

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，並明確表示概不就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。

Keyne 金奧国际

HK00009

KEYNE LTD

金奧國際股份有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

截至2022年12月31日止年度之年度業績

金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合業績連同比較數據如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	5	17,186	18,327
銷售成本		(2,396)	(2,547)
毛利		14,790	15,780
其他收入及收益	5	2,564	1,581
投資物業之公平值虧損		(10,696)	(14,103)
於聯營公司投資之減值虧損		(55,859)	(5,871)
在建工程之減值虧損		(90,873)	(156,244)
發展中物業撇減		(50,238)	—
行政支出		(60,716)	(73,933)
銷售及營銷支出		(9,736)	(15,905)
經營虧損		(260,764)	(248,695)

* 僅供識別

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
融資收入	6	159	412
融資成本	6	<u>(246,857)</u>	<u>(302,522)</u>
融資成本－淨值	6	<u>(246,698)</u>	<u>(302,110)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(140)</u>	<u>2,049</u>
除稅前虧損	7	(507,602)	(548,756)
所得稅抵免	8	<u>1,650</u>	<u>11,394</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u><u>(505,952)</u></u>	<u><u>(537,362)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	10	<u><u>(14.18)港仙</u></u>	<u><u>(15.06)港仙</u></u>
攤薄	10	<u><u>(14.18)港仙</u></u>	<u><u>(15.06)港仙</u></u>

綜合其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(505,952)</u>	<u>(537,362)</u>
其他全面(開支)收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	(8,901)	37,250
應佔採用權益法入賬之聯營公司之其他全面(開支)收入	<u>(808)</u>	<u>190</u>
年度其他全面(開支)收入，扣除稅項	<u>(9,709)</u>	<u>37,440</u>
本公司擁有人應佔年度全面開支總額	<u><u>(515,661)</u></u>	<u><u>(499,922)</u></u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		217,133	329,865
使用權資產		31,613	38,105
投資物業		172,719	198,727
於聯營公司之投資		197,368	254,175
按金、預付款項及其他應收款項	12	1,183	1,501
非流動資產總值		620,016	822,373
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本		2,208,704	2,447,299
應收租金	11	8,122	7,355
按金、預付款項及其他應收款項	12	366,673	413,289
可收回稅項		15,792	6,661
於一間金融機構之已質押存款		105,381	—
受限制銀行存款		12,438	33,648
現金及現金等值項目		1,119	12,437
流動資產總值		2,718,229	2,920,689
負債			
流動負債			
應付貿易款項	13	303,266	338,366
其他應付款項、應計費用及已收按金		866,999	712,669
租賃負債		2,554	1,096
合約負債		1,056,891	1,132,026
應付一間聯營公司款項		8,615	8,603
借貸	14	1,808,203	1,744,180
流動負債總值		4,046,528	3,936,940
流動負債淨值		(1,328,299)	(1,016,251)
資產總值減流動負債		(708,283)	(193,878)

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動負債			
已收按金		2,651	3,171
租賃負債		3,286	—
借貸	14	30,929	19,431
遞延稅項負債		143,905	156,913
		<u>180,771</u>	<u>179,515</u>
非流動負債總值		<u>180,771</u>	<u>179,515</u>
負債淨值		<u>(889,054)</u>	<u>(373,393)</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		35,688	35,688
儲備		(924,742)	(409,081)
		<u>(889,054)</u>	<u>(373,393)</u>
虧絀總值		<u>(889,054)</u>	<u>(373,393)</u>

1. 公司資料

金奧國際股份有限公司(「**本公司**」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司最終控股公司為KEYNE HOLDINGS LTD(「**KEYNE HOLDINGS**」)，一家於開曼群島註冊成立之公司。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務包括物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

綜合財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 編製基準

2.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃按香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業除外。

歷史成本通常基於交換貨品而付出代價的公平值。

2.2 持續經營基準

於2022年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,588,835,000港元(2021年：3,082,883,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約1,328,299,000港元(2021年：1,016,251,000港元)及本集團負債淨額為約889,054,000港元(2021年：373,393,000港元)。於同日，本集團借貸總額約1,839,132,000港元(2021年：1,763,611,000港元)，其中即期借貸約1,808,203,000港元(2021年：1,744,180,000港元)，現金及現金等值項目則為約1,119,000港元(2021年：12,437,000港元)，以及受限制銀行存款約12,438,000港元(2021年：33,648,000港元)。

於2022年12月31日，本金總額約716,655,000港元之借貸中有本金金額約490,673,000港元及應付利息約225,982,000港元之若干借貸(「**逾期借貸**」)逾期未付。本集團未能履行相關貸款協議所列明的若干金融契諾、條款及條件，合計為約282,025,000港元及應付利息約61,658,000港元。本金金額合共為約1,638,876,000港元的上述借貸須於貸款人要求時立即償還。該金額包括原合同還款日期為2023年12月31日之後的借貸約118,919,000港元，其於2022年12月31日重新分類為流動負債。

以上所有情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

鑒於此狀況，執行董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續進行經營時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以提供本集團於可見未來之營運資金及承擔所需資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。銷售位於湘潭的「**湘潭項目**」中的住宅物業預計於2023年進一步帶來龐大銷售所得款項。整體而言，本集團預期開始逐步推出一個大型項目，且預售許可證已於2021年取得；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；及
- (iv) 鑒於新冠疫情，本集團將密切監察最新發展，並將繼續不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

執行董事已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2022年12月31日起計十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2022年12月31日起計十二個月內之經營所需資金。故此，執行董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

本集團正就違約及逾期借貸與所有貸款人積極磋商相關借貸的續期及延期，執行董事相信，將會於適當時候達成協議。

鑒於已採取以上行動，管理層相信，有關本金及利息還款出現延期的借貸之貸款人不會強制行使其要求即時還款的權利。

雖有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- (i) 就(a)預定於2023年償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還貸款本金或利息而於2022年12月31日逾期；及(c)於2023年成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2023年以後；
- (ii) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；
- (iii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iv) 成功加快發展中物業及落成物業之預售及銷售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功控制新冠疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，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。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

3. 應用經修訂之香港財務報告準則

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則以編製綜合財務報表，有關準則於本集團2022年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新冠疫情相關的租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改善

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載披露情況並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月對 香港財務報告準則第17號的修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年) 之有關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見未來內的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂

該等修訂本就評估延遲結算期限至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債應按照於報告期末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 該分類不應受管理層於12個月內清償該負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人於較後日期方測試是否符合條件，該權利仍於報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有能由對手方選擇以轉換該實體本身之權益工具清償負債的條款，則分類該負債為流動或非流動將不受該等條款影響，惟該實體須應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」單獨確認該選擇權為權益工具。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂，對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號獲修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量—即會計政策可能要求有關項目以不能直接觀察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及使用根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂本預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

就管理而言，本集團現由三個業務單位：(i)物業租務、(ii)物業和酒店發展以及(iii)集中供熱所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除稅前溢利(虧損)。計量除稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除稅前溢利(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支則不包含於該計量。

分部資產並無包括於一間金融機構之已質押存款、受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2022年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自客戶				
合約之外部收益				
— 某一時間點	—	—	—	—
來自其他來源之外部收益	17,186	—	—	17,186
收益總計	17,186	—	—	17,186
分部業績	1,268	(190,889)	(56,007)	(245,628)
未分配公司支出				(15,276)
融資收入				159
融資成本				(246,857)
除稅前虧損				(507,602)
所得稅抵免				1,650
年度虧損				(505,952)

於2022年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	182,370	2,816,484	—	142,023	3,140,877
於聯營公司之投資	—	—	197,368	—	197,368
分部負債	113,978	2,787,171	—	1,326,150	4,227,299
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	69	—	—	69
折舊					
— 自有資產	77	65	—	37	179
— 使用權資產	—	—	—	2,820	2,820
投資物業之公平值虧損	10,696	—	—	—	10,696
於聯營公司投資之減值虧損	—	—	55,859	—	55,859
在建工程之減值虧損	—	90,873	—	—	90,873
發展中物業撇減	—	50,238	—	—	50,238
應佔聯營公司業績	—	—	140	—	140

截至2021年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自客戶				
合約之外部收益				
— 某一時間點	—	—	—	—
來自其他來源之外部收益	18,327	—	—	18,327
收益總計	18,327	—	—	18,327
分部業績	(17,855)	(192,743)	(3,149)	(213,747)
未分配公司支出				(32,899)
融資收入				412
融資成本				(302,522)
除稅前虧損				(548,756)
所得稅抵免				11,394
年度虧損				(537,362)

於2021年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	207,819	3,224,541	—	56,527	3,488,887
於聯營公司之投資	—	—	254,175	—	254,175
分部負債	80,899	2,833,513	—	1,202,043	4,116,455
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	69,293	—	13	69,306
折舊					
— 自有資產	107	102	—	204	413
— 使用權資產	1,319	—	—	3,393	4,712
投資物業之公平值虧損	14,103	—	—	—	14,103
於聯營公司投資之減值虧損	685	—	5,186	—	5,871
在建工程之減值虧損	—	156,244	—	—	156,244
應佔聯營公司業績	—	—	(2,049)	—	(2,049)

(a) 地區資料

2022年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>–</u>	<u>17,186</u>	<u>17,186</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>5,882</u>	<u>612,951</u>	<u>618,833</u>
資本開支	<u>–</u>	<u>69</u>	<u>69</u>

2021年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>–</u>	<u>18,327</u>	<u>18,327</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>1,088</u>	<u>819,784</u>	<u>820,872</u>
資本開支	<u>13</u>	<u>69,293</u>	<u>69,306</u>

(b) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團銷售總額10%以上之客戶收益如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
客戶A	11,494	13,498
客戶B	2,800	不適用 ¹
客戶C	<u>1,894</u>	<u>1,982</u>
	<u>16,188</u>	<u>15,480</u>

¹ 相應收益並無為本集團總收益貢獻超過10%。

5. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)之淨發票值。

	2022年 千港元	2021年 千港元
來自客戶合約之收益		
物業銷售	—	—
來自其他來源之收益		
物業租金收入	17,186	18,327
	<u>17,186</u>	<u>18,327</u>
其他收入及收益		
政府補貼(附註)	81	—
出售物業、廠房及設備之收益	70	—
其他	2,413	1,581
	<u>2,564</u>	<u>1,581</u>

附註：截至2022年12月31日止年度，本集團就新冠疫情相關補助確認政府補助81,000港元，其中81,000港元與香港政府提供的保就業計劃相關(2021年：無)。

6. 融資成本－淨值

	2022年 千港元	2021年 千港元
融資成本：		
銀行借貸利息	35,848	52,061
其他借貸利息	217,811	182,439
租賃負債利息	551	340
合約負債之重大融資部分	1,283	78,777
外匯匯兌差額淨值	2,709	206
	<u>258,202</u>	<u>313,823</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(11,345)</u>	<u>(11,301)</u>
融資成本總值	<u>246,857</u>	<u>302,522</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(51)	(248)
租金按金利息收入	(108)	(164)
	<u>(159)</u>	<u>(412)</u>
融資收入總值	<u>(159)</u>	<u>(412)</u>
融資成本－淨值	<u>246,698</u>	<u>302,110</u>

7. 除稅前虧損

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前虧損已扣除以下項目：		
董事酬金	2,976	3,848
其他員工成本：		
工資及薪金	10,261	14,471
退休福利計劃供款	544	631
員工成本總額	13,781	18,950
物業、廠房及設備之折舊	179	413
使用權資產之折舊	2,820	4,712
折舊總額	2,999	5,125
核數師酬金	1,500	1,800
向一名建築承包商作出之補償	15,024	15,006
短期租賃付款	25	97
低價值項目租賃	70	279
並已計入以下項目：		
投資物業租金收入總額	17,186	18,327
減：年內產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(2,396)	(2,547)
	14,790	15,780

8. 所得稅抵免

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期稅項－中華人民共和國(「中國」)：		
年內抵免	—	(8,795)
過往年度撥備不足	94	—
遞延稅項	(1,744)	(2,599)
	<u>(1,650)</u>	<u>(11,394)</u>
所得稅抵免總額	<u>(1,650)</u>	<u>(11,394)</u>

兩個年度內本集團於中國內地所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

9. 股息

於截至2022年及2021年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下計算：

	2022年 千港元	2021年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(505,952)</u>	<u>(537,362)</u>
股份數目(千股)	2022年	2021年
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	<u>3,568,791</u>	<u>3,568,791</u>
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔每股虧損 基本	<u>(14.18)港仙</u>	<u>(15.06)港仙</u>

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均股數計算。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司有一類可攤薄的潛在普通股，即購股權。

於兩個年度內，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是該等購股權之行使價會導致每股虧損減少。

11. 應收租金

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收租金	15,637	15,511
減：預期信貸虧損撥備	(7,515)	(8,156)
應收租金－淨值	<u>8,122</u>	<u>7,355</u>

應收租金之賬面值與其公平值相若。

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	8,156	7,939
匯兌調整	(641)	217
於12月31日	<u>7,515</u>	<u>8,156</u>

12. 按金、預付款項及其他應收款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
其他預付款項	76,706	97,266
其他應收款項	6,221	7,441
預付建築成本	283,105	307,884
公用事業及其他按金	<u>1,824</u>	<u>2,199</u>
	367,856	414,790
減：流動部分	<u>(366,673)</u>	<u>(413,289)</u>
非流動部分	<u>1,183</u>	<u>1,501</u>

13. 應付貿易款項

於2022年及2021年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至90日	290,809	275,534
91至180日	5,585	57,855
181至365日	4,233	2,113
1年以上	2,639	2,864
	<u>303,266</u>	<u>338,366</u>

14. 借貸

	到期日	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2022年6月	62,037	67,332
銀行借貸－有抵押(附註ii)	按要求	282,025	306,110
其他借貸－有抵押(附註iii)	2022年12月	285,069	284,704
其他借貸－有抵押(附註iv)	2020年11月及12月	143,567	143,483
其他借貸－有抵押(附註v)	2023年12月	747,259	811,032
其他借貸－有抵押(附註vi)	按要求	118,919	—
其他借貸－無抵押(附註vii)	按要求	151,986	113,103
其他借貸－無抵押(附註viii)	2023年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註ix)	2022年6月	—	1,075
有關連人士借貸－無抵押(附註x)	2023年12月	13,500	13,500
		<u>1,808,203</u>	<u>1,744,180</u>
非流動負債			
其他借貸－無抵押(附註ix)	2024年6月、8月、11月	1,942	655
董事借貸－無抵押(附註xi)	2024年及2025年	7,380	2,280
其他借貸－無抵押(附註xii)	2024年	21,607	16,496
		<u>30,929</u>	<u>19,431</u>
		<u>1,839,132</u>	<u>1,763,611</u>

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內或按要求	1,808,203	1,744,180
超過一年但不超過兩年之期間內	25,829	19,431
超過兩年但不超過五年之期間內	5,100	—
	<u>1,839,132</u>	<u>1,763,611</u>

附註：

- (i) 於2022年12月31日，本集團之銀行借貸62,037,000港元(2021年：67,332,000港元)須於2022年6月前償還(2021年：須於2022年1月至2022年6月分期償還)，按中國人民銀行就金融機構授予之五年期(2021年：五年)以上貸款所釐定基準利率的年利率計息。於2022年12月31日，本金額62,037,000港元(2021年：零)已逾期。

於2022年及2021年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值分別為25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)及216,551,000港元(2021年：329,044,000港元)的租賃土地(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)；
- (b) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
- (c) 由本集團一家附屬公司，包括湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)，簽訂之公司擔保；及
- (d) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)簽訂之公司擔保。該公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)。

- (ii) 於2022年12月31日，本集團282,025,000港元(2021年：306,110,000港元)銀行借貸須按要求(2021年：2023年6月)償還，按年利率9.5%及年罰息率14.5%(2021年：相同)計息。於2022年12月31日，本金額282,025,000港元未履行若干金融契諾、條款及條件。

於2022年及2021年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為172,719,000港元(2021年：198,727,000港元)的投資物業；
 - (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
 - (c) 由上海金大地、南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)及揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
 - (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
 - (e) 由本公司及本集團一家附屬公司，包括湖南九華，簽訂之公司擔保。
- (iii) 於2022年12月31日，本集團之其他借貸285,069,000港元(2021年：284,704,000港元)按年罰息率18%(2021年：年利率9%)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2021年：須於2022年3月至2022年12月期間分期償還)。於2022年12月31日，本金額285,069,000港元(2021年：零)已逾期。

於2022年及2021年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田有限公司及鵬豐國際有限公司所持於本集團附屬公司之股權；
- (b) 對於本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2021年：2,010,501,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
- (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
- (d) 關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太及南京金高。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
- (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。

- (iv) 於2022年12月31日，本集團之其他借貸143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)為有抵押及擔保、按年利率15%(2021年：年利率15%)計息，並須於2020年11月及12月償還(2021年：須於2020年11月及12月償還)。於2022年12月31日，本金額143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)已逾期。

於2022年及2021年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保；
 - (b) 由上海金大地及上海新融置業發展有限公司簽訂之公司擔保。該等公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 於偉恆發展有限公司(「**偉恆發展**」)股權之股份質押；及
 - (d) 由有關連人士上海華滙銀年投資合夥企業(有限合夥)(該公司最終控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生)及高郵金奧房地產開發有限公司(該公司最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生)擁有之若干待售或發展中物業。
- (v) 於2022年12月31日，本集團延長至2023年12月(2021年：2022年1月、5月、6月以及2023年1月)到期之其他借貸合共747,259,000港元(2021年：811,032,000港元)乃按年利率12%(2021年：年利率12%)計息，並將分期償還。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約1,517,323,000港元(2021年：1,724,651,000港元)之若干發展中物業；
- (b) 關聯公司揚州亞太及上海金大地簽署之公司擔保。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
- (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；

- (d) 本集團賬面淨值為25,752,000港元(2021年：37,075,000港元)之租賃土地(第二優先抵押)及賬面淨值為216,551,000港元(2021年：329,044,000港元)之在建工程(第二優先抵押)；及
- (vi) 於2022年12月31日，本集團來自中國政府用以支持湘潭項目之保交樓專項貸款的其他借款按2.8%年利率計息，由賬面淨值約140,993,000港元的若干發展中物業作抵押，並須按要求償還(2021年：無)。
- 管理層估計，經採取附註2.2所載措施後，加上管理層努力確保不會進一步延遲償還利息，該重新分類為其他借貸的還款日期可能恢復至原訂於2024年9月之還款日期(於2023年12月31日之後)。
- (vii) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (viii) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2023年12月31日(2021年：2022年12月31日)或之前償還。
- (ix) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%(2021年：年利率5%)計息、為無抵押及須於2024年6月、8月及11月(2021年：2022年6月及2023年8月)分期償還。
- (x) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸須於2023年12月(2021年：2022年12月)償還，為無抵押及免息，且透過簽署貸款出讓契據由前股東轉讓而來。
- (xi) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自一名董事之借貸按年利率5%計息、為無抵押及須於2024年及2025年(2021年：2023年7月及12月)分期償還。
- (xii) 於2022年及2021年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2024年(2021年：2023年2月、4月、5月及6月)分期償還。

15. 或然負債

(i) 或然預扣企業所得稅撥備

根據國家稅務局(「**國稅局**」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015]7號(「**7號公告**」)，截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展49%股權導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排被中國稅務機構重新定義為直接轉讓，而所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方以及擔保人(即擔保人C及擔保人L)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會自動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就將對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

於2022年7月22日，賣方已轉讓應付款項60,000,000港元予一名第三方賣家，而相關條款及條件與之前相同。

於2022年及2021年12月31日，本公司與第三方賣家／賣方已雙方書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2023年12月31日或之前(2021年：於2022年12月31日或之前)的結算期進一步延長，可按一次或多次付款方式償付。

(ii) 待決訴訟

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，法院頒令成都中發黃河實業有限公司(「**成都中發**」，本集團間接全資附屬公司)就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「**浙江稠州商業銀行**」)(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元(「**浙江稠州商業銀行貸款**」)所訂立日期為2020年11月17日的貸款協議及日期為2021年12月17日的償付協議(統稱為「**浙江稠州商業銀行貸款協議**」)向浙江稠州商業銀行償還截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利，依據為本公司根據本公司(作為擔保人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就浙江稠州商業銀行貸款於2020年11月17日訂立的擔保協議聲稱對浙江稠州商業銀行貸款的共同及個別責任；於2023年2月22日，成都中發接獲一份公告及執行裁定書。根據該公告及執行裁定書，由於成都中發未有履行其於裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，法院對湖南九華東方酒店有限公司(「**東方酒店**」，本集團間接全資附屬公司)及湖南九華頒出下列命令：(i)要求東方酒店就均由東方酒店(作為借款人)與中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「**工商銀行**」)(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元所訂立日期為2012年9月11日的貸款協議、貸款本金人民幣190,000,000元所訂立日期為2016年3月31日的首份貸款延期協議、貸款本金人民幣68,000,000元所訂立日期為2019年12月30日的第二份貸款延期協議、貸款本金人民幣20,000,000元所訂立日期為2020年12月11日的第三份貸款延期協議及貸款本金人民幣60,000,000元所訂立日期為2021年6月28日的第四份貸款延期協議(統稱「**該等工商銀行貸款協議**」)，而(「**該等工商銀行貸款**」)指工商銀行根據該等工商銀行貸款協議向東方酒店授出之貸款)向工商銀行償付截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利(「**工商銀行債務**」)；(ii)要求湖南九華及錢凌玲女士以及其他被告償還工商銀行債務，依據為湖南九華及錢凌玲女士根據湖南九華(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月28日的擔保協議以及錢凌玲女士(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月29日的擔保協議聲稱對該等工商銀行貸款的共同及個別責任。工商銀行民事起訴狀已由湖南法院受理及工商銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。此外，東方酒店及湖南九華近期接獲湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「**湖南法院**」)發出的民事裁定書。根據民事裁定書，湖南法院批准工商銀行申請對東方酒店、湖南九華及錢凌玲女士(董事局主席兼執行董事)作出財產保全之呈請，以及裁定凍結東方酒店、湖南九華及錢凌玲女士價值人民幣56,481,508.80元的銀行存款或查封或扣押同等價值的其他物業。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。

- (c) 截至2022年12月31日止年度，建築承包商就逾期建築成本人民幣12,110,000元針對本集團提起法律訴訟。法院要求凍結人民幣12,110,000元的銀行存款或其他物業。就此訴訟，本集團已凍結人民幣12,110,000元的發展中物業。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。

除上文所述者外，本集團於2022年及2021年12月31日並無重大或然負債。

16. 報告期後事項

於2023年2月22日，成都中發接獲一份公告及執行裁定書。根據公告及執行裁定書，由於成都中發未履行其於裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。

管理層討論及分析

2022年以來，俄烏衝突爆發，疫情對經濟影響擴大，全球經濟增長速度放緩。全球供應鏈瓶頸持續，大宗商品價格高企，通貨膨脹居高不下，美聯儲隨之強勢加息，全球進入政策緊縮週期，全球經濟增長挑戰加劇。中國在今年3月至5月於部分地區實施防疫封控，經濟增長出現減速，但隨著國內疫情轉好，財政及貨幣政策實施力度加大，經濟開始強勁恢復。

截至2022年12月31日止年度，本集團專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「**湘潭項目**」)、(ii)四川省成都的物業租務(「**成都項目**」)及(iii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得收益約17,186,000港元(2021年：18,237,000港元)。物業租金收入為總收益貢獻收入減少至約17,186,000港元(2021年：18,237,000港元)，乃由於新冠疫情下減免租金費用及部分租戶業務縮減所致。由於聯排別墅區將於2023年中期前完工，故物業銷售並無為總收益貢獻收入(2021年：無)。

本公司擁有人應佔虧損約為505,952,000港元(2021年：537,362,000港元)。每股基本虧損約為14.18港仙(2021年：15.06港仙)。董事局不建議就截至2022年12月31日止年度派付股息(2021年：無)。於2022年12月31日，現金及現金等值項目約為1,119,000港元(2021年12月31日：12,437,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售。湘潭項目位於湖南省湘潭市九華經濟開發區，佔地面積559,696平方米，用於發展五星級酒店、住宅物業及配套商業等。

本集團持續增強品牌影響力及競爭優勢、擴大市場份額，並進一步鞏固其在湖南省的領先地位。作為聯排別墅供應商，本集團重視與重要客戶的深度戰略合作，在加強集團內部管理的同時積極拓展高端市場。本集團細心統籌內部設計、採購、生產及安裝程序，適當分配資源及強化安全管控以確保項目施工週期的品質、安全及效率。

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售，同步也進行酒店內部裝修及外部景觀施工。湘潭項目雖然受到新冠疫情的影響，施工進度放緩，但是仍然克服困難，取得兩項高層住宅的商品房預售許可證，房源推出市場後反映熱烈，快速去化。

湘潭項目將加快高層住宅的開發進度，陸續推出二期剩餘全部高層住宅，並推動酒店的施工工程，爭取在2023年將相關產品推出市場。高層住宅產品的陸續推出和快速去化，有效補充了項目現金流，將進一步改善本集團的財務狀況。

(ii) 成都項目

截至2022年12月31日止年度，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租務於截至2022年12月31日止年度錄得收入約17,186,000港元（2021年：18,327,000港元）。租金收入減少乃主要由於新冠疫情下減免租金費用及部分租戶業務縮減所致。

(iii) 集中供熱業務

於2022年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司（「**偉恆發展**」）49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號「資產減值」評估是否存在資產減值跡象。於2022年12月31日，可收回金額釐定為約197,368,000港元（2021年：254,175,000港元），佔本集團總資產約為3,338,245,000港元（2021年：3,743,062,000港元）之約5.9%（2021年：6.8%）。

本集團目前透過約4.6公里（2021年：相同）的蒸汽輸送管道為虎門鎮約18（2021年：25）名活躍客戶供汽。於報告期內，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約30,614,000港元（2021年：47,120,000港元），較上一報告期間減少35.0%。然而，由於長安鎮的管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

偉恆發展之財務預測(特別是資本開支(「資本開支」)計劃)已從2022年12月31日至2023年12月31日期間，進一步延遲至2023年12月31日至2026年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲，且對比截至2022年12月31日止年度之估值與截至2021年12月31日止年度之估值，收益預測有所下降。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2023年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

減值虧損、公平值虧損及撇減

新冠疫情對全球經濟增長預測造成不利影響，因此本集團在進行湘潭金奧瑞士酒店及在建工程減值評估時更新了預測數據以反映相關影響。截至2022年12月31日止年度，本集團湖南湘潭項目一期酒店在建工程錄得減值虧損約90,873,000港元(2021年：156,244,000港元)。於2022年，本集團之四川省成都市民族廣場亦錄得公平值虧損約10,696,000港元(2021年：14,103,000港元)，及偉恆發展49%股權之減值虧損55,859,000港元(2021年：5,186,000港元)。截至2022年12月31日止年度，本集團之湘潭項目獨棟別墅的發展中物業亦錄得撇減約50,238,000港元(2021年：零)。

報告期後融資活動及事項

中國華融國際股份有限公司(「華融國際」)所提供於2022年12月31日為數36,509,876美元的尚未償還貸款融資

本公司管理層於2022年3月與華融國際管理層在華融國際總部進行了會談，商討貸款展期、重組事宜，本公司向對方介紹了湘潭項目目前的銷售情況及本公司的運營情況，隨著中央及各地政府出台經濟刺激和房地產利好政策，雙方達成了內地住宅銷售市場會逐漸恢復的共識。

華融國際對我們銷售恢復後償還債務還是很有信心，願意給我們多一些時間去妥善處理債務，會談後華融國際表示會派團隊到本公司項目進行實地盡調。但由於上海封城，實地盡調工作於2022年5月份暫停，並已恢復正常。

東海國際金融控股有限公司(「東海國際」)所提供於2022年12月31日為數18,387,188美元的尚未償還貸款融資

東海國際同意將貸款融資延期至2022年底，並將於2022年後繼續作出商討。東海國際項目管理人員應邀於2022年4月到南京與本公司大股東、實控人及財務負責人就目前本公司債務問題進行了溝通。目前本公司的流動性問題是新冠疫情影響房地產銷售帶來的短期問題。

隨著疫情防控取得成效，以及各地陸續出臺房地產利好政策，內地房地產市場將會逐步恢復。東海國際願意給本公司多一些時間妥善處理債務問題。後續東海國際又到湘潭項目進行了實地走訪。

中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)所提供於2022年12月31日為數人民幣662,370,000元的尚未償還貸款融資

本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)近來接獲北京市第一中級人民法院(「北京法院」)發出的(2022)京01執694號《執行通知書》(「第一份執行通知書」)及其他法院文件。

根據第一份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京市中信公證署(「北京公證署」)發出的(2022)京中信執字第00413號《執行證書》，當中要求根據本公司間接全資附屬公司成都中發、湖南九華東方酒店有限公司(「東方酒店」)、湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華國際」)及董事局主席兼執行董事錢凌玲女士(「錢女士」)與中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，成都中發、東方酒店、湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣203百萬元(「中國華融第一次訴訟」)。

湖南九華國際近來接獲北京法院發出的(2022)京01執695號《執行通知書》(「第二份執行通知書」)及其他法院文件。

湖南九華國際近來亦接獲北京法院發出的(2022)京01執697號《執行通知書》(「**第三份執行通知書**」)及其他法院文件。

根據第二份及第三份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京公證署發出的(2022)京中信執字第00414號《執行證書》及(2022)京中信執字第00415號《執行證書》，當中要求根據(其中包括)湖南九華國際、錢女士與中國華融之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣468百萬元及人民幣270百萬元(包括尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費的合計金額)。

有關償還中國華融尚未償還貸款本金連同違約利息、法律費用及公證費的貸款協商仍在進行中，且貸款重組乃屬必要。中國華融於2022年12月後同意延長貸款融資。

浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「浙江稠州商業銀行」)所提供於2022年12月31日為數人民幣250,000,000元的尚未償還貸款融資

本公司近來接獲(2022)蘇01民初2374號法律訴訟(「**浙江稠州商業銀行訴訟**」)中江蘇省南京市中級人民法院(「**江蘇法院**」)發出的傳票、應訴通知書及民事起訴狀(「**浙江稠州商業銀行民事起訴狀**」)及其他法院文件。

根據浙江稠州商業銀行民事起訴狀，浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「**浙江稠州商業銀行**」)(作為原告)尋求江蘇法院對本公司(作為被告)頒令，要求就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元(「**浙江稠州商業銀行貸款**」)所訂立日期為2020年11月17日的貸款協議及日期為2021年12月17日的償付協議(統稱為「**浙江稠州商業銀行貸款協議**」)向浙江稠州商業銀行償還截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利，依據為本公司根據本公司(作為擔保人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就浙江稠州商業銀行貸款於2020年11月17日訂立的擔保協議聲稱對浙江稠州商業銀行貸款的共同及個別責任。

本公司近來接獲南京市建鄴區人民法院(「**南京法院**」)發出的(2023)蘇0105執恢53號《公告》(「**公告**」)及《執行裁定書》(「**裁定書**」)。根據公告及裁定書，由於浙江稠州商業銀行訴訟中的被執行人未履行裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。

本公司目前正與債權人聯絡及磋商，以重組及／或延長相關貸款。

中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)所提供於2022年12月31日為數人民幣54,900,000元的尚未償還貸款融資

根據工商銀行民事起訴狀，中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「**工商銀行**」)(作為原告)尋求湖南法院針對(其中包括)東方酒店及湖南九華國際(作為被告)頒出下列命令：(i)要求東方酒店就均由東方酒店(作為借款人)與工商銀行(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元所訂立日期為2012年9月11日的貸款協議、貸款本金人民幣190,000,000元所訂立日期為2016年3月31日的首份貸款延期協議、貸款本金人民幣68,000,000元所訂立日期為2019年12月30日的第二份貸款延期協議、貸款本金人民幣20,000,000元所訂立日期為2020年12月11日的第三份貸款延期協議及貸款本金人民幣60,000,000元所訂立日期為2021年6月28日的第四份貸款延期協議(統稱(「**該等工商銀行貸款協議**」)，而「**該等工商銀行貸款**」指工商銀行根據該等工商銀行貸款協議向東方酒店授出之貸款)向工商銀行償付截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利(「**工商銀行債務**」)；(ii)要求湖南九華國際及錢女士以及其他被告償還工商銀行債務，依據為湖南九華國際及錢女士根據湖南九華國際(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月28日的擔保協議及錢女士(作為擔保人)與工商銀行(作為該等工商銀行貸款的貸款人)所訂立日期為2021年6月29日的擔保協議聲稱對該等工商銀行貸款的共同及個別責任。工商銀行民事起訴狀已由湖南法院受理及工商銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。

本公司間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司(「**東方酒店**」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「**湖南九華國際**」)近期接獲湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「**湖南法院**」)發出的(2022)湘0302民初2878號之一民事裁定書。根據民事裁定書，湖南法院批准中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「**工商銀行**」)(作為申請人)申請對東方酒店、湖南九華國際及錢凌玲女士(董事局主席兼執行董事，「**錢女士**」)作出財產保全之呈請，以及裁定凍結東方酒店、湖南九華國際及錢女士價值人民幣56,481,508.80元的銀行存款或查封或扣押同等價值的其他物業。

本公司目前正與債權人聯絡及磋商，以重組及／或延長相關貸款。

湖南政府所提供於2022年12月31日為數人民幣105,410,000元的尚未償還貸款

湖南政府提供保交樓專項借款，以支持湖南湘潭項目的物業發展。此舉有助提高現有湘潭項目的發展進度，緩解資本壓力。

本公司的管理層認為目前影響本公司持續經營的最主要的問題是公司短期內到期的債務較多，加上短期現金流受到新冠疫情以及內地房地產政策的影響，導致本公司發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。

然而，在恢復正常銷售的情況下，該項目去化後，本公司將籌集充足資金以償還所有現有的債務以及滿足其日常運營資金需求。此外，成都項目每年將可以為本公司帶來穩定收入。綜上所述，長期來看，本公司不存在無法持續經營的問題。

前景

受疫情形勢延宕反復、地緣政治衝突升級、宏觀政策環境趨緊、重大氣候災害頻發等短期因素的衝擊，2022年世界經濟增速顯著下降。在嚴厲「清零」防疫封控和房地產持續滑坡等因素的衝擊下，2022年中國經濟也遭遇前所未有的困難。但隨著疫情防控措施持續優化調整，中國經濟復蘇勢頭強勁，這同時也有力提振了全球經濟增長信心。

2022年，就中國內地房地產市場而言，同樣經歷了一輪由急速下滑到逐漸復蘇的轉變。2022年，中國內地多地疫情反復，多家知名房企專案陷入停工困境，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，房地產行業面臨的挑戰前所未有。中國政府在維持「房住不炒」的主基調不變的同時，也在積極進行房地產政策調整。2022年11月以來，一行兩會陸續出臺房地產融資端利好政策，穩樓市「三箭齊發」，形成了信貸、債券、股權等三大融資政策支持體系，全方位支持房地產企業健康發展。

2023年，隨著房地產被重申為「國民經濟支柱產業」，「保交樓、保民生、保穩定」成為房地產行業新一年的關鍵字，無論剛性還是改善性需求都將得到更有力的支持。本集團將繼續在夯實房地產開發主業的同時，將物業管理、商業管理、酒店管理等領域作為重點發展和關注方向。2023年，本集團將繼續深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭專案的開發力度，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在一二線城市、發展潛力較大的都市圈城市尋找拿地、併購的機會。

為抓住國家「碳達峰、碳中和」策略的發展機遇，2023年本集團將在穩定發展集中供熱業務的同時，計劃探索發展裝配式建築等綠色新技術。本集團擬與行業標杆裝配式建築企業合作，引進相關技術，開展突破技術瓶頸研究，並將研究成果應用到本集團現有物業開發專案上，實現集團經濟效益和環保效益的雙贏。同時，本集團也將積極研究、論證參與光伏發電、電力儲能等專案的可行性，與行業知名企業進行合作。

2023年，隨著需求逐步回升和政策效應疊加，中國經濟社會活力將進一步釋放，繼續成為世界經濟邁向復蘇的「穩定器」和增長的「發動機」。機遇與挑戰並存，本集團將直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求更高質量的新發展。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團之流動負債淨額約為1,328,299,000港元(2021年12月31日：1,016,251,000港元)，流動資產約為2,718,229,000港元(2021年12月31日：2,920,689,000港元)及流動負債約為4,046,528,000港元(2021年12月31日：3,936,940,000港元)，流動比率約為0.67(2021年12月31日：0.74)。於2022年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為1,119,000港元(2021年12月31日：12,437,000港元)。

資本架構

於2022年12月31日，本集團資本虧絀總額約為889,054,000港元(2021年12月31日：373,393,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,839,132,000港元(2021年12月31日：1,763,611,000港元)。本集團之銀行借貸約62,037,000港元(2021年12月31日：67,332,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為25,752,000港元(2021年12月31日：37,075,000港元)及約為216,551,000港元(2021年12月31日：329,044,000港元)之租賃土地及在建工程作抵押。本集團之銀行借貸約282,025,000港元(2021年：306,110,000港元)乃以賬面淨值約172,719,000港元(2021年12月31日：198,727,000港元)之本集團投資物業作抵押。

本集團之前股東借貸約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團之董事借貸約7,380,000港元(2021年12月31日：2,280,000港元)為無抵押。

本集團其他借貸約179,376,000港元(2021年12月31日：135,170,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約143,567,000港元(2021年：143,483,000港元)乃以若干關連人士簽立的偉恆發展股權股份押記及若干待售或發展中物業作抵押。本集團之其他借貸約為285,069,000港元(2021年12月31日：284,704,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited及若干關聯人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關連人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約747,259,000港元(2021年12月31日：811,032,000港元)以賬面淨值約為1,517,323,000港元(2021年：1,724,651,000港元)之若干發展中物業作抵押。本集團之湖南政府保交樓專項借款約118,919,000港元(2021年：無)。

於2022年12月31日，資產負債比率(按借貸除以虧絀總額計算)約為-2.07(2021年12月31日：-4.72)。

持續經營及應對措施

於2022年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,588,835,000港元，本集團流動負債較其流動資產超出約1,328,299,000港元，及本集團淨負債為889,054,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,839,132,000港元，其中即期借貸為約1,808,203,000港元，而現金及現金等值項目為約1,119,000港元，以及受限制銀行存款為約12,438,000港元。此外，於2022年12月31日，本集團本金額490,673,000港元的若干借貸相關的應付貸款本金1,638,876,000港元未根據借貸協議的償還時間表予以償還。本集團未能履行相關貸款協議列明的若干金融契諾、條款及條件，合計為約282,025,000港元。此等狀況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。然而，本公司董事已採取多項措施，改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業預計於2023年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期逐步推出一個大型項目，且預售許可證已於2021年取得；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；及
- (iv) 鑒於新冠疫情，本集團將密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團確保湘潭項目若干高層住宅物業的施工進度，按計劃如期取得預售許可證，並加快湘潭項目剩餘單元的銷售，助力本集團改善2022年的現金流狀況。於2023年，本集團將積極實施業務計劃，一方面緊貼業務計劃建造及推出物業項目銷售以增加現金流入，另一方面積極與多家金融機構磋商續期及延期銀行貸款及其他借貸，並把握機會籌集新借貸，藉此改善本集團的債務結構。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

或然負債

除本公佈附註15所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日止年度的員工成本約為13,781,000港元(2021年：18,950,000港元)。本集團僱用42名(2021年：66名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

末期股息

董事局議決不就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息(2021年：無)。

企業管治

於截至2022年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何股份。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2022年12月31日止整個年度內一直遵守標準守則項下所載規定。

審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師先機會計師行有限公司檢討本集團所採納之會計政策及慣例及本集團截至2022年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及顧凱夫先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

先機會計師行有限公司的工作範圍

本初步公佈所載本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收入表及其相關附註之數字已由本集團核數師先機會計師行有限公司同意為董事會於2023年3月29日批准的本集團本年度經審核綜合財務報表載列之款額。先機會計師行有限公司就此進行之工作並不構成保證委聘，因此先機會計師行有限公司並無對本初步公佈作出意見或保證結論。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團核數師先機會計師行有限公司就本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表之報告摘要。

不發表意見

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述有關持續經營的多項不確定因素的重大性，我們未能就該等綜合財務報表發表審計意見。於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績公佈及年報

年度業績公佈將刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.keyneltd.com>)。年報將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
張立

香港，2023年3月29日

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、張立先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生以及顧凱夫先生。