

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

### 二零二三年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	5	1,203,026	1,617,467
銷售成本		<u>(1,425,913)</u>	<u>(2,142,594)</u>
<b>毛損</b>		<b>(222,887)</b>	<b>(525,127)</b>
銷售開支		(14,530)	(53,119)
行政開支		(54,413)	(118,956)
出售附屬公司虧損淨額		(156,169)	—
投資物業的公平值虧損		(151,402)	(222,953)
物業、廠房及設備減值虧損淨額		—	(24,508)
金融及合約資產減值虧損淨額		(42,556)	(12,673)
其他收入、收益或(虧損)淨額	6	(161,264)	81,455
重新計量財務擔保		<u>45,072</u>	<u>—</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(758,149)</b>	<b>(875,881)</b>
融資成本	7	<u>(133,787)</u>	<u>(185,902)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	9	<b>(891,936)</b>	<b>(1,061,783)</b>
所得稅抵免	8	<u>64,139</u>	<u>150,519</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(827,797)</u></b>	<b><u>(911,264)</u></b>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
附註		
<b>除稅後其他全面收益</b>		
<b>不可重新分類至損益的項目：</b>		
按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過 其他全面收益列賬」)之股本工具的公平值變動	<u>(899)</u>	<u>(3,441)</u>
	<u>(899)</u>	<u>(3,441)</u>
<b>其後可重新分類至損益的項目：</b>		
換算海外業務的匯兌差額	11,587	(684,698)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	<u>97,772</u>	<u>—</u>
	<u>109,359</u>	<u>(684,698)</u>
<b>本年度的除稅後其他全面收益</b>	<u>108,460</u>	<u>(688,139)</u>
<b>本年度全面收益總額</b>	<u><u>(719,337)</u></u>	<u><u>(1,599,403)</u></u>
<b>應佔本年度虧損：</b>		
本公司持有人	(601,331)	(787,049)
非控制性權益	<u>(226,466)</u>	<u>(124,215)</u>
	<u>(827,797)</u>	<u>(911,264)</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>		
本公司持有人	(486,661)	(1,278,066)
非控制性權益	<u>(232,676)</u>	<u>(321,337)</u>
	<u><u>(719,337)</u></u>	<u><u>(1,599,403)</u></u>
<b>每股虧損(港仙)</b>		
基本及攤薄	11 <u><u>(550.66)</u></u>	<u><u>(720.73)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		57,072	84,048
投資物業		1,358,260	3,492,852
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		354	1,253
		<u>1,415,686</u>	<u>3,578,153</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,722,974	8,086,954
合約資產		29,962	31,505
貿易及其他應收款項	12	3,417,211	4,407,066
按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」) 之金融資產		1,436,692	–
即期稅項資產		49,149	51,119
已抵押及受限制銀行存款		52,081	441,325
銀行及現金結餘		23,843	88,415
		<u>9,731,912</u>	<u>13,106,384</u>
<b>流動負債</b>			
借款		3,953,170	5,567,577
貿易及其他應付款項	13	2,999,725	4,022,677
合約負債		906,025	2,386,427
按公平值透過損益列賬之金融負債		175,675	–
財務擔保		35,573	80,482
租賃負債		1,401	5,581
即期稅項負債		66,916	97,613
		<u>8,138,485</u>	<u>12,160,357</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,593,427</u>	<u>946,027</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,009,113</u>	<u>4,524,180</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
借款	717,085	913,535
租賃負債	24,270	47,062
遞延稅項負債	42,173	371,029
	<u>783,528</u>	<u>1,331,626</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,225,585</u>	<u>3,192,554</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	5,460	5,460
儲備	<u>1,183,747</u>	<u>1,670,408</u>
本公司持有人應佔權益	<u>1,189,207</u>	1,675,868
非控制性權益	<u>1,036,378</u>	<u>1,516,686</u>
<b>權益總值</b>	<u>2,225,585</u>	<u>3,192,554</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1座10樓1002室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業投資、開展大宗交易、提供工程建造、經營高爾夫球練習場、卡拉OK店、兒童遊戲室及健身室以及買賣家居用品和建築材料。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定予以編製。此外，該等綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露規定。

#### (b) 計量基準

綜合財務報表已根據歷史成本基準予以編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

#### (c) 持續經營假設

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約828百萬港元，且截至該日，本集團借款總額約為4,670百萬港元，其中流動借款約為3,953百萬港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為24百萬港元。

由於逾期未還借款本金額及／或利息及／或違反其他借款契諾，於二零二三年十二月三十一日本金總額約2,935百萬港元的即期借款當中，包括銀行借款約1,480百萬港元(「違約銀行借款」)、其他借款約861百萬港元(「違約其他借款」)及公司債券約594百萬港元，另加其應付利息已到期及須按要求償還，並已相應分類為流動借款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司及本公司間接非全資附屬公司深圳吉通實業有限公司（「吉通實業」）收到一間銀行（「吉通原告」）向中國法院（「吉通呈請法院」）提出的呈請（「吉通呈請」）。提出吉通呈請的主要依據是吉通實業由於未能及時償還本金約為人民幣1,197百萬元（相當於約1,311百萬港元）貸款融資而違反其責任，而本公司未能就吉通實業借入的其中一筆違約銀行借款履行其保證責任。此外，經吉通原告申請，吉通呈請法院已發出凍結令，因而吉通實業100%股權、雲浮寶新置業有限公司99%股權及湖南美聯置業有限公司50.9999%股權均受凍結令所限。於二零二三年十二月三十一日後，吉通呈請的首次聆訊已於二零二四年二月舉行，截至批准綜合財務報表日期仍待吉通呈請法院裁決。

此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已接獲有關其中一筆違約其他借款約249百萬港元另加其應付利息的提前到期通知書。

上述情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，本集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

鑒於上述情況，董事已編製涵蓋本集團自報告期末起計未來十五個月內之現金流量預測（「現金流量預測」），並制定計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況。董事已經或將採取若干計劃及措施，包括但不限於以下各項：

- (i) 於二零二二年十月三日，本集團及前關連方寶新金融集團有限公司（現稱中澤豐國際有限公司）（「中澤豐」）與其附屬公司（統稱「中澤豐集團」）訂立框架協議（「框架協議」），及於二零二二年十月十九日，本集團與中澤豐集團訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，本集團有條件同意出售而中澤豐集團有條件同意收購本公司之前間接非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「汕頭市泰盛」）之51%總股權，代價約為人民幣1,176百萬元（相當於約1,288百萬港元）（「第一階段出售」）。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成（「第一階段完成」），而第一階段出售的部分代價已相應地與欠付中澤豐集團的未償還貸款及應付利息悉數抵銷。

根據股權轉讓協議，於滿足先決條件的前提下，本集團將於第一階段完成後十二個月內向中澤豐集團出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權，代價約為人民幣1,129百萬元（相當於約1,237百萬港元）（「第二階段出售」），第二階段出售之代價將用於抵銷本集團應付汕頭市泰盛賬款約478百萬港元。第二階段出售之代價餘額約759百萬港元將於第二階段出售完成後六個月內以現金結付（「第二階段現金代價」）。

根據股權轉讓協議，第二階段現金代價將用於償還本公司一家間接非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司借入於二零二五年十月到期之未償還本金額約為378百萬港元，並以汕頭市泰盛之投資物業及持作出售物業為抵押之即期銀行借款。

根據日期為二零二四年三月二十二日之股權轉讓協議補充協議，本集團及中澤豐集團已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成。

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，本集團持有本金額約為94百萬港元的公司債券（「二零二二年三月債券」）。本集團與數名二零二二年三月債券之持有人訂立償還協議，轉讓若干物業以抵銷二零二二年三月債券的未償還本金及應付利息約21百萬港元。該責任將於有關物業移交時解除。於二零二三年十二月三十一日，有關物業仍在建造中，預期將於現金流量預測期內完成移交。本集團正積極與本金額約73百萬港元的二零二二年三月債券之其餘債券持有人就可能之和解安排進行磋商，當中可能包括（其中包括）使用資產結算或延後二零二二年三月債券之到期日。
- (iii) 於二零二三年十二月三十一日，本集團仍有一筆本金為500百萬港元的公司債券（「雲能國際公司債券」），債券持有人為人雲能國際控股集團有限公司（「雲能國際」）。年內，本集團已簽訂轉讓若干物業的償還協議，以抵銷雲能國際公司債券的未償還本金及應付利息約人民幣92百萬元。該責任將在該等物業移交後解除。於二零二三年十二月三十一日，移交工作尚未完成，預計將於現金流量預測期內完成。此外，於二零二四年一月二十六日，本集團與雲能國際簽訂另一份償還協議（「雲能國際償還協議」），將其附屬公司，即深圳唯致教育投資有限公司（「深圳唯致」）、深圳寶新商貿有限公司（「深圳寶新商貿」）及深圳宏廣浩實業有限公司（「深圳宏廣浩」）之全部股權轉讓予雲南能投國際工程有限公司（「雲南能投國際」）（作為雲能國際的代名人），以清償部分雲能國際公司債券約人民幣245百萬元（「部分清償金額」）（「出售事項」）。部分清償金額須視乎深圳宏廣浩於出售事項完成當日之估值可能作出的必要調整（「必要調整」）而定，惟調整金額無論如何不得超過由深圳宏廣浩所擁有位於瀋陽市之商業物業（「瀋陽商業物業」）於二零二三年五月三十一日釐定之估值的5%（即約人民幣5.48百萬元）。

此外，根據雲能國際償還協議，雲能國際公司債券自二零二三年一月三十一日起不再進一步產生利息。於出售事項完成後，本公司將應雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還雲能國際公司債券，其金額視乎必要調整而定。



有關出售事項之決議案已於二零二四年三月二十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上獲股東正式通過。直至該等綜合財務報表批准日期止，出售事項尚未完成。

- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，本集團有多項無抵押貸款融資(「二零二三年融資」)，其中約人民幣69百萬元已動用及人民幣3,200百萬元尚未動用。於二零二三年十二月三十一日後，本集團進一步從其中一家現有資金提供者獲得一項新的無抵押貸款融資金額約人民幣1,000百萬(「二零二四年新融資」)，而本集團並未進一步提取任何未動用二零二三年融資及二零二四年新融資。就此而言，董事深信該等未動用貸款融資可於有必要時為本集團提供充足的資金，如償還逾期未還借款。
- (v) 本集團將於現金流量預測期間加快其主要物業開發項目的預售。

根據現金流量預測假設上述計劃及措施能夠如期順利實施，即使存在與上述計劃及措施日後結果相關聯之固有不確定因素，當中包括：

- (i) 第二階段出售是否會按計劃完成；
- (ii) 用於清償部份二零二二年三月債券的在建物業是否會落成並移交債券持有人；用於清償部份雲能國際公司債券的物業是否按計劃移交予相關債券持有人；及是否會與二零二二年三月債券的餘下債券持有人就清償安排達成互惠協議；
- (iii) 是否能在有需要時成功自資金提供者提取未動用貸款融資；及
- (iv) 本集團是否能根據加速預售計劃按預期價格及時間收取主要物業開發項目的預售所得款項，

董事認為本集團能夠持續經營，將有足夠財務資源為本集團經營提供資金，並於其財務責任到期時履行財務責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生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。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。



#### (d) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表按港元(「港元」)呈列，港元為本公司的呈列及功能貨幣。除非另有說明，所有金額均約整至最接近之千位。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### (a) 採納香港財務報告準則之新準則、詮釋及修訂本 – 於二零二三年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂本 香港會計準則第12號之修訂本	會計估計的定義 與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本 香港財務報告準則第17號	國際稅項改革 – 支柱二規則範本 保險合約

除下文所述，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

#### **應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策的披露」的影響**

本集團於本年度首次採用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策的披露」。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」予以修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「重要會計政策」一詞。倘與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，由於相關交易、其他事件或情況之性質，即使金額並不重大，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有有關重大交易、其他事件或情況之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露不重大之會計政策資料，則有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大判斷」(「實務報告」)亦予以修訂，以說明實體如何將「四個步驟之重大程序」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策之資料是否對其財務報表屬重大。指引及例子已加入實務聲明。

應用該等修訂導致於財務報表呈列重大會計政策，惟對本集團財務狀況及表現概無重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之新準則、詮釋及修訂本**

以下香港財務報告準則之修訂本已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效之日應用該等變動。

香港會計準則第1號之修訂本	連契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈報 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零二四年一月一日或之後的年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零二五年一月一日或之後的年度期間生效

<sup>3</sup> 自待定日期或之後的年度期間生效

本集團正評估該等新訂會計準則及修訂本之影響。本集團預期，該等已頒佈但尚未生效之新訂會計準則及修訂本不會對本集團有重大影響。

#### 4. 分部報告

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團有以下多個經營分部：

物業發展及物業投資	– 進行物業開發及物業投資
大宗交易	– 大宗交易
建造	– 提供工程建造
其他	– 經營高爾夫球練習場；
	– 經營兒童遊戲室；
	– 經營健身室；
	– 經營卡拉OK店；及
	– 買賣家居用品和建築材料

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

## 分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業開發及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	<u>827,165</u>	<u>338,829</u>	<u>-</u>	<u>37,032</u>	<u>1,203,026</u>
分部業績	<u>(336,776)</u>	<u>94</u>	<u>(1,438)</u>	<u>19,213</u>	<u>(318,907)</u>
出售附屬公司虧損淨額					(156,169)
投資物業的公平值虧損					(151,402)
其他收入、收益或(虧損)淨額					(161,264)
重新計量財務擔保					45,072
融資成本					(133,787)
不予分配的企業開支					<u>(15,479)</u>
除所得稅前虧損					<u>(891,936)</u>

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業開發及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	<u>992,000</u>	<u>587,394</u>	<u>-</u>	<u>38,073</u>	<u>1,617,467</u>
分部業績	<u>(673,184)</u>	<u>(729)</u>	<u>449</u>	<u>(42,521)</u>	<u>(715,985)</u>
投資物業的公平值虧損					(222,953)
其他收入、收益或(虧損)淨額					81,455
融資成本					(185,902)
不予分配的企業開支					<u>(18,398)</u>
除所得稅前虧損					<u>(1,061,783)</u>

## 5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分之客戶合約營業額分拆如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額</b>		
物業銷售	817,674	968,345
大宗交易	338,829	587,394
其他	37,032	38,073
	<u>1,193,535</u>	<u>1,593,812</u>
<b>來自其他來源之營業額</b>		
租金收入	9,491	23,655
	<u>1,203,026</u>	<u>1,617,467</u>

## 6. 其他收入、收益或(虧損)淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行結餘的利息收入	884	4,083
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	(22,994)	–
按公平值透過損益列賬之金融負債之公平值虧損	(136,876)	–
租賃修改的收益	14,287	2,246
政府補助	44	512
外匯(虧損)/收益淨額	(19,735)	70,304
出售物業、廠房及設備虧損	–	(32)
其他	3,126	4,342
	<u>(161,264)</u>	<u>81,455</u>

## 7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借款的利息	105,865	218,478
其他借款的利息	190,298	207,582
公司債券的利息	58,229	50,731
應付票據的利息	3,651	–
前關連方貸款的利息	28,615	124,947
租賃負債的利息	3,081	5,524
	<u>389,739</u>	<u>607,262</u>
經資本化金額	<u>(255,952)</u>	<u>(421,360)</u>
	<u>133,787</u>	<u>185,902</u>

## 8. 所得稅抵免

綜合損益及其他全面收益表內的稅項金額指：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,647	45,877
– 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	17,685	23,593
	<u>20,332</u>	<u>69,470</u>
過往年度超額撥備：		
– 中國企業所得稅	(168)	–
遞延稅項：	<u>(84,303)</u>	<u>(219,989)</u>
所得稅抵免	<u>(64,139)</u>	<u>(150,519)</u>



## 9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已出售存貨之賬面值	1,101,186	1,432,728
存貨撇減	302,709	700,068
確認為開支的存貨成本	1,403,895	2,132,796
核數師酬金		
– 審核服務	2,280	2,200
– 非審核服務	450	–
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	2,019	13,601
– 自用租賃土地	4,057	3,478
– 租賃作自用的物業	347	4,028
	6,423	21,107
出售物業、廠房及設備虧損	–	32
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	22,994	–
按公平值透過損益列賬之金融負債之公平值虧損	136,876	–
租賃修改收益	(14,287)	(2,246)
物業、廠房及設備減值虧損淨額	–	24,508
金融及合約資產減值虧損淨額	42,556	12,673
短期租賃開支	380	971
賺取租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	217	1,239

## 10. 股息

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度概無支付或宣派股息(二零二二年：無)。

## 11. 每股虧損

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二三年 千股	二零二二年 千股
<b>股數</b>		
計算每股基本及攤薄虧損的加權平均普通股數目	<u>109,202</u>	<u>109,202</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本虧損的虧損	<u>(601,331)</u>	<u>(787,049)</u>

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

## 12. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	12,897	38,832
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(888)	(17,031)
	<u>12,009</u>	<u>21,801</u>
其他應收款項	121,348	107,641
其他應收前關連方款項	–	2,740
應收代價	303,621	352,408
預付款項及其他按金	2,953,885	3,889,121
其他稅項資產	26,348	33,355
	<u>3,405,202</u>	<u>4,385,265</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>3,417,211</u></u>	<u><u>4,407,066</u></u>

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二二年：10日)及授予其買賣家居用品和建築材料客戶的平均信貸期為30日(二零二二年：30日)。

於報告期末時包括在貿易應收賬款之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0-30日	1,244	2,388
31-60日	398	368
61-90日	433	1,205
91-120日	294	260
120日以上	9,640	17,580
	<u>12,009</u>	<u>21,801</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	<u>1,407,726</u>	<u>2,529,794</u>
應付工資及薪金	3,373	6,597
應計費用	2,885	2,728
其他稅項負債	96,131	93,898
應付利息	590,992	425,073
應付一名前關連方之利息	–	143,986
有抵押承包商按金	10,704	307,652
其他應付款項	366,758	463,462
其他應付非控制性權益之款項	43,174	43,407
其他應付前關連方款項	–	6,080
其他應付一間前附屬公司款項	<u>477,982</u>	<u>–</u>
	<u>1,591,999</u>	<u>1,492,883</u>
	<u><u>2,999,725</u></u>	<u><u>4,022,677</u></u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二二年：介乎10至360日)；有關提供物業開發及物業投資的信貸期介乎7至30日(二零二二年：介乎7至30日)；及有關買賣家居用品及建築材料的信貸期為30日(二零二二年：30日)。

貿易應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0 – 30日	348,619	1,472,737
31 – 60日	7,977	14,310
61 – 90日	488	328
91 – 120日	129,911	3,717
120日以上	<u>920,731</u>	<u>1,038,702</u>
	<u><u>1,407,726</u></u>	<u><u>2,529,794</u></u>

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所編製的報告摘錄。

### 不發表意見

吾等對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於吾等報告中「不發表意見的基準」一節內所述事項的重要性，吾等並未能夠取得充足適當審核憑據以就該等綜合財務報表的審核意見提供基準。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例妥為編製。

### 不發表意見的基準

#### 有關持續經營假設的適當性之範圍限制

誠如綜合財務報表附註2(c)所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損約828百萬港元，且截至該日，誠如綜合財務報表附註28所披露， 貴集團借款總額約為4,670百萬港元，其中流動借款約為3,953百萬港元。然而， 貴集團銀行及現金結餘僅約為24百萬港元。

由於逾期未還借款本金額及／或利息及／或違反其他借款契諾，於二零二三年十二月三十一日本金總額約2,935百萬港元(「違約其他信款」)的即期借款當中，包括銀行借款約1,480百萬港元(「違約銀行借款」)、其他借款約861百萬港元及公司債券約594百萬港元，另加其應付利息已到期及須按要求償還，並已相應分類為流動借款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴公司及 貴公司間接非全資附屬公司深圳吉通實業有限公司(「吉通實業」)收到一間銀行(「吉通原告」)向中華人民共和國法院(「吉通呈請法院」)提出的呈請(「吉通呈請」)。提出吉通呈請的主要依據是吉通實業由於未能及時償還本金為約人民幣1,197百萬元(相當於1,311百萬港元)貸款融資而違反其責任，而 貴公司未能就吉通實業借入的其中一筆違約銀行借款履行其保證責任。此外，經吉通原告申請，吉通呈請法院已發出凍結令，因而吉通實業100%股權、雲浮寶新置業有限公司99%股權及湖南美聯置業有限公司50.9999%股權均受凍結令所限。於二零二三年十二月三十一日後，吉通呈請的首次聆訊已於二零二四年二月舉行，截至批准綜合財務報表日期，仍待吉通呈請法院裁決。

此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團已接獲一封有關違約其他借款約249百萬港元另加其應付利息的提前到期通知書。

上述情況連同綜合財務報表附註2(c)所載其他事項顯示存在可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，貴集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

鑒於上述情況，貴公司董事已編製涵蓋貴集團自報告期末起計未來十五個月內之現金流量預測(「現金流量預測」)，當中已考慮到綜合財務報表附註2(c)所載的計劃及措施。根據貴公司董事所作出的評估，假設該等計劃及措施可如期順利實施，即使存在與上述計劃及措施日後結果相關聯之固有不確定因素，貴集團能夠持續經營，故按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當很大程度上取決於綜合財務報表附註2(c)中所詳述的計劃及措施能否如期成功實施而定。

然而，貴集團將成功於必要時向資金提供者(「資金提供者」)進一步提取未動用貸款融資，而就該等計劃及措施而言，由於缺少有關資金提供者的資料，吾等未獲提供吾等認為必要的資料，以評估資金提供者按現金流量預測所需程度提供足夠資金在財務方面的可行性。

由於吾等的上述工作範圍受到限制，且吾等並無可以執行的替代審核程序以獲得充份有力的審核憑證支持上述計劃及措施能夠成功實施，因此，吾等無法獲得充份有力的證據以判斷董事使用持續經營會計基準編製綜合財務報表是否屬適當。

倘貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將貴集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生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。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。



吾等就 貴集團採用持續經營基準編製截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二二年綜合財務報表」)不發表意見。於二零二二年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表呈列為相應數字。吾等就截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見，而就二零二二年綜合財務報表之不發表意見對截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內二零二三年數字與二零二二年數字的可比較性構成之潛在影響，亦不發表意見。

## 行業及市場概覽

二零二三年，中國經濟遭遇到全球貿易摩擦、地緣政治風險和國際金融市場波動等外部挑戰，同時也面臨著傳統產業升級轉型和地方政府債務風險等內部結構性問題。為了應對這些挑戰，中國政府積極推進供給側結構性改革，擴大有效需求，實施穩健的貨幣政策和積極的財政政策，並通過一系列措施解決產能過剩和結構性失衡等現狀，提高整體經濟效率和競爭力，逐步緩解經濟增長下行的壓力，使得二零二三年國內生產總值(GDP)達人民幣126.06萬億元，同比增長約5.2%，經濟呈現回升向好的態勢。

在過去的一年，政府加強了對房地產企業的監管，加大土地供應量，嚴格控制房地產開發貸款，限制高槓桿資金流入房地產市場，刺激房地產市場的回暖，持續修復市場信心和購房預期。房地產政策保持適度寬鬆，需求端政策明顯加力，房企融資支持策略見改善，特別是在首付比例和房貸利率等核心政策方面，北京及上海等一線城市在二零二二下半年作出了較大的調整，不斷釋出積極信號。

然而，市場悲觀預期仍未有明顯改善，需求端政策傳導不暢，導致各級房地產企業的銷售額普遍出現不同程度的下滑，整體銷售情況不容樂觀。國家統計局資料顯示，二零二三年全國商品房銷售面積為約11.2億平方米，同比下降約8.5%，其中住宅銷售面積下降約8.2%。商品房銷售額約人民幣116,622億元，同比下降約6.5%，其中住宅銷售額下降約6.0%。銷售壓力不斷傳導到投資端，全年房地產開發投資額同比下降約9.6%，連續兩年下滑。隨著樓市量價齊跌，房地產企業一直期待的「穿越週期」並沒有如約而至。

儘管各大房地產企業採取各式各樣措施來降低成本、停止拿地、加快推貨、削減管理費用，集中力量用於保障項目交付，可惜仍舊深陷於籌資能力下降、以及未完工預售房資金缺口加重債務壓力的困局。此外，二零二三年年中，部分龍頭房企出現了債務違約和展期等信用風險事件，引發市場對房地產行業的新一輪悲觀預期，加劇了負面情緒，流動性危機持續蔓延，行業風險仍未有完全出清。

二零二三年，隨著擴大內需和促進消費政策的實施，文化產業釋放出了新動能，帶動了文化娛樂休閒服務行業的顯著增長。據有關統計資料顯示，二零二三年行業營業收入達約人民幣1,758億元，同比增長約63.2%。在這樣的背景下，隨著消費層級的擴大與分化，產業融合步伐加快，「泛娛樂+」的融合模式也更加多元化，通過聯動銷售及衍生品開發等方式，進一步推動了文娛消費的增長。

回顧二零二三年，本集團堅持深耕高能級核心城市，積極應對政策調整和市場變化，優化資源配置；加快盤活存量資產，優化資本結構減輕償債壓力；加快工程進度，確保物業項目的開發建設和順利交付；制定合理的優惠及收款政策，提高銷售效率快速回款；主動調整業務重點，收縮管理半徑，以提高決策效率和降低管理成本。本公司上下一心排除萬難，有序解決各種問題和矛盾，恢復正常經營，盡快回到健康發展的軌道上來。

## 業績回顧

### 物業發展與投資

本集團的物業發展與投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，現時於國內擁有五個地產開發項目，分佈於深圳、長沙、汕頭、雲浮等四個城市。開發項目種類覆蓋潮流商業、高檔住宅、特色酒店、商務公寓、高端別墅、精品洋房等多業態細分產品，總建築面積累計約130萬平方米。

縱觀二零二三年，雖然政策層面釋放一定利好，但樓市復蘇動能不足、短期居民購房信心和能力暫未恢復，市場仍處於築底階段。行業整體下行壓力持續、融資管道受阻、市場觀望情緒濃郁，使得本集團的銷售業績難以達到預期目標、整體的去化壓力仍然較大。

為了化解流動性困難，本集團審慎管理資金流動，加強資金監控、優化資金調度，合理規劃投資和融資計畫。本公司積極進行債務管理、爭取金融機構的支持、加快資產處置盤活、修復資本結構，從而實現降低債務成本，減輕償付壓力的目標。二零二三年，本公司持續推進整體債務管理方案的落實，加速化債進程，從而儘可能保護所有利益相關方的相關利益。

同時，本集團頂住資金壓力，將保交樓作為運營的首要目標，全面落實主體責任，全力確保項目順利建設施工，保障及時交付。本集團積極研判市場環境，抓住「因城施策」視窗期，調整行銷策略和供貨節奏，加速佈局較好項目的銷售去化，快速回籠資金，最終實現了多地項目的正常銷售與按期交付。其中，汕頭潮陽城項目三期公寓已完成工程交付準備工作，即將向業主美好兌現；第三期新都薈商業體已完成精裝修工程，正開業在即；第四期住宅持續新品加推，線上線下行銷齊頭並進，快速實現資金回籠。此外，汕頭潮商金融中心項目完成全部基坑安全保障工程。長沙項目亦已完成全面交付和大產權證辦理，圓滿完成交付承諾。

## 文體娛樂產業

依託自有物業資源，本集團積極打通產業鏈，打造「文化、體育、娛樂」創新融合的文體娛樂產業平台。本公司旗下的傳統文體產業包括深圳市碧海灣高爾夫練習場（「碧海灣高爾夫」）和新業態文娛產業包括高端兒童娛樂項目－「小牧童遊樂園」、高端體育健身房項目－「新動能健身會」，以及「KTV TYPET Party」。

二零二三年，碧海灣高爾夫整體租賃情況較好，實現包房商鋪全年滿租，整體營收和客流量基本與上一年度持平。小牧童遊樂園西麗店於二零二三年的營收業績與去年同期錄得有小幅上漲，全年接待客戶約7.5萬人次；小牧童遊樂園筍崗店營收同比增長明顯，全年接待客戶約6萬人次；KTV TYPET Party通過提高品牌知名度和形象，取得較好的市場反響，全年營收增幅高達約55.6%；受益於健身客流逐漸回暖的態勢，新動能的筍崗店及西麗店的二零二三年全年營收較同期微增，品牌影響力和運營管理能力得到提升，整體維持平穩恢復態勢。

## 大宗交易

基於對進行各類貿易的涉足，本集團結合自身優勢，搭建有色金屬大宗交易平台，主要從事有色金屬(工業用原材料)之供應。

二零二三年，受到資源供給壓力、環保限制、國際貿易不確定性以及技術替代的挑戰，有色金屬行業整體普遍面臨下游需求不暢，生產經營風險陡然上升，價格傳導受阻的困難。在此前提下，本集團調整業務節奏、優化經營策略，改善業務靈活度和周轉率，基本實現業務恢復企穩。

## 架構變動

對於行業週期和政策調整伴隨而來的市場波動，本集團主動優化項目組合，戰略性地將資源聚焦於重點項目，適時進行資產處置，回籠資金，有效地降低本公司債務，保持風險整體可控。

本公司於二零二三年三月二十二日，完成汕頭泰盛第一階段出售51%股權的工作，並計劃於第一階段完成後十二個月內完成餘下49%股權的出讓和交割。誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日之公告所披露，由於汕頭市泰盛開發建設項目下物業的審查及結算進度出現意料之外的延誤，故需要額外時間滿足第二階段出售的先決條件。因此，本集團及中澤豐集團已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成。

另外，於二零二三年六月二十八日，本公司成功出售深圳賽奧企業管理有限公司及其附屬公司之100%股權，其附屬公司主要於長春及渭南從事物業發展。

於二零二三年七月十二日，本公司成功出售美光資本有限公司及其附屬公司之100%股權，其附屬公司主要從事投資控股。

於二零二四年一月二十六日，本集團、雲能國際及雲南能投國際訂立雲能國際償還協議，據此，各訂約方有條件同意通過促使本集團附屬公司以股權轉讓的方式，向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售各自在瀋陽商住物業及合肥商業物業的權益，從而部份償還雲能國際公司債券。雲能國際償還協議及其項下擬進行之交易獲本公司股東於二零二四年三月二十日舉行的股東特別大會上以投票方式正式通過。



## 展望

隨著人口進入負增長時代、城鎮化步入「下半場」，房屋將迅速回歸民生屬性和居住屬性。經濟增速和居民收入增速放緩，使得消費者對於房價能夠「持續上漲」的預期被打破，疊加信心不足，居民購房動力也相應大幅減弱。強硬的降杠杆政策下，房企出險進程尚未結束，供給端處於深度調整期。在國內房地產市場供求關係發生重大轉變的新形勢下，政府適時調整優化房地產政策，因城施策、精準施策、一城一策，促進房地產市場平穩健康和高品質發展。二零二三年中央數次重大工作會議強調加快「三大工程」建設，將進一步推動保障房與商品房「雙軌制」新發展模式的建立與形成，有效化解房地產風險仍是國家政策主線，企業資金支持政策有望繼續細化落實，各地土拍規則或繼續放寬，「保交樓」資金和配套舉措有望進一步跟進。

展望二零二四年，本公司將把握房地產市場調控趨勢，及時調整策略、積極行銷；洞悉主流需求、創新產品服務來提升市場競爭力；持續通過項目合作、拓寬融資管道、保持健康的債務結構和資金狀況；提升項目管理效率和施工品質，保證項目按時按質完成，持續提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

面對消費者多元化需求的升級，文娛企業需要以新業態創新產品和服務實現內容與技術深度融合，滿足消費者追求個性化、多樣化、社會化的消費新需求，從而提升娛樂項目的消費溢價和用戶的消費動力。二零二四年，本集團的文體娛樂板塊將延續穩健經營、靈活應變的經營策略，應對市場變化和風險，提升文娛板塊整體盈利的穩定性及持續性。

## 業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自兩(2)個主要業務分部，即於中國進行(i)物業開發及物業投資及(ii)大宗交易。

於本年度，本集團錄得營業額約1,203.0百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「上年度」)約1,617.5百萬港元減少約25.6%。營業額減少主要是由於年內物業開發及物業投資銷售及大宗交易交易量分別下跌約164.8百萬港元及248.6百萬港元，較上年度減少約16.6%及42.3%。

就物業銷售而言，年內營業額約為817.7百萬港元，同比減少約15.6%。減少乃主要由於中國物業市場蕭條及大眾在物業市場買賣時更趨於保守。

於本年度，本集團的銷售成本約為1,425.9百萬港元，較上年度約2,142.6百萬港元減少約33.5%。隨著銷售成本減少，及由於本年度全國房地產市場面臨前所未有的挑戰，本年度之毛損約為222.9百萬港元，而上年度則為毛損約525.1百萬港元，減少約302.2百萬港元。本年度的毛損率為18.5%，而上年度則為毛損率為32.5%。毛損乃主要歸因於物業開發及物業投資分部的湖南及汕頭項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值約302.7百萬港元。

本集團於本年度及上年度的貿易商品主要為陰極銅及鋅錠。作為該類有色金屬產品的批發商，本集團大批量採購產品，然後分銷及銷售給下游客戶。在現行業務營運下，本集團為取得最佳合約條款，安排與各自在市場上具有良好聲譽及信用的個別主要供應商簽訂及簽署供應框架協議。同時，盈利能力相對較低，此乃受全球貿易摩擦、國際有色金屬價格波動等一系列外部因素影響。該等有色金屬產品的買賣雙方於中國市場均擁有強大需求，毛利率相對較低應歸因於市場參與積極及價格信息透明。由於本集團於過往數年已在該經營板塊建立了一支具備專業經驗及專長的團隊，兩個年度毛利率均維持於約0.2%，惟本年度營業額由上年度的約587.4百萬港元下降至約338.8百萬港元。



於本年度，由於本集團實施有效的成本控制措施，銷售開支約為14.5百萬港元(二零二二年：約53.1百萬港元)，減幅約為72.7%。此外，行政開支約為54.4百萬港元(二零二二年：約119.0百萬港元)，較上年度減少約54.3%或約64.6百萬港元。

由於在建物業經評估可變現淨值減銷售成本低於其賬面值，在建物業價值因此撇銷約302.7百萬港元(二零二二年：約700.1百萬港元)，反映中國物業市場蕭條。

本集團的投資物業組合包括瀋陽、合肥、深圳、湖南及汕頭的住宅物業及商業物業，以及位於汕頭的若干持作租賃的在建物業。本年度，已確認該等投資物業公平值淨值變動產生的虧損約為151.4百萬港元(二零二二年：約223.0百萬港元)。

金融及合約資產減值虧損淨額由上年度約12.7百萬港元增加至本年度約42.6百萬港元，主要由於本年度確認之其他應收款項減值增加所致。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本年度，融資成本約為133.8百萬港元(二零二二年：約185.9百萬港元)，較上年度減少約28.0%。

所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅及土地增值稅以及其遞延稅項影響)於本年度產生約64.1百萬港元(二零二二年：約150.5百萬港元)的所得稅抵免。所得稅抵免減少主要由於投資物業公平值虧損產生的暫時性差額以及存貨撇減。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得虧損淨額約827.8百萬港元，而上年度則錄得虧損淨額約911.3百萬港元。

## **流動資金及財務資源**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為23.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約88.4百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為52.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約441.3百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團借款總額約為4,670.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約6,481.1百萬港元)，其中約593.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約1,128.0百萬港元)及約4,076.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約5,353.1百萬港元)等值物分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他借款約3,810.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約5,579.1百萬港元)、公司債券約593.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約605.0百萬港元)及應付票據約266.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約297.0百萬港元)。所有借款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為1,593.4百萬港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為946.0百萬港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算)約為2.1(二零二二年十二月三十一日：約1.9)。

本集團的資本結構包括本公司持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損。董事適時對本集團的資本結構進行審閱。作為審閱的一部分，董事會考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。本集團將藉由派付股息、發行新股份及回購股份，以及發行新債務平衡其整體資本架構。

## 資本開支

於本年度，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出約為64.9百萬港元(二零二二年：約90.1百萬港元)。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別為約4.2百萬港元(二零二二年：約4.4百萬港元)、約3,364.1百萬港元(二零二二年：約5,708.1百萬港元)及約558.2百萬港元(二零二二年：約2,260.0百萬港元)之物業、廠房及設備、在建物業及持有待售物業以及投資物業已予抵押，以作為就本集團物業發展與物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別約33.2百萬港元(二零二二年：39.2百萬港元)及28.7百萬港元(二零二二年：28.9百萬港元)的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。本集團約50.6百萬港元(二零二二年：約441.3百萬港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款及有關預售物業建設之保證按金。

## 員工及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用197名僱員(二零二二年十二月三十一日：361名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

## 外匯及貨幣風險

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本年度，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

## 或然負債

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔約為1,546.0百萬港元(二零二二年：約7,264.6百萬港元)。

## 重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除本公告所披露者外，本集團概無於二零二三年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無於年內作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項。

## 購股權

本公司於二零一四年三月二十六日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃自採納日期起計為期10年，並已於二零二四年三月二十五日屆滿。購股權計劃屆滿後，將不再進一步提呈或授出購股權。購股權計劃屆滿不會影響該等尚未行使購股權之條款，而該等尚未行使購股權根據購股權計劃之條文及在其規限下，將繼續有效及可予行使。於二零二三年十二月三十一日，已授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為零(二零二二年：零)。

## 末期股息

董事不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二二年：無)。

## 報告期後事件

### 部份償還結欠雲能國際的公司債券之未償還本金額及應計利息

於二零二四年一月二十六日，本集團、雲能國際及雲南能投國際訂立雲能國際償還協議，據此，各訂約方有條件同意通過促使本集團附屬公司以股權轉讓的方式，向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售各自在瀋陽商住物業及合肥商業物業的權益，從而部份償還雲能國際公司債券。雲能國際償還協議及其項下擬進行之交易獲本公司股東於二零二四年三月二十日舉行的股東特別大會上以投票方式正式通過。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月二十六日及二零二四年三月二十日之公告以及本公司日期為二零二四年二月二十九日之通函。

### 延長汕頭市泰盛第二階段出售之完成

於二零二二年十月三日，本公司與寶新金融集團有限公司(現稱中澤豐)訂立框架協議，內容有關出售本公司之前間接非全資附屬公司汕頭市泰盛之全部股權。根據框架協議，於二零二二年十月十九日，本公司促使本公司之間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司(「賣方」)及中澤豐促使中澤豐間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權(即第一階段出售)及第二階段銷售股權(即第二階段出售)。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成。由於汕頭市泰盛開發建設項目下物業的審查及結算進度出現意料之外的延誤，故需要額外時間滿足第二階段出售的先決條件。因此，本集團及中澤豐集團已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十二日之公告。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於整個本年度內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

## 企業管治

本公司一向注重企業管治，同時承諾維持高水平的企業管治，並不時加以審閱及強化。

董事會及本公司管理層認為，於整個本年度，本公司已妥善遵守載於上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)內的適用守則條文，且於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無偏離企業管治守則的守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司將於二零二四年六月六日舉行之股東週年大會(「二零二四年度股東週年大會」)及在大會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月三日(星期一)至二零二四年六月六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記。期間內概不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二四年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由施法振先生(主席)、何素英女士及鄧麗華博士組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期業績。

## 獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

## 刊發末期業績及年報

本末期業績公告於本公司網站([www.hk0299.com](http://www.hk0299.com))及香港交易及結算所有限公司網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊載。

本公司的二零二三年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命  
寶新置地集團有限公司  
主席  
姚建輝

香港，二零二四年三月二十八日



於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及施法振先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。