



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：00075



2022
年 報



目錄

	頁數
公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	7
企業管治報告	9
環境、社會及管治報告	25
董事會報告	54
獨立核數師報告	62
綜合損益表	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流動表	75
財務報告附註	76
主要物業	155
五年財務摘要	157

執行董事

黃云
(原英文名: Huang Yun)
(主席兼董事總經理)
袁永誠
劉杰

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
黃云
吳國富

提名委員會

黃云(主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

黃云
袁永誠

公司秘書

陳秀梅

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
電話: (852) 2500 5555
傳真: (852) 2507 2120
網址: www.ytrealtygroup.com.hk
電郵: investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達:
Conyers Dill & Pearman

香港:
胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

百慕達:
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港:
卓佳雅柏勤有限公司

香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話: (852) 2980 1700
傳真: (852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號: 00075

本人謹代表渝太地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然報告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核股東應佔綜合除稅後虧損淨額為港幣476,000,000元及每股虧損為港幣59.5仙，而截至2021年12月31日止年度則錄得虧損淨額港幣121,000,000元及每股虧損港幣15.1仙。

股息

董事不建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息(2021年：無)。年內並無派發中期股息(2021年：無)。

資產淨值

於2022年12月31日，本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣1,053,000,000元(2021年：港幣1,675,000,000元)。根據於2022年12月31日已發行之股份799,557,415股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣1.32元，而於2021年12月31日按已發行股份799,557,415股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣2.09元。

業務回顧

在2022年期間，儘管新型冠狀病毒的影響在年底逐漸減弱，但全球經濟仍然充滿挑戰。對於世界大多數經濟體而言，由於疫苗接種率有所增加新型冠狀病毒及其變種對健康的威脅影響已經逐漸減少，嚴格的社交距離措施和跨境限制已大大放寬。與上年相比，整體經濟活動有所改善。但受俄烏戰爭等地緣政治衝突影響，某些主要能源和大宗商品的供應鏈中斷，對美國、歐洲和許多主要經濟體的通脹壓力上升做成重大影響。各地政府隨後採取了強而有力的措施來應對高通脹率。美國和許多國家大幅提高利率，抑制了全球經濟復甦。

在中國大陸，由於中央政府採取了嚴格的預防措施，新型冠狀病毒在2022年中的大部分時間都受到了很好的控制。儘管中央政府繼續提供寬鬆的貨幣政策和必要的財政刺激以確保經濟復甦，但經濟增長仍然受到影響。臨近年底，隨著疫情大流行對健康的威脅和影響大幅消退，大部分限制性防疫措施被取消。因此，經濟開始加快步伐。於年內，由於許多開發商的流動性和信貸問題仍未解決，房地產市場疲弱並延續了去年的低迷。整體樓市氣氛無可避免地影響本集團於中國內地的物業業務。

在英國，由於社交距離、封鎖和跨境限制的取消，經濟活動有所改善，因此經濟較上年有所增長。然而樓市受利率上升影響，但酒店、物流等板塊表現相對較好。與英國其他地區相比，本集團擁有房地產投資的倫敦房地產市場保持彈性。

業務回顧(續)

在香港，經濟復甦的步伐仍然參差不齊，以消費相關活動和商品出口顯著改善，但由於香港政府在2022年大部分時間實施跨境限制，旅遊業仍然非常疲弱。臨近年底，隨著多項限制性防疫措施放寬，整體經濟開始出現跨行業向好趨勢。期內，樓市持續疲弱，但到年底出現復甦跡象。

於2022年，本集團總收入為港幣2,707,000,000元，較2021年錄得的港幣1,224,300,000元增加121.1%。物業銷售收入由2021年港幣1,184,500,000元增加126.4%至港幣2,681,200,000元。投資物業的租金收入由港幣38,800,000元下降34.2%至港幣25,500,000元。財務管理收入由港幣1,000,000元下降81.4%至港幣200,000元。

於2022年，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣476,000,000元，而2021年的虧損為港幣121,000,000元。2022年每股虧損為港幣59.5仙(2021年：港幣15.1仙)。儘管確認收入增加，但虧損仍然上升的主要原因是受到部分物業發展項目耗蝕影響，導致物業銷售毛利率下降以及2022年房地產開發相關的財務和運營成本增加。

重估本集團物業組合錄得重估盈餘港幣5,900,000元(2021年：盈餘港幣22,800,000元)，重估盈餘已在綜合損益表中入賬。

物業發展及買賣

於2022年，本集團在中國四川省有3個物業項目進行預售。2022年的合同銷售額約為港幣4,017,100,000元(2021年：港幣6,850,300,000元)，全年確認收入為港幣2,681,200,000元(2021年：港幣1,184,500,000元)。

2022年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 每平方米 人民幣
濱江睿城	四川省眉山市	799.6	70,525	11,338
濱江酈城	四川省眉山市	1,974.7	210,093	9,400
悅蓉東方	四川省成都市	680.4	28,375	23,979

業務回顧(續)

物業投資

截至2022年底，本集團主要投資物業包括英國倫敦1 Harrow Place和中國四川省在建中投資物業。

本年度之租金收入總額為港幣25,500,000元，較去年之租金收入港幣38,800,000元減少34.2%。租金收入減少主要是由於2021年下半年出售英國1 Chapel Place物業所致。於2022年12月31日，本集團於英國的投資物業出租率為100%。

財務管理

於2022年，財務管理業務收入為港幣200,000元，而2021年為港幣1,000,000元。

重大收購

於2022年1月20日，本集團訂立協議收購Golden Honour Global Limited的全部已發行股本，Golden Honour Global Limited間接持有位於中國四川省眉山市佔地約558,000平方米的物業發展項目的53.6%權益。收購總代價為港幣230,000,000元。交易於2022年1月27日完成。該收購的進一步詳情已在本公司於2022年1月20日所發出之相關公告中披露。

收購土地

於2022年7月5日，本集團透過四川天府新區眉山管理委員會規劃和自然資源局委任的眉山天府新區政務服務和公共資源交易服務中心公開拍賣成功競得位於中國四川省眉山天府新區地塊的土地使用權(定義見本公司於2022年7月5日的公告)，總代價為人民幣241,970,000元，並於2022年7月18日簽訂土地使用權出讓合同。地塊的佔地面積約為101,965.1平方米。該收購土地之進一步詳情已在本公司於2022年7月5日所發出之相關公告中披露。

於2022年8月2日，本集團與達州市自然資源和規劃局簽訂解除協議，解除及撤銷四川省達州市第一期地塊和第二期地塊的土地使用權出讓合同(定義見本公司於2021年4月12日的公告及於2021年5月26日的通函)，該解除協議的進一步詳情已在本公司於2022年8月3日所發出之相關公告中披露。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團的借貸淨額為港幣1,929,000,000元(2021年：港幣1,189,400,000元)，包括現金及銀行結餘為港幣1,125,700,000元(2021年：港幣1,675,400,000元)，及借貸總額為港幣3,054,600,000元(2021年：港幣2,864,800,000元)。本集團的資本與負債比率為183.2%(2021年：71.0%)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例。

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總值為港幣1,125,700,000元(2021年：港幣1,675,400,000元)，其中約94.4%(2021年：81.9%)為人民幣，4.3%(2021年：3.9%)為港幣，0.9%(2021年：9.9%)為美元及0.4%(2021年：4.3%)為英鎊。

於2022年12月31日，本集團的借貸總額為港幣3,054,600,000元(2021年：港幣2,864,800,000元)，以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押，及本集團若干借貸總額由本公司提供擔保。在借貸總額中，約86.3%(2021年：85.4%)為人民幣及13.7%(2021年：14.6%)為港幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於2022年12月31日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	百分率
應付款項：				
一年內或即期	899.7	—	899.7	29.5%
於第二年	933.8	419.5	1,353.3	44.3%
於第三至第四年(包括首尾兩年)	801.6	—	801.6	26.2%
總值	<u>2,635.1</u>	<u>419.5</u>	<u>3,054.6</u>	<u>100.0%</u>

本集團的主要房地產業務在中國及英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債／財務擔保

於2022年12月31日，本集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣5,033,500,000元(2021年：港幣3,352,100,000元)。

除上文所披露外，本集團於2022年12月31日並無任何或然負債(2021年：無)。

展望及策略

展望未來，預期來年全球經濟將不穩定及充滿挑戰。美國和許多主要經濟體的高通脹和高利率、圍繞俄烏戰爭的不確定性、持續的地緣政治衝突、新型冠狀病毒及其變種的長期威脅等因素將影響經濟復甦。然而，預計許多國家在遇到極端的經濟困難時可能及時採取主動措施，提供靈活以及寬鬆的貨幣政策以及財政刺激措施，以支持經濟復甦。

展望及策略(續)

在中國內地，預期在取消限制性防疫措施後經濟將繼續改善，中央政府將繼續提供財政刺激措施和寬鬆的貨幣政策，以支持經濟增長。在房地產市場，預計政府將對經濟十分重要的房地產市場制定支持性政策和措施以繼續重振房地產市場。預期房地產市場將逐步復甦並長遠保持穩健。

對英國而言，經濟將受到高通脹及利率上升等因素的影響。預期經濟增長將波動，房地產市場將保持疲弱。然而，倫敦房地產市場仍然較英國其他地方相對穩健，因為倫敦是歐洲主要商業中心及投資者的首選地點。

在香港，2023年首2個月香港解除大部分防疫措施以及與內地和澳門的跨境限制後，經濟復甦步伐將改善。由於入境游客和經濟活動的增加令經濟復甦，預期跨行業的房地產市場將有所改善。

在充滿挑戰的經濟條件下，本集團將繼續採取審慎及積極態度去管理集團營運業務及投資，並於經濟前景長遠穩定的物業市場尋找投資機會，以促進本集團的可持續發展，並提升股東的長遠回報。由於中國及中國內地房地產市場的整體及長期經濟前景保持韌性，本集團將繼續致力發展其中國內地房地產業務。

職員

於2022年12月31日，本集團有83名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席兼董事總經理

黃云

香港，2023年3月28日

執行董事／高級管理人員

黃云(原英文名: Huang Yun), 現年51歲, 於2019年10月15日獲委任為本公司執行董事, 並自2021年11月10日起亦擔任本公司主席兼董事總經理職務。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員, 以及本公司提名委員會成員及主席。彼亦為本集團若干其他成員公司董事。黃先生於投資、營運及業務管理方面擁有逾20年豐富經驗, 尤其熱衷於推動企業創新發展方面。彼乃一位務實企業家, 具有與大型企業組建合資企業以共同營運及開拓市場的經驗。他曾從事多種業務, 包括綜合大型房地產開發、基礎設施建設、石油及天然氣以及快速消費品。彼為Joybeam Global Limited及Ever Lead Developments Limited董事, 該等公司披露於本年報之董事會報告項下「其他人士擁有之權益及淡倉」一節內。

袁永誠, 現年76歲, 於2000年9月28日獲委任為本公司執行董事, 以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司之董事。袁先生於1986年獲當時的香港理工學院及香港管理專業協會聯合頒授管理學文憑。於加盟本公司前, 彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾20年。彼為港通控股有限公司(「港通」)執行董事以及盛京銀行股份有限公司(「盛京」)第七屆監事會股東監事。彼擔任梧桐國際發展有限公司(前稱渝港國際有限公司, 「梧桐」)執行董事兼董事總經理直至2019年4月30日以及盛京非執行董事直至2020年10月20日。港通、盛京及梧桐均為香港上市公司。

劉杰, 現年41歲, 於2022年5月30日獲委任為本公司執行董事, 以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司之監事。彼自2021年11月起擔任本公司間接全資附屬公司的首席策劃師, 及目前負責本集團的品牌及營銷策劃。於加入本集團前, 劉先生曾擔任多家房地產品牌公司的品牌發展與策劃總監, 且於房地產行業擁有豐富的管理經驗。

獨立非執行董事

吳國富，現年51歲，於2004年9月30日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾20年工作經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

陸宇經，現年68歲，於2007年9月10日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及本公司審核委員會成員兼主席。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員以及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券商品貿易業務方面擁有逾15年經驗。彼為港通獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

梁宇銘，現年63歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會成員以及本公司薪酬委員會成員兼主席。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自1990年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗，曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為港通、中渝置地控股有限公司及信佳國際集團有限公司(均為香港上市公司)獨立非執行董事，並擔任梧桐獨立非執行董事直至2019年4月30日。

本報告載列了本公司截至2022年12月31日止年度如何應用載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)。為確保本公司符合管治標準並具備一套可予以持續改善之流程，董事會全人將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予某一委員會。董事會有責任履行《企業管治守則》規定的企業管治職能。

(A) 企業管治實踐

於年內，董事會對(a)本公司所執行之企業管治政策及常規；(b)董事(包括為本公司高級管理人員的執行董事)之培訓及持續專業發展；(c)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；及(d)適用於僱員及董事之行為守則進行每年檢討。董事會亦對本公司遵守《企業管治守則》以及在中期報告及本報告內作出有關披露進行定期檢討。董事會認為於年內本公司在各方面一直有遵守《企業管治守則》之原則及守則條文，惟偏離第C.2.1條及第C.3.3條情況除外。

(B) 董事進行證券交易

本公司已採納一套監管董事進行證券交易的守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《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》(「《標準守則》」))。每名董事於獲委任時獲發一份《證券守則》複本，及後定時收到任何經修訂之《證券守則》複本。董事將獲預先通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司亦已就相關僱員之證券交易採納一套條款不低於《標準守則》所訂標準之守則。相關僱員將獲預先通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

(C) 董事會

董事會負責代替股東對本集團進行管理，主要職責包括編製本集團整體戰略，設定管理目標，監管管理層表現及履行企業管治職能。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會組成

於本報告日期，董事會由六名董事組成，其中包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

執行董事

黃云(主席兼董事總經理)

袁永誠

劉杰

獨立非執行董事

吳國富

陸宇經

梁宇銘

現任董事之履歷簡介詳情載於第 7 頁及第 8 頁之「董事及高級管理人員」一節內。

於年內舉行五次董事會會議。相關董事出席率載於本年報第 12 頁。

董事會的權力轉授予轄下委員會及管理層

董事會對本集團之業務、策略及財務表現承擔最終責任，當中包括制訂業務發展策略；領導及督導本集團事務；審閱本公司的財務報表；批准季度報告、中期報告、年報以及季度業績、中期業績及年度業績之公告；考慮股息政策；檢討風險管理及內部監控系統之成效等。

董事會成立了三個根據《企業管治守則》訂有書面職權範圍的委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。該等委員會的進一步詳情分別載於本報告個別章節內。

董事會將必要的權力及職權轉授予管理層，以便有效率地管理本集團的日常業務。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會亦每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。此外，董事會授權薪酬委員會釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬。

(C) 董事會(續)

獨立非執行董事

為符合《上市規則》第3.10(1)及(2)條以及第3.10A條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，不少於董事會人數三分之一，全部具備適當的專業資格或具備會計或相關的財務管理專長。本公司已透過提名委員會檢討吳國富先生、陸宇經先生及梁宇銘先生各自的獨立性，及收到彼等就其獨立性提交之確認書，並根據《上市規則》第3.13條所載的指引認為彼等均屬獨立人士，儘管彼等均已於本公司擔任非獨董職位超過9年。本公司將繼續物識新的獨立非執行董事以遵守《上市規則》附錄十四第B.2.4(b)條。

資料提供及查閱

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確保董事會及其屬下委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出知情的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，公司秘書須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事之責任保險

本公司已為董事及本集團高級職員就彼等可能採取相關行動安排適當的董事及高級職員責任保險保障。

董事之持續專業發展

我們鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。全體董事獲定期提供有關本集團最新業務發展及有關上市規則及其他適用法律及法規規定的最新發展之資訊，從而促進其有效履行董事職責，以及確保合規及維持良好的企業管治常規。於本年度，全體董事已參與研討會及／或閱讀有關資料以增進及更新其知識及技能。本公司已接獲全體董事於本年度各自的培訓記錄，載列如下。

(C) 董事會(續)

董事會會議及董事培訓之董事出席率

董事會及董事委員會各成員於年內各會議之出席率及彼等於年內之培訓記錄如下：

	會議出席次數／召開次數					
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名會員會議	2022年股東週年大會	培訓
執行董事：						
黃云	5/5	—	2/2	2/2	1/1	A & B
袁永誠	5/5	—	—	—	1/1	A & B
劉杰*	3/3	—	—	—	—	A & B
楊晟先#	2/2	—	—	—	—	不適用
獨立非執行董事：						
吳國富	5/5	3/3	2/2	2/2	1/1	A & B
陸宇經	5/5	3/3	—	—	1/1	A & B
梁宇銘	5/5	3/3	2/2	2/2	1/1	A & B

* 劉杰獲委任於2022年5月30日

楊晟先獲委任於2022年5月30日並於2022年9月27日辭任

A： 參加與董事職務有關的研討會及／或會議及／或論壇

B： 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料

(D) 主席兼董事總經理

黃云先生(「黃先生」)兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

(E) 非執行董事

本公司並無正式之董事委任書(黃先生除外)，訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》C.3.3條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司(於發出召開有關股東大會通知之同時)向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出知情決定。

(F) 董事會轄下之委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。如本年報第1頁「公司資料」一節所示，有三名執行董事在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並已書面訂明其職權範圍。薪酬委員會目前由三名成員組成，即梁宇銘先生(委員會主席)、黃云先生及吳國富先生。薪酬委員會協助董事會釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並進一步負責向董事會就董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層之薪酬待遇，以及就非執行董事之酬金提出建議。

本集團之薪酬政策致力招攬、獎勵及挽留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。其薪酬結構由固定及變動部分組成，包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及股份期權。各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須支付予非執行董事之袍金水平，然後將該等建議提呈董事會會議批准。薪酬委員會於年內舉行會議兩次，出席率達百分百。

(F) 董事會轄下之委員會(續)

薪酬委員會(續)

年內，薪酬委員會審閱及批准管理人員之薪酬建議。薪酬委員會亦審閱(其中包括)董事之袍金及薪酬政策與結構，並視乎與之類同公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

本集團採納下列主要原則釐定董事之酬金：

- 概無個別人士可決定其本身之酬金；
- 薪酬水平應與本集團聘用人才之競爭公司大致相若；及
- 酬金應反映個別人士之表現及責任，藉此激勵及挽留表現優秀之個別人士及提升本公司對股東的價值。

薪酬委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合本公司方針及目標。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並已書面訂明其職權範圍。提名委員會目前由三名成員組成，即黃云先生(委員會主席)、吳國富先生及梁宇銘先生。提名委員會協助董事會制訂及實施董事提名政策，以評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任或重新委任以及董事會繼任提供意見。其主要角色為招募、篩選及推薦董事會候選人以供股東選舉，確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗以及成員多元化之組合。提名委員會於年內舉行會議兩次，出席率達百分百。

提名委員會於2022年1月舉行其年度大會以檢討董事會之組成及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東週年大會上退選連任之退任董事是否合適，以及董事繼任人選計劃之需要。於上述會議上，提名委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為實施董事會成員多元化政策而制定的目標，並注意到董事會已達致適當的多元化水平。提名委員會已建議董事會根據目前《企業管治守則》在相關期間屆滿前對董事會架構作出相應更改。提名委員會於2022年5月舉行會議以考慮向董事會建議兩名執行董事的委任。

(F) 董事會轄下之委員會(續)**提名委員會(續)**

根據本公司採納的提名政策，提名委員會須最少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化(包括評估董事會成員之技能、知識、專業經驗、文化及教育背景、性別及年齡，及評核獨立非執行董事之獨立性)。提名委員會負責不時就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出變動及就董事之繼任計劃提出建議並挑選合適及合資格人士成為董事會成員。於評估及挑選董事職位之人選時，提名委員會會考慮不同因素(包括但不限於)：其品格及誠信、技能及專長、專業及學術背景、就履行董事會及／或委員會職責承諾能投放之時間、以及本年報第20頁所述我們的董事會多元化政策之元素等。提名委員會在董事職位之候選名單中挑選合適人選並向董事會提供建議。董事會根據本公司公司細則及《上市規則》委任合適之人士。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並已書面訂明其職權範圍。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即陸宇經先生(委員會主席)、吳國富先生及梁宇銘先生。審核委員會為監察本公司與外聘核數師關係之重要代表個體，協助董事會監管本公司之財務資料及僱員舉報程序，並監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

審核委員會至少每半年與外聘核數師安永會計師事務所舉行會議一次，及每年與管理層舉行會議三次。審核委員會於年內舉行三次會議，出席率達百分百。

年內，審核委員會批准委聘安永會計師事務所的薪酬及條款，並考慮其是否適宜續聘。委員會透過檢討非核數服務及審核程序成效檢查安永會計師事務所的獨立性及客觀性。審核委員會信納安永會計師事務所表現出作為外聘核數師應有之獨立性及客觀性，且審核程序乃屬有效。審核委員會亦審閱本公司之財務報告及中期與年度業績，根據《企業管治守則》履行其他職責，包括檢討風險管理及內部監控系統、內部審核功能及非審核服務政策及舉報政策之成效。

按本年報第17頁至第19頁風險管理及內部監控章節所披露，審核委員會在監督本集團風險管理及內部監控系統方面發揮了極其重要的作用。這有賴於審核委員會透過於本年度內與安永會計師事務所及內部審核功能(不論管理層是否參與)定期舉行會議，討論所發現之風險(包括環境、社會及管治風險)，並檢討風險評估和內部及外部審核之主要結果。

(F) 董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

管理層認為，現時已確立且於全年適當維持充足之風險管理及內部監控系統，有助確保營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、容許積極管理已識別之有關風險、容許對財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為作出公平獨立的調查及適當之跟進行動，及確保遵守有關法例及規例。管理層亦認為，自上次年度檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變。本公司可應對業務及外部環境與財務匯報程序變化，有效地遵守《上市規則》。本集團之會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受之培訓課程及有關預算。回顧年度並無發現任何重大監控失誤或不足，亦無揭露任何需作出重大改善或修改而須敦請審核委員會垂注之事宜。

審核委員會同意上述結論，並確信管理層已履行有效系統所需職責。審核委員會亦獲悉內部審核與外聘核數師並無衝突，且本年度內部審核功能在本公司仍有足夠資源運作及有效並有適當的地位。委員會向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈 2022 年度之賬目，以便股東批准。

(G) 公司秘書

本公司彼時之公司秘書唐滙棟先生為本公司之香港法律顧問唐滙棟律師行合夥人。雖然唐先生並非本公司僱員，惟彼會向主席匯報及向董事會提供有關管治事宜之意見。本公司已指派黃永基先生(財務總監)為主要聯絡人，可供唐先生與其聯絡。唐先生於年內已接受不少於 15 個小時的相關專業訓練。

陳秀梅女士於 2023 年 2 月 28 日獲委任為本公司公司秘書以代替唐滙棟先生。

(H) 風險管理及內部監控

董事會有責任確保本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控系統(「該系統」)，以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規行為。本公司設立風險管理架構，包括董事會、審核委員會、內部審核功能及管理層。董事會評估及確定達致本公司策略目標應會面對之風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及範圍，透過審核委員會及內部審核功能監督該系統的設計、實施及監察管理，並由管理層向董事會確認系統之有效性。

儘管董事會須對該系統負責，並有責任檢討該系統之有效性，但董事會明白該系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大之失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

該系統由管理層、內部審核功能和審核委員會持續審查，並由董事會終審。審核委員會每年收取關於已識別主要風險領域內部監控之操作範疇的內部審核報告及管理報告。任何重大內部監控缺失及改善建議會適當識別並向董事會匯報。基於該等報告，審核委員會進行相關檢討及向董事會匯報，重點指出需要採取措施或予以改善之方面。董事會考慮審核委員會的意見及建議，檢討該系統成效，並於本報告披露以告知股東。

董事會已在2022年11月舉行會議並於2023年3月另外舉行會議，檢討本年度本公司有否遵守風險管理與內部監控守則條文。檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控，並特別考慮《企業管治守則》D.2.2及D.2.3條涵蓋的項目：(a)本公司會計、內部審核、財務匯報職能方面以及環境、社會及管治表現和匯報之資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否足夠；(b)重大風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及嚴重程度的轉變；及本公司應對業務及外部環境轉變的能力；(c)管理層持續監察風險(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核功能；(d)向審核委員會傳達監控結果的詳盡程度及次數；(e)重大監控失誤或監控弱項及對本公司的財務表現或狀況的影響；及(f)本公司財務匯報程序及《上市規則》合規程序的有效性。兩次會議均無得悉上述項目有任何錯誤或不妥。

本公司識別、評估及管理重大風險之程序以及該系統特徵，載於下文「風險管理程序」分節。此外，按下文「內幕消息」分節內所述，本公司已採納程序及內部監控措施以監管處理及發佈內幕消息。

本年度至本報告日期，本集團已經設立風險管理程序以及處理及發佈內幕消息之程序和內部監控措施。

(H) 風險管理及內部監控(續)

風險管理程序

董事會認為風險評估程序可為釐定適當之風險應對措施提供可靠依據。本集團之業務營運涉及各類風險(包括環境、社會及管治風險)。董事會負責識別及評估風險，制訂適當之風險管理政策及策略管理已識別風險。管理層致力將風險管理特徵融入業務營運及物業投資、物業發展及買賣、物業管理、庫務、法律及金融等職能領域。

風險管理程序包括設定風險背景(策略、組織及營運)、識別風險因素、分析及評估風險水平和對本集團業務表現之相關影響、確定風險因素之優先順序、選定、實施及評估降低干擾業務之風險的監控機制/活動或有關適用條例及法規的不合規事宜。管理層獲指派檢討及更新風險範圍以評估風險。本集團的風險檢討範疇包括策略、合規、營運及財務風險，細分為多個風險類別、風險名稱及特徵。由於風險範圍會改變亦可能僅對特定時期有效，故管理層有責任(於需要時且至少每年一次)全面檢討風險範圍，監察風險變化及相關控制機制及/或監控行動的成效。

董事會與審核委員會及內部審核功能定期評估管理層設立及維持之系統之成效，確保管理層履行職責維持有效系統。

內幕消息的處理及發佈

董事會有責任確保本集團遵守內幕消息披露責任，並經已委派披露小組專責協助(其中包括)監督及協調披露內幕消息。內幕消息的處理及發佈程序與內部監控載於本公司為確保能夠符合《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)(第 571 章)第 XIVA 部規定之相關責任而採納的政策(「股價敏感資料政策」)。股價敏感資料政策適用於本集團董事、高級人員及僱員。

(H) 風險管理及內部監控(續)

內幕消息的處理及發佈(續)

根據股價敏感資料政策，本公司須在合理可行情況下盡快以公告方式向公眾披露內幕消息，惟屬於《證券及期貨條例》規定之安全港範疇的消息除外。倘任何董事、高級人員或僱員一旦獲悉其認為屬於或可能屬於內幕消息的事項、發展或事件，須立即匯報披露小組。向公眾全面披露相關消息前，披露小組應採取合理預防措施，確保消息嚴格保密。當披露小組認為無法維持必要的保密水平或機密已遭洩露時，須立即向公眾披露消息。倘披露小組需時釐清某一項事件或一系列情況詳細信息及有關影響而未能正式向公眾發佈詳盡公告時，披露小組應考慮發佈「臨時公告」，盡量詳述目標事項較確實的消息及尚未能夠發佈全面公告的原因。發佈臨時公告後，披露小組須確保盡快合理發佈全面公告。倘未有維持機密性，亦未能作出全面公告或臨時公告，披露小組應考慮申請暫停本公司證券買賣(須經董事會批准)直至作出披露。所有內幕消息公告於發佈前均須經董事會正式批准，而所有未公佈內幕消息均須嚴格保密直至發出正式公告。披露小組須進一步確保僅向履行職責「有需要知道」之僱員提供尚未公佈的內幕消息。除向披露小組匯報外，管有或經已取得未公佈內幕消息的董事、高級人員或僱員不得向本集團內外任何其他人士披露、討論或分享有關消息。股價敏感資料政策亦載有必要時向特定類別之人士預先披露內幕消息的標準。在此情況下，披露小組應進行監控，一旦消息洩露則須在合理可行情況下盡快作出披露。

董事、高級人員及僱員管有未公佈內幕消息時在任何時候均禁止交易本公司股份。證券買賣受適用於董事及相關僱員(定義見《企業管治守則》)的證券守則規限。

(I) 核數師薪酬及核數師相關事項

本公司於年內已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所之薪酬載列如下：

	已付／應付費用 港幣千元
核數服務	2,450
非核數服務*	1,705
	<hr/>
總計	4,155
	<hr/> <hr/>

* 有關服務包括針對本集團中期報告及初步年度業績公告的協定程序項目、其他非核數專業服務及稅務顧問服務。

(J) 多元化

董事會多元化政策

本公司認同及相信多元化董事會帶來之裨益，並視董事會日益多元化為維持本集團競爭優勢及實現長遠可持續增長之必須元素。一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，並通過「集體思維」令意見持平。我們的董事會多元化政策是多方面的，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。董事會目前之組成已大致包含上述元素。經審閱董事會組成後，提名委員會了解性別多元化於董事會層面的重要性及益處，並將繼續物識至少一名女性候選人以於2024年底滿足《上市規則》第13.92條的規定。

僱員性別比例

本集團乃基於獲選候選人將為本集團帶來的優點及特製以完善及拓展能力、經驗及視野。本公司認為多元化的概念包含多種不同方面，如專業經驗、業務觀點、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景以及民族。

於2022年12月31日，本集團僱員的性別比例為60.2%（男性）及39.8%（女性）。本公司在甄選及推薦合適候選人時，將把握機會逐步增加女性員工的比例。本公司會參考持份者的期望，以實現性別多元化的適當平衡。

(K) 董事及核數師就綜合財務報告須承擔的責任

董事知悉彼等須就編製綜合財務報告承擔責任，以根據法定要求及適用會計準則發表真實及公允的觀點。本公司核數師就綜合財務報告的報告責任之聲明載於本年報第 62 至 68 頁的「獨立核數師報告」。

(L) 股東參與

董事會已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

(M) 股東權利

本公司須於每年舉行股東週年大會。非屬股東週年大會之股東大會稱為股東特別大會，乃按下述程序召開。有關程序須受本公司公司細則、百慕達 1981 年公司法及適用之法例及法規限制。

召開股東特別大會

1. 於遞交請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 上述請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及遞交本公司在百慕達之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能盡早收到該請求書，請求人亦須將該經簽署之請求書副本送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書遞交日期起計二十一(21)日內，未有妥為安排一次在遞交請求書後兩(2)個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半(1/2)以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而因董事未有如前述妥為安排召開會議所產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三(3)個月屆滿後舉行。

(M) 股東權利(續)

召開股東特別大會(續)

4. 根據本公司公司細則及《上市規則》，除續會外，

- (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一(21)日及不少於十(10)個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於十(10)個營業日之書面通知。
- (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東(亦即合共持有賦予該權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東)同意，則任何股東特別大會可以發出比(1)分段所述較短時間之通知召開。

於股東大會上提呈議案

1. 除有權以請求書召開股東特別大會外，股東亦有權要求傳閱可能會在股東週年大會上正式提呈之決議案。於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(a) 要求向股東發出將於下屆股東週年大會上可能正式動議及擬動議之任何決議案通知；及／或(b) 要求向股東傳閱不超過一千(1,000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 上述之請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司在百慕達之註冊辦事處：(a) 倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(b) 倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司盡早收到請求書，請求人務須將經簽署之請求書副本一併送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。

(M) 股東權利(續)

於股東大會上提呈議案(續)

- 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東如欲在股東大會上提名一名人士參選董事可發出有關該意向之書面通知，並取得由該名人士發出之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條規定須予披露之個人資料送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交之期限為不得早於為該選舉而召開之股東大會發出通知翌日，但不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天。首項通知必須由有關股東簽署，而第二項通知必須由建議參選人士簽署以表明其願意參選及同意刊登有關個人資料。

附註：為讓股東具備充足時間考慮選舉建議人士為董事而毋須休會，提出建議之股東務須將該等必需通知及資料盡早及最理想於有關股東大會舉行日期之前十四(14)個營業日提交或促使提交予本公司。

股東可隨時透過本公司香港主要營業地點或 investors@ytrealtygroup.com.hk 向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門會(視乎情況)將有關查詢轉交董事會或相關董事委員會。有關持股量及相關事宜，請致電或親臨本公司香港過戶登記分處查詢。

(N) 投資者關係

本公司於年內並無對本公司之組織章程文件作出重大修改。

本集團透過若干正式渠道，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。本公司之年度報告、中期報告及通函均印發予全體股東。此外，本公司之公告、通函、刊物及新聞稿均於本公司網站(www.ytrealtygroup.com.hk)內刊登。本公司網站以電子方式適時發放公司資訊及其他相關財務及非財務資料。本公司認為股東大會乃公司與股東之間良好之溝通渠道而董事、董事委員會之成員及本集團高級管理層應出席股東大會，並於會上解答股東之提問。與股東溝通之政策已獲採納以確保股東及潛在投資者可隨時隨地並在平等機會下迅速取得全面及容易理解的本公司資料以使股東在知情情況下行使權力，並使股東及潛在投資者與本公司加強溝通。與股東溝通之政策將由董事會不時審閱以反映屆時與股東溝通最佳方法。

年內，本公司主要透過本公司公告、業績公告、中期及年度報告、股東大會以及通過刊發在聯交所網站發佈的所有披露及於本公司網站的公司通訊與股東保持聯繫，並確保及時向股東發佈資訊，從而有效實施與股東溝通之政策。

(O) 文化及策略

本公司一直致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之風險管理及內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同權益相關者與本集團之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化，滿足市場需求，促進本集團之可持續發展。

簡介

渝太地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)欣然提呈其截至2022年12月31日止年度(「2022年」)的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，客觀地全面披露其可持續發展的願景、策略及常規，以期加強持份者對本集團的信心及了解。

本集團主要從事物業發展及買賣、物業投資、提供物業管理與有關服務、財資管理及投資控股。

本公司董事會(「董事會」)聲明

ESG 管治架構

建立完善的管治框架對成功實施本集團的可持續發展策略至關重要。為此，本集團已建立一套與其業務方向保持一致、有針對性且穩健的企業管治架構，並使本集團的資訊得以有效地傳達。

董事會全面共同負責本集團的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜，並確保本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統的有效性。董事會的組成多元化並被視為具備監督本集團環境、社會及管治事宜的技能及經驗。董事會至少每年安排一次會議以審查及批准本集團的環境、社會及管治管理方針、策略、政策、宗旨、目的及目標以及優次順序，根據環境、社會及管治相關目的及目標檢討本集團的表現，並在不同職能部門的高級行政人員的協助下批准本集團環境、社會及管治報告的披露。

同時，不同職能部門的高級行政人員負責審閱及監察本集團的環境、社會及管治政策、常規及表現，以確保本集團遵守相關法律及監管規定，並維持與不同持份者進行透明及有效討論。高級行政人員亦協助識別及評估本集團的環境、社會及管治風險，評估本集團環境、社會及管治內部監控機制的有效性、監察及回應新浮現的環境、社會及管治事宜，並向董事會提出建議。為改善環境、社會及管治政策的整體表現，高級行政人員至少每年舉行一次會議以評估現行政策及程序的有效性。每次會議後以書面或口頭形式向董事會匯報調查結果、決定及建議。

ESG 管理方針

本集團認為，環境、社會及管治是實現持續成功的一個關鍵因素，因此，本集團已將環境、社會及管治因素納入其業務策略。為確保本集團的可持續發展策略得以有效貫徹，本集團已採納全面政策，即企業社會責任政策（「企業社會責任政策」），當中訂明其對可持續發展及企業社會責任的責任。上述政策為本集團的業務及營運決策提供指引，並將四個重點領域：工作場所、營運常規、社區及環境納入考慮範圍內。

於 2022 年，本集團與一名獨立第三方合作編製環境、社會及管治報告及對其業務的環境、社會及管治的重要性議題進行評估。本集團進行重要性評估，以收集持份者的意見，從而為重大環境、社會及管治事宜募集意見及排列優次順序。考慮到本集團的業務營運及可持續發展趨勢，我們已識別重大議題並將相關議題納入評估當中，以深入了解持份者對本集團可持續發展表現及策略的意見及期望，並踐行策略。

為支持實現碳中和的全球願景，本集團已加大力度加快低碳轉型及促進可持續發展實踐。作為負責任的物業開發商，本集團投入大量時間及資源應對氣候變化帶來的迫切挑戰。截至 2021 年 12 月 31 日止年度（「2021 年」），本集團已制定溫室氣體（「溫室氣體」）排放目標，作為其營運減碳的路線圖。連同本集團對節能、用水效益及減少廢物的承諾，本集團展示了對環境保護的貢獻。

於 2022 年，本集團積極地在經營層面採取各種措施以達致目標。董事會已向高級行政人員授予權力以收集環境、社會及管治數據、監察及分析本集團的表現，及按環境、社會及管治相關目的及目標評估進度。總而言之，通過高級行政人員的定期報告，董事會預計在實現既定目的及目標方面將取得穩步進展。展望未來，董事會及高級行政人員將繼續每年檢討環境、社會及管治相關目的及目標的進展情況及確保本集團有足夠的措施和資源達成設定的目標。有關表現概述於「環境目標」一節。

匯報範圍

高級行政人員通過考慮本集團的核心業務及主要收益來源確定環境、社會及管治報告之匯報範圍。誠如以往的報告，本環境、社會及管治報告的匯報範圍與年報一致及繼續覆蓋於香港及中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）全部業務營運，包括物業投資、物業發展及買賣、物業管理及相關服務，以及財資管理分部，合共佔本集團總收入之 100%。

匯報框架

本環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)編製。

有關本集團企業管治常規的資料載於本年報隨附之企業管治報告。

匯報原則

本環境、社會及管治報告的內容遵循環境、社會及管治報告指引的匯報原則。

重要性：本環境、社會及管治報告乃基於重要性評估得出的相關議題重要性而建構。重要性評估的結果由董事會及高級行政人員審閱及確認。有關進一步詳情，請參閱「持份者參與」及「重要性評估」章節。

量化：本環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告指引編製，並以量化方式披露關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。有關用於關鍵績效指標的標準、方法、假設及／或計算參考以及主要轉換因素來源的資料乃於適當情況下呈列。

一致性：除另有說明外，本集團的披露及關鍵績效指標與上一財政年度一致，以便進行有意義的比較。如披露範圍或計算方法有任何變動而可能影響與過往報告的比較，本集團會於本報告相應章節作出解釋說明。

本集團已建立內部監控及正式審查程序，以確保本環境、社會及管治報告中呈列的任何資料盡可能準確可靠。本環境、社會及管治報告已經董事會核准。

匯報期間

本環境、社會及管治報告詳述本集團於2022年的環境、社會及管治活動、挑戰及措施。

持份者參與

本集團一直致力與持份者維持穩健關係，並一同合作以達致可持續發展的目標。持份者參與是管理策略的重要部分，旨在識別、管理及報告對持份者最重要及與本集團業務最相關的事宜。為加強本集團了解持份者的期望及需求，以及識別重要性議題及評估其可持續發展措施的成效，本集團利用以下多元化的參與方式及溝通渠道與持份者保持定期聯繫：

持份者	期望	溝通渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治制度 合規運營 信息披露及透明度 保障股東權益 投資回報 	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東大會 財務報告 公告及通函 公司網站及電郵
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 合理價格 產品質量 保護客戶私隱 商業誠信及道德 	<ul style="list-style-type: none"> 營銷熱線 媒體 個人聯繫 滿意度調查
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 事業發展機會 職業健康與安全 薪酬福利 工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> 培訓、研討會及簡介會 員工考核 文體活動 內聯網及電郵
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 公平招標 商業道德及聲譽 長期合作 	<ul style="list-style-type: none"> 業務會議、電郵及電話 審閱及評估 實地考察
監管機構及政府部門	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治制度 合規運營 信息披露及透明度 政策執行 支付稅項 	<ul style="list-style-type: none"> 合規顧問 實地檢查 財務報告 網站 法律顧問
社區、非政府組織及媒體	<ul style="list-style-type: none"> 回饋社會 環境保護 社會公益 職業健康與安全 合規運營 	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 環境、社會及管治報告 媒體

重要性評估

董事會及負責本集團主要職能的高級行政人員已參與編製本環境、社會及管治報告。彼等協助本集團檢討其營運、識別關鍵環境、社會及管治事宜及評估相關事宜對其業務及持份者的重要性。為確保環境、社會及管治報告的披露反映本集團在可持續發展議題上的努力，本集團已進行重要性評估，以識別對本公司業務及其持份者產生最重大影響的環境、社會及管治議題。具體步驟如下：

第一階段

- 根據本集團的營運及可持續發展趨勢，高級行政人員已識別及製作本集團的重大環境、社會及管治議題清單。清單合共涵蓋與對經濟、環境及社會有重大影響及對持份者評估的影響程度較高的16項議題。董事會已確認重大環境、社會及管治議題清單。

第二階段

- 重要性評估以清單內的議題作為核心內容進行。高級行政人員設計問卷，邀請持份者對議題的重要性進行評估，並透過開放式問題闡述其對於本集團環境、社會及管治的意見。本次評估覆蓋主要持份者，包括但不限於高級管理層及基層員工。

第三階段

- 收集及整理問卷結果，根據16項議題的重要性編製2022年重要性矩陣。
- 董事會及高級行政人員已對持份者意見與重要性評估結果進行審閱及討論，並根據重要性評估結果確定本環境、社會及管治報告的披露重點，以及對該等環境、社會及管治主題進行優先排序，以更好地進行策略規劃及資源分配。

本集團的重大環境、社會及管治層面概要載列如下：

		重要性矩陣	
		低	高
對持份者評估及決策的影響程度	高		<ul style="list-style-type: none"> • 合規管理與誠信建設 • 客戶滿意度 • 保護客戶隱私及知識產權
	中	<ul style="list-style-type: none"> • 供應鏈管理 • 溫室氣體排放及控制 • 廢棄物管理 • 社區投資 	<ul style="list-style-type: none"> • 合理營銷推廣 • 勞工準則 • 水資源管理
	低	<ul style="list-style-type: none"> • 減緩及適應氣候變化 • 能源效益 	
		低	高
		對本集團業務的影響程度	

聯絡及反饋

本集團歡迎閣下對本環境、社會及管治報告提出反饋意見，以便持續改進。如閣下對本集團的環境、社會及管治常規有任何建議或疑問，歡迎電郵至 investors@ytrealtygroup.com.hk 與本集團分享意見。

A. 環境

本集團知悉與其業務有關的環境影響，並盡力減少其營運產生的空氣污染物、溫室氣體排放、廢水排放及廢棄物。為減少其營運對環境的影響，本集團致力於環境保護，並繼續努力提升其持份者的意識。本集團已制定具體指引，涵蓋其綠色常規可能涉及的四個重要範疇，即排放物、資源使用、環境及天然資源以及氣候變化。

就本集團物業發展及買賣分部而言，其所有房地產發展項目均外包予第三方承包商。然而，本集團有效管理其項目建築地盤對環境的影響。本集團要求承包商嚴格遵守《綠色施工評價標準》等國家標準，並制定了《文明施工管理辦法》。同時，本集團已實施綠色措施，盡可能保護環境、節約能源及減少施工過程中對環境的影響。

於2022年，本集團並不知悉任何重大違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生的法律法規而可能對本集團造成重大影響的情況，該等法律和法規包括但不限於香港《空氣污染管制條例》(第311章)、香港《廢物處置條例》(第354章)、香港《水污染管制條例》(第358章)、中國《固體廢物污染環境防治法》、中國《環境保護法》、中國《大氣污染防治法》及中國《水污染防治法》。

環境目標

於2021年，本集團訂立了環境範疇的量化目標，以更好地管理本集團重大議題及其可持續發展表現。本集團環境目標及其目標實現進展概述如下：

範疇	環境目標	進展
溫室氣體排放	以2021年為基準年，於2026年前將其溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/百萬收益)降低3%。	進行中
無害廢棄物	以2021年為基準年，於2026年前將無害廢棄物總棄置密度(噸/百萬收益)降低3%。	進行中
能源消耗量	以2021年為基準年，於2026年前將能源總消耗量密度(千瓦時/百萬收益)降低3%。	進行中
耗水量	以2021年為基準年，於2026年前將耗水量密度(立方米/百萬收益)降低3%。	進行中

上述目標及年度比較相關數據將於下文數節中列出及說明。

A1. 排放物

廢氣排放

本集團的主要廢氣排放來源來自車輛消耗的汽油。針對上述源頭，本集團積極採取以下措施管理自身及承包商的廢氣排放：

- 提前規劃路線，避免路線重複及優化燃料消耗；
- 在車輛閒置時關閉引擎；
- 定期進行車輛檢查及保養，以確保最佳的引擎性能及燃料使用；
- 利用電話／視像會議進行線上演講及會議，代替不必要之海外出差；
- 鼓勵員工出外辦公時乘坐公共交通工具；
- 要求承包商降低引擎速度或在工作期間間歇性熄火車輛；及
- 發展項目採用超低硫柴油。

由於本公司車輛為於2021年11月購買，故2021年僅包含及報告兩個月排放數據。因此，本集團於2022年所產生的廢氣排放普遍增加。

本集團的廢氣排放表現概要：

廢氣排放類型	單位	2022年	2021年
		中國內地	中國內地
氮氧化物(NO _x)	克	2,743.50	619.50
硫氧化物(SO _x)	克	4.41	1.03
顆粒物(PM)	克	262.88	59.36

附註：

1. 廢棄排放計算方法乃基於由交易所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。
2. 僅包括中國內地廢氣排放數據。由於香港的營運中並無使用車輛，因此並無報告廢氣排放。

溫室氣體排放

本集團溫室氣體排放的主要來源為車輛消耗汽油的直接排放(範圍1)、購買電力的能源間接排放(範圍2)以及政府部門處理淡水及污水所用電力及堆填區的廢紙處置時的其他間接排放(範圍3)。為降低本集團的溫室氣體排放並達致其目標，本集團積極通過價值鏈採取措施減少溫室氣體排放。

鑒於本集團的承包商佔其物業發展項目溫室氣體排放的重大部分(主要視乎項目的性質及數量而定)，本集團不僅要求承包商遵守其項目適用的所有法律法規，亦採取以下行動管理不同建築地盤承建商的溫室氣體排放：

- 監察承包商的排放表現；及
- 要求承包商遵守本集團的排放控制措施，詳情載於本層面「廢氣排放」一節。

本集團提倡綠色實踐，並已進一步於其日常營運中採取以下措施：

- 在辦公區域張貼綠色資訊，提高員工的環保意識，推行最佳的環境管理慣例；
- 實施車隊管理措施，詳情載於本層面「廢氣排放」一節；及
- 實施層面A2「能源管理」及「用水管理」各節所述的節能節水措施。

於2022年，本集團溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／百萬收益)相較於2021年減少約44.19%。這歸因於多項因素，包括中國內地溫室氣體排放係數變動、項目數量及項目性質、項目規模及階段的變動以及有效執行上述措施。本集團將繼續監察其表現，尋求降低其溫室氣體排放密度，並檢討於未來年度達成目標的進度。

本集團溫室氣體排放表現概要：

指數	單位	2022年			2021年		
		中國內地	香港	合計	中國內地	香港	合計
直接溫室氣體排放(範圍1) • 車輛消耗的汽油	噸二氧化碳當量	0.80	—	0.80	0.19	—	0.19
能源間接溫室氣體排放 (範圍2) • 購買電力	噸二氧化碳當量	5,061.68	3.81	5,065.49	4,199.79	3.93	4,203.72
其他間接溫室氣體排放 (範圍3) • 棄置於堆填區的廢紙 • 政府部門處理淡水及 污水所用電力	噸二氧化碳當量	261.36	8.17	269.53	104.25	7.88	112.13
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	5,323.84	11.98	5,335.82	4,304.23	11.81	4,316.04
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/ 員工	78.29	0.80	64.29	50.05	0.98	44.04
	噸二氧化碳當量/ 百萬收益			1.97			3.53

附註：

- 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、2014年政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第五次評估報告(AR5)的《全球變暖潛能值》、香港電燈公司最新發佈的《可持續發展報告2022》、中國生態環境部發佈的《關於2023-2025年企業溫室氣體排放報告管理的通知》、水務署頒佈的《2020年至2021年年報》及渠務署頒佈的《可持續發展報告2021-22》。
- 於2022年12月31日，本集團有83名僱員(於2021年12月31日：98人)(包括本公司執行董事及員工)，其中15人(於2021年12月31日：12人)為香港僱員，68人(於2021年12月31日：86人)為中國內地僱員。該數據亦將用於計算環境、社會及管治報告中的其他密度數據。
- 於2022年，本集團錄得收入總額約港幣2,706,963,000元(2021年：約港幣1,224,263,000元)。該數據亦用於計算環境、社會及管治報告中的其他密度數據。

廢棄物管理

有害廢棄物

儘管本集團營運產生的有害廢棄物(如化學廢棄物)數量佔其於2022年整體廢棄物產生量的百分比相對較小，且本集團對其項目總承包商營運的建築地盤並無直接控制權，但本集團了解有害廢棄物的潛在環境影響，因此須採取一切必要行動以妥善處理及管理該等建築地盤。透過委聘持牌廢物收集商，本集團確保其全體總承包商已合法處理及處置廢物。本集團旨在持續減少因產生有害廢棄物而帶來的不利影響。

此外，本集團已制定指引以規管辦公室有害廢棄物的管理及處置。例如，提醒僱員減少打印以節省油墨或碳粉，從而盡量減少有害廢棄物的產生。倘產生任何有害廢棄物，本集團委聘持牌廢棄物收集商，以根據相關環境規則及法規處理有關廢棄物。

於2022年，由於本集團的業務性質，本集團於業務營運過程中並無產生大量有害廢棄物(2021年：無)。

無害廢棄物

本集團產生的無害廢棄物主要為一般廢棄物。為實現其目標，本集團將繼續致力採取不同的環保措施，以盡量減少其業務營運產生的無害廢棄物對環境的影響。

就本集團的物業發展業務而言，本集團致力加強其建築項目的減廢和回收工作。獲委聘的承包商須遵守《施工總承包合同》所載的一套廢棄物管理程序，作為其對可持續發展承諾的一部分。本集團亦將3R原則(減少使用、物盡其用及循環再用)的概念應用於廢物管理措施，並於建築地盤採取以下措施：

- 透過妥善的存貨規劃及建築地盤管理避免貯放過多材料；
- 要求承包商儲存及處理建築材料，以防止變壞及損壞；
- 鼓勵盡可能重複使用建築材料，例如將乾混凝土轉化為用於混凝土生產的骨料以及重複使用木板；及
- 透過非定期檢查監察承包商在廢物管理方面的表現。

為有效管理及減少本集團辦公室的廢棄物，本集團期望向僱員灌輸環保理念。因此，本集團鼓勵所有僱員利用其知識行事，並提出創新理念，從源頭減少辦公室的固體廢物量。具體而言，本集團提倡以下做法：

- 通過在辦公室安裝回收設施，鼓勵員工參與一般固體廢物及紙張的回收；
- 推廣使用環保文具，如可替換筆芯的原子筆及鉛芯筆(如適用)；
- 重複利用餐具、刀具、杯具，減少使用一次性餐具；
- 在會議上以茶壺及杯具提供飲品，代替瓶裝水，減少塑料廢棄物；及
- 制定節約用紙措施，詳情載於層面A2「用紙管理」一節。

於2022年，本集團的無害廢棄物總量密度(噸／百萬收益)較2021年減少約60.00%。這歸因於多項因素，包括項目及項目性質的數量變動、規模和階段的不同，以及有效執行上述措施。本集團將繼續監察其表現，尋求減少所產生的廢物量，並檢討未來數年的達標進度。

本集團的無害廢棄物處置表現概要：

無害廢棄物類別	單位	2022年		2021年	
		香港	總計	香港	總計
一般廢棄物	公噸	1.18	1.18	1.17	1.17
無害廢棄物總量	公噸	1.18	1.18	1.17	1.17
無害廢棄物棄置密度	噸／僱員	0.08	0.01	0.10	0.01
	噸／百萬收益		0.0004		0.001

附註：

僅包括香港的無害廢棄物數據，並無中國內地的無害廢棄物數據，原因為本集團對總承建商在其項目營運的建築地盤產生的無害廢棄物並無直接控制權，故並無處置建築廢棄物的內部記錄。

污水排放

本集團的業務活動不會大量用水，因此其業務活動不會產生大量污水排放。由於本集團排放的污水排入市政污水管網，因此污水排放量被視為耗水量。耗水量及相應節水措施將於層面A2「水資源管理」一節中說明。

A2. 資源使用

能源管理

本集團消耗的能源主要為交通運輸用的汽油及日常營運的電力。本集團旨在透過於其營運中識別及採納適當措施，盡量減少其營運對環境的影響。本集團已制定相關節能政策及措施，彰顯本集團重視能源效益。本集團亦定期檢討其能源目標，以尋求持續改善其能源表現。

本集團致力成為負責任的物業發展商，並實施一系列措施以減少其項目的電力消耗。綠色措施包括：

- 尋求在項目中實施節能技術；
- 追蹤控制直接及間接能源的使用；
- 促進承包商有效的環境管理；及
- 考慮太陽能及其他可再生能源選擇(如適用)。

本集團亦積極採取資源效率及環保措施，以優化辦公區域的用電。該等措施包括：

- 使用電器及辦公設備的節能功能，如電腦閒置時使用「睡眠或待機模式」；
- 在打印設備、信息及通訊技術設備的電源開關附近貼上當眼的「節能」標籤；
- 指定員工定期監察能源消耗情況；
- 定期檢查及清潔辦公設備；
- 安排維修或及時更換辦公設備的劣化或陳舊部件，以減少因故障及部件故障而導致的電力損失；
- 鼓勵使用樓梯而非乘搭電梯上落各樓層；及
- 鼓勵員工參與節能活動。

於2022年，本集團的能源總耗量密度(千瓦時／百萬收益)較2021年減少約17.95%。這歸因於多項因素，包括項目及項目性質的數量變動、規模和階段的不同，以及有效執行上述措施。本集團將繼續監察其表現，尋求減少其能源消耗，並檢討未來數年的達標進度。

本集團的能源消耗表現概要：

能源類別	單位	2022年			2021年		
		中國內地	香港	合計	中國內地	香港	合計
直接能源消耗量	千瓦時	2,907.41	—	2,907.41	678.40	—	678.40
汽油	千瓦時	2,907.41	—	2,907.41	678.40	—	678.40
間接能源消耗量	千瓦時	8,875,470.86	5,609.00	8,881,079.86	4,890,864.54	5,538.00	4,896,402.54
外購電力	千瓦時	8,875,470.86	5,609.00	8,881,079.86	4,890,864.54	5,538.00	4,896,402.54
能源總耗量	千瓦時	8,878,378.27	5,609.00	8,883,987.27	4,891,542.94	5,538.00	4,897,080.94
能源消耗量密度	千瓦時／員工	130,564.39	373.93	107,035.99	56,878.41	461.50	49,970.21
	千瓦時／百萬收益			3,281.90			4,000.02

附註：

直接能源消耗數據的單位換算方法乃根據國際能源署發佈的《能源統計手冊》得出。

水資源管理

水主要於辦公室及建築地盤使用。本集團深知水是最寶貴資源之一，因此一直尋求有效的用水方法，並優先考慮節約用水。為達致此節水目標，本集團致力透過審慎決策及密切監察盡量減少不必要的消耗。

在本集團的物業發展業務中，我們將節水措施納入營運中，以減少淡水的的使用。在本集團的建築地盤，我們收集雨水作冷卻及灌溉之用。廢水亦會被收集及處理，用於清洗車輪。

本集團積極推動辦公室及建築地盤的行為轉變，並在適用情況下採納以下措施鼓勵節約用水：

- 於水龍頭附近張貼顯眼的「節約用水」及「保護自然環境」等提示標語；
- 於辦公時間後關閉有關區域的主要供水；
- 通知負責人員維修漏水水龍頭或水管，避免浪費食水；
- 使用雙沖水式馬桶；
- 盡量安裝配備紅外線感應器之水龍頭及小便器；及
- 委派員工定期檢查供水系統，確保不會出現漏水情況。

於2022年，本集團的水消耗量密度(立方米／百萬收益)較2021年增加約9.62%。這歸因於多項因素，包括項目數量及項目性質的變動、項目規模和階段的不同，以及有效執行上述措施的情況。本集團將持續監察數據、尋求於未來數年減少其用水消耗及加強節水措施。

本集團的用水表現概要：

耗水量	單位	2022年			2021年		
		中國內地	香港	合計	中國內地	香港	合計
總耗水量	立方米	409,654.83	92.15	409,746.98	168,956.00	93.25	169,049.25
耗水密度	立方米／ 員工	6,024.34	6.14	4,936.71	1,964.60	7.77	1,724.99
	立方米／ 百萬收益			151.37			138.08

基於本集團的業務性質，本集團在求取水源方面並無遇到任何問題。

用紙管理

本集團消耗的一種主要材料為行政用紙。為盡量減少用紙，本集團倡導無紙化辦公的理念及推廣辦公自動化的應用。於2022年，本集團於日常營運中採取以下措施：

- 盡可能以電子方式(如透過內聯網、互聯網或電郵)溝通及分享資料，以減少用紙；
- 雙面用紙，信封回收重用；
- 在影印機及傳真機附近提供回收箱；及
- 將廢紙分為單面可用紙及廢紙。

包裝材料使用

由於本集團的業務性質，於2022年，本集團於其日常營運中並無使用任何包裝材料(2021年：無)。

A3. 環境及天然資源

作為負責任的企業公民，本集團意識到其日常營運對環境的影響，並致力於以對環境負責的方式開展業務。為盡量減少對環境及天然資源的重大影響，本集團致力於在節能、減排及環保方面實施「排放物」及「資源使用」各節所述的必要措施。本集團亦會向客戶、僱員、分包商、供應商、合作夥伴及其他持份者推廣環保意識，以減少整體資源浪費。

噪音管理

由於部分工序在施工過程中會產生噪音，可能會對附近居民造成影響，故本集團遵照中國《環境噪聲污染防治法》採取必要措施，盡可能降低噪音。由於本集團的建築工程由承包商進行，本集團與承包商保持對話，以確保在於建築期間實施適當的噪音管制措施。於建築工程開始前定期進行噪音測試及控制，以確保所產生的噪音符合相關當地法律及法規所概述的可接受參數。本集團的項目經理亦進行密切監察及現場檢查，以發現及防止潛在違反相關法律及法規的情況。

綠色工作場所

本集團亦致力為僱員提供綠色工作環境，以提高工作效率。本集團明白改變僱員習慣及提高彼等的環保意識需要培養及不斷鞏固。因此，在工作場所附近張貼有關環保提示及節約提示的海報，提醒僱員採取行動。

本集團亦已建立辦公室紀律及環境衛生，以保持辦公區域整潔。本集團將不時檢查每個公共空間及工作場所的狀況，以識別及預先評估任何安全危險，並迅速解決有關危險。

A4. 氣候變化

氣候變化的勢頭正讓全球主要司法管轄區(包括香港及中國)採取行動。各地政府在過去一年已開始加碼減排承諾，為實現碳中和設定清晰的時間表。本集團意識到全球趨勢及各地推行的舉措，繼續逐步取得進展，將氣候相關措施納入企業社會責任政策，使本集團能夠識別及減輕氣候相關風險。本集團在制定環境管理及策略時，會仔細考慮氣候變化，旨在建立長期的韌性，並致力支持向低碳經濟轉型出一份力。本集團參考氣候相關財務信息披露工作組的建議，並識別以下風險對本集團業務的潛在影響。

實體風險

就本集團的實體風險而言，極端天氣事件被識別為與其營運有關的氣候相關風險，可能導致財產損失及經濟損失。本集團的氣候風險評估結果顯示，由於暴雨越加頻密，四川的業務可能會受到水災的重大影響。本集團已採取措施改善氣候變化相關影響，包括制定災難恢復計劃以處理突發緊急情況。

過渡風險

預計中國及香港政府將實施更嚴格的環境、社會及管治相關政策及措施，以實現碳減排目標及淨零碳排放目標，因此，為滿足以更高效率的型號替換設備以確保日後合規的需要，預計運營成本將增加。為減少碳排放，本集團已就樓宇建造採納適用的公認標準，並於其營運中採購節能設備。此外，本集團定期監察與氣候相關的趨勢、政策及法規，以便迅速為高級管理層更新最新發展的信息，從而避免因延遲應對導致的成本增加、產生違規罰款及／或聲譽風險。

本集團日後將繼續評估、監察、控制、以文字記錄及每年披露其溫室氣體排放，以及評估現行措施的有效性，以進一步改善其環境可持續性。

B. 社會

除安全與健康的工作場所外，本集團亦為僱員提供全面的薪酬及福利待遇、培訓機會、平等的工作機會及公平的工作環境，以及與員工溝通的渠道。我們安排團建活動及社交活動，以增強僱員的歸屬感，並幫助營造友好和諧的工作環境。我們至少會每年檢討及調整薪酬，以確保工資與表現相關，並與股東利益相符。本集團確認與持份者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與持份者維持良好溝通，並適時交換意見。

B1. 僱傭

本集團認為建立和諧及激勵的工作環境是可持續發展的關鍵因素，並確保設有僱傭相關政策，例如僱員招聘、晉升、紀律、工時、休假及其他職責以及福利的政策。

於2022年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關薪資及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇以及福利的僱傭法律及法規且可能對本集團產生重大影響的情況，包括但不限於香港《僱傭條例》及中國《勞動法》。

於2022年12月31日，本集團有83名僱員(於2021年12月31日：98名)(包括本公司執行董事及員工)。按性別、年齡組別、僱傭類型、僱員類別及地區劃分的本集團員工人口統計資料呈列如下：

僱員數據	僱員人數	
	於2022年12月31日	於2021年12月31日
按性別		
男	50	62
女	33	36
按年齡組別		
30歲以下	10	11
30歲至50歲	65	82
50歲以上	8	5
按僱傭類型劃分		
全職	83	98
兼職	—	—
按僱員類別劃分		
高級管理層	8	45
監督級別	15	34
一般僱員	60	19
按地區劃分		
香港	15	12
中國	68	86

附註：

於2022年，本集團已修訂僱員類別的劃分。

招聘、晉升及解僱

本集團認為僱員是其業務的寶貴資產，因此十分重視吸納人才。本集團透過健全、透明及公平的招聘程序招聘僱員。本集團根據候選人的資格、性格及職業目標的合適性作出僱傭決定，而不論其種族、性別、宗教、身體殘疾、婚姻狀況及性取向。

本集團通過公開及公平的評估系統提供事業晉升機會，旨在發掘及發展僱員實力及能力，從而為本集團的可持續增長作出貢獻。表現評估於每年或於試用期結束時(視當時情況而定)進行。評核作為考慮及釐定加薪、酌情花紅及晉升的基準。本集團亦優先考慮內部晉升，以激勵僱員。

所有僱傭合約之終止均受內部程序規管，以確保所有解僱均遵守香港及中國的相關法律及法規。本集團嚴格禁止任何形式的不公平或非法解僱。

於2022年，本集團的僱員總流失率約為39.76% (2021年：25.51%)。按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率概述如下：

流失比率 (%)	2022 年	2021 年
按性別		
男	38.00	24.19
女	42.42	27.78
按年齡組別		
30 歲以下	30.00	100.00
30 至 50 歲	44.62	13.41
50 歲以上	12.50	60.00
按地區劃分		
香港	26.67	25.00
中國	42.65	25.58

附註：

1. 僱員總流失率按報告期內的離職僱員人數除以報告期末的僱員人數計算。
2. 特定類別的僱員流失率按報告期內的特定類別離職僱員人數除以報告期末的特定類別僱員人數計算。

薪酬福利

為吸引及挽留人才，本集團提供具吸引力及具競爭力的薪酬待遇(包括醫療保險、退休計劃、長期服務獎、培訓津貼及有薪假期等其他福利)。除市場標準外，僱員薪酬水平參照個人表現及貢獻而釐定。

平等機會、多元化及反歧視

本集團尊重不同文化及個人取向。本集團支持及包容的文化讓每個人聯繫起來並於協同效應中受益。本集團相信，任何人均不應因年齡、種族、民族或國籍、性別、宗教、婚姻狀況、殘疾或家庭狀況而受到不公待遇。全體僱員均享有平等的培訓、職業發展及就業機會。任何人士被發現涉及非法歧視或騷擾將面臨紀律處分及／或被解僱。

工作與生活平衡

本集團關心僱員的健康福祉，因此非常重視工作與生活的平衡。本集團已設定不遜於當地僱傭法律及法規設定之基本工時及休息時間。

在可行情況下，本集團為僱員安排社交及康樂活動，以平衡工作與生活，同時培養僱員之間的凝聚力及團隊精神。

B2. 健康及安全

創造一個促進僱員健康及福祉的工作場所是釋放人才庫潛力的關鍵。本集團致力提供及維持安全、健康及衛生的工作環境。本集團已制定健康與安全規章制度，而僱員須時刻嚴格遵守該等規章制度，以避免事故發生並保護自身及同事免受安全危害。

於2022年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的僱傭法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港《職業安全及健康條例》、中國《安全生產法》、中國《職業病防治法》及中國《工傷保險條例》。

職業健康與安全措施

本集團特別著重建築地盤員工的職業健康、安全及福祉。本集團已制定《文明施工管理辦法》及《建築工程防護、文明施工措施費用及使用管理協議》，確保其承包商妥善管理其物業發展項目，並減低健康安全風險。本集團亦嚴格遵守其經營所在司法權區的所有適用法律規定，如JGJ59-2011建築施工安全檢查標準。本集團進一步確保有足夠的監控及妥善程序以保障建築地盤所有人員的健康與安全，包括：

- 在工地聘請外部安全督導員，負責識別及匯報安全隱患；
- 由安全督導員調查所有已報告事故及危險事故，並跟進糾正行動；及
- 提供個人防護裝備，以保護承包商工人及其僱員免受安全危害。

本集團致力為僱員提供良好的工作環境，並保障僱員免受職業危害。行政部負責識別僱員在工作場所面臨的實際及潛在安全危險及風險，並透過妥善管理工作場所的危險為僱員提供安全及衛生的工作環境。行政部亦負責透過定期檢查監察及檢討所有安全系統。同時，僱員須對工作環境中的安全危險保持警覺，並避免任何可導致工作場所事故或傷害的不當行為。僱員應立即向其部門主管及行政部報告任何已導致或可能導致傷害或損害的事故。

除保障職業健康與安全外，本集團亦鼓勵僱員採納良好的衛生習慣，以維持乾淨的工作環境。僱員須保持辦公室及公共空間整潔，保持個人衛生，並監察自身健康狀況，以防止傳染病傳播。

本集團所有辦公室及工作場所於2022年全年均在安全可靠的狀況下營運及維持。本集團將不時檢討相關程序，保障僱員之職業健康與安全。於2022年，本集團並無任何重大工傷事故及因工傷損失工作日數記錄(2021年：無)。於2022年12月31日，本集團錄得零宗因工死亡個案，並已連續三個財政年度維持錄得零宗因工死亡個案。

B3. 發展及培訓

本集團深知培訓不僅對員工發展，亦對其成功至關重要。本集團致力創造一個激發思維的環境，讓僱員能夠發展及成長，藉此達致卓越表現。此乃透過定期培訓實現，該等培訓針對及強調創造價值及滿足社會需求。

培訓及職業發展

我們已制定相關培訓程序，規範員工培訓管理。本集團亦制定了培訓管理制度，並為各級員工提供培訓機會，向他們傳授必要知識及技能以履行工作職責。

在可能的情況下，本集團通過培訓計劃、研討會、工作坊及會議、定期分享會、同儕學習及／或在職輔導，為員工提供定制培訓，幫助彼等掌握知識及技能，有效及高效地履行彼等職責。為協助僱員發展所需的品格、知識及技能以協助其事業發展，本集團亦提供培訓資助。本集團相信，此共同努力對僱員及本集團實現個人及企業目標至關重要。

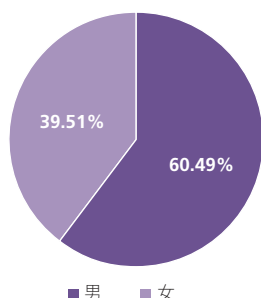
於2022年，本集團約97.59%（2021年：100.00%）的僱員參加了培訓。於2022年，每名僱員的平均培訓時數約為11.30小時（2021年：7.61小時）。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比及每名僱員完成培訓的平均時數如下：

	2022年		2021年	
	受訓僱員 百分比(%)	每名僱員平均 培訓時數 (小時)	受訓僱員 百分比(%)	每名僱員平均 培訓時數 (小時)
按性別				
男	98.00	10.41	100.00	7.88
女	96.97	12.64	100.00	7.15
按僱員類別劃分				
高級管理層	100.00	32.56	100.00	7.54
監督級別	93.33	18.40	100.00	7.82
一般僱員	98.33	6.68	100.00	7.39

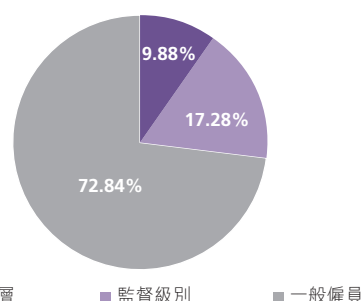
附註：

1. 該百分比按報告期內受訓僱員總數除以報告期末的僱員總數計算。
2. 每名僱員的平均培訓時數按報告期內培訓總時數除以報告期末的僱員總數計算。
3. 按類別劃分的受訓僱員百分比按報告期內特定類別的受訓僱員人數除以報告期末特定類別僱員總數計算。
4. 按類別劃分的平均培訓時數按報告期內特定類別僱員的培訓時數除以報告期末特定類別僱員人數計算。
5. 高級管理層的培訓數據包括報告期內執行董事的培訓。

按性別劃分的受訓僱員明細



按僱員類別劃分的受訓僱員明細



附註：

1. 由於數據收集系統已於 2022 年完善，故自 2022 年起披露按類別劃分的受訓僱員明細數據。
2. 按類別劃分的受訓僱員明細按報告期內特定類別受訓僱員人數除以報告期內受訓僱員總人數計算。

B4. 勞工準則

本集團尊重人權，並嚴禁任何不道德的招聘常規，包括在工作場所聘用童工及強迫勞工。本集團根據香港及中國的適用法律及法規進行招聘，僅會在招聘過程中收集個人資料及其他資歷，以確保不會違反該等法律及法規。

申請人須提供真實、準確及完備的資訊以支持其申請，並在其申請表格中作出聲明，所提供文件及資料中的任何錯誤陳述將導致其申請及於本公司的其後僱傭遭取消資格。在適用情況下，人力資源部收集及徹底檢查申請人提供之文件(包括身份證明文件)，並於其後審閱成功申請人的個人資料及／或資歷，以確保符合相關勞工法例。此外，本集團透過定期培訓及內部審核，確保概無僱員年齡低於最低合法工作年齡，且並無僱用強迫勞工。一旦發現任何童工或強迫勞工，本集團將根據適用法律作出調查及對此採取行動，並迅速向政府機關匯報。此外，本集團會即時終止僱傭合約，並對犯錯僱員施加適當處罰。

本集團避免委聘已知在其營運當中僱用童工或強迫勞工的行政用品服務供應商及承包商。

於 2022 年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關防止童工及強迫勞工的僱傭法律及法規而可能對本集團造成重大影響的情況，包括但不限於香港《僱傭條例》及中國《勞動法》。

B5. 供應鏈管理

本集團深明供應鏈管理對其業務的重要性，並重視管理供應鏈中的潛在環境及社會風險。通過嚴格及標準化的採購系統，所有供應商均經過仔細評估，並定期進行公平的監控及評估。

採購慣例

本集團已制定完善的程序以甄選及監察承包商及供應商。於供應商甄選過程中，本集團不僅審閱供應商的基本資料，亦審閱多項其他因素，例如(其中包括)交付時間表、定價、擁有必要牌照、認證及遵守相關行業法律、法規及標準。此外，本集團不時檢討承建商的表現，以確保彼等交付的建築工程符合相關質量標準。

於2022年，本集團與62名(2021年：52名)位於中國並累積交易額超過人民幣1,000,000元的活躍貿易供應商、承包商以及建築材料及建築設備的供應商合作。

管理供應鏈的環境及社會風險

本集團深知其營運高度依賴負責任及可持續的供應鏈，因此，本集團在供應鏈中竭力維護其價值觀，以保護其道德及合法原則。除規定供應商及承包商遵守本集團的標準及規定以及當地法規外，本集團亦對其供應商及承包商的環境及安全表現有所意識。在評估來自供應商及承包商作出的投標時，造價採購部會對供應商及承包商進行背景調查，以供參考。此外，本集團將可持續發展因素納入供應商甄選要求中。對發表可持續發展承諾並採納國際認可之環境、社會及管治管理系統的供應商及承包商將獲優先考慮。本集團亦透過實施環境政策、開展可持續發展措施及報告其可持續發展表現，在其供應鏈中推廣環保措施。尤其是本集團已就甄選其供應商及承包商設定特定程序及標準。

為識別供應鏈中的環境及社會風險，本集團持續監察供應商表現，並採取適當的控制措施，以確保採購的產品符合項目規格。本集團指定人員監察工程進度及所用方法。彼等亦檢查現場交付的材料，確保其符合相關法規、標準及質量。

除質量及法律合規外，本集團期望承包商採納公平的勞工慣例，並展示道德承諾。本集團法定代表人已於《廉潔合作協議書》中訂明對供應商的要求，並通過實地考察監察及評估供應商的表現，以確保其遵守上述協議。只有通過評估的供應商方會列入認可分包商／供應商名單，而嚴重違規可能最終導致終止合作。於2022年，本集團已對所有供應商實施上述供應商聘用慣例。

B6. 產品責任

本集團透過其內部監控程序積極監察其產品質量，並與其客戶保持持續溝通，以確保相互了解，同時滿足彼等之需求及期望。本集團致力滿足客戶的需求及期望，並持續改善其產品及服務質量。為避免及減少其產品及服務對環境造成的影響，本集團已制定企業社會責任政策，以確保就與所供產品和服務有關的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法制定適當措施及清晰程序，並得到相關人員遵從。

於2022年，本集團並不知悉任何嚴重違反與所提供產品及服務有關的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的產品責任法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港《個人資料(私隱)條例》、中國《消費者權益保護法》、中國《廣告法》及中國《專利法》。

品質保證

本集團嚴格按照相關法律法規及標準，包括但不限於中國《產品質量法》、中國《建築法》、中國《建設工程質量管理條例》及中國《建築工程施工質量驗收統一標準》(GB50300-2013)建立了完善的質量管理體系，即《施工作業指導書》(「《施工指導書》」)。

《施工指導書》載列全面的評估及監察制度。根據該《施工指導書》，本集團通過過程評估對項目進行一般性調查，通過專項檢查，識別質量缺陷和安全隱患。然後，本集團進行整改，消除隱患及滿足本集團的安全、質量、規劃、技術、工程管理體系要求及相關規定，確保項目質量與安全。此外，本集團已設立機制處理潛在安全危險，並就產品安全危險進行定期調查。為應對產品安全危險，本集團採取即時回收產品的措施，以保障客戶安全及其物業。於2022年，本集團並無任何已售或已運送產品因安全與健康理由而須回收。

客戶服務

本集團致力透過客戶回饋改善向客戶提供的服務。本集團嚴肅對待每一個客戶投訴，並及時處理。有關問題由指定人員透過討論解決。未解決及嚴重的問題會轉交營運團隊，並向管理層匯報。於2022年，概無客戶對本集團提出重大申索或投訴，而糾正瑕疵工程產生的成本並不重大。

私隱保護

本集團深明保護機密資料是其成功的關鍵，因此，客戶資料及保護私隱一直是其首要任務。本集團制定了嚴格的管理要求，以保護客戶私穩。例如，只有指定人員才獲准取得客戶的個人信息和資料。

本集團亦向僱員(尤其是前線員工)提供有關資料私隱及資料保護的法律規定方面的培訓，以確保彼等了解如何以合法方式收集、儲存及處理客戶資料。

本集團嚴格遵守適用法定要求。僱員必須對其受僱期間所獲得的任何信息嚴格保密，包括但不限於商業秘密、客戶個人信息及資料、供應商資料及其他專有資料。

知識產權

儘管知識產權因本集團的業務性質並未歸入本集團的重大環境、社會及管治層面，但本集團已制定相關政策以規管其資訊系統的資訊科技管理。此外，資訊科技部負責就本集團於其業務營運中使用的軟件、硬件及資料取得適當許可。在互聯網上複製或下載資料、軟件及圖像須經相關部門批准。本集團亦密切監察市場上的侵權行為，並避免任何侵權行為，如假冒商標。

負責任的市場推廣及宣傳

本集團高度重視消費者權益保護工作。本集團已制定相關指引，明確界定具誤導性及欺騙性的行為，並嚴格要求員工在銷售過程中不得有任何虛假、具誤導性及欺詐性的行為。為避免在銷售過程中出現任何可能的誤會，本集團提醒客戶仔細閱讀購房合同，在進行銷售交易前向彼等提供溫馨提示。本集團進一步提醒客戶充分考慮市場波動及政策變化的風險，以確保物業的購買是一個完全自願的商業行為。

B7. 反貪污

本集團旨在於整個營運過程中建立及維持高標準的商業誠信。本集團禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐、洗錢及其他有關任何業務活動之貪污行為。作為預防措施，全體董事及僱員均須嚴格遵守適用行為守則，該守則禁止上述貪污活動。

於2022年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的反貪污法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港的《防止賄賂條例》及中國《反洗錢法》。於2022年，概無對本集團或其僱員提出的已結案貪污訴訟案件(2021年：無)。

舉報程序

本集團已採納舉報程序，讓僱員可在保密或不署名情況下舉報任何涉嫌失當行為、瀆職、不當行為、不道德或不公平待遇。所有僱員均須向管理層報告有關貪污、盜竊、欺詐及挪用公款的事件或疑似個案。管理層將於適當時候進行調查並向當地警方或廉政公署(「廉署」)報告。我們會對已呈報之各個欺詐案例即時採取公平獨立之調查以及相應跟進措施。本集團定期檢討該等安排。

反貪污培訓

本集團致力維持誠信、透明及問責的文化，堅持嚴格的反貪污常規。作為預防措施，本集團為僱員及董事提供年度反貪污培訓，協助彼等遵守最新反貪污法律及法規。廉署有關反貪污主題的指引(包括但不限於「符規以外」上市公司商業道德培訓教材、反貪法例概覽、私營機構貪污及近期的廉署案例)已於2022年在董事及僱員之間傳閱。本集團的反貪污培訓數據呈列如下：

	2022年			2021年		
	受訓人數	受訓人數 百分比(%)	培訓總時數 (小時)	受訓人數	受訓人數 百分比(%)	培訓總時數 (小時)
按僱員級別劃分						
董事	6	100.00%	22	3	60.00%	26.5
高級管理層	6	100.00%	29.5	15	26.32%	58
監督級別	14	93.33%	35	5	12.50%	15
一般僱員	27	45.00%	85	6	26.09%	31
按地區劃分						
中國	37	54.41%	39	14	12.96%	32
香港	16	88.89%	132.5	15	88.24%	98.5

附註：

- 按類別劃分的受訓人員百分比按報告期參加反貪污培訓的特定類別人數除以報告期末特定類別董事及或僱員總數計算。
- 董事的反貪污培訓數據包括報告期間執行董事與非執行董事的培訓。

B8. 社區投資

本集團深明為社區帶來正面影響的重要性，因此致力回饋社會。本集團已制定社區投資政策，使其僱員參與社區投資項目，讓彼等可了解本集團營運所在社區的需要，同時以發展可持續發展社區為重點，透過捐款及贊助慈善或教育項目提供相關支持。

作為其社會責任舉措的一部分，本集團鼓勵僱員參與社區活動，包括透過捐款進行慈善籌款活動或參與義工工作，以服務及回饋社區。於2022年，本集團繼續支持香港公益金之公益金便服日。員工熱列參與該活動，而香港公益金所籌募資金用作支持社會福利機構，以改善及發展兒童及青年服務、長者服務、家庭及兒童福利服務以及保健服務。

本集團將於日後加大慈善工作的力度，以滿足其社區的需求，並透過專注於為社會福利、教育、健康及文化作出貢獻，為其社區及業務創造更有利的環境。

董事會欣然提呈截至2022年12月31日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務及集團表現

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務包括物業發展及買賣、物業投資、提供物業管理與有關服務、財務管理及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註1內。本集團本年度之收入逾99%來自中國內地之物業發展及買賣業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業務回顧

本集團的業務回顧乃根據《上市規則》附錄十六第28(2)(d)段進行，本集團已據此按照香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)附表5的要求對上述主要業務作出進一步分析及論述。董事認為「主席報告書與管理層論述及分析」一節已提供本集團截至2022年12月31日止年度之全面業務回顧及未來展望。

主要風險及不明朗因素

董事知悉本集團的表現及展望視乎其業務營運所在之地產市場之經濟狀況及市場表現。本集團監控因外在因素而影響本集團的風險(包括環境、社會及管治風險)，並即時採取行動將潛在業務影響降至最低。此外，董事認為本集團業務營運面對各類金融風險。本集團之金融風險管理分析載於綜合財務報告附註40。

環境政策及表現

本集團認為，環境、社會及管治是實現持續成功的一個關鍵因素，因此，本集團已將環境、社會及管治因素納入其業務策略。為確保本集團的可持續發展策略得以有效及貫徹地執行，本集團已採納全面的政策，即企業社會責任政策，當中勾勒其對可持續發展及企業社會責任的責任。上述政策為本集團的業務及營運決策提供指引，並將四個重點領域：工作場所、營運常規、社區及環境納入考慮範圍內。

於2022年，本集團進行重要性評估，以收集持份者的意見，從而為重要之環境、社會及管治事宜募集意見及排列優次順序。考慮到本集團的業務營運及可持續發展趨勢，我們已識別重大議題並將相關議題納入評估當中，以深入了解持份者對本集團可持續發展表現及策略的意見及期望，並踐行策略。

為支持實現碳中和的全球願景，本集團已加大力度加快低碳轉型及促進可持續發展實踐。作為負責任的物業開發商，本集團投入大量時間及資源應對氣候變化帶來的迫切挑戰。本集團已制定溫室氣體排放的目標，作為其營運減碳的路線圖。連同本集團對節能、用水效益及減少廢物的承諾，本集團將致力於環境保護。董事會及不同職能部門的高級行政人員將每年檢討環境、社會及管治相關目標及指標的進展情況。

業務回顧(續)

遵守相關法律及規例

於本年度，就董事所知，本公司並無嚴重違反適用法律及規例(包括但不限於百慕達1981年公司法、《公司條例》、《上市規則》及《證券及期貨條例》)而對本公司有重大影響之情況。

與僱員、客戶及供應商和其他股東之重要關係

本集團已制定並實施薪酬架構，這是本集團吸引及保留人才的關鍵。僱員福利的詳情載於本年報「主席報告書與管理層論述及分析」項下「職員」一節。迄今為止，本公司從未重大中斷營運，亦沒有任何重大勞資糾紛。

針對新型冠狀病毒的情況，本集團亦採取了特別措施，以保障僱員的健康和安全。

本集團明白與權益相關者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與權益相關者維持良好溝通，並適時交換意見。

於本年度，就董事所知，本公司或其任何附屬公司與彼等各自的僱員、客戶及供應商、股東或業務夥伴並無重大糾紛。

業績及分派

本集團本年度之業績及本集團於該日期之財務狀況分別載於第69頁、第71頁及第72頁之綜合損益表及綜合財務狀況表內。

本公司已採納股息政策並旨在向股東提供穩定的回報，同時保持財政穩健以在未來把握投資機遇及實現可持續發展。建議派付或宣派、或不建議派付股息視乎本集團財政表現、現金流及未來投資機遇而定。

經考慮到股息政策中所載列的因素，董事會不建議就本年度派發末期股息(2021年：無)。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報告附註13內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第155頁及第156頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於綜合財務報告附註1內。

股本

本公司之股本於年內之變動載於綜合財務報告附註28內。

儲備金

本集團之儲備金於年內之變動分別載於第73頁及第74頁之綜合權益變動表及綜合財務報告附註29內。

可供分派儲備金

於2022年12月31日，根據百慕達1981年公司法，本公司可供分派之儲備金為港幣712,000,000元(2021年：港幣1,338,300,000元)，當中並無建議派發其中任何款項(2021年：無)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(2021年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(2021年：無)。

五年度財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第157頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部分。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶本年度所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	2022年 %	2021年 %
購買額		
—最大之供應商	84	86
—五名最主要之供應商合計	95	93
收入		
—最大之客戶	1	2
—五名最主要之客戶合計	2	4

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於年內及截至本報告日期的董事為：

執行董事

黃云

袁永誠

劉杰(於2022年5月30日獲委任)

楊晟先(於2022年5月30日獲委任及於2022年9月27日辭任)

獨立非執行董事

吳國富

陸宇經

梁宇銘

根據本公司細則第87及86(2)條，黃云先生、吳國富先生及劉杰先生任期持續至應屆股東週年大會，且合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事資料／重大承擔

除本年報所述以外，自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改，或彼等根據《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》第C.1.5條之重大承擔有任何更改。

董事於交易、安排或合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內任何時間仍生效而可令本公司董事或與董事有關連之實體直接或間接獲得重大利益之重要交易、安排或合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於綜合財務報告附註8及附註9內。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2022年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊所記錄或根據標準守則而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司的權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份總數目	佔權益 概約百分率
黃云	受控制法團權益*	79,772,000		
	實益擁有人	<u>88,000,000</u>	<u>167,772,000</u>	20.98%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	<u>90,000</u>	0.01%

附註：

- * 石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司79,772,000股股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為Ever Lead Developments Limited(「Ever Lead」)全資擁有之附屬公司，而Ever Lead為Joybeam Global Limited(「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除上文所披露外，於2022年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本年度訂立或年末存在的股票掛鈎協議詳情如下：

股份期權計劃

本公司於2015年5月21日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的概要載於下文，其他主要條款則載於日期為2015年4月17日致股東之通函(「計劃通函」)內。

股票掛鈎協議(續)

股份期權計劃(續)

- (1) 目的 : 旨在讓本公司有更靈活之方式向參與者給予鼓勵、獎勵、酬勞、補償及/或福利, 以及作董事會不時批准之其他目的
- (2) 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職); 曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業人士或其他顧問(包括該等業務顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等職務之人士)
- (3) 可供發行之股份總數(佔本報告日期之已發行股份數目百分率) : 79,955,741股(10%)
- (4) 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
- (5) 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定定期權之可行使期限, 該期限之屆滿時間不得遲於期權授予日期起計十年
- (6) 行使期權前須持有期權之最短期限 : 由董事會不時釐定
- (7) 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣 1.00 元
- (8) 釐定行使價之基準 : 行使價須僅由董事會釐定, 但不得低於以下各項之最高者 :
- (a) 股份於期權授出日期(該日須為營業日)在聯交所每日報價表所報之收市價;
 - (b) 股份於緊接期權授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價; 及
 - (c) 股份於期權授出日期之面值
- (9) 有效期 : 直至 2025 年 5 月 20 日止

股票掛鈎協議(續)

股份期權計劃(續)

本年度，概無根據該計劃已作廢或獲授出、行使或註銷之期權。於年初及／或年終該計劃或本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

除前述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

其他人士擁有之權益及淡倉

於2022年12月31日，就董事所悉，本公司根據證券及期貨條例第336條規定所備存之登記冊之記錄，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

股東名稱	身份	持有股份數目	佔權益百分率
Joybeam Global	受控制法團權益之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead	受控制法團權益之權益	79,772,000	9.98%
香港石化	實益擁有人	79,772,000	9.98%
張松橋	受控制法團權益之權益	48,736,150	6.09%
Windsor Dynasty Limited	受控制法團權益之權益	48,736,150	6.09%
First Rose Global Limited	實益擁有人	48,736,150	6.09%

附註：

- 1 每批79,772,000股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於Joybeam Global及Ever Lead直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批48,736,150股股份指First Rose Global Limited於本公司之直接權益。Windsor Dynasty Limited因直接控制First Rose Global Limited而被視為於該等股份中擁有權益。張松橋先生(「張先生」)因間接控制First Rose Global Limited而被視為於該等股份中擁有權益。First Rose Global Limited為Windsor Dynasty Limited(由張先生全資擁有之公司)之全資附屬公司。

除上文所披露外，於2022年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部須向本公司或聯交所披露之權益或淡倉。

董事於競爭業務中之權益

於2022年12月31日，董事並無在任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

退休計劃

本集團於香港營運一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，而本集團於中國內地的附屬公司僱員參與中央退休金計劃。上述計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(x)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達1981年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

獲准許彌償條文

以董事為受益人之獲准許之彌償條文(定義見《公司條例》第469條)現已實施，並全年有效。

於本年內，本公司亦已為本公司董事及其附屬公司之董事購買董事及高級職員責任保險，以為其在依法履行職務過程中可能產生的賠償提供充足保障。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

主席兼董事總經理

黃云

香港，2023年3月28日



致渝太地產集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計第 69 頁至第 154 頁所載渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報告，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、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表和綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於 2022 年 12 月 31 日的綜合財務狀況和截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流動，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「審計準則」)進行審計。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」一節詳述。根據會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循該守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告的審計最為重要的事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不會對該等事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」一節所述責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行處理評估綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計的程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報告發表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)**關鍵審計事項****我們的審核工作如何處理關鍵審計事項****投資物業估值**

貴集團於英國及中國內地持有投資物業組合以獲取租金。該等投資物業於每個報告期末按公平價值計量，於2022年12月31日該等投資物業的總賬面值約為港幣806百萬元。

貴集團所持有的不同類型投資物業使用不同估值模型。釐定於報告期末反映市況之投資物業公平價值時，須作出重大估計。管理層委任外聘估值師於報告期末對該等投資物業作出估值，倘相若物業於活躍市場暫無報價，則外聘估值師考慮各種來源之資料(例如相若地點／狀況之物業時價及相關物業之估計租值)，並對資本化比率作出假設。

有關投資物業公平價值估計之披露載於綜合財務報告附註2.4、3及14內。

我們評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取並審閱 貴集團委任之外聘估值師所編製估值之報告；
- 評估外聘估值師之資歷、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 安排內部估值專家協助我們評估於估值時所應用之估值方法及所採用之關鍵假設及估計；
- 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關文件進行比較(例如已完工投資物業的租賃協議及正在興建中的投資物業的發展計劃)；
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，對管理層就興建中的投資物業之發展計劃及預算進行審閱；及
- 評估投資物業估值之披露是否充分。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認出售物業收入

出售物業收入於 貴集團履行銷售合約時並未產生具其他用途的資產，且 貴集團擁有就迄今已完成的履約部分可強制執行的要求付款權時，於某一段時間內確認；否則，收入於買方取得已完工物業的控制權時確認。截至2022年12月31日止年度， 貴集團的出售物業收入約為港幣2,681百萬元，其中約港幣757百萬元於一段時間內確認。

就於一段時間內確認的出售物業收入而言， 貴集團考慮其是否有可強制執行的要求付款權，而此則視乎銷售合約的條款及銷售合約的適用監管法律的詮釋而定。釐定 貴集團是否就迄今已完成的履約部分擁有要求付款權時涉及重大判斷。

此外， 貴集團在報告日期透過計量已完成履約責任的進度確認出售物業收入。進度乃根據 貴集團為完成履約責任而產生的支出或投入計量，並參考截至報告期末已產生的建築成本在總估計建築成本的估率。釐定總估計建築成本及於報告日期完成履約責任的進度時需進行重大估計。

有關於一段時間內確認的出售物業收入之披露載於綜合財務報表附註2.4、3及5內。

我們評估於一段時間內確認出售物業收入是否合適的審計程序包括以下各項：

- 抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估 貴集團的要求付款權；
- 取得及審閱法律意見，尤其是對所適用法律的詮釋以及該法律對評估 貴集團銷售合約的要求付款權是否能強制行使之影響；
- 參考其證明文件，抽樣檢查對比年內於一段時間內確認的出售物業收入(包括銷售合約及已收所得款項)；
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，審閱管理層的發展計劃及預算，並安排內部估值專家協助我們評估預算所採納的關鍵假設及估計；
- 透過抽樣對比已產生成本與其證明文件，檢查截至報告期末已產生的建築成本的準確性；及
- 檢查物業間成本分配及完工進度的計算準確性及計算方式。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值

貴集團於2022年12月31日分別持有發展中物業及已竣工持作出售物業約港幣12,450百萬元及約港幣286百萬元，分別佔貴集團資產總值的68%及2%。此外，貴集團於2022年12月31日就發展中物業及已竣工持作出售物業做出耗蝕虧損總額約港幣427百萬元。發展中物業及已竣工持作出售物業之賬面值乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列。

在釐定發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值時，涉及對售價、銷售成本及發展中物業的竣工成本的重要會計估計。鑒於發展中物業及已竣工持作出售物業的結餘重大，並涉及重要的會計估計，評估發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值被視為一項關鍵審計事項。

有關發展中物業及已竣工持作出售物業的可變現淨值估計之披露載於綜合財務報表附註2.4、3、19及20內。

我們評估發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的審計程序包括以下各項：

- 了解管理層對發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的內部控制及評估程序；
- 評估物業建設週期，特別關注但不限於，審閱預計完工成本的成本預算；及
- 通過查看具有可比位置和條件的物業的近期市場交易價格(如適用)，評估管理層對預估銷售價格減去預估銷售成本和預估完成成本的評估；與貴集團進行銷售的平均歷史成本進行比較；並將最新的預計完工成本與管理層批准的預算進行比較，並審查了建築合約、內部信函和批准等支持文件。

年報所載其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

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

董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據會計師公會頒佈的財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製綜合財務報告，以令綜合財務報告作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報告時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項和使用持續經營作為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標是對整體綜合財務報告是否不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述以取得合理保證，並發表載有我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅向閣下(作為整體)編製，並不作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

合理保證指高水準的保證，但不能確保按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，若合理預期單獨或整體可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述視為重大。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業存疑態度。我們亦：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序應對該等風險和獲取充足適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露資料。若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法再持續經營。
- 評估綜合財務報告的整體呈列方式、結構和內容，包括披露和綜合財務報告是否公允反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃卓強先生。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

2023年3月28日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	5		
出售物業		2,681,239	1,184,478
租金收入		25,543	38,811
利息收入		181	974
收入總額		2,706,963	1,224,263
銷售成本		(2,581,026)	(792,600)
毛利		125,937	431,663
其他收入及盈利	5	9,976	6,459
其他支出及虧損		(2,567)	(1,457)
銷售及推廣支出		(308,807)	(362,493)
行政費用		(213,017)	(119,735)
財務成本	7	(406,942)	(177,901)
投資物業公平價值之變動	14	5,854	22,848
除稅前虧損	6	(789,566)	(200,616)
所得稅撥回	10	104,945	29,664
本年度虧損		<u>(684,621)</u>	<u>(170,952)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(475,968)	(120,977)
非控股權益	30	(208,653)	(49,975)
		<u>(684,621)</u>	<u>(170,952)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	12	<u>(港幣 59.5 仙)</u>	<u>(港幣 15.1 仙)</u>

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度虧損		<u>(684,621)</u>	<u>(170,952)</u>
其他全面收益／(虧損)			
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		(142,954)	32,566
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金		<u>—</u>	<u>(3,783)</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(142,954)	28,783
於其後將不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資公平價值之變動	18	<u>(420)</u>	<u>130</u>
本年度其他全面收益／(虧損)		<u>(143,374)</u>	<u>28,913</u>
本年度全面虧損總值		<u><u>(827,995)</u></u>	<u><u>(142,039)</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		(621,957)	(91,601)
非控股權益		<u>(206,038)</u>	<u>(50,438)</u>
		<u><u>(827,995)</u></u>	<u><u>(142,039)</u></u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	202,013	194,982
投資物業	14	805,904	873,999
商譽	16	264,299	286,593
其他無形資產	17	9,960	9,760
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資	18	1,980	2,400
遞延稅項資產	27	107,578	43,945
其他應收款項及按金	21	60,247	10
非流動資產總值		<u>1,451,981</u>	<u>1,411,689</u>
流動資產			
發展中物業	19	12,449,902	10,867,177
作物業發展的土地使用權權益	19	1,117,720	583,805
已竣工持作出售物業	20	285,863	—
其他應收款項、按金及預付款項	21	1,691,831	1,230,644
預繳所得稅項		208,218	181,867
現金及銀行結餘	22	1,125,650	1,675,439
流動資產總值		<u>16,879,184</u>	<u>14,538,932</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	23	1,216,828	624,863
其他應付款項及應計費用	24	939,343	580,979
計息銀行及其他借貸	25	899,711	97,472
合約負債	26	11,974,740	9,847,054
應繳稅項		121,702	175
流動負債總值		<u>15,152,324</u>	<u>11,150,543</u>
流動資產淨值		<u>1,726,860</u>	<u>3,388,389</u>
資產總值減流動負債		<u>3,178,841</u>	<u>4,800,078</u>

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	27	143,646	396,802
計息銀行及其他借貸	25	2,154,902	2,767,340
其他應付款項	24	1,642	147
非流動負債總值		<u>2,300,190</u>	<u>3,164,289</u>
資產淨值		<u>878,651</u>	<u>1,635,789</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	28	79,956	79,956
儲備金	29	<u>973,085</u>	<u>1,595,042</u>
非控股權益	30	<u>1,053,041</u> <u>(174,390)</u>	<u>1,674,998</u> <u>(39,209)</u>
股本權益總值		<u>878,651</u>	<u>1,635,789</u>

董事
黃云

董事
袁永誠

綜合權益變動表
截至2022年12月31日止年度

附註	本公司股權持有人應佔										
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總值 港幣千元
於2022年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	166,919	1,660	1,322,808	1,674,998	(39,209)	1,635,789
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(475,968)	(475,968)	(208,653)	(684,621)
指定按公平價值計入 其他全面收益之 股權投資											
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(420)	—	(420)	—	(420)
換算海外業務之 匯兌差額	—	—	—	—	—	(145,569)	—	—	(145,569)	2,615	(142,954)
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(145,569)	(420)	—	(145,989)	2,615	(143,374)
本年度全面虧損總值	—	—	—	—	—	(145,569)	(420)	(475,968)	(621,957)	(206,038)	(827,995)
收購一間非業務性質 的附屬公司	31	—	—	—	—	—	—	—	—	70,857	70,857
於2022年12月31日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>21,350*</u>	<u>1,240*</u>	<u>846,840*</u>	<u>1,053,041</u>	<u>(174,390)</u>	<u>878,651</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣973,085,000元(2021年：港幣1,595,042,000元)。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

本公司股權持有人應佔

附註	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	137,673	1,530	1,443,785	1,766,599	8,828	1,775,427
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(120,977)	(120,977)	(49,975)	(170,952)
指定按公平價值計入 其他全面收益之 股權投資											
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	130	—	130	—	130
換算海外業務之 匯兌差額	—	—	—	—	—	33,029	—	—	33,029	(463)	32,566
出售附屬公司而撥出 匯兌浮動儲備金	32	—	—	—	—	(3,783)	—	—	(3,783)	—	(3,783)
本年度其他全面 收益/(虧損)	—	—	—	—	—	29,246	130	—	29,376	(463)	28,913
本年度全面收益/ (虧損)總值	—	—	—	—	—	29,246	130	(120,977)	(91,601)	(50,438)	(142,039)
非控股股東的出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,401	2,401
於2021年12月31日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>4,767</u>	<u>166,919</u>	<u>1,660</u>	<u>1,322,808</u>	<u>1,674,998</u>	<u>(39,209)</u>	<u>1,635,789</u>

綜合現金流動表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	33(a)	1,739,982	1,573,863
從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息		—	630
從定期存款收取的利息		181	—
已付中國企業所得稅		(37,369)	(76,820)
已付中國土地增值稅		(63,032)	(86,609)
已付海外利得稅		(1,891)	(3,327)
營運業務之現金所得淨額		1,637,871	1,407,737
投資活動之現金流動			
添置投資物業		(44,921)	(33,876)
購入物業、機器及設備項目		(8,079)	(157,291)
已收銀行利息收入		6,432	4,127
贖回按攤銷成本計量之債務投資所得款項		—	15,517
收購一間非業務性質的附屬公司	31	(215,096)	—
出售附屬公司	32	30,800	227,749
原有到期日多於3個月之無抵押定期存款減少／(增加)		34,884	(36,145)
投資活動之現金(所耗)／所得淨額		(195,980)	20,081
融資活動之現金流動			
非控股股東的出資		—	2,401
新計息銀行及其他借貸		1,358,575	4,088,286
償還計息銀行及其他借貸		(2,729,727)	(4,649,981)
租賃付款的本金部分		(1,934)	(2,079)
已付利息		(434,411)	(430,127)
融資活動之現金所耗淨額		(1,807,497)	(991,500)
現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額		(365,606)	436,318
於年初之現金及等同現金項目		1,149,482	697,822
外匯兌換率變動之影響淨額		(120,066)	15,342
於年末之現金及等同現金項目		663,810	1,149,482
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	22	1,125,650	1,675,439
減：原有到期日多於3個月之無抵押定期存款		—	(36,675)
減：受限制銀行結餘		(461,840)	(489,282)
		663,810	1,149,482

1 公司及集團資料

渝太地產集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)從事下列主要業務：

- (a) 物業發展及買賣；
- (b) 物業投資；
- (c) 財務管理；
- (d) 提供物業管理及有關服務；及
- (e) 投資控股。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
廣偉企業有限公司	香港	港幣1元	—	100%	公司管理服務
成都潤渝置業有限公司 ^{#*}	中華人民共和國 (「中國」或 「中國內地」)	人民幣100,000,000元	—	100%	物業投資
成都潤其置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展及買賣
成都圓潤企業管理有限公司 ^{#**}	中國內地	人民幣10,000,000元	—	100%	公司管理服務
達州潤渝置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣200,000,000元	—	100%	物業發展

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
高堅有限公司	香港	港幣1元	—	100%	財務管理
Great Giant Investment Limited (「Great Giant」)	英屬處女群島	美金50,000元	—	100%	投資控股
Grove Asset 4 S.à.r.l.	盧森堡	英鎊12,000鎊	—	100%	投資控股
Golden Honour Global Limited (「Golden Honour」)	英屬處女群島	美金1元	—	100%	投資控股
眉山彭山圓中聚華置業 有限公司 #*	中國內地	人民幣30,000,000元	—	53.6%	物業發展及買賣
眉山圓中長德置業有限 責任公司 #*	中國內地	人民幣30,000,000元	—	53.6%	物業發展及買賣
Prime Circle Global Limited (「Prime Circle」)	英屬處女群島	美金50,000元	—	100%	投資控股
Radiance Ventures Limited	英屬處女群島	美金1元	100%	—	投資控股
四川圓中長信大健康產業發展 有限公司(「圓中長信」) #*	中國內地	人民幣300,000,000元	—	53.6%	投資控股
四川省圓中懷壘置業有限 公司(「圓中懷壘」) #*	中國內地	人民幣1,000,000,000元	—	53.6%	投資控股
四川圓中嘉華健康產業 有限公司 #*	中國內地	人民幣200,000,000元	—	53.6%	物業發展及買賣

財務報告附註

2022年12月31日

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
四川圓中康養城置業發展 有限公司 (「圓中康養城」) ^{#*}	中國內地	人民幣 219,500,000 元	—	67%	物業發展及買賣
四川圓中潤達豐置業發展 有限公司 (「圓中潤達豐」) ^{#*}	中國內地	人民幣 10,000,000 元	—	80%	物業發展及買賣
四川圓中潤恒置業發展 有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣 84,000,000 元	—	67%	物業發展及買賣
Super Gain Ventures Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Unique Time Investments Limited	英屬處女群島	美金 1 元	—	100%	投資控股
Y. T. Group Management Limited	香港	港幣 2 元	—	100%	投資控股

[#] 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，故此其英文名稱乃本公司管理層盡力將其中文名稱直接翻譯而成。

^{*} 根據中國法律註冊為有限責任公司。

^{**} 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

截至2022年12月31日止年度，本集團收購及出售若干附屬公司，該等收購事項及出售事項的進一步詳情已分別載於財務報告的附註31及附註32。

上表所列為董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。

2.1 編製基準

本集團本綜合財務報告乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本綜合財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度之財務報告。附屬公司指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使權力(即賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動之現有權利)以影響該等回報，即擁有其控制權。

於一般情況下均存在大多數投票權形成控制權之推定。當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票權或類似權利，本集團在評估能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 自其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致之會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

損益及其他全面收入之各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。本集團成員公司間交易相關之所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權益變動在並無喪失控制權之情況下作為股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平價值；(ii)任何獲保留投資之公平價值及(iii)損益內任何所產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分會視乎情況，按本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類至損益或滾存溢利。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列經修訂財務報告準則。

財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：擬定用途前的所得款項
會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本
財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	財務報告準則第1號、財務報告準則第9號、 財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及 會計準則第41號(修訂本)

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用財務報告準則第3號的實體應分別參考會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本釐清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性地採納該等修訂本。由於年內並無發生業務合併，該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (b) 會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可供經營的位置與條件過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體於損益中確認出售會計準則第2號存貨所訂明的任何有關項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在物業、機器及設備項目可供使用前並無產生任何銷售項目，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- (c) 會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對於2022年1月1日尚未履行所有義務的合約前瞻性地應用該等修訂本，且並無發現任何有償合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

(d) 財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列財務報告準則第1號、財務報告準則第9號、財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收的費用，包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻性地採納修訂本。由於年內本集團金融負債並無修訂或交換，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- 財務報告準則第16號租賃：刪除財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中出租人與租賃裝修有關的付款說明。其刪除於採用財務報告準則第16號時有關租賃優惠待遇的潛在不明朗之處。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第10號及會計準則第28號(修訂本)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ³
財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
財務報告準則第17號	保險合約 ¹
財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1, 5}
財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用財務報告準則第17號及財務報告準則第9號 – 比較資料 ⁶
會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2, 4}
會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
會計準則第1號及財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ¹
會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
會計準則第12號(修訂本)	與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日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於2022年修訂，2020年修訂的生效日期推遲至2024年1月1日或之後開始之年度期間。此外，由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報告的呈報—借款人對包含即時償還條款之定期貸款的分類已作出修改，於結論不變下措辭保持一致

⁵ 由於已在2020年10月頒佈的財務報告準則第17號(修訂本)，財務報告準則第4號已作出修訂以延伸臨時豁免，允許保險公司在2023年1月1日前開始的年度期間應用會計準則第39號而非財務報告準則第9號

⁶ 選擇應用與本修訂所列分類疊加相關的過渡選擇權的實體應於首次應用財務報告準則17號時應用該選擇權

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團的該等財務報告準則的進一步詳情如下所述。

會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動釐清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將負債的清償延遲至報告期後至少12個月。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，會計師公會發佈了2022年修訂本，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾才會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本規定，倘實體有權於報告期後12個月內延遲清償該等負債，而該實體須遵守未來契諾，則須作出額外披露，將貸款安排產生的負債分類為非流動負債。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早採納。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。

會計準則第1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報告內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報告的主要使用者根據該等財務報告所作出的決定，則該會計政策資料屬重要。財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。由於財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供的指引屬非強制性，因此無需設定該等修訂的生效日期。本集團現正重新審視會計政策披露，以確保與修訂一致。

會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為財務報告中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

會計準則第12號(修訂本)縮小了會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提為有充足應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及停用責任相關的交易，任何累計影響確認為對滾存溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂本應往後應用於除租賃及停用責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用首次確認例外情況，且並無就與租賃有關的交易的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。在首次應用該修訂時，本集團將在所列報的最早比較期間期初，就所有與租賃有關的暫時性差異確認為遞延所得稅。本集團目前正在評估該修訂的影響。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

(a) 業務合併及商譽

業務合併以收購方式入賬。所轉讓代價按收購日期的公平價值計量，該公平價值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平價值、本集團所承擔被收購方前擁有人的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平價值計量於被收購方屬現時擁有權益的非控股權益，並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值，或以被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按公平價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及負債，以作出恰當分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具區分。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公平價值重新計量，產生的任何盈利或虧損於損益確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(a) 業務合併及商譽(續)

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並於損益確認變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益入賬。

商譽初次按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公平價值的金額，超逾所收購可識別資產淨值及負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，則重新評估後的差額於損益確認為議價收購盈利。

於初次確認後，商譽按成本減任何累積耗蝕虧損計量。公司會每年測試商譽有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)可收回金額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或組別現金產生單位)之一部分，而在該單位中之部分業務已出售，則在釐定出售之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽計入該業務之賬面值。在此情況下出售的商譽會根據已出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值計算。

(b) 公平價值計量

本集團於每個報告期末按公平價值計量投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資。公平價值為計量日市場參與者之間所進行有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。公平價值計量基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或(如無主要市場)對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團須能進入該主要或最有利市場。計量一項資產或負債之公平價值時使用市場參與者訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者按彼等之最佳經濟利益行事。

計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最高值及最佳使用資產或將其售予最高值及最佳使用資產之其他市場參與者而賺取經濟利益之能力。

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 公平價值計量(續)

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數，在公平價值等級制度中分類如下：

- 第1級 — 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量
- 第2級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場
- 第3級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

對於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期末，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數)釐定等級制度中各級間有否轉撥。

(c) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試(金融資產、遞延稅項資產、發展中物業、作物業發展的土地使用權的權益、已竣工持作出售物業及投資物業除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。在測試現金產生單位耗蝕時，企業資產(例如總部大樓)的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位(倘其可按合理及一致基準分配或分配至最小組別的現金產生單位)。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流動貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間於損益表扣除。

於每個報告期末均會作出評估，以釐定有否跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(a) 有關人士為某名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為實體及符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團之任何成員公司之一，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

2.4 主要會計政策概要(續)

(e) 物業、機器及設備和折舊

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一項物業、機器及設備之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至擬使用地點之直接應計成本。

物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)一般於產生期間計入損益表，在達成確認條件之情況下，重大檢查之開支於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部分須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部分為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。使用權資產於租賃期內折舊，而就此對所擁有物業採用的主要年率如下：

擁有資產

租賃物業裝修	於租賃期內及20%的較短期者
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%/20%
電腦軟件	20%/50%
汽車	20%/25%
電腦設備	33%/33%

當一項物業、機器及設備之部分有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而每一部分作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、機器及設備(包括任何已初步確認之重要部分)在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會終止確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，於該資產終止確認年度之損益表中確認。

在建工程指在建樓宇，其乃按成本減任何耗蝕虧損入賬而不計提折舊。成本包括建設期間建設的直接成本及相關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成可用時重新分類至物業、機器及設備的適當類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括擁有使用權若符合投資物業定義的租賃持有物業)，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

用作未來投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公平價值可予釐定或竣工為止。當本集團完成興建或發展自建投資物業時，物業於完成日期的公平價值與其過往的賬面值的任何差額於損益表中確認。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損於產生年度計入損益表。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

就將物業發展或發展中物業的土地使用權權益轉撥至投資物業而言，土地使用權權益或物業於改善用途日期的公平價值與其當時的賬面值的任何差額於損益表中確認。

(g) 高爾夫球會所會籍

所購買高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，可使用年期評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行耗蝕測試，並不會攤銷。其可使用年期每年作檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可使用年期評定從無限改為有限之變動乃按預期基準入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 租賃

本集團於合約開始之時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃採用單一的確認及計量方法，惟短期租賃期或低價值資產除外。本集團確認租賃負債(用以支付租賃款項)及使用權資產(代表使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用的日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何耗蝕虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃獎勵。誠如上文附註2.4(e)所詳述，使用權資產於租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊。

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

當使用權資產涉及持作存貨的租賃土地權益時，則按照本集團的「存貨」政策，其後按成本與可變現淨值兩者較低者計量該等資產。當使用權資產符合投資物業的定義，則納入投資物業。相應的使用權資產最初按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平價值計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動)、或購買相關資產的選擇權評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

本集團的租賃負債計入其他應付款項及應計費用。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃的物業及設備(即該等租賃期由開始日期起計為12個月或少於且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始之時(或當有租賃修改之時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就本集團保留與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內以直線法入賬，並因其經營性質使然而於損益表計入收入。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

就本集團向承租人轉移與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為融資租賃。

(i) 發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列，並包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在發展期間產生的其他直接應佔成本。

可變現淨值乃根據現行市場狀況，並參考本集團預期發展中物業所產生的所得款項，減竣工成本及為確認出售物業收入而產生的成本。超出各項物業的可變現淨值的任何成本於損益中確認為開支。

發展中物業分類為流動資產，惟預期相關物業發展項目的建設時間超過正常的營運週期時則除外。竣工後，物業轉撥至已竣工持作出售物業。

倘使用權資產與持作發展中物業之租賃土地權益相關，其初始計入發展中物業及於隨後按成本與可變現淨值中的較低者計量。

(j) 已竣工持作出售物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值參考於正常業務過程中出售物業所得款項減適用可變銷售開支，或根據管理層基於現行市場狀況的估計釐定。

當使用權資產與已竣工持作出售物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團已竣工持作出售物業政策按成本與可變現淨值的較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用可行權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按公平價值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用可行權宜的應收貿易賬款，乃根據財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」所載的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益進行分類及計量，須就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)現金流。有並非為純粹支付本金及利息的現金流的金融資產(不論其業務模式)分類為按公平價值計入損益並按此計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收取合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃於目的為收取合約現金流而持有金融資產的業務模式內持有，而分類為按公平價值計入損益並按此計量的金融資產乃於目的為持有以收取合約現金流及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平價值計入損益並按此計量。

所有按正常方式買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其類別，如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，盈利及虧損於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 投資及其他金融資產(續)

其後計量(續)

按公平價值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

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

該等金融資產的盈利及虧損永不重新計入損益表。倘股息付款權已確認，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關盈利會入賬為其他全面收益。指定按公平價值計入其他全面收益的股權投資無須進行耗蝕評估。

(l) 終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產(或金融資產之部分或一組類似金融資產之部分(如適用))會初步終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自有關資產收取現金流動的權利已終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流動的權利，或本集團根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三方全數支付所收取之現金流動；及(a)本集團已轉讓有關資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓自有關資產收取現金流動之權利或已訂立「轉交」安排，則評估有否保留擁有資產的風險及回報和保留的程度。倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，則已轉讓資產按本集團的持續參與程度確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產耗蝕

本集團就所有並非按公平價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流動與本集團預期收取的所有現金流動之間的差額為基準，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流動將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級的現金流動，此乃合約條款不可或缺的部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現的違約事件計算撥備。對於自初步確認後有顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計算虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於每個報告日期，本集團於評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持的資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。當合約付款已逾期30日時，本集團認為信貸風險會顯著增加。

當合約付款已逾期90日時，本集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況在計及本集團所持的任何信貸增強前，當內部或外部資料指出本集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合約現金流動，則撇銷金融資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產耗蝕(續)

一般方法(續)

按攤銷成本入賬之金融資產，在一般方法下受耗蝕影響，並且除了採用簡化方法的應收貿易賬項(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

- 第1階段 — 金融工具自初步確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損
- 第2階段 — 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸耗蝕金融資產且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損
- 第3階段 — 於報告日期信貸耗蝕的金融資產(但不是購買或原始信貸耗蝕)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

簡化方法

對於並無重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收貿易賬項，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於每個報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資組成部分的應收貿易賬項及應收租賃款項而言，本集團所選擇之會計政策為採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

(n) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時按適用情況分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易及保固金賬項、其他應付款項及應計費用，以及計息銀行借貸及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 金融負債(續)

其後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認，以及於進行實際利率攤銷的過程，收益及虧損在損益表中確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本內。

財務擔保合約

本公司授出的財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公平價值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本公司按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產耗蝕」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計確認收入金額。

(o) 終止確認金融負債

金融負債於撤銷或取消或終止負債之責任時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人按完全不同的條款借出之負債所取代，或現有負債之條款大部分被修改，則該項取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各賬面值之差額於損益表確認。

(p) 抵銷金融工具

倘目前有可執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

2.4 主要會計政策概要(續)

(q) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目指手頭現金、活期存款和可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般於購入後3個月內到期之短期高變現性投資，減須按要求償還且屬於本集團現金管理的主要部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(r) 撥備

倘因過往事件導致承擔現有責任(法定或推定責任)，且日後或須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之金額，則確認撥備。

當貼現之影響重大時，所確認撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而導致貼現現值增加的金額計入損益表的融資成本。

(s) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關的所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，以報告期末已經頒佈或大致上已經頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及本集團業務所在國家當時之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各項暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，除非：

- 於一項交易(該交易並非為業務合併)進行時初步確認的資產或負債商譽產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 關於附屬公司投資的應課稅暫時性差額，如撥回這些暫時性差額的時間可受控制且暫時性差額於可預見將來可能不會撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)

(s) 所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差額，以及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產因初步確認非業務合併之交易中的資產或負債而釐定且進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司的投資產生的可扣減暫時差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額將於可預見將來撥回及應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可收回之全部或部分遞延稅項資產時，於每個報告期末重新評估並確認未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以報告期末已經頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基準。

倘(及只會在)本集團有可執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體(於未來各期間預期有大額遞延稅項負債或資產需清償或收回時，有意按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債)徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

(t) 收入確認

來自合約客戶的收入

來自合約客戶的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約的代價包含可變金額，代價金額因應本集團因轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受限直至於可變代價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收益金額中的重大收益撥回很大可能不會發生。

當合約包含有關向客戶轉移貨品或服務作出多於1年的融資而向客戶提供重大利益的融資要素，收入按應收賬項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益多於1年的融資要素，於合約下確認的收入包括於實際利率法下合約負債所產生的利息開支。有關由客戶支付至轉移承諾貨品或服務期間為1年或以下的合約，因採用財務報告準則第15號的可行權宜方法，交易價格不會因應重大融資要素的影響作出調整。

出售物業

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及合約適用法律，資產控制權可於一段時間內或某時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將於一段時間內轉讓：

- 提供全部利益供客戶同時收取及消耗有關利益；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分的款項。

倘資產的控制權於一段時間內轉讓，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任的進度確認。否則，收入於客人取得資產的控制權的時間點確認。

完成履約責任進度乃根據本集團為履行履約責任所作出的努力或投入，並參考截至各報告期末產生的建築成本佔各合約估計總建築成本的百分比計量。

倘銷售合約的物業控制權於某一時間點轉讓，收入在客戶實質管有或取得竣工物業的法定所有權且本集團擁有現時收取付款的權利及可能收取代價時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(t) 收入確認(續)

其他來源收入

- (a) 租金收入按租期以時間比例確認。
- (b) 利息收入乃按應計基準採用實際利率法透過應用足以將金融工具於其預計年期的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

(u) 合約負債

當本集團轉移相關的商品或服務之前，收到客戶的款項或應付款項(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團根據合約履約時(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)，合約負債確認為收入。

(v) 合約成本

履約成本

除資本化為發展中物業及物業、機器及設備的成本外，履約時產生的成本在符合以下所有條件時資本化為資產：

- (a) 該成本與實體可具體辨識的一份當前或預期取得的合約直接相關。
- (b) 該成本產生或增加了實體未來用於履行(或持續履行)履約責任的資源。
- (c) 該成本預期能夠收回。

資本化合約成本有系統地按向客戶轉讓資產相關貨品或服務時採用的相同方式攤銷並計入損益表。其他合約成本在產生時支銷。

取得合約的成本

取得合約的成本為本集團就取得客戶合約而產生，且倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售經紀佣金)。倘收入相關成本將在未來報告期確認且成本預期可收回，取得合約的成本於產生時資本化。取得合約的成本有系統地按確認合約相關收入時採用的相同方式計入損益表。取得合約的其他成本在產生時支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

(w) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化為該等資產成本的一部分。該等借貸成本的資本化在資產大致可用作擬定用途或出售時停止。於個別借貸用作合資格資產開支前的暫時投資所賺取的投資收入，會由借款成本資本化中減除。所有其他借貸成本會於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借貸資金產生的利息及其他成本。

(x) 僱員福利

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，目的為對為本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員提供服務以交換股本工具(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會於達成表現及／或服務條件後之期間連同相應增加之股本權益一併確認為僱員福利支出。於每個報告期末直至歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。一段期間內於損益表扣除或計入之款項表示於該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定授出日期獎勵之公平價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但達成條件之可能性會評估為本集團對將會最終歸屬之股本工具數目之最佳估計的一部分。市場表現條件在授出日期公平價值中反映。獎勵附帶之任何其他條件(不包括相關服務規定)視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平價值，除非同時具服務及／或表現條件，否則導致即時之獎勵支出。

未達成非市場表現及／或服務條件而最終未賦予之獎勵不確認支出。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則無論達成市場條件或非歸屬條件與否，若達成所有其他表現及／或服務條件，交易視為賦予。

當股本結算獎勵的條款作出修訂，如達成獎勵的原有條款，最少須確認支出，猶如有關條款並無作出修訂。此外，倘於修訂當日任何修訂增加以股份支付的公平價值總額或對僱員有利，則須就有關修訂確認支出。

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 僱員福利(續)

以股份支付(續)

當股本結算獎勵被註銷時，會視為獎勵於註銷當日已賦予，而任何尚未就有關獎勵確認的支出會即時確認。該情況包括未達成受本集團或僱員控制之非賦予條件情況下之獎勵。然而，倘於新獎勵(該獎勵取替被註銷的獎勵)授出當日，新獎勵指明為取代被註銷的獎勵，則按前段所述，被註銷獎勵及新獎勵均視為修訂原有獎勵。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為全體香港僱員設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益扣除。

(y) 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後即確認為負債。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

(z) 政府補助

政府補助在有合理保證將可取得補助和將符合所有附帶條件時按其公平價值確認。倘補助與開支項目有關，則有系統地於有關期間內將補助金確認為收入，以抵銷擬作補償的成本列為支出。

2.4 主要會計政策概要(續)

(aa) 外幣

本財務報告以本公司之功能貨幣港元呈報。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，各實體之財務報告所載項目均採用該功能貨幣計算。本集團內各實體之外幣交易初步採用交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引致的匯兌差額均於損益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目使用公平價值計量當日的匯率換算。按公平價值計量非貨幣項目的匯兌盈利或虧損按確認項目公平價值變動損益的方式處理，即公平價值損益於其他全面收益或損益確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

在確定相關資產初步確認、預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入的匯率時，初次交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為港元，彼等的損益表按與交易日期相若的匯率換算為港元。

產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌浮動儲備金累計。出售外國業務時，該業務所涉其他全面收益項目於損益表確認。

收購外國業務產生的商譽及收購引致的資產及負債賬面值的公平價值調整視為外國業務的資產及負債處理並按成交匯率換算。

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司現金流按現金流日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年頻密產生的經常性現金流按年度加權平均匯率換算為港元。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出的估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其隨附的披露，以及或然負債的披露。本集團會根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的未來事件預期，持續評估有關判斷及估計。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報告中確認的金額影響最大的判斷。

釐定與出售物業有關的履約時間

當本集團履約時沒有形成對本集團具有其他用途的資產，且本集團擁有就迄今已完成的履約部分可強制執行的付款請求權時，銷售物業的收入於一段時間內確認；否則，收入在買方取得已竣工物業的控制權時確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得改變或替代該物業單位或將該物業單位改作其他用途，因此該物業單位對本集團不具有其他用途。然而，是否存在可強制執行的付款請求權取決於銷售合約的條款以及對適用於合約的適用法律的詮釋。釐定該等事項時需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款請求權的可強制執行性取得了法律顧問的意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分為具有可強制執行的付款請求的合約和不具有可強制執行的付款請求的合約。

投資物業與自用物業之分類

本集團須判斷物業是否屬於投資物業，並已就有關判斷制訂準則。投資物業指持作賺取租金及／或升值之物業。因此，本集團通過評估大致獨立於所持其他資產之物業會否帶來現金流量判斷物業是否屬於投資物業。某些物業一部分持作賺取租金或升值，其餘部分用作生產或供應貨品或服務或行政。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則本集團會將該等部分個別入賬。倘該等部分不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政之部分並不重大，則僅會列作投資物業。就個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重要而足以令該物業不符合作為投資物業。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性

下文闡述未來的主要假設及於報告期末的估計不確定因素其他主要來源，均對下一個財政年度資產及負債賬面值出現重大調整構成重大風險：

投資物業估值

本集團投資物業(包括已完工投資物業及在建投資物業)之公平價值由專業合資格的獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平價值判斷時，主要考慮基於報告期末既存之市場情況作出的假設及適當的資本化比率。在建投資物業的估值以剩餘法為基礎，並已考慮已支出的建設成本及為完成開發而將支出的成本，以反映已完成開發的質量，其基礎是該等物業將按本集團最新發展計劃開發及完成。有關估計會定期與實際市場數據比較。詳情載於綜合財務報告附註14。

發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的估計

發展中物業及已竣工持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列。各發展階段的每個單位成本採用加權平均法釐定。估計的可變現淨值為銷售價格減銷售成本及估計竣工成本(如有)，估計數字乃根據最可靠的所得資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，且這可能導致就發展中物業及已竣工持作出售物業作出撥備。作出相關撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則將對相關估計變更期間的物業賬面值及撥備作出相應調整。

於一段時間內確認的收入

對於具有可強制執行的付款權的銷售合約，本集團參照報告日已完全履行履約責任的進度確認物業開發收入。進度乃根據本集團為履行履約責任所花費的精力或投入，參照截至報告期末所產生的建築成本佔合約中每個物業單位的估計建築成本總額的百分比來衡量。在釐定報告日估計總建築成本的完整性和完全履行履約責任進度的準確性時，需要作出重大判斷和估計。未來期間的成本估計變動可能對本集團已確認的收入造成影響。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

商譽耗蝕

本集團至少每年確定商譽是否耗蝕。這就需要估計被分配商譽的現金產生單位的使用價值或公平價值減處置成本。估算使用價值或公平價值減去處置成本需要本集團對現金產生單位的預期未來現金流作出估計，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流的現值。於2022年12月31日，商譽的賬面金額為港幣264,299,000元(2021年：港幣286,593,000元)。進一步詳情載於綜合財務報告附註16。

分配及確認發展中物業的開發成本

在發展物業時，本集團通常將發展項目分為若干階段。與一期發展直接相關的成本記為該期成本。各期的共同成本按各期的可售樓面面積佔整個項目總可售樓面面積的百分比分配到各期。已售單位的成本是以年內已售樓面面積(平方米)乘以該項目特定階段每平方米的平均成本確定。

物業發展成本於建築階段入賬列為發展中物業，並於竣工後轉撥至持作出售的已竣工物業。該等成本之分攤將於確認出售物業時於損益表內確認。在最終結算發展成本及與出售物業有關的其他成本前，本集團按管理層的最佳估計提該等成本。當最終結算成本及相關成本分配與初步估計不同時，發展成本及其他成本的任何增加或減少均會影響未來年度的損益。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於某些與所得稅有關的事項尚未得到當地稅務局的確認，在確定所得稅撥備時，需要根據現行頒佈的稅務法律、法規和其他相關政策進行客觀估計和判斷。如果這些事項的最終稅務結果與原來入賬的金額不同，差額將在差額實現的當期對所得稅和稅務撥備產生影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未向稅務當局就若干物業發展項目確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與最初入賬的金額不同。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

遞延稅項資產

若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣任何未動用虧損，未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。於2022年12月31日，與已確認稅項虧損有關之遞延稅項資產之賬面值為港幣98,193,000元(2021年：港幣106,412,000元)。於2022年12月31日，未確認稅項虧損的金額為港幣124,435,000元(2021年：港幣100,024,000元)。進一步詳情載於財務報表附註27。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下4個可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (c) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (d) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損(經調整溢利／虧損之計量)。經調整虧損乃貫徹本集團之虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利以及企業及其他未分配支出及虧損除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註

2022年12月31日

4 營運分部資料(續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
2022年						
分部收入(附註5)	2,681,239	25,543	181	—	2,706,963	
分部業績	(384,977)	26,952	170	—	(357,855)	
特定財務成本	(406,473)	—	—	—	(406,473)	
一般財務成本					(469)	
未分配其他收入及盈利					221	
企業及其他未分配支出及虧損					(24,990)	
除稅前虧損					(789,566)	
所得稅撥回/(支出)	110,318	(5,373)	—	—	104,945	
本年度虧損					(684,621)	
	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	17,441,384	812,035	—	—	77,746	18,331,165
負債總值	16,995,226	444,770	—	—	12,518	17,452,514
其他分部資料：						
資本性開支*	36,358	44,921	—	—	813	82,092
折舊	15,333	—	—	—	1,374	16,707
投資物業公平價值之盈利	—	5,854	—	—	—	5,854
其他無形資產之耗蝕虧損撥回	—	—	—	—	200	200
出售附屬公司之虧損	—	1,605	—	—	—	1,605
發展中物業及已竣工持作出售 物業耗蝕	426,810	—	—	—	—	426,810

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業包括從收購附屬公司的資產。

4 營運分部資料(續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
2021年						
分部收入(附註5)	1,184,478	38,811	974	—	1,224,263	
分部業績	(65,085)	58,107	961	—	(6,017)	
特定財務成本	(175,774)	—	—	—	(175,774)	
一般財務成本					(2,127)	
未分配其他收入及盈利					200	
企業及其他未分配支出及虧損					(16,898)	
除稅前虧損					(200,616)	
所得稅撥回/(支出)	39,062	(9,398)	—	—	29,664	
本年度虧損					(170,952)	
	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	14,916,315	939,551	—	—	94,755	15,950,621
負債總值	13,856,512	446,885	—	—	11,435	14,314,832
其他分部資料：						
資本性開支*	157,269	33,876	—	—	22	191,167
折舊	34,153	—	—	—	1,073	35,226
投資物業公平價值之盈利	—	22,848	—	—	—	22,848
其他無形資產之耗蝕虧損撥回	—	—	—	—	200	200
出售附屬公司之盈利	—	430	—	—	—	430

財務報告附註

2022年12月31日

4 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
中國內地	2,681,239	1,184,478
英國	25,492	38,571
香港	232	1,214
	<u>2,706,963</u>	<u>1,224,263</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
中國內地	715,130	746,906
英國	552,240	594,946
香港	14,806	23,492
	<u>1,282,176</u>	<u>1,365,344</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截至2022年及2021年12月31日止年度內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達10%或以上。

5 收入、其他收入及盈利

收入分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>2,681,239</u>	<u>1,184,478</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
固定租賃款項	<u>25,543</u>	<u>38,811</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	—	974
定期存款的利息收入	<u>181</u>	—
	<u>181</u>	<u>974</u>
	<u>2,706,963</u>	<u>1,224,263</u>

合約客戶收入

(a) 分類收入的資料

<u>分部—物業發展及買賣</u>	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
商品種類		
出售物業	<u>2,681,239</u>	<u>1,184,478</u>
地區市場		
中國內地	<u>2,681,239</u>	<u>1,184,478</u>
收入確認時間		
於一段時間轉移的商品	756,688	1,184,478
於某一時間點轉移的商品	<u>1,924,551</u>	—
	<u>2,681,239</u>	<u>1,184,478</u>

下表載列報告期期初計入合約負債於本期間の確認收入金額：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
報告期期初計入合約負債の確認收入金額：		
出售物業	<u>1,855,846</u>	<u>356,789</u>

5 收入、其他收入及盈利(續)

合約客戶收入(續)

(b) 履約責任

本集團的履約責任資料概要如下：

出售物業

就於一段時間內轉移物業控制權的物業銷售合約而言，於一段時間內完成的履約責任乃參考截至報告期末時產生的建築成本佔各合約估計建築成本總額的百分率。付款一般於合約生效日期時到期支付。就於某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約而言，履約責任於交付物業時完成，通常需要預付款項。

於12月31日按以下方式分配至餘下履約責任(未完成或部分未完成)的交易價格金額：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
預期將確認為收入的金額：		
於1年內	5,803,181	2,704,606
於1年後	<u>7,851,512</u>	<u>8,394,556</u>
	<u><u>13,654,693</u></u>	<u><u>11,099,162</u></u>

分配至與物業銷售有關的餘下履約責任的交易價格金額，預期將於超過1年後確認為收入，其中履約責任將於4年內(2021年：2年內)完成。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預期將於1年內確認為收入。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
其他收入及盈利		
銀行利息收入	6,432	4,127
其他無形資產之耗蝕虧損撥回	200	200
出售附屬公司之盈利(附註32)	—	430
其他	<u>3,344</u>	<u>1,702</u>
	<u><u>9,976</u></u>	<u><u>6,459</u></u>

6 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租金收入總額	(25,543)	(38,811)
減：支出	96	444
租金收入淨額	(25,447)	(38,367)
銷售物業成本	2,154,120	792,156
擁有資產折舊(附註13)	14,525	30,283
使用權資產折舊(附註13)	2,678	4,943
	17,203	35,226
減：資本化金額	(496)	—
	16,707	35,226
未列入租賃負債計量的租賃付款(附註15(c))	631	116
核數師酬金	2,450	2,820
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	46,751	28,694
酌情花紅	1,725	2,585
退休金計劃供款*	243	173
	48,719	31,452
外匯兌換差異淨額**	376	625
其他無形資產之耗蝕虧損撥回(附註17)***	(200)	(200)
註銷物業、機器及設備(附註13)**	88	—
出售附屬公司之盈利(附註32)***	—	(430)
出售附屬公司之虧損(附註32)**	1,605	—
發展中物業及已竣工持作出售物業耗蝕(附註19及20)****	426,810	—

* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

**** 該項目已列入綜合損益表中之「銷售成本」項目內。

財務報告附註

2022年12月31日

7 財務成本

財務成本分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	384,227	329,101
收入合約產生的利息支出	1,145,459	705,581
租賃負債的利息	154	233
歸應付保固金賬項利息	45,839	34,539
利息支出總值	1,575,679	1,069,454
減：已資本化利息	(1,168,737)	(891,553)
	<u>406,942</u>	<u>177,901</u>

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事酬金如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
袍金	1,165	1,150
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,644	2,990
酌情花紅	1,631	1,500
退休金計劃供款	24	20
	<u>6,464</u>	<u>5,660</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

8 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
陸宇經先生	475	470
吳國富先生	345	340
梁宇銘先生	345	340
	<u>1,165</u>	<u>1,150</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付的其他酬金(2021年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總值 港幣千元
2022年					
黃云先生	—	2,990	—	18	3,008
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
劉杰先生**	—	344	131	3	478
楊晟先先生***	—	310	—	1	311
	<u>—</u>	<u>3,644</u>	<u>1,631</u>	<u>24</u>	<u>5,299</u>
2021年					
張松橋先生*	—	—	—	—	—
黃云先生	—	2,990	—	18	3,008
袁永誠先生	—	—	1,500	2	1,502
董慧蘭女士*	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,990</u>	<u>1,500</u>	<u>20</u>	<u>4,510</u>

* 於2021年11月10日辭任董事。

** 於2022年5月30日獲委任為董事。

*** 於2022年5月30日獲委任為董事，並於2022年9月27日辭任董事。

財務報告附註

2022年12月31日

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員中包括兩名(2021年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。其餘三名(2021年：三名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,759	6,140
酌情花紅	100	763
退休金計劃供款	33	51
	<u>6,892</u>	<u>6,954</u>

酬金介乎於以下範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	2022年	2021年
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	1
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	1	1
港幣 3,000,001 元至港幣 3,500,000 元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

10 所得稅撥回

因本集團於即期及上年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。自2023年4月1日起，英國的公司稅率將從19%上調至25%，本集團預計不會在2023年3月31日之前出售這些物業。因此，英國投資物業重估公平價值收益的遞延稅已按25%的稅率確認。

10 所得稅撥回(續)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
即期－英國		
年內支出	2,540	3,603
過往年度超額撥備	(18)	(626)
即期－中國內地		
中國企業所得稅	81,845	11
中國土地增值稅	104,630	36,697
	188,997	39,685
遞延(附註27)	(293,942)	(69,349)
全年撥回稅項總值	<u>(104,945)</u>	<u>(29,664)</u>

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法區之法定稅率計算的除稅前虧損之稅項撥回與按實際稅率計算之稅項支出／(撥回)之調節如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(789,566)</u>	<u>(200,616)</u>
按不同司法區法定稅率計算之稅項	(177,132)	(49,262)
地方當局制定的較低稅率	763	—
稅率增加對期初遞延稅項的影響	3,519	—
過往期間即期稅項之調整	(18)	(626)
過往期間遞延稅項之調整	(122,880)	(16,167)
毋須繳稅之收入	(195,520)	(31,173)
不可扣稅之支出	303,150	36,055
未確認之稅項虧損	4,632	4,014
中國土地增值稅撥備	104,630	36,697
就中國企業所得稅可扣減的中國土地增值稅的稅務影響	(26,157)	(9,174)
未確認暫時差額	(62)	(116)
其他	130	88
按本集團實際稅率計算之稅項撥回	<u>(104,945)</u>	<u>(29,664)</u>

13 物業、機器及設備

	擁有資產						使用權資產					總值 港幣千元
	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、 傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總值 港幣千元	租賃土地 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	設備 港幣千元	總值 港幣千元	
2022年12月31日												
於2022年1月1日												
成本	66,474	3,866	701	737	2,201	142,619	216,598	13,362	3,233	2,477	19,072	235,670
累積折舊	(31,593)	(943)	(235)	(195)	(310)	—	(33,276)	(2,685)	(2,594)	(2,133)	(7,412)	(40,688)
賬面淨值	34,881	2,923	466	542	1,891	142,619	183,322	10,677	639	344	11,660	194,982
於2022年1月1日，												
已扣除累積折舊	34,881	2,923	466	542	1,891	142,619	183,322	10,677	639	344	11,660	194,982
添置	753	—	12	117	772	6,921	8,575	—	4,674	—	4,674	13,249
終止租賃合約	—	—	—	—	—	—	—	—	(184)	—	(184)	(184)
撇銷	—	(88)	—	—	—	—	(88)	—	—	—	—	(88)
收購並非一項業務的 附屬公司(附註31)	—	—	—	—	—	28,596	28,596	—	—	—	—	28,596
年內折舊撥備	(12,937)	(606)	(215)	(193)	(574)	—	(14,525)	(1,133)	(1,218)	(327)	(2,678)	(17,203)
匯兌調整	(2,328)	(199)	(27)	(38)	(131)	(13,788)	(16,511)	(795)	(16)	(17)	(828)	(17,339)
於2022年12月31日，												
已扣除累積折舊	20,369	2,030	236	428	1,958	164,348	189,369	8,749	3,895	—	12,644	202,013
於2022年12月31日												
成本	62,090	3,602	601	927	2,898	164,348	234,466	9,230	4,674	—	13,904	248,370
累積折舊	(41,721)	(1,572)	(365)	(499)	(940)	—	(45,097)	(481)	(779)	—	(1,260)	(46,357)
賬面淨值	20,369	2,030	236	428	1,958	164,348	189,369	8,749	3,895	—	12,644	202,013

財務報告附註

2022年12月31日

13 物業、機器及設備(續)

	擁有資產						使用權資產					
	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、 傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總值 港幣千元	租賃土地 港幣千元	寫字樓物業 港幣千元	設備 港幣千元	總值 港幣千元	總值 港幣千元
2021年12月31日												
於2021年1月1日												
成本	48,406	2,889	341	234	858	12,634	65,362	2,723	2,846	2,414	7,983	73,345
累積折舊	(2,057)	(200)	(69)	(125)	(53)	—	(2,504)	(302)	(1,686)	(401)	(2,389)	(4,893)
賬面淨值	46,349	2,689	272	109	805	12,634	62,858	2,421	1,160	2,013	5,594	68,452
於2021年1月1日，												
已扣除累積折舊	46,349	2,689	272	109	805	12,634	62,858	2,421	1,160	2,013	5,594	68,452
添置	9,951	896	348	494	1,302	134,437	147,428	10,415	381	—	10,796	158,224
轉撥	6,650	—	—	—	—	(6,650)	—	—	—	—	—	—
年內折舊撥備	(29,068)	(730)	(163)	(70)	(252)	—	(30,283)	(2,340)	(907)	(1,696)	(4,943)	(35,226)
匯兌調整	999	68	9	9	36	2,198	3,319	181	5	27	213	3,532
於2021年12月31日，												
已扣除累積折舊	34,881	2,923	466	542	1,891	142,619	183,322	10,677	639	344	11,660	194,982
於2021年12月31日												
成本	66,474	3,866	701	737	2,201	142,619	216,598	13,362	3,233	2,477	19,072	235,670
累積折舊	(31,593)	(943)	(235)	(195)	(310)	—	(33,276)	(2,685)	(2,594)	(2,133)	(7,412)	(40,688)
賬面淨值	34,881	2,923	466	542	1,891	142,619	183,322	10,677	639	344	11,660	194,982

於2022年12月31日，本集團賬面值為港幣129,104,000元(2021年：港幣133,753,000元)及港幣8,749,000元(2021年：港幣10,008,000元)之在建工程及使用權資產已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保(附註25(e))。

於2022年12月31日，本集團賬面值為港幣26,888,000元(2021年：無)之在建工程已抵押作為本集團獲授其他借貸之擔保(附註25(f))。

14 投資物業

	已竣工 港幣千元	在建中 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日之賬面值	1,301,300	184,744	1,486,044
添置	—	33,876	33,876
出售附屬公司(附註32)	(688,597)	—	(688,597)
租賃獎勵	(973)	—	(973)
公平價值調整	4,917	17,931	22,848
匯兌調整	15,299	5,502	20,801
於2021年12月31日及2022年1月1日之賬面值	631,946	242,053	873,999
添置	—	44,921	44,921
出售附屬公司(附註32)	(37,000)	—	(37,000)
公平價值調整	19,380	(13,526)	5,854
匯兌調整	(62,085)	(19,785)	(81,870)
於2022年12月31日之賬面值	552,241	253,663	805,904

本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格估值師H&W Property Valuers Limited 及萊坊測量師行有限公司(2021年12月31日：John D Wood、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測量師行有限公司)之估值於2022年12月31日作出重估。估值師甄選標準包括市場知識、信譽、獨立性及有否維持專業標準。

已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三者，進一步概要詳情載於財務報告附註15。

於2022年12月31日，本集團總值港幣805,904,000元(2021年：港幣836,999,000元)之投資物業已予抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保(附註25(d))。

本集團投資物業之進一步詳情載於第155頁。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度

下表列示本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2022年12月31日				
經常性公平價值計量：				
已竣工投資物業	—	—	552,241	552,241
在建中投資物業	—	—	253,663	253,663
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>805,904</u>	<u>805,904</u>
於2021年12月31日				
經常性公平價值計量：				
已竣工投資物業	—	37,000	594,946	631,946
在建中投資物業	—	—	242,053	242,053
	<u>—</u>	<u>37,000</u>	<u>836,999</u>	<u>873,999</u>

年內，公平價值計量並無在第1級與第2級之間轉撥，亦無轉入或轉出第3級(2021年：公平價值計量港幣23,600,000元由第3級轉入第2級)。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第3級之公平價值計量調節：

	已竣工商業 及住宅物業 港幣千元	在建中 商業物業 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日之賬面值	1,288,300	184,744	1,473,044
添置	—	33,876	33,876
出售附屬公司	(688,597)	—	(688,597)
租賃獎勵	(973)	—	(973)
於損益確認之公平價值調整盈利淨額	4,517	17,931	22,448
由第3級轉入第2級(附註)	(23,600)	—	(23,600)
匯兌調整	15,299	5,502	20,801
	<u>594,946</u>	<u>242,053</u>	<u>836,999</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日之賬面值	594,946	242,053	836,999
添置	—	44,921	44,921
於損益確認之公平價值調整盈利/(虧損)淨額	19,380	(13,526)	5,854
匯兌調整	(62,085)	(19,785)	(81,870)
	<u>552,241</u>	<u>253,663</u>	<u>805,904</u>
於2022年12月31日之賬面值	<u>552,241</u>	<u>253,663</u>	<u>805,904</u>

附註：

截至2021年12月31日止年度，由第3級轉入第2級是由於類似投資物業市場活動增加，導致可觀察市場數據增加所致。

14 投資物業(續)

投資物業估值所採用之估值方法及主要參數之概要如下：

	估值方法	重大不可觀察參數	範圍	
			2022年	2021年
<u>已竣工</u>				
商業物業－英國	收入資本化法	市場收益率 (初始收益率)	4.45%	3.5%
		市場租金 (每平方米)	每年 英鎊61鎊	每年 英鎊51鎊
商業物業－香港	銷售比較法	每平方米價格	不適用	港幣24,800元
住宅物業－中國內地	銷售比較法	每平方米價格	不適用	人民幣47,900元
<u>在建中</u>				
商業物業－中國內地	剩餘法	估計每平方米 年租價值	人民幣828元	人民幣936元
		資本化率	7.7%	7.7%
		發展商利潤	11.6%	14.7%

董事認為，就所有按公平價值計量的投資物業而言，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

分類為公平價值等級制度第2級及第3級之已竣工投資物業之公平價值乃分別採用銷售比較法參考相若市場交易，並就所處位置與可銷售面積及房齡等物理特徵之差異作出調整後釐定及採用收入資本化法按淨收入資本化基準，並計及支出撥備及復歸收入潛力而釐定。公平價值計量與市場租金及每平方米／米價格成正比，與市場收益率則成反比。

14 投資物業(續)

在建投資物業的公平價值採用剩餘法確定。剩餘法以已支出的建築成本、完成發展所需的成本(以該等物業將按本集團最新發展計劃開發及落成為基礎)以反映已落成發展的質量，以及代表就在建物業未來不確定因素所作調整的發展商利潤為基礎。公平價值的計量與市場租金正相關，與資本化率和發展商利潤成反比。

15 租賃

本集團作為承租人

本集團已就若干租賃土地、辦公室物業及業務所用設備訂立租賃合約。向業主租賃土地時已預先支付一筆款項，租賃期為2年至40年，而根據土地租賃條款，無須作出後續的付款。辦公室物業及設備的租賃租期為2年至4年。其他辦公室物業及設備的租期一般為12個月或以下及／或個別為低價值。一般而言，本集團不得將租賃資產指派及分租至本集團以外。租賃合約不包括延期和終止選擇權。

(a) 使用權資產

本集團之使用權資產賬面值及年內變動於財務報告附註13披露。

財務報告附註

2022年12月31日

15 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

本集團之租賃負債賬面值(已列入其他應付款項及應計費用)及年內之變動如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於1月1日之賬面值	1,357	2,474
新租賃	4,674	933
年內確認之所產生利息	154	233
付款	(2,088)	(2,312)
終止租賃合約	(103)	—
匯兌調整	(48)	29
	<u>3,946</u>	<u>1,357</u>
於12月31日之賬面值		
分析為：		
流動部分	2,304	1,210
非流動部分	1,642	147
	<u>3,946</u>	<u>1,357</u>
分析為：		
於1年內	2,304	1,210
於第2年	1,642	147
	<u>3,946</u>	<u>1,357</u>

未貼現租賃負債之到期分析於財務報告附註40披露。

(c) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租賃負債利息	154	233
使用權資產折舊支出(已列入銷售及行政費用)	2,678	4,943
短期租賃相關支出(已列入銷售及行政費用)	631	116
終止租賃合約之虧損	81	—
	<u>3,544</u>	<u>5,292</u>
於損益確認總值		

(d) 租賃現金流出總值於財務報告附註33(c)披露。

15 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括位於英國的1項(2021年：位於英國及香港的2項)商業物業，磋商之租期為35年(2021年：介乎3至35年)。

租賃條款一般(i)要求租戶每季提前支付租金；及(ii)訂有租金調整規定。

本集團於年內確認之租金收入為港幣25,543,000元(2021年：港幣38,811,000元)，詳情載於財務報告附註5。

於2022年及2021年12月31日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現最低租金總值之到期情況如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
1年內	26,241	24,407
1年後但2年內	26,241	24,367
2年後但3年內	26,241	24,367
3年後但4年內	26,241	24,367
4年後但5年內	26,241	24,367
5年後	375,642	373,180
	<u>506,847</u>	<u>495,055</u>

財務報告附註

2022年12月31日

16 商譽

	港幣千元
於2021年1月1日：	
成本	279,419
累計耗蝕	—
	<hr/>
賬面淨值	279,419
	<hr/> <hr/>
於2021年1月1日的成本，減累計耗蝕	279,419
匯兌調整	7,174
	<hr/>
於2021年12月31日	286,593
	<hr/> <hr/>
於2021年12月31日：	
成本	286,593
累計耗蝕	—
	<hr/>
賬面淨值	286,593
	<hr/> <hr/>
於2022年1月1日的成本，減累計耗蝕	286,593
匯兌調整	(22,294)
	<hr/>
於2022年12月31日的成本，減累計耗蝕	264,299
	<hr/> <hr/>
於2022年12月31日：	
成本	264,299
累計耗蝕	—
	<hr/>
賬面淨值	264,299
	<hr/> <hr/>

商譽耗蝕測試

為進行耗蝕測試，截至2020年12月31日止年度透過業務合併收購的商譽分配至主要於中國四川從事物業發展的物業發展及買賣分部之以下現金產生單位：

- 視高項目現金產生單位；及
- 黃龍溪項目現金產生單位。

物業發展及買賣分部之現金產生單位的可收回金額乃基於以高級管理層批准的財務預算，根據貼現現金流量預測並按公平價值減出售成本釐定。公平價值計量被分類為公平價值等級制度第3級。

16 商譽(續)

商譽耗蝕測試(續)

於2022年及2021年12月31日，收購之兩個物業發展項目均在施工中，部分物業並已開始進行預售，而視高項目部分物業於截至2022年12月31日止年度開始交付。管理層預計該兩個物業項目將於6年內全部售出並交付予買家。鑒於業務的預期年期，而財務預算僅涵蓋6年期，因此在計算公平價值減出售成本時並無採用永續增長率。計算兩個現金產生單位的現金流量預測所應用的稅前貼現率為20%至25%（2021年：9%至11%）。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	視高項目 港幣千元	黃龍溪項目 港幣千元	總值 港幣千元
於2022年12月31日	<u>157,104</u>	<u>107,195</u>	<u>264,299</u>
於2021年12月31日	<u>170,356</u>	<u>116,237</u>	<u>286,593</u>

於計算2022年及2021年12月31日上述物業發展之現金產生單位的貼現現金流預測中使用了假設。下文載列管理層進行商譽耗蝕測試的現金流預測的各項主要假設：

售價及發展成本的預期變動—預期金額基於過往營運記錄及市場預期未來變動。

貼現率—所用貼現率為除稅前及反映相關單位的特定風險。

業務環境—現金產生單位經營業務所在中國的現時政治、法律及經濟狀況並無出現重大變動。

17 其他無形資產

	高爾夫球 會所會籍 港幣千元
2022年12月31日	
於2022年1月1日的成本，減累計耗蝕	9,760
年內耗蝕虧損撥回	<u>200</u>
於2022年12月31日	<u><u>9,960</u></u>
於2022年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(6,800)</u>
賬面淨值	<u><u>9,960</u></u>
2021年12月31日	
於2021年1月1日的成本，減累計耗蝕	9,560
年內耗蝕虧損撥回	<u>200</u>
於2021年12月31日	<u><u>9,760</u></u>
於2021年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(7,000)</u>
賬面淨值	<u><u>9,760</u></u>

由於本集團使用高爾夫球會所會籍並無時間限制，該會籍被視為擁有無限可使用年期，因此不會進行攤銷，直至其可使用年期於每年重新評估時釐定為有限。因此，無形資產每年及出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。

截至2022年12月31日止年度，由於高爾夫球會所會籍之公平價值(參考市場報價減轉讓費)高於其賬面值但低於其耗蝕前的原成本，耗蝕虧損撥回為港幣200,000元(2021年：港幣200,000元)於其他收入及盈利內確認。

高爾夫球會所會籍之公平價值劃分為公平價值等級制度第1級。

18 指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非上市股權投資，按公平價值	<u>1,980</u>	<u>2,400</u>

由於本集團認為以上非上市股權工具主要為非財務利益而作出，該投資不可撤回地指定為按公平價值計入其他全面收益。截至2022年12月31日止年度，於其他全面收益確認之公平價值虧損為港幣420,000元(2021年：公平價值盈利為港幣130,000元)。

19 發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益

發展中物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
預期將於一般經營週期內竣工並分類為流動資產的 發展中物業預期將於下列期間內收回：		
1年內	6,271,691	2,235,196
1年後	<u>6,178,211</u>	<u>8,631,981</u>
	<u>12,449,902</u>	<u>10,867,177</u>

本集團的發展中物業主要位於中國內地。

於2022年12月31日，本集團總賬面值分別為港幣5,748,279,000元(2021年：港幣4,962,031,000元)及港幣4,889,832,000元(2021年：港幣3,580,802,000元)的若干發展中物業項目(包括相關土地使用權)已抵押作為授予本集團的銀行融資及其他借貸融資的抵押品(附註25(b))。

預先向中國政府支付一筆過款項以購入租賃土地，租賃期為40至70年，而於該等土地租賃期內並毋須再支付款項。

截至2022年12月31日止年度，發展中物業的耗蝕額為港幣403,401,000元(2021年：無)，並記入綜合損益表的銷售成本內。於2022年12月31日，本集團部分發生耗蝕的發展中物業賬面淨值港幣1,986,540,000元(2021年：無)已按公平價值減去銷售成本列賬。

作物業發展的土地使用權權益

該結餘指截至2022年12月31日，於中國內地收購土地使用權的預付款項，本集團正在申請相關土地使用權證。

財務報告附註

2022年12月31日

20 已竣工持作出售物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
賬面值	<u>285,863</u>	<u>—</u>

所有已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者較低者呈列。

於2022年12月31日，本集團總賬面值為港幣84,286,000元(2021年：無)的已竣工持作出售的物業(包括相關土地使用權)已抵押作為授予本集團之其他借貸融資的抵押品(附註25(c))。

截至2022年12月31日止年度，已竣工持作出售物業的耗蝕額為港幣23,409,000元(2021年：無)，並記入綜合損益表銷售成本內。於2022年12月31日，本集團部分發生耗蝕的已竣工持作出售物業賬面淨值港幣180,738,000元(2021年：無)已按公平價值減去銷售成本列賬。

21 其他應收款項、按金及預付款項

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
預付款項	(a)	1,025,707	663,059
取得合約成本	(b)	630,745	534,218
按金		25,180	26,596
其他	(c)	70,446	6,781
		<u>1,752,078</u>	<u>1,230,654</u>
耗蝕撥備		<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項、按金及預付款項總值		1,752,078	1,230,654
減：劃分為非流動資產的其他應收款項及按金		<u>(60,247)</u>	<u>(10)</u>
劃分為流動資產部分		<u>1,691,831</u>	<u>1,230,644</u>

附註：

- (a) 結餘包括根據相關建築合約墊付予本集團一名承建商的建築成本預付款項港幣961,095,000元(2021年：港幣606,045,000元)。該預付款項將用於抵銷於各物業發展項目的若干施工進度達成後應付承建商的未來建築成本。
- (b) 取得合約成本指就出售物業支付的預付銷售佣金。本集團已將所支付的款項資本化，將於確認相關出售物業收入時在損益表中入賬，並於當時計入銷售及推廣支出。截至2022年12月31日止年度，銷售佣金港幣139,718,000元(2021年：港幣83,344,000元)已於損益表中入賬。

21 其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (c) 結餘包括向本集團一間非全資附屬公司的非控股股東墊付的款項港幣60,247,000元(2021年：無)。結餘為無抵押，免息，無固定的還款期限。此外，非控股股東已同意，任何應向其支付的股息將優先用於結算該墊款的尚未償還部分。董事認為，該墊款預計不會在一年內償還。

計入金融資產的上述有關應收款項的結餘乃為有關近期沒有違約記錄及逾期或耗蝕的應收款項。計入上述結餘之金融資產分類為計量預期信貸虧損之第一階段。於每個報告日期藉考慮違約概率及未來現金流量之時間及金額進行耗蝕分析(倘適用)。鑒於本集團過去未有經歷重大信貸虧損並為重大應收款項結餘持有充足抵押品，本公司董事認為就該等按金及應收款項作出之預期信貸虧損撥備並不重大。

22 現金及銀行結餘

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
受限制銀行結餘(附註)	461,840	489,282
原有到期日超過3個月之無抵押定期存款	—	36,675
現金及等同現金項目	<u>663,810</u>	<u>1,149,482</u>
現金及銀行結餘	<u>1,125,650</u>	<u>1,675,439</u>

附註：

- (a) 根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2022年12月31日，該等擔保存款為港幣461,745,000元(2021年：港幣487,051,000元)。
- (b) 根據本集團一間附屬公司簽訂的相關貸款協議，存放於該附屬公司指定銀行賬戶的銀行借貸的若干未動用所得款項的使用受到限制。於2022年12月31日，該等存款金額總值為港幣95,000元(2021年：港幣2,231,000元)。

於2022年12月31日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘合共為港幣1,061,905,000元(2021年：港幣1,371,266,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但根據《中華人民共和國外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款浮動利率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎1日至3個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款已存於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。

財務報告附註

2022年12月31日

23 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應付貿易賬項：		
1個月內	384,380	169,042
1至2個月	17,471	12,531
2至3個月	7,945	3,486
3個月以上	122,122	9,975
	<u>531,918</u>	<u>195,034</u>
應付保固金賬項	684,910	429,829
	<u>1,216,828</u>	<u>624,863</u>

應付貿易賬項為不計息。應付貿易賬項的付款條件在相關合同中規定，信用期一般為30至60天。於2022年12月31日，所有保固金賬項預計會於1年至6年內(2021年：1年至4年內)繳付。

24 其他應付款項及應計費用

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
預收款項	428	393
已收按金	5,961	4,408
租賃負債(附註15)	3,946	1,357
增值稅及其他應付稅項	508,783	446,460
其他應付款項	90,324	48,493
應計費用	308,000	63,926
應計利息支出	23,543	16,089
	<u>940,985</u>	<u>581,126</u>
減：劃分為非流動負債部分	<u>(1,642)</u>	<u>(147)</u>
劃分為流動負債部分	<u>939,343</u>	<u>580,979</u>

流動負債項下的其他應付款項為不計息及於一年內償還。

25 計息銀行及其他借貸

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	合約利率(%)	到期	港幣千元	合約利率(%)	到期	港幣千元
流動：						
銀行貸款－有抵押	8%	2023	225,479	8%至9%	2022	97,472
其他借貸－有抵押	12%至15%	2023	674,232	不適用	不適用	—
			<u>899,711</u>			<u>97,472</u>
非流動：						
銀行貸款－有抵押	9%	2024	442,422	8%至9%	2023-2024	1,282,920
其他借貸－有抵押	8%至14.8%	2024-2025	1,712,480	8%至12.5%	2023-2025	1,484,420
			<u>2,154,902</u>			<u>2,767,340</u>
總值			<u>3,054,613</u>			<u>2,864,812</u>

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
--	---------------	---------------

分析為：

應償還銀行貸款：

於1年內或即期	225,479	97,472
於第2年	442,422	499,651
於第3年	—	783,269
	<u>667,901</u>	<u>1,380,392</u>

應償還其他借貸：

於1年內或即期	674,232	—
於第2年	910,902	957,422
於第3至第5年(包括首尾兩年)	801,578	526,998
	<u>2,386,712</u>	<u>1,484,420</u>
	<u>3,054,613</u>	<u>2,864,812</u>

25 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2022年12月31日，銀行借貸總值港幣667,901,000元(2021年：港幣1,380,392,000元)以本集團一間非全資附屬公司的67%股權以及本集團一間全資附屬公司的100%股權作抵押，而其他借貸合共港幣2,015,911,000元(2021年：港幣1,008,870,000元)則以本集團非全資附屬公司的80%、67%及53.6%股權(2021年：以本集團非全資附屬公司的80%及67%股權押記作為抵押)以及就本集團部分全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (b) 於2022年12月31日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣667,901,000元(2021年：港幣1,380,392,000元)及港幣1,962,314,000元(2021年：港幣1,024,450,000元)，由本集團賬面總值分別為港幣5,748,279,000元(2021年：港幣4,962,031,000元)及港幣4,889,832,000元(2021年：港幣3,580,802,000元)的發展中物業作抵押(附註19)。
- (c) 於2022年12月31日，其他借貸總值港幣370,801,000元(2021年：無)，由本集團賬面總值為港幣84,286,000元(2021年：無)的已竣工持作出售物業作抵押(附註20)。
- (d) 於2022年12月31日，本集團的其他借貸總值港幣684,463,000元(2021年：港幣895,075,000元)，由本集團賬面值為港幣805,904,000元(2021年：港幣836,999,000元)的投資物業作抵押(附註14)。
- (e) 於2022年12月31日，本集團銀行借貸總值為港幣225,480,000元(2021年：港幣588,042,000元)，由本集團賬面值為港幣129,104,000元(2021年：港幣133,753,000元)及港幣8,749,000元(2021年：港幣10,008,000元)的在建工程及使用權資產作抵押(附註13)。
- (f) 於2022年12月31日，本集團的其他借貸總值為港幣789,935,000元(2021年：無)，由本集團賬面值為港幣26,888,000元(2021年：無)的在建工程作抵押(附註13)。
- (g) 於2022年12月31日，本集團銀行借貸及其他借貸分別為港幣667,901,000元(2021年：港幣1,380,392,000元)及港幣789,935,000元(2021年：無)，由若干第三方擔保。
- (h) 截至報告期末，本公司已為本集團若干其他借貸作最高港幣420,000,000元的擔保(2021年：港幣420,000,000元)。
- (i) 於2022年12月31日，以港幣及人民幣計值之銀行及其他借貸分別為港幣419,525,000元(2021年：港幣419,525,000元)及港幣2,635,088,000元(2021年：港幣2,445,287,000元)。
- (j) 於2022年及2021年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

26 合約負債

	2022年 12月31日 港幣千元	2021年 12月31日 港幣千元	2021年 1月1日 港幣千元
出售物業	<u>11,974,740</u>	<u>9,847,054</u>	<u>3,912,996</u>

合約負債包括就本集團預售物業而向買家收取的按金及預收款。2022年及2021年合約負債淨值增加主要是由於就預售物業從客戶所得的預收款增加，抵銷該等年度確認收入後的減少部分。

27 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	附註	備抵折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日		161	13,787	514,897	528,845
年內自綜合損益表扣除/ (計入)之遞延稅項	10	8	6,383	(21,069)	(14,678)
匯兌調整		—	185	12,909	13,094
於2021年12月31日及 2022年1月1日		169	20,355	506,737	527,261
年內自綜合損益表扣除/ (計入)之遞延稅項	10	—	3,208	(243,403)	(240,195)
出售附屬公司	32	(160)	(4,418)	—	(4,578)
匯兌調整		—	(1,461)	(32,010)	(33,471)
於2022年12月31日		<u>9</u>	<u>17,684</u>	<u>231,324</u>	<u>249,017</u>

財務報告附註

2022年12月31日

27 遞延稅項(續)

年內之遞延稅項負債及資產之變動如下：(續)

遞延稅項資產

	附註	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	土地增值稅撥備 港幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 港幣千元	撥備 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日		69,632	2,532	43,792	—	115,956
年內自綜合損益表計入/ (扣除)之遞延稅項	10	(3,378)	(2,559)	60,608	—	54,671
匯兌調整		1,738	27	2,012	—	3,777
於2021年12月31日及 2022年1月1日		67,992	—	106,412	—	174,404
年內自綜合損益表計入/ (扣除)之遞延稅項	10	(1,849)	26,319	60	29,217	53,747
匯兌調整		(5,233)	(801)	(8,279)	(889)	(15,202)
於2022年12月31日		<u>60,910</u>	<u>25,518</u>	<u>98,193</u>	<u>28,328</u>	<u>212,949</u>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內對銷。以下為本集團用於財務報告的遞延稅項結餘分析：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項資產淨額	107,578	43,945
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項負債淨額	<u>(143,646)</u>	<u>(396,802)</u>
	<u><u>(36,068)</u></u>	<u><u>(352,857)</u></u>

本集團在香港產生之稅項虧損為港幣90,763,000元(2021年：港幣65,381,000元)，該稅項虧損可無限期用以抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。由於該等稅項虧損於一直虧蝕之附屬公司中產生，而被認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

27 遞延稅項(續)

本集團在中國內地產生的未動用稅務虧損為港幣33,672,000元(2021年：港幣34,643,000元)，將於1至5年內到期，乃用以抵銷產生虧損的實體的未來應課稅溢利。由於稅務虧損產生於一直錄得虧損的附屬公司，且認為日後不大可能有應課稅溢利以抵銷稅務虧損，故並無就稅務虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後產生的盈利。如果中國內地與境外投資者所處司法管轄區之間有稅項協定，則可按較低的稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。於2022年及2021年12月31日，由於本集團在中國內地成立的附屬公司均錄得虧損，就該等附屬公司的未匯出盈利之應付稅項並無重大未確認遞延稅項負債。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

28 股本

股份

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

股份期權

本公司於2015年5月21日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「該計劃」)以取代舊計劃。本集團僱員(包括董事)為新計劃之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何12個月期間內，根據股份期權向該計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。期權所涉股份須於授出該期權日期起計10年內認購。該計劃的有效期限截至2025年5月20日。本年度並無根據該計劃授出股份期權，於2022年及2021年12月31日亦無尚未行使之期權。

29 儲備金

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動於財務報告第73頁及第74頁之綜合權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘原指本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

本集團的其他儲備指指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備，於終止確認時不會將收益或虧損回撥至損益。

30 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情如下：

	2022年	2021年
非控股權益持有的股權百分率：		
圓中潤達豐	20%	20%
圓中康養城	33%	33%
圓中長信	<u>46.4%</u>	<u>—</u>
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
分配至非控股權益的年度虧損：		
圓中潤達豐	(24,121)	(11,729)
圓中康養城	(87,911)	(38,246)
圓中長信	<u>(96,621)</u>	<u>—</u>
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
圓中潤達豐	24,395	51,812
圓中康養城	(169,176)	(91,021)
圓中長信	<u>(29,609)</u>	<u>—</u>

30 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表列明上文附屬公司的財務資料概要。所披露的金額乃為扣除任何公司間對銷前之金額：

	圓中潤達豐 港幣千元	圓中康養城 港幣千元	圓中長信 港幣千元
2022年			
收入	2,152,363	422,168	1,584
支出總值	(2,311,086)	(770,139)	(168,587)
年度虧損	(120,606)	(266,398)	(208,234)
年度全面虧損總值	<u>(137,086)</u>	<u>(236,833)</u>	<u>(216,521)</u>
流動資產	4,589,872	7,253,606	3,124,129
非流動資產	226	259,041	87,890
流動負債	(4,234,814)	(7,627,370)	(2,741,402)
非流動負債	<u>(233,311)</u>	<u>(254,791)</u>	<u>(399,142)</u>
營運業務所得／(所耗)之現金流動淨額	207,518	130,967	(230,344)
投資活動所得／(所耗)之現金流動淨額	884	(397,128)	(786)
融資活動(所耗)／所得之現金流動淨額	<u>(354,960)</u>	<u>14,350</u>	<u>264,067</u>
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額	<u>(146,558)</u>	<u>(251,811)</u>	<u>32,937</u>
		圓中潤達豐 港幣千元	圓中康養城 港幣千元
2021年			
收入		404,498	670,497
支出總值		(468,750)	(813,552)
年度虧損		(58,643)	(115,898)
年度全面虧損總值		<u>(51,618)</u>	<u>(121,560)</u>
流動資產		5,938,482	5,499,041
非流動資產		463	217,494
流動負債		(4,634,109)	(5,486,245)
非流動負債		<u>(1,045,777)</u>	<u>(506,112)</u>
營運業務(所耗)／所得之現金流動淨額		(190,944)	358,392
投資活動所得／(所耗)之現金流動淨額		1,159	(125,529)
融資活動所得／(所耗)之現金流動淨額		<u>7,464</u>	<u>(233,498)</u>
現金及等同現金項目之減少淨額		<u>(182,321)</u>	<u>(635)</u>

31 收購並非一項業務的附屬公司

於2022年1月20日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意收購Golden Honour及其附屬公司（「Golden Honour集團」）的全部股權，Golden Honour集團間接持有位於中國四川省的若干地塊的53.6%權益，總代價為港幣230,000,000元。收購Golden Honour集團已於2022年1月27日完成及Golden Honour集團成為本集團的附屬公司。

於收購事項完成之前，Golden Honour集團並無開展任何重大業務活動。除持有若干地塊權益外，由於Golden Honour集團的營運並不構成一項業務，本集團將此項收購事項作為資產收購入賬。

於收購日期，收購Golden Honour集團的資產淨值如下：

	2022年 港幣千元
物業、機器及設備(附註13)	28,596
作物業發展的土地使用權權益*	781,106
發展中物業	1,734,981
其他應收款項、按金及預付款項	78,307
受限制銀行結餘	5,237
現金及等同現金項目	14,904
計息其他借貸	(1,917,643)
應付貿易賬項	(179,110)
其他應付款項及應計費用	(245,521)
所收購資產淨值	300,857
非控股權益	(70,857)
以現金支付	230,000

* 該結餘指於收購中國內地土地使用權的預付款項，而於收購日期，相關實體正在獲取相關土地使用權證。

收購事項的現金流動分析如下：

	2022年 港幣千元
現金代價	(230,000)
收購之現金及等同現金項目	14,904
計入投資活動所得現金流動的現金及等同現金項目流出淨值	(215,096)

32 出售附屬公司

報告期間出售附屬公司的資產淨值及財務影響之詳情如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
出售資產淨值：		
投資物業(附註14)	37,000	688,597
應收貿易賬項	—	3,940
其他流動資產	27	55
現金及等同現金項目	—	7,251
其他計息借貸	—	(450,000)
其他流動負債	(44)	(7,900)
應繳稅項	—	(3,590)
遞延稅項負債(附註27)	(4,578)	—
	<u>32,405</u>	<u>238,353</u>
出售附屬公司之(虧損)/盈利(附註6)	(1,605)	430
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	—	(3,783)
	<u>30,800</u>	<u>235,000</u>
支付方式：		
現金	<u>30,800</u>	<u>235,000</u>

出售附屬公司之現金及等同現金項目現金流入淨額分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
現金代價	30,800	235,000
出售現金及等同現金項目	—	(7,251)
就出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額	<u>30,800</u>	<u>227,749</u>

財務報告附註

2022年12月31日

33 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前虧損與營運業務所得之現金淨額的對賬如下：

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅前虧損		(789,566)	(200,616)
調整：			
財務成本	7	406,942	177,901
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	5	—	(974)
定期存款的利息收入	5	(181)	—
銀行利息收入	5	(6,432)	(4,127)
投資物業公平價值之變動	14	(5,854)	(22,848)
租賃獎勵	14	—	973
折舊	6	16,707	35,226
其他無形資產之耗蝕虧損撥回	6	(200)	(200)
出售附屬公司之虧損／(盈利)	6	1,605	(430)
終止租賃合約的虧損	15(c)	81	—
撤銷物業、機器及設備	6	88	—
發展中物業及已竣工持作出售物業之耗蝕	6	426,810	—
		<u>50,000</u>	<u>(15,095)</u>
發展中物業及已竣工持作出售物業之增加		(566,008)	(1,671,821)
作物業發展的土地使用權權益之減少／(增加)		374,756	(575,364)
應收貿易賬項之減少		—	345
其他應收款項、按金及預付款項之增加		(561,768)	(890,017)
受限制銀行結餘之增加		(5,716)	(87,591)
應付貿易及保固金賬項之增加／(減少)		391,397	(237,011)
合約負債之增加		1,839,082	5,020,002
其他應付款項及應計費用之增加		218,239	30,415
		<u>1,739,982</u>	<u>1,573,863</u>
營運業務所得之現金淨額		<u>1,739,982</u>	<u>1,573,863</u>

33 綜合現金流動表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他借貸 港幣千元	應付利息 港幣千元	應付股息 港幣千元	租賃負債 港幣千元
2022年				
於2022年1月1日	2,864,812	16,089	5,266	1,357
融資現金流動變動	(1,371,152)	(434,257)	—	(2,088)
新租賃	—	—	—	4,674
收購並非一項業務的 附屬公司	1,917,643	62,234	—	—
利息支出	—	384,227	—	154
終止租賃合約	—	—	—	(103)
匯兌調整	(356,690)	(4,750)	—	(48)
於2022年12月31日	<u>3,054,613</u>	<u>23,543</u>	<u>5,266</u>	<u>3,946</u>
2021年				
於2021年1月1日	3,811,881	115,480	5,266	2,474
融資現金流動變動	(561,695)	(429,894)	—	(2,312)
新租賃	—	—	—	933
出售附屬公司	(450,000)	—	—	—
利息支出	—	329,101	—	233
匯兌調整	64,626	1,402	—	29
於2021年12月31日	<u>2,864,812</u>	<u>16,089</u>	<u>5,266</u>	<u>1,357</u>

(c) 租賃現金流出總值

計入綜合現金流動表的租賃現金流出總值如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
經營活動範圍內	631	116
融資活動範圍內	<u>2,088</u>	<u>2,312</u>
	<u>2,719</u>	<u>2,428</u>

財務報告附註

2022年12月31日

34 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u>5,033,456</u>	<u>3,352,113</u>

於2022年及2021年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他方式變現抵押物業。

當拍賣物業所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房產證為止。

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無在該等綜合財務報表中就該等擔保作出撥備。

35 資產抵押

以本集團資產抵押的本集團計息銀行及其他借貸的詳情載於財務報告附註13、14、19、20及25。

36 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
在建發展中物業及投資物業的資本開支	5,850,371	3,732,041
在建物業、機器及設備的資本開支	40,623	47,298
收購土地使用權的資本開支	—	551,716
	<u>5,890,994</u>	<u>4,331,055</u>

37 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
短期僱員福利	6,477	6,660
離職後福利	38	38
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>6,515</u>	<u>6,698</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8。

38 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
金融資產		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資：		
按公平價值計量之非上市股權投資	<u>1,980</u>	<u>2,400</u>
按攤銷成本計量之金融資產：		
其他應收款項、按金及預付款項中的金融資產	95,626	33,377
受限制銀行結餘	461,840	489,282
原到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	36,675
現金及等同現金項目	<u>663,810</u>	<u>1,149,482</u>
	<u>1,221,276</u>	<u>1,708,816</u>
	<u>1,223,256</u>	<u>1,711,216</u>
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債：		
應付貿易及保固金賬項	1,216,828	624,863
列入其他應付款項及應計費用的金融負債	427,544	54,258
計息銀行及其他借貸	<u>3,054,613</u>	<u>2,864,812</u>
	<u>4,698,985</u>	<u>3,543,933</u>

39 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值基於市場報價。

本集團的金融工具的賬面值及公平價值(賬面值與其公平價值合理相若的金融工具除外)如下：

	賬面值		公平價值	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
金融負債				
計息銀行及其他借貸	<u>3,054,613</u>	<u>2,864,812</u>	<u>3,038,772</u>	<u>2,817,439</u>

現金及銀行結餘、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸之流動部分之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

其他應收款項及按金、計息銀行及其他借貸的非流動部分的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具(其分類為公平價值等級的第2級)的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。其他應收款項及存款的非即期部分的公平價值與其賬面值相若。於2022年及2021年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2022年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	<u>1,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,980</u>
於2021年12月31日				
指定按公平價值計入				
其他全面收益之股權投資	<u>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>

於年內，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量(2021年：無)。

本集團於2022年12月31日並無任何按公平價值計量的金融負債(2021年：無)。

40 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具主要包括現金及短期存款及計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如其他應收款項及按金及應付貿易及保固金賬項，乃直接因業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

外幣風險

本集團有貨幣兌換之風險。該風險來自營運單位之業務活動是以功能貨幣單位以外的其他貨幣進行。本集團面對外幣匯率變動之市場風險，主要是關於本集團附屬公司營運的功能貨幣有別於等同現金項目的貨幣。

下表顯示報告期末在所有其他變數維持不變時，本集團除稅前虧損對英鎊匯率在合理可能變動下之敏感度。

	英鎊匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 減少／(增加) 港幣千元
2022年		
倘港元兌英鎊貶值	5	1
倘港元兌英鎊升值	(5)	(1)
2021年		
倘港元兌英鎊貶值	5	369
倘港元兌英鎊升值	(5)	(369)

上表所呈列的分析結果指對本集團各實體以相關功能貨幣計量的除稅前虧損的影響，按報告期末的匯率換算為港幣，以供呈列。

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用於重新計量本集團於報告期期末承受外幣風險的貨幣資產及負債，包括本集團內以貸款人或借款人功能貨幣以外的貨幣計值的公司間應付款項及應收款項。該分析不包括將海外業務的財務報告換算為本集團的呈列貨幣所產生的差額。

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於現金及銀行結餘、其他應收款項及按金。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所面對的信貸風險。

40 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段

下表乃按於報告末期基於本集團信貸政策及承受的最高信貸風險(主要根據逾期資料所作出，除非其他資料毋須花費額外成本或努力即可取得)呈報信貸質素以及年末的階段分類。所呈報的金額為金融資產的總賬面值。

	12個月		全期預期信貸虧損		總值 港幣千元
	預期信貸虧損 港幣千元	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	
於2022年12月31日					
列入其他應收款項、按金及 預付款項的金融資產					
— 正常*	95,626	—	—	—	95,626
受限制銀行結餘					
— 未逾期	461,840	—	—	—	461,840
現金及等同現金項目					
— 未逾期	663,810	—	—	—	663,810
	<u>1,221,276</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,221,276</u>
於2021年12月31日					
列入其他應收款項、按金及 預付款項的金融資產					
— 正常*	33,377	—	—	—	33,377
受限制銀行結餘					
— 未逾期	489,282	—	—	—	489,282
原有到期日超過3個月之 無抵押定期存款					
— 未逾期	36,675	—	—	—	36,675
現金及等同現金項目					
— 未逾期	1,149,482	—	—	—	1,149,482
	<u>1,708,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,708,816</u>

* 由於列入其他應收款項，按金及預付款項的金融資產尚未逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認以來信貸風險有大幅上升，因此其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信用質素被視為「可疑」。

40 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標是透過使用本集團之可用現金，以維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

	12個月內 或即期 港幣千元	1年以上至 5年內 港幣千元	總值 港幣千元
2022年			
租賃負債	2,520	1,680	4,200
計息銀行及其他借貸	1,204,032	2,396,623	3,600,655
應付貿易及保固金賬項	1,041,722	258,917	1,300,639
其他應付款項	400,055	—	400,055
	<u>2,648,329</u>	<u>2,657,220</u>	<u>5,305,549</u>
2021年			
租賃負債	1,242	157	1,399
計息銀行及其他借貸	353,274	2,990,988	3,344,262
應付貿易及保固金賬項	366,462	319,819	686,281
其他應付款項	52,901	—	52,901
	<u>773,879</u>	<u>3,310,964</u>	<u>4,084,843</u>

40 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營和維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團將本公司擁有人應佔股本權益(包括已發行股本、滾存溢利及其他儲備)視為資本並因應經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、向股東退還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至2022年及2021年12月31日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行及其他借貸淨額(銀行及其他借貸扣減現金及銀行結餘)與本公司股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力、預測資本性開支和預測業務及投資機會後，以確保達至最理想的資本結構。

本集團於2022年及2021年12月31日的資本負債比率如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
計息銀行及其他借貸	3,054,613	2,864,812
減：現金及銀行結餘	<u>(1,125,650)</u>	<u>(1,675,439)</u>
淨負債	<u>1,928,963</u>	<u>1,189,373</u>
本公司股東資金	<u>1,053,041</u>	<u>1,674,998</u>
資本負債比率	<u>183.2%</u>	<u>71.0%</u>

41 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益	876,952	1,453,933
其他無形資產	9,960	9,760
非流動資產總值	<u>886,912</u>	<u>1,463,693</u>
流動資產		
其他應收款項	923	1,111
現金及銀行結餘	5,015	57,424
流動資產總值	<u>5,938</u>	<u>58,535</u>
流動負債		
其他應付款項	5,114	8,212
流動資產淨值	<u>824</u>	<u>50,323</u>
資產淨值	<u>887,736</u>	<u>1,514,016</u>
股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金(附註)	807,780	1,434,060
股本權益總值	<u>887,736</u>	<u>1,514,016</u>

財務報告附註

2022年12月31日

41 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備金概要如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元
於2021年1月1日	95,738	1,350	1,407,427	1,504,515
本年度全面虧損總值	—	—	(70,455)	(70,455)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	95,738	1,350	1,336,972	1,434,060
本年度全面虧損總值	—	—	(626,280)	(626,280)
於2022年12月31日	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>710,692</u>	<u>807,780</u>

42 批准財務報告

本財務報告已於2023年3月28日經董事會批准及授權刊發。

於英國之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約面積 平方呎	本集團之權益 %
<u>已竣工</u> 英國倫敦 1 Harrow Place London E1 7DB	酒店	2189年	45,528 (內部總面積)	100

於中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積	本集團之權益 %
<u>在建中</u> 四川省成都市 成華區 保和街道 東虹路社區 購物商場	商業	2060年	155,109平方米	100

主要物業

2022年12月31日

於中國內地之發展中物業

位置	用途	預期竣工日期	未交付或發展中的 概約建築面積 平方米	本集團之權益 %
四川省眉山市 濱江睿城	住宅/ 商業	2022年 或之後	819,497	80
四川省眉山市 濱江酈城(第一期及第二期)	住宅/ 商業	2023年 或之後	1,783,602	67
四川省眉山市 濱江酈城(第三期)	住宅/ 商業	2025年或之後	1,037,006	53.6
四川省成都市 悅蓉東方	住宅	2023年	92,931	100
位於四川省 成都市 成華區 保和街道 東虹路的地盤	住宅/ 商業	2025年	78,044	100

於中國內地之已竣工持作出售物業

位置	用途	概約建築面積 平方米	本集團之權益 %
四川省眉山市 濱江睿城	住宅/ 商業	47,095	80

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至12月31日止年度				
	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	912	2,838	68,452	194,982	202,013
投資物業	1,212,690	1,299,417	1,486,044	873,999	805,904
商譽	—	—	279,419	286,593	264,299
其他無形資產	13,680	8,560	9,560	9,760	9,960
指定按公平價值計入					
其他全面收益之股權投資	2,220	2,320	2,270	2,400	1,980
按攤銷成本計量之債務投資	12,400	13,744	—	—	—
遞延稅項資產	—	—	46,278	43,945	107,578
其他應收款項及按金	279	279	24,922	10	60,247
流動資產	418,765	453,052	9,561,711	14,538,932	16,879,184
流動負債	(20,710)	(23,187)	(5,457,096)	(11,150,543)	(15,152,324)
流動資產淨值	398,055	429,865	4,104,615	3,388,389	1,726,860
非流動負債	(9,276)	(17,723)	(4,246,133)	(3,164,289)	(2,300,190)
資產淨值	1,630,960	1,739,300	1,775,427	1,635,789	878,651
股本權益					
本公司股權持有人應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	1,551,004	1,659,344	1,686,643	1,595,042	973,085
	1,630,960	1,739,300	1,766,599	1,674,998	1,053,041
非控股權益	—	—	8,828	(39,209)	(174,390)
股本權益總值	1,630,960	1,739,300	1,775,427	1,635,789	878,651
業績					
收入	50,617	53,030	286,058	1,224,263	2,706,963
除稅前溢利／(虧損)	84,146	93,826	(177,936)	(200,616)	(789,566)
所得稅撥回／(支出)	(1,837)	(10,041)	15,471	29,664	104,945
本年度溢利／(虧損)	82,309	83,785	(162,465)	(170,952)	(684,621)
應佔：					
本公司股權持有人	82,309	83,785	(134,303)	(120,977)	(475,968)
非控股權益	—	—	(28,162)	(49,975)	(208,653)
	82,309	83,785	(162,465)	(170,952)	(684,621)