

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00075)

2022 年度業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。審核委員會已經審閱本年度業績。

綜合損益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 港幣千元	2021 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業		2,681,239	1,184,478
租金收入		25,543	38,811
利息收入		181	974
收入總額		2,706,963	1,224,263
銷售成本		(2,581,026)	(792,600)
毛利		125,937	431,663
其他收入及盈利		9,976	6,459
其他支出及虧損		(2,567)	(1,457)
銷售及推廣支出		(308,807)	(362,493)
行政費用		(213,017)	(119,735)
財務成本	4	(406,942)	(177,901)
投資物業公平價值之變動		5,854	22,848
除稅前虧損	5	(789,566)	(200,616)
所得稅撥回	6	104,945	29,664
本年度虧損		(684,621)	(170,952)
應佔：			
本公司股權持有人		(475,968)	(120,977)
非控股權益		(208,653)	(49,975)
		(684,621)	(170,952)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	(港幣 59.5 仙)	(港幣 15.1 仙)

每股數據：

- 每股擬派末期股息
- 每股資產淨值

無
港幣 1.32 元

無
港幣 2.09 元

綜合全面收益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

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

綜合財務狀況表
2022年12月31日

	附註	2022 港幣千元	2021 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		202,013	194,982
投資物業		805,904	873,999
商譽		264,299	286,593
其他無形資產		9,960	9,760
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		1,980	2,400
遞延稅項資產		107,578	43,945
其他應收款及按金		60,247	10
非流動資產總值		<u>1,451,981</u>	<u>1,411,689</u>
流動資產			
發展中物業		12,449,902	10,867,177
作物業發展的土地使用權的權益		1,117,720	583,805
待售已完成物業		285,863	-
其他應收款項、按金及預付款項		1,691,831	1,230,644
預繳所得稅項		208,218	181,867
現金及銀行結餘		1,125,650	1,675,439
流動資產總值		<u>16,879,184</u>	<u>14,538,932</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	9	1,216,828	624,863
其他應付款項及應計費用		939,343	580,979
計息銀行及其他借貸		899,711	97,472
合約負債		11,974,740	9,847,054
應繳稅項		121,702	175
流動負債總值		<u>15,152,324</u>	<u>11,150,543</u>
流動資產淨值		<u>1,726,860</u>	<u>3,388,389</u>
資產總值減流動負債		<u>3,178,841</u>	<u>4,800,078</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		143,646	396,802
計息銀行及其他借貸		2,154,902	2,767,340
其他應付款項		1,642	147
非流動負債總值		<u>2,300,190</u>	<u>3,164,289</u>
資產淨值		<u>878,651</u>	<u>1,635,789</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		973,085	1,595,042
		<u>1,053,041</u>	<u>1,674,998</u>
非控股權益		<u>(174,390)</u>	<u>(39,209)</u>
股本權益總值		<u>878,651</u>	<u>1,635,789</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

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

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列經修訂財務報告準則。

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

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

甲、香港財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月頒佈的引用*財務報告概念框架*(「概念框架」)取代引用先前*財務報表編製及呈列框架*，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第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，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本釐清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性地採納該等修訂本。由於年內並無發生業務合併，該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

乙、香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可供經營的位置與條件過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體於損益中確認出售香港會計準則第2號*存貨*所訂明的任何有關項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在物業、機器及設備項目可供使用前並無產生任何銷售項目，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

1 編製基準及會計政策 (續)

丙、香港會計準則第37號（修訂本）澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對於2022年1月1日尚未履行所有義務的合約前瞻性地應用該等修訂本，且並無發現任何有償合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

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

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

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，其中若干可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

2 營運分部資料

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

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

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

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

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

2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
2022年					
分部收入 (附註3)	<u>2,681,239</u>	<u>25,543</u>	<u>181</u>	<u>-</u>	<u>2,706,963</u>
分部業績	(384,977)	26,952	170	-	(357,855)
特定財務成本	(406,473)	-	-	-	(406,473)
一般財務成本					(469)
未分配其他收入及 盈利					221
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(24,990)</u>
除稅前虧損					(789,566)
所得稅撥回/(支出)	110,318	(5,373)	-	-	<u>104,945</u>
本年度虧損					<u>(684,621)</u>

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>17,441,384</u>	<u>812,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,746</u>	<u>18,331,165</u>
負債總值	<u>16,995,226</u>	<u>444,770</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,518</u>	<u>17,452,514</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	36,358	44,921	-	-	813	82,092
折舊	15,333	-	-	-	1,374	16,707
投資物業公平價 值之盈利	-	5,854	-	-	-	5,854
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	200	200
出售附屬公司之 虧損	-	1,605	-	-	-	1,605
發展中物業及待 售已完成物業 減值	<u>426,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>426,810</u>

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

2 營運分部資料 (續)

2021年	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入 (附註3)	<u>1,184,478</u>	<u>38,811</u>	<u>974</u>	<u>-</u>	<u>1,224,263</u>
分部業績	(65,085)	58,107	961	-	(6,017)
特定財務成本	(175,774)	-	-	-	(175,774)
一般財務成本					(2,127)
未分配其他收入及 盈利					200
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(16,898)</u>
除稅前虧損					(200,616)
所得稅撥回/(支出)	39,062	(9,398)	-	-	<u>29,664</u>
本年度虧損					<u><u>(170,952)</u></u>

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>14,916,315</u>	<u>939,551</u>	-	-	<u>94,755</u>	<u>15,950,621</u>
負債總值	<u>13,856,512</u>	<u>446,885</u>	-	-	<u>11,435</u>	<u>14,314,832</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	157,269	33,876	-	-	22	191,167
折舊	34,153	-	-	-	1,073	35,226
投資物業公平價 值之盈利	-	22,848	-	-	-	22,848
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	200	200
出售附屬公司之 盈利	-	430	-	-	-	430

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

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

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

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

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

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

3 收入

收入分析如下:

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

4 財務成本

財務成本分析如下:

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

5 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租金收入總額	(25,543)	(38,811)
減：支出	96	444
租金收入淨額	(25,447)	(38,367)
銷售物業成本	2,154,120	792,156
擁有資產折舊	14,525	30,283
使用權資產折舊	2,678	4,943
	17,203	35,226
減：資本化金額	(496)	-
	16,707	35,226
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	46,751	28,694
酌情花紅	1,725	2,585
退休金計劃供款*	243	173
	48,719	31,452
外匯兌換差異淨額**	376	625
其他無形資產之耗蝕虧損撥回***	(200)	(200)
註銷物業、機器及設備**	88	-
出售附屬公司之盈利***	-	(430)
出售附屬公司之虧損**	1,605	-
發展中物業及待售已完成物業減值****	426,810	-

* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

**** 該項目已列入綜合損益表中之「銷售成本」項目內。

6 所得稅撥回

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

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

7 股息

董事會不建議派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期股息(2021 年：無)。本年度並無宣派中期股息(2021 年：無)。

8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度虧損及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔年度虧損	<u><u>(475,968)</u></u>	<u><u>(120,977)</u></u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u><u>799,557,415</u></u>	<u><u>799,557,415</u></u>

9 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

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

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

股息

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

股東週年大會股份登記截止日期

本公司將由 2023 年 5 月 22 日（星期一）至 2023 年 5 月 25 日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於 2023 年 5 月 19 日（星期五）下午 4 時 30 分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳集團有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）以辦理過戶登記手續。

資產淨值

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

業務回顧

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

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

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

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

業務回顧 (續)

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

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

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

物業發展及買賣

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

2022 年合約銷售匯總如下：

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

物業投資

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

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

財務管理

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

重大收購

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

業務回顧 (續)

收購土地

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

於 2022 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	百份率
應付款項:				
一年內或即期	899.7	-	899.7	29.5%
於第二年	933.8	419.5	1,353.3	44.3%
於第三至第四年 (包括首尾兩年)	801.6	-	801.6	26.2%
總值	2,635.1	419.5	3,054.6	100%

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

業務回顧 (續)

或然負債/財務擔保

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

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

展望及策略

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

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

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

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

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

職員

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

企業管治守則

截至 2022 年 12 月 31 日止年內，本公司一直遵守載於《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述 C.2.1 及 C.3.3 偏離行為除外。

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

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

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

審核委員會審閱

本集團審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，包括陸宇經先生（審核委員會主席）、吳國富先生及梁宇銘先生，三名成員均為獨立非執行董事。審核委員會亦已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。

安永會計師事務所（「安永」）之工作範圍

本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度載於本初步公告內之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之初步公告數字，經由本集團核數師安永與本集團本年度綜合財務報告的初稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表意見或核證結論。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃云

香港，2023 年 3 月 28 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃云、袁永誠及劉杰以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別