

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Keyne 金奧国际

HK00009

KEYNE LTD

金奧國際股份有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

截至2021年12月31日止年度之年度業績

金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的綜合業績連同比較數據如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	5	18,327	80,466
銷售成本		(2,547)	(66,797)
毛利		15,780	13,669
其他收入及收益	5	1,581	10,104
投資物業之公平值虧損		(14,103)	(29,243)
於聯營公司投資之減值虧損		(5,871)	(250,889)
應收租金預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥回		—	907
在建工程之減值虧損		(156,244)	(68,769)
使用權資產之減值虧損		—	(7,654)
行政支出		(73,933)	(69,915)
銷售及營銷支出		(15,905)	(7,469)
經營虧損		(248,695)	(409,259)

* 僅供識別

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
融資收入	6	412	266
融資成本	6	<u>(302,522)</u>	<u>(196,539)</u>
融資成本－淨值	6	<u>(302,110)</u>	<u>(196,273)</u>
應佔聯營公司業績		<u>2,049</u>	<u>2,957</u>
除稅前虧損	7	(548,756)	(602,575)
所得稅抵免	8	<u>11,394</u>	<u>5,386</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(537,362)</u>	<u>(597,189)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	10	<u>(15.06)港仙</u>	<u>(16.73)港仙</u>
攤薄	10	<u>(15.06)港仙</u>	<u>(16.73)港仙</u>

綜合其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(537,362)</u>	<u>(597,189)</u>
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	37,250	25,566
應佔採用權益法入賬之聯營公司之其他全面收入	<u>190</u>	<u>515</u>
年度其他全面收入，扣除稅項	<u>37,440</u>	<u>26,081</u>
本公司擁有人應佔年度全面開支總額	<u><u>(499,922)</u></u>	<u><u>(571,108)</u></u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		329,865	397,281
使用權資產		38,105	49,346
投資物業		198,727	207,390
於聯營公司之投資		254,175	257,790
按金、預付款項及其他應收款項	12	1,501	1,390
非流動資產總值		822,373	913,197
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本		2,447,299	1,770,026
應收租金	11	7,355	8,101
按金、預付款項及其他應收款項	12	413,289	350,176
可收回稅項		6,661	—
於一間金融機構之已質押存款		—	36,567
受限制銀行存款		33,648	40,800
現金及現金等值項目		12,437	9,687
流動資產總值		2,920,689	2,215,357
負債			
流動負債			
應付貿易款項	13	338,366	57,540
其他應付款項、應計費用及已收按金		712,669	649,858
租賃負債		1,096	4,915
合約負債		1,132,026	404,962
應付一間聯營公司款項		8,603	7,663
借貸	14	1,744,180	1,714,914
應付稅項		—	2,566
流動負債總值		3,936,940	2,842,418
流動負債淨值		(1,016,251)	(627,061)
資產總值減流動負債		(193,878)	286,136

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動負債			
租賃負債		—	619
已收按金		3,171	2,598
借貸	14	19,431	1,075
遞延稅項負債		<u>156,913</u>	<u>155,315</u>
非流動負債總值		<u>179,515</u>	<u>159,607</u>
(負債)資產淨值		<u>(373,393)</u>	<u>126,529</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		35,688	35,688
儲備		<u>(409,081)</u>	<u>90,841</u>
(虧絀)權益總值		<u>(373,393)</u>	<u>126,529</u>

1. 公司資料

金奧國際股份有限公司(「**本公司**」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司最終控股公司為KEYNE HOLDINGS LTD(「**KEYNE HOLDINGS**」)，一家於開曼群島註冊成立之公司。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務包括物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元(「**港元**」)呈列。

2. 編製基準

2.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃按香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例的適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業除外。

歷史成本通常基於交換貨品而付出代價的公平值。

2.2 持續經營基準

於2021年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,082,883,000港元(2020年：2,545,521,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約1,016,251,000港元(2020年：627,061,000港元)及本集團負債淨額為約373,393,000港元(2020年：淨資產126,529,000港元)。於同日，本集團借貸總額約1,763,611,000港元(2020年：1,715,989,000港元)，其中即期借貸約1,744,180,000港元(2020年：1,714,914,000港元)，現金及現金等值項目則為約12,437,000港元(2020年：9,687,000港元)，以及受限制銀行存款約33,648,000港元(2020年：40,800,000港元)。

於2021年12月31日，本金總額約1,612,661,000港元(2020年：1,349,131,000港元)之借貸中有本金金額約143,483,000港元(2020年：227,321,000港元)及應付利息約72,978,000港元(2020年：156,427,000港元)之若干借貸(「**逾期借貸**」)逾期未付。本金金額合共為約1,612,661,000港元(2020年：1,349,131,000港元)的上述借貸須於貸款人要求時立即償還。該金額包括原合同還款日期為2022年12月31日之後的借貸約514,387,000港元，其於2021年12月31日重新分類為流動負債。

以上所有情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

鑒於此狀況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續進行經營時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭的物業及酒店發展(「**湘潭項目**」)中的物業預計於2022年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期開始逐步推出一個大型項目，且預售許可證已於2021年取得；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；及
- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，並將繼續不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

執行董事已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2021年12月31日起計十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2021年12月31日起計十二個月期間之經營所需及履行其到期財務責任。故此，執行董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

本集團正就逾期借貸與所有貸款人積極磋商相關借貸的續期及延期，董事相信，將會於適當時候達成協議。

鑒於已採取以上行動，管理層相信，有關本金及利息還款出現延期的借貸之貸款人不會強制行使其要求即時還款的權利。

雖有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- (i) 就(a)預定於2022年償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還貸款本金或利息而於2021年12月31日逾期；及(c)於2022年成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2022年以後；
- (ii) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；
- (iii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iv) 成功加快發展中物業及落成物業之預售及銷售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功控制新冠肺炎疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

3. 應用經修訂之香港財務報告準則

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則以編製綜合財務報表，有關準則於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段

此外，本集團應用了國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於2021年6月發佈的決定，該決定釐清了實體在確定存貨可變現淨值時應計為「進行銷售所需的估計成本」的成本。

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載披露情況並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與Covid-19相關的租金減免 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (2020年)之有關修訂 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2018年－2020年香港財務報告準則年度改善 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

除下文所述之經修訂香港財務報告準則外，董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見未來內的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂」

該等修訂本就評估延遲結算期限至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債應按照於報告期末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 該分類不應受管理層於12個月內清償該負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人於較後日期方測試是否符合條件，該權利仍於報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有能由對手方選擇以轉換該實體本身之權益工具清償負債的條款，則分類該負債為流動或非流動將不受該等條款影響，惟該實體須應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」單獨確認該選擇權為權益工具。

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

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號獲修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量—即會計政策可能要求有關項目以不能直接觀察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及使用根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂本預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

就管理而言，本集團現由三個業務單位：(i)物業租務、(ii)物業和酒店發展以及(iii)集中供熱所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除稅前溢利(虧損)。計量除稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除稅前溢利(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支則不包含於該計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2021年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	—	—	—
來自其他來源之外部收益	18,327	—	—	18,327
收益總計	18,327	—	—	18,327
分部業績	(17,855)	(192,743)	(3,149)	(213,747)
未分配公司支出				(32,899)
融資收入				412
融資成本				(302,522)
除稅前虧損				(548,756)
所得稅抵免				11,394
年度虧損				(537,362)

於2021年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	207,819	3,224,541	—	56,527	3,488,887
於聯營公司之投資	—	—	254,175	—	254,175
分部負債	80,899	2,833,513	—	1,202,043	4,116,455
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	69,293	—	13	69,306
折舊					
— 自有資產	107	102	—	204	413
— 使用權資產	1,319	—	—	3,393	4,712
投資物業之公平值虧損	14,103	—	—	—	14,103
於聯營公司投資之減值虧損	685	—	5,186	—	5,871
在建工程之減值虧損	—	156,244	—	—	156,244
應佔聯營公司業績	—	—	2,049	—	2,049

截至2020年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自客戶合約				
之外部收益				
— 某一時間點	—	64,768	—	64,768
來自其他來源之外部收益	15,698	—	—	15,698
收益總計	15,698	64,768	—	80,466
分部業績	(235,214)	(116,931)	(34,889)	(387,034)
未分配公司支出				(19,268)
融資收入				266
融資成本				(196,539)
除稅前虧損				(602,575)
所得稅抵免				5,386
年度虧損				(597,189)

於2020年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	218,024	2,595,898	—	56,842	2,870,764
於聯營公司之投資	678	—	257,112	—	257,790
分部負債	352,101	1,855,732	—	794,192	3,002,025
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	27,773	—	27	27,800
折舊					
— 自有資產	243	112	—	255	610
— 使用權資產	1,737	—	—	3,393	5,130
投資物業之公平值虧損	29,243	—	—	—	29,243
於聯營公司投資之減值虧損	213,059	—	37,830	—	250,889
在建工程之減值虧損	—	68,769	—	—	68,769
使用權資產之減值虧損	—	7,654	—	—	7,654
應佔聯營公司業績	—	—	2,957	—	2,957

(a) 地區資料

2021年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>—</u>	<u>18,327</u>	<u>18,327</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>1,088</u>	<u>819,784</u>	<u>820,872</u>
資本開支	<u>13</u>	<u>69,293</u>	<u>69,306</u>

2020年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>—</u>	<u>80,466</u>	<u>80,466</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>4,209</u>	<u>907,598</u>	<u>911,807</u>
資本開支	<u>27</u>	<u>27,773</u>	<u>27,800</u>

(b) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團銷售總額10%以上之客戶收益如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
客戶A	13,498	12,620
客戶B	<u>1,982</u>	<u>不適用¹</u>
	<u>15,480</u>	<u>12,620</u>

¹ 相應收益並無為本集團總收益貢獻超過10%。

5. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)之發票淨值。

	2021年 千港元	2020年 千港元
來自客戶合約之收益		
物業銷售	—	64,768
來自其他來源之收益		
物業租金收入	18,327	15,698
	<u>18,327</u>	<u>80,466</u>
其他收入及收益		
政府補助—保就業計劃之補助	—	605
外匯匯兌收益淨值	—	7,388
其他	1,581	2,111
	<u>1,581</u>	<u>10,104</u>

6. 融資成本—淨值

	2021年 千港元	2020年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	52,061	12,868
其他借貸利息	182,439	151,792
租賃負債利息	340	763
合約負債之重大融資部分	78,777	38,007
外匯匯兌差額淨值	206	(3,407)
	<u>313,823</u>	<u>200,023</u>
減：合資格資產資本化金額	(11,301)	(3,484)
融資成本總值	<u>302,522</u>	<u>196,539</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(248)	(104)
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	(164)	(162)
融資收入總值	<u>(412)</u>	<u>(266)</u>
融資成本—淨值	<u>302,110</u>	<u>196,273</u>

7. 除稅前虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前虧損已扣除以下項目：		
董事酬金	3,848	3,585
其他員工成本：		
工資及薪金	14,471	13,678
退休福利計劃供款	631	442
員工成本總額	18,950	17,705
物業、廠房及設備之折舊	413	610
使用權資產之折舊	4,712	5,130
折舊總額	5,125	5,740
核數師酬金	1,800	1,890
向一名承包商作出之補償	15,006	30,829
短期租賃付款	97	49
低價值項目租賃	279	327
已出售物業之成本	–	64,267
並已計入以下項目：		
投資物業租金收入總額	18,327	15,698
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	(2,547)	(2,530)
	15,780	13,168

8. 所得稅抵免

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期稅項－中國		
年內(抵免)支出	(8,795)	953
遞延稅項	(2,599)	(6,339)
所得稅抵免總額	(11,394)	(5,386)

兩個年度內本集團於中國內地所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

9. 股息

於截至2021年及2020年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(537,362)</u>	<u>(597,189)</u>
股份數目(千股)	2021年	2020年
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	<u>3,568,791</u>	<u>3,568,791</u>
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔每股虧損 基本	<u>(15.06)港仙</u>	<u>(16.73)港仙</u>

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均股數計算。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司有一類可攤薄的潛在普通股，即購股權。

於兩個年度內，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是該等購股權之行使價會導致每股虧損減少。

11. 應收租金

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收租金	15,511	16,040
減：預期信貸虧損撥備	(8,156)	(7,939)
應收租金－淨值	<u>7,355</u>	<u>8,101</u>

應收租金之賬面值與其公平值相若。

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	7,939	8,345
減值撥回	—	(907)
匯兌調整	217	501
於12月31日	<u>8,156</u>	<u>7,939</u>

12. 按金、預付款項及其他應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他預付款項	97,266	44,302
其他應收款項	7,441	5,094
預付建築成本	307,884	300,151
公用事業及其他按金	2,199	2,019
	<u>414,790</u>	<u>351,566</u>
減：流動部分	(413,289)	(350,176)
非流動部分	<u>1,501</u>	<u>1,390</u>

13. 應付貿易款項

於2021年及2020年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至90日	275,534	43,841
91至180日	57,855	9,514
181至365日	2,113	1,397
1年以上	2,864	2,788
	<u>338,366</u>	<u>57,540</u>

14. 借貸

	到期日	2021年 千港元	2020年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2022年6月	67,332	116,091
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2023年6月	306,110	297,974
其他借貸－有抵押(附註iii)	2022年12月	284,704	260,501
其他借貸－有抵押(附註iv)	2020年11月及12月	143,483	147,307
其他借貸－有抵押(附註v)	2022年1月、5月及6月， 及2023年1月	811,032	825,232
其他借貸－無抵押(附註vi)	按要求	113,103	50,468
其他借貸－無抵押(附註vii)	2022年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註viii)	2022年6月	1,075	—
有關連人士借貸－無抵押(附註ix)	2022年12月	13,500	13,500
		<u>1,744,180</u>	<u>1,714,914</u>
非流動負債			
其他借貸－無抵押(附註viii)	2023年8月	655	1,075
來自一名董事的借貸－無抵押 (附註x)	2023年7月及12月	2,280	—
其他借貸－無抵押(附註xi)	2023年2月、4月、5月及 6月	16,496	—
		<u>19,431</u>	<u>1,075</u>
		<u>1,763,611</u>	<u>1,715,989</u>

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內或按要求	1,744,180	1,714,914
一至二年	19,431	1,075
	<u>1,763,611</u>	<u>1,715,989</u>

附註：

- (i) 於2021年12月31日，本集團之銀行借貸67,332,000港元(2020年：116,091,000港元)須於2022年1月至2022年6月期間分期償還(2020年：原須於2016年至2021年期間分期償還)，按中國人民銀行就金融機構授予之五年期(2020年：五年)以上貸款所釐定基準利率的年利率計息。

於2021年及2020年12月31日，銀行貸款乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值分別為37,075,000港元(2020年：44,083,000港元)及329,044,000港元(2020年：396,084,000港元)的租賃土地(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)；
- (b) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
- (c) 由本集團一家附屬公司，包括湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)，簽訂之公司擔保；及
- (d) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)簽訂之公司擔保。該公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)。
- (ii) 於2021年12月31日，本集團306,110,000港元(2020年：297,974,000港元)銀行借貸之到期日為2023年6月(2020年：2021年6月)，按年利率9.5%(2020年：年利率9.5%)計息及將分期償還。銀行借貸包括本金額為306,110,000港元原定於2022年12月31日之後到期的借貸，附註2.2所述違約事件導致該等借貸於2021年12月31日重新分類為流動負債。

管理層估計，經採取附註2.2所載措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，該等重新分類之銀行借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2022年12月31日之後)。

於2021年及2020年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為198,727,000港元(2020年：207,390,000港元)的投資物業；
 - (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
 - (c) 由上海金大地、南京金高房地產開發有限公司(「**南京金高**」)及揚州亞太置業有限公司(「**揚州亞太**」)簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
 - (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
 - (e) 由本公司及本集團一家附屬公司，包括湖南九華，簽訂之公司擔保。
- (iii) 於2021年12月31日，本集團之其他借貸284,704,000港元(2020年：260,501,000港元)按年利率9%(2020年：年利率8%)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2020年：原定須於2018年至2021年期間分期償還)。於2021年12月31日，零本金額(2020年：32,563,000港元)已逾期。

於2021年及2020年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田有限公司及鵬豐國際有限公司旗下本集團附屬公司之股權；
 - (b) 對於本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2020年：2,010,501,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
 - (d) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太及南京金高。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
 - (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (iv) 於2021年12月31日，本集團之其他借貸143,483,000港元(2020年：147,307,000港元)為有抵押及擔保、按年利率15%(2020年：年利率15%)計息，並須於2020年11月及12月償還(2020年：於2020年11月及12月償還)。

於2021年及2020年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保；
 - (b) 由上海金大地及上海新融置業發展有限公司簽訂之公司擔保。該等公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 於偉恆發展有限公司(「**偉恆發展**」)股權之股份質押；及
 - (d) 由有關連人士上海華滙銀年投資合夥企業(有限合夥)(該公司最終控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生)及高郵金奧房地產開發有限公司(該公司最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生)擁有之若干待售或發展中物業。
- (v) 於2021年12月31日，本集團原定於2022年1月、5月及6月以及2023年1月(2020年：2022年5月、6月以及2023年1月)到期之其他借貸合共811,032,000港元(2020年：825,232,000港元)乃按年利率12%(2020年：年利率12%)計息，並將分期償還。其他借貸包括本金額為208,277,000港元原定於2022年12月31日之後到期的借貸，附註2.2所述的違約事宜導致該等借貸於2021年12月31日重新分類為流動負債。

管理層估計，經採取附註2.2所載措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，該等重新分類之其他借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2022年12月31日之後)。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約1,724,651,000港元(2020年:1,446,902,000港元)之若干發展中物業；
 - (b) 關聯公司揚州亞太及上海金大地簽署之公司擔保。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
 - (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
 - (d) 本集團賬面淨值為37,075,000港元(2020年:44,083,000港元)之租賃土地(第二優先抵押)及賬面淨值為329,044,000港元(2020年:396,084,000港元)之在建工程(第二優先抵押)；及
 - (e) 賬面值為零(2020年:36,567,000港元)之已質押存款。
- (vi) 於2021年及2020年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (vii) 於2021年及2020年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2022年12月31日(2020年:2021年12月31日)或之前償還。
- (viii) 於2021年及2020年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%(2020年:年利率5%)計息、為無抵押及須於2022年6月及2023年8月(2020年:2022年6月)分期償還。
- (ix) 於2021年及2020年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸須於2022年12月(2020年:2021年12月)償還，為無抵押及免息，且透過簽署貸款出讓契據由前股東轉讓而來。
- (x) 於2021年12月31日，本集團來自一名董事之借貸按年利率5%計息、為無抵押及須於2023年7月及12月分期償還。
- (xi) 於2021年12月31日，本集團來自關連方之其他借貸為免息、無抵押及須於2023年2月、4月、5月及6月分期償還。

15. 或然負債

或然預扣企業所得稅撥備

根據國家稅務局(「**國稅局**」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015]7號(「7號公告」)，截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展49%股權導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排被中國稅務機構重新定義為直接轉讓，而所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方以及擔保人(即擔保人C及擔保人L)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會自動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就將對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

於2021年及2020年12月31日，本公司與賣方已雙方書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2022年12月31日或之前(2020年：於2021年12月31日或之前)的結算期進一步延長，可按一次或多次付款方式償付。

除上文所述者外，本集團於2021年及2020年12月31日並無重大或然負債。

管理層討論及分析

於2021年，本集團專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「**湘潭項目**」)、(ii)四川省成都的物業租務(「**成都項目**」)及(iii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收益約18,327,000港元(2020年：80,466,000港元)。物業租金收入為總收益貢獻收入增加至約18,327,000港元(2020年：15,698,000港元)，乃由於來自新租戶的租金收入所致。由於聯排別墅區將於2022年完工，故物業銷售並無為總收益貢獻收入(2020年：64,768,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為537,362,000港元(2020年：597,189,000港元)。每股基本虧損約為15.06港仙(2020年：16.73港仙)。董事局不建議就截至2021年12月31日止年度派付股息(2020年：無)。於2021年12月31日，現金及現金等值項目約為12,437,000港元(2020年：9,687,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭市九華經濟發展區，佔地面積559,696平方米，用以發展五星級酒店、住宅及配套商業等。

隨著近幾年基建工程不斷發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南長沙、湘潭及株洲等主要城市的城際鐵路，使得該等核心城市與周邊地區組成便利生活圈。

聯排別墅區目前處於預售階段但未交付予客戶，並將於2022年完工。同時，本集團於報告期間已對若干高層商業住宅單位進行預售。本集團目前正在進行二期綠化、景觀設計及道路施工工程。本集團將於2022年向客戶交付聯排別墅，且預售將進一步產生現金流量，從而增強本集團的財務狀況。

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售，同步也進行酒店內部裝修及外部景觀施工。湘潭項目雖然受到新冠肺炎疫情的影響，施工進度放緩，但是仍然克服困難，取得兩項高層住宅的商品房預售許可證，可售面積28,590平方米，房源推出市場後反映熱烈，快速去化。

湘潭項目將加快高層住宅的開發進度，陸續推出二期剩餘全部高層住宅，並推動酒店的施工工程，爭取在2022年將相關產品推出市場。高層住宅產品的陸續推出和快速去化，有效補充了項目現金流，將進一步改善本集團的財務狀況。

(ii) 成都項目

截至2021年12月31日止年度，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租務於截至2021年12月31日止年度錄得收入約18,327,000港元（2020年：15,698,000港元）。租金收入增加乃主要由於新租戶攜新業務登陸商場所致。

(iii) 集中供熱業務

於2021年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司（「**偉恆發展**」）49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號「資產減值」評估是否存在資產減值跡象。於2021年12月31日，可收回金額釐定為約254,175,000港元（2020年：257,112,000港元），佔本集團總資產約為3,743,062,000港元（2020年：3,128,554,000港元）之約6.8%（2020年：8.2%）。

本集團目前透過約4.6公里(2020年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約25(2020年：33)名活躍客戶供汽。於報告期內，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約47,120,000港元(2020年：45,590,000港元)，較上一報告期間增加3.4%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

偉恆發展之財務預測(特別是資本開支(「資本開支」)計劃)已從2021年12月31日至2022年12月31日期間，進一步延遲至2022年12月31日至2025年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲，且對比截至2021年12月31日止年度之估值與截至2020年12月31日止年度之估值，收益預測有所下降。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2022年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

減值虧損及公平值虧損

本集團減值虧損總額由2020年約327,312,000港元減少約165,197,000港元或約50.5%至2021年約162,115,000港元。有關減少主要由於上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)減值由2020年約213,059,000港元減少至2021年約685,000港元所致。

新冠疫情對全球經濟增長預測造成不利影響，因此本集團在進行湘潭金奧瑞士酒店及在建工程減值評估時更新了預測數據以反映相關影響。截至2021年12月31日止年度，本集團之湖南省湘潭項目一期酒店的在建工程及租賃土地之減值虧損為約156,244,000港元(2020年：76,423,000港元)。於2021年，本集團之四川省成都市民族廣場亦錄得公平值虧損約14,103,000港元(2020年：29,243,000港元)，及偉恆發展49%股權之減值虧損5,186,000港元(2020年：37,830,000港元)。

融資活動

受新冠疫情影響，本集團銷售額較預期大幅下跌。因此，本集團積極與債權人商討以延長現有債務。

本集團融資成本由2020年約196,539,000港元增加約105,983,000港元或約53.9%至2021年約302,522,000港元。有關增加主要由於合約負債融資部分之利息開支大幅增加約78,777,000港元(2020年：38,007,000港元)、東海國際金融控股有限公司罰息開支大幅增加約46,121,000港元(2020年：24,970,000港元)及浙江稠州商行南京建鄴支行罰息開支大幅增加約17,318,000港元(2020年：零)。

於2021年6月30日，本公司、中國華融股份有限公司及關連擔保人(作為上市公司融資協議訂約方)訂立上市重組及修訂契據以重組及修訂本金額為42,000,000美元(相當於284,704,000港元)的上市公司融資協議條款。尚未償還貸款自2021年1月2日起至2022年12月止期間須按年利率9%計息。

於2020年12月2日，本公司已取得浙江稠州商行南京建鄴支行本金金額為人民幣250,000,000元(相當於306,110,000港元)的借貸。本公司正與該銀行磋商剩餘債務連同相關利息的還款時間表，以將剩餘債務的還款時間延期至2023年6月30日，按年利率9.5%計息及分期償還。

前景

2021年，全球經濟在波動中延續復蘇勢頭，生產活動逐漸恢復至疫情前水準。中國在積極穩健的宏觀調控政策驅動下，經濟運行持續恢復，發展動力不斷增強，整體呈現健康發展、穩中向好的發展態勢，在構建新發展格局上邁出了堅實的一步。

房地產行業政策方面，「房住不炒」的主基調不變，中國房地產調控政策不斷完善趨嚴，從「三道紅線」、「兩集中」供地到嚴查經營貸和消費貸違規流入房地產市場，2021年上半年各地因城施策出臺了許多限購、限貸等房地產調控政策。進入2021年下半年，房地產調控政策趨於緩和，尤其在「恒大」事件後，中央政府和央行高層密集發聲，要求保持房地產信貸平穩有序投放，維護房地產市場平穩健康發展。

回首新冠疫情以來中國經濟的發展，雖然房地產市場沒有延續2017年以來高歌猛進的增長態勢，但住房和城鄉建設依舊是最大的內需，也是最大的國內消費市場，是穩增長、擴內需，建設強大國內市場的重要領域。中國房地產市場於2022年將維持增長動力。因此，本集團將繼續在夯實房地產開發主業的同時，將物業管理、商業管理、酒店管理、醫療、養老、裝配式建築等領域作為重點發展和關注方向。2022年，本集團將深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭專案的開發力度，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在城市基本面較好的一二線城市、發展潛力較大的都市圈、城市群尋找拿地、併購的機會。

受新冠疫情影響，絕大部分行業都面臨著前所未有的衝擊和挑戰，但醫療健康行業卻逆勢上揚，在抗擊疫情中發揮了其他行業無法替代的作用，也凸顯了其抗週期性的投資屬性和獨特的價值。在此背景下，本集團將立足自身地產開發優勢，探索地產＋醫療模式，與國際知名醫療機構進行合作，引進國外運作成熟的社區醫療、醫療中心、社區養老等模式，實現新的盈利增量。

展望2022年中國經濟發展前景，中國經濟將會延續恢復增長的趨勢。2022年年初成功舉辦的北京冬奧會，對於拉動消費，促進體育文化交流，擴大中國影響力，將會起到極大的促進作用。2022年下半年將會召開的中國共產黨的「二十大」，是政治上的一大利好，也必將對經濟發展都起到積極的推動作用。機遇與挑戰並存，本集團將直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求更高質量的新發展，推動盈利增長。

流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團之流動負債淨額約為1,016,251,000港元(2020年：627,061,000港元)，流動資產約為2,920,689,000港元(2020年：2,215,357,000港元)及流動負債約為3,936,940,000港元(2020年：2,842,418,000港元)，流動比率約為0.74(2020年：0.78)。於2021年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為12,437,000港元(2020年：9,687,000港元)。

資本架構

於2021年12月31日，本集團資本虧絀總額約為373,393,000港元(2020年12月31日：總權益126,529,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2021年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,763,611,000港元(2020年：1,715,989,000港元)。本集團之銀行借貸約67,332,000港元(2020年：116,091,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為37,075,000港元(2020年：44,083,000港元)及約為329,044,000港元(2020年：396,084,000港元)之租賃土地(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)作抵押。本集團銀行借貸約306,110,000港元(2020年：297,974,000港元)乃以本集團賬面淨值約為198,727,000港元(2020年：207,390,000港元)的投資物業作抵押，該項物業由本公司董事擁有。

本集團之前股東借款約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。

本集團來自董事之借款約2,280,000港元為無抵押。

本集團其他借貸約135,170,000港元(2020年:55,384,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約為143,483,000港元(2020年:147,307,000港元)以偉恆發展股權及若干關聯人士簽訂的若干待售或在建物業之股份押記作抵押。本集團之其他借貸約為284,704,000港元(2020年:260,501,000港元)以本公司控股股東KEYNE HOLDINGS及若干關聯人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約811,032,000港元(2020年:825,232,000港元)以賬面淨額約為1,724,651,000港元(2020年:1,446,902,000港元)之若干發展中物業作抵押。於2021年12月31日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為-4.72(2020年:13.56)。

持續經營及應對措施

於2021年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,082,883,000港元，本集團流動負債較其流動資產超出約1,016,251,000港元，本集團負債淨額為約373,393,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,763,611,000港元，其中即期借貸為約1,744,180,000港元，而現金及現金等值項目為約12,437,000港元，以及受限制銀行存款為約33,648,000港元。此外，於2021年12月31日，本集團就本金額共計約1,612,661,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2021年12月31日止年度或於該日發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。此等狀況連同以下所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。然而，董事已採取多項措施，改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業預計於2022年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期逐步推出一個大型項目，且預售許可證已於2021年取得；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；
- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

去年本集團積極實施上述措施，經過有關期間的努力，多項財務數據一度出現好轉，包括物業預售額增長及經營現金流量淨額減少。由於爆發新冠肺炎疫情，本集團2022年度業務計劃實施滯後，一些原訂於2021年下半年可供預售的項目，由於施工進度延後未能推出新樓盤，致使2021年再度錄得經營現金流量淨額，導致最終未能達成降低本集團借貸的業務計劃目標。

儘管如此，本集團確保湘潭項目若干高層住宅物業的施工進度，按計劃如期取得預售許可證，並加快湘潭項目剩餘單元的銷售，助力本集團改善2021年的現金流狀況。於2022年，本集團將積極實施業務計劃，一方面緊貼業務計劃建造及推出物業項目銷售以增加現金流入，另一方面積極與多家金融機構磋商續期及延期銀行貸款及其他借貸，並把握機會籌集新借貸，藉此改善本集團的債務結構。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

或然負債

除本公佈附註15所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日止年度的員工成本約為18,950,000港元（2020年：17,705,000港元）。本集團僱用66名（2020年：75名）員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

末期股息

董事局議決不就截至2021年12月31日止年度派付任何末期股息（2020年：無）。

企業管治

於截至2021年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何股份。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2021年12月31日止整個年度內一直遵守標準守則項下所載規定。

審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師先機會計師行有限公司檢討本集團所採納之會計政策及慣例及本集團截至2021年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及趙善能先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

先機會計師行有限公司的工作範圍

本初步公佈所載本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收入表及其相關附註之數字已由本集團核數師先機會計師行有限公司同意為本年度本集團經審核綜合財務報表載列之款額。先機會計師行有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此先機會計師行有限公司並無對本初步公佈作出保證。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團核數師先機會計師行有限公司就本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表之報告摘要。

不發表意見

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述有關持續經營的多項不確定因素的重大性，我們未能就該等綜合財務報表發表審計意見。於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績公佈及年報

年度業績公佈將刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.keyneltd.com>)。年報將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
張立

香港，2022年3月29日

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、張立先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生以及趙善能先生。