



天譽置業(控股)有限公司

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

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

年報  
2023

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理人員簡介	28
企業管治報告書	31
董事會報告書	48
獨立核數師報告	56
綜合全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	64
五年財務概要	208
發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情	209

### 董事

#### 執行董事：

余斌先生(主席)  
金志峰先生(行政總裁)

#### 非執行董事：

王凱玲女士

#### 獨立非執行董事：

溫曉靖先生  
崔元先生  
唐瑜女士

### 公司秘書

黃天波先生

### 審核委員會

崔元先生(主席)  
溫曉靖先生  
唐瑜女士

### 薪酬委員會

唐瑜女士(主席)  
溫曉靖先生  
崔元先生  
余斌先生

### 提名委員會

余斌先生(主席)  
溫曉靖先生  
崔元先生  
唐瑜女士

### 風險管理委員會

溫曉靖先生(主席)  
崔元先生  
唐瑜女士

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

### 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓  
電話：(86-20) 2208 2888  
傳真：(86-20) 2208 2777

### 香港主要營業地點

香港灣仔皇后大道東182號  
順豐國際中心10樓  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

### 股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton, HM 11, Bermuda

### 股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 公司資料

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 債券上市

#### 香港聯合交易所有限公司

本公司之中期債券，股份代號：05821  
(國際證券號碼：XS1130150391)  
本公司之中期債券，股份代號：05580  
(國際證券號碼：XS1323898707)  
本公司之中期債券，股份代號：05626  
(國際證券號碼：XS1397876258)  
本公司之中期債券，股份代號：05310  
(國際證券號碼：XS1525845985)  
本公司之中期債券，股份代號：05367  
(國際證券號碼：XS1558627771)  
本公司之中期債券，股份代號：05855  
(國際證券號碼：XS1142114278)  
本公司之中期債券，股份代號：05567  
(國際證券號碼：XS1304503268)  
本公司之中期債券，股份代號：05602  
(國際證券號碼：XS1341411822)  
本公司之中期債券，股份代號：05311  
(國際證券號碼：XS1525848575)  
本公司之中期債券，股份代號：05379  
(國際證券號碼：XS1558627342)

### 票據上市

#### 新加坡證券交易所有限公司

本公司之274,000,000美元13%計息優先票據  
(國際證券號碼：XS2022224047)  
本公司之附屬公司之292,000,000美元13%計息  
優先票據(國際證券號碼：XS2272702338)

### 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

百慕達法律：  
康德明律師事務所

中國法律：  
廣東聯合發展律師事務所

### 公司網站

<http://www.skyfame.com.cn>

尊敬的各位股東：

本人謹代表天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績回顧與展望。

### 業務回顧

二零二三年，中國房地產市場持續低迷。行業遭受嚴重去化困難，雖政府出臺各類支持政策，但購房者信心依然不足。民營地產公司面臨的融資環境亦未實際好轉。市場整體延續去年以來的下行壓力，行業信心處在低位。行業持續遭遇流動性壓力，保交樓及化解流動性風險依然為行業內頭等大事。

儘管穩健發展一直是本集團的優先策略，但在行業持續低迷的大環境下，本集團唯有盡力而為。二零二三年度，本集團錄得合同銷售額合共人民幣**7.5**億元，同比下降**50%**；交付之物業的營業額為人民幣**16.655**億元，同比下降**21%**，歸屬股東虧損約為人民幣**34.894**億元，與去年相若。

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亦遇到財務困難。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。本公司會繼續刊發相關公告，向本公司股東及潛在投資者提供最新消息。

# 主席報告

## 未來展望

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，十四億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。二零二四年，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。

## 致謝

本人作為本公司董事會主席，亦謹此向全體員工、客戶、供應商及各界商業合作夥伴、債權人及股東在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝！

余斌

主席

香港，二零二四年三月二十八日

### 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**50%**。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（「**聯合臨時清盤人**」）及公司清盤呈請（「**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及二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

## 管理層討論與分析

### A. 業務回顧(續)

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 人民幣百萬元	已交付建築面積 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
二零二三年總計	<b>1,665</b>	<b>212,000</b>

### 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。



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

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a) (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	本集團所持 實際權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	160,000	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%
南寧檀府·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	97%
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	97%
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%
小計—由附屬公司開發			9,948,000	7,089,000	3,918,000		
合作項目(附註c)			336,000	222,000			
總計			10,284,000	7,311,000			

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

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。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (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。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於粵港澳大灣區：(續)

##### (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。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (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。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華南地區：(續)

##### (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。

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於華東地區：(續)

##### (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。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業(續)

於中國西南部地區：(續)

##### (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**328,100**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)。

## 管理層討論與分析

### 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,員工成本減少**33.94%**,主要是年底員工人數減少**29.56%**所致。

## 管理層討論與分析

### E. 財務回顧(續)

#### 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。

### E. 財務回顧(續)

#### 流動資金和財務資源

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

## 管理層討論與分析

### E. 財務回顧(續)

#### 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**17,800,000,000**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，當以外幣計值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。

## 管理層討論與分析

### 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相互作用，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（「不發表意見」），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撥備，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。



### J. 持續經營(續)

#### 管理層對不發表意見的立場、觀點和評估(續)

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。

## 管理層討論與分析

### J. 持續經營(續)

#### 解決不發表意見的行動計劃(續)

- (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合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(「**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。

### J. 持續經營(續)

#### 解決不發表意見的行動計劃(續)

(iv) 本集團與聯合臨時清盤人一起，一直與其債權人保持積極溝通，努力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。

自二零二二年以來，集團已採取某些措施，其中一些措施已於二零二三年成功實施，其中包括：

- (a) 出售重慶之遠地產有限公司合計**80%**權益，其代價將抵銷集團公司應付買方的款項(請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告)；
- (b) 處置位於香港灣仔告士打道**151**號資本中心**14**樓的辦公室，以及兩個位於**3**樓**307**及**308**號停車位。出售所得款項淨額用於償還本公司間接擁有之附屬公司應付本地金融機構的未償還抵押及循環貸款。(請參閱本公司日期為二零二三年十一月三十日的公告)；
- (c) 與債權人簽訂《重組支持協議》，這是擬議債務重組的關鍵進展；
- (d) 與債權人／呈請人對話後，香港特別行政區高等法院於二零二三年八月二十八日頒令駁回公司於香港之清盤呈請(請參閱本公司日期為二零二三年八月二十八日的公告)；
- (e) 根據百慕達最高法院商事法院首席法官的命令，將公司於百慕達清盤呈請的聆訊推遲至二零二四年六月七日(百慕達時間)；
- (f) 從銀行及其他借貸中獲得約人民幣**5.41**億元的貸款；及
- (g) 二零二三年期間持續交付物業。

這些計劃和措施與去年的計劃和措施保持一致，其中一些計劃和措施仍在進行中，需要時間與相關各方進行協商、談判和徵求。由於逾期債務規模較大、涉及各方較多，公司仍需要較多時間與各方溝通並履行相應程序。此外，某些貸款人已對本集團提起法律訴訟，這可能會增加我們執行措施的複雜性和時間安排。當本集團能夠以令人滿意的程度解決這些問題並向核數師提供支持證據時，核數師將考慮在公司即將進行的審計中刪除不法發表意見的情況。

## 管理層討論與分析

### J. 持續經營(續)

#### 董事會(包括審核委員會)對解決免責聲明根本問題的計劃和措施的可行性的看法和評估

這些措施仍在持續實施中，並在去年取得了關鍵的具體進展，如集團於二零二三年九月二十九日與各債權人就債務重組條款簽署了《重組支持協議》，一定程度上反映了債權人對擬議債務重組的支持。在獲得債權人的支持後，本公司董事相信擬議的債務重整有機會成功完成。

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。

審核委員會注意到，董事會和管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問密切合作，以完成擬議的債務重組計劃，旨在解決當前的流動性限制，提高集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。審核委員會同意董事會的觀點和立場。

#### 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。

### K. 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。

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

#### 余斌先生(主席)

59歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。自那時起，彼一直為本公司的控股股東，並於二零二三年四月辭任行政總裁。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾34年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽控股集團有限公司(「廣州天譽」)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。

#### 金志峰先生(行政總裁)

60歲，於二零一九年四月加入本集團，並於二零一九年十月獲委任為執行董事及於二零二三年四月獲委任為行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。金先生持有工商管理博士學位，並為中華人民共和國財政部認證之估值師，及中國資產評估協會會員並持有高級經濟師證書。金先生曾於中國一家全國性資產管理公司擔任高級執行要職，在投資銀行及資產管理方面擁有豐富經驗。於加入本集團之前，彼曾任天利控股集團有限公司(股份代號：00117.HK)執行董事兼行政總裁。

### 非執行董事

#### 王凱玲女士

44歲，大學本科學歷。王女士現時為廣州市融悅商業服務有限責任公司的董事兼總經理，負責珠三角房地產板塊開發運營管理、大灣區產融公司房地產及城市更新板塊的運營管理、及廣東區域重大資產併購等投資管理工作。王女士曾在中國多家房地產公司擔任副總經理職務，主要負責房地產項目的開發管理及三舊項目改造的前策、運營、管理工作；以及海南區域及珠三角地產開發項目投資管理等工作。

## 董事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

#### 溫曉靖先生

46歲，大學碩士學歷。彼現於廣州決勝實業集團有限公司任職副總裁，負責公司房地產板塊的運營管理工作。溫先生曾在國內多家房地產公司擔任管理層職務，於房地產及城市更新、項目投資管理、資產併購、地產項目的開發管理擁有豐富工作經驗。

#### 崔元先生

39歲，大學本科學歷，目前為北京市中倫文德(廣州)律師事務所執業律師，亦是中國註冊會計師協會非執業會員，同時持有中級會計師職稱。他曾擔任世界500強公司的稅務主任(經理級)和中大型民營企業財務負責人，擁有豐富的財務、稅務、法務工作經驗，擅長公司治理、戰略規劃、稅收籌劃以及交易架構設計等。

#### 唐瑜女士

32歲，大學本科學歷。唐女士現時為一家服務公司的聯合創始人，彼專注於運營板塊的綜合管理和公司資源整合。唐女士曾在中國多家房地產公司擔任運營層面的多個職務，主要負責組織、設計和評估投資計劃，進行投資計劃的財務預測和風險分析，建立和維護公司的戰略合作夥伴關係。

### 公司秘書

#### 黃天波先生

38歲，於二零一九年五月加入本集團，並於二零一九年八月獲委任為公司秘書。黃先生持有公司管治碩士學位，為香港公司治理公會會員，並擁有中國上海證券交易所頒發之董事會秘書資格。黃先生在中國境內及香港上市公司之併購重組、公司管治、投資者關係管理及公司合規方面擁有豐富工作經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

#### 林聖杰先生

58歲，為廣州總部副總裁，負責中國境內的所有在岸融資事項。林先生為廣東財經大學財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾33年經驗。林先生於調職本集團之前，於二零零二年一月加入廣州天譽。

#### 陳健文先生

44歲，於二零一八年八月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責中國業務的財務會計、資金運營及稅務工作的規劃和管理。陳先生畢業於中山大學，並持有管理學士學位，為中國註冊會計師、稅務師及國際註冊內部審計師。陳先生曾任職於一間國際四大會計師行，並在多家國內知名上市房地產開發集團公司擔任財務高級管理人員，擁有逾21年財務管理方面之豐富工作經驗。

#### 劉贊女士

47歲，於二零一九年二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責本集團之合同招標和成本管理工作。劉女士畢業於江西理工大學，工程造價管理專業，持有建築工程造價中級工程師職稱證。彼曾於國內知名上市房地產開發集團公司擔任高級管理人員，擁有逾26年招標採購、預決算、合同管理、法務等方面之豐富工作經驗。

# 企業管治報告書

## 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會（「**董事會**」）及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

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》（「**企業管治守則**」），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

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，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。

## 董事會

於二零二三年十二月三十一日，董事會由以下六名董事組成：

### 執行董事

余斌先生 (主席)

金志峰先生 (行政總裁)

### 非執行董事

王凱玲女士

### 獨立非執行董事

溫曉靖先生

崔元先生

唐瑜女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為兩年，並自動續期及須符合本公司第二次經修訂及重列之細則（「**細則**」）內的退任規定。



## 董事會(續)

於二零二三年之董事及委員會成員之出席記錄如下：

	於二零二三年之董事及委員會成員之出席記錄					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東週年／特別大會
於二零二三年內舉行之會議次數	4	4	1	1	1	2
<b>執行董事</b>						
余斌先生(主席)	4/4		1/1	1/1		1/2
金志峰先生(行政總裁)	4/4					2/2
王成華先生(於二零二三年六月二日辭任)	2/2					1/1
<b>非執行董事</b>						
王凱玲女士	4/4					2/2
<b>獨立非執行董事</b>						
溫曉靖先生	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1	2/2
崔元先生	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1	2/2
唐瑜女士	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1	2/2
平均出席率	100%	100%	100%	100%	100%	92.3%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

## 企業管治報告書

### 董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻。其努力確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。所有董事委任均根據是否可取而個別作出。本公司已經從多方面考慮董事會成員多元化，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、人種、專業經驗、技能、知識及服務時間，以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。董事會目前由兩名女性董事和四名男性董事組成。董事認為，公司已在董事會層面實現性別多元化，目標是至少保持目前的女性代表水平。董事會將會在有機會時，在挑選及推薦合適人選供董事會委任時逐步提高女性成員比例。董事會將會確保在達到性別多元化方面取得適當平衡，最終目標為使董事會達到性別平等。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團包括高級管理人員在內的員工隊伍性別比例如下：

指標	於二零二三年十二月三十一日	
	人數	佔員工總數的百分比
男性員工	355	60.07%
女性員工	236	39.93%

在物業開發和物業管理行業，男性員工佔比較高。集團鼓勵工作場所的性別多元化，努力將女性員工比例維持在40%左右。

## 董事會多元化政策(續)

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

### 董事會多元化

職銜	執董		非執董		獨立非執董	
性別	男性				女性	
國籍	中國					
年齡組別	31-40		41-50		51-60	
服務年資	0-5				超過15	
董事數目	1	2	3	4	5	6

執董： 執行董事

非執董： 非執行董事

獨立非執董： 獨立非執行董事

## 董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

# 企業管治報告書

## 持續經營基礎

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相互作用，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（「不發表意見」），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。

### 持續經營基礎(續)

#### 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。

## 企業管治報告書

### 持續經營基礎(續)

#### 解決不發表意見的行動計劃(續)

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合臨時清盤人(「**聯合臨時清盤人**」)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(「**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) 本集團與聯合臨時清盤人一起，一直與其債權人保持積極溝通，努力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。

自二零二二年以來，集團已採取某些措施，其中一些措施已於二零二三年成功實施，其中包括：

- (a) 出售重慶之遠地產有限公司合計**80%**權益，其代價將抵銷集團公司應付買方的款項(請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告)；
- (b) 處置位於香港灣仔告士打道**151**號資本中心**14**樓的辦公室，以及兩個位於**3**樓**307**及**308**號停車位。出售所得款項淨額用於償還本公司間接擁有之附屬公司應付本地金融機構的未償還抵押及循環貸款。(請參閱本公司日期為二零二三年十一月三十日的公告)；

## 持續經營基礎(續)

### 解決不發表意見的行動計劃(續)

- (c) 與債權人簽訂《重組支持協議》，這是擬議債務重組的關鍵進展；
- (d) 與債權人／呈請人對話後，香港特別行政區高等法院於二零二三年八月二十八日頒令駁回公司於香港之清盤呈請(請參閱本公司日期為二零二三年八月二十八日的公告)；
- (e) 根據百慕達最高法院商事法院首席法官的命令，將公司於百慕達清盤呈請的聆訊推遲至二零二四年六月七日(百慕達時間)；
- (f) 從銀行及其他借貸中獲得約人民幣5.41億元的貸款；及
- (g) 二零二三年期間持續交付物業。

這些計劃和措施與去年的計劃和措施保持一致，其中一些計劃和措施仍在進行中，需要時間與相關各方進行協商、談判和徵求。由於逾期債務規模較大、涉及各方較多，公司仍需要較多時間與各方溝通並履行相應程序。此外，某些貸款人已對本集團提起法律訴訟，這可能會增加我們執行措施的複雜性和時間安排。當本集團能夠以令人滿意的程度解決這些問題並向核數師提供支持證據時，核數師將考慮在公司即將進行的審計中刪除不法發表意見的情況。

這些措施仍在持續實施中，並在去年取得了關鍵的具體進展，如集團於二零二三年九月二十九日與各債權人就債務重組條款簽署了《重組支持協議》，一定程度上反映了債權人對擬議債務重組的支持。在獲得債權人的支持後，本公司董事相信擬議的債務重整有機會成功完成。

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。

審核委員會注意到，董事會和管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問密切合作，以完成擬議的債務重組計劃，旨在解決當前的流動性限制，提高集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。審計委員會同意董事會的觀點和立場。

### 不發表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。

# 企業管治報告書

## 持續經營基礎(續)

### 審核委員會及董事的意見

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。

### 董事進行證券交易

本公司已採納其本身的《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》載列的規定標準，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，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之 閱讀材料	出席有關稅法 之研討會
<b>執行董事</b>		
余斌先生(主席)	✓	-
金志峰先生(行政總裁)	✓	-
<b>非執行董事</b>		
王凱玲女士	✓	-
<b>獨立非執行董事</b>		
溫曉靖先生	✓	-
崔元先生	✓	✓
唐瑜女士	✓	-



### 管理董事會及管理本集團日常業務之分工

本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。為遵守企業管治守則的守則條文C.2.1條，金志峰先生已於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁。然後，董事會主席（其負責董事會的管理）與行政總裁（其主理本集團的業務）之角色已按規定劃分並由余斌先生和金志峰先生分別擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。

### 企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))及聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

### 企業管治職能（續）

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

### 薪酬委員會

於二零二三年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生（董事會主席），以及全部三名獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士（薪酬委員會主席）。

# 企業管治報告書

## 薪酬委員會(續)

薪酬委員會之角色及職能為(其中包括)就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議;及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

薪酬委員會於二零二三年四月舉行了一次會議,全部成員均有出席會議。討論內容主要包括審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策。

各董事之薪酬詳情載於本年報第198至199頁之綜合財務報表內。

## 提名委員會

於二零二三年十二月三十一日,提名委員會由四名董事組成:余斌先生(董事會及提名委員會主席),以及全部三名獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。

提名委員會之角色及職能為(其中包括)就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見;至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面);及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

提名委員會於二零二三年四月舉行了一次會議,全部成員均有出席會議。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成;及(ii)推舉退任董事於二零二三年股東週年大會重選。

## 審核委員會

於二零二三年十二月三十一日,審核委員會由三名獨立非執行董事崔元先生(審核委員會主席)、溫曉靖先生及唐瑜女士組成。

審核委員會之角色及職能(其中包括)如下:

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性;
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性;
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現;及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目,以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

### 審核委員會(續)

審核委員會於二零二三年一月、三月、八月和十二月舉行了四次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)考慮及批准委任新核數師；(ii)於提交予董事會批准前，檢閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務報表；(iii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iv)檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；及(v)審閱及討論內部審核部門之二零二三年工作計劃。外聘核數師之代表出席了於二零二三年一月、三月及十二月舉行之會議，以及向委員會成員提交(其中包括)有關審核截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果及截至二零二三年十二月三十一日止的審核工作計劃。審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。特別是在二零二三年三月召開的會議上，審核委員會成員對核數師不發表意見、其對公司財務報表的影響及公司債務重組情況提出了關注。

### 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所於二零二二年九月十九日辭任核數師職務。公司於二零二三年一月十八日已委聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為公司的核數師。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣)
核數服務	2,400,000
非核數服務	635,000
	<u>3,035,000</u>

### 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)發表。

## 企業管治報告書

### 與股東及投資者進行溝通(續)

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「**有關股價敏感資料的保存及披露政策**」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。為促進有效溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東之間的雙向關係及溝通，並設有網站<http://www.skyfame.com.cn>，提供有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新信息給公眾查閱。年內，所有公司通訊及監管公告均由本公司適時刊登於其網站及聯交所網站。董事會認為股東通訊政策於截至回顧年度內有效。

根據自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則第**2.07**條，擴大無紙化制度及以電子方式發布公司通訊規定下，公司已採用以電子方式發布公司通訊(「**公司通訊**」)之安排，該公司通訊是指公司為向其任何證券持有人提供資訊或提醒其採取行動而發布或將要發布的任何文件，包括但不限於**(a)**董事報告、年度帳目以及審計報告副本以及(如適用)財務摘要報告；**(b)**中期報告及其中期報告摘要(如適用)；**(c)**會議通知；**(d)**上市文件；**(e)**通函；及**(f)**委任表格。

所有未來公司通訊的英文版和中文版將在公司網站[www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn)和披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上提供，以代替印刷本。本公司不會向股東發出在公司網站及披露易網站刊登公司通訊的登載通知。本公司鼓勵股東主動留意網站上所有日後的企業通訊的登載情況，並自行瀏覽企業通訊的網站版本。

本公司預定於二零二四年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東**182**號順豐國際中心**10**樓舉行二零二四年股東週年大會。

### 憲章文件

於二零二三年六月六日召開的股東周年大會提呈及通過一項特別決議案，以修訂本公司當時現有的細則，以符合上市規則中保障核心股東的規定及相關已更新之法律條文。

### 股息政策

在審議公司半年度和年度業績的會議上，董事會將決定是否向股東派發股息以及分派的範圍。最高可分配股息金額為本集團當期／年度綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，該分配比例將在董事會考慮其他因素後進行調整，包括當期／年度可供附屬公司分派的利潤和截至財政期間／年度結束日的未分配儲備、集團現金流量預測、外匯管制限制和債權人對借款人的限制。但是，如果在特殊情況下，利潤高於正常水平，董事會可以在必要時提出特別決議，向股東派發更高比例的特別股息。

董事會將在考慮經營環境的變化、現金流量前景和融資安排後重新調整該等股息分配。

### 公司秘書

所有董事均有權獲得公司秘書服務。公司秘書定期向董事會報告和通報公司治理和監督的最新信息，協助董事會主席準備議程，及時、全面地準備和發送會議文件，以確保董事會會議的效率和有效性。

### 股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：

#### 召開股東特別大會的權利

根據細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，按每股一票基準，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務或決議，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內僅能以實體會議形式舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身可按照公司法第74(3)條之規定召開該實體會議。

# 企業管治報告書

## 股東權利(續)

### 在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下(除非公司另有決議)，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

### 公司聯絡詳情

#### 一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(86 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

#### 建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至我們之上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))發送。本公司已經特設電郵信箱([tousu@tianyudc.com](mailto:tousu@tianyudc.com)、[jianyi@tianyudc.com](mailto:jianyi@tianyudc.com))及電話熱線((86) 400-800-1910)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

### 風險管理及內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統，並每年檢討其是否有效。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

### 內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部監控系統是專為提供合理（但非百分百保證）保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括三名獨立非執行董事溫曉靖先生（風險管理委員會主席）、崔元先生及唐瑜女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

風險管理委員會於二零二三年四月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於二零二二年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、監管、營運、財務及流動資金層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)內閱覽。

# 企業管治報告書

## 風險管理及內部監控(續)

### 定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與風險管理委員會、內部審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零二三年十二月三十一日止年度內之成效。

風險管理團隊透過風險管理委員會向董事會報告其所發現可能會對本集團之業務及營運產生潛在影響的高層次風險因素。風險管理委員會將會考慮其對業務之影響及發生之可能性，從而決定預防、避免或減輕風險的風險管理策略。

內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼制訂之二零二三年工作計劃載列將進行審核工作之目標及範圍。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零二三年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及內部監控部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零二三年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。

根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。



本公司董事謹此提呈其截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的青創社區項目提供商業服務。

### 業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第6頁至第27頁之「管理層討論與分析」；以及本集團的環境政策及表現載於單獨的環境、社會及管治報告第4頁至第16頁「A. 環境」一節內。

在截至二零二三年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客（該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響）之間關係的詳情，載於截至二零二三年十二月三十一日止年度單獨之環境、社會及管治報告內「社會」一節中「B1. 僱傭」、「B5. 供應鏈管理」及「B6. 產品責任／客戶服務及私隱」一段內，且按上市規則規定之方式載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

### 分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

### 業績及分派

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第59頁綜合全面收益表。

本公司董事會（「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。

# 董事會報告書

## 股息政策

公司董事會在審核半年及全年業績的會議上，均會決定是否向股東派發股息及派發幅度。分紅上限為期／年內集團的綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，此分派比率會因應董事考慮其他因素(包括：子公司賬上是期／年可分派利潤及帳目財務期間／年度結算日的未分派儲備、集團的現金流預計情況、外匯管理的限制及債權人對借貸方的限制)而有所調節。然而，倘在特殊情況利潤高於一般水平，董事會可因應需要，作特別決議，以較高比率分派特別股息予股東。

董事會不時因應業務環境變化、資金流的展望及融資計劃的考慮而調整上述股息的派送。

## 主要物業

有關本集團發展中物業、持作出售物業及投資物業之詳情分別載於綜合財務報表附註18,19及15。

## 本年度之已發行股份

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

## 可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《1981年公司法》可供分派予股東。於二零二三年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為虧絀人民幣2,228,000,000元(已扣除本公司之實繳盈餘人民幣1,112,200,000元後)。因此，本公司沒有可供現金分派之儲備。然而，根據百慕達《1981年公司法》第40條，本公司之股份溢價賬約人民幣940,900,000元可以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。

## 股票掛鈎協議

除本公司註銷之購股權及獎勵股份(見下文披露)外，本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議。

## 購股權

於二零零五年所採納之舊購股權計劃屆滿後，本公司於二零一五年六月九日採納另一項購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以向合資格參與者提供獎勵及回報，包括本公司董事及本集團僱員。

年內，並無向合資格參與者授出購股權及合計8,550,000份購股權已於僱員辭職時註銷。於二零二三年十二月三十一日，有合共68,249,933份購股權根據二零一五年計劃授出而尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

### 股票掛鈎協議(續)

#### 股份獎勵

於二零一八年七月三日，本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，該計劃的目的為肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及吸引合適人員以進一步發展本集團。除根據股份獎勵計劃之條款提前予以終止外，股份獎勵計劃將自其採納日期起計的十(10)年期間生效及有效。根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時之已發行股份的5%。每名入選僱員根據該股份獎勵計劃可獲授的獎勵股份總數，最多不得超過本公司不時的已發行股本的1%。

根據股份獎勵計劃，合共143,500,000股股份於二零一九年四月二十六日及二零一九年九月二十七日有條件地授予選定僱員，包括四(4)名執行董事，歸屬期為三(3)年，自二零二零年五月一日至二零二二年四月三十日，在完成公司每年設定的某些績效目標後。二零二零年十二月，本集團向員工過戶19,940,000股歸屬股份。於二零二一年一月及二零二一年三月，合共23,097,158股歸屬股份過戶予本集團董事及僱員。此外，於二零二二年六月和二零二二年七月，合共19,250,009股歸屬股份已過戶給本集團的董事和員工。

二零二二年六月二十一日，董事會決議提前終止股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃的條款，存留於信託(按本公司與受託人於二零一八年七月三日簽訂的信託契約(「信託契約」))而成立的)內的剩餘現金、出售退回股票的收益及其他剩餘資金(根據信託契約就適當扣除所有實際及適當處置成本、負債及開支作出後)須於出售後立即匯回本公司。

有關股份獎勵計劃之詳情載於綜合財務報表附註34。

#### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註30及41。

#### 主要客戶及供應商

本集團最大的客戶及五個最大的客戶分別佔本集團年內總收入約1.6%及3.4%。

本集團最大供應商(為項目之總承建商)及五大供應商所佔的總購貨額分別佔本集團年內總購貨額約24.8%及53.6%。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

## 董事會報告書

### 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內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

余斌先生(主席，於二零二三年四月十三日辭任行政總裁)

金志峰先生(於二零二三年四月十三日獲委任為行政總裁)

王成華先生(於二零二三年六月二日辭任)

#### 非執行董事

王凱玲女士

#### 獨立非執行董事

溫曉靖先生

崔元先生

唐瑜女士

根據本公司之經修訂及重列之細則第84(1)條，金志峰先生及溫曉靖先生將於即將舉行之股東週年大會輪值退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

### 控股股東的特定履約責任

根據本公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議的條款，倘若余斌先生及其聯繫人（定義見上市規則）不再(i)直接或透過全資附屬公司間接)合共為本公司已發行股本最少30%或50%（視何者適用而定）權益的實益擁有人；或(ii)為本公司的最大股東；或(iii)本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變（經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅予余先生除外）。於發生控制權變更事項（「控制權變更事項」）。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他款項即時到期及應付。

於二零二三年八月二十二日，一證券商已就宏宇天譽控股有限公司（「宏宇天譽」，於綜合財務報表批准日期，其直接持有51.03%本公司權益）全部已發行股份委任接管人（「接管人」），而宏宇天譽全部已發行股份由樹輝國際有限公司（「樹輝國際」）持有，其全部已發行股份則由余斌先生持有。經本公司書面查詢後，本公司接獲接管人通知，彼等尚未採取任何行動以積極尋找潛在收購方收購宏宇天譽目前持有的本公司控股股份；及彼等尚未與潛在收購方就上述公司股份控股權進行洽談。詳情請參閱公司日期為二零二三年八月二十四日之公告。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報第28至30頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

### 管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（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及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份或相關股份之權益

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生（「余先生」）	本公司	受控制法團之權益	4,309,880,555（好倉）	51.03%
		及／或實益擁有人	4,308,297,221（淡倉） (附註1)	51.01%
金志峰先生（「金先生」）	本公司	實益擁有人	2,994,000（好倉）	0.04%

附註：

- 該等股份包括(i)由余先生直接持有之54,387,334股股份及(ii)由宏宇天譽直接持有之4,255,493,221股現有股份。宏宇天譽全部已發行股本由樹輝持有，而樹輝全部已發行股本由余先生持有。因此，根據證券及期貨條例，余先生被視為於宏宇天譽持有的4,255,493,221股股份中擁有權益。於二零二三年八月二十二日，一證券商已就宏宇天譽（於綜合財務報表批准日期，其直接持有51.03%本公司權益）全部已發行股份委任接管人，而宏宇天譽全部已發行股份由樹輝持有，其全部已發行股份則由余斌先生持有。經本公司書面查詢後，本公司接獲接管人通知，彼等尚未採取任何行動以積極尋找潛在收購方收購宏宇天譽目前持有的本公司控股股份；及彼等尚未與潛在收購方就上述公司股份控股權進行洽談。詳情請參閱公司日期為二零二三年八月二十四日之公告。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二三年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉須知會本公司及聯交所。

## 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益（而須根據上市規則第8.10條予以披露）。

## 主要股東

於二零二三年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV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：

### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數目 (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：

- 宏宇天譽直接持有該4,255,493,221股現有股份。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。於二零二三年八月二十二日，一證券商已就宏宇天譽（於綜合財務報表批准日期，其直接持有51.03%本公司權益）全部已發行股份委任接管人，而宏宇天譽全部已發行股份由樹輝持有，其全部已發行股份則由余斌先生持有。經本公司書面查詢後，本公司接獲接管人通知，彼等尚未採取任何行動以積極尋找潛在收購方收購宏宇天譽目前持有的本公司控股股份；及彼等尚未與潛在收購方就上述公司股份控股權進行洽談。詳情請參閱公司日期為二零二三年八月二十四日之公告。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零二三年十二月三十一日之8,446,331,365股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

## 董事會報告書

### 關連交易

除綜合財務報表附註38內所述交易(其金額單獨低於根據上市規則須作出披露之水平)外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零二三年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

### 優先購股權

細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於本年報第208頁。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

### 獲准許的彌償條文

根據本公司之細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

### 核數師

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審計，而該等截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由大華馬施雲會計師事務所有限公司審計，大華馬施雲會計師事務所有限公司將於即將舉行的年度股東大會上退任，並符合資格重新被委任。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

董事

金志峰

香港，二零二四年三月二十八日





大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍  
尖沙咀廣東道30號  
新港中心1座801-806室

電話 +852 2375 3180  
傳真 +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

大  
華  
馬  
施  
雲  
會  
計  
師  
事  
務  
所  
有  
限  
公  
司

致天譽置業(控股)有限公司(已委任聯合臨時清盤人)(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 股東的獨立核數師報告

### 不表示意見

我們已獲委聘審核載於第59至207頁的天譽置業(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料概要。

我們不就 貴集團的綜合財務報表表示意見。由於我們的報告內「不表示意見的基礎」一節所詳述事項的關係重大，我們不能獲提供充分的適當審計憑據，就該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。就其他方面而言，我們認為，該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 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。

## 獨立核數師報告

### 不發表意見的基礎(續)

#### 有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制(續)

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(vii)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。

### 不發表意見的基礎(續)

#### 有關以持續經營基準編製綜合財務報表的範圍限制(續)

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。該等調整的影響並無在該等綜合財務報表內反映。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

承擔管治責任人士須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核並發出核數師報告。由於我們報告中不發表意見的基礎一節所述之事項，我們未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報表的審核意見提供基礎。

我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

根據香港會計師公會《職業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪緝舫

執業證書編號：P05419

香港，二零二四年三月二十八日

# 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	5	1,632,355	2,069,989
銷售及服務成本		(1,716,150)	(2,275,233)
<b>毛損</b>		<b>(83,795)</b>	<b>(205,244)</b>
其他(虧損)/收入及收益—淨額	6	(23,514)	18,810
銷售及市場推廣開支		(170,539)	(175,796)
行政及其他開支		(492,571)	(420,042)
投資物業之公平價值變動	15	(294,500)	(204,447)
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	18, 19	(928,212)	(1,169,096)
合營企業權益之減值虧損	16	(20,162)	(20,161)
物業、廠房及設備之減值虧損	13	(1,000)	(1,669)
貿易應收款項、其他應收款項及訂金之減值虧損	3.1(b)(iii)	(21,800)	(116,670)
預付款項之減值虧損	21(g)	(155,798)	—
應收非控制性權益的款項之減值虧損	21(b)	(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	24	—	(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	20	—	(249,219)
出售一家附屬公司之虧損	24, 31	(7,725)	(77,361)
<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	16	—	(3,988)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	17	—	(641)
財務費用—淨額	7	(1,219,370)	(1,089,734)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>8</b>	<b>(3,573,415)</b>	<b>(3,844,379)</b>
所得稅(開支)/抵免	10	(280,611)	249,690
<b>本年度虧損</b>		<b>(3,854,026)</b>	<b>(3,594,689)</b>
<b>其他全面虧損，其後可重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外經營業務產生的匯兌差額		—	(138,674)
<b>本年度全面虧損總額</b>		<b>(3,854,026)</b>	<b>(3,733,363)</b>
<b>應佔本年度虧損：</b>			
— 本公司擁有人		(3,489,387)	(3,491,272)
— 非控制性權益		(364,639)	(103,417)
		<b>(3,854,026)</b>	<b>(3,594,689)</b>
<b>應佔本年度全面虧損總額：</b>			
— 本公司擁有人		(3,489,387)	(3,629,946)
— 非控制性權益		(364,639)	(103,417)
		<b>(3,854,026)</b>	<b>(3,733,363)</b>
<b>每股虧損</b>			
— 基本及攤薄(以人民幣元列示)	11	(0.413)	(0.414)

上述綜合全面收益表應與連帶附註一併閱讀。

## 綜合財務狀況表

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	13	62,686	112,095
使用權資產	14	204,928	216,087
投資物業	15	2,626,600	3,019,134
於合營企業之權益	16	–	20,162
於聯營公司之權益	17	–	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	20	75,023	–
發展中物業	18	4,708,025	–
預付款項	21	352,351	–
遞延稅項資產	28	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	18	6,542,436	11,840,893
持作出售物業	19	2,315,754	2,469,807
貿易應收款項	21	144,934	181,557
其他應收款項、訂金及預付款項	21	3,185,921	5,105,497
合同成本	22	114,098	282,207
受限制現金	23	210,811	493,279
現金及現金等值項目	23	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	24	–	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	25	23,768	35,952
應計費用及其他應付款項	25	5,378,536	5,437,758
合同負債	26	2,739,133	4,165,517
租賃負債	14	17,507	17,507
銀行及其他借貸	27	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	24	–	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>

# 綜合財務狀況表

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>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	27	4,887,675	4,690,058
租賃負債	14	212,209	191,715
遞延稅項負債	28	261,701	367,229
		<b>5,361,585</b>	<b>5,249,002</b>
<b>淨(負債)/資產</b>			
		<b>(2,194,794)</b>	<b>1,707,111</b>
<b>權益</b>			
股本	29	26,092	26,092
其他儲備	29, 30	1,848,821	1,717,603
累計虧損	30	(4,763,890)	(1,143,285)
<b>本公司擁有人應佔(資本虧絀)/權益</b>			
		<b>(2,888,977)</b>	<b>600,410</b>
<b>非控制性權益</b>			
		<b>694,183</b>	<b>1,106,701</b>
<b>(資本虧絀)/權益總額</b>			
		<b>(2,194,794)</b>	<b>1,707,111</b>

上述綜合財務狀況表應與連帶附註一併閱讀。

第59至第207頁之綜合財務報表已經由董事會於二零二四年三月二十八日批准及由以下董事代表簽署。

金志峰  
董事

余斌  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價*	以股份為基礎之酬金儲備*	股份獎勵計劃持有之股份儲備*	外匯儲備*	其他儲備*	保留溢利/ (累計虧損)	小計	非控制性權益	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	26,092	940,898	23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	4,227,344	1,392,364	5,619,708
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(3,491,272)	(3,491,272)	(103,417)	(3,594,689)
其他全面虧損	-	-	-	-	(138,674)	-	-	(138,674)	-	(138,674)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(138,674)	-	(3,491,272)	(3,629,946)	(103,417)	(3,733,363)
與擁有人之交易：										
僱員購股權及股份獎勵計劃將已失效購股權從以股份為基礎之酬金儲備重新分配至累計虧損	33, 34	-	-	225	-	-	-	225	-	225
根據股份獎勵計劃將股份轉讓予僱員	34	-	-	(15,400)	17,161	-	(1,761)	-	-	-
取消股份獎勵計劃	34	-	-	(2,746)	85,756	-	(37,524)	(42,699)	2,787	2,787
非控制性權益注資		-	-	-	-	-	-	-	36,750	36,750
轉撥至儲備		-	-	-	-	117,807	(117,807)	-	-	-
部分出售附屬公司	31	-	-	-	-	-	-	-	(142,954)	(142,954)
分派予非控制性權益		-	-	-	-	-	-	-	(76,042)	(76,042)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	26,092	940,898	2,685	-	(132,578)	906,598	(1,143,285)	600,410	1,106,701	1,707,111
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(3,489,387)	(3,489,387)	(364,639)	(3,854,026)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(3,489,387)	(3,489,387)	(364,639)	(3,854,026)
與擁有人之交易：										
將已失效購股權從以股份為基礎之酬金儲備重新分配至累計虧損	33	-	-	(1,360)	-	-	1,360	-	-	-
非控制性權益注資		-	-	-	-	-	-	-	5,662	5,662
出售附屬公司	24	-	-	-	-	-	-	-	(57,218)	(57,218)
非控制性權益退回分派		-	-	-	-	-	-	-	3,677	3,677
轉撥儲備		-	-	-	132,578	-	(132,578)	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日	26,092	940,898	1,325	-	-	906,598	(4,763,890)	(2,888,977)	694,183	(2,194,794)

\* 這些儲備賬戶構成了綜合財務狀況表中的綜合其他儲備約人民幣1,848,821,000元(二零二二年：人民幣1,717,603,000元)。

上述綜合權益變動表應與連帶附註一併閱讀。

## 綜合現金流量表

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
<b>經營業務產生現金流量</b>			
經營業務產生／(所用)之現金		108,327	(2,369,495)
已付中國企業所得稅		(2,116)	(16,134)
已付中國土地增值稅		(8,970)	(83,687)
<b>經營活動產生／(所用)現金淨額</b>	<b>35(a)</b>	<b>97,241</b>	<b>(2,469,316)</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>			
已收取利息		3,545	18,163
部分出售附屬公司所得款項，扣除所出售現金	31	–	224,999
出售附屬公司，扣除出售的現金	24	(39,432)	–
購入物業、廠房及設備	13	(3,091)	(507)
附屬公司非控制性權益還款		13,490	38,372
<b>投資活動(所用)／產生現金淨額</b>		<b>(25,488)</b>	<b>281,027</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>			
償還關聯方現金墊款		–	(4,006)
銀行及其他借貸所得款項	35(b)	541,349	1,838,576
償還銀行及其他借貸	35(b)	(218,575)	(2,441,883)
已付利息及其他借貸成本	35(b)	(448,157)	(673,465)
非控制性權益注資		5,663	36,750
受限制現金減少		–	2,300,000
非控制性權益退回／(支付予非控制性權益)的分派		3,677	(76,042)
<b>融資活動(所用)／產生現金淨額</b>		<b>(116,043)</b>	<b>979,930</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>		<b>(44,290)</b>	<b>(1,208,359)</b>
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		13,340	(30,916)
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		<b>83,644</b>	<b>1,331,042</b>
		<b>52,694</b>	<b>91,767</b>
減：計入分類為持作出售之出售附屬公司之資產之現金及現金等值項目	24	–	(8,123)
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>23</b>	<b>52,694</b>	<b>83,644</b>



## 1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)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；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

於二零二三年八月二十二日，根據本公司最終控股公司樹輝國際有限公司(「樹輝」)作為押記人以中國證券有限公司(「中國證券」)為受益人簽訂的股份押記，誠駿法証及企業重整有限公司的陳良利先生及袁子俊先生已被中國證券委任為本公司直接控股公司宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)全部已發行股份(統稱為「已押記股份」)的聯合及個別接管人。

接管已押記股份可能會導致已押記股份出售予其他第三方買方。本公司董事認為，於二零二三年十二月三十一日，其直接控股公司為宏宇天譽(一家於英屬處女群島註冊成立的私人公司)，而其最終控股公司為樹輝(一家於香港註冊成立的私人公司，並由余斌先生控制)。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

此等綜合財務報表已經由本公司董事會(「董事會」)於二零二四年三月二十八日批准及授權刊發。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要概要

本附註載列於編製綜合財務報表時所採用的重要會計政策資料。除另有說明者外，該等政策已經貫徹應用於各列報年度。財務報表涵蓋本集團，包括本公司及其附屬公司。

### 2.1 編製及呈列基準

#### (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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度，或對綜合財務報表屬重要之假設及估計之範疇，於附註4披露。

#### (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及按公平價值計入損益之金融資產按公平價值列賬作出修訂。

分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債按賬面值及公平價值減去出售成本中較低者列賬，進一步解釋見附註24。

除另有說明外，綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列。所有數值均調整至最接近之千位數，惟另有指明者除外。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.1 編製及呈列基準(續)

##### (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，有關詳情在附註27內披露。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(在下文附註27內所規定的條款及條件的規限下)，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。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

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(於二零二三年十二月三十一日)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的公司的直接控股公司)的**100%**股本權益作為抵押。有關交易的詳情在附註**27(a)(iii)**內披露。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團未能償還本金額為人民幣**498,800,000**元的銀行借貸，銀行已啟動相關強制執程序，執行於二零二三年十二月三十一日本金及應付利息分別約為人民幣**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。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.1 編製及呈列基準(續)

##### (c) 持續經營基準(續)

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，出售其中一項分別分類為「投資物業」及「物業、廠房及設備」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。有關交易的詳情在附註**15(iv)**及附註**27(a)(iv)**內披露。

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貸、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(附註**37**)以及就或然負債(附註**37**)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；

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

- (iii) 本集團與其他貸款人一直積極就償還或延長借貸進行磋商，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，以解決借貸約人民幣**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、特別借貸及支援借貸以及出售資產。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。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.1 編製及呈列基準(續)

##### (c) 持續經營基準(續)

(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合臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)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。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

- (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。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) 本集團與聯合臨時清盤人一起，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。本公司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。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.1 編製及呈列基準(續)

#### (c) 持續經營基準(續)

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。

### 2.2 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。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.2 採用新的和經修訂的香港財務報告準則(續)

#### *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。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要 (續)

### 2.2 採用新的和經修訂的香港財務報告準則 (續)

#### 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。

### 2.3 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>

<sup>1</sup> 於待定期限或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.3 尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

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。

### 2.4 重要會計政策資料

以下為編製綜合財務報表時採用的重要會計政策資料。除另有指明外，此等政策已於所呈列的各年度貫徹應用。

#### 2.4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。

##### 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資公司。倘本公司對被投資公司擁有權力、就被投資公司可變回報承受風險或享有權利，及能夠行使權力影響投資公司可變回報之金額，即對被投資公司擁有控制權。一般而言，控制指對被投資公司相關業務擁有過半數投票權持股。於評估本公司是否控制另一實體時，會考慮是否存在現時可行使或轉換的潛在投票權及其影響。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

當有事實及情況顯示下述附屬公司會計政策所述三項控制權當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其被投資公司有無控制權。

##### 綜合入賬

本集團於取得附屬公司控制權時開始將其綜合入賬，本集團於失去附屬公司控制權時停止將其綜合入賬。具體而言，在本年度購入或出售的附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權之日起包括在綜合全面收益表內，直至本集團不再控制附屬公司之日止。

損益及各項其他全面收益歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益出現虧絀結餘。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.4 重要會計政策資料(續)

##### 2.4.1 綜合基準(續)

###### 綜合入賬(續)

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期使用一致之會計政策編製。於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間交易以及集團成員公司之間之交易結餘及未變現收益均於編製綜合財務報表時對銷。倘集團內公司間資產銷售之未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦會自本集團之角度考量作減值測試。

由二零二一年一月一日起，本集團可按個別交易基準選擇應用可選用集中程度測試，允許簡化評估一組被收購活動及資產是否並非業務。

本集團應用收購法將並非受共同控制之業務合併入賬。就收購附屬公司轉讓的代價為所轉讓資產、對收購對象的前權益持有人所產生負債及本集團所發行股權的公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平價值。業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平價值計量。

收購產生之費用以開支列賬，惟發行股本工具所產生之費用從權益扣除。

於收購業務時，本集團會評估所承擔之金融資產及負債，以按照於收購日期之合同條款、經濟環境及相關條件作出適當分類及指定，包括區分收購對象主合同中之嵌入式衍生工具。

###### 非控制性權益

本集團會按逐項收購基準確認於被收購方之任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的資產淨值，按公平價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部份按收購日期的公平價值計量，除非香港財務報告準則規定以其他計量基準計算。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.1 綜合基準(續)

*不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動*

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司權益持有人進行交易。任何已付代價公平價值與所購買相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額於權益入賬。向非控制性權益出售產生的盈虧亦於權益入賬。

*出售附屬公司*

倘本集團失去附屬公司的控制權，則出售產生的損益根據(i)已收代價公平價值與任何保留投資公平價值的總額與(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認的本集團分佔的分額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式，重新分類至綜合收益表或保留溢利(視情況而定)。

*獨立財務報表*

於附屬公司的投資乃按成本減減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績按本公司已收及應收股息入賬。

倘自相關投資收取的股息超出附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表內所列投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

#### 2.4.2 合營安排

本集團應已將香港財務報告準則第11號應用於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並將其釐定為合營企業。

合營企業指一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營企業之淨資產。共同控制為以合同協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.2 合營安排(續)

於合營企業之投資按權益法入賬。根據權益會計法，該等投資初步以成本確認，其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及計入綜合全面收益表之其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

於合營企業之投資自被投資公司成為合營企業之日起按權益法入賬。在收購於合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資公司可識別資產及負債公平價值淨額的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現收益及虧損以本集團於合營企業之投資為限予以抵銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值。

已收或應收聯營公司及合資企業的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團應佔以權益法入賬投資之虧損等於或超過其於該股權(包括任何其他無抵押長期應收款項)的權益時，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代其他實體承擔責任或支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司及合資企業的投資可能減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註3.1(b)所述政策進行減值測試。

#### 2.4.3 外幣換算

##### (a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務資料內所載項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。此等綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.3 外幣換算(續)

##### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易或項目重新計量估值當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產及負債按年終匯率換算產生的外匯盈虧在損益確認。

有關借貸的外匯盈虧乃於全面收益表之「融資成本·淨額」中呈列。所有其他外匯盈虧於全面收益表之「其他(虧損)/收入及收益-淨額」呈列。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平價值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內確認為公平價值收益或虧損的一部分。

##### (c) 集團公司

採用有別於呈報貨幣的功能貨幣的本集團公司(當中概無擁有超通脹經濟體的貨幣),其業績及財務狀況均按下列方式換算為呈報貨幣:

- 就各資產負債表呈列的資產及負債,按該結算日的收市匯率換算;
- 就本集團公司各綜合全面收益表的收入及開支,均按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期的現行匯率累計影響的合理約值,在該情況下,收入及開支按交易日期匯率換算);及
- 所有由此產生的匯兌差額均在其他全面收益內確認。

收購海外公司所產生的商譽及公平價值調整均視為海外公司的資產及負債,並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益表確認。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.4 物業、廠房及設備

為生產或提供貨品或服務或作行政用途而持有的物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。其後的成本計入資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)，惟僅限於與該項目相關的未來經濟利益有可能流入本集團及該項目的成本能可靠地計量的情況。已替換零件的賬面值取消確認。所有其他維修保養於其產生的財務期間在損益表內扣除。物業、廠房及設備以直線法計算折舊以於其估計可用年內分攤其成本或重估金額減殘值如下：

樓宇	12-30年
傢俬、裝置及設備	2-10年
汽車	3-10年

傢俬、裝置及設備包括以免費店舖裝修形式收到的資產，按其公平價值確認。該等資產及其他租賃物業裝修在其使用壽命與租賃期孰短的期間內折舊，除非實體預期會在租賃期後繼續使用資產，則作別論。

資產的估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，而任何估計變動之影響按預期基準入賬。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註13)。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會自資產的持續使用產生未來經濟利益時取消確認。出售產生的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較而釐定，並於綜合全面收益表內的「其他(虧損)/收入及收益-淨額」內確認。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.4 物業、廠房及設備(續)

在建資產按歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括發展資產直接應佔的支出，包括建造成本、建造期間的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸開支及發展期間產生的專業費用。於完成時，資產會轉撥至物業、廠房及設備之樓宇內。

在建資產不予計提折舊。如資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建資產之賬面值乃即時撇減至其可收回金額(附註13)。

#### 2.4.5 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作收取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由本集團佔用之物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租賃持有之土地及商業樓宇將以投資物業入賬。投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本(如適用))計量。

於初步確認後，投資物業將按公平價值列賬，即外聘估值師於結算日釐定之公開市場價值。建造或發展於未來用作投資物業之物業乃分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠地釐定，則在建投資物業將按成本計量，直至可釐定公平價值為止。公平價值是根據活躍市場價格並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流量預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公平價值計量。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.4 重要會計政策資料(續)

##### 2.4.5 投資物業(續)

有時或會難以可靠地釐定在建投資物業之公平價值。為評估能否可靠地釐定在建投資物業之公平價值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建造合同之條文。
- 完成階段。
- 有關項目／物業是否屬於標準(為市場典型)或非標準類型。
- 落成後現金流入之可靠程度。
- 有關物業特定之發展風險。
- 過往類似建築之經驗。
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公平價值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

公平價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被取消確認。

投資物業的公平價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公平價值變動」。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.5 投資物業(續)

預期投資物業的公平價值將會透過租金收入變現。本集團已經使用與預期收回該等投資物業的方式一致的稅率及計稅基礎計量有關該等投資物業的暫時性差異的遞延稅項。

持作出售已竣工物業於與另一方訂立的經營租賃生效可作為此事之憑證時轉撥至投資物業。物業於轉撥日期的公平價值與其過往賬面值間的任何差額須於損益確認。

#### 2.4.6 非金融資產減值

本集團於各報告期末審閱廠房及設備、具有限使用年期之使用權資產及合同成本之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。

廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額進行個別估計。倘不大可能個別估計資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

此外，本集團評估是否有跡象表明公司資產已減值。倘存在有關跡象，如可識別合理及一致的分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

本集團根據適用準則評估及確認任何與相關合同有關的其他資產減值虧損。屆時，就資產資本化為合同成本的減值虧損(如有)根據賬面值超過代價餘下金額的程度確認，代價為本集團預期收取以換取有關貨品或服務的金額減直接有關提供該等貨品或服務的成本(尚未確認為開支)。作為合同成本的資本化資產其後就評估相關現金產生單位減值，而計入它們所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.6 非金融資產減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於賬面值,則會將資產(或現金產生單位)賬面值降至可收回金額。就無法按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產,本集團比較一組現金產生單位賬面值(包括分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。在分配減值虧損時,減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值,其後則以該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平價值減去處置費用(如可計量),其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分攤至資產的減值損失數額則按單位或現金產生單位組別的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損,則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額,惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度內就資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

#### 2.4.7 租賃

在訂立合同時本集團即評估該合同是否屬於租賃合同或包含租賃部分。倘合同賦予客戶以代價來換取於一段時間內控制使用已識別資產的權利,則該合同屬於租賃合同或包含租賃部分。在客戶有權指示已識別資產的用途及可從該用途獲得實質上所有經濟利益時,控制權即賦予客戶。

##### 作為承租人

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合同而言,本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的合計獨立價格基準將合同代價分配至各項租賃部分。非租賃部分乃根據其相對獨立價格與租賃部分分開處理。然而,對於本集團為承租人的房地產租賃,其選擇不將租賃及非租賃部分分開處理,而是將該等部分作為一個租賃部分入賬。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

租賃條款乃按個別情況磋商，並包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸的擔保。

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(即使用相關資產之權利)。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對短期租賃(即租期為自開始日期起12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免，並對其認為屬低價值之辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

#### 使用權資產成本

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去收到的任何租賃激勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及移除相關資產、恢復相關所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態時產生之成本估計，根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」貼現至其現值(如適用)。

使用權資產乃按成本減任何累計折舊及減值虧損計量(見附註14)，並根據租賃負債之任何重新計量作出調整，惟本集團就因COVID-19相關租金優惠而對租賃負債作出之調整應用可行權宜方法除外。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

##### 作為承租人(續)

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

##### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平價值作初步計量。於首次確認時對公平價值所作之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產之成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日期尚未支付之租賃付款現值確認並計量租賃負債。

租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括實質性固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定之可變租賃付款，使用於開始日期之指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保本集團預期應付之金額；
- 倘本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租期反映本集團正行使終止租賃選擇權)。

反映市場租金率變化之可變租賃付款按於開始日期之市場租金作初步計量。並非視乎指數或利率而定之可變租賃付款並不計入租賃負債使用權資產之計量，而於觸發付款之事件或條件之會計期間確認為支出。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

作為承租人(續)

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款進行調整。倘出現以下情況，則本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買選擇權之評估有變，於此情況下，租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 倘市場租金率於檢討市場租金後變動或根據剩餘價值擔保預期付款變動導致租賃付款變動，於此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量(除非租賃付款因浮動利率變動而變動，則使用經修訂貼現率)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨之項目呈列。

增量借貸利率

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人(透過近期融資或市場數據)取得支付情況與租賃相近的易於觀察的攤銷貸款利率，則集團實體以該利率作為釐定增量借款利率的起步點。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

##### 租賃修改

除本集團就因COVID-19相關租金優惠而對租賃負債作出之調整應用可行權宜方法外，倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合同之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理之租賃修改，在租賃修改之生效日，本集團根據修改後租賃之租賃期，通過使用修改後之貼現率對修改後之租賃付款額進行貼現以重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產之賬面值作出相應調整，以對租賃負債進行重新計量，或倘若使用權資產之賬面值已經減至零，則記入損益。

##### COVID-19相關租金優惠

本集團選擇就因COVID-19大流行之直接後果而產生，且符合以下所有條件之租金優惠應用可行權宜方法，不去評估有關變動是否租賃修改：

- 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接該變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前之付款；及
- 其他租賃條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法之承租人按與在租賃付款變動並非租賃修改之情況下應用香港財務報告準則第16號「租賃」將變動入賬相同之方法，將租金優惠產生之租賃付款變動入賬。租賃付款之寬減或豁免以可變租賃付款入賬。相關租賃負債會作調整，以反映獲寬減或豁免之金額，而相應調整則於事件發生期間在損益確認。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.7 租賃(續)

##### 作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨出售價格基準將合同代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃作為融資租賃入賬。

本集團並無其作為出租人的任何融資租賃。

#### 2.4.8 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合同條文的訂約方時確認。

除初次根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合同產生之貿易應收款項外，金融資產和金融負債在初次確認時會以公平價值進行計量。交易費用會直接歸屬於購置或發行金融資產和金融負債。

##### 金融資產

所有常規買賣的金融資產均按買賣日期／結算日期基準確認及終止確認。常規買賣指為需要於市場規則或慣例設定之時限內交付資產之金融資產買賣。

##### 金融資產之分類和後續計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤餘成本、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」)及按公平價值計入損益計量。

本集團基於資產合同現金流量特點及本集團管理資產的業務模式評估金融資產的分類及計量。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產之分類和後續計量(續)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產之目的是收取合同現金流量之業務模式內；及
- 合同條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平價值計入其他全面收益計量：

- 目的是收取合同現金流量及銷售之業務模式內持有之金融資產；及
- 合同條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息(「僅為支付本金及利息」)。

所有其他金融資產其後按公平價值計入損益計量，但在初次應用香港財務報告準則第9號／初次確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於買方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平價值變動。

倘金融資產為(i)可能由收購方支付作為業務合併之一部分之或然代價(倘香港財務報告準則適用)；(ii)持作買賣；或(iii)指定按公平價值計入損益列賬，金融資產被分類為按公平價值計入損益列賬。

倘一項金融資產符合以下條件，則將該金融資產分類為持作買賣：

- 其主要收購作於不久將來出售用途；或
- 其於初步確認時為本集團一併管理且具有近期實際短期獲利模式之已識別金融工具之組合之一部分；或
- 其為並非指定及用作對沖工具之衍生工具。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產之分類和後續計量(續)

此外，本集團可以不可撤回地指定按公平價值計入損益列賬之方式計量須按攤銷成本計量或透過其他全面收入按公平價值列賬之金融資產，前提是此舉能消除或大幅減少會計不一致之情況。

##### 攤銷成本計量之金融資產

攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量並須進行預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)評估。

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入利用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產的賬面總額應用實際利率的方式計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下一個報告期間起透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率的方式確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再出現信貸減值，則自確定金融資產不再出現信貸減值後的報告期間開始起的利息收入乃透過對資產的賬面總額應用實際利率的方式確認。

實際利率法乃計算有關期間之金融資產或金融負債攤銷成本及利息收入及利息開支分配之方法。實際利率為透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收付款(包括構成實際利率不可分割部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

自本集團日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他(虧損)/收入及收益—淨額。

##### 根據預期信貸虧損模型進行減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產(包括貿易應收款項、合同資產按金、其他應收款項及銀行結餘)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信用風險自初步確認以來的變動。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

存續期預期信貸虧損指於相關工具的預計年內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃基於本集團過往信用損失經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直確認簡易法，並就來自香港財務報告準則第15號範圍內的交易之貿易應收款項及合同資產記錄存續期預期信貸虧損(如有)，就具有重大餘額之債務人而言，該等資產之預期信貸虧損將進行個別評估。

就其他金融資產而言，本集團於信貸風險自初步確認以來出現大幅增加時確認存續期預期信貸虧損。另一方面，倘金融資產之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團按相當於12個月預期信貸虧損之金額確認該金融資產之虧損撥備。對存續期預期信貸虧損應否確認之評估乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險大幅增加，而非根據證明金融資產於報告日期出現信貸減值或實際發生違約之憑據。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，本集團將截至報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。作出此評估時，本集團考慮合理可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力取得之前瞻性資料。所考慮之前瞻性資料包括自經濟專家報告、財務分析、政府機構獲得之本集團債務人經營所在行業之未來前景以及對與本集團核心經營業務有關之實際及預測經濟資料之多個外部來源之考慮。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險之外部市場指標嚴重轉差(例如債務人之信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力出現重大下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人之經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 導致債務人履行其債務責任之能力出現重大下降之債務人監管、經濟或科技環境之實際或預期重大不利變動；及
- 逾期資料。

不論上述評估之結果如何，當合同付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險則屬自初步確認以來有大幅增加，除非本集團擁有合理可支持資料展示相反情況。

取決於金融資產之性質，對信貸風險顯著增加之評估乃按個別基準或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融資產乃按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)分組。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期釐定為具較低之信貸風險，本集團假設金融工具之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。本集團於具有「投資級」(按全球理解之釋義)之內部或外部信貸評級時，認為其金融工具之信貸風險較低。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監察用於識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適當情況下對其作出修訂，以確保該等標準能在有關金額逾期前識別信貸風險之大幅增加。

##### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或得自外部來源之資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款，本集團認為(未計及本集團所持任何抵押品)違約事件即告發生。

不論上文所述，本集團認為如金融資產逾期超過90日，違約事件即告發生，除非本集團有合理及可支持資料顯示更加滯後之違約標準更為恰當。

##### (iii) 出現信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人之重大財務困難；
- 違反合同(例如違約或逾期事件)；
- 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合同理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮之優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財務困難而消失。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (iii) 出現信貸減值金融資產(續)

於評估借款人支付信貸義務之可能性時，本集團會同時考慮定量及定性指標。定性指標(例如違反契約)及定量指標(例如逾期狀況以及就同一交易方之另外責任不作出付款)乃本分析之關鍵輸入數據。本集團使用內部生成或自外部資源獲得之各種資料評估信貸減值。

本公司可能無法識別單一分散事件，相反，若干事件所產生之綜合影響可能導致金融資產發生信貸減值。本集團於各報告日期重新評估按攤銷成本計量之金融資產是否發生信貸減值。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難，且無實際收回可能(例如對手方已處於清盤狀態或已進入破產程序，或就應收貿易款項而言，當金額已逾期超過兩年(以較早發生者為準))，則本集團撤銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷之金融資產可能仍須根據本集團之收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益中確認。

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。就違約風險而言，對金融資產而言，其透過於報告日期之資產總賬面值呈列。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合同應付本集團之所有合同現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量之間的差額，並按於初步確認時釐定之實際利率貼現。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據預期信貸虧損模型進行減值(續)

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

倘按集體基準計量存續期預期信貸虧損，以處理於個別工具層面出現信貸風險顯著上升之證據尚未獲得之情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具之性質(即本集團之貿易應收款項、按金及其他應收款項各自作為單獨組別評估)；
- 逾期情況；及
- 外部信貸評級(如有)。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合同期間。

管理層定期檢討分組方法，以確保各組別之組成項目繼續具有相似之信貸風險特徵。

倘本集團已於前一個報告期間計量一項金融工具之虧損撥備為相等於存續期預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合存續期預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月預期信貸虧損金額。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量之合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一個實體之情況下，本集團才會終止確認一項金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制獲轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留獲轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認完全按攤銷成本計量之金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額間之差額於損益中確認。

##### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具按合同安排內容以及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 金融負債

金融負債為交付現金或另一金融資產或與另一實體交換金融資產或金融負債之合同責任，有關交付或交換乃根據可能對本集團不利之條件，或須用或可用本集團自身股本工具進行結算之合同(且屬本集團有責任或可能有責任交付可變數量自身股本工具之非衍生合同)進行，或按將或可能以固定金額之現金(或另一金融資產)交換本集團自身股本工具以外之方式進行結算之就自身股本之衍生合同進行。

本集團於初步確認時將其金融負債分類為按公平價值計入損益列賬之金融負債、貸款及借貸，或指定作有效對沖之對沖衍生工具(如適用)。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債(續)

所有金融負債初始按公平價值確認，而貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

其後按攤銷成本計量之金融負債

於初步確認後，金融負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量。除非貼現影響屬不重大，則按成本列賬。

財務擔保合同

財務擔保合同指發行人須於持有人因指定債務人未能根據債務工具條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合同。

由集團實體發出之財務擔保合同於擔保發出時即確認為金融負債，初步按公平價值計量並就發行擔保直接應佔之交易成本作出調整。初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合同：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 根據收入確認政策，於擔保期間內，初始確認之金額減(倘適用)確認之累計攤銷。

財務擔保之公平價值釐定為債務工具所需合同付款與無擔保情況下所須付款之現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方之估計金額。

終止確認金融負債

本集團僅於本集團之責任解除、註銷或屆滿時，終止確認金融負債。被終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.8 金融工具(續)

##### 抵銷金融工具

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關於資產及結付有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有可強制法定執行權利必須不得取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在倘本公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下可強制執行。

#### 2.4.9 貿易應收款項

貿易應收款項乃就於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘若收回貿易及其他應收款項的時間為一年或以下(或業務的正常營運周期(如屬較長時間))，則有關貿易及其他應收款項乃分類為流動資產，否則乃呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟如包括重大融資部分，則按公平價值確認。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合同現金流量及因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.4.10 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中自供應商取得貨品或服務而支付的責任。倘款項須於一年或以下(或於業務的正常營運週期(如屬較長時間))支付，則貿易及其他應付款項乃分類為流動負債，否則將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.4.11 借貸及借貸成本

借貸初步按公平價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利息法於借貸期間在損益確認。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.11 借貸及借貸成本(續)

就設立貸款融資支付的費用乃確認為該貸款的交易成本，惟以部分或全部融資很有可能將獲提取為限。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至出現提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資很有可能將獲提取，則該項費用乃資本化為流動資金服務的預付款項，並按其有關的融資期內攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟本集團擁有無條件權利以將償還負債的期限延遲至報告期末後至少12個月除外。

與合資格資產(即需要一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建造或生產直接應佔之一般及特定借貸成本，乃加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

就特定借貸於撥作其於合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用及以作為利息成本調整為限而自外幣借貸產生的匯兌差額。屬於調整利息成本的匯兌收益及虧損包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該等金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當建造合資格的資產的時間超過一個會計期間時，合資格作資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。已資本化的匯兌差額總額不能超過於本報告期末按累計基準產生的匯兌差額總淨額的金額。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.12 發展中物業及持作出售已竣工物業

在日常業務過程中持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的若干土地及若干物業、廠房及設備的資本化折舊、以及開發成本總額、物料及供應品、工資的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。發展中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。其他開支包括(a)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(b)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

於完工時，該等物業轉撥至持作出售物業。成本使用加權平均法計算。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

發展中物業乃分類為流動資產，惟完成相關物業發展項目之建築期預計超過正常營運週期除外。

倘為本集團完成開發之物業，成本乃透過攤分未售物業應佔開發項目之開發成本總額而釐定。已竣工持作出售物業之成本由全部購買成本、兌換成本及將存貨達致現時所在地及狀況所產生之其他成本構成。

持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

#### 2.4.13 現金及現金等值項目以及受限制現金

現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

有限制用途的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等值項目。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.14 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

確認為撥備的金額為於報告期末履行現時責任所需代價的最佳估計，當中已考慮涉及責任的風險及不確定因素。倘撥備使用履行現時責任所需估計現金流量計量時，則其賬面值即為按預期需要清償責任的開支的現值，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

倘支付撥備所需部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，應收款項於本集團將實際上確定獲得退款及能可靠估計應收款項的金額時確認為資產。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

#### 2.4.15 股本

普通股乃分類為權益。發行新股份直接應佔的增量成本乃在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

倘本集團任何實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收代價於扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.16 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

本集團為其僱員(包括本公司董事)及其他合資格參與者之薪酬營運購股權計劃。

為換取授予任何購股權的僱員服務乃按其公平價值計量並確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權之公平價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

倘歸屬條件適用，為換取授予任何購股權的所有服務最終於歸屬期於損益確認為開支，或當所授出之購股權即時歸屬，則於授出日期全數確認為開支，並導致權益內之「以股份為基礎之酬金儲備」相應增加。倘服務或非市場表現條件適用，則按對預期歸屬之購股權數目之最佳估計於歸屬期內確認開支。就預期歸屬之購股權數目作出假設時，須計及非市場表現及服務條件。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目有別於過往估計，須於其後修訂估計。修訂原有估計的影響(如有)於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，並相應調整以股份為基礎之酬金儲備。

對於於授出日期即時歸屬的購股權，所授出購股權的公平價值即時於損益支銷。

於行使購股權時，過往於以股份為基礎之酬金儲備確認之金額及已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本，最多為已發行股份面值)將重新分配至股本，而任何超出金額入賬為股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期時仍尚未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.16 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

倘授出之購股權被註銷，則視為已於註銷日期歸屬，而尚未就有關授出確認之任何開支，均會即時確認。此包括非歸屬條件在本集團或僱員控制範圍內但尚未達成之任何授出。

#### 2.4.17 僱員福利

##### (a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

##### (b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.18 收入確認

本集團確認收入，以說明按反映實體預期可用以交換約定服務之代價的金額向客戶移交該等服務。本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約之同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團履約並無創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有權強制執行收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶取得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

履約責任完成進度之計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約責任表現之其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移之價值；或
- 按本集團為完成履約責任之付出或投入。

倘合同涉及多項服務，交易價將按獨立售價分配予各履約責任。倘該等售價未能直接可予觀察，則按預期成本加利潤作出估算。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.4 重要會計政策資料(續)

##### 2.4.18 收入確認(續)

合同資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，其按照香港財務報告準則第9號評估預期信貸虧損。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合同負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與合同相關之合同資產及合同負債以淨額基準記賬。

##### 取得合同之增量成本

取得合同之增量成本是本集團為獲得與客戶簽訂之合同而產生之成本，如果未取得合同，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本(銷售佣金)，則會將該等成本確認為資產。確認之資產隨後按與該資產之相關貨品或服務轉移至客戶一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本原可在一年內悉數攤銷至損益，則本集團會採用可行權宜方法支銷所有取得合同之增量成本。

##### 融資部分

自客戶付款至所承諾物業或服務轉移予客戶期限超過一年的合同，銷售已竣工物業的交易價格及所得收入金額乃就融資部分之影響(如屬重大)作出調整。

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.18 收入確認(續)

##### 融資部分(續)

##### (a) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，且並無可強制執行權利以要求客戶就至今已完成履約而付款，則收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

於收入確認日期前從買方收取的訂金及分期供款計入綜合財務狀況表流動負債項下之合同負債，而不確認為收入。

##### (b) 物業投資

投資物業租金收入乃以等額分期於租約所涵蓋的會計期間在損益中確認，惟倘另一基準更能反映使用租賃資產所賺取的利益模式則除外。所授予的租賃優惠乃於損益內確認，作為應收淨租賃付款總額的一部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

### 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

#### 2.4 重要會計政策資料(續)

##### 2.4.18 收入確認(續)

###### 融資部分(續)

###### (c) 物業管理

由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收入於提供服務的會計期間確認。本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收入。因此，收入按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

###### (d) 商業營運

商業營運產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

###### (e) 其他來源

按攤銷成本計量之金融資產之利息收入乃按累計基準，於金融工具之預計年期或較短期間(倘適用)使用實際利率法將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值，而於綜合全面收益表之「其他(虧損)/收入及收益-淨額」中確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.19 所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，惟以其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關為限。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司以及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估須就適用稅務法規作出解釋的情況下報稅表所呈報狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，這視乎哪種方法能更好地預測不確定性如何解決。

##### (b) 遞延所得稅

###### 內部基準差異

遞延所得稅乃採用負債法按資產及負債的稅務基礎與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

###### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.19 所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅(續)

###### 外部基準差異(續)

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

##### (c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

#### 2.4.20 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。擬派的末期股息於綜合財務報表附註中披露。

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

#### 2.4.21 公平價值計量

本集團於每個報告期末時計算其金融工具的公平價值。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.21 公平價值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中，所有以公平價值計量或披露的資產及負債，已根據對整體公平價值計量而言屬重大的最低層輸入數據，按下列公平價值等級分類：

第1級： 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第2級： 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第3級： 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(根據對整體公平價值計量而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

#### 2.4.22 關聯方

a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親家庭成員與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員的成員。



## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.22 關聯方(續)

b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業及另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連的實體的僱員福利而設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所識別的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對實體有重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本公司母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指該人士與該實體進行往來時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。

# 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

## 2. 綜合財務報表編製及呈列基準以及重要會計政策資料概要(續)

### 2.4 重要會計政策資料(續)

#### 2.4.23 持作出售之非流動資產

當非流動資產及出售組別的賬面值將主要通過一項出售交易(而非通過持續使用)收回時，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及當非流動資產(或出售組別)可按其現狀即時出售時，方被視為符合本條件。出售組別是指在單次交易中同時出售的一組資產，以及會在該交易中轉移、與該組資產直接相關的負債。管理層必須對出售作出承諾，預期應自分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成的出售。

當本集團承諾的出售計劃涉及失去某附屬公司的控制權時，不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司的非控制性權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述分類為持作出售的條件時會分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按其之前賬面值及公平價值減出售成本之較低者計量。按公平價值列賬之遞延稅項資產、僱員福利所產生資產、金融資產及投資物業等資產繼續根據附註3其他部分所載政策計量。

重新計量虧損乃按資產(或出售組別)初始或其後撇減至公平價值扣除出售成本確認。收益乃按資產(或出售組別)的公平價值減出售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的任何累計減值虧損。於非流動資產(或出售組別)的出售日期以前先前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期時獲確認。

非流動資產(包括該等為出售組別一部分者)在獲分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別的負債應估利息及其他開支將繼續予以確認。分類為持作出售之非流動資產及分類為持作出售之出售組別資產於綜合財務狀況表與其他資產分開呈列。分類為持作出售之出售組別之負債於綜合財務狀況表與其他負債分開呈列。

### 3. 財務風險管理目標及政策

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險（包括匯兌風險、現金流量及公平價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求確保擁有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

由於董事認為本集團面對之市場風險維持於低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具以進行對沖。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

#### 3.1 財務風險因素

##### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

外匯風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

本集團的業務主要以人民幣進行。本集團有交易貨幣風險。該等風險自本集團實體以功能貨幣以外貨幣進行融資及經營活動而產生。於二零二三年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等值項目以及受限制現金、銀行及其他借貸，按港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。

於報告期末，本集團各有關實體以功能貨幣以外貨幣計值的本集團貨幣資產／（負債）的賬面值如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及現金等值項目以及受限制現金		
— 美元	1,405	5,073
— 港元	24,858	54,281
銀行及其他借貸		
— 美元	(4,755,322)	(4,162,139)
— 港元	(2,493,232)	(2,268,104)

# 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

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表列示本集團除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變):

	二零二三年		二零二二年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損減少/ (增加) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損減少/ (增加) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	190,158	4%	166,283
倘美元兌人民幣轉強	4%	(190,158)	4%	(166,283)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	98,735	4%	88,553
倘港元兌人民幣轉強	4%	(98,735)	4%	(88,553)

敏感性分析乃於假設外匯匯率變動於報告日期發生及所有其他變量維持不變後釐定。所呈列之變動指管理層估計外匯匯率於直至下一個年度報告日期止期間之合理可能變動。

##### (ii) 現金流量及公平價值利率風險

利率風險與金融工具之公平價值或現金流量因市場利率變動而波動之風險有關。本集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。

本集團之利率風險主要源自按浮息及定息計息之銀行存款以及銀行及其他借貸。本集團分別因按浮息及定息計息之銀行及其他借貸面對現金流量利率風險及公平價值利率風險。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量及公平價值利率風險(續)

本集團通過持續監測其利率狀況以管理利率風險。本集團並未使用任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，假設所有其他因素維持不變，估計假如利率整體上調／下調50個基點，將導致本集團之年度利息支出增加／減少約人民幣13,160,000元(二零二二年：人民幣13,245,000元)。所假設變動對本集團權益內其他項目並無影響。

利率之假設變動乃經觀察現行市況後被視為合理可能出現之變動，並為管理層對未來十二個月期間利率之合理可能變動之評估。

計算乃依據各期間市場平均利率變動及於各報告日所持對利率變動敏感度高之金融工具作出。所有其他因素保持不變。截至二零二二年十二月三十一日止年度之敏感度分析乃按相同基準編製。

#### (b) 信貸風險

信貸風險指本集團的交易對手方因未履行其合同義務而導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自現金及現金等值項目、貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收貸款及應收非控制性權益款項。

於各報告期末，本集團因交易對手方未能履行其義務而就各類已確認金融資產承擔之最大信用風險為該等資產於綜合財務狀況表中所列的賬面值。

管理層已制定信貸政策並持續監察及控制該等信貸風險。本集團通過及時適當撥備預期信貸虧損以說明其信貸風險。於計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項之過往虧損率，並就可獲得之合理及有據前瞻性宏觀經濟數據作調整。本集團金融資產於各報告期末的減值撥備：

# 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

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項

就物業銷售產生的貿易應收款項而言，本集團管理信貸風險的方法為於交付物業前收取全數現金或適當安排買家的按揭貸款融資程序，惟可確定客戶擁有穩健的信貸紀錄除外。本集團已制定政策以確保向擁有足夠財務實力及支付適當百分比的首期款項的買家進行銷售。

一般而言，本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察自客戶收回的進度付款。

本集團並無有關任何個人客戶或交易對手方的任何重大信用集中風險。本集團並無就相關結餘持有任何抵押品。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模型對貿易應收款項個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去五年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國的國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

結餘金額巨大的客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項屬違約的假設。

下表顯示本集團於各報告期末關於貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

貿易應收款項	預期信貸	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
	虧損率 %		
於二零二三年十二月三十一日			
30天內	0.0%	423	-
30天以上及90天內	2.2%	186	(4)
90天以上及365天內	4.8%	623	(30)
365天以上	12.2%	163,718	(19,982)
		<b>164,950</b>	<b>(20,016)</b>
於二零二二年十二月三十一日			
30天內	0.1%	18,252	(18)
30天以上及90天內	2.0%	133	(3)
90天以上及365天內	5.0%	3,278	(164)
365天以上	10.0%	177,874	(17,795)
		<b>199,537</b>	<b>(17,980)</b>

當不存在可收回的合理預期時，本集團會撤銷貿易應收款項。不存在可收回的合理預期的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃，以及長期未能支付合同款項。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無撤銷貿易應收款項(二零二二年：無)。

# 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

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回過往減值的金額計入同一線項。

貿易應收款項減值撥備之變動於下文附註3.1(b)(iii)單獨披露。

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按金及其他應收款項主要為向關聯方及非控制性權益提供之貸款／應收關聯方及非控制性權益款項、由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金、由政府機構監管銷售所得款項等。

就與關聯方及非控制性權益之結餘外之按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監察，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用交易對手逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

於報告日期，有關政府當局之訂金及應收款項被認為具有低信貸風險，原因是彼等的違約風險較低，對手方有實力於近期履行其合同現金流量責任。

有關關聯方及非控制性權益之信貸風險及違約風險單獨進行評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

此外，管理層亦定期審查剩餘應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期款項(如有)。於報告日期，其餘結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久於業務運營週期內結算，而該等交易對手的財務狀況穩健，因此相關的信貸風險極小。在計算預期信貸損失率時，其他應收款項已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數進行分組，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。管理層認為，預期信貸虧損模型下的已識別減值虧損並不重大。



## 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

### 3. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

下表顯示本集團於各報告期末關於其他應收款項的信貸風險及預期信貸虧損：

訂金及其他應收款項	預期信貸	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
	虧損率 %		
於二零二三年十二月三十一日			
應收非控制性權益款項	29.9%	921,828	(275,402)
應收貸款	46.2%	349,000	(161,357)
訂金及其他應收其他第三方款項	5.15%	921,194	(47,473)
		<b>2,192,022</b>	<b>(484,232)</b>
於二零二二年十二月三十一日			
應收非控制性權益款項	11.5%	1,050,678	(120,973)
應收貸款	41.9%	349,000	(146,129)
訂金及其他應收其他第三方款項	3.0%	1,446,785	(42,937)
		<b>2,846,463</b>	<b>(310,039)</b>

#### 現金及現金等值項目

本集團預期現金及現金等值項目以及定期存款不存在重大信貸風險，因為其乃主要存放在國有銀行及其他中大型上市銀行。管理層預期，有關交易對手方不履行義務將不會造成任何重大損失。

#### 財務擔保合同

就本集團就客戶借入抵押貸款以撥資購買物業而向銀行提供的財務擔保合同而言，本集團根據現時物業價值及已收取預售按金以及前瞻性資料，參考買方過往違約率、違約虧損計量財務擔保合同虧損撥備。有關擔保的詳盡披露載於附註32。

# 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

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

##### 財務擔保合同(續)

本公司董事認為，於二零二三年十二月三十一日的財務擔保合同的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借貸的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的50%至70%。

倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已經降低。

##### (iii) 貿易應收款項及其他應收第三方款項之虧損撥備變動如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	應收貸款 人民幣千元	訂金及其他 應收款項 人民幣千元	應收 非控制性 權益款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	26,684	36,120	27,572	3,945	94,321
本年度減值 (撥備撥回)/撥備	(8,704)	110,009	15,365	117,028	233,698
於二零二二年十二月 三十一日及二零二三年 一月一日	17,980	146,129	42,937	120,973	328,019
本年度減值撥備	2,036	15,228	4,536	154,429	176,229
於二零二三年 十二月三十一日	20,016	161,357	47,473	275,402	504,248

3. 財務風險管理目標及政策(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產
履行	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	存續期預期 信貸虧損－ 未發生信貸減值	12個月預期 信貸虧損
關注	內部或外部資源來源所得信息顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期 信貸虧損－ 未發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損－ 未發生 信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損－ 已發生信貸減值	存續期預期 信貸虧損－ 已發生 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額

## 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

### 3. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

(v) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

		內部信貸評級	12個月或 存續期預期 信貸虧損	總賬面值 二零二三年 人民幣千元	總賬面值 二零二二年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項	21	履行	存續期預期信貸虧損(未發生信貸減值)	160,940	199,537
		不良	存續期預期信貸虧損(已發生信貸減值)	4,010	-
按金及其他應收款項，不包括預付款項及應收貨物及服務稅項	21	履行	12個月預期信貸虧損	921,194	1,446,785
		關注	存續期預期信貸虧損(未發生信貸減值)	921,828	1,050,678
		不良	存續期預期信貸虧損(已發生信貸減值)	349,000	349,000
定期存款	23	不適用	12個月預期信貸虧損	12,000	12,000
受限制現金	23	不適用	12個月預期信貸虧損	198,811	481,279
現金及現金等值項目	23	不適用	12個月預期信貸虧損	52,694	83,644

### 3. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

流動資金風險是指企業在募集資金滿足與金融工具有關的承擔時將遭遇困境的風險。無力迅速按接近某一金融資產公平價值的價格出售該資產或會導致流動資金風險。

本集團管理層旨在透過使用銀行及其他借貸，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。由於有關業務的動態性質緣故，本集團的財務部門通過維持足夠的現金及現金等值項目，以及透過現有融資來源取得資金之靈活性，來維持取得資金的靈活性。

誠如附註27所詳述，若干銀行及其他借貸款均分別於二零二三年十二月三十一日及／或綜合財務報表之批准日期拖欠還款。本公司董事密切監察本集團之現金流量，倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案以減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市場環境、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的定價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按相關到期組別(基於報告日期至合同到期日之剩餘期限)分析本集團之非衍生金融負債及租賃負債。表中披露的金額為合同未貼現現金流量以及本集團最早可被要求償還的日期。除銀行及其他借貸以及租賃負債外，一年內之結餘等於其賬面結餘，原因是貼現影響並不重大。

# 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

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	未貼現現金流量總額						賬面值 人民幣千元
	三個月以下 及要求	三至 十二個月	一至二年	二至五年	五年以上	總額	
	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	
於二零二三年十二月三十一日							
貿易應付款項	23,768	-	-	-	-	23,768	23,768
其他應付款項，不包括 應計稅項及附加費及應付薪金	358,448	4,159,710	-	-	-	4,518,158	4,518,158
銀行及其他借貸(附註)	6,988,576	981,148	1,092,970	3,637,314	1,306,256	14,006,264	12,620,489
租賃負債	-	24,963	24,963	101,667	235,820	387,413	229,716
物業按揭擔保	1,924,441	-	-	-	-	1,924,441	-
	9,295,233	5,165,821	1,117,933	3,738,981	1,542,076	20,860,044	17,392,131
於二零二二年十二月三十一日							
貿易應付款項	21,299	-	14,653	-	-	35,952	35,952
其他應付款項，不包括 應計稅項及附加費及應付薪金	303,833	3,601,066	-	-	-	3,904,899	3,904,899
銀行及其他借貸(附註)	5,461,020	1,289,426	291,615	697,292	6,494,059	14,233,412	11,436,417
租賃負債	-	17,507	24,963	100,576	286,838	429,884	209,222
物業按揭擔保	3,277,635	-	-	-	-	3,277,635	-
	9,063,787	4,907,999	331,231	797,868	6,780,897	21,881,782	15,586,490

附註：於銀行及其他借貸的利息乃根據於二零二三年十二月三十一日持有的借貸計算(二零二二年：相同)。浮動利息乃採用於二零二三年十二月三十一日的現行利率估計(二零二二年：相同)。

本集團並無於綜合財務報表中確認附註32所披露就已發放融資發出的公司擔保。上述財務擔保合同款項為擔保對手方索取相關款項時，本集團根據安排可能須結付全數擔保款額之最高金額。基於報告期末之預期，本集團認為須根據相關安排支付相關款項之可能性不大。然而，該估計視乎對手方根據擔保索償之可能性而有變，惟此可能性須視乎對手方所持擔保財務應收款項會否蒙受信貸虧損而定。

## 3. 財務風險管理目標及政策(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團於管理資本時的目標是保障本集團持續經營業務的能力，從而為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於兩個年度，資本管理之目標、政策或流程並無發生任何變動。

### 3.3 公平價值估計

#### (i) 並非按公平價值計量之金融工具

除下文所述者外，本公司董事認為於綜合財務狀況表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

#### (ii) 按公平價值計量之金融工具

為得出釐定公平價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各層級之說明如下：

- 第1級：在活躍市場(如公開買賣衍生工具、買賣及股本證券)買賣的金融工具的公平價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1級。
- 第2級：並非於活躍市場(如場外衍生工具)買賣的金融工具的公平價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2級。
- 第3級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3級。非上市股本證券即屬此情況。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料見附註15。

第2級的按公平價值計入損益的金融資產的公平價值主要根據管理公司所提供的估值報告確定，其則以市場報價作為參考。

本年度沒有在三個層次之間發生轉移(二零二二年：無)。

## 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

### 3. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 3.3 公平價值估計(續)

##### (ii) 按公平價值計量之金融工具(續)

下表顯示本集團按公平價值計入其他全面收益的金融資產的公平價值計量層次(附註20)：

於二零二三年十二月三十一日	公平價值 層次	公平價值 人民幣千元	估值技術及關鍵輸入值
指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資	第3級	75,023	基於資產的方法。相關資產及負債的公平價值作為相關資產的估值價值，公平價值越高；相關負債的公平價值越高，公平價值越低

#### 3.4 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本		
– 貿易應收款項	144,934	181,557
– 按金及其他應收款項	1,707,790	2,536,424
受限制現金	210,811	493,279
現金及現金等值項目	52,694	83,644
按公平價值		
按公平價值計入其他全面收益	75,023	–
	<b>2,191,252</b>	<b>3,294,904</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
– 貿易應付款項	23,768	35,952
– 應計費用及其他應付款項	4,518,158	3,904,899
– 租賃負債	229,716	209,222
– 銀行及其他借貸	12,620,489	11,436,417
	<b>17,392,131</b>	<b>15,586,490</b>



## 4. 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表時，本公司董事須作出影響採納政策及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在相關情況下被認為合理的其他因素而作出，所得結果構成作出未能從其他途徑即時得知之資產及負債賬面值的判斷基礎。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設持續予以檢討。會計估計的修訂如僅影響修訂估計之期間，則修訂於該期間內確認或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

於報告期末，具有重大風險導致對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之有關未來之主要假設及估計不確定性之其他主要來源詳述如下。

### (a) 發展中物業及持作出售物業的可變現淨值的估計

發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業所佔有關發展項目之總發展成本獲分攤之有關部份而釐定。若持續出售物業之可變現淨值經評估低於成本，則計提撥備。管理層採用最新銷售交易、適用之可變銷售開支及假設妥為落成之總發展價值竣工成本，而釐定可變現淨值。該等估計需要參考附近地區的最新銷售交易、新物業銷售率、營銷成本（包括刺激銷售所需的價格折扣）及物業竣工的預期成本、法律和監管框架以及總體市況，對預期銷售價格作出判斷。

根據管理層的最佳估計，發展中物業及持作出售物業的減值分別在附註18及19內披露。

# 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

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業公平價值

投資物業按管理層基於獨立專業合資格估值師所作的估值。於釐定公平價值時，估值師採用的估值方法涉及附註15中所述的若干假設。本公司董事依賴估值報告作出判斷，並確信估值中使用的假設反映當前市場狀況。

已竣工投資物業的公平價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公平價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出貼現現金流量預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的貼現率予以釐定。

當被視作能可靠計量公平價值時，在建投資物業乃按公平價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公平價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.4.5。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建投資物業於二零二三年十二月三十一日的公平價值。因此，於二零二三年十二月三十一日的在建投資物業以公平價值計量。

已竣工投資物業及在建投資物業之公平價值虧損在附註15披露。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (c) 即期稅項及遞延稅項的估計

本集團須繳納中國所得稅。於釐定稅項撥備及繳納相關稅項的時間時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並非確定。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響於作出釐定期間的即期稅項和遞延稅項撥備。

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

由於管理層認為將來很可能有應課稅利潤以抵銷暫時差額或可使用稅項虧損，有關若干暫時差額的遞延稅項資產及稅項虧損已予確認。若預期結果與最初估計有所不同，有關差額將會影響有關估計出現變動的期間內的遞延稅項開支之確認。其實際動用結果可能有所不同。

### (d) 貿易應收款項的虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於因就具備類似虧損模式的多個客戶分部進行分組之逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的過往觀察違約率。本集團將對矩陣進行校準，透過前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往違約率將予更新並分析前瞻性估計的變動。

有關本集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料於附註3.1(b)及21披露。

# 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

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (e) 貸款及其他應收款項(包括應收非控制性權益款項)的虧損撥備

於釐定預期信貸虧損時，管理層已計及債務人的過往違約經驗及財務狀況，並針對債務人特定的因素及相關公司和非控制性權益經營所在行業的總體經濟狀況進行調整，以估計該等金融資產在各自虧損評估期間內發生違約的概率，以及每種情況下的違約損失。

在本報告期，用於評估貸款及其他應收款項虧損撥備的估計方法或重大假設未發生變化。

有關本集團貸款及其他應收款項預期信貸虧損的資料於附註3.1(b)及21披露。

### (f) 於附屬公司投資的減值

本公司根據香港會計準則第36號的指引釐定於附屬公司的投資是否出現減值。此釐定需要作出涉及估計不確定性的重大判斷。本公司估計(其中包括)投資可收回金額低於其賬面值的程度以及投資的財務狀況及近期業務前景，包括行業及板塊表現、技術變動以及經營和融資現金流量等因素。財政年度末於附屬公司投資的賬面值於附註42披露。

### (g) 收入確認

本集團已確認來自本年度銷售持作出售物業之收入，並於附註5披露。在評估實體在何時將所承諾貨品的控制權轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在多數情況下，轉移所承諾貨品的控制權的時間為向買家轉交法定所有權或移交管有權，或相關政府當局發出竣工證明之時。本集團相信，其銷售確認基準(見附註2.4)乃屬適當，並符合中國現時採納的常規。

### (h) 非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。非金融資產於出現跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額時，即高出其公平價值減出售成本及使用價值，則存在減值。計量公平價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。

## 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

### 5. 收入及分類報告

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	1,529,952	1,949,149
物業管理服務	81,556	95,258
租金收入	18,352	23,174
商業營運	2,495	2,408
	<b>1,632,355</b>	<b>2,069,989</b>

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。

經營分類的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的減值虧損、應佔聯營公司及合營企業虧損、合營企業權益之減值虧損、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。

## 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

### 5. 收入及分類報告(續)

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
截至二零二三年十二月三十一日						
止年度						
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)	-
	1,529,952	83,676	35,497	2,495	(19,265)	1,632,355
收益確認的時間						
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
總計	1,529,952	83,676	35,497	2,495	(19,265)	1,632,355
分類業績	(602,612)	(24,393)	(158)	(2,873)	-	(630,036)
對賬：						
未分配公司淨費用						(114,633)
						(744,669)
聯營公司終止確認的虧損(附註6)						(14,336)
因違約事項出售投資物業及物業、廠房及設備的虧損(附註6)	-	-	(11,414)	-	-	(11,414)
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)	-	-	-	-	(7,725)
財務費用—淨額						(1,219,370)
除所得稅前綜合虧損						(3,573,415)

## 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

### 5. 收入及分類報告(續)

	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						3,091
<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						55,769
綜合資產總額						20,790,405
<b>負債</b>						
呈報分類負債	12,469,933	501,152	14,045	1,909	-	12,987,039
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						154,007
綜合負債總額						22,985,199

# 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

## 5. 收入及分類報告(續)

	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
截至二零二二年十二月三十一日						
止年度						
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)	-
	1,949,149	109,631	32,085	6,608	(27,484)	2,069,989
收益確認的時間						
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
總計	1,949,149	109,631	32,085	6,608	(27,484)	2,069,989
分類業績	(623,391)	(28,229)	(1,953)	(103)	-	(653,676)
對賬：						
未分配公司淨費用						(130,265)
						(783,941)
貿易應收款項、訂金及其他						
應收款項之減值虧損						(116,670)
計入分類為持作出售之出售附屬公司之						
資產及負債之重新計量虧損	(12,093)	-	-	-	-	(12,093)
應收非控制性權益的款項之						
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)
金融資產的公平價值虧損						(249,219)
應佔合資企業虧損，扣除稅項						(3,988)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項						(641)
於合營企業之權益之減值虧損						(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						(1,089,734)
除所得稅前綜合虧損						(3,844,379)



## 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

### 5. 收入及分類報告(續)

	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)。

## 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

### 6. 其他(虧損)/收入及收益—淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入	398	5,802
其他收益	1,838	13,008
聯營公司終止確認的虧損(附註17)	(14,336)	—
因違約事件而出售投資物業及物業、廠房及設備的虧損(附註15(iv))	(11,414)	—
	<b>(23,514)</b>	<b>18,810</b>

### 7. 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(附註14(b))	(20,494)	(19,361)
加：已資本化金額	124,980	472,505
	<b>(1,058,929)</b>	<b>(758,146)</b>
違約利息	(95,980)	(26,090)
	<b>(1,154,909)</b>	<b>(784,236)</b>
融資活動的匯兌虧損，淨額	(68,006)	(323,661)
	<b>(1,222,915)</b>	<b>(1,107,897)</b>
財務收入：		
銀行利息收入	3,545	18,163
	<b>(1,219,370)</b>	<b>(1,089,734)</b>

附註：

於本年度內資本化的借貸成本乃應用11.4%(二零二二年：12.3%)的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

## 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

### 8. 除所得稅前虧損

	附註	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)	9	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
法律及專業費用		89,786	41,238
折舊及攤銷			
—物業、廠房及設備	13	6,582	17,270
—使用權資產	14(b)	11,159	11,159
		17,741	28,429
核數師酬金			
—審核服務		2,400	2,600
—非審核服務		635	—
		3,035	2,600
短期租賃付款	14(b)	2,105	2,226

### 9. 員工成本

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金		113,631	162,952
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33, 34	—	225
花紅及其他福利		16,712	36,060
界定供款退休金計劃供款	(a)	6,612	8,143
		136,955	207,380
減：已資本化為發展中物業之金額		(25,425)	(36,643)
於損益扣除之員工成本		111,530	170,737

## 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

### 9. 員工成本(續)

#### (a) 界定供款退休金計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。並無任何可用以抵銷界定供款計劃項下現有供款的已被沒收供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出該計劃，由僱主代僱員處理的供款)。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入若干百分比之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

#### (b) 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零二二年：三名)董事，其酬金載於附註39。其餘三名人士(二零二二年：兩名)之酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	3,267	3,189
界定供款退休金計劃供款	193	99
	<u>3,460</u>	<u>3,288</u>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
500,001港元至1,000,000港元	1	–
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1

10. 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(附註28)	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。

## 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

### 10. 所得稅開支／(抵免)(續)

#### 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(二零二二年：無)。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。

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<b>(3,573,415)</b>	<b>(3,844,379)</b>
按適用之中國企業所得稅稅率25%計算	<b>(893,354)</b>	<b>(961,095)</b>
稅率變動之影響	<b>225,112</b>	<b>305,523</b>
並未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損之稅務影響	<b>496,023</b>	<b>366,194</b>
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	<b>60,575</b>	<b>5,718</b>
未確認可抵扣暫時性差異的稅務影響	<b>363,479</b>	<b>-</b>
就中國企業所得稅目的可扣稅之中國土地增值稅	<b>(9,592)</b>	<b>(11,323)</b>
	<b>242,243</b>	<b>(294,983)</b>
中國土地增值稅	<b>38,368</b>	<b>45,293</b>
	<b>280,611</b>	<b>(249,690)</b>

## 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

### 11. 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	<b>(3,489,387)</b>	<b>(3,491,272)</b>
	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	<b>8,446,331</b>	<b>8,446,331</b>
基本及攤薄(以人民幣元列示)	<b>(0.413)</b>	<b>(0.414)</b>

### 12. 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)。

## 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

### 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 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>					
期初賬面淨值	103,721	4,883	3,491	-	112,095
添置	-	2,716	375	-	3,091
因違約事件而出售(附註15(iv))	(43,029)	-	-	-	(43,029)
出售	-	(49)	(2,398)	-	(2,447)
折舊(附註8)	(4,757)	(1,383)	(442)	-	(6,582)
減值	(1,000)	-	-	-	(1,000)
匯兌差額	732	(174)	-	-	558
<b>期末賬面淨值</b>	<b>55,667</b>	<b>5,993</b>	<b>1,026</b>	<b>-</b>	<b>62,686</b>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>					
成本	140,509	27,606	11,820	-	179,935
累計折舊	(82,173)	(21,613)	(10,794)	-	(114,580)
累計減值	(2,669)	-	-	-	(2,669)
<b>賬面淨值</b>	<b>55,667</b>	<b>5,993</b>	<b>1,026</b>	<b>-</b>	<b>62,686</b>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	115,171	7,026	4,043	412,340	538,580
添置	-	488	19	-	507
出售附屬公司部分權益(附註31)	-	(8)	-	(399,615)	(399,623)
出售	-	(72)	-	(12,725)	(12,797)
折舊(附註8)	(14,386)	(2,103)	(781)	-	(17,270)
減值	(1,669)	-	-	-	(1,669)
匯兌差額	4,605	(448)	210	-	4,367
<b>期末賬面淨值</b>	<b>103,721</b>	<b>4,883</b>	<b>3,491</b>	<b>-</b>	<b>112,095</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
成本	214,851	29,228	17,994	-	262,073
累計折舊	(109,461)	(24,345)	(14,503)	-	(148,309)
累計減值	(1,669)	-	-	-	(1,669)
<b>賬面淨值</b>	<b>103,721</b>	<b>4,883</b>	<b>3,491</b>	<b>-</b>	<b>112,095</b>



## 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

### 13. 物業、廠房及設備(續)

折舊支出已計入以下類別：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
發展中物業	-	3
行政及其他開支	6,582	17,267
	<b>6,582</b>	<b>17,270</b>

於二零二三年十二月三十一日，若干物業、廠房及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

有鑑於中國物業市場前景惡化，管理層已經就物業、廠房及設備於二零二三年十二月三十一日進行減值評估。已記錄減值約人民幣1,000,000元(二零二二年：人民幣1,669,000元)，以將本集團物業、廠房及設備的賬面值減至其估計可收回價值。可收回金額乃基於由戴德梁行(定義見附註18)的釐定相關物業的公平價值減出售成本估計。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無借貸成本已資本化至在建資產(二零二二年：無)。

### 14. 租賃

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
於一月一日	216,087	362,425
出售附屬公司部分權益(附註31)	-	(135,179)
攤銷(附註8)	(11,159)	(11,159)
於十二月三十一日	<b>204,928</b>	<b>216,087</b>

使用權資產包括收購若干土地使用權權利的成本，有關土地全部位於中國，主要為固定期間內之自用樓宇以及就收購自用樓宇相關土地使用權支付的土地出讓金。攤銷費用約人民幣11,159,000元(二零二二年：人民幣11,159,000元)已包括在行政及其他開支內(二零二二年：相同)。

於二零二三年十二月三十一日，若干使用權資產已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

## 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

### 14. 租賃(續)

#### (a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地	88,643	92,049
樓宇	116,285	124,038
	<b>204,928</b>	<b>216,087</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	17,507	17,507
非流動	212,209	191,715
	<b>229,716</b>	<b>209,222</b>

#### (b) 在綜合全面收益表中確認的金額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>使用權資產攤銷</b>		
土地	3,407	3,407
樓宇	7,752	7,752
	<b>11,159</b>	<b>11,159</b>
利息開支(包括在財務費用)(附註7)	20,494	19,361
有關短期租賃的開支(包括在行政開支)(附註8)	2,105	2,226
	<b>33,758</b>	<b>32,746</b>

## 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

### 15. 投資物業

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二三年一月一日	1,717,134	1,302,000	3,019,134
因違約事件而出售(附註(iv))	(99,845)	-	(99,845)
公平價值虧損，淨額	(257,500)	(37,000)	(294,500)
匯兌差額	1,811	-	1,811
於二零二三年十二月三十一日	1,361,600	1,265,000	2,626,600
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二二年一月一日	2,350,458	1,308,000	3,658,458
轉撥至持作出售物業(附註19)	(445,000)	-	(445,000)
公平價值虧損，淨額	(198,447)	(6,000)	(204,447)
匯兌差額	10,123	-	10,123
於二零二二年十二月三十一日	1,717,134	1,302,000	3,019,134

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租金收入(附註5)	18,352	23,174
可產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(3,432)	(5,113)
不會產生租金收入之投資物業所產生直接經營開支	(183)	(568)

於二零二三年十二月三十一日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(二零二二年：10至50年)。

## 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

### 15. 投資物業(續)

於二零二三年十二月三十一日，若干投資物業已質押作為本集團借貸之抵押品(附註27(h))(二零二二年：相同)。

投資物業的公平價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅務基礎與預期收回此等投資物業的方式一致。

#### (i) 公平價值層級

獨立專業合資格估值師已對本集團的已竣工投資物業及在建投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零二三年十二月三十一日的公平價值(二零二二年：相同)。重估收益或虧損計入綜合全面收益表的「投資物業之公平價值變動」。

於二零二三年十二月三十一日，由於若干用於釐定投資物業的公平價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公平價值被列為公平價值計量層級的第三級(二零二二年：相同)。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化所發生之日期確認公平價值層級之轉入及轉出。年內，公平價值層級之間並無轉入或轉出。

#### (ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於二零二三年十二月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用(二零二二年：相同)。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

### 15. 投資物業(續)

#### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商用物業及停車場。

在商用物業方面，公平價值一般透過使用年期及租賃到期續租法及直接比較法產生。年期及租賃到期續租法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的租金收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及管理層對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在停車場方面，估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公平價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的估計資本值中扣除發展成本連同發展商的利潤及風險。

本集團亦已採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

## 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

### 15. 投資物業(續)

#### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動(二零二二年:相同)。

物業類型	於 二零二三年 十二月 三十一日的 公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察 輸入數據與 公平價值的關係	
中國的竣工投資物業 商用物業	1,105,600 (二零二二年: 1,133,100)	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	1.00% - 4.00% (二零二二年: 3.50% - 4.00%)	租賃期回報率越高, 公平價值越低	
			復歸回報率	1.50% - 4.00% (二零二二年: 3.50% - 4.00%)	復歸回報率越高, 公平價值越低。	
			市場租金 (每月每平方米 人民幣)	30 - 215 (二零二二年: 30 - 215)	市場租金越高, 公平價值越高	
			直接比較法	市價 (每平方米人民幣) 18,569 - 59,900 (二零二二年: 18,662 - 33,712)	市價越高, 公平價值越高	
停車場	256,000 (二零二二年: 486,000)	直接比較法	市價 (每停車位人民幣)	320,000 - 642,500 (二零二二年: 662,500)	市價越高, 公平價值越高	
			年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	1.00% (二零二二年: 1.00%)	租賃期回報率越高, 公平價值越低
			復歸回報率	1.50% (二零二二年: 1.50%)	復歸回報率越高, 公平價值越低	
			市場租金 (每月每停車位 人民幣)	1,650 - 1,800 (二零二二年: 1,676)	市場租金越高, 公平價值越高	

## 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

### 15. 投資物業(續)

#### (iii) 估值技術(續)

物業類型	於 二零二三年 十二月 三十一日的 公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察 輸入數據與 公平價值的關係
中國的在建投資物業	1,265,000 (二零二二年： 1,302,000)	餘值法	市場租金 (每月每平方米 人民幣)	65 (二零二二年：65)	市場租金越高， 公平價值越高
			復歸回報率	3.75% (二零二二年： 3.75%)	復歸回報率越高， 公平價值越低
			將產生的預算 建築成本 (每平方米人民幣)	4,350 (二零二二年： 4,291)	將產生的預算 建築成本越高， 公平價值越低
			發展商利潤率(%)	17.26% (二零二二年： 17.50%)	發展商利潤率越高， 公平價值越低

#### (iv) 因違約事件而出售投資物業及物業、廠房及設備(附註13)

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已收到由銀行就附註27(a)(iv)內所披露的若干銀行借貸的按揭及循環貸款委任的接管人的通知，已簽訂正式買賣協議，出售若干物業(「該等物業」)，代價為145,880,000港元(相等於約人民幣132,721,000元)。該等物業包括於出售前的公平價值約為人民幣99,845,000元的投資物業及賬面金額約為人民幣43,029,000元的物業、廠房及設備。

該等物業的出售已於二零二三年十二月完成，此次出售所得款項淨額已用於償還本公司間接全資附屬公司應付本地一間金融機構的未償還按揭及循環貸款。於本年度內，出售該等物業的虧損約人民幣11,414,000元(二零二二年：無)已在綜合全面收益表中記錄為附註6的其他虧損。

## 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

### 16. 於合營企業之權益

於二零一九年，本集團訂立買賣協議，據此本集團收購貴陽海洋房地產開發有限公司（「貴陽海洋」，其於中國持有一個物業發展項目）的51%股權，代價為約人民幣51,000,000元。貴陽海洋為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展業務。收購完成後，貴陽海洋由本集團及三家公司（「合營夥伴」）分別擁有51%及49%股權。

於十二月三十一日之貴陽海洋之詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	註冊及 繳足股本詳情	本公司間接持有之 股權百分比		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
貴陽海洋房地產開發有限公司 (i)	中國	人民幣 100,000,000元	51%	51%	於中國之物業發展

根據貴陽海洋的組織章程細則，該實體的所有重大及相關事項均需要三分之二股東投票批准，因此本集團無法控制貴陽海洋的相關業務，故貴陽海洋被視為本集團的合營企業，使用權益法入賬，確認之金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	20,162	44,311
應佔虧損，淨額	-	(3,988)
減：減值虧損(附註)	(20,162)	(20,161)
於十二月三十一日	-	20,162

附註：由於過去數年物業發展市場的負面影響，貴陽海洋的財務表現及財務狀況不斷惡化，並被提出若干訴訟索賠（如附註21(c)所披露），本公司董事出於減值測試目的釐定於貴陽海洋投資於二零二三年十二月三十一日的可收回金額。由於貴陽海洋的資產及銀行賬戶於二零二三年八月被法院命令凍結，其經營業務已暫時停止，因此，本公司董事已評估，收回投資成本的可能性甚微。因此，合營企業的剩餘權益已於本年度內全數減值。

本公司董事認為，概無有關本集團於合營企業權益之或然負債或承擔。



## 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

### 16. 於合營企業之權益(續)

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，於貴陽海洋投資的可收回金額乃根據使用價值計算釐定，而使用價值計算採用基於管理層批准的財務預算的現金流量預測。

據此，減值虧損約人民幣20,162,000元(二零二二年：人民幣20,161,000元)已於本年度綜合損益確認。

#### (i) 貴陽海洋

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於十二月三十一日		
非流動資產	36	36
現金及現金等值項目	2,123	2,123
發展中物業	1,038,319	1,038,319
其他流動資產	84,661	84,661
資產總額	1,125,139	1,125,139
非流動負債	132,718	132,718
銀行借貸	8,650	8,650
其他流動負債	904,707	904,707
負債總額	1,046,075	1,046,075
淨資產	79,064	79,064
應佔淨資產	40,323	40,323
減值	(40,323)	(20,161)
於合營企業之權益淨額	-	20,162
截至十二月三十一日止年度		
收益	-	66,881
銷售成本	-	(65,774)
毛利	-	1,107
開支	-	(7,319)
其他	-	(1,608)
本年度虧損	-	(7,820)
年內全面虧損總額	-	(7,820)
應佔虧損	-	(3,988)

## 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

### 17. 於聯營公司之權益

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內導致本集團失去旅發醫院(定義見下文)控制權之部分出售後(載於附註31)，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團持有的其餘股權確認為於聯營公司之權益，採用權益法列賬。

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日		89,359	-
增加	31	-	90,000
應佔虧損 - 淨額		-	(641)
聯營公司終止確認的虧損(附註)	6	(14,336)	-
轉撥至按公平價值計入其他全面收益之金融資產	20	(75,023)	-
於十二月三十一日		-	89,359

於二零二二年十二月三十一日之旅發醫院之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	註冊及 繳足股本詳情	本公司間接持有之 股權百分比		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
廣西旅發集團廣西自貿區醫院管理有 限公司(「旅發醫院」)(前稱南寧市 明安醫院管理有限公司)	中國	人民幣 450,000,000元	(附註)	20%	於中國之醫院經營

附註：於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團與兩位現有股東及一位新股東訂立注資協議，據此，新股東及一位現有股東分別承諾對旅發醫院注資人民幣297,438,000元及人民幣49,573,000元。注資已於二零二三年十二月完成，因此，本集團於旅發醫院的權益已由20%攤薄至11.29%。本公司董事認為，本集團不再對旅發醫院的重大財務及經營決定有重大影響。因此，旅發醫院已終止確認為本集團的聯營公司(「終止確認」)，於二零二三年十二月三十一日，其在綜合財務狀況表中重新分類為按公平價值計入其他全面收益的金融資產。於本年度內，終止確認的虧損約人民幣14,336,000元(二零二二年：無)已在綜合全面收益表中記錄為附註6的其他虧損。

## 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

### 17. 於聯營公司之權益(續)

於二零二二年十二月三十一日，概無有關本集團於聯營公司權益之或然負債或承擔。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，有關旅發醫院的財務資料概要為其財務報表中顯示的金額，再經本集團根據香港財務報告準則出於權益法列賬目的而作出調整。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，於終止確認前歸屬於聯營公司擁有人的收入或虧損及全面虧損總額不大，因此，在綜合全面收益表內並無應佔聯營公司虧損入賬。

	二零二二年 人民幣千元
於十二月三十一日	
非流動資產	433,644
流動資產	14,685
流動負債	<u>(1,532)</u>
淨資產	<u>446,797</u>
本集團應佔淨資產	<u>89,359</u>
二零二二年六月二十五日至二零二二年十二月三十一日期間	
收益	-
聯營公司所有人應佔年度虧損及全面虧損總額	<u>(3,205)</u>
本集團應佔聯營公司虧損	<u>(641)</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

### 18. 發展中物業

於中國之發展中物業如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
發展中物業包括：		
— 土地使用權	5,211,080	6,768,497
— 建造成本	5,240,519	4,514,659
— 已資本化利息	1,808,479	1,744,432
	<b>12,260,078</b>	<b>13,027,588</b>
減：減值虧損	<b>(1,009,617)</b>	<b>(1,186,695)</b>
	<b>11,250,461</b>	<b>11,840,893</b>
分類為流動資產的部分	<b>(6,542,436)</b>	<b>(11,840,893)</b>
非流動資產	<b>4,708,025</b>	—

所有發展中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

本集團評估發展中物業的可收回金額。因此，於二零二三年十二月三十一日，發展中物業的賬面值已撇減至其可收回金額約人民幣11,250,461,000元（二零二二年：人民幣11,840,893,000元）。減值虧損約人民幣285,873,000元（二零二二年：人民幣1,099,289,000元）於綜合全面收益表確認。可收回金額乃基於由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問（廣州）有限公司（「戴德梁行」）使用市場比較法，參考相同地點類似物業的最新售價，並就剩餘可用年期等差異作調整後而釐定的竣工項目公平價值減完成項目的估計成本及出售成本估計。

於二零二三年十二月三十一日，若干發展中物業已質押為本集團借貸之抵押品（附註27(h)）。

於二零二三年十二月三十一日，約人民幣1,015,022,000元（二零二二年：人民幣2,237,384,000元）的發展中物業預期將於一年後竣工及交付。

### 18. 發展中物業(續)

#### 違反閒置土地管理辦法的撥備

根據中國政府於二零零三年六月一日頒佈實施的《閒置土地管理辦法》的相關規定，倘若在「建設用地批准書」規定的建設期限屆滿後未開工建設，則相關土地可被定義為閒置土地。發展商將被收取最高為購買價格**20%**的費用，否則未發展的土地將被政府沒收，不予補償。

本公司董事承認，本集團未能在相關土地收購合同規定的發展里程碑後介乎**3至30**個月於八個(二零二二年：四個)位於徐州、珠海、重慶、桂林、南寧、昆明及深圳(二零二二年：徐州、珠海、重慶及桂林)的地塊(「地塊」)的物業發展項目開始發展建設工程，該等違反行為可能會使地塊成為閒置土地，從而導致對本集團徵收閒置土地附加費。

本集團已提交申請及初步方案(「閒置土地方案」)，申請延長土地收購合同中所包含地塊物業發展的若干發展里程碑的時間，理由是該等里程碑的延遲是由於其無法控制的許多原因造成。截至二零二三年十二月三十一日，徐州市及南寧市自然資源和規劃局(統稱「相關部門」)已向本集團提供關於閒置土地方案的補充協議，據此，相關部門免除本集團因未能達到土地收購合同原發展里程碑而產生的所有責任，且通過簽署並向相關部門交回補充協議，本集團同意實現經延長的發展里程碑。根據補充協議，本集團在南寧及徐州地塊上開始發展建設工程的截止日期分別為二零二四年五月十五日及二零二五年十二月三十日。截至綜合財務報表批准日期為止，本集團與相關部門仍然在就南寧地塊的更新進行磋商。

關於珠海、重慶、桂林、昆明及深圳的地塊，本集團已提交閒置土地方案，以解決本集團的閒置土地問題。截至綜合財務報表批准日期為止，尚未獲得相關部門的官方或正式批准。

有關上述閒置土地，本公司董事估計，本集團可能面臨的有關最高罰款約為人民幣**111,819,000**元(二零二二年：人民幣**19,838,000**元)。然而，於考慮法律意見後，本公司董事認為，珠海、重慶、桂林、昆明及深圳的地塊不太可能被政府沒收，且本集團不太可能因該等違規行為而被要求作出賠償。因此，並無就閒置土地方案的補償計提撥備(二零二二年：無)。

## 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

### 19. 持作出售物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
持作出售物業	3,030,532	2,542,246
減：減值虧損	(714,778)	(72,439)
	<b>2,315,754</b>	<b>2,469,807</b>

所有持作出售物業均位於中國。

鑑於物業市場惡化，本集團決定轉售其中一項投資物業，即原擬用作租賃用途位於中國之商用物業。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團將公平價值約人民幣445,000,000元之上述物業由投資物業(附註15)轉撥至持作出售物業，投資物業公平價值變動虧損約人民幣87,000,000元於轉撥時已予確認入賬，而該持作出售物業之視作成本將為變動用途當日之公平價值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團評估持作出售物業的可收回金額。因此，持作出售物業的賬面值已撇減至其可收回金額約人民幣2,315,754,000元(二零二二年：人民幣2,469,807,000元)。減值虧損約人民幣642,339,000元(二零二二年：人民幣69,807,000元)於綜合全面收益表確認。可收回金額乃基於由獨立專業估值師行戴德梁行使用市場比較法，參考相同地點類似物業的最新售價，並就剩餘可用年期等差異作調整後而釐定的持作出售物業公平價值減出售成本估計。

於二零二三年十二月三十一日，若干持作出售物業已質押為本集團借貸之抵押品(附註27(h))。

## 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

### 20. 按公平價值計入損益／其他全面收益之金融資產

#### (a) 按公平價值計入損益之金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平價值計入損益之金融資產，投資基金		
於一月一日	-	226,956
公平價值變動	-	(249,219)
匯兌差額	-	22,263
		<hr/>
於十二月三十一日	-	-
		<hr/>
包括在綜合損益內確認歸屬於在年末持有的結餘的 未變現虧損	-	(249,219)
		<hr/>

該等投資主要指由香港基金管理公司(本集團的獨立第三方)所管理多個基金之投資。除根據《有限合夥基金條例》自願清算及清盤的若干投資基金於截至二零二二年十二月三十一日止年度內撇減至零外。該等投資於報告日期的公平價值乃由本公司管理層參考由基金經理所提供的最新表現報告估計，其主要根據可得的市場價格編製。

## 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

### 20. 按公平價值計入損益／其他全面收益之金融資產(續)

#### (b) 按公平價值計入其他全面收益之金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平價值計入其他全面收益的金融資產，非上市股本投資		
於一月一日	-	-
由聯營公司權益重新分類(附註17)	75,023	-
於十二月三十一日	75,023	-

於二零二三年十二月三十一日，結餘為一家於中國註冊成立的私人實體的非上市股本投資的**11.29%**(二零二二年：無)股本權益，其主要業務為在中國營運醫院。本公司董事已經選擇將該等股本工具投資指定為按公平價值計入其他全面收益的金融資產，原因為其相信，在損益中確認該等投資公平價值的短期波動與本集團持有該等投資出作長期目的及變現其長期表現潛力的策略不一致。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，該實體並無宣佈派發任何股息，亦並無在權益內轉撥任何累計收益或虧損。

於二零二三年十二月三十一日錄得公平價值約人民幣**75,023,000**元(二零二二年：無)；於本年度內，並無在綜合損益中確認任何公平價值變動(二零二二年：無)。

該等指定為按公平價值計入其他全面收益的金融資產的公平價值採用有重大不可觀察輸入值的估值技術計量，因此分類為公平價值層次的第**3**級。有關所用估值技術及輸入值的詳情載於附註**3.3(ii)**內金融工具的公平價值計量。



## 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

### 21. 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
	附註	
<b>貿易應收款項</b>		
貿易應收款項，總額	164,950	199,537
減：虧損撥備	(20,016)	(17,980)
	(a)	144,934
<b>其他應收款項及訂金：</b>		
應收非控制性權益款項，總額	921,828	1,050,678
減：虧損撥備	(275,402)	(120,973)
	(b)	646,426
向借款人提供之貸款(附註16)，總額	349,000	349,000
減：虧損撥備	(161,357)	(146,129)
	(c)	187,643
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	(d)	409,940
由政府機構監管銷售所得款項	(e)	136,333
代物業擁有人支付的維修基金		53,224
發展項目的投標保證金		45,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本		96,900
農民工工資保證金		16,547
其他	(f)	162,740
		921,194
減：虧損撥備		(47,473)
		873,721
		1,707,790
<b>預付款項：</b>		
預付建築成本	(g)	918,635
預付稅項及附加費	(h)	505,694
預付擬建造項目款項	(i)	561,951
		1,986,280
減：減值虧損	(g)	(155,798)
		1,830,482
其他應收款項、訂金及預付款項總計		3,538,272
減：分類為非流動資產的預付款項	(j)	(352,351)
分類為流動資產的其他應收款項、訂金及預付款項		3,185,921
		5,105,497

## 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

### 21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

附註3.1(b)(i)及(ii)提供有關貿易及其他應收款項及訂金的信貸風險敞口的詳情。

附註：

- (a) 本集團大部分貿易應收款項來自物業銷售，物業管理服務及租金收入(二零二二年：相同)。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同條款收取。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	423	18,252
超過30天但於90天內	186	133
超過90天但於365天內	623	3,278
超過365天	163,718	177,874
	<b>164,950</b>	<b>199,537</b>

於二零二三年十二月三十一日，貿易應收款項的公平價值與其賬面值相若(二零二二年：相同)。

- (b) 應收非控制性權益款項為墊付予非控制性權益的現金款項，其為無抵押、不計利息及並無固定還款期。本集團就物業項目收取預售所得款項，並就所收取款項估計相關項目之溢利。非控制性權益應佔之估計溢利其後墊付予非控股股東。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，透過參照相關物業項目的狀況，非控制性權益人士的財務表現惡化，本集團重新評估非控制性權益人士的信貸風險。由於非控制性權益人士的違約風險大幅增加，所計提的虧損撥備大幅增加。

- (c) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團(作為貸款人)與獨立第三方(作為借款人)(「借款人」，定義見下文)訂立貸款協議，據此本集團同意提供貸款約人民幣349,000,000元，固定年利率為15%，每半年支付利息。

借款人為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業發展業務。本公司董事認為，合營夥伴(定義見附註16)最終由一名擁有借款人的實益權益的個人控制。

## 21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

附註：(續)

### (c) (續)

於二零一九年，經考慮借款人及合營夥伴的財務背景及其還款能力以及預期合營企業將從其物業發展項目產生的潛在收入，本公司董事認為此項收購可獲得額外投資回報，且可被視為授予借款人的貸款的信用增強措施，故有利於本集團。

授予借款人之貸款全部用於清償借款人欠付獨立第三方的未償債務。該貸款於二零一九年九月三十日由借款人的物業項目、一名借款人股東、一名借款人前董事及一名合營夥伴董事提供擔保。同時，貸款人委任本集團為代理人，管理借入物業發展項目(「項目」)的物業發展及銷售事務。作為回報，借款人須於第一年向本集團支付人民幣50,000,000元的管理費，並於其後年度支付合同銷售額的8%。銷售所得款項淨額的50%(經扣除項目的相關管理費、應付建設成本及日常運營費用後)將用於償還本集團授予的貸款。

作為上述安排的一個條件，本集團重新指定借款人的若干董事及法人代表，借款人的經營及融資事務將接受本集團及借款人的監督。

截至二零二三年十二月三十一日，借款人的未償本金總額約為人民幣349,000,000元。由於本公司董事估計預期無法自借款人收回管理費人民幣50,000,000元，因此並未列入該金額。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團正在與借款人進行一系列磋商，但並無就還款時間表達成任何解決方案。此外，據悉借款人已被提出若干訴訟索賠。本集團亦就未償本金約人民幣349,000,000元及應計利息對借款人提起法律訴訟(二零二二年：相同)。

於綜合財務報表批准日期，法院已作出最終判決，要求借款人償還尚未償還本金約人民幣349,000,000元及累計利息約人民幣148,203,000元。然而，於二零二三年十二月三十一日，基於所有相關事實及情況，包括借款人及合資夥伴的現有財務狀況，本集團已相應就提供予借款人的貸款計提預期信貸虧損撥備約人民幣161,357,000元(二零二二年：人民幣146,129,000元)。

### (d) 於二零二三年十二月三十一日，結餘為政府監管當局根據廣州市政法規保管的保證金，預計其會根據若干發展進度里程碑解除。於本年度內，廣州市政府已根據項目完成進度退回保證金約人民幣325,333,000元(二零二二年：無)。

## 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

### 21. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

附註：(續)

- (e) 於二零二三年十二月三十一日，有關結餘代表由徐州政府機關持有之三個(二零二二年：三個)項目之預售所得款項。此政府機關負責監察資金用途，而有關款項已於本集團與客戶訂立買賣協議及已收到銷售所得款項後存入以有關政府機關名義開立之受規管銀行賬戶。本集團有權動用於銀行賬戶內保管之預售所得款項以支付有關發展項目之建築成本，而預售所得款項將於相關項目完成後由本集團自由運用。於本年度內，三個項目發展的預售監督資金約人民幣**275,526,000元**(二零二二年：無)已部分提取。
- (f) 其他應收款項結餘的所有結餘均來自獨立第三方。其他應收款項的賬面值與其公平價值相若。經考慮債務人的財務能力，本公司董事已評估可收回性，並於本年度內計提預期信貸虧損撥備約人民幣**47,473,000元**(二零二二年：人民幣**42,937,000元**)。
- (g) 預付建築成本指為支持本集團的日常業務而購買建築材料的預付款項。經考慮若干有法律程序的供應商的財務能力，本公司董事的結論為，變現預付款項的可能性甚微，因此，已於本年度內計提減值撥備約人民幣**155,798,000元**(二零二二年：無)。
- (h) 金額包括項目完成及結算前之預付增值稅及相關附加稅。
- (i) 本公司已就廣州及徐州四個(二零二二年：相同)市區重建項目以及於昆明之一個擬發展項目之啟動成本產生預付費用。管理層現正進行於市區重建項目之初期階段慣常須進行之工程。自項目啟動以來，鑒於進度穩定，管理層預計，項目公司將於短期內訂立拆卸合同，而地區政府將完全以項目公司之利益為依歸之先決條件提出將土地拍賣。
- (j) 非流動部分的結餘約人民幣**352,351,000元**(二零二二年：無)主要歸屬於中國建造項目的若干預付建築成本，預期該等項目將會由二零二五年起逐步全數收回，而相關預付建築成本乃分類為非流動。

## 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

### 22. 合同成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合同成本	<b>114,098</b>	<b>282,207</b>

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合同成本有關的銷售開支。

	人民幣千元
於二零二二年一月一日之結餘	298,342
於年初列入合同成本的已確認開支	(66,742)
合同成本增加(不包括年內確認為開支的金額)	100,562
重新分類為持作出售(附註24)	<u>(49,955)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日之結餘	<b>282,207</b>
於年初列入合同成本的已確認開支	<u>(168,109)</u>
於二零二三年十二月三十一日之結餘	<b><u>114,098</u></b>

## 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

### 23. 受限制現金以及現金及現金等值項目

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>現金及銀行結餘</b>			
短期銀行存款		12,000	12,000
銀行存款及現金		251,505	564,923
		<b>263,505</b>	<b>576,923</b>
<b>減：受限制現金，作為抵押</b>			
— 借貸擔保保證金	(a)	(12,000)	(12,000)
— 支付發展項目的建造成本	(b)	(164,500)	(351,085)
— 按揭擔保	32	(29,458)	(49,035)
— 其他		(4,853)	(81,159)
		<b>(210,811)</b>	<b>(493,279)</b>
現金及現金等值項目		<b>52,694</b>	<b>83,644</b>
<b>計值：</b>			
— 人民幣	(c)	237,242	517,569
— 美元		1,405	5,073
— 港元		24,858	54,281
		<b>263,505</b>	<b>576,923</b>

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，為保證若干附屬公司償還借貸約人民幣308,108,000元(二零二二年：人民幣303,722,000元)，銀行存款人民幣12,000,000元(二零二二年：人民幣12,000,000元)已存入中國當地銀行。
- (b) 根據相關文件內所載的條款，本集團的若干物業發展公司須將收到的物業預售所得款項存放在指定銀行賬戶，作為相關物業建造的擔保保證金。存款僅可在當地國土資源局批准後用作支付相關物業項目的建造成本。有關擔保保證金將會根據相關物業的完工階段發放。
- (c) 人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

### 24. 分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債／出售附屬公司

於二零二二年十二月三十日，本集團與一名獨立買方就出售本集團實際股權為**73.73%**之間接非全資附屬公司重慶之遠地產有限公司（「出售附屬公司A」）之**80%**股權訂立買賣協議，代價為約人民幣**542,077,000**元。該附屬公司於中國從事物業發展。買方為一家於聯交所上市之公司之附屬公司，彼亦於中國從事物業發展。買方原先持有出售附屬公司A之**20%**股權，於二零二二年十二月三十一日並為本集團提供本金約人民幣**280,000,000**元之借貸。與出售附屬公司A有關的主要資產及負債類別已於本集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持有待售類別。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，經公司於二零二三年四月召開的股東大會上批准後，出售出售附屬公司A股份已經完成，詳情請參見公司二零二三年四月二十一日之通函。自此，本集團於出售附屬公司A的實際權益由**73.73%**減少至零，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，出售附屬公司A的資產、負債、損益不再納入本集團合併範圍。出售附屬公司A的出售虧損約為人民幣**7,725,000**元（二零二二年：無），並於截至二零二三年十二月三十一日止年度計入本公司綜合損益。

## 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

### 24. 分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債／出售附屬公司(續)

出售附屬公司A於二零二三年出售日的資產／(負債)賬面淨值如下：

	二零二三年 四月二十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	176
遞延稅項資產	78,260
	<u>78,436</u>
<b>流動資產</b>	
發展中物業	1,090,879
其他應收款、訂金和預付款項	104,434
預付企業所得稅	8,517
本集團應付出售附屬公司A款項	274,114
合同成本	49,954
受限制現金	798
現金及現金等值項目	38,634
應計費用和其他應付款項	(201,754)
銀行及其他借貸	(40,000)
合同負債	(796,992)
	<u>528,584</u>
<b>出售淨資產</b>	607,020
於出售日的非控制性權益	(57,218)
出售出售附屬公司A的虧損	(7,725)
	<u>542,077</u>
<b>代價</b>	542,077
<b>總代價包括：</b>	
— 現金	—
— 本集團向出售附屬公司A的借貸	280,000
— 本集團應付出售附屬公司A款項	262,077
	<u>542,077</u>
現金代價	—
減：出售附屬公司A出售的現金及受限制現金淨額	(39,432)
	<u>(39,432)</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

### 25. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	附註	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	(a)	23,768	35,952
應付建築成本	(b)	3,317,972	2,708,306
應計稅項及附加費	(c)	772,964	1,458,157
其他應付款項及應計費用	(d)		
— 關聯方	38(e)	—	274,477
— 第三方		1,160,322	834,290
訴訟撥備及訴訟費用	(e)	11,040	8,946
應付供應商之投標款項		28,823	78,880
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金			
— 關聯方	38(e)	18	213
— 第三方		55,197	57,041
應計員工薪金及花紅		32,200	17,448
		<b>5,378,536</b>	<b>5,437,758</b>

(a) 於各報告日期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	7,765	8,301
超過30天但於90天內	4,555	6,531
超過90天但於365天內	4,717	6,467
超過365天	6,731	14,653
貿易應付款項總額	<b>23,768</b>	<b>35,952</b>

(b) 應付建築成本包括由本集團項目管理團隊根據項目進度所計量的建築成本及其他項目相關應付開支。因此，並無呈列賬齡分析。

(c) 金額包括項目完成及結算前之應計增值稅及相關附加稅約人民幣770,419,000元（二零二二年：人民幣1,454,105,000元）。

(d) 應計費用及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及屬非貿易性質。

## 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

### 25. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

- (e) 於本年度內，本集團曾及正在基於不同理由被不同人士起訴，誠如綜合財務報表附註37內所披露，本集團已經就訴訟計提進一步撥備，並已記錄為於二零二三年十二月三十一日的流動負債。
- (f) 本集團的貿易應付款項、應計費用及其他應付款項主要以人民幣計值。
- (g) 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的公平價值與其賬面值相若。

### 26. 合同負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合同負債	<b>2,739,133</b>	<b>4,165,517</b>

本集團根據銷售合同中規定的計費時間表收取客戶付款。付款通常在合同(主要為物業銷售)履行之前收取。

當本集團收到物業預售所得款項時，將在合同開始時產生合同負債，直到確認收益為止。

	人民幣千元
於二零二二年一月一日之結餘	5,387,594
於年初列入合同負債的已確認收益	(1,494,719)
合同負債增加(不包括年內確認為收益的金額)	1,064,530
分類為持作出售	<u>(791,888)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日之結餘	<b>4,165,517</b>
於年初列入合同負債的已確認收益	<b>(1,502,019)</b>
合同負債增加(不包括年內確認為收益的金額)	<u><b>75,635</b></u>
於二零二三年十二月三十一日之結餘	<b><u>2,739,133</u></b>

## 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

### 26. 合同負債(續)

#### (a) 就合同負債確認的收益

下表載列於目前報告期間所確認與結轉合同負債有關的收益。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初列入合同負債結餘的已確認收益	<b>1,502,019</b>	<b>1,494,719</b>

#### (b) 未達成履約責任

未達成履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將分別於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日起計一至三年確認。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
未達成履約責任		
預期將於一年內確認	<b>2,133,043</b>	<b>1,063,098</b>
預期將於一年後確認	<b>606,090</b>	<b>3,102,419</b>
	<b>2,739,133</b>	<b>4,165,517</b>

本集團根據物業銷售合同中訂立的開單時間表收取客戶付款。銷售物業的付款通常預先收到。

# 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

## 27. 銀行及其他借貸

	附註	合同利率 (%)	二零二三年 原期限	人民幣千元	合同利率 (%)	二零二二年 原期限	人民幣千元
<b>非流動</b>							
銀行借貸							
- 有抵押	(a)(i)	4.80%	2028-2033	2,632,066	5.10%	2028-2033	2,648,901
債券							
- 無抵押	(d)	7.50%-8.00%	2024-2034	1,826,033	7.50%-8.00%	2024-2034	1,586,664
其他借貸							
- 有抵押	(b)(i)	2.80%-15.00%	2025-2028	663,541	6.00%-15.00%	2023-2025	1,281,241
- 無抵押	(b)(ii)	12.00%	2025-2026	264,406	12.00%	2025-2026	236,594
減：非即期借貸的 即期部分				(498,371)			(1,063,342)
				<u>4,887,675</u>			<u>4,690,058</u>
<b>流動</b>							
非即期借貸的即期部分				498,371			1,063,342
銀行借貸							
- 有抵押	a(ii), a(iii)	7.22%-13.53%	2022-2033	956,726	2.50%-7.22%	2022-2033	1,045,857
- 無抵押	a(iii), a(iv)	4.72%-7.41%	2022	88,760	-	-	-
票據							
- 有抵押	(c)	13.00%	2022	1,932,667	13.00%	2022	1,703,969
- 無抵押	(c)	13.00%	2023	2,606,618	13.00%	2023	2,299,684
債券							
- 有抵押	(d)	14.50%	2023	216,037	14.50%	2023	158,486
- 無抵押	(d)	7.00%-12.50%	2024	166,283	7.00%-12.50%	2024	143,834
其他借貸							
- 有抵押	(b)(i)	6.00%-14.60%	2023-2024	1,256,272	6.00%-12.00%	2022-2023	331,187
- 無抵押	(b)(ii)	11.00%	2024	11,080	-	-	-
				<u>7,732,814</u>			<u>6,746,359</u>
總計				<u>12,620,489</u>			<u>11,436,417</u>

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：

### (a) 銀行借貸

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，非流動銀行借貸包括(1)按浮動年利率最優惠貸款利率(「**最優惠貸款利率**」)乘以**105%**計息，本金金額約人民幣**292,195,000**元(二零二二年：人民幣**303,390,000**元)之借貸，誠如附註(h)內所載，分別以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產作抵押；及(2)按最優惠貸款利率加**49.5**個基點(「**基點**」)之浮動年利率計息，本金金額約人民幣**2,335,989,000**元(二零二二年：人民幣**2,341,389,000**元)之城市改造項目之銀團借貸，誠如附註(h)內所載，其以本集團之持作出售物業、投資物業及發展中物業作抵押。

該等銀行借貸之實際年利率為**4.80%**(二零二二年：**5.10%**)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該等借貸並無逾期或須即時償還。上述借貸之應計但未支付利息約為人民幣**3,882,000**元(二零二二年：人民幣**4,122,000**元)。

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，由於違約事件，約人民幣**1,045,486,000**元(二零二二年：人民幣**1,045,857,000**元)之借貸須即時償還，包括：

- 按最優惠貸款利率加**395**個基點之浮動年利率計息的本金金額約人民幣**498,800,000**元(二零二二年：人民幣**499,000,000**元)之借貸，須於二零二四年二月償還，因拖欠若干期還款而須即時償還。未支付應計利息總額約人民幣**45,770,000**元(二零二二年：人民幣**9,251,000**元)須即時償還。於二零二三年十二月三十一日，銀行已就上述本金及應付利息啟動相關強制執行押記的程序。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。
- 分別按最優惠貸款利率減**275**個基點及香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加**190**個基點之浮動年利率計息的本金金額人民幣零元(二零二二年：人民幣**48,655,000**元)及約人民幣**66,050,000**元(二零二二年：人民幣**142,928,000**元)之借貸及循環貸款，因拖欠若干期還款及交叉違約而須即時償還。應計未支付利息約人民幣**22,710,000**元(二零二二年：人民幣**5,897,000**元)須即時償還。
- 按香港銀行同業拆息加指定年利率**800**個基點之浮動年利率計息的本金金額約人民幣**308,108,000**元(二零二二年：人民幣**303,722,000**元)之借貸，因拖欠未償還本金而須即時償還。應計未支付利息約人民幣**104,048,000**元(二零二二年：人民幣**36,404,000**元)須即時償還。

誠如附註(h)內所載，該等借貸(不包括附註(a)(iv)內所述的借貸)以本集團之持作出售物業、發展中物業、物業、廠房及設備、投資物業及受限制現金作抵押。該等銀行借貸之實際年利率介乎**4.72%**至**13.53%**(二零二二年：**2.5%**至**7.22%**)。

## 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

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

#### (a) 銀行借貸(續)

- (iii) 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(於二零二三年十二月三十一日)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)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的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，就已押記股份委任聯席及個別接管人及管理人，其可能以接管人的名義登記。接管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。
- (iv) 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，出售其中一項分別分類為「投資物業」及「物業、廠房及設備」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。有關交易的詳情載於附註15(iv)內。

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

### (b) 其他借貸

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，有抵押其他借貸包括(1)八項(二零二二年：兩項)本金總額約人民幣**284,600,000**元(二零二二年：人民幣**330,000,000**元)之短期借貸及(2)九項(二零二二年：六項)本金總額約人民幣**1,465,943,000**元(二零二二年：人民幣**1,251,727,000**元)之長期借貸，須於二零二三年至二零二八年償還。該等借貸按固定年利率**2.8%**至**15.0%**(二零二二年：**6.0%**至**15.0%**)計息。

誠如附註(h)內所載，該等借貸以本集團之投資物業、持作出售物業、發展中物業、使用權資產及物業、廠房及設備作抵押。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，四項借貸(二零二二年：並無)金額為人民幣**1,012,811,000**元，因違約而須即時償還。

應計未支付利息約為人民幣**142,630,000**元(二零二二年：人民幣**30,701,000**元)。於二零二三年十二月三十一日，已確認累計違約利息約人民幣**26,640,000**元。

- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團自並非金融機構之獨立第三方獲得無抵押借貸，包括四項(二零二二年：兩項)按固定年利率**11.00%**至**12.00%**計息，本金總額約人民幣**234,000,000**元(二零二二年：人民幣**221,000,000**元)之借貸，須於二零二四年一月至二零二六年一月償還(二零二二年：須於二零二六年一月償還)。無抵押其他借貸人民幣**14,160,000**元為免息，其乃借自余斌先生的配偶(附註38(e))。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該等借貸並無逾期或須即時償還。

於二零二三年十二月三十一日，相關應計未支付利息約為人民幣**27,326,000**元(二零二二年：人民幣**15,594,000**元)。

## 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

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

#### (c) 13%計息優先票據

本公司或本公司之附屬公司發行的13%計息優先票據均於新加坡證券交易所上市。

該等優先票據之主要條款如下：

	二零二二年票據	二零二三年票據
面額：	274,000,000美元	292,000,000美元
面額：	人民幣1,908,300,000元	人民幣2,033,663,000元
發行日期：	二零一九年七月八日至 二零一九年十一月十四日	二零二零年十二月十六日至 二零二一年六月七日
證券代號：	國際證券號碼：XS2022224047	國際證券號碼：XS2272702338
利率：	每年13%，每半年於期末於每年 一月八日及七月八日支付，自二零二零 年一月八日開始	每年13%，每半年於期末於每年 六月十六日及十二月十六日支付， 自二零二一年六月十六日開始
實際利率：	13.15%–13.26%	14.05%
最終到期日：	二零二二年七月八日	二零二三年十二月十六日
抵押品：	票據的抵押品包括本公司直接 全資附屬公司成利投資有限公司 全部股權的股份押記	不適用



27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(c) 13%計息優先票據(續)

<p>二零二二年票據及 二零二三年票據之 贖回選擇權：</p>	<p>本公司或發行人可於最終到期日之前隨時選擇按相等於票據本金額的<b>100%</b>另加於贖回日期適用的溢價及截至贖回日期止應計而未支付之利息(如有)的贖回價，贖回票據之全部(而不得只贖回部分)。本公司或發行人可於最終到期日之前隨時及不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的現金所得款項淨額，按票據本金之<b>113.0%</b>另加截至贖回日期止的應計而未支付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額最多<b>35%</b>；但於各次有關贖回後，於票據原發行日期發行的票據本金總額最少<b>65%</b>須仍未償還，而任何有關贖回須於有關股本發售結束後<b>60日</b>內進行。</p>
<p>二零二二年票據及 二零二三年票據之 購回選擇權：</p>	<p>於票據持有人選擇時，本公司或發行人須於認沽期權結算日期按票據本金之<b>100%</b>加應計利息購回由有關持有人所持有之所有票據或其本金之任何部分(相等於<b>200,000美元</b>或其<b>1,000美元</b>之完整倍數的超出部分)。</p>

該等票據於各報告日期的剩餘面額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二二年票據	1,932,667	1,703,969
二零二三年票據	2,606,618	2,299,684
	<b>4,539,285</b>	<b>4,003,653</b>

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於交叉違約，該等票據須即時全額償還，並自此分類為流動負債。

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

## 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

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(d) 債券

	二零二一年/ 二零二二年債券	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 (「二零二四年至 二零三三年債券」)	二零二七年/ 二零三四年債券
面額：	21,300,000港元	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 17,415,000元	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：	二零一九年六月 十四日至二零二零年 二月四日	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	不適用	國際證券號碼： XS1130150391 XS1323898707 XS1397876258 XS1525845985 XS1558627771 XS1142114278 XS1304503268 XS1341411822 XS1525848575 XS1558627342	不適用
利率：	每年9%， 每季度支付	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。	預付每年 7.5%–8.0% 每年支付0.1%	預付每年 7.5%–8.0%， 及每年支付0.1%
實際利率：	12.42%	15.37%	13.00%	11.55%-12.38%	11.27%-12.19%
最終到期日：	二零二二年 二月三日	二零二三年 二月十八日	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：	不適用	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個單位約為 人民幣65,700,000元 (二零二二年： 人民幣 65,700,000元)	不適用	不適用	不適用
贖回選擇權：	無	附註(d)(i)	附註(d)(ii)	附註(d)(iii)	附註(d)(iii)
購回選擇權：	無	無	無	附註(d)(iii)	附註(d)(iii)

27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(d) 債券(續)

- (i) 發行人可於發行日後至到期日前隨時選擇，通過提前不少於30天(或債券持有人同意的較短期限)向債券持有人發出不可撤銷的贖回通知，贖回全部或部分未償還債券，贖回金額至少為2,000,000美元。贖回通知應指明贖回的日期。相應的本金額以及任何應計但未支付的利息及提前贖回補償金額應在通知規定的贖回日期到期應付。
- (ii) 債券持有人可於緊隨有關債券發行日期兩週年後第一日至緊接到期日前最後一日期間內任何時間，於贖回日期前最少四十五日藉將債券持有人贖回通知存放在發行人之方式，要求發行人按面值1,000,000港元或100,000港元之整數倍數(超過該金額)贖回有關債券之全部或任何部分尚未清償本金額(相等於直至贖回日期的債券尚未清償本金總額及應計但未支付利息的總和)。
- (iii) 視乎有關債券而定，所有債券持有人均有權要求本公司於債券發行起第8個週年日後或於一個月內協定通知期的任何時間贖回債券。本公司有權於特定日期或期限內購回二零二一年債券、二零二二年債券、二零二三年債券及二零二四年債券。

該等債券於各報告日期的剩餘面額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二二年／二零二三年債券	216,037	158,486
二零二三年／二零二四年債券	166,283	143,834
二零二四年至二零三三年債券	1,300,119	1,128,657
二零二七年／二零三四年債券	525,914	458,007
	<b>2,208,353</b>	<b>1,888,984</b>

誠如附註(h)內所載，於二零二三年十二月三十一日，債券以本集團的持作出售物業作為抵押。

於二零二三年十二月三十一日，由於交叉違約，本金額約人民幣282,387,000元(二零二二年：人民幣278,021,000元)之債券須即時償還，並自此分類為流動負債。

於二零二三年十二月三十一日，本集團須償還未償還本金及截至悉數結清日期之應計利息(違約利息每年29%或20%)。於二零二三年十二月三十一日，相關應計但未支付利息約為人民幣99,933,000元(二零二二年：人民幣24,299,000元)。

## 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

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

#### (d) 債券(續)

二零二四年至二零三三年債券於聯交所上市。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，二零二四年至二零三三年債券暫停交易。

於二零二三年十二月三十一日，債券餘額約人民幣1,561,752,000元(二零二二年：人民幣1,512,041,000元)並無觸發要求即時償還的提前贖回條件，因此將按原有合約還款時間表償還，並分類為非流動負債。

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

#### (e) 該等借貸的期限及公平價值如下：

	有抵押 銀行借貸 人民幣千元	無抵押 銀行借貸 人民幣千元	有抵押 優先票據 人民幣千元	無抵押 優先票據 人民幣千元	有抵押 債券 人民幣千元	無抵押 債券 人民幣千元	有抵押 其他借貸 人民幣千元	無抵押 其他借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年									
十二月三十一日									
— 一年內	991,498	88,760	1,932,667	2,606,618	216,037	430,564	1,348,944	117,726	7,732,814
— 一至二年	30,320	-	-	-	-	60,936	403,039	126,600	620,895
— 二至五年	2,395,809	-	-	-	-	73,871	167,829	17,000	2,654,509
— 超過五年	171,165	-	-	-	-	1,426,946	-	14,160	1,612,271
賬面值	3,588,792	88,760	1,932,667	2,606,618	216,037	1,992,317	1,919,812	275,486	12,620,489
公平價值	3,588,792	88,760	23,631	28,272	216,037	1,992,317	1,919,812	275,486	8,133,107
於二零二二年									
十二月三十一日									
— 一年內	1,074,369	-	1,703,969	2,299,684	158,486	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	2,299,684	158,486	1,730,498	1,612,428	236,594	11,436,417
公平價值	3,694,758	-	23,566	30,962	158,486	1,730,498	1,612,428	236,594	7,487,292

## 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(f) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的未提取借貸融資如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
浮動利率：		
– 一年內屆滿	28,000	–
– 一年後屆滿	5,879,000	4,774,000
	<b>5,907,000</b>	<b>4,774,000</b>

(g) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的借貸以下列貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	5,371,935	5,006,174
港元	2,493,232	2,268,104
美元	4,755,322	4,162,139
	<b>12,620,489</b>	<b>11,436,417</b>

(h) 於二零二三年十二月三十一日，下列本集團資產已予抵押並以賬面值計入綜合財務狀況表以下類別，以取得本集團獲授信貸融資：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	46,563	75,968
使用權資產(附註14)	88,643	84,227
投資物業(附註15)	2,574,960	1,664,370
發展中物業(附註18)	8,693,292	9,091,193
持作出售物業(附註19)	1,548,614	937,941
已質押存款(附註23)	12,000	12,000
	<b>12,964,072</b>	<b>11,865,699</b>

此外，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團之若干貸款融資已以下列方式擔保：

- 本公司若干附屬公司的股份；
- 本公司及／或同系附屬公司所提供的公司擔保；
- 余斌先生或連同其配偶所提供的個人擔保；及
- 本公司直接全資附屬公司成利投資企業有限公司全部股權權益的股份押記。

## 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

### 28. 遞延稅項資產／負債

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後變現	145,852	482,101
將於12個月內變現	48,292	44,150
	<b>194,144</b>	<b>526,251</b>
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後變現	(261,701)	(367,229)
將於12個月內變現	-	-
	<b>(261,701)</b>	<b>(367,229)</b>
	<b>(67,557)</b>	<b>159,022</b>

遞延所得稅變動淨額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	159,022	(143,465)
分類為持作出售	-	(9,810)
出售附屬公司部份權益(附註31)	-	11,070
綜合收益表的稅項(開支)／抵免(附註10)	(226,579)	301,227
年終	<b>(67,557)</b>	<b>159,022</b>

## 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

### 28. 遞延稅項資產／負債(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及於同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下:

#### (a) 遞延所得稅資產

	稅務虧損 人民幣千元	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	土地增值稅 暫時差異 人民幣千元	發展中物業及 持作出售物業 之減值虧損 人民幣千元	貿易及其他 應收款項及 應收非控制性 權益款項之 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	65,421	18,192	209,837	279,855	41,704	30,751	645,760
於綜合損益(扣除)/計入	(36,788)	(18,192)	7,367	(189,016)	(41,704)	(23,963)	(302,296)
於二零二三年十二月三十一日	28,633	-	217,204	90,839	-	6,788	343,464
於二零二二年一月一日	92,585	13,681	229,782	22,509	15,641	18,896	393,094
分類為持作出售(附註24)	-	-	(6,787)	-	-	(3,023)	(9,810)
於綜合損益(扣除)/計入	(27,164)	4,511	(13,158)	257,346	26,063	14,878	262,476
於二零二二年十二月三十一日	65,421	18,192	209,837	279,855	41,704	30,751	645,760

#### (b) 遞延所得稅負債

	樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	持作出售物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	(14,657)	(345,387)	(57,362)	(69,332)	(486,738)
於綜合損益計入	259	73,625	-	1,833	75,717
於二零二三年十二月三十一日	(14,398)	(271,762)	(57,362)	(67,499)	(411,021)
於二零二二年一月一日	(14,916)	(390,612)	(47,721)	(83,310)	(536,559)
出售附屬公司部分權益(附註31)	-	-	11,070	-	11,070
於綜合損益計入/(扣除)	259	45,225	(20,711)	13,978	38,751
於二零二二年十二月三十一日	(14,657)	(345,387)	(57,362)	(69,332)	(486,738)

## 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

### 28. 遞延稅項資產／負債(續)

#### (b) 遞延所得稅負債(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣6,036,306,000元(二零二二年：人民幣4,227,975,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。在稅務虧損中有人民幣114,532,000元(二零二二年：人民幣261,684,000元)已於二零二三年十二月三十一日確認為遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括結餘約人民幣3,624,266,000元(二零二二年：人民幣2,634,859,000元)，並可無限期結轉，而餘額約人民幣3,197,956,000元(二零二二年：人民幣1,331,432,000元)將於五年內屆滿。

年份	人民幣千元
二零二四年	64,744
二零二五年	155,422
二零二六年	41,050
二零二七年	1,041,608
二零二八年	1,895,132
無限期	3,624,266
未確認稅務虧損	6,822,222

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務局批准，享有自本集團中國附屬公司所收取股息可按預扣所得稅率5%的稅務條約優惠。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無計劃於可見將來將盈利分派至中國以外，故並無就其中國附屬公司之未分派盈利產生任何預扣所得稅(二零二二年：無)。

### 29. 股本及股份溢價

	普通股股本 股份數目 千股	普通股股本面值 千港元	普通股股本 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	90,000,000	300,000	311,316		
已發行及繳足：					
於二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	8,446,331	28,234	26,092	940,898	966,990



## 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

### 30. 儲備

附註	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有 之股份儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	23,004	(102,917)	6,096	826,315	2,507,856	3,260,354
折算海外經營業務產生 的匯兌差額	-	-	(138,674)	-	-	(138,674)
僱員購股權及 股份獎勵計劃	33, 34	225	-	-	-	225
將已失效購股權由以 股份為基礎之 酬金儲備重新分配 至保留溢利	33	(2,398)	-	-	2,398	-
根據股份獎勵計劃 將股份轉讓予僱員	34	(15,400)	17,161	-	(1,761)	-
註銷股份獎勵計劃		(2,746)	85,756	(37,524)	(42,699)	2,787
本年度虧損	-	-	-	-	(3,491,272)	(3,491,272)
轉撥至儲備	-	-	-	117,807	(117,807)	-
於二零二二年 十二月三十一日及於 二零二三年一月一日	2,685	-	(132,578)	906,598	(1,143,285)	(366,580)
將已失效購股權由以 股份為基礎之 酬金儲備重新分配 至保留溢利	33	(1,360)	-	-	1,360	-
轉撥儲備	-	-	132,578	-	(132,578)	-
本年度虧損	-	-	-	-	(3,489,387)	(3,489,387)
於二零二三年 十二月三十一日	1,325	-	-	906,598	(4,763,890)	(3,855,967)

## 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

### 30. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

以股份為基礎之酬金儲備	該儲備包括根據附註2.4.16就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
就股份獎勵計劃持有之股份儲備	就股份獎勵計劃持有之股份為已付之代價(包括根據股份獎勵計劃購買股份之任何直接應佔遞增成本)。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。

### 31. 出售附屬公司部分權益

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議(「協議」)，以出售一家間接附屬公司之50%股權，該附屬公司主要於中國從事醫院經營業務(「出售附屬公司B」)，代價為約人民幣225,000,000元，已於年內悉數結清。

該部分出售事項於二零二二年六月二十四日(「出售日期」)完成，自此本集團於出售附屬公司B之股權由70%減少至20%，且失去對出售附屬公司B之控制權，而出售附屬公司B之業績、資產及負債不再與本集團之業績、資產及負債綜合列賬。根據協議，本集團失去對出售附屬公司B之控制權，但保留對出售附屬公司B之重大影響力。因此，本集團將其於出售附屬公司B之保留權益列賬為於聯營公司之權益(附註17)。

部分出售附屬公司之虧損約人民幣77,361,000元於截至二零二二年十二月三十一日止年度在綜合損益中確認為「其他(虧損)／收入及收益－淨額」。

## 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

### 31. 出售附屬公司部分權益(續)

出售附屬公司B之資產/(負債)於出售日期之賬面淨值如下：

二零二二年  
六月二十四日  
人民幣千元

物業、廠房及設備(附註13)	399,623
使用權資產(附註14)	135,179
按金及其他應收款項	11,631
其他應付款項	(49)
現金及現金等值項目	1
遞延稅項負債(附註28)	<u>(11,070)</u>
所出售淨資產	535,315
於出售日期之非控制性權益	(142,954)
部分出售出售附屬公司B之虧損	<u>(77,361)</u>
代價	<u>315,000</u>
總代價包括：	
– 現金	225,000
– 於出售附屬公司B之其餘股權之公平價值	<u>90,000</u>
	<u>315,000</u>
現金代價	225,000
減：所出售之出售附屬公司B現金淨額	<u>(1)</u>
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>224,999</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

### 32. 財務擔保合約

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保	<u>1,924,441</u>	<u>3,277,635</u>

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) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠若干期按揭還款時，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若干期付款之可能性極微，倘發生拖欠若干期付款，則有關物業之可變現價值淨額可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。

### 33. 購股權計劃

根據於二零一五年六月九日通過的決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一五年計劃」）。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授出購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括(i)任何僱員或擬任僱員；及(ii)本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何董事，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由屬於以上任何一類參與者之一名或多名人士全資擁有之任何公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，及（除非另行取消或修訂）將由該日期起十年維持生效。

任何特定購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下行使價不得少於以下最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

於二零二三年十二月三十一日，根據二零一五年計劃授出之68,249,333份（二零二二年：76,799,933份）購股權尚未行使。

# 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

## 33. 購股權計劃(續)

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	股份拆細完成 前每股行使價	每股經調整 行使價	於二零二二年 一月一日		於二零二二年 十二月三十一日 及二零二三年 一月一日		於 二零二三年 十二月 三十一日		
				尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	已失效/ 註銷的 購股權	尚未行使的 購股權數目	已行使的 購股權	已失效/ 註銷的 購股權	尚未行使的 購股權數目
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	5,020,500	-	-	5,020,500	-	-	5,020,500
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	2,816,600	-	-	2,816,600	-	-	2,816,600
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,563,333	-	(578,100)	8,985,233	-	-	8,985,233
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	12,687,500	-	(729,000)	11,958,500	-	-	11,958,500
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	12,155,600	-	(729,000)	11,426,600	-	-	11,426,600
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	19,948,500	-	(1,587,000)	18,361,500	-	(4,290,000)	14,071,500
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	19,809,000	-	(1,578,000)	18,231,000	-	(4,260,000)	13,971,000
				82,001,033	-	(5,201,100)	76,799,933	-	(8,550,000)	68,249,933
加權平均行使價				0.3607港元	-	0.3607港元	0.3607港元	-	0.3607港元	0.3607港元
董事及其他僱員				82,001,033	-	(5,201,100)	76,799,933	-	(8,550,000)	68,249,933

## 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

### 33. 購股權計劃(續)

於二零一五年六月二十六日所授出購股權的公平價值為0.58港元，乃獨立估值師採用二項模式釐定。

於二零一五年六月二十六日所授出購股權受以下歸屬時間表所規限，而歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零一五年計劃 可行使購股權數目
二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.20%
	<hr/>
	100.00%

所授出購股權的公平價值乃確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣225,000元。

年內，概無購股權獲行使(二零二二年：無)。

年內，8,550,000份(二零二二年：5,201,100份)購股權已予失效或註銷，約人民幣1,360,000元(二零二二年：人民幣2,398,000元)之相應購股權儲備已轉撥至本集團之累計虧損。

## 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

### 34. 本公司的股份獎勵計劃

於二零一八年七月三日（「採納日期」），董事會採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），並已於同日生效，以向董事會建議的本集團個別僱員（「指定參與者」）提供持有本公司專屬權益的機會，旨在(i)肯定若干僱員的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員以進一步發展本集團。

於採納日期，本公司委任一名為獨立第三方的受託人管理股份獎勵計劃。獎勵股份可透過下列方式取得：(i)由受託人從市場上收購現有股份；或(ii)根據於本公司的股東大會上根據自股東尋求的授權而由本公司向受託人配發及發行新股份，在該兩種情況下的費用將由本公司承擔。受託人將以信託形式持有該等股份，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬予受益人為止。

股份獎勵計劃已於採納日期生效，並將於以下較早日期終止：(i)十週年當日；及(ii)本公司董事決定提早終止之有關日期。

經薪酬委員會批准，合共**39,833,333**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日。本公司已議決目的修訂補充獎勵**8,000,000**股股份。股份的公平價值**1.21**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

經薪酬委員會批准，合共**22,250,011**股股份以零代價獎勵予指定參與者。歸屬期由二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日。股份的公平價值**0.95**港元乃參考本公司股份於授出日期的市價而估計。

所授出股份的公平價值乃確認為僱員成本，並相應增加於相關歸屬期間在權益內的股份獎勵計劃儲備內。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就本公司授出股份獎勵計劃而確認任何股份獎勵計劃開支（二零二二年：無）。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，合計零股已歸屬股份（二零二二年：**19,250,009**股已歸屬股份）已轉讓予員工。就股份獎勵計劃持有之股份的有關金額已轉至以股份為基礎之酬金儲備及保留溢利。

本公司董事會議決終止股份獎勵計劃，自二零二二年六月二十一日起生效。股份獎勵計劃下並無已授予指定參與者而尚未歸屬的股份獎勵。



## 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

### 35. 綜合現金流量表附註

#### (a) 除所得稅前虧損與經營業務產生現金淨額之對賬

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損		(3,573,415)	(3,844,379)
經調整以下各項：			
財務費用，淨額	7	1,219,370	1,089,734
權益結算以股份為基礎之酬金開支	33, 34	-	225
物業、廠房及設備之折舊	13	6,582	17,270
使用權資產攤銷	14	11,159	11,159
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值變動	20	-	249,219
應佔合營企業虧損，扣除稅項	16	-	3,988
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	17	-	641
聯營公司終止確認的虧損	17	14,336	-
於合營企業之權益之減值虧損	16	20,162	20,161
貿易應收款項、訂金及其他應收款項之減值虧損	21	21,800	116,670
應收非控制性權益款項之減值虧損	21	154,429	117,028
預付款項之減值虧損	21	155,798	-
發展中物業及持作出售物業之減值虧損	18, 19	928,212	1,169,096
出售物業、廠房及設備之虧損	13	-	12,797
出售投資物業及物業、廠房及設備的虧損	15(iv)	11,414	-
物業、廠房及設備之減值虧損	13	1,000	1,669
投資物業之公平價值變動	15	294,500	204,447
分類為持作出售之出售附屬公司的資產及負債之 重新計量虧損	24	-	12,093
出售附屬公司之虧損	24	7,725	-
出售附屬公司部分權益之虧損淨額	31	-	77,361
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(726,928)</b>	<b>(740,821)</b>
發展中物業減少		424,520	733,558
持作出售物業增加		(488,286)	(392,209)
貿易應收款項、訂金及其他應收款項減少／(增加)		1,659,467	(856,702)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(66,301)	(725,494)
合同成本減少／(增加)		168,109	(33,820)
受限制現金減少		282,468	76,182
合同負債減少		(1,144,722)	(430,189)
經營業務產生／(所用)現金		108,327	(2,369,495)
已付中國企業所得稅		(2,116)	(16,134)
已付中國土地增值稅		(8,970)	(83,687)
<b>經營業務產生／(所用)現金淨額</b>		<b>97,241</b>	<b>(2,469,316)</b>

## 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

### 35. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動所產生負債之對賬

	附註	銀行及其他借貸 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日		11,436,417	-	209,222	11,645,639
融資活動流入		541,349	-	-	541,349
融資活動流出		(218,575)	-	-	(218,575)
支付利息		(448,157)	-	-	(448,157)
其他變動	(ii)	1,309,455	-	20,494	1,329,949
於二零二三年十二月三十一日		12,620,489	-	229,716	12,850,205
於二零二二年一月一日		11,475,807	4,006	189,861	11,669,674
融資活動流入		1,838,576	-	-	1,838,576
融資活動流出		(2,441,883)	(4,006)	-	(2,445,889)
支付利息		(673,465)	-	-	(673,465)
其他變動	(ii)	1,237,382	-	19,361	1,256,743
於二零二二年十二月三十一日		11,436,417	-	209,222	11,645,639

#### (i) 重大非現金交易：

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，當管理人員更改投資物業擬定用途，由賺取租金收入改為出售物業，並已開始為該物業物色潛在買家後，公平價值約為人民幣445,000,000元之投資物業已轉撥至持作出售物業。詳情載於附註19。

(ii) 於本年度內，其他非現金變動主要包括：i)應計租賃負債(二零二二年：相同)；ii)匯兌調整(二零二二年：相同)；及iii)無(二零二二年：出售附屬公司的若干資產及負債已重新分類為持作出售)。

## 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

### 36. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	<u>3,371</u>	<u>6,017</u>

#### (b) 其他承擔

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就以下項目已訂約但未撥備的支出：		
— 物業建築及發展成本	<u>6,590,016</u>	<u>6,488,407</u>

### 37. 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1,568,448,000元。經諮詢內部法律意見後，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。

## 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

### 38. 關聯方交易

#### (a) 關聯方的姓名及關係

姓名	關係
余斌先生	最終控股股東兼本公司董事
余豐先生	與最終控股股東關係密切的家庭成員
廣州市豐嘉企業發展有限公司(「豐嘉」)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
綠景控股股份有限公司(「綠景控股」) (於本年度內不再為關聯方)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
廣州市宇成智算投資有限公司 (曾用名：廣州市明安醫療投資有限公司) (「廣州市宇成」) (於本年度內不再為關聯方)	由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制
宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)	由最終控股股東控制

## 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

### 38. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之交易

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方已訂立以下重大交易：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
交易性質		
收取本公司附屬公司董事及由與最終控股股東關係密切的家庭成員控制的關聯公司的租金收入	15	1,389

#### (c) 最終控股股東提供的個人擔保

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，余斌先生或連同其配偶已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向銀行提供擔保，見附註27(h)披露。

#### (d) 主要管理人員補償

年內產生之高級管理層成員之酬金(包括附註39所披露之董事酬金)如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期福利	8,960	14,411
其他長期福利	318	478
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	13
	9,278	14,902

## 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

### 38. 關聯方交易(續)

#### (e) 與關聯方之結餘

除上文所披露者外，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入其他應付款項、其他應收款項及其他借貸之關聯方款項：		
豐嘉、綠景控股及廣州市宇成	(18)	(213)
余斌先生的配偶提供的其他借貸(附註27(b)(ii))	(14,160)	-
應收非控制性權益款項(附註21)	921,828	1,050,678
應付分類為持作出售之出售附屬公司A款項(附註(i))	-	(274,477)
來自出售附屬公司A非控制性權益之其他借貸	-	(280,000)
	<b>907,650</b>	<b>495,988</b>

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，應付分類為持作出售之出售附屬公司A款項中，約人民幣262,077,000元已經抵銷其出售事項(附註24)出售代價之一部分。
- (ii) 應付關聯方款項主要為現金墊款，其為無抵押、不計利息及須按要求隨時付還。

## 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

### 39. 董事福利

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的各董事薪金載列如下：已付或應付擔任董事職務（不論為本公司或其附屬公司業務）的人士的酬金：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	向界定供款 退休計劃 作出供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零二三年</b>					
<b>執行董事</b>					
余斌	-	1,572	-	12	1,584
王成華(於二零二三年六月二日辭任)	-	840	-	8	848
金志峰	-	2,112	-	16	2,128
<b>非執行董事</b>					
王凱玲(於二零二二年六月十七日獲委任)	-*	-	-	-	-*
<b>獨立非執行董事</b>					
<b>溫曉靖</b>					
(於二零二二年六月二十七日獲委任)	120	-	-	-	120
<b>崔元</b>					
(於二零二二年六月二十七日獲委任)	120	-	-	-	120
<b>唐瑜</b>					
(於二零二二年六月二十七日獲委任)	120	-	-	-	120
	<b>360</b>	<b>4,524</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>4,920</b>

## 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

### 39. 董事福利(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算	向界定供款 退休計劃 作出供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
				以股份為基礎 之酬金及 股份獎勵開支 人民幣千元 (附註(c))		
<b>二零二二年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,172	-	-	15	2,187
文小兵(於二零二二年六月二十二日辭任)	49	914	-	56	7	1,026
王成華(於二零二三年六月二日辭任)	-	1,897	-	-	15	1,912
金志峰	-	2,009	-	-	15	2,024
<b>非執行董事</b>						
黃樂(於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
王凱玲(於二零二二年六月十七日獲委任)	-*	-	-	-	-	-*
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞(於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
鄭永強(於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
鍾麗芳(於二零二二年六月十七日辭任)	99	-	-	-	-	99
溫曉靖 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
崔元 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
唐瑜 (於二零二二年六月二十七日獲委任)	70	-	-	-	-	70
	655	6,992	-	56	52	7,755

\* 金額低於人民幣1,000元



### 39. 董事福利(續)

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合同性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 由於有關購股權的所有以股份為基礎之酬金開支均已經全數攤銷，因此，無須估計於購股權行使期結束時將留任本集團之預期承授人百分比(「**預期留任率**」)，從而釐定於損益扣除之開支金額。於二零二二年十二月三十一日，預期留任率經評估為**100%**。

於本年度結束或於本年度的任何時間，概無有關本集團業務而由本公司訂立及本公司董事在其中有直接或間接重大權益的重大交易、安排及合同。

- (d) 向或為本公司執行董事支付的袍金、薪金、津貼及實物利益一般為就該等人士與本公司及其附屬公司的事務管理有關的其他服務支付或應收的薪酬。上列獨立非執行董事的薪酬主要有關其擔任本公司董事的服務。
- (e) 於本年度內，並無有關董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二二年：無)。
- (f) 於本年度內，本集團並無為促使董事加盟或在董事加盟本集團時已支付予董事的款項，或作為失去職位的補償的款項(二零二二年：無)。

# 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

## 40. 本公司的資產負債表

	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>			
於附屬公司的權益	42	101,470	101,470
應收附屬公司款項	42	944,853	933,164
		<b>1,046,323</b>	<b>1,034,634</b>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	42	1,139,328	4,045,924
其他應收款項及預付款項		13,074	12,584
現金及現金等值項目		104	99
		<b>1,152,506</b>	<b>4,058,607</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		6,410	26,781
銀行及其他借貸		2,775,386	2,262,552
應付所得稅		55,830	55,830
		<b>2,837,626</b>	<b>2,345,163</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(1,685,120)</b>	<b>1,713,444</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(638,797)</b>	<b>2,748,078</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		1,561,752	1,512,042
		<b>1,561,752</b>	<b>1,512,042</b>
<b>淨(負債)/資產</b>		<b>(2,200,549)</b>	<b>1,236,036</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	26,092	26,092
其他儲備	41	2,054,419	2,018,255
累計虧損	41	(4,281,060)	(808,311)
<b>(資本虧絀)/權益總額</b>		<b>(2,200,549)</b>	<b>1,236,036</b>

金志峰  
董事

余斌  
董事

## 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

### 41. 本公司的儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之酬金 儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有之 股份儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日		940,898	1,112,196	23,004	(102,917)	-	48,282	2,021,463
僱員購股權及股份獎勵計劃	33, 34	-	-	225	-	-	-	225
將已失效購股權從以股份為 基礎之酬金儲備重新分配至 累計虧損	33	-	-	(2,398)	-	-	2,398	-
根據股份獎勵計劃將股份 轉讓予僱員	34	-	-	(15,400)	17,161	-	(1,761)	-
註銷股份獎勵計劃	34	-	-	(2,746)	85,756	(37,524)	(42,699)	2,787
本年度虧損		-	-	-	-	-	(814,531)	(814,531)
於二零二二年十二月三十一日 及於二零二三年一月一日		940,898	1,112,196	2,685	-	(37,524)	(808,311)	1,209,944
將已失效購股權從以股份為 基礎之酬金儲備重新分配至 累計虧損	33	-	-	(1,360)	-	-	1,360	-
轉撥儲備		-	-	-	-	37,524	(37,524)	-
本年度虧損		-	-	-	-	-	(3,436,585)	(3,436,585)
於二零二三年十二月三十一日		940,898	1,112,196	1,325	-	-	(4,281,060)	(2,226,641)

### 42. 主要附屬公司

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於附屬公司之權益－非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a)	101,470	101,470
應收附屬公司款項			
應收附屬公司款項	(b)	4,952,785	5,007,692
減：減值虧損撥備		(2,868,604)	(28,604)
		2,084,181	4,979,088
		2,185,651	5,080,558

## 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

### 42. 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		二零二三年 直接	本公司所持權益百分比		二零二二年 間接	二零二二年 間接	主要業務
		二零二三年	二零二二年		二零二三年 間接	二零二二年 直接			
重慶核盛房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	97%	-	97%	中國物業發展	
重慶之遠地產有限公司*	中國	人民幣40,820,000元	人民幣40,820,000元	-	-	-	73.7%	中國物業發展	
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	1美元	100%	-	100%	-	投資控股	
廣西眾泰易舉投資有限公司 <sup>A</sup> (「眾泰易舉」)(附註(1))	中國	人民幣60,000,000元	人民幣60,000,000元	-	38.8%	-	38.8%	中國物業發展	
廣州市創家置業有限公司	中國	6,000,000美元	6,000,000美元	-	98%	-	98%	中國投資控股及物業租賃	
廣州市創粵置業有限公司	中國	-	-	-	98%	-	-	投資控股	
廣州海涌房地產有限公司	中國	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	-	86.2%	-	86.2%	中國物業發展	
廣州市天鳳有限責任公司 <sup>A</sup>	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	77.6%	-	77.6%	中國物業發展	
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	99%	-	99%	中國物業管理服務	
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣800,000元	人民幣800,000元	-	99%	-	99%	中國提供創新技術操作服務	
廣州市譽城房地產開發有限公司	中國	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展	
廣州譽凌諮詢服務有限公司	中國	103美元	103美元	-	97%	-	97%	投資控股及在中國提供物業發展項目管理服務	

# 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

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零二三年	二零二二年	二零二三年 直接	二零二三年 間接	二零二二年 直接		二零二二年 間接
廣州粵威環保實業有限公司	中國	11,327,455美元	11,327,455美元	-	99.1%	-	99.1%	中國物業發展
廣州洲頭咀發展有限公司*	香港	100港元	100港元	-	100%	-	100%	香港投資控股
桂林荔蒲天譽文旅投資有限公司	中國	-	-	-	97%	-	97%	中國物業發展
江西新好景實業發展有限公司^	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	-	64.2%	-	64.2%	中國物業發展
昆明創澳置業有限公司	中國	人民幣88,000,000元	人民幣88,000,000元	-	90%	-	90%	中國物業發展
南寧天譽巨成置業有限公司^	中國	人民幣8,000,000元	人民幣8,000,000元	-	77.6%	-	77.6%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司^ (「天譽巨榮」)	中國	人民幣 1,177,625,000元	人民幣 1,177,625,000元	-	77.6%	-	77.6%	中國物業發展
南寧天譽新景置業有限公司	中國	-	-	-	78.4%	-	78.4%	中國物業發展
深圳市新團房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	98%	-	98%	中國物業發展
天譽國際控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	-	100%	-	100%	提供融資
天譽投資管理有限公司	香港	100,000,000港元	100,000,000港元	100%	-	100%	-	在香港向集團實體提供管理服務及投資控股

## 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

### 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零二三年	二零二二年	二零二三年 直接	二零二三年 間接	二零二二年 直接		二零二二年 間接
偉萬投資有限公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	香港物業投資
成利投資企業有限公司	英屬處女群島	100美元	100美元	100%	-	100%	-	投資控股
徐州嘉譽置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	35,000,000美元	35,000,000美元	-	88.6%	-	88.6%	中國物業發展
徐州譽城置業有限公司	中國	人民幣55,000,000元	人民幣55,000,000元	-	70%	-	70%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司	中國	人民幣113,500,000元	人民幣113,500,000元	-	78%	-	78%	中國物業發展
中山市天譽萬利房地產開發有限公司	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	-	98%	-	50%	中國物業發展
珠海市豪浚房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	-	77.6%	-	77.6%	中國物業發展

# 本集團已於本年度內出售於該附屬公司之73.73%股本權益(附註24)。

<sup>^</sup> 於二零二三年十二月三十一日及直至綜合財務報表批准日期，本公司該等附屬公司的股本權益因不同訴訟而仍然被凍結。

⊙ 附屬公司受到接管。

(i) 眾擎易舉乃根據實體的組織章程大綱及細則以及一致行動股東的協議入賬。股東協議並無到期日，因此，本集團可對實體行使控制權，因此，其被視為本集團的附屬公司。

## 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，眾擎易舉及天譽巨榮有對本集團而言屬重大的非控制性權益，分別為60%及20%。有關其餘附屬公司的非控制性權益個別對本集團而言並不重大。

以下有關眾擎易舉及天譽巨榮的財務資料為未進行公司間對銷前的資料。

概要財務狀況表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動資產	1,027,608	1,063,709	12,928,633	12,777,872
流動負債	(994,220)	(397,942)	(7,435,637)	(6,236,713)
流動資產淨值	33,388	665,767	5,492,996	6,541,159
非流動資產	714,761	199,236	1,605,824	576,755
非流動負債	(212,209)	(191,732)	(5,438,262)	(5,386,519)
非流動資產／(負債)淨值	502,552	7,504	(3,832,438)	(4,809,764)
淨資產	535,940	673,271	1,660,558	1,731,395
本集團累計非控制性權益	321,564	474,179	381,800	418,156

概要全面收益表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5,070	206,406	750,803	86,720
本年度虧損	(254,358)	(98,433)	(70,838)	(300,058)
全面虧損總額	(254,358)	(98,433)	(70,838)	(300,058)
分配予本集團非控制性權益的虧損	(152,615)	(59,060)	(36,356)	(60,012)

## 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

### 42. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

概要現金流量表

	眾擎易舉		天譽巨榮	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)的現金流量	101,560	(849,336)	615,790	(2,126,123)
投資活動(所用)／產生的現金流量	(103,538)	786,424	(1,009,946)	828,784
融資活動產生的現金流量	-	-	254,808	887,664
現金及現金等值項目減少淨額	(1,978)	(62,912)	(139,348)	(409,675)

### 43. 比較數字

為了與本年度綜合財務報表的列報保持一致，對部分比較數字作重新分類。

### 44. 綜合財務報表的批准

本綜合財務報表於二零二四年三月二十八日由董事會批准並授權發佈。



## 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	1,632,355	2,069,989	7,662,876	7,702,150	6,591,043
除所得稅前(虧損)/溢利	(3,573,415)	(3,844,379)	683,447	1,919,867	1,579,850
所得稅(開支)/抵免	(280,611)	249,690	(573,979)	(916,855)	(747,868)
本年度(虧損)/溢利	(3,854,026)	(3,594,689)	109,468	1,003,012	831,982
應佔					
— 本公司擁有人	(3,489,387)	(3,491,272)	(284,209)	950,900	792,258
— 非控制性權益	(364,639)	(103,417)	393,677	52,112	39,724
	(3,854,026)	(3,594,689)	109,468	1,003,012	831,982
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	20,790,405	25,965,211	30,776,471	29,061,741	22,851,765
負債總額	(22,985,199)	(24,258,100)	(25,156,763)	(24,266,983)	(19,101,719)
淨(負債)/資產	(2,194,794)	1,707,111	5,619,708	4,794,758	3,750,046
非控制性權益	(694,183)	(1,106,701)	(1,392,364)	(447,054)	(210,873)
本公司擁有人					
應佔(資本虧絀)/權益	(2,888,977)	600,410	4,227,344	4,347,704	3,539,173

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

項目/地點	項目種類	狀況	實際/ 預期竣工年度	估計項目 總建築面積 (平方米)	31.12.2023 之估計未交付 可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況評估值 (附註1) 人民幣千元	集團應佔 市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	集團應佔 賬面值 人民幣千元
(A) 集團於二零二三年十二月三十一日之發展中物業及持作出售物業詳情如下：										
於粵港澳大灣區：										
1. 廣州天譽半島， 廣州市海珠區	住宅和商業	已竣工	2017 & 2019	315,000	23,000	100.0%	1,314,000	1,314,000	687,437	687,437
2. 天譽大健康智慧工業園， 深圳市光明新區	公寓和配套商業	在建中	2026	183,000	128,000	98.0%	1,773,000	1,737,500	1,773,000	1,737,540
3. 中山天譽虹悅，中山市西區	住宅和配套商業	已竣工	2020	105,000	-	98.0%	-	-	-	-
4. 天譽珠海灣，珠海平山新城	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2023 - 2025	298,000	144,000	77.6%	882,000	684,400	860,358	667,638
於華南地區：										
5. 南寧天譽花園， 南寧市良慶區五象新區	公寓和配套商業	已竣工	2016 - 2018	1,202,000	17,000	77.6%	232,000	180,000	53,532	41,541
6. 南寧天譽東盟創客城， 南寧市良慶區五象新區	綜合發展	已竣工/在建中	2018 - 2026	1,305,000	230,000	77.6%	1,506,000	1,168,700	1,141,549	885,842
7. 南寧權府·印象， 南寧市良慶區五象新區	公寓和配套商業	已竣工	2020 - 2022	749,000	23,000	38.8%	124,000	48,100	105,643	40,989
8. 桂林荔浦天譽翡翠谷， 桂林市荔浦市荔城鎮	別墅、住宅和服務式公寓	在建中	2024 - 2026	236,000	230,000	97.0%	375,000	363,800	375,000	363,825
於華東地區：										
9. 徐州天譽時代城，徐州市泉山區	公寓和配套商業	已竣工	2019 - 2021	470,000	14,000	70.0%	20,000	14,000	10,436	7,305
10. 徐州天譽雅園，徐州市泉山區	公寓和配套商業	已竣工	2021 - 2023	205,000	12,000	78.0%	68,000	53,000	54,589	42,579
11. 徐州廣譽智慧城，徐州市泉山區	公寓和配套商業	在建中	2024 - 2025	538,000	431,000	88.6%	1,779,000	1,575,800	1,652,538	1,463,818
12. 南昌天譽鳳凰嶺，南昌市安義縣	公寓和配套商業	已竣工	2013	119,000	35,000	64.2%	115,000	73,800	114,059	73,214
於西南地區：										
13. 重慶天譽·智慧城， 重慶市南岸區彈子石	綜合發展	已竣工/在建中	2017 - 2028	1,195,000	239,000	97.0%	2,238,000	2,171,300	1,954,658	1,896,409
14. 昆明安寧林溪谷，昆明市安寧	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2022 - 2024	295,000	57,000	40.0%	193,000	77,200	193,000	77,200
15. 昆明天譽城，昆明市安寧	公寓和配套商業	已竣工/在建中	2022 - 2027	507,000	277,000	90.0%	542,000	487,800	535,242	481,718
				7,722,000	1,860,000		11,161,000	9,949,400	9,511,041	8,467,055
於粵港澳大灣區，項目將會於超過三年後竣工：										
16. 廣州鳳尾村項目，廣州市黃埔區	公寓和配套商業	在建中	2024 - 2030	2,104,000	901,000	77.6%	不適用	不適用	4,055,174 (附註2)	3,146,815
				9,826,000	2,761,000		11,161,000	9,949,400	13,566,215	11,613,870

## 發展中物業、持作出售物業及投資物業詳情

項目/地點	用途	狀況	實際/ 預期竣工年度	可售面積 (平方米)	持有 實際股權 %	現況評估值 (附註1) 人民幣千元	集團應佔 市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	集團應佔 賬面值 人民幣千元
(B) 集團於二零二三年十二月三十一日之投資物業詳情如下：									
1. 重慶市南岸區彈子石重慶天驕·智慧城公寓	服務式公寓	在建中	2028	248,800	97.0%	1,265,000	1,227,300	1,265,000	1,227,300
2. 南寧市良慶區五象新區南寧天驕東盟創客城活力區495個零售單位	零售	已竣工	2021	50,093	77.6%	643,000	499,000	643,000	499,000
3. 廣州市海珠區天驕半島800個停車位	停車位	已竣工	2017	10,414	100.0%	470,000	470,000	256,000	256,000
4. 廣州市天河區天驕花園二期商業平台	辦公室/零售	已竣工	2001	17,343	98.0%	415,000	406,700	415,000	406,700
5. 廣州市天河區寰城海航廣場辦公室物業	辦公室	已竣工	2016	1,498	98.0%	47,600	46,600	47,600	46,600
				328,148		2,840,600	2,649,600	2,626,600	2,435,600

### 附註：

- 該等發展中物業/持作出售物業及投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零二三年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之估值乃假設該等物業將根據集團最近期發展計劃發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁苛條件或延誤。
- 於二零二三年年十二月三十一日，我們未完成收購該項目的土地的相關程序，及尚未取得全部土地使用權證。
- 集團並未取得直接發展權利的項目但以合營企業夥伴或項目管理人方式參與的項目並無計入以上列表。