



合并资产负债表
2022年12月31日

编制单位: 雅居乐集团控股有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:		
持作销售已落成物业	1,960,317.6	1,629,982.0
存货	28,388.6	35,685.0
就收购土地使用权之预付款项	206,284.0	226,906.8
合同资产	416,431.7	515,062.0
发展中物业	6,711,681.6	8,710,556.2
贸易及其他应收款项	6,150,286.5	5,792,723.8
预付所得税项	434,875.5	462,442.3
按公允价值计入损益的金融资产	284,694.9	281,139.5
有限制现金	762,834.9	1,561,776.8
现金及现金等值项目	846,307.9	2,280,271.6
分类为持有待售的处置资产组	209,225.1	289,534.2
流动资产合计	18,011,328.3	21,786,080.2
非流动资产:		
物业、厂房及设备	1,382,759.0	1,267,477.0
投资物业	936,754.3	1,151,496.4
使用权资产	284,866.9	327,005.2
商誉	466,847.2	502,618.0
其他无形资产	168,401.0	262,783.0
以权益法核算之投资	2,877,419.7	3,130,428.0
发展中物业	1,991,925.1	2,127,475.4
其他应收款项	838,126.9	879,754.3
按公允价值计入其他全面收益的金融资产	3,209.3	4,336.8
递延所得税资产	376,583.8	216,519.6
非流动资产合计	9,326,893.2	9,869,893.7
资产总计	27,338,221.5	31,655,973.9
流动负债:		
借款	2,402,730.5	2,958,049.7
贸易及其他应付款项	6,015,649.6	6,825,785.1
按公允价值计入损益的金融负债	14,433.3	10,735.8
合同负债	4,587,035.4	4,458,230.2
租赁负债	19,586.2	30,238.3
当期所得税负债	2,080,320.6	1,909,961.8
与分类为持有待售资产直接相关的负债	105,766.9	151,450.0
流动负债合计	15,225,522.5	16,344,450.9
非流动负债:		
借款	3,545,898.4	5,429,354.8

其他应付款项	550,084.2	457,236.1
按公允价值计入损益的金融负债	43,459.5	49,431.3
租赁负债	13,663.6	26,209.3
递延所得税负债	386,907.0	406,163.8
非流动负债合计	4,540,012.7	6,368,395.3
负债合计	19,765,535.2	22,712,846.2
所有者权益（或股东权益）：		
股本及溢价	470,577.9	342,188.3
股份奖励计划所持有之股份	-15,658.8	-15,658.8
储备	3,589,701.2	5,097,381.6
本公司股东应占股本及储备合计	4,044,620.3	5,423,911.1
永久资本证券	1,322,447.7	1,301,512.4
非控股权益	2,205,618.3	2,217,704.2
所有者权益（或股东权益）合计	7,572,686.3	8,943,127.7
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,338,221.5	31,655,973.9

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

许水



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位:雅居乐集团控股有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:		
应收附属公司款项	6,843,451.2	6,682,163.4
其他应收款项及预付款项	17,459.9	15,690.6
按公允价值计入损益的金融资产	-	160.7
现金及现金等值项目	4,377.9	32,408.4
流动资产合计	6,865,289.0	6,730,423.1
非流动资产:		
于附属公司的投资	44,852.0	44,852.0
非流动资产合计	44,852.0	44,852.0
资产总计	6,910,141.0	6,775,275.1
流动负债:		
借款	918,870.7	1,657,315.4
应付附属公司款项	2,205,741.0	1,291,752.3
其他应付款项	76,676.0	38,319.9
按公允价值计入损益的金融资产	-	-
流动负债合计	3,201,287.7	2,987,387.6
非流动负债:		
借款	1,622,781.8	1,937,139.4
按公允价值计入损益的金融负债	15,863.4	36,372.2
非流动负债合计	1,638,645.2	1,973,511.6
负债合计	4,839,932.9	4,960,899.2
所有者权益(或股东权益):		
股本及溢价	470,577.8	342,188.3
就股份奖励计划持有之股份	-15,658.8	-15,658.8
保留盈利	292,841.4	186,334.0
永久资本证券	1,322,447.7	1,301,512.4
所有者权益(或股东权益)合计	2,070,208.1	1,814,375.9
负债和所有者权益(或股东权益)总计	6,910,141.0	6,775,275.1

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

许



合并利润表
2022年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
营业额	5,403,432.7	7,302,776.3
销售成本	-5,303,334.4	-5,400,669.4
毛利	100,098.3	1,902,106.9
其他收入及收益净额	226,978.7	669,581.0
销售及营销成本	-123,291.3	-310,234.2
行政开支	-430,538.4	-400,413.9
金融资产及合同资产减值亏损净额	-168,741.0	-50,024.5
以权益法核算之投资的减值亏损	-140,122.6	-31,373.3
其他开支	-115,647.7	-27,939.3
	-651,264.0	1,751,702.7
财务费用净额	-310,183.7	-141,443.7
以权益法核算之投资的损益所占份额	-75,745.2	79,423.9
除所得税前(亏损)/利润	-1,037,192.9	1,689,682.9
所得税开支	-300,135.6	-779,879.2
年内(亏损)/利润	-1,337,328.5	909,803.7
以下人士应占(亏损)/利润		
本公司股东	-1,498,115.4	671,203.6
永久资本证券持有人	99,530.5	98,386.0
非控股权益	61,256.4	140,214.1
本公司股东应占每股(亏损)/盈利		
基本及摊薄(以每股人民币元列示)	-3.827	1.729
年内(亏损)/利润	-1,337,328.5	909,803.7
其他全面收益/(亏损):		
其后不会重新分类至损益的项目:		
按公允价值计入其他全面收益之权益投资公允价值变动(除税后)	-835.7	-13,114.6
自物业、厂房及设备转拨至投资物业的重估收益(除税后)	1,495.8	4,958.9
其后或会重新分类至损益账之项目:		
报表折算差异	-320.7	-912.2
年内其他全面收益/(亏损)(除税后)	339.4	-9,067.9
年内全面(亏损)/收益总额	-1,336,989.1	900,735.8
以下人士应占:		
本公司股东	-1,497,910.5	663,591.3
永久资本证券持有人	99,530.5	98,386.0
非控股权益	61,390.9	138,758.5
	-1,336,989.1	900,735.8

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



许



母公司利润表
2022年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
收入	-	
销售成本	-	
其他(费用)/收入	642,317.4	600,863.8
销售及营销成本	-	-
行政开支	-8,020.5	-5,736.6
财务费用	-428,259.0	-157,173.8
税前利润	206,037.9	437,953.4
所得税费用	-	-530.3
净利润	206,037.9	437,423.1
归属于本公司股东净利润	106,507.4	339,037.1
归属于永久资本证券持有人净利润	99,530.5	98,386.0

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



许



合并现金流量表

2022年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
来自经营活动的现金流量：		
除所得税前(亏损)/利润	-1,037,192.9	1,689,682.9
就以下各项作出调整：		
利息收入	-49,657.9	-118,077.7
物业、厂房及设备折旧	70,382.3	60,633.9
摊销其他无形资产	33,290.8	36,527.5
摊销使用权资产	26,898.7	33,377.9
撤销持作销售的已落成物业及发展中物业	378,862.1	74,225.6
撤销处置组合至公允价值减销售成本	15,162.0	-
商誉减值	40,311.5	2,988.5
物业、厂房及设备减值	28,493.3	-
其他无形资产减值	1,752.7	-
金融资产及合同资产的减值亏损净额	168,741.0	50,024.5
赎回优先票据的收益	-11,973.4	-
出售使用权资产、投资物业、物业、厂房及设备以及无形资产的亏损/(收益)	62,274.9	-70,127.2
汇兑收益净额	-6,214.2	-1,128.0
投资物业的公允价值收益	-2,835.7	-23,026.1
以权益法核算之投资的损益所占份额	75,745.2	-79,423.9
以权益法核算之投资的减值亏损	140,122.6	31,373.3
财务费用净额	310,183.7	141,443.7
出售附属公司的收益	-85,395.8	-426,133.5
议价购买附属公司的收益	-679.0	-
自合营企业转拨至附属公司产生的重新计量亏损/(收益)	509.4	-422.2
按公允价值计入损益的金融资产及负债的公允价值亏损净额	91,621.8	198.0
非控股权益的认沽期权公允价值亏损/(收益)	3,108.6	-233.0
出售合营企业及联营公司的(收益)/亏损	-111,990.9	6,626.6
特许权经营建设收入	-48.8	-112.3
以股权结算为基础的费用	13,299.0	-
发展中物业及持作销售已落成物业减少/(增加)	1,340,865.2	-394,980.1
就收购土地使用权之预付款项减少	20,622.8	617,686.5
有限制现金减少/(增加)	455,051.5	-88,239.0
贸易及其他应收款项增加	-778,029.2	-612,671.6
贸易及其他应付款项增加/(减少)	546,021.4	-478,277.2
合同资产减少/(增加)	25,123.8	-194,602.3



合同负债增加	229,895.8	1,086,161.9
经营活动产生现金	1,994,322.3	1,343,496.7
已付利息	-464,100.9	-679,892.3
已付所得税	-288,840.5	-570,618.1
经营活动产生的现金净额	1,241,380.9	92,986.3
来自投资活动的现金流量:		
出售若干附属公司股权所得垫款对价	1,000.0	122,300.0
出售附属公司流入/(流出)现金净额	104,128.6	-206,821.1
于联营公司及合营企业的投资	-36,312.4	-1,016,530.1
购置物业、厂房及设备、投资物业及使用权资产	-296,569.0	-194,293.2
出售使用权资产、投资物业、物业、厂房及设备所得款项	274,498.7	126,292.7
透过业务合并收购附属公司的现金流入/(流出)	5,370.7	-59,540.8
支付予合营企业、联营公司及其他关联方的现金垫款	-398,195.7	-673,674.0
合营企业、联营公司及其他关联方偿还的现金垫款	715,559.1	533,471.7
非控股权益偿还现金垫款	56,797.3	31,087.8
向非控股权益支付现金垫款	-214,791.2	-85,421.1
衍生金融工具平仓付款	-23,630.5	-80,484.8
收购按公允价值计入其他全面收益的金融资产的付款	-	-3,005.6
购买理财产品	-500,241.1	-2,222,752.0
赎回理财产品	443,241.5	2,243,060.2
潜在收购有关受限制银行存款增加	-	-330,020.0
收购按公允价值计入损益的金融资产的付款	-63,793.9	-134,675.5
按公允价值计入损益的其他金融资产平仓所得款项	39,992.6	35.6
出售按公允价值计入其他全面收益的金融资产所得款项	-	1,559.5
出售合营企业及联营公司所得款项	182,103.8	43,664.7
已收利息及股息收入	76,363.3	277,379.0
投资活动产生/(所用)的现金净额	365,521.8	-1,628,367.0
来自融资活动的现金流量:		
赎回永久资本证券	-	-64,578.0
借款所得款项净额	781,381.6	4,295,249.8
偿还借款	-3,339,792.8	-5,223,608.2
借款的质押存款减少/(增加)	282,362.6	-271,494.6
关联方支付的现金垫款	175,125.2	557,380.9
偿还关联方的现金垫款	-468,698.9	-354,183.4
非控股权益及第三方支付现金垫款	88,046.4	763,974.5
偿还非控股权益及第三方的现金垫款	-603,736.2	-349,204.4
出售部分附属公司权益	79,061.4	-

非控股权益注资	15,908.9	1,036,988.0
租赁付款本金部分	-21,143.5	-32,452.5
收购附属公司额外权益产生的非控 股权益付款	-13,336.6	-213,545.7
向永久资本证券持有人分派	-78,595.2	-97,932.7
增发新股份	128,389.6	-
已付本公司股东的股息	-	-356,049.4
已付非控股权益的股息	-54,931.2	-65,231.5
融资活动所用的现金净额	-3,029,958.7	-374,687.2
现金及现金等值项目的减少金额	-1,423,056.0	-1,910,067.9
于年初的现金及现金等值项目	2,280,271.6	4,192,590.8
现金及现金等值项目的汇兑亏损	-10,907.7	-2,251.3
于年末的现金及现金等值项目	846,307.9	2,280,271.6
现金及现金等值项目结余分析		
现金及银行结余	846,307.9	2,280,271.6

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

许入





母公司现金流量表
2022年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	39.9	518.6
经营活动现金流入小计	39.9	518.6
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	-332.6	-495.4
支付的各项税费	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	-1,500.3	-3,337.0
经营活动现金流出小计	-1,832.9	-3,832.4
经营活动产生的现金流量净额	-1,793.0	-3,313.8
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	1,169,601.2	750,070.7
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	398,959.1	381,044.9
投资活动现金流入小计	1,568,560.3	1,131,115.6
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-393,917.5	-275,822.7
投资活动现金流出小计	-393,917.5	-275,822.7
投资活动产生的现金流量净额	1,174,642.8	855,292.9
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	128,389.5	-
取得借款收到的现金	26,848.0	1,331,386.1
收到其他与筹资活动有关的现金	682,759.9	414,222.7
筹资活动现金流入小计	837,997.4	1,745,608.8
偿还债务支付的现金	-1,294,489.3	-1,833,228.5
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-249,654.8	-658,961.0
支付其他与筹资活动有关的现金	-498,520.5	-164,432.0
筹资活动现金流出小计	-2,042,664.6	-2,656,621.5
筹资活动产生的现金流量净额	-1,204,667.2	-911,012.7
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,786.9	2,582.8
五、现金及现金等价物净增加额	-28,030.5	-56,450.8
加: 期初现金及现金等价物余额	32,408.4	88,859.2

六、期末现金及现金等价物余额	4,377.9	32,408.4
----------------	---------	----------

公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

许水



致雅居樂集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計雅居樂集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第108至254頁之綜合財務報表，包括於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理的，並且我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何處理的描述亦以此為背景。

我們已履行本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節闡述的責任，包括與此等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括處理下述事項所執行的程序，為隨附綜合財務報表發表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

評估發展中物業及持作銷售已落成物業的減值準備

於2022年12月31日，本集團擁有發展中物業及持作銷售已落成物業分別約為人民幣870.36億元及約人民幣196.03億元，分別佔本集團總資產的32%及7%。發展中物業及持作銷售已落成物業的賬面金額按成本及可變現淨值中的較低者列示。

確定發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值涉及對售價、出售成本以及發展中物業的成交成本的關鍵會計估計。鑒於發展中物業及持作銷售已落成物業的大量結餘，以及涉及關鍵會計估計，評估發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值被視為一項關鍵的審計事宜。

發展中物業及持作銷售已落成物業的會計政策及披露載於合併財務報表附註2.4、3、22及23。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 我們瞭解管理層的內部監控和評估發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值的過程。
- 就發展中物業而言，我們評估了物業建設周期，特別關注(但不限於)審查了估計完工成本的成本預算。
- 我們通過檢查具有可比位置和條件的物業的近期市場交易價格(如適用)來評估管理層對估計銷售價格減去估計銷售成本和估計完成成本的評估；與 貴集團銷售的平均歷史成本進行比較；並將最新的完工估計成本與管理層批准的預算進行比較，並檢查了施工合同、內部信函和批准等支持性文檔。

關鍵審計事項

商譽減值評估

於2022年12月31日，本集團財務報表中的商譽約為人民幣46.68億元，已扣除合計撥備約人民幣11.57億元，主要與本集團收購物業管理服務集團、環保集團及建築集團有關。

管理層必須至少每年進行一次商譽減值測試。該測試主要基於管理層對商譽分配的現金產生單位未來業績的預期、假設和估計。這些假設受到未來市場或經濟狀況預期的影響。減值測試基於相關現金產生單位的可收回金額與其各自賬面金額之間的比較。管理層聘請了一名獨立的外部估值師來準備估值模型，以協助進行減值評估。

鑒於減值測試的複雜性和判斷性，這被確定為一個關鍵的審計事項。

會計政策和商譽減值評估的披露載於合併財務報表附註2.4、3和17。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 我們考慮了管理層聘請的獨立專業估值師的資質、能力和客觀性，並聘請了我們的內部估值專家協助我們評估減值評估中採用的方法和關鍵假設。
- 我們通過以下方式評估了估值模型中使用的現金產生單位的管理層預期、假設和對未來結果的估計：(i)測試現金流預測中使用的假設；(ii)將歷史預測與實際結果進行比較；以及(iii)獲得確鑿證據以支持增長假設。
- 我們還評估了商譽減值測試披露的充分性。

年報內其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據「香港審計準則」進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表中是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中陳述某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中陳述該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二三年三月三十日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	5	54,034,327	73,027,763
銷售成本		(53,033,344)	(54,006,694)
毛利		1,000,983	19,021,069
其他收入及收益淨額	5	2,269,787	6,695,810
銷售及營銷成本		(1,232,913)	(3,102,342)
行政開支		(4,305,384)	(4,004,139)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	6	(1,687,410)	(500,245)
以權益法核算之投資的減值虧損	6、19	(1,401,226)	(313,733)
其他開支		(1,156,477)	(279,393)
		(6,512,640)	17,517,027
財務費用淨額	7	(3,101,837)	(1,414,437)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		(757,452)	794,239
除所得稅前(虧損)/利潤	6	(10,371,929)	16,896,829
所得稅開支	10	(3,001,356)	(7,798,792)
年內(虧損)/利潤		(13,373,285)	9,098,037
以下人士應佔(虧損)/利潤：			
— 本公司股東		(14,981,154)	6,712,036
— 永久資本證券持有人		995,305	983,860
— 非控股權益		612,564	1,402,141
		(13,373,285)	9,098,037
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	13	(3.827)	1.729

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

109

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(13,373,285)	9,098,037
其他全面收益/(虧損)：		
其後不會重新分類至損益的項目：		
—按公允值計入其他全面收益之權益投資公允值變動(除稅後)	(8,357)	(131,146)
—自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	14,958	49,589
其後或會重新分類至損益賬之項目：		
—報表折算差異	(3,207)	(9,122)
年內其他全面收益/(虧損)(除稅後)	3,394	(90,679)
年內全面(虧損)/收益總額	(13,369,891)	9,007,358
以下人士應佔：		
—本公司股東	(14,979,105)	6,635,913
—永久資本證券持有人	995,305	983,860
—非控股權益	613,909	1,387,585
	(13,369,891)	9,007,358

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	13,827,590	12,674,770
投資物業	15	9,367,543	11,514,964
使用權資產	16(a)	2,848,669	3,270,052
商譽	17	4,668,472	5,026,180
其他無形資產	18	1,684,010	2,627,830
以權益法核算之投資	19	28,774,197	31,304,280
發展中物業	22	19,919,251	21,274,754
其他應收款項	25	8,381,269	8,797,543
按公允值計入其他全面收益的金融資產	20	32,093	43,368
遞延所得稅資產	33	3,765,838	2,165,196
		93,268,932	98,698,937
流動資產			
持作銷售已落成物業	23	19,603,176	16,299,820
存貨		283,886	356,850
就收購土地使用權之預付款項	24	2,062,840	2,269,068
合同資產	26	4,164,317	5,150,620
發展中物業	22	67,116,816	87,105,562
貿易及其他應收款項	25	61,502,865	57,927,238
預付所得稅項		4,348,755	4,624,423
按公允值計入損益的金融資產	21	2,846,949	2,811,395
有限制現金	27	7,628,349	15,617,768
現金及現金等值項目	28	8,463,079	22,802,716
分類為持有待售的處置資產組	11	2,092,251	2,895,342
		180,113,283	217,860,802
總資產		273,382,215	316,559,739

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	34	4,705,779	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	35	(156,588)	(156,588)
儲備	36	35,897,012	50,973,816
		40,446,203	54,239,111
永久資本證券	37	13,224,477	13,015,124
非控股權益		22,056,183	22,177,042
總權益		75,726,863	89,431,277
負債			
非流動負債			
借款	32	35,458,984	54,293,548
其他應付款項	29	5,500,842	4,572,361
按公允值計入損益的金融負債	31	434,595	494,313
租賃負債	16(b)	136,636	262,093
遞延所得稅負債	33	3,869,070	4,061,638
		45,400,127	63,683,953
流動負債			
借款	32	24,027,305	29,580,497
貿易及其他應付款項	29	60,156,496	68,257,851
按公允值計入損益的金融負債	31	144,333	107,358
合同負債	30	45,870,354	44,582,302
租賃負債	16(b)	195,862	302,383
當期所得稅負債		20,803,206	19,099,618
與分類為持有待售資產直接相關的負債	11	1,057,669	1,514,500
		152,255,225	163,444,509
總負債		197,655,352	227,128,462
總權益及負債		273,382,215	316,559,739

主席
陳卓林先生

董事
陳卓雄先生

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司股東應佔											非控股權益	總權益
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元 (附註35)	合併儲備 人民幣千元 (附註36(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註36(b))	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元 (附註36(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註36(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註37)		
於2022年1月1日結餘	400,253	3,021,630	(156,588)	442,395	4,868,962	12,299	-	(1,133,417)	46,783,577	54,239,111	13,015,124	22,177,042	89,431,277
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,981,154)	(14,981,154)	995,305	612,564	(13,373,285)
其他全面(虧損)/收益：													
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	-	14,958	-	14,958	-	-	14,958
按公允值計入其他全面收益之權益投資 公允值變動(除稅後)	-	-	-	-	-	-	-	(2,360)	-	(2,360)	-	(5,997)	(8,357)
報表折算差異	-	-	-	-	-	(10,549)	-	-	-	(10,549)	-	7,342	(3,207)
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(10,549)	-	12,598	(14,981,154)	(14,979,105)	995,305	613,909	(13,369,891)
增發新股份	48,891	1,235,005	-	-	-	-	-	-	-	1,283,896	-	-	1,283,896
轉入法定儲備及企業發展基金(附註36)	-	-	-	-	624,787	-	-	-	(624,787)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(785,952)	-	(785,952)
出售於附屬公司的部分權益(附註36(c))	-	-	-	-	-	-	-	(91,922)	-	(91,922)	-	882,536	790,614
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213,989	213,989
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(760,809)	(760,809)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(138,767)	-	(138,767)	-	(473,962)	(612,729)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(596,522)	(596,522)
以股權結算的股份基礎安排	-	-	-	-	-	-	132,990	-	-	132,990	-	-	132,990
於2022年12月31日結餘	449,144	4,256,635	(156,588)	442,395*	5,493,749*	1,750*	132,990*	(1,351,508)*	31,177,636*	40,446,203	13,224,477	22,056,183	75,726,863

	本公司股東應佔										非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元 (附註35)	合併儲備 人民幣千元 (附註36(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註36(b))	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註36(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註37)		
於2021年1月1日結餘	400,253	3,021,630	(156,588)	442,395	4,389,670	5,360	(1,420,912)	44,133,820	50,815,628	13,637,493	12,516,601	76,969,722
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	6,712,036	6,712,036	983,860	1,402,141	9,098,037
其他全面收益/(虧損)：												
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	49,589	-	49,589	-	-	49,589
按公允值計入其他全面收益之 權益投資公允值變動(除稅後)	-	-	-	-	-	-	(132,651)	-	(132,651)	-	1,505	(131,146)
報表折算差異	-	-	-	-	-	6,939	-	-	6,939	-	(16,061)	(9,122)
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	6,939	(83,062)	6,712,036	6,635,913	983,860	1,387,585	9,007,358
轉入法定儲備及企業發展基金(附註36)	-	-	-	-	479,292	-	-	(479,292)	-	-	-	-
發行可交換債券應佔權益(附註32(e))	-	-	-	-	-	-	758,459	-	758,459	-	-	758,459
向永久資本證券持有人分派(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(979,327)	-	(979,327)
贖回永久資本證券(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	(18,878)	(18,878)	(626,902)	-	(645,780)
非控股權益注資(附註36(d))	-	-	-	-	-	-	1,102,816	-	1,102,816	-	9,267,064	10,369,880
收購附屬公司產生的非控股權益(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	580,364	580,364
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,912)	(144,912)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(1,494,333)	-	(1,494,333)	-	(741,124)	(2,235,457)
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產	-	-	-	-	-	-	3,615	(3,615)	-	-	-	-
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(688,536)	(688,536)
股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(3,560,494)	(3,560,494)	-	-	(3,560,494)
於2021年12月31日結餘	400,253	3,021,630	(156,588)	442,395*	4,868,962*	12,299*	(1,133,417)*	46,783,577*	54,239,111	13,015,124	22,177,042	89,431,277

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣35,897,012,000元(2021年：人民幣50,973,816,000元)。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除所得稅前(虧損)/利潤		(10,371,929)	16,896,829
就以下各項作出調整：			
利息收入	5	(496,579)	(1,180,777)
物業、廠房及設備折舊	14	703,823	606,339
攤銷其他無形資產	18	332,908	365,275
攤銷使用權資產	16	268,987	333,779
撇銷持作銷售的已落成物業及發展中物業	6	3,788,621	742,256
撇銷處置組合至公允價值減銷售成本	6	151,620	-
商譽減值	17	403,115	29,885
物業、廠房及設備減值	14	284,933	-
其他無形資產減值	18	17,527	-
金融資產及合同資產的減值虧損淨額	25	1,687,410	500,245
贖回優先票據的收益	5	(119,734)	-
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及 無形資產的虧損/(收益)	5	622,749	(701,272)
匯兌收益淨額	5	(62,142)	(11,280)
投資物業的公允價值收益	5、15	(28,357)	(230,261)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	19	757,452	(794,239)
以權益法核算之投資的減值虧損	6、19	1,401,226	313,733
財務費用淨額	7	3,101,837	1,414,437
出售附屬公司的收益	5、40	(853,958)	(4,261,335)
議價購買附屬公司的收益	5、39	(6,790)	-
自合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量虧損/(收益)	5、19	5,094	(4,222)
按公允價值計入損益的金融資產及負債的公允價值虧損淨額	6	916,218	1,980
非控股權益的認沽期權公允價值虧損/(收益)	5	31,086	(2,330)
出售合營企業及聯營公司的(收益)/虧損	5	(1,119,909)	66,266
特許權經營建設收入		(488)	(1,123)
以股權結算為基礎的費用		132,990	-
		1,547,710	14,084,185
發展中物業及持作銷售已落成物業減少/(增加)		13,408,652	(3,949,801)
就收購土地使用權之預付款項減少		206,228	6,176,865
有限制現金減少/(增加)		4,550,515	(882,390)
貿易及其他應收款項增加		(7,780,292)	(6,126,716)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		5,460,214	(4,782,772)
合同資產減少/(增加)		251,238	(1,946,023)
合同負債增加		2,298,958	10,861,619
經營活動產生現金		19,943,223	13,434,967
已付利息		(4,641,009)	(6,798,923)
已付所得稅		(2,888,405)	(5,706,181)
經營活動產生的現金淨額		12,413,809	929,863

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
出售若干附屬公司股權所得墊款對價		10,000	1,223,000
出售附屬公司流入／(流出)現金淨額	40	1,041,286	(2,068,211)
於聯營公司及合營企業的投資		(363,124)	(10,165,301)
購置物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產		(2,965,690)	(1,942,932)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備所得款項		2,744,987	1,262,927
透過業務合併收購附屬公司的現金流入／(流出)	39	53,707	(595,408)
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(3,981,957)	(6,736,740)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		7,155,591	5,334,717
非控股權益償還現金墊款		567,973	310,878
向非控股權益支付現金墊款		(2,147,912)	(854,211)
衍生金融工具平倉付款		(236,305)	(804,848)
收購按公允值計入其他全面收益的金融資產的付款		-	(30,056)
購買理財產品		(5,002,411)	(22,227,520)
贖回理財產品		4,432,415	22,430,602
潛在收購有關受限制銀行存款增加		-	(3,300,200)
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(637,939)	(1,346,755)
按公允值計入損益的其他金融資產平倉所得款項		399,926	356
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項		-	15,595
出售合營企業及聯營公司所得款項		1,821,038	436,647
已收利息及股息收入		763,633	2,773,790
投資活動產生／(所用)的現金淨額		3,655,218	(16,283,670)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
贖回永久資本證券		-	(645,780)
借款所得款項淨額		7,813,816	42,952,498
償還借款		(33,397,928)	(52,236,082)
借款的質押存款減少/(增加)		2,823,626	(2,714,946)
關連方支付的現金墊款		1,751,252	5,573,809
償還關連方的現金墊款		(4,686,989)	(3,541,834)
非控股權益及第三方支付現金墊款		880,464	7,639,745
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(6,037,362)	(3,492,044)
出售部分附屬公司權益		790,614	-
非控股權益注資		159,089	10,369,880
租賃付款本金部份		(211,435)	(324,525)
收購附屬公司額外權益產生的非控股權益付款		(133,366)	(2,135,457)
向永久資本證券持有人分派		(785,952)	(979,327)
增發新股份	34	1,283,896	-
已付本公司股東的股息		-	(3,560,494)
已付非控股權益的股息		(549,312)	(652,315)
融資活動所用的現金淨額		(30,299,587)	(3,746,872)
現金及現金等值項目的減少淨額			
於年初的現金及現金等值項目		22,802,716	41,925,908
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(109,077)	(22,513)
於年末的現金及現金等值項目	28	8,463,079	22,802,716
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	28	8,463,079	22,802,716

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業管理。

本公司股份自2005年12月15日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司董事認為，本公司直接控股公司及最終控股公司分別為Top Coast Investment Limited及富丰投資有限公司。

附屬公司資料

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
東華集團控股有限公司(由本公司直接持有)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 有限責任公司	50,000美元	投資控股/香港	100%	100%	-
雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」) (附註(i))	中國/外商投資企業	人民幣1,420,000,800元	物業管理/中國內地	-	47.44%	52.56%
雅居樂地產置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣50,000,000元	管理顧問/中國內地	-	100%	-
中山雅居樂雅園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	1,428,571,429港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(附註(ii))	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣455,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣208,163,265元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣251,020,408元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂實業投資有限公司	中國/外商獨資企業	21,690,000美元	物業管理/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	117,500,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	118,900,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	270,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島/ 有限責任公司	69美元	投資控股/英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司(「海南雅居樂」)	中國/外商獨資企業	3,187,540,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅恒房地產發展有限公司(「海南雅恒」)	中國/外商獨資企業	1,770,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	570,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	780,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	200,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國/有限責任公司	人民幣210,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶置業有限公司	中國/外商獨資企業	300,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
雅恒數字(上海)商業管理有限公司(附註(iii))	中國/外商獨資企業	人民幣810,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	7,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	10,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	203,877,551美元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
中山市雅信房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣220,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅創房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣350,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣310,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	1,000,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	100,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	119,800,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	59,990,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000	物業發展/中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	418,367,347美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣550,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,122,450,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣304,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣664,000,000元	物業發展/中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商投資企業	1,130,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣250,000,000元	物業發展/中國內地	-	60%	40%
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣903,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣130,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣2,080,722,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
武漢長凱物業發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣621,148,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅盈房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
北京雅晟房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,000,000,000	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市世光創建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
重慶雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣600,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅悅房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
河南雅同置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣209,402,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅海旅遊發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣646,073,000元	物業發展/中國內地	-	61%	39%
山西雅居晉明房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣55,555,556元	物業發展/中國內地	-	82%	18%
合肥雅坤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣125,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山雅建房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣10,055,451元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅寧房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,291,692元	物業發展/中國內地	-	100%	-
四川雅潤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
天津市雅澤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點 及法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有 的股本比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益持有 的股本比例(%)
重慶雅源房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
中山市雅軒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣3,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
常州雅勁房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣746,938,776元	物業發展/中國內地	—	100%	—
大理美詔房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
玉林市新滔環保科技有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,200,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
北京京林園林集團有限公司	中國/有限責任公司	人民幣62,500,000元	物業發展/中國內地	—	51%	49%
振中建設集團有限公司	中國/有限責任公司	人民幣3,030,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
廣州市雅豐建築材料有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,020,000,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—
廣州市雅玥園林工程有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,010,200,000元	物業發展/中國內地	—	100%	—

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2022年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

結構實體	主要活動
本公司僱員股份信託	購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃項下的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表及僱員股份信託所持的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

本公司董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

附註：

- (i) 雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)於聯交所主板上市。截至2022年12月31日，本集團持有35,000,000股(2021年：35,000,000股)雅生活上市股份，其作為本公司附屬公司發行的可交換債券的抵押品。此外，截至2022年12月31日，207,000,000股雅生活上市股份已質押作為本集團銀行借款的抵押品。

由於本集團承受或有權享有參與雅生活的可變回報，並有能力通過其與其他股東所持規模及分散程度有關之重大投票權影響該等回報，故本集團對雅生活有實際控制能力，且雅生活被視為本集團的附屬公司。

- (ii) 於2022年12月31日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司發行境內公司債券(附註32(b))及資產支持證券(附註32(d))，以及雅恆數字(上海)商業管理有限公司發行商業按揭支持證券(附註32(c))及遠航金門國際有限公司發行的可交換債券(附註32(e))。上文所列的本公司其他附屬公司並無發行任何債務證券。

- (iii) 於報告期末，若干附屬公司的股權已作抵押(附註32)。

2.1 編製基準

持續經營基礎

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得人民幣13,373,285,000元之淨虧損。於2022年12月31日，本集團擁有人民幣16,091,428,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣24,027,305,000元之短期借款。

鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道(包括信貸融資)。本公司董事亦採取各類措施以確保本集團具備充足之營運資金，包括：

- (i) 加快物業預售，加速收取銷售所得款項；
- (ii) 密切關注物業發展項目的建造進程，確保建造及相關款項得以達成，根據預售安排出售的相關物業按期完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本，尋求現有借款以及新債務和銀行借款再融資，以資助解決其現有財務責任和日後的營運和資本開支；
- (iv) 如有需要，出售若干非核心物業和非核心業務，以產生更多現金流；及
- (v) 在獲得所需的資金之前，本集團不會承諾進行重大的資本支出及土地收購。

經計及(i)本集團流動資產淨值人民幣27,858,058,000元；(ii)現金流量預測包括本集團於到期前獲得新融資、延續或再融資現有信貸融資之能力；(iii)本集團於報告期末直至本報告日期，成功取得新借款約人民幣4,245,000,000元；及(iv)可立即出售的未質押資產之可用性，本公司董事認為，本集團擁有充足營運資金可履行其自報告期結束後未來十二個月到期之財務責任。因此，這些財務報表是在持續經營的基礎上編製的，假設在正常業務過程中變現資產和清償負債。

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。其乃根據歷史成本法編製，惟已按公允值計量的投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入損益的金融負債，按其公允值計量。分類為持有待售的處置組合按其賬面值與公允值減出售所需成本的較低者計量，詳情見附註2.4。除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列，且所有金額已約整至最近的千位數。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權利時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- b) 其他合同安排所產生的權利；及
- c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部分歸屬於本公司之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。所有有關本集團各成員公司間交易之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均會於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)已收代價之公允值、(ii)所保留任何投資之公允值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團於本年度綜合財務報表首次採納下列經修訂準則：

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參考
香港財務報告準則第16號(修訂)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同—履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- a) 香港財務報告準則第3號(修訂)以對於2018年6月頒佈的財務報告概念框架的提述取代對先前的編製及呈列財務報表框架的提述，而其規定並無重大變動。該修訂亦就實體提述概念框架以釐定構成資產或負債的要素的確認原則在香港財務報告準則第3號中加入一個例外情況。該例外情況指明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號而非概念框架。此外，該修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。

本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於本年度的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。

2.2 會計政策的變動及披露(續)

- b) 香港會計準則第16號(修訂)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售項目所得款項。相反，實體須將來自出售任何有關項目的所得款項以及香港會計準則第2號存貨所釐定該等項目的成本計入損益中。本集團已對於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在提供可供使用物業、廠房及設備之前並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- c) 香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合約直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非根據合同乃明確由對手方承擔，否則不包括在內。本集團已對截至2022年1月1日尚未履行其所有義務且未發現任何虧損性合同的合同前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- d) 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號的修訂。適用於本集團的該等修訂的詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：澄清就評估新訂或經修訂的金融負債的條款是否與原先的金融負債條款存在明顯差異，釐清實體所包括的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人所支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表另一方所支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻性應用該修訂。由於本年度本集團的金融負債並無更改或交換，因此該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等綜合財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合同 ^{1, 5}
香港財務報告準則第17號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動(2020年修訂) ^{2, 4}
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(2022年修訂) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於2022年修訂，2020年修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對包含按需還款條款的定期貸款的分類，以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 由於2020年10月發佈的香港財務報告準則第17號的修訂，對香港財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用香港會計準則第39號而不是香港財務報告準則第9號

⁶ 實體於首次應用香港財務報告準則第17號時應採用該修訂列明之有關分類重疊之過渡選擇權

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)(2011年)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來期間應用。香港會計準則理事會已於2016年1月剔除了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)(2011年)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方一承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後簽訂的售後租回交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)將負債分類為流動或非流動澄清劃分負債為流動或非流動的規定，特別是一個實體是否有權延至報告期後至少12個月始清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。2022年，香港會計師公會頒佈2022年修訂，進一步澄清，貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂要求實體在有權延遲清償貸款安排產生的負債時，將該等負債分類為非流動，並要求實體在報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下進行額外披露。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。提早應用2020年修訂的實體需同時應用2022年修訂，反之亦然。本集團目前正評估該等修訂的影響及是否需修訂現有貸款協議。根據初步評估，預計該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂)所提供的指引為非強制性，因此該等修訂的生效日期並非必要。本集團目前正重新審核會計政策的披露，以確保符合該等修訂。

香港會計準則第8號(修訂)澄清了會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號(修訂)縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(假設可得應課稅利潤充足)及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應應用於與所呈列的最早比較期間開始時的租賃及棄置義務有關的交易，任何累計影響均確認為於該日對保留溢利或權益其他組成部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂應未來適用於租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

以權益法核算之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之淨資產擁有權利。共同控制指按照合同協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔的淨資產額減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認一項變動，則本集團會分別於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易所產生的未變現收益及虧損以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限互相抵銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作本集團於聯營公司或合營企業的投資一部分。

2.4 重大會計政策概要(續)

以權益法核算之投資(續)

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益確認。

當於聯營公司或合營企業的投資分類為持作銷售時，則按香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團對被收購方的前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產額的現有所有權權益。非控制性權益的所有其他部分乃按公允值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質性程序，則本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，所產生的任何收益或虧損於綜合損益表確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允值計量，公允值的變動於綜合損益表確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公允值總額，超逾所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘此代價及其他項目的總額低於所收購淨資產的公允值，於重新評估後，其差額於綜合損益表確認為議價購買收益。

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，且該單位中的部分業務被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在有關情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

公允值的計量

本集團於各報告期結束時按公允值計量其投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入損益的金融負債。公允值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公允值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且有充足數據計量公允值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 重大會計政策概要(續)

公允值的計量(續)

於綜合財務報表中計量或披露公允值的所有資產及負債，均基於對公允值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層級輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入數據的估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期結束時重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產之減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(發展中物業、持作銷售已落成物業、合同資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持有待售的處置組合除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。對現金產生單位進行減值測試時，如能按合理一致基準進行分配，企業資產(如總部大樓)的部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率折算成現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自綜合損益表扣除。

會在各報告期結束時評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的綜合損益表。

2.4 重大會計政策概要(續)

關連方

以下人士被視為本集團的關連方，倘：

(a) 該人士為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

(i) 擁有對本集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一家實體為另一家實體(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為其僱員福利而設立退休福利計劃，及設立退休福利計劃的贊助僱主；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持有待售的處置組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，其詳情載於「非流動資產及持有待售的處置組合」會計政策內。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出如維修及保養支出，一般將於其產生期間內在綜合損益表中扣除。在確認條件獲達成的情況下，主要檢查支出會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備重要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期的獨立資產，並作出相應折舊。

折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此目的採用的主要年率如下：

樓宇	10-30年
辦公設備	5-10年
運輸設備	4-10年
機器	5-10年

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的綜合損益表上確認的任何收益或虧損乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建或安裝中的建築物及機器，按成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。成本包括建造或安裝期間發生的直接建造成本和相關借款的資本化借款費用。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)，或在日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益(包括符合投資物業定義的作為使用權資產持有的租賃物業)。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入綜合損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度於綜合損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公允價值。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」及／或「使用權資產」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允價值之任何差額入賬列作資產重估儲備。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允價值與先前的賬面值的任何差額於綜合損益表確認。

非流動資產及持有待售的處置組合

倘非流動資產及處置組合的賬面值將可主要通過出售(而非通過持續使用)收回，則該等非流動資產及處置組合將分類為持有待售。為符合此分類，資產或處置組合必須根據類似交易中出售此類資產或處置組合的慣例，在當前狀況下可立即出售且出售極可能發生。分類為處置組合的附屬公司所有資產和負債重新分類為持作出售，無論本集團在出售該附屬公司後是否保留對其非控股股東權益。

分類為持有待售的非流動資產和處置組合(除投資物業和金融資產外)按其賬面值與公允價值減去出售成本兩者之較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備和無形資產不計提折舊或攤銷。

發展中物業及持作銷售已落成物業

發展中物業及持作銷售已落成物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。完成後，該物業轉為已竣工待售物業。

發展中物業及持作銷售已落成物業之成本包括土地成本、建築開支、資本化借貸成本及其他直接成本。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，減去預期至完工時產生的其他成本以及銷售成本計算。

發展中及持有待售物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計將超過正常營運週期完成。

2.4 重大會計政策概要(續)

就收購土地使用權之預付款項

收購土地使用權的預付款項於收購作日後出售物業開發項目時分類為流動資產。它們按成本與可變現淨值中較低者列示。

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公允值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

商標及許可證

於業務合併中獲得的商標及許可證按收購日期的公允值確認。商標具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至20年計算。

客戶關係及未完成合同

於業務合併中獲得的客戶關係及未完成合同按於收購日期的公允值確認。合同客戶關係及未完成合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係及未完成合同的2至20年預期年期計算。

電腦軟件

電腦軟件按成本列賬，並於2至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。軟件的使用年期主要參考以下因素釐定：(i)為持續運營從該軟件獲得預期未來經濟利益所要求的維護開支，(ii)本集團營運所要求的預期使用量及軟件的不頻繁更換，(iii)過去使用類似軟件的产品生命週期，及(iv)對軟件的控制期。

特許經營權

特許經營權按建造及經營廢水處理廠和垃圾焚燒發電廠所產生成本為基準予以資本化。該等成本乃按其特許經營期內估計之較短可使用或服務年期(3至28年)攤銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

服務特許經營安排

(a) 金融資產模型下的服務特許經營安排

金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)的確認以本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人收取現金或其他金融資產為限。該權利源於授予人幾乎無權或完全無權避免付款，通常是因為該協議可依法強制執行。倘授予人以合同方式擔保向本集團支付指定或待定金額或已收公共服務用戶的款項與指定或待定金額兩者間的差額(如有)，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)乃根據按攤銷成本計量的金融資產適用的政策列賬。

於建設期間，本集團確合同資產並對安排中的重大融資成分進行會計處理。建造服務完成時，合同資產將相應按服務特許經營安排項下應收款項分類及計量。於建設期間，已履行建設責任的代價將入賬非流動資產，惟預期將於下年度經營期間結算的部分將重新分類為流動合同資產除外。

本集團於特許經營期內收到款項時，會將有關款項分配至(i)償還金融資產(如有)，用以減少綜合財務狀況表金融應收款項的賬面值，(ii)利息收入(將於損益確認為收入)及(iii)基建經營服務的收入(於損益確認)。經營服務的收入按成本加利潤率計算。

(b) 無形資產模型下的服務特許經營安排

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費的權利時確認，惟該權利並非收取現金的無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據上文「無形資產(商譽除外)」所載的政策列賬，按直線法於服務特許經營期間內攤銷。

(c) 建造服務

特許經營安排下的建造服務的公允值乃按估計總建造成本加溢利率計算。溢利率由本集團管理層按於協議日期適用於類似位置所提供的類似建造服務的通行市場費率估值。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合同為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

於包含租賃組成部分及非租賃組成部分之合同開始時或獲重新評估時，本集團採用實務處理法不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。如適用，使用權資產之成本亦包括為拆卸及移除相關資產或為復原相關資產或所在場地之估計成本。使用權資產於資產的租期及估計可使用年內(以較短者為準)按直線法折舊。

土地使用權	40至70年
物業、廠房及設備	超過租賃期限

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

根據本集團有關「發展中物業及持作銷售的已落成物業」的政策，倘使用權資產與持作存貨的租賃土地的權益有關，則其按成本與可變現淨值兩者的較低者進行後續計量。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。根據本集團的「投資物業」政策，相應的使用權資產初步按成本計量，其後按公允值計量。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及有關終止租賃的違約金付款(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法輕易確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額就反映利息增長而增加及因所作出的租賃付款而減少。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對短期機器設備租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，並對任何其認為屬低價值的辦公設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

有關短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其在租賃開始時(或發生租賃更改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合同包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立售價基準將合同中的代價分配至各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合損益表的收益內。於磋商及安排經營任何租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已就其應用實際權宜之計(即不對重大融資成分的影響作出調整)的貿易應收款項外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已就其應用實際權宜之計的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅支付本金及未償還本金的利息(「SPPI」)的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允值計入損益分類及計量，不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合同現金流量及出售的業務模式中持有。並非以上述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、經修訂或已減值時，收益及虧損於綜合損益表中確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

指定為按公允值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入綜合損益表。當確立支付權，而與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時，股息會於綜合損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產按公允值於綜合財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於綜合損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益分類的衍生工具及股權投資。當確立支付權，而與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時，分類為按公允值計入損益的金融資產的股權投資股息亦會於綜合損益表中確認為其他收入。

具有經濟責任或非金融主體的混合合同中嵌入的衍生工具與主體分離，並且如果經濟特徵和風險與主體沒有密切關係，則作為單獨的衍生工具入賬；具有與嵌入衍生工具相同術語的單獨工具將滿足衍生工具的定義；混合合同不以公允值計量且其變動計入當期損益。嵌入式衍生工具以公允值計量，公允值變動計入綜合損益表。僅當合同條款發生變更以顯著修改原本需要的現金流量，或者金融資產從按公允值計入損益的類別中進行重新分類時，才會進行重新評估。

嵌入包含金融資產主體的混合合同中的衍生工具不會單獨進行會計處理。金融資產主體與嵌入式衍生工具必須全部分類為按公允值計入損益的金融資產。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產的終止確認

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉付」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團繼續以本集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公允值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取所有現金流量之間的差額釐定，並按原始實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合同條款所包含的其他信用增強手段所得的現金流量。

一般辦法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸敞口而言，本集團會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，本集團須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期的預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸風險自初步確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須花費過度成本或努力即可獲得的合理且可支撐的資料(包括歷史及前瞻性資料)。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般辦法(續)

本集團會在合同付款逾期90日時認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何信用增強手段前，本集團不大可能全額收取未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期可收合同現金流量，則會撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按照一般辦法進行減值，且就計量預期信貸虧損而言，該等金融資產會被分類為如下階段，除下文所詳述應用簡化辦法的貿易應收款項及合同資產除外。

第一階段 — 信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及按相當於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具

第二階段 — 信貸風險自初步確認以來顯著增加(但並非信貸減值金融資產)及按相當於整個存續期預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具

第三階段 — 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或源生信貸減值)及按相當於整個存續期的預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融資產

簡化辦法

就不包含重大融資部分或本集團應用實際權宜之計(即不對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項及合同資產而言，本集團應用簡化辦法計算預期信貸虧損。根據簡化辦法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分及租賃應收款項的貿易應收款項及合同資產而言，本集團將採用簡化辦法及按照上文所述政策計算預期信貸虧損作為其會計政策。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、按攤銷成本列賬的應付款項及借貸，或指定為於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公允值確認，而應付款項及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、按公允值計入損益的金融負債及借貸。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

不同類別金融負債的後續計量如下：

按公允值計入損益的金融負債

按公允值計入損益的金融負債，包括交易性金融負債及初始確認時指定為按公允值計入損益的金融負債。

倘產生該金融負債的目的是為了在近期內回購，則將金融負債分類為持作買賣的金融負債。此類別亦包含本集團訂立的並未被指定為具有香港財務報告準則第9號所定義對沖關係的對沖工具的衍生金融工具。獨立的嵌入衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具。持作買賣的負債所產生的收益或虧損於綜合損益表內確認。於綜合損益表中確認的公允值盈虧淨額並不包括於該等金融負債中扣除的任何利息。

於初始確認時指定為按公允值計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定為按公允值計入損益之負債的收益或虧損於綜合損益表確認，惟因本集團自身的信貸風險而產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至綜合損益表。於損益表確認的公允值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本列賬的金融負債(應付款項及借貸)

於初步確認後，借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於綜合損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入綜合損益表的融資成本內。

財務擔保合同

本集團發出的財務擔保合同為因特定債務人未能根據債務工具的條款於債務到期時還款，而本集團須向有關持有人作出彌償虧損的合同。財務擔保合同初步按公允值確認為負債，並就作出擔保所直接應佔交易成本作出調整。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

可交換債券

可交換債券負債部分的公允值使用具有類似條款的不可交換債券的市場利率釐定。該金額在債券轉換或到期之前，按攤銷成本法列為負債。所得款項的餘下部分分配至轉換和贖回選擇權。其予以確認並根據內嵌的轉換功能計入股東權益及衍生工具負債。任何直接歸屬的交易成本按其初始賬面值的比例分配至負債及權益或衍生負債部分。

初始確認後，可交換債券的負債部分採用實際利率法按攤銷成本計量。可交換債券權益部分在初始確認後不會重新計量，除非轉換或到期時則作別論。可交換債券衍生負債部分按公允值計量，公允值變動於損益確認。

金融負債的終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，該負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項來自同一貸款人且條款大不相同的金融負債所取代，或當現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於綜合損益表內確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債並於綜合財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具

初步確認及後續計量

本集團使用遠期外幣合同等衍生財務工具對沖其外幣風險。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合同當日之公允值確認，其後按公允值重新計量。衍生工具在公允值為正數時以資產列賬；在公允值為負數時則以負債列賬。

衍生工具公允值變動產生之任何收益或虧損均直接列入綜合損益表內。

2.4 重大會計政策概要(續)

衍生金融工具(續)

初步確認及後續計量(續)

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合同現金流量)分類為流動或非流動，或單獨列為流動及非流動部分。

- 本集團預期在報告期末後12個月往後的期間持有衍生工具作經濟性對沖(且並無應用對沖會計)時，衍生工具分類為非流動(或分為流動及非流動部分)，與相關項目的分類相一致。
- 與主合同並無密切關係的嵌入式衍生工具的分類與主合同的現金流量分類一致。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致的方式分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時單獨列為流動部分及非流動部分。

永久資本證券

無合同義務償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部份，就如附註37之描述。

存貨

原材料

原材料按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理不可或缺的部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金，包括定期存款及與現金性質相似的資產。

2.4 重大會計政策概要(續)

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定責任)，且日後可能須撥出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於報告期結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會計入綜合損益表的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

於各報告期結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公允值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收入確認

客戶合同收入

客戶合同收入於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合同中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合同開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合同包含融資部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合同起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資部分，其向本集團提供超過一年的重大財務利益，則合同下確認的收入包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，即交易價格不就重大融資部分的影響作出調整。

2.4 重大會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合同收入(續)

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內抑或在某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是本集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及改良客戶在本集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合同期間已完成該履約義務的進度進行。否則，收入於客戶取得資產控制權的時間點確認。完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的建築成本佔每份合同的估計總成本的百分比計量。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已落成物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於確定交易價格時，如交易屬重大，本集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

倘本集團預期收回獲取客戶合同所產生的增量成本，則將該等成本資本化為合同收購成本。獲取合同的成本於確認物業銷售收入時攤銷。

(b) 物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務收入

於提供服務時確認物業管理服務(包括以包干制或酬金制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收益。

就物業管理服務及城市衛生及清潔服務，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。本集團有權按已收或應收的物業管理服務及城市衛生及清潔服務費的價值創造營收。物業管理服務收益主要來自以包干制為基礎的受管物業。

就物業管理相關增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

2.4 重大會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合同收入(續)

(c) 建造服務收入

就履行建造合同創建或提升客戶於資產創建或提升時控制的資產，建造合同收入隨時間履行履約責任時確認。本集團參照完全履行該履約責任的進度，隨時間確認收入。對於能夠直接衡量已完成工作的價值或已交付單位的合同，客戶將在整個項目完工時提供最終報表，在累計確認時可能會根據實際工程量進行調整，直至完工之日為止。對於以本集團為履行履約責任所付出的努力或投入為基礎衡量完工進度的其他合同，本集團根據具體合同計算成本分配。

(d) 環保收入

環保產生收益於提供環保服務的會計期間予以確認。

(e) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收益於提供服務的會計期間確認。

(f) 設計服務及項目管理服務收入

來自設計服務及項目管理服務的收益，通過直接計量提供服務進度的產值在一段時間內確認。

其他來源收入

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

(a) 利息收入

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期或更短期間內(如適當)將估計未來現金收入恰好貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

(b) 股息收入

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時確認。

合同資產

合同資產為向客戶轉移貨品或服務而有權收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價前或付款到期前透過向客戶轉移貨品或服務而履約，則就附帶條件的已賺取代價確認為合同資產。合同資產須接受減值評估，有關詳情載於有關金融資產減值之會計政策內。

2.4 重大會計政策概要(續)

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合同負債於本集團履行合同(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

合同成本

履行合同的成本

除資本化為發展中物業及持作銷售已落成物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將合同履約成本資本化為資產：

- (a) 成本與實體一份當前或預期取得的合同直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於滿足(或繼續履行)履約義務的資源。
- (c) 成本預期能夠收回。

資本化合同成本乃按與該資產相關的商品或服務轉讓予客戶的相同系統基準攤銷並計入綜合損益表。其他合同成本於產生時支銷。

取得合同的成本

合同增量成本是本集團不與客戶簽署合同就不會發生的成本(如銷售佣金)。如為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，應當發生時予以資本化。其他獲得合同的成本則在產生時計入費用。

以股份支付的款項

本公司及雅生活設立股份獎勵計劃，以對本集團的業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵與回報。本集團僱員(包括董事)以股份支付款項的方式獲取酬金，而僱員則提供服務以取得權益工具(「股權結算交易」)。

僱員進行股權結算交易的成本乃參考授出當日的公允值釐定。

股權結算交易成本將連同權益的相應增加於表現及／或服務條件獲達成的期間於僱員福利開支中確認。於各報告期末至歸屬日期期間就股權結算交易確認的累計支出計算至歸屬期屆滿時，為本集團就最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於該期間在綜合損益表扣除或入賬的數額指該期間開始及終結時所確認累計支出的變動。

2.4 重大會計政策概要(續)

以股份支付的款項(續)

釐定獎勵的授出日期公允值時並不考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成條件的可能性，作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計一部分。市場表現條件反映在授出日期的公允值內。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公允值中，除非同時設有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵被即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵，不予確認支出。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易將被視為歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

若股權結算獎勵的條款有所修訂，且符合原來獎勵條款，則確認開支最少金額，猶如有關條款並無任何變更。此外，倘若修訂導致於修訂當日計算的股份付款交易總公允值增加或使僱員受惠，則須確認開支。

倘註銷股權結算獎勵，則視為於註銷當日已歸屬處理，而任何未確認獎勵的開支均應立即確認。此包括本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若以新獎勵取代已註銷獎勵，並於授出當日列為代替獎勵，則相關已註銷及新獎勵將按猶如上一段所述原有獎勵的修訂處理。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有僱員營運界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額按員工基本薪金的百分比計算，並根據強積金計劃的規定，於其須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，存放於獨立監管的基金內。本集團在強積金計劃中的僱主供款會全數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。本集團須按工資成本的12%至22%向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自綜合損益表扣除。

僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應計該等假期時確認入賬。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

2.4 重大會計政策概要(續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借貸成本資本化。特定借貸於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

向本公司股東分派的股息於獲得本公司股東或董事(如適當)批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

外幣

該等綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在綜合損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允值計量的非貨幣項目按計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公允值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入的匯率，首次交易日為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末適用匯率換算為人民幣，而該等實體的綜合損益表按與交易日期通行匯率相若之匯率換算為人民幣。

因而產生的匯兌差額在其他全面收益內確認，並於匯兌儲備累計。於出售海外業務時，該特定海外業務相關的其他全面收益部分於綜合損益表確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

就綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期之適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為人民幣。

3 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

估計不確定因素

對導致就下個財政年度內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於報告期結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源載於下文。

發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備

持作銷售發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據過往經驗及現行市場狀況以及可得資料估算的估計售價減銷售成本及預估竣工成本(如有)。於2022年12月31日，持作銷售已落成物業的減值撥備為人民幣1,730,748,000元(2021年：人民幣1,281,369,000元)(附註23)及發展中物業的減值撥備為人民幣2,642,664,000元(2021年：人民幣1,043,655,000元)(附註22)。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值，需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，以及需要選出合適的貼現率，以計算現金流量的現值。於2022年12月31日，累計商譽減值為人民幣1,156,802,000元(2021年：人民幣753,687,000元)(附註17)。

投資物業公允值估計

投資物業按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日期現行市況而作出的假設。

3 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

中國內地企業所得稅及中國內地土地增值稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

本集團須繳納中國內地土地增值稅，按介乎土地增值的30%至60%累進稅率徵收。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

當期所得稅負債(包括企業所得稅及土地增值稅)於2022年12月31日的賬面值為人民幣20,803,206,000元(2021年：人民幣19,099,618,000元)。

遞延所得稅資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，則會就稅項虧損確認遞延所得稅資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。遞延稅項資產於2022年12月31日的賬面值為人民幣3,765,838,000元(2021年：人民幣2,165,196,000元)。

合同資產以及貿易及其他應收款項的預期信貸虧損

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及貿易及其他應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2022年12月31日，合同資產以及貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備分別為人民幣1,491,791,000元(2021年：人民幣744,282,000元)及人民幣1,508,231,000元(2021年：人民幣712,925,000元)。

4 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策的報告亦為管理層決定經營分部的依據。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展及物業管理，並分別列入物業發展及物業管理分部。

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、提供物業建築服務及提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。
- (b) 物業管理分部主要包括從事由雅生活智慧城市服務股份有限公司經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事環保服務及商業管理服務的業務單位。該等單位各自佔本集團綜合除所得稅前(虧損)/利潤及營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列單獨分部資料的必要。

由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國內地市場，加上大部份非流動資產均位於中國內地，故毋須編製收入及非流動資產地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前(虧損)/利潤(未扣除財務費用)。

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、就收購土地使用權之預付款項、應收款項、合同資產及現金以及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產，包括年內收購附屬公司產生的資產。

4 分部資料(續)

截至2022年及2021年12月31日止年度報告予本公司執行董事的分部資料如下：

截至2022年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	37,426,389	15,378,575	2,925,101	55,730,065
分部間銷售額	-	(1,695,738)	-	(1,695,738)
外界客戶銷售額	37,426,389	13,682,837	2,925,101	54,034,327
投資物業公允值收益(附註15)	-	-	28,357	28,357
經營(虧損)/利潤	(7,414,124)	1,372,508	(471,024)	(6,512,640)
以權益法核算之投資的損益 所佔份額(附註19)	(801,605)	56,393	(12,240)	(757,452)
分部業績	(8,215,729)	1,428,901	(483,264)	(7,270,092)
財務費用淨額(附註7)				(3,101,837)
除所得稅前虧損				(10,371,929)
所得稅開支(附註10)				(3,001,356)
年內虧損				(13,373,285)
折舊及攤銷	420,650	332,805	552,263	1,305,718
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	3,788,621	-	-	3,788,621
金融資產及合同資產減值虧損淨額	1,010,252	465,623	211,535	1,687,410
商譽減值	61,139	-	341,976	403,115
物業、廠房及設備減值	284,933	-	-	284,933
以權益法核算之投資的減值虧損	1,401,226	-	-	1,401,226

4 分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	58,402,353	14,080,089	3,295,469	75,777,911
分部間銷售額	-	(2,750,148)	-	(2,750,148)
外界客戶銷售額	58,402,353	11,329,941	3,295,469	73,027,763
投資物業公允值收益(附註15)	-	-	230,261	230,261
經營利潤	14,903,818	1,963,814	649,395	17,517,027
以權益法核算之投資的損益 所佔份額(附註19)	769,939	31,534	(7,234)	794,239
分部業績	15,673,757	1,995,348	642,161	18,311,266
財務費用淨額(附註7)				(1,414,437)
除所得稅前利潤				16,896,829
所得稅開支(附註10)				(7,798,792)
年內利潤				9,098,037
折舊及攤銷	555,120	282,998	467,275	1,305,393
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	742,256	-	-	742,256
金融資產及合同資產減值虧損淨額	310,387	160,181	29,677	500,245
商譽減值	-	-	29,885	29,885
以權益法核算之投資的減值虧損	313,733	-	-	313,733

4 分部資料(續)

於2022年12月31日，分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	216,105,540	20,809,461	29,421,192	(3,947,613)	262,388,580
未分配資產					10,993,635
總資產					273,382,215
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註19)	27,405,840	1,169,571	198,786	-	28,774,197
分部負債	95,387,748	9,704,211	11,773,513	(3,947,613)	112,917,859
未分配負債					84,737,493
總負債					197,655,352
資本開支	318,406	478,667	2,661,882	-	3,458,955

於2021年12月31日，分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	256,131,962	19,241,196	36,665,761	(5,123,562)	306,915,357
未分配資產					9,644,382
總資產					316,559,739
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註19)	29,982,113	1,111,141	211,026	-	31,304,280
分部負債	100,452,438	6,434,475	17,728,139	(5,123,562)	119,491,490
未分配負債					107,636,972
總負債					227,128,462
資本開支	535,427	1,068,159	2,295,580	-	3,899,166

4 分部資料(續)

非流動資產

截至2021及2022年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收益佔本集團總收益10%或以上。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售及建築服務	37,426,389	58,402,353
物業管理服務	13,682,837	11,329,941
其他	2,705,447	3,032,026
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金總收入	219,654	263,443
	54,034,327	73,027,763

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約營業額

(a) 分列營業額資料

截至2022年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售及建築服務	37,426,389	—	—	37,426,389
— 物業管理服務	—	13,682,837	—	13,682,837
— 其他	—	—	2,705,447	2,705,447
	37,426,389	13,682,837	2,705,447	53,814,673
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	31,837,710	903,595	827,791	33,569,096
— 在一段時間內確認	5,588,679	12,779,242	1,877,656	20,245,577
	37,426,389	13,682,837	2,705,447	53,814,673

截至2021年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售及建築服務	58,402,353	—	—	58,402,353
— 物業管理服務	—	11,329,941	—	11,329,941
— 其他	—	—	3,032,026	3,032,026
	58,402,353	11,329,941	3,032,026	72,764,320
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	49,319,061	328,345	870,892	50,518,298
— 在一段時間內確認	9,083,292	11,001,596	2,161,134	22,246,022
	58,402,353	11,329,941	3,032,026	72,764,320

下表載列於本報告期間確認並於報告期初計入合同負債的營業額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業銷售	25,867,766	34,065,599
物業管理	1,180,991	668,010
	27,048,757	34,733,609

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約營業額(續)

(b) 履約責任

有關本集團的履約責任的資料概要如下：

物業銷售

就物業銷售而言，營業額於該項資產轉讓至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定，資產的控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。

物業建築服務

就建築合同而言，營業額隨時間確認，履約責任於履約建築合同創造或改良客戶在該項資產被創造或改良時控制的資產時達成。

物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務

履約責任於提供服務時達成。就物業管理服務及城市衛生及清潔服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。就物業管理相關增值服務而言，收益於提供該項服務時確認。當向客戶提供該項服務時，交易付款立即到期。

環保、綠色生態景觀服務及項目管理服務

履約責任於提供服務時隨時間達成。

尚未履行之履約責任金額與截至2022年及2021年12月31日之合同負債結餘大致相同。

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	392,731	818,833
來自關連方的利息收入	103,848	361,944
政府補助金	203,309	242,538
罰金收入	15,078	69,352
雜項	17,357	49,033
	732,323	1,541,700
其他收益淨額		
出售附屬公司的收益(附註40)	853,958	4,261,335
出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)(附註19(c))	1,119,909	(66,266)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及 其他無形資產的(虧損)／收益	(622,749)	701,272
投資物業的公允值收益(附註15)	28,357	230,261
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額 (附註21及31)	-	(1,980)
非控股權益的認沽期權公允值(虧損)／收益(附註31)	(31,086)	2,330
自合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量(虧損)／收益(附註19)	(5,094)	4,222
議價購買附屬公司的收益(附註39)	6,790	-
匯兌收益淨額(附註(a))	62,142	11,280
贖回優先票據的收益	119,734	-
雜項	5,503	11,656
	1,537,464	5,154,110
	2,269,787	6,695,810

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註7)。

6 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團除所得稅前(虧損)/利潤乃自以下各項扣除後達致：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
核數師薪酬			
— 核數服務		12,760	23,780
— 非核數服務		1,200	3,800
		13,960	27,580
已出售物業成本		34,799,215	40,772,304
存貨消耗成本		2,451,020	2,337,356
物業、廠房及設備折舊	14	703,823	606,339
使用權資產折舊	16	268,987	333,779
無形資產攤銷	18	332,908	365,275
僱員福利開支(包括董事薪酬)			
— 工資及薪酬		6,577,874	7,365,359
— 股份支付		132,990	—
— 退休金計劃供款***		556,378	547,600
— 獎金		75,339	273,365
— 其他		638,672	675,216
		7,981,253	8,861,540
按公允值計入損益的金融資產/負債的			
公允值虧損淨額****	21、31	916,218	1,980
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業**	22、23	3,788,621	742,256
商譽減值*	17	403,115	29,885
物業、廠房及設備減值*	14	284,933	—
其他無形資產減值*	18	17,527	—
貿易應收款項及合同資產減值虧損淨額	25	815,633	244,742
其他應收款項減值虧損淨額	25	871,777	255,503
以權益法核算之投資的減值虧損		1,401,226	313,733
撇銷處置組合至公允值減			
— 銷售成本		151,620	—
短期及低價值資產租賃開支	16	98,394	84,069
慈善捐款		9,673	142,887
諮詢費		583,269	254,276

* 彼等計入綜合損益表中的「行政開支」。

** 撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業與物業之估計市價減少有關，且計入綜合損益表中的「銷售成本」。

*** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

**** 其計入綜合損益表中的「其他收入及收益淨額/其他開支」。

7 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,814,205	5,078,521
— 優先票據及可交換債券	1,111,909	1,094,054
— 境內公司債券、番禺資產支持證券及商業物業資產支持證券 (定義見附註32)	538,339	663,026
— 租賃負債	25,704	35,673
借款的匯兌虧損／(收益)	2,676,011	(1,043,616)
	7,166,168	5,827,658
減：利息及匯兌虧損資本化	(4,097,155)	(4,569,301)
衍生金融工具的公允值變動(附註31)	32,824	156,080
	3,101,837	1,414,437

8 董事及行政總裁薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及行政總裁的年內薪酬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
袍金	10,519	12,202
其他酬金		
— 薪金	2,705	9,476
— 獎金	—	—
— 住房津貼及退休福利計劃供款	67	256
	13,291	21,934

8 董事及行政總裁薪酬(續)

各董事截至2022年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	獎金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
陳卓林先生	3,973	-	-	16	3,989
陳卓雄先生	2,835	-	-	5	2,840
黃奉潮先生	371	2,705	-	46	3,122
非執行董事					
陳卓賢先生	371	-	-	-	371
陸倩芳女士	371	-	-	-	371
陳卓喜先生	371	-	-	-	371
陳卓南先生	371	-	-	-	371
獨立非執行董事					
鄭漢鈞博士	464	-	-	-	464
鄭志強先生	464	-	-	-	464
許照中先生	464	-	-	-	464
黃紹開先生	464	-	-	-	464
	10,519	2,705	-	67	13,291

8 董事及行政總裁薪酬(續)

各董事截至2021年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	獎金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
陳卓林先生	4,624	-	-	15	4,639
陳卓雄先生	3,298	-	-	15	3,313
黃奉潮先生	428	5,223	-	140	5,791
陳忠其先生 (於2021年12月31日辭任)	428	4,253	-	86	4,767
非執行董事					
陳卓賢先生	428	-	-	-	428
陸倩芳女士	428	-	-	-	428
陳卓喜先生	428	-	-	-	428
陳卓南先生	428	-	-	-	428
獨立非執行董事					
鄭漢鈞博士	428	-	-	-	428
鄭志強先生	428	-	-	-	428
許照中先生	428	-	-	-	428
黃紹開先生	428	-	-	-	428
	12,202	9,476	-	256	21,934

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至2022年12月31日止年度，並無董事就管理本公司或其附屬公司事務而提供的其他服務獲支付或應收的其他酬金(2021年：無)。

截至2022年及2021年12月31日止年度，除上文所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利。

截至2022年及2021年12月31日止年度，董事並無收取離職福利。

截至2022年及2021年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以本公司董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

除附註45(b)(i)所披露的交易外，於年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務的重大交易、安排或合約存續。

9 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括零名董事(2021年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。年內，並非本公司董事或行政總裁的五名(2021年：兩名)最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金	8,568	6,900
股份支付	44,487	-
獎金	-	2,289
退休金計劃供款	120	16
	53,175	9,205

薪酬位於以下範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員人數如下：

	人數	
	2022年	2021年
4,500,001港元－5,000,000港元	-	1
6,500,001港元－7,000,000港元	-	1
7,500,001港元－8,000,000港元	1	-
9,000,001港元－9,500,000港元	1	-
12,000,001港元－12,500,000港元	1	-
15,000,001港元－15,500,000港元	1	-
17,000,001港元－17,500,000港元	1	-

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無向任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

10 所得稅開支

由於本集團於相關年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2022年及2021年12月31日止年度作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2022年12月31日止年度的25%(2021年：25%)作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%(如適用)的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中華人民共和國企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2022年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15%(2021年：15%)。

於截至2022年12月31日止期間，本集團一間附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享有企業所得稅稅率為15%(2021年：15%)的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%(2021年：15%)的優惠所得稅稅率。

10 所得稅開支(續)

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享「企業所得稅三免三減半」的政策。有關附屬公司自相關附屬公司產生營業額年度起首三年毋須繳納企業所得稅，而相關附屬公司於其後三年享12.5%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(2021年：15%)。

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地及開發成本以及建築開支)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當期所得稅：		
企業所得稅	2,879,352	4,199,882
中國土地增值稅	1,978,834	4,166,312
	4,858,186	8,366,194
遞延所得稅(附註33)	(1,856,830)	(567,402)
所得稅開支	3,001,356	7,798,792

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的適用於除所得稅前(虧損)/利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/利潤	(10,371,929)	16,896,829
減：以權益法核算之投資的損益所佔份額	757,452	(794,239)
	(9,614,477)	16,102,590
按各別地區利潤適用的當地稅率計算的稅項	(3,312,671)	3,658,812
加計扣除稅項的稅務影響	(25,210)	(35,309)
本集團一間附屬公司的稅率變動	-	(55,994)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	4,376,989	482,851
毋須繳納所得稅的收入	(7,224)	(22,051)
不可在所得稅前扣減的費用	279,008	230,587
對來自中國內地附屬公司的股息收入的預扣稅	206,339	415,162
土地增值稅撥備	1,978,834	4,166,312
土地增值稅的稅務影響	(494,709)	(1,041,578)
年內所得稅開支	3,001,356	7,798,792

11 分類為持有待售的處置組合資產及負債

截至2022年12月31日止年度，本公司決定出售數項綠色生態景觀公司、投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產。截至2021年12月31日止年度，本集團決定出售數項環保項目及酒店大樓。數名訂約方感興趣，預計銷售將於一年內完成。於2022年及2021年12月31日，以下有關處置組合的資產及負債重新分類為持有待售：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分類為持有待售的處置組合資產		
其他無形資產	19,267	1,564,920
商譽	–	149,813
物業、廠房及設備(附註14)	138,443	530,847
投資物業(附註15)	380,734	–
以權益法核算之投資(附註19)	10,228	–
發展中物業	38,168	–
使用權資產(附註16(a))	6,308	116,476
合同資產	705,897	–
貿易及其他應收款項	614,199	469,161
現金及現金等值項目	71,616	40,988
有限制現金	3,557	7,491
遞延所得稅資產	19,646	5,632
其他	84,188	10,014
分類為持有待售的處置組合的總資產	2,092,251	2,895,342

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與分類為持有待售的資產直接相關的負債		
借款	(124,029)	(636,124)
貿易及其他應付款項	(815,844)	(823,814)
遞延所得稅負債	(6,813)	(42,205)
合同負債	(110,983)	–
其他	–	(12,357)
分類為持有待售的處置組合的總負債	(1,057,669)	(1,514,500)

於2022年及2021年12月31日，本公司董事認為合同資產以及貿易及其他應收款項虧損撥備估計較少。

分類為持有待售的處置組合資產按其於重新分類時及／或之後的賬面值與公允值減出售所需成本的較低者計量。

11 分類為持有待售的處置組合資產及負債(續)

2022年12月31日

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公允值對輸入數據的敏感度
分類為持有待售之資產淨值 (不包括投資物業)	市場法	交易價	人民幣819,004,000元	交易價越高，公允值越高
分類為持有待售的投資物業	市場法	交易價	人民幣380,734,000元	交易價越高，公允值越高

2021年12月31日

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公允值對輸入數據的敏感度
分類為持有待售之資產淨值	市場法	交易價	人民幣2,413,590,000元	交易價越高，公允值越高

12 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已分派中期股息每股普通股：無(2021年：0.50港元)(附註a)	-	1,619,328
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	-	(14,139)
	-	1,605,189
截至2022年12月31日止年度擬分派末期股息每股普通股：無 (2021年：無)(附註b)	-	-
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	-	-
	-	-
	-	1,605,189

附註：

- (a) 本公司董事會(「董事會」)不建議派發截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。董事會於2021年8月18日宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.5港元，合共約1,958,524,000港元(相當於人民幣1,619,328,000元)。
- (b) 董事會不建議派發截至2022年及2021年12月31日止年度的任何末期股息。
- (c) 2020年的末期股息為2,350,229,000港元(每股普通股0.60港元)(相當於人民幣1,972,664,000元)，已於2021年5月12日舉行的股東周年大會上宣派，其中20,682,000港元(相當於人民幣17,359,000元)乃向股份獎勵計劃所持有之股份宣派。末期股息已自本公司之保留盈利派發。

13 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按年內本公司股東應佔(虧損)/利潤除以已發行3,914,834,000股(2021年：3,882,578,000股)普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2022年	2021年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(14,981,154)	6,712,036
已發行普通股的加權平均數減就股份獎勵計劃所持有之股份(千股)	3,914,834	3,882,578
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	(3.827)	1.729

本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無已發行具攤薄影響的潛在普通股。

14 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度						
於2022年1月1日	6,082,809	28,051	147,483	1,666,644	4,749,783	12,674,770
添置	1,104,817	134,265	68,612	146,317	1,503,763	2,957,774
轉撥後重估盈餘(附註b)	19,944	-	-	-	-	19,944
收購附屬公司(附註39)	3,400	-	-	-	-	3,400
轉撥自己落成工程項目	1,069,451	-	-	467,711	(1,537,162)	-
轉撥至投資物業(附註15)	(70,000)	-	-	-	-	(70,000)
出售	(267,411)	(4,204)	(4,740)	(5,863)	(33,825)	(316,043)
出售附屬公司(附註40)	-	(1,995)	(1,494)	(60,316)	(251,251)	(315,056)
折舊	(393,023)	(43,382)	(39,911)	(227,507)	-	(703,823)
計提減值	(259,091)	-	-	-	(25,842)	(284,933)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組(附註11)	(117,151)	(1,463)	(2,598)	(555)	(16,676)	(138,443)
於2022年12月31日	7,173,745	111,272	167,352	1,986,431	4,388,790	13,827,590
於2022年12月31日						
成本	9,428,864	407,322	346,457	2,545,874	4,414,632	17,143,149
累計折舊	(1,996,028)	(296,050)	(179,105)	(559,443)	-	(3,030,626)
累計減值虧損	(259,091)	-	-	-	(25,842)	(284,933)
賬面淨值	7,173,745	111,272	167,352	1,986,431	4,388,790	13,827,590
截至2021年12月31日止年度						
於2021年1月1日						
成本	7,784,861	256,218	316,479	1,457,406	4,712,964	14,527,928
累計折舊	(1,755,948)	(162,895)	(196,076)	(299,435)	-	(2,414,354)
累計減值虧損	-	-	-	-	(32,727)	(32,727)
賬面淨值	6,028,913	93,323	120,403	1,157,971	4,680,237	12,080,847
於2021年1月1日	6,028,913	93,323	120,403	1,157,971	4,680,237	12,080,847
添置	92,626	28,970	63,510	88,843	1,687,740	1,961,689
轉撥後重估盈餘(附註b)	66,118	-	-	-	-	66,118
收購附屬公司(附註39)	80,768	7,477	27,266	207,337	-	322,848
轉撥自己落成工程項目	537,081	-	-	463,086	(1,000,167)	-
轉撥至投資物業(附註15)	(140,000)	-	-	-	-	(140,000)
轉撥至其他無形資產(附註18)	-	-	-	-	(243,926)	(243,926)
出售	(84,737)	(31,655)	(8,433)	(8,665)	(102,130)	(235,620)
折舊	(347,291)	(67,189)	(52,937)	(138,922)	-	(606,339)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組(附註11)	(150,669)	(2,875)	(2,326)	(103,006)	(271,971)	(530,847)
於2021年12月31日	6,082,809	28,051	147,483	1,666,644	4,749,783	12,674,770
於2021年12月31日						
成本	8,102,824	223,055	385,504	2,093,196	4,782,510	15,587,089
累計折舊	(2,020,015)	(195,004)	(238,021)	(426,552)	-	(2,879,592)
累計減值虧損	-	-	-	-	(32,727)	(32,727)
賬面淨值	6,082,809	28,051	147,483	1,666,644	4,749,783	12,674,770

14 物業、廠房及設備(續)

- (a) 於2022年12月31日，淨賬面值人民幣3,041,769,000元(2021年：人民幣3,835,189,000元)的樓宇作為本集團借款的抵押品。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，辦公大樓人民幣70,000,000元於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉移日期產生重估盈餘為人民幣19,944,000元，其中相應重估盈餘(扣除稅項)人民幣14,958,000元計入其他全面收益表及遞延所得稅負債人民幣4,986,000元計入綜合財務狀況表。

截至2021年12月31日止年度，辦公大樓人民幣140,000,000元於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉移日期產生重估盈餘為人民幣66,118,000元，其中相應重估盈餘(扣除稅項)人民幣49,589,000元計入其他全面收益表及遞延所得稅負債人民幣16,529,000元計入綜合財務狀況表。

- (c) 樓宇主要指辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要指興建環境工廠及機器所產生的建築成本及其他成本。

15 投資物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面淨值	11,514,964	10,849,449
收購附屬公司(附註39)	-	110,337
添置	148,011	11,084
轉自持作銷售已落成物業	-	274,628
轉自物業、廠房及設備(附註14)	70,000	140,000
轉至分類為持有待售的處置組合(附註11)	(380,734)	-
已於損益中確認的重估收益(附註5)	28,357	230,261
出售	(2,013,055)	(100,795)
於12月31日的賬面淨值	9,367,543	11,514,964

本集團的投資物業包括位於中國內地的已落成辦公大樓、酒店、零售店舖及停車場，租期介乎40至70年。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師(包括威格斯資產評估顧問有限公司、高力國際、仲量聯行及深圳市世聯土地房地產評估有限公司，均持有認可的相關專業資格，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2022年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

於2022年及2021年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察輸入數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級計量。於本年度，第一層、第二層及第三層之間並無任何轉撥(2021年：無)。

辦公大樓、酒店、零售店舖及停車場的公允值一般使用收入資本化法或直接比較法計算。

15 投資物業(續)

採納收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與潛在重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市值租金參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

採納直接比較法(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考相關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業，並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度報告日期，執行董事、內部估值小組與獨立估值師至少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事與估值小組每半年進行一次估值討論，分析各報告日期第2層及第3層公允值的任何變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

大部分投資物業根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情計入財務報表附註16。

於2022年12月31日，人民幣5,756,000,000元(2021年：人民幣5,547,457,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利質押為本集團銀行借款的抵押品。

於截至2021年12月31日止年度，若干零售商舖由持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，由於本集團開始出租該等區域，辦公室樓宇部分樓面面積由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

15 投資物業(續)

以下為投資物業估值所用的第三層估值之估值技術及主要輸入數據概要：

描述	位置	於2022年	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍
		12月31日 的公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店及零售商舖	中國	8,730,957	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金(人民幣元/平方米/月)	3.5%-4.0% 4.0%-4.5% 36-843
辦公室及停車場	中國	636,586	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	2,526-54,000

描述	位置	於2021年	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍
		12月31日 的公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店及零售商舖	中國	10,083,561	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金(人民幣元/平方米/月)	3.5%-6.0% 4.0%-7.0% 22-835
酒店及零售商舖	中國	1,001,697	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	7,163-10,985
辦公室及停車場	中國	429,706	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	2,526-56,000

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公大樓、酒店及零售店舖的期間收益率及重訂收益率增加/(減少)或會令公允值減少/(增加)，而市值租金增加/(減少)則或會令公允值增加/(減少)。

辦公大樓、酒店、零售店舖及停車場的市價增加/(減少)或會令公允值增加/(減少)。

截至2022年12月31日止年度，投資物業的估值方法維持不變。

15 投資物業(續)

就投資物業於損益內確認之金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租金收入	219,654	263,443
與租金收入有關的直接經營開支	(124,013)	(128,542)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(26,890)	(26,313)
	68,751	108,588

16 租賃

本集團作為承租人

本集團就其經營中使用的各種土地使用權以及物業、廠房及設備訂有租賃合同。土地使用權指與中國大陸政府有土地租賃安排，乃持作自用。所簽訂租賃合同的固定期限通常為1年至70年。

租賃期限按個別形式協商，包含廣泛不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何其他條款。租賃資產不得用作借貸用途，惟持有土地使用權證者除外。於2022年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,682,455,000元(2021年：人民幣2,374,004,000元)的若干土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品。

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	物業、廠房及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	2,593,203	676,849	3,270,052
添置	22,969	85,369	108,338
提早終止	(171,923)	(53,373)	(225,296)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組(附註11)	(6,308)	-	(6,308)
出售附屬公司	(19,295)	-	(19,295)
折舊*	(70,746)	(208,076)	(278,822)
於2022年12月31日	2,347,900	500,769**	2,848,669
於2021年1月1日	2,640,079	736,225	3,376,304
添置	151,388	227,657	379,045
提早終止	-	(25,045)	(25,045)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組(附註11)	(116,476)	-	(116,476)
折舊*	(81,788)	(261,988)	(343,776)
於2021年12月31日	2,593,203	676,849**	3,270,052

* 計入土地使用權折舊的人民幣9,835,000元(2021年：人民幣9,997,000元)已資本化至在建工程。

** 於2022年12月31日，物業、廠房及設備包括樓宇人民幣172,035,000元(2021年：人民幣292,244,000元)以及設備及其他人民幣328,734,000元(2021年：人民幣384,605,000元)

16 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	564,476	636,938
新租賃	85,369	238,140
提早終止	(105,912)	(25,045)
年內確認的利息增加	25,704	35,673
付款	(237,139)	(321,230)
於12月31日的賬面值	332,498	564,476
分析：		
流動部分	195,862	302,383
非流動部分	136,636	262,093

租賃負債的到期日分析於財務報表附註48(d)披露。

(c) 於損益內確認的租賃相關款項如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	25,704	35,673
使用權資產折舊費(附註6)	268,987	333,779
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支 (計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支)(附註6)	98,394	84,069
於損益中確認的總額	393,085	453,521

(d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註41(iii)。

16 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，包括位於中國大陸的辦公室單位、酒店、商場及停車場。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團的已確認租金收入為人民幣219,654,000元(2021年：人民幣263,443,000元)。

於2022年12月31日，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於一年內	142,440	146,096
於一年後但於兩年內	121,223	204,592
於兩年後但於三年內	25,759	43,474
於三年後但於四年內	25,585	43,180
於四年後但於五年內	25,585	43,180
於五年後	46,996	155,828
	387,588	636,350

17 商譽

	人民幣千元
於2021年1月1日：	
成本	4,988,416
累計減值	(723,802)
賬面淨值	4,264,614
於2021年1月1日的成本(扣除累計減值)	4,264,614
收購附屬公司(附註39)	1,027,350
轉撥至分類為持有待售的處置資產組	(149,813)
出售	(86,086)
年內減值	(29,885)
於2021年12月31日	5,026,180
於2021年12月31日：	
成本	5,779,867
累計減值	(753,687)
賬面淨值	5,026,180
於2022年1月1日的成本(扣除累計減值)	5,026,180
收購附屬公司(附註39)	191,670
轉撥至分類為持有待售的處置資產組	(108,044)
出售(附註40)	(38,219)
年內減值	(403,115)
於2022年12月31日的成本及賬面淨值	4,668,472
於2022年12月31日：	
成本	5,825,274
累計減值	(1,156,802)
賬面淨值	4,668,472

17 商譽(續)

所收購可識別資產淨值支付的代價及其他項目超過公允值的金額將入賬列為商譽。於2022年及2021年12月31日，與下列經營及現金產生單位有關的商譽：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理	3,314,902	3,123,231
環保	1,286,862	1,667,058
建築	66,708	235,891
	4,668,472	5,026,180

本集團於2022年12月31日對商譽進行減值評估。已收購附屬公司經營的物業管理、環保及建設業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估及按使用價值計算方法釐定。計算方法所採用的現金流預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2022年及2021年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司	建築公司
於2022年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率	-2%-32%	-4%-40%	30%
於預測期內除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利率(「EBITDA」)	-28%-32%	0%-80%	-5%-14%
長期增長率	3%	0%	0%
稅前貼現率	17%-25%	11%-13%	12%
於2021年12月31日			
於預測期內營業額的複合年增長率	0%-32%	4%-40%	3%-6%
於預測期內除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利率(「EBITDA」)	-31%-28%	5%-80%	9%-14%
長期增長率	3%	0%	3%
稅前貼現率	16%-22%	10%-14%	17%-20%

17 商譽(續)

管理層已釐定分配至上述主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
收入之複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的預期。就綠地物業而言，預測收入同比增加主要由於綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)根據投資合作框架協議承擔的估計建築面積增加。就建築公司而言，收益的複合年增長率乃基於相關建築公司過往增長率而估計。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於類推預算期後的現金流量的加權平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

(i) 物業管理公司

於2022年12月31日，根據使用價值計算得出的上海綠地物業服務有限公司(「綠地物業」)可收回金額人民幣1,159,251,000元超出其賬面值人民幣31,649,000元(2021年：人民幣89,294,000元)。根據使用價值計算得出的中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)可收回金額人民幣2,813,281,000元超出其賬面值人民幣272,046,000元(2021年：人民幣435,284,000元)。

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試的主要假設的所有可能變動，以及於2022年12月31日，綠地物業及中民物業的使用價值計算中單獨作出的變動，其將分別消除剩餘部份：

	主要假設的可能變動	
	中民物業	綠地物業
營業額的複合年增長率	-3.06%	-0.94%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.87%	-0.46%
貿易應收款項平均周轉日數	+16.06天	+7.64天
長期增長率	-2.95%	-0.72%
稅前貼現率	2.22%	0.57%

本公司董事認為，主要參數的合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

參考獨立估值師或管理層於2022年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定於2022年12月31日無需就商譽作出減值撥備(2021年12月31日：無)。

17 商譽(續)

(ii) 環保公司

於2022年12月31日，按使用價值計算的若干被收購公司的可收回金額人民幣445,530,000元低於其賬面值，人民幣341,976,000元減值虧損計入本年度損益(2021年：人民幣29,885,000元)。因此，於2022年12月31日，與若干環保現金產生單位相關的商譽累計減值達人民幣1,095,663,000元(2021年：人民幣753,687,000元)。

對於收購環保公司產生的剩餘商譽，單項金額不大，因此不會呈列未減值商譽的敏感性分析。

(iii) 建築公司

於2022年12月31日，按公允值減出售成本計算的若干被收購建築公司的可收回金額人民幣117,000,000元低於其賬面值，故本年度於損益確認減值虧損人民幣61,139,000元及於2022年12月31日累計(2021年12月31日：零)。

對於收購建築公司產生的剩餘商譽，單項金額不大，因此不會呈列未減值商譽的敏感性分析。

18 其他無形資產

	電腦軟件	商標及許可證	特許經營權	客戶關係及 未完成合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	114,231	110,838	1,060,153	1,342,608	2,627,830
添置	9,037	-	362	-	9,399
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	232,033	232,033
攤銷	(17,358)	(12,350)	(75,461)	(227,739)	(332,908)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組	(229)	-	(15,645)	(19,883)	(35,757)
出售	(6,815)	-	(1,701)	-	(8,516)
出售附屬公司(附註40)	(120)	-	(790,424)	-	(790,544)
計提減值	(447)	-	-	(17,080)	(17,527)
於2022年12月31日	98,299	98,488	177,284	1,309,939	1,684,010
於2022年12月31日：					
成本	258,768	159,383	252,989	1,911,480	2,582,620
減：累計攤銷	(160,022)	(60,895)	(75,705)	(584,461)	(881,083)
累計減值虧損	(447)	-	-	(17,080)	(17,527)
賬面淨值	98,299	98,488	177,284	1,309,939	1,684,010
於2021年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	98,164	89,186	2,389,002	999,998	3,576,350
添置	46,020	-	113,589	-	159,609
轉自在建工程(附註14)	-	-	243,926	-	243,926
收購附屬公司(附註39)	4,333	34,942	19,198	577,518	635,991
攤銷	(33,222)	(13,290)	(140,639)	(178,124)	(365,275)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組	(147)	-	(1,564,773)	-	(1,564,920)
出售	(917)	-	(150)	(56,784)	(57,851)
於2021年12月31日	114,231	110,838	1,060,153	1,342,608	2,627,830
於2021年12月31日：					
成本	266,325	164,848	1,176,886	1,766,795	3,374,854
減：累計攤銷	(152,094)	(54,010)	(116,733)	(424,187)	(747,024)
賬面淨值	114,231	110,838	1,060,153	1,342,608	2,627,830

18 其他無形資產(續)

獨立估值師已執行獨立估值以釐定於業務合併中獲得的商標及許可證、客戶關係及未完成合同及特許經營權的公允值。釐定收購日期的公允值的方法及重要假設披露如下：

			於2022年 12月31日 無形資產 預期使用年期
	估值方法	貼現率	
客戶關係	貼現現金流量	12.88%	20年

			於2021年 12月31日 無形資產 預期使用年期
	估值方法	貼現率	
商標及許可證	貼現現金流量／版稅減免	15.4-19.8%	5-20年
客戶關係	貼現現金流量	15.0-19.8%	5-10年
未完成合同	貼現現金流量	14.9-15.5%	2-8年
特許經營權	貼現現金流量	11.0-12.0%	3-28年

19 以權益法核算之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分佔淨資產	29,371,738	31,618,013
減：減值	(597,541)	(313,733)
	28,774,197	31,304,280

本公司董事認為，於2022年12月31日及2021年12月31日，並無任何聯營公司及合營企業對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	31,304,280	18,179,155
添置	1,156,870	10,585,347
透過業務合併添置(附註39)	-	662
轉自附屬公司(附註(a)及附註40)	320,371	5,416,628
轉至附屬公司(附註(b)及附註39)	(22,500)	(501,131)
投資合營企業的重新計量(虧損)/收益(附註(b)及附註5)	(5,094)	4,222
損益所佔份額	(757,452)	794,239
計提減值	(1,401,226)	(313,733)
出售(附註(c))	(1,482,840)	(1,194,512)
轉撥至分類為持有待售的處置資產組	(10,228)	-
匯兌收益	337	-
已收股息	(328,321)	(1,666,597)
於12月31日的結餘	28,774,197	31,304,280

19 以權益法核算之投資(續)

- (a) 截至2022年12月31日止年度，本集團將多間附屬公司的部分權益出售予獨立第三方，總代價為人民幣725,000,000元(2021年：人民幣4,990,716,000元)。於完成出售後，該等附屬公司成為本集團的合營企業及聯營公司，根據本集團於各出售日期所持餘下權益投資的公允值確認(附註40)。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，本集團自合營企業其他獨立股東購入若干合營企業的額外股權，代價為人民幣22,500,000元(2021年：若干合營企業合計人民幣501,134,000元)。於完成收購後，該合營企業成為本集團的附屬公司，已確認投資合營企業的重新計量虧損為人民幣5,094,000元(2021年：重新計量收益人民幣4,222,000元)(附註5)，並轉至附屬公司人民幣22,500,000元(附註39)。
- (c) 截至2022年12月31日止年度，本集團將若干合營企業及聯營公司出售予獨立第三方，代價為人民幣2,602,749,000元(2021年：若干合營企業合計人民幣1,122,951,000元)。於完成出售後，本集團確認出售收益人民幣1,119,909,000元(2021年：虧損人民幣66,266,000元)(附註5)。

於2022年12月31日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損份額超出其於相關實體的權益，未確認投資公司虧損所佔份額達人民幣1,370,926,000元(2021年12月31日：人民幣706,237,000元)。

減值的計提與本集團聯營公司及合營企業所持物業價格下跌有關。本公司董事已估計本集團以權益法核算之投資之可收回金額(其乃公允值減去處置成本)以作減值測試。公允值乃經覆核物業於報告期末之可變現淨值與成本孰低後，根據相關合營企業及聯營公司之經調整淨資產(公允值層級第3層)計量。根據評估，本公司董事認為有必要就物業發展分部計提減值人民幣1,401,226,000元，該款項於損益內確認。

概無與本集團以權益法核算的投資相關的重大承擔。

20 按公允值計入其他全面收益的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未上市股本投資	32,093	43,368

股本證券並非持作買賣，且本集團於初步確認時已不可撤銷地選擇確認為按公允值計入其他全面收益的金融資產。該等證券為策略性投資，本集團認為此分類較為相關。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內於其他全面收益確認的虧損，扣除稅項	(8,357)	(131,146)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	43,368	510,639
添置	-	30,056
收購附屬公司(附註39)	-	5,025
於其他全面收益確認的虧損	(11,275)	(155,837)
出售	-	(346,515)
於年末	32,093	43,368

出售該等股本投資時，在其他儲備範圍內的任何關連結餘重新分類至保留盈利。

於2022年及2021年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的股本證券均不等於或超過本集團總資產的5%。

21 按公允值計入損益的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
理財產品	1,361,218	561,537
香港上市股本證券	3,247	40,841
非上市股本及債務投資	1,479,246	2,128,290
其他	3,238	80,727
	2,846,949	2,811,395

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：		
持作交易或強制要求按公允值計入損益計量	1,367,703	1,001,890
本集團並未選擇於其他全面收益確認公允值的權益投資	1,479,246	1,809,505
	2,846,949	2,811,395

截至2022年12月31日止年度，按公允值計入損益的金融資產的金融資產公允值減少的人民幣770,848,000元(2021年：公允值收益人民幣59,882,000元)於損益中入賬列為「其他開支」(2021年：「其他收入及收益淨額」)。

於2022年及2021年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的權益或債務證券投資或金融產品均不等於或超過本集團總資產的5%。

於2022年12月31日，淨賬面值約人民幣319,218,000元的本集團若干按公允值計入損益的金融資產(2021年：無)已抵押作為本集團借款的抵押品。

22 發展中物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	67,116,816	87,105,562
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	19,919,251	21,274,754
	87,036,067	108,380,316
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	21,206,622	24,858,916
— 資本化利息	9,401,749	7,531,075
— 土地使用權	56,427,696	75,990,325
	87,036,067	108,380,316

一個物業發展營運週期為約18個月。

本集團大部分發展中物業均位於中國內地。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2022年12月31日止年度的借款資本化比率為6.92%(2021年：5.89%)。

於2022年12月31日，就撇減發展中物業的撥備結餘為人民幣2,642,664,000元(2021年：人民幣1,043,655,000元)。該等物業於本年度計入損益的撇銷金額為人民幣3,339,242,000元(2021年：人民幣158,201,000元)。

於2022年12月31日，計入發展中物業淨賬面值為人民幣36,138,495,000元(2021年：人民幣33,525,366,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品。

於2022年12月31日，在正常營運週期內分類為流動資產的金額人民幣43,244,100,000元(2021年：人民幣47,540,031,000元)，預期將於一年後落成及交付。

23 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國大陸。相關土地使用權的租賃期限介乎40至70年。

於2022年12月31日，撇減持作銷售物業的撥備結餘為人民幣1,730,748,000元(2021年12月31日：人民幣1,281,369,000元)。該等物業於本年度計入損益的撇銷金額為人民幣449,379,000元(2021年：人民幣584,055,000元)。

於2022年12月31日，價值約人民幣1,168,027,000元(2021年：人民幣216,056,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團借款的抵押品。

24 收購土地使用權的預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至綜合財務狀況表內的發展中物業。

25 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	10,207,660	11,189,695
— 合營企業(附註45(c))	2,644,462	2,278,591
— 聯營公司(附註45(c))	46,364	54,880
貿易應收款項總額	12,898,486	13,523,166
減：貿易應收款項減值撥備	(1,430,091)	(733,999)
貿易應收款項合計	11,468,395	12,789,167
其他應收款項來自：		
— 第三方	28,662,020	21,100,671
— 合營企業(附註45(c))	18,908,878	18,584,260
— 聯營公司(附註45(c))	1,035,207	1,146,336
— 其他關連方(附註45(c))	358,459	274,951
— 非控股權益	4,081,197	2,501,258
應收關連方借款及利息(附註45(c))	2,968,591	5,073,445
預付增值稅及其他稅項	1,887,148	4,384,809
收購土地使用權保證金	771,492	887,623
預付款項	1,250,978	695,186
其他應收款項總額	59,923,970	54,648,539
減：其他應收款項減值撥備	(1,508,231)	(712,925)
其他應收款項合計	58,415,739	53,935,614
減：其他應收款項—非即期部份	(8,381,269)	(8,797,543)
其他應收款項—即期部份	50,034,470	45,138,071
貿易及其他應收款項—即期部份	61,502,865	57,927,238

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。最高信貸風險為上述貿易及其他應收款項的賬面值。

於2022年12月31日，貿易應收款項約人民幣1,312,841,000元(2021年12月31日：人民幣1,584,565,000元)作為本集團借款抵押品(附註32)。

25 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建築服務及提供環保服務。物業銷售的貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。於2022年及2021年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	5,452,144	8,786,589
90日以上及於365日以內	3,677,415	3,215,483
365日以上	3,768,927	1,521,094
	12,898,486	13,523,166

本集團應用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計量預期信貸虧損，就所有合同資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及過期天數分類。

已知無力償還的貿易應收款項會就減值撥備進行個別評估，並於合理預期無法收回時撇銷。無力償還的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。不具已知無力償還的貿易應收款項及合同資產根據攤佔信貸風險特點進行綜合評估。

為方便評估，貿易應收款項及合同資產的成本及虧損撥備分類如下：

個別： 已知無力償還的貿易應收款項

綜合： 其他貿易應收款項及合同資產

	2022年		2021年	
	成本 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	成本 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
個別：				
— 已知無力償還的貿易應收款項	332,168	(332,168)	200,260	(200,260)
綜合：				
— 其他貿易應收款項	12,566,318	(1,097,923)	13,322,906	(533,739)
— 合同資產	4,226,017	(61,700)	5,160,903	(10,283)
	17,124,503	(1,491,791)	18,684,069	(744,282)

25 貿易及其他應收款項(續)

於2022年12月31日，本集團經考慮關連方良好的財務狀況及信貸歷史，評估來自關連方的其他應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，就來自關連方的其他應收款項確認的虧損撥備未有顯著增加。

在此基礎上，於2022年12月31日，按綜合基準之貿易應收款項及合同資產的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	即期	逾期			合計
		1年以內	1年至2年	2年以上	
於2022年12月31日					
預期虧損率	0%~0.80%	0.15%~10%	1%~24%	25%~100%	-
賬面總值—貿易應收款項(按綜合基準) (人民幣千元)	5,119,976	3,677,415	2,528,628	1,240,299	12,566,318
賬面總值—合同資產(人民幣千元)	4,226,017	-	-	-	4,226,017
虧損撥備—貿易應收款項(人民幣千元)	26,138	314,548	404,093	353,144	1,097,923
虧損撥備—合同資產(人民幣千元)	61,700	-	-	-	61,700
於2021年12月31日					
預期虧損率	0%~0.20%	0.15%~6%	1%~20%	5%~100%	-
賬面總值—貿易應收款項(按綜合基準) (人民幣千元)	5,314,872	5,663,734	1,482,515	861,785	13,322,906
賬面總值—合同資產(人民幣千元)	5,160,903	-	-	-	5,160,903
虧損撥備—貿易應收款項(人民幣千元)	-	124,805	275,600	133,334	533,739
虧損撥備—合同資產(人民幣千元)	10,283	-	-	-	10,283

本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的預期虧損撥備。於2022年12月31日，本集團評估其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團通過參考本集團歷史虧損記錄，使用虧損率法來評估其他應收款項的信貸虧損。

於2022年及2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損也包含前瞻性資料。

於2022年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	56,785,844
預期虧損率	2.66%
虧損撥備(人民幣千元)	1,508,231
於2021年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	49,568,544
預期虧損率	1.44%
虧損撥備(人民幣千元)	712,925

25 貿易及其他應收款項(續)

於2022年及2021年12月31日，合同資產及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日	744,282	712,925	1,457,207
於損益確認的虧損撥備	815,633	871,777	1,687,410
年內撇銷為不可收回的應收款項	(68,124)	(76,471)	(144,595)
於2022年12月31日	1,491,791	1,508,231	3,000,022

	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	443,638	456,572	900,210
收購附屬公司的影響	94,655	5,474	100,129
於損益確認的虧損撥備	244,742	255,503	500,245
年內撇銷為不可收回的應收款項	(31,226)	(712)	(31,938)
出售附屬公司的影響	(7,527)	(3,912)	(11,439)
於2021年12月31日	744,282	712,925	1,457,207

26 合同資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有關物業出售合同的合同資產	635,690	261,507
有關建築合同的合同資產	3,590,327	4,899,396
虧損撥備	(61,700)	(10,283)
合同資產合計	4,164,317	5,150,620

合同資產初步確認為提供建築服務所得營業額，因收取代價以成功完成工程為條件。建築服務合同資產包括應收質保金。於安裝或建築完成及獲客戶驗收後，確認為合同資產之金額會重新分類至貿易應收款項。2022年合同資產減少乃由於截至2022年12月31日持續提供的建築服務減少所致。

截至2022年12月31日止期間，人民幣51,417,000元(2021年：人民幣10,283,000元)確認為合同資產預期信貸虧損撥備。

就本集團採用簡化減值方法的合同資產而言，基於撥備矩陣的信息披露於財務報表附註25。

於12月31日，合同資產收回或結算的預計時間如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	4,164,317	5,150,620

27 有限制現金

於2022年及2021年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2022年12月31日，合共人民幣476,574,000元(2021年：人民幣3,300,200,000元)的定期存款已質押用於業務拓展合作方的銀行借款或授信擔保。餘下的有限制現金主要包括抵押貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

28 現金及現金等值項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	8,461,078	22,541,502
短期銀行存款	2,001	261,214
	8,463,079	22,802,716
以人民幣計值	7,652,901	21,413,909
以其他貨幣計值	810,178	1,388,807
	8,463,079	22,802,716

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。短期銀行存款的期限介乎一日至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按相應短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。

29 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	27,585,540	24,949,589
其他應付款項：		
— 第三方(附註(b)及附註(e))	13,296,872	18,021,197
— 關連方(附註45(c)及附註(e))	12,050,605	15,143,842
— 非控股權益(附註(e))	3,276,492	4,408,032
應付員工福利	1,133,411	1,133,293
應計費用	2,072,339	1,165,556
處置股權墊款(附註(c))	45,000	1,223,000
其他應付稅項(附註(d))	6,197,079	6,785,703
總貿易及其他應付款項	65,657,338	72,830,212
減：其他應付款項－非即期部分	(5,500,842)	(4,572,361)
貿易及其他應付款項－即期部分	60,156,496	68,257,851

29 貿易及其他應付款項(續)

(a) 本集團於2022年及2021年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	11,449,189	15,830,600
90日以上及於180日以內	5,870,261	7,516,904
180日以上及於365日以內	4,020,254	971,214
365日以上	6,245,836	630,871
	27,585,540	24,949,589

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 處置股權墊款人民幣45,000,000元指根據與多名獨立第三方的相關協議出售若干股權所得墊款(2021年：人民幣1,223,000,000元)。

(d) 其他應付稅項包含人民幣3,261,812,000元指就來自顧客的預收款項的應付增值稅(2021年：人民幣4,422,736,000元)。

(e) 金額包括流動現金墊款人民幣1,417,177,000元，按年利率5.7%至12.0%計息(2021年：人民幣6,214,794,000元，4.8%至12.0%)以及非流動現金墊款人民幣133,885,000元，按年利率9.0%至10.0%計息(2021年：人民幣78,822,000元，9.0%至10.0%)。

30 合同負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合同負債		
— 關連方(附註(45c))	80,890	75,037
— 第三方	45,789,464	44,507,265
	45,870,354	44,582,302

本集團根據合同中確定的收款時間表收取來自客戶的付款。付款通常於合同履行之前收取(主要來自銷售物業及提供物業管理服務)。

於2021年1月1日，合同負債的賬面值為人民幣36,381,354,000元。

31 按公允值計入損益的金融負債

於2022年12月31日，本集團具有以下按公允值計入損益的金融負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動部分：		
— 衍生金融工具	158,634	363,722
— 認沽期權	275,961	130,591
	434,595	494,313
流動部分：		
— 認沽期權	144,333	107,358

於2022年12月31日，未償還遠期外匯合同的名義本金總額為883,000,000美元，折合人民幣6,149,742,000元(2021年：783,000,000美元，折合人民幣4,992,173,000元)。

截至2022年12月31日止年度，人民幣32,824,000元(2021年：人民幣156,080,000元)(即公允值虧損)衍生金融工具的公允值增加已於綜合損益表的「財務費用淨額」記錄(附註7)。

截至2022年12月31日止年度，人民幣145,370,000元(2021年：人民幣61,862,000元(即公允值虧損))認沽期權(非即期部份)的公允值增加已於綜合損益表的「其他開支」(2021年：「其他收入及收益淨額」)記錄。

截至2022年12月31日止年度，認沽期權(即期部分)公允值增加人民幣31,086,000元(即公允值虧損)(2021年：公允值收益人民幣2,330,000元)納入「其他收入及收益淨額」，及人民幣5,889,000元(2021年：人民幣14,913,000元)則已納入綜合損益表內的「財務費用淨額」。

32 借款

	2022年		2021年	
	到期	人民幣千元	到期	人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a))				
— 於2017年發行的優先票據 (「2017年優先票據」)(附註(a)(i))	零	-	2022	1,272,104
— 於2019年發行的優先票據 (「2019年優先票據」)(附註(a)(ii))	零	-	2022	3,186,047
— 於2020年發行的優先票據 (「2020年優先票據」)(附註(a)(iii))	2025	6,826,216	2025	6,238,831
— 於2021年發行的優先票據 (「2021年優先票據」)(附註(a)(iv))	2025-2026	5,285,889	2022-2026	7,363,534
境內公司債券(附註(b))	2023-2024	2,643,698	2022-2024	5,643,287
商業物業資產支持證券(附註(c))	2024	4,008,610	2024	4,052,299
資產支持證券(附註(d))	2023	702,923	2023	948,820
可交換債券(附註(e))	2026	1,222,649	2026	1,119,362
長期銀團借款				
— 有抵押(附註(f))	2023-2024	9,446,540	2023-2026	13,903,152
長期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2023-2041	19,655,490	2022-2031	25,880,327
— 無抵押(附註(g))	2023-2024	2,728,229	2022-2041	6,958,610
其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2023-2027	3,720,852	2022-2027	3,903,503
— 無抵押(附註(g))	2024	501,052	2024	541,052
減：非流動借款的即期部分		(21,283,164)		(26,717,380)
		35,458,984		54,293,548
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2023	1,796,697	2022	643,255
— 無抵押(附註(g))	2023	897,444	2022	1,736,517
短期其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2023	50,000	2022	480,000
— 無抵押(附註(g))	零	-	2022	3,345
非流動借款的即期部分		21,283,164		26,717,380
		24,027,305		29,580,497
借款總額		59,486,289		83,874,045

32 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2022年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣2,774,216,000元(2021年：人民幣2,031,682,000元)。

(i) 2017年優先票據

於2017年8月14日，本公司按面值發行總面值為200,000,000美元(相當於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相當於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據已於2022年8月14日到期，本公司已於到期時悉數贖回全部尚未償還2017年優先票據。

(ii) 2019年優先票據

於2019年3月7日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,355,500,000元)的6.7%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為495,429,000美元(相當於約人民幣3,324,823,000元)。2019年優先票據已於2022年3月7日到期，本公司悉數贖回全部尚未償還2019年優先票據。

(iii) 2020年優先票據

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.750%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。票據將於2025年7月到期。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.050%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。票據將於2025年10月到期。

(iv) 2021年優先票據

於2021年5月17日，本公司按面值發行總面值為450,000,000美元(相當於約人民幣2,890,050,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為445,710,000美元(相當於約人民幣2,862,351,000元)。票據將於2026年5月到期。

於2021年7月21日，本公司按面值發行總面值為314,000,000美元(相當於約人民幣2,035,819,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為311,051,000美元(相當於約人民幣2,016,701,000元)。票據將於2025年4月到期。

於2021年8月31日，本公司按面值發行總面值為400,000,000美元(相當於約人民幣2,587,160,000元)的4.85%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為397,740,000美元(相當於約人民幣2,572,547,000元)。於2022年8月22日，本公司已贖回本金總額39,574,000美元(相當於約人民幣260,800,000元)的優先票據，外加應計而未付的利息，本公司已於2022年8月31日到期時贖回全部餘下金額。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分優先票據。

32 借款(續)

附註：(續)

(b) 境內公司債券

於2016年10月11日，本公司發行總面值為人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。於2021年10月11日，由於投資者行使回售權，本公司贖回本金總額為人民幣1,200,000,000元的債券。該債券已轉售予新投資者，該債券將於2023年10月11日到期，票面利率為6.5%。

於2020年7月13日，本集團發行總面值為人民幣1,500,000,000元的6.20%非公開公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額為約人民幣1,498,500,000元。於2022年7月13日(「贖回日期」)，本集團悉數贖回未償還公司債券，贖回價相等於公司債券於贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

於2020年10月19日，本集團發行總面值為人民幣1,500,000,000元的6.20%非公開公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額為約人民幣1,498,440,000元。於2022年10月19日(「贖回日期」)，本集團悉數贖回未償還公司債券，贖回價相等於公司債券於贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

於2021年4月9日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣1,450,000,000元的5.9%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,445,650,000元。債券將於2024年4月9日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2022年4月9日，該票面利率調整至最高6.5%。

(c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司按票息5.85%訂立商業物業資產支持證券(「商業物業資產支持證券」)安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其自用物業、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。商業物業資產支持證券已按票息5.1%轉售予新投資者，以及商業物業資產支持證券將於2024年1月21日到期。

(d) 資產支持證券

本公司從物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立番禺資產支持證券(「番禺資產支持證券」)安排，抵押在管物業的應收款項。於2020年10月31日，正式確立總面值為人民幣1,000,000,000元的番禺資產支持證券，為期兩年，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買。投資者有權於第二年結束時售回全部或部分番禺資產支持證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的番禺資產支持證券所得款項淨額約為人民幣948,245,000元。於2022年10月28日，由於投資者行使回售權，本集團悉數贖回債券。該資產支持債券已轉售予新投資者，總額為人民幣702,923,000元，且該資產支持債券將於2023年10月28日到期。

32 借款(續)

附註：(續)

(e) 可交換債券

於2021年11月24日，本公司的一間附屬公司(「發行人」)發行本金總額為2,418,000,000港元(相當於約人民幣1,982,784,000元)的7%可交換債券，可交換為雅生活智慧城市服務股份有限公司每股面值人民幣1.00元的H股。可交換債券的交換權可由債券持有人在2022年1月4日(包括該日)至2026年11月24日前七日(包括該日)內任何時間行使，交換價最初為每股雅生活股份27.48港元。該可交換債券將於2026年11月到期。負債部份的初始價值使用本公司相等不可交換債券的市場利率計算。轉換期權餘額758,459,000港元最初入賬列作權益部分，並於截至2021年12月31日止年度計入其他儲備。

(f) 於2022年12月31日，本集團借款以其部分土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及一間合營公司的股本權益作抵押。

(g) 於2022年12月31日，本集團人民幣4,117,573,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保(2021年：人民幣9,239,524,000元)。

相應實際利率的借款賬面值如下：

	2022年		2021年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	12,112,105	5.76%	18,060,516	6.32%
境內公司債券	2,643,698	5.88%	5,643,287	5.91%
商業物業資產支持證券	4,008,610	5.13%	4,052,299	5.27%
資產支持證券	702,923	6.03%	948,820	6.54%
可交換債券	1,222,649	12.62%	1,119,362	12.47%
銀行借款	34,524,400	5.72%	49,121,861	5.26%
其他借款	4,271,904	7.59%	4,927,900	8.33%
	59,486,289		83,874,045	

32 借款(續)

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2022年		2021年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
優先票據(附註(i))	12,112,105	6,007,260	18,060,516	11,782,070
境內公開公司債券(附註(ii))	-	-	1,446,711	1,106,350
境內非公開公司債券(附註(iii))	-	-	2,996,576	2,996,576
可交換債券(附註(iv))	1,222,649	1,010,466	1,119,362	1,238,961
銀行借款、銀團貸款及其他借款 (附註(iii))	22,124,230	22,124,230	30,670,383	30,670,383
	35,458,984	29,141,956	54,293,548	47,794,340

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2022年最後一個交易日(即2022年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層。
- (ii) 於2021年12月31日，人民幣1,106,350,000元境內公開公司債券的公允值乃參考中證指數有限公司於2021年最後一個交易日(即2021年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級的第1層。
- (iii) 由於折現影響不大，境內非公開公司債券、非流動銀行借款、銀團貸款、其他借款及其他項目的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按6.10%(2021年：5.76%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層。
- (iv) 於2022年12月31日(即2022年最後一個交易日)，可交換債券的公允值由一名獨立專業合資格估值師(其持有受認可的相關專業資質且擁有估值債券公允值的近期經驗)估值，屬於公允值層級的第2層。

32 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合同重訂日期如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
6個月或以下	14,030,808	20,805,901
6至12個月	15,605,694	23,973,733
1至5年	29,849,787	39,094,411
	59,486,289	83,874,045

於2022年及2021年12月31日，本集團的銀行及其他借貸償還情況如下：

銀行借款：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	17,889,514	15,250,210
1至2年	12,621,763	13,064,794
2至5年	2,299,894	17,119,074
5年以上	1,713,229	3,687,785
	34,524,400	49,121,863

其他借款：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	6,137,791	14,330,287
1至2年	1,181,036	2,549,886
2至5年	14,004,452	17,760,630
5年以上	3,638,610	111,379
	24,961,889	34,752,182
	59,486,289	83,874,045

32 借款(續)

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣	30,209,268	46,309,626
港元	12,104,518	15,823,976
美元	15,945,310	20,554,366
令吉	533,304	532,151
澳門元	693,889	653,926
	59,486,289	83,874,045

於2022年12月31日，本集團借款人民幣52,715,866,000元以本集團於附屬公司的人民幣23,121,152,000元(2021年：人民幣7,931,532,000元)股本權益及若干資產作抵押(附註14、15、16、21、22、23、25及27)。

33 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產	3,846,611	2,276,688
遞延稅項資產／負債抵銷	(80,773)	(111,492)
	3,765,838	2,165,196
遞延所得稅負債	(3,949,843)	(4,173,130)
遞延稅項資產／負債抵銷	80,773	111,492
	(3,869,070)	(4,061,638)
遞延所得稅負債淨額	(103,232)	(1,896,442)

33 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	稅項虧損	撤減持作 銷售已落成 物業及 發展中物業	貿易及其他 應收款項與 合同資產 所產生 暫時性差異	集團內部 交易的 未變現利潤	租賃撥備	土地增值稅 撥備	以權益法 核算之 投資減值 虧損撥備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	737,192	269,493	217,323	283,152	6,311	97,448	-	1,610,919
收購附屬公司(附註39)	7,272	-	23,803	-	-	-	-	31,075
出售附屬公司	(80,710)	-	(1,107)	-	-	-	-	(81,817)
於綜合損益表計入/(扣除) (附註10)	144,135	261,642	109,486	74,708	1,532	129,119	-	720,622
重新計量遞延稅項—								
本公司稅率改變(附註10)	419	-	1,102	-	-	-	-	1,521
分類為持作銷售(附註11)	(5,632)	-	-	-	-	-	-	(5,632)
於2021年12月31日 及2022年1月1日	802,676	531,135	350,607	357,860	7,843	226,567	-	2,276,688
收購附屬公司(附註39)	3,228	-	2,289	-	-	-	-	5,517
註銷附屬公司	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)
出售附屬公司(附註40)	(25,489)	-	(209)	-	-	-	-	(25,698)
於綜合損益表計入/(扣除) (附註10)	(102,309)	578,068	414,726	71,428	(3,856)	502,317	149,385	1,609,759
分類為持作銷售(附註11)	(19,646)	-	-	-	-	-	-	(19,646)
於2022年12月31日	658,451	1,109,203	767,413	429,288	3,987	728,884	149,385	3,846,611

33 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資物業及 物業、廠房及 設備賬面值 超出稅項 基準部分 人民幣千元	無形資產 賬面值 超出稅項 基準部分 人民幣千元	土地使用權 賬面值 超出稅項 基準部分 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,733,574	366,990	2,128,216	76,989	4,305,769
收購附屬公司(附註39)	536	172,897	8,891	-	182,324
出售附屬公司	-	(8,338)	(411,000)	-	(419,338)
於綜合損益表扣除/(計入)(附註10)	38,399	(4,751)	98,059	22,296	154,003
重新計量遞延稅項—本公司稅率改變(附註10)	671	-	-	67	738
於其他全面收益(計入)/扣除	16,530	-	-	(24,691)	(8,161)
分類為持作銷售(附註11)	-	(42,205)	-	-	(42,205)
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,789,710	484,593	1,824,166	74,661	4,173,130
收購附屬公司(附註39)	-	58,008	19,419	-	77,427
出售附屬公司(附註40)	-	(47,847)	-	-	(47,847)
於綜合損益表(計入)/扣除(附註10)	(170,620)	(103,731)	(253,328)	280,608	(247,071)
於其他全面收益扣除	4,986	(1,077)	-	(2,892)	1,017
分類為持作銷售(附註11)	-	(6,813)	-	-	(6,813)
於2022年12月31日	1,624,076	383,133	1,590,257	352,377	3,949,843

於2022年12月31日，本集團於中國內地產生的未動用稅項虧損為人民幣17,610,237,000元(2021年：人民幣6,322,260,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的公司未來的應課稅溢利。遞延稅項資產並無於上述項目中確認，因認為不大可能有可利用上述項目抵消的應課稅利潤。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須繳納10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅收協定，則可應用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。

34 股本及溢價

	2022年 普通股面值 千港元	2022年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2021年 普通股面值 千港元	2021年 普通股 面值的等值 人民幣千元
法定10,000,000,000股股份 每股0.1港元	1,000,000	不適用	1,000,000	不適用

	2022年 普通股面值 千港元	2022年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2021年 普通股面值 千港元	2021年 普通股 面值的等值 人民幣千元
已發行及繳足： 4,480,547,500股(2021年： 3,917,047,500股)	448,055	449,144	391,705	400,253

本公司股本變動概要如下：

	普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於2021年1月1日及2021年12月31日及2022年1月1日	3,917,048	400,253	3,021,630
根據日期為2022年11月18日的配售及認購協議， 本公司於2022年11月23日的已發行普通股	295,000	25,665	694,245
根據日期為2022年12月22日的配售及認購協議， 本公司於2022年12月30日的已發行普通股	268,500	23,226	540,760
於2022年12月31日	4,480,548	449,144	4,256,635

34 股本及溢價(續)

普通股法定總股數為10,000,000,000股(2021年:10,000,000,000股),每股面值為0.1港元(2021年:每股0.1港元)。

全部已發行股份均已繳足。

截至2022年12月31日止年度,本公司實施兩項先舊後新方式配售現有股份及根據一般授權認購新股份:

- i) 總額為295,000,000股配售股份已分別於2022年11月18日及2022年11月23日以每股配售股份2.68港元的價格配售及認購。自認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)為約783,000,000港元(相當於人民幣719,909,000元)。
- ii) 總額為268,500,000股配售股份已分別於2022年12月22日及2022年12月30日以每股配售股份2.32港元的價格配售及認購。自認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)為約617,200,000港元(相當於人民幣563,986,000元)。

35 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃,據此,股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則,本集團已設立信託(「僱員股份信託」),以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日,本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人,以信託方式持有。於2014年1月3日,其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員,惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認,相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成,董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決,餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2022年12月31日,僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份為34,470,000股普通股,金額為人民幣156,588,000元(2021年:人民幣156,588,000元),已於綜合財務狀況表呈列於權益內。截至2022年12月31日止年度,由於業績條件未能達成,股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合損益表確認,以及並無獎勵股份已歸屬(2021年:無)。

36 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列示於綜合財務報表第112至113頁的綜合權益變動表。

36 儲備(續)

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司股份在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。

- (c) 截至2021年12月31日止年度，本集團收購雅生活智慧城市服務股份有限公司合共50,000,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約6.52%)，總代價為人民幣1,335,455,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣966,438,000元列為其他儲備。

截至2021年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣900,002,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣527,895,000元列為其他儲備。

截至2022年12月31日止年度，本集團出售雅生活智慧城市服務股份有限公司合共97,600,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約6.87%)，總代價為人民幣740,614,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣60,713,000元列為其他儲備。

截至2022年12月31日止年度，本集團在不失去控制權的情況下出售部分來安雅居樂房地產開發有限公司股權，總代價為人民幣50,000,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣31,209,000元列為其他儲備。

截至2022年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣612,729,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣138,767,000元列為其他儲備。

- (d) 於2021年5月28日，雅生活智慧城市服務股份有限公司訂立配售協議，以按每股H股37.60港元向承配人配售合共86,666,800股新H股(「配售事項」)。於2021年6月4日，扣除相關費用及開支後，雅生活由配售事項接獲的所得款項淨額為3,242,127,000港元(相當於人民幣2,677,511,000元)，其中人民幣1,574,695,000元入賬為非控股權益，而人民幣1,102,816,000元入賬為其他儲備。

- (e) 共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)，一家根據中華人民共和國合夥企業法成立的有限合夥企業，共青城雅高投資管理有限公司為其普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黃奉潮先生、李大龍先生及馮欣先生為其有限合夥人。共青城投資為雅生活智慧城市服務股份有限公司員工的持股平台。雅生活為本公司附屬公司且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2022年1月20日及2022年7月12日，雅生活收到通知，共青城投資與若干本集團高級管理層及為本集團發展作出突出貢獻的人士(統稱「買家」)訂立股份轉讓協議，據此，共青城投資同意出售而買家同意購買雅生活的普通股(「H股」)，價格為每股H股3.062港元(「轉讓」)。於股份轉讓日期授出的人民幣132,990,000元的權益工具公允值確認為以股份為基礎的付款開支，並相應的計入以股份為基礎的付款儲備。

37 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日結餘	13,429,012	208,481	13,637,493
贖回永久資本證券	(626,902)	-	(626,902)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	983,860	983,860
向永久資本證券持有人分派	-	(979,327)	(979,327)
於2021年12月31日結餘	12,802,110	213,014	13,015,124
於2022年1月1日結餘	12,802,110	213,014	13,015,124
永久資本證券持有人應佔利潤	-	995,305	995,305
向永久資本證券持有人分派	-	(785,952)	(785,952)
於2022年12月31日結餘	12,802,110	422,367	13,224,477

於2018年3月7日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券。扣除發行成本後的永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2019年6月4日，本公司發行本金額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合財務狀況表內列作權益。本公司如選擇向普通股股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。本公司選擇遞延原定於2022年12月4日的分派日期派付的分派。

38 具有重大非控股權益的非全資附屬公司

對具有重大非控股權益的附屬公司進行投資詳情載列如下：

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	非控股權益 所持股權百分比	
		2022年	2021年
雅生活智慧城市服務股份有限公司	中國／外商投資企業	52.56%	45.69%

雅生活綜合財務狀況表概要

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	15,300,866	13,410,959
流動負債	(8,188,135)	(6,756,820)
流動資產淨值	7,112,731	6,654,139
非流動資產	7,400,848	6,770,418
非流動負債	(388,985)	(513,629)
非流動資產淨值	7,011,863	6,256,789
資產淨值	14,124,594	12,910,928
非控股權益累計結餘	8,481,166	7,039,500

雅生活綜合損益表概要

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	15,378,576	14,080,089
年內利潤	1,934,932	2,565,569
其他全面收益	(8,357)	3,764
全面收益總額	1,926,575	2,569,333
分配至非控股權益的年內利潤	1,062,224	1,287,099
已付／應付非控股權益宣派的股息	(419,805)	(510,076)

雅生活綜合現金流量表概要

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得的現金流量	(892,643)	2,644,535
投資活動所得／(所用)的現金流量	1,156,865	(4,410,380)
融資活動(所用)／產生的現金流量	(850,508)	1,102,740
現金及現金等值項目的減少淨額	(586,286)	(663,105)

39 業務合併

截至2022年12月31日止年度，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司及物業管理公司)股權收購事項，總代價人民幣433,910,000元。商譽人民幣191,670,000元及可識別資產淨值總額人民幣251,145,000元已予確認。本公司董事認為，年內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

截至2021年12月31日止年度，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司及物業管理公司)股權收購事項，總代價人民幣1,910,248,000元。商譽人民幣1,027,350,000元及可識別資產淨值總額人民幣1,463,262,000元已予確認。本公司董事認為，年內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
代價			
已付現金		403,910	1,209,117
本集團為交換被收購方控制權承擔的負債		7,500	200,000
於業務合併前持有的合營企業投資公允值		22,500	501,131
		433,910	1,910,248
現金及現金等值項目		333,089	475,416
按公允值計入損益的金融資產		-	27,850
按公允值計入其他全面收益的金融資產		-	5,025
物業、廠房及設備	14	3,400	322,848
以權益法核算的投資	19	-	662
投資物業	15	-	110,337
發展中物業		1,562,864	663,320
其他無形資產	18	232,033	635,991
使用權資產		-	34,634
存貨		1,108	39,476
貿易及其他應收款項		59,031	1,744,428
貿易及其他應付款項		(895,566)	(1,495,326)
合同負債		(43,366)	(639,009)
租賃負債		-	(37,930)
借款		(920,000)	(244,718)
當期所得稅負債		(9,538)	(28,493)
遞延所得稅資產	33	5,517	31,075
遞延所得稅負債	33	(77,427)	(182,324)
可識別資產淨值總額		251,145	1,463,262
非控股權益		2,115	580,364
本公司應佔可識別資產淨值		249,030	882,898
議價購買附屬公司的收益	5	(6,790)	-
商譽	17	191,670	1,027,350

39 業務合併(續)

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度收購所產生的現金流出淨額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	333,089	475,416
減：總現金代價	(403,910)	(1,209,117)
加：於12月31日應付的現金代價	4,528	35,727
加：過往年度已付現金代價	120,000	103,275
減：過往年度就收購公司支付的現金代價	-	(709)
年內現金流入／(流出)	53,707	(595,408)

自各自收購日期至2022年12月31日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣280,984,000元(2021年：人民幣2,017,622,000元)及淨虧損人民幣16,336,000元(2021年：淨利潤人民幣85,137,000元)。

倘收購於2022年1月1日發生，則本集團截至2022年12月31日止年度的綜合備考收入及淨虧損分別為人民幣54,034,327,000元及人民幣13,423,153,000元。

倘收購於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年12月31日止年度的綜合備考收入及淨利潤分別為人民幣74,093,387,000元及人民幣9,169,180,000元。

業務合併未確認或有負債。

40 出售附屬公司

截至2022年12月31日止年度，本集團將多間附屬公司的若干股權出售予獨立第三方(「出售項目」)，總代價為人民幣725,000,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有資格與相關買方對出售項目行使共同控制權或行使重大影響。於截至2022年12月31日止年度，本集團將出售項目入賬列作合營企業及聯營公司，並錄得出售收益人民幣536,664,000元。

根據股份轉讓協議，本集團將其部分附屬公司的股權出售予第三方及一間合營企業，代價分別為人民幣2,081,148,000元及人民幣849,000,000元。代價乃參考已出售股權的公允值釐定。截至2022年12月31日止年度，本集團錄得出售收益淨額人民幣317,294,000元。

40 出售附屬公司(續)

截至2022年12月31日止年度，出售交易詳情如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等值項目	356,504	1,000,115	12,855	1,369,474
有限制現金	590,605	-	21,116	611,721
物業、廠房及設備	514	-	314,542	315,056
以權益法核算之投資	688,164	-	-	688,164
發展中物業	5,641,574	-	60,553	5,702,127
其他無形資產	142	-	790,402	790,544
使用權資產	-	-	19,295	19,295
商譽	-	-	38,219	38,219
合同資產	-	-	2,082	2,082
持作銷售已落成物業	641,637	-	-	641,637
貿易及其他應收款項	440,633	5,108	459,036	904,777
分類為持有待售的處置資產組	269,525	-	2,586,132	2,855,657
貿易及其他應付款項	(3,512,371)	1,001,992]	(817,956)	(5,332,319)
合同負債	(936,088)	-	(6,959)	(943,047)
借款	(1,862,753)	-	(375,962)	(2,238,715)
當期所得稅負債	(2,106)	(2,139)	(1,408)	(5,653)
遞延所得稅資產	18,628	209	6,861	25,698
遞延所得稅負債	-	-	(47,847)	(47,847)
與分類為持有待售資產直接相關的負債	-	-	(1,514,500)	(1,514,500)
出售項目的總資產淨值	2,334,608	1,301	1,546,461	3,882,370
減：非控股權益	(357,108)	-	(403,701)	(760,809)
出售附屬公司所得收益	435,349	(1,301)	419,910	853,958
	2,412,849		1,562,670	3,975,519
出售代價				
已收現金	1,858,574	-	1,458,420	3,316,994
已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	233,904	-	88,261	322,165
出售項目剩餘權益的公允值	320,371	-	-	320,371
其他	-	-	15,989	15,989
	2,412,849	-	1,562,670	3,975,519

40 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
已收總現金代價	1,858,574	-	1,458,420	3,316,994
減：				
出售項目的現金及現金等值項目	(356,504)	(1,000,115)	(53,843)	(1,410,462)
過往年度已收出售附屬公司墊款	(317,837)	-	(547,409)	(865,246)
出售現金流入／(流出)淨額	1,184,233	(1,000,115)	857,168	1,041,286

截至2021年12月31日止年度，本集團將多間附屬公司的若干股權出售予獨立第三方(「出售項目」)，總代價為人民幣4,990,716,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有資格與相關買方對出售項目行使共同控制權或行使重大影響。於截至2021年12月31日止年度，本集團將出售項目入賬列作合營企業及聯營公司，並錄得出售收益人民幣4,261,335,000元。出售事項詳情如下：

	2021年 人民幣千元
出售項目的總資產淨值	6,211,783
出售附屬公司的收益	4,261,335
	10,473,118
出售代價	
已收現金	4,990,716
一間已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	60,774
應收代價	5,000
出售項目剩餘權益的公允值	5,416,628
	10,473,118

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	2021年 人民幣千元
出售之所得現金，扣除出售現金已收現金代價	4,990,716
減：	
出售項目的現金及現金等值項目	(2,371,211)
過往年度已收出售附屬公司墊款	(4,687,716)
出售現金流出淨額	(2,068,211)

41 綜合現金流量表附註

(i) 主要非現金交易

年內，本集團就物業租賃安排擁有的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣85,369,000元(2021年：人民幣227,657,000元)及人民幣85,369,000元(2021年：人民幣227,657,000元)。

(ii) 融資活動產生的負債變動

	借款	其他 應付款項－ 關連方	其他 應付款項－ 非控股權益 及第三方	租賃負債	應付股息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	83,874,045	15,143,842	9,593,181	564,476	89,939
現金流量					
－融資活動流入	7,813,816	1,751,252	880,464	-	-
－融資活動流出	(33,397,928)	(4,686,989)	(6,037,362)	(211,435)	(549,312)
非現金變動					
－匯兌收益及已確認融資 服務費攤銷	2,939,100	-	-	-	-
－收購附屬公司	920,000	-	-	-	-
－出售附屬公司	(2,238,715)	-	-	-	-
－出售一間合營企業	-	(157,500)	-	-	-
－分類為持作出售	(124,029)	-	-	-	-
－新增租賃負債	-	-	-	85,369	-
－提前終止租賃負債	-	-	-	(105,912)	-
－應計股息	-	-	-	-	596,522
－其他非現金變動	(300,000)	-	-	-	-
於2022年12月31日	59,486,289	12,050,605	4,436,283	332,498	137,149

41 綜合現金流量表附註(續)

(ii) 融資活動產生的負債變動(續)

	借款	其他 應付款項— 關連方	其他 應付款項— 非控股權益 及第三方	租賃負債	應付股息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	97,812,766	12,914,816	5,445,480	636,938	53,718
現金流量					
— 融資活動流入	42,952,498	5,573,809	7,639,745	-	-
— 融資活動流出	(52,236,082)	(3,541,834)	(3,492,044)	(324,525)	(4,212,809)
非現金變動					
— 匯兌收益及已確認融資服務 費攤銷	(627,514)	-	-	35,673	-
— 收購附屬公司	244,718	-	-	37,930	-
— 出售附屬公司	(2,776,500)	442,051	-	(26)	-
— 出售一間合營企業	-	(245,000)	-	-	-
— 分類為持作出售	(636,124)	-	-	-	-
— 分類為衍生工具	(68,729)	-	-	-	-
— 分類為其他儲備	(758,459)	-	-	-	-
— 新增租賃負債	-	-	-	178,486	-
— 應計股息	-	-	-	-	4,249,030
— 其他非現金變動	(32,529)	-	-	-	-
於2021年12月31日	83,874,045	15,143,842	9,593,181	564,476	89,939

41 綜合現金流量表附註(續)

(iii) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動範圍內	124,098	84,069
融資活動範圍內	211,435	324,525
租賃現金流出總額	335,533	408,594

42 財務擔保

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	49,329,528	51,823,659
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註45(b))	1,979,894	2,189,666
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註45(b))	4,608,779	8,271,345
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	3,507,816	7,479,486
	59,426,017	69,764,156

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2022年12月31日，未完結擔保額為人民幣49,329,528,000元(2021年：人民幣51,823,659,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承授人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

42 財務擔保(續)

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持若干聯營公司的股權比例為人民幣2,922,720,000元(2021年：人民幣3,461,207,000元)的貸款提供若干擔保。於2022年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣1,979,894,000元(2021年：人民幣2,189,666,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣7,164,564,000元(2021年：人民幣12,903,536,000元)的貸款提供若干擔保。於2022年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣4,608,779,000元(2021年：人民幣8,271,345,000元)。
- (d) 於2022年12月31日，本集團為人民幣3,507,816,000元(2021年12月31日：人民幣7,479,486,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

43 質押資產

為本集團借款質押的本集團資產詳情載於財務報表附註32。

44 承擔

資本承擔

本集團於2022年12月31日擁有以下資本承擔：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	10,873,280	21,751,212
— 收購土地使用權	3,410,027	3,568,142
— 物業、廠房及設備	237,914	546,523
	14,521,221	25,865,877

45 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的直接控股公司
創辦股東包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
佛山雅順房地產開發有限公司(附註(ii))	本集團的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
南通新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓏企業管理有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團的聯營公司
常州勁雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
惠州美騰項目管理有限公司	本集團的聯營公司
廣東珠江橋生物科技股份有限公司	本集團的聯營公司
惠州仲愷水務投資有限公司	本集團的聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團的聯營公司

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣州中建瓏悦台置業有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
徐州德信徐運置業有限公司	本集團的聯營公司
眉縣金海茂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
鎮江雅潤房地產開發有限公司(附註(i))	本集團合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團合營企業
海南雅誠房地產開發有限公司(附註(i))	本集團合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團合營企業
Charm Talent Limited	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山市遠凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團合營企業
First Synergy Investment Limited	本集團合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團合營企業
商丘川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
Prism Ray Investment Limited	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
Twin Drive Investment Limited	本集團合營企業
啟東市信雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
啟東市龍禾房地產開發有限公司	本集團合營企業
諸暨市祥雅企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)	本集團合營企業
瀋陽雅頌房地產開發有限公司	本集團合營企業
瀋陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
無錫新盤房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山新濠雅創房地產開發有限公司	本集團合營企業
南通海嘉置業有限公司	本集團合營企業
廣州市眾盛置業有限公司	本集團合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
江門市美順房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市海德房地產開發有限公司	本集團合營企業
鞏義雅居樂置業有限公司	本集團合營企業
揚州雅昊商務管理有限公司	本集團合營企業
海南伊海榮盛房地產開發有限公司	本集團合營企業
惠州市仲元實業有限公司	本集團合營企業
啟東希爾美貿易有限公司	本集團合營企業
啟東博爾美貿易有限公司	本集團合營企業
廣東新美居房地產發展有限公司	本集團合營企業
揚州雅悅房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津雅逸房地產開發有限公司	本集團合營企業
紹興祥雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
簡陽合煦房地產開發有限公司	本集團合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
重慶美南置業有限公司	本集團合營企業
中山雅辰企業管理有限公司	本集團合營企業
重慶碯家企業管理有限公司	本集團合營企業
杭州東良企業管理有限公司	本集團合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
江西建大投資有限公司	本集團合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
開封豐輝置業有限公司	本集團合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團合營企業
Henry Fischer Real Estate Co., Limited	本集團合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
威海雅藍投資開發有限公司	本集團合營企業
無錫雅遠房地產開發有限公司	本集團合營企業
南京銀雁房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團合營企業
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團合營企業
廣西雅順房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣西雅凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
北海雅港房地產開發有限公司	本集團合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團合營企業
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團合營企業
河南雅福置業有限公司	本集團合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團合營企業
惠州市雅創房地產開發有限公司	本集團合營企業
啟東市雅宏房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫雅祥房地產開發有限公司	本集團合營企業
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團合營企業

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
重慶北天秦企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
河南雅景置業有限公司	本集團合營企業
河源市江雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
常州嘉茂置業發展有限公司	本集團合營企業
常州嘉宏致辰置業發展有限公司	本集團合營企業
廈門雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
紹興祥生弘興房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫新石雅嘉置業發展有限公司	本集團合營企業
常州嘉宏南城置業發展有限公司	本集團合營企業
共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)	由本集團一名主要管理人員 控制
共青城雅高投資管理有限公司	由本集團一名主要管理人員 控制

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
寰圖(中國)有限公司(「寰圖(中國)」)	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(北京)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(西安)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰匯商業管理(天津)有限公司廣州第二分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(深圳)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展發有限公司第一分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
寰紹(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰倫(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)企業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(中國)有限公司廣州珠江新城分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
園集團有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
域置(香港)有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
中山市柏靈商業管理有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
Poseidon Management Company Limited	創辦股東的直系家屬具重大影響力
陳思楊先生	創辦股東的直系家屬

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
陳思樂先生	創辦股東的直系家屬
陸燕平女士	創辦股東的直系家屬
陸麗卿女士	創辦股東的直系家屬

附註：

- (i) 新增公司為本集團年內對聯營公司及合營企業的新投資。

45 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團年內與關連方有以下交易：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註(a))	233,319	324,469
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(a))	7,108	12,714
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(a))	1,035	1,929
	241,462	339,112
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自寰圖(中國)的租金收入(附註(a))	115,048	104,474
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貸款予關連方		
— 聯營公司	64,235	673,522
— 合營企業	216,041	1,362,431
	280,276	2,035,953
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關連方償還貸款		
— 聯營公司	742,843	216,967
— 合營企業	131,700	658,018
	874,543	874,985
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入(附註(b))		
— 聯營公司	52,083	223,931
— 合營企業	51,765	138,013
	103,848	361,944
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供建築服務予		
— 聯營公司	86,712	122,435
— 合營企業	2,113,154	2,187,480
	2,199,866	2,309,915
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售股權予		
— 合營企業	849,000	-

45 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) (續)

附註：

(a) 辦公室服務費、高爾夫球場設施服務費、餐館及酒店服務費與租金乃根據相關協議的條款收取，董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按有關訂約方與本集團相互協商的條款進行。

(b) 利息收入根據各關連方與本集團簽訂的貸款合同條款收取。

(ii) 主要管理層酬金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	20,781	31,239
退休計劃供款	212	161
	20,993	31,400

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

(iii) 於2022年12月31日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣6,588,673,000元(2021年12月31日：人民幣10,461,011,000元)(附註42)。

45 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2022年及2021年12月31日，本集團與關連方存在下列重大貿易及非貿易結餘：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項來自(附註(i))		
—合營企業	2,644,462	2,278,591
—聯營公司	46,364	54,880
	2,690,826	2,333,471
其他應收款項來自(附註(i))		
—合營企業	18,908,878	18,584,260
—聯營公司	1,035,207	1,146,336
—其他關連方	358,459	274,951
	20,302,544	20,005,547
應收貸款及利息(附註(ii))		
—聯營公司	2,229,847	2,921,548
—合營企業	738,744	2,151,897
	2,968,591	5,073,445
其他應付款項(附註(i))		
—聯營公司	1,575,308	2,142,727
—合營企業	8,176,763	10,831,054
—其他關連方	2,298,534	2,170,061
	12,050,605	15,143,842
合同負債		
—聯營公司	1,609	849
—合營企業	79,281	74,188
	80,890	75,037

附註：

- (i) 該等結餘性質為現金墊款及貿易應收款項，且無抵押及免息。
- (ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%(2021年：介乎4.35%至15%)。

46 按類別劃分的金融工具

於報告期結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項) (附註25)	66,746,008	61,644,786
— 有限制現金(附註27)	7,628,349	15,617,768
— 現金及現金等值項目(附註28)	8,463,079	22,802,716
按公允值計入損益的金融資產(附註21)	2,846,949	2,811,395
按公允值計入其他全面收益的金融資產(附註20)	32,093	43,368
	85,716,478	102,920,033

金融負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債		
— 借款(附註32)	59,486,289	83,874,045
— 貿易及其他應付款項，不包括應付員工福利、其他應付稅項及 處置股權墊款(附註29)	58,281,848	63,688,216
— 租賃負債(附註16)	332,498	564,476
按公允值計入損益的金融負債(附註31)	578,928	601,671
	118,679,563	148,728,408

47 金融工具的公允值及公允值層級

本集團於2022年及2021年12月31日的金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層已評定現金及現金等值項目、有限制現金、貿易及其他應收款項的即期部分及計入貿易及其他應付款項的金融負債的即期部分、租賃負債及借款的公允值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

47 金融工具的公允值及公允值層級(續)

其他應收款項的非即期部分、其他應付款項、租賃負債及借款的公允值乃通過貼現預期未來現金流量計算，並採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。因本集團於2022年及2021年12月31日本身的借款不履約風險而產生的公允值變動被評定為不重大。可交換債券負債部分的公允值乃使用類似可交換債券的等值市場利率貼現預期未來現金流量並計及本集團本身的不履約風險估計。

上市權益投資的公允值以市場報價為基礎。第3級中的按公允值計入損益的其他金融資產的公允值乃使用市場估值技術基於並無可觀察市價或利率之假設得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可資比較上市公司(同行)，及計算適當價格倍數。

董事認為，採用該項估值方法得出的估計公允值(計入綜合財務狀況表)及相關的公允值變動(計入損益)屬合理，而其為於報告期末最恰當的價值。

本集團投資中國內地及馬來西亞金融機構發行的按公允值計入其他全面收益的非上市股本投資及理財產品。本集團根據具有類似條款及風險的工具的市場利率估計該等非上市投資的公允值。

本集團與多個對手方(主要為香港之銀行)訂立衍生金融工具。衍生金融工具(包括遠期貨幣合約)乃採用與遠期定價模型類似的估值技術計量(採用現值計算)。該等模型納入多項市場可觀察參數，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率。遠期貨幣合約的賬面值與其公允值相同。

對於按公允值計入損益的非上市股本及債務投資的公允值而言，管理層已估計使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入數據的潛在影響。

47 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2022年及2021年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

2022年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	公允值對輸入數據的敏感度
非上市股本投資	市場法	波動性	70.27%至74.32%	波動性越大，公允值越高
		市售率(P/S)	0.93至10.12	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓 (DLOM)	15.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	69,428至77,250	售價越高，公允值越高
	指引公眾公司法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	75,852至83,395	售價越高，公允值越高
		市場單位售價 (人民幣)	450,000至500,000	售價越高，公允值越高
預計淨利潤		人民幣11,486,000元	預計淨利潤越高， 公允值越高	
可交換債券之認沽期權 理財產品	二叉樹模型法	波動性	62.90%	波動性越大，公允值越高
		貼現現金流法	收益率(浮動)	0.17%
	收入法	預計年利率	2.70%	預計年利率越高， 公允值越高
		預計年利率	7.2%	預計年利率越高， 公允值越高
或然代價	貼現現金流法	預期淨利潤	人民幣42,726,000元至 人民幣414,960,000 元	預期淨利潤越高， 公允值越低
認沽期權金融負債	貼現現金流法	預期貼現率	16.1%-16.3%	預期貼現率越高， 公允值越低

47 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2022年及2021年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：(續)

2021年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	公允值對輸入數據的敏感度
非上市股權投資及債務投資	市場法	波動性	64.2%至71.0%	波動性越高，公允值越高
		市售率(P/S)	1.9至17.5	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓 (DLOM)	20.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	69,080至74,503	售價越高，公允值越高
	指引公眾公司法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	71,035至79,000	售價越高，公允值越高
市場單位售價 (人民幣/平方米)		5,829至7,819	售價越高，公允值越高	
市場單位售價(人民幣) 預期淨利潤		460,000至500,000 人民幣21,294,000元	售價越高，公允值越高 預期淨利潤越高， 公允值越高	
可交換債券認沽期權	二叉樹模型法	波動性	62.90%	波動性越高，公允值越高
理財產品	貼現現金流法	預期年利率	4.0%	預期年利率越高， 公允值越高
結構性存款	貼現現金流法	預期年利率	2.8%	預期年利率越高， 公允值越高
或然代價	貼現現金流法	預期淨利潤	人民幣43,953,000元 至人民幣 414,960,000元	預期淨利潤越高， 公允值越低
認沽期權金融負債	貼現現金流法	預期貼現率	16.1%-16.3%	預期貼現率越高， 公允值越低

缺乏適銷性折讓指本集團認為市場參與者在對投資定價時會考慮的溢價及折讓。

47 金融工具的公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表按估值法分析於2022年及2021年12月31日按公允值列賬的金融工具。有關按公允值計量的投資物業的披露情況於附註15載述。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券	3,247	-	-	3,247
— 非上市股本投資	-	-	1,479,246	1,479,246
— 理財產品	-	-	1,361,218	1,361,218
— 其他	-	-	3,238	3,238
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	32,093	32,093
金融資產總額	3,247	-	2,875,795	2,879,042
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	-	158,634	-	158,634
— 認沽期權	-	-	420,294	420,294
金融負債總額	-	158,634	420,294	578,928
於2021年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券	40,841	-	-	40,841
— 非上市股本及債務投資	-	-	2,128,290	2,128,290
— 理財產品	-	-	561,537	561,537
— 衍生金融工具	-	1,607	-	1,607
— 其他	-	-	79,120	79,120
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	43,368	43,368
金融資產總額	40,841	1,607	2,812,315	2,854,763
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	-	363,722	-	363,722
— 認沽期權	-	-	237,949	237,949
金融負債總額	-	363,722	237,949	601,671

47 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下表呈報第3層項目的變動：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元
於2021年1月1日	1,130,965	(94,775)
添置	23,905,195	(68,729)
於其他收益淨額確認的收益	184,517	(59,532)
於其他全面收益確認的收益	5,018	-
財務費用	-	(14,913)
處置	(15,653)	-
透過業務合併增加	32,875	-
贖回理財產品	(22,430,602)	-
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,812,315	(237,949)
添置	5,640,351	-
於其他收益淨額確認的虧損	(752,821)	(176,456)
於其他全面收益確認的虧損	(11,275)	-
財務費用	-	(5,889)
處置	(380,360)	-
贖回理財產品	(4,432,415)	-
於2022年12月31日	2,875,795	(420,294)

年內，金融資產及金融負債第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2021年：無)。

48 財務風險管理目標及政策

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款以及永久資本證券撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、按公允值計入損益的金融資產、優先票據、可交換債券、銀行借款以及銀團貸款除外。於2022年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元、美元、澳門元及其他貨幣計值的現金及現金等值項目、優先票據、可交換債券、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2022年12月31日止年度期間，本集團已訂立若干遠期外匯合約以限制其外匯風險。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貨幣資產		
— 港元	738,432	2,821,915
— 美元	5,581,590	1,842,310
— 其他	6,440	1,259
	6,326,462	4,665,484
貨幣負債		
— 港元	14,644,608	18,188,547
— 美元	17,240,523	24,503,039
— 澳門元	693,889	653,926
	32,579,020	43,345,512

48 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 貨幣風險(續)

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

	本集團	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	695,692	768,708
人民幣兌港元貶值5%	(695,692)	(768,708)
人民幣兌美元升值5%	583,034	1,135,005
人民幣兌美元貶值5%	(583,034)	(1,135,005)
人民幣兌澳門元升值5%	34,694	32,696
人民幣兌澳門元貶值5%	(34,694)	(32,696)

(b) 利率風險

本集團之利率變動風險主要由於其浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固定利率借款(主要包括優先票據、債券及其他借款)使本集團承受公允值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及其對本集團承擔利率風險的影響。

於2022年及2021年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2022年及2021年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣288,813,000元及人民幣446,312,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

(c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項、銀行現金存款及財務擔保面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、有限制現金、現金及現金等值項目、向關連公司提供之財務擔保及按揭融資之擔保的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

48 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人物業業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 個人物業業主或借款人之其他財務工具的信貸風險大幅增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

最大風險及年末階段

下表載列於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力而獲取，則另作別論)以及年末階段分類。

2022年

	12個月					
	預期信貸虧損		使用年期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡易方法	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
合同資產	-	-	-	4,226,017	4,226,017	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)	55,182,853	890,201	712,790	12,898,486	69,684,330	
有限制現金	7,628,349	-	-	-	7,628,349	
現金及現金等值項目	8,463,079	-	-	-	8,463,079	

48 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年末階段(續)

2021年

	12個月		使用年期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	預期信貸虧損		第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡易方法 人民幣千元	
	第一階段 人民幣千元	人民幣千元				
合同資產	-	-	-	5,160,903	5,160,903	
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項及預付增值稅)	48,001,972	1,491,572	75,000	13,523,166	63,091,710	
有限制現金	15,617,768	-	-	-	15,617,768	
現金及現金等值項目	22,802,716	-	-	-	22,802,716	

對於本集團採用簡化方法的貿易應收賬款及合同資產，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註25中披露。

於2022年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的賬面總值為人民幣73,910,347,000元(2021年：人民幣68,252,613,000元)並作出虧損撥備人民幣3,000,022,000元(2021年：人民幣1,457,207,000元)，因此最大虧損敞口為人民幣70,910,325,000元(2021年：人民幣66,795,406,000元)。截至2022年12月31日止年度期間，本集團就若干第三方的貸款融資向其提供若干擔保。於2022年12月31日，除附註42披露的款項外，概無其他未贖回擔保。

無論個別客戶、特定行業及/或地區均無造成信貸風險重大集中的情況。

48 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

管理層旨在保持充足的現金以滿足運營的資金需求，並監察本集團根據預期現金流作出的現金滾動預測。本公司董事已編製截至2023年12月31日止年度現金流預測。於編製截至2023年12月31日止年度現金流預測時使用的主要假設包括：(1) 2023年的預售所得款項將根據市況合理減少；(2) 工程款與預售的相關所得款項相符；(3) 本集團將根據市況及現金盈餘改變土地收購計劃；(4) 可用項目貸款融資預計將涵蓋預計獲得的銀行及其他借款。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已落成物業及通過更靈活的訂價加速銷售、出售非核心物業及樓宇、向創辦股東取得財務援助等。本集團將按其對相關未來成本及收益的評估，就此作出選擇。本公司董事認為，本集團將能維持充足財務資源滿足其營運需求。

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況及衍生金融工具。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起計12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表的賬面值。

金融負債合約到期日	按要求或				合計 人民幣千元
	不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
於2022年12月31日					
非衍生工具					
借款	27,229,856	15,393,376	18,667,561	7,725,028	69,015,821
貿易及其他應付款項(*)	52,781,006	3,196,360	1,424,825	879,657	58,281,848
租賃負債	202,852	89,560	81,928	28,092	402,432
財務擔保	4,525,909	3,433,324	658,256	1,479,000	10,096,489
非衍生工具總額	84,739,623	22,112,620	20,832,570	10,111,777	137,796,590
衍生工具					
已結算總額(遠期外匯合約)					
—(流入)	(14,798)	(2,062)	-	-	(16,860)
—流出	-	175,494	-	-	175,494
認沽期權金融負債	144,333	-	-	-	144,333
	129,535	173,432	-	-	302,967
	84,869,158	22,286,052	20,832,570	10,111,777	138,099,557

48 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

金融負債合約到期日	按要求或				合計 人民幣千元
	不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
於2021年12月31日					
非衍生工具					
借款	38,403,467	17,378,194	38,011,522	4,874,774	98,667,957
貿易及其他應付款項(*)	59,178,277	3,148,689	1,424,825	-	63,751,791
租賃負債	309,425	168,031	96,975	36,034	610,465
財務擔保	8,278,271	3,608,531	4,026,695	2,027,000	17,940,497
非衍生工具總額	106,169,440	24,303,445	43,560,017	6,937,808	180,970,710
衍生工具					
已結算總額(遠期外匯合約)					
—(流入)	(110,231)	-	-	-	(110,231)
—流出	108,623	363,722	-	-	472,345
認沽期權金融負債	113,560	-	-	-	113,560
	111,952	363,722	-	-	475,674
	106,281,392	24,667,167	43,560,017	6,937,808	181,446,384

* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售股權的預收款除外。

(e) 價格風險

面臨風險

本集團面臨股本證券的價格風險源自本集團持有的投資，並於綜合財務狀況表中分類為按公允值計入損益的金融資產。

為管理股本證券投資產生的價格風險，本集團多元化其投資組合。本集團根據限額完成設定投資組合的多元化。

本集團亦面臨來自一間附屬公司本身股份價格變動的股本價格風險，惟限於附屬公司本身權益投資低於衍生工具的公允值。於報告期末，本集團因一間附屬公司發行之可交換債券(附註32)所附帶的兌換權而面臨有關風險。

48 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 價格風險(續)

敏感性

下表概述本集團所購買的股票價格上漲/(下跌)對期內本集團的稅後利潤的影響。分析乃根據所有其他變數保持不變，股價分別上漲5%及10%，或分別下跌5%及10%，且所有本集團的權益工具均符合指標。

	對除稅後利潤的影響	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
每股股價—上漲5%	62	92,517
每股股價—下跌5%	(62)	(92,517)
每股股價—上漲10%	123	185,034
每股股價—下跌10%	(123)	(185,034)

分類為按公允值計入損益的股本證券的收益/(虧損)會導致年內除稅後利潤增加/(減少)。

(f) 資本管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營能力，為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合財務狀況表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合財務狀況表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

48 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款總額(附註32)	59,486,289	83,874,045
減：現金及現金等值項目(附註28)	(8,463,079)	(22,802,716)
有限制現金(附註27)	(7,628,349)	(15,617,768)
借款淨額	43,394,861	45,453,561
總權益	75,726,863	89,431,277
負債比率	57.3%	50.8%

49 報告期後事項

- (1) 於2022年1月，本公司以先舊後新方式配售現有股份及根據一般授權認購新股份，合共219,500,000股配售股份分別於2023年1月13日及2023年1月18日以每股配售股份2.25港元獲配售及認購。
- (2) 本公司全資附屬公司於2023年1月18日在中國公開發行2023年度第一期中期票據，本金總額為人民幣1,200,000,000元，為期三年，票面利率為4.7%，由中債信用增進投資股份有限公司提供全額不可撤銷連帶責任保證擔保。

50 本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
非流動資產總額	448,520	448,520
流動資產		
應收附屬公司款項	68,434,512	66,821,634
其他應收款項及預付款項	174,599	156,906
現金及現金等值項目	43,779	324,084
按公允值計入損益的金融資產	-	1,607
流動資產總額	68,652,890	67,304,231
總資產	69,101,410	67,752,751
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	4,705,778	3,421,883
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
保留盈利	2,928,414	1,863,340
	7,477,604	5,128,635
永久資本證券	13,224,477	13,015,124
總權益	20,702,081	18,143,759
負債		
非流動負債		
借款	16,227,818	19,371,394
按公允值計入損益的金融負債	158,634	363,722
非流動負債總額	16,386,452	19,735,116
流動負債		
借款	9,188,707	16,573,154
應付附屬公司款項	22,057,410	12,917,523
其他應付款項及應計費用	766,760	383,199
流動負債總額	32,012,877	29,873,876
總負債	48,399,329	49,608,992
總權益及負債	69,101,410	67,752,751

主席
陳卓林先生

董事
陳卓雄先生

50 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	保留盈利 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度	
於2022年1月1日結餘	1,863,340
年內利潤	1,065,074
於2022年12月31日結餘	2,928,414
截至2021年12月31日止年度	
於2021年1月1日結餘	2,064,961
年內利潤	3,390,371
股息	(3,591,992)
於2021年12月31日結餘	1,863,340

51 批准財務報表

財務報表已於2023年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

綜合財務狀況表

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產					
非流動資產	93,268,932	98,698,937	93,269,661	82,467,376	63,537,676
流動資產	180,113,283	217,860,802	220,495,397	190,764,449	166,908,111
總資產	273,382,215	316,559,739	313,765,058	273,231,825	230,445,787
權益及負債					
總權益	75,726,863	89,431,277	76,969,722	65,336,476	54,980,933
非流動負債	45,400,127	63,683,953	68,184,764	60,227,794	55,086,714
流動負債	152,255,225	163,444,509	168,610,572	147,667,555	120,378,140
總負債	197,655,352	227,128,462	236,795,336	207,895,349	175,464,854
總權益及負債	273,382,215	316,559,739	313,765,058	273,231,825	230,445,787

綜合損益表

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營					
營業額	54,034,327	73,027,763	80,245,252	60,239,097	56,144,926
銷售成本	(53,033,344)	(54,006,694)	(56,142,868)	(41,881,111)	(31,471,009)
毛利	1,000,983	19,021,069	24,102,384	18,357,986	24,673,917
銷售及營銷成本	(1,232,913)	(3,102,342)	(2,384,710)	(2,026,178)	(2,318,044)
行政開支	(4,305,384)	(4,004,139)	(5,234,723)	(3,998,883)	(2,909,554)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(1,687,410)	(500,245)	(566,679)	(149,574)	(97,250)
其他收入及收益淨額	2,269,787	6,695,810	5,418,494	6,084,701	3,026,287
以權益法核算之投資的減值虧損	(1,401,226)	(313,733)	(8,214)	-	-
其他開支	(1,156,477)	(279,393)	(400,044)	(228,300)	(257,002)
	(6,512,640)	17,517,027	20,926,508	18,039,752	22,118,354
財務費用淨額	(3,101,837)	(1,414,437)	(1,040,210)	(2,529,824)	(2,744,353)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(757,452)	794,239	1,585,630	1,086,246	27,098
除所得稅前(虧損)/利潤	(10,371,929)	16,896,829	21,471,928	16,596,174	19,401,099
所得稅開支	(3,001,356)	(7,798,792)	(9,223,051)	(7,362,928)	(11,043,282)
年內(虧損)/利潤	(13,373,285)	9,098,037	12,248,877	9,233,246	8,357,817
以下人士應佔(虧損)/利潤：					
本公司股東	(14,981,154)	6,712,036	9,474,597	7,511,794	7,125,007
永久資本證券持有人	995,305	983,860	1,083,780	850,225	676,906
非控股權益	612,564	1,402,141	1,690,500	871,227	555,904
	(13,373,285)	9,098,037	12,248,877	9,233,246	8,357,817
年內本公司股東應佔持續經營 活動產生的每股盈利(以每股 人民幣元列示)					
— 基本	(3.827)	1.729	2.440	1.935	1.835
— 攤薄	(3.827)	1.729	2.440	1.935	1.835

董事會

陳卓林先生*(主席兼總裁)
 陳卓賢先生**(副主席)
 陸倩芳女士**(副主席)
 陳卓雄先生*
 黃奉潮先生*
 陳卓喜先生**
 陳卓南先生**
 鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP
 鄭志強先生#
 許照中先生# JP
 黃紹開先生#

* 執行董事
 ** 非執行董事
 # 獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生(委員會主席)
 鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
 許照中先生 JP
 黃紹開先生

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP(委員會主席)
 鄭志強先生
 許照中先生 JP
 黃紹開先生
 陸倩芳女士

提名委員會

許照中先生 JP(委員會主席)
 鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
 鄭志強先生
 黃紹開先生
 陸倩芳女士

風險管理委員會

黃奉潮先生(委員會主席)
 陳卓雄先生
 黃紹開先生

公司秘書

吳偉雄先生

授權代表

陳卓林先生
 吳偉雄先生

核數師

安永會計師事務所
 執業會計師
 註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
 姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
 中國農業銀行股份有限公司
 中國銀行股份有限公司
 中國建設銀行股份有限公司
 中國民生銀行股份有限公司
 上海浦東發展銀行股份有限公司
 廣發銀行股份有限公司
 中信銀行股份有限公司
 東亞銀行有限公司
 香港上海滙豐銀行有限公司
 恆生銀行有限公司
 創興銀行有限公司

註冊辦事處

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

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期18樓
1801-1806室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn



上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。
- (2) 雅生活的H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。
- (3) 青島華仁物業股份有限公司(雅生活的直接非全資附屬公司)的普通股(證券代碼：832319)於全國中小企業股份轉讓系統上市。

B 債務證券

- (1) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2025年到期3.14億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2361426559)
 - (ii) 於2025年到期5億美元5.75%的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
 - (iii) 於2025年到期4.83億美元6.05%的優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)
 - (iv) 於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2343627712)
- (2) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2023年到期人民幣12億元5.7%(初始)的非公開境內公司債券(公司債券代號：135883)
- (3) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2024年到期人民幣14.5億元5.9%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：175934)(於2023年4月10日已回購人民幣0.10124億元)
 - (ii) 於2025年到期人民幣5億元7.5%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：115100)
 - (iii) 於2025年到期人民幣2億元5%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：115101)
- (4) 於新交所官方名單上市的遠航金門國際有限公司(本公司於英屬處女群島註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2026年到期24.18億港元7%的可交換債券(公司債券代號：XS2406577911)



C 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 5億美元6.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS1785422731)
- (2) 7億美元8.375%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2003471617)
- (3) 5億美元7.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2071413483)
- (4) 2億美元7.75%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2081524675)

財務日誌

未經審核中期業績公告	2022年8月30日
經審核全年業績公告	2023年3月30日
應屆股東周年大會	2023年5月25日

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

以釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東

最後股份過戶日期	： 2023年5月19日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2023年5月22日(星期一)至2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2023年5月25日(星期四)

如欲符合出席應屆股東周年大會並於會上投票的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會

應屆股東周年大會將於2023年5月25日(星期四)舉行。應屆股東周年大會通告將載於本公司日期為2023年4月24日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。應屆股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。該通告亦會刊載於新交所網站(www.sgx.com)。



公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處 — 卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。



雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
雅生活	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3319)，並為本公司之間接非全資附屬公司
BBS	銅紫荊星章
董事會	本公司的董事會
企業管治守則	上市規則附錄十四第二部分所載之企業管治守則
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
ESG	環境、社會及管治
應屆股東周年大會	本公司將於2023年5月25日舉行的股東周年大會
創辦股東	陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生
富丰	富丰投資有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的現受託人



GBS	金紫荊星章
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上屆股東周年大會	本公司於2022年6月28日舉行的股東周年大會
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10 港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃



股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家於2005年5月17日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比



www.agile.com.cn

