉讓協議以出售其於惠陽金利達全部權益，現金代價約為人民幣975,430,000元。於股權轉讓協議內，本集團有責任於出售完成時結算惠陽金利達的若干負債。惠陽金利達於中國從事物業開發。惠陽金利達的出售於2020年12月24日完成。惠陽金利達於出售日期的淨資產如下：

	2020年12月24日 人民幣千元
開發物業	861,489
貿易及其他應收款項	2,363
現金及現金等價物	_*
貿易及其他應付款項	(164,274)
應付直接控股公司款項	(334,934)
貸款及借款	(44,960)
遞延稅項負債	(66,394)
出售的淨資產	253,290
交易成本	9,304
結算惠陽金利達若干負債	534,997
	797,591
總代價	975,430
出售一間附屬公司的收益	177,839

出售惠陽金利達相關現金及銀行結餘淨流入分析如下：

	人民幣千元
總代價	975,430
應收買方代價	(55,347)
結算惠陽金利達若干負債	(534,997)
已出售現金及銀行結餘	_*
	385,086

\* 指金額低於人民幣1,000元

- (d) 於2020年11月30日，本集團以現金代價約人民幣5,393,000元出售其於新鄉偉業的全部權益。新鄉偉業於中國從事物業開發。新鄉偉業的出售於2020年11月30日完成。新鄉偉業於出售日期的淨資產為人民幣5,380,000元。出售新鄉偉業產生收益約人民幣13,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 37. 或有負債

於各報告期末，本集團的或有負債如下所示：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表物業單元購買方向金融機構提供的擔保	<u>2,546,213</u>	<u>2,182,873</u>

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其物業購買方安排多家中國國內銀行為其提供貸款及按揭融通。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求本集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他附帶費用。本集團須在其指定銀行賬戶中維持若干數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保(見附註20)。若購買方出現貸款違約，則相關承押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

在銀行收到客戶由相關部門頒發的相關物業房屋所有權證時，由本集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 關聯方

主要管理人員薪酬包括：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
支付予本公司董事的董事袍金	660	660
支付予主要管理人員的薪酬	4,483	4,626
中國法定福利基金	139	74
對界定供款計劃的供款	118	114
	<b>5,400</b>	<b>5,474</b>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
– 本公司董事	4,093	4,072
– 其他主要管理人員	1,307	1,402
	<b>5,400</b>	<b>5,474</b>

除綜合財務報表其他章節披露的關聯方資料外，於年內，本集團與關聯方按雙方議定的條款進行了以下重大交易：

### 銷售及採購產品和服務

若干主要管理人員或其關聯方於其他實體持有職務及／或權益，因此其對該等實體的財務或經營決策實施控制或重大影響。

本集團與該等實體於較早年進行交易。與主要管理人員及其關聯方的交易條款與條件並無優於現有條款與條件，或可能合理取得或類似於第三方實體且按公平基準達成之條款與條件。

### 來自一名控股股東的貸款

截至2021年12月31日止年度，本集團已償還所有來自控股股東所控制關連實體的貸款。截至年末與該關連實體的貸款結餘總額為港幣零元(2020年：港幣145,000,000元(相等於人民幣122,148,000元)，按年利率16%計息並須按要求償還)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 業務和地域分部

為了便於管理，本集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是兩個呈報的經營分部：

### I. 物業開發

物業開發包括商業和住宅物業單位的開發和銷售，中國境內的安置房建設，及投資物業的租賃以獲取租金收入並自投資物業於長期內所產生的資本收益。

### II. 設備製造

潔淨室提供一個精密控制濕度、溫度及顆粒的環境。潔淨室設備包括風機過濾單元、風淋室、潔淨棚、傳遞箱、無塵洗手烘乾機及潔淨工作台。暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。空氣淨化設備(亦稱為空氣過濾器)是可從空氣中過濾例如甲醛及PM2.5粒子等可造成健康風險(包括呼吸困難、氣喘及過敏)的固態和氣態污染物的電子設備。透過空氣過濾器或空氣淨化器的各消毒系統的作用，空氣中的粉塵濃度、污染物、微粒及揮發性有機物減少，給附近居民創造健康環境。與空氣淨化系統集成的其他解決方案，如智能家居設備與集成安全系統實施服務、裝修材料、智能門窗系統的供應及安裝等已被納入該分部。

本集團的執行主席(「主要經營決策者」)監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。分部表現乃按經營溢利或虧損評估，誠如下表所闡述，當中若干方面之計量方法有別於綜合財務表之經營溢利或虧損。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

經營分部間的交易價格，按與第三方之類似交易根據公平原則達至。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 業務和地域分部(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	物業開發		設備製造		合計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	<b>938,605</b>	2,675,749	<b>80,733</b>	102,123	<b>1,019,338</b>	2,777,872
分部間收入	-	-	-	-	-	-
來自經營活動的分部業績	<b>(20,405)</b>	572,322	<b>(1,336)</b>	(9,013)	<b>(21,741)</b>	563,309
利息收入	<b>10,243</b>	15,626	<b>169</b>	277	<b>10,412</b>	15,903
財務費用	<b>(46,938)</b>	(64,937)	<b>(8,450)</b>	(8,987)	<b>(55,388)</b>	(73,924)
未計稅項前呈報分部(虧損)/利潤					<b>(66,717)</b>	505,288
所得稅費用					<b>(10,675)</b>	(282,775)
非控股權益					<b>(50,638)</b>	(199,233)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤					<b>(128,030)</b>	23,280
呈報分部資產	<b>7,884,485</b>	7,668,609	<b>122,134</b>	127,618	<b>8,006,619</b>	7,796,227
呈報分部負債	<b>(4,470,078)</b>	(3,739,433)	<b>(62,778)</b>	(54,585)	<b>(4,532,856)</b>	(3,794,018)
貸款及借款	<b>(1,366,066)</b>	(1,798,766)	<b>(163,176)</b>	(186,842)	<b>(1,529,242)</b>	(1,985,608)
負債總額					<b>(6,062,098)</b>	(5,779,626)
其他分部資料						
資本開支	<b>6,937</b>	3,674	<b>207</b>	465	<b>7,144</b>	4,139
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項)及合約資產的 減值虧損撥備/(轉回)	<b>1,063</b>	226	<b>(417)</b>	81	<b>646</b>	307
物業、廠房及設備折舊	<b>8,583</b>	8,579	<b>6,965</b>	4,925	<b>15,548</b>	13,504
無形資產攤銷	<b>202</b>	236	<b>89</b>	78	<b>291</b>	314

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 業務和地域分部(續)

### 地域分部

本集團的地域分部是根據本集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的向外部客戶的收入是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2021年12月31日及2020年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地域分部的收入及若干非流動資產資料。

	中國 人民幣千元	新加坡 人民幣千元	其他國家 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>				
收入	<b>973,340</b>	<b>33,220</b>	<b>12,778</b>	<b>1,019,338</b>
非流動資產*	<b>634,963</b>	<b>1,929</b>	<b>18,289</b>	<b>655,181</b>
<b>2020年12月31日</b>				
收入	2,729,177	36,553	12,142	2,777,872
非流動資產*	897,593	3,843	20,334	921,770

\* 不包括貿易及其他應收款項和遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理

### 概覽

本集團因使用金融工具產生以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關本集團面臨的上述各風險，本集團計量與管理風險的目標、政策及程序以及本集團的資本管理的資料。

### 風險管理架構

董事會(「董事會」)全權負責建立並監管本集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，負責制定並監控本集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定本集團的風險管理政策，以識別並分析本集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市況及本集團活動之變動。本集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員了解其職能及責任。

本集團的審核委員會監督管理層如何監察遵守本集團的風險管理政策及程序，並檢討本集團面臨風險涉及的風險管理框架是否足夠。本集團審核委員會由內部審計師協助進行監督。內部審計師對風險管理控制及程序採納定期與不定期評估，其結果已於審核委員會的報告中呈現。

### 信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致本集團承擔財務損失的風險，有關風險主要來自本集團應收客戶的貿易及其他應收款項以及合約資產。

金融資產及合約資產的賬面值指本集團不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產，本集團並無持有任何抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

在損益中確認的金融資產和合約資產的預期信用損失如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期信用損失(轉回)/撥備：		
貿易應收款項	(426)	(418)
其他應收款項	381	767
來自與客戶簽訂合約所產生的合約資產	691	(42)

### 貿易應收款項及其他應收款項和合約資產

本集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。本集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且本集團面臨的壞賬維持最小化。

本集團面臨的信貸風險受每名客戶個人特徵的影響。然而，管理層亦會考慮本集團客戶群的人口統計特徵，包括與客戶經營所在行業及國家相關的違約風險，因為這些因素可能會對信貸風險產生影響。

於2021年12月31日，本集團持有應收非控股權益款項人民幣397,922,000元，佔貿易及其他應付款項的58%。於2020年12月31日，本集團持有應收非控股權益款項為人民幣332,320,000元，應收一間聯營公司的款項為人民幣86,730,000元，佔貿易及其他應收款項的51%。

除該等款項外，本集團層面並無其他集中信貸風險。

此外，本集團面臨其已發出的財務擔保相關的信貸風險。信貸風險指因獲代表附屬公司發行財務擔保的一方違約而確認的虧損。於報告日期，本集團認為不大可能會向本集團實體提出申索要求。

本集團應收貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的信貸風險概要如下：

	2021年		2020年	
	無信貸受損 人民幣千元	信貸受損 人民幣千元	無信貸受損 人民幣千元	信貸受損 人民幣千元
客戶範圍內的貿易應收款項：				
—與本集團存在兩年或兩年以上的交易歷史*	704,344	-	682,024	-
—與本集團存在少於兩年的交易歷史*	4,242	-	48,732	-
其他應收款項及按金	526,575	-	631,403	-
賬面值總額	1,235,161	-	1,362,159	-
預期信用損失撥備	(3,705)	-	(3,059)	-
	1,231,456	-	1,359,100	-

\* 不包括「其他應收款項」

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 預期信用損失評估

損失率按應收款項連續拖欠階段撇銷概率使用「滾動率」方法計算。滾動率針對於不同地理區域所面對的風險個別計算。

下表提供截至2021年12月31日及2020年12月31日有關客戶貿易應收款項的信貸風險及預期信用損失的資料：

2021年	加權平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信用 損失撥備 人民幣千元	信用減值
當前(未逾期)	0.50	34,626	(173)	無
逾期1至30日	0.61	6,567	(40)	無
逾期31至60日	0.70	2,589	(18)	無
逾期61至90日	1.45	415	(6)	無
逾期90日以上	2.15	5,485	(119)	無
		<b>49,682</b>	<b>(356)</b>	

2020年	加權平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	預期信用 損失撥備 人民幣千元	信用減值
當前(未逾期)	0.55	25,577	(141)	無
逾期1至30日	0.54	7,993	(43)	無
逾期31至60日	0.07	24,030	(17)	無
逾期61至90日	1.67	1,319	(22)	無
逾期90日以上	5.51	10,153	(559)	無
		<b>69,072</b>	<b>(782)</b>	

損失率基於過去兩年的實際信用損失記錄計算。在計算預期信用損失率時，本集團考慮客戶的歷史損失並進行調整，以反映影響客戶在應收款項預期年限內結清應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

合約資產及其他應收款項分別確認預期信用損失人民幣1,639,000元(2020年：人民幣948,000元)及人民幣1,710,000元(2020年：人民幣1,329,000元)。合約資產及其他應收款項的損失率根據彭博的可比較中國公司的違約概率和回收率計算。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 逾期的貿易應收款項

於2021年12月31日，本集團的逾期貿易應收款項為人民幣14,873,000元(2020年：人民幣42,854,000元)。該等貿易應收款項包括人民幣9,525,000元及人民幣5,348,000元(2020年：人民幣14,826,000元及人民幣28,028,000元)，分別主要歸因於潔淨室及空氣擴散產品業務和物業開發業務。

#### 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的預期信用損失撥備變動

年內貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的預期信用損失撥備變動如下：

	12個月預期 信用損失 人民幣千元	終身預期 信用損失 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	562	2,190	2,752
預期信用損失撥備／(撥回)	767	(460)	307
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,329	1,730	3,059
預期信用損失撥備	381	265	646
於2021年12月31日	1,710	1,995	3,705

#### 應收非控股權益的非貿易金額

假設應收非控制權益的金額具有較低的信用風險。本集團已考慮指示違約風險的定性及定量因素。這包括相關附屬公司物業開發項目的進展和預期表現以及相關附屬公司的財務能力等因素。

#### 應收一間聯營公司非貿易款項

假設應收一間聯營公司款項具有較低的信用風險。本集團已考慮指示違約風險的定性及定量因素。這包括聯營公司附屬公司物業開發項目的進度及預期表現以及附屬公司的財務能力等因素。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 信貸風險(續)

#### 債務投資按攤銷成本計量

本集團僅限於投資於流動債務證券而且僅與信用評級至少為穆迪的Baa3的交易對手持有的投資信貸風險。

債務投資減值按12個月預期虧損基準計算，並反映風險敞口的短期。本集團評估按攤銷成本計算的債務投資減值準備的風險並不重大。本集團已於2022年3月11日收到投資所得款項(即本金加相關回報)人民幣3,025,000元。

#### 現金及現金等價物

於2021年12月31日，本集團持有現金及現金等價物人民幣916,946,000元(2020年：人民幣876,548,000元)。現金及現金等價物由銀行和金融機構對手方持有，信用評級良好。

現金及現金等價物減值按12個月預期虧損基準計算，並反映風險敞口的短期。基於交易對手的外部信貸評級，本集團認為其現金及現金等價物的信用風險較低。

本集團採用類似債務投資評估方法以評估現金及現金等價物的預期信用損失。現金及現金等價物的撥備金額可以忽略不計。

#### 擔保

本集團的政策旨在僅為因其附屬公司產生的負債提供財務擔保。

於報告日期，倘若附屬公司取出總額為人民幣625,032,000元(2020年：人民幣626,417,000元)的銀行融通，則此為本集團在集團內部財務擔保面臨最大風險。於報告日期，本集團認為本集團實體不大可能會對集團內部財務擔保提出申索要求。

#### 流動資金風險

流動資金風險為本集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

本集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損本集團聲譽的風險。

本集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。本集團約78%(2020年：73%)的貸款及借款將於一年內到期。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 流動資金風險(續)

下表為本集團於報告期末按未貼現現金流量計的金融負債合約期限，包括採用合約利率計算之估計利息付款或倘利率為浮動，則按於報告日期之現行利率計算，但不包括淨額安排：

	賬面值 人民幣千元	現金流量		
		合約未貼現 現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	(1,077,890)	(1,077,890)	(1,077,890)	-
貸款及借款	(1,529,242)	(1,691,560)	(1,305,502)	(386,058)
	<b>(2,607,132)</b>	<b>(2,769,450)</b>	<b>(2,383,392)</b>	<b>(386,058)</b>
<b>2020年12月31日</b>				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	(1,516,630)	(1,519,579)	(1,519,579)	-
貸款及借款	(1,985,608)	(2,223,950)	(1,595,903)	(628,047)
	<b>(3,502,238)</b>	<b>(3,743,529)</b>	<b>(3,115,482)</b>	<b>(628,047)</b>

### 市場風險

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率及利率將影響本集團收入或其持有金融工具價值。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受範圍。

### 外匯風險

本集團外匯風險來自附屬公司在國外運營產生的以外幣計值的收入和產生的成本。由於該等運營收入及開支以外幣計值，故本集團亦承受匯率波動影響。本集團主要面臨美元(「美元」)的風險。

本集團並未對沖該等外匯風險，然而管理層認為各附屬公司的資產及負債之間存在自然對沖現象。

本集團採取盡可能按各獨立貨幣收款及付款的匹配政策管理其交易風險。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 外匯風險(續)

#### 面臨貨幣風險

本集團基於其風險管理政策向管理層提供的有關本集團面臨外幣風險的數據資料概要如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
美元		
貿易及其他應收款項	-	1,102
現金及現金等價物	2,728	810
貿易及其他應付款項	(472)	(188)
貸款及借款	(143,534)	(156,820)
	<b>(141,278)</b>	<b>(155,096)</b>

#### 外匯風險敏感性分析

如下文所示，於報告日期人民幣兌美元升值可能按下文所示金額增加／(減少)損益。此分析乃基於本集團認為外幣匯率於報告期末屬合理可能變動而作出。分析假定所有其他變量(尤其是利率)維持不變。分析與2020年的基準一致，如下：

	損益 人民幣千元
<b>2021年</b>	
美元(5%)	<b>7,064</b>
<b>2020年</b>	
美元(5%)	<b>7,755</b>

人民幣兌美元貶值5%可能對上文所示金額之美元具有同等但相反的影響。分析假定所有其他變量(尤其是利率)維持不變。

#### 利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要來源於計息貸款及借款。本集團的政策乃取得可用的最佳利率。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 利率風險(續)

#### 面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的本集團的計息金融工具的利率概況載列如下：

	賬面值	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>固定利率工具</b>		
應收非控股權益款項	<b>53,080</b>	61,997
固定保證金	<b>184,949</b>	181,500
租賃負債	<b>(12,301)</b>	(38,141)
銀行透支	<b>(3,909)</b>	(4,420)
其他貸款	<b>(85,512)</b>	(179,386)
	<b>136,307</b>	21,550
<b>浮動利率工具</b>		
有抵押貸款	<b>(1,427,520)</b>	(1,763,661)
其他應付款項	-	(34,864)
	<b>(1,427,520)</b>	(1,798,525)

#### 固定利率工具公允價值敏感度分析

本集團並無以公允價值計量並計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 40. 財務風險管理(續)

#### 利率風險(續)

##### 浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將(減少)/增加以下所示金額。有關分析假設所有其他變量(尤其是外匯匯率)保持不變。分析與2020年的基準一致。

	損益	
	增加100個基點 人民幣千元	減少100個基點 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>		
浮動利率工具	<b>(14,275)</b>	<b>14,275</b>
<b>2020年12月31日</b>		
浮動利率工具	(17,985)	17,985

#### 資本管理

本集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

本集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。截至2021年及2020年12月31日止年度，目標、政策或程序並無變動。

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國機關批准。於截至2021年及2020年12月31日止財政年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

本集團使用經調整後的淨負債權益比率監控資本，即調整後的淨負債(貸款及借款減現金及現金等價物)除以權益總額。

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貸款及借款	24	<b>1,529,242</b>	1,985,608
減：現金及現金等價物	20	<b>(916,946)</b>	(876,548)
淨負債		<b>612,296</b>	1,109,060
權益總額		<b>1,944,521</b>	2,016,601
資本負債比率		<b>31%</b>	55%

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 會計分類及公允價值

下表列示金融資產及金融負債之賬面值及公允價值(包括於公允價值等級中的層級)。並不包括賬面值與公允價值合理相若的情況下並非按公允價值計量之金融資產及金融負債的公允價值資料。

附註	賬面值					公允價值				
	按攤銷成本計量的債務投資 人民幣千元	以公允價值計量並計入損益的債務投資 人民幣千元		按攤銷成本計量的其他金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	合計 人民幣千元	
		攤銷成本 人民幣千元	攤銷成本 人民幣千元							攤銷成本 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>										
按公允價值計量的金融資產										
其他投資	10	-	2,200	-	-	2,200	-	2,200	-	2,200
並非按公允價值計量的金融資產										
其他投資	10	3,000	-	-	-	3,000				
貿易及其他應收款項*	11	-	-	574,192	-	574,192				
現金及現金等價物	20	-	-	916,946	-	916,946				
		3,000	-	1,491,138	-	1,494,138				
並非按公允價值計量的金融負債										
貸款及借款	24	-	-	-	(1,529,242)	(1,529,242)	-	(1,529,242)	-	(1,529,242)
貿易及其他應付款項	25	-	-	-	(1,077,890)	(1,077,890)	-	(1,077,890)	-	(1,077,890)
		-	-	-	(2,607,132)	(2,607,132)				

\* 不包括預付款項

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 會計分類及公允價值(續)

附註	賬面值					公允價值				
	按攤銷成本計量的債務投資	以公允價值計量並計入損益的債務投資		按攤銷成本計量的其他金融負債	總計	第1層級	第2層級	第3層級	合計	
		攤銷成本	攤銷成本							金融負債
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>2020年12月31日</b>										
按公允價值計量的										
金融資產										
其他投資	10	-	3,000	-	-	3,000	-	3,000	-	3,000
並非按公允價值計量的										
金融資產										
其他投資	10	6,000	-	-	-	6,000				
貿易及其他應收款項*	11	-	-	698,364	-	698,364				
現金及現金等價物	20	-	-	876,548	-	876,548				
		6,000	-	1,574,912	-	1,580,912				
並非按公允價值計量的										
金融負債										
貸款及借款	24	-	-	-	(1,985,608)	(1,985,608)	-	(1,985,608)	-	(1,985,608)
貿易及其他應付款項	25	-	-	-	(1,516,630)	(1,516,630)	-	(1,516,630)	-	(1,516,630)
		-	-	-	(3,502,238)	(3,502,238)				

\* 不包括預付款項

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 公允價值的計量

#### (i) 估值方法及重大不可觀察輸入數據

下表顯示用於計量第二層公允價值的估值方法及所採用的重大不可觀察輸入數據。

#### 以公允價值計量的金融工具

類型	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值計量之 互聯關係
債務工具	公允價值使用預期未來現金流的現值 確定，並使用市場貼現率進行貼現。	不適用	不適用

#### 並非按公允價值計量的金融工具

類型	估值方法
其他金融負債*	貼現現金流量：估值模型考慮預期付款的現值，使用風險調整後貼現率貼現。

\* 其他金融負債與貸款及借款以及若干其他應付款項有關。

於2021年和2020年，第一層及第二層之間並無進行轉撥。

#### 其他金融資產及負債

到期日不到一年的金融資產及負債(包括按攤銷成本計的債務投資、貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及若干貿易及其他應付款項)的賬面金額與其公允價值相近，因為到期日較短。所有其他金融資產及負債均予以貼現以確定其公允價值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 41. 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

本集團相信下列主要會計政策涉及編製綜合財務報表所用的重大判斷及估計。

### 估計不確定性的關鍵來源

#### 開發物業的估值

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據未來預期銷售價格，通過自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計可變現淨值。

可變現淨值可能因市場條件或政府物業管控政策變動而發生重大變化。

#### 投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師估值進行估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並擁有對被估物業的地點及類別的近期經驗。於確定公允價值時，估值師使用直接比較收入及資本法，其全部涉及使用預估。管理層檢視其使用的估值方法及所採用預估數據，包括其對經考慮當時市況所採用預估數據合理性進行評估。用於預估投資物業的公允價值所使用的主要假設包括市場公認資本化率、估計單位售價及預期租金率。

#### 所得稅

於估計稅項及遞延稅項撥備期間，釐定稅項撥備、若干收入扣稅及若干開支扣除時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額的範圍。本集團也行使重大判斷，以確定應用於不同已售出物業的土地增值稅，以及由於個別省級政府所實施的不同法律而產生的開支扣稅情況(附註31)。

### 應用會計政策的重大判斷

#### 附屬公司及合營企業的投資分類

本集團會對就投資於附屬公司及合營企業而訂立的相關股東協議、合作協議或其他協作協議的條件與條款進行評估。本集團對其投資對象的控制或聯合控制的能力作出重大判斷。本集團的判斷包括考慮在其投資對象董事會行使的控制或聯合控制，及其因與其他股東協定的董事會議決事項而產生的權利及義務。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 41. 會計估計及判斷(續)

應用會計政策的重大判斷(續)

附屬公司及合營企業的投資分類(續)

於本集團評估對其投資公司的控制能力時，管理層考慮：

- (a) 對其投資對象行使權力的能力；
- (b) 其於投資對象作出投資的可變回報率的風險或權利；及
- (c) 對影響其回報率行使權力的能力。

本集團的判斷包括其在有關投資對象董事會中行使的權力，以及與其他股東同意的董事會保留事項所產生的權利和義務。

## 42. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則

本集團已採納所有新訂及經修訂國際財務報告準則，該等國際財務報告準則於本集團自2021年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2021年12月31日止年度有效。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、利率基準改革－第2階段  
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號修訂本，

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第16號之修訂本2021年6月30日以後之COVID-19相關租金寬減。

除下文所述者外，於當前年度應用國際財務報告準則之修訂本並無對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。

**提早應用國際財務報告準則第16號之修訂本2021年6月30日以後之COVID-19相關租金寬減的影響**

2021年3月發佈的國際財務報告準則第16號的修訂本為承租人提供一個可行權宜方法，在十二個月內可選擇不就COVID-19疫情的直接後果產生的租金寬減應用租賃修改會計處理。因此，該可行權宜方法適用於涉及原應在2022年6月30日或之前的租賃付款的租金寬減，惟須符合應用該可行權宜方法的其他條件。

提早應用該修訂本並無對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 43. 已頒佈但未生效準則

以下可能與本集團財務報表相關的新訂／經修訂國際財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並無獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動：

		於以下時間或之後 開始之年度期間生效
國際財務報告準則第3號 修訂本	對概念框架的提述	2022年1月1日
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號 修訂本	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則修訂本	對國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團目前正評估該等新會計準則及該等準則的修訂本對本集團的財務報表的影響。

## 附加信息

截至2021年12月31日止年度

### 房地產開發項目名單

#### 已竣工項目

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擬定物業		竣工		完工比例	竣工日期
				擁有%	建設類型	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
鄭州	偉業如果愛	中國河南省鄭州市 商城東路北， 商貿路西	河南偉業建設開發 集團有限公司	100	高層住宅及 商業中心	57,908	17,922	100%	2008年12月
鄭州	偉業天道天河水岸	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西側， 瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	高層住宅及 小型商業中心	69,248	21,671	100%	2014年12月
鄭州	偉業天道國際	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西側， 瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	辦公室及零售店	110,353	20,996	100%	2015年12月
萬寧	偉業萊茵半島	中國海南省萬寧市 興隆太陽河溫泉 旅遊度假區	萬寧英德置業 有限公司	100	產權式酒店及 零售店	32,054	49,454	100%	2011年12月
儋州	偉業西城國際廣場	中國海南省儋州市 那大北部區 蘭洋北路東側	海南中方投資 有限公司	100	高層住宅及 小型商業中心	58,586	20,003	100%	2011年12月
	一期			100	中層住宅， 設有臨街零售店	52,189			2012年8月

(i) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。

## 附加信息

截至2021年12月31日止年度

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擬定物業		竣工		完工比例	竣工日期
				擁有%	建設類型	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
海口	偉業椰海尚城	中國海南省海口市 城西片區	偉業控股集團 (海南)有限公司	100	高層住宅及 商業中心	73,531	23,711	100%	2018年12月
鄭州	偉業上城一號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	195,119	55,353	100%	2017年6月
	偉業上城二號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	80,363	23,060	100%	2018年11月
長沙	創世紀廣場	中國湖南省 長沙市天心區	湖南精科置業 有限公司	37.5	高層住宅及 設有臨街零售店	151,328	27,537	100%	2019年12月
惠州	偉業美悅灣	中國廣東省惠州市 奧頭黃魚湧	廣東磊鼎房地產 開發有限公司	100	高層住宅及 商業中心	100,160	29,381	100%	2020年8月
湖州	太湖天萃	中國浙江省湖州市 太湖度假區 濱海南單元	湖州港宏置業 有限公司	40	高層住宅及別墅	137,995	57,734	100%	2020年11月
揚州	悅堤灣1-18號樓	中國江蘇省揚州 儀征市濱江新城	儀征鴻瑞房地產 開發有限公司	30	高層住宅及洋房	183,328	69,788	100%	2021年12月
揚州	悅堤灣1-13號樓	中國江蘇省揚州 儀征市濱江新城	儀征弘麟置業 有限公司	30	高層住宅及洋房	170,562	66,358	100%	2021年12月

## 附加信息

截至2021年12月31日止年度

### 開發中物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擬定物業 擁有%	建設類型	竣工		完工比例	竣工日期
						建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
惠州	偉業蘭廷灣	中國廣東省惠州市 澳頭衙前	惠州大亞灣鵬潤 實業發展有限公司	100	高層住宅及 商業中心	56,644	11,000	98%	2022年3月
鄭州	偉業上城三號院	中國河南省鄭州市 新莊東路東和景怡路北 交匯處	河南興偉卓聯 置業有限公司	100	高層住宅	67,887	20,107	98%	2022年3月
福州	盤古－福建天角	中國福建省福州市 濱海新城湖文路與 金濱一路交匯處	福建天角企業 管理有限公司	60	大數據產業 實驗中心	36,919	15,702	50%	2022年12月
福州	盤古－福建天徵	中國福建省福州市 濱海新城湖文路與 金濱路交匯處	福建天徵企業 管理有限公司	60	大數據產業 實驗中心	42,190	17,437	95%	2022年1月
長沙	創世紀公寓	中國湖南省長沙市 天心區	湖南精科置業 有限公司	37.5	高層住宅及洋房	51,186	8,827	75%	2022年7月
杭州	熙境府	中國浙江省臨平市 余杭塘栖智造中心與 長豐與大運河文化帶上	杭州隼偉置業 有限公司	36.7	高層住宅洋房	108,128	34,868	70%	2022年12月

## 附加信息

截至2021年12月31日止年度

### 持作未來開發物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擬定物業		竣工		完工比例	竣工日期
				擁有%	建設類型	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
萬寧	偉業萊茵半島二期	中國海南省萬寧市 海榆東線公路長豐鎮 邊肚管區鋪仔坡段西路	萬寧英德置業 有限公司	100	高檔住宅	93,046	66,667	不適用	2024年3月

## 附加信息

截至2021年12月31日止年度

### 投資物業名單

項目名稱	地點(地址)	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	物業獲授權的 擁有% 截止日期
偉業國際廣場	中國河南省鄭州市 鄭東新區商都路北， 心怡路東	商鋪及辦公室	12,591	100 2050年10月9日
偉業如果·愛	中國河南省鄭州市 金水區英協路50號	商鋪	2,384	100 2074年8月27日
偉業萊茵半島	中國海南省萬寧市 興隆太陽河溫泉旅遊 度假區	旅遊公寓及商鋪	8,345	100 2063年12月31日
偉業萊茵海岸	中國海南省文昌市 會文鎮馮家灣	產權式酒店	15,824	100 2064年9月8日