



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

上海証大房地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00755



2023
年度報告

目錄

- 2 董事會及委員會
- 3 公司資料
- 4 主席報告書
- 9 管理層討論與分析
- 18 董事及高級管理層簡介
- 24 董事會報告
- 35 企業管治報告
- 48 獨立核數師報告
- 52 綜合收益表
- 53 綜合全面收益表
- 54 綜合資產負債表
- 56 綜合權益變動表
- 58 綜合現金流量表
- 60 綜合財務報表附註
- 168 財務摘要



董事會及委員會

董事會

執行董事

黃裕輝先生 (主席)
王樂天先生
李珍女士
龍天宇先生
(於二零二三年六月十六日獲委任)
何海洋先生 (於二零二三年六月十六日辭任)

非執行董事

王崢女士
鄒洋先生
(於二零二三年八月二十四日獲委任)
郭浩淼先生
(於二零二四年三月二十六日獲委任)
崔鎬先生 (於二零二三年八月二十四日辭任)
黃嘉璋先生
(於二零二四年三月二十六日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
王禹洲先生
陳爽先生，*太平紳士*
(於二零二四年三月二十六日離任)

委員會

審核委員會

王禹洲先生 (主席)
關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
陳爽先生，*太平紳士*
(於二零二四年三月二十六日離任)

薪酬委員會

曹海良先生 (主席，
於二零二四年三月二十六日獲委任)
王樂天先生
李珍女士
王禹洲先生
林芯竹博士
(於二零二四年三月二十六日獲委任)
陳爽先生，*太平紳士* (主席)
(於二零二四年三月二十六日離任)

提名委員會

黃裕輝先生 (主席)
王樂天先生
關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
(於二零二四年三月二十六日獲委任)
陳爽先生，*太平紳士*
(於二零二四年三月二十六日離任)

公司資料

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
上海華瑞銀行
交通銀行
中國民生銀行

律師

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

百慕達主要股份登記及過戶處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

香港總辦事處及香港主要營業點

香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心24樓2429-2430室

授權代表

黃裕輝先生
劉硯楓先生

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

公司秘書

劉硯楓先生

公司網站

<http://www.zendaiproperty.com/>

股份代號

755

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公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（「報告期」、「年內」或「回顧年內」）之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約380,100,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得營業額約396,621,000港元減少16,521,000港元。本集團項目主要在規劃階段，於報告期內，本集團的收入主要來自於物業租賃及管理服務以及酒店運營。

回顧年內，本公司股東（「股東」）應佔盈利約89,504,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔盈利約2,883,611,000港元。本公司股份（「股份」）年內每股基本盈利為0.60港仙（二零二二年每股基本盈利：19.38港仙）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得盈利減少，原因在於二零二二年確認處置前附屬公司一次性收益，然而於報告期內並沒有確認相關一次性收益所致。

業務回顧

上海証大依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊，輻射全國的業務版圖。

上海証大以兼具住宅、寫字樓、綜合體等多種業態的開發與運營實力，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。現已形成了以喜瑪拉雅中心、大拇指廣場、九間堂為核心品牌的產品系列，創造了上海喜瑪拉雅中心、上海九間堂、南京喜瑪拉雅中心、南京大拇指廣場、南京九間堂等40餘個行業經典作品。

回顧年內，酒店、物業租賃及管理服務收入為集團主要收入來源。由於新冠疫情管控政策放寬，整體營商環境有所改善，本集團的整體收益較去年有所改善。

主席報告書

回顧年內，隨著新冠疫情影響的逐步消退，國內市場總體經濟活力有所回升，但經濟恢復的基礎尚不穩固。因此，復甦勢頭逐漸減弱。房地產投資信心低迷，銷售端短暫復甦後再度陷入下滑局面，長期購房需求動能持續減弱，市場觀望情緒濃厚。商業地產方面，二零二三年，重點城市商鋪租賃市場需求恢復釋放，商業街租金企穩，購物中心租金回升，而辦公租戶承租能力下降，租金持續下跌。物業管理方面，項目供給規模減少，外拓增長趨於保守，部分物業服務公司著重去化非盈利項目，行業盈利能力進一步下探。

本集團持續加強資金及成本管理，進一步優化資本結構，通過貸款展期、債務重組等方式緩解集團償債壓力；著力提升優質資產盈利能力，現金流狀況獲得改善，確保了各項業務的穩健經營與發展。年內，本集團亦針對當前物業開發、酒店營運以及物業租賃、管理及代理服務三大業務板塊發展戰略進行重點討論，明確核心資產經營方向：物業開發領域結合市場變化情況，仍以謹慎為主，重點結合市場情況關注已有規劃中項目的推進；商業與酒店管理和物業管理服務仍然是公司業務的重點，積極利用所管理物業的特點，整合優質資源，打造服務集團發展的穩健利潤中心。同時，本集團將持續打磨物業開發及管理核心競爭力，積極關注市場新機遇，培育集團效益增長新動能。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業及酒店運營業務

秉持「証大大拇指廣場」、「喜瑪拉雅中心」等商業運營品牌，本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。本集團積極調整業態佈局規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

年內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣328,068,000元（相等於約363,470,000港元）。年內，商業平均出租率約64%，酒店平均入住率約68%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，各商業及酒店項目經營詳情如下：

商業項目名稱	城市	權益佔比	可出租面積 (平方米)	年內出租率	年內收入 (人民幣千元)	年內收入 (千港元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	43,696	73%	77,540	85,907
上海喜瑪拉雅中心*	上海	45%	28,499	11%	15,161	16,797
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,627	62%	21,963	24,333
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	83%	6,752	7,480
揚州商業項目	揚州	80%	14,644	100%	7,076	7,840
合計			170,865	64%	128,492	142,357

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	年內入住率	年內營業收入 (人民幣千元)	年內營業收入 (千港元)
上海証大美爵酒店	上海	合作	28,952	326	68%	36,687	40,645
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店*	上海	合作	60,452	414	68%	122,273	135,468
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,914	208	67%	40,616	45,000
合計			117,318	948	68%	199,576	221,113

* 該物業乃由本集團聯營公司上海証大喜瑪拉雅有限公司持有。

主席報告書

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，業務遍及全國10個大中城市，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體等多種業態。報告期內，上海証大物業管理項目達30餘個，管理面積逾260萬平方米。

報告期內，本集團所管理的物業面積共計1,105,367平方米，實現營業收入人民幣116,956,000元（相等於約129,576,000港元）。

	建築面積 (平方米)	年內營業收入金額	
		(人民幣千元)	(千港元)
上海總公司及其他	107,292	58,567	64,885
昆山分公司	107,625	2,959	3,278
南京分公司	647,008	34,620	38,356
青島分公司	63,298	3,269	3,622
青浦分公司	86,774	5,108	5,660
煙台分公司	35,000	34	38
花木分公司	58,370	12,399	13,737
合計	1,105,367	116,956	129,576

物業開發項目

受宏觀經濟環境及本集團自身資本結構影響，物業開發業務進入調整優化期。疫情及經濟政策調整後，市場短暫回暖隨即又進入下行期，本集團根據市場情況及政策方向持續調整業務計劃。本集團主要待開發項目如下：

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。

展望及未來計劃

二零二三年，「房地產市場供求關係發生重大變化」定調樓市，各級政府頻繁祭出優化樓市政策，力促房地產市場平穩運行，但居民收入預期弱、房價下跌預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏。二零二四年，房地產行業總體仍將處於調整通道，持續優化的政策環境，有望助力進一步提振預期，企業經營發展仍將面臨挑戰。

本集團立足於戰略轉型發展的新起點，持續將降風險、穩運營、促革新、求發展作為集團發展的指導方針，進一步打開發展思路，踏實經營，穩中求進，為本集團中長期發展明確新的方向與路徑。在實現資本結構持續優化的基礎上，本集團將繼續針對重點經營風險，優化資產配置，實現局部風險的各個擊破。同時，本集團將堅持重點開拓以團隊開發運營管理服務為業務核心的輕資產發展新航道，系統地推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，積極總結物業開發、商業管理輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的新賽道核心競爭力；持續強化核心專案品牌力及盈利能力，培育穩定的利潤貢獻中心。

本集團將在國家政策及市場新形勢的引導下，持續提升新消費、新場景下的商業化能力，努力探求下一階段發展新機遇，持續為服務城市建設、社會發展貢獻積極力量。

管理層討論與分析

業務回顧

上一年度的溢利主要歸因於出售附屬公司的收益，而於報告期間並無確認上述一次性收益。此外，本公司因發展中物業及持作出售之已竣工物業減值以及投資物業公平值虧損而錄得除所得稅前虧損。

收入方面，受到物業開發業務正處於調整優化期影響，酒店、物業租賃及管理服務收入成為主要收入來源，造成集團整體收入持續萎縮。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為1,249,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約為1,189,000,000港元），流動負債淨值約為1,806,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約為2,642,000,000港元），流動比率由二零二二年十二月三十一日約0.45倍，下降至二零二三年十二月三十一日約0.37倍。本集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸）（經扣除現金及銀行結餘）及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零二三年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為1,769,000,000港元，其中1,174,000,000港元須於一年內償還，而595,000,000港元須於一年後償還。於二零二三年十二月三十一日，為數1,628,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,971,000,000港元）的借貸按每年介乎4.15%至18.25%（二零二二年十二月三十一日：每年介乎4.5%至24%）之固定利率計息。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押存款約為133,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：272,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二二年十二月三十一日之2.09倍下降至二零二三年十二月三十一日之1.60倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減去現金及現金等值項目以及已抵押存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

金融資產減值虧損折算淨額及應收前附屬公司款項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額441,000,000港元（二零二二年：金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損淨額916,000,000港元）。

管理層已審閱應收前附屬公司款項之信貸質素，並認為由於(i)若干前附屬公司之資產淨值（不包括於附屬公司之投資及公司間結餘）可忽略不計；及(ii)若干前附屬公司遭遇重大財務困難，需要較長時間開發及變現其物業，故自初步確認該等應收款項起出現信貸虧損風險。管理層在獨立估值師的協助下根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模式，就財務報告目的釐定應收前附屬公司款項的減值評估。估值詳情載於綜合財務報表附註5(b)及33。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額約為零港元(二零二二年：48,377,000港元)。是項減少主要是由於中國房地產市場需求疲弱及本集團將重心轉移至酒店營運及物業租賃、管理及代理服務。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為294,455,000港元(二零二二年：268,998,000港元)，大致上維持穩定。

酒店營運

本分部於年內之營業額約為85,645,000港元(二零二二年：79,246,000港元)，該增加乃由於疫情消退後入住率增加所致。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二三年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二三年十二月三十一之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約485名僱員(二零二二年十二月三十一日：592名僱員)。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

管理層討論與分析

持續經營

由於有關本公司計劃及措施的多項不確定因素（詳情請參閱綜合財務報表附註的附註2.1）的潛在相互作用以及對綜合財務報表的可能累計影響，本公司核數師（「核數師」）已表示，核數師無法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意見（「不發表意見」），有關詳情載於本年報獨立核數師報告「不發表意見的基礎」一節。（下文所用詞彙的定義載於本年報綜合財務報表附註）。

解決不發表意見的行動計劃

(i) 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度（「二零二三財年」）所採取的步驟

解決導致對本集團二零二二年財務報表無法發表意見的相關問題的措施及所取得的進展

於二零二三財年，本集團已積極與各金融機構溝通，希望彼等不會採取行動要求本集團立即償還違約借貸。在不斷努力下，儘管青島違約借貸的金融機構於二零二三年財年初進入強制執行階段並執行了部分抵押資產，但在本年度報告發出前，彼等並未採取進一步行動。同時，本集團一直與該聯繫公司保持有效溝通，該聯繫公司願意與本集團商討重組方案，而並非對本集團採取任何行動，以行使其權利，要求立即償還違約重組借貸。

本集團嘗試區分違約借貸涉及的房地產開發分部，隔離違約風險，以免傳導至酒店業務、物業租賃、管理及代理分部（「健康業務」）。本集團積極與健康業務的金融機構溝通，爭取更寬鬆的還款條件。於二零二三財年中期，本集團已(i)償還其中一筆本金約139,000,000港元的違約借貸；(ii)將三筆本金合共約615,000,000港元的借貸展期（還款時間為二零二四年六月、二零二四年九月及二零二五年六月）；及(iii)償還本金總額127,000,000港元的其他借貸。

本集團積極推動提供相關項目的物業建設及管理服務，並於二零二三財年完成出售剩餘存貨，預期金額約為1,160,000港元。然而，由於整體房地產市場持續低迷，有關服務尚未開始。

本集團一直努力尋找投資者，並磋商出售或共同開發物業項目。於二零二三財年上半年，市場仍處於COVID-19結束後的復甦期，投資者投資房地產的意願相對樂觀。

降低成本亦是本集團持續關注的重點。於二零二三財年，本集團已搬遷香港總部，節省數百萬營運成本。本集團精簡組織架構，於二零二三財年行政開支合共減少約40%或81,000,000港元。

上述及以前年度採取措施未能解決相關問題的原因

於二零二零年，中國政府出台了以「三條紅線」為代表的一系列房地產行業嚴格監管政策。COVID-19的影響已波及全球，在此背景下，宏觀經濟環境和房地產行業面臨前所未有的挑戰，實體經濟特別是居民消費受到嚴重打擊。二零二一年，以恒大事件為標誌，大部分房地產企業（包括頭部企業）均進入漫長調整期，其中許多企業均面臨現金流難題。此外，為應對COVID-19對居民消費及業務運營的影響，本集團仍需面臨更嚴格的經濟及金融政策監管。於二零二三財年，COVID-19（未能預計持續如此之久）歷經三年終於結束，但近年來經濟停滯及經濟外部環境變化的真正深遠影響已逐漸顯現。於二零二三財年，經濟活動在經歷短暫的復甦之後，再次轉入低迷，導致股市及房地產市場進入深度調整。

二零二一年，本集團意識到房地產行業的歷史性變化，開始適應變化。過去數年，本集團多措並舉改善資本結構，改善現金流，目前成效顯著。

於二零二二年，本集團與其中一名主要股東完成Myway出售事項，令二零二三年財年的計息借款減少約60%或4,100,000,000港元及融資成本減少約75%或735,000,000港元，從而大大改善了負債及權益結構。

在COVID-19及房地產行業調整的影響下，本集團保持了主營業務收入的穩定性，為本集團的可持續發展奠定了基礎。

管理層討論與分析

過往數年，內國外多種因素變化不定，在此背景下，雖然危機尚未完全過去，但上述成績力助本集團克服困難，保持可持續經營。嚴峻的行業危機亦使得市場上的投資資金大幅減少。由於缺乏合適的投資者，本集團未能達成令人滿意的清償違約借貸的解決方案。此外，金融監管政策持續規範化，新增貸款、債務改期要求趨嚴，亦使得本集團難以獲取新的資金來源。鑒於以上情況，本集團計劃解決因違約借貸及違約重組借貸導致的持續經營問題遇到障礙，未能實現既定目標。

(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止財政年度（「二零二四財年」）解決不發表意見的措施及實施情況

本集團正採取若干措施以減輕其流動資金壓力及改善其財務狀況

(i) 本集團將積極與未違約借款之金融機構商討調整還款時間表。本集團計畫於二零二四年第二季度與該等金融機構溝通並達成初步方案，並於二零二四年第三季度完成修訂借款協議的簽署，並加入還款時間表。

(ii) 本集團持續尋求清償來自一名股東的一間聯繫公司的違約重組借貸。本集團決定優先清償總額約2,300,000,000港元的一筆違約借貸。二零二三年度，本集團於Myway出售事項處置完成後，集中處理移交及隨後的過渡性事宜。隨後，本集團積極推進與聯繫公司就剩餘總額約200,000,000港元的違約借貸重啟談判。

二零二四年一季度本集團已就債務重組借貸方案與聯繫公司進行初步溝通，並與二零二四年二季度推進至方案細節的商討。本集團將啟動相應的審批流程，並確保於二零二四年底前完成債務重組協議的簽署；

(iii) 本集團優先清償一家金融機構的青島違約借款。二零二四年一季度該等金融機構已通過司法拍賣處置已抵押的一間附屬公司60%之股權，未償還金額縮減約91,000,000港元，減少至888,000,000港元。

基於現行之談判，本集團已與該等金融機構就債務清償方案達成初步共識，並擬向該等金融機構出售剩餘已抵押資產用於抵償及解決違約借貸。二零二四年二季度，本集團計畫與該等金融機構就進一步之細節開展討論，同時正在物色新投資者，亦與其磋商已抵押剩餘已抵押資產，以達成協議，並基於該協議由投資者購買資產並直接向該等金融機構支付對價金額。剩餘已抵押資產主要包括青島証大商業及酒店，評估價值總額約1,150,000,000港元。考慮商業地產市場現狀，該等剩餘已抵押資產在快速兌現及合理折價之條件下，對價預估總計900,000,000港元，該對價足以清償青島違約借貸及違約借貸。本集團擬於二零二四年底前完全清償未償還款項；

- (iv) 本集團將會啟動開發儲備地產項目，以加快回款速度，現金流入總額約為54,000,000港元至76,000,000港元間。本集團計畫於二零二四年第二季度獲得儲備地產項目分期期數所需證照，並啟動改造與開發剩餘單位，以期於二零二四年年底達成預售節點；
- (v) 本集團擬儘快啟動框架協議下海門項目的開發，以產生金額約23,000,000港元之現金流入量。海門項目計畫於二零二四年第三季度重啟，並於二零二四年年底達成預售節點；
- (vi) 本集團將通過加強應收款項收繳措施，繼續提高商業地產租賃業務及物業管理業務之管理水準，以保障基本現金流入量。

董事會對該等措施可行性的評估

董事會認為，於過往年度解決不發表意見的方法屬正確，且上述措施於二零二四財年屬可行。

自二零二三財年年末以來，中國政府的經濟政策發生了巨大變化，不斷出台支持性政策。儘管政策尚需一段時間方可發揮作用，但預計二零二四財年整體經濟及社會將大幅改善。這將極大地幫助本集團順利實施相應的工作計劃。

管理層討論與分析

經濟復甦及消費改善將有助於改善本集團所持資產的經營表現，並將進一步改善資產價格預期，有助於本集團獲得更加有利的債務解決方案，完善資產出售方案。本集團剩餘的違約借貸已有所減少，可以集中力量解決這些問題。在時間的影響下，債權人與投資者之間的預期差距將縮小，隨著宏觀環境的改善，預計將更快達成協議。

此外，本集團酒店經營、物業租賃、管理及代理服務分部的發展穩定。相關業務主要位於發達地區一線城市核心區域，穩定的收入和優良的資產質量受到金融機構青睞。儘管面臨行業調整及經濟下行壓力，但本集團資產與行業同類資產相比具有自身優勢。上述業務分部具有持續性及盈利性，能夠滿足金融機構的付息需求。中國政府有可能會放寬對中國房地產開發商的金融監管政策，這將有助於提高整個社會的資本充足性。企業的融資環境有望改善。

過去幾年，本集團優化管理流程結構，開源節流，顯著改善了本集團現金流，為後續業務的開展奠定基礎。

移除不發表意見聲明

誠如綜合財務報表附註2.1所述，董事會連同本公司管理層一直採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況以及重組現有借貸。上述計劃及措施已與審核委員會及核數師進行充分討論。視乎上述計劃及措施的成功或有利結果，本公司預期不發表意見可於本公司下一年的審核（即截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的審核）中移除。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除下文或本報告其他處所披露者外，本集團於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸之擔保：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備	538,424	583,552
投資物業	1,996,722	2,568,950
發展中物業及已完成待售物業	-	326,192
已抵押存款	10,634	120,422
	2,545,780	3,599,116

於二零二三年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干股權權益已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

撥備及或然負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
與前附屬公司的借款及應付利息有關的財務擔保撥備	309,866	144,437

本集團已承諾就借款及相關應付利息向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為861,120,000港元及410,148,000港元（二零二二年十二月三十一日分別為1,105,808,000港元及359,811,000港元）。於二零二三年十二月三十一日，該等財務擔保合約撥備為309,866,000港元（於二零二二年十二月三十一日為144,437,000港元）。

另外，於二零二三年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約4,061,000港元（二零二二年：4,586,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，除就與前附屬公司的借款及應付利息有關的財務擔保合約確認撥備309,866,000港元外，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

管理層討論與分析

訴訟

於二零二二年六月，本集團收到蘭州市中級人民法院對青島証大大拇指商業發展有限公司（「青島大拇指」）、南京立方置業有限公司（「南京立方」）、上海証大置業有限公司及美意國際有限公司*（Mei Yi International Ltd.）（統稱為「該等被執行人」）發出的執行裁定書（「執行書」）。除南京立方（MyWay出售事項（定義見本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度年報）中出售的其中一間前附屬公司）外，所有該等被執行人均為本公司的間接全資附屬公司。執行書源於青島大拇指結欠青島違約借貸貸款人的貸款本金及違約金合共約人民幣707,000,000元（相當於約827,000,000港元）的違約事件。於本報告日期，尚餘本金人民幣596,000,000元（相當於約642,000,000港元）逾期未償還。執行書之詳情披露於本公司日期為二零二二年六月二十一日之公告。公司將密切關注後續執行程序，積極溝通協調解決方案。

A. 執行董事

黃裕輝先生（「黃先生」），52歲，自二零二一年一月十一日獲委任為執行董事及自二零二一年六月二十三日獲委任為董事會主席、提名委員會主席兼成員及就香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）而言的本公司授權代表。黃先生於二零一一年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生獲清華大學五道口金融學院首期金融博士學位，為正高級工程師、高級經濟師、國家一級註冊建造師。

黃先生自二零一八年二月至今任南通三建控股有限公司（「南通三建」）黨委書記、董事長；江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。黃先生仍為南通三建之股東，南通三建控股有限公司全資擁有南通三建控股（香港）有限公司，於二零二三年十二月三十一日南通三建控股（香港）有限公司擁有本公司4,462,317,519股股份之權益，佔二零二三年十二月三十一日本公司已發行股本約29.99%。黃先生還擔任深圳交易所上市的廣東精藝金屬股份有限公司（股份代號：002295.SZ）董事長。黃先生曾於一九九九年一月至二零零三年六月，任南通三建直屬分公司（海門市建築安裝工程公司）董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零三年七月至二零零五年二月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零五年三月至二零一二年九月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼九分公司董事長（二零一零年五月至二零一二年十月期間，任龍信投資有限公司總經理），二零零七年九月至二零一二年十月，任南通市裕成建設有限公司董事長。黃先生於二零一二年十月至二零一五年四月，任江蘇南通三建集團有限公司常務副董事長、法人代表、總裁；於二零一五年四月至二零一六年四月，任江蘇南通三建集團有限公司董事長；於二零一六年四月至二零一八年二月，任南通三建、江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。

王樂天先生（「王先生」），51歲，於二零一九年十一月九日獲委任為本公司執行董事、董事會提名委員會及薪酬委員會成員及於二零一九年十一月九日至二零二一年六月二十三日期間擔任董事會主席、董事會提名委員會主席及就上市規則而言的本公司授權代表。王先生獲北京科技大學工商管理碩士學位，並於一九九四年畢業於中國金融學院（對外經濟貿易大學金融學院前身），獲經濟學學士學位。

董事及高級管理層簡介

王先生於二零一八年六月加入中國東方資產管理(國際)控股有限公司，現擔任聯席總裁、經營管理委員會委員、投資決策委員會委員；二零一六年十一月至二零一八年六月，擔任中國東方資產管理股份有限公司重慶分公司黨委委員、紀委書記、副總經理；二零一六年九月至二零一六年十一月，任中國東方資產管理股份有限公司業務管理一部副總經理；二零零四年九月至二零一六年九月，任中國東方資產管理公司資產經營部高級主任、副經理、經理、高級經理、高級經濟師；二零零三年十月至二零零四年九月，任中國東方資產管理公司債權及市場開發部系統管理處高級主任；二零零零年五月至二零零三年十月，任中國東方資產管理公司太原辦事處資產經營部主任、高級主任；一九九四年七月至二零零零年五月，中國銀行山西省分行工作。

李珍女士(「李女士」)，39歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司執行董事以及董事會薪酬委員會成員及於二零二一年一月十一日至二零二一年六月二十三日擔任董事會提名委員會成員。李女士於二零一零年畢業於清華大學法律專業，獲碩士研究生學歷。

李女士自二零二一年十一月起擔任廣東精藝金屬股份有限公司董事(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：002295.SZ)。李女士於二零一零年七月至二零一二年一月，任平安證券有限責任公司投資銀行部業務經理；於二零一二年一月至二零一四年五月，任華林證券有限責任公司投資銀行部高級業務總監；並於二零一四年六月至二零一八年十二月，先後任中信建投證券股份有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，股份代號：6066.HK)投資銀行部副總裁、高級副總裁。於二零一八年十月至二零二一年十一月期間，任南通三建副總裁；於二零一九年四月至二零二一年十一月期間，任南通三建董事。

龍天宇先生(「龍先生」)，39歲，自二零二三年六月十六日起獲委任為本公司執行董事。龍先生於二零零七年畢業於中國西南財經大學，獲工商管理專業學士學位。龍先生於二零一三年獲得特許金融分析師資格。

龍先生於二零二二年二月加入中國東方資產管理(國際)控股有限公司，現擔任該公司特殊投資機會三部主管兼執行總監。龍先生於二零一九年一月至二零二二年一月任東銀發展(控股)有限公司(「東銀發展(控股)」)東銀業務部主管兼執行總經理；於二零一四年七月至二零一八年十二月任東銀發展(控股)投資部主管；於二零一二年三月至二零一四年六月任東銀實業(深圳)有限公司投資業務部項目經理；於二零零七年七月至二零一一年九月任中國農業銀行(其股份於聯交所上市，股份代號：1288.HK)重慶市兩江新區分行職員。

B. 非執行董事

王嶸女士（「王女士」），53歲，自二零一七年十月十三日起獲委任為本公司非執行董事。王女士於一九九三年畢業於北京服裝學院，獲工學學士學位。

王女士在房地產領域及投資領域有超過25年的行業經驗。在此之前，王女士先後於冉盛置業發展有限公司擔任執行董事，中能源電力燃料有限公司擔任副總經理兼房地產事業部總經理、三九泛華建設開發有限公司副總經理、投資總監等職務。

鄒洋先生（「鄒先生」），36歲，自二零二三年八月二十四日獲委任為本公司非執行董事。鄒先生於二零一四年畢業於中國人民大學，獲管理學碩士學位。

鄒先生於二零二一年三月加入復星集團，現任復星蜂巢高級副總裁，首席投資官(CIO)兼大中華區投資管理部總經理一職，負責蜂巢AMC投資條線及資產運營條線（大宗退出）的業務推進和落地。

加入復星集團前，鄒先生於二零一四年至二零二一年在華夏幸福基業股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600340.SH）擔任副總裁、高級合夥人；二零零九年至二零一二年在中青旅控股股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600138.SH）從事市場營銷、戰略投資、渠道拓展等工作，是公司最年輕的基層管理人員。鄒洋先生在傳統地產、產業地產等領域擁有多年的管理經驗。

郭浩淼先生（「郭先生」），32歲，自二零二四年三月二十六日起獲委任為本公司非執行董事。郭先生於二零一七年畢業於同濟大學，獲工學碩士學位。

郭先生於二零一九年十月加入復星集團，現任復星蜂巢大中華區投資管理部投資高級總監一職，從事復星集團涉房業務的投資管理工作。加入復星集團前，郭先生於二零一七年至二零一九年在旭輝控股集團（其股份於聯交所上市，股份代號：0884.HK）擔任投資經理，從事投資工作。

董事及高級管理層簡介

C. 獨立非執行董事

關浣非博士（「關博士」），66歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會提名委員會及審核委員會成員。關博士於二零零零年獲武漢大學經濟博士學位，自二零零零年至二零零二年為復旦大學理論經濟學博士後研究員。關博士自二零零四年至今，擔任復旦大學保險研究中心兼職研究員，自二零一三年起獲聘復旦大學專業學位兼職導師，二零一八年八月起獲聘為吉林財經大學客座教授，二零二零年十一月任深圳市公司治理研究會名譽會長，二零二二年九月起獲聘為對外經濟貿易大學碩士研究生校外導師。關博士亦任吉林省人民政府經濟技術顧問多年。

關博士於香港及中國金融及保險業擁有豐富經驗。彼曾於中國人民保險公司吉林省分公司、中國保險港澳管理處、中國太平保險（香港）有限公司及中國太平洋保險（香港）有限公司出任不同的高級管理層職位。彼亦曾於交通銀行任職，包括擔任風險資產管理委員會副主任委員、信貸資產管理委員會副主任委員、貸款審查委員會主任委員、交通銀行香港分行副總經理、交通銀行信託有限公司董事、中國交銀保險有限公司董事長兼行政總裁及交銀康聯人壽保險有限公司的執行董事及總經理。

關博士現擔任中國有色礦業有限公司（股份代號：1258.HK）、山高控股集團有限公司（前稱為中國山東高速金融集團有限公司）（股份代號：412.HK）、華融國際金融控股有限公司（股份代號：993.HK）、新華匯富金融控股有限公司（股份代號：188.HK）、粵港灣控股有限公司（股份代號：1396.HK）獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

關博士曾於二零二零年六月至二零二一年五月期間，任企展控股有限公司（股份代號：1808.HK）執行董事及董事會主席；於二零一九年八月至二零二零年九月期間，任守益控股有限公司（股份代號：2227.HK）獨立非執行董事；於二零一七年十二月至二零一八年六月期間，任平安證券集團（控股）有限公司（於二零二二年十一月七日除牌，前股份代號：231.HK）非執行董事；於二零一三年七月至二零一六年三月，任文化傳信集團有限公司（股份代號：343.HK）榮譽主席及其附屬公司UCAN.COM Group Limited之董事會主席；於二零一五年五月至二零一七年九月，出任中建置地集團有限公司（現稱為GBA集團有限公司）（股份代號：261.HK）執行董事；於二零零八年三月至二零一一年一月任銀基集團控股有限公司（於二零二三年十二月三日除牌，前股份代號：886.HK）獨立非執行董事，隨後於二零一一年一月至二零一二年十二月任執行董事兼總裁；並於二零一八年六月至二零二零年五月期間彼亦任弘達金融控股有限公司（現稱為中木國際控股有限公司）（股份代碼：1822.HK）獨立非執行董事。該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

董事及高級管理層簡介

曹海良先生(「曹先生」)，51歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會提名委員會、薪酬委員會及審核委員會成員。曹先生畢業於中國江蘇大學，獲學士學位。

曹先生於一九九九年創辦北京遠博仕業企業管理顧問公司，並出任董事長及首席顧問至今。曹先生於二零零零年至今擔任北大滙豐商學院、北大經管學院客座教授；於二零零一年至今擔任清華大學繼續教育學院客座教授，並出任武漢大學客座教授、廈門大學客座教授、同濟大學客座教授、中山大學客座教授。曹先生亦曾於二零一八年至二零二零年出任中國機械工業經濟管理研究院產業園區(地產)研究中心執行主任。

林芯竹博士(「林博士」)，44歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及董事會審核委員會成員。林博士於二零零二年畢業於北京化工大學，獲高分子材料與工程學士學位；於二零零四年畢業於英國倫敦城市大學卡斯商學院，獲投資管理學碩士學位；於二零零九年畢業於清華大學，獲管理學博士學位。

林博士於二零零三年十二月至二零零五年五月，擔任嘉實基金管理有限公司機構管理部經理；於二零零七年一月至二零零七年十二月，於世界銀行國際金融公司(IFC)全球製造業服務部門(GMS)任博士實習生；於二零零九年五月至二零一二年十一月，擔任紐銀梅隆資產管理公司業務拓展部產品主管；於二零一二年十一月至二零一四年五月，擔任泰達宏利基金產品發展部副總監；於二零一四年五月至二零一六年五月，擔任摩根士丹利華鑫基金管理有限公司規劃發展部副總監；於二零一六年六月至二零一七年十月，擔任民生基金管理有限公司籌備組產品總監。林博士亦曾於二零一八年四月至二零一九年十二月，擔任海通國際資產管理(香港)有限公司產品研發董事。

王禹洲先生(「王禹洲先生」)，44歲，自二零二一年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事、董事會審核委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。他於二零零三年自復旦大學獲得經濟學學士學位。王禹洲先生(i)自二零一二年十二月起為中國註冊會計師協會；(ii)自二零一三年五月起為英國特許公認會計師公會；(iii)自二零一五年四月起為中國註冊稅務師協會；及(iv)自二零一九年十二月起為中國註冊會計師協會(非執業會員)之會員。彼亦(i)於二零一四年六月獲中華人民共和國國家稅務總局頒發註冊稅務師資格；及(ii)自二零一三年十一月起獲內部審計協會頒發註冊內部審計師的專業認證。

董事及高級管理層簡介

王禹洲先生於二零零五年起至二零一零年於德勤華永會計師事務所有限公司上海辦事處擔任審計經理。彼其後於加入正興車輪集團有限公司（其股份於紐約證券交易所上市，股份代號：ZX.US）擔任財務部副總裁，直至二零一四年為止。彼其後於二零一四年起至二零一八年擔任三胞集團有限公司（一家總部設在中國的跨國企業集團）之副總裁以及Natali Seculife Holdings Ltd之董事及審核委員會主席。王禹洲先生自二零一九年起至今一直擔任南京新街口百貨商店股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600682.SH）之國際財務部副總裁以及Dendreon Pharmaceuticals LLC之董事及審核委員會主席。王先生亦自二零二零年六月三十日至二零二一年四月二十五日擔任中國智慧能源集團控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：1004.HK）之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會各自之主席以及提名委員會成員。

D. 公司秘書

劉硯楓先生（「劉先生」） 43歲，已獲委任為本公司的公司秘書，自二零二一年五月一日起生效。彼為香港執業律師，現於史蒂文生黃律師事務所（本公司有關香港法例的法律顧問）從事商業及企業融資領域的工作。劉先生畢業於倫敦國王學院(King's College London)，獲得法律學士學位。

董事欣然提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股。其各附屬公司之主要業務主要為從事物業開發業務、物業投資、物業管理及代理服務及酒店運營業務。

業務回顧

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用主要財務表現指標對本集團年內的表現所作分析、有關集團未來業務發展之討論、有關本集團可能面對之主要風險及不明朗因素之說明，以及自財政年度完結後所發生對本集團構成影響之主要事件詳情，載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」兩節並構成本報告的一部分。

本公司之環保政策及表現、有關本公司遵守對本集團有重大影響的相關法律法規之討論，以及本公司與其僱員、客戶及供應商之關係，已涵蓋在一份單獨的「環境、社會及管治報告」內，該報告將不遲於截至二零二三年十二月三十一日止財務年度結束後4個月內刊發於本集團網站「投資者關係」內項下及於聯交所網站上發佈並構成本董事會報告的一部分。

業績及分派

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第52至167頁之綜合財務報表。董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第168頁。

股本

本公司股本於二零二三年度之變動情況載於財務報表附註29(a)。

儲備

二零二三年內，本集團及本公司儲備之變動情況分別載於綜合權益變動表及財務報表附註37。

董事會報告

附屬公司

本集團主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註17。

慈善捐贈

本集團於回顧年度並無任何慈善捐贈。

本公司可供分派儲備

本公司於二零二三年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

物業、廠房及設備及投資物業

二零二二年內，本集團之物業、廠房及設備以及投資物業之變動情況分別載於綜合財務報表附註15和16。

發展中物業及已完成待售物業

本集團於二零二三年度之發展中及待出售物業之詳情載於本年報附註19。

董事

於二零二三年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

李珍女士

龍天宇先生 (於二零二三年六月十六日獲委任)

何海洋先生 (於二零二三年六月十六日辭任)

非執行董事

王崢女士

鄒洋先生 (於二零二三年八月二十四日獲委任)

郭浩淼先生 (於二零二四年三月二十六日獲委任)

崔鎬先生 (於二零二三年八月二十四日辭任)

黃嘉瑋先生 (於二零二四年三月二十六日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

王禹洲先生

陳爽先生，*太平紳士*（於二零二四年三月二十六日離任）

董事及最高行政人員於股份，相關股份或債券之權益

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股份計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納一項購股權計劃，有效期為十年及已於二零二二年六月二十五日屆滿（「該計劃」），主要目的為向董事及合資格人士提供獎勵。於二零二三年十二月三十一日，概無根據該計劃授出或獎勵或同意授出或獎勵購股權予任何人士。自該計劃屆滿後，本公司未採納任何新股份計劃。

有關董事或最高行政人員之資料變動

自本公司二零二三年中期報告日期以來並無有關任何董事或最高行政人員的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事之服務合約及薪酬

於應屆股東週年大會上告退及合資格重選連任之董事概無與本公司簽訂本集團於一年內終止合約而須給予賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事薪酬經由雙方協議並根據市場慣例及董事對本集團之貢獻而釐定。

董事會報告

董事及高級管理層之薪酬

董事及高級管理層之薪酬情況載於財務報表附註10及38。本集團之一般薪酬政策旨在根據行業慣例及市場情況，保持公平而具競爭力之僱員薪酬。釐定執行董事薪酬時已考慮下列因素：

- 業務需要；
- 本集團之業績及表現；
- 個人對本集團業績貢獻之評估；
- 市場條件 (如供求) 之變動。

獲允許彌償保證及董事之責任保險

根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)及在百慕達一九八一年公司法之規限下，本公司董事、公司秘書及其他高級職員及每名核數師均可(其中包括)從本公司的資產及溢利中獲得彌償，彼等就其各自職務執行其職責或擬定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支；惟本彌償保證不延伸至任何與所述人士故意疏忽、故意失責、欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能面對之法律訴訟，安排合適之保險保障。保險的保障範圍每年均作檢討。

管理合約

於二零二三年年內，除僱傭合約外，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二三年內任何時間概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、行政總裁、彼等任何配偶或18歲以下子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無行使該等權利。

董事及控股股東於重要合約之權益

除財務報表附註32所載之關連人士交易或本報告所披露的關連交易外，本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二三年度結算日或二零二三年內任何時間，概無訂立董事或董事的關連實體直接或間接於其中擁有重大權益或本公司控股股東或其任何附屬公司為訂約一方之重要合約。

關連、持續關連及關連人士交易

於二零二三年內，本集團曾訂立若干關連人士交易，該等交易亦可能構成上市規則項下的持續關連交易。該等交易詳情載於下文及財務報表附註32。

關連交易

提供財務資助

(i) 應收前附屬公司款項

於二零二二年十二月底，本集團完成出售全資附屬公司Myway Developments Limited及其持有的附屬公司（統稱「前附屬公司」）所有股權予其主要股東的一間聯繫公司Power Rider Enterprises Corp.（「Power Rider」）（「Myway出售事項」）。

根據本公司與Power Rider訂立的Myway出售事項安排，前附屬公司結欠本集團的結餘及本集團結欠前附屬公司的結餘將自完成日期起按年利率11.9%計息，並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。利率乃參考東方國際集團現時就前附屬公司結欠之未償還貸款收取之利率之加權平均數釐定。倘前附屬公司及本集團結欠的未償還結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，則本集團有權將前附屬公司及本集團結欠的未償還結餘的到期日延長不超過三年。

董事會報告

(ii) 財務擔保

此外，本集團已就前附屬公司的若干借貸提供擔保（「**集團擔保**」），而前附屬公司已就本集團的若干借貸提供擔保（「**前附屬公司擔保**」）。本集團及前附屬公司已分別以第三方金融機構為受益人提供集團擔保及前附屬公司擔保，作為前附屬公司及本集團若干現有借貸的抵押，且因若干借款已違約而無法解除及難以與相關貸款人磋商於短期內解除該等擔保。

被擔保人應向擔保人支付相當於擔保金額1%的年費。擔保費的費率乃經考慮Power Rider為一間國有企業，並參考聯交所上市公司就擔保向其關連人士收取的費率範圍0%至1.25%（乃自公開可得資料得悉）後釐定。

上述安排已於二零二二年七月二十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。上述財務資助（「**財務資助**」）之進一步詳情載於財務報表附註5.1(b)(ii)、25(a)及34、日期為二零二二年六月七日及二零二二年十二月二十七日之公告以及本公司日期為二零二二年六月三十日之通函。

本公司管理層告知，應收前附屬公司款項來自本集團與前附屬公司於其正常營運中進行的交易，例如派付股息、購買及出售資產以及借貸。由於未償還結餘涉及本集團多個不同業務實體，且各前附屬公司可能有其自身的稅務、營運及現金流量問題，相關各方於完成前結清所有未償還結餘屬不切實際。此外，悉數結清未償還結餘將大幅增加Power Rider有關Myway出售事項的現金流出，且倘須在完成交易前結清未償還結餘，則該交易將不能繼續。

另外，作為前附屬公司的9.90%股東及前附屬公司相關項目（如下文所述）的項目管理方，本集團應對批准重大資產出售或設立押記及按揭擁有否決權，並有權管理前附屬公司相關項目的現金流。因此，本公司管理層應全面了解前附屬公司的財務狀況，並能有效監控未償還結餘的償還進度。再者，悉數清償應收前附屬公司款項及解除集團擔保以結清應收前附屬公司款項的前提條件，將進一步降低應收前附屬公司款項及集團擔保的信貸風險。

基於上述內容，向前附屬公司提供財務資助符合本公司及其股東的整體利益，儘管並非於本公司的日常及一般業務過程中進行，且認為應收前附屬公司款項及集團擔保的信貸風險在商業上屬可接受水平。

持續關連交易

框架協議

於二零二二年六月七日，本公司與Power Rider訂立框架協議（「**框架協議**」），內容有關提供物業建設及管理服務，期限自二零二二年十二月二十七日起至二零二四年十二月三十一日止。框架協議及其項下擬進行之交易已於二零二二年七月二十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

本集團將向前附屬公司提供的服務範圍包括（其中包括）財務管理、規劃及設計、採購、建設、銷售及營銷、竣工及交付、客戶服務及維護、人力資源、商業投資物業的行政及營運。就物業發展項目而言，本集團將收取的服務費為銷售前附屬公司相關項目（「**相關項目**」）單位所得款項的3%，另加額外2%作為獎勵（視乎銷售目標的達成情況等表現評估而定），並須按季度結算。就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費將為相關項目產生的總經營收入的10%，並須按季度結算。

物業管理服務於報告期間的年度上限為6,000,000港元。本集團與前附屬公司將訂立獨立項目協議，以載列根據框架協議協定的原則及寬泛條款管理的各相關項目的具體條款。自二零二二年十二月二十七日起及直至本報告刊發日期，概無另行訂立獨立項目協議。

有關提供財務資助及框架協議的進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註31及32，以及本公司日期分別為二零二二年六月七日及二零二二年六月三十日的公告及通函。

董事於競爭性業務之權益

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事曾從事或直接或間接擁有與本公司及／或本公司附屬公司的業務競爭或可能構成競爭而須根據上市規則披露之任何業務之權益。

董事會報告

持有5%或以上權益之人士

於二零二三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士及有關權益及淡倉之金額如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二三年 於二零二三年 十二月三十一日 十二月三十一日 擁有權益之佔已發行股本之 股份數目 概約百分比	
		股份數目	概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司(附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co.Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際)控股有 限公司(「東方國際」)(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
	持有擔保權益人士	2,678,283,273股 股份(L)	18.00%
		5,381,531,754股 股份(L)	36.17%

董事會報告

姓名／名稱	權益性質	於二零二三年	於二零二三年
		十二月三十一日	十二月三十一日
		擁有權益之佔已發行股本之	股份數目
		概約百分比	
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股	36.17%
		股份(L)	
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股	36.17%
		股份(L)	
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股	36.17%
		股份(L)	
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
復地(集團)股份有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
復星國際控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	
郭廣昌 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股	15.16%
		股份(L)	

(L) 表示好倉

董事會報告

附註：

1. 截至二零二三年十二月三十一日，南通三建控股（香港）有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 截至二零二三年十二月三十一日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。東方國際與南通三建控股（香港）有限公司簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司2,678,283,273股股份的擔保權益。
3. 截至二零二三年十二月三十一日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之73.53%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之約99.71%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文披露外，於二零二三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

優先購買權

百慕達法例並無有關優先購買權之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

主要客戶及供應商

二零二三年年內，本集團對五大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額10.81%，其中對最大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額4.08%。二零二三年年內，向本集團最大供應商及五大供應商採購之總額佔本集團年內總採購額分別約8.15%及28.55%。董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司5%以上股本之本公司任何股東概無擁有本集團任何五大客戶或供應商股本權益。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已得悉所有獨立非執行董事之獨立性並收到獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提交之有關其獨立性之年度確認函，並認為獨立非執行董事均具備獨立性。

遵守法律及法規

本集團設有遵例程序，以確保遵守適用法律、規則及規例，尤其對本集團有重大影響之法律、規則及規例。本公司的審核委員會獲董事會授權，以檢討內部監控系統在(其中包括)本集團遵例監控職能方面的有效性。本集團已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及營運單位會不時獲敦促注意適用法律、規則及規例之更新。董事會相信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團所設置並於年內及截至本報告日期一直運作之內部監控系統足以應付本集團現時業務所需。

足夠公眾持股量

根據本公司透過公開途徑可取得之資料及就董事所知，年內及直至本年報刊發日期，至少有25%之已發行股份由公眾持有。

代表董事會

主席

黃裕輝先生

二零二四年三月二十六日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東利益及提高本集團之表現。董事會將不時審閱及改善企業管治常規，以確保本集團在董事會之有效領導下，為股東爭取最大回報。

本公司已採納上市規則附錄十四載有的企業管治守則（「**企業管治守則**」）第二部分所載準則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司截至二零二三年十二月三十一日年度已遵守企業管治守則的所有適用條文。本公司將繼續檢討並監察企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

董事證券交易

本公司已採納有關董事證券交易之行為守則，其條款不寬鬆於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」）所載標準規定。經向全體董事作出特定查詢後，董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

於截至二零二三年零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之董事會組成如下：

執行董事

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

李珍女士

龍天宇先生 (於二零二三年六月十六日獲委任)

何海洋先生 (於二零二三年六月十六日辭任)

非執行董事

王暉女士

鄒洋先生 (於二零二三年八月二十四日獲委任)

郭浩淼先生 (於二零二四年三月二十六日獲委任)

崔鎬先生 (於二零二三年八月二十四日辭任)

黃嘉瑋先生 (於二零二四年三月二十六日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

王禹洲先生

陳爽先生，*太平紳士* (於二零二四年三月二十六日離任)

非執行董事之委任期為兩年。

企業管治職能

於回顧年度內，董事會負責釐定本公司之企業管治政策，以執行以下企業管治職責：

- 編製及檢討本集團有關企業管治之政策及常規，並作出有關推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團對於遵守所有法例及監管規定 (視適用情況而定) 之政策及常規；
- 編製、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊 (如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所載披露規定之情況。

企業管治報告

董事及委員會成員出席記錄

董事姓名	出席會議次數／會議總數				股東週年大會
	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	
黃裕輝先生 (主席)	3/3	-	2/2	-	1/1
王樂天先生	1/3	0/2	0/2	-	0/1
李珍女士	3/3	2/2	-	-	1/1
龍天宇先生 (附註1)	1/1	-	-	-	0/1
何海洋先生 (附註2)	2/2	-	-	-	-
王崢女士	2/3	-	-	-	1/1
鄒洋先生 (附註3)	-	-	-	-	-
崔鎬先生 (附註4)	2/3	-	-	-	0/1
黃嘉瑋先生 (附註5)	3/3	-	-	-	1/1
關浣非博士	3/3	-	2/2	2/2	1/1
陳爽先生，太平紳士 (附註6)	0/3	0/2	0/2	0/2	0/1
曹海良先生	3/3	2/2	2/2	2/2	0/1
林芯竹博士	3/3	-	-	2/2	1/1
王禹洲先生	2/3	2/2	-	2/2	0/1

附註1：於二零二三年六月十六日獲委任

附註2：於二零二三年六月十六日辭任

附註3：於二零二三年八月二十四日獲委任

附註4：於二零二三年八月二十四日辭任

附註5：於二零二四年三月三十六日辭任

附註6：於二零二四年三月三十六日離任

董事會負責作出整體性策略決定、財務事務及諸如收購之股權相關交易。管理層將負責處理及執行董事會作出之決策及監察本集團日常管理。

主席及行政總裁

本公司主席為黃裕輝先生(自二零二一年六月二十三日起)，而行政總裁職位自二零二二年八月十九日起一直空置。本公司一直在物色合適人選填補空缺，並將於實際可行情況下盡快作出進一步公告。主席與行政總裁角色獨立分開，並非由同一人兼任。主席負責監督董事會管理，而行政總裁負責監督本集團業務之日常管理及董事會決策之執行。

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立並更新彼等的知識及技能。於年內，董事及高級管理人員都參加了不同的研討會及閱覽資料等培訓。根據董事所提供的記錄，各董事已於二零二三年接受相關培訓。

薪酬委員會

薪酬委員會成員如下：

獨立非執行董事： 曹海良先生 (主席) (於二零二四年三月二十六日獲委任為主席)
王禹洲先生
林芯竹博士 (於二零二四年三月二十六日獲委任)
陳爽先生 (主席) (於二零二四年三月二十六日離任)

執行董事： 王樂天先生
李珍女士

薪酬委員會負責就本公司對本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構提出建議，以供董事會審批，評估執行董事表現及批准執行董事的服務合約期限。於年內，薪酬委員會曾舉行2次會議，其中包括討論及檢討本公司董事及高級管理層之薪酬政策，並就董事及高級管理層之薪酬提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會成員如下：

獨立非執行董事：

- 關浣非博士
- 曹海良先生
- 林芯竹博士 (於二零二四年三月二十六日獲委任)
- 陳爽先生 (於二零二四年三月二十六日離任)

執行董事：

- 黃裕輝先生 (主席)
- 王樂天先生

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資格、經驗、品格及對本公司之潛在貢獻，考慮出任董事之合適人選，並考慮到上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦負責定期檢討本公司之董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），包括董事會為了執行董事會多元化政策而訂定的任何可計量目標以及達成該等目標之進度。董事會多元化政策列明清晰目標，並規定本公司應致力確保董事會成員具備合適平衡之所需技巧、經驗及多元化視野以及性別，以支持本公司業務策略之執行及使董事會能有效運作。於回顧年度內，提名委員會曾舉行2次會議，向本公司董事會提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

為實現董事會成員多元化的目的，提名委員會有以下的董事選擇標準：

- 以客觀標準擇優選擇董事候選人，同時考慮董事會成員性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗等綜合因素；
- 根據本公司的業務特點和未來發展需求挑選董事候選人。

根據於二零二二年一月一日生效的經修訂上市規則第13.92條，單一性別的董事會將不會被聯交所視為已達致董事會多元化。董事會相信，在所有其他可計量目標中，性別多元化是董事會多元化的表現。於本報告日期，董事會由3名女性董事及8名男性董事組成。本公司將繼續整體參照董事會多元化政策，採用任人唯賢的聘用原則。本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守此項新規定。本集團深明多元化的重要性，在性別方面擁有多元化的工作團隊，彼等提供多元化的理念及各種層次的的能力，為本集團的成功作出貢獻。於招聘過程中，本公司考慮多項可計量因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業、經驗、技能、知識及其他資格。候選人的委任僅以用人唯才為原則，根據客觀條件考慮人選並充分顧及本集團多元化的裨益。於二零二二年十二月三十一日，本集團約39%的僱員（包括高級管理層）為女性及61%為男性。

本報告期內，提名委員會成員研究了董事及本公司高級管理人員的提名標準和程序。

審核委員會

審核委員會成員如下：

獨立非執行董事：

- 王禹洲先生 (主席)
- 關浣非博士
- 曹海良先生
- 林芯竹博士
- 陳爽先生 (於二零二四年三月二十六日離任)

審核委員會之職責為（其中包括）審閱本公司有關內部監控及風險管理系統之政策及程序是否完善、檢討本公司與其核數師之關係，以及審閱本集團財務報表。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行2次會議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。於上述會議，審核委員會成員已審閱本集團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以及本集團採納之會計原則及常規。審核委員會已檢討核數師之獨立性以及核數師審核過程之目標及有效性。審核委員會亦已對本公司風險管理及內部監控系統之充足性及有效性以及外部審核及內部審核職能進行年度檢討。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績已由本公司審核委員會審閱。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會承認其對風險管理及內部監控系統以及檢討其有效性負責。風險管理及內部監控系統乃用於管理而非消除未能實現業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會負責評估及釐定其在實現戰略目標時的風險偏好及所願意承擔的風險程度；確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；及監督管理層對風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察。

董事會將其職責委派給審核委員會。審核委員會每年會審閱風險管理和內部控制方面的管理情況，包括風險管理和內部控制系統的設計，實施和監督。審核委員亦會每年檢討風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管理

風險管理系統的主要特徵

本集團風險管理系統包括下列元素：策略、風險管治架構、各管理層級的角色及職責、政策和程序及風險管理流程。

風險管治架構各管理層級的角色及職責

董事會：

- 確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統並至少每年一次檢討其有效性；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

風險管理團隊：

- 風險管理團隊協助及支持各業務單位執行風險管理工作；
- 定期向董事會報告風險管理及風險評估結果；
- 提供建議以加強監控措施減低主要風險；
- 倡導風險管理文化。

業務單位／職能部門管理層：

- 識別、評估及管理可能對經營中的主要流程構成潛在影響的風險；
- 監控風險並採取措施減低風險。

識別、評估及管理重大風險所採用程序

為識別、評估及管理重大風險，本集團通過以下風險管理工作流程對風險進行持續的監控及管理：

第一步：風險識別－識別公司層面及其附屬公司層面所面臨的風險。

第二步：風險分析－從影響程度及發生的可能性兩個維度分析所識別的風險；優先考慮關鍵風險及確認最高風險。對於識別的風險選擇合適的風險策略及制定相關風險措施及行動計劃來管理及降低重大風險。

第三步：風險報告－總結風險管理情況及風險評估結果；並向風險管理團隊及審核委員會報告。

內部監控

內部監控系統的主要特徵

本集團已參照the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) 內部監控框架編製內部監控系統。我們的內部監控系統由十七項原則及五大要素（即監控環境、風險評估、控制活動、信息與溝通以及內部監控）構成。

內部審核部

本集團已建立內部審核部門。內部審核部門根據以風險為基準的年度審核計劃進行審核工作。內部審核部門定期向審核委員會及董事會呈報其編製的內部審核報告及匯報關鍵審核結果。管理層負責及時處理內部監控缺陷及內部審核部門提出的相關建議，以提升本集團內部監控系統。

內幕消息

本集團已制定內部程序以根據上市規則處理內幕消息，其主要程序如下：

- (1) 本集團指派專職人員及員工負責監察本集團業務發展及事項，確保能及時識別任何潛在內幕消息，並按機制向上匯報。

企業管治報告

- (2) 針對已識別潛在的內幕消息，會向本公司之公司秘書報告，專職人員將（在必要或適當的情況下，諮詢外部財務或法律顧問）分析有關資料應否被視作內幕消息及須否刊發公告，並在必要情況下轉交董事會決定。
- (3) 有關評估潛在內幕消息是否構成內幕消息的任何會議及討論的相關記錄將予以保存。
- (4) 要求與有關的專職人員及員工在公開披露內幕消息之前需要保密；並在本集團進行重大磋商之前簽訂適當不披露協議。
- (5) 當確定有關資料為內幕消息，本集團在透過其他渠道發放相關內幕消息前須首先於聯交所網站刊發公告予以披露。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會透過審核委員會執行一系列審閱，每年檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，該等審閱包括管理層對內部監控系統的評估及內部審核部門進行的內部審核。因此，董事會認為於二零二三年十二月三十一日，本集團的風險管理及內部監控系統雖有提升的空間，但屬有效。

董事會亦已審閱資源的充足性，包括員工資質及經驗、培訓計劃及其會計、內部審核及財務報告職能的預算，並滿意審閱結果。

董事對財務報表之責任

董事承認彼等有責任編製本報告所載之本集團財務報表。本公司之核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司之申報責任載於本報告第48至51頁之核數師報告內。董事會與審核委員會在甄選、委任、辭任及解聘外部核數師方面並無分歧。

持續經營及緩解措施

根據企業管治守則之守則條文D.1.3，董事承認彼等有編製真實而公平反應本集團情況的財務報表的責任。董事知悉，誠如本公司本報告綜合財務報表附註2.1所披露，存在令本集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定事項。

董事就截至二零二三年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告所載之不發表意見聲明之回應

經計及本集團管理層編製的涵蓋自截至二零二三年十二月三十一日止年度的報告期末起十二個月期間的現金流量預測後，並假設緩解流動資金壓力及改善財務狀況的措施取得成功，董事認為，本集團將能夠為其營運提供資金及履行其自報告期末起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，於編製本集團綜合財務報表時使用持續經營假設乃屬適當。然而，誠如獨立核數師報告所述，核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司（「核數師」）未能取得足夠的支持基礎以評估使用持續經營假設的適當性及合理性，因此未能就此形成意見。儘管管理層已向核數師解釋有關情況，惟管理層難以於此階段向核數師提供其認為足夠的有關支持證據。

本公司積極應對各方面挑戰

為於未來十二月內財務義務到期時履行義務及改善本集團的流動比率，本公司董事一直採取多項措施提升本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構的延遲還款，其中包括：

- (a) 本集團將持續竭力說服違約借貸及違約重組借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還該等借貸的本金及應付利息。根據與該等貸款人的最新溝通，除青島違約借貸外，彼等目前無意對本集團採取任何進一步行動，以要求本集團立即還款。同時，本集團將竭力與該金融機構進行磋商，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定及從該法院撤銷該執行書；
- (b) 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸（包括償還及延期違約借貸及違約重組借貸），以及為在建物業的持續建設提供資金；
- (c) 根據本集團與聯繫公司訂立之服務協議，本集團正恢復一間前附屬公司於海門之物業開發項目（「海門項目」）之建設及預售。本集團預期根據海門項目的銷售所得款項及物業管理服務按百分比收取管理費收入；
- (d) 本集團亦正尋求有意共同開發或購買本集團項目的潛在投資者；

企業管治報告

- (e) 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。
- (f) 本公司將繼續與其他金融機構溝通，爭取融資置換及獲取新融資；及
- (g) 本公司將在宏觀經濟環境好轉的時點加大對低效資產的處置力度，爭取完成資產處置工作，獲取新的現金流入。

本公司核數師已與本公司管理層及審核委員會全面討論上述行動計劃及措施。

管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 能與違約借貸及違約重組借貸(定義見於本年報之「獨立核數師報告」部分)的貸款人進行成功磋商，以至於該等貸款人不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸(包括償還及延期違約借貸及違約重組借貸)前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及利息的權利；
- (b) 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- (c) 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業及海門項目，包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及
- (d) 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，本集團將會作出調整將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

審核委員會及董事的觀點

審核委員會一直與本公司管理層保持密切溝通，及時了解本公司運營情況並提出相關建議。審核委員會對本公司年度審計相關的各類問題及處理方法進行了詳細的審閱和了解，並同意管理層對本公司對持續經營假設的判斷、依據、努力和意見。審核委員會認為，儘管尚無法對本公司截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的審計報告發表意見，但本公司的持續經營能力較截至二零二二年十二月三十一日止財政年度有較大提升，且呈持續改善趨勢。審核委員會認可本公司在解決可持續經營問題方面所作的努力，並在過程中向本公司管理層提出相關建議。審核委員會亦已與本公司核數師進行討論，其後審核委員會同意本報告綜合財務報表附註2.1所披露的重大不確定因素的原因乃由於違約借貸、違約重組借貸及交叉違約借貸導致無法獲取足夠資料以支持本集團持續經營的能力。審核委員會同意本報告所載本公司的建議措施，以解決本報告綜合財務報表附註2.1所披露的重大不確定因素，並認為建議措施足以解決重大不確定因素。

核數師酬金

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師。

就向本公司提供年度審計服務而言，向核數師支付之酬金1,100,000港元乃根據工作複雜性、所需時間及現行市場狀況而評定。截至二零二三年十二月三十一日止年度，核數師亦為本公司提供其他服務，主要是關於中期報告之諮詢。該等服務之費用為150,000港元。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

公司秘書

所有董事均可享有公司秘書服務。公司秘書定期向董事會報告，使董事會知悉企業管治和監管的最新資料，協助主席編製議程，並及時和全面地編製及寄發會議文件，以確保董事會會議的效率及有效性。

公司秘書亦負責編製及保存董事會及董事會轄下委員會會議的書面決議案及／或會議記錄連同相關文件。會議記錄將對所有審議事項（包括董事的任何查詢及反對意見）做詳細記載。會議記錄的草稿將於會議結束後一段合理時間內寄發予全體董事，供彼等提出意見，而最終的書面決議案及會議記錄將寄發予董事留存。

企業管治報告

根據上市規則第3.29條，公司秘書於年內已參加不少於15小時的相關專業培訓。

自二零二一年五月一日起，史蒂文生黃律師事務所（外部服務供應商）的劉硯楓先生已獲本公司委任為公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為李珍女士（本公司執行董事）。

股東權利及投資者關係

本公司須就正式知會股東有關彼等之權利而不時於本公司網站及聯交所網站以綜合形式刊登本公司之經更新公司細則。

本集團透過刊登公佈、通告、通函、中期及年度報告，以及透過本公司網站與股東保持聯繫。

根據本公司之公司細則第58至59段，凡於提出有關要求當日持有本公司實繳資本（附有權利可於本公司股東大會上表決）不少於十分之一之股東，可以書面向董事會或本公司的公司秘書要求召開由董事會召集的股東特別大會，以便處理有關要求列明之任何事項或決議案，而有關大會須僅以實體會議形式舉行，並須於遞交有關要求後兩個月內舉行。本公司股東週年大會須發出不少於二十一個完整日的通知，方可召開。本公司所有其他股東大會（包括股東特別大會）須發出不少於十四個完整日的通知，方可召開。任何股東大會之主席須確保股東均已獲悉要求進行按股數投票表決之程序，通知方式包括於股東大會上解釋。股東大會主席亦須確保遵守上市規則及本公司之公司細則所載有關按股數投票表決之規定。

通過根據上述程序召開股東特別大會，股東可提出擬由本公司股東大會審議的議案。

為持續與股東保持溝通，本公司鼓勵股東出席本公司之股東週年大會，董事會及董事會轄下各委員會之成員將於會上解答有關本集團業務之提問。股東、投資者及傳媒亦可透過發送電子郵件至本公司的電子郵件地址（INFO@zhengdaglobal.com）與本公司聯絡。

整體而言，本公司認為本集團於年內實施及進行的股東溝通政策行之有效。本公司將繼續根據股東透過上述渠道的反饋檢討股東溝通政策的實施及成效。

致上海証大房地產有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們受聘審計上海証大房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第52至167頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在本報告中「無法表示意見之基礎」部分所述事項的重要性，我們無法獲取充足和適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。在所有其他方面，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。

獨立核數師報告

無法表示意見之基礎

有關持續經營之多項不確定事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損52,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產1,806,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為1,769,000,000港元（包括流動部分1,174,000,000港元）。除254,000,000港元之借貸及相關應付利息75,000,000港元為無抵押外，本集團餘下之借貸均以本集團賬面總值2,535,000,000港元之酒店物業及投資物業連同11,000,000港元之定期存款作為抵押。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為123,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團無法根據還款時間表償還若干金融機構（「**違約借貸貸款人**」）本金額總計687,000,000港元的借貸（「**違約借貸**」）及相關應付利息337,000,000港元。除違約借貸及相關應付利息外，來自一名股東的一間聯繫公司（「**該聯繫公司**」）的借貸208,000,000港元（「**違約重組借貸**」）及應付利息74,000,000港元已違約，乃因本集團未能根據與該聯繫公司於二零二零年十二月三十一日訂立的債務重組協議（「**債務重組協議**」）所載的還款時間表進行償還。該等未償還款項統稱為「**違約事件**」。因此，該等借貸的全部未償還本金及應付利息1,306,000,000港元將於違約借貸貸款人及該聯繫公司要求時立即償還。違約借貸總額895,000,000港元於二零二三年十二月三十一日被分類為流動負債。

該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務的能力構成重大疑問。

本公司管理層承諾制定若干計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況以及重組現有借貸，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於眾多不確定因素，包括(a)能與違約借貸及違約重組借貸的貸款人進行成功磋商，以至於該等貸款人不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸（包括償還及延期違約借貸及違約重組借貸）前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及利息的權利；(b)成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；(c)成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業及位於海門的一處物業發展項目，包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及(d)本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源（上述來源除外）以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

由於存在多重不確定性及該等不確定性的潛在相互作用以及可能的累積效應，我們無法就持續經營的編製基礎是否恰當形成意見。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續持續經營，必須進行調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能出現更多負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於該等綜合財務報表中。

獨立核數師報告

董事及審核委員會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頒佈的《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。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任，是根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計，並出具核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）按照百慕達一九八一年《公司法》第90條報告，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。然而，基於本報告「無法表示意見之基礎」部分所述的事項，我們無法獲取充足和適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林家寶（執業證書編號：P05453）。

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年三月二十六日

香港

銅鑼灣

威非路道18號

萬國寶通中心26樓

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	7	380,100	396,621
銷售成本	9	(122,565)	(232,643)
毛利		257,535	163,978
其他收入、收益及開支	8	(46,038)	(53,874)
出售附屬公司之收益淨值	31	–	4,218,588
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	5.1(b)	441,343	(22,175)
財務擔保撥備	34	(174,497)	–
銷售及市場推廣開支	9	(32,686)	(49,135)
行政支出	9	(103,598)	(184,791)
投資物業之公允價值變動	16	(154,062)	(303,319)
融資成本	11	(239,926)	(975,712)
除所得稅前(虧損)／溢利		(51,929)	2,793,560
所得稅抵免	12	78,175	84,778
年度溢利		26,246	2,878,338
以下各方應佔年度溢利／(虧損)：			
—本公司擁有人		89,504	2,883,611
—非控制性權益		(63,258)	(5,273)
		26,246	2,878,338
每股盈利			
—基本	14	0.60港仙	19.38港仙
—攤薄	14	0.60港仙	19.38港仙

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利	26,246	2,878,338
其他全面收益：		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	32,430	43,998
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	–	65,527
	32,430	109,525
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之 金融資產之公允價值變動（經扣除稅項）	653	(6,261)
年度其他全面收益（經扣除稅項）	33,083	103,264
年度全面收益總額	59,329	2,981,602
以下各方應佔全面收益／（虧損）總額：		
— 本公司擁有人	137,027	3,003,998
— 非控制性權益	(77,698)	(22,396)
年度全面收益總額	59,329	2,981,602

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	565,588	643,517
投資物業	16	2,628,284	2,942,081
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產	23	67,215	69,940
應收一間聯營公司款項	18	–	–
發展中物業	19	567,648	726,619
已抵押存款	21	2,698	582
非流動資產總額		3,831,433	4,382,739
流動資產			
已完成待售物業	19	178,385	195,669
存貨		1,328	1,435
貿易及其他應收款項及預付款	20	317,569	354,699
發展中物業之按金		14,314	15,787
應收前附屬公司款項	33	410,683	1,281,285
應收一間聯營公司款項	18	–	–
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	23	–	8,337
預繳稅項	27	6,547	14,396
已抵押存款	21	7,936	119,840
現金及銀行結餘	22	122,665	151,834
流動資產總額		1,059,427	2,143,282
資產總額		4,890,860	6,526,021
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	297,587	297,587
儲備		2,385,264	2,337,741
累計虧損		(1,560,514)	(1,650,018)
		1,122,337	985,310
非控制性權益		126,258	203,956
權益總額		1,248,595	1,189,266

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	25	594,544	285,615
租賃負債	30	23,338	42,556
遞延所得稅負債	28	158,840	222,819
非流動負債總額		776,722	550,990
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	1,174,279	1,143,303
財務擔保合約撥備	34(b)	309,866	144,437
應付前附屬公司款項	33	18,664	1,383,454
應付附屬公司少數股東之款項		107,742	113,177
借款	25	1,174,251	1,851,960
租賃負債	30	33,238	40,728
應交稅項	27	47,503	108,706
流動負債總額		2,865,543	4,785,765
負債總額		3,642,265	5,336,755
權益與負債總額		4,890,860	6,526,021

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二四年三月二十六日批准該等綜合財務報表，並代表董事會簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

綜合權益變動表

	股本	其他儲備	累計虧損	本公司擁有人		合計
	(附註29)			應佔權益	非控制性權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日結餘	297,587	2,337,741	(1,650,018)	985,310	203,956	1,189,266
全面收益						
年度溢利／(虧損)	-	-	89,504	89,504	(63,258)	26,246
其他全面收益						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之						
金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	-	653	-	653	-	653
換算海外業務產生之匯兌差額	-	46,870	-	46,870	(14,440)	32,430
其他全面收益總額(經扣除稅項)	-	47,523	-	47,523	(14,440)	33,083
全面收益／(開支)總額	-	47,523	89,504	137,027	(77,698)	59,329
於二零二三年十二月三十一日結餘	297,587	2,385,264	(1,560,514)	1,122,337	126,258	1,248,595

綜合權益變動表

	股本	其他儲備	累計虧損	本公司擁有人		合計
	(附註29)			應佔權益	非控制性權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日結餘	297,587	2,315,814	(4,632,089)	(2,018,688)	226,352	(1,179,336)
全面收益						
年度溢利／(虧損)	-	-	2,883,611	2,883,611	(5,273)	2,878,338
其他全面收益						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之						
金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	-	(6,261)	-	(6,261)	-	(6,261)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	61,121	-	61,121	(17,123)	43,998
出售附屬公司後解除匯兌儲備(附註31)	-	65,527	-	65,527	-	65,527
其他全面收益總額(經扣除稅項)	-	120,387	-	120,387	(17,123)	103,264
全面收益／(開支)總額	-	120,387	2,883,611	3,003,998	(22,396)	2,981,602
出售附屬公司後解除其他儲備(附註31)	-	(98,460)	98,460	-	-	-
	-	21,927	2,982,071	3,003,998	(22,396)	2,981,602
於二零二二年十二月三十一日結餘	297,587	2,337,741	(1,650,018)	985,310	203,956	1,189,266

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務所得現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利		(51,929)	2,793,560
調整：			
利息收入		(86,846)	(14,496)
融資成本	11	239,926	975,712
金融資產減值虧損/(減值虧損撥回)淨額		(441,343)	22,175
物業、廠房及設備之折舊		49,313	54,475
投資物業之公允價值變動	16	154,062	303,319
發展中及已完成待售物業之減值		136,531	47,162
提前終止租賃協議之虧損/(收益)		1,706	(829)
出售投資物業之收益		(2,109)	-
出售附屬公司之收益淨額		-	(4,218,588)
財務擔保撥備		174,497	-
稅款滯納金撥備		-	59,731
賠償予客戶及訴訟(撥備及申索撥回)/撥備及索償		(4,971)	15,322
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益),淨值		124	(326)
匯兌虧損/(收益)淨額		23,698	(958)
經營資產及負債變動			
發展中及已完成待售物業增加		-	(67,291)
存貨減少		39	776
貿易及其他應收款項以及預付款減少/(增加)		63,566	(123,726)
發展中物業之按金增加		-	(40,946)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(1,325)	14,757
經營所得/(所用)現金			
已收利息		1,105	14,496
已付利息		(148,738)	(121,050)
退回所得稅		10,325	7,908
經營業務所得現金流入/(流出)淨額			
		117,631	(278,817)

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(2,688)	(15,842)
出售物業、廠房及設備所得款項		667	534
出售投資物業所得款項		22,710	-
出售附屬公司產生之現金流出淨額	31	-	(14,099)
投資活動所得現金流入／(流出) 淨額		20,689	(29,407)
融資活動			
借貸所得款項		-	378,236
償還借貸		(273,913)	(289,723)
已抵押存款減少		117,957	98,338
租賃付款本金部分		(26,752)	(20,671)
融資活動所得現金(流出)／流入淨額		(182,708)	166,180
現金及現金等值項目減少加淨額		(44,388)	(142,044)
年初之現金及現金等值項目		151,834	315,349
匯率變動之影響		15,219	(21,471)
年終之現金及現金等值項目		122,665	151,834

附註：

主要非現金交易

年內，本集團訂立協議，以應收前附屬公司款項抵銷應付前附屬公司款項約1,342,581,000港元。

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司（「**本公司**」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。其註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「**中國**」）營運業務。

除另有列明外，本綜合財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

該等綜合財務報表已於二零二四年三月二十六日獲本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）批准刊發。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益／損益的若干金融資產（按公允價值列賬）除外。

綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損52,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產1,806,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為1,769,000,000港元（包括流動部分1,174,000,000港元）。除254,000,000港元之借貸及相關應付利息75,000,000港元為無抵押外，本集團餘下借貸均以本集團賬面總值2,535,000,000港元之酒店物業及投資物業連同11,000,000之定期存款港元作為抵押。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為123,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團無法根據還款時間表償還多間金融機構（「**違約借貸貸款人**」）借貸本金總額（「**違約借貸**」）及應付利息分別為687,000,000港元及337,000,000港元。除違約借貸及相關應付利息外，來自一名股東的一間聯繫公司（「**聯繫公司**」）的借貸208,000,000港元（「**違約重組借貸**」）及應付利息74,000,000港元已違約，乃因本集團未能根據與聯繫公司於二零二零年十二月三十一日訂立的債務重組協議（「**債務重組協議**」）所載的還款時間表進行償還。該等未償還款項統稱為「**違約事件**」。因此，該等借貸的全部未償還本金及應付利息1,306,000,000港元將於違約借貸貸款人及聯繫公司要求時立即償還。違約借貸總額895,000,000港元已於二零二三年十二月三十一日被分類為流動負債。

直至該等綜合財務報表批准日期，本集團根據本集團於二零二四年一月一日及該等綜合財務報表批准日期之間的其他借貸的還款時間表償還13,000,000港元的應付利息。

於該等綜合財務報表批准日期，本集團的違約借貸及有關應付利息共為1,306,000,000港元。考慮到高額利息及將產生的再融資成本，管理層預期本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經營業績在此情況下將受到重大影響。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

此外，繼本集團於二零二三年十二月三十一日與一間金融機構（「該金融機構」）就其中一筆未償還本金為人民幣596,000,000元（相當於約642,000,000港元）及應付利息及附加費為人民幣312,000,000元（相當於約337,000,000港元）的違約借貸（「青島違約借貸」）未能達成雙方均可接受的清償方案後，本集團間接全資附屬公司青島証大大拇指商業發展有限公司（「青島証大」）於二零二二年六月收到蘭州市中級人民法院（「該法院」）發出的執行裁定書（「該執行書」）。根據該執行書：

- (a) 青島証大於二零二三年十二月三十一日的銀行存款6,112,000港元將被凍結及劃撥以償還青島違約借貸；
- (b) 該金融機構有權對青島証大的已質押物業（包括於二零二三年十二月三十一日的投資物業910,000,000港元及物業、廠房及設備108,000,000港元）以折價出售或拍賣或變賣所得款項享有優先受償權；
- (c) 該金融機構有權對海南華意置業有限公司的60%已質押股權所得款項享有優先受償權；
- (d) 青島違約借貸的擔保人上海証大置業有限公司（本集團的附屬公司）（「青島違約借貸擔保人」）須對青島違約借貸的未償還金額負連帶責任；及
- (e) 倘青島証大的銀行存款不足以償還青島違約借貸的未償還金額，則該法院將有權查封、扣押、拍賣及變賣青島証大及青島違約借貸擔保人的等值資產。

於二零二四年三月十四日，上文(c)項所述質押股權已於網絡平台上，由該法院透過司法拍賣程序處置，交易價格為人民幣85,000,000元（相當於約91,000,000港元），以部分清償青島違約借貸。

儘管本集團持續努力與該金融機構進行磋商，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定，但直至該等綜合財務報表批准日期，本集團與該金融機構尚未達成任何進一步清償計劃。

此外，於二零二二年十二月二十七日完成向聯繫公司出售附屬公司（附註31）後，本集團繼續就於二零二三年十二月三十一日已違約的該等前附屬公司（定義見附註31）的若干借貸及應付利息人民幣1,181,000,000元（相當於1,271,000,000港元）提供財務擔保。倘該等前附屬公司未能應相關貸款人要求還款，則本集團須承擔未付本金、利息及任何應付附加費。

綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團持續經營業務的能力構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有足夠財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團將持續竭力說服違約借貸及違約重組借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還該等借貸的本金及應付利息。根據與該等貸款人的最新溝通，除青島違約借貸外，彼等目前無意對本集團採取任何進一步行動，以要求本集團立即還款。同時，本集團將竭力與該金融機構進行磋商，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定及從該法院撤銷該執行書；
- (b) 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸（包括償還及延期違約借貸及違約重組借貸），以及為在建物業的持續建設提供資金；
- (c) 根據本集團與聯繫公司訂立之服務協議，本集團正恢復一間前附屬公司於海門之物業開發項目（「海門項目」）之建設及預售。本集團預期根據海門項目的銷售所得款項及物業管理服務按百分比收取管理費收入；
- (d) 本集團亦正尋求有意共同開發或購買本集團項目的潛在投資者；及
- (e) 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測（「現金流量預測」），該預測涵蓋期間為由二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二三年十二月三十一日起計十二個月內，將有足夠營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 能與違約借貸及違約重組借貸的貸款人進行成功磋商，以至於該等貸款人不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸（包括償還及延期違約借貸及違約重組借貸）前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及利息的權利；
- (b) 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- (c) 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業及海門項目，包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及
- (d) 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源（上述來源除外）以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，本集團將會作出調整將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等政策貫徹應用於所有呈列的年度。

3.1 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之經修訂準則及經修訂概念框架

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號之修訂－保險合約及相關修訂
- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂－會計政策披露
- 香港會計準則第8號之修訂－會計估計的定義
- 香港會計準則第17號之修訂－首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號比較資料
- 香港會計準則第12號之修訂－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－國際稅務改革－支柱二模型規則

上述新訂及經修訂準則對本集團的財務政策並無造成任何重大影響且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

因應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）有關廢除香港強積金（「強積金」）長期服務金（「長期服務金」）抵銷機制的會計影響指引而導致的會計政策變動

在若干情況下，本集團有責任向香港僱員支付長期服務金。自二零二二年六月起，香港特別行政區政府廢除使用僱主強制性強積金供款產生的應計利益以抵銷遣散費及長期服務金（「廢除」）。廢除將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）正式生效。於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈有關抵銷機制會計處理及廢除香港強積金長期服務金抵銷機制所產生影響的指引。有鑑於此，本集團已追溯應用香港會計師公會就長期服務金責任頒佈的指引。董事認為，廢除的影響對本集團於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現而言並不重大。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.1 會計政策及披露之變動 (續)

(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則

若干新訂及經修訂準則及年度改進已頒佈但於二零二三年十二月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。該等準則及年度改進預期不會對當前或未來報告期間的本集團或對可見未來的交易造成重大影響。

3.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利,並能透過其指導該實體活動的權力影響該等回報,即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起全面綜合計算。控制權終止之日停止綜合計算。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬(參閱附註3.3)。

本集團公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷,除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。本集團已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂,以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下,本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後,於聯營公司的投資採用權益會計法(見下文(c))入賬。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(c) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括視為於聯營公司之投資部分的任何其他無抵押長期應收款項），則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註3.10所述政策進行減值測試。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(d) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控制與非控制性權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益 (如適用)。

3.3 業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 被收購業務之前擁有人所產生負債，
- 本集團已發行股本權益，
- 或有代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.3 業務合併 (續)

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量 (少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

以下各項：

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值。

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於匯兌日期的現值，所用貼現率為有關實體的新增借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的有關利率。

或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

3.5 分部報告

經營分部乃以與向主要經營決策者提交內部報告一致的方式呈報。

作出策略性決策的董事，被視為負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者。

3.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所載列的項目乃使用實體營運所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈列，而港元為本公司的功能及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益一般於損益內確認。倘彼等有關符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於境外業務投資淨額的一部分，則於權益遞延。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(b) 交易及結餘 (續)

與借貸有關之匯兌損益於綜合收益表內「融資成本」呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表內「其他收入、收益及開支」呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公允價值損益之一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允價值損益之一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益等非貨幣性資產之換算差額於其他全面收益內確認。

(c) 集團公司

若海外業務（均並無採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於本集團列報貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為列報貨幣：

- (i) 所呈列每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份收益表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均數並非各交易日現行匯率的累計影響之合理近似值，則收入及開支按交易日之匯率換算）；及
- (iii) 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益內匯兌儲備項下確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

收購海外營運所產生的商譽及公允價值調整均視為海外營運的資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(d) 出售海外業務及部份出售

出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益,或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權或出售涉及喪失對包括海外業務的聯營公司之重大影響力)後,就本公司擁有人應佔該業務的於權益內累積之所有貨幣換算差額重新分類至損益。

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權之部份出售,累積貨幣換算差額之應佔比例重新歸屬予非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即本集團於聯營公司的所有權權益減少,並不引致本集團喪失重大影響力)而言,累積匯兌差額之應佔比例重新分類至損益。

3.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業,亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業以及就租賃合約確認的符合投資物業定義的使用權資產。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及借貸成本(如適用))計量。

首次確認後,投資物業按公允價值入賬,由專業獨立評估師每年進行評估。公允價值會根據活躍市場價格,按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據,則可使用其他估值方法,例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公允價值計量。

正在建設或開發為投資物業的物業按公允價值入賬。倘無法可靠釐定公允價值,有關在建投資物業將按成本計量,直至能夠可靠釐定其公允價值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收入。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.7 投資物業 (續)

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支才會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值將成為入賬的成本。

倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉撥當日賬面值與公允價值的差額將在其他全面收益內確認，而提升權益內的重估盈餘。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收益內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

就重新發展以供銷售的投資物業而言，其重新分類為存貨，而其於重新分類日期的公允價值成為其成本以作會計處理。

倘某項存貨成為將按公允價值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

3.8 土地使用權

中國的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地之權利，對獲取該等權利而支付之代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上座落的相關物業之擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業之相關土地使用權於綜合資產負債表入賬為部份物業、廠房及設備，並以成本計量，並於40至70年之使用期限內使用直線法攤銷。

持作開發出售目的之物業之相關土地使用權入賬為部份開發成本，並根據附註3.14入賬。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益而該項目之成本能可靠計量時，才能計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被取代部分之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財務期間自綜合收益表支銷。

折舊按照下列估計可使用年期採用直線法計算，分配扣除剩餘價值之成本：

—酒店及樓宇	相關土地租賃期或50年(以較短者為準)
—汽車	5年
—租賃物業裝修	5年
—傢俬及設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日期進行檢討，並在適當情況下作出調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收入、收益及開支」中確認。

當出售重估資產時，本集團的政策為將於其他儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留盈利。

3.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備、土地使用權以及於一間聯營公司之權益須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入的獨立可識別現金流入(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值之物業、廠房及設備、土地使用權以及於聯營公司之權益於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.11 持作銷售的非流動資產 (或出售組別)

非流動資產 (或出售組別) 的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認定為極有可能發生 (例如致力於出售資產 (或出售組別) 計劃, 並須發起行動積極尋找買家以完成計劃, 及 (如適用) 確定可取得有關出售所需股東批准), 則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值扣除銷售成本兩者的較低者計量, 本規定明確豁免的遞延所得稅資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公允價值列賬的投資物業等資產除外。

減值虧損乃按出售組別初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除出售組別的銷售成本的其後增加確認, 惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按出售組別的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產 (包括屬出售組別部分者) 在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負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的出售組別資產於綜合資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於綜合資產負債表內與其他負債分開呈列。

3.12 投資及其他金融資產

3.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入 (其他全面收益或損益) 計量；及
- 按攤銷成本計量。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.1 分類 (續)

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。本集團持有的不以買賣為目的的股本工具投資將視乎本集團是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

3.12.2 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或經已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，則會終止確認金融資產。

3.12.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量金融資產，若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收入、收益及開支」項下與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收入、收益及開支」內確認。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。計入「其他收入、收益及開支」的匯兌收益及虧損與減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認並於產生期間在「其他收入、收益及開支」內呈列淨額。

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收益。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

股本工具 (續)

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值變動於綜合收益表(如適用)的「其他收入、收益及開支」中確認。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

3.12.4 減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號金融工具作減值的債務工具根據預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)模式進行減值評估。預期信貸損失的金額於各報告日期更新,以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸損失指將相關工具的預期存續期內所有可能的違約事件產生的預期信貸損失。相反,12個月預期信貸損失(「**12個月預期信貸損失**」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的存續期預期信貸損失部分。評估乃根據本集團的歷史信貸損失經驗進行,並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團貫徹就應收賬款確認存續期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失進行個別評估。

對於所有其他工具,本集團計量的損失撥備等於12個月預期信貸損失,除非自初步確認後信貸風險顯著增加,在此情況下,本集團確認存續期預期信貸損失。是否應確認存續期預期信貸損失的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險顯著增加。

於評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初步確認日期起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時,本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料,包括毋需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.4 減值 (續)

預期信貸損失的計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約虧損的評估乃基於歷史數據並按前瞻性資料作調整。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸損失，其中考慮歷史信貸損失經驗，並根據可獲得的前瞻性資料進行調整，而無需付出不必要的成本或努力。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按初步確認時釐定的實際利率貼現。

3.12.5 股息收入

收取的股息來自按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，當收取付款的權利確立時，股息於損益確認為其他收益。即使其乃使用收購前溢利支付，本條仍然適用(除非能清晰顯示收回部分投資成本)。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的投資有關，其於其他全面收益確認。然而，該投資可能因此需要進行減值測試。

3.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行的權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準清償或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債予以抵銷，而淨額在綜合資產負債表內列報。法定可強制執行的權利不可因未來事件偶發產生，而必須在日常業務過程中及在出現本公司或對手方的違約事件、無力償債或破產時強制執行。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.14 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間產生的土地使用權、建築成本、就合資格資產資本化的借貸成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥為已完成待售物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築期間開始時分類為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本及土地使用權成本，將用於履行未來的履約義務。如履行合約的成本預計可收回，則入賬列為發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認模式一致。

(b) 已完成待售物業

已完成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售之已完工物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括裝修材料、食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.15 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款 (或在業務正常經營週期內的更長時間)，則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟彼等包含重大融資部分時則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

3.17 股本

普通股分類為權益。與發行新股份直接有關的增量成本已於權益中列為所得款項扣減 (扣除稅項)

3.18 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團之貨品及服務之尚未支付負債。該等金額為無抵押且除非款項並非於報告期後12個月內 (或在業務正常經營週期內的更長時間) 到期，否則應付賬款及其他應付款乃呈列為流動負債。其初步按公允價值確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3.19 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值 (扣除已產生的交易成本) 確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項 (扣除交易成本) 與贖回金額的任何差額於借貸期間採用實際利息法於綜合收益表確認。在融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取貸款發生時。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.19 借貸及借貸成本 (續)

在並無證據顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

除非本集團可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的借貸成本扣除。其他借貸成本在產生期間支出。

3.20 即期及遞延所得稅

本期間之所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項（就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延所得稅資產及負債變動作出調整）。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的情況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定的稅務處理。本集團基於最為可能的數額或預期值計量其稅項結餘，視乎何種方法可更好地預測不確定性的解決而定。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值所產生的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認。倘遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而該交易在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予列賬。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.20 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

有關按公允價值計量之投資物業之遞延所得稅負債乃假設該物業將透過出售全數收回而進行釐定。

遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或已實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅項而就此可使用暫時性差異及虧損而確認。

倘本公司能夠控制撥回暫時性差額之時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會於海外業務之投資賬面值與稅基之間之暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

倘有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產及負債，以及遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產及同時償付負債，則抵銷即期所得稅資產及稅項負債。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延所得稅於綜合收益表確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

3.21 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.21 僱員福利 (續)

(b) 退休金責任

本集團只有界定退休金供款計劃。

就界定供款計劃而言，本集團按強制、合約或自願基準向公開或私人管理的退休金保險計劃作出供款。一旦支付供款後，本集團即無進一步供款責任。當供款到期時，供款確認為僱員福利開支。預付供款以退回現金或日後付款減少為限確認為資產。

就長期服務金責任而言，本集團根據香港會計準則第19.93(a)條將預期將抵銷之僱主強積金供款入賬為視作僱員對長期服務金責任之供款，並按淨額基準計量。未來福利的估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員的強積金供款（被視為相關僱員的供款）所產生的應計福利產生的負服務成本後釐定。

(c) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)本集團就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(d) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及開支。當有合約上的義務或按過往慣例產生推定責任時，本集團即確認有關撥備。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.22 以股份為基礎的支付

(a) 以權益結算的以股份為基礎的支付交易

本集團設有以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，據此本集團接收僱員的服務作為本集團的股本工具(購股權)之代價。為換取獲授購股權而所接受僱員服務的公允價值確認為開支。支銷的總金額乃參考已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況(如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間留任實體)；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(如要求僱員於一段特定期間內保存或持有股份)。

開支總額於歸屬期間(達成所有規定歸屬條件之期間)確認。

於各報告期末時，本集團會根據非市場表現及服務條例修訂預期歸屬的購股權數目的估計數字，並於綜合收益表內確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前預先提供服務，因此估計授出日期的公允價值，以確認於服務開始時直至授出日期期間之開支。

當購股權行使時，本公司即發行新股份。所得款項經扣除任何直接應佔交易成本後之金額計入股本(及股份溢價)內。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.22 以股份為基礎的支付 (續)

(b) 集團實體間以股份為基礎的支付交易

本公司向本集團內附屬公司的僱員授出其股本工具選擇權應被視為注資處理。接受僱員服務的公允價值(參考授出日期的公允價值計算)於歸屬期間確認為本公司增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目權益。

在附屬公司的財務報表內，獎勵被視作以權益結算的以股份為基礎的付款，因為附屬公司並無責任結算獎勵。獎勵的授出日期公允價值之開支於歸屬期間內確認，而進賬在權益內確認。由於母公司無償向附屬公司僱員支付酬金，因此權益的進賬被當作為注資。

3.23 撥備

本集團若因過往事件而產生的現有法定或推定債項，並可能須撥用資源以履行有關債項，而且能可靠估計有關金額，則會確認撥備。概不會就日後經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債項，將導致資源流出以清償債項的可能性將於考慮債項整體類別後確定。即使同類別債項中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.24 收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量。披露為收入之金額已扣除退貨、貿易撥備、回扣及代第三方收取之金額。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入本集團，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為收入。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.24 收入確認 (續)

本集團基於其以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 銷售物業

對於物業發展以及物業控制權於特定時間轉移的銷售合約而言，收益於客戶實際擁有已完工物業或取得該等物業合法業權時確認，且本集團擁有現時的付款權，亦可能收回代價。

於釐定交易價格時，本集團會就性質重大的融資成份影響調整已承諾之代價金額。就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約而言，本集團應用不就任何重大融資部份調整交易價格的可行權宜方法。

(b) 租金收入

投資物業租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 酒店經營

來自提供服務及酒店設施的收入於提供服務及設施的會計期間內確認。就餐飲收入而言，收入於商品控制權轉移予客戶時，即商品交付予客戶時確認。

(d) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間內確認。

(e) 擔保費收入

擔保費收入根據本集團作為擔保人所擔保金額的特定百分比釐定，並於擔保期間確認為收入。

3.25 利息收入

源自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之利息收入計入有關資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

源自以攤銷成本列賬之金融資產且以實際利率法計量之利息收入，作為其他收益一部分於損益確認。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.25 利息收入 (續)

利息收入若來自持有作現金管理用途之金融資產，則呈列為融資收入。任何其他利息收入則計入「其他收入、收益及開支」。

利息收入乃以實際利率乘以金融資產總賬面值計算，惟其後經歷信貸減值之金融資產除外。對於信貸減值之金融資產，則以實際利率乘以金融資產之賬面淨值 (扣除虧損撥備後)。

3.26 租賃

租賃於租賃資產可由本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團根據租賃及非租賃成分的相關獨立價格向該兩項成分分配合約代價。然而，有關本集團身為承租人的不動產租賃，其選擇不對租賃及非租賃成分進行單獨處理，而是將彼等視為單一租賃成分入賬。

租賃條款乃按個別基準商議，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無規定任何契諾。租賃資產不得用作借貸擔保。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實質性固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初始按開始日期的指數或利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 一項購買選擇權的行使價 (倘本集團合理確定將行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款 (倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定的延期選擇權將作出的租賃付款亦計入負債的計量。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃通常為此類)，則使用承租人的增量借貸利率，即個別承租人以類似條款、抵押和條件，在類似經濟環境下借入獲得與使用權資產價值相若的資產所需資金所必須支付的利率。

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
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

若個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率(透過最近的融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團實體以該利率作為釐定增量借貸利率的起點。

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。

使用權資產初始按成本計量，包括以下各項(如適用)：

- 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已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

若干使用權資產符合投資物業定義，後續按公允價值計量。餘下使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

除符合投資物業定義的使用權資產於投資物業項下呈列外，本集團於綜合財務狀況表的物業、廠房及設備項下呈列其他使用權資產及土地使用權。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.26 租賃 (續)

與短期租賃樓宇及汽車以及所有低值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入(附註3.24)。

3.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括除普通股外的服務股權的任何成本
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並就年內已發行的普通股的花紅成分作出調整且不包括庫存股。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了釐定每股基本盈利時所用數字，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲轉換而將發行在外的額外普通股的加權平均數。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策概要 (續)

3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經適當授權及不再由本公司酌情決定)作出撥備。

3.29 政府補助

當能夠合理保證政府補助可收取時，且本集團將符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助入賬非流動負債作遞延收入，並在相關資產的預期年限內以直線法計入損益。

3.30 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 初始確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」所確認之累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具所須合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

3.31 或有資產

或有資產產生自非計劃或其他意外事件，其可能為本集團帶來經濟利益流入，且不會於綜合財務報表內確認。本集團持續評估或有資產的發展。倘實際上確定將會產生經濟利益流入，則本集團於出現變動的報告期間於綜合財務報表確認資產及相關收入。

3. 重要會計政策概要 (續)

3.32 或有負債

或有負債指因過往事件引致之現時責任，但因需要流出具有經濟利益之資源以履行責任的可能性不大而未有確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或有負債，而不會於綜合財務報表確認。

本集團持續評估以釐定具有經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或有負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

4. 重大會計估計及判斷

4.1 重大會計估計及假設

編製綜合財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對本集團應用會計政策作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於歷史經驗及其他因素，包括可能對本集團造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之對未來事件之預期。

很大機會導致資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設論述如下。

(a) 持續經營考慮因素

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的政策外，管理層編製綜合財務報表時已假設本集團將能在來年以持續經營的方式營運，這是一項對財務報表所確認的金額影響最大的關鍵判斷。對持續經營假設的評估涉及董事於某一特定時間點對固有不确定事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力繼續持續經營業務，而可能引致業務風險（該等風險個別或共同而言，可能會對持續經營假設構成重大疑問）的主要事件或情況已載於綜合財務報表附註2.1。

綜合財務報表附註

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.1 重大會計估計及假設 (續)

(b) 投資物業公允價值估計

投資物業之公允價值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳情於附註16披露。

估計投資物業的公允價值時，本集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團會委聘獨立且符合資格的外聘估值師進行估值。管理層與獨立且符合資格的外聘估值師緊密合作，以建立適當估值技術及模式的主要輸入數據。本集團估計公允價值時使用包括並非以可觀察市場數據為基礎的主要輸入數據的估值技術。

(c) 所得稅及土地增值稅 (「土地增值稅」)

因主要在中國境內從事物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本集團以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.1 重大會計估計及假設 (續)

(d) 發展中物業及已完成待售物業之撥備

本集團根據預測可變現淨值評估發展中物業及已完成待售物業的可收回金額，並基於預算及過往經驗計及直至完成為止的成本，以及基於現行及預期市場狀況計及銷售淨值。當出現某些事件或情況出現變化，顯示賬面值未必可變現時，即會作出撥備。評估時需要使用估計。

4.2 關鍵會計判斷

金融資產減值及提供金融擔保

金融資產虧損及金融擔保撥備的計量乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團在作出此等假設及選擇減值計算輸入值時運用判斷，並基於本集團過往歷史及現行市況，國際信貸評級機構所報之違約概率及回收率以及本集團作為擔保人的借貸抵押品之價值和借貸違約狀況。管理層考慮毋須耗費過多成本或精力而可取得之相關合理可依據資料。預期信貸損失之計量乃違約概率及違約損失之函數，當中涉及管理層之關鍵估計。違約概率及違約損失乃以根據前瞻性因素進行調整之歷史數據為基準進行評估。所使用的主要假設及輸入值詳情披露於附註5.1(b)。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性，並盡量減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。管理該等風險之政策由董事制定並概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

當本集團的實體訂立以其功能貨幣以外的貨幣計值之交易時，即產生外匯風險。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

本公司及其若干附屬公司進行以美元(「美元」)計值的若干交易。該等公司的功能貨幣為港元。根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，因此管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

(ii) 現金流及公允價值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的現金流利率風險來自以現行浮動市場利率計息的借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和已抵押存款有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘若浮息借貸的利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團的利息開支應增加／減少約704,000港元(二零二二年：830,000港元)。

(b) 信貸風險

本集團信貸風險乃源自現金及現金等值項目、按攤銷成本列賬之債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶的信貸風險，包括未償還的應收款項。

信貸風險指金融工具對手方將未能根據金融工具條款履行責任並導致本集團產生金融虧損之風險。本集團於初始確認資產時(或本集團成為財務擔保安排不可收回承擔的訂約方開始日期)考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產(或財務擔保)於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

尤其納入下列指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加；及
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

(i) 風險管理

為管理有關風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸記錄的物業買家，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值虧損。

評估其他應收款項的可收回性會將對手方財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。

本集團就若干客戶為購買物業單位之利益向銀行提供還款擔保（附註34(a)）。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(i) 風險管理 (續)

本集團已向前附屬公司1,271,268,000港元(二零二二年：1,465,619,000港元)借款的若干貸款人提供擔保(附註34(b))。於報告期末有關財務擔保的最高風險披露於流動資金風險(附註5.1(c))。

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類適用於預期信貸虧損模型的金融資產：

- 銷售物業、物業租賃及提供物業管理服務的貿易應收款項；及
- 按攤銷成本列賬之其他應收款項。

雖然現金及現金等值項目亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，但由於對手方為有較高信用評級的銀行，已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為所有貿易應收款項及合約資產使用年期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，本集團根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項進行分組。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

貿易應收款項 (續)

基於該基準，貿易應收款項截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日之虧損撥備釐定如下：

二零二三年 十二月三十一日	即期	少於三個月	三至 十二個月	一年以上	總計 千港元
賬面總值—貿易應收款項	5,558	77,655	14,365	13,641	111,219
預期虧損率	-	5%	10%	68%	13%
虧損撥備	-	(3,883)	(1,436)	(9,274)	(14,593)
貿易應收款項淨額	5,558	73,772	12,929	4,367	96,626

二零二二年 十二月三十一日	即期	少於三個月	三至 十二個月	一年以上	總計 千港元
賬面總值—貿易應收款項	44,297	8,729	5,926	8,455	67,407
預期虧損率	-	5%	10%	53%	8%
虧損撥備	-	(436)	(593)	(4,439)	(5,468)
貿易應收款項淨額	44,297	8,293	5,333	4,016	61,939

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，就貿易應收款項計提虧損撥備9,211,000港元（二零二二年：2,188,000港元）。

若經合理預期貿易應收款項無法收回，則撇銷貿易應收款項及合約資產。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。

貿易應收款項減值虧損於經營溢利內呈列為金融資產淨減值虧損。其後收回先前撇銷的金額計入同一項下。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項

本集團就其他應收款項 (包括應收一間聯營公司款項、應收第三方款項及應收前附屬公司款項) 使用三個類別方法，該等方法可反映其信貸風險以及如何就各類別釐定虧損撥備。此等內部信貸風險評級與外部信貸風險評級一致。

與本集團預期信貸虧損模型有關的假設概述如下：

類別	類別之界定	預期信貸虧損撥備之確認基準
第一階段	債務人違約風險低，具有強勁能力履行合約現金流責任	十二個月 (「十二個月」) 預期虧損。若資產的預期年期少於十二個月，則按其預期年期計量預期虧損。
第二階段	信貸風險自初始確認起顯著增加的應收款項	年期預期虧損
第三階段	自初始確認起便存在信貸虧損的應收款項	年期預期虧損

本集團按時間基準通過適當撥備預期虧損計量信貸風險。於計量預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

有關於二零二三年十二月三十一日金額為53,241,000港元 (二零二二年：56,550,000港元) 之若干其他應收款項，乃按個別基準釐定減值。結餘於二零二一年十二月三十一日已悉數減值，截至二零二三年十二月三十一日的累計撥備為53,241,000港元 (二零二二年：56,550,000港元)。就其他應收款項餘下金額確認的虧損撥備限定於十二個月預期虧損，因為其信貸風險自初始確認後並未大幅增加。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他應收款項餘下金額的虧損撥備釐定如下：

二零二三年十二月三十一日	應收一間聯營 公司款項(a) 千港元	應收第三方 款項(b) 千港元	應收前附屬 公司款項(c) 千港元	總計 千港元
賬面總值—其他應收款項	330,031	247,847	821,658	1,399,536
預期虧損率	100%	16%	50%	56%
虧損撥備	(330,031)	(39,797)	(410,975)	(780,803)
其他應收款項淨額	–	208,050	410,683	618,733

二零二二年十二月三十一日	應收一間聯營 公司款項(a) 千港元	應收第三方 款項(b) 千港元	應收前附屬 公司款項(c) 千港元	總計 千港元
賬面總值—其他應收款項	326,500	294,997	2,175,013	2,796,510
預期虧損率	100%	3%	41%	44%
虧損撥備	(326,500)	(9,926)	(893,728)	(1,230,154)
其他應收款項淨額	–	285,071	1,281,285	1,566,356

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

- (a) 聯營公司的主營業務為酒店經營。聯營公司借貸於二零二零年重組。鑒於聯營公司信貸風險已大幅增加及重組借貸持續還款存在疑慮的事實，有關款項於二零二一年十二月三十一日已悉數減值，而截至二零二三年十二月三十一日的累計撥備為330,031,000港元（二零二二年：326,500,000港元）。兩個年度結算日之年終結餘變動指匯兌調整。
- (b) 金額為247,847,000港元（二零二二年：294,997,000港元）的其他應收款項主要包括來自出售附屬公司的應收現金代價（附註31）、代承包商就日常經營活動支付的按金及水電費，相關的預期信貸虧損被認為較低。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，就其他應收款項計提虧損撥備26,810,000港元（二零二二年：19,987,000港元）。
- (c) 董事已審閱應收前附屬公司款項821,658,000港元（二零二二年：2,175,013,000港元）賬面總值之信貸質素，並認為由於(i)若干前附屬公司之資產淨值（不包括於附屬公司之投資及公司間結餘）可忽略不計；及(ii)若干前附屬公司遭遇重大財務困難，需要較長時間開發及變現其物業，故自初步確認該等應收款項起出現信貸虧損。因此，於二零二三年十二月三十一日，本集團已就應收前附屬公司款項確認預期信貸虧損撥備410,975,000港元（二零二二年：893,728,000港元）。

若經合理預期其他應收款項無法收回，則撇銷其他應收款項。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項（二零二二年：零港元）。

於報告期間，估計技術或假設並無重大變動。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

年內，本集團於損益確認與減值金融資產相關的下列減值虧損變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
— 貿易應收款項減值虧損	(9,211)	(2,188)
— 其他應收款項餘下金額的減值虧損	(26,810)	(19,987)
— 應收前附屬公司金額的減值虧損 撥回 / (減值虧損)	477,364	(893,728)
按攤銷成本列賬之金融資產減值虧損 撥回 / (減值虧損)	441,343	(915,903)

(iii) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

本集團就按公允價值計量且其變動計入損益之債務工具面臨信貸風險。於報告期末的最大風險敞口乃有關債務工具的賬面值零港元 (二零二二年：8,337,000港元)。

(iv) 財務擔保

有關物業買家按揭融資之財務擔保

本集團已制定政策來確保銷售乃向具有適當財務實力及支付適當比例按金的物業買家作出。本集團為其物業單位的若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保確保該等買家履行還款責任。若物業買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還未償還之貸款本金以及應計之任何利息。在此情況下，本集團能沒收客戶的按金，同時重售物業以收回本集團向銀行支付的任何金額。就此，董事認為本集團的信貸風險顯著降低。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iv) 財務擔保 (續)

就借貸及應付前附屬公司利息開具之財務擔保

此外，董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無需付出過多成本或努力即可得的合理可靠資料審閱及評估本集團現有財務擔保合約的減值。本集團已承諾就分別為861,120,000港元及410,148,000港元(二零二二年：1,105,808,000港元及359,811,000港元)的借貸及相關應付利息向前附屬公司之若干貸款人作出彌償。於二零二二年十二月三十一日，已確認財務擔保合約撥備309,866,000港元(二零二二年：144,437,000)，原因為管理層預期一間前附屬公司的違約借貸及相關應付利息將無法透過變現該前附屬公司的資產而充分償付。除附註34所披露者外，本集團並無就第三方借貸訂立任何財務擔保合約。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，已開具財務擔保合約的虧損撥備釐定如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
最高風險額	1,271,268	1,465,619
預期虧損率	24%	10%
虧損撥備	309,866	144,437

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要。本公司財務部已按照以下基準編製覆蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間的現金流預測：(1)儘管存在若干銀行及其他借貸的違約及交叉違約情況，依舊可以獲取銀行融資；(2)基於海門項目銷售所得款項及物業管理服務按比例計算的服務費收入；(3)將取得若干其他借貸；及(4)二零二四年將不再另行違反債務契諾。管理層將密切監察有關形勢，確保在上述任何條件未得到充分滿足的情況下適當採取替代行動，如加速銷售已完成物業。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

如果經濟環境發生重大不利變化，可能對本集團的預期現金流狀況產生意料之外的重大影響，本集團制定若干替代計劃以減輕對預期現金流的潛在影響。這些措施包括以更靈活的價格加快本集團的物業銷售速度、適當調整及進一步放緩建設進度、確保有來自外部融資或內部資金的可用資源用於開發用作銷售的物業及結清負債、實施成本控制措施、為本集團的物業開發項目引入戰略合作夥伴以及爭取股東的資金支持。本集團將評估相關的未來成本和收益，並尋求合適的方案。董事認為本集團將可維持充足的財務資源以應付其經營需要。

下表根據合約到期情況將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別，根據還款時間表的合約到期日進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

金融負債合約期限	1年以下 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	合約現金 流量總額 千港元	負債賬面值 千港元
於二零二三年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括 其他應付稅項及應付工資)	1,129,082	-	-	-	1,129,082	1,129,082
借貸	1,191,841	244,663	383,480	121,415	1,941,399	1,768,795
應付前附屬公司款項	18,664	-	-	-	18,664	18,664
應付附屬公司少數股東款項	107,742	-	-	-	107,742	107,742
租賃負債	35,754	11,229	14,706	57	61,746	56,576
	2,483,083	255,892	398,186	121,472	3,258,633	3,080,859

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

金融負債合約期限	1年以下 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	合約現金 流量總額 千港元	負債賬面值 千港元
於二零二二年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括 其他應付稅項及應付工資)	1,101,272	-	-	-	1,101,272	1,101,272
借貸	1,564,802	156,977	419,584	229,800	2,371,163	2,137,575
應付前附屬公司款項	1,383,454	-	-	-	1,383,454	1,383,454
應付附屬公司少數股東款項	113,177	-	-	-	113,177	113,177
租賃負債	45,243	25,452	21,117	-	91,812	83,284
	4,207,948	182,429	440,701	229,800	5,060,878	4,818,762

於二零二三年十二月三十一日，本集團根據可要求本集團還款的最早日期而釐定的借款到期日與還款時間表的合約到期日相同。於二零二二年十二月三十一日，本集團按可被要求償還的最早日期劃分的借款到期日如下：

於二零二二年十二月三十一日	1年以下 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	合約現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
借貸	1,924,965	55,808	150,826	170,702	2,302,301	2,137,575

於二零二三年十二月三十一日，除上文披露的非衍生金融負債之外，本集團亦為其若干物業的物業買家的按揭借貸及前附屬公司的借貸以及相關應付利息提供財務擔保，擔保金額分別為4,061,000港元及1,271,268,000港元(二零二二年：分別為4,586,000港元及1,465,619,000港元)，詳情載於附註34。

5. 財務風險管理 (續)

5.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水平可能獲得的較高股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

本集團遵循行業慣例，以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨債務除以本公司擁有人應佔權益計算(如綜合資產負債表中所示)。就此而言，本集團將淨債務界定為總債項(包括借貸、應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債)減去現金及現金等值項目和已抵押存款。

為了維持或調整合適比率，本集團可調整付予股東的股息金額、發行新股、向股東退還資本、籌集新債務融資或出售資產以減債。本集團之整體策略與往年相比維持不變。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的負債比率計算如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借貸	1,768,795	2,137,575
應付附屬公司少數股東款項	107,742	113,177
租賃負債	56,576	83,284
總債務	1,933,113	2,334,036
減：		
現金及現金等值項目	(122,665)	(151,834)
已抵押存款	(10,634)	(120,422)
淨債務	1,799,814	2,061,780
本公司擁有人應佔權益	1,122,337	985,310
負債比率	160%	209%

於二零二三年十二月三十一日的負債比率主要是由於本年度純利導致債務淨額及本公司擁有人應佔權益減少所致。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.3 公允價值估計

下表分析於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團以公允價值計值之金融工具及投資物業，乃按用作計量公允價值的估值技巧所輸入的層級資料作分析。有關輸入資料分類為以下公允價值層級內的三個等級：

- (a) 相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整) (第一級)。
- (b) 除包含於投資物業的報價外，資產或負債的可觀察直接 (即價格) 或間接 (即源自價格) 輸入資料 (第二級)。
- (c) 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料 (即不可觀察的輸入資料) (第三級)。

有關以公允價值計量的投資物業於附註16詳細披露。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零二三年十二月三十一日 投資物業	–	92,570	2,535,714	2,628,284
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	–	–	67,215	67,215
	–	92,570	2,602,929	2,695,499
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元

資產

於二零二二年十二月三十一日 投資物業	–	97,240	2,844,841	2,942,081
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	–	–	69,940	69,940
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	8,337	–	–	8,337
	8,337	97,240	2,914,781	3,020,358

除附註23所披露者外，年內在第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

有關該等金融資產之公允價值釐定方法 (尤其是所用估值技術及輸出數據) 載於附註23。

6. 分部報告

管理層乃基於由董事（即作出營運決策之主體）為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

董事根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除已抵押存款、應收前附屬公司款項以及未分配總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除未分配借貸、應付前附屬公司款項、財務擔保合約撥備以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

綜合財務報表附註

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告分部收入	-	48,377	85,645	79,246	296,067	286,416	381,712	414,039
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(1,612)	(17,418)	(1,612)	(17,418)
須報告源自外部銷售之分部收入 ⁽ⁱ⁾	-	48,377	85,645	79,246	294,455	268,998	380,100	396,621
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	(212,579)	(450,764)	17,078	41,675	(132,187)	(172,463)	(327,688)	(581,552)
其他資料(包括釐定須報告分部(虧損)/溢利的項目)：								
利息收入	9	6,130	-	793	1,066	7,305	1,075	14,228
折舊費用	(125)	(7,607)	(5,941)	(40,057)	(42,067)	(6,811)	(48,133)	(54,475)
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(154,062)	(303,319)	(154,062)	(303,319)
提早終止租賃協議之(虧損)/收益	-	-	-	-	(1,677)	829	(1,677)	829
租金收入	-	3,151	-	-	-	-	-	3,151
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益),淨值	(46)	335	(251)	(9)	173	-	(124)	326
出售投資物業之收益	-	-	-	-	2,109	-	2,109	-
融資成本	-	-	-	-	(134,468)	(166,706)	(134,468)	(166,706)
須報告分部資產	787,245	886,888	598,311	685,945	3,066,855	3,283,157	4,452,411	4,855,990
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產 ⁽ⁱⁱ⁾	111	7,427	1,320	5,523	5,731	22,815	7,162	35,765
須報告分部負債	167,876	1,410,100	102,134	57,446	1,810,452	1,921,564	2,080,462	3,389,110

(i) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售物業收入零港元(二零二二年：48,377,000港元)於時間點確認。酒店業務、管理及代理服務收入254,540,000港元(二零二二年：199,800,000港元)於一段時間內確認。租金收入125,560,000港元(二零二二年：148,444,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增購投資物業以及若干物業、廠房及設備。

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(327,688)	(581,552)
未分配利息收入	85,771	268
提前終止租賃協議之未分配虧損	(29)	–
擔保費收入	13,228	–
出售附屬公司之收益淨值 (附註31)	–	4,218,588
應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額	477,364	–
財務擔保撥備	(174,497)	–
未分配融資成本	(105,458)	(809,006)
未分配折舊費用	(1,180)	–
未分配總部及公司開支	(19,440)	(34,738)
除所得稅前 (虧損) / 溢利	(51,929)	2,793,560

資產	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告分部資產	4,452,411	4,855,990
已抵押存款	10,634	120,422
應收前附屬公司款項	410,683	1,281,285
未分配之總部及公司資產	17,132	268,324
資產總額	4,890,860	6,526,021

綜合財務報表附註

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬 (續)

負債	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告分部負債	2,080,462	3,389,110
應付前附屬公司款項	18,664	1,383,454
財務擔保合約撥備	309,866	144,437
未分配之借貸(i)	1,127,261	266,447
未分配之總部及公司負債	106,012	153,307
負債總額	3,642,265	5,336,755

(i) 年內，董事評估並認為，於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售若干從事物業銷售的附屬公司後，先前計入物業銷售分部的若干借款將不再為該分部的負債，並重新指定為未分配借款。

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且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重大收入源自特定外部客戶。

7. 收入

收入指銷售物業所得款項，以及就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售	–	48,377
酒店業務	85,645	79,246
物業租賃、管理及代理收入	294,455	268,998
	380,100	396,621

8. 其他收入、收益及開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入	86,846	14,496
租金收入(a)	–	3,151
發展中物業減值(b)	(128,414)	–
提前終止租賃協議之(虧損)／收益	(1,706)	829
政府補助	265	715
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益淨額	13,228	–
出售投資物業之收益	(124)	326
銷售廢品	2,109	–
其他(c)	(23,213)	1,662
稅項附加費撥備	–	(59,731)
賠償予客戶及訴訟撥備及申索撥回／(撥備及索償)	4,971	(15,322)
	(46,038)	(53,874)

(a) 租金收入乃源自按臨時基準計入已完成待售物業之若干租賃零售物業的租賃。

(b) 減值與本公司非全資附屬公司海南華意置業有限公司持有的發展中物業有關，其後通過司法拍賣出售予第三方(如附註2.1所披露)。

(c) 其他主要包括匯兌虧損淨額(二零二二年：收益)及長期其他應付款項撥回。

綜合財務報表附註

9. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業成本	–	11,361
提供物業管理服務及其他之成本(a)	83,065	141,658
稅項及徵稅	21,002	32,462
發展中物業及已完成待售物業之減值	8,117	47,162
僱員福利開支	62,803	105,310
核數師薪酬：		
– 審計服務	1,100	1,707
– 非審計服務	150	1,762
諮詢及服務開支	9,188	19,758
折舊費用	49,313	54,475
廣告費用	467	2,282
短期租賃開支	1,573	3,655
酒店業務維護及消耗開支	19,948	28,490
其他開支	2,123	16,487
總計	258,849	466,569

(a) 提供物業管理服務及其他之成本主要包括與物業管理服務有關的維護、清潔及安保成本。

10. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及工資	49,578	85,748
退休金成本—界定供款計劃	13,225	21,719
	62,803	107,467
減：發展中物業資本化金額		
薪金及工資	—	(1,722)
退休金成本—界定供款計劃	—	(435)
總計	62,803	105,310

(a) 五名最高薪個別人士

年內，本集團內最高薪酬之五名個別人士包括1名(二零二二年：1名)董事，其薪酬於附註38內所示分析中反映。年內應付予餘下4名(二零二二年：4名)最高薪個別人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及工資	3,705	4,632
退休金成本—界定供款計劃	392	388
總計	4,097	5,020

薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	人數	
	二零二三年	二零二二年
2,000,001港元—2,500,000港元	—	1
1,000,001港元—1,500,000港元	2	1
500,001港元—1,000,000港元	2	2

綜合財務報表附註

10. 僱員福利開支 (續)

(b) 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產由受託人控制的基金持有，與本集團資產獨立處理。於損益中扣除之退休福利費用乃按強積金計劃規則指定之比例向本集團所設立之強積金計劃應付之供款。

本集團為所有中國合資格僱員向一項當地市政府管理之退休福利計劃供款。僱主及其僱員均要求按照規則指定之比例向該計劃供款。本集團所承擔有關退休福利計劃之唯一責任乃按照該計劃之要求向其供款。並無可用作減低日後供款之沒收供款額。於損益中扣除之向中國當地市政府退休福利計劃作出之退休福利計劃供款乃本集團已付或應付之供款，數額乃按該計劃規則指定之比例計算。

11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	70,418	120,879
— 其他借貸	155,379	848,104
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	4,724	6,729
擔保費開支	9,405	—
融資成本	239,926	975,712

附註：

其他借貸的利息開支包括與延遲償還若干其他借貸(如附註25(d)所述)有關的滯納金計提撥備120,839,000港元(二零二二年：287,415,000港元)。

12. 所得稅抵免

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅（「企業所得稅」）	3,815	—
－中國土地增值稅	1,179	11,064
	4,994	11,064
過往年度（超額撥備）／撥備不足：		
－中國企業所得稅	(21,387)	18,619
－中國土地增值稅	(4,549)	(30,006)
	(25,936)	(11,387)
遞延所得稅抵免（附註28）	(57,233)	(84,455)
所得稅抵免	(78,175)	(84,778)

香港利得稅

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度須按25%（二零二二年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年（以較早者為準），則若干物業發展項目須繳付的土地增值稅計算可根據核定徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。

綜合財務報表附註

12. 所得稅抵免 (續)

本年度所得稅抵免可與綜合收益表之除所得稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(51,929)	2,793,560
按有關稅務司法權區適用之國內稅率計算之稅項 中國土地增值稅的影響，	(12,063)	719,167
經扣除企業所得稅的撥備扣減	(3,665)	(21,708)
無須課稅收入之稅務影響	(77,593)	(1,318,764)
不可扣稅開支之稅務影響	33,449	198,529
未確認稅項虧損之稅務影響	47,900	59,457
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	(36,559)	268,615
動用先前未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損	(8,257)	(8,693)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	(21,387)	18,619
所得稅抵免	(78,175)	(84,778)

13. 股息

董事會不建議就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

14. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利的計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
盈利		
本公司擁有人應佔盈利 (千港元)	89,504	2,883,611
股份數目		
已發行普通股之加權平均數 (千股)	14,879,352	14,879,352
	港仙	港仙
每股基本盈利	0.60	19.38

每股攤薄盈利

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零二三年 十二月三十一日止年度						
成本						
於二零二三年一月一日	746,940	683,289	13,657	50,921	80,160	1,574,967
添置	-	580	-	1,228	1,460	3,268
出售	-	(5,904)	(4,261)	(2,097)	(1,284)	(13,546)
匯兌差額	(36,205)	(32,530)	(202)	(2,308)	(3,818)	(75,063)
於二零二三年十二月三十一日	710,735	645,435	9,194	47,744	76,518	1,489,626
累計折舊及減值						
於二零二三年一月一日	546,706	282,736	13,464	24,463	64,081	931,450
年內折舊撥備	12,618	27,400	351	5,872	3,072	49,313
出售	-	(4,265)	(4,221)	(1,637)	(993)	(11,116)
匯兌差額	(25,662)	(14,171)	(496)	(1,176)	(3,104)	(45,609)
於二零二三年十二月三十一日	533,662	291,700	9,098	27,522	63,056	924,038
賬面淨值	177,073	353,735	96	20,222	13,462	565,588

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度						
成本						
於二零二二年一月一日	827,847	722,723	17,057	54,098	92,066	1,713,791
添置	-	17,415	-	15,449	393	33,257
出售	-	-	(486)	-	(1,500)	(1,986)
出售附屬公司	(29,065)	(5,337)	(1,957)	(15,274)	(5,560)	(57,193)
匯兌差額	(51,842)	(51,512)	(957)	(3,352)	(5,239)	(112,902)
於二零二二年十二月三十一日	746,940	683,289	13,657	50,921	80,160	1,574,967
累計折舊及減值						
於二零二二年一月一日	573,204	279,453	15,687	21,393	69,945	959,682
年內折舊撥備	13,055	28,946	550	7,920	4,004	54,475
出售	-	-	(10)	-	(1,768)	(1,778)
出售附屬公司	(7,363)	(5,337)	(1,860)	(3,367)	(5,267)	(23,194)
匯兌差額	(32,190)	(20,326)	(903)	(1,483)	(2,833)	(57,735)
於二零二二年十二月三十一日	546,706	282,736	13,464	24,463	64,081	931,450
賬面淨值	200,234	400,553	193	26,458	16,079	643,517

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值分別為347,977,000港元（二零二二年：385,904,000港元）及190,447,000港元（二零二二年：197,648,000港元）之土地使用權（包括在使用權資產中）及若干餘下物業、廠房及設備經已抵押，作為本集團借貸（附註25）之抵押品。

16. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公允價值		
於一月一日之年初結餘	2,942,081	5,380,718
添置(a)	4,473	2,508
出售	(42,900)	–
出售附屬公司	–	(1,762,648)
終止租賃	(2,262)	(6,392)
匯兌差額	(119,046)	(368,786)
公允價值調整產生之淨變動	(154,062)	(303,319)
於十二月三十一日之年終結餘	2,628,284	2,942,081

(a) 本集團向個別人士租賃若干零售店舖及公寓，目的僅為分租獲取租金收入（「分租安排」）。此等租賃物業已根據香港財務報告準則第16號分類為使用權資產，並計入本集團之投資物業。截至二零二三年十二月三十一日止年度，添置投資物業包含了就此等租賃物業確認之使用權資產約4,473,000港元（二零二二年：2,508,000港元）。於二零二三年十二月三十一日，分租安排項下的物業賬面值為34,445,000港元（二零二二年：47,489,000港元）。

(b) 就投資物業於損益確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租金收入	125,560	148,444
直接經營開支	(59,433)	(65,258)
	66,127	83,186

本集團之投資物業在一個業務模式內持有，其目標是透過使用物業來實現投資物業所體現的絕大部份經濟利益。本集團已使用與收回該等投資物業的預期方式相符之稅率及稅基，來計量有關該等投資物業的暫時差額之遞延所得稅。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準

本集團的投資物業之獨立估值是由估值師戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司(「上海戴德梁行」)進行,以釐定有關投資物業於二零二三年十二月三十一日之公允價值。重估收益或虧損計入綜合收益表內的「投資物業公允價值變動」。下表概述以公允價值層級分析的投資物業公允價值:

說明	於二零二三年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場就 相似資產之 報價(第一級)	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級)	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	人民幣千元
經常性公允價值計量					
投資物業:					
—商場—上海	-	-	1,008,302	1,008,302	936,735
—停車場—上海	-	92,570	-	92,570	86,000
—商場—揚州	-	-	233,579	233,579	217,000
—商場—青島	-	-	909,558	909,558	845,000
—商場—南通	-	-	349,830	349,830	325,000
—分類為使用權資產之租賃物業—上海	-	-	34,445	34,445	32,000
	-	92,570	2,535,714	2,628,284	2,441,735

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

說明	於二零二二年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場就	重大的	重大的		
	相似資產之	其他可觀察	不可觀察		
	報價 (第一級)	輸入數據	輸入數據	總計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	人民幣千元
經常性公允價值計量					
投資物業：					
—商場—上海	-	-	1,187,235	1,187,235	1,050,000
—停車場—上海	-	97,240	-	97,240	86,000
—商場—揚州	-	-	258,930	258,930	229,000
—商場—青島	-	-	973,533	973,533	861,000
—商場—南通	-	-	377,654	377,654	334,000
—分類為使用權資產之租賃物業—上海	-	-	47,489	47,489	42,000
	-	97,240	2,844,841	2,942,081	2,602,000

本集團所有投資物業均位於中國，而該等投資物業的公允價值均以人民幣計值。儘管該等綜合財務報表以港元呈列，但各項以人民幣計值的投資物業的公允價值亦已於上文呈列，(通過剔除人民幣兌港元匯率變動的影響) 以更好地反映此等投資物業公允價值的變化。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，在第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度					
	商場				分類為 使用權資產 之租賃物業	總計
	上海 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日之年初結餘	1,187,235	258,930	973,533	377,654	47,489	2,844,841
添置	-	-	-	-	4,473	4,473
出售	(42,900)	-	-	-	-	(42,900)
租賃終止	-	-	-	-	(2,262)	(2,262)
公允價值調整產生之虧損	(99,779)	(13,295)	(17,726)	(9,971)	(13,291)	(154,602)
匯兌差額	(36,254)	(12,056)	(46,249)	(17,853)	(1,964)	(114,376)
於二零二三年十二月三十一日之 年終結餘	1,008,302	233,579	909,558	349,830	34,445	2,535,714

	截至二零二二年十二月三十一日止年度						
	商場					分類為 使用權資產 之租賃物業	總計
	上海 千港元	南京 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日之年初結餘	1,284,724	2,064,273	309,809	1,114,383	413,057	94,178	5,280,424
添置	-	-	-	-	-	2,508	2,508
公允價值調整產生之虧損	(29,617)	(150,291)	(28,343)	(58,460)	(4,333)	(36,940)	(307,984)
出售附屬公司	-	(1,762,648)	-	-	-	-	(1,762,648)
匯兌差額	(67,872)	(151,334)	(22,536)	(82,390)	(31,070)	(12,257)	(367,459)
於二零二二年十二月三十一日之 年終結餘	1,187,235	-	258,930	973,533	377,654	47,489	2,844,841

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

本集團之估值程序

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之投資物業估值由獨立專業合資格評估師進行，其持有獲認可相關專業資格，且近期於所估值的投資物業之地點及分類方面具有經驗。就所有投資物業而言，現時用途相當於最高效和最佳用途。

本集團之財務部包括一支審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值之團隊。該團隊直接向總會計師報告。總會計師、估值團隊與評估師之間最少每年討論估值程序及結果一次。於二零二三年十二月三十一日，投資物業之公允價值根據上海戴德梁行進行之估值釐定。

於各報告期末，財務部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；及
- 與獨立評估師討論。

於每個報告日期，在總會計師與估值團隊進行的半年度估值討論中，對第二及第三級公允價值變動進行分析。

估值技巧

就上海的若干停車場而言，估值乃使用收益法釐定。就上海的餘下停車場而言，估值乃基於類似項目之市場可觀察交易，在並無調整重大不可觀察輸入數據的情況下，使用直接比較法釐定。

就若干於上海、青島、南通的商場及上海的租賃物業而言，估值乃使用收入法釐定。就揚州的商場及餘下於上海及南通的商場而言，估值乃結合使用收入資本法及直接比較法（各佔50%）釐定。鄰近位置的可比較物業之租金價格乃就主要屬性（例如物業面積）的差別作調整。估值乃基於重大不可觀察輸入數據進行。該等輸入數據於下表概列。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
1號物業—位於上海浦東上海証大大拇指廣場之商場	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣115元至每平方米人民幣364元(二零二二年：每平方米人民幣117元至人民幣374元)。 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4.5%至6% (二零二二年：4.5%至6%)。	每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。
2號物業—上海証大大拇指廣場之車位	第二級	直接比較法 主要輸入數據乃基於相似物業之市場可觀察交易	不適用	不適用

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
3號物業—位於上海青浦的証大西鎮大拇指廣場之停車場 (二零二二年：商場及停車場)	第三級	<p>收益法 (二零二二年：收益法及直接比較法)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率 (3) 每平方米價格</p>	<p>1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，每個單位人民幣300元 (二零二二年：每平方米人民幣46元至人民幣76元)。</p> <p>2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率4% (二零二二年：4%至5%)。</p> <p>3) 不適用 (二零二二年：使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層價格每平方米人民幣20,335元)。</p>	<p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p> <p>價格越高，公允價值越高。</p>

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
4號物業—位於揚州市的揚州商業項目	第三級	收益法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率 (3) 每平方米價格	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣76元至每平方人民幣108元 (二零二二年：每平方米人民幣79元至每平方人民幣114元)。 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率介乎4.5%至5.5% (二零二二年：4.5%至5.5%)。 3) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層價格每平方米人民幣17,400元 (二零二二年：每平方米人民幣18,600元)。	每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
5號物業—位於青島市的青島証大大拇指廣場之商場	第三級	<p>收益法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 每月單位租金</p> <p>(2) 復歸收益率</p>	<p>1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣46元至每平方米人民幣225元(二零二二年：每平方米人民幣54元至每平方米人民幣230元)。</p> <p>2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%至7%(二零二二年：6%至7%)。</p>	<p>每月單位租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p>
6號物業—位於南通市的南通壹城大拇指廣場的商業項目	第三級	<p>收益法及直接比較法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 每月單位租金</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每平方米價格</p>	<p>1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣36元至每平方米人民幣73元(二零二二年：每平方米人民幣41元至每平方米人民幣75元)。</p> <p>2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%(二零二二年：6%)。</p> <p>3) 使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層價格每平方米人民幣12,286元(二零二二年：每平方米人民幣12,706元)。</p>	<p>每月租金越高，公允價值越高。</p> <p>復歸收益率越高，公允價值越低。</p> <p>價格越高，公允價值越高。</p>

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技巧 (續)

物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
7號物業—位於上海分類為使用權資產之租賃物業	第三級	收益法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣346元至每平方米人民幣577 (二零二二年：每平方米人民幣309元至每平方米人民幣592元) 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為7.5%。(二零二二年：7.5%)	每月租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。

(d) 已抵押作為擔保之非流動資產

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團公允價值分別為1,996,722,000港元及2,568,950,000港元之投資物業經已抵押，作為本集團借貸及貸款之抵押品(附註25)。

17. 於附屬公司之投資

下列為於二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
上海証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發及租賃物業	人民幣 820,000,000元	-	100%
上海証大三角洲置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 400,000,000元	-	100%
上海証大喜瑪拉雅酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 15,000,000元	-	100%
青島深藍複式酒店管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100%
上海証大西鎮置業發展 有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 290,000,000元	-	100%
上海証大西鎮大拇指商業經營 管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100%
上海証大商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國租賃及管理物業及提供代理服務	人民幣 20,000,000元	-	100%
上海証大物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國管理物業	人民幣 5,000,000元	-	100%

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司之投資 (續)

下列為於二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
青島証大商業旅遊投資發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 250,000,000元	-	100%
上海証大商業旅遊投資發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國營運酒店及租賃物業	人民幣 600,000,000元	-	100%
青島証大大拇指商業發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	24,000,000美元	-	50%
煙台証大大拇指置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 150,000,000元	-	70%
Auto Win Investments Limited	英屬處女群島， 有限公司	在中國租賃物業	1美元	100%	-
上海証大南京物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 1,000,000元	-	100%
南通証大置業有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業及投資	人民幣 100,000,000元	-	100%
海門証大濱江物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 500,000元	-	100%

17. 於附屬公司之投資 (續)

下列為於二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接持有	間接持有
海南華意置業有限公司 (「海南華意」)	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 88,000,000元	-	60%
揚州証大商旅發展有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣 30,000,000元	-	80%
揚州大拇指商業經營管理 有限公司	中國，有限責任公司	在中國開發物業	人民幣500,000元	-	80%

(a) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本集團年內的業績或組成本集團淨資產的主要部份。董事認為，如提供其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。

(b) 於二零二三年十二月三十一日，非控制性權益126,258,000港元主要包括海南華意的少數股東權益76,165,000港元。於二零二三年十二月三十一日，海南華意的總資產及總負債分別為259,277,000港元及68,865,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，海南華意的全面虧損淨額及現金及現金等值項目減少淨額分別為153,666,000港元及999,000港元。

誠如附註2.1所披露，海南華意其後透過司法拍賣出售予一名第三方。

(c) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已抵押，以擔保本集團獲授之若干借貸。

綜合財務報表附註

18. 於一間聯營公司之權益

(a) 於一間聯營公司之投資

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	-	-
應佔業績	-	-
於十二月三十一日	-	-

本集團於一間聯營公司之投資及其詳情如下：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	已繳資本詳情	擁有權權益	主要業務
上海証大喜瑪拉雅有限公司 (「証大喜瑪拉雅」)	中國	註冊資本人民幣 633,630,000元	45% (二零二二年： 45%)	酒店業務

- (i) 概無有關本集團於聯營公司之投資的或然負債或資本承擔。本集團分佔聯營公司之虧損，僅以本集團於聯營公司之權益減至零為限，因為本集團並無產生任何法定或推定性義務來確認額外虧損。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，未確認之分佔聯營公司虧損約為136,742,000港元（二零二二年：165,287,000港元），而截至二零二三年十二月三十一日之累計未確認金額約為786,028,000港元（二零二二年：649,286,000港元）。

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(a) 於一間聯營公司之投資 (續)

(ii) 有關聯營公司之簡明財務資料

以下為証大喜瑪拉雅於二零二三年及二零二二年十二月三十一日以及截至該等日期止各年度之財務資料概要。下表資料反映在聯營公司財務報表內呈列之金額，已就本集團與聯營公司之間的會計政策差別作出調整，而非本集團所佔的金額。

資產負債表概要	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	45,844	30,318
非流動資產	3,116,474	3,394,800
流動負債	(4,317,291)	(4,328,230)
非流動負債	(327,902)	(344,444)
負債淨額	(1,482,875)	(1,247,556)
以上金額包括的項目為：		
投資物業	2,730,075	2,953,156
現金及現金等值項目	16,564	10,102
流動金融負債 (不包括貿易及 其他應付款項)	(3,100,808)	(3,253,661)
全面收益表概要	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	152,264	80,896
經營所得收益／(虧損)	(303,870)	(367,305)
其他全面虧損	68,551	84,088
以上金額包括的項目為：		
折舊及攤銷	(84,132)	(88,700)
利息收入	67	1
利息開支	(188,611)	(199,529)

綜合財務報表附註

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(b) 應收一間聯營公司款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收一間聯營公司款項	330,031	326,500
減：虧損撥備	(330,031)	(326,500)
應收一間聯營公司款項－淨額	—	—
減：非流動部份	—	—
流動部份	—	—

- (i) 於二零二零年，本集團已取得向該聯營公司提起宣判訴訟的結果，以追回應收款項並按每年6%的固定利率申索任何未償還應收款項的利息，直至該聯營公司悉數償還有關款項為止。法院於二零二零年四月作出有利於本集團申索的判決（「法院判決」），並確認聯營公司結欠的款項，而本集團有權自二零一五年十一月起直至聯營公司悉數償還相關款項之有關時間前，就任何未償還款項享有利息。誠如附註18(a)所述披露，該聯營公司遭受重大虧損。此外，該聯營公司無法按照原本合約條款償還其銀行借貸及利息（詳情載於附註5.1(b)(ii)(a)），且該等違約加上不利的經營環境令該聯營公司的流動資金面臨重大壓力。考慮到該聯營公司面臨的流動資金問題，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收聯營公司款項已悉數減值，而本集團根據法院判決未確認本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度有權獲得的利息收入約20,768,000 港元（二零二二年：20,209,000港元）。

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(c) 所呈列簡明財務資料與其所持聯營公司的權益賬面值之對賬

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日之年初負債	(1,247,556)	(964,339)
年度虧損	(303,870)	(367,305)
匯兌差額	68,551	84,088
於十二月三十一日之年終負債淨額	(1,482,875)	(1,247,556)
本集團應佔聯營公司負債淨額 (附註)	-	-

附註：

誠如附註18(a)(i)所述，當本集團於聯營公司之權益削減至零時，其並無任何法定或推定性義務來進一步分佔聯營公司虧損。

綜合財務報表附註

19. 發展中物業及已完成待售物業

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
發展中物業		
— 超過正常營運週期完成並列作非流動資產	567,648	726,619
已完成待售物業	178,385	195,669
	746,033	922,288

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已於銷售成本確認減值撥備8,117,000港元（二零二二年：47,162,000港元），主要由於當前市況導致位於中國的若干已完成待售物業的估計可變現淨值變動，且已於其他收入、收益及開支確認減值撥備128,414,000港元（二零二二年：零港元），其與海南華意隨後通過司法拍賣出售的開發中物業有關（如附註2.1所披露）。

於二零二三年十二月三十一日，累計減值撥備為207,085,000港元（二零二二年：58,356,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為零港元（二零二二年：326,192,000港元）之若干發展中物業及已完成待售物業經已抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸之擔保（附註25）。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則彼等仍分類為流動資產。於二零二三年十二月三十一日，567,648,000港元（二零二二年：726,619,000港元）之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內開發，因此列為非流動資產。

於二零二三年十二月三十一日，管理層預期並無可於報告期末後十二個月以上透過交付相物業予客戶變現之已完成待售物業（二零二二年：零港元）。

20. 貿易及其他應收款項以及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	111,219	67,407
減：計提虧損撥備	(14,593)	(5,468)
貿易應收款項淨額(a)	96,626	61,939
其他應收款項	301,088	351,237
按金	9,152	310
減：計提虧損撥備(b)	(93,038)	(66,476)
其他應收款項淨額	217,202	285,071
就流轉稅之預付款	3,741	7,689
	317,569	354,699

其他應收款項結餘包括來自出售附屬公司的應收代價為零港元（二零二二年：189,565,000）（附註31）。應收代價已於年內用於訴訟和解。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款的賬面值接近其公允價值。

本集團一般並無向銷售物業及酒店業務客戶授出信貸期，而對物業租賃、管理及代理服務授出最多30天的信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

綜合財務報表附註

20. 貿易及其他應收款項以及預付款 (續)

- (a) 計提虧損撥備前的貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	83,213	53,026
超過三個月但少於十二個月	14,365	5,926
十二個月以上	13,641	8,455
	111,219	67,407

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	(5,468)	(6,965)
年內撥備淨額 ⁽ⁱ⁾	(9,211)	(2,188)
出售附屬公司	-	2,789
匯兌差額	86	896
於十二月三十一日	(14,593)	(5,468)

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，撥備淨額不包括任何撥備撥回(二零二二年：包括撥備撥回285,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，其他應收款項包括過往年度就若干房地產項目合作向第三方公司支付的若干合作意向按金，為53,241,000港元(二零二二年：56,550,000港元)。

本集團已決定不進行該等項目，並已與對手方磋商退回有關合作意向定金。於二零二一年十二月三十一日，該金額已悉數減值。於二零二三年十二月三十一日，此等應收款項結餘之累計預期信貸虧損達到53,241,000港元(二零二二年：56,550,000港元)。

20. 貿易及其他應收款項以及預付款 (續)

(b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	(66,476)	(217,979)
年內撥備	(26,810)	(19,987)
出售附屬公司	-	159,288
匯兌差額	248	12,202
於十二月三十一日	(93,038)	(66,476)

21. 已抵押存款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動部分	2,698	582
流動部分	7,936	119,840
	10,634	120,422

已抵押存款10,634,000港元(二零二二年：120,422,000港元)指已抵押予銀行及金融機構作為本集團若干借貸擔保之存款(附註25)。已抵押存款按介乎0.20%至3.45%之年利率(二零二二年：0.30%至2.00%)計息。

22. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
庫存現金	145	1,362
銀行現金	114,866	134,568
受限制銀行結餘(i)	7,654	15,904
現金及現金等值項目	122,665	151,834

(i) 銀行結餘僅限於用作建設本集團的一項指定項目且結餘受法院的監管。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無銀行透支結餘。

綜合財務報表附註

22. 現金及銀行結餘 (續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	105,152	148,887
美元	16,027	241
港元	1,486	2,706
現金及現金等值項目	122,665	151,834

23. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產以及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產變動如下：

	按公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益 千港元	按公允價值 計量且其變動 計入損益 千港元
於二零二二年一月一日	24,331	21,572
公允價值變動	(6,261)	-
出售附屬公司後確認 (附註31)	53,516	-
出售附屬公司 (附註31)	-	(11,606)
匯兌差額	(1,646)	(1,629)
於二零二二年十二月三十一日	69,940	8,337
於二零二三年一月一日	69,940	8,337
公允價值變動	653	-
重新分類	-	(8,169)
匯兌差額	(3,378)	(168)
於二零二三年十二月三十一日	67,215	-

23. 按公允價值計量之金融資產 (續)

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於中國的非上市股權投資	67,215	69,940
向一間金融機構購買的財富管理產品	–	8,337
	67,215	78,277
減：非流動部分	(67,215)	(69,940)
流動部分	–	8,337

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按公允價值列賬的金融資產乃基於本集團管理層於該等日期進行的估值達致。釐定金融工具的公允價值計量所用的估值技術乃以下列詳細方法得出。過往年度所用估值技術並無變動。

金融資產	於以下年度 十二月三十一日的 公允價值		公平價值 層級	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元					
非上市股本證券：							
一保留於已出售附屬公司 之權益	59,965	53,516	3	總和法：非上市股 本投資各獨立資 產及負債項目經 調整至其相應公 允價值後之價格 總和。	少數股權折讓	23.05% (二零 二二年： 21.48%)	(i)少數權益貼現率 越高，公允價值越 低。
一於一間中國私人公司	7,250	16,424	3				(ii)非上市股本證券 相關資產公允價 值越高，公允價值 越高。
一理財產品	–	8,337	1	活躍市場之報價	不適用	不適用	不適用

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項(a)	219,952	219,071
其他應付款項及應計款項(b)、(c)	939,094	901,933
合約負債／預收款項(d)	15,233	22,299
	1,174,279	1,143,303

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

貿易應付款項包括應付建築成本及應付酒店業務及物業租賃、管理及代理服務供應商款項。

- (a) 應付建築成本的賬齡分析乃基於承建商核實建築服務的日期以及應付建築成本及應付酒店業務及物業租賃、管理及代理服務供應商款項的發票日期，並如下所述：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	58,458	55,968
超過三個月但少於十二個月	25,476	20,486
十二個月以上	90,714	91,370
	176,648	167,824
保證金	45,304	51,247
	219,952	219,071

24. 貿易及其他應付款項 (續)

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，其他應付款項及應計款項主要包括應付流轉稅、應付利息 (包括附註25(c)所述產生自逾期借貸的滯納金)、已收按金及持作待售資產收益分別為22,437,000港元、411,246,000港元、90,865,000港元 (二零二二年：15,731,000港元、510,116,000 港元、121,021,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，應付利息382,058,000港元 (二零二二年：502,038,000港元) 與並無根據合約償還日期償還的本金額總計895,103,000港元 (二零二二年：1,037,950,000港元) 的違約借貸有關。

- (c) 根據附註25(c)所述債務重組協議所載條款，於二零二零年十二月三十一日，就來自聯繫公司之借貸應付利息及滯納金 (其後稱違約重組借貸) 僅於相關借貸本金額悉數償還後，方會償還，因此，相關應付利息分類為非流動負債。由於本集團未能根據債務重組協議所載還款時間表進行還款，於二零二三年十二月三十一日，應付利息73,766,000港元 (二零二二年：53,594,000港元) 分類為流動負債。

- (d) 合約負債／預收款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售物業預收款項	6,458	-
出售投資物業的預收款項	-	22,299
提供物業服務的預收款項	8,775	-
	15,233	22,299

於二零二二年十二月三十一日的合約負債／預收款項中，概無於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認收益 (二零二二年：14,324,000港元)。

綜合財務報表附註

25. 借貸

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押或有擔保(a)		
銀行借貸	919,547	1,099,625
來自其他金融機構之借貸(c)	849,248	1,037,950
	1,768,795	2,137,575

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

一年內	1,174,251	1,851,960
一年以上但不超過兩年	186,287	34,645
兩年以上但不超過五年	301,263	103,934
五年後	106,994	147,036
總借貸	1,768,795	2,137,575
減：計入流動負債之一年內應償還金額(d)	(1,174,251)	(1,851,960)
於一年後應償還金額	594,544	285,615

(a) 於二零二三年十二月三十一日，借貸1,515,227,000港元（二零二二年：1,871,128,000港元）由若干酒店物業（附註15）、投資物業（附註16）、發展中物業及已完成待售物業（附註19）、已抵押存款（附註21）及本集團附屬公司之若干股權（附註17）作擔保。此外，於完成Myway出售事項（附註32(c)(i)）後，借貸687,389,000港元（二零二二年：722,152,000港元）繼續由前附屬公司擔保。

(b) 本集團借款的年利率為4.15%至18.25%（二零二二年：3.85%至24.00%）。

25. 借貸 (續)

- (c) 本集團違約借貸及違約重組借貸之詳情載於附註2.1。截至二零二二年十二月三十一日止年度，出售附屬公司(附註31)後已終止確認借貸4,397,712,000港元。
- (d) 於二零二三年十二月三十一日，即期借貸包括於未來十二個月內將到期償還的借貸及交叉違約借貸，分別為279,148,000港元、895,103,000港元及零港元(二零二二年：187,602,000港元、1,037,950,000港元及626,408,000港元)。
- (e) 中國人民銀行(「中國人民銀行」)及相關政府機關於二零二零年八月出臺長期規則「三條紅線」，於超過若干門檻時對物業開發商施加額外融資限制，以對房地產企業建立更強化的融資監管。該規則旨在推動房地產市場更穩定的發展以及更強健的融資機制。本集團預期該規則將繼續對行業發展有重大影響，並收緊可動用的融資。
- (f) 本集團於年末按合約還款時間表到期日劃分的借款賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1年內	1,174,251	1,484,935
1-5年	594,544	652,640
	1,768,795	2,137,575

- (g) 本集團借貸均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

26. 綜合現金流量表附註

融資活動所得負債變動：

	融資活動所得負債			
	一年內到期應付 附屬公司之 少數股東 ⁽ⁱ⁾ 千港元	借貸 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於二零二二年一月一日	(122,770)	(6,976,483)	(98,545)	(7,197,798)
融資現金流量	-	(88,513)	20,671	(67,842)
已付利息—經營現金流量	-	-	6,729	6,729
外匯調整	9,593	529,709	7,292	546,594
新訂租賃	-	-	(19,923)	(19,923)
出售附屬公司	-	4,397,712	-	4,397,712
終止租賃	-	-	7,221	7,221
其他非現金變動	-	-	(6,729)	(6,729)
於二零二二年十二月三十一日	(113,177)	(2,137,575)	(83,284)	(2,334,036)
於二零二三年一月一日	(113,177)	(2,137,575)	(83,284)	(2,334,036)
融資現金流量	-	273,913	26,752	300,665
已付利息—經營現金流量	-	-	4,278	4,278
外匯調整	5,435	94,867	3,260	103,562
新訂租賃	-	-	(5,053)	(5,053)
終止租賃	-	-	2,195	2,195
其他非現金變動	-	-	(4,724)	(4,724)
於二零二三年十二月三十一日	(107,742)	(1,768,795)	(56,576)	(1,933,113)

(i) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應付附屬公司之少數股東款項為免息並按要求償還。

27. 預繳／應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<i>預繳稅項</i>		
預付土地增值稅	6,547	14,396
<i>應付稅項</i>		
應付中國企業所得稅	5,719	16,810
應付土地增值稅	41,784	91,896
	47,503	108,706

綜合財務報表附註

28. 遞延所得稅

於本年度及過往年度已確認遞延所得稅之詳情及變動情況如下：

遞延所得稅負債	重估物業、			附屬公司		合計
	廠房及設備	重估投資物業	重估銷售物業	未匯出盈利	於一段時間內	
	千港元	千港元	千港元	之預提稅	確認的收益	千港元
於二零二二年一月一日	(139,289)	(138,861)	(263,330)	(51,309)	(29)	(592,818)
於收益表支銷	5,096	75,908	3,451	-	-	84,455
出售附屬公司	-	(40,911)	240,092	44,216	27	243,424
匯兌差額	10,365	8,090	19,787	3,876	2	42,120
於二零二二年十二月三十一日及						
二零二三年一月一日	(123,828)	(95,774)	-	(3,217)	-	(222,819)
於收益表支銷	4,840	49,240	-	3,153	-	57,233
匯兌差額	5,809	873	-	64	-	6,746
於二零二三年十二月三十一日	(113,179)	(45,661)	-	-	-	(158,840)

倘有可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入之累計稅項虧損988,512,000港元（二零二二年：1,593,939,000港元）確認遞延所得稅資產246,690,000港元（二零二二年：398,047,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，金額為5,149,000港元（二零二二年：5,149,000港元）的累計稅項虧損可無限期結轉，而稅項虧損983,363,000港元（二零二二年：1,588,790,000港元）將於五年內屆滿（其中稅項虧損278,052,000港元（二零二二年：712,074,000港元）將於一年內屆滿）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就發展中物業及已完成待售物業、物業、廠房及設備、金融資產的預期信貸虧損、應收前附屬公司的預期信貸虧損及財務擔保撥備擁有未確認的可扣減暫時性差異分別為約207,085,000港元、200,595,000港元、437,662,000港元、410,975,000港元及309,866,000港元（二零二二年：58,356,000港元、226,964,000港元、398,443,000港元、893,728,000港元及144,437,000港元）。由於不大可能出現可利用可扣減暫時性差異抵銷之應課稅溢利，故並無就該等可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。

29. 股本

(a) 法定及已發行股本

法定	於十二月三十一日			
	二零二三年 數目	二零二三年 千港元	二零二二年 數目	二零二二年 千港元
每股面值0.02港元之 普通股	20,000,000,000	400,000	20,000,000,000	400,000

已發行及繳足	於十二月三十一日			
	二零二三年 數目	二零二三年 千港元	二零二二年 數目	二零二二年 千港元
每股面值0.02港元之 普通股	14,879,351,515	297,587	14,879,351,515	297,587

(b) 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納了購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），首要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃之詳情如下：

於二零一二年六月二十六日，本公司採納了二零一二年購股權計劃，該計劃已於二零二二年六月二十五日屆滿。根據二零一二年購股權計劃之條款，本公司可按代價1港元向合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之董事、股東、合資格僱員、供應商及客戶）授出購股權，以認購本公司股份。行使價由董事釐定，惟該價格不得少於(i)本公司股份於授出當日在聯交所所報收市價，(ii)本公司股份在緊接授出當日前五個交易日在聯交所所報平均收市價，及(iii)本公司股份於授出日期的面值中之較高者。購股權可於董事決定之期間內任何時間行使，惟不得遲於授出購股權當日起十年。授出之購股權應於授出當日起計28天內按代價1港元獲接納。

29. 股本 (續)

(b) 購股權計劃 (續)

二零一二年購股權計劃 (續)

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司最高股份數目，不得超過1,243,725,152股股份，即採納相關購股權計劃當日本公司已發行股份之10%。此股份數目相等於本公司現有已發行股份的8.35%。

二零一二年購股權計劃可在任何時間經股東在股東大會批准之情況下更新，惟根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司股份總數不得超過股東批准當日本公司已發行股份之10%。為免生疑，過往根據二零一二年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權(包括該等根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)在計算經更新的10%限制時將不會計算在內。

本公司可在獲得股東於股東大會批准後，授出超過10%限制之購股權，惟超過10%限制之購股權僅可授予本公司於尋求股東批准前所指定之參與者。

除非如本文所述獲股東批准，否則任何十二個月期間因行使授予各參與者之購股權(包括已行使及未行使之購股權)而發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於十二個月期間內(直至及包括進一步授出該等購股權當日)授予及將授予該參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時發行及將予發行之本公司股份總數超過本公司已發行股份之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

然而，根據本公司所有購股權計劃授出之所有購股權獲悉數行使而可予發行之本公司股份數目之整體限制，在任何時間不得超過已發行股份之30%。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，根據二零一二年購股權計劃概無授出購股權。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權，因為先前授出之所有購股權均已於二零一八年十二月三十一日前失效。

30. 租約

(a) 本集團作為出租人

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業及租賃物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	78,684	145,057
一年後但不超過五年	164,794	312,885
五年後	7,146	29,183
	250,624	487,125

(b) 本集團作為承租人

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

綜合資產負債表列示下列與租約相關之款項：

	於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
使用權資產		
土地使用權 (計入物業、廠房及設備) (附註15)	353,735	400,553
租賃物業 (計入投資物業) (附註16(a))	34,445	47,489
	388,180	448,042
租賃負債		
流動	33,238	40,728
非流動	23,338	42,556
	56,576	83,284

截至二零二三年十二月三十一日止年度，計作投資物業之使用權資產添置及物業、廠房及設備分別為4,474,000港元(二零二二年：2,508,000港元)及580,000港元(二零二二年：17,415,000港元)。

綜合財務報表附註

30. 租約 (續)

(b) 本集團作為承租人 (續)

(ii) 於綜合收益表確認之金額

綜合收益表列示下列與租約相關之款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二一年 千港元
計入物業、廠房及設備之使用權資產 折舊開支	27,400	28,946
分租安排項下分類為投資物業之 使用權資產之公允價值減少	13,291	36,940
租賃負債之利息開支 (計入融資成本) (附註11)	4,724	6,729

於二零二三年，有關租約 (包括短期租約) 之現金總流出為32,603,000港元 (二零二二年：31,055,000港元)。

(iii) 本集團之租賃活動及如何入賬

本集團租賃若干寫字樓、零售店舖及公寓。租賃合約通常固定在一至十年。

租約條款按個別基準協商釐定，包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾。所租資產不可用作借貸之抵押品。

31. 出售附屬公司

於二零二二年七月二十一日，本公司股東議決向本公司一名主要股東的聯繫公司Power Rider Enterprises Corp出售Myway Developments Limited (本公司直接全資附屬公司) 及其附屬公司 (彼等於中國從事物業開發及投資業務) (統稱「前附屬公司」) 全部已發行股本 (「Myway出售事項」)。該交易已於二零二二年十二月二十七日完成。

31. 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之負債淨額如下：

	附註	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備		33,999
投資物業		1,762,648
發展中物業及已完成待售物業		4,876,289
存貨		697
貿易應收款項及其他應收款項以及預付款		195,337
發展中物業之按金		29,383
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		11,606
應收本集團款項		1,383,454
預繳稅項		208,917
現金及銀行結餘 (包括受限制銀行結餘48,832,000港元)		78,942
分類為持作待售的資產		2,829
貿易及其他應付款項		(4,131,756)
合約負債／預收款項		(2,072,394)
應付本集團款項		(2,175,013)
借貸		(4,397,712)
應付稅項		(578,158)
遞延所得稅負債		(243,424)
已出售負債淨額		(5,014,356)
現金代價		254,408
作為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之保留於已出售附屬公司之權益之公允價值	23	53,516
已出售負債淨額		5,014,356
撥出匯兌儲備		(65,527)
出售附屬公司之收益		5,256,753
減：		
應收前附屬公司款項之減值虧損	33(ii)	(893,728)
財務擔保撥備	34(b)	(144,437)
出售附屬公司之收益淨值		4,218,588

綜合財務報表附註

31. 出售附屬公司 (續)

	二零二二年 千港元
現金代價	254,408
已收現金	(64,843)
應收代價	189,565
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	64,843
已出售現金及銀行結餘	(78,942)
	(14,099)

32. 關聯方交易／結餘

於二零二三年十二月三十一日，南通三建控股(香港)有限公司(「南通香港」)(作為持有本公司最多股權之股東)及Smart Success Capital Ltd.(作為本公司主要股東)，分別直接持有本公司已發行股份的29.99%及18.17%。

Smart Success Capital Ltd.由東方國際間接控制，該公司最終由中國東方資產管理股份有限公司持有。南通香港由南通三建控股有限公司間接控制。

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方訂立以下重大交易及有以下結餘：

32. 關聯方交易／結餘 (續)

(a) 主要管理人員薪酬

年內主要管理人員之薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期福利	7,839	9,015
僱員結束服務後之福利	626	648
	8,465	9,663

主要管理人員酬金根據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 與關聯方之結餘

	應收關聯方之金額 於十二月三十一日		應付關聯方之金額 於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收一間聯營公司款項 (附註i及18(b))	-	-	-	-
應付東方國際及其附屬公司之 借款(附註ii)	-	-	-	-

附註：

- (i) 應收一間聯繫公司款項330,031,000港元(二零二二年：326,500,000港元)已於過往年度悉數減值。
- (ii) 應付一名股東之聯繫公司(「聯繫公司」)之借貸包括應付東方國際之附屬公司之借貸207,714,000港元(二零二二年：218,192,000港元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，借貸1,499,744,000港元已於出售附屬公司(附註31)後終止確認。根據各自的香港會計準則，聯繫公司不被視為本公司的關聯方。

綜合財務報表附註

32. 關聯方交易／結餘 (續)

(c) 與關聯方之交易

- (i) 根據Myway出售協議，自Myway出售事項(附註31)直至解除該等擔保日期止，本集團每年向前附屬公司收取相當於擔保金額1%之擔保費。由於本集團認為金額並不重大，故年內並無確認任何擔保收入。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認擔保收入13,228,000港元(二零二二年：零港元)。

於二零二三年十二月三十一日，借貸687,389,000港元(二零二二年：722,152,000港元)由前附屬公司作擔保。自Myway出售事項(附註31)日期起直至解除該等擔保止，前附屬公司就擔保金額向本集團收取1%的年度擔保費。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已計提擔保費開支9,406,000港元(二零二二年：零港元)。

- (ii) 根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項按年利率11.9%計息。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認利息收入84,022,000港元(二零二二年：零港元)及利息開支469,000港元(二零二二年：零港元)。

33. 應付／收前附屬公司的款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收前附屬公司款項(附註i)	821,658	2,175,013
減：虧損撥備(附註ii)	(410,975)	(893,728)
應收前附屬公司款項，淨額	410,683	1,281,285

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付前附屬公司款項(附註i)	18,664	1,383,454

33. 應付／收前附屬公司的款項 (續)

- (i) 於Myway出售事項完成前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。於二零二二年十二月三十一日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為821,658,000港元及18,664,000港元 (二零二二年：2,175,013,000港元及1,383,454,000港元)。

- (ii) 減值評估詳情載於附註5.1(b)。

34. 財務擔保

(a) 就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已提供之財務擔保	4,061	4,586

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業之物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資 (扣除已收及計入合約負債收款之按揭) 作出擔保。根據擔保的條款，倘相關物業買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠物業買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何預期信貸虧損撥備，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

綜合財務報表附註

34. 財務擔保 (續)

(b) 就前附屬公司借貸及應付利息作出的財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已作出的財務擔保	309,866	144,437

除附註5.1(b)(iv)所披露者外，本集團已承諾分別就借貸及相關應付利息861,120,000港元及410,148,000港元（二零二二年：1,105,808,000港元及359,811,000港元）向前附屬公司之若干貸款人作出最大程度的彌償。於二零二三年十二月三十一日，已確認該等財務擔保合約的撥備309,866,000港元（二零二二年：144,437,000港元）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認財務擔保合約虧損撥備174,497,000港元（二零二二年：144,437,000港元）。

35. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔 — 已訂約但未撥備	66,022	64,674

36. 以類別劃分之金融工具

下表列示本集團以類別劃分之金融資產及負債：

	按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	按公允價值 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零二三年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動計入			
其他全面收益之金融資產	–	67,215	67,215
應收一間聯營公司款項	–	–	–
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	313,828	–	313,828
應收前附屬公司款項	410,683	–	410,683
已抵押存款	10,634	–	10,634
現金及銀行結餘	122,665	–	122,665
	857,810	67,215	925,025

	按攤銷成本 列賬之 金融資產 千港元	按公允價值 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零二二年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動計入			
損益之金融資產	–	8,337	8,337
按公允價值計量且其變動計入			
其他全面收益之金融資產	–	69,940	69,940
應收一間聯營公司款項	–	–	–
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	347,010	–	347,010
應收前附屬公司款項	1,281,285	–	1,281,285
已抵押存款	120,422	–	120,422
現金及銀行結餘	151,834	–	151,834
	1,900,551	78,277	1,978,828

綜合財務報表附註

36. 以類別劃分之金融工具 (續)

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
負債		
於二零二三年十二月三十一日		
貿易及其他應付款項 (不包括應付其他稅項及工資)	1,129,082	1,129,082
借貸	1,768,795	1,768,795
應付前附屬公司款項	18,664	18,664
應付附屬公司少數股東款項	107,742	107,742
財務擔保合約撥備	309,866	309,866
租賃負債	56,576	56,576
	3,390,725	3,390,725

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日		
貿易及其他應付款項 (不包括應付其他稅項及工資)	1,101,272	1,101,272
借貸	2,137,575	2,137,575
應付前附屬公司款項	1,383,454	1,383,454
應付附屬公司少數股東款項	113,177	113,177
財務擔保合約撥備	144,437	144,437
租賃負債	83,284	83,284
	4,963,199	4,963,199

37. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		91,398	169,831
物業、廠房及設備		17	2,836
非流動資產總額		91,415	172,667
流動資產			
應收附屬公司款項		–	–
應收前附屬公司款項		198,482	431,388
其他應收款項		860	204,416
現金及現金等值項目		412	407
流動資產總額		199,754	636,211
資產總額		291,169	808,878
權益及負債			
本公司擁有人應佔虧絀			
股本		297,587	297,587
股份溢價		2,164,700	2,164,700
其他儲備	(a)	226,912	226,912
累計虧損	(a)	(2,800,319)	(2,868,949)
虧絀總額		(111,120)	(179,750)

綜合財務報表附註

37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
負債			
非流動負債			
流動負債		-	914
流動負債			
應付附屬公司款項		89,066	351,091
應付前附屬公司款項		13	259,046
其他應付款項		105,496	149,372
借貸		207,714	226,140
租賃負債		-	2,065
流動負債總額		402,289	987,714
負債總額		402,289	988,628
權益與負債總額		291,169	808,878

本公司資產負債表於二零二四年三月二十六日獲董事會批准及由以下董事代表簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

(a) 本公司之儲備變動

	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零二二年一月一日	226,912	(4,682,593)
年度虧損	-	1,813,644
於二零二二年十二月三十一日	226,912	(2,868,949)
於二零二三年一月一日	226,912	(2,868,949)
年度溢利	-	68,630
於二零二三年十二月三十一日	226,912	(2,800,319)

綜合財務報表附註

38. 董事之福利及利益

董事及行政總裁之酬金

本公司每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度：

	有關人士作為董事提供服務而獲支付或應付之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：			
	袍金 千港元	薪金及工資 千港元	僱主對 退休金計劃或 退休福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
黃裕輝先生 (董事會主席)	-	-	-	-
王樂天先生	-	-	-	-
李珍女士	-	1,426	-	1,426
何海洋先生 (附註(iii))	-	323	76	399
龍天宇先生 (附註(iii))	-	-	-	-
非執行董事：				
王崢女士	-	111	-	111
鄒洋先生 (附註(iv))	-	-	-	-
崔鎬先生 (附註(iv))	-	111	-	111
黃嘉瑋先生	-	111	-	111
獨立非執行董事：				
關浣非博士	300	-	-	300
陳爽先生	300	-	-	300
曹海良先生	300	-	-	300
林苾竹博士	300	-	-	300
王禹洲先生	300	-	-	300
總計	1,500	2,082	76	3,658

38. 董事之福利及利益 (續)

董事及行政總裁之酬金 (續)

本公司每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應付之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及工資 千港元	僱主對 退休金計劃或 退休福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
黃裕輝先生 (董事會主席)	-	-	-	-
王樂天先生	-	-	-	-
李珍女士	-	735	-	735
何海洋先生	-	735	158	893
張澤林先生 (行政總裁) (附註(i))	-	713	101	814
非執行董事：				
王崢女士	233	-	-	233
崔鎬先生 (附註(ii))	117	-	-	117
黃嘉瑋先生 (附註(ii))	117	-	-	117
馬贇先生 (附註(ii))	117	-	-	117
吳君傲先生 (附註(ii))	117	-	-	117
獨立非執行董事：				
關浣非博士	300	-	-	300
陳爽先生	300	-	-	300
曹海良先生	300	-	-	300
林苾竹博士	300	-	-	300
王禹洲先生	300	-	-	300
總計	2,201	2,183	259	4,643

38. 董事之福利及利益 (續)

董事及行政總裁之酬金 (續)

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無就董事或行政總裁接納董事職務而提供房屋津貼、其他福利的估算金錢價值、支付或應收任何酬金，亦無就其有關管理本公司或其附屬公司事務的其他董事服務而支付或應收任何酬金。

附註：

- (i) 張澤林先生於二零二二年八月十九日辭任。
- (ii) 於二零二二年六月三十日，馬贊先生及吳君傲先生辭任，而崔鎬先生及黃嘉瑋先生獲委任為非執行董事。
- (iii) 於二零二三年六月十六日，何海洋先生已辭任及龍宇先生獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 於二零二三年八月二十四日，崔鎬先生辭任及鄒洋先生獲委任為貴公司非執行董事。
- (v) 董事之退休福利及離職福利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事收取離職福利。

- (vi) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

- (vii) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與有關董事有關連的實體之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無提供有利於董事之貸款、準貸款及其他交易。

- (viii) 董事於交易、安排或合約之重大利益

於二零二三年十二月三十一日或截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在本公司為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益(不論直接或間接)之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

39. 報告期後事項

除綜合財務報表附註2.1披露的出售海南華意置業有限公司外，於二零二三年十二月三十一日後及直至本報告日期，概無發生其他重大事項。

下表為本集團過往五年之業績、資產及負債摘要。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	380,100	396,621	740,993	4,598,703	1,348,592
未計所得稅開支前之(虧損)/溢利	(51,929)	2,793,560	(2,163,004)	(809,561)	(1,082,071)
所得稅抵免/(開支)	78,175	84,778	81,076	(346,945)	20,673
年度溢利/(虧損)	26,246	2,878,338	(2,081,928)	(1,156,506)	(1,061,398)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	4,890,860	6,526,021	13,537,545	14,711,841	18,153,275
總負債	(3,642,265)	(5,336,755)	(15,329,881)	(14,407,054)	(16,482,719)
非控制性權益	(126,258)	(203,956)	(226,352)	(233,525)	(61,143)
股東資金/(虧絀)結餘	1,122,337	985,310	(2,018,688)	71,262	1,609,413