

YiDA 亿达

億達中國控股有限公司

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

2023

ANNUAL REPORT

年度報告



目錄

公司概覽	2
公司資料	3
主席報告	5
管理層討論與分析	8
環境、社會及管治報告	24
董事及高級管理層簡介	55
董事會報告	59
企業管治報告	77
獨立核數師報告	90
綜合財務報表	
• 綜合損益表	92
• 綜合全面收益表	93
• 綜合財務狀況表	94
• 綜合權益變動表	96
• 綜合現金流量表	97
• 綜合財務報表附註	99
財務摘要	180



公司概覽

億達中國控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」）成立於一九八八年，為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依托國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步開發和運營了大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20年來，服務近80家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門坎、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團上市多年以來，明確提出成為「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園區開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。

董事會

執行董事

姜修文先生 (主席兼行政總裁)

袁文勝先生 (於二零二三年三月三十一日獲委任)

非執行董事

盧劍華先生 (副主席)

王剛先生

蔣倩女士

翁小權先生 (於二零二三年三月三十一日獲委任，
於二零二四年九月十一日辭任)

倪傑先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

獨立非執行董事

王引平先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

葉偉明先生 (於二零二四年七月二十六日辭任)

郭少牧先生

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)

唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

聯席公司秘書

孫銘澤先生

鄺燕萍女士

授權代表

姜修文先生

孫銘澤先生

董事委員會

審核委員會

王引平先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

葉偉明先生 (主席，於二零二四年七月二十六日辭任)

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)

郭少牧先生

唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

陳貽川先生 (主席，於二零二五年一月十三日獲委任)

薪酬委員會

王引平先生 (主席，於二零二三年三月三十一日辭任)

姜修文先生

郭少牧先生 (主席)

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)

唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

提名委員會

王引平先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

姜修文先生 (主席)

葉偉明先生 (於二零二四年七月二十六日辭任)

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)

郭少牧先生 (於二零二四年七月二十六日獲委任)

陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中華人民共和國(「中國」)總部

中國

遼寧省大連市

沙河口區

東北路93號

億達廣場4座

香港主要營業地點

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

20樓2008室

主要股份過戶登記處

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1712-1716室

公司資料(續)

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾權益核數師

法律顧問

香港法律
盛德律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

大連銀行
上海浦東發展銀行
哈爾濱銀行
華夏銀行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com



姜修文
主席兼行政總裁
億達中國控股有限公司

尊敬的各位股東：

本人提呈億達中國控股有限公司及其附屬公司截至二零二三年十二月三十一日止年度（「年內」）的年度報告。

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣38.97億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣25.90億元；商務園租金收入為人民幣5.02億元；商務園運營管理服務收入為人民幣2.30億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣5.74億元。毛利同比減少49.6%至人民幣5.34億元，毛利率為13.7%。歸屬於本公司擁有人的淨虧損為人民幣16.95億元。

主席報告(續)

二零二三年回顧

二零二三年，面對內外部複雜多變的市場環境和國際形勢，國內房地產整體市場持續低迷。儘管多項穩經濟、提振區域發展及就業的政策及時落實，但居民收入預期、房價下跌預期等因素仍制約着市場修復節奏，房地產行業仍面臨巨大的挑戰。

本集團經過全體員工的共同努力，在大宗資產盤活、存量滯銷資產抵債削債等方面仍取得了突破和進展，確保全年境內外到期債務穩定，經營穩定，未出現重大風險事項。

年內，行業刺激政策提振效果有限，本集團銷售資金獲取乏力，銷售端和債務端面臨的困難沒有得到根本上的改善，仍舊處於紓困、自救的階段，只能通過對存量資產和債務的精細化管理爭取空間和時間。在各方的積極努力之下，本集團利用各種可行方式竭盡全力推動資產盤活與處置，在優先保交樓的同時，解決債務問題。同時，本集團與金融機構保持密切合作，實現存續債務的展期和降息，保障企業各項業務平穩運營。

一、 聚焦主營業務，管理提質增效

年內，本集團將充分把握和珍惜政策支持的窗口期，聚焦大連、聚焦核心優勢業務，對房地產板塊「保交付」，盤活低效和無效資產；園區運營業務關注大客戶經營動態，穩定運營收入。同時，本集團持續優化組織架構，推行精細化管理，優化資源配置，人均效能顯著提升，嚴控各項費用支出。

二、 科技賦能驅動增長，產城融合項目穩步推進

本集團堅持推進產城融合戰略，以「產業賦能城市發展」為核心，加速重點城市佈局智慧化商務園區；通過「產業+科技+生態」三維驅動模式，依託自主研發的園區數字化管理平台，成為客戶企業轉型升級重要助力。二零二三年六月，重慶北碚創智廣場項目實現竣工交付，成為「產城融合」為核心理念打造的綜合性城市地標。

三、 積極維持債務穩定，盤活低效資產

目前，本集團仍面對嚴重的流動性危機。本集團在政府的支持協助下，積極與債權人開展溝通，保持債務情況總體穩定。同時，在房地產市場預期短期難以改善的背景下，本集團尋求通過資產抵債、資產長租等方式，有效盤活存量滯銷資產、貢獻長期現金流，實現了債務削減，緩解了流動性壓力。

二零二四年展望

二零二三年七月召開的中央政治局會議提出，「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢」，預計各項房地產政策將進一步優化，放寬住房信貸政策、鼓勵剛性及改善型需求釋放、降低交易稅費等仍是政策方向。

二零二四年仍將是攻堅克難的一年，面對外部環境的不確定性及房地產市場低迷，信心恢復仍需要時間。本集團將繼續聚焦主營業務，確保項目交付及園區穩健運營；嫁接優勢資源，積極尋求新業務發展；處置低效資產，加大資產盤活力度。以堅定的信念和信心，面對新的形勢與挑戰。

姜修文
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

二零二五年四月三日



大連軟件園

管理層討論與分析 — 業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。前述商務園區已竣工總建築面積約200.4萬平方米（「平方米」），可出租面積約142.3萬平方米。本集團錄得租金收入約人民幣5.02億元，與上年基本持平。

持有物業概況

（單位：千平方米）

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建築 面積	寫字樓	可租面積			年末 出租率	地址	租約 期限
				公寓	商舖	車位			
大連軟件園	100%	637	368	180	33	42	86%	遼寧省大連市沙河口區數碼廣場1號	2-10年
大連科技城	100%	147	97	—	7	41	61%	遼寧省大連市甘井子區春田園	1-3年
億達信息軟件園	100%	120	78	—	8	32	98%	遼寧省大連市高新園區黃埔路953號	2-10年
大連天地	100%	410	255	38	30	44	93%	遼寧省大連市高新園區，緊臨旅順南路，分為黃泥川及河口灣區域	2-10年
武漢軟件新城	50%	690	83	28	29	30	72%	湖北省武漢市東湖新技術開發區花城大道與花山大道交匯處	1-3年
總計		2,004		1,423					

附註：因武漢軟件新城財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

二零二三年十月，大連高新區正式出台《大連高新區集聚創新要素推動「又高又新」高質量發展若干政策（2023年修訂）》，聚焦人才引進培養、科技創新創業、科技金融服務、產業高地打造等重要環節加大政策扶持力度，賦域內能產業蓬勃發展。

近年來，本集團大連軟件園園區內，形成了以包括車聯網、工業自動化和信息化、共享服務中心三大新興產業為主的明顯集聚，並以此為重點發展方向，全力打造成為新興產業聚集創新中心。

歷經二十餘年的發展和積累，本集團於大連管理運營的園區形成了產業高度聚集、高新技術領先、國際化特色突出等優勢。在此基礎上，各類企業由於業務內容、面向市場的差別，有着不同的發展軌跡，且在外部環境不斷變換、數字產業蓄勢待發、國家大力倡導科技創新、開拓雙循環發展路徑的背景下，園區業態呈現出向多元化、高端化、智能化轉移的普遍特徵，帶動區域經濟穩健發展。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

一、商務園區持有物業運營(續)

年內，大連軟件園連續二十年參展中國國際數字和軟件服務交易會(「數交會」)，為大連數字賦能產業發展持續發聲，榮獲了數交會組委會頒發的「中國數字與軟件服務業匠心服務平台獎」，充分體現出園區在推動國家數字和軟件領域發展等方面所做出的貢獻。

二零二三年，武漢東湖新技術開發區科技創新和新經濟發展局發佈《關於公示二零二三年度擬認定「光谷瞪羚」企業名單的通知》，武漢軟件新城有20家園區企業入選；武漢市企業上市工作領導小組辦公室發佈上市「金種子、銀種子」企業公示，武漢軟件新城5家園區企業入選二零二三年武漢市上市後備「金種子」企業名單，5家企業入選二零二三年武漢市上市後備「銀種子」企業名單。

武漢軟件新城將充分依託東湖高新區的產業、技術、文化和生態的綜合優勢，聚合產業新要素、整合園區智慧服務能力，引進和培育一批在國內外具有較強影響力的企業和品牌，逐步成長為推動武漢數字服務發展的重要力量。經過十餘年的發展，武漢軟件新城目前已簽約企業240餘家，入園員工超過2萬人。其中共有上市企業11家、高新技術企業認定65家、專精特新小巨人企業5家、省級專精特新企業7家、瞪羚企業認定20家。



大連軟件園

管理層討論與分析 — 業務回顧(續)

二、物業銷售

二零二三年，房地產市場政策端持續寬鬆並不斷出台穩定及利好政策，短期內有促進作用，但長期受宏觀經濟不確定性、房企風險事件發酵等因素影響，客戶信心有待恢復，導致銷售市場低迷、企業流動性承壓。年內，本集團重點圍繞「資產盤活、銷售回款及項目建設」全力開展工作，積極化解企業債務風險。但在經營過程中，仍存在持有資產、土地未能快速處置及有效盤活，銷售存量去化緩慢，本公司經營性現金流壓力仍然較大。

年內，本集團於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標杆項目。堅持「產城融合」的發展戰略優勢，依託產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引人才就業，助力區域經濟發展。長沙億達中建·智慧科技中心、鄭州億達科技新城、重慶億達創智廣場等項目穩步推進。

本集團實現合約銷售金額為人民幣13.85億元，合約銷售面積為9.89萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣13,997元，與上年基本持平。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的79.5%；鄭州佔8.2%，長沙佔7.0%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的74.9%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣25.90億元。銷售收入均價為每平方米人民幣9,941元，同比下降34.13%，主要歸因於年內結轉產品不同。本期結轉項目主要為普通住宅產品及寫字樓。收入項目主要位於大連（佔收入的61.0%）、鄭州（佔收入的35.5%）、重慶（佔收入的3.5%）等城市。

各城市經營情況及分析如下：

大連

二零二三年，大連受全國房地產市場下行影響，整體活躍度偏弱，土地市場住宅用地成交呈現斷崖式下降，房企拿地熱情依然不高，土地市場流拍、中止交易情況普遍。整體市場成交量亦持續呈現大幅度下降趨勢，下半年主城區、高新區成交有所回暖。

在外部不利的情況下，本集團位於核心地段的高品質改善型住宅產品項目「大連青雲天下」，年內實現合約銷售約人民幣6.21億元，銷售面積約2.27萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.74萬元。位於高新區的大連天地億達芯園項目年內實現合約銷售約人民幣1.19億元，銷售面積約0.60萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.99萬元。

大連天地產業園致力於打造產城融合發展模式，形成15分鐘生活圈。億達芯園項目作為大連天地產業園住宅配套工程，佔地面積約3萬平方米、總建築面積約14.6萬平方米。將極大改善高新區人居環境，提高居民生活舒適度，帶動周邊居民就業，促進高新區高質量發展。

鄭州

二零二三年，鄭州全面發展人才吸引戰略，擴大寬鬆和普通政策，進一步取消限購限售、降低首付比例和房貸利率，通過保障性租賃住房和人才公寓的建設加速，大力吸引產業人才。同時，鄭州產業園區建設在二零二三年進一步擴展，根據《鄭州市城市總體規劃》，將打造國家中心城市和中原城市群核心城市，優化空間佈局，建設規模持續擴大，尤其是圍繞高新技術和先進製造業的園區。此外，鄭州出台政策推動供給側結構性改革，鼓勵房企轉型升級，提升產業項目的品質和運營能力。

本集團鄭州億達科技新城作為河南省重點建設項目，聚焦新一代信息技術與智能製造核心領域，沿產業鏈上下游拓展，打造電子信息、大數據等多個產業集群，構建起企業總部基地、研發中心、孵化基地及成果轉化基地，成功吸引180餘家企業入駐。於二零二三年，被列為河南省11個產業升級續建項目。本集團秉持「育內引外、以園促產」理念，精心配置產業資源，搭建綜合運營服務平台，為企業產業集聚高質量創新發展、打造更高水平高質量發展區域增長點提供堅實支撐。七月，鄭州億達科技新城二期項目正式交付，二期項目包括智能製造示範區、新一代信息技術核心區和智慧產業集聚區，建築面積約21萬平方米，園區將以創新創業引領區為核心，進一步完善了園區的產業佈局，進一步鞏固了區域科技創新和產業升級的重要載體地位。

長沙

二零二三年，長沙商品住宅放開限購，供應上漲，但成交乏力，去化壓力上行。辦公物業市場仍持續低迷，存量持續高位。為推動房地產市場實現健康平穩的發展態勢，長沙已推出一系列利好舉措，涵蓋提升額度、放寬限購以及給予人才補貼等多個維度。然而，市場需求的復甦離不開經濟的有力支持，政策效果的充分顯現也需要一定的時間週期。年內，長沙積極謀劃五大戰略性新興產業的佈局，借助高校豐富的優質創新資源，全力推動長株潭都市圈邁向高質量發展階段，同時高水平地規劃建設湘江東岸先進製造業走廊以及湘江西岸科創走廊。

本集團長沙億達中建•智慧科技中心由億達中國攜手中建國際投資打造，並由億達中國進行整體營。年內，長沙億達中建•智慧科技中心在建設推進、產業招商、配套完善及政策支持等方面均取得顯著進展，成為梅溪湖國際新城產城融合發展的標杆項目，同時，片區整體規劃強調「產城人融合」，與本集團總體規劃戰略相呼應，通過整合周邊服務資源，推動產業與城市協同發展，整合智慧產業資源、優化城市功能，持續推動區域經濟結構升級和城市面貌更新。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的合約銷售明細表：

合約銷售明細

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元／ 平方米)	銷售金額佔比
大連	63,659	110,065	17,290	79.5%
長沙	8,557	9,672	11,302	7.0%
武漢	2,978	2,437	8,183	1.7%
鄭州	17,233	11,403	6,617	8.2%
重慶	4,934	4,124	8,358	3.0%
瀋陽	1,584	792	5,000	0.6%
合計	98,945	138,493	13,997	100.0%
大連軟件園	3,501	2,542	7,263	1.8%
大連科技城	2,009	2,516	12,523	1.8%
億達信息軟件園	11,233	16,131	14,360	11.6%
大連天地	13,018	22,466	17,259	16.2%
武漢軟件新城	2,978	2,437	8,183	1.8%
長沙億達中建·智慧科技中心	8,557	9,672	11,302	7.0%
鄭州億達科技新城	17,233	11,403	6,617	8.2%
重慶億達創智廣場	4,934	4,124	8,358	3.0%
瀋陽中德億達智慧科技城				
信創產業園	1,584	792	5,000	0.6%
多功能綜合住宅	33,898	66,410	19,591	48.0%
合計	98,945	138,493	13,997	100.0%
住宅	58,394	103,665	17,753	74.9%
寫字樓	40,551	34,828	8,589	25.1%
合計	98,945	138,493	13,997	100.0%
商務園區	65,047	72,084	11,082	52.0%
多功能綜合住宅	33,898	66,409	19,591	48.0%
合計	98,945	138,493	13,997	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

主要銷售物業項目信息

(單位：千平方米)

項目名稱	本集團權益	建築面積	佔地面積	業態	詳細地址	施工進度	預計竣工時間
青雲天下一期	100%	6.2	1.8	住宅、公寓、商舖、車位	遼寧省大連市中山區青雲街	竣工	-
青雲天下二期	100%	11.6	2.5	住宅、公寓、商舖、車位		竣工	-
青雲天下三期	100%	31.4	5.3	住宅、公寓、商舖、車位		在建	二零二五年十月三十日
河口灣A01-03、A06-12	100%	8.0	43.7	住宅、公寓、商舖、車位		竣工	-
河口灣B02	100%	6.5	1.3	辦公、車位	遼寧省大連市高新園區河口灣	竣工	-
河口灣B05	100%	14.6	3.1	住宅、公寓、商舖、車位	遼寧省大連市高新區旅順南路以西	在建	二零二五年十月三十日
普羅旺斯一期	100%	25.3	13.5	住宅、商舖、車位		竣工	-
鄭州科技新城1#地	100%	11.9	6.9	辦公、商舖	河南省鄭州市高新園區鄭州大學西側	竣工	-
鄭州科技新城4#地AB區	100%	7.7	4.8	辦公		在建	二零二五年六月三十日
長沙億達中建•智慧科技中心	51%	16.5	9.4	住宅、公寓、商舖、車位	湖南省長沙市湘江新區梅溪湖國際新城二期梧桐路以南，聽雨路以西	在建	二零二四年九月三十日



鄭州億達科技新城



億達芯園

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理

商務園運營管理產生收入約為人民幣2.30億元，同比減少9.2%，主要由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出所致。年內，本集團積極發揮其「聚集產業、服務企業、管理園區」的核心優勢，提升存量項目運營質量，推進各項工作穩步進展，年內，新增商務園運營管理項目2個；拓展戰略客戶4家，協助客戶獲取土地1宗；與5個區政府建立招商合作關係，成為招商合夥人。截至年末，本集團商務園運營管理項目10個，委託運營管理面積合計約21.89萬平方米。

本集團將緊扣國家「十四五」規劃，發力新項目拓展，依托二十餘年的產業運營能力，匯聚優質客戶資源，在長三角、粵港澳大灣區、長江中游城市群、山東半島等經濟優勢區域深耕佈局。同時，聚焦存量項目，由單一的委託招商運營模式向政府全域招商等多維度業務發展。本集團將持續集中核心資源提升運營質量，夯實標準化管理基礎，打磨創新服務模式，為客戶提供全產業鏈綜合解決方案，築牢公司長遠發展根基，實現可持續發展。

此外，本集團將憑藉全資子公司易達雲圖（深圳）科技有限公司獨特的競爭優勢，梳理「園區運營+工具融合」的產業互聯網模式，探索新的利潤增長強化商機挖掘。圍繞與諮詢機構、銀行機構、基金公司、物聯集成商等四個緯度合作，分別建立諮詢與平台落地、金融服務與平台落地、物聯集成平台互補合作等業務合作模式，拓展渠道資源。



梅溪湖創新中心

管理層討論與分析－業務回顧(續)

四、建築、裝修及園林綠化



大連建設項目施工現場

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入約人民幣5.74億元，較上年同期減少2.8%，主要歸因於本年完成的施工產值減少所致。面對行業困局，本業務團隊秉持「守正創新」，立足主業、加強管理，對存量在建項目，精耕細作，守住質量安全底線。同時，在物料成本管控、專業能力提升、存量業務拓展等多維度尋求新的業務增長點。

本集團建設業務團隊穩固大客戶合作，積極開拓大灣區、長三角市場，年內竣工交付青島龍湖龍譽城、廣州BTS產業等多個項目。同時，深挖設備租賃、造價諮詢等領域商機，探尋新盈利點，注重成本效益，推動項目團隊向「經營型」轉變。二零二三年下半年，本集團裝飾業務團隊面向億達業主及商務園區客戶開展「美居業務」，進行居家裝修翻新、部品更換安裝、房屋修繕維修等業務承接，同步形成本集團存量業務工作標準和流程，推進建立「億達建設」美居品牌。

在內部管理方面，本集團力推「大項目部」管理模式，實現降本增效；重塑物資收料流程，借助專業核算軟件精準控量，重談採購價，削減物料成本；優化專業線團隊，深耕在建項目，推進跨專業落地，依降維思路精簡編製，總結經驗、拓展能力。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為667萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為618萬平方米，大連佔比為84.7%。

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的土地儲備明細表：

按城市劃分	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔比	權益土地儲備 建築面積 (平方米)	佔比
大連	5,236,894	78.5%	5,236,961	84.7%
瀋陽	37,951	0.6%	19,355	0.3%
武漢	573,312	8.6%	286,656	4.6%
鄭州	297,735	4.5%	297,735	4.8%
長沙	214,563	3.2%	109,427	1.8%
成都	65,848	1.0%	45,063	0.7%
重慶	92,000	1.4%	92,000	1.5%
合肥	147,911	2.2%	96,142	1.6%
總計	6,666,214	100.0%	6,183,339	100.0%

按位置劃分	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔比	權益土地儲備 建築面積 (平方米)	佔比
商務園區	5,428,115	81.4%	4,945,240	80.0%
多功能綜合住宅	1,238,099	18.6%	1,238,099	20.0%
總計	6,666,214	100.0%	6,183,339	100.0%



重慶億達創智廣場

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	622,063	—	—
住宅區	100%	55,576	—	—
小計		677,639	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	189,451	64,342	515,172
住宅區	100%	99,958	7,088	22,152
小計		289,409	71,430	537,324
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	226,170	174,500	155,058
住宅區	50%	17,584	—	—
小計		243,754	174,500	155,058
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	136,060	—	118,798
住宅區	100%	56,849	85,279	—
小計		192,909	85,279	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	272,846	257,206	1,415,382
住宅區	100%	40,249	54,212	—
小計		313,095	311,418	1,415,382
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	—	51,961	—
小計		—	51,961	—

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、土地儲備(續)

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
長沙億達中建·智慧科技中心				
辦公室區	51%	17,709	106,784	90,069
小計		17,709	106,784	90,069
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	100,535	110,800	86,400
小計		100,535	110,800	86,400
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	92,000	—	—
小計		92,000	—	—
中德億達智慧科技城信創產業園				
辦公室區	51%	—	37,951	—
小計		—	37,951	—
合肥產業項目				
辦公室區	65%	—	—	147,911
小計		—	—	147,911
商務園小計		1,927,050	950,123	2,550,942
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	396,802	231,490	595,920
成都	100%	13,887	—	—
多功能綜合住宅小計		410,689	231,490	595,920
總計		2,337,739	1,181,613	3,146,862

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；及(4)建築、裝修及園林綠化收入。年內，本集團的收入為人民幣38億9,715萬元，同比下降14.0%。下表載列所示年度收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二三年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比	二零二二年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	2,590,245	66.5%	3,181,677	70.2%
租金收入	502,384	12.9%	507,177	11.2%
商務園運營管理服務收入	230,327	5.9%	253,573	5.6%
建築、裝修及園林綠化收入	574,191	14.7%	590,496	13.0%
總計	3,897,147	100.0%	4,532,923	100.0%

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣25億9,025萬元，較上年同期下降18.6%，主要是由於年內交付項目有所減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內持有商務園物業運營取得的租金收入為人民幣5億238萬元，與上年基本持平。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣2億3,033萬元，同比下降9.2%，主要是由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣5億7,419萬元，同比下降2.8%，主要是由於年內完成的施工產值減少所致。

管理層討論與分析－財務回顧(續)

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣33億6,271萬元，同比下降3.2%，主要是由於年內交付項目減少所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣5億3,444萬元，同比下降49.6%；毛利率由二零二二年同期的23.4%下降至年內的13.7%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應均價較上年同期有所下降所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零二二年同期的人民幣1億1,869萬元減少54.3%至年內的人民幣5,428萬元，主要是由於年內銷售代理費及廣告費用減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零二二年同期的人民幣2億3,825萬元減少82.3%至年內的人民幣4,214萬元，主要是由於年內沖減以前年度未發放獎金所致。

其他虧損－淨額

本集團年內其他虧損淨額為人民幣1億7,888萬元，較二零二二年的人民幣2億7,207萬元減少34.3%，主要是由於年內因與本集團若干債權人的債務安排產生的收益、收購土地預付款項的減值虧損撥備及因匯率變動產生匯兌損失所致。

投資物業公允值虧損

本集團投資物業公允值虧損由二零二二年同期的虧損人民幣3,762萬元增加至年內虧損人民幣3億6,734萬元，主要是由於年內投資物業出租淨收益下降導致估值下降所致。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二二年同期的人民幣5億8,109萬元增加至年內的人民幣6億8,836萬元，主要是由於年內資本化利息減少所致。

分佔合營公司及聯營公司虧損

本集團分佔合營公司及聯營公司虧損由二零二二年的人民幣8,776萬元減少至年內的人民幣3,100萬元，主要由於合肥億達智慧科技城發展有限公司股權投資虧損減少所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅開支為人民幣3億5,285萬元，比上年同期的人民幣4億2,591萬元下降17.2%，主要是由於年內結轉項目的企業所得稅開支減少同時投資物業公允值虧損沖回遞延所得稅所致。

年內虧損

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣13億6,097萬元，而二零二二年同期錄得除稅前虧損人民幣3億1,058萬元。淨虧損增加主要是由於金融及合約資產的減值虧損撥備由二零二二年的人民幣4,477萬元增加至年內的人民幣5億4,770萬元，同時，投資物業公允值虧損人民幣3億6,734萬元。金融及合約資產的減值虧損撥備增加主要是由於行業及環境變動導致信貸風險增加所致。

本集團淨虧損由二零二二年同期人民幣7億3,649萬元增加至年內的人民幣17億1,382萬元。

股東權益應佔淨虧損由二零二二年同期人民幣7億3,677萬元增加至年內的人民幣16億9,513萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二三年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣4億1,174萬元（包括受限制現金約為人民幣2億3,669萬元）（二零二二年：現金及銀行結餘約為人民幣3億5,880萬元，其中受限制現金約為人民幣2億3,128萬元）。

管理層討論與分析－財務回顧(續)

債務

本集團於二零二三年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣119億5,705萬元(二零二二年：約為人民幣120億5,083萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,591,014	5,808,668
有抵押其他借款	4,327,645	4,306,601
無抵押其他借款	2,038,389	1,935,557
	11,957,048	12,050,826

(2) 按到期日劃分

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求 第二年	11,957,048 —	12,050,826 —
	11,957,048	12,050,826

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款為人民幣116億5,805萬元，乃按固定年利率1.20%至12.00%計息，剩餘結餘人民幣2億9,900萬元則按變動利率計息。

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二三年十二月三十一日約為119.1%，與二零二二年十二月三十一日的102.5%相比上升16.6個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣64.4萬元和約人民幣5.3萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣16億1,477萬元和人民幣3億7,515萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層持續監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二三年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣2億6,370萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣4億2,057萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣1億123萬元(二零二二年：人民幣1億2,565萬元)的擔保。

資產抵押

本集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情載於財務報表附註29。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有493名全職僱員(二零二二年：614名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

環境、社會及管治報告

關於本報告

A. 匯報標準

本章節為本集團的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「本報告」）。本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈的證券上市規則（「上市規則」）附錄C2《環境、社會及管治報告指引》中的「不遵守就解釋」及「建議披露」條文編製。本報告涵蓋二零

二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日（「報告期」）。本報告旨在概述本集團在報告期內與環境、社會及管治有關的政策、做法、表現和成果，本報告遵守了以下匯報原則。

重要性	本集團關注影響業務增長及就持份者而言屬重要之事宜。請結合「重要性評估」部分閱讀本環境、社會及管治報告，以了解詳細情況。
量化	關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）可以相關計算方法計量，因此本集團之環境、社會及管治表現得以持續地評估及確認。
平衡	本環境、社會及管治報告提供的資料乃基於本集團的政策、文件及做法。本報告不偏不倚地闡述本集團的環境、社會及管治表現及需要改進的領域。
一致性	本報告採用與往年一致的方法，對不同時期的環境、社會及管治數據進行有意義的比較。除非另有說明，否則量化關鍵績效指標根據一致方法計算。報告所公佈資料如有重列，將會說明理由。

報告範圍涵蓋本集團的主要業務。在報告期內，本集團的主要業務，包括商務園區開發及運營、銷售商務園區配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園區委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務以及物業管

理服務。本報告經本集團高級管理層審閱及確認後，呈予董事會批准發佈。有關本集團於報告期內的企業管治詳情，請參閱本年報內「企業管治報告」章節。

獎項及榮譽

- 2022第十四屆地產中國論壇暨中國房地產紅榜創新力企業；
- 連續7年榮膺「全國產城發展商綜合實力TOP30」；
- 2023億翰智庫產業園區創新發展大會中國最具影響力產業園區運營商；
- 大連軟件行業協會組織的「大連軟件行業30年，最具活力產業園區」；
- 2023年度數交會評選的「中國數字與軟件服務業匠心平台」獎；
- 大連市數字貿易協會評選的「年度優秀會員」；
- 中國國際投資促進會組織的2023數字服務暨服務外包領軍企業評選「數字服務集聚園區」；
- 鄭州高新「智慧島」；
- 2022年度河南省電子信息科技創新先進集體；
- 2022年度河南省軟件服務業最具活力科技園區；
- 河南省重點建設項目；
- 河南省軟件產業園區(首批)；
- 國家重點研發計劃「產業大腦技術與平台研究開發與應用」項目；
- 鄭州市三星小微企業園；及
- 鄭州高新區黨員教育學用示範基地。

環境、社會及管治報告(續)

可持續發展管治

本集團以貫穿「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念為目標，在企業發展過程中積極承擔社會責任，在發展項目中持續注入可持續發展元素，期望引領產業和市場的長期健康發展，為本集團的持份者及股東創造長遠的共同價值。

董事會聲明

董事會對本集團的環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現整體負責。董事會高度重視可持續發展管理工作，建立了有效的環境、社會及管治管理機制，形成了層次清晰、分工明確的環境、社會及管治治理結構。董事會的職責包括提供環境、社會及管治方面的策略指導、審視及批准環境、社會及管治相關政策和目標，以及審批年度的環境、社會及管治報告。

報告期內，董事會加入環境、社會及管治議題及事項於董事會定期舉行之會議議程內。於該類會議上，董事會建立及檢視與環境、社會及管治相關的制度。

報告期內，董事會已識別及完成評估本年度環境、社會和管治的議題，並設立新的環境、社會及管治環境目標，董事會就本年度環境、社會及管治工作成果進行了審閱、討論和確認。

A. 可持續發展管治

本集團作為重視社會責任之企業，致力打造高效透明的管治，積極降低業務層面的負面影響。我們已成立環境、社會及管治工作小組，制定「由上而下」的管治執行框架，全方位識別及審視各業務部門的可持續發展風險。此外，董事會亦定期聽取上市合規部針對環境、社會及管治工作的匯報，全面監督公司環境、社會及管治管理工作。

我們委任一所獨立可持續發展顧問公司，就我們現有環境、社會及管治匯報程序及重要的環境指標之內部監控之穩健性進行初步預審，以就日後環境、社會及管治報告之鑒證做好準備。

B. 重要性評估

本集團在二零二一年委託一所獨立可持續發展顧問公司進行重要性評估，目的是了解和評估對本集團及其利益相關者重要的環境、社會及管治議題。本集團運營的主要業務與過去幾年相比暫無發生較大變化，本集團的主要持份者與過去幾年基本一致，往年的重要性議題結果於本年度仍具相關性。

環境、社會及管治報告(續)

利益相關方類別	訴求與期望	溝通與回應
投資者	● 守法合規經營 ● 創造市場價值 ● 加強風險防控 ● 加強信息披露	● 持續強化企業合規管理 ● 持續創造經營業績 ● 提升公司管治及風險管理水平 ● 定期發佈報告(年報、中期報告、月度銷售數據)，及時披露信息
客戶	● 產品質量與安全 ● 優化客戶服務 ● 可靠隱私保護	● 持續完善產品及服務，落實客戶滿意度調查 ● 加強客戶隱私保護
員工	● 促進員工發展 ● 保障員工權益 ● 關愛員工健康	● 組織員工培訓，完善晉升機制，搭建發展平台 ● 制定有競爭力的薪酬體系和福利保障機制 ● 開展員工活動，塑造安全舒適的工作環境
供應商	● 合作互利共贏 ● 促進行業發展 ● 構建責任供應鏈	● 完善供應商審核管理機制 ● 參與行業組織，推動行業發展
社區	● 優化社區服務 ● 支持社區建設 ● 投身社會公益	● 完善社區關懷和社區服務 ● 積極參與慈善捐贈，投身社會公益活動
公眾	● 應對氣候變化 ● 助力地方發展 ● 提供就業機會	● 構建低碳園區，打造綠色建築，減少經營活動的環境影響 ● 參與地方建設、地方採購 ● 校園招聘與社會招聘

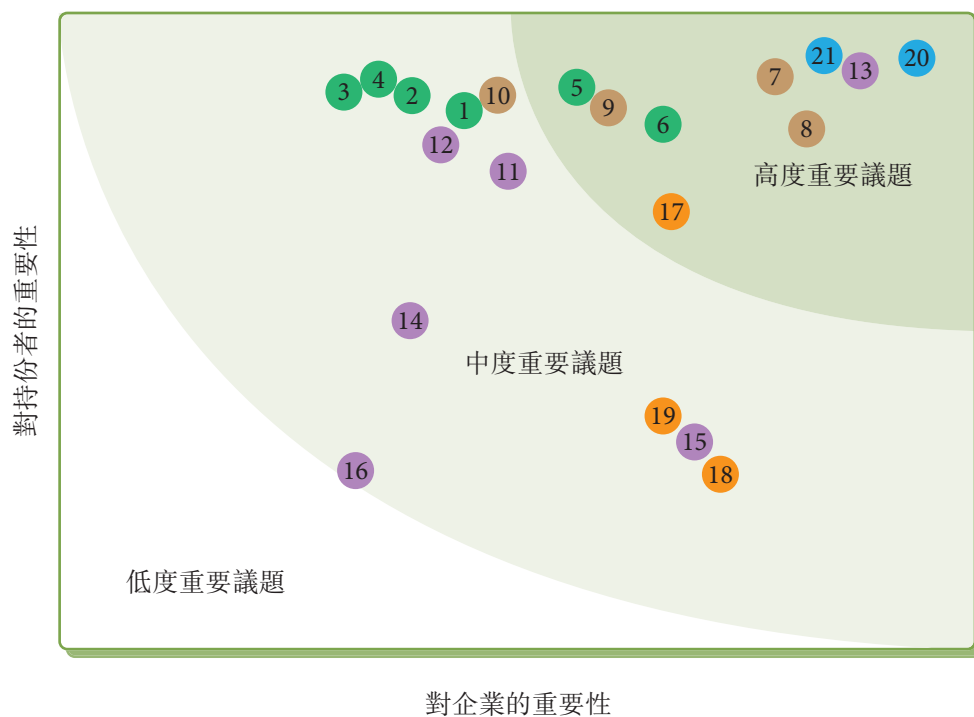
環境、社會及管治報告(續)

a. 重大性議題判定

本集團的可持續發展重大性議題判定步驟：

1. 議題識別：梳理公司可持續發展重要事宜，結合持份者關注點及本集團業務性質形成議題庫；
2. 議題排序：開展內外部持份者問卷調查，分別評估各個議題對於公司和持份者的重要性，得到議題的重要性排序；
3. 議題審核：公司管理層和外部專家共同審核確認重要性評估結果；
4. 議題報告：針對審核確認的重要性議題，收集資料，在報告中重點披露。

重要性議題矩陣



環境、社會及管治報告(續)

重要性	排序	議題序號	議題名稱	所屬範疇
高度重要性	1	20	合規經營	管治
	2	13	質量管控與安全生產	營運慣例
	3	21	反腐倡廉建設	管治
	4	7	員工福利	僱傭及勞動常規
	5	8	員工權益保障	僱傭及勞動常規
	6	6	應對氣候變化	環境
	7	9	員工培訓與職業發展	僱傭及勞動常規
	8	5	環境保護	環境
	9	17	公益慈善	社會
中度重要性	10	10	職業健康與安全	僱傭及勞動常規
	11	1	發展綠色建築	環境
	12	11	維護客戶權益	營運慣例
	13	12	服務質量與客戶滿意度	營運慣例
	14	2	廢棄物管理	環境
	15	4	節能減排	環境
	16	3	水資源管理	環境
	17	19	推動行業發展	營運慣例
	18	15	供應鏈管理	營運慣例
	19	18	促進區域協調發展／社區投資	社會
	20	14	促進質效提升	營運慣例
	21	16	加快數字化轉型	營運慣例

環境、社會及管治報告(續)

第一部分 — 環境及資源

本集團十分重視環境管理，堅持綠色發展，積極遵守環保、節能、可持續發展的建造理念，推行綠色建造。通過推崇使用節能的建造方式和環保的新材料，善用資源和能源，從而降低自身建築活動對環境造成的影響，推動本集團「綠色低碳」的發展。

報告期內，本集團沒有任何違法違規的情況，也沒有發生任何超標或違規排放的個案。本集團致力加強環境管理，部分園區園林綠化工程施工及相關的管理活動亦符合ISO 14001標準要求的環境管理系統，並且獲得認證。

本章節回應的SDGs目標：



A. 綠色建造

a. 綠色設計

本集團依據《綠色建築評價標準》和《綠色建築評價技術細則》等國家現行標準及LEED銀級認證標準要求，結合其綠色節能技術及常規的節能技術措施，用以力求在園區開發設計過程中，從節能與能源利用、節水與水資源利用、營運管理等方面，積極運用前沿綠色設計理念和技術，減少建築產品全生命週期內能耗使用，最大程度的減少對周邊生態環境的影響。此外，我們設立了「牧城驛指數」，用作評價和考慮不同園區開發項目的發展過程是否符合相關生態指標，確保我們的園區落成後相比同類園區達成更高的綠色效益。



億達中國綠色設計標準框架

b. 綠色建築

本集團堅持做綠色建築的提倡者，相信綠色建築具有資源節約、環境友好、經濟可持續、社會和諧等優點，是未來建築發展的主要趨勢，因此，本集團持續推動以綠色建築為主的開發項目。對於相關住宅項目，本集團以達到綠色建築標準目標為基礎，通過在項目設計建築中，加入太陽能

發電、智能充電站、能源管理系統、節能燈具、綠色屋頂、雨水回收、可再利用材料和可再循環材料等綠色建築元素。此外，我們亦為重點建築項目申請評級，致力於讓本集團的建築項目得到外部認可。

環境、社會及管治報告(續)

綠色建築認證項目匯總				
綠建評級	所在城市	項目名稱	建築面積 (萬平方米)	項目進度
綠建一星	長沙	億達梅溪湖健康科技產業園	6.06	已交付
綠建一星	大連	河口灣A1\A2\A3	11.5	已交付
綠建一星	大連	河口灣E1\E2\E3\A4\A5\A6\A7(A06-A12)	27.8	已交付
綠建一星	大連	河口灣A9(B10)	12.5	已交付
綠建一星	武漢	武漢軟件新城二期B2~B14、C1~C16號樓	21.67	已交付
綠建一星	重慶	重慶創智廣場產業園	10.3	在建項目
綠建二星	成都	億達天府智慧科技城	2.17	已交付
綠建三星	武漢	武漢軟件新城二期B1號樓	0.66	已交付
綠建二星	大連	青雲天下	49.73	在建項目
(大連市綠色建築示範項目)				
綠建一星	大連	河口灣B1(B05)	14.6	在建項目
(大連市綠色建築示範項目)				

c. 綠色施工

本集團已設立《施工項目質量目標管理制度》和《施工質量管理制度》通過不斷優化施工環境及妥善管理施工過程，從而降低施工過程可能會帶來的各種環境污染問題。本集團亦要求承建商在工程項目施工期間嚴格遵守國家和項目當地與環

境相關的各項法律法規，並對防揚塵設施、噪音、污水處理、廢棄物處理、節水節能等綠色施工環節進行嚴格監督檢查，營造安全、健康、乾淨的施工環境。此外，本集團所屬企業億達建設已獲得環境管理體系ISO 14001認證。

揚塵及噪音控制	本集團已制定了《施工現場揚塵治理專項施工方案》、《施工現場車輛污染防治方案》通過多元有效的管控措施，確保各工程項目達成施工揚塵標準，保障施工工地面貌良好。我們已要求施工單位在施工過程中設立噪音、揚塵監測設備，對施工現場周邊環境的空氣質量、噪音強度進行實時監測，當超過監測標準時發出警報，施工現場進行污染控制及治理。另外，所有的排放必須在獲得有效的許可證和牌照的情況下進行，且在灑水、噴淋(霧)降塵措施、安裝隔音設備等措施的運行下方可排放。
---------	---

環境、社會及管治報告(續)

有害及無害廢棄物處置	本集團致力減少在建築工程和物業管理中產生的廢棄物，並通過制定一系列措施確保廢棄物得到妥善處理，要求施工單位在施工過程中分類不同廢棄物類型，如建築垃圾及生活垃圾等；要求施工單位以合理的方式，及時地分類回收各類建築材料；積極循環再用建築廢料，達成減少資源浪費的目的；將不可再用的建築廢物交由合資格並獲得地方環境衛生部門認證的第三方清運公司處理。確保所有廢棄物得到妥善處置，避免對環境造成傷害。
水資源管理	本集團致力於提高集團水資源管理水平，減少用水量，不斷加強本集團園區處理再生水及回收雨水的能力，減低水資源短缺風險。除了節約用水外，我們制定污水處理方法，在建造過程中產生的污水，需經沉澱池處理後方才排至市政污水管道；通過加裝污水處理在線監測系統，確保排至市政污水管道的污水符合國家水質標準。於報告期間，本集團在獲取適用水源上無任何問題。
節能降耗	本集團，堅持優化節能照明控制，持續改善升級電氣照明系統，大力推進照明系統的智能控制與升級。另外，亦積極使用可再生能源，在園區可用屋面安裝太陽能熱水系統，將太陽能轉換為熱能，為園區用戶提供清潔熱水。本集團為了更準確地監察能源消耗，設有能源管理平台，通過在冷熱源、輸配系統、照明、辦公室設備和熱水能耗設備上安裝能耗自動監測設備，實現能耗數據實時監控，從而更有效地管理和規劃各個細項的能源消耗量，有助我們精準地檢討和改善現行的節能措施，提升集團環境管理的表現。
其他環保措施	本集團要求施工單位在施工過程中最大限度保護原狀環境，減少原土擾動而增加垂直維護結構。另外，亦鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢棄物回收利用等活動。

環境、社會及管治報告(續)

d. 綠色辦公

本集團在綠色辦公方面，於辦公管理制度中圍繞能源節約設立了相關要求；與此同時，在日常管理中，秉持「環保、節約」的原則，推行「清風行動•文明公約」活動，號召全體員工積極參與辦公資源的有效節約與利用。除此之外，本集團正

計劃在辦公場所安裝屋面分佈式光伏節能方案，並結合在照明、室內供熱等方面通過傳感器與智慧管理平台的應用，進一步實現辦公區的節能減排，降本增效。

節約用電：	加強照明節電管理，減少照明設備電耗。充分利用自然光，做到人走燈熄滅，空調根據需求開啟，下班前關閉。
節約用水：	加強用水設備的日常維護和管理，節約用水，拒絕跑、冒、滴、漏和長流水現象。
節約辦公耗材：	加強辦公用品的使用管理，複印紙雙面打印，設置二手複印紙回收處，公文袋、回形針等低耗品的重複利用。

e. 綠色運營

本集團作為以房地產開發項目為主業的企業，積極擔當企業的環境責任，持續推行綠色設計，綠色施工和綠色運營等舉措，努力將自身對環境的影響減至最低。我們積極推動低碳、綠色及健康建築的開發，並在所有主要運營場地實施嚴格的環境保護管理。於報告期間，在溫室氣體排放（「溫室氣體」）方面，我們進一步提升了園區建築施工過程的能源管理水平，減少施工過程的碳排放。我們也同時也鼓勵員工、供應商、業主及其他客戶在日常業務活動中減少碳排放。在能源與資源使用方面，盡可能增加可再生能源的使用，如增加太陽能的使用等，另外，也都大範圍的制定節約用電管理提示：如合理控制空調溫度；使用LED節能照明，實行智能化控制，設置變頻光源、自動感應調節亮度；關閉閒置電器，於工地張貼環保告示，提高工人環保意識等。在

水資源管理方面，本集團也都不斷加強園區處理再生水及回收雨水的能力，發揮雨水的吸收、儲存、淨化以及再利用的彈性作用，減低水資源短缺風險。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節能法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《污水綜合排放標準》、《危險廢物貯存污染控制標準》等與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相關並對本集團有重大影響的法律法規及標準。於報告期內，本集團並未違反上述對本集團有重大影響的法律法規。

本集團，以2021/2022年度為基準，在2025/2026年度或之前進一步制定以下的5年目標：

溫室氣體排放方面	溫室氣體排放密度下降15%
能源與資源使用方面	商業運營項目能耗燈具100%使用LED燈具；智慧能源管理系統100%自持運營項目
水資源管理方面	產業園項目耗水強度減少8%，再循環使用裡提升3%
有害無害廢物管理方面	每年的建築廢物分流率達到70%或以上

f. 應對氣候變化

根據聯合國政府間氣候變化專門委員會發佈的《第六次評估報告》，本集團明白氣候變化日益惡化同時給我們的業務帶來潛在風險。氣候變化的加劇，極端天氣的多發，例如，颱風、洪水等極端天氣有機會影響我們的上游材料生產以及運輸過程，導致建築項目進度受延遲，亦會對增加我們維修和建造資產的費用以及增加資產貶值風險。為了降低氣候變化帶來的不良影響，本集團積極探索氣候變化應對方案，識別相關風險與機遇。

本集團積極主動的採取多項措施用以緩解氣候變化帶來的影響，例如提升建築施工過程的能源管

理水平，減少施工過程中的碳排放，設置能耗監測系統，降低運營過程的能源浪費，從而減少溫室氣體的排放量，加強綠色建築的管理與研究，提高建築的能源使用率等。在面對極端多變的天氣時，億達中國積極制定極端天氣防控措施及預案，切實盡力保障各利益不受損害，例如，要求工程部定期組織消防、洪澇應急演練，提升施工人員應對極端天氣的意識與能力。

環境、社會及管治報告(續)

第二部分 — 人才及社區

員工是本集團寶貴資源，是推動我們業務取得成功的重要因素。本集團秉承「以人為本」的人才策略，持續培養人才及建立穩健的專業團隊，亦充分尊重關心員工福祉，保障員工的職業健康與安全，為不同崗位員工提供多元化、專項性培訓，並致力於提供可助員工施展抱負的工作場所。



A. 促進健康、安全及福祉

本集團明白保障僱員健康與安全的工作的環境對本集團的運營管理至關重要，因此，我們依據行業標準且結合項目運營所在地的相關實際情況，實施不同搭建的安全措施，以管理及最大限度的降低或消除潛在安全隱患。我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，不斷完善《品質、環境和職業健康安全手冊》等有關規章制度，實現各環節閉環管理，確保安全生產。

a. 安全生產及職業健康

本集團已更新《施工質量管理制度》更加明確了工程管理內容，在保質增量的同時，構建安全生產管理體系，規範安全生產操作。另外，本集團也設有《品質、環境和職業健康安全手冊》作為其中的管理方針，此手冊適用於公司的

施工項目及服務過程的管理，並要求各級領導和員工嚴格執行。本集團旗下部分園區亦已獲取OHSAS 18001職業健康及安全管理體系認證。

報告期內，本集團範圍內未發生因工死亡事件。

本集團為減少安全風險及避免意外發生，培養及提升員工對健康與安全的意識，我們定期為員工組織消防安全培訓。我們亦為每位新入職的員工提供新員工培訓，內容包括安全生產教育，讓員工在投入其工作崗位前可以充分地掌握相關的健康及安全基礎知識，並具備處理緊急狀態的應變能力。同時，我們要求各項目定期輸出《項目現場巡檢記錄表》、《項目施工日誌》、《工程例會會議記錄》等過程文件，明確各層級安全檢查的頻次、內容和標準，確保安全監督檢查常態化，確保對安全文明的有效管理。

另外，本集團也設立了應急救援領導小組，負責各種突發事件及安全事故的響應與處理，同時不斷完善應急預案、上報機制及處理制度及管理規定。當發生突發事件時，我們按照事故等級，根據應急預案，實施快速救援和處理，切實保障員工的人身安全。

與此同時，本集團也會不定期的舉行職業安全健康方面的培訓。

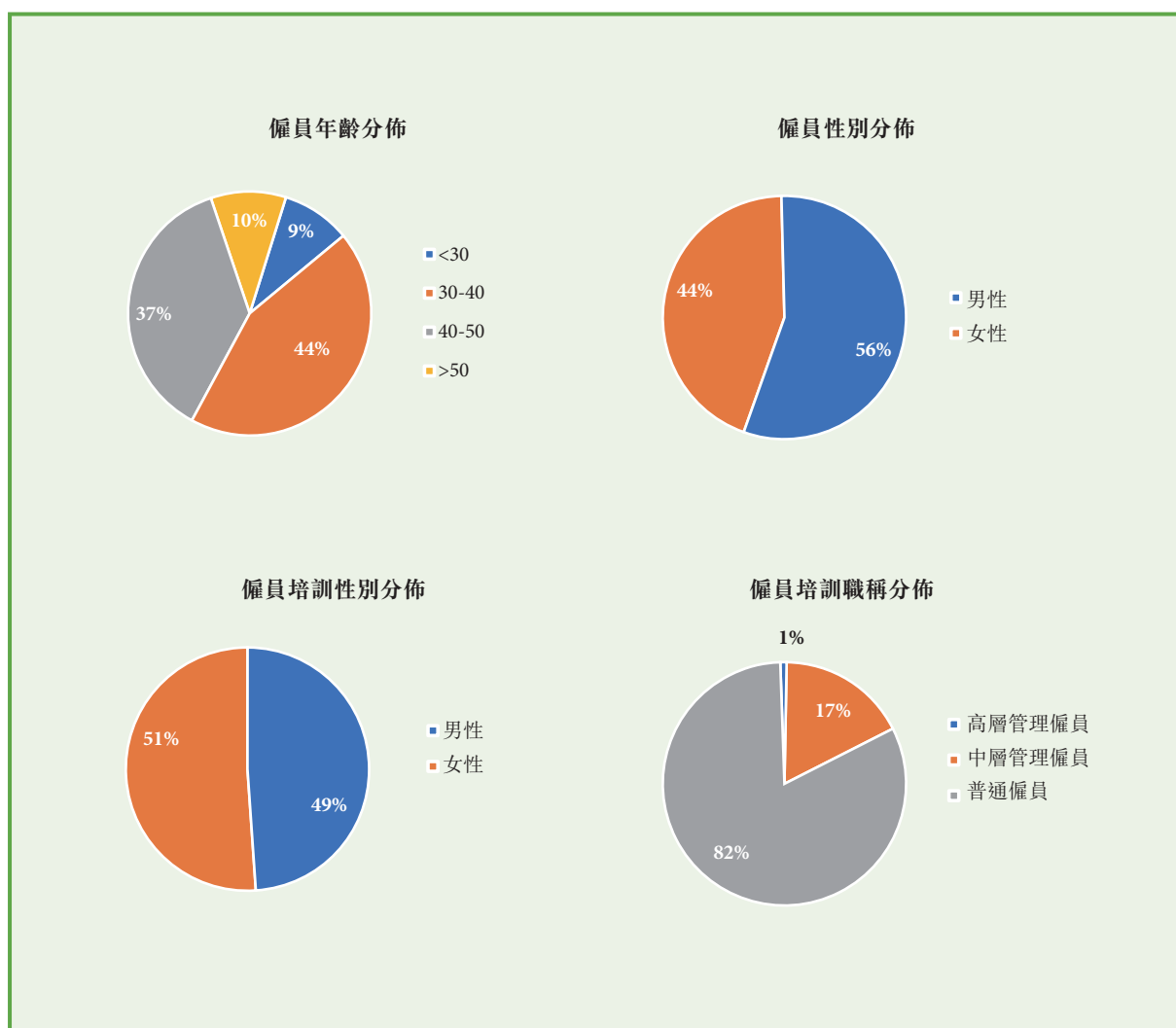
B. 招聘管理和吸引人才

本集團制定了員工待遇、福利及僱傭政策。有關薪酬福利及解僱、人才招聘及晉升、工作時數、勞工假期、平等機會、多元化，以及反歧視等多方面的政策規定，已清楚列明在《億達中國員工手冊》中讓員工知悉。本年度，本集團也更新了《億達中國員工手冊》更加明確實際的規範了本集團僱員的工作管理要求及增加法律風險規範意識。

本集團嚴格遵循公平、公正、公開的招聘原則，嚴禁聘請童工或任何形式的強迫性勞動。本集團務求建設多元的工作環境，促進平等和多元化的就業機會，並

且對任何形式的歧視採取零容忍的態度，在人才招聘、甄選和晉升方面，承諾不因員工的性別、年齡、宗教、民族、家庭與健康狀況等差異而歧視對待。

在內部晉升機會方面，本集團設有平等及透明的晉升機制。我們每半年會根據關鍵指標和工作計劃以評估員工的工作表現，評估結果會作為參考準則，為員工薪酬、晉升及崗位進行調整。詳細的考核及晉升準則已列於員工手冊內，讓員工得以明白及了解。



環境、社會及管治報告(續)

在僱員溝通方面，本集團高度重視僱員意見，我們以開放自由認真的態度接受及回應員工的意見，僱員可向人力資源部、行政部，或者分管的主管領導。同

時，亦可向本集團工會反映問題。積極營造集團民主的氛圍，提升僱員的歸屬感。

溝通渠道	接受溝通單位	溝通內容
公共郵箱	人力資源部	溝通員工入職有關問題
人力資源管理專員	人力資源部	與員工維繫良好的關係，收集訴求
人力資源訪談	培訓訪談	年中年底各一次，了解溝通在培訓和績效評定過程中的問題
	績效訪談	
直接申訴	集團分管副總裁或董事長	確保員工有正式溝通途徑提供損害公司和員工個人利益的意見及舉報
	人力資源部	
	工會	
選舉工會代表	工會分會	溝通及監督員工利益相關的政策事宜
職工代表大會	工會	涵蓋大部分員工，1-2年舉辦一次，讓員工了解並監督公司政策落實情況

在僱員關愛方面，本集團積極與各層僱員溝通，了解不同僱員的需求，為不同需求的僱員提供有效的關愛與福利。

C. 培訓及發展

於報告期內，本集團僱員參與培訓之總培訓時數達3,971小時，總參與培訓人數233人次，佔全體僱員的47.3%。

以下為本集團為員工提供培訓的摘錄：

培訓體系名稱	覆蓋人群	培訓目標	培訓課程簡介	培訓形式
新員工培訓	新入職員工	盡快融入企業、熟悉企業工作模式及發展規劃	企業介紹、品牌文化、人力資源、內控、財務等課程	線下培訓 線上課程 線上考試
專業線培訓	各專業線員工	專業線課程梳理、根據企業經營完善各專業、各層級課程目標	學習地圖	線下培訓 線上課程 線上考試
新生代項目	儲備項目經理（校招生）	通過5年時間培養專業／管理類人才，為企業經營發展提供後備力量	項目管理相關課程及實踐學習	線下培訓 線上課程 現場實踐

D. 反貪污

本集團堅持廉潔經營，視良好的企業管治為企業可持續發展的重要基石，要求本集團僱員以高標準要求自己講誠信守德道，嚴禁任何貪腐舞弊現象，我們嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《防止賄賂條例》等與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的法律法規。本年度，我們設立了通用版的《廉潔合作協議書》，用以擴大各層使用範圍，全面覆蓋到非工類合同。另外，本集團也積極開展例行審計、專項審計，舉報廉潔調查等工作，同時也不定期開展線上線下反貪污廉潔培訓宣傳活動。本集團全體僱員應主動避免任何利益衝突或濫用其在集團中的職位或權力以謀取個人利益，因此，本集團反對客戶送禮或僱員收取禮物，以避免不必要的利益衝突。所有僱員均須在履行職責時保持最高的專業水準，不得通過不道德或非法的商業行為獲取競爭優勢或促進公司的商業利益。

我們為員工、供應商、投資者等利益相關方提供多元化的舉報渠道，確保舉報信息快速準確地傳遞給集團審計監察部。

舉報渠道	具體信息
郵件舉報	jubao@yidachina.com
電話舉報	041184450009
信函舉報	地址：大連市沙河口區東北路99號億達廣場4號樓
內部舉報	公司OA系統「V門戶」中「億達廉潔」模塊下的鏈接

舉報受理：集團非常重視各利益相關方對腐敗舞弊事件的舉報。我們通過規範化的管理方式，實現舉報及時受理。同時，我們將舉報的關閉率與員工績效掛鉤，確保所有投訴得到處理與反饋。

舉報審查：我們奉行「不錯判、不漏判」的理念，確保調查真實性。接到舉報後，審計監察部首先對於舉報人提交的舉報內容和舉報資料進行初步核實，如若證據充分，則立即立項展開深入調查。

舉報人保護：受理舉報後，審計監察部委派專人與舉報人接洽，明確要求有關人員對任何舉報內容和舉報人信息進行嚴格保密。

本年度，我們通過開展例行審計、專項審計、舉報廉潔調查等工作，加強了廉潔建設。

環境、社會及管治報告(續)

E. 貢獻社會

本集團始終秉承「企業為社會而生存」的信念在企業發展的同時緊密關注社會各界的需要，積極履行社會責任。本集團致力於為社會帶來正面影響，積極投身社會公益慈善事業，不斷豐富和提升人民群眾的文化生活水準。

「億達之聲」系列文化公益活動

始創於1994年的「億達之聲」系列文化公益活動，為各社區舉辦成功舉辦了多個多元化的綜合性文化公益活動。為豐富和提升市民的文化生活，本集團遍邀世界知名樂團和指揮家來華演出，演繹了數百場高雅的藝術古典音樂精品。我

們每年均會舉辦新年音樂會，應邀社會各界人士及團體參與，包括義工、教師、交通警察、位於偏遠山區且愛好藝術的少年兒童等。

與此同時，「億達之聲」「愛心音樂教室工程」的藝術教育計劃，將音樂帶到中國內地的弱勢地區。我們秉持以音樂作為媒介，傳播愛與關懷的理念，為偏遠貧困地區的學生出一份力。至今，億達之聲愛心音樂教室已跨越6省12市，共計為170餘所鄉村小學捐建音樂教室，惠及鄉村兒童7萬多名鄉村兒童。

第三部分 — 營運管理

本集團在為實現合作共贏的基礎上，不斷優化集團制度與流程。通過與不同供應商的溝通交流及戰略合作，注重產業學習研究等更加深入的推動了價值鏈履行社會責任。



A. 供應鏈管理

本集團認為長期穩定的供應商可有效協助本集團維持產品和服務質素。為響應國務院印發的《關於積極推進供應鏈創新與應用的指導意見》，本集團搶抓供應鏈發展新機遇，積極突破傳統採購管理範疇，創新建設現代智慧供應鏈體系，於2019年啟用了明源雲採購系統，實現從供應商入庫、採購計劃、招標採購、合同簽訂到供應商評估等整體供應鏈的線上操作管理。推

行手機端及計算機端同步處理，應用實現「移動一體化」，全面監控供應鏈運營效率、透明，實施線上監控及網上預警。本年度，我們也透過優化《招標採購管理制度》更加優化規範供應商管理程序、簡化採購招標及審批程序，提高尋源效率，從資格審查、採購流程等環節，實現從供應商入庫到退出的統一管理。

於報告期內，本集團共評估履約供應商367家均達本集團相關制度要求。

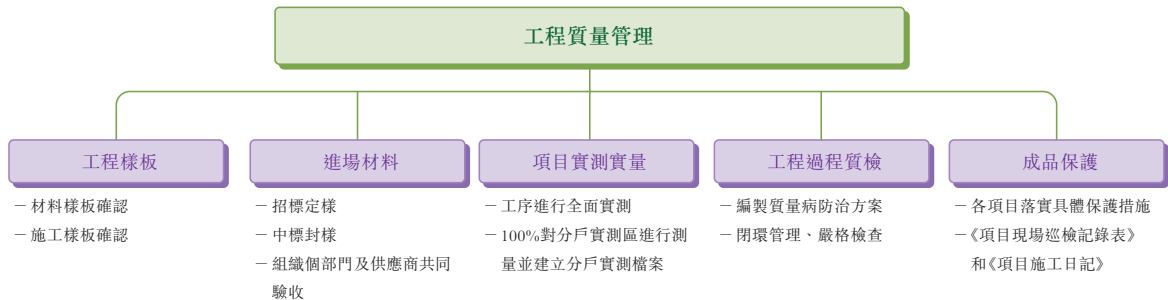
B. 負責任的產品及服務

本集團作為國內先進的商務園區開發商，一直以來將產品質量及服務品質視作重要位置。透過持續優化內部、工程及服務項目的管理，不斷提升服務質量，提高用戶滿意度。本集團優質產品和服務已受到社會業界的廣泛好評。

環境、社會及管治報告(續)

a. 責任品質

為了保障產品及服務的質素，本集團依照ISO 9001品質管理系統所制定的《一體化管理體系手冊》，確保公司的營運符合相關法規要求。我們亦透過完善內部管理政策，務求保持有效的公司管治和監控，從而實現為客戶提供高品質的產品以及卓越服務的承諾，本集團已制定並定期完善制度及指引，如《項目成本管理制度》、《招標採購管理制度》、《工程類採購實施細則》等制度。此外，為促使使用環保產品及服務，本集團要求招標過程中優先考慮採用環保措施及積極採用環保類產品，覆行生態保護責任的供應商。



質量評估管理體系

億達中國成立質量評估工作小組，由工程客服部或第三方諮詢管理機構組成，評估小組由2-3名專業工程師組成，並設置1名組長。

項目評估：組織監理、總包單位對現場施工品質進行評估，採取定期檢查的方式，評估內容包含現場實測質量及工程管理體系檢查兩部分。

評估整改：針對存在問題的項目，在項目評估結束7天內，向下屬工程部提供整改關閉計劃、方案及措施。下屬工程部採取抽查的方式檢查整改結果，並在1個月內完成整改報告發總部工程客服部備案。

不定期檢查：總部工程客服部對下屬工程部的評估工作實施不定期抽查，確保整個質量監督體系高效運行。

環境、社會及管治報告(續)

b. 服務品質

本集團為入駐企業提供多元化的技術服務、政策服務、品牌資質服務、創新孵化服務、金融服務、人力資源服務、空間管理服務和園區配套服務，本集團設立了億達中國產業園區八大運營服務體系，讓客戶享受全方位企業管理運營體驗，助力企業茁壯發展。

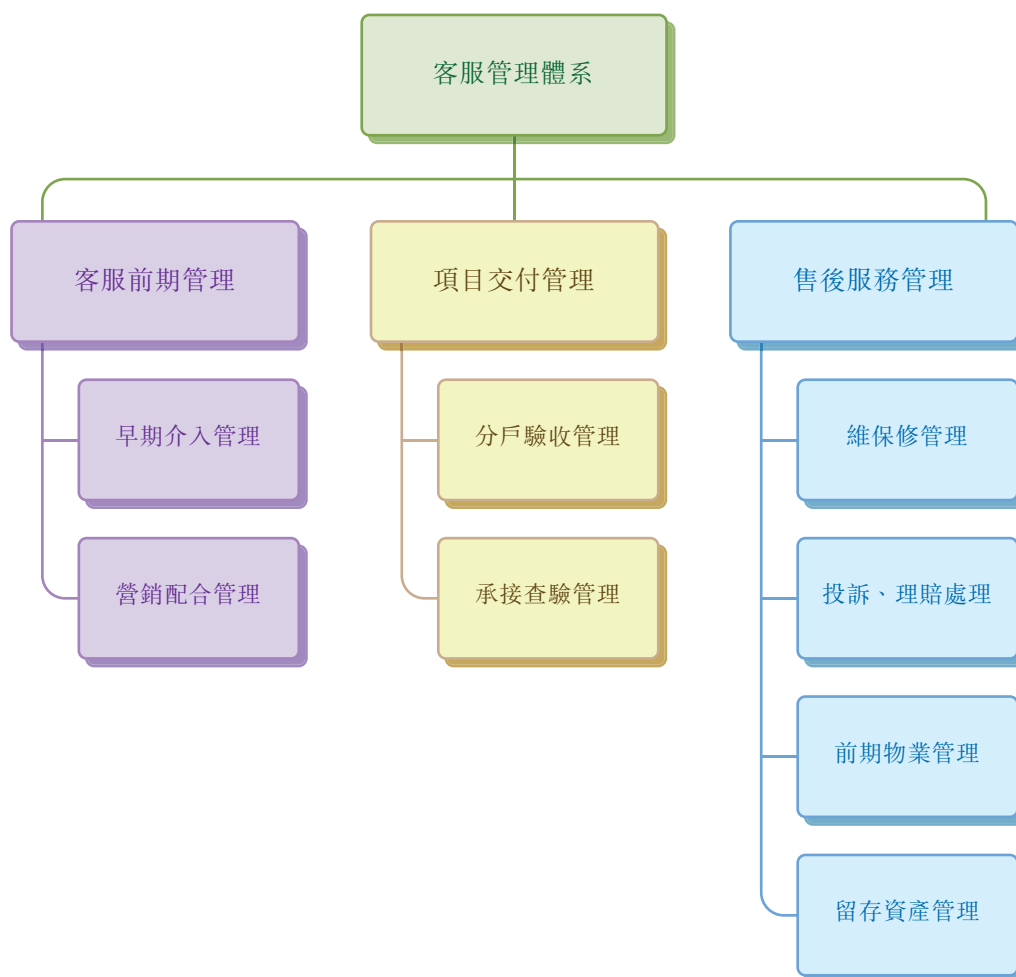


c. 客戶滿意度

本集團堅持「及時、誠信、專業」的服務客戶原則，始終站在客戶角度，盡最大可能解決客戶實際問題，提升客戶滿意度。我們會定期開展客戶滿意度調研，規範調查中受理、處理及反饋流程，確保客戶滿意度穩固上升。

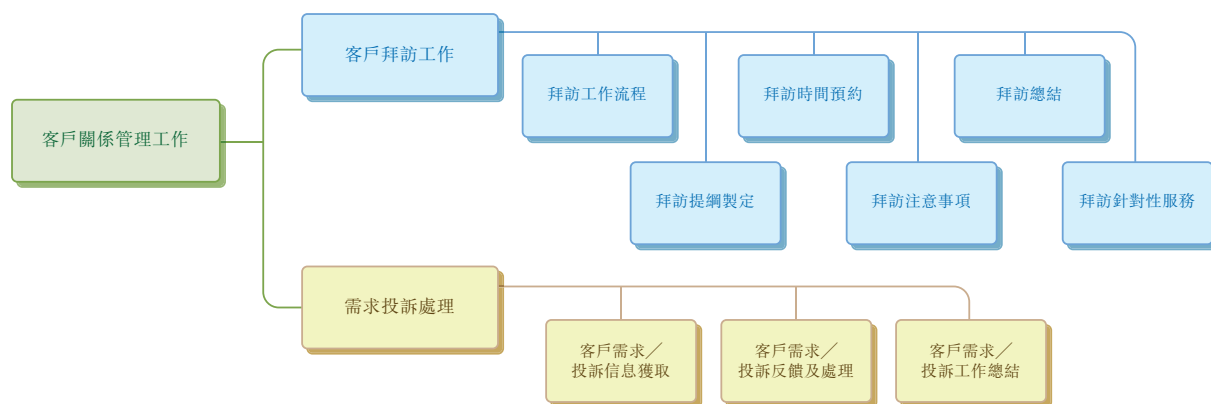
客戶關係管理體系

本集團設有《客戶投訴管理工作指引》及《客戶需求／投訴處理流程》，要求相關僱員需按照投訴的嚴重性和類別把投訴個案劃分成不同級別，包括：日常投訴、重大投訴和危機事件等；及以按房屋備、安全、環境、配套等性質，制定針對該個案的應對措施。此外，客戶亦可透過多元的渠道，例如來訪、來電、手機程式等作出投訴和反饋。



住宅客服管理體系示意圖

環境、社會及管治報告(續)



園區客服管理體系示意圖

我們長期以來十分重視來自客戶的聲音，本集團設有《客服管理制度》《客戶關係管理工作指導書》並定期開展客戶滿意度調研，力求不斷改進，確保客戶滿意度穩固上升。

為提高顧客滿意度，本集團設有投訴管理系統，對投訴及其原因進行分類，並制定改進計劃。我們還審視每宗投訴，並根據標準從速回應，客戶投訴處理流程如下：



d. 客戶隱私保護

本集團依循合法的途徑向客戶收取營運相關的資訊及資料。我們制定了《行政管理制度》，明確訂立機密資訊的定義、分類及管理方法，包括收集、儲存及妥善處理其客戶資料的方法等，且設有客戶服務相關部門確立了專人更新信息並加密管理，部門負責人監督管控，授權查閱，定時銷毀客戶資訊，務求保證客戶個人資料的安全。

e. 知識產權與隱私保護

本集團十分重視原創性及尊重知識產權，故本集團僱員不得擅自披露或利用本集團及其客戶的任何專利及商標。於報告期內，本集團不涉及任何重大違反與香港及中國內地產品及服務知識產權和私隱事宜的相關法律及規例的情況。

政策列表

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2023年內部政策
A1 排放物	《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
A2 資源使用	《中華人民共和國節約能源法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》 《品質、環境和職業健康安全手冊》
A3 環境及天然資源	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
A4 氣候變化		
B1 僱傭	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國就業促進法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》	《億達中國員工手冊》 《試用期工作目標》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2023年內部政策
B2健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《工傷保險條例》 《工作場所職業衛生管理規定》 《職業病分類與目錄》	《億達中國員工手冊》 《行政管理制度》
B3發展及培訓		《億達中國員工手冊》 《導師輔導計劃》 《內部培訓師管理制度》
B4勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》	《億達中國員工手冊》
B5供應鏈管理	《中華人民共和國建築法(2019修正)》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例(2019修正)》 《中華人民共和國政府採購法》 《中華人民共和國民法典》	《招標採購管理制度》 《廉潔合作協議書》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2023年內部政策
B6產品責任	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《城市商品房預售管理辦法》 《商品房銷售管理辦法》 《建設工程質量管理條例》 《城市房地產開發經營管理條例》 《物業管理條例》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國個人信息保護法》	《產業運營管理制度》 《客戶關係工作指引》 《入戶走訪工作指引》 《客戶拜訪工作指引》 《重點業戶台賬》 《客戶投訴管理工作指引》 《客戶需求／投訴處理流程》 《客戶投訴管理工作指引》 《報事／報修處理工作規範指引》 《施工項目質量目標管理制度》 《施工質量管理制度》
B7反貪污	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法(2019修正)》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國民法典》	《內部審計管理制度》 《離任經濟責任審計管理制度》 《禁止商業賄賂責任》 《廉潔合作協議書》 《舉報管理制度》
B8社區投資	《中華人民共和國慈善法》	《活動管理制度》

環境、社會及管治報告(續)

績效數據表

ESG指標	單位	二零二一年	二零二二年	二零二三年
A環境¹				
A1.排放物				
A1.1排放物種類及相關排放數據				
硫氧化物排放量	千克	3.26	3.25	0.26
氮氧化物排放量	千克	111.05	99.86	120.46
顆粒物	千克	5.66	9.45	10.07
A1.2溫室氣體排放量²及密度				
溫室氣體排放量	公噸二氧化碳	23,131.87	17,649	864.08
直接溫室氣體排放量(範圍一)	公噸二氧化碳	527.94	50.24	63.08
能源間接溫室氣體排放量(範圍二)	公噸二氧化碳	22,603.93	17,699	801
溫室氣體排放量密度	公噸二氧化碳／平方米	0.004	0.005	0.0003
A1.3所產生有害廢棄物總量及密度				
有害廢棄物總量	噸	0.55	0.00	0.00
有害廢棄物密度	噸／萬平方米	0.00088	0.00000	0.00000
A1.4所產生無害廢棄物總量及密度				
無害廢棄物總量	噸	3,064	117	152
無害廢棄物密度	噸／萬平方米	4.89	0.00	0.48
A2.資源使用				
A2.1能源總耗量³及密度				
綜合能源消耗量	噸標準煤	5,947.65	6,991.60	174.47
汽油消耗量	升	97,154.46	22,105.51	17,742
耗電量	千瓦時	22,856,908.31	30,377,334	1,148,008.27
天然氣消耗量	立方米	0	0	7,427
外購熱力消耗量	吉焦	84,764	78,146	631
能源消耗密度	噸標準煤／平方米	0.00095	0.00241	0.00006
A2.2總耗水量及密度				
總耗水量	立方米	565,623	356,347	13,738.71
耗水密度	立方米／平方米	0.090	0.20	0.004

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標		單位	二零二一年	二零二二年	二零二三年
B.社會					
B1.僱傭					
B1.1按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數					
全體僱員人數		人	955	614	493
性別	男	人	584	357	277
	女	人	371	257	216
僱傭類型	全職	人	955	614	493
	兼職	人	0	0	0
僱員類別	高級管理層	人	7	7	8
	中級管理層	人	128	91	99
	基層	人	820	516	386
年齡	29歲及以下	人	185	87	45
	30-49歲	人	712	283	398
	50歲及以上	人	58	192	50
地區	中國內地	人	953	612	491
	港澳台	人	2	2	2
	海外	人	0	0	0
B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率⁴					
僱員總流失比率		%	31.1	35.7	36.7
地區	中國內地	%	31.2	35.8	36.9
	港澳台	%	0.0	0.0	0.0
	海外	%	0.0	0.0	0.0
B2.健康與安全					
B2.1過去三年每年因工亡故的人數及比率					
因工亡故人數		人	0	0	0
因工亡故比率		%	0	0	0
B2.2因工傷損失工作日數					
因工損失工作時數 ⁵		小時	0	200	544

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標		單位	二零二一年	二零二二年	二零二三年
B3.發展及培訓					
B3.1按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比⁶					
受訓僱員總數		人	952	464	233
受訓僱員百分比		%	99.69	75.57	47.26
性別	男	%	99.66	77.03	41.52
	女	%	99.73	73.54	54.63
僱員類別	高級管理層	%	85.71	100	12.50
	中級管理層	%	100.00	78.02	40.40
	基層	%	99.76	74.81	49.74
B3.2按性別及僱員類型劃分僱員完成受訓平均時數⁷					
受訓僱員平均時數		小時	54.83	21.63	10.74
性別	男	小時	49.1	23.60	19.23
	女	小時	45.4	18.76	14.92
僱員類別	高級管理層	小時	16.9	1.72	10.00
	中級管理層	小時	44.9	16.31	15.95
	基層	小時	48.8	22.97	17.31
B5.供應鏈管理					
B5.1按地區劃分的供應商數目					
供應商總數		個	1,792	3,934	16,717
地區	中國內地	個	1,771	3,911	16,710
	港澳台	個	21	23	7
	海外	個	0	0	0
B5.2執行聘用供應商慣例的數目					
新增供應商		個	362	2,133	367

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	單位	二零二一年	二零二二年	二零二三年
B6.產品責任				
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				
住宅項目回收或整改百分比	%	0	0	0
B6.2接獲關於產品及服務的投訴數目				
接獲關於產品及服務的投訴數目		481	38	51
B7.反貪污				
B7.1於匯報期內發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目				
報告期內提出並已審結貪污訴訟案件	件	0	0	0
B7.3董事及員工提供的反貪污培訓				
參加反貪污培訓的董事及僱員人數	人	955	614	493
B8.社區投資				
B8.2在專注範疇所動用資源				
員工參與志願服務人數	人	700	430	330
員工參與志願服務小時數	小時	3,000	1,950	2,640

註：

1. 環境、社會及管治報告範圍內之環境數據，數據收集、計算和匯報的方法是參考香港交易及結算所有限公司網站上的如何編備環境、社會和管理報告，附錄二環境關鍵績效指標匯報指引。
2. 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，其計算方法乃參照以下資料，包括但不限於：世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、中國生態環境部發佈的《關於做好2023-2025年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》、各國政府間因氣候變化而成立的專門委員會所發佈的《第六次評估報告》內的全球升溫可能值及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。
3. 能源消耗數據的計算方法乃根據國際能源署所發佈之《能源數據手冊》及國家統計局能源統數據換算。於二零二三年，能源消耗總量為1,397.63兆瓦時，能源消耗密度為0.0004兆瓦時／平方米，直接能源消耗及間接能源消耗分別為249.62兆瓦時及1,148.01兆瓦時。
4. 僱員流失比率計算為：年內離職人數／年末員工人數。於二零二三年，按性別劃分（男性及女性）的離職比率分別為39.4%及33.3%；按年齡組別劃分（29歲及以下、30-49歲及50歲及以上）的離職比率分別為104.4%、30.4%及26.0%。
5. 於二零二二年，本集團在辦公時間內和以外發生工傷或人事事故時間總計200小時，造成損失天數25天。於二零二三年，本集團在辦公時間內和以外發生工傷或人事事故時間總計544小時，造成損失天數68天。
6. 受訓僱員百分比的計算方式為：受培訓僱員人數／年末員工人數
7. 僱員完成受訓平均時數的計算方式為：僱員培訓時數／受培訓僱員人數

環境、社會及管治報告(續)

香港交易所環境、社會及管治報告指引內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		頁碼
A環境		
A1排放物	一般披露	匯報標準
	A1.1排放物種類及相關排放數據	績效數據表
	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)	績效數據表
	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)	績效數據表
	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)	績效數據表
	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。	綠色建造
	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	綠色建造
A2資源使用	一般披露	綠色建造
	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)	績效數據表
	A2.2總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	績效數據表
	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	綠色建造
	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	綠色建造
A3環境及天然資源	一般披露	綠色建造
	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	綠色建造
A4氣候變化	一般披露	綠色建造
	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	綠色建造

環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		頁碼
B 社會		
B1 僱傭	一般披露	促進健康、安全及福祉招聘管理和吸引人才
	B1.1按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的員工總數	績效數據表
	B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率	績效數據表
B2 健康與安全	一般披露	促進健康、安全及福祉
	B2.1過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率	績效數據表
	B2.2因工傷損失工作日數	績效數據表
	B2.3描述所採納的職業健康與安全措施,以及相關運行及監察方法	績效數據表
B3 發展及培訓	一般披露	培訓與發展
	B3.1按性別及員工類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓員工百分比	績效數據表
	B3.2按性別及員工類別劃分,每名員工完成受訓的平均時數	績效數據表
B4 勞工準則	一般披露	招聘管理和吸引人才
	B4.1描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	績效數據表
	B4.2描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	績效數據表
B5 供應鏈管理	一般披露	供應鏈管理
	B5.1按地區劃分的供應商數目	績效數據表
	B5.2描述有關聘用供應商的慣例,向其運行有關慣例的供應商數目,以及相關運行及監察方法	績效數據表
	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,以及相關運行及監察方法	供應鏈管理
	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,以及相關運行及監察方法	供應鏈管理

環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)		頁碼
B6 產品責任	一般披露	負責任的產品及服務
	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	主營業務不適用
	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	績效數據表
	B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例	負責任的產品及服務
	B6.4 描述質量檢定過程及產品回收進程	負責任的產品及服務
	B6.5 描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關運行及監察方法	負責任的產品及服務
B7 反貪污	一般披露	反貪污政策列表
	B7.1 於匯報期內對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	績效數據表
	B7.2 描述防範措施及舉報進程，以及相關運行及監察方法	反貪污
	B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓	反貪污
B8 社區投資	一般披露	貢獻社會政策列表
	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)	貢獻社會
	B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	貢獻社會 績效數據表

董事及高級管理層簡介

執行董事

姜修文先生，47歲，於二零一三年十二月十六日獲委任為執行董事，於二零一八年六月二十二日獲委任為董事會主席，彼為本集團行政總裁，彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員，負責本集團全面運營管理及董事會授權下的重大事項決策等。姜先生於二零零零年七月加入本集團，姜先生於二零零零年七月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於二零一一年七月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生現為中國房地產業協會副會長，上海大連商會會長、遼寧省房地產業協會常務副會長、大連市綠色建築行業協會會長。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於二零一零年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於二零一二年評為勞動模範。

袁文勝先生，54歲，於二零二三年三月三十一日獲委任為執行董事。自一九九五年七月至二零零一年一月，袁先生於中國建設銀行（山東分行）國際業務部及貿易融資部任職。自二零零一年二月至二零零二年一月，彼於招商銀行（濟南分行）國際業務部擔任貿易融資主管。自二零零二年二月至二零零六年十一月，彼擔任深圳發展銀行（濟南分行）國際業務部及市場部總經理。自二零零六年十二月至二零一三年七月，袁先生加入中國民生銀行，擔任高級風險管理專家（總行部門副總經理級），分管政策與組合管理中心、行業研究中心、產品風險管理中心、操作風險管理中心。自二零一三年八月至二零一七年六月，袁先生擔任平安銀行總行戰略規劃部總經理。自二零一八年九月至二零二三年一月，袁先生加入本公司控股股東中國民生投資股份有限公司（「中國民生」），連

同其附屬公司統稱為「中國民生集團」），歷任新業態研究中心副主任、投資管理團隊執行主任及資產運營中心副總經理。袁先生於一九九三年獲得山東科技大學工業電氣自動化學士學位，於一九九五年獲得南京大學國際貿易學士學位，並於二零零九年獲得北京大學工商管理碩士學位。袁先生為中華人民共和國合資格律師及高級經濟師。

非執行董事

盧劍華先生，56歲，於二零二一年九月二十九日獲委任為非執行董事及董事會副主席。自二零二一年七月起，盧先生擔任本公司控股股東中民嘉業投資有限公司副總裁及上置集團有限公司非執行董事。自二零零零年至二零二一年，彼於上海外國語大學賢達經濟人文學院擔任副董事長及副校長。自二零零四年至二零二零年，彼於中信泰富（中國）投資有限公司先後擔任副總裁、紀委書記及黨委副書記。自二零零零年至二零零四年，彼於上海磁懸浮工程建設指揮部先後擔任工程二部經理及下屬久創公司副總經理（主持工作）。自一九九五年至二零零零年，彼於上海浦東國際機場建設指揮部門先後擔任辦公室副主任及工程處副處長（主持工作）。自一九九四年至一九九五年，彼於上海市住房制度改革辦公室擔任綜合部經理。自一九八四年至一九九四年，彼於上海市人民政府辦公廳秘書處及行政處任職。盧先生於一九九三年畢業於上海第二工業大學計算機應用專業，於一九九七年畢業於華東師範大學房地產經營與管理專業並於二零零三年畢業於中共中央黨校函授學院經濟管理專業（在職研究生班）。盧先生在建築及房地產行業擁有豐富的管理經驗。

董事及高級管理層簡介(續)

王剛先生，49歲，於二零一八年三月二十六日獲委任為非執行董事。彼自二零一六年至今擔任億達控股有限公司執行總裁及北京億達投資有限公司董事長。於二零一五年至二零一六年，王先生擔任華夏幸福基業股份有限公司（上交所股份代號：600340）投資管理中心之總經理。於二零零六年至二零一五年，王先生擔任本集團投資部總經理。自二零零二至二零零六年，王先生擔任大連美羅藥業股份有限公司（當時上交所股份代號：600297）證券部經理及董事會證券事務代表。於一九九七年至二零零二年，王先生擔任遼寧機械進出口股份有限公司證券部經理。王先生於一九九七年及二零零九年分別獲得東北財經大學貨幣銀行學學士學位及工商管理碩士學位。王先生具有上海證券交易所董事會秘書任職資格及中國內地證券行業資格，且彼亦於中國內地獲授經濟師職稱。

蔣倩女士，35歲，於二零二二年二月十一日獲委任為非執行董事。於二零一五年，蔣女士加入本公司控股股東中國民生投資股份有限公司的全資附屬公司中民投資產管理有限公司，現任該公司副總裁。自二零一二年至二零一五年，蔣女士擔任華寶信託有限責任公司第二信託投行部高級項目經理。蔣女士於二零零九年獲得西安財經大學經濟學學士學位，於二零一二年獲得復旦大學金融學碩士學位。蔣女士為特許金融分析師。

翁小權先生，42歲，於二零二三年三月三十一日獲委任為非執行董事，於二零二四年九月十一日辭任。自二零零七年七月至二零一零年四月，翁先生於普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）任職高級審計師。自二零一零年四月至二零一四年十二月，彼擔任中廣核太陽能開發有限公司財務部副總經理。自二零一四年十二月至二零一七年二月，翁先生擔任中民新能投資集團有限公司（「中民新能」，中國民生集團的成員公司）總部財務部總經理。自二零一七年二月至二零一八年八月，彼擔任中民能控有限公司總經理部財務總監。於二零一八年八月，翁先生重新加入中民新能，歷任投資管理部總經理、總裁助理、企發部總經理，現任總經理部副總裁。自二零二二年九月起，翁先生擔任中國民生總部財務管理中心副總經理。翁先生於二零零四年獲得北京師範大學外國語言文學學士學位及於二零零七年獲得對外經濟貿易大學會計學碩士學位。翁先生為中國合資格中級會計師。

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事

葉偉明先生，59歲，於二零一四年六月一日獲委任為獨立非執行董事，於二零二四年七月二十六日辭任，亦同時辭任本公司審核委員會主席及提名委員會成員。葉先生於會計、資本市場及公司融資方面擁有逾20年經驗。自一九八七年至一九九六年，葉先生於安永會計師事務所任職。自一九九六年至一九九八年，葉先生擔任荷蘭商業銀行聯席董事，主要從事企業融資。葉先生目前在多家聯交所上市的公司擔任獨立非執行董事：百富環球科技有限公司(股份代號：0327)、巨騰國際控股有限公司(股份代號：3336)、遠東宏信有限公司(股份代號：3360)、火幣科技控股有限公司(股份代號：1611)及沛嘉醫療有限公司(股份代號：9996)。葉先生擁有香港大學社會科學學士學位及倫敦大學法學學士學位。葉先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及中國註冊會計師協會會員。

郭少牧先生，58歲，於二零一四年六月一日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會成員、薪酬委員會主席(於二零二三年三月三十一日獲委任為薪酬委員會主席)、提名委員會成員(於二零二四年七月二十六日獲委任為提名委員會成員)。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自二零零零年二月至二零零一年二月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的經理，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由二零零一年三月至二零零五年九月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行的經理和聯席董事，主要負責執行與中國相關的項目。由二零零五年十月至二零零七年四月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁和董

事，主要負責房地產部門於中國的業務開拓。由二零零七年四月至二零一三年四月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事和董事總經理，為大中華區房地產業務的主要成員之一。郭先生目前在多家聯交所上市的公司擔任獨立非執行董事：花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)、上坤地產集團有限公司(股份代號：6900)及上海心瑋醫療科技股份有限公司(股份代號：6609)。郭先生曾於二零二零年六月至二零二三年十二月期間擔任港龍中國地產集團有限公司(股份代號：6968)獨立非執行董事。彼亦擔任格科電子有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：688728)獨立董事。郭先生於一九八九年七月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於一九九三年五月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於一九九八年五月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

韓根生先生，69歲，於二零一六年十二月三十一日獲委任為獨立非執行董事，於二零二五年一月十三日辭任，彼亦同時辭任本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。韓先生於企業管理方面擁有豐富經驗。韓先生自一九七八年八月起擔任多個職位，包括中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中化集團成品油處處長、中化集團副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中化股份有限公司總經理以及中化歐洲集團公司董事兼總經理。自二零一六年十月至二零二零年十月，韓先生擔任上置集團有限公司(香港股份代號：1207)獨立非執行董事。韓先生於一九七八年取得上海海事大學遠洋運輸業務學士學位，並參加沃頓商學院及劍橋大學各為期一個月之工商管理培訓。

董事及高級管理層簡介(續)

高級管理層

李勇先生，46歲，本集團副總裁。負責協助行政總裁開展本集團全面生產經營管理相關工作。李先生於二零一九年加入本集團。自二零一七年至二零一九年，李先生擔任恒大地產集團華東公司舟山、溫州分公司總經理。自二零零四年至二零一七年，李先生歷任大連聖北房地產有限公司招標採購部經理、工程總監、副總經理，大連藍灣房地產有限公司總經理，億達發展有限公司成本總監，大連軟景房地產開發有限公司項目總經理，大連青雲天下房地產有限公司中方總經理。李先生於二零零二年獲德國卡爾斯魯厄應用技術大學工程碩士學位，於二零零零年獲大連理工大學建築工程學士學位。李先生持有高級工程師技術職稱。

周芝蘭女士，46歲，本集團副總裁，負責本集團財務管理、會計核算、稅收管理相關工作。周女士於二零零一年加入本集團，自二零零一年至二零一七年，歷任本集團附屬公司大連億達房地產股份有限公司、大連億達物業管理有限公司、大連軟件園世通開發有限公司、大連軟件園發展有限公司財務部經理、財務部總經理、財務總監，二零一八年至二零二一年擔任大連區域副總經理，自二零二一年三月起擔任本公司副總裁。周女士於二零一二年獲東北財經大學工商管理碩士學位，於二零零零年獲遼寧大學統計學／經濟法雙學士學位。周女士是中級經濟師。

李兵先生，46歲，本集團副總裁。負責本集團招商運營、投拓發展、產業研究、品牌管理相關工作。李先生於二零一零年加入本集團。自二零零二年至二零一零年，李先生歷任正源房地產有限公司項目發展部經理和正源房地產有限公司重慶分公司運營總監。自二零一零年至今，李先生歷任億達發展有限公司發展部總經理，億達科技新城管理有限公司副總裁和鄭州億達科技新城發展有限公司總經理。李先生於二零零一年獲得東北財經大學金融學學士學位。李先生是中級經濟師。

聯席公司秘書

孫銘澤先生，本公司聯席公司秘書，現為本集團總裁助理。孫先生自二零一三年加入本集團，曾任本集團投資部總經理，二零一八年獲委任為本集團高級管理層。孫先生於二零零五年畢業於加拿大阿卡迪亞大學，主修經濟學。

鄭燕萍女士，本公司聯席公司秘書，彼為方圓企業服務集團(香港)有限公司之高級總監。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄭女士於為多家私人及上市公司提供公司秘書及合規服務方面饒富經驗。彼目前擔任多家聯交所上市公司之具名公司秘書或聯席公司秘書。

董事會欣然提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目開發及銷售、商務園運營管理、建築、裝修及園林綠化及物業管理業務。

業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績載於本年報第92頁。

業務審視

本集團之業務中肯審視、財務關鍵表現指標及分析未來發展的揭示，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。上述兩節乃本報告之一部分。

環境政策及表現

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。詳情請見本年報「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團始終在遵守法律及法規的前提下開展經營工作。本集團密切關注國家出台的一系列政策法規，尤其是與本集團生產經營密切相關的土地、信貸、稅收等方面，並順應經濟形勢的變化以及政策法規導向的變化。

主要風險及不確定性

本集團主要承受自身經營及行業環境變化帶來的風險與不確定性，自身經營風險主要包括跨區域經營風險、土地閒置風險，工程質量風險、人力資源管理風險等，行業環境風險主要包括宏觀經濟與行業週期波動風險、土地、原材料及勞動力成本上升的風險、金融政策變化的風險、土地政策變化的風險、稅收政策變化的風險等。

與主要持份者的關係

本集團十分重視持份者的參與，並透過多種方式保持與不同持份者的聯繫，平衡不同持份者之間的意見及要求。

本集團定期向監管機構提交文件，或者接待其不時檢查，滿足監管機構要求；此外，通過投資者、客戶、供貨商調研本集團項目，加強雙方的溝通。

董事會報告(續)

僱員多元化

本集團鼓勵工作場所性別多元化。為實現員工層面(包括高級管理層)的多元化,本集團已制定適當的招聘及篩選措施,以考慮不同年齡、性別及經驗的多元化候選人。於二零二三年十二月三十一日,本公司員工男女比例為56:44。董事會認為,董事會及員工(包括高級管理人員)已經實現性別多元化。本集團還制定了人才管理和培訓計劃,為職業發展提供指導和晉升機會,發展廣泛和多樣化的技術和經驗豐富的人才。

股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。概無存在本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將進一步釐定本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)的日期、時間及地點以及暫停辦理股份過戶登記的有關期間。股東週年大會的通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及組織章程細則所規定的方式於適當時候刊發及寄發。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要載於本年報第180頁。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內,本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於本集團綜合財務報表附註15及16。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本年報第8頁。

借貸

借貸詳情載於本集團財務報表附註29。

儲備

年內,本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本集團財務報表附註33。

可供分派儲備

於二零二三年十二月三十一日,本公司可供分派儲備約為人民幣1,288,734,000元。

捐款

年內,本集團未進行任何捐贈。

退休金計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。本集團中國附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向該計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。於二零二三年十二月三十一日，本集團概無可供沒收供款以減少現有應付供款水平。

主要客戶及供貨商

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額少於本集團同期銷售額的30%，及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團同期採購總額的30%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（董事認為其擁有本公司股本5%以上者）於任何本集團五大客戶及供貨商的股本中擁有權益。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於本集團財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括庫存股的出售）。截至二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股。

優先票據

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元於二零二零年四月十九日到期年息6.95%的優先票據（「二零二零年票據」）。

二零二零年三月二十七日，根據二零二零年優先票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據（ISIN：XS2130508000；通用代碼：213050800）（「二零二二年票據」）。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二二年二月七日，本公司就二零二二年票據的契約（經補充或修訂，「契約」）項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約的建議修訂訂立徵求同意（「徵求同意」）。徵求同意於二零二二年二月十六日完成，主要包括(i)豁免未能支付契約的未償還本金及利息（包括違約利息）以及其他債務下其他付款違約的相關違約事件，及豁免因上述違約事件產生的其他相應違規及違約；(ii)二零二二年票據到期日延長至二零二五年四月三十日，並修訂二零二二年票據未償還本金還款時間表；及(iii)二零二二年票據年利率變更為6.0%，違約利率變更為新年利率加每年2.0%，利息支付日期變更為每年四月三十日及十月三十日。

由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，本公司未根據契約規定於二零二二年六月三十日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月三十日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年四月三十日、二零二三年十月三十日及二零二四年四月三十日向二零二二年票據持有人支付3,450,000美元同意費、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、5,734,470美元利息及5,734,470美元利息。

董事會報告(續)

本公司於二零二四年五月二十一日公告收到二零二二年票據持有人因本公司未付款及相關利息未獲支付而發出的加速通知。於二零二四年六月十三日，本公司獲悉一份向高等法院提出的對本公司的清盤呈請(「**第二次呈請**」)，內容有關於二零二五年到期，未償還本金額為191,149,000美元(另加應計及未付利息)的二零二二年票據。於二零二五年一月二十日的聆訊上，高等法院已批准於二零二五年一月十五日提交的第二次呈請撤回申請。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年二月七日、二零二二年二月十七日、二零二二年三月二十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年十月三日、二零二二年十一月十四日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二四年五月二十一日、二零二四年六月十四日、二零二四年六月二十七日、二零二四年八月十四日、二零二四年九月二十三日、二零二四年十一月十四日及二零二五年一月二十日的公告。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司於年內並無重大投資或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

訴訟與仲裁

安都仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司(統稱「**答辯人**」)接獲本集團合營夥伴(「**申索人**」)向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「**最終裁決**」)。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議(「**和解協議**」)。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人約2.09億美元(「**總付款義務**」)，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給申索人。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

截至本年報日期，答辯人尚未按照和解協定履行全部付款義務。答辯人及申索人保持溝通，在實際可行情況下盡快就和解協定的履行和安排達成一致意見。

優先購股權

本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律概無有關本公司股份(「**股份**」)優先購股權的規定。

建議之專業稅務意見

如本公司股東(「股東」)未能確定購買、持有、出售、處理或行使有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

獲准許彌償條文

組織章程細則規定本公司每名董事、秘書或本公司其他高級管理人員，就其各自的職務執行其職責時招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償使其免受損失。本公司已就其董事可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。除本報告所披露者外，本公司未與董事訂立任何獲准許的彌償條文。

股權掛鈎協議

除下文所披露的本公司購股權計劃外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，亦無於年末存續。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納之日起至二零二三年十二月三十一日期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出。

購股權計劃主要條款概要載列如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃之成立目的為認可及肯定合資格參與者(定義見下文第2段)對本集團作出或可能作出之貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人權益之機會，從而達致以下目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之利益提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參加者維持持續業務關係，而合資格參與者之貢獻為有利於或將有利於本集團之長遠發展者。

2. 購股權計劃之參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出認購董事會可能釐定之相關數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、經銷商及董事會全權認為對本公司或其任何附屬公司將作出貢獻或已作出貢獻之該等其他人士。

董事會報告(續)

3. 根據購股權計劃可供發行之股份總數及所佔已發行股本之百分比：

於二零二三年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出購股權。

因根據購股權計劃行使所有已授出但尚未行使之購股權而可能予以發行之最高股份數目合共不得超過258,000,000股股份，相當於於本報告日期已發行股份總數的9.98%。

4. 根據購股權計劃每名參與者之最高配額：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何十二個月期間直至授出日期，因行使授予每名合資格參與者之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將予發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。超出此1%限定進一步授出之購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發通函，有關通函載有合資格參與者之身份、將予授出之購股權（及過去授予有關參與者之購股權）之數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定之數據及第17.02(4)條所須之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出之其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）將放棄投票。

5. 必須根據購股權計劃行使股份之期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，惟在購股權計劃所載之提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 根據購股權計劃授出期權的歸屬期：

董事會可酌情決定授予函中購股權應遵守的條件（包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間，購股權獲行使前須達致的任何歸屬期及／或任何業績目標）。

7. 申請或接納期權須付金額及付款期限：

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。承授人支付購股權的代價並無設特定期限。

8. 釐定行使價之基準：

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於以下之最高者：(i)股份於授出購股權日期（須為交易日）於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之收市價平均數；及(iii)股份面值。

9. 購股權計劃之餘下年期：

購股權計劃於其採納日期後有效及生效，為期十年（即於二零二四年五月三十一日屆滿）。於二零二三年十二月三十一日，購股權計劃剩餘期限約5個月。

10. 根據購股權計劃可供授出的購股權數目：

於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的購股權數目分別為258,000,000及258,000,000，佔截至二零二三年十二月三十一日已發行股份總數的約9.98%。

董事及董事服務合約

年內及截至本年報日期董事為：

執行董事

姜修文先生 (主席兼行政總裁)

袁文勝先生 (於二零二三年三月三十一日獲委任)

非執行董事

盧劍華先生 (副主席)

王剛先生

蔣倩女士

翁小權先生 (於二零二三年三月三十一日獲委任，於二零二四年九月十一日辭任)

倪傑先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

獨立非執行董事

王引平先生 (於二零二三年三月三十一日辭任)

葉偉明先生 (於二零二四年七月二十六日辭任)

郭少牧先生

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)

唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

執行董事姜修文先生已與本公司訂立服務合約，由二零二三年六月一日起為期三年。執行董事袁文勝先生已與本公司訂立服務合約，由二零二三年三月三十一日起為期三年。非執行董事盧劍華先生與本公司訂立委任函，由二零二一年九月二十九日起為期三年。非執行董事王剛先生與本公司訂立委任函，由二零二一年三月二十六日起為期三年。非執行董事蔣倩女士與本公司訂立委任函，由二零二二年二月十一日起為期三年。獨立非執行董事郭少牧先生已與本公司訂立委任函，由二零二三年六月二十七日起為期三年。獨立非執行董事唐永智先生與本公司訂立委任函，由二零二五年一月十三日起為期三年。獨立非執行董事陳貽川先生與本公司訂立委任函，由二零二五年一月十三日起為期三年。概無董事（包括建議於應屆股東週年大會上重選的董事）已與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內無須支付法定補償以外的補償而終止的服務合約。

董事會報告(續)

根據組織章程細則第83(3)及84(1)(2)條，姜修文先生、盧劍華先生、王剛先生、唐永智先生及陳貽川先生將退任，且符合資格並有意於股東週年大會上重選連任。

董事及五名最高薪人士酬金

董事的酬金乃由董事會經參考本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)提供的建議並考慮彼等的技能及知識、彼等的工作職責、彼等參與本集團事務的程度、彼等的個別人士表現及可比擬市場統計資料後釐定。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已分別載於本集團財務報表附註9及10。

董事於重大合約中的權益

除下文「關聯方交易」一段所披露之該等交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及董事直接或間接於當中擁有重大權益，並且於年底或年內任何時間仍然生效之其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於二零二三年十二月三十一日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司、其任何附屬公司或控股公司概無訂立與本集團業務有關且於本年度末或本年內任何時間仍然有效且控股股東直接或間接擁有重大權益的重大合約，且年內亦無就本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約或概無有關合約於年底存續。

管理合約

於年內，概無訂立或存續任何與本公司全部業務或其任何重大部分有關的管理及行政合約。

關連交易

貸款協議

於二零一九年十二月三日，本公司之全資附屬公司大連聖躍房地產開發有限公司(「借款人」)與上海嘉愈醫療投資管理有限公司(「貸款人」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，根據貸款協議，貸款人同意提供三筆貸款合計人民幣2.885億元，並以年利率8%計息。本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議，作為該項貸款之擔保。詳情請參見本公司日期為二零一九年十二月三日及二零二零年一月十五日的公告及二零一九年十二月三十日的通函。

二零二零年二月四日，借款人提取貸款協議項下的第一筆貸款人民幣2.3億元(「第一筆貸款」)。於第一筆貸款中，第一筆貸款中人民幣0.22億元(「第一筆貸款的相關部分」)的期限至二零二零年二月十八日或之前止。

於二零二零年二月十八日，借款人與貸款人訂立第一份延長協議(「**第一份延長協議**」)，將第一筆貸款的相關部分之還款日期由二零二零年二月十八日延長至二零二零年六月三十日，或借款人已取得相等於第一筆貸款的相關部分之其他融資金額的兩(2)個工作日後(以較早者為準)，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見日期為二零二零年二月十八日的公告。

於二零二零年六月九日，借款人與貸款人訂立第二份延長協議(「**第二份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二零年六月九日的公告。

於二零二一年三月十一日，借款人與貸款人訂立第三份延長協議(「**第三份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年十月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二一年三月十一日及二零二一年六月一日的公告及二零二一年四月三十日的通函。

於二零二二年三月三十一日，借款人與貸款人訂立第四份延長協議(「**第四份延長協議**」)，還款日期延長至二零二三年六月三十日及將貸款年利率由8%改為6%，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二二年三月三十一日的公告及本公司日期為二零二二年五月十九日的通函。

於二零二三年三月三十一日，借款人與貸款人訂立第五份延長協議(「**第五份延長協議**」)，還款日期延長至二零二三年十二月三十一日及將於二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間的貸款年利率由6%減至2%，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告及本公司日期為二零二三年六月十四日的通函。

貸款人為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司的直接全資附屬公司，故為本公司於上市規則第14A章下之關連人士，且貸款協議、第一份延長協議、第二份延長協議、第三份延長協議、第四份延長協議、第五份延長協議項下進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易，且本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方訂立本集團綜合財務報表附註所披露之交易。附註40(a)關聯方交易所述的交易不構成本集團的關連交易，而附註40(b)所述的交易則構成本集團的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

董事會報告(續)

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，各董事及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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據證券上市規則附錄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」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽²⁾	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000(L) ⁽³⁾	2.68%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited全部已發行股本，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持股份中擁有權益。

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相關法團已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180(L) ⁽²⁾	74.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，否則根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
嘉佑（國際）投資有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇（控股）投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
楊美莉	共同及個別接管人	516,764,000 (L)	19.99%
陳明瀟	共同及個別接管人	516,764,000 (L)	19.99%
孫蔭環 ⁽⁴⁾	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽⁴⁾	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽⁴⁾	受控制公司權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

附註：

- (1) 字母L代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）擁有中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業」）67.26%的股權。上海品最企業管理有限公司（「品最」）由中民嘉業全資擁有。嘉皇（控股）投資有限公司（「嘉皇」）由品最全資擁有。嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」）由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 嘉佑以非合資格貸款人為受益人，將其持有本公司516,764,000股股份提供質押擔保。
- (4) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.（作為The Right Ying Trust的受託人）透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。
- (5) 執行董事姜修文先生亦為中民嘉業的董事；非執行董事盧劍華先生亦為中民嘉業的董事、董事長及總經理。除所披露者外，於本報告發佈日，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

董事會報告(續)

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以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則所規定的發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年四月二十三日、二零二一年三月五日、二零二一年五月四日及二零二二年六月三十日的公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之中期報告，本公司分別截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 於二零二零年二月，前執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)、半年利息及本金額45,000,000美元(連同應計利息)，本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二二年二月十六日完成的徵求同意(其中包括)，上述違約事件已獲豁免。未付款及相關利息未獲支付構成違約事件。
4. 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，答辯人須向申索人安都方支付認沽期權價格及利息。答辯人於90日內未履行裁決致二零二二年票據發生技術性違約。二零二一年三月，答辯人與申索人簽署和解協議，二零二二年票據投資人已經同意豁免該違約。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元(連同應計利息)，答辯人於二零二一年五月二十四日全數償還。於二零二一年五月二十六日，申索人書面確認本次延遲支付不構成違約事件。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元及於二零二一年十月十日之前支付40,000,000美元(連同應計利息)。截至二零二三年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,253,769,000元。

5. 自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費(「**借款逾期**」)。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干借款逾期，於二零二三年十二月三十一日，本金總額人民幣6,763,045,000元尚未結清，其中人民幣2,376,181,000元於截至該等綜合財務報表批准日已延期，該等延期借款協議均載有若貸款人提出要求需立即還款條款。

上述違約事件導致本集團於二零二三年十二月三十一日若干銀行及其他借款(借款逾期除外)合共人民幣4,903,404,000元，如果貸款人要求，需即時償還。於本年報日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

與控股股東的特定履約情況

茲提述本公司日期為二零二一年三月五日的公告，本公司截至二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之中期報告，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告。根據本年報「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，嘉佑(國際)投資有限公司(「**嘉佑**」)以安都方為受益人簽署約19.99%的股份押記(「**公司股份押記**」)，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為答辯人於和解協議項下的義務的抵押品。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關於二零二一年三月十一日根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約19.99%，「**押記股份**」)委任共同及個別接管人的函件，當中載述，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。

若上市規則第13.17、13.18及13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

董事會報告(續)

無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點

有關本公司核數師栢淳會計師事務所(「栢淳」)出具的綜合財務報表附註2.1(c)(「附註2.1(c)」)詳述的無法表示意見(「無法表示意見」)的資料,董事知悉本集團可能存在財務不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況,董事會及本集團管理層(「管理層」)在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時,已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及向貸款人對逾期還款進行補救,管理層亦已制定該等計劃及措施(「該等計劃及措施」)以解決無法表示意見。管理層已考慮本集團的現金流量預測(「現金流量預測」),涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間,於評估本集團的營運資金需求是否充足時已考慮到該等計劃及措施。於進行適當及審慎查詢及進行充分工作以評估本集團的未來流動資金及經考慮該等計劃及措施後,管理層認為,本集團將擁有充足財務資源持續經營業務(「持續經營假設」)。然而,由於該等計劃及措施仍在進行中,誠如附註2.1(c)所述,成功執行該等計劃及措施受多項重大不確定因素限制,該等不確定因素對持續經營假設至關重要。就此而言,董事同意栢淳發佈本年度報告所披露的無法表示意見。

解決無法表示意見的該等計劃及措施

董事已制定該等計劃及措施,以減輕流動資金壓力,改善本集團財務狀況,並補救對貸款人的逾期還款,詳情載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告。下列為該等計劃及措施的年內最新進展:

1. 安都方事件

截至本年度報告日期,安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將適時與安都方進行協商以推動達成最終和解協議,以使其不會行使其權利向法院提出清盤呈請。

2. 借款逾期

本集團一直積極與貸款人就借款逾期重續及延期償還進行磋商。逾期借款的部分貸款人對重續或延長各自的借款逾期已有初步意向,但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期,促使該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款並適時與該等貸款人達成最終協議。

3. 流動負債淨額

關於本集團的流動負債淨額：

- (i) 短期貸款延期：本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源；
- (ii) 加快銷售收款：本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項；
- (iii) 成本控制和與合作夥伴的持續合作：本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支；及
- (iv) 出售資產：本集團亦將尋求機會按合理價格出售若干資產，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。由於本集團的經營仍然正常，且本集團的經營一直產生淨現金流入，因此有信心說服相關貸款人不行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。

董事正採取適當措施解決對本集團流動資金的憂慮，並力爭於切實可行的情況下盡快成功實施該等計劃及措施。董事將持續與栢淳合作，於切實可行的情況下盡快解決無法表示意見。

董事會報告(續)

核數師對無法表示意見的觀點

栢淳認為由於核數師報告無法表示意見之基準一節中所述事項的重要性，栢淳無法獲得充足及適當的審計證據，以為該等截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計意見提供依據。

栢淳認為，(i)由於與持續經營有關的多種不確定因素而對核數師報告作出的任何未來修訂將取決於與本公司為解決附註2.1(c)所述多種重大不確定因素所採取的行動及擬採取的行動有關的新事件及／或未來發展；及(ii)與該等已採取行動及擬採取的行動有關的新事件及／或未來發展，可能會影響對採用持續經營基準編製綜合財務報表的評估。

然而，栢淳並不反對本公司為解決與本公司持續經營能力有關的多種重大不確定因素而採取的行動及擬採取的行動（倘成功實施）將有助於減輕該等不確定因素。

審核委員會對無法表示意見的觀點

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績及本年報。尤其是，審核委員會已嚴格審閱無法表示意見、現金流量預測以及該等計劃及措施。審核委員會亦已與栢淳討論無法表示意見，審議並同意達成無法表示意見的基準。根據董事為減輕本集團的流動資金壓力而制定的該等計劃及措施，以及自截至二零二一年十二月三十一日止年度以來該等計劃及措施於本年度的最新進展，審核委員會同意管理層關於其在主要領域（包括持續經營假設）的判斷的立場，其依據是(i)本公司已採取或擬採取行動以解決無法表示意見；(ii)管理層一直並仍在積極磋商重組或延長本集團債務；及(iii)於本報告日，本公司或其任何營運附屬公司概無涉及任何清盤程序。審核委員會亦認為，管理層應實施該等計劃及措施，以減輕本集團的流動資金壓力，消除無法表示意見，並及時向審核委員會報告影響本集團持續經營的任何重大事宜。

期後事項

1. 安業財經印刷有限公司對本公司的清盤呈請

於二零二四年三月九日，本公司收到安業財經印刷有限公司向香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）提出的對本公司的清盤呈請（「**呈請**」），內容有關本公司未償還總額為889,261港元的逾期款項。於二零二四年六月二十五日，高等法院頒令（其中包括）同意呈請人撤回呈請。

詳情請參見本公司日期為二零二四年三月十一日、二零二四年四月二十四日及二零二四年六月二十七日之公告。

2. 暫停買賣

由於延遲刊發本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核年度業績，股份已於二零二四年四月二日起暫停於聯交所買賣。本公司現正努力達成聯交所日期為二零二四年六月二十六日及二零二四年七月三十日的函件所載復牌指引的所有要求，並將努力盡快恢復股份買賣。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十五日、二零二四年四月二日、二零二四年七月一日、二零二四年八月二日、二零二四年九月三十日、二零二四年十二月二十四日之公告。

3. 有關出售附屬公司股權之主要交易

二零二四年四月二十二日，本公司全資附屬公司大連科技城發展有限公司(作為賣方)與大連鈞大教育企業管理有限公司(作為買方)及大連科技城欣銳開發有限公司及大連科技城泰銳開發有限公司(均作為目標公司，統稱「目標公司」)就出售事項訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，賣方以人民幣112.6百萬元的代價向買方出售各目標公司的100%股權。由於某些先決條件無法得到滿足，於二零二四年八月二十二日，各方訂立終結確認書，據此，雙方同意股權轉讓協議自二零二四年八月二十三日起終止。

詳情請參見本公司日期為二零二四年四月二十二日、二零二四年五月十四日、二零二四年七月五日、二零二四年八月二十二日之公告，及二零二四年七月十二日之通函。

4. 更換核數師

本公司與本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所(「普華」)就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之審計費用未達成一致意見，董事會於二零二三年八月三十一日決議不再續聘普華為本公司核數師。

於二零二四年三月二十五日，經股東批准羅申美會計師事務所(「羅申美」)獲委任為本公司核數師。然而，由於羅申美未能按商定時間表完成審計工作，本公司與羅申美溝通並達成共識，羅申美將辭任本公司核數師一職，自二零二四年十二月二十四日起生效。

經考慮審核委員會的推薦建議，董事會已議決委任栢淳為本公司新任核數師，自二零二四年十二月二十四日起生效，以填補羅申美辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關詳情載於本公司日期為二零二四年十二月二十四日的公告。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年二月二十三日、二零二四年三月二十五日、二零二四年五月三十一日、二零二四年七月一日、二零二四年八月二日、二零二四年八月三十日、二零二四年九月三十日、二零二四年十月三十一日、二零二四年十一月六日及二零二四年十二月二十四日的公告、本公司日期為二零二四年三月七日的通函，以及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

除已披露的情況外，本公司在過去三年中核數師方面並無其他變動。

董事會報告(續)

5. 刑事命令

大連服務外包基地發展有限公司(「**外包公司**」)(本公司的全資附屬公司)接獲遼寧省大連市中級人民法院(「**大連法院**」)對(其中包括)外包公司兩名涉及賄賂的前僱員發出的刑事命令(「**命令**」,自二零二五年一月十七日起生效)。由於賄賂是為及代表外包公司所提供,故外包公司亦被判行賄罪。本公司及董事會自命令中獲悉,前任董事問宏宇先生(已於二零一六年十二月三十一日辭任)及外包公司一名前僱員(其並非本公司董事或高級管理人員)自二零零八年起分別或共同代表外包公司向多名第三方及國家工作人員提供賄賂,以協助外包公司在某些商業項目中獲取商業利益。與此同時,該前僱員亦以非國家工作人員的身份收受賄賂。

有關詳情,請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日之公告。

核數師

財務報表已由本公司核數師栢淳審核。

承董事會命
億達中國控股有限公司
姜修文
主席兼行政總裁

香港,二零二五年四月三日

董事會欣然提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值。董事會盡力遵守企業管治原則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公平披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

全年內，本公司已採納年內現行的上市規則附錄十四（即自二零二三年十二月三十一日起生效的新上市規則附錄C1）所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的守則條文。年內，除因「主席及行政總裁」一節所述理由而偏離企業管治守則條文C.2.1外，本公司已應用良好企業管治原則並遵守企業管治守則第2部分所載的守則條文。

(A) 董事會

董事會組成

於年內及截至本年報日期，董事會成員包括執行董事姜修文先生（主席兼行政總裁）及袁文勝先生（於二零二三年三月三十一日獲委任）；非執行董事盧劍華先生（副主席）、王剛先生、倪傑先生（於二零二三年三月三十一日辭任）、蔣倩女士及翁小權先生（於二零二三年三月三十一日獲委任，於二零二四年九月十一日辭任）；獨立非執行董事葉偉明先生（於二零二四年七月二十六日辭任）、郭少牧先生、王引平先生（於二零二三年三月三十一日辭任）、韓根生先生（於二零二五年一月十三日辭任）、唐永智先生（於二零二五年一月十三日獲委任）及陳貽川先生（於二零二五年一月十三日獲委任）。於二零二三年十二月三十一日的董事履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理本公司的營運。除於本年報所披露外，據本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會責任

董事會的職責為監督本集團所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理層人員的表現。董事會轄下已設立三個董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列之各項責任。所有相關職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。全體董事已真誠履行職責，符合適用法律及規例之標準，並時刻為本公司及其股東之最佳利益行事。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會許可管理層（由本公司執行董事及其他高級管理層人員組成），負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級管理層人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告(續)

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於年內已遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。本公司並不知悉任何僱員違反僱員書面指引之事件。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文C.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。根據企業管治守則之守則條文C.2.4條，主席擔任領導董事會的角色，負責管理和發揮董事會的職能。主席亦負責制定本集團之戰略遠景、方向及目標，並參與本集團之戰略及關鍵營運決策過程，也負責建立本公司良好的企業管治常規及程式。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及執行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程式及過程，呈予董事會批准。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日起兼任本公司主席並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為姜修文先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

獨立非執行董事

於年內，董事會一直遵守上市規則之規定，公司委任三名獨立非執行董事，達到董事會成員人數三分之一，且其中獨立非執行董事葉偉明先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。於二零二四年七月二十六日，葉偉明先生辭任獨立非執行董事，不再擔任審核委員會主席。葉先生辭任後，本公司未能滿足上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條、第3.10A條及第3.21條的規定。於二零二五年一月十三日，韓根生先生辭任獨立非執行董事、不再擔任審核委員會成員。於同日公司委任獨立非執行董事陳貽川先生、唐永智先生。陳貽川先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。自二零二五年一月十三日起，公司已重新符合《上市規則》第3.10條、第3.10A條及第3.21條的規定。

唐永智先生及陳貽川先生均自二零二五年一月十三日起獲委任為獨立非執行董事，並已於二零二五年一月十日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見。唐永智先生及陳貽川先生已確認其知悉作為本公司董事的職責。

本公司亦已收到各獨立非執行董事因應上市規則第3.13條規定就彼等獨立性之年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合獨立規定。

企業管治報告(續)

本公司獨立非執行董事均擁有廣泛的行業專長、專業及管理經驗，憑藉彼等獨立判斷在董事會擔任重要角色，並就本公司的策略、績效及監控提供意見。彼等亦出任多個董事委員會之成員，並在本公司事務上投入足夠時間及精力。

董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制

公司確保本董事會擁有較強的獨立元素，確保存一個良好的機制以協助董事會取得獨立觀點及意見，從而使董事會有效地進行獨立判斷，並提升董事會的問責及透明度，從而更好地保障股東利益。具體的機制包括：獨立非執行董事在獲委任時須按照公司董事提名程序其流程和要求、以及上市規則及董事獨立性、資格、人數及董事會多元化的監管規定，並以書面形式向本公司確認其獨立性。本公司提名委員會（「提名委員會」）每年評估所有獨立非執行董事的獨立性，並確認每位獨立非執行董事仍符合上市規則所載的獨立性標準，每位提名委員會成員迴避評估其自身的獨立性。公司鼓勵董事獨立地接觸及諮詢本公司高級管理層。本公司董事有權在必要情況下，於履行職責時尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。每名獨立非執行董事如其個人資料有任何變動，因而可能影響其獨立性，須盡快通知本公司。董事會已審閱及認為，截至二零二三年十二月三十一日止年度，該機制有效地確保向董事會提供獨立的觀點及意見。

董事會會議及股東大會

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現，董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。本公司於年內舉行四次董事會會議，全體董事均有參與董事會會議。董事出席董事會會議的記錄載於本年報「出席會議次數」一節。

董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出。全體董事於會議前，均獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。

董事可隨時單獨聯絡各高級管理層人員及公司秘書，如董事需要尋求獨立專業意見，相關費用亦由本公司支付。根據企業管治守則之守則條文第C.5.4條及C.5.5條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由參與會議之公司秘書妥為保管，任何董事在合理情況及通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，予以足夠詳細的記錄。

根據企業管治守則之守則條文第C.5.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱決議案方式處理或由委員會處理（根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外），而應由董事會召開正式會議處理。在交易中沒有重大利益衝突的執行董事及獨立非執行董事應出席該董事會會議。

董事會程序符合組織章程細則及有關規章及規例。於年內，本公司於二零二三年六月三十日舉行股東特別大會及股東週年大會。

企業管治報告(續)

董事之委任、重選及罷免

董事之委任、重選及罷免的程序已載於組織章程細則。本公司提名委員會(「提名委員會」)負責檢討董事會組成、研究及制定提名及委任董事之有關程式，監管董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

每名執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，董事之服務合約或委任函為期三年並於本公司日後股東週年大會告退及膺選連任。組織章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期至其獲委任後之本公司下屆股東週年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。按照組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時符合資格均能膺選連任。

根據組織章程細則第83(3)及84(1)(2)條，姜修文先生、盧劍華先生、王剛先生、唐永智先生、陳貽川先生將退任，且符合資格並有意於股東週年大會上重選連任。

董事之就任導引及持續發展

本公司於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設之就任導引，以確保其適當了解本公司之業務及運作，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下之職責及責任。董事持續獲提供有關法律及規管制度以及業務及市場環境最新發展之資料，以協助彼等履行職責。本公司及其法律顧問亦會為董事安排持續性簡報及專業發展等有關的培訓。

截至二零二三年十二月三十一日，全體董事(即姜修文先生、袁文勝先生(於二零二三年三月三十一日獲委任)、盧劍華先生、王剛先生、蔣倩女士、倪傑先生(於二零二三年三月三十一日辭任)、翁小權先生(於二零二三年三月三十一日獲委任，於二零二四年九月十一日辭任)、葉偉明先生(於二零二四年七月二十六日辭任)、王引平先生(於二零二三年三月三十一日辭任)、郭少牧先生及韓根生先生(於二零二五年一月十三日辭任))均已遵守企業管治守則的守則條文第C.1.4條，並參與持續專業發展，包括參加由本公司為董事舉辦的培訓課程，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。個別董事亦有出席座談會、會議及／或研討會，並閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策(「**多元化政策**」)，其中有包含達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。就董事會性別多元化而言，我們認識到性別多元化尤其重要。於二零二三年十二月三十一日，董事會包括一名女性董事和八名男性董事。董事會的目標是在董事會中至少保持現有約10%的女性代表水平。董事會將繼續利用機會，在選擇和推薦合適的董事會成員候選人時，逐步提高女性成員的比例。展望未來，為發展可能滿足性別多元化比率目標的董事會潛在繼任人的人才儲備，以達到董事會至少有一個女性席位，本公司將：(i)持續基於才幹並參考董事會整體多元化進行委任；(ii)通過招聘不同性別的員工，採取措施提升本集團各層級的性別多元化；(iii)考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性管理層員工的可能性；及(iv)提供職業發展機會及在培訓女性員工時提供更多資源，旨在提拔彼等至高級管理層或董事會，從而令董事會於數年內將可擁有女性高級管理層及董事會潛在繼任人的人才儲備。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本集團事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

本公司提名委員會乃遵照上市規則第3.27A條及企業管治守則第B.3條制定書面職權範圍而成立。提名委員會由一名執行董事及二名獨立非執行董事組成，於二零二三年十二月三十一日，主席為姜修文先生，成員為葉偉明先生、韓根生先生。於本報告日，主席為姜修文先生，成員為郭少牧先生、陳貽川先生。

提名委員會的主要職責是向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、繼任或罷免、評估董事會之組成及評估董事會接續之管理。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。於年內，提名委員會在二零二三年三月三十一日召開會議以討論董事會的架構、規模及組成，評估各獨立非執行董事的獨立性以及變更董事事項，就重新委任董事向董事會提出建議，檢討董事會成員多元化政策及實施董事會成員多元化政策的可計量目標，並檢討本公司提名政策。

企業管治報告(續)

按董事會根據企業管治守則採納之提名政策所載，在評估推薦的候選人的合適性時，提名委員會將參考下列因素：

- 誠信聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及法規
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面

按提名政策所載，提名程式如下：

- (1) 提名委員會秘書須召集提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供提名委員會於會議前考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。
- (2) 就填補臨時空缺而言，提名委員會須就董事會的考慮及批准提出建議。就推薦候選人參加股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及推薦。
- (3) 根據本公司組織章程細則，有意於任何股東大會上建議參選人參選董事的股東(完全合資格出席大會及於會上投票)必須簽署通告，當中表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通知，提交總辦事處或過戶登記處，而發出該等通知之期間最少須為七(7)天，而(若該通知於寄發有關選舉所召開股東大會通告後遞交)該通知之提交期間於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告翌日開始，也不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人可在股東大會之前的任何時間通過書面通知本公司公司秘書撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就其推薦候選人參加任何股東大會選舉的所有相關事項擁有最終決定權。

為確保本公司董事會的成員在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。提名委員會甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，二零二三年十二月三十一日董事會九名董事年齡處於35歲至69歲之間；女性一名，從學歷上看有七名碩士以及二名學士。截止報告發出日，董事會八名董事，年齡處於36歲至59歲之間；女性一名，從學歷上看有七名碩士以及一名學士。

審核委員會

審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第D.3條制定書面職權範圍而成立。審核委員會由全部獨立非執行董事組成，於二零二三年十二月三十一日，主席為葉偉明先生，成員為郭少牧先生、韓根生先生。於本報告日，主席為陳貽川先生，成員為郭少牧先生、唐永智先生。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的會計原則及慣例、財務報表及相關材料已經由委員會審閱。

審核委員會之主要職責包括但不限於：(i)檢討及監察外聘核數師與本集團之關係，尤其是外聘核數師之獨立性、客觀性及有效性；(ii)就本集團之財務申報過程、內部控制、合規及風險管理制度之有效性提供獨立意見；(iii)監督審核過程以及履行董事會指派之其他職務與職責；(iv)制訂、檢討及監察我們的企業管治政策及常規，遵守法律及法規要求及上市規則要求；(v)審閱本公司財務報表包括年度報告及半年度報告之完整性，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現之重大調整；及(vi)制訂、檢討及監控適用於我們僱員及董事之行為守則。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

於年內，審核委員會於二零二三年三月三十一日召開會議以審閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告，於二零二三年八月三十一日召開會議以審閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會乃根據企業管治守則第E.1條制定書面職權範圍而成立。薪酬委員會由二名獨立非執行董事及一名執行董事組成。於二零二三年十二月三十一日，薪酬委員會包括主席為郭少牧先生，成員為姜修文先生、韓根生先生。於本報告日，薪酬委員會包括主席為郭少牧先生，成員為姜修文先生、唐永智先生。

薪酬委員會之主要職責包括但不限於：(i)就董事及高級管理層人員之所有薪酬政策及結構以及就該等薪酬制訂本公司政策訂立正式及透明之程式向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂立之企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；(iii)參照彼等之時間貢獻及職責，以及與本集團及可比較公司之僱傭條件釐定我們董事及高級管理層薪酬待遇之條款；及(iv)檢討及／或批准有關上市規則第17章下股份計劃的事項。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。

於年內，薪酬委員會在二零二三年三月三十一日召開會議以討論董事，高級管理人員薪酬合理性事項。

企業管治報告(續)

各董事薪酬明細刊載於「董事會報告－董事及五名最高薪人士酬金」一節及財務報表附註9及10。年內，並無任何協議規定董事放棄或同意放棄任何薪酬。截至二零二三年十二月三十一日，本公司支付予四位高級管理人員之酬金介乎以下範疇：

酬金組別(港元)	個別人士數目
1,000,001港元－1,500,000港元	3
1,500,001港元－2,000,000港元	1

出席會議次數

於年內，董事出席董事會會議及董事會委員會會議及股東大會的次數及召開該等會議次數如下：

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
姜修文	4/4		1/1	1/1	2/2
袁文勝 ⁽¹⁾	4/4				2/2
非執行董事					
盧劍華	4/4				2/2
王剛	4/4				2/2
倪傑 ⁽²⁾	不適用				
蔣倩	4/4				2/2
翁小權 ⁽³⁾	4/4				2/2
獨立非執行董事					
葉偉明 ⁽⁴⁾	4/4	2/2	1/1		2/2
郭少牧	4/4	2/2		1/1	2/2
韓根生	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2
王引平 ⁽⁵⁾	不適用				

(1) 袁文勝先生於二零二三年三月三十一日獲委任。

(2) 倪傑先生於二零二三年三月三十一日辭任。

(3) 翁小權先生於二零二三年三月三十一日獲委任，於二零二四年九月十一日辭任。

(4) 葉偉明先生於二零二四年七月二十六日辭任。

(5) 王引平先生於二零二三年三月三十一日辭任。

公司秘書

本公司全職僱員孫銘澤先生為本公司聯席公司秘書，鄭燕萍女士為外聘聯席公司秘書協助孫先生履行職責。於年內，兩位均遵守上市規則第3.29條之規定。

本公司主要聯絡人為聯席公司秘書孫銘澤先生。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事確認彼等編製本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確保財務報表及時刊發之責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公佈及上市規則及其他監管要求規定之其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

根據企業管治守則之守則條文第D.1.1條，高級管理層已在需要時向董事會提供解釋及資料，以便董事會對已提呈供其批准之本公司財務資料及狀況作出知情評估。

於編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已選擇合適的會計政策並貫徹應用，批准採納所有適用的香港財務報告準則，作出適當的判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。董事知悉本集團可能存在財務不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑問，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)的無法表示意見及本年報「無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點」一節。

以下為栢淳的獨立核數師報告摘要：

「無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見之基準

與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二三年十二月三十一日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣10,096,325,000元。同日，即期借款達人民幣11,957,048,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣175,047,000元。截至二零二三年十二月三十一日，貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費（「**借款逾期**」），及於二零二三年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,763,045,000元仍未結清。此外，於二零二三年十二月三十一日，貴集團未能清償應付予若干人士（「**安都方**」）的款項及其應計利息為人民幣1,253,769,000元，安都方多次正式要求貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致貴集團於二零二三年十二月三十一日總額為人民幣4,903,404,000元的若干銀行及其他借款（除借款逾期外）若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在重大不確定因素或會對貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

企業管治報告(續)

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

倘持續經營假設不適當，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的眼面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及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。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們尚未獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分及適當的審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。」

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、核數師報告之編製及內容及核數師之獨立性等問題。

年內，本公司就截至二零二三年十二月三十一日止年度之審計服務及非審計服務支付予外聘核數師之酬金分別大約為人民幣5,500,000元及人民幣0元。非審計服務包括與通函和稅務顧問服務相關的工作。

風險管理及內部監控

為規範經營管理，有效防範和妥善應對各類風險，公司對經營業務、投資項目、融資等各項業務重點梳理可能影響正常經營的問題，建立風險台賬，對風險進行識別、評估，並按高、中、低進行分類，對於中高級的風險，本公司制定補救措施並指定相關負責人員，加強風險監測，提前預警並及時報告和採取應對措施。如果發生風險事項和訴訟仲裁案件以及其他突發事項，經辦公司或部門知曉或確定時應立即向公司風控部門和公司管理層報告的通知。由公司法務風控部門協助按照法律法規及公司制度應對處置，涉及到重大決策將按照授權及流程報公司董事會決策處置方案。

企業管治報告(續)

公司風險管理及內部監控管理系統從公司組織架構、制度、流程三個方面實現。組織方面以保障經營、合規管理、防控風險為目標，風控體系人員統一管理，重大風險、重大案件及經營重大事項由法務風控集中管理，達到通盤考慮、統籌協調、集中優勢，重大事項防控確保合規。風控體系協助公司各業務制定規章制度，完成組織架構，並輔以培訓提升員工合規經營、風險管控意識。公司每年均根據公司戰略組織規劃修訂並完善授權審批體系和流程，匹配制度管控要求，並通過信息化自動檢測和人工報告的方式進行內部監測管控。

董事會至少每年對本集團風險管理及內部監控系統之有效性作出審核。有關審核已涵蓋本集團之財務、營運合規及風險管理層面。董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性，至少每年一次。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責維持適當之風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及本集團資產，及透過審核委員會每年評估內部控制系統之有效性。除外部審計外，本公司設立內部審核部門，定期為本公司及其附屬公司進行審核的內容包括：財務、運營及其他職能體系制度是否完善、制度執行的合規性、高級員工履職情況，並向董事會匯報和提出建議。內部審核部門的工作將確保風險管理及內部監控系統按計劃適當運作及有效執行；保障本集團資產不被未經授權的挪用或處理；確保遵守有關法例、規定和內部政策及程序。

於年內，董事會已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控。其亦審閱資源的充分性、員工資歷及經驗、培訓計劃，以及會計預算、內部審計及財務報告職能。年內並無發現重大控制失誤或弱點。董事會認為現有風險管理及內部監控系統合理有效且足夠。

公司設立內部辦公資訊系統，確保一名或多名董事和高級人員知悉公司重要消息或交易並予以識別、評估，適時向董事會傳達有關事件及情況的進展，以便董事會決定是否做出披露。為公司履行責任披露關於其財政狀況、業務表現或對業務表現的展望出現重大變動的內幕消息，公司財務負責人確保及時向董事匯報，董事確保知悉相關財務及營運數據後，及時傳達給董事會。

此外，本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回覆查詢的一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴禁未經授權存取及使用內幕消息。

企業管治報告 (續)

(C) 反貪污及舉報政策

本集團堅持廉潔經營，把良好的企業管治作為本公司可持續發展的重要基石。本集團要求僱員堅守高標準的誠信和道德行為，嚴禁任何腐敗和欺詐行為。我們嚴格遵守有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及法規。本集團所有僱員應主動避免任何利益衝突或濫用在本集團的職位或權力謀取私利。

本公司亦已制定舉報政策，為本公司僱員及其他相關外部人士建立舉報程序，以報告及上呈任何可疑的不當行為。根據該政策，我們保護所有舉報人士免受任何形式的報復。我們將嚴格保密舉報人士提供的所有資料。

(D) 股息政策

董事會根據公司財務業績、股東的利益、公司業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮因素、合約、法定及監管限制以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。股東大會不時宣佈向本公司股東派發股息，但股息額不超過董事會建議宣派的數額。

(E) 與股東和投資者之溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦確認公司資料透明度及適時披露之重要性，其將使股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站www.yidachina.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他數據等相關數據及更新，以供公眾人士查閱。根據自2023年12月31日起生效的擴大無紙化制度及以電子方式發佈公司通訊規定下香港聯合交易所有限公司證券上市規則第2.07條，公司已採用以電子方式發佈公司通訊之安排，該公司通訊是指公司為向其任何證券持有人提供資訊或提醒其採取行動而發佈或將要發佈的任何文件，包括但不限於(a)董事報告、年度帳目以及審計報告副本以及(如適用)財務摘要報告；(b)中期報告及其中期報告摘要(如適用)；(c)會議通知；(d)上市文件；(e)通函和(f)委任表格。所有未來公司通訊的英文版和中文版將在本公司網站www.yidachina.com和披露易網站www.hkexnews.hk上提供，以代替印刷本。

除此以外本公司亦建立及保持不同的溝通管道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。本公司致力保持企業高透明度，適時地向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。

經考慮上文所述的多種溝通渠道，本公司認為二零二三年期間股東溝通政策已有效實施。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司組織章程並無任何變動。現行本公司組織章程細則已登載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司的網站，可供閱覽。

(F) 股東大會及股東權利

股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。股東如欲向董事會提交查詢，可將有關查詢送交公司秘書，地址為香港主要營業地點，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。股東可隨時要求提供本公司可供公眾查閱之數據。

根據企業管治守則之守則條文，為保障股東權益及權利，股東大會主席將於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該本公司股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東週年大會上回答提問。本公司會安排在股東週年大會舉行前不少於21日，以及在所有其他股東大會舉行前不少於14日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程式，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票之權利）十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有展開召開該大會之程式，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

擬於股東大會上提呈決議案的股東可按組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。組織章程細則第58條之規定及程式載於上文。

於本年報日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量規定。

獨立核數師報告



致億達中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們獲委聘審核第92至179頁所載億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、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，包括主要會計政策資料。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見之基準

與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二三年十二月三十一日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣10,096,325,000元。同日，即期借款達人民幣11,957,048,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣175,047,000元。截至二零二三年十二月三十一日，貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費(「借款逾期」)，及於二零二三年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,763,045,000元仍未結清。此外，於二零二三年十二月三十一日，貴集團未能清償應付予若干人士(「安都方」)的款項及其應計利息為人民幣1,253,769,000元，安都方多次正式要求 貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致 貴集團於二零二三年十二月三十一日總額為人民幣4,903,404,000元的若干銀行及其他借款(除借款逾期外)若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在重大不確定因素或會對 貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

獨立核數師報告(續)

倘持續經營假設不適當，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及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。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們無法獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。

其他事項

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由另一名核數師審核，該核數師於二零二三年三月三十一日對該等綜合財務報表發表無法表示意見之意見。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事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(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在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，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核 貴集團綜合財務報表，並發出核數師報告。按照我們協定的委聘條款，此報告僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本報告無法表示意見之基準一節所載事宜，我們未能取得充足及適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李國麟。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

二零二五年四月三日

綜合損益表

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
收入	5	3,897,147	4,532,923
銷售成本	8	(3,362,707)	(3,472,507)
毛利		534,440	1,060,416
其他收入	6	14,285	9,251
投資物業公允值虧損	16	(367,342)	(37,624)
金融及合約資產減值虧損撥備	43	(547,697)	(44,767)
其他虧損淨額	7	(178,883)	(272,071)
銷售及市場推廣開支	8	(54,277)	(118,694)
行政開支	8	(42,137)	(238,248)
融資成本淨額	11	(688,364)	(581,088)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	19, 20	(30,995)	(87,755)
除所得稅前虧損		(1,360,970)	(310,580)
所得稅開支	12	(352,849)	(425,913)
年度虧損		(1,713,819)	(736,493)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(1,695,128)	(736,773)
非控股權益		(18,691)	280
		(1,713,819)	(736,493)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損：			
基本及攤薄（每股人民幣元）	14	(65.60)分	(28.51)分

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

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
年度虧損	(1,713,819)	(736,493)
其他全面收益	-	-
年度全面虧損總額	(1,713,819)	(736,493)
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(1,695,128)	(736,773)
非控股權益	(18,691)	280
	(1,713,819)	(736,493)

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	52,667	76,573
投資物業	16	17,628,849	18,002,005
合營公司投資	19	647,056	697,591
聯營公司投資	20	1,000	4,785
收購土地的預付款項		2,985,975	3,254,839
預付款項及其他應收款項	25	515,007	629,749
無形資產	18	13,567	19,486
遞延稅項資產	31	559,604	460,001
非流動資產總額		22,403,725	23,145,029
流動資產			
存貨		60,336	194,354
持作開發以供銷售的土地	17	784,538	761,226
開發中物業	21	5,861,351	7,924,222
持作銷售用途的竣工物業	22	5,364,357	4,939,106
合約資產	23	143,202	149,554
應收賬款	24	325,644	384,820
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,074,982	1,484,998
預付企業所得稅		109,851	103,385
預付土地增值稅		238,015	238,570
受限制現金	26	236,689	231,281
現金及現金等價物	26	175,047	127,519
流動資產總額		14,374,012	16,539,035
資產總額		36,777,737	39,684,064

綜合財務狀況表(續)

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			
遞延稅項負債	31	2,606,181	2,766,331
租賃負債	15,16,18	9,361	34,572
非流動負債總額		2,615,542	2,800,903
流動負債			
合約負債	5(a)	2,377,969	3,531,627
應付賬款	27	3,388,927	3,619,919
其他應付款項及應計費用	28	3,602,962	3,638,425
計息銀行貸款及其他借款	29	11,957,048	12,050,826
應付企業所得稅		1,141,600	1,027,661
土地增值稅撥備	30	1,999,382	1,598,861
租賃負債	15,16,18	2,449	10,165
流動負債總額		24,470,337	25,477,484
負債總額		27,085,879	28,278,387
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	32	159,418	159,418
儲備	33	9,441,189	11,136,317
		9,600,607	11,295,735
非控股權益		91,251	109,942
權益總額		9,691,858	11,405,677
流動負債淨額		(10,096,325)	(8,938,449)
資產總額減流動負債		12,307,400	14,206,580

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

姜修文
董事

盧劍華
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

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註33)	其他儲備 人民幣千元 (附註33)	保留利潤 人民幣千元 (附註33)	總額 人民幣千元		
於二零二三年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,211,009	8,636,574	11,295,735	109,942	11,405,677
全面收益							
年度虧損	-	-	-	(1,695,128)	(1,695,128)	(18,691)	(1,713,819)
年內全面虧損總額	-	-	-	(1,695,128)	(1,695,128)	(18,691)	(1,713,819)
與擁有人進行之交易							
分配至盈餘儲備	-	-	13,264	(13,264)	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,224,273	6,928,182	9,600,607	91,251	9,691,858

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註33)	其他儲備 人民幣千元 (附註33)	保留利潤 人民幣千元 (附註33)	總額 人民幣千元		
於二零二二年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,186,584	9,397,772	12,032,508	168,233	12,200,741
全面收益							
年度虧損	-	-	-	(736,773)	(736,773)	280	(736,493)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(736,773)	(736,773)	280	(736,493)
與擁有人進行之交易							
因出售附屬公司而減少之非控股權益	-	-	-	-	-	(58,571)	(58,571)
分配至盈餘儲備	-	-	24,425	(24,425)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,211,009	8,636,574	11,295,735	109,942	11,405,677

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前虧損		(1,360,970)	(310,580)
就以下項目作出調整：			
折舊		18,304	26,634
無形資產攤銷		5,936	6,902
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額		26,666	715
投資物業公允值虧損	16	367,342	37,624
應佔合營公司及聯營公司損益		30,995	87,755
出售附屬公司及合營公司的虧損		-	52,095
融資成本淨額	11	688,364	581,088
利息收入	6	(1,332)	(3,287)
撤減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業	8	238,162	25,510
金融及合約資產減值虧損淨額		547,697	44,767
土地收購預付款項減值虧損淨額		268,864	-
債務安排產生的收益		(170,596)	-
其他		27,677	211,316
		687,109	760,539
存貨減少／(增加)		134,018	(108,974)
開發中物業減少／(增加)		1,211,646	(549,369)
持作銷售的竣工物業減少		289,438	2,266,517
持作開發以供銷售的土地增加		(3,687)	-
土地收購預付款項增加		-	(8)
合約資產減少／(增加)		6,359	(28,564)
應收賬款(增加)／減少		(114,832)	68,414
預付款項、按金及其他應收款項減少		108,676	50,487
應付賬款增加／(減少)		94,840	(159,472)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(477,070)	290,700
合約負債減少		(1,153,658)	(1,877,850)
經營產生的現金		782,839	712,420
已收利息		1,332	3,286
已付中國企業所得稅		(48,438)	(88,856)
已付中國土地增值稅		(55,615)	(36,318)
經營活動產生的現金流量淨額		680,118	590,532

綜合現金流量表(續)

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
投資活動產生的現金流量			
應收合營公司及聯營公司款項增加		-	(2,039)
購買物業、廠房及設備		(392)	(13,978)
購買無形資產		(17)	(4,618)
於合營公司的投資		-	(7,149)
支付收購附屬公司的款項淨額		(1,050)	(5,012)
添置投資物業		(4,108)	1,100
出售附屬公司所得款項淨額		7,465	45,601
出售物業、廠房及設備項目所得款項		4,869	4,564
出售投資物業所得款項		7,900	-
受限制現金(增加)/減少		(5,408)	99,404
已收股息		2,040	20,241
投資活動所產生的現金淨額		11,299	138,114
融資活動產生的現金流量			
已付利息		(380,340)	(652,445)
租賃付款本金部分		(18,188)	(16,830)
銀行貸款及其他借款所得款項		1,334,450	3,636,520
償還銀行貸款及其他借款		(1,579,811)	(4,011,572)
融資活動所用的現金淨額		(643,889)	(1,044,327)
現金及現金等價物的增加/(減少)淨值		47,528	(315,681)
年初現金及現金等價物	26	127,519	443,200
年末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘	26	175,047	127,519

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料

億達中國控股有限公司（「本公司」）於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司主要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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）大連、武漢、瀋陽、上海、重慶、鄭州、合肥、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事（「董事」）認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」），最終控股公司為中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）。

除另有說明外，綜合財務資料以人民幣千元（「人民幣千元」）列示。

有關附屬公司之資料

於二零二三年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
億達發展有限公司 [@]	中國／中國內地	人民幣1,043,316,491元	—	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園股份有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣1,010,000,000元	—	100	物業投資
億達建設集團有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣431,770,000元	—	100	施工
大連軟件園榮達開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣660,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園中興開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣1,900,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園德嘉開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣600,000,000元	—	100	物業投資

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連服務外包基地發展有限公司*#	中國／中國內地	人民幣210,000,000元	—	100	物業開發
大連聖躍房地產開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
大連高基房地產開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣561,000,000元	—	100	物業開發
大連聖北開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣120,000,000元	—	100	物業開發
大連藍灣房地產有限公司*#	中國／中國內地	人民幣250,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園榮泰開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業開發
大連科技城泰楓開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣12,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業投資
大連嘉道科技發展有限公司*#	中國／中國內地	人民幣300,000,000元	—	100	物業投資
大連軟件園榮源開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣350,000,000元	—	100	物業投資
大連聖和房地產開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司*#	中國／中國內地	人民幣150,000,000元	—	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*#	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*#	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	—	100	物業開發
億達園林綠化工程有限公司*	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	—	100	園林綠化
四川億興置業發展有限公司*#	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	物業開發

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連軟景房地產開發有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	–	100	物業開發
億達科技新城管理(北京)有限公司 (曾用名：億達科技新城管理 有限公司) ^{*#}	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	–	30	商務園投資及管理
重慶億達創智產業發展有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	–	100	物業開發
鄭州億達科技新城發展有限公司 ^{*#}	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	–	100	物業開發
大連青雲天下房地產開發有限公司 (「青雲天下房地產開發」) ^{*#}	中國／中國內地	人民幣2,963,280,000元	–	100	物業開發
大連億澤房地產開發有限公司 (「大連億澤」) ^{@#}	中國／中國內地	人民幣314,770,000元	–	100	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司 (「大連億鴻」) ^{@#}	中國／中國內地	人民幣347,230,000元	–	100	物業開發
均安集團有限公司 [△]	香港	2港元	–	100	投資控股

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

@ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

△ 根據香港法例登記為本地有限公司。

由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

董事認為，上表載列之本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團的大部分資產淨值。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將導致資料過分冗長。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本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乃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(「香港財務報告準則」)以及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜程度較高的領域或對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域於綜合財務報表附註3中披露。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣10,096,325,000元。於同日，即期借款為人民幣11,957,048,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣175,047,000元。

自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費(「借款逾期」)。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干此等借款，於二零二三年十二月三十一日，本金總額人民幣6,763,045,000元尚未結清，其中人民幣2,376,181,000元截至該等綜合財務報表批准日已延期，該等延期借款協議均載有若貸款人提出要求需立即還款條款。

於二零二一年三月四日，本集團與若干人士(「安都方」)簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前分期償還對安都方的應付款。然而，本集團未能履行和解協議，因此安都方多次正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。截至二零二三年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,253,769,000元。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二三年十二月三十一日總額為人民幣4,903,404,000元的若干銀行及其他借款(除借款逾期外)若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣1,200,883,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣3,702,521,000元為原合約還款日期於二零二四年十二月三十一日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 截至該等綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將與安都方磋商，以就最終和解協議適時達成協議，促使安都方不行使其向法院提出清盤呈請的權利。
- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。若干貸款人對重續或延長若干逾期借款已有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，促使貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款，並適時與該等貸款人達成最終協議。
- iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，以使相關貸款人不會行使其權利要求本集團於預定合約還款日期前立即償還借款。
- iv) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源。
- v) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。

vii) 本集團亦將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二三年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- i) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務。
- ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款。
- iii) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- iv) 成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- v) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，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。此等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港財務報告準則第17號修訂本，*保險合約*
- 香港財務報告準則第17號修訂本，*初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料*
- 香港會計準則第1號修訂本，*財務報表呈列及香港財務報告準則實務報告第2號，作出重大性判斷之修訂本：會計政策披露*
- 香港會計準則第8號修訂本，*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計之定義*
- 香港會計準則第12號修訂本，*所得稅：國際稅項改革－支柱二示範規則*
- 香港會計準則第12號修訂本，*所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項*

除下文所述者外，上述新訂及經修訂準則並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間的金額造成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本會計政策披露的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號*財務報表的呈報*已修訂，以「重大會計政策資料」取代「重要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號*作出重大性判斷*（「**實務聲明**」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟已影響綜合財務報表附註2所載本集團會計政策的披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

應用香港會計準則第12號修訂本，所得稅：「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項」之影響

香港會計準則第12號修訂本縮小初步確認遞延稅項負債及遞延稅項資產的例外範圍，使其不再適用於初步確認時產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響確認為於該日對保留盈利期初結餘的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於最早呈列期間開始之後發生的交易。

本集團過往對相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號的規定。與相關資產及負債有關的暫時性差額按淨值基準進行評估。於應用修訂本後，本集團已就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時性差額分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

綜合財務狀況表並未受影響，因為根據香港會計準則第12號，相關遞延稅項結餘可以抵銷。於二零二二年一月一日的年初保留盈利並未受影響。對本集團的關鍵影響與綜合財務報表附註31所披露的遞延稅項資產及負債組成部分的披露相關。

(e) 香港會計師公會有關廢除強積金－長期服務金對沖機制之會計影響的新指引

於二零二二年六月，香港政府制定《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，自二零二五年五月一日起生效(「轉制日」)。根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃(「強積金權益」)項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格對沖其於轉制日或之後累計的長期服務金(「長期服務金」)部分的長期服務金責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「香港取消強積金－長期服務金對沖機制之會計影響」(「指引」)，對有關取消對沖機制的會計考慮提供指引。指引澄清於修訂條例頒佈後，長期服務金不再為擬應用可行權宜方法的「簡單類型供款計劃」。

本集團已評估該新指引對上述會計政策的影響，而該指引對本集團於該等綜合財務報表中編製或呈列本期間或過往期間業績及財務狀況的方式並無重大影響。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(f) 尚未採納的新訂及經修訂準則

以下新訂會計準則及會計準則修訂本已公佈，該等準則及修訂本於截至二零二三年十二月三十一日的報告期間並非強制生效，且未獲本集團提早採納。預期該等準則及修訂本不會於本報告期間或未來報告期間對實體造成重大影響，及不會對可預見未來交易造成重大影響。

- 香港財務報告準則第18號，*財務報表之呈列及披露*
- 香港財務報告準則第19號，*非公共受託責任附屬公司：披露*
- 香港財務報告準則第16號修訂本，*售後租回中之租賃負債*
- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本，*金融工具分類與計量的修訂本*
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷，*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號修訂本*
- 香港會計準則第1號修訂本，*附帶契諾之非流動負債*
- 香港會計準則第1號修訂本，*負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本，*供應商融資安排*
- 香港會計準則第21號修訂本，*缺乏可兌換性*
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本，*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理

i. 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團自參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利,並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時,則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬,並於終止控制權當日起不再綜合入賬。

本集團採用購買會計法將業務綜合入賬(請參閱附註2.3)。

集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷,除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整,以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

ii. 聯營公司

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

iii. 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排,對合營安排的投資須分類為共同經營或合營公司,視乎每個投資者的合同權益和義務而定,而非合營安排的法律結構。本集團的所有合營安排均分類為合營公司。

合營公司

於綜合財務狀況表按成本進行初始確認後,對合營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iv. 權益法

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

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

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

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.10所述政策進行減值測試。

2 重要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

v. 擁有權權益變動

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

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

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

2.3 業務合併

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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

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

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允值

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

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，且公允值變動於損益中確認。

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

2.4 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2 重要會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與提供予主要經營決策人的內部報告方式一致。

本公司董事會已委任策略督導委員會，該委員會評估本集團財務表現及狀況，並作出策略決定。督導委員會已被確定為作出策略決定的執行董事。

2.6 外幣折算

(i) 功能及列賬貨幣

本集團各公司財務報表所列項目乃按該公司經營所在地主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。如其涉及符合條件的現金流量對沖及符合條件的淨投資對沖或者歸屬於海外經營淨投資的一部分，則其在權益中入賬。

所有該等匯兌收益及虧損按淨額基準在損益表的「其他收益／(虧損)」列報。

按公允值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允值確定日的匯率換算。按公允值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允值計入損益的權益)的換算差額於損益作為公允值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非該數值並非交易日期現行匯率的累計影響的合理概約數字，則在此情況下收益及開支於交易日期換算)，及
- 所產生的匯兌差額全部於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.6 外幣折算(續)

(iii) 集團公司(續)

合併時，對海外實體之任何淨投資所產生的匯兌差額以及旨在為該等投資之套期而取得的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當出售一項境外業務或在支付任何構成淨投資部分的借款時，相關匯兌差額將重分類至損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

購買境外主體產生的商譽及公允值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(iv) 境外業務的出售及部分出售

對於境外業務的出售(即出售集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的合營公司的共同控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至損益。

對於並不導致集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權)，集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

2.7 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的報告期間內於損益中支銷。

折舊使用直線法計算，以將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分配至其估計使用年期，或就租賃裝修而言為較短的租期，方法如下：

樓宇及租賃物業裝修	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

2 重要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備以及折舊(續)

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售的收益及虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並計入損益。

2.8 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.9 無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

軟件

購入的軟件以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

2.10 非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為非金融資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

在測試現金產生單位減值時，若公司資產(例如，總部大樓)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配給單個現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

2 重要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)的股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

正常買賣金融資產於交易日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產在自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及本集團將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時終止確認。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益(「按公允值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公允值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為以下計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入並不採用實際利率法計入融資成本。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損計入損益表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 按公允值計入其他綜合收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按公允值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損) 確認。來自該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損) 呈列，而減值開支於損益表呈列為單獨項目。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益標準的資產按公允值計入損益計量。其後按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於其他收益／(虧損) 項下按淨額列示。

股本工具

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

按公允值計入損益的金融資產的公允值變動於損益表(如適用) 其他收益／(虧損) 中確認。按公允值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回) 不會與公允值的其他變動分開呈報。

(iv) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款(包括應收租賃款項) 及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」) 所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

就其他應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般方法，由於信貸風險未於初始確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。

2 重要會計政策概要(續)

2.12 金融負債

(a) 初步確認及計量

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款。

所有該等金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

(b) 其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

(c) 取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

2.13 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.14 財務擔保合同

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允值初步計量並且後續按以下兩者之較高者計量：

- 按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型確定的金額；及
- 初步確認金額減(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收入的確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公允值由基於債務工具下要求的合同支付金額與無需保證的支付金額之間的，或與作為承擔義務付給協力廠商的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公允值作為投入列帳並且確認為投資成本的一部分。

2.15 抵銷金融工具

如本集團當前具有合法權利以抵銷所確認金額並計劃按淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，則互相抵銷金融資產及金融負債，並在綜合財務狀況表內呈列淨額。

2.16 持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指本集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

2.17 開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。物業的開發成本包括土地使用權成本、建造成本、借貸成本、專業費用及建造期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

可變現淨值計及最終預計可變現價格，並減去適用可變銷售開支及預期竣工成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營週期者除外。

2 重要會計政策概要(續)

2.18 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

2.19 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本採用加權平均法計算。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

2.20 應收賬款

應收賬款初步按無條件的代價金額確認，除非其包含重大融資元素，則按公允值確認。本集團為收取合約現金流量而持有應收賬款，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計方法的更多資料，請參閱綜合財務報表附註24；而有關本集團減值政策的說明，請參閱綜合財務報表附註2.11(iv)。

應收賬款指就於日常業務過程中銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。應收賬款計入流動資產，惟於該年度起計超過12個月者（或倘於正常營業週期外，則可較長），則分類為非流動資產。

2.21 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下的可隨時轉換為已知現金款額且價值變動風險不大的其他短期高流動投資。銀行透支於財務狀況表流動負債內的借款列示。

2.22 撥備

倘因過往事件而導致現有債務（法定或推定）及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司以及其附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務當局是否有可能接受不確定的稅項處理方式。本集團根據最有可能的金額或預期值計量其稅項結餘，視乎何種方式更能預測不確定性的結果。

遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差異，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差異。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公平值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結付與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2 重要會計政策概要(續)

2.24 僱員福利

在僱員提供相關服務的期間結束後結清的工資及薪金(包括非貨幣性福利)責任在截至報告期末的期間內就僱員的服務予以確認,並按負債結算時預期支付的金額計量。

負債在財務狀況表中列示為即期僱員福利責任。

退休金計劃

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於綜合損益表扣除。

2.25 應付賬款及其他應付款項

該等金額指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債。應付賬款及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.26 借貸

借貸扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認,其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借貸期間以實際利率法於損益確認。為建立貸款額度所支付之費用,當部分或所有額度很可能被使用時確認為貸款之交易成本。於此情況下,該費用在提取貸款前將予以遞延。倘無證據表明部分或所有額度很可能被使用,則該費用將作為流動資金服務之預付款項資本化,並在額度相關之期限內攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時,借款自財務狀況表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付對價的差額,包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債,在損益中確認為其他收入或財務成本。

如金融負債的條款重新商討,而主體向債權人發行股權票據,以消除全部或部分負債(權益與債務掉期),該項金融負債賬面值與所發行股權票據公允值的差額在損益表中確認為收益或虧損。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月,否則借貸將分類為流動負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.27 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產以作擬定用途或出售所需期間直接產生的借款成本。合資格資產是指必須經過一段長時間方可作擬定用途或出售之用的資產。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從符合資本化條件的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。

2.28 收入確認

收入於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。如本集團滿足下列條件時，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團履約過程中，創建和增強由客戶控制的資產；或
- 產出的資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎相關集團實體的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於財務狀況表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務的代價的權利。當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

倘客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶轉讓服務前，本集團在作出付款或錄得應收款項時(以較早者為準)呈列合約負債。合約負債是本集團將本集團已向客戶收取代價(或代價金額到期)的服務轉讓予客戶的義務。

2 重要會計政策概要(續)

2.28 收入確認(續)

(a) 銷售物業

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於釐定交易價時，若融資成分重大，本集團將根據合同的融資成分的影響來調整合同承諾代價金額。作為實用的權宜之策，倘於合約初期本集團預期本集團轉移物業予客戶及當客戶支付該等物業為於一年或以內的期間完成，則本集團並無就重大融資組成部分調整代價之已承諾金額。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將取得與客戶合約的增量成本確認為資產。作為實用的權宜之策，本集團將取得合約的增量成本於產生時(倘本集團本應確認的資產攤銷期為一年或以下)確認為資產開支。

(b) 建築服務

就建築服務而言，經參考迄今為止經核實的工程價值履約進度，本集團履約時會創建和增強由客戶控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任及隨時間確認收益。

(c) 商務園營運及管理服務

商務園營運及管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(d) 租金收入

租金收入按直線法於租賃期限內確認。

2.29 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括普通股以外之任何支付權益成本)，及
- 除以於財政年度內已發行普通股之加權平均數，並就年內發行之普通股紅利元素作出調整以及撇除庫存股份。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.29 每股盈利(續)

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與潛在攤薄普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有潛在攤薄普通股獲轉換後將予發行的額外普通股的加權平均數。

2.30 股息收入

股息於確立收取派付的權利時於損益確認為其他收入。

2.31 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 承租人在剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘承租人合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映承租人行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

2 重要會計政策概要(續)

2.31 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.32 派發股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息已於綜合財務報表附註披露。

2.33 政府補貼

倘可合理保證將會獲得有關補助金，且本集團將會符合一切附帶條件，政府補助金則會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且於與擬補償的成本配合的所需期間在綜合收益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助金於非流動負債入賬列為遞延政府補助金，並按直線基準於相關資產預期年期內計入綜合收益表。

2.34 利息收入

以公允值計入當期損益的金融資產的利息收入於綜合損益表的其他虧損淨額內確認。

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於綜合損益表中融資成本淨額內確認。

當利息收入來自因現金管理而持有的銀行存款時，利息收入會呈現為其他收入。任何其他利息收入計入融資收入。

3 主要會計判斷及估計

編製綜合財務報表需要使用會計估計，根據定義，會計估計將極少與實際結果相同。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會予以持續評估。其乃根據過往經驗及其他因素(包括對實體可能具有財務影響且根據有關情況認為屬合理之未來事件之預期)而作出。

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值評估

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。本集團已聘請外部估值師對本集團於二零二三年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

3 主要會計判斷及估計(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

應收賬款可收回性

具有重大結餘或已出現信貸減值的應收賬款單獨進行預期信貸虧損評估。此外，本集團使用撥備矩陣計算單獨金額並不重大的應收賬款之預期信貸虧損。另外，本集團使用實際權宜方法估計並無單獨使用撥備矩陣進行評估之應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於多個債務人分組的債務人賬齡而定，當中考慮到本集團的過往違約率及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據之前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往觀察違約率，並考慮前瞻性資料變動。

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

本集團與當地政府機構訂立若干合作協議，據此，本集團就若干土地之一級土地開發向政府機構提供資金。管理層估計預期償還時間表及金額以及考慮應收款項的折現影響。本集團一級土地開發其他應收款項的減值撥備乃基於該等應收款項的可回收性評估及賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括地方政府機構現時信譽度及過往收款記錄。倘地方政府機構的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，可能須作出額外撥備。於二零二三年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣745,102,000元(二零二二年：人民幣1,030,380,000元)。更多詳情載於綜合財務報表附註25。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 主要會計判斷及估計(續)

一級土地開發的其他應收款項的可回收性(續)

收購土地的預付款項的減值虧損撥備

本集團與地方政府部門訂立若干協議，據此，本集團代表地方政府部門支付搬遷補償及其他費用，以獲取用於開發的土地使用權證。於二零二四年十二月三十一日，尚未取得土地使用權證。董事認為，本集團日後可能無法取得土地使用權證，而地方政府部門需對相關搬遷補償及其他費用進行報銷。管理層根據實際產生的搬遷補償及其他費用，並考慮貼現影響後，估算地方政府部門預期作出報銷的時間及金額。評估土地收購預付款項最終是否能變現時，須作出重大判斷，包括地方政府部門當前的信用狀況及過往收款記錄。倘地方政府部門的財務狀況轉差導致其支付能力受損，則可能須計提額外撥備。於二零二三年十二月三十一日，土地收購預付款項的賬面值為人民幣2,985,975,000元(二零二二年：人民幣3,254,839,000元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註7。

4 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；及
- (e) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除所得稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除所得稅前利潤／虧損與本集團除所得稅前虧損計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借款及應付相關利息、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應交稅金及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

下表載列來自各主要客戶的收入(佔本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度收入10%或以上)：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶A ¹	694,302	不適用*

1 物業開發分部收入

* 相應收入佔不超過本集團總收入的10%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	2,606,522	522,634	259,048	992,893	-	4,381,097
分部間收入	(16,277)	(20,250)	(28,721)	(418,702)	-	(483,950)
外部客戶收入	2,590,245	502,384	230,327	574,191	-	3,897,147
分部業績	(495,342)	(298,092)	(31,565)	(6,667)	(11,968)	(843,634)
對賬：						
利息收入						1,332
未分配收益						169,696
融資成本淨額						(688,364)
除所得稅前虧損						(1,360,970)
所得稅開支						(352,849)
年度虧損						(1,713,819)
分部資產	60,467,134	22,713,597	373,449	9,353,126	12,102,900	105,010,206
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(69,612,942)
公司及其他未分配資產						1,380,473
資產總額						36,777,737
分部負債	43,236,878	7,935,878	502,781	8,353,951	17,802,344	77,831,832
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(69,612,942)
公司及其他未分配負債						18,866,989
負債總額						27,085,879
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(9,904)	(5,414)	(3,012)	(5,194)	(716)	(24,240)
資本開支*	9	4,109	1,229	129	780	6,256
投資物業的公允值虧損	-	(367,342)	-	-	-	(367,342)
金融及合約資產的減值虧損撥備	(222,913)	(250,096)	(45,529)	(27,287)	(1,872)	(547,697)
購置土地預付款項的減值虧損撥備	(268,864)	-	-	-	-	(268,864)
撇減存貨	(238,162)	-	-	-	-	(238,162)
應佔合營公司及聯營公司虧損	(28,057)	-	(2,642)	-	(296)	(30,995)
於聯營公司的投資的減值虧損撥備	-	-	-	-	(3,785)	(3,785)
於合營公司的投資	635,338	-	10,081	-	1,637	647,056
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	-	1,000

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	3,231,556	507,178	294,923	1,180,933	-	5,214,590
分部間收入	(49,879)	(1)	(41,350)	(590,437)	-	(681,667)
外部客戶收入	3,181,677	507,177	253,573	590,496	-	4,532,923
分部業績	49,188	245,295	3,810	640	(25,482)	273,451
對賬：						
利息收入						3,287
未分配虧損						(6,230)
融資成本淨額						(581,088)
除所得稅前虧損						(310,580)
所得稅開支						(425,913)
年度虧損						(736,493)
分部資產	62,977,928	24,240,243	357,863	8,644,751	11,019,613	107,240,398
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(68,789,556)
公司及其他未分配資產						1,233,222
資產總額						39,684,064
分部負債	44,766,201	9,375,602	455,993	7,782,200	16,310,140	78,690,136
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(68,789,556)
公司及其他未分配負債						18,377,807
負債總額						28,278,387
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(11,266)	(6,223)	(7,703)	(6,682)	(1,662)	(33,536)
資本開支*	14	(882)	6,943	7,429	1,452	14,956
投資物業的公允值虧損	-	(37,624)	-	-	-	(37,624)
應佔合營公司及聯營公司(虧損)利潤淨額	(88,594)	-	905	-	(66)	(87,755)
於合營公司的投資	663,395	-	14,763	-	19,433	697,591
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	3,785	4,785

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國內地及大部分的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對綜合財務報表的使用者有用的資料。

5 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入總額；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(均扣除增值稅及附加稅項)。

本集團收入的分析如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入			
銷售物業	(a)	2,590,245	3,181,677
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		230,327	253,573
施工、裝潢及園林綠化收入		574,191	590,496
		804,518	844,069
客戶合約收入		3,394,763	4,025,746
來自其他來源的收入			
租金收入		502,384	507,177
		3,897,147	4,532,923

附註：

(a) 就合約負債確認的收入：

下表列示本報告期確認的收入中與結轉合約負債有關的金額。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	2,392,562	3,164,577

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入	1,332	3,287
政府補助	12,953	5,964
	14,285	9,251

7 其他虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
債務安排產生的收益(a)	170,596	–
收購土地的預付款項減值虧損撥備(b)	(268,864)	–
外匯虧損淨額	(48,603)	(217,574)
出售附屬公司的虧損(c)	–	(52,095)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(26,666)	(715)
於聯營公司的投資的減值虧損撥備	(3,785)	–
其他項目	(1,561)	(1,687)
	(178,883)	(272,071)

- (a) 於二零二三年六月十五日，本集團與明域集團有限公司及創域集團有限公司(統稱為「債權人」)訂立補充協議，據此，本集團向債權人支付若干現金並轉讓若干持作銷售用途的竣工物業，以結算應付債權人款項共計人民幣339,872,000元，包括收購富岸集團28.2%及61.54%股權的部分代價人民幣198,508,000元(如綜合財務報表附註28所披露)及總計人民幣141,364,000元的逾期支付利息(「債務安排」)。於完成債務安排後，應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項分別減少至人民幣8,160,000元及人民幣51,840,000元，自此不附帶任何利息。本集團確認債務安排產生的收益人民幣170,596,000元。
- (b) 收購土地預付款項指於二零二三年十二月三十一日本集團尚未取得土地使用權證書且無土地開發計劃的款項。董事基於可得資料，對土地收購預付款項進行減值審核，認為於截至二零二三年十二月三十一日止年度，需計提人民幣268,864,000元的減值虧損(二零二二年：零)。
- (c) 於二零二二年九月六日，本集團與長沙振望投資發展有限公司(長沙億達智造產業小鎮發展有限公司(「長沙小鎮」))剩餘30%股權的持有人訂立股權轉讓協議，據此本集團出售其於長沙小鎮70%股權，代價約為人民幣84,570,000元。於二零二二年，本集團確認該出售事項產生的虧損為人民幣52,095,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本		2,228,529	2,469,943
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)		169,635	183,905
提供其他服務成本		726,381	793,149
撇減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業		238,162	25,510
僱員福利開支	9	(27,072)	161,511
折舊	15	18,304	26,634
無形資產攤銷	18	5,936	6,902
核數師酬金			
— 審計服務		5,500	4,100
— 非審計服務		—	258
其他費用及開支		93,746	157,537
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支		3,459,121	3,829,449

9 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支(附註)	(76,972)	127,558
退休金計劃供款	49,900	33,953
	(27,072)	161,511

附註：

根據本公司董事會決議案，以往年度計提的酌情花紅撥備人民幣157,509,000元毋須支付，因此截至二零二三年十二月三十一日止年度予以撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

9 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)(續)

(a) 五名最高薪酬人士

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(二零二二年：一名)董事，其薪酬於綜合財務報表附註10的分析中反映。年內，應付其餘四名(二零二二年：四名)人士的薪酬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	5,093	5,082
酌情花紅	—	—
退休計劃供款	567	535
	5,660	5,617

薪酬介乎以下組別：

	個別人士數目	
	二零二三年	二零二二年
酬金組別(港元)		
1,000,001港元—1,500,000港元	3	2
1,500,001港元—2,000,000港元	1	2

10 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員年內酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金	975	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,041	2,217
酌情花紅	—	—
退休金計劃供款	315	161
	3,356	2,378
	4,331	3,578

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	–	2,000	–	172	2,172
袁文勝先生 ⁽ⁱ⁾	–	824	–	143	967
	–	2,824	–	315	3,139
非執行董事：					
王剛先生	–	54	–	–	54
蔣倩女士	–	54	–	–	54
盧劍華先生	–	54	–	–	54
翁小權先生 ⁽ⁱⁱ⁾	–	41	–	–	41
倪傑先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	–	14	–	–	14
	–	217	–	–	217
獨立非執行董事：					
葉偉明先生 ^(iv)	300	–	–	–	300
郭少牧先生	300	–	–	–	300
王引平先生 ^(v)	75	–	–	–	75
韓根生先生 ^(vi)	300	–	–	–	300
	975	–	–	–	975
	975	3,041	–	315	4,331

(i) 於二零二三年三月三十一日獲委任為執行董事。

(ii) 於二零二三年三月三十一日獲委任為非執行董事並於二零二四年九月十一日辭任非執行董事。

(iii) 於二零二三年三月三十一日辭任非執行董事。

(iv) 於二零二四年七月二十六日辭任獨立非執行董事。

(v) 於二零二三年三月三十一日辭任獨立非執行董事。

(vi) 於二零二五年一月十三日辭任獨立非執行董事且唐永智先生及陳貽川先生於同日獲委任為獨立非執行董事。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引彼加入本集團或作為加入本集團時的獎賞或作為離職補償。截至二零二三年十二月三十一日止年度內，就本集團任何成員公司的董事或前任董事，因失去作為本集團成員公司董事職位，或因失去與管理本集團成員公司事務相關的任何其他職位，概無向其支付或其可收取的補償。

同時，亦不存在任何致使董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	-	2,000	-	161	2,161
	-	2,000	-	161	2,161
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
蔣倩女士 ⁽ⁱ⁾	-	50	-	-	50
盧劍華先生	-	54	-	-	54
程學志先生 ⁽ⁱⁱ⁾	-	5	-	-	5
倪傑先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	54	-	-	54
	-	217	-	-	217
獨立非執行董事：					
葉偉明先生	300	-	-	-	300
郭少牧先生	300	-	-	-	300
王引平先生 ^(iv)	300	-	-	-	300
韓根生先生	300	-	-	-	300
	1,200	-	-	-	1,200
	1,200	2,217	-	161	3,578

(i) 於二零二二年二月十一日獲委任為非執行董事。

(ii) 於二零二二年二月十一日辭任非執行董事。

(iii) 於二零二三年三月三十一日辭任非執行董事。

(iv) 於二零二三年三月三十一日辭任獨立非執行董事。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引彼加入本集團或作為加入本集團時的獎賞或作為離職補償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

11 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	977,530	1,136,202
租賃負債利息	1,720	3,597
減：資本化利息	(290,886)	(510,771)
	688,364	629,028
利息收入	-	(47,940)
融資成本淨額	688,364	581,088

12 所得稅開支

海外所得稅

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據《英屬維爾京群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

香港利得稅稅率為16.5%。由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團就於中國內地的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，就預估期內應課稅利潤按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起中國附屬公司的稅率為25%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)(續)

所得稅開支的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	155,911	223,413
年度土地增值稅開支(附註30)	456,691	373,890
	612,602	597,303
遞延所得稅：		
本年度(附註31)	(259,753)	(171,390)
年度所得稅開支總額	352,849	425,913

使用本公司大部分附屬公司所在註冊地之司法權區之法定稅率計算的除所得稅前虧損的適用所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支的對賬，以及於年內的適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	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	(1,360,970)	(310,580)
按法定所得稅率(25%)(二零二二年：25%)	(340,243)	(77,645)
動用往期的稅項虧損	(78,558)	(26,430)
應佔聯營公司及合營公司業績之稅項影響	7,749	21,939
毋須繳稅的收入	225	–
不可扣稅開支	6,636	17,278
未確認的稅項虧損及暫時差額	414,522	210,354
土地增值稅	456,691	373,890
土地增值稅之稅項影響	(114,173)	(93,473)
年度所得稅開支總額	352,849	425,913

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)(續)

合營公司應佔所得稅開支為人民幣671,000元(二零二二年：合營公司應佔抵免所得稅開支為人民幣17,537,000元)及並無聯營公司應佔所得稅開支(二零二二年：無)，乃於綜合損益表的「應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」列賬。

本集團已於香港註冊成立一間控股實體，香港最近頒佈新稅法，以實施經合組織頒佈的支柱二示範規則。新稅法自二零二五年一月一日起生效。當該等法律生效，本集團預期須就其中國內地業務繳納香港新附加稅，而與政府援助有關的額外稅項減免將導致實際稅率低於15%。由於新稅法尚未生效，本集團預期截至二零二三年十二月三十一日止年度不會受到任何即期稅項影響(二零二二年：無)。本集團已就附加稅項應用遞延稅項會計處理的暫時強制性豁免，並將於產生附加稅項時將其入賬列作即期稅項。

13 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無建議派發或宣派股息(二零二二年：無)。

14 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合虧損人民幣1,695,128,000元(二零二二年：人民幣736,773,000元)，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二二年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15 物業、廠房及設備

	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二三年十二月三十一日							
於二零二二年十二月三十一日：							
成本	83,077	155,679	59,042	8,797	18,766	1,531	326,892
累計折舊	(71,308)	(118,960)	(36,269)	(7,388)	(16,034)	(360)	(250,319)
賬面淨值	11,769	36,719	22,773	1,409	2,732	1,171	76,573
於二零二三年一月一日，							
扣除累計折舊	11,769	36,719	22,773	1,409	2,732	1,171	76,573
添置	1,738	-	-	87	35	270	2,130
年內計提折舊	(5,952)	(7,728)	(3,134)	(457)	(673)	(360)	(18,304)
撇銷／出售	(4,964)	(409)	(2,112)	(35)	(212)	-	(7,732)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	2,591	28,582	17,527	1,004	1,882	1,081	52,667
於二零二三年十二月三十一日：							
成本	21,729	153,154	42,033	8,163	28,983	1,801	255,863
累計折舊	(19,138)	(124,572)	(24,506)	(7,159)	(27,101)	(720)	(203,196)
賬面淨值	2,591	28,582	17,527	1,004	1,882	1,081	52,667

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣19,489,000元(二零二二年：人民幣24,978,000元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押(附註29)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二二年十二月三十一日							
於二零二一年十二月三十一日：							
成本	74,715	154,979	53,790	9,920	22,689	1,531	317,624
累計折舊	(60,393)	(110,155)	(33,963)	(7,725)	(18,967)	-	(231,203)
賬面淨值	14,322	44,824	19,827	2,195	3,722	1,531	86,421
於二零二二年一月一日，							
扣除累計折舊	14,322	44,824	19,827	2,195	3,722	1,531	86,421
添置	8,362	1,579	7,238	15	519		17,713
年內計提折舊	(10,915)	(9,674)	(3,681)	(744)	(1,260)	(360)	(26,634)
撤銷／出售	-	-	(611)	(43)	(140)	-	(794)
出售附屬公司	-	(10)	-	(14)	(109)	-	(133)
於二零二二年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	11,769	36,719	22,773	1,409	2,732	1,171	76,573
於二零二二年十二月三十一日：							
成本	83,077	155,679	59,042	8,797	18,766	1,531	326,892
累計折舊	(71,308)	(118,960)	(36,269)	(7,388)	(16,034)	(360)	(250,319)
賬面淨值	11,769	36,719	22,773	1,409	2,732	1,171	76,573

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15 物業、廠房及設備(續)

本附註提供本集團為承租人的租賃資料。

(a) 於財務狀況表確認的金額

資產負債表載列有關租賃的金額如下：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產		
— 樓宇	2,591	11,769
投資物業(附註16)	—	42,000
無形資產(附註18)	8,598	10,400
	11,189	64,169
租賃負債		
— 流動	2,449	10,165
— 非流動	9,361	34,572
	11,810	44,737

(b) 於損益表確認的金額

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
— 樓宇	(5,952)	(10,915)
使用權資產攤銷費用		
— 土地使用權	(1,802)	(1,802)
	(7,754)	(12,717)
利息開支(計入財務成本—附註11)	(1,720)	(3,597)

於二零二三年，租賃的現金流出總額為人民幣18,188,000元(二零二二年：人民幣16,830,000元)。

15 物業、廠房及設備(續)

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式(續)

本集團租賃多幢樓宇及土地使用權。租賃合約一般按1至11年的固定期限訂立。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃條款乃按個別基準磋商，並包含廣泛的不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的抵押。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

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

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與設備和車輛的短期租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下(並無購買選擇權)的租賃。低價值資產主要包括信息技術設備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

16 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日之賬面值	44,000	12,922,800	5,695,349	18,662,149
成本調整	–	(4,560)	(2,815)	(7,375)
轉撥至在建物業	–	–	(615,145)	(615,145)
公允價值調整的虧損淨額	(2,000)	(53,840)	18,216	(37,624)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日之賬面值	42,000	12,864,400	5,095,605	18,002,005
添置	–	2,074	2,034	4,108
轉撥自持作銷售用途的竣工物業	–	100,222	–	100,222
終止確認	(42,000)	(68,144)	–	(110,144)
公允價值調整的虧損淨額	–	(363,452)	(3,890)	(367,342)
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	–	12,535,100	5,093,749	17,628,849

於二零二三年十二月三十一日，本集團價值為人民幣15,879,723,000元(二零二二年：人民幣16,011,638,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註29)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於綜合財務報表附註37。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

16 投資物業(續)

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零二三年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,459,000,000元(二零二二年：人民幣1,515,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。於二零二三年十二月三十一日，金額為人民幣138,000,000元的投資物業受出售及轉讓限制且持有期限不少於15年。

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
			二零二三年	二零二二年
已竣工	收益法			
零售		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	496-2,064	714-2,064
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	255-906	439-915
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	3,600-6,863	3,526-6,863
零售		資本化比率	5.25%	5.25%
辦公室	餘值法	資本化比率	4.25%-4.75%	4.25%-4.75%
停車場		資本化比率	3.75%	3.75%
在建				
零售		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	829-1,097	848-1,079
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	439-700	439-720
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	4,104-4,959	4,325-4,959
零售	開發利潤	資本化比率	5.25%	5.25%
辦公室		資本化比率	4.75%	4.75%
停車場		資本化比率	3.75%	3.75%
辦公室和停車場		開發利潤	1.50%-25.00%	2.00%-29.00%

每平方米或每個車位估計每年租金大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加／(減少)。資本化比率大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少／(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

17 持作開發以供銷售的土地

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初賬面值	761,226	938,059
添置	23,312	–
轉撥至開發中物業	–	(19,945)
出售附屬公司	–	(156,888)
年末賬面值	784,538	761,226
流動部分	(784,538)	(761,226)
非流動部分	–	–

於二零二三年十二月三十一日，本集團價值為人民幣722,188,000元(二零二二年：人民幣761,226,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註29)。

18 無形資產

	使用權資產 人民幣千元	授權及軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	12,202	9,568	21,770
年內添置	–	4,618	4,618
年內攤銷	(1,802)	(5,100)	(6,902)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	10,400	9,086	19,486
年內添置	–	17	17
年內攤銷	(1,802)	(4,134)	(5,936)
於二零二三年十二月三十一日	8,598	4,969	13,567

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19 於合營公司的投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應佔資產淨值	647,056	697,591

本集團之其他應收合營公司結餘披露於綜合財務報表附註25。本集團之其他應付合營公司結餘披露於綜合財務報表附註28。該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊／營業地點	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二三年	二零二二年	
深圳華強億達產業運營管理有限公司 [#]	中國／中國內地	50	50	商務園投資及管理
深圳市深龍億達科技園發展有限公司 ^{@#}	中國／中國內地	55	55	商務園投資及管理
成都億達創智園區運營管理有限公司 ^{@#}	中國／中國內地	51	51	商務園投資及管理
北京實創億達科技服務有限公司 ^{@#}	中國／中國內地	51	51	諮詢服務
鷹健有限公司(「鷹健」)	英屬維爾京群島	35	35	無業務
武漢軟件新城發展有限公司 (「武漢軟件新城」) ^{@#^}	中國／中國內地	50	50	物業開發
合肥億達智慧科技城發展有限公司 ^{@#}	中國／中國內地	65	65	物業開發

[@] 根據中國法律登記為境內有限公司。

^{@@} 根據中國法律登記為中外合營公司。

[#] 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

[^] 重要合營公司

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務資料摘要

下表列示重要合營公司(即武漢軟件新城及其附屬公司)的財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)：

武漢軟件新城及其附屬公司：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,177,827	1,189,304
非流動資產	510,240	511,656
流動負債	(284,589)	(402,872)
非流動負債	(265,176)	(173,038)
資產淨值	1,138,302	1,125,050
與賬面值的對賬：		
於一月一日的期初資產淨值	1,125,050	1,262,833
年內利潤／(虧損)	13,252	(99,102)
其他全面收益	-	-
已付股息	-	(38,681)
期末資產淨值	1,138,302	1,125,050
本集團分佔利潤或虧損	50%	50%
賬面值	570,724	564,098

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務資料摘要(續)

武漢軟件新城及其附屬公司：(續)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	135,037	288,972
利息收入	82	254
折舊及攤銷	(481)	(88)
利息開支淨額	(10,267)	(17,771)
所得稅開支	(1,064)	35,815
年內利潤／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	13,252	(99,102)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自合營公司的股息	—	18,526

個別而言屬不重大的合營公司匯總資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團分佔虧損	(37,621)	(38,204)
本集團分佔全面虧損總額	(37,621)	(38,204)
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	76,332	133,493

(ii) 對合營公司的承擔

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
注資一間合營公司的承擔	110,359	110,359

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20 於聯營公司的投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,000	4,785

聯營公司(為非上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	註冊／營業地點	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二三年	二零二二年	
佳際投資有限公司	香港	21.22	21.22	投資控股
志圖控股有限公司	香港	7	7	投資控股
鴻禧投資有限公司	香港	7	7	投資控股
駐馬店市東達置業有限公司#	中國／中國內地	10	10	物業管理
黑龍江省億達金源園區管理有限公司#	中國／中國內地	30	30	商務園投資及管理
眉山東家老香實業有限責任公司#	中國／中國內地	-	10	商務園投資及管理

由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，其英文名稱為本公司管理層盡最大努力直接翻譯中文名稱。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售眉山東家老香實業有限責任公司(「眉山東家」) 10%股權，導致失去對眉山東家的重大影響力。該出售事項已於二零二三年十一月完成並對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無重大影響。

本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度概無任何主要聯營公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20 於聯營公司的投資(續)

個別而言屬不重大的聯營公司匯總資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團分佔利潤	-	-
本集團分佔全面收益總額	-	-
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	1,000	4,785

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認於聯營公司的投資的減值虧損人民幣3,785,000元(二零二二年：無)。於二零二三年十二月三十一日，於聯營公司的投資的減值虧損為人民幣3,785,000元(二零二二年：無)。

21 開發中物業

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	5,948,640	7,934,733
減：減值虧損撥備	(87,289)	(10,511)
	5,861,351	7,924,222
預期將於正常營運週期內落成及於以下時間收回的開發中物業：		
— 一年內	3,553,352	4,005,302
— 一年後	2,307,999	3,918,920
	5,861,351	7,924,222

於二零二三年十二月三十一日，本集團價值為人民幣4,645,485,000元(二零二二年：人民幣5,777,695,000元)的若干開發中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註29)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
持作銷售用途的竣工物業	5,716,070	5,154,146
減：減值虧損撥備	(351,713)	(215,040)
	5,364,357	4,939,106

於二零二三年十二月三十一日，本集團若干持作銷售用途的竣工物業人民幣3,259,869,000元(二零二二年：人民幣3,088,247,000元)已抵押予銀行，以取得授予本集團的貸款(附註29)。

23 合約資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合約資產	143,351	149,710
減：合約資產減值撥備	(149)	(156)
	143,202	149,554

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

24 應收賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款總額	594,908	484,304
減：應收賬款及應收票據減值撥備	(269,264)	(99,484)
	325,644	384,820

應收賬款及應收票據主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。應收款項的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款及應收票據不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款及應收票據總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	223,895	167,017
一至兩年	150,538	90,461
超過兩年	220,475	226,826
	594,908	484,304

於二零二三年十二月三十一日，就應收賬款及應收票據總額作出撥備人民幣269,264,000元(二零二二年：人民幣99,484,000元)(附註43)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的應收賬款及應收票據包括應收本集團合營公司款項零(二零二二年：人民幣79,000元)，該等款項均按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預付款項	416,727	445,088
按金及其他應收款項總額	1,567,409	1,686,811
減：按金及其他應收款項減值撥備	(394,147)	(17,152)
年末賬面值	1,589,989	2,114,747
流動部分	(1,074,982)	(1,484,998)
非流動部分	515,007	629,749

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣31,860,000元(二零二二年：人民幣31,361,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣23,077,000元(二零二二年：零)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府部門的款項，金額為人民幣745,102,000元(二零二二年：人民幣1,030,380,000元)。

26 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	411,736	358,800
減：受限制現金	(236,689)	(231,281)
現金及現金等價物	175,047	127,519

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣411,039,000元(二零二二年：人民幣358,583,000元)。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的擔保按金為人民幣17,381,000元(二零二二年：人民幣15,370,000元)。
- 於二零二三年十二月三十一日，本集團按金為人民幣219,308,000元(二零二二年：人民幣215,911,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金及專項人才培養基金。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

27 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	2,299,643	2,428,771
一年以上	1,089,284	1,191,148
	3,388,927	3,619,919

應付賬款為免息且無抵押。

28 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付僱員福利	121,691	269,312
應計費用	1,164,591	935,939
其他應付款項	2,316,680	2,433,174
年末賬面值	3,602,962	3,638,425
流動部分	(3,602,962)	(3,638,425)
非流動部分	-	-

於二零二三年十二月三十一日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項為零(二零二二年：人民幣18,096,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項，分別為人民幣8,160,000元(二零二二年：人民幣25,865,000元)及人民幣50,840,000元(二零二二年：人民幣172,643,000元)，作為收購富岸集團28.2%及61.54%股權代價的一部分。應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項按延遲支付利息年利率5%計息，並自二零一九年六月三十日起進一步調整為年利率15%。如綜合財務報表附註7所披露，本集團與明域集團有限公司及創域集團有限公司達成債務安排。債務安排完成後，應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項分別減至人民幣8,160,000元及人民幣51,840,000元，自此不附帶任何逾期付款利息。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣1,253,769,000元，年利率為21.9%(二零二二年：人民幣1,066,980,000元)，該其他應付款項與收購大連億鴻和大連億澤剩餘股權有關。根據與安都方於二零二一年三月四日訂立的和解協議，本集團應在二零二一年九月三十日前按照協定的付款時間表分期支付應付安都方款項。然而，本集團未能履行和解協議，因此，安都方多次正式要求本集團採取令安都方滿意的方式來履行結清未付結餘款項等義務，否則其可向法院提出清盤申請。於二零二三年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,253,769,000元(二零二二年：人民幣1,066,980,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29 計息銀行貸款及其他借款

	二零二三年		二零二二年	
	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	4.00-6.50	5,591,014	4.00-6.50	5,808,668
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,327,645	2.00-13.00	4,306,601
其他貸款－無抵押	1.20-6.00	2,038,389	1.20-6.00	1,935,557
		11,957,048		12,050,826

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	5,591,014	5,808,668
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	6,366,034	6,242,158
	11,957,048	12,050,826

29 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,581,483,000元(二零二二年：人民幣1,595,168,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行貸款及其他貸款包括原於二零二四年十二月三十一日後到期的本金額人民幣3,702,521,000元(二零二二年：人民幣2,951,250,000元)但因綜合財務報表附註2.1(c)所述事項而於二零二三年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團其他貸款包括第一批及第二批本金分別為人民幣800,000,000元及人民幣479,223,000元(二零二二年：人民幣800,000,000元及人民幣479,223,000元)的公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

於二零二二年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二三年十二月三十一日，年利率為4%。於二零二二年十二月三十一日，若干第二批本金為人民幣249,523,000元的公司債券由有關債券持有人延長至二零二三年十二月三十一日，年利率介乎2%至4%，而其餘本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券延長至二零二三年三月三十一日，年利率為6%，隨後進一步延長至二零二三年六月三十日。

於二零二三年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。儘管其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券於二零二四年十二月三十一日後到期，但其已因綜合財務報表附註2.1(c)所述事項而於二零二三年十二月三十一日重新分類為流動負債。於二零二三年十二月三十一日，若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券延長至二零二四年十二月三十一日，年利率為4%，若干本金為人民幣49,523,000元的第二批公司債券延長至二零二四年三月三十一日，年利率為2%，及其餘本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券延長至二零二四年五月十五日，年利率為6%。於二零二三年十二月，本集團與債券持有人訂立意向函，據此，本集團將轉讓若干投資物業，以結算若干本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券。

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,457,265,000元於二零二五年四月三十日到期的優先票據(「優先票據」)，其構成違約事件且為無抵押，由本集團若干附屬公司擔保。

於二零二二年二月十七日，本公司完成優先票據徵求同意。優先票據及其他交叉違約條款的先前違約事件獲豁免。優先票據的到期日延長至二零二五年四月三十日，而優先票據的利率則改為每年6%，本公司應支付同意費及替代應計利息合共11,500,000美元。根據優先票據徵求同意，未支付應付替代應計利息及應付應計利息可導致優先票據持有人(「持有人」)要求加快就優先票據還款。

此後直至二零二三年十二月三十一日，本公司未按照徵求同意的預定還款日期支付同意費、替代應計利息及應計利息總額27,553,000美元(二零二二年：16,084,000美元)。於二零二三年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,566,165,000元。

本公司因未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息而收到受託人於二零二四年三月八日向本公司發出的加速通知(「票據加速通知」)，據受託人稱，該通知乃由持有優先票據本金總額至少25%的持有人指示發出。倘該持有人確實指示發出票據加速通知，則優先票據的本金、溢價(如有)及應計及未付利息將即時到期應付。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29 計息銀行貸款及其他借款(續)

(c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,645,485,000元(二零二二年：人民幣5,777,695,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣15,879,723,000元(二零二二年：人民幣16,011,638,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣722,188,000元(二零二二年：人民幣761,226,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,259,869,000元(二零二二年：人民幣3,088,247,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣19,489,000元(二零二二年：人民幣24,978,000元)的樓宇的抵押；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二三年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣7,709,520,000元(二零二二年：人民幣7,749,563,000元)的公司擔保；
- (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；

(d) 除於二零二三年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,614,770,000元(二零二二年：人民幣1,510,892,000元)以及於二零二三年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣375,146,000元(二零二二年：人民幣369,797,000元)的若干其他貸款外，本集團所有銀行及其他貸款於二零二三年及二零二二年十二月三十一日均以人民幣計值。

(e) 於二零二三年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司)的貸款，本金額為人民幣662,751,000元(二零二二年：人民幣661,824,000元)，其中人民幣411,192,000元(二零二二年：人民幣410,265,000元)為無抵押、按年利率6%(二零二二年：2%)計息，其餘人民幣251,559,000元(二零二二年：人民幣251,559,000元)已簽署抵押協議，按年利率6%(二零二二年：2%)計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於二零二二年一月一日	1,252,425
年內於綜合損益表扣除(附註12)	373,890
年內付款	(27,454)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,598,861
年內於綜合損益表扣除(附註12)	456,691
年內付款	(56,170)
於二零二三年十二月三十一日	1,999,382

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累計稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

31 遞延稅項

	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	559,604	460,001
遞延稅項負債	(2,606,181)	(2,766,331)
	(2,046,577)	(2,306,330)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31 遞延稅項(續)

遞延所得稅賬戶變動總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初餘額	(2,306,330)	(2,471,082)
計入損益	259,753	171,390
因出售附屬公司而減少	-	(6,638)
	(2,046,577)	(2,306,330)

於二零二三年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣17,464,000元(二零二二年(經重列)：人民幣26,009,000元)已予抵銷。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度於同一稅務司法管轄區內的遞延所得稅資產及負債的變動(不計及抵銷結餘)如下：

(a) 遞延稅項資產

抵銷前遞延稅項資產的變動如下：

變動	收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	集團內公司 間交易的 未變現利潤 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	金融及 合約資產減 值撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	80,160	53,530	309,874	10,394	-	6,737	460,695
初步應用香港會計準則第12號修訂 本的影響(附註2.1(d))	-	-	-	-	13,110	-	13,110
於二零二二年一月一日(經重列)	80,160	53,530	309,874	10,394	13,110	6,737	473,805
(扣除)/計入損益	(65,335)	10,217	64,796	11,190	(1,926)	(99)	18,843
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(6,638)	(6,638)
於二零二二年十二月三十一日 (經重列)	14,825	63,747	374,670	21,584	11,184	-	486,010
(扣除)/計入損益	(314)	(1,285)	100,888	-	(8,231)	-	91,058
於二零二三年十二月三十一日	14,511	62,462	475,558	21,584	2,953	-	577,068

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

抵銷前遞延稅項負債的變動如下：

變動	重估 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	附屬公司 公允價值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	(1,875,420)	(5,967)	(1,050,390)	(2,931,777)
初步應用香港會計準則第12號修訂本的影響(附註2.1(d))	-	(13,110)	-	(13,110)
於二零二二年一月一日(經重列)	(1,875,420)	(19,077)	(1,050,390)	(2,944,887)
(扣除)/計入損益	(18,233)	1,275	169,505	152,547
於二零二二年十二月三十一日(經重列)	(1,893,653)	(17,802)	(880,885)	(2,792,340)
計入損益	62,245	6,894	99,556	168,695
於二零二三年十二月三十一日	(1,831,408)	(10,908)	(781,329)	(2,623,645)

本集團於二零二三年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣3,664,866,000元(二零二二年：人民幣3,703,901,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，本集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於自二零零七年十二月三十一日起獲得的盈利。倘中國內地與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項負債。董事認為，該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。於二零二三年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣5,280,742,000元(二零二二年：人民幣5,319,085,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

32 股本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	159,418	159,418

33 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於綜合權益變動表。

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	1,288,734	751,738	352,979	25,292	81,000	8,636,574	11,136,317
全面收益							
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,695,128)	(1,695,128)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(1,695,128)	(1,695,128)
與擁有人進行之交易							
分配至盈餘儲備	-	13,264	-	-	-	(13,264)	-
於二零二三年十二月三十一日的結餘	1,288,734	765,002	352,979	25,292	81,000	6,928,182	9,441,189

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

33 儲備(續)

	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	資本儲備	以股份方式 付款儲備	保留利潤	總額
	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
於二零二二年一月一日的結餘	1,288,734	727,313	352,979	25,292	81,000	9,397,772	11,873,090
全面收益							
年度虧損	-	-	-	-	-	(736,773)	(736,773)
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(736,773)	(736,773)
與擁有人進行之交易							
分配至盈餘儲備	-	24,425	-	-	-	(24,425)	-
於二零二二年十二月三十一日	1,288,734	751,738	352,979	25,292	81,000	8,636,574	11,136,317

• 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

• 合併儲備

合併儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。

• 以股份支付款項儲備

以股份支付款項儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。人民幣81,000,000元為股份於發行日期的估計公允價值與本集團若干僱員擁有的公司所支付的代價之間的差額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

34 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣263,699,000元(二零二二年：人民幣420,572,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣101,227,000元(二零二二年：人民幣125,653,000元)。

於釐定是否就本集團的財務擔保合約確認金融負債時，董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可就有關責任的金額作出可靠估計時作出判斷。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允價值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於綜合財務報表確認任何價值，亦無確認任何預期信貸虧損。

35 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於綜合財務報表附註29。

36 出售附屬公司產生的或然負債

於二零二一年，億達物業服務集團有限公司(「**億達物業服務**」)被出售予龍湖嘉悅物業服務有限公司(「**龍湖**」)。若於截至二零二四年十二月三十一日止四個年度各年億達物業服務的經營未能達到股權轉讓協議列明的保證利潤，將向龍湖支付額外的現金補償。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，該補償的公允價值確定為零。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37 作為出租人的經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	316,128	301,978
第二至五年內(包括首尾兩年)	566,135	499,050
五年後	249,149	43,288
	1,131,412	844,316

38 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	3,863,650	5,189,589
注資於一間合營公司	110,359	110,359
	3,974,009	5,299,948

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 綜合現金流量表附註

融資活動所產生的負債變動

	計息銀行貸款 及其他借款 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	12,910,460	52,439	12,962,899
融資現金流量產生的變動	(450,052)	(16,830)	(391,882)
外幣匯率變動	155,107	–	135,555
出售附屬公司	(458,990)	–	(458,990)
應計利息變動	(67,816)	–	(67,816)
其他變動淨額	(37,883)	9,128	(84,203)
於二零二二年十二月三十一日	12,050,826	44,737	12,095,563
於二零二三年一月一日	12,050,826	44,737	12,095,563
融資現金流量產生的變動	(245,361)	(16,468)	(261,829)
外幣匯率變動	30,956	–	30,956
應計利息變動	(18,580)	–	(18,580)
其他變動淨額	139,207	(16,459)	122,748
於二零二三年十二月三十一日	11,957,048	11,810	11,968,858

40 關聯方交易

(a) 除於綜合財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自一間合營公司的服務費	(i)	44	–
支付予一間合營公司的服務費	(i)	–	787

附註：

- (i) 服務費與本集團向一間合營公司及一間合營公司向本集團提供的運營管理服務有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

40 關聯方交易(續)

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事為本集團的主要管理人員，有關薪酬的詳情載於綜合財務報表附註10。

41 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

於二零二三年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註24)	325,644
按金及其他應收款項(附註25)	1,173,262
受限制現金(附註26)	236,689
現金及現金等價物(附註26)	175,047
	1,910,642

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註27)	3,388,927
其他應付款項及應計費用(附註28)	2,996,321
計息銀行貸款及其他借款(附註29)	11,957,048
租賃負債(附註15(a))	11,810
	18,354,106

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41 按類別劃分的金融工具(續)

於二零二二年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註24)	384,820
按金及其他應收款項(附註25)	1,669,659
受限制現金(附註26)	231,281
現金及現金等價物(附註26)	127,519
	2,413,279

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註27)	3,619,919
其他應付款項及應計費用(附註28)	2,847,040
計息銀行貸款及其他借款(附註29)	12,050,826
租賃負債(附註15(a))	44,737
	18,562,522

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42 金融工具之公允值及公允值層級

下表載列本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按公允值計量的資產。

於二零二三年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	—	—	17,117,100	17,117,100
	—	—	17,117,100	17,117,100

於二零二二年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	—	—	17,490,255	17,490,255
	—	—	17,490,255	17,490,255

其他應收賬款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值與於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的公允值相若。

計量投資物業公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已於綜合財務報表附註16披露。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出(二零二二年：無)。

本集團財務部門釐定投資物業等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42 金融工具之公允值及公允值層級(續)

外部估值師參與投資物業等重大資產的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

43 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及其他借款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應收賬款及應付賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

(a) 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業公允值計量的敏感度分析分別於綜合財務報表附註16披露。

(b) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除所得稅前虧損及資本化利息對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部分概不會受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	對除所得稅前 虧損的影響 人民幣千元
二零二三年十二月三十一日		
人民幣	50	(1,495)
人民幣	(50)	1,495
二零二二年十二月三十一日		
人民幣	50	(1,770)
人民幣	(50)	1,770

(c) 匯兌風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 匯兌風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的若干短期存款及借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

截至該等財務報表發佈止，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。倘本集團日後決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二三年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值／升值9%(二零二二年：9%)，本集團年內除所得稅前虧損將增加／減少人民幣320,418,000元(二零二二年：人民幣294,489,000元)，主要由於以美元計值的借款。

(d) 信貸風險

根據本集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面對壞賬準備不重大。本集團並無重大集中信貸風險。

應收賬款及應收票據主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見綜合財務報表附註34)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、受限制現金及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個人物業擁有人或同一借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

(i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及應收票據以及合約資產的預期虧損撥備。

於二零二三年十二月三十一日，應收賬款總額為人民幣23,784,000元(二零二二年：人民幣18,915,000元)，等應收賬款須單項計提撥備。虧損撥備為人民幣23,784,000元(二零二二年：人民幣18,915,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，應收票據總額為零(二零二二年：人民幣5,900,000元)，單項計提撥備。虧損撥備為零(二零二二年：人民幣5,900,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二三年十二月三十一日			
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
一年內	15.17%	223,895	33,966
一至兩年	35.72%	150,538	53,770
超過兩年	80.20%	196,691	157,744
		571,124	245,480

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產(續)

於二零二二年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二二年十二月三十一日			
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
一年內	3.19%	163,282	5,208
一至兩年	10.69%	84,514	9,032
超過兩年	28.55%	211,693	60,429
		459,489	74,669

就合約資產而言，於二零二三年十二月三十一日為人民幣149,000元及於二零二二年十二月三十一日為人民幣156,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣143,351,000元及人民幣149,710,000按預期虧損率0.1%釐定。

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用該等應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸 虧損撥備的基準	利息收入 計算基礎
第一階段	客戶違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流量	未來12個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失基於整個存續期計量。	總賬面價值
第二階段	自首次確認起信用風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面價值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面金額 (扣除信貸預備金)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值 撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	0.10%	51,474	(51)	51,423
一級土地開發應收款項	第三階段	27.76%	1,031,477	(286,375)	745,102
其他	第一階段	0.94%	342,362	(3,209)	339,153
其他	第三階段	73.55%	142,096	(104,512)	37,584
			1,567,409	(394,147)	1,173,262

於二零二二年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值 撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	31,360	(533)	30,827
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,030,380	(1,030)	1,029,350
其他	第一階段	0.94%	615,266	(5,784)	609,482
其他	第三階段	100.00%	9,805	(9,805)	–
			1,686,811	(17,152)	1,669,659

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 流動資金風險

管理層根據預期現金流量監控對本集團流動資金儲備以及現金及現金等價物(附註26)的滾動預測。此通常根據本集團設定的慣例及限制於本集團的運營公司中在本地進行。此外，本集團的流動性管理政策包括預測主要貨幣的現金流量，並考慮滿足該等條件所需的流動資產水平，根據內部及外部監管要求監控資產負債表的流動比率，並維持債務融資計劃。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零二三年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註29)	12,602,262	-	-	-	12,602,262
應付賬款(附註27)	3,388,927	-	-	-	3,388,927
其他應付款項及應計費用(附註28)	2,996,321	-	-	-	2,996,321
租賃負債(附註15(a))	4,041	3,069	5,213	2,898	15,221
	18,991,551	3,069	5,213	2,898	19,002,731
已發出金融擔保：擔保最高金額(附註34)	364,926	-	-	-	364,926

	於二零二二年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註29)	12,534,289	-	-	-	12,534,289
應付賬款(附註27)	3,619,919	-	-	-	3,619,919
其他應付款項及應計費用(附註28)	2,847,040	-	-	-	2,847,040
租賃負債(附註15(a))	12,533	9,110	17,248	15,445	54,336
	19,013,781	9,110	17,248	15,445	19,055,584
已發出金融擔保：擔保最高金額(附註34)	546,225	-	-	-	546,225

附註：

計息銀行貸款及其他借款金額包括使用報告期末適用的合約利率計算的未來利息付款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註29)	11,957,048	12,050,826
減：現金及現金等價物(附註26)	(175,047)	(127,519)
減：受限制現金(附註26)	(236,689)	(231,281)
債務淨額	11,545,312	11,692,026
權益總額	9,691,858	11,405,677
淨負債比率	119.1%	102.5%

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

44 本公司之財務狀況表及儲備變動表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—	—
流動資產		
應收附屬公司款項	2,921,541	2,902,638
現金及現金等價物	51	616
流動資產總額	2,921,592	2,903,254
流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	1,989,916	1,880,689
應付賬款	3,541	3,482
其他應付款及應計費用	104,175	84,606
應付附屬公司款項	813,135	820,088
流動負債總額	2,910,767	2,788,865
流動資產淨額	10,825	114,389
資產淨額	10,825	114,389
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備	(148,593)	(45,029)
權益總額	10,825	114,389

姜修文
董事

盧劍華
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

44 本公司之財務狀況表及儲備變動表(續)

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 款項儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於二零二二年一月一日	1,288,734	81,000	(1,418,437)	(48,703)
年內利潤及年內全面收益總額	–	–	3,674	3,674
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,288,734	81,000	(1,414,763)	(45,029)
年內虧損及年內全面虧損總額	–	–	(103,564)	(103,564)
於二零二三年十二月三十一日	1,288,734	81,000	(1,518,327)	(148,593)

45 期後事項

大連服務外包基地發展有限公司(「**外包公司**」)(本公司的全資附屬公司)接獲遼寧省大連市中級人民法院(「**大連法院**」)對(其中包括)外包公司兩名涉及賄賂的前僱員發出的刑事命令(自二零二五年一月十七日起生效)。由於賄賂是為及代表外包公司所提供,故外包公司亦被判行賄罪。刑事命令是最終判決。實質上,外包公司需要支付總額約人民幣357,806,000元。

據董事所深知、盡悉及確信,有關付款將對本公司的財務狀況造成重大不利影響。上述刑事命令連同綜合財務報表附註2.1(c)所披露的事項,表明存在可能令本集團的持續經營能力存在質疑的多項重大不確定因素。

本公司正在積極尋找可行的解決方案,盡量減低對本公司財務狀況的影響。

46 批准財務報表

於二零二五年四月三日,綜合財務報表經本公司董事會批准及授權刊發。

47 比較數字

若干比較數字已重新分類,以符合本年度的呈列方式。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要（乃摘錄自己公佈的經審核財務報表）載列如下：

	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
收入	3,897,147	4,532,923	5,395,065	4,848,906	6,077,400
銷售成本	(3,362,707)	(3,472,507)	(3,761,063)	(3,678,887)	(3,946,801)
毛利	534,440	1,060,416	1,634,002	1,170,019	2,130,599
其他收入	14,285	9,251	18,307	36,479	52,733
因收購子公司產生的收益	-	-	-	454,889	49,389
投資物業公允值收益	(367,342)	(37,624)	(117,238)	81,073	147,396
金融及合約資產的減值虧損淨額	(547,697)	(44,767)	(15,947)	2,663	(9,174)
其他（虧損）／收益淨額	(178,883)	(272,071)	(473,900)	78,920	297,643
銷售及市場推廣開支	(54,277)	(118,694)	(220,957)	(165,041)	(208,086)
行政開支	(42,137)	(238,248)	(341,198)	(409,613)	(520,801)
融資成本淨額	(688,364)	(581,088)	(821,294)	(832,091)	(683,098)
應佔合營公司及聯營公司的 利潤及虧損	(30,995)	(87,755)	90,953	87,198	50,808
除所得稅前利潤	(1,360,970)	(310,580)	(247,272)	504,496	1,307,409
所得稅開支	(352,849)	(425,913)	(620,694)	(336,191)	(669,306)
年內利潤	(1,713,819)	(736,493)	22,190	196,839	638,103
母公司擁有人	(1,695,128)	(736,773)	2,934	172,576	450,164
非控股權益	(18,691)	280	19,256	24,263	187,939
	(1,713,819)	(736,493)	22,190	196,839	638,103

	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、負債及非控股權益					
資產總額	36,777,737	39,684,064	43,223,115	45,466,485	43,873,463
負債總額	(27,085,879)	(28,278,387)	(31,022,374)	(33,154,703)	(31,337,942)
非控股權益	(91,251)	(109,942)	(168,233)	(282,208)	(678,523)
	9,600,607	11,295,735	12,032,508	12,029,574	11,856,998



商務園區運營專家
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarters in the People's Republic of China ("PRC")
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓
5/F, People's Insurance Mansion No. 8, Fuyou Road
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點
Principal Place of Business in Hong Kong
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心20樓2008室
Room 2008, 20/F., Dah Sing Financial Centre,
248 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong