此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部**天譽置業(控股)有限公司**股份，應立即將本通函及代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函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。

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

二零二三年四月二十一日

「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合臨時清盤人」	指	位於百慕達之E　　的　E　及位於香港之安永企業財務服務有限公司(E　&　　)的　　及　　獲百慕達法庭委任為本公司之聯合臨時清盤人，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組
「最後可行日期」	指	二零二三年四月二十日，即本通函付印前為確定當中資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「項目公司」	指	重慶之遠地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由賣方直接擁有合共80%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「發展中物業」	指	發展中物業
「買方」或「重慶唐承」	指	重慶唐承房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，持有項目公司之20%股權，為大唐集團之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值三分之一港仙之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天譽巨榮」	指	南寧天譽巨榮置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有77.6%股權之附屬樅琴齪录

本通函旨在向　閣下提供(其中包括):(一)出售協議之詳情;(二)項目公司之進一步資料;(三)項目公司之財務資料;(四)有關出售事項之備考財務資料;(五)項目公司持有的發展中物業之估值報告;及(六)將予召開以考慮及批准出售協議及其項下擬進行交易的股東特別大會通告。

出售協議

於二零二二年十二月三十日,賣方、買方及項目公司訂立出售協議,據此,賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購項目公司之合共80%股權。出售協議的主要條款載列如下:

日期

二零二二年十二月三十日(交易時段結束後)

訂約各方

(一) 重慶核盛及天譽巨榮作為賣方

(二) 重慶唐承作為買方

(三) 項目公司(出售事項之目標公司)

將予出售的資產

根據出售協議,賣方將向買方出售的資產為項目公司之合共80%股權。

代價

出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元。

該代價乃經出售協議訂約各方公平磋商達致及按正常商業條款釐定,並參考獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「**估值師**」)於二零二二年九月三十日按市場比較法就項目公司於二零二二年九月三十日持有發展中物業之初步估值為人民幣1,059百萬元所釐定。有關估值師評估之市場估值詳情,請參閱本通函附錄五所載之估值報告。根據項目公司於二零二二年九月三十日未經審核管理賬目,項目公司的資產淨值約為人民幣554.49百萬元,其中包括項目公司於二零二二年九月三十日持有發展中物業的賬面值約為人民幣1,058.95百萬元。項目公司持有發展中物業的市

場價值較於二零二二年九月三十日的賬面值僅有約人民幣54,000元的微弱增長。根據上述項目公司持有發展中物業於二零二二年九月三十日的市場價值及賬面值，項目公司於二零二二年九月三十日經調整資產淨值約為人民幣554.54百萬元(「**經調整資產淨值**」)。於扣除項目公司之20%股權應佔之非控股權益約為人民幣65.32百萬元後，出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元較項目公司之80%股權應佔之經調整資產淨值約為人民幣489.22百萬元溢價約10.8%。

誠如出售協議所載，(i)賣方應付項目公司的金額合共約為人民幣262.1百萬元(「**負債**」)，將於完成後由買方承擔；及(ii)重慶核盛(即賣方之一)應付買方之金額為人民幣280.0百萬元。該負債主要產生自項目公司代表賣方支付的日常經營開支，而應付買方之金額則產生自買方向重慶核盛墊付的融資。

出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元將按以下方式支付／應用：

(i) 約人民幣262.1百萬元以抵銷買方承擔負債之代價；及

(ii) 人民幣

有關項目公司之資料

項目公司為一家於中國註冊成立之有限公司，主要於中國從事物業發展業務。於最後可行日期，項目公司的註冊及實繳資本為人民幣100,000,000元，由重慶核盛（本公司間接擁有97.02%股權之附屬公司）擁有60%股權、由天譽巨榮（本公司間接擁有77.6%股權之附屬公司）擁有20%股權及由買方擁有20%股權。本公司於項目公司擁有實際股權總額約為73.73%。

於最後可行日期，項目公司的主要資產為重慶天譽林溪府項目。該項目位於中國重慶市璧山區，為重慶市西邊之大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，總建築面積為448,000平方米（可售總建築面積為347,000平方米）。建造工程及預售已經展開，並預期將會於二零二四年左右竣工。

於二零二二年十一月三十日，重慶天譽林溪府項目已售出總建築面積合共為127,000平方米。重慶天譽林溪府項目之第一期已進入項目驗收的最後階段，正在準備交付。重慶天譽林溪府項目之第二期及第三期處於建造工程中期階段，重慶天譽林溪府項目之第四期處於建造工程前期階段。該項目仍需要進一步財務資源，以確保預售房屋按時交付。

以下為項目公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度之財務概要：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二一年	**二零二二年**
	（未經審核）	（未經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*
除稅前虧損	(45,953)	(41,850)
除稅後虧損	(38,367)	(39,626)

根據項目公司於二零二二年十二月三十一日未經審核管理賬目，項目公司的資產總額、負債總額及資產淨值分別約為人民幣1,525.24百萬元、人民幣985.61百萬元及人民幣539.63百萬元。項目公司於二零二二年十二月三十一日資產總額主要包括其持有發展中物業約為人民幣1,059百萬元及應收同系附屬公司之款項約為人民幣319.48百萬元。項目公司於二零二二年十二月三十一日負債總額主要包括合同負債約為人民幣791.89百萬元及其他應付款項及應計費用約為人民幣162.87百萬元。

有關項目公司之財務資料詳情，請參閱本通函附錄二。

有關訂約各方之資料

本集團

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於發展的物業類型廣泛，包括中國的住宅及商業物業、辦公室、服務式公寓及酒店，以及物業投資及物業管理。本集團紮根於廣州，並尋求在內地具高潛力的城市發展，尤其專注於為年青購房者度身定造的社區項目。目前，本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍及大灣區內的廣州、中山、珠海、深圳及惠州；華南地區的南寧及桂林、華東地區的徐州及南昌；以及西南地區的重慶、昆明及貴州。

重慶核盛

重慶核盛為一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有97.02%股權。重慶核盛主要於中國從事物業發展。於最後可行日期，重慶核盛直接擁有項目公司之60%股權。

天譽巨榮

天譽巨榮為一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有77.6%股權。天譽巨榮主要於中國從事物業發展。於最後可行日期，天譽巨榮直接擁有項目公司之20%股權。

買方

重慶唐承為一家於中國註冊成立之有限公司，由大唐集團間接全資擁有，大唐集團為一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：2117)。重慶唐承主要從事物業發展。

大唐集團間接持有廣西眾擎(本公司間接附屬公司)之30%股權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除買方於項目公司擁有之20%權益及大唐集團於廣西眾擎擁有之30%權益外，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司的關連人士的第三方。因此，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。

訂立出售協議之理由

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(「**全年業績公佈**」)所披露，於二零二二年年度，中國房地產行業之宏觀環境出現嚴重不景氣。因此，於二零二二年年度，本集團經歷了物業銷售急劇下降。本集團在取得新融資方面亦受到阻礙。自二零二二年六月底以來，本集團在履行其到期負債方面遇到財務困難。根據百慕達法庭於二零二二年八月十五日授予命令，聯合臨時清盤人獲委任，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組。誠如本公司日期為二零二二年十月十二日之公佈中所披露，本公司的一名債權人已向香港高等法院提出的針對本公司的清盤呈請(「**香港呈請**」)。於二零二二年十一月十日，本公司向香港高等法院提出申請撤銷或駁回香港呈請。本公司正與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以制定一個可行的重組計劃，旨在解決目前的流動性限制及保護所有持份者的利益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月五日、二零二二年七月七日、二零二二年七月十二日、二零二二年七月二十五日、二零二二年八月五日、二零二二年八月十五日、二零二二年八月十六日、二零二二年九月一日、二零二二年十月十二日、二零二二年十月三十一日、二零二二年十二月十四日、二零二二年十二月十九日、二零二三年一月五日及二零二三年二月六日之公佈。如全年業績公佈所披露，百慕達最高法院商事法庭首席大法官將呈請的聆訊審理押後至二零二三年四月二十八日(星期五)(百慕達時間)。

管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

在現階段，按時交付物業為本集團的首要目標。本集團採取在地理上專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區策略，提升項目經營效率，加快建造廣州城市更新項目，嚴格控制成本及開支，堅決採取措施以執行非核心資產處置以將業務縮小至最優規模，從而能夠與債權人進行債務重組成功。本集團相信，上述策略將可提升其韌性，以克服困難。

董事會認為，出售事項符合本集團專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區策略。此外，董事會認為，出售事項為本公司提供了一個良好機會，以(i)改善本集團的財務狀況及債務比率；(ii)及時變現其於重慶天譽林溪府項目的投資；及(iii)節省寶貴的財務資源，可重新分配予本集團的其他項目，以協助確保預售房屋的按時交付。

出售協議之條款(包括參考項目公司持有發展中物業於二零二二年九月三十日之初步估值而釐定之代價)乃由賣方與買方經公平磋商達致。鑒於上述情況，尤其是代價較項目公司之80%股權應佔之經調整資產淨值溢價約10.8%，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議之條款及條件(包括代價)屬正常商業條款，及屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售協議對本集團之財務影響

盈利

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，根據項目公司於二零二二年十二月三十一日之未經審核賬目，並假設出售事項已於二零二二年一月一日完成，將產生收益約人民幣107.3百萬元，該收益乃參考出售事項的代價減去出售事項的相關成本及項目公司於二零二二年十二月三十一日淨資產的73.73%計算所得。

股東及投資者務請注意，出售事項收益之確實金額可能與上述計算有差異，以及將參考項目公司之資產淨值而釐定。

資產及負債

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二二年一月一日完成，本集團之總資產將減少約人民幣1,525百萬元至人民幣24,439百萬元，而本集團之負債總額將減少人民幣1,527百萬元至人民幣22,731百萬元。

一般資料

股東應注意，上述財務影響僅供說明之用，須於編製本公司綜合財務報表時方可確定，且尚待審核。

上市規則涵義

於最後可行日期，買方持有項目公司之20%股權，及其控股公司大唐集團間接持有廣西眾擎之30%股權，而廣西眾擎為本公司間接附屬公司。因此，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14 .101條，鑒於( )董事會已批准出售協議；及( )董事(包括所有獨立非執行董事)已確認出售協議乃按正常商業條款或更佳商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益，訂立出售協議須遵守上市規則第14 章項下之申報及公佈規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故訂立出售協議亦構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售協議及其項下擬進行的出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二三年五月十六日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室舉行，召開大會之通告載於本通函第 -1至第 -2頁內，大會上將提呈決議案以考慮並酌情批准(其中包括)出售協議及據此擬進行的交易。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為二零二三年五月九日(星期二)。所有股份過戶連同有關股票必須於二零二三年五月九日(星期二)不遲於下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)登記。

隨本通函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論 閣下能否出席股東特別大會，均須按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥並交回代表委任表格，並儘快交回本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於股東特別大會上將以按股數投票之方式表決所提呈之決議案。

(i) 銀行及其他借貸

於二零二三年二月二十八日(即就編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有銀行及其他借貸之未償還本金金額(包括流動及非流動部分)約為人民幣10,871.6百萬元。

	附註	於二零二三年二月二十八日 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸		
－有抵押	(1)	3,639.1
票據／債券		
－有抵押	(1)，(2)	1,650.6
－無抵押		3,756.6
		5,407.2
其他借貸		
－有抵押	(1)	1,604.3
－無抵押		221.0
		1,825.3
銀行及其他借貸總額		10,871.6

(1) 於二零二三年二月二十八日，本集團的有抵押銀行借貸約為人民幣3,639.1百萬元已以下列方式抵押：

- 樓宇、使用權資產、投資物業、發展中物業、持作出售物業及存款；
- 本公司若干附屬公司的股份；
- 本公司及／或同系附屬公司共同提供的公司擔保；
- 余斌先生或連同其配偶所提供的個人擔保。

(ii) 財務擔保合同

	附註	於二零二三年二月二十八日 *人民幣百萬元* （未經審核）
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保		2,782.9

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

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

(iii) 承擔

於二零二三年二月二十八日(即就編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團就物業發展成本簽約惟未撥備之承擔約為人民幣6,477.4百萬元。

(iv) 或然負債

於二零二三年二月二十八日，本集團牽涉入若干訴訟，經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。除上文附註(i)所述及本通函附錄四附註6「訴訟」一節所述的待決索償及訴訟(當中董事認為預期不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響)外，本集團於最後可行日期並無其他重大或然負債。

除上文所述者或本通函其他部分所披露者外，及除正常業務過程中集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零二三年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變化

董事確認本集團之財務或經營狀況或前景自二零二二年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）起直至最後可行日期以來並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為，經考慮本集團營運所產生的預期現金流量及本集團正在進行的計劃及措施的成功及有利結果，以及出售事項的影響後，本集團將具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關函件。

5. 本集團之財務及貿易前景

儘管多個城市的地方政府在需求方面提供支持，以促進購買氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

在現階段，按時交付物業為本集團的首要目標。本集團採取在地理上專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區的策略，提升項目經營效率，加快建造廣州城市更新項目，嚴格控制成本及開支，堅決採取措施以執行非核心資產處置以將業務縮小至最優規模，從而能夠與債權人進行債務重組成功。本集團相信，上述策略將可提升其韌性，以克服困難。

誠如「訂立出售協議之理由」一節所述，根據百慕達法庭於二零二二年八月十五日授予命令，聯合臨時清盤人獲委任，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組。誠如本公司日期為二零二二年十月十二日之公佈中所披露，本公司的一名債權人已向香港高等法院提出的針對本公司的清盤呈請，本公司擬堅決反對。本公司正與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以制定一個可行的重組計劃，旨在解決目前的流動性限制及保護所有持份者的利益。

6. 估值對照表

項目公司持有發展中物業於二零二二年十二月三十一日的賬面值與項目公司持有發展中物業於二零二三年三月三十一日的公平價值之間的對賬：

	發展中物業 *人民幣百萬元*
於二零二二年十二月三十一日，發展中物業之賬面價值	1,059
加：於二零二三年三月三十一日，發展中物業之估值盈餘	38
於二零二三年三月三十一日，發展中物業之物業估值	1,097

審閱範圍

吾等已根據《香港審閱工作準則》第2410號 —「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，並參考根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。歷史財務資料審閱工作包括向主要負責財務及會計事項的人員作出查詢，並採用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行的審計範圍為小，所以未能保證吾等會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此吾等不會發表審計意見。

不發表意見的基礎

吾等提呈垂注歷史財務資料附註2，其中提及出售公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別產生淨虧損約人民幣6,601,000元、人民幣38,367,000元及人民幣39,626,000元。此外，出售公司於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等值項目約為人民幣8,123,000元，而出售公司的應付工程款及物業建築及發展成本之承諾分別約為人民幣86,816,000元及人民幣602,265,000元。上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對出售公司持續經營的能力構成重大疑問。

歷史財務資料已按持續經營基準編製，其有效性取決於出售公司管理層正在進行的該等計劃是否成功，該等計劃受制於不確定因素，包括：(i)與銀行成功協商以獲得貸款融資；及(ii)成功實施加速預售及銷售發展中物業的計劃並及時收取相關銷售所得款項以及控制行政成本及資本支出。

歷史財務資料不包括因上述計劃失敗而導致的任何調整。吾等認為，重大不確定性已於歷史財務資料中適當披露。然而，鑒於該等假設並無得到充分的支持，吾等拒絕就持續經營基準之重大不確定性發表結論。

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

洪緰舫
執業證書編號： 05419
香港，二零二三年四月二十一日

未經審核財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零二零年	二零二一年	二零二二年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產及負債				
非流動資產				
遞延稅項資產			7,586	9,810
非流動資產總額			7,586	9,810
流動資產				
發展中物業	3	628,779	833,493	1,059,000
按公平價值計入損益之金融資產			3,000	
按金、預付款項及其他應收款項		35,430	44,176	60,307
合同成本		2,583	40,607	49,955
應收關連公司款項			253,708	319,477
預付企業所得稅			678	678
預付土地增值稅			5,251	7,771
受限制現金	4	6,947	39,218	10,118
現金及現金等值項目	4	8,815	135,129	8,123
流動資產總值		682,554	1,355,260	1,515,429
流動負債				
其他應付款項及應計費用		50,879	135,732	162,870
應付關連公司款項		37,870	2,990	30,849
合同負債	5	18,800	644,866	791,888
流動負債總額		107,549	783,588	985,607
流動資產淨值		575,005	571,672	529,822
資產淨值		575,005	579,258	539,632
股本及儲備				
股本			40,820	40,820
股份溢價		581,655	583,455	583,455
累計虧損		(6,650)	(45,017)	(84,643)
權益總額		575,005	579,258	539,632

未經審核權益變動表

	股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元*	累計虧損 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於二零二零年一月一日之結餘		581,655	(49)	581,606
本年度虧損及全面虧損總額			(6,601)	(6,601)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日之結餘		581,655	(6,650)	575,005
與擁有人之交易：				
股東注資	40,82092.5.(245E) 1 -5)			

未經審核現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	(6,601)	(31,953)	(55,850)
就以下項目作出調整：			
利息收入	(45)	(356)	(282)
應收關連人士款項減值虧損的（撥備）／轉回		14,000	(14,000)
發展中物業之減值虧損			12,093
按公平價值計入損益之金融資產之公平價值變動			263
營運資金變動前之經營虧損	(6,616)	(18,309)	(57,776)
發展中物業增加	(74,822)	(204,714)	(237,600)
按金、預付款項及其他應收款項增加	(7,731)	(8,746)	(16,131)
合同成本增加	(2,583)	(38,024)	(9,348)
受限制現金（增加）／減少	(6,947)	(32,271)	29,100
其他應付款項及應計費用增加	50,829	84,853	27,138
合同負債增加	18,800	626,066	147,022
經營業務（所用）／產生之現金	(29,100)	408,855	(117,595)
已付所得稅		(678)	
已付土地增值稅		(5,251)	(2,520)
經營活動（所用）／產生之現金淨額	(29,100)	402,926	(120,115)
投資活動產生現金流量：			
已收利息	45	356	282
（購買）／出售按公平價值計入損益之金融資產		(3,000)	2,737
墊款予關連公司		(281,708)	(37,769)
投資活動產生／（所用）之現金淨額	45	(284,352)	(34,750)
融資活動產生現金流量：			
墊款自／（還款予）關連方	17,870	(34,880)	27,859
股東注資		42,620	
融資活動產生之現金淨額	17,870	7,740	27,859
現金及現金等值項目（減少）／增加淨額	(11,185)	126,314	(127,006)
年初之現金及現金等值項目	20,000	8,815	135,129
年末之現金及現金等值項目	8,815	135,129	8,123

未經審核財務資料之附註

1. 公司資料

重慶之遠地產有限公司(「出售公司」)為一間於二零一九年二月二十五日在中華人民共和國(「中國」)重慶市註冊成立之有限公司。出售公司之註冊辦事處及主要營業地點位於中國重慶市璧山區壁泉街道沿河東路南段198-28號東側。 貴公司董事認為,出售公司之母公司及最終控股公司為重慶核盛房地產開發有限公司(一間在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司)及天譽置業(控股)有限公司(一間在百慕達註冊成立之有限公司)。

出售公司之主要業務為在中國從事物業發展。

2. 歷史財務資料之編製基準

歷史財務資料包括出售公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之未經審核財務狀況表及出售公司於截至該日止各年度之未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表,以及若干說明附註(「歷史財務資料」)。歷史財務資料乃按照上市規則第14.68(2)( )( )條編製,並純為載入 貴公司就出售事項(定義見本通函)而發行之通函(定義見下文)內而編製。

出售公司於相關時期的歷史財務資料乃以人民幣呈列。除另有說明外,所有數值均四捨五入至最接近的千位數。歷史財務資料採用與天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於編製 貴集團於該等相關年度之財務報表時所採用之相同會計政策編製,其符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則。歷史財務資料所包含之資料不足以構成香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整的財務報表,亦不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套財務報表。其應與 貴集團相關之已刊發年度財務報表一併閱讀。

2. 歷史財務資料之編製基準(續)

持續經營基準

歷史財務資料之編製原則符合持續經營基準所適用之原則。該等原則之是否適用乃取決於未來是否持續獲得足夠資金或業務實現盈利，以及下文計劃是否成功。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，出售公司錄得虧損分別約人民幣6,601,000元、人民幣38,367,000元及人民幣39,626,000元。此外，出售公司於二零二二年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為人民幣8,123,000元，而出售公司之應付工程款及物業建築及發展成本之承諾分別約為人民幣86,816,000元及人民幣602,265,000元。

出售公司之業務受制於2019冠狀病毒疫病疫情、廣泛的政府規例及中國政府不時對房地產行業實施之宏觀經濟調控措施，而該等政策及措施中有部分可能對出售公司之可用營運資金產生不利影響。

所有上述情況均顯示，現存在重大不確定性，其可能對出售公司持續經營之能力構成重大疑問，出售公司可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其負債責任。

鑑於該等情況，出售公司之董事於評估出售公司會否具備足夠財務資源繼續經營時，已仔細考慮出售公司之未來流動資金及表現以及其可用融資來源。出售公司已採取若干計劃，以緩解其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) 出售公司正與銀行商討貸款融資，以擁有足夠資金支付 貴集團之項目建設款項；

(ii) 出售公司將密切監察其物業發展項目之建築過程，以確保建築及相關款項之付款獲得履行，並確保按預售安排出售之相關物業按計劃完成及如期交付予客戶，從而使出售公司於指定銀行賬戶中之受限制預售所得款項能夠獲得釋放，使其得以履行其他財務責任；及

(iii) 出售公司將繼續採取積極措施，通過各種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本支出。

出售公司評估了發展中物業之可收回金額。因此，發展中物業之賬面值被撇減至其可收回金額，而有關金額於二零二二年十二月三十一日為人民幣1,059,000,000元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度之損益中確認了人民幣12,093,000元（二零二零年及二零二一年：無）之減值虧損。可收回金額乃基於已竣工項目之公平價值減去項目竣工之估計成本，再減去出售成本而估計，其由獨立專業估值師行戴德梁行採用市場比較法，並參考位於相同位置之同類物業於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之近期銷售價格釐定。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，分別約為人民幣628,779,000元和人民幣833,493,000元的發展中物業被抵押作為本集團若干同系附屬公司借款的抵押品。該抵押已於二零二二年十一月解除，於二零二二年十二月三十一日，目標公司的發展中物業並無被抵押。

於二零二二年十二月三十一日，金額為人民幣1,059,000,000元之發展中物業預計將於一年後竣工及交付。

針對《閒置土地管理辦法》之違規撥備

根據中國政府於二零零三年六月一日頒佈實施之《閒置土地管理辦法》之相關規定，倘土地於「建設用地批准書」中規定之批准建設期過後仍未動工，該幅土地可定義為閒置土地。開發商將被收取最多為購買價格20%之費用，否則未發展之土地將被政府無償沒收。

貴公司董事承認，出售公司於相關土地收購合同中規定之發展階段後30個月內仍未能在其位於重慶之土地（「該土地」）上動工，此舉可能使土地成為閒置土地，從而導致出售公司被徵收閒置土地附加費。

出售公司提交了申請延長土地收購合同中所載該土地物業開發的若干發展階段時間的初步建議（「閒置土地建議書」）。截至本通函日期，並無從相關部門取得任何官方或正式的批准。

貴公司董事經考慮法律意見後認為，位於重慶之該土地被政府沒收之可能性不大，而出售公司亦不大可能被要求對有關違規行為作出賠償。閒置土地建議書並無就賠償作出撥備。

4.

當出售公司獲得預售物業之所得款項時，此將引致於合同開始時產生合同負債，直到收入獲確認為止。

於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無確認與合同負債有關之收益。

未達成履約責任

	於十二月三十一日		
	二零二零年	**二零二一年**	**二零二二年**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***
預計將在一年內確認			791,888
預計將在一年後確認	18,800	644,866	
	18,800	644,866	791,888

未履行的履約義務的金額與合同負債的餘額大致相同，預計將於二零二二年十二月三十一日的一年內確認(二零二一年：2年內及二零二零年：3年內)。

6. 財務擔保合同

	於十二月三十一日		
	二零二零年	**二零二一年**	**二零二二年**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***
向授予出售集團物業買家按揭貸款之銀行發出擔保		163,466	457,560

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

根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭還款，出售公司須負責向銀行償還違約買家拖欠之按揭本金連同應計利息及罰金，而出售公司有權接收相關物業之法定業權及管有權。出售公司之擔保期由授出按揭日期起開始。 貴公司董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可彌補尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之預期信貸虧損屬非重大。

7. 承擔

	於十二月三十一日		
	二零二零年	**二零二一年**	**二零二二年**
	人民幣千元	***人民幣千元***	***人民幣千元***
就以下項目已訂約但未撥備之支出：			
— 物業建築及發展成本	55,941	592,069	602,265

下文載列於出售事項後截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的餘下集團(「**餘下集團**」)之管理層討論與分析。

待出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司的任何權益，而項目公司將不再為本公司之附屬公司。就本通函而言及僅供說明用途，以下餘下集團之管理層討論與分析不包括項目公司。餘下集團的主要業務卻並無因出售事項而有所改變。於出售事項之後，餘下集團將繼續主要從事其現有業務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

二零二零年為不平凡的一年， -19廣泛傳播以及全球秩序加速動盪，造成過去一百年以來最嚴重的全球衰退。幸而，中國的防疫措施奏效，因此，現已逐漸出現緩慢但強勁的復甦。面對困難的外在環境，餘下集團在各種挑戰中穩步前行，將 -19之影響減至最低。餘下集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具恢復能力。於本年度內，餘下集團錄得營業額人民幣7,700,000,000元及溢利淨額人民幣1,000,000,000元，而合同銷售額則達到人民幣16,400,000,000元。

於二零二零年，餘下集團錄得合同銷售額合共人民幣16,400,000,000元(二零一九年：人民幣12,100,000,000元)，有關總建築面積為1,700,000平方米(二零一九年：1,200,000平方米)，而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣9,500元(二零一九年：每平方米人民幣10,000元)。已訂合同之總建築面積涵蓋23個發展中或已落成項目。除於本年度內交付及確認之合同銷售額外，該等合同銷售額將於稍後之二零二一年至二零二三年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本年度內，我們已交付八個項目的物業(二零一九年：五個項目)，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽•智慧城。餘下集團交付了總建築面積659,000平方米(二零一九年：897,000平方米)及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣8,218,000,000元(二零一九年：人民幣6,937,000,000元)。與去年比較，收益上升18%，主要原因為產品及市場組合有別，以致於本年度內所交付建築面積有關之平均售價較高。

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

	已確認銷售額	
項目	**總額**	**已交付建築面積**
	人民幣百萬元	*平方米*
廣州天譽半島	309	4,900
中山天譽虹悅	1,063	69,000
南寧天譽花園	58	7,600
南寧天譽東盟創客城	2,309	202,000
南寧檀府•印象	1,052	96,000
徐州天譽時代城	3	500
南昌天譽鳳凰樾	293	56,000
重慶天譽•智慧城	3,131	223,000
二零二零年總計	8,218	659,000
二零一九年總計	6,937	897,000

B. 物業組合

於二零二零年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為30,500,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本年度內，我們在中國內地持有十七個房地產開發項目，其中四個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的項目。總括而言，我們現時持有二十六個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。於二零二零年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約12,800,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計總建築面積 *(平方米)*	預計總可售建築面積 *(附註)* *(平方米)*	累計已交付的可售建築面積 *(平方米)*	實際／預計竣工年份	餘下集團所持權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	314,000	159,000	123,000	2017-19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	1,922,000	735,000		2023-27	100%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和配套商業	122,000	101,000		2023	100%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和商業	185,000	120,000		2024	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	69,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	209,000		2022-23	100%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	949,000	909,000	2016-18	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	610,000	2018-23	100%
南寧檀府•印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	96,000	2020-22	40%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服務式公寓	236,000	230,000		2022-24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	387,000	216,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	158,000		2021	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	533,000	398,000		2022-24	100%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	66,000	2013	66%
重慶天譽•智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	921,000	395,000	2017-23	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000		2021-22	*(附註)*
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	491,000	388,000		2021-24	90%
小計－由附屬公司開發			**9,743,000**	**6,835,000**	**2,484,000**		
合作項目 *(附註)*			**3,104,000**				
總計			**12,847,000**				

附註：

(1) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。

(2) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。

(3) 合作項目指由合營公司發展或餘下集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

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

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約314,000平方米(可售建築面積合共為159,000平方米)之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已經於二零一九年竣工。800個停車位及 1棟全棟建築面積合共為20,000平方米則由餘下集團保留作長期出租用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為1,922,000平方米。預估商品房計容建築面積為763,000平方米。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司(「**天譽巨榮**」)接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，同意天譽巨榮為項目的競得合作企業。

(3) 廣州蘿崗項目

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

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

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為天譽大健康智慧工業園，為位於深圳光明新區東南面一個舊區更新項目所在。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為185,000平方米(可售總建築面積為120,000平方米)，將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程將於二零二一年動工。

(5) 中山天譽虹悅

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。總建築面積約為105,000平方米(可售建築面積為86,000平方米)。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共69,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

於二零一九年，餘下集團與兩名第三方訂立協議，收購一家公司之全部股本權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目將建成以提供總建築面積209,000平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積22,000平方米將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年完成項目。

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。

項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展總建築面積為1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為949,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共909,000平方米予買家，餘下建築面積40,000平方米為待售或持作營運我們的第二個「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米（相等於291.33畝）之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。

該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米（可售建築面積約為1,047,000平方米）。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計於二零一八年至二零二三年間分階段竣工。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積為610,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積437,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積387,000平方米計劃於二零二一年起至二零二三年（天譽東盟塔之預期交付年度）交付。

(9) 南寧檀府•印象

餘下集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「檀府•印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃建築面積約為749,000平方米（可售建築面積為582,000平方米），涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共96,000平方米予買家。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽•智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。項目公司之股本權益已自二零一八年開始分期購入並於二零一九年完成。該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米（可售建築面積254,000平方米）。截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積合計179,000平方米已交付。

第2期名為「重慶天譽•智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米（可售建築面積為667,000平方米）之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下418,000平方米則用作銷售。建造工程已於二零一八年中展開，而預售已於二零一八年底開始。截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積合計216,000平方米已交付。交付預期將於二零二零年起至二零二三年分期進行。

(16) 昆明安寧林溪谷

於二零一八年，餘下集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷（一期）」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為297,000平方米（可售建築面積為255,000平方米），將發展為別墅、住宅及配套商業物業。首階段預售已於二零一九年展開。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二二年竣工。

(17) 昆明天譽城

此項目之土地於二零一九年年底透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為491,000平方米（可售建築面積為388,000平方米）。建造工程已於二零二零年初展開，並已於二零二零年七月推出預售。預期建造工程將會於二零二一年及二零二四年竣工。

2. 合作項目

於二零二零年十二月三十一日，我們的物業組合包括若干由餘下集團合營公司共同發展或餘下集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為3,100,000平方米。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為13,000,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

3.2 舊城改造

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

待取得舊城地區改造之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，餘下集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積17,700,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從餘下集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二零年十二月三十一日，餘下集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,584,000,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽•智慧城之發展中商業物業

重慶天譽•智慧城為發展中物業，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業於二零二三年落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣1,313,000,000元（二零一九年：人民幣1,297,000,000元）。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,200平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣590,000,000元（二零一九年：人民幣527,000,000元）。

3. 廣州天譽半島之一幢大樓

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議，為期20年，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公平價值為人民幣532,000,000元（二零一九年：人民幣528,000,000元）。

4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。於二零二零年十二月三十一日，該等停車位之公平價值為人民幣538,000,000元（二零一九年：人民幣536,000,000元）。

5. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣444,000,000元（二零一九年：人民幣444,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二零年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二零年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣55,000,000元（二零一九年：人民幣55,000,000元）。

7. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎之辦公室物業已全部出租。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣112,000,000元（133,000,000港元）（二零一九年：140,000,000港元）。

D. 業務展望

集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，繼續實施「雙輪驅動」發展策略，即城市更新+區域深耕，同時通過青創住宅產品主打剛需，並堅持住宅為主的產品結構，幫助政府解決年輕人住房及就業問題，努力打造青年美好生活運營商，繼續保持整體穩健發展節奏。

城市更新方面，集團之城市更新業務均位於廣州及深圳兩個市場，2020年集團實現既定發展目標，獲得廣州市黃埔區鳳尾村整村舊改項目轉化落地，項目總建築面積約1,922,000平方米，且臨近地鐵站位置優越，集團計劃將其建成粵港澳大灣區最大的青創小區。同時集團將借助廣州市良好的城市更新政策環境，加快推進約470萬平米其他城市更新項目的重大節點落地。

區域深耕方面，二零二一年集團在全國合計項目達到26個，集團將繼續增加粵港澳大灣區的投入，尤其是在新增項目方面，但堅持耐心謹慎挑選好項目，貫徹實現有質量的增長目標，不盲目追求規模。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內物業銷售額（扣除直接稅項後）為人民幣7,572,600,000元，較去年上升16.5%。於本年度內，餘下集團交付物業之建築面積合共約為659,000平方米，涉及八個項目（二零一九年：五個項目），分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽•智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣12,500元（二零一九年：每平方米人民幣10,100元）。

年內物業銷售之毛利率為27.8%（二零一九年：28.4%）。年內利潤率下跌乃由於年內產品組合與去年有別。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣25,100,000元（二零一九年：人民幣28,500,000元）。餘下集團兩項主要發展中投資物業為位於南寧市之南寧天譽東盟創客城中之50,200平方米零售單位以及位於重慶市之重慶天譽•智慧城服務式公寓，其正在建造中，並預期將分別於二零二一年及二零二三年竣工。

年內，物業管理業務帶來人民幣97,800,000元收入（二零一九年：人民幣51,000,000元），增幅為91.8%，源於我們旗下物業管理團隊所管理之面積有所增加，現時總建築面積達4,700,000平方米（二零一九年：2,900,000平方米）。

於本年度內，餘下集團於三個「魚窩空間」共享工作空間之商業營運產生收入人民幣6,600,000元（二零一九年：人民幣8,900,000元）。

其他收益－淨額

其他收益－淨額主要為於結算日來自按公平價值計入損益之金融資產之收入人民幣35,600,000元（二零一九年：人民幣7,000,000元）以及按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動人民幣51,300,000元（二零一九年：人民幣4,400,000元）。餘下集團會不時在每當有盈餘現金時為現金流量管理目的作固定收入基金的投資。其亦包括有關南寧檀府印象項目由合營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量收益人民幣123,700,000元。

經營開支

年內銷售及市場推廣開支為人民幣282,200,000元，較去年之人民幣249,800,000元增加13.0%，主要包括廣告、宣傳及佣金因推出預售市場推廣活動及交付物業而增加10.5%至人民幣253,600,000元。

行政及其他經營開支為人民幣439,600,000元（二零一九年：人民幣367,400,000元），較去年增加19.7%。員工成本總額為主要行政及其他經營開支項目之一，年內總額為人民幣310,900,000元（二零一九年：人民幣236,400,000元），其中人民幣33,700,000元（二零一九年：人民幣40,400,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。員工成本開支增加主要乃由於業務擴充導致員工數目增加以及根據購股權計劃及股份獎勵計劃授予股份獎勵之攤銷成本人民幣33,400,000元（二零一九年：人民幣30,800,000元）。

財務費用

年內之財務費用（主要為債務之安排費及所產生利息）為人民幣868,600,000元（二零一九年：人民幣643,400,000元）。於本年度內，財務費用上升原因為新增債務的財務成本上升。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣2,400,000元（二零一九年：人民幣10,200,000元）於年內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本（即財務費用除以總債務）為11.8%（二零一九年：10.8%）。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣34,000,000元，以及由於人民幣兌港元及美元在本年度內升值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得融資活動外匯收益人民幣246,200,000元（二零一九年：外匯虧損人民幣38,900,000元）。財務費用乃與財務收入人民幣15,700,000元（二零一九年：人民幣17,900,000元）抵銷後淨值。

所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣481,000,000元(二零一九年：人民幣365,200,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣685,700,000元(二零一九年：人民幣427,700,000元)。其亦包括遞延稅項抵免合共人民幣249,800,000元(二零一九年：人民幣45,000,000元)。

本年度溢利

本年度溢利約為人民幣1,009,600,000元(二零一九年：人民幣832,000,000元)，較去年增加約21.3%，原因為餘下集團擴充，交付物業發展項目之數目有所增加。

本年度溢利包括本公司擁有人應佔溢利人民幣957,500,000元(二零一九年：人民幣792,300,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣52,100,000元(二零一九年：人民幣39,700,000元)。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	變動百分比	**二零二零年** ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
總資產	27.5%	**28,379,187**	22,250,109
淨資產	33.2%	**4,219,753**	3,168,440

餘下集團之總資產達人民幣28,379,200,000元(二零一九年：人民幣22,250,100,000元)，較去年增加27.5%。發展中物業之賬面值為人民幣13,423,100,000元(二零一九年：人民幣10,132,500,000元)，是最大資產類別，佔餘下集團總資產47.3%。總資產亦包括投資物業人民幣3,584,400,000元(二零一九年：人民幣3,512,300,000元)、持作出售物業合共人民幣2,080,200,000元(二零一九年：人民幣2,307,100,000元)、物業及設備和使用權資產合共人民幣812,400,000元(二零一九年：人民幣697,700,000元)、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣774,200,000元(二零一九年：人民幣329,800,000元)、貿易應收款項人民幣400,900,000元(二零一九年：人民幣440,200,000元)、其他應收款項及預付款項合共人民幣4,598,300,000元(二零一九年：人民幣2,658,400,000元)、受限制現金及已抵押存款人民幣327,500,000元(二零一九年：人民幣336,000,000元)以及現金及現金等值項目人民幣1,959,900,000元(二零一九年：人民幣1,552,600,000元)。

2. 資本架構與流動性

於年末，餘下集團之債務總額為人民幣8,691,400,000元，較二零一九年十二月三十一日之結餘人民幣6,260,300,000元增加38.8%，源於年內債項及其他開支增加人民幣3,764,100,000元，並扣除償還債務人民幣1,333,000,000元。債務包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。於二零二零年十二月三十一日，銀行借貸按浮動利率介乎每年2.50%至6.70%（二零一九年：每 年2.50%至5.94%）計息。銀行借貸以持作自用物業、發展中物業、持作出售物業及投資物業的擁有業權的按揭作抵押，不論本公司是否提供公司擔保及／或余先生及／或其配偶是否提供個人擔保。

借貸的到期情況如下：

	有抵押銀行借貸	無抵押銀行借貸	有抵押票據	無抵押票據／債券	其他借貸	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二零年十二月三十一日						
一年內	**656,707**	**1,888**	**–**	**926,692**	**1,068,208**	**2,653,495**
一至二年	**65,255**	**500**	**1,885,872**	**17,557**	**460,100**	**2,429,284**
二至五年	**514,028**	**239,250**	**–**	**723,651**	**848,750**	**2,325,679**
超過五年	**288,347**	**–**	**–**	**994,631**	**–**	**1,282,978**
	1,524,337	**241,638**	**1,885,872**	**2,662,531**	**2,377,058**	**8,691,436**
於二零一九年十二月三十一日						
一年內	712,195			10,957	1,206,512	1,929,664
一至二年	194,496			335,855		530,351
二至五年	55,721		2,005,986	150,021	285,100	2,496,828
超過五年	314,978			988,527		1,303,505
	1,277,390		2,005,986	1,485,360	1,491,612	6,260,348

餘下集團致力將其債務年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。短期借貸主要為應付銀行及金融機構之借款以及發行債券，並已安排了將以為借貸提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除於受限制現金中為銀行借貸作擔保之存款(「**債務淨額**」)增加至人民幣6,539,400,000元(二零一九年：人民幣4,695,700,000元)。

儘管如此，現金水平於年末維持於穩定水平，於二零二零年十二月三十一日為人民幣2,287,400,000元(二零一九年：人民幣1,888,600,000元)。儘管債務水平上升及現金狀況相對穩定，然而，於二零二零年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)輕微上升至60.8%(二零一九年：59.7%)。

由於發展中物業之組合擴大，年末之流動資產總值為人民幣23,749,400,000元，較去年末上升35.1%。年末之流動負債為人民幣17,416,400,000元(二零一九年：人民幣14,185,900,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率輕微改善至1.36倍(二零一九年：1.24倍)。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付餘下集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、待售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保餘下集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二零年十二月三十一日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣5,787,300,000元。

於二零二零年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計可變現總值約為人民幣14,077,900,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

F. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無其他重大或然負債(二零一九年：無)。

G. 庫務管理

餘下集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣（本公司主要附屬公司之功能貨幣）計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有以港元或美元計值之借貸（相等於人民幣5,177,400,000元，佔債務總額60%），公平價值為人民幣763,200,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為209,700,000港元（相等於人民幣176,500,000元）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入餘下集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

與二零一九年相比，人民幣於二零二零年相對港元及美元分別升值約6.1%及6.5%，扭轉了於二零一九年經歷之貶值壓力。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣246,200,000元。此外，於二零二零年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌收益人民幣600,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本公司權益之一部分。

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

H. 風險管理

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

I. 僱員

餘下集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。於二零二零年十二月三十一日，連同本公司之四名執行董事，餘下集團共聘有1,489名全職員工，其中261名於地盤辦事處工作、256名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、972名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，餘下集團以績效目標為基準發放現金獎金及股份獎勵，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，餘下集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

於二零二一年，由於受新冠肺炎疫情影響，全球經濟不景氣，因此，全球經濟復甦之速度仍不確定。在此環境形勢下，旨在降低房地產行業槓桿比率的監管措施增加了不明朗因素。在此情況下，行業繼續呈現底部震盪、深度整合及洗牌的趨勢。然而，由二零二一年年底開始，隨著地方政府妥善實施各項扶持及全面政策，房地產行業的整體發展正在逐漸改善。預期長遠而言，整體市場狀況可呈相對穩定及健康的發展趨勢。

餘下集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具回復能力。面對複雜而多變的外在環境以及整個行業的政策挑戰，餘下集團依循穩定經營的策略方向。再加上集團積極應對挑戰，在落實回歸粵港澳大灣區業務調整過程中，加強了資金回籠措施以集中資源推進廣州鳳尾村舊改項目，有關項目建築面積約為1,900,000平方米。集團於舊改項目轉化過程亦承擔了業務策略轉型階段的過渡性成本。

於二零二一年，餘下集團錄得營業額人民幣7,700,000,000元。餘下集團錄得合同銷售額合共人民幣10,300,000,000元（二零二零年：人民幣16,400,000,000元），有關總建築面積為1,100,000平方米（二零二零年：1,700,000平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣9,400元（二零二零年：每平方米人民幣9,500元）。已訂合同之總建築面積涵蓋24個發展中及已落成項目。除於本年度內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二二年至二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本年度內，我們已交付九個(二零二零年：八個)項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽•智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府•印象、徐州天譽時代城、徐州天譽雅園及南昌天譽鳳凰樾。餘下集團交付了總建築面積846,000平方米(二零二零年：659,000平方米)及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣8,147,000,000元(二零二零年：人民幣8,218,000,000元)。與去年比較，收益之表現與去年大致相同，惟產品及市場組合則有別。

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

	已確認銷售額	
項目	**總額**	**已交付建築面積**
	人民幣百萬元	*平方米*
廣州天譽半島	160	2,000
中山天譽虹悅	136	11,000
重慶天譽•智慧城	320	30,000
南寧天譽花園	60	17,000
南寧天譽東盟創客城	1,479	139,000
南寧檀府•印象	3,639	353,000
徐州天譽時代城	1,121	154,000
徐州天譽雅園	1,188	131,000
南昌天譽鳳凰樾	44	9,000
二零二一年總計	8,147	846,000
二零二零年總計	8,218	659,000

項目	地點	物業類別	預計總建築面積 *(平方米)*	預計總可售建築面積 *(附註)* *(平方米)*	累計已交付的可售建築面積 *(平方米)*	實際／預計竣工年份	餘下集團所持權益
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服務式公寓	236,000	230,000		2022 24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	395,000	370,000	2019 21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021 22	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	542,000	416,000		2022 24	89.8%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	65.5%
重慶天譽 智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	962,000	425,000	2017 24	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000		2022	*(附註)*
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	502,000	384,000		2022 25	90%
小計－由附屬公司開發			**9,779,000**	**6,909,000**	**3,438,000**		
合作項目*(附註)*			**5,061,000**				
總計			**14,840,000**				

附註：

( ) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。

( ) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。

( ) 合作項目指由合營公司發展或餘下集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

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

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約315,000平方米（可售建築面積合共為159,000平方米）之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已經竣工。800個停車位及 1棟全棟建築面積合共為20,000平方米則由餘下集團保留作長期出租用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為1,939,000平方米（可售建築面積合共為742,000平方米）。

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

(3) 廣州蘿崗項目

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

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

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為天譽大健康智慧工業園，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為183,000平方米（可售總建築面積為129,000平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經於本年度內動工。

(5) 中山天譽虹悅

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為86,000平方米）。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共79,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

餘下集團擁有一家公司之權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目已經發展成提供總建築面積209,000平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積22,000平方米將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年至二零二三年完成項目。

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為950,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共926,000平方米予買家，餘下建築面積24,000平方米為待售或持作營運我們的第二個「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米(可售建築面積約為1,047,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計將會分階段竣工，直至二零二四年為止。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積為749,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積298,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二二年起至二零二四年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

(9) 南寧檀府•印象

餘下集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府•印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃發展建築面積為749,000平方米(可售建築面積為581,000平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共558,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為236,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開，並預期於二零二二年至二零二四年交付。

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅和配套商業單位。該項目已經於二零二一年竣工，有關總建築面積為468,000平方米(可售建築面積為395,000平方米)。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積370,000平方米。

(12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為205,000平方米(可售建築面積為153,000平方米)。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積131,000平方米予買家。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二二年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為542,000平方米(可售建築面積為416,000平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為建築面積78,000平方米之別墅及住宅物業，建築面積6,000平方米之路面商店及26,000平方米之酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二一年十二月三十一日，建築面積75,000平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽•智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，

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

截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積合計425,000平方米已交付予買方。第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二四年分期進行。

於中國西南部地區：

(16) 昆明安寧林溪谷

餘下集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷（一期）」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為297,000平方米（可售建築面積為255,000平方米），將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。預期建造工程將於二零二二年竣工。

(17) 昆明天譽城

此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為502,000平方米（可售建築面積為384,000平方米）。已於二零二零年推出預售。預期建造工程將會於二零二五年竣工。

2. 合作項目

於二零二一年十二月三十一日，我們的物業組合包括若干由合營公司共同發展或餘下集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為5,100,000平方米。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為13,000,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

3.2 市區重建項目

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

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，餘下集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積17,700,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從餘下集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二一年十二月三十一日，餘下集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,658,500,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽•智慧城之發展中商業物業

作為有關發展中物業重慶天譽•智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣1,308,000,000元（二零二零年：人民幣1,313,000,000元）。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣686,000,000元（二零二零年：人民幣590,000,000元）。

3. 廣州天譽半島

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣532,000,000元（二零二零年：人民幣532,000,000元）。

4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。截至於二零二一年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣538,000,000元（二零二零年：人民幣538,000,000元）。

5. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣429,000,000元（二零二零年：人民幣444,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二一年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二一年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣54,000,000元（二零二零年：人民幣55,200,000元）。

7. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎（570平方米）之辦公室物業已全部出租。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣111,500,000元（136,300,000港元）（二零二零年：人民幣112,200,000元（133,300,000港元））。

D. 業務展望

總體經濟方面，中央政府將2022年 目標設定為5.5%，但面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，再加之 疫情的反覆擾動及主要原材料價格高企，我們對中國2022年整體經濟前景持謹慎態度。

房地產行業方面，2021下半年整個地產行業驟然冷卻，房屋銷售行情持續低迷，購房者信心遭受重創，大部分高槓桿房企出現短期困難，房企融資環境突然幾乎冰封，各方不利因素產生共振，致使行業遭受前所未有之壓力。雖「房住不炒」仍是中央政

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣25,500,000元（二零二零年：人民幣25,100,000元）。餘下集團之主要發展中投資物業為位於重慶市之重慶天譽•智慧城服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二四年竣工。

其他（虧損）／收益－淨額

其他虧損／收益－淨額主要為於結算日按公平價值計入損益之金融資產的未變現公平價值虧損，主要乃由於在二零二一年最後一個季度，市場不明朗因素導致市場氣氛普遍轉弱，影響到餘下集團投資的價值。

經營開支

年內銷售及市場推廣開支為人民幣271,700,000元，較去年人民幣282,200,000元輕微下降3.7%。

行政及其他開支為人民幣387,300,000元（二零二零年：人民幣439,600,000元），較去年同期減少11.9%。行政及其他經營開支有所減少主要乃由於餘下集團於本年度內管理旗下項目成本時作出成本規劃安排所致。

員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，年內總額為人民幣266,900,000元（二零二零年：人民幣310,900,000元），其中人民幣36,100,000元（二零二零年：人民幣33,700,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。

財務收入－淨額

年內之財務費用（主要為借貸之安排費及所產生利息）為人民幣1,064,700,000元（二零二零年：人民幣868,600,000元）。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣4,500,000元（二零二零年：人民幣2,400,000元）於年內之經營業績中扣除。整體加權平均年度化借貸成本（即加權平均財務費用除以總借貸）為11.4%（二零二零年：11.8%）。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣18,300,000元（二零二零年：人民幣34,000,000元），以及由於人民幣兌港元及美元在本年度內升值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得融資活動外匯收益人民幣97,800,000元（二零二零年：人民幣246,200,000元）。

所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣187,900,000元（二零二零年：人民幣481,000,000元），以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出撥備人民幣595,800,000元（二零二零年：人民幣685,700,000元），及抵銷遞延稅項合共人民幣202,100,000元（二零二零年：人民幣249,800,000元）。

本年度溢利

本年度溢利約為人民幣133,800,000元(二零二零年：人民幣1,009,600,000元)。

本年度溢利包括本公司擁有人應佔虧損人民幣267,300,000元(二零二零年：溢利人民幣957,500,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣401,100,000元(二零二零年：人民幣52,100,000元)。

於二零二一年，餘下集團錄得擁有人應佔淨虧損，而餘下集團毛利率之整體下行壓力主要乃由於肺炎疫情對經濟復甦的影響、行內市場競爭激烈以及對房地產行業落實監管措施所致。有鑑於目前市場狀況存在不明朗因素，餘下集團已安排加快銷售及推廣房地產項目的預售工作，以及採取積極措施，並加快位於粵港澳大灣區廣州鳳尾村項目的城市更新之進一步擴展及發展策略。

流動性及財務資源

		十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	變動百分比	***人民幣千元***	*人民幣千元*
總資產	3.6%	**29,399,625**	28,379,187
淨資產	19.1%	**5,026,450**	4,219,753

餘下集團之總資產達人民幣29,399,600,000元(二零二零年：人民幣28,379,200,000元)，較去年增加3.6%。發展中物業之宸中絎中幣

借貸的到期情況如下：

	有抵押銀行借貸	無抵押銀行借貸	有抵押票據／債券	無抵押票據／債券	其他借貸	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二一年十二月三十一日						
一年內	**529,330**	**–**	**1,597,774**	**1,857,673**	**2,792,233**	**6,777,010**
一至二年	**544,510**	**–**	**–**	**16,207**	**843,800**	**1,404,517**
二至五年	**1,387,037**	**–**	**–**	**371,711**	**–**	**1,758,748**
超過五年	**508,423**	**–**	**–**	**1,027,109**	**–**	**1,535,532**

票據／債券之詳情如下：

	2021/2022 債券 *千港元*	2022 債券 *千美元*	2022 票據 *千港元*	2023 票據 *千港元*	2023/2024 債券 *千美元*	2024 債券 *千港元*	2025 債券 *千港元*	2026 債券 *千港元*	2027 債券 *千港元*	2031 債券 *千港元*	2032 債券 *千港元*	2033 債券 *千港元*	2034 債券 *千港元*
面值	21,300	20,000	217,000	291,500	158,800	290,000	80,000	100,000	10,000	570,000	950,000	1,300,000	1,880,000
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
面值	17,415	127,514	1,383,527	1,858,517	129,835	237,104	65,408	81,760	8,176	466,032	776,720	1,062,880	1,537,088
發行日期	2019-2020	2021	2019	2020-2021	2020	2014-2015	2016	2016-2017	2017	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
票息率	9.00%	14.50%	13.00%	13.00%	7.00%-12.50%	7.60%	7.60%	7.60%	7.60%	8.10%	8.10%	8.10%	8.07%-8.10%
到期日	2021/2022	2022	2022	2023( )	2023	2024	2025	2026	2027	2031	2032	2033	2034
實際利率	14.05%	15.37%	13.15%-13.26%	14.05%	13.00%	11.62%-12.38%	11.66%-11.99%	11.94%-12.08%	12.19%	11.55%-11.78%	11.55%-11.71%	11.67%-12.19%	11.27%-11.81%
於二零二一年十二月三十一日之未償還賬面值結餘	17,602	128,295	1,469,479	1,837,408	122,812	173,045	42,841	47,475	4,409	152,680	228,258	276,010	370,160
是否有抵押	無抵押	以本集團附屬公司的若干持作出售物業作為抵押	以本集團一家附屬公司的全部股本權益的質押作為抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押	無抵押

餘下集團致力將其借貸年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。短期借貸主要為應付銀行及金融機構之借貸以及發行債券，並已安排了將以為借貸提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款(包括在受限制現金))(「**債務淨額**」)增加至人民幣7,967,900,000元(二零二零年：人民幣6,539,400,000元)。

儘管如此，現金水平於年末大幅增加至二零二一年十二月三十一日之人民幣3,508,000,000元(二零二零年：人民幣2,152,000,000元)。由於借貸及現金狀況兩者均有所增加，因此，於二零二一年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)為61.3%(二零二零年：60.8%)，維持於穩定水平。

於二零二一年十二月三十一日，流動資產總值為人民幣24,517,300,000元(二零二零年：人民幣23,749,400,000元)，較去年上升3.2%。於年結日，流動負債為人民幣19,072,400,000元(二零二零年：人民幣17,416,400,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率輕微下降至1.29倍(二零二零年：1.36倍)。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付餘下集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保餘下集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二一年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣8,203,100,000元。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣18,200,000,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

F. 或然負債

餘下集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就餘下集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對餘下集團之綜合財務報表構成重大影響。

G. 庫務管理

餘下集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣（本公司主要附屬公司之功能貨幣）計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有以港元或美元計值之借貸（相等於人民幣5,334,400,000元，佔借款總額46.5%），公平價值為人民幣216,000,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為199,300,000港元（相等於人民幣162,900,000元）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入餘下集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度內，人民幣兌港元及美元分別升值2.9%及2.3%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣97,800,000元。此外，於二零二一年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌收益人民幣5,900,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成餘下集團權益之一部分。

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

H. 風險管理

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

I. 僱員

餘下集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。於二零二一年十二月三十一日，連同本公司之四名執行董事，餘下集團共聘有1,224名全職員工，其中233名於地盤辦事處工作、182名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、809名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，

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

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

於二零二二年，餘下集團錄得合同銷售額合共人民幣1,400,000,000元(二零二一年：人民幣10,300,000,000元)。已訂合同之總建築面積涵蓋十三個發展中及已落成項目。除於本年內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二三年至二零二四年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

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

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

項目	已確認銷售額 總額	已交付 建築面積

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計總建築面積 *(平方米)*	預計總可售建築面積 *(附註)* *(平方米)*	累計已交付的可售建築面積 *(平方米)*	實際／預計竣工年份	餘下集團所持實際權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	160,000	126,000	2017-19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	2,104,000	901,000		2024-30	78%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和配套商業	122,000	101,000		2025	99%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和商業	183,000	128,000		2025	98%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	86,000	2020	50%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	298,000	212,000		2023-24	78%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	960,000	942,000	2016-18	78%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	766,000	2018-26	78%
南寧檀府•印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	584,000	559,000	2020-22	39%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服務式公寓	236,000	230,000		2023-25	98%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	470,000	395,000	378,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021-23	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	538,000	431,000		2023-25	89%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	64%
重慶天譽•智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	968,000	467,000	2017-28	98%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	240,000	115,000	2022-23	*(附註)*
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	507,000	389,000	63,000	2022-27	90%
小計－由附屬公司開發			**9,948,000**	**7,095,000**	**3,708,000**		
合作項目 *(附註)*			**336,000**	**222,000**			
總計			**10,284,000**	**7,317,000**			

附註：

( ) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。

( ) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。

( ) 合作項目指根據有關協議，由合營企業開發之項目。上列項目資料指發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

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

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

整個項目已經竣工，餘下集團保留800個停車位作長期出租用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

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

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有

(5) 中山天譽虹悅

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

(6) 天譽珠海灣

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

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

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

(8) 南寧天譽東盟創客城

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

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

(9) 南寧檀府•印象

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

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

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

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

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

(12) 徐州天譽雅園

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

(13) 徐州廣譽智慧城

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

(14) 南昌天譽鳳凰樾

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

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽•智慧城

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

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

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

(16) 昆明安寧林溪谷

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

(17) 昆明天譽城

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

2. 合作項目

於二零二二年十二月三十一日，我們的物業組合包括由合資企業共同開發鷓埕鞢醥

3.2 市區重建項目

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

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

C. 投資物業

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

1. 重慶天譽・智慧城之發展中商業物業

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

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

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

3. 廣州天譽半島之停車位

800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金，但最終在年內終止。截至於二零二二年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣 486,000,000元(二零二一年：人民幣538,000,000元)。

4. 天譽花園二期商業裙樓

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

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

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

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

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

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

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

經營開支

本年度銷售及市場推廣開支為人民幣156,800,000元，較去年人民幣271,700,000元下降42.3%，原因為本公司之成本規劃安排以及物業銷售環境整體向下。

行政及其他開支為人民幣408,800,000元（二零二一年：人民幣387,300,000元），較去年增加5.6%。行政及其他開支有所增加主要乃因公司成本計劃安排而導致裁員的預付違約金和罰款，以及與餘下集團債務重組和法律案件的有關法律和專業費用。

本年度員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，年內總額為人民幣198,600,000元（二零二一年：人民幣266,900,000元），其中人民幣35,100,000元（二零二一年：人民幣36,100,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。由於從二零二一年後期實行嚴謹的成本及開支控制，因此，員工團隊減少20.5%，並反映在年底員工人數的減少。

財務費用／收入－淨額

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

所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣45,300,000元(二零二一年：人民幣187,900,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣6,200,000元(二零二一年：人民幣595,800,000元)，及抵銷遞延稅項抵免合共人民幣299,000,000元(二零二一年：人民幣202,100,000元)。

本年度虧損／溢利

本年度虧損約為人民幣3,541,100,000元(二零二一年：溢利人民幣133,800,000元)。

本年度虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣3,450,600,000元(二零二一年：虧損人民幣267,300,000元)及非控制性權益應佔虧損人民幣90,500,000元(二零二一年：溢利人民幣401,100,000元)。

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

—流動資金和財務資源

		十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
	變動百分比	***人民幣千元***	*人民幣千元*
總資產	16.9%	**24,439,972**	29,399,625
淨資產	76.8%	**1,167,479**	5,026,450

餘下集團之總資產達人民幣24,440,000,000元(二零二一年:人民幣29,400,000,000元),較去年減少16.9%。發展中物業之賬面值為人民幣11,840,900,000元,是最大資產類別,佔餘下集團總資產48.4%。總資產亦包括投資物業人民幣3,019,100,000元、持作出售物業合共人民幣2,469,800,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣328,200,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣5,105,500,000元、受限制現金人民幣493,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣83,000,000元。

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

委任聯合臨時清盤人及公司的清盤呈請及可行的債務重組

於二零二二年,公司向百慕達法院申請為債務重組目的委任「低度干預」聯合臨時清盤人,並提交清盤呈請。於二零二二年八月十五日(百慕達時間)在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後,已授予公司命令(「**命令**」),位於百慕達之 , E 的仞 E 靜 裸

資本架構與流動性

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

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸按浮動利率介乎每年2.50%至7.22%(二零二一年：每年2.63%至7.22%)計息。銀行借貸以持作自用物業、發展中物業、持作出售物業及投資物業的擁有業權的按揭作抵押，不論本公司是否提供公司擔保及／或是否由余先生或連同其配偶提供個人擔保。

該等借貸的期限如下：

	有抵押 銀行借貸 *'000*	有抵押 優先票據 *'000*	有抵押 債券 *'000*	無抵押 優先票據 *'000*	無抵押 債券 *'000*	有抵押 其他借貸 *'000*	無抵押 其他借貸 *'000*	總計 *'000*
於二零二二年十二月三十一日								
－一年內	**1,074,369**	**1,703,969**	**158,486**	**2,299,684**	**218,456**	**1,275,801**	**15,594**	**6,746,359**
－一至二年	**27,695**	**-**	**-**	**-**	**146,732**	**-**	**80,400**	**254,827**
－二至五年	**99,515**	**-**	**-**	**-**	**116,222**	**336,627**	**140,600**	**692,964**
－超過五年	**2,493,179**	**-**	**-**	**-**	**1,249,088**	**-**	**-**	**3,742,267**
賬面值	**3,694,758**	**1,703,969**	**158,486**	**2,299,684**	**1,730,498**	**1,612,428**	**236,594**	**11,436,417**
於二零二一年十二月三十一日								
－一年內	529,330	1,469,479	128,295	1,837,408	20,265	2,792,233		6,777,010
－一至二年	544,510				16,207	843,800		1,404,517
－二至五年	1,387,037				371,711			1,758,748
－超過五年	508,423				1,027,109			1,535,532
賬面值	2,969,300	1,469,479	128,295	1,837,408	1,435,292	3,636,033		11,475,807

( ) 其它債券

	二零二二年／二零二三年債券	二零二三年／二零二四年債券	二零二四年／二零二五年／二零二六年／二零三一年／二零三二年／二零三三年債券	二零二七年／二零三四年債券
面額：	20,000,000美元	155,300,000港元	3,290,000,000港元	1,890,000,000港元
面額：	人民幣139,292,000元	人民幣138,729,000元	人民幣2,938,957,000元	人民幣1,688,337,000元
發行日期：	二零二一年十二月十日至二零二二年一月十九日	二零二零年五月十三日至二零二一年九月十五日	二零一四年十月二十二日至二零一七年六月二日	二零一七年六月二十日至二零一八年六月十五日
證券代號：	不適用	不適用	： 1130150391 1142114278 1323898707 1304503268 1397876258 1397876258 1525845985 1525845985 1558627771 1558627342	不適用
利率：	每年14.5%，每季度支付	第一個週年日7.0%，第一個週年日至第二個週年日8.0%，第二個週年日至到期12.5%，每季度支付	預付全期每年11%-13%及每年支付0.1%票息	預付全期每年7.5%-8%及每年支付0.1%票息
實際利率：	15.4%	13.9%	11.6%-12.4%	11.3%-12.7%
最終到期日：	二零二三年一月十八日	二零二四年九月十四日	二零三三年十一月十四日	二零三四年六月十六日
抵押品：	廣州市譽城房地產開發有限公司持有的廣州天譽半島項目的450個車位	不適用	不適用	不適用

淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款(包括在受限制現金)(「**債務淨額**」)增加至人民幣11,340,800,000元(二零二一年:人民幣7,967,900,000元)。

現金水平(不包括作為支付相關物業建造成本保證金之受限制現金)於年末日二零二二年十二月三十一日大幅減少至人民幣95,600,000元(二零二一年:人民幣3,643,000,000元),主要原因為合同銷售表現大幅下跌及退還已收受限存款人民幣2,300,000,000元。於二零二二年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)上升至90.7%(二零二一年:61.3%)。

於二零二二年十二月三十一日,流動資產總值為人民幣20,456,900,000元(二零二一年:人民幣24,517,300,000元),較去年末下降16.6%。年末之流動負債為人民幣18,023,500,000元(二零二一年:人民幣19,072,400,000元)。

於二零二二年十二月三十一日,流動比率輕微下降至1.1倍(二零二一年:1.3倍)。管理層繼續高度重視流動性水平,以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付餘下集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二二年十二月三十一日,若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構,以確保餘下集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外,若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二二年十二月三十一日,該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣7,406,200,000元。

於二零二二年十二月三十一日,已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣13,900,000,000元。管理層認為,該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

F. 或然負債

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

G. 庫務管理

餘下集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣（本公司主要附屬公司之功能貨幣）計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣6,430,200,000元，佔借貸總額56.2%，位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為180,700,000港元（相等於人民幣161,400,000元）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入餘下集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

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

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

H. 風險管理

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

I. 僱員

於二零二二年十二月三十一日，連同本公司之四名執行董事，餘下集團共聘有839名全職員工，其中168名於地盤辦事處工作、94名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、577名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，餘下集團以績效目標為基準發放現金獎金，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，餘下集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明(i)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於截至二零二二年十二月三十一日止年度完成；及(ii)餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二二年一月一日完成。本未經審核備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其不擬說明(倘出售事項已於二零二二年十二月三十一日完成)餘下集團於二零二二年十二月三十一日或任何未來日期之實際財務狀況，或(倘出售事項已於二零二二年一月一日完成)餘下集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自　貴公司於二零二三年三月三十日發佈之截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績公佈)及本通函附錄二所載的出售公司之歷史財務資料，並經作出根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(i)條編製之未經審核備考財務資料附註所述之備考調整後呈列。直接因進行出售事項而須作出且具有事實支持之未經審核備考財務資料之敘述性描述於未經審核備考財務資料隨附附註內概述。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與已發佈之截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所載之本集團綜合財務報表及附錄一所載的本集團財務資料及本通函其他章節載列的其他財務資料一併細閱。

1. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

本集團於二零二二年十二月三十一日	備考調整	餘下集團於二零二二年十二月三十一日
人民幣千元	*人民幣千元*	

	本集團於二零二二年十二月三十一日	備考調整			餘下集團於二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註3( )*	*附註3( )( )*	*附註3( ) ( ) & ( )*	
流動負債					
貿易應付款項	35,952				35,952
應計費用及其他應付款項	5,437,758		(262,077)	1,000	5,176,681
合同負債	4,165,517				4,165,517
租賃負債	17,507				17,507
銀行及其他借貸	6,746,359				6,746,359
應付所得稅	1,620,398				1,620,398
	18,023,491				17,762,414
分類為持作出售之出售附屬公司負債	985,607	(985,607)			
	19,009,098				17,762,414
流動資產淨值	2,973,025				2,694,470
總資產減流動負債	6,956,113				6,677,558
非流動負債					
銀行及其他借貸	4,690,058		(280,000)		4,410,058
租賃負債	191,715				191,715
遞延稅項負債	367,229				367,229
	5,249,002				4,969,002
資產淨值	1,707,111				1,708,556

	本集團於二零二二年十二月三十一日	備考調整			餘下集團於二零二二年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註3( )*	*附註3( )( )*	*附註3( ) ( ) & ( )*	
權益					
股本	26,092				26,092
其他儲備	1,717,603				1,717,603
累計虧損	(1,143,285)		144,206	(1,000)	(1,000,079)
本公司擁有人應佔虧					

2. 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度	備考調整				餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註2	*附註4( )*	*附註4( )*	*附註4( )*	*附註4( )*	
收益	2,069,989		1,736			2,071,725
銷售及服務成本	(2,275,233)					(2,275,233)
毛利	(205,244)					(203,508)
其他收入	5,802					5,802
其他收益–淨額	13,008	136		103,668		116,812
銷售及市場推廣開支	(175,796)	30,953	(524)			(145,367)
行政及其他開支	(421,711)	12,950	(1,212)		(1,000)	(410,973)
投資物業之公平價值變動	(204,447)					(204,447)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	(1,169,096)					(1,169,096)
於合營企業之投資的減值虧損	(20,161)					(20,161)
貿易應收款項、按金及其他應收款項之減值虧損	(116,670)					(116,670)
應收非控制性權益款項之減值虧損	(117,028)					(117,028)
分類為持作出售之出售附屬公司資產及負債之						

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度	備考調整				餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註2	*附註4(i)*	*附註4(ii)*	*附註4(iii)*	*附註4(iv)*	
應佔本年度虧損：						
本公司擁有人	(3,491,272)	39,538		95,543	(737)	(3,356,928)
非控制性權益	(103,417)	14,088		8,125	(263)	(81,467)
	(3,594,689)					(3,438,395)
其他全面收益：						
其後可重新分類至損益之項目：						
換算海外經營業務產生的匯兌差額	(138,674)					(138,674)
本年度全面虧損總額	(3,733,363)					(3,591,069)
應佔本年度全面虧損總額：						
－本公司擁有人	(3,629,946)	39,538		95,543	(737)	(3,495,602)
－非控制性權益	(103,417)	14,088		8,125	(263)	(81,467)
	(3,733,363)					(3,577,069)

3. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度	備考調整	餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度
	人民幣千元 *附註2*	*人民幣千元* *附註4(), (5)*	*人民幣千元*
經營業務產生現金流量			
經營業務所用之現金	(2,372,518)	100,858	(2,271,660)
已付中國企業所得稅	(5,613)		(5,613)
已付中國土地增值稅	(91,185)	2,520	(88,665)
經營活動所用之現金淨額	(2,469,316)		(2,365,938)
投資活動產生現金流量			
已收取利息	18,163	(282)	17,881
局部出售附屬公司之所得款項, 扣除被出售之現金	224,999		224,999
購入物業、廠房及設備	(507)		(507)
非控制性權益還款	38,372		38,372
投資活動所用現金淨額	281,027		280,745
融資活動產生現金流量			
來自關連方之現金墊款		51,769	51,769
償還來自關連方之現金墊款	(4,219)	(27,859)	(32,078)
銀行及其他借貸減少	(603,307)		(603,307)
已付利息及其他借貸成本	(673,465)		(673,465)
非控制性權益注資	36,750		36,750
受限制現金減少	2,300,000		2,300,000
已付非控制性權益的分派	(76,042)		(76,042)
融資活動所用現金淨額	979,717		1,003,627
現金及現金等值項目減少淨額	(1,208,572)		(1,081,566)
現金及現金等值項目之匯兌差額	(24,490)		(24,490)
年初之現金及現金等值項目	1,331,042	(135,129)	1,195,913
年末之現金及現金等值項目	97,980	(8,123)	89,857

餘下集團之未經審核備考財務資料的附註

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發全年業績公佈中所載的本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

2. 該等金額摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發全年業績公佈中所載的本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表。

3. 以下對二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表所作之調整乃假設建議出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行：

( ) 該調整反映出售公司的資產及負債被撇除，猶如建議出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行。就未經審核備考財務資料而言，有關結餘摘錄自本通函附錄二所載出售公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核財務資料。

( ) 對儲備所進行的調整涉及建議出售事項對溢利的估計淨影響，猶如其已於二零二二年十二月三十一日進行，其計算方法餘下：

	人民幣千元
建議出售事項的代價*(附註)*	542,077
減：直接歸因於建議出售事項的估計專業費用*(附註)*	(729)
與出售事項有關的估計印花稅*(附註)*	(271)
建議出售事項的估計稅前淨代價	541,077
減：按適用稅率計算與出售事項的虧損有關的估計所得稅*(附註)*	
建議出售事項的估計稅後淨代價	541,077
減：出售公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值的73.73%*(附註)*	(397,871)
建議出售事項對溢利的估計淨影響*(附註)*	143,206

. 根據買賣協議，本集團擬將建議出售事項的所得款項總額與全數償還應付出售公司的款項約人民幣262,077,000元及大唐集團的其他借貸約人民幣280,000,000元抵銷。

. 直接歸因於出售事項的估計專業費用為根據管理層的預算向專業顧問提供的建議費用，其包括財務顧問、獨立財務顧問、法律顧問、代理機構、印刷商、本公司核數師及其他雜項費用。

( ) 對「其他虧損－淨額」所進行的調整涉及建議出售事項的估計收益，猶如其已於二零二二年一月一日進行，詳情如下：

	人民幣千元
建議出售事項的估計稅前淨代價*(附註3( ))*	541,077
減：出售公司於二零二二年一月一日的資產淨值的73.73%*(附註3( )( ))*	(437,409)
建議出售事項的估計收益	103,668

( ) 就未經審核備考綜合全面收益表而言，建議出售事項已假設於二零二二年一月一日進行，因此，建議出售事項的估計收益乃參照出售公司於該日的資產淨值計算。倘建議出售事項的估計收益乃參照出售公司於二零二二年十二月三十一日或完成日期的資產淨值計算，其金額可能有重大差異。務請注意，未經審核備考財務資料乃根據本文所披露的假設而編製，其僅供說明之用。因此，其應仔細閱讀，並應與本通函其他章節所載其他資料，包括附註4( )( )所載出售公司自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日的資產淨值對賬表一併閱讀。

. 出售公司於二零二二年一月一日的資產淨值摘錄自本通函附錄二，出售公司的73.73%資產淨值計算如下：

	人民幣千元
出售公司於二零二二年一月一日的資產淨值	593,258
所出售的實際股權的百分比	73.73%
出售公司與建議出售事項有關的資產淨值	437,409

. 出售公司資產淨值的賬面值對賬如下：

	人民幣千元
出售公司於二零二二年一月一日的資產淨值	579,258
出售公司截至二零二二年十二月三十一日止年度產生的全面虧損總額	(39,626)
出售公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值	539,632

( ) 對行政開支所進行的調整涉及估計專業費用及印花稅，對所得稅的調整涉及與建議出售事項有關的估計所得稅。有關進一步詳情，請參閱附註3( )( )至( )。

5. 該等調整涉及：

(i) 出售附屬公司的所得款項，猶如建議出售事項已於二零二二年一月一日進行：

	人民幣千元
建議出售事項的代價*(附註3(i))*	542,077
減：與應付出售公司款項及大唐集團非控制性權益的其他借貸作出抵銷*(附註3(ii)(a))*	(542,077)
減：出售公司於二零二二年一月一日持有的現金及現金等值項目	(8,123)
建議出售事項的現金流出淨額	(8,123)

6. 有關上述未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預計不會對本集團產生持續影響。

7. 建議出售事項的估計收益、建議出售事項的所得款項淨額及上文所示的代價金額可能會有變。出售公司的實際賬面值，以及建議出售事項的收益及建議出售事項的所得款項淨額於完成日期將可能與未經審核備考財務資料中所述者存在差異。

8. 並無對未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出調整，以反映於二零二二年十二月三十一日後的本集團的任何經營業績或其他交易。

以下為獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，專為載入本通函而編製：

MOORE

Moore Stephens CPA Li 會計 大

吾等的獨立性及品質管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核及審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在本通函中，目的僅為說明建議出售事項對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對建議出售事項於二零二二年一月一日或二零二二年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對　貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

意見

範圍限制

貴集團及出售公司之持續經營基準

在吾等對　貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表進行審核期間，吾等拒絕就綜合財務報表發表審計意見，原因為(其中包括)吾等無法就持續經營基準所使用之假設取得充分及適當之審計證據，並且吾等無法採用其他令人滿意之審計程序以確定使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否合適。吾等之核數師報告載於　貴公司日期為二零二三年三月三十日之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報內。

在吾等對出售公司之未經審核歷史財務資料進行審閱期間，吾等拒絕就未經審核歷史財務資料作出審閱結論，原因為(其中包括)持續經營基準所使用之假設並無充分支持憑證。吾等之報告於本通函附錄二。

除上述「範圍限制」一節所述之事項外，吾等認為：

) 已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；

) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

[Lzc,–
執業證書編號： 05419

香港，二零二三年四月二十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對項目公司於中國持有的重慶天譽林溪府項目以現有狀況於二零二三年三月三十一日的市值意見所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：位於中國重慶市璧山區璧城街道新勝村的重慶天譽林溪府項目（「重慶天譽林溪府項目」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照天譽置業（控股）有限公司（「**貴公司**」）指示對重慶之遠地產有限公司（「**項目公司**」）（為　貴公司間接擁有實際股權總額約73.73%之附屬公司）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的重慶天譽林溪府項目的市場價值進行評估，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向　閣下提供吾等對重慶天譽林溪府項目以現有狀況於二零二三年三月三十一日（「**估值日**」）的市值意見。

市值的定義

吾等對重慶天譽林溪府項目的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）所刊發香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴　貴公司所提供之資料及有關中國法律的中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之鑒定、佔用詳情、發展計劃、建築成本、　貴公司應佔權益、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲　貴公司告知，所獲提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議　貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等已獲　貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證有否任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等重慶辦事處的估值師張達然(取得土木工程專業學士學位及具有6年物業估值經驗)已於二零二三年一月三十一日視察重慶天譽林溪府項目的外部及(在可能的情況下)內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報重慶天譽林溪府項目是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實重慶天譽林溪府項目的地盤及樓面面積，且吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「**人民幣**」)列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能導致對重慶天譽林溪府項目進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

吾等獲　貴公司及大唐集團控股有限公司(「**大唐集團**」)委任，同時編製重慶天譽林溪府項目的估值，以用於公開披露目的，上述各指示方完全知悉並同意本公司及大唐集團分別同時對重慶天譽林溪府項目進行估值。 貴公司及大唐集團理解並同意，吾等之估值按公平基準進行，不會偏袒有關任何一方。

謹附奉吾等的估值報告。

此　致

天譽置業(控股)有限公司
董事會 台照
香港
灣仔
告士打道151號
資本中心14樓1401室

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
林淑敏
，　，　(　)
大中華區估值及諮詢服務
謹啟

二零二三年四月二十一日

附註：

(1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員並為註冊專業測量師(產業測量)。林女士在大中華區及海外各國擁有超過30年的專業物業估值及諮詢服務經驗。林女士對現行市場有充足的了解，並有足夠的技能及知識勝任估值工作。

(2) 貴公司名稱的英文翻譯僅供識別。

估值報告

項目公司於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年三月三十一日現況下的市值
位於中國重慶市璧山區壁城街道新勝村的[redacted]項目	重慶天譽林溪府項目包括一幅用地面積約為127,842.55平方米，將發展為住宅及配套商業物業，如下： **主要用途** / **建築面積（平方米）** 住宅 315,996.40 商業 6,682.71 配套 10,235.74 3,739個停車位 115,510.64 **累計：** **448,425.49**		

附註：

(1) 根據日期為二零二零年九月四日的國有土地使用權證第(2020)000898170號，重慶天譽林溪府項目的土地使用權已授予項目公司，地盤面積為127,842.55平方米，期限為二零六六年一月二十九日屆滿作住宅用途及二零五六年一月二十九日屆滿作商業用途。

(2) 根據日期為二零一六年一月二十五日的國有土地使用權出讓合同第 2016]號，重慶天譽林溪府項目的土地使用權授出情況如下：

佔地面積：	133,407平方米
土地使用年期：	住宅用地50年及商業用地40年
土地出讓金：	人民幣401,600,000元
容積率：	不高於2.5；不低於1
建築規約：	於二零一六年七月二十九日之前啟動建設 於二零二零年七月二十八日之前完成建設

根據日期為二零二零年四月十日的國有土地使用權出讓合同第 2020] 4號，重慶天譽林溪府項目的土地使用權已簽約出讓情況如下：

受讓人：	項目公司
佔地面積：	3,265.24平方米
土地使用年期：	45.91年，從住宅用地的交付日開始
土地出讓金：	人民幣16,100,000元
容積率：	不高於2.5；不低於1
建築規約：	於二零二零年七月十五日之前啟動建設 於二零二一年七月十五日之前完成建設

根據重慶市璧山區規劃及自然資源局與項目公司於二零二零年七月六日訂立國有土地使用權收回合同第(2020)3號，重慶天譽林溪府項目的部分土地使用權（佔地面積為8,829.69平方米）已由政府收回，並已支付土地出讓金為人民幣32,726,200元。

根據上述合同，重慶天譽林溪府項目的佔地面積為127,842.55平方米（133,407平方米加3,265.24平方米減8,829.69平方米）。

(3) 根據日期為二零二零年八月二十六日的建設用地規劃許可證第500120202000022號，總佔地面積為127,842.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

(4) 根據日期為二零二零年八月三十一日的建設工程規劃許可證第500120202000111號，建築規模總建築面積合共約448,081.40平方米的建設工程符合城市規劃的要求，獲准開發。

(5) 根據3份建築工程施工許可證，建築規模總建築面積合共為350,220.41平方米的建議建築工程符合施工要求，獲准開發，詳情如下：

許可證編號	**出具日期**	**項目名稱**	**佔地面積** （平方米）
500227202010290301	二零二零年 十月二十九日	天譽林溪府1#、2#、3#、8# 11#及 30#棟，1#棟保安閘及一期地下停車場	189,227.42
500227202104010301	二零二一年 四月一日	天譽林溪府二期4#、5#、22#、23#、 24#及31#棟	74,095.91
500227202109090101	二零二一年 九月九日	天譽林溪府三期12-16#、26#、28#及 29#棟及2#棟保安閘	86,897.08
		總計：	**350,220.41**

(6) 根據商品房預售許可證第9號，重慶天譽林溪府項目建築面積合共145,708.76平方米已獲准預售，詳情如下：

許可證編號	發行日期	項目名稱	佔地面積（平方米）
(2020)179	二零二零年十一月十日	天譽林溪府10#棟	6,338.40
(2020)193	二零二零年十一月二十五日	天譽林溪府8#及9#棟	31,558.08
(2021)55	二零二一年四月二十日	天譽林溪府30#棟	25,718.17
(2021)77	二零二一年五月十三日	天譽林溪府23#棟	15,760.05
(2021)80	二零二一年五月十六日	天譽林溪府22#棟	15,751.93
(2021)134	二零二一年七月二十一日	天譽林溪府24#棟	16,880.48
(2021)157	二零二一年八月二十五日	天譽林溪府31#棟	17,436.62
(2021)184	二零二一年九月二十八日	天譽林溪府12#棟	8,828.41
(2021)195	二零二一年十月十四日	天譽林溪府29#棟	7,436.62
		總計：	**145,708.76**

(7) 貴公司表示，於估值日所產生建築成本（不包括土地成本）為人民幣461,000,000元。完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣1,110,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。

(8) 貴公司表示，於估值日重慶天譽林溪府項目建築面積合共126,926.11平方米的多個住宅單位已承諾出售，總代價為人民幣919,000,000元。吾等已納入該部分並於估值中計及有關代價。

(9) 假設重慶天譽林溪府項目於估值日竣工的市值為人民幣2,455,000,000元。

(10) 評估重慶天譽林溪府項目於現況下的市值時，吾等已採用市場比較法。吾等已就地點、交通、周邊環境、面積、地積比率、土地用途、剩餘土地使用年期和其他相關事項方面參考若干相關土地可資比較銷售。就計算土地住宿價值而言，該等可資比較物業的樓面地價範圍介乎每平方米約人民幣1,480元至人民幣2,101元。

所考慮的可資比較土地詳情載列如下：

可資比較土地	計算容積率建築面積（平方米）	樓面地價（人民幣／平方米）
22-9 -004土地	142,563.00	1,480
22-2 -040土地	175,919.59	1,756
21-2 -028土地	307,440.52	2,101

為得出我們的估值所做的主要調整，包括但不限於以下幾點：

因素	調整
地點	5%至10%
尺寸	5%
地積比率	2%至 6%
土地開發程度	10%
剩餘土地使用年期	4%

於估值重慶天譽林溪府項目已竣工的市場價值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考重慶天譽林溪府項目附近的相關可資比較銷售。該等可資比較物業單位價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣12,000元（商業單位）；每平方米人民幣6,900元至人民幣7,600元（住宅單位）；及每個車位人民幣85,000元至人民幣100,000元。

吾等選擇的可資比較銷售為詳盡。

在得出關鍵假設的過程中，我們進行了適當的調整和分析，以考慮到重慶天譽林溪府項目與可資比較項目之間在時間、位置、交通、周邊環境、物理特征等各方面的差異，如樓齡、維護、裝修標準、景觀、面積、樓層及其他相關事項。

所考慮的可資比較住宅銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	建築面積（平方米）	已實現的單價（人民幣／平方米）
重慶融創城	65 90	7,600
美的萬麓府	99 120	7,200
觀山樾	99 130	6,900

為得出我們的估值所做的主要調整，包括但不限於以下幾點：

因素	調整
區位	2%至 4%
通達性	0%
裝修標準	0%

所考慮的可資比較零售銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	建築面積（平方米）	已實現的單價（人民幣／平方米）
壁山	57	11,677
俊豪中央大街	97	12,342
歐鵬鳳凰城	60	11,392

為得出我們的估值所做的主要調整，包括但不限於以下幾點：

因素	調整
區位	4%至 8%
通達性	0%
樓層	0%
面積	5%

所考慮的可資比較地下停車場銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	數量（停車位）	已實現的單價（每停車位人民幣）
帝逸城	1	85,000
中央公園	1	100,000
綠島新城	1	90,000

為得出我們的估值所做的主要調整，包括但不限於以下幾點：

因素	調整
區位	2%至 4%
通達性	0%

(11) 完成時的估計市場價值與現有狀態下的市場價值之間的對賬概述如下：

完成時的估計市場價值	**(a)**	**人民幣2,455,000,000元**
估計總建築成本(不包括土地成本)		人民幣1,571,332,185元
已產生的建策成本		人民幣461,303,607元
尚未支付的建築成本	( )	人民幣1,110,028,578元
( ) - ( )	=	人民幣1,344,971,422元
專業費用、市場推廣費用、開發商的利潤和完成開發的風險	( )	人民幣248,285,834元
( ) - ( ) - ( )	=	人民幣1,096,685,588元
現有狀態下的市場價值	**取整**	**人民幣1,097,000,000元**

(12) 根據營業執照第91500227 6094 50E號，項目公司於二零一九年二月二十五日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

(13) 根據中國法律意見：

( ) 項目公司已取得有效的營業執照，乃符合中國法律規定依法設立且合法存續的企業法人。項目公司具有合法有效的房地產開發企業資格，經批准可從事房地產開發及商業營運；

( ) 項目公司已清償所有土地出讓金，並已就土地獲得土地業權證書。項目公司為土地的合法土地使用權持有人，依法享有對該土地的佔有權、使用權及獲得收益的權利，有權使用該土地建造建築物、構築物及其配套設施，並對依法建造的建築物、構築物及其配套設施享有所有權；及

( ) 所有相關建設許可證均已依法辦理，相應預售許可證亦已辦理。因此，項目公司對土地上已建成或在建的物業部分享有所有權，而並不存在任何法律障礙。

(14) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

1. 責任聲明

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第　部)之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視作擁有須(　)根據證券及期貨條例第　部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益或淡倉)；或(　)根據證券及期貨條例第　部第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(　)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非本公司董事或行政總裁)於股份或相關股份(視屬何情況而定)中擁有根據證券及期貨條例第　部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或於已發行股份總數的10%或以上擁有其他權益：

於股份或相關股份中擁有權益

董事姓名	**行使價行使期**	**相關股份數目** *(附註1)*	**概約持股百分比** *(附註2)*
樹輝	受控制法團之權益	4,255,493,221(好倉)	50.38%
		4,255,493,221(淡倉)	50.38%
宏宇天譽	實益擁有人	4,255,493,221(好倉)	50.38%
		4,255,493,221(淡倉)	50.38%

附註：

1. 宏宇天譽直接持有該4,255,493,221股股份。由於宏宇天譽之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇天譽擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。

2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後實際可行日期之8,446,331,365股股份為基礎計算。

除上文所披露者外及就董事所知，於最後可行日期，概無其他人士（董事及主要行政人員除外）於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份總數10%或以上之權益。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而與本集團整體業務有重大關連且仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於本集團資產或合約或安排（對本集團而言屬重大的）之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即編製本公司最近期刊發經審核財務報表之日）後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有權益。

5. 董事於服務合約之權益

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 訴訟

根據百慕達法庭於二零二二年八月十五日授予命令，聯合臨時清盤人獲委任，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組。誠如本公司日期為二零二二年十月十二日之公佈中所披露，本公司的一名債權人已向香港高等法院提出的針對本公司的清盤呈請。於二零二二年十一月十日，本公司向香港高等法院提出申請撤銷或駁回香港呈請。本公司正與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以制定一個可行的重組計劃，旨在解決目前的流動性限制及保護所有持份者的利益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月五日、二零二二年七月七日、二零二二年七月十二日、二零二二年七月二十五日、二零二二年八月五日、二零二二年八月十五日、二零二二年八月十六日、二零二二年九月一日、二零二二年十月十二日、二零二二年十月三十一日、二零二二年十二月十四日及二零二二年十二月十九日、二零二三年一月五日及二零二三年二月六日之公佈。

除上文所述者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，本公司及本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉任何重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

7. 重大合約

( ) 本公司、建銀國際金融有限公司、國聯證券國際金融有限公司、意博資本亞洲有限公司、豐華證券有限公司及新城晉峰證券有限公司於二零二一年六月十八日訂立配售協議，內容有關按每股配售股份的配售價0.877港元配售本公司490,000,000股股份，而配售所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用）約為427.30百萬港元；

( ) 南寧天譽譽浚投資有限公司、漳州唐林房地產開發有限公司（「**漳州唐林**」）及南寧天譽巨榮置業有限公司（「**天譽巨榮**」）於二零二一年七月八日訂立增資擴股協議，內容有關向漳州唐林出售20%的股權，漳州唐林同意以現金方式出資共計人民幣605,930,000元，以換取天譽巨榮的20%股權；

( )

8. 專家及同意書

以下為於本通函內發表意見之專家之資格：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，以上專家已就刊發本通函出具同意書，同意以其出現的形式及涵義收錄其函件、建議及意見並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，以上專家概無自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日)以來，於已經由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

9. 一般資料

(a) 本公司之註冊辦事處位於 , 2 , , 11, , 。

(b) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓。

(c) 本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

(d) 本公司之公司秘書為黃天波先生。彼為香港公司治理公會會員。

( ) 本公司之股份過戶登記總處為 ( ) ,
地址為 , 2 , , , 11, 。

( ) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

( ) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將自本通函日期起14日（包括該日）內刊登於本公司網站(:// . . .)及聯交所網站(. .)：

1. 出售協議；

2. 項目公司之財務資料，其全文載於本通函附錄二；

3. 大華馬施雲會計師事務所有限公司就餘下集團的未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄四；

4. 由戴德梁行有限公司所編製的評值報告，其全文載於本通函附錄五；及

5. 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意書。

附註：

1. 凡有權出席上述通告之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 委任代表文件必須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。

3. 委任代表文件及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，或通告或召開大會通告隨附之任何文件，必須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，否則委任代表文件會被視為無效。

4. 確定本公司成員有權出席會議並在會上投票的記錄日期為二零二三年五月九日(星期二)。所有本公司的股份轉讓書連同有關股票必須於二零二三年五月九日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

5. 交回委任代表文件後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回。

6. 就任何股份之聯名持有人而言，如超過一位該等聯名持有人出席任何大會，則在排名首位之持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。

7. 於本通告日期，董事會成員包括執行董事於余斌先生、王成華先生及金志峰先生；非執行董事王凱玲女士及獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。