



TFG International Group Limited
富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

2021
年報

目 錄

公司資料	2
股東函件	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層簡歷	11
董事會報告書	14
企業管治報告	25
獨立核數師報告書	41
經審核綜合財務報告	
綜合損益表	43
綜合全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動表	47
綜合現金流量表	48
綜合財務報告附註	50
主要物業表	124
五年財務概要	125

執行董事

楊立君(主席兼行政總裁)
(於二零二一年二月五日獲委任為行政總裁)
高敬堯(於二零二一年二月五日獲委任)

非執行董事

余順輝(於二零二一年九月六日辭任)
王鉅成

獨立非執行董事

陳凱寧
蘇慧琳
宋逸駿

公司秘書

胡忠平

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

中正天恆會計師有限公司
香港
新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第二期15樓1510至1517室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited
Whitehall House, 238 North Church Street
George Town, Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
長沙灣道788號
羅氏商業廣場
1301至1302室

股東函件

致股東：

吾等謹此呈報富元國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

業務回顧及財務業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣7,800,000元，二零二零年則為港幣22,400,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣341,100,000元，二零二零年度之虧損則為港幣216,600,000元。有關虧損乃由於(其中包括)(i)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；及(ii)應付物業代理的銷售佣金增加。本公司擁有人應佔本集團二零二一年綜合虧損達港幣326,300,000元(二零二零年：虧損港幣217,700,000元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益達港幣1,800,000元，二零二零年同期則為港幣5,100,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣126,900,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣54,600,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團手頭有三個發展中項目，即分別位於橫琴之德國城項目、位於成都之富元君庭項目及位於斗門之富元廣場項目。於二零二一年度，所有項目均處於建設當中。於二零二一年，德國城項目、富元君庭項目及富元廣場項目實現預售佔彼等各自可供出售總面積之約55.2%、75.7%及51.9%。

本集團於二零二一年十二月三十一日之非流動資產為港幣1,806,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,851,200,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動資產為港幣2,785,100,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,159,700,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動負債為港幣3,471,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,101,800,000元。於二零二一年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,243,200,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,701,700,000元。

本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額為約港幣685,900,000元及截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前虧損為約港幣341,100,000元(對本集團持續經營的能力構成重大疑慮)。由於上述事項，本公司核數師並無就本公司綜合財務報告發表意見。本公司董事(包括本公司審核委員會成員)、管理層及核數師已審閱及評估計劃及措施以改善本集團流動資金及財務表現。有關本集團持續經營及應對措施的詳情載於第5至10頁之「管理層討論及分析」一節及財務報告附註二。

年內，本公司與一名控股股東(亦為本公司執行董事兼主席)訂立買賣協議，以按代價港幣282,000,000元出售本公司一間直接全資附屬公司。據此擬進行之交易為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下的關連交易。於本報告日期，該交易尚未完成，並須待本公司股東於將在二零二二年四月二十二日舉行的股東特別大會上通過決議案後方告作實。

股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

展望

於二零二一年，本集團因全球肆虐的新冠病毒疫情、中國政府採取緊縮政策降低物業開發行業參與者的槓桿率，以及大陸物業價格的總體下行壓力而面臨重重挑戰，共同令大陸營商環境艱難且充滿不確定性。

展望二零二二年，中國大陸的營商環境仍將受到新冠病毒疫情的影響，加上中美之間持續的貿易爭端，以及烏克蘭與俄羅斯之間的軍事局勢緊張，將影響物業買家的購買情緒，給物業銷售帶來更多挑戰。本集團將時刻關注新冠病毒疫情的發展並調整其營銷方案及發展策略，以及時應對挑戰，為股東創造更大價值。

致謝

吾等謹代表董事會，對董事會全體成員、本公司員工、尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東長期支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工為本集團發展作出摯誠及寶貴貢獻表示感謝。

主席
楊立君

香港，二零二二年四月二十一日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣7,800,000元，二零二零年則為港幣22,400,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣341,100,000元，二零二零年之虧損則為港幣216,600,000元。有關虧損乃由於(其中包括)(i)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；及(ii)行政及其他開支增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣326,300,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣217,700,000元。

物業發展分部

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣1,800,000元，二零二零年同期則為港幣5,100,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣126,900,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣54,600,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團手頭有三個發展中項目，即分別位於橫琴之德國城項目、位於成都之富元君庭項目及位於斗門之富元廣場項目。

德國城項目持有一幅建築面積約145,176平方米之地塊，其中約49,999平方米可供出售。該地塊位於中國珠海市橫琴新區，指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目之預售活動已於二零一九年第四季度展開。截至二零二一年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之55.2%。預期預售部分之建設工程最早完成日期為二零二二年六月三十日。

富元君庭項目持有兩幅總建築面積約120,500平方米之地塊，其中85,102平方米可供出售。該地塊位於中國成都市郫都區安德鎮，指定開發為住宅及商業綜合項目。富元君庭項目之預售活動已於二零一九年第四季度展開。截至二零二一年十二月三十一日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售合約額佔其各自可供出售總面積約99.1%及39.6%。一期之建設工程已於二零二一年第四季度完成且正在等待政府批准，其後方可將物業交付予買家。二期之建設工程預期將於二零二二年底前完成。

富元廣場項目持有一幅建築面積約197,391平方米之地塊，其中61,654平方米可供出售。該地塊位於中國珠海市斗門區，指定發展為包括辦公大樓、五星級酒店及附設地庫停車場之購物中心之商業綜合項目。富元廣場項目之預售活動已於二零二零年七月展開。截至二零二一年十二月三十一日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約51.9%。該項目之建設工程將於二零二二年第二季度起至二零二四年期間完成。

直至二零二一年十二月三十一日，位於中山的星晨廣場（「星晨廣場」）項目的約99.98%已落成住宅及商業單位已售出，而位於中山的星晨花園（「星晨花園」）項目的全部已落成住宅及商業單位均已售出。年內，本公司與本公司一名控股股東（亦為執行董事及主席）訂立買賣協議以出售本公司一間全資附屬公司，該公司間接持有星晨廣場及星晨花園。於本報告日期，據此擬進行的交易尚未完成，並須待本公司股東於將在二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會上通過決議案後方可作實。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，該分部錄得虧損，乃由於大部分物業單位處於建設當中，該等單位計劃自二零二二年上半年開始交付物業買家。

酒店業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣5,700,000元，二零二零年同期則為港幣13,500,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣17,700,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣61,000,000元。虧損主要源自年內產生之物業、廠房及設備折舊及財務費用。

區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益，而來自中國其他地區之收益主要與酒店業務及物業發展有關。

重大收購及出售

於二零二一年十一月五日，本公司與本公司執行董事、控股股東兼主席楊立君先生（「楊先生」）訂立買賣協議（「該協議」），據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司一間直接全資附屬公司（「出售公司」）的全部已發行股本（「出售事項」）。買方的唯一董事為楊先生及買方的全部已發行股本由楊先生間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。故出售事項亦構成本公司的關連交易。

出售事項之代價為港幣282,000,000元（「代價」），乃由本公司及買方經考慮(i)豁免本公司欠付出售公司之貸款；及(ii)出售公司及其直接及間接擁有的附屬公司（「出售集團」）之未經審核綜合經調整資產淨值約港幣415,700,000元，公平磋商後釐定。代價包括(i)港幣30,000,000元已由買方於二零二一年十一月以現金支付作為訂金；及(ii)餘款港幣252,000,000元將由買方於完成時以現金支付。

管理層討論及分析

出售的資產主要包括(i)面積約為151,674.59平方米的地塊；(ii)兩個會所；及(iii)未售物業。本集團長期以來一直尋求監管機關批准該地塊的發展規劃。鑒於中美貿易戰等重大經濟不明朗因素，本集團將面臨有關開發該地塊之巨額資本承擔。本集團已與中國數家可信及具信譽的物業發展商接觸，了解彼等是否有興趣投資出售資產，但迄今為止並無收到任何正面回應。另一方面，本集團之資產負債比率偏高，且本集團之流動資金可能不足以償還其短期負債。出售事項將(i)可供本集團離場並變現其於出售公司之投資；(ii)讓本集團得以在中國物業市場目前普遍嚴峻的監管環境下就出售事項獲得收益；(iii)為本集團提供財務靈活彈性以增強流動資金並改善其資產負債比率；及(iv)允許本集團在合適機會出現時重新分配其資源，並投資於具有更高創收潛力之其他業務。

於本報告日期，出售事項尚未完成，並須待本公司股東於預定在二零二二年四月二十二日舉行的股東特別大會上通過決議案後方可作實。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二一年十二月三十一日之非流動資產(主要包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、授權及商譽)合共港幣1,806,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,851,200,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動資產為港幣2,785,100,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,159,700,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動負債為港幣3,471,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,101,800,000元。於二零二一年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,243,200,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,701,700,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣1,882,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,930,100,000元)，當中包括來自金融機構之借貸約港幣413,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣425,700,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣1,256,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,361,600,000元)、應付承兌票據港幣107,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣107,400,000元)、應付一名非控股股東款項港幣64,200,000元(二零二零年十二月三十一日：零)及應付一名董事款項港幣40,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣35,400,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之權益總額為虧絀港幣(123,200,000)元(二零二零年十二月三十一日：權益港幣207,500,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率並未呈列(二零二零年十二月三十一日：約930%)。資產負債比率乃以本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。資產負債比率大幅增加，乃主要由於本集團為於二零二零年收購富元廣場項目及物業發展項目撥資而借入大量計息借貸所致。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其酒店業務、銷售於中山市之物業單位及位於中國之其他物業發展項目)。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二零年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就已訂約但並無撥備之物業發展開支及收購用作發展之土地之尚未償還承擔約為港幣832,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣390,000,000元)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣365,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣130,600,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款。董事會認為，倘買家未能支付款項，相關物業將以超過未償還按揭本金連同應計利息和罰金的價格出售，因此，並無於財務報告內就該等擔保作出撥備。

抵押本集團資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣246,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣264,400,000元)之租賃土地及樓宇之一部分已抵押予一間金融機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣439,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣255,800,000元)已抵押予若干銀行，作為本集團獲授融資之抵押品。

持續經營及應對措施

鑒於本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額為約港幣685,900,000元及截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前虧損為約港幣341,100,000元(可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮)。本公司核數師並無就本公司綜合財務報告發表意見。本公司董事(包括本公司審核委員會成員)、管理層及核數師已審閱及評估以下計劃及措施以改善本集團流動資金及財務表現：

- (a) 於二零二二年三月二十八日，本公司控股股東楊立君先生(「楊先生」)已經無條件承諾為本集團持續經營提供財務支持。董事認為，該承諾在需要時可為本集團帶來額外營運資金；
- (b) 本公司將於二零二二年五月完成出售一間直接全資附屬公司之交易。於完成有關交易後，預期將會產生收益，而所得代價餘款約港幣252,000,000元將用於償還本集團的貸款及借款；
- (c) 本集團計劃於二零二二年第二至第四季度加快辦理向物業買家移交竣工物業的手續。預期移交竣工物業將涉及總可供出售面積約96,000平方米及總銷售金額約人民幣1,300,000,000元。於向物業買家移交竣工物業後，估計款項人民幣1,300,000,000元將自本集團合約負債轉出並確認為收益。於確認收益後，本集團的流動負債將大幅減少及流動負債淨額的壓力亦將大大減輕；

管理層討論及分析

- (d) 本集團與金融機構及獨立第三方貸款人積極磋商以將貸款及借款延期並修訂還款時間。本集團已與若干貸款人就貸款延期達成共識；
- (e) 本集團一直實施各種策略及措施，如組織營銷活動帶動物業預售以改善本集團現金流量；及
- (f) 本集團亦會繼續尋求其他融資方法及銀行借款，以撥支償付其現有財務責任及未來經營以及資本支出。

本公司董事(包括本公司審核委員會成員)、管理層及核數師已審閱及評估上述計劃及措施並認為，本集團將有足夠營運資金撥支其營運，並於二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。

員工分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為156人，於二零二零年十二月三十一日則為126人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

購股權計劃

於本公司股東在二零二一年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過一項普通決議案採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)後，本公司股東於二零一一年六月八日通過一項普通決議案採納之購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)已告終止。二零一一年購股權計劃終止後，概不會根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權。

截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核與經審核全年業績公佈之間的重大差額

茲提述截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈。鑒於審核流程完成後已對截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈所載之本集團未經審核全年業績作出後續調整，務請本公司股東及潛在投資者注意以下未經審核全年業績公佈所載本集團未經審核全年業績與經審核全年業績公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核全年業績之間的重大差額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之項目

	附註	於本公佈 之披露 港幣千元 (經審核)	於未經審核 全年公佈 之披露 港幣千元 (未經審核)	差額 港幣千元
綜合損益表				
收益	a	7,774	16,468	(8,694)
毛利	a	4,178	12,872	(8,694)
行政及其他開支	a	(154,913)	(154,565)	(348)
應收貿易賬項減值	a	–	(9,042)	9,042
綜合財務狀況表				
受限制銀行結餘	b	439,905	426,855	13,050
現金及現金等值項目	b	46,669	59,719	(13,050)

附註：

- (a) 在過去幾年，中國經濟受到反貪腐和 COVID-19 大流行等問題的影響，這些問題不利於酒店運營。本集團向酒店經營者收取應收賬款也變得困難。在本集團編製二零二一年未經審核全年業績時，授權收入根據酒店經營權協議的條款確認，當中包括每月固定費用總額人民幣 100 萬元加上相當於酒店產生的每月淨利潤 10% 的特許權使用費。於二零二一年，酒店營運商僅結算每月固定費用的一部分，未結清的部分則計提應收賬款減值準備。悉數收回已減值應收賬款的可能性不大。在本集團編製二零二一年經審核全年業績時，本集團重新評估了中國的經營情況、酒店經營者的支付能力和支付意願，以及是否遵從香港財務報告準則第 15 號（「香港財務報告準則第 15 號」）。本集團以酒店經營者實際結算的現金金額為基礎確認授權收入。按此，於二零二一年未經審核全年業績中已被確認但酒店經營者未結算的授權收入，在二零二一年經審核全年業績中被轉回；然而，於二零二一年未經審核全年業績中被確認的應收賬款減值，隨後在二零二一年經審核全年業績中被轉回。
- (b) 將現金及現金等值項目重新分類至受限制銀行結餘。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績經審核委員會審閱並經本公司核數師同意。

展望

展望及計劃

於二零二一年，圍繞本集團業務運營的主要問題包括：新冠病毒疫情、中央政府採取一些緊縮政策降低物業開發行業參與者的槓桿率，以及中國大陸整體物業價格的下行壓力，整體令中國大陸營商環境艱難且充滿不確定性。

展望二零二二年，中國大陸的營商環境仍將受到新冠病毒疫情的影響，加上中美之間持續的貿易爭端，以及烏克蘭與俄羅斯之間的軍事局勢緊張，將影響物業買家的購買情緒，給物業銷售帶來更多挑戰。本集團期望，本集團目前發展中的項目將能夠自二零二二年起確認收入，從而改善本集團的財務表現和狀況。

董事及高級管理層簡歷

董事

楊立君

楊立君先生(「楊先生」)，47歲，為本公司董事會主席兼執行董事。楊先生亦為董事會轄下執行委員會主席。楊先生自二零一七年五月起一直為董事會主席，並於二零一九年八月調任為董事會聯席主席。楊先生自二零二零年六月一日起調任董事會主席。楊先生亦為本公司若干附屬公司之董事。楊先生在香港及中國物業發展、物業投資及物業管理業務方面積逾20年經驗。於二零零四年至二零一三年間，楊先生為中山大南集團有限公司(「中山大南」)之董事長。於二零一四年至二零一七年間，楊先生為中山富元控股集團有限公司(「中山富元」)之董事長。楊先生亦為若干私營公司(即Yang's Development Limited及富華投資控股有限公司，兩者均於中國從事物業投資及發展業務)的董事以及控股股東或主要股東。楊先生直接擁有翠領國際投資有限公司(「翠領」)全部股份權益及興誠投資控股有限公司(「興誠」)全部股份權益，而該兩間公司則擁有富偉國際控股有限公司(「富偉」)全部股份權益，而富偉則擁有本公司已發行股份44.44%權益。楊先生亦個人持有11,608,000股本公司股份。楊先生分別為翠領、興誠及富偉之唯一董事。

高敬堯

高敬堯先生(「高先生」)，48歲，於二零二一年二月獲委任為本公司執行董事。高先生畢業於中山大學，主修工商管理學。高先生亦獲暨南大學頒授工商管理碩士學位。高先生於金融服務行業積逾20年工作經驗。於二零零一年至二零一四年間，高先生受聘於中國工商銀行，曾擔任中山市若干支行負責人、中山市分行營業部總經理及茂名市分行副行長。於二零一四年至二零二一年一月間，高先生受聘於華夏銀行，曾任廣州分行銷售部總經理及中山分行負責人。

王鉅成

王鉅成先生(「王先生」)，62歲，於二零一五年八月獲委任為本公司執行董事、於二零一六年十一月獲委任為行政總裁，並於二零一九年二月調任為非執行董事。王先生持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域擁有逾三十年廣泛閱歷，兼備國際投資市場之豐富經驗。彼現為遠東控股國際有限公司(股份代號：0036)之獨立非執行董事。王先生於過往曾為高門集團有限公司(股份代號：8412)之執行董事兼行政總裁、中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)、大灣區聚變力量控股有限公司(股份代號：1189)、匯銀控股集團有限公司(前稱共享經濟集團有限公司)(股份代號：1178)及俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)之執行董事，及德普科技發展有限公司(股份代號：3823)之獨立非執行董事。

陳凱寧

陳凱寧女士(「陳女士」)，48歲，於二零一零年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。

蘇慧琳

蘇慧琳女士(「蘇女士」)，40歲，於二零一零年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾15年經驗。彼現為衍丰企業融資有限公司之負責人員，該公司為可從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

宋逸駿

宋逸駿先生(「宋先生」)，43歲，於二零一零年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有澳洲西悉尼大學理學士學位。宋先生擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理及實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生現時為Ayers Alliance Wealth Management Limited、PT Ayers Asia Asset Management (Commissioner) (Indonesia)、Ventus Company Limited及Cheshunt Limited之董事。彼於二零一三年十一月獲委任為澳豐証券香港有限公司之董事，該公司為可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。

董事及高級管理層簡歷

高級管理層

萬國暉

萬國暉先生(「萬先生」)，47歲，於二零一七年加入本集團。彼負責管理本集團之地產項目，擔任中山星晨花園房地產發展有限公司總經理。萬先生於一九九七年畢業於南昌大學，取得工商管理學士學位。加入本集團前，萬先生曾任職於卡西歐計算機株式會社、中國移動通信及中山富元。

胡忠平

胡忠平先生(「胡先生」)，58歲，為本公司之集團財務總監及公司秘書。胡先生於會計、核數及財務方面擁有豐富經驗。胡先生於二零零八年六月加入本公司。胡先生曾擔任本集團之集團財務總監逾十三年，現時負責財務、公司之秘書事宜、人力資源及行政職能。胡先生為本公司一間間接全資附屬公司之董事。胡先生畢業於香港理工大學並持有精算學理學士學位及會計學理學碩士學位。胡先生於香港大學專業進修學院取得財務及法律深造文憑，並於香港公開大學(現稱香港都會大學)取得數學研究理學士學位。胡先生為香港會計師公會執業會員、英國特許公認會計師公會資深會員、澳洲會計師公會會員、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。

董事呈報彼等之報告及截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

主要業務

於本年度，本集團主要於中國內地（「中華人民共和國」或「中國」）從物業發展及酒店業務。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報告附註五十一。

業績及股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第43至123頁所列綜合財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

業務回顧

有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務表現及財務狀況之中肯審閱、可能新業務發展之討論、有關本集團經營環境之主要風險及不確定因素及年度結算日後重要事項載於本年報之「管理層討論及分析」以及「股東函件」內。本集團致力遵守相關法例及法規，於本年報隨處可見。除此之外，以下章節為按財務關鍵表現指標之業務審視，強調有關本集團表現之進一步資料。

按財務關鍵表現指標分析業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損主要由於（其中包括）(i) 為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；及(ii) 應付物業代理的銷售佣金增加。

盈利能力	二零二一年	二零二零年
純虧損率	(4,392.90)%	(969.39)%
股本回報率	(810.54)%	(72.04)%

股東回報	二零二一年	二零二零年
每股虧損 — 基本	(4.70) 港仙	(3.13) 港仙
每股虧損 — 攤薄	不適用	不適用

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產及資產淨值增加，而本集團之流動資金則有所惡化。

流動資金及債務	二零二一年	二零二零年
流動比率	0.80	1.03
資產負債比率	不適用	930.3%

董事會報告書

持續經營及應對措施

有關本集團持續經營及應對措施的詳情載於第5至10頁之「管理層討論及分析」一節及財務報告附註二。

環境、社會及管治

董事會深明公司要實現長遠增長，須採取措施減輕其營運對環境的影響。本集團關注有關環境、社會及管治議題的風險及機遇，考慮其對本集團物業發展及酒店業務投資的重要性。董事會全面負責制定與本集團業務相關的環境、社會及管治方面的策略，當中載列安全、客戶滿意度、環境合規事宜及人才發展等重要議題。高級管理團隊管理該等重大環境、社會及管治方面，有關職責其後轉授下級人員（例如部門主管），彼等在日常運營中識別及管理環境、社會及管治相關的風險及機會。

我們的環境、社會及管治表現將在第六份環境、社會及管治報告中詳細匯報，有關報告將於二零二二年五月在聯交所及本集團網站刊登。除解釋我們如何與主要持份者合作外，我們於本節解釋本集團的環境政策，並確認對相關法律法規的遵守情況。

環境政策

本集團大部分業務位於香港總部，及其環境影響極微。儘管如此，我們仍繼續努力以可持續及環保方式經營我們的工作場所。我們確保員工意識到節約能源及高效利用資源的需要。本集團將其酒店設施（位於中國廣東茂名的茂名喜龍國際大酒店）分授予一家酒店營運商。我們證實該營運商遵循既定規則、程序及流程以管理酒店的環境績效。

我們為年內酒店業務繼續將空氣污染物和溫室氣體排放維持在環境保護局的法定限度內感到鼓舞。我們亦確保酒店營運商了解最新國家監管制度，而所有業務均遵守所有適用規定。

酒店游泳池用水會回收作衛生用途，並在清洗床單時遵循環保做法。員工管理部門不斷努力，確保所有員工均積極遵循環保工作方式，並意識到節能目標。

本集團於年內已制定氣候變化政策以管理相關風險，蓋因氣候變化乃其中一種可能可以影響本集團日常營運的危殆，如發生極端天氣事件。本集團定期審查其氣候變化政策以確保有必要資料及資源可監察氣候變化對其員工及業務活動的影響。

遵守法例及法規

本集團嚴格遵守環境保護稅法、固體廢物環境污染的預防和控制、環境噪音、空氣污染和水污染等相關法律。本集團管理層認為，及時應對相關規則變動有助於維持其聲譽以及營運及財務表現。

年內，並無任何違反環境法律及法規且涉及空氣及溫室氣體排放、排放入水及土地或產生有害及無害廢物的事件。

作為一間上市公司，本集團須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則、公司收購、合併及股份購回守則、開曼群島公司法及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)。我們恪守並確保我們的業務(包括酒店營運商的業務)符合適用法規的法律規定。

與持份者的主要關係

本集團通過股東週年大會、企業網站、年度報告等多個渠道與持份者進行互動及回應主要關注事項。我們的主要持份者團體包括客戶、員工、股東、當地社區、政府、非政府組織、國家及國際貿易協會以及供應商。

僱員

高效敬業的人才隊伍為業務增長的核心。本集團堅信，公正、公平及透明的僱傭規則及程序為吸引、留聘及激勵高素質員工的必要條件。本集團訂有員工手冊，明令禁止任何形式的腐敗、勒索、欺詐或洗錢。我們設有全面方針，確保公平地處理申訴，而員工則獲提供適當渠道申報任何有關操守問題。我們的人力資源人員遵守符合香港勞工條例和中國勞動法的慣例、政策及規劃。我們並不知悉任何違反法律及法規事件對本集團的僱傭及人力常規以及職業健康及安全構成重大影響。

客戶

本集團酒店在餐飲、食品安全及公共衛生方面的表現，獲得省級有關部門批准為甲級酒店。酒店營運商嚴格遵守《廣東省食品安全條例》及相關政策及指引，並根據《食品添加劑使用標準》，嚴格規範食品添加劑的使用。

本公司與酒店營運商有效合作，確保僅向顧客提供最佳產品及服務，以確保顧客滿意。本集團亦建立標準操作系統以解決酒店客人的投訴，由當日值班的最高級別管理人員或酒店經理監督其運作。

酒店嚴格保護客戶資料隱私，確保客戶的個人資料不會洩露予任何第三方。僅有經授權的高級人員方能獲得全面資料。

董事會報告書

供應商

本集團確保酒店業務遵守供應商的環境及社會表現。酒店營運商有責任與秉持商業道德、行為透明並遵循與我們自身一致的標準的供應商合作。在甄選及評估供應商時，本集團採用包含企業責任標準的供應商行為準則。此外，本集團建立大宗原材料供應商名單，以確保進貨順利流通。本集團頻繁審核供應商的營業執照及品質保證方法。

薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有合共 156 名僱員。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員在本集團薪金及花紅之整體框架內獲得表現相關獎勵。除向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，本集團亦會根據個人表現向合資格董事及高級管理人員提供退休後福利、酌情花紅及購股權。

現時，本集團繼續落實整體人力資源培訓及發展計劃，並鼓勵僱員熟習所需知識、技能及經驗以處理現時及未來之需求及挑戰。

薪酬委員會每年按現行市況、董事或僱員經驗及個人表現審視向董事及僱員提供之薪酬待遇。

稅務寬免

本公司並不知悉任何股東因持有本公司證券而獲得稅務寬免。

根據香港稅務局之現行常規，本公司於香港並無就已派付股息而應繳之稅項。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第 125 至 126 頁。

物業、廠房及設備

本集團於本年度內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報告附註十七。

股本

本集團於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報告附註四十一。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報告附註四十二及綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零一八年修訂本)計算，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註五十。

酒店經營權協議

於二零一七年三月十五日，本集團與兩名酒店經營權持有人(獨立第三方)訂立兩份酒店經營權協議(「酒店經營權協議」)。根據酒店經營權協議，酒店經營權持有人獲授權經營及管理本集團位於中國茂名市的酒店(「該酒店」)，而本集團有權收取總固定月租人民幣1,000,000元及特許權費，特許權費按該酒店每月產生純利之10%計算。酒店經營權協議將於二零二六年六月八日到期。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之授權收入約佔本集團總收益之73.9%。董事概無於酒店經營權協議中擁有權益。

主要客戶及供應商

年內，來自本集團五名最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過78.2%，而當中所包括來自最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過65.0%。年內，來自本集團五名最大供應商之採購總額佔本集團採購總額超過8.4%，而當中所包括來自最大供應商之採購總額佔本集團採購總額逾3.1%。概無董事、彼等之緊密聯繫人或本公司任何擁有本公司已發行股份超過5%之股東於有關客戶及供應商中擁有權益。

董事會報告書

董事

年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

楊立君(主席兼行政總裁)
(於二零二一年二月五日獲委任為行政總裁)
高敬堯(於二零二一年二月五日獲委任)

非執行董事：

王鉅成
余順輝(於二零二一年九月六日辭任)

獨立非執行董事：

陳凱寧
蘇慧琳
宋逸駿

依照本公司章程細則第106及107條，高敬堯先生、宋逸駿先生及陳凱寧女士將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約之權益

年內或於二零二一年十二月三十一日，概無董事或其任何關連實體於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

年內或於二零二一年十二月三十一日本公司或其任何附屬公司及本公司控股股東之間概無訂立任何對本集團業務屬重大之合約。

董事於競爭業務之權益

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，楊先生申報於下列業務與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之私人公司中擁有權益：

公司名稱	被認為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務性質	二零二零年內於該等公司之權益性質
Yang's Development Limited (「Yang's」)	在中國之物業投資及開發	楊先生直接擁有若干Yang's之權益。楊先生為其控股股東、董事以及若干附屬公司之董事。
富華投資控股有限公司 (「富華投資」)	在中國之物業投資	楊先生間接擁有若干富華投資之權益。楊先生為其控股股東及董事。

上述業務均由各私人公司所擁有的管理及行政團隊管理或由其他承包物業發展商管理以提供管理及行政服務予各私人公司，該等物業發展商獨立於本集團之管理及行政。再者，獨立非執行董事將協助監察本集團之營運。因此，本集團之營運能獨立於上述私人公司之業務，並按公平原則經營公司業務。

董事知悉其誠信責任，將會秉誠行事以符合本公司之利益，並避免任何潛在利益及職務衝突。董事會成員包括三名獨立非執行董事，全部均為本公司審核委員會成員，故足以代表本公司股東之利益。

除上文所披露者外，根據上市規則，並無董事被視為於與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

董事購買股份或債券之權利

董事有權根據本公司購股權計劃獲授購股權。除上述者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，其目的為令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事會報告書

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及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第XV部)之股份、相關股份或債券中持有記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

本公司及其相關法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身份	附註	所持 普通股數目	佔已發行 普通股百分比
楊立君	本公司	由受控法團持有	1	3,087,027,152	44.44%
	本公司	實益擁有人		11,608,000	0.17%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，富偉國際控股有限公司(「富偉」)分別由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資控股有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司(「恒星」)擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星各自全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉所持3,087,027,152股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，各董事或本公司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)任何股份、相關股份或債券中，持有任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持有5%或以上權益之人士

於二零二一年十二月三十一日，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

本公司股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份	附註	所持 普通股數目	佔已發行 普通股百分比
富偉國際控股有限公司	實益擁有人	2	3,087,027,152	44.44%
翠領國際投資有限公司	由受控法團持有	2	3,087,027,152	44.44%
興誠投資控股有限公司	由受控法團持有	2	3,087,027,152	44.44%
林茹潔	配偶權益	3	3,098,635,152	44.61%
黃雪蓉（為楊祥波遺囑執行人）	配偶權益	4	1,320,000,000	19.00%
歲寶百貨控股（中國）有限公司	由受控法團持有	5	1,320,000,000	19.00%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星各自全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。根據證券及期貨條例，楊立君先生、翠領及興誠被視為於富偉所持3,087,027,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與上文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」一節附註1所披露之相等數目股份重複。
- 林茹潔女士（楊立君先生的配偶）被視為於執行董事兼董事會主席楊立君先生被視為擁有權益之本公司股份中擁有權益。
- 黃雪蓉為已離世之楊祥波所有遺產的執行人。
- 根據所提交之權益披露表格，(i)黃雪蓉（為楊祥波遺囑執行人）擁有Xiang Rong Investment Limited全部控制權，(ii)擁有歲寶百貨有限公司全部控制權，(iii)擁有歲寶百貨控股（中國）有限公司（其已發行股份於聯交所上市（股份代號：312））55.41%控制權，及(iv)從而擁有Baoke Trading (BVI) Company Limited全部控制權。因此，根據證券及期貨條例，黃雪蓉（為楊祥波遺囑執行人）及歲寶百貨控股（中國）有限公司被視為於有關1,320,000,000股本公司股份中擁有權益。

董事會報告書

股息政策

董事會可酌情決定宣派或建議派發股息，視乎本集團之財務表現、營運資金需求、未來業務計劃及融資需求、外部經濟因素及股東權益而定。

與控股股東之重大合約

於二零二一年度，本集團與本公司控股股東並無訂立任何重大合約。

購買、出售或贖回股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文生效，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

彌償條文

於二零二一年度，本公司已就董事對其可能須承擔法律責任之責任安排適當之保險。

企業管治常規守則

除第25至40頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於二零二二年四月二十一日（即本報告日期），本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

審核委員會及審閱全年業績

董事會已成立由三名獨立非執行董事所組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）。

審核委員會已與本集團核數師及本公司管理層會面，以審閱本公司所採納會計原則及常規、本集團內部系統及監控的成效，以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報告。

核數師

本年度的綜合財務報告由中正天恆會計師有限公司審核，該公司將在本公司應屆股東週年大會上退任且符合資格並願意重新獲委任為本公司的核數師。

代表董事會

主席

楊立君

香港，二零二二年四月二十一日

企業管治報告

本公司致力於著重透明度、問責及獨立原則之合理框架內維持高水準之企業管治。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)相信，良好企業管治對本公司成功及提升股東價值而言乃屬必要。

遵守企業管治守則

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持高水準之企業管治，並堅守問責及透明度之原則。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之原則及適用守則條文，惟下文概述之若干偏離情況除外：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁之角色應分開，並不應由同一人士擔任。

於二零二一年二月五日，楊立君先生(「楊先生」)獲委任為本公司行政總裁。本公司主席兼執行董事楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗。董事會深信，主席兼行政總裁由楊先生一人擔任，將能夠為董事會提供強而有力的領導，並對本集團作出有效且高效的業務決策。董事會深信，董事會現時的架構將提供足夠的制衡及為本集團業務提供各種意見。

守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有中肯瞭解。

兩(2)名執行董事及一(1)名非執行董事因新冠病毒疫情而未能出席於二零二一年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，一名非執行董事及三名獨立非執行董事均有出席是次股東大會，令董事會得以對股東之意見有中肯瞭解。

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。彼亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席出席大會，或應在該等委員會主席未克出席時邀請另一名委員會成員(或倘該名委員會成員未能出席，則其正式委任代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席楊立君先生(「楊先生」)因新冠病毒疫情而未能出席於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。然而，本公司獨立非執行董事兼審核委員會主席陳凱寧女士擔任股東週年大會主席，而薪酬委員會主席及提名委員會主席亦有出席以回答任何提問，確保與股東保持有效溝通。

董事會

於二零二一年度，董事會共有七名董事，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。二零二一年內董事會成員載列如下：

執行董事	楊立君(主席兼行政總裁)(於二零二一年二月五日獲委任為行政總裁) 高敬堯(於二零二一年二月五日獲委任)
非執行董事	王鉅成 余順輝(於二零二一年九月六日辭任)
獨立非執行董事	陳凱寧 蘇慧琳 宋逸駿

年內，獨立非執行董事為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

於整個年度內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條項下規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。全體獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立身份之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身份已被削弱之事件。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認或確認函，而本公司仍認為該等董事具獨立身份。在所有公司通訊內，已明確識別獨立非執行董事。本公司日常管理事務交由管理層處理。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了六次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務相關事宜。董事會已將日常職責轉授予執行董事及管理層。

企業管治報告

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便盡可能多的董事出席會議。召開董事會定期會議一般會給予全體董事至少十四天通知期，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議(及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議)擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之會議記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則(「章程細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須於批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

於作出合理要求後，董事可於適當情況下徵詢獨立專業意見以向本公司履行職務，費用由本公司承擔。

董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度接受以下著重上市公司董事之角色、職能及職責之培訓。

董事姓名	閱讀監管規定 最新資訊	出席有關 董事職務之 培訓/ 簡介會/ 講座/ 會議
執行董事		
楊立君(主席兼行政總裁)(於二零二一年二月五日獲委任為行政總裁)	✓	-
高敬堯(於二零二一年二月五日獲委任)	✓	-
非執行董事		
王鉅成	✓	-
獨立非執行董事		
陳凱寧	✓	✓
蘇慧琳	✓	✓
宋逸駿	✓	✓

於二零二一年度，上文披露之所有董事均確認，彼等已遵守企業管治守則守則條文A.6.5關於董事持續專業發展之規定。

主席及行政總裁

楊立君先生於二零二一年二月五日獲委任為本公司行政總裁。

守則條文 A.2.1 至 A.2.9

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁之角色分開，應由兩位不同人士擔任，以確保權力和職權均衡，不致職責集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團各方面業務。企業管治守則守則條文A.2.2至A.2.9進一步訂定主席之多種角色及職責。

董事會主席發揮領導作用及負責董事會在戰略層面有效運作，而本集團行政總裁則專注於本集團業務之拓展、日常管理及營運，以及執行董事會定下之策略及政策。主席與行政總裁權責清晰劃分，並有明文規定，以維持權力及授權平衡。

企業管治報告

於二零二一年二月五日，楊立君先生(「楊先生」)獲委任為本公司行政總裁。本公司主席兼執行董事楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗。董事會深信，主席兼行政總裁由楊先生一人擔任，將能夠為董事會提供強而有力的領導，並對本集團作出有效且高效的業務決策。董事會深信，董事會現時的架構將提供足夠的制衡及為本集團業務提供各種意見。

非執行董事

根據企業管治守則守則條文A.4.1，全體非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

於二零二一年度，全體獨立非執行董事及一名非執行董事均按一年之指定任期獲委任，惟須根據本公司章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議之會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序及安排(於本報告「董事會」一節內提述)已於可行情況下獲採納以進行委員會會議。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席/舉行會議次數				主席及獨立 非執行董事	股東 週年大會	股東 特別大會
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會			
執行董事：							
楊立君(主席兼行政總裁)(於二零二一年 二月五日獲委任為行政總裁)	5/6	-	-	-	1/1	0/1	0/0
非執行董事：							
王鉅成	6/6	-	-	-	-	1/1	0/0
余順輝(於二零二一年九月六日辭任)	0/4	-	-	-	-	0/1	0/0
獨立非執行董事：							
陳凱寧	6/6	2/2	3/3	2/2	1/1	1/1	0/0
蘇慧琳	6/6	2/2	3/3	2/2	1/1	1/1	0/0
宋逸駿	6/6	2/2	3/3	2/2	1/1	1/1	0/0

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。於二零二一年度，薪酬委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事蘇慧琳女士(薪酬委員會主席)、陳凱寧女士及宋逸駿先生。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。

薪酬委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，於薪酬委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動後或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零二一年已舉行兩(2)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

薪酬委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二一年及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 評估執行董事表現；
- (ii) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (iii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；
- (iv) 檢討新委任董事之薪酬待遇及作出推薦建議以供董事會批准；
- (v) 檢討獨立非執行董事現時之薪酬待遇；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，任期自二零二二年一月起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱傭合約或服務合約內之合約條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十三。

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。於二零二一年度，審核委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(審核委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或財務管理相關專業知識之獨立非執行董事。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

審核委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘審核委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零二一年已舉行三(3)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

審核委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二一年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零二零年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零二一年度之核數師酬金；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零二一年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 審閱本公司會計員工以及財務申報職能之資源、資歷及經驗以及培訓計劃及預算是否充足；及
- (vi) 檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效以及建議董事會批准風險管理報告及內部監控報告。

提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於二零二一年度，提名委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事宋逸駿先生(提名委員會主席)、蘇慧琳女士及陳凱寧女士。

董事提名政策

提名委員會於提名、委任及罷免董事過程中會考慮下列事項，並於其認為合適時向董事會作出推薦建議。

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、經驗及服務任期方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 用人唯才，充分考慮董事會繼任政策及董事會成員多元化觀點按學歷、工作經驗、技能及知識等條件考慮合適候選人；及
4. 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，在適當情況下聯同董事會就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會將向董事會作出推薦建議，以考慮提名、委任及續聘董事。考慮建議董事候選人時會涉及從董事會繼任及董事會多元化的角度評估候選人之優點、學歷、工作經驗、技能及知識。

本公司深明多元化董事會成員之重要性，對維持高質素董事團隊而言至為關鍵。

提名委員會負責制訂提名政策、檢討董事會之規模、結構及組成，以及根據企業管治守則所訂明標準評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘提名委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零二一年已舉行兩(2)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

企業管治報告

提名委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二一年及截至本報告日期止，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討及建議董事會批准於二零二一年股東週年大會重選退任董事之建議決議案；
- (ii) 檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並評估各獨立非執行董事之獨立性；及
- (iii) 檢討及建議董事會批准委任／重新委任執行董事及續聘獨立非執行董事之重續任期，任期自二零二一年一月一日起為期一年。

執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。於二零二一年度，執行委員會由兩名成員組成，包括楊立君先生(執行委員會主席)及高敬堯先生。

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會負責協助處理及監察本集團日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。

於二零二一年度，由於日常運作及管理決定均由董事會負責及批准，故並無舉行任何執行委員會會議。

執行委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司有關企業管治事宜之政策及常規並向董事會作出推薦建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司就遵守法定及監管規定之政策及慣例；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露之情況。

於二零二一年曾舉行六(6)次董事會會議，當中四(4)次會議藉以處理企業管治事宜，例如審閱本集團之定期管理賬目及內部監控。

董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會已採納一項董事會多元化政策(「該政策」)，其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站 www.tfginternationalgroup.com。

於二零二一年十二月三十一日，董事會六名成員中有兩名為女性。就年齡、性別、文化及專業背景、知識及技能而言，董事會現時成員具多元化特色。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

問責及核數

財務報告

董事會確認其須負責根據法例規定及適用之會計準則編製本集團之財務報告，並就任何可能使本集團按持續經營基準繼續編製賬目之能力受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素(如有)作出匯報。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師中正天恆會計師有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會導致本公司持續編製財務報告之能力(假設本集團將持續經營)受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素。

風險管理及內部監控

董事會確認其有責任確保本公司成立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以評估本公司於任何時間在達致本公司目標、保障本集團資產時願意承擔的風險。該制度之設計乃為管理而非消除無法達成業務目標之風險，對重大錯誤陳述或損失僅提供合理而非絕對保證。

本集團之風險管理架構包括董事會、審核委員會及本集團高級管理人員。董事會將(1)釐定及識別對達成本集團策略及業務目標有重大影響之風險；(2)評估本集團風險管理及內部監控制度之有效性，以監察監控措施之運作；(3)監察遵守規則、法例及法規之狀況，如遵守上市規則之狀況；及(4)就識別、評估及管理重大風險提供指引。根據守則條文C.2本集團聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以持續檢討風險管理及內部監控制度。有關檢討將每年進行，並覆蓋年內十二個月各月，並將每年一次向審核委員會及董事會提交風險管理及內部監控檢討報告以供審閱。

本公司並無設立內部核數部門。董事會認為，基於本集團業務規模、性質及複雜性，並無即時需要設立本集團內部核數部門。

於二零二一年，董事會透過聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以評估本集團內部監控制度。除此以外，審核委員會亦會檢討二零二一年度本公司會計及財務報告部門的員工資源、資歷及經驗，以及培訓計劃及預算是否充足。對二零二一年度風險管理及內部監控制度之檢討報告已提交審核委員會及董事會以作審視。根據報告結果，董事會及審核委員會並無得悉任何對本集團風險管理及內部監控系統的有效性及準確性造成不利影響的重大缺陷。董事會認為本集團之風險管理及內部監控制度有效及充足。

內幕消息

本集團按相關法例及法規向董事、管理層及相關員工提供一般指引以處理內幕消息並確保及時平等向公眾人士發佈內幕消息。

已採納監控措施以確保：

- 資料僅限部分僱員按須知基準查閱。
- 本公司介入重大磋商時皆簽署保密協議。
- 嚴禁未經授權取用內幕消息。
- 獲授權查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員知悉保障及保護機密資料之責任，禁止濫用或誤用有關資料。
- 查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員不得濫用或誤用有關資料。

外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零二一年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

	港幣千元
服務種類	
本集團核數師之核數費用	
— 本年度	1,007
— 過往年度撥備不足	—
稅務服務及其他	—
總額	1,007

公司秘書

胡忠平先生（「胡先生」）為本公司公司秘書，彼之履歷載於第 13 頁。全體董事均可取得公司秘書之意見及服務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提供意見，確保遵從董事會程序，以及董事、股東及管理層之間之溝通發揮作用。胡先生已於截至二零二一年十二月三十一日止年度出席超過 15 小時之相關專業培訓吸取最新技能及知識，以符合上市規則第 3.29 條所載培訓規定。

持續經營及應對措施

有關本集團持續經營及應對措施的詳情載於第 5 至 10 頁之「管理層討論及分析」一節及財務報告附註二。

與股東溝通

股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立若干渠道以維持與股東持續溝通，當中包括：

- (i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.tfginternationalgroup.com可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；
- (iv) 股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文E.1.2規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。彼亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）之主席出席。在彼等缺席之情況下，彼須邀請委員會之另一名成員，或倘該名委員會成員未能出席，則彼正式委任之代表出席。有關人士須在股東週年大會上回答問題。守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有中肯瞭解。

於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會

董事會主席楊立君先生因新冠病毒疫情未能出席於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。董事會已將主席之職責授予獨立非執行董事陳凱寧女士，由其擔任股東週年大會之主席。審核委員會及薪酬委員會主席均有出席大會，以對股東意見有中肯了解，並回答問題以確保與股東有效溝通。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則，在提出要求當日持有本公司於提出要求當日附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一之本公司股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之人士簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之人士簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無正式著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日內舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士根據章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之相同形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從就失責董事的服務而應向其支付或即將應付的費用或酬金中扣除。

企業管治報告

於股東大會上提呈議案之程序

根據章程細則，於章程細則所列明有關數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

本公司股東可向董事會作出書面查詢，連同其聯絡資料(如郵寄地址或傳真)郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301及1302室，或傳真至(852) 3188 6631。

推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.tfginternationalgroup.com「企業管治」一節(「選舉董事之程序」分節)登載之程序。

股東向董事會查詢之程序

股東如欲向本公司作出查詢，可電郵至finance@tfinternationalgroup.com(有關財務事宜)及/或cosec@tfinternationalgroup.com(有關公司秘書事宜)，或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301及1302室。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

修訂本公司組織章程大綱及細則

年內，本公司憲章文件並無重大變動。

投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言至關重要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站 www.tfginternationalgroup.com 已向公眾及股東提供有效的溝通平台。於二零二一年度本公司組織章程大綱及細則並無變動。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。



致：富元國際集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
全體股東

不發表意見

本核數師已獲委聘審核刊載於第43至123頁之富元國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

本核數師並不就綜合財務報告發表意見。由於本核數師報告中不發表意見的基礎一節所述事項之重要性，本核數師未能獲得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報告之審核意見提供基礎。本核數師認為，就所有其他方面而言，綜合財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

持續經營

誠如綜合財務報告附註二所披露，貴集團於二零二一年十二月三十一日的流動負債超出貴集團於該日的流動資產約港幣685,931,000元，且貴集團於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度分別產生虧損淨額約港幣341,506,000元及港幣216,755,000元。

綜合財務報告乃由貴公司董事按持續經營基準編製，其有效性取決於綜合財務報告附註二所載貴集團將採取的措施能否成功實施及其結果。鑒於貴集團將採取措施之成果有關之重大不確定性程度可能令貴集團持續經營能力存在重大疑問，本核數師拒絕就按持續經營基準編製綜合財務報告是否適當發表審核意見。

倘持續經營之假設並不合適，則將須對綜合財務報告作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出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。綜合財務報告並無反映該等調整的影響。

董事及管治層就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報告，及董事釐定對編製綜合財務報告屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報告不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報告時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報告須承擔的責任

本核數師的責任是遵循香港會計師公會發佈的香港核數準則對 貴集團的綜合財務報告執行審核工作並發表包括本核數師意見之核數師報告。本核數師根據協定之委聘條款僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本核數師報告中不發表意見的基礎一節所述事項，本核數師未能獲得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報告之審核意見提供基礎。

根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師與 貴集團互為獨立，本核數師亦根據守則履行其他道德責任。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二二年四月二十一日

嚴繼鵬

執業證書編號：P02324

香港

新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第二期15樓1510至1517室

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	八	7,774	22,360
銷售成本	十一	(3,596)	(7,192)
毛利		4,178	15,168
其他收入及收益	九	5,535	18,371
銷售開支		(9,925)	(18,258)
行政及其他開支		(154,913)	(101,387)
投資物業公平值變動之收益	十九	–	3,194
物業、廠房及設備減值	十七	–	(35,490)
授權減值	二十一	–	(3,219)
應收貿易賬項減值	二十七	–	(8,193)
商譽減值	二十二	(50,290)	–
財務費用	十	(135,687)	(86,779)
除稅前虧損	十一	(341,102)	(216,593)
所得稅開支	十二	(404)	(162)
年內虧損		(341,506)	(216,755)
以下各項應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(326,264)	(217,714)
非控股權益		(15,242)	959
		(341,506)	(216,755)
		港仙	港仙
每股虧損	十六		
— 基本		(4.70)	(3.13)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損	(341,506)	(216,755)
其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務而產生之匯兌差額	10,838	29,904
年內其他全面收益，除稅後	10,838	29,904
年內全面虧損總額	(330,668)	(186,851)
以下各項應佔年內全面(虧損)/溢利總額：		
本公司擁有人	(316,308)	(189,684)
非控股權益	(14,360)	2,833
	(330,668)	(186,851)

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十七	199,495	217,223
使用權資產	十八	48,336	49,076
投資物業	十九	—	24,127
發展中物業	二十	1,549,801	1,499,271
授權	二十一	8,329	10,200
商譽	二十二	—	50,290
已抵押銀行結餘		—	1,056
非流動資產總值		1,805,961	1,851,243
流動資產			
待售物業	二十四、 二十五	1,828,965	1,684,314
存貨	二十六	—	1,224
應收貿易賬項	二十七	61	737
預付款項、按金及其他應收賬項	二十八	294,445	134,761
受限制銀行結餘	二十九	439,905	255,835
現金及現金等值項目	三十	46,669	82,839
		2,610,045	2,159,710
分類為持作銷售之出售組別資產	三十二	175,007	—
流動資產總值		2,785,052	2,159,710
資產總值			
		4,591,013	4,010,953
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十三	658,450	904,595
合約負債	三十七	1,974,806	754,137
應付非控股權益款項	三十四	2,142	64,217
應付一名董事款項	三十五	—	3,500
貸款及借貸 — 於一年內到期	三十六	785,245	375,372
		3,420,643	2,101,821
與分類為持作銷售之出售組別資產直接相關之負債	三十二	50,340	—
流動負債總額		3,470,983	2,101,821
流動(負債)/資產淨值		(685,931)	57,889
資產總值減流動負債		1,120,030	1,909,132

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期	三十六	948,911	1,411,902
應付一名董事款項	三十五	40,747	31,910
應付承兌票據	三十八	107,827	107,427
長期租賃負債	三十九	507	—
遞延稅項負債	四十	145,239	150,426
非流動負債總額		1,243,231	1,701,665
(負債)／資產淨值		(123,201)	207,467
股本	四十一	69,464	69,464
儲備		(233,033)	83,275
本公司擁有人應佔權益		(163,569)	152,739
非控股權益		40,368	54,728
權益總額		(123,201)	207,467

董事
楊立君

董事
高敬堯

第50至123頁之附註構成該等綜合財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	外幣 匯兌儲備 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零二零年一月一日	69,464	778,892	6,600	(37,123)	191,925	19,154	(686,489)	342,423	51,895	394,318
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(217,714)	(217,714)	959	(216,755)
年內其他全面收益	-	-	-	28,030	-	-	-	28,030	1,874	29,904
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	28,030	-	-	(217,714)	(189,684)	2,833	(186,851)
於二零二零年十二月三十一日	69,464	778,892	6,600	(9,093)	191,925	19,154	(904,203)	152,739	54,728	207,467
於二零二一年一月一日	69,464	778,892	6,600	(9,093)	191,925	19,154	(904,203)	152,739	54,728	207,467
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(326,264)	(326,264)	(15,242)	(341,506)
年內其他全面收益	-	-	-	9,956	-	-	-	9,956	882	10,838
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	9,956	-	-	(326,264)	(316,308)	(14,360)	(330,668)
於二零二一年十二月三十一日	69,464	778,892	6,600	863	191,925	19,154	(1,230,467)	(163,569)	40,368	(123,201)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
年內虧損		(341,506)	(216,755)
所得稅開支	十二	404	162
除稅前虧損			
(341,102)			
調整：			
財務費用	十	135,687	86,779
銀行利息收入	九	(1,551)	(1,003)
其他利息收入	九	–	(11,885)
撇銷其他應付賬項及應繳費用	九	–	(1,158)
物業、廠房及設備折舊	十一	20,432	23,391
使用權資產折舊	十一	2,115	2,540
授權攤銷		1,884	2,470
授權減值		–	3,219
物業、廠房及設備減值		–	35,490
應收貿易賬項減值		–	8,193
商譽減值		50,290	–
終止租賃之收益	九	–	(10)
投資物業公平值變動收益		–	(3,194)
出售物業、廠房及設備虧損	十一	78	189
外匯虧損淨額		15,155	1,311
營運資金變動前之經營現金流量			
(117,012)			
待售發展中物業增加		(164,483)	(450,805)
收購土地作發展之按金減少		–	93,068
存貨減少／(增加)		1,224	(1,220)
應收貿易賬項減少／(增加)		317	(5,840)
預付款項、按金及其他應收賬項增加		(159,702)	(82,031)
受限制銀行結餘增加		(173,853)	(206,068)
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用(減少)／增加		(340,675)	543,432
合約負債增加		1,193,910	593,471
應付非控股權益款項減少		(62,075)	(100,000)
經營業務產生之現金			
177,651			
已付所得稅		(803)	(206)
經營業務產生之現金淨額			
176,848			

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
已收取銀行及其他利息收入		1,551	12,888
購入物業、廠房及設備		(172)	(2,045)
出售物業、廠房及設備之所得款項		246	1,179
已抵押銀行結餘增加		-	(1)
收購附屬公司		-	75,476
添置發展中物業		-	(336,898)
投資活動產生/(所用)之現金淨額		1,625	(249,401)
融資活動產生之現金流量			
提取貸款及借貸	四十三	66,357	647,852
償還貸款及借貸	四十三	(149,751)	(560,492)
租賃負債付款	四十三	(146)	(695)
已付利息	四十三	(100,104)	(131,993)
提取董事貸款	四十三	5,337	37,863
償還董事貸款	四十三	-	(34,000)
融資活動所用之現金淨額		(178,307)	(41,465)
現金及現金等值項目之增加淨額		166	22,674
匯率變動影響之淨額		2,145	4,036
於一月一日之現金及現金等值項目		82,839	56,129
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		85,150	82,839
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及現金等值項目(於附註三十分析)		46,669	82,839
計入分類為持作銷售之出售組別資產之現金及現金等值項目		38,481	-
		85,150	82,839

一、公司資料

富元國際集團有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為 Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands 及香港九龍長沙灣道 788 號羅氏商業廣場 1301 至 1302 室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於本年度內，本集團的業務主要包括於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及酒店業務。

二、編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所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)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干金融資產及金融負債除外。該等綜合財務報表以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中，管理層亦須行使其判斷。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二、編製基準(續)

持續經營基準

儘管本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債超過本集團於該日的流動資產約港幣 685,931,000 元，且本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度分別產生淨虧損約港幣 341,506,000 元及港幣 216,755,000 元，董事仍認為適合以持續經營基準編製綜合財務報表，當中已考慮以下情況及將予實行措施：

- (a) 於二零二二年三月二十八日，本公司控股股東楊立君先生已經無條件承諾為本集團持續經營提供財務支持。董事認為，該承諾在需要時可為本集團帶來額外營運資金。
- (b) 本集團正在實施各種措施，如組織營銷活動提升物業預售收益金額及控制成本以改善物業發展及酒店業務之利潤率及經營現金流量。
- (c) 本集團亦會繼續尋求其他融資方法及銀行借款，以撥支償付其現有財務責任及未來經營以及資本支出。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金撥支其營運，並於二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月到期時履行其財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則必須進行調整，將本集團資產之賬面值減至可變現淨值，為可能產生之進一步負債作撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

三、應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報告時，首次應用對香港財務報告準則概念框架之提述之修訂及以下香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則，該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革 — 第2階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號修訂	
香港財務報告準則第16號修訂	Covid-19相關租金寬免

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號修訂於二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金寬免。

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報告所載披露事項構成任何重大影響。

四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

截至該等綜合財務報告獲批准日期，香港會計師公會已頒佈以下在截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本綜合財務報告提早應用之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂	對概念框架之提述 ¹
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ¹
年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第37號修訂	有償合約 — 履行一份合約之成本 ¹
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告	會計政策之披露 ²
準則實務報告第2號修訂	
香港會計準則第8號修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用上述所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報告造成重大影響。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要

(a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。當本公司可對投資對象行使權力時；當本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報時；及當本集團有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時，本集團於評估其對投資對象是否可行使權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- i 與投資對象其他持票人之合約安排；
- ii 其他合約安排產生之權利；及
- iii 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」分類為待售之本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

五、主要會計政策概要(續)

(b) 商譽

所轉撥之代價、收購對象之任何非控股權益之數額及收購方先前所持有收購對象股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，超出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額超過轉撥代價、收購對象任何非控股權益之數額及收購方先前持有收購對象權益(如有)之公平值之總和，超出部分乃即時於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何已識別減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

(c) 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之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。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，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。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(c) 公平值計量(續)

所有於綜合財務報告計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據按以下公平值級別分類：

第一級別 — 基於相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)

第二級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據之估值技術

第三級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低級別輸入數據之估值技術

就按經常性基準於綜合財務報告確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

(d) 非金融資產之減值

倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自綜合損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入綜合損益表。

五、主要會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢俱、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在綜合損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

(f) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產之成本按收購日期之公平值計量。於初步確認後，無形資產按其成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。無形資產之可使用年期經評估後分為有限或無限。使用年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估減值數額。使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度檢討一次。

本集團無形資產主要包括授權。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(g) 租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或由業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修改日期或收購日期(視適用情況而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之單獨價格(包括收購物業擁有權之合約，包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分，除非有關分配無法可靠計量)總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為可行權宜方法，具有類似特徵之租賃於本集團合理預期其對綜合財務報告之影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自生效日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權之租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款乃於租期內按直線法或另一有系統之基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃獎勵；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生之估計成本。

五、主要會計政策概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量進行調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權，則使用權資產自生效日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期之較短者以直線法折舊。

當本集團於租期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權時，相關使用權資產及相關累計折舊及減值虧損於購買選擇權獲行使後轉撥至物業、廠房及設備。

本集團在綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為單獨項目。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。初始確認時對公平值所作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，本集團按該日尚未支付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含之利率不易確定，則本集團會採用在租賃開始日期之增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付款(利用開始日期之指數或利率初步計量)；
- 剩餘價值擔保項下之本集團預期應付款項；
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權之行使價格；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃)。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

反映市場租金變動之可變租賃付款初步使用於開始日期之市場租金計量。不會依賴指數或利率之可變租賃付款不計入租賃負債及使用權資產計量，並在觸發付款之事件或條件出現期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

於下列情況下，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期已變動或購股權之行使評估有變，在此情況下，相關租賃負債通過使用重新評估日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討後之市場租金變化而變動，在此情況下，相關租賃負債通過使用初步折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為獨立項目。

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃之代價，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上按照特定合約之實際情況對單獨價格所作之任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效當日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

五、主要會計政策概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於作出租賃修訂時)將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無將資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓之租賃分類為經營租賃。租金收入按直線基準於租期內入賬，基於其經營性質，將計入其他收入及收益。於磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內確認，惟根據公平值模式計量之投資物業除外。

(h) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產(及出售組別)之賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，該非流動資產(及出售組別)分類為持作出售。只有資產(或出售組別)適用於以現狀即時出售並只取決於一般及習慣出售條款才被視為符合這一情況，並應預期於分類日期起計一年內合資格確認為完成出售。

當本集團致力履行涉及失去一家附屬公司控制權之出售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債均於符合上述條件時分類為持作出售，不論本集團會否於出售後保留相關附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(出售組別)按其過往賬面金額與公平值減出售成本之較低者計量，惟香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產及投資物業繼續根據有關章節所載的會計政策計量除外。

(i) 發展中物業

發展中物業按成本減減值虧損列賬(如有)。物業成本包括購買代價、收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(j) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

(k) 存貨

存貨包括保健產品、食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

(l) 金融工具

金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

對按公平值計量之資產而言，公平值變動之損益將記入損益或其他全面收益。對並非作買賣用途持有之股本投資之投資而言，此將取決於本集團在初始確認時是否已進行不可撤回之選擇，以將按公平值列賬之股本投資於其他全面收益入賬。

本集團在且僅在其管理有關資產之業務模式發生變化時，方對債務投資進行重新分類。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地折現至該資產於初步確認時之賬面淨值利率。

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

五、主要會計政策概要(續)

(I) 金融工具(續)

金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓且本集團已實質上轉移所有權之所有風險及報酬時，金融資產被終止確認。

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按其公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計量並計入損益，則以直接歸屬於收購有關金融資產之交易成本計量。按公平值計量並計入損益之金融資產之交易成本乃計入當期損益。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。

為收取合約現金流而持有之債務工具，倘該等現金流量僅代表支付本金及利息，則按攤銷成本計量。終止確認產生之任何損益乃直接於損益確認，並與匯兌損益一併呈列於其他收益／(虧損)。減值虧損於綜合損益表確認，並計入「其他虧損」。有關金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入或其他收入。

股本投資

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益確認股本投資之公平值損益，則隨後於終止確認投資後，並無將公平值損益重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續在損益中確認為其他收入。

倘本集團選擇按公平值計量並計入損益呈列股本投資，則金融資產公平值變動於綜合損益表確認，並計入其他收益／(虧損)。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(I) 金融工具(續)

金融資產(續)

(iv) 減值

本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註五十三詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

就應收貿易賬項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所准許之簡化法，該方法規定於初步確認應收款項時確認預期全期虧損。

金融負債

(i) 初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債或按攤銷成本列賬之金融負債。

所有金融負債於初步確認時均以公平值(扣除直接應佔交易成本)計算。

本集團按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應計費用、應付非控股權益款項、應付一名董事款項、應付承兌票據、租賃負債以及貸款及借貸。

(ii) 其後計量

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

(iii) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在綜合損益表確認。

五、主要會計政策概要(續)

(l) 金融工具(續)

抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

(m) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

(n) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入綜合損益表之財務費用。

(o) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註五(s))前支付不可退回代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可退回代價之無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦會確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計之利息。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(p) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差異而言，倘能控制有關暫時差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

所有可抵扣之暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可抵扣暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可抵扣暫時差異而言，僅在有關暫時差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新評估過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

五、主要會計政策概要(續)

(p) 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期變現有有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

(q) 僱員福利

僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為香港全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。

終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(r) 外幣換算

本集團各實體自行釐定其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期間結算日適用之匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於綜合損益表中確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用計量公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量之非貨幣項目時產生之盈虧被視作與該項目公平值變動之盈虧同步確認，即公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

就編製本集團之綜合財務報告而言，於報告期間結算日集團實體之資產及負債乃按報告日期當時匯率換算為本公司呈報貨幣(即港幣)，而其年內收入及開支則按年內平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣匯兌儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

五、主要會計政策概要(續)

(s) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中銷售物業及提供服務所收取或應收代價之公平值計量。收益在扣除折扣及撇除與本集團內公司之銷售後往呈列。當收益金額能夠可靠地計量、未來經濟利益很可能流入實體，以及本集團各項活動符合特定標準時，本集團會確認收益，詳情如下。

客戶合約收益

收益在資產控制權轉讓予買方時或在轉讓時確認。根據合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可能隨時間或在某個時間點轉移。倘本集團表現符合以下條件，則資產控制權會隨時間轉移：

- 提供買方同時收取及消耗之所有利益；
- 創建及增強買方於本集團履約時控制之資產；或
- 未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之付款。

倘資產控制權隨時間轉移，收益則按照完全履行該履約責任之進度在合約期內確認。否則，收益於買方取得資產控制權時確認。

倘合約涉及銷售多項服務，則交易價格將根據各履約責任之相對獨立售價分配。倘獨立售價不能直接觀察，則根據預期成本加利潤或經調整之市場評估方法估計，視乎是否有可觀察之資料。

(i) 銷售物業

在日常業務過程中，銷售於中國之待售物業之收益於已落成物業之控制權轉移至客戶時確認，即客戶取得已落成物業之控制權，而本集團目前有權收取款項及可能收取代價。

收入確認日期前已售物業之按金及分期付款計入綜合財務狀況表內合約負債項下之合約負債。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五、主要會計政策概要(續)

(s) 收益確認(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 授權酒店經營

分授特許權之收益，根據授權協議所載之條款於授權期間確認。

(iii) 買賣保健產品

買賣保健產品收益在資產控制權轉移予客戶時確認，一般在貨物交付時確認。

(iv) 物業代理業務之代理費

物業代理業務之代理費在提供服務時確認。

(t) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。就收益隨時間確認之發展中物業而言，本集團於物業可作擬定銷售時終止借貸成本資本化。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。

五、主要會計政策概要(續)

(u) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

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

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出會影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計之不明朗因素之主要來源

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

出售附屬公司

如附註三十二所述，本公司已訂立一份協議以出售本集團於Ceneric Properties Limited (「Ceneric Properties」)及其附屬公司的全部股權，該出售事項於報告期末尚未完成。本公司管理層認為，本集團於出售協議日期起計一年內完成出售Ceneric Properties及其附屬公司的可能性極高，因此，Ceneric Properties之綜合資產及負債已於綜合財務報告內重新歸類為分類為持作銷售之資產及與分類為持作銷售之資產直接相關之負債。

物業、廠房及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、廠房及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

發展中物業減值

本集團管理層定期釐定發展中物業是否出現減值。當資產之賬面值超過其可收回金額(即其公平值減去出售成本及使用價值中之較高者)時，乃確認發展中物業之減值虧損。物業之公平值乃參考會受市況影響之預期售價估計。使用價值計算需要使用未來現金流量及貼現率等估計。

於二零二一年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為港幣1,549,801,000元(二零二零年：港幣1,499,271,000元)。本年度並無就發展中物業確認減值虧損(二零二零年：無)。

無形資產攤銷

無形資產於計及其估計剩餘價值後於其估計可使用年期按直線法攤銷。釐定可使用年期涉及管理層之估計。本集團每年評估無形資產之可使用年期，倘預期有別於原有估計，其可能影響未來數年之攤銷費用。

六、重大會計判斷及估計(續)

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否已減值。此舉需要估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值需要本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。商譽減值虧損港幣50,290,000元已於本年度之損益內確認(二零二零年：無)。有關商譽的詳情載於附註二十二。

其他有形及無形資產(金融資產除外)減值

倘有情況顯示其他有形及無形資產賬面值可能無法收回，則資產或會被視為減值，並可能確認減值虧損以降低賬面值至其可收回金額。可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃參考可資比較銷售憑證及市況估計。就使用價值而言，預期資產產生之現金流量將貼現至其現值，此舉須就未來收入及經營成本作出重大估計及判斷。該等估計變動可能對該等資產之賬面值構成重大影響，並可能導致於未來期間出現額外減值支出或減值撥回(如有)。

待售發展中物業及待售物業減值

管理層根據對相關物業可變現淨值所作估計(當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析)，評估待售發展中物業及待售物業之可收回程度。倘市況變動及/或預算開發成本出現重大變動而令相關物業之實際可變現淨值少於預期，或會導致重大減值虧損撥備。

待售發展中物業及待售物業詳情分別於附註二十四及二十五披露。並無待售發展中物業減值虧損已於本集團本年度之損益內確認(二零二零年：無)。並無就本集團本年度之損益確認之待售物業作出減值虧損(二零二零年：無)。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

六、重大會計判斷及估計(續)

應收貿易賬項及其他應收賬項減值

本集團採用簡化法就應收貿易賬項計提預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式之各種債務人之分組以及本集團的歷史違約率及毋須過多成本或努力即可獲得及有依據之前瞻性資料計算。在各報告日期，本集團會重新評估過往可觀察違約率並考慮前瞻性資料之變化。此外，對具有重大結餘及信貸減值的應收貿易賬項乃進行個別預期信貸虧損評估。預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。

本集團就其他應收賬項使用四個分類，該分類反映其信貸風險及如何釐定虧損撥備。該等內部信貸風險評級於可能情況下與外部信貸評級一致。

有關本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之預期信貸虧損之資料於附註五十三披露。

土地增值稅

本集團在中國之物業須繳付中國土地增值稅。然而，有關稅項之執行及繳納因中國不同城市之不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅之計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得稅之金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差額會於與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展業務：物業發展及提供配套服務，當中包括代理及會所營運服務；
- (b) 酒店業務：向酒店營運商分授特許權及相關酒店管理活動；及
- (c) 其他業務：買賣保健產品。

七、經營分部資料(續)

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

	截至十二月三十一日止年度							
	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
— 於時間點確認	508	-	-	-	258	3,759	766	3,759
— 隨時間確認	1,263	5,136	5,745	13,465	-	-	7,008	18,601
分部收入總額	1,771	5,136	5,745	13,465	258	3,759	7,774	22,360
分部虧損	(126,879)	(54,550)	(17,709)	(60,995)	(1,704)	(1,831)	(146,292)	(117,376)
調節：								
銀行利息收入							1,551	1,003
其他收入							2,407	2,942
投資物業公平值 變動之收益							-	3,194
終止租賃收益							-	10
其他未分配開支							(63,081)	(19,587)
財務費用							(135,687)	(86,779)
除稅前虧損							(341,102)	(216,593)

附註：截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

七、經營分部資料(續)

	截至十二月三十一日止年度							
	物業發展		酒店業務		其他業務		總額	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	4,285,225	3,367,068	255,404	275,562	2,105	3,889	4,542,734	3,646,519
未分配資產							48,279	364,434
總資產							4,591,013	4,010,953
分部負債	4,226,597	1,636,865	98,043	16,407	36	52	4,324,676	1,653,324
未分配負債							389,538	2,150,162
總負債							4,714,214	3,803,486

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除投資物業、已抵押銀行結餘、未分配預付款項、按金及其他應收賬項以及現金及銀行結餘外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除未分配其他應付賬項及應繳費用、應付非控股權益款項、應付一名董事款項、應付承兌票據以及遞延稅項負債外，所有負債分配至可呈報分部。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	6,586	—	1,143	—	7,729
商譽增加	—	—	—	—	—
折舊及攤銷	550	23,782	23	76	24,431
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—
授權減值	—	—	—	—	—
商譽減值	50,290	—	—	—	50,290
應收貿易賬項減值	—	—	—	—	—

七、經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	1,005,149	–	1,720	–	1,006,869
商譽增加	50,290	–	–	–	50,290
折舊及攤銷	1,164	27,073	56	108	28,401
物業、廠房及設備減值	–	35,490	–	–	35,490
授權減值	–	3,219	–	–	3,219
商譽減值	–	–	–	–	–
應收貿易賬項減值	–	8,193	–	–	8,193

附註：

非流動資產增加不包括與金融工具及商譽有關之資產。

區域資料

本集團於一個主要地區 — 中國經營業務。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益		
— 中國	7,774	22,360

來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

來自貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶之收益如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶甲	5,056	12,824
客戶乙	–	2,715

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

八、收益

收益指來自銷售待售物業、銷售保健產品及分授經營權之收入以及物業代理收入之總和，有關分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售待售物業	508	—
銷售保健產品	258	3,759
授權收入(註)	5,745	13,465
物業代理收入	1,263	5,136
	7,774	22,360

按收益確認時間劃分

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	766	3,759
— 隨時間	7,008	18,601
	7,774	22,360

註：於二零一七年三月，本集團授予兩家酒店經營者經營及管理本集團位於中國茂名市的酒店(「該酒店」)的權利。根據酒店經營權協議的條款，本集團有權收取每月的總固定特許權費人民幣100萬元及按該酒店每月產生的淨利潤的10%計算的特許權費。過去幾年，該酒店產生的收益大幅低於酒店經營者預期及本集團向酒店經營者收取未支付之特許權費變得困難，導致就該等應收費用確認重大減值虧損。有鑑於此，本公司管理層已考慮自本回顧年度開始，更合適的做法是於本集團收到有關費用時確認特許權費收入。本集團在此方面的收益確認變動不會對本集團當前或過往年度財務表現造成任何重大影響。於本年度，本集團已向酒店經營者收取的特許權費約為港幣5,745,000元。

九、其他收入及收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	1,551	1,003
其他利息收入	—	11,885
政府補助	—	590
撤銷其他應付賬項及應繳費用	—	1,158
終止租賃收益	—	10
租金收入	2,407	2,407
其他	1,577	1,318
	5,535	18,371

十、財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	148,124	120,836
應付董事款項	3,562	2,119
承兌票據	10,174	3,007
租賃負債	28	51
	161,888	126,013
減：就發展中物業資本化之金額	(26,201)	(39,234)
	135,687	86,779

借貸成本已按介乎8.8%至13%（二零二零年：介乎8.8%至13%）的年利率資本化。

十一、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	177	—
出售存貨之成本	406	2,579
授權攤銷	1,884	2,470
物業代理服務費	1,129	2,143
	3,596	7,192
物業、廠房及設備折舊	20,432	23,391
使用權資產折舊	2,115	2,540
出售物業、廠房及設備虧損	78	189
短期租賃之租金開支	2,881	4,028
核數師酬金	1,007	923
僱員福利開支（包括董事酬金）		
— 工資及薪金	19,970	22,673
— 退休福利計劃供款	1,574	809
匯兌收益淨額	(6,489)	(10,915)

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十二、所得稅開支

(a)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
一年內撥備	(658)	(206)
一上一年度撥備不足	(145)	-
	(803)	(206)
遞延稅項抵免(附註四十)	399	44
所得稅開支	(404)	(162)

由於本集團於兩個呈報年度均無在香港產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報告中就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按集團實體在中國之溢利25%(二零二零年：25%)計算。

(b) 所得稅開支與綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前虧損	(341,102)	(216,593)
按相關國家(或司法權區)適用法定稅率計算之稅項	(73,537)	(49,484)
毋須課稅收入	(3,517)	(12,823)
不可扣稅開支	27,610	20,156
年內並無確認之稅務虧損	50,102	42,357
過往年度撥備不足	145	-
先前已確認暫時差異之稅務影響	(399)	(44)
所得稅開支	404	162

十三、董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事酬金披露如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金：		
執行董事	1,029	600
非執行董事	460	1,080
獨立非執行董事	360	360
	1,849	2,040
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪金及津貼	—	—
退休福利計劃供款	21	12
非執行董事	—	—
獨立非執行董事	—	—
	21	12
	1,870	2,052

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十三、董事薪酬(續)

已付或應付董事之薪酬如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金 及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
楊立君 ¹	—	—	—	—
高敬堯 ²	651	378	21	1,050
非執行董事				
王鉅成	460	—	—	460
余順輝 ³	—	—	—	—
獨立非執行董事				
蘇慧琳	120	—	—	120
宋逸駿	120	—	—	120
陳凱寧	120	—	—	120
	1,471	378	21	1,870

截至二零二零年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金 及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
楊立君 ¹	600	—	12	612
高敬堯 ²	—	—	—	—
非執行董事				
王鉅成	480	—	—	480
余順輝 ³	600	—	—	600
獨立非執行董事				
蘇慧琳	120	—	—	120
宋逸駿	120	—	—	120
陳凱寧	120	—	—	120
	2,040	—	12	2,052

十三、董事薪酬(續)

- ¹ 楊立君先生自二零二一年二月五日起獲委任為本公司行政總裁。
- ² 高敬堯先生自二零二一年二月五日起獲委任為本公司執行董事。
- ³ 余順輝先生自二零二一年九月六日起辭任本公司非執行董事。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無向董事支付任何花紅。

二零二零年並無支付酌情補償或離職補償(二零一九年：無)。

十四、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括一位(二零二零年：一位)董事，其薪酬詳情見上文附註十三。年內其餘四位(二零二零年：四位)並非董事或主要行政人員之最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,691	5,139
退休福利計劃供款	91	54
	4,782	5,193

於下列薪酬組別且並非董事或主要行政人員之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣零元至港幣 1,000,000 元	3	1
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	1	2
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	—	1

十五、本公司擁有人應佔虧損

年內本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣 18,817,000 元(二零二零年：港幣 270,542,000 元)，已撥入本公司財務報告中處理(附註四十二)。

十六、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損合共港幣 326,264,000 元(二零二零年：港幣 217,714,000 元)，及年內已發行普通股 6,946,350,040 股(二零二零年：6,946,350,040 股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個年度的每股攤薄虧損。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十七、物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本：				
於二零二零年一月一日	800,274	97,535	1,919	899,728
添置	–	1,545	500	2,045
出售	–	(1,690)	–	(1,690)
匯兌調整	13,344	2,831	106	16,281
於二零二零年十二月三十一日	813,618	100,221	2,525	916,364
添置	–	52	120	172
出售	–	(59)	(868)	(927)
轉撥至分類為持作銷售之出售組別 資產	(26,855)	(5,015)	(407)	(32,277)
匯兌調整	6,393	1,404	115	7,912
於二零二一年十二月三十一日	793,156	96,603	1,485	891,244
累計折舊及減值：				
於二零二零年一月一日	534,675	95,061	1,736	631,472
本年度之折舊撥備	21,754	1,513	124	23,391
已於損益確認之減值虧損	35,490	–	–	35,490
出售時抵銷	–	(322)	–	(322)
匯兌調整	6,299	2,755	56	9,110
於二零二零年十二月三十一日	598,218	99,007	1,916	699,141
本年度之折舊撥備	19,301	1,015	116	20,432
出售時抵銷	–	(14)	(589)	(603)
轉撥至分類為持作銷售之出售組別 資產	(26,855)	(5,014)	(407)	(32,276)
匯兌調整	3,668	1,344	43	5,055
於二零二一年十二月三十一日	594,332	96,338	1,079	691,749
賬面值：				
於二零二一年十二月三十一日	198,824	265	406	199,495
於二零二零年十二月三十一日	215,400	1,214	609	217,223

十七、物業、廠房及設備(續)

附註：

- (a) 本集團賬面值為港幣 198,824,000 元(二零二零年：港幣 215,400,000 元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押品(附註二十三及三十六)。
- (b) 年內，本集團已檢討酒店大樓連同有關使用權資產(附註十八)及授權(附註二十一)(統稱「酒店業務現金產生單位」)之可收回金額。酒店業務現金產生單位於二零二一年十二月三十一日之可收回金額按相關酒店物業公平值減出售成本釐定，當中已參考獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司進行之估值。保柏國際評估有限公司與本集團並無關連，為香港測量師學會會員。

酒店物業之估值乃按直接比較法，並經參考相關市場可得可資比較銷售憑證，及(倘適用)按租金(授權)收入淨額資本化估算，並就酒店大樓復歸收入之可能性計提適當撥備，且按約 4.44 年年期 6% 之收益率及管理層假設酒店由市場參與者經營所得最佳估計釐定。

本集團酒店物業之估值所用重大輸入數據為收益率、租金／授權收入及每平方米平均單位市價。整體而言，任何該等獨立輸入數據之任何重大變動將導致估值金額出現重大變動。具體而言，租金／授權收入或每平方米平均單位市價所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所增加。然而，收益率所用假設增加，則酒店物業之估值金額會有所減少。

經對按酒店物業公平值減出售成本釐定之酒店業務現金產生單位之可收回金額作出檢討後，董事認為無需於綜合財務報告中計提本年度之減值虧損。截至二零二零年十二月三十一日止上一年度，已分別就上一年度之物業、廠房及設備及授權於損益確認減值虧損港幣 35,490,000 元及港幣 3,219,000 元。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十八、使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值	50,432	1,714	52,146
終止租賃時撤回	–	(1,060)	(1,060)
截至二零二零年十二月三十一日止年度折舊撥備	(1,898)	(642)	(2,540)
匯兌調整	514	16	530
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	49,048	28	49,076
於二零二一年一月一日之賬面值	49,048	28	49,076
產生自截至二零二一年十二月三十一日止年度 訂立之新租賃	–	1,143	1,143
截至二零二一年十二月三十一日止年度折舊撥備	(1,920)	(195)	(2,115)
匯兌調整	238	(6)	232
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	47,366	970	48,336

本集團之租賃土地乃就中國土地使用權支付之款項。於二零二一年十二月三十一日此租賃土地之賬面值為港幣47,366,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣49,048,000元)，已抵押予一間金融機構作為貸款之抵押品(附註二十三及三十六)。

於二零二一年十二月三十一日，租賃土地之餘下租期於約二十五年內折舊。

租賃物業指本集團根據經營租賃承擔租賃之若干部分辦公室物業。物業租賃乃按介乎一至兩年之租期磋商。概無租賃包含或然租金。

十八、使用權資產(續)

於本年度自綜合損益表扣除之開支如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
使用權資產折舊：		
一 租賃土地	1,920	1,898
一 租賃物業	195	642
	2,115	2,540
租賃負債利息	28	51
短期租賃相關租金開支	2,881	4,028

截至二零二一年十二月三十一日止年度之租賃現金流出總額為港幣3,027,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,723,000元)，其中港幣2,881,000元及港幣146,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,028,000元及港幣695,000元)分別計入經營活動及融資活動內。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十九、投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國土地之投資物業	—	24,127

年內變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日之公平值	24,127	18,400
自待售物業重新分類	—	1,309
已於損益確認之投資物業公平值變動收益／(虧損)	—	3,194
重新分類至分類為持作出售之資產(附註三十二)	(24,770)	—
匯兌調整	643	1,224
於十二月三十一日之公平值	—	24,127

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業(計入分類為持作出售之資產)為在中國租賃土地上之商用物業。投資物業根據經營租賃出租予第三方，詳情載於附註四十六。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業按保柏國際評估有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)所估值之該日之公平值列賬。於估計物業公平值時，物業之最高及最佳使用價值為其現行使用價值。

本集團投資物業之詳情及有關公平值層級之資料如下：

	使用下列數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
投資物業經常性公平值計量：				
二零二一年十二月三十一日	—	—	24,770	24,770
二零二零年十二月三十一日	—	—	24,127	24,127

十九、投資物業(續)

獲分類在公平值層級第三級之公平值計量之對賬：

	投資物業	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	24,124	18,400
自待售物業重新分類	—	1,309
投資物業公平值變動收益	—	3,194
重新分類至分類為持作出售之資產	(24,770)	—
匯兌調整	643	1,224
於十二月三十一日之賬面值	—	24,127

年內並無轉入或轉出第三級。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日所用估值技術及投資物業估值之主要輸入數據摘要載列如下。

二零二一年十二月三十一日

描述	於二零二一年 十二月三十一日 之公平值	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 數據與公平值 之關係
商用物業	港幣 13,346,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣48,831元 至人民幣71,777元	每月租金愈高， 公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	不適用	歸復回報率愈高， 公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米 人民幣9,720元	市價愈高， 公平值愈高
商用物業	港幣 6,997,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣26,680元 至人民幣29,415元	每月租金愈高， 公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	5.5%	歸復回報率愈高， 公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米 人民幣8,798元	市價愈高， 公平值愈高
商用物業	港幣 4,427,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣13,850元 至人民幣16,935元	每月租金愈高， 公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	5.5%	歸復回報率愈高， 公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米 人民幣8,798元	市價愈高， 公平值愈高

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十九、投資物業(續)

二零二零年十二月三十一日

描述	於二零二零年十二月三十一日之公平值	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值之關係
商用物業	港幣 13,192,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣48,831元至人民幣71,777元	每月租金愈高，公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	5.6%	歸復回報率愈高，公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米人民幣8,365元	市價愈高，公平值愈高
商用物業	港幣 6,537,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣26,680元至人民幣29,415元	每月租金愈高，公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	4.6%	歸復回報率愈高，公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米人民幣8,365元	市價愈高，公平值愈高
商用物業	港幣 4,398,000元	收入資本化法	(i) 平均市場月租金	每月人民幣13,850元至人民幣16,935元	每月租金愈高，公平值愈高
			(ii) 每年歸復回報率	5.1%	歸復回報率愈高，公平值愈低
			(iii) 市場單位售價	每平方米人民幣8,365元	市價愈高，公平值愈高

二十、發展中物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
成本		
於一月一日	1,499,271	506,399
於收購附屬公司時收購	–	667,926
添置	6,414	336,898
資本化利息(附註十)	8,169	7,027
重新分類至待售發展中物業(附註二十四)	–	(79,014)
匯兌調整	35,947	60,035
於十二月三十一日	1,549,801	1,499,271

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十一、授權

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
成本		
於一月一日	92,430	91,713
匯兌調整	444	717
於十二月三十一日	92,874	92,430
累計攤銷及減值		
於一月一日	82,230	75,871
本年度之攤銷開支	1,884	2,470
已於損益確認之減值虧損	—	3,219
匯兌調整	431	670
於十二月三十一日	84,545	82,230
賬面值		
於十二月三十一日	8,329	10,200

授權指根據酒店經營權協議向酒店經營權持有人授權經營及管理本集團位於中國茂名市之酒店。

於二零二一年十二月三十一日，授權將予攤銷之餘下可使用年期約為五十三個月(二零二零年：六十五個月)。授權之可使用年期透過參照上述酒店經營權協議之年期釐定。

十二、商譽

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
賬面值		
於年初	50,290	—
產生自收購附屬公司	—	50,290
就商譽確認之減值虧損	(50,290)	—
於年末	—	50,290

商譽乃因於二零二零年九月完成的收購億偉國際投資有限公司(「億偉國際」)而產生。獲分配商譽之現金產生單位指億偉國際，該公司透過其中國附屬公司主要從事發展、租賃及管理位於中國的物業。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十二、商譽(續)

本公司委聘估值師保柏國際評估有限公司(「估值師」)根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)分別就現金產生單位(「現金產生單位」)於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的使用價值進行估值。

使用價值計算之主要假設指有關貼現率、預測期內預算收益及預算支出之假設，該等假設由管理層根據過往業績及管理層對市場發展之預期釐定。

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算，採用基於管理層所批准涵蓋五年期之財務預算之現金流量預測而釐定。五年期後之現金流量以每年2.0%(二零二零年：每年2.6%)之增長率推算。現金流量預測以每年10.51%(二零二零年：每年10.51%)之貼現率貼現，該貼現率反映與該現金產生單位有關之特定風險。

基於商譽獲分配之現金產生單位使用價值之計算，加上新型冠狀病毒持續存在及政府就中國物業發展行業實施相關不利舉措的不利影響，本集團管理層認為在綜合財務報告中作出商譽全數減值乃屬適當。

二十三、資產抵押

於報告期末，本集團若干資產已抵押予銀行及金融機構，以取得授予本集團附屬公司之一般銀行及貸款融資。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已抵押資產之賬面值：		
樓宇(附註十七(a)及三十六)	198,824	215,400
使用權資產 — 租賃土地(附註十八及三十六)	47,366	49,048
待售發展中物業(附註二十四及三十六)	646,040	609,031
	892,230	873,479
已抵押銀行結餘包括：		
金額抵押予銀行以為購買本集團待售物業之買家取得按揭融資	—	1,056
已抵押受限制銀行結餘包括：		
金額抵押予銀行以取得銀行貸款(附註二十九及三十六)	336,460	122,482
已抵押資產之賬面總值	1,228,690	997,017

此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權已質押作為本集團獲授銀行貸款融資之抵押(附註三十六)。

二十四、待售發展中物業

位於中國之待售發展中物業變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	1,682,818	688,752
年內產生之發展開支	158,069	450,805
於收購附屬公司時收購	—	352,674
轉撥自發展中物業(附註二十)	—	79,014
利息資本化(附註十)	18,032	32,207
重新分類至分類為持作出售之資產	(65,787)	—
匯兌調整	35,833	79,366
於十二月三十一日	1,828,965	1,682,818

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二十四、待售發展中物業(續)

計入待售發展中物業為於二零二一年十二月三十一日賬面值為港幣646,040,000元(二零二零年：港幣609,031,000元)之若干位於中國成都之地塊，有關地塊已抵押予一家金融機構以取得本集團獲授之銀行貸款(附註二十三及三十六)。

二十五、待售物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待售物業		
— 已落成	—	1,496
— 發展中(附註二十四)	1,828,965	1,682,818
	1,828,965	1,684,314

二十六、存貨

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
保健產品	—	1,224
	—	1,224

二十七、應收貿易賬項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易賬項總額	94,965	92,610
確認減值虧損	(94,904)	(91,873)
	61	737

本集團一般向客戶授出之信貸期為30天。

根據發票日期計算之應收貿易賬項(扣除已確認減值虧損後)賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月以內	61	222
一至三個月	—	63
四至十二個月	—	452
	61	737

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	91,873	86,961
確認減值虧損淨額	—	8,193
匯兌調整	3,031	(3,281)
於年末	94,904	91,873

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

二十八、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已付預付款項及按金	112,397	26,451
其他應收賬項		
— 就保證本集團進行物業發展而向中國本地機構作出 之可退還付款	7,575	8,669
— 可收回增值稅	168,860	85,649
— 應收客戶賬項(附註(a))	5,613	7,690
— 應收雜項賬項(附註(b))	—	6,302
	182,048	108,310
	294,445	134,761

附註：

- (a) 本集團已代表其購房者向政府當局繳納款項，預期該等付款可按成本補償基準向買家收回。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日之應收雜項賬項指應收一名董事之兄弟及其他非關連人士之款項分別港幣1,604,000元及港幣4,698,000元，乃無抵押、免息及已於本年度悉數償還予本集團。

二十九、受限制銀行結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
建設預售物業之擔保按金	439,905	255,835

根據中國地方國有土地資源管理局發佈之有關文件，本集團之預售物業所得款項存放於銀行，該等於銀行存放之存款僅應用於支付本集團相關物業項目產生之物業發展開支。

本集團的受限制銀行結餘港幣336,460,000元(二零二零年：港幣122,482,000元)已予抵押以取得本集團獲授之銀行貸款(附註二十三及三十六)。

三、現金及現金等值項目

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結餘	46,669	82,839
現金及現金等值項目	46,669	82,839

於二零二一年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣39,285,000元（二零二零年：港幣68,303,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准經由獲授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出為期一日至三個月之短期銀行存款，並按各存款利率賺取利息。銀行結餘、受限制銀行結餘（附註二十九）及已抵押銀行結餘（附註二十三）存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

三、應收貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貸款	19,000	19,000
減：已確認減值虧損	(19,000)	(19,000)
	-	-

應收貸款為無抵押，按年利率9%計息，有關貸款逾期已久且尚未償還。由於無法合理確定清償之貸款，因此於過往年度已就貸款全數確認減值虧損。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

三十二、分類為持作銷售之出售組別資產／與分類為持作銷售之出售組別資產直接相關之負債

二零二一年
港幣千元

出售組別資產	
物業、廠房及設備	1
投資物業	24,770
已抵押銀行結餘	1,089
待售發展中物業	65,787
待售物業	1,354
應收貿易賬項	376
預付款項及其他應收賬項	43,149
現金及現金等值項目	38,481
分類為持作銷售之出售組別資產	175,007
出售組別負債	
貿易及其他應付賬項	1,905
合約負債	13,448
遞延稅項負債	4,987
	20,340
本集團就銷售出售組別已收取之按金	30,000
與分類為持作銷售之出售組別資產直接相關之負債	50,340

附註：於二零二一年十一月五日，本公司與本公司一名董事楊立君先生間接全資擁有的實體（「買方」）訂立一份協議（「出售協議」），據此，本集團已同意向買方出售其附屬公司Ceneric Properties Limited（「Ceneric Properties」）的全部股權及股東墊款，代價合計港幣282,000,000元。本集團於二零二一年十二月三十一日已收取按金港幣30,000,000元。Ceneric Properties及其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資業務。於報告期末及直至綜合財務報告獲批准日期，Ceneric Properties之出售尚未完成，且須待（其中包括）本公司股東批准後方可作實。管理層認為，Ceneric Properties之出售於出售協議日期起計一年內完成的可能性極高。因此，Ceneric Properties及其附屬公司的資產及負債在本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內分類為持作銷售之資產及與分類為持作銷售之資產相關之負債。

三三、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	275,204	643,012
應付增值稅	140,343	68,809
應付利息	92,355	30,999
租賃負債	542	30
短期墊款(附註b)	—	118,156
其他應付賬項及應繳費用	150,006	43,589
	658,450	904,595

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業發展開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	143,020	554,116
一至三個月	132,184	88,896
	275,204	643,012

(b) 來自董事之兄弟及其他方之短期墊款分別為零(二零二零年：港幣48,966,000元)及零(二零二零年：港幣69,190,000元)。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

三四、應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

三五、應付一名董事款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 一年內	—	3,500
— 多於一年但不超過兩年期間內	40,747	—
— 多於兩年但不超過五年期間內	—	31,910
	40,747	35,410
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	—	3,500
— 非流動負債	40,747	31,910
	40,747	35,410

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，及按介乎9%至13%的年利率(二零二零年：介乎9%至13%的年利率)計息。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

三六、貸款及借貸

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	413,273	425,646
其他貸款及借貸		
— 有抵押	756,000	806,550
— 無抵押	564,883	555,078
	1,320,883	1,361,628
	1,734,156	1,787,274
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
— 一年內	785,245	375,372
— 一年後但兩年內	134,028	856,824
— 兩年後但五年內	814,883	555,078
	1,734,156	1,787,274
減：須於一年內償還列入流動負債部分	(785,245)	(375,372)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	948,911	1,411,902
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按以下各項計算之貸款及借貸：		
— 固定利率	1,320,883	1,534,555
— 浮動利率	413,273	252,719
	1,734,156	1,787,274

銀行貸款

於二零二一年十二月三十一日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。於二零二零年十二月三十一日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。

於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款港幣176,062,000元(二零二零年：港幣173,922,000元)乃以(i)質押本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權；(ii)本公司一名前任董事所作擔保；(iii)一名附屬公司非控股股東所作擔保；及(iv)抵押本集團受限制銀行結餘港幣205,519,000元(二零二零年：港幣98,018,000元)作抵押(附註二十九)。

三六、貸款及借貸(續)

銀行貸款(續)

於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款港幣 156,060,000 元(二零二零年：港幣 172,926,000 元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；(ii)董事楊立君先生之兄弟所控制公司作出之擔保；(iii)本公司一間附屬公司作出之擔保；(iv)質押本集團位於中國成都之賬面值為港幣 646,040,000 元(二零二零年：港幣 103,203,000 元)之待售發展中物業；及(v)抵押本集團受限制銀行結餘港幣 130,941,000 元(二零二零年：港幣 24,464,000 元)作抵押(附註二十九)。

於二零二一年十二月三十一日銀行貸款之餘額港幣 81,151,000 元(二零二零年：港幣 78,798,000 元)以本集團位於中國茂名市賬面總值為港幣 246,190,000 元(二零二零年：港幣 264,448,000 元)之租賃土地及樓宇作抵押(附註十七及十八)。

其他貸款及借貸

其他貸款及借貸按年利率介乎 9 厘至 15 厘計息。於二零二一年十二月三十一日，有抵押貸款及借貸港幣 694,800,000 元(二零二零年：港幣 723,355,000 元)及港幣 61,200,000 元(二零二零年：港幣 83,195,000 元)以本公司董事楊立君先生及余順輝先生分別所提供之擔保作抵押。

賬面總值為港幣 514,217,000 元(二零二零年：港幣 623,922,000 元)之貸款及借貸以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

三七、合約負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	1,974,806	754,137

本集團根據於物業銷售合約所訂發票時間表自客戶收取付款。付款一般於履行銷售合約項下責任前收取。

下表列示於本報告期間確認的與年初合約負債結餘相關的收益金額：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	531	-

管理層預計分配至與二零二一年十二月三十一日之物業銷售相關的未履行合約的交易價格約為人民幣 1,875,600,000 元(二零二零年：人民幣 996,200,000 元)，將於未來三個財政年度內確認為收益。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

三十八、應付承兌票據

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付承兌票據：		
— 於一年以上但不超過兩年期間內	107,827	—
— 於兩年以上但不超過五年期間內	—	107,427
	107,827	107,427

三十九、租賃負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付租賃負債：		
— 一年內	542	30
— 超過一年但兩年以內	507	—
— 超過兩年但五年以內	—	—
	1,049	30
減：流動負債內須於十二個月內償還之款項(附註三十三)	(542)	(30)
	507	—

四十、遞延稅項負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已確認遞延稅項負債，淨額	145,239	150,426

四、遞延稅項負債(續)

遞延稅項(負債)/資產之變動如下：

	以下項目應佔遞延稅項(負債)/資產					
	業務合併之 發展中物業 之公平值 調整 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	物業估值 盈餘 港幣千元	投資物業 公平值 變動 港幣千元	隨時間 確認之 物業銷售 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	(13,218)	(11,070)	(5,326)	1,517	(2,225)	(30,322)
收購附屬公司	(119,744)	-	-	-	-	(119,744)
計入損益/(於損益中扣除) (附註十二(a))	-	843	(772)	(27)	-	44
匯兌調整	-	-	(353)	101	(152)	(404)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(132,962)	(10,227)	(6,451)	1,591	(2,377)	(150,426)
計入損益(附註十二(a))	-	399	-	-	-	399
轉撥至與分類為持作銷售之出售組別資產 直接相關之負債(附註三十二)	-	-	6,643	(1,656)	-	4,987
匯兌調整	-	-	(192)	65	(72)	(199)
於二零二一年十二月三十一日	(132,962)	(9,828)	-	-	(2,449)	(145,239)

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣49,870,000元(二零二零年：港幣49,870,000元)，可供無限抵銷相關本集團旗下產生虧損之相關附屬公司之未來應課稅溢利。於二零二一年十二月三十一日，本集團亦於中國產生稅項虧損港幣74,291,000元(二零二零年：港幣38,972,000元)，可用作抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於未來溢利流無法預測，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

四一、股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二零年：100,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,946,350,040股(二零二零年：6,946,350,040股) 每股面值港幣0.01元之普通股	69,464	69,464

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

附二、本公司之財務狀況表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	4,645	4,645
	4,645	4,645
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬項	563	541
應收附屬公司款項	288,368	257,012
現金及現金等值項目	3,195	5,221
	292,126	262,774
流動負債		
其他應付賬項及應繳費用	46,411	4,634
應付附屬公司款項	68,183	67,891
應付一名董事款項	—	3,500
	114,594	76,025
流動資產淨值	177,532	186,749
總資產減流動負債	182,177	191,394
非流動負債		
應付一名董事款項	9,200	—
應付承兌票據	107,827	107,427
非流動負債總額	117,027	107,427
資產淨值	65,150	83,967
權益		
股本	69,464	69,464
儲備(附註)	(4,314)	14,503
權益總額	65,150	83,967

本公司財務狀況表已於二零二二年四月二十一日由董事會批准並授權刊發，並由以下人士代表簽署：

董事
楊立君

董事
高敬堯

附二、本公司之財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股本削減儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	778,892	191,925	(685,772)	285,045
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(270,542)	(270,542)
於二零二零年十二月三十一日	778,892	191,925	(956,314)	14,503
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(18,817)	(18,817)
於二零二一年十二月三十一日	778,892	191,925	(975,131)	(4,314)

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四三、融資活動產生之負債調節

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量已或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付利息 (計入應付貿易 賬項、其他 應付賬項及 應繳費用) 港幣千元	租賃負債 港幣千元	貸款及借貸 港幣千元	應付承兌票據 港幣千元	應付一名 董事款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	32,145	1,729	919,916	-	-	953,790
融資現金流入	-	-	647,852	-	37,863	685,715
融資現金流出	(131,993)	(695)	(560,492)	-	(34,000)	(727,180)
財務費用(附註十)	122,955	51	-	3,007	-	126,013
重新分類之承兌票據之應付利息	2,892	-	-	(2,892)	-	-
終止租賃	-	(1,070)	-	-	-	(1,070)
收購附屬公司	5,000	-	729,624	107,312	31,547	873,483
匯兌調整	-	15	50,374	-	-	50,389
於二零二零年十二月三十一日	30,999	30	1,787,274	107,427	35,410	1,961,140
於二零二一年一月一日	30,999	30	1,787,274	107,427	35,410	1,961,140
融資現金流入	-	-	66,357	-	5,337	71,694
融資現金流出	(100,104)	(146)	(149,751)	-	-	(250,001)
財務費用(附註十)	151,686	28	-	10,174	-	161,888
開始租賃	-	1,133	-	-	-	1,133
重新分類之承兌票據之應付利息	9,774	-	-	(9,774)	-	-
匯兌調整	-	4	30,276	-	-	30,280
於二零二一年十二月三十一日	92,355	1,049	1,734,156	107,827	40,747	1,976,134

四四、主要非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團支付代價(以發行應付承兌票據之方式償付)收購若干附屬公司。

四五、資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二零年：無)。

四六、經營租約安排

作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將投資物業及其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為三年至十五年。租賃協議規定租戶須支付租賃保證金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	1,649	2,293
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,469	6,536
五年後	892	8,082
	5,010	16,911

四七、或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣365,046,000元(二零二零年：港幣130,641,000元)，涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資。

四八、項目承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團有涉及物業發展開支及收購用作發展之土地之已訂約但未撥備之尚未償還承擔約港幣832,008,000元(二零二零年：港幣390,086,000元)。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

四九、關連方交易

除綜合財務報告其他部分披露之與關連方之交易及結餘外，本集團還與關連方進行以下重大交易：

主要管理人員之薪酬

主要管理人員為獲授權負責直接或間接策劃、主導及監控本集團活動之人士，包括本集團之董事及監事。主要管理人員之薪酬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利	1,849	7,179
離職後福利	21	66
	1,870	7,245

五十、購股權計劃

根據本公司股東於二零一一年六月八日通過的普通決議案，已採納一項購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。於本公司股東在二零二一年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上通過普通決議案採納一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）後，二零一一年購股權計劃已告終止。二零一一年購股權計劃終止後，概無根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權。

新購股權計劃的目的為就參與者對本集團所作出貢獻提供激勵或獎勵，及／或讓本集團得以招攬及挽留高質素員工，並吸引對本集團及本集團的任何投資實體有價值的人力資源。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，不得高於二零二一年五月二十八日（「採納日期」）已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司在股東大會上獲股東重新批准則作別論。

五、購股權計劃(續)

經股東在股東大會上批准更新計劃授權限額後，據此更新的計劃授權限額不得高於股東批准更新當日之已發行股份總數的10%。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權而可能發行的最高股份數目，不得高於不時之已發行股份總數的30%。根據該計劃，董事可酌情設定行使購股權所附認購權前須持有購股權的最短期限。

在股東於股東大會上批准(建議參與者及其聯繫人士須放棄投票)之情況下，董事會可向任何參與者授出購股權，致使於任何12個月期間內因行使所有已授出及將授出購股權而已發行或將予發行的股份總數高於已發行股份的1%。

根據新購股權計劃，董事會可全權酌情釐定參與者在行使購股權前須持有購股權不超過十(10)年的期間，惟須符合新購股權計劃規定。截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至該等綜合財務報告獲批准之日，該計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收、註銷或失效，亦無任何尚未行使的購股權。

行使價將由董事會全權酌情釐定。最低行使價不得低於以下最高者：(A)股份在授出日期於聯交所每日報價表所報收市價；(B)股份於聯交所每日報價表所報在緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(C)股份在授出日期的面值。參與者須向本公司支付港幣1.00元，作為獲授購股權代價。

新購股權計劃已於採納日期生效，惟可由董事會隨時決定並由股東在股東大會上以普通決議案方式批准提前終止。新購股權計劃於自採納日期起計10年期間內有效及生效，其後將不再授出購股權。於本報告日期，該計劃的剩餘期限約為9年。

截至本報告日期，概無根據新購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，根據新購股權計劃可發行的股份總數不得高於694,635,004股，相當於本公司在採納日期已發行股份的10%。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五十一、主要附屬公司

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零二一年	二零二零年		
保皇投資控股有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	酒店業務
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	50,000美元	55	55	普通股	投資控股
卓妙環球有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域財務有限公司	香港/香港	有限公司	港幣86,054,000元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域資金有限公司	香港/香港	有限公司	港幣300,000元	100	100	普通股	借貸
新嶺域顧問有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域企業有限公司	香港/香港	有限公司	港幣50,000元	100	100	普通股	投資控股
Generic Hotel International Limited	開曼群島/香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Generic Hotel Investments Limited	開曼群島/香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Generic Properties Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	2美元	100	100	普通股	投資控股
中國富元集團有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
東溢有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
永邦企業有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
億偉國際投資有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	50,000美元	100	100	普通股	投資控股
迅達興業有限公司	香港/香港	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
First Max International Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	3美元	100	100	普通股	投資控股
佳祥投資有限公司	香港/中國	有限公司	港幣250,099,325元	100	100	普通股	酒店業務
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	澳門/中國	有限公司	澳門幣1,000,000元	70	70	註冊股本	投資控股
Jubilation Properties Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	50,000美元	55	55	普通股	投資控股

五十一、主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零二一年	二零二零年		
寧邦富純有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
寧邦富濤有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
萬鵬發展有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
萬盈香港發展有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
New Stage Holdings Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
東濤有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
純通有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
迅嶺有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
富源地產控股有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	100,000美元	100	100	普通股	投資控股
富元國際香港有限公司	香港/香港	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
國邦投資有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10元 港幣300,000元	100 100	100	普通股 無投票權遞延股份	投資控股
漢世投資有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
World Finder Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	10,001美元	100	100	普通股	投資控股
貴譽有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
中山星晨廣場房地產發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	2,100,000美元	55	55	註冊股本	物業發展
中山市星晨花園會所有限公司	中國/中國	外商獨資企業	1,400,000美元	55	55	註冊股本	經營星晨花園會所

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五十一、主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/註冊地點 及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
				二零二一年	二零二零年		
中山星晨花園房地產發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	4,600,000美元	55	55	註冊股本	物業發展
茂名市華盈酒店物業管理有限公司	中國/中國	外商獨資企業	港幣10,000,000元	100	100	註冊股本	酒店業務
中山富杰投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	物業發展
中山富浩投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	投資控股
中山卓妙房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	代理服務
中山市富展房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	物業發展
中山市德至健康科技有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	製造
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 500,000,000元	70	70	註冊股本	物業發展
成都市富浩房地產開發有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	物業發展
珠海市富元商業發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 250,000,000元	100	100	註冊股本	物業發展
珠海市橫琴新區萬盈酒店管理 有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣 10,000,000元	100	100	註冊股本	酒店業務
中山市富展信息諮詢有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 1,000,000元	51	—	註冊股本	投資控股
中山市富德信息諮詢有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 10,000,000元	75	—	註冊股本	代理服務
富元智慧停車(上海)有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 10,000,000元	51	—	註冊股本	代理服務
廣東順拓科技有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣 10,000,000元	51	—	註冊股本	代理服務

上表所列出本公司於二零二一年十二月三十一日之附屬公司，乃董事認為對年內業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

於年度結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

五- 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零二一年	二零二零年
由非控股權益持有之股權百分比：		
Bright Profit Investments Limited	45%	45%
Jubilation Properties Limited	45%	45%
中山星晨廣場房地產發展有限公司	45%	45%
中山星晨花園房地產發展有限公司	45%	45%
中山市星晨花園會所有限公司	45%	45%
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	30%	30%
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司*	30%	30%

* 珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司為橫琴德國城投資(澳門)有限公司之全資附屬公司。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分配至非控股權益之年內溢利/(虧損)：		
Bright Profit Investments Limited	(28)	(24)
Jubilation Properties Limited	(27)	(27)
中山星晨廣場房地產發展有限公司	139	1,089
中山星晨花園房地產發展有限公司	(509)	(52)
中山市星晨花園會所有限公司	(266)	(449)
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	(13,549)	422
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	(1,002)	-
	(15,242)	959
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
Bright Profit Investments Limited	16,704	16,241
Jubilation Properties Limited	27,909	27,120
中山星晨廣場房地產發展有限公司	7,438	7,083
中山星晨花園房地產發展有限公司	20,890	20,802
中山市星晨花園會所有限公司	(23,158)	(22,225)
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	(15,315)	(1,195)
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	5,900	6,902
	40,368	54,728

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

十一、主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
Bright Profit Investments Limited		
收益總額	–	–
開支總額	(63)	(53)
年內虧損	(63)	(53)
年內全面虧損總額	(63)	(53)
流動資產	37,625	36,534
非流動資產	–	–
流動負債	(505)	(443)
非流動負債	–	–
經營業務所用之現金流量淨額	–	(5)
現金及現金等值項目減少淨額	–	(5)
Jubilation Properties Limited		
收益總額	–	–
開支總額	(59)	(60)
年內虧損	(59)	(60)
年內全面虧損總額	(59)	(60)
流動資產	62,501	60,691
非流動資產	–	–
流動負債	(481)	(425)
非流動負債	–	–
經營業務所用之現金流量淨額	(3)	(1)
現金及現金等值項目減少淨額	(3)	(1)
中山星晨廣場房地產發展有限公司		
收益總額	1,517	4,055
開支總額	(1,208)	(1,636)
年內收入	309	2,419
年內全面收益總額	1,015	1,019
流動資產	44,934	43,103
非流動資產	11,629	11,293
流動負債	(38,425)	(37,092)
非流動負債	(1,609)	(1,563)
經營業務所用之現金流量淨額	(2,082)	(2,951)
現金及現金等值項目減少淨額	(2,082)	(2,951)

五、主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中山星晨花園房地產發展有限公司		
收益總額	1,176	1,498
開支總額	(2,308)	(1,614)
年內虧損	(1,132)	(116)
年內全面收益總額	(385)	(1,752)
流動資產	87,382	73,003
非流動資產	14,231	13,192
流動負債	(51,814)	(36,671)
非流動負債	(3,298)	(3,298)
經營業務產生之現金流量淨額	12,947	790
現金及現金等值項目增加淨額	12,947	790
中山市星晨花園會所有限公司		
收益總額	831	272
開支總額	(1,423)	(1,269)
年內虧損	(592)	(997)
年內全面虧損總額	(592)	(997)
流動資產	578	402
非流動資產	—	—
流動負債	(52,040)	(49,790)
非流動負債	—	—
經營業務產生/(所用)之現金流量淨額	4	(112)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	4	(112)

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五十一、主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司		
收益總額	18,215	38,266
開支總額	(63,379)	(36,858)
年內(虧損)/收益	(45,164)	1,408
年內全面(虧損)/收益總額	(45,734)	1,408
流動資產	853,501	684,146
非流動資產	826,840	791,823
流動負債	(1,704,369)	(1,434,025)
非流動負債	(66,675)	(85,582)
經營業務產生之現金流量淨額	154,517	203,137
投資活動所用之現金流量淨額	(6,413)	(331,202)
融資活動(所用)/產生之現金流量淨額	(26,198)	57,196
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	121,906	(70,869)

五十二、按類別劃分之金融工具

本集團之金融資產及金融負債可分類如下：

	按攤銷 成本計量之 金融資產 港幣千元
金融資產	
二零二一年十二月三十一日	
應收貿易賬項	61
其他應收款項	182,048
已抵押銀行結餘	—
受限制銀行結餘	439,905
現金及現金等值項目	46,609
	668,623
金融資產	
二零二零年十二月三十一日	
應收貿易賬項	737
其他應收款項	113,806
已抵押銀行結餘	1,056
受限制銀行結餘	255,835
現金及現金等值項目	82,839
	454,273

五二、按類別劃分之金融工具(續)

	按攤銷 成本計量之 金融負債 港幣千元
金融負債	
二零二一年十二月三十一日	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	517,566
應付一名董事款項	40,747
應付非控股權益款項	2,142
應付承兌票據	107,827
貸款及借貸	1,734,156
租賃負債	1,049
	2,403,487
金融負債	
二零二零年十二月三十一日	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	835,756
應付一名董事款項	35,410
應付非控股權益款項	64,217
應付承兌票據	107,427
貸款及借貸	1,787,274
租賃負債	30
	2,830,114

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五三、財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括貿易及其他應收賬項、已抵押銀行結餘、受限制銀行結餘、現金及現金等值項目、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、應付非控股權益款項、應付一名董事款項、應付承兌票據、租賃負債以及貸款及借貸。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

利率風險

本集團利率風險主要自本集團之部分銀行存款以及浮息貸款及借貸產生。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團借貸淨額(即貸款及借貸減銀行存款)之利率情況。

於二零二一年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%(所有其他變數保持不變)，本集團除稅前虧損及權益將增加／減少約港幣731,000元(二零二零年：港幣868,000元)。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對截至下一個年度報告日期止期間內之利率之合理可能變動作出之評估。二零二零年按相同基準進行有關分析。

外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元(「美元」)及港幣(「港幣」)。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

下文敏感度分析已根據外幣匯率風險釐定，僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零二一年十二月三十一日，倘若人民幣兌美元及港幣貶值／升值5%(二零二零年：5%)，則本集團之除稅前虧損將減少／增加約人民幣38,355,000元(相當於港幣45,585,000元)(二零二零年：減少／增加約人民幣34,535,000元(相當於港幣41,045,000元))。

價格風險

本集團並無面對股本證券價格風險，此乃由於本集團於報告期末並無持有股本證券。

五三、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團面臨信貸風險，而本集團就金融資產而言之最大信貸風險為綜合財務狀況表所載各自已確認金融資產之賬面值。

本集團於初步確認資產時考慮違約概率，並考慮各報告期內之信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產在報告日期發生之違約風險與初始確認日期之違約風險進行比較，並考慮可用且合理且有依據之前瞻性資料。特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預計會導致客戶履行其義務能力發生重大變化之業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶營運業績之實際或預期重大變動；
- 客戶的預期表現及行為發生重大變動，包括本集團客戶付款狀況之變化以及客戶營運業績之變化。

(i) 應收貿易賬項

債務人之信貸質素乃按其財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。本集團已制定政策以確保向可靠債務人授予信貸期。

應收貿易賬項之撥備分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
就應收貿易賬項作出之撥備		
— 根據預期信貸虧損法(附註a)	94,904	78,324
— 就現有酒店經營權持有人作出之額外撥備(附註b)	—	13,549
就應收貿易賬項作出之虧損撥備總額	94,904	91,873

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五三、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(i) 應收貿易賬項(續)

附註：

- (a) 本集團按照香港財務報告準則第9號規定採用簡化法就應收貿易賬項計提預期信貸虧損撥備，香港財務報告準則第9號允許就所有應收貿易賬項使用全期預期虧損撥備。

於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬項之虧損撥備釐定如下：

二零二一年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				總計
	0至30日	31至90日	91至360日	360日以上	
預期虧損率	100%	100%	100%	100%	
總賬面值(港幣千元)	61	-	-	94,904	94,965
虧損撥備(港幣千元)	-	-	-	94,904	94,904

二零二零年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				總計
	0至30日	31至90日	91至360日	360日以上	
預期虧損率	0%	0%	0%	100.0%	
總賬面值(港幣千元)	1,351	3,450	9,485	78,324	92,610
虧損撥備(港幣千元)	-	-	-	78,324	78,324

上述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有來自現有酒店經營權持有人之應收賬項人民幣11,400,000元(相當於港幣13,549,000元)。儘管本集團已作出要求及追討，惟酒店經營權持有人面對財政困難而無法償還有關應收賬項。由於無法合理確定酒店經營權持有人償還應收賬項，故本集團管理層認為就應收賬項全數確認減值虧損港幣13,549,000元屬合適做法。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中，此乃由於前兩大客戶佔本集團年末應收貿易賬項總額之99%(二零二零年：99%)，並已作出應收貿易賬項撥備港幣94,904,000元(二零二零年：港幣91,873,000元)，相當於應收貿易賬項總額約99%(二零二零年：99%)。

五三、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項

本集團對應收款項採用四個類別以反映其信貸風險，以及如何確定各類別之虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團預期信貸損失模式之假設摘要如下：

類別	本集團對各類之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
履行	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	十二個月預期虧損 倘資產之預期存續期少於十二個月，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項，倘利息及／或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	整個存續期內預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期120天且合理預期不能收回	撤銷資產

本集團通過及時適當地計提預期信貸虧損撥備來計量其信貸風險。就其他應收款項而言，管理層根據過往償付記錄及過往經驗，定期進行集體評估以及對其他應收款項可收回程度進行個別評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零二一年十二月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級為履行。本集團根據十二個月預期虧損法將該等應收款項之預期信貸虧損率評估為微不足道。因此，並無就其他應收賬項確認虧損撥備。

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五三、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(iii) 銀行現金及銀行存款

下表顯示報告期末銀行存款結餘詳情：

	評級	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已抵押銀行存款		—	1,056
受限制銀行存款		439,905	255,835
銀行結餘		46,646	82,646
銀行存款總額	Baa3–Aa2	486,551	339,537

該評級為受國際認可之信貸評級機構穆迪所提供之長期信貸評級。納入「A」類別評級被視為屬中上等級，根據穆迪評級制度乃承受較低信貸風險。鑑於銀行存款之重大部分存放於獨立評級為高信貸評級且過去數年並無違約記錄之銀行，本集團管理層認為銀行結餘及銀行存款之信貸風險有限。

流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

根據合約未貼現付款，本集團持續經營業務於各報告期間結算日之金融資產及金融負債到期狀況如下：

	二零二一年				未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求 港幣千元	不足三個月 港幣千元	三至 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元		
非衍生金融資產						
應收貿易賬項	61	—	—	—	61	61
其他應收賬項	182,048	—	—	—	182,048	182,048
已抵押銀行結餘	—	—	—	—	—	—
受限制銀行結餘	439,905	—	—	—	439,905	439,905
現金及現金等值項目	46,609	—	—	—	46,609	46,609
	668,623	—	—	—	668,623	668,623

五三、財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零二一年					未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求	不足三個月	三至	一至五年			
	港幣千元	港幣千元	十二個月 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
非衍生金融負債							
應付貿易賬項、其他應付 賬項及應繳費用	517,565	—	—	—	517,565	517,565	
應付非控股權益款項	2,142	—	—	—	2,142	2,142	
應付一名董事款項	—	—	—	51,798	51,798	40,747	
應付承兌票據	—	—	—	137,922	137,922	107,827	
貸款及借貸	—	—	785,245	1,262,716	2,047,961	1,734,156	
租賃負債	—	—	542	507	1,049	1,049	
	519,707	—	785,787	1,452,943	2,758,437	2,403,486	

	二零二零年					未貼現 現金流 量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求	不足三個月	三至	一至五年			
	港幣千元	港幣千元	十二個月 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
非衍生金融資產							
應收貿易賬項	737	—	—	—	737	737	
其他應收賬項	113,806	—	—	—	113,806	113,806	
已抵押銀行結餘	—	—	—	1,056	1,056	1,056	
受限制銀行結餘	255,835	—	—	—	255,835	255,835	
現金及現金等值項目	82,839	—	—	—	82,839	82,839	
	453,217	—	—	1,056	454,273	454,273	

	二零二零年					未貼現 現金流 量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求	不足三個月	三至	一至五年			
	港幣千元	港幣千元	十二個月 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
非衍生金融負債							
應付貿易賬項、其他 應付賬項及應繳費用	835,756	—	—	—	835,756	835,756	
應付非控股權益款項	64,217	—	—	—	64,217	64,217	
應付一名董事款項	—	114	3,595	39,680	43,389	35,410	
應付承兌票據	—	—	—	137,922	137,922	107,427	
貸款及借貸	—	55,352	423,285	1,613,341	2,091,978	1,787,274	
租賃負債	—	—	30	—	30	30	
	899,973	55,466	426,910	1,790,943	3,173,292	2,830,114	

綜合財務報告附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

五十四、金融工具之公平值

(a) 並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

董事認為綜合財務報告所載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值相若。

列入第三級別之公平值已基於貼現現金流量分析按照一般採納之定價模式釐定，當中最重大輸入數據為反映對手方信貸風險之貼現率。

(b) 第三級別公平值計量之調節

由於本集團於報告期間結算日並無按公平值計量之金融資產及金融負債，故並無呈列第三級別公平值計量之調節。

五十五、資本風險管理

本集團管理資本時主要旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息、向股東退還資本、籌造新債務或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團管理資本之目標、政策或程序並無改變。

五十六、股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二零年：無)。

五十七、財務報告之批准

第43至123頁之綜合財務報告已於二零二二年四月二十一日獲董事會批准及授權刊發。

主要物業表

於二零二一年十二月三十一日

已落成待售物業

名稱／地點	用途	可銷售建築面積 (平方米) (ii)	擁有權權益 (%) (iv)
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	2,106	55

待售發展中／發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積 (平方米)	預計 完工日期 (ii)	可銷售 建築面積 (平方米) (ii)	其他 建築面積 (平方米) (iii)	可銷售 已完工 建築面積 (平方米)	其他 已完工 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%) (iv)
星晨花園(i) 中國 廣東省 中山市 港口鎮 木河徑	住宅／商用	151,675	-	-	-	-	-	55
德國城 中國 廣東省 珠海市 橫琴新區	研究／發展	60,340	二零二一年 第四季	49,999	95,177	-	-	70
富元君庭 中國 四川省 成都市 郫都區 安德鎮	住宅／商用	56,707	第一期： 二零二一年 第四季； 第二期： 二零二三年	85,102	35,398	-	-	100
富元廣場 中國 廣東省 珠海市 斗門區 井岸鎮 尖峰南珠峰大道 東側	商用	48,653	二零二二年	61,654	135,737	-	-	100

(i) 本集團已向相關政府當局取得相關土地使用權證，惟尚未得所需建築批准。

(ii) 「可銷售建築面積」及「預計完工日期」乃自本集團內部記錄及估計得出。

(iii) 「其他建築面積」主要包括並非待售面積。

(iv) 「擁有權權益」乃根據本集團於相關項目公司之實際擁有權權益得出。

五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務					
收入	7,774	22,360	34,466	18,086	30,785
除稅前虧損	(341,102)	(216,593)	(233,773)	(133,846)	(35,766)
所得稅(開支)/抵免	(404)	(162)	12,434	(2,334)	(331)
持續經營業務年內虧損	(341,506)	(216,755)	(221,339)	(136,180)	(36,097)
已終止業務					
已出售附屬公司年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	16,340
年內虧損	(341,506)	(216,755)	(221,339)	(136,180)	(19,757)
應佔：					
本公司權益持有人	(326,264)	(217,714)	(202,376)	(122,400)	(19,770)
非控股權益	(15,242)	959	(18,963)	(13,780)	13
	(341,506)	(216,755)	(221,339)	(136,180)	(19,757)

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債					
非流動資產	1,805,961	1,851,243	862,032	1,072,671	546,446
流動資產	2,610,045	2,159,710	914,024	448,593	318,218
分類為持作銷售之出售組別資產	175,007	–	–	–	–
流動負債	(3,420,643)	(2,101,821)	(788,194)	(276,429)	(28,932)
非流動負債	(1,243,231)	(1,701,665)	(593,544)	(619,121)	(118,504)
與分類為持作銷售之出售組別資產 直接相關之負債	(50,340)	–	–	–	–
(負債)／資產淨值	(123,201)	207,467	394,318	625,714	717,228
應佔：					
本公司權益持有人	(163,569)	152,739	342,423	553,723	654,395
非控股權益	40,368	54,728	51,895	71,991	62,833
權益總額	(123,201)	207,467	394,318	625,714	717,228