



# 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

# 2022

年報



# 目錄

---

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
投資者關係報告	17
環境、社會及管治報告	18
企業管治報告	28
董事會報告	36
獨立核數師報告	42
綜合損益表	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	49
財務報表附註	51
五年財務概要	122
物業組合	123
釋義	124

## 董事

### 執行董事

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
黃志強先生 (副主席)  
梁振昌先生  
梁偉輝先生

### 獨立非執行董事

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 審核委員會

林健鋒先生 (主席)  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 提名委員會

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

## 薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)  
張松橋先生  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
黃龍德博士

## 授權代表

林孝文醫生  
梁振昌先生

## 公司秘書

張鳳儀小姐

## 網址

www.ccland.com.hk

## 證券代號

### 股份

1224.HK

2025年到期300百萬美元的5.20%有擔保票據  
40850.HK

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈25樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

百慕達  
康德明律師事務所

### 香港

胡關李羅律師行  
唐滙棟律師行

## 股份過戶登記處

### 主要股份過戶登記處

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

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

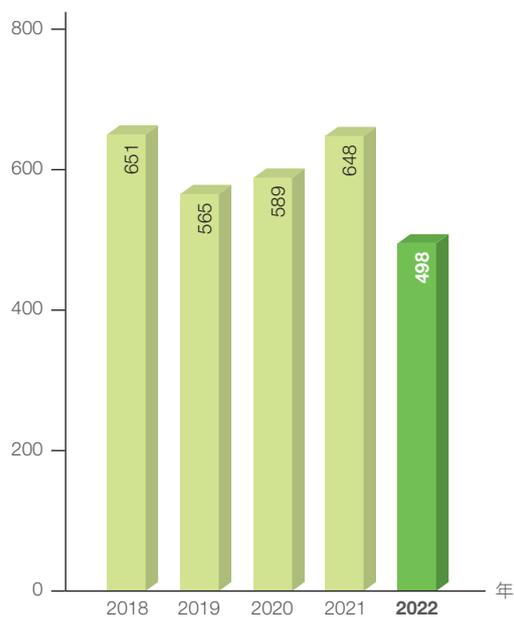
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中信銀行(國際)有限公司

# 財務摘要

## 收入

截至12月31日止年度

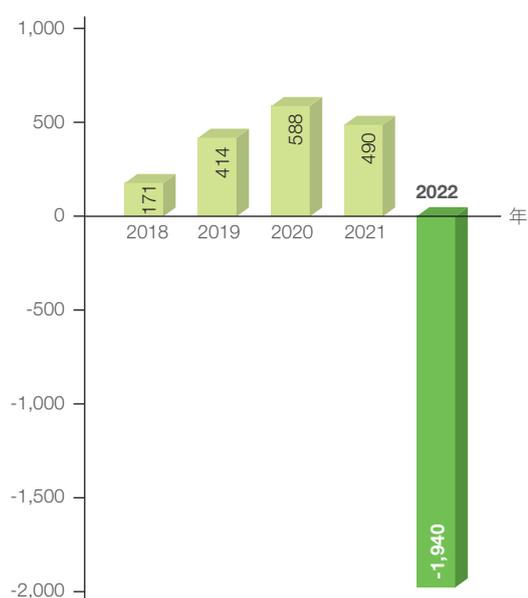
百萬港元



## 股東應佔盈利／虧損

截至12月31日止年度

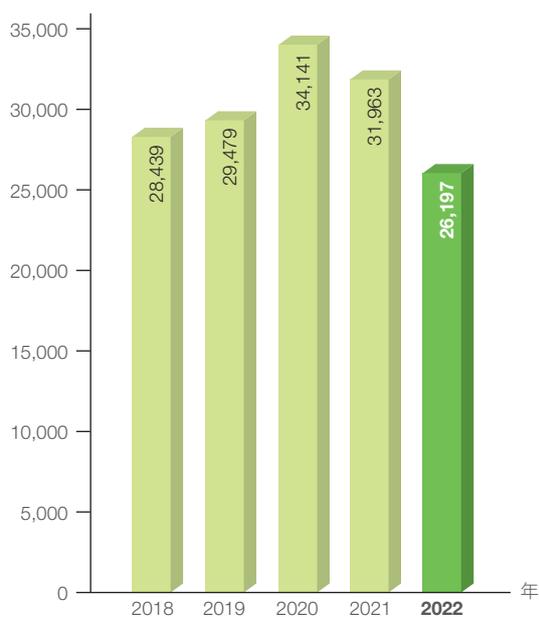
百萬港元



## 總資產

於12月31日

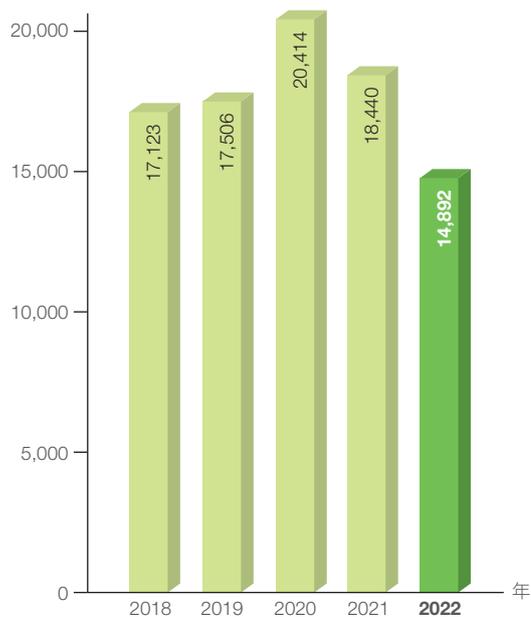
百萬港元



## 股東權益

於12月31日

百萬港元



## 執行董事

**張松橋先生**，58歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生監督本集團的整體業務並負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾25年主要在香港及中國以及全球其他主要城市（包括倫敦及悉尼）發展及投資物業經驗。此外，張先生為港通控股有限公司（「港通」）主席，該公司的股份於聯交所上市。彼亦為第39頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Windsor Dynasty Limited及Fame Seeker Holdings Limited的董事。

**林孝文醫生**，75歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年成立的其中一位創辦人。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生監督本集團的業務及負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾30年豐富經驗。

**黃志強先生**，67歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生監督本集團的物業發展及投資業務以及負責就投資策略向董事會獻策。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港房屋經理學會以及英國特許房屋經理學會會員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。黃先生在過去30年曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**梁振昌先生**，73歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生於1995年加入本集團。彼主要負責監督本集團的財務管理以及財務職能及管治。梁先生加入本集團前曾於香港跨國企業及審計專業出任高職。彼於稅務及審計、盡職調查及管治以及管理方面擁有逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

**梁偉輝先生**，61歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責本集團業務的財務策劃及監督企業財務及管理。梁先生於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於策劃與諮詢以及會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生為港通的執行董事。

## 獨立非執行董事

**林健鋒先生**，GBS，太平紳士，71歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員及行政會議非官守議員及香港總商會理事。此外，林先生現為香港航天科技集團有限公司的執行董事及安樂工程集團有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中策資本控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司及Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司) 的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**梁宇銘先生**，63歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員、澳洲註冊會計師，並為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。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

**黃龍德博士**，BBS，太平紳士，75歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃博士為香港執業會計師、註冊稅務師並為英國及香港的特許秘書。彼現為黃龍德會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有逾40年經驗。黃博士持有商業哲學博士學位，於1993年獲英女皇頒授榮譽獎章，並於1998年獲委任為太平紳士，彼亦於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃博士現為銀河娛樂集團有限公司、奧思集團有限公司及盈利時控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

## 各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為498.4百萬港元（2021年：648.1百萬港元）及本年度淨虧損為1,940.3百萬港元（2021年：490.1百萬港元）。收入減少乃主要由於財務投資分部貢獻減少132.2百萬港元所致。虧損乃主要由於中國房地產市場持續的信貸危機導致應收聯營公司預期信貸虧損撥備約10億港元，及年內加息導致本集團於英國投資物業的公平值虧損約14億港元。否則，倘不計及該等非現金及未變現項目，本集團於本年度將錄得483.8百萬港元盈利。本年度股東應佔虧損為1,940.3百萬港元（2021年：股東應佔盈利490.1百萬港元）。本年度每股基本虧損為49.98港仙（2021年：每股基本盈利12.62港仙）。

## 業務回顧

本集團為一家國際房地產公司，其主要物業投資及發展項目位於若干主要國際大都市，包括倫敦、香港以及中國主要城市。

2022年度仍然延續上一年度所經歷的部分市場挑戰，包括全球供應鏈中斷及全球利率攀升。

新型冠狀病毒疫情引致的限制放寬後，倫敦市中心寫字樓市場租用量急劇增長。高端寫字樓租值仍處於高水平。本集團預期寫字樓租賃業務將持續保持韌性。本集團的核心投資物業—利德賀大樓的租值較去年增加。租金回收模式與疫情前基本一致。利德賀大樓及One Kingdom Street兩項投資物業繼續為本集團收入作出主要貢獻。截至2022年12月31日止年度，租金回收率保持在所有到期租金收入的99%以上。本集團預期2023年高端寫字樓的租金不會下滑。

年內，本集團完成利德賀大樓234,000平方呎的租金檢討，實現了租金增長率3.1%。利德賀大樓及One Kingdom Street幾乎悉數租出，持續表現出色。

年內，本集團於倫敦市中心的兩項發展項目的建設進展順利，將成為2023年及往後的可觀收入來源。

儘管疫情影響，倫敦住宅市場仍然發展蓬勃，住房短缺亦推動住宅市場的發展。雖然利率上升及通脹飆升加劇供樓負擔，導致第三季度房價出現年內首降，但倫敦的住宅需求已有起色。儘管住宅買家面臨愈加困難的經濟狀況，第三季度的房價仍保持兩位數的增長。目前的經濟狀況、飆升的通貨膨脹及緊缺的勞動力市場，需要時間緩解。面對未來經濟的不確定性與風險以及供樓負擔的增加，購房意欲可能下降。

本集團積極監察Thames City及The Whiteley的銷售情況。自展開預售起，Thames City一期已預售價值達543百萬英鎊的住宅單位，買家來自本地及全球各地。Thames City一期的兩個主樓（即N8及N9大樓）的住宅單位已於2022年9月開始交付。

除倫敦外，本集團於香港以及中國部分主要城市均擁有物業投資及發展項目。本集團認為，上述具備良好基礎設施的城市將錄得持續的經濟增長，而由於經濟增長造就對房地產的結構性需求，使得投資可產生長遠的良好回報。

於2022年1月，本集團投資839百萬港元收購位於香港壽臣山道西的一項物業項目（「壽臣山15號」）的32%實際權益，該項目由15幢低密度豪華獨立洋房組成，建築面積約為87,200平方呎。於2022年10月，本集團完成收購同一項目的額外10%權益，代價為325百萬港元。該項目於年內開始銷售，已成功售出兩幢獨立洋房，售價分別約為870百萬港元及435百萬港元，相當於每平方米108,000港元及每平方米92,000港元。鑒於獨立洋房的品質以及位處市區優質地段新建洋房持續短缺，買家對該項目產生濃厚興趣。隨著香港與中國內地通關，預期該項目會引來內地買家的強烈關注。

# 主席報告

隨著新型冠狀病毒疫情引致的限制逐步放寬，香港住宅市場自2022年第三季度開始逐步復甦。然而，利率上升使得買家採取謹慎態度，從而導致交易量下降。總體而言，新房價格有所回落，但市區優質地段供應有限的優質物業仍然保值。

由於金融市場波動，財務投資分部錄得虧損190百萬港元。由於中國房地產市場持續的信貸危機，本集團採取審慎態度，對應收中國物業項目款項作出預期信貸虧損撥備10億港元。該等中國物業項目仍處於開發中，儘管中國房地產市場需要時間復甦，本集團對該等項目的持續發展持樂觀態度。

## 前景

本集團相信倫敦市中心的寫字樓租賃業務將長期向好。憑藉良好的市場基本因素並通過成功的資產管理能力，本集團預計於未來幾年內，每年租金及收入將穩定增長。

疫情期間在家工作的趨勢已經逆轉，倫敦物業市場因此得益，僱員搬回城市，導致倫敦房價迅速攀升。然而，不斷上漲的生活成本及持續上升的利率正衝擊市民的供樓負擔能力，買家因而採取更為謹慎的態度。較高的按揭貸款利率及家庭財政壓力將會對未來幾個月的交易帶來壓力。

與此同時，在英鎊疲弱及印花稅下調等優勢吸引下，預期此前需求被抑制而現時可更自由地出行的國際買家將會陸續回流，從而對物業市場形成支持。

雖然通脹壓力於2023年可能有所緩和，但可能在相當長一段時間內保持高位，從而影響消費者入市意慾及需求。本集團相信，投資者將會繼續投資於英國房地產市場。而商業房地產受通脹影響較少，反而與經濟增長關係較強。

香港住宅及寫字樓市場前景依舊向好。2022年下半年經濟回暖及預期疫情後的復甦，可能會吸引投資者對物業市場的關注。

香港政府極其重視香港北部地區的基礎設施建設，這將刺激九龍東中央商務區發展成為成功的商業中心。伴隨著啟德發展區的發展步伐，本集團於九龍東中央商務區的投資在未來將對租戶更具吸引力並可受惠於需求上升。

本集團將集中資源監察其現有於中國合資項目的後續表現。

## 鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席  
張松橋

香港，2023年3月24日

## 業績

本集團錄得綜合收入498.4百萬港元，較2021年的648.1百萬港元減少約23.1%。本集團本年度的淨虧損為1,940.3百萬港元（2021年：淨盈利490.1百萬港元）。本年度股東應佔虧損為1,940.3百萬港元（2021年：股東應佔盈利490.1百萬港元）。本年度每股基本虧損為49.98港仙（2021年：每股基本盈利12.62港仙）。

## 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.02港元（2021年：0.02港元）予於2023年5月31日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於本公司應屆股東週年大會上獲得批准後，股息單將於2023年6月7日或前後寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年5月17日（星期三）起至2023年5月22日（星期一）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2023年5月16日（星期二）下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於2023年5月29日（星期一）起至2023年5月31日（星期三）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2023年5月25日（星期四）下午4時30分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

## 業務回顧

### 收入及經營利潤

本年度的表現受到新型冠狀病毒疫情及充滿挑戰的經濟環境影響。租金收入小幅下降3.4%至494.6百萬港元，是由於年內英鎊兌港元的平均匯率貶值約10%。

為降低經濟不穩定性帶來的風險，年內減少財務投資，收入因此減少132.2百萬港元。減少投資後，年內來自應收貸款及債務投資的利息收入以及股息收入有所減少。

總收入為498.4百萬港元（2021年：648.1百萬港元），較去年減少23.1%。

全球經濟停滯不前繼續干擾商業活動及供應鏈，並造成金融市場大幅波動，導致股票價格整體下跌。這對財務投資業務造成重大不利影響。財務投資分部由上市股本證券及非上市投資基金組成，於本年度錄得公平值虧損140.5百萬港元及已變現虧損3.6百萬港元（2021年：公平值虧損及已變現虧損分別為179.8百萬港元及229.2百萬港元）。

本集團的核心合資企業投資是位於倫敦市中心的Thames City及The Whiteley。截至2022年12月31日止年度應佔合資企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的淨盈利為908.7百萬港元，較去年增加709.2百萬港元。本年度盈利增加主要由於The Whiteley項目盈利264.7百萬港元，以及Thames City項目於下半年交付部分一期住宅單位的應佔淨盈利270.1百萬港元，以及收購壽臣山15號項目42%實際權益的兩次獨立交易中合計為本集團貢獻總除稅後盈利417.6百萬港元，主要源於議價收購收益。

在中國，新型冠狀病毒疫情造成的商業活動中斷抑制了消費情緒。由於購房者持審慎態度，年內中國住宅物業市場的不利環境進一步惡化，物業成交量因而下跌。政府落實了一系列措施支持房地產行業，包括於2022年8月下調貸款基準利率，以降低購房者的成本。但穩定房地產行業需要更多的政策措施。隨著中國經濟增長放緩的可能性不斷加大，加上現時中國房地產行業的信貸危機導致交易量及房地產價格大幅下跌，本集團就江蘇鹽城項目及廣東江門市項目包含於預付款項、按金及其他應收款項中的應收款項作出預期信貸虧損撥備於2022年12月31日合計為980.8百萬港元。

# 管理層討論及分析

兩個項目的應收款項為兩個位於中國之物業發展項目提供資金以支付部份地價，此符合本集團物業發展及投資的日常及一般業務以及本集團與當地開發商合作以抓住機遇的策略。江蘇鹽城項目及廣東江門市項目應收款項的主要條款如下：

## 江蘇鹽城項目

協議日期：	2021年2月25日
貸款本金額：	人民幣466.4百萬元 (相當於523百萬港元)
利率：	每年9.39%至18.25%
還款期限：	每筆貸款提取後10個月內，隨後進一步延長至2023年12月31日
抵押品、抵押或擔保詳情：	控股股東提供的公司擔保

## 廣東江門市項目

協議日期：	2021年5月20日
貸款本金額：	人民幣702.6百萬元 (相當於788百萬港元)
利率：	每年9%
還款期限：	最後一筆貸款提取後18個月內
抵押品、抵押或擔保詳情：	控股股東提供的公司擔保

該等款項按攤銷成本呈列，本金總額為人民幣1,118.3百萬元 (相當於1,254.2百萬港元)，年利率介乎9%至18.25%，並於1年內償還及由聯營公司的控股股東提供擔保。於2022年12月31日，該等應收款項減值前後之賬面值的詳情概述如下：

項目名稱	減值前之賬面值 百萬港元	2022年減值 百萬港元	2022年前減值及匯兌變動之影響 百萬港元	減值後之賬面值 百萬港元
江蘇鹽城項目	466.2	(371.4)	(7.4)	87.4
廣東江門市項目	788.0	(609.4)	(43.6)	135.0
總計	1,254.2	(980.8)	(51.0)	222.4

預期信貸虧損撥備由一獨立專業評估師與管理層商討後通過採用加權違約損失概率模型並參考交易對手之違約風險進行估算。該估值方法經計及釐定當違約發生時之損失金額之關鍵因素，即違約機率及違約損失，被廣泛視為評估預期信貸虧損之最適當方法，該估值方法於2021年及2022年並未變更。於中國房地產市場信貸危機後，項目發展及物業銷售所得款項均放緩，使該等聯營公司的還款能力很大程度上依賴於其控股股東的財務支持，而控股股東的公司債券已宣佈違約，採用違約機率因此增至為100% (2021年：介於0.33%至9.51%) 及參考穆迪投資者服務公佈的「Annual Default Study」後估算因違約損失約為83% (2021年：62%)。違約損失的增加乃由於本年度採用違約優先次級債券回收率而上一年度則採用違約前優先無擔保債券回收率所致。作為獨立核數師審核程序之一部分，彼等已評估管理層及獨立專業評估師所採用計算預期信貸虧損時採納的方法、主要參數及估計。

本集團位於英國的投資物業價值亦受到加息的不利影響，產生公平值虧損14億港元。由於該開支為非現金性質，且本集團持有該等投資物業作長期租賃用途，本集團預期整體財務狀況不會受到重大影響。

於2022年12月31日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司 (「萊坊」) 進行評估，估值為13億英鎊，較去年減少10.7%。在進行估值時，萊坊已採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2022年12月31日	2021年12月31日	與公平值的關係
估計租賃價值	60英鎊至110英鎊	60英鎊至110英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	3.99%至4.91%	3.56%至4.67%	收益率越高，公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。於2022年12月31日的公平值減少主要是受收益率上調至3.99%至4.91%推動，鑒於本年度加息，上調收益率屬合理且符合本集團預期。

經計及屬非現金及未變現性質的就兩個中國房地產項目的應收款項作出預期信貸虧損撥備及投資物業公平值虧損，本集團截至2022年12月31日止年度確認除稅後虧損1,940.3百萬港元，而2021年為盈利490.1百萬港元。倘撇除該兩項重大非現金及未變現項目，本年度本集團將錄得盈利483.8百萬港元。

股東應佔虧損為1,940.3百萬港元（2021年：股東應佔盈利490.1百萬港元）。本年度每股基本虧損為49.98港仙（2021年：每股基本盈利12.62港仙）。

## 投資物業

於2022年12月31日，本集團擁有兩幢位於英國的甲級商業物業。

### 英國

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及One Kingdom Street）均坐落於倫敦市中心，英國的主要金融及保險業區域。受惠於對品質的強勁需求，本集團可租賃總面積約875,000平方呎的優質辦公空間於2022年12月31日已幾乎全部租出。由於屬長期租賃，該等資產能夠帶來長期穩定的現金流，且十分保值。兩項投資物業的高出租率反映了對優質、便捷及靈活空間的實際需求。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，帶來穩定及可靠的收入。本集團的重心依然是如何提升該等資產，以取得更高的租金和續租率。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入494.6百萬港元（2021年：512.0百萬港元）。本集團的租金回收表現非常理想，中斷率持續保持最低，年內租金收回99%（2021年：97%）。本集團已對利德賀大樓完成234,000平方呎的租金檢討，平均每年租金增加3.1%。

#### 利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高225米（738英尺）的摩天大樓，為倫敦市中心的標誌性建築大樓之一。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合令租戶業務能夠吸引並保留人才。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成，於2022年12月31日已幾乎全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為9.0年，其中7.2年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓現時每年合約租金大約為41.6百萬英鎊（2021年：39.4百萬英鎊）。租金收益率約為每年3.6%（2021年：3.4%）。



利德賀大樓

#### One Kingdom Street

該物業可便捷通往公共交通設施，附近設有地鐵站，往Oxford Street或Heathrow機場的交通便利。One Kingdom Street位於設有餐飲、辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的Paddington中央區域。雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色，而265,000平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層樓層。每間辦公室都有大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street提供約265,000平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為15.4百萬英鎊（2021年：15.4百萬英鎊），相當於年租金收益率為5.3%（2021年：5.3%）。大樓已由信譽良好的主要租戶幾乎全數承租。



One Kingdom Street

# 管理層討論及分析

## 合資企業

於2022年12月31日，本集團擁有透過合資企業營運的七個物業項目，其中兩個項目位於倫敦應佔開發面積逾1.1百萬平方呎，三個項目位於香港約0.5百萬平方呎，及兩個項目位於中國約7.0百萬平方呎。

於2022年12月31日，本集團於合資項目的投資總額由2021年12月31日的87億港元增加至103億港元。該增加主要是由於收購壽臣山15號所致。

於年內，本集團的合資企業已完成以代價130百萬澳元出售墨爾本85 Spring Street，扣除物業成本的除稅前收益約為9百萬澳元。展望未來，本集團將繼續在澳洲市場尋求投資機會，以進一步豐富本集團的業務，並為未來提供額外的增長機遇。

本集團的開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該等項目將在近期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具有吸引力的投資回報。於2022年12月31日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為8.6百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國。

## 倫敦

本集團透過Thames City及The Whiteley的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2022年12月31日，本集團已出售Thames City累計合共320個住宅單位，金額為逾543百萬英鎊，及The Whiteley的合共54個住宅物業，售價總共約為334百萬英鎊。

### Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業樓，高度從4層到53層不等，還有一個屬於這一充滿活力的更新都市一部分的公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City將包含1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至53層的主樓，將提供飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個30米長的室內恆溫游泳池、最新式健身房、電影院、卡拉OK會所、圖書館、會議室及多功能廳的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。連同其高品質的完備及內置設施，該等設施吸引一眾買家（終端用戶和投資者），銷情十分理想。



Thames City 住宅項目客廳

開發進度並未受到與新型冠狀病毒疫情相關的限制影響。一期開發項目的兩座主樓已於2022年下半年竣工。截至2022年12月31日，該項目合共195個單位，面積為192,500平方呎已交付，產生銷售收入287百萬英鎊。一期的最後一幢主樓N6預計將於今年6月交付。全部竣工後，一期開發項目合共有543個住宅單位。



Thames City 30米長的室內恆溫游泳池

目前，本集團的中短期開發項目涵蓋面積約為1百萬平方呎的Thames City二期。二期開發項目由9幢建築構成，提供融合住宅、商業及零售空間。項目施工預計將很快展開。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。於2022年6月，本集團主席個人通過收購原由廣州富力地產股份有限公司擁有的50%權益，成為擁有該項目50%的合資夥伴。



Thames City 住宅項目入口大堂

## The Whiteley

於2019年，本集團承諾投資182百萬英鎊為富有傳奇色彩的Whiteley項目進行重建。該項目是構成Queensway進行中的重建的重要部分，而Queensway正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於倫敦Queensway, W2的Whiteley重建項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。項目完成後將提供面積約603,000平方呎，包括139間獨特的豪華住宅公寓、一間由Six Senses營運並擁有109間客房的水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供一個卓越的目的地。重建工程預計於2023年底左右完成，使Whiteley恢復在Bayswater中心地帶的輝煌地位。本集團已悉數支付182百萬英鎊承諾用於開發的投資。



倫敦 The Whiteley 的Six Senses 酒店接待處大堂



倫敦 The Whiteley 住所項目客廳

Whiteley的建築工程進展良好，項目竣工後將會對本集團的增長作出貢獻。位於倫敦市中心最受歡迎社區之一的Whiteley重建項目將為該區供應有限的黃金地段新添奢華住宅空間。該項目將提供326,000平方呎住宅公寓，以及277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。截至2022年12月31日，該項目已預售54間住宅單位，金額達334百萬英鎊。

本集團於該項目佔約46%權益但擁有50%投票權。

## 香港

### 啟匯

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。周邊零售及商業配套提供豐富的購物、餐飲及娛樂設施。大樓於2022年12月31日已租出58%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。



啟匯



啟匯大堂

### 壽臣山15號

壽臣山15號位於壽臣山道西15號，包括15幢豪華獨立洋房，總建築面積約為88,000平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢獨立洋房亦內置私人游泳池。年內，物業建築工程已完成並開始銷售，兩幢獨立洋房分別以約870百萬港元及435百萬港元的價格成功售出，分別相當於約每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元。



壽臣山15號



壽臣山15號

透過分別於2022年1月及2022年10月進行的兩項獨立收購，本集團已取得該項目42%的實際權益，於2022年12月31日之投資額約12億港元。

# 管理層討論及分析

## 九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有15%實際權益，應佔投資額約為906百萬港元。該物業是一個佔地面積約為240,000平方呎，總建築面積約為1.8百萬平方呎的商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及本地需求將位於九龍東，其將建成香港第二大中心商務區，而上述投資符合這一觀點。



九龍灣國際展貿中心

## 中國

### 開發項目

#### 江蘇鹽城項目

本集團佔一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，將包含1.56百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於2021年6月動工，並將於2023年底竣工。

該項目將分兩期建設，包括13幢住宅及商業樓。第一期項目的建築工程包括六幢大樓，全部已落成封頂。預售已於2021年9月展開，239,000平方呎已經出售。第一期項目於2023年12月底完成。

#### 廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約19.2百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

該項目仍處於初始階段，已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

## 財務投資業務

財務投資分部錄得虧損190.4百萬港元（2021年：349.6百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為3.8百萬港元（2021年：136.0百萬港元）。其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為140.5百萬港元及3.6百萬港元（2021年：公平值虧損179.8百萬港元及已變現虧損229.2百萬港元）。

## 公司策略與展望

物業開發項目已為物業組合貢獻增長。本集團穩健的槓桿水平及流動資金狀況讓其有財務能力及靈活性在未來數年保持增長目標。

當位於倫敦的兩個發展項目交付已完工單位後，收入將於來年持續入賬。

展望2023年，管理層預期會出現波動性、不確定性及更具挑戰性的營商環境。本集團將專注於確保其現有物業組合及資產負債表的穩定性及持久性。但是，憑藉其強勁的資產負債表，以及優質的物業組合，本集團已佔據有利位置以把握機遇及挑選收購目標。

## 財務回顧

### 於合資企業的投資

於2022年12月31日，本集團於合資企業之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022年12月31日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
Thames City	4,523.7	4,777.4
The Whiteley	2,247.2	2,228.4
85 Spring Street	229.2	248.5
壽臣山15號	1,601.7	–
<b>總計</b>	<b>8,601.8</b>	<b>7,254.3</b>

於年內，本集團透過總計12億港元的兩項單獨交易收購壽臣山15號42%實際權益，而議價收購的收益435.7百萬港元已於綜合損益表確認。

下表呈列年內於合資企業的投資變動：

	2022年12月31日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
年初之賬面值	7,254.3	4,700.3
收購／(出售)	1,184.1	(57.3)
投資淨額	38.6	2,489.4
應佔全面收益總額	933.2	187.5
匯兌變動之影響	(808.4)	(65.6)
年末之賬面值	8,601.8	7,254.3

### 於聯營公司的投資

於2022年12月31日，本集團於聯營公司之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022年12月31日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
九龍灣國際展貿中心	922.6	908.7
啟匯	822.9	474.5
其他	0.8	36.9
<b>總計</b>	<b>1,746.3</b>	<b>1,420.1</b>

下表呈列年內於聯營公司之投資的變動：

	2022年12月31日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
年初之賬面值	1,420.1	517.9
收購	–	941.3
投資淨額	356.2	(45.5)
應佔全面收益／(虧損)總額	(26.9)	5.6
匯兌變動之影響	(3.1)	0.8
年末之賬面值	1,746.3	1,420.1

# 管理層討論及分析

除上文所述者外，向聯營公司墊付貸款合計13億港元（2021年：14億港元）以開發項目，列入預付款項、按金及其他應收款項。鑒於中國物業市場持續的信貸危機，於2022年12月31日，已就預期信貸虧損計提撥備10億港元（2021年：57.3百萬港元）。

## 財務投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持審慎的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在於保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於2022年12月31日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為1,199.4百萬港元（2021年12月31日：1,351.2百萬港元），其分析載於下表：

	2022年12月31日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
上市股本證券	214.8	274.7
非上市投資基金	984.6	1,076.5
<b>總計</b>	<b>1,199.4</b>	<b>1,351.2</b>

就表現而言，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值虧損140.5百萬港元（2021年：179.8百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為3.6百萬港元（2021年：229.2百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入合共1.7百萬港元（2021年：117.9百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報。

## 流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團手頭現金為19億港元，而其信貸額度下的可用金額總計10億港元。本集團約9%的銀行存款及現金以港元計值、63%以美元計值、20%以英鎊計值及8%以其他貨幣計值。

本集團執行一項保守策略，就個別物業獲得長期融資。於2022年12月31日，本集團擁有兩項估值約121億港元的投資物業，以總計69億港元的按揭質押。平均貸款價值比為57%，比率穩健。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸利率提供明確依據。

本集團於2022年12月31日的淨借貸增加至88億港元，而於2021年12月31日為80億港元。該增加是由於為壽臣山15號的權益的收購提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔淨資產的百分比計算）由2021年12月31日的43.3%增加至2022年12月31日的59.2%。

於2022年12月31日，債務總額為107億港元（2021年：130億港元），到期期限分佈於五年期間，其中2億港元於一年內償還，而餘下105億港元則於一年後償還。本集團約65%的債務總額以英鎊計值、22%以美元計值、12%以港元計值及1%以人民幣計值。債務與總資產比率為41%（2021年：41%），按債務佔總資產的百分比計算。於2022年12月31日，除了23億港元（2021年：23億港元）應付票據及1億港元（2021年：3億港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為3.7%（2021年：3.1%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於2022年12月31日，總資產為262億港元，其中約13%為流動性質。流動資產淨值為26億港元。

於2022年12月31日，股東權益為149億港元（2021年：184億港元）及每股淨資產值為3.84港元（2021年：4.75港元）。

## 或然負債／財務擔保

於2022年12月31日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就合資企業購入永久業權地塊向賣方作出47百萬港元（2021年12月31日：105百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高2,525百萬港元（2021年12月31日：2,509百萬港元）的擔保。
3. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,787百萬港元（2021年12月31日：2,172百萬港元）的擔保。
4. 就合資企業的項目開發成本超支擔保及銷售里程碑擔保向若干金融機構作出782百萬港元（2021年12月31日：869百萬港元）的擔保。

## 資產抵押

於2022年12月31日，分別為121億港元、24百萬港元及71百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已作為授予本集團的銀行融資的抵押。

## 匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯、利率及流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

## 僱員

於2022年12月31日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有114名僱員。年內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約127百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。於2022年及2021年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

# 投資者關係報告

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，致力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，並認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)，確保投資者可及時查閱有關資料。本集團採取多渠道與投資者溝通及互動。該等渠道讓我們接獲股東及投資界的反饋。本集團設有指定的投資者關係電郵信箱，用於接收投資者的查詢及資料要求。

## 投資者關係活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資界之持續溝通。本集團的管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。由於2019冠狀病毒病(COVID-19)爆發，會議於過去三年改為網上形式進行。管理層認為，與投資者面對面交流意見尤為重要，並將於適當時候恢復該等會議形式的分析師簡佈會。

本集團與投資界之間建立了長期及緊密的關係，保存最新的投資者通訊名單，通過電郵傳送有關本公司的消息及公告。本集團相信與投資者緊密溝通尤為重要。

除股本投資者外，本集團亦於2019年發行擔保票據後與債券投資者定期溝通及更新其最新發展。

## 企業成就及獎項

於年內，在英國倫敦的利德賀大樓及One Kingdom Street同時榮獲數個行內認可的成就。

環境管理系統繼續授予利德賀大樓ISO 14001認證100%的滿分認可。此認證製訂了公司或組織應遵從既定的框架，從而建立一個完善的環境管理體系。

利德賀大樓在2022 Premises and Facilities Management (PFM) Awards的「Partners in Carbon Savings」組別中晉身決賽。此殊榮歸功於管理層與租戶和合作伙伴的合作，在各方面減少能源消耗，從而促進能源效益的創新。

One Kingdom Street繼續榮獲環境管理系統所頒發的ISO 14001環境管理體系100%滿分的認證。



頒發予利德賀大樓的 ISO 14001證書

## 1. 管治架構

本環境、社會及管治報告是按照《上市規則》附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)的匯報規定編製。

董事會對本集團的環境、社會及管治承擔整體責任，包括：

- 評估及釐定本集團的環境、社會及管治相關風險及機遇；
- 確保設有適當和有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統；
- 制訂本集團的環境、社會及管治管理方針、策略、優次及目標；
- 就環境、社會及管治相關目標定期檢討本集團的表現；及
- 審批本集團環境、社會及管治報告內的披露資料。

本集團有關環境、社會及管治的主要目標是在沒有危及環境、社會及經濟需要的情況下，達到我們業務上的目標並促進可持續發展。此目標與我們認為環境、社會及管治議題的重要性不下於其他類型企業風險，亦對本集團賺取回報的能力可以有重大影響的認識相符。因此，董事會對監管環境、社會及管治事宜的相關重要性是將該目標納入本集團日常營運並建立措施及監察系統，以加強其作為業務發展策略一部分的的可持續表現。為達到我們的目標，我們在環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排序及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對本集團業務的風險)的過程，旨在確保其企業行動與環境、社會及可持續發展的利益之間保持一致並取得可接受的平衡。在評估環境、社會及管治相關目標進度時，董事會已考慮與我們業務營運、行業及地域風險相關的各種因素，包括計量系統、外部表現評級、與其他基準對比及持份者意見。本集團在環境、社會及管治方面的主要挑戰是在經濟與環境可持續性之間取得適當的平衡。

## 2. 匯報原則

下列《指引》所載的匯報原則已應用於編製本環境、社會及管治報告：

- **重要性**：通過由高級管理人員及公司要員按本身的情況進行內部評估，董事會釐定《指引》中哪些層面的重要性對我們業務產生重要影響時，就應在此環境、社會及管治報告中作出披露。在進行內部重要性評估時，已考慮相關因素包括環境、社會及管治目標、政策及策略、對我們業務的影響、對我們業務重要的相關法律及規例，以及相關指引及可用資源。
- **量化**：根據《指引》，按要求並因應情況需要以數字或方向性聲明為關鍵績效指標訂立目標。
- **一致性**：在編製本環境、社會及管治報告時，所用的統計或計算方法與往年無異。

## 3. 匯報範圍

除另有說明外，就截至2022年12月31日止報告年度，本環境、社會及管治報告中的強制披露資料涵蓋我們在香港的業務，該等業務在位於灣仔一幢商業大廈的租賃物業辦公室所開展。

根據《上市規則》要求作出的本公司企業管治披露，請參閱第28至35頁題為「企業管治報告」一節。

## 4. A. 環境

### 4.1 層面A1：排放物

此層面因與環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關而釐定為不重要，因此並沒有訂立排放目標。儘管如此，本公司承諾在適當的情況下減少排放，並將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

## 4.1.1 溫室氣體排放

我們的辦公室並不涉及任何直接廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放。於報告年度，我們的間接溫室氣體總排放約116.17噸（2021年：67.76噸）二氧化碳當量，主要源於我們的電力消耗、紙張使用及香港境外的差旅。間接溫室氣體排放增加主要是由於與幾乎所有差旅均暫停的上一報告年度相比，報告年度隨著旅遊限制逐步放寬而恢復的差旅增加所致。有關溫室氣體排放的詳情如下：

溫室氣體排放來源	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	按範圍劃分的 溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)
直接排放物 (範圍一)	-	-
間接排放物 (範圍二)		63.11
- 電力	63.11	
其他間接排放物 (範圍三)		53.06
- 紙張消耗	3.48	
- 香港境外的差旅	49.58	

\* 溫室氣體排放量乃根據聯交所公佈的環境關鍵績效指標的報告指引計算。

作為綠色舉措之一，我們支持「室內溫度節約章」以改善營運的能源效益，鼓勵員工在可行的情況下通過利用電話及視像會議替代出席面對面會議等替代方法，減少出差頻率。本集團參與由建造業議會及香港綠色建築議會合辦，一年一度大型綠色建築公眾活動「香港綠色建築週2022」。主題為「十築綠建 • 築起2050碳中和」的活動於2022年9月24日至2022年9月30日舉行。我們的員工亦參與於2022年9月7日舉辦的「輕 • 型上班日」活動，該活動旨在鼓勵商業機構為員工建立更綠色的工作環境。

## 4.1.2 廢棄物

我們的辦公室並不涉及任何有害廢棄物的產生，因此沒有訂立排放目標。我們的主要無害廢棄物來源為生活廢棄物及紙張廢棄物等一般辦公室廢棄物。我們的生活廢棄物由辦公室所在大廈的相關物業管理單位處理，作為其物業管理服務的一環。作為綠色舉措之一，我們已於辦公室內設置指定回收點，收集內部或因其他方式產生的可回收紙張廢棄物以循環再用。於報告年度，我們已收集共計1.21噸（2021年：1.32噸）的可回收紙張廢棄物。除可回收紙張廢棄物外，我們亦收集膠樽及已用過的墨盒等其他辦公室可回收耗材以供適當的循環再用或處理。

概無與溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的具體環境法律及規例對我們於香港的業務有重大影響。於報告年度，我們並不知悉有任何不遵守一般適用於我們的辦公室營運產生的廢棄物處理的其他法律或規例。

## 4.2 層面A2：資源使用

此層面亦因與環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關而釐定為不重要，因此沒有訂立能源使用或用水效益目標。儘管如此，本公司致力以有效的方式使用資源，尤其是能源及紙張，是辦公室兩項主要資源消耗類別。我們採納減少使用、物盡其用及循環再用的原則。同時將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

於報告年度，我們消耗紙張相當於共計281.90令（2021年：307令）A4紙張。作為我們高效使用資源舉措的一部分，我們鼓勵員工利用電子副本代替列印副本並選擇雙面列印或影印，從而在許可的情況下減少紙張使用。除以有效的方式善用資源外，在適用的情況下我們已採納使用環保物料的政策。自2016年開始，我們的中期報告及年報使用森林管理委員會認證的紙張印刷。我們亦已推行多項綠色舉措，以提高員工的環保意識。我們在工作場所貫徹引入節能、減廢及低碳生活方式的措施，包括在顯眼處張貼醒目標語提醒員工更有效率地使用能源及水資源或減少資源消耗。

於報告年度，我們辦公室的年度總耗電量約為每平方呎4.4千瓦時（2021年：每平方呎4.4千瓦時）或每工時40.6千瓦時（2021年：每工時40.6千瓦時），相當於年度總耗電量約為88,888千瓦時（2021年：89,647千瓦時）。每名僱員年度總耗電量約為1,389千瓦時（2021年：1,338千瓦時）。我們亦推動於辦公室盡可能使用具能源效益的電器。

我們的用水主要為辦公室飲用及一般清潔用途。於報告年度，我們辦公室的年度總食水耗用量為約697立方米（2021年：710立方米），相當於每名僱員的年度總食水耗用量為約10.9立方米（2021年：10.6立方米）。報告年度的總食水耗用量與去年相若。我們亦向僱員提供可重複灌裝的瓶裝蒸餾水供其飲用。於報告年度，我們的辦公室合共消耗蒸餾水約0.46立方米（2021年：0.5立方米）。所有空瓶子均由供應商收回作重複使用。作為我們綠色舉措的一部分，已安裝食水過濾及淨化系統為員工提供經過過濾食水作為飲用耗水的替代來源以減少對瓶裝蒸餾水的依賴。因此，食水已成為我們的水耗用量的主要來源。於報告年度，我們並無面臨任何日常辦公用水來源問題。

我們的辦公室沒有生產任何成品，因此我們不涉及使用任何包裝材料。

### 4.3 層面A3：環境及天然資源

此層面亦因與環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關而釐定為不重要。儘管如此，本公司承諾盡量減低我們的營運對環境及天然資源造成影響，並將繼續在適用範圍內報告此層面的情況，以展示我們的表現作參考。

我們明白物業發展及營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，因此我們選擇在可行的情況下以環保的建築設計及營運措施改善其物業發展及投資於環境保護方面的表現。

### 4.4 層面A4：氣候變化

氣候轉變相關的影響對我們在廣泛界別的業務會構成實體及財務風險。為加強對該等業務影響的認識，我們旨在辨別及評估氣候變化風險及機遇，以令其業務適應氣候變化。我們亦旨在減少業務中的二氧化碳排放，在可行的情況下鼓勵使用具能源效益及低碳的產品及物料，以應對氣候變化的潛在影響。我們的企業風險管理程序將考慮氣候變化風險，目的是在可行的情況下加強公司抗禦氣候變化的能力。

作為房地產發展商、投資者及業主，與氣候有關的嚴重問題而日後可能會帶來及影響我們業務的急性實體風險主要源於災難事件，例如颱風、地震不尋常地頻密及嚴重、及海洋和陸地溫度上升。受損物業的保險、保養及維修費用可變得高昂。其他慢性實際風險亦存在於逐漸發展的氣候相關問題，例如持續高溫可能會引起海平面上升或持續酷熱天氣，從而對物業市場發展及物業價值或會有不利影響。本公司的財務表現亦可受下列事項影響：供水資源、水源及水質的變化；食物安全；以及影響我們的處所、營運、供應鏈、運輸需要及員工安全的極端氣候變化。為減少及適應因氣候變化過渡至低碳經濟而特別制定的額外政策、法律、科技及市場變動要求可能會導致用於投資和業權的監管合規、財務、稅務及其他支出增加。視乎其性質、速度及變動焦點，長期而言該等過渡風險可能對我們營運帶來不同程度的財務及聲譽風險。

## 5. B. 社會

### 5.1 僱傭及勞工常規

#### 5.1.1 層面B1：僱傭

本公司相信僱員對我們業務的持續成功極為重要並承諾支持僱員的持續發展。我們承諾吸引、挽留及有效運用最合適的人才以支持增長。

本公司亦承諾遵守對我們業務有重大影響且與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利的相關僱傭法律及規例（包括香港法例第57章《僱傭條例》、香港法例第608章《最低工資條例》、香港法例第282章《僱員補償條例》、香港法例第480章《性別歧視條例》、香港法例第487章《殘疾歧視條例》、香港法例第527章《家庭崗位歧視條例》，以及香港法例第602章《種族歧視條例》）。於報告年度，本公司並不知悉任何違反有關法律及規例。

於2022年12月31日，本集團於香港辦公室工作的總僱員人數為75人。

#### 於報告年度按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的總僱員人數

	僱員人數
<b>性別</b>	
女	31
男	44
<b>僱傭類型</b>	
全職	75
兼職	0
<b>年齡組別</b>	
30歲或以下	7
31至50歲	36
51歲或以上	32
<b>地區</b>	
香港	75

#### 於報告年度按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率

	流失比率 (%)
<b>性別</b>	
女	19.35
男	4.55
<b>年齡組別</b>	
30歲或以下	0
31至50歲	22.22
51歲或以上	0
<b>地區</b>	
香港	10.67

本公司已採納薪酬政策以就其董事及僱員薪酬制定原則及指引，並已制定達致董事會成員多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策及董事會成員多元化政策的進一步詳情載於第28至35頁題為「企業管治報告」一節，而有關僱員的薪酬政策則載於第36至41頁題為「董事會報告」一節。

我們僱員的薪酬亦包括一系列額外福利，包括醫療保險，帶薪年假，產假及侍產假。於節慶期間，我們向員工送贈禮物以便彼等與親友分享節日的喜悅。

## 5.1.2 層面B2：健康與安全

本公司遵守職業安全及健康方面的相關法律及規例，致力於我們的辦公室提供安全工作環境及保障僱員避免任何職業性危害。對我們的業務有重大影響的相關法例最主要為香港法例第509章《職業安全及健康條例》，該條例為工作場所的僱員提供安全及健康保障。於報告年度，我們並不知悉任何違反《職業安全及健康條例》的情況。

於過去3年(包括報告年度)，本集團並無因工亡故事件。

於報告年度，並無員工因工傷損失工作日數。

我們已於辦公室採取措施(例如定期進行冷氣系統清潔及地氈消毒)確保安全的工作環境。辦公室的消防安全對我們極為重要。透過參與大廈管理處組織的定期火警演習，我們的僱員已知悉於火警發生時的逃生方法。

於報告年度，為應對新型冠狀病毒疫情並參照政府指引而實施各種臨時措施，包括：(i)盡可能允許彈性工作安排，例如遠程辦公及縮短工時；(ii)向員工提供外科口罩於辦公室使用及提供快速抗原檢測試劑盒供自我檢測，提供搓手液、皂液及消毒產品；(iii)加強清潔經常觸摸的地方並對人流較多的區域作深層清潔；及(iv)鼓勵員工保持警覺並與彼等的經理協調採取一切適當的健康與安全措施。我們將繼續監察情況並按政府指引根據需要調整措施。

## 5.1.3 層面B3：發展及培訓

本公司鼓勵透過外部及內部的培訓機會(倘適用)提升僱員履行工作職責的知識及技能，以配合我們的業務需要，有關費用由本公司承擔。

我們就本集團業務的變動及發展，以及有關董事的職責及責任於法例、規則及規例的最新發展向董事提供定期更新，以協助彼等作出明智決定及履行彼等作為董事的職責及責任。為應對新型冠狀病毒疫情，於報告年度我們取消了提供予董事的年度現場培訓。作為替代我們向董事提供有關其董事職責的閱讀及電子學習資訊，並鼓勵彼等參與網上研討會以於報告年度進行持續專業發展。我們亦向參加培訓課程的僱員提供津貼以協助彼等進一步提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第28至35頁題為「企業管治報告」一節。

下表顯示於報告年度按性別及僱員類別劃分本集團於香港辦公室的受訓僱員百分比：

性別及僱員類別	受訓僱員百分比 (%)
男	57.58
女	42.42
一般僱員	39.40
管理職級	45.45
執行董事	15.15

於報告年度，按性別及僱員類別劃分每名僱員完成受訓的平均時數如下：

性別及僱員類別	每名僱員完成受訓的平均時數
男	10.02
女	3.89
一般僱員	1.99
管理職級	12.60
執行董事	22.90

#### 5.1.4 層面B4：勞工準則

本公司禁止並反對僱用童工及強制勞工。

本集團的招聘措施遵守本地僱傭法律 (包括香港《僱傭條例》) 及其他有關勞工的法律及規例。為確保本集團合法遵守本地法律及規例，我們於招募中實施有效監控如檢查申請人的身份，包括但不限於年齡及就業資格。

童工及強制勞工事宜的風險對我們業務影響輕微。所有童工或強制勞工一經確認，必須進行評估、應對 (安全和保護) 及預防報告。快速及妥善處理是非常重要的。童工或受影響的成人應立即從所有工作中撤離並安置於安全的地方。我們應獲得兒童及其父母／監護人 (或成人親屬) 的聯絡方式，並將個案安全地呈報給適當的政府機構以採取保護措施。應制定風險改善計劃以消除此類實務的進一步風險。

於報告年度，就有關防止童工及強制勞工，我們並不知悉任何違反有關法律及規例而對我們的營運有重大影響的情況。

## 5.2 營運慣例

#### 5.2.1 層面B5：供應鏈管理

我們的辦公室沒有生產任何成品。因此，此層面與本環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關或微不足道而釐定為不重要，因而沒有呈報。

#### 5.2.2 層面B6：產品責任

此層面亦與本環境、社會及管治報告中的匯報範圍不相關或微不足道而釐定為不重要，因而沒有呈報。

#### 5.2.3 層面B7：反貪污

本公司承諾在處理業務上遵守適用的法律及規例以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

自2012年起，本公司在香港及香港以外均設立適用於我們的董事及僱員的紀律守則（「紀律守則」），當中載列符合本公司對彼等期望的行為標準，並就履行本集團職務時遇到的各種情況作出指引，以及防止賄賂的措施。紀律守則不時由董事會檢討，以確保其適當性及有效性。於報告年度，紀律守則經董事會檢討後已作出更新。

於2022年3月，本公司亦已採納一項反賄賂及貪污政策（「反貪政策」）以確保遵守適用的反賄賂及貪污法例。本集團對其業務過程中的賄賂及貪污零容忍並承諾以誠信並以誠實及合乎道德的方式經營業務。反貪政策適用於所有代表本集團行事的人士，無論是全職或兼職，並列明彼等應該遵守的措施以避免在業務過程中賄賂及貪污，並遵守相關法規。反貪政策，連同本集團的舉報政策（定義如下）及紀律守則，構成我們反賄賂及貪污風險管理框架的一部分。董事會負責定期檢討反貪政策以確保其獲得遵守。本公司的集團法律及企業事務主管將定期向董事會報告本集團遵守反貪政策的情況。

於報告年度，因應2022年1月1日生效的上市規則修訂，本公司亦已採納一項舉報政策（「舉報政策」）以取代之前的員工就對不當事宜提出關注政策。舉報政策鼓勵員工及其他與本集團進行交易往來的人士可以保密及匿名提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的舉報，並適用於本集團內所有層面及部門的員工及可能受員工的不當行為或不良操守影響的其他持份者，包括商業夥伴。董事會轄下的審核委員會（「審核委員會」）全權負責舉報政策的執行及監督、審視並調查舉報事項，以及審議和批准舉報政策的修改。任何員工或其他持份者可親身或以書面方式向直屬經理／上司作出舉報。倘舉報者對於向直屬經理／上司提出舉報感到不安，舉報者應直接向財務董事作出舉報。其他持份者或倘該舉報極為嚴重或與財務董事有關，舉報者應直接向審核委員會主席作出舉報。本公司將盡力對舉報者的身份保密。審核委員會將評估收到的每個報告是否需要作出全面調查。若需要展開調查，一位內部調查員（具有適當資歷及不牽涉於有關事件）將獲委任調查事件。當報告或內部調查披露可能涉及刑事罪行，內部調查員會將事件轉介審核委員會。審核委員會於諮詢本公司法律顧問後，將決定是否將事件提交予有關執法部門作進一步行動。

於報告年度，概無發生指控本集團或其員工貪污的訴訟案件。

於報告年度，本公司向董事及員工提供有關反賄賂及反貪污的閱讀及電子學習資訊，包括有關法律／指引的變動及最新發展。

於報告年度，就有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，我們並不知悉任何違反有關法律及規例（包括香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》及香港法例第201章《防止賄賂條例》）而對本集團有重大影響的情況。

## 5.3 社區

### 5.3.1 層面B8：社區投資

本公司承諾透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保其業務活動會考慮社區利益。社會福利、文化及環境關注是我們的重點捐獻領域。

我們向若干慈善組織捐款。於報告年度，我們已作出慈善捐獻合共11,000港元。我們亦鼓勵員工向慈善機構作出個人捐款及參與多項慈善活動，例如2022公益金便服日活動、2022華潤大廈全年環保回收計劃、2022華潤大廈利是封環保回收計劃、華潤大廈賀年食品環保回收計劃、2022華潤大廈月餅及月餅盒全年環保回收計劃及2022華潤大廈捐血計劃。

年內，本集團贊助於西九文化區文化廣場舉行世界首演及期待已久的克勞德·莫內獨家沉浸體驗展「尋找足印·莫內」。利用現代數碼科技工具，重新演繹印象派大師克勞德·莫內(Claude Monet)接近200幅永恆傑作，邀請觀眾重新探索該等經典畫作。免費門票提供予慈善組織。本集團的贊助將藝術帶到廣闊的多元化社區。本集團積極支持若干藝術家及藝術團體發展及推廣藝術，希望加強藝術於香港的凝聚力，及提升市民對藝術的興趣。



「尋找足印·莫內」體驗展  
香港西九文化區文化廣場

年內，我們的倫敦辦事處通過舉辦及參與多項慈善活動及項目為本的活動，以繼續支持當地社區的發展。

#### 利德賀大樓

於2022年內，出租率的持續增長及在家工作的變化使倫敦辦事處可進一步提供氣氛愉悅及包容性的活動及項目。

#### Antidote健康平台

自訂製健康平台Antidote推出以來，提供每週與運動、營養及健康專家合作的機會。課程經常獲超額報名，反映該活動的成功。

#### 利德賀大樓應用程式

通過大樓應用程式及新聞通訊等數碼頻道增加引人入勝的內容，使租戶定期了解大樓內以及當地Eastern Cluster社區內的活動及項目。該應用程式目前已擁有超過1700名用戶，同比增長34%。



Sculpture in the City

#### Sculpture in the City (「SITC」)

於第11期SITC中，於利德賀大樓的兩個自動扶手梯下放置Claudia Wieser名為「Generations (Part 2)」的作品，將不同敘事手法，虛構、傳記及歷史編織成一個像舞台一樣的背景，鼓勵觀眾及時考慮其自身位置。此外，於2022年，Emma Smith名為「We」的第二件作品，一件霓虹燈文字作品懸掛於公共空間內。該作品強調了關係的寶貴本質和維持關係的不穩定因素，以及共處和孤獨狀態之間只是一線之差。

## *Eastern City (「EC」) Partnership*

於2022年2月16日，商界以壓倒性多數票贊成於Eastern City cluster建立Business Improvement District (「BID」)，此區域包括The Llyod's Building及Leadenhall Market等的高樓寫字樓及倫敦金融城的機構，與倫敦市法團密切商討以統一該區域及改善凝聚力。於投票的企業中，78%投贊成票。投票率超過40%，遠高於首次投票的平均水平。

## *利德賀大樓民意調查*

位於標誌性建築大樓利德賀大樓前方的公共空間，於2022年4月進行一項民意調查，以了解如何不單為大樓租戶並為當地社區更妥善地使用該空間。65%的受訪者同意希望於該空間看到更多的活力及生物多樣性。

## *夏季社交活動*

該活動的目標為歡迎租戶於8月暑假結束後及因回復辦公室工作而回到大樓。作為對每週食品市場活動的延伸，推出的聯誼活動包括在正常營業時間以外的時間提供現場音樂演出，並提供額外座位。該活動為全年舉辦季節性社交活動的第一階段，通過大樓強大的客戶群帶來建立定期聯誼及團體活動的機會。



於利德賀大樓舉辦的夏季社交活動

## *歐洲最高的密室逃脫*

於6月，第38層臨時改建為專為租戶設計的密室逃脫，為期6週，為大樓社區帶來獨特的一面以打破日常辦公室工作的單調。以特定的敘述方式進行一項有趣及建立團隊精神的活動，其內容涵蓋大樓建築及歷史，同時突出其於倫敦金融城中的獨特形象。

## *吉尼斯世界紀錄*

於3月，一名腰部以下癱瘓的男士Simon Kindleysides借助外骨骼完成世界上最高的爬樓梯活動，並因此創下新的吉尼斯世界紀錄。本集團很高興能夠促成該驚人成就。



Simon Kindleysides於利德賀大樓爬樓梯活動創下紀錄

## *珠穆朗瑪峰樓梯攀登*

於12月的週末，Alex Gibson攀上利德賀大樓的梯級共42次，總高度超過8,880米或「珠穆朗瑪峰的高度」，為他的慈善機構Challenging MND籌款。由於Alex目前患上運動神經元疾病，該令人難以置信的壯舉更顯注目。本集團很高興能夠促成該非凡成就。



Tour De City

## *Tour De City*

每年一度的「The Lord Mayor appeal」籌款活動比以往更受歡迎，僅入場費已籌得超過28,000英鎊的善款。

## *Demelza*

支持社區還包括為兒童提供善終服務Demelza的著名慈善籌款活動。由利德賀大樓步行至倫敦南部的年度「Going the distance」活動籌得超過35,000英鎊的善款。

## *One Kingdom Street*

2022年One Kingdom Street恢復舉辦現場活動，其中吸引的活動，包括萬聖節曲奇活動(Halloween Cookie)，邀請租戶自製曲奇並加以裝飾，讓他們在家中或即場享用！



2022年10月於One Kingdom Street舉辦的萬聖節活動

疫情封鎖期間，線上商務西班牙語課程取得成功後，該課程恢復至週三午飯時間為租戶現場教授。由於反應熱烈，該活動將持續到2023年。

於聖誕節前夕，我們為租戶舉辦免費的聖誕花環製作坊(Christmas Wreath Workshop)。雖然人流受到火車罷工的影響，但出席人士透過駕車到地鐵站或騎自行車確保他們可以進入辦公室參加活動。



2022年12月於One Kingdom Street舉辦的花環製作工作坊

有關該等活動對租戶的反饋如下：

1. 「為經常返回辦公室創造更好的條件」
2. 「這是一個很好的福利，尤其是能夠學到新技能」
3. 「能夠在我的工作場所學習並提高技能，同時結識更多大樓的人，是一次極好的體驗」。

## *Paddington Central Community Fund*

本集團作為第一輪Paddington Central Community Fund的創始夥伴，向Westminster在新型冠狀病毒疫情下有需要支援的5個當地社區組織提供50,000英鎊。其中包括：

1. Westminster Befriend a Family
2. Paddington Arts
3. Middle Eastern Women and Society Organisation
4. Hammersmith Community Gardens Association
5. Marylebone Bangladesh Society

每個組織現時使用該筆資金向年青人、老人家及無家者提供主要支援服務。於2022年10月，資助夥伴會見了每個社區團體的代表，並聽取他們對當地社區產生正面作用的一手資料。

## *The Paddington Partnership*

The Paddington Partnership是位於Paddington的主要開發商及公司成立的志願團體，致力於重建、促進及連繫整個地區。於2022年，相鄰項目See Paddington完工，為Bishop's Bridge及Paddington車站的運河旁入口之間提供更完善的接駁系統及步行環境，本集團特別為此提供支持。倫敦辦事處一直與夥伴密切合作，起草決議案以改善通往位於Paddington Central的One Kingdom Street的通道及與Westminster Council、Transport for London及Network Rail合作，制定一系列改善Bishop's Bridge美學的決議案，同時成功遊說Westminster Council於安全問題上發揮帶領作用。

## 企業管治常規

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規不僅對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵，還對本公司營商的長期成功及可持續性至為關鍵。本公司還致力確保其經營業務時恪守高尚的道德標準，以使其股東的利益長期最大化，並使包括僱員、客戶、供應商、社區以及投資者在內的持份者均可受惠。

年內，本公司已應用《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

## 董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席並由五名執行董事及三名獨立非執行董事<sup>1</sup>組成。董事會成員的姓名及其他履歷詳情載於第4至5頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。董事會對整體策略和所需的行動作出決定以達到該等目標，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

附註：

1. 梁振昌先生已辭任並於2023年4月18日生效。黃龍德博士將於股東週年大會結束後退任以及一名新的獨立非執行董事將於股東週年大會上選舉。

下列為董事於2022年出席會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會定期會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
<b>執行董事</b>					
張松橋 (主席)	4/4	—	1/1	1/1	1/1
林孝文 (副主席兼董事總經理)	4/4	—	1/1	1/1	1/1
黃志強 (副主席)	4/4	—	—	—	1/1
梁振昌	4/4	—	—	—	1/1
梁偉輝	4/4	—	—	—	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
黃龍德	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

於2022年內，各董事均已出席所有董事會定期會議。除董事會定期會議外，董事會已於2022年內召開四次臨時會議。除張松橋先生出席兩次臨時會議及由於參與議題的討論可能產生潛在利益衝突而避免出席其餘兩次臨時會議外，全體董事均有出席所有四次臨時會議。

於2022年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任確保設立良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，及訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使權力、舉行會議及執行程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。就各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

# 企業管治報告

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以協助彼等作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職務及責任。

本公司已接獲各董事發出的確認書，確認其於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。所有董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更(如有)，包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

於2022年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所接受培訓的記錄。有關培訓記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	網上學習／網上研討會關於操守及行為守則的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務以及相關行業的資料
林孝文	網上學習／網上研討會關於企業管治、操守及行為守則以及上市公司日常運作及管理的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理以及財務的資料
黃志強	網上學習／網上研討會關於企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作以及相關行業的資訊；及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理以及相關行業的資料
梁振昌	網上學習／網上研討會關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、上市公司日常運作及管理、財務以及相關行業的資訊；及閱讀關於上市公司日常運作及管理以及相關行業的資料
梁偉輝	網上學習／網上研討會關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治上市公司日常運作及管理以及財務的資訊
林健鋒	參加關於企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理以及相關行業的講座；及網上學習／網上研討會關於企業管治的資訊；及閱讀關於企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理以及相關行業的資料
梁宇銘	網上學習／網上研討會關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務以及相關行業的資訊
黃龍德	網上學習／網上研討會關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則、上市公司日常運作及管理、財務以及相關行業的資訊

## 主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

## 非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的年度書面獨立性確認書。於年內，本公司未接獲獨立非執行董事如有任何可影響其獨立性的個人資料變動的任何通知。董事會已根據彼等年度確認書評估獨立非執行董事的獨立性，並根據《上市規則》第3.13條所載的因素認為彼等仍為獨立人士。所有獨立非執行董事獲委任的指定任期由委任日期或膺選連任起計為期不多於三年，並須最少每三年一次輪值退任。

## 董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會並無設立企業管治委員會及其職能由董事會全體共同承擔。

## 審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2022年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。彼亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對（其中包括）風險管理及內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能以及員工及其他持份者於保密情況下可就與本集團有關的其他事宜實際或疑似不當行為或不良操守提出關注的安排。本公司已於2022年11月30日採納舉報政策取代員工就不當事宜提出關注的政策。舉報政策的進一步詳情載於第18至27頁題為「環境、社會及管治報告」一節。

## 薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2022年董事薪酬詳情載於第79至80頁財務報表附註9。

於2022年，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論（其中包括）執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

## 提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成，並由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

提名委員會負責根據本公司已採納的提名政策提名董事。提名委員會可從其認為合適的任何途徑物色準候選人，包括但不限於其本身的聯繫，由其他董事、管理層成員、本公司的諮詢人及由本公司聘請的中介代理人的轉介及推薦。為符合獲考慮的資格，準候選人必須遞交提名委員會可能要求的有關資料以供其考慮。提名委員會或其代表，連同提名委員會認為適合的任何董事可與候選人進行面試。提名委員會於評核提名或委任為董事的人士時，須考慮下列全部標準：

- i. 該名人士根據適用的法律及法規（包括《上市規則》）是否符合資格擔任董事及（倘適用）將符合資格成為獨立非執行董事；
- ii. 該名人士是否願意及能夠擔任董事，並能付出足夠的時間及精神處理本公司的事務；
- iii. 該名人士是否能夠為董事會作出貢獻及如何作出貢獻，考慮（包括但不限於）該名人士的業務和專業經驗及資格、技能、教育程度、知識、性格及品格等因素；
- iv. 潛在的利益衝突；
- v. 根據本公司的董事會成員多元化政策有關董事會成員多元化的要求；及
- vi. 提名委員會可能不時認為合適並符合本公司及其股東整體利益的有關其他因素。

提名委員會須挑選或向董事會推薦最適合的候選人參選或委任為董事，包括建議的委任條款及條件。

於2022年內，提名委員會已檢討並討論（其中包括）(i)董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）；(ii)董事會的獨立非執行董事的獨立性；(iii)董事的重新委任及董事的繼任計劃；(iv)建議重選退任董事；及(v)提名政策及董事會成員多元化政策以及彼等的執行情況。

## 企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力應用《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中及遵守其所載的守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

於2022年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。董事會已分別於2022年3月及2022年11月通過採納反賄賂及貪污政策及舉報政策。

## 董事會獨立性

董事會認同董事會獨立性對良好的企業管治至為重要，並認為本公司的管治框架具有足夠的機制以確保董事會獲得獨立的觀點及意見。促進有效溝通並為決策過程帶來不同觀點的機制的主要特徵包括：

1. 董事及董事總經理的角色是有區分的。
2. 提名委員會負責提名董事。於評核提名或委任為董事的人士時，提名委員會須根據上述本公司提名政策考慮全部標準。
3. 所有獨立非執行董事獲委任的指定任期由委任日期或膺選連任起計為期不多於三年，並最少每三年一次輪值退任。任何獨立非執行董事在任超過九年獲續任，應以獨立決議案形式由股東審議通過，及若所有獨立非執行董事均在任超過九年，應於下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事，並於2023年1月1日後開始的財政年度生效。
4. 董事會由三名獨立非執行董事組成，彼此獨立並與任何執行董事無關。董事會所有管治相關委員會的成員大部分以至全部為獨立非執行董事。獨立非執行董事的獨立性於彼等委任前及由提名委員會每年進行一次評核。提名委員會的各成員必須避免評核自己的獨立性。各獨立非執行董事如有任何可影響其獨立性的個人資料變動，亦須在可行的情況下盡快通知本公司。
5. 提名委員會亦每年檢討包括獨立非執行董事在內的所有董事履行職責的時間投入及貢獻。
6. 全體董事能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用，以履行彼等責任。
7. 上述機制的評估構成董事會對其表現持續評估的一部分，以確保其有效性。

## 公司秘書

公司秘書於2022年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性。董事會認同本集團的風險管理及內部監控系統對辨認、評估及管理本集團面對的風險，確保本集團持續遵守法律及規例，以及提供合理保證以避免重大誤報、出錯、遺失或欺詐擔當關鍵角色。董事會認識到本集團面對要達成業務目標的風險並致力於透過設計、實施及監察有效的風險管理及內部監控系統以維持該等風險於可接受的程度。

風險管理及內部監控系統已於本公司及其附屬公司內設立以促進有效的運作，保障資產不被未經授權使用，保留適當的會計記錄，確保財務匯報及資料的可靠性，以及確保遵守適用的法律及規例。設立風險管理及內部監控系統涉及及辨認本集團執行的主要職能，該等職能之下的個別活動，伴隨每項活動達至本集團的業務目標的風險，評估該等風險的潛在影響及可接受程度，發展及監察程序的有效性以管理及減低已辨認的風險，並已考慮到本集團的獨特情況包括業務營運、營運環境、遵守適用法律及規例的情況及財務匯報要求。作為風險管理及內部監控系統的一部分，適合應用於本公司的附屬公司業務的職能匯報及財務匯報程序已於本集團範圍內設立。設計該等程序以便本公司的附屬公司可作出及時及可靠的職能及財務匯報，及促進內幕消息的適當處理及傳播。董事會每年對該等程序進行正式檢討。另外，董事會亦會收到內部審核部門對本公司有具體影響的領域作出的更新。

本公司已維持一個內部審核職能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核職能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核職能就本集團的風險管理及內部監控系統的適當性及有效性進行分析及獨立評估。該等程序旨在管理而非消除風險，而且按其性質僅就避免重大誤報或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責確保由內部審核職能提供的推薦意見得以適當地執行。

審核委員會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的風險管理及內部監控系統的有效性提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

董事會亦已就本集團的風險管理及內部監控系統進行年度檢討，並已考慮內部審核職能的工作及審核委員會就此提出的建議。於回顧年內，董事會認為本集團已遵守《企業管治守則》所訂明有關風險管理及內部監控的條文。董事會滿意本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控職能）均適合本集團並已到位、有效及適當，以及並無發現重大須改善範疇。

## 核數師薪酬及核數師相關事宜

於2022年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計7,903,700港元，當中6,100,000港元為審核服務費用，而1,803,700港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序及初步年度業績公告及稅務服務。

## 多元化

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準考慮候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。本公司知悉單一性別的董事會無法達到成員多元化。因此，本公司正採取適當措施，不遲於2024年12月31日前至少委任一名真正具備適合本集團業務所需的技能、經驗及才幹的其他性別的董事，以達到性別多元化。

有關本集團全體員工的性別比例的進一步詳情，以及為改善高級管理人員及全體員工的性別多元化而採取的措施連同相關數據，載於第18至27頁題為「環境、社會及管治報告」一節。

## 股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

### 1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

## 2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書）必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓）送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

## 3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節。

## 4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址： 香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓  
電郵： ccland@ccland.com.hk  
電話： +852 2820 7315

我們致力保障個人的私隱及個人資料。透過郵寄、電郵或致電向我們提供任何個人資料，數據供應商視為表示同意我們使用他／她的個人資料。取得的個人資料用作回覆收到的查詢。除非法例容許或規定，否則本公司不會在未經數據供應商同意前將所有個人資料用作任何其他用途。

## 投資者關係

本公司的憲章文件於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，除了公司細則中的若干條文修訂外，該等文件並無重大變動，(其中包括)為本公司利用電子方式召開股東大會提供靈活性，使公司細則符合最新修訂的《上市規則》，以及其他相應及內務的修訂。修訂詳情已載於本公司日期為2022年4月13日的通函內。

本公司已採納股東通訊政策。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東個人資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站「企業披露」欄目內。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的香港股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。於2022年內，董事會已檢討及滿意股東通訊政策的推行及有效性。

本公司亦已採納內幕消息披露政策。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，將協助董事會確保該消息絕對保密。

本公司已採納股息政策，當中載列按董事會不時決定或建議的金額、方式及時間向股東宣派或建議宣派股息的原則，惟須受下列因素所限：

- (a) 本公司憲章文件的要求；
- (b) 百慕達1981年公司法及任何其他不時適用於本公司的法律及條例的要求；
- (c) 本集團不時受其約束的任何銀行或其他融資契約的限制；
- (d) 本集團的營運需求；及
- (e) 股東的利益。

董事會於釐定上文所指本集團的營運需求時可考慮下列一項或多項因素：

- (a) 本集團的實際及預期財務業績；
- (b) 本集團的資金流動性、現金流及負債狀況；
- (c) 本集團的資本及其他儲備需求；
- (d) 本集團的保留盈利及其他可供分派儲備狀況；
- (e) 本集團的一般業務狀況及策略；
- (f) 整體經濟環境及其他內部或外部對本集團的業務或財務表現及狀況或有所影響的因素；及
- (g) 任何其他董事會認為相關的及／或適合的因素。

## 董事編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表的編製符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，經作出一切合理查詢後深知、所悉及所信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司的持續經營能力構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第42至44頁的獨立核數師報告。

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第45至121頁。

董事建議向於2023年5月31日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股0.02港元。

## 財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產及負債概要載於第122頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

## 業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述分別載於第6至7頁的主席報告及第8至16頁的管理層討論及分析。對本集團業務將來可能的發展分析分別載於第6至7頁的主席報告及第8至16頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第122頁的五年財務概要。本集團的環境政策及表現、本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論，以及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的重要關係的說明載於第8至16頁的管理層討論及分析、第18至27頁的環境、社會及管治報告、第28至35頁的企業管治報告及第37頁董事會報告的「主要客戶及供應商」。

## 股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註29。

## 優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

## 獲准許的賠償保證

公司細則規定董事及其他高級管理人員均可從本公司的資產及溢利獲得賠償保證，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生的任何作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可就此獲擔保免受任何損害。該規定於年內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關董事及高級管理人員相關法律行動的董事及高級管理人員責任保險。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註40及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2022年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達725,689,000港元，其中77,647,000港元已建議作為本年度的末期股息。此外，本公司為數11,977,078,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

## 慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻達11,000港元。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶的收入佔本集團收入61%，而來自其中最大客戶的收入佔19%。年內，本集團並無向供應商採購。

年內，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶的任何權益。

就我們有關社會及環境方面表現的供應鏈管理討論載於第18至27頁的「環境、社會及管治報告」。

## 董事

於本年度內及自2023年1月1日起至本報告日期止，董事如下：

### 執行董事：

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
黃志強先生 (副主席)  
梁振昌先生  
梁偉輝先生

### 獨立非執行董事：

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

根據公司細則第87條，執行董事林孝文醫生及梁偉輝先生及獨立非執行董事黃龍德博士將於股東週年大會輪值退任。黃龍德博士已向本公司表示將不會於股東週年大會膺選連任，因而將於股東週年大會結束後退任，而林孝文醫生及梁偉輝先生符合資格並表示願意膺選連任。所有其他董事（梁振昌先生除外，彼已提出辭任並於2023年4月18日生效）將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據《上市規則》第3.13條發出的年度書面獨立性確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

## 董事簡歷

本公司已接獲以下董事有關更新資料的通知：

黃龍德博士已於2022年11月24日辭任為中國油氣控股有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市（股份代號：702）。

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

## 董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

## 董事於交易、安排或合約的重大權益

在年度內或年度結束時，董事或與該董事有關連的實體概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

## 薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

## 薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認及回饋合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註31。董事的薪酬政策載於第28至35頁的企業管治報告。

## 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2022年12月31日，本公司各董事及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，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

### (a) 於本公司的股份權益 (好倉)

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>4</sup>
張松橋	受控法團的權益	2,871,231,906 <sup>1</sup>	73.96
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01
梁振昌	實益擁有人	667,000	0.02

### (b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

#### (i) 股份

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>4</sup>
張松橋	港通控股有限公司 (「港通」) (股份代號：32)	受控法團的權益	271,616,585 <sup>2</sup>	72.88
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 <sup>3</sup>	50

#### (ii) 債權證

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行 債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	124,000,000美元	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	1,000,000美元	300,000,000美元

# 董事會報告

附註：

1. 該等股份由Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」) 全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生 (「張先生」) 全資擁有。
2. 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
3. 該等股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited直接持有。
4. 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2022年12月31日已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。

除上文所披露外，於2022年12月31日，本公司並無獲悉任何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須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及載於財務報表附註31購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

## 購股權

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃 (「2015年計劃」)，詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露並載於財務報表附註31。自其獲採納至2022年12月31日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

## 股票掛鈎協議

除上文所述的購股權計劃，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2022年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士 (本公司董事或最高行政人員除外) 於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>2</sup>
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,871,231,906 <sup>1</sup>	73.96

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益 (好倉)」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2022年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

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 (本公司董事或最高行政人員除外) 於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 董事於競爭業務的權益

除下文所披露外，就董事所知，並無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭的業務中擁有以下權益。

於2022年12月31日，張先生以其個人身份於若干從事物業投資、發展及管理服務業務直接或間接持有的私人公司中擁有權益。因此，張先生被視為與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

所有董事均知悉彼等對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（若干准許事項除外）進行投票或計入法定人數。於「企業管治報告」一節所披露，董事會亦認同董事會獨立性對良好的企業管治至為重要，並認為本公司的管治框架具有足夠的機制以確保董事會獲得獨立的觀點及意見。因此，董事認為本公司可於張先生被認為擁有權益並與本集團業務可能競爭的該等業務之外獨立地並按公平基準經營本集團的業務。

## 關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註36。

## 《上市規則》第13.20條規定之披露

本集團在其2021年9月16日的公告（「該公告」）中披露，本集團已於2021年9月16日按不計息及無抵押且無固定還款期限向合資集團作出有關貸款約4,624,003,000港元，以支持債務人（均為合資集團成員）的責任。

於2022年12月31日，本集團向合資集團作出的有關貸款按《上市規則》第14.07(1)條所界定的公司資產比率持續超過8%，並按不計息及無抵押且無固定還款期限呈列如下：

	千港元
股東貸款	1,533,292
就合資集團收購該項目的未付款項提供擔保	46,978
與授予合資集團的銀行融資有關的擔保及貸款融資承諾	1,656,470
總額	3,236,740

附註：本部分所用的詞彙與該公告所界定的意義相同。

## 《上市規則》第13.21規定之披露

於2022年10月3日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共1,350,000,000港元的42個月有期貸款，並可根據彈性選擇權增加至合共不多於3,000,000,000港元的有期貸款。據此，除若干特定情況外，如張先生(i)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；(ii)沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本（並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分）的35%或以上的實益股權；或(iii)沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生時及期後並持續，(i)每個貸款人於貸款協議下的每項可用承諾可即時予以取消及貸款應立即停止供進一步使用，或貸款人在貸款協議下任何承諾的任何部分將可即時予以取消，及貸款人在貸款協議下的有關承諾應即時予以減少，及／或(ii)所有或部分借款連同應計利息，以及按貸款協議及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還，及／或(iii)所有或部分借款可即時被改為應要求償還。

## 《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為11,114,321,000港元之財務資助及擔保，相當於2022年12月31日本集團總資產約42.4%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2022年12月31日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	5,205,978
流動資產	38,383,461
流動負債	(14,605,878)
非流動負債	(6,113,523)
資產淨值	22,870,038
股本	7
儲備	22,865,830
非控制性權益	4,201
權益總額	22,870,038

於2022年12月31日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為9,089,933,000港元。

## 充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於年內及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

## 獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席  
張松橋

香港，2023年3月24日



致：中渝置地控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核載於第45至121頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2022年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)執行了審核工作。我們於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節所述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設計的審計程序。我們審計程序(包括為處理下述事項所執行的程序)的結果為就隨附綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	該關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<p><b>投資物業之估值</b></p> <p>於2022年12月31日， 貴集團12,149,321,000港元之投資物業乃按公平值計量。投資物業之公平值乃根據專業外聘估值師之估值釐定。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公平值須反映市場狀況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏於活躍市場上之類似物業之現有價格，外聘估值師考慮不同來源之資料，如估計有關物業的租值，及對等價收益率作出假設。</p> <p>有關投資物業估值之會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們就評估投資物業估值採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>獲得及審閱由 貴集團委聘之外聘估值師編製之估值報告；</li> <li>評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其客觀性及獨立性；</li> <li>安排我們之內部估值專家協助我們評估估值時所應用之估值方法及採用之主要參數及估計(包括所估計的租值及等價收益率)；</li> <li>將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關租賃協議及有關文件進行比較；及</li> <li>評估綜合財務報表內投資物業估值披露之充足性。</li> </ul>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	該關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<b>列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之減值評估</b>	
<p>於2022年12月31日，貴集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項(未計減值撥備)合共為1,254,155,000港元。於2022年12月31日，就應收聯營公司款項計提之減值撥備為1,031,761,000港元。</p> <p>按照香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)根據預期信貸虧損模型釐定應收聯營公司款項減值虧損時須要作出重大管理層估計。管理層就應收聯營公司款項按照香港財務報告準則第9號計算預期信貸虧損時應用一般方法，並委任一名外聘估值師評估各聯營公司之信貸風險及擬備預期信貸虧損之計算方法。外聘估值師於評估預期信貸虧損時亦作出若干假設，當中涉及及前瞻性資料及預期未來現金流量。</p> <p>貴集團應收聯營公司款項之會計估計以及披露分別載於綜合財務報表附註3及22。</p>	<p>我們就評估應收聯營公司款項之減值評估採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱聯營公司背景資料及償還能力；</li><li>• 獲得及審閱由貴集團委聘之外聘估值師編製之預期信貸虧損計算結果；</li><li>• 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其客觀性及獨立性；</li><li>• 安排我們內部估值專家協助我們評估所應用之方法及計算預期信貸虧損時所採用之主要參數及估計；及</li><li>• 將預期信貸虧損計算中用作輸入數據之應收聯營公司款項詳情與相關文件(如貸款協議)進行比較。</li></ul>

## 刊載於年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體成員作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

除了其他事項外，我們與審核委員會就計劃審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，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，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中通報某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中通報該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾浩齡先生。

### 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24日

# 綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>收入</b>			
利息收入	5	2,060	87,113
來自其他來源的收入	5	496,308	560,938
收入總額		498,368	648,051
提供服務成本		(24,044)	(20,672)
毛利		474,324	627,379
其他收入及收益，淨額	5	99,683	324,424
行政費用		(342,996)	(384,261)
金融資產的減值虧損，淨額	8	(979,775)	(35,629)
其他開支	6	(1,636,027)	(408,992)
融資成本	7	(429,663)	(415,523)
應佔盈虧：			
合資企業		949,813	202,269
聯營公司		(41,088)	(2,720)
除稅前虧損	8	(1,905,729)	(93,053)
所得稅抵免／(開支)	11	(34,612)	583,132
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利／(虧損)		(1,940,341)	490,079
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	13		
基本及攤薄		(49.98)港仙	12.62港仙

# 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>本年度盈利／(虧損)</b>	<b>(1,940,341)</b>	490,079
<b>其他全面收益／(虧損)</b>		
<i>於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：</i>		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	-	(113,124)
計入綜合損益表的收益／虧損重新分類調整		
- 減值虧損撥回	-	(10,688)
- 贖回／出售虧損	-	123,983
	-	171
現金流量對沖：		
年內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	<b>113,387</b>	-
換算境外業務之匯兌差額	<b>(1,641,787)</b>	(59,840)
應佔合資企業之其他全面虧損	<b>(16,651)</b>	(14,819)
應佔聯營公司之其他全面收益	<b>14,140</b>	8,337
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損，淨額	<b>(1,530,911)</b>	(66,151)
<i>於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：</i>		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	-	(2,320,131)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損，淨額	-	(2,320,131)
<b>本年度其他全面虧損</b>	<b>(1,530,911)</b>	(2,386,282)
<b>母公司普通權益擁有人應佔本年度全面虧損總額</b>	<b>(3,471,252)</b>	(1,896,203)

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	170,521	177,527
投資物業	15	12,149,321	15,239,280
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	8,601,789	7,254,252
於聯營公司之投資	18	1,746,271	1,420,141
預付款項、按金及其他應收款項	22	4,559	814,008
衍生金融工具	25	131,452	-
遞延稅項資產	28	-	8,766
<b>非流動資產總值</b>		<b>22,814,453</b>	24,924,514
<b>流動資產</b>			
應收賬款	20	9,120	21,690
應收貸款及利息	21	-	51,417
預付款項、按金及其他應收款項	22	260,852	586,955
按公平值計入損益之金融資產	19	1,199,420	1,351,248
預付所得稅		3,417	6,406
已抵押存款	23	23,507	574,581
有限制銀行結餘	23	140,857	88,202
現金及等同現金	23	1,745,403	4,357,747
<b>流動資產總值</b>		<b>3,382,576</b>	7,038,246
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提負債	24	466,694	392,932
衍生金融工具	25	-	16,766
計息銀行及其他借貸	26	188,017	9,214,290
應付稅項		90,497	97,544
<b>流動負債總額</b>		<b>745,208</b>	9,721,532
<b>流動資產/(負債)淨值</b>		<b>2,637,368</b>	(2,683,286)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>25,451,821</b>	22,241,228
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	26	8,218,875	1,488,680
應付票據	27	2,313,014	2,308,613
其他應付款項	24	28,408	3,512
<b>非流動負債總額</b>		<b>10,560,297</b>	3,800,805
<b>資產淨值</b>		<b>14,891,524</b>	18,440,423
<b>權益</b>			
已發行股本	29	388,233	388,233
儲備	30	14,503,291	18,052,190
<b>權益總額</b>		<b>14,891,524</b>	18,440,423

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司普通權益擁有人應佔							
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	現金流量對沖儲備 千港元	公平值儲備(會重新分類) 千港元	公平值儲備(不會重新分類) 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2021年1月1日	388,233	11,977,078	607,342	(13,540)	(171)	2,343,961	5,111,370	20,414,273
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	490,079	490,079
本年度其他全面收益/(虧損):								
按公平值計入其他全面收益之債務投資:								
公平值變動	-	-	-	-	(113,124)	-	-	(113,124)
計入綜合損益表的收益/虧損之重新分類調整								
一減值虧損撥回	-	-	-	-	(10,688)	-	-	(10,688)
一贖回/出售虧損	-	-	-	-	123,983	-	-	123,983
按公平值計入其他全面收益之股本投資:								
公平值變動	-	-	-	-	-	(2,320,131)	-	(2,320,131)
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(14,819)	-	-	-	-	(14,819)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	8,337	-	-	-	8,337
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	(59,840)	-	-	-	-	(59,840)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	(74,659)	8,337	171	(2,320,131)	490,079	(1,896,203)
已批准2020年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
按公平值計入其他全面收益之股本投資之出售收益之重新分類調整	-	-	-	-	-	(23,830)	23,830	-
於2021年12月31日	388,233	11,977,078	532,683	(5,203)	-	-	5,547,632	18,440,423

	本公司普通權益擁有人應佔						
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌變動儲備** 千港元	現金流量對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元	
於2022年1月1日	388,233	11,977,078*	532,683*	(5,203)*	5,547,632*	18,440,423	
本年度虧損	-	-	-	-	(1,940,341)	(1,940,341)	
本年度其他全面收益/(虧損):							
現金流量對沖:							
年內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	113,387	-	113,387	
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(16,651)	-	-	(16,651)	
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	14,140	-	14,140	
匯兌差額:							
換算境外業務	-	-	(1,641,787)	-	-	(1,641,787)	
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	(1,658,438)	127,527	(1,940,341)	(3,471,252)	
已批准2021年末期股息	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)	
於2022年12月31日	388,233	11,977,078*	(1,125,755)*	122,324*	3,529,644*	14,891,524	

\* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備14,503,291,000港元(2021年: 18,052,190,000港元)。

\*\* 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前虧損		<b>(1,905,729)</b>	(93,053)
就下列各項作出調整：			
自有資產折舊	8	<b>39,433</b>	39,845
使用權資產折舊	8	<b>15,047</b>	20,961
金融資產的減值虧損，淨額	8	<b>979,775</b>	35,629
融資成本	7	<b>429,663</b>	415,523
應佔合資企業盈虧		<b>(949,813)</b>	(202,269)
應佔聯營公司盈虧		<b>41,088</b>	2,720
債務投資利息收入	5	–	(68,961)
應收貸款利息收入	5	<b>(2,060)</b>	(18,152)
應收聯營公司款項之利息收入	5	<b>(27,805)</b>	(124,990)
應收合資企業款項之利息收入	5	<b>(896)</b>	–
上市股本投資所得股息收入	5	<b>(1,707)</b>	(1,908)
非上市基金投資所得股息收入	5	–	(46,986)
銀行利息收入	5	<b>(12,113)</b>	(9,215)
衍生金融工具之公平值收益			
– 不合資格作對沖的交易	5	<b>(34,666)</b>	(66,671)
投資物業之公平值虧損／(收益)，淨額	15	<b>1,443,335</b>	(27,238)
按公平值計入其他全面收益之債務投資之			
贖回／出售虧損	6	–	123,983
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	6	<b>3,592</b>	105,223
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	6	<b>140,486</b>	179,786
出售物業及設備項目之收益	5	<b>(178)</b>	–
出售一間附屬公司之收益	5	–	(60,925)
出售合資企業之收益	5	<b>(16)</b>	(6,184)
出售一間聯營公司之收益	5	<b>(23,549)</b>	–
租賃優惠	15	<b>7,330</b>	67,245
		<b>141,217</b>	264,363
應收賬款減少／(增加)		<b>10,503</b>	(8,315)
應收貸款及利息減少		<b>47,220</b>	261,934
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(36,285)</b>	76,000
有限制銀行結餘減少／(增加)		<b>(63,760)</b>	107,414
其他應付款項及預提負債增加／(減少)		<b>44,692</b>	(68,151)
業務所得現金		<b>143,587</b>	633,245
已收利息		<b>5,320</b>	90,369
已收股息		<b>1,707</b>	48,894
已付稅項，淨額		<b>(22,747)</b>	(93,783)
已付利息		<b>(354,745)</b>	(337,754)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		<b>(226,878)</b>	340,971

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		(226,878)	340,971
<b>投資活動所得現金流量</b>			
出售一間附屬公司之所得款項	32	–	72,000
於合資企業之投資		(1,222,778)	(2,490,092)
預收合資企業款項		34,206	–
於合資企業之退回資本		–	4,544
應收一間合資企業款項之還款		–	237,359
應收聯營公司款項之還款		68,203	1,018,633
於聯營公司之投資		(356,254)	(963,809)
於聯營公司之退回資本		–	68,047
向聯營公司貸款		–	(1,417,736)
已抵押存款減少／(增加)		548,240	(548,240)
購置物業及設備項目	14	(4,396)	(450)
購入按公平值計入損益之金融資產		–	(21,029)
已收銀行存款利息		11,482	9,215
出售物業及設備項目之所得款項		189	–
出售指定按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項		–	205,042
贖回／出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之所得款項		–	1,189,642
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		7,750	608,280
衍生金融工具結算之所得款項		–	4,803
投資活動所用現金流量淨額		(913,358)	(2,023,791)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行應付票據之所得款項淨額	27	–	2,307,371
贖回應付票據		–	(1,937,500)
租賃付款之本金部分		(13,373)	(16,173)
已付股息		(77,647)	(77,647)
新增銀行及其他借貸		1,247,117	1,824,439
償還銀行及其他借貸		(2,607,638)	(1,593,795)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(1,451,541)	506,695
<b>現金及等同現金減少淨額</b>		<b>(2,591,777)</b>	<b>(1,176,125)</b>
年初之現金及等同現金		4,357,747	5,528,650
匯率變動之影響，淨額		(20,567)	5,222
<b>年終之現金及等同現金</b>		<b>1,745,403</b>	<b>4,357,747</b>
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		415,846	4,357,747
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		1,329,557	–
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		1,745,403	4,357,747

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料

中渝置地控股有限公司「本公司」根據百慕達1981年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

本公司董事認為，本公司之直接控股公司為Fame Seeker Holdings Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立），而本公司之最終控股公司為Windsor Dynasty Limited（於英屬處女群島註冊成立）。

### 附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2022年12月31日的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	借貸
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Classical Noble Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Fortune Point Holdings Limited####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
福帆國際有限公司####	英屬處女群島／英國	普通股1美元	100	物業投資
翠創投資有限公司#/####	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
妙領投資有限公司（「妙領」）#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
灝盈企業有限公司（「灝盈」）#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 附屬公司的資料 (續)

本公司之主要附屬公司於2022年12月31日的詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
Modern Hero Global Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Perfect Point Ventures Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務管理
澤潤投資有限公司	香港	普通股1港元	100	財務投資
Rapid Joy Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
時安有限公司 <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Smart Harmony Developments Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Universal Mission Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Wealth Castle Holdings Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	財務投資
四川中渝置地有限公司 <sup>###</sup>	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
西藏滙星悅景企業管理服務 有限公司 <sup>####</sup>	中國／中國內地	註冊資本 人民幣20,000,000元	100	投資控股及管理

<sup>#</sup> 此等公司並無特定主要營運地點。

<sup>##</sup> 此公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>###</sup> 此公司乃根據中國法律註冊為有限責任公司。

<sup>####</sup> 於2022年12月31日，此等公司股權已作為本集團獲授若干銀行借貸6,949,403,000港元（2021年：8,079,587,000港元）之抵押品（附註26(d)）。

除妙領及灝盈外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

本公司各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。本公司各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除按公平值計入損益之金融資產、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬予本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使導致非控制性權益結餘為負數亦然。所有本集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分按與本集團直接出售相關資產或負債所需相同之基準重新分類至損益或保留盈利（視何者屬適當）。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂  
香港會計準則第16號修訂  
香港會計準則第37號修訂  
香港財務報告準則2018年至2020年週期  
之年度改進

概念框架之參考  
物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項  
虧損合約—履約成本  
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港  
財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第  
41號之修訂

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

適用於本集團之經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以2018年6月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之參考取代先前財務報表編製及呈列框架之參考，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體參考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，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第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，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於年內並無業務合併，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將該等項目的出售所得款項及該等項目的成本(按香港會計準則第2號存貨所釐定者)計入當期損益。本集團已追溯性地將該等修訂適用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備。由於所生產的物業、廠房及設備項目概無在可供使用前被出售，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損合約而言，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、廠房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。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於截至2022年1月1日的尚未履行其所有責任的合約，且尚未識別虧損合約。因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂之詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借方及貸方間已支付或接收的費用，包括借方及貸方代他人支付或接收的費用。本集團自2022年1月1日以來已對該等修訂採取不追溯應用。由於年內本集團的金融負債並無任何修訂或兌換，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	售後回租的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 <sup>1,5</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動(「2020年之修訂」) <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年之修訂」) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號修訂	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂	會計估計定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

- 1 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 3 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納
- 4 作為2022年之修訂的結果，2020年之修訂的生效日期已延遲至於2024年1月1日或之後開始之年度期間。此外，作為2020年之修訂及2022年之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要償還條款之定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變
- 5 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免
- 6 選擇應用與此修訂所載分類疊加相關的過渡方案的實體，應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)於處理投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認下游交易產生的盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂將按前瞻性基準應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

香港財務報告準則第16號修訂訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方—承租人之規定，以確保賣方—承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該修訂於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效，及就於香港財務報告準則第16號首次採用日期(即2019年1月1日)後訂立的售後回租交易應按前瞻性基準應用。修訂可予提前採納。該修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號修訂負債分類為流動或非流動澄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於報告期末延遲至少12個月償還負債。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。香港會計師公會於2022年頒佈2022年之修訂，以進一步澄清於貸款安排產生的債務契諾中，僅該等於報告日期或之前實體須遵守的債務契諾影響有關負債分類為流動或非流動負債。此外，2022年之修訂規定實體作出額外披露，將從貸款安排產生的負債分類為非流動（如其有權延遲償還該等負債，惟實體須於報告期後12個月內符合未來契諾）。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。任何先前採納2020年之修訂的實體須同時採納2022年之修訂，反之亦然。本集團現時正評估該等修訂的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂會計政策披露要求實體披露其主要會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號修訂所提供的指引並非強制性，因此該等修訂的生效日期並無必要。本集團目前正重新查看會計政策之披露以確保符合該等修訂。

香港會計準則第8號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量方法及輸入值製訂會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂縮窄初始確認香港會計準則第12號例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易，例如租賃及棄置責任。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產（假設有足夠的應課稅盈利）及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應適用於最早呈列的比較期間期初的與租賃及棄置責任相關的交易，任何累積影響確認為對該日保留盈利或其他權益部分的期初結餘的調整（如適用）。此外，該等修訂應前瞻性地適用於除租賃及棄置責任以外的交易。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合資企業之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 於聯營公司及合資企業之投資 (續)

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額（如適用）在綜合權益變動表中確認。除未變現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現盈虧均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其資產淨值之於被收購方之非控制性權益。非控制性權益之所有其他部分均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻時，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，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如代價及其他項目總額低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值,則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組合),而該單位之部分業務被出售,於釐定出售收益或虧損時,與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計量的衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行,或於缺乏主要市場的情況下,則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

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

本集團使用適用於不同情況,而其有足夠資料計量公平值的估值方法,以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類:

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察(直接或間接)的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言,本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時,則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之中之較高者,並就個別資產釐定,惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入,在此情況下,需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在對現金產生單位進行減值測試時,倘能以合理及一致的基準分配,則將企業資產的一部分賬面值分配予單個現金產生單位,否則便分配予最小的現金產生單位組合。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產減值 (續)

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中與減值資產功能一致之開支類別中扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回後金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

### 關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

(a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

(b) 該方乃以下任何條件適用之實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方實體之合資企業；
- (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業及設備及折舊 (續)

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業及設備之成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

#### 自有資產

樓宇	2%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於5年)
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
船舶及遊艇	20%

#### 使用權資產

租賃土地	2%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於50年)
辦公室物業	於租期內

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

已初始確認的物業及設備項目 (包括任何主要部分) 於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值 (非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售) 之土地及樓宇權益，包括符合投資物業之定義的持作使用權資產的租賃物業。此類物業初步以成本 (包括交易成本) 計量。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

### 高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。高爾夫球會所會籍被視為具有無限可用年期，原因是本集團使用會籍並無時間限制，因此會籍將不會被攤銷，直至其可用年期於每年重新評估時被釐定為有限為止。因此，其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按預先計提之基準入賬。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃

本集團在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。如合約將控制已識別資產使用的權利轉讓一段時間以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用於租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

##### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之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之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產按直線法進行折舊(詳述於上文物業及設備及折舊政策內)。

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。

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或利率之可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租期反映本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，因為租賃中所隱含之利率不易釐定，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，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變動所產生之未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，租賃負債之賬面值將予重新計量。

本集團租賃負債計入其他應付款項及預提負債。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室物業及員工宿舍的短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。就低價值資產訂立租賃時，本集團會決定是否按逐項基準將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

當本集團為出租人時，在租賃開始時 (或發生租賃變更時) 將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不轉移與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的售價為基礎將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入在租期內按直線法入賬，且由於其經營性質而計入損益表的收入內。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面價值中，並在租期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金在其獲得的期間內確認為收入。

將與相關資產所有權 (法定所有權除外) 有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃作為融資租賃入賬。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

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

初步確認金融資產分類取決於金融資產之合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產之業務模式。除並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款外，本集團按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款乃按根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及未償還本金利息 (「僅為支付本金及利息」) 之現金流量，方可分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益之金融資產。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模型如何。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而產生。以攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產作收取合約現金流量為目標之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售兩者為目標之業務模式內持有。未於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產之日) 確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

#### 其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

##### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則盈虧會於損益表確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 其後計量 (續)

##### 按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回乃於損益表確認，計算方式與計算按攤銷成本計量之金融資產相同。餘下公平值變動於其他全面收益確認。於終止確認後，於其他全面收益確認之累計公平值變動轉撥至損益表。

##### 指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之股本定義，且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤回地將該股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

該等金融資產之盈虧永不轉撥至損益表。倘付款權利已確立，而與股息相關之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收入，惟於本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本之情況下，有關收益會於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收益進行分類之衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資之股息，倘付款權利已確立，而與股息相關之經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能夠可靠計量，亦於損益表中確認為收入。

當嵌入混合合約 (包含金融負債及非金融主體) 之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險，而具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義，且混合合約並非按公平值計入損益計量時，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變原先所需之現金流量時，或當原分類至按公平值計入損益之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約 (包含金融資產主體) 之衍生工具概不單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

### 終止確認金融資產

金融資產 (或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分) 主要在下列情況終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就在並無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 終止確認金融資產 (續)

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

### 金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益之所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押之現金流量或組成合約條款之其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加之信貸風險而言，會為未來12個月內可能發生之違約事件而導致之信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就自初始確認起已經顯著增加之信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年內預期之信貸虧損均須作出虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險自初始確認後是否出現顯著增加。作此評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始日期出現違約之風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得之合理及有理據之資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天時，本集團即認為信貸風險已大幅提高。

倘合約付款逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示在計及本集團持有之任何信貸提升措施前本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產須按一般方法作出減值，除應收賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 信貸風險自初始確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量        |
| 第二階段 | — | 信貸風險自初始確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量 |
| 第三階段 | — | 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)之金融資產，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量       |

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 簡化方法

就並無重大融資組成部分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就含有重大融資組成部分之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇上文所述之政策作為其會計政策，以於計算預期信貸虧損時採納簡化方法。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸或應付款項 (視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計入其他應付款項及預提負債的金融負債、金融擔保合約、應付票據、衍生金融工具及計息銀行及其他借貸。

#### 其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

##### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作交易金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債於其產生時乃旨在於近期購回則分類為持作交易。該類金融負債亦包括本集團訂立的並未指定為香港財務報告準則第9號界定的對沖關係中之對沖工具的衍生金融工具。單獨嵌入式衍生工具亦分類為持作交易，除非獲指定為有效的對沖工具。持作交易負債的盈虧於損益表中確認。於損益表中確認的公平值收益或虧損淨額並不計入此等金融負債應計的任何利息中。

金融負債於初步確認時指定為按公平值計入損益指於初步確認日期指定，且僅在滿足香港財務報告準則第9號標準時成立。指定為按公平值計入損益之負債的盈虧於損益表中確認，而因本集團自身信貸虧損產生的盈虧於其他全面收益中呈列，且其後不會重新分類至損益表項目。損益表中確認的公平值收益或虧損淨額並不計入此等金融負債應計的任何利息中。

##### 按攤銷成本計量之金融負債 (貸款及借貸以及應付票據)

於初步確認後，計息貸款及借貸以及應付票據隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷時，其盈虧在損益表內確認。

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 其後計量 (續)

##### 金融擔保合約

本集團發行之金融擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據載列於「金融資產減值」之政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計確認收入(以較高者為準)計量金融擔保合約。

### 終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表內確認。

### 抵銷金融工具

當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

### 衍生金融工具及對沖會計處理

#### 初步確認及其後計量

本集團採用遠期貨幣合約及利率掉期等衍生金融工具以分別對沖其外幣風險及利率風險。該等衍生金融工具於衍生工具合約訂立當日初步按公平值確認，其後按公平值計量。當衍生工具之公平值為正數時入賬為資產，公平值為負數時則入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何盈虧直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分於其他全面收益中確認，其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖分類為：

- 公平值對沖，即對沖已確認資產或負債之公平值變動風險或未確認確定承擔；或
- 現金流量對沖，即對沖現金流量變動風險，而有關風險來自與已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外幣風險；或
- 於境外業務之投資淨額對沖。

設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團擬應用對沖會計處理之對沖關係、風險管理目標及進行對沖之策略。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計處理 (續)

#### 初步確認及其後計量 (續)

記錄文件包含識別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性要求 (包括對沖無效性來源的分析及如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下所有對沖有效性要求，則符合資格採用對沖會計：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導」因該經濟關係而引致之「價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目數量與本集團實際用作對沖該數量被對沖項目之對沖工具數量之比率相同。

符合對沖會計處理之所有合資格標準之對沖按以下基準入賬：

#### 現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分直接於其他全面收益中之現金流量對沖儲備中確認，而任何非有效部分則即時於損益表中確認。現金流量對沖儲備調整至對沖工具之累計盈虧與被對沖項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益內累計之金額視乎相關對沖交易之性質入賬。倘該對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益內累計之金額將自權益內之獨立組成部分移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉不屬重新分類調整，並不會於期內在其他全面收益內確認。此舉亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預期交易其後成為應用公平值對沖會計之確定承諾之情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益內累計之金額獲重新分類至損益表作為同期或在對沖現金流量影響損益表之期間內之重新分類調整。

倘不再使用現金流量對沖會計處理，而仍然預期會產生被對沖未來現金流量，則其他全面收益中之累計金額必須繼續於其他全面收益中累計。否則，該金額將即時重新分類至損益表，列作重新分類調整。於不再使用，一旦產生被對沖現金流量，則其他全面收益中之任何餘下累計金額視乎上述相關交易之性質入賬。

#### 投資淨額對沖

境外業務投資淨額對沖 (包括列賬為該項投資淨額一部分之貨幣項目對沖) 以與現金流量對沖類似之方式入賬。與對沖有效部分有關之對沖工具盈虧於其他全面收益中確認，而與無效部分有關之任何盈虧則於損益表內確認。於出售境外業務時，於權益入賬之任何有關盈虧之累計價值會轉撥至損益表。

#### 流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估 (即相關合約現金流量) 分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計處理 (續)

#### 流動與非流動分類對比 (續)

- 當本集團預期將持有衍生工具作為經濟對沖 (而並無應用對沖會計處理) 至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動 (或分別列為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非密切聯繫之嵌入式衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分別列為流動及非流動部分。

### 現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金 (包括定期存款及性質類似現金及用途不受限制之資產)。

### 撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任 (法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，惟前提為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率 (及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟僅限於將可能有應課稅盈利可用於抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可用於抵銷可動用暫時差額時確認。

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

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率（及稅法），按預期於資產變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅在本集團有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關乎同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各段未來期間（期間預期將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅的情況下，方可互相抵銷。

### 政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助及所有附帶條件可獲符合，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地於損益中確認。

### 收入確認

#### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約代價包括可變金額，代價金額會就本集團向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得之代價金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回之時。

倘合約載有向客戶提供超過一年向客戶轉讓商品及服務之重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於合約起始時本集團與客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合約載有向本集團提供超過一年重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。對於客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或少於一年的合約，並無就重大融資組成部份影響對交易價利用香港財務報告準則第15號可行權宜方法進行調整。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認 (續)

#### 利息收入

利息收入確認以應計基準按金融工具之估計年期用實際利率法按將未來估計之現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值的利率計算。

#### 來自其他來源之收入

- (i) 租賃收入於租賃年期內按時間比例確認。並無取決於某一指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入；
- (ii) 股息收入於股東收取款項之權利確立時，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額可被可靠計量；及
- (iii) 出售上市證券之收入於交易日確認。

### 以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員 (包括董事) 會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價 (「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支內確認。於歸屬日前，各報告期末就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或抵免指該期間開始和完結時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公平值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公平值中反映並導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟獎勵包括一項市場或非歸屬條件，無論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘股本結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份為基礎之付款之公平值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會被確認為開支。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂 (見上段所述) 處理。

計算每股盈利／(虧損) 時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 其他僱員福利

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃之規則應付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數獲得供款前離職，則退還予本集團之本集團僱主作出之自願性供款除外。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休福利計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休福利計劃作出供款。供款於根據中央退休福利計劃之規則應付時在損益表內扣除。

#### 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

### 借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支之特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

### 股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於公司細則授權董事宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

本財務報表以港元（本公司之功能貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣計量。本集團實體之外幣交易按交易日期各自適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

除指定作為本集團境外業務之投資淨額對沖部份之貨幣項目外，因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益表。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 外幣 (續)

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之盈虧乃與確認該項目之公平值變動而產生之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

在終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入採用的匯率，初次交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次付款或預付款項，本集團須釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

若干境外附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按相若於交易日期之匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌變動儲備累計。於出售境外業務時，有關該特定業務之其他全面收益部分於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對收購產生之資產及負債賬面值所作之任何公平值調整，按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，境外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。境外附屬公司在年內產生之經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 重要會計判斷及估值

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

### 估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### 投資物業公平值估計

本集團投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。作出公平值估計時，考慮主要是基於報告期末既存之市場情況作出之參數（如相關物業租金價值估計）及適當之資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。更多詳情載於財務報表附註15。

## 3. 重要會計判斷及估值 (續)

### 估計不確定性 (續)

#### 列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之減值評估

按照香港財務報告準則第9號進行減值虧損計量須要作出判斷，特別是在釐定減值虧損及評估信貸風險之大幅增加時，對未來現金流量及抵押價值之金額及發生之時間之估計。此等估計受多項因素（如違約風險、有關違約及回收抵押品之虧損）推動，當中有關的變動可能導致須作出不同程度之撥備。

本集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項之預期信貸虧損計算是基於違約風險相關假設及有關違約之虧損進行。於各報告期末，根據聯營公司之信貸風險、當前市場狀況及前瞻性估計（如國內生產總值及市場波動性），本集團於編製此等參數及篩選減值計算之輸入數據時使用判斷。本集團之政策為根據實際損失經驗之情況下定期審閱其模型及於必要時作出調整。

於2022年12月31日，本集團列入預付款項、按金及其他應收款項之應收聯營公司款項（未計減值撥備）之賬面值為1,254,155,000港元（2021年：1,444,056,000港元）。就應收聯營公司款項計提之減值撥備於2022年12月31日為1,031,761,000港元（2021年：57,286,000港元）。本集團應收聯營公司款項以及計算減值時所採用之主要參數及輸入數據的進一步詳情載於財務報表附註22。

## 4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

- 物業開發及投資分類      –    開發及投資物業
- 財務投資分類              –    投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業開支。

## 4. 經營分類資料(續)

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

### 可報告分類資料

截至2022年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	494,601	3,767	498,368
分類業績	(1,194,935)	(205,924)	(1,400,859)
公司及未分配開支			(75,207)
融資成本			(429,663)
除稅前虧損			(1,905,729)
其他分類資料：			
應佔盈／(虧)：			
合資企業	949,813	—	949,813
聯營公司	(41,088)	—	(41,088)
物業及設備資本開支	(4,396)	—	(4,396)
折舊	(54,480)	—	(54,480)
衍生金融工具之公平值收益			
—無指定為對沖會計處理	34,666	—	34,666
投資物業公平值虧損	(1,443,335)	—	(1,443,335)
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值虧損，淨額	—	(140,486)	(140,486)
金融資產之減值虧損撥回／			
(減值虧損)，淨額	(980,827)	1,052	(979,775)
於合資企業之投資	8,601,789	—	8,601,789
於聯營公司之投資	1,746,271	—	1,746,271

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 4. 經營分類資料 (續)

### 可報告分類資料 (續)

截至2021年12月31日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
<b>分類收入 (附註5)</b>			
來自外界客戶之收入	512,044	136,007	648,051
<b>分類業績</b>	730,232	(342,033)	388,199
公司及未分配開支			(65,729)
融資成本			(415,523)
除稅前虧損			(93,053)
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈／(虧)：			
合資企業	202,269	—	202,269
聯營公司	(2,720)	—	(2,720)
物業及設備資本開支	(450)	—	(450)
折舊	(60,806)	—	(60,806)
衍生金融工具之公平值收益			
—無指定為對沖會計處理	66,671	—	66,671
投資物業公平值收益，淨額	27,238	—	27,238
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值虧損，淨額	—	(179,786)	(179,786)
金融資產之減值虧損撥回／			
(減值虧損)，淨額	(53,642)	18,013	(35,629)
於合資企業之投資	7,254,252	—	7,254,252
於聯營公司之投資	1,420,141	—	1,420,141

## 4. 經營分類資料 (續)

### 地區資料

#### (a) 來自外界客戶之收入

	2022年 千港元	2021年 千港元
英國	494,601	512,044
中國內地	-	5,125
香港	3,767	130,882
	<b>498,368</b>	<b>648,051</b>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

#### (b) 非流動資產

	2022年 千港元	2021年 千港元
英國	18,923,937	22,250,644
中國內地	622	37,150
香港	3,524,717	1,565,478
澳洲	229,166	248,468
	<b>22,678,442</b>	<b>24,101,740</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 主要客戶之資料

95,367,000港元及76,885,000港元(2021年：101,648,000港元、85,380,000港元及64,723,000港元)之收入是源自兩位(2021年：三位)物業開發及投資分類之租客，其收入佔本集團收入10%或以上。

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團業務之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
債務投資利息收入	–	68,961
應收貸款利息收入	2,060	18,152
	2,060	87,113
<b>來自其他來源的收入</b>		
投資物業經營租賃之租金收入總額： 不取決於指數或利率之可變租賃付款 其他租賃付款，包括固定付款	7,919 486,682	– 512,044
	494,601	512,044
上市股本投資所得股息收入	1,707	1,908
非上市基金投資所得股息收入	–	46,986
	496,308	560,938
	498,368	648,051
<b>其他收入及收益，淨額</b>		
銀行利息收入	12,113	9,215
應收聯營公司款項之利息收入	27,805	124,990
應收合資企業款項之利息收入	896	–
投資物業之公平值收益，淨額(附註15)	–	27,238
衍生金融工具之公平值收益—無指定為對沖會計處理	34,666	66,671
匯兌收益，淨額	–	29,086
出售聯營公司之收益	23,549	–
出售附屬公司之收益(附註32)	–	60,925
出售合資企業之收益	16	6,184
出售物業及設備之收益	178	–
其他	460	115
	99,683	324,424

## 6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回／出售虧損	–	123,983
按公平值計入損益之金融資產之出售虧損，淨額	3,592	105,223
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	140,486	179,786
投資物業之公平值虧損(附註15)	1,443,335	–
匯兌虧損，淨額	48,614	–
	1,636,027	408,992

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行及其他貸款之利息	303,536	271,875
應付票據之利息	125,156	142,920
租賃負債之利息	971	728
	<b>429,663</b>	415,523

## 8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
自有資產折舊	14	39,433	39,845
使用權資產折舊	14	15,047	20,961
		<b>54,480</b>	60,806
未計入租賃負債計量的租賃付款	16(c)	3,379	1,219
核數師酬金		6,100	5,800
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：			
工資及薪金*		200,350	213,672
退休福利計劃供款**		6,995	7,112
		<b>207,345</b>	220,784
匯兌差額，淨額	5, 6	48,614	(29,086)
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資		-	(10,688)
應收貸款及利息	21	(1,052)	(7,031)
預付款項、按金及其他應收款項	22	980,827	53,348
		<b>979,775</b>	35,629
租金收入總額		(494,601)	(512,044)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支		24,044	20,672
淨租金收入		<b>(470,557)</b>	(491,372)

\* 於截至2022年12月31日止年度，已收取根據防疫抗疫基金項下保就業計劃獲發工資補貼1,816,000港元（2021年：無），以支付僱員2022年5月至7月的工資。該金額已於「行政開支」中確認並與僱員福利開支相抵銷。該資金旨在向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據補助條款，本集團不得在補貼期間遣散僱員，且須將所有資金用於支付僱員工資。

\*\* 本集團並無可使用之沒收供款，由僱主用作減少供款之現有水平。

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事薪酬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
袍金	2,205	2,175
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	41,836	40,697
酌情花紅	34,820	37,800
退休福利計劃供款	1,337	1,291
	77,993	79,788
	80,198	81,963

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為977,100港元(2021年：1,021,200港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(2021年：無)。

### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
林健鋒先生	825	815
梁宇銘先生	690	680
黃龍德博士	690	680
	2,205	2,175

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2021年：無)。

## 9. 董事薪酬 (續)

### (b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
<b>2022年</b>					
執行董事：					
張松橋先生 (「張先生」)	-	12,285	12,150	18	24,453
林孝文醫生	-	11,533	8,000	487	20,020
梁振昌先生	-	3,107	1,800	144	5,051
梁偉輝先生	-	6,071	3,870	280	10,221
黃志強先生	-	8,840	9,000	408	18,248
	-	41,836	34,820	1,337	77,993
<b>2021年</b>					
執行董事：					
張先生	-	12,090	13,500	18	25,608
林孝文醫生	-	11,395	8,000	479	19,874
梁振昌先生	-	3,055	2,000	141	5,196
梁偉輝先生	-	5,967	4,300	275	10,542
黃志強先生	-	8,190	10,000	378	18,568
	-	40,697	37,800	1,291	79,788

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中四名（2021年：四名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘一名（2021年：一名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,432	4,420
酌情花紅	7,000	9,500
退休福利計劃供款	158	204
	10,590	14,124

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2022年	2021年
10,500,001港元至11,000,000港元	1	-
14,000,001港元至14,500,000港元	-	1

## 11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2021年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2021年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2021年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2021年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按19% (2021年：19%) 的稅率提供。自2023年4月1日起，英國公司稅率將從19%變為25%。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15% (2021年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按年內適用的中國企業所得稅稅率25% (2021年：25%) 計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。截至2021年12月31日止年度之過往年度超額撥備主要是由於本集團之前年度戰略性出售房地產項目的稅項撥備追溯期屆滿所致。

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度稅項支出		
香港	-	6,647
英國	41,509	13,778
中國內地	9,991	18,798
過往年度超額撥備	(24,702)	(614,777)
遞延稅項 (附註28)	7,814	(7,578)
本年度總稅項支出 / (抵免)	34,612	(583,132)

適用於除稅前虧損按本公司及其大部分附屬公司作為居籍之司法權區的法定稅率計算之稅項開支 / (抵免)，與按實際稅率計算之稅項開支 / (抵免) 對賬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損	(1,905,729)	(93,053)
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	(420,788)	(3,231)
地方政府頒行的較低稅率	96,707	(4,307)
過往期間即期稅項調整	(24,702)	(614,777)
聯營公司應佔損益	6,285	449
合資企業應佔損益	(170,090)	(33,374)
毋須課稅之收入	(23,823)	(72,654)
不可扣稅之開支	554,523	156,527
過往期間動用之稅項虧損	-	(28,187)
未確認之稅項虧損	16,500	16,422
按本集團實際稅率計算之稅項支出 / (抵免)	34,612	(583,132)

截至2022年12月31日止年度，加權平均適用稅率為22.1% (2021年：3.5%)。加權平均適用稅率變動乃由於本集團於相關司法權區的盈利能力發生變動所致。

分佔聯營公司應佔之稅項為345,000港元 (2021年：6,417,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司盈虧」。分佔合資企業應佔之稅項為67,711,000港元 (2021年：零) 乃計入綜合損益表之「應佔合資企業盈虧」。

## 12. 股息

	2022年 千港元	2021年 千港元
擬派末期股息—每股普通股0.02港元 (2021年：0.02港元)	<b>77,647</b>	77,647

截至2022年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2022年及2021年12月31日止年度宣派中期股息。

## 13. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內盈利／(虧損)，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於年內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2022年及2021年12月31日止年度已呈列每股基本盈利／(虧損)作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 母公司普通權益擁有人應佔盈利／(虧損)	<b>(1,940,341)</b>	490,079
	<b>2022年</b>	<b>2021年</b>
		股份數目
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 本年度已發行普通股加權平均數	<b>3,882,334,668</b>	3,882,334,668

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 14. 物業及設備

	自有資產						使用 權資產 千港元 (附註16(a))	合計 千港元
	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶及遊艇 千港元	合計 千港元		
<b>2022年12月31日</b>								
於2022年1月1日								
成本	4,838	38,052	15,239	7,816	145,446	211,391	133,043	344,434
累計折舊	(605)	(18,453)	(6,125)	(6,970)	(79,995)	(112,148)	(54,759)	(166,907)
賬面淨值	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527
於2022年1月1日，扣除累計折舊	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527
添置	-	-	1,424	2,972	-	4,396	43,640	48,036
出售	-	-	-	(11)	-	(11)	-	(11)
年內折舊撥備	(121)	(7,938)	(1,676)	(609)	(29,089)	(39,433)	(15,047)	(54,480)
匯兌調整	-	(27)	(42)	(45)	-	(114)	(437)	(551)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	4,112	11,634	8,820	3,153	36,362	64,081	106,440	170,521
於2022年12月31日：								
成本	4,838	37,975	16,448	10,278	145,446	214,985	127,982	342,967
累計折舊	(726)	(26,341)	(7,628)	(7,125)	(109,084)	(150,904)	(21,542)	(172,446)
賬面淨值	4,112	11,634	8,820	3,153	36,362	64,081	106,440	170,521
<b>2021年12月31日</b>								
於2021年1月1日								
成本	7,138	38,423	16,155	7,726	145,446	214,888	161,860	376,748
累計折舊	(1,335)	(10,435)	(5,758)	(6,422)	(50,906)	(74,856)	(52,688)	(127,544)
賬面淨值	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
於2021年1月1日，扣除累計折舊	5,803	27,988	10,397	1,304	94,540	140,032	109,172	249,204
添置	-	-	450	-	-	450	-	450
年內折舊撥備	(159)	(8,388)	(1,747)	(462)	(29,089)	(39,845)	(20,961)	(60,806)
出售一間附屬公司(附註32)	(1,411)	-	(15)	-	-	(1,426)	(9,967)	(11,393)
匯兌調整	-	(1)	29	4	-	32	40	72
於2021年12月31日，扣除累計折舊	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527
於2021年12月31日：								
成本	4,838	38,052	15,239	7,816	145,446	211,391	133,043	344,434
累計折舊	(605)	(18,453)	(6,125)	(6,970)	(79,995)	(112,148)	(54,759)	(166,907)
賬面淨值	4,233	19,599	9,114	846	65,451	99,243	78,284	177,527

於2022年12月31日，本集團的一棟賬面值4,112,000港元（2021年：4,233,000港元）的樓宇及其賬面值66,886,000港元（2021年：68,854,000港元）的租賃土地（計入使用權資產）已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保，該銀行融資於2022年12月31日並未動用。於2021年12月31日，已動用銀行融資10,500,000港元（附註26(a)）。

## 15. 投資物業

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日之賬面值	15,239,280	15,327,772
租賃優惠	(7,330)	(67,245)
公平值調整之淨收益／(虧損) (附註5及6)	(1,443,335)	27,238
匯兌調整	(1,639,294)	(48,485)
於12月31日之賬面值	<b>12,149,321</b>	15,239,280

本集團的投資物業包括兩項位於英國的商業物業。本公司董事根據各項物業的性質、特點及風險已確定該等投資物業包括一類資產，即商業物業。本集團的投資物業於2022年12月31日根據獨立專業合資格估值師策坊測量師行有限公司進行的評估重新估值為12,149,321,000港元(2021年：15,239,280,000港元)。每年，本集團管理層決定委聘哪一家外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團財務部資深人員就由外聘估值師以財務報告為目的進行之估值作出檢討並直接向高級管理層報告。在對中期及年度財務報告進行估值時，本集團財務人員及外聘估值師就其進程、假設及結果每年進行兩次討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步情況概要載於財務報表附註16。

於2022年12月31日，本集團賬面總值12,149,321,000港元(2021年：15,239,280,000港元)的投資物業已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26(a))。

本集團投資物業的進一步詳情載於第123頁。

### 公平值等級

本集團所有商業物業的經常性公平值計量均採用重大不可觀察輸入數據(第三級)計算，且其變動詳情披露如下。

年內，第一級及第二級公平值計量間並無轉移，以及第三級亦無轉入或轉出(2021年：無)。

分類為第三級公平值等級內的公平值計量對賬：

	商業物業 千港元
於2021年1月1日之賬面值	15,327,772
租賃優惠	(67,245)
公平值調整之淨收益(附註5)	27,238
匯兌調整	(48,485)
於2021年12月31日及2022年1月1日之賬面值	<b>15,239,280</b>
租賃優惠	(7,330)
公平值調整之虧損(附註6)	(1,443,335)
匯兌調整	(1,639,294)
於2022年12月31日之賬面值	<b>12,149,321</b>

## 15. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2022年	2021年
商業物業	收入資本化法	估計租金價值 (每年每平方米)	60英鎊至 110英鎊	60英鎊至 110英鎊
		等價收益	3.99%至 4.91%	3.56%至 4.67%

分類為第三級公平值等級的投資物業公平值乃根據收入淨額的資本化並計及支出及復歸收入潛力，使用收入資本化法釐定。公平值計量與租金價值估值正相關，與等價收益負相關。

## 16. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有用於經營之租賃土地及辦公室物業的租賃合約。本集團提前一次性支付款項以收購租賃期為40年的香港租賃土地，並將不會根據該等土地租賃條款持續付款。辦公室物業的租賃通常具有2至4年的租賃期。

#### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	辦公室物業 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日	81,059	28,113	109,172
折舊開支	(2,238)	(18,723)	(20,961)
出售一間附屬公司	(9,967)	-	(9,967)
匯兌調整	-	40	40
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>68,854</b>	<b>9,430</b>	<b>78,284</b>
添置	-	<b>43,640</b>	<b>43,640</b>
折舊開支	<b>(1,968)</b>	<b>(13,079)</b>	<b>(15,047)</b>
匯兌調整	-	<b>(437)</b>	<b>(437)</b>
於2022年12月31日	<b>66,886</b>	<b>39,554</b>	<b>106,440</b>

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債 (計入其他應付款項及預提負債) 的賬面值及變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日的賬面值	10,536	26,707
新租賃	43,640	–
年內已確認利息增幅 (附註7)	971	728
付款	(14,344)	(16,901)
匯兌調整	(491)	2
於12月31日的賬面值	40,312	10,536
分析為：		
流動部分	11,904	7,024
非流動部分	28,408	3,512
	40,312	10,536

租賃負債之到期日分析於財務報表附註39中披露。

(c) 於損益表中確認的租賃相關款項如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
租賃負債利息	971	728
使用權資產折舊開支	15,047	20,961
與短期租賃有關的開支 (計入行政開支)	3,379	1,219
損益表中確認款項總額	19,397	22,908

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註33(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業 (附註15)，其中包括兩處位於英國的商業物業。租賃條款通常(i)要求租戶每季度預付租金；(ii)規定進行租金檢討；(iii)向若干承租人授予租戶可行使之終止條款；及(iv)要求若干租戶支付保證金。於2022年12月31日，本集團物業經理自租戶收取並為本集團及其租戶信託持有之保證金為45,237,000港元 (2021年：50,448,000港元)。本集團於年內確認之租金收入為494,601,000港元 (2021年：512,044,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

## 16. 租賃 (續)

### 本集團作為出租人 (續)

於2022年12月31日，未來期間本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款 (乃假設任何租戶可行使之終止條款將不會行使而計算) 如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
1年內	450,890	587,204
1年以上2年以內	396,342	506,063
2年以上3年以內	372,164	457,491
3年以上4年以內	349,486	401,801
4年以上5年以內	357,222	364,310
5年以上	1,740,388	1,888,743
	<b>3,666,492</b>	4,205,612

## 17. 於合資企業之投資

	2022年 千港元	2021年 千港元
分佔資產淨值	<b>8,601,789</b>	7,254,252

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/登記及 營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」) <sup>#</sup>	每股1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Whiteley JV S.à r.l. (「Whiteley JV」)	每股1英鎊之普通股	盧森堡大公國	45.94	50	46.08
洋越投資有限公司 (「洋越」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	42.5	33.33	42.5
Superb Land Limited (「Superb Land」) <sup>*</sup>	每股1美元之普通股	英屬處女群島	42	33.33	42

所有此等合資企業均未上市，並由本公司間接持有。此等合資企業，連同彼等之附屬公司，主要於英國、澳洲及香港從事物業開發及投資，並使用權益法入賬。

<sup>#</sup> 本集團與張先生自2022年6月2日設立的合資企業

<sup>\*</sup> 於2022年1月28日，Land Magic Investment Limited (「Land Magic」) (一家由本集團及一名獨立第三方 (「合資夥伴1」) 共同控制的公司) 訂立協議，以收購獨立第三方持有的Superb Land 40%權益。Land Magic由本集團及合資夥伴1分別擁有80%和20%權益。於2022年9月16日，本公司全資附屬公司Modern Hero Global Limited (「Modern Hero」) 與一名獨立第三方訂立協議，據此以收購Superb Land額外10%權益。本集團透過Modern Hero和Land Magic間接擁有Superb Land 42%權益。根據合資協議，本集團、合資夥伴1及另一名獨立第三方 (「合資夥伴2」) 分別實益擁有Superb Land 42%、8%及50%權益，由於與Superb Land相關活動有關之重大決定需本集團、合資夥伴1及合資夥伴2的一致同意，因此彼等被視為對Superb Land擁有共同控制權。

## 17. 於合資企業之投資 (續)

下表說明有關Instant Glory、Whiteley JV、洋越及Superb Land之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

### Instant Glory

	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及等同現金	2,511,682	1,541,640
其他流動資產	10,644,001	12,324,365
流動資產	13,155,683	13,866,005
非流動資產	352,264	20,880
流動負債	(1,349,124)	(765,408)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(3,032,403)	(3,472,850)
其他非流動負債	(79,076)	(93,893)
非流動負債	(3,111,479)	(3,566,743)
資產淨值	9,047,344	9,554,734
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	4,523,672	4,777,367
投資賬面值	4,523,672	4,777,367
收入	2,632,892	-
利息收入	846	-
稅項開支	(140,349)	-
本年度盈利／(虧損)	540,172	(50,183)
本年度全面收益／(虧損) 總額	540,172	(50,183)

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 17. 於合資企業之投資 (續)

### Whiteley JV

	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及等同現金	58,197	179,636
其他流動資產	5,799,436	4,475,612
流動資產	5,857,633	4,655,248
非流動資產	1,508,597	1,050,033
流動負債	(5,182,357)	(475,053)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	-	(2,461,388)
其他非流動負債	(29,112)	(21,121)
非流動負債	(29,112)	(2,482,509)
資產淨值	2,154,761	2,747,719
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	45.94%	45.94%
本集團分佔資產淨值	989,897	1,262,302
非由本集團分佔累計虧損	752,998	659,168
應佔累計優先回報	581,812	317,072
匯兌調整	(77,476)	(10,125)
投資賬面值	2,247,231	2,228,417
其他收入	242,607	74,374
折舊及攤銷	(9,272)	(10,322)
利息開支	(110,690)	(18,425)
所得稅開支	(167)	(533)
本年度虧損	(204,245)	(761,679)
本年度全面虧損總額	(204,245)	(761,679)

17. 於合資企業之投資 (續)

洋越

	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及等同現金	7,976	26,485
其他流動資產	544,046	688
流動資產	552,022	27,173
非流動資產	-	712,631
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	-	(147,467)
其他流動負債	(8,606)	(2,813)
流動負債	(8,606)	(150,280)
資產淨值	543,416	589,524
非控制性權益	(4,201)	(4,893)
洋越擁有人應佔資產淨值	539,215	584,631
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	42.5%	42.5%
本集團分佔資產淨值	229,166	248,468
投資賬面值	229,166	248,468
利息收入	228	7
其他收入	1,019	1,347
洋越擁有人應佔本年度虧損	(6,238)	(30,421)
洋越擁有人應佔本年度其他全面虧損	(39,178)	(33,359)
洋越擁有人應佔本年度全面虧損總額	(45,416)	(63,780)

## 17. 於合資企業之投資 (續)

### Superb Land

	2022年 千港元
現金及等同現金	228,189
其他流動資產	6,199,815
流動資產	6,428,004
流動負債	(284,428)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項	(2,068,988)
其他非流動負債	(260,969)
非流動負債	(2,329,957)
資產淨值	3,813,619
與本集團權益的對賬：	
本集團之擁有權比例	42%
本集團分佔資產淨值	1,601,720
投資賬面值	1,601,720
收入	435,000
利息收入	88
利息開支	(124,445)
所得稅抵免	5,866
Superb Land擁有人應佔本年度虧損	(26,289)
Superb Land擁有人應佔本年度全面虧損總額	(26,289)
本集團分佔Superb Land虧損	(18,077)
收購Superb Land權益的議價收購收益	435,722
Superb Land權益應佔業績	417,645

下表說明本集團並非個別屬重要的合資企業之財務資料彙總：

	2022年 千港元	2021年 千港元
應佔合資企業之年內盈利／(虧損)	(7)	4,562
應佔合資企業之其他全面虧損	-	(641)
應佔合資企業之全面收益／(虧損) 總額	(7)	3,921

## 18. 於聯營公司之投資

	2022年 千港元	2021年 千港元
分佔資產淨值	840,229	514,132
應收聯營公司款項	906,042	906,009
	<b>1,746,271</b>	1,420,141

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該等款項不大可能於可預見將來償還，及被視為本集團對有關聯營公司投資淨額的一部分。應收聯營公司款項並無近期違約及逾期記錄。於2022年及2021年12月31日，損失準備被評估為極低。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2022年	2021年	
Clear Dynamic Limited (「Clear Dynamic」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	50%	50%	投資控股
Modern Crescent Limited (「Modern Crescent」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	25%	25%	投資控股

本集團於該等聯營公司之股權包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。該等聯營公司，連同彼等之附屬公司，主要於香港從事物業開發及投資控股，並使用權益法入賬。

下表說明有關Clear Dynamic及Modern Crescent之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

### Clear Dynamic

	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產	1,845,164	1,817,479
資產淨值	1,845,164	1,817,479
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	922,582	908,740
投資賬面值	922,582	908,740
本年度盈利	27,675	5,461
本年度全面收益總額	27,675	5,461

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 18. 於聯營公司之投資 (續)

### Modern Crescent

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	7,708,131	7,770,965
非流動資產	57,459	12,288
流動負債	(4,015,939)	(2,063,933)
非流動負債	(457,943)	(3,821,459)
資產淨值	3,291,708	1,897,861
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔資產淨值	822,927	474,465
投資賬面值	822,927	474,465
收入	156,397	164,239
本年度虧損	(87,708)	(32,022)
本年度其他全面收入	56,560	33,348
本年度全面收入／(虧損) 總額	(31,148)	1,326

下表說明本集團並非個別屬重要的聯營公司之財務資料彙總：

	2022年 千港元	2021年 千港元
應佔聯營公司之年內盈利／(虧損)	(32,998)	2,555
應佔聯營公司之全面收益／(虧損) 總額	(32,998)	2,555
本集團於聯營公司投資之賬面總值	762	36,936

由於本集團應佔該等聯營公司之虧損超過本集團於該等聯營公司之權益且本集團概無承擔進一步虧損之責任，本集團已終止確認其應佔聯營公司之虧損。年內及累計之未確認應佔聯營公司之虧損金額如下：

	2022年 千港元
年內未確認應佔聯營公司之虧損	(51,596)
累計未確認應佔聯營公司之虧損	(51,596)

## 19. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
上市股本投資	(i)	214,845	274,768
其他非上市投資	(ii)	984,575	1,076,480
		<b>1,199,420</b>	1,351,248

- (i) 上述上市股本投資分類為按公平值計入損益之金融資產，原因為其持作買賣。
- (ii) 上述非上市投資為基金投資。由於該等投資之合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，因此已強制分類為按公平值計入損益之金融資產。

## 20. 應收賬款

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收賬款	9,120	21,690

應收賬款主要包括應收取之租金，一般也是提前收費及於賬期第一日到期收取。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
1-3個月	8,462	7,476
3-6個月	658	6,780
6-12個月	—	5,484
超過12個月	—	1,950
	<b>9,120</b>	21,690

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款多於90%於報告期末之賬齡均少於12個月。因此，本集團面臨的信貨風險為微不足道，故本集團董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 21. 應收貸款及利息

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
應收貸款—無抵押	(i)	—	49,020
應收利息		—	3,449
		—	52,469
減：減值撥備	(ii)	—	(1,052)
		—	51,417

於2021年12月31日，應收貸款與一名借款人有關。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 於2021年12月31日，應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1年。
- (ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	1,052	8,101
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額(附註8)	(1,052)	(8,083)
償還貸款／終止確認	—	1,052
新批出貸款	—	—
	(1,052)	(7,031)
匯兌調整	—	(18)
於12月31日	—	1,052

於2021年12月31日，52,469,000港元(未計減值撥備)的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。

於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以借款人或可比較公司之違約風險作參考以應用加權違約損失概率模型去預計。本集團於2021年12月31日應用之違約概率為3.58%以及違約損失預計約為62%。

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
預付款項	6,746	4,155
按金及其他應收款項	36,271	10,038
應收聯營公司款項(附註)	1,254,155	1,444,056
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,297,172	1,458,249
減：減值撥備	(1,031,761)	(57,286)
減：分類為非流動資產之部分	265,411 (4,559)	1,400,963 (814,008)
分類為流動資產部分	260,852	586,955

附註：於2022年12月31日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，本金總額為人民幣1,118,330,000元（相當於1,254,155,000港元）（2021年：1,169,054,000元（相當於1,432,682,000港元））及應收聯營公司的相關利息。應收聯營公司款項，年利率介乎9%至18.25%（2021年：年利率介乎9%至9.39%），須於1年內（2021年：2年內）償還。

按金及其他應收款項主要指應收代價、租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。計入上述結餘之金融資產及應收聯營公司款項並無逾期。倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用加權違約損失概率模型並參考交易對手之違約風險估算。於2022年12月31日，除由於聯營公司控股股東（為擔保人）信貸減值令應收聯營公司款項總額1,254,155,000港元（2021年：1,444,056,000港元）分類為預期信貸虧損評估之第三階段（2021年：第二階段）外，該等款項全部分類為預期信貸虧損計量之第一階段。本集團應用之違約概率為100%（2021年：0.33%至9.51%）以及違約損失預計約為83%（2021年：62%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	57,286	2,533
減值虧損，淨額(附註8)	980,827	53,348
匯兌調整	(6,352)	1,405
於12月31日	1,031,761	57,286

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 23. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及銀行結餘	(a)	<b>574,215</b>	4,387,599
定期存款		<b>1,329,557</b>	–
經紀公司存款		<b>5,995</b>	632,931
		<b>1,909,767</b>	5,020,530
減：已抵押存款	(b)	<b>(23,507)</b>	(574,581)
有限制銀行結餘	(c)	<b>(140,857)</b>	(88,202)
現金及等同現金		<b>1,745,403</b>	4,357,747

附註：

- (a) 於2022年12月31日，銀行結餘179,658,000港元（2021年：48,269,000港元）已質押以擔保本集團銀行融資（附註26(a)）。
- (b) 於2022年12月31日，銀行結餘23,507,000港元（2021年：26,341,000港元）已抵押予銀行以向一間合資企業提供銀行融資（附註36(b)）。於2021年12月31日，銀行結餘548,240,000港元已抵押予銀行作為本集團獲授銀行借貸的擔保（附註26(a)）。
- (c) 有限制銀行結餘指已由銀行質押以擔保銀行貸款的銀行賬戶及將於支付若干銀行授出之貸款融資項下之若干債務後或達成若干財務比率後定期解除限制。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為93,629,000港元（2021年：89,914,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1星期至6個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。經紀公司存款按平均年利率0.507%（2021年：年利率0.002%）計算。

## 24. 其他應付款項及預提負債

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
預收款項		<b>57,013</b>	52,781
其他應付款項	(a)	<b>150,743</b>	106,334
預提負債		<b>99,302</b>	95,892
應付合資企業款項	(b)	<b>147,732</b>	130,901
租賃負債	16(b)	<b>40,312</b>	10,536
其他應付款項及預提負債總額		<b>495,102</b>	396,444
減：分類為非流動負債的租賃負債	16(b)	<b>(28,408)</b>	(3,512)
分類為流動負債部分		<b>466,694</b>	392,932

附註：

- (a) 其他應付款項為不計息及通常須於一年內償還。
- (b) 應付合資企業款項為無抵押、免息及按的要求償還。

## 25. 衍生金融工具

	2022年 資產／(負債) 千港元	2021年 資產／(負債) 千港元
指定為對沖工具的利率掉期	113,387	-
非指定為對沖工具的利率掉期	-	(16,766)
非指定為對沖工具的遠期貨幣合約	18,065	-
	<b>131,452</b>	(16,766)
就財務報表之呈列而言：		
非流動資產	131,452	-
流動負債	-	(16,766)

### 指定為對沖工具的利率掉期

#### 現金流量對沖－利率風險

於2022年12月31日，本集團訂立了兩份名義金額合共為244,000,000英鎊的利率掉期，本集團按固定利率2.03%至2.05%支付利息，並就英鎊名義金額按基於英鎊隔夜平均指數之浮動利率收取利息。該掉期用於對沖英鎊隔夜平均指數英鎊銀行貸款的利率風險。掉期到期日為一年之後。

由於利率掉期的條款匹配英鎊隔夜平均指數英鎊銀行貸款的條款（即名義金額及預期付款日期），對沖項目與對沖工具間存在經濟關係。本集團就對沖關係已設立的對沖比率為1:1，乃由於利率掉期的相關風險等同於被對沖的風險組合。本集團採用模擬衍生工具法及透過比較因對沖風險引致的對沖工具的公平值變動與對沖項目的公平值變動評估對沖有效性。

對沖無效性可來源於：

- 對沖項目及對沖工具現金流量的時間差異
- 對手方的信貸風險對對沖項目及對沖工具的公平值變動有不同程度的影響

## 25. 衍生金融工具 (續)

### 指定為對沖工具的利率掉期 (續)

#### 現金流量對沖—利率風險 (續)

應用對沖會計對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2022年
利率掉期：	
賬面值 (千港元)	113,387
名義金額 (千英鎊)	244,000
到期日	2027年2月26日至2027年3月1日
執行利率 (固定利率範圍)	2.03%至2.05%

於截至2022年12月31日止年度，因對沖利率掉期產生之公平值收益之有效部分113,387,000港元於現金流量對沖儲備中確認。

### 非指定為對沖工具的利率掉期

於2021年12月31日，本集團訂立了若干名義本金額為498,000,000英鎊及1,840,000,000港元之利率掉期。就名義金額為498,000,000英鎊的利率掉期而言，本集團按固定利率約0.72%支付利息，並就名義金額按基於倫敦銀行同業拆息之浮動利率收取利息。就總名義金額為1,840,000,000港元之利率掉期而言，本集團按介乎0.305%至0.995%的固定利率支付利息，並按香港銀行同業拆息之浮動利率收取利息。該等利率掉期已於年內到期，並用於管理按浮動利率計息之銀行貸款產生之利率風險。

該等利率掉期並未設定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。年內，非對沖利率掉期之公平值收益16,601,000港元 (2021年：61,868,000港元) 已計入損益。

### 非指定為對沖工具的遠期貨幣合約

於2022年12月31日，本集團有多項遠期貨幣合約以降低其外幣負債之貨幣匯率風險。該遠期貨幣合約並未設定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。年內，非對沖遠期貨幣合約之公平值收益18,065,000港元 (2021年：4,803,000港元) 已計入損益。

## 26. 計息銀行及其他借貸

	2022年			2021年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+1%/ 英鎊隔夜 平均指數+0.5%	按要求	536,900
	不適用	不適用	—	倫敦銀行 同業拆息+1.5%	2022年	6,531,111
銀行貸款—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+1.85%	2022年	1,829,127
長期銀行貸款之流動部分 —有抵押	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2023年	53,442	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2022年	59,796
其他貸款—無抵押	3.85%	2023年	134,575	3.85%	2022年	257,356
			<u>188,017</u>			<u>9,214,290</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款						
—有抵押	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2024年至 2027年	6,895,961	英鎊隔夜 平均指數+1.5%	2023年至 2024年	1,488,680
—無抵押	香港銀行 同業拆息+1.85%	2024年至 2026年	1,322,914	不適用	不適用	—
			<u>8,218,875</u>			<u>1,488,680</u>
			<u>8,406,892</u>			<u>10,702,970</u>
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
按要求			—			536,900
1年內			53,442			8,420,034
於第2年			1,392,058			59,884
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			6,826,817			1,428,796
			<u>8,272,317</u>			<u>10,445,614</u>
應償還其他貸款：						
1年內			134,575			257,356
			<u>8,406,892</u>			<u>10,702,970</u>

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 26. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值載列如下：

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
物業及設備	14	–	73,087
投資物業	15	12,149,321	15,239,280
銀行結餘	23	179,658	596,509

(b) 於2022年12月31日，除134,575,000港元（2021年12月31日：257,356,000港元）之其他貸款按固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
港元	1,322,914	1,839,627
英鎊	6,949,403	8,605,987
人民幣	134,575	257,356
	<b>8,406,892</b>	10,702,970

(d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸6,949,403,000港元（2021年：8,079,587,000港元）之抵押品（附註1）。

## 27. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2022年 千港元	2021年 千港元
2021年票據	300,000,000美元	5.20	2025年	<b>2,313,014</b>	2,308,613

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元（相當於2,325,000,000港元）、票面年利率為5.2%的擔保票據（「2021年票據」）。所得款項淨額為2,307,371,000港元（經扣除發行開支）。2021年票據由本公司提供擔保並將於2025年9月到期。

誠如本集團與2021年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金額）加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2021年票據。

於2022年12月31日，2021年票據之公平值為1,978,180,000港元（2021年：2,289,753,000港元），此乃基於金融機構於報告日期提供的市價計算。

**28. 遞延稅項**

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

**遞延稅項負債**

	超過相關 折舊之折舊撥備 千港元
於2021年1月1日	346
出售一間附屬公司(附註32)	(346)
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	-

**遞延稅項資產**

	金融資產之 減值虧損 千港元
於2021年1月1日	986
年內在損益表中計入之遞延稅項(附註11)	7,578
匯兌調整	202
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>8,766</b>
年內在損益表中扣除之遞延稅項(附註11)	<b>(7,814)</b>
匯兌調整	<b>(952)</b>
於2022年12月31日	-

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及聯營公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2021年12月31日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅的未匯回盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於2021年12月31日，尚未確認遞延稅項負債的與投資於該等中國內地之附屬公司相關的暫時性差異合共為554,567,000港元。

於2022年12月31日，本集團來自香港之稅項虧損為309,068,000港元(2021年：210,425,000港元)，取決於香港稅務局的同意，有關稅項虧損可無限期抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於有關虧損被認為不大可能會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

## 29. 股本 股份

	2022年 千港元	2021年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股每股0.10港元之普通股	388,233	388,233

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

## 30. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於財務報表第48頁之綜合權益變動表中呈列。

## 31. 購股權計劃

### 2015年計劃

於2015年5月21日，本公司採納一項購股權計劃（「2015年計劃」）。2015年計劃之概要如下：

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；及(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業。

#### 目的

為本公司提供靈活的方式，向參與者給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。

#### 參與人士

由董事會全權釐定，已向或將向本集團提供服務的合資格集團各成員公司的任何董事（或建議獲委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事）、高級職員或員工（無論是全職或兼職）；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問（法律、技術、財務或企業管理領域）（包括該等商業顧問、專業顧問及其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工（或建議獲委任為該等職務的人士）。

#### 可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

258,822,311股股份，相當於2023年3月24日已發行股份6.67%。

### 31. 購股權計劃 (續)

#### 2015年計劃 (續)

##### 各參與人士的配額上限

在2015年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%。

##### 可根據購股權認購股份的期限

董事會根據2015年計劃釐定的有關期限，該期限不超過購股權授出日期起計10年。

##### 購股權行使前須持有的最短期限

董事會根據2015年計劃的條款可能釐定的有關期限。

##### 申請或接納購股權須付金額 (如有) 以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

##### 行使價的釐定基準

在2015年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，惟不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期 (必須為營業日) 於聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值。

##### 2015年計劃的有效期

在2015年計劃條款的規限下，於2015年5月21日起計10年。

於2015年計劃獲採納起至2022年12月31日期間並無據此授出購股權。

年內本集團並無確認購股權開支 (2021年：無)。

## 32. 出售一間附屬公司

### 截至2021年12月31日止年度

於2021年11月6日，本集團將其於Global Palace Investments Limited (「Global Palace」) 的100%股權出售予獨立第三方，代價為72,000,000港元。Global Palace主要於香港從事物業持有。

Global Palace之資產淨值及財務影響的詳情概述如下：

	附註	千港元
已出售之資產淨值：		
物業及設備	14	11,393
預付款項、按金及其他應收款項		28
遞延稅項負債	28	(346)
		11,075
出售一間附屬公司之收益	5	60,925
以現金支付		72,000

年內出售Global Palace之現金及等同現金之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	72,000
計入投資活動所得現金流量之現金及等同現金流入淨額	72,000

## 33. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

於本年度，就辦公室物業的租賃安排而言，本集團之使用權資產及租賃負債分別為非現金增加43,640,000港元(2021年：零)及43,640,000港元(2021年：零)。

## 33. 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 融資活動產生之負債變動

	應付票據 千港元	計入其他 應付款項及 預提負債的 租賃負債 千港元	計息銀行 及其他借貸 千港元
於2021年1月1日	1,928,892	26,707	10,472,568
來自融資現金流量之變動	369,871	(16,173)	230,644
獲取貸款費用之攤銷	9,850	–	36,029
利息開支	–	728	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(728)	–
外匯變動	–	2	(36,271)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>2,308,613</b>	<b>10,536</b>	<b>10,702,970</b>
新租賃	–	<b>43,640</b>	–
來自融資現金流量之變動	–	<b>(13,373)</b>	<b>(1,360,521)</b>
獲取貸款費用之攤銷	<b>4,401</b>	–	<b>30,138</b>
利息開支	–	<b>971</b>	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	<b>(971)</b>	–
外匯變動	–	<b>(491)</b>	<b>(965,695)</b>
於2022年12月31日	<b>2,313,014</b>	<b>40,312</b>	<b>8,406,892</b>

### (c) 租賃現金流出總額

現金流量表中包括的租賃現金流出總額如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
在經營活動中	<b>4,350</b>	1,947
在融資活動中	<b>13,373</b>	16,173
	<b>17,723</b>	18,120

## 34. 承擔

於報告期末，本集團有以下提供予一間合資企業及一間聯營公司的承擔（包括本集團與其他合營夥伴共同作出的承擔）：

	2022年 千港元	2021年 千港元
已訂約但未撥備：		
應付一間合資企業資本注資	<b>117,821</b>	–
應付一間聯營公司資本注資	<b>3,813</b>	8,252
發展中物業	<b>918,887</b>	2,481,401

## 35. 金融擔保

- (a) 於2022年12月31日，本集團已就一間合資企業收購永久業權土地之應付代價向賣方作出46,978,000港元之擔保（2021年：105,280,000港元）。
- (b) 於2022年12月31日，本集團就授予合資企業貸款向銀行作出最高2,525,445,000港元之擔保（2021年：2,509,349,000港元），及相關銀行貸款額度已動用2,412,250,000港元（2021年：1,782,197,000港元）。
- (c) 於2022年12月31日，本集團就授予聯營公司貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,787,250,000港元之擔保（2021年：2,172,125,000港元），於2022年及2021年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (d) 於2022年12月31日，本集團就對一間合資企業項目開發成本作出的成本超支擔保及銷售進度擔保向若干金融機構作出最高781,683,000港元（2021年：868,560,000港元）之擔保。

由於本公司董事認為該等金融擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等金融擔保確認任何負債。

## 36. 關聯方交易

- (a) 於報告期末，本集團與合資企業及聯營公司之間的交易詳情載於財務報表附註5。於報告期末，本集團與合資企業及聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註22及24。
- (b) 於2022年12月31日，本集團已(i)就一間合資企業收購永久業權土地之應付代價向賣方作出擔保；(ii)就授予合資企業及聯營公司之銀行貸款向銀行作出擔保；(iii)就授予一間聯營公司之貸款融資向獨立第三方作出擔保；及(iv)就本集團對一間合資企業的項目開發成本作出的成本超支擔保及銷售進度擔保向若干金融機構作出擔保，且本集團已就授予一間合資企業的銀行貸款向一間銀行存入抵押存款。有關本集團向其合資企業及聯營公司作出金融擔保之詳情載於財務報表附註35。有關本集團向銀行存入抵押存款之詳情載於財務報表附註23。
- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	2022年 千港元	2021年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	80,198	81,963

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

- (d) 本公司董事持有之擔保票據

於2022年12月31日，董事持有本金為125,000,000美元之2021年票據（2021年：100,500,000美元）及截至2022年12月31日止年度其利息支出為42,799,000港元（2021年：19,556,000港元）。2021年票據之合約利率為5.20%。

### 37. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

2022年12月31日

#### 金融資產

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	-	9,120	9,120
列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	258,665	258,665
按公平值計入損益之金融資產	1,199,420	-	1,199,420
衍生金融工具	131,452	-	131,452
已抵押存款	-	23,507	23,507
有限制銀行結餘	-	140,857	140,857
現金及等同現金	-	1,745,403	1,745,403
	1,330,872	2,177,552	3,508,424

#### 金融負債

	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
計息銀行及其他借貸	8,406,892
租賃負債	40,312
應付票據	2,313,014
計入其他應付款項及預提負債之金融負債(租賃負債除外)	298,475
	11,058,693

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 37. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：(續)

2021年12月31日

### 金融資產

	於初始確認時 指定為按 公平值計入 損益之金融資產 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	–	21,690	21,690
應收貸款及利息	–	51,417	51,417
列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	–	1,396,808	1,396,808
按公平值計入損益之金融資產	1,351,248	–	1,351,248
已抵押存款	–	574,581	574,581
有限制銀行結餘	–	88,202	88,202
現金及等同現金	–	4,357,747	4,357,747
	1,351,248	6,490,445	7,841,693

### 金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	–	10,702,970	10,702,970
租賃負債	–	10,536	10,536
應付票據	–	2,308,613	2,308,613
衍生金融工具	16,766	–	16,766
計入其他應付款項及預提負債之金融負債 (租賃負債除外)	–	237,235	237,235
	16,766	13,259,354	13,276,120

### 38. 金融工具公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、應收賬款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息、列入其他應付款項及預提負債之金融負債之流動部分以及計息銀行及其他借貸之流動部分的公平值與其彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本公司董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向本公司董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行及其他借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項之金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2022年12月31日，本集團之計息銀行及其他借貸、應付票據及計入其他應付款項之金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項之金融負債之公平值與其賬面值相若。

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。本公司董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於截至2022年12月31日止年度之損益表（如適當）確認）乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

本集團與多名對手方（主要為具介乎A+至AA-信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具包括遠期貨幣合約及利率掉期乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質、外匯即期及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2022年12月31日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對按公平值確認的指定為對沖關係的衍生工具及其他金融工具的對沖有效性評估並無重大影響。

## 38. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

### 公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀 察輸入數據 (第三級) 千港元	
<b>按公平值計量之資產：</b>				
於2022年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	214,845	-	-	214,845
非上市基金投資	-	984,575	-	984,575
衍生金融工具	-	131,452	-	131,452
	<b>214,845</b>	<b>1,116,027</b>	<b>-</b>	<b>1,330,872</b>
於2021年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	274,768	-	-	274,768
非上市基金投資	-	1,076,480	-	1,076,480
	274,768	1,076,480	-	1,351,248
			使用重大可觀察 輸入數據的 公平值計量 (第二級) 千港元	
<b>按公平值計量的負債：</b>				
於2022年12月31日，並無以公平值計量之負債。				
於2021年12月31日				
衍生金融工具				16,766

於本年度，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉至或轉自第三級 (2021年：無)。

## 38. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

### 公平值等級 (續)

於本年度，第三級公平值計量變動如下：

	千港元
按公平值計入損益之金融資產：	
於2021年1月1日	90,641
出售	(64,690)
於損益表確認的虧損總額計入其他開支	(25,951)
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	-

## 39. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、應收貸款及利息、應收賬款、按金及其他應收款項、其他應付款項、計息銀行及其他借貸、應付票據、已抵押存款、有限制銀行結餘以及現金及等同現金。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。本公司董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，有關政策概列如下。

### 利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及按浮息計算銀行及其他借貸有關。本集團持續監控利率變動及評估風險以及可供對沖其債務責任之成本。

為管理其利息成本，本集團已訂立利率掉期，據此，本集團協議於指定區間交換經參考協定之名義本金額計算所得之定息與浮息金額之差額。於2022年12月31日，於計及利率掉期之影響後，本集團約2%（2021年：66%）之計息銀行及其他借貸按固定利率計息。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，合理利率變動對本集團除稅前虧損之影響（因本集團於報告期末所持有之已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及經計及利率掉期影響後之按浮息計息銀行及其他借貸所產生），和對本集團權益之影響（因利率掉期公平值變動所產生）。

## 39. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
<b>2022年</b>			
港元	100	(11,468)	—
美元	100	12,027	—
人民幣	100	936	—
英鎊	100	(65,738)	65,226
港元	(100)	11,468	—
美元	(100)	(12,027)	—
人民幣	(100)	(936)	—
英鎊	(100)	65,738	(65,226)
<b>2021年</b>			
港元	100	26,138	—
美元	100	20,175	—
人民幣	100	899	—
英鎊	100	(31,404)	—
港元	(100)	(26,138)	—
美元	(100)	(20,175)	—
人民幣	(100)	(899)	—
英鎊	(100)	31,404	—

\* 不包括保留盈利

### 外幣風險

本集團主要因業務活動導致應收款項、應付款項及現金及銀行結餘乃以交易相關業務的功能貨幣以外之貨幣計值而面臨貨幣風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前虧損對業務的功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動（由於貨幣資產及負債的公平值變動所致）的敏感度。

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	匯率 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
<b>2022年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	56,660
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(56,660)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	14,951
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(14,951)
倘港元兌澳元轉弱	10%	6,170
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(6,170)
<b>2021年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	64,205
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(64,205)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	(65,242)
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	65,242
倘港元兌澳元轉弱	10%	6,621
倘港元兌澳元轉強	(10%)	(6,621)

上表所載分析結果指為呈列目的而將以對應功能貨幣計量的本集團各實體除稅前虧損按報告期末現行匯率兌換為港元的影響。

敏感度分析假設於報告期末已採用此等匯率變動重新計量本集團所持有導致本集團面對外匯風險的貨幣資產及負債(包括集團內公司間以並非貸方或借方功能貨幣計值之應付款項及應收款項)。此分析不包括換算境外業務之財務報表為本集團呈報貨幣產生之差額。

## 39. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

#### 最大風險及年終階段

下表列示以本集團信貸政策為基準的信貸質素及信貸風險的最大風險，其主要根據過去逾期資料 (除非其他資料毋須花費不必要成本或精力獲取) 以及於12月31日的年終階段分類計算。所呈示金額為金融資產賬面總值。

於2022年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
應收賬款	-	-	-	9,120	9,120
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產					
— 正常*	36,271	-	-	-	36,271
— 存疑*	-	-	1,254,155	-	1,254,155
已抵押存款	23,507	-	-	-	23,507
有限制銀行結餘	140,857	-	-	-	140,857
現金及等同現金	1,745,403	-	-	-	1,745,403
	<b>1,946,038</b>	<b>-</b>	<b>1,254,155</b>	<b>9,120</b>	<b>3,209,313</b>

於2021年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
應收賬款	-	-	-	21,690	21,690
應收貸款及利息	52,469	-	-	-	52,469
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產					
— 正常*	10,038	-	-	-	10,038
— 存疑*	-	1,444,056	-	-	1,444,056
已抵押存款	574,581	-	-	-	574,581
有限制銀行結餘	88,202	-	-	-	88,202
現金及等同現金	4,357,747	-	-	-	4,357,747
	<b>5,083,037</b>	<b>1,444,056</b>	<b>-</b>	<b>21,690</b>	<b>6,548,783</b>

\* 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產尚未逾期及並無資料顯示金融資產的信貸風險自初次確認自己顯著上升，則其信貸質素視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素視為「存疑」。

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2022年12月31日，本集團承受因包括按公平值計入損益之金融資產(附註19)之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列聯交所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2022年 12月31日	2022年 高/低	2021年 12月31日	2021年 高/低
香港-恆生指數	19,781	25,051/14,597	23,398	31,183/22,665

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2021年：下跌10%) 之敏感度。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 虧損增加 千港元
<b>2022年</b>		
於香港上市之股本投資：		
—按公平值計入損益之金融資產	214,845	21,485
<b>2021年</b>		
於香港上市之股本投資：		
—按公平值計入損益之金融資產	274,768	27,477

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

## 39. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以滿足其預測經營所得現金流量。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項（包括使用合約利率（或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率）計算之利息付款）及本集團可能被要求作出付款之最早日期，本集團非衍生金融負債之到期資料如下：

	2022年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行及其他借貸	-	627,386	1,815,236	7,573,758	10,016,380
租賃負債	-	12,914	12,914	16,427	42,255
應付票據	-	120,900	120,900	2,445,900	2,687,700
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	147,732	150,743	-	-	298,475
	147,732	911,943	1,949,050	10,036,085	13,044,810
已發出財務擔保： 最高擔保額	5,141,356	-	-	-	5,141,356
	2021年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行及其他借貸（附註）	536,900	8,817,186	86,692	1,444,040	10,884,818
租賃負債	-	7,253	1,538	2,178	10,969
應付票據	-	120,900	120,900	2,566,800	2,808,600
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債（不包括租賃負債）	130,901	106,334	-	-	237,235
	667,801	9,051,673	209,130	4,013,018	13,941,622
已發出財務擔保： 最高擔保額	5,655,314	-	-	-	5,655,314

附註：

於2021年12月31日，本金為10,500,000港元之定期貸款及本金為526,400,000港元之循環貸款計入本集團計息銀行及其他借貸，當中之個別貸款協議包含按要求償還條款，給予銀行無條件權力隨時召回貸款，因此，就上述到期組合而言，有關總額分類「按要求」，且此等貸款將根據個別貸款協議內所載到期日於一年內償還。

### 39. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附註：(續)

根據銀行貸款條款，已訂約但未折現之款項 (包括使用合約利率 (或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率) 計算之利息付款) 如下：

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
2021年12月31日	537,251	-	-	537,251

#### 利率基準改革

於2021年12月31日，本集團擁有若干以英鎊計值的計息銀行借貸以及利率掉期。該等工具之利率乃基於倫敦銀行同業拆息，其將於未來終止。預計將於就相應銀行借貸進行再融資時將該等工具之基準利率由倫敦銀行同業拆息改為無風險利率。於過渡期間，本集團承受下列風險：

- 由於合約條款之任何變動須獲所有合約訂約方同意，故各合約訂約方可能未能及時達成協議；
- 各合約訂約方可能需要額外時間就非利率基準改革的部分進行重新協商以達成協議 (如本集團信貸風險變動導致銀行借貸信貸差之變動)；及
- 計入工具之現有後備條款可能不足以過渡至合適無風險利率。

本集團將繼續監管改革的發展情況並將為順利過渡採取積極的措施。

基於尚未過渡至替代基準利率之銀行同業拆息之金融工具之資料如下：

#### 於2021年12月31日

	非衍生金融 負債—賬面值 千港元	衍生工具— 面值金額 千港元
計息銀行借貸		
—英鎊倫敦銀行同業拆息	6,531,111	-
利率掉期		
—英鎊倫敦銀行同業拆息	-	5,242,944
	6,531,111	5,242,944

## 39. 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確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2022年及2021年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率(即淨債務除以母公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債務包括計息銀行及其他借貸以及應付票據減去現金及銀行結餘以及定期存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註26)	8,406,892	10,702,970
應付票據(附註27)	2,313,014	2,308,613
減：現金及銀行結餘、定期存款及經紀公司存款(附註23)	(1,909,767)	(5,020,530)
債務淨額	8,810,139	7,991,053
母公司普通權益擁有人應佔權益	14,891,524	18,440,423
淨資產負債比率	59.2%	43.3%

## 40. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	15	22
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,010,945</b>	1,010,952
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	944	938
應收附屬公司款項	13,465,811	13,327,135
現金及等同現金	150	281
<b>流動資產總值</b>	<b>13,466,905</b>	13,328,354
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及預提負債	63,936	48,234
計息銀行借貸	-	1,829,127
<b>流動負債總額</b>	<b>63,936</b>	1,877,361
<b>流動資產淨值</b>	<b>13,402,969</b>	11,450,993
<b>總資產減流動負債</b>	<b>14,413,914</b>	12,461,945
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	1,322,914	-
<b>資產淨值</b>	<b>13,091,000</b>	12,461,945
<b>權益</b>		
已發行股本	388,233	388,233
儲備(附註)	12,702,767	12,073,712
<b>權益總額</b>	<b>13,091,000</b>	12,461,945

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 40. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	11,977,078	257,747	12,234,825
本年度全面虧損總額	–	(83,466)	(83,466)
已批准2020年末期股息	–	(77,647)	(77,647)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>11,977,078</b>	<b>96,634</b>	<b>12,073,712</b>
本年度全面收益總額	–	<b>706,702</b>	<b>706,702</b>
已批准2021年末期股息	–	<b>(77,647)</b>	<b>(77,647)</b>
於2022年12月31日	<b>11,977,078</b>	<b>725,689</b>	<b>12,702,767</b>

## 41. 財務報表之批准

財務報表已於2023年3月24日獲董事會批准及授權刊發。

## 五年財務概要

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要。

### 業績

	截至12月31日止年度				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	<b>498,368</b>	648,051	588,815	564,636	651,104
除稅前盈利／(虧損)	<b>(1,905,729)</b>	(93,053)	622,201	401,766	190,570
所得稅抵免／(開支)	<b>(34,612)</b>	583,132	(34,033)	12,257	(19,471)
母公司普通權益擁有人應佔 本年度盈利／(虧損)	<b>(1,940,341)</b>	490,079	588,168	414,023	171,099

### 資產及負債

	於12月31日				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
物業及設備	<b>170,521</b>	177,527	249,204	301,405	105,681
投資物業	<b>12,149,321</b>	15,239,280	15,327,772	14,902,298	14,394,511
高爾夫球會所會籍	<b>10,540</b>	10,540	10,540	10,540	10,540
於合資企業之投資	<b>8,601,789</b>	7,254,252	4,700,270	2,589,186	2,736,999
於聯營公司之投資	<b>1,746,271</b>	1,420,141	517,938	574,221	914,929
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	-	2,842,090	816,872	1,291,140
按公平值計入損益之金融資產	-	-	1,850,497	605,720	1,445,963
預付款項、按金及其他應收款項	<b>4,559</b>	814,008	5,567	8,052	280,808
衍生金融工具	<b>131,452</b>	-	-	3,247	72,394
遞延稅項資產	-	8,766	986	2,312	4,938
非流動資產	<b>22,814,453</b>	24,924,514	25,504,864	19,813,853	21,257,903
流動資產	<b>3,382,576</b>	7,038,246	8,635,663	9,665,082	7,180,954
流動負債	<b>(745,208)</b>	(9,721,532)	(1,771,932)	(2,134,276)	(3,567,258)
流動資產／(負債)淨值	<b>2,637,368</b>	(2,683,286)	6,863,731	7,530,806	3,613,696
非流動負債	<b>(10,560,297)</b>	(3,800,805)	(11,954,322)	(9,838,271)	(7,748,109)
母公司普通權益擁有人應佔權益	<b>14,891,524</b>	18,440,423	20,414,273	17,506,388	17,123,490

# 物業組合

## 本集團持作投資的物業權益

物業名稱	物業地點	用途	應佔面積 (平方呎)	租賃年期	本集團權益
One Kingdom Street	英國倫敦Kingdom Street 1號， W2 6BD	寫字樓及 停車場	265,000	永久權益	100%
利德賀大樓	英國倫敦Leadenhall Street 122號， EC3V 4AB	寫字樓、零售及 停車場	610,000	永久權益	100%

「股東週年大會」	指	本公司將於2023年5月22日舉行的股東週年大會
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「澳洲」	指	澳洲聯邦
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「千瓦時」	指	千瓦時
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「平方呎」	指	平方呎
「英鎊隔夜平均指數」	指	英鎊隔夜平均指數
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	英國，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比