

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

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

年度業績公告

截至二零二四年十二月三十一日止年度

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	204,651	294,455
收入成本	7	(128,097)	(117,012)
毛利		76,554	177,443
其他收入、收益及虧損	6	14,456	(45,787)
出售附屬公司之收益	8	133,528	—
金融資產(減值虧損)／減值虧損撥回淨額		(673)	468,705
財務擔保撥備	18	(430,524)	(174,497)
銷售及市場推廣支出	7	(10,534)	(11,340)
行政支出	7	(75,564)	(89,543)
投資物業之公允價值變動		(401,750)	(154,062)
融資成本	9	(180,100)	(239,926)
除所得稅前虧損		(874,607)	(69,007)
所得稅抵免	10	36,405	78,175
年度來自持續經營業務的(虧損)／溢利		(838,202)	9,168
終止經營業務			
年度來自終止經營業務的溢利	17	29,279	17,078
年度(虧損)／溢利		(808,923)	26,246

綜合收益表 (續)

截至十二月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元
(經重列)

以下各方應佔年度(虧損)／溢利：

—本公司擁有人		(803,155)	89,504
—非控制性權益		(5,768)	(63,258)
		<u>(808,923)</u>	<u>26,246</u>

來自以下各項的本公司擁有人 應佔(虧損)／溢利：

—持續經營業務		(832,434)	72,426
—終止經營業務		29,279	17,078
		<u>(803,155)</u>	<u>89,504</u>

(經重列)

本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利

—來自持續經營業務	12	(5.60)港元	0.49港元
—來自終止經營業務	12	0.20港元	0.11港元
		<u>(5.40)港元</u>	<u>0.60港元</u>

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元
(經重列)

年度(虧損)／溢利	(808,923)	26,246
其他全面收益：		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(19,721)	35,640
換算來自終止經營業務的海外業務產生之匯兌差額	(2,392)	(3,210)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	160,470	—
	138,357	32,430
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產之公允價值變動 (經扣除稅項)	(60,935)	653
年度其他全面收益(經扣除稅項)	77,422	33,083
年度全面(虧損)／收益總額	(731,501)	59,329
以下各方應佔全面(虧損)／收益總額：		
—本公司擁有人	(724,958)	137,027
—非控制性權益	(6,543)	(77,698)
年度全面(虧損)／收益總額	(731,501)	59,329
來自以下各項的本公司擁有人應佔全面(虧損)／收益 總額：		
—持續經營業務	(751,845)	123,159
—終止經營業務	26,887	13,868
	(724,958)	137,027

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於十二月三十一日
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,061	565,588
投資物業		251,351	2,628,284
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	15	–	67,215
應收前附屬公司款項		310,197	–
應收一間聯營公司款項		–	–
發展中物業		97,111	567,648
已抵押存款	14	–	2,698
非流動資產總額		660,720	3,831,433
流動資產			
已完成待售物業		93,017	178,385
存貨		–	1,328
貿易及其他應收款項及預付款	13	40,093	317,569
發展中物業之按金		12,780	14,314
應收前附屬公司款項		83,062	410,683
應收一間聯營公司款項		–	–
預繳稅項		4,345	6,547
已抵押存款	14	–	7,936
現金及銀行結餘		58,428	122,665
流動資產總額		291,725	1,059,427
資產總額		952,445	4,890,860
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,412,406	2,385,264
累計虧損		(2,312,614)	(1,560,514)
非控制性權益		397,379	1,122,337
		–	126,258
權益總額		397,379	1,248,595

綜合資產負債表 (續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸		211,441	594,544
租賃負債		22,954	23,338
遞延所得稅負債		479	158,840
其他應付款項	16	8,254	—
非流動負債總額		243,128	776,722
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	292,043	1,174,279
財務擔保合約撥備	18	—	309,866
應付前附屬公司款項		9,015	18,664
應付附屬公司少數股東之款項		—	107,742
借貸		—	1,174,251
租賃負債		10,880	33,238
應付稅項		—	47,503
流動負債總額		311,938	2,865,543
負債總額		555,066	3,642,265
權益與負債總額		952,445	4,890,860

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

根據於二零二四年九月十一日通過之特別決議案，本公司之名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」，並採用及註冊中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱，以取代未註冊的中文名稱「上海証大房地產有限公司」。

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

除另有列明外，綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列。

本綜合財務報表已於二零二五年三月二十八日獲本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)批准刊發。

2. 編製基準

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

2.1 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，已評估本集團持續經營的能力。儘管截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應約佔虧損淨額約808,923,000港元，且截至該日，本集團的流動負債超過其流動資產約20,213,000港元，但本綜合財務報表仍由董事按可持續經營基準編製。董事認為本集團將有足夠資金應付其於可見將來到期之財務責任，當中已計及以下因素：(i)本集團不時審查投資物業的組合並在必要時調整投資策略，以改善本集團的現金流狀況；(ii)本集團持有若干已完成待售物業。銷售該等物業將改善本集團的現金流及財務狀況；(iii)本集團繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支。如有需要，本集團將尋求替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金；及(iv)本集團繼續根據市況及政策方向調整其物業開發計劃。倘市況合適，可恢復物業開發項目，且預計該等項目於落成後將改善本集團的現金流及財務狀況。

經考慮到上述因素及根據董事對本集團未來現金流量的估計，預期內部經營產生的資金後，董事信納本集團將擁有充足的財務資源來履行其於可見未來到期的財務責任，並認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適，因為不存在任何可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定因素。

倘本集團無法按持續經營基準繼續開展業務，則須進行調整，將資產的價值重列至其可收回金額，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，並為可能產生的任何其他負債計提撥備。

3. 會計政策

(a) 本集團採納之經修訂準則

本集團已於二零二四年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則：

- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂—供應商融資安排
- 香港財務報告準則第16號之修訂—售後租回中的租賃負債
- 香港會計準則第1號之修訂—將負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第1號之修訂—附有契約的非流動負債
- 香港詮釋第5號(經修訂)之修訂—香港詮釋第5號(經修訂)財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求償還條款的定期貸款的分類

上述經修訂準則及詮釋對本集團的會計政策並無造成任何重大影響且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

本集團並無提早採納於當前報告期間已頒佈但並未強制生效的若干新訂及經修訂準則以及年度改進。該等新訂及經修訂準則以及年度改進預計不會對本集團當前或未來報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

4. 分部報告

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

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務分部已終止經營。有關終止經營業務的資料載於附註17。綜合收益表及綜合全面收益表中的比較數據已重列，將酒店業務分部的業績列報為終止經營業務。

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

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

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

分部之間進行的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用之同一方式計量。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	持續經營業務					
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告分部收入	1,675	-	205,983	296,067	207,658	296,067
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	(3,007)	(1,612)	(3,007)	(1,612)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	<u>1,675</u>	<u>-</u>	<u>202,976</u>	<u>294,455</u>	<u>204,651</u>	<u>294,455</u>
須報告除所得稅前分部虧損	<u>(58,734)</u>	<u>(212,579)</u>	<u>(453,997)</u>	<u>(132,187)</u>	<u>(512,731)</u>	<u>(344,766)</u>
其他資料 (包括釐定須報告分部虧損)：						
利息收入	2	9	799	1,066	801	1,075
折舊費用	(4)	(125)	(30,644)	(42,067)	(30,648)	(42,192)
金融資產減值虧損淨額	-	-	(1,846)	(8,659)	(1,846)	(8,659)
投資物業之公允價值變動	-	-	(401,750)	(154,062)	(401,750)	(154,062)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益，淨值	-	(46)	(335)	173	(335)	127
出售投資物業之收益	-	-	115	2,109	115	2,109
發展中物業及已完成待售物業減值	(39,279)	(136,531)	-	-	(39,279)	(136,531)
融資成本	-	-	(102,075)	(134,468)	(102,075)	(134,468)
須報告分部資產	207,316	787,245	343,656	3,066,855	550,972	3,854,100
計入分部資產計量之金額：						
增添非流動資產(ii)	-	111	24,266	5,731	24,266	5,842
須報告分部負債	<u>66,172</u>	<u>167,876</u>	<u>150,723</u>	<u>1,810,452</u>	<u>216,895</u>	<u>1,978,328</u>

(i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業銷售收入1,675,000港元(二零二三年：零港元)於時間點確認。管理及代理服務收入130,905,000港元(二零二三年：168,895,000港元)於一段時間內確認。租金收入72,071,000港元(二零二三年：125,560,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增添投資物業以及若干物業、廠房及設備。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

持續經營業務	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(512,731)	(344,766)
未分配利息收入	31,494	85,771
擔保費收入	-	13,228
出售附屬公司之收益(附註8)	133,528	-
應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額	1,173	477,364
財務擔保撥備	(430,524)	(174,497)
未分配融資成本	(78,025)	(105,458)
未分配折舊費用	(298)	(1,180)
未分配總部及公司開支	(19,224)	(19,469)
除所得稅前虧損	<u>(874,607)</u>	<u>(69,007)</u>
	於十二月三十一日	
資產	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告分部資產	550,972	3,854,100
於二零二四年出售之與終止經營業務有關之資產	-	598,311
已抵押存款	-	10,634
應收前附屬公司款項	393,259	410,683
未分配總部及企業資產	8,214	17,132
資產總額	<u>952,445</u>	<u>4,890,860</u>
	於十二月三十一日	
負債	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告分部負債	216,895	1,978,328
於二零二四年出售之與終止經營業務有關之負債	-	102,134
應付前附屬公司款項	9,015	18,664
財務擔保合約撥備	-	309,866
未分配借貸	211,441	1,127,261
未分配總部及企業負債	117,715	106,012
負債總額	<u>555,066</u>	<u>3,642,265</u>

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度概無重大收入源自特定外部客戶。

5. 收入

收入指物業銷售所得款項，以及就物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
物業銷售	1,675	—
物業租賃、管理及代理收入(a)	202,976	294,455
	<u>204,651</u>	<u>294,455</u>

(a) 物業租賃收入指來自經營租賃之固定租賃付款。

6. 其他收入、收益及虧損

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息收入	32,295	86,846
發展中物業減值(a)	—	(128,414)
政府補助	1,574	265
擔保費收入	—	13,228
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(335)	127
出售投資物業之收益	115	2,109
匯兌虧損淨額	(9,240)	(23,698)
訴訟(撥備)/撥備撥回	(8,686)	4,971
其他	(1,267)	(1,221)
	<u>14,456</u>	<u>(45,787)</u>

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的減值與本公司非全資附屬公司海南華意置業有限公司(「華意」)持有的發展中物業有關，通過司法拍賣出售予第三方(如附註8(a)所披露)。

7. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括收入成本、銷售及市場推廣支出及行政支出如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
出售物業成本	1,040	–
提供物業管理服務及其他之成本(a)	73,035	83,065
稅項及徵稅	11,441	20,853
發展中物業及已完成待售物業減值	39,279	8,117
僱員福利開支	44,360	47,993
核數師薪酬：		
— 審計服務	950	1,100
— 非審計服務	350	150
諮詢及服務開支	9,433	9,188
折舊費用	30,946	43,372
廣告費用	410	400
短期租賃開支	1,294	1,573
其他開支	1,657	2,084
總計	214,195	217,895

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

8. 出售附屬公司

年內出售附屬公司之資產淨值詳情及其財務影響概述如下：

	(附註(a)) 華意出售 事項 千港元	(附註(b)) 雄駿出售 事項 千港元	(附註(c)) 二零二四年 出售事項 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	-	-	523,362	523,362
投資物業	-	-	1,936,970	1,936,970
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產	-	-	5,674	5,674
發展中物業及已完成待售物業	261,923	-	258,645	520,568
存貨	-	-	1,055	1,055
貿易及其他應收款項及預付款	-	35	158,476	158,511
發展中物業之按金	3	-	7,990	7,993
應收本集團款項	-	16,376	1,019,731	1,036,107
預繳稅項	-	-	2,372	2,372
已抵押存款	-	-	9,247	9,247
現金及銀行結餘(包括受限制銀行結餘 16,161,000港元)	-	6	50,738	50,744
貿易及其他應付款項	(17,606)	(1,521)	(683,194)	(702,321)
應付本集團款項	(48,622)	(358)	(1,791,698)	(1,840,678)
應付附屬公司少數股東款項	-	-	(107,121)	(107,121)
借貸	-	(46,136)	(1,480,717)	(1,526,853)
財務擔保合約撥備	-	-	(749,018)	(749,018)
應付稅項	-	-	(48,136)	(48,136)
遞延所得稅負債	-	-	(123,708)	(123,708)
已出售資產／(負債)淨額	<u>195,698</u>	<u>(31,598)</u>	<u>(1,009,332)</u>	<u>(845,232)</u>
現金代價	-	-	10,941	10,941
透過司法拍賣清償應付利息	92,332	-	-	92,332
撥出匯兌儲備	(29,717)	2,808	(133,561)	(160,470)
已出售(資產)／負債淨額	(195,698)	31,598	1,009,332	845,232
非控制性權益	78,279	-	41,436	119,715
應付出售集團款項	-	-	1,019,731	1,019,731
應收出售集團款項	-	-	(1,791,698)	(1,791,698)
二零二四年出售事項應佔交易成本	-	-	(2,255)	(2,255)
出售附屬公司之(虧損)／收益	<u>(54,804)</u>	<u>34,406</u>	<u>153,926</u>	<u>133,528</u>
出售事項產生之現金流出淨額：				
已收現金	-	-	10,941	10,941
已出售現金及銀行結餘	-	(6)	(50,738)	(50,744)
二零二四年出售事項應佔交易成本	-	-	(2,255)	(2,255)
總計	<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>(42,052)</u>	<u>(42,058)</u>

8. 出售附屬公司(續)

- (a) 於二零二四年三月十四日，華意之質押股權已於網絡平台上，由蘭州市中級人民法院透過司法拍賣程序出售(「華意出售事項」)，交易價格為人民幣85,000,000元，以部分清償本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報所定義之青島違約借貸。
- (b) 於二零二四年三月二十八日，本集團與兩名受讓人就出售其於江蘇雄駿建設發展有限公司的全部股權訂立股份轉讓協議(「雄駿出售事項」)，總現金代價為人民幣10元。
- (c) 於二零二四年七月二十六日，本集團(作為賣方)與升瑞祥(香港)有限公司(「升瑞祥」)(作為買方)及出售目標公司(包括Auto Win Investments Limited、Giant Hope Investments Limited、Best East Developments Limited及Ample Century Limited(統稱「出售目標公司」))訂立買賣協議(「出售協議」)，內容有關本公司向升瑞祥出售其於各出售目標公司的全部股權及轉讓應收及應付出售目標公司及其各自的附屬公司(統稱「出售集團」)款項(「二零二四年出售事項」)，總現金代價約人民幣10,000,000元(相當於約11,000,000港元)。交易於二零二四年十月完成。

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息開支：		
—銀行借貸	48,978	70,418
—其他借貸	119,522	155,379
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	3,697	4,724
擔保費開支	7,903	9,405
	<u>180,100</u>	<u>239,926</u>

10. 所得稅抵免

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
本期所得稅：		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	—	3,815
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	587	1,179
	<u>587</u>	<u>4,994</u>
過往年度超額撥備：		
—中國企業所得稅	(290)	(21,387)
—中國土地增值稅	—	(4,549)
	<u>(290)</u>	<u>(25,936)</u>
遞延所得稅抵免	<u>(36,702)</u>	<u>(57,233)</u>
所得稅抵免	<u>(36,405)</u>	<u>(78,175)</u>

10. 所得稅抵免 (續)

香港利得稅

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度須按25% (二零二三年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅

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

11. 股息

董事會不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

12. 每股 (虧損) / 盈利

用於計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄 (虧損) / 盈利的普通股加權平均數已作出調整，以反映於二零二五年三月十一日實施的股份合併 (附註19)。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利已經重列。股份合併減少了已發行普通股但沒有相應改變資源。

每股基本 (虧損) / 盈利

本公司擁有人應佔持續經營業務及終止經營業務每股基本 (虧損) / 盈利的計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年 (經重列)
(虧損) / 盈利		
本公司擁有人應佔年度來自持續經營業務的 (虧損) / 溢利 (千港元)	(832,434)	72,426
本公司擁有人應佔年度來自終止經營業務的溢利 (千港元)	29,279	17,078
本公司擁有人應佔年度 (虧損) / 溢利 (千港元)	(803,155)	89,504
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	148,793,515	148,793,515
	港元	港元
每股基本 (虧損) / 盈利		
本公司擁有人應佔來自持續經營業務 (虧損) / 溢利的每股 (虧損) / 盈利	(5.60)	0.49
本公司擁有人應佔來自終止經營業務溢利的每股盈利	0.20	0.11
每股基本 (虧損) / 盈利	(5.40)	0.60

12. 每股(虧損)／盈利(續)

每股攤薄(虧損)／盈利

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相等。

13. 貿易及其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	41,130	111,219
減：虧損撥備	(6,723)	(14,593)
貿易應收款項淨額(a)	34,407	96,626
其他應收款項	1,956	301,088
按金	2,225	9,152
減：虧損撥備(b)	(414)	(93,038)
其他應收款項淨額	3,767	217,202
預付款	1,919	3,741
	40,093	317,569

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款的賬面價值接近其公允價值。

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

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

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月以內	12,756	83,213
超過三個月但少於十二個月	23,210	14,365
十二個月以上	5,164	13,641
	41,130	111,219

13. 貿易及其他應收款項及預付款 (續)

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

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	(14,593)	(5,468)
年內撥備撥回／(撥備)淨額	288	(9,211)
出售附屬公司	7,318	–
匯兌差額	264	86
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>(6,723)</u>	<u>(14,593)</u>

- (b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	(93,038)	(66,476)
年內撥備撥回／(撥備)淨額	3,720	(26,810)
出售附屬公司	88,361	–
匯兌差額	543	248
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>(414)</u>	<u>(93,038)</u>

14. 已抵押存款

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動部分	–	2,698
流動部分	–	7,936
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>–</u>	<u>10,634</u>

截至二零二四年十二月三十一日，概無本集團銀行存款已抵押。截至二零二三年十二月三十一日，已抵押存款10,634,000港元已抵押予銀行及金融機構作為本集團若干借貸之擔保。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已抵押存款按介乎0.20%至3.45%之年利率計息。

15. 按公允價值計量之金融資產

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

	按公允價 值計量且其 變動計入 其他全面收益 千港元	按公允價 值計量 且其變動 計入損益 千港元
於二零二三年一月一日	69,940	8,337
公允價值變動	653	–
重新分類	–	(8,169)
匯兌差額	(3,378)	(168)
	<u>67,215</u>	<u>–</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	67,215	–
公允價值變動	(60,935)	–
出售附屬公司	(5,674)	–
匯兌差額	(606)	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類為非流動資產之於中國的非上市股權投資	<u>–</u>	<u>67,215</u>

16. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項(a)	33,444	174,648
其他應付款項及應計款項	211,690	923,815
合約負債／預收款項(c)	55,163	75,816
	<u>300,297</u>	<u>1,174,279</u>
減：非流動部分(b)	(8,254)	–
	<u>292,043</u>	<u>1,174,279</u>

16. 貿易及其他應付款項 (續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

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

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

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月以內	15,631	58,458
超過三個月但少於十二個月	278	25,476
十二個月以上	17,535	90,714
	33,444	174,648

- (b) 於二零二四年十二月三十一日的其他應付款項及應計款項包括應付Power Rider Enterprises Corp.的應付利息8,254,000港元。根據日期為二零二四年十一月二十九日的經修訂及重列契據(「延期契據」)，應付利息的還款日期已延期至二零二七年十二月三十一日，臨界利息人民幣6,000,000元將於二零二六年五月三十一日或之前支付。因此，8,254,000港元之應付利息分類為非流動負債。

- (c) 合約負債／預收款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售物業預收款項	46,057	50,205
出售投資物業的預收款項	-	6,458
提供物業租賃的預收款項	2,959	6,873
提供物業服務的預收款項	6,147	12,280
	55,163	75,816

於二零二三年十二月三十一日的合約負債中，12,324,000港元已確認為本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益(二零二三年：6,730,000港元)。

17. 終止經營業務

出售集團包含一間主要從事酒店經營分部的附屬公司。於二零二四年出售事項後，酒店業務根據香港財務報告準則第5號停止運營，並已相應地在一致基礎上重列與終止經營業務相關的比較資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	56,728	85,645
收入成本	(4,042)	(5,553)
毛利	52,686	80,092
其他虧損	-	(251)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	5,854	(27,362)
銷售及市場推廣開支	(19,240)	(21,346)
行政支出	(10,021)	(14,055)
除所得稅前溢利	29,279	17,078
所得稅	-	-
終止經營業務溢利	29,279	17,078
換算海外業務產生之匯兌差額	(2,392)	(3,210)
來自終止經營業務的全面收入總額	26,887	13,868
經營活動所得現金	5,006	5,914
投資活動所用現金	(1,020)	(1,320)
匯兌差額	(159)	(560)
現金及現金等值項目增加淨額	3,827	4,034

來自酒店業務的收入於一段時間內確認。

18. 財務擔保

就前附屬公司的借款及應付利息發出的財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已發出的財務擔保	-	309,866

於二零二三年十二月三十一日，本集團已承諾就借款及相關應付利息盡量向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別最多為861,120,000港元及410,148,000港元。於二零二三年十二月三十一日，已確認該等財務擔保合約撥備為309,866,000港元。

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認財務擔保合約虧損撥備430,524,000港元(二零二三年：174,497,000港元)。出售二零二四年出售事項後，本集團對該等財務擔保合約的責任已解除。

19. 報告期後事項

本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組(涉及股份合併及股本削減)及抵銷契據的特別決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此，已發行普通股數目從14,879,351,515股減少至148,793,515股，因股本削減而產生之進賬約294,611,000港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬，入賬金額已用作抵銷部分累計虧損。借款應付利息83,062,000港元被應收前附屬公司款項83,062,000港元抵銷，於二零二四年三月七日生效。

除上述事項外，於二零二四年十二月三十一日後至本公告日期，概無發生其他重大事項。

主席報告書

財務業績

大方廣瑞德集團有限公司(「**本公司**」或「**大方廣瑞德**」)董事會(「**董事會**」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**年內**」或「**回顧年內**」)之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約261,379,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得營業額約380,100,000港元減少118,721,000港元。本集團項目主要在規劃階段，於報告期內，由於本集團物業發展項目主要在規劃階段，因此期內本集團的收入主要來自於物業租賃、管理及代理服務以及酒店業務。

回顧年內，本公司股東(「**股東**」)應佔虧損約803,155,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔盈利約89,504,000港元。本公司股份(「**股份**」)年內每股基本虧損為5.40港元(二零二三年每股基本盈利：0.60港元(經重列))。回顧年內，本集團由盈轉虧主要是投資物業估價減值以及就財務擔保作出大幅撥備所致。

業務回顧

大方廣瑞德依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊的業務版圖。

回顧二零二四年核心業務經營環境：商業地產運營方面，重點城市商鋪租賃市場呈現「先揚後抑」態勢，上半年市場溫和復甦，租金企穩；受三季度消費市場恢復放緩影響，下半年市場走弱，租金轉跌。寫字樓租賃需求仍較為疲軟，租金延續下跌態勢。物業管理方面，房地產整體疲弱的影響，企業營收與利潤空間進一步收窄，管理規模增速持續放緩。

二零二四年本集團完成一項非常重大出售交易，為實現集團擺脫沉重債務負擔及發展輕量化轉型的發展目標，邁出了重大一步。本集團堅持加強資金及成本管理，進一步優化資本結構，就重點債務風險相關資產展開重組方案探索，與重點債權人進行重組磋商。本集團實現了債務的剝離與重組，解決了多年以來因可持續經營問題而帶來的無法表示意見的審計意見，為後續發展奠定了良好的基礎。

本集團持續聚焦商業與酒店管理、物業管理、物業開發服務三大業務板塊發展，明確核心資產經營方向：商業與酒店管理、物業管理作為現階段重點業務，堅持從集團層面整合優質資源，通過剖析各商業項目自身特點，明確因地制宜的改造升級方案及長期經營戰略；持續關注提升精細化物業管理水平，穩定核心項目盈利能力，打造服務集團發展的穩健利潤中心。物業開發業務仍以謹慎為主，密切關注市場動態，關注已有規劃中項目的推進。本集團持續提升物業開發管理、商業管理輸出競爭實力，積極關注增量項目市場機遇，聚焦存量項目升級改造合作機會，積蓄新賽道發展動能，培育集團效益新的增長點。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業及酒店運營業務

本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。本集團積極調整業態佈局規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

年內，商業及酒店運營業務收入共計約人民幣117,316,000元（相等於約127,311,000港元）。年內，商業平均出租率約61%，酒店平均入住率約62%。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，各商業及酒店項目經營詳情如下：

商業項目名稱	城市	權益佔比	可出租面積 (平方米)	年內出租率	年內收入	
					(人民幣千元)	(千港元)
上海「証大大拇指廣場」#	上海	100%	42,682	34%	39,618	42,995
青島「証大大拇指廣場」#	青島	100%	47,025	55%	13,752	14,923
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	84%	6,547	7,104
揚州商業項目#	揚州	80%	14,644	97%	5,125	5,561
合計			<u>141,750</u>	<u>61%</u>	<u>65,042</u>	<u>70,583</u>

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	年內入住率	年內營業收入	
						(人民幣千元)	(千港元)
上海証大美爵酒店#	上海	合作	28,952	326	63%	29,349	31,849
青島喜瑪拉雅酒店#	青島	自營	27,914	208	60%	22,925	24,879
合計			<u>56,866</u>	<u>534</u>	<u>62%</u>	<u>52,274</u>	<u>56,728</u>

該項目已於二零二四年十月十八日出售。

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體等多種業態。回顧年內，大方廣瑞德物業管理項目達10餘個，管理面積逾100萬平方米。

回顧年內，本集團所管理的物業面積共計1,043,614平方米，實現營業收入人民幣91,343,000元（相等於約99,125,000港元）。

	建築面積 (平方米)	年內營業收入金額 (人民幣千元) (千港元)	
上海總公司及其他	80,539	18,087	19,627
昆山分公司	107,625	3,180	3,451
南京分公司	647,008	42,472	46,091
青島分公司	63,298	6,101	6,621
青浦分公司	86,774	5,600	6,077
花木分公司	58,370	15,903	17,258
合計	<u>1,043,614</u>	<u>91,343</u>	<u>99,125</u>

物業開發項目

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

証大南通壹城大拇指廣場

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

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二五年，隨着穩地產「組合拳」相繼落地，政策寬鬆基調延續，房地產市場有望步入恢復通道。商業地產運營方面，擴內需促消費政策有望繼續發力，預計消費市場仍將保持一定韌性，經濟活動景氣預期好轉，有利於刺激商鋪及寫字樓租賃需求長期性恢復。物業管理方面，隨着全國商品房銷售面積持續收縮，存量市場競爭激烈，企業利潤預計持續收窄，圍繞品質紅利的市場競爭日趨白熱化。

於出售事項完成後，本集團將邁入以開發運營管理服務為業務核心的輕資產發展新階段，通過繼續推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，積極總結物業開發、商業管理輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的新賽道核心競爭力。本集團將在各業務板塊推出全新品牌，通過改造煥新重點項目及拓展落地新項目，培育穩定的利潤貢獻中心。同時，本集團亦將繼續完善資本結構，致力於實現集團長期穩健發展。

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

管理層討論與分析

業務回顧

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度繼續錄得除所得稅前虧損，主要是投資物業估價減值、財務擔保大幅撥備及融資費用持續高企所致。

收入方面，受到物業開發業務正處於調整優化期影響，酒店、物業租賃及管理服務收成為主要收入來源。同時，為了提高盈利水平，集團主動收縮業務規措，退出了部份虧損或前景欠佳的物業管理及租賃項目，造成集團整體收入持續萎縮。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為397,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：約為1,249,000,000港元）。流動負債淨值約為20,000,000港元（二零二三年十二月三十一日約為1,806,000,000港元），流動比率由二零二三年十二月三十一日約0.37倍上升至二零二四年十二月三十一日約0.94倍。本集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸）（經扣除現金及銀行結餘）及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零二四年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為211,000,000港元，其中並無貸款須於一年內償還。於二零二四年十二月三十一日，為數211,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,769,000,000港元）的借貸按每年10.95%（二零二三年十二月三十一日：每年介乎4.15%至18.25%）之固定利率計息。於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押存款約為58,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：131,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二三年十二月三十一日之1.60倍下降至二零二四年十二月三十一日之0.47倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減去現金及現金等值項目以及已抵押存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

金融資產減值虧損折算淨額及應收前附屬公司款項

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損淨額約673,000港元（二零二三年：金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額約469,000,000港元）。

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

分部資料

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之收入約為202,976,000港元(二零二三年：294,455,000港元)，該等減少主要由於撤銷若干物業租賃及物業管理項目所致。

物業銷售

本分部於年內之收入約為1,675,000港元(二零二三年：零港元)。本集團已將大部份房地產開發項目出售，把重心轉移至物業租賃、管理及代理服務。

酒店營運(已終止經營業務)

本分部於年內之收入為56,728,000港元(二零二三年：85,645,000港元)。該等減少乃由於二零二四年十月已將酒店營運業務出售所致。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此需要面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二四年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二四年十二月三十一日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

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

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約332名僱員(二零二三年十二月三十一日：485名僱員)。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

於二零二四年七月二十六日，本公司（作為賣方）、升瑞祥（作為買方）與出售目標公司訂立出售協議，據此，本公司有條件同意以現金代價人民幣10,000,000元（相當於約11,000,000港元）向升瑞祥出售各出售目標公司的全部股權。二零二四年出售事項之詳情載於本公司日期為二零二四年六月七日、二零二四年七月二十六日、二零二四年九月十一日及二零二四年十月十八日之公告及日期為二零二四年八月二十三日之通函。二零二四年出售事項已於在二零二四年九月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准並於二零二四年十月十八日作實完成。

撥備及或然負債

	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元
--	------------------------------	------------------------------

與前附屬公司的借款及應付利息有關的
財務擔保撥備

	<u>0</u>	<u>309,866</u>
--	----------	----------------

本集團已承諾就借款及相關應付利息向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為零港元及零港元（於二零二三年十二月三十一日：861,120,000港元及410,148,000港元）。於二零二四年十二月三十一日，該等財務擔保合約撥備為零港元（於二零二三年十二月三十一日：309,866,000港元）。

另外，於二零二四年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約3,801,000港元（二零二三年十二月三十一日：4,134,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產(包括分類為持作待售之出售集團資產)經已抵押，作為若干借貸之擔保：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備	0	538,424
投資物業	0	1,996,722
已抵押存款	0	10,634
	<u>0</u>	<u>2,545,780</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干股權權益已作抵押，作為本集團獲授若干借貸之擔保。

權益之變動

本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組(涉及股份合併及股本削減)的特別決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此，本公司已發行股份數目從14,879,351,515股減少至148,793,515股，因股本削減而產生之進賬約294,611,160港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬，全部金額已用作抵銷部分累計虧損。

財政期間完結後的重大事件

根據本公告所用詞彙，除非另有界定，與本公司於二零二四年11月29日及二零二四年十二月三日所刊發之公告所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十一月二十九日，本公司、海門証大及Power Rider訂立延期契據及抵銷契據，據此：(i)認沽期權本金額的還款日期將延長至經延長還款日期；及(ii)本公司將部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider，以抵銷本公司於生效日期應付Power Rider的全部認沽期權利息(「**交易A**」)，並具追溯效力。

同日，本公司、Myway Developments及Power Rider亦訂立貸款延期協議，將未償還結餘的還款期限延長三年，自二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(「**交易B**」)。

於二零二四年十一月二十九日，雅昶盈暉(本公司間接全資附屬公司)與海門証大訂立續訂框架協議，進一步延長三年，自二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日，期間由雅昶盈暉向海門証大提供海門項目的物業建設及管理服務(「**交易C**」)。

於二零二四年十二月二日，本公司與Innumerable Fortune Limited（「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共29,758,703股認購股份，認購價為每股港幣1.30元，預期可籌得淨額約港幣3,720萬元（「交易D」）。截至本公告日期，該認購尚未完成。

交易A及交易B構成本公司的主要交易及關連交易，而交易C及交易D則分別構成持續關連交易及關連交易。上述交易的相關決議案，以及關於建議實施股本重組（包括股份合併、股本削減及拆細）的特別決議案，已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上獲股東通過。

詳情請參閱本公司於二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告，以及二零二五年二月十四日刊發的通函。

於本公告日期，除已披露外，回顧期間後並無發生任何重大事件會對本集團的經營及財務表現產生重大影響。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。董事會認為本公司於截至二零二四年十二月三十一日已符合企業管治守則條文。

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之有關數字已獲得本集團核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司同意，與本集團年度綜合財務報表初稿所載列之數額一致。大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出鑒證保證。

獨立審計報告摘錄

以下是關於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立審計報告摘錄，其中包含強調事項段，但未對審計意見進行修改。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1，其中指出 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得約8.09億港元的淨虧損，且於該日， 貴集團的流動負債超過流動資產約2,000萬港元。該等情況，連同附註2.1中所述的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們並無就此事項發出修訂意見。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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。

刊發業績公告及年報

本公告在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零二四年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命
大方廣瑞德集團有限公司
主席
黃裕輝先生

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士、龍天宇先生及皮敏捷先生。非執行董事為王崢女士、鄒洋先生及郭浩森先生。獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。