

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



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

二零二四年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	5	385,847	1,203,026
銷售成本		(775,859)	(1,425,913)
毛損		(390,012)	(222,887)
銷售開支		(7,909)	(14,530)
行政開支		(35,936)	(54,413)
投資物業的公平值虧損		(341,604)	(151,402)
出售附屬公司收益／(虧損)淨額	14	56,004	(156,169)
金融及合約資產減值虧損淨額		(20,503)	(42,556)
再開發項目預付款之減值虧損		(1,283,683)	—
其他收入、收益或(虧損)淨額	6	(46,655)	(161,264)
重新計量財務擔保		22,109	45,072
經營虧損		(2,048,189)	(758,149)
融資成本	7	(272,421)	(133,787)
除所得稅前虧損	9	(2,320,610)	(891,936)
所得稅抵免	8	32,082	64,139
本年度虧損		(2,288,528)	(827,797)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值 透過其他全面收益列賬」)之股本工具的公 平值變動		<u>(152)</u>	<u>(899)</u>
		<u>(152)</u>	<u>(899)</u>
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(45,797)	11,587
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額		<u>13,128</u>	<u>97,772</u>
		<u>(32,669)</u>	<u>109,359</u>
本年度的除稅後其他全面收益		<u>(32,821)</u>	<u>108,460</u>
本年度全面收益總額		<u><u>(2,321,349)</u></u>	<u><u>(719,337)</u></u>
應佔本年度虧損：			
本公司持有人		(1,475,757)	(601,331)
非控制性權益		<u>(812,771)</u>	<u>(226,466)</u>
		<u>(2,288,528)</u>	<u>(827,797)</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人		(1,494,354)	(486,661)
非控制性權益		<u>(826,995)</u>	<u>(232,676)</u>
		<u><u>(2,321,349)</u></u>	<u><u>(719,337)</u></u>
每股虧損－基本及攤薄(港仙)	11	<u><u>(1,351.40)</u></u>	<u><u>(550.66)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,818	57,072
投資物業		736,216	1,358,260
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		202	354
		<u>752,236</u>	<u>1,415,686</u>
流動資產			
存貨		4,109,554	4,722,974
合約資產		19,399	29,962
貿易及其他應收款項	12	2,196,216	3,417,211
按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之金融資產		109,548	1,436,692
即期稅項資產		32,347	49,149
已抵押及受限制銀行存款		24,275	52,081
銀行及現金結餘		3,266	23,843
		<u>6,494,605</u>	<u>9,731,912</u>
流動負債			
借款		3,362,304	3,953,170
貿易及其他應付款項	13	2,629,010	2,999,725
合約負債		967,915	906,025
按公平值透過損益列賬之金融負債		—	175,675
財務擔保		13,047	35,573
租賃負債		297	1,401
即期稅項負債		52,958	66,916
		<u>7,025,531</u>	<u>8,138,485</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(530,926)</u>	<u>1,593,427</u>
資產總值減流動負債		<u>221,310</u>	<u>3,009,113</u>
非流動負債			
借款		303,479	717,085
租賃負債		11,271	24,270
遞延稅項負債		2,324	42,173
		<u>317,074</u>	<u>783,528</u>
(負債)／資產淨值		<u>(95,764)</u>	<u>2,225,585</u>
資本及儲備			
股本		5,460	5,460
儲備		(310,607)	1,183,747
本公司持有人應佔權益		(305,147)	1,189,207
非控制性權益		209,383	1,036,378
(資本虧絀)／權益總值		<u>(95,764)</u>	<u>2,225,585</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

2. 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 計量基準

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

(c) 持續經營假設

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約2,289百萬港元，且截至該日，本集團借款總額約為3,666百萬港元，其中流動借款約為3,362百萬港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為3百萬港元。

由於逾期未還借款本金額及利息及／或違反其他借款契諾，於二零二四年十二月三十一日本金總額約2,702百萬港元的流動借款已到期及須按要求償還，其中包括銀行借款約1,515百萬港元(「違約銀行借款」)、其他借款約1,093百萬港元(「違約其他借款」)及公司債券約94百萬港元，另加相關應付利息，已相應分類為流動借款。

於二零二四年十二月三十一日，違約銀行借款包括三筆來自中國之銀行的逾期借款，即本金額約人民幣1,197百萬元(相等於約1,286百萬港元)乃由深圳吉通實業有限公司(「吉通實業」)向一間銀行借入；約人民幣155百萬元(相等於約166百萬港元)乃由湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)向另一間銀行借入；及約人民幣59百萬元(相等於約63百萬港元)乃由湖南美聯向其他銀行借入。截至二零二四年十二月三十一日止年度，吉通實業及湖南美聯已分別收到中國法院的判決，吉通實業及湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息，所有擔保人共同及個別承擔責任。各銀行獲批准以抵押資產(包括吉通實業100%股權及湖南美聯的若干樓宇、投資物業及存貨)所得款項作出優先補償。此外，法院已就吉通實業100%股權、雲浮寶新置業有限公司99%股權及湖南美聯50.9999%股權發出凍結令，分別直至二零二六年二月二十八日、二零二六年三月六日及二零二六年三月一日。

於二零二四年十二月三十一日，本金總額約為人民幣388百萬元(相當於約417百萬港元)之若干違約其他借款的四名貸款人已分別向吉通實業及湖南美聯提出法律訴訟，以追討各自之未償還餘額。在該等法律訴訟中，湖南美聯已收到中國法院就其中一項本金額約為人民幣227百萬元(相當於約244百萬港元)之違約其他借款(「湖南美聯其他借款」)發出的執行通知。根據執行通知，湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息合共約人民幣290百萬元；湖南美聯其他借款的貸款人持有湖南美聯100%股權的質押；所有擔保人(包括本公司一名前董事、本公司一間前附屬公司及一名前關聯方)須共同及個別對湖南美聯其他借款承擔責任。就若干違約其他借款的三名貸款人的其餘法律訴訟而言，湖南美聯已收到中國法院的判決，當中規定湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息，至於吉通實業的法院判決則尚未作出。

就本金額約為94百萬港元、年利率為8.8%及於二零二二年三月三十一日到期的公司債券(「二零二二年三月債券」)而言，本公司已與二零二二年三月債券的數名債券持有人訂立償還協議以轉讓若干物業，以於完成轉讓後部分償還二零二二年三月債券的未償還本金額約21百萬港元及應付利息。相關物業於二零二四年十二月三十一日仍處於發展階段，故有關責任尚未解除。

此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團亦涉及多項法律程序，主要與未支付的建築成本及日常營運應付款項有關，合共約人民幣296百萬元(相等於約317百萬港元)。

鑑於上述情況，董事已編製自報告期末起計未來十五個月的本集團現金流量預測（「現金流量預測」），並已制訂計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善財務狀況。董事已經或將會採取的若干計劃及措施包括（但不限於）以下各項：

- (i) 本集團一直積極與違約銀行借款及違約其他借款的貸款人就可能之和解安排進行磋商：
 - 就違約銀行借款而言，本集團一直積極與所有貸款人磋商，探討可能之和解安排，以替代執行彼等出售或拍賣抵押資產（包括股權）之權利。
 - 就湖南美聯其他借款而言，湖南美聯已於二零二五年一月與湖南美聯其他借款的貸款人達成和解安排，湖南美聯將以其存貨償還部分借款約人民幣234百萬元，餘下借款約人民幣56百萬元將轉讓予另一獨立第三方。未償還結餘約人民幣234百萬元之責任將於物業交接時解除，餘下借款約人民幣56百萬元之債權將於物業交接時完成轉讓予獨立第三方。截至本綜合財務報表批准之日，相關物業尚未交接，本集團將加快物業交接進程。此外，本集團一直積極與餘下借款約人民幣56百萬元的貸款人就可能之和解安排進行磋商，當中可能包括（其中包括）變現本集團其他未抵押資產結算逾期借款或延後逾期借款之還款日期。
 - 至於餘下之違約其他借款，本集團一直積極與貸款人就可能之和解安排進行磋商，當中可能包括（其中包括）使用資產結算所有逾期借款或逐步延後所有逾期借款之還款日期。
- (ii) 就二零二二年三月債券而言，截至本綜合財務報表批准之日，相關物業尚未移交，本集團將積極跟進並加快物業移交進程。此外，本集團一直積極與本金約為73百萬港元之二零二二年三月債券之餘下債券持有人就可能之和解安排進行磋商，當中可能包括（其中包括）使用資產結算二零二二年三月債券或延後二零二二年三月債券之還款日期。
- (iii) 本集團一直積極與其他債權人溝通，以解決待決的法律訴訟。本集團預期可繼續就法律訴訟達成解決方案，當中可能包括（其中包括）使用資產結算或延後還款日期。
- (iv) 本集團將於現金流量預測期間加快其主要物業開發項目的預售。

- (v) 本集團一直致力解決流動資金問題，包括但不限於變現部分物業開發項目及出售資產。
- (vi) 本集團已採取並將繼續採取多項緩解措施，以管理當前經營環境，包括控制成本以盡量減少非必要項目的現金流出。

根據現金流量預測，董事認為本集團將有足夠財務資源為其經營提供資金，並於報告期末起計未來十五個月內履行其財務責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

然而，持續經營假設的有效性視乎本集團計劃及措施能否成功，包括：

- (i) 本集團能否與貸款人達成協議，以其他和解安排替代執行彼等出售或拍賣抵押資產(包括股權)的權利；
- (ii) 用於部分償還湖南美聯其他借款的物業能否按計劃移交至相關貸款人，以及雙方能否就餘下湖南美聯其他借款的償還安排達成協議；
- (iii) 用於償還二零二二年三月債券部分債務的在建物業能否按計劃完工並移交至相關債券持有人；以及能否與二零二二年三月債券的餘下債券持有人就和解安排達成雙方協議；
- (iv) 本集團能否逐步延後餘下的所有違約銀行借款及違約其他借款的還款日期；
- (v) 本集團能否就可能的和解安排達成法律訴訟的解決方案；及
- (vi) 本集團能否根據加速預售計劃按預期價格及時間收取主要物業開發項目的預售所得款項。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問，因此本集團或無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將本集團資產的眼面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

(d) 功能及呈列貨幣

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

3. 採納香港財務報告準則會計準則

(a) 採納香港財務報告準則會計準則之新準則、詮釋及修訂本一於二零二四年一月一日生效

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

香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂本	連契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排
香港詮釋第5號(經修訂)之修訂本	財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類

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

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則之新準則、詮釋及修訂本

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

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂本	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ²
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	缺乏公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號之修訂本	財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司出售或注入資產 ⁴

¹ 自二零二五年一月一日或之後的年度期間生效

² 自二零二六年一月一日或之後的年度期間生效

³ 自二零二七年一月一日或之後的年度期間生效

⁴ 自將由香港會計師公會釐定之日期或之後的年度期間生效

本集團正評估該等修訂本之影響。本集團預期，該等已頒佈但尚未生效之修訂本不會對本集團有重大影響。

4. 分部報告

經營分部按與提供予主要經營決策者的內部呈報一致的方法呈報。負責分配資源及評估經營分部業績之主要經營決策者已確定為本公司執行戰略決策之執行董事。

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團有以下多個經營分部：

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

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

於本年度，本集團已出售經營高爾夫球練習場、經營兒童遊戲室、健身室及卡拉OK店的業務。

分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	<u>57,205</u>	<u>313,037</u>	<u>-</u>	<u>15,605</u>	<u>385,847</u>
分部業績	<u>(1,707,855)</u>	<u>(1,324)</u>	<u>(16,413)</u>	<u>(684)</u>	<u>(1,726,276)</u>
投資物業的公平值虧損					(341,604)
出售附屬公司收益					56,004
其他收入、收益或(虧損)淨額					(46,655)
重新計量財務擔保					22,109
融資成本					(272,421)
不予分配的企業開支					<u>(11,767)</u>
除所得稅前虧損					<u>(2,320,610)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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

5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分之客戶合約營業額分拆如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額		
物業銷售	55,831	817,674
大宗交易	313,037	338,829
其他	15,605	37,032
	384,473	1,193,535
來自其他來源之營業額		
租金收入	1,374	9,491
	385,847	1,203,026

6. 其他收入、收益或(虧損)淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行結餘的利息收入	87	884
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	(600,076)	(22,994)
按公平值透過損益列賬之金融負債之公平值 收益／(虧損)	169,250	(136,876)
外匯收益／(虧損)淨額	8,565	(19,735)
金融負債債務修改之收益	19,530	—
終止確認金融負債收益	3,801	—
出售按公平值透過損益列賬之金融資產之收益	350,470	—
出售物業、廠房及設備收益	29	—
租賃修改的收益	—	14,287
政府補助	17	44
其他	1,672	3,126
	(46,655)	(161,264)

7. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款的利息	97,592	105,865
其他借款的利息	162,852	190,298
公司債券的利息	8,229	58,229
應付票據的利息	10,835	3,651
租賃負債的利息	1,876	3,081
前關連方貸款的利息	—	28,615
	281,384	389,739
經資本化金額	(8,963)	(255,952)
	272,421	133,787

8. 所得稅抵免

綜合損益及其他全面收益表內的稅項金額指：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	891	2,647
– 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,633	17,685
	2,524	20,332
過往年度超額撥備		
– 中國企業所得稅	—	(168)
遞延稅項	(34,606)	(84,303)
所得稅抵免	(32,082)	(64,139)

9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已出售存貨之賬面值	366,767	1,101,186
存貨撇減	399,793	302,709
確認為開支的存貨成本	766,560	1,403,895
核數師酬金		
– 審核服務	2,280	2,280
– 其他審核及非審核服務	1,230	450
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	395	2,019
– 自用租賃土地	1,657	4,057
– 租賃作自用的物業	340	347
	2,392	6,423
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	600,076	22,994
按公平值透過損益列賬之金融負債之公平值 (收益)／虧損	(169,250)	136,876
金融負債債務修改之收益	(19,530)	–
出售物業、廠房及設備收益	(29)	–
租賃修改收益	–	(14,287)
金融及合約資產減值虧損淨額	20,503	42,556
短期租賃開支	93	380
賺取租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	–	217

10. 股息

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度概無支付或宣派股息(二零二三年：無)。

11. 每股虧損

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股數		
計算每股基本及攤薄虧損的加權平均普通股數目	<u>109,202</u>	<u>109,202</u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計算每股基本虧損的虧損	<u>(1,475,757)</u>	<u>(601,331)</u>

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

12. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	9,813	12,897
減：預期信貸虧損之虧損撥備	<u>(8,242)</u>	<u>(888)</u>
	<u>1,571</u>	<u>12,009</u>
其他應收款項	127,132	121,348
應收代價	388,295	303,621
預付款項及其他按金(附註)	1,661,904	2,953,885
其他稅項資產	<u>17,314</u>	<u>26,348</u>
	<u>2,194,645</u>	<u>3,405,202</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>2,196,216</u>	<u>3,417,211</u>

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二三年：10日)及授予其買賣家居用品和建築材料客戶的平均信貸期為30日(二零二三年：30日)。

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0-30日	—	1,244
31-60日	—	398
61-90日	—	433
91-120日	—	294
120日以上	<u>1,571</u>	<u>9,640</u>
	<u>1,571</u>	<u>12,009</u>

附註：

於二零二四年十二月三十一日，計入預付款項及其他按金(扣除減值虧損)的金額約人民幣934,000,000元(相當於約1,003,116,000港元)(二零二三年：人民幣2,035,056,000元(相當於約2,228,386,000港元))指就一幅位於深圳地塊(「深圳地塊」)城市更新項目所支付之款項，該地塊於二零一八年由中國當地政府指派予吉通實業進行再開發(「吉通再開發項目」)。本年度確認減值虧損約人民幣1,180,941,000元(相當於約1,283,683,000港元)(二零二三年：無)。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	1,425,481	1,407,726
應付工資及薪金	1,887	3,373
應計費用	2,699	2,885
其他稅項負債	83,545	96,131
應付利息	696,156	590,992
有抵押承包商按金	6,073	10,704
其他應付款項	369,126	366,758
其他應付非控制性權益之款項(附註(a))	42,346	43,174
其他應付一間前附屬公司款項(附註(a))	1,697	477,982
	1,203,529	1,591,999
	2,629,010	2,999,725

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二三年：介乎10至360日)；有關提供房地產及物業投資的信貸期介乎7至30日(二零二三年：介乎7至30日)；及有關買賣家居用品及建築材料的信貸期為30日(二零二三年：30日)。

貿易應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0-30日	341,409	348,619
31-60日	3	7,977
61-90日	14	488
91-120日	13,565	129,911
120日以上	1,070,490	920,731
	1,425,481	1,407,726

14. 出售附屬公司

(a) 出售Glory Sun Group Holding (Canada) Limited

於二零二四年四月十二日，本集團已悉數出售於Glory Sun Group Holding (Canada) Limited之全部股權，現金代價為95,000加拿大元(相當於約539,000港元)。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	千港元
銀行及現金結餘	529
貿易及其他應付款項	(18)
已終止確認之資產淨值	511
撥回匯兌儲備	16
出售附屬公司之收益	12
以現金支付之總代價	539

(b) 出售凱升國際有限公司(「凱升」)

於二零二四年四月十二日，本集團已悉數出售於凱升(連同其附屬公司)(主要從事物業投資)之全部股權，現金代價為500港元。

於出售日期終止確認之負債淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	17
貿易及其他應收款項	300,651
銀行及現金結餘	—*
貿易及其他應付款項	(128,276)
借款	(176,854)
已終止確認之負債淨值	(4,462)
撥回匯兌儲備	7,684
出售附屬公司之虧損	(3,221)
以現金支付之總代價	1

* 指少於1,000港元之結餘

(c) 出售深圳寶新商貿有限公司(「深圳寶新商貿」)、深圳唯致教育投資有限公司(「深圳唯致」)及深圳宏廣浩實業有限公司(「深圳宏廣浩」)

於二零二四年一月二十六日，本集團與一名債券持有人雲能國際簽訂償還協議，以向雲南能投國際轉讓深圳寶新商貿、深圳唯致及深圳宏廣浩全部股權的方式，部份償還雲能國際公司債券。於本年度，本集團完成出售其於深圳寶新商貿、深圳唯致及深圳宏廣浩之全部股權，總代價約人民幣245,323,000元(相當於約284,377,000港元)。代價已按相同金額部分抵銷雲能國際公司債券。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	深圳寶新商貿 千港元	深圳唯致 千港元	深圳宏廣浩 千港元	總計 千港元
投資物業	93,084	11,080	156,316	260,480
貿易及其他應收款項	2,151	—	—	2,151
銀行及現金結餘	70	3	21	94
貿易及其他應付款項	(902)	(1,238)	(486)	(2,626)
遞延稅項負債	(4,028)	(5)	(845)	(4,878)
已終止確認之資產淨值	90,375	9,840	155,006	255,221
撥回匯兌儲備	5,209	926	3,292	9,427
出售附屬公司之收益／ (虧損)	39,722	1,116	(31,942)	8,896
總代價	<u>135,306</u>	<u>11,882</u>	<u>126,356</u>	<u>273,544</u>
以下列方式支付：				
償還公司債券	145,537	11,882	126,958	284,377
應付深圳寶新商貿及深圳 宏廣浩款項	<u>(10,231)</u>	<u>—</u>	<u>(602)</u>	<u>(10,833)</u>
	<u>135,306</u>	<u>11,882</u>	<u>126,356</u>	<u>273,544</u>

(d) 出售深圳寶新文體發展有限公司(「寶新文體」)

於二零二四年六月二十一日，本集團已悉數出售於寶新文體(連同其附屬公司)(主要從事經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室、健身室及卡拉OK店)之全部股權，現金代價為人民幣100,000元(相當於約108,000港元)。

於出售日期終止確認之負債淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	43,128
存貨	343
貿易及其他應收款項	10,964
已抵押及受限制銀行存款	1,445
貿易及其他應付款項	(18,773)
借款	(58,385)
合約負債	(12,103)
租賃負債	(12,829)
已終止確認之負債淨值	(46,210)
撥回匯兌儲備	(3,999)
出售附屬公司之收益	50,317
以現金支付之總代價	<u>108</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所編製的報告摘錄。

吾等對貴集團的綜合財務報表不發表意見，乃由於與持續經營相關的多重不確定因素可能產生的相互影響及其對綜合財務報表的可能累積影響，以及由於吾等之報告中「不發表意見的基準」一節內所述事項的重要性。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露要求妥為編製。

不發表意見的基準

(1) 有關持續經營的多重不確定因素

誠如綜合財務報表附註2(c)所披露，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團產生虧損約2,289百萬港元，且截至該日，誠如附註28所披露，貴集團借款總額約為3,666百萬港元，其中流動借款約為3,362百萬港元。然而，貴集團銀行及現金結餘僅約為3百萬港元。

由於逾期未還借款本金額及利息及／或違反其他借款契諾，於二零二四年十二月三十一日本金總額約2,702百萬港元的流動借款已到期及須按要求償還，其中包括銀行借款約1,515百萬港元(「違約銀行借款」)、其他借款約1,093百萬港元(「違約其他借款」)及公司債券約94百萬港元，另加相關應付利息，已相應分類為流動借款。

於二零二四年十二月三十一日，違約銀行借款包括三筆來自中華人民共和國(「中國」)之銀行的逾期借款，即本金額約人民幣1,197百萬元(相等於約1,286百萬港元)乃由貴公司間接全資附屬公司深圳吉通實業有限公司(「吉通實業」)向一間銀行借入；約人民幣155百萬元(相等於約166百萬港元)乃由貴公司間接全資附屬公司湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)向另一間銀行借入；及約人民幣59百萬元(相等於約63百萬港元)乃由湖南美聯向其他銀行借入。截至二零二四年十二月三十一日止年度，吉通實業及湖南美聯已分別收到中國法院的判決，吉通實業及湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息，所有擔保人共同及個別承擔責任。各銀行獲批准以抵押資產(包括吉通實業100%股權及湖南美聯的若干樓宇、投資物業及存貨)所得款項作出優先補償。此外，法院已就吉通實業100%股權、貴公司間接全資附屬公司雲浮寶新置業有限公司(「雲浮寶新」) 99%股權及湖南美聯50.9999%股權發出凍結令，直至二零二六年。

於二零二四年十二月三十一日，本金總額約為人民幣388百萬元(相當於約417百萬港元)之若干違約其他借款的四名貸款人已分別向吉通實業及湖南美聯提出法律訴訟，以追討各自之未償還餘額。在該等法律訴訟中，湖南美聯已收到中國法院就其中一項本金額約為人民幣227百萬元(相當於約244百萬港元)之違約其他借款(「湖南美聯其他借款」)發出的執行通知。根據執行通知，湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息合共約人民幣290百萬元；湖南美聯其他借款的貸款人持有湖南美聯100%股權的質押；所有擔保人(包括貴公司一名前董事、貴公司一間前附屬公司及一名前關聯方)須共同及個別對湖南美聯其他借款承擔責任。就若干違約其他借款的三名貸款人的其餘法律訴訟而言，湖南美聯已收到中國法院的判決，當中規定湖南美聯須償還尚未償還的本金、利息及違約利息，至於吉通實業的法院判決則尚未作出。

於二零二四年十二月三十一日，貴公司有本金額約為94百萬港元、年利率為8.8%及於二零二二年三月三十一日到期的公司債券(「二零二二年三月債券」)。雖然貴公司已與二零二二年三月債券的數名債券持有人訂立償還協議以轉讓若干物業，以於完成轉讓後部分償還二零二二年三月債券的未償還本金額約21百萬港元及應付利息，相關物業於二零二四年十二月三十一日仍處於發展階段，故有關責任尚未解除。

此外，於二零二四年十二月三十一日，貴集團亦涉及多項法律程序，主要與未支付的建築成本及日常營運應付款項有關，合共約人民幣296百萬元(相等於約317百萬港元)。

儘管如此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事已概述綜合財務報表附註2(c)所載計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性視乎該等計劃及措施能否成功，包括：

- (i) 貴集團能否與貸款人達成協議，以其他和解安排替代執行彼等出售或拍賣抵押資產(包括股權)的權利；
- (ii) 用於部分償還湖南美聯其他借款的物業能否按計劃移交至相關貸款人，以及雙方能否就餘下湖南美聯其他借款的償還安排達成協議；
- (iii) 用於償還二零二二年三月債券部分債務的在建物業能否按計劃完工並移交至相關債券持有人；以及能否與二零二二年三月債券的餘下債券持有人就和解安排達成雙方協議；

- (iv) 貴集團能否逐步延後餘下的所有違約銀行借款及違約其他借款的還款日期；
- (v) 貴集團能否就可能的和解安排達成法律訴訟的解決方案；及
- (vi) 貴集團能否根據加速預售計劃按預期價格及時間收取主要物業開發項目的預售所得款項。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力產生重大疑問，因此貴集團或無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。由於上述多重不確定因素、該等多重不確定因素可能產生的相互影響以及其可能累積影響，吾等無法對持續經營編製基準是否屬適當形成意見。

倘貴集團未能實現綜合財務報表附註2(c)中所述計劃及措施的預期效果，其可能無法持續經營，且須作出調整以將貴集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

吾等就貴公司採用持續經營基準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不發表意見。對於二零二三年十二月三十一日的任何結餘調整將影響於二零二四年一月一日該等財務報表的結餘，及於截至二零二四年十二月三十一日止年度的相應變動(如有)。於二零二三年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表呈列為相應數字。吾等就截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見，而就綜合財務報表之不發表意見對截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內二零二四年數字與二零二三年數字的可比較性構成之潛在影響，亦不發表意見。

(2) 有關一個再開發項目預付款項減值評估的範圍限制

誠如綜合財務報表附註26(b)所披露，就一幅位於深圳地塊(「深圳地塊」)的城市更新項目，於過往年度由中國當地政府指派予吉通實業進行再開發(「吉通再開發項目」)。於二零二四年十二月三十一日，貴集團已產生總開支約2,271百萬港元，確認為就吉通再開發項目深圳地塊之預付款項。

於本年度，誠如附註26(b)進一步披露，貴公司董事認為存在減值跡象，因此在編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，根據香港會計準則第36號「資產減值」估算深圳地塊預付款項的可收回金額，即公平值減出售成本或使用中價值中的較高者。為此，貴公司董事已委聘獨立專業估值師採用剩餘價值法估計深圳地塊於二零二四年十二月三十一日之公平值減出售成本。基於估值結果，管理層估計深圳地塊預付款項於二零二四年十二月三十一日的可收回金額將約為1,003百萬港元，故於截至二零二四年十二月三十一日止年度的損益表中確認減值虧損約1,284百萬港元。

計量公平值減出售成本涉及使用若干關鍵假設，包括再開發成本、融資成本及有關深圳地塊可轉讓性的不確定性的調整（「可轉讓性調整」）。然而，在進行審核時，吾等未能得到充分詳盡的解釋或資料，證明吉通再開發項目估值中的再開發成本及可轉讓性調整是否適當。因此，吾等未能判定於二零二四年十二月三十一日的預付款項的賬面值1,003百萬港元及該預付款項於該年度確認的減值虧損1,284百萬港元是否經過合理估算。倘發現須作出任何調整，可能對貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止財政年度的財務表現以及該等綜合財務報表內的相關披露資料產生後續影響。

(3) 有關將若干附屬公司綜合入賬的範圍限制

誠如綜合財務報表附註2(c)、5(iv)及28(a)所披露，於二零二四年十二月三十一日，吉通實業因未能根據貸款融資及時還款及違反其他借款契諾而違反其履約義務。該項貸款融資金額約為人民幣1,197百萬元（相當於約1,286百萬港元）（「吉通實業銀行借款」（定義見綜合財務報表附註28(a)）），而銀行持有吉通實業100%股權的質押（「抵押品」）。於二零二四年，吉通實業收到中國法院的判決，根據中國相關法律法規，貸款人有權在此情況下出售抵押品。

誠如綜合財務報表附註5(iv)進一步披露，根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，上述情況顯示控制權之三項元素中一項或多項可能出現變動，並將需要重新評估貴公司是否控制吉通實業及其附屬公司。貴公司董事據此進行重新評估，並確定貴公司仍保留對吉通實業及其附屬公司的控制權，基於（其中包括）貴集團一直積極與貸款人磋商替代和解方案，而貴公司董事認為該替代和解方案對貸款人而言較出售抵押品更為有利，因此，貸款人不會因出售或拍賣抵押品而獲益。該替代和解方案亦提供一種誘因，制止貸款人行使其權利。因此，貸款人並無持有與吉通實業及其附屬公司股權有關的實質權利，貴公司仍保有對吉通實業及其附屬公司的控制權。

在進行審核時，貴公司董事向吾等說明其正與貸款人探討的替代方案，以及貸款人無法透過行使其出售或拍賣抵押品之權利獲益的原因。然而，貴公司董事並無向吾等提供充分資料，證明已進行磋商並已制定探討的替代方案。因此，吾等無法評估貸款人是否無法透過行使其出售或拍賣吉通實業股權之權利獲益。故此，吾等無法釐定在編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時決定繼續將吉通實業及其附屬公司綜合入賬是否適當。倘不再將吉通實業及其附屬公司綜合入賬，綜合財務報表內不少細項或會受到影響，可能對貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止財政年度的財務表現以及該等綜合財務報表內的相關披露資料產生重大影響。

管理層討論與分析

行業及市場概覽

在過去一年裡，中國的房地產行業面臨眾多挑戰。從政策放寬到市場需求減弱，各種因素相互交織，造成了市場的高度波動。然而，最新的調查顯示，曾經被抑制的民眾購房需求正在釋放，尤其是剛性購房需求的回歸，為市場注入了新鮮血液。這一現象無疑引發了市場人士對行業未來新景象的渴望與深切期待。

內地房地產政策於二零二四年迎來了國家的政策大轉向。其中，中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議於七月二十一日正式發佈《中共中央關於進一步全面深化改革推進中國式現代化的決定》(簡稱「決定」)。《決定》之第四十四條內容給房地產行業的發展指明了新方向，當中涉及房地產發展新模式、「市場+保障」雙軌制供應體系、因城施策、房地產融資、及房地產稅等諸多層面。《決定》又指出需要加快建立租購並舉的住房制度、加快構建房地產發展新模式、及加大保障性住房建設和供給以滿足工薪群體剛性住房需求。中央政府同時於政策上支持城鄉居民多樣化改善性住房需求，充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策。特別一提的是《決定》清楚表明允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準、改革房地產開發融資方式和商品房預售制度以及完善房地產稅收制度。

此外，中國人民銀行又於九月二十四日宣佈多項利好房地產的政策，當中包括了(1)降低存量房貸利率、(2)統一房貸(首套房和二套房)最低首付比例至15%、(3)延長「金融十六條」及經營性物業貸款政策的期限、(4)將保障性住房再貸款央行出資的比例由60%提升到100%、及(5)支持收購房企存量土地等多重組合拳以刺激當前經濟。

於上述支持政策出台後，內地三十個大城市的平均銷售比政策出台前高出約34%，當中一線城市增長約53%，三線城市增長約37%及二線城市增長約22%。資料反映了政策支援的正面影響，然而同時三線城市的銷售動能看來正在減弱，或與這些小城市經濟疲弱及人口流出的原因有關。隨著穩內房政策繼續加碼，相信中國的房地產銷售量自二零二一年高峰下滑50%以後，有望可於在二零二五年首次錄得正增長。

對於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)而言，資金壓力仍是企業目前面臨的最大挑戰之一。由於經濟下行和過去政策調控的影響，因而導致了融資管道收緊、融資成本上升、市場信心不足引發銷售壓力增加、及資金周轉困難。有鑒於以上諸多的不利因素，這使得本集團不得不更加謹慎地管理資金，精打細算每一筆支出，以確保及維護資金的安全性和穩定性。

其次，解決債務問題成為了本集團執行各項行動任務的重中之重。在資金緊張的大環境情況下，債務問題更加突顯，必須採取有效措施加以妥善解決。為此本集團持續通過與各方借貸銀行和債權人的積極溝通，不斷尋找各種形式的可行解決方案，竭力推進債務償還或再融資的步伐，以務要降低整體的財務風險，保障本集團的正常經營。

此外，保證項目單位的按時交付也是本集團的另一項非常重要任務。在資金緊張的情況下，保交房成為了本集團的核心工作之一。各項目公司團隊人員採取了一系列有效措施，包括加強項目管理，提高團隊執行能力，確保實現項目的按時交付，以維護客戶信任和本集團的聲譽。

雖然內房市場此刻依然面臨一定壓力，但在剛需復蘇和政策支持的背景下，市場正逐步回暖。本集團期待於未來能有更多的政策利好措施和市場調整，助力內房行業步向健康發展，同時繼續圍繞「保資金、保交樓、保經營」的三保戰略加大投放力度，確保本公司的業務穩健前行，持續發展。

業績回顧

物業發展與投資

誠如上文所述，內地房地產利好政策於二零二四年內不斷推出，上半年力推一輪「消化存量和優化增量」措施後，制訂多個「項目白名單」、各地取消限購政策等。下半年更一口氣推出降准、降息、降存量房貸利率、統一下調房貸最低首付比例等政策，刺激內房回復生氣。

本集團的物業發展與投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，現時於中國國內城市合共擁有五個地產開發項目，分佈於深圳、長沙、潮汕及雲浮等地。開發項目種類覆蓋商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品。有鑒於內地房地產板塊正進入政策效果觀察期，本集團的房地產開發項目基本面仍是處於量縮和價降趨勢中，使得二零二四年全年的銷售業績未能達到預期目標、整體的去化壓力仍然頗大，總體表現大幅遜於去年的水平。

為了化解流動性困難，本集團惟有審慎管理資金流動，加強資金監控、優化資金調度，合理規劃投資和融資計劃。本集團於二零二四年繼續積極進行債務管理、爭取金融機構的支持、加快資產處置盤活、修復資本結構，從而實現降低債務成本以減輕償付壓力的目標。於本公告日期，本公司已通過「以資抵債」的方式全部出售所持有位於中國瀋陽和合肥的投資物業單位，又進一步完成出售汕頭聯營公司的大部剩餘股權權益予債權方以抵償高達約人民幣12億元的債務。

總結而言，在二零二四年的複雜多變市場環境中，本集團展現出強大的韌性，堅決抵禦資金流挑戰，將「保交樓」置於運營戰略的核心，堅定不移地承擔起主體責任，全方位推動項目建設的穩健前行，確保每一環節緊密銜接，以保障項目的準時完成及高品質交付。與此同時，本集團洞察市場動態，把握「因城施策」的政策視窗期，靈活調整行銷策略與銷售部署，優化供貨結構，加速推進優質項目的市場去化進程，有效回籠資金，成功在多個區域實現了銷售回暖與交付承諾的兌現。汕頭潮陽項目四期住宅與及三期商業板塊已於二零二五年一月內完成竣備，另外一號公寓樓亦已開始進行現樓開售。此外，長沙項目的現房目前也正在開售，至於汕頭金融中心及雲浮悅瀾山項目亦在逆境中尋機，深度挖掘市場需求，積極拓展客戶資源，以實現現有貨值的高效去化。

文體娛樂產業

出於優化業務架構及整合企業資源等原因，本集團已於二零二四年上半年期間完成對外出售整個文體娛樂產業板塊的業務，有關詳情請參見下面之「架構變動」欄目內容。

大宗交易

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

隨著全球經濟的持續發展以及新能源和人工智慧技術的快速進步，銅作為關鍵工業金屬之一，其市場需求一直保持著穩定的增長。二零二四年以來，全球多個主要銅礦宣佈減產或停產，全球銅精礦供應不足問題或將在繼續加劇。長遠來看，銅作為新能源轉型和電氣化進程中不可或缺的材料，其長期需求增長的趨勢較難改變，疊加中期供給端的減少，銅價上漲或具有持續性，有效提振對應有色金屬板塊產業成績的預期。

架構變動

對於行業週期和政策調整伴隨而來的市場波動，本集團一貫主動優化項目組合，戰略性地將資源聚焦於重點項目，適時進行資產處置，回籠資金，有序地降低集團總負債水平，竭力維持風險整體可控。

於二零二四年一月二十六日，本集團、雲能國際控股集團有限公司(「雲能國際」)及雲南能投國際工程有限公司(「雲南能投國際」)共同簽訂一份償還協議(「雲能國際償還協議」)，據此，各訂約方有條件同意通過促使本集團附屬公司以股權轉讓的方式，向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售各自在瀋陽商住物業及合肥商業物業的權益，從而部份償還一筆本金為五億港元的公司債券(「公司債券」)。《雲能國際償還協議》及其項下擬進行之交易獲本公司股東(「股東」)於二零二四年三月二十日舉行的股東特別大會上以投票方式正式通過，並於二零二四年十一月二十一日完成作實相關的交易。此外，於本公告日期，本集團亦已向雲能國際全數償還公司債券的全部餘下未償還金額。

於二零二四年四月二十日，本集團出售分別於英屬處女群島註冊的凱升國際有限公司及於加拿大哥倫比亞省註冊的Glory Sun Group Holding (Canada) Limited全部已發行股份，兩家公司皆主要從事投資控股。

於二零二四年六月二十一日，本集團完成對外出售深圳寶新文體發展有限公司(「出售公司」)全部股權權益。出售公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)主要從事本集團的文體娛樂產業板塊業務，於出售前，出售集團於深圳市經營一間高爾夫球練習場、一間卡拉OK店、健身室及兒童遊戲室。本集團於出售完成後不再經營文體娛樂產業。

此外，本集團於二零二三年三月二十二日完成向中澤豐國際有限公司(「中澤豐」)旗下的附屬公司(「買方」)出售汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)第一階段之51%股權權益(「第一階段完成」)。根據有關出售汕頭市泰盛之原買賣協議(「原買賣協議」)，本集團應與中澤豐於第一階段完成後十二個月內完成汕頭市泰盛剩餘49%股權的轉讓及交付(「第二階段出售」)。誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日之公告所披露，由於汕頭市泰盛開發建設項目下物業的審查及結算進度出現意料之外的延誤，故需要額外時間滿足第二階段出售的先決條件。因此，本集團及中澤豐已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成，並簽訂第一份補充協議。其後於二零二四年七月三十一日，原買賣協議之買方與賣方(為本公司之附屬公司)進一步訂立第二份補充協議，據此，雙方有條件同意修訂原買賣協議項下若干條件及條款，以代價約人民幣795,690,000元完成轉讓本集團持有汕頭市泰盛之剩餘42.33%股權權益(「經修訂第二階段出售」)。經修訂第二階段出售之交易獲股東於二零二四年九月二十日舉行的股東特別大會上以投票方式正式通過，並其後於二零二四年十一月十五日完成作實。於經修訂第二階段出售完成後，汕頭市泰盛分別由中澤豐及本公司各自持有93.33%及6.67%股權權益。

展望

儘管中國政府近年出台了多項措施刺激房地產市場，但其收效卻未能像預期般突出。房地產企業違約的雪球加大了市場風險，也拖累了整體的經濟增長。展望二零二五年，隨著房地產新發展模式加速構建，供需兩側政策持續優化，行業調整風險逐步出清，預期市場將逐步穩定並形成新的均衡局面。多間投資機構都不約而同預期內房在二零二五年觸底，並出現轉捩點，全年成交跌幅有望收窄。此外，中國人民銀行於去年九月二十四日公布推出的一攬子金融支持政策應能帶來階段性邊際好轉，但能否帶來基本面拐點仍須觀察政策的施行效果，以及財政方面是否有提振經濟成長的進一步發力。

另一方面，為解決流動性困難，本集團繼續嚴格實施流動性管制以及成本節約措施，包括尋求融資展期和以資產作抵債、加快銷售和現金回收、持續精簡企業組織架構以及減少非核心業務運營和行政費用。本集團一直積極與各方借貸銀行及債權人保持良性溝通，努力實現長期可持續的資本結構，有效解決流動資金問題並穩定本集團運營，同時合理兼顧所有持份者的利益。

二零二五年展望必須要以謹慎而積極的態度來看待，尤其是對於中國房地產行業，本集團需要審慎評估各種因素對未來的影響，並做好各項應對準備。隨著中國經濟的持續向好和政府支持行業穩定政策的密集落地，本集團決心能夠有序解決各種問題、克服困難、保持韌性、更好地迎接未來的機遇與挑戰。本公司管理層將繼續保持謹慎的態度，積極應對市場的變化，努力尋找機遇，定必化挑戰為機遇，強步穩健前行。

業績及業務回顧

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

於本年度，本集團錄得營業額約385.8百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度(「上年度」)約1,203.0百萬港元減少約67.9%。營業額減少主要是由於年內物業開發及物業投資銷售及大宗交易交易量分別下跌約770.0百萬港元及25.8百萬港元，較上年度減少約93.1%及7.6%。

就物業銷售而言，本年度營業額約為55.8百萬港元，同比減少約93.2%。減少乃主要由於中國物業市場持續蕭條及大眾在物業市場買賣時更趨於保守。

於本年度，本集團的銷售成本約為775.9百萬港元，較上年度約1,425.9百萬港元減少約45.6%。隨著銷售成本減少，及由於本年度全國房地產市場面臨前所未有的挑戰，本年度之毛損約為390.0百萬港元，而上年度則為毛損約222.9百萬港元，增加約167.1百萬港元。本年度的毛損率為101.1%，而上年度毛損率則為18.5%。毛損乃主要歸因於房地產及物業投資分部的湖南及潮汕項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值約399.8百萬港元。

本集團於本年度及上年度的貿易商品主要為陰極銅及鋅錠。作為該類有色金屬產品的批發商，本集團大批量採購產品，然後分銷及銷售給下游客戶。在現行業務營運下，本集團為取得最佳合約條款，安排與各自在市場上具有良好聲譽及信用的個別主要供應商簽訂及簽署供應框架協議。同時，盈利能力相對較低，此乃受全球貿易摩擦、國際有色金屬價格波動等一系列外部因素影響。該等有色金屬產品的買賣雙方於中國市場均擁有強大需求，毛利率相對較低應歸因於市場參與積極及價格信息透明。本集團於過往數年已在該經營板塊建立了一支具備專業經驗及專長的團隊。於本年度，該分部錄得毛損率約0.4%，而上年度則錄得毛利率約0.3%，原因為本年度營業額由上年度約338.8百萬港元下降至約313.0百萬港元。

於本年度，由於本集團實施有效的成本控制措施，銷售開支約為7.9百萬港元(二零二三年：約14.5百萬港元)，減幅約為45.6%。此外，行政開支約為35.9百萬港元(二零二三年：約54.4百萬港元)，較上年度減少約34.0%或約18.5百萬港元。

由於在建物業經評估可變現淨值減銷售成本低於其賬面值，在建物業價值因此撇銷約399.8百萬港元(二零二三年：約302.7百萬港元)，反映中國物業市場持續蕭條。

本集團的投資物業組合包括長沙的住宅物業及商業物業，以及位於潮汕的若干持作租賃的在建物業。本年度，已確認該等投資物業公平值淨值變動產生的虧損約為341.6百萬港元(二零二三年：約151.4百萬港元)。

金融及合約資產減值虧損淨額由上年度約42.6百萬港元減少至本年度約20.5百萬港元，主要由於本年度確認之其他應收款項減值減少所致。

於二零二四年，中國房地產業的市場狀況及投資者情緒持續惡化。鑑於宏觀經濟不明朗，對深圳商業物業之需求相對薄弱。在本地商業物業需求疲弱的情況下，深圳商業土地之平均售價大幅下跌。此外，本年度整棟商業物業成交量大幅下降。鑒於本年度深圳商業物業在供需市場波動劇烈，董事認為存在減值跡象，因此本集團已委聘獨立專業估值師對深圳地塊進行截至二零二四年十二月三十一日的估值，以協助管理層估計可收回金額。因此，本年度確認減值虧損約人民幣1,180,941,000元(相當於約1,283,683,000港元)。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本年度，經扣除資本化成本後的融資成本約為272.4百萬港元(二零二三年：約133.8百萬港元)，較上年度增加約103.6%。

所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅及土地增值稅以及其遞延稅項影響)於本年度產生約32.1百萬港元(二零二三年：約64.1百萬港元)的所得稅抵免。所得稅抵免減少主要由於投資物業公平值虧損產生的暫時性差額以及存貨撇減。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得虧損淨額約2,288.5百萬港元，而上年度則錄得虧損淨額約827.8百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為3.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約23.8百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為24.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約52.1百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款總額約為3,665.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約4,670.3百萬港元)，其中約93.5百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約593.5百萬港元)及約3,572.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約4,076.8百萬港元)等值物分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他借款約3,510.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約3,810.3百萬港元)、公司債券約93.5百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約593.5百萬港元)及應付票據約61.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約266.5百萬港元)。所有借款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約為530.9百萬港元，而於二零二三年十二月三十一日則為流動資產淨值約1,593.4百萬港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以資本虧絀及權益總額計算)約為-38.2(二零二三年十二月三十一日：約2.1)。

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

資本開支

於本年度，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出約為6.2百萬港元(二零二三年：約64.9百萬港元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面值分別為約3.9百萬港元(二零二三年：約4.2百萬港元)、約2,592.1百萬港元(二零二三年：約3,364.1百萬港元)及約105.1百萬港元(二零二三年：約558.2百萬港元)之物業、廠房及設備、在建物業及持有待售物業以及投資物業已予抵押，以作為就本集團物業發展與物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。於二零二四年十二月三十一日，賬面值分別約23.0百萬港元(二零二三年：33.2百萬港元)及28.3百萬港元(二零二三年：28.7百萬港元)的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。本集團約24.1百萬港元(二零二三年：約50.6百萬港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款及有關預售物業建設之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用46名僱員(二零二三年十二月三十一日：197名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

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

或然負債

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔約為822.2百萬港元(二零二三年：約1,546.0百萬港元)。

重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除本公告所披露者外，本集團概無於二零二四年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無於本年度內作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項。

購股權

本公司於二零一四年三月二十六日採納購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。二零一四年購股權計劃自採納日期起計為期10年，並已於二零二四年三月二十五日屆滿。二零一四年購股權計劃屆滿後，將不再進一步提呈或授出購股權。二零一四年購股權計劃屆滿不會影響該等尚未行使購股權之條款，而該等尚未行使購股權根據二零一四年購股權計劃之條文及在其規限下，將繼續有效及可予行使。於二零二四年十二月三十一日，已授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為零（二零二三年：零）。

末期股息

董事不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二三年：無）。

證券交易的標準守則

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

企業管治

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

董事會及本公司管理層認為，於整個本年度，本公司已妥善遵守載於上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）內的適用守則條文，且於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無偏離企業管治守則的守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事購買股份或債券的權利

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

暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司將於二零二五年六月六日(星期五)舉行之股東週年大會(「二零二五年度股東週年大會」)及在大會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月三日(星期二)至二零二五年六月六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記。期間內概不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二五年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年六月二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

審核委員會

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

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期業績。

獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

刊發末期業績及年報

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

本公司的二零二四年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
執行董事兼公司秘書
房正剛

香港，二零二五年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為*John Edward Hunt*先生及房正剛先生；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為談昕嫻女士、施法振先生及黃樹波先生。

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