

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份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。



二零二四年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二四年度 港幣百萬元	二零二三年度 港幣百萬元	%轉變
收入	368.9	77.3	+377.2%
毛利	25.4	10.9	+133.0%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(285.1)	(246.6)	+15.6%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(453.1)	(372.3)	+21.7%
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)基本虧損	港幣(30.85)仙	港幣(32.35)仙	-4.6%
	於十二月三十一日		
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值			
基本	港幣0.46元	港幣0.81元	-43.2%
全面攤薄**	港幣0.25元	港幣0.43元	-41.9%

* 經計及(其中包括)物業之公平值及減值虧損

**假設尚未轉換之可換股票據獲悉數轉換

- 由於中國物業市況疲弱，尤其是商業及零售分類，導致本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下部分銷售進度緩慢。
- 由於本集團物業組合之減值撥備增加以及稅項支出金額龐大，本集團於年度內所產生之虧損較上一個財政年度增加。
- 自去年九月中央政府推出刺激政策後，成都物業市場於二零二四年第四季開始穩步復甦。
- 本集團正密切注視當地市場狀況之變化，並積極籌劃出售本集團位於成都之富豪國際新都薈發展項目的餘下物業。
- 與此同時，本集團亦正為在中國的另一綜合發展項目，位於天津之富豪新開門的兩座寫字樓大樓內單位制定啟動銷售之計劃。
- 董事對本集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下擁有重大價值之商業部分，能夠在未來數年為本集團帶來可觀的收入，充滿希望。

財務業績

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣453,100,000元(二零二三年：虧損港幣372,300,000元)。

誠如本公司於二零二五年三月二十一日刊發之盈利警告公佈所闡述，由於中國物業市況疲弱，尤其是商業及零售分類，導致本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下部分銷售進度緩慢。另一方面，由於本集團物業組合之減值撥備增加以及稅項支出金額龐大，令本集團於年度內所產生之虧損較上一個財政年度增加。

業務回顧

儘管面對外部壓力加大和內部困難增多之複雜且嚴峻的環境，但中國經濟於年度內仍總體保持穩定，並於高質量發展方面屢創新成果。於二零二四年首三季，中國房地產市場依然疲弱，新建商品房的成交價及成交量與二零二三年同期相比進一步下降。此外，由於大部分內地房地產開發商依然面對流動資金緊絀的

問題，導致房地產新增投資及新建項目動工水平持續偏低。

為穩定房地產市場及扭轉其下滑趨勢，中國中央政府於去年九月開始推出一系列刺激市場需求之措施，包括降低房貸利率、調低首付比例及進一步放寬限購措施。隨後於十一月，一系列與房地產相關的優化稅收政策亦出台，以減輕房地產交易成本。直至二零二四年年底，該等刺激措施逐漸發揮作用，許多核心城市的房地產市場開始出現回穩跡象。

本集團於成都進行之富豪國際新都薈發展項目之餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，全部均已大致落成。由於市況疲弱，年度內之整體銷售進度緩慢。然而，自去年九月刺激政策出台後，成都房地產市場於二零二四年第四季開始穩步復甦。本集團正密切注視當地市場狀況之變化，並積極籌劃出售該等餘下物業。

本集團在中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。除已全部售出之住宅部分外，其他部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。商業綜合大樓內多個商鋪單位已於二零二四年上半年售出，但由於需求疲弱，其餘商鋪單位之銷售進度亦較為緩慢。鑒於市場環境於過去數月有所改善，本集團現正制定於今年稍後時間啟動寫字樓大樓內單位之銷售計劃。

誠如本公司於二零二四年九月三日刊發之聯合公佈內首次宣佈，本集團與本公司之同系附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司之一全資附屬公司就授予本集團融資總額為港幣857,000,000元之若干現有貸款融資訂立第二份補充協議。訂立該補充協議之目的為將貸款融資之最終到期日由還款日期二零二四年十月十二日延後三年，使償還貸款融資之時間與本集團因應中國最新房地產市場環境就出售位於成都及天津之兩個發展項目之餘下商業部分所制定之最新銷售計劃一致。建議延長補充協議項下貸款融資之還款日期構成本公司之一項關連交易。有關該交易之進一步資料載於日期為二零二四年十二月十日寄發予股東之通函內。經本公司及富豪之獨立股東於二零二四年十二月三十日各自舉行之股東大會上分別批准後，貸款融資之最後到期日現已正式延長至二零二七年十月十二日。

有關該等發展項目、烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於「管理層之討論及分析」一節內。

展望

中央政府最近重申其對穩定中國房地產市場之承諾。預計今年內將有更多放寬措施及財政刺激措施出台，以進一步支持房地產行業。隨著市場情緒自二零二四年第四季起逐步恢復，今年首兩個月一線城市房價開始扭轉下跌趨勢，且成交量亦有所增加。預期此復甦進程將繼續延伸至主要二線城市。

因此，董事對本集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下擁有重大價值之商業部分，能夠在未來數年為本集團帶來可觀的收入，充滿希望。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於年度內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關收購重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,189,800,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣99,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，475個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,600,000元(港幣55,200,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業之竣工證明書已於二零二四年一月取得及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程已全部大致完成。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約14,665平方米(157,854平方呎)之328個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣126,000,000元(港幣134,700,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位已獲訂約出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。然而，自去年九月中央政府推出刺激政策後，成都物業市場開始穩步復甦。考慮到不斷變化的市場狀況，目前正積極籌劃出售該等餘下的物業。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於回顧年度內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,800,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。隨著過去幾個月市場環境改善，現正制定將於今年稍後時間啟動寫字樓大樓內單位銷售之計劃。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。本集團將有權參與該土地使用權之競標及/獲得參考本集團所產生造林成本之金錢賠償。

本集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

中國房地產公司

誠如先前所披露，於二零一九年七月，本集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，本集團與一名獨立第三方買方簽訂協議，以代價約相等於本集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款。因買方尚未全數支付交易代價。本集團正考慮各種方案以解決協議項下之未決事項。

投資於Interra Acquisition Corporation

於二零二二年九月，本集團之一全資附屬公司以認購價約港幣122,100,000元認購並獲配發Interra Acquisition Corporation之合共12,210,000股A類股份(附帶認股權證)。Interra為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由本集團之銀行及其他借款提供資金，根據Interra之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於Interra所認購證券之投資。

於二零二四年八月，Interra刊發了一則公告，內容涉及(其中包括)延後其刊發特殊目的收購公司併購交易的截止日期，該公告使本集團有權行使其擁有的全部Interra A類股份所附帶的贖回權。本集團於二零二四年九月行使贖回權，並於二零二四年十月收到約港幣132,200,000元的贖回款項。

財務回顧

資產價值

於二零二四年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣681,100,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.46元。假設於二零二四年十二月三十一日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.25元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團整體業務運作一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司之集團訂立補充協議，將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日。於二零二四年九月，本集團與富豪集團訂立第二份補充協議，主要目的為將經修訂貸款融資之還款日期由二零二四年十月十二日延後至二零二七年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣238,300,000元(二零二三年：港幣449,900,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣69,000,000元(二零二三年：港幣49,000,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣52,500,000元(二零二三年：港幣63,600,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣1,324,000,000元(二零二三年：港幣1,302,400,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為40.1%(二零二三年：32.7%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)港幣1,324,000,000元(二零二三年：港幣1,302,400,000元)與本集團之總資產港幣3,303,500,000元(二零二三年：港幣3,987,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二五年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團無租賃負債(二零二三年：港幣1,100,000元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣27,200,000元(二零二三年：港幣23,600,000元)已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項。

資本承擔

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二四年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。截至二零二四年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二三年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二五年六月十日(星期二)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二四年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二五年六月五日(星期四)至二零二五年六月十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二五年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二五年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二五年六月四日(星期三)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	368.9	77.3
銷售成本	<u>(343.5)</u>	<u>(66.4)</u>
毛利	25.4	10.9
其他收入(附註三)	7.4	3.8
投資物業之公平值虧損	(3.6)	(1.9)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	4.2	(19.1)
發展中物業之減值虧損	(114.4)	(63.3)
待售物業之減值虧損	(145.9)	(108.9)
出售投資物業之虧損(淨額)	—	(1.0)
物業銷售及推廣費用	(7.4)	(7.7)
行政費用	<u>(50.8)</u>	<u>(59.4)</u>
減除折舊前之經營業務虧損	(285.1)	(246.6)
折舊	<u>(0.9)</u>	<u>(1.3)</u>
經營業務虧損(附註四)	(286.0)	(247.9)
融資成本(附註五)	<u>(80.7)</u>	<u>(80.3)</u>
除稅前虧損	(366.7)	(328.2)
所得稅(附註六)	<u>(86.4)</u>	<u>(44.1)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	<u>(453.1)</u>	<u>(372.3)</u>

綜合損益表(續)

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(453.1)	(372.3)
非控權權益	—	—
	<u>(453.1)</u>	<u>(372.3)</u>
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)虧損 (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(30.85)仙</u>	<u>港幣(32.25)仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	(453.1)	(372.3)
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(53.8)	(49.0)
於往後期間不會重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值收益/(虧損)	1.6	(66.9)
年內其他全面虧損	(52.2)	(115.9)
年內全面虧損總額	(505.3)	(488.2)
應佔：		
母公司股份持有人	(505.3)	(488.2)
非控權權益	—	—
	(505.3)	(488.2)

綜合財務狀況表

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7.5	8.5
投資物業	37.0	47.9
使用權資產	–	1.1
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	144.3	140.4
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	4.8	14.2
非流動總資產	196.0	214.5
流動資產		
發展中物業	1,207.6	1,628.7
待售物業	1,660.2	1,883.5
應收貸款	1.6	1.9
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	156.0	65.7
按公平值計入損益之金融資產	29.6	129.7
受限制之現金	38.6	46.1
已抵押之銀行結存	1.6	1.8
現金及銀行結存	12.3	15.7
流動總資產	3,107.5	3,773.1

綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(325.3)	(471.7)
應付一關連公司之款項	-	(41.5)
合約負債	(17.8)	(304.4)
已收按金	(101.4)	(105.6)
附息之銀行債項	(12.5)	(12.5)
其他債項(附註十)	(156.0)	(847.2)
租賃負債	-	(0.4)
應付稅項	(312.6)	(317.5)
流動總負債	(925.6)	(2,100.8)
流動資產淨值	2,181.9	1,672.3
扣除流動負債後總資產	2,377.9	1,886.8
非流動負債		
應付賬項及費用	(25.8)	(35.3)
應付一關連公司之款項	(314.5)	-
已收按金	(0.9)	(0.6)
其他債項(附註十)	(1,169.0)	(468.0)
可換股票據	(39.0)	(38.3)
租賃負債	-	(0.7)
遞延稅項負債	(147.6)	(157.5)
非流動總負債	(1,696.8)	(700.4)
資產淨值	681.1	1,186.4
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	29.4	29.4
儲備	651.7	1,157.0
	681.1	1,186.4
非控權權益	-	-
股本總值	681.1	1,186.4

附註：

一、 編製之基準及會計政策

本集團財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣453,100,000元(二零二三年：港幣372,300,000元)，而於二零二四年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣2,181,900,000元(二零二三年：港幣1,672,300,000元)及資產淨值為港幣681,100,000元(二零二三年：港幣1,186,400,000元)。

財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二四年十二月三十一日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 本集團隨時可供出售之物業促銷計劃，包括成都及天津發展項目的辦公室單位及其他組成部分；
- (iii) 本集團上市母公司提供之財務支持；及
- (iv) 本集團可用而未動用之銀行信貸額。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 (「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 (「二零二二年修訂本」)
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

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方一承租人於售後租回交易中，用於計量租賃負債之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號之首次應用日期起並無發生不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款的售後租回交易，故該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲結算權利的涵義，而該延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲結算權利所影響。該等修訂亦澄清負債可用其本身的權益工具結算，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契諾中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契諾，方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體須遵守報告日期後十二個月之遠期契諾之非流動負債，則需要額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日負債之條款及條件，並確定於首次應用該等修訂後其流動或非流動負債之分類維持不變。因此，該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排的特點，並須就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動性風險敞口之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團之財務報表造成任何影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前虧損乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、受限制現金、已抵押之銀行結存、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股票據、付息之銀行債項、應付一關連公司之款項、若干其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>339.1</u>	<u>75.8</u>	<u>29.8</u>	<u>1.5</u>	<u>368.9</u>	<u>77.3</u>
減除折舊前分類業績	(295.4)	(204.5)	34.0	(17.6)	(261.4)	(222.1)
折舊	<u>(0.9)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(1.3)</u>
分類業績	<u>(296.3)</u>	<u>(205.8)</u>	<u>34.0</u>	<u>(17.6)</u>	<u>(262.3)</u>	<u>(223.4)</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					0.9	0.3
未能劃分之非業務及企業支出					(24.6)	(24.8)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(45.3)	(37.8)	—	—	(45.3)	(37.8)
未能劃分之融資成本					<u>(35.4)</u>	<u>(42.5)</u>
除稅前虧損					(366.7)	(328.2)
所得稅					<u>(86.4)</u>	<u>(44.1)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損					<u>(453.1)</u>	<u>(372.3)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(453.1)	(372.3)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(453.1)</u>	<u>(372.3)</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
分類資產	3,078.5	3,774.1	167.8	145.1	3,246.3	3,919.2
於一合營公司之投資	2.4	2.4	–	–	2.4	2.4
現金及未能劃分之資產					54.8	66.0
總資產					<u>3,303.5</u>	<u>3,987.6</u>
分類負債	(601.3)	(1,748.6)	–	–	(601.3)	(1,748.6)
未能劃分之負債					(2,021.1)	(1,052.6)
總負債					<u>(2,622.4)</u>	<u>(2,801.2)</u>
其他分類資料：						
資本支出	37.1	405.1	–	–		
按公平值計入損益之金融資產之 公平值(收益)/虧損(淨額)	–	–	(4.2)	19.1		
出售投資物業之虧損(淨額)	–	1.0	–	–		
投資物業之公平值虧損	3.6	1.9	–	–		
其他應收賬項之撇銷	–	2.5	–	–		
待售物業之減值虧損	145.9	108.9	–	–		
發展中物業之減值虧損	114.4	63.3	–	–		

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	29.8	1.5
中國內地	339.1	75.8
總收入	<u>368.9</u>	<u>77.3</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	—	—
中國內地	191.2	200.3
總非流動資產	<u>191.2</u>	<u>200.3</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

於回顧年度內，本集團最大客戶的銷售額佔全年總銷售額的59%。沒有任何其他單一客戶之收入多於本集團收入之10%。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	337.6	74.0
其他收入來源		
租金收入	1.5	1.8
出售按公平值計入損益之金融資產 所得收益	27.9	—
上市投資之股息收入	1.9	1.5
總額	<u>368.9</u>	<u>77.3</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	0.2	0.2
其他利息收入	0.7	—
其他	6.5	3.6
其他收入總額	<u>7.4</u>	<u>3.8</u>

四、 本集團之出售物業盈利/(虧損)及折舊之分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
出售物業之盈利/(虧損)(淨額)	<u>(5.5)</u>	<u>6.9</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.7	0.8
使用權資產之折舊	0.2	0.5
總額	<u>0.9</u>	<u>1.3</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.8	0.7
可換股債券/票據之利息	3.4	17.0
其他債項之利息	76.5	62.6
收益合約之利息支出	—	2.7
小計	80.7	83.0
減：納入成本賬項內之融資成本	—	(2.7)
總額	80.7	80.3

六、 年度內之所得稅項支出列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	0.9	—
即期 — 中國		
企業所得稅	15.2	39.3
土地增值稅	81.2	87.6
遞延稅項	(10.9)	(82.8)
總額	86.4	44.1

香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%計算。

由於本集團於上年度並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就該年度之香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備(二零二三年：無)。

七、 股息

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二三年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣453,100,000元(二零二三年：港幣372,300,000元)，及截至二零二四年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數1,469,200,000股(二零二三年：1,150,600,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄虧損

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內，尚未轉換之可換股票據對呈列之每股股份虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之虧損金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	<u>144.3</u>	<u>140.4</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.5	0.6
合約成本	0.1	2.5
預付款項	19.6	58.5
按金	—	0.1
其他應收款項(附註(c))	<u>135.8</u>	<u>4.0</u>
總額	<u><u>156.0</u></u>	<u><u>65.7</u></u>

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項賒賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	—	0.1
超過一年	1.0	1.0
	1.0	1.1
減值	(0.5)	(0.5)
總額	0.5	0.6

- (c) 計入此賬項結存之應收一經紀公司款項港幣132,200,000元為贖回若干金融資產之所得款項。

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
有抵押票據(附註(i))	468.0	468.0
其他債項(附註(ii))	857.0	847.2
總額	1,325.0	1,315.2

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項		
於一年內	156.0	847.2
於第二年	312.0	156.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)	857.0	312.0
總額	1,325.0	1,315.2

附註：

- (i) 於二零二二年九月十九日，本公司之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加0.6%。

於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)之票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

- (ii) 其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元(二零二三年:定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣490,200,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押。該定期貸款原須於二零二四年十月十二日償還及年息率為5%。根據本集團於年度內與相關同系附屬公司訂立之補充協議，總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期延後至二零二七年十月十二日，而年息率為HIBOR加1.95%，該債項因而於二零二四年十二月三十一日被分類為一項非流動其他債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文女士 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二五年三月二十八日