

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

Keyne 金奧國際

HK00009

KEYNE LTD 金奧國際股份有限公司*

(前稱為九號運通有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00009)

截至2020年12月31日止年度之年度業績

金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的綜合業績連同比較數據如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
持續經營業務			
收益	5	80,466	39,919
銷售成本	7	(66,797)	(25,943)
毛利		13,669	13,976
其他收入及收益	5	10,104	18,006
出售附屬公司的收益		-	6,084
投資物業之公平值虧損		(29,243)	(14,060)
於聯營公司投資之減值虧損	11	(250,889)	(133,033)
應收租金撥回／(減值虧損)		907	(3,255)
發展中物業撇減		-	(33,059)
提早贖回可換股票據產生之虧損		-	(474)
出售投資物業的虧損		-	(4,377)
在建工程之減值虧損		(68,769)	-
土地使用權之減值虧損		(7,654)	-
行政支出	7	(69,915)	(44,625)
銷售及營銷支出	7	(7,469)	(3,222)
經營虧損		(409,259)	(198,039)

* 僅供識別

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
融資收入	6	266	174
融資成本	6	<u>(196,539)</u>	<u>(96,076)</u>
融資成本－淨值	6	<u>(196,273)</u>	<u>(95,902)</u>
應佔聯營公司溢利		<u>2,957</u>	<u>2,584</u>
除所得稅前虧損		<u>(602,575)</u>	<u>(291,357)</u>
所得稅抵免	8	<u>5,386</u>	<u>1,653</u>
持續經營業務產生之年度虧損		<u>(597,189)</u>	<u>(289,704)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務產生之年度溢利		<u>—</u>	<u>754</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u><u>(597,189)</u></u>	<u><u>(288,950)</u></u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 基本	10		
— 持續經營業務		(16.73)港仙	(8.12)港仙
— 已終止經營業務		<u>—</u>	<u>0.02港仙</u>
		<u><u>(16.73)港仙</u></u>	<u><u>(8.10)港仙</u></u>
攤薄			
— 持續經營業務		(16.73)港仙	(8.12)港仙
— 已終止經營業務		<u>—</u>	<u>0.02港仙</u>
		<u><u>(16.73)港仙</u></u>	<u><u>(8.10)港仙</u></u>

綜合其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(597,189)</u>	<u>(288,950)</u>
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	25,566	(14,461)
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	515	(87)
已重新分類至損益之項目		
於註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備至損益	<u>-</u>	<u>77</u>
年度其他全面收入，扣除稅項	<u>26,081</u>	<u>(14,471)</u>
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	<u><u>(571,108)</u></u>	<u><u>(303,421)</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		397,281	406,507
使用權資產		5,263	10,799
土地使用權		44,083	56,630
投資物業		207,390	223,489
於聯營公司之投資		257,790	507,789
按金、預付款項及其他應收款項	13	1,390	1,271
非流動資產總值		913,197	1,206,485
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本		1,770,026	1,542,654
應收租金	12	8,101	7,175
按金、預付款項及其他應收款項	13	350,176	35,296
於一間金融機構之已質押存款		36,567	760
受限制銀行存款		40,800	11,026
現金及現金等值項目		9,687	2,683
流動資產總值		2,215,357	1,599,594
負債			
流動負債			
應付貿易款項	14	57,540	121,376
其他應付款項、應計費用及已收按金		649,858	311,813
租賃負債		4,915	5,435
合約負債		404,962	94,802
應付一間聯營公司款項		7,663	151
借貸	15	1,714,914	789,363
應付稅項		2,566	1,459
流動負債總值		2,842,418	1,324,399
流動(負債)／資產淨值		(627,061)	275,195
資產總值減流動負債		286,136	1,481,680

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債			
租賃負債		619	5,447
已收按金		2,598	2,436
借貸	15	1,075	624,374
遞延稅項負債		155,315	151,786
		<u>159,607</u>	<u>784,043</u>
非流動負債總值			
		<u>159,607</u>	<u>784,043</u>
資產淨值			
		<u>126,529</u>	<u>697,637</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		35,688	35,688
儲備		90,841	661,949
		<u>126,529</u>	<u>697,637</u>
權益總值			
		<u>126,529</u>	<u>697,637</u>

1. 公司資料

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

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

根據2020年1月15日通過之特別決議案及百慕達公司註冊處於2020年2月5日授出之批准，本公司之英文名稱由「Nine Express Limited」更改為「KEYNE LTD」以及採納新中文名稱「金奧國際股份有限公司」(僅供識別)以取代本公司之中文第二名稱「九號運通有限公司」。

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

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)而編製。該等綜合財務報表亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例之披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之發展所引致並已於該等綜合財務報表內反映之當前及過往會計期間任何會計政策變動之資料載於附註3。

2.1 持續經營基準

於2020年12月31日，本集團錄得累計虧損約2,545,521,000港元(2019年：1,948,332,000港元)，而本集團流動負債較其流動資產超出約627,061,000港元(2019年：流動資產較其流動負債超出275,195,000港元)。於截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動之現金流出淨額為約106,637,000港元(2019年：549,731,000港元)。於同日，本集團借貸總額為約1,715,989,000港元(2019年：1,413,737,000港元)，其中即期借貸為約1,714,914,000港元(2019年：789,363,000港元)，現金及現金等值項目則為約9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)，以及受限制銀行存款為約40,800,000港元(2019年：11,026,000港元)。

於2020年12月31日，本金總額為1,349,131,000港元之借貸中有本金金額為約227,321,000港元及應付利息為約156,427,000港元之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。本金金額合共為約1,349,131,000港元的上述借貸須於貸款人要求時立即償還。該金額包括原合同還款日期於2021年12月31日之後的借貸約726,305,000港元，其於2020年12月31日重新分類為流動負債(附註15)。

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

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

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金；
- (ii) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業預計於2021年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期於取得預售許可證後自2021年第二季度開始逐步推出一個大型項目；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；
- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

董事(包括審核委員會成員)已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2020年12月31日起計不少於十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2020年12月31日起計十二個月期間之經營所需及履行其到期財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

於2020年12月31日後至本公佈日期，本集團已償還逾期借貸之貸款本金約106,175,000港元以及利息約116,806,000港元。本集團正與所有貸款人就逾期借貸展開積極磋商，以重續及延長相關借貸，且董事有信心將能適時達成有關協議。

由於採取上述措施，管理層相信，延遲償還本金及利息的借貸的貸款人將不會強制行使其權利要求立即還款。

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

- (i) 就(a)預定於2021年償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還而於2020年12月31日逾期未付的本金或利息；及(c)於2021年成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2021年以後；
- (ii) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；
- (iii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iv) 成功加快發展中物業之預售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功處理新冠肺炎疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則，有關準則與本集團業務相關，並就本集團於2020年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

採納經修訂香港財務報告準則對當前及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於授權本公佈日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則為已頒佈但未生效，而本集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及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(修訂本)	利率基準改革－第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金減免 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2018年－2020年香港財務報告準則年度改善 ²
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計處理 ⁵

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

⁵ 對收購／合併日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併／共同控制合併生效

⁶ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有有關規定將會於其生效日期或之後開始的首個期間納入本集團會計政策。預期新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。

4. 分部資料

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

於截至2019年12月31日止年度，繼出售於Mandarin International Motion Picture Holdings Limited之全部股本權益後，兩個經營分部(電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)已終止經營。所呈報分部資料並無包含該等已終止經營業務之任何金額。

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

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2020年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自客戶合約 之外部收益				
— 某一時間點	—	64,768	—	64,768
來自其他來源之外部收益	15,698	—	—	15,698
收益總計	<u>15,698</u>	<u>64,768</u>	<u>—</u>	<u>80,466</u>
分部業績	<u>(235,214)</u>	<u>(116,931)</u>	<u>(34,889)</u>	<u>(387,034)</u>
未分配公司支出				(19,268)
融資收入				266
融資成本				(196,539)
除所得稅前虧損				(602,575)
所得稅抵免				5,386
年度虧損				<u>(597,189)</u>

於2020年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	<u>218,024</u>	<u>2,595,898</u>	<u>—</u>	<u>56,842</u>	<u>2,870,764</u>
於聯營公司之投資	<u>678</u>	<u>—</u>	<u>257,112</u>	<u>—</u>	<u>257,790</u>
分部負債	<u>352,101</u>	<u>1,855,732</u>	<u>—</u>	<u>794,192</u>	<u>3,002,025</u>
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	27,773	—	27	27,800
折舊					
— 自有資產	243	112	—	255	610
— 使用權資產	1,737	—	—	3,393	5,130
投資物業之公平值虧損	29,243	—	—	—	29,243
於聯營公司投資之 減值虧損	213,059	—	37,830	—	250,889
在建工程之減值虧損	—	68,769	—	—	68,769
土地使用權之減值虧損	—	7,654	—	—	7,654
應佔聯營公司溢利	—	—	2,957	—	2,957

截至2019年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	23,313	—	23,313
來自其他來源之外部收益	16,606	—	—	16,606
收益總計	<u>16,606</u>	<u>23,313</u>	<u>—</u>	<u>39,919</u>
分部業績	<u>(15,676)</u>	<u>(47,722)</u>	<u>(130,457)</u>	<u>(193,855)</u>
未分配公司支出				(1,600)
融資收入				174
融資成本				<u>(96,076)</u>
除所得稅前虧損				(291,357)
所得稅抵免				<u>1,653</u>
年度虧損				<u>(289,704)</u>

於2019年12月31日

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	<u>234,896</u>	<u>2,039,846</u>	<u>—</u>	<u>23,548</u>	<u>2,298,290</u>
於聯營公司之投資	<u>216,327</u>	<u>—</u>	<u>291,462</u>	<u>—</u>	<u>507,789</u>
分部負債	<u>67,647</u>	<u>1,311,359</u>	<u>—</u>	<u>729,436</u>	<u>2,108,442</u>
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	34,577	—	37	34,614
— 使用權資產	4,761	—	—	11,177	15,938
折舊					
— 自有資產	299	155	—	449	903
— 使用權資產	1,752	—	—	3,326	5,078
發展中物業撇減	—	33,059	—	—	33,059
投資物業之公平值虧損	14,060	—	—	—	14,060
於聯營公司投資之減值虧損	—	—	133,033	—	133,033
應佔聯營公司溢利	—	—	2,584	—	2,584

(a) 地區資料

2020年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>–</u>	<u>80,466</u>	<u>80,466</u>
非流動資產	<u>4,209</u>	<u>907,598</u>	<u>911,807</u>
資本開支	<u>27</u>	<u>27,773</u>	<u>27,800</u>

2019年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>27</u>	<u>39,892</u>	<u>39,919</u>
非流動資產	<u>8,329</u>	<u>1,196,885</u>	<u>1,205,214</u>
資本開支	<u>11,214</u>	<u>39,338</u>	<u>50,552</u>

(b) 有關主要客戶之資料

本集團客戶基礎包括一名(2019年：一名)物業租務分部之客戶，與其之交易超過本集團總收益之10%。於截至2020年12月31日止年度，來自該客戶之收益為約12,620,000港元(2019年：12,732,000港元)。

5. 收益、其他收入及收益

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自客戶合約之收益		
物業銷售	64,768	23,313
來自其他來源之收益		
物業租金收入	15,698	16,606
	<u>80,466</u>	<u>39,919</u>
其他收入及收益		
出售物業、廠房及設備之收益	-	13,839
政府補助－保就業計劃之補助	605	-
外匯匯兌收益淨值	7,388	-
其他	2,111	4,167
	<u>10,104</u>	<u>18,006</u>

6. 融資成本－淨值

	2020年 千港元	2019年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	12,868	24,112
其他借貸利息	151,792	101,413
可換股票據之利息	-	5,555
租賃負債之融資費用	763	1,078
合約負債之融資部分	38,007	-
外匯匯兌差額，淨值	(3,407)	(1,498)
	<u>200,023</u>	<u>130,660</u>
減：合資格資產資本化金額	(3,484)	(34,584)
融資成本總值	<u>196,539</u>	<u>96,076</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(104)	(42)
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	(162)	(132)
融資收入總值	<u>(266)</u>	<u>(174)</u>
融資成本－淨值	<u>196,273</u>	<u>95,902</u>

7. 按性質分類之開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	13,678	16,111
退休金成本— 一定額供款計劃及社會保障成本	442	809
	<u>14,120</u>	<u>16,920</u>
租賃費用:		
短期租賃及於2019年1月1日初次應用香港財務報告準則 第16號時租期少於12個月的租賃	49	614
低價值項目租賃	327	290
總租賃費用	<u>376</u>	<u>904</u>
折舊:		
自有資產	610	903
使用權資產	5,130	4,580
總折舊	<u>5,740</u>	<u>5,483</u>
董事酬金	3,585	4,187
核數師酬金	1,890	1,931
出售物業之成本	64,267	23,313
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,530	2,630
專業費用	6,113	5,859
向一名承包商作出之補償(附註16(ii))	30,829	—
銷售及營銷支出	7,469	3,222
其他	7,262	9,341
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	<u>144,181</u>	<u>73,790</u>

8. 所得稅抵免

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項— 中國		
年內支出	953	91
遞延稅項	(6,339)	(1,744)
稅項抵免總額	<u>(5,386)</u>	<u>(1,653)</u>

9. 股息

於截至2020年及2019年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本虧損乃按照本公司擁有人應佔年度虧損除以本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	2020年 千港元	2019年 千港元
本公司擁有人應佔之年度虧損	(597,189)	(288,950)
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,568,791</u>	<u>3,568,791</u>

(b) 攤薄

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

截至2020年12月31日止年度，本公司有一類可攤薄的潛在普通股，即購股權。

截至2019年12月31日止年度，本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：購股權及可換股票據。

就購股權而言，由於本公司授出之購股權的行使價高於本公司股份於截至2020年及2019年12月31日止年度的年均市價，故未行使購股權對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2020年及2019年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

截至2019年12月31日止年度，假設可換股票據已獲兌換為普通股及虧損淨額已予以調整以對銷利息開支(扣除稅項影響)。由於假設獲兌換之可換股票據所產生之具潛力普通股於截至2019年12月31日止年度具有反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無計入該等普通股。於2019年9月30日，可換股票據因未能履行溢利保證而予以註銷。

11. 於聯營公司投資之減值虧損

就對偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)之減值評估而言，本集團基於應佔預期將由該聯營公司產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值估計可收回金額為約257,110,000港元(2019年：291,462,000港元)。截至2020年12月31日止年度，由於進一步延遲管道建設，約37,830,000港元(2019年：133,033,000港元)之減值虧損已於綜合損益表內確認。所採用稅前貼現率為14%(2019年：16.4%)。

由於有關延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，且中國當地及中央政府機構尚未如期公佈大灣區計劃，偉恆發展之財務預測(尤其是資本支出計劃)已從2020年12月31日至2021年12月31日期間，進一步延遲至2021年12月31日至2022年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展之財務預測以達致更好反映行業前景之更保守估計。

於偉恆發展之投資已計入「集中供熱」分部。

就上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)(「上海嘉貫」／「合夥企業」)之減值評估而言，由於本集團有權向合夥企業收取向其他投資者分派全部注資及預期回報後的剩餘回報，而根據蒙特卡羅模擬估值方法，剩餘回報的估計可收回金額為約678,000港元低於投資成本約216,327,000港元(2019年：可收回金額超過投資成本)。截至2020年12月31日止年度，由於本集團相關資產的未來清算價值及剩餘回報存在重大不確定性，約213,059,000港元(2019年：零港元)之減值虧損已於綜合損益表內確認。

蒙特卡羅模擬估值模型透過重複試驗估算變量的預計價值。根據預設相關概率分佈，生成大量受控隨機數。基於特定隨機變量組合計算金融工具的有條件價值，並乘以相關概率分佈以計算其預計價值。

於上海嘉貫之投資已計入「物業租務」分部。

12. 應收租金

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收租金	16,040	15,520
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(7,939)	(8,345)
應收租金－淨值	<u>8,101</u>	<u>7,175</u>

應收租金之賬面值與其公平值相若。

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	8,345	5,236
減值撥備	-	3,255
減值撥回	(907)	-
匯兌調整	501	(146)
	<u>7,939</u>	<u>8,345</u>
於12月31日	<u>7,939</u>	<u>8,345</u>

13. 按金、預付款項及其他應收款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他預付款項	44,302	27,763
其他應收款項	5,094	6,992
預付建築成本	300,151	-
公用事業及其他按金	2,019	1,812
	<u>351,566</u>	<u>36,567</u>
減：流動部分	<u>(350,176)</u>	<u>(35,296)</u>
非流動部分	<u>1,390</u>	<u>1,271</u>

14. 應付貿易款項

於2020年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至90日	43,841	117,823
91至180日	9,514	150
181至365日	1,397	1,986
1年以上	2,788	1,417
	<u>57,540</u>	<u>121,376</u>

15. 借貸

	到期日	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	116,091	53,642
受託銀行借貸－有抵押(附註ii)	不適用	–	164,268
其他借貸－有抵押(附註iii)	2021年1月	260,501	294,349
有關連人士借貸－無抵押 (附註iv)	2021年12月	13,500	13,500
其他借貸－無抵押(附註v)	按要求	50,468	38,595
其他借貸－有抵押(附註vi)	2020年11月及12月	147,307	155,740
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月及6月，及 2023年1月	825,232	52,520
其他借貸－無抵押(附註viii)	2021年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註ix)	2021年6月	–	12,908
銀行借貸－有抵押(附註x)	2021年6月	297,974	–
		1,714,914	789,363
非流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	–	64,535
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月及6月	–	559,839
其他借貸－無抵押(附註xi)	2022年6月	1,075	–
		1,075	624,374
		1,715,989	1,413,737

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內或按要求	1,714,914	789,363
一至二年	1,075	64,535
二至五年	–	559,839
	1,715,989	1,413,737

附註：

- (i) 於2020年12月31日，本集團之銀行借貸116,091,000港元(2019年：118,177,000港元)以本集團賬面淨值分別為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)及396,084,000港元(2019年：404,826,000港元)的土地使用權(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)作抵押。根據償還條款，銀行借貸原須於2016年至2021年期間內分期償還。於2020年12月31日，本金額47,451,000港元已逾期。該等銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2019年：相同)計息。
- (ii) 於2020年12月31日，本集團之受託銀行借貸已悉數償還，抵押亦相應解除。於2019年12月31日，本集團之受託銀行借貸164,268,000港元以本集團賬面淨值為443,884,000港元之發展中物業作抵押。根據償還條款，受託銀行借貸原定須於2017年至2020年期間內分期償還，及按9%的年利率計息。
- (iii) 於2020年12月31日，本集團之其他借貸260,501,000港元(2019年：294,349,000港元)按年利率8%(2019年：相同)計息，並原定須於2018年至2021年期間分期償還。於2020年12月31日，本金額32,563,000港元(2019年：32,705,000港元)已逾期。

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田及鵬豐等本集團三家附屬公司之股權；
 - (b) 對於本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司2,010,501,197股(2019年：2,010,501,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
 - (d) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)及南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
 - (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (iv) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸應於2021年12月(2019年：2020年2月)償還，為無抵押及免息，乃由一名前任股東透過貸款出讓契據轉讓。

- (v) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (vi) 於2020年12月31日，本集團之其他借貸147,307,000港元(2019年：155,740,000港元)為有抵押及擔保(2019年：無抵押及擔保)、按年利率15%計息(2019年：年利率5%)，並分別於2020年11月及12月償還(2019年：於2019年11月及12月償還)。

於2020年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保(2019年：相同)；
 - (b) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)及上海新融置業有限公司簽訂之公司擔保(2019年：由上海金大地簽訂之公司擔保)。該等公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
 - (c) 於偉恆發展股權之股份質押；及
 - (d) 由有關連人士上海華滙銀年投資合夥企業(有限合夥)(該公司最終控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生)及高郵金奧房地產開發有限公司(該公司最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生)擁有之若干待售或發展中物業。
- (vii) 於2020年12月31日，本集團原定於2022年5月及6月以及2023年1月(2019年：2022年5月及6月)到期之其他借貸合共825,232,000港元(2019年：612,359,000港元)乃按年利率12%計息，並將分期償還。其他借貸包括本金額為726,305,000港元原定於2021年12月31日之後到期的借貸，附註2所述的違約事宜導致該等借貸於2020年12月31日重新分類為流動負債。

管理層估計，經採取附註2所載措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，該等重新分類之其他借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2021年12月31日之後)。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約1,446,902,000港元(2019年：1,006,734,000港元)之若干發展中物業；
- (b) 關聯公司揚州亞太及上海金大地簽署之公司擔保。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；

- (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
- (d) 本集團賬面淨值為44,083,000港元(2019年：不適用)之土地使用權(第二優先抵押)及賬面淨值為396,084,000港元(2019年：不適用)之在建工程(第二優先抵押)。
- (viii) 於2020年及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2021年12月31日(2019年：2020年3月31日)或之前償還。
- (ix) 於2020年12月31日，本集團已償還全部來自有關連人士之其他借貸。於2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及原須於2021年6月償還。
- (x) 於2020年12月31日，本集團297,974,000港元銀行借貸之到期日為2021年6月，按年利率9.5%計息及將分期償還。

銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為207,390,000港元的投資物業；
- (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
- (c) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即上海金大地、南京金高及揚州亞太以及Keyne Holdings Limited(本公司主要股東)。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
- (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
- (e) 由本集團兩家附屬公司，包括湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)及湖南九華東方酒店有限公司(「東方酒店」)簽訂之公司擔保。
- (xi) 於2020年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及須於2022年6月償還。

16. 或然負債

(i) 或然預扣企業所得稅撥備

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

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

於截至2016年12月31日止年度，本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

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

於2020年及2019年12月31日，本公司與賣方已雙方書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2021年12月31日或之前(2019年：2020年12月31日或之前)的結算期進一步延長，可按一次或多次付款方式償付。

(ii) 訴訟

截至2019年12月31日止年度，本集團因建築承包商未履行湘潭物業開發項目項下若干合約責任而構成違反施工合約，對建築承包商提起法律訴訟，要求撤銷施工合約。建築承包商向本集團提出反訴，要求本集團支付未付建築成本，以補償其在施工暫停期間之財務虧損。於截至2020年12月31日止年度，本集團通過與建築承包商簽訂協議已於庭外解決法律糾紛。本集團同意向建築承包商補償約122,045,000港元(約人民幣108,510,000元)。有關款項包括建築成本約91,216,000港元(約人民幣81,100,000元)及罰款約30,829,000港元(約人民幣27,410,000元)。於補償總額當中，約92,802,000港元(約人民幣82,510,000元)將於竣工時通過向建築承包商轉讓物業予以償付。年內，本集團已償還建築承包商約23,619,000港元(約人民幣21,000,000元)。訴訟已審結。

管理層討論及分析

於2020年，本集團專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「湘潭項目」)、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」)及(iii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約80,466,000港元(2019年：39,919,000港元)。物業租金收入減少至約15,698,000港元(2019年：16,606,000港元)，乃由於報告期內因新冠肺炎疫情而向租戶提供租金減免所致。物業銷售收入為總收益貢獻約64,768,000港元(2019年：23,313,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為597,189,000港元(2019年：288,950,000港元)。每股基本虧損約為16.73港仙(2019年：8.10港仙)。董事局不建議就截至2020年12月31日止年度派付股息(2019年：無)。於2020年12月31日，現金及現金等值項目約為9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟發展區，佔地面積559,696平方米，用以發展五星級酒店、住宅及配套商業等。

隨著近幾年基建工程不斷發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南長沙、湘潭及株洲等主要城市的城際鐵路，使得該等核心城市與周邊地區組成便利生活圈。

截至2020年12月31日止年度，本集團已確認收益約64,768,000港元(2019年：23,313,000港元)，並已於年內交付予客戶。若干已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售，同步也進行酒店內部裝修及外部景觀施工。湘潭項目雖然受到新冠肺炎疫情的影響，施工進度放緩，但是仍然克服困難，取得高層住宅的商品房預售許可證，可售面積140,742平方米，房源推出市場後反映熱烈，快速去化。

湘潭項目將加快高層住宅的開發進度，陸續推出一期剩餘全部高層住宅，並推動二期高層住宅的施工和銷售，爭取在2021年將相關產品推出市場。高層住宅產品的陸續推出和快速去化，有效補充了項目現金流，將進一步改善本集團的財務狀況。

(ii) 成都項目

截至2020年12月31日止年度，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租務於截至2020年12月31日止年度錄得收入約15,698,000港元（2019年：16,606,000港元）。租金收入減少乃主要由於向租戶提供租金減免所致。

一名KTV租戶未支付租金而產生法律糾紛，本公司已採取法律措施向該拖欠租金租戶申索未支付租金及非法佔用費用。本集團已於2020年4月23日取得終審勝訴，且中國成都市人民法院已作出判決。

本集團亦投資一間有限合夥企業（計入「物業租務」分部）。

於2018年2月8日，上海東源匯信股權投資基金管理有限公司（「東源匯信」）（作為普通合夥人）及上海東興投資控股發展有限公司（「東興投資」）（作為優先級有限合夥人及中間級有限合夥人）、北京金業長豐實業有限公司（「金業長豐」）（作為劣後級有限合夥人）以及成都中發黃河實業有限公司（「成都中發」，本公司全資附屬公司）（作為次劣後級有限合夥人，出資人民幣190,000,000元（相當於216,327,000港元））（「有限合夥企業投資」），合稱有限合夥企業，訂立有關上海嘉貫添祁投資中心（有限合夥）（「有限合夥企業」）之有限合夥協議。

有限合夥企業的出資總額為人民幣1,150,100,000元。各合夥人出資情況如下：東源匯信出資人民幣100,000元；東興投資出資人民幣820,000,000元；金業長豐出資人民幣140,000,000元及成都中發出資人民幣190,000,000元。

有限合夥企業之投資項目為向江蘇萬寶房地產有限公司（「江蘇萬寶」）收購經重組債務，江蘇萬寶為一間於2010年在中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及銷售、自有物業租賃、物業管理及停車場管理。江蘇萬寶透過其全資附屬公司持有位於中國江蘇省蘇州市的房地產項目（「房地產項目」）。

房地產項目位於蘇州市吳江區，並毗鄰巴士站及地鐵站。由於中國房地產市場呈現景氣勢頭，預期房地產項目將產生可觀收益及溢利，而有限合夥企業將從中獲益，原因為有限合夥企業有權收取債務之固定回報及相等於江蘇萬寶產生淨利潤之20%之浮動收益。根據有限合夥協議，本集團有權於分配後獲得有限合夥企業之其餘部分，這使本集團能夠享有江蘇萬寶未來財務業績之上行潛力。

原定投資期限為自有限合夥企業的首批注資日期起計不超過三年，即於2021年2月為止。然而，新冠肺炎疫情對房地產項目的日常運營及價值造成嚴重打擊。有限合夥企業認為隨著疫苗的推出，新冠肺炎疫情將得以控制，經濟亦將隨之恢復，故有限合夥企業決定將投資期間由2020年6月延長至2021年3月，並於2021年2月進一步將投資期間延期三年至2024年2月。

於2020年12月31日，已進行獨立估值以釐定有限合夥企業投資的可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在資產減值跡象。可收回金額釐定為約678,000港元，少於投資成本約216,327,000港元(2019年：可收回金額超出投資成本)。估值乃採用「收入法」項下蒙特卡羅模擬估值模型之「貼現現金流量法」作為估值方法。

蒙特卡羅模擬估值所採用的主要參數為：(i)相關資產價值人民幣533,000,000元，當中包括物業的市值以及剩餘資產及負債的資產淨值；(ii) 21.21%之波幅；(iii) 2.71%之預期回報率；(iv)6年之投資期限及(v)3.11年之退出時間。

於2020年12月31日，江蘇萬寶已出售約10,000平方米的物業用以支付有限合夥企業持有的債務，從而導致相關資產的市值及賬面值大幅下降。此外，江蘇萬寶的盈利水平因新冠肺炎疫情而嚴重下滑，進而導致相關資產的價值進一步降低。

由於此次獨立估值，董事發現有限合夥企業投資之減值跡象，可收回金額約678,000港元低於投資之賬面值約216,327,000港元。本著審慎原則，董事決定就有關投資確認減值虧損約213,059,000港元。減值主要由於以下嚴重受新冠肺炎疫情影響的因素：i)房地產項目的市值(人民幣36,000元/平方米)較2018年2月9日(人民幣35,600/平方米)僅增長1.1%；及ii)房地產項目的租金收入並未增長至可產生溢利之水平。然而，管理層相信，當新冠肺炎疫情最終受控後經濟將會恢復。江蘇萬寶將恢復營業，租金收入亦將持續增長，而商用物業的價值也將隨之提升，因此本集團於有限合夥企業的投資將最終產生回報。

估值方法及採用估值方法之理由

有限合夥企業的價值乃採用收入法計算，即運用蒙特卡羅模擬估值模型的貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。

於分派所有注資及向其他合夥人的預期回報後，有限合夥企業的剩餘回報將歸本集團所有。由於相關資產的日後清算價值及本集團享有的剩餘回報涉及重大不確定性，採用蒙特卡羅模擬估值模型評估不同情境下的有條件回報。

蒙特卡羅模擬估值模型透過重複試驗估算變量的預計價值。根據預設相關概率分佈，生成大量受控隨機數。基於特定隨機變量組合計算金融工具的有條件價值，並乘以相關概率分佈以計算其預計價值。

於釐定支付予本集團的剩餘回報時，就各估值日合共進行10,000次模擬。每次測試會模擬使用不同水平的清算價值。有限合夥企業的相關資產價值假定跟隨幾何布朗運動。

主要假設

模擬過程中採用的參數如下：

- 相關資產價值－相關資產價值指投資期結束後有限合夥企業清算時的預期退出價格。相關資產價值包括物業的市值以及剩餘資產及負債的資產淨值。
- 波幅－波幅計量相關資產價值於一段時間內的變化情況，乃通過相關物業價格指數的過往波動進行計量，蓋因相關實體的大部分資產為物業資產。
- 預期回報率－預期回報率指資產淨值於一段時間內的預期變化比率，按初始確認時的交易價格進行校對，並隨一段時間內的市場回報率變化。
- 投資期限－估值模型應用有限合夥協議及延期協議所載的投資期限上限，即6年。

(iii) 集中供熱業務

於2020年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司(「偉恆發展」) 49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在資產減值跡象。可收回金額釐定為約257,112,000港元(2019年：291,462,000港元)，佔本集團總資產約為3,128,554,000港元(2019年：2,806,079,000港元)之約8.2%(2019年：10.4%)。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。

於估值過程中主要數據使用：(i)五年財政期間(2019年：相同)偉恆發展經批核預算未來現金流；(ii)稅前貼現率14%(2019年：16.4%)；及(iii)終端增長率2.6%(2019年：3%)。

本集團目前透過約4.6公里(2019年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約33(2019年：35)名活躍客戶供汽。於報告期內，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約45,590,000港元(2019年：45,234,000港元)，較上一報告期間增加0.8%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為257,112,000港元，低於投資之賬面值約294,942,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約37,830,000港元。減值乃主要由於以下因素所致：i)偉恆發展集團之長安鎮業務計劃因不確定因素進一步延遲及暫停，從而對偉恆發展集團採用之財務預測造成影響；及ii)偉恆發展集團之資本投資計劃並未按計劃進行。

因此，除資本投資計劃延期外，中央及當地政府亦一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，且中國中央及當地政府尚未如期公佈大灣區計劃。

基於上述原因，偉恆發展之財務預測(特別是資本開支(「資本開支」)計劃)已從2020年12月31日至2021年12月31日期間，進一步延遲至2020年12月31日至2023年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲，且對比2020年估值與2019年估值，收益預測有所下降。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2021年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

估值方法及採用估值方法之理由

於應用收入法對偉恆發展有限公司(「**偉恆發展**」) 49%股權之公平值進行估值時，採用貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)法。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要注重分析經營實體於未來產生無負債現金流量之能力。無負債現金流量之定義為可投資於新業務或現有業務或分派予投資者(債務及權益投資者)之現金。收益、開支及再投資要求(即營運資金及資本開支)之合理預測構成估計公司可能自其現有業務產生未來無負債現金流量之基準。偉恆發展管理層提供截至2021年12月31日至2025年12月31日止各財政年度之財務預測。該等預測構成貼現現金流量分析之基準。貼現現金流量分析乃基於對偉恆發展49%股權進行估值所適用之關鍵定性因素、其經營所在地域之整體經濟前景以及與偉恆發展管理層所作討論及由偉恆發展管理層編製之預測。

預測期間內各年之無負債現金流量乃按加回經扣除稅息開支及影響現金流量之其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除營運資金增量投資及資本開支(「**資本開支**」)，以上各項均由偉恆發展管理層提供。

除計算整個預測期間之無負債現金流量外，亦有必要計算偉恆發展之終值，其反映預測期間結束時之總資本價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。

於釐定偉恆發展49%股權之公平值時，獨立估值師(「**估值師**」)乃基於應佔偉恆發展預期產生之估計未來現金流量現值(包括偉恆發展於預測期間經營所得現金流量及終值)。除非另有說明，於估計標的資產之公平值時，估值師根據相關會計文件假設資產將維持持續經營。於估計本公司普通股權之公平值時，估值師主要依賴收入法(以貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)法形式)。

估值師於評估偉恆發展之公平值時參考香港會計準則第36號並採用收入法，當中於計量偉恆發展於2020年12月31日之公平值時採用五年財務預測。根據收入法，估值師採用貼現現金流量法將所有未來現金流量貼現至現值。

因此，評估採用公平值減出售成本(假設出售成本並不重大)作為現金產生單位之可收回金額。就年度財務報告而言，自截至2016年12月止年度起，偉恆發展49%股權之估值一貫應用貼現現金流量之估值方法。

貼現率

釐定偉恆發展49%股權之公平值所採用之稅前貼現率已由2019年12月31日進行估值時之16.4%降至2020年12月31日進行估值時之14%。對比多家可資比較公司，貼現率下降主要由於可資比較公司之資產負債率增加及可資比較公司之貝塔係數下降(摘自彭博社(Bloomberg))所致。

主要假設

2020年估值所採納之主要假設載列如下(其中包括)：

- 該估值主要基於偉恆發展集團管理層(「**管理層**」)所提供於截至2021年12月31日止年度至截至2025年12月31日止年度期間之未來現金流量預測。所提供財務資料概述之預測乃屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並有望實現；
- 該估值所採納之預測乃依賴管理層提供之資料，包括但不限於收入、銷售成本、營業稅及附加費、行政開支及資本開支；
- 偉恆發展於2020年12月31日之未經審核管理賬目可合理反映其財務狀況，蓋因經審核財務賬目未可獲取；
- 管理層將按計劃經營及發展偉恆發展；
- 偉恆發展將挽留及擁有精幹之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續經營；
- 已經或將會正式取得於偉恆發展經營或計劃經營所在地經營業務之所有相關法定批文及業務證書或牌照並可於屆滿時續新；

- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之現行稅務法律不會發生重大變動及應繳稅率將維持不變及所有適用法律及法規將得到遵守；
- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之政治、法律、經濟或財務狀況不會發生將對偉恆發展之收入及盈利能力造成不利影響之重大變動；及
- 偉恆發展經營所在地之利率及匯率不會與當前現行之利率及匯率存在重大差異。

融資活動

根據本集團與中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)早前達成的還款協定，本集團應於2020年5月19日償還重組債務人民幣30,000,000元並應於2020年6月25日償還重組債務人民幣17,000,000元，現已簽訂新的補充協定，將還款日期分別延期至2022年5月19日及2022年6月25日。

於2020年1月22日，本公司取得中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)本金金額為人民幣330,000,000元的借貸，及於2020年1月22日償還受託銀行借貸，包括分別償還本金及利息人民幣147,004,000元及人民幣7,316,000元。

於2020年12月31日，本集團持有東海國際金融控股有限公司發行的1,900萬美元有息擔保票據，其中900萬美元票據於2020年11月23日到期，及1,000萬美元票據於2020年12月7日到期。於截至2020年12月31日止年度之後及直至本公佈日期，本集團已償還500,000美元。

於2020年12月2日，本公司已取得浙江稠州商業銀行股份有限公司南京支行本金金額為人民幣250,000,000元的借貸。

前景

2020年，新冠肺炎疫情「黑天鵝」的問世，給全球經濟帶來沉重的打擊。在此背景下，我國房地產行業的銷售及開發投資規模出現歷史性的下滑，再加上各地疫情期間堅持「房子用來住的，不是用來炒的」的定位及三條紅線的出臺，房地產開發商普遍面臨嚴峻的挑戰。

但是自2020年2月下旬開始，中國疫情基本得到控制，企業陸續復產復工，這為經濟的正常運轉奠定了一個非常堅實的基礎。同時，不少城市發佈各種人才政策，吸引人才和勞動力。與人才政策配套的是，各地的購房補貼政策擴大，多地直接開始執行「零門檻」落戶政策。受惠於人才政策、落戶政策等一系列政府積極促發展政策，本集團認為中國房地產市場於2021年將維持增長動力，因此，集團來年將繼續在落實房地產開發主業的同時，將物業管理、商業、醫療和養老等領域作為重點發展和關注方向。

本年度，集團將深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭專案的開發力度，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在城市基本面較好的一二線城市、發展潛力較大的都市圈、城市群尋找拿地、併購的機會。

受新冠肺炎疫情影響，絕大部分行業都面臨著前所未有的衝擊和挑戰，但醫療健康行業卻逆勢上揚，在抗擊疫情中發揮了其他行業無法替代的作用，也凸顯了其抗週期性的投資屬性和獨特的價值。在此背景下，本集團將立足自身地產開發優勢，探索地產+醫療模式，與國際知名醫療機構進行合作，引進國外運作成熟的社區醫療、Medical Mall、社區養老等模式，實現新的盈利增量。

2020年，集團集中供熱業務保持穩定發展，加上大灣區規劃的一步步落實、環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團對集中供熱業務的前景非常看好。2021年，本集團將加大資金投入，配合大灣區相關規劃，加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出臺的嚴格監管政策。集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

為進一步擴大業務規模，集團正積極加快收購步伐，重點投資和發展旅遊及商業房地產及酒店項目。此外，集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

展望2021年，隨著全球經濟復甦、新冠肺炎疫苗可供廣泛接種以及中美關係有所緩和，中國將迎來新的歷史性發展機遇。同時，2021年是中國內地十四五規劃的開局之年，是『兩個一百年』奮鬥目標的歷史交匯期，商界普遍看好2021年中國的經濟發展前景，對中國企業的增長潛力充滿信心。機遇與挑戰並存，本集團將直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求跟高質量的新發展，推動盈利增長。

流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團之流動負債淨額約為627,061,000港元(2019年：流動資產淨額約為275,195,000港元)，流動資產約為2,215,357,000港元(2019年：1,599,594,000港元)及流動負債約為2,842,418,000港元(2019年：1,324,399,000港元)，流動比率約為0.78(2019年：1.21)。於2020年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為9,687,000港元(2019年：2,683,000港元)。

資本架構

於2020年12月31日，本集團權益總額約為126,529,000港元(2019年：697,637,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,715,989,000港元(2019年：1,413,737,000港元)。本集團之銀行借貸約116,091,000港元(2019年：118,177,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為44,083,000港元(2019年：56,630,000港元)及約為396,084,000港元(2019年：404,826,000港元)之土地使用權(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)作抵押。於2020年12月31日，本集團之銀行借貸約零港元(2019年：164,268,000港元)乃以本集團賬面淨值約為零港元(2019年：443,884,000港元)之發展中物業作抵押。本集團之前股東借款約13,500,000港元(2019年：13,500,000港元)於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。

本集團其他借貸約55,384,000港元(2019年：55,344,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約147,307,000港元乃以若干關聯人士就偉恆發展的股權及若干待售及發展中物業簽訂的股份押記做抵押(2019年：155,740,000港元為無抵押)。本集團之其他借貸約為260,501,000港元(2019年：294,349,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited及若干關聯人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關聯人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約825,232,000港元(2019年：612,359,000港元)以賬面淨額約為1,446,902,000港元(2019年：1,006,734,000港元)之若干發展中物業作抵押。於2020年12月31日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為13.56(2019年：2.03)。

外匯風險

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

或然負債

除公佈內附註16所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日止期間的員工成本約為17,705,000港元(2019年：21,107,000港元)。本集團僱用75名(2019年：59名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

末期股息

董事局議決不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息(2019年：無)。

企業管治

於截至2020年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何股份。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2020年12月31日止整個年度內一直遵守標準守則項下所載規定。

審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司檢討本集團所採納之會計政策及慣例及本集團截至2020年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及趙善能先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

致同(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本初步公佈所載本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收入表及其相關附註之數字已由本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司同意為本年度本集團綜合財務報表載列之款額。致同(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公佈作出保證。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表之報告摘要。

不發表意見

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

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所述，於2020年12月31日，貴集團的累計虧損為約2,545,521,000港元，而流動負債超出其流動資產約627,061,000港元。截至2020年12月31日止年度，貴集團亦錄得經營活動之現金流出淨額約106,637,000港元。於同日，貴集團借貸總額為約1,715,989,000港元，其中即期借貸為約1,714,914,000港元，而現金及現金等值項目為約9,687,000港元，而受限制銀行存款為約40,800,000港元。此外，於2020年12月31日，貴集團就本金額共計約1,349,131,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2020年12月31日止年度發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。此等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定因素，包括(i)就未償還借貸(包括逾期本金及利息)成功與貸款人磋商，達成重續或延長還款安排；(ii)於需要時成功獲得額外之新融資來源；(iii)成功加快發展中物業之預售步伐；(iv)控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；(v)成功與貴集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何行動要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；及(vi)成功處理疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對貴集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。倘貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將貴集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績公佈及年報

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

鳴謝

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

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
張立

香港，2021年3月30日

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