

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，概不會就因本公佈之全部或任何部分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。



# 天譽置業(控股)有限公司

**SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED**

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059 及債券股份代號：5310, 5311,  
5367, 5379, 5567, 5580, 5602, 5626, 5821 及 5855)

截至二零二三年十二月三十一日止年度  
之全年業績公佈

## 全年業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二二年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

## 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	2	1,632,355	2,069,989
銷售及服務成本		<u>(1,716,150)</u>	<u>(2,275,233)</u>
<b>毛損</b>		<b>(83,795)</b>	<b>(205,244)</b>
其他(虧損)/收入及收益—淨額		(23,514)	18,810
銷售及市場推廣開支	4	(170,539)	(175,796)
行政及其他開支	4	(492,571)	(420,042)
投資物業之公平價值變動		(294,500)	(204,447)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損		(928,212)	(1,169,096)
合營企業權益之減值虧損		(20,162)	(20,161)
物業、廠房及設備之減值虧損		(1,000)	(1,669)
貿易應收款項、其他應收款項、訂金及預付款項之減值虧損		(177,598)	(116,670)
應收非控制性權益的款項之減值虧損		(154,429)	(117,028)
持作出售之一家出售附屬公司資產及負債的重新計量虧損		—	(12,093)
按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之金融資產的公平價值變動		—	(249,219)
出售一家附屬公司之虧損		<u>(7,725)</u>	<u>(77,361)</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(2,354,045)</b>	<b>(2,750,016)</b>
應佔合營企業虧損，扣除稅項		—	(3,988)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		—	(641)
財務費用—淨額	3	<u>(1,219,370)</u>	<u>(1,089,734)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	4	<b>(3,573,415)</b>	<b>(3,844,379)</b>
所得稅(開支)/抵免	5	<u>(280,611)</u>	<u>249,690</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(3,854,026)</u></b>	<b><u>(3,594,689)</u></b>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他全面虧損，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		<u>—</u>	<u>(138,674)</u>
本年度全面虧損總額		<u><b>(3,854,026)</b></u>	<u>(3,733,363)</u>
應佔本年度虧損：			
— 本公司擁有人		<u>(3,489,387)</u>	<u>(3,491,272)</u>
— 非控制性權益		<u>(364,639)</u>	<u>(103,417)</u>
		<u><b>(3,854,026)</b></u>	<u>(3,594,689)</u>
應佔本年度全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		<u>(3,489,387)</u>	<u>(3,629,946)</u>
— 非控制性權益		<u>(364,639)</u>	<u>(103,417)</u>
		<u><b>(3,854,026)</b></u>	<u>(3,733,363)</u>
每股虧損			
— 基本及攤薄(以人民幣元列示)	6	<u><b>(0.413)</b></u>	<u>(0.414)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		62,686	112,095
使用權資產		204,928	216,087
投資物業		2,626,600	3,019,134
於合營企業之權益		–	20,162
於聯營企業之權益		–	89,359
按公平價值計入其他全面收益（「按公平價值計入其他全面收益」）的金融資產		75,023	–
發展中物業		4,708,025	–
預付款項	8	352,351	–
遞延稅項資產		194,144	526,251
		<b>8,223,757</b>	<b>3,983,088</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		6,542,436	11,840,893
持作出售物業		2,315,754	2,469,807
貿易應收款項	8	144,934	181,557
其他應收款項、訂金及預付款項	8	3,185,921	5,105,497
合同成本		114,098	282,207
受限制現金		210,811	493,279
現金及現金等值項目		52,694	83,644
		<b>12,566,648</b>	<b>20,456,884</b>
分類為持作出售之出售附屬公司之資產		–	1,525,239
		<b>12,566,648</b>	<b>21,982,123</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	23,768	35,952
應計費用及其他應付款項	10	5,378,536	5,437,758
合同負債		2,739,133	4,165,517
租賃負債		17,507	17,507
銀行及其他借貸	9	7,732,814	6,746,359
應付所得稅		1,731,856	1,620,398
		<b>17,623,614</b>	<b>18,023,491</b>
分類為持作出售之出售附屬公司之負債		–	985,607
		<b>17,623,614</b>	<b>19,009,098</b>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(5,056,966)</b>	<b>2,973,025</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,166,791</b>	<b>6,956,113</b>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	9	<b>4,887,675</b>	4,690,058
租賃負債		<b>212,209</b>	191,715
遞延稅項負債		<b>261,701</b>	367,229
		<u><b>5,361,585</b></u>	<u>5,249,002</u>
<b>淨(負債)/資產</b>		<u><b>(2,194,794)</b></u>	<u>1,707,111</u>
<b>權益</b>			
股本		<b>26,092</b>	26,092
其他儲備		<b>1,824,868</b>	1,717,603
累計虧損		<b>(4,739,937)</b>	(1,143,285)
本公司擁有人 應佔(資本虧絀)/權益		<b>(2,888,977)</b>	600,410
非控制性權益		<b>694,183</b>	1,106,701
<b>(資本虧絀)/權益總額</b>		<u><b>(2,194,794)</b></u>	<u>1,707,111</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 1. 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例(第 622 章)(「香港公司條例」)的披露規定編製。

#### (b) 歷史成本法及呈報貨幣

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，並經重估投資物業及按公平價值計入其他全面收益的金融資產(其按公平價值列賬)作出修訂。

持作出售之出售附屬公司按賬面值及公平價值減去出售成本中較低者列賬。

#### (c) 持續經營基準

綜合財務報表已按適用於持續經營基準之原則編製。該等原則之適用程度視乎是否可持續獲得足夠融資或未來取得可獲利業務及成功實施以下計劃及措施而定。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約人民幣 3,854,026,000 元及本公司擁有人應佔虧損約人民幣 3,489,387,000 元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額及淨負債分別約為人民幣 5,056,966,000 元及人民幣 2,194,794,000 元，本集團的銀行及其他借貸總計約人民幣 12,620,489,000 元，本集團的承擔總計約人民幣 6,593,387,000 元，而本集團的銀行結餘及現金(包括受限制現金)為約人民幣 263,505,000 元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之借貸約人民幣 5,737,281,000 元已逾期或須即時償還，即使當中有若干借貸之原合約償還日期為於二零二三年十二月三十一日之後超過十二個月。此乃主要由於：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團未能根據其借貸及優先票據的相關條款及條件支付本金合共約人民幣 4,852,269,000 元。根據優先票據及債券各自的條款，該等事件構成違約。因此，優先票據及債券的未償還本金總額約人民幣 386,112,000 元已於二零二三年十二月三十一日即時到期及應付，並於二零二四年、二零三一年、二零三二年及二零三四年按原合約還款日期分類為流動負債；及
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，合約還款日期為二零二四年二月十九日之流動有抵押銀行借貸(本金約為人民幣 498,800,000 元)包含一項即時償還條款。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，香港一家銀行就於二零二二年欠繳的尚未償還本金為 340,000,000 港元的銀行借貸及應付利息及違約利息約 114,818,000 港元針對本集團展開若干法律行動。有關銀行借貸主要以位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業（於二零二三年十二月三十一日的賬面金額總計約為人民幣 813,946,000 元）（「已質押物業」）及一家於香港註冊成立的附屬公司（其為持有已質押物業的於中國註冊成立公司的直接控股公司）的 100% 股本權益作為抵押。法律行動包括(i)該銀行在中國提起仲裁，其導致中國廣東省廣州市中級人民法院的法律程序。根據法院命令，賬面金額約為人民幣 326,794,000 元的若干已質押物業已經凍結及扣押，在法院命令存續期間，其被限制轉讓或質押，但施加法院命令將不會阻礙中國附屬公司營運；及(ii)根據各有關貸款協議中所載的權力，按銀行的指示，在香港就本集團一家附屬公司的已質押股份（統稱為「已押記股份」）委任聯席及個別接管人及管理人（統稱為「接管人」），其可能以接管人的名義登記（「接管」）。接管已押記股份可能會導致已押記股份根據有關法律出售予其他第三方買方。於二零二三年十二月三十一日及截至綜合財務報表日期為止，香港訴訟尚未結束，尚未就已質押物業的出售採取或確定任何行動，亦並無就出售已押記股份訂立任何和解協議。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團未能償還本金額為人民幣 498,800,000 元的銀行借款，銀行已啟動相關強制執行情序，執行於二零二三年十二月三十一日本金及應付利息約為人民幣 498,800,000 元及人民幣 45,770,000 元的押記。於二零二三年十二月三十一日，相關已質押資產的賬面金額（包括發展中物業及持作出售物業）分別約為人民幣 1,773,000,000 元及人民幣 1,341,000 元。截至二零二三年十二月三十一日為止，法律程序尚未完成執行。

於二零二三年十一月，本公司已收到按揭及循環貸款尚未償還本金及其累計但尚未支付利息約 242,195,000 港元的接管人的通知，已簽訂正式買賣協議，出售其中一項分類為「物業、廠房及設備」及「投資物業」的辦公室處所及兩個停車位，代價為 145,880,000 港元（相等於約人民幣 132,721,000 元）。此次出售所得款項淨額已用於償還本集團應付的未償還按揭及循環貸款。

於二零二三年十二月三十一日及於綜合財務報表批准日期，不同人士已經對本集團提起訴訟，內容有關償付尚未償還借款、尚未支付建築及日常營運應付款項、延遲交付若干項目及其他事宜，根據法律意見，本集團已經計提撥備以及就或然負債作出相關披露。

上述各項情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問，且本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

有鑑於有關情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源根據持續經營基準繼續經營時，已經仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的融資來源。本集團已經採取若干措施以減輕流動資金壓力，並改善其財務狀況，其中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已經進一步將組織架構扁平化，以減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；
- (ii) 本集團與債權人一直積極溝通，以解決未決訴訟。截至綜合財務報表批准日期為止，本集團與若干債權人已經完成和解安排，有關總額約為人民幣 4,629,000 元；
- (iii) 本集團與其他貸款人一直積極就償還或延長借款進行磋商，截至綜合財務報表批准日期為止，本集團已經出售其若干投資物業及物業、廠房及設備，並制訂若干計劃，以解決借款約人民幣 131,637,000 元(扣除交易成本後)；及
- (iv) 本集團一直積極透過不同渠道尋求新融資或額外資本流入，包括(但不限於)金融機構的新融資、特別借款及支援借款以及出售資產。截至綜合財務報表批准日期為止，本集團已經透過上述渠道為若干項目取得新融資或額外資本。

與此同時，本集團將會繼續實施以下計劃及措施：

- (i) 就包含交叉違約條款之有抵押及無抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (ii) 本集團正物色潛在投資者及與其磋商，以投資本集團所運營的多個項目。
- (iii) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施，通過多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開支。

- (v) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入。
- (vi) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務。
- (vii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。
- (viii) 有關在現階段尚未達成確實結果的訴訟，本集團將會繼續以和解建議達成友好解決。

與此同時，本集團將會繼續跟進尚未完成的債務重組。截至綜合財務報表批准日期為止，進度如下：

- (i) 本公司一直與其法律及財務顧問及聯席臨時清盤人（「**聯席臨時清盤人**」）緊密合作，以制訂可行的債務重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況並保護所有股東的利益。於過去幾個月，本公司、其各債權人及顧問一直在進行建設性溝通，以達成經各方同意的債務重組。
- (ii) 於二零二三年九月二十九日，本集團與各自債權人就債務重組的條款訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）。考慮中的債務重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(ii)提供足夠的財務靈活性及足夠的恢復空間，讓業務穩定下來；及(iii)保護所有股東的權利及權益，並為其爭取價值最大化。建議債務重組的生效日期有待釐定，其須待獲得有關計劃債權人所需大多數的批准，並有待在計劃債權人計劃會議批准以及百慕達法院及香港高等法院批准後，方可作實。

- (iii) 建議債務重組計劃賦予有關計劃債權人權利可將其現有債項申索交換為年期六或七年的票據（「計劃票據」）或到期日延長十年的經修訂中期債券。計劃票據和經修訂中期債券可在各自到期日之前通過以下任何或所有方式償還、贖回、清償和／或抵銷：(a)債轉股；(b)特定資產處置；(c)特定目的公司的債轉股；及(d)變現特定資產處置。有關計劃票據及經修訂中期債券條款的詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日的公佈內。
- (iv) 本集團與聯席臨時清盤人一起，一直與其債權人保持積極溝通，努力儘快獲得足夠數量的相關債權人支持，加入簽署重組支持協議，以儘快完成實施建議債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得所需的計劃債權人支持並完成建議債務重組計劃。

本公司董事已經審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋由合併財務報表的批准日期起十二個月期間。董事認為，有鑑於上述計劃及措施，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量以及上述計劃及措施，本集團將會有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其由二零二三年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為，根據持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

管理層制訂了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍視乎(i)是否可成功完成建議債務重組計劃；及(ii)是否實現上述計劃及措施。

倘若本集團未能完成建議債務重組計劃及實現上述計劃及措施，則可能無法根據持續經營基準繼續經營，並須作出調整，以將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

(d) 採用新的和經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之新及經修訂香港財務報告準則，該等新訂或經修訂準則與本集團自二零二三年一月一日開始的會計期間的綜合財務報表相關且對其強制生效。

香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務公告第 2 號(修訂)	會計政策的披露
香港會計準則第 8 號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號(修訂)	與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號(修訂)	國際稅務改革：支柱二模板規則
香港財務報告準則第 17 號及香港財務報告準則第 17 號(修訂)	保險合同及有關修訂

除下文所披露的影響外，採納上述新及經修訂的香港財務報告準則對本集團本期及過往期間的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載的披露並無產生重大影響。

**香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務公告第 2 號的修訂「會計政策的披露」**

本集團已經於本年度內首次應用修訂。香港會計準則第 1 號「財務報表的列報」已經修訂，以將所有提及「重大的會計政策」的內容替換為「重要的會計政策信息」。如果能夠合理預期將某項會計政策信息與實體財務報表包含的其他信息一同考慮，會影響通用目的財務報表的主要使用者基於這些財務報表作出的決定，則該會計政策信息是重要的。

修訂亦澄清，即使金額並不重要，會計政策信息也可能因相關交易、其他事項或情況的性質而具有重要性。然而，並非與重要交易、其他事項或情況相關的會計政策信息本身均是重要的。如果實體選擇披露非重要的會計政策信息，此類信息不得模糊重要的會計政策信息。

香港財務報告準則實務公告第 2 號「作出重要性判斷」（「**實務公告**」）亦已修訂，以說明實體如何將「重要性的四步流程」應用於會計政策披露及判斷會計政策信息對其財務報表而言是否重要。該實務公告中新增了指引和示例。

應用修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響，但影響到本集團會計政策的披露。

根據修訂內所載的指引，會計政策資料如屬標準化信息或僅僅重複或匯總香港財務報告準則要求的信息，被視為非重要的會計政策資料，不再在綜合財務報表附註中披露，以免模糊在綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

### **香港會計準則第 12 號（修訂）「與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項」**

修訂澄清，香港會計準則第 12 號「所得稅」的遞延稅項初始確認豁免不適用於產生相等的應納稅和可抵扣暫時性差異的交易，例如會導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約及會導致確認退役義務和確認為資產的相應金額的合約。相反，實體必須在初始確認時確認相關的遞延稅項資產和負債，同時所確認任何遞延稅項資產須符合香港會計準則第 12 號「所得稅」規定的可收回性標準。

本集團由二零二三年一月一日起採用修訂，並須就列報的最早比較期間期初起於二零二二年一月一日或之後發生的租賃確認相關的遞延稅項資產及負債，任何累積影響確認為對該日保留溢利的調整。

於應用修訂前，本集團按淨額基準確認租賃產生的遞延稅項資產及負債。依循修訂的要求，於二零二二年一月一日，本集團已經就其使用權資產確認遞延稅項負債，並僅在很有可能應納稅利潤可供用作抵扣可抵扣暫時性差異的範圍內確認遞延稅項資產。會計政策變動追溯調整對比較期間綜合財務報表內項目及金額的影響對綜合財務報表並無產生任何重大影響。

**(e) 尚未生效之經修訂香港財務報告準則**

以下為已頒布但尚未生效且未被本集團提早採用之經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂)	售後租回中之租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂)	負債的流動與非流動劃分以及香港詮釋第 5 號(二零二零年)的相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂)	涉及契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號(修訂)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第 21 號(修訂)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

1 於待定日期或以後開始的年度期間生效。

2 於二零二四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

3 於二零二五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

本集團已經開始評估有關本集團的上述經修訂準則於首次採用時對本集團的有關影響。根據本公司董事所作出的初步評估，管理層預計將不會對本集團的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

**(f) 比較數字**

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度綜合財務報表的列報形式。

## 2. 分類報告

執行董事作為本集團的首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)，審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。收益包括物業銷售、物業管理服務收入、投資物業的租金收入及商業營運。本年度收益包括以下各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售	<b>1,529,952</b>	1,949,149
物業管理服務	<b>81,556</b>	95,258
租金收入	<b>18,352</b>	23,174
商業營運	<b>2,495</b>	2,408
	<b>1,632,355</b>	2,069,989

本集團之經營分類乃策略業務單位，提供不同服務。該等經營分類乃分開管理，因其需要不同的營銷策略。

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值虧損、持作出售之一家出售附屬公司資產及負債的重新計量虧損、應佔聯營公司及合營企業虧損、出售附屬公司之虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配公司淨費用、財務費用—淨額及所得稅開支／(抵免)。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。此乃向本公司之首席營運決策者報告之措施，用以分配資源及評估分類業績。

為了監控分類表現及在分類之間分配資源：

- 除合資企業權益、按公平價值計入損益及按公平價值計入其他全面收益的金融資產、現金及現金等值項目、遞延稅項資產及若干未分配的企業資產外，所有資產均分配至經營分類。
- 除應所得稅、遞延稅項負債、租賃負債及若干未分配的企業負債外，所有負債均分配至經營分類。

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>						
分類收益						
外來收益	1,529,952	81,556	18,352	2,495	-	1,632,355
分類間收益	-	2,120	17,145	-	(19,265)	-
	<u>1,529,952</u>	<u>83,676</u>	<u>35,497</u>	<u>2,495</u>	<u>(19,265)</u>	<u>1,632,355</u>
<b>收益確認的時間</b>						
於某時點	1,529,952	-	-	-	-	1,529,952
隨時間轉移	-	83,676	-	2,495	(2,120)	84,051
來自其他來源的收益	-	-	35,497	-	(17,145)	18,352
	<u>1,529,952</u>	<u>83,676</u>	<u>35,497</u>	<u>2,495</u>	<u>(19,265)</u>	<u>1,632,355</u>
<b>總計</b>						
	<u>1,529,952</u>	<u>83,676</u>	<u>35,497</u>	<u>2,495</u>	<u>(19,265)</u>	<u>1,632,355</u>
<b>分類業績</b>						
	(602,612)	(24,393)	(158)	(2,873)	-	(630,036)
<b>對賬：</b>						
未分配公司淨費用						<u>(115,295)</u>
						(745,331)
聯營公司終止確認的虧損						(14,336)
因違約事項出售投資物業及物業、廠房及設備的虧損						(10,752)
貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損						(21,800)
預付款項之減值虧損	(155,798)	-	-	-	-	(155,798)
應收非控制性權益款項之減值虧損	(154,429)	-	-	-	-	(154,429)
物業、廠房及設備之減值虧損						(1,000)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	(928,212)	-	-	-	-	(928,212)
投資物業公平價值變動	-	-	(294,500)	-	-	(294,500)
於合營企業之權益之減值虧損						(20,162)
出售一家附屬公司之虧損						(7,725)
財務費用－淨額						<u>(1,219,370)</u>
除所得稅前綜合虧損						<u>(3,573,415)</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(15,791)	(171)	(1,774)	(5)	-	(17,741)
發展中物業的增加	918,189	-	-	-	-	918,189
資本開支						<u>3,091</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>						
<b>資產及負債</b>						
<b>資產</b>						
呈報分類資產	17,290,123	40,646	2,635,746	1,243	-	19,967,758
對賬：						
按公平價值計入其他全面收益的金融資產						75,023
遞延稅項資產						194,144
現金及現金等值項目						52,694
未分配企業資產						
— 物業、廠房及設備						46,563
— 其他應收款項及預付款項						187,643
— 受限制現金						210,811
— 其他企業資產						<u>55,769</u>
綜合資產總額						<u>20,790,405</u>
<b>負債</b>						
呈報分類負債	13,368,407	501,152	14,045	1,909	-	13,885,513
對賬：						
遞延稅項負債						261,701
應付所得稅						1,731,856
租賃負債						229,716
未分配企業負債						
— 銀行及其他借貸						7,620,880
— 其他企業負債						<u>(744,467)</u>
綜合負債總額						<u>22,985,199</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>						
分類收益						
外來收益	1,949,149	95,258	23,174	2,408	-	2,069,989
分類間收益	-	14,373	8,911	4,200	(27,484)	-
	<u>1,949,149</u>	<u>109,631</u>	<u>32,085</u>	<u>6,608</u>	<u>(27,484)</u>	<u>2,069,989</u>
<b>收益確認的時間</b>						
於某時點	1,949,149	-	-	-	-	1,949,149
隨時間轉移	-	109,631	-	6,608	(18,573)	97,666
來自其他來源的收益	-	-	32,085	-	(8,911)	23,174
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,085</u>	<u>-</u>	<u>(8,911)</u>	<u>23,174</u>
<b>總計</b>	<u>1,949,149</u>	<u>109,631</u>	<u>32,085</u>	<u>6,608</u>	<u>(27,484)</u>	<u>2,069,989</u>
<b>分類業績</b>	(623,391)	(28,229)	(1,953)	(103)	-	(653,676)
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(130,265)</u>
						(783,941)
貿易應收款項、訂金及其他應收款項之 減值虧損						(116,670)
分類為持作出售之出售附屬公司之資產及 負債的重新計量虧損	(12,093)	-	-	-	-	(12,093)
應收非控制性權益款項之減值虧損						(117,028)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	(1,169,096)	-	-	-	-	(1,169,096)
投資物業公平價值變動	-	-	(204,447)	-	-	(204,447)
按公平價值計入損益之金融資產的 公平價值虧損						(249,219)
應佔合營企業虧損，扣除稅項						(3,988)
應佔聯營企業虧損，扣除稅項						(641)
合營企業權益之減值虧損						(20,161)
出售一家附屬公司部分權益之虧損						(77,361)
財務費用－淨額						<u>(1,089,734)</u>
除所得稅前綜合虧損						<u>(3,844,379)</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(31,083)	(283)	2,938	(1)	-	(28,429)
發展中物業的增加	1,094,277	-	-	-	-	1,094,277
資本開支						507
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>						
<b>資產及負債</b>						
<b>資產</b>						
呈報分類資產	20,520,931	80,665	3,094,908	3,452	-	23,699,956
對賬：						
於合營企業之權益						20,162
遞延稅項資產						526,251
現金及現金等值項目						83,644
未分配企業資產						
— 物業、廠房及設備						75,968
— 其他應收款項及預付款項						202,871
— 受限制現金						493,279
— 其他企業資產						863,080
綜合資產總額						25,965,211
<b>負債</b>						
呈報分類負債	14,601,048	179,458	522,942	3,652	-	15,307,100
對賬：						
遞延稅項負債						367,229
應付所得稅						1,620,398
租賃負債						209,222
未分配企業負債						
— 銀行及其他借貸						6,552,839
— 其他企業負債						201,312
綜合負債總額						24,258,100

### 地域資料

由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

### 主要客戶資料

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上(二零二二年：相同)。

### 3. 財務費用－淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息開支	(1,163,415)	(1,211,290)
租賃負債的利息	(20,494)	(19,361)
加：已資本化金額	124,980	472,505
	<u>(1,058,929)</u>	<u>(758,146)</u>
違約利息	(95,980)	(26,090)
	<u>(1,154,909)</u>	<u>(784,236)</u>
融資活動的匯兌虧損，淨額	(68,006)	(323,661)
	<u>(1,222,915)</u>	<u>(1,107,897)</u>
財務收入：		
銀行利息收入	3,545	18,163
財務費用－淨額	<u>(1,219,370)</u>	<u>(1,089,734)</u>

#### 4. 除所得稅前虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所出售物業成本－包括建築成本、 土地成本及資本化的利息支出	1,639,697	2,191,167
員工成本(包括董事酬金)	111,530	170,737
廣告費用	1,641	53,372
稅項及徵費	58,354	23,267
其他直接成本	43,508	58,899
折舊及攤銷	17,741	28,429
核數師酬金	3,035	2,600
— 審核服務	2,400	2,600
— 非審核服務	635	—
短期租賃付款	2,104	2,226

#### 5. 所得稅開支／(抵免)

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國企業所得稅開支	15,664	6,244
中國土地增值稅開支	38,368	45,293
	54,032	51,537
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	226,579	(301,227)
所得稅開支／(抵免)總額	280,611	(249,690)

本集團須就本集團實體註冊及營運所在司法管轄區產生或取得的溢利，按實體基準繳納所得稅。

### **中國企業所得稅**

本集團就中國大陸業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為 25%。

### **中國預扣所得稅(「預扣所得稅」)**

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有 5% 預扣所得稅稅率的條約優惠。

### **中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的 20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### **海外所得稅**

根據開曼群島及英屬維爾京群島之規則及條例，本集團在該等司法管轄區內無須繳交任何所得稅。

### **香港利得稅**

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 6. 每股虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股基本虧損金額，乃根據本公司擁有人應佔年內虧損及已發行普通股之加權平均數計算(二零二二年：相同)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額，乃根據本公司擁有人應佔年內虧損及就本公司尚未行使購股權及股份獎勵計劃之影響作出調整後之普通股加權平均數計算(二零二二年：相同)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，由於本集團錄得本公司擁有人應佔虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應(二零二二年：相同)。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(3,489,387)</u>	<u>(3,491,272)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之 普通股加權平均數	<u>8,446,331</u>	<u>8,446,331</u>
基本及攤薄(以人民幣元列示)	<u>(0.413)</u>	<u>(0.414)</u>

## 7. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發股息(二零二二年：無)。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
貿易應收款項，總額	<b>164,950</b>	199,537
減：虧損撥備	<b>(20,016)</b>	(17,980)
	<b>144,934</b>	181,557

本集團大部分銷售額來自物業銷售，物業管理服務及租金收入。出售物業所得款項、物業管理服務及租金收入將根據相關買賣協議及租賃合約條款收取。所有貿易應收款項均應收獨立第三方。

於各資產負債表日的根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30 天內	<b>423</b>	18,252
超過 30 天但於 90 天內	<b>186</b>	133
超過 90 天但於 365 天內	<b>623</b>	3,278
超過 365 天	<b>163,718</b>	177,874
	<b>164,950</b>	199,537

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>其他應收款項及按金：</b>		
應收非控制性權益的款項，總額	<b>921,828</b>	1,050,678
減：虧損撥備	<b>(275,402)</b>	(120,973)
	<b>646,426</b>	929,705
向借款人提供之貸款，總額	<b>349,000</b>	349,000
減：虧損撥備	<b>(161,357)</b>	(146,129)
	<b>187,643</b>	202,871
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	<b>409,940</b>	735,273
由政府機構監管銷售所得款項	<b>136,333</b>	411,859
代物業擁有人支付的維修基金	<b>53,224</b>	56,684
發展項目的投標保證金	<b>45,510</b>	45,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之 未繳足資本	<b>96,900</b>	24,900
農民工工資押金	<b>16,547</b>	34,159
其他	<b>162,74</b>	138,400
	<b>921,19</b>	1,446,785
減：虧損撥備	<b>(47,473)</b>	(42,937)
	<b>873,721</b>	1,403,848
	<b>1,707,790</b>	2,536,424
<b>預付款項：</b>		
預付建築成本	<b>918,635</b>	1,030,997
預付稅項及附加費	<b>505,694</b>	994,648
預付擬建造項目款項	<b>561,951</b>	543,428
	<b>1,986,280</b>	2,569,073
減：減值虧損	<b>(155,798)</b>	-
	<b>1,830,482</b>	2,569,073
其他應收款項、訂金及預付款項總計	<b>3,538,272</b>	5,105,497
減：分類為非流動資產的預付款項	<b>(352,351)</b>	-
分類為流動資產的其他應收款項、訂金及預付款項	<b>3,185,921</b>	5,105,497

## 9. 銀行及其他借貸

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行借貸		
— 有抵押	2,632,066	2,648,901
票據／債券		
— 無抵押	1,826,033	1,586,664
其他借貸		
— 有抵押	663,541	1,281,241
— 無抵押	264,406	236,594
減：非即期借貸的即期部分	(498,371)	(1,063,342)
總計	4,887,675	4,690,058
<b>流動</b>		
非流動借貸的即期部分	498,371	1,063,342
銀行借貸		
— 有抵押	956,726	1,045,857
— 無抵押	88,760	—
票據／債券		
— 有抵押	2,148,704	1,862,455
— 無抵押	2,772,901	2,443,518
其他借貸		
— 有抵押	1,256,272	331,187
— 無抵押	11,080	—
總計	7,732,814	6,746,359
總計	12,620,489	11,436,417

10. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項	<b>23,768</b>	35,952
應付建築成本	<b>3,317,972</b>	2,708,306
應計稅項及附加費	<b>772,964</b>	1,458,157
其他應付款項及應計費用		
— 關聯方	—	274,477
— 第三方	<b>1,160,322</b>	834,290
訴訟費用	<b>11,040</b>	8,946
應付供應商之投標款項	<b>28,823</b>	78,880
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金		
— 關聯方	<b>317</b>	213
— 第三方	<b>54,898</b>	57,041
應計薪金及花紅	<b>32,200</b>	17,448
	<b>5,378,536</b>	5,437,758

附註：於各資產負債表日根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30 天內	<b>7,765</b>	8,301
超過 30 天但於 90 天內	<b>4,555</b>	6,531
超過 90 天但於 365 天內	<b>4,717</b>	6,467
超過 365 天	<b>6,731</b>	14,653
貿易應付款項總計	<b>23,768</b>	35,952

## 11. 其他承擔

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就以下項目已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	<u>6,590,016</u>	<u>6,488,407</u>

## 12. 訴訟、撥備及或然負債

除綜合財務報表他處所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，次分包商已針對本集團提起若干訴訟申索，要求立即償還有關建築成本的逾期應付款項（有關總額約為人民幣 795,168,000 元）及逾期罰款約人民幣 17,310,000 元及相應法律費用約人民幣 180,000 元。於二零二三年十二月三十一日，總額約人民幣 774,702,000 元已經確認為應付該等分包商款項，其包括在綜合財務狀況表的其他應付款項。由於上述情況，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團已經在綜合財務報表內進一步確認逾期罰款及利息費用約人民幣 9,428,000 元及相應法律費用約人民幣 180,000 元。

截至綜合財務報表批准日期為止，有關日常營運應付款項、若干項目延遲交付及其他事項的未決訴訟案件有關金額約為人民幣 1,697,290,000 元。本集團亦正在與有關債權人積極溝通，尋求不同方法解決該等訴訟。

## 管理層討論與分析

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### A. 業務回顧

二零二三年，中國房地產市場持續低迷。置業者基於收入預期不穩、房價下跌、政策調整及前景不明朗等因素繼續遠離物業市場，導致開發商普遍遭遇去化困難。儘管政府出台了各種支持政策，開發商依然面對嚴峻的市場融資環境，再融資仍然是舉步維艱，新增融資方面並未出現實際改善，市場大部分同業的資金流動性壓力依然十分巨大。保交樓仍是開發商優先重點工作。

儘管本集團之項目主要位於大灣區及一二線城市，對動盪最具回復能力，然而，在複雜而多變的商業環境中，本公司之物業銷售二零二三年出現大幅下滑。於二零二三年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣 750,000,000 元，較去年下降 51%。市場不景氣對本公司變現其存貨或實行其任何出售資產計劃的能力已經產生重大不利影響。

此外，自二零二二年年初以來，本集團在取得新融資方面並無顯著改善，使本集團目前之流動性限制進一步加劇。

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，本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。本公司已於日期為二零二二年八月十六日、二零二二年十月三十一日、二零二三年二月六日、二零二三年五月二日、二零二三年七月三十一日、二零二三年十月九日及二零二四年二月四日就委任聯合臨時清盤人及呈請進展作出公告。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二零二四年六月七日（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。

於二零二三年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣 750,000,000 元(二零二二年：人民幣 1,500,000,000)。已訂合同之總建築面積涵蓋十四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，其餘將於稍後之二零二四年至二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於二零二三年交付之物業的營業額為人民幣 1,665,000,000 元(二零二二年：人民幣 2,121,000,000 元)，較去年之數字下降 21%。本集團交付了總建築面積 212,000 平方米(二零二二年：268,000 平方米)。本集團已交付十二個(二零二二年：九個)項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、天譽珠海灣、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、南昌天譽鳳凰樾、重慶天譽·智慧城、昆明安寧林溪谷及昆明天譽城。

於本年內，本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
	人民幣百萬元	平方米
廣州天譽半島	26	2,000
中山天譽虹悅	2	—
天譽珠海灣	748	68,000
南寧天譽花園	2	1,000
南寧天譽東盟創客城	71	1,000
南寧檀府·印象	6	3,000
徐州天譽時代城	12	3,000
徐州天譽雅園	37	10,000
南昌天譽鳳凰樾	1	—
重慶天譽·智慧城	63	7,000
昆明安寧林溪谷	389	68,000
昆明天譽城	308	49,000
	<hr/>	<hr/>
二零二三年總計	1,665	212,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## B. 物業組合

截至二零二三年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為 25,000,000 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

於本年內，我們在中國內地持有十七個房地產開發項目，其中七個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們擁有少數權益或屬於我們參與之合營安排項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有十八個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二三年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約 9,900,000 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	累計已交付	實際/預計 竣工年份	本集團所持 實際權益
				建築面積 (附註 a) (平方米)	的可售 建築面積 (平方米)		
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	160,000	127,000	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	-	2026	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	-	2026	98%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	86,000	2020	98%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	298,000	212,000	68,000	2023-25	78%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	960,000	943,000	2016-18	78%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	767,000	2018-26	78%
南寧禮府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	584,000	561,000	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	-	2024-26	98%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	470,000	395,000	381,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	141,000	2021-23	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	538,000	431,000	-	2024-25	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	962,000	474,000	2017-28	98%
重慶天譽林溪府(附註 d)	重慶	住宅和配套商業	-	-	-	-	-
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	240,000	183,000	2022-24	(附註 b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	507,000	389,000	112,000	2022-27	90%
<b>小計—由附屬公司開發</b>			<b>9,948,000</b>	<b>7,089,000</b>	<b>3,918,000</b>		
<b>合作項目(附註 c)</b>			<b>336,000</b>	<b>222,000</b>			
<b>總計</b>			<b>10,284,000</b>	<b>7,311,000</b>			

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 於二零二二年十二月三十日，本集團與獨立買方就出售本公司間接非全資附屬公司重慶之遠地產有限公司 80% 權益（實際權益為 73.73%）訂立買賣協議，上述出售於二零二三年完成。

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%。本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，本集團保留 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，讓本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、訂金及預付款項」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 128,000 平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。工程已經動工。

(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）。截至二零二三年十二月三十一日，整個項目已經竣工及 86,000 平方米已交付予買家。

(6) 天譽珠海灣

本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 298,000 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，而管理層預期於二零二五年完成項目。截至二零二三年十二月三十一日，已經交付可售建築面積合共 68,000 平方米予買家。

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。整個項目已竣工，截至二零二三年十二月三十一日，已經交付可售建築面積合共 943,000 平方米予買家，餘下建築面積為待售或持作營運青創社區「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。

截至二零二三年十二月三十一日，可售建築面積為 767,000 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 280,000 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二零二四年起至二零二六年交付。

(9) *南寧檀府·印象*

本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。整個項目已竣工，截至二零二三年十二月三十一日，已經交付可售建築面積合共 561,000 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。建造工程已展開，並預期於二零二四年至二零二六年交付。

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。整個項目已竣工，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）。截至二零二三年十二月三十一日，已交付可售建築面積其中 381,000 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）。該項目已發展為住宅及配套商業發展項目，而整個項目已竣工，截至二零二三年十二月三十一日，已經交付可售建築面積 141,000 平方米予買家。

(13) 徐州廣譽智慧城

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，並預期於二零二四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。整個項目已竣工。截至二零二三年十二月三十一日，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。

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。截至二零二三年十二月三十一日，可售建築面積合計 474,000 平方米已交付予買方。

(16) *昆明安寧林溪谷*

本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。建造工程已分期竣工。截至二零二三年十二月三十一日，已經交付可售建築面積 183,000 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）。預期建造工程將會於到二零二七年分期完成，截至二零二三年十二月三十一日，可售建築面積 112,000 平方米已交付給買家。

## 2. 合作項目

於二零二三年十二月三十一日，我們的物業組合包括由合資企業共同開發的項目或我們根據相關協議擔任項目經理之項目。該等項目的總建築面積約為 300,000 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 11,700,000 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

本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 3,000,000 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、訂金及預付款項」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，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積 14,700,000 平方米。

## C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧及廣州持有五項投資物業(二零二二年：六項)，總建築面積約為 328,000 平方米，總公平價值為人民幣 2,840,600,000 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。截至二零二三年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣 1,265,000,000 元(二零二二年：人民幣 1,302,000,000 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之甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二三年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣 643,000,000 元(二零二二年：人民幣 657,000,000 元)。

### 3. 廣州天譽半島之停車位

800 個停車位於數年前已出租予一間管理公司，每月收取固定租金，但現時已空置。截至二零二三年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣 470,000,000 元(二零二二年：人民幣 486,000,000 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。於二零二三年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣 415,000,000 元(二零二二年：人民幣 424,000,000 元)。

## 5. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣 47,600,000 元（二零二二年：人民幣 52,100,000 元）。

## D. 業務展望

宏觀方面，不確定性仍將是主題。俄烏戰爭仍看不到終點，美聯儲減息幅度及頻率仍未明確，世界經濟和貿易增長動能減弱，以美國為主的西方國家打壓中國的勢頭亦未減弱，中國發展進入發軔轉型及不確定、難預料因素增多時期。

中國房地產行業方面，政府主要強調「標本兼治化解房地產風險，加快構建房地產發展新模式，推進城中村改造」；需求方面，面對房價及收入等方面的不確定，預計購房者短期內仍需時間審視置業決定，我們對全年置業需求仍難樂觀；供應方面，預計仍將處於逐步縮減階段，以回應市場去化困難，這將有利於房地產供需長期再平衡。發展模式方面，高周轉模式已成過去，新模式預計將仍需時間摸索，以符合高質量發展要求。

地產行業始終是中國經濟的一個主要產業，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。2024 年，集團將繼續沉著應對，化解風險，用好項目白名單支持政策，保障集團運營穩定；用好城中村改造支持政策，推進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，搶抓市場機遇，大力促進現金回籠；同時繼續著力同各方債權人保持積極溝通，推動債務重組工作，以實現債權人及各持份者最大利益。

## 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 1,530,000,000 元（二零二二年：人民幣 1,949,100,000 元）。於本年內，本集團交付物業之建築面積合共約為 212,000 平方米，涉及十二個項目（二零二二年：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、徐州天譽雅園、昆明安寧林溪谷、昆明天譽城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城。

本年度物業銷售之毛損率為 9.0%（二零二二年：毛利率 13.1%）。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及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣 18,300,000 元（二零二二年：人民幣 23,200,000 元）。本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 170,500,000 元，較去年人民幣 175,800,000 元下降 3.0%，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 492,600,000 元（二零二二年：人民幣 420,000,000 元），較去年增加 17.3%。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，以及與本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 137,000,000 元（二零二二年：人民幣 207,400,000 元），其中人民幣 25,400,000 元（二零二二年：人民幣 36,600,000 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 29.56%，並反映在年底員工人數的減少。

## 財務費用－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 1,259,400,000 元（二零二二年：人民幣 1,237,400,000 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 1,134,400,000 元（二零二二年：人民幣 764,900,000 元）乃有關不合資格資本化之一般借貸利息，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 20,500,000 元（二零二二年：人民幣 19,400,000 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 68,000,000 元（二零二二年：人民幣 323,700,000 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 38,400,000 元（二零二二年：人民幣 45,300,000 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 15,700,000 元（二零二二年：人民幣 6,200,000 元），及遞延稅項合共人民幣 226,600,000 元（二零二二年：遞延稅項抵免共人民幣 301,200,000 元）。

## 本年度虧損

本年度虧損約為人民幣 3,854,000,000 元（二零二二年：人民幣 3,594,700,000 元）。

本年度虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣 3,489,400,000 元（二零二二年：人民幣 3,491,300,000 元）及非控制性權益應佔虧損人民幣 364,600,000 元（二零二二年：人民幣 103,400,000 元）。

於二零二三年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本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引致毛虧；(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，以及預付款項和存貨減值增加；(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，本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

		二零二三年	二零二二年
	變動百分比	人民幣千元	人民幣千元
總資產	-19.9%	<b>20,790,405</b>	25,965,211
淨(負債)／資產	不適用	<b>(2,194,794)</b>	1,707,111

本集團之總資產達人民幣 20,790,400,000 元（二零二二年：人民幣 25,965,200,000 元），較去年減少 19.9%。發展中物業之賬面值為人民幣 11,250,500,000 元，是最大資產類別，佔本集團總資產 54.1%。總資產亦包括投資物業人民幣 2,626,600,000 元、持作出售物業合共人民幣 2,315,800,000 元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣 267,600,000 元、其他應收款項、訂金及預付款項合共人民幣 3,538,300,000 元、受限制現金人民幣 210,800,000 元以及現金及現金等值項目人民幣 52,700,000 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，位於百慕達之 Bermuda EY Ltd 的 Joel Edwards 及位於香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited) 的蘇潔儀和劉韻文被任命為聯合臨時清盤人（「**聯合臨時清盤人**」），以低度干預的方式及有限權力進行重組。公司將繼續與債權人保持積極溝通，採取切實可行的措施，凝聚債權人的共識，推動債務重組方案（「**債務重組方案**」）的實施。對於公司提交的呈請，百慕達法院將呈請的聆訊將延期至二零二四年六月七日（百慕達時間）。

## 資本架構與流動性

於二零二三年十二月三十一日，本集團之借貸總額為人民幣 12,620,400,000 元，較二零二二年十二月三十一日之結餘人民幣 11,436,400,000 元增加 10.4%。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。

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（包括在受限制現金內）（「債務淨額」）增加至人民幣 12,555,800,000 元（二零二二年：人民幣 11,340,800,000 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）於年末日二零二三年十二月三十一日減少至人民幣 64,700,000 元（二零二二年：人民幣 95,600,000 元）。

於二零二三年十二月三十一日，流動資產總值為人民幣 12,566,600,000 元（二零二二年：人民幣 21,982,100,000 元），較去年末下降 42.8%。年末之流動負債為人民幣 17,623,600,000 元（二零二二年：人民幣 19,009,100,000 元）。

於二零二三年十二月三十一日，流動比率輕微下降至 0.7 倍（二零二二年：1.2 倍）。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產（主要為待售物業及發展中物業）可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

## 借貸及資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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，以確保本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。於二零二三年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣 7,657,300,000 元（二零二二年：人民幣 7,169,600,000 元）。

於二零二三年十二月三十一日，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 16,500,000,000 元（二零二二年：人民幣 14,900,000,000 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、撥備及訴訟

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本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，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備。管理層正積極與債權人溝通，爭取以協議和解的方式解決訴訟。

## G. 庫務管理

本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。於二零二三年十二月三十一日，本集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣 7,248,600,000 元，佔借貸總額 57.4%。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本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二三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 1.4% 及 1.7%。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 68,000,000 元。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本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本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，當前較為重要的是去化困難及清盤風險。購房者由於樓價下跌、政策轉向及對前景信心不足等原因遠離物業市場，導致發展商難以獲得經營性現金來源。同時公司正在推進境外債務重組，不時面臨投資人的清盤訴訟風險。為緩解上述因素所帶來之風險，管理層特別注重控制財務資源及開發計畫，並積極同投資人保持溝通推進境外債務重組計畫。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

於二零二三年十二月三十一日，連同本公司之兩名執行董事，本集團共聘有 591 名全職員工，其中 106 名於地盤辦事處工作、73 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、412 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，本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，本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。

## J. 持續經營

由於本公司計劃及措施（詳見綜合財務報表附註 2.1(c)）存在多重不確定性的潛在交互作用，可能對合併財務報表產生累積影響，本公司核數師（「核數師」）表示核數師不可能對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見，詳情載於年報的獨立核數師報告之（「不發表意見的基礎」）一節。

## 管理層對不發表意見的立場、觀點和評估

本公司董事已審閱管理層編制的本集團現金流量預測，預測涵蓋自綜合財務報表批准日期起十二個月期間。本公司董事認為，根據綜合財務報表附註2.1(c)所載的計劃及措施，並考慮到本集團營運產生的預期現金流量，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二三年十二月三十一日起十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為按持續經營基準編制綜合財務報表仍屬適當。

儘管如此，管理層承認本集團能否實現下述計劃和措施存在重大不確定性。倘本集團未能實現下述計劃及措施，可能無法持續經營，須作出調整以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，以為可能產生的任何進一步負債作出準備，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在綜合併財務報表中。

然而，就公司管理層採取該等計劃及措施並取得成功及有利的結果，以及事情發展的假設而言，於審計期間核數師無法就持續經營基礎中使用的假設取得充分和適當的審計證據。沒有其他令人滿意的審計程序可供核數師採用以得出使用持續經營假設來編制這些綜合財務報表是否合適的結論。因此，核數師出具了關於持續經營的不發表意見。

考慮到綜合財務報表是由管理層在持續經營的基礎上編制的，其有效性取決於管理層假設下措施的結果，該假設受到多重不確定性的影響，公司管理層與核數師之間對不發表意見沒有分歧。在所有其他方面，核數師認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥善編制。

## 解決不發表意見的行動計劃

本集團已採取若干措施緩解其流動性壓力並改善其財務狀況，包括但不限於以下措施：

- (i) 就包含交叉違約條款之有抵押及無抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (ii) 本集團正物色潛在投資者及與其磋商，以投資本集團所運營的多個項目。
- (iii) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施，通過多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開支。
- (v) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入。
- (vi) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務。
- (vii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。
- (viii) 有關在現階段尚未達成確實結果的訴訟，本集團將會繼續以和解建議達成友好解決。

與此同時，本集團將會繼續跟進尚未完成的債務重組。截至綜合財務報表批准日期為止，進度如下：

- (i) 本公司一直與其法律及財務顧問及聯席臨時清盤人緊密合作，以制訂可行的債務重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況並保護所有股東的利益。於過去幾個月，本公司、其各債權人及顧問一直在進行建設性溝通，以達成經各方同意的債務重組。
- (ii) 於二零二三年九月二十九日，本公司與債權人就債務重組的條款訂立重組支持協議。考慮中的債務重組旨在(a)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(b)提供足夠的財務靈活性及足夠的恢復空間，讓業務穩定下來；及(c)保護所有股東的權利及權益，並為其爭取價值最大化。建議債務重組的生效日期有待釐定，其須待獲得有關計劃債權人所需大多數的批准，並有待在計劃債權人計劃會議批准以及百慕達法院及香港高等法院批准後，方可作實。
- (iii) 建議債務重組計劃賦予有關計劃債權人權利可將其現有債項申索交換為年期六或七年的票據（「計劃票據」）或到期日延長十年的經修訂中期債券。計劃票據和經修訂中期債券可在各自到期日之前通過以下任何或所有方式償還、贖回、清償和／或抵銷：(a)債轉股；(b)特定資產處置；(c)特定目的公司的債轉股；及(d)變現特定資產處置。有關計劃票據及經修訂中期債券條款的詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日的公佈內。
- (iv) 本集團與聯席臨時清盤人一起，一直與其債權人保持積極溝通，努力儘快獲得足夠數量的相關債權人支持，加入簽署重組支持協議，以儘快完成實施建議債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得所需的計劃債權人支持並完成建議債務重組計劃。

公司董事認為，目前的計劃和措施是解決本集團流動資金問題和持續經營的最具商業可行性的計劃和措施。本公司董事及管理層將專注於目前的計劃和措施及其實施，同時在繼續努力解決持續經營問題和不發表意見的同時保持可行的選擇。

### **無法表示意見對本公司財務狀況的影響**

倘本集團未能實現上述計劃及措施及完成建議的債務重組計劃，則可能無法持續經營，而須作出調整以減記本集團資產的賬面值至其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的合併財務報表中。

### **移除不發表意見**

誠如綜合財務報表附註 2.1(c)所述，本公司管理層已採取多項計劃及措施及跟進建議之債務重組，以改善本集團的流動性及財務狀況及重組現有借貸。本公司已就上述計劃和措施與審核委員會及核數師作全面討論。本公司預計於下一個年度審核工作(即截至二零二四年十二月三十一日止財政年度審核工作)可移除不發表意見，惟條件為上述計劃及措施奏效或取得有利的結果。核數師關注的為下列各項於報告日期的狀況和發展：(i)本集團多項違約借貸；(ii)呈請；及(iii)債務重組方案的進展情況。如本集團能解決各項有關事宜至滿意水平，核數師將考慮於本公司未來的核數工作中移除不發表意見。

## 企業管治

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二三年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄 C1 所載之《企業管治守則》之守則條文，但提請注意以下事項：

### 守則條文第 C.2.1 條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生自二零零四年起兼任至今。

為了在董事會層面及管理團隊制定更清晰的職責分工，以確保按照守則條文第條的要求，將本公司董事會的管理與本集團業務的管理更加適當地分開。根據上市規則附錄 C1 所載企業管治守則的守則條文 C.2.1，余先生辭任本公司行政總裁，自二零二三年四月十三日起生效，但仍擔任本公司執行董事及董事會主席，以提供他對董事會的寶貴見解和觀點。金志峰先生已獲委任為行政總裁，自二零二三年四月十三日起生效。

### 董事進行證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「**守則**」)，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄 C3 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，而本公司亦會根據上市規則之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股息

本公司董事會並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發股息。

## 審核委員會

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績已經本公司審核委員會（「**審核委員會**」）審閱。審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表的無法表示意見的意見及關注事項。審核委員會注意到，董事會及管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以完成建議的重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。審核委員會在與獨立審計師討論後審查並同意董事會的立場。

## 大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團之獨立核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司（「**大華馬施雲**」）已同意，本初步公告所載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資產負債表、綜合全面收益表及其相關附註之數額與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。大華馬施雲就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故大華馬施雲對本初步公告並無給予任何保證。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外聘核數師之獨立審計報告摘錄：

### 不表示意見的基礎

#### **有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制**

誠如綜合財務報表附註 2.1(c)所披露，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣 3,854,026,000 元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額及淨負債分別約為人民幣 5,056,966,000 元及人民幣 2,194,794,000 元，貴集團的銀行及其他借貸（統稱為「借貸」）總計約人民幣 12,620,489,000 元，其中約人民幣 7,732,814,000 元於該日起計 12 個月內到期。此外，誠如綜合財務報表附註 2.1(c)及附註 27 所披露，截至二零二三年十二月三十一日，貴集團有若干借貸的若干違約或交叉違約，總額約為人民幣 7,083,728,000 元。誠如綜合財務報表附註 36 所披露，於二零二三年十二月三十一日，貴集團的承擔總計約人民幣 6,593,387,000 元，而貴集團的銀行結餘及現金（包括受限制現金約人民幣 210,811,000 元）總計為約人民幣 263,505,000 元。此外，貴集團已及正因不同理由被多方起訴，誠如綜合財務報表附註 37 所披露，貴集團已就此進一步計提訴訟撥備，並記錄為於二零二三年十二月三十一日的流動負債。

為保護貴公司各債權人的公平合理利益，貴公司已向百慕達最高法院（「百慕達法院」）申請委任「低度干預」臨時清盤人，並提交清盤申請。於二零二二年八月十五日（百慕達時間）在百慕達法庭就上述申請進行聆訊後，已授予公司命令，已任命聯合臨時清盤人，以低度干預的方式及有限權力進行重組。

此外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，香港及中國若干銀行已就銀行借貸向貴集團展開若干法律行動。截至二零二三年十二月三十一日為止，法律程序尚未完成執行。有關詳情在綜合財務報表附註 2.1(c)內披露。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團與各有關債權人訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」），截至綜合財務報表批准日期為止，建議債務重組計劃有待獲得有關計劃債權人（「**計劃債權人**」）所需大多數的批准，並有待在計劃債權人計劃會議批准。

上述狀況顯示存在重大不明朗性，或會導致貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問，因此顯示，彼可能不能在正常營業過程中變現其資產及解除其負債。

誠如綜合財務報表附註 2.1(c)所披露，鑒於上述情況，貴公司董事編製貴集團的現金流預測時已計及若干計劃及措施。持續經營假設的有效性視乎貴公司管理層採取該等計劃及措施能否取得成功及有利的結果，其受到不肯定因素影響，包括 (i) 建議債務重組計劃成功完成；(ii) 成功與銀行協商豁免交叉違約條款；(iii) 成功物色潛在投資者並與其進行磋商以投資貴集團所運營的多個項目；(iv) 成功出售若干商業物業，並適時收回銷售所得款項；(v) 成功實行加快預售及銷售發展中物業及持作出售物業的計劃及措施，並適時收回相關銷售所得款項，及控制行政成本和資本開支；(vi) 解決有關逾期有抵押銀行及其他借貸的未決訴訟，並成功出售已質押物業或已押記股份以償還違約貸款；及(vi) 成功取得其他替代融資。貴公司管理層認為，貴集團可繼續持續經營。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

然而，就有關貴公司管理層採取該等計劃及措施並取得成功及有利的結果，以及事情發展的假設而言，我們無法就持續經營基準所用的假設取得充足及合適的審計證據。我們不能採納其他令人滿意的審計程序，以就使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當得出結論。

倘若貴集團未能達成上述計劃及措施，不一定可繼續按持續經營基準營運，且可能需作出調整以將貴集團資產賬面值撇銷至可收回金額，以就或會產生的任何進一步負債作撥備，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。該等調整的影響並無在該等綜合財務報表內反映。

## 核數師

將在本公司應屆股東週年大會上提呈決議案，重新委任大華馬施雲為本公司核數師。

## 全年業績及年報之公佈

本業績公佈已於本公司網站 (<http://www.skyfame.com.cn>) 及聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 登載。載有上市規則要求的所有有關資料之年報，亦將於適當時候分發予本公司股東（按要求）及在上述網站上登載。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
(已委任臨時清盤人)  
(以重組為目的)  
主席  
余斌

香港，二零二四年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事：余斌先生(主席)及金志峰先生(行政總裁)；一名非執行董事：王凱玲女士；以及三名獨立非執行董事：溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。