

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



二零二二年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

| | 二零二二年度 港幣百萬元 | 二零二一年度 港幣百萬元 | %轉變 |
|--|-----------------|-----------------|--------|
| 收入 | 1,015.7 | 1,638.9 | -38.0% |
| 毛利 | 349.2 | 652.3 | -46.5% |
| 減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利 | 203.8 | 323.9 | -37.1% |
| 母公司股份持有人應佔 年內盈利 | 4.0 | 33.6 | -88.1% |
| 母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 基本盈利 | 港幣0.05仙 | 港幣0.40仙 | -87.5% |
| | 於十二月三十一日 | | |
| | 二零二二年 (未經審核) | 二零二一年 (未經審核) | |
| 母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值 | 港幣0.16元 | 港幣0.19元 | -15.8% |

- 本公司錄得股東應佔盈利港幣4,000,000元，而去年達致之盈利為港幣33,600,000元。
- 於回顧年度內達致之盈利減少，主要歸因於本集團位於中國成都及天津之兩項大型發展項目之物業銷售產生相對較低水平之收入。此外，本集團去年之證券投資業務錄得較大之盈利貢獻。
- 除位於成都之發展項目富豪國際新都薈第三期部分住宅單位、商舖及泊車位將繼續出售外，該綜合項目內之餘下部分仍正在興建中，包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓。
- 與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之上市同系附屬公司)就其可能收購富豪國際新都薈之酒店之討論正在進行中。
- 位於天津富豪新開門的兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓之建築工程於二零二一年十二月竣工，並於二零二二年三月取得相關竣工證明書。考慮到去年中國物業市場之市況疲弱，其中一幢寫字樓大樓之銷售計劃已推遲至今年稍後推出。
- 倘若並無其他未能預見的情況，本集團預計將於未來幾年間從其位於成都及天津之兩項綜合物業項目內餘下部分之銷售獲得重大現金流。
- 本集團將繼續審慎地尋找適合其發展目標的業務擴張機會。

財務業績

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔盈利港幣4,000,000元，而去年達致之盈利為港幣33,600,000元。

於回顧年度內達致之盈利較上一個財政年度減少，主要歸因於本集團位於中國成都及天津之兩項大型發展項目之物業銷售產生相對較低水平之收入。此外，本集團去年之證券投資業務錄得較大之盈利貢獻。

業務回顧

由於中國於二零二二年大部分時間實施與2019冠狀病毒病相關的限制，導致中國整體經濟活動於年度內明顯轉弱。中國二零二二年國內生產總值僅增長3.0%，低於年初定下之5.5%之目標。

中國房地產市場仍然疲軟，與二零二一年比較，一手及二手商品房銷售的成交量均進一步縮減。自二零二二年底以來，中國中央政府推出一系列政策措施，旨在緩解內地許多房地產發展商所面對的流動資金危機，並同時於多個城市降低按揭利率及放寬購買房屋限制，以提高家庭對住宅物業之需求。

誠如本公司二零二二年中期報告內主席報告書所述，回顧年度內之物業銷售盈利主要來自出售本集團於成都之發展項目富豪國際新都薈第三期餘下之住宅單位，而該等物業於二零二二年前已預售，惟其收益僅於二零二二年上半年相關銷售交易及交付程序完成時方確認及入賬。

除富豪國際新都薈發展項目之第三期部分住宅單位、商舖及泊車位將繼續出售外，該綜合項目內之餘下部分仍正在興建中，包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓。誠如先前所述，與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之上市同系附屬公司)就其可能收購該酒店之討論正在進行中。

本集團於中國之另一項綜合發展項目富豪新開門位於天津。該項目包含住宅、商業及寫字樓部分，已分階段落成。如同富豪國際新都薈項目，該發展項目之大部分住宅單位已亦於過往年度售出。餘下主要部分包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，其建築工程於二零二一年十二月竣工，並於二零二二年三月取得相關竣工證明書。考慮到去年市況疲弱，其中一幢寫字樓大樓原訂於二零二二年展開之銷售計劃現計劃於今年稍後推出。

有關該兩項發展項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

展望

隨著中國的經濟活動受到疫情干擾三年後逐步復常，中國整體經濟將於二零二三年出現強勁復甦。另一方面，中國中央政府自二零二二年年底以來推出一系列支持內地房地產市場之寬鬆政策及措施，對穩定市場期望及恢復投資信心產生正面作用。儘管房地產行業的新投資水平或需較長時間復甦，但預計一手及二手商品房市場之物業價格及成交量將於未來數月內穩步回升。然而，若干關鍵外部因素之任何不利變化，包括來自烏克蘭戰爭之擾亂、日益緊張的地緣政治局勢及全球通脹壓力，均可能對環球經濟構成重大威脅。

倘若並無其他未能預見的情況，董事預計本集團將於未來幾年間從其位於成都及天津之兩項綜合物業項目內餘下部分之銷售獲得重大現金流。本集團將繼續審慎地尋找適合其發展目標的業務擴張機會。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於年度內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,337,800,000元)。該等獲預售之第三期住宅單位已於二零二二年期間完成其交付程序，銷售總額為人民幣787,300,000元(港幣915,600,000元)。由第三期的住宅及商業單位以及泊車位之已完成之銷售所產生之物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣337,000,000元，並於回顧年度內入賬。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，453個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣49,500,000元(港幣56,600,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於回顧年度內入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年第三季度完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。商業設施中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖已於二零二二年開始預售。迄今，總面積共229平方米(2,465平方呎)之商舖已獲預售或訂約預售，銷售總額約為人民幣6,500,000元(港幣7,400,000元)。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約5,983平方米(64,400平方呎)之140個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣52,400,000元(港幣59,900,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將因應市場環境陸續分階段推出

預售。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於今年稍後推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供面積共約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有整幅造林之土地。同時，本集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD IDEA Group(前稱為AMTD International Inc.)股份

本集團持有之AMTD IDEA Group之6,069,000股A類普通股(可兌換為3,034,500股美國存託股份)被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。本集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

中國房地產公司

誠如先前所披露，於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，本集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於本集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款，預計出售將於二零二三年年底前(經延期)完成。根據協議條款，本集團有權於二零二四年十二月三十一日(經延期)或之前的任何時間以原有代價加年利率8%向買方購回目標股權權益和股東貸款。

投資於 *Interra Acquisition Corporation*

於二零二二年九月，本集團之一全資附屬公司以認購價約港幣122,100,000元認購並獲配發 *Interra Acquisition Corporation* 之合共12,210,000股A類股份(附帶認股權證)。*Interra* 為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由本集團之銀行及/或其他借款提供資金，根據 *Interra* 之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於 *Interra* 所認購證券之投資。

本集團認為，投資於 *Interra* 可令本集團之投資組合多元化，並有助本集團獲取可能有利之投資回報。有關本集團投資於 *Interra* 的詳情載於本公司於二零二二年九月九日刊發之聯合公告內。

財務回顧

資產價值

於二零二二年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,410,700,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.16元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使本集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣443,800,000元(二零二一年：港幣39,400,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣30,300,000元(二零二一年：港幣35,800,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣81,600,000元(二零二一年：港幣177,700,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,113,600,000元(二零二一年：港幣584,100,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為27.8%(二零二一年：12.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,113,600,000元(二零二一年：港幣584,100,000元)與本集團之總資產港幣4,000,500,000元(二零二一年：港幣4,844,700,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二三年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣200,000元(二零二一年：港幣700,000元)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產金額為港幣23,000,000元(二零二一年：港幣24,800,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之一項貸款的相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零二二年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二二年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。截至二零二二年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二一年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二三年六月十三日(星期二)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二二年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二三年六月八日(星期四)至二零二三年六月十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二三年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二三年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二三年六月七日(星期三)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

| | 截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 | 截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 收入(附註二及三) | 1,015.7 | 1,638.9 |
| 銷售成本 | <u>(666.5)</u> | <u>(986.6)</u> |
| 毛利 | 349.2 | 652.3 |
| 其他收入(附註三) | 3.4 | 4.1 |
| 投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額) | (4.6) | 1.4 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | |
| 所得公平值收益/(虧損)(淨額) | (1.5) | 1.5 |
| 商譽之減值 | (41.6) | (193.5) |
| 發展中物業之減值虧損 | — | (43.8) |
| 出售投資物業之虧損(淨額) | (5.6) | — |
| 物業銷售及推廣費用 | (25.8) | (40.6) |
| 行政費用 | <u>(69.7)</u> | <u>(57.5)</u> |
| 減除折舊及攤銷前經營業務 | | |
| 盈利 | 203.8 | 323.9 |
| 折舊及攤銷 | <u>(1.4)</u> | <u>(2.2)</u> |
| 經營業務盈利(附註四) | 202.4 | 321.7 |
| 融資成本(附註五) | <u>(56.4)</u> | <u>(54.0)</u> |
| 除稅前盈利 | 146.0 | 267.7 |
| 所得稅(附註六) | <u>(142.0)</u> | <u>(234.1)</u> |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利 | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |

綜合損益表(續)

| | 截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 | 截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | 4.0 | 33.6 |
| 非控權權益 | — | — |
| | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |
| 母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 盈利(附註八) | | |
| 基本及攤薄 | <u>港幣0.05仙</u> | <u>港幣0.40仙</u> |

綜合全面收益表

| | 截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 | 截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利 | 4.0 | 33.6 |
| 其他全面收益/(虧損) | | |
| 於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)： | | |
| 換算海外業務之滙兌差額 | (114.3) | 26.0 |
| 於往後期間不會重新分類 至損益之其他全面虧損： | | |
| 指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值虧損 | <u>(107.4)</u> | <u>(160.6)</u> |
| 年內其他全面虧損 | <u>(221.7)</u> | <u>(134.6)</u> |
| 年內全面虧損總額 | <u>(217.7)</u> | <u>(101.0)</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (217.7) | (101.0) |
| 非控權權益 | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>(217.7)</u> | <u>(101.0)</u> |

綜合財務狀況表

| | 二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 9.5 | 11.2 |
| 投資物業 | 65.2 | 98.5 |
| 使用權資產 | 0.2 | 0.7 |
| 於一合營公司之投資 | 2.4 | 2.4 |
| 應收貸款 | — | 1.8 |
| 預付款項(附註九) | 129.7 | 133.7 |
| 指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 | 85.6 | 196.6 |
| 商譽 | — | 41.6 |
| 非流動總資產 | 292.6 | 486.5 |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 1,592.4 | 2,764.3 |
| 待售物業 | 1,831.8 | 1,311.2 |
| 應收貸款 | 1.7 | — |
| 按金、預付款項及其他資產 (附註九) | 51.6 | 76.8 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 148.8 | 28.2 |
| 受限制之現金 | 24.9 | 66.1 |
| 已抵押之銀行結存 | 1.2 | 1.8 |
| 定期存款 | — | 17.1 |
| 現金及銀行結存 | 55.5 | 92.7 |
| 流動總資產 | 3,707.9 | 4,358.2 |

綜合財務狀況表(續)

| | 二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | (355.0) | (522.9) |
| 合約負債 | (320.4) | (1,328.8) |
| 已收按金 | (129.0) | (130.1) |
| 付息之銀行債項 | (12.5) | (12.5) |
| 其他債項(附註十) | (382.2) | (121.9) |
| 租賃負債 | (0.2) | (0.5) |
| 應付稅項 | (319.3) | (172.5) |
| 流動總負債 | (1,518.6) | (2,289.2) |
| 流動資產淨值 | 2,189.3 | 2,069.0 |
| 扣除流動負債後總資產 | 2,481.9 | 2,555.5 |
| 非流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | (29.8) | (31.2) |
| 已收按金 | (0.9) | (1.6) |
| 其他債項(附註十) | (513.0) | (357.0) |
| 可換股債券 | (287.5) | (270.4) |
| 租賃負債 | - | (0.2) |
| 遞延稅項負債 | (240.0) | (266.7) |
| 非流動總負債 | (1,071.2) | (927.1) |
| 資產淨值 | 1,410.7 | 1,628.4 |
| 股本 | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | |
| 已發行股本 | 17.4 | 17.4 |
| 儲備 | 1,393.3 | 1,611.0 |
| | 1,410.7 | 1,628.4 |
| 非控權權益 | - | - |
| 股本總值 | 1,410.7 | 1,628.4 |

附註：

一、 編製之基準及會計政策

本集團財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其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)、一般香港接受之會計準則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

| | |
|--------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | <i>對概念框架之提述</i> |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | <i>於二零二一年六月三十日後 2019冠狀病毒病相關之租金寬免</i> |
| 香港會計準則第16號之修訂 | <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項</i> |
| 香港會計準則第37號之修訂 | <i>虧損合約—履行合約的成本</i> |
| 香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年) | <i>香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之範例及 香港會計準則第41號之修訂</i> |

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架(「概念框架」)指引取代先前之編製及呈列財務報表框架指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於年度內並無發生業務合併，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供之實際可行權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬免僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的任何租賃付款減幅，惟須符合其他應用實際權宜方法之條件。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際可行權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備之項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置及條件)時出售項目所產生的任何所得款項。相反，實體須根據香港會計準則第2號存貨於損益內確認自出售任何有關項目之所得款項，以及該等項目之成本。本集團已將該等修訂追溯應用於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備之項目。由於並無出售在使物業、廠房及設備可供使用前產生之項目，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括直接與合約有關的成本。直接與合約有關的成本包括履行合約的增量成本(如直接工資及原料費用)以及分配直接與履行合約有關的其他成本(如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非屬根據合約而須明確地向對方收取的費用，否則並不包括在內。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約，但並無識別出虧損合約。因此，該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。本集團已自二零二二年一月一日起應用該修訂。由於於年度內本集團之金融負債並無進行修訂或交換，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13內，出租人與租賃裝修有關的付款說明。此舉消除有關應用香港財務報告準則第16號時處理租賃獎勵之潛在混淆。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、受限制之現金、已抵押之銀行結存、定期存款、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股債券、付息之銀行債項、若干其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 綜合 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
| 分類收入(附註三)： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>1,014.5</u> | <u>1,587.8</u> | <u>1.2</u> | <u>51.1</u> | <u>1,015.7</u> | <u>1,638.9</u> |
| 減除折舊及攤銷前分類業績 | 228.6 | 293.5 | (0.2) | 52.6 | 228.4 | 346.1 |
| 折舊及攤銷 | <u>(1.4)</u> | <u>(2.2)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(1.4)</u> | <u>(2.2)</u> |
| 分類業績 | <u>227.2</u> | <u>291.3</u> | <u>(0.2)</u> | <u>52.6</u> | 227.0 | 343.9 |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | 0.7 | 3.3 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | (25.3) | (25.6) |
| 融資成本(租賃負債之利息除外) | (37.4) | (27.8) | — | — | (37.4) | (27.8) |
| 未能劃分之融資成本 | | | | | <u>(19.0)</u> | <u>(26.1)</u> |
| 除稅前盈利 | | | | | 146.0 | 267.7 |
| 所得稅 | | | | | <u>(142.0)</u> | <u>(234.1)</u> |
| 予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利 | | | | | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |
| 應佔： | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | 4.0 | 33.6 |
| 非控權權益 | | | | | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | | | | | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 綜合 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
| 分類資產 | 3,721.7 | 4,483.2 | 192.4 | 179.0 | 3,914.1 | 4,662.2 |
| 於一合營公司之投資 | 2.4 | 2.4 | – | – | 2.4 | 2.4 |
| 現金及未能劃分之資產 | | | | | 84.0 | 180.1 |
| 總資產 | | | | | <u>4,000.5</u> | <u>4,844.7</u> |
| 分類負債 | (1,569.6) | (2,490.6) | – | – | (1,569.6) | (2,490.6) |
| 未能劃分之負債 | | | | | (1,020.2) | (725.7) |
| 總負債 | | | | | <u>(2,589.8)</u> | <u>(3,216.3)</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 資本支出 | 221.8 | 545.2 | – | – | | |
| 按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)(淨額) | – | – | 1.5 | (1.5) | | |
| 出售投資物業之虧損(淨額) | 5.6 | – | – | – | | |
| 投資物業之公平值虧損/(收益)(淨額) | 4.6 | (1.4) | – | – | | |
| 商譽之減值 | 41.6 | 193.5 | – | – | | |
| 發展中物業之減值虧損 | – | 43.8 | – | – | | |

地域資料

(a) 外界客戶之收入

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港 | 1.2 | 51.1 |
| 中國內地 | 1,014.5 | 1,587.8 |
| | <u>1,015.7</u> | <u>1,638.9</u> |

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港 | — | — |
| 中國內地 | 207.0 | 288.1 |
| | <u>207.0</u> | <u>288.1</u> |

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <u>收入</u> | | |
| <u>客戶合約收益</u> | | |
| 出售物業所得款項 | 1,013.4 | 1,585.9 |
| <u>其他收入來源</u> | | |
| 租金收入 | 1.1 | 1.9 |
| 出售按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額 | — | 49.2 |
| 上市投資之股息收入 | 1.2 | 1.9 |
| | <u>1,015.7</u> | <u>1,638.9</u> |
| <u>其他收入</u> | | |
| 銀行利息收入 | 0.7 | 3.3 |
| 其他 | 2.7 | 0.8 |
| | <u>3.4</u> | <u>4.1</u> |

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 出售物業之盈利(淨額) | <u>343.2</u> | <u>599.8</u> |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 0.9 | 1.0 |
| 使用權資產之折舊 | 0.5 | 0.5 |
| 無形資產之攤銷 | — | 0.7 |
| | <u>1.4</u> | <u>2.2</u> |

五、 本集團之融資成本列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一項銀行貸款之利息 | 0.3 | 0.2 |
| 可換股債券之利息 | 17.1 | 25.9 |
| 其他債項之利息 | 35.6 | 24.4 |
| 合約收益之利息支出 | 7.0 | 107.1 |
| 租賃負債之利息 | — | 0.1 |
| | <u>60.0</u> | <u>157.7</u> |
| 減：納入成本賬項內之融資成本 | <u>(3.6)</u> | <u>(103.7)</u> |
| | <u>56.4</u> | <u>54.0</u> |

六、 年度內之所得稅項支出列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 即期 — 中國 | | |
| 企業所得稅 | 88.0 | 123.5 |
| 土地增值稅 | 79.8 | 160.8 |
| 遞延稅項 | <u>(25.8)</u> | <u>(50.2)</u> |
| 年內稅項支出總額 | <u>142.0</u> | <u>234.1</u> |

由於本集團於年度內並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷去年年度內產生之應課稅盈利，故並無就該年度內之香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備（二零二一年：無）。

七、 股息

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二一年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本盈利

截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣4,000,000元(二零二一年：港幣33,600,000元)，及截至二零二二年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數8,688,000,000股(二零二一年：8,382,500,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，已發行之可換股債券對呈列之每股股份盈利具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之盈利金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 非流動 | | |
| 預付款項(附註(a)) | <u>129.7</u> | <u>133.7</u> |
| 流動 | | |
| 業務往來客戶應收賬項(附註(b)) | 0.7 | 1.4 |
| 合約成本 | 2.2 | 17.2 |
| 預付款項 | 43.2 | 49.6 |
| 按金 | 0.1 | 0.1 |
| 其他應收款項 | <u>5.4</u> | <u>8.5</u> |
| | <u>51.6</u> | <u>76.8</u> |

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項賒賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | 0.1 | 0.7 |
| 超過一年 | 1.2 | 1.3 |
| | 1.3 | 2.0 |
| 減值 | (0.6) | (0.6) |
| | 0.7 | 1.4 |

十、其他債項分析列載如下：

| | 二零二二年 港幣百萬元 | 二零二一年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 無抵押票據(附註(i)) | 156.0 | — |
| 其他債項(附註(ii)) | 739.2 | 478.9 |
| | <u>895.2</u> | <u>478.9</u> |

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項：

| | | |
|-----------------|--------------|--------------|
| 於一年內 | 382.2 | 121.9 |
| 於第二年 | 357.0 | — |
| 於第三至第五年（包括首尾兩年） | 156.0 | 357.0 |
| | <u>895.2</u> | <u>478.9</u> |

- (i) 於二零二二年九月十九日，本公司之全資附屬公司四海國際財務有限公司發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據，票面年利率為每年香港銀行同業拆息(HIBOR)加0.6%。
- (ii) 其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣382,200,000元(二零二一年：定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣121,900,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二四年十月十二日償還及被分類為非流動其他債項。循環貸款則被分類為短期債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二三年三月二十七日