



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349

2021
年報



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員履歷詳情	11
董事會報告書	14
環境、社會及管治報告	23
企業管治報告書	43
獨立核數師報告	55
綜合損益表	61
綜合損益及其他全面收益表	62
綜合財務狀況報表	63
綜合權益變動表	65
綜合現金流量報表	66
綜合財務報表附註	68
財務概要	149
物業資料	150

公司資料

董事會

執行董事

李朝波先生 (主席)
季加銘先生
葉天放先生 (行政總裁)

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生
郭堅華先生
鄭美雲女士

審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)
郭堅華先生
鄭美雲女士

薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄭美雲女士

提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄭美雲女士

公司秘書

陳愷賢先生

公司授權代表

李朝波先生 (主席)
陳愷賢先生

核數師

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

www.city-infrastructure.com

註冊辦事處

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

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國城市基礎設施集團有限公司（「中國城市基礎設施」或「本集團」）及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績。

新型冠狀病毒疫情對全球民生和經濟影響廣泛深遠，加上二零二一年下半年若干大型地產商債券違約，對房地產行業難免造成下行調整的情況。本集團的房地產業務和酒店業務均面對挑戰，目前集團採取一系控制開支措施，盡力降低集團的經營成本。

集團將繼續優化資本結構與業務組合，從而持續改善公司財務狀況。集團將繼續審慎地把握投資機會，優化本集團之資本結構及業務組合，把股東利益最大化。最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東及合作夥伴的支持，並感謝全體員工恪盡職守。

主席

李朝波

香港，二零二二年四月二十九日

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務，並從二零一四年年底開始從事基礎設施業務。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向，本集團可能會根據市場變化及物業組合的市場價值，適時出售全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

業績概要

本集團的綜合收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約73,700,000港元增加1.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度之約75,100,000港元。物業租賃、酒店業務及物業管理業務的收益分別為約39,700,000港元、10,800,000港元及24,700,000港元。

整體毛利由二零二零年的約29,100,000港元增加40.9%至二零二一年約41,000,000港元，及毛利率則由二零二零年的39.5%增加至二零二一年的54.6%。此外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團分別重估多處投資物業之公平值虧損淨額約76,500,000港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約167,100,000港元（二零二零年：85,300,000港元）。本公司擁有人應佔每股基本虧損為5.34港仙（二零二零年：2.73港仙）。董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產發展業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無自房地產發展業務產生任何收益（二零二零年：約16,800,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已售總建築面積（「建築面積」）為1,363平方米（「平方米」）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，平均售價（「平均售價」）為每平方米12,326港元。

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,029平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零二一年十二月三十一日，未來城的入住率為95%（二零二零年十二月三十一日：92%）。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited（「Precious Palace」）全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展（深圳）有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米（「龍崗物業」）。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線南聯站和雙龍站。於二零二一年十二月三十一日，龍崗物業的入住率為95%（二零二零年十二月三十一日：95%）。於二零二二年三月九日，本公司之全資附屬公司綠色城市開發有限公司（作為賣方）（「賣方」）與Sky Climber Development Limited（作為買方）（「買方」）訂立諒解備忘錄，內容有關可能轉回（「轉讓」）Precious Palace之100%股權。買方為(i)本公司向買方發行尚未償還本金為431,500,000港元之可換股債券（「可換股債券」）；及(ii)本公司向買方發行尚未償還本金為53,500,000港元之承兌票據（「承兌票據」）的持有人。可換股債券及承兌票據將於二零二二年七月到期。於二零二二年四月二十五日，本集團與買方訂立買賣協議出售Precious Palace的全部已發行股本，總代價為840,000,000港元。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日之公佈。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有未來城及龍崗物業的公平值總額約為2,131,700,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,146,400,000港元）。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於投資物業產生之租金收入約為39,700,000港元（二零二零年：約30,500,000港元），而平均入住率約為93.9%（二零二零年十二月三十一日：82.9%）。

管理層討論及分析

中國酒店業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司（「酒店管理公司」），管理一間有約231間房的商務酒店（「未來城大酒店」），為以房間數目而言屬華中其中一間最大套房商務酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店管理公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個性化服務。受COVID-19疫情影響，未來城大酒店自二零二二年一月起暫停營運。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自未來城大酒店的收益約為10,800,000港元（二零二零年：約7,900,000港元），平均入住率約為33%（二零二零年：36.6%）。

中國物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為24,700,000港元（二零二零年：約18,500,000港元）。

本集團項目

湖北省武漢市

未來城

未來城是位於珞獅南路的大型綜合發展項目，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標，有1,000,000名學生及住宅消費客戶群。未來城的總佔地面積為19,191平方米，總建築面積為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。

未來公館

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線交匯處。該項目的總佔地面積為5,852平方米，並已開發成建築面積42,149平方米的商住綜合大樓。

湖北省武漢市

中水·龍陽廣場

中水·龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於地鐵三號線漢陽站上方。此綜合物業的規劃建築面積為135,173平方米，將開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。

管理層討論及分析

深圳龍崗

龍崗物業

龍崗物業包括位於中國深圳的物業綜合大樓，土地面積為14,971平方米，總建築面積為36,876平方米。龍崗物業之建設已完成，包括(1)總建築面積3,786平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積12,249平方米的美洲大廈，其中約9,785平方米作出租用途，而約2,464平方米則為空置；及(3)總建築面積20,841平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍。目前正在龍崗區的某些地區進行城市更新計劃，該計劃涵蓋了龍崗物業所在的位置。於二零二二年四月二十五日，本集團與買方訂立買賣協議出售Precious Palace的全部已發行股本，總代價為840,000,000港元。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日之公佈。

下表載列本集團於二零二一年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之權益	地盤面積 平方米	總建築面積/ 規劃建築面積 平方米
已完成項目				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
中水•龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
龍崗物業	深圳	100%	14,971	36,876
小計			70,639	359,471

財務回顧

營業額

本年度本集團的營業額增加至約75,100,000港元，較去年約73,700,000港元增加1.9%。本年度物業發展業務並無產生營業額（二零二零年：約16,800,000港元）。

物業租賃、酒店業務及物業管理業務營業額分別由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約30,500,000港元增至本年度的約39,700,000港元、由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約7,900,000港元增至本年度的約10,800,000港元及由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約18,500,000港元增至本年度的約24,700,000港元。

管理層討論及分析

銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約44,600,000港元減少至本年度的約34,100,000港元。銷售成本減少乃主要由於物業發展業務成本減少所致。

本年度，本集團的銷售成本包括酒店業務分部及物業管理業務的銷售成本分別約為12,600,000港元及13,900,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度分別減少約3,300,000港元及約900,000港元，而物業投資業務的銷售成本約為7,500,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約4,100,000港元。由於本年度並無進行物業銷售，故並無錄得物業發展業務的銷售成本，而截至二零二零年十二月三十一日止年度約為10,400,000港元。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約29,100,000港元增加約11,900,000港元至本年度的約41,000,000港元，主要由於物業投資業務的毛利(二零二一年：32,100,000港元；二零二零年：27,100,000港元)及物業管理業務(二零二一年：10,700,000港元；二零二零年：3,700,000港元)增加。本集團於本年度的整體毛利率為54.6%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為39.5%。毛利率增加乃主要由於物業管理業務增加所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約43,000,000港元減少至本年度的約8,800,000港元。該減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度利息收入減少約26,200,000港元、並無出售投資物業收益約1,500,000港元及COVID-19相關租金優惠約9,100,000港元的合併影響所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約91,200,000港元減少至本年度的約2,000,000港元。該減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度商譽、物業存貨及使用權資產減值虧損分別約40,000,000港元、41,700,000港元及2,900,000港元所致。

投資物業的公平值變動

於本年度，本集團錄得所持中國投資物業組合的公平值變動產生虧損約76,500,000港元(二零二零年：235,400,000港元)。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約3,400,000港元減少29.4%至本年度的約2,400,000港元，乃主要由於物業銷售及物業投資業務的廣告及推廣以及佣金開支減少所致。

管理層討論及分析

行政費用

行政費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約68,300,000港元減少17.0%至本年度的約56,700,000港元，乃主要由於員工成本減少所致。

財務費用

財務費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約149,100,000港元減少至本年度的約96,200,000港元。減少乃主要由於承兌票據之利息開支減少約10,100,000港元及借貸融資成本減少約44,100,000港元之合併影響所致。

所得稅抵免

本年度本集團錄得所得稅抵免約19,100,000港元(二零二零年：58,100,000港元)。所得稅抵免減少主要由於投資物業公平值虧損減少，令遞延稅項抵免減少。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約85,300,000港元增加至本年度的約167,100,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)總額約為118,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：約122,400,000港元)，較二零二零年十二月三十一日減少4,400,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款、其他貸款、可換股票據及承兌票據，其中銀行貸款及其他貸款約613,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：約547,000,000港元)，可換股票據的負債部分約416,400,000港元(二零二零年十二月三十一日：約393,800,000港元)及承兌票據約53,200,000港元(二零二零年十二月三十一日：約52,900,000港元)。於該等借款中，約142,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：約89,600,000港元)將於一年內償還及約470,900,000港元(二零二零年十二月三十一日：約457,400,000港元)將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零二一年十二月三十一日，總金額1,576,200,000港元(二零二零年：1,367,100,000港元)之若干投資物業、貿易應收賬款及銀行存款已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

管理層討論及分析

資產負債比率

資產負債比率於二零二一年十二月三十一日為95.1%（二零二零年十二月三十一日：76.2%）。資產負債比率以負債淨額（借款、可換股票據及承兌票據總和，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率上升乃主要由於可換股票據及借款分別增加約22,600,000港元及66,500,000港元。流動比率（流動資產除以流動負債）為0.45（二零二零年十二月三十一日：1.37）。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團概無已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔。

出售事項

於二零二一年十二月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售於King Century Group Limited的100%股權，總代價為約10,000港元。出售事項已於二零二一年十二月十五日完成。

除上文所述者外，年內，本集團並無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，僱員總人數約為178人。年內的員工總成本約為30,000,000港元。本集團為員工提供全面的薪酬及僱員福利計劃。

前景及未來計劃

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，COVID-19疫情於世界各地持續蔓延。疫情反覆、病毒變種以及地緣政治緊張，給全球經濟復甦帶來巨大不明朗性。

鑑於COVID-19疫情蔓延不穩定性，本集團繼續採取一系列必要的健康預防措施以降低COVID-19疫情的潛在影響，包括實施有關政府機關發佈的防控政策及採納靈活的居家辦公模式。

本集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施戰略性發展規劃，緊貼當前趨勢，把握未來經濟復甦帶來的投資機會，不斷優化投資組合，降低營運成本，進而提高本集團的價值及市場競爭力。

董事及高級管理人員履歷詳情

李朝波先生（「李先生」）

— 主席兼執行董事

李先生，47歲，自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事，及自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日獲委任為行政總裁，目前為瓚匯投資控股有限公司之董事及唯一實益擁有人。瓚匯投資控股有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。李先生目前亦為數間註冊於中國從事投資及房地產投資及開發之公司的主席。李先生擁有香港浸會大學碩士學位及中南大學學士學位。李先生在品牌經營、房地產開發及金融投資方面享有豐富經驗。

根據證券及期貨條例第336條備存的主要股東名冊顯示，於二零二一年十二月三十一日，瓚匯投資控股有限公司持有本公司728,912,000股已發行股份（各為一股「股份」），相當於本公司全部已發行股本約23.30%。

季加銘先生（「季先生」）

— 執行董事

季先生，60歲，持有首都經濟貿易大學企業管理碩士學位，並為高級經濟師。季先生長期從事建築、地產和基礎設施建設等行業，在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。季先生於二零一二年五月前曾擔任中建一局建設發展公司董事長，中國建築一局（集團）有限公司總經理，中建市政工程有限公司董事長等多個職務。季先生於二零一二年六月至二零一四年十二月期間曾任職佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）執行董事及副主席，該公司已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。季先生於二零一五年六月任中經國際新技術有限公司董事長。季先生於二零一七年七月二十一日獲委任為本公司之執行董事。

葉天放先生（「葉先生」）

— 執行董事及行政總裁

葉先生，56歲，持有武漢理工大學管理學碩士學位及長江商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。在加入本公司之前，葉先生先後各自在中國建設銀行、中國民生銀行及清華啟迪控股股份有限公司工作並擔任高管職務，葉先生在房地產及金融領域擁有豐富的管理實踐經驗。葉先生已獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自二零一九年十二月十七日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

張貴卿先生（「張先生」）

— 非執行董事

張先生，59歲，持有中南礦冶學院（現稱中南大學）材料系工學學士學位。張先生長期從事房地產和建築等行業，在企業管理和工程管理方面有著豐富的經驗。張先生於一九九九年五月至二零零八年五月期間曾任職北京東方鴻銘房地產開發有限公司副總裁。張先生於二零零八年五月至二零一零年六月期間任職三亞鴻立東方控股有限公司執行董事。張先生於二零一七年八月十六日獲委任為本公司之非執行董事。

吳志豪先生（「吳先生」）

— 獨立非執行董事

吳先生，63歲，於二零一七年三月十六日獲委任為獨立非執行董事。吳先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師，於審核、會計、財務管理及企業事務擁有豐富經驗。吳先生現為運鴻硅鑫集團控股有限公司（股份代號：8349）之公司秘書，寰亞傳媒集團有限公司（股份代號：8075）及創天傳承集團有限公司（股份代號：8195）之獨立非執行董事。吳先生於二零一八年十二月至二零一九年四月期間擔任心心芭迪貝伊集團有限公司（股份代號：8297）之非執行董事、於二零一四年六月至二零一五年五月期間擔任樹熊金融集團有限公司（前稱中昱科技集團有限公司，股份代號：8226）之獨立非執行董事、於二零一五年四月至二零二一年十二月期間擔任麒麟集團控股有限公司（股份代號：8109）之獨立非執行董事及於二零一四年七月至二零一八年二月期間擔任譽滿國際控股有限公司（股份代號：8212）之公司秘書。吳先生於二零一七年三月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

郭堅華先生（「郭先生」）

— 獨立非執行董事

郭先生，58歲，持有澳大利亞南澳大學頒授之工商管理碩士學位。郭先生有著豐富的房地產開發和商業投資與營運等經驗。郭先生現為英萬集團有限公司、賽維萊科技集團發展有限公司和綠湖亞太控股有限公司之董事。此外，郭先生現為江西省政協委員、江西省政協港澳台僑和外事委員會副主任、香港珠海社團總會副會長、江西省工商聯（總商會）副會長、江西省民營企業投資商會會長、以及江西省工商聯直屬商會會長。郭先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年六月四日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

鄺美雲女士（「鄺女士」）

—獨立非執行董事

鄺女士，59歲，第十三屆港區全國人大代表、香港理工大學大學院士及美國寶石學院研究寶石學家。鄺女士為鄺美雲珠寶有限公司董事長，擁有豐富的商業投資與營運等經驗，二零一六年獲香港商報頒發「卓越商界女領袖大獎」，二零一八年獲香港珠寶製造業廠商會頒發「第三屆香港珠寶業傑出成就獎」。鄺女士積極參與社會事務，現為珠海市榮譽市民、香港廣東社團總會常務副主席、以及香港珠海社團總會會長。鄺女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年七月二十二日起生效。

高級管理人員

上述本公司之董事為本集團高級管理人員之成員。

董事會報告書

本公司董事(各「董事」)謹此提呈中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註37。

業務回顧

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用財務關鍵表現指標之分析及本公司業務之未來發展載於本年報第4頁至第10頁之「管理層討論及分析」一節。

環境政策和績效、遵守相關法律及法規的情況以及與僱員的關係亦闡述於第23頁至第42頁之「環境、社會及管治報告」一節。

香港《公司條例》附表5所規定本集團的業務回顧及展望，載於本年報之主席報告書、綜合財務報表附註及集團財務摘要，前述均為本報告之一部分。自財政年度結束以來沒有發生影響本集團之重大事項。

業績及分派

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第61頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

本集團深明與供應商及客戶保持良好關係對實現其短期及長期目標之重要性。本集團致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

董事會報告書

環境政策及表現

本集團致力提升管治、促進僱員福利與發展、保護環境及回饋社會，從而履行社會責任並實現可持續增長。

由於本集團的主要業務為在中國從事房地產相關業務，本集團不時評估、管理及減輕其業務活動及目標中存在的環境問題以保護能源及其他自然資源，並在可行情況下制定本集團的環境政策及措施以符合適用法律、規則及條例規定的標準。例如，本集團在武漢的酒店中，所有客房配備房卡插入式節能開關，以減少能源消耗。本集團亦提倡在辦公室減少用紙及耗電等措施。

於回顧年度，本集團概無任何嚴重觸犯或違反適用環保法律、規則或法規的記錄。

遵守相關法律及法規

本集團力求維持業務各方面的高度誠信，並致力確保其事務按照適用法律及監管要求進行，並已制定及採納本集團所有業務部門內的各種內部控制措施、審批程序及培訓。於回顧年度，並無觸犯或違反對本公司有重大影響的相關法律法規。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第149頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第120頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

可換股票據

可換股票據於年內之變動詳情披露於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於本報告第65頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

董事會報告書

本公司可供分配之儲備

本公司於二零二一年十二月三十一日之可供分配之儲備為533,000,000港元，符合開曼群島公司法之規定。

優先購買權

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」，各「細則」）或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息（二零二零年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

董事

年內及至本報告日期之董事如下：

執行董事

李朝波先生 (主席)
季加銘先生
葉天放先生 (行政總裁)

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生
郭堅華先生
鄭美雲女士

董事會報告書

根據組織章程細則第108條，季加銘先生、郭堅華先生及鄺美雲女士將於應屆股東週年大會上輪席告退。季加銘先生符合資格並願意膺選連任執行董事。郭堅華先生及鄺美雲女士符合資格並願意於應屆股東週年大會膺選連任獨立非執行董事。

董事服務合約

李朝波先生（「李先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一六年三月三十一日起生效。李先生已於二零一九年六月三日與本公司訂立一份新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。李先生有權領取每月325,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。李先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

季加銘先生（「季先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月二十一日起生效。季先生已於二零二零年七月二十一日與本公司訂立一份新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。季先生有權領取每月250,000港元之薪金，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。季先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

葉天放先生（「葉先生」）已獲委任為本公司執行董事，自二零一九年十二月十七日起生效，且葉先生已於二零二一年十二月十七日與本公司訂立新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期兩年，惟須遵守上市規則之相關規定。葉先生有權領取每月300,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。葉先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

吳志豪先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一七年三月十六日起生效，並已與本公司訂立一份新服務合約，自二零二一年三月十六日起，為期兩年。

郭堅華先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年六月四日起生效，並已與本公司訂立新服務合約，自二零二一年六月四日起，為期三年。

鄺美雲女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年七月二十二日起生效，並已與本公司訂立新服務合約，自二零二一年七月二十二日起，為期三年。

董事會報告書

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事(即吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就截至二零二一年十二月三十一日止年度發出之獨立性週年確認書。於本報告日期,本公司認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第11至第13頁。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日,各董事及本公司之主要行政人員於本公司及任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊,或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(i) 於二零二一年十二月三十一日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	728,912,000	23.30%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註:

- (1) 李朝波先生是瓏滙投資控股有限公司的唯一實益擁有人,而瓏滙投資控股有限公司持有本公司728,912,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事,自二零一八年五月三十一日至二零一九年十二月十七日獲委任為本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事,而後者擁有本公司100,000,000股股份。

除上述披露者外,於二零二一年十二月三十一日,本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉,而須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊,或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所。

董事會報告書

購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零二一年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零二一年 十二月三十一日
顧問	二零一三年五月二十九日	0.64	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				28,445,948	-	-	-	-	28,445,948

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止本公司已於二零零三年六月三日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃條款行使。

根據目前經更新的計劃授權限額，本公司可授出附帶於二零二一年十二月三十一日認購312,827,854股股份（佔本公司於二零二一年六月三日（股東週年大會日期）已發行股本約10%）的權利的購股權。

董事於重要合約之權益

本集團與關連方或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註36。

除上述披露者外，於年結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東(除董事及主要行政人員外)登記冊顯示,於二零二一年十二月三十一日,本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉(即本公司已發行股本5%或以上)。

(i) 於二零二一年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份/權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
瓏匯投資控股有限公司(「LIHL」)	(1)	實益擁有人及受控制法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資有限公司(「CFIIL」)	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

(ii) 於二零二一年十二月三十一日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份/權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
Sky Climber Development Limited	(6)	實益擁有人及受控制法團權益	863,000,000	27.59%

董事會報告書

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生（「李先生」）為LIHL的唯一實益擁有人。因此，李先生為實益持有之上述股份之權益。
- (2) 該公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL（股份代號：721）持有。因此，CFIIL為實益持有之上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司（「CFIIM」）由匯駿資產管理有限公司（「匯駿」）及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。
- (6) 於二零一九年七月十九日，本公司向Sky Climber Development Limited（「Sky Climber」）發行本金額為431,500,000港元且附帶權利可按換股價每股0.50港元認購股份的可換股票據。楊智雄先生（「楊先生」）為Sky Climber的唯一實益擁有人。因此，楊先生實益持有上述股份之權益。倘可換股票據所附換股權獲悉數行使，863,000,000股股份將按換股價每股0.50港元獲發行。

除上述披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團（本公司董事或主要行政人員除外）通知彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內日常業務過程中或按一般商業條款進行之重大關連方交易或持續關連交易詳情載於綜合財務報表附註36。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員至少三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄭美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及風險管理及內部監控系統。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

主要客戶與供應商

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約7.2%及2.1%。

董事會報告書

年內本集團五大客戶合共應佔銷售額不足本集團總銷售額之30%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士（定義見上市規則）或股東（據董事所悉擁有5%以上本公司股本）於本集團之五大供應商及五大客戶擁有任何權益。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部分業務管理與行政之合約。

董事於競爭業務中擁有的權益

於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

獲准許彌償條文

獲准許的彌償條文在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事或有聯繫公司。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

報告期後事項

本集團重大期後事項之詳情載於綜合財務報表附註39。

核數師

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由恒健會計師行有限公司（「恒健」）審核及截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健國際會計師事務所有限公司（「天健」）審核。

恒健辭任本公司核數師自二零二一年四月二十六日起生效，而天健獲委任為本公司核數師，自二零二一年四月二十六日起生效，以填補臨時空缺，並任職至應屆股東週年大會結束為止。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

天健將退任並符合資格且願意獲續聘。本公司將於股東週年大會上提呈續聘天健為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

李朝波

香港，二零二二年四月二十九日

環境、社會及管治報告

關於本報告

中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」或「我們」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)已參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七中的環境、社會及管治報告指引(「《聯交所附錄二十七環境、社會及管治報告指引》」)，並根據重要性、量化、平衡及一致性的原則編製報告內容。

本報告的範圍以本集團及其於香港、武漢及深圳的所有業務分部為基礎。截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(「本年度」或「報告期間」)，本集團的營運地點及和商業模式均未發生重大變動。

報告期間及範疇

本報告中引用的統計數據、數字及信息均來自本集團及其於香港、武漢及深圳的所有業務分部為已歸檔的記錄及研究。本報告重點介紹本集團在環境及社會方面的可持續發展努力。本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)已由本集團管理層及董事會批准。

報告期間：二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日，即二零二一年年度報告的財務期間。

覆蓋的組織：本集團及其附屬公司。

報告界限基於附屬公司是否為本集團的業務營運做出貢獻而釐定。於二零二一年，本集團所有附屬公司及業務實體均納入環境、社會及管治報告。

參考指引

《聯交所附錄二十七環境、社會及管治報告指引》

聯絡資料

閣下 如對本報告有任何疑問或反饋，請隨時通過以下方式與我們聯繫：

- 地址：香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室
- 電話：+852 2827 0088
- 傳真：+852 2827 0303
- 官方網站：<http://www.city-infrastructure.com>

環境、社會及管治報告

執行董事聲明

於過去一年，我們全體同仁為本集團及持份者努力工作，取得豐碩成果，並於本集團內部推廣可持續發展理念。

本集團的治理結構已整合環境、社會及管治管理系統，以改善董事會層面的監督。本集團已指定一組員工團隊負責協調本集團內所有與環境、社會及管治相關的事宜。團隊亦負責與內部及外部持份者進行定期接觸活動，以評估彼等對本集團環境、社會及管治戰略的意見。如發現任何與環境、社會及管治相關的問題或潛在風險，彼等將向董事會提供更新以供進一步評估。此外，為更有效地監控我們制定的環境、社會及管治目標及指標的進展情況，團隊亦將每年向董事會提交環境、社會及管治績效，並確定是否需要分配的額外資源。

董事會評估環境、社會及管治資訊所顯示的潛在風險，優先管理有重大影響的環境、社會及管治議題，制定有效的防控措施，確保本集團的可持續發展。董事會每年都會根據當年的業務挑戰，考量需要改善的環境、社會及管治措施，及決策加強員工培訓，以達致績效的持續改進。

我亦謹藉此機會向我們的員工表示感謝，感謝彼等去年為本公司取得優異業績所作的貢獻。

執行董事

李朝波

二零二二年四月二十九日

環境、社會及管治報告

持份者的溝通和重要性評估

本集團通過與持份者的持續互動並考慮到他們的權益和利益，致力於成為一家具有社會責任感的企業。我們一直將本集團建立為一個公開、透明和公平的企業，並在其業務目標中適當考慮環境和社會責任。我們也一直在努力實現業務的長期可持續增長，同時維護持份者的利益。董事會已考慮環境、社會及管治報告指引中列出的環境和社會領域和方面，這些是其業務規劃和運營的重要考慮因素，並將這些環境和社會考慮因素納入其業務目標、戰略和實踐。

在管理重點方面，本集團繼續確保其運營符合環境、社會及管治報告指引和中國法律及相關法規要求的環境和社會責任和義務。本集團亦會繼續聽取意見及意見，並努力通過下列規定的溝通渠道與各持份者解決他們的疑慮：

持份者	溝通渠道
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none">• 股東大會• 本公司及聯交所網站的集團公告• 直接電子郵件或電話查詢• 發送文件
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 與管理層直接會面• 電子郵件和照片聯繫人• 年度和定期評估• 為員工組織的職能和活動
顧客	<ul style="list-style-type: none">• 通過一線員工進行日常溝通• 電子郵件• 官方網站
供應商／服務提供商／專業顧問	<ul style="list-style-type: none">• 通過一線員工進行日常溝通• 管理層定期審查簽署的安排
行業協會	<ul style="list-style-type: none">• 參加年度和定期會議、會議、活動等。

環境、社會及管治報告

通過與持份者的定期溝通和對收集到的信息的審查，本集團確定了以下環境、社會及管治重要領域和以下主題方面所示的領域。

(A) 環境

A1. 排放及廢棄物

(i) 直接與間接有害及無害氣體排放

本集團的營運及活動不會直接產生任何有害氣體排放及污染物，唯一的無害二氧化碳（「二氧化碳」）則間接產生自辦公室及管理物業、購物商場及酒店的電力使用。管理物業、購物中心及酒店的住戶、租戶、旅客及賓客的電力消耗水平將決定用電量。

硫氧化物、氮氧化物等有害氣體排放及污染物產生自柴油、汽油及其他化石燃料的直接使用。我們的管理物業、購物商場及酒店備有若干小型柴油發電機，僅供臨時停電使用。僅當本集團持續經常性使用柴油，才會披露消耗量及相關有害排放。所幸停電事故於過去三年只是臨時性的短期發生，在持續管理的基礎上微不足道，因此我們並無在此報告任何柴油的使用。本集團並無擁有及經營運輸車隊，其汽油及其他化石燃料的消耗量微乎其微，因此亦未在此作出報告。而且本集團一直鼓勵員工通過電話會議減少乘搭航班及使用公共交通工具作為減少能源消耗及二氧化碳排放的方式。

於二零二一年報告期間，與二零二零年相同，本集團並無違反任何法律、法規或規例，亦無因有關於中國及香港排放物而從任何政府機關收到任何罰款或警告通知，而可能對環境及本集團造成不利影響。

於二零二零年，中國政府實施封鎖期以遏制COVID-19的廣泛流行。於二零二一年，隨著疫情得到控制及當地政府對COVID-19的管控有所放鬆，武漢的營運活動得以增多。

環境、社會及管治報告

下表記錄並比較二零二一年報告期間與二零二零年報告期間的大氣污染物排放量：

排放項目 ⁽¹⁾	單位	截至十二月三十一日止年度		
		二零二一年	二零二零年	變化幅度
二氧化碳間接排放				
— 香港辦公室	噸	12.35	11.88	+3.95%
— 武漢 ⁽²⁾	噸	3,162.73	2,347.53	+34.73%
二氧化碳總量	噸	3,175.08	2,359.41	+34.57%
強度				
— 香港辦公室二氧化碳／員工	噸	1.76	1.19	+48.50%
— 武漢二氧化碳／員工	噸	18.50	11.68	+58.36%

附註1：除另有說明者外，本環境、社會及管治報告中計算的排放因子乃參考香港聯合交易所有限公司「如何編製環境、社會及管治報告-附錄二：環境KPI報告指引(二零二一年五月二十八日更新版)」。

附註2：所購買電力的排放因子乃根據「二零一二年中國區域電網平均二氧化碳排放因子」所載的數據。

附註3：為提升可比性和加強績效跟蹤，武漢二零二零年數字已重列。

與二零二零年報告期間相比，間接二氧化碳排放量增加約34.57%乃歸因於營運活動增加。

來年，本集團的目標為通過實施第A1(vi)節所載的各種環保措施，將武漢及香港辦公室的間接二氧化碳排放量減少1%至2%。

(ii) 噪聲污染排放

我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店的營運及活動並無產生及發出任何噪聲。此外，我們建議住戶、租戶及旅客閱讀噪聲政策，以避免產生噪聲。本集團已遵守所有國家及地方法律法規及條例，以確保嚴格控制噪聲排放。於二零二一年報告期間，本集團並無接獲任何有關噪聲排放的投訴，與二零二零年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

(iii) 光排放

我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店的營運及活動並無產生及發出任何光污染。本集團嚴格按照地方要求及標準設計、裝修及安裝管理物業、購物商場及酒店的照明系統，並無造成光污染。於二零二一年報告期間，本集團並無接獲任何有關光排放的投訴，與二零二零年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

環境、社會及管治報告

(iv) 水污染及排放

本集團的營運及活動過程中，我們管理物業、購物商場及酒店的僱員、住戶、租戶、旅客及辦公室賓客僅會產生生活及衛生用水，無害亦無毒。水資源由城市供水網絡提供並通過中央污水系統排放。於二零二一年報告期間，本集團並無接獲任何有關污水排放的投訴或警告，與二零二零年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。由於水費已計入辦公室管理費中，因此我們並無香港辦公室的耗水數據。對於武漢的水污染及排放，我們以第A2(iii)節所述的用水量來計算。

(v) 有害及無害廢棄物排放及處置

本集團的營運及活動僅由管理物業、購物商場及酒店的僱員、住戶、租戶、旅客及賓客產生如廢紙、包裝材料、辦公室雜物、一般垃圾以及衛生及生活廢棄物等無害一般廢棄物。所有該等廢棄物均棄置於垃圾箱、存放在垃圾場，並付費由環境衛生服務提供者每天收集。於二零二一年報告期間，本集團並無接獲任何有關廢棄物處置的投訴或警告，與二零二零年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。鑒於我們相關租賃物業、購物商場、酒店及管理服務辦公室的營運及活動的不同性質，僅產生自我們行政辦公室的無害廢棄物數量不多，不會對環境構成嚴重影響。

(vi) 緩解措施

作為負責任的企業，為節約成本及保護環境，本集團將繼續遵守所有國家及地方的環境法律法規及條例以及行業標準。本集團亦已將以下環保措施納入日常營運活動中，以盡量減少對我們的環境產生不利影響。

- 我們已委任專責人員定期檢查我們的辦公室及管理物業、購物商場及酒店，以確保淡水未被污染，在無進行工作時斷電，並情況允許的情況下使用自然通風代替空調；
- 降低不必要的出差及增加應用資訊科技，如視頻會議；
- 鼓勵僱員乘坐公共交通工具或拼車以減少私家車及出租車的使用；

環境、社會及管治報告

- 投資於淡水及節能工具及設備，如安裝水錶、LED燈及太陽能系統；及
- 實施廢物分類系統及實行循環利用資源，尤其是在紙張打印方面。

因此，本集團於二零二一年及二零二零年並無任何有關有害或無害氣體排放及廢物排放的違規情況，亦無被香港及中國有關環保部門處以罰款或發出警告通知。本集團決心強化及採取所有必需措施，於未來年度繼續實現及改善我們的環境表現，亦將致力於通過減少二氧化碳排放及其他污染物並減少浪費，保護自然資源（尤其是淡水），助力抗擊全球變暖。

A2. 使用資源

本集團的管理物業、購物商場及酒店、物業投資、開發及管理服務辦公室僅利用電力維持運營及活動、利用淡水作為一般衛生及清潔用途、利用打印紙及紙袋作一般常規辦公工作及供來訪客戶及客人使用。本集團於其一般業務活動及經營過程中未大量使用其他天然資源。

儘管本集團的營運及活動不會產生大量環境危害，但我們仍致力於負責任地行事，旨在盡量減少我們對環境的影響同時降低營運成本。本集團通過引入上述披露的各種措施，促進電力、淡水、紙張及包裝材料等資源的有效利用。於二零二一年報告期間，本集團並未發現任何不合理使用資源（包括電力、淡水、紙張及包裝材料，均屬於我們的內部控制目標）的情況。

(i) 電力及燃料消耗

本集團的管理物業、購物商場及酒店、物業投資、開發及管理服務辦公室僅使用當地城市電網所供應的電力。為節約營運成本及通過減少二氧化碳及污染物排放抗擊氣候變化，本集團已實施第A1(vi)節所述措施以降低能源消耗。

環境、社會及管治報告

下表記錄並比較二零二一年報告期間與二零二零年報告期間的耗電量：

耗電量	單位	截至十二月三十一日止年度		變化幅度
		二零二一年	二零二零年	
—香港辦公室	千瓦時	17,389.00	17,067.00	+1.89%
—武漢	千瓦時	6,016,228.02	4,429,303.76	+35.83%
總計	千瓦時	6,033,617.02	4,446,370.76	+35.70%
強度				
—香港辦公室千瓦時／員工		2,484.14	1,706.70	+45.55%
—武漢千瓦時／員工		35,182.62	22,036.34	+59.66%

與二零二零年報告期間相比，武漢耗電量因經營活動增多而增加35.83%。

來年，本集團的目標是透過改進能效管理措施，在正常營運條件下減少1%至2%的耗電量。

如第A1(vi)節所述，本集團僅將柴油用於我們的備用發電機，並且僅於電力短缺時使用。幸運的是，於過去三年中，此類事件僅屬短暫情況，因此對於一般及日常營運而言無關緊要，因此，我們在本報告中並無報告使用任何柴油。

(iii) 淡水消耗

本集團的辦公室、管理物業、購物商場及酒店在獲得淡水供應方面並無任何困難，該等淡水供應來自城市中央供水系統，供管理物業、購物商場及酒店僱員、住戶、租戶、旅客及賓客的生活、衛生及清潔使用。我們定期提醒僱員有效地使用淡水及避免過量使用淡水，因其為我們地球上最重要及稀缺的資源之一。我們已委任監督人員定期檢查廁所、廚房及浴室等場所，以確保所有水龍頭在不使用時已關閉，並檢查及即時修復任何漏水情況。我們在廁所、管理物業、購物商場及酒店房間張貼通知，提醒用戶減少淡水消耗，在管理酒店方面，我們鼓勵賓客重複使用毛巾以助進一步節約淡水消耗。我們亦繼續在管理物業、購物商場及酒店將經處理用水作洗刷用途。

誠如前文「水污染及排放」一節所述，水費已計入辦公室管理費中，因此我們並無編製香港辦公室的耗水數據。

環境、社會及管治報告

下表記錄並比較二零二一年報告期間與二零二零年報告期間武漢的耗水量：

武漢耗水量	單位	截至十二月三十一日止年度		變化幅度
		二零二一年	二零二零年	
— 武漢	立方米	100,249.31	114,611.71	-12.53%
強度 (立方米／員工)		586.25	570.21	+2.81%

與二零二零年報告期間相比，耗水量減少的原因是二零二一年報告期間鼓勵員工節約用水。

來年，本集團將致力維持該下降趨勢，並實現正常營運狀況下淡水消耗整體減少1%至2%。

(iii) 紙張及包裝材料以及其他原材料消耗

儘管本集團的活動及營運不會消耗大量紙張及包裝材料，但為節約營運成本及改善其環保足跡，本集團持續實施以下措施，要求管理物業、購物商場及酒店的僱員及住戶、租戶、旅客及賓客合作減少紙張及包裝材料的消耗：

就僱員而言：

- 應用計算機技術，如以電子文檔存儲文件、通過電郵及信息進行通訊以取代紙張消耗；
- 重複使用信封、文件夾等文具；及
- 使用雙面或再生紙進行打印。

就管理物業及購物商場的住戶、租戶及旅客以及所管理酒店的賓客而言：

- 停止在酒店提供塑料及紙袋；
- 鼓勵人們使用可回收及重複利用的袋子及容器；及
- 在便利場所張貼通知，要求合作減少塑料袋及紙張的使用。

於二零二一年報告期間，本集團並不知悉任何警示紙張及包裝材料過度消耗的指示。來年，本集團的目標是減少1%至2%的紙張及包裝材料的消耗。

環境、社會及管治報告

A3. 環境與自然資源

本集團的活動及營運不會產生任何對環境不利的將造成重大環境影響及危害的排放和排卸。本集團亦不會消耗大量及過量的水、紙張和包裝材料。作為一家負責任的公司，我們已實施環保政策，並遵守所有國家及地方的環境法律、法規及規例以及行業標準。我們致力於節約資源，以減少對環境的影響及節約營運成本。我們與當地政府機構合作，並支持環保活動，以建設「清潔」的環保型社會。

於二零二一年報告期間，我們正常營運及活動使用的電力、淡水、紙張及紙質包裝材料是被認為對環境產生影響的唯一要素。本集團繼續支持所有可能及可行的減少、再用及循環再造的措施。本集團履行其環保義務，未收到任何政府環保機構、客戶或業務合作夥伴關於我們違反任何環境法規和規例、污染環境或造成任何環境問題的警告或投訴通知。我們亦採取措施指引及要求住戶、租戶、旅客及賓客合作節約能源和節約用水。來年，我們致力繼續達致零投訴、零污染的記錄，並探討新途徑和新方法，以達致節約自然資源和保護環境的目標。

A4. 氣候變化

經檢討本集團的營運及活動並收集利益相關者的觀點及意見後，鑒於當前全球的環境狀況，本集團董事會將全球變暖、節約淡水及減少紙張及紙質包裝材料甄別為可能對本集團及環境造成最大影響的氣候問題。該等氣候問題不僅影響本集團的營運成本（如我們管理的商場及酒店所用的空調、水、紙張及紙質包裝材料增加），亦會影響我們管理的物業、商場及酒店的環境狀況。

目前公認導致全球變暖的主要原因為過度及失控地將二氧化碳排入大氣層，這是使用化石燃料以供發電及交通運輸所直接及間接造成的後果。於二零二一年報告期間，本集團的營運及活動並無直接排放任何二氧化碳，但透過用電間接產生二氧化碳的排放。我們已實施政策及措施，以通過有效用電減少二氧化碳的排放。此外，我們已支持植樹造林行動並實施無紙辦公，為緩解全球變暖貢獻一分力。

節約淡水是最迫在眉睫的其中一項行動。儘管本集團無法直接控制我們管理的商場的訪客、酒店賓客及物業租戶的淡水使用，但我們已採取上文所述的措施教育、指引及要求彼等配合我們理智用水。

環境、社會及管治報告

在紙張及紙質包裝材料的消耗（與砍伐樹木直接相關並最終影響全球變暖）方面，本集團認為，無節制地過度地使用紙張及紙質包裝材料為導致森林持續快速消失並進而影響全球溫度的主要原因之一。在緩解措施方面，本集團已推行並將繼續制定及落實有關措施，如盡量減少於我們管理的酒店使用紙袋及紙張，及減少於辦公室使用打印紙。

於二零二一年報告期間，本集團的業務營運及活動並無造成任何事件或問題而可能影響氣候或導致氣候嚴重變化。本集團已實施有關措施以於來年減少二氧化碳的間接排放以及淡水、紙張及紙質包裝材料的消耗。

(B) 社會領域及範疇

就業和勞工措施方面

B1. 就業

本集團的業務發展及增長在很大程度上依賴於員工的投入、熱情及技能。因此，我們將員工視為我們最寶貴的資產。我們致力打造一個令每一位員工均感受到重視並激勵其竭盡全力的工作環境。我們承諾嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及中國其他適用法律法規以及《香港僱傭條例》中的所有相關法定要求。

自開始環境、社會及管治報告以來，本集團一直貫徹實施其就業政策及措施，其中包括以下主要特點：

- 總部辦公室的人力資源部負責審核和批准人力資源政策及僱傭條款和條件，而地方附屬公司的人力資源經理則按照當地僱傭法律、規則、法規及慣例執行已批准的政策及措施；
- 在招聘、晉升、報酬、福利、培訓、解僱和其他就業方面，採用人性化和公平的人力資源政策，給予所有人不受歧視的平等機會；
- 所有員工均須與本集團及／或其附屬公司簽訂僱傭合約，並將獲得一份員工手冊，當中詳細列明所有僱傭條款及條件、福利及責任，包括但不限於委任、終止、工時、休假、法定假期、薪酬、各種補償、解僱、健康、一般安全及福利等；

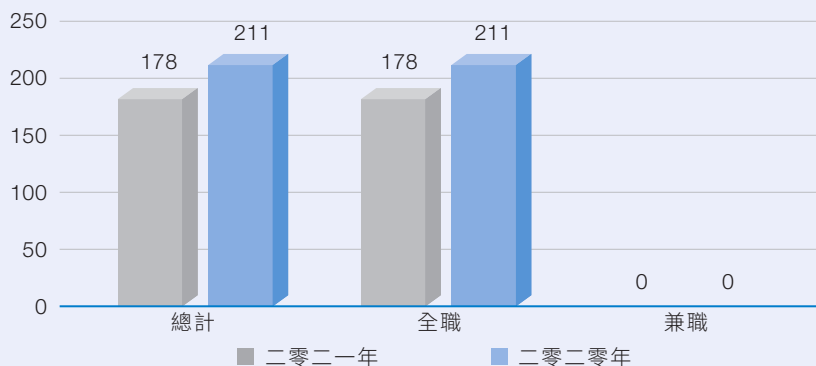
環境、社會及管治報告

- 根據中國國家法律的規定(如《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》)及香港本地僱傭及勞工法律,本集團為所有合資格僱員提供並維持法定福利,包括但不限於強制性公積金、社會保險、醫療保險、工傷保險和補償以及法定假日;
- 僱員薪酬參考現行市況,以及其能力、資格、經驗及職位釐定。對於內部僱員,高級管理層酌情考慮績效後,將間隔一段時間發放一定金額的酌情花紅;
- 本集團的招聘及評估流程具透明度,確保所有員工在所有合格的工作申請、調動和晉升中獲得平等的地位和平等機會;申請人不會因年齡、種族、宗教、性別和殘疾而受歧視;及
- 為我們的員工提供安全舒適的工作環境。

於二零二一年報告期間,與二零二零年報告期間一樣,本集團一直遵守中國及香港的所有僱傭法律、法規及規定,且並沒有與僱員因支付薪金及工資、假期及休假、賠償、保險及健康福利發生爭議,並履行所有責任。我們有信心於未來年度繼續出色履行僱傭政策及措施,並維持往績記錄。

根據環境、社會及管治報告指引的要求,本集團於二零二一年報告期間及二零二零年報告期間的僱傭狀況如下圖所示:

表1：按僱傭類型劃分的僱員人數



環境、社會及管治報告

表2：按性別劃分的僱員人數

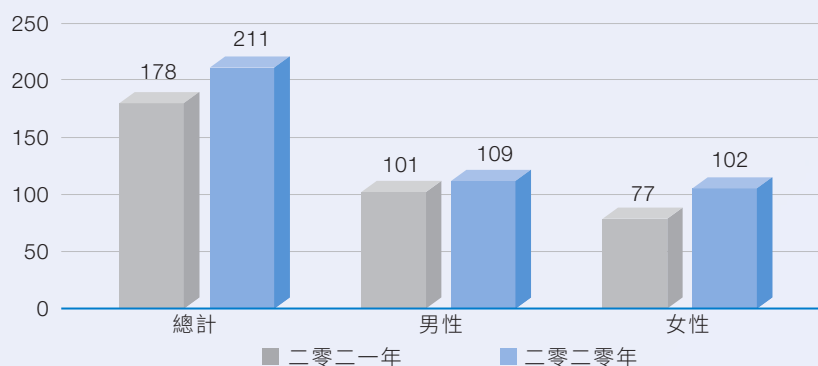


表3：按職位劃分的僱員人數

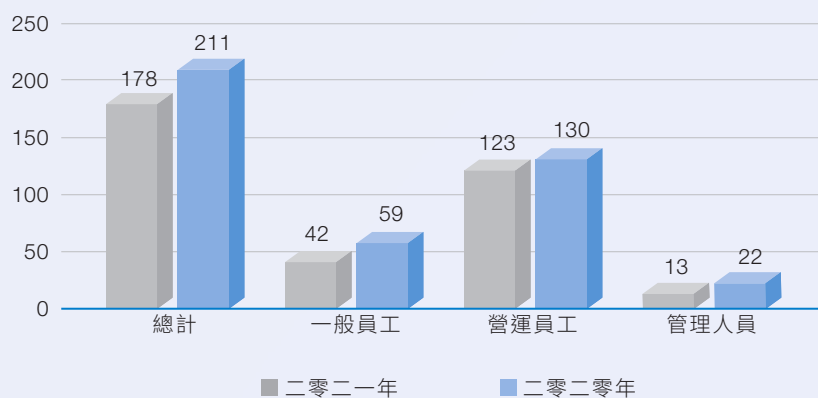
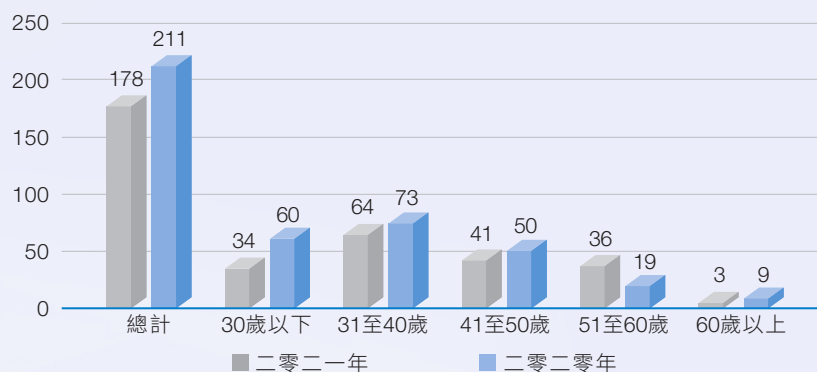


表4：按年齡劃分的僱員人數



環境、社會及管治報告

根據環境、社會及管治報告指引的要求，本集團於二零二一年報告期間的僱員流失率如下圖所示：

表5：按性別劃分的僱員流失率

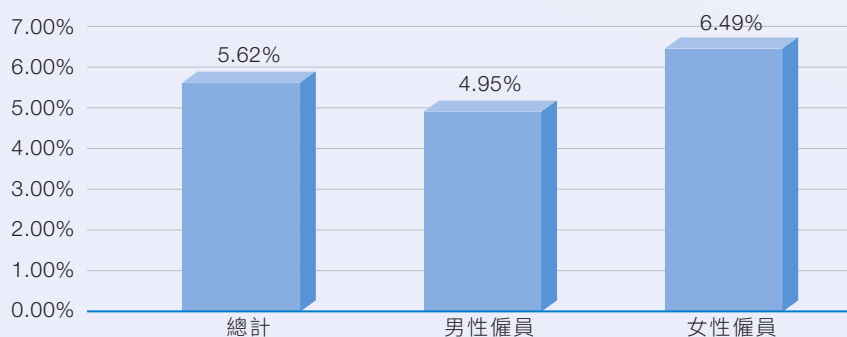


表6：按年齡劃分的僱員流失率

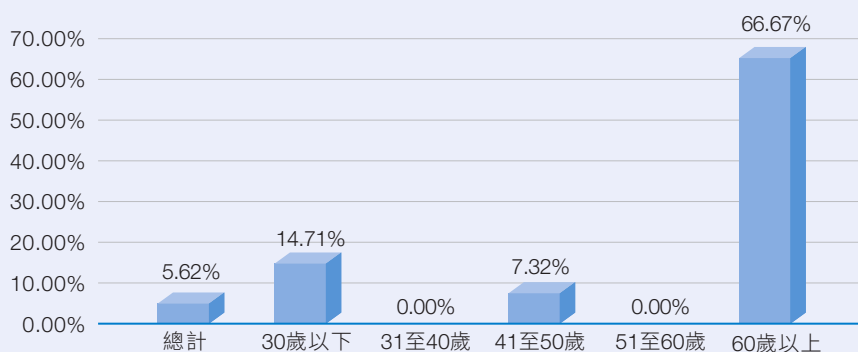
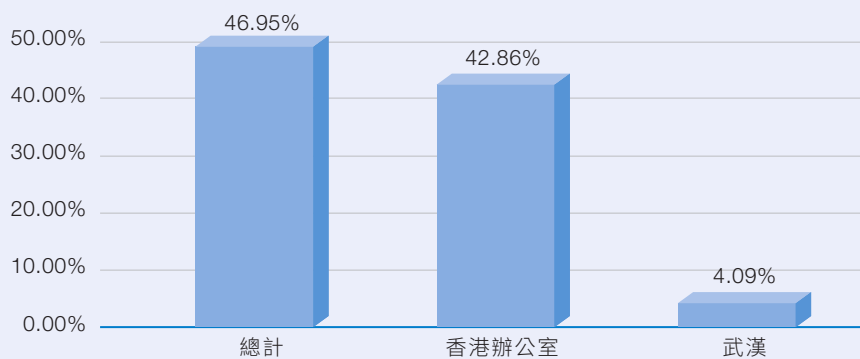


表7：按地理區域劃分的僱員流失率



環境、社會及管治報告

B2. 健康和 safety

為全體員工提供安全、乾淨及舒適的工作環境，是本集團持續履行的一項基本政策，以及為業務規劃及資源分配的首要考慮因素，有關政策概述如下：

- 不斷提升職業安全及健康管理體系，從而降低風險及營造安全的工作環境；
- 確保所有安全、醫療及衛生設備充分到位並高效運作，且均已通過檢查並符合所有安全及衛生規章制度；
- 要求所有員工嚴格遵守健康安全政策及規章制度，並不斷提醒員工在安全條件下執行任務；
- 視職業健康及安全為首要責任，內部規則要求員工在發生緊急事故或意外時，無論是輕微的還是嚴重的，立即通知上級，然後採取適當措施確保安全不受影響，無論出現任何情況，內部規則亦規定所有傷害或事故均須得到及時妥善處理並根據當地或國家法律上報（如適合）；及
- 根據當地的法定要求為中國及香港的所有合資格僱員提供醫療保險。

中國員工的員工手冊和勞動合同以及香港僱員的僱傭合約中列出了詳細的健康和安全指引和措施，該等指引和措施符合香港僱傭條例和中國勞動法律法規且本集團完全遵守。

本集團於過往三年（包括二零二一年報告期間）的任何業務中，與工作相關的死亡人數為零。此外，於二零二一年報告期間，與二零二零年報告期間一樣，工傷損失天數為零，亦無就員工薪酬或任何政府機構調查發生任何索償糾紛。來年，我們將持續密切監控及審核我們的安全績效，並有信心使我們的所有業務活動保持零事故。

環境、社會及管治報告

B3. 發展和培訓

本集團認可員工的價值和貢獻，並願意投資並提供培訓和發展，以提高員工的技能和能力。本集團過去幾年已於其當地的物業／商場／酒店管理服務辦公室定期向新員工及現有員工提供內部和在職培訓計劃，包括但不限於職業安全、工作相關技能、服務質量等。本集團亦支持員工繼續學習及提升工作技能。個別僱員可申請進一步發展及培訓，而本集團將贊助或允許僱員帶薪休假以參加與工作有關的培訓課程。

於二零二一年報告期間，本集團之培訓參與率載列於下表：

培訓 (員工人數)		內部	外部
受訓員工百分比			
	二零二一年	30.90%	—
	二零二零年	43.60%	—
男性			
	二零二一年	70.91%	—
	二零二零年	52.17%	—
女性			
	二零二一年	29.09%	—
	二零二零年	47.83%	—
管理人員			
	二零二一年	7.27%	—
	二零二零年	4.35%	—
業務人員			
	二零二一年	80.00%	—
	二零二零年	84.78%	—
一般人員			
	二零二一年	12.73%	—
	二零二零年	10.87%	—

環境、社會及管治報告

於二零二一年報告期間，本集團的培訓時數載列於下表：

培訓 (小時)	內部	外部
每位員工的平均培訓時數		
二零二一年	3.66	-
二零二零年	4.14	-
男性		
二零二一年	461.62	-
二零二零年	455.48	-
女性		
二零二一年	189.38	-
二零二零年	417.52	-
管理人員		
二零二一年	47.35	-
二零二零年	37.96	-
業務人員		
二零二一年	520.80	-
二零二零年	740.15	-
一般人員		
二零二一年	82.85	-
二零二零年	94.89	-

B4. 勞工準則

本集團在其經營所在的相關司法管轄區繼續嚴格遵守中國及香港的勞動法和僱傭條例，並採納各地的國家標準作為勞工保護和福利的最低勞工標準。本集團亦嚴格遵守有關平等就業機會，防止童工或強制勞工的法例。人力資源經理負責確保上述所有相關法規得到嚴格遵守，否則將違反工作職責並被解僱。本集團已履行對已簽署僱傭合約的員工的所有義務以及員工手冊中的條款和條件，並在我們所有辦事處建立了安全、健康和和諧的工作環境。本集團沒有違反《中華人民共和國勞動法》和《香港僱傭條例》中的任何規定，二零二一年報告期間我們沒有面臨任何勞動訴訟和指控，與二零二零年的表現一致。

為了促進相互理解及改善工作環境，本集團定期邀請員工代表會面，討論有關工作條件、健康和安全的問題，並作為一項常規慣例。本集團相信，通過有效溝通，可以建立信任及雙贏局面。

環境、社會及管治報告

營運實務及社會投資方面

B5. 供應鏈管理

環境、社會及管治報告指引規定，供應鏈管理主要是指與環境及社會風險特別相關的來源和採購的管理。與過去幾年相同，本集團已批准並執行政策和法規，以實現高質量產品和服務的高效穩定供應，消除不當行為，並管理供應商以符合本集團的核心價值，以維護環境和社會標準。

本集團物業、商場、酒店及辦公室管理服務營運及活動的資源及採購管理概述如下：

就物業、商場及酒店管理服務業務而言，有許多類型的採購，包括原材料、餐具和耗材，如文具、清潔劑、毛巾、器具、食品和飲料產品、維修和保養工具、項目建築材料和合約服務。

為確保穩定、質量保證和成本效益的採購，本集團已實施明確的採購管理規則和指南，其中包含有關採購的政策和流程，包括質量控制、倉儲、付款和文件審批流程以及付款方式。我們根據一系列標準選擇供應商，包括(i)符合規範和標準的能力；(ii)產品和服務質量；(iii)產品和服務的定價；(iv)可靠的交貨時間；及(v)跟蹤供應商與我們及業內其他人的業務關係的歷史記錄，以及彼等遵守法律、法規和規章的情況。本集團亦根據供應商於環境維護及表現方面的往績記錄對其進行評估。如果行政總裁和部門經理認為採購訂單規模合理，本集團保留供應商名單，並將邀請2至3名供應商招標採購，以獲得最佳報價，並消除不當行為。

為了節省成本和運送時間並支持當地經濟發展，二零二一年報告期間，本集團從中國本地供應商採購所有原材料及配件，與二零二零年報告期間相同。二零二一年報告期間，本集團並無與供應商發生任何糾紛及訴訟，與我們於二零二零年的表現一致。

B6. 產品責任

環境、社會及管治報告指引提述與產品責任政策和措施相關的四個主要方面：產品質量和安全、客戶服務和投訴處理、隱私和知識產權。

(i) 質量和安全

本集團之一項標準政策為採取一切合理步驟，確保為其管理的物業及商場的居民、租戶及訪客以及入住其管理的酒店的賓客提供安全、準確及令人滿意的服務，並符合所有商定或法定要求及行業標準，遵守其簽訂的有關健康與安全、服務質量、時間安排和價格滿意度的買賣合約及／或租賃協議。除提供優質硬件及設施外，本集團定期訓練和確保我們的員工以禮貌、笑容及積極的態度提供服務，並以居民、租戶、訪客及／或客人的同理心為他們提供服務。

環境、社會及管治報告

(ii) 客戶服務和投訴

根據我們持續執行的政策，當地管理服務辦公室經理是直接控制人員，負責監督和審查所提供服務的性能和質量是否符合內部和外部質量保證流程及規範。在管理物業、商場和酒店內的居民、租戶、訪客和客人可以直接聯繫經理或通過信件、電子郵件和電話留言，表示彼等的要求、擔憂、不滿和投訴。收到上述信息後，現場值班人員或管理人員必須立即處理問題。如果事件超出現場值班人員或管理人員的處理能力，彼等必須立即向當地辦公室的總經理報告，以確保尋求解決方案來解決要求、擔憂、不滿和投訴。對於嚴重的問題和投訴，當地管理辦公室隨後將完成一份報告，以便對本集團管理層進行解釋並就未來改進提出建議。

二零二一年報告期間，與二零二零年報告期間相同，當地物業、商場及酒店管理服務辦公室並無接獲來自居民、租戶、訪客及客人的重大投訴，亦無來自消費者委員會或有關監管機構就服務質素發出的警告，服務辦公室為此感到自豪。

(iii) 知識產權

本集團業務的性質不涉及知識產權（「知識產權」）的問題。然而，本集團認可並遵守與知識產權相關的所有相關法律和規定，例如購買正版軟件作辦公應用程式和用途。二零二一年報告期間，與二零二零年一致，本集團並無任何第三方侵犯其知識產權或侵犯第三方的任何知識產權。

(iv) 隱私

由於本集團的物業、商場及酒店管理服務的業務性質，會產生及積累大量關於在管理物業、商場和酒店內的居民、租戶、訪客、客人及供應商的私人、保密和敏感資料，特別是關於個人及公司的詳細背景資料、財務文件及狀況資料、合約條款等。該等類型的資料乃極度敏感及重要。根據香港《個人資料（私隱）條例》（「私隱條例」）（香港法例第486章）及有關中國隱私權的相關法律規則及規例，本集團有責任保持及保障所有該等類型資料的機密性和安全性。如對有關個人資料作保護、收集、使用和披露等有違反保密規定或未能遵守私隱條例項下規定，並因導致個人資料洩露或被第三方獲取而違反保密原則，該名人士可能對因此產生或已發生的損失向本集團提出法律訴訟，以要求本集團作出損害賠償及／或賠償，並受到私隱條例項下規定的處罰。

環境、社會及管治報告

本集團充分了解其義務，並已就保護資料作出盡職審查。本集團建立了一個加密和保護該等敏感和機密資料的系統，以防止未經授權而取得資料。本集團已授權資訊科技安全專家持續監控、維護和更新硬件軟件和安全系統，以隨時防止黑客攻擊。此外，所有員工已獲悉，且其受到僱傭合約的法律約束，彼等有義務遵守「保密承諾」及未經本集團高級管理人員許可，不得透露及／或洩露任何形式的機密資料。如果違規發生，將採取法律行動。二零二一年報告期間，本集團沒有收到資料洩露的報告，與二零二零年報告期間相同。

B7. 反貪污

誠如引言部分所述，對於所有持份者而言，反貪污尤其重要。本集團負有社會責任，並有責任保障所有持份者的資產和利益。本集團亦深明忠誠、誠信及公平對我們業務營運的重要性，因此已制定反貪污措施。因此，我們對賄賂、勒索欺詐和洗錢犯罪行為採取零容忍態度。我們所有的員工和供應商都必須遵守我們嚴格的道德標準／商業誠信原則，禁止任何形式的賄賂和腐敗行為。員工手冊和僱傭合約包含了反腐敗、反賄賂和不當行為條款，嚴禁為了獲得或保持業務而向任何人士提供、給予、要求或收取任何不當利益（例如金錢、恩惠、禮物、折扣、服務、貸款、合約等）。所有僱員均須於履行其職責及責任時申報任何利益衝突。

通過銀行交易處理大額貨幣金額的交易，根據所涉金額，需要適當級別人士的授權簽字。明細表和餘額已經設置在本集團的貨幣交易活動中，並且被視為屬有效及足夠。二零二一年報告期間，並未報告任何有關針對本集團或其員工的賄賂或腐敗案件，與二零二零年報告期間一致。

B8. 社區投資

本集團致力履行企業社會責任，繼續為建設團結和諧社會貢獻力量。本集團期望樹立員工的社會責任意識，故鼓勵彼等參與公益活動及利用空閒時間為有需要幫助人群提供協助。此外，本集團優先向當地供應商採購以支持當地社區。本集團繼續鼓勵及教育全體員工參與環保活動。

於二零二一年報告期間，本集團的物業、商場及酒店管理服務業務繼續為低技術城市及農村工作者（尤其是女性）提供178個工作崗位，且繼續鼓勵及支持僱員申請以帶薪休假向社區提供志願服務。

企業管治報告書

本公司致力維持良好企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東價值。董事會（「董事會」）不時檢討其企業管治制度以符合股東不斷提高之預期及遵守日趨嚴格之監管規定。

董事會

1. 董事會

本公司透過董事會管理。董事會現時由七位董事組成，包括執行董事李朝波先生（主席）、季加銘先生及葉天放先生（行政總裁）、非執行董事張貴卿先生以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士。當中獨立非執行董事佔董事會成員比例43%。本公司已遵守上市規則之規定，於截至二零二一年十二月三十一日止年度董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司董事之姓名及履歷詳情以及彼等間之關係（如有）載於本年報第11至13頁。

董事會負責制訂本集團之策略性方針及政策，以及監督管理層。董事會保留對某些職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及本公司主要股東或董事利益衝突之事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露之其他資料以及內部監控體制；該等事宜必須由董事會決定。其他非特定保留之董事會職務以及有關本公司日常運作之事務，則在個別董事之監督及行政總裁領導下委派管理層處理。

董事會已有議定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會定期舉行常規會議，必要時會召開臨時會議。截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已舉行4次會議，以考慮、檢討及批准重大事宜，包括二零二零年全年業績、二零二一年中期業績及更新一般授權。

企業管治報告書

非執行董事及獨立非執行董事是根據所需之技能和經驗而挑選，以令董事會具備穩固獨立性，並作出獨立判斷。最少一名獨立非執行董事已具備上市規則第3.10條所載列之適當專業資格或會計或相關之財務管理專長。

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開程序、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

2. 董事之委任、重選及罷免

於本公司每屆之股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一的董事須輪席告退。於二零二一年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事（主席除外）須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退及由股東重選。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以便於股東就重選董事作出知情決定。

本公司成立提名委員會參與委任新董事。在評估一名候選人是否適合出任董事時，提名委員會將考慮其經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名候選人被委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜作出檢討及建議。

新委任之董事將獲發就職手冊，以了解本集團之資料以及在上市規則及適用之法律規定下作為上市公司董事之職責。本公司已安排適當保險，使董事及重要職員面對法律訴訟時有所保障。

企業管治報告書

3. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄14之企業管治守則所載原則及規定。

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。本公司主席（「主席」）為李朝波先生，而本公司行政總裁為葉天放先生。彼等各自之職責已予明確界定及以書面列明。

主席負責領導董事會，並確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理人員之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

行政總裁專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。行政總裁負責本公司業務的管理及營運。行政總裁亦負責擬訂策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

董事委員會

1. 審核委員會（「審核委員會」）

截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會由三位獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。本公司之公司秘書（「公司秘書」）擔任審核委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達審核委員會各成員。審核委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

至少有一名審核委員會成員具備上市規則所要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專長。全體成員均具備於審閱本公司財務報表及處理重大控制及財務方面事宜之適當專業技能及經驗。

企業管治報告書

董事會預期審核委員會成員行使獨立判斷並將履行企業管治職能之職責授予審核委員會，以遵守企業管治守則之規定。於二零一五年十二月，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其經修訂職權範圍，審核委員會已獲董事會授權行使企業管治職能，以監察、促成及管理本集團內部企業管治合規之事宜。

審核委員會之運作受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監督本集團之財務報告程序，包括檢討本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及
- 經計算潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

於年內進行之工作包括：

- (i) 考慮及批准外聘核數師之委聘條款及酬金；
- (ii) 審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務報表；
- (iii) 檢討本集團之風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 檢討本公司之企業管治政策及常規。

載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行三次會議，其出席率為100%，並審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會之所有會議記錄由公司秘書存置。

企業管治報告書

2. 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由三位獨立非執行董事郭堅華先生（薪酬委員會主席）、吳志豪先生及鄺美雲女士組成。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達薪酬委員會各成員。薪酬委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

於二零一五年二月，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有薪酬委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會已採納有關模式，其將審閱管理層對執行董事及高級管理人員酬金提出之建議，並向董事作出建議。董事會將擁有批准薪酬委員會提出之建議的最終權力。

薪酬委員會之主要責任及職能包括：

- 就發行人董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提供建議；
- 透過參考董事會不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員作出與喪失或終止彼等職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，賠償亦須公平，且不會對發行人造成過重負擔；
- 檢討及批准因董事行為失當而罷免或撤換有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；及
- 作出任何事宜使委員會可履行董事會賦予的權力及職能。

於年內進行之工作包括：

- (i) 檢討及批准本公司所有執行董事於二零二一年年度之薪酬；及
- (ii) 檢討董事袍金水平及就截至二零二一年十二月三十一日止年度之董事袍金作出建議。

企業管治報告書

薪酬委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理人員之薪酬組合。董事袍金須經股東於本公司股東大會上批准。薪酬委員會經參考董事之職責、責任及表現以及本集團之業績而檢討其他薪酬。應付董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

3. 提名委員會（「提名委員會」）

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會由三名獨立非執行董事郭堅華先生（提名委員會主席）、吳志豪先生及鄺美雲女士組成。公司秘書擔任提名委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達提名委員會各成員。提名委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

提名委員會之運作受其職權範圍規管。提名委員會之主要職責包括：

- 實施董事會制定之提名政策；
- 定期檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議；
- 就委任或重新委任董事之相關事宜及就董事（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議；及
- 於每次提名委員會會議之後，於下次董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。

於年內進行之工作包括：

- (i) 就於二零二一年股東週年大會重新委任及重選退任董事向董事會提供建議。

於二零一五年二月，董事會採納提名委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有提名委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，出席率為100%。為了審閱其職權範圍及退任董事膺選連任情況，提名程序基本上依循第111條細則，該細則賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。

企業管治報告書

年內，本公司已制訂提名董事之政策，提名程序如下：

1. 提名委員會應根據《上市規則》、董事會提名政策及董事會成員多元化政策考慮該人士的合適性，並評估擬擔任獨立非執行董事的人士的獨立性。
2. 提名委員會應向董事會提出推薦建議供其考慮。
3. 董事會應根據《上市規則》(包括《上市規則》所載的附錄14《企業管治守則》)、董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮提名委員會建議之人士。
4. 於填補臨時空缺及增加新董事時，董事會應確認該人士的委任，且該新董事須根據本公司組織章程細則於下屆股東週年大會上接受本公司股東重選。
5. 於重新委任退任董事時，董事會應根據提名委員會的推薦建議，推薦退任董事於股東週年大會上膺選連任。退任董事的委任須經股東於股東週年大會上批准。
6. 董事會對與董事的選擇及委任有關的事項保留最終決定權。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，據此本公司透過於董事會成員甄選過程中考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，務求達致董事會成員多元化。所有董事會成員委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。於報告期間，本公司擁有具備多元視野及不同教育背景和專業知識之董事，彼等擁有金融及企業管理經驗，以至於會計範疇之專業資格。董事會於充分顧及董事會成員多元化的裨益下，不時檢討董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備適當配合本公司業務所需技能及經驗的人士組成。

企業管治報告書

出席會議

於回顧年度內，各董事參加董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議以及二零二一年股東週年大會（「股東週年大會」）之出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零二一年 股東週年大會
	董事會會議	審核委員會 會議 (「審核委員會」)	薪酬委員會 會議 (「薪酬委員會」)	提名委員會 會議 (「提名委員會」)	
出席次數／舉行會議次數					
執行董事					
李朝波先生 (主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
季加銘先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
葉天放先生 (行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
張貴卿先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
吳志豪先生 (審核委員會主席)	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
郭堅華先生 (薪酬委員會及提名委員會主席)	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
鄭美雲女士	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1

遵守企業管治常規守則

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干偏離情況為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時會召開董事會臨時會議，但已向全體董事發出充足時間的通告並根據本公司組織章程細則（「細則」）有效召開。

(2) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟本公司之董事會主席（「主席」）不受輪值退任規限，亦不計入釐定退任董事數目。因持續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述者外，本公司持續遵守企業管治守則之適用守則條文。

企業管治報告書

董事會各成員之就職計劃及培訓

每名獲委任之新董事均獲提供全面、正式之入職介紹，以確保其可適當掌握(i)本集團之業務及營運；(ii)根據上市規則及相關法規須履行之職務及責任；(iii)本公司之企業管治守則；及(iv)上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

董事致力遵守由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則內第A.6.5條有關董事培訓之守則條文。於本年度，全體董事均已確認有參與發展及更新彼等知識及技能之持續專業發展。

股息政策

根據本公司所採納的股息政策，本公司或會不時向股東宣派及派付股息，惟前提條件是本集團盈利且不會影響本集團的正常營運。總而言之，股息宣派及股息金額由董事會考慮下列因素全權酌情決定包括(1)本集團之財務狀況；(2)本集團之流動資金狀況及資本要求；及(3)董事會認為適當之任何其他因素。

公司秘書

公司秘書陳愷賢先生對董事會負責，以確保董事會程序獲遵守及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及為董事就職及專業發展提供便利。

公司秘書向主席及行政總裁匯報，於本公司與其股東間之關係擔當重要角色，並協助董事會根據上市規則履行其對股東之義務。

於回顧年度內，陳愷賢先生已參加相關專業研討會，以提升其技能及知識。彼已遵守上市規則，於各財政年度內參加不少於15小時之相關專業培訓。

企業管治報告書

風險管理及內部監控

董事會負責確保健全和有效的內部監控制度及風險管理，以保障股東權益及本公司資產。本集團內部監控的範圍涵蓋主要財務、營運及規管監控，以及風險管理職能。風險管理制度中設立的監控旨在管理而非消除本集團業務環境的重大風險。

1. 風險管理

本集團已採納一項風險管理系統以管理有關其業務及營運的風險。該系統包括以下層面：

- **識別**：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成的風險。
- **評估**：分析風險的可能性及影響並對風險組合作出相應評估。
- **管理**：考慮風險應對，確保與董事局已就風險進行有效溝通並持續監察剩餘風險。

根據於二零二一年進行的風險評估，概無識別任何顯著風險。

2. 內部監控

本集團已外聘內部監控制度中的審核職能。外聘的內部監控核數師直接向審核委員會匯報，並負責定期對本集團的主要活動進行稽核。審核委員會已接獲由外聘內部核數師發出的報告，該報告概括年內曾完成的審核工作。審核委員會已審閱外聘內部核數師的發現和所作建議，並已確保管理層以有效和及時的方式，恰當地解決審核所產生的任何問題。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則附錄10（經聯交所不時修訂）所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

企業管治報告書

問責及審核

1. 財務報告

董事會確認其負責編製本集團賬目，使之真實公平地反映本集團之事務狀況（按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持）。

於編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，以便董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出公正、清晰及易於理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年報、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

2. 核數師及其薪酬

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務已付及應付予核數師天健國際會計師事務所有限公司之總薪酬為900,000港元。

與股東之溝通

本公司致力定期向股東傳達明確、詳盡、適時之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

1. 於本公司網站之披露資料

本公司透過刊發年報、中期報告、通函、業績公佈及新聞報章與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站 www.city-infrastructure.com。

2. 股東大會

本公司已就本公司所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

企業管治報告書

3. 以投票方式表決

本公司就各重大個別事項(包括選舉個別董事)於股東大會上提呈獨立決議案。

根據上市規則，股東於股東大會上作出之所有表決必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

召開股東特別大會及提呈議案的權利

按照本公司組織章程細則的規定，股東特別大會須於一名或多名於要求寄存當日持有不少於有權於股東大會上投票之本公司實繳股本十分之一之股東要求時召開。該項要求須以書面向董事或秘書提呈，以供董事就該要求下任何指定業務交易要求召開股東特別大會。該大會須於該項要求寄存起計兩個月內舉行。倘董事於寄存該項要求起計21日內未能召開該大會，提出要求者彼等可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求者償付提出要求者因董事未能召開大會而產生之所有合理開支。

與投資者之溝通

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

2. 定期發佈公司資料

本集團定期於本公司網站上發佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。本集團歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。

獨立核數師報告



天健國際會計師事務所有限公司
Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

致中國城市基礎設施集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第61頁至第148頁所載中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,其中包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況報表及於截至該日止年度的綜合損益表、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報表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

有關持續經營之重大不確定性

隨附的截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃假設 貴集團將能夠繼續持續經營而編製。我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註3,當中提及 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生 貴公司擁有人應佔淨虧損約167,111,000港元,而於同日, 貴集團的流動負債超出其流動資產約450,244,000港元。該等情況顯示存在重大不確定因素,將對 貴集團繼續持續經營的能力存有重大疑問。如綜合財務報表附註3所述,該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。綜合財務報表並未包括任何該不確定性結果可能導致的調整。我們的意見並無就該事項作出修訂。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為我們的專業判斷中，審核本期間綜合財務報表中最重要的事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

商譽減值評估

茲提述綜合財務報表附註16。

商譽減值被視為關鍵審核事項，因為在評估支持管理層的減值評估的估值模型中的輸入數據時需要重大的管理層判斷及估計。

影響管理層評估 貴集團商譽減值的重大判斷包括現金流量預測、所應用的貼現率及預測增長所依據的假設。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就商譽的減值評估採取的程序包括：

- 根據我們對 貴集團業務性質和營運模式的了解、管理層對市場發展的預期及行業趨勢，評估管理層對 貴集團收益增長率和經營利潤率估計的合理性；
- 評估估值師的客觀性、獨立性及資歷；
- 與估值師討論，並質疑估值師於估值過程中使用的估值方法、假設及關鍵估計以及輸入數據；
- 進行敏感度分析，透過關鍵假設（如貼現率、毛利率、預測經營利潤率及終端增長率）的合理可能變動評估對現金產生單位可收回金額的影響，進一步質疑管理層的假設及估計；及
- 將預測的現金流，包括與收益增長率及經營利潤率有關的假設，與現金產生單位的歷史表現進行比較，以檢驗管理層預測的準確性。

我們發現管理層使用的關鍵假設在往績表現及預計未來展望之間可進行比較，在具體情況下屬合理及適當。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

投資物業的估值

茲提述綜合財務報表附註15。

管理層經參考由獨立外部估值師進行的估值估計 貴集團投資物業的公平值約為2,131,707,000港元，於年內的綜合損益表內入賬的重估虧損約為76,495,000港元。

由於估值的財務影響重大，而估值取決於需要重大管理層判斷及估計的若干關鍵假設及輸入數據，我們識別出投資物業的估值為關鍵審核事項。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關投資物業的估值採取的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 根據我們對房地產行業的了解，評估使用的估值方法和估值內採納的關鍵假設和數據的適當性；
- 以抽樣基準評估重大不可觀察輸入數據的合理性及估值所使用輸入數據的準確性，方法為比較（如相關）相似可比較物業的現行租賃資料及可得公開資料；
- 與外部估值師及管理層討論，並質疑估值所採納的關鍵估計和輸入數據，包括與市場售價相關者，經考慮可比較性及其他當地市場因素，將其與可得市場數據進行比較；及
- 對所有投資物業進行實地視察。

我們認為估值內採納的關鍵假設及估計得到可得證據支持，及為合理。

獨立核數師報告

其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

當審核綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

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

負責管治的人員負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並根據委聘之協定條款僅向閣下（作為整體）發出載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表是否由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策的適當性，以及董事所作會計估算及相關披露的合理性。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎。然而未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責貴集團審核工作的方向、監督及執行集團。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任 (續)

我們與負責管治的人員溝通(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現,包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向負責管治的人員提交聲明,說明我們已遵守有關獨立性的道德要求,並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜(如適用)為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施。

我們從與負責管治的人員溝通的事項中,決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核工作最為重要,因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項,或於極罕有的情況下,我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露,否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

天健國際會計師

事務所有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號:P04084

香港,二零二二年四月二十九日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	7(a)	75,085	73,742
銷售成本		(34,087)	(44,598)
毛利		40,998	29,144
投資物業之公平值虧損	15	(76,495)	(235,364)
出售附屬公司之收益	32	5	323,847
出售一間合營企業之收益		-	819
分佔一間合營企業業績 (扣除股息)		-	503
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	20	(2,261)	(3,971)
其他經營收入	7(b)	8,805	43,032
其他經營開支		(1,957)	(91,158)
銷售及分銷開支		(2,442)	(3,410)
行政開支		(56,695)	(68,267)
財務費用	8	(96,193)	(149,057)
除稅前虧損		(186,235)	(153,882)
所得稅抵免	10	19,124	58,138
本年度虧損	11	(167,111)	(95,744)
應佔虧損：			
本公司擁有人		(167,111)	(85,341)
非控股權益		-	(10,403)
		(167,111)	(95,744)
每股虧損	13	港仙	港仙
— 基本		(5.34)	(2.73)
— 攤薄		(5.34)	(2.73)

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損		(167,111)	(95,744)
本年度其他全面收入：			
隨後重新分類或可能重新分類至損益之項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		39,189	86,711
出售附屬公司時解除匯兌儲備	32	-	22,791
出售一間合營企業時解除匯兌儲備		-	177
分佔一間合營企業的匯兌儲備		-	44
本年度其他全面收入		39,189	109,723
本年度全面(開支)收入總額(扣除稅項)		(127,922)	13,979
應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(127,922)	24,591
非控股權益		-	(10,612)
		(127,922)	13,979

隨附之附註構成此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,874	8,510
投資物業	15	2,131,707	2,146,429
商譽	16	151,598	151,598
使用權資產	17(a)	22,628	24,920
		2,311,807	2,331,457
流動資產			
存貨	18	16	83
物業存貨	19	191,427	188,221
貿易應收賬款及其他應收款項	20	56,877	67,605
抵押銀行存款	21	100,605	95,238
銀行結餘及現金	21	17,428	27,118
		366,353	378,265
總資產		2,678,160	2,709,722
權益及負債			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	312,828	312,828
儲備		702,286	830,208
		1,015,114	1,143,036

綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	30	364,810	375,269
借貸—於一年後到期	25	470,897	457,428
可換股票據—於一年後到期	26	—	393,802
承兌票據—於一年後到期	27	—	52,908
租賃物業收到的按金	24	6,768	7,367
租賃負債—於一年後到期	17(b)	3,974	2,803
		846,449	1,289,577
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	22	143,770	121,370
合約負債	23	1,070	821
租賃物業收到的按金	24	6,220	6,233
應繳稅項		50,456	49,089
借貸—於一年內到期	25	142,622	89,583
可換股票據—於一年內到期	26	416,404	—
承兌票據—於一年內到期	27	53,229	—
租賃負債—於一年內到期	17(b)	2,826	10,013
		816,597	277,109
總負債		1,663,046	1,566,686
總權益及負債		2,678,160	2,709,722
流動(負債)資產淨值		(450,244)	101,156
總資產減流動負債		1,861,563	2,432,613

附隨之附註構成此等綜合財務報表之組成部分。

刊載於第61至第148頁的綜合財務報表已於二零二二年四月二十九日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

葉天放
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	可換股票據 權益儲備	購股權儲備	特殊儲備 (附註a)	資本儲備 (附註b)	換算儲備	累計虧損	本公司 擁有人應佔	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	42,414	(108,597)	(901,074)	1,160,556	(5,734)	1,154,822
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(85,341)	(85,341)	(10,403)	(95,744)
出售附屬公司後解除換算儲備	-	-	-	-	-	-	22,791	-	22,791	-	22,791
出售一間合營企業後解除換算儲備	-	-	-	-	-	-	177	-	177	-	177
分佔一間合營企業的換算儲備	-	-	-	-	-	-	44	-	44	-	44
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	86,920	-	86,920	(209)	86,711
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	109,932	(85,341)	24,591	(10,612)	13,979
出售附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	(42,414)	-	-	(42,414)	16,649	(25,765)
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	303	-	-	303	(303)	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	1,335	(986,415)	1,143,036	-	1,143,036
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(167,111)	(167,111)	-	(167,111)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	39,189	-	39,189	-	39,189
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	39,189	(167,111)	(127,922)	-	(127,922)
於二零二一年十二月三十一日	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	40,524	(1,153,526)	1,015,114	-	1,015,114

附註：

(a) 特殊儲備指：

- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額；及
- (ii) 本公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額。

(b) 資本儲備指：

- (i) 於二零一五年及二零二零年，本集團收購一間附屬公司的額外權益，並將該收購列為權益交易。非控股權益之公平值與已付代價公平值之差額於資本儲備中確認。
- (ii) 於二零二零年，本集團出售於一間附屬公司的全部餘下權益。於先前資本儲備確認的交易乃轉撥至累計虧損。

綜合現金流量報表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(186,235)	(153,882)
調整：		
利息開支	96,193	149,057
利息收入	(96)	(26,298)
物業、廠房及設備之折舊	1,578	639
使用權資產折舊	8,925	14,085
商譽減值虧損	-	40,000
使用權資產減值虧損	-	2,936
物業存貨減值虧損	-	41,679
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	2,261	3,971
提早贖回承兌票據之虧損	-	3,580
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	4	(41)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2,157	-
投資物業之公平值虧損	76,495	235,364
分佔一間合營企業業績(扣除股息)	-	(503)
出售附屬公司之收益	(5)	(323,847)
出售一間合營企業之收益	-	(819)
出售投資物業之收益	-	(1,535)
已收COVID-19相關租金優惠	-	(9,103)
提早終止租賃之收益	(944)	(89)
營運資本變動前之經營現金流量	333	(24,806)
存貨減少	66	8
物業存貨減少	-	9,890
貿易應收賬款及其他應收款項減少(增加)	8,323	(125,566)
貿易應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(14,556)	104,848
已收租賃物業按金(減少)增加	(605)	4,014
合約負債增加	246	54,130
經營(所用)所得之現金	(6,193)	22,518
已退還所得稅	1,351	1,909
經營活動(所用)所得之現金淨額	(4,842)	24,427

綜合現金流量報表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資活動			
添置投資物業		(10,230)	(7,977)
出售附屬公司之現金流入淨額	32	9	993
出售一間合營企業之現金流入淨額		-	4,203
購置物業、廠房及設備		(952)	(4,352)
出售物業、廠房及設備所得款項		23	67
出售投資物業所得款項		-	28,081
存入抵押銀行存款		(5,302)	(89,888)
已收利息		96	26,298
投資活動所用之現金淨額		(16,356)	(42,575)
融資活動			
已付租賃租金之資本部分	35	(11,265)	(4,674)
已付租賃租金之利息部分	35	(636)	(1,080)
已付利息	35	(38,143)	(120,779)
所得新借貸		165,938	593,421
償還借貸		(119,578)	(425,264)
融資活動(所用)所得之現金淨額		(3,684)	41,624
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(24,882)	23,476
外幣匯率變動之影響		15,192	(17,509)
於一月一日之現金及現金等值物		27,118	21,151
於十二月三十一日之現金及現金等值物		17,428	27,118
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		17,428	27,118

附隨之附註構成此等綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），於二零零二年十月九日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（經合併和修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，瓏匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二一年一月一日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本以編製財務報表：

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號修訂本

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現或該等財務報表載述的披露造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或 注資 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關 修訂 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約：履行合約的成本 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二一年週期的 年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定期限生效。

董事預期，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團可見將來之財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。本集團採納的主要會計政策於下文詳述。

編製基準

儘管截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損淨額約167,111,000港元及於二零二一年十二月三十一日錄得流動負債淨額約450,244,000港元，惟綜合財務報表已按持續經營基準編製。本公司董事已審閱本集團涵蓋自二零二一年十二月三十一日起不少於一年期間的現金流量預測。本公司董事認為，本集團之流動資金可於來年得以維持，原因為本公司董事已計及以下事實及情況：

- (a) 於二零二二年四月二十五日，本公司的一間全資附屬公司綠色城市開發有限公司作為賣方（「賣方」）與 Sky Climber Development Limited 作為買方（「買方」）訂立買賣協議，內容有關按代價840,000,000港元出售 Precious Palace Enterprises Limited 的全部股權。買方為以下各項的持有人(i)本公司向買方發行尚未行使本金額為431,500,000港元的可換股票據（「可換股票據」）；及(ii)本公司向買方發行尚未行使本金額為53,500,000港元的承兌票據（「承兌票據」）。可換股票據及承兌票據將於二零二二年七月到期。雙方同意出售事項之部分代價將以可換股票據及承兌票據結算。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日之公佈。
- (b) 於二零二二年三月本公司已償還一年內到期的銀行借款約93,900,000港元。
- (c) 本集團將採取積極措施繼續加快收回被拖欠的貿易應收賬款及其他應收款項，同時控制銷售成本和行政成本及維持節約資本開支。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量之若干物業除外，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價之公平值。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

編製基準 (續)

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則本集團亦計入考慮。於該等綜合財務報表供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內股份支付交易、香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）範圍內的租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號「存貨」中可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」使用價值）除外。

主要會計政策載列如下。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構實體）之財務報表。本公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報時。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

於本集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是年內被收購或出售的附屬公司收益及開支，自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益表。

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

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

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

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益之持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

本集團於現有附屬公司的所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面價值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括根據本集團與非控股權益之權益比例，對本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸類。

非控股權益予以調整的金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接在權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產與負債及非控股權益 (如有) 即終止確認。則收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產 (包括商譽) 及負債之賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬 (即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」) 於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或 (如適用) 於初步確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併或收購資產

可選集中度測試

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

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本於產生時通常於損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合編製及呈列財務報表之框架（被於二零一零年十月頒佈之財務報告概念框架取代）下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排（為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立）之相關負債及股本工具乃根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」於收購日期計量（見下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債乃按餘下租賃款項之現值（定義見香港財務報告準則第16號）確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值之租賃除外。使用權資產乃按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

商譽是以轉撥代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值 (如有) 的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值高於轉撥的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值 (如有) 的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，於首次計量時以非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額或按公平值計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按其公平值計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並作為於業務合併中所轉撥代價的一部分予以納入。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為「計量期間」(不可超過收購日期後一年) 就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

或然代價的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價重新計量至隨後報告日期的公平值，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期 (即本集團獲得控制權當日) 的公平值，而所產生的收益或虧損 (如有) 於損益或其他全面收益 (倘適用) 中確認。如本集團已直接出售先前持有之股權，於收購日期前因於被收購方持有的股權產生且先前已於其他全面收益確認及根據香港財務報告準則第9號計量之金額將須按相同基準入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間 (見上文) 予以調整，並確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於業務收購 (參見上文之會計政策) 日期所具有之成本減累計減值虧損 (如有) 列賬。

就減值測試而言, 商譽會分配至預期自合併所產生協同效應中受益之本集團各現金產生單位 (或現金產生單位組別), 而該單位 (或單位組別) 指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不過經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 會每年進行減值測試, 或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言, 商譽已獲分配的現金產生單位 (或現金產生單位組別) 於該報告期末前進行減值測試。倘可收回數額少於其賬面值, 則減值虧損會先用作減低任何商譽之賬面值, 其後則按該單位 (或現金產生單位組別) 內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時, 釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當本集團出售現金產生單位 (或現金產生單位組別內的現金產生單位) 內的業務時, 所出售商譽金額按所出售業務 (或現金產生單位) 與所保留現金產生單位 (或現金產生單位組別) 部分的相對價值計量。

來自客戶合約的收益

本集團於履行履約責任時 (或就此) 確認收益, 即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準, 控制權在一段時間內轉移, 而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行:

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益;
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產; 或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產, 且本集團可享有強制執行權, 以支付至今已履約部分的款項。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團向客戶轉讓貨品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價 (或代價到期應付) 的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時 (不論以明示或暗示方式) 協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的（下述在建物業除外）而持有之有形資產。物業、廠房及設備乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬（如有）。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本，以及對於符合條件的資產而言，根據本集團會計政策借貸成本資本化。當這些資產準備可用於其預定用途時，便開始以與其他物業資產按相同基礎進行折舊。

折舊乃按資產（不包括在建工程）的估計可使用年期，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而引致之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業（包括該等用途之在建物業）。投資物業初步按成本（包括任何直接歸屬於開支的成本）計量。初始確認後，投資物業按其公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）均列入終止確認有關物業期間之損益內。

存貨

存貨（包括耗材及備件）按成本與可變現淨值之較低者入賬。

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作銷售物業，乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產內。

發展中物業之成本包括建造開支、就土地使用權之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的成本以及銷售及市場推廣費用計算。竣工後，物業連同有關的土地所有權結轉為待出售竣工物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常作業週期，則分類為非流動資產項下之待發展物業。

本集團並無就發展中物業之折舊計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟與客戶合約產生的物業管理服務之貿易應收賬款除外，其初始根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平值(「透過損益按公平值」)計算之金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。收購透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值計算之債務工具／應收款項採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括貿易應收賬款及其他應收款項、抵押銀行存款及銀行結餘及現金)按照預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗,並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就物業管理服務之貿易應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及/或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言,本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備,除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升,則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產減值 (續)**

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管上文所述，倘於報告日期債務工具的信貸風險釐定為低，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅提高。倘(i)債務工具違約風險低，(ii)借款人短期內履行合約現金流量責任的能力強勁及(iii)經濟及營商環境較長期的不利變動可能 (但未必) 會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險釐定為低。當按照全球理解的定義債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」，則本集團將視該債務工具的信貸風險為低。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

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

(ii) 違約定義

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

無論上述情況如何，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能 (例如, 對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序) 或物業管理服務之貿易應收賬款及租賃應收款項逾期一年以上, (以較早發生者為準), 則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘合適), 遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率 (即違約損失程度) 及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額, 以發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權益方法, 利用撥備矩陣估計貿易應收賬款的預期信貸虧損, 當中考慮到過往信貸虧損經驗, 並按可獲得的前瞻性資料作出調整, 而毋須付出不必要的成本或努力。

一般而言, 預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額, 並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言, 釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量的租賃應收款項所用的現金流量一致。

若干貿易應收賬款的全期預期信貸虧損經綜合考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

就集體評估而言, 本集團在制定分組時考慮到以下特徵:

- 逾期狀況;
- 債務人的性質、規模及行業; 及
- 外部信貸評級 (如可用)。

分組經管理層定期檢討, 以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認 (續)

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟物業管理服務之貿易應收賬款、租賃應收款項及應收貸款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部分的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於取消確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融負債及股本工具***分類為債務或股本*

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

包括本集團並無合約責任交付現金或其他金融資產或本集團可全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金的永續工具，歸類為股本工具。

金融負債

金融負債 (包括貿易應付賬款及其他應付款項、借貸及承兌票據) 其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股票據

根據合約安排的實質內容與金融負債及股本工具的定義，可換股票據的組成部分分別歸類為金融負債及權益。換股選擇權將通過交換固定數額的現金或其他金融資產以換取固定數量的本公司自身股本工具結算，為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平值透過計量並無相關權益部分之類似負債之公平值估算。

分類為權益之換股選擇權乃透過從整項複合工具之公平值中扣除負債部分金額後釐定，並於權益確認及計算，扣除所得稅影響且不會於往後重新計量。此外，分類為權益之換股選擇權將於權益保留，直至換股選擇權獲行使為止，在此情況下，已於權益認之餘額將轉撥至股份溢價。倘換股選擇權於可換股票據到期日仍未獲行使，則已於權益確認之結餘將轉撥至累計虧損。於換股選擇權獲轉換或屆滿時概不會於損益確認任何收益或虧損。

終止確認金融負債

本集團僅在本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值 (商譽除外)

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定該等資產是否存在任何跡象顯示已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，對相關資產的可收回金額進行評估，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額按個別基準估計。倘無法個別估計資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理及一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，否則分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值 (商譽除外) (續)

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產 (或現金產生單位) 特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於其賬面值，則該資產 (或現金產生單位) 之賬面值將調減至其可收回金額。就無法按合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或公司資產部分而言，本集團將一組現金產生單位的賬面值 (包括分配至該組現金產生單位的公司資產或公司資產部分的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用)，然後按比例根據該單位或一組現金產生單位內各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時在損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產 (或現金產生單位或一組現金產生單位) 之賬面值會增加至經修訂後之估計可收回金額，惟賬面值增加後之金額不得超過倘於以往年度末就該項資產 (或現金產生單位或一組現金產生單位) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益內確認。

租賃

租賃的定義

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

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期 (如適用) 評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

將合約代價分配至各組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

集團對於自開始日起計租賃期為十二個月或以下且不含購買權的租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產的租賃採用豁免確認。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內以直線法或其他系統法確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用壽命結束的期間內計提折舊。否則，使用權資產應按估計使用壽命和租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

本集團將使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況表中呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

可退還租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期的遞增借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，最初使用指數或開始日期的比率計算；
- 根據剩餘價值由本集團擔保預期應付之款項；
- 購買權的行使價(倘本集團合理確定行使該等權利)；及
- 終止租賃的罰款付款(倘租賃條款反映本集團行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

本集團於以下情況重新計量租賃負債 (並就有關使用權資產作相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內按直線法確認為開支 (按公平值模式計量的投資物業則除外)。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益表反映的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認（不包括業務合併）不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外，倘臨時差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

本集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

當期稅項及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生(因此構成海外業務之投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於出售或部分出售本集團於合營企業的權益時自權益重新分類至損益除外。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的現行匯率。產生的任何匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計(如適用，歸屬於非控股權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益(包括保留權益成為金融資產的海外業務)，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

此外，就出售一間附屬公司部分權益但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部分權益出售(即出售聯營公司或聯合安排之部分權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

就因收購海外業務所收購的可識別資產及承擔的負債而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產 (指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產) 直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本, 直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資, 所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

政府補助

當有合理保證本集團將會符合補助附帶之條件及將會獲得該補助時, 政府補助方予確認。

與收入有關的政府補助是作為支出或已發生的虧損就向本集團提供沒有未來相關成本之直接財務幫助的補償在可收取的期間於損益確認。有關補助呈列為「其他經營收入」。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款給予香港員工及向國家退休福利計劃付款給予中華人民共和國 (「中國」) 員工, 於到期付款時確認為費用。本集團對國家退休福利計劃的供款承擔與界定退休福利計劃的供款相同。

現金及現金等值物

就綜合現金流量報表而言, 現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款、短期、高流動性之投資, 而該投資可隨時轉換為現金及由投資日期起計三個月或更短時間內到期, 以及銀行透支。銀行透支計入綜合財務狀況報表之流動負債下之借貸內。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

關聯方

關聯方為與本集團有關連的個人或實體：

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與本集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相關連)；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而該另一實體為該集團之成員公司)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體 (或該實體之母公司) 主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向報告實體或報告實體之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源

可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險於報告期末估計不確定因素之主要來源討論如下。

(a) 物業、廠房及設備之折舊

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之估計殘值以直線法折舊。估計可使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時(扣除估計出售成本)可獲得之估計數額(倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束中)。

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備以及使用權資產會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備以及使用權資產之公平值扣除銷售成本或使用價值之較高者釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生減值虧損。於二零二一年十二月三十一日，並無就使用權資產確認減值虧損(二零二零年：約2,936,000港元)。

(c) 貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損型態的不同貿易應收賬款分組的內部信貸評級計算。撥備矩陣以本集團的過往違約率為基礎，並考慮毋須繁重成本或工作即可取得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察的違約率及考慮前瞻性資料的變動。此外，有重大餘額及信貸減值的貿易應收賬款及其他應收款項將個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收賬款及其他應收款項的資料於附註20披露。

(d) 估計商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配有關商譽的現金產生單位可收回金額，可收回金額為使用價值或公平值減估計出售成本之較高者。計算使用價值要求本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘未來實際現金流量較預期少或事實及情況變動導致未來現金流量下調，則可能產生減值虧損。於二零二一年十二月三十一日，商譽賬面值約151,598,000港元(二零二零年：約151,598,000港元)，扣除累計減值虧損40,000,000港元(二零二零年：40,000,000港元)。可收回款項計算詳情披露於附註16。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(e) 投資物業的公平值

投資物業按其公平值約2,131,707,000港元(二零二零年：約2,146,429,000港元)於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中列賬。公平值乃根據由獨立專業估值師採用涉及市況若干假設的物業估值技術而對該等物業進行估值。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業之公平值產生變動，且將對綜合損益表中報告的損益金額作出相應調整。投資物業的公平值計量詳情於附註15披露。

(f) 物業存貨估計減值

本集團經參考現行市況、獨立物業估值師作出的估值及估計單位售價，以及內部可供查閱資料和已使用的相應判斷，根據估計未來售價減去就銷售所產生的成本釐定物業存貨之可變現淨值。

(g) 確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不確定因素之交易及計算。如本集團的會計政策所詳述，遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出的賬面值之間的全部臨時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異，有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

5. 財務風險管理目標及政策

金融工具的分類

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	158,088	170,355
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債	1,246,523	1,139,678

本集團之主要金融工具包括抵押銀行存款、銀行結餘及現金、借貸、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、可換股票據及承兌票據。該等金融工具詳情於有關附註內披露。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

金融工具的分類 (續)

下文列出與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

本集團就金融工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

貨幣風險管理

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以外幣為單位之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零二一年 千港元	負債 二零二一年 千港元	資產 二零二零年 千港元	負債 二零二零年 千港元
人民幣 (「人民幣」)	157,112	722,925	157,902	649,423

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內損益及其他全面收益之影響如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他全面收益減少／增加	28,291	24,576
損益增加／減少	3	5

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得約450,244,000港元的流動負債淨額。鑒於該等情況，本公司董事已審查本集團的現金流預測，該預測涵蓋自二零二一年十二月三十一日起不少於一年期間。本公司董事認為由於其已考慮到以下事實與情況，故本集團來年可保持流動資金：(1)與可換股票據及承兌票據持有人訂立買賣協議以按代價840,000,000港元出售Precious Palace Enterprises Limited之全部股權，及部分代價將用於抵銷可換股票據及承兌票據項下之負債，(2)已償還一年內到期的銀行借款；及(3)加快收回被拖欠的貿易應收賬款及其他應收款項、控制銷售成本和行政成本及維護節約資本開支。詳情參閱附註3。計及上文所述，本公司董事認為，本集團有足夠的資源來履行其到期的財務責任。

下表詳列本集團非衍生金融負債之合約期。下表乃根據金融負債的未折現合約期編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。其他非衍生金融負債之到期日乃基於議定之償還日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘按浮動利率計息，則未貼現金額來自於報告期末之利率曲線。

	平均利率	二零二一年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	143,583	-	-	-	-	143,583	143,583
借貸	6.51%	57,146	10,708	148,257	328,440	243,187	787,738	613,519
租賃負債	5.4%	241	482	2,168	4,326	-	7,217	6,800
可換股票據	9.19%	-	-	451,053	-	-	451,053	416,404
承兌票據	3.7%	-	-	54,375	-	-	54,375	53,229
		200,970	11,190	655,853	332,766	243,187	1,443,996	1,233,535

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

	平均利率	二零二零年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	121,370	-	-	-	-	121,370	121,370
借貸	6.51%	8,924	56,613	56,991	297,075	302,692	722,295	547,011
租賃負債	5.4%	1,118	2,236	7,007	2,939	-	13,300	12,816
可換股票據	9.19%	-	-	12,945	438,558	-	451,503	393,802
承兌票據	3.7%	-	-	1,605	54,375	-	55,980	52,908
		131,412	58,849	78,548	792,947	302,692	1,364,448	1,127,907

信貸風險及減值撥備

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險為綜合財務狀況報表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。於兩個報告期內，概無因實體的抵押品政策惡化或變更而導致該抵押品的質素發生重大變化。

物業開發業務、物業投資業務、物業管理服務及酒店運營之貿易應收賬款

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並每年一次審閱客戶信貸額度及評級。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後就物業管理服務及租賃應收款項之貿易結餘根據預期信貸虧損模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據撥備矩陣，就貿易應收賬款計提預期信貸虧損撥備約17,000港元（二零二零年：1,774,000港元）。

其他應收款項及銀行結餘

本集團於採納香港財務報告準則第9號後就其他應收款項及銀行結餘根據預期信貸虧損模式按12個月預期信貸虧損進行減值評估。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關銀行結餘的信貸風險屬有限。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

其他應收款項及銀行結餘 (續)

根據本集團的內部信貸評級，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，計提其他應收款項預期信貸虧損撥備約2,244,000港元（二零二零年：2,197,000港元）。

本集團面臨有關存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金的集中信貸風險。由於於兩個年度所有物業管理服务及租賃應收款項之貿易應收賬款均於中華人民共和國（「中國」）產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於中國。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

下表載列本集團內部信貸政策：

內部 信貸評級	說明	貿易應收賬款	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常於到期後結清	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加（透過內部或外部資源開發之信息）	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損—已發生信貸減值	全期預期信貸虧損—已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估：

二零二一年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總額 千港元
貿易應收賬款	20	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	20,291
其他應收款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	13,418
有抵押銀行存款	21	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	100,605
銀行結餘及現金	21	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	17,428
二零二零年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總額 千港元
貿易應收賬款	20	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	26,900
其他應收款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	25,070
有抵押銀行存款	21	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	95,238
銀行結餘及現金	21	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	27,118

附註：

對於貿易應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況分組確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶物業投資業務之減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動之影響。本集團並無重大計息資產。本集團利率變動之風險主要歸因於其借貸。浮息借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

本集團管理層對其利率風險進行動態分析，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團管理層計算對界定利率調整之損益之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就主要計息持倉之負債而作出。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計息之借款，其將受中國政府發佈之基準利率波動之影響。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按全部非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約1,795,000港元（二零二零年：年度之虧損將增加／減少約1,810,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值計量

(i) 以公平值入賬之金融工具

於各報告期末以公平值計量之金融工具乃於香港財務報告準則第7號金融工具：披露所定義的公平值等級制度的三個等級中計值，每項被確認的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同金融工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級（最低等級）：利用並無重要輸入基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，概無任何金融工具按公平值等級制度之任何等級列賬。

(ii) 並非以公平值入賬之金融工具之公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之並非以公平值計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

公平值估計乃於某一特定時間根據有關市場資料及金融工具之資料作出。該等估計主觀性質及涉及不確定因素及須作出重大判斷之事宜，因此無法準確釐定。假設之任何變動均可對估計構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務，調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總權益計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借貸減現金及現金等值物	495,486	424,655
可換股票據	416,404	393,802
承兌票據	53,229	52,908
總借貸淨額	965,119	871,365
本公司擁有人應佔權益	1,015,114	1,143,036
總借貸淨額與本公司擁有人應佔權益之比率	0.95	0.76

年內資本負債比率上升乃主要因可換股票據及借貸分別增加約22,600,000港元及70,800,000港元所致。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之本集團不同部門為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部從事中國物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他服務

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	-	39,658	10,754	24,673	75,085
業績					
分部經營業績	(1,014)	1,121	(7,848)	6,616	(1,125)
重估投資物業的公平值虧損	-	(76,495)	-	-	(76,495)
出售附屬公司之收益					5
未分配公司收入					4,069
未分配公司開支					(16,496)
財務費用					(96,193)
除稅前虧損					(186,235)
所得稅抵免					19,124
本年度虧損					(167,111)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	酒店業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	16,765	30,521	7,913	18,543	73,742
業績					
分部經營業績	(3,334)	23,043	(3,816)	892	16,785
重估投資物業的公平值虧損	-	(235,364)	-	-	(235,364)
商譽減值虧損	-	(40,000)	-	-	(40,000)
物業存貨減值虧損	(41,679)	-	-	-	(41,679)
分佔一間合營企業業績 (扣除股息)					503
出售附屬公司之收益					323,847
出售一間合營企業之收益					819
未分配公司收入					4,532
未分配公司開支					(34,268)
財務費用					(149,057)
除稅前虧損					(153,882)
所得稅抵免					58,138
本年度虧損					(95,744)

分部溢利指各分部賺取之溢利，不計財務費用及主要行政費用（包括員工成本、董事酬金及其他開支）。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

	物業開發業務		物業投資業務		酒店業務		物業管理業務		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產										
商譽	-	-	151,598	151,598	-	-	-	-	151,598	151,598
物業存貨	191,427	188,221	-	-	-	-	-	-	191,427	188,221
投資物業	-	-	2,131,707	2,146,429	-	-	-	-	2,131,707	2,146,429
物業、廠房及設備	50	149	397	416	-	3,242	724	79	1,171	3,886
其他資產	25,757	29,746	121,037	128,445	2,259	11,868	11,939	7,204	160,992	177,263
分部資產	217,234	218,116	2,404,739	2,426,888	2,259	15,110	12,663	7,283	2,636,895	2,667,397
未分配公司資產									41,265	42,325
綜合資產									2,678,160	2,709,722
負債										
分部負債	87,484	81,432	901,523	973,728	100,398	18,795	8,469	9,043	1,097,874	1,082,998
未分配公司負債									565,172	483,688
綜合負債									1,663,046	1,566,686
其他資料										
物業、廠房及設備添置	-	-	131	-	4	3,146	817	15	952	3,161
折舊及攤銷	103	162	133	34	1,128	187	181	73	1,545	456
投資物業添置	-	-	10,230	7,977	-	-	-	-	10,230	7,977

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，用於企業融資的銀行結餘及現金以及其他金融資產除外。分部間共同使用之資產按個別分部所賺取之收益分配；及
- 所有負債均分配至經營分部，可換股票據及其他金融負債除外。分部間共同承擔之負債按分部資產之比例分配。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

地區資料

本集團業務位於兩個主要地區—香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益 (按經營地點劃分)，以及關於其非流動資產之資料 (按資產位置劃分) 詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	-	-	6,687	1,559
中國	75,085	73,742	2,305,120	2,329,898
	75,085	73,742	2,311,807	2,331,457

主要客戶資料

年內，本集團並無客戶 (二零二零年：無) 貢獻本集團收益10%以上。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 收益及其他經營收入

收益及其他經營收入之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 來自客戶合約的收益		
銷售物業	-	16,765
物業管理收入	24,673	18,543
酒店營運收入	10,754	7,913
	35,427	43,221
來自物業投資業務的租金收入	39,658	30,521
總收益	75,085	73,742
收益確認的時間：		
於某一時間點確認	10,754	24,678
隨時間確認	24,673	18,543
	35,427	43,221
(b) 其他經營收入		
利息收入	96	26,298
匯兌收益淨額	-	3,789
出售投資物業之收益	-	1,535
政府補助	181	290
已收COVID-19相關租金優惠	-	9,103
補償收入	2,588	-
提早終止租賃之收益	944	-
撇銷其他應付款項	554	-
放棄應付董事薪金之收益 (附註9(e))	3,940	-
其他收入	502	2,017
其他經營收入總額	8,805	43,032

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就中國環保支持計劃確認政府補助約181,000港元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就COVID-19相關補貼確認政府補助約290,000港元，其中約264,000港元與香港政府提供的保就業計劃相關。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

7. 收益及其他經營收入 (續)

來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬載列如下。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部收益		
物業銷售(a)		
住宅物業	-	16,765
酒店服務(b)	10,754	7,913
提供物業管理服務(c)	24,673	18,543
來自客戶合約的收益	35,427	43,221
來自物業投資業務的租金收入	39,658	30,521
收益總額	75,085	73,742

客戶合約的履約責任

a) 物業開發－物業銷售

本集團的物業銷售包括銷售由本集團於過往年度自主開發的住宅及商業物業。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約中訂明的有關物業乃基於客戶的具體要求，並無替代用途。

經考慮有關合約條款、法律環境及有關法律先例，本集團認為，在轉讓有關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，物業銷售的收益於竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取固定款項合約價值作為按金。有關按金將於合約價值已獲悉數繳足時確認至物業銷售。

b) 酒店服務

提供酒店服務指於一間名為「未來城大酒店」的租賃物業內租賃客房及提供配套服務，如餐飲及洗衣服務。酒店服務收益於提供有關服務時確認。

c) 物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理服務的收益隨時間確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息開支	58,188	102,274
可換股票據之實際利息開支 (附註26)	35,547	33,645
承兌票據之實際利息 (附註27)	1,925	12,058
租賃負債之利息開支	533	1,080
	96,193	149,057

9. 董事及僱員薪酬

根據適用之上市規則及公司條例披露之董事及行政人員年內酬金如下：

(a) 董事薪酬及退休福利

截至二零二一年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生 (主席)	300	4,200	18	4,518
葉天放先生 (行政總裁)	-	-	-	-
季加銘先生	-	-	-	-
非執行董事				
張貴卿先生	-	-	-	-
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
郭堅華先生	120	-	-	120
鄺美雲女士	120	-	-	120
	660	4,200	18	4,878

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員薪酬 (續)

(a) 董事薪酬及退休福利 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生 (主席)	300	4,200	18	4,518
葉天放先生 (行政總裁)	220	3,380	-	3,600
季加銘先生	220	-	-	220
非執行董事				
張貴卿先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
郭堅華先生	120	-	-	120
鄺美雲女士	120	-	-	120
	1,220	7,580	18	8,818

上文所示執行、非執行及獨立非執行董事的薪酬乃就彼等出任本公司董事所提供的服務而支付。

(b) 董事離職福利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無支付董事離職福利 (二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員薪酬 (續)

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價（二零二零年：無）。

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或本公司附屬公司（如適用）並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易（二零二零年：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

於二零二一年一月四日，本公司與非執行董事張貴卿先生、執行董事葉天放先生及季加銘先生簽署「同意放棄董事薪酬」的意向書，當中，彼等同意放棄二零二零年一月一日起至進一步通知的董事薪金。該安排確認放棄應付董事薪金的收益，該款項已於截至二零二一年十二月三十一日止年度作為開支入賬（附註7(b)）。

(f) 五名最高薪酬僱員

截至二零二一年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括一名（二零二零年：兩名）本公司董事。其餘四名（二零二零年：三名）人士的薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他福利	1,800	1,694
退休福利計劃供款	69	54
	1,869	1,748

彼等的薪酬範圍如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1,000,000港元以內	3	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1	-
	4	3

- (g) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士（包括董事及僱員）加入本集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無本公司董事放棄任何薪酬（二零二零年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 所得稅抵免

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項抵免(開支)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	-
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	(1,444)
本年度即期稅項開支	-	(1,444)
本年度遞延稅項抵免(附註30)	19,124	59,582
	19,124	58,138

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25% (二零二零年：8.25%)，而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5% (二零二零年：16.5%)。不符合利得稅兩級制資格的其他集團實體的溢利繼續按16.5% (二零二零年：16.5%) 的劃一稅率繳稅。

並無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非產生於或來自香港。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。中國土地增值稅乃按土地價值增值額的適用稅率徵收，增值額為銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支等)的餘額。

本年度的所得稅抵免與綜合損益表所載之除稅前虧損的對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	(186,235)	(153,882)
以中國企業所得稅稅率25% (二零二零年：25%) 計算之稅額	(46,558)	(38,471)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	42,228	115,256
毋須課稅收入之稅項影響	(1,388)	(60,456)
未確認臨時差額之稅項影響	(19,124)	(59,582)
於香港經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	5,718	(16,329)
土地增值稅	-	1,444
本年度所得稅抵免	(19,124)	(58,138)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 本年度虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	27,671	35,360
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	2,330	1,049
僱員總成本	30,001	36,409
核數師酬金	900	1,000
出售物業存貨成本	-	9,890
物業、廠房及設備之折舊	1,578	639
使用權資產折舊	8,925	14,085
出售投資物業收益	-	(1,535)
商譽減值虧損*	-	40,000
使用權資產減值虧損*	-	2,936
物業存貨減值虧損*	-	41,679
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	2,261	3,971
已收COVID-19相關租金優惠	-	(9,103)
提早贖回承兌票據之虧損*	-	3,580
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)*	4	(41)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2,157	-
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(39,658)	(30,521)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	7,539	3,397
	(32,119)	(27,124)

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 股息

董事不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約167,111,000港元(二零二零年：約85,341,000港元)及於本年度已發行之普通股股數3,128,278,542股(二零二零年：3,128,278,542股)計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算並未計及兌換本公司尚未行使可換股票據及購股權，因其行使將導致每股虧損減少及被視為具反攤薄影響。

14. 物業、廠房及設備

	機器及設備 千港元	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	酒店營運 之租賃裝修 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	297	8,190	8,156	58,388	3,204	78,235
添置	-	51	-	3,146	1,155	4,352
出售	-	-	(520)	-	-	(520)
出售附屬公司時終止確認	-	(655)	(475)	-	-	(1,130)
匯兌差額	-	789	274	3,723	191	4,977
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	297	8,375	7,435	65,257	4,550	85,914
添置	-	952	-	-	-	952
出售	-	-	(545)	-	-	(545)
撤銷	-	(1,837)	(2,404)	(66,043)	-	(70,284)
匯兌差額	-	197	96	786	111	1,190
於二零二一年十二月三十一日	297	7,687	4,582	-	4,661	17,227
折舊及減值						
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	297	7,298	7,847	58,388	-	73,830
本年度撥備	-	360	96	183	-	639
出售時對銷	-	-	(494)	-	-	(494)
出售附屬公司時終止確認	-	(649)	(475)	-	-	(1,124)
匯兌差額	-	754	261	3,538	-	4,553
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	297	7,763	7,235	62,109	-	77,404
本年度撥備	-	439	15	1,124	-	1,578
出售時對銷	-	-	(518)	-	-	(518)
撤銷	-	(1,763)	(2,383)	(63,981)	-	(68,127)
匯兌差額	-	177	91	748	-	1,016
於二零二一年十二月三十一日	297	6,616	4,440	-	-	11,353
賬面值						
於二零二一年十二月三十一日	-	1,071	142	-	4,661	5,874
於二零二零年十二月三十一日	-	612	200	3,148	4,550	8,510

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

上列物業、廠房及設備項目 (不包括在建工程)，以直線法按下列年率作出折舊：

機器及設備	8%-10%
傢俱及裝置	16%-20%
汽車	20%-30%
酒店營運之租賃裝修	14%

15. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元
按公平值	
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,588,764
添置	7,977
出售附屬公司時終止確認 (附註32)	(327,381)
出售	(26,546)
於損益確認之公平值變動	(235,364)
匯兌差額	138,979
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,146,429
添置	10,230
於損益確認之公平值變動	(76,495)
匯兌差額	51,543
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<u>2,131,707</u>

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量，並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司(「滂鋒」)及AP Appraisal Limited於相關日期進行之估值釐定，該等估值師具有適當資格且近期於相關地點曾進行類似物業估值經驗。

武漢(未來城購物中心)的投資物業估值由滂鋒採用直接比較法和投資法的結合得出。直接比較法假定物業能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可比的銷售證據。投資法考慮到物業當前的租金和復歸收入的潛力。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於龍崗的投資物業的估值由AP Appraisal Limited採用市場法—可比較交易法得出，亦稱之為指引交易法，利用與標的資產相同或類似之涉及資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	2,131,707	2,131,707
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	2,146,429	2,146,429

年內，第三級並無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

下表提供有關如何釐定投資物業的公平值的資料 (特別是所使用的估值方法及輸入數據)。

二零二一年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：4.95%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場可資比較單位租金人民幣：214元至278元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
深圳之龍崗物業	可比較交易法	(1) 每平方米估計市場單位售價人民幣：4,000元至54,000元	市場單位售價增加將導致公平值增加。

二零二零年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：4.95%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場可資比較單位租金人民幣：167元至271元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
深圳之龍崗物業	可比較交易法	(1) 每平方米估計市場單位售價人民幣：3,500元至51,200元	市場單位售價增加將導致公平值增加。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 商譽

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
成本		
於年初	191,598	366,203
出售附屬公司時終止確認 (附註32)	-	(174,605)
於年末	191,598	191,598
減值		
於年初	40,000	139,000
年內確認減值虧損	-	40,000
出售附屬公司時終止確認 (附註32)	-	(139,000)
於年末	40,000	40,000
賬面值		
於年末	151,598	151,598

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

16. 商譽 (續)

商譽減值測試

商譽會每年進行減值評估，而不論是否存在減值跡象。

就減值測試而言，商譽已獲分配至物業投資之現金產生單位（「現金產生單位」）。於報告期末，商譽的賬面值主要表示於二零一九年七月收購Precious Palace Enterprises Limited之全部股權所產生的商譽：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業投資現金產生單位	151,598	151,598

物業投資的可收回金額乃根據管理層基於現金流量預測呈列的使用價值計算釐定。使用價值計算的關鍵假設是貼現率、增長率以及期內銷售價格和直接成本的預期變化。管理層使用稅前利率估算貼現率，該利率反映當前市場對貨幣時間值及現金產生單位特定風險的評估。增長率基於行業增長預測作出。銷售價格和直接成本的變化是基於以往常規及市場對未來變動的預期作出。本集團編製的現金流量預測期間涵蓋直至有關經營期限屆滿。該等為期五年的現金流量預測基於所評估實體的物業重建計劃及預算，並假設售價與鄰近小區物業的可比市場價格相似。現金流量預測應用的貼現率基於加權平均資本成本，即16.73%（二零二零年：16.94%）。就現金流預測採用的增長率為2%（二零二零年：3%）。於本報告日期後，本公司已發佈公告，將以代價840,000,000港元出售Precious Palace Enterprises Limited之全部股權（附註39）。根據上文所述，該現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，因此本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度釐定商譽並無減值（二零二零年：40,000,000港元，計入綜合損益表內的其他經營開支）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 租賃

(a) 使用權資產

	租賃土地 千港元 (附註a)	租賃物業 千港元 (附註b)	總計 千港元
成本			
於二零二零年一月一日	15,567	40,502	56,069
添置	-	183	183
提前終止	-	(5,419)	(5,419)
減值虧損	-	(2,936)	(2,936)
匯兌差額	927	1,468	2,395
於二零二零年十二月三十一日	16,494	33,798	50,292
添置	-	8,011	8,011
撇銷	-	(27,792)	(27,792)
提早終止	-	(6,079)	(6,079)
匯兌差額	402	135	537
於二零二一年十二月三十一日	16,896	8,073	24,969
累計折舊			
於二零二零年一月一日	285	13,707	13,992
本年度撥備	311	13,774	14,085
提前終止	-	(3,787)	(3,787)
匯兌差額	36	1,046	1,082
於二零二零年十二月三十一日	632	24,740	25,372
本年度撥備	334	8,591	8,925
撇銷	-	(27,792)	(27,792)
提早終止	-	(4,227)	(4,227)
匯兌差額	20	43	63
於二零二一年十二月三十一日	986	1,355	2,341
賬面值			
於二零二一年十二月三十一日	15,910	6,718	22,628
於二零二零年十二月三十一日	15,862	9,058	24,920

附註：

- (a) 租賃持有土地的餘下租期為47年。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，租賃物業包括若干於中國及香港的租賃辦公室物業，剩餘租期為1至3年。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

17. 租賃 (續)

(b) 租賃負債

	二零二一年		二零二零年	
	租賃付款現值 千港元	總租賃付款 千港元	租賃付款現值 千港元	總租賃付款 千港元
應付租賃負債：				
一年內	2,826	2,891	10,013	10,361
一年後但於兩年內	2,689	2,891	1,492	1,601
兩年後但於五年內	1,285	1,435	1,311	1,338
	3,974	4,326	2,803	2,939
	6,800	7,217	12,816	13,300
減：未來利息開支總額		(417)		(484)
租賃負債現值		6,800		12,816

租賃負債之適用加權平均增量借款利率介乎4.35厘至5厘（二零二零年：4.35厘至5.46厘）

相關集團實體以功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨幣—人民幣	42	11,207

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

18. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
耗材及備件	16	83

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬（二零二零年：無）。

19. 物業存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	188,221	385,146
確認為銷售成本	-	(9,890)
出售附屬公司時終止確認 (附註32)	-	(160,806)
減值虧損 (附註a)	-	(41,679)
匯兌差額	3,206	15,450
於年末	191,427	188,221

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作銷售物業	191,427	188,221

物業存貨位於中國。

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，物業存貨的減值虧損乃根據獨立合資格專業估值師滙鋒（與本集團並無關連）進行的估值達致。滙鋒於估值中採用的估值技術為直接比較法。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認減值虧損約41,679,000港元，減值虧損於綜合損益表其他經營開支項下呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款		
— 客戶合約 (附註a)	9,281	11,226
— 物業投資業務	11,010	15,674
減：預期信貸虧損累計撥備	(1,791)	(1,774)
	18,500	25,126
預付款項及按金 (附註b)	29,400	29,908
其他應收款項	13,418	14,768
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,441)	(2,197)
	38,377	42,479
	56,877	67,605

附註：

- (a) 於二零二零年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為9,787,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金為約5,412,000港元(二零二零年：約4,262,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約2,724,000港元(二零二零年：約3,858,000港元)用於公共設施按金之款項。餘下結餘指預付工程款及其他預付開支。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的已抵押貿易應收賬款詳情載於附註33。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款(扣除累計預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	6,671	19,655
91至180日	6,758	1,420
超過180日	5,071	4,051
	18,500	25,126

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

20. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為向客戶發出發票後1至3個月內支付。

下表顯示應收款項逾期但未減值，因結餘與還款記錄良好且信貸質素並無發生重大變動之債務人有關，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
逾期：		
1至30日	-	-
31至60日	-	-
61至180日	6,758	1,420
超過180日	5,071	4,051
	11,829	5,471

貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	3,971	-
預期信貸虧損撥備	2,261	3,971
於年末	6,232	3,971

有關截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之貿易應收賬款及其他應收款項減值評估之詳情載於附註5。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

21. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

該等銀行結餘按年息介乎0.15厘至0.35厘（二零二零年：0.15厘至0.35厘）之市場利率計息。

抵押銀行存款按固定年利率3.48厘（二零二零年：3.48厘）計息，即抵押予銀行以作為本集團獲授銀行融資之擔保。已抵押約100,605,000港元（二零二零年：95,238,000港元）存款以獲得短期銀行貸款，並因此歸類至流動資產。

銀行結餘及已抵押銀行存款的減值評估詳情載於附註5。

22. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	580	508
91至180日	-	311
超過180日	6,680	7,322
貿易應付賬款	7,260	8,141
應付利息	57,338	37,235
應計開支及其他應付稅項	8,563	9,441
其他應付款項 (附註a)	70,609	66,553
	143,770	121,370

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料、發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

附註：

(a) 其他應付款項包括自租戶收取的按金約15,044,000港元（二零二零年：約12,011,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

23. 合約負債

本集團合約負債分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業收到的按金	61	60
提供物業管理服務之預收款	1,009	761
	1,070	821
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計入年初合約負債結餘之已確認收益	821	16,765

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取。部分代價於向客戶交付物業當日或之前收取，列作合約負債。餘下結餘通常在向客戶交付物業後的1至3個月內結算。

24. 租賃物業收取之按金

預期於報告日期後十二個月內變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業作租賃用途收取之按金	12,988	13,600
減：列為流動負債的款項	(6,220)	(6,233)
列為非流動負債的款項	6,768	7,367

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25. 借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款	565,488	540,773
其他貸款	48,031	6,238
	613,519	547,011
分析為：		
有抵押	565,488	540,773
無抵押	48,031	6,238
	613,519	547,011
應償還賬面值		
按要求償還或一年內	142,622	89,583
一年後，但不超過兩年	93,154	47,012
兩年後，但不超過五年	171,951	155,952
五年後	205,792	254,464
	613,519	547,011
減：按要求償還或一年內到期款項，列為流動負債	(142,622)	(89,583)
	470,897	457,428

借貸包含以下固定利率借貸：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應償還固定利率借貸：		
— 一年內	124,329	77,024
— 一年以上但不超過兩年	32,928	28,869
— 兩年以上但不超過五年	98,780	96,429
— 五年以上	109,451	136,607
	365,488	338,929

銀行貸款及其他貸款按現行市率或固定利率計息。固定利率借貸利率介乎每年4.08厘至7.5厘（二零二零年：3.48厘至7.5厘），浮息借貸利率則介乎每年5厘至8厘（二零二零年：4.5厘至8.00厘）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25. 借貸 (續)

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值之借貸載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨幣 – 人民幣	613,519	547,011

26. 可換股票據

於二零二二年七月十九日到期之可換股票據

於二零一九年七月十九日，本公司發行本金總額為431,500,000港元、於二零二二年七月十九日到期及按年利率3厘計息（每年支付）之可換股票據（「二零二二年票據」）。二零二二年票據乃發行予Sky Climber Development Limited（本集團附屬公司Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本之賣方）。二零二二年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）轉換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。

初始確認時，可換股票據的權益部分與負債部分分開。權益部分以可換股票據權益儲備於權益呈列。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，可換股票據負債部分的賬面值分別約為416,404,000港元及393,802,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 可換股票據 (續)**於二零二二年七月十九日到期之可換股票據 (續)**

以每股轉換股份換股價0.50港元悉數轉換尚未行使二零二二年票據時，尚未行使二零二二年票據將可轉換為863,000,000股股份，相當於本公司於年報日期之現有已發行股本約27.59%和經配發及發行轉換股份擴大之本公司股本約21.62%。本公司的主要股東為李朝波先生和CFIIL，其佔股比率將分別由23.30%降至18.26%和由22.32%降至17.49%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，假設轉換全部未行使之二零二二年票據，每股攤薄虧損為3.44港仙（經本公司股東應佔虧損除以全部未行使二零二二年票據獲轉換後的股份總數計算得出）。此攤薄虧損的計算方法有別於本年報所用者。根據香港會計準則第33號第43段，當潛在普通股轉換為普通股會提升每股盈利或降低其每股虧損，潛在普通股則為反攤薄。每股攤薄虧損的計算方法並不計及會對每股虧損造成反攤薄效應的潛在普通股之轉換、行使或其他發行。轉換二零二二年票據會對每股虧損造成反攤薄效應，因此本年報所載每股攤薄虧損的計算方法並無計及有關轉換。

於到期日，期內任何未兌換或贖回的二零二二年票據將以本金額之100%及應計利息贖回。董事會已對本公司的財務狀況和流動性狀況進行了考慮，認為本公司擁有足夠的資源，包括但不限於未來物業銷售的現金流入和集資活動，以履行二零二二年票據的贖回責任。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

26. 可換股票據 (續)

基於二零二二年票據之隱含內部回報率，可使證券持有人於二零二一年十二月三十一日不論選擇轉換或贖回可轉換證券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價為每股0.54港元。

二零二二年票據的實際年利率為9.19厘。年內，二零二二年票據負債部分的變動載列如下：

二零二二年票據之負債部分賬面值

	合計 千港元	
於二零二零年一月一日	373,102	
利息支出 (附註8)	33,645	
已付／應付利息	(12,945)	
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	393,802	
利息支出 (附註8)	35,547	
已付／應付利息	(12,945)	
於二零二一年十二月三十一日	416,404	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
呈報分析如下：		
流動負債	416,404	-
非流動負債	-	393,802
	416,404	393,802

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

27. 承兌票據

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	52,908	357,385
利息支出 (附註8)	1,925	12,058
應付利息	(1,604)	(10,115)
於年內贖回	-	(310,000)
提早贖回之虧損	-	3,580
於年末	53,229	52,908
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
作呈報目的分析：		
流動負債	53,229	-
非流動負債	-	52,908
	53,229	52,908

承兌票據乃本公司就於二零一九年七月十九日收購Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本而發行。承兌票據乃收購代價之一部分。承兌票據之未償還本金額為53,500,000港元。

承兌票據為無抵押、按年利率3厘計息並將於二零二二年七月十九日到期。承兌票據之實際年利率為3.70厘。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，承兌票據之部分本金310,000,000港元由本公司提早贖回，產生提早贖回之虧損約3,580,000港元。

28. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	數額 千港元
法定：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	3,128,278,542	312,818

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 購股權計劃

本公司已藉於二零零三年六月三日通過決議案方式採納購股權計劃（「計劃」），主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體（「被投資實體」）；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何其他組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐定為準。

根據計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計不得超過二零零三年六月二十五日（本公司股份於聯交所上市之日）已發行股份之10%。就上述計算而言，根據計劃作廢失效之購股權不得予計算在內。

若未取得本公司股東事先批准，於任何一年期間任何個人獲授購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。概無規定購股權獲行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期（須為營業日）以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於緊接提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。計劃由二零零三年六月三日起有效十年。根據計劃，二零一三年六月二日以後將不能再授出購股權。

上述計劃於截至二零一三年十二月三十一日止年度到期並由條款相同的新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」）取代。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 購股權計劃 (續)

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納二零一三年購股權計劃及終止本公司於二零一三年六月三日採納之計劃。二零一三年購股權計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。根據計劃之規則，於該終止前根據計劃授出的購股權將繼續有效及可予行使。

下表披露顧問所持本公司購股權之詳情，及於截至二零二一年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零二一年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零二一年 十二月三十一日 尚未行使
顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				28,445,948	-	-	-	-	28,445,948

下表披露顧問所持本公司購股權之詳情，及於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零二零年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
顧問	二零一三年五月二十九日	0.6400	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
顧問	二零一五年六月十六日	0.8800	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.9100	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				28,445,948	-	-	-	-	28,445,948

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

29. 購股權計劃 (續)

本集團向董事、若干僱員及顧問支付購股權開支。購股權開支按授出當日之公平值計算(不包括非市場性歸屬條件之影響)。購股權開支於授出當日釐定之公平值,按照本集團所估計最終歸屬之股份,於歸屬期內以直線法支銷,並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於二零一零年、二零一三年及二零一五年授出之購股權於授出日期歸屬。

二零一三年購股權計劃於二零一三年六月十八日透過股東決議案方式採納。因此,於二零一三年購股權計劃採納時的可授出計劃授權限額為180,872,286股股份。

於二零二一年六月三日,二零一三年購股權計劃授權限額已更新為312,827,854股股份(佔本公司於二零二一年六月三日之已發行股本約10%)。於二零二一年十二月三十一日,二零一三年購股權計劃項下已授出但尚未行使的購股權所涉及股份數目為28,445,948股(二零二零年:28,445,948股),佔本公司於二零二一年六月三日已發行股本約0.91%(二零二零年:0.91%)。根據目前已更新的二零一三年購股權計劃授權限額,本公司於二零二一年十二月三十一日可授出附帶權利認購284,381,906股(二零二零年:284,381,906股)(佔本公司於二零二一年六月三日已發行股本約9.09%(二零二零年:9.09%))的購股權。

於年內授出的購股權總額於二零一五年一月二十二日、二零一五年六月十六日及二零一五年六月二十五日計量的公平值分別約為38,390,000港元、14,190,000港元及5,001,000港元。下列重大假設乃用於使用柏力克-舒爾斯二項式模式得出公平值:

1. 預期波幅分別是26.1540%、26.3530%及26.3745%;
2. 預期並無年股息率;
3. 所授出購股權之估計有效期範圍(10年);及
4. 無風險比率分別是1.7159%、1.8573%及1.8433%。

柏力克-舒爾斯二項式模式須代入高度主觀假設之數值,包括股價波幅。由於主觀性數值假設之變動將對購股權的公平值構成重大影響,故董事認為,現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項負債

以下為已確認之本集團主要遞延稅項資產及負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業之重估 千港元	業務合併產生之 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	446,210	16,028	462,238
匯兌差額	23,014	-	23,014
出售附屬公司時終止確認 (附註32)	(44,779)	(5,622)	(50,401)
於本年度綜合損益表中扣除 (附註10)	(59,582)	-	(59,582)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	364,863	10,406	375,269
匯兌差額	8,665	-	8,665
於本年度綜合損益表中扣除 (附註10)	(19,124)	-	(19,124)
於二零二一年十二月三十一日	354,404	10,406	364,810

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無可抵扣未來溢利之未動用稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項負債 (續)

根據中國企業所得稅法，視乎外國投資者之國籍及住所而定，向外國投資者宣派之股息徵收5%至10%預提稅項。該規定已於二零零八年一月一日生效，並於二零零七年十二月三十一日後應用於盈利。倘若中國與外國投資者所在司法管轄區之間有任何稅務協定，則可能應用較低的預提稅項稅率。就本集團而言，適用稅率介乎5%至10%。

於二零二一年十二月三十一日，未確認遞延稅項負債約5,714,000港元(二零二零年：約5,430,000港元)，與將應付中國附屬公司未分派溢利之預提稅項有關，乃因董事認為，回撥相關臨時差額之時間可予控制，且該等臨時差額於可預見未來將不會回撥。該等中國附屬公司之未分派溢利總額於二零二一年十二月三十一日約為57,139,000港元(二零二零年：約54,298,000港元)。

31. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例(「強積金計劃條例」)於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而根據職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。就強積金計劃而言，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合損益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款(如有)。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 出售附屬公司

於二零二一年十二月十五日，本集團與獨立第三方簽訂買賣協議，以出售King Century Group Limited全部股權，合共代價為10,000港元。

King Century Group Limited於出售當日之淨資產如下：

	二零二一年 千港元
應收集團公司款項	4
銀行結餘及現金	1
已出售淨資產	5
減：已收代價	10
出售一間附屬公司之收益	(5)
	二零二一年 千港元
現金代價	10
減：銀行結餘及現金	(1)
來自出售的現金流入淨額	9

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

32. 出售附屬公司 (續)

於二零二零年十二月十五日，本集團與Fit Energy Holdings Limited訂立買賣協議以出售Northern Sea Development Limited及其附屬公司(統稱「Northern Sea集團」) 70%股權，合共代價為約1,000,000港元。出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成。

Northern Sea集團於出售當日之淨負債如下：

	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備	6
投資物業	327,381
商譽	35,605
應收賬款	1,512
其他應收款項	123,053
預付款項	7,726
物業存貨	160,806
銀行結餘及現金	7
應付賬款	(23,118)
其他應付款項	(142,966)
出售及租賃物業收到的按金	(205,242)
借貸	(529,650)
應繳所得稅	(24,592)
遞延稅項負債	(50,401)
出售之淨負債	(319,873)
回撥匯兌儲備	22,791
回撥資本儲備	(42,414)
回撥非控股權益	16,649
	(322,847)
減：已收代價	(1,000)
出售附屬公司收益	(323,847)
	二零二零年 千港元
現金代價	1,000
減：銀行結餘及現金	(7)
來自出售的現金流入淨額	993

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

33. 資產抵押

於報告期末，以下資產抵押以換取授予本集團的一般銀行融資：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
位於中國之投資物業	1,475,560	1,269,439
物業投資業務之貿易應收賬款	-	2,381
抵押銀行存款	100,605	95,238
	1,576,165	1,367,058

於二零二一年十二月十日，本集團與中國獨立第三方及貨幣貸款人簽署四份貸款協議，信貸限額總額分別為人民幣40,000,000元及人民幣20,000,000元。位於深圳的投資物業129,468,000港元已就貸款抵押。於本報告日期，貸款總額人民幣60,000,000元尚未提取。

34. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團出租其下之投資物業為經營租賃。年內所賺取之物業租金收入為約39,658,000港元（二零二零年：約30,521,000港元）。該等物業預期每年持續產生1.86%（二零二零年：1.42%）租金回報。租賃之初始期限通常為1至15年。概無租賃包括可變租賃付款。

於報告期末，本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	22,043	14,737
一年後但於兩年內	10,823	6,181
兩年後但於三年內	3,373	6,220
三年後但於四年內	-	3,149
	36,239	30,287

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

35. 融資活動產生的負債調節表

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債為其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團綜合現金流量報表內分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 千港元	借貸 千港元	可換股票據 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	37,235	547,011	393,802	52,908	12,816	1,043,772
現金流量	(38,143)	46,360	-	-	(11,901)	(3,684)
利息開支	58,188	-	35,547	1,925	533	96,193
非現金變動						
添置租賃	-	-	-	-	8,011	8,011
提早終止租賃	-	-	-	-	(2,796)	(2,796)
應付利息	-	-	(12,945)	(1,604)	-	(14,549)
匯兌差額	58	20,148	-	-	137	20,343
於二零二一年十二月三十一日	57,338	613,519	416,404	53,229	6,800	1,147,290
	應付利息 千港元	借貸 千港元	可換股票據 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	56,842	886,490	373,102	357,385	27,502	1,701,321
現金流量	(120,779)	168,157	-	-	(5,754)	41,624
利息開支	102,274	-	33,645	12,058	1,080	149,057
非現金變動						
添置租賃	-	-	-	-	183	183
提早終止租賃	-	-	-	-	(1,722)	(1,722)
提早贖回	-	-	-	(310,000)	-	(310,000)
已收COVID-19相關租金優惠	-	-	-	-	(9,103)	(9,103)
出售附屬公司	-	(529,650)	-	-	-	(529,650)
應付利息	-	-	(12,945)	(10,115)	-	(23,060)
提早贖回之虧損	-	-	-	3,580	-	3,580
匯兌差額	(1,102)	22,014	-	-	630	21,542
於二零二零年十二月三十一日	37,235	547,011	393,802	52,908	12,816	1,043,772

36. 關連及關連方交易

(a) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

(b) 關連方交易：

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內概無訂立關連方交易。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
直接持有：							
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色城市開發有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色環境資源有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investment Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：							
中國水務地產企業財務有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Land Silver Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Dynasty Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港沃爾特酒店管理集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
King Century Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	100%	-	100%	投資控股
中國城基(香港)有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務房地產有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
水務地產湖北集團有限公司	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發
武漢新潮薈商業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢凱越房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售
武漢未來城大酒店管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供酒店營運
武漢未來城科技孵化器有限責任公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢市中南汽車配件配套有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發及 物業銷售

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

37. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
武漢未來城物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
中國基礎設施投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國環境投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
邁森融資租賃(上海)有限公司	中國	人民幣219,666,229元	100%	100%	100%	100%	投資控股
武漢城基小商品城商業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
深圳華峰基礎設施投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Precious Palace Enterprise Limited	英屬處女群島	390,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
鳳珍企業有限公司	香港	500,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
鳳珍實業發展(深圳)有限公司	中國	人民幣13,080,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資
上饒市中城建旅遊開發有限公司	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	旅遊開發

附註：

- (i) 於年內或報告期末，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供其他附屬公司之詳情會使詳情過長。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之權益	1,400,198	1,404,644
流動資產		
其他應收款項	371	573
銀行結餘	318	5,748
	689	6,321
總資產	1,400,887	1,410,965
權益及負債		
權益		
股本	312,828	312,828
儲備 (附註)	532,943	580,687
	845,771	893,515
非流動負債		
承兌票據—於一年後到期	—	52,908
可換股票據—於一年後到期	—	393,802
	—	446,710
流動負債		
其他應付款項及應計費用	85,483	70,740
承兌票據—於一年內到期	53,229	—
可換股票據—於一年內到期	416,404	—
總負債	555,116	517,450
總權益及負債	1,400,887	1,410,965
流動負債淨額	(554,427)	(64,419)
總資產減流動負債	845,771	1,340,225

本公司之財務狀況表已於二零二二年四月二十九日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

葉天放
董事

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表 (續)

附註：本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	1,741,104	71,463	67,363	6,702	(1,106,230)	780,402
本年度虧損	-	-	-	-	(199,715)	(199,715)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,741,104	71,463	67,363	6,702	(1,305,945)	580,687
本年度虧損	-	-	-	-	(47,744)	(47,744)
於二零二一年十二月三十一日	1,741,104	71,463	67,363	6,702	(1,353,689)	532,943

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司的有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值間之差額。

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘、可換股票據權益儲備、購股權儲備及累計虧損，於二零二一年十二月三十一日總數為約533,000,000港元(二零二零年：約581,000,000港元)。根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司的股份溢價可用於支付或分派股息予股東，惟須受其組織章程大綱及細則條文所規限，及公司在緊接支付分派或股息後，有能力償還日常業務當中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，本公司可用保留盈利或其他儲備(包括股份溢價賬)支付股息。

39. 報告期後事項

於二零二二年四月二十五日，本公司的一間全資附屬公司綠色城市開發有限公司(「賣方」)與Sky Climber Development Limited(作為買方)訂立買賣協議，出售賣方於Precious Palace Enterprises Limited持有的全部股權，總代價為840,000,000港元。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日之公佈。

40. 比較數字

若干比較數字已獲重新分類，以符合本年度的呈列方式。

財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
持續經營業務					
收益	628,890	293,593	101,107	73,742	75,085
經營溢利(虧損)	(104,845)	(29,293)	1,766	(4,825)	(90,042)
財務費用	(185,553)	(138,824)	(141,923)	(149,057)	(96,193)
稅前虧損	(290,398)	(168,117)	(140,157)	(153,882)	(186,235)
所得稅(開支)抵免	6,513	(8,233)	(38,082)	58,138	19,124
扣除已終止經營業務前本年度虧損	(283,885)	(176,350)	(178,239)	(95,744)	(167,111)
已終止經營業務	(5,337)	-	-	-	-
扣除非控股權益前虧損	(289,222)	(176,350)	(178,239)	(95,744)	(167,111)
非控股權益	2,307	1,467	2,301	10,403	-
本公司擁有人應佔本年度虧損	(286,915)	(174,883)	(175,938)	(85,341)	(167,111)
來自持續及已終止經營業務之每股虧損	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	(10.80)	(5.67)	(5.66)	(2.73)	(5.34)
— 攤薄	(10.80)	(5.67)	(5.66)	(2.73)	(5.34)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
總資產	4,008,260	2,867,835	3,672,640	2,709,722	2,678,160
總負債	(2,395,926)	(1,606,472)	(2,517,818)	(1,566,686)	(1,663,046)
非控股權益	(99,830)	-	5,734	-	-
本公司擁有人應佔權益	1,512,504	1,261,363	1,160,556	1,143,036	1,015,114

物業資料

本集團於二零二一年十二月三十一日之物業項目載列如下。

物業項目	類型	租期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 位於中國湖北省 武漢市洪山區 珞獅南路147號	住宅/ 商業/ 酒店	中期	19,191	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 武珞路378號	住宅	中期	5,852	42,149	已完成	100%	-
3. 中水•龍陽廣場 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 第19C2號地段	商業	中期	30,625	135,173	已完成	100%	-