

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，並明確表示概不對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。



## 二零二三年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零二三年度 港幣百萬元	二零二二年度 港幣百萬元	%轉變
收入	77.3	1,015.7	-92.4%
毛利	10.9	349.2	-96.9%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利/(虧損)	(246.6)	203.8	不適用
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	(372.3)	4.0	不適用
		(經重列)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 基本盈利/(虧損)	港幣(32.35)仙	港幣0.36仙 <sup>(1)</sup>	不適用
	於十二月三十一日		
	二零二三年	二零二二年	
	(未經審核)	(未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值			
基本	港幣0.81元	港幣1.25元 <sup>(1)</sup>	-35.2%
全面攤薄	港幣0.43元 <sup>(2)</sup>	港幣0.60元 <sup>(3)</sup>	-28.3%

(1) 已就於二零二三年十月二十六日生效之10股併為1股之股份合併(「股份合併」)及根據於二零二三年十二月四日生效之紅利股份計劃而發行之紅利普通股(「紅利股份計劃」)作調整

(2) 假設根據紅利股份計劃而發行之可換股票據獲悉數轉換

(3) 已就於股份合併及紅利普通股作調整以及假設(a)根據紅利股份計劃而發行之可換股票據及(b)當時未償還之可換股債券獲悉數轉換

- 由於中國內地物業市況疲弱，於回顧年度內自本集團位於成都及天津之兩項綜合發展項目之物業銷售所得之盈利貢獻較去年相對並不重大。且本集團就該兩項發展項目內部分待售物業以及發展中物業之其中部分計提減值虧損。
- 經進一步計及融資成本、行政費用及稅務費用後，本公司於回顧年度產生股東應佔虧損港幣372,300,000元。
- 本公司於二零二三年七月公佈之企業提案涉及(其中包括)股份合併及紅利發行已分別於二零二三年十月及二零二三年十二月實行。
- 本公司本金金額為港幣300,000,000元未償還可換股債券已於二零二三年十二月被轉換為225,000,000股新合併股份。此後，本公司不再擁有任何其他未償還可換股債券，這將有助減輕本集團日後之融資成本。
- 由於物業市況疲弱，位於成都之富豪國際新都薈發展項目之商舖及寫字樓單位之銷售進度仍然相對緩慢。
- 位於天津之富豪新開門發展項目的寫字樓大樓內單位之推售計劃，亦將於稍後合適時間方會推出。
- 本公司及Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司透過各自之附屬公司於二零二三年十二月與沙特阿拉伯投資部(MISA)訂立諒解備忘錄，以成為戰略合作夥伴，共同合作酒店開發和管理項目。倘諒解備忘錄項下擬進行之交易得以實現，本公司亦會考慮及評估成為投資平台之上市工具之機會。
- 整體而言，儘管面對若干可預見的挑戰，但董事仍抱持樂觀態度，相信隨著中國物業市場逐漸復甦，本集團將可從於成都及天津的兩個發展項目獲得可觀收入。

## 財務業績

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，本公司產生錄得股東應佔虧損港幣372,300,000元，而於二零二二年則錄得盈利港幣4,000,000元。

誠如本公司於二零二四年三月二十日刊發之盈利警告公佈所闡述，由於中國內地物業市況疲弱，於回顧年度內自本集團位於成都及天津之兩項綜合發展項目之物業銷售所得之盈利貢獻較去年相對並不重大。此外，考慮到整體物業價格持續下調，本集團就該兩項發展項目內部分待售物業以及發展中物業之其中部分計提總額約為港幣172,200,000元之減值虧損。因此，經進一步計及融資成本、行政費用及稅務費用後，本公司於回顧年度產生股東應佔虧損港幣372,300,000元。

誠如於二零二三年中期報告內之主席報告書所述，本公司於日期為二零二三年七月十一日之聯合公佈中公佈一系列企業提案，涉及(其中包括)股份合併及紅利發行(基準為每持有本公司一股合併股份或合併可換股優先股，可獲發兩股紅利股份，且持有人可選擇收取紅利可換股票據代替紅利股份)。

在本公司其後於二零二三年十二月四日刊發之聯合公佈中，本公司宣佈紅利發行建議之所有先決條件均已達成，而紅利發行建議已於同日完成。誠如該聯合公佈所披露，股東亦應注意本公司本金金額為港幣300,000,000元未償還可換股債券之持有人(即 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司之全資附屬公司)已行使換股權，將所有未償還可換股債券按經調整換股價每股合併股份港幣1.333元轉換為225,000,000股新合併股份。此後，本公司不再擁有任何其他未償還可換股債券，這將有助減輕本集團日後之融資成本。

## 業務回顧

中國於二零二三年全年國內生產總值增加5.2%，此乃符合官方增長目標。然而，中國內地房地產市場持續出現調整，一手商品房的全國銷量與售價進一步按年下跌，只有若干一線及表現強勁的二線城市能幸免。自二零二三年第四季度起，中國中央政府機關持續實施一系列支持性政策措施，包括取消購買限制以及下調在多個城市購房的最低首付款，務求穩定整個物業市場，惟此等正面措施或需一段時間方可產生預期之效果。

在出售住宅單位後，本集團位於成都之富豪國際新都薈發展項目之餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，相關發展工程一直按計劃進行中。其中一幢寫字樓大樓之部分寫字樓及商舖單位已在預售中，但由於物業市況疲弱，導致銷售進度仍然相對緩慢。

同樣地，本集團位於天津之富豪新開門發展項目內絕大部分住宅單位已於過往年度售出。此發展項目之餘下部分(主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層商業裙樓上蓋的寫字樓大樓)全部均已竣工。商業綜合大樓內商舖之銷售進度同樣緩慢，於年度內產生微薄盈利貢獻。考慮到當前不利市場環境，寫字樓大樓內單位之推售計劃將於稍後合適時間方會推出。

有關該兩項發展項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於「管理層之討論及分析」一節內。

誠如本公司於二零二三年十二月二十一日刊發之聯合公佈所披露，Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司及本公司宣佈透過彼等各自之附屬公司與沙特阿拉伯投資部(「MISA」)訂立諒解備忘錄，以成為戰略合作夥伴，共同合作酒店開發和管理項目。

該備忘錄項下之潛在合作夥伴關係旨在充分利用富豪集團之酒店品牌開發及營運、本集團於房地產及酒店發展項目之項目管理的優勢，以及MISA聯繫沙特阿拉伯之當地金融及策略投資者之專業知識，令合作相得益彰。倘諒解備忘錄項下擬進行之交易得以實現，本公司亦會考慮及評估成為投資平台之上市工具之機會。本公司將持續知會股東有關此方面之任何進展。

## 展望

為支持中國內地物業市場的穩步發展，中央政府機關已於今年一月宣佈建立房地產融資協調機制之計劃。根據此計劃，商業銀行將會就合資格獲得融資補助之房地產發展項目，向其房地產發展商給予相關融資支持。這可確保已預售的商品房能順利交付，從而恢復市場信心。

最近於二零二四年二月，中國人民銀行宣佈下調五年期或以上貸款市場報價利率，降幅超出市場預期。貸款市場報價利率下降將減輕長期貸款(尤其是住宅按揭)之利息負擔，這將有助刺激需求及穩定市場期望。同時，亦預期中央政府機關將推行更多政策措施，以提振中國房地產行業的長遠增長。

整體而言，儘管面對若干可預見的挑戰，但董事仍抱持樂觀態度，相信隨著中國物業市場逐漸復甦，本集團將可從於成都及天津的兩個發展項目獲得可觀收益。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於年度內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

### 物業發展

#### 成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,211,500,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣100,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣55,300,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約12,254平方米(131,902平方呎)之275個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣105,800,000元(港幣114,200,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

其餘四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

### 天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前不利的市場環境，寫字樓大樓之單位之推售計劃將延至稍後適當時間推出。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有整幅造林之土地。同時，本集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

## 其他投資

### 投資於 *AMTD IDEA Group* (前稱為 *AMTD International Inc.*) 股份

截至二零二三年十二月三十一日，本集團持有之 *AMTD IDEA Group* 之 6,069,000 股 A 類普通股 (可兌換為 1,011,500 股美國存託股份) 被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。*AMTD* 為亞太區金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。於二零二三年年底後，本集團已將 3,000,000 股 A 類普通股轉換為 500,000 股 *AMTD IDEA Group* 之美國存託股股份，並以出售時之市場交易價格賣出。本集團目前仍持有 3,069,000 股 *AMTD IDEA Group* 之 A 類普通股 (可轉換為 511,500 股美國存託股股份)。

### 中國房地產公司

誠如先前所披露，於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之 80% 股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司 (其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展) 之 10% 股權權益。於二零二一年十二月，本集團與一名獨立第三方買方簽訂協議，以代價約相等於本集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部 80% 股權權益及向該公司提供之股東貸款，並預計於二零二三年年底前 (經延期) 完成出售。截至二零二三年十二月三十一日，買方尚未全數支付協議條款下之代價。本集團目前正與買方磋商以解決協議項下之未決事項。

### 投資於 *Interra Acquisition Corporation*

於二零二二年九月，本集團之一全資附屬公司以認購價約港幣 122,100,000 元認購並獲配發 *Interra Acquisition Corporation* 之合共 12,210,000 股 A 類股份 (附帶認股權證)。*Interra* 為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由本集團之銀行及/或其他借款提供資金，根據 *Interra* 之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於 *Interra* 所認購證券之投資。

本集團認為，投資於 *Interra* 可令本集團之投資組合多元化，並有助本集團獲取可能有利之投資回報。有關本集團投資於 *Interra* 的詳情載於本公司於二零二二年九月九日刊發之聯合公佈內。



## 財務回顧

### 資產價值

於二零二三年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,186,400元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.81元。假設於二零二三年十二月三十一日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.43元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司之集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

### 現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣449,900,000元(二零二二年：港幣443,800,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣49,000,000元(二零二二年：港幣30,300,000元)。



## 債項及資產負債比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣63,600,000元(二零二二年：港幣81,600,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券/票據)為港幣1,302,400,000元(二零二二年：港幣1,113,600,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為32.7%(二零二二年：27.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券/票據)港幣1,302,400,000元(二零二二年：港幣1,113,600,000元)與本集團之總資產港幣3,987,600,000元(二零二二年：港幣4,000,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二四年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

## 租賃負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣1,100,000元(二零二二年：港幣200,000元)。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣23,600,000元(二零二二年：港幣23,000,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項。

## 資本承擔

本集團於二零二三年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零二三年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。截至二零二三年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二二年：無)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二四年六月十三日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二三年年報一併寄發予股東。

## 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二四年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二四年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

## 年度業績

### 綜合損益表

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	77.3	1,015.7
銷售成本	<u>(66.4)</u>	<u>(666.5)</u>
毛利	10.9	349.2
其他收入(附註三)	3.8	3.4
投資物業之公平值虧損	(1.9)	(4.6)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(19.1)	(1.5)
商譽之減值	–	(41.6)
發展中物業之減值虧損	(63.3)	–
待售物業之減值虧損	(108.9)	–
出售投資物業之虧損(淨額)	(1.0)	(5.6)
物業銷售及推廣費用	(7.7)	(25.8)
行政費用	<u>(59.4)</u>	<u>(69.7)</u>
減除折舊前之經營業務 盈利/(虧損)	(246.6)	203.8
折舊	<u>(1.3)</u>	<u>(1.4)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(247.9)	202.4
融資成本(附註五)	<u>(80.3)</u>	<u>(56.4)</u>
除稅前盈利/(虧損)	(328.2)	146.0
所得稅(附註六)	<u>(44.1)</u>	<u>(142.0)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	<u>(372.3)</u>	<u>4.0</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(372.3)	4.0
非控權權益	—	—
	<u>(372.3)</u>	<u>4.0</u>
		(經重列)
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 盈利/(虧損)(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(32.35)仙</u>	<u>港幣0.36仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	(372.3)	4.0
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(49.0)	(114.3)
於往後期間不會重新分類 至損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值虧損	(66.9)	(107.4)
年內其他全面虧損	<u>(115.9)</u>	<u>(221.7)</u>
年內全面虧損總額	<u>(488.2)</u>	<u>(217.7)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(488.2)	(217.7)
非控權權益	—	—
	<u>(488.2)</u>	<u>(217.7)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	8.5	9.5
投資物業	47.9	65.2
使用權資產	1.1	0.2
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	140.4	129.7
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	14.2	85.6
<b>非流動總資產</b>	<b>214.5</b>	<b>292.6</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	1,628.7	1,592.4
待售物業	1,883.5	1,831.8
應收貸款	1.9	1.7
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	65.7	51.6
按公平值計入損益之金融資產	129.7	148.8
受限制之現金	46.1	24.9
已抵押之銀行結存	1.8	1.2
現金及銀行結存	15.7	55.5
<b>流動總資產</b>	<b>3,773.1</b>	<b>3,707.9</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(471.7)	(355.0)
應付一關連公司之款項	(41.5)	—
合約負債	(304.4)	(320.4)
已收按金	(105.6)	(129.0)
付息之銀行債項	(12.5)	(12.5)
其他債項(附註十)	(847.2)	(382.2)
租賃負債	(0.4)	(0.2)
應付稅項	(317.5)	(319.3)
<b>流動總負債</b>	<u>(2,100.8)</u>	<u>(1,518.6)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,672.3</u>	<u>2,189.3</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<u>1,886.8</u>	<u>2,481.9</u>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及費用	(35.3)	(29.8)
已收按金	(0.6)	(0.9)
其他債項(附註十)	(468.0)	(513.0)
可換股債券/票據	(38.3)	(287.5)
租賃負債	(0.7)	—
遞延稅項負債	(157.5)	(240.0)
<b>非流動總負債</b>	<u>(700.4)</u>	<u>(1,071.2)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,186.4</u>	<u>1,410.7</u>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	29.4	17.4
儲備	1,157.0	1,393.3
	<u>1,186.4</u>	<u>1,410.7</u>
<b>非控權權益</b>	—	—
<b>股本總值</b>	<u>1,186.4</u>	<u>1,410.7</u>



附註：

## 一、編製之基準及會計政策

本集團財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及 負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。如連同實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的之財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，該有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號作出重大判斷之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。該等修訂概無對本集團財務報表任何項目之計量、確認或呈列造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。由於本集團之方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂不會對本集團之財務報表造成影響。

- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號內初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異之交易，如租賃。因此，實體須就該等交易所產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅盈利)及遞延稅項負債。該等修訂於初次應用後不會對本集團之財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革—支柱二規則範本引入一項豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項之強制性臨時措施。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地理解實體所面對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，故該等修訂對本集團概無造成任何影響。

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前虧損乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、受限制之現金、已抵押之銀行結存、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股債券/票據、付息之銀行債項、應付一關連公司之款項、若干其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>75.8</u>	<u>1,014.5</u>	<u>1.5</u>	<u>1.2</u>	<u>77.3</u>	<u>1,015.7</u>
減除折舊前分類業績	(204.5)	228.6	(17.6)	(0.2)	(222.1)	228.4
折舊	<u>(1.3)</u>	<u>(1.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(1.4)</u>
分類業績	<u>(205.8)</u>	<u>227.2</u>	<u>(17.6)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(223.4)</u>	<u>227.0</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					0.3	0.7
未能劃分之非業務及企業支出					(24.8)	(25.3)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(37.8)	(37.4)	—	—	(37.8)	(37.4)
未能劃分之融資成本					<u>(42.5)</u>	<u>(19.0)</u>
除稅前盈利/(虧損)					(328.2)	146.0
所得稅					<u>(44.1)</u>	<u>(142.0)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利/(虧損)					<u>(372.3)</u>	<u>4.0</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(372.3)	4.0
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(372.3)</u>	<u>4.0</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
分類資產	3,774.1	3,721.7	145.1	192.4	3,919.2	3,914.1
於一合營公司之投資	2.4	2.4	–	–	2.4	2.4
現金及未能劃分之資產					66.0	84.0
總資產					<u>3,987.6</u>	<u>4,000.5</u>
分類負債	(1,748.6)	(1,569.6)	–	–	(1,748.6)	(1,569.6)
未能劃分之負債					(1,052.6)	(1,020.2)
總負債					<u>(2,801.2)</u>	<u>(2,589.8)</u>
其他分類資料：						
資本支出	405.1	221.8	–	–		
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損(淨額)	–	–	19.1	1.5		
出售投資物業之虧損(淨額)	1.0	5.6	–	–		
投資物業之公平值虧損	1.9	4.6	–	–		
商譽之減值	–	41.6	–	–		
其他應收賬項之減值虧損	2.5	–	–	–		
待售物業之減值虧損	108.9	–	–	–		
發展中物業之減值虧損	63.3	–	–	–		

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	1.5	1.2
中國內地	75.8	1,014.5
總收入	<u>77.3</u>	<u>1,015.7</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

### (b) 非流動資產

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	—	—
中國內地	200.3	207.0
總非流動資產	<u>200.3</u>	<u>207.0</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

## 有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	74.0	1,013.4
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.8	1.1
上市投資之股息收入	1.5	1.2
總額	77.3	1,015.7
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	0.2	0.7
其他	3.6	2.7
其他收入總額	3.8	3.4

四、 本集團之出售物業盈利及折舊之分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
出售物業之盈利(淨額)	6.9	343.2
物業、廠房及設備之折舊	0.8	0.9
使用權資產之折舊	0.5	0.5
總額	1.3	1.4

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.7	0.3
可換股債券/票據之利息	17.0	17.1
其他債項之利息	62.6	35.6
收益合約之利息支出	2.7	7.0
小計	83.0	60.0
減：納入成本賬項內之融資成本	(2.7)	(3.6)
總額	80.3	56.4

六、 年度內之所得稅項支出列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
即期 — 中國		
企業所得稅	39.3	88.0
土地增值稅	87.6	79.8
遞延稅項	(82.8)	(25.8)
總額	44.1	142.0

由於本集團於年度內並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零二二年：無）。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備（二零二二年：無）。



## 七、 股息

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二二年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣372,300,000元(二零二二年：盈利港幣4,000,000元)，及截至二零二三年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數1,150,600,000股(二零二二年：1,124,200,000股(經重列))(經調整以反映於二零二三年十月二十六日生效按每十股每股面值港幣0.002元之已發行及未發行本公司普通股及可換股優先股各合併為一股每股面值港幣0.02元之普通股及可換股優先股之基準進行股份合併以及於二零二三年十二月四日完成按每持有一股本公司之合併普通股份及合併可換股優先股股份之各持有人有權收取兩股本公司之合併普通股份(「四海紅利股份」)，且可選擇收取每份名義價值為港幣0.10元的可換股票據(「四海紅利可換股票據」)代替每股四海紅利股份，每份四海紅利可換股票據可轉換為一股本公司之普通股份為基準進行之紅利發行之影響)計算。截至二零二二年十二月三十一日止年度之每股股份之基本盈利亦已經調整以反映以上事件之影響。

## (b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，於往年未償還之可換股票據及於上一個年度未償還之可換股債券對呈列之每股股份盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之盈利/(虧損)金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	<u>140.4</u>	<u>129.7</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.6	0.7
合約成本	2.5	2.2
預付款項	58.5	43.2
按金	0.1	0.1
其他應收款項	<u>4.0</u>	<u>5.4</u>
總額	<u><u>65.7</u></u>	<u><u>51.6</u></u>

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項賒賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.1	0.1
超過一年	1.0	1.2
	<u>1.1</u>	<u>1.3</u>
減值	(0.5)	(0.6)
總額	<u>0.6</u>	<u>0.7</u>

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
無抵押票據(附註(i))	—	156.0
有抵押票據(附註(ii))	468.0	—
其他債項(附註(iii))	847.2	739.2
總額	<u>1,315.2</u>	<u>895.2</u>

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項		
於一年內	847.2	382.2
於第二年	156.0	357.0
於第三至第五年（包括首尾兩年）	312.0	156.0
總額	<u>1,315.2</u>	<u>895.2</u>

- (i) 於二零二二年九月十九日，本公司之全資附屬公司四海國際財務有限公司（「四海國際財務」）發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據（「票據A」），票面年利率為每年香港銀行同業拆息（「HIBOR」）加0.6%。
- (ii) 於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據（「票據B」），票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

- (iii) 其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣490,200,000元(二零二二年：定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣382,200,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二四年十月十二日償還及因而被分類為一項截至二零二三年十二月三十一日止之流動其他債項。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

## 業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)  
羅寶文小姐 (副主席)  
黃寶文先生 (首席營運官)  
梁蘇寶先生 (首席財務官)  
吳季楷先生

### 獨立非執行董事：

龐述英先生  
簡麗娟女士  
李家暉先生，MH  
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二四年三月二十七日