

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



# 天譽置業(控股)有限公司 SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059及債券股份代號：5310, 5311, 5367, 5379,  
5567, 5580, 5602, 5626, 5821 及 5855)

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

### 全年業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二一年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

## 綜合全面收益表

|                                    | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元            | 二零二一年<br>人民幣千元        |
|------------------------------------|----|---------------------------|-----------------------|
| 收益                                 | 2  | 2,069,989                 | 7,662,876             |
| 銷售及服務成本                            |    | <u>(2,275,233)</u>        | <u>(5,965,692)</u>    |
| 毛(損)/利                             |    | (205,244)                 | 1,697,184             |
| 其他收入                               |    | 5,802                     | 7,372                 |
| 其他收益/(虧損)－淨額                       |    | 13,008                    | (11,179)              |
| 銷售及市場推廣開支                          | 4  | (175,796)                 | (290,656)             |
| 行政及其他開支                            | 4  | (421,711)                 | (400,788)             |
| 投資物業之公平價值變動                        |    | (204,447)                 | (5,335)               |
| 發展中物業及持作出售物業之減值虧損                  |    | (1,169,096)               | (90,038)              |
| 投資合營企業之減值虧損                        |    | (20,161)                  | —                     |
| 貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損              |    | (116,670)                 | (41,749)              |
| 應收非控制性權益的款項之減值虧損                   |    | (117,028)                 | (1,338)               |
| 持作出售之一家出售附屬公司資產的重新計量虧損             |    | (12,093)                  | —                     |
| 按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之金融資產的公平價值變動 |    | (249,219)                 | (271,383)             |
| 出售一家附屬公司部分權益之虧損                    |    | <u>(77,361)</u>           | <u>—</u>              |
| 經營(虧損)/溢利                          |    | (2,750,016)               | 592,090               |
| 應佔合營企業(虧損)/溢利，扣除稅項                 |    | (3,988)                   | 414                   |
| 應佔聯營公司虧損，扣除稅項                      |    | (641)                     | —                     |
| 財務(費用)/收入－淨額                       | 3  | <u>(1,089,734)</u>        | <u>90,943</u>         |
| 除所得稅前(虧損)/溢利                       |    | (3,844,379)               | 683,447               |
| 所得稅抵免/(開支)                         | 5  | <u>249,690</u>            | <u>(573,979)</u>      |
| 本年度(虧損)/溢利                         |    | <u><u>(3,594,689)</u></u> | <u><u>109,468</u></u> |

|                                | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元            | 二零二一年<br>人民幣千元        |
|--------------------------------|----|---------------------------|-----------------------|
| 其他全面(虧損)／收益，其後可重新分類至<br>損益之項目： |    |                           |                       |
| 換算海外經營業務產生的匯兌差額                |    | <u>(138,674)</u>          | <u>5,899</u>          |
| 本年度全面(虧損)／收益總額                 |    | <u><u>(3,733,363)</u></u> | <u><u>115,367</u></u> |
| 應佔本年度(虧損)／溢利：                  |    |                           |                       |
| － 本公司擁有人                       |    | (3,491,272)               | (284,209)             |
| － 非控制性權益                       |    | <u>(103,417)</u>          | <u>393,677</u>        |
|                                |    | <u><u>(3,594,689)</u></u> | <u><u>109,468</u></u> |
| 應佔本年度全面(虧損)／收益總額：              |    |                           |                       |
| － 本公司擁有人                       |    | (3,629,946)               | (278,310)             |
| － 非控制性權益                       |    | <u>(103,417)</u>          | <u>393,677</u>        |
|                                |    | <u><u>(3,733,363)</u></u> | <u><u>115,367</u></u> |
| 每股虧損                           |    |                           |                       |
| － 基本及攤薄(以人民幣元列示)               | 6  | <u><u>(0.414)</u></u>     | <u><u>(0.035)</u></u> |

# 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

|                   | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元    | 二零二一年<br>人民幣千元    |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備          |    | 112,095           | 538,580           |
| 使用權資產             |    | 216,087           | 362,425           |
| 投資物業              |    | 3,019,134         | 3,658,458         |
| 於合營企業之權益          |    | 20,162            | 44,311            |
| 於聯營企業之權益          |    | 89,359            | —                 |
| 遞延稅項資產            |    | 526,251           | 286,170           |
|                   |    | <b>3,983,088</b>  | <b>4,889,944</b>  |
| <b>流動資產</b>       |    |                   |                   |
| 發展中物業             |    | 11,840,893        | 14,272,226        |
| 持作出售物業            |    | 2,469,807         | 1,692,505         |
| 按公平價值計入損益之金融資產    |    | —                 | 226,956           |
| 貿易應收款項            | 8  | 181,557           | 198,106           |
| 其他應收款項、訂金及預付款項    | 8  | 5,105,497         | 4,987,771         |
| 合同成本              |    | 282,207           | 298,342           |
| 受限制現金             |    | 493,279           | 2,879,579         |
| 現金及現金等值項目         |    | 83,644            | 1,331,042         |
|                   |    | <b>20,456,884</b> | <b>25,886,527</b> |
| 分類為持作出售之出售附屬公司之資產 | 12 | <b>1,525,239</b>  | —                 |
|                   |    | <b>21,982,123</b> | <b>25,886,527</b> |
| <b>流動負債</b>       |    |                   |                   |
| 貿易應付款項            | 10 | 35,952            | 43,275            |
| 應計費用及其他應付款項       | 10 | 5,437,758         | 5,961,909         |
| 合同負債              |    | 4,165,517         | 5,387,594         |
| 租賃負債              |    | 17,507            | 17,507            |
| 銀行及其他借貸           | 9  | 6,746,359         | 6,777,010         |
| 應付所得稅             |    | 1,620,398         | 1,668,682         |
|                   |    | <b>18,023,491</b> | <b>19,855,977</b> |
| 分類為持作出售之出售附屬公司之負債 | 12 | <b>985,607</b>    | —                 |
|                   |    | <b>19,009,098</b> | <b>19,855,977</b> |
| <b>流動資產淨額</b>     |    | <b>2,973,025</b>  | <b>6,030,550</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>6,956,113</b>  | <b>10,920,494</b> |

|                   | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元     | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|-------------------|----|--------------------|------------------|
| <b>非流動負債</b>      |    |                    |                  |
| 銀行及其他借貸           | 9  | 4,690,058          | 4,698,797        |
| 租賃負債              |    | 191,715            | 172,354          |
| 遞延稅項負債            |    | 367,229            | 429,635          |
|                   |    | <u>5,249,002</u>   | <u>5,300,786</u> |
| <b>淨資產</b>        |    | <u>1,707,111</u>   | <u>5,619,708</u> |
| <b>權益</b>         |    |                    |                  |
| 股本                |    | 26,092             | 26,092           |
| 其他儲備              |    | 1,717,603          | 1,693,396        |
| (累計虧損)／保留溢利       |    | <u>(1,143,285)</u> | <u>2,507,856</u> |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | <b>600,410</b>     | 4,227,344        |
| <b>非控制性權益</b>     |    | <u>1,106,701</u>   | <u>1,392,364</u> |
| <b>權益總額</b>       |    | <u>1,707,111</u>   | <u>5,619,708</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 1. 編製基準

### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）的披露規定編製。

### (b) 歷史成本法及呈報貨幣

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，並經重估按公平價值計入損益（「按公平價值計入損益」）之金融資產及按公平價值列賬之投資物業作出修訂。

持作出售之出售附屬公司按賬面值及公平價值減去出售成本中較低者列賬。

### (c) 持續經營基準

綜合財務報表已按適用於持續經營基準之原則編製。鑒於流動負債超出流動資產，該等原則之適用程度視乎是否可持續獲得足夠融資或未來取得可獲利業務及成功實施以下計劃及措施而定。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約人民幣3,594,689,000元、本公司擁有人應佔虧損約人民幣3,491,272,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣2,469,316,000元。於同日，本集團有銀行及其他借貸總計約人民幣11,436,417,000元，其中約人民幣6,746,359,000元為須於十二個月內償還，而現金及現金等值項目以及受限制現金分別為約人民幣83,644,000元及約人民幣493,279,000元。

自二零二零年一月以來，二零一九年冠狀病毒病疫情（即「新冠疫情大爆發」）已在中國等國蔓延。新冠疫情或會影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業的建設和交付、租金收入等。

本集團的業務亦受到中華人民共和國（「中國」）政府不時對房地產行業實施的廣泛政府監管及宏觀經濟調控措施所影響，而其中部分政策及措施可能會對本集團可用的營運資金產生不利影響。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣4,810,343,000元已逾期或須即時償還，即使當中有若干借貸之原合約償還日期為於二零二二年十二月三十一日之後超過十二個月。此乃主要由於：

- (i) 於二零二二年六月二十一日及二零二二年七月八日，本集團未能根據其優先票據及債券的相關條款及條件支付本金合共約人民幣1,957,968,000元。根據優先票據及債券各自的條款，該等事件構成違約。因此，優先票據及債券的未償還本金總額約人民幣2,026,699,000元已於二零二二年十二月三十一日即時到期及應付，並於二零二三年、二零二四年、二零三三年及二零三四年按原合約還款日期分類為流動負債；
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，合約還款日期為二零二四年二月十九日及二零三三年四月五日之非流動有抵押及無抵押銀行借貸約人民幣547,655,000元包含一項即時償還條款。因此，截至二零二二年十二月三十一日，未清償款項本金被歸類為流動負債；及
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日，其他借貸須按即時條款償還人民幣278,021,000元。

連同於二零二二年十二月三十一日之應付利息及違約利息分別約人民幣1,211,291,000元及人民幣26,090,000元，於二零二二年十二月三十一日已逾期或應即時償還的借貸及利息總額約為人民幣6,047,724,000元。

為保障本公司全體債權人之公平合理權益，本公司向百慕達法院申請委任「低度干預」臨時清盤人，並提出清盤呈請。於二零二二年八月十五日（百慕達時間）經百慕達法院就申請進行聆訊後，授予本公司的命令（「命令」）已授出，百慕達EY Bermuda Ltd.之Joel Edwards、香港安永企業財務服務有限公司之So Kit Yee Anita及Lau Wun Man獲委任為聯合臨時清盤人（「聯合臨時清盤人」），以低度干預方式行使有限權力進行重組。

根據百慕達法院的命令，只要聯合臨時清盤人被任命予本公司，除非獲得百慕達法院的許可並遵守百慕達法院可能施加的條款，否則不得對本公司提出訴訟或程序；未經聯合臨時清盤人批准，不得支付或處置本公司之財產或發行或配發新股。

於二零二二年十月十一日，本公司收到其中一名債權人就本公司被指拖欠優先票據向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的針對本公司的清盤呈請（「呈請書」）。

上述各項情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問，且本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

有鑑於有關情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源根據持續經營基準繼續經營時，已經仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的融資來源。本集團已經採取若干措施以減輕流動資金壓力，並改善其財務狀況，其中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正進行債務重組（「**債務重組方案**」）。債務重組方案是指公司債務重組計劃，涉及（其中包括）：(i)修改原借款協議及契約項下的部分關鍵條款和條件，包括但不限於延長本金和利息支付時間以及降低適用的利率；及(ii)將未償還債務轉換為本集團項目公司之股權。

就上述事項，本公司聘請了一名財務顧問和債務重組方案顧問，以推動債務重組方案的實施。

本公司亦正積極與本集團債權人協商執行債務重組方案。

- (ii) 就包含交叉違約條款之有抵押及有抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (iii) 本集團亦正與各金融機構進磋商，並物色在可預見的未來正在為本集團營運資金及承諾融資的各種方案，包括物色潛在投資者及其磋商，以投資本集團所運營的多個項目。
- (iv) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施，通過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支。
- (vi) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入；

- (vii) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務；及
- (viii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。

本公司董事已經審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋由合併財務報表的批准日期起十二個月期間。董事認為，有鑑於上述計劃及措施，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量以及上述計劃及措施，本集團將會有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其由合併財務報表的批准日期起未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為，根據持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

儘管如以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法根據持續經營基準繼續經營，並須作出調整，以將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並分別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。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

**(d) 採用經修訂的香港財務報告準則**

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則，該等新訂或經修訂準則與本集團自二零二二年一月一日開始的會計期間的綜合財務報表相關且對其強制生效。

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號(修訂)  | 引述概念框架的內容                     |
| 香港財務報告準則第16號(修訂) | 二零二一年六月三十日後的有關Covid-19的租金寬免   |
| 香港會計準則第16號(修訂)   | 物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前的銷售收入       |
| 香港會計準則第37號(修訂)   | 虧損性合同：履行合同的成本                 |
| 香港財務報告準則(修訂)     | 香港財務報告準則年度改善項目(二零一八年至二零二零年循環) |

此外，本集團已採納會計指引第5號(經修訂)(修訂)共同控制合併的合併會計法。採納上述經修訂的香港財務報告準則對本集團本期及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

(e) 尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下為已頒布但尚未生效且未被本集團提早採用之新訂或經修訂香港財務報告準則。

|                                       |                                     | 於以下日期或<br>之後開始的<br>年度期間生效 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第17號                          | 保險合同及有關修訂                           | 二零二三年<br>一月一日             |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂)       | 投資者與其聯營企業或合營企業之間的<br>資產出售或投入        | 待定                        |
| 香港財務報告準則第16號<br>(修訂)                  | 售後租回中之租賃負債                          | 二零二四年<br>一月一日             |
| 香港會計準則第1號(修訂)                         | 負債的流動與非流動劃分                         | 二零二四年<br>一月一日             |
| 香港會計準則第1號及<br>香港財務報告準則實務<br>公告第2號(修訂) | 會計政策的披露                             | 二零二三年<br>一月一日             |
| 香港會計準則第8號(修訂)                         | 會計估計的定義                             | 二零二三年<br>一月一日             |
| 香港會計準則第12號(修訂)                        | 與單一交易產生的資產和負債有關的遞<br>延稅項            | 二零二三年<br>一月一日             |
| 香港詮釋第5號(經修訂)                          | 財務報表的列報：借款人對含有按要求<br>即時償還條款的有期貸款的分類 | 二零二四年<br>一月一日             |

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則預期於首次應用期間之影響。迄今為止，根據初步估計，本集團認為採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 2. 分類報告

執行董事作為本集團的首席營運決策者（「**首席營運決策者**」），審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。收益包括物業銷售、物業管理服務收入、投資物業的租金收入及商業營運。本年度收益包括以下各項：

|        | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|--------|------------------|------------------|
| 物業銷售   | 1,949,149        | 7,484,208        |
| 物業管理服務 | 95,258           | 148,826          |
| 租金收入   | 23,174           | 25,546           |
| 商業營運   | 2,408            | 4,296            |
|        | <u>2,069,989</u> | <u>7,662,876</u> |

本集團之經營分類乃策略業務單位，提供不同服務。該等經營分類乃分開管理，因其需要不同的營銷策略。

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值虧損、出售金融資產的虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配經營成本、財務收入－淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。此乃向本公司之首席營運決策者報告之措施，用以分配資源及評估分類業績。

為了監控分類表現及在分類之間分配資源：

- 除合資企業權益、聯營企業權益、按公平價值計入損益之金融資產、現金及現金等值項目、遞延稅項資產及若干未分配的企業資產外，所有資產均分配至經營分類。
- 除應付所得稅款、遞延稅項負債及若干未分配的企業負債外，所有負債均分配至經營分類。

|                       | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業管理<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業營運<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元     | 總計<br>人民幣千元               |
|-----------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| 截至二零二二年十二月三十一日止年度     |                  |                |               |               |                 |                           |
| 分類收益                  |                  |                |               |               |                 |                           |
| 外來收益                  | 1,949,149        | 95,258         | 23,174        | 2,408         | -               | 2,069,989                 |
| 分類間收益                 | -                | 14,373         | 8,911         | -             | (23,284)        | -                         |
|                       | <u>1,949,149</u> | <u>109,631</u> | <u>32,085</u> | <u>2,408</u>  | <u>(23,284)</u> | <u>2,069,989</u>          |
| 收益確認的時間               |                  |                |               |               |                 |                           |
| 於某時點                  | 1,949,149        | -              | -             | -             | -               | 1,949,149                 |
| 隨時間轉移                 | -                | 109,631        | -             | 2,408         | (23,093)        | 88,946                    |
| 來自其他來源的收益             | -                | -              | 32,085        | -             | (191)           | 31,894                    |
|                       | <u>1,949,149</u> | <u>109,631</u> | <u>32,085</u> | <u>2,408</u>  | <u>(23,284)</u> | <u>2,069,989</u>          |
| 總計                    | <u>1,949,149</u> | <u>109,631</u> | <u>32,085</u> | <u>2,408</u>  | <u>(23,284)</u> | <u>2,069,989</u>          |
| 分類業績                  | (623,391)        | (28,229)       | (1,953)       | (103)         | -               | (653,676)                 |
| 對賬：                   |                  |                |               |               |                 |                           |
| 未分配公司淨費用              |                  |                |               |               |                 | <u>(142,358)</u>          |
|                       |                  |                |               |               |                 | (796,034)                 |
| 貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損 |                  |                |               |               |                 | (116,670)                 |
| 應收非控制性權益的款項之減值虧損      |                  |                |               |               |                 | (117,028)                 |
| 發展中物業及持作出售物業之減值虧損     | (1,169,096)      | -              | -             | -             | -               | (1,169,096)               |
| 投資物業公平價值變動            | -                | -              | (204,447)     | -             | -               | (204,447)                 |
| 按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動 |                  |                |               |               |                 | (249,219)                 |
| 應佔合營企業虧損，扣除稅項         |                  |                |               |               |                 | (3,988)                   |
| 應佔合資企業虧損，扣除稅項         |                  |                |               |               |                 | (641)                     |
| 投資合營企業之減值虧損           |                  |                |               |               |                 | (20,161)                  |
| 出售一家附屬公司部分權益之虧損       |                  |                |               |               |                 | (77,361)                  |
| 財務費用－淨額               |                  |                |               |               |                 | <u>(1,089,734)</u>        |
| 除所得稅前綜合虧損             |                  |                |               |               |                 | <u><u>(3,844,379)</u></u> |

|               | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業營運<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 其他分類資料：       |               |               |               |               |             |             |
| 折舊及攤銷         | (31,083)      | (283)         | 1,230         | (1)           | -           | (30,137)    |
| 發展中物業的增加      | 1,094,277     | -             | -             | -             | -           | 1,094,297   |
| 資本開支          |               |               |               |               |             | 507         |
| 於二零二二年十二月三十一日 |               |               |               |               |             |             |
| 資產及負債         |               |               |               |               |             |             |
| 資產            |               |               |               |               |             |             |
| 呈報分類資產        | 20,520,931    | 80,665        | 3,094,908     | 3,452         | -           | 23,851,882  |
| 對賬：           |               |               |               |               |             |             |
| 於合營企業之權益      |               |               |               |               |             | 20,162      |
| 遞延稅項資產        |               |               |               |               |             | 526,251     |
| 現金及現金等值項目     |               |               |               |               |             | 83,644      |
| 未分配企業資產       |               |               |               |               |             |             |
| — 物業、廠房及設備    |               |               |               |               |             | 75,968      |
| — 其他應收款項及預付款項 |               |               |               |               |             | 349,000     |
| — 受限制現金       |               |               |               |               |             | 493,279     |
| — 其他企業資產      |               |               |               |               |             | 716,851     |
| 綜合資產總額        |               |               |               |               |             | 25,965,211  |
| 負債            |               |               |               |               |             |             |
| 呈報分類負債        | 14,601,048    | 179,458       | 522,942       | 3,652         | -           | 15,307,100  |
| 對賬：           |               |               |               |               |             |             |
| 遞延稅項負債        |               |               |               |               |             | 367,229     |
| 應付所得稅         |               |               |               |               |             | 1,620,398   |
| 租賃負債          |               |               |               |               |             | 209,222     |
| 未分配企業負債       |               |               |               |               |             |             |
| — 銀行及其他借貸     |               |               |               |               |             | 6,552,839   |
| — 其他企業負債      |               |               |               |               |             | 201,312     |
| 綜合負債總額        |               |               |               |               |             | 24,258,100  |

|                          | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業管理<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業營運<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元      |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b> |                  |                |               |               |                  |                  |
| 分類收益                     |                  |                |               |               |                  |                  |
| 外來收益                     | 7,484,208        | 148,826        | 25,546        | 4,296         | –                | 7,662,876        |
| 分類間收益                    | –                | 110,221        | 12,077        | 93,315        | (215,613)        | –                |
|                          | <u>7,484,208</u> | <u>259,047</u> | <u>37,623</u> | <u>97,611</u> | <u>(215,613)</u> | <u>7,662,876</u> |
| <b>收益確認的時間</b>           |                  |                |               |               |                  |                  |
| 於某時點                     | 7,484,208        | –              | –             | –             | –                | 7,484,208        |
| 隨時間轉移                    | –                | 259,047        | –             | 97,611        | (203,536)        | 153,122          |
| 來自其他來源的收益                | –                | –              | 37,623        | –             | (12,077)         | 25,546           |
|                          | <u>7,484,208</u> | <u>259,047</u> | <u>37,623</u> | <u>97,611</u> | <u>(215,613)</u> | <u>7,662,876</u> |
| <b>總計</b>                | <u>7,484,208</u> | <u>259,047</u> | <u>37,623</u> | <u>97,611</u> | <u>(215,613)</u> | <u>7,662,876</u> |
| <b>分類業績</b>              | 1,172,707        | 22,885         | 8,416         | 747           | –                | 1,204,755        |
| <b>對賬：</b>               |                  |                |               |               |                  |                  |
| 未分配公司淨費用                 |                  |                |               |               |                  | (229,609)        |
|                          |                  |                |               |               |                  | 975,146          |
| <b>貿易應收款、訂金及其他應收款項之</b>  |                  |                |               |               |                  |                  |
| 減值虧損                     |                  |                |               |               |                  | (43,087)         |
| 發展中物業及持作出售物業之減值虧損        | (90,038)         | –              | –             | –             | –                | (90,038)         |
| 投資物業公平價值變動               | –                | –              | (5,335)       | –             | –                | (5,335)          |
| <b>按公平價值計入損益之金融資產之</b>   |                  |                |               |               |                  |                  |
| 利息收入                     |                  |                |               |               |                  | 26,787           |
| <b>按公平價值計入損益之金融資產的</b>   |                  |                |               |               |                  |                  |
| 公平價值變動                   |                  |                |               |               |                  | (271,383)        |
| 應佔合營企業溢利，扣除稅項            |                  |                |               |               |                  | 414              |
| 財務收入－淨額                  |                  |                |               |               |                  | <u>90,943</u>    |
| 除所得稅前綜合溢利                |                  |                |               |               |                  | <u>683,447</u>   |

|                | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業營運<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元              |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| 其他分類資料：        |               |               |               |               |             |                          |
| 折舊及攤銷          | (24,702)      | (393)         | (6,946)       | (6)           | –           | (32,047)                 |
| 發展中物業的增加       | 5,650,653     | –             | –             | –             | –           | 5,650,653                |
| 資本開支           |               |               |               |               |             | <u>121,795</u>           |
| 於二零二一年十二月三十一日  |               |               |               |               |             |                          |
| 資產及負債          |               |               |               |               |             |                          |
| 資產             |               |               |               |               |             |                          |
| 呈報分類資產         | 20,944,787    | 49,881        | 4,334,950     | 17,235        | –           | 25,346,853               |
| 對賬：            |               |               |               |               |             |                          |
| 於合營企業之權益       |               |               |               |               |             | 44,311                   |
| 按公平價值計入損益之金融資產 |               |               |               |               |             | 226,956                  |
| 遞延稅項資產         |               |               |               |               |             | 286,170                  |
| 現金及現金等值項目      |               |               |               |               |             | 1,331,042                |
| 未分配企業資產        |               |               |               |               |             |                          |
| — 物業、廠房及設備     |               |               |               |               |             | 413,992                  |
| — 其他應收款項及預付款項  |               |               |               |               |             | 361,204                  |
| — 受限制現金        |               |               |               |               |             | 2,449,555                |
| — 其他企業資產       |               |               |               |               |             | <u>316,388</u>           |
| 綜合資產總額         |               |               |               |               |             | <u><u>30,776,471</u></u> |
| 負債             |               |               |               |               |             |                          |
| 呈報分類負債         | 17,200,687    | 91,063        | 505,334       | 4,541         | –           | 17,801,625               |
| 對賬：            |               |               |               |               |             |                          |
| 遞延稅項負債         |               |               |               |               |             | 429,635                  |
| 應付所得稅          |               |               |               |               |             | 1,668,682                |
| 未分配企業負債        |               |               |               |               |             |                          |
| — 銀行及其他借貸      |               |               |               |               |             | 5,157,142                |
| — 其他企業負債       |               |               |               |               |             | <u>99,679</u>            |
| 綜合負債總額         |               |               |               |               |             | <u><u>25,156,763</u></u> |

### 地域資料

由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

### 主要客戶資料

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上（二零二一年：相同）。

### 3. 財務（費用）／收入－淨額

|                   | 二零二二年<br>人民幣千元            | 二零二一年<br>人民幣千元       |
|-------------------|---------------------------|----------------------|
| 銀行及其他借貸的利息開支和違約利息 | (1,237,380)               | (1,064,650)          |
| 租賃負債的利息           | (19,361)                  | (18,336)             |
| 減：已資本化金額          | <u>472,505</u>            | <u>1,060,179</u>     |
|                   | (784,236)                 | (22,807)             |
| 融資活動的匯兌（虧損）／收益，淨額 | <u>(323,661)</u>          | <u>97,847</u>        |
|                   | (1,107,897)               | 75,040               |
| 財務收入：             |                           |                      |
| 銀行利息收入            | <u>18,163</u>             | <u>15,903</u>        |
| 財務（費用）／收入－淨額      | <u><u>(1,089,734)</u></u> | <u><u>90,943</u></u> |

#### 4. 按性質劃分的開支

|                                 | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 所出售物業成本—包括建築成本、<br>地成本及資本化的利息支出 | 2,191,167      | 5,818,020      |
| 員工成本(包括董事酬金)                    | 170,737        | 232,601        |
| 廣告費用                            | 53,372         | 261,458        |
| 稅項及徵費                           | (23,267)       | 55,422         |
| 其他直接成本                          | 58,899         | 89,747         |
| 折舊及攤銷                           | 28,429         | 32,047         |
| 核數師酬金                           | 2,600          | 4,920          |
| — 審核服務                          | 2,600          | 4,870          |
| — 非審核服務                         | —              | 50             |
| 短期租賃付款                          | 2,226          | 2,267          |

#### 5. 所得稅(抵免)／開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅      | 6,244          | 595,825        |
| 中國土地增值稅      | 45,293         | 187,877        |
|              | 51,537         | 783,702        |
| 遞延稅項         |                |                |
| — 中國企業所得稅    | (301,227)      | (209,723)      |
|              | (301,227)      | (209,723)      |
| 所得稅(抵免)／開支總額 | (249,690)      | 573,979        |

本集團須就本集團實體註冊及營運所在司法管轄區產生或取得的溢利，按實體基準繳納所得稅。

### 中國企業所得稅

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 中國預扣所得稅（「預扣所得稅」）

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」）法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

根據開曼群島及英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）之規則及條例，本集團在該等司法管轄區內無須繳交任何所得稅。

### 香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 6. 每股虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股基本虧損金額，乃根據本公司擁有人應佔年內虧損及年內已發行普通股之加權平均數計算(二零二一年：已發行普通股之加權平均數及參與股本工具導致因行使購股權而發行之新股份計算)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額，乃根據本公司擁有人應佔年內虧損及就本公司尚未行使購股權及股份獎勵計劃之影響作出調整後之普通股加權平均數計算(二零二一年：相同)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，由於本集團錄得本公司擁有人應佔虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應(二零二一年：相同)。

|                              | 二零二二年<br>人民幣千元     | 二零二一年<br>人民幣千元   |
|------------------------------|--------------------|------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損盈利之虧損           | <u>(3,491,272)</u> | <u>(284,209)</u> |
| 股份數目                         |                    |                  |
| 用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數          | 8,436,013          | 8,099,032        |
| 本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的具攤薄性潛在普通股之影響 | <u>—</u>           | <u>—</u>         |
| 用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數          | <u>8,436,013</u>   | <u>8,099,032</u> |
| 基本(以人民幣元列示)                  | (0.414)            | (0.035)          |
| 攤薄(以人民幣元列示)                  | (0.414)            | (0.035)          |

## 7. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度並無派發股息。截至二零二一年十二月三十一日止年度支付的股息為支付二零二零年末期現金股息每股普通股0.030港元，合共253,390,000港元(相等於人民幣210,824,000元)。

本公司董事會並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發股息(二零二一年：無)。

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

|           | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項    |                |                |
| 貿易應收款項，總額 | 199,537        | 224,790        |
| 減：虧損撥備    | (17,980)       | (26,684)       |
|           | <u>251,890</u> | <u>198,106</u> |

本集團大部分銷售額來自物業銷售，物業管理服務及租金收入。出售物業所得款項、物業管理服務及租金收入將根據相關買賣協議及租賃合約條款收取。所有貿易應收款項均應收獨立第三方。

於報告期末的根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 30天內         | 18,252         | 27,140         |
| 超過30天但於90天內  | 133            | 4,404          |
| 超過90天但於365天內 | 3,278          | 8,121          |
| 超過365天       | <u>177,874</u> | <u>185,125</u> |
|              | <u>199,537</u> | <u>224,790</u> |

|                           | 二零二二年<br>人民幣千元          | 二零二一年<br>人民幣千元          |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 按金及其他應收款項：                |                         |                         |
| 應收非控制性權益的款項，總額            | 1,050,678               | 1,076,846               |
| 減：虧損撥備                    | (120,973)               | (3,945)                 |
|                           | <u>929,705</u>          | <u>1,072,901</u>        |
| 貸款予一名合營企業合夥人，總額           | 349,000                 | 361,204                 |
| 減：虧損撥備                    | (146,129)               | (36,120)                |
|                           | <u>202,871</u>          | <u>325,084</u>          |
| 由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金      | 735,273                 | 596,850                 |
| 由政府機構監管銷售所得款項             | 411,859                 | 574,901                 |
| 代物業擁有人支付的維修基金             | 56,684                  | 64,022                  |
| 發展項目的投標保證金                | 45,510                  | 45,510                  |
| 將由附屬公司之非控制性股東注入之<br>未繳足資本 | 24,900                  | 24,900                  |
| 其他                        | 138,400                 | 438,907                 |
| 農民工工資押金                   | 34,159                  | 46,817                  |
|                           | <u>1,446,785</u>        | <u>1,785,907</u>        |
| 減：虧損撥備                    | (42,937)                | (27,572)                |
|                           | <u>1,403,848</u>        | <u>1,758,335</u>        |
|                           | <u>2,536,424</u>        | <u>3,156,320</u>        |
| 預付款項：                     |                         |                         |
| 預付建築成本                    | 1,030,997               | 1,025,126               |
| 預付稅項及附加費                  | 994,648                 | 417,112                 |
| 預付擬建造項目款項                 | 543,428                 | 389,213                 |
|                           | <u>2,569,073</u>        | <u>1,831,451</u>        |
| 總計                        | <u><u>5,105,497</u></u> | <u><u>4,987,771</u></u> |

## 9. 銀行及其他借貸

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| <b>非流動</b>   |                |                |
| 銀行借貸         |                |                |
| — 有抵押        | 3,546,701      | 2,838,428      |
| 票據／債券        |                |                |
| — 有抵押        | 1,703,969      | 1,469,479      |
| — 無抵押        | 4,030,182      | 3,272,700      |
| 其他借貸         |                |                |
| — 有抵押        | 1,281,241      | 1,336,033      |
| — 無抵押        | 236,594        | —              |
| 減：非即期借貸的即期部分 | (6,108,629)    | (4,217,843)    |
| 總計           | 4,690,058      | 4,698,797      |
| <b>流動</b>    |                |                |
| 非流動借貸的即期部分   | 6,108,629      | 4,217,843      |
| 銀行借貸         |                |                |
| — 有抵押        | 148,057        | 130,872        |
| 票據／債券        |                |                |
| — 有抵押        | 158,486        | 128,295        |
| 其他借貸         |                |                |
| — 有抵押        | 331,187        | 2,300,000      |
|              | 6,746,359      | 6,777,010      |
| 總計           | 11,436,417     | 11,475,807     |

10. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

|                     | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|---------------------|------------------|----------------|
| 貿易應付款項(附註)          | <b>35,952</b>    | 43,275         |
| 應付建築成本              | <b>2,708,306</b> | 3,818,059      |
| 應計稅項及附加費            | <b>1,458,157</b> | 1,061,330      |
| 其他應付款項及應計費用         |                  |                |
| — 關聯方               | <b>274,477</b>   | 4,006          |
| — 第三方               | <b>683,213</b>   | 896,580        |
| 訴訟費用                | <b>8,946</b>     | 26,655         |
| 收購物業發展項目之投標款項       | <b>151,077</b>   | —              |
| 應付供應商之投標款項          | <b>78,880</b>    | 66,225         |
| 來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金 |                  |                |
| — 關聯方               | <b>213</b>       | 213            |
| — 第三方               | <b>57,041</b>    | 60,275         |
| 應計薪金及花紅             | <b>17,448</b>    | 28,566         |
|                     | <b>5,437,758</b> | 5,961,909      |

附註：於報告期末的根據發票日的貿易應付款項賬齡分析如下：

|              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 30天內         | <b>8,301</b>   | 8,368          |
| 超過30天但於90天內  | <b>6,531</b>   | 4,000          |
| 超過90天但於365天內 | <b>6,467</b>   | 17,110         |
| 超過365天       | <b>14,653</b>  | 13,797         |
|              | <b>35,952</b>  | 43,275         |

## 11. 其他承擔

|                 | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 就以下項目已簽約但未撥備的支出 |                  |                |
| — 物業建築及開發成本     | <b>6,488,407</b> | 8,293,205      |

## 12. 分類為持作出售之出售公司之資產及負債

於二零二二年十二月三十日，本集團與一名獨立買方就出售本集團實際股權為73.73%之間接非全資附屬公司重慶之遠地產有限公司（「出售公司」）之80%股權訂立買賣協議，代價為約人民幣542,077,000元。該出售公司於中國從事物業發展。買方為一家於聯交所主板上市之公司之附屬公司，彼亦於中國從事物業發展。買方原先持有出售公司之20%股權，並為本集團提供本金約人民幣280,000,000元之借貸。

本集團預期於交易完成後確認出售虧損人民幣6,775,000元。交易完成之條件於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公佈進一步詳述。直至批准本綜合財務報表日期，交易尚未完成，惟本集團預期出售將於二零二三年內完成。

## 管理層討論與分析

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### A. 業務回顧

於二零二二年度，中國房地產行業之宏觀環境出現嚴重不景氣。由於經濟及房屋價格存在不明朗因素、對COVID-19難以預測的反覆爆發、經濟衰退風險、若干物業發展商無法按時交付物業以及失業風險上升的憂慮，因此，置業者遠離中國物業市場。購買情緒普遍下滑，而全國房屋價格於二零二一年後期出現自二零一五年以來首次下跌。惠譽評級於二零二二年四月下調了其對物業銷售價值之預測。總括而言，中國物業行業的銷售急劇放緩，物業價格下跌。在此之際，地產發展商在透過資本市場的傳統渠道籌集資金方面開始遇到困難，對市場大部分同業的資金流動性造成巨大壓力。

儘管本集團之項目主要位於大灣區及一二線城市，對動盪最具回復能力，然而，在複雜而多變的商業環境中，本公司之物業銷售二零二二年出現大幅下滑。於二零二二年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣1,500,000,000元，較去年下降86%。市場不景氣對本公司變現其存貨或實行其任何出售資產計劃的能力已經產生重大不利影響。

此外，自二零二二年初以來，本集團在取得新融資方面並無顯著改善，使本集團目前之流動性限制進一步加劇。

自二零二二年六月下旬以來，在未能償還若干到期貸款及票據後，本集團在履行其到期負債方面遇到財務困難。為與債權人實行有序管理之重組計劃，本公司已經以債務重組為目的而於二零二二年七月向百慕達法院申請委任「低度干預」臨時清盤人，其已於二零二二年八月十五日（百慕達時間）獲百慕達法院批准。本公司已於二零二二年八月十六日及二零二二年十月三十一日就委任聯合臨時清盤人及呈請作出公告。最近，百慕大最高法院商事法庭首席法官將呈請的聆訊延期至二零二三年四月二十八日星期五（百慕達時間）。本公司將按需要另行刊發有關債務重組及呈請的公告，以向本公司股東及潛在投資者提供最新消息。

儘管遇到目前之困難，然而管理層預期，地方政府最近對房地產發展商推出之多項支持性及綜合性政策將會對整體市場狀況產生正面影響，引導商業環境邁向相對穩定及健康。

於二零二二年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣1,500,000,000元（二零二一年：人民幣11,100,000,000元）。已訂合同之總建築面積涵蓋十四個發展中及已落成項目。除於本年內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二三年至二零二四年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於二零二二年交付之物業的營業額為人民幣2,100,000,000元，較去年之數字下降73%。本集團已交付九個（二零二一年：九個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽·智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城、昆明天譽城及昆明安寧林溪谷。本集團交付了總建築面積268,000平方米（二零二一年：846,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣2,121,000,000元（二零二一年：人民幣8,147,000,000元）。

於本年內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及可售建築面積如下：

| 項目        | 已確認銷售額       |                |
|-----------|--------------|----------------|
|           | 總額           | 已交付            |
|           | 人民幣百萬元       | 建築面積<br>平方米    |
| 廣州天譽半島    | 15           | 1,000          |
| 中山天譽虹悅    | 85           | 6,000          |
| 重慶天譽·智慧城  | 382          | 42,000         |
| 南寧天譽花園    | 37           | 16,000         |
| 南寧天譽東盟創客城 | 95           | 17,000         |
| 南寧檀府·印象   | 225          | 1,000          |
| 徐州天譽時代城   | 10           | 7,000          |
| 昆明安寧林溪谷   | 846          | 115,000        |
| 昆明天譽城     | 426          | 63,000         |
|           | <hr/>        | <hr/>          |
| 二零二二年總計   | <u>2,121</u> | <u>268,000</u> |

## **B. 物業組合**

截至二零二二年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為27,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

### **1. 已竣工、發展中或持作發展物業**

於本年內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有三十一個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二二年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約10,400,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

| 項目         | 地點 | 物業類別        | 預計<br>總建築面積<br>(平方米) | 預計<br>總可售<br>建築面積 | 累計已<br>交付的可售<br>建築面積 | 實際/<br>預計<br>竣工年份 | 本集團<br>所持<br>實際權益 |
|------------|----|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|            |    |             |                      | (附註a)<br>(平方米)    | (平方米)                |                   |                   |
| 廣州天譽半島     | 廣州 | 住宅和商業       | 315,000              | 160,000           | 126,000              | 2017-19           | 100%              |
| 廣州鳳尾村項目    | 廣州 | 住宅和配套商業     | 2,104,000            | 901,000           | –                    | 2024-30           | 78%               |
| 廣州蘿崗項目     | 廣州 | 服務式公寓和配套商業  | 122,000              | 101,000           | –                    | 2025              | 99%               |
| 天譽大健康智慧工業園 | 深圳 | 服務式公寓和商業    | 183,000              | 128,000           | –                    | 2025              | 98%               |
| 中山天譽虹悅     | 中山 | 住宅和配套商業     | 105,000              | 86,000            | 86,000               | 2020              | 50%               |
| 天譽珠海灣      | 珠海 | 住宅和配套商業     | 298,000              | 212,000           | –                    | 2023-24           | 78%               |
| 南寧天譽花園     | 南寧 | 住宅和配套商業     | 1,202,000            | 960,000           | 942,000              | 2016-18           | 78%               |
| 南寧天譽東盟創客城  | 南寧 | 綜合發展        | 1,305,000            | 1,047,000         | 766,000              | 2018-26           | 78%               |
| 南寧禮府·印象    | 南寧 | 住宅和配套商業     | 749,000              | 584,000           | 559,000              | 2020-22           | 39%               |
| 桂林荔浦天譽翡翠谷  | 桂林 | 別墅、住宅和服務式公寓 | 236,000              | 230,000           | –                    | 2023-25           | 98%               |
| 徐州天譽時代城    | 徐州 | 住宅和配套商業     | 470,000              | 395,000           | 378,000              | 2019-21           | 70%               |
| 徐州天譽雅園     | 徐州 | 住宅和配套商業     | 205,000              | 153,000           | 131,000              | 2021-23           | 78%               |
| 徐州廣譽智慧城    | 徐州 | 住宅和配套商業     | 538,000              | 431,000           | –                    | 2023-25           | 89%               |
| 南昌天譽鳳凰樾    | 南昌 | 住宅和配套商業     | 119,000              | 110,000           | 75,000               | 2013              | 64%               |
| 重慶天譽·智慧城   | 重慶 | 綜合發展        | 1,195,000            | 968,000           | 467,000              | 2017-28           | 98%               |
| 重慶天譽林溪府    | 重慶 | 住宅和配套商業     | 448,000              | 352,000           | –                    | 2022-24           | 74%               |
| 昆明安寧林溪谷    | 昆明 | 住宅和配套商業     | 295,000              | 240,000           | 115,000              | 2022              | (附註b)             |
| 昆明天譽城      | 昆明 | 住宅和配套商業     | 507,000              | 389,000           | 63,000               | 2022-27           | 90%               |
| 小計—由附屬公司開發 |    |             | 10,396,000           | 7,447,000         | 3,708,000            |                   |                   |
| 合作項目 (附註c) |    |             | 336,000              | 222,000           |                      |                   |                   |
| 總計         |    |             | 10,732,000           | 7,669,000         |                      |                   |                   |

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指根據有關協議，由合營企業開發之項目。上列項目資料指發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之28%。本集團持有落成物業餘下72%之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約315,000平方米（可售建築面積合共為160,000平方米）之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已經竣工，本集團保留800個停車位作長期出租用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為2,104,000平方米（可售建築面積合共為901,000平方米）。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，天譽巨榮成為項目的競得合作企業。有關土地之拆卸工程及建造工程已經展開。

(3) 廣州蘿崗項目

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積為122,000平方米（可售建築面積合共為101,000平方米）。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

廣州蘿崗項目擁有發展權，讓本集團可在取得政府批准更改土地用途後開始發展。在綜合資產負債表內，就項目支付之投資成本列為「其他應收款項及預付款項」分類之預付擬建造項目款項。

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為「天譽大健康智慧工業園」，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為183,000平方米（可售總建築面積為128,000平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經於二零二一年動工。

(5) 中山天譽虹悅

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為86,000平方米）。截至二零二二年十二月三十一日，整個項目已經竣工及交付予買家。

(6) 天譽珠海灣

本集團在一家於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目之公司中擁有權益。該項目已經發展為住宅發展項目，總建築面積276,000平方米（可售建築面積為212,000平方米）作出售之用，而建築面積22,000平方米則將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二四年完成項目。

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約960,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，截至二零二二年十二月三十一日，已經交付可售建築面積合共942,000平方米予買家，餘下建築面積為待售或持作營運第二個「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米(可售建築面積為1,047,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區建造工程將分階段竣工，預計至二零二六年全部完成。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二二年十二月三十一日，可售建築面積為766,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積281,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二三年起至二零二六年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

(9) 南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃發展建築面積為749,000平方米(可售建築面積為584,000平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二二年十二月三十一日，已經交付可售建築面積合共559,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為236,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開，並預期於二零二三年至二零二五年交付。

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅及配套商業單位。該項目已於二零二一年竣工，有關總建築面積為470,000平方米（可售建築面積為 395,000平方米）。截至二零二二年十二月三十一日，已交付可售建築面積其中378,000平方米。

(12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為205,000平方米（可售建築面積為153,000平方米）。截至二零二二年十二月三十一日，已經交付可售建築面積131,000平方米予買家。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二三年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為538,000平方米（可售建築面積為431,000平方米），包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二三年至二零二五年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，將發展為建築面積78,000平方米之別墅及住宅物業、建築面積6,000平方米之路面商店及26,000平方米之酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二二年十二月三十一日，可售建築面積75,000平方米已交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。項目公司股權已於二零一八年至二零一九年分階段收購。

該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米（可售建築面積254,000平方米）。第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米（可售建築面積為708,000平方米）之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下459,000平方米則用作銷售。

第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二八年分期進行。

截至二零二二年十二月三十一日，可售建築面積合計467,000平方米已交付予買方。

(16) 重慶天譽林溪府

地盤位於重慶市西邊大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為448,000平方米（可售建築面積為352,000平方米）。建造工程及預售已經展開，並預期將會於二零二四年左右竣工。

(17) 昆明安寧林溪谷

本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為295,000平方米(可售建築面積為240,000平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。建造工程已分階段竣工。截至二零二二年十二月三十一日，已經交付可售建築面積115,000平方米予買家。

(18) 昆明天譽城

此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為507,000平方米(可售建築面積為389,000平方米)。於二零二零年已開盤預售。預期建造工程將會於到二零二七年分階段完成。截至二零二二年十二月三十一日，可售建築面積63,000平方米已交付給買家。

**2. 合作項目**

於二零二二年十二月三十一日，我們的物業組合包括由合資企業共同開發的項目或我們根據相關協議擔任項目經理之項目。該等項目的總建築面積約為300,000平方米。

**3. 潛在土地儲備**

**3.1 擬定土地投標**

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為11,700,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

**3.2 市區重建項目**

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供合共約4,700,000平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」內。

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積16,400,000平方米。

## **C. 投資物業**

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二二年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有六項投資物業(二零二一年：七項)，總建築面積約為328,700平方米，總公平價值為人民幣3,019,100,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

### **1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業**

作為有關發展中物業重慶天譽·智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二二年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣1,302,000,000元(二零二一年：人民幣1,308,000,000元)。

### **2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業**

總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二二年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣657,000,000元(二零二一年：人民幣686,000,000元)。

### **3. 廣州天譽半島之停車位**

800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金，但最終在年內終止。截至二零二二年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣486,000,000元(二零二一年：人民幣538,000,000元)。

#### **4. 天譽花園二期商業裙樓**

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二二年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣424,000,000元（二零二一年：人民幣429,000,000元）。

#### **5. 寰城海航廣場之辦公室物業**

於二零二二年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二二年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣52,100,000元（二零二一年：人民幣54,000,000元）。

#### **6. 資本中心辦公室物業**

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎（570平方米）之辦公室物業是作長期投資用途。於二零二二年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣98,000,000元（109,700,000港元）（二零二一年：人民幣111,500,000元（136,300,000港元））。

### **D. 業務展望**

當前世界百年未有之大變局加速演進，俄烏戰爭持續，全球通脹仍處於高位，美聯儲進一步加息壓力猶存，世界經濟和貿易增長動能減弱，世界進入新的動盪變革期，中國發展進入戰略機遇和風險並存、不確定難預料因素增多的時期。

中國經濟在追求高質量發展的同時，仍面臨較大的需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，但鑒於新冠疫情已成過去，中國經濟規模龐大且具韌性，我們對中國政府二零二三年國內生產總值增速5%的目標持謹慎樂觀態度。

中國房地產行業方面，二零二二年行業遭受了史無前例的暴擊，由此引發的各種風險仍需時間處理，但嚴厲的房地產調控政策已轉向寬鬆，並從信貸、債券及股權三方面出臺了支持房企融資政策，市場信心正在逐步恢復之中。開年之初，以北京及上海為代表的一線城市房屋銷情率先復蘇，回暖行情傳導到二三線城市雖仍需一定時間，但我們預計全年行業回暖將會逐步顯現，下半年情況將會更為明顯，全年好於2022年將是大概率事件。

地產行業始終是中國經濟支柱性產業，14億中國人對美好生活的嚮往依然沒變，集團對行業長期發展仍抱有信心。2023年集團將繼續沉著應對，化解風險，保障集團運營穩定；密切關注市場動向，以產定銷，搶抓各項目市場去化機會；繼續加快廣州市黃埔區鳳尾村舊改項目建設進度，力爭實現銷售回款；繼續堅決開展資產處置工作，大力促進現金回籠；繼續著力同各方債權人保持積極溝通，推動債務重組工作，以實現債權人最大利益。

## **E. 財務回顧**

### **銷售營業額及利潤率**

年內物業銷售額（扣除直接稅項後）為人民幣1,949,100,000元（二零二一年：人民幣7,484,200,000元）。於本年內，本集團交付物業之建築面積合共約為268,000平方米，涉及九個項目（二零二一年：九個項目），分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、昆明安寧林溪谷、昆明天譽城及重慶天譽•智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣8,000元（二零二一年：每平方米人民幣9,700元）。

本年度物業銷售之毛損率為13.1%（二零二一年：毛利率21.5%）。與去年相比，今年較低的利潤率是由於中國市場競爭激烈，外部房地產環境複雜多變。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣23,200,000元(二零二一年：人民幣25,500,000元)。本集團之主要發展中投資物業為位於重慶市之重慶天譽·智慧城中之服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二六年竣工。

### **經營開支**

本年度銷售及市場推廣開支為人民幣175,800,000元，較去年人民幣290,700,000元下降39.5%，原因為本公司之成本規劃安排以及物業銷售環境整體向下。

行政及其他開支為人民幣421,700,000元(二零二一年：人民幣400,800,000元)，較去年增加5.2%。行政及其他開支有所增加主要乃因公司成本計劃安排而導致裁員的預付違約金和罰款，以及與本集團債務重組和法律案件的有關法律和專業費用。

本年度員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，年內總額為人民幣207,400,000元(二零二一年：人民幣270,700,000元)，其中人民幣36,600,000元(二零二一年：人民幣38,100,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。由於從二零二一年後期實行嚴謹的成本及開支控制，因此，員工團隊減少20.5%，並反映在年底員工人數的減少。

### **財務費用／收入－淨額**

本年度之財務費用(主要為借貸之安排費及所產生利息)為人民幣1,237,400,000元(二零二一年：人民幣1,064,700,000元)。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣764,900,000元(二零二一年：人民幣4,500,000元)乃有關不合資格資本化之一般利息，其已於年內之經營業績中扣除。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣19,400,000元(二零二一年：人民幣18,300,000元)，以及由於人民幣兌港元及美元在本年內貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按期末匯率換算入賬錄得融資活動外匯虧損人民幣323,700,000元(二零二一年：兌換收益人民幣97,800,000元)。

### 所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣45,300,000元(二零二一年：人民幣187,900,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣6,200,000元(二零二一年：人民幣595,800,000元)，及抵銷遞延稅項抵免合共人民幣301,200,000元(二零二一年：人民幣209,700,000元)。

### 本年度虧損／溢利

本年度虧損約為人民幣3,594,700,000元(二零二一年：溢利人民幣109,500,000元)。

本年度虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣3,491,300,000元(二零二一年：虧損人民幣284,200,000元)及非控制性權益應佔虧損人民幣103,400,000元(二零二一年：溢利人民幣393,700,000元)。

於二零二二年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛損之整體下行壓力主要乃由於以下各項所致：(i)面對中國複雜而波動的外部房地產環境，確認的物業銷售急劇下降；(ii)由於激烈的市場競爭和行業監管政策，毛利率普遍下降；(iii)財務費用的增加；(iv)由於市場不確定性以及房地產行業艱難的商業環境的影響下，貿易及其他應收款項的撥備增加以及存貨減值增加；(v)由於外幣匯率的波動導致預期的外匯淨損失；及(vi) 新冠疫情的持續影響。有鑑於目前市場狀況存在不明朗因素，本集團已安排加快銷售及推廣物業項目的剩餘單位，以控制市場風險，並加快位於粵港澳大灣區廣州鳳尾村項目的城市更新之進一步擴展及發展策略。

### 流動資金和財務資源

|     | 變動百分比  | 十二月三十一日        |                |
|-----|--------|----------------|----------------|
|     |        | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 總資產 | -15.6% | 25,965,211     | 30,776,471     |
| 淨資產 | -69.6% | 1,707,111      | 5,619,708      |

本集團之總資產達人民幣25,965,200,000元(二零二一年：人民幣30,776,500元)，較去年減少15.6%。發展中物業之賬面值為人民幣11,840,900,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產45.6%。總資產亦包括投資物業人民幣3,019,100,000元、持作出售物業合共人民幣2,469,800,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣328,200,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣5,105,500,000元、受限制現金人民幣493,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣83,000,000元。

為緩解短期財務壓力，增強流動性狀況，公司將重點改善經營活動產生的現金淨額和債務重組，以滿足正常經營過程中的資金需求，促使非核心資產處置或閒置資產並實施更嚴格的控制成本、營運資金和資本支出。

### **委任聯合臨時清盤人及公司的清盤呈請及可行的債務重組**

於二零二二年，公司向百慕達法院申請為債務重組目的委任「低度干預」聯合臨時清盤人，並提交清盤呈請。於二零二二年八月十五日(百慕達時間)在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令(「命令」)，位於百慕達之Bermuda EY Ltd的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited)的蘇潔儀和劉韻文被任命為聯合臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)，以低度干預的方式及有限權力進行重組。公司將繼續與債權人保持積極溝通，採取切實可行的措施，凝聚債權人的共識，推動債務重組方案的實施。對於公司提交的呈請，百慕達法院將呈請的聆訊將延期至二零二三年四月二十八日(百慕達時間)。

### **管理層對持續經營假設的立場和依據**

如上文關於聯合臨時清盤人的任命和公司債務重組計劃的擬議實施的詳述，截至二零二二年十二月三十一日存在的情況表明存在重大不確定性，可能對集團持續經營的能力產生重大疑慮。本公司管理層正積極與聯合清算人及債權人磋商可行的債務重組計劃。

截至二零二二年十二月三十一日止年度財務信息刊發日，債務重組方案尚未確定，債務重組方案的最終結果無法合理確定。假設成功實施建議的債務重組計劃，董事會認為本集團將有足夠營運資金履行其在可預見未來到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

### **資本架構與流動性**

於年末日，本集團之借貸總額為人民幣11,436,400,000元，較二零二一年十二月三十一日之結餘人民幣11,475,800,000元輕微減少0.3%。借貸主要包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

淨債務（以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款（包括在受限制現金）（「**債務淨額**」）增加至人民幣11,340,800,000元（二零二一年：人民幣7,832,800,000元）。

現金水平（不包括作為支付相關物業建造成本保證金之受限制現金）於年末日二零二二年十二月三十一日大幅減少至人民幣95,600,000元（二零二一年：人民幣3,643,000,000元），主要原因為合同銷售表現大幅下跌及退還已收受有限存款人民幣2,300,000,000元。於二零二二年十二月三十一日之淨債務比率（債務淨額除以權益總額加債務淨額計算）上升至86.9%（二零二一年：58.2%）。

於二零二二年十二月三十一日，流動資產總值為人民幣21,982,100,000元（二零二一年：人民幣25,886,500,000元），較去年末下降15.1%。年末之流動負債為人民幣19,009,100,000元（二零二一年：人民幣19,856,000,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，流動比率輕微下降至1.2倍（二零二一年：1.3倍）。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產（主要為待售存貨及發展中物業）可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

### **借貸及資產抵押**

於二零二二年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二二年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣7,406,200,000元。

於二零二二年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣16,300,000,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

### **F. 或然負債**

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團牽涉入若干在日常業務過程中產生的訴訟。經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。除已披露者(如適用)外，本集團並無任何其他重大或然負債。除在其他地方(如適用)披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

### **G. 庫務管理**

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二二年十二月三十一日，本集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣6,430,200,000元，佔借貸總額56.2%，位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為180,700,000港元(相等於人民幣161,400,000元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二二年十二月三十一日止整個年度內，人民幣兌港元及美元分別貶值9.3%及9.3%。因此，當以外幣計值的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌虧損淨額人民幣323,700,000元。此外，於二零二二年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌虧損人民幣138,700,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本集團權益之一部分。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

## **H. 風險管理**

作為內地發展商，我們面對許多業務風險。在眾多風險中，較為重要的一項是政府對物業行業不斷實施之調控措施，打擊置業人士之需求及向發展商貸款之活動，限制了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重控制擴充土地儲備之財務資源。董事會已成立常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中建立監控措施，並提醒董事會注意可能產生嚴重後果之重大風險。內部審計部門則定期檢討各項監控措施之實施情況。

## 企業管治

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二二年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無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」）附錄十四所載之《企業管治守則》之守則條文，惟以下偏離除外：

### 守則條文第C.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生自二零零四年起兼任至今。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會之管理與本集團業務之管理得到更妥善區分。

### 董事進行證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》（「守則」），其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，而本公司亦會根據上市規則之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

#### 優先票據

於本年度內，本集團已經在公開市場購回本金為500,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據，上述票據在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股息

本公司董事會並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發股息。

## 審核委員會

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績已經本公司審核委員會（「**審核委員會**」）審閱。審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表的無法表示意見的意見及關注事項。審核委員會注意到，董事會及管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以製定可行的重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。審核委員會在與獨立審計師討論後審查並同意董事會的立場。

## 核數師的工作範圍

本集團之獨立核數師大華馬施雲會計師事務所（「**大華馬施雲**」）已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合全面收益表及其相關附註之數額與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。大華馬施雲就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故大華馬施雲對本初步公告並無給予任何保證。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外聘核數師之獨立審計報告摘錄：

### 不表示意見

我們不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們的報告內「不表示意見的基礎」一節所詳述事項的關係重大，我們不能獲提供充分的適當審計憑據，就該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。就其他方面而言，我們認為，該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 不表示意見的基礎

#### 有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所披露，貴集團產生淨虧損約人民幣3,594,689,000元及截至二零二二年十二月三十一日止年度產生負數經營現金流量約人民幣2,469,316,000元。此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團的現金及現金等值項目約為人民幣83,644,000元，而貴集團的銀行及其他借貸約人民幣6,746,359,000元乃分類為流動負債，包括因違反契諾而自非流動負債重新分類的銀行及其他借貸約人民幣4,007,942,000元。

此外，誠如綜合財務報表附註2.1及27(a)、(f)所披露，貴集團若干應付貸款於批准該等綜合財務報表日期仍未償還。貴公司董事認為，為保障本公司全體債權人之公平合理權益，貴公司尋求各種方案以重組貴集團債務，並於年內向百慕達法院申請清盤呈請。此外，其中一名債權人就指稱貴公司並無償還優先票據，向香港特別行政區高等法院提交清盤呈請。截至綜合財務報表審批日，貴集團仍就建議債務重組計劃與債權人磋商。

上述狀況顯示存在重大不明朗性，或會導致貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問，因此顯示，彼可能不能在正常營業過程中變現其資產及解除其負債。

誠如綜合財務報表附註2.1所披露，鑒於上述情況，董事編製 貴集團的現金流預測時已計及若干計劃及措施。持續經營假設的有效性視乎 貴公司管理層採取該等計劃及措施能否取得成功及有利的結果，其受到不肯定因素影響，包括(i)成功與債權人進行磋商及執行建議的債務重組計劃；(ii)成功與銀行協商豁免交叉違約條款；(iii)成功物色潛在投資者並與其進行磋商以投資本集團所運營的多個項目；(iv)成功出售若干商業物業，並適時收回銷售所得款項；(v)成功實行加快預售及銷售發展中物業及持作出售物業的計劃及措施，並適時收回相關銷售所得款項，及控制行政成本和資本開支；及(vi)成功取得其他替代融資。 貴公司管理層認為， 貴集團可繼續持續經營。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

然而，就有關 貴公司管理層採取該等計劃及措施並取得成功及有利的結果，以及事情發展的假設而言，我們無法就持續經營基準所用的假設取得充足及合適的審計證據。我們不能採納其他令人滿意的審計程序，以就使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當得出結論。

倘若 貴集團未能達成上述計劃及措施，不一定可繼續按持續經營基準營運，且可能需作出調整以將 貴集團資產賬面值撇銷至可收回金額，以就或會產生的任何進一步負債作撥備，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。該等調整的影響並無在該等綜合財務報表內反映。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)已辭任本公司核數師，自二零二二年九月十九日起生效。董事會已任命大華馬施雲為本公司的新核數師，以填補羅兵咸永道辭職後的空缺，並持任至下屆股東週年大會結束為止。

將在本公司應屆股東週年大會上提呈決議案，重新委任大華馬施雲為本公司核數師。

## 全年業績及年報之公佈

本業績公佈已於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。載有上市規則要求的所有有關資料之年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網站上登載。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
(已委任臨時清盤人)  
(以重組為目的)  
主席  
余斌

香港，二零二三年三月三十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：王凱玲女士；以及三名獨立非執行董事：溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。