



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(已委任臨時清盤人)  
(以重組為目的)

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

**2022**  
**年報**

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理人員簡介	26
企業管治報告書	29
董事會報告書	46
獨立核數師報告	55
綜合全面收益表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	63
五年財務概要	200
發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情	201

## 董事

### 執行董事：

余斌先生(主席)  
金志峰先生(於二零二三年四月十三日  
獲委任為行政總裁)  
王成華先生  
文小兵先生(於二零二二年六月二十二日辭任)

### 非執行董事：

王凱玲女士(於二零二二年六月二十七日獲委任)  
黃樂先生(於二零二二年六月十七日辭任)

### 獨立非執行董事：

溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)  
蔡澍鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

## 公司秘書

黃天波先生

## 審核委員會

崔元先生(主席)(於二零二二年六月九日獲委任，  
並由二零二二年六月十七日起擔任主席)  
溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)  
蔡澍鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

## 薪酬委員會

唐瑜女士(主席)(於二零二二年六月九日獲委任，  
並由二零二二年六月十七日起擔任主席)  
溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
余斌先生  
蔡澍鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

## 提名委員會

余斌先生(主席)  
溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)  
蔡澍鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

## 風險管理委員會

溫曉靖先生(主席)(於二零二二年六月九日獲委任，  
並由二零二二年六月二十二日起擔任主席)  
崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)  
唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)  
文小兵先生(於二零二二年六月二十二日辭任)  
蔡澍鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)  
鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

## 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓  
電話：(86-20) 2208 2888  
傳真：(86-20) 2208 2777

## 香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號  
資本中心14樓1401室  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

## 股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 公司資料

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 債券上市

#### 香港聯合交易所有限公司

本公司之中期債券，股份代號：05821  
(國際證券號碼：XS1130150391)  
本公司之中期債券，股份代號：05580  
(國際證券號碼：XS1323898707)  
本公司之中期債券，股份代號：05626  
(國際證券號碼：XS1397876258)  
本公司之中期債券，股份代號：05310  
(國際證券號碼：XS1525845985)  
本公司之中期債券，股份代號：05367  
(國際證券號碼：XS1558627771)  
本公司之中期債券，股份代號：05855  
(國際證券號碼：XS1142114278)  
本公司之中期債券，股份代號：05567  
(國際證券號碼：XS1304503268)  
本公司之中期債券，股份代號：05602  
(國際證券號碼：XS1341411822)  
本公司之中期債券，股份代號：05311  
(國際證券號碼：XS1525848575)  
本公司之中期債券，股份代號：05379  
(國際證券號碼：XS1558627342)

### 票據上市

#### 新加坡證券交易所有限公司

本公司之274,000,000美元13%計息優先票據  
(國際證券號碼：XS2022224047)  
本公司之附屬公司之292,000,000美元13%計息  
優先票據(國際證券號碼：XS2272702338)

### 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

百慕達法律：  
康德明律師事務所

中國法律：  
廣東聯合發展律師事務所

### 公司網站

<http://www.skyfame.com.cn>

尊敬的各位股東：

本人謹代表天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績回顧與展望。

## 業務回顧

二零二二年，在疫情衝擊、通脹高企、美聯儲加息、國際局勢動盪等複雜環境影響下，全球房地產市場迎來前所未有的考驗和分化。

中國的房地產亦經歷了史上極為慘淡的一年。市場整體延續去年以來的下行壓力，行業信心處在低位、市場需求和購買力不足。疊加疫情因素影響，市場需求和成交均持續疲軟，行業主要企業銷售額較往年均出現大幅下滑。市場激烈競爭形成的「高周轉」模式因銷售額大跌遭遇釜底抽薪，疊加融資機構普遍回避行業融資需求更是雪上加霜，流動性風險持續惡化蔓延，大部分民營房企接連出現流動性困難，保交樓及化解流動性風險成為行業內頭等大事。

儘管穩健發展一直是本集團的優先策略，但在行業普遍遭受史無前例困境之時，本集團亦未能倖免。二零二二年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣**15億元**，較去年下降**86%**；交付之物業的營業額為人民幣**21億元**，較去年之數字下降**73%**；歸屬股東虧損約為人民幣**34.9億元**，同比去年擴大約**11.3倍**。且自二零二二年六月下旬以來，在未能償還若干到期貸款及票據後，本集團在履行其到期負債方面亦遇到財務困難。為與債權人實行有序管理之重組計劃，本公司已經以債務重組為目的而於二零二二年七月向百慕達法院申請委任「低度干預」臨時清盤人，其已於二零二二年八月十五日(百慕達時間)獲百慕達法院批准。本公司會繼續刊發相關公告，向本公司股東及潛在投資者提供最新消息。二零二二年是本集團歷史上壓力最大及業績跌到谷底的一年。



# 主席報告

## 未來展望

當前世界百年未有之大變局加速演進，俄烏戰爭持續，全球通脹仍處於高位，美聯儲進一步加息壓力猶存，世界經濟和貿易增長動能減弱，世界進入新的動盪變革期，中國發展進入戰略機遇和風險並存、不確定難預料因素增多的時期。中國經濟在追求高質量發展的同時，仍面臨較大的需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，但鑒於新冠疫情已成過去，中國經濟規模龐大且具韌性，我們對中國政府二零二三年GDP增速5%的目標持謹慎樂觀態度。

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

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

## 致謝

本人作為本公司董事會主席，亦謹此向全體員工、客戶、供應商及各界商業合作夥伴、債權人及股東在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝！

余斌  
主席

香港，二零二三年三月三十日

### A. 業務回顧

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

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

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

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

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

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

## 管理層討論與分析

### A. 業務回顧(續)

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

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

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

### B. 物業組合

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

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本年內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有十九個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二二年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約**10,400,000**平方米。



## B. 物業組合(續)

### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

下表載列物業組合之詳情。

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

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

附註：

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

於粵港澳大灣區：

##### (1) 廣州天譽半島

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

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

整個項目已經竣工，本集團保留**800**個停車位作長期出租用途。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (2) 廣州鳳尾村項目

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

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

##### (3) 廣州蘿崗項目

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

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

##### (4) 天譽大健康智慧工業園

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

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (5) 中山天譽虹悅

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

##### (6) 天譽珠海灣

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

於華南地區：

##### (7) 南寧天譽花園

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

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (8) 南寧天譽東盟創客城

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

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

##### (9) 南寧檀府·印象

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



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

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

於華東地區：

##### (11) 徐州天譽時代城

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

##### (12) 徐州天譽雅園

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

##### (13) 徐州廣譽智慧城

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

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華東地區：(續)

##### (14) 南昌天譽鳳凰樾

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

於中國西南部地區：

##### (15) 重慶天譽·智慧城

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

該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米(可售建築面積254,000平方米)。第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米(可售建築面積為708,000平方米)之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下459,000平方米則用作銷售。第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二八年分期進行。

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

##### (16) 重慶天譽林溪府

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

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於中國西南部地區：(續)

##### (17) 昆明安寧林溪谷

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

##### (18) 昆明天譽城

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

#### 2. 合作項目

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

#### 3. 潛在土地儲備

##### 3.1 擬定土地投標

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

##### 3.2 市區重建項目

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

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

### C. 投資物業

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

#### 1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

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

#### 2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

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

#### 3. 廣州天譽半島之停車位

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

#### 4. 天譽花園二期商業裙樓

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

#### 5. 寰城海航廣場之辦公室物業

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

#### 6. 資本中心辦公室物業

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

## 管理層討論與分析

### D. 業務展望

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

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

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

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



### E. 財務回顧

#### 銷售營業額及利潤率

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

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

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

#### 經營開支

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

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

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

## 管理層討論與分析

### E. 財務回顧(續)

#### 財務費用／收入－淨額

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

#### 所得稅開支

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

#### 本年度虧損／溢利

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

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

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

## E. 財務回顧(續)

### 流動資金和財務資源

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

本集團之總資產達人民幣25,965,200,000元(二零二一年：人民幣30,776,500,000元)，較去年減少15.6%。發展中物業之賬面值為人民幣11,840,900,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產45.6%。總資產亦包括投資物業人民幣3,019,100,000元、持作出售物業合共人民幣2,469,800,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣328,200,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣5,105,500,000元、受限制現金人民幣493,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣83,600,000元。

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

#### 委任聯合臨時清盤人及公司的清盤呈請及可行的債務重組

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

## 管理層討論與分析

### E. 財務回顧(續)

#### 資本架構與流動性

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

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

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

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

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

#### 借貸及資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二二年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣**7,169,600,000元**。

於二零二二年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣**14,900,000,000元**。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

### F. 或然負債

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

### G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二二年十二月三十一日，本集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣**6,430,200,000**元，佔借貸總額**56.2%**，位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為**159,300,000**港元(相等於人民幣**142,300,000**元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

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

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

### H. 風險管理

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



## 管理層討論與分析

### I. 僱員

於二零二二年十二月三十一日，連同本公司之三名執行董事，本集團共聘有**839**名全職員工，其中**168**名於地盤辦事處工作、**94**名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、**577**名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，本集團以績效目標為基準發放現金獎金，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

### J. 持續經營

由於本公司計劃及措施（詳見綜合財務報表附註**2.1(c)**）存在多重不確定性的潛在交互作用，可能對合併財務報表產生累積影響，本公司核數師（「核數師」）表示核數師不可能對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見，詳情載於本年報獨立核數師報告之（「不發表意見的基礎」）一節。

#### 管理層對不發表意見的立場、觀點和評估

本公司董事已審閱管理層編制的本集團現金流量預測，預測涵蓋自綜合財務報表批准日期起十二個月期間。本公司董事認為，根據本集團目前的狀況及評估，並考慮到本集團營運產生的預期現金流量，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自合併財務報表批准之日起十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為按持續經營基準編制綜合財務報表仍屬適當。

儘管如此，管理層承認本集團能否實現上述計劃和措施存在重大不確定性。倘本集團未能實現上述計劃及措施，可能無法持續經營，須作出調整以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，以為可能產生的任何進一步負債作出準備，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在綜合併財務報表中。

然而，就公司管理層採取該等計劃及措施並取得成功及有利的結果，以及事情發展的假設而言，於審計期間核數師無法就持續經營基礎中使用的假設取得充分和適當的審計證據。沒有其他令人滿意的審計程序可供核數師採用以得出使用持續經營假設來編制這些綜合財務報表是否合適的結論。因此，核數師出具了關於持續經營的不發表意見。

考慮到綜合財務報表是由管理層在持續經營的基礎上編制的，其有效性取決於管理層假設下措施的結果，該假設受到多重不確定性的影響，公司管理層與核數師之間對不發表意見沒有分歧。在所有其他方面，核數師認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥善編制。

### 解決不發表意見的行動計劃

本集團已採取若干措施緩解其流動性壓力並改善其財務狀況，包括但不限於以下措施：

- (i) 本集團正在進行債務重組計劃。債務重組方案是指重組公司債務的計劃，其中包括：(i) 修改原始借款協議和契約的某些關鍵條款和條件，包括但不限於延長本金和利息付款時間表和降低適用利率；(ii) 將未償還債務轉換為本集團項目公司的股權。

就上述事項，本公司向百慕達法院申請委任「低度干預」臨時清盤人並提交清盤呈請。在百慕達法院於二零二二年八月十五日（百慕達時間）舉行的聆訊後，已授予公司命令，百慕達之 EY Bermuda Ltd. 的 Joel Edwards、香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited) 的蘇潔儀女士和劉韻文女士均獲委任為聯合臨時清盤人，並賦予有限權力以低度干預的方式以重組為目的。

聯合臨時清盤人及本公司正就債務重組方案與本集團債權人積極磋商。

- (ii) 就包含交叉違約條款的有抵押及無抵押銀行借款而言，本集團正積極與貸款人協商豁免相關條款。
- (iii) 本集團亦物色潛在投資者並與其磋商，以投資於本集團負責的多個項目。
- (iv) 本集團正積極與若干潛在買家就出售本集團若干商業物業進行磋商。

## 管理層討論與分析

- (v) 本集團將繼續採取積極措施，通過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬和控制資本支出。
- (vi) 本集團將繼續落實計劃和措施，加快在建物業和已竣工持有待售物業的預售和銷售，並加快回款速度，以產生充足的現金流入量。
- (vii) 本集團擁有未承諾的項目貸款授信額度和其他通用授信額度，可為本集團的項目建造款或其他項目相關付款（例如城市更新項目的住宅拆遷補償等）提供充足的資金。本集團將密切關注其物業開發項目的建設進程，以確保建造款及相關款項的履行，預售安排下的相關物業按計劃完成並交付給客戶，從而使本集團能夠從指定的銀行賬戶中釋放受限制的預售收益，以履行其其他財務義務；及
- (viii) 本集團亦將繼續尋求其他替代融資，例如股權融資，以資助清償其現有財務義務及未來經營開支。

公司董事認為，目前的計劃和措施是解決本集團流動資金問題和持續經營的最具商業可行性的計劃和措施。本公司董事及管理層將專注於目前的計劃和措施及其實施，同時在繼續努力解決持續經營問題和不發表意見的同時保持可行的選擇。

### 無法表示意見對本公司財務狀況的影響

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，而須作出調整以減記本集團資產的賬面值至其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的合併財務報表中。倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續運營，並須作出調整以將本集團的資產賬面價值調整至其可收回金額，計提可能進一步產生的負債撥備，同時將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響尚未反映於二零二二年十二月三十一日止年度的合併財務報表中。

### 移除不發表意見

誠如綜合財務報表附註2.1所述，本公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況及重組現有借貸。本公司已就上述計劃和措施與審核委員會及核數師作全面討論。本公司預計於下一個年度審核工作（即截至二零二三年十二月三十一日止財政年度審核工作）可移除不發表意見，惟條件為上述計劃及措施奏效或取得有利的結果。核數師關注的為下列各項於報告日期的狀況和發展：(i)本集團多項違約借貸；(ii)呈請；及(iii)債務重組方案的進展情況。如本集團能解決各項有關事宜至滿意水平，核數師將考慮於本公司未來的核數工作中移除不發表意見。

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

#### 余斌先生(主席)

58歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。自那時起，彼一直為本公司的控股股東。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾33年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽控股集團有限公司(「廣州天譽」)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。

#### 金志峰先生(於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁)

59歲，於二零一九年四月加入本集團，並於二零一九年十月獲委任為執行董事及於二零二三年四月獲委任為行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。金先生持有工商管理博士學位，並為中華人民共和國財政部認證之估值師，及中國資產評估協會會員並持有高級經濟師證書。金先生曾於中國一家全國性資產管理公司擔任高級執行要職，在投資銀行及資產管理方面擁有豐富經驗。於加入本集團之前，彼曾任天利控股集團有限公司(股份代號：00117.HK)執行董事兼行政總裁。

#### 王成華先生

45歲，於二零一八年三月加入本公司，並於二零一八年十月獲委任為執行董事。王先生亦為集團總裁，負責公司之收購合併、企業融資以及海外投資和業務探索。王先生持有經濟學碩士學位，於二零零三年取得國際項目管理協會(IPMA) C級證書。王先生亦為澳洲會計師公會的會員(CPA)。彼擁有逾15年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。於加入本集團之前，王先生曾於一間位列世界500強的企業任職超過十年。

### 非執行董事

#### 王凱玲女士

43歲，大學本科學歷。王女士現時為廣州市融悅商業服務有限責任公司的董事兼總經理，負責珠三角房地產板塊開發運營管理、大灣區產融公司房地產及城市更新板塊的運營管理、及廣東區域重大資產併購等投資管理工作。王女士曾在中國多家房地產公司擔任副總經理職務，主要負責房地產項目的開發管理及三舊項目改造的前策、運營、管理工作；以及海南區域及珠三角地產開發項目投資管理等工作。

## 董事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

#### 溫曉靖先生

45歲，大學碩士學歷。彼現於廣州決勝實業集團有限公司任職副總裁，負責公司房地產板塊的運營管理工作。溫先生曾在國內多家房地產公司擔任管理層職務，於房地產及城市更新、項目投資管理、資產併購、地產項目的開發管理擁有豐富工作經驗。

#### 崔元先生

38歲，大學本科學歷，目前為北京市中倫文德(廣州)律師事務所執業律師，亦是中國註冊會計師協會非執業會員，同時持有中級會計師職稱。他曾擔任世界500強公司的稅務主任(經理級)和中大型民營企業財務負責人，擁有豐富的財務、稅務、法務工作經驗，擅長公司治理、戰略規劃、稅收籌劃以及交易架構設計等。

#### 唐瑜女士

31歲，大學本科學歷。唐女士現時為一家服務公司的聯合創始人，彼專注於運營板塊的綜合管理和公司資源整合。唐女士曾在中國多家房地產公司擔任運營層面的多個職務，主要負責組織、設計和評估投資計劃，進行投資計劃的財務預測和風險分析，建立和維護公司的戰略合作夥伴關係。

### 公司秘書

#### 黃天波先生

37歲，於二零一九年五月加入本集團，並於二零一九年八月獲委任為公司秘書。黃先生持有公司管治碩士學位，為香港公司治理公會會員，並擁有中國上海證券交易所頒發之董事會秘書資格。黃先生在中國境內及香港上市公司之併購重組、公司管治、投資者關係管理及公司合規方面擁有豐富工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

#### 林聖杰先生

57歲，為廣州總部副總裁，負責中國境內的所有在岸融資事項。林先生為廣東財經大學財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾32年經驗。林先生於調職本集團之前，於二零零二年一月加入廣州天譽。

#### 曾凡友先生

47歲，於二零一六年六月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責房地開發的行銷管理事務。曾先生畢業於河南財經學院，並持有經濟學學士學位，擁有美國項目管理認證PMP證書。彼於中國物業銷售及營業方面擁有逾22年工作經驗，曾於珠江房地產有限公司及新世界中國房地產有限公司工作。

#### 陳健文先生

43歲，於二零一八年八月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責中國業務的財務會計、資金運營及稅務工作的規劃和管理。陳先生畢業於中山大學，並持有管理學士學位，為中國註冊會計師、稅務師及國際註冊內部審計師。陳先生曾任職於一間國際四大會計師行，並在多家國內知名上市房地產開發集團公司擔任財務高級管理人員，擁有逾20年財務管理方面之豐富工作經驗。

#### 宋天宇先生

40歲，於二零一八年十二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責廣州總部及本集團之整體營運及管理工作。宋先生為廈門大學工商管理本科畢業生，彼擁有逾16年於行政管理的工作經驗。於加入本公司之前，宋先生曾於一間位列世界500強的企業主管行政管理工作多年。

#### 劉贊女士

46歲，於二零一九年二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責本集團之合同招標和成本管理工作。劉女士畢業於江西理工大學，工程造價管理專業，持有建築工程造價中級工程師職稱證。彼曾於國內知名上市房地產開發集團公司擔任高級管理人員，擁有逾25年招標採購、預決算、合同管理、法務等方面之豐富工作經驗。



# 企業管治報告書

## 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會（「**董事會**」）及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二二年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）《證券上市規則》（「**上市規則**」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」），惟以下偏離除外：

### 守則條文第C.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

## 董事會

於二零二二年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

### 執行董事

余斌先生（主席）

金志峰先生（於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁）

王成華先生

文小兵先生（行政副總裁）（於二零二二年六月二十二日辭任）

### 非執行董事

王凱玲女士（於二零二二年六月二十七日獲委任）

黃樂先生（於二零二二年六月十七日辭任）

### 獨立非執行董事

溫曉靖先生（於二零二二年六月九日獲委任）

崔元先生（於二零二二年六月九日獲委任）

唐瑜女士（於二零二二年六月九日獲委任）

蔡樹鈞先生（於二零二二年六月十七日辭任）

鄭永強先生（於二零二二年六月十七日辭任）

鍾麗芳女士（於二零二二年六月十七日辭任）

所有獨立非執行董事之服務年期均為兩年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之細則（「**細則**」）內的退任規定。

## 董事會(續)

於二零二二年之董事及委員會成員之出席記錄如下：

	於二零二二年之董事及委員會成員之出席記錄					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東週年大會
於二零二二年內舉行之會議次數	11	3	2	2	1	1
<b>執行董事</b>						
余斌先生(主席)	11/11		1/1	1/1		1/1
金志峰先生(於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁)	11/11					1/1
王成華先生	11/11					1/1
文小兵先生(行政副總裁) (於二零二二年六月二十二日辭任)	6/6					1/1
<b>非執行董事</b>						
王凱玲女士 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	4/4					
黃樂先生 (於二零二二年六月十七日辭任)	6/6					0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
溫曉靖先生 (於二零二二年六月九日獲委任)	7/7	2/2				
崔元先生 (於二零二二年六月九日獲委任)	7/7	2/2				
唐瑜女士 (於二零二二年六月九日獲委任)	7/7	2/2				
蔡樹鈞先生 (於二零二二年六月十七日辭任)	6/6	1/1	2/2	2/2	1/1	0/1
鄭永強先生 (於二零二二年六月十七日辭任)	6/6	1/1	2/2	2/2	1/1	1/1
鍾麗芳女士 (於二零二二年六月十七日辭任)	6/6	1/1	2/2	2/2	1/1	0/1
平均出席率	100%	100%	100%	100%	100%	62.5%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

# 企業管治報告書

## 董事會(續)

據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係，惟王成華先生為綠景控股股份有限公司(「綠景控股」)(一家於中國註冊成立的公司)之董事長、董事及法人代表。本公司主席余斌先生為綠景控股其中一位股東的父親。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

## 董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻。其努力確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。所有董事委任均根據是否可取而個別作出。本公司已經從多方面考慮董事會成員多元化，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、人種、專業經驗、技能、知識及服務時間，以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。董事會目前由兩名女性董事和五名男性董事組成。董事認為，公司已在董事會層面實現性別多元化，目標是至少保持目前的女性代表水平。董事會將會在有機會時，在挑選及推薦合適人選供董事會委任時逐步提高女性成員比例。董事會將會確保在達到性別多元化方面取得適當平衡，最終目標為使董事會達到性別平等。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團包括高級管理人員在內的員工隊伍性別比例如下：

指標	於二零二二年十二月三十一日	
	人數	佔員工總數的百分比
男性員工	528	62.94%
女性員工	311	37.06%

在物業開發和物業管理行業，男性員工佔比較高。集團鼓勵工作場所的性別多元化，努力將女性員工比例維持在40%左右。

## 董事會多元化政策(續)

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

### 董事會多元化

職銜	執董		非執董		獨立非執董		
性別	男性				女性		
國籍	中國						
年齡組別	31-40		41-50		51-60		
服務年資	0-5				超過15		
董事數目	1	2	3	4	5	6	7

執董： 執行董事

非執董： 非執行董事

獨立非執董： 獨立非執行董事

## 董事於綜合財務報表的責任

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》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

# 企業管治報告書

## 持續經營基礎

如綜合財務報表附註2.1(c)所披露，受到中國房地產市場面對持續挑戰的不利影響，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約人民幣3,594,689,000元、本公司擁有人應佔虧損約人民幣3,491,272,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣2,469,316,000元。於同日，本集團有銀行及其他借貸總計約人民幣11,436,417,000元，其中約人民幣6,746,359,000元為須於十二個月內償還，而現金及現金等值項目以及受限制現金分別為約人民幣83,644,000元及約人民幣493,279,000元。

此外，如綜合財務報表附註2.1和27所述，截至本年度報告日期，本集團的部分貸款安排已到期且未償還款項仍需支付。

## 委任聯合臨時清盤人

於二零二二年六月二十四日，公司在寬限期後未能償還340,000,000港元有抵押貸款的所有未償還本金連同其應計但未付的利息而引發本集團所有境外債務的交叉違約。如果本集團其他境外融資安排的相關債權人選擇根據該等融資安排的條款加速償付，則該等融資安排可能立即到期應付，將導致本集團境外債務遭受重創和也使集團現階段面臨前所未有的流動性壓力。

為了保護公司所有債權人的公平合理利益，公司正在探索各種方案重組公司的債務，並向百慕達法院申請委任「低度干預」臨時清盤人，並提交清盤呈請。於二零二二年八月十五日(百慕達時間)在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令，位於百慕達之Bermuda EY Ltd的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited)的蘇潔儀女士和劉韻文女士被任命為聯合臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)，以低度干預的方式及有限權力進行重組。有關最新進展，請參閱本公司不時上載於香港交易所的公告。

此外，公司的其中一名債權人就該公司涉嫌不償還優先票據向香港特別行政區高等法院提出清盤呈請。

上述情況存在重大不確定性，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮，因此可能無法在正常經營過程中變現資產和清償負債。

## 持續經營基礎(續)

### 董事對截至二零二二年十二月三十一日止年度的獨立核數師報告所載無法表示意見的回應

根據企業管治守則的守則條文第D.1.3條，董事確知彼等有責任編制真實及公平反映本集團的財務報表。董事知悉，如本年報綜合財務報表附註2.1(c)所披露，存在重大不確定性，導致對集團持續經營的能力產生重大疑慮。

經考慮管理層編制的涵蓋自截至二零二二年十二月三十一日止年度報告期末起十二個月期間的現金流量預測，並假設債務重組成功並採取措施緩解流動資金壓力及改善財務狀況，董事認為本集團將能夠為其營運提供資金並履行其於報告期末後十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為在編制本集團的綜合財務報表時使用持續經營假設是合適的。然而，如獨立核數師報告所述，核數師無法獲得足夠的支持基礎來評估使用持續經營假設的適當性和合理性，因此無法就此基礎作出意見。儘管管理層向核數師解釋了情況，但管理層難以提供核數師認為現階段足夠的支持證據。

## 公司積極應對挑戰

董事及管理層一直積極應對所面臨的挑戰。這些努力包括但不限於：

### (a) 公司一直通過聯合臨時清盤人與債權人積極溝通，推進債務重組工作進展

#### 債權人會議及債務重組進展

董事及管理層與聯合臨時清盤人一直在協調工作，試圖制定可行的重組計劃，同時與公司的債權人進行討論，以考慮債權人的最佳利益。

兩次債權人會議分別於二零二二年九月二十八日(「第一次債權人會議」)和二零二三年一月三十日(「第二次債權人會議」)舉行。在第一次債權人會議上，聯合臨時清盤人向債權人報告了(i)他們被任命的背景；(ii)他們自任命以來所做的工作；(iii)公司財務狀況概要；(iv)擬議重組計劃的概要。在第二次債權人會議上，聯合臨時清盤人向債權人報告了(i)自第一次債權人會議以來他們所做的工作；(ii)重組建議；(iii)債權人的反饋和建議的改進；(iv)成立由債權人決定並由九名成員組成的非正式債權人委員會(「非正式債權人委員會」)。



# 企業管治報告書

## 持續經營基礎(續)

### 公司積極應對挑戰(續)

#### (a) 公司一直通過聯合臨時清盤人與債權人積極溝通，推進債務重組工作進展(續)

##### 債權人會議及債務重組進展(續)

董事會認為第二次債權人會議的結果是朝著成功重組邁出的積極一步，因為非正式債權人委員會的成立可以促進與債權人的討論，並使董事會和聯合臨時清盤人能夠推動包含債權人可接受條款的重組計劃。董事會在與聯合臨時清盤人(彼獲得債權人反饋)進行討論後，完善了擬議的重組條款，以最大限度地提高債權人的利益(「第二次重組提案」)。鑑於債權人於第二次債權人會議的反應，董事會認為第二次重組方案的前景良好。

董事及管理層將繼續與聯合臨時清盤人密切合作，通過非正式債權人委員會為公司的重組計劃制定和收集足夠的支持，並認為重組有成功的合理前景。

#### (b) 公司繼續堅決開展資產處置工作

本公司已物色潛在買家以收購其間接持有80%股權的重慶之遠地產有限公司(「重慶之遠」)。潛在買家為重慶之遠20%的少數股東，亦為本集團人民幣280,000,000元借款的債權人(借款將抵銷出售對價)。公司認為，即使沒有現金代價，出售重慶之遠也能立即幫助緩解集團的部分財務壓力，這超過了保留該項目的好處。這也將有助於集團整體項目組合去槓桿化並改善其資本結構，因此集團無需繼續為該項目融資。建議出售事項須待本公司股東於即將舉行的股東特別大會上批准後方可作實。有關出售詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告。

本公司亦正在物色有意共同開發或收購本集團項目的潛在投資者。

## 持續經營基礎(續)

### 公司積極應對挑戰(續)

#### (c) 公司持續保障集團穩健經營

公司將繼續努力說服貸款人不要對公司採取激進行動以立即支付這些借款的本金和應付利息。公司繼續加快廣州市黃埔區鳳尾村舊改項目建設進度，力爭實現銷售回款；並將繼續採取積極措施控制行政成本和控制資本支出；並尋求其他替代融資來為其現有財務義務和未來運營支出的清償提供資金。

### 審核委員會及董事的意見

審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表的無法表示意見的意見及關注事項。審核委員會注意到，董事會及管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以制定可行的重組計劃，以改善本集團的流動資金和財務狀況。審核委員會在與獨立核數師討論後檢閱並同意董事會的立場。

### 董事進行證券交易

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

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

# 企業管治報告書

## 董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之 閱讀材料	出席有關董事職責 之研討會
<b>執行董事</b>		
余斌先生(主席)	✓	-
金志峰先生(於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁)	✓	-
王成華先生	✓	-
<b>非執行董事</b>		
王凱玲女士(於二零二二年六月二十七日獲委任)	✓	-
<b>獨立非執行董事</b>		
溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)	✓	✓
崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)	✓	✓
唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)	✓	✓

## 管理董事會及管理本集團日常業務之分工

本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。為遵守企業管治守則的守則條文C.2.1條，金志峰先生已於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁。然後，董事會主席(其負責董事會的管理)與行政總裁(其主理本集團的業務)之角色已按規定劃分並由余斌先生和金志峰先生分別擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到更妥善區分。

## 企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

## 企業管治職能(續)

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

## 薪酬委員會

於二零二二年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會之角色及職能為(其中包括)就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

薪酬委員會於二零二二年三月和五月舉行了兩次會議，全部成員均有出席會議。討論內容包括(i)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；(ii)取消將會歸屬於選定僱員之獎勵股份；及(iii)批准新委任的非執行／獨立非執行董事的薪酬待遇。

各董事之薪酬詳情載於本年報第190至191頁之綜合財務報表內。

# 企業管治報告書

## 提名委員會

於二零二二年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生（董事會及提名委員會主席），以及全部三名獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。

提名委員會之角色及職能為（其中包括）就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見；至少每年檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面）；及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

提名委員會於二零二二年三月和五月舉行了兩次會議，全部成員均有出席會議。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iii)採納提名政策；(iv)推舉退任董事於二零二二年股東週年大會重選；及(v)就委任新非執行／獨立非執行董事向董事會提出建議。

## 審核委員會

於二零二二年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事崔元先生（審核委員會主席）、溫曉靖先生及唐瑜女士組成。

審核委員會之角色及職能（其中包括）如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

## 審核委員會(續)

審核委員會於二零二二年三月、六月及八月舉行了三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i) 於提交予董事會批准前，檢閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月之財務報表；(ii) 對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii) 檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；及(iv) 審閱及討論內部審核部門之二零二二年工作計劃。外聘核數師之代表出席了於二零二二年三月三十一日及二零二二年六月二十八日舉行之會議，以及向委員會成員提交(其中包括)有關審核截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果及集團項目的財務披露。審核委員會已審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。特別是在二零二二年八月召開的會議上，審核委員會成員對公司持續經營問題及其對公司財務報表的影響提出了關注；並詢問公司債務重組情況。

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所於二零二二年九月十九日辭任核數師職務。公司已委聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為公司二零二二年度的核數師。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣)
核數服務	2,600,000



# 企業管治報告書

## 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。為促進有效溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東之間的雙向關係及溝通，並設有網站<http://www.skyfame.com.cn>，提供有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新信息給公眾查閱。年內，所有公司通訊及監管公告均由本公司適時刊登於其網站及聯交所網站。董事會認為股東通訊政策於截至回顧年度內有效。

本公司預定於二零二三年六月六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室舉行二零二三年股東週年大會。

## 憲章文件

於本年度內，本公司之憲章文件並無任何改動。即將召開的股東周年大會將提呈一項特別決議案，以修訂本公司現有的細則，以符合上市規則中保障核心股東的規定及相關已更新之法律條文。

## 股息政策

在審議公司半年度和年度業績的會議上，董事會將決定是否向股東派發股息以及分派的範圍。最高可分配股息金額為本集團當期／年度綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，該分配比例將在董事會考慮其他因素後進行調整，包括當期／年度可供附屬公司分派的利潤和截至財政期間／年度結束日的未分配儲備、集團現金流量預測、外匯管制限制和債權人對借款人的限制。但是，如果在特殊情況下，利潤高於正常水平，董事會可以在必要時提出特別決議，向股東派發更高比例的特別股息。

董事會將在考慮經營環境的變化、現金流量前景和融資安排後重新調整該等股息分配。

## 公司秘書

所有董事均有權獲得公司秘書服務。公司秘書定期向董事會報告和通報公司治理和監督的最新信息，協助董事長準備議程，及時、全面地準備和發送會議文件，以確保董事會會議的效率和有效性。

## 股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：

### 召開股東特別大會的權利

根據細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十分之一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

# 企業管治報告書

## 股東權利(續)

### 在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點—如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

## 公司聯絡詳情

### 一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(86 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

### 建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至我們之上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站(www.skyfame.com.cn)發送。本公司已經特設電郵信箱(tousu@tianyudc.com、jianyi@tianyudc.com)及電話熱線((86) 400-800-1910)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

## 風險管理及內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統，並每年檢討其是否有效。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

### 內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部監控系統是專為提供合理（但非百分百保證）保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括三名獨立非執行董事溫曉靖先生（風險管理委員會主席）、崔元先生及唐瑜女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

風險管理委員會於二零二二年三月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於二零二一年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、監管、營運、財務及流動資金層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

# 企業管治報告書

## 內部監控及風險管理(續)

### 定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與風險管理委員會、內部總審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零二二年十二月三十一日止年度內之成效。

風險管理團隊透過風險管理委員會向董事會報告其所發現可能會對本集團之業務及營運產生潛在影響的高層次風險因素。風險管理委員會將會考慮其對業務之影響及發生之可能性，從而決定預防、避免或減輕風險的風險管理策略。

內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼制訂之二零二二年工作計劃載列將進行審核工作之目標及範圍。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零二二年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及內部監控部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零二二年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。

根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以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。

本公司董事謹此提呈其截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的青創社區項目提供商業服務。

### 業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第6頁至第25頁之「管理層討論與分析」；以及本集團的環境政策及表現載於單獨的環境、社會及管治報告第5頁至第17頁「A. 環境」一節內。

在截至二零二二年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客（該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響）之間關係的詳情，載於環境、社會及管治報告內「社會」一節中「B1. 僱傭」、「B5. 供應鏈管理」及「B6. 產品責任／客戶服務及私隱」一段內，且按上市規則規定之方式載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

### 分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

### 業績及分派

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第58頁綜合全面收益表。

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



# 董事會報告書

## 股息政策

公司董事會在審核半年及全年業績的會議上，均會決定是否向股東派發股息及派發幅度。分紅上限為期／年內集團的綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，此分派比率會因應董事考慮其他因素(包括：子公司賬上是期／年可分派利潤及帳目財務期間／年度結算日的未分派儲備、集團的現金流預計情況、外匯管理的限制及債權人對借貸方的限制)而有所調節。然而，倘在特殊情況利潤高於一般水平，董事會可因應需要，作特別決議，以較高比率分派特別股息予股東。

董事會不時因應業務環境變化、資金流的展望及融資計劃的考慮而調整上述股息的派送。

## 主要物業

有關本集團發展中物業、持作出售物業及投資物業之詳情分別載於綜合財務報表附註18,19及15。

## 本年度之已發行股份

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

## 可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《一九八一年公司法》可供分派予股東。於二零二二年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為人民幣1,244,800,000元，包括本公司之股份溢價賬，金額約為人民幣940,900,000元，其可根據百慕達《一九八一年公司法》第40條以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。此外，為擴大本公司的可供分派儲備的基礎，本公司不時地慣常自其附屬公司收取股息。董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發股息。

## 股票掛鈎協議

除本公司註銷之購股權及獎勵股份(見下文披露)外，本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議。

## 購股權

於二零零五年所採納之舊購股權計劃屆滿後，本公司於二零一五年六月九日採納另一項購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以向合資格參與者提供獎勵及回報，包括本公司董事及本集團僱員。

年內，並無向合資格參與者授出購股權及合計5,201,100份購股權已於僱員辭職時註銷。於二零二二年十二月三十一日，有合共76,799,933份購股權根據二零一五年計劃授出而尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

## 股票掛鈎協議(續)

### 股份獎勵

於二零一八年七月三日，本公司已採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，該計劃的目的為肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及吸引合適人員以進一步發展本集團。除根據股份獎勵計劃之條款提前予以終止外，股份獎勵計劃將自其採納日期起計的十(10)年期間生效及有效。根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時之已發行股份的**5%**。每名入選僱員根據該股份獎勵計劃可獲授的獎勵股份總數，最多不得超過本公司不時的已發行股本的**1%**。

根據股份獎勵計劃，合共**143,500,000**股股份於二零一九年四月二十六日及二零一九年九月二十七日有條件地授予選定僱員，包括四(4)名執行董事，歸屬期為三(3)年，自二零二零年五月一日至二零二二年四月三十日，在完成公司每年設定的某些績效目標後。二零二零年十二月，本集團向職工轉讓**19,940,000**股歸屬股份。於二零二一年一月及二零二一年三月，合共**23,097,158**股既得股份轉讓予本集團董事及僱員。此外，於二零二二年六月和二零二二年七月，合共**19,250,009**股既得股份被轉讓給本集團的董事和員工。

二零二二年六月二十一日，董事會決議提前終止股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃的條款，存留於信託(按本公司與受託人於二零一八年七月三日簽訂的信託契約(「**信託契約**」))而成立的)內的剩餘現金、出售退回股票的收益及其他剩餘資金(根據信託契約就適當扣除所有實際及適當處置成本、負債及開支作出後)須於出售後立即匯回本公司。

有關股份獎勵計劃之詳情載於綜合財務報表附註**34**。

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註**30**及**41**。

### 主要客戶及供應商

本集團最大的客戶及五個最大的客戶分別佔本集團年內總收入約**3.1%**及**4.7%**。

本集團最大供應商(為項目之總承建商)及五大供應商所佔的總購貨額分別佔本集團年內總購貨額約**33.2%**及**73.0%**。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

# 董事會報告書

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

### 優先票據

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

除前文所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

余斌先生(主席)

金志峰先生(於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁)

王成華先生

文小兵先生(行政副總裁)(於二零二二年六月二十二日辭任)

### 非執行董事

王凱玲女士(於二零二二年六月二十七日獲委任)

黃樂先生(於二零二二年六月十七日辭任)

### 獨立非執行董事

溫曉靖先生(於二零二二年六月九日獲委任)

崔元先生(於二零二二年六月九日獲委任)

唐瑜女士(於二零二二年六月九日獲委任)

蔡樹鈞先生(於二零二二年六月十七日辭任)

鄭永強先生(於二零二二年六月十七日辭任)

鍾麗芳女士(於二零二二年六月十七日辭任)

根據本公司經修訂及重列的細則(「細則」)第83(2)條，溫曉靖先生、崔元先生、唐瑜女士及王凱玲女士將於在即將舉行之股東週年大會上退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

根據本公司之經修訂及重列之細則第84(1)條，余斌先生及金志峰先生將於即將舉行之股東週年大會輪值退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

### 控股股東的特定履約責任

根據本公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議的條款，倘若余斌先生及其聯繫人（定義見上市規則）不再(i)直接或透過全資附屬公司間接合共為本公司已發行股本最少30%或50%（視何者適用而定）權益的實益擁有人；或(ii)為本公司的最大股東；或(iii)本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變（經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅予余先生除外）。於發生控制權變更事項（「控制權變更事項」）。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他款項即時到期及應付。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報第26至28頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

### 管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「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)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份或相關股份之權益

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生（「余先生」）	本公司	受控制法團之權益	4,309,881,722（好倉）	51.03%
		及／或實益擁有人	4,308,298,388（淡倉） (附註1)	51.01%
王成華先生（「王先生」）	本公司	實益擁有人	2,994,000（好倉）	0.04%
金志峰先生（「金先生」）	本公司	實益擁有人	2,994,000（好倉）	0.04%

附註：

- 該等股份包括(i)由余先生直接持有之54,388,501股股份及(ii)由宏宇天譽控股有限公司（「宏宇天譽」）直接持有之4,255,493,221股現有股份。宏宇天譽全部已發行股本由樹輝國際有限公司（「樹輝」）持有，而樹輝全部已發行股本由余先生持有。因此，根據證券及期貨條例，余先生被視為於宏宇天譽持有的4,255,493,221股股份中擁有權益。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二二年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉須知會本公司及聯交所。

## 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益（而須根據上市規則第8.10條予以披露）。

## 主要股東

於二零二二年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	4,255,493,221 (好倉)	50.38%
		4,255,493,221 (淡倉)	50.38%
宏宇天譽	實益擁有人	4,255,493,221 (好倉)	50.38%
		4,255,493,221 (淡倉)	50.38%

附註：

1. 宏宇天譽直接持有該4,255,493,221股現有股份。由於宏宇天譽之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇天譽擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二二年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。



## 董事會報告書

### 關連交易

於二零二二年十二月三十日，重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」，本公司間接擁有97.02%權益的附屬公司）及南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」，本公司間接擁有77.6%權益的附屬公司）、重慶唐承房地產開發有限公司（「重慶唐承」，持有20%重慶之遠（定義見下文）及為大唐集團控股有限公司之間接全資附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2117）及重慶之遠地產有限公司（「重慶之遠」，一家由重慶核盛直接擁有合共80%權益的中國公司，並持有重慶天譽林溪府項目，該項目為位於中國重慶市璧山區，為重慶西部門戶）簽訂出售協議，據此，重慶核盛及天譽巨榮作為賣方有條件同意出售，重慶唐承作為買方，有條件地同意以約人民幣542,100,000元的對價收購重慶之遠合共80%的股權。於本年報日期，重慶之遠的註冊及繳足資本為人民幣100,000,000元，由重慶核盛擁有60%、由天譽巨榮擁有20%及由重慶唐承擁有20%。本公司於重慶之遠的實際合計擁有約為73.73%權益。於完成後，本公司將不再擁有重慶之遠的任何股權，而重慶之遠將不再為本公司的附屬公司。上述交易尚待公司股東在即將於二零二三年五月舉行的股東特別大會上批准。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告。

除上文所披露者以及綜合財務報表附註38內所述交易（其金額單獨低於根據上市規則須作出披露之水平）外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零二二年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

### 優先購股權

細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於本年報第200頁。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司之細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師，並於二零二二年九月十九日生效。董事會已委任大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華馬施雲」)為本公司新任核數師，以填補於羅兵咸永道辭任後之空缺直至下屆股東週年大會結束時為止。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘大華馬施雲為本公司核數師。

代表董事會

董事

金志峰

香港，二零二三年三月三十日

# 獨立核數師報告



大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍  
尖沙咀廣東道30號  
新港中心1座801-806室

電話 +852 2375 3180  
傳真 +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

大華馬施雲  
會計師事務所有限公司

致天譽置業(控股)有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 不表示意見

我們已獲委聘審核載於第58至199頁的天譽置業(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

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

## 不表示意見的基礎

有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所披露，貴集團產生淨虧損約人民幣3,594,689,000元及截至二零二二年十二月三十一日止年度產生負數經營現金流量約人民幣2,469,316,000元。此外，於二零二二年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等值項目約為人民幣83,644,000元，而 貴集團的銀行及其他借貸約人民幣6,746,359,000元乃分類為流動負債，包括因違反契約而自非流動負債重新分類的銀行及其他借貸約人民幣4,007,942,000元。

此外，誠如綜合財務報表附註2.1及27所披露，貴集團若干應付貸款截至批准該等綜合財務報表日期仍未償還，於該等綜合財務報表批准日期未償還款項仍然為應付。貴公司董事認為，為保障本公司全體債權人之公平合理權益，貴公司尋求各種方案以重組 貴集團債務，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度向百慕達法院申請清盤呈請。此外，其中一名債權人就指稱 貴公司並無償還優先票據，向香港特別行政區高等法院提交清盤呈請。截至該等綜合財務報表批准日期，貴集團仍就建議債務重組計劃與債權人磋商。

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

### 不發表意見的基礎(續)

#### 有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制(續)

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

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

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

### 其他事項

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由另一核數師審核，其於二零二二年三月三十一日就該等報表發表不經修訂之意見。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《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，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。

承擔管治責任人士須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核並發出核數師報告。由於我們報告中不發表意見的基礎一節所述之事項，我們未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報表的審核意見提供基礎。

我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。

根據香港會計師公會《職業會計師道德守則》(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。

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師

洪緝舫  
執業證書編號：P05419

香港，二零二三年三月三十日

# 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	2,069,989	7,662,876
銷售及服務成本		(2,275,233)	(5,965,692)
毛(損)/利		(205,244)	1,697,184
其他收入		5,802	7,372
其他收益/(虧損) — 淨額	6	13,008	(11,179)
銷售及市場推廣開支		(175,796)	(290,656)
行政及其他開支		(421,711)	(400,788)
投資物業之公平價值變動	15	(204,447)	(5,335)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損		(1,169,096)	(90,038)
於合營企業之權益之減值虧損	16	(20,161)	—
貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損	3.1(b)(iii)	(116,670)	(41,749)
應收非控制性權益的款項之減值虧損	3.1(b)(iii)	(117,028)	(1,338)
分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債的重新計量虧損	24	(12,093)	—
按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之 金融資產的公平價值變動	20	(249,219)	(271,383)
出售一家附屬公司部分權益之虧損	31	(77,361)	—
經營(虧損)/溢利		(2,750,016)	592,090
應佔合營企業(虧損)/溢利，扣除稅項	16	(3,988)	414
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	17	(641)	—
財務(費用)/收入—淨額	7	(1,089,734)	90,943
除所得稅前(虧損)/溢利		(3,844,379)	683,447
所得稅抵免/(開支)	10	249,690	(573,979)
本年度(虧損)/溢利		(3,594,689)	109,468
其他全面(虧損)/收益，其後可重新分類至損益之項目： 換算海外經營業務產生的匯兌差額		(138,674)	5,899
本年度全面(虧損)/收益總額		(3,733,363)	115,367
應佔本年度(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(3,491,272)	(284,209)
— 非控制性權益		(103,417)	393,677
		(3,594,689)	109,468
應佔本年度全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(3,629,946)	(278,310)
— 非控制性權益		(103,417)	393,677
		(3,733,363)	115,367
每股虧損			
— 基本(以人民幣元列示)	11	(0.414)	(0.035)
— 攤薄(以人民幣元列示)	11	(0.414)	(0.035)

上述綜合全面收益表應與連帶附註一併閱讀。



# 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	112,095	538,580
使用權資產	14	216,087	362,425
投資物業	15	3,019,134	3,658,458
於合營企業之權益	16	20,162	44,311
於聯營公司之權益	17	89,359	–
遞延稅項資產	28	526,251	286,170
		<b>3,983,088</b>	<b>4,889,944</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	11,840,893	14,272,226
持作出售物業	19	2,469,807	1,692,505
按公平價值計入損益之金融資產	20	–	226,956
貿易應收款項	21	181,557	198,106
其他應收款項、訂金及預付款項	21	5,105,497	4,987,771
合同成本	22	282,207	298,342
受限制現金	23	493,279	2,879,579
現金及現金等值項目	23	83,644	1,331,042
		<b>20,456,884</b>	<b>25,886,527</b>
分類為持作出售之出售附屬公司之資產	24	1,525,239	–
		<b>21,982,123</b>	<b>25,886,527</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	25	35,952	43,275
應計費用及其他應付款項	25	5,437,758	5,961,909
合同負債	26	4,165,517	5,387,594
租賃負債	14	17,507	17,507
銀行及其他借貸	27	6,746,359	6,777,010
應付所得稅		1,620,398	1,668,682
		<b>18,023,491</b>	<b>19,855,977</b>
分類為持作出售之出售附屬公司之負債	24	985,607	–
		<b>19,009,098</b>	<b>19,855,977</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,973,025</b>	<b>6,030,550</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,956,113</b>	<b>10,920,494</b>

## 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	27	4,690,058	4,698,797
租賃負債	14	191,715	172,354
遞延稅項負債	28	367,229	429,635
		<b>5,249,002</b>	<b>5,300,786</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,707,111</b>	<b>5,619,708</b>
<b>權益</b>			
股本	29	26,092	26,092
其他儲備	29,30	1,717,603	1,693,396
(累計虧損)／保留溢利	30	(1,143,285)	2,507,856
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>600,410</b>	<b>4,227,344</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>1,106,701</b>	<b>1,392,364</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,707,111</b>	<b>5,619,708</b>

上述綜合財務狀況表應與連帶附註一併閱讀。

第58至第199頁之綜合財務報表已經由董事會於二零二三年三月三十日批准及由以下董事代表簽署。

金志峰  
董事

王成華  
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

	本公司擁有人應佔										
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以股份 為基礎之 酬金儲備 人民幣千元	股份獎勵 計劃持有之 股份儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日		24,680	579,406	44,382	(123,242)	197	826,315	2,995,966	4,347,704	447,054	4,794,758
本年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(284,209)	(284,209)	393,677	109,468
其他全面收益		-	-	-	-	5,899	-	-	5,899	-	5,899
本年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	5,899	-	(284,209)	(278,310)	393,677	115,367
與擁有人之交易：											
發行股份：股份配售	29(ii)	1,340	351,211	-	-	-	-	-	352,551	-	352,551
發行股份：行使已發行之購股權	29(i), 33	72	10,281	(3,623)	-	-	-	-	6,730	-	6,730
僱員購股權及股份獎勵計劃	33, 34	-	-	6,640	-	-	-	-	6,640	-	6,640
將已失效購股權從以股份 為基礎之酬金儲備重新分配 至保留溢利	33	-	-	(372)	-	-	-	372	-	-	-
根據股份獎勵計劃將股份 轉讓予僱員	34	-	-	(24,023)	20,325	-	-	3,698	-	-	-
非控制性權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	549,790	549,790
向非控制性權益購買股份		-	-	-	-	-	-	-	-	2,843	2,843
二零二零年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(210,824)	(210,824)	-	(210,824)
根據股份獎勵計劃收取股息		-	-	-	-	-	-	2,853	2,853	-	2,853
分派予非控制性權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日		26,092	940,898	23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	4,227,344	1,392,364	5,619,708
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(3,491,272)	(3,491,272)	(103,417)	(3,594,689)
其他全面虧損		-	-	-	-	(138,674)	-	-	(138,674)	-	(138,674)
本年度全面虧損總額		-	-	-	-	(138,674)	-	(3,491,272)	(3,629,946)	(103,417)	(3,733,363)
與擁有人之交易：											
僱員購股權及股份獎勵計劃	33, 34	-	-	225	-	-	-	-	225	-	225
將已失效購股權從以股份 為基礎之酬金儲備重新分配 至累計虧損	33	-	-	(2,398)	-	-	-	2,398	-	-	-
根據股份獎勵計劃將股份 轉讓予僱員	34	-	-	(15,400)	17,161	-	-	(1,761)	-	-	-
取消股份獎勵計劃	34	-	-	(2,746)	85,756	-	(37,524)	(42,699)	2,787	-	2,787
非控制性權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	36,750	36,750
轉撥至儲備		-	-	-	-	-	117,807	(117,807)	-	-	-
部分出售附屬公司	31	-	-	-	-	-	-	-	-	(142,954)	(142,954)
分派予非控制性權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(76,042)	(76,042)
於二零二二年十二月三十一日		26,092	940,898	2,685	-	(132,578)	906,598	(1,143,285)	600,410	1,106,701	1,707,111

上述綜合權益變動表應與連帶附註一併閱讀。

# 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>經營業務產生現金流量</b>			
經營業務所用之現金		(2,369,495)	(1,018,139)
已付中國企業所得稅		(16,134)	(316,641)
已付中國土地增值稅		(83,687)	(128,078)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>35(a)</b>	<b>(2,469,316)</b>	<b>(1,462,858)</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>			
已收取利息		18,163	69,760
部分出售附屬公司所得款項，扣除所出售現金 在建中資產增加	31	224,999	-
購入物業、廠房及設備	13	(507)	(3,818)
出售按公平價值計入損益之金融資產所得款項		-	254,449
附屬公司非控制性權益還款		38,372	108,273
<b>投資活動產現金淨額</b>		<b>281,027</b>	<b>400,695</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>			
來自股份配售的所得款項	29(ii)	-	352,551
就購股權計劃發行普通股所得款項	29(i)	-	6,730
向非控制性權益購買股份		-	(2,100)
償還關聯方現金墊款		(4,006)	-
銀行及其他借貸所得款項	35(b)	1,838,576	6,288,462
償還銀行及其他借貸	35(b)	(2,441,883)	(3,493,788)
已付利息及其他借貸成本	35(b)	(673,465)	(952,630)
非控制性權益注資		36,750	549,790
受限制現金減少／(增加)		2,300,000	(2,119,871)
支付予本公司擁有人之股息		-	(210,824)
支付予非控制性權益的分派		(76,042)	(1,000)
<b>融資活動產生現金淨額</b>		<b>979,930</b>	<b>417,320</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>		<b>(1,208,359)</b>	<b>(644,843)</b>
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		(30,916)	7,172
年初之現金及現金等值項目		1,331,042	1,968,713
		<b>91,767</b>	<b>1,331,042</b>
減：計入分類為持作出售之出售附屬公司之資產之現金及 現金等值項目	24	(8,123)	-
年末之現金及現金等值項目	23	83,644	1,331,042

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

此等綜合財務報表已經由本公司董事會(「董事會」)於二零二三年三月三十日批准及授權刊發。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要

本附註載列於編製綜合財務報表時所採用的重要會計政策。除另有說明者外，該等政策已經貫徹應用於各列報年度。財務報表涵蓋本集團，包括本公司及其附屬公司。

### 2.1 編製及呈列基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度，或對綜合財務報表屬重要之假設及估計之範疇，於附註4披露。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (b) 歷史成本法及呈報貨幣

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

分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債按賬面值及公平價值減去出售成本中較低者列賬，進一步解釋見附註24。

除另有說明外，此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。所有數值均調整至最接近之千位數，惟另有指明者除外。

#### (c) 持續經營基準

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

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

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

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



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團之借貸約人民幣**4,872,846,000**元已逾期或須即時償還，即使當中有若干借貸之原合同償還日期為於二零二二年十二月三十一日之後超過十二個月。此乃主要由於：

- (i) 於二零二二年六月二十四日及二零二二年七月八日，本集團未能根據其貸款及優先票據的相關條款及條件支付本金及利息合共約人民幣**1,957,968,000**元，詳情於附註27披露。根據優先票據及債券各自的條款，該等事件構成違約。因此，優先票據及債券的未償還本金總額約人民幣**2,240,051,000**元已於二零二二年十二月三十一日即時到期及應付(受下文附註27所述條款及條件的規限)，並於二零二三年、二零二四年及二零三二年按原合同還款日期分類為流動負債；
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，非流動有抵押及無抵押銀行借貸本金約為人民幣**547,655,000**元、約定還款日為二零二四年二月十九日及二零三三年四月五日，並設有即時償還條款。因此，截至二零二二年十二月三十一日，未清償款項本金被歸類為流動負債；及
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日，其他借貸本金約為人民幣**270,100,000**元須按即時償還條款償還。

連同於二零二二年十二月三十一日之應付利息及借貸違約利息分別約人民幣**1,211,290,000**元及人民幣**26,090,000**元，於二零二二年十二月三十一日已逾期或應即時償還的借貸及利息總額約為人民幣**6,110,226,000**元。

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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

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

於二零二二年十月十一日，本公司收到其中一名債權人就本公司被指拖欠優先票據向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的針對本公司的清盤呈請(「呈請書」)。相關有限票據之詳情載列於附註27。

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

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

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

就上述事項，本公司與聯合臨時清盤人計劃、分析及促成債務重組計劃，並為債務重組計劃積極與本公司債權人磋商。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

- (ii) 就包含交叉違約條款之有抵押及無抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (iii) 本集團正在物色潛在投資者，亦正與其磋商以投資本集團所運營的多個項目。
- (iv) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施，通過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支。
- (vi) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入；
- (vii) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款(例如市區重建項目的住宅拆遷賠償)提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務；及
- (viii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

本公司董事已經審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋由批准綜合財務報表日期起十二個月期間。本公司董事認為，有鑑於上述計劃及措施，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量，本集團將會有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其由二零二二年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為，根據持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

儘管如以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。

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

### 2.2 採用經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之下列經修訂香港財務報告準則，該等經修訂準則對本集團自二零二二年一月一日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效。

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

另外，本集團已採納會計指引第5號(經修訂)－共同控制合併的合併會計法。

採納上述經修訂的香港財務報告準則對本集團本期及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.3 尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下為已頒布但尚未生效且未被本集團提早採用之新訂或經修訂香港財務報告準則。

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

本集團已開始評估首次採納與本集團有關的上述新訂準則或修訂本對本集團產生的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，管理層預計本集團的財務狀況及經營業績不會受到任何重大影響。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要

以下為編製此等綜合財務報表時採用的重大會計政策概要。除另有指明外，此等政策已於所呈列的各年度貫徹應用。

#### 2.4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表

##### 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資公司。倘本公司對被投資公司擁有權力、就被投資公司可變回報承受風險或享有權利，及能夠行使權力影響投資公司可變回報之金額，即對被投資公司擁有控制權。一般而言，控制指對被投資公司相關業務擁有過半數投票權持股。於評估本公司是否控制另一實體時，會考慮是否存在現時可行使或轉換的潛在投票權及其影響。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

當有事實及情況顯示下述附屬公司會計政策所述三項控制權當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其被投資公司有無控制權。

##### 綜合入賬

本集團於取得附屬公司控制權時開始將其綜合入賬，本集團於失去附屬公司控制權時停止將其綜合入賬。具體而言，在本年度購入或出售的附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權之日起包括在綜合全面收益表內，直至本集團不再控制附屬公司之日止。

損益及各項其他全面收益歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期使用一致之會計政策編製。於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間交易以及集團成員公司之間之交易結餘及未變現收益均於編製綜合財務報表時對銷。倘集團內公司間資產銷售之未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦會自本集團之角度考量作減值測試。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.1 綜合基準(續)

##### 綜合入賬(續)

由二零二一年一月一日起，本集團可按個別交易基準選擇應用可選用集中程度測試，允許簡化評估一組被收購活動及資產是否並非業務。

本集團應用收購法將並非受共同控制之業務合併入賬。就收購附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對收購對象的前權益持有人所產生負債及本集團所發行股權的公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平價值。業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平價值計量。

收購產生之費用以開支列賬，惟發行股本工具所產生之費用從權益扣除。

於收購業務時，本集團會評估所承擔之金融資產及負債，以按照於收購日期之合同條款、經濟環境及相關條件作出適當分類及指定，包括區分收購對象主合同中之嵌入式衍生工具。

##### 非控制性權益

本集團會按逐項收購基準確認於被收購方之任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的資產淨值，按公平價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部份按收購日期的公平價值計量，除非香港財務報告準則規定以其他計量基準計算。

##### 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司權益持有人進行交易。任何已付代價公平價值與所購買相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額於權益入賬。向非控制性權益出售產生的盈虧亦於權益入賬。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.1 綜合基準(續)

##### 出售附屬公司

倘本集團失去附屬公司的控制權，則出售產生的損益根據(i)已收代價公平價值與任何保留投資公平價值的總額與(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認的本集團分佔的分額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式，重新分類至綜合收益表或保留溢利(視情況而定)。

##### 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績按本公司已收及應收股息入賬。

倘自相關投資收取的股息超出附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表內所列投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

#### 2.4.2 合營安排

本集團應已將香港財務報告準則第11號應用於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並將其釐定為合營企業。

合營企業指一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營企業之淨資產。共同控制為以合同協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

於合營企業之投資按權益法入賬。根據權益會計法，該等投資初步以成本確認，其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及計入綜合全面收益表之其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.2 合營安排(續)

於合營企業之投資自被投資公司成為合營企業之日起按權益法入賬。在收購於合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資公司可識別資產及負債公平價值淨額的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現收益及虧損以本集團於合營企業之投資為限予以抵銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值。

已收或應收聯營公司及合資企業的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團應佔以權益法入賬投資之虧損等於或超過其於該股權(包括任何其他無抵押長期應收款項)的權益時，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司及合資企業的投資可能減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註3.1(b)所述政策進行減值測試。

#### 2.4.3 外幣換算

##### (a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務資料內所載項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。此等綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易或項目重新計量估值當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算產生的外匯盈虧在損益確認。

有關借貸的外匯盈虧乃於全面收益表之「融資成本，淨額」中呈列。所有其他外匯盈虧於全面收益表之「其他(虧損)/收益—淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平價值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內確認為公平價值收益或虧損的一部分。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.3 外幣換算(續)

##### (c) 集團公司

採用有別於呈報貨幣的功能貨幣的本集團公司(當中概無擁有超通脹經濟體的貨幣)，其業績及財務狀況均按下列方式換算為呈報貨幣：

- 就各資產負債表呈列的資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 就本集團公司各綜合全面收益表的收入及開支，均按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期的現行匯率累計影響的合理約值，在該情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額均在其他全面收益內確認。

收購海外公司所產生的商譽及公平價值調整均視為海外公司的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益表確認。

#### 2.4.4 物業、廠房及設備

為生產或提供貨品或服務或作行政用途而持有的物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。其後的成本計入資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)，惟僅限於與該項目相關的未來經濟利益有可能流入本集團及該項目的成本能可靠地計量的情況。已替換零件的賬面值取消確認。所有其他維修保養於其產生的財務期間在損益表內扣除。物業、廠房及設備以直線法計算折舊以於其估計可用年期內分攤其成本或重估金額減殘值如下：

樓宇	12-30年
傢俬、裝置及設備	2-10年
汽車	3-10年

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.4 物業、廠房及設備(續)

傢俬、裝置及設備包括以免費店舖裝修形式收到的資產，按其公平價值確認。該等資產及其他租賃物業裝修在其使用壽命與租賃期孰短的期間內折舊，除非實體預期會在租賃期後繼續使用資產，則作別論。

資產的估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響按預期基準入賬。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註13)。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會自資產的持續使用產生未來經濟利益時取消確認。出售產生的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較而釐定，並於綜合全面收益表內的「其他(虧損)/收益-淨額」內確認。

在建資產按歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括發展資產直接應佔的支出，包括建造成本、建造期間的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸開支及發展期間產生的專業費用。於完成時，資產會轉撥至物業、廠房及設備之樓宇內。

在建資產不予計提折舊。如資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建資產之賬面值乃即時撇減至其可收回金額(附註13)。

#### 2.4.5 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作收取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由本集團佔用之物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租賃持有之土地及商業樓宇將以投資物業入賬。投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本(如適用))計量。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.5 投資物業(續)

於初步確認後，投資物業將按公平價值列賬，即外聘估值師於結算日釐定之公開市場價值。建造或發展於未來用作投資物業之物業乃分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠地釐定，則在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平價值為止。公平價值是根據活躍市場價格並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公平價值計量。

有時或會難以可靠地釐定在建投資物業之公平價值。為評估能否可靠地釐定在建投資物業之公平價值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建造合同之條文。
- 完成階段。
- 有關項目／物業是否屬於標準(為市場典型)或非標準類型。
- 落成後現金流入之可靠程度。
- 有關物業特定之發展風險。
- 過往類似建築之經驗。
- 建築許可證之狀況。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.5 投資物業(續)

投資物業之公平價值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

公平價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出部分會確認為負債,包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有),而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時,已替代部分的賬面值會被取消確認。

投資物業的公平價值變動,在綜合全面收益表內確認為「投資物業公平價值變動」。

持作出售已竣工物業於與另一方訂立的經營租賃生效可作為此事之憑證時轉撥至投資物業。物業於轉撥日期的公平價值與其過往賬面值間的任何差額須於損益確認。

倘投資物業成為業主自用,則會重新分類為物業、廠房及設備,而其於重新分類當日之公平價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業,則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公平價值之任何差額,將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。自該物業產生的任何賬面值增加於損益內確認,惟以撥回先前的減值虧損為限,而任何剩餘增加則於其他全面收入確認,及直接撥入權益項下的重估儲備。自該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.6 非金融資產減值

本集團於各報告期末審閱廠房及設備、具有限使用年期之使用權資產及合同成本之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。

廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額進行個別估計。倘不大可能個別估計資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

此外，本集團評估是否有跡象表明公司資產已減值。倘存在有關跡象，如可識別合理及一致的分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

本集團根據適用準則評估及確認任何與相關合同有關的其他資產減值虧損。屆時，就資產資本化為合同成本的減值虧損(如有)根據賬面值超過代價餘下金額的程度確認，代價為本集團預期收取以換取有關貨品或服務的金額減直接有關提供該等貨品或服務的成本(尚未確認為開支)。作為合同成本的資本化資產其後就評估相關現金產生單位減值，而計入它們所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.6 非金融資產減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於賬面值,則會將資產(或現金產生單位)賬面值降至可收回金額。就無法按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產,本集團比較一組現金產生單位賬面值(包括分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。在分配減值虧損時,減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值,其後則以該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平價值減去處置費用(如可計量),其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分攤至資產的減值損失數額則按單位或現金產生單位組別的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損,則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額,惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度內就資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

#### 2.4.7 租賃

在訂立合同時本集團即評估該合同是否屬於租賃合同或包含租賃部分。倘合同賦予客戶以代價來換取於一段時間內控制使用已識別資產的權利,則該合同屬於租賃合同或包含租賃部分。在客戶有權指示已識別資產的用途及可從該用途獲得實質上所有經濟利益時,控制權即賦予客戶。

##### 作為承租人

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合同而言,本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的合計獨立價格基準將合同代價分配至各項租賃部分。非租賃部分乃根據其相對獨立價格與租賃部分分開處理。然而,對於本集團為承租人的房地產租賃,其選擇不將租賃及非租賃部分分開處理,而是將該等部分作為一個租賃部分入賬。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

租賃條款乃按個別情況磋商，並包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的擔保。

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

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對短期租賃(即租期為自開始日期起12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免，並對其認為屬低價值之辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

使用權資產成本

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去收到的任何租賃激勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及移除相關資產、恢復相關所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態時產生之成本估計，根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」貼現至其現值(如適用)。

使用權資產乃按成本減任何累計折舊及減值虧損計量(見附註14)，並根據租賃負債之任何重新計量作出調整，惟本集團就因COVID-19相關租金優惠而對租賃負債作出之調整應用可行權宜方法除外。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平價值作初步計量。於首次確認時對公平價值所作之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日期尚未支付之租賃付款現值確認並計量租賃負債。

租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括實質性固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定之可變租賃付款，使用於開始日期之指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保本集團預期應付之金額；
- 倘本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租期反映本集團正行使終止租賃選擇權)。

反映市場租金率變化之可變租賃付款按於開始日期之市場租金作初步計量。並非視乎指數或利率而定之可變租賃付款並不計入租賃負債使用權資產之計量，而於觸發付款之事件或條件之會計期間確認為支出。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款進行調整。倘出現以下情況，則本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買選擇權之評估有變，於此情況下，租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 倘市場租金率於檢討市場租金後變動或根據剩餘價值擔保預期付款變動導致租賃付款變動，於此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量(除非租賃付款因浮動利率變動而變動，則使用經修訂貼現率)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨之項目呈列。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

增量借款利率

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人(透過近期融資或市場數據)取得支付情況與租賃相近的易於觀察的攤銷貸款利率，則集團實體以該利率作為釐定增量借款利率的起步點。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃修改

除本集團就因COVID-19相關租金優惠而對租賃負債作出之調整應用可行權宜方法外，倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合同之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理之租賃修改，在租賃修改之生效日，本集團根據修改後租賃之租賃期，通過使用修改後之貼現率對修改後之租賃付款額進行貼現以重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產之賬面值作出相應調整，以對租賃負債進行重新計量，或倘若使用權資產之賬面值已經減至零，則記入損益。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

##### COVID-19相關租金優惠

本集團選擇就因COVID-19大流行之直接後果而產生，且符合以下所有條件之租金優惠應用可行權宜方法，不去評估有關變動是否租賃修改：

- 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接該變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前之付款；及
- 其他租賃條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法之承租人按與在租賃付款變動並非租賃修改之情況下應用香港財務報告準則第16號「租賃」將變動入賬相同之方法，將租金優惠產生之租賃付款變動入賬。租賃付款之寬減或豁免以可變租賃付款入賬。相關租賃負債會作調整，以反映獲寬減或豁免之金額，而相應調整則於事件發生期間在損益確認。

作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨出售價格基準將合同代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃作為融資租賃入賬。

本集團並無其作為出租人的任何融資租賃。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合同條文的訂約方時確認。

除初次根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合同產生之貿易應收款項外，金融資產和金融負債在初次確認時會以公平價值進行計量。直接歸屬於購置或發行金融資產和金融負債(按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)之交易費用在初始確認時計入或扣自各金融資產或金融負債(倘適用)之公平價值。直接歸屬於購置按公平價值計入損益之金融資產之交易費用立即在損益中確認。

#### 金融資產

所有常規買賣的金融資產均按買賣日期／結算日期基準確認及終止確認。常規買賣指為需要於市場規則或慣例設定之時限內交付資產之金融資產買賣。

#### 金融資產之分類和後續計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤餘成本、按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)及按公平價值計入損益計量。

本集團基於資產合同現金流量特點及本集團管理資產的業務模式評估金融資產的分類及計量。

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產之目的是收取合同現金流量之業務模式內；及
- 合同條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平價值計入其他全面收益計量：

- 目的是收取合同現金流量及銷售之業務模式內持有之金融資產；及
- 合同條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息(「僅為支付本金及利息」)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產之分類和後續計量(續)

所有其他金融資產其後按公平價值計入損益計量，但在初次應用香港財務報告準則第9號／初次確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於買方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平價值變動。

倘金融資產為(i)可能由收購方支付作為業務合併之一部分之或然代價(倘香港財務報告準則適用)；(ii)持作買賣；或(iii)指定按公平價值計入損益列賬，金融資產被分類為按公平價值計入損益列賬。

倘一項金融資產符合以下條件，則將該金融資產分類為持作買賣：

- 其主要收購作於不久將來出售用途；或
- 其於初步確認時為本集團一併管理且具有近期實際短期獲利模式之已識別金融工具之組合之一部分；或
- 其為並非指定及用作對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可以不可撤回地指定按公平價值計入損益列賬之方式計量須按攤銷成本計量或透過其他全面收入按公平價值列賬之金融資產，前提是此舉能消除或大幅減少會計不一致之情況。

##### 攤銷成本計量之金融資產

攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量並須進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估。

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入利用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產的賬面總額應用實際利率的方式計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下一個報告期間起透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率的方式確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再出現信貸減值，則自確定金融資產不再出現信貸減值後的報告期間開始起的利息收入乃透過對資產的賬面總額應用實際利率的方式確認。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 攤銷成本計量之金融資產(續)

實際利率法乃計算有關期間之金融資產或金融負債攤銷成本及利息收入及利息開支分配之方法。實際利率為透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收付款(包括構成實際利率不可分割部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

自本集團日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他收入。

##### 按公平價值計入損益之金融資產

按公平價值計入損益之金融資產於各報告期末按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損在損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益－淨額」項目。

##### 根據預期信貸虧損模型進行減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產(包括貿易應收款項、合同資產按金、其他應收款項及銀行結餘)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信用風險自初步確認以來的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃基於本集團過往信用損失經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直確認簡易法，並就來自香港財務報告準則第15號範圍內的交易之貿易應收款項及合同資產記錄存續期預期信貸虧損(如有)，就具有重大餘額之債務人而言，該等資產之預期信貸虧損將進行個別評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

就其他金融資產而言，本集團於信貸風險自初步確認以來出現大幅增加時確認存續期預期信貸虧損。另一方面，倘金融資產之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團按相當於12個月預期信貸虧損之金額確認該金融資產之虧損撥備。對存續期預期信貸虧損應否確認之評估乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險大幅增加，而非根據證明金融資產於報告日期出現信貸減值或實際發生違約之憑據。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，本集團將截至報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。作出此評估時，本集團考慮合理可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力取得之前瞻性資料。所考慮之前瞻性資料包括自經濟專家報告、財務分析、政府機構獲得之本集團債務人經營所在行業之未來前景以及對與本集團核心經營業務有關之實際及預測經濟資料之多個外部來源之考慮。

尤其是，評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險之外部市場指標嚴重轉差(例如債務人之信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力出現重大下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人之經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 導致債務人履行其債務責任之能力出現重大下降之債務人監管、經濟或科技環境之實際或預期重大不利變動；及
- 逾期資料。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

不論上述評估之結果如何，當合同付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險則屬自初步確認以來有大幅增加，除非本集團擁有合理可支持資料展示相反情況。

取決於金融資產之性質，對信貸風險顯著增加之評估乃按個別基準或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融資產乃按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)分組。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期釐定為具較低之信貸風險，本集團假設金融工具之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。本集團於具有「投資級」(按照全球理解之釋義)之內部或外部信貸評級時，認為其金融工具之信貸風險較低。

本集團定期監察用於識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適當情況下對其作出修訂，以確保該等標準能在有關金額逾期前識別信貸風險之大幅增加。

##### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或得自外部來源之資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款，本集團認為(未計及本集團所持任何抵押品)違約事件即告發生。

不論上文所述，本集團認為如金融資產逾期超過90日，違約事件即告發生，除非本集團有合理及可支持資料顯示更加滯後之違約標準更為恰當。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (iii) 出現信貸減值金融資產

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

- 發行人或借款人之重大財務困難；
- 違反合同(例如違約或逾期事件)；
- 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合同理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮之優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財務困難而消失。

於評估借款人支付信貸義務之可能性時，本集團會同時考慮定量及定性指標。定性指標(例如違反契約)及定量指標(例如逾期狀況以及就同一交易方之另外責任不作出付款)乃本分析之關鍵輸入數據。本集團使用內部生成或自外部資源獲得之各種資料評估信貸減值。

本公司可能無法識別單一分散事件，相反，若干事件所產生之綜合影響可能導致金融資產發生信貸減值。本集團於各報告日期重新評估按攤銷成本計量之金融資產是否發生信貸減值。

##### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難，且無實際收回可能(例如對手方已處於清盤狀態或已進入破產程序，或就應收貿易款項而言，當金額已逾期超過兩年(以較早發生者為準))，則本集團撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷之金融資產可能仍須根據本集團之收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益中確認。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。就違約風險而言，對金融資產而言，其透過於報告日期之資產總賬面值呈列。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合同應付本集團之所有合同現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量之間的差額，並按於初步確認時釐定之實際利率貼現。

倘按集體基準計量存續期預期信貸虧損，以處理於個別工具層面出現信貸風險顯著上升之證據尚未獲得之情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具之性質(即本集團之貿易應收款項、按金及其他應收款項各自作為單獨組別評估)；
- 逾期情況；及
- 外部信貸評級(如有)。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合同期間。

管理層定期檢討分組方法，以確保各組別之組成項目繼續具有相似之信貸風險特徵。

倘本集團已於前一個報告期間計量一項金融工具之虧損撥備為相等於存續期預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合存續期預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月預期信貸虧損金額。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量之合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一個實體之情況下，本集團才會終止確認一項金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制獲轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留獲轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認完全按攤銷成本計量之金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額間之差額於損益中確認。

##### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具按合同安排內容以及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為證明實體扣除全部負債後資產剩餘權益之任何合同。本公司發行之股本工具按已收款項扣除直接發行成本確認。

##### 金融負債

金融負債為交付現金或另一金融資產或與另一實體交換金融資產或金融負債之合同責任，有關交付或交換乃根據可能對本集團不利之條件，或須用或可用本集團自身股本工具進行結算之合同(且屬本集團有責任或可能有責任交付可變數量自身股本工具之非衍生合同)進行，或按將或可能以固定金額之現金(或另一金融資產)交換本集團自身股本工具以外之方式進行結算之就自身股本之衍生合同進行。

本集團於初步確認時將其金融負債分類為按公平價值計入損益列賬之金融負債、貸款及借款，或指定作有效對沖之對沖衍生工具(如適用)。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債(續)

所有金融負債初始按公平價值確認，而貸款及借款則須扣除直接應佔交易成本。

其後按攤銷成本計量之金融負債

於初步確認後，金融負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量。除非貼現影響屬不重大，則按成本列賬。

財務擔保合同

財務擔保合同指發行人須於持有人因指定債務人未能根據債務工具條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合同。

由集團實體發出之財務擔保合同於擔保發出時即確認為金融負債，初步按公平價值計量並就發行擔保直接應佔之交易成本作出調整。初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合同：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 根據收入確認政策，於擔保期間內，初始確認之金額減(倘適用)確認之累計攤銷。

財務擔保之公平價值釐定為債務工具所需合同付款與無擔保情況下所須付款之現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方之估計金額。

終止確認金融負債

本集團僅於本集團之責任解除、註銷或屆滿時，終止確認金融負債。被終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 抵銷金融工具

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結付有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有可強法定執行權利必須不得取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在倘本公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下可強制執行。

#### 2.4.9 貿易應收款項

貿易應收款項乃就於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘若收回貿易及其他應收款項的時間為一年或以下(或業務的正常營運周期(如屬較長時間))，則有關貿易及其他應收款項乃分類為流動資產，否則乃呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟如包括重大融資部分，則按公平價值確認。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合同現金流量及因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.4.10 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中自供應商取得貨品或服務而支付的責任。倘款項須於一年或以下(或於業務的正常營運週期(如屬較長時間))支付，則貿易及其他應付款項乃分類為流動負債，否則將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.4.11 借貸及借貸成本

借貸初步按公平價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利息法於借貸期間在損益確認。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.11 借貸及借貸成本(續)

就設立貸款融資支付的費用乃確認為該貸款的交易成本，惟以部分或全部融資很有可能將獲提取為限。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至出現提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資很有可能將獲提取，則該項費用乃資本化為流動資金服務的預付款項，並按其有關的融資期內攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟本集團擁有無條件權利以將償還負債的期限延遲至報告期末後至少12個月除外。

與合資格資產(即需要一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建造或生產直接應佔之一般及特定借貸成本，乃加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

就特定借貸於撥作其於合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用及以作為利息成本調整為限而自外幣借貸產生的匯兌差額。屬於調整利息成本的匯兌收益及虧損包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該等金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當建造合資格的資產的時間超過一個會計期間時，合資格作資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。已資本化的匯兌差額總額不能超過於本報告期末按累計基準產生的匯兌差額總淨額的金額。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.12 發展中物業及持作出售已竣工物業

在日常業務過程中持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的若干土地及若干物業、廠房及設備的資本化折舊、以及開發成本總額、物料及供應品、工資的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。發展中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。其他開支包括(a)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(b)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

於完工時，該等物業轉撥至持作出售物業。成本使用加權平均法計算。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

發展中物業乃分類為流動資產，惟完成相關物業發展項目之建築期預計超過正常營運週期除外。

倘為本集團完成開發之物業，成本乃透過攤分未售物業應佔開發項目之開發成本總額而釐定。已竣工持作出售物業之成本由全部購買成本、兌換成本及將存貨達致現時所在地及狀況所產生之其他成本構成。

持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

#### 2.4.13 現金及現金等值項目以及受限制現金

現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

有限制用途的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等值項目。

#### 2.4.14 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.14 撥備及或然負債(續)

確認為撥備的金額為於報告期末履行現時責任所需代價的最佳估計，當中已考慮涉及責任的風險及不確定因素。倘撥備使用履行現時責任所需估計現金流量計量時，則其賬面值即為按預期需要清償責任的開支的現值，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

倘支付撥備所需部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，應收款項於本集團將實際上確定獲得退款及能可靠估計應收款項的金額時確認為資產。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

#### 2.4.15 股本

普通股乃分類為權益。發行新股份直接應佔的增量成本乃在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

倘本集團任何實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收代價於扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

#### 2.4.16 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

本集團為其僱員(包括本公司董事)及其他合資格參與者之薪酬營運購股權計劃。

為換取授予任何購股權的僱員服務乃按其公平價值計量並確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權之公平價值釐定：

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.16 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

倘歸屬條件適用，為換取授予任何購股權的所有服務最終於歸屬期於損益確認為開支，或當所授出之購股權即時歸屬，則於授出日期全數確認為開支，並導致權益內之「以股份為基礎之酬金儲備」相應增加。倘服務或非市場表現條件適用，則按對預期歸屬之購股權數目之最佳估計於歸屬期內確認開支。就預期歸屬之購股權數目作出假設時，須計及非市場表現及服務條件。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目有別於過往估計，須於其後修訂估計。修訂原有估計的影響(如有)於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，並相應調整以股份為基礎之酬金儲備。

對於於授出日期即時歸屬的購股權，所授出購股權的公平價值即時於損益支銷。

於行使購股權時，過往於以股份為基礎之酬金儲備確認之金額及已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本，最多為已發行股份面值)將重新分配至股本，而任何超出金額入賬為股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期時仍尚未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

倘授出之購股權被註銷，則視為已於註銷日期歸屬，而尚未就有關授出確認之任何開支，均會即時確認。此包括非歸屬條件在本集團或僱員控制範圍內但尚未達成之任何授出。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.17 僱員福利

##### (a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

##### (b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

#### 2.4.18 收入確認

本集團確認收入，以說明按反映實體預期可用以交換約定服務之代價的金額向客戶移交該等服務。本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.18 收入確認(續)

- 客戶於本集團履約之同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團履約並無創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有權強制執行收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶取得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

履約責任完成進度之計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約責任表現之其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移之價值；或
- 按本集團為完成履約責任之付出或投入。

倘合同涉及多項服務，交易價將按獨立售價分配予各履約責任。倘該等售價未能直接可予觀察，則按預期成本加利潤作出估算。

合同資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，其按照香港財務報告準則第9號評估預期信貸虧損。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合同負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與合同相關之合同資產及合同負債以淨額基準記賬。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.18 收入確認(續)

取得合同之增量成本

取得合同之增量成本是本集團為獲得與客戶簽訂之合同而產生之成本，如果未取得合同，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本(銷售佣金)，則會將該等成本確認為資產。確認之資產隨後按與該資產之相關貨品或服務轉移至客戶一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本原可在一年內悉數攤銷至損益，則本集團會採用可行權宜方法支銷所有取得合同之增量成本。

融資部分

自客戶付款至所承諾物業或服務轉移予客戶期限超過一年的合同，銷售已竣工物業的交易價格及所得收入金額乃就融資部分之影響(如屬重大)作出調整。

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.18 收入確認(續)

##### 融資部分(續)

##### (a) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，且並無可強制執行權利以要求客戶就至今已完成履約而付款，則收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

於收入確認日期前從買方收取的訂金及分期供款計入綜合財務狀況表流動負債項下之合同負債，而不確認為收入。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.18 收入確認(續)

##### 融資部分(續)

##### (b) 物業投資

投資物業租金收入乃以等額分期於租約所涵蓋的會計期間在損益中確認，惟倘另一基準更能反映使用租賃資產所賺取的利益模式則除外。所授予的租賃優惠乃於損益內確認，作為應收淨租賃付款總額的一部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

##### (c) 物業管理

由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收入於提供服務的會計期間確認。本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收入。因此，收入按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

##### (d) 商業營運

商業營運產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

##### (e) 其他來源

來自按公平價值計入損益之金融資產之利息收入列入該等資產之「其他(虧損)/收益-淨額」。

按攤銷成本計量之金融資產之利息收入乃按累計基準，於金融工具之預計年期或較短期間(倘適用)使用實際利率法將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值，而於綜合全面收益表之「其他收入」中確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.19 所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，惟以其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司以及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估須就適用稅務法規作出解釋的情況下報稅表所呈報狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，這視乎哪種方法能更好地預測不確定性如何解決。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅乃採用負債法按資產及負債的稅務基礎與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

##### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.19 所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅(續)

###### 外部基準差異(續)

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

##### (c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

#### 2.4.20 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。擬派的末期股息於綜合財務報表附註中披露。

由於本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

#### 2.4.21 公平價值計量

本集團於每個報告期末時計算其金融工具的公平價值。公平價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。公平價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(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平價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。

非金融資產的公平價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價值的估值方法，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.21 公平價值計量(續)

於綜合財務報表中，所有以公平價值計量或披露的資產及負債，已根據對整體公平價值計量而言屬重大的最低層輸入數據，按下列公平價值等級分類：

第1級： 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第2級： 基於對公平價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3級： 基於對公平價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

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(根據對整體公平價值計量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。

#### 2.4.22 關聯方

a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親家庭成員與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員的成員。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.22 關聯方(續)

b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業及另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連的實體的僱員福利而設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所識別的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對實體有重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本公司母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指該人士與該實體進行往來時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重大會計政策概要(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 2.4.23 持作出售之非流動資產

當非流動資產及出售組別的賬面值將主要通過一項出售交易(而非通過持續使用)收回時，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及當非流動資產(或出售組別)可按其現狀即時出售時，方被視為符合本條件。出售組別是指在單次交易中同時出售的一組資產，以及會在該交易中轉移、與該組資產直接相關的負債。管理層必須對出售作出承諾，預期應自分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成的出售。

當本集團承諾的出售計劃涉及失去某附屬公司的控制權時，不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司的非控制性權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述分類為持作出售的條件時會分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按其之前賬面值及公平價值減出售成本之較低者計量。按公平價值列賬之遞延稅項資產、僱員福利所產生資產、金融資產及投資物業等資產繼續根據附註3其他部分所載政策計量。

重新計量虧損乃按資產(或出售組別)初始或其後撇減至公平價值扣除出售成本確認。收益乃按資產(或出售組別)的公平價值減出售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的任何累計減值虧損。於非流動資產(或出售組別)的出售日期以前先前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期時獲確認。

非流動資產(包括該等為出售組別一部分者)在獲分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別的負債應估利息及其他開支將繼續予以確認。分類為持作出售之非流動資產及分類為持作出售之出售組別資產於綜合財務狀況表與其他資產分開呈列。分類為持作出售之出售組別之負債於綜合財務狀況表與其他負債分開呈列。

### 3. 財務風險管理目標及政策

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險（包括匯兌風險、現金流量及公平價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求確保擁有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

由於董事認為本集團面對之市場風險維持於低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具以進行對沖。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

#### 3.1 財務風險因素

##### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

外匯風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

本集團的業務主要以人民幣進行。本集團有交易貨幣風險。該等風險自本集團實體以功能貨幣以外貨幣進行融資及經營活動而產生。於二零二二年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等值項目以及受限制現金、以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他借貸，按港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。

於報告期末，本集團各有關實體以功能貨幣以外貨幣計值的本集團貨幣資產／（負債）的賬面值如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 美元	—	215,956
現金及現金等值項目以及受限制現金		
— 美元	5,073	24,831
— 港元	54,281	22,226
銀行及其他借貸		
— 美元	(4,162,139)	(3,435,182)
— 港元	(2,268,104)	(1,899,226)

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表列示本集團除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變):

	二零二二年		二零二一年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損減少/ (增加) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 溢利增加/ (減少) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	166,283	4%	127,776
倘美元兌人民幣轉強	4%	(166,283)	4%	(127,776)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	88,553	4%	75,080
倘港元兌人民幣轉強	4%	(88,553)	4%	(75,080)

敏感性分析乃於假設外匯匯率變動於報告日期發生及所有其他變量維持不變後釐定。所呈列之變動指管理層估計外匯匯率於直至下一個年度報告日期止期間之合理可能變動。

##### (ii) 現金流量及公平價值利率風險

利率風險與金融工具之公平價值或現金流量因市場利率變動而波動之風險有關。本集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。

本集團之利率風險主要源自按浮息及定息計息之銀行存款以及銀行及其他借貸。本集團分別因按浮息及定息計息之銀行及其他借貸面對現金流量利率風險及公平價值利率風險。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量及公平價值利率風險(續)

本集團通過持續監測其利率狀況以管理利率風險。本集團並未使用任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，假設所有其他因素維持不變，估計假如利率整體上調／下調50個基點，將導致本集團之年度利息支出增加／減少約人民幣**13,245,000元**(二零二一年：人民幣**14,192,000元**)。所假設變動對本集團權益內其他項目並無影響。

利率之假設變動乃經觀察現行市況後被視為合理可能出現之變動，並為管理層對未來十二個月期間利率之合理可能變動之評估。

計算乃依據各期間市場平均利率變動及於各報告日所持對利率變動敏感度高之金融工具作出。所有其他因素保持不變。截至二零二一年十二月三十一日止年度之敏感度分析乃按相同基準編製。

#### (b) 信貸風險

信貸風險指本集團的交易對手方因未履行其合同義務而導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自現金及現金等值項目、貿易應收款項、按金及其他應收款項、向關聯方及非控制性權益提供之貸款／應收關聯方及非控制性權益款項。

於各報告期末，本集團因交易對手方未能履行其義務而就各類已確認金融資產承擔之最大信用風險為該等資產於綜合財務狀況表中所列的賬面值。

管理層已制定信貸政策並持續監察及控制該等信貸風險。本集團通過及時適當撥備預期信貸虧損以說明其信貸風險。於計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項之過往虧損率，並就可獲得之合理及有據前瞻性宏觀經濟數據作調整。本集團金融資產於各報告期末的減值撥備：

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項

就物業銷售產生的貿易應收款項而言，本集團管理信貸風險的方法為於交付物業前收取全數現金或適當安排買家的按揭貸款融資程序，惟可確定客戶擁有穩健的信貸紀錄除外。本集團已制定政策以確保向擁有足夠財務實力及支付適當百分比的首期款項的買家進行銷售。

一般而言，本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察自客戶收回的進度付款。

本集團並無有關任何個人客戶或交易對手方的任何重大信用集中風險。本集團並無就相關結餘持有任何抵押品。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模型對貿易應收款項個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去五年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國的國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

結餘金額巨大的客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項屬違約的假設。

下表顯示本集團於各報告期末關於貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

貿易應收款項	預期信貸		
	虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
30天內	0.1%	18,252	(18)
30天以上及90天內	2.0%	133	(3)
90天以上及365天內	5.0%	3,278	(164)
365天以上	10.0%	177,874	(17,795)
		<b>199,537</b>	<b>(17,980)</b>
於二零二一年十二月三十一日			
30天內	0.7%	27,140	(190)
30天以上及90天內	4.8%	4,404	(213)
90天以上及365天內	6.6%	8,121	(534)
365天以上	13.9%	185,125	(25,747)
		<b>224,790</b>	<b>(26,684)</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

當不存在可收回的合理預期時，本集團會撤銷貿易應收款項。不存在可收回的合理預期的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃，以及長期未能支付合同款項。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無撤銷貿易應收款項(二零二一年：無)。

貿易應收款項減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回過往減值的金額計入同一線項。

貿易應收款項減值撥備之變動於下文附註 3.1(b)(iii)單獨披露。

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按金及其他應收款項主要為向關聯方及非控制性權益提供之貸款／應收關聯方及非控制性權益款項、由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金、由政府機構監管銷售所得款項等。

就與關聯方及非控制性權益之結餘外之按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監察，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用交易對手逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

於報告日期，有關政府當局之訂金及應收款項被認為具有低信貸風險，原因是彼等的違約風險較低，對手方有實力於近期履行其合同現金流量責任。

有關關聯方及非控制性權益之信貸風險及違約風險單獨進行評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

此外，管理層亦定期審查剩餘應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期款項(如有)。於報告日期，其餘結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久於業務運營週期內結算，而該等交易對手的財務狀況穩健，因此相關的信貸風險極小。在計算預期信貸損失率時，其他應收款項已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數進行分組，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。管理層認為，預期信貸虧損模型下的已識別減值虧損並不重大。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

下表顯示本集團於各報告期末關於其他應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

訂金及其他應收款項	預期信貸		虧損撥備 人民幣千元
	虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	
於二零二二年十二月三十一日			
應收非控制性權益款項	11.5%	1,050,678	(120,973)
應收貸款	41.9%	349,000	(146,129)
訂金及其他應收其他第三方款項	3.0%	1,446,785	(42,937)
		<b>2,846,463</b>	<b>(310,039)</b>
於二零二一年十二月三十一日			
應收非控制性權益款項	0.4%	1,076,846	(3,945)
應收貸款	10.0%	361,204	(36,120)
訂金及其他應收其他第三方款項	1.5%	1,785,907	(27,572)
		<b>3,223,957</b>	<b>(67,637)</b>

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項(二零二一年：無)。

#### 現金及現金等值項目

本集團預期現金及現金等值項目以及定期存款不存在重大信貸風險，因為其乃主要存放在國有銀行及其他中大型上市銀行。管理層預期，有關交易對手方不履行義務將不會造成任何重大損失。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 財務擔保合同

就本集團就客戶借入抵押貸款以撥資購買物業而向銀行提供的財務擔保合同而言，本集團根據現時物業價值及已收取預售按金以及前瞻性資料，參考買方過往違約率、違約虧損計量財務擔保合同虧損撥備。有關擔保的詳盡披露載於附註32。

本公司董事認為，於二零二二年十二月三十一日的財務擔保合同的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的50%至70%。

倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已經降低。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

(iii) 貿易應收款項及其他應收第三方款項之虧損撥備變動如下：

截至二零二二年 十二月三十一日止年度	貿易		訂金及其他 應收款項	應收 非控制性 權益款項		總計
	應收款項	應收貸款		應收款項	權益款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	28,805	12,204	7,618	2,607	51,234	
本年度減值 (撥備撥回)/撥備	(2,121)	23,916	19,954	1,338	43,087	
於二零二一年十二月 三十一日及二零二二年 一月一日	26,684	36,120	27,572	3,945	94,321	
本年度減值 (撥備撥回)/撥備	(8,704)	110,009	15,365	117,028	233,698	
於二零二二年 十二月三十一日	17,980	146,129	42,937	120,973	328,019	

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

(iv) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產
履行	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	存續期預期 信貸虧損— 未發生信貸減值	12個月預期 信貸虧損
關注	內部或外部資源來源所得信息顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期 信貸虧損— 未發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損— 未發生 信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損— 已發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損— 已發生 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

(v) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或 存續期預期 信貸虧損	總賬面值	總賬面值
				二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項	21	履行	存續期預期信貸 虧損(未發生信 貸減值)	199,537	224,790
按金及其他應收款項，不包 括預付款項及應收貨物及 服務稅項	21	履行	12個月預期信貸 虧損	1,446,785	1,785,907
		關注	存續期預期信貸 虧損(未發生信 貸減值)	1,050,678	1,076,846
		不良	存續期預期信貸 虧損(已發生信 貸減值)	349,000	361,204
定期存款	23	不適用	12個月預期信貸 虧損	12,000	2,312,000
受限制現金	23	不適用	12個月預期信貸 虧損	481,279	567,579
現金及現金等值項目	23	不適用	12個月預期信貸 虧損	83,644	1,331,042



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

流動資金風險是指企業在募集資金滿足與金融工具有關的承擔時將遭遇困境的風險。無力迅速按接近某一金融資產公平價值的價格出售該資產或會導致流動資金風險。

本集團管理層旨在透過使用銀行及其他借貸，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。由於有關業務的動態性質緣故，本集團的財務部門通過維持足夠的現金及現金等值項目，以及透過現有融資來源取得資金之靈活性，來維持取得資金的靈活性。

誠如綜合財務報表附註27所詳述，所有銀行及其他借貸款均分別於二零二二年十二月三十一日及／或綜合財務報表之批准日期拖欠還款。本公司董事密切監察本集團之現金流量，倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案以減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市場環境、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的定價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按相關到期組別(基於報告日期至合同到期日之剩餘期限)分析本集團之非衍生金融負債及租賃負債。表中披露的金額為合同未貼現現金流量以及本集團最早可被要求償還的日期。除銀行及其他借貸以及租賃負債外，一年內之結餘等於其賬面結餘，原因是貼現影響並不重大。

3. 財務風險管理目標及政策(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

	未貼現現金流量總額						總額	賬面值
	三個月以下 及按要 求	三至 十二個月	一至二年	二至五年	五年以上			
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二二年十二月三十一日								
貿易應付款項		21,299	-	14,653	-	-	35,952	35,952
其他應付款項，不包括 應計稅項及附加費及應付薪金		303,833	3,601,066	-	-	-	3,904,899	3,904,899
銀行及其他借貸	(i)	5,461,020	1,289,426	291,615	697,292	6,494,059	14,233,412	11,436,417
租賃負債		-	17,507	24,963	100,576	286,838	429,884	209,222
物業按揭擔保		3,277,635	-	-	-	-	3,277,635	-
		9,063,787	4,907,999	331,231	797,868	6,780,897	21,881,782	15,586,490
於二零二一年十二月三十一日								
貿易應付款項		29,478	-	13,797	-	-	43,275	43,275
其他應付款項，不包括 應計稅項及附加費及應付薪金		397,656	4,474,357	-	-	-	4,872,013	4,872,013
銀行及其他借貸	(i)	2,594,388	5,034,495	1,925,038	3,176,447	6,614,872	19,345,240	11,475,807
租賃負債		-	17,507	24,963	75,251	312,163	429,884	189,861
物業按揭擔保		3,805,704	-	-	-	-	3,805,704	-
		6,827,226	9,526,359	1,963,798	3,251,698	6,927,035	28,496,116	16,580,956

(i) 於銀行及其他借貸的利息乃根據於二零二二年十二月三十一日(二零二一年：相同)持有的借貸計算。浮動利息乃採用於二零二二年十二月三十一日(二零二一年：相同)的現行利率估計。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

本集團並無於綜合財務報表中確認附註32所披露就已發放融資發出的公司擔保。上述財務擔保合同款項為擔保對手方索取相關款項時，本集團根據安排可能須結付全數擔保款額之最高金額。基於報告期末之預期，本集團認為須根據相關安排支付相關款項之可能性不大。然而，該估計視乎對手方根據擔保索償之可能性而有變，惟此可能性須視乎對手方所持擔保財務應收款項會否蒙受信貸虧損而定。

### 3.2 資本風險管理

本集團於管理資本時的目標是保障本集團持續經營業務的能力，從而為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於兩個年度，資本管理之目標、政策或流程並無發生任何變動。

本集團按負債比率基準監察資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減去現金及現金等值項目(附註23)及減去計入受限制現金(附註23)的借貸保證金計算。借貸總額包括優先票據／債券、銀行及其他借貸(附註27)。資本總額乃按綜合財務狀況表所示權益總額加上債務淨額計算。

於報告日期的負債比率如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
借貸總額(附註27)	11,436,417	11,475,807
減：現金及現金等值項目(附註23)	(83,644)	(1,331,042)
減：借貸保證金(附註23)	(12,000)	(2,312,000)
債務淨額	11,340,773	7,832,765
權益總額	1,707,111	5,619,708
資本總額	13,047,884	13,452,473
負債比率	86.9%	58.2%

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.3 公平價值估計

(i) 並非按公平價值計量之金融工具

除下文所述者外，本公司董事認為於綜合財務狀況表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

(ii) 按公平價值計量之金融工具

為得出釐定公平價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各層級之說明如下：

- 第1級：在活躍市場(如公開買賣衍生工具、買賣及股本證券)買賣的金融工具的公平價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1級。
- 第2級：並非於活躍市場(如場外衍生工具)買賣的金融工具的公平價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2級。
- 第3級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3級。非上市股本證券即屬此情況。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料見附註15。

下表呈列本集團按公平價值計量的金融資產，乃按用以計量公平價值的估值技術輸入數據的層級劃分：

	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平價值計入損益之				
金融資產(附註 20)	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日				
金融資產：				
按公平價值計入損益之				
金融資產(附註 20)	-	226,956	-	226,956

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.3 公平價值估計(續)

於第2層按公平價值計入損益的金融資產的公平價值乃主要根據由管理公司所提供估值報告而釐定，而管理公司則參考所報市場價格。

於二零二二年十二月三十一日，本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值變動不會對本集團的除所得稅前虧損造成重大影響(二零二一年：如本集團所持有按公平價值計入損益的金融資產的公平價值上升/下跌10%，則除所得稅前溢利將上升/下跌約人民幣22,696,000元)。

於報告期間內，三個層級之間並無任何轉移。用於計量公平價值的方法及估值技術相比上一報告期間並無變動。

### 3.4 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平價值		
– 按公平價值計入損益之金融資產	–	226,956
按攤銷成本		
– 貿易應收款項	181,557	198,106
– 按金及其他應收款項	2,536,424	3,156,320
受限制現金	493,279	2,879,579
現金及現金等值項目	83,644	1,331,042
	<b>3,294,904</b>	<b>7,565,047</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
– 貿易應付款項	35,952	43,275
– 應計費用、已收按金及其他應付款項	3,904,899	4,872,013
– 租賃負債	209,222	189,861
– 銀行及其他借貸	11,436,417	11,475,807
	<b>15,586,490</b>	<b>16,580,956</b>

## 4. 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表時，本公司董事須作出影響採納政策及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在相關情況下被認為合理的其他因素而作出，所得結果構成作出未能從其他途徑即時得知之資產及負債賬面值的判斷基礎。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設持續予以檢討。會計估計的修訂如僅影響修訂估計之期間，則修訂於該期間內確認或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

於報告期末，具有重大風險導致對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之有關未來之主要假設及估計不確定性之其他主要來源詳述如下。

### (a) 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值的估計

發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業所佔有關發展項目之總發展成本獲分攤之有關部份而釐定。若持續出售物業之可變現淨值經評估低於成本，則計提撥備。管理層採用最新銷售交易、適用之可變銷售開支及假設妥為落成之總發展價值竣工成本，而釐定可變現淨值。該等估計需要參考附近地區的最新銷售交易、新物業銷售率、營銷成本(包括刺激銷售所需的價格折扣)及物業竣工的預期成本、法律和監管框架以及總體市況，對預期銷售價格作出判斷。

根據管理層的最佳估計，發展中物業及持作出售物業的減值分別在附註18及附註19內披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業公平價值

投資物業按管理層基於獨立專業合資格估值師所作的估值。於釐定公平價值時，估值師採用的估值方法涉及附註15中所述的若干假設。本公司董事依賴估值報告作出判斷，並確信估值中使用的假設反映當前市場狀況。

已竣工投資物業的公平價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公平價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出貼現現金流量預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的貼現率予以釐定。

當被視作能可靠計量公平價值時，在建投資物業乃按公平價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公平價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.4.5。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建投資物業於二零二二年十二月三十一日的公平價值。因此，於二零二二年十二月三十一日的在建投資物業以公平價值計量。

已竣工投資物業及在建投資物業之公平價值(虧損)/收益在附註15披露。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (c) 即期稅項及遞延稅項的估計

本集團須繳納中國所得稅。於釐定稅項撥備及繳納相關稅項的時間時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並非確定。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響於作出釐定期間的即期稅項和遞延稅項撥備。

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

由於管理層認為將來很可能有應課稅利潤以抵銷暫時差額或可使用稅項虧損，有關若干暫時差額的遞延稅項資產及稅項虧損已予確認。若預期結果與最初估計有所不同，有關差額將會影響有關估計出現變動的期間內的遞延稅項開支之確認。其實際動用結果可能有所不同。

### (d) 貿易應收款項的虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於因就具備類似虧損模式的多個客戶分部進行分組之逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的過往觀察違約率。本集團將對矩陣進行校準，透過前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往違約率將予更新並分析前瞻性估計的變動。

有關本集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料於附註3.1(b)及21披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (e) 貸款及其他應收款項(包括應收關聯方及非控制性權益款項)的虧損撥備

於釐定預期信貸虧損時，管理層已計及債務人的過往違約經驗及財務狀況，並針對債務人特定的因素及相關公司和非控制性權益經營所在行業的總體經濟狀況進行調整，以估計該等金融資產在各自虧損評估期間內發生違約的概率，以及每種情況下的違約損失。

在本報告期，用於評估貸款及其他應收款項虧損撥備的估計方法或重大假設未發生變化。

有關本集團貸款及其他應收款項預期信貸虧損的資料於附註3.1(b)及21披露。

### (f) 於附屬公司投資的減值

本公司根據香港會計準則第36號的指引釐定於附屬公司的投資是否出現減值。此釐定需要作出涉及估計不確定性的重大判斷。本公司估計(其中包括)投資可收回金額低於其賬面值的程度以及投資的財務狀況及近期業務前景，包括行業及板塊表現、技術變動以及經營和融資現金流量等因素。財政年度末於附屬公司投資的賬面值於附註42披露。

### (g) 收入確認

本集團已確認來自本年度銷售持作出售物業之收入，並於附註5披露。在評估實體在何時將所承諾貨品的控制權轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在多數情況下，轉移所承諾貨品的控制權的時間為向買家轉交法定所有權或移交管有權，或相關政府當局發出竣工證明之時。本集團相信，其銷售確認基準(見附註2.4)乃屬適當，並符合中國現時採納的常規。

### (h) 非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。非金融資產於出現跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額時，即高出其公平價值減出售成本及使用價值，則存在減值。計量公平價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。

## 5. 分類報告

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

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

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

經營分類的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值虧損、分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債的重新計量虧損、金融資產的減值虧損、發展中物業及持作出售物業之減值虧損、應佔合營企業及聯營公司虧損、出售一家附屬公司部分權益之虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配公司淨費用、財務（費用）收入一淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。此乃向本公司之首席營運決策者報告之措施，用以分配資源及評估分類業績。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

為了監控分類表現及在分類之間分配資源：

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

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日						
止年度						
分類收益						
外來收益	1,949,149	95,258	23,174	2,408	-	2,069,989
分類間收益	-	14,373	8,911	4,200	(27,484)	-
	1,949,149	109,631	32,085	6,608	(27,484)	2,069,989
收益確認的時間						
於某時點	1,949,149	-	-	-	-	1,949,149
隨時間轉移	-	109,631	-	6,608	(18,573)	97,666
來自其他來源的收益	-	-	32,085	-	(8,911)	23,174
總計	1,949,149	109,631	32,085	6,608	(27,484)	2,069,989
分類業績	(623,391)	(28,229)	(1,953)	(103)	-	(653,676)
對賬：						
未分配公司淨費用						(130,265)
						(783,941)
貿易應收款項、訂金及其他						(116,670)
應收款項之減值虧損						(116,670)
計入分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債之重新計量虧損	(12,093)	-	-	-	-	(12,093)
應收非控制性權益的款項之減值虧損						(117,028)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	(1,169,096)	-	-	-	-	(1,169,096)
投資物業公平價值變動	-	-	(204,447)	-	-	(204,447)
金融資產的公平價值虧損						(249,219)
應佔合資企業虧損，扣除稅項						(3,988)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項						(641)
於合營企業之權益之減值虧損						(20,161)
出售一家附屬公司部分權益之虧損						(77,361)
財務費用—淨額						(1,089,734)
除所得稅前綜合虧損						(3,844,379)

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(31,083)	(283)	2,938	(1)	-	(28,429)
發展中物業的增加	1,094,277	-	-	-	-	1,094,277
資本開支						507
於二零二二年十二月三十一日						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	20,520,931	80,665	3,094,908	3,452	-	23,699,956
對賬：						
於合營企業之權益						20,162
遞延稅項資產						526,251
現金及現金等值項目						83,644
未分配企業資產						
- 物業、廠房及設備						75,968
- 其他應收款項及預付款項						202,871
- 受限制現金						493,279
- 其他企業資產						863,080
綜合資產總額						25,965,211
負債						
呈報分類負債	14,601,048	179,458	522,942	3,652	-	15,307,100
對賬：						
遞延稅項負債						367,229
應付所得稅						1,620,398
租賃負債						209,222
未分配企業負債						
- 銀行及其他借貸						6,552,839
- 其他企業負債						201,312
綜合負債總額						24,258,100



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日						
止年度						
分類收益						
外來收益	7,484,208	148,826	25,546	4,296	-	7,662,876
分類間收益	-	110,221	12,077	93,315	(215,613)	-
	7,484,208	259,047	37,623	97,611	(215,613)	7,662,876
收益確認的時間						
於某時點	7,484,208	-	-	-	-	7,484,208
隨時間轉移	-	259,047	-	97,611	(203,536)	153,122
來自其他來源的收益	-	-	37,623	-	(12,077)	25,546
總計	7,484,208	259,047	37,623	97,611	(215,613)	7,662,876
分類業績	1,172,707	22,885	8,416	747	-	1,204,755
對賬：						
未分配公司淨費用						(229,609)
						975,146
貿易應收款項、訂金及 其他應收款項之減值虧損						(41,749)
發展中物業及持作出售物業之 減值虧損	(90,038)	-	-	-	-	(90,038)
應收非控制性權益的款項之 減值虧損	(1,338)	-	-	-	-	(1,338)
投資物業公平價值變動	-	-	(5,335)	-	-	(5,335)
按公平價值計入損益之金融資產的 利息收入						26,787
按公平價值計入損益之金融資產的 公平價值變動						(271,383)
應佔合資企業溢利，扣除稅項						414
財務收入—淨額						90,943
除所得稅前綜合溢利						683,447

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 5. 分類報告(續)

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

### 地域資料

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

### 主要客戶資料

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 6. 其他收益／(虧損)－淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自按公平價值計入損益之金融資產的利息收入	-	26,787
其他	<b>13,008</b>	<b>(37,966)</b>
	<b>13,008</b>	<b>(11,179)</b>

### 7. 財務(費用)／收入－淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息開支	<b>(1,211,290)</b>	(1,064,650)
租賃負債的利息(附註14)	<b>(19,361)</b>	(18,336)
加：已資本化金額	<b>472,505</b>	1,060,179
	<b>(758,146)</b>	(22,807)
違約利息	<b>(26,090)</b>	-
	<b>(784,236)</b>	(22,807)
融資活動的匯兌(虧損)／收益，淨額	<b>(323,661)</b>	97,847
	<b>(1,107,897)</b>	75,040
財務收入：		
銀行利息收入	<b>18,163</b>	15,903
財務(費用)／收入－淨額	<b>(1,089,734)</b>	90,943

附註：

於本年度內資本化的借貸成本乃應用12.3% (二零二一年：12.0%)的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 8. 按性質劃分的開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所出售物業成本—包括建築成本、土地成本及資本化的利息支出	2,191,167	5,818,020
員工成本(包括董事酬金)(附註9)	170,737	232,601
廣告費用	53,372	261,458
稅項及徵費	23,267	55,422
其他直接成本	58,899	89,747
折舊及攤銷(附註13及附註14)	28,429	32,047
核數師酬金	2,600	4,920
— 審核服務	2,600	4,870
— 非審核服務	—	50
短期租賃付款(附註14(b))	2,226	2,267

### 9. 員工成本

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金		162,952	216,422
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33,34	225	6,640
花紅及其他福利		36,060	29,033
界定供款退休金計劃供款	(a)	8,143	18,599
		207,380	270,694
減：已資本化為發展中物業之金額		(36,643)	(38,093)
於損益扣除之員工成本		170,737	232,601

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 9. 員工成本(續)

### (a) 界定供款退休金計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。並無任何可用以抵銷界定供款計劃項下現有供款的已被沒收供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出該計劃，由僱主代僱員處理的供款)。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入若干百分比之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

### (b) 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括三名(二零二一年：三名)董事，其酬金載於附註39。其餘兩名人士(二零二一年：兩名)之酬金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	3,189	3,747
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	601
界定供款退休金計劃供款	99	157
	<b>3,288</b>	<b>4,505</b>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二二年	二零二一年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	2

## 10. 所得稅抵免／開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅	6,244	595,825
中國土地增值稅	45,293	187,877
	<b>51,537</b>	<b>783,702</b>
遞延稅項		
– 中國企業所得稅(附註28)	(301,227)	(209,723)
	<b>(301,227)</b>	<b>(209,723)</b>
所得稅(抵免)／開支總額	<b>(249,690)</b>	<b>573,979</b>

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

### 中國企業所得稅

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

### 中國預扣所得稅(「預扣所得稅」)

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

### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅抵免／開支(續)

#### 海外所得稅

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

#### 香港利得稅

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

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表之除所得稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	<b>(3,844,379)</b>	683,447
按適用之中國企業所得稅稅率25%計算	<b>(961,095)</b>	170,862
稅率變動之影響	<b>305,523</b>	201,103
並未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損之稅務影響	<b>366,194</b>	34,229
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	<b>5,718</b>	20,162
就中國企業所得稅目的可扣稅之中國土地增值稅	<b>(11,323)</b>	(46,969)
	<b>(294,983)</b>	379,387
中國預扣所得稅	-	6,715
中國土地增值稅	<b>45,293</b>	187,877
	<b>(249,690)</b>	573,979





# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580
添置	-	488	19	-	507
出售附屬公司部分權益(附註31)	-	(8)	-	(399,615)	(399,623)
出售	-	(72)	-	(12,725)	(12,797)
折舊(附註8)	(14,386)	(2,103)	(781)	-	(17,270)
減值	(1,669)	-	-	-	(1,669)
匯兌差額	4,605	(448)	210	-	4,367
期末賬面淨值	103,721	4,883	3,491	-	112,095
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
成本	214,851	29,228	17,994	-	262,073
累計折舊	(109,461)	(24,345)	(14,503)	-	(148,309)
累計減值	(1,669)	-	-	-	(1,669)
賬面淨值	103,721	4,883	3,491	-	112,095
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	130,152	7,755	3,470	294,363	435,740
添置	-	2,021	1,797	117,977	121,795
折舊(附註8)	(14,579)	(2,359)	(899)	-	(17,837)
匯兌差額	(402)	(391)	(325)	-	(1,118)
期末賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
成本	203,901	31,736	14,674	412,340	662,651
累計折舊	(88,730)	(24,710)	(10,631)	-	(124,071)
賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 13. 物業、廠房及設備(續)

折舊支出已計入以下類別：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
發展中物業	3	21
行政及其他開支	17,267	17,816
	<b>17,270</b>	<b>17,837</b>

於二零二二年十二月三十一日，賬面淨值人民幣**75,968,000**元(二零二一年：人民幣**82,161,000**元)之物業、廠房及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無借貸成本已資本化至在建資產(二零二一年：借貸成本約人民幣**33,988,000**元已資本化至在建資產)。

### 14. 租賃

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
於一月一日	362,425	376,656
出售附屬公司部分權益(附註31)	(135,179)	-
折舊(附註8)	(11,159)	(14,231)
於十二月三十一日	<b>216,087</b>	<b>362,425</b>

使用權資產包括收購若干土地使用權權利的成本，有關土地全部位於中國，主要為固定期間內之自用樓宇以及就收購自用樓宇相關土地使用權支付的土地出讓金。

於二零二二年十二月三十一日，賬面淨值約人民幣**84,227,000**元(二零二一年：人民幣**87,183,000**元)之使用權資產已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 14. 租賃(續)

### (a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地	92,049	230,635
樓宇	124,038	131,790
	<b>216,087</b>	<b>362,425</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	17,507	17,507
非流動	191,715	172,354
	<b>209,222</b>	<b>189,861</b>

### (b) 在綜合全面收益表中確認的金額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
土地	3,407	6,479
樓宇	7,752	7,752
	<b>11,159</b>	<b>14,231</b>
利息開支(包括在財務費用)(附註7)	19,361	18,336
有關短期租賃的開支(包括在行政開支)(附註8)	2,226	2,267
	<b>32,746</b>	<b>34,834</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二二年一月一日	2,350,458	1,308,000	3,658,458
轉撥至持作出售物業(附註19)	(445,000)	-	(445,000)
公平價值虧損，淨額	(198,447)	(6,000)	(204,447)
匯兌差額	10,123	-	10,123
於二零二二年十二月三十一日	1,717,134	1,302,000	3,019,134
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二一年一月一日	1,681,405	1,903,000	3,584,405
添置	-	82,588	82,588
建設完成時轉撥	672,588	(672,588)	-
公平價值虧損，淨額	(335)	(5,000)	(5,335)
匯兌差額	(3,200)	-	(3,200)
於二零二一年十二月三十一日	2,350,458	1,308,000	3,658,458

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租金收入(附註5)	23,174	25,546
可產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(5,113)	(5,514)
不會產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(568)	(624)

於二零二二年十二月三十一日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(二零二一年：10至50年)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

於二零二二年十二月三十一日，投資物業約人民幣1,664,370,000元(二零二一年：人民幣2,972,458,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

投資物業的公平價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅務基礎與預期收回此等投資物業的方式一致。

#### (i) 公平價值層級

獨立專業合資格估值師已對本集團的已竣工投資物業及在建投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零二二年十二月三十一日的公平價值(二零二一年：相同)。重估收益或虧損計入綜合全面收益表的「投資物業之公平價值變動」。

於二零二二年十二月三十一日，由於若干用於釐定投資物業的公平價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公平價值被列為公平價值計量層級的第三級(二零二一年：相同)。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化所發生之日期確認公平價值層級之轉入及轉出。年內，公平價值層級之間並無轉入或轉出。

#### (ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於二零二二年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用(二零二一年：相同)。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值。該團隊直接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相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實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的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 15. 投資物業(續)

### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商用物業及停車場。

在商用物業方面，公平價值一般透過使用年期及租賃到期續租法及直接比較法產生。年期及租賃到期續租法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的租金收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在停車場方面，估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公平價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的估計資本值中扣除發展成本連同發展商的利潤及風險。

本集團亦已採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

物業類型	於 二零二二年 十二月 三十一日的 公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察 輸入數據與 公平價值的關係
香港的竣工投資物業	98,034 (二零二一年： 111,458)	直接比較法	市場單價 (每平方米人民幣)	210,742 – 292,428 (二零二一年： 238,504 – 256,339)	單價越高， 公平價值越高
中國的竣工投資物業	1,133,100 (二零二一年： 1,701,000)	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	3.50% – 4.00% (二零二一年： 2.00% – 4.50%)	租賃期回報率越高， 公平價值越低
			復歸回報率	3.50% – 4.00% (二零二一年： 3.00% – 4.50%)	復歸回報率越高， 公平價值越低。
			市場租金 (每月每平方米 人民幣)	30 – 215 (二零二一年： 31 – 262)	市場租金越高， 公平價值越高
			直接比較法	市價 (每平方米人民幣)	18,662 – 33,712 (二零二一年： 18,271 – 58,544)
停車場	486,000 (二零二一年： 538,000)	直接比較法	市價 (每停車位人民幣)	662,500 (二零二一年： 727,500)	市價越高， 公平價值越高
		年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	1.00% (二零二一年： 1.00%)	租賃期回報率越高， 公平價值越低
			復歸回報率	1.50% (二零二一年： 1.50%)	復歸回報率越高， 公平價值越低
			市場租金 (每月每停車位 人民幣)	1,676 (二零二一年： 1,820)	市場租金越高， 公平價值越高

15. 投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

物業類型	於 二零二二年 十二月 三十一日的 公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察		不可觀察 輸入數據與 公平價值的關係
			不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	
中國的在建投資物業	商用物業 1,302,000 (二零二一年: 1,308,000)	餘值法	市場租金 (每月每平方米 人民幣)	65 (二零二一年: 65)	市場租金越高, 公平價值越高
			復歸回報率	3.25%-3.75% (二零二一年: 3.5%)	復歸回報率越高, 公平價值越低
			將產生的預算 建築成本 (每平方米人民幣)	4,291 (二零二一年: 4,291)	將產生的預算 建築成本越高, 公平價值越低
			發展商利潤率(%)	17.50% (二零二一年: 25%)	發展商利潤率越高, 公平價值越低

16. 於合營企業之權益

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團(作為貸款人)與獨立第三方(作為借款人)(「**借款人**」，定義見下文)訂立貸款協議，據此本集團同意提供貸款約人民幣**349,000,000**元，固定年利率為**15%**，每半年支付利息。貸款詳情載於附註**21(c)**。

借款人為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展業務。

於二零一九年，本集團訂立買賣協議，據此本集團收購貴陽海洋房地產開發有限公司(「**貴陽海洋**」，其於中國持有一個物業發展項目)的**51%**股權，代價為約人民幣**51,000,000**元。貴陽海洋為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展業務。收購完成後，貴陽海洋由本集團及三家公司(「**合營夥伴**」)分別擁有**51%**及**49%**股權。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 16. 於合營企業之權益(續)

本公司董事認為，合營夥伴最終由一名擁有借款人的實益權益的個人控制。

於二零一九年，經考慮借款人及合營夥伴的財務背景及其還款能力以及物業發展項目預期將產生的潛在收入，本公司董事認為此項收購可獲得額外投資回報，且可被視為授予借款人的貸款的信用增強措施，故有利於本集團。

根據貴陽海洋的組織章程細則，該實體的所有重大及相關事項均需要三分之二股東投票批准，因此本集團無法控制貴陽海洋的相關業務，故貴陽海洋被視為本集團的合營企業，使用權益法入賬，確認之金額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	44,311	43,897
應佔(虧損)/溢利，淨額	(3,988)	414
減：減值	(20,161)	-
於十二月三十一日	20,162	44,311

概無有關本集團於合營企業權益之或然負債或承擔。

於十二月三十一日之貴陽海洋之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	註冊及 繳足股本詳情	本公司間接持有之 股權百分比		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
貴陽海洋房地產開發有限公司 (i)	中國	人民幣 100,000,000元	50%	51%	於中國之物業發展

由於過去數年物業發展市場的負面影響，貴陽海洋的財務表現及財務狀況不斷惡化，並被提出若干訴訟索賠(如附註21(c)所披露)，本公司董事出於減值測試目的釐定於貴陽海洋投資的可收回金額。於貴陽海洋投資的可收回金額乃根據使用價值計算釐定，而使用價值計算採用基於管理層批准的財務預算的現金流量預測。據此，減值虧損約人民幣20,161,000元(二零二一年：無)已於本年度損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

### (i) 貴陽海洋

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於十二月三十一日		
非流動資產	36	347
現金及現金等值項目	2,123	2,123
發展中物業	1,038,319	1,097,292
其他流動資產	84,661	92,705
資產總額	1,125,139	1,192,467
非流動負債	132,718	132,718
銀行借貸	8,650	8,650
其他流動負債	904,707	964,215
負債總額	1,046,075	1,105,583
淨資產	79,064	86,884
應佔淨資產	40,323	44,311
減值	(20,161)	-
於合營企業之權益淨額	20,162	44,311
截至十二月三十一日止年度		
收益	66,881	266,513
銷售成本	(65,774)	(261,047)
毛利	1,107	5,466
開支	(7,319)	(4,386)
其他	(1,608)	(269)
本年度(虧損)/溢利	(7,820)	811
年內全面(虧損)/收益總額	(7,820)	811
應佔(虧損)/溢利	(3,988)	414

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司之權益

於導致本集團失去明安醫院(定義見下文)控制權之部分出售後(載於附註31)，本集團持有的其餘股權確認為於聯營公司之權益，採用權益法列賬。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	-	-
增加(附註31)	90,000	-
應佔虧損 - 淨額	(641)	-
於十二月三十一日	89,359	-

概無有關本集團於聯營公司權益之或然負債或承擔。

於十二月三十一日之明安醫院之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	註冊及 繳足股本詳情	本公司間接持有之 股權百分比		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
南寧市明安醫院管理有限公司	中國	人民幣 450,000,000元	20%	70% (附註31)	於中國之醫院經營

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司之權益(續)

明安醫院的財務資料概要為財務報表中顯示，經本集團根據香港財務報告準則出於權益法列賬目的而作出調整的金額。

人民幣千元

於二零二二年十二月三十一日	
非流動資產	433,644
流動資產	14,685
流動負債	<u>(1,532)</u>
淨資產	<u>446,797</u>
本集團應佔淨資產	<u>89,359</u>
二零二二年六月二十五日至二零二二年十二月三十一日期間	
收益	-
聯營公司所有人應佔期間虧損及全面虧損總額	<u>(3,205)</u>
本集團應佔聯營公司虧損	<u>(641)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 18. 發展中物業

於中國之發展中物業如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
發展中物業包括：		
- 土地使用權	6,768,497	7,057,396
- 建造成本	4,514,659	5,909,399
- 已資本化利息	1,744,432	1,392,837
	<b>13,027,588</b>	<b>14,359,632</b>
減：虧損撥備	<b>(1,186,695)</b>	<b>(87,406)</b>
	<b>11,840,893</b>	<b>14,272,226</b>

所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於二零二二年十二月三十一日，已計提撥備約人民幣1,186,695,000元（二零二一年：人民幣87,406,000元），以將發展中物業撇減。

本集團評估發展中物業的可收回金額。因此，於二零二二年十二月三十一日，發展中物業的賬面值已撇減至其可收回金額約人民幣11,840,893,000元（二零二一年：人民幣14,272,226,000元）。減值虧損人民幣1,099,289,000元（二零二一年：人民幣87,406,000元）於綜合全面收益表確認。可收回金額乃基於由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問（廣州）有限公司（「戴德梁行」）使用市場比較法，參考相同地點類似物業的最新售價，並就剩餘可用年期等差異作調整後而釐定的竣工項目公平價值減完成項目的估計成本及出售成本估計。

於二零二二年十二月三十一日，約人民幣9,091,193,000元（二零二一年：人民幣10,458,231,000元）的發展中物業已質押為本集團借貸之抵押品（附註27(h)）。

於二零二二年十二月三十一日，人民幣2,237,384,000元（二零二一年：人民幣2,562,855,000元）的發展中物業預期將於一年後竣工及交付。



## 18. 發展中物業(續)

### 違反閒置土地管理辦法的撥備

根據中國政府於二零零三年六月一日頒佈實施的《閒置土地管理辦法》的相關規定，倘若在「建設用地批准書」規定的建設期限屆滿後未開工建設，則相關土地可被定義為閒置土地。發展商將被收取最高為購買價格**20%**的費用，否則未發展的土地將被政府沒收，不予補償。

本公司董事承認，本集團未能在相關土地收購合同規定的發展里程碑後介乎**3至30**個月於四個位於徐州、珠海、重慶及桂林的地塊(「地塊」)的物業發展項目開始發展建設工程，該等違反行為可能會使地塊成為閒置土地，從而導致對本集團徵收閒置土地附加費。

本集團已提交申請及初步方案(「閒置土地方案」)，申請延長土地收購合同中所包含地塊物業發展的若干發展里程碑的時間，理由是該等里程碑的延遲是由於其無法控制的許多原因造成。截至二零二二年十二月三十一日，徐州市及珠海市自然資源和規劃局(統稱「**相關部門**」)已向本集團提供關於閒置土地方案的補充協議，據此，相關部門免除本集團因未能達到土地收購合同原發展里程碑而產生的所有責任，且通過簽署並向相關部門交回補充協議，本集團同意實現經延長的發展里程碑。根據補充協議，本集團在徐州及珠海地塊上開始發展建設工程的截止日期分別為二零二三年九月二十日及二零二三年一月二日。

關於桂林及重慶的地塊(包含於附註**24**所載的持作出售資產中)，本集團已提交閒置土地方案，以解決本集團的閒置土地問題。截至本報告日期，尚未獲得相關部門的官方或正式批准。

本公司董事於考慮法律意見後認為，桂林及重慶的地塊不太可能被政府沒收，且本集團不太可能因該等違規行為而被要求作出賠償。因此，並無就閒置土地方案的補償計提撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 19. 持作出售物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
持作出售物業	2,542,246	1,695,137
減：虧損撥備	(72,439)	(2,632)
	<b>2,469,807</b>	<b>1,692,505</b>

所有持作出售物業均位於中國。

於二零二二年十二月三十一日，已計提撥備人民幣72,439,000元(二零二一年：人民幣2,632,000元)，以將持作出售物業撇減。

鑑於租賃市場惡化，本集團決定轉售其中一項投資物業，即原擬用作租賃用途位於中國之商用物業。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團將公平價值約人民幣445,000,000元之上述物業由投資物業(附註15)轉撥至持作出售物業，投資物業公平價值變動虧損約人民幣87,000,000元於轉撥時已予確認入賬，而該持作出售物業之視作成本將為變動用途當日之公平價值。

本集團評估持作出售物業的可收回金額。因此，持作出售物業的賬面值已撇減至其可收回金額人民幣2,469,807,000元。減值虧損人民幣69,807,000元(二零二一年：人民幣2,632,000元)於綜合全面收益表確認。可收回金額乃基於由獨立專業估值師行戴德梁行使用市場比較法，參考相同地點類似物業的最新售價，並就剩餘可用年期等差異作調整後而釐定的持作出售物業公平價值減出售成本估計。

於二零二二年十二月三十一日，約人民幣937,941,000元(二零二一年：人民幣567,738,000元)的持作出售物業已質押為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 20. 按公平價值計入損益之金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按公平價值計入損益之金融資產，投資基金		
於一月一日	226,956	774,220
出售	-	(254,449)
公平價值變動	(249,219)	(271,383)
匯兌差額	22,263	(21,432)
於十二月三十一日	-	226,956
包括在損益內確認歸屬於在年末持有的結餘的未變現虧損	(249,219)	(264,795)

該等投資主要指由香港基金管理公司所管理多個基金之投資。除根據《有限合夥基金條例》自願清算及清盤的若干投資基金於本年度撇減至零外，該等投資於報告日期之公平價值乃由本公司管理層參考基金管理公司提供的最近期業績報告而估計，而有關報告乃主要基於可獲得的市場價格編製。公平價值計量乃分類為公平價值層級第2級內(附註3.3)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>			
貿易應收款項，總額		199,537	224,790
減：虧損撥備		(17,980)	(26,684)
	(a)	<b>181,557</b>	198,106
<b>其他應收款項、訂金：</b>			
應收非控制性權益款項，總額		1,050,678	1,076,846
減：虧損撥備		(120,973)	(3,945)
	(b)	<b>929,705</b>	1,072,901
向借款人(附註16)提供之貸款，總額		349,000	361,204
減：虧損撥備		(146,129)	(36,120)
	(c)	<b>202,871</b>	325,084
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	(d)	735,273	596,850
由政府機構監管銷售所得款項	(e)	411,859	574,901
代物業擁有人支付的維修基金		56,684	64,022
發展項目的投標保證金		45,510	45,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本		24,900	24,900
農民工工資保證金		34,159	40,817
其他	(f)	138,400	438,907
		<b>1,446,785</b>	1,785,907
減：虧損撥備		(42,937)	(27,572)
		<b>1,403,848</b>	1,758,335
		<b>2,536,424</b>	3,156,320
<b>預付款項：</b>			
預付建築成本		1,030,997	1,025,126
預付稅項及附加費	(g)	994,648	417,112
預付擬建造項目款項	(h)	543,428	389,213
		<b>2,569,073</b>	1,831,451
總計		<b>5,105,497</b>	4,987,771

21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

附註：

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

於各資產負債表日根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

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

於二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項的公平價值與其賬面值相若(二零二一年：相同)。附註3.1(b)(i)提供有關貿易應收款項信貸風險敞口的詳情。

- (b) 應收非控制性權益款項為墊付予非控制性權益的現金款項，其為無抵押、不計利息及並無固定還款期。本集團就物業項目收取預售所得款項，並就所收取款項估計相關項目之溢利。非控制性權益應佔之估計溢利其後墊付予非控股股東。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，非控制性權益人士的財務表現惡化，本集團重新評估非控制性權益人士的信貸風險。由於非控制性人士的違約風險大幅增加，所計提的虧損撥備大幅增加。附註3.1(b)(ii)提供有關應收非控制性權益款項信貸風險敞口的詳情。

- (c) 附註3.1(b)(ii)提供有關向借款人提供之貸款信貸風險敞口的詳情。

如附註16所披露，授予借款人之貸款全部用於清償借款人欠付獨立第三方的未償債務。該貸款由借款人的物業項目、一名借款人股東、一名借款人前董事及一名合營夥伴董事提供擔保。同時，貸款人委任本集團為代理人，管理借入物業發展項目(「項目」)的物業發展及銷售事務。作為回報，借款人須於第一年由本集團支付人民幣50,000,000元的管理費，並於其後年度支付合同銷售額的8%。銷售所得款項淨額的50%(經扣除項目的相關管理費、應付建設成本及日常運營費用後)將用於償還本集團授予的貸款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

附註：(續)

(c) (續)

作為上述安排的一個條件，本集團重新指定借款人的若干董事及法人代表，借款人的經營及融資事務將接受本集團及借款人的監督。

截至二零二二年十二月三十一日，借款人的未償本金總額約為人民幣**349,000,000**元。由於本公司董事估計預期無法自借款人收回管理費約人民幣**50,000,000**元，因此並未列入該金額。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團正在與借款人進行一系列磋商，但並無就還款時間表達成任何解決方案。此外，據悉借款人已被提出若干訴訟索賠。本集團亦就未償本金約人民幣**349,000,000**元及應計利息對借款人提起法律訴訟。

截至本報告日期，法院尚未作出最終裁決。於考慮法律意見後，本公司董事認為，本公司在針對借款人及合資夥伴的法律訴訟中勝訴的機會略大，而且賠償(如有)很可能滿足本集團的要求。然而，基於所有相關事實及情況，包括借款人及合資夥伴的現有財務狀況，本集團已相應計提該等應收款項的預期信貸虧損撥備約人民幣**146,129,000**元(二零二一年：人民幣**36,120,000**元)。

(d) 於二零二二年十二月三十一日，結餘為政府監管當局根據廣州市政法規保管的保證金，預計其會根據若干發展進度里程碑解除。

(e) 於二零二二年十二月三十一日，有關結餘代表由徐州政府機關持有之三個(二零二一年：三個)項目之預售所得款項。此政府機關負責監察資金用途，而有關款項已於本集團與客戶訂立買賣協議及已收到銷售所得款項後存入以有關政府機關名義開立之受規管銀行賬戶。本集團有權動用於銀行賬戶內保管之預售所得款項以支付有關發展項目之建築成本，而預售所得款項將於相關項目完成後由本集團自由運用。

(f) 其他應收款項結餘的所有結餘均來自獨立第三方。其他應收款項的賬面值與其公平價值相若。附註3.1(b)(ii)提供有關其他應收款項信貸風險敞口的詳情。

(g) 金額包括項目完成及結算前之預付增值稅及相關附加稅。

(h) 本公司已就廣州及徐州四個市區重建項目以及於昆明之一個擬發展項目之啟動成本產生預付費用。管理層現正進行於市區重建項目之初期階段慣常須進行之工程。自項目啟動以來，鑒於進度穩定，管理層預計，項目公司將於短期內訂立拆卸合同，而地區政府將完全以項目公司之利益為依歸之先決條件提出將土地拍賣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 22. 合同成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合同成本	<b>282,207</b>	<b>298,342</b>

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合同成本有關的銷售開支。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初列入合同成本的已確認開支	<b>66,742</b>	<b>140,820</b>
		人民幣千元
於二零二一年一月一日之結餘		<b>187,798</b>
於年初列入合同成本的已確認開支		<b>(140,820)</b>
合同成本增加(不包括年內確認為開支的金額)		<b>251,364</b>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日之結餘		<b>298,342</b>
於年初列入合同成本的已確認開支		<b>(66,742)</b>
合同成本增加(不包括年內確認為開支的金額)		<b>100,562</b>
重新分類為持作出售(附註24)		<b>(49,955)</b>
於二零二二年十二月三十一日之結餘		<b>282,207</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 23. 受限制現金以及現金及現金等值項目

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>現金及銀行結餘</b>			
短期銀行存款		12,000	2,312,000
銀行存款及現金		564,923	1,898,621
		<b>576,923</b>	<b>4,210,621</b>
<b>減：受限制現金，作為抵押</b>			
– 借貸擔保保證金	(a)	(12,000)	(2,312,000)
– 支付發展項目的建造成本	(b)	(351,085)	(430,024)
– 其他		(130,194)	(137,555)
		<b>(493,279)</b>	<b>(2,879,579)</b>
<b>現金及現金等值項目</b>		<b>83,644</b>	<b>1,331,042</b>
<b>計值：</b>			
– 人民幣	(c)	517,569	4,163,564
– 美元		5,073	24,831
– 港元		54,281	22,226
		<b>576,923</b>	<b>4,210,621</b>

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，為保證若干附屬公司償還借貸人民幣303,722,000元（二零二一年：人民幣2,586,160,000元），銀行存款人民幣12,000,000元（二零二一年：人民幣2,312,000,000元）已存入中國當地銀行。若干借貸亦以本集團之持作出售物業及投資物業作為抵押（附註27）。
- (b) 根據相關文件，本集團的若干物業發展公司須將收到的物業預售所得款項存放在指定銀行賬戶，作為相關物業建造的擔保保證金。存款僅可在當地國土資源局批准後用作支付相關物業項目的建造成本。有關擔保保證金將會根據相關物業的完工階段發放。
- (c) 人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 24. 分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債

於二零二二年十二月三十日，本集團與一名獨立買方就出售本集團實際股權為73.73%之間接非全資附屬公司重慶之遠地產有限公司（「出售附屬公司A」）之80%股權訂立買賣協議，代價為約人民幣542,077,000元。該出售公司於中國從事物業發展。買方為一家於聯交所主板上市之公司之附屬公司，彼亦於中國從事物業發展。買方原先持有出售附屬公司A之20%股權，並為本集團提供本金約人民幣280,000,000元之借貸（附註27）。

本集團預期於交易完成後確認出售收益約人民幣143,206,000元。交易完成之條件於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公佈進一步詳述。直至批准本綜合財務報表日期，交易尚未完成，惟本集團預期出售將於二零二三年內完成。

下列有關此業務之主要資產及負債類別於本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表被分類為持作出售。

	於 二零二二年 十二月三十日 人民幣千元	公平價值 重新計量 人民幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
遞延稅項資產(附註28)	9,810	-	9,810
<b>流動資產</b>			
發展中物業(附註18)	1,071,093	(12,093)	1,059,000
其他應收款項、訂金及預付款項	60,307	-	60,307
預付企業所得稅	678	-	678
預付土地增值稅	7,771	-	7,771
應收本集團款項(附註)	319,477	-	319,477
合同成本(附註22)	49,955	-	49,955
受限制現金	10,118	-	10,118
現金及現金等值項目	8,123	-	8,123
	1,527,522	(12,093)	1,515,429
<b>分類為持作出售之出售附屬公司之資產</b>	<b>1,537,332</b>	<b>(12,093)</b>	<b>1,525,239</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	162,870	-	162,870
應付本集團款項(附註)	30,849	-	30,849
合同負債	791,888	-	791,888
<b>分類為持作出售之出售附屬公司之負債</b>	<b>985,607</b>	<b>-</b>	<b>985,607</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 24. 分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債(續)

附註：應收／應付本集團款項與轉移自／至本集團內部之同系附屬公司之資金有關。

應收本集團款項中，餘額約人民幣262,077,000元將根據買賣協議抵銷建議出售的對價。

截至二零二二年十二月三十一日止年度出售附屬公司A並無為本集團產生任何收益(二零二一年：無)。

出售附屬公司A之發展中物業位於中國，預期將於一個營運週期內完成。相關土地使用權租期為70年。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團計提撥備人民幣12,093,000元(二零二一年：無)，以撇減出售附屬公司A之發展中物業。

於二零二二年十二月三十一日，出售附屬公司A之發展中物業並無質押或抵押為任何貸款或借貸之抵押品(二零二一年：出售附屬公司A之發展中物業約人民幣833,493,000元已予質押為本集團借貸之抵押品)。

### 25. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	35,952	43,275
應付建築成本	(b)	2,708,306	3,818,059
應計稅項及附加費	(c)	1,458,157	1,061,330
其他應付款項及應計費用	(d)		
— 關聯方	38(e)	274,477	4,006
— 第三方		834,290	896,580
訴訟費用		8,946	26,655
應付供應商之投標款項		78,880	66,225
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金			
— 關聯方	38(e)	213	213
— 第三方		57,041	60,275
應計員工薪金及花紅		17,448	28,566
		<b>5,437,758</b>	<b>5,961,909</b>

## 25. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

(b) 應付建築成本包括由本集團項目管理團隊根據項目進度所計量的建築成本及其他項目相關應付開支。因此，並無呈列賬齡分析。

(c) 金額包括項目完成及結算前之應計增值稅及相關附加稅約人民幣1,454,105,000元(二零二一年：人民幣1,057,867,000元)。

(d) 應計費用及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易項目。

(e) 本集團的貿易應付款項、應計費用及其他應付款項主要以人民幣計值。

(f) 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的公平價值與其賬面值相若。

## 26. 合同負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合同負債	<b>4,165,517</b>	<b>5,387,594</b>

本集團根據銷售合同中規定的計費時間表收取客戶付款。付款通常在合同(主要為物業銷售)履行之前收取。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 26. 合同負債(續)

當本集團收到物業預售所得款項時，將在合同開始時產生合同負債，直到確認收益為止。

	人民幣千元
於二零二一年一月一日之結餘	9,429,225
於年初列入合同負債的已確認收益	(7,282,152)
合同負債增加(不包括年內確認為收益的金額)	<u>3,240,521</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日之結餘	5,387,594
於年初列入合同負債的已確認收益	(1,494,719)
合同負債增加(不包括年內確認為收益的金額)	1,064,530
分類為持作出售(附註24)	<u>(791,888)</u>
於二零二二年十二月三十一日之結餘	<u>4,165,517</u>

#### (a) 就合同負債確認的收益

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合同負債有關的收益。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初列入合同負債結餘的已確認收益	<u>1,494,719</u>	7,282,152

#### (b) 未達成履約責任

未達成履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將分別於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起計一至三年確認。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
未達成履約責任		
預期將於一年內確認	1,063,098	1,494,719
預期將於一年後確認	<u>3,102,419</u>	3,892,875
	<u>4,165,517</u>	5,387,594

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他借貸

	附註	合同利率 (%)	二零二二年 原期限	人民幣千元	合同利率 (%)	二零二一年 原期限	人民幣千元
<b>非流動</b>							
銀行借貸							
- 有抵押	(a)(i)	5.10%	2028-2033	2,648,901	2.63%-7.22%	2022-2033	2,838,428
票據							
- 有抵押	(c)	-	-	-	13.00%	2022	1,469,479
- 無抵押	(c)	-	-	-	13.00%	2023	1,837,408
債券							
- 無抵押	(d)	7.50%-8.00%	2024-2034	1,586,664	7.00%-12.50%	2022-2034	1,435,292
其他借貸							
- 有抵押	(b)(i)	6%-15%	2023-2025	1,281,241	6%-14%	2022-2023	1,336,033
- 無抵押	(b)(ii)	12%	2025-2026	236,594	-	-	-
減：非即期借貸的 即期部分				(1,063,342)			(4,217,843)
				<u>4,690,058</u>			<u>4,698,797</u>
<b>流動</b>							
非即期借貸的即期部分				1,063,342			4,217,843
銀行借貸							
- 有抵押	(a)(ii)	2.50%-7.22%	2022-2033	1,045,857	2.1%	2022	130,872
票據							
- 有抵押	(c)	13%	2022	1,703,969	-	-	-
- 無抵押	(c)	13%	2023	2,299,684	-	-	-
債券							
- 有抵押	(d)	14.50%	2023	158,486	14.50%	2022	128,295
- 無抵押	(d)	7.00%-12.50%	2024	143,834	-	-	-
其他借貸							
- 有抵押	(b)(i)	6.00%-12.00%	2022-2023	331,187	4.8%	2022	2,300,000
				<u>6,746,359</u>			<u>6,777,010</u>
總計				<u>11,436,417</u>			<u>11,475,807</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：

### (a) 銀行借貸

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，非流動銀行借貸包括(1)按浮動年利率最優惠貸款利率(「最優惠貸款利率」)乘以105%計息，本金金額約人民幣303,390,000元之借貸(二零二一年：人民幣314,960,000元)，分別以本集團賬面值約人民幣31,720,000元(二零二一年：人民幣30,683,000元)、人民幣424,000,000元(二零二一年：人民幣429,000,000元)及人民幣84,227,000元(二零二一年：人民幣87,183,000元)之物業、廠房及設備、投資物業及使用權作抵押；及(2)按最優惠貸款利率加49.5個基點(「基點」)之浮動年利率計息，本金金額約人民幣2,341,389,000元(二零二一年：人民幣1,686,000,000元)之城市改造項目之銀團借款，以本集團賬面值分別約人民幣5,807,000元(二零二一年：無)、人民幣604,236,000元(二零二一年：無)及人民幣3,838,283,000元(二零二一年：人民幣2,359,287,000元)之持作出售物業、投資物業及發展中物業作抵押。

該等銀行借貸之實際年利率為5.10%(二零二一年：5.15%)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，該等借貸並無逾期或須即時償還。上述借貸之應計但未支付利息約為人民幣4,122,000元(二零二一年：人民幣3,303,000元)。

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，由於違約事件，約人民幣1,045,857,000元(二零二一年：無)之借貸須即時償還，包括：

- 按最優惠貸款利率加395個基點之浮動年利率計息之本金金額約人民幣499,000,000元(二零二一年：人民幣500,000,000元)之借貸，須於二零二四年二月償還，因拖欠若干期還款而須即時償還。未支付應計利息總額約人民幣9,251,000元須即時償還。
- 分別按最優惠貸款利率減275個基點及香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加190個基點之浮動年利率計息之本金金額約人民幣48,655,000元(二零二一年：人民幣46,310,000元)及人民幣142,928,000元(二零二一年：130,616,000)之借貸及循環貸款，因拖欠若干期還款及交叉違約而須即時償還。應計未支付利息人民幣5,897,000元須即時償還。
- 按香港銀行同業拆息加指定年利率800個基點之浮動年利率計息之本金金額約人民幣303,722,000元(二零二一年：人民幣286,160,000元)之借貸，因拖欠未償還本金而須即時償還。應計未支付利息約人民幣36,404,000元須即時償還。

該等借貸以本集團賬面值分別約人民幣673,741,000元(二零二一年：人民幣82,000,000元)、人民幣1,788,800,000元(二零二一年：人民幣1,838,642,000元)、人民幣44,248,000元(二零二一年：人民幣51,478,000元)、人民幣584,034,000元(二零二一年：人民幣1,181,458,000元)及人民幣12,000,000元(二零二一年：人民幣12,000,000元)之持作出售物業、發展中物業、物業、廠房及設備、投資物業及受限制現金作抵押。該等銀行借貸之實際年利率介乎2.5%至7.22%(二零二一年：2.1%至7.22%)。



## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

### (b) 其他借貸

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，有抵押其他借貸包括(1)兩項(二零二一年：一項)本金總額約人民幣330,000,000元(二零二一年：人民幣2,300,000,000元)之短期借貸及(2)六項(二零二一年：五項)本金總額約人民幣1,251,727,000元(二零二一年：人民幣1,327,900,000元)之長期借貸，須於二零二三年至二零二五年償還。該等借貸按固定年利率6.0%至15.0%(二零二一年：4.8%至14.0%)計息。

該等借貸以本集團總賬面值分別約人民幣52,100,000元(二零二一年：人民幣1,362,000,000元)、人民幣192,692,000元(二零二一年：人民幣423,524,000元)及人民幣3,464,110,000元(二零二一年：人民幣6,260,302,000元)之投資物業、持作出售物業及發展中物業作抵押。於二零二一年十二月三十一日，借貸亦以受限制現金人民幣2,300,000,000元作為抵押。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，該等借貸並無由於交叉違約而須即時償還。應計未支付利息約為人民幣30,701,000元(二零二一年：人民幣8,133,000元)。

- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團自並非金融機構之獨立第三方獲得若干無抵押借貸，包括兩項按固定年利率12%計息，本金總額約人民幣221,000,000元之借貸，須於二零二六年一月償還。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，該等借貸並無逾期或須即時償還。

於二零二二年十二月三十一日，相關應計未支付利息約為人民幣15,594,000元(二零二一年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

#### (c) 13%計息優先票據

本公司或本公司之附屬公司發行的13%計息優先票據均於新加坡證券交易所上市。

該等優先票據之主要條款如下：

	二零二一年票據	二零二二年票據	二零二三年票據
面額：	87,500,000美元	274,000,000美元	292,000,000美元
面額：	人民幣609,403,000元	人民幣1,908,300,000元	人民幣2,033,663,000元
發行日期：	二零二一年一月二十一日	二零一九年七月八日至二零一九年十一月十四日	二零二零年十二月十六日至二零二一年六月七日
證券代號：	國際證券號碼： XS2181861654	國際證券號碼： XS2022224047	國際證券號碼： XS2272702338
利率：	每年13%，每半年支付，自二零二零年七月二十一日開始	每年13%，每半年於期末於每年一月八日及七月八日支付，自二零二零年一月八日開始	每年13%，每半年於期末於每年六月十六日及十二月十六日支付，自二零二一年六月十六日開始
實際利率：	15.48%	13.15%–13.26%	14.05%
最終到期日：	二零二一年七月二十日	二零二二年七月八日	二零二三年十二月十六日
抵押品：	不適用	票據的抵押品包括本公司直接全資附屬公司成利投資有限公司全部股權的股份押記	不適用

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

### (c) 13%計息優先票據(續)

二零二一年票據、  
二零二二年票據及  
二零二三年票據之  
贖回選擇權：

本公司或發行人可於最終到期日之前隨時選擇按相等於票據本金額的**100%**另加於贖回日期適用的溢價及截至贖回日期止應計而未支付之利息(如有)的贖回價，贖回票據之全部(而不得只贖回部分)。本公司或發行人可於最終到期日之前隨時及不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的現金所得款項淨額，按票據本金之**113.0%**另加截至贖回日期止的應計而未支付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額最多**35%**；但於各次有關贖回後，於票據原發行日期發行的票據本金總額最少**65%**須仍未償還，而任何有關贖回須於有關股本發售結束後**60日**內進行。

二零二二年票據及  
二零二三年票據之  
贖回選擇權：

於票據持有人選擇時，本公司或發行人須於認沽期權結算日期按票據本金之**100%**加應計利息購回由有關持有人所持有之所有票據或其本金之任何部分(相等於**200,000美元**或其**1,000美元**之完整倍數的超出部分)。

該等票據於各報告日期的剩餘面額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二一年票據	-	-
二零二二年票據	1,703,969	1,469,479
二零二三年票據	2,299,684	1,837,408
	<b>4,003,653</b>	<b>3,306,887</b>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已悉數清償本金額約人民幣**561,307,000元**之二零二一年票據。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於交叉違約，該等票據須即時全額償還，並自此分類為流動負債。

本公司正與本公司債權人就債務重組方案進行積極磋商。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(d) 債券

	二零二一年/ 二零二二年債券	二零二二年/ 二零二三年債券	二零二三年/ 二零二四年債券	二零二四年/ 二零二五年/ 二零二六年/ 二零三一年/ 二零三二年/ 二零三三年債券 (「二零二四年至 二零三三年債券」)	二零二七年/ 二零三四年債券
面額：	21,300,000港元	20,000,000美元	155,300,000港元	3,290,000,000港元	1,890,000,000港元
面額：	人民幣 17,415,000元	人民幣 139,292,000元	人民幣 138,729,000元	人民幣 2,938,957,000元	人民幣 1,688,337,000元
發行日期：	二零一九年六月 十四日至二零二零年 二月四日	二零二一年 十二月十日至 二零二二年 一月十九日	二零二零年五月 十三日至 二零二一年 九月十五日	二零一四年十月 二十二日至 二零一七年 六月二日	二零一七年六月 二十日至 二零一八年 六月十五日
證券代號：	不適用	不適用	不適用	國際證券號碼： XS1130150391 XS1323898707 XS1397876258 XS1525845985 XS1558627771 XS1142114278 XS1304503268 XS1341411822 XS1525848575 XS1558627342	不適用
利率：	每年9%， 每季支付	每年14.5%， 每季支付	第一個週年日7.0%， 第一個週年日至 第二個週年日8.0%， 第二個週年日至 到期12.5%， 每季支付。	預付每年11%-13% 每年支付0.1%	預付7.5%-8%， 及每年支付0.1%
實際利率：	12.42%	15.37%	13.00%	11.55%-12.38%	11.27%-12.19%
最終到期日：	二零二二年 二月三日	二零二三年 二月十八日	二零二四年 九月十四日	二零三三年 十一月十四日	二零三四年 六月十六日
抵押品：	不適用	廣州市譽城房地產 開發有限公司持有 的廣州天譽半島項目 的450個單位約為 人民幣65,700,000元 (二零二一年： 人民幣 62,214,000元)	不適用	不適用	不適用
贖回選擇權：	無	附註(d)(i)	附註(d)(ii)	附註(d)(iii)	附註(d)(iii)
購回選擇權：	無	無	無	附註(d)(iii)	附註(d)(iii)

27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(d) 債券(續)

- (i) 發行人可於發行日後至到期日前隨時選擇，通過提前不少於30天(或債券持有人同意的較短期限)向債券持有人發出不可撤銷的贖回通知，贖回全部或部分未償還債券，贖回金額至少為2,000,000美元。贖回通知應指明贖回的日期。相應的本金額以及任何應計但未支付的利息及提前贖回補償金額應在通知規定的贖回日期到期應付。
- (ii) 債券持有人可於緊隨有關債券發行日期兩週年後第一日至緊接到到期日前最後一日期間內任何時間，於贖回日期前最少四十五日藉將債券持有人贖回通知存放在發行人之方式，要求發行人按面值1,000,000港元或100,000港元之整數倍數(超過該金額)贖回有關債券之全部或任何部分尚未清償本金額(相等於直至贖回日期的債券尚未清償本金總額及應計但未支付利息的總和)。
- (iii) 視乎有關債券而定，所有債券持有人均有權要求本公司於債券發行起第8個週年日後或於一個月內協定通知期的任何時間贖回債券。本公司有權於特定日期或期限內購回二零三一年債券、二零三二年債券、二零三三年債券及二零三四年債券。

該等債券於各報告日期的剩餘面額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二一年／二零二二年債券	-	17,602
二零二二年／二零二三年債券	158,486	128,295
二零二三年／二零二四年債券	143,834	122,812
二零二四年至二零三三年債券	1,128,657	920,309
二零二七年／二零三四年債券	458,007	374,569
	<b>1,888,984</b>	<b>1,563,587</b>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已悉數清償二零二一年／二零二二年債券。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於交叉違約，本金額約人民幣278,021,000元之債券須即時償還，並自此分類為流動負債。

於二零二二年十二月三十一日，本集團須償還未償還本金及截至悉數結清日期之應計利息(違約利息每年29%或20%)。於二零二二年十二月三十一日，相關應計但未支付利息約為人民幣24,299,000元(二零二一年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

### (d) 債券(續)

二零二四年至二零三三年債券於聯交所上市。於二零二二年十二月三十一日，二零二四年至二零三三年債券暫停交易。

於二零二二年十二月三十一日，債券餘額約人民幣1,512,041,000元並無觸發要求即時償還的提前贖回條件，因此將按原有合約還款時間表償還，並分類為非流動負債。

本公司正與本公司債權人就債務重組方案進行積極磋商。

### (e) 該等借貸的期限及公平價值如下：

	有抵押 銀行借貸 人民幣千元	有抵押 優先票據 人民幣千元	無抵押 優先票據 人民幣千元	有抵押 債券 人民幣千元	無抵押 債券 人民幣千元	有抵押 其他借貸 人民幣千元	無抵押 其他借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日								
— 一年內	1,074,369	1,703,969	2,299,684	158,486	218,456	1,275,801	15,594	6,746,359
— 一至二年	27,695	-	-	-	146,732	-	80,400	254,827
— 二至五年	99,515	-	-	-	116,222	336,627	140,600	692,964
— 超過五年	2,493,179	-	-	-	1,249,088	-	-	3,742,267
賬面值	3,694,758	1,703,969	2,299,684	158,486	1,730,498	1,612,428	236,594	11,436,417
公平價值	3,694,758	23,566	30,962	158,486	1,730,498	1,612,428	236,594	7,487,292
於二零二一年十二月三十一日								
— 一年內	529,330	1,469,479	1,837,408	128,295	20,265	2,792,233	-	6,777,010
— 一至二年	544,510	-	-	-	16,207	843,800	-	1,404,517
— 二至五年	1,387,037	-	-	-	371,711	-	-	1,758,748
— 超過五年	508,423	-	-	-	1,027,109	-	-	1,535,532
賬面值	2,969,300	1,469,479	1,837,408	128,295	1,435,292	3,636,033	-	11,475,807
公平價值	2,969,300	1,362,304	1,533,276	128,295	1,435,292	3,636,033	-	11,064,500

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(f) 於二零二二年十二月三十一日，本集團的未提取借貸融資如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
浮動利率：		
– 一年內屆滿	–	1,173
– 一年後屆滿	4,774,000	6,250,000
	<b>4,774,000</b>	<b>6,251,173</b>

(g) 於二零二二年十二月三十一日，本集團的借貸以下列貨幣計值：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
人民幣	5,006,174	6,141,399
港元	2,268,104	1,899,226
美元	4,162,139	3,435,182
	<b>11,436,417</b>	<b>11,475,807</b>

(h) 於二零二二年十二月三十一日，下列本集團資產已予抵押並以賬面值計入綜合財務狀況表以下類別，以取得本集團獲授信貸融資：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	75,968	82,161
使用權資產(附註14)	84,227	87,183
投資物業(附註15)	1,664,370	2,972,458
發展中物業(附註18)	9,091,193	10,458,231
持作出售物業(附註19)	937,941	567,738
存款(附註23)	12,000	2,312,000
	<b>11,865,699</b>	<b>16,479,771</b>

此外，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團之若干貸款融資已以下列方式擔保：

- 本公司若干附屬公司的股份；
- 本公司及／或同系附屬公司所提供的公司擔保；
- 余斌先生或連同其配偶所提供的個人擔保。



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項資產／負債

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後變現	482,101	251,198
將於12個月內變現	44,150	34,972
	<u>526,251</u>	<u>286,170</u>
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後變現	(367,229)	(407,653)
將於12個月內變現	-	(21,982)
	<u>(367,229)</u>	<u>(429,635)</u>
	<u>159,022</u>	<u>(143,465)</u>

遞延所得稅變動淨額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	(143,465)	(353,188)
分類為持作出售(附註24)	(9,810)	-
出售附屬公司(附註31)	11,070	-
綜合收益表的稅項抵免(附註10)	301,227	209,723
年終	<u>159,022</u>	<u>(143,465)</u>

28. 遞延稅項資產／負債(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及於同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下:

(a) 遞延所得稅資產

	稅務虧損 人民幣千元	公司間交易	土地增值稅 暫時差異 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		未變現利潤 暫時差異 人民幣千元			
於二零二二年一月一日	92,585	13,681	229,782	57,046	393,094
分類為持作出售(附註24)	-	-	(6,787)	(3,023)	(9,810)
於損益計入/(扣除)	(27,164)	4,511	(13,158)	298,287	262,476
於二零二二年十二月三十一日	65,421	18,192	209,837	352,310	645,760
於二零二一年一月一日	53,891	11,820	214,883	19,493	300,087
計入損益	38,694	1,861	14,899	37,553	93,007
於二零二一年十二月三十一日	92,585	13,681	229,782	57,046	393,094

(b) 遞延所得稅負債

	樓宇	投資物業	發展中物業	持作出售物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	(14,916)	(390,612)	(47,721)	(83,310)	(536,559)
出售附屬公司(附註31)	-	-	11,070	-	11,070
計入損益	259	45,225	(20,711)	13,978	38,751
於二零二二年十二月三十一日	(14,657)	(345,387)	(57,362)	(69,332)	(486,738)
於二零二一年一月一日	(15,175)	(392,559)	(154,527)	(91,014)	(653,275)
計入損益	259	1,947	106,806	7,704	116,716
於二零二一年十二月三十一日	(14,916)	(390,612)	(47,721)	(83,310)	(536,559)

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項資產／負債(續)

#### (b) 遞延所得稅負債(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣**4,227,975,000**元(二零二一年：人民幣**2,007,934,000**元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。在稅務虧損中有人民幣**261,684,000**元已於二零二二年十二月三十一日確認為遞延稅項資產(二零二一年：人民幣**370,340,000**元)。尚未確認稅務虧損包括結餘人民幣**2,634,859,000**元(二零二一年：人民幣**1,321,113,000**元)，並可無限期結轉，而餘額人民幣**1,331,432,000**元(二零二一年：人民幣**316,481,000**元)將於五年內屆滿。

年份	人民幣千元
二零二三年	28,608
二零二四年	64,744
二零二五年	155,422
二零二六年	41,050
二零二七年	1,041,608
無限期	2,634,859
	<u>3,966,291</u>

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務局批准，享有自本集團中國附屬公司所收取股息可按預扣所得稅率**5%**的稅務條約優惠。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無計劃於可見將來將盈利分派至中國大陸以外，故並無就其中國附屬公司之未分派盈利產生任何預扣所得稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 29. 股本及股份溢價

附註	普通股股本 股份數目 千股	普通股股本面值 千港元	普通股股本 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
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	90,000,000	300,000	311,316		
已發行及繳足：					
於二零二一年一月一日	7,930,294	26,509	24,680	579,406	604,086
根據購股權計劃發行股份	(i) 26,037	87	72	10,281	10,353
發行股份：股份配售	(ii) 490,000	1,638	1,340	351,211	352,551
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	8,446,331	28,234	26,092	940,898	966,990

附註：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，根據二零零五年計劃授出合共10,529,291份購股權已按經調整行使價0.2238港元獲行使，以及根據二零一五年計劃授出15,507,967份購股權已按行使價0.3607港元獲行使，以認購總數26,037,258股本公司普通股，總代價為7,950,000港元（相等於約人民幣6,730,000元）。因此，本公司已分別確認人民幣72,000元及人民幣10,281,000元為股本及股份溢價。人民幣3,623,000元從以股份為基礎之酬金儲備轉撥至股份溢價，並已根據附註2.4.16載列之政策於過往年度確認。
- (ii) 於二零二一年六月二十八日，本公司完成股份配售，有關代價淨額為人民幣352,551,000元。已經按每股配售股份0.877港元之配售價，配售合共490,000,000股配售股份（相當於本公司於緊隨配售事項完成後配發及發行配售股份擴大後之已發行股本約5.80%）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 30. 儲備

	附註	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有 之股份儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日		44,382	(123,242)	197	826,315	2,995,966	3,743,618
折算海外經營業務產生 的匯兌差額		-	-	5,899	-	-	5,899
發行股份：行使購股權 僱員購股權及	29,33	(3,623)	-	-	-	-	(3,623)
股份獎勵計劃	33,34	6,640	-	-	-	-	6,640
將已失效購股權由以股 份為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利	33	(372)	-	-	-	372	-
根據股份獎勵計劃 將股份轉讓予僱員	34	(24,023)	20,325	-	-	3,698	-
二零二零年末期股息 根據股份獎勵計劃 收取股息		-	-	-	-	2,853	2,853
本年度虧損		-	-	-	-	(284,209)	(284,209)
於二零二一年 十二月三十一日及於 二零二二年一月一日		23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	3,260,354
折算海外經營業務產生 的匯兌差額		-	-	(138,674)	-	-	(138,674)
僱員購股權及 股份獎勵計劃	33,34	225	-	-	-	-	225
將已失效購股權由以 股份為基礎之 酬金儲備重新分配 至保留溢利	33	(2,398)	-	-	-	2,398	-
根據股份獎勵計劃 將股份轉讓予僱員	34	(15,400)	17,161	-	-	(1,761)	-
註銷股份獎勵計劃		(2,746)	85,756	-	(37,524)	(42,699)	2,787
本年度虧損		-	-	-	-	(3,491,272)	(3,491,272)
轉撥至儲備		-	-	-	117,807	(117,807)	-
於二零二二年 十二月三十一日		2,685	-	(132,578)	906,598	(1,143,285)	(366,580)

## 30. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

以股份為基礎之酬金儲備	該儲備包括根據附註2.4.16就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
就股份獎勵計劃持有之股份儲備	就股份獎勵計劃持有之股份為已付之代價(包括根據股份獎勵計劃購買股份之任何直接應佔遞增成本)。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。

## 31. 出售附屬公司部分權益

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議(「協議」)，以出售一家間接附屬公司之50%股權，該附屬公司主要於中國從事醫院經營業務(「出售附屬公司B」)，代價為約人民幣225,000,000元，已於年內悉數結清。

該部分出售事項於二零二二年六月二十四日(「出售日期」)完成，自此本集團於出售附屬公司B之股權由70%減少至20%，且失去對出售附屬公司B之控制權，而出售附屬公司B之業績、資產及負債不再與本集團之業績、資產及負債綜合列賬。根據協議，本集團失去對出售附屬公司B之控制權，但保留對出售附屬公司B之重大影響力。因此，本集團將其於出售附屬公司B之保留權益列賬為於聯營公司之權益(附註17)。

部分出售附屬公司之虧損約人民幣77,361,000元於截至二零二二年十二月三十一日止年度在損益中確認為「其他(虧損)／收益－淨額」。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 31. 出售附屬公司部分權益(續)

出售附屬公司B之資產／(負債)於出售日期之賬面淨值如下：

	二零二二年 六月二十四日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	399,623
使用權資產(附註14)	135,179
按金及其他應收款項	11,631
其他應付款項	(49)
現金及現金等值項目	1
遞延稅項負債(附註28)	<u>(11,070)</u>
所出售淨資產	535,315
於出售日期之非控制性權益	(142,954)
部分出售附屬公司之虧損	<u>(77,361)</u>
代價	<u>315,000</u>
總代價包括：	
– 現金	225,000
– 於出售附屬公司B之其餘股權之公平價值	<u>90,000</u>
	<u>315,000</u>
現金代價	225,000
減：所出售之出售附屬公司B現金淨額	<u>(1)</u>
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>224,999</u>



### 32. 財務擔保合約

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保	<u>3,277,635</u>	<u>3,805,704</u>

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠若干期按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為買家拖欠若干期付款之可能性極微，倘發生拖欠若干期付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之預期信貸虧損屬非重大。

### 33. 購股權計劃

#### (a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零零五年計劃」）。

本公司實行二零零五年計劃，以向合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效及（除非另行取消或修訂）將由該日期起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權（按其全權酌情）邀請本集團或任何本集團持有股權之任何實體之任何僱員以及本集團或本集團持有股權之任何實體之任何供應商、諮詢顧問、顧問或客戶參與二零零五年計劃。每份購股權賦予持有人權利以認購本公司普通股。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出要約時釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii) 本公司之股份面值。

於二零二二年十二月三十一日，並無任何根據二零零五年計劃授出之購股權尚未行使。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權計劃(續)

#### (b) 二零一五年計劃

根據於二零一五年六月九日通過的決議案，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授出購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括(i)任何僱員或擬任僱員；及(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何董事，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由屬於以上任何一類參與者之一名或多名人士全資擁有之任何公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，及(除非另行取消或修訂)將由該日期起十年維持生效。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

於二零二二年十二月三十一日，根據二零一五年計劃授出之76,799,933份(二零二一年：82,001,033份)購股權尚未行使。

33. 購股權計劃(續)

(c) 二零零五年及二零一五年計劃

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	股份拆細完成 前每股行使價	每股認購調整 行使價	於二零二一年 一月一日		於二零二一年 十二月三十一日 及二零二二年 一月一日		於 二零二二年 十二月 三十一日	
				尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	已失效/ 註銷的 購股權	尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	已失效/ 註銷的 購股權
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	4,316,191	(4,316,191)	-	-	-	-
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	6,213,100	(6,213,100)	-	-	-	-
				10,529,291	(10,529,291)	-	-	-	-
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	8,452,500	(3,432,000)	-	5,020,500	-	5,020,500
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	6,248,600	(3,432,000)	-	2,816,600	-	2,816,600
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	10,586,000	(1,022,667)	-	9,563,333	-	8,985,233
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	18,307,400	(5,619,900)	-	12,687,500	-	11,958,500
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	14,157,000	(2,001,400)	-	12,155,600	-	11,426,600
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	20,377,500	-	(429,000)	19,948,500	-	18,361,500
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	20,235,000	-	(426,000)	19,809,000	-	18,231,000
				98,364,000	(15,507,967)	(855,000)	82,001,033	-	76,799,933
				108,893,291	(26,037,258)	(855,000)	82,001,033	-	76,799,933
加權平均行使價				0.3475港元	0.3053港元	0.3607港元	0.3607港元	-	HK\$0.3607
按類別分析：									
董事				41,671,291	(858,000)	-	40,813,291	-	40,813,291
其他僱員				67,222,000	(25,179,258)	(855,000)	41,187,742	-	35,986,642
				108,893,291	(26,037,258)	(855,000)	82,001,033	-	76,799,933

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 33. 購股權計劃(續)

- (d) 於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出每份購股權的公平價值分別為0.42港元及0.58港元，乃獨立估值師採用二項模式釐定。

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日所授出購股權受以下歸屬時間表所規限，而歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零零五年計劃 可行使購股權數目
二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日	34%
	<hr/>
	100%

  

購股權行使期	二零一五年計劃 可行使購股權數目
二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.20%
	<hr/>
	100.00%

所授出購股權的公平價值乃確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣225,000元(二零二一年：人民幣707,000元)。

年內，概無購股權獲行使(二零二一年：26,037,258份購股權獲行使，於購股權行使日期的加權平均股份價格為0.3053港元)。

年內，5,201,100份(二零二一年：855,000份)購股權已予失效或註銷，約人民幣2,398,000元(二零二一年：人民幣372,000元)之相應購股權儲備已轉撥至本集團之累計虧損。

### 34. 本公司的股份獎勵計劃

於二零一八年七月三日（「採納日期」），董事會採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），並已於同日生效，以向董事會建議的本集團個別僱員（「指定參與者」）提供持有本公司專屬權益的機會，旨在(i)肯定若干僱員的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員以進一步發展本集團。

於採納日期，本公司委任一名為獨立第三方的受託人管理股份獎勵計劃。獎勵股份可透過下列方式取得：(i)由受託人從市場上收購現有股份；或(ii)根據於本公司的股東大會上根據自股東尋求的授權而由本公司向受託人配發及發行新股份，在該兩種情況下的費用將由本公司承擔。受託人將以信託形式持有該等股份，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬予受益人為止。

股份獎勵計劃已於採納日期生效，並將於以下較早日期終止：(i)十週年當日；及(ii)本公司董事決定提早終止之有關日期。

經薪酬委員會批准，合共**39,833,333**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日。本公司已議決目的修訂補充獎勵**8,000,000**股股份。股份的公平價值**1.21**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

經薪酬委員會批准，合共**22,250,011**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日。股份的公平價值**0.95**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

所授出股份的公平價值乃確認為僱員成本，並相應增加於相關歸屬期間在權益內的股份獎勵計劃儲備內。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無就本公司授出股份獎勵計劃而確認任何股份獎勵計劃開支（二零二一年：人民幣**5,933,000**元）。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無計劃獎勵額外批次的股份。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，合計**19,250,009**股歸屬股份（二零二一年：**23,097,158**股股份）已轉讓予員工。就股份獎勵計劃持有之股份的有關金額已轉至以股份為基礎之酬金儲備及保留溢利。

本公司董事會議決終止股份獎勵計劃，自二零二二年六月二十一日起生效。股份獎勵計劃下並無已授予指定參與者而尚未歸屬的股份獎勵。

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 34. 本公司的股份獎勵計劃(續)

受託人就股份獎勵計劃持有之所有股份詳列如下：

	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
於十二月三十一日	–	115,240,842
佔已發行股本百分比	–	1.22%

### 35. 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前溢利於經營業務產生現金淨額之對賬

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利		(3,844,379)	683,447
經調整以下各項：			
財務費用/(收入)，淨額	7	1,089,734	(90,943)
其他收益，並非在經營活動確認		–	(21,844)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33,34	225	6,640
物業、廠房及設備之折舊	13	17,270	17,816
使用權資產折舊	14	11,159	14,231
金融資產之公平價值變動	20	249,219	271,383
應佔合營企業虧損/(溢利)，扣除稅項	16	3,988	(414)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	17	641	–
於合營企業之權益之減值虧損	16	20,161	–
貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損	21	116,670	41,749
應收非控制性權益款項之減值虧損	21	117,028	1,338
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	18,19	1,169,096	90,038
出售物業、廠房及設備之虧損	13	12,797	–
物業、廠房及設備之減值虧損	13	1,669	–
投資物業之公平價值變動	15	204,447	5,335
分類為持作出售之非流動資產之重新計量虧損	24	12,093	–
出售附屬公司部分權益之虧損淨額	31	77,361	–
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利		(740,821)	1,018,776
發展中物業減少		733,558	1,402,203
持作出售物業(增加)/減少		(392,209)	385,067
在建投資物業增加		–	(82,588)
貿易應收款項、訂金及其他應收款項增加		(856,702)	(100,757)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 (減少)/增加		(725,494)	936,554
合同成本減少		(33,820)	(110,544)
受限制現金減少/(增加)		76,182	(425,219)
合同負債減少		(430,189)	(4,041,631)
經營業務所用現金		(2,369,495)	(1,018,139)
已付中國企業所得稅		(16,134)	(316,641)
已付中國土地增值稅		(83,687)	(128,078)
經營業務所用現金淨額		(2,469,316)	(1,462,858)

35. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	附註	銀行及其他借貸 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日		11,475,807	4,006	189,861	11,669,674
融資活動流入		1,838,576	-	-	1,838,576
融資活動流出		(2,441,883)	(4,006)	-	(2,445,889)
支付利息		(673,465)	-	-	(673,465)
其他變動	(ii)	1,237,382	-	19,361	1,256,743
於二零二二年十二月三十一日		11,436,417	-	209,222	11,645,639
於二零二一年一月一日		8,691,436	-	171,525	8,862,961
融資活動流入		6,288,462	4,006	-	6,292,468
融資活動流出		(3,493,788)	-	-	(3,493,788)
支付利息		(952,630)	-	-	(952,630)
其他變動	(ii)	942,327	-	18,336	960,663
於二零二一年十二月三十一日		11,475,807	4,006	189,861	11,669,674

- (i) 重大非現金交易：年內，當管理人員更改投資物業擬定用途，由賺取租金收入改為出售物業，並已開始為該物業物色潛在買家後，公平價值約為人民幣445,000,000元之投資物業已轉撥至持作出售物業。詳情載於附註19。
- (ii) 其他非現金變動主要包括：i)應計租賃負債、ii)匯兌調整及iii)出售附屬公司的若干資產及負債已重新分類為持作出售。

36. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	6,017	4,808



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 36. 承擔(續)

#### (b) 其他承擔

二零二二年	二零二一年
人民幣千元	人民幣千元

就以下項目已訂約但未撥備的支出：

— 物業建築及發展成本

<b>6,488,407</b>	<b>8,293,205</b>
------------------	------------------

### 37. 撥備及或然負債

本集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，經考慮法律意見，由於管理層評估法律訴訟結果，並無就本集團可能蒙受之損失計提撥備，並認為預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

### 38. 關聯方交易

#### (a) 關聯方的姓名及關係

姓名	關係
余斌先生	最終控股股東兼本公司董事
余豐先生	與最終控股股東關係密切的家庭成員
廣州市豐嘉企業發展有限公司	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
綠景控股股份有限公司(「綠景控股」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
廣州市明安醫療投資有限公司(「廣州明安」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
深圳前海易通基金管理有限公司(「前海易通」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)	由最終控股股東控制

## 38. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方已訂立以下重大交易：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
交易性質		
自辦公室租賃收取的租金收入	<u>1,389</u>	<u>1,388</u>

### (c) 最終控股股東提供的個人擔保

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，余斌先生及其配偶已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向銀行提供擔保，見附註27(h)披露。

### (d) 主要管理人員補償

年內產生之高級管理層成員之酬金(包括附註39所披露之董事酬金)如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期福利	14,411	24,262
其他長期福利	478	785
權益結算以股份為基礎之酬金開支	<u>13</u>	<u>4,457</u>
	<u>14,902</u>	<u>29,504</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 38. 關聯方交易(續)

#### (e) 與關聯方之結餘

除上文所披露者外，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入其他應付款項及其他借貸之應付關聯方款項：		
綠景控股及廣州明安	213	213
宏宇天譽	-	4,006
應付分類為持作出售之出售附屬公司A款項(附註)	274,477	-
來自出售附屬公司A非控制性權益之其他借貸	280,000	-
	<b>554,690</b>	<b>4,219</b>

附註：

應付分類為持作出售之出售附屬公司A款項中，人民幣262,077,000元預期抵銷建議出售事項(附註24)出售代價之一部分，餘下人民幣12,400,000元預期於二零二三年內償還。

應付關聯方款項主要為現金墊款，其為無抵押、不計利息及須按要求隨時付還。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 39. 董事福利

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的各董事薪金載列如下：已付或應付擔任董事職務（不論為本公司或其附屬公司業務）的人士的酬金：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算 以股份為基礎 之酬金及 股份獎勵開支 人民幣千元 (附註(c))	向界定供款 退休計劃 作出供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零二二年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,172	-	-	15	2,187
文小兵 (於二零二二年六月二十二日辭任)	49	914	-	56	7	1,026
王成華	-	1,897	-	-	15	1,912
金志峰	-	2,009	-	-	15	2,024
<b>非執行董事</b>						
黃樂 (於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
王凱玲 (於二零二二年六月十七日獲委任)	-*	-	-	-	-	-*
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞 (於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
鄭永強 (於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
鍾麗芳 (於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
溫曉靖 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
崔元 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
唐瑜 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
	<b>655</b>	<b>6,992</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>7,755</b>
<b>二零二一年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,109	-	422	15	2,546
文小兵	91	1,842	-	403	15	2,351
王成華	-	1,842	-	267	15	2,124
金志峰	-	1,950	-	267	15	2,232
<b>非執行董事</b>						
黃樂	216	-	-	-	-	216
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	200	-	-	17	-	217
鄭永強	200	-	-	17	-	217
鍾麗芳	200	-	-	7	-	207
	<b>907</b>	<b>7,743</b>	<b>-</b>	<b>1,400</b>	<b>60</b>	<b>10,110</b>

\* 金額低於人民幣1,000元

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 39. 董事福利(續)

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合同性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 本集團須估計於購股權計劃及股份獎勵計劃之歸屬期結束時將留任本集團之預期承授人百分比(「**預期留任率**」)，從而釐定於損益扣除之以股份為基礎之酬金開支之金額。於二零二二年十二月三十一日，預期留任率經評估為**100%**(二零二一年：**100%**)。

於本年度結束或於本年度的任何時間，概無有關本集團業務而由本公司訂立及本公司董事在其中直接或間接重大權益的重大交易、安排及合同。

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司的資產負債表

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	42	101,470	101,470
應收附屬公司款項	42	933,164	934,269
		<b>1,034,634</b>	<b>1,035,739</b>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	42	4,045,924	4,258,172
其他應收款項及預付款項		12,584	20,871
現金及現金等值項目		99	11,623
		<b>4,058,607</b>	<b>4,290,666</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		26,781	31,580
銀行及其他借貸		2,262,552	286,668
應付所得稅		55,830	55,830
		<b>2,345,163</b>	<b>374,078</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,713,444</b>	<b>3,916,588</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,748,078</b>	<b>4,952,327</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		1,512,042	2,904,772
		<b>1,512,042</b>	<b>2,904,772</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,236,036</b>	<b>2,047,555</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	26,092	26,092
其他儲備	41	2,018,255	1,973,181
(累計虧損)／保留溢利	41	(808,311)	48,282
<b>權益總額</b>		<b>1,236,036</b>	<b>2,047,555</b>

代表董事會

金志峰  
董事

王成華  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 41. 本公司的儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有之 股份儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日		579,406	1,112,196	44,382	(123,242)	-	30,155	1,642,897
發行股份：行使購股權	29(i), 33	10,281	-	(3,623)	-	-	-	6,658
發行股份：股份配售	29(ii)	351,211	-	-	-	-	-	351,211
僱員購股權及股份獎勵計劃	33, 34	-	-	6,640	-	-	-	6,640
將已失效購股權從以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至累計虧損	33	-	-	(372)	-	-	372	-
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	34	-	-	(24,023)	20,325	-	3,698	-
根據股份獎勵計劃收取股息		-	-	-	-	-	2,853	2,853
二零二零年末期股息	12	-	-	-	-	-	(210,824)	(210,824)
本年度溢利		-	-	-	-	-	222,028	222,028
於二零二一年十二月三十一日及 於二零二二年一月一日		940,898	1,112,196	23,004	(102,917)	-	48,282	2,021,463
僱員購股權及股份獎勵計劃	33, 34	-	-	225	-	-	-	225
將已失效購股權從以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至累計虧損	33	-	-	(2,398)	-	-	2,398	-
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	34	-	-	(15,400)	17,161	-	(1,761)	-
註銷股份獎勵計劃	34	-	-	(2,746)	85,756	(37,524)	(42,699)	2,787
本年度虧損		-	-	-	-	-	(814,531)	(814,531)
於二零二二年十二月三十一日		940,898	1,112,196	2,685	-	(37,524)	(808,311)	1,209,944



## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
	附註	
於附屬公司之權益－非流動部份		
非上市投資，按成本值	(a)	
	<u>101,470</u>	<u>101,470</u>
應收附屬公司款項		
應收附屬公司款項	(b)	
減：減值虧損撥備		
	<u>5,007,692</u>	<u>5,221,045</u>
	<u>(28,604)</u>	<u>(28,604)</u>
	<u>4,979,088</u>	<u>5,192,441</u>
	<u>5,080,558</u>	<u>5,293,911</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		二零二二年 直接	本公司所持權益百分比		二零二一年 間接	主要業務
		二零二二年	二零二一年		二零二二年 間接	二零二一年 直接		
重慶核盛房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	97%	-	100%	中國物業發展
重慶之遠地產有限公司*	中國	人民幣40,820,000元	人民幣40,820,000元	-	73.7%	-	76%	中國物業發展
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
廣西眾聚易舉投資有限公司 (附註(1)) (眾聚易舉)	中國	人民幣60,000,000元	人民幣60,000,000元	-	38.8%	-	40%	中國物業發展
廣州市創家置業有限公司	中國	6,000,000美元	6,000,000美元	-	98%	-	100%	投資控股及物業租賃
廣州海涌房地產有限公司	中國	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	-	86.2%	-	88%	中國物業發展
廣州市天鳳有限責任公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	77.6%	-	80%	中國物業發展
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	99%	-	100%	物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣800,000元	人民幣800,000元	-	99%	-	100%	提供創新技術操作服務
廣州市譽城房地產開發有限公司	中國	100,000,000美元	100,000,000美元	-	100%	-	100%	中國物業發展
廣州譽凌諮詢服務有限公司	中國	103美元	154,239,363港元	-	97%	-	100%	投資控股及在中國提供物業發展項目管理服務

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零二二年	二零二一年	二零二二年 直接	二零二二年 間接	二零二一年 直接 間接		
廣州粵威環保實業有限公司	中國	11,327,455美元	11,327,455美元	-	99.1%	-	100%	中國物業發展
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	100港元	-	100%	-	100%	投資控股
桂林荔蒲天譽文旅投資有限公司	中國	-	-	-	97%	-	100%	中國物業發展
江西新好景實業發展有限公司	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	-	64.2%	-	65.5%	中國物業發展
昆明創澳置業有限公司	中國	人民幣88,000,000元	人民幣88,000,000元	-	90%	-	90%	中國物業發展
南寧天譽巨成置業有限公司	中國	人民幣8,000,000元	人民幣50,000,000元	-	77.6%	-	80%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司 (「天譽巨榮」)	中國	人民幣 1,177,625,000元	人民幣 1,177,625,000元	-	77.6%	-	80%	中國物業發展
南寧天譽新景置業有限公司	中國	-	-	-	78.4%	-	80%	中國物業發展
深圳市新圍房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	98%	-	100%	中國物業發展
天譽國際控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	-	100%	-	100%	提供融資

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零二二年	二零二一年	二零二二年 直接	二零二二年 間接	二零二一年 直接		二零二一年 間接
天譽投資管理有限公司	香港	100,000,000港元	100,000,000港元	100%	-	100%	-	向集團實體提供管理 服務及投資控股
偉萬投資有限公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	物業投資
成利投資企業有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	100%	-	100%	-	投資控股
徐州嘉譽置業有限公司	中國	35,000,000美元	35,000,000美元	-	77.6%	-	89.8%	中國物業發展
徐州譽城置業有限公司	中國	人民幣 55,000,000元	人民幣 55,000,000元	-	70%	-	70%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司	中國	人民幣 113,500,000元	人民幣 113,500,000元	-	78%	-	78%	中國物業發展
中山市天譽萬利房地產開發有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	50%	-	51%	中國物業發展
珠海市豪浚房地產開發有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	-	77.6%	-	80%	中國物業發展

# 本集團擬出售於該附屬公司之**73.73%**股本權益，而該附屬公司之資產及負債已予重新分類為持作出售(附註24)。

(i) 眾擎易舉乃根據實體的組織章程大綱及細則以及一致行動股東的協議入賬。本集團可對實體行使控制權，因此，其被視為本集團的附屬公司。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

### (c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司

於二零二二年十二月三十一日，眾擎易舉及天譽巨榮有對本集團而言屬重大的非控制性權益。有關其餘附屬公司的非控制性權益個別對本集團而言並不重大。

以下有關眾擎易舉及天譽巨榮的財務資料為未進行公司間對銷前的資料。

#### 概要資產負債表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	1,063,709	1,364,027	12,777,872	12,193,128
流動負債	(397,942)	(591,123)	(6,236,713)	(6,207,435)
流動資產淨值	665,767	772,904	6,541,159	5,985,693
非流動資產	199,236	167,152	576,755	1,042,940
非流動負債	(191,732)	(172,354)	(5,386,519)	(4,483,710)
非流動資產淨值	7,504	(5,202)	(4,809,764)	(3,440,770)
淨資產	673,271	767,702	1,731,395	2,544,923
本集團累計非控制性權益	403,962	460,621	418,156	440,106

#### 概要全面收益表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	206,406	3,339,178	86,720	1,356,846
本年度溢利	(98,433)	468,496	(300,058)	219,758
全面收益總額	(98,433)	468,496	(300,058)	219,758
分配予本集團非控制性權益 的溢利	(59,060)	281,098	(60,012)	40,106

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

- (c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

概要現金流量表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	<b>(849,336)</b>	(357,270)	<b>(2,126,123)</b>	41,625
投資活動產生的現金流量	<b>786,424</b>	276,242	<b>828,784</b>	12,450
融資活動產生的現金流量	-	-	<b>887,664</b>	186,825
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<b>(62,912)</b>	(81,028)	<b>(409,675)</b>	240,900

附註：於二零二一年七月八日，本集團訂立《增資擴股協議》。據此，漳州唐林房地產同意向天譽巨榮增資，將取得天譽巨榮之20%股權。於上述增資完成後，天譽巨榮將由本集團和非控股股東分別擁有80%及20%股權，天譽巨榮仍將是本公司之附屬公司。

## 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	2,069,989	7,662,876	7,702,150	6,591,043	6,191,763
除所得稅前(虧損)/溢利	(3,844,379)	683,447	1,919,867	1,579,850	1,644,102
所得稅抵免/(開支)	249,690	(573,979)	(916,855)	(747,868)	(823,346)
本年度(虧損)/溢利	(3,594,689)	109,468	1,003,012	831,982	820,756
<b>應佔</b>					
— 本公司擁有人	(3,491,272)	(284,209)	950,900	792,258	751,315
— 非控制性權益	(103,417)	393,677	52,112	39,724	69,441
	(3,594,689)	109,468	1,003,012	831,982	820,756
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	25,965,211	30,776,471	29,061,741	22,851,765	21,236,989
負債總額	(24,258,100)	(25,156,763)	(24,266,983)	(19,101,719)	(17,933,430)
資產淨值	1,707,111	5,619,708	4,794,758	3,750,046	3,303,559
非控制性權益	(1,106,701)	(1,392,364)	(447,054)	(210,873)	(390,134)
本公司擁有人應佔權益	600,410	4,227,344	4,347,704	3,539,173	2,913,425



## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	項目種類	狀況	實際/ 預期竣工年度	估計項目 總建築面積 (平方米)	31.12.2022 之估計未交付 可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況評估值 人民幣千元	集團 應佔市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	集團 應佔賬面值 人民幣千元	
(A) 集團於二零二二年十二月三十一日之發展中物業及持作出售物業(包括在分類為持作出售之出售附屬公司的資產)詳情如下:											
於粵港澳大灣區:											
1.	廣州天譽半島, 廣州市海珠區	住宅和商業	已竣工	2017 & 2019	315,000	24,000	100.0%	1,415,000 (附註1)	1,415,000	711,187	711,187
2.	天譽大健康智慧工業園, 深圳市光明新區	服務式公寓和商業	在建中	2025	183,000	128,000	98.0%	1,803,000 (附註1)	1,766,900	1,788,800	1,753,024
3.	中山天譽虹悅, 中山市西區	公寓和配套商業	已竣工	2020	105,000	-	77.6%	3,000 (附註1)	2,300	1,996	1,549
4.	天譽珠海灣, 珠海平山新城	公寓和配套商業	在建中	2023-2024	298,000	212,000	77.6%	1,585,000 (附註1)	1,230,000	1,585,000	1,229,960
於華南地區:											
5.	南寧天譽花園, 南寧市良慶區五象新區	公寓和配套商業	已竣工	2016-2018	1,202,000	18,000	77.6%	276,000 (附註1)	214,200	19,591	15,203
6.	南寧天譽東盟創客城, 南寧市良慶區五象新區	綜合發展	已竣工/在建中	2018-2026	1,305,000	231,000	77.6%	1,848,000 (附註1)	1,434,000	592,912	460,100
7.	南寧禮府·印象, 南寧市良慶區五象新區	公寓和配套商業	已竣工	2020-2022	749,000	25,000	38.8%	155,000 (附註1)	60,100	155,000	60,140
8.	桂林荔浦天譽翡翠谷, 桂林市荔浦市荔城鎮	別墅、住宅和服務式公寓	在建中	2023-2025	236,000	230,000	97.0%	409,000 (附註1)	396,800	409,000	396,812
於華東地區:											
9.	徐州天譽時代城, 徐州市泉山區	公寓和配套商業	已竣工	2019-2021	470,000	17,000	70.0%	43,000 (附註1)	30,100	25,664	17,965
10.	徐州天譽雅園, 徐州市泉山區	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2021-2023	205,000	22,000	78.0%	99,000 (附註1)	77,200	67,481	52,635
11.	徐州廣譽智慧城, 徐州市泉山區	公寓和配套商業	在建中	2023-2025	538,000	431,000	88.6%	1,675,000 (附註1)	1,483,700	1,675,000	1,483,715
12.	南昌天譽鳳凰樹, 南昌市安義縣	公寓和配套商業	已竣工	2013	119,000	35,000	64.2%	120,000 (附註1)	77,000	114,786	73,681
於西南地區:											
13.	重慶天譽·智慧城, 重慶市南岸區彈子石	綜合發展	已竣工/在建中	2017-2028	1,195,000	252,000	97.0%	2,587,000 (附註1)	2,509,900	2,387,000	2,315,867
14.	重慶天譽林溪府, 重慶市璧山區	公寓和配套商業	在建中	2023-2024	448,000	352,000	74.3%	1,059,000 (附註1)	787,000	1,059,000	787,049
15.	昆明安寧林溪谷, 昆明市安寧	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2022-2023	295,000	125,000	40.0%	655,000 (附註1)	262,000	655,000	262,000
16.	昆明天譽城, 昆明市安寧	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2022-2027	507,000	326,000	90.0%	693,000 (附註1)	623,700	693,000	623,700
					8,170,000	2,428,000		14,425,000	12,369,900	11,940,417	10,244,587
於粵港澳大灣區, 項目將會於超過三年後竣工:											
17.	廣州鳳尾村項目, 廣州市黃埔區	公寓和配套商業	在建中	2024-2030	2,104,000	901,000	77.6%	不適用	不適用	3,429,283 (附註3)	2,661,124
					10,274,000	3,329,000		14,425,000	12,369,900	15,369,700	12,905,711

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

地點	用途	狀況	實際/ 預期竣工年度	可售面積 (平方米)	持有 實際股權%	現況評估值 人民幣千元	集團 應佔市值 人民幣千元
(B) 集團於二零二二年十二月三十一日之投資物業詳情如下：							
1. 重慶市南岸區彈子石 重慶天譽·智慧城公寓	服務式公寓	在建中	2024	248,800	97.0%	1,302,000 (附註1)	1,263,200
2. 南寧市良慶區五象新區 南寧天譽東盟創客城活力匯 495個零售單位	零售	已竣工	2021	50,093	77.6%	657,000 (附註1)	509,800
3. 廣州市海珠區 天譽半島800個停車位	停車位	已竣工	2017	10,414	100.0%	486,000 (附註1)	486,000
4. 廣州市天河區 天譽花園二期商業平台	辦公室/零售	已竣工	2001	17,343	98.0%	424,000 (附註1)	415,500
5. 廣州市天河區 寰城海航廣場辦公室物業	辦公室	已竣工	2016	1,498	98.0%	52,100 (附註1)	51,100
6. 香港灣仔 資本中心辦公室物業	辦公室	已竣工	1982	577 (6,216平方米)	100.0%	98,034 (附註2)	98,034
				328,725		3,019,134	2,823,634

### 附註：

- 該等發展中物業/持作出售物業及投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零二二年十二月三十一日按公開市值基準重估。發展中物業之估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展計劃發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁苛條件或延誤。
- 該等物業由獨立專業估值師行世邦魏理仕有限公司(特許測量師)於二零二二年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 我們並未完成收購該等項目的土地的相關程序，及於二零二二年十二月三十一日尚未取得土地使用權證。
- 集團並未取得直接發展權利的項目但以合營企業夥伴或項目管理人方式參與的項目並無計入以上列表。