

金奧國際股份有限公司

KEYNE LTD

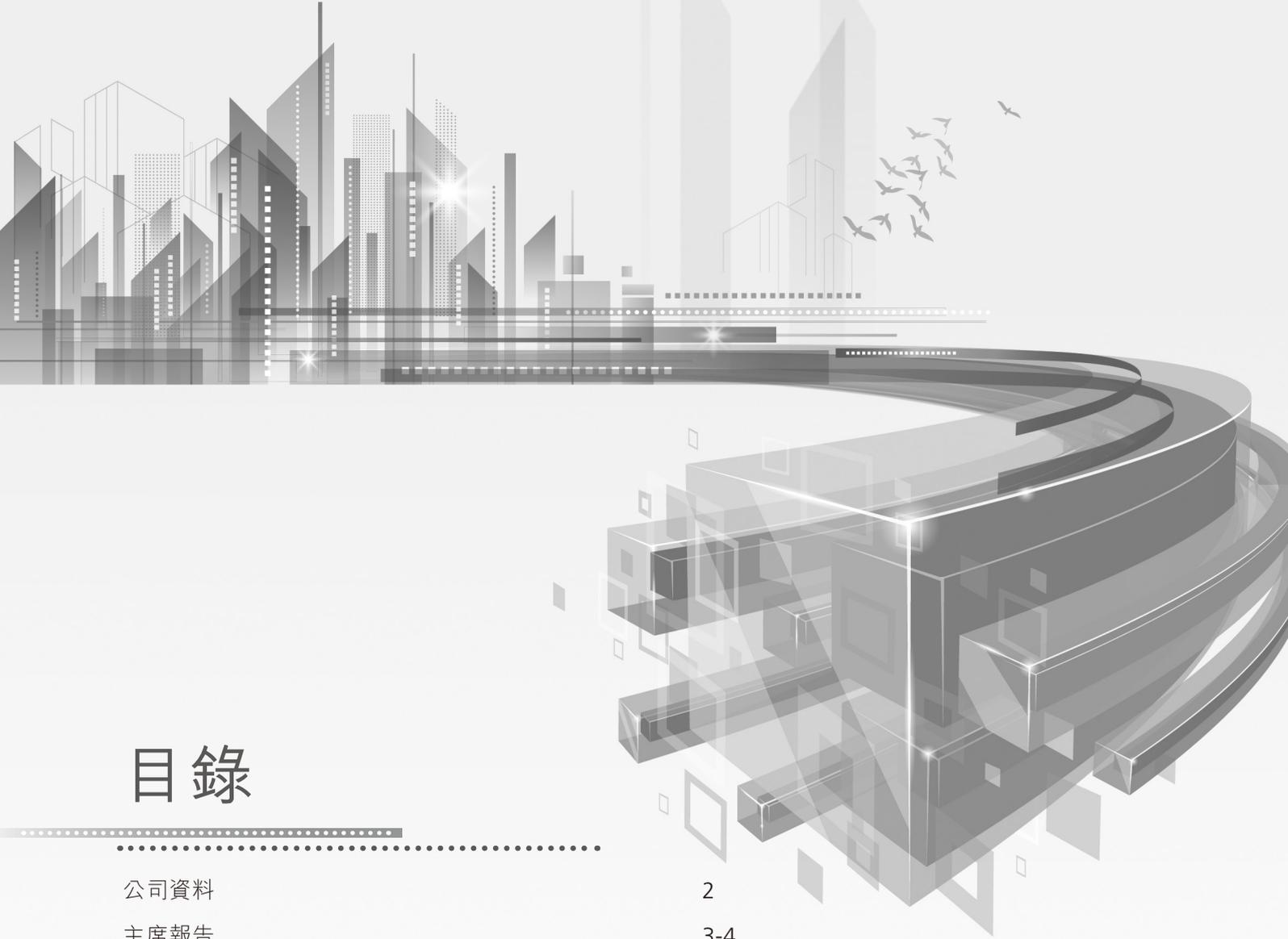
(前稱為九號運通有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00009



年度報告
2022



目錄

公司資料	2
主席報告	3-4
管理層討論及分析	5-19
企業管治報告	20-40
環境、社會及管治報告	41-55
董事局報告	56-72
董事履歷	73-74
獨立核數師報告	75-77
綜合損益表	78
綜合其他全面收入表	79
綜合財務狀況表	80-81
綜合權益變動表	82
綜合現金流量表	83-84
綜合財務報表附註	85-194
所持主要物業之詳情	195
五年財務資料概要	196

公司資料

董事局

執行董事：

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)

公司秘書

陳子鍵先生

授權代表

錢凌玲女士
張立先生

核數師

先機會計師行有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東莞農村商業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司

審核委員會

鄧炳森先生(主席)
徐沛雄先生
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)

薪酬委員會

顧凱夫先生(主席)(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(主席)(於2022年7月1日辭任)
鄧炳森先生
徐沛雄先生

提名委員會

徐沛雄先生(主席)
鄧炳森先生
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)

主要股份過戶及登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
41樓4101室

公司網址

www.keyneltd.com



主席報告

各位尊敬的股東，

本人謹代表金奧國際股份有限公司(「金奧國際」或「本公司」)董事局(「董事局」)欣然向閣下呈報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(「2022財政年度」或「回顧年度」)的全年業績。

2022年，中國房地產行業面臨前所未有的挑戰。受多地疫情反復等超預期因素影響，中國內地商品房銷售和開發投資規模均大幅下降。多家行業知名企業面臨境內專案停工、境外美元債違約等多重困境。多個城市出現期房購房者上訪、斷供等現象。雖然中國房地產「房住不炒」的主基調不變，但是從2022年下半年開始房地產調控政策已悄然發生轉變：多個重點城市放寬「限貸」「限購」政策，鼓勵居民改善性住房消費；一行兩會陸續出臺房地產融資端「三箭齊發」的政策，形成了信貸、債券、股權等三大融資政策支持體系，全方位保障房地產企業合理資金需求。從中長期來看，房地產行業作為中國經濟的「壓艙石」的地位不變，房地產市場依舊是最大的國內消費市場，是中國經濟穩增長、擴內需的強大引擎。

2022年，本集團全力推進兩項重點工作：一是保障湘潭專案復工複產；二是化解境內外存量債務問題。湘潭專案管理團隊積極與當地政府進行溝通，成功爭取到超一億元人民幣的「保交樓」專項資金，有力地支持了專案的開發建設。同時，湘潭專案加大行銷力度，積極拓展周邊長沙、衡陽等城市的客戶，加快銷售回款。本集團相信，隨著專案周邊配套的成熟以及相關政策利好逐步落地，湘潭專案將在2023年迎來新的銷售高峰。針對境內外存量債務，集團管理層積極和各個債權人進行溝通，坦誠闡述集團當前的經營狀況以及存在的問題和困難，已獲得部分債權人的認可，並以對貸款進行展期。本集團相信，隨著中國內地房地產銷售和融資環境改善，在新的一年里公司一定能夠妥善解決存量債務問題。

2022年，成都黃河商業城專案招租情況和租金收繳狀況良好。本集團相信，隨著新冠疫情的逐漸結束，成都黃河商業城在後期發展中，憑藉其優越的地理位置、穩定的客戶群體，可以持續為集團發展貢獻穩定現金流。

2022年，在大灣區加速融合的大背景下，東莞集中供熱專案作為一個環保效益、社會效益、經濟效益俱佳的專案，將極大地提高能源的利用效率，降低區域燃煤總量消耗，改善當地的大氣環境。本集團相信，東莞熱能專案會緊跟國家政策發展方向，繼續保持穩定發展態勢。

最後，本人謹借此機會向本集團股東、投資者及業務夥伴對本集團的全力信任及支持致以衷心感謝。同時，本人也借此機會感謝董事會同仁、管理層團隊及全體員工的不懈努力、精誠合作。展望未來，本集團對中國經濟充滿信心，對中國房地產市場穩中向好的發展趨勢充滿信心，將秉持有品質增長的原則，注重向管理要效益，提升精細化運營水準、提升主業核心能力，「做難而正確的事」，為股東謀求最大回報。

錢凌玲

主席



管理層討論及分析

2022年以來，俄烏衝突爆發，疫情對經濟影響擴大，全球經濟增長速度放緩。全球供應鏈瓶頸持續，大宗商品價格高企，通貨膨脹居高不下，美聯儲隨之強勢加息，全球進入政策緊縮週期，全球經濟增長挑戰加劇。中國在今年3月至5月於部分地區實施防疫封控，經濟增長出現減速，但隨著國內疫情轉好，財政及貨幣政策實施力度加大，經濟開始強勁恢復。

截至2022年12月31日止年度，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2022年12月31日止年度，本集團錄得收益約17,186,000港元(2021年：18,237,000港元)。物業租金收入為總收益貢獻收入減少至約17,186,000港元(2021年：18,237,000港元)，乃由於新冠疫情下減免租金費用及部分租戶業務縮減所致。由於聯排別墅區將於2023年中期前完工，故物業銷售並無為總收益貢獻收入(2021年：無)。

本公司擁有人應佔虧損約為505,952,000港元(2021年：537,362,000港元)。每股基本虧損約為14.18港仙(2021年：15.06港仙)。董事局不建議就截至2022年12月31日止年度派付股息(2021年：無)。於2022年12月31日，現金及現金等值項目約為1,119,000港元(2021年12月31日：12,437,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售。湘潭項目位於湖南省湘潭市九華經濟開發區，佔地面積559,696平方米，用於發展五星級酒店、住宅物業及配套商業等。

本集團持續增強品牌影響力及競爭優勢、擴大市場份額，並進一步鞏固其在湖南省的領先地位。作為聯排別墅供應商，本集團重視與重要客戶的深度戰略合作，在加強集團內部管理的同時積極拓展高端市場。本集團細心統籌內部設計、採購、生產及安裝程序，適當分配資源及強化安全管控以確保項目施工週期的品質、安全及效率。

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，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，爭取在2023年將相關產品推出市場，並推動酒店的施工工程，該酒店將於2024年開業。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2022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2022年12月31日止年度錄得收入約17,186,000港元(2021年：18,327,000港元)。租金收入減少乃主要由於新冠疫情下減免租金費用及部分租戶業務縮減所致。

(iii) 集中供熱業務

於2022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2022年12月31日，可收回金額釐定為約197,368,000港元(2021年：254,175,000港元)，佔本集團總資產約為3,338,245,000港元(2021年：3,743,062,000港元)之約5.9%(2021年：6.8%)。

本集團目前透過約4.6公里(2021年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約18(2021年：25)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30,614,000港元(2021年：47,120,000港元)，較上一報告期間減少35.0%。然而，由於長安鎮的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2022年12月31日至2023年12月31日期間，進一步延遲至2023年12月31日至2026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2022年12月31日止年度之估值與截至2021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2023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、公平值虧損及撇減

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2022年12月31日止年度，本集團湖南湘潭項目一期酒店在建工程錄得減值虧損約90,873,000港元(2021年：156,244,000港元)。於2022年，本集團之四川省成都市民族廣場亦錄得公平值虧損約10,696,000港元(2021年：14,103,000港元)，及偉恆發展49%股權之減值虧損55,859,000港元(2021年：5,186,000港元)。截至2022年12月31日止年度，本集團之湘潭項目獨棟別墅的發展中物業亦錄得撇減約50,238,000港元(2021年：零)。

估值方法及採用估值方法之理由

於應用收入法對偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)49%股權之公平值進行估值時，採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要注重分析經營實體於未來產生無負債現金流量之能力。無負債現金流量之定義為可投資於新業務或現有業務或分派予投資者(債務及權益投資者)之現金。收益、開支及再投資要求(即營運資金及資本開支)之合理預測構成估計公司可能自其現有業務產生未來無負債現金流量之基準。偉恆發展管理層提供截至2023年12月31日至2027年12月31日止各財政年度之財務預測。該等預測構成貼現現金流量分析之基準。貼現現金流量分析乃基於對偉恆發展49%股權進行估值所適用之關鍵定性因素、其經營所在地域之整體經濟前景以及與偉恆發展管理層所作討論及由偉恆發展管理層編製之預測。

管理層討論及分析

預測期間內各年之無負債現金流量乃按加回經扣除稅息開支及影響現金流量之其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除營運資金增量投資及資本開支(「資本開支」)，以上各項均由偉恆發展管理層提供。

除計算整個預測期間之無負債現金流量外，亦有必要計算該公司之終值，其反映預測期間結束時之總資本價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。

於釐定偉恆發展49%股權之公平值時，獨立估值師(「估值師」)乃基於應佔偉恆發展預期產生之估計未來現金流量現值(包括偉恆發展於預測期間經營所得現金流量及終值)。除非另有說明，於估計標的資產之公平值時，估值師根據相關會計文件假設資產將維持持續經營。於估計該公司普通股權之公平值時，估值師主要依賴收入法(以貼現現金流量法形式)。

估值師於評估偉恆發展之公平值時參考香港會計準則第36號並採用收入法，當中於計量偉恆發展於2022年12月31日之公平值時採用五年財務預測。根據收入法，估值師採用貼現現金流量法將所有未來現金流量貼現至現值。

因此，評估採用公平值減出售成本(假設出售成本並不重大)作為現金產生單位之可收回金額。就年度財務報告而言，自截至2016年12月止年度起，偉恆發展有限公司49%股權之估值一貫應用貼現現金流量之估值方法。

貼現率

釐定偉恆發展有限公司49%股權之公平值所採用之稅前貼現率已由2021年12月31日進行估值時之15.7%降至2022年12月31日進行估值時之14.9%。對比多家可資比較公司，貼現率下降主要由於可資比較公司之資產負債率增加及可資比較公司之貝塔係數下降(摘自彭博社(Bloomberg))所致。

主要假設

2022年估值所採納之主要假設載列如下(其中包括):

該估值主要基於偉恆發展集團管理層(「管理層」)所提供於截至2023年12月31日止年度至2027年12月31日期間之未來現金流量預測。所提供財務資料概述之預測乃屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並有望實現；

該估值所採納之預測乃依賴管理層提供之資料，包括但不限於收入、銷售成本、營業稅及附加費、行政開支及資本開支；

假設偉恆發展集團並無或然資產及負債，亦無任何其他應確認或估值而歸屬於偉恆發展的資產負債表外項目；

為了持續經營，偉恆發展集團將為其業務發展成功開展所有必要活動；

相關協議的訂約方將按照雙方協定及同意的條款及條件行事，並將在期限屆滿後續約(如適用)；

是否可獲得融資不會限制偉恆發展集團業務的預計增長；

偉恆發展集團經營所在的市場趨勢及狀況將不會嚴重偏離總體經濟預測；

主要管理人員、合資格人員及技術人員將全數獲留任，以助偉恆發展集團持續經營；

偉恆發展集團的業務策略及其預期的營運架構概無重大變動；

於偉恆發展集團營運或擬營運所在地經營業務所需的所有相關同意書、營業執照、牌照或來自任何地方、省級或國家政府，或私營實體或機構的其他立法或行政批准將獲正式授予且於屆滿後可重續，另有指明者除外；及

偉恆發展集團營運或擬營運所在地的政治、法律、經濟或金融狀況及稅法將不會出現重大變動，而對偉恆發展集團所得收入及溢利造成不利影響。

報告期後融資活動及事項

中國華融國際股份有限公司(「華融國際」)所提供於2022年12月31日為數36,509,876美元的尚未償還貸款融資

本公司管理層於2022年3月與華融國際管理層在華融國際總部進行了會談，商討貸款展期、重組事宜，本公司向對方介紹了湘潭項目目前的銷售情況及本公司的運營情況，隨著中央及各地政府出台經濟刺激和房地產利好政策，雙方達成了內地住宅銷售市場會逐漸恢復的共識。

華融國際對我們銷售恢復後償還債務還是很有信心，願意給我們多一些時間去妥善處理債務，會談後華融國際表示會派團隊到本公司項目進行實地盡調。但由於上海封城，實地盡調工作於2022年5月份暫停，並已恢復正常。

東海國際金融控股有限公司(「東海國際」)所提供於2022年12月31日為數18,387,188美元的尚未償還貸款融資

東海國際同意將貸款融資延期至2022年底，並將於2022年後繼續作出商討。東海國際項目管理人員應邀於2022年4月到南京與本公司大股東、實控人及財務負責人就目前本公司債務問題進行了溝通。目前本公司的流動性問題是新冠疫情影響房地產銷售帶來的短期問題。

隨著疫情防控取得成效，以及各地陸續出臺房地產利好政策，內地房地產市場將會逐步恢復。東海國際願意給本公司多一些時間妥善處理債務問題。後續東海國際又到湘潭項目進行了實地走訪。

中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)所提供於2022年12月31日為數人民幣662,370,000元的尚未償還貸款融資

本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)近來接獲北京市第一中級人民法院(「北京法院」)發出的(2022)京01執694號《執行通知書》(「第一份執行通知書」)及其他法院文件。

根據第一份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京市中信公證署（「北京公證署」）發出的（2022）京中信執字第00413號《執行證書》，當中要求根據本公司間接全資附屬公司成都中發、湖南九華東方酒店有限公司（「東方酒店」）、湖南九華國際新城開發建設有限公司（「湖南九華國際」）及董事局主席兼執行董事錢凌玲女士（「錢女士」）與中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司（「中國華融」）之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，成都中發、東方酒店、湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣203百萬元（「中國華融第一次訴訟」）。

湖南九華國際近來接獲北京法院發出的（2022）京01執695號《執行通知書》（「第二份執行通知書」）及其他法院文件。

湖南九華國際近來亦接獲北京法院發出的（2022）京01執697號《執行通知書》（「第三份執行通知書」）及其他法院文件。

根據第二份及第三份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京公證署發出的（2022）京中信執字第00414號《執行證書》及（2022）京中信執字第00415號《執行證書》，當中要求根據（其中包括）湖南九華國際、錢女士與中國華融之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣468百萬元及人民幣270百萬元（包括尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費的合計金額）。

有關償還中國華融尚未償還貸款本金連同違約利息、法律費用及公證費的貸款協商仍在進行中，且貸款重組乃屬必要。中國華融於2022年12月後同意延長貸款融資。

浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)所提供於2022年12月31日為數人民幣250,000,000元的尚未償還貸款融資

本公司近來接獲(2022)蘇01民初2374號法律訴訟(「浙江稠州商業銀行訴訟」)中江蘇省南京市中級人民法院(「江蘇法院」)發出的傳票、應訴通知書及民事起訴狀(「浙江稠州商業銀行民事起訴狀」)及其他法院文件。

根據浙江稠州商業銀行民事起訴狀，浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)(作為原告)尋求江蘇法院對本公司(作為被告)頒令，要求就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元(「浙江稠州商業銀行貸款」)所訂立日期為2020年11月17日的貸款協議及日期為2021年12月17日的償付協議(統稱為「浙江稠州商業銀行貸款協議」)向浙江稠州商業銀行償還截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利，依據為本公司根據本公司(作為擔保人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就浙江稠州商業銀行貸款於2020年11月17日訂立的擔保協議聲稱對浙江稠州商業銀行貸款的共同及個別責任。

本公司近來接獲南京市建鄴區人民法院(「南京法院」)發出的(2023)蘇0105執恢53號《公告》(「公告」)及《執行裁定書》(「裁定書」)。根據公告及裁定書，由於浙江稠州商業銀行訴訟中的被執行人未履行裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。

本公司目前正與債權人聯絡及磋商，以重組及／或延長相關貸款。

中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)所提供於2022年12月31日為數人民幣54,900,000元的尚未償還貸款融資

根據工商銀行民事起訴狀，中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)(作為原告)尋求湖南法院針對(其中包括)東方酒店及湖南九華國際(作為被告)頒出下列命令：(i)要求東方酒店就均由東方酒店(作為借款人)與工商銀行(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元所訂立日期為2012年9月11日的貸款協議、貸款本金人民幣190,000,000元所訂立日期為2016年3月31日的首份貸款延期協議、貸款本金人民幣68,000,000元所訂立日期為2019年12月30日的第二份貸款延期協議、貸款本金人民幣20,000,000元所訂立日期為2020年12月11日的第三份貸款延期協議及貸款本金人民幣60,000,000元所訂立日期為2021年6月28日的第四份貸款延期協議(統稱「該等工商銀行貸款協議」)，而「該等工商銀行貸款」指工商銀行根據該等工商銀行貸款協議向東方酒店授出之貸款)向工商銀行償付截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利(「工商銀行債務」)；(ii)要求湖南九華國際及錢女士以及其他被告償還工商銀行債務，依據為湖南九華國際及錢女士根據湖南九華國際(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月28日的擔保協議及錢女士(作為擔保人)與工商銀行(作為該等工商銀行貸款的貸款人)所訂立日期為2021年6月29日的擔保協議聲稱對該等工商銀行貸款的共同及個別責任。工商銀行民事起訴狀已由湖南法院受理及工商銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。

本公司間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司(「東方酒店」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華國際」)近期接獲湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「湖南法院」)發出的(2022)湘0302民初2878號之一民事裁定書。根據民事裁定書，湖南法院批准中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)(作為申請人)申請對東方酒店、湖南九華國際及錢凌玲女士(董事局主席兼執行董事，「錢女士」)作出財產保全之呈請，以及裁定凍結東方酒店、湖南九華國際及錢女士價值人民幣56,481,508.80元的銀行存款或查封或扣押同等價值的其他物業。

本公司目前正與債權人聯絡及磋商，以重組及／或延長相關貸款。

湖南政府所提供於2022年12月31日為數人民幣105,410,000元的尚未償還貸款

湖南政府提供保交樓專項借款，以支持湖南湘潭項目的物業發展。此舉有助提高現有湘潭項目的發展進度，緩解資本壓力。

本公司的管理層認為目前影響本公司持續經營的最主要的問題是公司短期內到期的債務較多，加上短期現金流受到新冠疫情以及內地房地產政策的影響，導致本公司發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。

然而，在恢復正常銷售的情況下，該項目去化後，本公司將籌集充足資金以償還所有現有的債務以及滿足其日常運營資金需求。此外，成都項目每年將可以為本公司帶來穩定收入。綜上所述，長期來看，本公司不存在無法持續經營的問題。

前景

受疫情形勢延宕反復、地緣政治衝突升級、宏觀政策環境趨緊、重大氣候災害頻發等短期因素的衝擊，2022年世界經濟增速顯著下降。在嚴厲「清零」防疫封控和房地產持續滑坡等因素的衝擊下，2022年中國經濟也遭遇前所未有的困難。但隨著疫情防控措施持續優化調整，中國經濟復蘇勢頭強勁，這同時也有力提振了全球經濟增長信心。

2022年，就中國內地房地產市場而言，同樣經歷了一輪由急速下滑到逐漸復蘇的轉變。2022年，中國內地多地疫情反復，多家知名房企專案陷入停工困境，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，房地產行業面臨的挑戰前所未有。中國政府在維持「房住不炒」的主基調不變的同時，也在積極進行房地產政策調整。2022年11月以來，一行兩會陸續出臺房地產融資端利好政策，穩樓市「三箭齊發」，形成了信貸、債券、股權等三大融資政策支持體系，全方位支持房地產企業健康發展。

2023年，隨著房地產被重申為「國民經濟支柱產業」，「保交樓、保民生、保穩定」成為房地產行業新一年的關鍵字，無論剛性還是改善性需求都將得到更有力的支持。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、酒店管理等領域作為重點發展和關注方向。2023年，本集團將繼續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，本集團將積極在一二線城市、發展潛力較大的都市圈城市尋找拿地、併購的機會。

為抓住國家「碳達峰、碳中和」策略的發展機遇，2023年本集團將在穩定發展集中供熱業務的同時，計劃探索發展裝配式建築等綠色新技術。本集團擬與行業標杆裝配式建築企業合作，引進相關技術，開展突破技術瓶頸研究，並將研究成果應用到本集團現有物業開發專案上，實現集團經濟效益和環保效益的雙贏。同時，本集團也將積極研究、論證參與光伏發電、電力儲能等專案的可行性，與行業知名企業進行合作。

2023年，隨著需求逐步回升和政策效應疊加，中國經濟社會活力將進一步釋放，繼續成為世界經濟邁向復蘇的「穩定器」和增長的「發動機」。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。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團之流動負債淨額約為1,328,299,000港元(2021年12月31日：1,016,251,000港元)，流動資產約為2,718,229,000港元(2021年12月31日：2,920,689,000港元)及流動負債約為4,046,528,000港元(2021年12月31日：3,936,940,000港元)，流動比率約為0.67(2021年12月31日：0.74)。於2022年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為1,119,000港元(2021年12月31日：12,437,000港元)。

資本架構

於2022年12月31日，本集團資本虧絀總額約為889,054,000港元(2021年12月31日：373,393,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,839,132,000港元(2021年12月31日：1,763,611,000港元)。本集團之銀行借貸約62,037,000港元(2021年12月31日：67,332,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為25,752,000港元(2021年12月31日：37,075,000港元)及約為216,551,000港元(2021年12月31日：329,044,000港元)之租賃土地及在建工程作抵押。本集團之銀行借貸約282,025,000港元(2021年：306,110,000港元)乃以賬面淨值約172,719,000港元(2021年12月31日：198,727,000港元)之本集團投資物業作抵押。

本集團之前股東借貸約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。本集團之董事借貸約7,380,000港元(2021年12月31日：2,280,000港元)為無抵押。

本集團其他借貸約179,376,000港元(2021年12月31日：135,170,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約143,567,000港元(2021年12月31日：143,483,000港元)乃以若干關連人士簽立的偉恆發展股權股份押記及若干待售或發展中物業作抵押。本集團之其他借貸約為285,069,000港元(2021年12月31日：284,704,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited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及若干關連人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約747,259,000港元(2021年12月31日：811,032,000港元)以賬面淨值約為1,517,323,000港元(2021年12月31日：1,724,651,000港元)之若干發展中物業作抵押。本集團之湖南政府保交樓專項借款約118,919,000港元(2021年12月31日：無)。

於2022年12月31日，資產負債比率(按借貸除以虧絀總額計算)約為-2.07(2021年12月31日：-4.72)。

持續經營及應對措施

於2022年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,588,835,000港元，本集團流動負債較其流動資產超出約1,328,299,000港元，及本集團淨負債為889,054,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,839,132,000港元，其中即期借貸為約1,808,203,000港元，而現金及現金等值項目為約1,119,000港元，以及受限制銀行存款為約12,438,000港元。此外，於2022年12月31日，本集團本金額490,673,000港元的若干借貸相關的應付貸款本金1,638,876,000港元未根據借貸協議的償還時間表予以償還。本集團未能履行相關貸款協議列明的若干金融契諾、條款及條件，合計為約282,025,000港元。此等狀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。然而，於防疫政策放寬之後，2023年的經濟形勢將會發生改變：

湘潭項目2023年銷售計劃：

自2022年11月起，政府調整了防疫政策，同時出台了多項經濟刺激政策，以及房地產寬鬆政策：放寬限購、限售政策，降低按揭貸款利率，支援房地產企業再融資等。隨著經濟逐步恢復以及房地產市場逐步回暖，我司預計在2023年下半年，湘潭項目將逐步恢復銷售。

2023年成本管控政策

本公司在保證正常運營的情況下將繼續嚴格執行費用控制政策，進一步降低行政開支。

2023年的進一步財務戰略計劃

借助香港與內地通關的便利，加強與境內金融機構溝通往來，化解本集團債務問題。管理層已於2023年2月、3月多次往來內地與多家金融機構進行當面溝通，商談本集團債務化解方案。

本公司董事認為目前影響本公司持續經營的最主要的問題是公司短期內到期的債務較多，加上短期現金流受到疫情以及內地房地產政策的影響，導致公司發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。

然而在恢復正常銷售的情況下，該項目去化後，足以償還所有現有的債務以及本公司的正常運營；此外成都項目每年可以為公司帶來約5,000萬港元的收入。綜上所述，長期來看本公司不存在無法持續經營的問題。

因此本公司針對短期公司現金流與短期債務不匹配的問題提出了四項改進措施：

- (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。通過與現有金融機構磋商達成債務重組或展期協議，或者尋求新的長期債務置換現有短期債務，可以將公司的債務與項目開發和去化的年限相匹配，從根本上解決短期持續經營的問題。公司管理層有信心能在新的財年結束前，達成展期或債務重組目標，解決持續經營問題；
- (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。湘潭項目物業的銷售是公司目前最主要的現金流來源，加速物業的銷售可以改善本公司現金流，滿足物業預售現金流入帶動項目自身開發的現金流需求，並且支付債務利息；
- (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管道控制行政費用。本項措施可以減少公司現金流出，改善公司現金流；及
- (iv) 在2022年11月隨著政府調整和優化防疫政策，經濟、生活逐步邁向複常，至目前疫情對人們的經濟、生活已基本沒有影響。本集團將抓住時機，積極推進湘潭項目的建設與銷售。

公司管理層認為從長期來看公司不存在無法持續經營的問題，短期的持續經營風險也將隨著上述四項改善措施的實施得到解決。

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

除綜合財務報表附註39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2022年12月31日止年度的員工成本約為13,781,000港元(2021年：18,950,000港元)。本集團僱用42名(2021年：66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2022年12月31日止年度派付任何末期股息(2021年：無)。

企業管治報告

本集團承諾設立及維持良好的企業管治常規及程序。截至2022年12月31日止年度(「本年度」)，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)第2部分之所有適用守則條文。本報告載述本公司之企業管治常規及闡釋其應用。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展及集中供熱。為保證所提供產品及服務的品質及可靠性，從而以可持續增長及發展的方式為利益相關者創造價值，董事局就僱員操守及行為以及業務活動制定以下指引，並確保相關指引融入本公司之願景、使命、政策及業務策略：

企業使命	- 提供最好服務 助力經濟回升
企業願景	- 鑄創卓越品牌 打造實力企業
企業競爭力	- 專業 誠信 規範 高效
企業責任	- 為顧客創造價值 為員工創造機會 為社會作出貢獻

董事局確信，本公司的使命、願景及策略與其公司文化相一致，而公司文化滲透及持續強化企業價值觀。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄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」)。經對於回顧年度內在任之全體董事作出特定查詢後，彼等均確認彼等於該財政年度內一直遵守標準守則。

董事局

(I) 董事局之組成

董事局現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事，其履歷詳情載於第73至74頁的「董事履歷」。本年度及截至本報告日期止期間的董事如下：

執行董事

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事

徐沛雄先生
鄧炳森先生
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)

董事局成員才能卓越及經驗豐富，並由執行及非執行董事均衡組成。

各董事均按其才幹、經驗及地位，以及其可能對本集團及其業務增長及發展所作出之貢獻而獲委任。於回顧年度內，董事彼此概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(II) 董事局之運作

本公司乃由董事局領導，並以本公司利益作出客觀決策。為有效監督管理層及向其提供適當指引，董事局須考慮及批准與本集團長期策略、全年業務計劃及財務預算、重大收購及出售、股息政策、董事聘任、薪酬政策、風險管理及內部控制有關之決定。董事局亦負責對環境、社會及管治事宜作有效管治及監督，以及檢討及監督本公司企業管治方面的所有政策及常規。除正式會議外，須由董事局批准之事宜則以傳閱書面決議案及電話會議／現場會議方式處理。

董事局與管理層之間之責任有明確區分。重要事項之決策由董事局作出，而有關本集團一般日常營運之決策則由管理層決定。重要事項包括本集團策略性政策、主要投資、融資決定及與本集團營運有關之主要承擔。

(III) 董事局獨立性

本年度，本公司已建立機制以確保董事局取得獨立觀點及意見，而董事局將每年檢討該等機制。本年度，董事局已在董事局會議上檢討以下機制的執行情況及成效：

- (a) 六名董事中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則對董事局須至少包含三名獨立非執行董事的規定，並超過至少三分之一董事局成員為獨立非執行董事的規定。
- (b) 提名委員會將於委任前評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人之獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及彼等是否遵守上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 鼓勵全體董事於董事局／董事局委員會上開誠布公地表達意見。
- (e) 董事局主席將於沒有執行董事出席的情況下每年與獨立非執行董事舉行至少一次會議。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)須放棄投票且不得就批准相關合約、交易或安排的任何董事局決議案計入法定人數。
- (g) 將不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。

(IV) 董事培訓及持續專業發展

新委任之董事收到有關擔任董事之法律責任及其他責任及董事局角色之指示及情況介紹。本集團亦已適時向董事提供有關本集團事務及發展之資料，以讓彼等能夠作出知情決定及有效履行彼等作為董事之職責及責任。

本公司持續就本集團業務及法律監管規定之最新發展向董事提供更新資料及介紹，以讓彼等了解其責任以及本集團之經營、業務活動及發展。

於本年度，董事亦參加以下活動：

董事	參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議及／或閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態等之資料
錢凌玲女士	✓
張立先生	✓
向俊杰先生	✓
徐沛雄先生	✓
鄧炳森先生	✓
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)	✓

主席及行政總裁

為清晰界定董事局管理與本集團業務營運之日常管理，主席與行政總裁之角色已獨立區分。於回顧年度內，主席錢凌玲女士集中處理本集團整體企業發展及策略方向，並領導董事局及監督董事局有效運作。行政總裁張立先生負責所有日常企業管理事務，以及協助主席策劃及發展本集團策略。職責區分有助加強彼等獨立處事，並確保權力及職權間取得平衡。

非執行董事

所有非執行董事之委任均有指定任期，自其委任日期起計為期一年，並將自動重續，除非任一方透過發出至少一個月之事先書面通知提前終止。然而，根據本公司之公司細則(「公司細則」)條文，彼等均須輪值退任及於本公司股東大會上接受重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三位獨立非執行董事(即顧凱夫先生、鄧炳森先生及徐沛雄先生)組成，顧凱夫先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會須至少每年舉行一次會議。於本年度內曾舉行兩次會議，會議期間檢討了本公司之薪酬政策、本集團董事及高級管理層薪酬待遇及向董事局作出有關建議委任新獨立非執行董事的薪酬待遇的推薦建議以供彼等批准。概無董事參與釐定彼等本身之酬金。薪酬委員會每位成員之出席情況載於第27頁內「會議出席記錄」。

根據薪酬委員會之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括就本公司有關其所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就制訂薪酬政策而設立正式及透明之程序向董事局提供推薦意見，以及參照董事局之公司目標及目的，檢討及批准管理層之薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

本公司已採納一套薪酬政策，當中載有指引本集團處理董事薪酬事宜的一般原則。執行董事的薪酬待遇應包括固定部分及與個人及本集團表現相關的可變部分，與本公司競爭對手相當。應付董事之酬金取決於其各自於服務合約(如有)之合約條款及薪酬委員會之建議。

按薪酬等級已付本集團高級管理人員(包括董事)於本年度之薪酬詳情載列如下：

薪酬範圍	高級管理人員 人數
低於1,000,000港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	1

有關董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註9。

提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會(「提名委員會」)，提名委員會由三位獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生以及顧凱夫先生組成，徐沛雄先生為提名委員會之主席。

提名委員會須至少每年舉行一次會議。於本年度曾舉行兩次會議。會議期間，已就2022年股東週年大會上董事退任及重選展開討論，就本公司企業策略及未來發展檢討董事局之架構、人數及組成(基於多個方面(包括但不限於性別、年齡、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期))之適當性以及向董事局作出有關建議委任獨立非執行董事的推薦建議以供彼等批准。提名委員會每位成員之出席情況載於第27頁內「會議出席記錄」。

董事局已採納一項提名政策(「提名政策」)以將本公司現時的提名常規形式化。提名政策載列提名委員會及董事局於評估建議候選人是否合資格出任董事職務時採用的甄選標準及提名程序。提名委員會將於適當時候檢討提名政策以確保其有效性。

根據提名委員會之職權範圍，其主要職責及職能為(其中包括)至少每年檢討董事局之架構、人數及組成，並就董事之提名及委任或重新委任及董事繼任計劃向董事局提出建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

董事局成員多元化政策

董事局就提名及委任新董事採納董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)，當中載列：董事局候選人的選擇應基於多元化視角，並參考本公司之商業模式及特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化及教育背景、行業及專業經驗、技能、知識及服務年期。

目前，董事局由六名董事組成，其中三名執行董事，而剩餘三名為獨立非執行董事。現任董事局由擁有房地產、投資、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。董事局重視本集團所有層面之多元化(包括性別多元化)。有關本集團工作團隊的性別比例及相關數據的詳情可參閱本年報第41至55頁的環境、社會及管治報告。

本年度，提名委員會已檢討董事局多元化政策，並相信該政策已獲有效執行。

審核委員會

本公司已成立由三位獨立非執行董事(即鄧炳森先生、徐沛雄先生及顧凱夫先生先生)組成之審核委員會(「審核委員會」)。鄧炳森先生為審核委員會之主席，彼擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之成員均非本公司前任或現任核數師之成員。

審核委員會於本年度內曾舉行四次會議。審核委員會成員已審閱本公司截至2021年12月31日止年度經審核綜合財務報表、本公司截至2022年6月30日止六個月未經審核中期業績、本集團內部控制系統及風險管理、向董事局作出的有關本集團本年度審計規劃報告的推薦建議。審核委員會之所有工作及發現已匯報予董事局。於本年度，已提交董事局垂注之事項，其重要性不足以須於本報告內披露。每位成員之出席情況載於第27頁內「會議出席記錄」。

根據審核委員會現有之職權範圍，其主要角色及職能(其中)包括於將半年度及全年財務報表送呈董事局前審閱有關報表、檢討本公司風險管理及內部監控系統以及內部審核成效之報告書以及檢討本集團的舉報政策及反貪污政策。審核委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

於2023年3月29日，審核委員會與本公司管理層一併檢討本集團所採納會計原則及慣例，並與外聘核數師討論核數師報告內容。本集團本年度綜合財務報表經由審核委員會審閱及批准，而審核委員會認為，有關財務報表符合適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。審核委員會因此推薦董事局批准本集團本年度綜合財務報表。

會議出席記錄

於本年度內共舉行了四次董事局定期會議及一次股東週年大會，並於有需要時另行召開董事局會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事局文件。各董事於本年度出席本公司各會議之記錄載列如下。在以下各會議上進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

	本年度出席／舉行會議次數				
	股東週年大會	董事局會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議
會議次數	1	6	2	2	4
執行董事					
錢凌玲女士	1/1	6/6	不適用	不適用	不適用
張立先生	1/1	6/6	不適用	不適用	不適用
向俊杰先生	1/1	6/6	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
鄧炳森先生	1/1	6/6	2/2	2/2	4/4
徐沛雄先生	1/1	6/6	2/2	2/2	4/4
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)	0/0	2/2	0/0	0/0	2/2
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)	1/1	3/3	1/1	1/1	2/2

核數師酬金

本年度，本公司外聘核數師先機會計師行有限公司提供之審核服務之費用為1,500,000港元。

董事對財務報表所負之責任

所有董事知悉彼等負責編製本集團本年度之綜合財務報表，並確保根據適用標準及規定編製本集團綜合財務報表。

持續經營及緩解措施

本集團於發佈2021年年報後所採取的措施及導致於2022年年報內仍保留不發表意見的理由

2022年4月28日本公司發佈2021年年報後，本公司管理層一直都在與債權人以及其他金融機構進行積極溝通。

(I) 中國華融國際股份有限公司(「華融國際」)所提供的尚未償還貸款融資

2022年4月11日，大股東(「股東」)，華融國際內部會協調貸款展期事宜，但本公司要補充新的擔保措施。(注：後因本公司無法拿出令華融國際滿意的抵押物，貸款展期事宜無法推動。)

2022年10月14日，對於本公司提出的債轉股方案，華融國際相關領導表示內部會認真研究。

2022年12月1日，華融國際相關領導口頭表示，暫時不會對我司發起訴訟，同時對於我司早前提出的債轉股方案，內部覺得原則上可行，但是因為現階段“暴雷”的房地產企業較多，我司的方案短期內無法落地。

(II) 中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)所提供的尚未償還貸款融資

2022年6月7日，中國華融相關領導表示鑒於當前國家房地產調控政策，中國華融無法直接給湘潭項目新增資金，但是可以為湘潭項目推薦合作方，由合作方帶資共同開發。

2022年6月29日，湘潭項目擬引入另一家投資集團(「投資集團」)，同時中國華融承諾會給投資集團新增約人民幣3億元資金，全部用於湘潭項目開發建設。(注：合作談判過程中，因投資集團要求湘潭項目100%股權必須過戶到其子公司名下，這一要求本公司無法實現，最終合作無法達成。)

2022年11月20日，中國華融同意對存量貸款展期至2023年年底。

(III) 東海國際金融控股有限公司(「東海國際」)所提供的尚未償還貸款融資

2022年7月5日，東海國際相關領導口頭承諾暫時不會起訴本公司，但是對原貸款繼續展期難度很大。

2022年10月12日，東海國際相關領導對於我司提出的債轉股方案，表示內部會認真考慮，盡力推動。

2022年12月1日，東海國際相關領導對於我司之前提出的債轉股方案，表示內部主要領導原則是支援的，但是本公司必須償還一部分現金，剩餘部分做債轉股；同時，因為東海總部部分領導崗位在換屆，預計短期內很難落地。

(IV) 中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)所提供用於支撐湘潭項目的尚未償還貸款融資

本公司擬主要通過以下方式化解項目債務問題：

- (1) 擬整體轉讓湘潭酒店項目。公司目前與意向購買人商談湘潭酒店項目整體轉讓事宜，其中意向購買人之一已對酒店項目完成初步盡調。如轉讓事項完成，公司將可以全額償還工商銀行借款，部分償還中國華融借款。與此同時，在償還中國華融分借款後，公司將與中國華融展開新的展期談判，計劃將剩餘借款期限延至2025年。在償還工商銀行借款、中國華融借款以及支付轉讓過程的稅費後，預計公司仍有約人民幣1億元盈餘，這部分資金將全部用於補充湘潭項目流動性，支援住宅部分的開發建設。
- (2) 繼續尋求當地政府支持。根據我司與當地政府簽訂的《保交樓專項資金借款協定》，公司成功獲授保交樓專項貸款人民幣1.2億元，且於2022年12月31日已動用人民幣1.05億元。對於協議中剩餘專項扶持資金，公司將在2023年繼續向當地政府爭取。同時，根據項目銷售情況及保交樓進展，公司會繼續和當地政府保持密切聯繫，爭取獲得新的資金支持。

(V) 浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)所提供的尚未償還貸款融資

公司目前在與資產管理公司等金融機構進行密切接觸，計劃尋求新的金融機構整體收購稠州銀行持有的債權。債權收購事項完成後，成都項目借款期限預計可以延至2026年。

解決核數保留意見的當前狀況

中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)及東海國際金融控股有限公司(「東海國際」)所提供的尚未償還貸款融資

管理層已與華融國際、東海國際初步探討境外借款整體重組方案，擬對華融國際、東海國際持有的債權進行債務重組，包括但不限於債轉股的方式，以減輕本公司債務。管理層將於2023年5月底再次與兩位債權人商談，爭取達成一個初步的可行方案。

湘潭項目2023年銷售計劃：

自2022年11月起，政府調整了防疫政策，同時出臺了多項經濟刺激政策，以及房地產寬鬆政策：放寬限購、限售政策，降低按揭貸款利率，支援房地產企業再融資等。隨著經濟逐步恢復以及房地產市場逐步回暖，我司預計在2023年下半年，湘潭項目將逐步恢復銷售。

2023年成本管控政策

本公司在保證正常運營的情況下將繼續嚴格執行費用控制政策，進一步降低行政開支。

2023年的進一步財務戰略計劃

借助香港與內地通關的便利，加強與境內金融機構溝通往來，化解本集團債務問題。管理層已於2023年2月、3月多次往來內地與多家金融機構進行當面溝通，商談本集團債務化解方案。

解決核數保留意見的緩解措施

本公司的管理層認為目前影響本公司持續經營的最主要的問題是公司短期內到期的債務較多，加上短期現金流受到疫情以及內地房地產政策的影響，導致公司發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。但從長期來看資產方面，公司的主要項目湘潭項目剩餘貨值充足，高達64億人民幣，而截止至2021年12月31日公司需要立即償還債務本息約為16億港元，未償利息及違約金約為2億港元。

在恢復正常銷售的情況下，該項目去化後，足以償還所有現有的債務以及本公司的正常運營；此外，成都項目每年可以為公司帶來約5,000萬港元的收入。綜上所述，長期來看本公司不存在無法持續經營的問題。

因此本公司針對短期公司現金流與短期債務不匹配的問題提出了四項改進措施：

- (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。通過與現有金融機構磋商達成債務重組或展期協議，或者尋求新的長期債務置換現有短期債務，可以將公司的債務與項目開發和去化的年限相匹配，從根本上解決短期持續經營的問題。從管理層目前與現有債權人或者潛在債權投資人溝通的情況來看，其也認可公司管理層的判斷，通過債務展期將公司債務與湘潭項目開發銷售進度匹配來化解短期的債務風險。公司管理層有信心能在新的財年結束前，達成展期或債務重組目標，解決持續經營問題；
- (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。湘潭項目物業的銷售是公司目前最主要的現金流來源，加速物業的銷售可以改善本公司現金流，滿足物業預售現金流入帶動項目自身開發的現金流需求，並且支付債務利息。同時也可以給現有債權人和擬投資項目的新債權人以信心，達成債務展期、重組或者新增融資；
- (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管道控制行政費用。本項措施可以減少公司現金流出，改善公司現金流；

- (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。新冠疫情肆虐了三年，對經濟活動造成了極其嚴重的影響，終於在2022年11月隨著政府調整和優化防疫政策，經濟、生活逐步邁向複常，至目前疫情對人們的經濟、生活已基本沒有影響。本集團將抓住時機，積極推進湘潭項目的建設與銷售。

同時借助香港與內地通關的便利，加強與境內金融機構溝通往來，化解本集團債務問題。公司管理層認為從長期來看公司不存在無法持續經營的問題，短期的持續經營風險也將隨著上述四項改善措施的實施得到解決。

核數師不發表意見

倘經考慮上述建議措施的最新進展後，該等措施獲成功實施，下一個年度的核數師報告將刪除審核修訂意見。該等措施將緩解本集團的流動資金壓力及改善其財務狀況。然而，該等措施的結果受多種不確定因素限制。於下一個財政年度，核數師在整個審計過程中將根據香港審計準則行使專業判斷並維持專業懷疑，以總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對本集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。該等結論將根據截至核數師報告日期獲得的審計憑證作出。

審核委員會關於核數保留意見的看法

本集團流動負債較其流動資產超出約1,328,299,000港元。於2022年12月31日，因於截至2022年12月31日止年度發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件，而導致本金金額共計1,638,876,000港元的借貸出現違約。倘貸款人要求，該款項應立即償還。

公佈中強調一份已發出的法院判令裁定成都中發黃河實業有限公司償還浙江稠州商業銀行股份有限公司人民幣250,000,000元。最新進展是南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於成都市金牛區的不動產。另一份已發出的法院判令裁定湖南九華東方酒店有限公司償還工商銀行未償還貸款人民幣250,000,000元及利息。該訴訟仍在進行當中。同時，建築承包商就逾期建築成本人民幣12,000,000元提起法律訴訟。該訴訟仍在進行當中。此外，根據北京法院發出的第二份及第三份執行通知書，湖南九華國際新城開發建設有限公司及錢女士須償還中國華融總計約人民幣468,000,000元。

相關財務狀況顯示本公司可用作滿足債務責任的現金或任何易於變現資產短缺，且存在大量逾期債務。因此，倘任何債權人針對本公司或其附屬公司遞交破產呈請並不稀奇，強制出售資產及破產的可能性極高(事實上成都物業已被裁定強制出售)。審核委員會同意核數師於審計報告中提及導致不發表意見的持續經營之重大不確定性。

關於管理層的立場、依據和判斷方面，管理層繼續致力於發掘其它融資選擇、加速發展中物業的預售步伐、與貸款人協商重續及／或延長還款時間，以及進行成本管控。管理層正竭盡所能去挽救公司免於陷入困局，同時彼等亦提醒傳閱公佈的人士，倘本公司未能達成緩解計劃及措施，則可能無法維持持續經營。

本公司管理層已提醒股東、債權人及任何其他人士不要忽視本公司可能因無法達成減輕債務逾期狀況之計劃而無法按持續經營基準運營的這一可能性。審核委員會同意管理層所作之提醒屬適當。

核數保留意見的影響

倘若本集團未能以持續經營基準營運，本集團資產的賬面價值可能須調整至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並為可能產生的任何新增負債計提撥備。此等調整影響並無反映在綜合財務報表中。

有關持續經營的多項不確定因素(根據上市規則附錄14守則條文D.1.3)

雖有上文所述，但由於正在實施上述措施，仍存在重大不確定因素。本集團會否能夠持續經營，將取決於本集團獲得充足融資及經營現金流之能力及成功與本集團債權人協定結算安排(如需要)。

核數師認為，綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，而該等計劃及措施受多項不確定因素影響，包括(i)成功延期償還應付中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)款項；(ii)成功延期向中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「中國工商銀行」)還款；(iii)成功延期向浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)還款及處理南京市建邺區人民法院(「南京法院」)判決的法令－執行在淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發位於四川省永陵路19號的不動產。

由於正在實施上述計劃及措施且鑒於與本集團持續可用融資有關的不確定因素的重大程度，已就截至2022年12月31日止年度出具不發表意見。

公司秘書

陳子鍵先生為本公司僱員且彼已確認其於本年度已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

方針及目標

董事局負責風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性。董事局確認風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且就避免重大錯誤陳述或損失而言，僅能提供合理而非絕對之保證。

風險管理及內部監控制度之主要特點

本集團之風險管治架構及主要責任概述如下：

董事局

- 於達致本集團之策略目標時，評估及釐定董事局所願意接納之重大風險性質及程度；
- 確保落實有效之風險管理及內部監控制度；
- 確保本集團會計、內部審計及財務匯報職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性；及
- 監督風險管理及內部監控制度在設計、執行及監控方面之管理工作。

管理層

- 協助董事局履行其就風險管理及內部監控制度之責任，並確保有關檢討涵蓋所有重要監控方面，包括財務、經營及合規監控；
- 制定內控審核計劃及有效監控措施以緩解風險；
- 識別對達致策略目標構成威脅之主要及重大風險；及
- 概述風險管理登記冊上主要附屬公司及聯營公司有關風險評估、估算及緩解之結果。

用於識別、評估及管理重大風險之程序

於內控及合規部門協助下，董事局及本公司行政總裁所領導之高級管理層(「負責管理層」)負責設計、執行及監控風險管理及內部監控制度。

本集團用於識別、評估及管理重大風險之程序概述如下：

風險識別

- 透過與主要附屬公司及聯營公司管理層及董事面談識別重大風險。「企業管治守則合規及企業管治報告披露問卷」及「風險識別及管理問卷」乃用於記錄主要附屬公司及聯營公司管理層及董事所識別之風險。

風險評估

- 就外部核數師所識別之關鍵審計事項進行風險評估；
- 評估及估算附屬公司及聯營公司所識別之重大風險；及
- 考慮潛在後果範圍及該等後果發生之可能性。

風險應對

- 從本集團整體層面角度對主要附屬公司及聯營公司所識別之風險進行評估及排序；及
- 負責管理層更新風險管理登記冊。

風險監控及匯報

- 向董事局持續傳達監控結果，使其能夠對本集團之監控及風險管理之有效性進行評估；
- 向董事局呈報選定附屬公司及聯營公司管理層完成之風險問卷、風險管理登記冊及內控審核計劃；及
- 向審核委員會及董事局遞交實況調查報告，當中載有內控部門就若干營運週期及範圍之內部監控檢討及測試作出的推薦建議。

內部審核職能

本集團風險管理及內部監控框架符合COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commissions)框架。本集團內部審核職能由負責管理層履行，其定期向審核委員會及董事局匯報。於內控部門協助下，負責管理層於本年度進行風險評估流程、檢討本集團內部審核職能及執行內部審核計劃，包括按照負責管理層釐定之協定程序對選定流程進行監控測試。

根據負責管理層所提交之資料，董事局對本集團本年度之風險管理及內部監控制度之有效性進行年度檢討。董事局之結論為，本集團於回顧年度內之風險管理及內部監控制度於各重大方面均屬充足及有效。

內幕消息

於處理及發佈內幕消息之程序及內部監控方面，本公司完全了解其於證券及期貨條例新第XIVA部、第571章及上市規則項下之責任。董事局採納一項政策，為本公司董事、高級職員及相關僱員提供指引，以確保根據適用法律及法規平等及適時地向公眾發佈本公司內幕消息。

憲章文件

於2022年6月23日，本公司股東於股東週年大會上批准對本公司細則(「公司細則」)的建議修訂(「修訂」)，以(i)使公司細則符合上市規則相關規定及百慕達適用法例；(ii)容許本公司股東大會以混合會議或電子會議方式舉行，讓股東除親身或委任代表出席實體會議外，亦可以電子方式出席會議；及(iii)採納符合上述建議修訂的內務管理改進及修訂。有關修訂的詳情載於本公司日期為2022年4月29日的通函內。本公司最新的組織章程大綱以及經修訂及重列的公司細則可於本公司及聯交所網站查閱。

與股東溝通

本公司重視定期與股東進行有效及公正溝通，並承諾適時向股東傳達重要及有關資料。

本公司會每年至少舉行一次股東大會，讓本公司有機會與股東直接互動。董事(尤其是董事局主席及董事局轄下委員會的主席)、行政人員及外聘核數師將出席股東週年大會回答股東提問。

本公司小心確保資料適時公開發表。資料披露乃透過於聯交所刊發公佈、本公司之年報及中期報告、新聞稿，以及本公司網站(<http://www.keynelt.com>)作出。

考慮到本公司已開設多重溝通參與渠道，董事局信納本公司股東的溝通政策屬適當並得以有效實施。

股東之權利

(i) 由股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事局或秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項或決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內僅以實體會議形式舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事局未有召開該大會，則遞呈要求人士可根據百慕達公司法第74(3)條之規定自行召開相關實體會議。

(ii) 於股東大會上提呈建議

股東須向董事局或本公司之公司秘書提出書面要求，致函本公司之總辦事處地址，當中須列明其股權資料、其詳細聯絡資料以及擬就任何具體之交易／事宜而於股東大會上提呈之建議及有關證明文件。

(iii) 向董事局提出查詢

股東可隨時將彼等向董事局提出之查詢及關注事項以書面方式送交本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

股息政策

本公司自2019年1月1日起採納一項股息政策(「股息政策」)。股息政策旨在維持充足儲備以供日後發展，為股東創造穩定持續收入。

根據股息政策，股息宣派及派息金額須受以下因素規限，包括但不限於(1)本集團之財務表現；(2)本集團之保留盈利及可供分派儲備；(3)本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；(4)本集團之流動資金狀況；(5)百慕達公司法、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則項下之任何限制；及(6)董事局可能認為適當之任何其他因素。

董事局將不時檢討股息政策，並可行使其絕對酌情權於其認為適當及必要時更新、修訂及／或修改股息政策。



環境、社會及管治報告

緒言

金奧國際股份有限公司(「本公司」及其附屬公司，下稱「本集團」或「我們」)欣然提呈截至2022年12月31日止年度之本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，並參照上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引及聯交所訂指引作出披露。

作為本集團最重要的領導角色，董事局積極管理環境、社會及管治事宜，並將環境、社會及管治因素納入其長業務策略規劃當中。

本集團已訂立清晰的可持續發展目標，以加強對環境、社會及管治事項之管理。本集團已訂立相關減排目標及制定相應策略，並將其融入本集團的營運。董事局定期監控及檢討管理方法之有效性，包括審閱本集團的環境、社會及管治表現，並就行動計劃作出相應調整。

範圍及報告期間

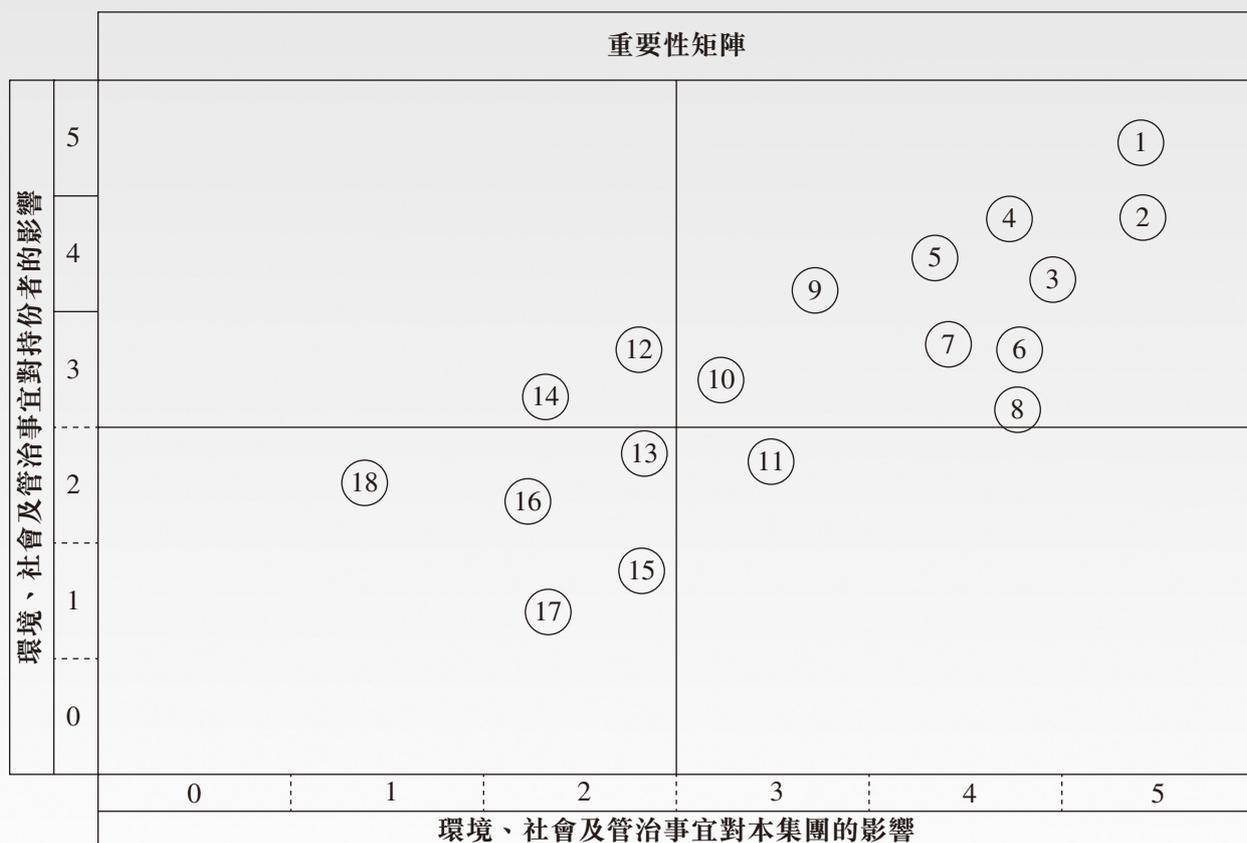
本集團之主要業務包括物業租賃、物業及酒店發展以及投資集中供熱。除另有說明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團香港銅鑼灣總部辦事處之業務運營、中國內地湖南之物業發展、中國內地成都之物業租賃以及中國內地東莞之集中供熱及配送項目於2022年1月1日至2022年12月31日期間有關環境及社會兩個主要範疇之整體表現。於本環境、社會及管治報告內之本集團總建築面積為3,893平方米。

持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告所匯報至關重要之部分，主要持份者包括投資者、股東及僱員已如下表所示定期參與討論及審閱有助本集團業務實現潛在增長及準備應付未來挑戰之注意事項。

持份者	參與途徑
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 刊發通告、通函、中期及年度報告 • 政策諮詢
股東	<ul style="list-style-type: none"> • 股東週年大會 • 股東特別大會 • 電子郵件、電話通訊及公司網站 • 刊發通告、通函、中期及年度報告
潛在投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 會議 • 大會 • 電子郵件、電話通訊及公司網站
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 會議 • 僱員調查 • 員工活動
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 會議 • 實地探訪

本集團透過進行內部及外部重要性評估，以釐定本報告需要披露的議題。本集團通過相關溝通途徑向持份者收集有關環境、社會及管治事宜的主要關注事項的反饋意見。為釐定各項環境、社會及管治事宜的重要性，董事局進一步考量各項已識別環境、社會及管治事宜對本集團營運及本集團可動用資源的影響，結果呈現在以下重要性矩陣圖中。



- | | | |
|----------------|-------------------|-----------------------|
| 1. 大氣污染物排放 | 10. 氣候變化 | 19. 遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規 |
| 2. 溫室氣體排放 | 11. 僱傭措施 | 20. 顧客私隱及資料保密 |
| 3. 污水管理 | 12. 員工多元化及平等機會 | 21. 顧客滿意程度 |
| 4. 廢棄物管理 | 13. 反歧視 | 22. 知識產權 |
| 5. 能源效益 | 14. 員工的職業健康與安全 | 23. 項目／服務／產品安全及質素 |
| 6. 用水效益 | 15. 員工發展與培訓 | 24. 商業道德 |
| 7. 原材料及包裝物料使用 | 16. 童工和強制勞動 | 25. 管理層和員工的反貪培訓 |
| 8. 遵守環境法則 | 17. 負責任的供應鏈管理 | 26. 社區貢獻 |
| 9. 土地的使用、污染和恢復 | 18. 採購產品和服務的環境友好性 | 27. 與當地社區的交流和聯繫 |

我們根據相關事宜對業務及持份者的重要性決定其於本報告中的披露程度。

持份者意見

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提供意見。敬請閣下透過電郵向我們提出建議或分享意見，電郵地址為ir@keyneltd.com。

環境層面

本集團致力於可持續發展及在提供優質服務過程中，將我們的業務活動對環境所造成之影響減至最低。本集團追求有效利用能源並將此作為監察我們溫室氣體(「溫室氣體」)排放之主要手段。為不斷提升我們的能源績效並減少碳足跡，我們力爭：

- 優先採購環保之建築材料及與致力減少碳足跡之業務夥伴合作；
- 促進以更具能源效益之方式使用辦公設備；
- 為僱員提供環境保護方面之持續教育及培訓；及
- 密切關注環境保護及職業衛生安全事宜之最新發展。

A1. 排放

本集團於報告期間主要因使用汽油、電力、水、紙張及商務航空差旅等而產生相應類別排放。我們的業務並不涉及包裝材料消耗，亦不會導致受國家法律法規所規管之空氣、水質及土地污染。

A1.1 廢氣排放

本集團產生的廢氣排放主要歸因於本集團為業務用途而使用的車輛。

本集團的廢氣排放種類如下表所示：

廢氣排放*	單位	2022年	2021年
氮氧化物(NOx)	千克	14.85	14.85
硫氧化物(SOx)	千克	0.28	0.38
顆粒物(PM)	千克	1.09	1.09

* 除另有說明外，相應廢氣排放的計算方法及計算時使用的排放系數乃參照上市規則附錄27及聯交所訂其參考文件。

A1.2 溫室氣體排放

基於本集團的業務性質，本集團產生的溫室氣體排放乃主要由於本集團運營使用電力而產生的間接溫室氣體排放(範圍2)。在有限程度上，本集團亦因本集團自有車輛消耗無鉛汽油而產生直接溫室氣體排放(範圍1)。

本集團的溫室氣體排放總量及密度於下表列示：

溫室氣體排放	排放來源	單位	2022年	2021年
範圍1				
直接排放	本公司自有車隊消耗的燃料	噸二氧化碳當量	50.79	68.89
範圍2				
間接排放	購買電力及燃氣**	噸二氧化碳當量	180.79	198.61
範圍3				
其他間接排放	紙張消耗	噸二氧化碳當量	2.06	5.42
	食水消耗	噸二氧化碳當量	6.24	2.69
	商務航空差旅	噸二氧化碳當量	4.44	6.90
溫室氣體總排放量		噸二氧化碳當量	244.33	282.51
每平方米建築面積溫室氣體總排放量		噸二氧化碳當量／平方米	0.06	0.11

* 除另有說明外，相應溫室氣體排放量的計算方法及計算時使用的排放系數乃參照上市規則附錄27及聯交所所訂其參考文件。

本集團業務營運於報告期間之溫室氣體排放量為244.33噸(2021年：282.51噸)二氧化碳當量(主要為二氧化碳、甲烷及氧化亞氮)，年度排放強度為每平方米0.06噸二氧化碳當量(2021年：每平方米0.07噸二氧化碳當量)。

本集團自有車輛於報告期間使用之燃料合共為19,096.14公升(2021年：25,905公升)，溫室氣體排放量為50.79噸(2021年：68.89噸)二氧化碳當量。

本集團之耗電量為293,489.86千瓦時(2021年：322,703.8千瓦時)，耗能強度為每平方米63.03千瓦時(2021年：每平方米82.89千瓦時)，即排放合共180.79噸(2021年：198.61噸)二氧化碳當量。本集團採用之節能措施包括：

- 在空調中安裝恆溫器以根據需要靈活調節溫度；
- 將室溫保持於24-26攝氏度；
- 離開辦公室時關掉電燈；
- 離開辦公室時關閉電腦及其他電子裝置；及
- 將打印機設置為節能模式。

本集團知道其營運造成大量溫室氣體排放，並致力實現可持續發展之企業願景。本集團遵從中國十四五規劃之低碳發展目標，旨在透過盡可能使用節能燃料及節油車輛，於2026年前將本集團之溫室氣體排放量減少5%。

A1.3 廢棄物管理

本集團之業務並無產生有害廢棄物。來自本集團業務之無害廢棄物主要為辦公室用紙及其他一般辦公室廢棄物，該等廢棄物不受任何特定廢棄物管理方法規限並經由市政服務處理。日常辦公室運作共使用0.43噸(2021年：1.13噸)紙張作文件列印及交付包裝等用途。

本集團實施節約用紙措施，例如促進電子歸檔、將打印機預設為雙面列印、在打印機上張貼提示以鼓勵雙面列印及就用過之紙張及信封設置回收區域以在可能情況下將其循環再用。此外，本集團亦提供廢紙回收箱以便紙張循環再用。

本集團持續記錄及評估其紙張使用情況，以制定日後紙張使用的效益目標。

除上述減少紙張浪費之措施外，本集團亦尋找機會充分利用資源及減少浪費。例如，本集團於特設區域集中供應文具，使資源得以有效利用及盡可能地循環使用。此外，辦公室茶水間提供耐用及可重複使用之餐具及食具，鼓勵員工在用餐時使用可重複使用之餐具而避免使用一次性餐具。

A2. 資源使用

A2.1 能源消耗

本集團的能源消耗量於下表列示：

能源消耗	單位	2022年	2021年
所消耗的不可再生燃料	千瓦時	185,067.68	252,051.5
電力消耗	千瓦時	293,489.86	352,274.0
能源消耗總量	千瓦時	478,557.54	645,205.2
每平方米建築面積能源消耗總量	千瓦時／平方米	122.93	165.73

* 除另有說明外，相應能源消耗的計算方法及計算時使用的排放系數乃參照上市規則附錄27及聯交所所訂其參考文件。

本集團購買電力用於支持所有業務營運。消耗不可再生燃料乃因本集團旗下自用車隊。

本集團之業務營運嚴格遵守中國法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國節約能源法》以及其他適用之法律及法規。我們致力於不斷提高能源使用效率、倡導節約資源並提升能源及資源使用效益。本集團的目標是透過盡可能使用節能設備及教導員工採取節能措施，例如非辦公時間關閉所有不必要物品，於2026年前將耗電量減少5%。

A2.2 用水

湖南之辦公室及集中供熱項目於報告期間耗用食水15,342立方米(2021年：17,385.88立方米)，耗水強度為每平方米3.94立方米(2021年：每平方米4.47立方米)。總部之用水乃由寫字樓管理處管理，因此並無可用相關數據以作計算。然而，值得注意的是總部之食水耗用量微乎其微。

本集團在獲得足量優質水源支持業務營運方面未曾遇到任何問題。整體而言，本集團信納其業務營運之用水效益，並將努力進一步提高用水效率，旨在透過教導員工各種節水做法，於2026年前將用水量減少5%。

A3. 環境及自然資源

由於本集團從事物業及酒店發展業務，我們的營運因需使用機械及重型車輛而可能於施工期間產生大量噪音及灰塵，導致對環境造成污染及其他損害。

本集團認為，企業發展不應以犧牲環境及自然資源為代價，因此本集團明白我們有責任將業務營運對環境所帶來之不利影響減至最低，並以此作為良好企業公民之持續承諾。本集團已實施多種措施降低噪音水平，包括安裝隔音屏障、所有設備使用前進行檢查及維護以確保符合噪音規定以及僅於許可之日期及時間施工，從而確保工人及鄰近區域不會受到干擾。

為盡量降低對環境之不利影響，本集團採取「A1.排放」及「A2.資源使用」所述之能源及資源節約措施來應對可能對環境及自然資源產生之影響。本集團一直關注其營運對環境之潛在影響，並採取預防措施減少有關環境損害，同時確保遵循相關之法律及法規。

A4. 氣候變化

氣候變化乃過往十年最關鍵的問題之一。本集團一直密切監察由此帶來之風險並把握其中機遇。投資方面，本集團會作出優先分配以解決主要之氣候相關風險，這能使本集團順利過渡，在低碳經濟中實現蓬勃發展。本集團發現，以下氣候風險或會對本集團業務造成潛在影響：

實體風險

氣候變化可引致急性實體風險，乃由事件造成，包括但不限於風暴、水災及火災。該等事件可令物業建設及集中供熱業務之運營延遲甚至中斷。

為降低有關風險，本集團已制定涵蓋各種天氣關聯事件之應急措施，以將氣候相關風險對其業務營運之影響減至最低。此外，我們還就容易因極端天氣情況而受損之資產維持全面保險，以減少本集團所遭受之經濟損失。

過渡風險

於2020年聯合國大會上，習近平主席宣佈中國將努力於2060年前實現碳中和。由於此承諾，預期中國政府可能實施更加嚴格之政策及措施以達致淨零碳排放目標，故本集團或需將工具及設備替換為更具效益之模型以確保日後合乎規例，從而使經營成本增加。

除密切監察本集團業務營運之碳足跡，同時探索減少對環境影響之替代方法外，本集團持續了解與氣候變化及環境保護有關之最新政策及法規，並確保遵守該等規定，以免因不合規而受到處罰，藉此維護本集團之經營及財務穩定以及聲譽。

社會層面

B1. 僱傭

本集團遵守中華人民共和國(「中國」)及香港之一切適用僱傭法及勞工法。僱員可享有雙糧獎金、強制性公積金、退休金、醫療保險、人壽保險、牙科保險、失業保險、工作相關傷病保險以及生育保險，還可享有年假、病假、產假、侍產假及喪假等多種有薪假期。僱傭合約亦會載列解決任何糾紛之調解及仲裁程序。

本集團設有薪酬委員會，負責檢討董事之酬金。就一般員工及管理層而言，薪酬乃參照市場趨勢、僱員之資歷、經驗及表現每年進行檢討。

環境、社會及管治報告

於2022年12月31日，本集團來自香港及中國內地不同省份的僱員總數為81人(2021年:76人)。按(i)性別、(ii)年齡組別、(iii)地區及(iv)僱傭類別劃分的員工總數列示如下。

僱員年齡分佈	18-25歲	26-35歲	36-45歲	46-55歲	56歲及以上
2022年	12%	51%	19%	10%	9%
2021年	13%	53%	13%	13%	8%
僱員性別分佈				男性	女性
2022年				57%	43%
2021年				58%	42%
僱員地區分佈				中國內地	香港
2022年				79%	21%
2021年				78%	22%
僱傭類別分佈				全職	兼職
2022年				96%	4%
2021年				97%	3%

截至2022年12月31日止年度，本集團整體僱員流失比率約10% (2021年:20%)。按(i)性別、(ii)年齡組別及(iii)地區劃分的僱員流失比率列示如下。

年度流失率(按年齡組別劃分)	18-25歲	26-35歲	36-45歲	46-55歲	56歲及以上
2022年	0%	2%	7%	38%	43%
2021年	50%	13%	30%	20%	0%

年度流失率(按性別劃分)	男性	女性
2022年	11%	9%
2021年	20%	19%

年度流失率(按地區劃分)	中國內地	香港
2022年	3%	50%
2021年	17%	29%

B2. 健康與安全

本集團致力確保為僱員提供安全及健康之工作環境，不論任何年齡、性別及種族背景以激勵及增強員工隊伍。

本集團遵守國家有關勞動保護之一切規例，包括職業病防治條例及女職工勞動保護特別規定。本集團已制定職業健康及安全指引，闡述辦公室之潛在危險並載列避免該等危險之預防措施。本集團亦定期進行簡報、提醒、檢查及維護，讓僱員掌握最新安全措施知識，從而避免設備引致之傷害。僱員定期參與管理部門舉辦之消防安全研討會及消防疏散演練。

就集中供熱項目而言，負責操作特殊設備之僱員須透過考核獲得東莞市質量技術監督局頒發之安全管理證書。

為應對持續爆發之新冠肺炎疫情，本集團繼續在所有業務場所實施健康及安全預防措施，以確保僱員及工人健康。本集團嚴格按照各地方政府頒佈之聚集控制及社交距離規則執行，並積極採取其他消毒措施以保持安全衛生之環境。

於過往三年各年(包括本報告年度)，本集團並不知悉任何工作相關死亡個案、因工傷導致之損失工作日數以及違反任何香港及中國健康與安全法律法規之情況。

B3. 發展及培訓

本集團致力於提高職業安全及健康意識及保障僱員避免職業性危害。集中供熱業務及物業開發業務開展各類健康及安全培訓課程，專注於避免在工作場所遭遇意外事故、預防及監控流行傳染疾病、意外事故及自然災害之急救以及提高心理健康及幸福感。

此外，本集團為其僱員提供廣泛的培訓，使彼等具備工作相關技能。本集團為新入職僱員提供入職培訓計劃，同時為本集團所有僱員提供在職培訓。本集團全體董事參與持續專業發展培訓及研討會，以確保彼等了解本集團的業務營運、董事於上市規則下的責任及職責以及其他監管規定。

截至2022年12月31日止年度，本集團約60.1%（2021年：59.2%）之僱員參與了不同類別的培訓。受訓僱員百分比及每名僱員完成的平均培訓時數列示如下：

受訓僱員百分比(按性別劃分)	男性	女性
2022年	59%	41%
2021年	60%	40%

受訓僱員百分比(按僱傭類別劃分)	高級管理層	中級管理層	監事	一般員工
2022年	6%	25%	0%	69%
2021年	6%	25%	0%	69%

截至2022年12月31日止年度，每名僱員的平均受訓時數為約20.25個小時（2021年：26.23個小時）。按性別及僱員類別劃分的每名僱員完成的平均培訓時數明細如下：

平均培訓時數(按性別劃分)	男性	女性
2022年	20.13	20.37
2021年	26.18	26.30

平均培訓時數 (按僱傭類別劃分)	高級管理層	中級管理層	監事	一般員工
2022年	12%	41.67%	0%	16.3%
2021年	12%	41.67%	0%	18.4%

B4. 勞工準則

根據當地僱傭法例，包括《香港僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》以及其他適用之勞工法律及法規，本集團禁止僱用童工或任何其他形式之強制或非法勞工。於截至2021年12月31日止年度，本集團並不知悉任何嚴重違反有關童工及強制勞工之法律法規之情況。

本集團嚴格遵守中國及香港有關工作時間及假期之勞工規例，以確保所有員工之身心健康。

為避免非法僱用童工及強制勞工，人力資源部在面試時會查看所有簡歷、身份證原件及證書原件。如有任何僱員懷疑同事可能為童工或強制勞工，應向人力資源主管報告，有關主管將會根據本集團之政策及程序調查該情況。一旦本集團發現任何情況不符合相關勞工法律法規，將即時終止有關僱傭合約並按國家相關法律法規處理。

平等機會

本集團致力確保在招聘、培訓及發展、工作晉升以及補償及福利等方面為員工提供平等機會。

僱員並不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、性傾向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘障、懷孕或中國及香港適用法律所禁止之任何其他歧視因素，而遭受歧視或被剝奪平等機會。為消除工作場所歧視，倘僱員在行為或言語上受到不公平對待或感覺受到歧視，可直接向管理層報告。管理層將會調查所報告之事件，並於核實後採取相應之嚴格紀律處分。僱員亦可直接向平等機會委員會進行報告。

B5. 供應鏈管理

本集團設有公正及架構合理之採購程序，透過電子郵件、電話通訊及會談對供應商進行篩選。管理層會進行會議，根據產品價格、質量及供應商之可靠度檢討及選擇合資格之供應商。

供應商表現亦定期予以評估，以確保供應鏈質素。在評估供應商時，除審閱品牌及產品質量相關因素，我們亦考慮供應商的環境及社會責任表現。為更加妥善履行環保責任，我們通過採用可持續及負責任的甄選標準(倘適用)而達致綠色採購。

審核委員會設立之舉報政策及制度可讓僱員、客戶或供應商對本集團任何相關不當之舉表達關注。

截至2022年12月31日止年度，本集團分別於中國內地及香港合共擁有20家及1家供應商。

B6. 產品責任

產品及服務投訴

本集團竭力為公眾提供優質產品及服務，於報告期間並無收到任何投訴。

知識產權及保密

誠如僱員與本集團簽訂之僱傭合約所協定，僱員有責任保護本集團之知識產權，當中包括商標、專利、版權、工業設計及發明以及商業機密。所有知識產權均屬於本集團，且不允許任何人在未經書面授權的情況下複製、仿製、轉讓、提取或分發。本集團持續監察以確保知識產權不受侵犯。

保密及隱私保護

保密資料包括本集團就本集團事務、秘密或資料所掌握之一切知識，當中包括但不限於有關業務範疇、人員、營運、政策、策略、客戶、合約及財務狀況之事務、秘密及資料。所有僱員均已簽署僱傭合約，確認及保證於僱用期間及之後不會披露以上資料。違反保密相關規例之僱員可遭解僱。安全使用資料及保密指引亦載列於員工手冊中。

B7. 反貪污

本集團致力在不受不當影響之情況下管理所有業務，並視誠實、正直及公平為其核心價值。全體董事及僱員均須嚴格遵守中國及香港有關禁止貪污及賄賂之一切適用法例以及本集團防止潛在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之政策。除非於公司日常業務過程中收取或經董事局批准，否則不得收取本集團業務往來人士之任何禮物或款待。任何利益衝突均須避免，如若存在，概須向管理層或董事聲明。

為加強對相關適用法律法規之了解，董事局就反貪污及賄賂、企業管治以及關連及須予公佈交易等重大議題接受培訓。本集團6名董事完成相關培訓，平均受訓時間約1小時。

本集團已就財務報告中錯誤、不當行為及貪污事宜設置舉報政策。審核委員會全權負責該政策，並將監督及實施該政策的日常責任委託予內部監控主任。如有任何僱員合理及真誠認為工作場所存在瀆職行為，則應透過電郵向內部監控主任報告有關事項。內部監控主任收到確信之可疑案件後，將對案件進行初步檢討，然後與審核委員會討論，由審核委員會決定是否應展開正式調查。所有報告均予保密，本集團亦將盡一切努力對員工身份保密。

於截至2022年12月31日止年度，本集團並無涉及任何與貪污有關之違規案件，亦無涉及任何與本集團及其僱員有關之貪污訴訟案件。

B8. 社區投資

本集團專注於為環境保護作貢獻，並鼓勵員工參與義工及社區服務。本集團實施2022年紅包回收計劃，鼓勵員工將用過或未用之紅包回收利用以提高工作場所環保意識。



董事局報告

董事欣然向全體股東提呈本公司截至2022年12月31日止年度(「本年度」)之年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業租務以及物業及酒店發展及集中供熱。

本集團本年度之分部分析載於綜合財務報表附註5。本公司附屬公司列表及其註冊成立地點、法律實體形式、主要業務及已發行股份／註冊股本詳情載於綜合財務報表附註16。

本集團本年度之業務回顧及未來發展、以及採用公司條例附表5規定之關鍵財務績效指標對本集團本年度表現之分析載於本年報第3至4頁之「主席報告」及第5至19頁之「管理層討論及分析」，而本集團與其持份者之主要關係之分析載於本年報第41至55頁之「環境、社會及管治報告」。上述討論構成本董事局報告之一部分。

遵守法律及法規

本集團之營運主要於中國及香港開展，而本公司本身於聯交所上市。因此，我們的成立及營運將遵守中國、香港及百慕達相關法律及法規。本年度及直至本報告日期，我們於各重大方面已遵守中國、香港及百慕達所有相關法律及法規。

環保政策及績效表現

環保政策及績效表現之詳情載於本年報第41至55頁之「環境、社會及管治報告」。

主要風險因素

本公司持續辨識及評估發展過程中承受的策略風險、營運風險、財務風險、法律風險、合規風險及市場風險，當中：

1. 策略風險主要來自國內外宏觀經濟、產業結構整體趨勢以及與之匹配的本公司策略的科學化及可持續性標準；
2. 營運風險主要來自本公司日常營運管理過程中涉及的各業務分部的管控程序；
3. 財務風險主要來自本公司整體資金籌集、投資管理及收益核算等財務系統管控環節；
4. 法律風險主要來自國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合約管理能力和相關法律訴訟；
5. 合規風險主要來自本公司未能根據適用法律及法規行事對本公司造成法律及財務影響；及
6. 市場風險主要來自本公司營銷管理等業務流程、市場供求及業務夥伴關係。

財務業績

本集團本年度之財務業績載於綜合財務報表第78頁之綜合損益表。

董事不建議派付本年度之股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於本年度之物業、廠房及設備與投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註13及15。

五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第196頁。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註32及第82頁的綜合權益變動表。

借貸

本集團於2022年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註28。

資本化借貸成本

本集團於年內之資本化借貸成本為約11,345,000港元(2021年：11,301,000港元)。

主要物業

本集團於2022年12月31日之主要物業載於本年報第195頁。

本公司之可供分派儲備

於2022年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備為零。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付後將無力償還其到期之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將就此少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

董事及董事之服務合約

本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

錢凌玲女士(主席)
張立先生(行政總裁)
向俊杰先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
顧凱夫先生(於2022年7月1日獲委任)
趙善能先生(於2022年7月1日辭任)

根據公司細則第84(1)及84(2)條，張立先生及鄧炳森先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為執行／獨立非執行董事(視情況而定)。

根據公司細則第83(2)條，顧凱夫先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願膺選連任為獨立非執行董事。

各獨立非執行董事之初步任期為一年，並可自動延期一年。任何一方以書面形式向對方發出至少一個月提前通知後，獨立非執行董事或本公司可終止委任；而所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值退任。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期一年，而所有服務合約於合約期滿後繼續有效，除非及直至其中一方向另一方發出不少於三個月預先書面通知予以終止則作別論。

於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事履歷

董事履歷詳情載於第73至74頁。

董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2022年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

董事姓名	身份	持有之普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ^(附註2)
張立先生	實益擁有人	14,655,625(L)	0.41%(L)

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。
2. 百分比乃基於2022年12月31日之已發行股份3,568,790,629股計算得出。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

購股權

於2013年9月2日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，其主要條款如下：

1. 該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者(定義見下文)提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。
2. 該計劃之合資格承授人為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員(不論為全職或兼職，及包括任何執行董事)；(ii)或本集團任何成員公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。
3. 認購價由董事局釐定，將至少為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)股份之面值。
4. 根據該計劃可能授出之股份最高數目，不得超過批准該計劃日期本公司已發行股份總數之10%，除非獲其股東批准，而在此情況下，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。
5. 於緊接建議授出日期前12個月期間內，授予各參與者之購股權(「購股權」，包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出購股權須待本公司股東批准後方可作實，而該名參與者及其聯繫人士須放棄投票。

6. 授出購股權之要約可於要約日期起計28天內獲接納，各參與者應於接納購股權時向本公司支付1港元作為授出代價。
7. 除非董事局另行釐定，否則並無設定購股權行使前必須持有之最短期間。
8. 購股權之行使期不得超過由授出日期起計十年。
9. 該計劃將持續有效及生效至2023年9月2日為止。

根據該計劃授予本公司若干合資格參與者以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				於2021年 12月31日 尚未行使	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 % ⁽³⁾
				於2022年 1月1日 尚未行使	本年度授出	本年度行使	本年度 註銷/失效		
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	24,711,625 ⁽¹⁾	-	-	-	24,711,625	0.69
				<u>24,711,625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,711,625</u>	<u>0.69</u>

附註：

1. 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.355港元。
2. 本公司根據該計劃可供發行的股份總數為98,846,500股，佔本報告日期本公司已發行股本約2.77%。
3. 於2022年12月31日，本公司已發行股份數目為3,568,790,629股，已用於計算本公司股權的概約百分比。

於本年度，本公司購股權之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

權益掛鈎協議

除上文披露之本公司購股權計劃外，於截至2022年12月31日止年度本公司概無訂立或年內亦無存續將會或可能導致本公司發行股份或需要本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之協議之權益掛鈎協議。

購買股份或債券之安排

於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦無可認購本公司證券之任何權利，亦無於本年度行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東及其他人士登記冊所記錄，除「董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債券中之權益及短倉」中所披露之權益外，下列人士已知會本公司彼等於本公司普通股及相關股份中之有關權益：

長倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比 (附註8)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
KEYNE HOLDINGS LTD(附註1)	實益擁有人	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
鄭岳輝(附註2)	受控制法團權益	205,175,000(L)	5.75%(L)
世通集團有限公司(附註2)	實益擁有人	205,175,000(L)	5.75%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」)(附註3、4、5及6)	於股份擁有抵押權益之人士	173,121,000(L)	4.85%(L)
	實益擁有人	70,796,663(L)	1.98%(L)
	受控制法團權益	2,073,549,197(L)	58.10%(L)
Unicorn Star Properties Limited(「USP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Charles II Realisation LLP(「CIIR」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
豐資源中國發展控股有限公司 (「豐資源中國發展控股」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)

董事局報告

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比 (附註8)
Vervain Enterprises Limited(「VE」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
陳慧慧(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Firewave Management Limited(「FM」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
港冠投資有限公司(「港投」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
王鎮(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
王釋賢(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860(L)	64.94%(L)
中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」) (附註6)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
華融置業有限責任公司(「華融置業公司」)(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)

附註：

1. 朱柏衡先生為KEYNE HOLDINGS LTD (「KEYNE HOLDINGS」)之唯一股東，被視為於KEYNE HOLDINGS擁有權益之股份中擁有權益。
2. 世通集團有限公司(「世通」)的唯一股東鄭岳輝先生被視為於世通擁有權益之股份中擁有權益。
3. 基於JP於2021年1月4日遞交的權益披露表，JP實益擁有70,796,663股股份並作為於該等股份擁有抵押權益之人士的身份於173,121,000股股份中擁有權益，且被視作於KEYNE HOLDINGS擁有權益之2,073,549,197股股份中擁有權益。
4. 基於(a)陳慧慧於2021年1月4日及(b) IP於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i) JP由USP擁有56.23%，而USP由SSW擁有78.26%；(ii) SSW由INFCREF全資擁有，而INFCREF由INFCI(作為其普通合夥人)管理；(iii) INFCI由INFCH全資擁有，而INFCH由IP及VCI分別擁有50%及50%；(iv) IP之主要股東或董事按照CIIR董事之要求行事；(v) VCI由豐資源中國發展控股全資擁有，而豐資源中國發展控股由VE全資擁有；及(vi) VE由CIH全資擁有，而CIH由陳慧慧全資擁有。因此根據證券及期貨條例，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、IP、CIIR、VCI、豐資源中國發展控股、VE、CIH及陳慧慧均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
5. 基於(a)王鎮於2021年1月4日及(b)王釋賢於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i) JP由FM擁有43.77%，而FM由港投全資擁有；(ii)港投由MCH全資擁有，而MCH由MH全資擁有；及(iii) MH由王鎮及王釋賢分別擁有35.4%及35.4%。因此根據證券及期貨條例，FM、港投、MCH、MH、王鎮及王釋賢均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
6. 基於中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理公司」)於2018年12月6日遞交的權益披露表，中國華融國際控股由華融置業公司擁有約88.10%，而華融置業公司由中國華融資產管理公司全資擁有。因此根據證券及期貨條例，中國華融資產管理公司及華融置業公司均被視為於中國華融國際控股擁有權益之股份中擁有權益。
7. 該等百分比乃根據截至2022年12月31日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
8. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司並無獲通知根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之於本公司股份或相關股份中有任何其他權益或短倉。

管理合約

本年度概無訂立或存續有關管理及管轄本公司全部或任何絕大部分業務的合約。

董事於交易、安排或合約之權益

於2021年6月30日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司(「湖南項目公司A」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南項目公司B」)(統稱「湖南項目公司」)簽立公司擔保協議(統稱「公司擔保協議」)，以提供公司擔保(統稱「公司擔保」)及物業按揭(「物業按揭」)，受益人為中國華融國際控股有限公司(「貸款人」)，作為永鴻企業有限公司(「永鴻」)於永鴻與貸款人訂立的經修訂貸款融資(「經修訂永鴻融資協議」)項下的全部還款責任的抵押或擔保。

根據公司擔保協議，湖南項目公司有條件同意於截至期限(即自2020年12月29日起計24個月)或其經延長期限(即自2020年12月29日起計36個月)屆滿後三年為經修訂永鴻融資協議項下永鴻就本金額最高為34,900,000美元的經修訂貸款融資的還款責任提供擔保，包括本金、所有利息、罰息、複利、違約金、損害賠償金、手續費及就變現債務及所有經濟虧損引致的任何成本及開支。

根據物業按揭，湖南項目公司B有條件同意提供由湖南項目公司B擁有的位於中國湖南省湘潭市的多幅地塊及物業(「按揭物業」)作為保證永鴻於經修訂永鴻融資協議項下全部還款責任的抵押。

根據相關公司擔保協議及物業按揭(統稱「抵押文件」)提供公司擔保及按揭物業作為永鴻所有還款責任的擔保，構成本集團向永鴻提供的財務資助。由於有關抵押文件的其中一項適用百分比率超過25%，根據上市規則，提供財務資助構成本公司的一項主要交易。此外，根據抵押文件提供財務資助的資產比率超過8%，故根據上市規則第13.13條，提供財務資助構成向一家實體作出墊款，並須遵守上市規則項下的公佈規定。

於抵押文件日期，永鴻由錢凌玲女士(「錢女士」)以及朱先生各自持有30%及70%股權。作為錢女士及朱先生之聯繫人士，永鴻為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，永鴻作為本公司的關連人士及根據抵押文件向永鴻提供財務資助構成本公司的不獲豁免關連交易，且抵押文件須遵守上市規則第14A章項下的報告、公佈及獨立股東批准規定。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函(「通函」)的資料(當中載有(其中包括)有關抵押文件的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函件、本集團財務資料及召開股東特別大會的通告)，本公司就延遲寄發通函於2021年8月24日、2021年9月30日及2021年11月30日刊發公佈。

於2022年1月28日，本公司宣佈，經貸款人同意及確認，本集團不再須提供公司擔保及按揭物業作為經修訂永鴻融資協議項下永鴻所有還款責任的擔保。協議各方將磋商其他信貸替代安排。因此，該交易已終止。

詳情請參閱本公司日期為2021年6月30日、2021年8月24日、2021年9月30日、2021年11月30日及2022年1月28日的公佈。

除上文及綜合財務報表附註38所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約於本年度結束時或於本年度任何時間仍然生效。

與控股股東訂立的合約

除「董事於交易、安排或合約之權益」一節所披露的協議外，概無存在由本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東(定義見上市規則)訂立的重大合約。

薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃作為對董事、僱員及其他合資格參與者之獎勵，有關該計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

退休計劃

本集團為香港僱員設立定額供款強制性公積金計劃。本集團之中國僱員參與由當地市政府管理之定額供款中央退休金計劃。於2022年12月31日，概無已沒收應收供款可用於抵減未來供款(2021年：無)。該等計劃之詳情載於綜合財務報表附註9。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無載有規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股份之優先購買權條文。

董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本報告日期，概無董事於構成本集團競爭業務之任何業務中擁有權益。

獲准彌償保證條文

公司細則規定，董事將就各自之職務或信託執行其職責或推定職責時因所作出、發生之任何作為或不作為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司之資產及利潤獲得彌償，確保免受任何損害，惟本彌償保證並不適用於任何與上述任何人士舞弊或欺詐有關之事宜。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團於本年度總收益之66.9%及99.9%。

本集團最大供應商及五大供應商應佔之總採購額分別約佔本集團於本年度總採購額之0.7%及2.0%。

董事、彼等之緊密聯繫人士或據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

基於本公司公開可得之資料及據董事局所深知，於整個回顧年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

上市規則第13章項下之持續責任

1. 誠如本公司於2017年12月18日刊發之公佈(「2017年公佈」)披露，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)(「貸款人」)訂立融資協議(「融資協議」)，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資(「承諾款額」)。根據融資協議，倘作為本公司主要股東及融資協議擔保人之KEYNE HOLDINGS不再為本公司之最大單一股東或作為本公司之執行董事兼主席及融資協議其中一名擔保人之錢女士不再為董事：1.本公司應於知悉有關事件後即時知會貸款人；2.貸款人將無責任提供動用資金；及3.倘貸款人如此要求，貸款人將通知本公司取消承諾款額，並宣佈融資協議項下所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(如2017年公佈所定義)項下所有其他應計款項即時到期應付，則承諾款額將被取消且所有上述尚未償還貸款及款項將即時到期應付。於2021年6月30日，融資協議訂約方訂立本公司重組及修訂契據，以重組及修訂本公司融資協議的條款。

於2022年12月31日，結欠貸款人的尚未償還貸款總額為約36,510,000美元目前正在協商延期事宜。借款人對我們銷售恢復後償還債務還是很有信心，願意給我們多一些時間去妥善處理債務。借款人表示會派團隊到本公司項目進行實地盡調。但由於上海封城，實地盡調工作於2022年5月暫時停止，待上海解封後會繼續推進。

根據融資協議，作為本公司於融資協議項下責任之擔保，KEYNE HOLDINGS(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此KEYNE HOLDINGS同意透過第一固定押記方式向貸款人押記其作為實益擁有人所擁有之2,010,501,197股本公司普通股。

2. 誠如本公司於2018年11月27日刊發之公佈(「2018年公佈」)披露，本公司與東海國際金融控股有限公司(「東海國際」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢女士、朱先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(定義見2018年公佈)(「票據」)。根據認購協議條款及票據條件(「票據條件」)，票據將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。

隨著疫情防控取得成效，以及各地陸續出臺房地產利好政策，內地房地產市場將會逐步恢復。東海國際願意給本公司多一些時間妥善處理債務問題。後續東海國際又到湘潭項目進行了實地走訪。

於2018年公佈日期，朱先生擁有KEYNE HOLDINGS之100%已發行股本，而KEYNE HOLDINGS持有本公司全部已發行股本約60.20%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

根據認購協議及票據條件，票據在任何下列事件發生時，即屬並將成為即時到期償還，有關事件包括：1.倘朱先生於任何時間不再為直接或間接持有不少於本公司51%已發行股本的本公司最大股東；2.除此前所披露者外，倘朱先生未經東海金融事先書面同意，引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)，或擁有任何尚未償還之財務債項，或訂立任何使其有權引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)的協議或安排；3.倘朱先生未經東海金融事先書面同意，訂立單一或連串交易(不論是否關連)並且不論自願或非自願出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其任何重大資產或其業務重大部份；4.除此前所披露者外，倘朱先生就其合法及／或實益持有的本公司任何股份設立或允許存續任何抵押權益(如2018年公佈所定義)；或5.倘朱先生出售、轉讓或以其他方式處置其合法及／或實益持有的本公司任何股份(條款為有關股份租予或可租予朱先生或其任何關連實體或由朱先生或其任何關連實體重購或收購)，或訂立任何其他具有類似效力的優先安排。

核數師

本年度綜合財務報表已獲本公司核數師先機會計師行有限公司(「先機」)審計，其將於股東週年大會上退任並符合資格且願意膺選連任。經董事局於接納審核委員會推薦建議後批准，重新委任先機為來年核數師的決議案將提呈股東週年大會以供股東批准。

代表董事局

董事
張立

香港，2023年3月29日



董事履歷

執行董事

錢凌玲女士，58歲，為董事局主席及執行董事，其於中華人民共和國(「中國」)酒店及商業房地產管理方面擁有逾12年經驗。錢女士於1988年12月完成中國江蘇省省級機關幹部業餘大學(現稱為江蘇省省級機關管理幹部學院)的三年在職課程，主修秘書事務。於加入本公司前，錢女士自2007年10月起一直擔任江蘇金大地房地產開發有限責任公司之監事，負責酒店及商業房地產管理工作。

錢女士現為上海宇興愛心慈善基金會副理事長、南京建鄴河西CBD商會副會長及江蘇海外聯誼會副會長。

張立先生，34歲，為行政總裁及執行董事，其擁有超過7年之中國金融管理經驗。張先生於2010年6月畢業於中國湖南商學院並獲得金融學士學位，並於2013年3月獲得美國德保羅大學頒授之理學碩士學位，主修定量金融學專業。張先生已通過中國證券投資基金業協會的基金從業人員資格考試。於加入本公司前，張先生於2013年7月至2015年9月期間於中銀通支付商務有限公司擔任投資經理，負責股權投資及項目分析。於2016年3月至2022年6月期間，張先生於上海華滬金瑞股權投資基金管理有限公司證券投資部門擔任高級投資經理。

向俊杰先生，39歲，為執行董事，其擁有超過12年之中國企業管理經驗。向先生於2008年7月畢業於中國華南理工大學電子商務系並獲得電子商務專業學士學位。於加入本公司前，向先生自2015年1月1日起一直擔任東莞市德晉能源科技有限公司之首席執行官。

獨立非執行董事

徐沛雄先生，48歲，為獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。其現為香港高等法院執業律師。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多管理層經驗，亦熟悉本公司內部監控問題及管制規條。於2007年6月12日至2014年6月30日，彼曾任易還財務投資有限公司(前稱無限創意控股有限公司)(股份代號：8079)之獨立非執行董事。

鄧炳森先生，66歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。其於1981年12月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於1992年4月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於2007年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾18年經驗。

於2003年3月至2006年12月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於2009年4月30日至2010年12月31日，鄧先生曾任易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自2005年12月起至2011年12月止擔任Univision Engineering Limited(另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自2011年4月6日起至2014年2月1日期間曾擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

顧凱夫先生，62歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。於一九八八年在楊百翰大學(Brigham Young University)獲得音樂碩士學位，在哈特福德大學(University of Hartford)獲得音樂藝術教育博士學位。顧先生自二零零七年起擔任一家美利堅合眾國私立非營利組織卡西基金會的首席執行官兼董事會主席。顧先生亦擔任卡西兒童基金會董事會主席超逾十一年。顧先生任職音樂教授20年，目前擔任愛達荷州博伊西之博伊西州立大學(Boise State University)的客座教授。



致金奧國際股份有限公司全體成員
(於百慕達註冊成立的有限公司)

不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委任審計列載於第78至194頁金奧國際股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

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，我們未能獲取充足適當之審核憑證，以為該等綜合財務報表之意見提供基礎。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。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註3.2所述，於2022年12月31日，貴集團錄得累計虧損約3,588,835,000港元，流動負債較其流動資產超出約1,328,299,000港元及負債淨額約889,054,000港元。於同日，貴集團借貸總額為約1,839,132,000港元，其中即期借貸為約1,808,203,000港元，而現金及現金等值項目為約1,119,000港元，以及受限制銀行存款為約12,438,000港元。此外，於2022年12月31日，貴集團就本金額共計約1,638,876,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2022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。此等狀況連同綜合財務報表附註3.2所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

不發表意見的基礎(續)

有關持續經營的多項不確定因素(續)

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴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，有關資料載於綜合財務報表附註3.2。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定因素，包括(i)就未償還借貸(包括逾期本金及利息)成功與貸款人磋商，達成重續或延長還款安排；(ii)於需要時成功獲得額外之新融資來源；(iii)成功加快發展中物業之預售步伐；(iv)控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；(v)成功與貴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行動要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；及(vi)成功處理新冠肺炎疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對貴集團營運的影響，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。倘貴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，將貴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。

董事及管治層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(「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」)及香港《公司條例》之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為就編製綜合財務報表必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)及採用持續經營為會計基礎，除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際的替代方案。

管治層負責協助董事監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是遵循香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對貴集團的綜合財務報表進行審計並發表核數師報告。我們根據百慕達1981年《公司法》第90條僅向全體成員報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。然而，基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述事宜，我們未能獲得充足及適當的審核憑證以作為提供該等綜合財務報表審核意見的基礎。

根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行我們的其他道德責任。

先機會計師行有限公司

執業會計師

項婷

執業證書編號：P07069

香港

2023年3月29日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	6	17,186	18,327
銷售成本		(2,396)	(2,547)
毛利		14,790	15,780
其他收入及收益	6	2,564	1,581
投資物業之公平值虧損	15	(10,696)	(14,103)
於聯營公司投資之減值虧損	17	(55,859)	(5,871)
在建工程之減值虧損	13	(90,873)	(156,244)
發展中物業撇減	18	(50,238)	–
行政支出		(60,716)	(73,933)
銷售及營銷支出		(9,736)	(15,905)
經營虧損		(260,764)	(248,695)
融資收入	7	159	412
融資成本	7	(246,857)	(302,522)
融資成本－淨值	7	(246,698)	(302,110)
應佔聯營公司業績	17	(140)	2,049
除稅前虧損	8	(507,602)	(548,756)
所得稅抵免	10	1,650	11,394
本公司擁有人應佔年度虧損		(505,952)	(537,362)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	12	(14.18)港仙	(15.06)港仙
攤薄	12	(14.18)港仙	(15.06)港仙

股息詳情披露於綜合財務報表附註11。

綜合其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(505,952)	(537,362)
其他全面(開支)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	(8,901)	37,250
應佔採用權益法入賬之聯營公司之其他全面(開支)收入	(808)	190
年度其他全面(開支)收入，扣除稅項	(9,709)	37,440
本公司擁有人應佔年度全面開支總額	(515,661)	(499,922)

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	217,133	329,865
使用權資產	14	31,613	38,105
投資物業	15	172,719	198,727
於聯營公司之投資	17	197,368	254,175
按金、預付款項及其他應收款項	20	1,183	1,501
非流動資產總值		620,016	822,373
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本	18	2,208,704	2,447,299
應收租金	19	8,122	7,355
按金、預付款項及其他應收款項	20	366,673	413,289
可收回稅項		15,792	6,661
於一間金融機構之已質押存款	21	105,381	–
受限制銀行存款	22	12,438	33,648
現金及現金等值項目	23	1,119	12,437
流動資產總值		2,718,229	2,920,689
負債			
流動負債			
應付貿易款項	24	303,266	338,366
其他應付款項、應計費用及已收按金	25	866,999	712,669
租賃負債	26	2,554	1,096
合約負債	27	1,056,891	1,132,026
應付一間聯營公司款項	17	8,615	8,603
借貸	28	1,808,203	1,744,180
流動負債總值		4,046,528	3,936,940
流動負債淨值		(1,328,299)	(1,016,251)
資產總值減流動負債		(708,283)	(193,878)

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動負債			
已收按金	25	2,651	3,171
租賃負債	26	3,286	–
借貸	28	30,929	19,431
遞延稅項負債	29	143,905	156,913
非流動負債總值		180,771	179,515
負債淨值		(889,054)	(373,393)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	35,688	35,688
儲備		(924,742)	(409,081)
虧絀總值		(889,054)	(373,393)

經董事局於2023年3月29日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲
董事

張立
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	已發行 股本 千港元 (附註30)	股份溢價 千港元 (附註32(b) (i))	繳入盈餘 千港元 (附註32(b) (ii))	匯兌儲備 千港元 (附註32(b) (iii))	特殊儲備 千港元 (附註32(b) (iv))	購股權儲備 千港元 (附註32(b) (v))	其他儲備 千港元 (附註32(b) (vi))	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	(19,522)	17,926	4,362	349	(2,545,521)	126,529
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(537,362)	(537,362)
其他全面收入：									
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	37,250	-	-	-	-	37,250
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	190	-	190
	-	-	-	37,250	-	-	190	-	37,440
年度全面收入(開支)總額	-	-	-	37,250	-	-	190	(537,362)	(499,922)
於2021年12月31日及2022年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	17,728	17,926	4,362	539	(3,082,883)	(373,393)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(505,952)	(505,952)
其他全面開支：									
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(8,901)	-	-	-	-	(8,901)
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(808)	-	(808)
	-	-	-	(8,901)	-	-	(808)	-	(9,709)
年度全面開支總額	-	-	-	(8,901)	-	-	(808)	(505,952)	(515,661)
於2022年12月31日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	8,827	17,926	4,362	(269)	(3,588,835)	(889,054)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營業務現金流量		
除稅前虧損	(507,602)	(548,756)
已就下列各項作出調整：		
融資收入	(159)	(412)
融資成本	244,148	302,316
折舊		
— 自有資產	179	413
— 使用權資產	3,285	5,177
出售物業、廠房及設備之收益	(70)	—
投資物業之公平值虧損	10,696	14,103
於聯營公司投資之減值虧損	55,859	5,871
在建工程之減值虧損	90,873	156,244
發展中物業撇減	50,238	—
應佔聯營公司業績	140	(2,049)
營運資金變動前經營現金流量：	(52,413)	(67,093)
待售或發展中物業及其他合約成本增加	(2,642)	(662,584)
應收租金(增加)減少	(1,387)	952
按金、預付款項及其他應收款項減少(增加)	4,769	(52,690)
應付貿易款項(減少)增加	(61,717)	286,722
其他應付款項、應計費用及已收按金(減少)增加	(23,201)	66,808
合約負債增加	13,029	628,397
經營業務(所用)所得現金	(123,562)	200,512
已付所得稅	(90)	(68)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營業務(所用)所得現金淨額	(123,652)	200,444
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	-	(69,307)
出售物業、廠房及設備之所得款項	70	-
已抵押存款(增加)減少	(105,381)	36,981
受限制銀行存款減少	15,857	8,138
已收利息	51	248
投資活動所用現金淨額	(89,403)	(23,940)
融資活動現金流量		
借貸所得款項	128,779	98,077
償還借貸	(150)	(93,009)
支付租賃負債	(3,055)	(5,370)
租賃負債之已付利息	(551)	(340)
借貸之已付利息	(1,440)	(200,808)
融資活動所得(所用)現金淨額	123,583	(201,450)
現金及現金等值項目之減少淨額	(89,472)	(24,946)
年初之現金及現金等值項目	12,437	9,687
外匯匯率變動之影響，淨額	78,154	27,696
年末之現金及現金等值項目	1,119	12,437

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

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。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用經修訂之香港財務報告準則(「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(「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，有關準則於本集團2022年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新冠疫情相關的租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改善

2. 應用經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則(續)

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 (包括2020年10月及2022年2月對 香港財務報告準則第17號的修訂)	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ³
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及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。

2. 應用經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

2. 應用經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策

3.1 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頒佈之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」）及香港公司條例規定的適用披露。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業除外，有關的會計政策闡述如下。

歷史成本通常基於交換貨品及服務而付出代價的公平值。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

非金融資產的公平值計量計及一名市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業以及於後續期間用於計量公平值的不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術應予校正，以致估值技術的結果於初始確認時相等於交易價格。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報表之基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級 輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第2級 輸入數據是資產或負債的可直接或間接觀察輸入數據(第1級內包括的報價除外)；及
- 第3級 輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策於附註3.3載述。

3.2 持續經營基準

於2022年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,588,835,000港元(2021年：3,082,883,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約1,328,299,000港元(2021年：1,016,251,000港元)及本集團負債淨額為約889,054,000港元(2021年：373,393,000港元)。於同日，本集團借貸總額約1,839,132,000港元(2021年：1,763,611,000港元)，其中即期借貸約1,808,203,000港元(2021年：1,744,180,000港元)，現金及現金等值項目則為約1,119,000港元(2021年：12,437,000港元)，以及受限制銀行存款約12,438,000港元(2021年：33,648,000港元)。

於2022年12月31日，本金總額約716,655,000港元之借貸中有本金金額約490,673,000港元及應付利息約225,982,000港元之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。本集團未能履行相關貸款協議所列明的若干金融契諾、條款及條件，合計為約282,025,000港元及應付利息約61,658,000港元。本金金額合共為約1,638,876,000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2023年12月31日之後的借貸約118,919,000港元，其於2022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。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 持續經營基準(續)

鑒於此狀況，執行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。通過與現有金融機構磋商達成債務重組或展期協議，或者尋求新的長期債務置換現有短期債務，可以將公司的債務與項目開發和去化的年限相匹配，從根本上解決短期持續經營的問題。公司管理層有信心能在新的財年結束前，達成展期或債務重組目標，解決持續經營問題；
- (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。湘潭的物業銷售(「湘潭項目」)是公司目前最主要的現金流來源，加速物業的銷售可以改善本公司現金流，滿足物業預售現金流入帶動項目自身開發的現金流需求，並且支付債務利息；
- (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管道控制行政費用。本項措施可以減少公司現金流出，改善公司現金流；及
- (iv) 2022年11月隨著政府調整和優化防疫政策，經濟、生活逐步邁向複常，至目前疫情對人們的經濟、生活已基本沒有影響。本集團將抓住時機，積極推進湘潭項目的建設與銷售。

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2022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2022年12月31日起計十二個月內到期之經營所需資金。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。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.2 持續經營基準(續)

本集團正就違約及逾期借貸與所有貸款人積極磋商相關借貸的續期及延期，執行董事相信，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2023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2022年12月31日逾期；及(c)於2023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2023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. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 通過參與投資對象之業務而承擔或有權享有可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予其實際能力以單方面指導投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指導相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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

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

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

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於投資對象之財務及營運政策決策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法記入綜合財務報表。聯營公司以權益會計法入賬之財務報表採用與本集團於類似狀況的類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資於綜合財務狀況表按成本首次確認，並於其後作出調整，以確認本集團應佔該聯營公司損益及其他全面收入。除損益及其他全面收入外，聯營公司之資產淨值變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權權益出現變動。當本集團應佔聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部份之任何長期權益)時，本集團則終止確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司付款時，方予確認。

於聯營公司之投資由投資對象成為聯營公司當日起，按權益法入賬。在收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象可識別資產及負債之公平淨值之任何部份將確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之任何部份，經重新評估後於收購投資期間於損益中即時確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號作為單一資產，藉比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行減值測試。任何未分配至任何資產的已確認之減值虧損均構成投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟僅以投資之可收回金額其後增加為限。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易時，與該聯營公司交易所產生之溢利及虧損僅在該聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會於綜合財務報表內確認。

來自客戶合約之收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。

履約責任指明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或應付代價金額)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

存在重大融資部分

於釐定交易價時，倘協定之付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資部分。

對於付款與轉移相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行權宜法，不就任何重大融資部分調整交易價。

就於轉移本集團就任何重大融資部分調整承諾代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於接獲預付款與轉移相關貨品及服務相隔期間之相關利息開支，按與其他借貸成本相同之基準入賬。

合約成本

獲取合約之增支成本

獲取合約之增支成本是本集團為取得客戶合約而產生之成本，倘並無取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(銷售佣金)確認為資產。按此確認的資產其後按與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致之基準系統化地攤銷至損益。

如獲取合約之所有增支成本另行將於一年內於損益悉數攤銷，則本集團就支銷相關成本應用可行權宜法。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

合約成本(續)

履行合約之成本

本集團於其物業開發業務中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準時將該等成本確認為資產：

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

按此確認之資產其後按與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致之基準系統化地攤銷至損益。有關資產須進行減值檢討。

銷售物業之收益

物業銷售乃於竣工物業控制權交付與買家時確認。本集團於簽署買賣協議時自買家收取按金。於符合上述收益確認條件前自合約收取之按金確認為合約負債。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修改日期或收購日期(倘適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

對於包含一個租賃部分及一個或多個額外租賃或非租賃部分的合約，本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將合約中的代價分配至各租賃部分。

非租賃部分與租賃部分分開，並應用其他適用準則入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計之租賃期為十二個月或以下並且不包含購買選擇權的停車場租賃採用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，本集團亦應用確認豁免。低價值資產包括辦公室設備及位於中華人民共和國(「中國」)之員工宿舍。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準或另外的系統基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移走相關資產、恢復相關資產所處地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求的狀況所產生的成本估計。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損後計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。

本集團合理地確定在租賃期結束時獲得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起計折舊至可使用年期結束。否則，使用權資產按其估計可使用年期和租賃期限中較短者按直線法折舊。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團將使用權資產呈列為綜合財務狀況表的單獨項目。

可退還租賃按金

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

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不能輕易釐定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計算；
- 本集團根據剩餘價值保證所預期應付之款項；
- 倘本集團合理確定行使選擇權，則購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期限反映本集團正行使終止租賃的選擇權，則支付終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債按利息增加及租賃付款調整。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

本集團在下列情況下重新計量租賃負債(並相應調整相關的使用權資產):

- 租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在該等情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂之貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討後的市場租金的變動而改變，在該等情況下，相關租賃負債以初始貼現率貼現經修訂的租賃付款而重新計量。

本集團將租賃負債列為綜合財務狀況表的單獨項目。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為單獨租賃列賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利，從而擴大租賃的範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的數額相當於擴大範圍後的單獨價格，加上為反映特定合約的情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為單獨租賃列賬的租賃修訂而言，本集團根據經修租賃的租期，採用於修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，重新計量租賃負債，並扣減任何應收租賃優惠。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整重新計量租賃負債。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人的租賃劃分為融資或經營租賃。只要租賃條款將相關資產所有權附帶的所有風險和回報轉移予承租人，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入按有關租賃年期以直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本，計入租賃資產之賬面值，而有關成本按直線基準於租賃年期內確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

分配代價至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約之代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分基於其相對單獨售價與租賃部分進行區分。

可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

租約之代價變動(並非原條款及條件)將作為租賃修訂入賬，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠。

(i) 營運租賃

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬列作新租賃，並把原有租賃之相關任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款部分。

對於本集團依法解除承租人支付特定租賃付款義務的租金優惠，當中有部分租賃付款已按合約到期但未予支付及部分租賃付款按合約尚未到期，本集團透過應用香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損及終止確認規定，對已確認為經營租賃應收款項的部分(即已按合約到期但未予支付的租賃付款)進行入賬，並對本集團在修訂生效日期尚未確認的已豁免租賃付款(即按合約尚未到期的租賃付款)應用租賃修訂規定。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為就生產或供應貨品或服務用途或行政目的持有之有形資產。物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

興建中以作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產達致使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點及狀況的成本，包括測試相關資產是否正常運作之成本，以及對合資格資產而言，按照本集團的會計政策進行資本化之借貸成本。當將一項物業、廠房及設備移至必要之位置及達到必要之狀況，使之能夠以管理層預期之方式運作而生產之項目(例如當測試資產是否可正常運作時所生產之樣本)之銷售收益，及生產該等項目之相關成本，須於損益中確認。該等項目之成本乃根據香港會計準則第2號的計量規定計量。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可作擬定用途時開始計提折舊。

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

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)按其估計可使用年期並按以下年利率以直線法確認折舊，以撇銷其成本減剩餘價值：

傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
廠房、機器及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或預期持續使用該資產日後不會產生經濟利益時終止確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損，按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業是為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括作此等用途的發展中投資物業)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業以公平值計量，並進行調整以排除任何預付或應計的經營租賃收入。

投資物業的公平值變動產生的損益計入其產生期間的損益。

發展中投資物業的建築成本資本化為發展中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，於終止確認物業期間計入損益。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值虧損

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產及合約成本之賬面值，以確定是否存在任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何相關跡象，則會估計有關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及合約成本之可收回金額單獨估算。倘無法個別估計資產可收回金額，本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，倘可建立一個合理及一致的分配基準時，企業資產會被分配到相關現金產生單位，否則將會被分配至可建立一個合理及一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。可收回金額乃根據企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前貼現率貼現至其現值，以反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值虧損(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。對於無法合理一致地分配至一個現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位之可收回金額。分配減值虧損時，該減值虧損首先分配以降低任何商譽的賬面值(倘適用)，而後基於該單位內或該組現金產生單位各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。本將分配至該資產的減值虧損之金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若於過往年度未有就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而將釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

現金及現金等值項目

綜合財務狀況表所列現金及現金等值項目包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致其不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，包括短期(一般原定到期日為三個月或以下)、高流動性及可隨時兌換成已知數額現金且價值變動風險不大的投資，及預售物業產生的限制性存款(持作滿足短期現金承擔)。現金等值項目持有目的為滿足短期現金承擔，而非作投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文界定之現金及現金等值項目，當中扣除未償還銀行透支(按需求償還及構成本集團現金管理之不可分割部分)。有關透支於綜合財務狀況表中列作短期借貸。

本集團使用的銀行結餘受第三方合約限制，並計作現金之一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金之定義則另做別論。對銀行結餘之用途造成影響的合約限制於附註21及22披露。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

待售發展中物業

擬於發展完成時出售的發展中物業及待售物業分類為流動資產。除根據使用權資產的會計政策以成本模型計量的租賃土地部分外，待售或發展中物業以成本與可變現淨值(較低者)列賬。成本根據特定的識別基準釐定，包括已產生相關發展開支及(如適用)資本化借貸成本的分配。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及出售所需的成本。出售所需成本包括出售直接應佔的增量成本及本集團進行出售產生的非增量成本。

發展中物業於完成後轉撥至待售物業。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按當日之通行匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平值之日期之通行匯率重新換算。以外幣為單位按歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

外幣(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間內於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債乃按各報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)。收入及支出項目乃按該期間的平均匯率換算，惟倘匯率於該期間內出現大幅波動則除外，在此情況下，採用交易日的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於匯兌儲備項下權益中累計。

借貸成本

直接由於收購、興建或生產合資格資產(即需耗用大量時間以作擬定用途或銷售的資產)而產生之借貸成本於資產實質上可作擬定用途或出售前計入該等資產之成本。就收益隨時間確認之持作發展物業而言，一旦該等物業可作本集團之擬定用途時，本集團即會終止資本化借貸成本。

在相關資產可用於擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸乃納入一般借貸池，以計算一般借貸的資本化率。留待用於合資格資產之特別借貸作暫時投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

政府補助

政府補助於有合理保證本集團將符合政府補助所附帶之條件及將收到該等補助時，方予以確認。

政府補助按系統化基準於本集團將補助金擬定補償之相關成本確認為開支之期間之損益內確認。具體而言，政府補助如以本集團購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件，則於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內按系統性及合理基準轉撥至損益。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務資助(而無未來相關成本)之應收收入相關之政府補助，乃於成為應收之期間於損益確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

按低於市場利率計息的政府貸款收益被視為政府補助，按已收取所得款項與按現行市場利率計算的貸款公平值之間的差額計量。

僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供合資格獲取該等供款之服務時確認為開支。

終止福利

終止福利的負債於本集團實體不能取消提供終止福利時及其確認任何有關重組成本時(以較早者為準)確認。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時將予支付的利益的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則規定或許可將福利計入資產成本中。

負債乃於扣除已付的任何金額後就僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)予以確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款

股本結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出的購股權

向僱員及其他提供類似服務的人士作出的股本結算以股份為基礎之付款乃於授出日期按權益工具的公平值計量。

於授出日期釐定的股本結算以股份為基礎之付款的公平值，並無考慮所有非市場歸屬條件，基於本集團對將會最終歸屬的權益工具的估計，按直線法於歸屬期內支銷，股本(購股權儲備)則相應增加。於各報告期末，本集團會根據對所有相關非市場歸屬條件的評估，修訂其對預計將會歸屬的權益工具數量的估計。修訂最初估計的影響(如有)將於損益中確認，以使累積開支能夠反映修訂後的估計，並對購股權儲備作出相應調整。對於授出日期立即歸屬的購股權，已授出購股權的公平值將於損益中立即支銷。

行使購股權時，先前於購股權儲備確認的金額會轉撥至股份溢價。倘若購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，則先前於購股權儲備確認的金額將會轉撥至累計虧損。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，確認金融資產及金融負債。金融資產之所有正常買賣均按交易日基準確認及終止確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之應收貿易款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)之金融資產或金融負債除外)的直接應佔交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從中扣減(如適用)。購入按公平值列入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利息法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收款及付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

於本集團日常業務過程中產生之股息收入乃呈列為收益。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值列入損益計量，惟於初始確認金融資產時，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列該股權投資公平值之其後變動。

此外，如將須按攤銷成本計量或按公平值列入其他全面收入(「按公平值列入其他全面收入」)的金融資產指定為按公平值列入損益可消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地作出該指定。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就隨後按攤銷成本計量的金融資產使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產的總賬面值計算，隨後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就隨後已出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。如已信貸減值金融工具的信貸風險改善，令金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後的報告期間初起將實際利率應用於金融資產的總賬面值確認。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產(包括應收租金及其他應收款項、於一間金融機構之已質押存款、受限制銀行存款及現金及現金等值項目)進行減值評估，該等金融資產根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃按本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

就應收租金而言，本集團應用簡化法計算預期信貸虧損，並於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產年期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。應收租金之預期信貸虧損乃根據本集團回收款項的過往經驗、與應收款項違約相關的經濟狀況的可觀察變化單獨進行評估，及／或就前瞻性因素進行調整。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就所有其他工具而言，本集團按十二個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，於此情況下，本集團則確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來違約之可能性或風險有否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，本集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(倘可取得)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘債務工具i)違約風險偏低、ii)借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任及iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必會削弱借款人達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加的標準的效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前發現信貸風險大幅上升。

(ii) 違約的定義

內部信貸風險管理方面，當內部編製或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有之任何抵押品)時，本集團認為發生違約事件。

無論上述情形如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值的金融資產

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

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人，因借款人財務困難相關的經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下不予考慮)；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能，例如交易對方正進行清盤或已進入破產程序，本集團會撤銷金融資產。在考慮適當法律意見後，已撤銷金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事項。任何其後進行的收回均於損益確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃指違約概率、違約損失率(即違約引致損失的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率根據過往數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據加權的相應違約風險釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用作釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號用作計量租賃應收款項的現金流量一致。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

終止確認金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當本集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，本集團方會終止確認有關金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團會確認其於該資產的保留權益及與其可能須支付金額有關的負債。倘本集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認該金融資產並同時確認有抵押借貸之已收所得款項。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後的餘下權益之合約。本公司發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付聯營公司款項及借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務已經履行、解除或到期時，本集團才終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支及毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與除稅前虧損不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般會就所有可扣稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時性差異可予動用時就所有應課稅暫時性差異確認。若於一項交易中，因初步確認資產及負債(業務合併除外)而引致之暫時性差異不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差異予以確認，惟本集團能控制暫時性差異之撥回及暫時性差異可能於可見未來不會撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時性差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差額的利益且預期於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產期間適用的稅率計量。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值的方法產生之稅務後果。

就計量以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項而言，有關物業之賬面值是假設為將會透過出售而全數收回，惟此假設被推翻則作別論。如果投資物業可予以折舊，並且以目的是使投資物業絕大部份的經濟利益隨時間過去而非通過出售而消耗的商業模式持有，則這項假設可被推翻，惟永久土地除外，其通常假設為將會透過出售而全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於租賃負債應扣除稅項的租賃交易，本集團分別對使用權資產及租賃負債採納香港會計準則第12號要求。由於應用初始確認豁免，於初步確認時，使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異均未確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的暫時差額(毋須應用初始確認豁免)於重新計量或修訂日期確認。

倘有合法強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘該等稅項與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

土地增值稅(「土地增值稅」)以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支)之土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅(「企業所得稅」)而言為可扣減開支。

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策(續)

3.3 主要會計政策(續)

或然負債

或然負債是指因過往事件而產生的現有責任，但其因需要撥出具有經濟利益之資源以履行責任之機會不大或責任金額不能足夠可靠地計量，故不予確認。

如本集團對須共同及各別承擔某項責任，該項責任中預期由另一方承擔的部分則以或然負債處理，並不在綜合財務報表中予以確認。

本集團持續評估以釐定是否可能需要撥出具有經濟利益的資源。倘可能須就一項先前作為或然負債處理之項目撥出未來經濟利益，則於可能出現變動的報告期在綜合財務報表中確認撥備(除無法作出可靠估計的極罕見情況外)。

撥備

當本集團因某一過往事件而承擔現時責任(法定或推定)，而本集團很可能須履行該責任，以及能夠對責任之金額作出可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備的金額為於各報告期末履行現時責任所需代價的最佳估計，當中計及與責任有關的風險及不明朗因素。當撥備使用履行現時責任所需估計現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響屬重大)。

4. 重大會計判斷

於應用本集團會計政策(詳情見附註3)時，董事須對從其他資料來源並非顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及多項被視為有關的其他因素而作出。實際結果可能有別於此等估計。

估計及相關假設乃以持續基準審視。倘修改僅影響修訂估計的期間，則對會計估計的修訂於該期間確認，或倘修訂影響現在及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

4.1 應用會計政策之重大判斷

以下為董事在應用本集團之會計政策過程作出且對綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之重大判斷，惟不包括涉及估計之判斷。

(a) 持續經營考慮

於應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已假設本集團來年將能夠按持續經營基準營運以編製綜合財務報表，該假設為一項重大判斷，其對綜合財務報表確認的金額具有最重大的影響。評估持續經營假設涉及董事於某一特定時間點就固有不確定性的事件或條件的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力按持續經營基準繼續營運，而個別或共同可能對持續經營假設構成重大疑問並可能產生業務風險的重大事件或條件載於綜合財務報表附註3.2。

4. 重大會計判斷(續)

4.1 應用會計政策之重大判斷(續)

(b) 投資分類

釐定於另一家公司之投資應否分類為於聯營公司之投資，需要作出判斷。管理層考慮投資者與投資對象之間關係所涉及各個方面，以釐定本集團是否對投資對象具有重大影響力。重大影響力為參與投資對象的財務及營運決策之權力，而非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層經已作出評估，並認為現時對其聯營公司作出之會計處理方式實屬恰當。

偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)及上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」／「合夥企業」)按聯營公司入賬處理，原因為本集團對該等實體擁有重大影響力，但並無控制或共同控制該等公司。由於偉恆發展之絕大多數董事乃由各自之主要股東提名，故本集團並無控制或共同控制偉恆發展。

至於上海嘉貫，本集團透過其投票權參與決策程序，對合夥企業實施重大影響力。

(c) 或然預扣企業所得稅撥備

誠如綜合財務報表附註17及39所述，2016年本集團收購偉恆發展及其中國附屬公司49%之權益，但尚未向中國稅務機關報告相關交易。根據中國相關稅務法律法規，中國稅務機關可就未繳納之企業所得稅施加50%至3倍之處罰。

經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行企業所得稅預扣責任，並就未預扣部分作出充分撥備，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

董事得出結論，於2022年及2021年12月31日，本集團不太可能須支付罰款，亦無須計提有關任何罰款的撥備。因此，董事將潛在罰款分類為或然負債，並在附註39中按此披露。

4. 重大會計判斷(續)

4.1 應用會計政策之重大判斷(續)

(d) 發展中物業之法定所有權

誠如綜合財務報表附註18所述，於2022年12月31日，本集團未能於土地出讓協議中規定期限內發展一幅土地，土地賣方(「土地賣方」)可發出沒收土地的法令並對本集團施加若干處罰。由於政府的居民安置補償程序尚未完成，相關土地的監管機構尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問，董事認為分類為相關土地被閒置及／或遭受相關政府機構施加處罰的風險相對較低。董事認為，於2022年及2021年12月31日無需就土地確認處罰撥備。

4.2 估計不確定性之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末之估計不確定性之其他主要來源，而該等假設及估計不確定性存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業之公平值

公平值乃基於一間獨立專業合資格估值師(「估值師」)對投資物業之估值而計算得出。於釐定本集團投資物業之公平值時，估值師應用直接比較法，當中涉及(其中包括)重大不可觀察輸入數據及重大判斷。有關判斷及假設之詳情於附註40披露。

投資物業於2022年12月31日之賬面值為172,719,000港元(2021年：198,727,000港元)。

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

物業、廠房及設備於2022年12月31日之賬面值為217,133,000港元(2021年：329,865,000港元)。

4. 重大會計判斷(續)

4.2 估計不確定性之主要來源(續)

(c) 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值

本集團每年評估物業、廠房及設備以及使用權資產有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合損益表扣除。

截至2022年12月31日止年度，物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損分別為90,873,000港元(2021年：156,244,000港元)及零(2021年：零)。

(d) 待售或發展中物業之可變現淨值

本集團將待售或發展中物業撇減至根據該等物業之可變現能力評估計算的可變現淨值。

待售或發展中物業之可變現淨值計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售或發展中物業撇減至可變現淨值。

倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間對待售或發展中物業之賬面值作出調整。

4. 重大會計判斷(續)

4.2 估計不確定性之主要來源(續)

(d) 待售或發展中物業之可變現淨值(續)

截至2022年12月31日止年度，發展中物業作出撇減50,238,000港元(2021年：無)。

(e) 於聯營公司投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於聯營公司的投資可能出現減值之跡象。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司的投資予以確認。

截至2022年12月31日止年度，已就於聯營公司之投資計提減值虧損55,859,000港元(2021年：5,871,000港元)。

(f) 所得稅(包括土地增值稅)

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。

倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

截至2022年12月31日止年度，所得稅1,650,000港元(2021年：11,394,000港元)乃根據本集團業務之估計虧損計入損益。

5. 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。

分部資產並無包括於一間金融機構之已質押存款、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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

截至2022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	17,186	—	—	17,186
收益總計	17,186	—	—	17,186
分部業績	1,268	(190,889)	(56,007)	(245,628)
未分配公司支出				(15,276)
融資收入				159
融資成本				(246,857)
除稅前虧損				(507,602)
所得稅抵免				1,650
年度虧損				(505,952)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

於2022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	182,370	2,816,484	-	142,023	3,140,877
於聯營公司之投資	-	-	197,368	-	197,368
分部負債	113,978	2,787,171	-	1,326,150	4,227,299
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	-	69	-	-	69
折舊					
— 自有資產	77	65	-	37	179
— 使用權資產	-	-	-	2,820	2,820
投資物業之公平值虧損	10,696	-	-	-	10,696
於聯營公司投資之減值虧損	-	-	55,859	-	55,859
在建工程之減值虧損	-	90,873	-	-	90,873
發展中物業撇減	-	50,238	-	-	50,238
應佔聯營公司業績	-	-	140	-	140

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

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)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

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)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

(a) 地區資料

2022年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	–	17,186	17,186
非流動資產(金融工具除外)	5,882	612,951	618,833
資本開支	–	69	69

2021年

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

(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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
客戶A	11,494	13,498
客戶B	2,800	不適用 ¹
客戶C	1,894	1,982
	16,188	15,480

¹ 相應收益並無為本集團總收益貢獻超過10%。

6. 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)之淨發票值。

	2022年 千港元	2021年 千港元
來自客戶合約之收益		
物業銷售	-	-
來自其他來源之收益		
物業租金收入	17,186	18,327
	17,186	18,327
其他收入及收益		
政府補貼(附註)	81	-
出售物業、廠房及設備之收益	70	-
其他	2,413	1,581
	2,564	1,581

附註：截至2022年12月31日止年度，本集團就新冠疫情相關補助確認政府補助81,000港元，其中81,000港元與香港政府提供的保就業計劃相關(2021年：無)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

7. 融資成本－淨值

	2022年 千港元	2021年 千港元
融資成本：		
銀行借貸利息	35,848	52,061
其他借貸利息	217,811	182,439
租賃負債利息	551	340
合約負債之重大融資部分	1,283	78,777
外匯匯兌差額淨值	2,709	206
	258,202	313,823
減：合資格資產資本化金額	(11,345)	(11,301)
融資成本總值	246,857	302,522
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(51)	(248)
租金按金利息收入	(108)	(164)
融資收入總值	(159)	(412)
融資成本－淨值	246,698	302,110

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率8.00%（2021年：8.00%）撥充資本。

8. 除稅前虧損

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損已扣除以下項目：			
董事酬金(附註9(a))		2,976	3,848
其他員工成本：			
工資及薪金		10,261	14,471
退休福利計劃供款	(iii)	544	631
員工成本總額		13,781	18,950
物業、廠房及設備之折舊(附註13)		179	413
使用權資產之折舊(附註14)	(ii)	2,820	4,712
折舊總額		2,999	5,125
核數師酬金		1,500	1,800
向一名建築承包商作出之補償(附註25)		14,744	15,006
短期租賃付款		25	97
低價值項目租賃		70	279
並已計入以下項目：			
投資物業租金收入總額		17,186	18,327
減：年內產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(i)	(2,396)	(2,547)
		14,790	15,780

附註：

- (i) 本年度產生租金收入之投資物業之直接經營開支計入綜合損益表之「銷售成本」中。
- (ii) 由於使用權資產為本集團提供予其僱員之員工宿舍，故該使用權資產折舊約465,000港元(2021年：465,000港元)計入「工資及薪金」中。
- (iii) 概無根據強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)被沒收的供款可用於抵減未來年度應付的供款。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 董事、行政總裁及僱員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及行政總裁酬金如下：

(a) 董事及行政總裁酬金

	2022年 千港元	2021年 千港元
袍金	312	312
其他酬金：		
薪金及津貼	2,646	3,485
退休福利計劃供款	18	51
	2,976	3,848

2022年

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
向俊杰先生	–	380	18	398
錢凌玲女士	–	1,140	–	1,140
張立先生	–	1,126	–	1,126
	–	2,646	18	2,664
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	–	–	120
鄧炳森先生	96	–	–	96
趙善能先生(附註a)	48	–	–	48
顧凱夫先生(附註b)	48	–	–	48
	312	–	–	312
	312	2,646	18	2,976

9. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

2021年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
向俊杰先生	–	600	18	618
錢凌玲女士	–	1,505	–	1,505
張立先生	–	1,380	33	1,413
	–	3,485	51	3,536
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	–	–	120
鄧炳森先生	96	–	–	96
趙善能先生(附註a)	96	–	–	96
	312	–	–	312
	312	3,485	51	3,848

附註：

(a) 趙善能先生於2022年7月1日辭任本公司獨立非執行董事。

(b) 顧凱夫先生於2022年7月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

以上所載執行董事之酬金乃關於彼等對管理本公司及本集團事務提供之服務。以上所載獨立非執行董事之酬金乃關於彼等作為本公司董事之服務。

本集團年內並無向任何董事支付酬金(2021年：無)，作為加入或加入本集團後之獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士之薪酬

於2022年，本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2021年：兩位)為董事，彼等薪酬載於附註9(a)分析中。年內，應付予餘下三位(2021年：三位)人士之薪酬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
薪金及津貼	2,592	3,047
退休福利計劃供款	81	103
	2,673	3,150

三位(2021年：三位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	2022年	2021年
薪酬範圍(按港元計)		
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

10. 所得稅抵免

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期稅項－中國		
年內抵免	–	(8,795)
過往年度撥備不足	94	–
遞延稅項(附註29)	(1,744)	(2,599)
所得稅抵免總額	(1,650)	(11,394)

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

10. 所得稅抵免(續)

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除稅前虧損所適用之所得稅抵免與所得稅抵免之對賬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損	(507,602)	(548,756)
按法定稅率計算之稅項	(115,906)	(129,509)
不可扣稅支出之稅務影響	98,450	92,735
無須繳稅收入之稅務影響	(14)	(2)
未確認稅項虧損之稅務影響	15,780	25,768
應佔聯營公司業績	23	(338)
過往年度撥備不足	94	–
動用先前未確認之可扣減暫時性差異	(77)	(48)
所得稅抵免總額	(1,650)	(11,394)

加權平均實際稅率為22.8%(2021年：23.6%)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

11. 股息

於截至2022年及2021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。

12. 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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(505,952)	(537,362)
股份數目(千股)	2022年	2021年
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	3,568,791	3,568,791
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔每股虧損 基本	(14.18)港仙	(15.06)港仙

(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2022年及2021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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	傢俬及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日						
成本	780,817	1,328	5,616	14,602	2,857	805,220
累計折舊	-	(1,291)	(5,476)	(13,796)	(2,643)	(23,206)
累計減值虧損	(384,733)	-	-	-	-	(384,733)
賬面淨值	396,084	37	140	806	214	397,281
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	396,084	37	140	806	214	397,281
添置	77,589	-	-	-	20	77,609
折舊	-	(25)	(135)	(158)	(95)	(413)
減值虧損	(156,244)	-	-	-	-	(156,244)
匯兌調整	11,615	3	-	19	(5)	11,632
年終賬面淨值	329,044	15	5	667	134	329,865
於2021年12月31日						
成本	808,129	1,342	5,707	14,730	2,900	832,808
累計折舊	-	(1,327)	(5,702)	(14,063)	(2,766)	(23,858)
累計減值虧損	(479,085)	-	-	-	-	(479,085)
賬面淨值	329,044	15	5	667	134	329,865
截至2022年12月31日止年度						
年初賬面淨值	329,044	15	5	667	134	329,865
添置	8,082	-	-	-	-	8,082
出售(附註(i))	-	-	-	-	-	-
撇銷(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
折舊	-	(8)	(5)	(119)	(47)	(179)
減值虧損	(90,873)	-	-	-	-	(90,873)
匯兌調整	(29,702)	-	-	(49)	(11)	(29,762)
年終賬面淨值	216,551	7	-	499	76	217,133
於2022年12月31日						
成本	751,660	990	5,401	13,602	2,765	774,418
累計折舊	-	(983)	(5,401)	(13,103)	(2,689)	(22,176)
累計減值虧損	(535,109)	-	-	-	-	(535,109)
賬面淨值	216,551	7	-	499	76	217,133

附註：

- (i) 於2022年12月31日，成本為475,000港元(2021年：無)的汽車已悉數折舊及出售。
- (ii) 於2022年12月31日，成本為311,000港元(2021年：無)的傢俬及裝置已悉數折舊及撇銷。

13. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支179,000港元(2021年：413,000港元)已於「行政開支」中扣除。

於2022年及2021年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店(已抵押作本集團獲授借貸之擔保(附註28))。

就減值測試而言，酒店的可收回金額乃根據採用市場法(2021年：相同)按公平值減出售成本計算釐定。

於2022年及2021年12月31日，根據市場法，若干可資比較酒店乃就直接比較法而採用。本集團已委聘獨立專業合資格估值師瑋鉞顧問有限公司根據直接比較法協助釐定酒店公平值減出售成本。

由於酒店發展計劃於2024年竣工，從而可識別可資比較市場以供釐定可收回金額，因此本集團認為市場法之直接比較法(2021年：相同)屬適當及可接受的估值方法。

於2022年及2021年12月31日，酒店單位的可收回金額乃根據其公平值減出售成本釐定。本集團採用直接比較估計資產的公平值減出售成本，其大致涉及類似物業經作出進一步調整的近期可比價格，就物業問盤價、位置及狀況作出調整。就不可觀察數據而言，直接比較法已分別計及賣盤折價5%、位置折價10%及狀況折價10%(2021年：分別為5%、10%及15%)。該等分別不可觀察數據增加會降低酒店單位的公平值。

酒店單位於2022年及2021年12月31日的公平值計量屬於公平值計量層級的第3級。截至2022年及2021年12月31日止年度，概無就有關公平值計量轉入或轉出第3級。

由於進一步延遲酒店單位的開業日期，酒店單位可收回金額低於其賬面值，於截至2022年12月31日止年度分別就酒店單位有關的在建工程及使用權資產確認減值虧損90,873,000港元及零(2021年：分別為156,244,000港元及零)。

儘管與酒店單位有關的在建工程及使用權資產之賬面值已分別減少至其估計可收回金額216,551,000港元及25,752,000港元(附註14)(2021年：賬面值分別為329,044,000港元及37,075,000港元)，用於釐定可收回金額的主要假設出現任何不利變動將造成進一步減值虧損。

14. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總計 千港元
於2022年12月31日			
賬面值	25,752	5,861	31,613
於2021年12月31日			
賬面值	37,075	1,030	38,105
截至2022年12月31日止年度			
折舊開支	–	3,285	3,285
於在建工程中資本化	8,012	–	8,012
截至2021年12月31日止年度			
折舊開支	–	5,177	5,177
於在建工程中資本化	8,303	–	8,303
		2022年 千港元	2021年 千港元
短期租賃相關開支		25	97
低價值資產租賃(不包括低價值資產短期租賃)相關開支		70	279
有關租賃的現金流出總額		3,701	6,086
使用權資產添置		8,116	930

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

於該兩個年度，本集團就其經營活動租賃若干租賃土地、辦公室及員工宿舍。租賃合同乃按固定年期2至3年訂立。租賃條款乃根據個別基礎進行磋商，包括多種不同條款及條件。於確定租期及評估不可撤銷的期限時，本集團採用合約的定義，並釐定合約的可強制執行期限。

14. 使用權資產(續)

本集團定期就停車場訂立短期租賃。於2022年及2021年12月31日，短期租賃組合類似於短期租賃開支相關短期租賃組合。

租賃負債的租賃到期分析詳情載於附註26。

租賃土地指於中國土地租賃相關的預付款項。其賬面淨值變動分析如上。

年內，本集團已資本化在建工程之租賃土地攤銷8,012,000港元(2021年：8,303,000港元)(附註13)。

於2022年12月31日，位於中國之賬面值為25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)之租賃土地的餘下租期介乎10至50年。

於2022年及2021年12月31日，本集團之租賃土地已抵押作本集團獲授借貸之擔保(附註28)。於2022年12月31日，租賃土地之賬面值為25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)，其中包括累計減值虧損197,947,000港元(2021年：197,947,000港元)。

租賃土地與酒店單位相關。有關租賃土地之減值評估，請參閱附註13以了解詳情。

15. 投資物業

	2022年 千港元	2021年 千港元
按公平值		
於1月1日	198,727	207,390
公平值虧損	(10,696)	(14,103)
匯兌調整	(15,312)	5,440
於12月31日	172,719	198,727

於2022年及2021年12月31日，本集團投資物業已質押作為本集團獲授借款的抵押(附註28)。

投資物業之賬面淨值根據租期分析如下：

租賃活動詳情

	財務報表內計入 以下各項之項目	租賃數目	剩餘租期範圍	詳情
於中國的土地使用權	按公平值列賬之投資 物業	1	4.75年 (2021年：5.75年)	所有租賃付款均於訂立 合約時預付

本集團投資物業之獨立估值由估值師瑋鉞顧問有限公司(2021年：相同)作出，以釐定投資物業於2022年及2021年12月31日之公平值。截至2022年12月31日止年度，於綜合損益表確認公平值虧損10,696,000港元(2021年：14,103,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

16. 於附屬公司之投資

於2022年及2021年12月31日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點及法律實體形式	已發行及繳足股本／註冊資本之面值	應佔所有權權益百分比		主要業務
			2022年	2021年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島(「英屬處女群島」)/香港，有限責任公司	1美元(「美元」)	100	100	投資控股
耀田有限公司(「耀田」)	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	提供管理服務
Grimston Limited	英屬處女群島/香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
長和(湖南)地產有限公司(「長和(湖南)」)	英屬處女群島/香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Vast Build Limited	英屬處女群島/香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc.(「Sino Step」)	英屬處女群島/香港，有限責任公司	99美元	100	100	投資控股

16. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／營運地點及法律實體形式	已發行及繳足股本／註冊資本之面值	應佔所有權權益百分比		主要業務
			2022年	2021年	
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及9,800港元無投票權遞延股(附註)	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)	香港，有限責任公司	2港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 [^] (「成都中發」)	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」)176,000,000元	100	100	持有物業
湖南九華國際新城開發建設有限公司 [^] (「湖南九華」)	中國，有限責任公司	人民幣342,041,272元	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店有限公司 [^] (「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣300,000,000元	100	100	酒店開發

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

16. 於附屬公司之投資(續)

附註：該等遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

^ 成都中發、湖南九華及東方酒店乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

本公司直接持有Adore Capital Limited、Grimston Limited、Sino Step、長和(湖南)及Vast Build Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

17. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨額	225,613	226,561
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,176	1,176
累計減值虧損	(1,079,935)	(1,024,076)
匯兌調整	10,141	10,141
	197,368	254,175

給予一間聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

	2022年 千港元	2021年 千港元
應付一間聯營公司款項	8,615	8,603

應付一間聯營公司款項當中8,464,000港元(2021年：8,452,000港元)為無抵押、按年利率10%計息及須於2023年6月30日(2021年：2022年6月30日)或之前償付。

餘下結餘151,000港元(2021年：151,000港元)為無抵押、免息且無固定還款期。

17. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

於綜合損益表確認之金額如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
應佔(虧損)溢利	(140)	2,049

下文所載為於2022年及2021年12月31日董事認為對本集團屬重大之本集團聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本公司間接持有。

本集團於2022年及2021年12月31日於聯營公司之投資的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／營運地點 及法律實體形式	已發行股本詳情	間接持有之所有權 權益及投票 權百分比		主要業務
			2022年	2021年	
偉恆發展(附註a)	英屬處女群島／中 國，有限責任公司	100股每股面值1美 元之普通股	49	49	建設及運營蒸汽熱能 配送系統
上海嘉貫(附註b)	中國，有限合夥	人民幣 1,150,010,000元	16.52	16.52	債務投資

概無有關本集團聯營公司之或然負債。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

聯營公司之財務資料概要

下表列示對本集團屬重大之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表採用權益法入賬。所呈列之財務資料概要乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

	偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
於12月31日：						
非流動資產	5,142	8,041	-	-	5,142	8,041
流動資產	31,416	33,470	1,252,956	1,332,240	1,284,372	1,365,710
流動負債	(12,791)	(15,350)	(26,431)	(781)	(39,222)	(16,131)
資產淨額	23,767	26,161	1,226,525	1,331,459	1,250,292	1,357,620
非控股權益(「非控股權益」)						
應佔資產淨額	(4,815)	(5,276)	-	-	(4,815)	(5,276)
資產淨額，不包括非控股 權益部分	18,952	20,885	1,226,525	1,331,459	1,245,477	1,352,344
本集團應佔資產淨額	9,286	10,234	216,327	216,327	225,613	226,561
給予一間聯營公司之貸款	1,176	1,176	-	-	1,176	1,176
商譽	1,040,373	1,040,373	-	-	1,040,373	1,040,373
累計減值虧損	(853,467)	(797,608)	(226,468)	(226,468)	(1,079,935)	(1,024,076)
匯兌調整	-	-	10,141	10,141	10,141	10,141
本集團應佔權益之賬面值	197,368	254,175	-	-	197,368	254,175

17. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

損益及其他全面收入表概要

	偉恆發展		上海嘉貫		總額	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	30,614	47,120	-	-	30,614	47,120
年度(虧損)溢利	(352)	5,228	(245)	(13,845)	(597)	(8,617)
年度其他全面(開支)收入	(1,648)	387	-	-	(1,648)	387
年度全面(開支)收入總額	(2,000)	5,615	(245)	(13,845)	(2,245)	(8,230)

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非本公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該等聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

於2022年12月31日，本集團中國聯營公司之銀行及現金結餘(以人民幣計值)為35,264,000港元(2021年：29,419,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》的規管。

附註：

- (a) 於2015年11月16日，本集團與聯天國際有限公司(「賣方」)訂立正式買賣協議，據此，本集團收購偉恆發展全部已發行股本的49%。

於偉恆發展之投資計入「集中供熱」分部。

就減值評估而言，本集團基於應佔預期將由偉恆發展產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值估計該聯營公司之可收回金額為197,368,000港元(2021年：254,175,000港元)。截至2022年12月31日止年度，由於進一步延遲管道建設，55,859,000港元(2021年：5,186,000港元)之減值虧損已於綜合損益表內確認。所採用稅前貼現率為14.9%(2021年：15.7%)。

17. 於聯營公司之投資及應付一間聯營公司款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

由於管道建設延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」以及大灣區計劃尚待中國當地及中央政府機構發佈，財務預測(尤其是偉恆發展之資本開支計劃)已由2022年12月31日至2023年12月31日止期間進一步延遲至2023年12月31日至2026年12月31日止期間。因此，偉恆發展之收益預測相應延遲。偉恆發展集團管理層已修訂偉恆發展財務預測以達致更好反映行業前景之更保守估計。

於2022年12月31日，於偉恆發展投資之49%股權已抵押作授予本集團之借貸之擔保(附註28)。

(b) 於2018年2月8日，本集團之間接全資附屬公司成都中發與其他無關連合夥人就出資及管理上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」/「合夥企業」)訂立有限合夥協議。合夥企業之擬投資項目為自安徽國厚金融資產管理有限公司收購經重組債務。

於2022年及2021年12月31日，成都中發於次劣後級有限合夥人類別下持有上海嘉貫16.52%股權。根據有限合夥協議，成都中發無權獲得任何固定回報，但於分配後有權獲得合夥企業之其餘部分。誠如附註4.1(b)所披露，管理層決定將於合夥企業之投資入賬列作於聯營公司之權益，蓋因其透過潛在投票權參與決策程序，對該聯營公司實施重大影響力。

於上海嘉貫之投資計入「物業租務」分部。

就上海嘉貫減值評估而言，由於本集團有權向合夥企業收取向其他投資者分派全部注資及預期回報後的剩餘回報，而根據蒙特卡羅模擬估值模型計算，剩餘回報的估計可收回金額約零(2021年：零)低於投資成本約216,327,000港元。於2022年及2021年12月31日，由於本集團相關資產的未來清算價值及剩餘回報存在重大不確定性，上海嘉貫之投資成本已全數減值。

蒙特卡羅模擬透過重複試驗估算變量的預計價值。根據預設相關概率分佈，生成大量受控隨機數。基於特定隨機變量組合計算金融工具的有條件價值，並乘以相關概率分佈以計算其預計價值。

18. 待售或發展中物業及其他合約成本

	2022年 千港元	2021年 千港元
發展中物業(附註a)	2,188,999	2,425,912
待售物業(附註a)	-	-
其他合約成本(附註b)	19,705	21,387
	2,208,704	2,447,299

(a) 待售或發展中物業

	2022年		2021年	
	發展中物業 千港元	待售物業 千港元	發展中物業 千港元	待售物業 千港元
於1月1日	2,425,912	-	1,760,463	-
添置	19,576	-	555,731	-
撇減(附註(i))	(50,238)	-	-	-
訴訟抵押(附註(ii))	(16,934)	-	-	-
匯兌調整	(189,317)	-	109,718	-
於12月31日	2,188,999	-	2,425,912	-
待售或發展中物業包括：				
土地使用的權	1,374,607	-	1,537,511	-
建築成本及資本化開支	768,289	-	854,445	-
資本化融資成本	46,103	-	33,956	-
	2,188,999	-	2,425,912	-
預期竣工款項：				
於正常經營週期內列作流動 資產	2,188,999	不適用	2,425,912	不適用

附註：

- (i) 本集團管理層已根據成本及可變現淨值(以較低者為準)對發展中物業進行減值評估。於截至2022年12月31日止年度，已就發展中物業作出撇減50,238,000港元(2021年：無)。
- (ii) 截至2022年12月31日止年度，本集團針對違反建築合約及物業買賣合約的不同法院案件提起法律訴訟。本集團計提撥備約16,934,000港元(相當於人民幣14,557,000元)，其中法院要求凍結本集團的發展中物業。直至本報告日期，該等訴訟仍在進行當中(2021年：無)。

18. 待售或發展中物業及其他合約成本(續)

(a) 待售或發展中物業(續)

待售或發展中物業之土地使用權為於中國的土地租賃的相關預付款項。待售或發展中物業之土地使用權之賬面值分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於中國，剩餘租期為：		
— 50年或以上	1,206,795	1,309,786
— 10至50年	167,812	227,725
	1,374,607	1,537,511

於2022年12月31日，本集團賬面值1,517,323,000港元(2021年：1,724,651,000港元)計入發展中物業的土地使用權已抵押作本集團獲授若干借貸之擔保(附註28)。

於2022年12月31日，本集團賬面值為80,366,000港元(2021年：87,225,000港元)的發展中物業已轉讓予一名建築承包商用作償付給予建築承包商之補償(附註25)。

預期於2022年12月31日起逾12個月後竣工及可供出售的發展中物業的賬面值為295,202,000港元(2021年：292,661,000港元)。

發展中物業包括位於中國湖南省湘潭市九華經濟發展區的一幅土地(「湘潭項目第二階段」)，於2022年12月31日的賬面值約為1,448,483,000港元(2021年：1,581,948,000港元)。根據湖南九華與湘潭市國土資源局(「土地賣方」)於2013年9月29日訂立的土地出讓協議(「土地出讓協議」)，倘湖南九華未能於土地出讓協議中規定期限內開發該地塊，土地賣方可發出沒收土地的法令並對湖南九華施加若干處罰。

由於政府的居民安置補償程序尚未完成，相關土地的監管機構尚未啟動閒置土地調查程序。根據本集團中國法律顧問的意見，董事認為相關地塊被分類為閒置土地及／或遭受相關政府機構處罰的風險相對較低。董事認為，於2022年及2021年12月31日無需就土地確認處罰撥備。

18. 待售或發展中物業及其他合約成本(續)

(b) 其他合約成本

資本化之合約成本與向物業代理支付增支銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益及其他全面收入表中確認為「銷售開支」之一部分。年內並無於損益內確認資本化成本。年內概無與資本化成本相關的減值。預期將於一年後收回的資本化合約成本金額為約19,705,000港元(2021年：20,863,000港元)。

19. 應收租金

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收租金	15,637	15,511
減：預期信貸虧損撥備	(7,515)	(8,156)
應收租金－淨值	8,122	7,355

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	8,156	7,939
匯兌調整	(641)	217
於12月31日	7,515	8,156

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 應收租金(續)

應收租金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2022年 千港元	2021年 千港元
人民幣	8,122	7,355

20. 按金、預付款項及其他應收款項

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
其他預付款項	(i)	76,706	97,266
其他應收款項		6,221	7,441
預付建築成本	(ii)	283,105	307,884
公用事業及其他按金		1,824	2,199
減：流動部分		367,856 (366,673)	414,790 (413,289)
非流動部分		1,183	1,501

附註：

- (i) 該結餘主要包括預付中國稅務機關增值稅73,831,000港元(2021年：96,294,000港元)。
- (ii) 該結餘指就本集團於湖南用作發展住宅物業及酒店的建築項目預付中國建築承包商款項。

其他應收款項之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。

其他應收款項概無逾期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。

21. 於一間金融機構之已質押存款

於2022年12月31日，該款項為存放於貸方指定銀行賬戶的存款，用作本集團獲授予之若干借貸118,919,000港元的擔保(附註28)(2021年：無)。在取得中國國土資源局批准後，有關存款僅可用於相關物業項目的建材採購及支付建築成本。

於2022年12月31日，本集團於一間金融機構之已質押存款以人民幣計值，為105,381,000港元(2021年：零)。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管制條例及外匯條例結匯、售匯及付匯管理規定。

22. 受限制銀行存款

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
預售物業建設之擔保存款	(i)	8,485	32,842
受限制用途銀行存款	(ii)	3,953	806
		12,438	33,648

附註：

- (i) 按照中國《商品房預售管理條例》，本集團須將物業預售所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保存款。在取得中國國土資源和房屋管理局批准後，有關存款僅可用於為相關物業項目購買建築材料及支付建築成本。有關限制將於相關預售物業落成後解除。
- (ii) 於2022年12月31日，根據本公司附屬公司與獨立貸款人簽署的銀行賬戶共同管理協議，獲得貸款人同意之前受限制銀行存款3,953,000港元(2021年：806,000港元)之用途受到限制。

於2022年12月31日，本集團以人民幣計值之受限制銀行存款為12,438,000港元(2021年：33,648,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

23. 現金及現金等值項目

	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及銀行結餘	1,119	12,437

現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

於2022年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為982,000港元(2021年：11,646,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	2022年 千港元	2021年 千港元
港元	129	781
人民幣	982	11,646
美元	8	10
	1,119	12,437

24. 應付貿易款項

於2022年及2021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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至90日	290,809	275,534
91至180日	5,585	57,855
181至365日	4,233	2,113
1年以上	2,639	2,864
	303,266	338,366

本集團之應付貿易款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2022年 千港元	2021年 千港元
人民幣	303,266	338,366

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
其他應付款項		16,867	5,299
預售住宅物業之可退回銷售所得款項		25,004	24,476
已自潛在建築承包商收取標書		50,908	89,964
應計費用		30,207	20,975
應計利息開支	(i)	415,855	168,073
已收租賃按金		2,876	3,172
遞延政府補助	(ii)	67,690	73,466
應付建築成本	(iii)	50,767	126,107
應付收購費用	(iv)	60,000	60,000
應付中國預扣稅	(iv)	28,200	28,200
應付予一名建築承包商之款項	(v)	121,276	116,108
		869,650	715,840
減：非流動部分		(2,651)	(3,171)
流動部分		866,999	712,669

其他應付款項、應計費用及已收按金之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 該款項包括於2022年12月31日的應計銀行罰息開支約61,658,000港元(2021年：17,318,000港元)。

截至2021年12月31日止年度，銀行提交針對本集團的法律訴訟，要求償還銀行借款本金及應計利息。本集團通過與銀行簽訂協議契諾已於庭外解決法律糾紛。本集團同意於2023年6月之前補償罰息約17,318,000港元(約人民幣14,367,000元)、償還本金約306,110,000港元(人民幣250,000,000元)及應計利息，以本集團賬面淨值約198,727,000港元之投資物業、本公司一名董事擁有之物業，相關公司及本集團之公司擔保，及董事個人擔保作抵押。該訴訟已於2021年審結。

截至2022年12月31日止年度，該銀行進一步針對本集團發起法律訴訟，要求償還銀行借款本金約282,025,000港元(人民幣250,000,000元)以及利息及罰息30,152,000港元(約人民幣25,919,000元)。於2022年12月31日，累計產生利息以及罰息約61,658,000港元(約人民幣54,653,000元)。有關訴訟已排期進行聆訊。於2023年2月22日，本集團接獲一份公告及執行裁定書。由於本集團未履行裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。

25. 其他應付款項、應計費用及已收按金(續)

附註：(續)

- (ii) 政府補助67,690,000港元(2021年：73,466,000港元)已撥出以補助於中國興建酒店單位。收取該等補助有未達成的條件及其他或然事項。目前無法保證本集團日後將繼續取得有關補助。政府補助將於酒店投入營運時分類為酒店興建成本的減項。
- (iii) 該款項指就於中國興建酒店單位而應付分包商的建築成本，計入物業、廠房及設備作為「在建工程」(附註13)。
- (iv) 該款項指收購偉恆發展49%股權的應付現金代價及或然預扣企業所得稅撥備。進一步詳情披露於附註39。
- (v) 該款項指於2022年12月31日解決訴訟應付一名建築承包商補償121,276,000港元(約人民幣107,499,000元)(2021年：116,108,000港元(約人民幣94,825,000元))。截至2019年12月31日止年度，本集團因建築承包商未履行湘潭物業開發項目項下若干合約責任而構成違反施工合約，對建築承包商提起法律訴訟，要求撤銷施工合約。建築承包商向本集團提出反訴，要求本集團支付未付建築成本，以及補償其在施工暫停期間之財務虧損。於截至2020年12月31日止年度，本集團通過與建築承包商簽訂協議契諾已於庭外解決法律糾紛。本集團同意向建築承包商補償122,045,000港元(約人民幣108,510,000元)。有關款項包括建築成本約91,216,000港元(約人民幣81,100,000元)及罰款約30,829,000港元(約人民幣27,410,000元)。於補償總額當中，約92,802,000港元(約人民幣82,510,000元)將於竣工時通過向建築承包商轉讓物業予以償付。訴訟已於2020年審結。截至2021年12月31日止年度，本集團通過向建築承包商轉讓物業償付6,286,000港元(約人民幣5,134,000元)(2022年：無)。根據協議契諾，截至2022年12月31日止年度，罰息14,744,000港元(約人民幣12,674,000元)(2021年：15,006,000港元(約人民幣12,449,000元))已計予建築承包商。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

26. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2022年 千港元	2021年 千港元
最低租賃付款總額：		
於一年內到期	2,978	1,124
於第二至第五年到期	3,475	–
租賃負債的未來融資費用	6,453 (613)	1,124 (28)
租賃負債的現值	5,840	1,096
	2022年 千港元	2021年 千港元
最低租賃付款的現值：		
於一年內到期	2,554	1,096
於第二至第五年到期	3,286	–
減：計入流動負債於一年內到期的部分	5,840 (2,554)	1,096 (1,096)
計入非流動負債於一年後到期的部分	3,286	–

截至2022年12月31日止年度，有關租賃的現金流出總額為3,701,000港元(2021年：6,086,000港元)。

26. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於2022年12月31日，本集團就一項辦公室(2021年：兩項)及一項員工宿舍(2021年：一項員工宿舍)訂立租賃。

使用權資產類別	財務報表內計入以下各			詳情
	項之項目	租賃數目	剩餘租期範圍	
辦公室	按成本於「使用權資產」 列賬之租賃物業	1 (2021年：2)	2.2年(2021年： 0.2年)	僅須支付每月固定 租金付款
員工宿舍	按成本於「使用權資產」 列賬之租賃物業	1 (2021年：1)	0.1年(2021年： 1.1年)	僅須支付每月固定 租金付款

租賃土地餘下租期及待售或發展中物業租賃土地的詳情分別於綜合財務報表附註14及18中披露。

本集團認為於租賃開始日期不會行使任何續租或終止選擇權。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

27. 合約負債

	2022年 千港元	2021年 千港元
根據物業銷售合約訂立的條款自客戶收取銷售所得款項所產生的合約負債	1,056,891	1,132,026

該金額為於獲地方政府部門簽發預售證後向獨立第三方出售物業所收取之按金及分期付款。

(a) 就合約負債確認的收益

	2022年 千港元	2021年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	—	—

(b) 有關物業銷售的未完成履約責任

	2022年 千港元	2021年 千港元
預期將於一年內確認的收益	25,138	24,825
預期將於一年後確認的收益	921,208	988,572
分配至未完成履約責任的總交易價格	946,346	1,013,397

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 借貸

	到期日	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2022年6月	62,037	67,332
銀行借貸－有抵押(附註ii)	按要求	282,025	306,110
其他借貸－有抵押(附註iii)	2022年12月	285,069	284,704
其他借貸－有抵押(附註iv)	2020年11月及12月	143,567	143,483
其他借貸－有抵押(附註v)	2023年12月	747,259	811,032
其他借貸－有抵押(附註vi)	按要求	118,919	–
其他借貸－無抵押(附註vii)	按要求	151,986	113,103
其他借貸－無抵押(附註viii)	2023年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註ix)	2022年6月	–	1,075
有關連人士借貸－無抵押 (附註x)	2023年12月	13,500	13,500
		1,808,203	1,744,180
非流動負債			
其他借貸－無抵押(附註ix)	2024年6月、8月、11月	1,942	655
董事借貸－無抵押(附註xi)	2024年及2025年	7,380	2,280
其他借貸－無抵押(附註xii)	2024年	21,607	16,496
		30,929	19,431
		1,839,132	1,763,611

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內或按要求	1,808,203	1,744,180
超過一年但不超過兩年之期間內	25,829	19,431
超過兩年但不超過五年之期間內	5,100	–
	1,839,132	1,763,611

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 借貸(續)

附註：

- (i) 於2022年12月31日，本集團之銀行借貸62,037,000港元(2021年：67,332,000港元)須於2022年6月前償還(2021年：須於2022年1月至2022年6月分期償還)，按中國人民銀行就金融機構授予之五年期(2021年：五年)以上貸款所釐定基準利率的年利率計息。於2022年12月31日，本金額62,037,000港元(2021年：零)已逾期。

於2022年及2021年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值分別為25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)及216,551,000港元(2021年：329,044,000港元)的租賃土地(第一優先抵押)(附註14)及在建工程(第一優先抵押)(附註13)；
- (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2022年12月31日，本集團282,025,000港元(2021年：306,110,000港元)銀行借貸須按要求(2021年：2023年6月)償還，按年利率9.5%及年罰息率14.5%(2021年：年利率9.5%)計息。於2022年12月31日，本金額282,025,000港元未履行若干金融契諾、條款及條件。

於2022年及2021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172,719,000港元(2021年：198,727,000港元)的投資物業(附註15)；
- (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。

28. 借貸(續)

附註:(續)

- (iii) 於2022年12月31日，本集團之其他借貸285,069,000港元(2021年：284,704,000港元)按年罰息率18%(2021年：年利率9%)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2021年：須於2022年3月至2022年12月期間分期償還)。於2022年12月31日，本金額285,069,000港元(2021年：零)已逾期。

於2022年及2021年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田及鵬豐所持於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(2021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) 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2022年12月31日，本集團之其他借貸143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)為有抵押及擔保、按銀行最佳貸款利率及罰息按22.5%(2021年：相同)計息，並須於2020年11月及12月償還(2021年：須於2020年11月及12月償還)。於2022年12月31日，本金額143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)已逾期。

於2022年及2021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) 於偉恆發展股權之股份質押(附註17)；及
- (d) 由有關連人士上海華滬銀年投資合夥企業(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。

28. 借貸(續)

附註:(續)

- (v) 於2022年12月31日，本集團延長至2023年12月(2021年：2022年1月、5月、6月以及2023年1月)到期之其他借貸合共747,259,000港元(2021年：811,032,000港元)乃按年利率12%(2021年：年利率12%)計息，並將分期償還。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約1,517,323,000港元(2021年：1,724,651,000港元)之若干發展中物業(附註18)；
- (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25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)之租賃土地(第二優先抵押)(附註14)及賬面淨值為216,551,000港元(2021年：329,044,000港元)之在建工程(第二優先抵押)(附註13)；及
- (vi) 於2022年12月31日，本集團來自中國政府用以支持湘潭項目之保交樓專項貸款之其他借款按2.8%年利率計息，由賬面淨值約140,993,000港元的若干發展中物業(附註18)作抵押，並須按要求償還(2021年：無)。

管理層估計，經採取附註3.2所載措施後，加上管理層努力確保不會進一步延遲償還利息，該重新分類為其他借貸的還款日期可能恢復至原訂於2024年9月之還款日期(於2023年12月31日之後)。

- (vii) 於2022年及2021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。
- (viii) 於2022年及2021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2023年12月31日(2021年：2022年12月31日)或之前償還。
- (ix) 於2022年及2021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%(2021年：年利率5%)計息、為無抵押及須於2024年6月、8月及11月(2021年：2022年6月及2023年8月)分期償還。
- (x) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸須於2023年12月(2021年：2022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。

28. 借貸(續)

附註:(續)

(xi) 於2022年及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2024年及2025年(2021年：2023年7月及12月)分期償還。

(xii) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2024年(2021年：2023年2月、4月、5月及6月)分期償還。

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2022年 千港元	2021年 千港元
港元	275,539	256,944
人民幣	1,134,957	1,069,595
美元	428,636	437,072
	1,839,132	1,763,611

29. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	156,913	155,315
年內抵免(附註10)	(1,744)	(2,599)
匯兌調整	(11,264)	4,197
於12月31日	143,905	156,913

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

29. 遞延稅項負債(續)

年內，遞延稅項負債主要部分之變動如下：

	重估土地 使用權 千港元	重估投資 物業 千港元	向稅務機關 申報收益之 不同稅基 千港元	加速稅項 折舊 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	115,621	35,686	3,915	93	155,315
年內抵免	-	(2,596)	(3)	-	(2,599)
匯兌調整	3,157	933	107	-	4,197
於2021年12月31日及 2022年1月1日	118,778	34,023	4,019	93	156,913
年內(抵免)支出	-	(1,777)	33	-	(1,744)
匯兌調整	(8,325)	(2,622)	(317)	-	(11,264)
於2022年12月31日	110,453	29,624	3,735	93	143,905

於2022年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損為約57,310,000港元(2021年：51,210,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為316,717,000港元(2021年：232,228,000港元)，可用於抵銷中國附屬公司之未來溢利，將於5年內到期。由於未能預測未來應課稅溢利之情況，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 股本

	2022年 千港元	2021年 千港元
法定股本： 100,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本： 3,568,790,629股每股面值0.01港元之普通股	35,688	35,688

截至2022年及2021年12月31日止年度本公司法定及已發行股本並無變動。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	16	6,173	6,173
物業、廠房及設備		—	—
非流動資產總值		6,173	6,173
流動資產			
預付款項及其他應收款項		99	1,049
應收附屬公司款項		633,924	833,310
現金及現金等值項目		37	467
流動資產總值		634,060	834,826
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		314,146	188,869
應付一間附屬公司款項		17,945	17,953
應付一間聯營公司款項		151	151
借貸		673,345	674,585
流動負債總值		1,005,587	881,558
流動負債淨額		(371,527)	(46,732)
資產總額減流動負債		(365,354)	(40,559)
非流動負債			
借貸		30,929	19,431
負債淨值		(396,283)	(59,990)

31. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之財務狀況表(續)

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	35,688	35,688
儲備		(431,971)	(95,678)
虧絀總值		(396,283)	(59,990)

經董事局於2023年3月29日批准及由下列董事代表簽署：

錢凌玲
董事

張立
董事

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	2,174,200	503,119	4,362	(2,630,101)	51,580
年度虧損及全面開支總額	-	--	-	(147,258)	(147,258)
於2021年12月31日 及2022年1月1日	2,174,200	503,119	4,362	(2,777,359)	(95,678)
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(336,293)	(336,293)
於2022年12月31日	2,174,200	503,119	4,362	(3,113,652)	(431,971)

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收入表及綜合權益變動表內呈列。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價儲備指本公司股份發行價超出其面值之數額。

(ii) 繳入盈餘

繳入盈餘儲備包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於本集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

32. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。儲備乃根據綜合財務報表附註3.3所載之會計政策處理。

(iv) 特殊儲備

特殊儲備指(i)所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額10,420,000港元，以及(ii)本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

(v) 購股權儲備

購股權儲備指根據綜合財務報表附註3.3中就股本結算以股份為基礎的付款採用的會計政策確認授予本集團僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

(vi) 其他儲備

其他儲備指應佔一間聯營公司之其他全面收入部分。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

33. 以股份為基礎的付款

本公司於2013年9月2日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此可向董事、僱員及若干合資格人士授出購股權。購股權並無歸屬期，並可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	2022年		2021年	
	購股權數目	加權平均行使價 港元	購股權數目	加權平均行使價 港元
於1月1日及12月31日	24,711,625	0.362	24,711,625	0.362
於12月31日可予行使	24,711,625	0.362	24,711,625	0.362

根據該計劃授予本公司若干合資格參與者以供認購本公司股份之購股權詳情載述如下：

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				於2022年 12月31日 尚未行使	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 %	
			於2022年 1月1日 尚未行使	回顧 期內授出	回顧 期內行使	回顧期 內註銷/失效			
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	24,711,625	-	-	-	24,711,625	0.69
				24,711,625	-	-	-	24,711,625	0.69

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無授出或行使任何購股權，且概無於損益確認以股份為基礎的付款。

於2022年12月31日尚未行使之購股權之行使價為每股0.362港元(2021年：0.362港元)，及加權平均剩餘合約年期為約五年(2021年：六年)。

34. 非現金交易

截至2022年12月31日止年度，本集團結算建築按金約22,302,000港元(2021年：19,375,000港元)已由關連方代本集團支付，此乃並未計入綜合現金流量表的融資活動非現金交易。

截至2022年12月31日止年度，本集團訂立若干租約，當中使用權資產及租賃負債分別增加8,116,000港元及7,799,000港元(2021年：930,000港元及917,000港元)，已於租賃開始日期確認。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	租賃負債 (附註26) 千港元	借貸(附註28) 千港元 (附註)	應付一間聯營公 司款項(附註17) 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日	5,534	1,877,685	7,663	1,890,882
現金流量：				
借貸所得款項	-	98,077	-	98,077
償還借貸	-	(93,009)	-	(93,009)
已付租金之本金部分	(5,370)	-	-	(5,370)
已付租金之利息部分	(340)	-	-	(340)
已付利息	-	(200,808)	-	(200,808)
非現金流量：				
訂立新租約	930	-	-	930
利息支出	340	234,685	723	235,748
外匯變動	2	(4,321)	217	(4,102)
由關連人士支付之建築按金	-	19,375	-	19,375
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,096	1,931,684	8,603	1,941,383
現金流量：				
借貸所得款項	-	128,779	-	128,779
償還借貸	-	(150)	-	(150)
已付租金之本金部分	(3,055)	-	-	(3,055)
已付租金之利息部分	(551)	-	-	(551)
已付利息	-	(1,440)	-	(1,440)
非現金流量：				
訂立新租約	7,799	-	-	7,799
利息支出	551	252,961	698	254,210
外匯變動	-	(79,149)	(686)	(79,835)
由關連人士支付之建築按金	-	22,302	-	22,302
於2022年12月31日	5,840	2,254,987	8,615	2,269,442

35. 綜合現金流量表附註(續)

融資活動產生之負債對賬(續)

附註：

(a) 下表列示於2022年及2021年12月31日借貸及應付利息之細分：

	2022年 千港元	2021年 千港元
借貸(附註28)	1,839,132	1,763,611
應付利息(計入其他應付款項及應計費用)(附註25)	415,855	168,073
	2,254,987	1,931,684

(b) 截至2022年12月31日止年度，由有關連人士代本集團支付之利息開支零港元(2021年：3,367,000港元)轉換為本集團之其他借貸。

36. 租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷租約安排出租其投資物業，協商租期介乎1至13年。租賃條款一般要求租戶支付押金並規定根據當時通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶的不可撤銷租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	20,059	20,069
一年以上至兩年內	20,667	19,106
兩年以上至三年內	21,083	19,242
三年以上至四年內	21,197	19,902
四年以上至五年內	7,729	20,277
五年後	—	9,393
	90,735	107,989

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 租賃承擔(續)

(b) 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	3	21
	3	21

於2022年及2021年12月31日，本集團租賃若干員工宿舍及停車場，租期少於12個月，該等租賃合資格以香港財務報告準則第16號項下的短期租賃豁免入賬。

37. 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
已訂約但未撥備： 物業及酒店發展	2,027,958	2,149,438

38. 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

除此等綜合財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

- (a) 截至2022年及2021年12月31日止年度，於簽署貸款出讓契據後，一筆貸款轉讓予Full Dragon Group Limited之實益擁有人及本公司之前股東鄭強輝先生。條款及到期日之詳情於綜合財務報表附註28(x)中披露。
- (b) 截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團與本公司董事錢凌玲女士訂立一份董事貸款協議，有關貸款為無抵押及按年利率5%計息。於2022年及2021年12月31日，本公司已提取合共7,380,000港元(2021年：2,280,000港元)。於截至2022年12月31日止年度結欠錢凌玲女士的利息開支為262,000港元(2021年：11,000港元)。條款及到期日之詳情於綜合財務報表附註28(xi)中披露。
- (c) 截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團就無抵押及按年利率10%計息之貸款與一家聯營公司訂立協議。截至2022年12月31日止年度，付予聯營公司的利息開支為698,000港元(2021年：723,000港元)

有關連人士就本集團銀行及其他借款提供的擔保及抵押品的進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

(ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於綜合財務報表附註9(a)中披露。

39. 或然負債

(i) 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2022年7月22日，賣方已將應付款項60,000,000港元轉讓予一名第三方賣家，而相關條款及條件與之前相同。

於2022年及2021年12月31日，本公司與第三方賣方／賣方已雙方書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2023年12月31日或之前(2021年：於2022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。

39. 或然負債(續)

(ii) 待決訴訟

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，法院頒令成都中發就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元(「浙江稠州商業銀行貸款」)所訂立日期為2020年11月17日的貸款協議及日期為2021年12月17日的償付協議(統稱為「浙江稠州商業銀行貸款協議」)向浙江稠州商業銀行償還截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及及複利，依據為本公司根據本公司(作為擔保人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就浙江稠州商業銀行貸款於2020年11月17日訂立的擔保協議聲稱對浙江稠州商業銀行貸款的共同及個別責任；於2023年2月22日，成都中發接獲一份公告及執行裁定書。根據該公告及執行裁定書，由於成都中發未有履行其於裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。截至本報告日期，該訴訟仍在進行當中。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，法院對東方酒店及湖南九華頒出下列命令：(1)要求東方酒店就均由東方酒店(作為借款人)與中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元所訂立日期為2012年9月11日的貸款協議、貸款本金人民幣190,000,000元所訂立日期為2016年3月31日的首份貸款延期協議、貸款本金人民幣68,000,000元所訂立日期為2019年12月30日的第二份貸款延期協議、貸款本金人民幣20,000,000元所訂立日期為2020年12月11日的第三份貸款延期協議及貸款本金人民幣60,000,000元所訂立日期為2021年6月28日的第四份貸款延期協議(統稱「該等工商銀行貸款協議」)，而「該等工商銀行貸款」指工商銀行根據該等工商銀行貸款協議向東方酒店授出之貸款)向工商銀行償付截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利(「工商銀行債務」)；(ii)要求湖南九華及錢凌玲女士以及其他被告償還工商銀行債務，依據為湖南九華及錢凌玲女士根據湖南九華(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月28日的擔保協議以及錢凌玲女士(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月29日的擔保協議聲稱對該等工商銀行貸款的共同及個別責任。工商銀行民事起訴狀已由湖南法院受理及工商銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。此外，東方酒店及湖南九華近期接獲湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「湖南法院」)發出的民事裁定書。根據民事裁定書，湖南法院批准工商銀行申請對東方酒店、湖南九華及錢凌玲女士(董事局主席兼執行董事)作出財產保全之呈請，以及裁定凍結東方酒店、湖南九華及錢凌玲女士價值人民幣56,481,508.80元的銀行存款或查封或扣押同等價值的其他物業。截至本報告日期，該訴訟仍在進行當中。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

39. 或然負債(續)

(ii) 待決訴訟(續)

- (c) 截至2022年12月31日止年度，建築承包商就逾期建築成本人民幣12,110,000元針對本集團提起法律訴訟。法院要求凍結人民幣12,110,000元的銀行存款或其他物業。就此訴訟，本集團已凍結人民幣12,110,000元的在建工程。截至本報告日期，該訴訟仍在進行當中。

除上文所述者外，本集團於2022年及2021年12月31日並無重大或然負債。

40. 金融工具

(i) 金融工具之分類

	2022年 千港元	2021年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產：		
— 應收租金	8,122	7,355
— 其他應收款項	6,221	7,441
— 於一間金融機構之已質押存款	105,381	—
— 公用事業及其他按金	1,824	2,199
— 受限制銀行存款	12,438	33,648
— 現金及現金等值項目	1,119	12,437
	135,105	63,080
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
— 應付貿易款項	303,266	338,366
— 其他應付款項	16,867	5,299
— 預售住宅物業之可退回銷售所得款項	25,004	24,476
— 已自潛在建築承包商收取標書	50,908	89,964
— 應計費用	30,207	20,975
— 應計利息開支	415,855	168,073
— 應付建築成本	50,767	126,107
— 應付收購費用	60,000	60,000
— 租賃負債	5,840	1,096
— 應付一間聯營公司款項	8,615	8,603
— 借貸	1,839,132	1,763,611
— 應付予一名建築承包商之款項	121,276	116,108
	2,927,737	2,722,678

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括受限制銀行存款、於一間金融機構之已質押存款、現金及現金等值項目及借貸。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如應收租金及其他應收款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項以及貿易及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。金融工具之詳情於各附註披露。與該等金融工具相關之風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。如何緩解該等風險之政策載於下文。本集團管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

(a) 利率風險

於2022年12月31日，本集團之銀行借貸282,025,000港元(2021年：306,110,000港元)及其他借貸1,160,569,000港元(2021年：1,099,747,000港元)為按固定利率計息。

於2022年12月31日，本集團之銀行借貸62,037,000港元(2021年：67,332,000港元)及其他借貸143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)乃以浮動利率計息。倘銀行及其他借貸利率上升/下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後虧損將增加/減少1,717,000港元(2021年：1,760,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加/減少所致。

(b) 外幣風險

本集團之買賣/開支交易及新增借貸均主要以港元、美元及人民幣計值。由於買賣/開支所產生之外幣風險可互相抵銷，且本集團之附屬公司借貸以各自之功能貨幣計值，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣/開支結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

美元並非本公司及其附屬公司之功能貨幣。然而，鑒於港元與美元掛鈎，本集團預期美元/港元匯率並無任何重大變動。

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團就2022年及2021年12月31日綜合財務狀況表之組成部分所面對之最大信貸風險為附註40所披露之賬面值。

(i) 應收租金

本集團之信貸風險主要來自其應收租金。為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前，本集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素，且不會向承租人授出信貸期。此外，本集團於報告期末檢討各個別債項之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出充足減值虧損撥備。就此，董事認為本集團之信貸風險大幅削減。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團就各應收租金個別評估預期信貸虧損。董事亦已考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理及有理據之最佳資料，包括過往證據及前瞻性資料。本集團已計及因新冠肺炎疫情導致經濟環境整體變化相關的可能影響，並認為信貸風險並無大幅增長。

基於上述基準，於截至2022年12月31日止年度並無就本集團應收之尚未償還租金計提虧損撥備(2021年：無)。

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融資產包括其他應收款項、於一間金融機構之已質押存款、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目。為盡量降低其他應收款項之信貸風險，本集團管理層委派專責團隊負責釐定信貸額度及審批。管理層會基於歷史還款記錄及過往經驗以及現時外部資料定期集體及個別評估其他應收款項之可收回性。實施其他監控程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。就此而言，其他應收款項之信貸風險被視為偏低。

此外，管理層認為該等其他應收款項之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，蓋因經考慮附註3.3所載因素，相關違約風險較低，故此按12個月預期信貸虧損確認預期信貸虧損，有關金額接近為零。

受限制銀行存款以及現金及現金等值項目之信貸風險被視為並不重大，蓋因對方為獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級之銀行／金融機構。

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及維持資金應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

董事已按以下基準編製了截至2023年12月31日止年度的現金流量預測：(1)於2023年的由預售所得款項較2022年為高；(2)建築付款將由收到的相關預售所得款項支付；(3)可用貸款融資將不少於2022年；及(4)2023年將不會再違反債務契諾。管理層將密切監察情況，以在未能全面符合任何上述條件的情況下，確保採取其他適當行動，如加快發展中物業的預售步伐。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕對預測現金流量的潛在影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化並對本集團預測現金流量構成預料之外的重大影響。這些計劃包括制定更靈活的價格以求加快本集團物業的銷售，調整和進一步放緩施工進度(倘適用)，確保可銷售物業的開發可得到足夠資源，實施成本控制措施，及尋求其他融資渠道。本集團會就未來相關的成本和收益評估，並作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足營運需要。

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據本集團最早可被要求支付之日的合約未貼現現金流量，本集團於報告期末之金融負債到期情況。下表列示利息及本金現金流量：

	一年內或按要求 千港元	二至五年 千港元	總額 千港元
2022年			
應付貿易款項	300,627	2,639	303,266
其他應付款項	16,867	—	16,867
預售住宅物業之可退回銷售所得款項	25,004	—	25,004
已自潛在建築承包商收取標書應計費用	50,908	—	50,908
應計利息開支	30,207	—	30,207
應付建築成本	415,855	—	415,855
應付收購費用	50,767	—	50,767
租賃負債	60,000	—	60,000
應付一間聯營公司款項	2,978	3,475	6,453
借貸	8,615	—	8,615
應付予一名建築承包商之款項	1,692,613	153,647	1,846,260
	121,276	—	121,276
	2,775,717	159,761	2,935,478
2021年			
應付貿易款項	335,502	2,864	338,366
其他應付款項	5,299	—	5,299
預售住宅物業之可退回銷售所得款項	24,476	—	24,476
已自潛在建築承包商收取標書應計費用	89,964	—	89,964
應計利息開支	20,975	—	20,975
應付建築成本	168,073	—	168,073
應付收購費用	126,107	—	126,107
租賃負債	60,000	—	60,000
應付一間聯營公司款項	1,124	—	1,124
借貸	8,603	—	8,603
應付予一名建築承包商之款項	1,744,180	19,713	1,763,893
	116,108	—	116,108
	2,700,411	22,577	2,722,988

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

含有按要求償還條款之借貸於上述到期情況分析時計入「一年內或按要求」時間範疇。於2022年12月31日，該等借貸之未貼現本金及利息總額為1,846,260,000港元(2021年：1,763,893,000港元)。經考慮附註3.2所述的管理層計劃及措施，本集團管理層認為該等借貸之貸款人不太可能行使其酌情權要求即時還款。管理層相信，該等借貸將根據借貸協議載列之計劃還款日期於報告期結束後償還，因此，本金及利息現金流出總額為2,035,292,000港元(2021年：1,934,580,000港元)，有關詳情如下表所載：

到期分析－須按預定還款條款按要求償還的借貸

	一年內 千港元	二至五年 千港元	總額 千港元
2022年 借貸	2,000,564	34,728	2,035,292
2021年 借貸	1,329,703	604,877	1,934,580

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報及福利，及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2022年及2021年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。於2022年及2021年12月31日之流動比率如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	2,718,229	2,920,689
流動負債	4,046,528	3,936,940
流動比率	0.67	0.74

40. 金融工具(續)

(II) 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 抵銷金融資產及金融負債

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，及擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債相互抵銷，並於綜合財務狀況表以淨額呈報。可合法強制執行權利不得取決於未來事件，且於一般業務過程中及倘本公司或交易對手發生違約事件、無償債能力或破產須可強制執行。

(III) 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。於綜合財務狀況表內按公平值計量之金融資產及負債乃劃分為三個級別之公平值等級。三個級別基於計量所採用重大輸入數據的可觀察性定義如下：

1級：輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；

2級：輸入數據是資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據(1級內包括的報價除外)；及

3級：輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥之情況變動之日，確認轉入及轉出三個級別之任一級別。

本集團金融資產及負債之賬面值與彼等於各報告日期之公平值差別並不重大，蓋因該等金融工具即時或於短期內到期所致。

40. 金融工具(續)

(III) 公平值計量(續)

(a) 公平值級別之級別披露：

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總額
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2022年 千港元
經常性公平值計量： 投資物業				
購物中心－中國	—	—	172,719	172,719

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總額
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2021年 千港元
經常性公平值計量： 投資物業				
購物中心－中國	—	—	198,727	198,727

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

40. 金融工具(續)

(III) 公平值計量(續)

(b) 根據第3級按公平值計量之資產對賬：

2022年	投資物業－購物中心 (附註15) 千港元
於1月1日	198,727
於損益確認之公平值虧損	(10,696)
匯兌調整	(15,312)
於12月31日	172,719
2021年	投資物業－購物中心 (附註15) 千港元
於1月1日	207,390
於損益確認之公平值虧損	(14,103)
匯兌調整	5,440
於12月31日	198,727

兩個年度於損益確認之所有收益或虧損來自於各報告期末持有之投資物業公平值虧損。

40. 金融工具(續)

(III) 公平值計量(續)

(c) 披露本集團所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據：

就第3級公平值計量而言，本集團聘用具備獲認可專業資質且有近期估值經歷的外聘估值專家進行估值。

第3級公平值計量

描述	估值方法	不可觀察數據	範圍	數據增加對 公平值的影響	公平值	
					2022年 千港元	2021年 千港元
購物中心—中國	直接比較法	賣盤折價	5% (2021年：5%)	減少 (2021年：減少)	172,719	198,727
		樓層折價	10%至55% (2021年：10% 至55%)	減少 (2021年：減少)		

就中國的購物中心而言，於截至2022年及2021年12月31日止年度，估值乃根據直接比較法作出，當中在很大程度上涉及近期售價，並計及若干不可觀察數據(例如賣盤折價、狀況折價、規模折價及現有租賃折價等)。

41. 報告期後事項

於2023年2月22日，成都中發接獲一份公告及執行裁定書。根據公告及執行裁定書，由於成都中發未履行裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。截至本報告日期，該訴訟仍在進行當中。

所持主要物業之詳情

A. 本集團持有之發展中及規劃中項目

物業名稱	地點	類型	百分比	概約建築樓面面積 (平方米)	概約佔地面積 (平方米)	完成階段	預期完成日期
1. 湘潭項目 (第一期)	中國湖南省湘潭市九華經濟發展區 九華大道東	住宅	100%	201,873	92,665	即將完成	C區：2023年6月 D區：2024年
2. 湘潭項目 (第二期)	中國湖南省湘潭市九華經濟發展區 九華大道東及湖南省湘潭市九華 經濟發展區潭州大道東	住宅	100%	703,954	264,838	規劃中	待定

B. 本集團持作投資之物業

物業名稱	地點	類型	百分比	概約建築樓面面積 (平方米)	租期
購物中心－中國	中國四川省成都市金牛區 永陵路19號	零售	100%	30,742	長期

五年財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概述如下：

	截至12月31日止年度				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
業績					
持續經營業務					
收益	17,186	18,327	80,466	39,919	79,835
除所得稅前虧損	(507,602)	(548,756)	(602,575)	(291,357)	(352,842)
所得稅抵免(支出)	1,650	11,394	5,386	1,653	(634)
來自持續經營業務之年度虧損	(505,952)	(537,362)	(597,189)	(289,704)	(353,476)
來自已終止經營業務之年度溢利(虧損)	-	-	-	754	(579)
本公司擁有人應佔年度虧損	(505,952)	(537,362)	(597,189)	(289,950)	(354,055)
	於12月31日				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
資產與負債					
總資產	3,338,245	3,743,062	3,128,554	2,806,079	2,637,551
總負債	(4,227,299)	(4,116,455)	(3,002,025)	(2,108,442)	(1,632,596)
本公司擁有人應佔權益	(889,054)	(373,393)	126,529	697,637	1,004,955