



珠光控股

ZHUGUANG HOLDINGS

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份編號：1176

年報
2022



* 僅供識別

目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	8
環境、社會及管治報告	25
董事資料	81
企業管治報告	85
董事會報告書	107
獨立核數師報告	128
綜合損益表	135
綜合全面收益表	136
綜合財務狀況表	137
綜合權益變動表	139
綜合現金流量表	140
財務報表附註	143
五年財務概要	236
物業概要	237

公司資料

執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)
劉捷先生(行政總裁)
廖騰佳先生(副主席)
黃佳爵先生(副主席)
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)
葉麗霞女士

獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士
黃之強先生
馮科博士

審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)
黃之強先生
馮科博士

薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

提名委員會

黃之強先生(委員會主席)
梁和平先生太平紳士
黃佳爵先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室

公司秘書

蔡國強先生

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

安永會計師事務所
執業公眾會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓



香港法律顧問

呂鄭洪律師行有限法律責任合夥

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心一期

7樓702室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座29樓

主要銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司

中國農業銀行有限公司

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

廣州銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

平安銀行股份有限公司

網址

www.zhuguang.com.hk

股份代號

1176

主席報告書

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止財政年度（「二零二二財政年度」）之經營業績及報告。

業績

於二零二二財政年度，本集團的綜合業績如下：(1) 二零二二財政年度本集團之綜合收入約為2,838,843,000港元，與截至二零二一年十二月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」）約2,985,021,000港元相比減少約4.9%；(2) 本集團之綜合毛利自二零二一財政年度之約2,262,611,000港元減少約13.1%至二零二二財政年度之約1,966,695,000港元；及(3) 二零二二財政年度本集團之綜合虧損約為1,021,759,000港元，而二零二一財政年度之綜合溢利約為109,616,000港元。於二零二二財政年度，本公司權益持有人應佔綜合虧損約997,194,000港元，每股基本虧損為14.74港仙，低於二零二一財政年度之本公司權益持有人應佔綜合溢利約71,018,000港元及每股基本盈利為0.29港仙。

資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，本集團已發行普通股（「股份」）數目合共為7,225,632,753股，而本集團權益持有人應佔權益則約為7,351,518,000港元。本公司權益持有人應佔於二零二二年十二月三十一日的本集團每股綜合資產淨值約為1.02港元。

市場及業務回顧

二零二二年環球經濟延續不穩定的情況並充滿挑戰。2019冠狀病毒病（「COVID」）或（「COVID-19」）疫情的反覆，利率上升和地緣衝突等多重因素的影響，全球經濟增長顯著放緩。

於回顧年度，中國經濟面對內外部風險升溫，疫情反覆、消費動能疲弱和房地產風險都會對中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）的經濟增長帶來挑戰。國內房地產行業方面，政府先前的「房住不炒」及「因地制宜」調控政策於二零二二年繼續生效，發揮穩定地價、樓價及市場預期的作用。穩定房地產市場仍然是中國政府的決策重點。政府於二零二二年推出其他支持房地產行業平穩發展的政策，例如要求金融機構向擁有良好企業管治的民營房地產公司延長貸款的「16條」，以及旨在通過拓寬信貸、債券和股權三種融資渠道以促進房地產融資的「三箭齊發」。這些政策將有助於進一步穩定購房者的預期和對房地產市場的信心。



二零二二年，即「十四五」規劃的第二個年頭，中國政府延續其強調之原則房住不炒之定位並加強城鎮老舊社區改造和社區建設，此與本公司的全資子公司及本公司城市更新組成員廣州珠光城市更新集團有限公司的持續理念不謀而合。

本公司城市更新組將持續以「城市更新專家」的專業態度為本集團落實做好各城市更新專案工作，確保本集團未來三年最重要的土地供應來源，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團亦會加快與其戰略合作夥伴共同發展優質及成熟項目的合作步伐，強化並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

本集團亦將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，為本集團建造出有高附加值、高利潤且具特色的高品質精品，並為買家提供優質投資價值的物業。

融資成本及渠道

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為66%（二零二一年十二月三十一日：65%）。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為760,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,064,000,000港元），本集團的計息債務結餘約為15,319,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：19,196,000,000港元）。二零二二財政年度本集團的加權平均資金成本為6.50%（二零二一財政年度：6.51%）。

本公司致力加強與其股東（「股東」）的溝通和投資者關係工作。通過舉行投資者訪談、投資推介會、項目考察等多種渠道，有效保持了股東與投資者之間溝通順暢，同時保證投資者深入理解本公司的發展戰略與經營理念。

展望

展望二零二三年環球經濟仍面臨多重挑戰和不穩定。通脹和地緣衝突等多重因素對全球經濟的影響將持續。COVID-19疫情政策於二零二三年第一季度放寬，香港與中國內地邊境重新開放。大灣區等城市群市場預料將保持平穩恢復，提升了市場對二零二三年經濟復甦的信心。

主席報告書

儘管預計後疫情市場將會復甦，但鑒於全球經濟不明朗，中國房地產行業於二零二三年仍將面臨巨大的挑戰。「穩」仍是中國政府在房地產行業的重點，但隨著中國城鎮化步伐的推進，房地產行業預料將有較大的發展空間。中國多地城市實施放寬購房者信貸條件的政策，以滿足買家的合理住房需求。中國政府繼續實施金融政策及調控政策等多角度的房地產行業發展利好政策，從而放寬物業限購。基於房子是用來住的，不是用來炒的宗旨，政府堅持不將房屋作為短期刺激經濟的手段。隨著城鎮化率的提高，人們生活品質不斷提高。由於人們對優質住房的需求增長，因此需要滿足人們居住需求及提升生活品質的優質房地產物業，提高房地產行業交付產品的標準。在此發展趨勢下，房地產行業有望逐步走向並進入新發展模式，產品質素將成為購房者決策的關鍵因素。

本集團之待售貨量仍將集中在廣州地區之準現房項目，未來本集團將繼續加大廣州地區的推售力度。廣州地區仍將為本集團二零二三年的重點銷售區域，本集團將緊盯在售市場的銷售節奏。就獲取土地而言，本集團將提速落實其重點關注城市更新項目以支撐其發展以滿足其需求的策略。由於未來本集團將繼續透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本公司之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。本集團亦會加快與其戰略合作夥伴共同發展優質及成熟項目的合作步伐，強化並鞏固作為「城市更新專家」行業地位。

本集團將延續並圍繞「優化結構，強化能力提品質」的策略，努力克服中國房地產市場調整帶來的挑戰。



感謝

本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊及全體員工。本集團的成長離不開彼等一直以來的辛勤努力與卓越貢獻。本人亦衷心感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。本集團管理層及全體員工將繼續以專業知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席

朱慶松

香港，二零二三年三月三十日



管理層討論 及分析

管理層討論及分析

本集團主要於中國從事物業發展、項目管理及物業投資以及酒店營運。



管理層討論及分析

物業發展及銷售

於二零二二財政年度，本集團繼續著眼於物業需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二二財政年度的合約銷售額及已售合約建築面積（「建築面積」）分別為約2,188,836,000港元及約68,853平方米（「平方米」），較二零二一財政年度分別增加約33.59%及約25.66%。於二零二二財政年度本集團的合約銷售額及已售合約建築面積詳情列示如下：

項目	合約銷售額 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	1,609,538	21,579
珠光•新城御景（「新城御景」）	209,726	26,799
御景雅苑	137,973	11,582
花城御景花園	79,131	431
珠光新城國際	70,779	454
珠光•御景山水花園（「御景山水花園」）	26,628	1,569
珠光•天湖御景花園（「天湖御景」）	8,937	1,025
珠光•雲嶺湖	2,611	209
珠光•逸景	2,200	765
	2,147,523	64,413
停車場	41,313	4,440
	2,188,836	68,853



管理層討論及分析

預計下列本集團項目將於二零二三年可供銷售，預售或出租：

項目	可供銷售／ 預售／ 出租期間	可供銷售／ 出租建築面積 (平方米)	用途
珠光金融城壹號	第一季度	343,878	預售／銷售
新城御景	第一季度	33,311	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	6,384	銷售
花城御景花園	第一季度	2,445	出租／銷售
珠光新城國際	第一季度	3,296	出租／銷售
御景山水花園	第一季度	28,103	銷售
天湖御景	第一季度	27,006	出租／銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	150	銷售
珠光·逸景	第一季度	14,948	銷售
天鷹項目	第一季度	6,772	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	26,813	出租／銷售
珠控國際中心	第一季度	3,345	出租／銷售

管理層討論及分析

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

珠光金融城壹號 — 100% 權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售建築面積為約391,245平方米。於二零二二年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約3,688平方米。於二零二二財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約21,579平方米之合約銷售額約1,609,538,000港元。

新城御景 — 100% 權益

本集團於二零一六年九月獲得「新城御景」項目。新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售建築面積約310,716平方米。該項目將發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售及於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九竣工並開始交付。第三期亦於二零二零年開始交付。於二零二二年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約226,087平方米。本集團已指定本物業的約9,482平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二二財政年度，總建築面積約9,074平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。於二零二二財政年度，「新城御景」錄得建築面積約26,799平方米之合約銷售額約209,726,000港元。

御景雅苑 — 50% 權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發總建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商鋪及一個地下停車場。於二零二二年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約為20,901平方米。於二零二二財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約11,582平方米之合約銷售額約137,973,000港元。



管理層討論及分析

花城御景花園 — 100% 權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約為108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二二年十二月三十一日，該項目累計交付的總建築面積約為87,267平方米。於二零二二財政年度，「花城御景花園」錄得建築面積約431平方米之合約銷售額約79,131,000港元。

珠光新城國際 — 100% 權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米，而其中可供出售的總建築面積約28,909平方米已發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二二年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約23,668平方米已交付。本集團指定該物業的約1,428平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二二財政年度，「珠光新城國際」錄得建築面積約454平方米之合約銷售額約70,779,000港元。

御景山水花園 — 100% 權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九裡步區省道G105線地段（「G105國道」），連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約757,633平方米，項目將分為四期進行。於二零二二年十二月三十一日，該項目交付之總建築面積約為708,189平方米。於二零二二財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約1,569平方米之合約銷售額約26,628,000港元。

天湖御景 — 100% 權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,894平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,711平方米。於二零二二年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為138,745平方米。於二零二二財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約1,025平方米之合約銷售額約8,937,000港元。

管理層討論及分析

珠光·雲嶺湖 — 100% 權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，總可售建築面積約為110,417平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期（可供出售總建築面積約39,046平方米）及第二期（可供出售總建築面積約29,040平方米）已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而建築面積約42,331平方米的酒店已留作本集團的長期資產。於二零二二年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為39,525平方米。於二零二二財政年度，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約209平方米之合約銷售額約2,611,000港元。

珠光·逸景 — 100% 權益

「珠光·逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二二年十二月三十一日，該項目的可供出售總建築面積約148,759平方米已交付。於二零二二財政年度，「珠光·逸景」錄得建築面積約765平方米之合約銷售額約2,200,000港元。

天鷹項目 — 100% 權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二二年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約為52,272平方米。

梅州潮塘項目 — 100% 權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供開發建築面積分別為約46,793平方米及約55,248平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團已指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。



管理層討論及分析

珠控國際中心 — 80% 權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高層商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售及出租的總建築面積（包括停車場面積）約為109,824平方米。於二零二二年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約43,824平方米，該物業的約5,109平方米的建築面積仍可供出售或出租。本集團已指定該物業的約60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為826,072平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團擁有土地投資的中國城市內探索新的投資及發展機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「改造模式」）；及(2)就作更新該等項目下的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社已同意為項目提供農村土地（「項目土地」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

管理層討論及分析

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理服務協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任（包括資金責任），以進行項目改造。就「三舊」改造工作的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程（包括安置物業的發展），為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司（「項目公司」）直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有 (i) 行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或 (ii) 將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司（其直接或間接持有項目土地的土地使用權）股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於 (i) 本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上 (ii) 按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於二零二二財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,705,171,000港元，而二零二一財政年度則錄得約1,893,417,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二二財政年度訂立之項目管理服務協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展項目管理服務以擴大收入來源。



管理層討論及分析

物業投資及酒店營運

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「地中海酒店」)之建築面積約18,184平方米(二零二一年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二一年十二月三十一日：62,655平方米)之「珠控國際中心」；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約15,918平方米(二零二一年十二月三十一日：15,918平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二一年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約12,911平方米(二零二一年十二月三十一日：19,058平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二二財政年度，「地中海酒店」、「珠控國際中心」、位於梅州市的酒店及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為172,450,000港元，與二零二一財政年度約196,446,000港元相比減少約12.2%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

於二零二二年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，分別是(1)位於中國廣東省廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店(「廣州雲嶺湖酒店」)(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)；及(2)位於中國廣東省梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店(「鹿湖酒店」)(本集團自二零二一年十二月起營運)。於二零二二財政年度，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為71,185,000港元(二零二一財政年度：5,973,000港元)。

重大收購及出售事項

本集團於二零二二財政年度並無重大收購事項或出售事項。

財務回顧

收入

於二零二二財政年度，本集團的按經營分部收入包括來自物業發展、項目管理服務及物業投資以及酒店營運收入。本集團於二零二二財政年度的總收入約2,838,843,000港元(二零二一財政年度：2,985,021,000港元)，與二零二一財政年度相比減少約4.9%。

於二零二二財政年度之物業發展收入約890,037,000港元(二零二一財政年度：889,185,000港元)。該輕微增加主要由於二零二二財政年度的物業交付數目較二零二一財政年度增加所致。

於二零二二財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,705,171,000港元(二零二一財政年度：1,893,417,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二二財政年度擁有之項目管理服務協議的數量減少所致。

管理層討論及分析

於二零二二財政年度，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約243,635,000港元（二零二一財政年度：202,419,000港元）。本集團自投資物業產生之租金收入由二零二一財政年度約196,446,000港元減少至二零二二財政年度約172,450,000港元，主要是由於本集團於二零二二財政年度已出租的投資物業建築面積減少所致。於二零二二財政年度，本集團自營運兩間位於中國廣東省之酒店，即廣州雲嶺湖酒店（由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運）及鹿湖酒店（本集團自二零二一年十二月起營運）產生總收入約71,185,000港元（二零二一財政年度：5,973,000港元）。

毛利

本集團的毛利由二零二一財政年度約2,262,611,000港元減少至二零二二年財政年度約1,966,695,000港元，主要由於本集團的收入於二零二二財政年度有所減少及本集團的銷售成本因酒店營運業務於二零二一年十二月開始營運而有所增加所致。

投資物業之公平值收益／（虧損）淨額

於二零二二財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約184,464,000港元，而二零二一財政年度則為投資物業之公平值收益淨額約77,679,000港元。於二零二二財政年度錄得投資物業之公平值虧損淨額主要是由於「珠控國際中心」、「地中海酒店」以及由本集團持有於中國廣東省之若干商業物業之公平值於二零二二年十二月三十一日有所減少所致。

其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額於二零二二年財政年度減少至約317,752,000港元（二零二一財政年度：623,983,000港元）。該減少乃主要由於本集團於二零二一財政年度錄得外匯收益淨額約406,130,000港元，原因為人民幣（「人民幣」）兌港元（「港元」）升值，而本集團錄得二零二二財政年度之外匯虧損淨額為約592,063,000港元，乃由於人民幣兌港元貶值，有關虧損在本文呈列的綜合損益表已入賬為「其他開支淨額」。

行政開支及銷售及營銷開支

本集團的行政開支及銷售及營銷開支由二零二一財政年度約503,651,000港元稍微減少至二零二二財政年度約498,576,000港元。



管理層討論及分析

其他開支淨額

本集團之其他開支淨額從於二零二一財政年度的約660,345,000港元增加至於二零二二財政年度的約1,242,784,000港元。其他開支淨額主要包括(i)本集團於二零二二財政年度確認外匯虧損淨額約592,063,000港元(二零二一年財政年度：外匯收益淨額約406,130,000港元，有關收益在本文呈列的綜合損益表已入賬為「其他收入及收益淨額」)，原因為人民幣兌港元於二零二二財政年度貶值；(ii)本集團於二零二二財政年度錄得計入物業及設備的酒店物業減值虧損約428,083,000港元(二零二一財政年度：無)；及(iii)本集團於二零二二財政年度錄得發展中物業及完成待售物業減值約150,576,000港元(二零二一財政年度：103,393,000港元)。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

本集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由二零二一財政年度約381,434,000港元減少至二零二二財政年度約186,973,000港元。該減少主要是由於二零二二年十二月三十一日之項目管理服務協議(據此本集團同意向客戶就物業發展項目提供項目管理服務)公平值減少所致。

應佔一間聯營公司虧損

於二零二二財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為192,107,000港元(二零二一財政年度：429,391,000港元)，指本公司應佔其聯營公司銀建國際控股集團有限公司(「銀建」，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：0171)的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃及投資。本集團於二零二二年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.56%的權益。

融資成本淨額

於二零二二財政年度，本集團融資成本淨額約1,270,106,000港元(二零二一財政年度：1,510,796,000港元)，為二零二二財政年度本集團產生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額減少主要由於本集團於二零二二財政年度的計息銀行及其他借款較二零二一財政年度減少所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項。於二零二二財政年度，企業所得稅約173,940,000港元(二零二一財政年度：327,988,000港元)、土地增值稅約71,293,000港元(二零二一財政年度：50,020,000港元)及遞延稅項抵免約175,603,000港元(二零二一財政年度：41,764,000港元)入賬列作本集團之所得稅開支總額約69,630,000港元(二零二一財政年度：336,244,000港元)。於二零二二財政年度之所得稅開支總額減少乃主要由於與二零二一財政年度相比，於二零二二財政年度本集團所產生之須繳納所得稅之收入減少所致。

管理層討論及分析

本年度虧損

本集團於二零二二財政年度之虧損約為1,021,759,000港元（二零二一財政年度：年內溢利109,616,000港元）。溢利減少乃主要由於(i)於二零二二財政年度確認投資物業公平值虧損淨額約184,464,000港元（二零二一財政年度：投資物業公平值收益淨額77,679,000港元），主要因二零二二年十二月三十一日本集團位於中國內地的投資物業公平值較二零二一年十二月三十一日減少所致；(ii)由於中國當前物業市場疲弱，本集團於二零二二財政年度錄得計入物業及設備之酒店物業減值虧損撥備約428,083,000港元（二零二一財政年度：無）以及發展中物業及完成待售物業減值約150,576,000港元（二零二一財政年度：103,393,000港元）；及(iii)本集團於二零二二財政年度錄得匯兌虧損淨額約592,063,000港元（二零二一財政年度：匯兌收益淨額406,130,000港元），主要因二零二二財政年度人民幣兌港元貶值所致。

庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大季節性的借款需求。

現金水平

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款）約為759,572,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,063,976,000港元）。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、美元（「美元」）及港元計值。

借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 有抵押	7,318,223	9,287,055
其他借款：		
優先票據 — 有抵押	1,588,570	1,841,783
其他借款 — 有抵押	6,365,616	8,020,308
其他借款 — 無抵押及有擔保	30,000	40,000
租賃負債	16,900	6,850
	15,319,309	19,195,996

管理層討論及分析

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款為約15,319,309,000港元，其中約41.7%、36.9%、9.4%及12.0%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年（包括首尾兩年）及超過五年償還（二零二一年十二月三十一日：19,195,996,000港元，其中約39.7%、26.8%、21.6%及11.9%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年（包括首尾兩年）及超過五年償還）。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款（包括信託貸款、一項孖展貸款及定期貸款融資）；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約283,830,000港元（二零二一年十二月三十一日：745,260,000港元）、約13,006,296,000港元（二零二一年十二月三十一日：16,113,464,000港元）及約2,029,183,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,337,272,000港元）分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎7.00%至13.00%（二零二一年十二月三十一日：7.76%至12.40%）之固定利率計息。約17.73%（二零二一年十二月三十一日：25.46%）的銀行貸款乃按介乎3.61%至9.00%（二零二一年十二月三十一日：0.95%至13.00%）之固定利率計息，而餘下82.27%（二零二一年十二月三十一日：74.54%）的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 本集團資產負債比例（即本集團之財務關鍵表現指標）按債務淨額（計息借款總額扣除現金及銀行結餘）除以本集團資本總值（權益總值加債務淨額）計算。於二零二二年十二月三十一日，本集團資產負債比率為66%（二零二一年十二月三十一日：65%）。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約7,318,000,000港元，由下列各項作抵押：(i)本集團投資物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團發展中物業及完成待售物業；(iv)本集團定期存款；(v)本公司之附屬公司，即廣州珠光城市更新、廣州舜吉實業有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司之全部股本權益；(vi)本公司及廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光集團」）簽立之企業擔保；及(vii)由執行董事朱慶崧先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。
- (d) 於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還之優先票據，本金總額為210,000,000美元（相當於約1,589,000,000港元），由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司（「融德」）擁有3,000,000,000股本公司股份（「股份」）；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司（「靄德」）、通興投資有限公司（「通興」）、嘉鋒投資有限公司（「嘉鋒」）、誠昌控股有限公司（「誠昌」）、創豪國際投資有限公司（「創豪」）、毅冠有限公司（「毅冠」）、達東投資有限公司（「達東」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、利博控股有限公司（「利博」）、高澤投資有限公司（「高澤」）、愉興有限公司（「愉興」）、保鋒投資有限公司（「保鋒」）、寶豪國際有限公司（「寶豪」）、盈信國際控股有限公司（「盈信」）、銳智控股有限公司（「銳智」）、南興控股有限公司（「南興」）、速溢有限公司（「速溢」）、智博控股有限公司（「智博」）、通利發展有限公司（「通利」）、泰恒發展有限公司（「泰恒」）、華聲投資有限公

管理層討論及分析

司（「華聲」）以及珠光集團有限公司（「珠光集團」）之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶崧先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

- (e) 於二零二二年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約6,366,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司及香河縣逸景房地產開發有限公司之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(viii)由執行董事朱慶崧先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(ix)融德擁有之922,000,000股股份；及(x)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。
- (f) 於二零二二年十二月三十一日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款30,000,000港元，由執行董事朱慶崧先生提供個人擔保。
- (g) 於二零二二財政年度，本集團的業績受到中國物業市場放緩影響，且COVID爆發及封鎖措施以及有關再融資活動的長期談判加劇業務經營壓力。於二零二二財政年度，本集團錄得虧損淨額1,022,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨額9,729,000,000港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款為6,381,000,000港元，當中包括(1)有抵押借款617,000,000港元（尚未按二零二二年的預定還款日期償還）；及(2)其他有抵押借款（其原到期日為報告日期後的一年以上）1,425,000,000港元（已重新分類為流動負債）。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為760,000,000港元，其中131,000,000港元為不受限制。

於二零二二財政年度，617,000,000港元的有抵押借款並無按預定的還款日期償還，於二零二二年十二月三十一日尚未償還。本集團一直與相關金融機構積極討論再融資事宜。在報告期結束後，於二零二三年三月，本集團已達成協議，延長現有貸款208,000,000港元的償還期至二零二四年。董事預期於報告日期到期償還的剩餘借款的再融資可於二零二三年六月三十日前完成。由於上述情況，其他有抵押借款（其原到期日為報告日期後的一年以上）1,425,000,000港元於報告日期被分類為流動負債。截至本年報日期，本集團並無收到關於立即償還任何該等借款的要求。



管理層討論及分析

董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任及直至二零二二年十二月三十一日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。誠如所載，本集團制定了載於二零二二財政年度綜合財務報表附註2.1之若干計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善現金流。董事已審閱管理層編製本集團自二零二二年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流量預測。考慮到載於本集團二零二二財政年度綜合財務報表附註2.1之計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於未來十二個月內能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團的二零二二財政年度綜合財務報表乃恰當之舉。

財務擔保合約

本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資 額度向銀行提供擔保	2,706,018	4,886,244

本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二二年十二月三十一日並無重大或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

外匯匯率

於二零二二財政年度，除部份交易以港元及美元進行外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於二零二二財政年度，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共僱用 883 名員工於香港及中國工作（二零二一年十二月三十一日：927 名）。於二零二二財政年度，本集團的整體員工成本約為 241,700,000 港元（二零二一財政年度：267,000,000 港元）。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零二二財政年度，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零二二財政年度，本集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就發展中物業於其財務報表內的已訂約但尚未撥備的資本開支合共約為 620,805,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,603,026,000 港元）。預期該等資本開支將透過本集團內部資源及本集團所籌集的債務融資以現金進行償付。除所披露的資本承擔外，本集團管理層參考本年報日期之現時狀況預期於二零二三年並無任何重大投資或資本資產計劃。



環境、社會及管治報告

I. 前言

自一九七九年以來，中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）經濟的快速發展導致城鎮化和鄉村改造在全國範圍內如雨後春筍般湧現。擁有超過 14 億人口，中國在過去幾十年間的城鎮化率穩步上升。面對國內增加城市住房供應的緊迫性，房地產行業所面臨的機遇和風險，促使人們重新思考城市的設計和建設方式。

近年來，中國在多個場合均表明了其在環境可持續性議題上的立場。特別是在中國共產黨第二十次全國代表大會上，習近平總書記強調保護環境及發展綠色低碳產業的重要性，並指出要「站在人與自然和諧共生的高度謀劃發展」。同時，早在「十四五」規劃中，中國政府也表達了致力於推動可持續城鎮化的決心。

為實現到 2060 年實現碳中和的偉大國家目標，中國政府在二零二二年推出了多項促進綠色建築的政策。作為首份規範建築物碳排放的強制性文件，住房和城鄉建設部發佈了《建築節能與可再生能源利用通用規範》，明確提出建築行業在二零二二年四月開啟強制碳排放計算。此外，工業和信息化部聯同其他三部亦印發了《建材行業碳達峰實施方案》，提出 15 項重點任務以提升建築行業綠色低碳發展水平。

由於房地產行業企業的整個營運過程，包括在土地開發、資源利用、廢棄物產生和勞動實踐的全生命週期中與一系列的可持續發展影響息息相關，因此，意識到房地產行業在國家低碳計劃中所擔當的重要角色，珠光控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）致力於確保業務營運具有環境可持續性、社會包容性及經濟效益，因其明白在城市改造時他們不免會對社會、經濟和環境帶來重大影響。

環境、社會及管治報告

展望未來，本集團將繼續秉承工匠精神，著力提升產品品質，從細節入手，打造與建設美麗中國相契合的綠色建築，同時為房地產行業的複蘇、消除貧窮和不平等、尊重人權和勞工權益、倡導性別平等及在其營運中部署科技創新方面努力。



堅信房地產行業有潛力成為企業可持續發展的強大驅動力，並加速實現聯合國全球契約下的可持續發展目標（「SDGs」），本集團通過遵循上述的環境、社會及管治管理方針營運，提供一流的服務並滿足持份者的不同需求，從而一直創造可持續價值。

作為一家在中國從事物業發展、項目管理、物業投資及酒店營運的負責任企業，本集團將信念付諸實踐，致力於識別及解決重要的環境、社會和管治（統稱「ESG」）事宜，以切實展示其負責任的商業目的和承諾。作為指導其可持續發展和戰略的基石，本集團亦致力於將其業務戰略及營運與「聯合國全球契約」中有關人權、勞工、環境和反貪污的十項原則保持一致。

矢志通過與持份者合作和產品創新來推進更廣泛的社會目標，本集團在其決策過程和營運中同時考慮重大 ESG 事宜及財務因素，並將其長期成功與其企業 ESG 管理和可持續發展的有效性聯繫起來。本集團竭力將最高標準的可持續發展標準應用於其營運，並將其績效與中國房地產行業領先先驅的最佳實踐進行基準比較，以緊貼市場步伐且不斷探索新想法。

ESG 承諾

矢志將 ESG 融入其日常管理及業務發展中，本集團主要致力於履行以下五個範疇方面的承諾。

友好工作環境

通過友好的工作條件、尊重員工的權利和意見，以及有效的職業健康和安全管理政策，最大限度地發揮人力資本的潛力。

環境保護

通過在營運的重要方面（例如能源、水、廢物和原材料等）遵守環境可持續性標準，優化營運資源效率並為可持續城市發展作出貢獻。

數據監測

通過明確定義環境和社會標準的有效績效監控系統，提升本集團在 ESG 方面的聲譽。

風險管理

管理本集團價值鏈上的氣候相關問題和營運風險，包括保護勞工權益和人權，並敦促本集團遵守監管要求和行業標準。

採購實踐

在本集團的材料和服務採購的供應鏈管理中採用一貫的可持續做法，從而進一步控制本集團的供應鏈管理中的任何社會和環境風險。

II. 關於本報告

本集團嚴格遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27 — 環境、社會及管治報告指引（「ESG指引」）的「不遵守就解釋」規定，欣然呈列其截至二零二二財政年度的ESG報告（「ESG報告」），用以展示本集團於二零二二財政年度在ESG管理和企業可持續發展方面的方針及表現。

邊界設定

設定清晰及現實的報告邊界對識別披露的範圍與程度至關重要，並有助本集團審視及評估其在二零二二財政年度的績效。鑑於本集團的業務性質及發展規劃，本ESG報告採納營運控制法，審查了本集團在二零二二財政年度主要營運的ESG績效及管理政策，包括本集團於中國的(i)物業發展；(ii)項目管理；以及(iii)物業投資及酒店營運業務，以及其位於香港和中國的辦事處。除下述的增修外，本ESG報告的範圍與本集團發佈的二零二一財政年度ESG報告範圍沒有其他變化。考慮到本集團於二零二一年十二月開始營運其位於中國廣東省的兩家酒店，本集團在本ESG報告中首次披露其酒店營運業務的ESG相關信息。兩家酒店分別為：位於廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店（「雲嶺湖酒店」）；以及位於梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店（「鹿湖酒店」）。

就上一財政年度所設定之環境目標的進度審查乃基於「相同範圍內」的基礎進行計算，因此，二零二二財政年度之相應環境績效強度不能直接從績效表中摘取進行比較。

報告原則

遵循ESG指引中所列明之支撐報告流程的原則，本集團在編制本ESG報告時，已採納以下重要性、量化、平衡及一致性的原則。



ESG報告原則的應用

重要性

於二零二二財政年度，本集團參照全球報告倡議組織（「GRI」）標準中的推薦程序，對ESG相關的議題進行了年度重要性評估。通過網上問卷調查，選定的持份者受邀表達他們對本集團可持續發展的關注，並由本集團將彼等的意見與ESG影響重要性的評估結果相結合。該評估矩陣透過優先排序，概述對本集團的ESG管理具有重要意義的相關ESG議題，促使本集團在業務發展中優先觀察和監控相關事宜。

量化

本集團致力於量化其環境和社會績效及相關影響，以便更好地進行跨年度和與同行的比較。於二零二二財政年度，本集團通過各種量化關鍵績效指標（「KPIs」）收集數據和分析其績效，包括溫室氣體（「GHG」）排放量、能源消耗量、按年齡、地理位置和職位類型劃分的員工人數，展現於績效表中，並在註腳中明確列明所使用的計算方法、假設和轉換系數。本ESG報告亦以表格、圖表及圖形呈現，讓持份者深入了解本集團多年來在各項KPIs中的表現。

平衡

本報告已就本集團的成就和改進空間進行討論，以公正描繪本集團對可持續發展的影響和貢獻。具體而言，本集團已就其二零二二財政年度的ESG績效，以及其對新冠疫情和其他重大環境和氣候緊急情況的連鎖反應風險的抵禦能力進行審視。

一致性

為有助進行跨年份的有意義比較，本集團重視其報告的一致性。本集團將其數據收集、信息披露和報告框架的方法建立在與之前的ESG報告一致的方法上。除量化數據計算和披露外，本集團在其報告範圍的邊界設定過程中也採用了一致的方法。如報告框架、披露範圍或計算方法發生重大變化，本集團將在相應章節作出明確說明。



III. 可持續管理

鑑於持份者對氣候變化、環境惡化、資源稀缺、社會不公等可持續性議題的日益關注，本集團認為有必要不斷加強其可持續發展管治，同時為其可持續發展制定明確的路線圖並實施問責制。

為踐行企業使命，本集團將ESG因素納入決策過程，同時建立穩健的企業管治，為持份者創造價值，促進可持續發展。為此，充分意識到董事會在監督企業ESG管理方面所扮演的關鍵角色，本集團確保將包含ESG相關問題的重大可持續發展議題列入董事會議程。具體而言，董事會負責：

- 監督本集團的環境和社會影響評估，以及市場波動和宏觀環境變化對本集團長期為所有持份者創造價值能力的影響；
- 識別和研究與本集團營運模式及戰略規劃相關的ESG潛在風險；
- 通過持續對話，了解本集團持份者，包括投資者與監管機構的期望及關注；
- 在本集團內營造無障礙的溝通文化；
- 落實重要性評估及報告程序，以確保相關行動的有效執行；以及
- 維護可持續發展文化，同時考慮整個集團日常營運對環境和社會的影響。

本集團採用「自上而下」與「自下而上」的雙向方針，有助其實現順暢的溝通及有效的企業信息傳遞。作為集團最高管治機構，董事會除了監督整個企業的ESG相關事宜並承擔最終責任外，還負責開展可持續發展戰略並提出指引，包括設立相關績效指標。具體而言，董事會主要通過本公司ESG報告中KPIs的披露、與本集團ESG團隊的會議、股東大會以及內外持份者問卷調查等方式獲取企業ESG信息。

與此同時，管理層負責指導、監督和監察本集團可持續發展實踐的實施，並向董事會報告本集團內ESG建設的進展情況，以及經營中出現的任何重大風險和機遇。本公司法律事務部負責定期收集、匯總和準備最新的ESG相關法規和政策予董事會。



環境、社會及管治報告

本集團的不同業務單位負責在本集團業務營運的不同階段執行 ESG 政策。本集團亦鼓勵前線員工及時向本集團的決策者及行政人員提供日常營運中的親身經驗，以提升本集團可持續發展策略的實用性和適用性。

為加強其可持續發展工作，本集團已成立了不同的領導小組及工作組，通過來自不同背景的代表參與，更有效地管理其一系列的 ESG 相關事宜。其中，本集團已成立由本公司執行董事、首席財務官、公司秘書以及本公司財務管理中心總經理組成的 ESG 領導小組（「ESG 領導小組」），負責監督編制 ESG 報告的全過程，並與董事會就 ESG 報告相關事宜進行溝通。

同時，本集團亦成立了 ESG 工作組（「ESG 工作組」），負責協調和監察 ESG 報告編制過程中的數據收集過程，以確保能夠識別本集團內不同公司的重要 ESG 政策，並能夠準確獲取本公司及其各子公司的 ESG 績效信息。

董事會每年檢討本集團 ESG 風險管理及內部監控系統的成效，亦聘請外部專業 ESG 顧問，就可能影響本集團短期、中期和長期業務營運的 ESG 事宜，提供持續的專業知識、資訊和技術支持。同時，重視持份者的意見，本集團還確保就 ESG 相關事宜與其持份者建立開放的溝通渠道（例如問卷調查和會議），從而在制定企業戰略時適當考慮其主要持份者的利益。通過各種溝通工具和重要性評估，持份者的關注將為本集團及其董事會帶來對房地產行業及其業務而言重要領域的見解，從而促使本集團以更及時、高效、負責任和可持續的方式優化其營運。

過去數年的新冠疫情讓商業社會明白到，及時應對意外情況的重要性，以及建立韌性對企業長遠發展和生存的關鍵性。因此，為加強其可持續性，本集團在其管理方法中納入了以下舉措：

- a) 將與 ESG 相關的風險納入其企業風險管理（「ERM」）中，使董事會和本集團管理層能夠對業務問題進行優先排序並更有效地分配資源；
- b) 確保本集團獲得有關信息和資源以提高適應能力，以監察實現可持續目標的進展情況；
- c) 為本集團多元產業及多元化業務發展開闢更多路徑；
- d) 以全球最佳做法為基準，評估本集團在遵守具有法律約束力的法規和國際標準方面的表現；以及
- e) 深化本集團的企業戰略分析，每三年制定新的戰略舉措和行動計劃。

IV. 董事會聲明

儘管由於新冠疫情的空前影響在二零二二年繼續擾亂生活及企業的節奏，本年又是充滿不確定性的一年，但隨著中國在二零二二年底逐漸放寬其疫情防控措施並開始通關，本集團開始看到希望。儘管回顧年度內面臨挑戰，作為中國領先的房地產企業之一，本集團始終堅定不移地致力於通過支持國家經濟的綠色復甦，為更可持續的未來做出貢獻。

作為一家長期致力於履行社會價值最大化、消除環境影響與實現經濟增長並負責任的企業，本集團推動對環境和社會負責的企業承諾和行動，即使在動盪的時期亦從未改變。不忘初心，本集團一直不斷完善其 ESG 管治與管理。秉承中國政府「1+1+N」發展戰略，本集團在聚焦業務遍佈粵港澳大灣區的同時，將繼續實施以城市更新項目為重點的戰略，以支持其中長期發展，滿足其短期需求。

站在國家「兩個一百年」奮鬥目標的交匯點，本集團致力於並將繼續以城市更新專家的專業精神，為中國的經濟增長、生態文明建設和社會福祉作出貢獻。

環境友好實踐

持份者對本集團如何以負責任的方式開展業務所提出的環境關注和期望，對本集團而言至關重要。本著對可持續實踐及減少環境影響的關注，本集團將繼續致力優化能源管理、推廣綠色交通、發展綠色物業，並與業務夥伴携手合作，將創新理念應用於物業的設計、建設及管理。

管治韌性

涵蓋商業道德、企業價值觀和風險管理不同層面的穩健和健全的企業管治，是本集團促進可持續發展和負責任商業的基礎。為此，本集團於過去數年不斷優化企業管治，通過制定並執行嚴格的內部政策，致力為所有持份者創造長期的共享價值。以「綠色未來」為目標，本集團致力於通過追求透明度來增強其管治韌性，而這對本集團加快其 ESG 管理與國際公認框架的接軌至關重要。除了遵守「ESG 指引」中規定的一般報告原則外，本集團還致力於通過明確定義的指標監控、跟蹤、總結和披露其可持續發展績效。



可持續發展目標和監察機制

為響應國家綠色城鎮化和低碳發展的號召，本集團已制定與其業務相關的合適ESG目標，並確保董事會通過定期審查對這些目標進行持續監察。

鑑於本集團作為房地產企業的業務性質，以及其持份者通過年度重要性評估所表達對ESG事項的關注，本集團根據其以往的記錄、正在進行的項目和未來的規劃，制定了與廢氣排放、溫室氣體排放、廢水、固體廢棄物及資源使用相關的環境目標。有關目標與行動的詳情，請參閱本ESG報告的A.1及A.2章節。

董事會、ESG領導小組及ESG工作組負責根據先前設定的目標監察和評估本集團的ESG績效。具體而言，ESG工作組負責協調和監控ESG相關數據的收集過程，以便識別和獲取有關本集團ESG績效的準確信息，同時，ESG領導小組負責監督數據報告和其他ESG事項的準備全過程，以確保董事會能夠獲得第一手信息，從而及時優化本集團的ESG目標與管理。在本集團採取的這種迅速無障礙的溝通方式下，董事會定期審查和評估本集團在實現其ESG目標方面的表現。倘本集團未能達成當中任何目標，董事會將仔細研究未能達成的原因，並確定原因是否合理，且在合適的情況下決定該採取的下一步行動以達成目標。

由於本集團於二零二一年十二月開始其酒店營運業務，當時疫情在中國仍然猖獗，主要城市亦受疫情及封城的影響。因此，董事會在設定二零二二財政年度的環境目標時，預計其業務營運在二零二二財政年度不會有大幅增長。董事會以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度將本集團在相同範圍內的環境績效強度保持相同水平。由於本集團的酒店營運業務在當時未對本集團的營運構成重要性，因此，本集團在為ESG報告披露計算二零二一財政年度KPIs時，並未考慮其酒店營運業務。儘管在回顧年內疫情捲土重來，本集團的酒店營運業務仍以高於預期的速度擴張。隨著中國政府放寬防疫限制，及香港與內地於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度（「二零二三財政年度」）第一季度重新通關之後，本集團預計二零二三財政年度經濟狀況將有所改善，帶動本集團的財務業績上升的同時，其對環境的影響亦可能會增加。上述皆為董事會在設定本集團二零二三財政年度環境目標時考慮的因素。相關目標的詳情，請參閱下文相關章節。

氣候變化

本集團承諾全力支持國家二零三零年碳達峰及二零六零年碳中和目標，而應對氣候變化一直是本集團可持續發展的重中之重。

環境、社會及管治報告

自二零二零年起，本集團參考氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）的建議，通過循序漸進加強其氣候相關披露，來提升其氣候變化管理。本集團參考此國際框架，識別、評估、管理和監察氣候相關風險對其業務營運的潛在影響。本集團已識別一系列與其營運最為相關的實體和轉型風險及機遇，從長遠來看可能會影響本集團的供應鏈穩定性、營運成本及產生新的資本支出。為解決這些問題，本集團致力於通過加強對碳行動的內部審查來更加注重這些事宜的管理，同時提高其在氣候相關事項方面的披露和做法的透明度，從而促進其持份者做出知情決定。

矢志以科學的方式加速實現碳中和，本集團一直在制定適合自身的碳目標和行動。為將其可持續發展工作延伸到其價值鏈，本集團將加強與業務合作夥伴的合作，建立透明和可持續的供應鏈，最大限度地減少潛在的氣候相關風險，同時與他們保持互惠互利的關係。

新冠疫情

隨著中國以無比堅韌及堅強的精神戰勝新冠疫情，二零二二年是充滿挑戰但又非凡的一年。秉承「把人民群眾生命安全和身體健康放在第一位」的指導，本集團積極響應並嚴格按照中國政府「按照國家號召制定防控方案，嚴防措施落實各項工作，通知員工做好個人防範」的原則控制病毒傳播。

本集團已成立內部管理團隊，負責協調疫情防控工作，並監督本集團各業務部門有效執行疫情相關政策。在中央政府的統一指揮下，本集團於二零二二年就應對疫情所實施的全面應對舉措，有效阻截病毒在本集團內傳播。

隨著在二零二二年末政府改變政策方向放寬防疫管控，中國逐漸步入疫情後的常態，而企業「綠色」復甦及城市低碳發展再次成為人們關注的焦點。

二零二二年是中國慶祝戰勝疫情的重要里程碑。董事會謹此感謝本集團敬業的員工和持份者對本集團可持續發展的恆常支持。展望未來，本集團將繼續堅定不移地實施可持續發展戰略，為中國綠色發展邁向可持續發展的未來貢獻力量。



V. 持份者的參與



本集團了解與持份者保持定期溝通的重要性，使其能夠更深入地了解彼等對本集團之可持續發展戰略的期望及優先考慮的事項，從而作出相應的回應。為此，本集團通過各種溝通渠道及參與活動，定期與內部和外部持份者進行溝通。

由於房地產行業在其價值鏈中涉及廣泛的持份者，包括租戶、物業管理團隊、政府、建築材料供應商、建築師、測量師及工程師，本集團考慮其整體業務對持份者的影響，於制定持份者參與策略上採取全面的方針。

通過廣泛開放的溝通渠道獲得的回應，使本集團成功加深了對持份者的關注和期望的理解，幫助本集團了解其在當前做法下的表現，以及如何通過適當的戰略調整更好地為未來做好準備。通過持續的持份者參與和討論，本集團致力於：

- 評估其業務對其持份者的影響，並採取措施以將實際或潛在影響最小化；
- 促進持份者對ESG的認識、學習及對話；
- 在企業可持續發展的過程中鼓勵協作並分享優秀的實踐和想法；以及
- 鼓勵租戶、供應商、員工及更廣泛的社區團體等持份者進一步加強現行的舉措，並為整個房地產行業的可持續發展做出貢獻。

環境、社會及管治報告

與持份者的溝通

持份者	期望與關切	溝通渠道
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none"> — 遵守法律和法規 — 反貪污政策 — 職業健康和安安全 	<ul style="list-style-type: none"> — 監督是否遵守當地法律和法規 — 日常報告及繳納稅款
股東	<ul style="list-style-type: none"> — 投資回報 — 企業管治 — 遵守法律和法規 	<ul style="list-style-type: none"> — 定期報告 — 公告 — 股東大會 — 公司官方網站
僱員	<ul style="list-style-type: none"> — 僱員的薪酬和福利 — 職業發展 — 健康和安全的環境 — 可持續的固體廢棄物管理和水資源使用 — ESG表現與企業財務回報的關聯 	<ul style="list-style-type: none"> — 表現評估 — 定期會議與培訓 — 通過電子郵件的書面評論、公告欄、電話溝通及與管理層的團隊建設活動
顧客	<ul style="list-style-type: none"> — 產品質量保證 — 保障客戶權益 — 顧客滿意度 — 市場變化對業務前景的潛在影響 	<ul style="list-style-type: none"> — 顧客滿意度調查 — 面對面會面及現場調研 — 客戶服務熱線和電子郵件
供應商	<ul style="list-style-type: none"> — 公平公開的採購 — 與上游和下游合作夥伴的雙贏合作 — 環境保護 — 知識產權的保護 	<ul style="list-style-type: none"> — 公開招標 — 供應商的滿意度評估 — 電話會議、面對面訪談及現場調研 — 行業研討會
公眾	<ul style="list-style-type: none"> — 社區參與 — 遵守法律和法規 — 環境保護意識 	<ul style="list-style-type: none"> — 媒體會議及回應查詢 — 公益活動 — 面對面訪談

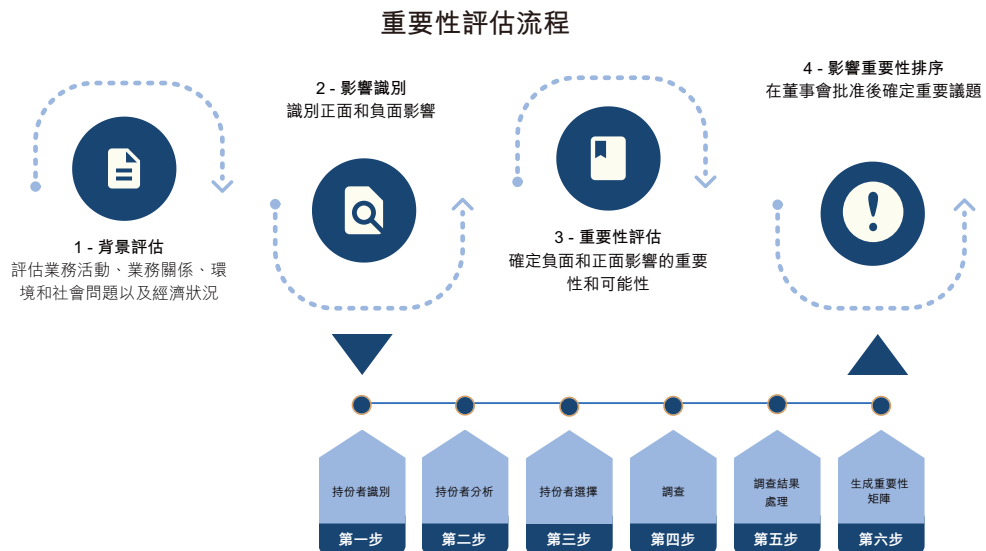


環境、社會及管治報告

致力為所有持份者創造長期價值，本集團已就聯合國可持續發展目標諮詢持份者的關注點，並確定了三個優先關注的SDG，即SDG1：無貧窮、SDG3：良好健康及福祉及SDG4：優質教育，為與本集團業務概況最相關，亦是其可以作出最大貢獻的領域。

本集團了解其企業影響力，因此致力於履行其在人權、勞工、環境和反貪污領域（亦稱為聯合國全球契約頒布的十項原則）的責任和義務，並作為其日常業務決策和營運不可或缺的一部分。通過以定向或定量的方式設定適當的承諾、目標和指標，以尋求與可持續發展目標保持一致，本集團相信，其基於影響，並揭示全球可持續發展目標之相互關聯性的方針，從長遠來看將使可持續發展在集團內成為現實。

重要性評估



環境、社會及管治報告

參考全球報告倡議組織（「GRI」）標準的建議，本集團在其ESG報告和管理中考慮了多個方面，例如組織的背景、實際和潛在的環境和社會影響、已識別之影響的重要性以及最重要的影響。

如上圖所示，本集團採用四大步驟來識別、優先排序及驗證相關ESG議題的重要性，以用作管理及披露。本集團委託獨立顧問進行持份者參與活動，以識別本集團價值鏈中與環境、社會及管治相關的重大議題，並使其與本集團的可持續發展戰略和持份者的期望保持一致。本集團參考ISO 26000（社會責任指引），根據包括法律義務、價值鏈中的影響力和重要性以及參與意願等標準選擇持份者進行參與活動。獲選的持份者受邀參與問卷調查，就與本集團環境和社會影響相關的28項ESG議題發表意見。當中議題被分類為環境影響、僱傭及勞工常規、營運慣例、社區投資及領導力和管治等關鍵主題。

本集團採用每年一次的方式與其持份者進行定期交流，以審查其重要的ESG事宜。二零二二財政年度，本集團邀請其持份者通過填寫網上問卷來進行溝通。持份者包括本集團的一般員工、高級管理層以及外部供應商與業務合作夥伴受邀參與。彼等的意見不僅幫助提升本集團對可持續發展戰略的見解，更闡明了未來的關鍵可持續發展趨勢。為促進公平和客觀的評估，調查問卷與重要性分析由獨立的第三方顧問設計和進行，以收集持份者的寶貴反饋及見解。

根據在二零二一財政年度所進行之持份者參與結果（亦通過網上問卷進行），本集團在二零二二財政年度進一步微調本集團持份者確定ESG議題優先排序的重要性評估方法，根據參與的持份者對環境、社會及管治三大支柱的偏好及關注，將權重應用於所識別之ESG議題的評分。下述之重要性矩陣展示了所識別之ESG議題對本集團的持份者及其業務的相對關鍵性。



重要性評估結果

-  • 勞工權益
-  • 僱員薪酬條件和福利政策
-  • 職業健康與安全
-  • 僱員發展及培訓
-  • 與供應商的良好溝通
-  • 保護知識產權

-  • 溫室氣體排放
-  • 能源管理
-  • 水資源和廢水管理
-  • 固體廢棄物管理
-  • 氣候變化緩解和適應
-  • 可再生和清潔能源




被確定為僅對外部持份者而言相對更重要的領域

被確認為至關重要的領域

被確定為相對不重要的區域

被確定為僅對內部持份者而言相對更重要的領域

-  • 綠色採購
-  • 供應鏈的環境社會風險管理
-  • 供應鏈對外部風險的適應性
-  • 商業道德和反貪污
-  • 內部申訴機制
-  • 公益慈善活動的參與
-  • 促進當地就業
-  • 支持本地經濟發展
-  • 商業模型對環境、社會、政治和經濟風險和機遇的適應性和恢復力
-  • 法律監管環境變化的應對和管理（法律合規管理）
-  • 突發事件應急風險應對能力
-  • 系統化風險管理（例如，金融危機）

-  • 產品、服務質量與安全
-  • 顧客私隱保護和數據安全
-  • 營銷和推廣

環境、社會及管治報告

通過重要性評估，本集團將環境議題確定為對本集團可持續發展具有重要意義的ESG事宜，包括「溫室氣體排放」、「能源管理」、「水資源和廢水管理」、「固體廢棄物管理」、「氣候變化緩解和適應」及「可再生和清潔能源」。

持份者的反饋

本集團追求卓越，歡迎其持份者就其企業ESG方針與績效的改進提出反饋和建議，特別是在本集團重要性評估中被確定為最重要之ESG事宜。本集團亦歡迎讀者透過info@zhuguang.com.hk或www.zhuguang.com.hk與本集團分享其有關本集團之ESG事宜的看法。

VI. 環境的可持續發展

二零二二年是「十四五」規劃的第二年，亦是中國政府調加快生態文明建設，建設美麗中國之年。秉承相關精神，本集團致力於不斷改善其物業及業務營運的環境績效。於二零二二財政年度，本集團在日常營運中嚴格遵守中國及香港的相關環境法律和法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國環境影響評價法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》；
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》；
- 《中華人民共和國節約能源法》；以及
- 《廢物處置條例》(香港法例第354章)。



環境、社會及管治報告

以下章節主要披露本集團於二零二二財政年度，在排放、有效資源使用、最小化對環境與天然資源的重大影響，以及識別和緩解重大氣候相關問題方面的政策、實踐及相關量化數據。

本集團致力成為對環境負責的企業，並將環境因素全面整合至其業務營運。為與國際環境及能源管理標準保持一致，本集團矢志良好的排放控制及廢物管理，以保護其營運所依賴的環境。有關截至二零二三財政年度的排放、用水、廢物棄置和能源使用目標，以及為實現這些目標而計劃採取的主要行動和措施已列於相應章節。

A.1. 排放物

廢氣排放

於二零二二財政年度，本集團在日常營運排放方面已遵守國家及地方相關環境法例。具體而言，本集團沒有違反任何對本集團有重大影響的廢氣及溫室氣體排放、廢水及土地排污、有害和無害廢棄物的排放、以及噪音的相關法律和法規。

銘記國家「創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念」的方針，本集團在二零二二財政年度採取多項措施降低並盡量減少對環境的影響，助力生態文明建設。

於二零二二財政年度，本集團排放的空氣污染物，例如硫氧化物（「SO_x」）、氮氧化物（「NO_x」）以及顆粒物（「PM」），主要來自本集團用於運輸的車輛，以及本集團酒店營運業務中氣體燃料的固定燃燒。具體而言，本集團於二零二二財政年度的SO_x、NO_x及PM排放量分別約為5.35千克、278.09千克及60.90千克。這些廢氣排放量較上年大幅增加三至八倍，主要由於本集團酒店營運業務於二零二二財政年度消耗的天然氣量所致，而酒店營運業務僅在本ESG報告中首次披露（如「章節II.關於本報告 — 邊界設定」中所述）。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的廢氣排放強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的NO_x及PM排放強度實現目標，分別大幅下降60%以上，而SO_x未達標主要是由於年內汽油消耗量增加所致。

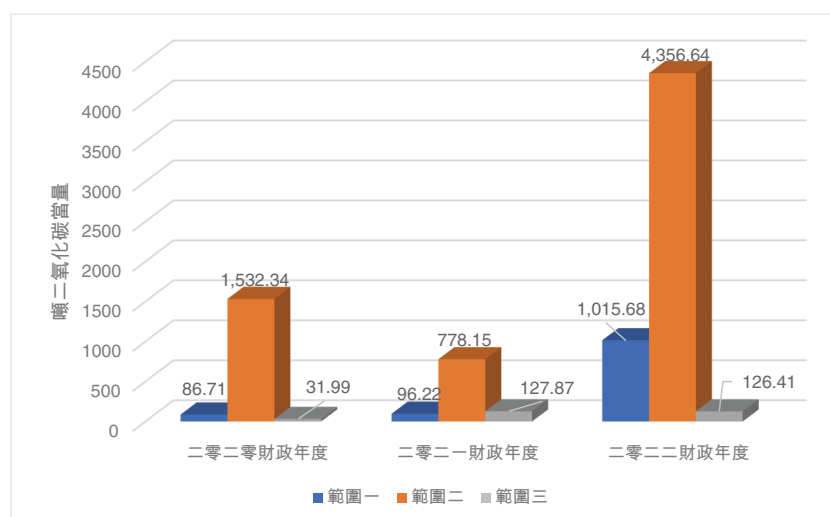
溫室氣體排放

考慮到溫室氣體排放問題的嚴重性，以及隨之而來的氣候變化所帶來的風險，本集團一直致力於探索合適的措施以促進向低碳經濟轉型。

環境、社會及管治報告

在二零二二財政年度，本集團溫室氣體排放的主要來源是運輸和業務營運過程中燃燒的化石燃料，以及購買和消耗的電力。於回顧年度內，本集團的溫室氣體排放總量約為5,498.73噸二氧化碳當量，較二零二一財政年度增加約四倍，主要由於本二零二二財政年度ESG報告範圍擴大，新計入了本集團的酒店營運業務。同時，值得關注的是，儘管計算範圍有所擴大，但本集團範圍三（其他間接排放）與去年保持相約，得益於報告期內的有效廢水減排措施，範圍三排放更錄得輕微下降。此外，本集團在回顧年度內種植了約500棵樹木，抵消了約10.35噸二氧化碳當量。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的總溫室氣體排放強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的總溫室氣體排放強度較去年下降約24%，實現既定目標。下表列出了本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財政年度」）、二零二一財政年度及二零二二財政年度溫室氣體排放量的數據。

本集團二零二零財政年度至二零二二財政年度的溫室氣體排放量



本集團於二零二二財政年度的總溫室氣體排放量總結於下表一，並附有二零二一財政年度的總排放量作比較。

無害廢棄物

於二零二二財政年度，本集團共產生及棄置約2,873噸無害固體廢物，當中包括生活、商業與建築廢物，以及174,040立方米的無害廢水（包括生活、商業及建築污水）。於二零二二財政年度，本集團並未排放任何有害廢物（包括有害固體廢物及污水）。

環境、社會及管治報告

在二零二二財政年度，本集團繼續監控其環境績效，並要求其子公司實施有效的廢物管理措施，且對其環境影響進行精確評估和測量。與二零二一財政年度相比，本集團於二零二二財政年度的生活及商業固體廢物總量略微增加約11%，主要源於本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的固廢排放強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的固廢排放強度略超約0.13噸／百萬港元，未達既定目標。同時，本集團於二零二二財政年度的廢水量較上年大幅下降約55%，主要由於本集團員工齊心協力節約用水，以及本集團於二零二二財政年度承建的新建設項目數量減少所致。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的廢水排放強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的廢水排放強度減少124.80立方米／百萬港元，已達既定目標。儘管如此，本集團已建立全面的廢物管理系統，以增加包括水在內的資源的重用及循環再用。

表一 — 二零二二財政年度及二零二一財政年度本集團總排放分類^{8,9,10}

排放種類	關鍵績效指標	單位	二零二二		二零二一	
			二零二二 財政年度總量	財政年度強度 ¹ (單位/百萬港元)	二零二一 財政年度總量 ²	財政年度強度 ² (單位/百萬港元)
廢氣排放	硫氧化物	千克	5.35	1.88 x 10 ³	0.62	2.08 × 10 ⁴
	氮氧化物	千克	278.09	9.08 x 10 ²	69.28	2.32 × 10 ²
	顆粒物	千克	60.90	2.15 x 10 ²	6.17	2.07 × 10 ³
溫室氣體排放	範圍一(直接排放) ³	噸二氧化碳當量	1,015.68	0.36	96.22	—
	範圍二(能源間接排放) ⁴	噸二氧化碳當量	4,356.64	1.53	778.15	—
	範圍三(其他間接排放) ⁵	噸二氧化碳當量	126.41	0.04	127.87	—
	總排放(範圍一、二及三)	噸二氧化碳當量	5,498.73	1.94	1,002.23	0.34
無害廢棄物	固體廢棄物 ⁶	噸	2,873	1.01	2,600	0.87
	廢水 ⁷	立方米	174,040	61.31	383,107	128.34

1. 二零二二財政年度的強度是按本集團所產生的廢氣、溫室氣體或其他排放數量分別除以本集團於二零二二財政年度的收入，約為2,838.8百萬港元，計算；
2. 二零二一財政年度的排放量和強度摘自本集團二零二一財政年度ESG報告中所載的數據；
3. 本集團範圍一(直接排放)僅包含機動車輛汽油的使用，酒店營運天然氣的使用，以及種植樹木的碳抵消；
4. 本集團範圍二(能源間接排放)僅包含電力消耗；
5. 本集團範圍三(其他間接排放)包括於堆填區處置之廢紙及政府部門用於處理食水和污水所消耗電力引致的溫室氣體排放；
6. 固體廢棄物包括生活與商業廢棄物及建築廢棄物；
7. 本集團產生的廢水總量主要基於對難以準確記錄廢水量的區域進行假設消耗的淡水將全部進入污水系統的合理估算；
8. 上述溫室氣體排放報告採用的方法基於由聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、《溫室氣體核算體系企業核算與報告標準》及《2006年政府間氣候變化專門委員會國家溫室氣體清單指南》；
9. 由於四捨五入，有關數字相加後的總和未必等於總數；以及
10. 上表所載與本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務相關之環境數據僅計入二零二二財政年度，因此，二零二二財政年度及二零二一財政年度之數據不能作直接比較或直接得出任何有意義的結論。

環境、社會及管治報告

廢氣及溫室氣體排放控制措施

於二零二二財政年度，本集團營運期間產生的廢氣及溫室氣體排放，主要來自於營運及運輸目的所使用之汽油、天然氣及電力。本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的廢氣及溫室氣體排放強度維持在同一水平。

為實現其目標並支持向低碳經濟轉型，本集團實施了一系列內部政策包括「防污染防噪音施工方案」，以制定切實可行的措施，規範本集團建設項目和其他業務的可持續管理。本集團所有施工場地均須嚴格遵守內部作業指引，包括每日沖洗地面、灑水抑塵及避免淤泥堆積。同時，本集團還對施工器械進行預防性維護，確保其處於最佳狀態。此外，本集團在工地主幹道沿線安裝布袋除塵器、密閉式煙罩、加壓降塵噴霧裝置，並要求車輛離開工地前清洗車輪，以減少它們對環境空氣質量的影響。

由於電力與其他能源資源的使用將是本集團空氣污染物及溫室氣體排放產生的主要因素，因此本集團已推出相關內部政策以規範節能程序從而減少相關排放，詳情請參閱「電力」及「其他能源資源」章節。

廢水控制措施

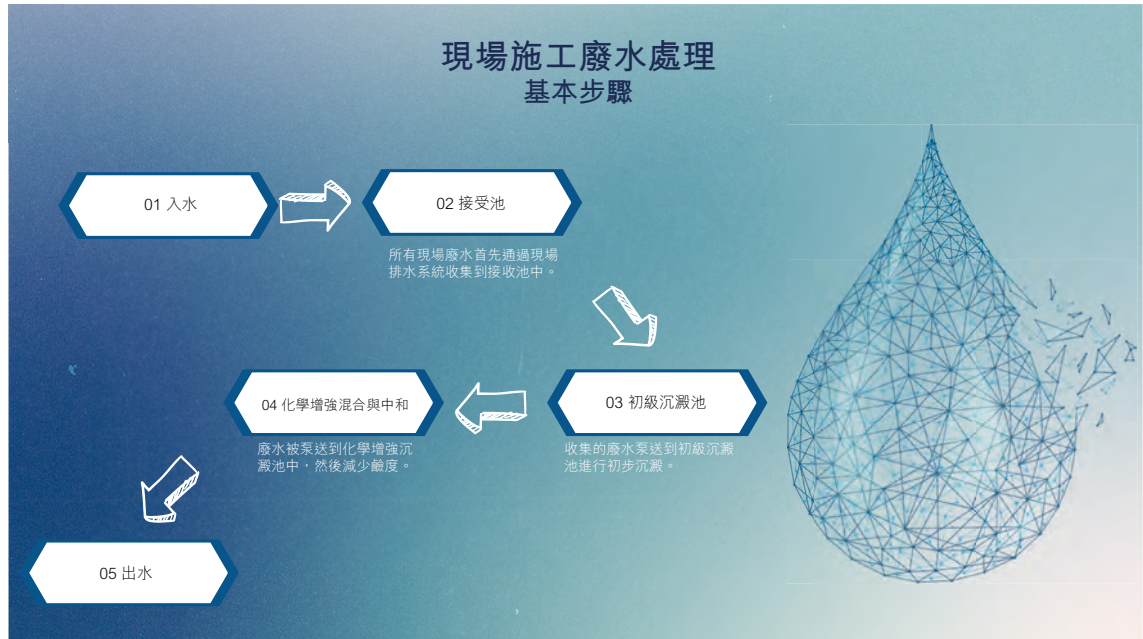
本集團密切監控其水資源管理，並致力於減少整個營運過程中的浪費。考慮到節約用水的重要性，本集團一直專注於減少廢水的產生，並加強施工現場的水重用。於二零二二財政年度，本集團的廢水主要由物業發展業務及酒店營運業務產生及排放，包括施工過程中的工業污水，以及來自酒店客戶、租戶及本集團員工的生活及商業廢水。

本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的廢水排放強度維持在同一水平。為此，本集團繼續秉承可持續水資源管理原則，在工作場所推廣節約用水，並向員工發放相關教育材料。生活及商業污水排入市政排水系統，而施工現場的廢水則按有關規定處理後排放。

施工現場已安裝污水處理設施，並由本集團相關部門及地方政府機構定期檢查，以確保合規。施工現場的生活污水主要通過三級化糞池進行處理，而工業廢水則經現場沉澱池預先處理後，排入市政污水管網。



污水處理過程中產生的浮泥，一般經收集後運至外部合資格的環保機構進行進一步處置。本集團確保經處理後的現場廢水達到中國污水綜合排放標準（GB 8978-1996）一級標準。經處理後的污水將用於管道和非飲用水箱的水質測試，以及其他施工作業，如車輪清洗和抑塵。



固體廢棄物控制措施

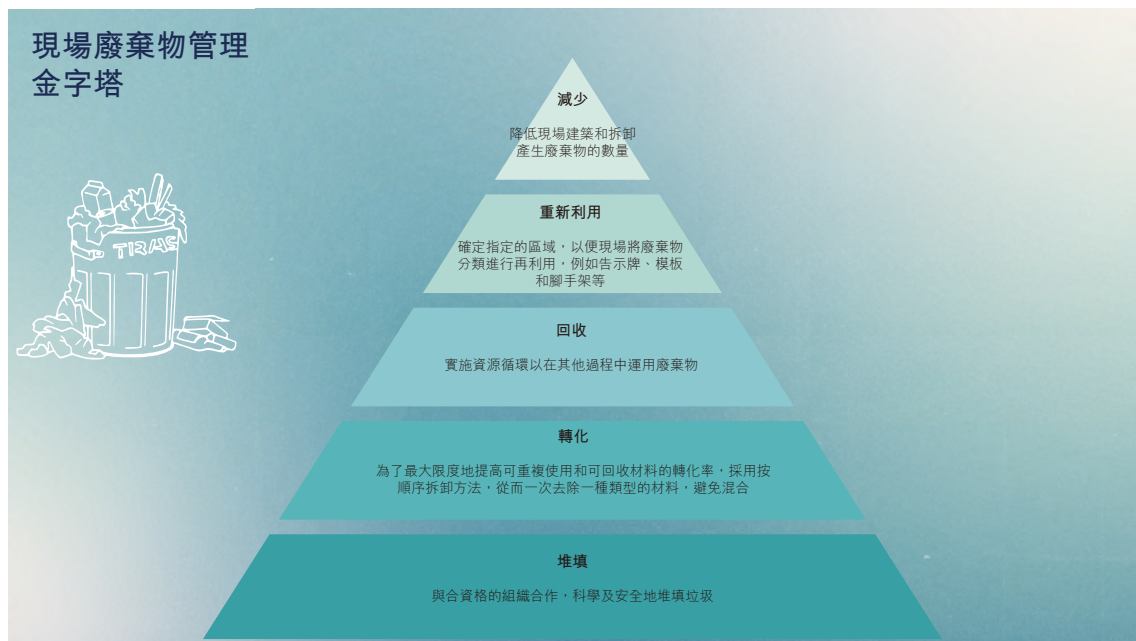
鑑於其業務性質，本集團認為固體廢物的產生與棄置是無可避免的。因此，本集團一直與外部專業廢物管理機構合作，實施全面的廢物管理方法，並以行業最佳實踐為基準。

本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的固廢棄置強度維持在同一水平。本集團實行五級廢物管理策略，旨在根據現場不同類型固體廢物的分類，包括惰性、非惰性、軟質、硬質、可回收和不可回收廢物，盡可能收集、分類、重用和回收建築垃圾。舉例而言，在新建築項目和道路建設中收集、壓碎、運輸和重用瓦礫。鋼渣和木製方棒則被定期收集並由專車運至垃圾堆填區處置，而其他生活垃圾由當地政府部門每日清運。

環境、社會及管治報告

為了通過提高營運效率來減少營運中產生及送往堆填區的廢物，本集團確保其服務供應商通過在設計和建造階段標準化材料使用來減少廢物。本集團亦要求其分包商按類別監控及報告所產生的廢物及棄置方法，特別是含有有害物質的廢物的儲存及處理，以防止有害廢物的排放。

本集團提倡負責任消耗及循環經濟理念，透過提高資源使用效率，例如在建築項目中應用再生物料，盡量減少廢物量及減少對環境的影響。



為配合中國國家及地方政府的廢物管理政策及措施，本集團於開展任何工地營運前，會就建築廢物減量及管理進行全面規劃。作為其環境總體戰略的一部分，本集團已制定標準化的廢物管理計劃，以指導制定科學的廢物減量目標，啟動相關計劃，並安排人員負責現場廢物分類，且監督廢物處理過程的正確性。本集團還聘用外部合格機構定期進行廢物管理監測及審計計劃。

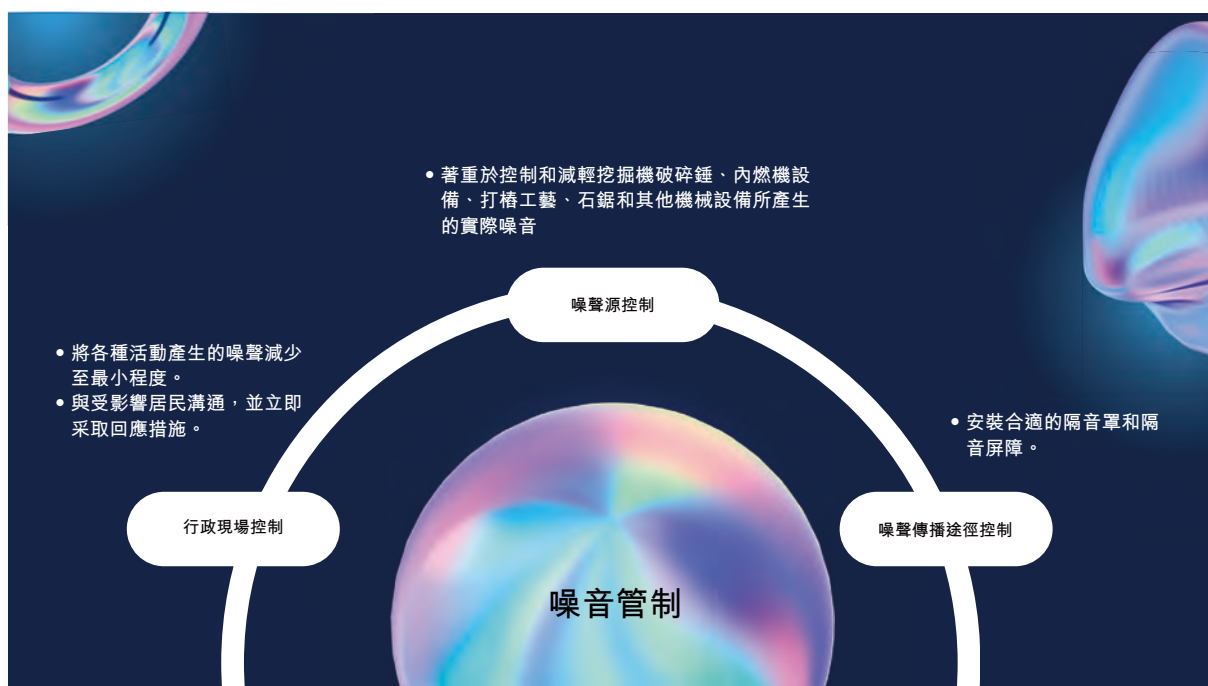


噪聲控制措施

本集團於二零二二財政年度產生的噪聲排放主要來自現場施工機械設備的運行。嚴格按照《工業企業噪聲排放標準》(GB12348-2008)等國家及地方有關噪聲排放的規定，本集團在報告年度實施了噪聲源控制、噪聲傳播途徑控制和行政現場控制策略，並採取了以下額外措施，以最大限度地減少施工作業中的噪聲滋擾：

- 在施工現場安裝減震墊、隔音板、消音器、隔音罩和實時聲音監控設備，以降低噪音水平；
- 將嘈雜的操作和設備，如手持式碎石機或電鑽，限制在一天中較不敏感的時間使用；
- 採用特定工作時間及施工方法，包括避免在休息時間或針對特定人群（例如學生）的特定時間進行噪音設備操作；以及
- 使用帶有註冊標籤的優質動力機械和設備，例如QPME（優質動力機械設備）標籤。

為確保所進行的建築活動嚴格遵守法定要求及上述內部規定，本集團已指派員工檢討噪音控制措施的執行情況，並定期向管理層報告結果。



環境、社會及管治報告

A.2. 資源使用

於二零二二財政年度，本集團消耗的主要資源為電力、水、汽油、天然氣及紙張。鑒於其業務性質，本集團於報告年度內並未消耗任何包裝材料。表二列出了本集團於二零二二財政年度及二零二一年財政年度不同種類的資源使用量。

表二 — 二零二二財政年度及二零二一年財政年度本集團資源使用總量⁴

資源使用	關鍵績效指標	單位	二零二二		二零二一	
			二零二二 財政年度總量	財政年度強度 ¹ (單位/百萬港元)	二零二一 財政年度總量 ²	財政年度強度 ² (單位/百萬港元)
能源	電力	千個千瓦時	7,496	2.64	1,273	0.43
	汽油	升	50,762	17.88	42,175	14.13
	天然氣	立方米	479,678	168.97	0	0
	總數 ³	千個千瓦時	13,184	4.64	1,682	0.56
水	水	立方米	575,430	202.70	383,107	128.34
紙張	紙張	千克	3,405	1.20	1,708	0.57

1. 二零二二財政年度的強度是按本集團於二零二二財政年度所消耗的資源量除以本集團二零二二財政年度的收入，約為2,838.8百萬港元，計算；
2. 二零二一財政年度的排放量和強度摘取自本集團二零二一財政年度ESG報告中所載的數據；
3. 上述能源轉換及計算所採用的方法是基於聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》；以及
4. 上表所載與本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務相關之環境數據僅計入二零二二財政年度，因此，二零二二財政年度及二零二一財政年度之數據不能作直接比較或直接得出任何有意義的結論。



電力

本集團辦公室、酒店及工地日常營運所用電力均購自當地公用事業公司。為響應國家加快發展新能源系統的方向，本集團致力於提高能源效益，務求與中國政府的目標保持一致。

於二零二二財政年度，本集團的總用電量較二零二一財政年度激增近五倍，主要由於在二零二二財政年度首次將酒店運營業務納入本集團的ESG報告範圍。儘管如此，本集團仍繼續堅持節約能源和保護環境的基本方針。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的用電量強度不高於二零二一財政年度。本集團在相同範圍內的用電量強度較去年下降約24%，實現既定目標。本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的用電量強度維持在同一水平。為實現目標，本集團在業務營運中廣泛推廣節能技術及設備的應用，同時探索新的替代方案以推動能源優化。本集團已委任特定員工為內部代表，負責協調本集團內外舉辦的節能計劃。具體而言，本集團已落實以下舉措：

- 通過安裝太陽能電池板擴大可再生能源的使用；
- 用LED燈取代能源密集型的照明燈具；
- 根據天氣情況，適時調整辦公室空調的設定溫度；
- 當只需局部照明時，使用個別照明開關控制單獨的區域的照明；
- 採用自然通風或機械通風以減少對空調的依賴；
- 安裝動態傳感器，自動控制建築物走廊等公共區域的照明；以及
- 使用能源標籤上被標示為具有高能效的電器。

本集團亦發起環保倡議並安排相關研討會，以教育全體員工減少能源消耗，包括盡量利用天然日光。對於本集團的非營運區域，每天下班後將由指定人員進行巡查，以確保所有閒置的電器已關閉。

其他能源資源

於二零二二財政年度，本集團使用汽油主要用作運輸用途，而本集團經營的酒店則使用天然氣作鍋爐燃料。本集團意識到其車輛的化石燃料消耗與其環境績效高度相關，因此致力於實施系統化的車輛管理以減少燃料消耗，從而減少排放並緩解氣候變化。

於二零二二財政年度，本集團的汽油用量較二零二一財政年度增加約20%，主要由於本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務，以及本集團之商用車輛油耗增加所致。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的汽油消耗強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的汽油消耗強度較去年輕微增加3.72升／百萬港元，未能達標。鑒於本集團優先使用污染較少的燃料的承諾，本集團已連續第二年淘汰使用柴油燃料的車輛。本集團正在尋求優化其營運，特別是在尋找替代清潔燃料作為其車輛的主要動力方面。

本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的能源消耗強度維持在同一水平。為實現其目標，本集團在營運中支持低碳交通，在員工中推廣公共交通工具的使用，並鼓勵他們使用電動車和拼車等替代出行方式。

此外，鑑於回顧年內新增之氣體燃料消耗，本集團亦特別執行以下措施，致力提升能源使用效率：



能耗管控

政策設立

本集團不斷制定和完善其內部政策，規範作業程序，並致力於引入KPIs管理其燃料使用情況，以規範其員工的工作常規。

採購實踐

鑒於能源效益是其節省成本和履行環境承諾的基礎，而車輛及鍋爐的使用均會帶來環境影響，因此本集團承諾在營運中優先考慮高能源效率的車輛及設備。

營運管控

本集團採取積極主動的方法來評估和培訓駕駛員，實現車輛的實時路線安排和調度，並規範駕駛員的駕駛和操作習慣，從而降低本集團由於超速、突然加速、突然制動和不必要的空轉等造成的高油耗。本集團的鍋爐操作員亦已接受培訓，在營運中採用節能實踐，並時刻注意設備的狀態，以防止用氣量過多。

保養

定期保養對於節省燃油和控制排放十分重要。本集團要求其員工定期檢查車輛和鍋爐的性能，並及時進行維護保養，例如對鍋爐氣閥、火花塞的質量檢查、重新添加潤滑劑、注滿或更換發動機和變速箱內的潤滑劑。

知識共享

本集團通過有關可持續實踐例如綠色出行的講座、會議和培訓提高員工的綠色意識，並向員工介紹領先的技術和管理方法，以提高營運效率。

本集團將繼續致力在日常營運中以「低碳低耗」的方式營造綠色環境，並在未來通過研究更多清潔能源的應用及節能措施，不斷提升能源效率。

環境、社會及管治報告

水

鑑於其業務性質，本集團在物業建設及酒店營運過程中不可避免地會消耗水資源。在二零二二財政年度，本集團在求取適用水源上並沒有遇到任何問題。

於二零二二財政年度，本集團的用水量增加50%，主要由於本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的用水強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的用水強度較去年輕微上升9%，未能達標。儘管如此，本集團將持續踐行可持續水資源管理，推行節水政策，制定智慧用水規範和建議，並在營運中採取有效措施。

為體現節約用水的承諾，本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的用水強度維持在同一水平。本集團竭盡全力改善水資源管理，通過綜合的水資源管理辦法，鼓勵所有員工減少和重用水資源。具體而言，本集團在洗手間和茶水間的顯眼位置張貼標語以提高員工的意識，同時安裝了節水設施，如節流器、雙沖水馬桶、自動水龍頭。此外，本集團亦安裝雨水收集系統，將廢水回收用於園林綠化灌溉、清潔室外公共空間及其他用途。本集團定期檢查並及時修復工地現場供水系統，並根據季節和休息時間調整供水量，且設定用水限額和指標。

紙張

作為實現資源優化目標的一部分，本集團致力於利用技術來盡量減少紙張資源的使用。具體而言，本集團致力於通過以數字方式查閱、存儲和記錄文檔來創建無紙化工作場所，從而消除或減少打印需求。

在二零二二財政年度，本集團的耗紙量增加約1,697千克，主要由於本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務。本集團以二零二一財政年度為基準年，目標在二零二二財政年度相同範圍內的用紙強度不高於二零二一財政年度。在二零二二財政年度，本集團在相同範圍內的用紙強度較去年上升0.33千克／百萬港元，未能達標。考慮到其對環境的影響，本集團以二零二二財政年度為基準年，目標在二零二三財政年度相同範圍內的用紙強度維持在同一水平。本集團為減少用紙而採取的具體措施如下：



環境、社會及管治報告

- 促進辦公自動化，通過電子方式（如電子郵件或電子公告板）傳遞文件及信息；
- 優先使用再生紙代替原始紙；
- 重複使用並回收辦公室中的文件夾；
- 在本集團內發送文件需要封套時使用運輸信封；
- 將雙面打印設置為大多數網絡打印機的默認模式；
- 在複印機附近放置單面紙收集盒和回收盒；
- 鼓勵員工重複使用單面打印紙作為草稿紙；以及
- 選擇採用可持續材料的紙張供應商進行合作。

原材料

原材料主要用於本集團的物業發展項目。矢志在項目中達到全球綠色建築標準例如能源與環境先導設計 (LEED) 及建築研究發展環境評估工具 (BREEAM) 認證，本集團已將一系列相關標準納入其建築材料選擇過程，涵蓋可持續材料採購、物業交付、保護自然資源、改善室內空氣質素及廢物管理等方面。

本集團在採購及評估環保產品時將環境考慮在內。本集團已制定嚴格的政策來確保其建築材料均為無害（例如不含揮發性有機化合物、脲醛或其他引起關注的化學物質），並在其整個生命週期中以最有效和可持續的方式使用。同時，本集團優先選擇綠色建築材料及來自本地的建築材料，以減少與能源、廢物、碳和水相關的隱含影響。舉例而言，本集團使用加氣磚塊來減輕牆壁的重量，使用新高分子防水膜來防止水滲透，並使用中空玻璃瓷磚進行絕緣。

本集團在施工過程中還採用了以下做法：

- 採購時從「搖籃到搖籃」角度出發考慮整個生命週期；
- 優先採購使用回收及可再生物料製成的建築材料；
- 在規劃設計階段優化施工流程，提高材料利用效率；
- 將模塊化建設概念整合到項目規劃和建設營運中，包括應用預制容積式的建築方法；以及
- 確保廢物管理策略覆蓋整個過程 — 從項目規劃和設計、建設、拆除、廢物處置，到廢物運輸和最終處置。

香港辦公室的排放物和資源使用控制措施

本集團矢志最大限度地節約資源並減少其營運對環境的相關影響。為此本集團香港辦公室已積極參與各種環保活動，並特別關注與能源效率及可持續廢物管理有關的計劃和實踐。

「香港氣候行動藍圖2030+」目標到2030年將碳強度從2005年的水平降低65%至70%。為支持該計劃，本集團致力於識別並落實節能措施，優化辦公室營運中的資源使用。本集團香港辦公室已將照明裝置更換為高效能的LED燈及熒光燈，以節省能源資源，同時提升照明質素，為員工營造健康的室內環境。同時，本集團亦致力於執行以下舉措：

- 優先選擇具有自動低功耗模式或節能模式的設備；
- 制定節能政策和指導方針，並設定明確的目標以推動持續進步及意識培養；
- 通過定期進行能源審計來監控設備運行；
- 使用會議室後立即關閉空調，並在會議室入口處張貼「節約能源」海報以提醒員工；以及
- 鼓勵員工在不使用設備時拔下充電器、適配器及其他插頭。



二零二二財政年度所參與之 香港國際金融中心二期的 環保倡議

二零二二年二月，本集團受國際金融中心二期的邀請，參與由香港環境保護署發起的「新春桃花回收」活動，將已拆除裝飾物的桃花，運送至屯門作進一步處理。回收桃花作為提高主要資源消耗效率的循環經濟中的必要組成部分，可以通過將桃花轉化為覆蓋物和堆肥材料等有價值的資源，減輕垃圾堆填區的負擔。

農曆新年是中國人具有重要意義的傳統節日，派發紅包是一種象徵好運的常見習俗，而用過的紅包雖然完好無損，但一般都被丟棄在垃圾堆填區。為鼓勵減廢，二零二二年二月，本集團參與由國際金融中心二期舉辦的「利是福回收重用大行動」，鼓勵本集團在國際金融中心二期辦公室工作的員工捐贈用過的紅封包進行回收。

「地球一小時」是全球最大的、展示人類集體努力的環保運動之一，鼓勵來自不同背景的人們和組織關燈一小時，並在生活中做出微小的改變，以幫助創造一個可持續發展的世界。二零二二年三月二十六日，本集團在國際金融中心二期辦公室工作的員工共同參加加彼等參與多年的「地球一小時」活動。本集團致力與社區採取集體行動，以產生積極的環境影響，為節約能源和減緩氣候變化作出貢獻，並鼓勵其員工採用綠色生活方式。

中秋節是中國慶祝的另一個年度傳統節日。二零二二年九月，國際金融中心二期舉辦了月餅盒回收活動，旨在提高租戶的減廢意識，同時開展慈善活動以支持有需要的人。透過收集乾淨的金屬月餅盒並進行慈善義賣，所有款項捐贈予聖雅各福群會眾膳坊食物銀行。聖雅各福群會眾膳坊食物銀行是一家多元化的社會服務機構，提供優質的綜合服務滿足香港多樣化的社會需求。本集團相信此項有意義的活動有助於創造一個可持續發展的社會，因此鼓勵在國際金融中心二期工作的所有員工參與此次活動。

聖誕節是一個耗用很多裝飾品（包括聖誕樹）的節日。為減少堆填區的廢物棄置量，國際金融中心二期邀請租戶參與香港環境保護署發起的「天然聖誕樹回收計劃2022」，收集已拆除裝飾物的聖誕樹，並運往[林•區] 做進一步處理，轉廢為材。本集團深明在慶祝節日的同時盡量減少廢物的重要性，因此收集其在國際金融中心二期辦公室的聖誕樹以進行回收。



二零二二財政年度所參與之 香港國際金融中心二期的 環保倡議



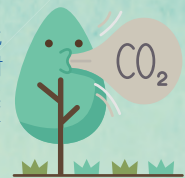
本集團致力為員工提供綠色工作環境，而國際金融中心二期於報告年度屢獲殊榮，是為本集團香港辦公室的理想場所。二零二二年五月，國際金融中心二期獲得由美國綠建築協會頒發的「LEED v4.1領先能源與環境設計（既有建築）鉑金級認證」。獲得LEED 認證是全球公認的可持續發展成就，彰顯國際金融中心二期對提供綠色環境的長期承諾。

工作場所的空氣質量對員工的健康至關重要。二零二二年六月，國際金融中心二期榮獲由環境保護署所頒發的證書，以表揚其全棟大樓的室內空氣質素完全符合「卓越級」室空氣質素指標。該榮譽展示了國際金融中心二期在不斷改善其室內空氣質量，提高公眾對室內空氣質量重要性的認識以及為其租戶創造高度舒適的環境方面的不懈努力。



在減廢表現方面，國際金融中心二期於二零二二年獲得由香港綠色機構認證所頒發的減廢證書——「良好級別」，以表彰其在採取合適措施以最大程度減少營運過程中產生廢棄物的努力。於回顧年度內，國際金融中心二期致力於環境保護，並同包括本集團在內的租戶在廢物管理中應用3R原則——「減少、再利用及回收」。國際金融中心二期一直以來對其廢物管理實踐進行嚴格的內部監控，並與利益相關者保持對話，以促進綠色營運。

二零二二年十二月，國際金融中心二期榮獲大灣區碳中和協會頒發首屆「大灣區低碳建築TOP100大獎」，以表揚大廈綠色營運方面的傑出表現，並有助提升社區對低碳建築重要性的認識。本集團明白在其營運中減少碳排放的重要性，因此視將其香港辦事處設在一座低碳建築內為本集團幫助中國在二零六零年實現碳中和所做貢獻的一部分。



物業發展業務的排放物和資源使用控制措施

二零二二財政年度本集團物業發展業務產生的主要排放物包括廢氣和溫室氣體排放、固體廢物、廢水和噪音排放。作為一家致力於維護環境可持續性的企業，本集團遵循高水平的可持續發展標準，通過將環保理念融入從規劃、設計到施工、營運的整個物業發展生命週期，謹慎平衡發展與環境。為了監察其在所有營運階段的潛在或實際環境影響，本集團持續評估其環境績效，以確保負責任的業務營運。

物業投資與酒店營運業務及項目管理業務的排放物和資源使用控制措施

由於本集團物業投資及項目管理板塊的業務活動主要涉及辦公室營運，故二零二二財政年度本集團這兩業務板塊的主要排放物為生活及商業固體廢物，以及本集團辦公室產生的污水。在二零二二財政年度，本集團非常重視辦公室日常廢物產生的管理，並按照「3R — 減少、重複使用和回收」原則，嚴格控制資源使用，旨在從源頭上盡量減少對環境的影響。遵從國家在主要城市禁止使用一次性塑膠吸管和不可降解購物袋以減少國內塑料垃圾的政策，本集團致力逐步淘汰辦公室內的一次性塑料及一次性餐具和餐盒，鼓勵員工自備飯盒，減少包裝材料的消耗。本集團採取的其他措施已在上文「A.2 資源使用」章節中闡述。

就本集團於二零二一年十二月開始經營的酒店營運業務，本集團通過優化日常營運實踐，並通過多元化活動提高員工的「綠色意識」，務求盡量減少旗下酒店對環境的影響。具體而言，本集團的鹿湖酒店於二零二二財政年度舉辦了「節能競賽」，以鼓勵員工節約能源，同時通過獎勵節約能源最多的優勝者來激勵員工。隨著該舉措的有效實施，鹿湖酒店年內能源消耗較去年（在前十一個月，該酒店由獨立於本集團的第三方營運）下降約11%。與此同時，本集團的雲嶺湖酒店還開展了各種培訓及活動，包括「辦公區域節能培訓」和「垃圾分類宣傳活動」，以培養員工的「綠色環保」意識。

優先考慮的環境可持續發展目標

作為本集團建立環境目標的基礎，本集團致力於通過業務發展以及將ESG管理理念和方法整合到其營運中，不斷降低其對環境的影響。本集團致力於設定以科學為基礎的目標和計劃，通過對全球領先的實踐及明確的指標進行基準對標與分析，改善其環境績效。

系統性

評估本集團的生命週期生態足跡和面臨的各種環境風險。

一致性

遵守本集團經營所在地的適用環境法律和法規。

合理性

參考「科學碳目標倡議」，設定目標並在減少溫室氣體排放的目標上取得進展。

遞進式

通過採用TCFD框架進行情景分析，考慮氣候變化對本集團長期業務發展和營運的影響。

大幅度

降低本集團營運對傳統能源的依賴，提高能源利用效益。

決心

通過教育和倡議，本集團致力於將行業參與者、客戶和供應商之間的孤島思維，轉變為全面且採用全生命週期方針和循環經濟的思維。



A.3. 環境及天然資源

為貫徹落實國家加快生態文明建設、建設美麗中國的方針，本集團不斷提升可持續發展績效，並在集團層面持續推進達成可持續發展環境目標。本集團與國際環境標準和框架保持一致，同時確保其戰略和舉措符合中國本地相關的環境法律和法規。矢志成為中國房地產行業的榜樣，本集團致力於將綠色建築元素融入其新的房地產開發項目，並採用最佳實踐以提高其在營運過程中的環境績效。

於二零二二財政年度，本集團透過追蹤分析其可持續發展績效，再次將廢棄物的產生和處置、能源和自然資源的使用，以及相應的溫室氣體排放列為需要應對的主要環境影響。

深明其自身的角色和責任，本集團在房地產開發營運的整個生命週期中，從土地使用規劃、項目準備、建築設計、車輛管理、降噪、低影響建築材料的採購，一直到最終物業的交付，始終如一地採用可持續實踐。考慮到新酒店營運業務增加本集團對環境造成的影響，因此本集團已特別注意該業務板塊日常營運中的環境控制措施。具體而言，本集團在推進可持續發展實踐方面重點關注以下領域：

能源效益



本集團已制定《關於加強辦公室節能降耗工作的通知》及《關於實施辦公室節能降耗巡查制度的通知》等內部政策，以規範本公司所有子公司的日常工作。此外，本集團已開發並倡導在其營運中部署「智慧能源管理系統」，以提高能源效益，同時減少因使用資源而產生的排放。

資源節約



考慮到大量消耗化石燃料對環境造成的負面影響，本集團一直致力於通過各種方式控制其汽油和天然氣的使用，並矢志選擇更加環保的「綠色」方案。此外，本集團制定了嚴格的紙巾和衛生紙使用管理制度，並通過公告和培訓等方式向本公司的各個子公司宣揚節約精神。

可持續廢棄物管理



在物業發展方面，本集團遵循現場廢棄物管理的優先順序，即避免、減少、回收、處理及棄置。本集團已制定全面的廢物管理計劃，識別主要廢物種類及確定減少廢物的方法，並在營運開始前安排現場分類區域、常規及負責監督的人員。此外，本集團亦著重廢棄物管理及化學廢棄物處理程序的可持續實踐培訓。在其辦公室營運中，本集團通過推廣「3R——減少、重用和回收」，堅決響應全國固體廢棄物分類政策。

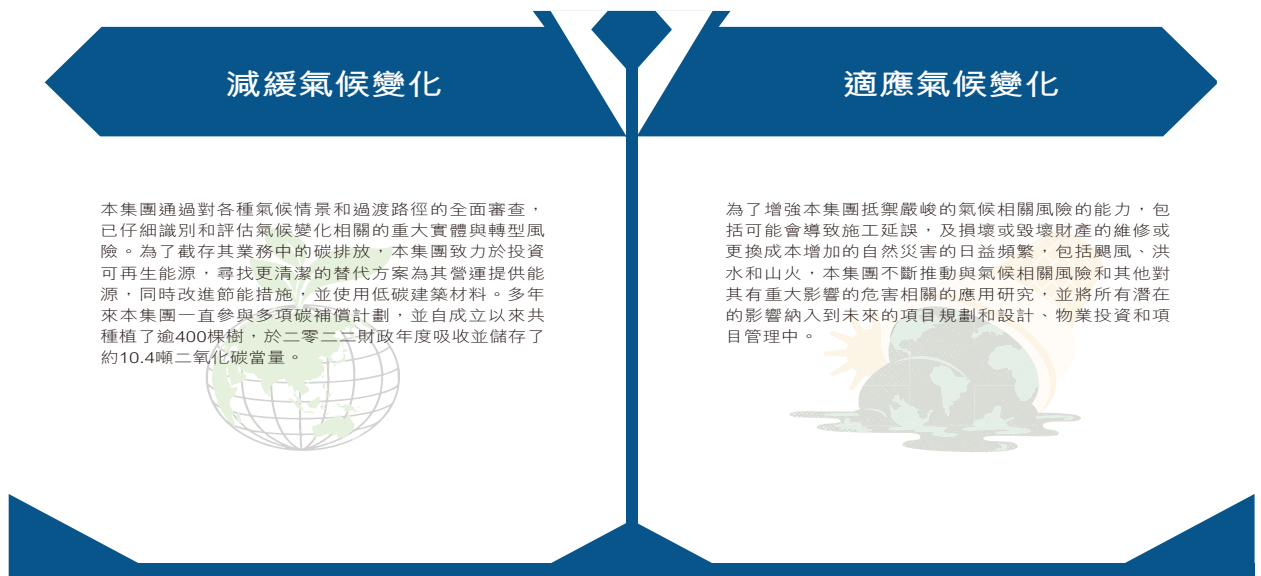
為應對環境惡化和氣候變化的緊急情況，本集團已加強將環境考慮整合至其業務營運中的力度。本集團以具前瞻性及重視環境可持續發展的方式制定其 ESG 政策，充分展現其對可持續發展的承諾。本集團管理層及全體員工將在董事會的領導下，繼續提升本集團的環境績效，並尋求業務創新機會以實現可持續發展。

A.4 氣候變化

鑒於氣候變化相關事宜日漸受到關注，氣候相關信息披露要求逐趨嚴謹，因此本集團意識到氣候變化將對世界及本集團的業務營運產生不容小覷的影響。作為行業領先企業之一，本集團致力於通過參考TCFD框架的建議來識別其潛在的氣候相關風險與機遇，從而提高其氣候適應能力並制定緩解措施。

急性物理風險例如洪水和颱風等極端天氣事件可能會更頻繁、更強烈地發生，對本集團的物業造成損害，並導致其房地產開發項目延期。本集團可能需要花費更多營運成本以提高其物業建設水平，尤其是加強其安全要求及標準。

慢性物理風險例如降雨模式變化和海平面上升等可能會導致水淹，從而損害本集團的產業及設施。鑑於本集團的主要資產及物業發展項目主要位於廣州等風險較高的地區，本集團特別留意在發生極端天氣事件時其資產減值的可能，以及維護成本增加的可能。



環境、社會及管治報告

除實體風險外，本集團亦關注可能對其業務造成重大影響的氣候相關轉型風險。隨著中國到2060年實現碳中和的決心，以及綠色建築評估標準（GB/T50378 — 2019）獲中華人民共和國住房和城鄉建設部批准作為國家標準，加上中國逐步推進綠色城市更新，本集團視更嚴格的要求和監管為其與氣候相關的重大轉型風險之一。同時，本集團亦認為消費者偏好轉變及原材料成本上升，將對其營運成本與收入，以及供應鏈的穩定性產生潛在影響。

儘管如此，本集團致力於透過監察市場對可持續建築的關注來管理該等風險，同時將此視為可能為本集團帶來新業務可能性的機會。隨著市場對綠色建築的需求不斷增加，本集團或會將氣候適應性元素納入其發展計劃，並繼續提升其物業的環境表現，從而降低營運成本，同時增加商機。

與此同時，本集團將在作出重大決策（例如啟動開發項目）之前，考慮更多因素，包括成本、認證及施工過程中的額外工作流程。此外，本集團亦將按照《中共廣州市人民政府廣州市委關於深化城市更新工作推進高質量發展的實施意見》，將ESG元素納入其發展藍圖。

展望未來，本集團將及時響應市場和政府期望，優化經營政策和戰略，以滿足綠色建築和氣候相關要求。



VII. 社會的可持續發展

僱傭及勞工常規

B.1. 僱傭

本集團視人才為其最寶貴的資產之一，因此致力營造以人為本的和諧工作環境，擁抱多元，並以整體健康福祉為先。本集團一直專注於招聘和挽留人才，投資於其員工並為他們提供充足的支持。

截至二零二二財政年度末，本集團員工總數為883人。更多有關本集團員工人數的信息，詳情請參閱下表三和表四。

表三 — 二零二二財政年度本集團職工按性別、職位類別、年齡及地域分佈¹

單位：員工人數		年齡組				總數
性別	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上		
男性	75	133	140	49	397	
女性	98	200	153	35	486	
總數	173	333	293	84	883	

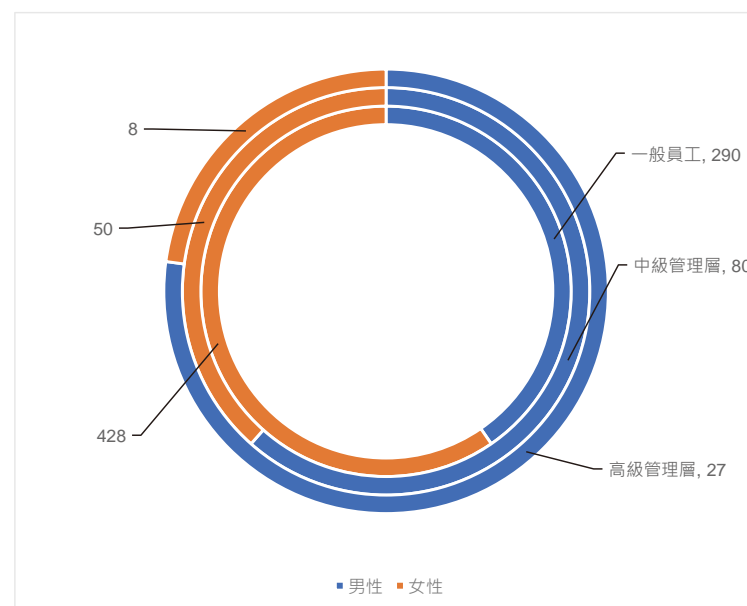
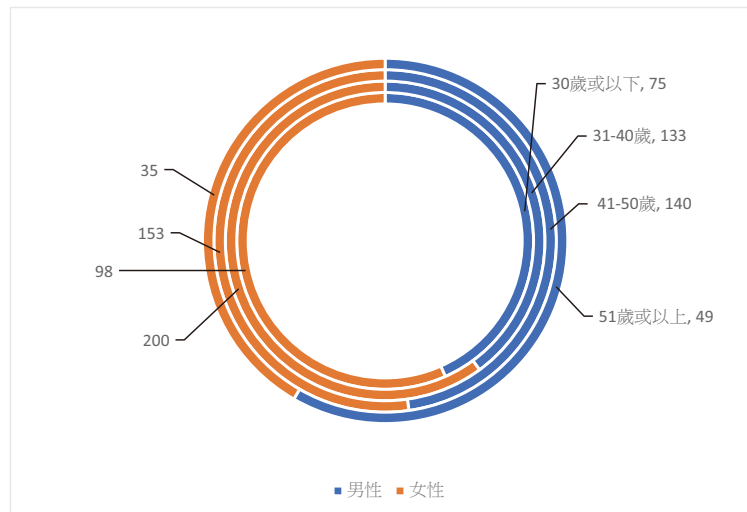
單位：員工人數		職位類別			總數
性別	一般員工	中級管理層	高級管理層		
男性	290	80	27	397	
女性	428	50	8	486	
總數	718	130	35	883	

僱傭類型		總數
全職	兼職	
883	0	883

地域		總數
中國（包括香港） ²		
883		883

環境、社會及管治報告

1. 員工數據是根據本集團與其僱員之間訂立的僱傭合同，從本集團的人力資源部獲得。此數據涵蓋根據當地有關法律與本集團有直接僱傭關係的僱員以及其工作和／或工作場所受本集團控制的員工。上述員工數據報告所採用的方法乃基於聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》；以及
2. 本集團在二零二二財政年度將其香港業務的員工數據納入中國地域劃分。



環境、社會及管治報告

表四 — 二零二二財政年度按地域、性別及年齡分佈的員工流失率¹

單位：員工人數 性別	年齡組				總數
	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上	
男性	63	46	23	13	145
員工流失率	84%	35%	16%	27%	37%
女性	64	64	39	16	183
員工流失率	65%	32%	25%	46%	38%
總數	127	110	62	29	328
員工流失率	73%	33%	21%	35%	37%

單位：員工人數	地域
	中國（包括香港） ²
總數	328
員工流失率	37.1%

1. 員工流失數據是根據本集團與其僱員之間訂立的僱傭合同，從本集團的人力資源部獲得。流失率是通過將二零二二財政年度員工離職數除以截至二零二二年十二月三十一日之員工人數得出。上述報告員工流失數據所採用的方法是基於聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》；以及
2. 本集團在二零二二財政年度將其香港業務的員工數據納入中國地域劃分。

法律合規

本集團定期更新和調整其僱傭政策以適應社會變化，並遵守其營運地區的相關法律和法規。在二零二二財政年度，本集團已遵守重要的相關法律和法規，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國就業促進法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；以及
- 《中華人民共和國社會保險法》。

本集團按照國家和地方的僱傭要求，支付符合最低工資標準的薪酬，並向其在中国的員工提供「五險一金」社會保障，且向其在香港的員工提供強制性公積金計劃和醫療保險。

環境、社會及管治報告

招聘及晉升

頂尖人才在本集團持續增長的戰略規劃中扮演著重要角色，因此本集團積極挽留員工並招募具有發展潛力的新成員。本集團認為人才招聘是保持活力和保持市場競爭力的必要步驟。因此，本集團已制定一套透明清晰的內部政策來實施其年度招聘計劃，包括《人力資源管理辦法》及《招聘管理規定》。為吸引優秀人才，本集團會參考應聘者的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負等多項因素，為其提供公平及具競爭力的薪酬及福利。

在二零二二財政年度，本集團舉辦了多場招聘會及校園招聘。多年來，本集團一直舉辦「逐光」計劃，旨在培養本地青年才俊追逐夢想的技能，同時牢記本集團「珠光人永遠都在創業」的文化，賦予他們成為明天領導者的知識。本集團旨在通過該計劃為大學畢業生搭建起步的舞台和提供機會，增強他們與本集團一起追夢之路的信心。

本集團通過考核和晉升，對表現突出、貢獻良多的員工表示讚賞及認可。參照「珠控集團人力資源管理辦法」及「員工手冊」，本集團通過清晰合理的程序，為具有卓越表現和潛力的合資格員工提供平等的晉升和發展機會。

薪酬及解僱

本集團提供具競爭力的待遇以吸引並挽留人才。為保持競爭力，本集團定期檢討其薪酬待遇，並對僱員的能力及表現進行定期評估，以確保優秀僱員可根據其努力、表現及貢獻獲本集團合適的認可。

本集團嚴禁任何形式的不公平或非法解僱，並為此制定嚴格的政策來規範僱員解僱程序。如發現任何員工違反本集團的僱傭政策，本集團將在發出警告信之前發出口頭警告。對於經警告後仍重複犯同樣錯誤的員工，本集團將根據其經營所在地的相關法律和法規終止其勞動合同。

儘管薪酬調整和解僱取決於相關員工的表現等多種因素，但本集團保證所有決定均基於合理合法的理理由，並遵從本集團的內部政策，例如「員工手冊」及「員工異動管理實施細則」。



工作時數及假期

本集團設有有關釐定僱員工作時間及休息時間的內部政策，如「考勤管理實施細則」，乃根據本地僱傭法例設計並實施，譬如：

- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《勞動保障監察條例》；以及
- 《國務院關於職工工作時間的規定》。

為監察每名僱員的工作時間，本集團實行打卡系統，並配合考勤管理制度及外勤工作登記表。員工須詳細填寫外勤工作紀錄並經相關部門經理批准，從而確保加班的員工有資格獲得適當的加班費，或根據相關勞動法獲得補償假。

除基本年假和法定假日外，本集團僱員亦有權享有額外假期福利，例如產假、喪假及待產假。

平等機會、多元化及反歧視

本集團致力營造多元化及包容的工作環境，讓不同背景的人能夠一起工作並茁壯成長。作為平等機會僱主，本集團一直將尊重員工視為其發展戰略的核心支柱。本集團設有平等機會及反歧視日常企業行為的政策，彰顯其對人權、平等機會及營造包容無歧視工作場所的決心。本集團嚴格遵守香港及中國適用的反歧視法律和法規，包括但不限於：

- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)；
- 《性別歧視條例》(香港法例第480章)；以及
- 《中華人民共和國就業促進法》。

本集團確保其僱用、培訓、晉升機會、解僱和退休政策，並非以申請者或僱員的年齡、性別、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族、膚色、血統、民族或人種、國籍或宗教等非工作相關因素為依據。

環境、社會及管治報告

同時，本集團對任何工作場所的歧視、騷擾或誹謗零容忍，因此鼓勵員工向本集團人力資源部報告任何涉及歧視的事件。人力資源部負責對經證實的個案進行評估、處理、記錄及採取任何必要的紀律處分。

本集團鼓勵管理層與一般僱員之間的持續對話。為了促進本集團之內的無障礙溝通，本集團已經設計辦公室自動化（「OA」）系統及公司門戶內聯網，旨在讓員工在本集團內就任何問題及創新想法進行交流。

其他待遇及福利

員工的整體福祉是整個集團的重中之重。為提高員工的生產力並改善他們的工作與生活平衡，且為他們提供工作之外的愉快體驗，本集團定期舉辦有意義的娛樂活動，例如電影放映、瑜伽課程和節日慶祝活動，旨在員工間營造積極的氛圍。本集團每季亦會安排生日會，以增進員工間的感情。此外，本集團高度重視員工的健康，因此為員工提供健康檢查。在二零二二財政年度，由於社交距離限制措施，本集團未能為員工舉辦實體的福利活動。

於二零二二財政年度，本集團已遵守對本集團有重大影響的薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及福利和其他待遇方面的相關法律及法規。

B.2. 健康與安全

為保障其員工的健康、安全和福祉，本集團嚴格遵守其經營所在地的適用法律和法規，包括但不限於：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第 509 章)；
- 《中華人民共和國建築法》；
- 《建築施工企業安全生產許可證管理規定》；
- 《建設工程安全生產管理條例》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國職業病防治法》；
- 《工傷保險條例》；以及
- 《工作場所職業病危害警示標識》。



環境、社會及管治報告

作為盡量減少員工職業健康和安​​全風險的常規做法，本集團為其僱員購買商業保險和僱員安全保險、提供安全培訓、實施職業健康制度，並不時為各工作場所的員工組織身體檢查。

本集團高度重視工作場所的健康、安​​全和福祉，並致力於通過制定和實施符合質量管理體系（ISO 9001:2015）及職業健康與安全管理體系（ISO 45001:2018）的內部指引，從而有效管理及減緩其營運中的職業風險和危害。

本集團營運場地內的所有危險區域均須設有安全圍欄以防止意外發生，同時還需設置適當及充足的消防安全設施並定期檢查，以保障僱員免受火災危害。本集團亦為從事人工操作的員工提供合適的培訓和必要的防護設備。

本集團亦定期對現場潛在安​​全風險進行評估和審查。本集團的工程管理部門負責根據本集團的「安​​全生產和土​​建施工管理」政策，監控、指導以及監督施工現場的施工工作。秉承「安​​全第一、預防為主」的原則，本集團已明確界定不同業務單位在建築工地上的職責，並定期開展安​​全生產培訓，提高本集團員工的安​​全意識。

為最大程度降低施工現場的安​​全風險，本集團行政部定期組織應急演練，召開定期健康安​​全工作會議，並為員工設立安​​全健康工作告示板。本集團的人力資源部負責監督和監察本集團職業健康與安​​全政策的執行情況。

對於駐辦公室的員工，本集團致力營造及維持安​​全、清潔及環保的工作環境，並確保其室內工作環境擁有充足的光線和良好的通風。本集團已委任指定僱員管理存放於辦公場所的急救工具及裝備。本集團所有工作場所均設有儲備充足且未上鎖的急救站，同時本集團確保在工作時間內所有緊急出口暢通無阻，並從內部便可以解鎖。

環境、社會及管治報告

因工受傷及亡故

在二零二二財政年度，本集團因工亡故人數為0，受傷人數為9人，因工傷損失工作總日數為36天。於回顧年度內，本集團遵守對本集團有重大影響的提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面的相關法律及規例。下表列出了本集團於二零二零財政年度、二零二一財政年度及二零二二財政年度因工亡故的數據。

表五 — 過去三年本集團與工作有關的亡故人數和亡故率¹

年度	二零二零財政年度	二零二一財政年度	二零二二財政年度
因工亡故人數	0	0	0
因工亡故率（每百員工）	0	0	0

1. 因工亡故數據從本集團的人力資源部獲得。上述報告員工因工亡故數據所採用的方法是基於聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》。

抗擊疫情

在二零二二財政年度，致命性較低但傳染性更強的Omicron變種病毒傳播到中國，導致包括上海和廣州在內的中國主要城市經歷疫情爆發及封城。本集團致力於保障員工健康，因此，自疫情發生以來，本集團已按國家和地方政府要求，制定並落實一系列疫情防控措施，以防範並降低工作場所的病毒傳播風險。本集團來成立了應對小組，負責制定與監督相關保護措施和計劃的實施，以應對市場不穩定帶來的不確定性。本集團亦採取遠程辦公及輪班工作等措施，務求將員工感染的風險降至最低。

在二零二二財政年度，本集團鼓勵其員工積極採取以下措施：

- 關注有關疫情的最新消息及動態；
- 時刻保持良好的個人和環境衛生習慣，如常用肥皂和水洗手20秒以上；
- 打噴嚏或咳嗽時用紙巾遮住口鼻，並將用過的紙巾扔進有蓋的垃圾桶後徹底洗手；
- 如有任何身體不適，應盡快就醫，避免繼續工作；
- 如曾與染疫病患過密切接觸，應向本集團行政部門報告，並在隔離期結束前進行居家隔離；以及
- 向有關行政部門披露休假期間去過的地方，以諮詢是否需要進行強制性核酸檢測。

環境、社會及管治報告

本集團亦訂立以下規定，以確保為員工提供安全的工作環境及充分的保障：

- 調整工作時間和生產，實現靈活的工作安排；
- 每天清潔工作場所；
- 要求員工在工地和辦公室入口測量體溫，禁止體溫超過37.3℃的人員進入場所；
- 記錄員工休假期間的行蹤，並根據政府公告進行管理；
- 密切關注國家和地方政府的政策，必要時申請援助；
- 要求員工和客戶在進入任何工作場所前出示綠色健康碼；
- 確保妥善處理用過的口罩和紙巾、廢紙和其他廢物；
- 確保為員工配備充足的口罩、手套、消毒液、體溫計等必要的防疫物資；以及
- 根據疫情發展情況不時進行風險評估，制定防疫預案。

二零二二年十二月，隨著國家準備重新開放，中國國家衛生健康委員會宣布逐步放寬防疫限制措施。本集團將繼續根據最新的政府公告檢討及調整其防疫政策，為員工創造更方便及高效的工作環境，同時保障員工健康。

B.3. 發展及培訓

本集團一直致力於釋放員工潛能，通過為員工提供多元兼具針對性的培訓機會，讓員工持續發揮所長，與本集團共同成長。

作為挽留人才及提振士氣的重要一環，本集團制定並執行《培訓管理實施細則》及《員工個人進修管理實施細則》，為其員工安排適當的培訓計劃與課程。具體而言，本集團為新員工提供入職培訓，讓他們全面了解本集團，包括企業文化、組織架構及職業健康與安全政策等各個方面。本集團亦會因應企業及個人需求，為有經驗的員工安排與工作相關的培訓，以提升他們的專業技能。於二零二二財政年度，本集團的421名員工共受訓6,942小時，詳情請參閱下述表六及表七。

環境、社會及管治報告

鑒於數字化趨勢以及對時間管理靈活性的要求，於二零二二財政年度，本集團利用「輕學堂」及「得到」等多媒體及在線學習平台，讓員工隨時隨地透過獲取豐富的資料學習。本集團認為採用創新的培訓模式，有利於培訓的互動性和與娛樂化，促進高效的管理與記錄，更能讓不同需求和進度的員工按照自己的節奏學習。

為滿足其長遠發展的需要，本集團鼓勵員工參加專業資格考試及外部培訓，以進一步提高專業技能、競爭力 and 能力，並增加知識儲備，拓寬視野。本集團為已參加專業資格考試並取得與其在本集團職務相關的職業資格證書的僱員提供資助。此外，本集團亦與外部機構及專家合作，定期為員工舉辦研討會及培訓課程。

表六 — 二零二二財政年度本集團按性別和職位類別劃分的培訓人數及百分比^{1,2}

二零二二財政年度員工受訓總人數	421
二零二二財政年度員工總人數	883
本集團受訓員工百分比	48%

單位：員工人數 性別	職位類別			總數
	一般員工	中級管理層	高級管理層	
男性	105	59	16	180
受訓員工百分比	25%	14%	4%	43%
女性	187	48	6	241
受訓員工百分比	44%	11%	1%	57%
總數	292	107	22	
受訓員工百分比	69%	25%	5%	

1. 員工培訓數據從本集團的人力資源部獲得。培訓是指本集團員工在二零二二財政年度參加的職業培訓。上述報告員工受訓人數和百分比數據所採用的方法是基於聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》；以及
2. 由於四捨五入，有關數字相加後的總和未必等於總數。



環境、社會及管治報告

表七 — 二零二二財政年度本集團按性別和職位類別劃分的已完成培訓時數^{1,2}

單位：培訓時數 性別	職位類別			總數
	一般員工	中級管理層	高級管理層	
男性	1,869	825	249	2,943
平均培訓時數	6.44	10.31	9.23	7.41
女性	3,188	693	119	3,999
平均培訓時數	7.45	13.85	14.82	8.23
總數	5,057	1,518	368	6,942
平均培訓時數	7.04	11.67	10.50	7.86

1. 員工培訓數據從本集團的人力資源部獲得。上述報告員工受訓時數數據所採用的方法是基於由聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》；以及
2. 由於四捨五入，有關數字相加後的總和未必等於總數。

B.4. 勞工準則

為禁止任何童工或強制勞工，本集團於二零二二財政年度已遵守營運所在地的相關法律及法規，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；以及
- 《中華人民共和國未成年人保護法》。

為防止任何童工、未成年工人和強制勞工的非法就業，本集團的人力資源部嚴格遵循驗證程序，在確認任何聘用前，要求所有工作申請人提供有效的身份文件，以證明他們是合法受僱的。人力資源部還負責監察和確保企業政策和實踐遵守禁止童工和強迫勞動的相關法律和法規。一旦本集團發現任何違反有關勞動法律、法規和標準的事件，本集團將立即終止相關僱傭合同，並對相關責任人進行處罰。本集團將在整個企業內發出通報批評，以防止類似事件再次發生。

於二零二二財政年度，本集團並無違反任何對本集團有重大影響的有關防止童工或強制勞工方面的相關法律及法規。

營運慣例

B.5. 供應鏈管理

為促進可持續和負責任的供應鏈，本集團根據其內部供應商選擇標準、採購過程及管理方法積極與供應商保持溝通及進行管理，旨在與其供應商及分包商建立穩定且互惠互利的關係。

供應商聘用及風險管理

本集團主要與供應商及分包商合作，向他們購買中介服務、信息技術產品、辦公用品及建築項目所需的工程服務。為確保供應商的評估、甄選、合同及相應的績效管理始終與中國相關法律和法規、行業標準及本集團的內部要求保持一致，本集團已制定並實施「合作商管理實施細則」，以規範其供應商聘用程序。

在供應商的甄選及聘用過程中，本集團根據各種業務和 ESG 標準，例如公司規模和信譽能力，評估其潛在合作夥伴。本集團要求供應商必須遵守適用的環境和社會法律和法規，為此，本集團亦進行充足且嚴格的盡職調查，以識別供應商有否任何可能帶來重大經濟、環境或社會影響的活動。具體而言，本集團仔細調查其供應商的環境實踐，以評估他們是否會造成重大的環境危害。同時，亦對合格招標者進行背景調查，了解他們的聲譽、服務／產品質量、環境管理資質、價格、生產和技術能力，以及過去三年的業務往績、與本集團的經濟糾紛歷史及監管違規的記錄。在本集團採購部門審查及批准後，合格的供應商將會被列入本集團的「合格供應商名單」，成為本集團的供應商。為努力穩定供應鏈並避免供應商的壟斷，本集團通常就每種原材料與至少兩個合格供應商合作。

建立可持續供應鏈的主要前提，是供應商遵守本集團的標準和要求。為此，本集團根據其「招標管理實施細則」及「施工單位評價管理細則」需要定期對正在進行的建築項目進行現場調查的要求，監察並評估其供應商的合規性和績效。本集團工程管理中心、工程中心及設計中心負責根據「合作商管理辦法」對每個項目進行持續評估，並於項目完結及每年末進行績效審查及年度審查。



環境、社會及管治報告

本集團識別及評估供應鏈的環境和社會風險，並與供應商進行交流，以最大程度地減少這些風險的影響。通過供應商風險管理系統的建立，本集團識別並緩解潛在的商業及可持續性風險，並釐定在供應商甄選及聘用期間的合法責任。與供應商簽訂的合約須經本集團的內部合規部門審查及審核後方能授予批准，從而消除任何不必要的風險。同時，本集團亦要求供應商提供相關的國際認證，例如ISO 14001 環境管理系統或ISO 45001 職業健康和安全管理系統，以確保他們對這些事宜的認識及合規情況。

與此同時，本集團亦會在每年末或項目結束時，邀請供應商填寫「需方評估表」，當中涵蓋與本集團合作的各個方面，包括招標檢查、現場管理、供應商管理、付款和人員廉潔性。通過其業務合作夥伴的反饋，本集團的成本招標中心可對職能管理部門及其員工的管理工作質量進行客觀評估，從而有助本集團更深入地了解整個協作過程，並在必要時進行優化。此外，本集團一直致力於為其專責供應鏈管理的團隊提供相關的培訓，旨在提高他們在與業務夥伴的合作中，對道德、合規性和企業社會責任的意識。

綠色採購

為在採購中秉持其可持續價值觀，本集團致力於在選擇供應商時推動選用環保產品和服務。根據其綠色採購指引，本集團將環境因素整合到其決策中，對於遵循ISO 14001 環境管理系統標準（或其他環境認證）並以環境可持續的方式運作的供應商予以優先考慮。本集團在其商業協議中清晰列明對環境保護的要求，並將違反相關環境法律和法規的供應商列入黑名單。

本集團優先從本地供應商處採購，以支持本地經濟，並減少材料和產品運輸中產生的碳排放，從而減少本集團供應鏈的碳足跡及相應的環境影響。本集團的成本招標中心負責監督和監察符合本集團綠色採購策略的供應商政策的實施。

通過採用嚴格的篩選過程、設計謹慎的營運工作流程並與供應商保持緊密的合作關係，本集團於過去數年與供應商並無出現任何重大延誤、衝突或其他重大問題。於二零二二財政年度，本集團與42家位於中國的供應商保持穩定合作，上述供應商聘用及管理政策適用於其逾九成供應商。

B.6. 產品責任

在二零二二財政年度，本集團遵守香港和中國有關其產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的對本集團有重大影響的相關條例、法規和標準，包括但不限於：

- 《中華人民共和國建築法》；
- 《中華人民共和國消防法》；
- 《建設工程安全生產管理條例》；
- 《建設工程質量管理條例》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國產品質量法》；
- 《中華人民共和國價格法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；
- 《中華人民共和國廣告法》；
- 《廣告管理條例》；
- 《中華人民共和國合同法》；
- 《關於強化知識產權保護的意見》；
- 《個人資料（私隱）條例》(香港法例第486章)；以及
- 《消費者委員會條例》(香港法例第216章)。

產品質量與安全

本集團以客戶為先，致力提供優質物業及貼心服務，並透過制定內部政策管理其建設項目，滿足客戶的需求及期望。

本集團的工程管理中心及項目工程監理部負責監察、審查和監督建築項目的從施工到竣工的全過程，並在營運過程中保持高標準直到最終交付。根據中國的國家標準，譬如GB/T 19001-2016(質量管理體系要求)及GB/T 24001-2015(環境管理體系要求及使用指南)，本集團貫徹落實其內部政策，包括「工程建設監理工作手冊」、「工程質量管理細則」及「工程進度管理細則」，致力於通過提供可靠且高質量的產品和服務，矢志保護其客戶的健康和安全。為維護客戶的福祉，本集團將健康和元素整合至其項目的所有階段，從初步設計、無害材料的選擇，一直到項目竣工及向客戶最終交付，同時遵循嚴格的程序，以確保向客戶提供高效及滿意的物業交付。



環境、社會及管治報告

本集團的質量控制部門負責本集團所有業務、物業開發和服務的質量追蹤、監督和檢查。關於建築材料的選擇，本集團已實施內部政策「產品檢測作業標準」，對其項目的所有階段使用的建築材料進行抽樣檢查，檢測任何潛在的有害物質。一旦發現任何不合格產品或操作質量不達標，質量控制部門將根據其內部政策「不合格產品控制程序」，立即採取果斷的措施以調整相關操作。鑑於其產品的性質，本集團認為設立召回程序不適用於其業務，因此，本ESG報告未有就召回程序作出披露及討論。於二零二二財政年度，本集團並沒有任何因安全與健康理由而須回收的產品。

營銷／廣告

本集團已引入內部程序以確保其營銷資料準確無誤，並確保其營銷常規符合本地法律和法規，包括《中華人民共和國廣告法》及《廣告管理條例》。本集團發佈的所有營銷材料，包括廣告標牌、廣告郵件和推廣物料，均應經過本集團的嚴格審查和核實。本集團嚴禁在營銷材料中作任何虛假陳述或誇大的產品宣傳。如任何宣傳行為不符合內部程序，本集團將立即採取糾正措施。

客戶私隱

在數字化趨勢日益增強的情況下，本集團致力於加強網絡安全並嚴格保護客戶私隱。透過制定並落實「保密管理規定」等嚴格內部政策，本集團確保其客戶的權益及私隱得到妥善保障。

本集團定期檢討其政策，以確保遵守《個人資料（私隱）條例》及其他相關法律和法規。本集團亦確保所收集的信息僅用於收集時所定之目的，並確保客戶知道他們的個人資料是如何收集、處理和使用的。

本集團認為教育是最好的防線，因此本集團為獲授權查閱客戶資料的員工提供關資料私隱、網絡安全及客戶資料處理的相關培訓，同時要求他們與本集團簽訂協議，承諾對客戶資料保密。

環境、社會及管治報告

本集團的資訊科技部門在本集團內已設置並加強電腦防火牆，以防止未經授權使用、輸出、複製及洩露客戶資料，而本集團的市場經營中心負責監督及監控本集團客戶數據保護和隱私政策的執行。

於二零二二財政年度，本集團並無發生任何須呈報的客戶隱私泄露的事件，亦沒有收到任何有關客戶隱私泄露或遺失客戶資料的屬實投訴。

投訴與售後服務

致力於提升客戶滿意度，本集團已制定其售後管理及投訴處理的政策與指引。本集團的市場經營中心負責通過電話熱線、傳真等多種溝通渠道收集客戶投訴。在收到投訴後，本集團的質量控制部門將進行正式的調查，在合理時間內及時作出回應，並全程跟進，以確保相關屬實的投訴得到有效處理。相關部門將及時落實完善的控制程序，並將於事後制定糾正和預防措施，同時在本集團內部公佈投訴及處理結果，提醒員工注意防範。本集團在投訴處理方面的首要宗旨是安撫投訴者讓其保持情緒穩定，同時會向投訴人了解事情的來龍去脈，以更好地分析原因，防止事件再次發生。本報告期內，本集團並未接獲任何屬實的投訴。

知識產權

為保護其知識產權，本集團為其新商標、標籤及產品設計及時申請註冊，並委聘內部法務人員及外部法律顧問，就知識產權的保護和侵權提供法律意見。本集團亦要求員工必須對本集團的商業秘密及其他專利保密。

鑑於本集團的業務性質及重要性原則的考慮，標籤相關事宜不適用於本集團，因此本ESG報告將不進行討論。



B.7. 反貪污

本集團決心堅持最高標準的商業道德，並致力於在其營運中遏止貪污和賄賂。為創造公平、道德和高效的工作環境，本集團遵守當地有關反貪污及賄賂的法律和法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國反腐敗法》；
- 《中華人民共和國反洗錢法》；
- 《中華人民共和國不正當競爭法》；
- 《中華人民共和國刑法第二百七十四條》(關於敲詐勒索)；
- 《中華人民共和國刑法第三百八十七條》(關於非法收受他人財物)；
- 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》；
- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)；以及
- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

對於營運中的貪污、賄賂、洗錢、敲詐勒索、反競爭等不當行為零容忍，本集團制定並實施了「陽光服務公約」、「銷售管理實施細則」等一系列內部規章制度，且要求全體員工遵守。本集團於其銷售政策明確說明，防止在買賣過程中出現貪污、敲詐、勒索和洗錢等違法行為。

為促進道德商業實踐並加強所有管理層和員工的意識，本集團定期為其員工安排有關道德標準和反貪污實踐的進修培訓。舉例而言，在二零二二財政年度，本集團之酒店營運業務為40名管理層及421名一般員工，安排了四場共八個小時的季度「關於反貪污及廉潔辦公的培訓」。同時，本集團亦為兩名管理層及115名一般員工安排了一個小時的反貪污培訓。

本集團鼓勵其內部和外部持份者通過本集團的舉報機制，向本集團舉報任何瀆職、不道德、不公平或不當行為。舉報人可以口頭或書面形式向本公司審核委員會舉報。本集團設有有效的申訴機制，在確保對舉報人匿名的情況下進行調查，以保護他們免受不公平解僱或傷害。本公司審核委員會將對任何可疑或違法行為進行調查，以保護本集團的利益。如發現涉嫌貪污或其他刑事罪行，將在本集團管理層認為有需要時，及時向有關監管機構或執法機關提交報告。本集團的風控審計中心負責監督和監察本集團防止賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的措施和舉報程序的實施。

環境、社會及管治報告

於二零二二財政年度，本集團沒有任何就本集團或其員工有關貪污行為的已結案法律案件。本集團於回顧年度內已遵守對本集團有重大影響的有關賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律和法規。

社區

B.8. 社區投資

本集團一直將對城市發展和所在社區需求的長期承諾付諸實踐，發揮其業務優勢，解決最迫切的需求。作為一家致力於將可持續發展目標納入其企業文化和經營方式的負責任企業，本集團密切關注社區的需求並積極回應，無論這些需求是來自社會挑戰或是自然災害的發生。多年來，本集團始終不渝關注社區福祉，主動幫扶社區弱勢群體，包括：推動城市可持續發展、開展具規模及可持續的教育和扶貧項目，並矢志加強對社區關愛活動的資源投入，通過開展志願服務與資金支持，在發生對大眾健康、社會穩定和環境構成威脅的重大事件時提供救助。

二零二二財政年度，儘管中央政府採取了有效的預控措施，但疫情仍繼續對公眾健康構成威脅，並影響著人們的日常生活。考慮到疫情可能加劇弱勢群體住房不足、資源匱乏的困境，本集團矢志通過捐款支持疫情防控工作。

由於疫情防控所實施的社交限制措施，本集團於二零二二財政年度僅舉辦了少量的社區活動。遵循其一般慣例，本集團一直為其員工組織定期探訪廣東省的安老院舍，並於二零二二財政年度向安老院舍捐贈合適的物資。於回顧年內，本集團作出合共約 1,812,000 港元的慈善捐款。

本集團秉承中央政府所強調「人心齊，泰山移」的精神，為更好地定位其發展方向，提高相關社區的便利設施和生活質量，本集團一直積極參與其經營所在的當地社區活動。展望未來，本集團將繼續從更多的層面為慈善事業做出貢獻，建設有愛溫暖的社會。



董事資料

董事會現由九名董事組成，六名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

朱慶崧先生（又名**朱慶伊先生**）（「朱慶崧先生」），53歲，為本公司主席（「主席」）兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事，並於二零零九年九月九日獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。彼於二零一零年二月獲委任為本公司副主席（「副主席」）。彼於二零一三年十二月調任為主席。自二零一五年八月二十一日起，朱慶崧先生辭任行政總裁。朱慶崧先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德34.06%權益。朱慶崧先生於企業管理與中國物業發展方面擁有逾24年之豐富經驗。彼為執行董事朱沐之先生之胞弟。朱慶崧先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之非執行董事、董事會主席及提名委員會主席。彼已由銀建之非執行董事調任為執行董事，並獲委任為銀建之行政總裁及上市規則第3.05條項下之授權代表，自二零二一年八月一日起生效。彼由銀建行政總裁調任為聯席行政總裁，自二零二二年五月十三日起生效。

劉捷先生（「劉先生」），59歲，於二零一七年三月十七日獲委任為執行董事及行政總裁。彼於一九八五年獲廣州師範學院（現稱廣州大學）理學學士學位。劉先生自二零零六年十一月至二零一五年四月期間擔任廣州市海珠區人民政府副區長及自二零一五年四月至二零一六年九月期間擔任廣州市荔灣區人民政府區長。劉先生擁有逾33年中國行政及營運管理經驗。

廖騰佳先生（「廖先生」），59歲，為副主席兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為主席兼執行董事及本公司若干附屬公司之董事。於二零一三年十二月，廖先生辭任本公司主席。自二零一五年八月二十一日起，廖先生獲委任為本公司行政總裁。自二零一七年三月十七日起，廖先生已辭任行政總裁並獲委任為副主席。廖先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德36.00%權益，及唯一董事，其於股份之權益須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第2及3分部條文向本公司披露。彼於中國物業發展行業擁有逾24年之管理經驗。

黃佳爵先生（「黃先生」），52歲，為本公司副主席、執行董事以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事及本公司之一間附屬公司之董事。自二零一五年八月二十一日起，黃先生獲委任為副主席。黃先生持有中國中山大學工商管理碩士學位。彼於中國物業發展行業擁有逾24年之財務管理經驗。黃先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之執行董事、薪酬委員會成員及根據上市規則第3.05條項下的授權代表，及於二零一九年九月二日獲委任為銀建之行政總裁。彼已辭任銀建之執行董事、行政總裁、薪酬委員會成員及上市規則第3.05條項下之授權代表自二零二一年八月一日起生效。

董事資料

朱沐之先生 (又名朱拉伊先生) (「朱沐之先生」)，65歲，自二零零九年九月起獲委任為執行董事。彼持有廣州中醫學院 (現稱廣州中醫藥大學) 醫學學士學位。朱沐之先生為本公司控股股東融德之股東，擁有融德29.94%權益。朱沐之先生於企業管理、中藥及中國物業發展方面擁有逾24年之豐富經驗。彼為本公司主席兼執行董事朱慶崧先生之胞兄。彼現任廣東嘉應製藥股份有限公司 (於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002198) 的董事兼董事會主席。

葉麗霞女士 (「葉女士」)，58歲，於二零一五年六月十七日獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。葉女士於一九八九年取得中國中山大學經濟學碩士學位。於加入本公司前，葉女士於二零零七年七月至二零一五年四月曾擔任廣東珠江投資股份有限公司之投資與財務管理中心總經理。彼於中國物業發展行業擁有逾13年之財務管理經驗。

獨立非執行董事

梁和平先生 (「梁先生」) 太平紳士，79歲，自二零零九年十月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，以及本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員。梁先生為註冊會計師，於香港及國際稅務策劃方面擁有逾33年之經驗，現為國富浩華 (香港) 會計師事務所有限公司之資深顧問。梁先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員。除專業工作外，梁先生亦積極參與社會事務。曾擔任前區域市政局及區議會議員分別達五年及十八年。梁先生現為新界鄉議局議員及鄉議局基金有限公司之秘書長。梁先生於一九九四年因社區服務獲英女皇伊利莎伯二世頒發榮譽徽章。彼於一九九七年前曾出任新華社香港分社區事顧問。梁先生亦於二零零零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。梁先生自二零零九年八月至二零一六年六月曾擔任恒芯中國控股有限公司 (於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8046) 之獨立非執行董事。



董事資料

黃之強先生（「黃先生」），68歲，自二零一二年六月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會主席以及本公司審核委員會之成員。彼持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會各自之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會各自之會員。

黃先生於財務、會計及管理方面累積逾42年之經驗。於二零一零年三月二十三日至二零一六年四月十六日，彼為漢華資本有限公司之負責人員，負責證券及期貨條例下之資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0123，現稱越秀地產股份有限公司）之董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生於二零零四年十一月二十二日至二零一一年六月二十四日期間為福記食品服務控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1175，於二零零九年十月十九日至二零一三年七月二日委任臨時清盤人，現稱鮮馳達控股集團有限公司）之獨立非執行董事。彼於二零零七年十一月二十六日至二零一三年十一月二十日期間亦為第一天然食品有限公司（「第一天然食品」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1076，於二零零九年一月六日至二零一二年九月四日委任臨時清盤人，現稱博華太平洋國際控股有限公司）之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會之成員，以及於二零一二年九月四日至二零一三年十一月二十日為第一天然食品之提名委員會之成員。黃先生自一九九五年八月起擔任弘茂科技控股有限公司（「弘茂」）（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1010，現稱巴克1798集團有限公司）獨立非執行董事，彼自二零一四年七月一日起不再擔任弘茂之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼於二零一零年六月十七日至二零一七年六月九日擔任安寧控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0128）獨立非執行董事。彼亦於二零一六年十月十七日至二零一七年九月十八日擔任恒芯中國控股有限公司（一間於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8046）獨立非執行董事。彼於二零一六年二月二日至二零一八年五月二十三日擔任中國山水水泥集團有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0691）獨立非執行董事。黃先生曾為冠捷科技有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0903，其後於二零一九年十一月十四日下午四時正撤銷上市）之獨立非執行董事。彼自二零零五年五月二日至二零二零年二月二十一日擔任鎳資源國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2889，其後於二零二零年二月十四日上午九時正撤銷上市）之獨立非執行董事。彼於二零二一年四月十三日至二零二一年六月九日期間擔任國安國際有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0143）之獨立非執行董事。

董事資料

黃先生現擔任滙漢控股有限公司（股份代號：0214）、泛海酒店集團有限公司（股份代號：0292）、泛海國際集團有限公司（股份代號：0129）、世紀城市國際控股有限公司（股份代號：0355）、華鼎集團控股有限公司（股份代號：3398）、暢由聯盟集團有限公司（股份代號：1039，前稱鑫網易商集團有限公司）、金鷹商貿集團有限公司（股份代號：3308）、百利保控股有限公司（股份代號：0617）、富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：0078）及元亨燃氣控股有限公司（股份代號：0332）之獨立非執行董事。上述所有公司均在聯交所主板上市。黃先生亦於百昊資產管理有限公司（前稱卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司）出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

馮科博士（「馮博士」），51歲，於二零一五年六月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼於一九九三年七月於廣東金融學院（原稱廣州金融高等專科學校）畢業，主修國際金融。馮博士於一九九九年七月取得廣東省社會科學院經濟學碩士學位。彼於二零零二年七月取得北京大學經濟學博士學位。

馮博士自二零零二年七月至二零零六年一月於金鷹基金管理有限公司擔任助理經理。馮博士自二零一一年十一月至二零一四年九月於四川廣安愛眾股份有限公司（股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600979）擔任獨立董事，及自二零一三年十二月至二零一四年十二月於南華生物醫藥股份有限公司（原稱北京賽迪傳媒投資股份有限公司）（股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504）擔任獨立董事。彼亦自二零零九年六月至二零一六年四月於廣東省高速公路發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000429）擔任獨立董事，及自二零零九年十二月至二零一五年十二月於天地源股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600665）擔任獨立董事。馮博士自二零一六年十一月至二零一七年三月於盈德氣體集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2168，於二零一七年八月二十一日撤銷上市）擔任獨立非執行董事。就亞洲資產（控股）有限公司（於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8025）而言，彼自二零零八年十月至二零一三年八月擔任獨立非執行董事，並自二零一三年九月一日至二零二三年三月二日為執行董事。彼自二零一零年八月三十日至二零一八年四月三日於中國長城科技集團有限公司（原稱中國長城計算器深圳股份有限公司）（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000066）擔任獨立董事。彼自二零一五年十二月三十日至二零二零年十月十五日於深圳市宇順電子股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002289）擔任獨立董事。馮博士自二零二二年六月二十七日至二零二三年二月二十八日於粵港灣控股有限公司（一間其股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1396）擔任非執行董事。彼現時於奧特佳新能源科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002239）、天津廣宇發展股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000537）及遼寧成大股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股票代號：600739）擔任獨立董事，亦於中國匯融金融控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1290）擔任獨立非執行董事。

高級管理人員

上述六名執行董事親自參與管理本集團各項業務，乃本集團之高級管理人員。



企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平。本公司確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，可以確保本公司經營業務符合其整體股東之最佳利益。本公司已根據於二零二二財政年度當時生效之上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之原則及守則條文採納其本身之企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納於二零二二財政年度當時生效之上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於二零二二財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

企業管治

本公司於二零二二財政年度已遵守當時生效之上市規則附錄十四企業管治守則的適用守則條文。

管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知管理層及僱員，並已向彼等告知該守則。

財務總監

本公司之財務總監（「財務總監」）負責按照香港普遍採納之會計原則編製本公司之綜合中期及全年財務報表，並確保綜合財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向本公司審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

公司秘書

本公司之公司秘書（「公司秘書」）直接向主席報告。全體董事均可輕易獲取公司秘書之意見及服務，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律、規則及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予通知交易、關連交易及內幕資料之披露規定向董事會提供協助。公司秘書須於適當時候就本公司遵守法例、監管規定及本公司之公司細則（「公司細則」）向董事會提供協助。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強本公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事協助提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

董事會

A. 董事會的職責

董事會之主要職能為考慮、訂立及批准本集團之策略、財務目標、年度預算、投資建議、董事聘任及續聘以及會計政策。董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載企業管治職能。董事會同時審閱本集團財務表現、識別本集團業務之主要風險及確保本集團實施適當措施以管理有關風險。本集團之管理層負責管理本集團之日常運作。

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行職責時有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並受鼓勵個別接觸本公司管理層並與其商議。本集團之日常管理、行政及營運已授權管理層處理。授權職能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

董事會確認，企業管治應屬董事之共同責任。董事會授權管理層企業管治職責，包括：

- (i) 制定、檢討及實施本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；



- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- (iv) 制定、檢討及監察股東通訊政策之有效推行及向董事會提出有助鞏固本公司與股東之關係之建議。

B. 董事會組成及多元化

於二零二二財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶淞先生（亦為主席）、劉捷先生（亦為行政總裁）、廖騰佳先生（亦為副主席）、黃佳爵先生（亦為副主席）、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}、黃之強先生及馮科博士。獨立非執行董事身份均於所有載有董事姓名的公司通訊中明確說明。於二零二二財政年度內及本年報日期，獨立非執行董事佔董事會人數三分之一。本公司透過權衡多項因素，包括但不限於性別、年齡、技術、知識及服務年限，務求達致董事會成員多元化。而最終入選將視乎候選人的長處及對董事會的貢獻決定。

本公司採納一項董事會成員多元化政策，當中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。於檢討及評估董事會組成及董事提名（如適用）時，本公司會計及多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識以及行業及地區經驗。本公司旨在維持與本公司業務增長有關之董事會成員多元化觀點之適當平衡。提名委員會將討論及（倘必要）同意達致董事會成員多元化之可衡量目標，並向董事會作出建議。董事會可不時採納及／或修訂（如適用）對本公司業務而言屬恰當之有關多元化觀點及／或可衡量目標以及董事會繼任計劃（如適用）。

於二零二二財政年度及於本企業管治報告日期，董事會包括八名男性成員及一名女性成員，其中六名為執行董事，而其餘三名為獨立非執行董事。本公司已為所有董事發出正式董事委任書，訂明有關彼等委任的主要條款及條件。董事分別擁有物業發展、財務、稅務、投資及管理的專業背景，於各自的專業領域擁有廣泛經驗以及獨立見解，就此彼等能為本公司長遠發展向董事會提供專業意見。考慮到董事會擁有均衡技能、經驗、專業知識和多元化方面的組合增強了其決策能力，以及本公司於實現可持續業務營運和提升股東價值方面的整體有效性，本公司認為目前的董事會組成符合本公司董事會成員多元化政策所載的原則。

企業管治報告

主席兼執行董事朱慶淞先生與執行董事朱沐之先生為兄弟。每名董事的個人履歷及董事會成員之間的關係已詳載於本年報之「董事資料」一節內。除上文及本年報「董事資料」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／有關關係，而主席朱慶淞先生與行政總裁劉捷先生之間亦無任何關係。

為確保董事會獲得獨立觀點及意見，本公司已採納一項政策（「獨立觀點政策」），自二零二二年一月一日起生效，據此，獨立非執行董事須（其中包括）就本公司於戰略、政策、業績、問責制、資源、主要委任及操守準則方面之議題作出獨立判斷，協助檢討董事會的某些重大決策和本公司有關企業方針的表現、監督本公司的業績報告、以及於出現潛在利益衝突時發揮帶頭作用。此外，獨立非執行董事須有充足時間履行彼等職責，除非彼等能投入充足時間和精力從事相關工作，否則不應接受擔任董事會獨立非執行董事的邀請。兼任多個上市公司董事會的獨立非執行董事將需要確保彼等投入充足時間並充分關注本公司的每個董事會和董事會委員會。本公司須每年檢討獨立觀點政策及其實施和有效性。除正式溝通途徑（如董事會會議）外，為確保董事會獲得獨立的觀點及意見，本公司亦向獨立非執行董事提供非正式溝通途徑（包括每年最少一次與主席在任何其他董事不在場時進行的專門會議以及與管理層的互動和討論），讓彼等開誠佈公表達觀點。此外，本公司確保所有董事（包括獨立非執行董事）可獲取外部獨立專業人士（包括獨立法律顧問、核數師及估值師）的意見，以協助董事履行彼等職責。本公司亦已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

董事會亦認識到多元化於員工團隊層面的重要性。於二零二二年十二月三十一日，本集團（包括高級管理人員）員工團隊之男女性別比例為397：486。



C. 主席及行政總裁

主席及行政總裁之職位及職責由不同人士擔任及以書面清晰界定。

主席為朱慶淞先生，而行政總裁為劉捷先生。主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以便保持獨立性及作出判斷時有平衡意見。

主席在公司秘書協助下負責確保董事能適時收到充分、準確、清晰、完整及可靠資料及董事會會議上提出事宜之相關適當簡介，而所有重要及適當之事宜均適時由董事會討論。行政總裁主要負責實行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼須承擔本公司日常管理及運作之執行責任。行政總裁亦負責發展策略計劃及制訂組織架構、監控系統、內部程序及過程供董事會批准。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期及於特定情況所需時舉行會議。通告及議程由主席委派公司秘書負責編製並於會議前合理時間內派發予董事會成員。相關會議文件亦會於開會前儘早送交董事，令彼等獲知將提呈董事會之事項之背景資料及說明。各董事可於董事會會議議程上加入討論事項。董事會會議記錄初稿及最終定稿將於舉行董事會會議後合理時間內發送予全體董事，分別作表達意見及記錄之用，並由公司秘書存檔。

於二零二二財政年度，董事積極參與本集團的事務，並曾召開十三次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。為確保董事能作出客觀及符合本公司利益之決定，根據公司細則第103(1)條，倘董事會會議上任何決議案涉及董事或其聯繫人的重大權益，有關董事必須放棄投票，且不得計入會議法定人數。在決定董事的出席記錄時，如董事必須放棄投票且未被計入會議法定人數的董事會會議將不計算在該董事的出席記錄內。

董事會全體成員均有出席本公司於二零二二年六月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）（「二零二二年股東週年大會」），並於會上回答與會股東之提問。

企業管治報告

每名董事於二零二二財政年度舉行之董事會會議及二零二二年股東週年大會之出席記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數	
	二零二二年 董事會會議	二零二二年 股東週年大會
執行董事		
朱慶崧先生	13/13 [#]	1/1
劉捷先生	12/12	1/1
廖騰佳先生	12/12	1/1
黃佳爵先生	12/12	1/1
朱沐之先生	12/12	1/1
葉麗霞女士	12/12	1/1
獨立非執行董事		
梁和平先生 ^{太平紳士}	13/13 [#]	1/1
黃之強先生	13/13 [#]	1/1
馮科博士	13/13 [#]	1/1

[#] 包括於二零二二財政年度主席與獨立非執行董事舉行的一次會議。

非執行董事

企業管治守則之守則條文第B.2.2條訂明，所有董事（包括以指定任期委任的董事）均須最少每三年輪值退任一次。每名獨立非執行董事均有委任的指定任期，任期為兩年。所有獨立非執行董事均須每三年輪值退任一次，並須接受重選連任。

董事持續專業發展

每名新任董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。每名新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，以確保彼等充分明白上市規則規定董事須承擔的責任及義務及相關的監管規定。



企業管治報告

根據企業管治守則之要求，所有董事須向本公司提供彼等各自之持續專業發展記錄。根據董事提供的記錄，各董事於二零二二財政年度接受的培訓概要如下：

接受之培訓 附註

執行董事

朱慶淞先生	(1)(2)
劉捷先生	(1)(2)
廖騰佳先生	(1)(2)
黃佳爵先生	(1)(2)
朱沐之先生	(1)(2)
葉麗霞女士	(1)(2)

獨立非執行董事

梁和平先生 ^{太平紳士}	(1)(2)
黃之強先生	(1)(2)
馮科博士	(1)(2)

附註：

- (1) 閱覽有關董事履行其職責的法律及監管變動文章／其他材料。
- (2) 參加有關董事職責、及財務、法律以及企業管治事宜之講座／會議／課程／研討會。

上文披露之所有董事確認於二零二二財政年度已遵守有關董事持續專業發展之企業管治守則之守則條文第C.1.4條。

董事會委員會

董事會設立了三個專門委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）和提名委員會（「提名委員會」），以處理不同範疇的公司事務。該三個董事會委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍列載各董事會委員會的主要職責。該等職權範圍已刊載於聯交所與本公司網站，供股東瀏覽。董事會委員會成員絕大多數由獨立非執行董事擔任。各董事會委員會主席及成員名單列載於本年報下文各委員會章節內。各董事會委員會會議程序參照董事會會議程序執行。

本公司提供充足資源予董事會委員會各成員以履行其職責，且可在適當情況下提供外聘核數師、財務顧問、律師及其他相關獨立專業人士的獨立專業意見，協助董事會委員會成員履行其責任。

A. 審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二二財政年度及於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士組成。於二零二二財政年度及於本年報日期，梁和平先生太平紳士為審核委員會主席。

審核委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的核數費用及其他聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (3) 在外聘核數師開始核數工作以前，委員會應與其討論工作性質、範圍及有關申報責任；
- (4) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- (5) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (6) 檢討外聘核數師給予管理層的管理建議書、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的重大疑問及管理層作出的回應；及
- (7) 確保董事會對外聘核數師對於管理建議書提出的事宜作出及時回應。

審核委員會每年至少兩次在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面，以討論本集團之財務申報及本財務年度內出現之任何重大財務事宜。



審核委員會於二零二二財政年度共舉行四次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
獨立非執行董事	
梁和平先生太平紳士（主席）	4/4
黃之強先生	4/4
馮科博士	4/4

於二零二二財政年度，審核委員會已與外聘核數師舉行四次會議以商討其審核工作之一般範圍及討論審核結果，並已審閱本集團二零二一財政年度之經審核全年業績及截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，其認為有關業績乃符合適用之會計政策標準及規定編製，已作出足夠披露，並提交董事會通過。另外，審核委員會亦檢討本集團之財務申報、內部審核職能，及風險管理以及內部監控系統之有效性。

B. 薪酬委員會

本公司於二零零五年九月成立薪酬委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會已採納企業管治守則之守則條文第E.1.2(c)(ii)條規定之方式，向董事會就本集團董事及高級管理層之薪酬之整體政策及架構作出建議。

於二零二二財政年度及於本年報日期，薪酬委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即黃之強先生及梁和平先生太平紳士。於二零二二財政年度及於本年報日期，黃之強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要角色與職能包括：

- (1) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (3) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括應付失去或終止職務或委任的賠償）；

企業管治報告

- (4) 向董事會建議非執行董事的薪酬待遇；
- (5) 考慮可比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
- (7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人士不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會於二零二二財政年度共舉行兩次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
執行董事	
黃佳爵先生	2/2
獨立非執行董事	
黃之強先生(主席)	2/2
梁和平先生 <small>太平紳士</small>	2/2

於二零二二財政年度，薪酬委員會已履行的工作概述如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；及
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套。



於二零二二財政年度，按組別劃分之被視為本集團高級管理人員之執行董事薪酬載列如下：

0港元至2,000,000港元	2
2,000,001港元至4,000,000港元	2
4,000,001港元以上	2
	6

董事薪酬乃參照彼等之資歷、經驗、職務及職責、本集團之薪酬政策及現行市場趨勢而釐定。於二零二二財政年度，行政總裁或任何董事均無放棄或同意放棄任何酬金。

C. 提名委員會

本公司於二零零五年九月成立提名委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二二財政年度及於本年報日期，提名委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}及黃之強先生。於二零二二財政年度及於本年報日期，黃之強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，及挑選被提名人士出任董事或向董事會提出相關建議；
- (3) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會根據若干標準及程序挑選及建議董事候選人，有關標準主要包括(i)董事人選的專業背景，尤其是於本集團所在行業的經驗；(ii)彼等於從事與本集團類似業務之其他公司工作之財務管理經驗及往績；及(iii)參考管理團隊及其他有識之士的推薦。提名委員會將選出最後人選名單，再由董事會作出最終批准。

企業管治報告

提名委員會於二零二二財政年度共舉行一次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
執行董事	
黃佳爵先生	1/1
獨立非執行董事	
黃之強先生(主席)	1/1
梁和平先生太平紳士	1/1

於二零二二財政年度舉行之會議期間，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成，並根據上市規則相關規定評核獨立非執行董事的獨立性以及須於股東週年大會重選之董事是否合適。

內部監控

風險管理及內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團之資產及股東之利益。董事會深明本集團之風險管理及內部監控系統於本集團之風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演之關鍵角色。本集團知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

- **董事會**負責持續評估及釐定本集團達到策略目標時所願接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會確認風險管理及內部監控系統是否有效。

該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。



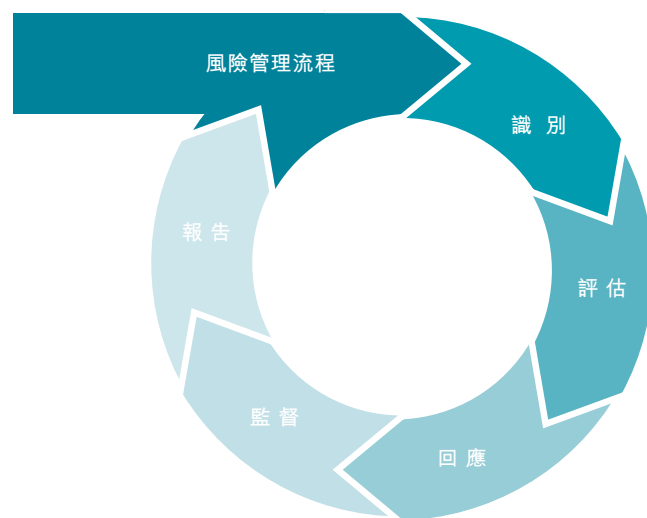
審核委員會持續審閱本集團之風險管理及內部監控系統。董事會亦就本集團之風險管理及內部監控系統之有效性進行年度審閱。根據其審閱，審核委員會將就本集團風險管理及內部監控系統是否足夠向董事會提出建議。

風險管理

本集團已於二零一六年度搭建風險管理基礎架構，明確風險管理流程，並有意識地促進集團內部風險管理文化的提升。本集團致力完善風險管理架構，規範風險管理流程，並採取定性和定量相結合的風險管理方法，進行風險的識別、評估和緩解，在風險可控的前提下，促進本集團各類業務持續健康發展。

風險管理體系建設

- **風險管理基礎架構的搭建及更新：**本集團已於以前年度建立貫穿於包括決策層（董事會及審核委員會），領導層（本集團管理班子）和執行層（本集團及區域子公司各職能中心管理層）的風險管理實務的組織架構和職責，並書面明確了各層級的職責及權限；梳理了本集團包括戰略、運營、市場、財務、合規及環境、社會及管治（ESG）範疇的主要風險，並形成風險資料庫。於二零二二財政年度，本集團基於內外部環境的變動對上述基礎架構進行回顧、更新及完善，從集團戰略目標以及管理層風險偏好出發，建立了適用的風險評估維度和標準，以及定性和定量的評估方法。同時，運用了管理層共同確認的評估方法與評估標準，對有可能影響企業目標實現的風險進行評估及應對梳理。
- **風險管理流程的建立及規範：**本集團建立了包括識別、評估、回應、監督、報告的閉環的持續風險管理的程序（參見圖一：風險管理流程主要步驟），以及風險管理流程和用以支援流程實施的工具。董事會對所識別的風險進行分析和排序，確定本集團面臨的關鍵風險，並對這些關鍵風險的管理措施進行討論。同時，對於每個重大風險，梳理和記錄現有的風險應對措施，根據管理層的風險偏好提出風險管理改善建議。於二零二二財政年度，本集團對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。



(圖一：風險管理流程主要步驟)

二零二二財政年度本集團風險評估工作的開展

在上述本集團層面風險管理體系建設的基礎上，二零二二財政年度本集團管理層通過外部諮詢機構的協助持續深化風險管理工作，開展二零二二財政年度本集團十大風險的更新評估。

- **本集團十大風險的更新評估：**本集團管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對二零二二財政年度的風險評估標準和風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討本集團面臨的重大風險的性質及程度的轉變，重新評估本集團面臨的前十大風險並對和二零二一財政年度比較的變化趨勢進行了研究，梳理了管控措施現狀，明確了風險管控主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

以後年度，本集團管理層將繼續通過持續的風險管理培訓、定期的風險預警和風險管理報告等措施持續加強風險管理體系建設，至少每年一次對重大風險的應對情況進行回顧和評估，並向審核委員會匯報。



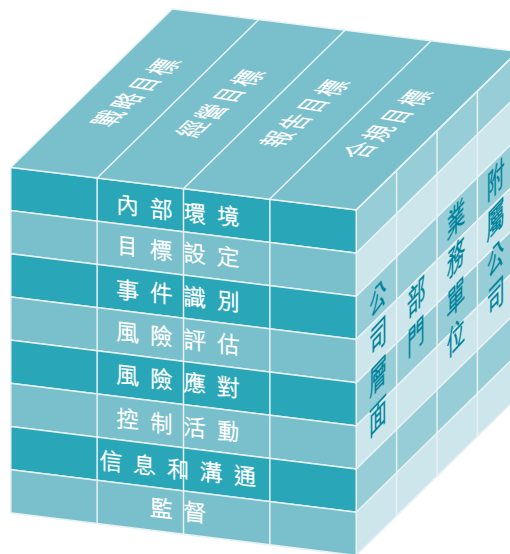
內部審核

本公司設立了內部審核職能，作為獨立的第三道防線，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出分析和獨立評估。董事會已檢討內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，並認為於二零二二財政年度的預算及內部審核員工所接受的培訓課程是足夠的。

內部監控

內部控制管理框架建設

本公司參照COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架（參見圖二：COSO 內部控制管理框架），建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障本集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、資訊與溝通及監控活動。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善帳目及確保規則獲得遵守。審閱範圍涵蓋重大監控，包括對財務、營運、合規及風險管理之監控。風險管理及內部監控系統成效的年度審閱乃參照COSO 框架進行。



（圖二：COSO 內部控制管理框架）

二零二二財政年度本集團內部控制審閱工作的開展

在上述本集團內部控制管理框架的基礎上，二零二二財政年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助開展內部控制審閱工作，以改善內部控制。本集團管理層根據風險狀況及控制環境的變化，選取重點關鍵業務流程進行審閱，評估現有控制活動的充分性、有效性，辨別主要風險和現有控制缺陷，明確控制缺陷的主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果。

風險管理及內部監控系統檢討

於二零二二財政年度內，董事會已透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行一次全面檢討，考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外在環境轉變的能力。管理層已持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核職能的工作，並向審核委員會匯報。董事會認為本集團已於二零二二財政年度內遵守企業管治守則內訂明之內部控制條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

內幕消息

本公司採取極審慎的預防措施處理其內幕消息。本公司根據證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月公佈的「內幕消息披露指引」規管內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在根據適當批准披露前仍屬機密，以及確保高效地、始終一致地披露有關資料。本公司會經常提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。此外，本公司會讓董事、管理層及僱員掌握最新的監管更新資料。擁有或可獲取內幕消息之僱員亦已不時知悉其須遵守有關處理及發佈內幕消息之規限。董事會整體負責確保本公司遵守其有關內幕消息之披露義務。內部消息須根據證券及期貨條例以及上市規則的規定以公告方式披露。董事會將確保內幕消息於全面披露予公眾之前得以嚴格保密。



企業管治功能

本公司致力提升適用於其業務模式及業務增長的企業管治實踐。為求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展，董事會負責引進並建議有關企業管治的主要原則，致力提升本公司的企業管治水平。為達到此目的，董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載企業管治職能，並已訂立以下之企業管治職責：

- (1) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及管理層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、檢討及監察適用於僱員及董事之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之情況及本公司年報內企業管治報告所作之披露。

於二零二二財政年度，董事會並沒有舉行有關企業管治功能會議。然而，本公司已不時提供有關企業管治的相關法律及法規的最新資訊予董事及管理層參考，以確保彼等對最佳企業管治常規之最新發展有適當的理解。

核數師酬金

於二零二二財政年度，就所提供審計及非審計服務已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金總額載列如下：

服務性質	已付／應付費用 千港元
審計服務	5,800
非審計服務	
— 協定程序	880
— 內部監控服務	450
總計	7,130

董事對財務報表的責任

董事確認彼等負責編製二零二二財政年度的財務報表，該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。董事負責確保採納適當之會計政策及貫徹採用，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。

於二零二二財政年度，本集團的業績受到中國物業市場放緩影響，且 COVID 爆發及封鎖措施以及有關再融資活動的長期談判加劇業務經營壓力。於二零二二財政年度，本集團錄得虧損淨額 1,022,000,000 港元。於二零二二年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨額 9,729,000,000 港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款為 6,381,000,000 港元，當中包括 (1) 有抵押借款 617,000,000 港元（尚未按二零二二年的預定還款日期償還）；及 (2) 其他有抵押借款（其原到期日為報告日期後的一年以上）1,425,000,000 港元（已重新分類為流動負債）。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為 760,000,000 港元，其中 131,000,000 港元為不受限制。

於二零二二財政年度，617,000,000 港元的有抵押借款並無按預定的還款日期償還，於二零二二年十二月三十一日尚未償還。本集團一直與相關金融機構積極討論再融資事宜。在報告期結束後，於二零二三年三月，本集團已達成協議，延長現有貸款 208,000,000 港元的償還期至二零二四年。董事預期於報告日期到期償還的剩餘借款的再融資可於二零二三年六月三十日前完成。由於上述情況，其他有抵押借款（其原到期日為報告日期後的一年以上）1,425,000,000 港元於報告日期被分類為流動負債。截至本年報日期，本集團並無收到關於立即償還任何該等借款的要求。

董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任及直至二零二二年十二月三十一日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。誠如所載，本集團制定了載於二零二二財政年度綜合財務報表附註 2.1 之若干計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善現金流。董事已審閱管理層編製本集團自二零二二年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流量預測。考慮到載於本集團二零二二財政年度綜合財務報表附註 2.1 之計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於未來十二個月內能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團的二零二二財政年度綜合財務報表乃恰當之舉。

外聘核數師有關綜合財務報表的匯報責任載於本年報第 128 至 134 頁的「獨立核數師報告」。



股東權利

(1) 股息政策

本公司採納了股息政策。

本公司沒有預設的派息比率。根據公司細則、所有適用法律和法規及下列因素，董事會有權宣派及分發股息予股東：

1. 財務業績；
2. 現金流狀況；
3. 業務狀況及盈利；
4. 資金需求及支出計劃；
5. 股東的利益；
6. 任何派付股息的限制；及
7. 董事會可能視為相關的任何其他因素。

董事會將在有需要時檢討本公司的股息政策。

本公司公平對待其所有股東，以確保維護股東權利。本公司亦提供多種便利的途徑予股東，以行使其享有的權利。本公司的組織章程大綱（「組織章程大綱」）及公司細則已列載股東的權利。

(2) 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的權利和程序

根據公司細則第58條，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會。方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。該要求須由要求人簽署及送達本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）交付公司秘書。於召開股東特別大會（其須僅限於實體會議形式）前，本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求並須獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當。

倘董事於上述要求之送達日期二十一日內並無正式召開會議，要求人可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第74(3)條之規定，僅在一個地點（其將作為會議地點，如董事會根據公司細則確定多於一個會議地點，則指會議的主要地點）自行召開實體會議。

(3) 股東於股東大會提出建議的權利和程序

(i) 於股東大會提名候選董事的權利和程序如下：

根據公司細則第88條，除退任董事外，任何未經董事會推薦之人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職位，除非由正式合資格出席大會並於會上表決之股東（並非獲提名人士）簽署通知，當中表明提名該人士參選之意向，並附上該獲提名人士簽署表明願意參選之通知，送交本公司香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）或香港的股份登記分處，惟發出有關通知之最短期間為股東大會舉行日期前最少七日，且（倘於寄發為有關選舉所召開股東大會通告後收到通知）遞交上述通知的期限將於寄發為有關選舉所召開股東大會通告之翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

本公司股東提名候選董事之程序刊載於本公司的網站(www.zhuguang.com.hk)。

(ii) 於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序如下：

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79條及第80條，(i) 持有總表決權不少於二十分之一之股東；或(ii) 不少於一百名股東，有權向本公司提出書面請求，要求本公司就擬於下屆股東週年大會或股東特別大會上動議的決議案向股東發出通知。倘任何股東擬提出一項將於本公司股東大會上提呈之決議案，則提出該要求之股東需將已簽署之書面通知及聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）（公司秘書收）。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求，於獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東大會的議程內加入有關決議案。



就上述股東提出於股東週年大會或股東特別大會考慮之提案而向全體股東發出通告之通知期因應提案之性質有所不同，詳情如下：

- 倘有關提案構成本公司股東特別大會之普通決議案，則須至少十四日之書面通知（通知期須包括十個營業日）。
- 倘有關提案構成本公司股東週年大會之普通決議案，或不論是本公司股東週年大會或股東特別大會之特別決議案，則須至少二十一日之書面通知（通知期須包括二十個營業日）。

倘要求人未能於合理時間內將通知送達本公司，而引致本公司就根據上市規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱該要求人提交的陳述書所作出的任何費用，本公司保留向該要求人申索的權利（除本公司另有決議）。

股東於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序刊載於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)。

(4) 向董事會提出查詢的程序

本公司歡迎股東就有關問題向董事會作出查詢，並歡迎股東提呈有關本公司業務、策略及管理之建議於股東大會上討論。有關查詢或建議可以書面方式連同聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）（公司秘書收）。

公司秘書

根據上市規則第3.29條的規定，公司秘書蔡國強先生確認於二零二二財政年度已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

組織章程大綱及公司細則

於二零二二財政年度，本公司已對其公司細則作出修訂，以(i)使公司細則符合最新法律及監管規定，包括對上市規則附錄三的修訂（自二零二二年一月一日起生效）；(ii)允許召開本公司的電子及混合股東大會；及(iii)作出其他相應的內務修訂。本公司根據股東於二零二二年六月二十四日通過的決議案採納經修訂及重列公司細則，自二零二二年七月四日起生效。有關修訂的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十二日、二零二二年六月二十四日及二零二二年七月四日的公告以及本公司日期為二零二二年五月十三日的通函。本公司的綜合組織章程大綱及經修訂及重列公司細則可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)查閱。

與股東的溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性。有關本公司之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。該等刊載文件連同最近期之公司資料亦已於本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。

股東週年大會為股東提供與董事會交換意見的有用平台。主席及各董事會委員會主席均會出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦會出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。為確保董事會與股東持續保持對話，歡迎股東出席本公司股東週年大會或其他股東大會。股東週年大會通告於該股東週年大會舉行日期前至少二十一個整日發送給股東。通告亦會於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhuguang.com.hk)登載。本公司須就每項實際獨立的事宜於股東大會上以個別決議案提呈。股東可委派任何數目之代表出席大會及代其投票。根據上市規則，所有在本公司股東大會提呈的決議案均將以按股數投票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站及本公司網站登載。

本公司十分重視股東的意見以確保與股東保持有效的溝通。如有意見和建議，歡迎來信到本公司之香港辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）。

本公司已檢討其股東溝通政策於二零二二財政年度的實施情況及有效性。董事會全體成員及本公司外聘核數師安永會計師事務所已出席於二零二二年六月二十四日舉行的二零二二年股東週年大會（為本公司於二零二二財政年度召開的唯一股東大會），以回答與會股東之提問。此外，有關本公司的資料，包括中期及年度報告、公告、通函及二零二二年股東週年大會的投票結果，以及二零二二年股東週年大會的通告已根據上市規則及公司細則的規定於二零二二財政年度刊發或寄發予股東。鑑於上述情況，本公司認為其股東溝通政策屬有效。



董事會報告書

董事會謹提呈本集團二零二二財政年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註1.1。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析（包括對本集團財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃的標示、本集團僱員政策及本公司於二零二二財政年度末後的重要期後事項等）載於本年報第4頁至第24頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。此討論構成本「董事會報告書」之一部分。

本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註44。

本集團採用財務關鍵資料對其二零二二財政年度表現之分析載列於本年報之五年財務概要第236頁。

本集團致力於透過在其業務營運中採納環保方針打造更好的環境。本集團亦致力於在其業務過程中遵守所有適用的環境法律及法規。本集團旨在透過以下措施在其營運中減少資源排放及使用：

- 提高本集團業務營運中的資源使用效率；
- 本集團的物業及辦公室採用節能設備；
- 鼓勵僱員盡量減少電力等資源的日常使用；
- 鼓勵承包商及／或服務供應商在其設計、服務及產品中採納環保實務；及
- 承接有益於環保的物業發展項目及就有關項目獲取環境證書。

於二零二二財政年度，本集團繼續採取各種有利於節能減排的措施，該等措施包括定期升級及維護空調系統及設備，以及使用環保紙。

有關本公司環境政策及表現的進一步資料載於本年報第25至80頁之環境、社會及管治報告。

遵守法律及法規

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之營運主要由本集團於中國之附屬公司進行，而本集團於香港設有企業及行政辦事處。

本集團的主要業務為於中國進行物業發展，這是一個受到高度監管的行業。中國物業開發商須遵守國內多項法律及法規，包括國家及地方政府頒佈的規則。為從事物業發展業務，本集團須向有關政府部門進行申請，取得並續簽各項執照、許可證、證書及批文，包括但不限於土地使用權證、物業開發商資格證、建設工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。於政府部門發出或續簽任何有關證書或許可證前，本集團須符合有關規定。下文載列與本集團營運及業務有關的中國法律及監管條文的若干方面的概要，包括與下列各項有關的法律及規例：

- 房地產發展項目的設立及資質，包括《城市房地產管理法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《中華人民共和國建築法》及《城市房地產開發經營管理條例》；及
- 商品房銷售，包括《城市商品房預售管理辦法》。

倘未能遵守上述法例及法規，將會影響本集團之營運、開發及財務表現。於二零二二財政年度，本集團已遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響之相關法例及規例。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下：

行業競爭激烈

中國物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加，該等因素均將對本集團的業務營運及溢利產生不利影響。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率或會波動，且可能受（其中包括）中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。匯率波動會影響本集團之營運業績。由於二零二二年優先票據（定義見本董事會報告書下文「二零二二年優先票據」一段）乃以美元計值，人民幣貶值（如有）將進一步增加本集團之融資成本。



董事會報告書

利率波動風險

計息債務乃本集團主要融資來源之一，為本集團提供營運所需資金。本集團部份貸款以人民幣計值及獲取自中國之銀行，並按浮動利率計息。因此，中國人民銀行作出之任何利率調整均將影響本集團之融資成本。

外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達到本集團的標準，或其遇到財政、經營或管理困難，可能導致本集團物業發展之施工進度受阻，本集團亦可能需產生額外成本以及可能因延誤物業發展項目竣工及交付物業而須向客戶支付潛在補償。

政府政策及規例

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。為壓抑房價急升及控制投機性需求，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。此外，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閑置土地、買方房貸、物業開發商融資等的規例及政策。中國政府會否放寬或加強現有限制性措施或未來會否推出新限制性措施仍是未知之數。現有及任何未來限制性措施或會限制本集團獲取資本、降低產品的市場需求及增加財務成本。

COVID-19之影響

於二零二二財政年度爆發 COVID-19 疫情並無對本集團之業務運營造成重大不利影響。在疫情發生之際，本集團已及時成立了內部管理團隊，負責統籌協調本集團各業務分部之疫情防控工作以及監督疫情相關政策之執行情況。受惠於中國政府及本集團本身採取之有效預防措施，COVID-19 於二零二二財政年度並未對本集團之業務運營造成任何重大干擾。然而，國內地區性爆發已導致政府實施各式監管或行政措施務求遏制疾病傳播，當中例如旅遊限制、檢疫要求及封鎖，該等措施將令一般經濟活動放緩並對本集團之業務營運及財務表現產生不利影響。本集團將繼續密切關注疫情發展，亦會遵循政府可能不時採納之監控措施，並會檢討其本身內部預防政策及在有需要時作出調整。此外，為減低爆發重大疫情可能對其業務帶來的不確定性，本集團亦將物色更多替代供應商，以減低其對若干供應商之依賴，並加快其發展中物業及完成待售物業之預售及銷售，從而增強其流動資金。

分部資料

本集團以呈報分部分類之業務分析載列於綜合財務報表附註4。

股息

董事建議於二零二二財政年度不派發任何股息（二零二一財政年度：無）。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第 236 頁。

業績及分配

本集團二零二二財政年度之業績分別載列於第 135 及 136 頁之綜合損益表及綜合全面收益表內。

儲備

本集團於二零二二財政年度之儲備變動載列於第 139 頁之綜合權益變動表內。

本公司可分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之規定計算，本公司可供分派儲備為零（二零二一年十二月三十一日：664,583,000 港元）。此外，本公司之股份溢價賬約 5,626,160,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,626,160,000 港元）可以繳足紅股的形式分派。

慈善捐款

本集團於二零二二財政年度作出慈善捐款約 1,812,000 港元（二零二一財政年度：3,859,000 港元）。

物業及設備

本集團於二零二二財政年度之物業及設備變動載列於綜合財務報表附註 13。

投資物業

本集團於二零二二財政年度之投資物業變動，載列於綜合財務報表附註 14。

獲准許彌償條文

惠及董事之獲准許彌償條文於本年報日期生效及於整個二零二二財政年度生效。

存貨

於二零二二年十二月三十一日，存貨分為發展中物業及完成待售物業。本集團於二零二二財政年度之存貨詳情載列於綜合財務報表附註 20 及 21。

股本

本公司於二零二二財政年度之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註 32。



借貸

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款之情況載列於綜合財務報表附註29。

撥作資本之利息

於二零二二財政年度，本集團撥作資本之利息約362,784,000港元（二零二一財政年度：270,829,000港元），其詳情載列於綜合財務報表附註6。

退休金計劃

本集團為其所有僱員提供定額供款退休計劃。自二零零零年十二月一日起，本集團為其所有於香港之僱員加入一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須根據計劃規則所訂之比例向該計劃作出供款。本公司之中國附屬公司僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃成員。附屬公司需要向退休福利計劃作出其工資成本若干百分比之供款。本集團就該等計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。於二零二二財政年度，本集團就上述計劃（均為定額供款計劃）作出之供款總額約22,322,000港元（二零二一財政年度：14,933,000港元）。並無根據此等計劃之被沒收供款可供未來年度扣減供款。

二零二二年優先票據

由(a)本公司（作為發行人）；(b)融德（作為本公司之控股股東（定義見上市規則），由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生分別擁有34.06%、36.00%及29.94%權益）；(c)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生（合稱「現有最終股東」）（作為個人擔保人）；及(d) Blooming Rose Enterprises Corp.（「Blooming Rose」）、Heroic Day Limited（「Heroic Day」）、中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）及荃興控股有限公司（「荃興」，連同Blooming Rose、Heroic Day及信達，合稱「投資者」）（作為投資者）所訂立日期為二零二二年九月二十二日之有條件票據購買協議（「二零二二年票據購買協議」），據此，本公司將有條件同意向投資者發行為期36個月年利率12%的優先有抵押擔保票據，本金總額為210,000,000美元（相當於約1,638,000,000港元）（「二零二二年優先票據」），其進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十二日之公告。

根據二零二二年票據購買協議，於二零二二年九月二十二日，(a)融德(i)須就其於本公司持有之3,000,000,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行（「BNY HK」）為受益人設立押記（「二零二二年股份押記」）；及(ii)現有最終股東各自以BNY HK為受益人訂立個人擔保（合稱「個人擔保」、連同企業擔保稱為「二零二二年擔保」）。二零二二年股份押記於二零二二財政年度（自二零二二年九月二十二日起生效）及於本年度報告日期仍然存續，並須根據上市規則第13.17條披露。二零二二年擔保於二零二二財政年度（自二零二二年九月二十二日起生效）及於本年度報告日期仍然存續。

董事會報告書

二零二二年優先票據（於二零二二財政年度（自二零二二年九月二十二日生效）及於本年度報告日期仍然存續）之條件亦載有融德（控股股東（定義見上市規則））及現有最終股東之若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生（其中包括）下列事件，則構成對二零二二年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有不少於3,670,000,000股股份（倘該等股份進行細分、合併或重新分類，則由此產生的股份數量）；
- (ii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%（按全面攤薄基準計算）之本公司已發行總股本；
- (iii) 現為或成為融德股東並已同意作為擔保人受二零二二年票據購買協議所約束之人士（「最終股東」）不再(a)控制本公司；或(b)實際及實益擁有合共至少51%（按全面攤薄基準計算）之本公司已發行總股本；
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少76.03%（按全面攤薄基準計算）之融德已發行總股本；及
- (v) 任何現有最終股東不再擔任董事，惟廖騰佳先生倘不再實益擁有融德之任何股份，則可能辭任董事會。

於發生違約事件後，二零二二年優先票據將根據二零二二年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零二二年優先票據構成本公司之直接、無條件、已抵押、已擔保、非後償及一般責任，未附帶任何優先權，且彼此之間享有同等權益；除適用法律及法規強制性條文賦予優先地位之任何責任外，本公司於優先票據下之付款責任與所有其他由本公司發行、設立或承擔之現有及日後之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任享有至少同等地位。

本公司於二零二二年九月二十二日發行本金總額為210,000,000美元（相當於約1,638,000,000港元）於二零二五年九月二十一日到期之二零二二年優先票據，其於二零二二年十二月三十一日尚未償還。

董事會認為，發行二零二二年優先票據乃本公司籌集資金以償還二零一九年債務（定義見下文）之良機。

本公司已按原定計劃將發行二零二二年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一九年債務應付二零一九年債權人（定義見下文）之二零一九年優先票據所有尚未償還本金額（倘二零一九年優先票據所有尚未償還本金額並未如二零二二年票據購買協議所述已獲抵銷或清償）。



董事會報告書

就上文「二零二二年優先票據」及下文「贖回二零一九年優先票據及二零一九年認股權證屆滿」而言，當中所用詞彙具有下列涵義：

「二零一九年債權人」	指	根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括二零一九年票據持有人；
「二零一九年債務」	指	於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務（包括二零一九年票據債務，但不包括二零一九年認股權證債務）；
「二零一九年票據債務」	指	於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據二零一九年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一九年票據持有人」	指	於二零二二年九月二十二日，尚未行使二零一九年優先票據之所有登記持有人；
「二零一九年債務人」	指	與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一九年票據持有人、BNY HK（抵押代理人）及農銀國際證券有限公司（保管代理人）；
「二零一九年優先票據」	指	本公司所發行於二零二二年到期本金總額為410,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由票據證書及其有關條款及條件（經不時修訂及補充）構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；
「二零一九年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據，內容有關二零一九年認股權證；
「二零一九年認股權證」	指	本公司行使款額合共為61,500,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價1.6148港元（經不時根據二零一九年認股權證文據調整）與最終經調整行使價1.54港元認購本公司股份，由二零一九年認股權證文據及向於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證所有登記持有人發出之認股權證證書構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日、二零一九年十一月二十一日及二零二一年八月二十七日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；
「二零一九年認股權證債務」	指	於二零二二年十一月二十六日，根據二零一九年認股權證文據應付於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證之所有登記持有人之所有金額。

贖回二零一九年優先票據及二零一九年認股權證屆滿

於二零二二年九月二十二日，本公司在償還二零一九年優先票據之全部尚未償還本金額242,850,000美元（相當於約1,894,230,000港元）後已全面贖回二零一九年優先票據，所得款項乃來自發行二零二二年優先票據及本公司內部財務資源。二零一九年優先票據經本公司於二零二二年九月二十二日全面贖回後已註銷。於二零二二年十二月三十一日，概無二零一九年優先票據仍未贖回，而就保障二零一九年優先票據項下之支付責任所設立之所有股份押記及擔保已解除。

概無行使款額合共為55,037,589美元（相當於約429,293,194港元）之尚未行使二零一九年認股權證於二零二二財政年度行使，其全部已於二零二二年十一月二十七日屆滿。

建銀國際證券孖展貸款

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司（「熙達」，作為借款人）與建銀國際證券有限公司（「建銀國際證券」，作為貸款人）訂立孖展貸款確認書（「建銀國際證券孖展貸款確認書」）（經熙達及建銀國際證券訂立日期為二零一九年四月二十四日的修正和重述契據、熙達及建銀國際證券訂立日期為二零一九年十一月一日的第二修正和重述契據、熙達及建銀國際證券訂立日期為二零二零年十月三十日的第三修正和重述契據、熙達與建銀國際證券訂立日期為二零二一年十月二十九日的第四修正和重述契據、熙達及建銀國際證券訂立日期為二零二二年十月二十八日的第五修正和重述契據修訂及補充），據此，建銀國際證券同意向熙達提供年期（「年期」）自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提款日期（「首次提取日期」）及於二零二三年十月三十日到期（惟倘當日並非為營業日，則為下一個營業日）（「到期日」）、本金額最高為750,000,000港元（年內首五個營業日）、550,000,000港元（自及包括年內第六(6)個營業日起至二零一九年四月二十九日止）、510,000,000港元（自及包括二零一九年四月三十日起至二零一九年五月三十日止）、490,000,000港元（自及包括二零一九年五月三十一日起至二零一九年七月三十日止）、450,000,000港元（自及包括二零一九年七月三十一日起至二零一九年十月三十日止）、430,000,000港元（自及包括二零一九年十月三十一日起至二零二零年一月三十日止）、400,000,000港元（自及包括二零二零年一月三十一日起至二零二零年四月二十九日止）、360,000,000港元（自及包括二零二零年四月三十日起至二零二零年十月二十九日止）、330,000,000港元（自及包括二零二零年十月三十日起至二零二一年四月二十九日止）、290,000,000港元（自及包括二零二一年四月三十日起至二零二二年一月二十九日止）、270,000,000港元（自及包括二零二二年一月三十日至二零二二年四月二十九日止）、250,000,000港元（及包括二零二二年四月三十日至二零二二年十月二十九日止）、235,000,000港元（自及包括二零二二年十月三十日至二零二三年一月二十九日止）、220,000,000港元（自及包括二零二三年一月三十日至二零二三年四月二十九日止）及200,000,000港元（自及包括二零二三年四月三十日至到期日止）之孖展貸款（「建銀國際證券孖展貸款」）。建銀國際證券孖展貸款利息須按季繳付，(i)自及包括建銀國際證券孖展貸款首次提取日期起至二零一九年三月三十一日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率7.75%累計；(ii)自及包括二零一九年四月一日起至及包括二零一九年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率9%累計；(iii)自及包括二零一九年十月三十一日起至及包括二零二零年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率10%累計；(iv)自及包括二零二零年十月三十一日起至及包括二零二一年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期香港銀行同業拆息（HIBOR）加9%累計；(v)自及包括二零二一年十月三十一日起至及包括二零二二年十月三十日止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為三個月期HIBOR加8.5%累計；及(vi)自及包括二零二二年十月三十一日起至及包括所有本金額償還日期止根據有關未償還之建銀國際證券孖展貸款本金額按年單利率為10%累計。建銀國際證券孖展貸款之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一九年十一月一日、二零二零年十月三十日、二零二一年十月二十九日及二零二二年十月二十八日之公告。於二零二二年十二月三十一日，建銀國際證券孖展貸款項下未償還款項為235,000,000港元。

董事會報告書

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a) 融德（控股股東（定義見上市規則，由廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生分別擁有36.00%、34.06%及29.94%，各自為執行董事））須以建銀國際證券為受益人於二零一八年十月二十五日就融德於建銀國際證券開設之孖展證券交易賬戶（「優先貸款人融德賬戶」）設立押記（「優先貸款人融德押記」），當中融德須於首次提取日期前記存（包括其他資產）不少於由融德持有之100,000,000股股份（「首批優先貸款人融德押記股份」）及於年期第60日或之前記存不少於由融德持有之150,000,000股股份（「第二批優先貸款人融德押記股份」，連同首批優先貸款人融德押記股份，統稱為「優先貸款人融德押記股份總數」）；及(b)本公司、朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生須以建銀國際證券為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保（「建銀國際證券持續擔保」），以擔保結清熙達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。優先貸款人融德押記於二零二二財政年度及本年報日期仍然存續，須根據上市規則第13.17條作出披露。於二零二二年十二月三十一日，融德於優先貸款人融德賬戶記存之股份中，922,000,000股股份與建銀國際證券孖展貸款有關。建銀國際證券持續擔保於二零二二財政年度及於本年報日期仍然存續。

建銀國際證券孖展貸款之條件於二零二二財政年度及本年報日期仍然存續，亦載有有關融德（控股股東（定義見上市規則）之若干特定履約責任，其須根據上市規則第13.18條作出披露。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，熙達須促使融德：

- (i) 於首次提取日期前於優先貸款人融德賬戶記存首批優先貸款人融德押記股份；
- (ii) 於首次提取日期前提供優先貸款人融德押記；
- (iii) 於年期內第六十日或之前於優先貸款人融德賬戶記存第二批優先貸款人融德押記股份；
- (iv) 維持其於優先貸款人融德賬戶之優先貸款人融德押記股份總數之記存，且不得促使融德押記、抵押、質押優先貸款人融德押記股份總數或允許於其上另行設立任何產權負擔（惟根據優先貸款人融德押記設立或建銀國際證券另行同意之產權負擔除外）；
- (v) 於未取得建銀國際證券事先書面同意之情況下，不會根據公司條例第16部申請登記為非香港公司；
- (vi) 倘融德已取得申請登記為非香港公司之事先書面同意（如上文(v)所訂明），融德須促使將優先貸款人融德賬戶及優先貸款人融德押記之規定詳情呈交至香港公司註冊處，以供登記優先貸款人融德押記，並立即向建銀國際證券發出優先貸款人融德押記之相關登記證明文件；
- (vii) 緊隨簽立優先貸款人融德押記後，指示其註冊代理人按英屬處女群島領地二零零四年英屬處女群島商業公司法（「英屬處女群島商業公司法」）（經修訂）規定於融德押記登記冊（「融德押記登記冊」）記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情；

- (viii) 按英屬處女群島商業公司法規定於融德押記登記冊記錄根據優先貸款人融德押記所設立抵押之詳情，並於緊隨作出有關詳情記錄後，向建銀國際證券提供經更新融德押記登記冊之經核證真實副本；
- (ix) 根據英屬處女群島商業公司法向公司事務登記處登記優先貸款人融德押記，或協助建銀國際證券進行有關登記；及
- (x) 緊隨收取公司事務登記處發出之押記登記證明文件（證明英屬處女群島商業公司法第VIII部之登記規定已獲遵守）以及載有相關押記詳情之已存檔及蓋章之申請副本後，向建銀國際證券遞交或促使遞交該等文件。

融德違反任何上述行為均構成違約事件，將導致建銀國際證券孖展貸款立即逾期，並須根據建銀國際證券孖展貸款之條件償還。

主要客戶及供應商

於二零二二財政年度，本集團最大及五大客戶應佔本集團收入分別約60%及67%。於二零二二財政年度，本集團最大及五大供應商之採購佔本集團採購總額分別約46%及61%。

除綜合財務報表附註41所披露者外，概無董事及其緊密聯繫人士，或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上之股本）於二零二二財政年度任何時間擁有上述客戶及供應商之權益。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深知僱員為本集團的重要財產之一。本集團致力為僱員持續營建充滿關愛的環境，並重視其僱員的個人發展。本集團舉辦多種社交及康樂活動，包括年度晚宴及生日派對，以增進其僱員之間的聯繫並提升彼等之歸屬感。於二零二二財政年度，就有關其僱員薪酬及解僱、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，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的重大事項。

本集團明白，與客戶維持良好關係及提供合乎其客戶需求及規定的產品十分重要。本集團持續與其客戶保持交流，提升其客戶關係，以便其瞭解及積極應對市場需求變動。本集團亦已制定客訴處理程序，確保客戶投訴得以迅速和及時處理。由於業務性質，本集團並不依賴任何主要客戶且不會授予彼等任何信貸期。

本集團致力培養與供應商及承包商作為長期業務夥伴的良好關係，確保其業務穩定性。本集團持續與供應商及承包商進行積極有效地溝通，鞏固業務合作關係，以保證彼等產品及服務質量以及按時交貨。



董事會報告書

董事

於二零二二財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶淞先生（亦為主席）、劉捷先生（亦為行政總裁）、廖騰佳先生（亦為副主席）、黃佳爵先生（亦為副主席）、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生^{太平紳士}、黃之強先生及馮科博士。

根據公司細則第 87 條，劉捷先生、朱沐之先生及梁和平先生^{太平紳士}於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。

獨立非執行董事馮科博士不再為(i) 粵港灣控股有限公司（一間其股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1396）之非執行董事，自二零二三年三月一日起生效；及(ii) 亞洲資產（控股）有限公司（一間其股份於聯交所 GEM 上市之公司，股份代號：8025）之執行董事，自二零二三年三月三日起生效。

除上述者外，本公司未獲董事告知自其上一次向股東發佈最新消息後有任何資料變動須根據上市規則第 13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段予以披露。

管理合約

概無有關本公司或其附屬公司業務整體或任何重大環節之管理及行政方面的合約於二零二二財政年度訂立或仍然有效。

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立委任書，無固定任期。有關委任書可由任何一方發出三個月書面通知予以終止。

於即將召開之本公司股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定一年內由本公司或其任何附屬公司終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）。

董事及五名最高薪人士之酬金

有關二零二二財政年度董事之酬金及本集團五名最高薪人士之酬金的詳情分別載列於綜合財務報表附註 8 及 9。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註2)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益(附註1)	4,830,591,289	66.85%
廖騰佳	受控制法團之權益(附註1)	4,830,591,289	66.85%
劉捷	實益擁有人	1,144,000	0.02%
葉麗霞	實益擁有人	810,000	0.01%

附註：

- 融德持有4,830,591,289股股份，而融德分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有34.06%、36.00%及29.94%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,830,591,289股股份中，922,000,000股股份及3,000,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於二零二二年十二月三十一日之已發行股份總數（即7,225,632,753股）被用於計算本公司之持股概約百分比。



於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞(又名朱慶伊)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之(又名朱拉伊)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	11,928,000	0.52%

- (b) 除本年報所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債權證中擁有 (i) 須根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或 (ii) 須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事及控股股東於合約之權益

於二零一八年十月二十九日及二零二一年十一月三十日，本公司向融德（本公司之控股股東，並由本公司執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生分別實益擁有 36.00%、34.06% 及 29.94% 權益）分別按分派年利率 6% 及 8% 發行本金總額為 800,000,000 港元及 250,000,000 港元之永續資本證券（「綜合永續證券」）。綜合永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分永續證券。根據各綜合永續證券，儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派（包括任何逾期分派）至下一個分派付款日期。發行綜合永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。綜合永續證券於二零二二財政年度仍然存續。

除上文及下文本董事會報告書「持續關連交易」分段及綜合財務報表附註 41(b) 所披露者外，於二零二二財政年度末或二零二二財政年度任何時候，概無存續本公司或其附屬公司為訂約方且董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約。

本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無訂立旨在讓董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而受益及於二零二二財政年度末或於二零二二財政年度內任何時間存續之任何其他安排。

除上文所披露之綜合永續證券外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司概無訂立於二零二二財政年度末或二零二二財政年度任何時候存續之任何其他重大合約。概無有關重大合約由本公司或其任何附屬公司及控股股東於二零二二財政年度訂立。

競爭權益

於二零二二財政年度及於二零二二年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生以顧問身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（簡稱「競爭業務」）的公司中擁有權益。因此，彼被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於二零二二年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉如下：

主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,830,591,289	66.85%



其他人士權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	922,000,000	12.76%	—	—
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2)	受控制法團之權益	3,000,000,000	41.52%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	抵押權益	3,000,000,000	41.52%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註3)	抵押權益	3,000,000,000	41.52%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,002,499,019	41.55%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」)(附註5)	受控制法團之權益	3,000,000,000	41.52%	—	—
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	3,418,500,000	47.31%	—	—
荃興(附註6)	實益擁有人	418,500,000	5.79%	—	—
	抵押權益	3,000,000,000	41.52%	—	—
中國華融資產管理股份 有限公司(「中國華融」) (附註7)	受控制法團之權益	92,336,000	1.28%	—	—
	抵押權益	1,586,000,000	21.95%	—	—
中國信達資產管理股份 有限公司(「CCAM」) (附註8)	受控制法團之權益	3,000,000,000	41.52%	—	—

董事會報告書

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,830,591,289股股份。據董事所知，於上述4,830,591,289股股份中，922,000,000股股份及3,000,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據中央滙金於二零二二年十一月二十九日存檔之權益披露通知（「中央滙金通知」），Heroic Day持有3,000,000,000股股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「農銀國際」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。中央滙金擁有中國農業銀行之40.03%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及中央滙金被視為於Heroic Day持有之股份中擁有權益。
3. 根據財政部於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,361,112,000股股份及50,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理之全資附屬公司，而農銀國際投資管理則由農銀國際全資擁有。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司，其由財政部擁有35.29%權益。因此，銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Heroic Day(i)因本公司通過二零二二年優先票據再融資二零一九年優先票據而不再持有361,112,000股股份，自二零二二年九月二十二日起生效；及(ii)因二零一九年認股權證屆滿而不再持有50,718,355股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
4. 根據BNY於二零二二年九月三十日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,002,499,019股股份之直接權益及可供借出的股份合共2,419,019股，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零二二年十一月二十八日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,000,000,000股股份之直接權益，並為中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「東方資產國際」）之全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd（「Wise Leader」）及東銀發展（控股）有限公司（「東銀」）各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming Rose持有之股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二二年十一月二十八日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，並持有3,418,500,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
7. 根據中國華融於二零二一年四月七日存檔之權益披露通知（「中國華融通知」），Linewear Assets Limited（「Linewear」）之全資附屬公司堅越有限公司（「堅越」）持有92,336,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司（「華融國際金融」）之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited（「Camellia Pacific」）及Right Select International Limited（「Right Select」）分別持有21.01%及29.98%權益。Camellia Pacific及Right Select則為中國華融國際控股有限公司（「華融國際」）之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司（「華融致遠」，中國華融之全資附屬公司及中國華融分別持有15.16%及84.84%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、Right Select、華融國際、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融資產管理股份有限公司（廣東分行）（「CHAMCLGDBR」）持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。

董事會報告書

8. 根據CCAM、中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)及信達於二零二二年九月二十七日存檔之權益披露通知，信達持有3,000,000,000股股份及62,599,083股相關股份之直接權益。信達為CCHK之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份及相關股份中擁有權益。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，信達因二零一九年認股權證屆滿而不再持有62,599,083股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
 9. 於二零二二年十二月三十一日之已發行股份總數(即7,225,632,753股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁並不知悉任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

持續關連交易

於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司(「二零二零年管理公司」)訂立八份交付前管理協議(「該等交付前管理協議」)及十一份交付後管理協議(「該等交付後管理協議」)，連同交付前管理協議統稱為「該等管理協議」，年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，據此，管理公司同意就十一個中國物業項目(「該等項目」)向本集團提供多項交付前管理服務(如就項目規劃及設計、銷售支援服務及物業交付服務提供意見，統稱為「該等交付前管理服務」)及交付後管理服務(如修理、營運及管理公共設施及設備、公用事業設施及附屬樓宇、綠化及園境保養以及向物業擁有人及用戶收取費用，統稱為「該等交付後管理服務」)。就管理公司提供之該等交付前管理服務而言，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前該等管理服務時產生之總成本及開支(包括人力資源成本)及其10%。就管理公司提供之該等交付後管理服務而言，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括(i)相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣45元(就物業種類而言)，按相關待售單位建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)相關之該等交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)相關該等項目待售單位水電錶所示之所用水電量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

董事會報告書

於二零二零年一月二十三日，管理公司與廣州發展汽車城有限公司（「廣州項目公司」）（當時之獨立第三方，自二零二一年三月二十四日本集團完成收購廣州項目公司餘下49%股權（「第二次AEC收購」）（「第二次AEC完成日期」）起成為本公司全資附屬公司）訂立交付前物業管理服務協議（「AEC交付前管理協議」）及交付後物業管理服務協議（「AEC交付後管理協議」），連同AEC交付前管理協議統稱為「AEC管理協議」，年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），據此，管理公司同意就珠光金融城壹號（廣州項目公司持有之物業項目）向廣州項目公司提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務。根據AEC交付前管理協議（連同交付前管理協議統稱為「二零二零年交付前管理協議」），就廣州項目公司須每月月底以現金支付管理費，當中包括經廣州項目公司與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務時產生之總成本及開支（包括人力資源成本）及其10%。根據AEC交付後管理協議（連同交付後管理協議統稱為「二零二零年交付後管理協議」），廣州項目公司須每月月底以現金向管理公司支付管理費，當中包括(i)珠光金融城壹號待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣5.8元（就公寓而言）及每平方米人民幣28元（就辦公室而言），按珠光金融城壹號建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)AEC交付後管理協議訂約方之間相互批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)珠光金融城壹號待售單位水電錶所示之所用水量計算珠光金融城壹號待售單位所產生之公用事業開支（即水電開支）。

於該等二零二零年管理協議日期，管理公司由朱梓瑜女士（「朱女士」）擁有90%股權。鑒於朱女士為(i)朱慶淞先生（執行董事、主席及控股股東（定義見上市規則）融德之股東（擁有其34.06%權益））之女兒；及(ii)朱沐之先生（執行董事及控股股東（定義見上市規則）融德之股東（擁有其29.94%權益））之侄女，故朱女士為朱慶淞先生之聯繫人並被視為朱沐之先生之關連人士，因此根據上市規則第14A章，管理公司已成為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，該等二零二零年管理協議項下擬進行之交易（「該等持續關連交易」）構成本公司之持續關連交易，自該等二零二零年管理協議日期起生效。

於二零二零年三月，本集團透過收購通興之100%已發行股本之方式完成收購廣州項目公司51%股權，據此本集團根據適用會計準則使用權益法將廣州項目公司作為合營企業列賬。於二零二一年三月二十四日，本集團透過第二次AEC收購完成收購廣州項目公司之餘下49%股權，據此廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，使AEC管理協議項下擬進行之交易（「AEC持續關連交易」）自第二次AEC完成日期起根據上市規則成為本公司之持續關連交易。



董事會報告書

由於AEC持續關連交易與該等二零二零年持續關連交易（統稱為「總二零二零年持續關連交易」）之性質相似且由本集團與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條就關連交易之分類而言，AEC管理協議及該等二零二零年管理協議已合併計算。因此根據上市規則第14A章，總二零二零年持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。總二零二零年持續關連交易之進一步詳情載於本公司分別日期為二零二零年一月二十三日及二零二一年三月二十五日之公告。

於二零二二財政年度，本集團就有關總二零二零年持續關連交易之該等交付前管理服務及該等交付後管理服務已付／應付予管理公司之總費用約為人民幣17,150,000元（相當於約19,915,000港元）。總二零二零年持續關連交易於本年報日期仍然存續。

於二零二二年十二月三十日，本集團與管理公司訂立六份新交付前管理協議（「二零二二年交付前管理協議」）以及十二份新交付後管理協議（「二零二二年交付後管理協議」，統稱為「二零二二年管理協議」），各自由二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日為期三年，就此重續於二零二二年十二月三十一日屆滿之六份二零二零年交付前管理協議及所有二零二零年交付後管理協議。根據二零二二年交付前管理協議，管理公司須就六個該等項目向本集團提供交付前管理服務，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前該等管理服務時產生之總成本及開支（包括人力資源成本）及其10%。根據二零二二年交付後管理協議，管理公司須就十二個該等項目向本集團提供交付後管理服務，本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括(i)相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.6元至每平方米人民幣55元（就物業種類而言），按相關項目之相關待售單位建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)相關之二零二二年交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)相關該等項目待售單位水電錶所示之用水量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支（即水電開支）。

於二零二二年管理協議日期，管理公司90%權益由朱女士擁有，令管理公司根據上市規則第14A章屬本公司之關連人士。因此，二零二二年管理協議項下擬進行之交易（「總二零二零年持續關連交易」）根據上市規則構成本公司之持續關連交易，自二零二二年管理協議日期起生效。根據上市規則第14A章，總二零二零年持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。二零二二年管理協議於本年報日期存續。二零二二年管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

由於總二零二零年持續關連交易僅自二零二三年一月一日起開展，故本集團於二零二二財政年度並無二零二二年管理協議項下之應付費用。

本集團釐定於二零二二財政年度進行之總二零二零年持續關連交易時已遵從總二零二零年持續關連交易之定價政策及指引。

獨立非執行董事已審閱總二零二零年持續關連交易並確認總二零二零年持續關連交易乃由本集團：

- (i) 在本集團一般及日常業務過程中；
- (ii) 按一般或較佳商業條款；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議條款而訂立，而有關條款屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘」及參考執行指引第740號（經修訂）「根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件」，以就總二零二零年持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具其載有本集團於上述所披露總二零二零年持續關連交易之結果及結論之無修改意見函件。本公司已向聯交所呈交核數師函件副本。於函件中，安永會計師事務所已確認，於二零二二財政年度，概無任何事宜須提請其垂注而導致本公司核數師認為：

- (a) 總二零二零年持續關連交易未經董事會批准；
- (b) 總二零二零年持續關連交易於所有重大方面並無根據規管總二零二零年持續關連交易之相關協議而訂立；及
- (c) 就總二零二零年持續關連交易各自之交易總額而言，總二零二零年持續關連交易已超出本公司設立之相關總年度上限。

除上文所披露之持續關連交易，於本董事會報告書「二零二二年優先票據」及「建銀國際證券孖展貸款」各段所述之若干董事簽立之擔保及融德簽立之股份押記外，綜合財務報表附註41(b)所載之關聯方交易概不屬於上市規則第14A章項下之「關連交易」或「持續關連交易」之範疇。本公司確認其已於二零二二財政年度遵守上市規則第14A章之披露規定（如有）。

優先購買權

公司細則或百慕達法例概無優先購買權之條款。



購買、出售或贖回上市證券

於二零二二財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

管理層討論及分析

有關本集團年度業績之管理層討論及分析列於第8至24頁。

企業管治報告

本集團之企業管治報告列於第85至106頁。

審核委員會

於二零二二財政年度及於本年報日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司二零二二財政年度之經審核業績，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項。

足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，董事確認於二零二二財政年度及截至本年報日期為止，本公司有上市規則規定之足夠公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所將任滿告退，惟符合資格並願意於即將召開之本公司股東週年大會上應選連任。重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

朱慶松

香港，二零二三年三月三十日

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已審計珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第135至235頁的綜合財務報表,包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

有關持續經營之重大不確定性

我們謹請垂注綜合財務報表附註2.1，當中闡述截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約1,022,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，儘管貴集團錄得流動資產淨額約9,729,000,000港元，貴集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償還計息銀行及其他借款為約6,381,000,000港元，當中包括(1)有抵押借款約617,000,000港元（尚未按二零二二年的預定還款日期償還）；及(2)原到期日自報告日期起計超過一年的其他有抵押借款約1,425,000,000港元（已重新分類為流動負債）。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事宜或對貴集團持續經營能力產生嚴重疑慮。我們的意見並無就此事項作出修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。除有關持續經營的《重大不確定性》一節所述的事項外，我們決定下文所述事項屬於本報告內提出的關鍵審計事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成我們意見的背景下來進行處理的，我們不對該等事項提供單獨的意見。就以下各事項而言，我們的審計如何處理該事項的描述已在各事項中說明。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程式。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="164 546 555 577">城市更新項目之應收款項之減值評估</p> <p data-bbox="164 584 783 741">於二零二二年十二月三十一日，貴集團擁有約為14,946,000,000港元之城市更新項目之應收款項，佔貴集團總資產之40.3%。於二零二二年十二月三十一日的預期信貸虧損撥備約為541,000,000港元。</p> <p data-bbox="164 797 772 869">貴集團已聘請外部專家來確定模型並計算預期信貸虧損，以反映其他在報告日期可獲得的合理且可支持的信息。</p> <p data-bbox="164 925 783 1126">管理層已就評估貴集團城市更新項目之應收款項之預期信貸虧損撥備作出判斷與估計。貴集團考慮可用信息包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的信息來估計預期信貸虧損。貴集團亦已評估應收款項（其大部份來自貴集團之關聯公司）在一般方法下的信貸風險是否顯著增加。</p> <p data-bbox="164 1182 783 1294">由於貴集團綜合財務報表之重大金額以及釐定減值評估及任何預期信貸虧損撥備所用之參數及估計涉及重大判斷，故我們將此確定為一項關鍵審計事項。</p> <p data-bbox="164 1350 651 1382">相關披露載於綜合財務報表附註2.5、3及22。</p>	<p data-bbox="810 584 1426 656">我們透過執行以下程序了解及評價管理層於其就城市更新項目之應收款項評估及估計預期信貸虧損的過程：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="810 712 1426 831">• 評估管理層為確定預期信貸虧損而做出的判斷和估計，包括但不限於考慮歷史和前瞻性因素的信用風險以及確定信用風險是否顯著增加的標準； <li data-bbox="810 887 1426 958">• 獲取並檢查相關支持文件，包括但不限於協議、銀行匯款單、銀行結單及對方之財務狀況（如適用）； <li data-bbox="810 1014 1426 1086">• 對該等對方進行背景調查，及對城市更新項目進行實地視察； <li data-bbox="810 1142 1426 1214">• 評價貴集團委聘的外部專家之客觀性、獨立性及能力； <li data-bbox="810 1270 1426 1341">• 邀請內部估值專家評估計算應收款項之預期信貸虧損所應用的方法及採納主要參數及預測；及 <li data-bbox="810 1397 1426 1469">• 評估有關在綜合財務報表中的預期信貸虧損撥備的披露之充份性。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業估值	
<p>於二零二二年十二月三十一日，貴集團持有約為3,771,000,000港元之投資物業。投資物業之賬面值佔貴集團總資產之10.2%。投資物業之公平值虧損約184,000,000港元已於本年度損益中確認。</p> <p>貴集團於報告期末聘請外部專家以釐定投資物業之公平值。</p> <p>由於貴集團綜合財務報表之重大金額以及投資物業之估值模式及釐定公平值涉及重大判斷及估計，故我們將其確定為一項關鍵審計事項。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註2.5、3及14。</p>	<p>我們評估投資物業之公平值計量的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評價貴集團委聘的外部專家之客觀性、獨立性及能力； • 邀請內部估值專家以抽樣方式評價估值所採納之估值模式、假設、方法及參數；內部估值專家根據鄰近地區類似物業之市場價格、市場租金、租賃期回報率及復歸回報率重新進行估值；及將外部專家進行之估值與我們的內部估值專家提供之估值範圍進行比較； • 評估用作估值之輸入數據的準確性；及 • 評估有關在綜合財務報表中之投資物業公平值計量的披露之充份性。

獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

刊載於年報內的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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監督貴集團的財務報告過程的責任。



獨立核數師報告

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是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。我們的報告按照百慕達一九八一年公司法第90條（作為整體）僅為閣下編製，除此之外本報告別無其他目的。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。

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計，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滙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計的過程中，我們運用專業判斷以及保持專業懷疑態度。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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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止所取得的審計憑證。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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告**致珠光控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍和時間安排及重大審計發現，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

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計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或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溝通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溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是趙素顯。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年三月三十日



綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	5	2,838,843	2,985,021
銷售成本		(872,148)	(722,410)
毛利		1,966,695	2,262,611
其他收入及收益淨額	5	317,752	623,983
出售附屬公司收益		—	33,183
議價收購收益		—	257,505
銷售及營銷開支		(51,229)	(50,416)
行政開支		(447,347)	(453,235)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		186,973	381,434
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額	14	(184,464)	77,679
金融資產減值虧損淨額		(35,528)	(80,344)
其他開支淨額		(1,242,784)	(660,345)
融資成本淨額	6	(1,270,106)	(1,510,796)
應佔一間聯營公司虧損		(192,107)	(429,391)
應佔合營企業溢利/(虧損)淨額		16	(6,008)
除稅前(虧損)/溢利	7	(952,129)	445,860
所得稅開支	10	(69,630)	(336,244)
本年度(虧損)/溢利		(1,021,759)	109,616
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(997,194)	71,018
非控股權益		(24,565)	38,598
		(1,021,759)	109,616
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(以每股港仙表示)	12	(14.74)	0.29

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(1,021,759)	109,616
本年度其他全面收益		
於往後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(410,382)	(48,448)
應佔一間聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(140,228)	36,713
年內出售海外業務之重新分類調整	—	(32,963)
本年度其他全面收益，扣除稅項	(550,610)	(44,698)
本年度全面收益總額	(1,572,369)	64,918
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,528,480)	23,603
非控股權益	(43,889)	41,315
	(1,572,369)	64,918

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業及設備	13	289,286	784,618
投資物業	14	3,770,968	4,537,957
無形資產	15	7,020	9,241
於合營企業之投資	18	11,098	12,108
於一間聯營公司之投資	19	861,383	1,193,718
貿易應收款項	22	4,188,597	2,037,831
按公平值計入損益之金融資產	24	13,288	43,872
遞延稅項資產	31	22,241	5,168
非流動資產總額		9,163,881	8,624,513
流動資產			
發展中物業	20	8,396,103	11,517,439
完成待售物業	21	4,661,335	2,502,264
貿易應收款項	22	10,429,190	13,608,061
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	3,515,242	2,470,085
預付所得稅		180,325	201,105
按公平值計入損益之金融資產	24	13,434	1,910,354
現金及銀行結餘	25	759,572	2,063,976
流動資產總額		27,955,201	34,273,284
流動負債			
合約負債	26	2,635,440	2,386,942
貿易及其他應付款項	27	5,742,819	5,517,933
計息銀行及其他借款	29	6,381,265	7,623,362
所得稅應付款項	30	3,467,128	3,668,060
衍生金融工具	28	—	121,781
流動負債總額		18,226,652	19,318,078
流動資產淨值		9,728,549	14,955,206
資產總值減流動負債		18,892,430	23,579,719

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	27	406,731	470,397
計息銀行及其他借款	29	8,938,044	11,572,634
遞延稅項負債	31	2,196,137	2,460,385
非流動負債總值		11,540,912	14,503,416
資產淨值		7,351,518	9,076,303
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	32	722,564	722,564
儲備	33	5,411,472	7,007,952
永續資本證券	34	6,134,036	7,730,516
		1,119,753	1,204,169
非控股權益		7,253,789	8,934,685
權益總值		97,729	141,618
		7,351,518	9,076,303

朱慶松
董事

葉麗霞
董事



綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔									非控股 權益	總權益 千港元	
	股本 千港元 (附註32)	股份溢價 千港元 (附註33(i))	合併儲備 千港元 (附註33(ii))	匯兌波動 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註33(iii))	法定儲備 千港元 (附註33(iv))	資本儲備 千港元 (附註33(v))	保留溢利 千港元	永續 資本證券 千港元 (附註34)			總額 千港元
於二零二一年一月一日	719,442	5,564,286	(101,922)	(1,005,363)	239,404	6,668	(25,738)	3,017,456	904,416	9,318,649	100,303	9,418,952
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	21,265	49,753	71,018	38,598	109,616
本年度其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(51,165)	-	-	-	-	-	(51,165)	2,717	(48,448)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	36,713	-	-	-	-	-	36,713	-	36,713
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	(32,963)	-	-	-	-	-	(32,963)	-	(32,963)
本年度全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	(47,415)	-	-	-	21,265	49,753	23,603	41,315	64,918
發行股份(附註32)	3,122	61,874	-	-	-	-	-	-	-	64,996	-	64,996
已付股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	(722,563)	-	(722,563)	-	(722,563)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	34,933	-	(34,933)	-	-	-	-
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000	250,000	-	250,000
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(1,052,778)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	2,281,225*	1,204,169	8,934,685	141,618	9,076,303
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(1,065,194)	68,000	(997,194)	(24,565)	(1,021,759)
本年度其他全面虧損：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(391,058)	-	-	-	-	-	(391,058)	(19,324)	(410,382)
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	(140,228)	-	-	-	-	-	(140,228)	-	(140,228)
本年度全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	(531,286)	-	-	-	(1,065,194)	68,000	(1,528,480)	(43,889)	(1,572,369)
向永續資本證券持有人支付之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,416)	(152,416)	-	(152,416)
於二零二二年十二月三十一日	722,564	5,626,160*	(101,922)*	(1,584,064)*	239,404*	41,601*	(25,738)*	1,216,031*	1,119,753	7,253,789	97,729	7,351,518

* 該等儲備賬款包括綜合財務狀況表內的綜合儲備5,411,472,000港元(二零二一年：7,007,952,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(952,129)	445,860
就下列各項作出的調整：			
融資成本	6	1,270,106	1,510,796
應佔一間聯營公司虧損		192,107	429,391
應佔合營企業(溢利)/虧損		(16)	6,008
利息收入	5	(49,485)	(112,174)
物業及設備折舊	7	34,870	7,271
使用權資產折舊	7	8,488	8,446
無形資產攤銷	7	1,492	1,721
應收代價相關之結算安排收益	5	(68,234)	—
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損淨額	7	(122,532)	116,147
投資物業之公平值變動	14	184,464	(77,679)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		(186,973)	(381,434)
出售附屬公司收益	36	—	(33,183)
議價收購收益	35	—	(257,505)
商譽減值	7	—	128,292
發展中物業及完成待售物業減值	7	150,576	103,393
物業及設備減值	7	428,083	—
金融資產減值	7	35,528	80,344
出售一間合營企業虧損		—	3,401
出售投資物業(收益)/虧損		(2,838)	152
重新計量先前已有權益之虧損	7	—	250,285
公司間貸款匯兌收益		(5,348)	(43,757)
		918,159	2,185,775
發展中物業及完成待售物業減少/(增加)		178,254	(639,021)
貿易應收款項減少/(增加)		1,132,071	(1,218,502)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		585,030	723,128
合約負債增加		30,375	837,587
貿易及其他應付款項減少		(440,463)	(19,125)
受限制現金增加		(62,237)	(48,257)
經營業務所得之現金		2,341,189	1,821,585
已付企業所得稅		(38,217)	(65,063)
經營活動所得現金流量淨額		2,302,972	1,756,522

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自投資活動之現金流量			
收購附屬公司	35	—	(650,300)
出售附屬公司	36	—	23,932
出售投資物業所得款項		8,212	1,062
出售一間合營企業所得款項		—	8,600
收購物業發展項目之股本權益之按金退款		—	712,896
已收利息		74,280	84,880
於一間合營企業之投資		—	(6,129)
購買物業及設備項目	13	(1,182)	(418,873)
按公平值計入損益之金融資產減少		411,018	2,481,261
初始期限超過三個月之定期存款減少		892,746	211,062
受限制現金減少		521,530	313,794
投資活動所得現金流量淨額		1,906,604	2,762,185
來自融資活動之現金流量			
銀行及其他借款所得款項		3,694,143	1,556,733
償還銀行及其他借款		(6,399,096)	(3,617,425)
租賃付款本金部分		(7,395)	(3,570)
關聯方墊款		216,877	10,185
應付最終控股公司款項(減少)/增加		(82,688)	125,965
應付一間合營企業款項減少		—	(154,789)
行使認股權證所得款項		—	25,837
已付股息		—	(722,563)
向永續資本證券持有人支付之分派		(152,416)	—
已付利息		(1,422,348)	(1,712,493)
融資活動所用現金流量淨額		(4,152,923)	(4,492,120)
現金及現金等值項目增加淨額			
年初之現金及現金等值項目		83,624	55,229
匯率變動影響淨額		(9,018)	1,808
年末之現金及現金等值項目	25	131,259	83,624

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及現金等值項目	25	131,259	83,624
受限制現金	25	628,313	1,087,606
初始期限超過三個月之定期存款	25	—	892,746
<hr/>			
綜合財務狀況表所述之現金及銀行結餘		759,572	2,063,976
建築項目之擔保存款	25	(158,468)	(122,322)
就本集團獲授之銀行借款抵押之定期存款	25	(443,754)	(965,284)
因訴訟而存放銀行之存款	25	(26,091)	—
初始期限超過三個月之定期存款	25	—	(892,746)
<hr/>			
綜合現金流量表所述之現金及現金等值項目		131,259	83,624



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料

珠光控股集團有限公司（「本公司」）為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

自一九九六年十二月九日起，本公司以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板作為其第一上市地。

年內，本公司之主要業務為投資控股，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國內地（「中國」或「中國內地」）從事物業發展、物業管理、物業投資、酒店營運及其他物業開發相關服務。

本公司董事（「董事」）認為，本公司之控股公司及最終控股公司為融德投資有限公司（「融德」），其於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
南方國際集團有限公司	英屬處女群島/香港	10,000 美元	100%	—	投資控股
珠光集團有限公司	英屬處女群島/香港	1 美元	100%	—	投資控股
南興控股有限公司	英屬處女群島/香港	1 美元	100%	—	投資控股
熙達有限公司	英屬處女群島/香港	138,000 美元	100%	—	投資控股
佳儒企業有限公司	英屬處女群島/香港	1,000 美元	—	100%	項目管理
愉興有限公司	香港	2 港元	—	100%	物業投資
毅冠有限公司	香港	2 港元	—	100%	物業投資
速溢有限公司	香港	2 港元	—	100%	物業投資

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
廣州市潤發房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 132,880,000 元	—	100%	物業發展
香河縣逸景房地產開發有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 148,410,100 元	—	100%	物業發展
廣東海聯大廈有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	99,000,000 美元	—	80%	物業發展及 物業投資
廣州東港合眾房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 100,000,000 元	—	100%	物業發展
廣州珠光實業集團有限公司 (「珠光實業」)*(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 160,000,000 元	—	100%	物業發展及 物業投資
廣州市潤啟房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 99,652,457 元	—	100%	物業發展
豐順佳榮貿易有限公司# (「佳榮」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 1,000,000 元	—	附註(b)	投資控股
廣東喜龍實業投資有限公司# (「廣東喜龍」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 120,000,000 元	—	附註(b)	物業發展及 物業投資
豐順御景房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 200,000,000 元	—	100%	物業發展
廣東鹿湖溫泉假日酒店有限公司# (附註(a))	中國/中國內地	人民幣 2,000,000 元	—	100%	酒店營運
廣州雲嶺湖酒店有限公司# (附註(a))	中國/中國內地	人民幣 1 元	—	100%	酒店營運

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
廣州振超房地產開發有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	100%	物業發展
梅州御景房地產有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	100%	物業發展
中山市珠光房地產有限公司* (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	—	50%	物業發展
廣州珠光城市更新集團 有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 1,992,100,000 元	—	100%	投資控股
廣州舜吉實業有限公司 [®] (附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 12,500,000 元	—	100%	物業發展
廣州發展汽車城有限公司 [®] (「AEC」)(附註(a))	中國/ 中國內地	人民幣 901,960,800 元	—	100%	物業發展

根據中國法律註冊為內資有限公司

® 根據中國法律註冊為外商獨資企業

* 根據中國法律註冊為中外合資權益實體

附註：

(a) 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

(b) 董事認為，儘管並無權益所有權，但實際上，根據若干合約協議，本集團對佳榮及廣東喜龍擁有控制權，可自其活動中獲益。因此，佳榮及廣東喜龍就會計而言被視為本公司之間接全資附屬公司。

1.1 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

上表列示董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

2.1 呈列基準

持續經營基準

於本年度，本集團的業績受到中國物業市場放緩影響，且COVID爆發及封鎖措施以及有關再融資活動的長期談判加劇業務經營壓力。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額1,022,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，儘管本集團錄得流動資產淨額9,729,000,000港元，本集團於報告期間完結時起計一年內到期償還之未償計息銀行及其他借款為6,381,000,000港元，當中包括(1)有抵押借款617,000,000港元(尚未按二零二二年的預定還款日期償還)；及(2)其他有抵押借款(其原到期日為報告日期後的一年以上)1,425,000,000港元(已重新分類為流動負債)。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為760,000,000港元，其中131,000,000港元為不受限制。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，617,000,000港元的有抵押借款並無按預定的還款日期償還，於二零二二年十二月三十一日尚未償還。本集團一直與相關金融機構積極討論再融資事宜。在報告期結束後，於二零二三年三月，本集團已達成協議，延長現有貸款208,000,000港元的償還期至二零二四年。董事預期於報告日期到期償還的剩餘借款的再融資可於二零二三年六月三十日前完成。由於上述情況，其他有抵押借款(其原到期日為報告日期後的一年以上)1,425,000,000港元於報告日期被分類為流動負債。截至批准該等財務報表的日期，本集團並無收到關於立即償還任何該等借款的要求。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.1 呈列基準 (續)

持續經營基準 (續)

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任及直至二零二二年十二月三十一日起至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了以下計劃及措施，以緩解流動性壓力，改善現金流。

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通。根據正在進行的討論，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，要求本集團在相關貸款協議規定的還款日期前立即償還任何重大借款；
- (b) 於本年度，本集團進一步終止了其他城市更新項目，相關的未償還應收款項為3,023,000,000港元。該等應收賬款計劃於二零二三年償還；
- (c) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的放款人就現有借款再融資進行討論；
- (d) 本集團將繼續加快發展中物業及完成物業的預售及銷售，以及收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司融德已向本公司出具財務支持函，期限為自報告年度結束日起計十二個月。融德已同意提供必要的財務支持，以使本集團能夠履行其到期債務，且在不出現嚴重縮減業務的前題下，能夠繼續開展其主要業務，以及同意不要求償還任何應付融德之款項（直到本集團能夠在不損害其財務狀況的情況下償還債務）。

董事已審閱管理層編製本集團自報告日期起計十二個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於未來十二個月內能履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團的該等綜合財務報表乃恰當之舉。

2.1 呈列基準 (續)

持續經營基準 (續)

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (a) 本集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關借款；
- (b) 成功及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議（視乎本集團的財務及流動資金狀況），並在必要時獲得額外的信貸融資；
- (c) 按照時間表成功及時收取城市更新項目的應收款項；及
- (d) 成功且及時實行計劃加快發展中物業及完成待售物業的預售及銷售，收回未償還的銷售所得款項應收款項，並控制成本及資本開支，藉以有效管理營運資金。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則本集團將會作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

2.2 編製基準

本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（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之披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值計量。財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（千港元）。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資方業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方之權力（即本集團獲賦予現有能以主導被投資方相關活動的既存權利）影響該等回報時即取得控制權。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.2 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

一般而言，大多數投票權構成控制。倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），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，則其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分重新分類為損益或保留溢利（如適用），基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2.3 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	有關概念框架的提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	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號修訂本

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂本以二零一八年六月頒佈財務報告的概念框架（「概念框架」）之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會 — 詮釋21負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會 — 詮釋21，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資格。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併提前應用該等修訂。由於本年度概無業務合併，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目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，實體須將按香港會計準則第2號存貨出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在提供可供使用物業、廠房及設備前時並無銷售所產生的項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，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與監督成本）。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行其所有義務且未發現任何虧損性合約的合約前瞻性應用該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.3 會計政策及披露的變動 (續)

- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零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號修訂本。適用於本集團之該修訂詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性應用該修訂。該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{1、5}
香港財務報告準則第17號修訂本	初始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 ⁶
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為即期或非即期(「二零二零年修訂本」) ^{2、4}
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號修訂本	來自單一交易有關資產及負債的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 無已釐定的強制生效日期惟可提前採納

⁴ 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列「借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類已修訂以統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 由於香港財務報告準則第17號修訂本於二零二零年十月頒佈，香港財務報告準則第4號已予修訂，以延長允許承保人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間採用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時性豁免

⁶ 選擇應用該修訂所載有關分類重疊的過渡期權的實體，應於首次應用香港財務報告準則第17號時採用

2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則 (續)

預期適用於本集團之香港財務報告準則詳情描述如下：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認來自下游交易的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本之前強制生效日期於二零一六年一月被香港會計師公會撤銷，新強制生效日期將於更廣泛審計聯營公司及合營企業會計之後釐定。但該等修訂目前可予以採納。

香港財務報告準則第16號修訂本訂明計量售後租回的租賃負債所用的賣方 — 承租人之規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須就於首次應用香港財務報告準則第16號日期(即二零一九年一月一日)之後訂立之售後租回交易追溯應用，亦可提早應用。預期修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本負債分類為即期或非即期釐清將負債分類為即期或非即期的規定，尤其是釐定實體是否有權在報告期後至少12個月延遲清償負債。負債的分類不受該實體行使其延遲清償負債權利的可能性所影響。該等修訂本亦澄清被視為清償負債的情況。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂本，其進一步澄清於貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響將該負債分類為即期或非即期。此外，二零二二年修訂本要求將貸款安排產生的負債分類為非即期負債的實體進行額外披露，惟該實體有權在報告期後12個月內延遲清償該實體就遵守未來契約引起的負債。該等修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。提早應用二零二零年修訂本的實體必須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估修訂本的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本會計政策披露要求實體披露其重要會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂本為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。香港會計準則第1號修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號修訂本提供之指引屬非強制性質，因此該等修訂並無必要之生效日期。本集團現正修改該等會計政策披露以與修訂本一致。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第8號修訂本澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以得出會計估計。有關修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並應用於該期間開始時或之後發生之會計政策變化和會計估計變化，允許提前應用。預計該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂本縮小香港會計準則第12號首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就因該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠應課稅利潤）及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，應用於所呈報最早比較期間開始時與租賃及退役責任有關的交易，任何累積影響確認為對當日保留溢利或其他權益部分（如適用）期初結餘的調整。此外，該等修訂可追溯應用於租賃及退役責任以外的交易，允許提早應用。

本集團已應用初始確認例外情況，且並無對與租賃相關交易的暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。在首次應用該等修訂本時，本集團將於最早呈列比較期間初就所有有關租賃之暫時差額確認遞延稅項。年內，本集團已就香港會計準則第12號修訂本之影響進行詳細評估。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

2.5 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響力的實體。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

合營企業指一類合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業投資乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。倘出現任何不相符之會計政策，即會調整加以修正。

2.5 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

本集團分佔聯營公司及合營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，倘已直接於聯營公司或合營企業權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業之間的交易盈虧按本集團於聯營公司及合營企業之投資對銷，惟未變現虧損外乃轉讓的資產的減值證據除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計作本集團於聯營公司及合營企業投資的部份。

倘若於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法進行核算。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權後的賬面值與留存投資及出售所得款項的公平值之間的差額乃於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的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任擁有人承擔的負債、本集團轉讓的股權、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質性程序，而兩者共同對創造產出的能力具重大貢獻，則本集團釐定其已收購一項業務。

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標示，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，先前持有的股權應按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益表確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則會按公平值計量，而其公平值變動會於損益作出確認。倘或然代價分類為權益，則或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽以成本減去累計減值損失進行後續計量。當有某些事件或環境變動表明商譽的賬面值可能減值時，將更頻繁地進行測試。本集團於每年十二月三十一日執行該年度的商譽減值測試。對於減值測試，自收購日起業務合併中產生的商譽應該分攤至預期從合併的協同效應中受益的各集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不管是否本集團的其他資產或者負債被分攤到這些單位或單位組合。

商譽減值通過評估現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額決定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位（或現金產生單位組別）的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、衍生金融工具及按公平值計入損益的金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場的情況下）最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。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須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使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。

2.5 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

所有於本財務報表計量或披露公平值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：

第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格 (未調整)

第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低層輸入數據的估值方法

第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類 (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

倘一項資產 (投資物業、發展中物業、待售物業、持作物業開發銷售用途的土地、遞延稅項資產及金融資產除外) 存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高金額計算，並按個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，可收回金額將按該資產所屬現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能按合理一致的基準進行分配，則公司資產 (如總部樓宇) 的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值的評估及該資產的特有風險。減值虧損於其產生期間的損益賬內在與減值資產的功能一致的相關開支類別中扣除。

於各報告期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象存在，便會估計可收回金額。先前就資產 (商譽除外) 確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益賬。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)**關聯方**

以下人士於下列情況將被視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士家屬的近親，並且該人士

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

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營企業（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團的母公司。

2.5 主要會計政策概要 (續)

物業及設備與折舊

除在建工程外，物業及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。自有物業及設備項目的成本包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態的任何直接應佔成本。物業及設備項目投入運作後產生的支出，如維修保養等，一般於其產生期間於損益中扣除。於符合確認條件的情況下，主要檢查開支作為重置成本、資本化為資產賬面值。當物業及設備的重大部分於期間需要替換，本集團確認該部分為有明確可使用年期的個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將自有物業及設備各項目的成本撇銷至其剩餘價值。就此所使用的主要年率如下：

汽車	5年
傢具、裝置及辦公室設備	3至5年
酒店物業	20年

倘物業及設備項目的不同部分的可使用年期有別，該項目的成本乃按合理基準分配至不同部分且分別進行折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度末進行審查及調整（如適用）。

一項物業及設備項目（包括已作初步確認的任何重要部份）於出售或估計其使用或出售日後不會產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認的年度因出售或報廢而於損益內確認的任何收益或虧損，乃有關資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額。

在建工程主要指興建中建築物，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。成本包括直接建築成本及建築期內產生之相關借貸的資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。在業務合併中所收購的無形資產的成本即為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產按可使用經濟年期後繼續攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末複核一次。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

無形資產 (商譽除外) (續)

軟件

所收購的電腦軟件執照乃根據收購特定軟件及投放使用所涉成本為基準予以資本化。該等成本乃在其 15 至 20 年之估計可使用年限內予以攤銷。

發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

完成待售物業

完成待售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇（包括在其他方面均符合投資物業定義的持作為使用權資產的租賃物業權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

日後用作投資物業之在建物業或開發中物業已分類為在建投資物業。倘無法可靠地釐定公平值，在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平值或建築工程完成為止。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損，於產生期間計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損，於報廢或出售的期間在損益中確認。

當本集團完成自建投資物業的建設或開發時，於完成日期之物業公平值與其先前賬面值之差額於損益表內確認。

2.5 主要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

就存貨轉撥至投資物業而言，於用途變更日期物業公平值與其當時賬面值間之任何差額於損益表內確認。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而授予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟就短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日（即相關資產可供使用當日）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，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產之租賃期及估計使用年限的較短者內按直線法計提折舊如下：

土地使用權	40年
辦公室物業	3年
汽車	3年

本集團之使用權資產已計入物業及設備。倘租賃期結束時租賃資產之擁有權轉移至本集團或成本反映購買權之行使，將使用資產之估計使用年限計算折舊。

使用權資產與作為存貨持有之租賃土地之權益相關，彼等其後根據本集團之「發展中物業」政策按成本及可變現價值淨額（以較低者為準）計量。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業中。相應使用權資產初始以成本計量，後續按照本集團對「投資物業」之政策以公平值計量。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)**租賃 (續)****本集團作為承租人 (續)****(b) 租賃負債**

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。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、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價及為終止租賃而支付之罰款（倘租賃期反映本集團正行使終止租賃權時）。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃中所隱含之利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（例如因某一指數或比率變動而導致日後租賃付款出現變動）或購買相關資產購股權之評估發生變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

本集團之租賃負債已計入計息銀行及其他借款。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其機器及設備之短期租賃（即該等於開始日期租期為12個月或以下且不包含購買權之租賃）應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值之任何辦公室設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項按租期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始（或當租賃作出修訂）時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團尚未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃已分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立之售價基準將合約代價分配至各部分。由於其經營性質使然，租金收入於租賃期內按直線法入賬並已在損益表計入收益內。磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本已加入租賃資產之賬面值內，並按與租金收入相同之基準於租賃期內確認。或然租金於其賺取期間確認為收益。

2.5 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

向承租人轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部份風險及回報之租賃已入賬為融資租賃。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無調整重大融資成分的影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項依照下文「收入確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生就未償還本金的純粹本息付款（「SPPI」）的現金流量。非SPPI的金融資產會連同現金流量按公平值計入損益分類及計量（不論其業務模式如何）。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產於持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量之金融資產則於為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並無於上述業務模式內持有之金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有以常規方式購入及售出的金融資產均於交易日期（即本集團承諾購入或售出资產的日期）確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的交易。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

(a) 按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

(b) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息在支付權確立，與股息有關的經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能可靠地計量時，則亦於損益中確認為其他收入。

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或在適用情況下，金融資產的部分或一組類似金融資產的部分）主要會被終止確認（即自本集團的綜合財務狀況表中剔出）：

- 收取該資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該資產所得現金流量的權利，或已根據「轉手」安排在未有對第三方造成重大延誤的情況下承擔全額支付所有現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利，或已訂立轉手安排，其將評估其是否保留該資產的所有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產的控制權，而本集團將以本集團持續參與該項已轉讓資產的程度繼續確認該項資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團所保留的權利及責任的基準計量。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限（以較低者為準）計算。

2.5 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸虧損)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。當合約付款逾期30日以上，則本集團認為信貸風險大幅增加。

倘合約付款逾期90日，本集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦認為金融資產將會違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟適用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外(如下文詳述)。

- 第一階段 — 自初步確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 自初步確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

簡化方法

就不包含重大融資成分的貿易應收款項(有關城市更新項目及物業投資及酒店營運之應收款項除外)及合約資產而言或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的實際權宜方法時,本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法,本集團不會追蹤信貸風險的變化,而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣,並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分及應收租賃款項的貿易應收款項及合約資產,本集團選擇簡化方法作為其會計政策,以上述方式計算預期信貸虧損。

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時,金融負債乃視情況分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、及按攤銷成本計量的應付款項或在有效的對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認,如屬貸款及借款及按攤銷成本計量的應付款項,則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、應付最終控股公司款項及衍生金融工具。

後續計量

金融負債於其後作出的計量視乎其類別如下:

(a) 按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款,以及應付款項)

於初步確認後,計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量,惟倘折現的影響並不重大,則於此情況下,按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認,以及在實際利率法攤銷過程中確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價及屬於實際利率的組成部分的各项費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

2.5 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

後續計量 (續)

(b) 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按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

(c) 優先票據

本公司發行之優先票據包括負債及提早贖回選擇權二部分（其與主合約沒有密切相關），於初步確認時分別獨立予以分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回選擇權部分乃以公平值確認。

於其後期間，優先票據之負債部分使用實際利率法以攤銷成本列賬。提早贖回選擇權以公平值計量，而公平值變動於損益內確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回選擇權部分。與提早贖回選擇權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

(d) 財務擔保合約

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

終止確認金融負債

倘負債的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一債權人以條款大為相異的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將以終止確認原負債並確認新負債處理，有關各賬面值的差額於損益內確認。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

抵銷金融工具

倘現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債，淨額於財務狀況表內呈報。

衍生金融工具

初步確認及後續計量

衍生金融工具初步於衍生工具合約訂立日期按公平值確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具的公平值為正數時，便會入賬為資產；當衍生工具的公平值為負數時，便會入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損會直接計入損益中。

現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還之銀行透支並構成本集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括受限制現金、現金及現金等值項目，包括所持不限用途的現金及銀行現金、定期存款及等同現金資產。

永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

撥備

倘因為過去的事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須流出資源履行有關責任，則確認撥備，惟必須可對有關責任涉及的金額作出可靠估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃預期日後須履行有關責任的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折讓現值增加數額，計入損益的融資成本。

2.5 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認項目的所得稅在損益以外確認，計入其他全面收益或直接計入權益內。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務機關退回或付予稅務機關的金額，根據報告期末已實施或已大致實施的稅率（及稅法）計算，而計算時亦考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末的資產及負債的稅基及該等項目作財務報告的賬面值的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 於商譽或交易中初步確認的資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生的遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可以控制及暫時差額可能不會在可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅溢利且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產涉及因業務合併以外的交易（交易當時並無因而影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者）下初步確認資產或負債所產生的可扣稅暫時差額；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額的情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施的稅率（及稅法），按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率予以估量。

當及僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘有合理保證將可收取補助並將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則於擬補償的費用被支銷期間按系統性基準於損益確認。

收入確認

客戶合約收入

來自客戶合約之收入於貨物或服務之控制權按反映本集團換取該等貨物或服務時預期有權獲得之代價金額轉移予客戶時確認。

當合約中之代價包括可變金額時，則估計本集團向客戶轉移貨物或服務而有權獲得之代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至當與可變代價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累計銷售收入金額很可能不會出現重大銷售收入回撥。

倘合約中包含就向客戶轉移貨物或服務而為客戶提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶之單獨融資交易中反映之貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨物或服務之間之時間為一年或以下之合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號之實際權宜方法就重大融資成分之影響調整交易價格。

2.5 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

物業銷售

物業銷售收入於本集團根據銷售合約之履約過程不會產生對本集團有其他用途之資產並且本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部分收取付款之部分時隨時間確認；否則，物業銷售收入在某一時間點確認。

就物業控制權隨時間轉移之物業銷售合約而言，收入經參考完成履約責任之進度於合約期間確認。完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而產生之支出或投入進行計量，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例。

就物業控制權於某一時間點轉移之物業銷售合約而言，收入於買方取得已落成物業之實際擁有權或業權時，且本集團現時有權付款及可能收回代價確認。

項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。

酒店營運

客房銷售收入按每日確認。溫泉入場費收入於門票售出及客戶換領時確認。銷售餐飲所收取之餐飲收入於提供服務時確認。

其他來源收入

租金收入於租賃期內按時間比例確認。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於其發生之會計期間確認為支出。

城市更新項目收入之融資部分按應計基準確認，應用將城市更新項目預計竣工時間應收款項金額準確貼現至城市更新項目應收款項賬面淨值的利率。

其他收入

利息收入透過應用將金融工具預計年期內之估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值之利率，使用實際利率法按應計基準確認。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓之貨物或服務而收取代價之權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨物或服務轉讓予客戶，則就附帶條件之已賺取代價確認合約資產。合約資產受減值評估影響，有關詳情載於金融資產減值之會計政策內。

合約負債

合約負債於客戶於本集團將相關貨物或服務轉讓前收取付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於本集團履行合約（即將相關貨物或服務的控制權轉讓至客戶）時確認為收入。

合約成本

倘符合下列所有標準，除資本化為發展中物業以及物業及設備之成本外，為履行客戶合約所產生之成本乃資本化為一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本將產生或增加實體用於履行（或持續履行）日後履約責任之資源。
- (c) 有關成本預期可予以收回。

資本化合約成本按與資產相關貨品及服務轉移至客戶之一致之系統基準攤銷並於損益中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

取得合約之成本

取得合約之額外成本為倘並未取得合約時本應不會產生之本集團為取得客戶合約而產生之該等成本（如給予銷售代理之佣金）。倘成本與於未來報告期間將確認之收入相關且有關成本預期可予以收回，則取得合約之額外成本將予以資本化。取得合約之其他成本於產生時支銷。

2.5 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員運作定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比作出，並根據強積金計劃之規則於須支付時從損益中扣除。強積金計劃之資產有獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。本集團之僱主供款於注入強積金計劃時悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府運作之統一退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向退休金計劃作出供款。本集團就退休金計劃須承擔之唯一義務為根據退休金計劃持續作出供款。供款於根據退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即須一段頗長時間達至其擬定用途或銷售用途之資產)之直接借款成本乃撥作該等資產之部分成本。當資產大致上可以投入擬定用途或出售後，該等借款成本便不再撥作資本。所有其他借款成本於產生時列作支出。借款成本包括利息及實體產生之與資金借款有關之其他成本。

股息

倘於股東大會上獲股東批准，則末期股息確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故相關股息可同時建議派付及宣派。因此，中期股息會於建議派付及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得之外幣交易初步按交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣定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。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

2.5 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

因貨幣項目結算或換算產生之差額一概於損益內確認，惟指定為本集團境外業務投資淨額對沖部分之貨幣項目除外。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。屬於該等貨幣項目匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

按歷史成本以外幣列值之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損之處理方法，與該項目公平值變動產生之收益或虧損之確認方法一致（即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

於釐定終止確認與預付代價有關之非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入之匯率時，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價之交易日期。

於香港境外經營業務之若干附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產與負債均以報告期末之現行匯率換算為港元，而該等公司之損益及其他全面收益表則以與交易當日通行匯率相若之匯率換算為港元。就此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分於損益內確認。

收購海外業務產生的任何商譽及收購時產生的資產及負債的賬面值的公平值調整被視作海外業務的資產及負債並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量乃按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現的現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

於編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會對收入、開支、資產及負債之申報金額及其隨附披露，以及或然負債之披露造成影響。該等假設及估計之不確定性可能引致須對在未來遭受影響之資產或負債之賬面值進行重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表所確認的金額有最重大影響之判斷：

物業租賃之分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對安排條款及條件（例如租期不構成商用物業經濟壽命之主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值）之評估，本集團已確定，仍保留全部該等租出並就合約入賬為經營租賃之物業之所有權之絕大部分重大風險及回報。

投資物業及自置物業兩者間之分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值（或上述兩者）之物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量之評估，大致獨立於本集團持有之其他資產。若干物業包含部分持作賺取租金收入或資本增值及部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途。如該等部分可獨立出售或獨立以融資租賃形式出租，本集團會將該等部分分別入賬。倘該等部分不可獨立出售，該物業（僅在物業的極少部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途的情況下）則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

投資物業及待售物業兩者間之分類

本集團開發待售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途之物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途之物業。本集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於落成後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業及計入投資物業。於物業落成後，待售物業乃轉撥至完成待售物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途之物業乃轉撥至投資物業項下。在建及落成投資物業均須於各報告期末重新估值。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

發展中物業的建築成本分攤

於發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期之直接相關成本會列為該期之成本入賬。每期的共同成本會按每期之可銷售面積佔整個項目之可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出之平方米建築面積乘以該期項目之每平方米平均成本而釐定。

釐定估計可變代價及評估項目管理服務收入的約束之方法

項目管理服務合約包括從產生可變代價的相關城市更新項目的表現中獲得應佔溢利的權利。本集團認為，預期值法是估計可變代價的適當方法，因為多項可能結果均取決於相關城市更新項目的表現。管理層預測可變代價所用之主要假設包括預算毛利率及貼現率。

將任何可變代價金額計入交易價格前，本集團考慮可變代價的金額是否受限，基準為有關來自城市更新項目的可能溢利及可變代價金額的不明朗因素。

估計之不確定性

下文載列於報告期間末有關未來之主要假設以及估計不確定性之其他主要來源，該等因素具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

城市更新項目之應收款項之減值評估

本集團使用違約率法計算城市更新項目之應收款項之預期信貸虧損。城市更新項目之應收款項之減值虧損乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。倘應收款項之信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值將計量為全期預期信貸虧損。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

城市更新項目之應收款項之減值評估 (續)

違約率法乃於一段既定時間段內對違約可能性的評估，其乃界定為對手方於一年期間或到期之剩餘時間（取決於12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損）之違約率。違約率初步按外部評級機構提供之債務人之信貸評級進行估計。在並無確定具有信貸評級之同類公司之情況下，預期信貸虧損乃透過應用虧損率法並參考對手方之過往虧損記錄進行估計。本集團將調整有關經濟調整的歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件於隨後年度預期轉差，可能導致房地產行業違約增加，則會調整歷史違約率。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性資料的變動。

對歷史觀察違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大評估。預期信貸虧損金額對形勢及預測經濟條件的變動敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及預測經濟條件亦可能無法反映客戶未來的實際違約。有關本集團城市更新項目之應收款項預期信貸虧損之資料已載於財務報表附註22。

投資物業之公平值估計

投資物業於各報告日期按獨立專業估值師提供之已評估市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明朗因素且或會與實際結果有關重大差異。於作出估計時，本集團會考慮來自活躍市場中類似物業之現行價格之資料，並於各報告日期使用主要基於現有市況之假設。於二零二二年十二月三十一日，投資物業之賬面值為3,770,968,000港元（二零二一年：4,537,957,000港元）。進一步詳情（包括用於公平值計量及敏感度分析之主要假設）載於財務報表附註14。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)**估計之不確定性 (續)****按公平值計入損益之金融資產之公平值**

本集團擁有有關為中國物業發展項目提供資金之其他應收款項，有關款項乃分類為按公平值計入損益之金融資產之公平值。根據相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入（即獲提供資金總額一定百分比之金額）及經參考項目經營表現後釐定之浮動回報。該等其他應收款項之公平值乃根據已折現現金流量預測釐定，這要求本集團對物業發展項目之預期未來現金流量作出估計並要求選擇適當折現率計算該等現金流量之現值。於二零二一年十二月三十一日，按公平值計入損益之其他應收款項之賬面值為1,879,776,000港元。進一步詳情載於財務報表附註24。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律和法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務局支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣稅臨時差額，則所有可扣稅臨時差額確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元。年內，本集團調整其可呈報經營分部，與本集團之戰略措施及營運保持一致，其中酒店業務已重組至物業投資及酒店營運分部。因此，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務業績已按經重組之可呈報分部進行呈報，其三個經重組可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資及酒店營運分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值及從事酒店營運。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績亦已進行重組，以符合新分部之呈報。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益（按經調整除稅前損益計量）進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、議價收購收益、出售附屬公司收益、分佔合營企業之溢利／虧損淨額、分佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他開支淨額之於一間聯營公司之投資減值、融資成本（租賃負債利息除外）及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資及現金及銀行結餘，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款（租賃負債除外）、即期所得稅應付款項、遞延稅項負債、衍生金融工具、應付一間合營企業及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目 管理服務 千港元	物業投資 及酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	890,037	1,705,171	243,635	2,838,843
分部業績	(437,366)	1,333,684	(492,724)	403,594
對賬：				
衍生金融工具之公平值收益淨額				122,532
應佔一間聯營公司虧損				(192,107)
應佔合營企業溢利淨額				16
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,269,795)
企業及其他未分配開支				(16,369)
除稅前虧損				(952,129)
所得稅開支				(69,630)
本年度虧損				(1,021,759)
分部資產	15,560,868	15,620,538	4,256,660	35,438,066
對賬：				
企業及其他未分配資產				1,681,016
資產總值				37,119,082
分部負債	8,447,309	16,900	190,453	8,654,662
對賬：				
企業及其他未分配負債				21,112,902
負債總值				29,767,564
其他分部資料：				
折舊	1,735	6,435	35,188	43,358
攤銷	1,492	—	—	1,492
資本支出*	1,123	17,134	59	18,316
投資物業之公平值虧損淨額	—	—	184,464	184,464
金融資產減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	139,494	(107,426)	3,460	35,528
計入物業及設備之酒店物業減值虧損	—	—	428,083	428,083
發展中物業及完成待售物業減值	150,576	—	—	150,576

* 資本支出包括物業及設備、投資物業以及無形資產之添置。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元 (經重列)	項目 管理服務 千港元	物業投資 及酒店營運 千港元 (經重列)	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	889,185	1,893,417	202,419	2,985,021
分部業績	(280,110)	2,545,948	223,815	2,489,653
對賬：				
衍生金融工具之公平值虧損淨額				(116,147)
出售附屬公司收益				33,183
應佔一間聯營公司虧損				(429,391)
應佔合營企業虧損				(6,008)
融資成本淨額(租賃負債利息除外)				(1,509,824)
企業及其他未分配開支				(15,606)
除稅前溢利				445,860
所得稅開支				(336,244)
本年度溢利				109,616
分部資產	16,707,190	17,395,180	5,446,007	39,548,377
對賬：				
企業及其他未分配資產				3,349,420
資產總值				42,897,797
分部負債	7,737,889	—	173,836	7,911,725
對賬：				
企業及其他未分配負債				25,909,769
負債總值				33,821,494
其他分部資料：				
折舊	8,462	—	7,255	15,717
攤銷	1,721	—	—	1,721
資本支出*	1,697	—	417,894	419,591
投資物業之公平值收益淨額	—	—	(77,679)	(77,679)
金融資產(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(80,955)	161,299	—	80,344
商譽減值	88,384	—	39,908	128,292
發展中物業及完成待售物業減值	103,393	—	—	103,393

* 資本支出包括物業及設備、投資物業及無形資產(包括來自收購附屬公司之資產)之添置。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入之90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給該等財務報表使用者提供更多有用資料。

主要客戶資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，收入約1,705,171,000港元（二零二一年：1,893,417,000港元）乃來自一名單一客戶，包括來自已知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。

5. 收入、其他收入及收益淨額

本集團收入之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
來自客戶合約之收入		
物業銷售	890,037	889,185
酒店營運收入	71,185	5,973
	961,222	895,158
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	1,705,171	1,893,417
投資物業經營租賃之租金收入：		
— 固定租賃款項	172,450	196,446
	1,877,621	2,089,863
總收入	2,838,843	2,985,021

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
商品或服務類別		
物業銷售	890,037	889,185
酒店營運收入	71,185	5,973
	961,222	895,158
收入確認的時間		
於某一時間點	858,245	724,653
隨時間	102,977	170,505
來自客戶合約的收入總額	961,222	895,158

下表載列計入報告期初合約負債於當前報告期間確認的收入金額：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計入報告期初合約負債所確認的收入：		
物業銷售	838,763	588,055

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

隨時間轉移物業控制權的物業銷售合約，隨時間完成的履約責任乃參考截至報告期末產生之建築成本佔各項合約估計建築成本總額之百分比。對於某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約，於買方獲得已完工物業之實物所有權或法定業權時完成履約責任。

於年末分配至餘下履約責任與物業銷售有關之合約銷售額（預期於一年後確認為收入）為420,510,000港元（二零二一年：447,078,000港元），其履約責任應於兩年內達成。分配至餘下履約責任之所有其他合約銷售額預期於一年內確認為收入。本集團就豁免披露預期原期限為一年或以下之剩餘履約責任的資料應用可行權宜方法。上文所披露之金額不包括受限制的可變代價。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(ii) 履約責任 (續)

項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。由於代價金額受限，年內未確認提供項目管理服務的收入。

酒店營運收入

訂約銷售代理及散客之客房銷售及溫泉入場費收入之履約責任乃於提供服務且一般預先收取款項後達成。餐飲收入之履約責任在交付餐飲產品且款項於客戶購買餐飲時立即到賬後達成。

其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		49,485	112,174
管理服務收入		49,603	76,759
就應收代價之結算安排收益	23(b)	68,234	—
衍生金融工具之公平值收益		122,532	—
出售投資物業收益		2,838	—
匯兌差異淨額		—	406,130
其他		25,060	28,920
		317,752	623,983

6. 融資成本淨額

融資成本淨額之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,565,888	1,731,164
收益合約產生之利息開支	66,691	49,489
租賃負債利息	311	972
利息開支總額	1,632,890	1,781,625
減：資本化之利息	(362,784)	(270,829)
	1,270,106	1,510,796

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

7. 除稅前（虧損）／溢利

本集團之除稅前（虧損）／溢利乃經扣除／（計入）：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售物業成本		812,361	718,725
提供服務成本		59,787	3,685
物業及設備折舊	13	34,870	7,271
使用權資產折舊	13	8,488	8,446
無形資產攤銷*	15	1,492	1,721
衍生金融工具之公平值（收益）／虧損**		(122,532)	116,147
未計入租賃負債計量之租賃付款		14,466	2,856
核數師酬金		5,800	5,500
匯兌差異淨額**		592,063	(406,130)
僱員福利開支（包括董事薪酬（附註8））			
工資及薪金		219,412	252,026
退休福利計劃供款***		22,322	14,933
		241,734	266,959
金融資產減值虧損淨額			
貿易應收款項（減值撥回）／減值淨額	22	(103,966)	161,299
按金及其他應收款項減值／（減值撥回）淨額	23	139,494	(80,955)
		35,528	80,344
發展中物業及完成待售物業減值**		150,576	103,393
商譽減值**	17	—	128,292
重新計量已有權益虧損**		—	250,285
計入物業及設備之酒店物業減值虧損**	13	428,083	—
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 （包括維修及保養）		38,384	42,460

* 攤銷計入綜合損益表「行政開支」內。

** 該等項目計入綜合損益表「其他收入及收益淨額」／「其他開支淨額」內。

*** 本集團作為僱主並無使用沒收供款以降低現有供款水平。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

8. 董事薪酬

本年度董事及行政總裁之薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
袍金	1,440	1,440
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	18,725	24,927
退休金計劃供款	242	189
	18,967	25,116
	20,407	26,556

各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二二年				
執行董事：				
朱慶淞先生	—	3,000	18	3,018
廖騰佳先生	—	3,178	69	3,247
黃佳爵先生	—	4,125	70	4,195
劉捷先生*	—	5,469	70	5,539
朱沐之先生	—	960	15	975
葉麗霞女士	—	1,993	—	1,993
	—	18,725	242	18,967
獨立非執行董事：				
梁和平先生	480	—	—	480
黃之強先生	480	—	—	480
馮科博士	480	—	—	480
	1,440	—	—	1,440
	1,440	18,725	242	20,407

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

8. 董事薪酬 (續)

各董事的薪酬載列如下：(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬 總額 千港元
二零二一年				
執行董事：				
朱慶崧先生	—	3,000	18	3,018
廖騰佳先生	—	6,405	63	6,468
黃佳爵先生	—	3,254	27	3,281
劉捷先生*	—	8,083	63	8,146
朱沐之先生	—	960	18	978
葉麗霞女士	—	3,225	—	3,225
	—	24,927	189	25,116
獨立非執行董事：				
梁和平先生	480	—	—	480
黃之強先生	480	—	—	480
馮科博士	480	—	—	480
	1,440	—	—	1,440
	1,440	24,927	189	26,556

* 劉捷先生亦為本公司之行政總裁。

本年度內並無任何放棄或同意放棄董事酬金的安排(二零二一年：無)。

9. 五名最高薪僱員

於本年度及過往年度，五名最高薪僱員均為董事，其酬金詳情載於上文附註8。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

10. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零二一年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在司法權區之稅率計算。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	173,940	327,988
中國土地增值稅	71,293	50,020
	245,233	378,008
遞延（附註31）	(175,603)	(41,764)
本年度稅項開支總額	69,630	336,244

本年度使用本集團大多數附屬公司於中國內地的法定稅率計算的除稅前（虧損）／溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前（虧損）／溢利	(952,129)		445,860	
按法定所得稅稅率計算的稅項開支	(238,032)	25.0	111,465	25.0
特定省份或地方當局制定的較低稅率	(171,005)	18.0	(93,184)	(20.9)
按本集團於中國之附屬公司可分配溢利 計算扣繳稅10%之影響	—	—	18,245	4.1
應佔合營企業及一間聯營公司虧損	31,695	(3.3)	71,841	16.1
就過往期間遞延稅項之調整	(22,280)	2.3	—	—
毋須課稅收入	(101,583)	10.7	(62,451)	(14.0)
不可扣稅開支	104,325	(11.0)	48,568	10.9
過往期間所動用之稅項虧損	(887)	0.1	—	—
未確認的稅項虧損	413,927	(43.5)	204,245	45.8
中國土地增值稅	71,293	(7.5)	50,020	11.2
中國土地增值稅之稅務影響	(17,823)	1.9	(12,505)	(2.8)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	69,630	(7.3)	336,244	75.4

應佔歸屬於一間聯營公司之稅項抵免為15,552,000港元（二零二一年：稅項開支4,510,000港元）計入綜合損益表「應佔一間聯營公司虧損」內。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

11. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之股息（二零二一年：無）。

就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付分別每股1港仙的末期股息及每股9港仙的特別股息，股息合共為722,563,000港元已獲批准並已於二零二一年十二月三十一日止年度支付。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度（虧損）／溢利及本年度已發行的普通股加權平均數7,225,632,753（二零二一年：7,211,686,820）股計算。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度就攤薄呈列之每股基本（虧損）／盈利金額並無作出調整，原因是尚未行使之認股權證之影響對所呈列之每股基本（虧損）／盈利金額具反攤薄作用。

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃基於下列數據計算：

	二零二二年	二零二一年
母公司權益持有人應佔（虧損）／溢利（千港元）	(997,194)	71,018
與永續資本證券有關的分派（千港元）	(68,000)	(49,753)
計算每股基本及攤薄盈利所用的 （虧損）／溢利（千港元）	(1,065,194)	21,265
本年度已發行普通股之加權平均數（千股）	7,225,633	7,211,687

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

13. 物業及設備

	使用權資產				自有資產				總計 千港元
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	傢俬、裝置			小計 千港元	
					汽車 千港元	及設備 千港元	酒店物業 千港元		
二零二二年十二月三十一日									
於二零二二年一月一日：									
成本	52,211	20,420	594	73,225	17,066	11,622	730,486	759,174	832,399
累計折舊	(4,161)	(13,898)	(297)	(18,356)	(14,386)	(9,232)	(5,807)	(29,425)	(47,781)
賬面淨值	48,050	6,522	297	54,869	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618
於二零二二年一月一日，									
扣除累計折舊	48,050	6,522	297	54,869	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618
添置	-	-	-	-	-	1,182	-	1,182	1,182
添置—租賃修改	-	17,134	-	17,134	-	-	-	-	17,134
本年度折舊撥備	(1,756)	(6,435)	(297)	(8,488)	(1,147)	(435)	(33,288)	(34,870)	(43,358)
減值	-	-	-	-	-	-	(428,083)	(428,083)	(428,083)
匯兌調整	(1,661)	-	-	(1,661)	(207)	(154)	(40,185)	(40,546)	(42,207)
於二零二二年十二月三十一日，									
扣除累計折舊及減值	44,633	17,221	-	61,854	1,326	2,983	223,123	227,432	289,286
於二零二二年十二月三十一日：									
成本	50,340	17,464	-	67,804	13,771	10,679	673,405	697,855	765,659
累計折舊及減值	(5,707)	(243)	-	(5,950)	(12,445)	(7,696)	(450,282)	(470,423)	(476,373)
賬面淨值	44,633	17,221	-	61,854	1,326	2,983	223,123	227,432	289,286

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

13. 物業及設備 (續)

	使用權資產				自有資產					
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	在建樓宇 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	酒店物業 千港元	小計 千港元	總計 千港元
二零二一年十二月三十一日										
於二零二一年一月一日										
成本	52,211	20,420	594	73,225	299,452	16,302	9,788	—	325,542	398,767
累計折舊	(3,466)	(7,091)	(178)	(10,735)	—	(13,230)	(8,409)	—	(21,639)	(32,374)
賬面淨值	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	—	303,903	366,393
於二零二一年一月一日，										
扣除累計折舊	48,745	13,329	416	62,490	299,452	3,072	1,379	—	303,903	366,393
添置	—	—	—	—	417,575	6	1,292	—	418,873	418,873
收購附屬公司 (附註35)	—	—	—	—	—	404	314	—	718	718
本年度折舊撥備	(1,520)	(6,807)	(119)	(8,446)	—	(875)	(661)	(5,735)	(7,271)	(15,717)
轉撥	—	—	—	—	(721,423)	—	—	721,423	—	—
匯兌調整	825	—	—	825	4,396	73	66	8,991	13,526	14,351
於二零二一年十二月三十一日，										
扣除累計折舊	48,050	6,522	297	54,869	—	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618
於二零二一年十二月三十一日：										
成本	52,211	20,420	594	73,225	—	17,066	11,622	730,486	759,174	832,399
累計折舊	(4,161)	(13,898)	(297)	(18,356)	—	(14,386)	(9,232)	(5,807)	(29,425)	(47,781)
賬面淨值	48,050	6,522	297	54,869	—	2,680	2,390	724,679	729,749	784,618

於二零二二年十二月三十一日，本集團總賬面值為268,675,000港元（二零二一年：772,729,000港元）之物業及設備已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行及其他借款（附註29(a)(i)）。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

13. 物業及設備 (續)

於本年度，本集團的業績受到中國市場及整體經濟環境放緩影響，物業及設備中有關酒店物業之減值428,083,000港元（二零二一年：無）已於「其他開支淨額」中列賬。酒店營運獲確定為一個現金產生單位（「現金產生單位」）。

該現金產生單位的可收回金額按公平值減出售成本之計算而釐定，並使用折現現金流量預測計量。有關計算使用根據管理層批准之五年期財務預算而作出之現金流量預測。超出該預測期之現金流量使用3%之預計增長率推斷。用於貼現預測現金流量之稅前利率為9.0%。

14. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之賬面值	4,537,957	3,774,285
出售	(5,374)	(1,214)
轉撥自完成待售物業	—	555,168
轉撥至完成待售物業	(199,368)	—
公平值調整（虧損）／收益淨額	(184,464)	77,679
匯兌調整	(377,783)	132,039
於十二月三十一日之賬面值	3,770,968	4,537,957

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司於二零二二年及二零二一年十二月三十一日進行重新估值。

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干投資物業之總賬面值2,826,346,000港元（二零二一年：2,436,444,000港元）已質押予銀行，作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註29(a)(ii)）。

本集團投資物業根據經營租賃租賃予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註16。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值乃採用重大不可觀察輸入數據（第3級）（定義見香港財務報告準則第13號）計量。

年內，第1級（在活躍市場之報價）與第2級（重大可觀察輸入數據）之間概無任何公平值計量轉撥及概無轉入或轉出第3級（二零二一年：無）。

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次（與本集團之報告日期一致）估值方式及結果之討論。

於各財政年度末，財務部：

- 評估獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

以下為投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二二年	二零二一年
辦公室	年期及復歸法	租賃期回報率	3.5%-4.0%	3.5%-4.0%
		復歸回報率	4.0%-4.5%	4.0%-4.5%
		市場租金（每月每平方米人民幣）	133-154	130-162
商舖	年期及復歸法	租賃期回報率	3.0%-3.75%	3.0%-5.0%
		復歸回報率	3.75%-4.25%	3.5%-6.0%
		市場租金（每月每平方米人民幣）	37-453	41-475
	直接比較法	市場價格（每平方米人民幣）	37,000-94,000	10,200-87,000
酒店	直接比較法	市場價格（每平方米人民幣）	8,418-32,004	9,460-32,004

投資物業之估值乃根據(i)年期及復歸法計算，將現有租約產生之租賃收入淨額資本化，並就物業復歸租賃收入潛力作出撥備，其與市場租金增長率呈正相關，與租賃期回報率及復歸回報率呈負相關；或(ii)直接比較法計算，參考可資比較市場交易，其與市場單位銷售比率呈正相關。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

15. 無形資產

電腦軟件
千港元

二零二二年十二月三十一日

於二零二一年十二月三十一日及

二零二二年一月一日之成本，扣除累計攤銷

9,241

年內攤銷

(1,492)

匯兌調整

(729)

於二零二二年十二月三十一日

7,020

於二零二二年十二月三十一日：

成本

25,115

累計攤銷

(18,095)

賬面淨值

7,020

二零二一年十二月三十一日

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日之成本，扣除累計攤銷

10,673

年內攤銷

(1,721)

匯兌調整

289

於二零二一年十二月三十一日

9,241

於二零二一年十二月三十一日：

成本

26,505

累計攤銷

(17,264)

賬面淨值

9,241

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其業務營運所用之土地、辦公室物業及汽車項目擁有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為40年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室物業租賃及汽車項目之租期通常為3年。

(a) 使用權資產

年內本集團之使用權資產賬面值及變動於財務報表附註13內披露。

(b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值（已計入計息銀行及其他借款）及變動如下：

	租賃負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之賬面值	6,850	13,850
租賃修改	17,134	—
年內確認利息增加	311	972
付款	(7,395)	(7,972)
於十二月三十一日之賬面值	16,900	6,850
分析為：		
流動部分	5,224	6,850
非流動部分	11,676	—

租賃負債之到期分析於財務報表附註44內披露。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃負債利息	311	972
使用權資產折舊費用	8,488	8,446
短期租賃相關開支	14,466	2,856
於損益確認之總額	23,265	12,274

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註37(c)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入172,450,000港元(二零二一年：196,446,000港元)。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之應收未貼現最低租賃款項如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	157,688	209,047
一年後但於兩年內	116,034	152,754
兩年後但於三年內	54,385	72,654
三年後但於四年內	43,369	71,832
四年後但於五年內	39,095	44,743
五年後	196,683	255,740
	607,254	806,770

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

17. 商譽

	千港元
於二零二一年一月一日	87,081
收購一間附屬公司(附註35)	39,175
年內減值	(128,292)
匯兌調整	2,036
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	—
	<hr/>
成本	—
累計減值	—
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/>

商譽減值測試

為進行減值測試，本集團透過業務合併所得商譽被分配至物業發展分部（主要於中國從事物業發展）之現金產生單位。物業發展分部之現金產生單位之可收回金額乃基於按管理層批准之財務預算作出的現金流量預測計算的使用價值釐定及於計算時並無採用永續增長率。截至二零二一年十二月三十一日止年度，現金流量預測應用之前折現率為介乎14.0%至15.0%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於現金產生單位之可收回金額減少，已確認減值89,117,000港元。此乃主要由於以略遜於中國物業市場條件且低於預算毛利之價格出售物業發展分部中之若干物業。此外，由於進行收購事項後的經濟環境（特別是中國之市場）轉差以及該已收購附屬公司錄得虧損業績，故已就於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之商譽作出全面減值39,175,000港元。

計算上述物業開發分部於截至二零二一年十二月三十一日止年度之現金產生單位之使用價值已運用假設。下文載述管理層預測現金流量以進行商譽減值測試所依據之各項主要假設：

預算毛利率 — 用於釐定分配至預算毛利率價值之基準為緊接預算年度前年度所達致的平均毛利率已就預期市況惡化作出調整。

貼現率 — 所用貼現率為除稅前貼現率，並反映有關單位之特定風險。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

18. 於合營企業之投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔資產淨值	11,098	12,108

下表列示本集團個別不屬重大之合營企業綜合財務資料：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團於合營企業投資之總賬面值	11,098	12,108

19. 於一間聯營公司之投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔資產淨值（於香港上市）	1,401,140	1,733,475
減值撥備	(539,757)	(539,757)
	861,383	1,193,718

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 經營地點	擁有權益 所佔百分比	主要業務
銀建國際控股有限公司 （「銀建」）*	普通股	香港	29.56%	投資控股及 物業租賃

本集團於聯營公司之持股包括本公司全資附屬公司持有之股權。

於二零二二年十二月三十一日，本集團總賬面值為861,383,000港元（二零二一年：1,193,718,000港元）之於一間聯營公司之投資已抵押以作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註29(a)(vi)）。

* 銀建之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

19. 於一間聯營公司之投資 (續)

於一間聯營公司之投資的減值測試

於二零二二年十二月三十一日，本集團所持銀建股份之市值為221,403,000港元（二零二一年：340,620,000港元），而其賬面值為861,383,000港元（二零二一年：1,193,718,000港元）。本集團進行減值測試以釐定本集團於聯營公司之權益有否減值。

該項投資的可收回金額已基於使用價值釐定。可收回金額乃基於高級管理層批准之五年期財務預算，當中採用第五年後之2%（二零二一年：2%）最終增長率釐定。應用於現金流量預測的除稅前折現率為15.5%（二零二一年：15.3%）。

管理層為進行減值測試而預測現金流量時所用的重要假設包括：(i) 基於預期市場發展及於業內的管理經驗而釐定的石油化工業務之銷售增長率及預算毛利率；及(ii) 反映與相關業務有關之特定的風險除稅前折現率。

根據減值評估，於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度概不需要額外減值。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

19. 於一間聯營公司之投資 (續)

銀建之財務資料

銀建被視為本集團之重大聯營公司並使用權益法入賬。下表列示銀建之概要財務資料，已就會計政策之任何差異作出調整並與綜合財務報表之賬面值作對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	5,170,860	4,135,421
非流動資產 (不包括商譽)	4,659,990	7,083,466
收購一間聯營公司產生之商譽	267,672	267,672
流動負債	(2,744,512)	(2,359,152)
非流動負債	(2,779,757)	(3,499,970)
資產淨值	4,574,253	5,627,437
非控股權益	(472,116)	(401,027)
權益總額	4,102,137	5,226,410
權益總額 (不包括商譽)	3,834,465	4,958,738
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權比例	29.56%	29.56%
本集團應佔聯營公司資產淨值 (不包括商譽)	1,133,468	1,465,803
收購產生之商譽	267,672	267,672
減值	(539,757)	(539,757)
投資賬面值	861,383	1,193,718
收入	96,884	87,376
年內虧損	(742,658)	(1,812,494)
被投資方擁有人應佔虧損	(734,563)	(1,452,609)
年內其他全面 (虧損) / 收益	(481,062)	146,734
歸屬於被投資方擁有人的其他全面 (虧損) / 收益	(474,384)	124,199
年內全面虧損總額	(1,223,720)	(1,665,760)
歸屬於被投資方擁有人的全面虧損總額	(1,208,947)	(1,328,410)
本集團投資於十二月三十一日之市值	221,403	340,620

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

20. 發展中物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預期於正常營運週期內將完成並分類為 流動資產之發展中物業預期於下列期 間內收回：		
一年內	5,201,745	6,243,097
一年後	3,194,358	5,274,342
	8,396,103	11,517,439

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干發展中物業之總賬面值3,898,663,000港元（二零二一年：11,502,841,000港元）已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註29(a)(iii)）。

21. 完成待售物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干完成待售物業之總賬面值2,775,993,000港元（二零二一年：1,563,684,000港元）已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押（附註29(a)(iv)）。



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

22. 貿易應收款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自物業銷售的應收款項	(a)	1,648	3,009
來自物業投資及酒店營運的應收款項 減：減值撥備	(c)	214,994 (3,336)	127,479 —
物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	211,658	127,479
城市更新項目之應收款項 關聯方 第三方	41(d)	14,463,943 482,026	15,874,404 343,952
減：減值撥備	(b) (c)	14,945,969 (541,488)	16,218,356 (702,952)
城市更新項目之應收款項淨額		14,404,481	15,515,404
總計 分類作非流動資產之部份		14,617,787 (4,188,597)	15,645,892 (2,037,831)
流動部分		10,429,190	13,608,061

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售及物業投資及酒店營運之應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現時至180日	160,413	92,280
181至365日	47,613	20,229
超過365日	5,280	17,979
	213,306	130,488

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

22. 貿易應收款項 (續)

附註：(續)

- (b) 本集團已就城市更新項目與關聯方及第三方訂立項目管理協議。根據該等項目管理協議，本集團擁有就城市更新項目提供項目管理服務的合約權利及責任（包括融資責任）。作為回報，本集團有權享有融資部分收入（乃為按本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金協定百分比而計算得出的固定回報率收入）及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，因代價金額受限，故並無確認就相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。

於報告期末，城市更新之應收款項基於產生日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	1,799,535	2,408,741
一至兩年	1,866,911	6,875,564
兩至三年	5,599,480	2,604,311
超過三年	5,680,043	4,329,740
	14,945,969	16,218,356

- (c) 應收款項之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	702,952	520,840
減值虧損（附註7）		
新增應收款項	11,940	9,181
風險參數之變動	(38,975)	196,642
結清後撥回	(76,931)	(44,524)
	(103,966)	161,299
匯兌調整	(54,162)	20,813
於年末	544,824	702,952

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其城市更新項目及物業投資及酒店營運之應收款項進行減值分析。於二零二二年十二月三十一日，所使用的違約率介乎3.4%至7.3%（二零二一年：3.4%至13.7%），而違約損失率估計為介乎61.7%至63.0%（二零二一年：61.7%至63.0%）。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二二年十二月三十一日的經調整虧損率介乎3.2%至6.7%（二零二一年：2.5%至9.8%）。倘未識別具有信貸評級之同類公司，則預期信貸虧損經參考本集團之過往虧損記錄採用損失率方法進行估計。

於二零二二年十二月三十一日，來自物業銷售的應收款項之虧損撥備估計為微不足道，因為概無違約記錄及逾期金額（二零二一年：物業銷售及物業投資及酒店營運之應收款項之虧損撥備估計為微不足道，因為概無違約記錄及逾期金額）。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預付建築成本及其他		1,029,655	932,305
預付營業稅及其他徵費		133,128	174,016
向一名承包商支付的項目按金	(a)	179,358	199,563
應收代價	(b)	809,117	812,132
取得合約之成本		20,987	24,745
		2,172,245	2,142,761
其他應收款項			
關聯方	(c), 41(d)	1,235,744	38,662
第三方		249,197	299,899
		1,484,941	338,561
減值撥備	(d)	3,657,186	2,481,322
		(141,944)	(11,237)
		3,515,242	2,470,085

附註：

- (a) 向本集團一名承包商支付的項目按金為無抵押、按年利率12%計息及按要求償還。
- (b) 應收款項與將於城市更新項目完成後轉移予本集團之若干有待發展物業（可銷售面積約38,179平方米）有關，並構成出售廣州御宏投資有限公司（在中國從事物業改建項目之公司）之100%股權之總代價的一部份。出售之詳情載於本公司分別日期為二零二零年四月二十二日之公告及日期為二零二零年六月二十四日之通函。

根據本集團於二零二二年十月訂立的補充協議，應收款項將以人民幣722,761,000元之現金結算。就應收代價之結算安排收益68,234,000港元已於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認。該結餘為無抵押、免息及須於二零二三年九月三十日償還。

- (c) 於二零二二年十二月三十一日，其他應收款項1,198,836,000港元指就中國物業發展項目向若干關聯方提供的未償還資金，而該等項目管理服務協議已於截至二零二二年十二月三十一日止年度終止，並由按公平值計入損益之金融資產重新分類為按攤銷成本列賬之其他應收款項。該等結餘為無抵押、免息及須於二零二三年內款償還。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

附註：(續)

(d) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	11,237	86,834
減值虧損 (附註7)		
新增應收款項	139,264	2,777
結清後撥回	(2,708)	(84,566)
風險參數之變動	2,938	834
	139,494	(80,955)
匯兌調整	(8,787)	5,358
於年末	141,944	11,237

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其預付款項、其他應收款項及其他資產進行減值分析。於二零二二年十二月三十一日，所使用的違約率介乎4.3%至7.3% (二零二一年：0.1%至7.3%)，而違約損失率估計為61.7% (二零二一年：57.7%至64.9%)。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二二年十二月三十一日的經調整虧損率介乎3.9%至6.7% (二零二一年：介乎0.1%至5.2%)。倘未識別具有信貸評級之同類公司，則預期信貸虧損經參考本集團之過往虧損記錄採用損失率方法進行估計。

24. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公平值計量之其他應收款項	(a)	—	1,879,776
按公平值計量之其他非上市投資	(b)	26,722	74,450
		26,722	1,954,226
分類為流動資產部分		(13,434)	(1,910,354)
非流動部分		13,288	43,872

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

24. 按公平值計入損益之金融資產 (續)

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，按公平值計量之其他應收款項 1,879,776,000 港元指就若干與關聯方於中國的物業發展項目配置之資金，其被分類為按公平值計入損益之金融資產。根據屬於本集團一般業務過程的相關項目管理服務協議，本集團同意向若干物業發展項目提供資金及管理服務。作為回報，本集團有權享有一項固定收入（即所提供之總資金之特定百分比）及參考項目之財務表現釐定之浮動回報。其他應收款項之公平值乃根據管理層估計物業發展項目產生之預期未來現金流量計算之折現現金流量預測釐定。計算現金流量預測所用之折現率介乎 20.6% 至 24.6%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，項目管理服務協議已終止，而按公平值計量之其他應收款項 1,198,836,000 港元已重新分類為按攤銷成本列賬之其他應收款項（附註 23(c)）。

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團已認購總額 26,722,000 港元（二零二一年：74,450,000 港元）之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。該款項已被強制性分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是其合約現金流量並非為純粹本金及利息付款。

25. 現金及銀行結餘

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
受限制現金			
建築項目之擔保存款	(a)	158,468	122,322
就本集團獲授之銀行借款抵押之定期存款	29(a)(v)	443,754	965,284
因訴訟而存放銀行之存款		26,091	—
		628,313	1,087,606
初始期限超過三個月之定期存款	(b)	—	892,746
現金及現金等值項目		131,259	83,624
		759,572	2,063,976

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

25. 現金及銀行結餘 (續)

附註：

- (a) 根據中國相關規例，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證（以較早者為準）後方可解除。
- (b) 本集團初始期限超過三個月之定期存款於二零二一年十二月三十一日之加權平均實際年利率為每年1.70%。
- (c) 本集團之現金及銀行結餘下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	753,780	2,054,658
港元	5,357	4,371
美元	435	4,947
	759,572	2,063,976

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月（視乎本集團之即時現金需求而定），按相關短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及定期存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，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銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

26. 合約負債

合約負債指就本集團之預售物業而自買家收取之銷售所得款項。

合約負債結餘之增加乃主要由於年內新增預售物業。

於二零二一年一月一日，合約負債為1,482,331,000港元。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

27. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項及應付票據	(a)	3,249,613	3,394,395
應付關聯方款項	41(d)	424,617	235,482
應付一間合營企業款項	41(d)	5,597	6,115
應付最終控股公司款項	41(d)	387,709	470,397
其他應付款項及應計費用	(b)	1,243,856	1,122,603
應付其他稅項		838,158	759,338
		6,149,550	5,988,330
分類作流動負債之部分		(5,742,819)	(5,517,933)
非流動部分		406,731	470,397

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	3,035,600	3,334,468
超過一年	214,013	59,927
	3,249,613	3,394,395

貿易應付款項為不計息且無抵押。

於二零二二年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括就提供物業管理服務而應付予本集團之關聯公司廣州珠光物業管理有限公司之款項合共為47,381,000港元（二零二一年：17,644,000港元），並將以類似於其他貿易應付款項的付款條件結算（附註41(d)）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括應付予本集團一間關聯公司廣東珠光集團有限公司之款項合共為6,649,000港元（二零二一年：無）。該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還（附註41(d)）。

(b) 於二零二二年十二月三十一日，其他應付款項51,645,000港元（二零二一年：56,425,000港元）乃應付本集團非控股股東款項，並無抵押、免息及應要求償還（附註41(d)）。

28. 衍生金融工具

二零一九年認股權證（定義見附註29）於二零二一年十二月三十一日按其公平值計量。認股權證之公平值（根據香港財務報告準則第13號歸類為第3級計量）乃基於獨立合資格專業估值師之估值，採用三項式樹方法進行釐定，且已經董事批准。用於公平值計量之重大不可觀察輸入數據為預期波幅及實際利率。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借款

	二零二二年		二零二一年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
流動				
租賃負債 (附註 16(b))		5,224		6,850
銀行借款 — 有抵押	3.61%-9.81%	2,005,093	0.95%-14.64%	1,913,396
其他借款 — 有抵押	5.80%-16.52%	2,752,378	9.78%-15.06%	3,821,333
其他借款 — 無抵押	12.00%	30,000	12.00%	40,000
二零二二年優先票據 (二零二一年： 二零一九年優先票據)	13.23%-15.34%	1,588,570	12.44%-17.16%	1,841,783
		6,381,265		7,623,362
非流動				
租賃負債 (附註 16(b))		11,676		—
銀行借款 — 有抵押	4.98%-7.28%	5,313,130	3.61%-10.08%	7,373,659
其他借款 — 有抵押	5.80%-15.34%	3,613,238	8.00%-10.26%	4,198,975
		8,938,044		11,572,634
		15,319,309		19,195,996

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借款 (續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	2,005,093	1,913,396
第二年	2,740,507	2,325,535
第三年至第五年（包括首尾兩年）	729,982	2,773,810
超過五年	1,842,641	2,274,314
	7,318,223	9,287,055
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	2,782,378	3,861,333
第二年	2,906,568	2,821,063
第三年至第五年（包括首尾兩年）	706,670	1,377,912
	6,395,616	8,060,308
需於下列時間償還之優先票據：		
一年內或按要求	1,588,570	1,841,783
	1,588,570	1,841,783
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	5,224	6,850
第二年	5,800	—
第三年至第五年（包括首尾兩年）	5,876	—
	16,900	6,850
	15,319,309	19,195,996

29. 計息銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：
- (i) 本集團於報告期末之賬面總值約268,675,000港元(二零二一年：772,729,000港元)之物業及設備已作抵押(附註13)；
 - (ii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,826,346,000港元(二零二一年：2,436,444,000港元)之投資物業已作抵押(附註14)；
 - (iii) 本集團於報告期末之賬面總值約3,898,663,000港元(二零二一年：11,502,841,000港元)之發展中物業已作抵押(附註20)；
 - (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約2,775,993,000港元(二零二一年：1,563,684,000港元)之完成待售物業已作抵押(附註21)；
 - (v) 本集團於報告期末之賬面總值約443,754,000港元(二零二一年：965,284,000港元)之初始期限超過三個月之定期存款已作抵押(附註25)；
 - (vi) 本集團於報告期末之賬面總值約861,383,000港元(二零二一年：1,193,718,000港元)之於一間聯營公司之投資已作抵押(附註19)；
 - (vii) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之借款236,930,000港元(二零二一年：291,670,000港元)執行之本公司股本權益已作抵押；
 - (viii) 本公司若干附屬公司就本集團於報告期末之借款8,076,296,000港元(二零二一年：5,563,725,000港元)之股本權益已作抵押；
 - (ix) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之優先票據1,588,570,000港元(二零二一年：1,841,783,000港元)簽立之企業擔保及提供之抵押；
 - (x) 本公司就本集團於報告期末之借款9,058,848,000港元(二零二一年：7,868,993,000港元)簽立之企業擔保；
 - (xi) 若干董事就本集團於報告期末之借款11,067,225,000港元(二零二一年：7,786,666,000港元)簽立之個人擔保；及
 - (xii) 廣東珠光集團(定義見附註41)就本集團於報告期末之借款11,656,490,000港元(二零二一年：14,299,719,000港元)提供之抵押及擔保。
- (b) 於二零一九年九月二十二日，本公司已發行本金總額為410,000,000美元之三年期有抵押及擔保優先票據(「二零一九年優先票據」)，以結清本公司於二零一六年發行之優先票據。本公司可自行選擇於發行日期後第十二個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零一九年優先票據。本公司須於發行日期後第十二個月當日贖回當時未償還本金額之10%，並須於發行日期後第二十四個月當日贖回當時未償還本金額之10%。二零一九年優先票據之餘下未償還本金額將於二零二二年九月二十一日到期。二零一九年優先票據以美元計值，並按年利率11%計息。於二零二一年十二月三十一日止年度，本金總額之21%，即85,150,000美元已贖回，其中3,150,000美元已以註銷因行使二零一九年認股權證而發行之股份之方式支付(定義見下文)(附註32)。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

(b) (續)

於發行二零一九年優先票據之同時，本公司授予該等投資者行使款額合共為61,500,000美元（該購買將採用的港元兌美元匯率為7.8港元兌1.0美元）的未繳款認股權證（「二零一九年認股權證」），可以初步行使價本公司每股普通股1.6148港元認購本公司297,064,651股普通股，而有關行使價須受若干反攤薄調整限制。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司已收到二零一九年認股權證持有人的行使通知，內容有關行使二零一九年認股權證隨附之認購權，本公司已向二零一九年認股權證持有人配發及發行合共31,215,506股普通股。於二零二一年八月，二零一九年認股權證之行使價已調整至每股普通股1.54港元。於二零二一年十二月三十一日，二零一九年認股權證總行使金額為55,037,589美元，即本公司仍未流通之278,761,814股普通股。二零一九年認股權證可由有關認股權證發行日期起最多36個月內任何時間行使，並於二零二二年十一月二十七日期到。

於二零二一年十二月三十一日，融德已就二零一九年優先票據1,841,783,000港元提供抵押及擔保。

(c) 於二零二二年九月二十二日，本公司已發行本金總額為210,000,000美元之三年期有抵押擔保優先票據（「二零二二年優先票據」），其所得款項淨額用於償還二零一九年優先票據。根據日期為二零二二年九月二十二日之二零二二年優先票據購買協議，本公司可自行選擇於發行日期後第12個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零二二年優先票據。本公司須於發行日期後第12個月當日贖回本金總額之10%，並須於發行日期後第24個月當日贖回本金總額之20%。二零二二年優先票據之餘下未償還本金總額原於二零二五年九月二十一日到期。二零二二年優先票據以美元計值，並按年利率12%計息。

於二零二二年十二月三十一日，融德已就二零二二年優先票據1,588,570,000港元提供抵押及擔保。

(d) 誠如財務報表附註2.1所詳述，截至二零二二年十二月三十一日止年度，617,000,000港元的有抵押借款並無按預定的還款日期償還，於二零二二年十二月三十一日尚未償還。因此，其他有抵押借款（其原到期日為自報告日期後的一年以上）1,425,000,000港元於報告日期被分類為流動負債。截至批准該等財務報表之日期，本集團並無收到關於立即償還任何上述借款的要求。

(e) 本集團賬面值為283,830,000港元（二零二一年：745,260,000港元）、13,006,296,000港元（二零二一年：16,113,464,000港元）及2,029,183,000港元（二零二一年：2,337,272,000港元）之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

(f) 本集團賬面值為6,494,838,000港元（二零二一年：7,483,041,000港元）及8,824,471,000港元（二零二一年：11,712,955,000港元）之銀行及其他借款分別以浮動利率及固定利率計息。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

30. 所得稅應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國企業所得稅應付款項	2,232,447	2,245,747
中國土地增值稅應付款項	1,234,681	1,422,313
	3,467,128	3,668,060

31. 遞延稅項

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產	22,241	5,168
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債	(2,196,137)	(2,460,385)
	(2,173,896)	(2,455,217)

年內之遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	應收款項 及按金減值 千港元
於二零二一年一月一日	18,177
年內自損益扣除(附註10)	(13,892)
匯兌調整	883
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	5,168
年內計入損益(附註10)	17,907
匯兌調整	(834)
於二零二二年十二月三十一日	22,241

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之 金融資產之 公平值調整 千港元	投資物業 重估收益 暫時差額 千港元	業務合併之 公平值調整 千港元	中國 附屬公司 未分派溢利 千港元	土地 增值稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
於二零二一年一月一日	370,740	723,356	143,845	63,307	837	1,302,085
年內自損益扣除／(計入損益)						
(附註10)	41,455	(55,922)	(59,434)	18,245	—	(55,656)
收購附屬公司(附註35)	—	—	1,244,204	—	—	1,244,204
出售附屬公司(附註36)	(115,310)	—	—	—	—	(115,310)
匯兌調整	11,326	20,343	53,247	120	26	85,062
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	308,211	687,777	1,381,862	81,672	863	2,460,385
年內計入損益						
(附註10)	(8,525)	(134,311)	(14,860)	—	—	(157,696)
匯兌調整	(22,687)	(53,026)	(28,892)	(1,874)	(73)	(106,552)
於二零二二年十二月三十一日	276,999	500,440	1,338,110	79,798	790	2,196,137

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損約4,405,746,000港元(二零二一年：2,750,027,000港元)，乃用於抵銷產生虧損之稅務實體之未來應課稅溢利。尚未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，原因是應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息將被徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在之司法權區間有稅項協定，則可按較低之稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用之稅率為10%。因此，就二零零八年一月一日之後產生的盈利而言，本集團須就在中國內地成立之附屬公司分派之股息繳納預扣稅。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利須繳納預扣稅，已就該等應付預扣稅確認遞延稅項負債79,798,000港元(二零二一年：81,672,000港元)。董事認為，除上述者外，其他附屬公司不太可能在可預見的將來分配該等盈利。於二零二二年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司投資有關且尚未確認遞延稅項負債暫時性差額總額為70,954,000港元(二零二一年：82,020,000港元)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅後果。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

32. 股本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定： 10,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足： 7,225,632,753 股每股面值 0.1 港元之普通股	722,564	722,564

本公司之已發行股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元
於二零二一年一月一日	7,194,417,247	719,442	5,564,286
發行股份（附註）	31,215,506	3,122	61,874
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日 及二零二二年十二月三十一日	7,225,632,753	722,564	5,626,160

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，因二零一九年認股權證獲行使而按發行價每股 1.6148 港元已發行 31,215,506 股普通股，總代價經扣除開支前為 50,407,000 港元，其中 25,837,000 港元已以現金支付，而餘額 24,570,000 港元則以註銷二零一九年優先票據未償本金額之方式支付。於行使二零一九年認股權證後，14,589,000 港元之款項由衍生金融工具轉移至股份溢價。

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

(i) 股份溢價

股份溢價指已收所得款項超出本公司已發行股份面值之差額。

(ii) 併購儲備

併購儲備於本公司通過股份交換收購其附屬公司時設立。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

33. 儲備 (續)**(iii) 實繳盈餘**

實繳盈餘自過往年度註銷股份溢價扣除。應用實繳盈餘受百慕達公司法規管。

(iv) 法定儲備

自保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照有關中國規則及法規以及本集團於中國成立之附屬公司之組織章程細則進行，並經相關董事會批准。

(v) 資本儲備

來自收購非控股權益及來自出售本集團附屬公司部份權益（未喪失控制權）的收益或虧損確認為資本儲備。

34. 永續資本證券

- (i) 於二零一八年十月二十九日，本公司向本公司之最終控股公司融德發行本金額為800,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一八年十月二十九日（包括該日）起按適用分派年利率6%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

- (ii) 於二零二一年十一月三十日，本公司向本公司之最終控股公司融德發行本金額為250,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零二一年十一月三十日（包括該日）起按適用分派年利率8%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產（本公司不可預測的清盤除外）。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

35. 收購附屬公司

於二零二零年十二月，本集團與本集團之關聯方廣東珠光集團訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣900,000,000元（相當於1,071,909,000港元）收購廣州發展汽車城有限公司（「AEC」，本集團當時擁有51%權益的合營企業）之49%股權。該收購是本集團擴充策略的一部份，以擴大其在中國物業發展市場的市場份額。收購事項已於二零二一年三月二十四日完成，自此AEC成為本公司之全資附屬公司。

於二零二一年十二月，本集團分別與獨立第三方及廣東珠光集團的一間附屬公司訂立股權轉讓協議，以收購廣東鹿湖溫泉假日酒店有限公司（「鹿湖酒店」）的40%及60%股權，總現金代價為人民幣2,000,000元（相當於2,445,000港元）。該收購是本集團擴充策略的一部份，以擴大其在中國酒店營運市場的市場份額。該收購已於二零二一年十二月十三日完成，鹿湖酒店自此成為本公司的全資附屬公司。

於其各別收購日期AEC及鹿湖酒店之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購日期確認之公平值		
	AEC	鹿湖酒店	二零二一年 總計
	千港元	千港元	千港元
物業及設備（附註13）	399	319	718
發展中物業	8,992,168	—	8,992,168
預付款項、其他應收款項及其他資產	636,392	8,500	644,892
預付所得稅	7,763	—	7,763
受限制現金	48,076	—	48,076
現金及現金等值項目	5,590	1,610	7,200
合約負債	(114,489)	—	(114,489)
貿易及其他應付款項	(1,963,888)	(47,159)	(2,011,047)
計息銀行及其他借款	(3,654,717)	—	(3,654,717)
遞延稅項負債	(1,244,204)	—	(1,244,204)
可識別資產／（負債）淨值公平值總額	2,713,090	(36,730)	2,676,360
收購商譽（附註17）	—	39,175	39,175
議價收購收益	(257,505)	—	(257,505)
	2,455,585	2,445	2,458,030

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

35. 收購附屬公司 (續)

	AEC 千港元	鹿湖酒店 千港元	二零二一年 總計 千港元
按以下方式償付：			
現金	655,055	2,445	657,500
其他應付款項	416,854	—	416,854
於收購日期AEC原有權益之公平值	1,383,676	—	1,383,676
	2,455,585	2,445	2,458,030

關於收購AEC及鹿湖酒店之現金流量分析如下：

	AEC 千港元	鹿湖酒店 千港元	二零二一年 總計 千港元
現金代價	(655,055)	(2,445)	(657,500)
已收購現金及現金等值項目	5,590	1,610	7,200
計入來自投資活動之現金流量之現金及 現金等值項目之流出淨額	(649,465)	(835)	(650,300)

於各別完成收購日期，收購的其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

自二零二一年三月完成收購AEC以來，AEC為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表錄得虧損84,162,000港元。倘合併於年初進行，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利應為97,836,000港元。

自二零二一年十二月完成收購鹿湖酒店以來，鹿湖酒店已於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表錄得虧損1,214,000港元。倘合併於年初進行，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利將為100,606,000港元。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

36. 出售附屬公司

二零二一年
千港元

已出售資產淨值：

發展中物業	43,042
完成待售物業	26,188
預付款項、其他應收款項及其他資產	515,835
現金及現金等值項目	690
其他應付款項	(192,792)
所得稅應付款項	(253,251)
遞延稅項負債	(115,310)
外匯波動儲備	(32,963)

(8,561)

出售附屬公司之收益

33,183

24,622

按以下方式償付：

現金	24,622
----	--------

關於出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

二零二一年
千港元

已出售金及現金等值項目	(690)
已收取現金代價	24,622

關於出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額

23,932



財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就物業及設備之租賃修改之非現金添置使用權資產及租賃負債分別為17,134,000港元（二零二一年：無）及17,134,000港元（二零二一年：無）（附註13及16）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團因二零一九年認股權證獲行使而已發行31,215,506股普通股，總代價為50,407,000港元，其中約24,570,000港元以註銷二零一九優先票據未償本金額之方式支付（附註32）。

(b) 融資活動產生之負債之變動

	銀行及 其他借款 千港元	衍生 金融工具 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 一間合營企業 款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 最終控股 公司款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 關聯方 款項 千港元
於二零二一年一月一日	17,041,019	19,645	158,452	344,432	218,724
融資現金流量產生之變動	(2,064,262)	—	(154,789)	125,965	10,185
行使認購股權	—	(14,589)	—	—	—
收購一間附屬公司	3,654,717	—	—	—	—
外匯變動	564,522	578	2,452	—	6,573
公平值變動淨額	—	116,147	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	19,195,996	121,781	6,115	470,397	235,482
融資現金流量產生之變動	(2,712,348)	—	—	(82,688)	216,877
外匯變動	(1,164,339)	751	(518)	—	(27,742)
公平值變動淨額	—	(122,532)	—	—	—
於二零二二年十二月三十一日	15,319,309	—	5,597	387,709	424,617

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營活動內	14,466	2,856
融資活動內	7,395	3,570
	21,861	6,426

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

38. 財務擔保

截至報告期末，本集團有以下財務擔保：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關向若干本集團物業買方提供之有關按揭融資額度之擔保	2,706,018	4,886,244

本集團就若干銀行所授有關若干本集團物業買方之按揭貸款安排之按揭融資額度提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買方於擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責償還違約買方拖欠銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰金，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款之抵押，倘該等買方拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰金，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買方發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買方佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

初步確認時該等擔保之公平值及預期信貸虧損撥備並不重大，原因是董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業之可變現淨值足以償付未償還按揭本金連同累計利息以及罰金。

39. 資產抵押

就本集團銀行及其他借款提供抵押之本集團資產詳情載於財務報表附註29。

40. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	620,805	1,603,026

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

41. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德	本公司之最終控股公司
朱慶崧先生(又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會(「董事會」)主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
廖騰佳先生	融德之主要股東、董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
黃佳爵先生	董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
北京全營房地產開發有限公司(「北京全營」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「廣東豐順鹿湖」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司(「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州市東置置業發展有限公司(「廣州東置」)	本公司之附屬公司廣州鴻悅投資有限公司之非控股股東
廣州市高派房地產投資有限公司(「高派房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州石祺房地產有限公司(「石祺」)	本集團之合營企業
廣州怡發實業發展有限公司(「怡發實業」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州盈富投資有限公司(「廣州盈富投資」)	中山市珠光房地產有限公司之非控股股東
廣州悅居房地產有限公司(「悅居」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光物業管理有限公司(「廣州珠光物業管理」)	由朱慶崧先生密切家庭成員控制
三亞蘭天投資有限公司(「三亞蘭天投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
深圳市珠光房地產有限公司(「深圳市珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
香河珠光房地產有限公司(「香河珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

41. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方之交易

除其他地方所披露者外，本集團於年內與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
廣東珠光集團及其附屬公司之融資部分收入	(i)	1,705,171	1,893,417
廣東珠光集團利息收入	(ii)	—	43,783
自廣東珠光集團及其附屬公司收取之服務收入	(iii)	40,535	55,348
自AEC收取之服務收入	(iii), (iv)	—	8,255
廣州珠光物業管理之物業管理服務費	(iii), (v)	19,915	16,002
就自廣東豐順鹿湖 收購鹿湖酒店60%股權已支付之代價	35	—	1,223
就自廣東珠光集團收購AEC已支付及應付之代價	35	—	1,071,909
支付予廣州珠光投資之租賃開支	(iii)	8,033	—

附註：

- (i) 融資部分收入乃根據相關協議條款來自與城市更新項目有關之應收款項。
- (ii) 利息收入乃由收購一項物業開發項目股權之按金按互相協定之利率產生。
- (iii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (iv) 該等金額指截至二零二一年十二月三十一日止年度，直至於二零二一年三月完成收購AEC日期所收到的服務收入。
- (v) 有關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日，廣東珠光集團已就本集團之銀行及其他借款11,656,490,000港元（二零二一年：14,299,719,000港元）提供抵押及擔保（附註29(a)(xii)）。
- (vii) 於二零二二年十二月三十一日，融德已就本集團之優先票據1,588,570,000港元（二零二一年：1,841,783,000港元）及於二零二一年十二月三十一日就認股權證121,781,000港元提供抵押及擔保（附註29(a)(ix)）。
- (viii) 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

41. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員酬金

董事認為，本公司董事及行政總裁代表了本集團之主要管理人員，而主要管理人員酬金之詳情載於財務報表附註8。

(d) 涉及關聯方之未償還結餘

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項有關之應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團		3,088,970	4,091,788
— 廣州珠光房地產		7,120,056	6,856,574
— 廣州從化珠光投資		1,450,463	1,615,252
— 深圳市珠光房地產		—	619,756
— 廣州珠光投資		2,804,454	2,691,034
	22	14,463,943	15,874,404
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之應收關聯方款項			
— 北京全營		3,358	4,073
— 廣州珠光房地產		—	12,231
— 廣州珠光物業管理		1,069	465
— 悅居		—	9,173
— 香河珠光房地產		2,373	2,446
— 三亞蘭天投資		—	10,274
— 高派房地產		6,717	—
— 北京珠光房地產		1,198,836	—
— 怡發實業		18,517	—
— 廣東珠光集團		4,874	—
	23, (i)	1,235,744	38,662
計入按公平值計入損益之金融資產 之應收關聯方款項			
— 北京珠光房地產	24(a)	—	1,879,776
計入貿易應付款項及應付票據之應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	27(a)	6,649	—
— 廣東珠光物業管理	27(a)	47,381	17,644
		54,030	17,644
計入貿易及其他應付款項之應付一間合營企業款項			
— 石祺	27, (ii)	5,597	6,115
計入貿易及其他應付款項之應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團		388,074	206,812
— 廣州珠光物業管理		36,500	27,447
— 廣東豐順鹿湖		43	1,223
	27, (ii)	424,617	235,482

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

41. 關聯方交易 (續)

(d) 涉及關聯方之未償還結餘 (續)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計入貿易及其他應付款項之應付非控股股東款項			
— 廣州盈富投資	(ii)	40,301	44,031
— 廣州東置	(ii)	11,344	12,394
	27(b)	51,645	56,425
計入貿易及其他應付款項之 應付最終控股公司(融德)款項	27, (iii)	387,709	470,397
永續資本證券	34	1,119,753	1,204,169

附註：

- (i) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方款項乃由提供管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (ii) 計入貿易及其他應付款項之應付關聯方、合營企業及非控股股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 計入其他應付款項之應付最終控股公司款項366,686,000港元(二零二一年：330,965,000港元)乃為無抵押，按年利率12%計息，並於二零二四年償還。剩下結餘乃為無抵押、免息及須於一年後償還。

42. 按類別劃分之金融工具

除財務報表附註24及附註28分別披露之非上市中國投資基金及按公平值計入損益之金融資產以及衍生金融工具外，本集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之所有金融資產及金融負債均分別為按攤銷成本計量之金融資產及按攤銷成本計量之金融負債。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

43. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

管理層已評估，貿易應收款項、按金、受限制現金、現金及現金等值項目、定期存款、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款之流動部份公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中工具的可交易金額入賬。

以下方法及假設用於估計公平值：

銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份的賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，已評估公平值變動導致本集團就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

本集團已基於類似條款及風險之工具之市場利率利用貼現現金流量估值模式估計非上市中國投資基金之公平值。

衍生金融工具採用類似於遠期定價及互換模型的現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋多個市場可觀察到的輸入數據，包括對手方信貸質素、即期及遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

43. 金融工具的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公平值計量等級：

於二零二二年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	26,722	26,722

於二零二一年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	—	1,954,226	1,954,226
金融負債				
衍生金融工具	—	—	121,781	121,781

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於一月一日	1,954,226	3,958,041
年內公平值變動	186,973	381,434
年內出售	(411,018)	(2,481,261)
按攤銷成本重新分類至其他應收款項	(1,726,242)	—
匯兌調整	22,783	96,012
於十二月三十一日	26,722	1,954,226

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

43. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：(續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
衍生金融工具：		
於一月一日	121,781	19,645
年內公平值變動	(122,532)	116,147
行使認股權證	—	(14,589)
匯兌重整	751	578
於十二月三十一日	—	121,781

按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具的估值方法及公平值計量的輸入數據詳情分別於財務報表附註24及附註28披露。

除上文所披露者外，年內，就金融資產及金融負債而言，公平值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級，惟重新分類為按攤銷成本列賬之其他應收款項的按公平值計量之其他應收款項除外（附註23(c)）（二零二一年：無）。

本集團的主要金融工具（衍生工具除外）包括銀行及其他借款、應收／應付關聯方款項以及現金及初始期限超過三個月之定期存款。該等金融工具的主要目的是協助本集團籌集經營資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如從經營中直接產生之貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意有關管理各項該等風險之政策，茲概述如下。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策

市場風險

本集團資產的主要形式為於中國之投資物業、發展中物業及完成待售物業。在中國物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易變現。

利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動所影響。除銀行持有之定期存款及來自城市更新項目之應收款項外，本集團並無重大計息資產。本集團所承擔市場利率變動之風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款有關。

下表說明在所有其他變量維持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前（虧損）／溢利之利率合理可能變動之敏感度。本集團權益之其他部份不受重大影響。

	增加／ (減少) 基點數	除稅前虧損 (增加)／減少／ 除稅前溢利 (減少)／增加 千港元
二零二二年		
人民幣	0.5%	(30,802)
人民幣	(0.5%)	30,802
二零二一年		
人民幣	0.5%	(35,483)
人民幣	(0.5%)	35,483
港元	0.5%	(1,932)
港元	(0.5%)	1,932

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款（包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易）在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本賬項目（比如償還以外幣計值的銀行及其他借款）時，須獲得有關中國政府機關的批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資（包括從股東取得借款或注資的形式）獲取所需外幣的能力。

本集團所有賺取收入之業務均以人民幣交易。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港經營之投資控股公司除外，其銀行及其他借款均以港元或美元計值。

下表列明港元兌人民幣及美元匯率之合理可能變動下，於報告期末本集團除稅前（虧損）／溢利（因貨幣資產及負債公平值變動）之敏感度（所有其他可變因素維持不變）。

	匯率增加／ (減少)	除稅前虧損 減少／(增加)／ 除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零二二年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	286
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(286)
倘港元兌美元貶值	5%	(101,212)
倘港元兌美元升值	(5%)	101,212
二零二一年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	794,029
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(794,029)
倘港元兌美元貶值	5%	(116,616)
倘港元兌美元升值	(5%)	116,616

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團之政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸額度並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足之信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保之詳情載於附註38。

於報告期末，本集團擁有若干信貸風險集中風險，原因為本集團的95%（二零二一年：97%）及99%（二零二一年：97%）貿易應收款項分別為應收本集團最大客戶及五大客戶。

最大風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策列示的信貸質素及最大信貸風險，其乃主要基於十二月三十一日的逾期資料（除非存在無須付出不必要成本或努力即可獲得的其他資料）及年末階段分類。所呈列金額為金融資產賬面總值及財務擔保合約的信貸風險。

於二零二二年十二月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	214,994	—	—	1,648	216,642
計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項 — 正常*	14,945,969	—	—	—	14,945,969
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產 — 正常*	2,473,416	—	—	—	2,473,416
受限制現金 — 尚未逾期	628,313	—	—	—	628,313
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	131,259	—	—	—	131,259
已發出財務擔保 — 尚未逾期	2,706,018	—	—	—	2,706,018
	21,099,969	—	—	1,648	21,101,617

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	預期信貸虧損 第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
貿易應收款項	—	—	—	130,488	130,488
計入貿易應收款項之城市更新項目 之應收款項 — 正常*	16,218,356	—	—	—	16,218,356
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產 — 正常*	538,124	—	—	—	538,124
初始期限超過三個月之定期存款 — 尚未逾期	892,746	—	—	—	892,746
受限制現金 — 尚未逾期	1,087,606	—	—	—	1,087,606
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	83,624	—	—	—	83,624
已發出財務擔保 — 尚未逾期	4,746,698	—	—	—	4,746,698
	23,567,154	—	—	130,488	23,697,642

* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之城市更新項目之應收款項及金融資產之信貸質量如無逾期，且並無資料顯示該等金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，便會獲視為「正常」。否則，金融資產之信貸質量會視作「存疑」。

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、承諾信貸融資及短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活性。倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關策略。

於報告期末，本集團金融負債之到期日（以合約訂明之未貼現付款為基準）如下：

	一年內 或按要求 千港元	第二年 千港元	第三至第五年 (包括首尾兩年) 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
二零二二年					
計息銀行及其他借款(租賃負債除外)	7,117,545	5,569,117	1,625,305	1,906,775	16,218,742
租賃負債	6,751	6,751	6,188	—	19,690
貿易及其他應付款項	5,742,819	21,023	442,000	—	6,205,842
	12,867,115	5,596,891	2,073,493	1,906,775	22,444,274
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	2,706,018	—	—	—	2,706,018
二零二一年					
計息銀行及其他借款(租賃負債除外)	8,826,856	5,784,042	4,455,578	2,353,464	21,419,940
租賃負債	7,452	—	—	—	7,452
貿易及其他應付款項	5,517,933	139,432	442,000	—	6,099,365
衍生金融工具	121,781	—	—	—	121,781
	14,474,022	5,923,474	4,897,578	2,353,464	27,648,538
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	4,886,244	—	—	—	4,886,244

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

44. 財務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是保障本集團持續經營及維持穩健資本比率之能力，以支持其業務及為股東創造最大價值。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理及調整本集團的資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減低債務。截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策或流程並無變化。

本集團使用資產負債比率監察資本，該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額減現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款。資本總額包括權益總額加債務淨額。本集團旨在保持穩健的資產負債比率。

報告期末之資產負債比率如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計息銀行及其他借款	15,319,309	19,195,996
減：現金及現金等值項目	(131,259)	(83,624)
初始期限超過三個月之定期存款	—	(892,746)
受限制現金	(628,313)	(1,087,606)
債務淨額	14,559,737	17,132,020
總權益	7,351,518	9,076,303
資本總額	21,911,255	26,208,323
資產負債比率	66%	65%

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

45. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表資料如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產		
物業及設備	17,228	6,534
於附屬公司之投資	580,897	580,897
貿易應收款項	5,266	5,907
非流動資產總額	603,391	593,338
流動資產		
應收附屬公司款項	18,941,397	20,944,632
按金及其他應收款項	3,753	4,316
現金及現金等值項目	1,156	8,485
流動資產總額	18,946,306	20,957,433
流動負債		
應付附屬公司款項	9,788,016	9,230,191
其他應付款項及應計費用	44,918	22,643
計息銀行及其他借款	2,064,409	2,349,322
所得稅應付款項	1,181	1,290
衍生金融工具	—	121,781
流動負債總額	11,898,524	11,725,227
流動資產淨值	7,047,782	9,232,206
資產總值減流動負債	7,651,173	9,825,544
非流動負債		
其他應付款項	19,022	118,409
計息銀行及其他借款	378,362	772,450
非流動負債總額	397,384	890,859
資產淨值	7,253,789	8,934,685
權益		
股本	722,564	722,564
儲備(附註)	5,411,472	7,007,952
永續資本證券	6,134,036	7,730,516
	1,119,753	1,204,169
權益總值	7,253,789	8,934,685

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

45. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零二一年一月一日	5,564,286	717,209	2,075,287	8,356,782
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(688,141)	(688,141)
發行股份 (附註32)	61,874	—	—	61,874
已付股息	—	—	(722,563)	(722,563)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	5,626,160	717,209	664,583	7,007,952
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(1,596,480)	(1,596,480)
於二零二二年十二月三十一日	5,626,160	717,209	(931,897)	5,411,472

於二零二二年十二月三十一日，本公司的實繳盈餘包括 (i) 在本公司發行股份以交換所收購公司的股份時產生的約477,805,000港元 (二零二一年：477,805,000港元)，亦即本公司所發行的股份面值與所收購的股份價值兩者之差額；及 (ii) 因於過往年度取消股份溢價而轉入約239,404,000港元 (二零二一年：239,404,000港元)。實繳盈餘的用途受百慕達公司法監管。

46. 比較金額

若干比較金額已重新分類及重新呈報，以符合本年度的呈報。

47. 批准財務報表

本公司董事會於二零二三年三月三十日批准並授權刊發財務報表。

五年財務概要

下表概述本集團於過去五個財政年度之已刊發業績、資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
業績					
收入	2,838,843	2,985,021	6,624,798	4,074,814	2,704,796
毛利	1,966,695	2,262,611	3,223,940	2,087,261	1,087,787
除稅前(虧損)/溢利	(952,129)	445,860	3,337,557	1,344,797	523,151
所得稅開支	(69,630)	(336,244)	(1,112,361)	(625,300)	(445,299)
本年度(虧損)/溢利	(1,021,759)	109,616	2,225,196	719,497	77,852
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(997,194)	71,018	2,242,404	747,225	4,717
非控股權益	(24,565)	38,598	(17,208)	(27,728)	73,135
	(1,021,759)	109,616	2,225,196	719,497	77,852
	於十二月三十一日				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債					
資產總值	37,119,082	42,897,797	36,930,194	35,843,685	35,808,435
負債總值	(29,767,564)	(33,821,494)	(27,511,242)	(28,279,591)	(28,960,128)
資產淨值	7,351,518	9,076,303	9,418,952	7,564,094	6,848,307
總權益	7,351,518	9,076,303	9,418,952	7,564,094	6,848,307

物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
1. 地中海國際酒店 第31-33、35-39、 40-43及45層 中國廣東省 廣州市天河區 天河路518號	100%	18,184	酒	中期租賃
2. 珠控國際中心 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	60,891	商／寫	中期租賃
3. 珠光新城國際 多個單位 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 H3-3地塊	100%	1,428	商／寫	中期租賃
4. 花城御景花園 多層 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	15,918	商／寫	中期租賃

物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
5. 中國廣東省 梅州市豐順縣 豐順新區 G235陽光路段	100%	9,482	商／酒	中期租賃
6. 天湖御景 多個零售單位 中國廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區水底村	100%	2,001	商	中期租賃
7. 梅州御景酒店 中國廣東省 梅州市梅縣區 城東鎮潮塘村	100%	7,389	酒	中期租賃
持作物業及設備之物業	本集團應佔實際權益	可銷售總 建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
8. 廣州雲嶺湖酒店 中國廣東省 廣州市從化 從城大道383號	100%	42,331	酒	中期租賃



物業概要

物業發展項目	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	持作投資物業/ 物業及設備 之落成物業		現在用途	估計/實際 落成日期
							發展中 平方米	平方米		
9. 珠控國際中心 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城A2-1地塊	80%	10,449	133,297	109,824	43,824	5,109	—	60,891	商/停/寫	二零一五年
10. 珠光•雲嶺湖 中國廣東省 廣州市 從化街口街 省道S355線地段	100%	200,083	126,657	110,417	39,525	28,561	—	42,331	住/酒/別	二零一七年至 二零二一年
11. 御景山水花園 中國廣東省 廣州市 從化江浦鎮 九里步區 省道G105線地段	100%	294,684	892,070	757,633	708,189	49,444	—	—	住/商/ 停/服	二零一四年至 二零二零年
12. 天湖御景 中國廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區 水底村地段	100%	55,031	241,556	186,894	138,745	46,148	—	2,001	住/商/停	二零一六年
13. 珠光新城國際 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城H3-3地塊	100%	3,430	36,489	28,909	23,668	3,813	—	1,428	服/商/停	二零一五年
14. 珠光•逸景 中國河北省 廊坊市 香河縣 新開街西段168號	100%	45,310	192,441	164,603	148,759	15,844	—	—	住/商/停	二零一七年至 二零二零年
15. 新城御景 中國廣東省 梅州市豐順縣 湯南鎮 陽光村 種玉上圍	100%	280,836	355,352	310,716	226,087	49,205	25,942	9,482	住/別/ 商/停	二零一八年至 二零二三年

物業概要

物業發展項目	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售總 建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	持作投資物業/ 物業及設備 之落成物業		現在用途	估計/實際 落成日期
							發展中 平方米	平方米		
16. 南沙御景 中國 廣州市 南沙區 金洲大道	100%	28,319	103,266	92,544	92,532	12	—	—	住/商/停	二零一二年至 二零一三年
17. 天鷹項目 中國 廣州市 從化 江浦街	100%	22,742	74,502	59,679	52,272	7,407	—	—	住/商/停	二零一九年
18. 花城御景花園 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	60,237	144,123	108,675	87,267	5,490	—	15,918	住/商/停/寫	二零一七年至 二零一九年
19. 梅州潮塘項目 中國 梅州市梅縣區 城東鎮潮塘村	100%	46,793	55,248	34,202	—	—	26,813	7,389	酒/別	二零二一年至 二零二三年
20. 御景雅苑 中國 中山市南區 福湧果基	50%	15,745	50,471	38,005	20,901	17,104	—	—	住/商/停	二零二零年
21. 珠光金融城壹號 中國廣東省 廣州市天河區 黃埔大道東	100%	63,637	516,401	391,245	3,688	75,149	312,408	—	住/商/ 寫/停	二零二二年至 二零二七年
住 — 住宅	商 — 商業	停 — 停車場	酒 — 酒店	寫 — 寫字樓	別 — 別墅	服 — 服務式公寓				

