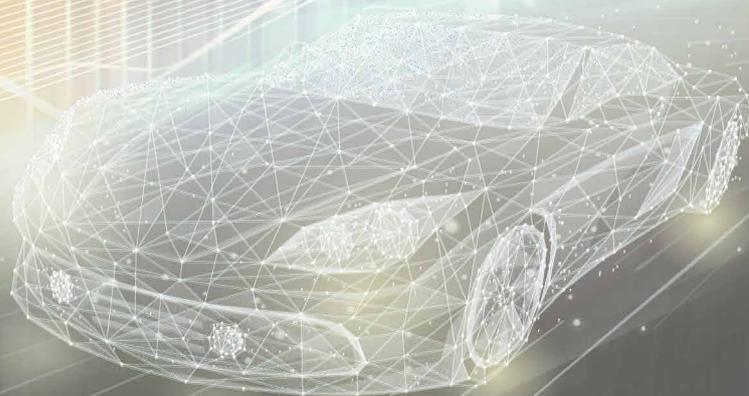


Differ Group Auto Limited 鼎豐集團汽車有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

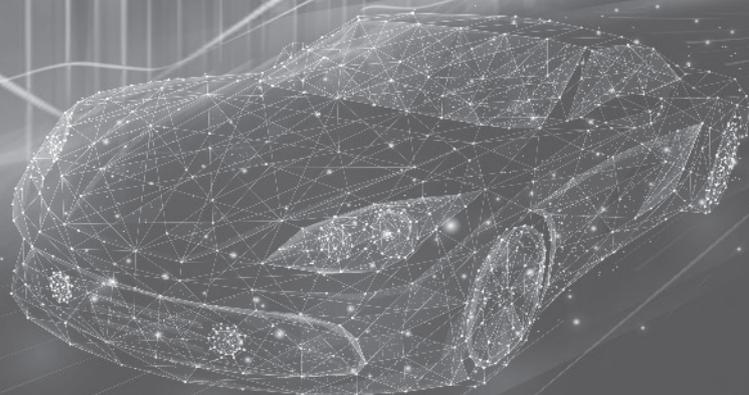
股份代號：6878

2023
年報



目 錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告	5
董事及高級管理層履歷	7
管理層討論及分析	10
董事報告	39
企業管治報告	69
環境、社會及管治報告	86
獨立核數師報告	122
綜合全面收益表	128
綜合財務狀況表	130
綜合權益變動表	132
綜合現金流量表	134
財務報表附註	136
物業組合	307



公司資料

執行董事

吳志忠先生(主席兼行政總裁)
馮曉剛博士
同路先生(於二零二三年五月十五日獲委任)

非執行董事

康富茗先生
許毅偉先生(於二零二四年六月四日辭任)

獨立非執行董事

陳星能先生
林洁霖先生
陳乃科先生(於二零二三年五月十五日辭任)
莊賢琳女士(於二零二三年五月十五日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點

中國
福建省
廈門市
湖里區
高林中路469號
新景地大廈13樓
1309單元

根據公司條例第XI部登記的香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座21樓2105室

公司秘書

高亮先生

核數師

永拓富信會計師事務所有限公司
(現以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業)

授權代表

吳志忠先生
高亮先生

審核委員會成員

陳星能先生(主席)
林洁霖先生
康富茗先生

薪酬委員會成員

林洁霖先生(主席)
吳志忠先生
陳星能先生

提名委員會成員

吳志忠先生(主席)
林洁霖先生
陳星能先生

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
天津濱海農村商業銀行
交通銀行

公司網址

www.dfh.cn

股份代號

06878

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自汽車電商業務的收入	11,616	135,790	21,490	-	-
來自資產管理業務的收入	2,062,852	426,424	917,906	709,115	777,613
來自商品貿易的收入	59,319	269,531	120,958	5,196,314	1,329,594
來自金融相關服務的收入	117,806	175,977	199,378	185,077	144,634
其他收入	96,941	95,489	66,642	79,122	53,686
汽車電商業務成本	(11,680)	(107,165)	(18,513)	-	-
物業銷售成本	(1,542,253)	(350,358)	(584,555)	(437,746)	(539,075)
商品貿易成本	(59,397)	(269,312)	(120,837)	(5,190,210)	(1,328,264)
出售附屬公司的(虧損)/收益	(47,223)	(58,484)	140,683	109,241	72,888
僱員福利開支	(39,414)	(66,629)	(60,163)	(69,765)	(59,949)
折舊開支	(7,726)	(15,681)	(20,746)	(19,781)	(16,692)
短期租賃開支	(694)	(1,487)	(975)	(154)	(1,195)
以股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	(335)	(1,624)
其他開支	(2,404,060)	(365,556)	(150,409)	(113,647)	(97,739)
分佔聯營公司業績	(232,654)	(9,814)	(21,113)	128,420	124
分佔合營企業業績	-	-	-	(13,619)	11,088
出售投資物業的收益	-	-	-	2,988	61,874
收購附屬公司產生的議價購買收益	-	28,866	-	-	-
投資物業公平值變動	(155,166)	14,444	121,794	23,344	72,362
其他金融資產公平值變動	(67,789)	41,742	61,076	3,017	(863)
融資成本	(129,572)	(73,582)	(48,051)	(88,610)	(43,353)
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,349,094)	(129,805)	624,565	502,771	435,109
所得稅開支	(173,311)	(50,552)	(186,239)	(149,441)	(98,978)
年內(虧損)/溢利	(2,522,405)	(180,357)	438,326	353,330	336,131
歸屬於：					
本公司擁有人	(2,522,332)	(180,205)	440,759	356,115	335,503
非控股權益	(73)	(152)	(2,433)	(2,785)	628
	(2,522,405)	(180,357)	438,326	353,330	336,131

財務概要

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產總值	6,002,417	8,814,827	8,319,847	8,148,490	5,937,918
負債總額	(5,835,475)	(6,289,955)	(5,598,455)	(5,800,170)	(4,346,667)
非控股權益	225	152	-	(42,288)	(4,098)
本公司擁有人應佔權益	167,167	2,525,024	2,721,392	2,306,032	1,587,153

尊敬的股東：

本人謹代表鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，向尊敬的股東提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報。

業務回顧

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約人民幣2,251,600,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益人民幣1,007,700,000元增加約123.4%，主要由於資產管理分部的房地產業務收益由二零二二年約人民幣426,400,000元增加至二零二三年人民幣2,062,900,000元，增幅約383.8%。本年度本公司擁有人應佔虧損增加，由二零二二年的虧損約人民幣180,200,000元增加至二零二三年的虧損約人民幣2,522,300,000元，較上年度增加約1,299.7%，主要可歸因於年內產生物業存貨的減值虧損約人民幣162,200,000元、投資物業的公平值虧損約人民幣155,200,000元以及金融資產減值虧損約人民幣2,075,900,000元。

展望

預計短期內中國經濟增長及地緣政治環境的不確定性將繼續對中國疫後復蘇產生負面影響。因此，本集團將繼續確保其現有業務線穩定經營，包括資產管理業務中的房地產項目。本集團將繼續採取審慎態度管理其資產管理業務，密切留意中國物業市場環境的瞬息轉變，抓緊各種機遇於適當時候買賣有價值資產，確保穩定的收入來源，為股東創造理想回報。

本公司正面臨其債權人提出的清盤呈請。有鑑於此，本公司已委聘重組顧問以籌備進行有關本公司的清盤分析，並協助本公司董事制定可行的重組計劃及當中的詳細條款。清盤所涉及的法律程序尚在香港高等法院進行，而本公司已向香港高等法院申請建議訂立債務償還安排計劃，其將由本公司與債務安排中的若干債權人訂立。

於二零二四年六月六日，高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

主席報告

致謝

本人謹此衷心感謝各位股東、投資者、客戶及業務夥伴多年來對本集團的支持及信任，同時亦由衷感謝各董事會成員及本集團員工的寶貴貢獻。未來，本公司將繼續致力為各位股東爭取可持續及理想的回報。

吳志忠先生

主席

香港

二零二四年七月十九日



董事及高級管理層履歷

執行董事

吳志忠先生，51歲，於二零一三年十一月二十六日獲委任為執行董事。吳先生為本公司主席兼行政總裁，負責本集團的整體策略制定、業務發展及財務管理。吳先生於二零零八年一月修畢北京經濟管理函授學院舉辦的經濟管理遙距課程。吳先生曾於香港及福建省石獅市多家公司工作，於企業管理積逾十年經驗。於二零零二年至二零零八年，吳先生擔任總部設於石獅市的一間汽車貿易公司的高級管理人員。吳先生於二零零八年九月加盟本集團。

馮曉剛博士，58歲，於二零二一年十二月九日獲委任為執行董事。馮博士負責本集團的投資及業務管理。馮博士持有天津師範大學的法學學士學位、北京科技大學的工商管理碩士學位及雙德國際科技大學學院(Twintech International University College of Technology)的管理哲學博士學位。馮博士目前為中國及海外多家公司擔任投資顧問。馮博士於管理及投資方面具備豐富經驗。於二零零一年至二零一三年期間，馮博士曾在紐約證券交易所上市公司Ambow Education Holding Ltd. (「安博教育」)擔任高層管理人員。馮博士於安博教育任職期間曾領導多項集資計劃及併購項目。於加入安博教育前，馮博士亦曾於一家中國政府機構及多家國際公司任職，主要負責投資及業務管理。馮博士於二零二一年一月十二日至二零二二年一月一日期間曾為聯交所主板及新加坡證券交易所上市公司勇利投資集團有限公司(香港股份代號：1145及新加坡股份代號：CIN)的主席兼執行董事，彼於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間調任為非執行董事。馮博士亦曾擔任聯交所主板上市公司野馬國際集團有限公司(現稱蓮和醫療健康集團有限公司)(香港股份代號：928)的執行董事，直至於二零一六年二月十五日調任為非執行董事，並任職至二零一九年十月三十一日。

同路先生，42歲，於二零二三年五月十五日獲委任為執行董事。同先生於二零零六年畢業於日本大阪追手門學院大學，獲頒文學學士學位。同先生負責本集團汽車電商業務的整體營運。畢業後，同先生在BAL Corporation & Co., Ltd國際業務部擔任總經理約七年。自二零一四年至今，同先生在開利星空汽車生活產業投資有限公司擔任執行董事。同先生在汽車經銷及進出口貿易方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

康富茗先生，52歲，於二零二二年四月二十一日獲委任為非執行董事。康先生於一九九四年畢業於四川師範學院（後稱西華師範大學），獲頒文憑。康先生在經營房地產投資、融資、投資及開發方面擁有超過26年經驗。於一九九五年至一九九六年，康先生在中國房地產集團有限公司廣州分公司任職。於一九九六年至二零零四年，康先生在廣州廣駿工程監理有限公司擔任行政經理。於二零零四年至二零一八年，康先生在廣東粵海麗江房地產發展有限公司擔任副總經理。自二零一八年至今，康先生在廣州君之源投資管理有限公司擔任總經理，並為廣州坤銀中立健康產業投資有限公司的股東及董事；廣州禾富投資發展有限公司的董事；及勵德商業管理有限公司的股東及董事。

獨立非執行董事

陳星能先生，49歲，於二零一三年十一月二十六日加盟本集團出任獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會會員。陳先生於核數、會計及財務管理方面積逾15年經驗。陳先生為Platt Nera International Limited（香港股份代號：1949）的公司秘書，並為一家香港核數公司審計主管。除於本公司擔任董事外，陳先生於二零一八年九月二十一日至二零二一年一月七日擔任亮晴控股有限公司（香港股份代號：8603）的獨立非執行董事，現為廣東康華醫療股份有限公司（香港股份代號：3689）的獨立非執行董事。

林洁霖先生，49歲，於二零一七年六月七日加盟本集團出任獨立非執行董事。林先生為廈門市榮譽市民，並為DEBON Asset Management Inc. 董事長。彼於銀行業界擁有超過15年經驗，於二零零七年擔任東亞銀行（中國）有限公司（「東亞銀行」）上海分行副行長，其後歷任東亞銀行武漢分行行長及東亞銀行廈門分行行長至二零一四年八月。

林先生先後於一九九七年取得維多利亞大學（University of Victoria）商業學士學位、於二零零五年取得北京大學世界經濟碩士學位、於二零一零年取得香港理工大學國際房地產碩士學位。彼自二零一四年起為英國皇家測量師協會專業會員，並曾為二零一二年度廈門市中國人民政治協商會議（「政協」）委員及二零一零年度湖北省政協特邀委員，現為北美華商聯合總會副會長。



董事及高級管理層履歷

莊賢琳女士，33歲，於二零二三年五月十五日加盟本集團出任獨立非執行董事。莊女士於二零一四年畢業於澳洲新南威爾士大學，獲頒媒體(公共關係與廣告學)學士學位。莊女士在企業諮詢及業務發展方面擁有超過8年經驗。彼於二零一四年加入香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)。目前，彼現身兼香港中央證券登記有限公司的聯營公司Georgeson LLC的高級經理與亞洲區主管私人助理的雙重職位。

高級管理層

朱宋輝先生，66歲，為一間附屬公司的董事，負責整體業務執行及管理。朱先生於一九八三年取得福建廣播電視大學的管理文憑(遙距課程)。朱先生於二零一一年加盟本集團，並於金融相關服務及資產管理業務方面擁有豐富的管理經驗。

張群先生，54歲，於二零二一年加盟本集團，並擔任汽車電商業務的財務經理，負責會計及企業融資活動。張先生自一九八九年開始從事會計工作，在一家位於天津的汽車貿易公司擔任財務部總經理。彼在會計及汽車相關業務領域分別擁有超過30年經驗及約20年經驗。

公司秘書

高亮先生，36歲，為本公司的公司秘書及授權代表。高先生持有香港城市大學工商管理(榮譽)學士學位，主修會計學。高先生為香港會計師公會資深會員及香港稅務學會會員。高先生於二零二三年八月二十八日加入本公司，曾任職於若干會計師行及香港上市公司，於金融、會計及審計領域擁有逾14年經驗。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團的營業額主要來自(i)汽車電商業務；(ii)資產管理業務（包括：a)物業發展及投資及b)租金收入及管理費收入）；(iii)提供金融相關服務（主要包括快捷貸款服務以及融資租賃服務）；及(iv)商品貿易業務。

財務回顧

營業額

營業額由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,007,700,000元增加至本年度約人民幣2,251,600,000元，增幅約為人民幣1,243,900,000元或123.4%。營業額增加歸因於以下因素的淨影響：

(i) 汽車電商業務

本集團於二零二一年第四季度以「車厘籽汽車」品牌開展汽車電商業務，為汽車製造商、汽車經銷商及零售客戶等廣泛客戶提供全面的解決方案及服務。本年度，本集團面臨財務困難，營運面臨巨大流動資金壓力，因此採取審慎方式經營汽車電商業務。業務進一步受到COVID-19疫情及消費者收入下降等因素的影響，中國消費者的整體購買力受到影響。本公司董事認為，隨著市場對汽車的需求萎縮，二零二一年至二零二三年中國進口汽車總體數量持續下降。因此，來自汽車電商業務的收入由二零二二年約人民幣135,800,000元顯著減少至二零二三年約人民幣11,600,000元，較去年減少約人民幣124,200,000元或91.5%。

(ii) 資產管理業務

(a) 物業發展及投資

本集團錄得的資產管理業務的收入主要貢獻自鼎豐壹城、鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及鼎豐天境的物業銷售。物業銷售收入由二零二二年約人民幣392,400,000元增加419.5%至二零二三年約人民幣2,038,700,000元。

鼎豐壹城乃一項位於中國浙江省龍泉市的商住發展項目，由住宅、商店、購物商場及酒店物業組成。該發展項目的總地盤面積約145,688平方米，建成後的總樓面面積約560,404平方米。鼎豐壹城於二零二三年貢獻收益約人民幣1,804,000,000元（二零二二年：人民幣227,900,000元）。



管理層討論及分析

畚鄉古城乃一項位於中國浙江省麗水市的商業文化發展項目，其總地盤面積約173,934平方米，總樓面面積約306,613平方米。畚鄉古城於二零二三年貢獻收益約人民幣116,400,000元（二零二二年：人民幣27,400,000元）。

鼎豐書香豪庭乃一項位於中國福建省南安市的住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。鼎豐書香豪庭的總地盤面積約23,762平方米，總樓面面積約85,197平方米。鼎豐書香豪庭於二零二三年貢獻收益約人民幣108,500,000元（二零二二年：人民幣111,800,000元）。

鼎豐天境乃一項位於中國浙江省麗水市的住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。該發展項目的總地盤面積約99,729平方米，建成後的總樓面面積約377,494平方米。鼎豐天境於二零二三年貢獻收益約人民幣9,800,000元（二零二二年：人民幣25,300,000元）。

(b) 租金收入及管理費收入

除上述收入外，本集團亦於本年度錄得來自資產管理業務的收入約人民幣24,100,000元（二零二二年：人民幣34,000,000元）。有關收入主要為租金收入、資產管理費收入及物業管理費收入。

(iii) 金融相關服務

(a) 快捷貸款服務

本集團主要從中國客戶及其聯繫人士收取利息收入。本集團的快捷貸款服務收入由二零二二年約人民幣161,500,000元減少29.9%至二零二三年約人民幣113,200,000元。快捷貸款服務收入減少主要是由於期內平均應收貸款減少。

(b) 融資租賃服務

本集團主要提供機器、物業及汽車的融資租賃服務。

本集團的融資租賃服務收入由二零二二年約人民幣8,800,000元減少47.7%至二零二三年人民幣4,600,000元。融資租賃服務收入減少主要是由於本集團在經營此業務上採取了審慎及保守的策略。

(c) 擔保服務

本集團於二零二三年並無收取任何融資擔保服務收入（二零二二年：約人民幣4,400,000元）。本集團就擔保業務採取審慎原則，導致擔保收入減少。

管理層討論及分析

(iv) 商品貿易業務

於二零二三年，本集團錄得來自商品貿易業務的收入約人民幣59,300,000元（二零二二年：人民幣269,500,000元），而商品貿易的相關成本及毛損則分別約人民幣59,400,000元（二零二二年：人民幣269,300,000元）及人民幣100,000元（二零二二年：毛利人民幣200,000元）。商品貿易業務通常被視為利潤率較低的業務，而開展該業務的要旨在於從貿易量中獲取利潤。

其他收入

其他收入由二零二二年約人民幣95,500,000元增加至二零二三年約人民幣96,900,000元，增幅約為人民幣1,400,000元或1.5%。本集團於二零二三年的其他收入主要來自銀行及其他利息收入人民幣50,000,000元及融資擔保撥備的撥回人民幣42,700,000元。

物業銷售成本

物業銷售成本包括土地成本、開發開支、按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本以及開發物業直接應佔的其他成本。物業銷售收益及相關成本於物業控制權轉移給客戶時確認並轉入當年損益，即客戶根據本公司的收益確認獲得已竣工物業控制權的時間點。

本集團於二零二三年錄得物業發展成本約為人民幣1,542,300,000元（二零二二年：人民幣350,400,000元）。有關成本主要為i)鼎豐壹城、ii)鼎豐書香豪庭、iii)鼎豐天境及iv)畚鄉古城項目的部分土地成本、建築成本及其他相關成本。

本年度，本集團就持作銷售物業確認撇減存貨約人民幣162,200,000元（二零二二年：人民幣47,300,000元）。本集團審視了於二零二三年十二月三十一日本集團持作銷售物業的市場狀況，並對該等可變現淨值低於成本的持作銷售物業計提撇減存貨。本集團主要根據最近期售價及現行市況來估計持作銷售物業的可變現淨值。

僱員福利開支

僱員福利開支由二零二二年約人民幣66,600,000元減少至二零二三年約人民幣39,400,000元，減幅約為人民幣27,200,000元或40.8%。本集團的僱員福利開支主要包括員工薪金、董事酬金及其他福利。

其他開支

其他開支由二零二二年約人民幣365,600,000元增加至二零二三年約人民幣2,404,100,000元，增幅約為人民幣2,038,500,000元或557.6%，其主要可歸因於年內有若干債務人未能如期向本集團結清應收代價、其他應收款項以及應收融資租賃款項、貸款及賬款，導致於二零二三年確認金融資產的減值虧損撥備約人民幣2,075,900,000元。於二零二三年的金融資產的減值虧損撥備約人民幣2,075,900,000元主要來自二零二三年的應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損人民幣879,000,000元以及預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損人民幣1,196,900,000元。有關金融資產減值的詳情，請參閱管理層討論及分析（「管理層討論及分析」）的「金融資產的（減值虧損）撥回」一節。其他開支主要包括廣告開支、商譽減值虧損、法律及專業費用、金融資產的減值虧損撥備以及貼現應收代價的虧損。

下表細列各項其他開支：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
廣告開支	51,731	48,651
商譽減值虧損	86,034	9,997
法律及專業費用	34,883	17,066
辦公室開支	17,555	11,811
金融資產的減值虧損撥備	2,075,891	89,558
貼現應收代價的虧損	78,658	—
出售其他金融資產的虧損	1,685	—
終止確認其他金融資產的虧損	—	14,400
融資擔保撥備	—	138,068
其他	57,623	36,005
	2,404,060	365,556

分佔聯營公司業績

於二零二三年，本集團錄得分佔聯營公司虧損約人民幣232,700,000元（二零二二年：人民幣9,800,000元），此乃主要由於分佔中城城開集團有限公司（「中城」）的虧損。由於二零二三年就若干應收聯營公司款項作出顯著減值虧損，分佔聯營公司虧損於二零二三年顯著增加。

管理層討論及分析

中城主要於中國從事提供金融服務、物業發展及管理以及商品貿易業務。鑒於中國國內經濟增長乏力、行業低迷及疫情後中國經濟復甦不容樂觀，截至二零二三年十二月三十一日止年度，中城的經營及業務受到重大影響，其收入由人民幣1,737,700,000元下降至人民幣729,700,000元。此外，聯營公司的虧損由人民幣20,000,000元大幅增加至人民幣474,800,000元，主要由於：(i)中城的業務及營運業績大幅下降；(ii)本年度計提賬款及其他應收款項減值撥備人民幣393,500,000元。因此，本公司應佔聯營公司分佔業績虧損由人民幣9,800,000元增加至人民幣232,700,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據與中城其中一名股東（「受託人」）訂立的日期為二零二三年十一月二十七日的股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），向受託人轉讓本集團持有的中城49%股權（「股份轉讓」）。然而，根據受託人與本集團訂立的信託文件，受託人乃代表本集團持有中城的49%股權（「信託安排」）。經諮詢本公司的法律顧問，根據信託安排，本集團為中城49%股權的實益擁有人，而受託人並無義務亦無責任根據股份轉讓協議支付有關轉讓中城49%股權予受託人的代價。本公司董事認為股份轉讓僅為一項商業安排，而本集團事實上並無出售中城的任何股權予受託人。

有鑑於此，本公司董事認為，本集團為中城49%股權的實益擁有人，擁有權力及權利參與中城的決策過程，並對中城具有重大影響力。因此，本公司董事仍考慮將其於中城的投資入賬列作本集團的聯營公司，原因是董事按照香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業的投資」評估後認為，本集團因擁有權力及權利參與中城的財務及經營決策，故仍然具有重大影響力。

投資物業公平值變動

本集團各投資物業位於中國，並按40年至50年的租契年期持有。於二零二三年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自鼎豐壹城項目的購物商場及以資本投資或賺取租金為目的而持有的投資物業，包括部分處州府城項目。本集團於二零二三年的投資物業公平值虧損約人民幣155,200,000元（二零二二年：收益人民幣14,400,000元），此乃基於獨立物業估值師就有關物業所進行的估值（當中採用了涉及若干市況假設的物業估值技巧）得出。確認投資物業公平值虧損主要可歸因於年內中國物業市場出現嚴重下調。

管理層討論及分析

金融資產的(減值虧損)撥回

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有以下重大金融資產：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項、貸款及賬款			
應收融資租賃款項	(a)	12,587	82,167
應收貸款	(b)	—	246,093
應收擔保客戶的款項	(c)	—	10,864
應收賬款	(d)	87,160	101,664
		99,747	440,788
按金及其他應收款項			
應收代價		862,283	1,262,693
應收聯營公司款項		822,429	588,683
其他應收款項	(e)	247,215	76,186
預付開支		12,989	28,225
其他已付按金		6,040	74,306
		1,950,956	2,030,093
減：減值		(1,223,827)	(26,953)
		727,129	2,003,140

有關本集團應收融資租賃款項、貸款及賬款的進一步詳情載於本報告財務報表附註19。

附註：

(a) 應收融資租賃款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	91,556	86,945
減：減值	(78,969)	(4,778)
	12,587	82,167

管理層討論及分析

(b) 應收貸款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貸款	650,455	251,106
減：減值	(650,455)	(5,013)
	—	246,093

本年度，本集團向若干借款人授出三筆新的無抵押貸款，貸款結餘淨額合計增加人民幣414,551,000元（「應收貸款」）。本集團於本年度授出的無抵押貸款總額淨結餘增長詳情載列如下：

客戶	金額	屆時授出貸款的理由	是否作為一般 業務過程的 一部分進行
(i) A方*	人民幣4,437,765元	企業借款	是
(ii) B方	人民幣10,112,900元	企業借款	是
(iii) C方(附註1)	人民幣400,000,000元	特別貸款	是

* A方為本集團金融相關服務業務項下客戶，亦為本集團汽車電商業務項下供應商。

附註：

1. 本集團向C方授出特別貸款（「特別貸款」），是因為本集團正在考慮收購C方的資產（「目標資產」），根據合作框架協議，其主要持有若干土地使用權以及物業、廠房及設備。倘若本集團最終決定收購目標資產，特別貸款的本金及相關利息將用於抵銷本集團所支付的代價。相反，倘若本集團最終決定不收購目標資產，則C方將根據合作框架協議屆時償還本金及相關利息。為確保償還特別貸款，C方股東應將其持有的C方股權抵押給本集團，作為特別貸款的抵押品，但C方股東未能如此行事。特別貸款的到期日為二零二四年七月二日（自合作框架協議日期（二零二三年一月三日）起計18個月）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於C方尚未向本集團償還任何部分的特別貸款本金及利息，而C方股東亦未能將其持有的C方股權抵押予本集團作為特別貸款的抵押品，故本公司董事已採取若干替代方案向C方收回應收貸款，例如向彼等提出法律索償及訴訟以收回特別貸款的未償還款項，並要求將C方持有的股權抵押予本集團作為特別貸款的抵押品。截至本報告日期，本集團仍未收到C方及其股東的任何回覆。

管理層討論及分析

於此情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從C方收回未償還應收貸款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就C方的應收貸款確認全數減值。

2. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回應收貸款的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還應收貸款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就應收貸款確認全數減值。

(c) 應收擔保客戶的款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收擔保客戶款項	29,450	29,661
減：減值	(29,450)	(18,797)
	—	10,864

(d) 應收賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有關資產管理應收所得款項的房票	79,352	—
資產管理應收所得款項	80,037	74,345
應收融資租賃款項及應收貸款的應收利息	77,213	29,612
應收租金收入	1,559	1,559
	238,161	105,516
減：減值	(151,001)	(3,852)
	87,160	101,664

管理層討論及分析

拖欠償付若干客戶、借款人及對手方應收賬款約人民幣142,550,000元的詳情載列如下：

	客戶	金額	屆時發放貸款的原因	是否作為一般業務過程的一部分進行
(i)	D方	人民幣5,621,180元	貸款利息(年息為25%)	是
(ii)	E方	人民幣63,500,000元	銷售物業	是
(iii)	F方(附註1)	人民幣1,559,232元	租金收入	是
(iv)	G方	人民幣48,000,000元	貸款利息(年息為12%)	是
(v)	C方 ^{##}	人民幣23,592,329元	特別貸款利息(年息為7.8%)	是
(vi)	H方 ^{##}	人民幣276,900元	其他	

^{##} 誠如本報告財務報表附註19「應收呆賬貸款及賬款」所述。

附註：

1. 此為於過往年度超額撥備的應收租金收入。
2. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回應收呆賬賬款的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還應收呆賬賬款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就應收呆賬賬款確認全數減值。

(e) 其他應收款項

有關本集團其他應收款項的進一步詳情載於本報告財務報表附註21。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的其他應收呆賬款項（定義見本報告財務報表附註21）合共約為人民幣129,687,000元。

其他應收呆賬款項詳情載列如下：

	對手方	關係	金額	屆時發放貸款的原因	是否作為一般業務過程的一部分進行
(i)	I方	客戶	人民幣2,567,512元	日常營運貸款	是
(ii)	J方	供應商	人民幣3,900,000元	預付款項	是
(iii)	K方	供應商	人民幣5,941,906元	預付款項	是
(iv)	L方	供應商	人民幣45,415,120元	預付款項	是
(v)	M方	供應商	人民幣3,406,152元	預付款項	是
(vi)	A方*	客戶及供應商	人民幣50,000,000元	預付款項	是
(vii)	N方	供應商	人民幣3,650,000元	預付款項	是
(viii)	O方	供應商	人民幣14,805,840元	預付款項	是

* A方為本集團金融相關服務業務項下客戶，亦為本集團汽車電商業務項下供應商。

附註：

1. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回其他應收呆賬款項的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還其他應收呆賬款項尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就其他應收呆賬款項確認全數減值。

管理層討論及分析

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括應收融資租賃款項、貸款及賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司及關聯公司之款項、有限制銀行存款及銀行結餘)及其他項目(融資擔保合約)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期內預期信貸虧損指在相關工具預計存續期內所有可能違約事件將導致的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期可能於報告日期後12個月內發生的違約事件所導致的存續期內預期信貸虧損的一部分。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗作出,並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就沒有重大融資成分的貿易應收款項確認存續期內預期信貸虧損。

對於所有其他工具,本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備,除非信貸風險自初始確認後大幅增加,在此情況下,則本集團確認存續期內預期信貸虧損。是否應確認存續期內預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的概率或風險是否大幅增加進行評估。

本集團進行的預期信貸虧損評估分為以下三個階段:

類別	確認預期信貸虧損的基準	描述
第一階段	12個月預期信貸虧損	對手方違約風險很低且有能力滿足合約現金流量。
第二階段	存續期內預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	應收款項逾期30天或自初始確認以來信貸風險顯著增加。
第三階段	存續期內預期信貸虧損 — 已信貸減值	應收款項逾期90天或有證據顯示資產已信貸減值。

管理層討論及分析

下表載列本集團面臨的信貸風險敞口以及二零二三年十二月三十一日應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項及應收代價的預期信貸虧損的資料：

附註	類別	平均預期 虧損率 %	二零二三年 十二月三十一日的結餘		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		
			賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	已確認減值 虧損 人民幣千元	已確認減值 虧損撥回 人民幣千元	
應收融資租賃款項、貸款及賬款							
應收賬款	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	95,611	(8,451)	(8,069)	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	232
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	142,550	(142,550)	(139,312)	—
				238,161	(151,001)	(147,381)	232
應收融資租賃款項	(a)及(b)	12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	7
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	86.3	91,556	(78,969)	(75,499)	1,301
				91,556	(78,969)	(75,499)	1,308
應收擔保客戶款項	(a)及(b)	12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	29,450	(29,450)	(10,653)	—
				29,450	(29,450)	(10,653)	—
應收貸款	(a)及(b)	12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	42
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	650,455	(650,455)	(645,484)	—
				650,455	(650,455)	(645,484)	42
其他應收款項							
應收聯營公司款項	(a)	12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	21.5	822,429	(176,535)	(163,285)	—
		存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	不適用	—	—	—	—
				822,429	(176,535)	(163,285)	—
其他應收款項	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	68,237	(6,033)	(6,033)	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	178,978	(178,976)	(178,949)	—
				247,215	(185,009)	(184,982)	—
應收代價	(a)及(b)	12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	862,283	(862,283)	(848,607)	—
				862,283	(862,283)	(848,607)	—
				2,941,549	(2,133,702)	(2,075,891)	1,582

管理層討論及分析

附註：

- (a) 預期虧損率乃從二零二三年十二月三十一日的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於根據本公司會計政策釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。

本集團委聘亞太估值及顧問有限公司（「估值師」，為一家外部、獨立及合資格估值師），以釐定本集團應收款項的預期信貸虧損。估值師由一組專業人士組成，彼等為各種專業機構（或其項目的特許持有人）的成員，例如特許財務分析師協會（特許財務分析師）、全球風險管理專業人士協會（金融風險管理師）、國際企業價值評估分析師協會（國際認證評價專家）及英國皇家特許測量師學會（RICS）。估值師過往工作涵蓋多個行業，包括但不限於醫藥產品及醫療服務、採礦及勘探、發電、銀行及金融、信息技術及電信。

鑑於應收款項之性質，估值師已就該估值之進行採用一般方法。於預期信貸虧損之估值中，所採用之模式為概率加權虧損違約（「PLD」）模式。PLD模式乃被視為計算預期信貸虧損之標準公式，其簡單直接且為一般方法下常用之方式。

由於應收款項初步於本年度內產生，故估值方法及方式與之前所採用者相比並無後續變化。

PLD模式涉及以下五個關鍵參數（即輸入值）：

- (i) 違約概率（「PD」）；
- (ii) K因子（「K」）；
- (iii) 違約虧損率（「LGD」）；
- (iv) 違約風險敞口（「EAD」）；及
- (v) 貼現因子（「DF」）。

於此模式中，預期信貸虧損總額為特定時期內所有預期違約事件之預期信貸虧損之相加總和。一項可能發生之事件之預期信貸虧損總額乃上述五個參數之乘積，其計算公式如下：

$$ECL = PD \times K \times LGD \times EAD \times DF$$

其中：

PD：採用的違約概率計算方法乃參考穆迪投資者服務公司提供的「穆迪年度違約研究報告」。於估值日期，預期信貸虧損評估採用的違約率概率介乎8.97%至100%。

K：K因子代表一種衍生的前瞻性調整因子，其參考穆迪發佈的全球違約率的歷史違約率，參考「國際貨幣基金組織，二零二三年世界經濟展望數據庫」的中國歷史及預測宏觀經濟因素，通過回歸模型釐定。



管理層討論及分析

LGD：違約虧損率按(1-預期回收率)計算。根據與管理層的討論，由於無法獲得對手方的財務資料，預期回收率假設為0%，且本公司認為於估值日期不太可能收回未償還應收款項。

EAD：違約風險敞口為抵押品(如有)的公平值與應收款項未償結餘之間的差額。

DF：貼現因子代表將未來現金流量轉換為計量日期現值所需乘以的因子。於估值日期，預期信貸虧損評估採用的貼現因子介乎0.93至1。

假設：

在估值過程中作出了多項特定的假設及注意原則。估值師根據以下各項得出估值結論。

- 假設概無標的應收款項於初始確認時進行信貸減值。
- 該等應收款項的階段分類乃按管理層於估值日期對該等應收款項狀況的評估，根據香港財務報告準則第9號進行。
- 由於對手方的財務資料不易獲得，因此無法對該等應收款項進行全面的信貸評估。根據管理層的建議，由於無法獲得個人財務資料，假設對手方的企業信貸評級為CCC/C。
- 我們分析中採用的PD源於穆迪投資者服務公司提供的「穆迪年度違約研究報告」，假設該等應收款項的預期違約率與截至估值日期所有評級公司債務的歷史違約率之間並無重大差異。
- 企業經營所在國家或地區的現有政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變化。
- 本公司經營業務所在地區的現行稅法不會發生重大變化，應繳稅率保持不變，且所有適用法律及法規將獲得遵守。
- 通脹率、利率及貨幣匯率與當前水平不會有重大差別。
- 不會出現因國際危機、疾病、工業糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況而導致的重大業務干擾，從而影響現有業務。
- 本公司不會被企業或其客戶提起會對價值產生重大影響的申索及訴訟(因標的應收款項而產生的合法申索除外)。
- 企業不受任何法定通知的影響，且企業的經營並無或不會抵觸任何法定要求。
- 企業不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所約束。

管理層討論及分析

管理層及估值師已就截至報告日期的估值進行有關估值過程及結果的討論。

根據本公司董事進行的減值評估，本集團確認的減值虧損及減值虧損撥回分別約為人民幣2,075,891,000元及人民幣1,582,000元，已分別於截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除或計入。

- (b) 儘管本公司董事努力要求客戶、借款人及對手方按時結清未償還結餘，然而，直至批准刊發綜合財務報表之日止，該等客戶、借款人及對手方仍未根據相關合約及協議的條款清償未償還結餘。本公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有證據顯示該等未償還結餘約人民幣1,955,272,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的狀況、自融資租賃客戶收取的按金及從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的可能性較低，因此，本集團就該等未償還結餘約人民幣1,898,504,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。

本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

融資擔保撥備

就授予若干客戶向銀行及其他對手方提供融資擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團已就若干本集團客戶獲授的銀行融資向銀行提供融資擔保，擔保上限約為人民幣307,516,000元(二零二二年：人民幣453,011,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，該筆融資擔保款項中，約人民幣307,516,000元(二零二二年：人民幣273,468,000元)與本公司逾期未付債務的若干客戶有關。該等擔保以(i)若干客戶所持人民幣128,800,000元(二零二二年：人民幣135,400,000元)的物業；(ii)聯營公司所持賬面值人民幣80,200,000元(二零二二年：本集團所持人民幣95,409,000元)的投資物業；(iii)本公司提供的公司擔保及(iv)洪先生及施鴻嬌女士(「施女士」)提供的個人擔保及公司擔保及(v)獨立第三方提供的公司擔保作抵押。洪先生為本公司主要股東Expert Corporate Limited的唯一股東，而施女士為洪先生的配偶。

倘未能償還結欠款項，債權人有權根據銀行融資出售若干客戶所持有的抵押物業。董事經參考中國律師的法律意見後認為，債權人極可能會要求本公司及本集團在考慮若干客戶持有的抵押物業的價值後，支付違約拖欠的款項。

因此，於二零二三年十二月三十一日，餘下未償還金額人民幣98,516,000元（二零二二年：人民幣138,068,000元）乃確認為融資擔保負債（「撥備金」），此乃董事對該等融資擔保合約項下債務責任的估計最可能現金流出金額。

於二零二三年十二月三十一日，授予客戶的所有融資擔保為拖欠支付，而融資擔保負債已按上述方式確認。

融資擔保的詳情載於本報告財務報表附註30。

撥備金以獨立專業估值師擬備的估值報告為依據。估值的詳情，包括估值方法及相關的輸入數據／假設載列如下：

估值方法

融資擔保金的估值乃根據香港財務報告準則第9號進行。融資擔保金的計量按以下兩者中的較高者釐定：

1. 香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備，及
2. 初步確認的金額減去任何已確認的累計收入／攤銷金額。

估值師對違約客戶的信貸評級進行了評估。公司擔保的計量乃按其預期信貸虧損撥備而計算得出，其計算方法為相關應付貸款的違約風險承擔（「違約風險承擔」），乘以違約概率（「違約概率」）及違約虧損率（「違約虧損率」）。

根據評定的評級，估值師根據相關借款人的財務及經營狀況釐定合適的違約概率。於釐定違約風險承擔時，擔保人就應付貸款所承擔的風險乃按貸款未償還結餘減擔保金及抵押品價值（如有）而計算。由於無法獲得借款人的財務資料，且本公司審慎認為借款人大可能根據有關擔保償還相關貸款，因此相關貸款的違約虧損率被視為100%。

管理層討論及分析

假設

在估值過程中作出了多項特定的假設及注意原則。估值師根據以下各項得出估值結論。

- 借款人的信貸評級評估部分乃基於若干假設數字，包括折舊、資本支出、經營活動產生的現金淨額及利息開支。由於借款人的財務資料不易獲得，因此無法進行全面的信貸評估。根據管理層的建議，所有借款人均違約，且評估中採用違約率為100%。
- 公司擔保的到期時間是指從估值日期至貸款合約屆滿日的時間。
- 企業經營所在國家或地區的現有政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變化。
- 公司經營業務所在地區的現行稅法不會發生重大變化，應繳稅率保持不變，且所有適用法律及法規將獲得遵守。
- 通脹率、利率及貨幣匯率與當前水平不會有重大差別。
- 不會出現因國際危機、疾病、工業糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況而導致的重大業務干擾，從而影響現有業務。
- 借款人及擔保人不會被企業或其客戶提起會對估值結果產生重大影響的申索及訴訟（因標的貸款合約及融資擔保金而產生的合法申索除外）。
- 企業不受任何法定通知的影響，且企業的經營並無或不會抵觸任何法定要求。
- 企業不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所約束。

本公司擁有人應佔年內虧損

本集團於二零二三年的本公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣2,522,300,000元，較二零二二年的虧損淨額約人民幣180,200,000元增加虧損約人民幣2,342,100,000元。

附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售

於二零二三年十二月二十五日，本集團與聯營公司訂立買賣協議，以出售（「出售事項」）廈門倫輝貿易有限公司（「廈門倫輝」）的100%股權，代價為人民幣2,000,000元。本集團於二零一八年五月二日收購廈門倫輝。廈門倫輝的主要業務為於中國從事物業持有業務。本集團已確認出售廈門倫輝的虧損約為人民幣47,223,000元，其已自年內損益中扣除。

根據福建省高等法院的判決，廈門倫輝有責任償還(i)石獅富融商貿有限公司結欠中信銀行泉州分行（「該銀行」）本金為人民幣69,000,000元的貸款及相應利息及罰金，及(ii)福建京福輝紡織科技有限公司結欠該銀行本金為人民幣29,000,000元的貸款及相應利息及罰金。由於廈門倫輝作為擔保人已將其物業質押予該銀行，該銀行有權出售或拍賣廈門倫輝的資產以償還債務。本集團發現，該銀行已於二零二二年九月底將其於上述借貸項下的權利出售予中國一間資產管理公司，即中國信達資產管理股份有限公司福建省分公司（「資產管理公司」）。倘未能償還結欠款項，債權人有權根據銀行融資出售抵押物業。此外，廈門東方智道文化科技有限公司亦向廈門倫輝提出申索，申索金額約為人民幣6,030,000元（「申索」）。

本集團注意到，除將由該銀行強制執行的抵押物業（於出售事項日期的賬面值為人民幣80,200,000元）外，廈門倫輝賬簿記錄有預付款項、按金及其他應收款項約人民幣43,000元及現金及銀行結餘約人民幣7,000元。本集團認為，於強制執行後，廈門倫輝的恢復前景微乎其微，而保留廈門倫輝的成本可能不值得。

屆時，聯營公司是唯一表示有意收購廈門倫輝的潛在買方。董事相信並認為，基於經濟環境、出售事項所產生的資金及考慮到上述申索（假設概無其他資源可供分配），將為本集團提供出售廈門倫輝股權的良機，以騰出資金用作本集團的一般營運資金，對本集團而言屬較佳選擇。董事會認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

管理層討論及分析

由於根據上市規則第14.07條，有關出售廈門倫輝的所有適用百分比率均低於5%，因此根據上市規則第14章，出售廈門倫輝並不構成須予公佈之交易。

此外，該等聯營公司為本集團的聯營公司，並非關連人士，因此根據上市規則第14A章，出售廈門倫輝亦不構成關連交易。

此外，根據本公司日期為二零二三年十月十三日的公告，本集團通過抵銷併賬應收款項約人民幣313,000,000元，將廈門鼎豐集團的股權重新綜合入賬。

除上文所披露者外，於二零二三年，概無有關附屬公司及聯屬公司的重要投資及重大收購或出售。

根據上市規則第13章披露的資料

以下資料乃根據上市規則第13章披露。

於二零二零年十一月十二日，中海外城市開發有限公司（作為買方）與本集團訂立重組協議（「重組協議」），以收購中城城開集團有限公司（「中城」）全部已發行股本的51%。中城於二零二零年十二月三十一日成為本公司持有49%權益的聯營公司。

根據重組協議，本集團同意向中城及其附屬公司（統稱「中城集團」）提供上限為人民幣750,000,000元的財務資助。於二零二三年十二月三十一日，未償還本金淨額約為人民幣645,894,000元。

財務資助的主要條款如下：

貸款上限： 最多人民幣750,000,000元

利率： 二零二一年免息，其後由二零二二年一月一日開始按年利率10%計息，直至償還全數貸款

貸款期： 並無固定還款期



管理層討論及分析

中城集團於二零二三年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表載列如下：

人民幣千元

流動資產	1,308,304
非流動資產	168,712
流動負債	(1,205,796)
非流動負債	(10,583)
資產淨值	260,637

於二零二三年十二月三十一日，本集團應佔中城集團的權益約人民幣127,712,000元。

展望

短期內中國經濟增長及地緣政治環境的不確定性繼續對中國疫後復甦產生負面影響。在需求萎縮、供應鏈中斷及期望減弱的壓力下，中國房地產業受到嚴重影響。

因此，本集團將繼續確保其現有業務線穩定經營，主要包括資產管理業務中的房地產項目。本集團將繼續採取審慎態度管理其資產管理業務，密切留意中國物業市場環境的瞬息轉變，抓緊各種機遇於適當時候買賣有價值資產，確保穩定的收入來源，為股東創造理想回報。

本公司正在面臨債權人提出的清盤呈請。有鑑於此，本公司已委聘重組顧問以籌備進行有關本公司的清盤分析，並協助本公司董事制定可行的重組計劃及當中的詳細條款。清盤程序尚在香港高等法院進行，而本公司已向香港高等法院申請建議債務償還安排計劃，其將由本公司與債務安排若干債權人訂立。

於二零二四年六月六日，高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

管理層討論及分析

或然負債

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，除本報告其他部分所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向其附屬公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣1,078,077,000元（二零二二年：人民幣1,128,536,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向聯營公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣195,000,000元（二零二二年：人民幣196,000,000元）。

於報告日期，本集團有以下資本及其他承擔：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業發展	261,469	181,449
物業、廠房及設備	—	202,157
	261,469	383,606

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，除本報告其他部分所披露者外，本集團並無任何重大承擔。

外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團的部分借貸及公司債券以人民幣以外的貨幣計值。該等貨幣為港元及美元，其於二零二三年十二月三十一日的人民幣等值分別約為人民幣664,900,000元及人民幣313,400,000元。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

庫務政策

本集團持續監察本集團現時及預期的流動資金需要，以及現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付本集團流動資金需求。本集團會特別監察貸款及應收賬款的賬齡，以及本集團的公司債券以及銀行及其他借貸的到期狀況。

末期股息

董事並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

報告期後事項

除本報告其他部分所披露者外，董事並無確認任何重大報告期後事項。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有197名(二零二二年：336名)僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣39,400,000元(二零二二年：人民幣66,600,000元)。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團亦為其香港僱員設立強制性公積金(「強積金」)供款計劃及保險。強積金計劃的供款額受《強制性公積金計劃條例》所規定的法定限額規限。本集團並無已沒收的供款可用作沖減其未來年度的退休福利計劃供款。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本年報所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零二二年：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及即期有限制銀行存款總額約為人民幣137,500,000元(二零二二年：人民幣168,900,000元)。於二零二三年十二月三十一日，按借貸總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為37.5%(二零二二年：16.4%)。於二零二三年十二月三十一日，流動比率為0.82倍(二零二二年：1.02倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

管理層討論及分析

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動如下：

(i) 二零二三年第一次股份配售

於二零二三年四月十七日，根據一項配售協議，本公司同意向不少於六名承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,441,677,576股本公司普通股，配售價為每股配售股份0.140港元（「二零二三年第一次配售」）。

配售價較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股0.15港元折讓約6.67%。合共1,407,132,000股配售股份已成功配售予不少於六名承配人，而二零二三年第一次配售已於二零二三年五月九日完成。1,407,132,000股配售股份佔(i)緊接二零二三年第一次配售完成前本公司已發行股本約19.52%；及(ii)經配發及發行所有配售股份擴大後的本公司已發行股本約16.33%。

二零二三年第一次配售的所得款項總額約為197,000,000港元。

配售所得款項淨額（扣除配售佣金及其他開支後）約為190,700,000港元，相當於淨發行價約每股配售股份0.136港元，並擬用作以下用途：(i)約100,000,000港元將用作償還未付債務；及(ii)約90,700,000港元將用作本集團的一般營運資金。

於二零二三年十二月三十一日，二零二三年第一次配售的未動用所得款項淨額約為190,900,000港元，其包括104,000,000港元用作償還未付債務及86,900,000港元用作本集團的一般營運資金。

有關二零二三年第一次配售的詳情載於本公司日期為二零二三年四月十七日、二零二三年四月二十八日及二零二三年五月九日的公告。

(ii) 二零二三年第二次股份配售

於二零二三年九月二十八日，根據一項配售協議，本公司同意向不少於六名承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,723,103,976股本公司普通股，配售價為每股配售股份0.055港元（「二零二三年第二次配售」）。

配售價較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股0.066港元折讓約16.7%。合共363,620,000股配售股份已成功配售予不少於六名承配人，而二零二三年第二次配售已於二零二三年十月十一日完成。363,620,000股配售股份佔(i)緊接配售完成前本公司已發行股本約4.22%；及(ii)緊接二零二三年第二次配售完成後經配發及發行配售股份擴大後的本公司已發行股本約4.05%。

二零二三年第二次配售的所得款項總額約為20,000,000港元。

所得款項淨額（扣除配售佣金及就配售產生的其他相關開支後）約為19,400,000港元，相當於淨發行價約每股配售股份0.0533港元，並擬將約8,000,000港元用作本集團一般營運資金及(ii)約11,400,000港元用作本公司重組計劃的施行成本。

於二零二三年十二月三十一日，二零二三年第二次配售的未動用所得款項淨額約為10,300,000港元，其包括4,000,000港元用作本集團一般營運資金及6,300,000港元用作本公司重組計劃的施行成本。

截至二零二三年十二月三十一日為止的未動用所得款項淨額4,000,000港元及5,100,000港元將於二零二四年上半年分別用作本集團一般營運資金及本公司重組計劃的施行成本。

有關二零二三年第二次配售的詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十八日及二零二三年十月十一日的公告。

董事會認為，該等配售事宜為本公司提供良機，以籌集額外資金作本集團營運開支及加強本集團財務狀況，同時擴大本公司的資本基礎，從而維持穩健營運資金狀況以減輕本集團的流動資金壓力。配售亦將擴大本公司的股東基礎，從而改善股份流動性。

管理層討論及分析

於二零二三年十二月三十一日後直至綜合財務報表批准發佈之日止，本公司的股本變動如下：

(a) 由股份合併及增加法定股本組成的股本重組載述如下：

(i) 股份合併

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司按每十(10)股每股面值0.0025港元的現有股份(「現有股份」)合併為一(1)股每股0.025港元的合併股份(「合併股份」)的基準進行股份合併(「股份合併」)。

於二零二三年十二月十九日，本公司的法定股本為50,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.0025港元的現有股份)，其中8,979,139,880股現有股份已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨股份合併於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本仍為50,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)，其中897,913,988股合併股份為已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併生效後，合併股份彼此之間在各方面享有同等地位。

(ii) 增加法定股本

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司建議透過增設額外80,000,000,000股新現有股份(相當於8,000,000,000股新合併股份)，將本公司法定股本由50,000,000港元(分為20,000,000,000股現有股份，相當於2,000,000,000股合併股份)增加至250,000,000港元(分為100,000,000,000股現有股份，相當於10,000,000,000股合併股份)(「增加法定股本」)。

增加法定股本已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨增加法定股本於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本變為250,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)。

(b) 二零二四年股份配售

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，於二零二三年十二月十九日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司已有條件同意透過配售代理，按最多包銷10,000,000港元（相當於27,777,778股新合併股份）的部分包銷基準，向若干承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售138,888,889股新合併股份（「配售股份」），配售價（「配售價」）為每股配售股份0.36港元（「二零二四年配售」）。

配售價每股配售股份0.36港元較(i)股份於二零二三年十二月十九日（即配售協議日期）在聯交所所報的收市價每股0.055港元折讓約34.5%（假設股份合併已生效）；(ii)股份緊接配售協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0592港元折讓約39.2%（假設股份合併已生效）；及(iii)股份緊接配售協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0647港元折讓約44.4%（假設股份合併已生效）。

配售股份乃根據在二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准的特別授權（「特別授權」）配發及發行。

根據本公司日期為二零二四年二月二十九日的公告，二零二四年配售的所有條件已達成，而二零二四年配售已於二零二四年二月二十九日完成。根據配售協議的條款及條件，合共41,510,000股配售股份已成功按配售價每股配售股份0.36港元配售予該等承配人。

二零二四年配售的所得款項淨額約為13,600,000港元（相當於人民幣12,200,000元），其擬用作以下用途：

- (i) 約10,000,000港元（相當於人民幣9,000,000元），即獲包銷的部分，乃用作向本公司債權人償還部分債務；及
- (ii) 約3,600,000港元（相當於人民幣3,200,000元）用作二零二四年三月至二零二五年十二月（22個月）期間的一般營運資金，該等資金為本公司及本公司的香港附屬公司所需的資金。

配售股份在各方面與配發及發行配售股份當日已發行股份享有同等地位。

上文所述的詳情載於本公司日期為二零二三年十二月十九日、二零二四年一月五日、二零二四年一月二十六日及二零二四年二月二十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函。

管理層討論及分析

誠如本公司日期為二零二三年六月二十日的公告所披露，於二零二三年六月二十日，本公司向香港高等法院提交清盤呈請，當中要求根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》的條文，向本公司頒令清盤(公司清盤程序編號為二零二三年第266號)。在此情況下，本公司須向高等法院申請動用二零二四年配售所得款項淨額的認可令。

誠如日期為二零二四年一月二十六日的通函所披露，本公司建議進行供股，為債務安排債權人的現金補償部分籌集資金。然而，經審慎考慮及詳細評估本公司的財務狀況後，特別考慮股份自二零二四年四月二日起暫停買賣後，本公司認為進行供股為債務安排債權人的現金補償部分籌集資金並不切實可行，而從債務安排中刪除現金補償部分符合本公司、股東及債務安排債權人的利益。在此情況下，董事會已決議通過以下方式更改所得款項淨額用途：

- (i) 約6,300,000港元用於債務安排生效後實施債務安排的成本；及
- (ii) 約7,300,000港元用於自二零二四年三月至二零二五年十二月期間本公司及本公司香港附屬公司的一般營運資金。

本公司已向高等法院申請，而高等法院亦已批准有關動用二零二四年配售所得款項的認可令。於本報告日期，尚未動用配售所得款項。

本集團的資本架構由債務淨額(包括銀行及其他借貸、公司債券以及現金及現金等值項目淨額)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各類儲備)組成。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣119,800,000元(二零二二年：人民幣142,600,000元)乃主要抵押作為興建預售物業及本集團向客戶提供擔保服務的融資的抵押品。於二零二三年十二月三十一日，賬面值人民幣1,642,200,000元(二零二二年：人民幣1,427,000,000元)的物業存貨、賬面值為人民幣506,574,000元(二零二二年：零)的物業、廠房及設備、賬面值人民幣866,100,000元(二零二二年：人民幣769,800,000元)的投資物業及一間附屬公司的100%股權(二零二二年：100%)乃質押作為賬面值約人民幣1,269,700,000元(二零二二年：人民幣373,500,000元)的銀行及其他借貸以及於中國的金融相關服務業務的抵押品。

本公司債權人債務償還安排(「債務安排」)及建議重組

誠如本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年六月二十日、二零二三年七月四日、二零二三年八月二十三日、二零二三年八月三十日、二零二三年九月二十日、二零二三年十月十八日、二零二三年十月三十日、二零二四年一月五日、二零二四年四月二十三日、二零二四年六月六日及二零二四年七月十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函(統稱「公告及通函」)所披露,本公司正在面臨債權人提出的清盤申請。清盤程序尚在香港高等法院進行,而本公司已向香港高等法院申請建議債務償還安排計劃(即「債務安排」,如下文所述),其將由本公司與債務安排若干債權人(即「債務安排債權人」,如下文所述)訂立。

於二零二三年六月三十日,本公司委任一名重組顧問(「重組顧問」)與本公司債權人聯繫,並協助制定重組計劃。於重組顧問的幫助下,董事會得以制定建議重組的條款(「建議重組」,如下文所述),董事會認為該等條款符合本公司所有利益相關者(包括債務安排債權人(「債務安排債權人」))的利益。

於二零二四年六月六日,香港高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行,而香港高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

根據本公司日期為二零二四年七月十九日的公告,建議重組包括兩個主要部分,即(i)增加法定股本;及(ii)債務安排,有關詳情如下:

1. 增加法定股本:為促進發行債務安排股份(「債務安排股份」),本公司將通過將其法定股本由250,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增加至2,500,000,000港元(分為100,000,000,000股股份)重組其股本。
2. 債務安排:債務安排債權人於債務安排生效日期(「生效日期」)對本公司的債務安排申索(「債務安排申索」)將悉數解除及免除。相反,申索獲受理的債務安排債權人將有權享有債務安排代價(包括債務安排股份)的利益。

根據債務安排,債務安排債權人的債務安排申索將獲和解及解除。相反,受理申索的債務安排債權人將有權獲得債務安排股份。將予和解的債務安排申索主要包括本公司於生效日期或之前產生的任何債務、負債或義務,惟不包括除外申索(「除外申索」)。除外申索包括優先申索、有抵押申索、經營申索及呈請成本。

管理層討論及分析

此外，根據債務安排，建議本公司將通過（其中包括）發行債務安排股份結算債務安排申索，債務申索相關金額將按等額基準結算。

債務安排股份將就受理申索按債務安排股份發行價每股債務安排股份0.0904港元配發及發行。債務安排股份將以相關債務安排債權人的名義配發及發行，惟債務安排股份的實物股票將由債務安排公司託管。根據禁售安排，債務安排股份受到不同禁售期的限制，並將享有還款承諾，意味著本公司將自費任命債務安排配售代理，以促進債務安排股份的配售，並於該等股份以低於相關保證賣出價的價格處置時提供補償。

上述進一步詳情載於公告及通函。

董事謹此提呈其報告連同本公司及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)資產管理業務(主要包括物業發展及投資)；(ii)提供金融相關服務(主要包括融資租賃服務及快捷貸款服務)；(iii)商品貿易業務；及(iv)汽車電商業務。附屬公司的主要業務及其他詳情載於財務報表附註44。

公司架構

本公司於二零一二年十二月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據為精簡集團結構以籌備上市(「上市」)而進行的重組，本公司成為本集團的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三日的章程。本公司於二零一三年十二月九日在聯交所GEM上市，並於二零一五年七月六日轉往主板上市。

業績及股息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現，以及本集團於該日的財務狀況，載於本年報第128至131頁的財務報表。

董事並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

股息政策

本公司的股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分派其純利予本公司股東作為股息時擬應用的原則及指引。

股息政策的原則及指引

- (a) 根據董事會採納的政策，在建議或宣派股息時，本公司須處於財務穩定的狀態及維持充足現金儲備，以有效把握任何可能不時會出現的拓展或投資機遇，以及滿足其營運資金需求、未來增長及其股東價值增長。

董事報告

- (b) 本公司並無預設任何派息率。
- (c) 遵照本公司的組織章程大綱及公司細則以及所有適用法律及法規及下列因素的規定，董事會可酌情宣派及分派股息予本公司股東。
- (d) 董事會在考慮宣派及派付股息時，亦須同時考慮下列有關本集團的因素：
- 財務業績；
 - 現金流狀況；
 - 業務狀況及策略；
 - 未來營運及盈利；
 - 資金需求及開支計劃；
 - 股東權益；
 - 營商環境；
 - 任何有關派付股息的限制；及
 - 董事會可能認為相關的任何其他因素。
- (e) 視乎本公司及本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可能會於某財政年度或期間建議及／或宣派下列股息：
- 中期股息；
 - 末期股息；
 - 特別股息；及
 - 任何董事會認為屬恰當的純利分派。
- (f) 任何財政年度末期股息均須經股東批准。
- (g) 本公司可選擇以現金或以股代息的方式或以董事會認為屬恰當的其他方法宣派及派付股息。
- (h) 根據本公司的組織章程大綱及公司細則，任何未獲認領的股息須予沒收並須複歸本公司所有。
- 董事會將不時因應需要檢討此股息政策。

財務概要

本集團過去五年的已刊發業績以及資產與負債概要，載於本報告第3至4頁財務概要。本概要並不構成本年報經審核財務報表的一部分。

股本

本公司股本於年內的詳情，載於本年報財務報表附註34。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零二三年十二月三十一日止年度的變動詳情，載於本年報財務報表附註15。

儲備及可供分派儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情，分別載於本報告財務報表附註34及綜合權益變動表。本公司可供分派儲備的詳情，載於財務報表附註43。於二零二三年十二月三十一日，本公司概無可供分派予股東的儲備(二零二二年：人民幣907,000,000元)。

購買、出售或贖回證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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

本集團最大客戶及五大客戶貢獻的銷售額分別佔本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的總收入約2.9%及8.0%。

本集團向其最大供應商及五大供應商作出的採購額分別佔本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的總銷售成本約3.7%及5.0%。

概無董事或其任何緊密聯繫人士或(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的)任何本公司股東於截至二零二三年十二月三十一日止年度曾於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事報告

董事

年內及截至本報告日期止，本公司董事為：

執行董事

吳志忠先生(主席兼行政總裁)

馮曉剛博士

同路先生(於二零二三年五月十五日獲委任)

非執行董事

康富茗先生

許毅偉先生(於二零二四年六月四日辭任)

獨立非執行董事

陳星能先生

林洁霖先生

陳乃科先生(於二零二三年五月十五日辭任)

莊賢琳女士(於二零二三年五月十五日獲委任)

董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷資料，載於本報告第7至9頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步固定任期為三年，且除非訂約其中一方於初步任期屆滿前或其後任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知終止協議，合約將會自動重續。各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函。各份委任函的初步任期為由委任函日期起，為期三年，除非任何訂約方發出不少於一個月的書面通知予以終止，則另當別論。根據本公司組織章程細則，所有董事均須於本公司股東週年大會上輪值退任及接受重選。

概無擬於股東週年大會上接受重選的董事與本公司訂有任何不可由本公司於一年內免付補償(法定補償除外)而終止的服務合約。

董事於合約的權益

除於財務報表另有披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內所訂立，且對本集團業務而言屬重大的合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及五名最高酬金人士的酬金政策及薪酬

本集團已成立薪酬委員會，其將於考慮本集團的經營業績、個人表現及相若的市場慣例後審閱本公司全體董事薪酬的酬金政策及結構。

董事及五名最高酬金人士的酬金詳情，載於本報告財務報表附註12。

董事收購股份或債券的權利

除下文「購股權計劃」及「本公司董事及主要行政人員的權益披露」兩節所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)有權認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券，或透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所披露者外，本集團於年內並無訂立而本年度亦不存在任何股票掛鈎協議。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，藉以為對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於二零一三年十一月二十六日由本公司採納，其合資格參與者包括(a)本集團的全職及兼職僱員(包括任何董事，或任何附屬公司或任何投資實體的董事)；(b)供應商、客戶、諮詢者、代理、顧問、服務供應商；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體的任何已發行證券的任何持有人，及本公司或任何附屬公司或任何投資實體的合作夥伴或合營企業夥伴；及(d)董事會全權酌情認為對本集團或任何投資實體作出貢獻或可能作出貢獻，且根據該計劃為合資格獲授任何購股權的人士。該計劃由其採納日期起計十年有效。

根據該計劃授出的任何購股權要約可於授出日期起計21個營業日內接納，並須支付1.00港元作為接納要約的代價。倘向任何合資格人士授出更多的購股權，將導致於授出更多購股權日期前12個月期間(包括授出當日)，在行使所有已授予或將授予該人士的購股權時發行或將發行的股份數目超過已發行股份總數的1%，則不會向該人士授出購股權，除非獲本公司股東於股東大會上正式批准授出更多購股權。

董事報告

購股權的行使價將由董事會全權釐定，其將採用以下價格中的最高者定價：(i)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於購股權授出日期的收市價；(ii)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於緊接購股權授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。有關主要條款詳情載於售股章程「法定及一般資料」一節「購股權計劃」一段。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於二零二三年一月一日已發行股份總數的5.55%。於二零二三年十二月三十一日及本報告日期，由於該計劃已於二零二三年十一月二十五日屆滿，概無購股權可根據該計劃授出。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃授出的購股權已全數失效。

該計劃已於二零二三年十一月二十五日屆滿，其屆滿後不可再提呈發售或授出購股權。並無於截至二零二三年十二月三十一日止年度授出購股權，亦無購股權於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日尚未行使。

關聯方交易

本集團於年內訂立的關聯方交易詳情，載於本年報財務報表附註45。該等交易概非上市規則第14A章項下的須予披露關連交易。

關連交易

年內，本集團並無訂立任何須遵守上市規則第14A章項下的年度申報規定的關連交易。

金融相關服務的業務模式、信貸風險評估政策及主要內部監控措施

(1) 快捷貸款業務

業務模式

我們一般向將資產抵押予我們的客戶提供短期貸款。貸款金額一般以客戶抵押予我們的資產(如有)的評估價值(如有)的某個百分比為上限。我們的客戶會向我們支付利息作為回報，利息金額按貸款金額的某個百分比計算。在管治架構方面，我們已成立由執行董事、貸款業務的主管人員、財務部門及法律部門組成的管理團隊，負責審批各項貸款。

管理團隊通常執行風險管理常規工作，以盡最大努力分散我們的貸款組合，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度限制個人貸款水平至不高於本集團整體資產的5%，以確保相關信貸風險即使出現亦將可控。

信貸風險評估政策

本集團的政策是對所有申請貸款的客戶進行信貸風險評估及背景調查。整個程序一般包括以下主要步驟：

a) 申請

申請人須向我們提供以下資料：

- (i) 申請人身份及基本資料；
- (ii) 擬申請的貸款金額、擬申請貸款的貸款期及貸款目的；
- (iii) (倘為企業客戶) 客戶的擁有人業務背景、主要財務資料、董事及股東資料；
- (iv) 任何擬提供的抵押品(如有)及/或擔保(如有)的詳情；
- (v) (如適用) 準擔保人(如有)的身份及基本資料以及準擔保人持有主要資產及負債詳情。

b) 評估

接獲有關資料後，我們的業務經理通常將核實文件真偽，並對有關申請進行評估。業務經理通常將考慮以下評估因素挑選申請人，如擁有合法合規的業務運作，高效的生產流程，良好的信貸記錄及良好業務信譽的公司。

c) 盡職調查

倘經初步評估後業務經理信納有關申請，我們將對申請人進行盡職調查，在適用情況下亦將對擔保人進行同樣調查。

d) 審批申請

管理層將開會審議有關申請。此外，於最終審批前，我們的法律及合規部門通常將核對相關協議的條款，以確保其完全符合相關法律及法規。

董事報告

主要內部監控措施

貸款期開始後，我們將定期監察貸款可收回性及相關抵押品價值的情況。

監察貸款可回收性

對貸款可回收性進行的監察通常包括定期致電借款人以提醒彼等還款時間並了解是否存在任何可預見的還款困難等。

監測抵押品價值

業務經理負責持續監測抵押品(如有)的價值。所有類型的抵押品的價值每年均會由業務經理檢測。

跟進措施

倘由於監察貸款可收回性及抵押品價值，我們知悉任何會對未償還應收貸款的可收回性產生負面影響的情況，則我們可能會(i)與客戶商討有關改善情況的方法；(ii)要求客戶提供額外的抵押品及／或擔保；及／或(iii)要求客戶立即支付或償還全部未支付或未償還的金額。

抵押品或擔保的強制執行情序

倘客戶未能於到期日前償還本金或利息，我們將立即聯絡客戶以了解情況。我們亦可能考慮指示我們的律師對客戶展開法律程序，以收回任何逾期付款費用及罰息，及／或強制執行抵押品及擔保(如有)。

應收貸款的詳情載於管理層討論及分析「金融資產的(減值虧損)撥回」一節及本報告財務報表附註19。

(2) 融資租賃服務業務

業務模式

我們一般向企業客戶提供融資租賃，該等企業客戶主要為於中國大陸註冊成立及經營業務的中小型企業。融資租賃是我們以現金向客戶（或該客戶指定的供應商）購買某項資產，然後隨即將其租回予客戶，以換取客戶於預先協定的租賃期內向本集團支付一連串的月租費用，以及預付一筆單次的手續費的安排。客戶將於整個租賃期內持續擁有對該資產的保管及使用權。於租賃期結束時，該資產的擁有權將於客戶行使其選擇權並支付名義代價後轉移予客戶。本集團主要就機器、物業及汽車提供融資租賃服務。我們的融資租賃客戶乃通過1)我們自身的商業網絡及2)我們的業務夥伴、銀行及商會的轉介而獲得。

本集團通過以下方式管理租賃組合的風險：

- 監控客戶的還款情況
- 監察組合下相關資產的價值
- 於被拖欠還款時，依照合約權利聲請及索回相關資產的擁有權。

由於本集團近年已將財務資源調配至其他業務，融資租賃服務業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無任何新客戶。

信貸風險評估政策

本集團的政策是對所有申請融資租賃的客戶進行信貸風險評估及背景調查。整個程序一般包括以下主要步驟：

a) 申請

申請人須向我們提供以下資料：

- (i) 申請人身份及基本資料；
- (ii) （倘為企業客戶）客戶的擁有人業務背景、關鍵財務資料、董事及股東資料；

董事報告

b) 評估

接獲有關資料後，我們的業務經理通常將核實文件真偽，並對有關申請進行評估。業務經理通常將考慮以下風險評估因素，如擁有合法合規的業務運作，高效的生產流程，良好的信貸記錄及良好業務信譽的公司。

c) 盡職調查

倘業務經理經初步評估後信納有關申請，我們將對申請人進行盡職調查。

d) 相關資產估值

業務經理每年亦評估相關資產於市場上的估值，並估計其收回水平。

e) 審批申請

管理層將開會審議有關申請。此外，於最終審批前，我們的法律及合規部門將核對相關協議的條款，以確保1)條款完全符合相關法律及法規；及2)條款給予本集團法律依據以於被拖欠還款時申索及收回相關資產的擁有權。

主要內部監控措施

除採取上述措施外，本公司亦已實施多項獲批後的監察控制措施。

租賃期開始後，我們將持續監察承租人的狀況。對承租人進行的監察包括定期致電借款人以提醒其還款時間並了解是否存在任何可預見的還款困難等。

監測相關資產價值

業務經理負責持續監測相關資產的價值。業務經理每年亦執行正規的估值評估。本公司每年均恆常聘請專業估值師行評估相關資產的估值及出具相關估值報告。本公司信納1)核心估值團隊成員的估值相關資格、經驗及獨立性；及2)彼等對不同歸屬的質押資產所採取的估值方針及方法。

跟進措施

倘於獲批後的監察程序中，我們知悉任何會對未償還應收租賃款項的可收回性產生負面影響的情況，則我們可能會(i)與客戶商討有關改善及／或補救情況的方法；(ii)要求客戶提供額外的抵押品及／或擔保；及／或(iii)要求客戶立即支付或償還全部未支付或未償還的金額。

相關資產的強制執行情序

倘客戶未能於到期日前償還本金或利息，我們將立即聯絡該承租人以了解情況。我們亦可能考慮指示我們的律師對客戶展開法律程序，以收回任何逾期付款費用及罰息及／或強制執行相關資產。

應收租賃款項的詳情載於管理層討論及分析「金融資產的(減值虧損)撥回」一節及本報告財務報表附註19。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二二年年報以來的董事資料變動載列如下：

董事變動

於二零二三年五月十五日，陳乃科先生辭任獨立非執行董事。

於二零二三年五月十五日，莊賢琳女士獲委任為獨立非執行董事。

於二零二三年五月十五日，同路先生獲委任為執行董事。

於二零二四年六月四日，許毅偉先生已辭任非執行董事。

董事報告

董事及主要行政人員於本公司的權益披露

於二零二三年十二月三十一日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身分／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比
吳先生	受控法團權益(附註1)	36,306,000	0.40%

附註：

1. 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited（「Ever Ultimate」）持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於36,306,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益披露

於二零二三年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本的 概約百分比
洪明顯先生（「洪先生」）	受控法團權益（附註1）	1,300,000,000	14.48%
Expert Corporate Limited （「Expert Corporate」）	實益擁有人（附註1）	1,300,000,000	14.48%
施鴻嬌女士（「施女士」）	配偶權益（附註2）	1,300,000,000	14.48%
華泰證券股份有限公司	受控法團權益（附註3）	516,488,000	5.75%
華泰國際金融控股有限公司	受控法團權益（附註3）	516,488,000	5.75%
華泰金融控股（香港）有限公司	實益擁有人（附註3）	516,488,000	5.75%
天津濱海農村商業銀行	於股份中擁有證券權益的 人士	1,300,000,000	14.48%

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有1,300,000,000股股份。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於1,300,000,000股股份中擁有權益。
- 施女士為洪先生的配偶。
- 該等股份由華泰金融控股（香港）有限公司持有。

董事報告

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，董事概不知悉有任何人士或公司（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例並無有關發行新股的優先購買權條文。

慈善捐款

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度作出慈善捐款35,000港元（二零二二年：100,000港元）。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本報告日期，按上市規則的規定，至少25%的本公司已發行股本由公眾股東持有。

董事於競爭業務的權益

就董事所知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人士（定義見上市規則）於同本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

獨立核數師報告摘錄

下文為摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的獨立核數師報告。

無法表示意見

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。鑑於吾等報告內「不發表意見的依據」一節所述事項的重要性，吾等未能就綜合財務報表形成審核意見。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的依據

與持續經營有關的多種不確定因素

誠如綜合財務報表附註2(b)所述，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元，而截至該日， 貴集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或貴集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券產生違約。

此外，貴公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令貴公司清盤的清盤呈請。

該等情況，連同綜合財務報表附註2(b)所述的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對貴集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施及計劃，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，以及減輕流動資金壓力並改善貴集團的財務狀況，該等措施及計劃載於綜合財務報表附註2(b)。

綜合財務報表乃以持續經營為基準編製，其有效性取決於該等措施及計劃的成果，而有關成果存在多種不確定因素，包括：

- (i) 就重組應付債務安排債權人的債務而言，成功執行並完成債務安排及建議重組；
- (ii) 就重組來自貸款人及債權人的現有借貸及於現有期限到期時重續該等借貸而言，成功執行並完成融資重組計劃；
- (iii) 房地產業及其他業務能否復甦，以產生經營現金流入；各種應收款項能否於到期及貴集團按計劃及時間表要求付款時清償；
- (iv) 按照貴公司董事審閱的現金流量預測時間表成功獲得營運及業務資金；及
- (v) 能否於需要時成功獲得除上述資金以外的額外及替代融資，以履行其財務責任。

董事報告

貴集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施如何影響 貴集團及／或相關金融機構；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及 貴集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

基於上述多種不確定因素、該等不確定因素之間的潛在相互作用、以及可能產生的累積影響，吾等無法就以持續經營為基準編製報告是否適當形成意見。

一旦 貴集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

其他已識別事項

下文已識別其他事項並不構成有關無法表示意見或不發表意見的依據有關段落的一部分。若上述有關 貴集團持續經營的諸多不確定性並無導致我們無法表示意見，我們將就有關以下各項的以下範圍限制基準出具保留意見：(i)應收客戶、借款人及對手方款項可收回性；及(ii)期初結餘及比較數字：

1. 應收客戶、借款人及對手方款項可收回性

誠如截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所披露，儘管 貴公司董事已努力要求若干客戶、借款人及對手方結清總額約人民幣465,391,000元的應收呆賬貸款及賬款以及總額約人民幣129,687,000元的其他應收呆賬款項(統稱「該等應收款項」)，然而，該等客戶、借款人及對手方並無按照相關合約及協議的條款清償該等結欠應收款項。 貴公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回該等應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下， 貴集團就該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項分別約人民幣464,163,000元及人民幣129,687,000元確認減值，而有關減值自年內綜合損益扣除。 貴公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

吾等未能取得足夠及適當的審核憑證，以令吾等信納於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損，原因是吾等並無獲得合理解釋及支持文件，以確立於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損。吾等無法採用其他令人信納的審核程序來確定於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性以及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損是否包含重大錯誤陳述。

2. 期初結餘及比較數字

本年度綜合財務報表中相應數字所依據的 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表未經吾等審核。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，於 貴集團的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產中，與客戶、借款人及對手方的合計結餘總額分別約為人民幣156,088,000元及人民幣166,025,668元，因此於截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關減值虧損／公平值虧損總額約人民幣136,680,000元已於年內綜合損益中確認。就於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表中所錄得的該等來自客戶、借款人及對手方的應收款項當期淨額以及截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損而言，其金額的有效性、準確性並無獲得直接確認，亦無足夠及適當的證據以作核實。因此，吾等無法確定於綜合財務報表中所錄得的該等於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的客戶、借款人及對手方結餘及因此截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損是否存在重大錯誤陳述。此事項亦可能影響當期數字與 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中相應數字的可比性。

概無其他令人信納的審核程序以核實截至二零二三年十二月三十一日止年度的期初結餘及在本年度綜合財務報表中所示的相應數字的存在性、準確性、呈列方式及完整性。

由於上述事項可能對本年度數字與相應數字的可比性產生影響，故吾等修改對本年度綜合財務報表的意見。

倘若吾等對上述事項予以信納，可能有必要進行調整，而有關調整將對 貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的資產淨值及其截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損淨額及現金流量，以及相關的綜合財務報表中的相關披露產生後續影響。

董事報告

其他事項

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一核數師審核，該核數師於二零二三年三月三十一日就該等綜合財務報表發表附帶有關持續經營基準的強調事項段落的無保留意見。

管理層觀點以及本公司因應核數師修訂意見而擬實施的行動計劃

本公司針對持續經營相關的無法表示意見的應對措施

誠如本報告財務報表附註2(b)所述，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元，而截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或本集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券於二零二三年十二月三十一日產生違約。

此外，本公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令本公司清盤的清盤呈請。

此等情況，連同本報告財務報表附註2(b)所述的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對本集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

誠如本公告「獨立核數師報告摘錄」一節所述，本公司核數師永拓富信會計師事務所有限公司(現以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業)(「核數師」)就與本公司持續經營有關的多種不確定因素(「與持續經營有關的多種不確定因素」)出具了無法表示意見(「無法表示意見」)聲明。針對無法表示意見 — 與持續經營有關的多種不確定因素的依據，就有關本公司持續經營的能力所作的假設是否恰當，本集團已編製涵蓋自報告期末起計不少於十二個月期間的預測，當中計及本報告財務報表附註2(b)所載的多項改善措施及計劃，以改善本集團的流動資金及財務狀況，以及減輕流動資金壓力並改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 誠如本報告財務報表附註2(a)所述，本公司提出債務安排並制定建議重組的條款，以重組其應付債務安排債權人的債務；

- (ii) 本集團與其他貸款人和債權人保持持續溝通，而鑑於本集團與相關交易方長久以來的關係，董事相信本集團的現有可用借貸將成功重組並於現有期限到期時成功重續；
- (iii) 本集團一直積極監察其應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收款項，以確保可於到期時收回並支付予本集團要求的分包商及供應商，從而使本集團的建築項目如期竣工。此外，本集團將保留足夠資金以緩解本集團的流動資金壓力；
- (iv) 本集團將繼續專注維持物業存貨，並採取更加積極的銷售策略吸引買家。董事預計中國的經濟將從COVID-19疫情的影響中復甦，特別是中國政府最近採取的穩定房地產市場的措施將促進本集團房地產業務的增長，因此，本集團的現金流量將得以改善。

根據現有物業建設進度，本公司董事預計所有現有物業的建設將於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度完成，而隨著物業存貨竣工並開始進行銷售推廣，董事預期本集團可從物業發展業務中獲取現金流量，例如在本集團五(5)個大型物業發展項目中，有三(3)個項目(鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及處州府城)的建設已告完成，兩(2)個項目(鼎豐天峯及鼎豐壹城)的建設尚在進行。董事認為，本集團未來數年將可從物業銷售中獲取理想收入及現金流量。

本集團將繼續通過實施多項策略，改善本集團在物業發展及投資、金融服務以及汽車電商方面的收入，以為未來十二個月產生營運現金流量，從而產生額外的經營現金流入；及

- (v) 本集團亦將繼續尋找其他額外及替代融資，以用作清償現有財務責任及未來營運開支。

本集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施對本集團及／或相關金融機構的潛在影響；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及本集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

綜合財務報表乃以持續經營為基準編製，其有效性取決於上述措施及計劃的成果。

董事報告

一旦本集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

在與核數師討論後，本公司管理層預計，假設

(i) 上述措施及計劃已成功實施，特別是債務安排及建議重組成功了結及最終落實。

於二零二四年六月六日，高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

因此，本公司董事持樂觀態度，並相信債務安排及建議重組將在不久的將來獲得債務安排債權人批准，而本公司將成功與債務安排債權人進行債務重組；

(ii) 本公司及本公司旗下各營運附屬公司繼續正常營運；及

(iii) 本公司的持續經營地位並無受到其他重大威脅，董事認為，本集團於可見未來將有足夠流動資金為其營運撥資，並因此認為本集團能夠繼續持續經營。

就此而言，儘管本集團能否持續經營取決於各項措施及計劃能否成功實施，特別是債務安排及建議重組能否了結及最終落實（而核數師因此無法取得足夠的審核憑證），惟上述措施及計劃已初步制定並正處於後期階段，因此，本公司管理層對該等措施及計劃的成果持樂觀態度。

本公司針對其他已識別事項的應對措施

誠如「獨立核數師報告摘錄」一節所述，本公司核數師有其他已識別事項（「其他已識別事項」），即(i)應收客戶、借款人及對手方的款項；及(ii)期初結餘及比較數字。

本公司董事謹此強調：

(i) 有關應收若干客戶、借款人及對手方的應收款項的財務資料的範圍限制

本公司核數師直接向本公司客戶、借款人及對手方發送審核確認書，以確定本公司賬簿中記錄的各賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估以及相關交易的主要條款。儘管本公司管理層及本公司核數師已竭力與該等客戶、借款人及對手方、債務人就未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘取得聯繫，然而，該等客戶、借款人及對手方並無對本公司核數師及本公司的要求作出答覆。尚未收到該等債務人的答覆。

於該情況下，核數師表示，彼等無法就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘進行有效的確認程序，以進行審核。本公司核數師隨後建議實施替代程序，如安排直接電話聯繫、直接面談及直接拜訪該等客戶、借款人及對手方，以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘的有效性、準確性及信貸風險評估，並因此評估就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘確認的減值虧損的合理性。儘管本公司管理層及本公司核數師再三努力與該等客戶、借款人及對手方聯繫，但遺憾的是，該等客戶、借款人及對手方再無對本公司核數師及本公司的要求作出答覆。

本公司管理層隨後與本公司核數師就彼等是否可進行任何其他替代程序（如提供會計記錄及文件以及公開查詢記錄等）進一步溝通，以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘的有效性、準確性及信貸風險評估，並評估就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘確認的減值虧損的合理性。

董事報告

與本公司核數師進行長時間溝通後，彼等得出以下結論：(i)彼等無法就未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘進行有效的確認程序，以進行審核及(ii)並無有關該等客戶、借款人及對手方的充足財務及非財務資料，以評估該等債務人的財務狀況，從而確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估，以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。有鑑於此，彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估，以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

本公司董事注意到，在本集團的應收客戶、借款人及對手方的應收款項中，儘管本公司管理層已努力要求若干客戶、借款人及對手方(於減值撥備前)結清應收呆賬貸款及賬款約人民幣465,391,000元以及其他應收呆賬款項約人民幣129,687,000元(統稱「該等應收款項」)，然而，該等客戶、借款人及對手方並未按照相關合約及協議的條款清償結欠該等應收款項或交付承諾貨品。本公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回該等應收款項的替代措施，例如對彼等提出法律申索及訴訟。

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於短期內從客戶、借款人及對手方收回未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團對該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項分別約人民幣464,163,000元及人民幣129,687,000元確認減值，其已計入本年度綜合損益。確認該減值虧損後，應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的賬面淨值變為零。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

儘管本公司目前已對未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項進行全額減值，但除了對該等客戶、借款人及對手方採取法律行動外，董事正考慮若干替代方案（「替代方案」），例如：(i)董事正在採取積極的方式與客戶、借款人及對手方進行溝通，重組與客戶、借款人及對手方的未償還結餘，從而收回部分債務；或(ii)董事正在考慮將上述應收款項出售予第三方，以收回部分未償還結餘（如有）。因此，董事認為截至二零二四年十二月三十一日止年度問題將解決。

在與核數師討論後，本公司董事認為：(i)應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項乃於截至二零二三年十二月三十一日止年度之前及之內作出；(ii)隨著時間推移，收回相關的應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的機會將越來越微，因此，就上述項目於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中作出減值虧損存在不確定性；(iii)已根據可獲得的最佳資料對截至二零二三年十二月三十一日止年度的應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項作出全額減值虧損；(iv)本公司已採取後續行動，例如法律申索及訴訟行動，要求該等客戶、借款人及對手方清償結欠的應收款項；(v)相關資產於二零二三年十二月三十一日財政年度結束時的價值為零；及(vi)有關應收客戶、借款人及對手方的款項的保留意見主要由於核數師未能獲得足夠審核憑證以確定二零二三年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸評估，及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

董事報告

就此而言，在與核數師討論後，由於本公司董事認為應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值已全額確認，且於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的未償還結餘為零。核數師認為，由於缺乏足夠的證明文件及解釋，彼等無法獲得充分及適當的審核憑證，以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性，原因包括但不限於：(i)出於審核目的，彼等無法對於二零二三年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘執行有效的確認程序；及(ii)有關該等客戶、借款人及對手方的財務及非財務資料不足以評估該等債務人的財務狀況，以確定於二零二三年十二月三十一日該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的減值虧損。有鑑於此，彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的減值虧損。核數師已進行相關程序，並已確認及同意本公司上述觀點。

董事認為本公司已作出合理努力解決保留意見。根據上述替代方案，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事已識別合適方法解決問題。本公司管理層已諮詢核數師，倘替代方案按預期於二零二四年十二月三十一日或之前完成，則導致保留意見的相關問題將得到解決，因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，保留意見將被移除。據了解，由於已於二零二三年十二月三十一日止年度就應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項減值悉數計提撥備，保留意見僅影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度至二零二四年十二月三十一日止財政年度期間應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項減值虧損之損益金額及分配。核數師同意董事的上述意見，並預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

(ii) 有關期初結餘及比較數字的範圍限制

本公司現任核數師自二零二三年十一月三十日起獲委任為本公司核數師。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一核數師審核，彼於二零二三年十二月三十一日在該等綜合財務報表中就有關持續經營基準發表了附帶強調事項段落的無保留意見。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，於本集團的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產中包括與若干客戶、借款人及對手方的結餘，其總金額分別約為人民幣156,088,000元及人民幣166,025,668元（「應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產」），而截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關的減值虧損／公平值虧損總額約人民幣136,680,000元於該年度的綜合損益中確認。

儘管本公司目前已對未償還應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產進行全額減值，但除了對該等客戶、借款人及對手方採取法律行動外，董事正考慮若干策略（「策略」），例如：(i)董事正繼續採取積極的方式與客戶、借款人及對手方進行溝通，重組與客戶、借款人及對手方的未償還結餘，從而收回部分債務；或(ii)董事正在考慮將上述應收款項出售予第三方，以收回部分未償還結餘（如有）。因此，董事認為截至二零二四年十二月三十一日止年度問題將解決。

核數師已告知本公司管理層，彼等無法獲得與該等客戶、借款人及對手方之間的結餘有關的足夠審核憑證，原因包括但不限於：(i)出於審核目的，彼等無法對於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日未償還應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產結餘執行有效的確認程序；及(ii)有關該等客戶、借款人及對手方的財務及非財務資料不足以評估該等債務人的財務狀況，以確定應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。有鑑於此，彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。

董事報告

有鑑於此，在與核數師討論後，核數師認為並無足夠財務及非財務資料，亦未能取得足夠的審核憑證，以確定截至二零二三年十二月三十一日之期初結餘及比較數字賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。

董事認為本公司已作出合理努力解決保留意見。根據上述策略，董事已確定於截至二零二四年十二月三十一日止年度內解決該事項的方法。本公司管理層已諮詢核數師，倘策略按預期於二零二四年十二月三十一日或之前完成，則導致保留意見的相關問題將得到解決，因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，保留意見將被移除。據了解，由於應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內計提全數減值撥備，因此，該保留意見僅會影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年十二月三十一日止財政年度應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產的減值虧損金額及損益分配。核數師同意上述董事意見，並預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

審核委員會對保留意見的觀點

本公司審核委員會（「審核委員會」）已仔細審閱核數師無法表示意見的依據，並已與核數師針對與持續經營有關的多種不確定因素以及有關其他已識別事項的保留意見所出具的無法表示意見聲明進行討論。

在與核數師討論後，審核委員會認為：

(i) 無法表示意見 — 與持續經營有關的多種不確定因素

審核委員會對於本公司的措施及計劃能否處理導致與持續經營有關的多種不確定因素的根本問題的觀點。核數師已通知審核委員會其對持續經營基準的觀點，由於缺乏足夠及適當的審核憑證，尤其是針對債務安排及建議重組的了結及最終落實的審核憑證，故核數師未能就本集團能否繼續持續經營發表審核意見。誠如上文所述，與持續經營有關的多種不確定因素主要歸因於核數師對於本公司能否成功實施本報告財務報表附註2(b)所述計劃及措施的關注。審核委員會已仔細審閱與持續經營有關的多種不確定因素、管理層對與持續經營有關的多種不確定因素的立場以及本集團為處理與持續經營有關的多種不確定因素而採取的措施。在與本公司董事討論後，基於上述理由，審核委員會贊同有關編製綜合財務報表所採納的持續經營基準及假設。因此，審核委員會同意使用持續經營假設來編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。此外，審核委員會要求管理層採取一切必要行動，以處理與持續經營有關的多種不確定因素所涉及的持續經營不確定因素，致使於下份經審核財務報表中不會出現與持續經營有關的多種不確定因素。

審核委員會亦已就本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施及計劃與核數師進行討論，並考慮了核數師的理據，以及了解彼在達致其意見時所考慮的因素。審核委員會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為該等報表的編製符合適用的會計準則，並已作出充分披露。

(ii) 其他已識別事項

核數師已就有關其他已識別事項的保留意見作出報告及討論。

審核委員會亦已審閱本公司管理層就有關其他已識別事項的保留意見所提供的相關資料。

董事報告

有關應收若干客戶、借款人及對手方的應收款項的財務資料的範圍限制

審核委員會從核數師知悉，彼無法就於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的未償還結餘，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值取得足夠的審核憑證。另一方面，審核委員會注意到，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度作出的全額減值虧損乃根據可獲得的最佳資料作出。此外，有關應收客戶、借款人及對手方的款項的保留意見主要由於核數師未能獲得足夠審核憑證以確定於二零二三年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸評估，及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

審核委員會及管理層一致認為，由於應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內計提全數減值撥備，因此，該保留意見僅會影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年十二月三十一日止財政年度應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值虧損金額及損益分配。預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

經仔細考慮後，審核委員會認同本公司管理層的觀點，認為審核委員會亦明白核數師對於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值的資料不足性可能另有不同觀點。

有關期初結餘及比較數字的範圍限制

審核委員會從本公司核數師知悉，彼無法就於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日與若干客戶、借款人及對手方之間的未償還結餘以及於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益中確認的相關減值虧損／公平值虧損取得足夠的審核憑證。

審核委員會同意管理層的觀點，由於已於二零二三年十二月三十一日止年度就應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產減值悉數計提撥備，保留意見僅影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度至二零二四年十二月三十一日止財政年度期間應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產減值虧損金額及損益分配。預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數據，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

經仔細考慮後，審核委員會認同本公司管理層的觀點。而審核委員會亦明白核數師對於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產的減值的資料不足性可能另有不同觀點。

審核委員會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為該等報表的編製符合適用的會計準則，並已作出充分披露。

管理合約

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在任何涉及本集團整體或任何主要業務分部的管理及行政合約。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第69至85頁的企業管治報告。

企業管治、環境及社會責任

本集團竭力秉持良好企業管治原則，並致力將企業及社會責任融入其業務策略及管理方針。同時，本集團亦肩負促進可持續發展及環境友善的企業及社會責任。本集團在環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）方面的政策及表現詳情載於本年報的「環境、社會及管治報告」一節。

董事報告

核數師

於二零二三年十一月三十日，香港立信德豪會計師事務所有限公司因未能與本公司就截至二零二三年十二月三十一日止年度的審計費用達成共識，故辭任本公司核數師，而永拓富信會計師事務所有限公司（「永拓富信」）已獲委聘為本公司核數師。永拓富信現時以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業。將向本公司股東大會提呈決議案以重新委任SFAI (HK) CPA Limited。

承董事會命

鼎豐集團汽車有限公司

主席

吳志忠

香港，二零二四年七月十九日

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

企業文化

本公司已經採用、促進和維護了一種健康的企業文化，我們的董事、管理層和員工都有義務以合法、道德和負責任的方式為本公司的可持續發展而努力。我們的文化也是為了在短期目標和長期戰略之間達到利益和風險的平衡。

董事會對促進穩健的企業管治負有集體責任，其核心是嵌入我們的企業文化，有以下特點。

- **透明度**
我們的董事和管理層應被塑造成根據他們所掌握的最佳信息並在他們之間共享的基礎上做出決定並開展我們的業務。
- **正直和客觀**
我們的董事和管理層應承諾以本公司及其股東的最佳利益為前提，以誠信和客觀的態度做出決定和開展業務。
- **責任感**
我們的董事和管理層應根據他們的決定和行動，根據本公司的表現得到相應的回報。

董事會根據其對一系列與文化相關的因素的審查，如合規歷史、員工流失率、持份者的投訴數量和本公司的業績，確信我們的企業文化得到了很好的促進和維護。

企業管治實踐

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程序，履行其對股東的責任，以及保障及提升股東價值。本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載的原則及守則條文為依據。

於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度內，本公司除偏離守則條文第C.1.8及C.2.1條（分別涉及董事保險和主席角色分離）外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動投購合適的保險。截至本報告日期，本公司並無為董事投購保險，原因是董事認為本公司須就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

企業管治報告

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司主席及行政總裁的角色均由吳志忠先生（「吳先生」）擔任。儘管主席與行政總裁的職責由一人承擔，但所有重大決策均會諮詢董事會成員，方始作出。董事會有三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會認為已具備足夠的權力平衡，且現有管理層於本公司仍保持強大的管理地位。董事會同時認為，目前的企業架構可推動本公司策略的有效制定及實施，並促進有效及迅速地探索業務機遇。

第13.49條及守則條文第D.1.3.條

根據上市規則第13.49(1)條，本公司須於二零二四年三月三十一日或之前刊發截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的全年業績（「二零二三年全年業績公告」）。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十八日、二零二四年四月十七日、二零二四年五月十日、二零二四年五月三十一日及二零二四年六月二十八日的公告所披露，（其中包括）本公司核數師（「核數師」）需要更多時間完成審核程序及收集所有必要支持文件，如未完成審核確認函，而本公司需要更多時間落實二零二三年全年業績公告。根據上市規則第13.50條，本公司股份自二零二四年四月二日上午九時正暫停買賣。

二零二三年全年業績公告於二零二四年七月十九日刊登。刊登核數師協定的二零二三年全年業績公告後，本公司股份於二零二四年七月二十二日上午九時正恢復買賣。董事會承認延遲刊發二零二三年全年業績構成不遵守第13.49(1)條。

誠如二零二三年全年業績公告所披露，核數師已於獨立核數師報告出具無法表示意見。為避免冗長解釋，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表之永拓富信會計師事務所有限公司（現以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業）編製的獨立核數師報告的「無法表示意見」及「不發表意見的依據」之詳情及必要資料載於董事報告「獨立核數師報告摘錄」一節及二零二三年全年業績公告。

本公司擬實施的管理行動計劃

為避免冗長解釋，本公司擬實施的管理行動計劃的詳情載於董事報告「管理層觀點以及本公司因應核數師修訂意見而擬實施的行動計劃」及二零二三年全年業績公告。

董事會及董事委員會

截至二零二三年十二月三十一日止年度及於本報告日期的在任董事如下：

吳先生	執行董事、行政總裁兼主席
馮曉剛博士	執行董事
同路先生	執行董事(於二零二三年五月十五日獲委任)
康富茗先生	非執行董事
許毅偉先生	非執行董事(於二零二四年六月四日辭任)
陳星能先生	獨立非執行董事
林浩霖先生	獨立非執行董事
陳乃科先生	獨立非執行董事(於二零二三年五月十五日辭任)
莊賢琳女士	獨立非執行董事(於二零二三年五月十五日獲委任)

全體董事的詳細履歷均載於第7至9頁的「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會主要負責審視及監督本集團業務事宜的管理工作及整體表現。董事會為本集團定下價值及標準，確保本集團具備所需的財務及人力資源達成目標。董事會的職能包括(但不限於)制定本集團業務策略、審閱本公司財務表現及業績、就所有重大財務及營運事宜作出決策、監察及審閱本集團的風險管理、內部監控系統及企業管治；以及根據本公司組織章程細則所有歸董事會處理的其他職能。此外，董事會將若干職能下放予本集團管理層，包括進行一般日常運作、董事會批准的策略、落實內部監控程序，以及確保符合相關規定及其他規則及規例。全體董事均真誠地履行彼等的職務，並遵守適用法例及規例、客觀地作出決定，以及於任何時候均以本公司及其股東的利益行事。

董事須向董事會披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，及／或其他重大承擔。董事會認為，所有董事均已投放足夠時間及關注於本公司事務。

企業管治職能

董事會確認並承擔其對本公司企業管治職能的最終責任。在審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的協助下，董事會已履行及實踐企業管治守則所載的相關企業管治職責。

企業管治報告

確認獨立性

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10及3.10A條有關最少須有三名獨立非執行董事、佔董事會人數三分之一以上，以及最少須有一人具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。全體獨立非執行董事亦已符合評估其獨立性的指引。截至年報日期，各獨立非執行董事已作出年度獨立性確認，而董事會信納全體獨立非執行董事均為獨立人士，並符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

董事會成員多元化政策

董事會成員多元化政策旨在列出本公司的董事會成員多元化方針。此政策適用於董事會成員的多元化，其並不適用於本公司僱員，亦不適用於本公司任何附屬公司的董事會成員及僱員。

政策綱領

本公司認同及肯定董事會成員多元化的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃維持本公司競爭優勢的關鍵要素。本公司相信，董事的組成更加多元化對企業管治有利，並承諾：

- 從最廣泛的人才市場上為董事會吸納及留聘具備多種不同能力的人選。
- 董事會能維持全方位多元化的觀點，特別是與本公司策略及目標一致的觀點。
- 定期評估董事會的多元化狀況，以及(如適用)評估於本公司繼任計劃中已準備好升任董事會職位的高級管理人員以及多元化目標(如有)的達成進度。
- 就董事會職位的甄選及提名確保已有適當的結構安排，從而可從廣泛的人選中進行考慮。
- 制定適當程序以培養出更多及更多元化的高級管理人員，彼等需要能幹精練、經驗豐富，並將已準備好升任董事會職位。
- 確保董事會的組成的變動不會帶來嚴重影響。

根據董事會對董事會多元化、獨立性、繼任和業績的年度審查，董事會對本公司的整體董事會效率感到滿意。

目前董事會的性別多元化已達到主板上市規則第13.92條規定的原則。至於我們員工的性別多元化情況，本集團的性別比例為52%（女性）：48%（男性）。董事會認為，這一性別比例與業務模式和業務發展需要相稱。董事會已經設定了一個目標，即在未來兩年內將這一比例維持在5%的合理偏差範圍內。目前，沒有任何特殊的挑戰因素或情況可能阻止我們實現這一目標。

執行

提名委員會將會每年檢討董事會的架構、規模及組成，並於適當時向董事會作出修改建議，以配合本公司的公司策略。在檢討及評估董事會的組成及提名董事（如適用）時，須從多方面考慮董事會成員的多元化組成，包括但不限於以下方面：

- 性別
- 年齡
- 文化及教育背景
- 種族
- 專業資格
- 技能、知識及行業和地區經驗
- 服務年資

可計量目標

本公司矢志在董事會多元化方面取得適當平衡，以配合本公司的業務增長。提名委員會將會討論及（如有需要）商定有關董事會成員多元化的可計量目標，並向董事會作出建議。視乎情況，董事會可因應本公司業務及董事會繼任計劃（如適用），不時採納及／或修訂該等多元化因素及／或可計量目標。最終決定將基於候選人能為本公司帶來的裨益及貢獻，以及考慮本公司不時的業務模式及特定需要而作出。

提名委員會將適當地檢討此政策，並向董事會建議任何修訂（如有），以供董事會考慮及批准。

董事會已檢討其組成，並信納當中的多元化組成，所有董事已個別及共同地貢獻合理範圍的技能、經驗及觀點。

企業管治報告

主席及行政總裁

本集團主席及行政總裁的角色均由吳先生擔任。儘管主席與行政總裁的職責由一人承擔，但所有重大決策均會諮詢董事會成員，方始作出。董事會有三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會認為已具備足夠的權力平衡，且現有管理層於本公司仍保持強大的管理地位。董事會同時認為，目前的企業架構可推動本公司策略的有效制定及實施，並促進有效及迅速地探索業務機遇。

董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

董事的委任及重選

本公司各執行董事均透過與本公司訂立服務協議的方式聘用，任期為三年。本公司亦已向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任函，任期為三年。根據本公司組織章程細則第84條，當時三分之一董事須輪值退任，惟每名董事最少需每三年於股東週年大會（「股東週年大會」）上退任一次。所有退任董事均合資格並願意於應屆股東週年大會上接受重選。根據前述組織章程細則條文，本公司三名董事須於本公司應屆股東週年大會上退任，惟合資格並願意於會上接受重選。本公司通函將載有根據上市規則提供的退任董事詳細資料。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為本公司的審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），並以書面制定其職權範圍，書面職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽，藉以協助彼等更有效率地履行本身的職務。上述委員會獲指派特定職責。

董事的出席記錄

董事會定期舉行會議，以審閱及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司的整體策略及政策。董事會會於需要就重大事件或重要事宜進行討論及議決時舉行額外會議。

企業管治報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司舉行了四次定期董事會會議（約每季舉行一次）及一次股東大會（即二零二二年股東週年大會）。各董事的出席情況如下：

	董事在任期間 出席／舉行定期 董事會會議次數	董事在任期間 出席／舉行 股東大會次數
執行董事：		
吳志忠先生	4/4	1/1
馮曉剛博士	4/4	1/1
同路先生（於二零二三年五月十五日獲委任）	3/3	1/1
非執行董事：		
康富茗先生	4/4	1/1
許毅偉先生（於二零二四年六月四日辭任）	4/4	1/1
獨立非執行董事：		
陳星能先生	4/4	1/1
林洁霖先生	4/4	0/1
陳乃科先生（於二零二三年五月十五日辭任）	1/1	0/0
莊賢琳女士（於二零二三年五月十五日獲委任）	3/3	1/1

年內並無於日常業務過程中舉行全體執行董事均有出席的額外董事會會議。除上述會議外，需要董事會批准的事項以傳閱董事會成員書面決議案方式予以批准。於舉行會議之前，董事會獲提供有關將予提呈事宜的相關材料。向董事發出合理會議通告，並鼓勵董事建議新項目作為任何其他事項以供於會上討論。公司秘書保存會議紀要，而有關紀要可供所有董事於任何合理時間查閱。召開董事會及董事委員會會議及編製會議紀要的程序已遵守本公司組織章程細則的規定及適用規則及規例。

企業管治報告

審核委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立審核委員會，並已制定書面職權範圍（其最後一次更新為二零一八年十二月三十一日）。審核委員會亦已按照經更新的職權範圍，履行本公司的企業管治職能。於二零二三年十二月三十一日，審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為陳星能先生、林洁霖先生及康富茗先生。陳星能先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括（只列部分）：

- 監察本公司財務報表、中期及年度財務報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務匯報判斷及會計政策；
- 負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師提供推薦意見，以及批准外聘核數師的薪酬及委聘條款；
- 定期向董事會匯報發現及推薦意見；
- 審閱及檢查企業管治政策、行為準則以及風險管理及內部監控系統的有效性；及
- 檢討企業管治守則的遵行情況及本企業管治報告的披露情況。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，審核委員會(1)審閱本集團的年度及中期報告及業績公佈、本集團所採納的相關會計原則及慣例，並就此提供建議及意見；(2)就本集團的財務報告、風險管理及內部監控程序向董事會及管理層提供推薦意見；及(3)審閱本集團的須予披露及關連交易。審核委員會於年內舉行了四次會議，各成員的出席情況如下：

**審核委員會成員
在任期間出席／舉行委員會
會議次數**

陳星能先生	4/4
林洁霖先生	4/4
康富茗先生	4/4

薪酬委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立薪酬委員會，並已制定書面職權範圍(其最後一次更新為二零二二年十二月三十一日)。於二零二三年十二月三十一日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為林洁霖先生、陳星能先生及吳志忠先生。林洁霖先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(只列部分)：

- 制定薪酬政策供董事會批准，於制定政策時將考慮多個因素，如可資比較公司所付的薪金、董事、高級管理層及一般員工所投放的時間、僱用條件、責任及個人表現；
- 確保概無董事參與釐定本身的薪酬。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會審閱本集團董事及高級管理層的薪酬組合，並就此提供推薦意見，並評估執行董事的表現。薪酬委員會於年內舉行了兩次會議，各成員的出席情況如下：

薪酬委員會成員 在任期間出席／舉行委員會 會議次數

林洁霖先生	2/2
陳星能先生	2/2
吳志忠先生	2/2

提名委員會

董事會已遵守企業管治守則及相關上市規則的規定，於二零一三年十一月二十六日成立提名委員會，並已制定書面職權範圍(其最後一次更新為二零一八年十二月三十一日)。於二零二三年十二月三十一日，提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為林洁霖先生、陳星能先生及吳志忠先生。吳志忠先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(只列部分)：

- 審閱董事會的架構、規模及組成；
- 就有關委任及重新委任董事的相關事宜向董事會提供推薦意見；
- 物色合適及合資格人選成為董事會成員。

企業管治報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度，提名委員會審閱及討論董事會的架構、規模及組成；就重新委任董事提供推薦意見；及確認獨立非執行董事的獨立性。提名委員會於年內舉行了兩次會議，各成員的出席情況如下：

	提名委員會成員 在任期間出席／舉行委員會 會議次數
--	---------------------------------

吳志忠先生	2/2
陳星能先生	2/2
林浩霖先生	2/2

提名政策

提名政策旨在列出提名及委任本公司董事的準則及程序；就委任董事向董事會作出建議；確保董事會具備切合本公司業務所需的技能、經驗及多元化觀點；及確保董事會的延續性及於董事會層面上有適當的領導帶領。此政策適用於本公司董事及(視乎情況)於本公司繼任計劃中已準備好升任董事會職位的高級管理層。

董事會已將其甄選及提名本公司董事的責任及權力下放予本公司提名委員會。在不影響提名委員會按其職權範圍所載應有的權力及職責下，甄選及委任本公司董事的最終責任由全體董事會承擔。

提名及委任董事

準則：

在評估及甄選任何候選人出任董事時，應考慮下列準則：

- 品格及誠信。
- 與本公司業務及企業策略有關的資格(包括專業資格)、技能、知識及經驗，以及董事會成員多元化政策下的多元化因素。
- 為實現董事會成員多元化而採納的任何可計量目標。

- 上市規則有關董事會需要獨立董事的規定，以及經參考上市規則所載的獨立性指引後，候選人會否被視為獨立。
- 候選人在資格、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面，能為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 會否願意及能夠投放足夠時間，以履行作為董事會成員及／或本公司董事會轄下委員會的成員的職責。
- 為本公司付出的時間是否充分。
- 其他對本公司業務及繼任計劃而言屬適當的各項因素，以及(如適用)董事會及／或提名委員會可能就提名董事及繼任計劃而不時採納及／或修訂的有關因素。
- 董事會成員多元化政策羅列的考慮準則。

提名程序

(a) 委任新董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應在收到委任新董事的建議及候選人的個人履歷(或相關詳情)後，依據上文所載的準則評估有關候選人，以判斷其是否具備擔任董事的資格。
- (ii) 倘過程涉及一個或多個合意的人選，提名委員會及／或董事會應按照本公司的需要及每位候選人的資歷查核(如適用)，排列人選的優先次序。
- (iii) 提名委員會隨後應視乎情況向董事會建議委任合適的人選擔任董事。
- (iv) 就任何經由股東提名於本公司股東大會上參選董事的人士而言，提名委員會及／或董事會應依據上文所載的準則評估有關候選人，以判斷其是否具備擔任董事的資格。

在適當時候，提名委員會及／或董事會應就建議於股東大會上推選董事的議案向股東作出建議。

企業管治報告

(b) 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討並釐定退任董事是否仍然符合上文所載的準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會隨後應就建議於股東大會上重選董事的議案向股東作出建議。

倘董事會擬於股東大會上提呈決議案以推選或重選某候選人為董事，有關候選人的資料將按照上市規則及／或適用法律及法規的規定，於相關股東大會通告隨附的股東通函及／或說明函件中披露。

提名委員會將會不斷監察及定期檢討董事會的多元性、架構、規模及組成以及此政策，並於適當時向董事會作出修改建議，以配合本公司的公司策略及業務需要，以及反映現行監管規定及良好企業管治常規。

股息政策

本公司已訂立股息政策。

未來宣派股息與否將按照組織章程細則在董事會的酌情建議下進行，並將取決於多項因素，包括市場狀況、策略計劃及前景、業務機遇、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計現金需要、法律及合約上對派息的限制，以及董事會認為有關的其他因素。

內幕消息披露

本公司已根據證券及期貨條例第XIVA部訂立內幕消息政策。該政策的主要條文包括：

1. 董事須訂立有效程序，以識別並不時向董事會報告潛在的內幕消息。
2. 董事須進行消息評核，並記錄評核過程及結果。
3. 董事、高級管理層及任何可接觸內幕消息的人士均須在保密未發佈的內幕消息方面實施預防措施。
4. 董事、高級管理層及任何接觸內幕消息的人士均不得在管有相關未發佈內幕消息的情況下買賣本公司證券。
5. 董事須確保內幕消息能夠及時、公正有序及全面地發佈，以維護市場的公正運作及透明度，例如於突發及重大事件發生時發表公告及／或要求證券短暫停牌。

有關董事進行證券交易的行為準則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人進行證券交易的標準守則，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

核數師聲明及薪酬

本公司核數師就其對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表的申報責任所作出的聲明，載於本報告「獨立核數師報告」一節。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務支付予外聘核數師永拓富信會計師事務所有限公司（現以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業）的薪酬約為人民幣1,350,000元。審核委員會已評估並信納外聘核數師的獨立性。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責維持良好及有效的風險管理及內部監控系統，藉以保障股東權益、確保已存置能提供可靠財務資料的合適賬冊及記錄，以及確保相關規則及規例獲得遵守。

在這一年裡，董事會已將主要的管理職能、職責和有限的權力下放給適當級別的管理層。管理層有責任確定、管理和監督其授權領域的事務，並建立相關的內部監控，同時他們也有責任及時向董事會成員報告其業績。

本公司高級管理層定期向董事和本公司審核委員會提交報告，內容包括：(1)綜合財務報表；(2)經營業績分析；(3)重大事件和交易(如收購和兼併、關鍵人員和股東的變化)；(4)主要附屬公司的財務信息；(5)關聯方交易、關聯交易和應通知交易信息；以及(6)公司業務的合規狀況。

董事會成員單獨和集體負責認真審查信息，對本公司的業績進行有意義的查詢並採取適當的後續行動。

董事知悉彼等須負責編製本公司的財務報表，並確保報表根據法定規定及適用會計準則編製。除「13.49條及守則條文第D.1.3.條」分節所述外，根據企業管治報告「企業管治實踐」一節，董事確保及時刊發該等財務報表。董事旨在對本集團狀況及前景作出均衡且易於理解的評估。

本公司外聘核數師永拓富信會計師事務所有限公司(現以SFAI (HK) CPA Limited的名義執業)就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，除財務報表所披露外，彼等並未發現有關事件或狀況的任何重大不明朗因素可能對本公司持續經營能力造成重大疑問。本公司日期為二零二四年七月十九日的全年業績公告及企業管治報告亦載於詳述解決持續經營問題的管理行動計劃之其他報表。

本公司目前並無設立內部審核部門，而是委聘獨立專業的內部監控顧問公司(「內部監控審閱公司」)審閱本集團的內部監控系統、政策及程序，並向審核委員會報告其發現及建議。董事會已檢討內部審核職能的需要，並認為考慮到本集團的規模及業務性質，相比起設立內部審核部門，委聘外部獨立專業人士獨立審閱及持續評估本集團內部監控系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年檢討一次是否需要設立內部審核部門。

董事會總結認為，整體而言，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。該系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，且只能就重大的失實陳述或虧損提供合理而非絕對的保證。董事會將繼續透過考慮審核委員會、高級管理層及內部監控審閱公司所進行的審閱及給予的推薦意見，評估風險管理及內部監控是否有效。

舉報系統

通過我們的反腐敗政策和行為準則，我們禁止各種欺詐行為，包括腐敗、嚴重違反法規、以及管理層的串通和凌駕。我們將對那些違反我們政策中規定的要求和原則，或違反適用法律和法規的人採取紀律處分。

根據我們的舉報政策，公司承諾設計和實施一個具有以下特點的舉報系統：

- 我們接受來自各類持份者的舉報，包括客戶、供應商、員工和投資者的舉報。
- 我們以保密和匿名的方式接受舉報人的舉報。
- 我們將舉報系統的監督職能交給審核委員會。
- 我們承諾保護所有善意的舉報人免受歧視或報復行為。
- 我們承諾對所有善意舉報人的報告採取適當的調查或跟進行動。

我們鼓勵持份者向我們在香港的註冊辦事處提交他們的報告。他們的報告應提交給我們的董事會主席或審核委員會主席。

企業管治報告

董事培訓及持續發展

本集團向董事提供持續簡報及專業發展活動，以令其獲悉有關上市規則及其他適用監管規定以及本集團業務及管治政策的最新信息。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，全體董事均有參與有關最新監管規定、董事職務及責任及本集團業務的持續專業發展，包括閱讀有關最新監管規定的資料及／或出席培訓課程，以發展專業技能。有關詳情載列如下：

	閱讀及／或 網上學習	研討會及／或 工作坊
執行董事：		
吳志忠先生	✓	✓
馮曉剛博士	✓	✓
同路先生(於二零二三年五月十五日獲委任)	✓	✓
非執行董事：		
康富茗先生	✓	✓
許毅偉先生(於二零二四年六月四日辭任)	✓	✓
獨立非執行董事：		
陳星能先生	✓	✓
林浩霖先生	✓	✓
陳乃科先生(於二零二三年五月十五日辭任)		
莊賢琳女士(於二零二三年五月十五日獲委任)	✓	✓

公司秘書

本公司的公司秘書為高亮先生。彼亦為本公司的授權代表。年內，遵照主板上市規則第3.29條，彼已接受多家專業機構所認證的持續專業發展培訓不少於15小時。

董事對財務報表的責任

董事知悉其有責任編製截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表，以真實及公平地反映本公司財務狀況，以及本集團截至該日止年度的業績及現金流，以及按照適用的法定規定及會計準則按持續基準妥為編製有關財務報表。

股東權利及溝通

董事會及管理層渴望於本集團的股東週年大會上與股東會面及交流。董事會主席、行政總裁及高級管理層均會出席本集團的股東週年大會，以回答股東提問。

股東週年大會的通告於舉行股東週年大會前至少21個完整日及不少於20個完整營業日寄發予股東，所有其他股東大會（包括股東特別大會）的通告則必須於不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個營業日寄發。

開曼群島公司法（二零一八年經修訂）或組織章程細則中概無條文容許股東於股東大會上提呈新的決議案。股東如欲提呈決議案，可要求本公司按照前段所訂明的程序召開股東大會。

關於股東提名人選參選董事，請參閱本公司網站所載「股東提名人選參選董事的程序」。

股東可於任何時候以書面形式將其查詢及問題寄發至本公司的香港主要營業地點。

根據本公司組織章程細則第58條，持有不少於本公司繳足股本10%的股東可向董事會及本公司秘書提出書面要求，召開股東特別大會。此外，股東可將其對所公佈資料及本集團最新策略計劃的疑問向董事提出。本公司鼓勵股東出席股東大會，如彼等未能出席大會，可委任代表代其出席大會及於會上投票。

投資者關係

本公司設有多項與股東及公眾投資者溝通的渠道，以確保彼等能緊貼本公司的最新消息及發展。本公司透過年度及中期報告向股東提供有關本公司發展、財務業績及重大事件的最新資料。所有已公佈的資料會隨即上載至本公司網站www.dfh.cn。

股東亦可向管理層遞交查詢及於股東大會上向董事會或高級管理層提呈建議，方法為發送電郵至pr@dfh.cn或致電我們的投資者關係團隊（電話：+852 2619 9924）。此外，本公司敬業的投資者關係團隊以積極主動態度與現有及有意投資者適時溝通，包括定期與投資者舉行面對面溝通會議及電話會議。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司的組織章程大綱及細則作出了修訂，以（其中包括）使組織章程大綱及細則符合上市規則附錄A1所載的核心股東保障標準以及開曼群島適用法律。本公司最新憲章文件亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」、「鼎豐」或「我們」)很高興發表其第八份《環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告》(「本報告」)。我們在各項業務中，包括在資產管理服務以至汽車電商業務，就有關環境、社會及管治相關議題上的承諾、努力及進展均在本報告中呈現。

通過將環境、社會及管治原則融入策略規劃及日常營運，本公司就構建更具可持續性的業務以保持競爭優勢的願景已經實現，當中重點加強其與持份者的深厚聯繫，並為彼等帶來長遠價值。

報告範圍

本報告涵蓋本公司二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「報告期間」或「二零二三年」)的環境、社會及管治管理及相應表現。報告範圍包括其位於中華人民共和國(「中國」)景寧、龍泉、南安、威海、廈門、天津、麗水及香港的主要附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)。由於在二零二三年十月新增麗水附屬公司為本集團一部分，故報告範圍較上一份《環境、社會及管治報告》有所改變。

報告準則

本報告已依據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)所載《證券上市規則》附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》(「《環境、社會及管治報告指引》」)中的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文編製。

報告原則

本報告旨在全面、準確及中肯地闡述本集團的環境、社會及管治表現，嚴格遵循《環境、社會及管治報告指引》所訂明的四項報告原則，即重要性、量化、平衡及一致性：

- **「重要性」** – 在持份者參與及重要性評估的支持下，鼎豐已識別出報告期間內的重要議題。本報告按各項與本集團息息相關的環境、社會及管治議題的重要性而呈列。有關進一步詳情，請參閱本報告「可持續發展管治」一節下的「持份者參與」及「重要性評估」分節。
- **「量化」** – 本集團對《環境、社會及管治報告指引》中載列的適用關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)作出量化披露。此外亦披露了環境目標，以展示本集團所受業務影響，其環境、社會及管治表現以及承諾。只要內容適當，與計算關鍵績效指標量化數字相關的標準、方法、假設及來源均會在「關鍵績效指標概要」一節進一步披露。



環境、社會及管治報告

- 「平衡」－ 本報告所提供的一切資料均基於本集團的政策、文件及常規。有關資料不偏不倚地反映我們的環境、社會及管治管理方針及表現，並避免具誤導性的遺漏。
- 「一致性」－ 如屬重要，本報告會就任何與先前報告不一致之處提供解釋。

本報告已由本公司董事會（「董事會」）審閱及批准。

聯絡及意見

我們非常重視閣下對本報告以及對本集團整體環境、社會及管治表現的意見。如有任何意見或建議，歡迎致函至：

- 香港干諾道中168-200號信德中心西座21樓2105室
- 電郵：pr@dfh.cn

可持續發展管治

管理層職責

本集團致力在其營運中維持高標準的可持續發展管治。董事會全權負責就本集團的環境、社會及管治管理制定整體方針，並將環境、社會及管治考量因素納入業務決策過程的一部分。於完善本集團業務策略時亦考慮有氣候相關風險及機遇。董事會定期舉行會議以檢討財務及營運表現，並審議及批准本公司的環境、社會及管治相關政策。如有重大或重要事項需要討論及解決，會舉行額外會議。

此外，董事會評估本集團已識別的環境、社會及管治風險的重要性，並監察其環境、社會及管治相關目標及舉措的進展。通過如此行事，鼎豐致力保護及提升其員工的福祉、社區及環境。完善的環境、社會及管治管理架構確保本集團能履行承諾並滿足持份者群體的期望。

為了維持健全且有效的內部監控系統，董事會已向適當層級的管理層賦予關鍵管理職能、職責及有限授權。管理層有責任識別、管理及監控其授權範圍內的事務，並建立相關的內部監控。管理層亦有責任適時向董事會匯報環境、社會及管治表現。

環境、社會及管治報告

本公司亦已成立由本集團高級管理人員組成的企業管治工作委員會。企業管治工作委員會負責管理本公司所有業務的合規狀況，並定期向董事會及審核委員會匯報。董事會成員個別及共同負責對相關資料進行盡職審閱，對本公司表現提出有意義的查詢，並採取適當的跟進行動。有關企業管治工作委員會職責的進一步詳情，請參閱本年報的《企業管治報告》。

持份者參與

鼎豐積極與持份者溝通，因為其深明可持續的業務營運離不開了解持份者的關注及期望。於報告期間，我們更新了我們的溝通渠道，以確保持份者能知悉本公司的最新消息及動態，以及確保我們的環境、社會及管治實踐及方針能滿足持份者的期望。通過識別並與不同持份者群體討論環境、社會及管治相關風險及機遇，我們相信，我們的積極溝通策略能使我們與主要持份者保持互動，促進本集團的可持續發展。未來，我們將繼續探索及採用新興溝通方式，積極與持份者建立聯繫。

下表列出鼎豐的主要持份者群體以及相應的溝通渠道：

投資者及股東	客戶
<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 公司發出的公告• 股東週年大會• 年報及中期報告	<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 直接聯絡客戶• 聽取客戶意見及投訴• 客戶滿意度調查

環境、社會及管治報告

僱員

- 培訓及新人引導
- 電郵及意見箱
- 定期會議
- 僱員表現評核
- 員工活動

供應商及業務夥伴

- 公司網站
- 直接聯繫供應商及業務夥伴

傳媒

- 公司網站
- 公司發出的公告

社區

- 公司網站
- 社區活動

政府機關及監管部門

- 呈交資料文本
- 合規巡查及查核
- 與當地政府代表定期會議／
午餐聚會
- 論壇、研討會及工作坊

環境、社會及管治報告

重要性評估

本集團持份者的關注及期望對其環境、社會及管治策略的制定以及其可持續發展方針的評估而言至關重要。為了系統化地識別及管理與本集團息息相關的重大環境、社會及管治議題，於報告期間已委託一名獨立顧問進行重要性評估。

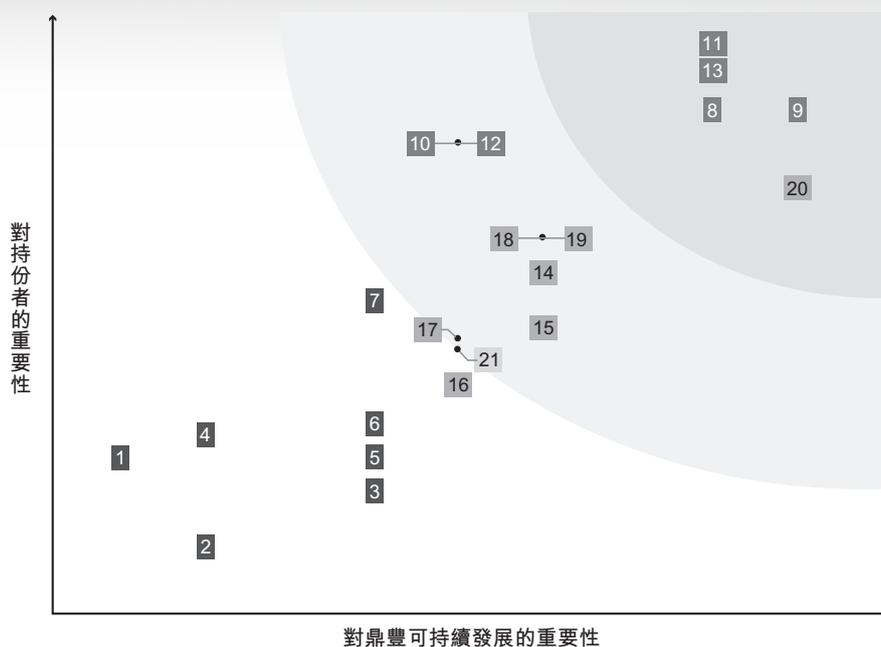
通過分析重要性評估的結果，本集團能識別重大議題並將之納入其可持續發展策略以及環境、社會及管治管理中，從而促進本集團的可持續發展並滿足持份者的期望。更多詳情於下文列示。

階段	行動
第一階段 識別	<p>根據以下資料來源識別出一份由潛在的環境、社會及管治議題組成的清單：</p> <ul style="list-style-type: none">• 本集團過往的《環境、社會及管治報告》• 業界同行的《環境、社會及管治報告》• 《全球報告倡議組織(「全球報告倡議組織」)標準》 <p>識別重大的環境、社會及管治議題的準則包括該議題是否對持份者進行評估及決策產生重大影響，以及是否反映本集團所受的重大環境及社會影響。根據上述準則，在四大範疇中識別了21個議題，供進行重要性評估之用。</p>
第二階段 排序	<p>所識別的議題已載入線上問卷。我們向不同持份者群體派發該標準問卷，以確保對重要議題評估的一致性及系統性。</p> <p>共11名董事會及管理層成員獲邀以「鼎豐可持續發展的重要性」為題，對重要議題進行評分。另外22名包括僱員、客戶及供應商在內的持份者獲邀以「對持份者的重要性」為題，對重要議題進行評分。</p>

階段	行動
第三階段 分析	<p>所收集的意見經過分析並繪製成重要性矩陣，以反映各項環境、社會及管治議題對本集團的重要性。位於重要性矩陣右上角的議題乃界定為對本集團及其持份者最重要的議題。位於重要性矩陣左下角的議題乃界定為對本集團及其持份者相對不太重要的議題。</p> <p>評估結果亦將予以檢討及考慮，以供改善未來的環境、社會及管治表現。</p>
第四階段 驗證及審閱	<p>本集團管理層對本報告所披露的重要議題清單進行了確認及驗證。董事會審閱了已識別的重要議題以及重要性評估的結果，以確保其與本公司及其持份者具有相關性及重要性。</p>

以下是基於所收到的回覆及分析結果繪製的重要性矩陣。其反映重大環境、社會及管治議題的重要性次序，有關次序乃基於各議題對本集團業務及營運（董事會及管理層為代表）以及對持份者（僱員、客戶及供應商為代表）的重要性排列。

環境、社會及管治報告



範疇	編號	議題
環境管理	1	排放控制
	2	氣候變化
	3	能源效益
	4	水資源管理
	5	材料消耗
	6	廢物管理
	7	綠色辦公室
人才管理	8	勞工權益
	9	僱員關係
	10	多元化發展、平等機會與反歧視
	11	職業健康與安全
	12	培訓及發展
卓越營運	13	防止童工及強制勞工
	14	客戶服務及滿意度
	15	客戶健康與安全
	16	道德產品及服務營銷
	17	知識產權
	18	客戶隱私及資料保護
	19	負責任的供應鏈管理
	20	反貪污
社區發展	21	社區參與



環境、社會及管治報告

根據重要性矩陣所載結果，人才管理範疇方面的「勞工權益」、「僱員關係」、「職業健康與安全」、「防止童工及強制勞工」以及卓越營運範疇方面的「反貪污」議題已被識別為對本集團最重要的環境、社會及管治議題。本報告的編製將根據確認這四大範疇的重要性排名來決定，其結構為人才管理、卓越營運、社區發展和環境管理。本集團將在本報告中詳細闡述其於報告期間內有關各項重大議題的政策、舉措、表現及進展。展望未來，本集團將繼續與主要持份者保持開放對話，並對重大議題進行監控，以加強環境、社會及管治管理。

人才管理

職業健康與安全

鼎豐始終視僱員為寶貴資產，並致力為僱員提供健康、舒適及安全的工作環境，使彼等能發揮所長。按照《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)及其他相關法律及法規的規定，本公司積極探索途徑以引導其僱員在工作環境中實踐適當的健康及安全措施。

根據本集團制定的《健康、安全、環境及工作環境條件政策》，已實施一系列有關工作環境衛生及安全的標準及措施，以消除安全隱患並保護僱員福祉，例如：

- 在安全風險較高的機械及設備上設置了醒目的安全標誌，以提醒作業人員注意安全；
- 向可能承受職業風險的作業人員發放了個人防護用品，以保障彼等的健康；
- 因疫情關係，向全體員工提供了口罩、抗原快速檢測試劑盒等防疫物資。

在簽訂任何僱傭合約前，所有僱員均會被告知其在工作中可能面對的潛在職業風險及危害。我們亦會向彼等進行相應的預防教育，增強彼等對危機認知及補救措施的理解，從而保持零傷害記錄。此外，定期舉辦消防演習，讓僱員熟悉逃生路線及滅火器位置，由此讓僱員學到有關緊急救援的具體知識，做好對火災快速應變的準備。

於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國內地有關工作環境安全及保護僱員免受職業危害的法律及法規的情況。此外，於過去三年(包括報告期間在內)，每年均未發生因工死亡或因工傷而損失工作日數的情況。

環境、社會及管治報告

防止童工及強制勞工

本集團嚴禁任何形式的強制勞工或童工。鼎豐嚴格遵守對本集團有重大影響的重要勞工法例及國家法規，包括《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》和《中華人民共和國勞動法》。

作為履行社會責任的企業，鼎豐深明其負有建立健全的兒童及工人權益保護制度的責任。參照上述法律及法規，本集團已制定《禁止使用童工及未成年勞工政策》及《禁止強制勞工政策》，其有助維持一個安全、具尊嚴及和諧的工作環境。

在招聘過程中，本集團會檢查所有應徵者的身份證或相關證明書，經過嚴格篩選後方予錄用，從而杜絕任何聘用童工的風險。為了避免違反勞工法律及法規，應徵者的背景資料亦會經過徹底審查，以確保其準確、合法。萬一發現有未成年工人利用偽造文件成功受僱，本集團將毫不猶豫地終止合約，並立即對相關責任人採取法律行動。

此外，鼎豐致力營造一個提倡及秉持工作生活平衡重要性的全公司文化。本集團已為辦公室僱員制定五天工作制，確保彼等有充足的私人休息時間。正常情況下，我們不鼓勵僱員在固定工作時間以外超時工作。倘僱員於旺季期間因業務需要而須延長工作時間，彼等須事先徵得管理層批准，並將獲得超時補償。

我們對防止童工及強制勞工的承諾亦延伸到我們的供應鏈。一旦發現任何供應商違反相關法律及法規的行為，將終止與該供應商的合約。於報告期間，本集團並未發現任何涉及違反有關工作時間、休息時間、防止童工及強制勞工等勞工準則的情況。

僱員關係

本公司高度重視員工身心健康及維護良好的僱員關係。我們經常鼓勵員工下班後放鬆身心，並邀請彼等參加由本集團舉辦的休閒活動。於報告期間，我們已通過舉辦生日派對、運動會、農曆新年慶祝活動、國際婦女節活動、端午節活動、迎新及感恩會等豐富多彩的康樂文娛及團隊聯誼活動，加強僱員參與及增強團隊凝聚力。所有這些活動均助力了我們營造一個工作生活平衡文化並培養對本集團的歸屬感。

除平衡工作與私人生活外，鼎豐亦著重營造一個家庭友善的工作環境，從而提升僱員的工作滿意度及歸屬感。我們鼓勵僱員邀請其家人一同參加團隊建立活動，讓僱員更容易平衡其工作承諾與家庭責任。

勞工權益

本集團深信為僱員提供一個沒有歧視及不平等對待的優質工作環境的重要性。我們致力回應僱員的需要及訴求，並尊重彼等的權利及利益。在《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》及《僱傭條例》(香港法例第57章)的指引下，人力資源政策將予定期檢討，以確保其與時俱進及行之有效。本集團制定的《行為守則》明確訂明僱員應遵守的道德標準及勞工權益。



建立公平及平等的工作環境

- 給予僱員尊重及尊嚴
- 禁止在身體及心理上虐待員工
- 維持平等及免於歧視的工作環境

保障勞工權益

- 尊重自由結社的權利
- 禁止不人道的懲罰措施及騷擾行為



保護環境

- 採取減排措施
- 設立全面的環境管理系統
- 採納四用原則，以推廣善用資源的訊息

道德及誠信

- 避免利益衝突
- 執行《反舞弊管理規定》及相關措施
- 實施系統化文件記錄制度



作為平等機會僱主，鼎豐不容許任何形式的歧視行為發生。為了創造一個平等及公平的工作環境，我們在招募、晉升、績效評估及薪資決策的過程中恪守高標準的公平性。在招聘過程中，我們只會依據應徵者的經驗、能力及資格進行評估。所有應徵者及僱員均予以平等對待，而不論其種族、宗教、性別、年齡、婚姻狀況、懷孕、殘疾狀況或其他形式的與工作要求無關的差異。

環境、社會及管治報告

同時，本集團定期檢討其薪酬方案，並與市場狀況及行業基準進行比較，務求藉此招募及挽留優秀人才。具競爭力的薪酬方案採用表現為本的方式以鼓勵僱員充分發揮其最大實力，將工作做到最好。具體而言，我們全面及負責任的僱傭常規包括：

- 每年評估僱員表現；
- 向優秀僱員發放花紅及服務獎；
- 所有僱員均享有有薪假期(包括年假、病假、產假、侍產假、婚假、哺乳假及恩恤假)；
- 香港及中國僱員分別受強制性公積金及社會福利計劃保障。

此外，我們嚴格禁止一切形式的身體及精神虐待，包括暴力、侮辱、拘留及威脅。本集團在保護工人權益方面不遺餘力，因為其明白相互尊重是維持和諧工作環境的基本條件。倘遭受任何不理想對待或疑似虐待事件，鼓勵僱員以口頭或書面形式向管理層匿名舉報。就此類事件將在一週內迅速展開調查及補救。

於報告期間，並無涉及違反有關薪酬及解僱、招聘及晉升、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利，且對本集團產生重大影響的相關法律及法規的情況。

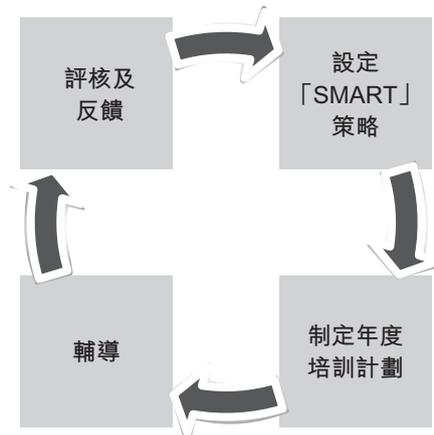
培訓及發展

具備創新及獨特的見解是在這個競爭高度激烈的行業中脫穎而出的關鍵要素，而這需要對行業有先進和直觀的了解。毫無疑問，僱員的專業發展與本集團的持續業務擴張及長期成功密不可分。因此，我們經常鼓勵僱員向我們表達自身想法及分享自身意見。提供獎勵以激發僱員提出務實創新的想法，並有助本集團吸引及挽留人才。

鼎豐提供廣泛多元的技能提升培訓項目，為僱員的長期職涯發展創造機會。我們努力構建一個讓全體僱員能夠發展技能及能力的平台，使彼等能夠充分發揮潛力，透過持續專業發展實現個人成長。

環境、社會及管治報告

為了系統化地規範及管理我們的培訓工作，我們已制定並建立《培訓管理制度》。年度培訓計劃起草過程中採用了「SMART」策略 – 培訓成果必須明確(Specific)、可衡量(Measurable)、可達到(Attainable)、有相關性(Relevant)及有時效性(Time-bound)。在規劃階段(包括內部及外部的職業輔導階段)亦考慮了按部門需要所收集的資料。經與各部門主管討論後，年度培訓計劃已予落實，並將於年底評核。



於報告期間，按照企業營運及僱員發展的需要，舉辦了一系列培訓項目。我們的培訓主題包括工程專業技能、企業文化與原則、入職培訓、銷售技巧等。此外，本集團亦已邀請公司內部經驗豐富的員工擔任培訓導師，不時分享自身經驗及最新市場趨勢，以拓寬員工視野。以筆試方式公平及透明地評估僱員的表現及學習成效。

為進一步締造員工向上的文化，我們已將持續自我學習的理念融入我們的日常管理中。本集團非常支持僱員參與個人及專業培訓，並提倡僱員之間傳授知識及經驗的文化。我們亦為各級僱員提供參考書及培訓視頻等額外學習材料，以支持彼等在工餘時間持續學習。更重要的是，我們為鼓勵所有僱員參加外部培訓而設立了培訓資助計劃。資助金會按彼等的工作表現發放。

環境、社會及管治報告

卓越營運

反貪污

行為守則

本集團秉持合乎道德及誠實的業務營運，對各種欺詐行為，包括貪污、賄賂、勒索、詐騙及洗黑錢、以及管理層串通越權等行為採取零容忍態度。我們在反貪污上遵循最高標準及常規，包括但不限於以下法律、法規及指引：

- 香港《防止賄賂條例》(香港法例第201章)
- 《中華人民共和國刑法》
- 《中華人民共和國反洗錢法》
- 香港聯交所發佈的《環境、社會及管治報告指引》
- 香港聯交所發佈的《企業管治守則》及《企業管治報告》

鼎豐透過執行《反舞弊管理規定》及《行為守則》來防止任何形式的貪污、賄賂及洗黑錢行為。這些政策教導僱員一系列的道德常規，確保彼等能夠在所有商業往來及關係中，以專業、公平及誠信的方式行事。本集團嚴禁僱員以任何形式向持份者輸送利益或收受利益。如有違反規定者，將須接受紀律處分(包括解僱)，情節嚴重者，更可能移送紀律部門以進一步追究法律責任，並須賠償由此造成的損失。

為恪守高水平的企業管治以及進一步提高僱員的反貪污意識，於二零二三年十二月，本集團為全體董事會成員提供了反貪污自學培訓教材，每位董事會成員亦接受了八小時的培訓學習。於報告期間，本集團並無違反相關法律及法規，本集團或其僱員亦無面臨與貪污行為有關的已審結法律案件。

將我們的價值觀擴展至供應商

本公司在挑選業務夥伴時，非常注重供應商的誠信及道德操守。我們將《行為守則》擴展至我們的供應商、服務提供者、代理商或代表(包括其高級管理層及授權代表)，從而保持高標準的商業道德水平。

所有獲選定的供應商及服務提供者於合作前均須簽署《誠信協議》，以確保這些業務方認同與我們相同的誠信標準並秉持尊嚴行事。倘發現任何方違反我們有關商業誠信及道德的規則及政策(或我們對此有合理懷疑)，相關合約可能會被立即終止。

舉報政策

我們絕不容忍任何欺詐性商業活動，並鼓勵持份者一旦知悉本公司內部有任何貪污違規行為，立即向我們舉報。為了維護合乎道德的企業文化，本集團專注建立健全及保密的舉報渠道，以揭發任何違反適用法律及法規以及本集團相關政策的欺詐、違規、瀆職、失當或不當行為。

按照我們的《舉報政策》，我們已建立一套舉報制度。這個制度加強我們與持份者的聯繫，進一步防止貪污發生。具體而言，我們鼓勵所有持份者，包括我們的僱員、供應商及業務夥伴，透過電子郵件或電話熱線以書面或口頭形式舉報任何懷疑違規行為。我們賦權本集團審核委員會負責舉報制度的監督職能，其下的審核及調查部門將迅速調查舉報個案。舉報個案的資料及舉報人身份將予保密，以確保調查工作在不受任何形式的干擾的情況下公平進行。由此，我們承諾保護所有善意舉報人免受任何歧視或報復行為。

最後，對於違反相關法律及法規的行為，我們將給予紀律處分。所有資料將記錄在調查報告內，以便制定補救措施及改善計劃，防止違規行為再次發生。我們亦實施了獎勵計劃，以鼓勵僱員在目睹非法行為時能本著誠信行事。

客戶隱私及資料保護

鑑於我們的業務乃建基於互信，本集團視客戶隱私及個人資料保護為重中之重。我們嚴格遵守香港及中國內地的法律及法規，包括《中華人民共和國個人信息保護法》、《中華人民共和國數據安全法》及《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)。

我們對釋除客戶對資料隱私的疑慮不遺餘力，並在收集、使用、轉移、儲存及披露客戶資料方面，已迫切實施一系列嚴格的指引及程序。為了提供增值服務並提升客戶體驗，我們以安全及保密的方式收集並處理相關資料。本集團規定只有經過適當培訓的獲授權人員才有權存取、處理及刪除資料。僱員應對其受僱期間獲得的任何客戶資料保密，不得向第三方透露此類相關資料。倘收到政府及法院命令披露資料，鼎豐只會在取得客戶事先同意後，才採取下一步行動。倘發現機密資料外洩，本集團將迅速整改，並依事件的嚴重程度採取相應的法律行動。

於報告期間，鼎豐並無發現任何涉及嚴重違反有關資料保護及隱私的法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

負責任的供應鏈管理

本集團的成功離不開與各供應商及業務夥伴保持雙贏的夥伴關係。我們已進行線上調查，以保持與供應商的積極聯繫及溝通。透過持份者參與活動，供應商不僅可以了解本集團的期望，還可以向本集團提供意見及關注。於報告期間，我們與中國72間供應商訂有合作關係。

本集團意識到，供應鏈管理對於保護其在業務合作過程中的利益以及降低在業務合作中間接產生的環境及社會風險扮演著重要角色。我們希望利用我們用以規管自身的環境、社會及管治高標準，來同時影響及規管我們供應商的環境、社會及管治表現。在挑選可靠及合適的業務夥伴時，我們已制定並實施全面的甄選標準，特別強調以公平、公開、公正的方式評估合作夥伴在保護環境、保障勞工權益及道德經營方面的貢獻及承諾。

為進一步促進供應商實施《行為守則》，我們對企業環境及社會責任進行檢查，以確保供應商的行為能滿足本集團的期望及標準。特別是在採購管理方面，本集團定期審視並採取多項措施密切監察採購過程，從而確保採購合約的公平合理性得以落實。本集團亦指派專門人員定期評估供應商的服務及表現。透過持續監察及評估，我們希望有效管理供應鏈上的環境及社會風險，確保供應商的表現符合本集團的可持續發展策略。倘有任何違反法律及法規的行為，本集團將立即停止與涉事供應商的業務合作。

展望未來，本公司將考慮制定政策，以更有效地管理供應鏈的固有環境及社會風險。

客戶服務及滿意度

客戶的意見是推動鼎豐持續進步的動力。本集團致力與客戶保持良好溝通，以便為彼等提供最好的服務並力求將客戶體驗提升至最高。為此，我們已建立一套客戶服務機制，以確保產品及服務的質量。該機制已加強本集團與客戶的關係，並提高客戶滿意度及品牌忠誠度。此外，我們已進行定期問卷調查及客戶拜訪，了解不同客戶的需求及期望。

我們歡迎所有客戶的查詢及投訴，並將以公平及謙卑的態度對待所有意見。根據本集團實施的《程序手冊》，我們將迅速調查相關個案，並於有需要時採取補救行動方案。有關查詢或投訴一經解決，我們將進一步進行個案研究，以了解問題根源，防止同類事件於未來再次發生。

知識產權

本集團承諾尊重版權所有者的創作成果，因為其深明保護知識產權（「知識產權」）對推動產業創新相當重要。如沒有對創新思想的保護，業務將難以蓬勃發展，而企業最終將卻步於研究及開發（「研發」）投資。因此，本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及其他地區知識產權相關法律及法規。於報告期間，本公司並無面臨任何與侵犯知識產權有關的案件。

為了加強並規範本集團的知識產權管理，我們已出版《知識產權管理手冊》。本集團的研究、產品及服務開發、以及知識產權保護文件備份程序等已詳細講解予鼎豐全體僱員。同時，本集團已提供相關培訓並進行宣傳活動，以提高僱員（特別是高級管理層及部門經理）的知識產權意識。

為了防止知識產權及機密資料外洩，以及杜絕因不當行為而造成的潛在損失，本集團所有僱員及業務合作夥伴均須簽署保密協議。任何有關複製、使用及轉移相關文件的行為均需事先獲得上級許可。一旦發現侵犯本集團知識產權的行為，將會採取法律行動。由於我們了解研發及知識產權的重要性，我們不僅致力保護並推動我們自身的知識產權，還承諾尊重業界同行的成果。未經他人事先許可，我們絕不會使用其他方的技術或商標。

道德產品及服務營銷

本公司高度專注於提高產品及服務的質量，以滿足客戶的期望並加強品牌忠誠度。在這瞬息萬變的市場中，提供合乎道德的產品及服務是本集團的核心價值。我們銳意持續革新我們的資本管理，確保我們能夠快捷迅速地提供以客為本的產品及服務。在營運實踐中，鼎豐遵守有關廣告及營銷且對本集團有重大影響的法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國電子商務法》、《中華人民共和國廣告法》及《中華人民共和國反不正當競爭法》。

我們已成立一個由理財、法律合規及管理等不同部門的專家組成的內部質量委員會。內部質量委員會的職責包括識別最新的市場趨勢，定期檢視並更新本集團有關產品及服務質量的政策及程序。

於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國內地有關營銷、廣告或標籤的法律及法規的情況，亦並無接獲任何有關產品及服務的投訴。

環境、社會及管治報告

社區發展

社區參與

鼎豐致力履行企業社會責任，構建和諧繁榮社會。基於「共享共贏」的核心價值觀，我們深信每個人都可通過合作，實現共贏。我們相信，業務與社區發展乃相輔相成，因此我們有責任關心社區的需要並發揮積極影響。

為了與社區建立長久關係，我們透過慈善合作、策略性贊助及捐款來支持社區，並鼓勵僱員在工餘時間積極參加各種志願活動及舉措。具體而言，鼎豐積極了解其各項業務對其營運所在社區的影響，並尋找機會為社區發展作出貢獻。近年，本集團積極進行社區投資，希望能夠解決貧困地區的教育、公共健康與福祉、環境保護，以及公共設施建設等問題，以幫助郊區貧困老人及兒童的基本生活。

於報告期間，本集團作出了人民幣6,300元的捐款，以贊助山東省威海市的「燃氣安全知識競賽」教育性社區活動。本集團有4名員工參加了該活動，合計貢獻192小時。除此之外，我們亦向浙江省的「退休軍人聯誼會」活動贊助了人民幣8,700元的費用，並向龍泉市慈善總會捐款了人民幣20,000元。展望未來，我們將考慮制定相關政策，持續回饋社區，在社區成長與業務發展之間尋找適當平衡。

環境管理

綠色辦公室

合規營運

近年，氣候變化的趨勢令人憂慮，使大眾對環境管理及資源保護的關注空前高漲。鼎豐已採取並落實一系列可持續發展常規及環保承諾，旨在減少本公司對環境的負面影響，保護環境，並加強發揮其綠色企業的角色。

我們嚴格遵守環境法律及法規。我們已制定一系列內部政策及工作程序，內容涵蓋溫室氣體（「溫室氣體」）排放、能源及資源使用、水資源及廢物管理，為僱員提供詳細及以人為本的指引。

誠如上文「勞工權益」一節所述，我們已在《行為守則》中明確訂明我們的環境責任。通過實施環境管理系統（「環境管理系統」），本集團的專門人員會密切監察整個營運過程的環境表現。於報告期間，本集團並無發現任何涉及嚴重違反香港及中國內地有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、以及有害及無害廢物產生的法律及法規的情況。

可持續發展常規

由於本集團經營場所以辦公室為主，其通過慎選綠色辦公室設備，履行節約資源的承諾。我們只採購從設計、生產、使用到棄置均符合綠色生命週期的產品。我們的辦公室設備根據國家的《環境標誌產品政府採購品目清單》採購，當中優先考慮並傾向採購可回收材料及使用可再生能源發動的設備。我們所有電器均具備能源效益標籤或環保組織認證。我們的辦公室安裝了感應控制燈，藉此節省日常電量。

為進一步加強我們的環境管理，我們已推出《內部綠色辦公室指引》，以提高僱員的環保意識。該指引訂明一系列環保措施，以供僱員在日常工作及生活中學習及借鑑。對於空氣污染物及溫室氣體排放、能源及水資源消耗、以及廢物處置等的常規，我們皆特別重視。我們的最終目標是提高營運效率並培養僱員的環保習慣。

此外，我們秉持「以維護代替更換」的理念。定期檢查所有電器及水龍頭，防止漏水，從而延長其使用壽命。我們只會採購足以滿足基本需求的實體庫存，這使我們能夠最大限度地減少浪費並優化資源配置。

環境、社會及管治報告

在本集團的《節約能源及資源政策》的規範下，有關能源、水資源及辦公室用品消耗的指示將提供予全體僱員，鼓勵每個人朝著節約資源的目標不斷進步。該政策不僅指導僱員實施綠色常規，提高環保意識，亦有效減少日常業務營運對環境的影響。下圖顯示多項已向僱員推廣的可持續發展行動。

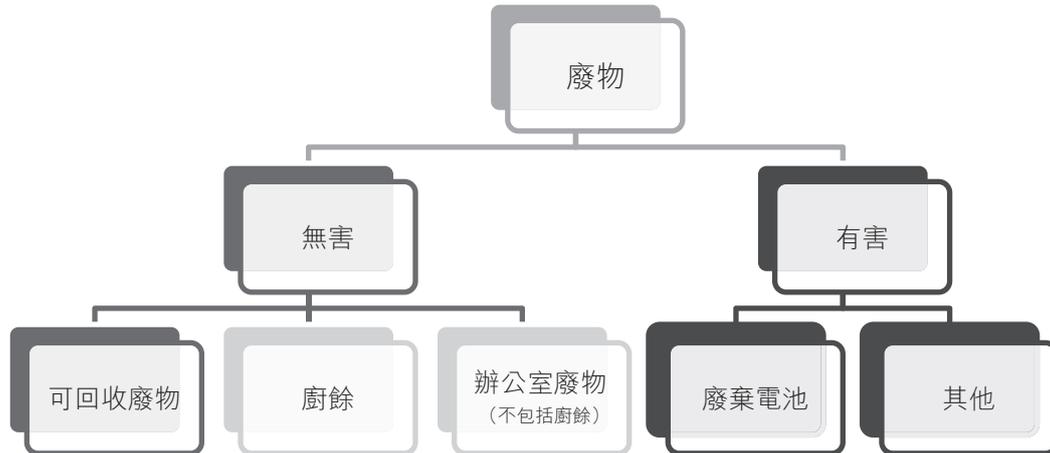


材料消耗

為了避免後代子孫承擔資源枯竭的後果，鼎豐致力採取行為改變，實現負責任的材料消耗。本集團的材料消耗行為受管理層部門密切監控。通過實施四用原則 – 「減少使用、廢物重用、循環再用和替代使用」 – 消除不必要及過量的消耗，我們希望優化資源效率並在可持續發展的路上取得進展。一旦在定期審核中發現環境表現有不理想的地方，將會採取糾正措施。在適當情況下，我們亦會查找源頭，以減輕對環境的影響並避免使環境一再惡化。

廢物管理

儘管本集團在營運過程中並無產生大量有害及無害廢物，但其仍已制定《廢物分類管理政策》以指導日常廢物的分類及管理。有關本公司日常垃圾分類的示意圖如下：



在減少廢物排放的根本性目標的推動下，本集團已採取一系列廢物管理舉措，以減少消耗即用即棄材料並最大限度地提高回收率。舉例而言，於內部通訊中重用已使用過的信封及文件夾，並提倡僱員以數碼方式接收報告，以減少紙張列印。

此外，為了提高廢物收集率，推動僱員改變行為習慣，在本公司內的樓梯、茶水間、廁所等指定區域設置了不同顏色的標示垃圾桶，讓僱員負責任處置廢物以及方便廢物分類。對於有害廢物，倘發現諸如有害廢物與無害廢物混雜等不當行為，將採取紀律處分。本集團委託了一名管理員負責監控及管理廢物管理過程。當僱員申請更換電池，管理員將檢查舊電池並進行進一步處理，以防止不必要的浪費及廢物處置不當。經過廢物分類及初步處理後，所有廢物將交由持牌廢物收集商收集及處理。

水資源消耗

節水措施一直在整個本公司範圍內廣泛推廣，藉此減低耗水量以及教育僱員提高用水效率的必要性。在我們的《節約能源及資源政策》的引領下，除了上圖所示的三項主要節水措施外，我們亦把我們的要求擴展至供應鏈，要求承包商及分包商盡可能在工地現場循環用水。

於報告期間，本集團在求取適用水源上並無遇到任何問題。

環境、社會及管治報告

氣候變化

風險管理

毫無疑問，氣候變化已成為全球各行各業及各地的企業普遍面對的問題。鼎豐承認提高其整個價值鏈的氣候適應力及抵禦力極為重要及具迫切性。實體風險及過渡風險均可能對本集團的業務營運及長期發展造成不同程度的影響。

本集團認識到風險管理的重要性，並因此已識別氣候變化所帶來的潛在風險及機遇，並將之納入本集團的決策、風險管理及日常營運中。誠如下表所示，根據氣候相關財務揭露工作小組（「TCFD」）建議進行的氣候風險評估已幫助我們系統化地分析可能對鼎豐產生重大影響的氣候相關風險及機遇，以及可能對其價值鏈而言為重要的相應影響。

風險	潛在影響
實體風險（急性）	
極端天氣事件（例如洪災、颱風、山火、酷熱天氣等）的頻率及嚴重程度增加	對開發中、已開發、及已投資的房地產物業造成破壞
	對汽車電商供應鏈內汽車的製造、儲存、輸送及分銷造成負面影響
實體風險（慢性）	
全球氣溫逐漸上升及空氣質素惡化	對僱員健康及安全造成負面影響
過渡風險（政策及法規）	
碳排放法規日益嚴格	碳排放法規的合規成本增加
碳排放價格及外購能源價格上升	碳排放及能源成本上升

機遇	潛在影響
產品及服務	
市場偏好轉向低碳業務	能夠打入新汽車市場，促進資產及產品多元化，綠色建築及物業的市場需求增加
有關緩解及適應氣候變化方面的新興金融服務有所發展	可利用新興解決方案解決緩解及適應需要，並提高收益
抵禦力	
參與可再生能源計劃，採納能源效益措施	抵禦力規劃使市場估值(例如基礎設施、土地、樓宇)上升，以及供應鏈的可靠性及在各種氣候條件下營運的能力提升

為了對抗氣候變化，本集團已制定《於極端天氣下的營運指引》。因應自然災害的不同特性，該指引明確訂明按照當地政府發佈的官方指引而應予採取的相應預防措施及緊急程序。本集團的目標是加強其氣候相關政策，使其與國際標準及國家法規接軌，包括在不久將來進行更深入的氣候風險評估及制定氣候管治措施。

廢氣及溫室氣體排放

儘管本集團的業務性質使其排放的廢氣及溫室氣體污染物有限，惟其仍致力逐步作出改變，以盡量降低對環境的影響。

透過已制定的《監測及測量管理程序》來建立廣泛的監測系統，從而控制污染物排放是本集團採取的第一步。我們的綜合管理中心已被指定負責處理所有與廢氣及溫室氣體排放有關的監測工作。記錄資源使用情況，以便就報告期間的節能減排措施的成效進行統計及監管匯報。通過集中本集團所有排放數據，綜合管理中心能更有效地進行環境表現分析，並制定一致的監測標準，以滿足監管準則。據此，我們每天記錄溫室氣體排放量作年度數據分析之用，以為未來制定合適的環境策略及政策提供堅實的基礎。

根據系統化收集的資源消耗記錄顯示，本集團於營運中產生的空氣污染物及溫室氣體排放大部分來自電力消耗。於報告期間，其佔溫室氣體總排放量的74.54%（二零二二年：95.44%），其中移動燃燒源佔溫室氣體總排放量的18.60%（二零二二年：4.51%），以及堆填區處置的廢紙及商務航空旅行佔溫室氣體總排放量的6.86%（二零二二年：0.05%）。有關環境關鍵績效指標的更詳細披露，請參閱「關鍵績效指標摘要」一節。

環境、社會及管治報告

由於節能對降低本集團溫室氣體排放至關重要，上述《節約能源及資源政策》為我們全體僱員提供了洞悉節能機會、進行低碳營運、提高能源效益的有效措施。我們將持續監測辦公室的用電量，並增加LED燈具等節能設備的比例。本集團亦設法維持能源消耗至與上一報告期間水平相若或更低。如欲了解更多資料，請參閱上文「材料消耗」一節。

目標

因應上述業務營運對環境的影響及足跡，我們已聘請專業的可持續發展顧問公司來分析本集團過往的環境表現，並制定四項新的環境相關量化目標。誠如下表所示，該等環境目標主要涵蓋排放、能源、水及無害廢物（紙張）等對本集團而言被視為重要的範疇。我們將每年審視並披露該等所訂目標的進展，一旦發生異常營運變化，我們或會進一步調整目標。

範疇	目標
排放	從二零二三年基準年起計，於二零二六年前將絕對溫室氣體排放量（範圍1至3）減少3%
能源	從二零二三年基準年起計，於二零二六年前將絕對能源使用量減少3%
水	於二零二六年前將絕對用水量維持在二零二三年基準年水平
紙張	於二零二六年前確保每年紙張使用量不超過2.3噸

關鍵績效指標摘要

基於本集團的業務性質，其並無產生大量有害及無害廢物。因此，與廢物相關的數據對本集團而言屬微不足道。廢氣及溫室氣體排放數據以及資源消耗數據闡述於下表。

環境關鍵績效指標 ¹	單位	二零二三年
廢氣及溫室氣體排放		
氮氧化物	公斤	13.57
硫氧化物	公斤	0.41
懸浮顆粒	公斤	1.00
範圍1 – 直接溫室氣體排放 ²	每噸二氧化碳當量	73.92
範圍2 – 能源間接溫室氣體排放 ³	每噸二氧化碳當量	296.22
範圍3 – 其他間接溫室氣體排放 ⁴	每噸二氧化碳當量	27.25
溫室氣體總排放量	每噸二氧化碳當量	397.40
按僱員劃分的排放密度 ⁵	每噸二氧化碳當量／人	2.02
資源消耗		
電力	兆瓦時	469.63
按僱員劃分的消耗密度	兆瓦時／人	2.38
能源	千兆焦耳	1,690.67
汽車燃料	公升	27,694.47
按僱員劃分的消耗密度	公升／人	140.58
能源	千兆焦耳	927.93
水	立方米	1,876.00
按僱員劃分的消耗密度	立方米／人	9.52
紙張	噸	2.58
按僱員劃分的消耗密度	噸／人	0.01

¹ 由於所有數字均四捨五入至小數點後兩位，於加總時可能有輕微差異。

² 範圍1泛指汽車燃燒無鉛汽油及汽油時所產生的直接溫室氣體排放。計算方式參照香港環境保護署與機電工程署刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》及世界資源研究所有關移動燃燒源的溫室氣體核算工具。

³ 範圍2泛指電力消耗所產生的能源間接溫室氣體排放。範圍2排放的排放因子摘錄自《中國區域電網二氧化碳排放因子研究(2023)》及港燈電力投資的《2022年可持續發展報告》。

⁴ 範圍3泛指僱員商務航空旅行及堆填區處置廢紙所產生的其他間接溫室氣體排放。廢紙的排放因子參考香港聯交所刊發的《如何編備環境、社會及管治報告 – 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。商務航空旅行所產生的間接排放量乃根據國際民航組織的碳排放計算器計算。

⁵ 按僱員劃分的密度指標中包括本集團的全職及兼職僱員。

環境、社會及管治報告

社會關鍵績效指標	單位	二零二三年
勞動力		
僱員總數	人	197
按性別劃分		
男性	人	94
女性	人	103
按僱員類別劃分		
高級管理層	人	18
中級管理層	人	41
基層員工	人	138
按年齡組別劃分		
30歲以下	人	19
30至39歲	人	108
40至49歲	人	53
50至59歲	人	16
60歲或以上	人	1
按僱傭類型劃分		
全職	人	169
兼職	人	28
按地區劃分		
中國內地	人	174
香港	人	23

社會關鍵績效指標	單位	二零二三年
流失率⁶		
總流失率	%	53.74
按性別劃分		
男性	%	59.26
女性	%	48.41
按年齡組別劃分		
30歲以下	%	66.67
30至39歲	%	50.75
40至49歲	%	64.66
50至59歲	%	17.14
60歲或以上	%	0.00
按地區劃分		
中國內地	%	52.87
香港	%	60.00
健康與安全⁶		
因工死亡	人	0
因工受傷	人	0
因工傷而損失工作日數	天	0
培訓及發展⁶		
僱員總培訓率	%	22.84
平均培訓時間	小時／人	4.21
按性別劃分的僱員培訓率		
男性	%	53.33
女性	%	46.67
按僱員類別劃分的僱員培訓率		
高級管理層	%	22.22
中級管理層	%	13.33
基層員工	%	64.44
按性別劃分的平均培訓時間		
男性	小時／人	3.70
女性	小時／人	4.68

⁶ 數據及計算包括本集團全職及兼職僱員。

環境、社會及管治報告

社會關鍵績效指標	單位	二零二三年
按僱員類別劃分的平均培訓時間		
高級管理層	小時／人	1.78
中級管理層	小時／人	2.73
基層員工	小時／人	4.97
供應鏈管理		
按地區劃分的供應商		
中國內地	供應商	72
反貪污		
已審結的貪污行為訴訟案件	案件	0
社區投資		
在專注範疇投入的資金	人民幣	35,000
在專注範疇投入的時間	小時	192
在專注範疇投入的僱員	人	4

香港聯交所環境、社會及管治報告指引索引

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
強制披露規定		
管治架構	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <p>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；</p> <p>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</p> <p>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</p>	可持續發展管治 管理層職責
匯報原則	<p>描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性： 環境、社會及管治報告應披露：</p> <p>(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；</p> <p>(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化： 有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予討論。</p> <p>一致性： 發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	關於本報告
匯報範圍	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	關於本報告

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
「不遵守就解釋」條文		
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	<p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	<p>環境管理</p> <p>綠色辦公室</p> <p>廢物管理</p> <p>水資源消耗</p> <p>氣候變化</p>
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	<p>環境管理</p> <p>氣候變化</p> <p>關鍵績效指標摘要</p>
關鍵績效指標A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	基於本集團的業務性質，於報告期間有害廢物對其營運的影響被視為微不足道。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	基於本集團的業務性質，於報告期間無害廢物對其營運的影響被視為微不足道。

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境管理 綠色辦公室 氣候變化
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境管理 廢物管理 基於本集團的業務性質，於報告期間廢物對其營運的影響被視為微不足道，因此並未訂立減廢目標。
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	環境管理 綠色辦公室 材料消耗 水資源消耗
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境管理 綠色辦公室 氣候變化

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境管理 水資源消耗
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	我們的營運不涉及使用原材料及包裝材料。
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境管理 綠色辦公室 材料消耗
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境管理 綠色辦公室 材料消耗
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	環境管理 氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	環境管理 氣候變化

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才管理 防止童工及強制勞工 僱員關係 勞工權益
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效指標摘要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才管理 職業健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	人才管理 職業健康與安全 關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	人才管理 職業健康與安全 關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	人才管理 職業健康與安全

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	人才管理 培訓及發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關鍵績效指標摘要
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才管理 防止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	人才管理 防止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人才管理 防止童工及強制勞工

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	卓越營運 負責任的供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	卓越營運 負責任的供應鏈管理 關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	卓越營運 負責任的供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	卓越營運 負責任的供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	卓越營運 負責任的供應鏈管理

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	卓越營運 客戶隱私及資料保護 道德產品及服務營銷
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	基於本集團的業務性質，其並無因安全及健康理由而回收任何產品。因此，此被視為對本集團而言屬毫不重大的關鍵績效指標。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越營運 客戶服務及滿意度 道德產品及服務營銷
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	卓越營運 知識產權
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越營運 客戶服務及滿意度
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	卓越營運 客戶隱私及資料保護

香港聯交所環境、社會及管治報告指引的一般披露及關鍵績效指標		解釋／引用章節
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	卓越營運 反貪污
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	卓越營運 反貪污 關鍵績效指標摘要
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	卓越營運 反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	卓越營運 反貪污
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區發展 社區參與
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區發展 社區參與
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區發展 社區參與 關鍵績效指標摘要

獨立核數師報告

致鼎豐集團汽車有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

吾等獲委聘審核鼎豐集團汽車有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第128至306頁)，該等綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表、以及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。鑑於吾等報告內「不發表意見的依據」一節所述事項的重要性，吾等未能就綜合財務報表形成審核意見。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的依據

與持續經營有關的多種不確定因素

誠如綜合財務報表附註2(b)所述，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元，而截至該日， 貴集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元。

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或 貴集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券於二零二三年十二月三十一日產生違約。

此外， 貴公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令 貴公司清盤的清盤呈請。

該等情況，連同綜合財務報表附註2(b)所述的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對 貴集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施及計劃，以改善 貴集團的流動資金及財務狀況，以及減輕流動資金壓力並改善 貴集團的財務狀況，該等措施及計劃載於綜合財務報表附註2(b)。

綜合財務報表乃以持續經營為基準編製，其有效性取決於該等措施及計劃的成果，而有關成果存在多種不確定因素，包括：

- (i) 就重組應付債務安排債權人的債務而言，成功執行並完成債務安排及建議重組；
- (ii) 就重組來自貸款人及債權人的現有借貸及於現有期限到期時重續該等借貸而言，成功執行並完成融資重組計劃；
- (iii) 房地產業及其他業務能否復甦，以產生經營現金流入；各種應收款項能否於到期及 貴集團按計劃及時間表要求付款時清償；
- (iv) 按照 貴公司董事審閱的現金流量預測時間表成功獲得營運及業務資金；及
- (v) 能於需要時成功獲得除上述資金以外的額外及替代融資，以履行其財務責任。

貴集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施如何影響 貴集團及／或相關金融機構；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及 貴集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

基於上述多種不確定因素、該等不確定因素之間的潛在相互作用、以及可能產生的累積影響，吾等無法就以持續經營為基準編製報告是否適當形成意見。

一旦 貴集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

獨立核數師報告

其他已識別事項

下文已識別其他事項並不構成有關無法表示意見或不發表意見的依據有關段落的一部分。若上述有關 貴集團持續經營的諸多不確定性並無導致我們無法表示意見，我們將就有關以下各項的以下範圍限制基準出具保留意見：(i)應收客戶、借款人及對手方款項可收回性；及(ii)期初結餘及比較數字：

1. 應收客戶、借款人及對手方的應收款項可收回性

誠如截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註19及21所披露，儘管 貴公司董事已努力要求若干客戶、借款人及對手方結清約人民幣465,391,000元的應收呆賬貸款及賬款以及約人民幣129,687,000元的其他應收呆賬款項(統稱「該等應收款項」)，然而，該等客戶、借款人及對手方並無按照相關合約及協議的條款清償該等結欠應收款項。 貴公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回該等應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下， 貴集團就該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項分別約人民幣464,163,000元及人民幣129,687,000元確認減值，而有關減值自年內綜合損益扣除。 貴公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

吾等未能取得足夠及適當的審核憑證，以令吾等信納於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性以及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損，原因是吾等並無獲得合理解釋及支持文件，以確立於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性以及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損。吾等無法採用令人信納的替代審核程序來確定於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性以及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損是否包含重大錯誤陳述。

2. 期初結餘及比較數字

本年度綜合財務報表中相應數字所依據的 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表未經吾等審核。



獨立核數師報告

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，於 貴集團的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產中，與客戶、借款人及對手方的結餘總額分別約為人民幣156,088,000元及人民幣166,025,668元，因此於截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關減值虧損／公平值虧損總額約人民幣136,680,000元已於年內綜合損益中確認。就於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表中所錄得的來自客戶、借款人及對手方的應收款項賬面淨額以及截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損而言，其金額的有效性、準確性並無獲得直接確認，亦無足夠及適當的證據以作核實。因此，吾等無法確定於綜合財務報表中所錄得的該等於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的客戶、借款人及對手方結餘以及因此截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損是否不存在重大錯誤陳述。此事項亦可能影響當期數字與 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中相應數字的可比性。

概無其他令人信納的審核程序以核實截至二零二三年十二月三十一日止年度的期初結餘及在本年度綜合財務報表中所示的相應數字的的存在性、準確性、呈列方式及完整性。

由於上述事項可能對本年度數字與相應數字的可比性產生影響，故吾等修改對本年度綜合財務報表的意見。

倘若吾等對上述事項予以信納，可能有必要進行調整，而有關調整將對 貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的資產淨值及其截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損淨額及現金流量，以及相關的綜合財務報表中的相關披露產生後續影響。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一核數師審核，該核數師於二零二三年三月三十一日就該等綜合財務報表發表附帶有關持續經營基準的強調事項段落的無保留意見。

董事及審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會（「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，編製提供真實而公平意見的綜合財務報表，以及負責董事認為可使編製綜合財務報表的過程不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，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準，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。

貴公司董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助 貴公司董事履行彼等在此方面的責任。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。吾等僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，因應本報告「不發表意見的依據」一節所述事項，基於多種不確定因素之間的潛在相互作用以及其可能對綜合財務報表產生的累積影響，吾等未能就綜合財務報表形成意見。

根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為霍達才。

永拓富信會計師事務所有限公司

執業會計師

霍達才

執業證書號碼：P06895

香港，二零二四年七月十九日

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自汽車電商業務的收入	7	11,616	135,790
來自資產管理業務的收入	7	2,062,852	426,424
來自商品貿易的收入	7	59,319	269,531
來自金融相關服務的收入	7	117,806	175,977
其他收入	8	96,941	95,489
汽車電商業務成本		(11,680)	(107,165)
物業銷售成本		(1,542,253)	(350,358)
商品貿易成本		(59,397)	(269,312)
出售附屬公司的虧損	37	(47,223)	(58,484)
僱員福利開支		(39,414)	(66,629)
折舊開支		(7,726)	(15,681)
短期租賃開支		(694)	(1,487)
其他開支		(2,404,060)	(365,556)
分佔聯營公司業績	17	(232,654)	(9,814)
收購附屬公司產生的議價收購收益		-	28,866
投資物業公平值變動	16	(155,166)	14,444
其他金融資產公平值變動	20	(67,789)	41,742
融資成本	9	(129,572)	(73,582)
除所得稅前虧損	10	(2,349,094)	(129,805)
所得稅開支	11	(173,311)	(50,552)
年內虧損		(2,522,405)	(180,357)
其他全面(開支)收益			
<i>其後期間可能重新分類至損益的項目</i>			
- 換算海外業務的匯兌差額		(25,250)	(3,567)
- 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動		-	1,746
- 出售附屬公司後解除匯兌儲備		-	35,612
- 出售附屬公司後解除金融資產重估儲備		-	(19,318)
		(25,250)	14,473
年內全面開支總額		(2,547,655)	(165,884)

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損歸屬於：			
- 本公司擁有人		(2,522,332)	(180,205)
- 非控股權益		(73)	(152)
		(2,522,405)	(180,357)
全面開支總額歸屬於：			
- 本公司擁有人		(2,547,582)	(165,732)
- 非控股權益		(73)	(152)
		(2,547,655)	(165,884)
每股虧損			
- 基本(人民幣分)	14	(307.46)	(經重述) (25.00)
- 攤薄(人民幣分)		(307.46)	(25.00)

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	511,093	444,529
投資物業	16	891,662	769,843
於聯營公司的權益	17	127,712	360,366
商譽	18	–	86,034
應收融資租賃款項、貸款及賬款	19	–	30,075
其他金融資產	20	1,107	379,818
預付款項、按金及其他應收款項	21	2,294	811,439
遞延稅項資產	33	10,370	48,997
		1,544,238	2,931,101
流動資產			
物業存貨	22	3,085,663	3,877,360
應收融資租賃款項、貸款及賬款	19	99,747	410,713
其他金融資產	20	346,122	92,164
預付款項、按金及其他應收款項	21	724,835	1,191,701
應收稅項		64,265	135,276
有限制銀行存款	23	119,757	142,623
現金及銀行結餘 – 一般賬目	24	17,790	26,244
現金及銀行結餘 – 代客戶持有	25	–	7,645
		4,458,179	5,883,726
流動負債			
應付賬款	26	451,901	395,779
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入	27	967,251	768,367
合約負債	28	1,234,510	2,805,076
租賃負債	29	17,994	8,467
融資擔保	30	98,516	138,882
稅項撥備		461,668	332,256
銀行及其他借貸	31	1,562,030	647,510
公司債券	32	669,447	653,961
		5,463,317	5,750,298
流動(負債)資產淨值		(1,005,138)	133,428
資產總值減流動負債		539,100	3,064,529

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及已收按金	27	217,330	223,830
租賃負債	29	13,182	2,843
銀行及其他借貸	31	19,500	–
公司債券	32	–	142,648
遞延稅項負債	33	122,146	170,336
		372,158	539,657
資產淨值			
		166,942	2,524,872
權益			
股本	34	18,741	14,734
儲備		148,426	2,510,290
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		(225)	(152)
權益總額			
		166,942	2,524,872

綜合財務報表已於二零二四年七月十九日獲董事會批准及授權刊發並由以下董事代表簽署：

吳志忠
董事

馮曉剛
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	由本公司擁有人應佔									總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	合併及其他 儲備 人民幣千元 (附註(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註(c))	金融資產 重估儲備 人民幣千元 (附註(d))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註(e))	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二二年一月一日	14,734	1,619,971	(1,184,215)	180,449	17,572	(13,987)	2,086,868	2,721,392	-	2,721,392
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(180,205)	(180,205)	(152)	(180,357)
年內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	(17,572)	32,045	-	14,473	-	14,473
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	(17,572)	32,045	(180,205)	(165,732)	(152)	(165,884)
因收購附屬公司額外權益而產生	-	-	-	34,917	-	-	(34,917)	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	(118,054)	-	-	118,054	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	19,221	-	-	(19,221)	-	-	-
已付末期股息	-	(30,636)	-	-	-	-	-	(30,636)	-	(30,636)
於二零二二年十二月三十一日	14,734	1,589,335	(1,184,215)	116,533	-	18,058	1,970,579	2,525,024	(152)	2,524,872

	由本公司擁有人應佔									總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	合併及其他 儲備 人民幣千元 (附註(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註(c))	金融資產 重估儲備 人民幣千元 (附註(d))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註(e))	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	14,734	1,589,335	(1,184,215)	116,533	-	18,058	1,970,579	2,525,024	(152)	2,524,872
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(2,522,332)	(2,522,332)	(73)	(2,522,405)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(25,250)	-	(25,250)	-	(25,250)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(25,250)	(2,522,332)	(2,547,582)	(73)	(2,547,655)
轉撥至法定儲備	-	-	-	29,588	-	-	(29,588)	-	-	-
發行股份(附註34(1)(a)及(b))	4,007	185,718	-	-	-	-	-	189,725	-	189,725
於二零二三年十二月三十一日	18,741	1,775,053	(1,184,215)	146,121	-	(7,192)	(581,341)	167,167	(225)	166,942



綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

就本公司於中華人民共和國(「中國」)經營融資擔保業務的附屬公司而言，根據規管中國融資擔保業務的相關規則而在中國賬目中保留作未到期責任儲備及擔保賠償儲備且不可分配的款項，於二零二三年十二月三十一日約為人民幣25,023,000元(二零二二年：人民幣25,023,000元)。

附註：

(a) 股份溢價

本集團股份溢價賬計入已收所得款項減去本公司已發行股份的面值後的餘額，扣除股份發行成本。

(b) 合併及其他儲備

本集團所產生的合併儲備是由於(a)本集團為理順本集團架構以籌備本公司股份上市而進行的重組(「重組」)帶來結轉金額以及其他於共同控制下的業務合併；(b)本集團於附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)產生收益(虧損)；及(c)最終控股股東作出資本出資。

(c) 法定儲備

法定儲備的功用是按有關中國當局的規定將中國附屬公司的溢利調撥至不可分派儲備金賬目。

(d) 金融資產重估儲備

金融資產重估儲備為公平值儲備，包括指定為按公平值計入其他全面收益且於報告期末持有的金融工具的公平值累計淨變動。

(e) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有根據本公司會計政策換算海外業務的財務報表後產生的匯兌差額。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
除所得稅前虧損	(2,349,094)	(129,805)
就下列項目調整：		
銀行及其他利息收入	(50,033)	(22,897)
利息開支	129,572	73,582
物業、廠房及設備折舊	7,726	15,681
分佔聯營公司業績	232,654	9,814
投資物業公平值變動	155,166	(14,444)
出售物業、廠房及設備的收益	(468)	(208)
商譽減值虧損	86,034	9,997
撤銷物業、廠房及設備	-	734
物業存貨減值虧損	162,182	47,341
其他金融資產公平值變動	67,789	(41,742)
來自終止確認其他金融資產的虧損	-	14,400
出售其他金融資產的虧損	1,685	-
融資擔保撥備	-	138,068
融資擔保撥備撥回	(42,691)	(23,032)
金融資產的減值虧損撥備	2,075,891	89,558
金融資產的減值虧損撥回	(1,582)	(8,178)
出售附屬公司的虧損	47,223	58,484
收購附屬公司產生的議價收購收益	-	(28,866)
營運資金變動前經營溢利	522,054	188,487
物業存貨減少(增加)	938,482	(84,844)
應收融資租賃款項、貸款及賬款增加， 扣除遞延收入	(529,596)	(59,973)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(258,127)	(362,014)
有限制銀行存款減少	22,866	85,431
現金及銀行結餘 - 代客戶持有減少(增加)	7,645	(2,160)
應付賬款增加(減少)	23,757	(73,458)
應計費用、其他應付款項及已收按金增加	121,020	127,830
合約負債(減少)增加	(1,570,566)	115,733
經營活動所用現金	(722,465)	(64,968)
已收利息	2,009	22,897
已付所得稅	(50,749)	(121,627)
經營活動所用現金淨額	(771,205)	(163,698)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(74,167)	(155,530)
收取與物業、廠房及設備有關的政府補助	–	80,000
出售物業、廠房及設備的所得款項	598	1,504
投資其他金融資產	(35,200)	(88,220)
出售其他金融資產的所得款項	92,574	28,560
收購附屬公司，扣除現金及現金等值項目	920	(76,971)
出售附屬公司，扣除所出售現金及現金等值項目	1,993	112,528
投資活動所用現金淨額	(13,282)	(98,129)
融資活動的現金流量		
發行股份的所得款項	189,725	–
發行公司債券的所得款項	138,781	620,806
銀行及其他借貸的所得款項	913,769	156,407
償還銀行及其他借貸	(94,873)	(292,721)
償還公司債券	(284,048)	(179,673)
償還租賃負債	(19,073)	(22,145)
已付利息	(68,913)	(64,221)
已付股息	–	(30,636)
融資活動所得現金淨額	775,368	187,817
現金及現金等值項目減少淨額	(9,119)	(74,010)
年初現金及現金等值項目	26,244	100,006
匯率影響淨額	665	248
年終現金及現金等值項目	17,790	26,244
現金及現金等值項目結餘的分析		
於綜合現金流量表及綜合財務狀況表呈列的 現金及現金等值項目	17,790	26,244

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

1. 一般資料

鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」)於二零一二年十二月四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)資產管理業務(主要包括物業發展及投資)；(ii)提供金融相關服務(主要包括融資租賃服務及快捷貸款服務)；(iii)商品貿易業務；及(iv)汽車電商業務。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，原因是本集團旗下大多數公司於人民幣環境營運及本集團旗下大多數公司的功能貨幣為人民幣。

所有於中國成立的公司均無正式的英文名稱，故該等公司於綜合財務報表所呈列的英文名稱乃本公司董事盡最大努力所作的翻譯。

2. 綜合財務報表的呈列基準

(a) 債務安排及建議重組

誠如本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年六月二十日、二零二三年七月四日、二零二三年八月二十三日、二零二三年八月三十日、二零二三年九月二十日、二零二三年十月十八日、二零二三年十月三十日、二零二四年一月五日、二零二四年四月二十三日、二零二四年六月六日及二零二四年七月十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函(統稱「公告及通函」)所披露，本公司正在面臨債權人提出的清盤申請。清盤程序仍在香港高等法院進行，而本公司已向香港高等法院申請建議債務償還安排計劃(即「債務安排」，如下文所述)，其將由本公司與債務安排若干債權人(即「債務安排債權人」，如下文所述)訂立。

於二零二三年六月三十日，本公司委任一名重組顧問(「重組顧問」)與本公司債權人聯繫，並協助制定重組計劃。於重組顧問的幫助下，董事會得以制定建議重組的條款(「建議重組」，如下文所述)，董事會認為該等條款符合本公司所有利益相關者(包括債務安排債權人(「債務安排債權人」))的利益。

2. 綜合財務報表的呈列基準 – 續

(a) 債務安排及建議重組 – 續

於二零二四年六月六日，香港高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而香港高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

根據本公司日期為二零二四年七月十九日的公告，建議重組包括兩個主要部分，即(i)增加法定股本；及(ii)債務安排，有關詳情如下：

1. 增加法定股本：為促進發行債務安排股份（「債務安排股份」），本公司將通過將其法定股本由250,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）增加至2,500,000,000港元（分為100,000,000,000股股份）重組其股本。
2. 債務安排：債務安排債權人於債務安排生效日期（「生效日期」）對本公司的債務安排申索（「債務安排申索」）將悉數解除及免除。相反，申索獲受理的債務安排債權人將有權享有債務安排代價（包括債務安排股份）的利益。

根據債務安排，債務安排債權人的債務安排申索將獲和解及解除。相反，受理申索的債務安排債權人將有權獲得債務安排股份。將予和解的債務安排申索主要包括本公司於生效日期或之前產生的任何債務、負債或義務，惟不包括除外申索（「除外申索」）。除外申索包括優先申索、有抵押申索、經營申索及呈請成本。

此外，根據債務安排，建議本公司將通過（其中包括）發行債務安排股份結算債務安排申索，債務申索相關金額將按等額基準結算。

債務安排股份將就受理申索按債務安排股份發行價每股債務安排股份0.0904港元配發及發行。債務安排股份將以相關債務安排債權人的名義配發及發行，惟債務安排股份的實物股票將由債務安排公司託管。根據禁售安排，債務安排股份受到不同禁售期的限制，並將享有還款承諾，意味著本公司將自費任命債務安排配售代理，以促進債務安排股份的配售，並於該等股份以低於相關保證賣出價的價格處置時提供補償。

上述進一步詳情載於公告及通函。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

2. 綜合財務報表的呈列基準 – 續

(b) 持續經營基準及流動資金

本公司董事於批准綜合財務報表之時，合理預期本集團有足夠資源在可見將來繼續以營運方式存續。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元（二零二二年：人民幣180,205,000元）及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元（二零二二年：人民幣163,698,000元），而截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元（二零二二年：流動資產淨值約人民幣133,428,000元）。

誠如附註31及32所述，本集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或本集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券於二零二三年十二月三十一日產生違約。

此外，誠如上文附註2(a)所述，本公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令本公司清盤的清盤呈請。

上述情況顯示有重大不確定因素存在，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對本集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

鑑於上文所述，本公司董事於評估本集團是否將有足夠資金繼續持續經營時，已對本集團的未來流動資金及表現以及其可用資金來源作出仔細考慮。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況而制定了以下措施及計劃：

- (i) 本公司提出債務償還安排計劃（「債務安排」，如附註2(a)所述）並制定建議重組本公司債務（「建議重組」，如附註2(a)所述）的條款，以重組其應付債務安排債權人的債務；

2. 綜合財務報表的呈列基準 – 續

(b) 持續經營基準及流動資金 – 續

- (ii) 本集團與其他貸款人及債權人保持持續溝通，而鑑於本集團與相關交易方長久以來的關係，董事相信本集團的現有可用借貸將成功重組並於現有期限到期時成功重續（「融資重組計劃」）；
- (iii) 本集團一直積極監察其應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收款項，以確保可於到期時收回並支付予本集團要求的分包商及供應商，從而使本集團的建築項目如期竣工。此外，本集團將保留足夠資金以緩解本集團的流動資金壓力；
- (iv) 本集團將繼續集中精力維持其物業存貨，並採取更積極的銷售策略吸引買家。本公司董事預期中國經濟將從COVID-19疫情的影響中復甦，尤其在中國政府近期採取穩定房地產市場的措施下，本集團的物業發展業務增長將有所提升，而本集團的現金流量亦將有所改善。

根據現有物業建設進度，本公司董事預計所有現有物業的建設將於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度完成，而隨著物業存貨竣工並開始進行銷售推廣，本集團預期可從物業發展業務中獲取現金流量。在本集團五(5)個大型物業發展項目中，有三(3)個項目（鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及處州府城）的建設已告完成，兩(2)個項目（鼎豐天峯及鼎豐壹城）的建設尚在進行。本公司董事認為，本集團未來數年將可從物業銷售中獲取理想收入及現金流量。

本集團將繼續通過實施多項策略，改善本集團在物業發展及投資、金融服務以及汽車電商方面的收入，以為未來十二個月產生營運現金流量，從而產生額外的營運現金流入（「營運及業務資金」）；及

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

2. 綜合財務報表的呈列基準 – 續

(b) 持續經營基準及流動資金 – 續

- (v) 本集團亦將繼續尋找其他額外及替代融資，以用作清償現有財務責任及未來營運開支（「額外及替代融資」）。

本公司董事已審閱涵蓋自二零二三年十二月三十一日起至少十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，考慮到上述措施及計劃，本集團將有足夠資金維持其營運，並履行其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月的到期財務責任。因此，本公司董事信納以持續經營為基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管有上述安排，本集團的措施及計劃能否實現仍存在重大不確定因素，而上文概述了其所受的多種不確定因素。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- (i) 就重組應付債務安排債權人的債務而言，成功執行並完成債務安排及建議重組；
- (ii) 就該等其他貸款人及債權人的現有借貸及於現有期限到期時重續該等借貸而言，成功執行並完成融資重組計劃；
- (iii) 房地產行業及其他業務復蘇以從營運中獲得現金流入，各種應收款項到期時的償付，以及本集團按計劃如期提出的付款要求；
- (iv) 按照本公司董事審閱的現金流量預測時間表成功獲得營運及業務資金；及
- (v) 能於需要時成功獲得除上述資金以外的額外及替代融資，以履行其財務責任。

2. 綜合財務報表的呈列基準 – 續

(b) 持續經營基準及流動資金 – 續

本集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施對本集團及／或相關金融機構的潛在影響；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及本集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

一旦本集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及其他會計政策變動

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 （包括二零二零年十月及二零二二年 二月的香港財務報告準則第17號的修訂）	保險合約
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革 – 支柱二示範規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務公告第2號的修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及其他會計政策變動 – 續 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」的影響

本集團於本年度首次應用此修訂。此修訂把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求以某種方式計量財務報表項目，而該方式涉及計量的不確定性。在該情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策所訂目標。香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」的修訂釐清會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正的區別。

於本年度應用此修訂對綜合財務報表並無重大影響。

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

本集團於本年度首次應用此修訂。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」已予修訂，以將所有提及「主要會計政策」一詞之處替換為「重大會計政策資料」。倘在與載於實體財務報表內的其他資料一併考慮時，某項會計政策資料在合理預期下可影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出決定，則該項會計政策資料屬重大會計政策資料。

此修訂亦闡明，即使金額微不足道，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況的性質而成為重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況有關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大的會計政策資料，該資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「作出重大性判斷」（「實務公告」）亦已予修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策的披露以及用以判斷會計政策資料對其財務報表而言是否屬重大。實務公告已附加指引及範例。

應用此修訂對本集團的財務狀況或表現並無重大影響，惟已影響本集團於綜合財務報表附註4(b)所載會計政策的披露。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動 – 續
應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響 – 續
應用香港會計師公會關於廢除香港強制性公積金(「強積金」)抵銷長期服務金(「長期服務金」)機制的會計影響所發表的指引而導致的會計政策變動

誠如附註44所披露，本集團於香港有多間附屬公司有責任在若干情況下向僱員支付長期服務金。與此同時，本集團向受託人作出強制性及自願性的強積金供款，而受託人負責管理就專門為每名個別僱員的退休福利所設立的信託而持有的資產。僱傭條例(第57章)允許以僱主的強積金供款所衍生的僱員累算退休權益抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特別行政區政府就2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)刊憲，廢除使用僱主的強制性強積金供款所衍生的累算權益抵銷遣散費及長期服務金的做法(「廢除」)。廢除將於二零二五年五月一日(「轉制日」)正式生效。此外，根據修訂條例，緊接轉制日(而非終止僱傭日期)前最後一個月的月薪乃用作計算轉制日前的受僱期間所涉及的長期服務金部分。

於二零二三年七月，香港會計師公會發表《關於廢除香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響》，為抵銷機制的會計處理及廢除香港強積金抵銷長期服務金機制所產生的影響提供指引。有見及此，本集團已追溯落實由香港會計師公會所發表的有關長期服務金責任的指引，從而就抵銷機制及廢除所帶來的影響提供更可靠及更為相關的資料。

本集團將僱主強積金供款所產生並已歸屬予僱員及可用以抵銷僱員長期服務金權益的累算權益，視為僱員對長期服務金的視作供款。本集團過往一直根據香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段的實際權宜方法處理該視作僱員供款，並於提供相關服務的期間入賬列為服務成本的減少。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及其他會計政策變動 – 續 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響 – 續 應用香港會計師公會關於廢除香港強制性公積金（「強積金」）抵銷長期服務金（「長期服務金」）機制的 會計影響所發表的指引而導致的會計政策變動 – 續

根據香港會計師公會的指引，由於進行了廢除，該等供款不再被視為「僅與僱員於該期間的服務掛鈎」，原因是於轉制日之後的僱主強制性強積金供款仍可用於抵銷轉制前的長期服務金責任。因此，將供款視作「與服務年數無關」並不適當，且香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段的實際權宜方法已不再適用。相反，該等視作供款應與香港會計準則第19號「僱員福利」第93(a)段的長期服務金權益總額同樣歸入服務年期。因此，本集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的服務成本、利息開支及精算假設變動的重新計量效應於損益中確認累積追計調整，並對長期服務金責任作出相應調整。累積追計調整的計算方法為於廢除前按照香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段計算的長期服務金負債的賬面值與於廢除後按照香港會計準則第19號「僱員福利」第93(a)段計算的長期服務金負債的賬面值之間於立法日（即二零二二年六月十六日）的差額。

本公司董事認為，本集團於本年度的會計政策變動對綜合財務報表並無重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及其他會計政策變動 – 續
 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響 – 續
 已頒布但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分以及香港詮釋第5號的相關修訂（二零二零年） ²
香港會計準則第1號的修訂	附有契約條件的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計，應用所有其他經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表將無重大影響。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

(a) 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具乃按各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所付出代價的公平值計算。

公平值是於計量日期市場參與者之間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，以及與公平值存在若干類似特點但並非公平值的計量（如香港會計準則第36號「資產減值」中使用價值）除外。

非金融資產公平值計量考慮市場參與者最大限度善用資產，或將其出售予另一名將最大限度善用資產的市場參與者，從而產生經濟效益的能力。

就按公平值交易的投資物業及金融工具及使用不可觀察輸入數據計量後續期間的公平值的估值技術，估值技術將進行調校，以使初始確認時估值技術結果等於交易價。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(a) 綜合財務報表的編製基準 – 續

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

(b) 重大會計政策資料

重大會計政策於下文載列。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制的實體（包括結構性實體）的財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

綜合基準 – 續

倘本集團於被投資公司的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資公司的相關活動時即對被投資公司擁有權力。本集團於評估本集團於被投資公司的投票權是否足以賦予其權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況（包括於過往股東大會上的投票模式）。

附屬公司的綜合入賬於本集團取得有關附屬公司的控制權起開始，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益的每個項目乃歸屬於本公司所有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司的財務報表作出調整，以令彼等的會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

綜合基準 – 續

於附屬公司的非控股權益獨立於本集團於附屬公司股權呈列，意味著呈列擁有權權益，賦予持有人於清盤後享有相關附屬公司淨資產比例份額的權利。

本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於附屬公司的權益變動(指並無導致本集團失去對附屬公司控制權者)會作為權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股權益的賬面值會獲調整，以反映於附屬公司有關權益的變動，包括按照本集團與非控股權益的權益比例，將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

非控股權益經調整金額與已付或已收代價的公平值兩者間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益內確認，並按(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債的賬面值之間的差額計算。先前就該附屬公司於其他全面收入確認的所有金額均按猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即按適用香港財務報告準則的具體規定/許可重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。於前附屬公司所保留的任何投資於失去控制權當日的公平值被視為根據香港財務報告準則第9號「金融工具」就後續會計處理進行初始確認的公平值，或(如適用)視為於聯營公司或合資公司的投資的初始確認成本。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用選擇性集中度測試，可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至投資物業（其後根據公平值模式計量）以及金融資產／金融負債，購買價餘額繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

業務合併

業務為包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序的一組活動及資產。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，包括具備執行相關過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

收購業務（共同控制下的業務合併除外）乃採用收購法入賬。於業務合併中轉讓的代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方前擁有人產生的負債及本集團為交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值的總和。與收購有關的成本一般於產生時在損益中確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

業務合併或資產收購 – 續

業務合併 – 續

所收購的可識別資產及所承擔負債必須符合「財務報告概念框架」(「概念框架」)中資產及負債的定義，惟在香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及事件除外，本集團對該等交易及事件應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔的負債。或然資產不予確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其公平值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份支付安排或與本集團的以股份支付安排取代被收購方的以股份支付安排相關的負債或權益工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(請參閱下文的會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」被分類為持作出售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號「租賃」)的現值確認及計量，猶如所收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束的租賃；或(b)相關資產屬低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並經調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

業務合併或資產收購 – 續

業務合併 – 續

商譽的計算為所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有被收購方股權(如有)的公平值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的部分。倘(在重新評估過後)所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)的公平值的總和,則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益及賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產的非控股權益可初步按非控股權益分佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例或按公平值計量。計量基準乃按個別交易基準選擇。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排,或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價的公平值變動(如符合計量期間調整資格)可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(計量期間自收購日期起計不得超過一年)就於收購日期存在的事實及情況獲得額外資料而引致的調整。

不符合計量期間調整資格的或然代價的後續入賬,取決於或然代價的分類結果。劃分為權益的或然代價不會於後續報告日期重新計量,而其後續結算於權益內入賬。劃分為資產或負債的或然代價於後續報告日期重新計量為公平值,而相應的收益或虧損於損益內確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

業務合併或資產收購 – 續

業務合併 – 續

倘業務合併分階段達成，本集團以往所持的被收購方股權於收購日期（即本集團取得控制權當日）按公平值重新計量，所產生的收益或虧損（如有）在損益或其他全面收益（倘適用）中確認。倘本集團已直接出售先前持有的股權，先前已於其他全面收益確認及根據香港財務報告準則第9號計量且於收購日期前於被收購方的權益所產生的金額，則按相同基準入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併產生的報告期末前仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間（見上文）內作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映就有關於收購日期已存在的事實及情況所獲得且（倘早已知悉該等事實及情況）原應影響於該日確認的金額的新資料。

商譽

收購業務產生的商譽按收購業務日期產生的成本減任何累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至本集團各項預期可從合併的協同效益中獲益的現金產生單位，其為就內部管理目的監控商譽且不大於經營分部的最低級別。

獲分配商譽的現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行較頻密的減值測試。倘現金產生單位的可回收金額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值的比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益中確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

商譽 – 續

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，其出售損益金額納入應佔商譽金額釐定。當本集團出售現金產生單位中的業務，出售商譽金額基於出售業務（或現金產生單位）及保留現金產生單位部分的相對價值計量。

本集團有關收購聯營公司所產生的商譽的政策載於下文。

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策的決策的權力，惟並不能夠控制或共同控制有關政策。

聯營公司的業績與資產及負債使用權益會計法綜合計入該等綜合財務報表。適用於權益會計法的聯營公司的財務報表乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事項所採用的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後作出調整以確認本集團分佔該聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團分佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益（包括實際上構成本集團於該聯營公司的投資淨額一部分的任何長期權益）時，本集團終止確認其分佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定義務或須代該聯營公司支付款項時，方會確認額外虧損。

於聯營公司的投資由被投資方成為聯營公司當日起使用權益法入賬。於收購於聯營公司的投資時，投資成本超出本集團分佔被投資方的可識別資產及負債的公平淨值的任何部分確認為商譽，計入該投資的賬面值。本集團分佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的任何部分，經重新評估後即時於收購投資期間在損益確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

於聯營公司的投資 – 續

本集團評估有否客觀證據表明於聯營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，該投資的全部賬面值（包括商譽）按照香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產測試減值，方法為比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會被分配到構成該投資賬面值的一部分的任何資產（包括商譽）。倘其後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號「資產減值」確認撥回該減值虧損。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘本集團保留於前聯營公司的權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號「金融工具」範圍內的金融資產，則本集團於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。聯營公司的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司相關權益的任何所得款項之間的差額計入釐定出售該聯營公司的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認收益或虧損，其將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售／部分出售相關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損於綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關的聯營公司權益為限。

本集團將香港財務報告準則第9號（包括減值規定）應用於並無採用權益法入賬且構成被投資方投資淨額一部分的於聯營公司的長期權益。此外，在對長期權益應用香港財務報告準則第9號時，本集團並不考慮按香港會計準則第28號所規定對其賬面值作出的調整（即按照香港會計準則第28號分配被投資方的虧損或評估減值所產生對長期權益賬面值的調整）。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

於聯營公司的投資 – 續

本集團於聯營公司及合營企業的權益變動

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或於合營企業的投資變成於聯營公司的投資，本集團會繼續採用權益法。有關擁有權權益變動無需對公平值重新計量。

當本集團減少其於聯營公司的擁有權權益但本集團繼續使用權益法時，倘有關收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將先前已於其他全面收益確認的與該擁有權權益減少有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損於綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關的聯營公司權益為限。

收購聯營公司的額外權益

當本集團增加其於聯營公司的擁有權權益，但本集團繼續採用權益法時，倘所付代價超出所收購聯營公司額外權益應佔淨資產賬面值，則於收購日期確認商譽。所收購聯營公司額外權益應佔淨資產賬面值超出所付代價的任何部分，則於收購額外權益當期的損益中確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

客戶合約的收益

本集團當(或隨著)完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指明確貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列實質上相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度進行：

- 客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約導致產生及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以收回迄今已完成履約的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團向已支付代價(或到期代價金額)的客戶轉讓貨品或服務的責任。

合約相關的合約資產及合約負債均按淨額基準列賬及呈列。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

客戶合約的收益 – 續

主事人與代理人

當有另一方參與向客戶提供貨品或服務時，本集團釐定其履約責任承諾的性質是否屬自身提供指定貨品或服務（即本集團為主事人）或安排由另一方提供該等貨品或服務（即本集團為代理人）。

倘本集團在指定貨品或服務轉移至客戶前控制該貨品或服務，則本集團為主事人。

倘本集團履行責任時須安排另一方提供指定貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團於指定貨品或服務轉移至客戶前，並不控制該項由另一方提供的指定貨品或服務。當本集團擔當代理人時，其確認其為換取另一方將予提供的指定貨品或服務，而預期有權收取的任何費用或佣金為收益。

合約成本

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本是指本集團為獲得與客戶訂立的合約而產生的成本，倘並無獲得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期能收回該等成本，該等成本將確認為資產。以此方式確認的資產隨後於損益中按系統性基準攤銷，所用系統性基準與向客戶轉移與該資產有關的貨品或服務時所用者一致。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

客戶合約的收益 – 續

合約成本 – 續

履行合約的成本

本集團在其業務活動中為履行合約(例如服務合約)而產生成本。本集團首先根據其他相關標準評估該等成本是否符合條件確認為資產，倘不符合條件，則僅於該等成本符合以下所有標準時，方確認其為資產：

- (a) 該等成本直接與本集團可明確識別的合約或預期合約有關；
- (b) 該等成本創造或增強本集團的資源，其將用於滿足(或繼續滿足)未來履約義務；及
- (c) 預計將可收回該等成本。

以此方式確認的資產隨後於損益中按系統性基準攤銷，所用系統性基準與向客戶轉移與該資產有關的貨品或服務時所用者一致。資產須進行減值審查。

有關本集團就客戶合約的會計政策的進一步資料載於綜合財務報表附註7。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，本集團於合約開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號「租賃」的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後變動，否則有關合約將不會重新評估。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，除非無法可靠地進行分配，否則本集團以租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總額（包括就收購物業擁有權權益所訂的合約，當中包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分）為基礎將合約代價分配至各個租賃組成部分。

短期租賃

本集團對租賃期為開始日期起計十二個月或以下且不包括購買選擇權的出租物業的租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法或另一系統性基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態產生的估計成本。

本集團根據香港會計準則第40號對用於持作出租或資本增值的租賃土地及樓宇進行入賬處理，其分類為投資物業並按公平值模式計量。本集團根據香港會計準則第16號對持作自用的租賃土地及樓宇進行入賬處理，其按折舊成本入賬。除上述使用權資產外，本集團亦根據租賃協議租賃多項物業，對此，本集團行使自身判斷並釐定該等物業為與持作自用的租賃土地及樓宇分開入賬的資產類別。因此，租賃協議下的物業所產生的使用權資產按折舊成本入賬。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

使用權資產 – 續

與租賃物業權益有關且於土地的權益乃持作物業存貨的使用權資產乃作為物業存貨列入相應資產所屬的同一細列項目內。

除被分類為投資物業及根據公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

使用權資產於其估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內，倘擁有該等資產，則相應的相關資產亦於同一項目內呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，而符合存貨定義的則分別於「投資物業」、「持作銷售物業」及「持作發展物業」內呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃的隱含利率並不易於釐定，則本集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

租賃負債 – 續

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 可變租賃付款，其取決於一項指數或費率，使用開始日期的指數或費率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保預期本集團應付的金額；
- 本集團可合理確定行使的購買選擇權的行使權；及
- 倘租賃條款反映本集團行使終止租賃選擇權，則包括終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債按利息增加及租賃付款而調整。

當發生以下情況，本集團會重新計量租賃負債(及對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期已經變更或對行使購買選擇權的評估有變，在此情況下，相關的租賃負債透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式進行重新計量。
- 租賃付款因有擔保剩餘價值下的預期付款有變而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團將租賃負債於綜合財務狀況表中獨立呈列為租賃負債。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

租賃負債 – 續

租賃修訂

除本集團於與COVID-19相關的租金寬減採用實際權宜方法外，在下列情況下，本集團將租賃修訂入賬列為獨立的租賃：

- 通過添加對一項或多項相關資產的使用權，修訂增加租賃的範圍；及
- 租賃的代價因範圍增加及任何對單獨價格作出的適當調整（以反映特定合約情況）而按與該單獨價格相稱的金額增加。

就並非入賬列為獨立租賃的租賃修訂，本集團通過採用於修訂生效日期的經修改貼現率對經修改的租賃付款進行貼現，而根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債（減去任何應收租賃優惠）。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整以將租賃負債的重新計量入賬。

當經修訂合約包含一個或以上的額外租賃組成部分時，本集團以租賃組成部分的相對單獨價格為基礎將經修訂合約的代價分配至各個租賃組成部分。關聯的非租賃組成部分包含於相應的租賃組成部分中。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團為出租人的租賃會分類為融資或經營租賃。凡租賃的條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該合約即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。在協商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃加入租賃資產的賬面值，而該等成本於租賃期間按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

在本集團日常營運過程中產生的租金收入乃呈列為收益。

分配代價至合約的組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相關單獨銷售價格從租賃組成部分區分出來。

可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，且初始按公平值計量。初始確認時作出的公平值調整，乃視為來自承租人的額外租賃付款。

轉租賃

倘本集團為中間出租人，其主租賃及轉租賃將分為兩項獨立的合約入賬。轉租賃將參考主租賃所產生的使用權資產（而非參考相關資產），歸類為融資租賃或經營租賃。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

租賃 – 續

本集團作為出租人 – 續

租賃修訂

不屬於原條款及條件的租賃合約代價的變動乃入賬列為租賃修訂，包括透過寬免或減免租金所提供的租賃優惠。

(i) 經營租賃

本集團自修訂生效日期起將經營租賃的修訂入賬列為新租賃，當中會將任何就原租賃預付或應計的租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

就租金寬減而言，本集團合法解除承租人作出特定租賃付款的責任，其中該等租賃付款中的一部分按合約已到期但尚未支付，另有一部分則按合約尚未到期。於修訂的生效日期，本集團通過應用香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預期信貸虧損及終止確認規定，對已確認為經營租賃應收款項的部分（即按合約已到期但尚未支付的租賃付款）進行入賬，並對本集團尚未確認的獲豁免租賃付款（即按合約尚未到期的租賃付款）應用租賃修訂規定。

(ii) 融資租賃

本集團根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的規定，將融資租賃的租賃付款變動入賬列為租賃修訂，該租賃修訂並不會作為獨立租賃入賬。倘該變動屬於重大修訂，原租賃的應收融資租賃款項將予終止確認，並於修訂日期在損益內確認採用以經修改貼現率貼現的經修改租賃付款而計算的終止確認收益或虧損。倘該變動不屬於重大修訂，本集團會繼續確認應收融資租賃款項，而其賬面值將按以相關應收款項的原貼現率所貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。對賬面值的任何調整均於修訂的生效日期在損益內確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易當日適用的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日適用的匯率重新換算。

按公平值列賬及以外幣列值的非貨幣項目均按公平值釐定日期的現行匯率重新換算。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於損益中確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於損益中確認。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於其他全面收益中確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於其他全面收益中確認。以外幣列值並按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額會於產生期間在損益確認，惟海外業務應收或應付的貨幣項目的匯兌差額除外，因為該等貨幣項目既無計劃結算，亦不太可能結算(因此構成海外業務淨投資的一部分)，該等匯兌差額初步於其他全面收益中確認，並於出售海外業務時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團於海外營運的資產及負債乃採用於各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於權益內的匯兌儲備下累計(適當情況下歸屬於非控股權益)。

於出售海外業務(泛指出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對包含海外業務的附屬公司的控制權，或出售部分於包含海外業務的合營安排或聯營公司的權益(而保留權益成為金融資產))時，本公司擁有人應佔就該業務於權益累計的匯兌差額重新分類至損益。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

外幣 – 續

此外，就出售附屬公司的一部分而並無導致本集團失去附屬公司控制權而言，則按比例將累計匯兌差額重新歸屬至非控股權益，而非於損益確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務時產生的商譽及可識別資產的公平值調整被視為該海外業務的資產及負債，並按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

借貸成本

購置、建築或生產合資格資產（即須長時間準備方可用作其擬定用途或可供出售的資產）直接產生的借貸成本乃計入該等資產的成本中，直至有關資產實質可用作擬定用途或可供出售為止。就於一段時間內確認收益的發展中物業而言，一旦該等物業可供本集團作擬定銷售用途，則本集團隨即停止將借貸成本撥充資本。

在相關資產可供擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借貸，乃計入匯總一般借貸，用以計算一般借貸的資本化比率。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自符合資格作資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

政府補助

當可合理保證本集團將會符合政府補助的附帶條件且會收到補助時，方確認政府補助。

政府補助乃於本集團將擬用作補償的補助相關成本確認為開支的期間按系統性基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或另行獲得非流動資產為主要條件的政府補助於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並按系統性及合理的基準於相關資產的可使用年期內轉撥至損益。倘補助與按公平值計量的資產有關，補助將從資產賬面值中扣除，並於同年的損益中確認。

倘涉及收入的應收政府補助乃用作補償已發生的開支或虧損或為本集團提供即時財務支援，且無未來相關成本，則在應收期間於損益中確認。

僱員福利

退休福利成本

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比向計劃作出供款，以資助僱員的退休福利。

本集團亦根據強積金計劃的規則及規例就其於香港的所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,500港元。

本集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款按照現金退款或可扣減未來供款而確認為資產。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

僱員福利 – 續

花紅計劃

當本集團因僱員所提供的服務而負有現行法定或推定責任，且能可靠估計相關責任的金額時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

花紅計劃的負債預期將於12個月內清付，並按其清付時預期將予支付的金額計量。

離職福利

離職福利的負債於本集團實體無法再撤回離職福利時及於其確認任何相關重組成本時(以較早者為準)確認。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預計將予支付的未貼現福利金額予以確認。所有短期僱員福利將確認為開支，惟其他香港財務報告準則另有規定或允許將福利計入資產成本則除外。

負債乃按應給予僱員的福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除任何已支付的金額後進行確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

以股份為基礎的付款

以權益結算以股份為基礎的付款交易

授予員工的購股權

向僱員及提供類似服務的其他人士作出的以權益結算以股份為基礎的付款，按權益工具於授出日期的公平值計量。

以權益結算以股份為基礎的付款的公平值於授出日期釐定，其不考慮所有非市場歸屬條件，並按直線法基於本集團對最終歸屬的權益工具的估計計入歸屬期開支，而權益(購股權儲備)亦會相應增加。於各報告期末，本集團會基於所有相關非市場歸屬條件評估，更改預期歸屬的權益工具數目估計。更改原有估計的影響(如有)確認於損益，以使累積開支反映修改後的估計，並相應調整購股權儲備。就於授出日期即時歸屬的購股權，所授出的購股權的公平值即時於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至股本及股份溢價(如適當)。當購股權在歸屬日期後沒收或在到期日仍未獲行使時，先前於以股份為基礎的付款儲備中確認的金額將轉撥至保留溢利。

當所授出的股份歸屬時，先前於以股份為基礎的付款儲備中確認的金額將轉撥至股本及股份溢價(如適當)。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總額。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支以及從未課稅或扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣稅暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅的暫時差額時確認。倘於交易中初步確認(在業務合併中確認除外)資產與負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產與負債。此外，倘初步確認商譽而引致暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

與於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益有關的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以應用暫時差額的利益且預期將於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利致使全部或部分資產得以收回時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期清付負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已實施或實際上實施的稅率(及稅法)計量。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

稅項 – 續

遞延稅項負債及資產的計量反映因於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值所使用的方式而引致的稅務後果。

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項，該等物業賬面值乃假定為將透過出售而全數收回，除非有關假設不成立。當投資物業貶值以及其所用業務模式乃以逐漸消耗投資物業內的全部經濟效益而非出售（惟永久業權土地除外，因永久業權土地乃永遠假定為透過出售而全數收回）時，則有關假設不成立。

就計量本集團為確認使用權資產及相關租賃負債所訂立的租賃交易中的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否基於使用權資產或租賃負債。

就稅項減免基於租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。相關使用權資產及租賃負債的暫時差額並無於初始確認時確認，原因是應用了初始確認豁免。後續對使用權資產及租賃負債的賬面值的更改所產生的暫時差額乃因重新計量租賃負債及租賃修訂而產生，該等使用權資產及租賃負債毋須初始確認豁免，而所產生的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。

倘享有合法可行使權力以即期稅項資產沖銷即期稅項負債，及倘稅項資產及負債涉及由同一稅務機構向同一應課稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的有形資產(下文所述的建設中物業除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表中列賬。

處於生產、供應或作行政用途的在建工程按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括使資產達致按管理層擬定方式運作所需的地點及狀況直接應佔的任何成本及(就合資格資產而言)根據本集團的會計政策資本化的借貸成本。該等資產在其準備作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

永久業權土地及在建工程以外的資產的折舊乃按其可使用年期以直線法撇銷成本確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末予以檢討，而任何估計變動的影響按預先計提基準入賬。

折舊以直線法計算，以按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其估計剩餘價值如下：

租賃物業裝修	租賃期或5年(較短者)
汽車	4至5年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至5年
租作自用的其他物業	資產預期可使用年期或租賃期(較短者)

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值間的差額，並於損益確認。

當本集團就同時包括租賃土地及樓宇元素的物業擁有權權益作出付款時，全部代價乃於租賃土地與樓宇元素之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。倘代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇元素與未分割權益之間可靠分配，整項物業會分類為物業、廠房及設備。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值的物業(包括用作該等用途的建設中物業)。

投資物業亦包括由本集團根據經營租賃轉租並確認為使用權資產的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量，初步確認後，投資物業按其公平值計量，並調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間內計入損益。

發展中投資物業所產生的建設成本包括直接歸屬於發展的專業費用及借貸成本等發展開支，而該等成本已資本化為發展中投資物業賬面值的一部分。

投資物業被出售或永久撤回使用權，且預期於出售後不會有未來經濟利益，則終止確認投資物業。倘本集團作為中間出租人將轉租賃分類為融資租賃，所出租的物業(其確認為使用權資產)將會終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入當期損益。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

非流動資產(包括物業、廠房及設備以及使用權資產)及合約成本(商譽除外)的減值

於報告期末，本集團會審視其具有有限使用年期的非流動資產及合約成本的賬面值，以判斷是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，會對有關資產的可回收金額進行估計，以釐定減值虧損(如有)的程度。具有無限使用年期的無形資產及尚未可供使用的無形資產至少每年及於有任何跡象顯示其可能出現減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產的可收回金額乃獨立估算。倘未能估算個別資產的可收回金額，本集團將估算資產所屬現金產生單位的可收回金額。

在測試某現金產生單位是否發生減值時，倘合理及一貫分配基準能夠成立，企業資產會被分配到相關的現金產生單位，或分配至具有合理及一貫分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額透過企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別來釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化為合約成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務有直接關聯且並未確認為開支的成本，則就資本化為合約成本的資產而言的減值虧損(如有)得以確認。資本化為合約成本的資產隨後計入其所屬現金產生單位的賬面值，作評估該現金產生單位減值之用。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產(或現金產生單位)於估計未來現金流量調整前的獨有風險的稅前貼現率折算估計未來現金流量至其現值。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

非流動資產(包括物業、廠房及設備以及使用權資產)及合約成本(商譽除外)的減值 – 續

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值,該項資產(或現金產生單位)的賬面值則會調減至其可收回金額。就未能按合理及一貫基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言,本集團會比較一個現金產生單位組別的賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時,減值虧損首先分配至減計任何商譽(如適用)的賬面值,然後根據該單位或現金產生單位組別各項資產的賬面值按比例減計其他資產。經減計的資產賬面值不得低於下列最高者:其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零。本應分配至該資產的減值虧損金額會按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損隨後被撥回,則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增加至其重新估計的可收回金額,但增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於以往年度未確認減值虧損時釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益中確認。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

現金及現金等值項目

於綜合財務狀況表呈列的銀行結餘及現金包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，其包括短期（通常原到期日為三個月或更短）、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資，以及預售持作滿足短期現金承擔的物業所產生的受限制存款。現金等值項目乃持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文界定的銀行結餘及現金。

倘本集團動用銀行結餘受第三方合約限制所規限，該等銀行結餘乃計入現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。該等影響動用銀行結餘的合約限制於附註23、24及25中披露。

包括發展中物業及持作銷售物業在內的物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列入流動資產。物業發展成本包括建築成本、機器及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借貸成本以及發展期內產生的專業費用。物業於竣工後轉入已竣工持作銷售物業。

可變現淨值乃參照在一般業務過程中出售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預計竣工成本，或參照管理層根據當時的行銷條件所作的估計而釐定。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

包括發展中物業及持作銷售物業在內的物業存貨 – 續

除非相關物業發展項目的施工期預計將超越正常營運週期，否則發展中物業分類為流動資產。

撥備

當本集團因過往事件而導致本集團承擔現時義務(法律或推定)，本集團將很可能需清償該義務並可以對該義務的金額進行可靠估計時，則確認撥備。計及該義務的風險及不確定性，確認為撥備的金額為於報告期末清償現時義務所需代價的最佳估計。當利用清償現時債務所用的估計現金流量來計量撥備時，其賬面值為該等現金流量的現值(在貨幣時間價值的影響屬重大的情況)。

或然負債

或然負債指因過往事件引致但不予確認的現時責任，原因是履行該責任不大可能需要含有經濟利益的資源流出。

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然負債，而不會於綜合財務報表確認。

本集團持續評估以釐定含有經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或然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. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為契據合約條文的訂約方時確認。所有金融資產常規購買或出售方式於交易日確認及終止確認。購買或出售金融資產的常規購買或出售方式要求於市場法規或約定規定的時間範圍內交付資產。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟按香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」初步計量的客戶合約所產生的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產或金融負債除外）的公平值或自公平值扣除（如適用）。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益確認。

實際利息法乃計算有關期間金融資產或金融負債攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預計年期或（如適用）較短期間將估計未來現金收支（包括構成實際利率不可或缺部分而支付或收取的所有手續費及貼息、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值的利率。

源自本集團一般業務過程的利息乃呈列為收益。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產於以收取合約現金流量為目標的業務模式中持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息的現金流量。

符合下列條件的金融資產其後均按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量：

- 金融資產由以出售及收取合約現金流量達致目標的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息的現金流量。

所有其他金融資產其後均按公平值計入損益計量，惟於初始確認除外。倘股權投資並非持作買賣或收購方並未於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認為或然代價，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列股權投資公平值的後續變動。

符合下列條件的金融資產為持作買賣：

- 其收購目的主要為於近期內出售；或
- 於初始確認時，屬於由本集團一併管理及近期實際採用短期盈利模式確定金融工具投資組合的一部分；或
- 屬未指定及成為對沖工具的衍生工具。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

金融資產分類及其後計量 – 續

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定某項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產改為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產及其後以按公平值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項，以實際利息法確認利息收入。金融工具的利息收入透過將實際利率應用於金融資產總賬面值計算，其後發生信貸減值的金融資產除外（見下文）。就隨後發生信貸減值的金融資產，下一個報告期的利息收入乃透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率計算得出。若信貸減值金融工具的信貸風險緩解，而金融資產不再發生信貸減值，則從釐定該金融資產不再出現信貸減值後的報告期間開始透過對金融資產的賬面總值應用實際利率確認利息收入。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

按公平值計入其他全面收益的權益工具投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；且無需作減值評估。於出售權益投資時，累計盈虧將不重新分類至損益，並將繼續於投資重估儲備中持有。

來自該等權益工具投資的股息在本集團收取股息的權利確立時於損益確認，但如有關股息明顯屬於收回部分投資成本則屬例外。股息計入損益內的「其他收入、收益及虧損淨額」項目。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

金融資產分類及其後計量 – 續

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量或指定為按公平值計入其他全面收益的標準，其將按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損均在損益中確認。於損益確認的盈虧淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對根據香港財務報告準則第9號「金融工具」須進行減值評估的金融資產（包括應收融資租賃款項、貸款及賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司及關聯公司之款項、有限制銀行存款及銀行結餘）及其他項目（融資擔保合約）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期內預期信貸虧損指於有關工具預期年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「十二個月預期信貸虧損」）指於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件預期產生的該部分存續期內預期信貸虧損。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就無重大融資成分的貿易應收款項確認存續期內預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於十二個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認存續期內預期信貸虧損。是否應確認存續期內預期信貸虧損乃根據自初始確認以來出現違約的可能性或風險顯著上升而評估。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值 – 續

(i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出本評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日的信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理及具支持性的資料證明存在其他情況。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值 – 續

(i) 信貸風險顯著上升 – 續

儘管有上述情況，本集團認為，若報告日期確定債務工具信貸風險較低，則債務工具的信貸風險並未因初始確認顯著上升。倘債務工具(i)違約風險較低，(ii)借款人於近期履行合約現金流量義務的能力較強及(iii)經濟及業務狀況中的不利變更於較長期限內可能但不一定會減損借款人履行其合約現金流量義務的能力，則確定債務工具信貸風險較低。當債務工具獲得全球公認的內部或外部「投資等級」信貸評級，則本集團認為債務工具信貸風險較低。

就融資擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為就減值評估進行初始確認之日。在評估某項貸款承擔自初步確認以來的信貸風險是否顯著上升時，本集團會考慮與該貸款承擔有關的貸款發生違約的風險變動；而就融資擔保合約而言，本集團會考慮特定債務人違反合約的風險變動。

本集團定期監察其識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並作出適當修改，以確保所用標準能在款項逾期之前識別出信貸風險是否顯著上升。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部編製或從外部來源獲取的資料顯示債務人無法向其債權人(包括本集團)清償債務(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則本集團認為發生違約事件。

不論是否發生上述情況，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理及具支持性的資料顯示較長的違約期限更為適用。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值 – 續

(iii) 信貸減值金融資產

當一件或多件事件對金融資產估計未來現金流量產生不利影響，則金融資產發生信貸減值。證明金融資產發生信貸減值的證據包括有關以下時間的可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期超過90日；
- 本集團須以其原本不予考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能進入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難導致某項抵押品失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難並且無現實恢復可能性，例如當對手方進入清盤或破產程序，或就貿易應收款項而言，款項逾期超過兩年（以較早出現為準），則本集團將撤銷金融資產。遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動，並在適當情況下尋求法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何隨後收回的款項將於損益確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值 – 續

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損估計反映各項加權違約風險釐定的無偏差及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按初始確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額估算。就應收租賃款項而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號「租賃」計量應收租賃款項所用的現金流量貫徹一致。

就融資擔保合約而言，根據擔保工具的條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預計付款減去本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額的現值。

就無法釐定實際利率的融資擔保合約或貸款承擔的預期信貸虧損而言，本集團會運用反映市場當前對貨幣時間價值及現金流量特有風險所作評估的貼現率，但此僅適用於並以透過調整貼現率(而非調整遭貼現的現金短欠)計及風險為限。

若干應收賬款的存續期內預期信貸虧損乃按集體基準考量，當中計及逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值 – 續

(v) 預期信貸虧損的計量及確認 – 續

就集體評估而言，本集團於制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各個分組的成份繼續擁有類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的總賬面值計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

除融資擔保合約外，本集團透過調整金融工具的賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收賬款除外，其相應調整於虧損撥備賬中確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收總代價之和之間的差額於損益確認。

終止確認於權益工具的投資(本集團選擇於初步確認時以按公平值計入其他全面收益計量該權益工具)時，先前於投資重估儲備內積存的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為可證明於實體的資產經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具乃確認為所收取的所得款項(扣除直接發行成本)。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利息法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

按攤銷成本計量的金融負債

包括應付賬款、其他應付款項、借貸、可換股債券及優先票據的債務成分以及債券在內的金融負債其後按攤銷成本採用實際利息法計量。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

金融工具 – 續

金融負債及權益 – 續

融資擔保合約

融資擔保合約是要求發行人作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法根據債務工具條款支付到期款項所產生的虧損的合約。融資擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減(如適用)擔保期內確認的累計攤銷。

金融負債終止確認／改動

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額會於損益中確認。

本集團將與金融負債的貸款人按有重大差異的條款進行的替換，入賬列為消除原有金融負債及確認新金融負債。現有金融負債或其一部分的條款作出重大修訂(無論是否由於本集團出現財困)，乃入賬列為消除原有金融負債及確認新金融負債。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當本集團現時有可抵銷已確認金額的可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債時，方抵銷金融資產與金融負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

關聯方

在以下情況下，一方將被視為與本集團有關連：

- (a) 符合任何以下條件的人士或其直系親屬成員會被視為與本公司有關連：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員之一。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）；
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一名第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受另一方從第(a)項識別的人士的控制或共同控制；
 - (vii) 另一方從第(a)(i)項識別的人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體或該實體的母公司)的主要管理層成員之一；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 – 續

(b) 重大會計政策資料 – 續

關聯方 – 續

(b) 符合任何以下條件的實體會被視為與本集團有關連：– 續

該名人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響該人士或受該人士影響的親屬成員，其包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同住夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或同住夥伴的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同住夥伴的受養人。

分部呈報

經營分部的呈報方式與內部呈報資料予主要經營決策人（「主要經營決策人」）的方式一致。主要經營決策人負責分配資源及評估經營分部的表現，並已確定為作出策略決策的執行董事。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用載述於綜合財務報表附註4(b)的本集團會計政策時，本公司董事須就未能從其他來源直接獲得的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為有關聯的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂該估計的期間，則會計估計的修訂於該期間予以確認，或倘影響現時及未來期間，則會計估計的修訂於修訂該估計的期間及未來期間內予以確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計(見下文)的判斷外，以下為本公司董事在採用本集團會計政策過程中所作出且對綜合財務報表中確認的金額具最重大影響的關鍵判斷。

持續經營及流動資金

誠如附註2(b)所闡述，由於本公司董事經考慮附註2(b)所詳述的因素後，信納本集團的流動資金在來年仍可維持，故綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並無計及倘本集團未能繼續持續經營而須作出的任何調整。本公司董事亦認為，本集團將有足夠資金滿足其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月的營運資金及其他融資需求。

主事人與代理人的考慮

於評估本集團在交易中是擔當主事人還是代理人時，管理層評估本集團是否在商品轉移至客戶之前已取得商品的控制權。倘本集團在轉移承諾商品至客戶之前控制該貨品，則本集團為主事人，而有關收益按總額確認，反之則本集團為代理人，而有關收益按淨額確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源 – 續

應用會計政策時的關鍵判斷 – 續

受結構性協議規限的附屬公司

誠如附註44所述，本集團透過一間受結構性協議（「結構性附屬公司協議」）規限的附屬公司（「結構化附屬公司」）提供電商服務。本集團並無擁有結構化附屬公司的任何股權。董事根據本集團是否擁有控制結構化附屬公司的權力、是否有權通過參與結構化附屬公司的業務而獲得可變回報，以及是否有能力透過控制結構化附屬公司而影響該等回報，以評估本集團是否對結構化附屬公司擁有控制權。經過評估，董事認為，基於結構性附屬公司協議，本集團對結構化附屬公司擁有控制權，並因此已將結構化附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的財務狀況及業績併入綜合財務報表。

儘管如此，在確立本集團對結構化附屬公司的控制權上，結構性附屬公司協議可能不如法律上的擁有權有效，且中國法律制度所帶來的不確定因素可能妨礙本集團享有對結構化附屬公司的業績、資產及負債的受益權。董事根據其法律顧問的意見，認為結構性附屬公司協議符合相關的中國法律及法規，並具有法律約束力及可予強制執行。

對中城的重大影響力

誠如附註17所述，透過信託安排，中城城開集團有限公司（「中城」）為本集團的聯營公司。

在評估本集團於中城的投資是否應根據香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業的投資」採用權益法入賬時，本公司董事認為，受託人（定義見附註17）代表本集團通過信託安排持有中城的49%股權，而本集團為中城49%股權的實益擁有人，且根據股份轉讓協議（定義見附註17），受託人並無義務亦無責任支付有關轉讓中城49%股權予受託人的代價。考慮到該等因素，按照香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業的投資」，本集團擁有權力及權利參與中城的財務及經營決策，因此，中城仍為本集團的聯營公司。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源 – 續

估計不確定因素的主要來源

下列為圍繞未來的主要假設，以及於報告期末可能具有重大風險而導致於下個財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整的估計不確定因素的其他主要來源。

金融資產的減值

根據香港財務報告準則第9號對所有類別的金融資產進行減值虧損計量時需要作出判斷，特別是在釐定減值虧損時需要對未來現金流量的金額及時間以及抵押品的價值進行估計，以及需要評估信貸風險的顯著增加。此等估計受多項因素推動，其若有變動將能導致不同程度的撥備。

於各報告期末，本集團通過對由報告日期至初步確認日期之間於預計存續期內發生的違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。本集團會考慮就此目的而相關且毋須付出過多成本或努力就可獲得的合理及有依據的資料。此包括定量及定性資料以及前瞻性分析。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收代價、應收聯營公司款項、其他應收款項、有限制銀行存款及現金及銀行結餘之詳情載於附註19、21、23、24及25。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估資產是否有任何減值跡象。倘有任何相關跡象，本集團會估計該資產的可收回金額。就此可能需要估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦須選擇合適貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所採用的貼現率如有變動，將會導致須對過往估計的減值撥備作出調整。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，物業、廠房及設備之詳情載於附註15。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源 – 續**估計不確定因素的主要來源 – 續****商譽的減值**

本集團逐年測試商譽是否遭遇減值。釐定商譽是否出現減值時，需要估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額。釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額。為進行減值測試，商譽乃分配至其相關的現金產生單位。現金產生單位的可收回金額按使用價值或公平值減出售成本(以金額較高者為準)釐定。從管理層批准的最近期預算規劃所計算的使用價值，乃需要管理層估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，並估計合適貼現率及未來收益增長率，以計算該等現金流量的現值。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，商譽之詳情載於附註18。

所得稅

本集團主要於香港及中國司法權區繳納所得稅。於日常業務過程中有若干交易及計算難以明確作出最終稅務釐定。本集團按就是否需繳納額外稅項所進行的估計，就預計會出現的稅務問題確認負債。倘若該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，則有關差額將影響於作出該稅務釐定期間的即期稅項及遞延所得稅撥備。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項的實施及結算於中國不同城市的稅務司法權區之間有所不同，而本集團尚未完成計算其土地增值稅及向中國任何本地稅務機關作出付款。因此，於釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層對稅務規則的理解所作的最佳估計，就此對最有可能發生的結果方法採用單一最佳估計，以確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而此等差額將影響本地稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延稅項撥備。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源 – 續

估計不確定因素的主要來源 – 續

投資物業的公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師以涉及對市況作出若干估計的估值法進行釐定。在依賴估值報告時，董事已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映現時市況。該等假設若有變動，將導致本集團投資物業的公平值出現變動，以及須對綜合全面收益表所報收益或虧損金額作出相應調整。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，投資物業之詳情載於附註16。

物業存貨的可變現淨值

本集團根據該等物業的可變現性，並考慮根據現有發展計劃所需的竣工成本，以及相若地點及條件的物業的估計售價，按照估計可變現淨值評估物業存貨的賬面值。倘發生事件或變動顯示賬面值可能無法變現，則會作出撥備。就有關評估須作出重大估計。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，物業存貨之詳情載於附註22。

融資擔保合約的撥備

本集團發行的融資擔保合約初步按其公平值計量，其後則按以下兩者中的較高者計量：(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認的金額減去(如適用)於擔保期內確認的累計攤銷。董事已行使其判斷力以釐定債權人是否可能會要求本集團結清合約下有關債務的剩餘未償還金額，以及本集團於融資擔保合約下提供的責任的可能現金流量金額。上述評估倘有變，其將導致先前確認的合約撥備須予調整。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，融資擔保合約的撥備之詳情載於附註30。

6. 分部資料

經營分部的呈報方式與內部呈報資料予本公司執行董事，以便分配資源及評估分部表現的方式一致。本公司執行董事(同時亦為主要經營決策人)所識別的本集團呈報分部如下：

- (1) 金融服務 – 於中國及香港提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、融資租賃服務、金融證券服務及資產管理(投資於不良資產、股本及管理基金)；
- (2) 物業發展及投資 – 於中國經營物業發展項目及物業投資活動；
- (3) 商品貿易 – 於中國經營商品貿易；及
- (4) 汽車電商 – 於中國經營線上汽車電商平台。

經營分部的會計政策與附註4(b)所述本集團的會計政策相同。

收益及開支乃參考呈報分部所賺取的銷售額及所產生的開支而分配至各呈報分部。分部收益指來自外來客戶的收益及分部間收益。分部業績排除未分配的公司開支及未分配的融資成本。公司開支包括公司總部所產生的開支，其並無分配至經營分部。由於各經營分部的資源需求皆有不同，故各經營分部乃分開管理。

分部之間所進行的銷售交易乃按涉事方協定的條款進行。

分部資產包括所有資產，惟以集團為基礎管理的公司資產(如物業、廠房及設備、按金及預付款項以及現金及銀行結餘)除外。

分部負債包括所有負債，惟以集團為基礎管理的公司負債(如應計費用及其他應付款項、租賃負債、其他借貸及公司債券)除外。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

6. 分部資料 - 續

分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	汽車電商 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
分部收益					
來自外來客戶的收益	119,089	2,061,569	59,319	11,616	2,251,593
分部間收益	(1,283)	1,283	-	-	-
	117,806	2,062,852	59,319	11,616	2,251,593
分部業績	(1,579,247)	22,406	(8,704)	(657,052)	(2,222,597)
未分配的公司開支					(57,274)
未分配的融資成本					(69,223)
除所得稅前虧損					(2,349,094)
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
分部收益					
來自外來客戶的收益	184,776	417,625	269,531	135,790	1,007,722
分部間收益	(8,799)	8,799	-	-	-
	175,977	426,424	269,531	135,790	1,007,722
分部業績	(98,648)	29,094	(16,556)	10,616	(75,494)
未分配的公司開支					(10,219)
未分配的融資成本					(44,092)
除所得稅前虧損					(129,805)

6. 分部資料 – 續
分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部資產		
金融服務	1,307,910	2,317,733
物業發展及投資	4,676,720	6,373,989
商品貿易	517	3,517
汽車電商	12,222	103,929
分部資產總值	5,997,369	8,799,168
未分配		
– 物業、廠房及設備	2,669	8,872
– 按金及預付款項	2,274	2,312
– 現金及銀行結餘	105	4,475
綜合資產總值	6,002,417	8,814,827
分部負債		
金融服務	138,468	198,733
物業發展及投資	3,769,508	4,901,903
商品貿易	1,999	6,467
汽車電商	875,191	49,770
分部負債總額	4,785,166	5,156,873
未分配		
– 應計費用及其他應付款項	66,092	53,317
– 租賃負債	2,907	9,305
– 其他借貸	311,863	273,851
– 公司債券	669,447	796,609
綜合負債總額	5,835,475	6,289,955

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

6. 分部資料 – 續

其他分部資料

本集團的其他資料按呈報分部分析如下：

	物業發展					總計
	金融服務	及投資	商品貿易	汽車電商	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
添置非流動資產(金融資產除外)	-	74,167	-	-	-	74,167
於權益列賬的於聯營公司的投資	-	127,712	-	-	-	127,712
物業、廠房及設備折舊	(185)	(661)	-	(14)	(6,866)	(7,726)
商譽減值虧損	(9,899)	(70,593)	-	(5,542)	-	(86,034)
分佔聯營公司業績	-	(232,654)	-	-	-	(232,654)
出售附屬公司的虧損	-	-	(47,223)	-	-	(47,223)
投資物業公平值變動	-	(155,166)	-	-	-	(155,166)
其他金融資產公平值變動	(83,714)	15,925	-	-	-	(67,789)
融資擔保撥回	42,691	-	-	-	-	42,691
物業存貨減值虧損	-	(162,182)	-	-	-	(162,182)
金融資產的減值虧損撥備	(979,663)	(415,898)	-	(680,311)	(19)	(2,075,891)
金融資產的減值虧損撥回	42	209	-	1,331	-	1,582
銀行及其他利息收入	48,191	1,797	-	45	-	50,033
融資成本	(16)	(16,263)	-	(44,070)	(69,223)	(129,572)

6. 分部資料 – 續
其他分部資料 – 續

	物業發展					總計
	金融服務	及投資	商品貿易	汽車電商	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
添置非流動資產(金融資產除外)	1,048	153,763	458	51	1,246	156,566
於權益列賬的於聯營公司的投資	-	360,366	-	-	-	360,366
物業、廠房及設備折舊	(1,886)	(5,476)	(1,808)	(6)	(6,505)	(15,681)
商譽減值虧損	(9,997)	-	-	-	-	(9,997)
撤銷物業、廠房及設備	-	(734)	-	-	-	(734)
分佔聯營公司業績	-	(9,814)	-	-	-	(9,814)
出售物業、廠房及設備的收益	46	161	1	-	-	208
出售附屬公司的(虧損)收益	(66,018)	7,534	-	-	-	(58,484)
議價收購收益	-	28,866	-	-	-	28,866
投資物業公平值變動	(388)	14,832	-	-	-	14,444
其他金融資產公平值變動	(6,654)	48,396	-	-	-	41,742
融資擔保的撥備	(138,068)	-	-	-	-	(138,068)
融資擔保撥回	10,067	12,965	-	-	-	23,032
物業存貨減值虧損	-	(47,341)	-	-	-	(47,341)
金融資產的減值虧損撥備	(74,991)	(13,316)	-	(1,251)	-	(89,558)
金融資產的減值虧損撥回	2,535	5,643	-	-	-	8,178
銀行及其他利息收入	20,347	2,546	2	2	-	22,897
融資成本	(2,067)	(16,529)	(9,254)	(1,640)	(44,092)	(73,582)

地區分部資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團的主要營運地點為中國(包括香港)。就根據香港財務報告準則第8號「經營分部」披露分部資料而言，本集團視中國為其註冊國家。

客戶所在地區乃按提供服務的地點而定。來自外部客戶的總收益主要來自中國(包括香港)。本集團的非流動資產(金融工具除外)主要位於中國。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

6. 分部資料 – 續

有關主要客戶的資料

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%。

7. 客戶合約收益

(a) 客戶合約收益的細分

(i) 本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自汽車電商業務收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
貨品貿易收入	11,616	106,960
服務收入	–	28,830
	11,616	135,790
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自資產管理業務的收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業銷售收入	2,038,727	392,380
來自其他來源的收益		
租金收入及轉租賃租金收入	22,842	22,042
管理費收入	1,283	12,002
	2,062,852	426,424

7. 客戶合約收益 – 續

(a) 客戶合約收益的細分 – 續

(i) 本集團主要產品或服務線的收益細分如下：– 續

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自商品貿易的收入 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 商品貿易收入	59,319	269,531
來自金融相關服務的收入 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益 金融證券服務收入	–	1,342
來自其他來源的收益 擔保服務收入	–	4,353
下列各項的利息收入：		
– 放貸	113,196	161,496
– 融資租賃服務	4,610	8,786
	117,806	175,977

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

7. 客戶合約收益 – 續

(a) 客戶合約收益的細分 – 續

(ii) 本集團按收益確認時間的收益細分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認時間		
在某一時點	2,109,662	787,791
在一段時間內	–	11,252
	2,109,662	799,043

(iii) 本集團按地理市場的收益細分如下：

本集團按地理市場的收益資料載於附註6。

(b) 合約結餘

		於十二月三十一日		於二零二二年
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	一月一日 人民幣千元
貿易應收款項	19	87,160	101,664	134,720
合約負債	28	1,234,510	2,805,076	2,644,848

合約負債主要涉及本集團於報告日期已收取客戶的代價惟尚未完成將貨品或服務轉移予客戶的履約責任。合約負債於完成履約責任期間確認為收益，其詳情載於附註28。

本集團應收賬款及合約負債的進一步資料載於附註19及28。

7. 客戶合約收益 – 續

(c) 有關客戶合約的履約責任以及收益確認政策

本集團於收益金額能可靠計量及未來經濟利益可能會流入實體時，以及於本集團業務活動各自的特定條件達成時確認收益。

本集團根據收益確認會計政策，於轉移任何貨品及服務的重大擁有權風險及回報時按以下基準確認收益：

- (i) 向中國及香港客戶提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、融資租賃服務、金融證券服務及資產管理（投資於不良資產、股本及管理基金）
 - (1) 金融證券服務收入：買賣證券合約所得的金融證券服務收入乃於簽立相關合約票據時在交易日確認為收益。此外，資產管理服務收入乃於本集團按照合約條款履行責任將承諾服務轉移予客戶時確認。因此，收益屬於在某一時點確認。
 - (2) 擔保服務收入：融資擔保服務收入（視情況可能包括發出融資擔保所涉的評審費用）乃於合約期內按時間分攤比例基準確認。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

7. 客戶合約收益 – 續

(c) 有關客戶合約的履約責任以及收益確認政策 – 續

(i) – 續

- (3) 利息收入：委託貸款及融資租賃服務以及其他產生利息的金融資產的利息收入乃以時間基準累算，當中參考未償還本金及所適用的實際利率，實際利率是指在金融資產的預計年期內將估計未來所收現金準確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。
- (4) 財務顧問服務收入：財務顧問服務收入乃於提供服務時採用完成百分比法確認。收益一般按迄今為止所提供的服務佔按照合約條款須履行的服務總量的百分比確認。

(ii) 中國的物業發展項目及物業投資活動的收入

- (1) 物業銷售收入：本集團發展及銷售住宅及商業物業。收益於客戶獲得已完工物業的控制權的時點確認。當買方獲得已完工物業的實際擁有權時，控制權轉移。

收益按合約協定的交易價格計量。於釐定交易價格時，倘融資成分重大，本集團將就其影響調整代價的承諾金額。

本集團根據合約確立的收款時間表收取客戶付款。在預售安排中通常有若干付款乃提前收取。於確認相關銷售額前，該等來自客戶的所得款項乃入賬列為合約負債。

- (2) 租金收入及轉租賃租金收入：經營租賃所產生的租金收入及轉租賃租金收入乃於相關租賃的年期內以直線法在損益中確認。

7. 客戶合約收益 – 續

(c) 有關客戶合約的履約責任以及收益確認政策 – 續

(ii) – 續

- (3) 管理費收入：提供物業管理服務的收入乃於提供服務的會計期間，並隨著客戶獲得並同步使用本集團所提供的利益時確認。

本集團就所提供的服務按月開具固定金額的賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約義務的價值直接對應的金額確認為收益。

本集團乃於其作為主事人時收取物業管理服務收入，其據此主要負責向物業業主提供物業管理服務。本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

- (iii) 中國的商品貿易：貨品銷售收入一般僅包括一項履約義務。本集團的結論是，向客戶銷售貨品所得的收入乃於按照合約條款將貨物控制權轉移予客戶時確認，其一般為產品交付予客戶並將報廢及損失風險轉移予客戶的時點。

(iv) 汽車電商 – 中國的線上汽車電商平台

- (1) 貨品銷售收入一般僅包括一項履約義務。本集團的結論是，向客戶銷售貨品所得的收入乃於按照合約條款將貨物控制權轉移予客戶時確認，其主要為貨品交付予客戶並獲其接收的時點。
- (2) 中介服務收入乃於提供有關服務的時點的會計期間確認。就中介服務收入發出的發票乃於確認履行服務時發出。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

7. 客戶合約收益 – 續

(c) 有關客戶合約的履約責任以及收益確認政策 – 續

(iv) – 續

- (3) 軟件開發服務收入乃根據實際產生的成本相對所計提的總成本在一段時間內確認，原因是本集團的履約創造或增強客戶所控制的資產。
- (4) 會籍費收入乃於會計期間按合約年期以直線法確認，原因是客戶同時獲得並使用本集團所提供的利益。

(v) 其他

銀行利息收入乃採用實際利率法按累計基準確認，所應用的利率為在金融工具的預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收現金準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

有關本集團就客戶合約收入的會計政策的進一步資料載於綜合財務報表附註4(b)。

(d) 分配至剩餘履約義務的換算價格

本集團已應用實際權宜方法，以豁免披露於報告日期與客戶既有的合約所產生的未來預期確認收益。

8. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<i>其他收入包括：</i>		
銀行及其他利息收入	50,033	22,897
出售物業、廠房及設備的收益	468	208
政府補助(附註見下文)	—	33,084
金融資產的減值虧損撥回	1,582	8,178
融資擔保的撥備撥回	42,691	23,032
匯兌收益淨額	—	1,752
其他	2,167	6,338
	96,941	95,489

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國相關政府機關提供政府補助人民幣30,100,000元，用作扶持本集團在中國的資產管理業務。政府補助的其餘部分來自香港特別行政區政府所設「防疫抗疫基金」下的保就業計劃的財政支援，以及給予本集團在中國的金融服務業務的支援。就收取有關補助而言並無條件尚未達成。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無此類政府補助。

9. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	100,825	71,978
公司債券利息	38,431	29,603
租賃負債利息	1,465	1,217
	140,721	102,798
減：資本化利息	(11,149)	(29,216)
	129,572	73,582

截至二零二三年十二月三十一日止年度，借入資金的年內加權平均資本化利率為每年5.83%（二零二二年：6.25%）。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

10. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)下列各項後得出：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師薪酬		
– 審核服務	1,350	1,804
– 非審核服務	157	179
	1,507	1,983
物業銷售及商品貿易成本	1,451,148	677,826
物業存貨減值虧損	162,182	47,341
物業銷售及商品貿易成本確認為開支	1,613,330	725,167
僱員成本(包括董事酬金(見附註12(a)))		
– 薪金及津貼	34,591	57,224
– 退休金計劃供款 – 定額供款計劃	3,589	4,081
– 其他福利	1,234	5,324
	39,414	66,629
物業、廠房及設備折舊	7,726	15,681
撤銷物業、廠房及設備	–	734
商譽減值虧損	86,034	9,997
金融資產減值虧損	2,075,891	89,558
金融資產的減值虧損撥回	(1,582)	(8,178)
融資擔保撥備	–	138,068
融資擔保撥回	(42,691)	(23,032)
匯兌虧損(收益)淨額	362	(1,752)
出售物業、廠房及設備的收益	(468)	(208)

11. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	25	117
中國：		
– 企業所得稅(「企業所得稅」)	139,354	41,958
– 土地增值稅(「土地增值稅」)	108,219	16,396
– 預扣稅	–	570
	247,598	59,041
遞延稅項(附註33)	(74,287)	(8,489)
	173,311	50,552

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納於相關司法權區的任何所得稅。

於中國營運的附屬公司於本年度的企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零二二年：25%)計算。

土地增值稅按土地增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，土地增值金額即出售物業所得款項減包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支在內的可扣減開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。普通住宅物業的銷售可享有若干豁免，前提是其增值額不得超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%。商業物業的銷售並不符合該豁免資格。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

11. 所得稅開支 – 續

預扣稅乃按年內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7%（二零二二年：7%）計算。

根據香港的兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的企業的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體首2,000,000港元的估計應課稅溢利的香港利得稅按8.25%計算，超過2,000,000港元的估計應課稅溢利的香港利得稅按16.5%計算。

各年度適用於按法定稅率計算除所得稅前虧損的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(2,349,094)	(129,805)
按有關稅務司法權區內溢利適用的稅率計算的稅項	(660,069)	(12,469)
毋須課稅收入的稅務影響	(299,722)	(43,629)
不可扣稅開支的稅務影響	957,451	68,623
未確認稅項虧損的稅務影響	94,462	25,922
動用先前未確認的稅項虧損	-	(762)
過往年度撥備不足	25	-
土地增值稅撥備	108,219	16,396
應付土地增值稅的企業所得稅的稅務影響	(27,055)	(4,099)
就中國附屬公司所付利息繳付的預扣稅	-	570
所得稅開支	173,311	50,552

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪酬人士

(a) 董事及主要行政人員酬金

向本公司董事及主要行政人員已付或應付的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼、花紅 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日				
止年度				
執行董事：				
吳志忠先生	—	864	16	880
馮曉剛博士	—	540	16	556
同路先生(下文附註(i))	—	136	—	136
	—	1,540	32	1,572
非執行董事：				
康富茗先生	87	—	—	87
許毅偉先生	87	—	—	87
	174	—	—	174
獨立非執行董事：				
陳星能先生	86	—	—	86
林浩霖先生	86	—	—	86
陳乃科先生(下文附註(ii))	32	—	—	32
莊賢琳女士(下文附註(iii))	54	—	—	54
	258	—	—	258
總計	432	1,540	32	2,004

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪酬人士 – 續

(a) 董事及主要行政人員酬金 – 續

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼、花紅 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日				
止年度				
執行董事：				
洪明顯先生(下文附註(iv))	–	215	5	220
吳志忠先生(下文附註(v))	–	723	16	739
馮曉剛博士	–	513	16	529
	–	1,451	37	1,488
非執行董事：				
康富茗先生(下文附註(vi))	59	–	–	59
許毅偉先生	59	–	–	59
吳清函先生(下文附註(vii))	26	–	–	26
蔡華談先生(下文附註(viii))	26	–	–	26
	170	–	–	170
獨立非執行董事：				
陳星能先生	84	–	–	84
林涪霖先生	84	–	–	84
陳乃科先生	84	–	–	84
	252	–	–	252
總計	422	1,451	37	1,910

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪酬人士 – 續

(a) 董事及主要行政人員酬金 – 續

附註：

- (i) 同路先生已於二零二三年五月十五日獲委任為執行董事。
- (ii) 陳乃科先生已於二零二三年五月十五日提呈辭任獨立非執行董事。
- (iii) 莊賢琳女士已於二零二三年五月十五日獲委任為獨立非執行董事。
- (iv) 洪明顯先生已提呈辭任主席並已獲委任為榮譽主席，自二零二二年四月二十一日起生效。
- (v) 吳志忠先生已獲委任為主席，自二零二二年四月二十一日起生效。
- (vi) 康富茗先生及許毅偉先生已於二零二二年四月二十一日獲委任為非執行董事。
- (vii) 吳清函先生已自二零二二年四月二十一日起提呈辭任非執行董事。
- (viii) 蔡華談先生已自二零二二年四月二十一日起提呈辭任非執行董事及榮譽主席。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，並無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

上文所列執行董事酬金乃為彼等就管理本公司及本集團事務提供的服務作出。

上文所示非執行董事及獨立非執行董事酬金乃為彼等作為本公司董事提供的服務作出。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬人士中包括兩名董事(二零二二年：兩名)，彼等的酬金於附註12(a)反映。

五名最高薪酬人士於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的酬金分析載列如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,867	4,214
退休金計劃供款	80	80
	3,947	4,294

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪酬人士 – 續

(b) 五名最高薪酬人士 – 續

五名最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍組別：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
500,001 港元至 1,000,000 港元	4	3
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	2
	5	5

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，概無董事或主要行政人員或任何五名最高薪酬人士已放棄或同意放棄任何酬金。本集團概無向本集團董事或主要行政人員或任何五名最高薪酬人士支付酬金以誘使其加入本集團或用作離職補償。

13. 股息

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度概無派付或建議派付股息予本公司普通股股東，自報告期末以來亦無建議派付任何股息（二零二二年：無）。

(b) 於年內批准及派付歸屬於上個財政年度的股息：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就過往年度派付的末期股息		
– 無（二零二二年：每股普通股0.5港仙）	–	30,636

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數據計算如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	(2,522,332)	(180,205)

股份數目

	二零二三年 股份數目 (千股)	二零二二年 股份數目 (千股) (經重述)
用於計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	820,375	720,839

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就計算每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數已就第一次股份配售及第二次股份配售作出調整，有關詳情載於附註34(1)(a)及(b)。

誠如附註34(2)(a)所述，於二零二四年二月十九日，在本公司的股東特別大會上通過了一項將每10股普通股合併為1股合併股份的合併普通決議案，其於二零二四年二月二十一日生效（即「股份合併」，如附註34(2)(a)所述）。為了計算截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損，已發行普通股的加權平均股數已在股份合併自二零二二年一月一日起生效的假設下予以追溯調整。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是本集團並無具攤薄性的普通股。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修	酒店物業	租作自用的 其他物業	汽車	傢俬、裝置及 辦公室設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：							
於二零二二年一月一日	17,212	-	42,243	6,493	15,073	280,987	362,008
收購附屬公司(附註38(b))	-	-	922	42	124	-	1,088
添置	3,090	-	424	417	597	151,426	155,954
租賃修訂	-	-	612	-	-	-	612
出售附屬公司(附註37(b))	(12,689)	-	(1,178)	(317)	(9,109)	-	(23,293)
其他出售	-	-	-	(4,584)	(492)	-	(5,076)
撤銷	(4,623)	-	(25,441)	-	(954)	-	(31,018)
匯兌調整	6	-	599	36	74	-	715
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	2,996	-	18,181	2,087	5,313	432,413	460,990
收購附屬公司(附註38(a))	-	-	-	-	40	-	40
添置	-	-	-	-	6	74,161	74,167
其他出售	-	-	-	(891)	(387)	-	(1,278)
轉撥	-	506,574	-	-	-	(506,574)	-
匯兌調整	28	-	399	15	6	-	448
於二零二三年十二月三十一日	3,024	506,574	18,580	1,211	4,978	-	534,367

15. 物業、廠房及設備 – 續

	租賃物業裝修	酒店物業	租作自用的 其他物業	汽車	傢俬、裝置及 辦公室設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊及減值：							
於二零二二年一月一日	14,914	-	24,556	3,480	9,731	-	52,681
年內扣除	2,068	-	10,075	1,024	2,514	-	15,681
出售附屬公司(附註37(b))	(10,542)	-	(301)	(40)	(7,130)	-	(18,013)
就其他出售而撥回	-	-	-	(3,700)	(80)	-	(3,780)
就撤銷而撥回	(4,623)	-	(25,441)	-	(220)	-	(30,284)
匯兌調整	1	-	117	2	56	-	176
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,818	-	9,006	766	4,871	-	16,461
年內扣除	860	-	5,980	482	404	-	7,726
就其他出售而撥回	-	-	-	(792)	(356)	-	(1,148)
匯兌調整	15	-	210	5	5	-	235
於二零二三年十二月三十一日	2,693	-	15,196	461	4,924	-	23,274
賬面淨值：							
於二零二三年十二月三十一日	331	506,574	3,384	750	54	-	511,093
於二零二二年十二月三十一日	1,178	-	9,175	1,321	442	432,413	444,529

本集團的在建工程主要包括本公司位於中國浙江省龍泉、麗水的酒店物業的建築工程，該等工程已於二零二三年末竣工，因此有關金額已於截至二零二三年十二月三十一日止年度止年內轉撥至本公司的酒店物業。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 – 續

列入本集團物業、廠房及設備之使用權資產詳情：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租作自用的其他物業	3,384	9,175
酒店物業／在建工程	115,023	115,023
	118,407	124,198
使用權資產折舊	5,980	10,075

16. 投資物業

投資物業的變動以及期初與期末公平值結餘的對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	769,843	756,801
收購附屬公司(附註38)	357,185	338,097
出售附屬公司(附註37)	(80,200)	(339,499)
公平值變動	(155,166)	14,444
於十二月三十一日	891,662	769,843

本集團持作賺取租金或資本增值用途的所有土地及樓宇的租賃權益均分類及入賬列為投資物業，並採用公平值模式計量。

本集團於中國的投資物業的公平值由泓亮諮詢及評估有限公司評估。該公司為獨立合資格專業估值師行、香港測量師學會會員，於有關地區就類似物業的估值擁有適當資歷及近期經驗。

於釐定相關物業的公平值時，管理層與獨立專業估值師已就估值過程及結果進行討論，以確立適當的估值技術及各項於報告日期的模式輸入數據。

就已竣工物業而言，公平值乃結合市場法及收入法而釐定，當中參考於相關市場取得的可比較銷售證據，並(在適當情況下)採用收入法將租賃協議所載租金收入撥充資本，並假設本集團於公開市場上出售物業且並無透過遞延條款合約、管理協議或任何類似安排，抬高或降低物業的價值。是次估值需要使用不可觀察輸入數據，其屬於公平值層級中的第3級。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度並無就投資物業收取任何政府補助。

於兩個年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

16. 投資物業 – 續

有關公平值計量的資料，包括使用重大無法觀察輸入數據(第3級)的估值技術如下：

物業描述	物業公平值		估值技術	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入 數據與公平值的關係
	於十二月三十一日				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元			
中國購物商場	590,300	674,434	直接比較法及 收入法	年期收益率：2.50% (二零二二年：3.30%) 預期空置率：介乎18% 至21%(二零二二年： 18%至20%) 復歸收益率：5.25% (二零二二年：5.30%)	年期收益率越高，公平 值越低 預期空置率越高，公平 值越低 復歸收益率越高，公平 值越低
中國商業單位	275,800	不適用	直接比較法及 收入法	年期收益率：5.00% (二零二二年：不適用) 預期空置率：介乎18%至 20%(二零二二年： 不適用) 復歸收益率：5.50% (二零二二年：不適用)	年期收益率越高，公平 值越低 預期空置率越高，公平 值越低 復歸收益率越高，公平 值越低
中國商業單位	25,562	不適用	收入法	預期租金：人民幣49-98 元/月/平方米 (二零二二年：不適用) 復歸收益率：5.00% (二零二二年：不適用)	預期租金越高，公平 值越高 復歸收益率越高，公平 值越低
中國商業樓宇	不適用	95,409	直接比較法及 收入法	年期收益率：不適用 (二零二二年：2.00%) 預期空置率：不適用 (二零二二年：0%) 復歸收益率：不適用 (二零二二年：3.30%)	年期收益率越高，公平 值越低 預期空置率越高，公平 值越低 復歸收益率越高，公平 值越低
	891,662	769,843			

16. 投資物業 – 續

公平值計量以上述物業最常及最佳用途為依據，其與實際用途無異。

於二零二三年十二月三十一日，約人民幣866,100,000元的投資物業乃抵押作為本集團銀行借貸約人民幣919,017,000元的抵押品(附註31)。於二零二二年十二月三十一日，約人民幣674,434,000元的投資物業乃抵押作為本集團借貸約人民幣82,866,000元的抵押品(附註31)及約人民幣95,409,000元的投資物業乃抵押作為若干客戶獲授銀行融資的抵押品(附註31)。

列入本集團投資物業之使用權資產詳情：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業下的租賃土地，列入投資物業	231,917	172,535

租賃安排

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。並無其他可變租賃付款。為降低信貸風險，本集團通常向承租人收取租金按金。

儘管本集團於現有租賃期滿時會面臨剩餘價值變動的風險，惟本集團一般會訂立新的經營租賃，並因此於該等租賃期滿時不會即時變現任何剩餘價值的減少。任何有關未來剩餘價值的預期均反映於物業的公平值中。

根據本集團的不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	34,063	5,705
一年後但兩年內	22,637	5,714
兩年後但五年內	53,977	5,710
五年後	72,170	–
	182,847	17,129

租賃期經協商為平均5年(二零二二年：3年)。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

17. 於聯營公司的權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所佔資產淨值	127,712	360,366
應收聯營公司款項(見附註21)	822,429	588,683
減：減值	(176,535)	(13,250)
	645,894	575,433

於二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押及須應要求償還。該筆結餘中，人民幣747,190,000元(二零二二年：人民幣491,190,000元)按年利率10%(二零二二年：10%)計息，餘額為免息。

於報告期末本集團各聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立、經營及 主要業務地點	間接持有擁有權 百分比		主要業務
		二零二三年	二零二二年	
中城城開集團有限公司 (「中城」)	中國	49% (下文附註)	49%	在中國從事提供金融 服務、物業發展 管理及商品貿易 業務

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據與中城其中一名股東(「受託人」)訂立的日期為二零二三年十一月二十七日的股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，向受託人轉讓本集團持有的中城49%股權(「股份轉讓」)。然而，根據受託人與本集團訂立的信託文件，受託人乃代表本集團持有中城的49%股權(「信託安排」)。經諮詢本公司的法律顧問，根據信託安排，本集團為中城49%股權的實益擁有人，而受託人並無義務亦無責任根據股份轉讓協議支付有關轉讓中城49%股權予受託人的代價。本公司董事認為，股份轉讓僅為一項商業安排，而本集團事實上並無出售中城的任何股權予受託人。

有鑑於此，本公司董事認為，本集團為中城49%股權的實益擁有人，擁有權力及權利參與中城的決策過程，並對中城具有重大影響力。因此，本公司董事仍考慮將其於中城的投資入賬列作本集團的聯營公司，原因是董事按照香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業的投資」評估後認為，本集團因擁有權力及權利參與中城的財務及經營決策，故仍然具有重大影響力。

17. 於聯營公司的權益 – 續

有關中城的財務資料概要載於下文，其乃根據與本集團財務報表相互一致的中城財務報表列示：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	729,684	1,737,744
年內虧損及全面收益總額	(474,803)	(20,028)
自聯營公司收取的股息	–	–
本集團分佔之年內總全面開支	(232,654)	(9,814)
流動資產	1,308,304	907,195
非流動資產	168,712	777,335
流動負債	(1,205,796)	(949,090)
非流動負債	(10,583)	–
資產淨值	260,637	735,440

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認的聯營公司權益賬面值的對賬如下：

	二零二三年	二零二二年
中城的資產淨值(人民幣千元)	260,637	735,440
本集團於中城的擁有權比例(%)	49%	49%
本集團分佔中城的資產淨值(人民幣千元)	127,712	360,366
本集團於中城的權益的賬面值(人民幣千元)	127,712	360,366

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

18. 商譽

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	86,034	96,031
收購附屬公司(附註38)	-	9,159
出售附屬公司(附註37)	-	(9,159)
減值虧損	(86,034)	(9,997)
於十二月三十一日	-	86,034

商譽產生自過往年度的業務合併，並於相應的收購日期按收購代價與被收購方可識別資產淨值公平值之間的差額釐定。

本集團的商譽主要來自以下現金產生單位：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資租賃業務 - 嘉實國際金融有限公司	-	9,899
物業發展業務 - 威海中天房地產有限公司(「威海中天」) 及景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司(「景寧外舍」)	-	70,593
汽車電商業務 - Fast Sunrise Limited及其附屬公司	-	5,542
	-	86,034

18. 商譽 – 續

截至二零二二年十二月三十一日止年度的減值評估

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團繼續經營融資租賃業務，並無新增客戶。由於融資租賃業務前景下滑，故本集團已評估融資租賃的現金產生單位的可收回金額，並將該現金產生單位的賬面值撇減至其可收回金額人民幣9,899,000元。減值虧損約人民幣9,997,000元已於綜合全面收益表的「其他開支」內確認。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的減值評估

融資租賃業務 – 嘉實國際

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團持續就其融資租賃業務 – 嘉實國際錄得顯著虧損，因此，於報告期末，董事就歸屬於其融資租賃業務 – 嘉實國際的現金產生單位進行減值評估，並根據使用價值計算或公平值減出售成本（以金額較高者為準）估計融資租賃業務 – 嘉實國際的現金產生單位的可收回金額。

物業發展業務 – 威海中天及景寧外舍

截至二零二三年十二月三十一日止年度，鑑於近期本集團於中國房地產業的業務及營運倒退，預期本集團可能於威海中天及景寧外舍發展中物業項目竣工時錄得顯著虧損，因此，於報告期末，董事就歸屬於其物業發展業務 – 威海中天及景寧外舍的現金產生單位進行減值評估，並根據使用價值計算或公平值減出售成本（以金額較高者為準）估計物業發展業務 – 威海中天及景寧外舍的現金產生單位的可收回金額。

汽車電商業務 – Fast Sunrise

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就其汽車電商業務 – Fast Sunrise錄得顯著虧損，因此，於報告期末，董事就歸屬於其汽車電商業務 – Fast Sunrise的現金產生單位進行減值評估，並根據使用價值計算或公平值減出售成本（以金額較高者為準）估計汽車電商業務 – Fast Sunrise的現金產生單位的可收回金額。

本集團已委聘一名獨立合資格外部估值師以釐定本集團商譽的減值評估。

管理層與估值師已就於報告日期的估值過程及結果進行討論。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

18. 商譽 - 續

截至二零二三年十二月三十一日止年度的減值評估 - 續

汽車電商業務 - *Fast Sunrise* - 續

下表載列於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日管理層對現金產生單位應佔商譽進行減值評估所依據的現金流量預測的各項主要假設及輸入數據：

主要假設及輸入數據	物業發展業務 -		
	融資租賃業務	威海中天及景寧外舍	汽車電商業務
- 收益	五年期預算規劃： 二零二四年至二零二八年 (二零二二年： 二零二三年至二零二七年)	五年期預算規劃： 二零二四年至二零二八年 (二零二二年： 二零二三年至二零二七年)	五年期預算規劃： 二零二四年至二零二八年 (二零二二年： 二零二三年至二零二七年)
- 長期增長率	0% (二零二二年：0%)	0% (二零二二年：0%)	0% (二零二二年：2.5%)
- 稅前貼現率	12.0% (二零二二年：17.1%)	11.2%至13.4% (二零二二年：13.8%至25.8%)	16.2% (二零二二年：17.4%)

本集團管理層所用的主要假設包括五年期以後的估計未來收益、經營成本、稅前貼現率及增長率，其乃基於過往表現及其對市場發展的預期而釐定。所採用的貼現率為稅前，並反映與相關業務有關的特定風險。

鑒於各現金產生單位的業務及營運情況惡化，根據減值評估，減值虧損約人民幣86,034,000元(二零二二年：人民幣9,997,000元)已予確認，並於綜合全面收益表中作為「其他開支」自年內損益扣除。

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	(a)	12,587	82,167
應收貸款	(b)	–	246,093
應收擔保客戶的款項	(c)	–	10,864
應收賬款	(d)	87,160	101,664
		99,747	440,788
分析為：			
– 流動部分		99,947	410,713
– 非流動部分		–	30,075
		99,747	440,788

附註：

(a) 應收融資租賃款項

就應收融資租賃款項而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項，並必須於租賃期結束時收購租賃資產。各貸款合約的合約年期介乎兩至十年。

截至各報告日期的應收融資租賃款項詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	91,556	86,945
減：減值	(78,969)	(4,778)
	12,587	82,167

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(a) 應收融資租賃款項 – 續

於各報告日期的應收融資租賃款項進一步分析如下：

	二零二三年		二零二二年	
	最低租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元	最低租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於一年	18,265	12,587	56,878	52,092
遲於一年但不遲於五年	–	–	35,578	30,075
未賺取融資收入	18,265 (5,678)	12,587 不適用	92,456 (10,289)	82,167 –
最低租賃款項現值	12,587	12,587	82,167	82,167

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，自融資租賃客戶收取的按金約為人民幣13,664,000元（二零二二年：人民幣13,664,000元）（附註27(b)）。

鑑於應收客戶的應收融資租賃款項約人民幣91,556,000元拖欠償付，考慮到已收融資租賃客戶的按金及從融資租賃客戶收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認減值虧損約人民幣75,499,000元，詳情載於附註41(ii)。

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(b) 應收貸款

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的合約年期一般不超過四年。

於各報告日期的應收貸款詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貸款	650,455	251,106
減：減值	(650,455)	(5,013)
	–	246,093

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團向若干借款人授出新的無抵押貸款，貸款結餘淨額合計增加約人民幣414,551,000元。

鑑於應收借款人的貸款約人民幣650,455,000元拖欠償付，考慮到抵押品的持有情況及從借款人收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該等未償還結餘約人民幣645,484,000元之全額減值虧損，詳情載於附註41(ii)。

(c) 應收擔保客戶的款項

就應收擔保客戶的款項而言，其代表向銀行支付代擔保客戶償還的款項。擔保客戶須根據相關合約所載的條款清償款項。

截至各報告日期的應收擔保客戶款項詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收擔保客戶款項	29,450	29,661
減：減值	(29,450)	(18,797)
	–	10,864

鑑於應收擔保客戶的款項約人民幣29,450,000元拖欠償付，考慮到抵押品的持有情況及從客戶收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該等未償還結餘約人民幣10,653,000元之全額減值虧損，詳情載於附註41(ii)。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(d) 應收賬款

就應收賬款而言，其代表應收融資租賃款項及貸款的應收利息、應收自資產管理業務所得款項及應收服務費用。客戶須根據相關合約所載條款清償款項，且一般而言，不會向客戶授出信貸期。

截至各報告日期的應收賬款詳情如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有關資產管理應收所得款項的房票	(i)	79,352	–
資產管理應收所得款項	(ii)	80,037	74,345
融資租賃應收款項及應收貸款的應收利息	(iii)	77,213	29,612
應收租金收入	(iv)	1,559	1,559
		238,161	105,516
減：減值		(151,001)	(3,852)
		87,160	101,664

附註：

- (i) 房票是由中國地方省政府就本集團於本年度向其客戶銷售物業項目發行的票據，票據持有人有資格在票據發行後18個月內向相關中國地方省政府將票據兌換成現金。
- (ii) 其中，該金額包括本年度及過往年度出售本集團物業之未償還銷售所得款項約人民幣63,500,000元。
- (iii) 此金額指上文附註19(a)及(b)所述融資租賃客戶及貸款借款人的應收利息。
- (iv) 此金額指就於過往年度租賃本集團投資物業的應收租金收入。

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(d) 應收賬款 – 續

鑑於應收若干客戶、借款人及對手方款項約人民幣142,550,000元拖欠償付，考慮到抵押品的持有情況以及自該等客戶、借款人及對手方收回未償還應收款項的可能性較低，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就融資租賃客戶及貸款借款人確認應收利息的該等未償還餘額的全額減值虧損，因此，本集團過往年度投資物業租賃所得租賃客戶及出售本集團物業對手方所得未償還銷售所得款項約為人民幣139,078,000元，詳情載於附註41(ii)。

於各報告期末，本公司董事認為應收融資租賃款項、貸款及賬款的公平值與其賬面金額並無重大差異。

向客戶提供應收融資租賃款項及應收貸款的利率乃根據對一系列因素的評估而釐定，包括借款人的信用及還款能力、抵押品以及整體經濟趨勢。本集團就應收融資租賃款項及應收貸款收取的實際利率概述如下：

	二零二三年 每月百分比	二零二二年 每月百分比
應收融資租賃款項	0.5至1.1	0.5至1.1
應收貸款	0.8至2.1	0.8至2.1

按照相關合約所載的貸款開始日期，經扣除減值虧損後，本集團於各報告日期的應收融資租賃款項、貸款及賬款(不包括應收擔保客戶的款項)的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30日	11,731	16,987
31至90日	7	–
91至180日	72,338	–
180日以上	15,671	412,937
	99,747	429,924

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(d) 應收賬款 – 續

經扣除減值虧損後，本集團按逾期日擬備的應收融資租賃款項、貸款及賬款(不包括應收擔保客戶的款項)的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
未逾期	87,160	413,082
逾期0至30日	–	182
逾期31至90日	–	546
逾期91至180日	–	2,609
逾期180日以上	12,587	13,505
	99,747	429,924

由於應收擔保客戶的款項屬於本集團代擔保客戶清償的債務，其按照相關貸款／擔保協議為已到期且應付予原債權人，惟就本集團而言並無確切償還日期，故並無納入賬齡分析內。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就若干應收貸款、應收賬款及應收擔保客戶款項持有抵押品，而有關該等應收貸款、應收賬款及應收擔保客戶款項的抵押品公平值總額約為人民幣371,687,000元，其包括房地產、動產、物業權及其他資產，價值分別約人民幣17,626,000元、人民幣10,675,000元、人民幣339,886,000元及人民幣3,500,000元。

截至二零二三年十二月三十一日，在本集團的貸款及應收賬款中，儘管本公司董事極力要求若干客戶及借款人按時結清其未償還餘額，然而，總金額約為人民幣465,391,000元的此類應收貸款借款人及應收賬款客戶(統稱為「應收呆賬貸款及賬款」)未按照相關合約及協議的條款結清其未償還餘額。本公司董事已採取若干替代方案向該等客戶及借款人收回應收款項，例如對彼等採取法律行動。

在出現拖欠結算的情況下，本公司董事認為有證據表明該等應收呆賬貸款及賬款已信用減值。考慮到抵押品的持有情況以及從該等客戶及借款人收回應收款項的可能性較低，本集團對該等未償還的應收呆賬貸款及賬款約人民幣464,163,000元確認全額減值。本公司董事認為，其減值評估中使用的資料是對可得資料的最佳估計。

19. 應收融資租賃款項、貸款及賬款 – 續

附註：– 續

(d) 應收賬款 – 續

下表為本集團於兩個年度內應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損撥備對賬：

	應收融資租賃		應收擔保客戶		總計
	款項	應收貸款	的款項	應收賬款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	2,858	5,517	18,578	4,877	31,830
已確認減值虧損	1,920	5,013	3,657	46,246	56,836
減值虧損撥回	–	(3,086)	–	(1,842)	(4,928)
出售附屬公司	–	(2,431)	–	(45,429)	(47,860)
撤銷應收款項	–	–	(3,438)	–	(3,438)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	4,778	5,013	18,797	3,852	32,440
已確認減值虧損	75,499	645,484	10,653	147,381	879,017
減值虧損撥回	(1,308)	(42)	–	(232)	(1,582)
於二零二三年十二月三十一日	78,969	650,455	29,450	151,001	909,875

有關本集團應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值評估詳情載於附註41(ii)。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無向獨立第三方出售其任何應收融資租賃款項、貸款及賬款。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

20. 其他金融資產

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產			
- 不良資產	(a)	1,107	49,021
- 基金投資	(b)	-	92,764
- 應收代價 - 股息權利	(c)	346,122	330,197
		347,229	471,982
分析為：			
- 流動		346,122	92,164
- 非流動		1,107	379,818
		347,229	471,982

附註：

(a) 不良資產

不良資產來自並無公開或活躍市場報價的股本及債務工具。

(b) 基金投資

金額主要來自在開曼群島成立的一間從事基金投資的有限合夥企業中的權益。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團出售其在該有限合夥企業中的全部權益。

20. 其他金融資產 – 續

附註：– 續

(c) 應收代價 – 股息權利

金額來自買方就其於中城的股份將予收取的股息(「股息權利」)。

於二零二零年十一月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售中城及其附屬公司的51%股權，當中的部分代價來自買方就其於福建中海外的股份將予收取的股息最多人民幣387,600,000元(即「股息權利」)。根據買賣協議及補充協議，買方自買賣協議日期起至二零二三年十二月三十一日止期間將予收取的最多人民幣387,600,000元的股息權利，將會分派予本集團，作為該出售交易的部分代價。超出股息權利的任何股息金額，將按買方及本集團各自於中城的持股比例進行分派。倘於二零二三年十二月三十一日本集團收到的股息總額低於人民幣387,600,000元，買方須於二零二三年十二月三十一日(已延期至二零二五年四月三十日)起120天內以現金方式向本集團支付不足部分。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應收代價的公平值分別約為人民幣346,122,000元及人民幣330,197,000元，因此，公平值增加約人民幣15,925,000元已計入截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益。公平值乃採用貼現現金流量法於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日分別按貼現率8.87%及8.33%估算。股息權利已計入綜合財務狀況表的「其他金融資產」內。

(d) 其他金融資產的公平值計量

按第3級經常性公平值計量的其他金融資產的詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產		
– 不良資產	1,107	49,021
– 基金投資	–	92,764
– 應收代價	346,122	330,197
	347,229	471,982

於兩個年度並無於第3級進行轉撥。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

20. 其他金融資產 – 續

附註：– 續

(d) 其他金融資產的公平值計量 – 續

該等按第3級公平值計量的金融資產於年內的結餘變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期初結餘	471,982	480,878
添置	35,200	88,220
出售附屬公司(附註37)	–	(97,644)
其他出售	(92,164)	(28,560)
於損益確認的公平值(虧損)收益	(67,789)	41,742
於其他全面收益確認的公平值收益	–	1,746
於損益確認的終止確認虧損	–	(14,400)
期末結餘	347,229	471,982

20. 其他金融資產 – 續

附註：– 續

(d) 其他金融資產的公平值計量 – 續

公平值估值技術及主要輸入數據

本集團的金融資產於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的公平值乃按與本集團並無關連的合資格專業估值師於該等日期所進行的估值基準達致。釐定第3級金融工具的公平值計量所採用的估值技術乃以貼現現金流量法及市場法達致，詳情如下。

	於十二月三十一日的公平值		估值技術	主要估值輸入數據及 重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數 據與公平值的關係
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元			
金融資產	1,107		不適用	資產基礎法	
- 不良資產					• 經調整資產淨值：人民幣22,140,000元(二零二二年：不適用)
- 股本投資					• 缺乏可銷售性折讓：18.1%(二零二二年：不適用)。
- 不良資產	-	49,021	貼現現金流量，當中未來現金流量乃根據預期可收回金額進行估計，並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的比率予以貼現		• 經調整資產淨值越高，公平值越高；
- 債務工具					• 貼現率越高，公平值越低。
					• 預期可收回金額：人民幣零元(二零二二年：人民幣49,000,000元至人民幣60,786,000元)；
					• 到期年限：1年至2年(二零二二年：1年至2年)；
					• 與預期風險水平相應的貼現率：24%(二零二二年：9%至24%)。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

20. 其他金融資產 – 續

附註：– 續

(d) 其他金融資產的公平值計量 – 續

公平值估值技術及主要輸入數據 – 續

	於十二月三十一日的公平值		估值技術	主要估值輸入數據及 重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數 據與公平值的關係
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元			
- 基金投資	-	600	貼現現金流量，當中未來現金流量乃根據預期可收回金額進行估計，並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的比率予以貼現。	<ul style="list-style-type: none"> • 預期可收回金額：人民幣零元(二零二二年：人民幣600,000元至人民幣654,000元)； • 到期年限：1年至2年(二零二二年：1年至2年)； • 與預期風險水平相應的貼現率：9%(二零二二年：9%)。 	<ul style="list-style-type: none"> • 可收回金額越高，公平值越高； • 到期年限越短，公平值越高； • 貼現率越高，公平值越低。
- 基金投資	不適用	92,164	市場法	<ul style="list-style-type: none"> • 缺乏可銷售性折讓：不適用(二零二二年：15.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 可銷售性折讓越高，公平值越低
- 應收代價	346,122	330,197	貼現現金流量，當中未來現金流量乃根據預期可收回金額進行估計，並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的比率予以貼現。	<ul style="list-style-type: none"> • 預期可收回金額：人民幣387,600,000元(二零二二年：人民幣387,600,000元)； • 到期年限：1.33年(二零二二年：1年至2年)； • 與預期風險水平相應的貼現率：8.87%(二零二二年：8.33%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 可收回金額越高，公平值越高； • 到期年限越短，公平值越高； • 貼現率越高，公平值越低
	347,229	471,982			

本年度與過往年度所用的估值技術並無改變。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收代價	(a)	862,283	1,262,693
應收聯營公司款項(見附註17)		822,429	588,683
其他應收款項	(b)	247,215	76,186
預付開支		12,989	28,225
其他已付按金	(b)	6,040	74,306
		1,950,956	2,030,093
減：減值		(1,223,827)	(26,953)
		727,129	2,003,140
分析為：			
– 流動		724,835	1,191,701
– 非流動		2,294	811,439
		727,129	2,003,140

附註：

(a) 應收代價

金額屬於過往年度及報告期末出售附屬公司的未支付應收代價，有關該等應收代價的明細如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以下出售項目的應收代價：			
鼎豐中國及廈門集團(見附註37(b))	(i)	–	1,007,910
嘉禾有限公司(「嘉禾」)	(ii)	–	156,360
鼎豐數碼科技有限公司及其附屬公司(統稱「鼎豐數碼集團」)	(ii)	–	84,747
		–	1,249,017
減：預期於一年內收取的金額		–	(439,820)
應收代價的非流動部分		–	809,197

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

21. 預付款項、按金及其他應收款項 – 續

附註：– 續

(a) 應收代價 – 續

(i) 與出售鼎豐中國及廈門集團有關的應收代價（「鼎豐中國及廈門集團應收代價」）

於二零二三年一月一日，鼎豐中國及廈門集團的應收代價的未償還結餘（扣除撥備）約為人民幣1,007,910,000元。

誠如附註38(a)所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，買方並無支付鼎豐中國及廈門集團的應收代價的第二期款項人民幣150,000,000元，而該款項尚未償還且已逾付款到期日。因此，如附註38(a)所述，本集團強制執行股份抵押，以抵銷分期款項及部分應收代價，即重新合併廈門鼎豐集團。

儘管本公司董事已努力要求買方依時結清經修訂的第三期款項人民幣40,000,000元，然而，截至綜合財務報表獲批准發表日期，買方並無按照相關合約及協議的條款清償上述分期款項。

鑑於買方多次拖欠的情況，本公司董事認為有證據顯示有關鼎豐中國及廈門集團的應收代價約人民幣620,923,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的持有情況以及從買方收回應收款項的可能性較低，本集團就該等未償還鼎豐中國及廈門集團的應收代價約人民幣607,500,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

(ii) 過往年度與出售嘉禾及鼎豐數碼集團有關的應收代價（「嘉禾及鼎豐數碼集團有關的應收代價」，連同鼎豐中國及廈門集團應收代價，統稱「應收代價呆賬」）

於二零二三年一月一日，嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價的未償還結餘（扣除撥備）約為人民幣241,107,000元，其於截至二零二三年十二月三十一日止年度到期償付。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，儘管本公司董事已努力要求對手方結清於截至二零二三年十二月三十一日止年度到期償付的嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價，然而，對手方並無按照相關合約及協議的條款清償未償還結餘。本公司董事已採取若干從該等對手方收回應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。

21. 預付款項、按金及其他應收款項 – 續

附註：– 續

(a) 應收代價 – 續

- (ii) 過往年度與出售嘉禾及鼎豐數碼集團有關的應收代價（「嘉禾及鼎豐數碼集團有關的應收代價」，連同鼎豐中國及廈門集團應收代價，統稱「應收代價呆賬」）– 續

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有證據顯示有關嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價約人民幣241,360,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的持有情況以及從對手方收回應收款項的可能性較低，本集團就該等未償還嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價約人民幣241,107,000元確認全額減值其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

(b) 已付按金及其他應收款項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於本集團的其他應收款項中，儘管本公司董事已努力要求若干對手方依時結清其應收款項或依時交付貨品，然而，該等其他應收款項（總額約人民幣129,687,000元）的債務人（「其他應收呆賬款項」）並無按照相關合約及協議的條款清償其未償還結餘或交付其承諾貨品。本公司董事已採取若干從該等對手方收回其他應收呆賬款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有其他證據顯示該等其他應收呆賬款項已出現信貸減值。考慮到從該等對手方收回其他應收呆賬款項的可能性較低，因此本集團就於截至二零二三年十二月三十一日止年度該等未償還其他應收呆賬款項確認全數減值約人民幣129,687,000元。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

本公司董事認為，已付按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

21. 預付款項、按金及其他應收款項 – 續

附註：– 續

(c) 減值虧損撥備變動

下表為兩個年度應收代價、應收聯營公司款項及其他應收款項的減值虧損撥備對賬：

	應收代價 人民幣千元	應收聯營公司款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	–	151	10,570	10,721
已確認減值虧損	16,406	13,099	3,217	32,722
減值虧損撥回	(2,730)	–	(520)	(3,250)
出售附屬公司	–	–	(13,240)	(13,240)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	13,676	13,250	27	26,953
已確認減值虧損	848,607	163,285	184,982	1,196,874
於二零二三年十二月三十一日	862,283	176,535	185,009	1,223,827

本集團應收代價、應收聯營公司款項及其他應收款項的減值評估詳情載於附註41(ii)。

22. 物業存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所持發展中物業	1,215,444	1,274,987
持作銷售物業	1,870,219	2,602,373
	3,085,663	3,877,360

附註：

- (a) 所持發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於30至70年(二零二二年：30至70年)後屆滿。涉及租賃物業權益的使用權資產(其中土地權益乃持作發展存貨)與物業存貨計入相應資產所屬的同一項目內。

於二零二三年十二月三十一日，所持發展中物業約人民幣1,215,444,000元(二零二二年：人民幣1,103,624,000元)預期將於12個月內收回。

於建築工程完成後，所持發展中物業將轉撥至持作銷售物業。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，持作銷售物業人民幣1,265,284,000元(二零二二年：人民幣1,194,885,000元)及所持發展中物業人民幣49,216,000元(二零二二年：零)乃抵押作為銀行借貸的抵押品(附註31)。於二零二三年十二月三十一日，持作發展物業人民幣327,744,000元(二零二二年：人民幣126,890,000元)乃抵押作為其他借貸的抵押品(附註31)。

截至二零二三年十二月三十一日，以賬面值人民幣359,574,000元(二零二二年：人民幣250,674,000元)的持作銷售物業作抵押的若干銀行借貸已逾期。於二零二三年一月，本集團接獲福建省廈門市中級人民法院的執行裁定書。截至二零二三年十二月三十一日，根據執行裁定書，賬面值為人民幣525,981,000元(二零二二年：人民幣1,039,000,000元)的持作銷售物業已被扣押。

於二零二三年十二月三十一日，概無持作銷售物業乃抵押作為客戶獲授銀行融資的抵押品(二零二二年：人民幣105,171,000元乃抵押作為聯營公司獲授銀行融資的抵押品)(附註31)。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團從關聯方收購一項賬面值為人民幣98,318,000元的持作銷售物業，本集團尚未取得該物業的產權證書。根據本集團與關聯方的物業買賣協議，倘本集團無法完成該物業的產權登記(見附註45(b))，本集團有資格收回本集團遭受的任何虧損(如有)，因此，本公司董事認為上述物業賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

22. 物業存貨 – 續

附註：– 續

(c) 威海中天的所持發展中物業

於二零一九年一月，本集團接獲山東利得清算事務有限公司（「管理人」，其為一間於中國成立的有限責任公司，並獲法院委任為威海中天房地產有限公司（「威海中天」，前稱威海融璟房地產開發有限公司）的破產管理人，負責有關威海中天的重整事宜）所發出的通知（「該通知」），表示法院已正式批准本公司的一間全資附屬公司及漳州福源投資有限公司（「漳州福源」）成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃（「重整計劃」）的重整方。根據該通知，本集團及漳州福源將分別收購威海中天的51%及49%股權，就此毋須支付任何代價。

於二零二零年七月，本集團進一步收購威海中天的49%股權，因此，本集團於威海中天的實際權益由51%增至100%。

根據重整計劃，威海中天須在管理人的監督下向各債權人償還負債。作為回報，本集團獲得威海中天的資產，而該等資產主要為物業存貨。

於二零二三年十二月三十一日，人民幣373,508,000元（二零二二年：人民幣376,713,000元）的經協定負債乃計入其他應付款項（附註27(a)），而將予變現以用作還款的相關物業存貨的初始賬面值約為人民幣470,000,000元（二零二二年：人民幣470,000,000元）。該等物業存貨僅限用作償還款項予重整計劃下各債權人。

(d) 其他

本集團物業發展的正常營運週期一般介乎一至兩年。

持作銷售的發展中物業全部位於中國。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認物業存貨虧損減值約人民幣162,182,000元（二零二二年：人民幣47,341,000元），已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。

23. 有限制銀行存款

此款項主要為建設預售物業的保證金。根據相關政府規定，本集團旗下若干物業發展公司須將預售物業所得款項保存作物業建設的保證金。有關保證金只有在獲得相關政府部門批准，方可用作支付相關物業發展項目的建築成本。該限制將於竣工後解除。

於二零二三年十二月三十一日，人民幣7,900,000元(二零二二年：人民幣1,400,000元)的銀行存款因涉及訴訟而被凍結。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款以人民幣計值並存置於中國。人民幣不能自由轉換為其他貨幣，而將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯限制。

24. 現金及銀行結餘 – 一般賬目

銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有存置於中國的以人民幣計值現金及銀行結餘約人民幣5,717,000元(二零二二年：人民幣13,363,000元)。人民幣不能自由轉換為其他貨幣，而將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯限制。

25. 現金及銀行結餘 – 代客戶持有

代客戶持有並於銀行存放的現金均分開存放於獨立銀行賬戶，有關賬戶在相關受規管業務進行的過程中僅存放客戶款項。本集團將客戶款項分類為現金及銀行結餘 – 代客戶持有(於綜合財務狀況表中的流動資產項下)，並基於其承擔任何客戶款項損失或挪用的責任，確認應付相應客戶的款項。代客戶持有的現金受證券及期貨條例下《證券及期貨(客戶款項)規則》所規限及管制。

截至二零二三年十二月三十一日，代客戶持有的現金及銀行結餘為零(二零二二年：人民幣7,645,000元)。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

26. 應付賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自物業發展的應付賬款	451,901	388,164
來自金融服務的應付賬款		
– 結算所	–	199
– 現金客戶	–	7,416
	451,901	395,779

於報告期末計入應付賬款的應付賬按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於一個月	170,347	155,205
一至三個月	2,826	2,861
超過三個月但少於十二個月	7,215	1,120
超過十二個月	271,513	236,593
	451,901	395,779

於二零二三年十二月三十一日，本集團面臨來自承包商有關即時結清逾期應付賬款合共人民幣33,644,000元（二零二二年：人民幣73,229,000元）的民事控訴。

27. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
威海中天的其他應付款項	(a)	373,508	376,713
應計費用、其他應付款項及已收按金		505,416	420,899
營業稅及其他應付稅項		191,089	80,017
已收融資租賃客戶的按金	(b)	13,664	13,664
遞延收入	(c)	100,904	100,904
		1,184,581	992,197
分析為：			
- 流動		967,251	768,367
- 非流動		217,330	223,830
		1,184,581	992,197

附註：

(a) 威海中天的其他應付款項

誠如綜合財務報表附註22(c)所述，本集團接獲管理人所發出的該通知，表示已成為威海中天根據中國企業破產法在管理人的監督下進行的重整計劃的重整方。

根據重整計劃，威海中天須在管理人的監督下向各債權人償還負債。就此，本集團獲得威海中天的資產，該等資產主要為物業存貨。本集團所承擔的負債乃以該等物業存貨的已變現估計價值為基礎而估計。

於二零二三年十二月三十一日，人民幣373,508,000元(二零二二年：人民幣376,713,000元)的經協定負債乃計入其他應付款項。將予變現以用作還款的相關物業存貨的初始賬面值約為人民幣470,000,000元(二零二二年：人民幣470,000,000元)乃計入本集團的物業存貨(附註22(c))。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

27. 應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入 – 續

附註：– 續

(a) 威海中天的其他應付款項 – 續

結欠該等債權人的負債的性質主要包括銀行貸款、貿易應付款項(如應付建築成本及應計費用等)及其他應付稅項。根據重整計劃下的安排，本集團將把該等應付款項償還至管理人的指定銀行賬戶，而管理人將處理本集團向各債權人的還款。因此，本集團將該等負債分類為其他應付款項。

根據重整計劃，約人民幣116,426,000元(二零二二年：人民幣116,426,000元)的其他應付款項預期將於二零二三年十二月三十一日起計一年後結清，而餘額預期將於二零二三年十二月三十一日起計一年內結清。

(b) 已收融資租賃客戶的按金

金額為已收融資租賃客戶的按金，而該等應收融資租賃款項的詳情載於附註19(a)。

於二零二三年十二月三十一日，所有已收融資租賃客戶的按金均分類為流動。於二零二二年十二月三十一日，人民幣6,500,000元的款項預期將於二零二二年十二月三十一日起計一年後結清，而餘額預期將於二零二二年十二月三十一日起計一年內結清。

(c) 遞延收入

遞延收入乃就建設若干在建項目所收取的政府補助人民幣100,904,000元(二零二二年：人民幣100,904,000元)將於相關資產可使用年期內以系統及合理方式轉至損益。

(d) 其他

董事認為應計費用、其他應付款項及已收按金的賬面值與其公平值相若。

28. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶的合約負債乃產生自：		
– 物業銷售	1,234,510	2,803,173
– 貨品銷售	–	1,903
	1,234,510	2,805,076

合約負債為本集團已收取客戶的代價並須將貨品或服務轉讓予客戶的責任。本集團根據合約確立的收款時間表收取客戶付款。付款通常在履行物業銷售及貨品銷售合約前預先收取。

收益乃於客戶取得已竣工物業的控制權時確認。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初計入合約負債並於年內確認的收益	1,854,267	265,965

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

29. 租賃負債

未來租賃款項的到期情況如下：

	二零二三年		二零二二年	
	最低租賃 款項 人民幣千元	現值 人民幣千元	最低租賃 款項 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於一年	19,110	17,994	8,971	8,467
遲於一年但不遲於兩年	16,997	13,182	2,898	2,843
	36,107	31,176	11,869	11,310
未來利息開支	(4,931)	-	(559)	-
	31,176	31,176	11,310	11,310

就呈報目的而分析為：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分析為：		
- 流動	17,994	8,467
- 非流動	13,182	2,843
	31,176	11,310

29. 租賃負債 – 續

截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，於損益及現金流量確認的租賃付款金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債利息	1,465	1,217
租賃現金流出總額	19,073	22,145
短期租賃所涉開支	694	1,487

本集團於其營運所在司法權區租用若干物業。該等租賃一般為期2個月至5年（二零二二年：2個月至5年）。租賃款項於租賃期內為固定。就該等租賃期為12個月或以下的物業租賃而言，本集團就該等租賃應用「短期租賃」確認豁免。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

30. 融資擔保

(a) 就授予若干客戶及聯營公司的銀行融資提供擔保：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就授予本集團若干客戶的銀行融資向銀行提供的融資擔保	307,516	453,011
已確認的融資擔保負債	98,516	138,882

就授予若干客戶的銀行及其他對手方所提供的融資擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團已就若干本集團客戶獲授的銀行融資向銀行提供融資擔保，擔保上限約為人民幣307,516,000元（二零二二年：人民幣453,011,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，該筆融資擔保款項中，約人民幣307,516,000元（二零二二年：人民幣273,468,000元）涉及本公司若干債務逾期未付的客戶。該等擔保以(i)若干客戶所持人民幣128,800,000元（二零二二年：人民幣135,400,000元）的物業；(ii)聯營公司所持賬面值人民幣80,200,000元（二零二二年：本集團所持人民幣95,409,000元（附註16））的投資物業；(iii)本公司提供的公司擔保；(iv)洪先生及施鴻嬌女士（「施女士」）提供的個人擔保及公司擔保；及(v)獨立第三方提供的公司擔保作抵押。

倘未能償還結欠款項，債權人有權根據銀行融資出售若干客戶持有的抵押物業。董事經參考中國律師的法律意見後認為，債權人極可能會要求本公司及本集團在扣除若干客戶持有的抵押物業的價值後，結清餘下結欠金額。因此，於二零二三年十二月三十一日，餘下未償還金額人民幣98,516,000元（二零二二年：人民幣138,068,000元）乃確認為融資擔保負債，此乃董事對該等融資擔保合約項下債務責任的估計最可能現金流出金額。

於二零二三年十二月三十一日，所有授予客戶的融資擔保均逾期未付，並如上所述確認融資擔保負債。

30. 融資擔保 – 續

(a) 就授予若干客戶及聯營公司的銀行融資提供擔保：– 續

就授予若干客戶的銀行及其他對手方所提供的融資擔保 – 續

於二零二二年十二月三十一日，授予本集團若干客戶的餘下尚未逾期支付的融資擔保金額約人民幣179,543,000元。該筆結餘中，人民幣70,543,000元以人民幣109,000,000元的持作銷售物業作抵押。於二零二二年十二月三十一日計提的預期信貸虧損撥備為人民幣814,000元。

洪先生為本公司主要股東Expert Corporate Limited的唯一股東，而施女士為洪先生的妻子。

(b) 就購買本集團物業的若干買家的按揭融資提供擔保：

本集團已與若干銀行為物業單位買家安排按揭貸款融資，並就該等買家履行還款責任向銀行提供擔保。於報告日期，未償還擔保額約為人民幣1,086,712,000元（二零二二年：人民幣1,696,867,000元）。本集團向銀行提供的擔保將於(i)物業買家付清按揭貸款時；或(ii)銀行從買家接獲相應物業的房地產權證，作為所授予按揭貸款融資的抵押時解除。由於董事認為拖欠貸款還款的可能性不大，故並無對本集團的擔保責任作出撥備。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的公平值能夠彌補本集團所產生的未償還按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何收入，因董事認為其公平值極低。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

31. 銀行及其他借貸

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<i>有抵押借貸：</i>		
銀行借貸	1,224,192	290,614
其他借貸	354,335	356,717
	1,578,527	647,331
<i>無抵押借貸：</i>		
其他借貸	3,003	179
	1,581,530	647,510
根據貸款協議所載預定還款日期劃分的銀行及其他借貸的賬面值		
一年內或應要求	1,465,030	647,510
超過兩年，但不超過五年	116,500	—
	1,581,530	647,510
因違反貸款契約及／或載有應要求償還條款而即時到期應付／或須於一年內應要求支付並於流動負債下列示的銀行及其他借貸的賬面值	(1,562,030)	(647,510)
於非流動負債下列示的金額	19,500	—

於二零二三年十二月三十一日的銀行及其他借貸

於二零二三年十二月三十一日，本集團有浮動利率介乎每年5.39%至7.00%（二零二二年：每年4.7%至6.8%）的銀行及其他借貸。

31. 銀行及其他借貸 – 續

於二零二三年十二月三十一日，銀行借貸以下列各項作抵押：

- 約人民幣250,674,000元以賬面值人民幣1,066,584,000元的持作銷售物業作抵押，並由洪先生、施女士及本公司一間附屬公司作擔保；
- 約人民幣108,900,000元以賬面值人民幣275,800,000元的投資物業及賬面值人民幣198,700,000元的持作銷售物業作抵押並由本公司一間附屬公司作擔保；
- 約人民幣800,000,000元以賬面值人民幣590,300,000元的投資物業及賬面值人民幣14,655,000元的持作發展中物業作抵押並由洪先生、若干獨立第三方及本公司作擔保；
- 約人民幣35,000,000元以賬面值人民幣24,308,000元的所持發展中物業作抵押；
- 約人民幣9,500,000元以賬面值人民幣7,323,000元的所持發展中物業作抵押；
- 約人民幣10,000,000元以賬面值人民幣2,930,000元的所持發展中物業作抵押；
- 約人民幣10,117,000元以賬面值人民幣590,300,000元的投資物業作抵押，並由洪先生、施女士及本公司作擔保。

於二零二三年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣1,169,692,000元為逾期未付及須應要求償還。該筆銀行借貸人民幣1,214,074,000元以賬面值人民幣1,265,284,000元的持作銷售物業、賬面值人民幣49,216,000元的發展中物業以及本公司一間附屬公司提供的公司擔保作抵押。

上述違責事件導致若干借貸連帶違責，而銀行因此有權按合約規定要求該等未償還貸款即時償還，其金額於二零二三年十二月三十一日為人民幣810,117,000元。

於二零二三年十二月三十一日，其他借貸以下列各項作抵押：

- 約人民幣45,475,000元以賬面值人民幣506,574,000元的物業、廠房及設備、賬面值人民幣327,744,000元的所持發展中物業、本公司一間附屬公司的全部權益及本公司兩間附屬公司提供的公司擔保作抵押；及
- 約人民幣308,860,000元以洪先生提供的個人擔保作抵押。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

31. 銀行及其他借貸 – 續

於二零二二年十二月三十一日的銀行及其他借貸

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸以下列各項作抵押：

- 約人民幣250,674,000元以賬面值人民幣1,039,000,000元的持作銷售物業作抵押，並由洪先生、施女士及本公司一間附屬公司作擔保；及
- 約人民幣39,940,000元以賬面值人民幣155,885,000元的持作銷售物業作抵押並由本公司作擔保。

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣250,674,000元為逾期未付及須應要求償還。該筆銀行借貸人民幣250,674,000元以賬面值人民幣1,039,000,000元的持作銷售物業以及本公司一間附屬公司提供的公司擔保作抵押。

上述違責事件導致若干借貸連帶違責，而銀行因此有權按合約規定要求該等未償還貸款即時償還，其金額於二零二二年十二月三十一日為人民幣39,940,000元。於報告期後，未償還款項已全數結清。

於二零二二年十二月三十一日，其他借貸以下列各項作抵押：

- 約人民幣82,866,000元以賬面值人民幣126,890,000元的發展中物業、賬面值人民幣674,434,000元的投資物業、本公司一間附屬公司的全部權益以及本公司兩間附屬公司提供的公司擔保作抵押；及
- 約人民幣273,851,000元以洪先生提供的個人擔保作抵押。

32. 公司債券

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
公司債券	669,447	796,609
根據貸款協議所載預定還款日期劃分的公司債券的賬面值		
一年內或應要求	563,157	653,961
超過一年，但不超過兩年	75,600	46,640
超過兩年，但不超過五年	30,690	96,008
	669,447	796,609
因違反債券契約及／或載有應要求償還條款而即時到期應付／或 須於一年內應要求支付並於流動負債下列示的公司債券的賬面值	(669,447)	(653,961)
於非流動負債下列示的金額	—	142,648

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司發行以港元（「港元」）定值本金額約為154,201,000港元（相等於人民幣138,781,000元）（二零二二年：705,461,000港元（相等於人民幣620,806,000元））的公司債券，並償還本金額約為315,609,000港元（相等於人民幣284,048,000元）（二零二二年：204,174,000港元（相等於人民幣179,673,000元））的公司債券。

公司債券按介乎每年1%至12%（二零二二年：1.0%至9.0%）計息。公司債券的利息須於每年按季度至按年（二零二二年：按季度至按年）支付。公司債券將於發行日起六個月至八年（二零二二年：六個月至八年）到期。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

32. 公司債券 – 續

於二零二三年十二月三十一日，於上述結餘中，為數約95,750,000港元(相等於人民幣86,175,000元)(二零二二年：293,839,000港元(相等於人民幣258,578,000元)的公司債券獲洪先生擔保，為數約522,830,000港元(相等於人民幣470,547,000元)(二零二二年：448,829,000港元(相等於人民幣394,970,000元)的公司債券獲吳先生擔保，而並無公司債券(二零二二年：為數約1,000,000港元(相等於人民幣880,000元)的公司債券)獲施女士擔保。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團未能按債券協議所規定達到某些財務狀況比率的規定水平，因此債券持有人按合約約定有權要求即時償還未付貸款金額。此外，誠如附註2(a)所述，本公司接獲一名公司債券持有人就本公司清盤而向香港高等法院提出的清盤呈請。就此而言，該等事件導致本集團的公司債券連帶違責，因此，本集團賬面值合共約743,830,000港元(相等於人民幣669,447,000元)(二零二二年：3,000,000港元(相等於人民幣2,640,000元))的未付公司債券於報告期末呈列為流動負債。

33. 遞延稅項資產及負債

為方便在綜合財務狀況表中呈列，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務報告目的所編製的遞延稅項結餘分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產	10,370	48,997
遞延稅項負債	(122,146)	(170,336)
	(111,776)	(121,339)

遞延稅項乃根據資產負債表負債法按暫時差額全額計算，而本年度使用的主要稅率為25%(二零二二年：25%)。

33. 遞延稅項資產及負債 – 續

以下載列本集團已確認的主要遞延稅項資產及負債及其本年度及過往年度的變動：

	重估投資物業 人民幣千元	對收購附屬公司 產生的物業存貨 進行公平值調整 人民幣千元	對金融工具 進行公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	(41,565)	(125,510)	36,897	(130,178)
收購附屬公司(附註38(b))	(43,733)	(34,308)	–	(78,041)
出售附屬公司(附註37(b))	44,083	34,308	–	78,391
於損益中(扣除)計入(附註11)	(3,611)	–	12,100	8,489
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	(44,826)	(125,510)	48,997	(121,339)
收購附屬公司(附註38(a))	(38,858)	(29,547)	–	(68,405)
出售附屬公司(附註37(a))	3,681	–	–	3,681
於損益中(扣除)計入(附註11)	23,714	89,200	(38,627)	74,287
於二零二三年十二月三十一日	(56,289)	(65,857)	10,370	(111,776)

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

33. 遞延稅項資產及負債 – 續

於二零二三年十二月三十一日，與中國附屬公司未分派保留盈利相關且未確認遞延稅項負債的暫時差額總額約為人民幣1,425,921,000元(二零二二年：人民幣1,395,132,000元)。由於本集團能夠控制此等附屬公司的股息政策，且有關差額可能不會於可見將來撥回，故概無確認遞延稅項負債。

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未確認就稅項虧損所產生的遞延稅項資產約人民幣734,963,000元(二零二二年：人民幣256,785,000元)。稅項虧損人民幣611,425,000元(二零二二年：人民幣240,650,000元)可於中國規定的最長五年期間內用作抵銷產生虧損的本集團相關實體的未來應課稅溢利。餘下稅項虧損人民幣123,538,000元(二零二二年：人民幣16,135,000元)可無限期結轉。由於中國及／或香港相關附屬公司未來溢利來源不定，故於報告日期並未就有關虧損確認遞延稅項資產。

34. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
每股面值0.0025港元的普通股			
法定：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	20,000,000	50,000	39,000
已發行及繳足：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	7,208,386	18,021	14,734
第一次股份配售(附註34(1)(a))	1,407,132	3,518	3,166
第二次股份配售(附註34(1)(b))	363,620	909	841
於二零二三年十二月三十一日	8,979,138	22,448	18,741

34. 股本 – 續

(1) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

(a) 第一次股份配售

根據本公司日期為二零二三年四月十七日的公告，於二零二三年四月十七日，本公司與配售代理（「第一次配售代理」）訂立配售協議（「第一次配售協議」），據此，本公司已有條件同意透過第一次配售代理，向若干承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,441,677,576股股份（「第一次配售股份」），配售價（「第一次配售價」）為每股第一次配售股份0.140港元（「第一次配售」）。

第一次配售價每股第一次配售股份0.140港元較(i)股份於二零二三年四月十七日在聯交所所報的收市價每股0.150港元折讓約6.67%；及(ii)股份於緊接二零二三年四月十七日前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.154港元折讓約9.09%。

第一次配售股份乃根據董事在本公司於二零二二年六月二十九日舉行的股東週年大會上獲授的一般授權配發及發行。配發及發行第一次配售股份毋須獲得股東批准。

根據本公司日期為二零二三年五月九日的公告，第一次配售的所有配售條件已達成，而第一次配售已於二零二三年五月九日完成。根據第一次配售協議的條款及條件，合共1,407,132,000股第一次配售股份已成功按第一次配售價每股第一次配售股份0.140港元配售予該等承配人。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

34. 股本 – 續

(1) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的股本變動如下：– 續

(b) 第二次股份配售

根據本公司日期為二零二三年九月二十八日的公告，於二零二三年九月二十八日，本公司與配售代理（「第二次配售代理」）訂立配售協議（「第二次配售協議」），據此，本公司已有條件同意透過第二次配售代理，向若干承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,723,103,976股股份（「第二次配售股份」），配售價（「第二次配售價」）為每股第二次配售股份0.055港元（「第二次配售」）。

第二次配售價每股第二次配售股份0.055港元較(i)股份於二零二三年九月二十八日在聯交所所報的收市價每股0.066港元折讓16.7%；及(ii)股份於緊接二零二三年九月二十八日前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.066港元折讓16.7%。

第二次配售股份乃根據董事在本公司於二零二三年六月二十八日舉行的股東週年大會上獲授的一般授權配發及發行。配發及發行第二次配售股份毋須獲得股東批准。

根據本公司日期為二零二三年十月十一日的公告，第二次配售的所有配售條件已達成，而第二次配售已於二零二三年十月十一日完成。根據第二次配售協議的條款及條件，合共363,620,000股第二次配售股份已成功按第二次配售價每股第二次配售股份0.055港元配售予該等承配人。

34. 股本 – 續

(2) 本公司二零二三年十二月三十一日之後的股本變動如下：

於二零二三年十二月三十一日後直至綜合財務報表批准發佈之日止，本公司的股本變動如下：

(a) 由股份合併及增加法定股本組成的股本重組載述如下：

(i) 股份合併

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司按每十(10)股每股面值0.0025港元的現有股份(「現有股份」)合併為一(1)股每股0.025港元的合併股份(「合併股份」)的基準進行股份合併(「股份合併」)。

於二零二三年十二月十九日，本公司的法定股本為50,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.0025港元的現有股份)，其中8,979,139,880股現有股份已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨股份合併於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本仍為50,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)，其中897,913,988股合併股份為已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併生效後，合併股份彼此之間在各方面享有同等地位。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

34. 股本 – 續

(2) 本公司二零二三年十二月三十一日之後的股本變動如下：– 續

(a) 由股份合併及增加法定股本組成的股本重組載述如下：– 續

(ii) 增加法定股本

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司建議透過增設額外80,000,000,000股新現有股份（相當於8,000,000,000股新合併股份），將本公司法定股本由50,000,000港元（分為20,000,000,000股現有股份，相當於2,000,000,000股合併股份）增加至250,000,000港元（分為100,000,000,000股現有股份，相當於10,000,000,000股合併股份）（「增加法定股本」）。

增加法定股本已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨增加法定股本於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本變為250,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份）。

(b) 配售

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，於二零二三年十二月十九日，本公司與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司已有條件同意透過配售代理，按最多包銷10,000,000港元（相當於27,777,778股新合併股份）的部分包銷基準，向若干承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售138,888,889股新合併股份（「配售股份」），配售價（「配售價」）為每股配售股份0.36港元（「配售」）。

34. 股本 – 續

(2) 本公司二零二三年十二月三十一日之後的股本變動如下：– 續

(b) 配售 – 續

配售價每股配售股份0.36港元較(i)股份於二零二三年十二月十九日(即配售協議日期)在聯交所所報的收市價每股0.055港元折讓約34.5%(假設股份合併已生效)；(ii)股份緊接配售協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0592港元折讓約39.2%(假設股份合併已生效)；及(iii)股份緊接配售協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0647港元折讓約44.4%(假設股份合併已生效)。

配售股份乃根據在二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准的特別授權(「特別授權」)配發及發行。

根據本公司日期為二零二四年二月二十九日的公告，配售的所有配售條件已達成，而配售已於二零二四年二月二十九日完成。根據配售協議的條款及條件，合共41,510,000股配售股份已成功按配售價每股配售股份0.36港元配售予該等承配人。

配售股份在各方面與配發及發行配售股份當日已發行股份享有同等地位。

上文所述的詳情載於本公司日期為二零二三年十二月十九日、二零二四年一月五日、二零二四年一月二十六日及二零二四年二月二十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

35. 購股權計劃

本公司於二零一三年十一月二十六日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向本公司任何僱員及任何其他合資格人士就其為本集團所作貢獻提供激勵或獎勵。購股權計劃將自採納日期起計10年有效。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，概無購股權乃根據購股權計劃已授出、行使、註銷或失效，亦概無購股權於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日尚未行使。

36. 退休福利計劃

(a) 香港

本集團已為其香港僱員安排參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產由獨立受託人控制的基金持有，其與本集團的資產分開處理。根據強積金計劃的規則，僱主及其僱員均須按規則訂明的比率向強積金計劃供款。本集團在強積金計劃的唯一責任是根據強積金計劃作出規定的供款。

強積金計劃所產生的退休福利計劃供款乃自綜合損益表中扣除，其相當於本集團按計劃規則規定的比率須向基金支付的供款。

(b) 中國

本集團在中國內地附屬公司的僱員均為中國內地政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按僱員薪金的某個百分比向國家管理退休福利計劃供款。本集團在退休福利計劃的唯一責任是根據計劃作出規定的供款。

兩個年度均並無使用已沒收的供款來降低供款水平。

37. 出售附屬公司

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

於二零二三年十二月二十五日，本集團與聯營公司訂立買賣協議以出售廈門倫輝貿易有限公司（「廈門倫輝」）的100%股權，代價為人民幣2,000,000元。廈門倫輝的主要業務為於中國從事商品貿易。上述出售已於二零二三年十二月三十一日完成，而本集團就出售廈門倫輝確認虧損約人民幣47,223,000元，其自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益扣除。

廈門倫輝於出售日期的資產淨值如下：

	廈門倫輝 人民幣千元
已收代價：	
現金代價	2,000
所失去控制權的資產及負債的分析：	
投資物業	80,200
預付款項、按金及其他應收款項	43
現金及銀行結餘	7
應計費用、其他應付款項及已收按金	(8,980)
遞延稅項負債	(3,681)
應付稅項	(18,366)
所出售資產淨值	49,223
出售附屬公司的虧損：	
現金代價	2,000
所出售資產淨值	(49,223)
出售附屬公司的虧損	(47,223)
出售所產生的現金流入淨額：	
現金代價	2,000
所出售現金及銀行結餘	(7)
	1,993

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

37. 出售附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

- (1) 於二零二二年一月七日，本集團與聯營公司訂立買賣協議以出售廈門市鼎戈投資諮詢有限公司及其附屬公司（「廈門鼎戈集團」）的100%股權，代價為人民幣25,000,000元。廈門鼎戈集團的主要業務為於中國從事金融服務。上述出售已於二零二三年一月十日完成，而本集團就出售廈門鼎戈集團確認收益約人民幣10,558,000元。
- (2) 根據本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公告，本集團與獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，(i)買方已同意收購（而本集團亦已同意出售）Differ Group (China) Company Limited（「鼎豐中國」）及其附屬公司（統稱「鼎豐中國集團」）的全部股權（「待售股份」）及應收鼎豐中國集團的相關款項（「待售貸款」）；及(ii)買方亦已同意收購（而本集團亦已同意出售）麗水市富豐文化旅遊有限公司及廈門鼎造商業運營管理有限公司（統稱「廈門鼎豐集團」，其連同鼎豐中國集團，合稱「鼎豐中國及廈門集團」）的全部股權（「目標股份」），所涉總代價為人民幣1,067,769,000元（「代價」），由待售股份及目標股份的股份代價人民幣850,000,000元（「股份代價」）及待售貸款的代價人民幣217,769,000元（「貸款代價」）組成）。

股份代價須由買方以下列方式支付：

1. 第一期款項人民幣50,000,000元於買賣協議完成後三十(30)個營業日內支付；
2. 第二期款項人民幣150,000,000元於二零二三年七月三十一日或之前支付；
3. 第三期款項人民幣200,000,000元於二零二四年一月三十一日或之前支付；
4. 第四期款項人民幣200,000,000元於二零二四年七月三十一日或之前支付；及

37. 出售附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

(2) – 續

5. 第五期款項人民幣250,000,000元於二零二五年一月三十一日或之前支付。

貸款代價須由買方於二零二六年一月三十一日或之前支付。

鼎豐中國及廈門集團的主要業務為於中國從事金融服務、物業發展及投資以及商品貿易業務。

董事認為，有關出售鼎豐中國及廈門集團的事宜已於二零二二年十二月三十日完成，而本集團因此就出售鼎豐中國及廈門集團確認虧損約人民幣76,576,000元，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度自損益扣除。

有關上述交易的詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公告。

根據買賣協議，有關出售鼎豐中國及廈門集團的現金代價為人民幣1,067,769,000元。於出售完成日期(即二零二二年十二月三十日)及二零二二年十二月三十一日，應收代價的總賬面值為人民幣1,021,333,000元，其已採用貼現率10.2%貼現至現值，並已計入綜合財務狀況表的「預付款項、按金及其他應收款項」內(附註21(a))。

於二零二三年一月，股份代價的第一期款項人民幣50,000,000元已予償付。

- (3) 於二零二二年十二月三十一日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售鼎造物業服務有限公司及其附屬公司(「鼎造物業服務集團」)的100%股權，代價為人民幣880元。鼎造物業服務集團的主要業務為於中國從事物業管理服務。有關出售已於二零二三年十二月三十一日完成，而本集團就出售鼎造物業服務集團確認收益約人民幣7,534,000元。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

37. 出售附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

(3) – 續

於截至二零二二年十二月三十一日止年度的附屬公司資產(負債)淨值如下：

	廈門鼎戈集團 人民幣千元	鼎豐中國及 廈門集團 人民幣千元	鼎造物業 服務集團 人民幣千元
已收代價：			
已收現金	25,000	-	1
遞延現金代價	-	1,067,769	-
遞延現金代價調整	-	(46,436)	-
總代價	25,000	1,021,333	1
所失去控制權的資產及負債的分析：			
物業、廠房及設備	334	4,955	325
投資物業	-	339,499	-
商譽	-	9,159	-
其他金融資產	-	97,644	-
物業存貨	-	209,198	-
應收貸款及賬款	12,682	757,866	3,188
預付款項、按金及其他應收款項	83,835	324,861	209
應收本集團款項	-	-	1,519
現金及銀行結餘	55	1,470	946
應付賬款	-	(35,582)	-
應計費用、其他應付款項及已收按金	(20)	(86,851)	(13,433)
應付鼎豐集團款項	(74,559)	-	-
合約負債	-	(12,645)	-
租賃負債	(405)	(59,819)	(287)
銀行借貸	-	(318,842)	-
稅項撥備	(7,480)	(70,907)	-
遞延稅項負債	-	(78,391)	-
所出售資產(負債)淨值	14,442	1,081,615	(7,533)

37. 出售附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

(3) – 續

	廈門鼎戈集團 人民幣千元	鼎豐中國及 廈門集團 人民幣千元	鼎造物業 服務集團 人民幣千元
出售附屬公司的收益(虧損)：			
已收及應收代價	25,000	1,021,333	1
所出售資產(負債)淨值	(14,442)	(1,081,615)	7,533
解除匯兌儲備	–	(35,612)	–
解除金融資產重估儲備	–	19,318	–
出售附屬公司的收益(虧損)	10,558	(76,576)	7,534
出售所產生的現金流入(流出)淨額：			
現金代價	25,000	1,067,769	–
減：應收遞延現金代價	–	(1,067,769)	(1)
所出售現金及銀行結餘	(55)	(1,470)	(946)
	24,945	(1,470)	(947)

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

38. 收購附屬公司

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

重新併入廈門鼎豐集團

誠如附註37(b)所解釋，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團按總代價人民幣1,067,769,219元於二零二二年十二月二十三日出售有關鼎豐中國及廈門集團的待售股份、目標股份及待售貸款。

誠如本公司日期為二零二三年十月十三日的公告所述，根據買賣協議，買方須以買賣協議中指定的方式支付代價人民幣1,067,769,219元。然而，截至二零二三年十月十三日，僅股份代價的第一期款項人民幣50,000,000元已償付；買方尚未依照買賣協議的條文支付股份代價的第二期款項人民幣150,000,000元，而該金額尚未償付且已超出到期付款日期。

董事認為，為補救上述情況並為了本公司及其股東的整體利益，於二零二三年十月十三日，買方與本集團訂立補充契據（「補充契據」），據此，買方與本集團雙方同意透過（其中包括）強制執行廈門鼎豐集團股份所訂立的股份抵押（「股份抵押」），以抵銷尚未支付的銷售代價的第二期款項人民幣150,000,000元及部分第三期款項人民幣160,000,000元，連同拖欠利息人民幣3,000,000元，合共人民幣313,000,000元（「廈門鼎豐集團重新併賬代價」）。於強制執行股份抵押完成後，買方將不再擁有廈門鼎豐集團的任何權益。

於二零二三年十月十三日，本集團已強制執行股份抵押，而有關轉讓廈門鼎豐集團全部股權的100%的登記程序亦於二零二三年十月十三日完成。董事認為，本集團自二零二三年十月十三日（「重新併賬日期」）起恢復對廈門鼎豐集團的控制，而廈門鼎豐集團的財務報表亦自此併入本集團的財務報表。

38. 收購附屬公司 – 續

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度 – 續

重新併入廈門鼎豐集團 – 續

餘下就買賣待售股份的股份代價須繼續由買方以下列方式支付：

1. 餘下第三期款項人民幣40,000,000元於二零二四年一月三十一日或之前支付；
2. 第四期款項人民幣200,000,000元於二零二四年七月三十一日或之前支付；及
3. 第五期款項人民幣250,000,000元於二零二五年一月三十一日或之前支付。

鑑於廈門鼎豐的財務報表自重新併賬日期起重新併入本集團財務報表，貸款代價將由人民幣217,769,000元調整至人民幣313,474,000元（「經修訂貸款代價」），並須繼續由買方於二零二六年一月三十一日或之前支付。

廈門鼎豐集團的重新併賬已採用收購法入賬為業務收購。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

38. 收購附屬公司 – 續

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度 – 續

重新併入廈門鼎豐集團 – 續

隨著本集團於重新併賬日期恢復對廈門鼎豐集團的控制，於重新併賬日期確認的已收購資產及已確認負債如下：

	廈門鼎豐集團 人民幣千元
所轉讓代價：	
廈門鼎豐集團重新併賬代價(下文附註)	313,000
於收購日期所收購的資產及所確認的負債：	
物業、廠房及設備	40
投資物業	357,185
物業存貨	199,500
應收貸款及賬款	22
預付款項、按金及其他應收款項	28,633
應收本集團款項	4,216
現金及銀行結餘	920
應付賬款	(32,365)
應計費用、其他應付款項及已收按金	(30,771)
銀行借貸	(108,900)
租賃負債	(37,075)
遞延稅項負債	(68,405)
所收購可識別資產淨值總額	313,000

38. 收購附屬公司 – 續

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度 – 續
重新併入廈門鼎豐集團 – 續

	廈門鼎豐集團 人民幣千元
收購所產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	–
減：所收購現金及銀行結餘	920
	920

附註：廈門鼎豐集團重新併賬代價為截至二零二三年十二月三十一日止年度一項重大非現金交易。

應收貸款及賬款的公平值約為人民幣22,000元。其他應收款項的公平值約為人民幣28,555,000元。概無應收貸款及賬款或其他應收款項預計無法於重新併賬日期收回。

廈門鼎豐集團為截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻收益約人民幣28,786,000元。廈門鼎豐集團對截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合全面虧損表貢獻虧損約人民幣33,711,000元。

倘廈門鼎豐集團自二零二三年一月一日起綜合入賬，本集團的收益將約為人民幣2,268,997,000元，而年內虧損將約為人民幣2,556,116,000元。此備考資料僅供說明，並不一定表示倘有關收購於二零二三年一月一日完成，本集團將實際取得此收益及經營業績，亦無意對未來業績作出預測。

重新併賬相關成本約人民幣120,000元已於截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合全面收益表自其他開支扣除。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

38. 收購附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與中城訂立買賣協議以收購廈門鼎奐供應鏈科技有限公司及其附屬公司(「鼎奐供應鏈」)的100%股權，代價為人民幣30,000,000元。有關收購已於二零二二年四月十八日完成。董事相信，有關收購將有助本集團擴大及推動本集團資產管理分部的發展。

- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與中城訂立買賣協議以收購廈門鼎造商業運營管理有限公司及麗水市富豐文化旅遊有限公司(「鼎造與麗水」)的100%股權，代價為人民幣290,000,000元。收購代價以抵銷中城結欠本集團的債務的方式支付。有關收購已於二零二二年七月二十日完成。進行收購的主要原因是本集團與中城就鼎造與麗水的商業定位及未來業務發展策略存在分歧。另外，中城並無按原有預期向鼎造與麗水提供預期的資源。因此，雙方決定在經營鼎造與麗水上終止合作，並因此促成是次收購。

38. 收購附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

上述交易已採用收購法入賬為業務收購：

	鼎奐供應鏈 人民幣千元	鼎造與麗水 人民幣千元
所轉讓代價：		
現金	30,000	–
抵銷中城結欠本集團的債務	–	290,000
	30,000	290,000
於收購日期所收購的資產及所確認的負債：		
物業、廠房及設備	2	1,086
投資物業	–	338,097
物業存貨	–	209,198
應收貸款及賬款	27,700	17,953
預付款項、按金及其他應收款項	249,908	27,315
應收本集團款項	112,987	122,314
現金及銀行結餘	85	944
應付賬款	(57,750)	(35,975)
應計費用、其他應付款項及已收按金	(49,922)	(57,140)
合約負債	–	(22,183)
銀行借貸	(262,152)	(110,000)
租賃負債	–	(72,150)
稅項撥備	(17)	(22,552)
遞延稅項負債	–	(78,041)
所收購可識別資產淨值總額	20,841	318,866

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

38. 收購附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

	鼎奐供應鏈 人民幣千元	鼎造與麗水 人民幣千元
收購所產生的商譽(議價收購收益)：		
所轉讓代價	30,000	–
抵銷中城結欠本集團的債務	–	290,000
所收購可識別資產淨值的公平值	(20,841)	(318,866)
收購所產生的商譽(議價收購收益)	9,159	(28,866)
收購所產生的現金(流出)流入淨額：		
已付現金代價	(30,000)	–
減：所收購現金及銀行結餘	85	944
	(29,915)	944

應收貸款及賬款的公平值約為人民幣45,653,000元。其他應收款項的公平值約為人民幣263,545,000元。概無應收貸款及賬款或其他應收款項預計無法於收購日期收回。

鼎奐供應鏈及鼎造與麗水為截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻收益分別約人民幣150,049,000元及人民幣8,687,000元。鼎奐供應鏈及鼎造與麗水對截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表貢獻虧損分別約人民幣11,719,000元及人民幣3,085,000元。

38. 收購附屬公司 – 續

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度 – 續

倘鼎奐供應鏈及鼎造與麗水自二零二二年一月一日起綜合入賬，本集團的收益將分別約為人民幣1,331,945,000元及人民幣1,019,933,000元，而年內虧損將分別約為人民幣182,948,000元及人民幣176,059,000元。此備考資料僅供說明，並不一定表示倘有關收購於二零二二年一月一日完成，本集團將實際取得此收益及經營業績，亦無意對未來業績作出預測。

鼎奐供應鏈及鼎造與麗水的收購相關成本分別約人民幣20,000元及人民幣135,000元已計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的其他開支。

所確認的商譽將不可作扣稅用途。

39. 承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向其附屬公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣1,078,077,000元(二零二二年：人民幣1,128,536,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向聯營公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣195,000,000元(二零二二年：人民幣196,000,000元)。

於報告日期，本集團的其他資本承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業發展	261,469	181,449
物業、廠房及設備	–	202,157
	261,469	383,606

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

40. 按類別劃分的金融工具

於報告日期各類別金融工具載列如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金融資產		
其他金融資產		
– 按公平值計入損益的金融資產	347,229	471,982
按攤銷成本入賬		
– 應收融資租賃款項、貸款及賬款	99,747	440,788
– 按金及其他應收款項	1,303,792	1,974,915
– 有限制銀行存款	119,757	142,623
– 現金及銀行結餘	17,790	33,889
	1,888,315	3,064,197
金融負債		
按攤銷成本入賬		
– 應付賬款	451,901	395,779
– 應計費用、其他應付款項及已收按金	892,588	811,276
– 銀行及其他借貸	1,562,030	647,510
– 公司債券	669,447	796,609
租賃負債	31,176	11,310
融資擔保	98,516	138,882
	3,705,658	2,801,366

41. 金融風險管理目標與政策

本集團的主要金融工具包括應收融資租賃款項、貸款及賬款(包括應收賬款、應收融資租賃款項、應收擔保客戶款項及應收貸款)、按金及其他應收款項(包括其他應收款項、應收代價及應收聯營公司款項)、有限制銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款、應計費用、其他應付款項及已收按金、銀行及其他借貸、公司債券、租賃負債以及融資擔保。有關金融工具的詳情於相應附註內披露。此等金融工具主要產生自其經營及融資活動。本集團並無使用任何衍生工具及其他工具進行對沖。

董事認為，於各報告期末，本集團的金融工具賬面值與其公平值相若。公平值估算乃於特定時間及根據有關金融工具的相關市場資料作出。此等估算乃屬主觀性質，並涉及不明朗因素及須作重大判斷的事項，因此無法準確釐定。假設的變動可能會對估算造成重大影響。

本集團的金融工具所產生主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的不良資產亦面對估值風險及法定所有權風險。

本公司董事會已審閱並協定管理上述各項風險的政策，以確保能適時及有效地實施適當措施，而有關詳情概述如下。

(i) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。本集團的有限制銀行存款、銀行結餘以及銀行及其他借貸按浮動利率或固定利率計息。當出現不可預期的不利利率變動時，將承受浮動利率風險。本集團管理利率風險的政策是在協定範圍內確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險及於有必要時確保利率大致固定。

上述本集團計息金融資產的利率於相應附註內披露。下表顯示倘利率自年初出現0.5%的合理可能變動下，本集團的年內除所得稅後溢利增加／減少的敏感度。根據對目前市況的觀察，此等變動被視為合理可能發生。有關計算乃基於本集團於報告日期所持浮動利率金融工具得出。所有其他變量維持不變。綜合權益內並無其他項目因利率可能變動而受影響。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(i) 利率風險 – 續

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%
除年度所得稅後溢利增加(減少)	4,135	(4,135)	901	(901)

董事認為，敏感度分析不能反映利率風險，原因是於報告期末的年末風險並不反映年內風險。

(ii) 信貸風險

信貸風險指與本集團進行交易的對手方違反合約義務以致本集團錄得財務虧損的風險。

本集團的信貸風險主要來自其按攤銷成本計量的金融資產及融資擔保合約。本集團要求因應個別情況或市場狀況，定期審閱個別未償還款項。

本集團的減值規定乃基於預期信貸虧損模式。本集團根據自初步確認以來的風險變化，透過下列三個階段計量按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損，包括應收融資租賃款項、貸款及賬款(包括應收賬款、應收融資租賃款項、應收擔保客戶款項及應收貸款)、預付款項、按金及其他應收款項(包括其他應收款項、應收代價及應收聯營公司款項)、有限制銀行存款、現金及銀行結餘：

類別	預期信貸虧損的確認基準	描述
第一階段	12個月預期信貸虧損	對手方違約風險低，履行合約現金流量義務的能力強
第二階段	存續期內預期信貸虧損 – 未發生信貸減值	應收款項逾期30天或自初步確認以來的信貸風險顯著增加。
第三階段	存續期內預期信貸虧損 – 已信貸減值	應收款項逾期90天或有證據顯示資產已信貸減值。

41. 金融風險管理目標與政策 – 續**(ii) 信貸風險 – 續**

本集團政策規定，所有有意從本集團取得貸款的客戶均須經管理層審查。本集團持續監察應收款項結餘。本集團直接或間接持有抵押品以防備與應收款項有關的風險。

本集團直接持有應收融資租賃款項、貸款及賬款及應收代價的所有抵押品，除不良資產外，抵押品由不良債務的原債權人持有。根據本集團與銀行所作安排，銀行可向法院申請執行貸款協議及出售抵押品。

於報告日期，本集團於以收取自融資租賃客戶的抵押品及按金作擔保的尚未收回應收融資租賃款項的風險於相應附註內披露。

本集團亦投資於分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產(其包含信貸風險的若干元素)的不良資產。取決於不良資產債務人的狀況，本集團可能決定促使債務人還款，而並非將其出售予第三方，信貸風險於該情況下產生。為最大限度地減少不良資產的信貸風險，本集團選擇具備適當信用度及還款能力的交易對手。於報告日期，本集團出售其所有基金投資，有關詳情載於附註20。

本集團其餘金融資產(主要包括有限制銀行存款及銀行結餘)的信貸風險來自交易對手可能違約，最高風險相等於此等工具的賬面值。有限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高信貸評級的銀行而減低。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

除附註30所載本集團提供的融資擔保外，本集團並無提供任何其他擔保而會導致本集團面臨信貸風險。於報告期末就該等融資擔保所面臨的最高信貸風險乃於附註30中披露。

所有有意向本集團取得融資擔保的客戶亦須經管理層審查。本集團已訂定融資擔保協議，據此本集團已向銀行擔保其客戶會償還款項。本集團有責任在客戶未能償還款項時賠償銀行遭受的損失。本集團融資擔保協議項下的最大風險於下文「流動資金風險」披露。為減低該風險，本集團要求客戶提供適合的抵押品。如客戶違約或未能償還任何未償付擔保額，本集團將出售抵押品。為維持理想信貸風險水平，本集團的平均貸款價值比率維持於可確保可收回未償付擔保額的水平。

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試

有關本集團於報告期末就應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收代價、應收聯營公司款項、其他應收款項及融資擔保所面臨的信貸風險及相應的預期信貸虧損的資料。預期虧損率乃從報告期末的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。

在評估信貸風險是否於其後顯著增加時，有關預期信貸虧損率的變動主要基於下列因素而定：

- 宏觀經濟環境實際上或預期會顯著惡化；
- 商業、金融或經濟狀況現時或預計出現不利變化，並預期會導致債務人履行其償債責任的能力顯著下降；
- 債務人的經營業績實際上或預期會顯著惡化；及
- 債務人所處監管、經濟或科技環境實際上或預期會出現顯著不利變化，並導致債務人履行其償債責任的能力顯著下降。

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

截至二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度

下表提供有關本集團於二零二二年十二月三十一日就應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已發行及確認之融資擔保所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	平均預期虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
應收賬款	3.7	105,516	3,852
應收融資租賃款項	5.5	86,945	4,778
應收擔保客戶款項	63.4	29,661	18,797
應收貸款	2.0	251,106	5,013
		473,228	32,440
應收聯營公司款項	2.3	588,683	13,250
其他應收款項	0.1	76,187	28
應收代價	1.1	1,262,692	13,675
		1,927,562	26,953
融資擔保	6.5	2,149,878	138,882
			198,275

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

截至二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度 – 續

平均預期虧損率乃從二零二二年十二月三十一日的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。

於二零二二年十二月三十一日，除應收利息約人民幣728,000元結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加但未發生信貸減值（其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量），及應收融資租賃款項、貸款及賬款約人民幣26,978,000元的結餘被視為自初步確認以來信貸風險顯著增加且已信貸減值（其虧損撥備按存續期內預期信貸虧損計量）外，所有其他金融工具的虧損撥備均按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量。

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

截至二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度

下表提供有關本集團於二零二三年十二月三十一日就應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已發行及確認之融資擔保所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	附註	類別	平均預期 虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於二零二三年 十二月三十一日					
應收賬款	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	95,611	(8,451)
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	100.0	142,550	(142,550)
				<u>238,161</u>	<u>(151,001)</u>
應收融資租賃款項		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	86.3	91,556	(78,969)
				<u>91,556</u>	<u>(78,969)</u>
應收擔保客戶款項		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	100.0	29,450	(29,450)
				<u>29,450</u>	<u>(29,450)</u>
應收貸款		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	100.0	650,455	(650,455)
				<u>650,455</u>	<u>(650,455)</u>

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

截至二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度 – 續

	附註	類別	平均預期 虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
應收聯營公司款項		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
	(a)	存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	21.5	822,429	(176,535)
		存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	不適用	–	–
				<u>822,429</u>	<u>(176,535)</u>
其他應收款項	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	68,237	(6,033)
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	100.0	178,978	(178,976)
			<u>247,215</u>	<u>(185,009)</u>	
應收代價		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	100.0	862,283	(862,283)
			<u>862,283</u>	<u>(862,283)</u>	
融資擔保		12個月預期信貸虧損	不適用	–	–
		存續期內預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	不適用	–	–
	(a)及(c)	存續期內預期信貸虧損 (已信貸減值)	8.0	1,229,390	(98,516)
			<u>1,229,390</u>	<u>(98,516)</u>	
				<u>(2,232,218)</u>	

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

截至二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度 – 續

附註：

- (a) 預期虧損率乃從二零二三年十二月三十一日的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於根據本公司會計政策及上述基準釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。
- (b) 儘管本公司董事努力要求客戶、借款人及對手方按時結清未償還結餘，然而，截至綜合財務報表獲批准發表日期，該等客戶、借款人及對手方仍未根據相關合約及協議的條款清償未償還結餘。本公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有證據顯示該等未償還結餘約人民幣1,955,272,000元已出現信貸減值。考慮到持有抵押品、自融資租賃客戶收取的按金及從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的可能性較低，本集團就該等未償還結餘約人民幣1,898,504,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。
- (c) 提供已確認融資擔保之詳情載於附註30。

本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，於應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項及融資擔保的虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	存續期內預期 信貸虧損 (未發生信貸 減值) 人民幣千元	存續期內預期 信貸虧損 (已信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	42,081	2,910	21,406	66,397
已確認減值虧損				
- 應收融資租賃款項、貸款及賬款	2,541	25	54,270	56,836
- 其他應收款項	6,200	-	-	6,200
- 應收聯營公司款項	13,099	-	-	13,099
- 應收代價	13,423	-	-	13,423
- 融資擔保	-	-	138,068	138,068
減值虧損撥回				
- 應收融資租賃款項、貸款及賬款	(4,792)	(136)	-	(4,928)
- 其他應收款項	(520)	-	-	(520)
- 應收代價	(2,730)	-	-	(2,730)
- 融資擔保	(23,032)	-	-	(23,032)
轉入存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	(1,946)	-	1,946	-
出售附屬公司	(14,840)	-	(46,260)	(61,100)
撤銷	-	-	(3,438)	(3,438)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	29,484	2,799	165,992	198,275
已確認減值虧損				
- 應收融資租賃款項、貸款及賬款	8,451	-	870,566	879,017
- 其他應收款項	6,033	-	178,949	184,982
- 應收聯營公司款項	-	163,285	-	163,285
- 應收代價	-	-	848,607	848,607
減值虧損撥回				
- 應收融資租賃款項、貸款及賬款	(42)	(239)	(1,301)	(1,582)
- 融資擔保	-	-	(42,691)	(42,691)
轉入存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	(16,191)	(2,560)	18,751	-
轉入存續期內預期信貸虧損(未發生信貸減值)	(13,250)	13,250	-	-
匯率影響淨額	-	-	2,325	2,325
於二零二三年十二月三十一日	14,485	176,535	2,041,198	2,232,218

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(ii) 信貸風險 – 續

應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項、應收代價及已確認融資擔保負債之減值測試 – 續

新增應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項及融資擔保(扣除已結算的款項)導致虧損撥備於截至二零二三年十二月三十一日止年度增加約人民幣2,031,618,000元(二零二二年:人民幣196,416,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團管理層監察現時及預期流動資金需求以確保本集團維持足夠現金儲備以應付短期及長期流動資金需求。

根據合約未貼現付款，本集團於報告日期的金融負債到期情況如下：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量				
		總額 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日						
應付賬款	395,779	395,779	395,779	-	-	-
應計費用、其他應付款項及 已收按金	811,276	811,276	688,350	116,426	6,500	-
銀行及其他借貸	647,510	701,656	701,656	-	-	-
公司債券	796,609	846,978	689,224	55,736	102,018	-
租賃負債	11,310	11,869	8,971	2,898	-	-
	2,662,484	2,767,558	2,483,980	175,060	108,518	-
已發行融資擔保(下文附註)						
- 最大擔保金額	-	2,149,878	2,149,878	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日						
應付賬款	451,901	451,901	451,901	-	-	-
應計費用、其他應付款項及 已收按金	892,588	892,588	675,258	217,330	-	-
銀行及其他借貸	1,581,530	1,691,979	1,671,045	1,103	19,831	-
公司債券	669,447	717,485	668,923	28,822	19,740	-
租賃負債	31,176	36,107	19,960	5,127	7,288	3,732
	3,626,642	3,790,060	3,487,087	252,382	46,859	3,732
已發行融資擔保(下文附註)						
- 最大擔保金額	-	1,229,390	1,229,390	-	-	-

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(iii) 流動資金風險 – 續

附註：本集團就若干本集團客戶獲授的銀行融資向銀行提供融資擔保及已確認融資擔保負債詳情載於附註30(a)。

誠如附註31及32所解釋，於二零二三年十二月三十一日，鑒於本集團銀行及其他借貸及公司債券拖欠付款及連帶違責，因此若干借貸於報告期末呈列為流動負債。

(iv) 估值風險

分類為按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量的金融資產的本集團不良資產須承受估值風險，其為本集團於管理其不良資產時因估值實際結果與估值估計存在差異而產生負面影響的風險。有關差異源於多項因素的改變，包括未來現金流量、收款期、貼現率及出售成本，就此，本集團於估計該等因素時採取審慎態度，以縮窄估值實際結果與估值估計的差異。

(v) 法定所有權風險

本集團的不良資產須承受法定所有權風險，其為源於不良資產的日常管理不當（例如未有按時採取適當法律行動而使申索期屆滿）導致申索可收回金額的法定所有權全部或部分損失，從而使可收回金額減少而產生的損失風險。為減低法定所有權風險發生，本集團緊密監察相關法律程序及定期與債務人、律師及其他合約方溝通。

(vi) 資本管理

本集團資本管理目標包括：

- (1) 保障本集團繼續可持續經營的能力，以持續為擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益；
- (2) 支持本集團穩定發展；及
- (3) 為鞏固本集團風險管理能力提供資金。

考慮到本集團未來資本需求及資本效率、現時及預測盈利能力、預測經營現金流量、預測資本開支及預測策略性投資機會，本集團積極定期檢討及管理資本結構以確保最佳資本結構及股東回報。

本集團的資本架構包括債務淨額（其包括銀行及其他借貸、公司債券及現金及現金等值項目淨額）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及各類儲備）。

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(vi) 資本管理 – 續

董事定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，董事考慮資本成本及與股本相關的風險。本集團將透過新股發行以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的債務淨額與權益比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸	1,581,530	647,510
公司債券	669,447	796,609
	2,250,977	1,444,119
減：現金及銀行結餘 – 一般賬目	(17,790)	(26,244)
債務淨額	2,233,187	1,417,875
本公司擁有人應佔權益	167,167	2,525,024
債務淨額與權益比率	1,335.9%	56.2%

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

41. 金融風險管理目標與政策 – 續

(vii) 公平值估計

本集團按用於計量公平值的估值技術所用輸入數據的層級，分析按公平值列賬的金融工具及非金融工具。

本集團的政策為於報告期末確認公平值層級的轉入及轉出。年內並無第一級、第二級及第三級之間的轉移。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)。
- 並非納入第一級之報價，惟可直接(即作為價格)或間接(即源自價格)觀察之資產或負債輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察之市場數據之資產或負債輸入數據(即不可觀察之輸入數據)(第三級)。

有關按公平值計量的投資物業及其他金融資產披露情況，請參閱附註16及20。

除上述披露者外，本公司董事認為本集團綜合財務報表內按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其於各報告期末的公平值相若。

42. 因融資活動而產生的負債對賬

	租賃負債 人民幣千元 (附註29)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註31)	公司債券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	19,363	717,832	343,358	1,080,553
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	-	156,407	-	156,407
發行公司債券的所得款項	-	-	620,806	620,806
償還銀行及其他借貸	-	(292,721)	-	(292,721)
償還公司債券	-	-	(179,673)	(179,673)
償還租賃負債	(22,145)	-	-	(22,145)
已付利息	-	(52,038)	(12,183)	(64,221)
融資現金流量變動總額	(22,145)	(188,352)	428,950	218,453
其他變動：				
收購附屬公司	72,150	372,152	-	444,302
出售附屬公司	(60,106)	(318,842)	-	(378,948)
資本化借貸成本	-	20,201	9,015	29,216
利息開支	1,217	51,777	20,588	73,582
應計利息	(627)	(19,940)	(17,420)	(37,987)
新租賃	1,036	-	-	1,036
匯率影響淨額	422	12,682	12,118	25,222
於二零二二年十二月三十一日	11,310	647,510	796,609	1,455,429

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

42. 因融資活動而產生的負債對賬 - 續

	租賃負債 人民幣千元 (附註29)	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註31)	公司債券 人民幣千元 (附註32)	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	11,310	647,510	796,609	1,455,429
融資現金流量變動：				
銀行及其他借貸的所得款項	-	913,769	-	913,769
發行公司債券的所得款項	-	-	138,781	138,781
償還銀行及其他借貸	-	(94,873)	-	(94,873)
償還公司債券	-	-	(284,048)	(284,048)
償還租賃負債	(19,073)	-	-	(19,073)
已付利息	-	(57,042)	(11,871)	(68,913)
融資現金流量變動總額	(19,073)	761,854	(157,138)	585,643
其他變動：				
收購附屬公司	37,075	108,900	-	145,975
資本化借貸成本	-	11,149	-	11,149
利息開支	1,465	89,676	38,431	129,572
應計利息	-	(43,783)	(26,560)	(70,343)
匯率影響淨額	399	6,224	18,105	24,728
於二零二三年十二月三十一日	31,176	1,581,530	669,447	2,282,153

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

43. 控股公司財務狀況表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,669	8,872
於附屬公司的權益	44	155,002	1,263,828
按金		2,274	2,224
		159,945	1,274,924
流動資產			
預付款項		-	88
應收附屬公司款項		119,166	1,194,999
其他金融資產		-	92,164
現金及銀行結餘		-	4,475
有限制銀行存款		105	-
		119,271	1,291,726
流動負債			
應計費用及其他應付款項		66,091	53,317
應付附屬公司款項		5	5
租賃負債		2,907	6,462
融資擔保		98,516	138,068
其他借貸		311,863	273,851
公司債券		669,447	653,961
		1,148,829	1,125,664
流動(負債)資產淨值		(1,029,558)	166,062

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

43. 控股公司財務狀況表 - 續

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
總資產減流動負債		(869,613)	1,440,986
非流動負債			
租賃負債		-	2,843
公司債券		-	142,648
		-	145,491
(負債)資產淨值		(869,613)	1,295,495
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	34	18,741	14,734
儲備		(888,354)	1,280,761
(虧絀)權益總額		(869,613)	1,295,495

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

43. 控股公司財務狀況表 – 續

本公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的儲備變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
	(下文附註)				
於二零二二年一月一日	1,619,971	355,920	9,780	(476,833)	1,508,838
年內虧損	-	-	-	(205,528)	(205,528)
年內其他全面收益	-	-	8,087	-	8,087
年內全面收益總額	-	-	8,087	(205,528)	(197,441)
已付末期股息	(30,636)	-	-	-	(30,636)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,589,335	355,920	17,867	(682,361)	1,280,761
年內虧損	-	-	-	(2,416,237)	(2,416,237)
年內其他全面收益	-	-	61,404	-	61,404
年內全面收益總額	-	-	61,404	(2,416,237)	(2,354,833)
根據配售協議認購股份	185,718	-	-	-	185,718
於二零二三年十二月三十一日	1,775,053	355,920	79,271	(3,098,598)	(888,354)

附註：本公司實繳盈餘指根據重組已收購附屬公司的資產淨值與用作交換有關附屬公司資產淨值的本公司已發行股本面值之間的差額。

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

44. 於附屬公司的權益

於二零二三年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
鼎戈資產發展有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	100股每股面值1美元 的普通股	100%	-	投資控股，香港 (「香港」)
車厘籽汽車有限公司	英屬處女群島	101股每股面值1美元 的普通股	100%	-	投資控股，香港
鼎豐金融服務有限公司	英屬處女群島	100股每股面值1美元 的普通股	100%	-	投資控股，香港
鼎造有限公司	英屬處女群島	1股1美元的普通股	100%	-	投資控股，香港
鼎造城開有限公司	英屬處女群島	100股每股面值1美元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
鼎奧有限公司	英屬處女群島	100股每股面值1美元 的普通股	100%	-	投資控股，香港
鼎繹有限公司	英屬處女群島	100股每股面值1美元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
Fast Sunrise Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值1美元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
鼎造城市開發有限公司	開曼群島	100股每股面值0.01港元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
鼎戈資產集團有限公司	香港	1,000股每股面值1.00港元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
車厘籽集團有限公司	香港	156,000,000港元	-	100%	投資控股，香港
鼎豐亞太金融有限公司	香港	1,000股每股面值1.00港元 的普通股	-	100%	提供融資服務， 香港
鼎豐金融證券有限公司	香港	15,176,000港元	-	100%	提供融資服務， 香港
鼎豐資產管理有限公司	香港	2,500,000港元	-	100%	提供金融服務， 香港
鼎造城開集團有限公司	香港	1,000股每股面值1.00港元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
獎源有限公司	香港	10,000股每股面值1.00港元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
鼎繹置業集團有限公司	香港	1,000股每股面值1.00港元 的普通股	-	100%	投資控股，香港
車厘籽(廈門)擔保有限公司 (「車厘籽擔保」)(ii)	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	-	100%	提供擔保服務， 中國
廈門市鼎戈股權投資有限公司(i)	中國	註冊資本500,000,000港元	-	100%	投資控股，中國
贛州市問鼎資產管理有限公司(ii)	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元	-	100%	提供資產管理 服務，中國

44. 於附屬公司的權益 - 續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
廈門市鼎戈資產管理有限公司(ii)	中國	註冊資本人民幣 500,000,000元	-	100%	提供資產管理 服務，中國
車厘籽(廈門)融資租賃有限公司(i)	中國	註冊資本 35,000,000美元	-	100%	提供融資租賃 服務，中國
天津車厘籽汽車科技有限公司 (「車厘籽汽車」)(i)及(iii)	中國	註冊資本 10,000,000港元	-	100%	投資控股，中國
天津自貿乾程泰鋒科技有限公司 (「乾程泰鋒」)(ii)及(iii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100%	提供汽車電商 業務，中國
廈門鼎繹文化旅遊集團有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣300,000,000元	-	100%	投資控股，中國
景寧鼎豐置業有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	100%	物業發展，中國
廈門市鼎造商務諮詢有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	100%	投資控股，中國
景寧外舍古鎮旅遊投資發展 有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,001,300元	-	100%	物業發展，中國
南安鼎豐置業有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	100%	物業發展，中國
威海中天房地產有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展，中國
龍泉市鼎造文化旅遊有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股，中國
龍泉鼎豐酒店有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	提供酒店及旅遊 服務以及物業 發展及投資， 中國
廈門鼎造城市開發集團有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣500,000,000元	-	100%	提供快捷貸款服 務及商品貿 易，中國
乾程泰億(廈門)汽車科技有限 公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	暫無營業，中國

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

44. 於附屬公司的權益 - 續

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及實繳股本/ 註冊資本詳情	應佔股本權益		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
贛州車厘籽網路科技有限公司*(ii)	中國	註冊資本 人民幣5,000,000元	-	100%	提供軟件開發 服務，中國
福建車厘籽福卡智慧賣場科技有限公 司(「車厘籽福卡」)*(ii)	中國	註冊資本 人民幣20,000,000元	-	80%	貨品貿易，中國
贛州鼎繹置業有限公司(i)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股，中國
濟南鼎造商務諮詢管理有限公司(ii)	中國	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100%	暫無營業，中國

該等公司為本集團於本年度新註冊成立的公司

(i) 根據中國法律登記為外商獨資企業

(ii) 根據中國法律登記為有限責任公司

(iii) 儘管本公司並不直接或間接持有乾程泰鋒任何註冊資本，惟本公司附屬公司車厘籽汽車與乾程泰鋒及乾程泰鋒的註冊股東訂立了結構性協議，使本公司能夠對乾程泰鋒行使控制權。整體而言，結構性協議容許乾程泰鋒的財務業績及業務經濟利益流入車厘籽汽車。此外，乾程泰鋒全體董事及高級管理層均應由車厘籽汽車指派。透過結構性協議，車厘籽汽車能夠控制乾程泰鋒，故乾程泰鋒被視為本集團的附屬公司。

非控股權益(「非控股權益」)

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，概無本集團附屬公司擁有重大非控股權益。

45. 關聯方披露

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事會成員及本集團其他主要管理人員。已付或應付主要管理人員的薪酬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期僱員福利	4,896	5,124
退休金計劃供款	103	114
	4,999	5,238

(b) 關聯方交易及結餘

除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度與關聯方訂立以下重大交易：

公司名稱	關係	交易類型(下文附註(ii))	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
廈門鼎奧供應鏈科技有限公司	聯營公司	擔保服務收入	-	397
		商品貿易成本	-	22,183
麗水	聯營公司	擔保服務收入	-	1,622
泉州鼎奧供應鏈管理有限公司	聯營公司	擔保服務收入	-	2,334

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

45. 關聯方披露 – 續

(b) 關聯方交易及結餘 – 續

公司名稱	關係	交易類型	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中城城開(麗水)供應鏈有限公司	聯營公司	物業銷售收入	-	23,103
		汽車電商業務成本	-	24,831
中城城開(巴中)供應鏈有限公司 (「中城巴中」)(下文附註(i))	聯營公司	收購持作銷售物業	98,318	-
中城城開集團有限公司	聯營公司	利息收入	64,617	32,976
中城城開供應鏈科技有限公司	聯營公司	商品貿易成本	59,374	113,791

附註：

(i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度內，中城(本公司聯營公司)之附屬公司中城巴中已將一項持作待售物業轉讓予本集團，此構成一項重大非現金交易(見附註22(b))。

(ii) 交易乃根據本集團與聯營公司一致協定的條款進行。

於二零二三年十二月三十一日，未就授予聯營公司的銀行融資提供擔保(二零二二年：無)。

46. 比較數字

若干比較數字已予重新分類，已與本年度的呈列相一致。

47. 報告期後事項

除綜合財務報表其他章節所披露者外，管理層並無發現任何重大報告期後事項。

物業組合

於二零二三年十二月三十一日的發展中／銷售物業

物業名稱	地址及地段	落成階段	預期 落成日期	類別	地盤面積 (平方米)	於	本集團 所佔權益 (%)
						二零二三年 十二月 三十一日 的總計或 估計樓面 面積 (平方米)	
鼎豐書香豪庭	中國福建省泉州南安市 水頭鎮大盈村	已竣工	已竣工	住宅／商業	23,762 ⁽ⁱ⁾	13,595 ⁽ⁱⁱ⁾	100
鼎豐壹城	中國浙江省龍泉市 東茶路以南 環城東路以東 龍泉溪以北	興建中	二零二四年 年底前	住宅／商業	145,688 ⁽ⁱ⁾	59,718 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100
鼎豐天峯	中國山東省威海市文登區 米山路及正氣路交界處	興建中	二零二五年 年底前	住宅／商業	41,639 ⁽ⁱ⁾	67,592 ⁽ⁱⁱ⁾	100
畚鄉古城	中國浙江省麗水市 景寧縣城外舍社區 人民北路以北及外舍路以東	已竣工	已竣工	商業	173,934	118,267 ⁽ⁱⁱ⁾	100
處州府城 第18至31座	中國麗水市大猷街與 大洋路交匯處西北側	已竣工	已竣工	商業	34,761	32,898 ⁽ⁱⁱ⁾	100

附註：

- (i) 地盤面積涵蓋所有發展階段。
- (ii) 此為未售出／未交付的可售樓面面積。
- (iii) 此為目前規劃的未售／未交付竣工單位的估計樓面面積（不包括酒店及購物商場）。

物業組合

於二零二三年十二月三十一日的持作投資物業

物業名稱	地址及地段	類別	總計	租契屆滿日期
			樓面面積 (平方米)	
鼎豐壹城的商場	中國浙江省龍泉市 東茶路以南 環城東路以東 龍泉溪以北	商業	85,574	二零二零年 一月二十四日
處州府城第1至17座	中國麗水市大猷街與 大洋路交匯處西北側	商業	30,800	二零五五年 十月二十九日

