

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00755

2024

年度報告

目錄

2	董事會及委員會
3	公司資料
4	主席報告書
9	管理層討論與分析
14	董事及高級管理層簡介
21	董事會報告
33	企業管治報告
44	獨立核數師報告
51	綜合收益表
53	綜合全面收益表
54	綜合資產負債表
56	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
60	綜合財務報表附註
166	財務摘要

董事會及委員會

董事會

執行董事

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

李珍女士 (行政總裁)

龍天宇先生

皮敏捷先生

(於二零二四年十二月一日獲委任)

非執行董事

王崢女士

鄒洋先生

郭浩淼先生

(於二零二四年三月二十六日獲委任)

黃嘉瑋先生

(於二零二四年三月二十六日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

王禹洲先生

陳爽先生，太平紳士

(於二零二四年三月二十六日離任)

委員會

審核委員會

王禹洲先生 (主席)

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

陳爽先生，太平紳士

(於二零二四年三月二十六日離任)

薪酬委員會

曹海良先生 (主席，

於二零二四年三月二十六日獲委任)

王樂天先生

李珍女士

王禹洲先生

林芯竹博士

(於二零二四年三月二十六日獲委任)

陳爽先生，太平紳士 (主席)

(於二零二四年三月二十六日離任)

提名委員會

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

(於二零二四年三月二十六日獲委任)

陳爽先生，太平紳士

(於二零二四年三月二十六日離任)

公司資料

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
上海華瑞銀行
交通銀行
中國民生銀行

律師

史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

百慕達主要股份登記及過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

香港總辦事處及香港主要營業點

香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心24樓2429-2430室

授權代表

黃裕輝先生
劉硯楓先生

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

公司秘書

劉硯楓先生

公司網站

<http://www.zendaiproperty.com/>

股份代號

755

財務業績

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

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

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

業務回顧

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

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

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

主席報告書

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

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業及酒店運營業務

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

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

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

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

[#] 該項目已於二零二四年十月十八日出售。

主席報告書

物業管理服務

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

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

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

物業開發項目

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

証大南通壹城大拇指廣場

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

展望及有關重大投資的未來計劃

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

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

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

管理層討論與分析

業務回顧

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

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

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

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

金融資產減值虧損折算淨額及應收前附屬公司款項

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

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

分部資料

物業租賃、管理及代理服務

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

物業銷售

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

酒店營運(已終止經營業務)

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

外匯風險及利率風險以及對沖

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

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

僱員

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

管理層討論與分析

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

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

撥備及或然負債

	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元
與前附屬公司的借款及應付利息有關的 財務擔保撥備	0	309,866

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

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

董事認為，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸之擔保：

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

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

權益之變動

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

財政期間完結後的重大事件

根據本報告所用詞彙，除非另有界定，與本公司於二零二四年十一月二十九日及二零二四年十二月三日所刊發之公告所界定者具有相同涵義。

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

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

管理層討論與分析

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

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

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

詳情請參閱本公司於二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日、二零二五年三月七日及二零二五年三月三十一日的公告，以及二零二五年二月十四日刊發的通函。

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

董事及高級管理層簡介

A. 執行董事

黃裕輝先生（「黃先生」），53歲，自二零二一年一月十一日獲委任為執行董事及自二零二一年六月二十三日獲委任為董事會主席、提名委員會主席兼成員及就香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）而言的本公司授權代表。黃先生於二零一一年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生獲清華大學五道口金融學院首期金融博士學位，為正高級工程師、高級經濟師、國家一級註冊建造師。

黃先生自二零一八年二月至今任南通三建控股有限公司（「南通三建」）黨委書記、董事長；江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。黃先生仍為南通三建之股東，南通三建控股有限公司全資擁有南通三建控股（香港）有限公司，於二零二四年十二月三十一日南通三建控股（香港）有限公司擁有本公司4,462,317,519股股份之權益，本公司已發行股本約29.99%。黃先生還擔任深圳交易所上市的廣東精藝金屬股份有限公司（股份代號：002295.SZ）董事長。黃先生曾於一九九九年一月至二零零三年六月，任南通三建直屬分公司（海門市建築安裝工程公司）董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零三年七月至二零零五年二月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼南通三建北京直屬分公司經理；於二零零五年三月至二零一二年九月，任龍信建設集團有限公司董事、副總經理兼九分公司董事長（二零一零年五月至二零一二年十月期間，任龍信投資有限公司總經理），二零零七年九月至二零一二年十月，任南通市裕成建設有限公司董事長。黃先生於二零一二年十月至二零一五年四月，任江蘇南通三建集團有限公司常務副董事長、法人代表、總裁；於二零一五年四月至二零一六年四月，任江蘇南通三建集團有限公司董事長；於二零一六年四月至二零一八年二月，任南通三建、江蘇南通三建集團股份有限公司董事長。

王樂天先生（「王先生」），52歲，於二零一九年十一月九日獲委任為本公司執行董事、董事會提名委員會及薪酬委員會成員及於二零一九年十一月九日至二零二一年六月二十三日期間擔任董事會主席、董事會提名委員會主席及就上市規則而言的本公司授權代表。王先生獲北京科技大學工商管理碩士學位，並於一九九四年畢業於中國金融學院（對外經濟貿易大學金融學院前身），獲經濟學學士學位。

董事及高級管理層簡介

王先生於二零一八年六月加入中國東方資產管理（國際）控股有限公司，現擔任聯席總裁、經營管理委員會委員、投資決策委員會委員；二零一六年十一月至二零一八年六月，擔任中國東方資產管理股份有限公司重慶分公司黨委委員、紀委書記、副總經理；二零一六年九月至二零一六年十一月，任中國東方資產管理股份有限公司業務管理一部副總經理；二零零四年九月至二零一六年九月，任中國東方資產管理公司資產經營部高級主任、副經理、經理、高級經理、高級經濟師；二零零三年十月至二零零四年九月，任中國東方資產管理公司債權及市場開發部系統管理處高級主任；二零零零年五月至二零零三年十月，任中國東方資產管理公司太原辦事處資產經營部主任、高級主任；一九九四年七月至二零零零年五月，中國銀行山西省分行工作。

李珍女士（「李女士」），40歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司執行董事以及董事會薪酬委員會成員並於二零二四年十二月一日獲委任為本公司行政總裁。李女士曾於二零二一年一月十一日至二零二一年六月二十三日擔任董事會提名委員會成員。李女士於二零一零年畢業於清華大學法律專業，獲碩士研究生學歷。

李女士自二零二一年十一月起擔任廣東精藝金屬股份有限公司董事（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：002295.SZ）。李女士於二零一零年七月至二零一二年一月，任平安證券有限責任公司投資銀行部業務經理；於二零一二年一月至二零一四年五月，任華林證券有限責任公司投資銀行部高級業務總監；並於二零一四年六月至二零一八年十二月，先後任中信建投證券股份有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：6066.HK）投資銀行部副總裁、高級副總裁。於二零一八年十月至二零二一年十一月期間，任南通三建控股有限公司（「南通三建」）副總裁；於二零一九年四月至二零二一年十一月期間，任南通三建董事。

龍天宇先生（「龍先生」），40歲，自二零二三年六月十六日起獲委任為本公司執行董事。龍先生於二零零七年畢業於中國西南財經大學，獲工商管理專業學士學位。龍先生於二零一三年獲得特許金融分析師資格。

董事及高級管理層簡介

龍先生於二零二二年二月加入中國東方資產管理(國際)控股有限公司，現擔任該公司特殊投資機會三部主管兼執行總監。龍先生於二零一九年一月至二零二二年一月任東銀發展(控股)有限公司(「東銀發展」)東銀業務部主管兼執行總經理；於二零一四年七月至二零一八年十二月任東銀發展投資部主管；於二零一二年三月至二零一四年六月任東銀實業(深圳)有限公司投資業務部項目經理；於二零零七年七月至二零一一年九月任中國農業銀行(其股份於聯交所上市，股份代號：1288.HK)重慶市兩江新區分行職員。

皮敏捷先生(「皮先生」)，35歲，自二零二四年十二月一日起獲委任為本公司執行董事。皮先生於二零一二年畢業於北京大學，獲工學學士學位。於二零二一年畢業於上海交通大學上海高級金融學院，獲工商管理碩士學位。

皮先生於二零二一年一月起加入本公司，歷任公司證券事務部總監、副總裁。皮先生於二零一五年七月至二零一八年八月，歷任上海三盛宏業投資集團董事長助理、金融事業部總經理助理等職務；於二零一八年八月至二零二零年十一月擔任中昌國際控股集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：00859.HK)副總經理、執行董事等職務。

B. 非執行董事

王崢女士(「王女士」)，54歲，自二零一七年十月十三日起獲委任為本公司非執行董事。王女士於一九九三年畢業於北京服裝學院，獲工學學士學位。

王女士在房地產領域及投資領域有超過25年的行業經驗。在此之前，王女士先後於冉盛置業發展有限公司擔任執行董事，中能源電力燃料有限公司擔任副總經理兼房地產事業部總經理、三九泛華建設開發有限公司副總經理、投資總監等職務。

鄒洋先生(「鄒先生」)，37歲，自二零二三年八月二十四日獲委任為本公司非執行董事。鄒先生於二零一四年畢業於中國人民大學，獲管理學碩士學位。

鄒先生於二零二一年三月加入復星集團，現任復星蜂巢高級副總裁，首席投資官(CIO)兼大中華區投資管理部總經理一職，負責蜂巢AMC投資條線及資產運營條線(大宗退出)的業務推進和落地。

董事及高級管理層簡介

加入復星集團前，鄒先生於二零一四年至二零二一年在華夏幸福基業股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600340.SH）擔任副總裁、高級合夥人；二零零九年至二零一二年在中青旅控股股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600138.SH）從事市場營銷、戰略投資、渠道拓展等工作，是公司最年輕的基層管理人員。鄒洋先生在傳統地產、產業地產等領域擁有多年的管理經驗。

郭浩淼先生（「郭先生」），33歲，自二零二四年三月二十六日起獲委任為本公司非執行董事。郭先生於二零一七年畢業於同濟大學，獲工學碩士學位。

郭先生於二零一九年十月加入復星集團，現任復星蜂巢大中華區投資管理部投資高級總監一職，從事復星集團涉房業務的投資管理工作。加入復星集團前，郭先生於二零一七年至二零一九年在旭輝控股集團（其股份於聯交所上市，股份代號：0884.HK）擔任投資經理，從事投資工作。

C. 獨立非執行董事

關浣非博士（「關博士」），67歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會提名委員會及審核委員會成員。關博士於二零零零年獲武漢大學經濟博士學位，自二零零零年至二零零二年為復旦大學理論經濟學博士後研究員。關博士自二零零四年至今，擔任復旦大學保險研究中心兼職研究員，自二零一三年起獲聘復旦大學專業學位兼職導師，二零一八年八月起獲聘為吉林財經大學客座教授，二零二零年十一月任深圳市公司治理研究會名譽會長，二零二二年九月起獲聘為對外經濟貿易大學碩士研究生校外導師。關博士亦任吉林省人民政府經濟技術顧問多年。

關博士於香港及中國金融及保險業擁有豐富經驗。彼曾於中國人民保險公司吉林省分公司、中國保險港澳管理處、中國太平保險（香港）有限公司及中國太平洋保險（香港）有限公司出任不同的高級管理層職位。彼亦曾於交通銀行任職，包括擔任風險資產管理委員會副主任委員、信貸資產管理委員會副主任委員、貸款審查委員會主任委員、交通銀行香港分行副總經理、交通銀行信託有限公司董事、中國交銀保險有限公司董事長兼行政總裁及交銀康聯人壽保險有限公司的執行董事及總經理。

董事及高級管理層簡介

關博士現擔任中國有色礦業有限公司(股份代號：1258.HK)、山高控股集團有限公司(前稱為中國山東高速金融集團有限公司)(股份代號：412.HK)、華融國際金融控股有限公司(股份代號：993.HK)、新華匯富金融控股有限公司(股份代號：188.HK)、粵港灣控股有限公司(股份代號：1396.HK)獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

關博士曾於二零二零年六月至二零二一年五月期間，任企展控股有限公司(股份代號：1808.HK)執行董事及董事會主席；於二零一九年八月至二零二零年九月期間，任守益控股有限公司(股份代號：2227.HK)獨立非執行董事；於二零一七年十二月至二零一八年六月期間，任平安證券集團(控股)有限公司(於二零二二年十一月七日除牌，前股份代號：231.HK)非執行董事；於二零一三年七月至二零一六年三月，任文化傳信集團有限公司(股份代號：343.HK)榮譽主席及其附屬公司UCAN.COM Group Limited之董事會主席；於二零一五年五月至二零一七年九月，出任中建置地集團有限公司(現稱為GBA集團有限公司)(股份代號：261.HK)執行董事；於二零零八年三月至二零一一年一月任銀基集團控股有限公司(於二零二三年十二月三日除牌，前股份代號：886.HK)獨立非執行董事，隨後於二零一一年一月至二零一二年十二月任執行董事兼總裁；並於二零一八年六月至二零二零年五月期間彼亦任弘達金融控股有限公司(現稱為中木國際控股有限公司)(股份代碼：1822.HK)獨立非執行董事。該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

曹海良先生(「曹先生」)，52歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會提名委員會、薪酬委員會及審核委員會成員，及後於二零二四年三月二十六日獲委任為董事會提名委員會主席。曹先生畢業於中國江蘇大學，獲學士學位。

曹先生於一九九九年創辦北京遠博仕業企業管理顧問公司，並出任董事長及首席顧問至今。曹先生於二零零零年至今擔任北大滙豐商學院、北大經管學院客座教授；於二零零一年至今擔任清華大學繼續教育學院客座教授，並出任武漢大學客座教授、廈門大學客座教授、同濟大學客座教授、中山大學客座教授。曹先生亦曾於二零一八年至二零二零年出任中國機械工業經濟管理研究院產業園區(地產)研究中心執行主任。

董事及高級管理層簡介

林芯竹博士（「林博士」），45歲，自二零二一年一月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及董事會審核委員會成員，及後於二零二四年三月二十六日獲委任為本公司董事會提名委員會成員。林博士於二零零二年畢業於北京化工大學，獲高分子材料與工程學士學位；於二零零四年畢業於英國倫敦城市大學卡斯商學院，獲投資管理學碩士學位；於二零零九年畢業於清華大學，獲管理學博士學位。

林博士於二零零三年十二月至二零零五年五月，擔任嘉實基金管理有限公司機構管理部經理；於二零零七年一月至二零零七年十二月，於世界銀行國際金融公司(IFC)全球製造業服務部門(GMS)任博士實習生；於二零零九年五月至二零一二年十一月，擔任紐銀梅隆資產管理公司業務拓展部產品主管；於二零一二年十一月至二零一四年五月，擔任泰達宏利基金產品發展部副總監；於二零一四年五月至二零一六年五月，擔任摩根士丹利華鑫基金管理有限公司規劃發展部副總監；於二零一六年六月至二零一七年十月，擔任民生基金管理有限公司籌備組產品總監。林博士亦曾於二零一八年四月至二零一九年十二月，擔任海通國際資產管理（香港）有限公司產品研發董事。

王禹洲先生（「王禹洲先生」），45歲，自二零二一年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事、董事會審核委員會成員兼主席及薪酬委員會成員。他於二零零三年自復旦大學獲得經濟學學士學位。王禹洲先生(i)自二零一二年十二月起為中國註冊會計師協會；(ii)自二零一三年五月起為英國特許公認會計師公會；(iii)自二零一五年四月起為中國註冊稅務師協會；及(iv)自二零一九年十二月起為中國註冊會計師協會（非執業會員）之會員。彼亦(i)於二零一四年六月獲中華人民共和國國家稅務總局頒發註冊稅務師資格；及(ii)自二零一三年十一月起獲內部審計協會頒發註冊內部審計師的專業認證。

王禹洲先生於二零零五年起至二零一零年於德勤華永會計師事務所有限公司上海辦事處擔任審計經理。彼其後於加入正興車輪集團有限公司（其股份於紐約證券交易所上市，股份代號：ZX.US）擔任財務部副總裁，直至二零一四年為止。彼其後於二零一四年起至二零一八年擔任三胞集團有限公司（一家總部設在中國的跨國企業集團）之副總裁以及Natali Seculife Holdings Ltd之董事及審核委員會主席。王禹洲先生自二零一九年起至今一直擔任南京新街口百貨商店股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600682.SH）之國際財務部副總裁以及Dendreon Pharmaceuticals LLC之董事及審核委員會主席。王先生亦自二零二零年六月三十日至二零二一年四月二十五日擔任中國智慧能源集團控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：1004.HK）之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會各自之主席以及提名委員會成員。

董事及高級管理層簡介

D. 公司秘書

劉硯楓先生（「劉先生」）44歲，已獲委任為本公司的公司秘書，自二零二一年五月一日起生效。彼為香港執業律師，現於史蒂文生黃律師事務所（本公司有關香港法例的法律顧問）從事商業及企業融資領域的工作。劉先生畢業於倫敦國王學院(King's College London)，獲得法律學士學位。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股。其各附屬公司之主要業務主要為從事物業開發業務、物業投資、物業管理及代理服務及酒店運營業務。

業務回顧

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用主要財務表現指標對本集團年內的表現所作分析、有關集團未來業務發展之討論、有關本集團可能面對之主要風險及不明朗因素之說明，以及自財政年度完結後所發生對本集團構成影響之主要事件詳情，載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」兩節並構成本報告的一部分。

本公司之環保政策及表現、有關本公司遵守對本集團有重大影響的相關法律法規之討論，以及本公司與其僱員、客戶及供應商之關係，已涵蓋在一份單獨的「環境、社會及管治報告」內，該報告將不遲於截至二零二四年十二月三十一日止財務年度結束後四個月內刊發於本集團網站「投資者關係」內項下及於聯交所網站上發佈並構成本董事會報告的一部分。

業績及分派

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第51至165頁之綜合財務報表。董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第166頁。

股本

本公司股本於二零二四年度之變動情況載於財務報表附註29(a)。

儲備

二零二四年內，本集團及本公司儲備之變動情況分別載於綜合權益變動表及財務報表附註38。

附屬公司

本集團主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註17。

慈善捐贈

本集團於回顧年度並無任何慈善捐贈。

本公司可供分派儲備

本公司於二零二四年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。

物業、廠房及設備及投資物業

二零二四年內，本集團之物業、廠房及設備以及投資物業之變動情況分別載於綜合財務報表附註15和16。

發展中物業及已完成待售物業

本集團於二零二四年度之發展中及待出售物業之詳情載於本年報附註19。

董事

於二零二四年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

李珍女士 (行政總裁)

龍天宇先生

皮敏捷先生 (於二零二四年十二月一日獲委任)

非執行董事

王崢女士

鄒洋先生

郭浩淼先生 (於二零二四年三月二十六日獲委任)

黃嘉瑋先生 (於二零二四年三月二十六日辭任)

董事會報告

獨立非執行董事

關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
王禹洲先生
陳爽先生，*太平紳士*（於二零二四年三月二十六日離任）

董事及最高行政人員於股份，相關股份或債券之權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據聯交所證券上市規則（「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」）另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

董事及最高行政人員姓名	股份／		佔於二零二四年 十二月三十一日 已發行股本之 概約百分比
	相關股份數目	身份及權益性質	
李珍女士 (附註1)	29,758,703 (L)	受控法團之權益	16.67% (附註2)

(L) 表示好倉

附註：

- 於二零二四年十二月二日，Innumerable Fortune Limited（「Innumerable Fortune」）與本公司訂立認購協議，據此Innumerable Fortune有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行29,758,703股本公司新股份（「認購事項」）予Innumerable Fortune。Innumerable Fortune由本公司執行董事兼行政總裁李珍女士擁有70%權益，因此她被視為對Innumerable Fortune所持股份擁有權益。認購事項已於二零二五年三月三十一日完成。
- 於二零二五年三月十一日股本重組生效及二零二五年三月三十一日認購事項完成後，該29,758,703股認購股份佔擴大後本公司已發行新股份總數約16.67%。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本公司董事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）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股份計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納一項購股權計劃，有效期為十年及已於二零二二年六月二十五日屆滿（「該計劃」），主要目的為向董事及合資格人士提供獎勵。於二零二四年十二月三十一日，概無根據該計劃授出或獎勵或同意授出或獎勵購股權予任何人士。自該計劃屆滿後，本公司未採納任何新股份計劃。

有關董事或最高行政人員之資料變動

自本公司二零二四年中期報告日期以來並無有關任何董事或最高行政人員的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事之服務合約及薪酬

於應屆股東週年大會上告退及合資格重選連任之董事概無與本公司簽訂本集團於一年內終止合約而須給予賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事薪酬經由雙方協議並根據市場慣例及董事對本集團之貢獻而釐定。

董事及高級管理層之薪酬

董事及高級管理層之薪酬情況載於財務報表附註10及39。本集團之一般薪酬政策旨在根據行業慣例及市場情況，保持公平而具競爭力之僱員薪酬。釐定執行董事薪酬時已考慮下列因素：

- 業務需要；
- 本集團之業績及表現；
- 個人對本集團業績貢獻之評估；
- 市場條件（如供求）之變動。

董事會報告

獲允許彌償保證及董事之責任保險

根據本公司之公司細則（「**公司細則**」）及在百慕達一九八一年公司法之規限下，本公司董事、公司秘書及其他高級職員及每名核數師均可（其中包括）從本公司的資產及溢利中獲得彌償，彼等就其各自職務執行其職責或擬定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支；惟本彌償保證不延伸至任何與所述人士故意疏忽、故意失責、欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能面對之法律訴訟，安排合適之保險保障。保險的保障範圍每年均作檢討。

管理合約

於二零二四年內，除僱傭合約外，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二四年內任何時間概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、行政總裁、彼等任何配偶或18歲以下子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無行使該等權利。

董事及控股股東於重要合約之權益

除財務報表附註33所載之關連人士交易或本報告所披露的關連交易外，本公司、其控股公司或各附屬公司於二零二四年度結算日或二零二四年內任何時間，概無訂立董事或董事的關連實體直接或間接於其中擁有重大權益或本公司控股股東或其任何附屬公司為訂約一方之重要合約。

關連、持續關連及關連人士交易

於二零二四年內，本集團曾訂立若干關連人士交易，該等交易亦可能構成上市規則項下的持續關連交易。該等交易詳情載於下文及財務報表附註33。

關連交易

提供財務資助

(i) 應收前附屬公司款項

於二零二二年十二月底，本集團完成出售全資附屬公司Myway Developments Limited及其持有的附屬公司（統稱「前附屬公司」）所有股權予其主要股東的一間聯繫公司Power Rider Enterprises Corp.（「Power Rider」）（「Myway出售事項」）。

根據本公司與Power Rider訂立的Myway出售事項安排，前附屬公司結欠本集團的結餘及本集團結欠前附屬公司的結餘將自完成日期起按年利率11.9%計息，並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。利率乃參考東方國際集團現時就前附屬公司結欠之未償還貸款收取之利率之加權平均數釐定。倘前附屬公司及本集團結欠的未償還結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，則本集團有權將前附屬公司及本集團結欠的未償還結餘的到期日延長不超過三年。截止本報告日期，該等結餘已延期至二零二七年十二月三十一日，詳情見管理層討論與分析中「財政期間完結後的重大事件」一節。

(ii) 財務擔保

此外，本集團已就前附屬公司的若干借貸提供擔保（「集團擔保」），而前附屬公司已就本集團的若干借貸提供擔保（「前附屬公司擔保」）。本集團及前附屬公司已分別以第三方金融機構為受益人提供集團擔保及前附屬公司擔保，作為前附屬公司及本集團若干現有借貸的抵押，且因若干借款已違約而無法解除及難以與相關貸款人磋商於短期內解除該等擔保。

被擔保人應向擔保人支付相當於擔保金額1%的年費。擔保費的費率乃經考慮Power Rider為一間國有企業，並參考聯交所上市公司就擔保向其關連人士收取的費率範圍0%至1.25%（乃自公開可得資料得悉）後釐定。

上述安排已於二零二二年七月二十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。上述財務資助（「財務資助」）之進一步詳情載於財務報表附註5.1(b)(iii)、25(a)及35、日期為二零二二年六月七日及二零二二年十二月二十七日之公告以及本公司日期為二零二二年六月三十日之通函。截止本報告日期，財務資助已於二零二四年出售事項後終止提供。

董事會報告

本公司管理層告知，應收前附屬公司款項來自本集團與前附屬公司於其正常營運中進行的交易，例如派付股息、購買及出售資產以及借貸。由於未償還結餘涉及本集團多個不同業務實體，且各前附屬公司可能有其自身的稅務、營運及現金流量問題，相關各方於完成前結清所有未償還結餘屬不切實際。此外，悉數結清未償還結餘將大幅增加Power Rider有關Myway出售事項的現金流出，且倘須在完成交易前結清未償還結餘，則該交易將不能繼續。

另外，作為前附屬公司相關項目的項目管理方，本集團應對批准重大資產出售或設立押記及按揭擁有否決權，並有權管理前附屬公司相關項目的現金流。因此，本公司管理層應全面了解前附屬公司的財務狀況，並能有效監控未償還結餘的償還進度。再者，悉數清償應收前附屬公司款項及解除集團擔保以結清應收前附屬公司款項的前提條件，將進一步降低應收前附屬公司款項及集團擔保的信貸風險。

基於上述內容，向前附屬公司提供財務資助符合本公司及其股東的整體利益，儘管並非於本公司的日常及一般業務過程中進行，且認為應收前附屬公司款項及集團擔保的信貸風險在商業上屬可接受水平。

持續關連交易

框架協議

於二零二二年六月七日，本公司與Power Rider訂立框架協議（「**框架協議**」），內容有關提供物業建設及管理服務，期限自二零二二年十二月二十七日起至二零二四年十二月三十一日止。截止本報告日期，已延期至二零二七年十二月三十一日，詳情見管理層討論與分析中「財政期間完結後的重大事件」一節。框架協議及其項下擬進行之交易已於二零二二年七月二十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

本集團將向前附屬公司提供的服務範圍包括（其中包括）財務管理、規劃及設計、採購、建設、銷售及營銷、竣工及交付、客戶服務及維護、人力資源、商業投資物業的行政及營運。就物業發展項目而言，本集團將收取的服務費為銷售前附屬公司相關項目（「**相關項目**」）單位所得款項的3%，另加額外2%作為獎勵（視乎銷售目標的達成情況等表現評估而定），並須按季度結算。就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費將為相關項目產生的總經營收入的10%，並須按季度結算。

物業管理服務於報告期間的年度上限為6,000,000港元。本集團與前附屬公司將訂立獨立項目協議，以載列根據框架協議協定的原則及寬泛條款管理的各相關項目的具體條款。自二零二二年十二月二十七日起及直至本報告刊發日期，概無另行訂立獨立項目協議。

有關提供財務資助及框架協議的進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註33、34及35、本報告之管理層討論與分析部分中的「財政期間完結後的重大事件」一節，以及本公司日期分別為二零二二年六月七日及二零二二年六月三十日的公告及通函。

董事於競爭性業務之權益

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事曾從事或直接或間接擁有與本公司及／或本公司附屬公司的業務競爭或可能構成競爭而須根據上市規則披露之任何業務之權益。

持有5%或以上權益之人士

於二零二四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士及有關權益及淡倉之金額如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二四年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零二四年 十二月三十一日 佔已發行股本 之概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司(附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%

董事會報告

姓名／名稱	權益性質	於二零二四年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零二四年 十二月三十一日 佔已發行股本 之概約百分比
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方國際」) (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
	持有擔保權益人士	2,678,283,273股 股份(L)	18.00%
		5,381,531,754股 股份(L)	36.17%

董事會報告

姓名／名稱	權益性質	於二零二四年 十二月三十一日 擁有權益之 股份數目	於二零二四年 十二月三十一日 佔已發行股本 之概約百分比
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復地(集團)股份有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
郭廣昌 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
Innumerable Fortune (附註4)	實益擁有人	29,758,703股 股份(L)	16.67% (附註5)

(L) 表示好倉

董事會報告

附註：

1. 截至二零二四年十二月三十一日，南通三建控股（香港）有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 截至二零二四年十二月三十一日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。東方國際與南通三建控股（香港）有限公司簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司2,678,283,273股股份的擔保權益。
3. 截至二零二四年十二月三十一日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之73.35%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之約99.71%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。
4. 於二零二四年十二月二日，Innumerable Fortun與本公司訂立認購協議，據此Innumerable Fortune有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行29,758,703股本公司新股份予Innumerable Fortune。Innumerable Fortune由本公司執行董事兼行政總裁李珍女士擁有70%權益，因此她被視為對Innumerable Fortune所持股份擁有權益。認購事項已於二零二五年三月三十一日完成。
5. 於二零二五年三月十一日股本重組生效及二零二五年三月三十一日認購事項完成後，該29,758,703股認購股份佔擴大後本公司已發行新股份總數約16.67%。

除上文披露外，於二零二四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

優先購買權

百慕達法例並無有關優先購買權之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，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。

主要客戶及供應商

二零二四年年內，本集團對五大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額6.12%，其中對最大客戶之銷售總額佔本集團年內總營業額2.50%。二零二四年年內，向本集團最大供應商及五大供應商採購之總額佔本集團年內總採購額分別約9.16%及28.60%。董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司5%以上股本之本公司任何股東概無擁有本集團任何五大客戶或供應商股本權益。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已得悉所有獨立非執行董事之獨立性並收到獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提交之有關其獨立性之年度確認函，並認為獨立非執行董事均具備獨立性。

遵守法律及法規

本集團設有遵例程序，以確保遵守適用法律、規則及規例，尤其對本集團有重大影響之法律、規則及規例。本公司的審核委員會獲董事會授權，以檢討內部監控系統在(其中包括)本集團遵例監控職能方面的有效性。本集團已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及營運單位會不時獲敦促注意適用法律、規則及規例之更新。董事會相信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團所設置並於年內及截至本報告日期一直運作之內部監控系統足以應付本集團現時業務所需。

足夠公眾持股量

根據本公司透過公開途徑可取得之資料及就董事所知，年內及直至本年報刊發日期，至少有25%之已發行股份由公眾持有。

代表董事會

主席

黃裕輝先生

二零二五年三月二十八日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東利益及提高本集團之表現。董事會將不時審閱及改善企業管治常規，以確保本集團在董事會之有效領導下，為股東爭取最大回報。

本公司已採納上市規則附錄C1載有的企業管治守則（「**企業管治守則**」）第二部分所載準則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司截至二零二四年十二月三十一日年度已遵守企業管治守則的所有適用條文。本公司將繼續檢討並監察企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

董事證券交易

本公司已採納有關董事證券交易之行為守則，其條款不寬鬆於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」）所載標準規定。經向全體董事作出特定查詢後，董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

於截至二零二四年零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之董事會組成如下：

執行董事

黃裕輝先生 (主席)

王樂天先生

李珍女士 (行政總裁)

龍天宇先生

皮敏捷先生 (於二零二四年十二月一日獲委任)

非執行董事

王崢女士

鄒洋先生

郭浩淼先生 (於二零二四年三月二十六日獲委任)

黃嘉瑋先生 (於二零二四年三月二十六日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

王禹洲先生

陳爽先生，*太平紳士*（於二零二四年三月二十六日離任）

非執行董事之委任期為兩年。

企業管治職能

於回顧年度內，董事會負責釐定本公司之企業管治政策，以執行以下企業管治職責：

- 編製及檢討本集團有關企業管治之政策及常規，並作出有關推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團對於遵守所有法例及監管規定（視適用情況而定）之政策及常規；
- 編製、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所載披露規定之情況。

企業管治報告

董事及委員會成員出席記錄

董事姓名	出席會議次數／會議總數				股東週年及特別大會
	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	
黃裕輝先生 (主席)	4/4	–	2/2	–	2/2
王樂天先生	3/4	2/2	2/2	–	0/2
李珍女士 (行政總裁)	3/4	1/2	–	–	2/2
龍天宇先生	4/4	–	–	–	1/2
皮敏捷先生 (附註4)	–	–	–	–	–
王崢女士	4/4	–	–	–	0/2
鄒洋先生	2/4	–	–	–	2/2
郭浩淼先生 (附註1)	3/3	–	–	–	2/2
黃嘉瑋先生 (附註2)	0/1	–	–	–	–
關浣非博士	4/4	–	2/2	2/2	2/2
陳爽先生，太平紳士 (附註3)	0/1	0/1	0/1	0/1	–
曹海良先生	4/4	2/2	2/2	2/2	0/2
林芯竹博士	3/4	1/1	1/1	1/2	2/2
王禹洲先生	4/4	2/2	–	2/2	1/2

附註1：於二零二四年三月三十六日獲委任

附註2：於二零二四年三月三十六日辭任

附註3：於二零二四年三月三十六日離任

附註4：於二零二四年十二月一日獲委任

董事會負責作出整體性策略決定、財務事務及諸如收購之股權相關交易。管理層將負責處理及執行董事會作出之決策及監察本集團日常管理。

主席及行政總裁

本公司主席為黃裕輝先生（自二零二一年六月二十三日起），而本公司行政總裁職位則自二零二四年十二月一日起由李珍女士擔任。主席與行政總裁角色獨立分開，並非由同一人兼任。主席負責監督董事會管理，而行政總裁負責監督本集團業務之日常管理及董事會決策之執行。

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立並更新彼等的知識及技能。於年內，董事及高級管理人員都參加了不同的研討會及閱覽資料等培訓。根據董事所提供的記錄，各董事已於二零二四年接受相關培訓。

薪酬委員會

薪酬委員會成員如下：

獨立非執行董事：

曹海良先生 (主席)

(於二零二四年三月二十六日獲委任為主席)

陳爽先生 (主席)

(於二零二四年三月二十六日離任)

王禹洲先生

林芯竹博士

(於二零二四年三月二十六日獲委任)

執行董事：

王樂天先生

李珍女士

薪酬委員會負責就本公司對本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構提出建議，以供董事會審批，評估執行董事表現及批准執行董事的服務合約期限。於年內，薪酬委員會曾舉行2次會議，其中包括討論及檢討本公司董事及高級管理層之薪酬政策，並就董事及高級管理層之薪酬提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會成員如下：

獨立非執行董事：

關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
(於二零二四年三月二十六日獲委任)
陳爽先生 (於二零二四年三月二十六日離任)

執行董事：

黃裕輝先生 (主席)
王樂天先生

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議。提名委員會根據候選人之資格、經驗、品格及對本公司之潛在貢獻，考慮出任董事之合適人選，並考慮到上市規則第3.13條所載之獨立性規定評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦負責定期檢討本公司之董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），包括董事會為了執行董事會多元化政策而訂定的任何可計量目標以及達成該等目標之進度。董事會多元化政策列明清晰目標，並規定本公司應致力確保董事會成員具備合適平衡之所需技巧、經驗及多元化視野以及性別，以支持本公司業務策略之執行及使董事會能有效運作。於回顧年度內，提名委員會曾舉行2次會議，向本公司董事會提出建議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。

為實現董事會成員多元化的目的，提名委員會有以下的董事選擇標準：

- 以客觀標準擇優選擇董事候選人，同時考慮董事會成員性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗等綜合因素；
- 根據本公司的業務特點和未來發展需求挑選董事候選人。

根據於二零二二年一月一日生效的經修訂上市規則第13.92條，單一性別的董事會將不會被聯交所視為已達致董事會多元化。董事會相信，在所有其他可計量目標中，性別多元化是董事會多元化的表現。於本報告日期，董事會由3名女性董事及8名男性董事組成。本公司將繼續整體參照董事會多元化政策，採用任人唯賢的聘用原則。本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度已遵守此項新規定。本集團深明多元化的重要性，在性別方面擁有多元化的工作團隊，彼等提供多元化的理念及各種層次的能力，為本集團的成功作出貢獻。於招聘過程中，本公司考慮多項可計量因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業、經驗、技能、知識及其他資格。候選人的委任僅以用人唯才為原則，根據客觀條件考慮人選並充分顧及本集團多元化的裨益。於二零二四年十二月三十一日，本集團約47%的僱員（包括高級管理層）為女性及53%為男性。

本報告期內，提名委員會成員研究了董事及本公司高級管理人員的提名標準和程序。

審核委員會

審核委員會成員如下：

獨立非執行董事：

王禹洲先生 (主席)

關浣非博士

曹海良先生

林芯竹博士

陳爽先生 (於二零二四年三月二十六日離任)

審核委員會之職責為（其中包括）審閱本公司有關內部監控及風險管理系統之政策及程序是否完善、檢討本公司與其核數師之關係，以及審閱本集團財務報表。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行2次會議。各董事的出席記錄載於「董事及委員會成員出席記錄」一節。於上述會議，審核委員會成員已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務報表以及本集團採納之會計原則及常規。審核委員會已檢討核數師之獨立性以及核數師審核過程之目標及有效性。審核委員會亦已對本公司風險管理及內部監控系統之充足性及有效性以及外部審核及內部審核職能進行年度檢討。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績已由本公司審核委員會審閱。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會承認其對風險管理及內部監控系統以及檢討其有效性負責。風險管理及內部監控系統乃用於管理而非消除未能實現業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會負責評估及釐定其在實現戰略目標時的風險偏好及所願意承擔的風險程度；確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；及監督管理層對風險管理和內部監控系統的設計、實施及監察。

董事會將其職責委派給審核委員會。審核委員會每年會審閱風險管理和內部控制方面的管理情況，包括風險管理和內部控制系統的設計，實施和監督。審核委員亦會每年檢討風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管理

風險管理系統的主要特徵

本集團風險管理系統包括下列元素：策略、風險管治架構、各管理層級的角色及職責、政策和程序及風險管理流程。

風險管治架構各管理層級的角色及職責

董事會：

- 確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統並至少每年一次檢討其有效性；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

風險管理團隊：

- 風險管理團隊協助及支持各業務單位執行風險管理工作；
- 定期向董事會報告風險管理及風險評估結果；
- 提供建議以加強監控措施減低主要風險；
- 倡導風險管理文化。

業務單位／職能部門管理層：

- 識別、評估及管理可能對經營中的主要流程構成潛在影響的風險；
- 監控風險並採取措施減低風險。

識別、評估及管理重大風險所採用程序

為識別、評估及管理重大風險，本集團通過以下風險管理工作流程對風險進行持續的監控及管理：

第一步：風險識別－識別公司層面及其附屬公司層面所面臨的風險。

第二步：風險分析－從影響程度及發生的可能性兩個維度分析所識別的風險；優先考慮關鍵風險及確認最高風險。對於識別的風險選擇合適的風險策略及制定相關風險措施及行動計劃來管理及降低重大風險。

第三步：風險報告－總結風險管理情況及風險評估結果；並向風險管理團隊及審核委員會報告。

內部監控

內部監控系統的主要特徵

本集團已參照the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) 內部監控框架編製內部監控系統。我們的內部監控系統由十七項原則及五大要素（即監控環境、風險評估、控制活動、信息與溝通以及內部監控）構成。

內部審核部

本集團已建立內部審核部門。內部審核部門根據以風險為基準的年度審核計劃進行審核工作。內部審核部門定期向審核委員會及董事會呈報其編製的內部審核報告及匯報關鍵審核結果。管理層負責及時處理內部監控缺陷及內部審核部門提出的相關建議，以提升本集團內部監控系統。

內幕消息

本集團已制定內部程序以根據上市規則處理內幕消息，其主要程序如下：

- (1) 本集團指派專職人員及員工負責監察本集團業務發展及事項，確保能及時識別任何潛在內幕消息，並按機制向上匯報。

企業管治報告

- (2) 針對已識別潛在的內幕消息，會向本公司之公司秘書報告，專職人員將（在必要或適當的情況下，諮詢外部財務或法律顧問）分析有關資料應否被視作內幕消息及須否刊發公告，並在必要情況下轉交董事會決定。
- (3) 有關評估潛在內幕消息是否構成內幕消息的任何會議及討論的相關記錄將予以保存。
- (4) 要求與有關的專職人員及員工在公開披露內幕消息之前需要保密；並在本集團進行重大磋商之前簽訂適當不披露協議。
- (5) 當確定有關資料為內幕消息，本集團在透過其他渠道發放相關內幕消息前須首先於聯交所網站刊發公告予以披露。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會透過審核委員會執行一系列審閱，每年檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，該等審閱包括管理層對內部監控系統的評估及內部審核部門進行的內部審核。因此，董事會認為於二零二四年十二月三十一日，本集團的風險管理及內部監控系統雖有提升的空間，但屬有效。

董事會亦已審閱資源的充足性，包括員工資質及經驗、培訓計劃及其會計、內部審核及財務報告職能的預算，並滿意審閱結果。

董事對財務報表之責任

董事承認彼等有責任編製本報告所載之本集團財務報表。本公司之核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司之申報責任載於本報告第44至50頁之核數師報告內。董事會與審核委員會在甄選、委任、辭任及解聘外部核數師方面並無分歧。

核數師酬金

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師。就向本公司提供年度審計服務而言，向核數師支付之酬金950,000港元乃根據工作複雜性、所需時間及現行市場狀況而評定。截至二零二四年十二月三十一日止年度，核數師亦為本公司提供其他服務，主要是關於二零二四年出售項目。該等服務之費用為350,000港元。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

公司秘書

所有董事均可享有公司秘書服務。公司秘書定期向董事會報告，使董事會知悉企業管治和監管的最後資料，協助主席編製議程，並及時和全面地編製及寄發會議文件，以確保董事會會議的效率及有效性。

公司秘書亦負責編製及保存董事會及董事會轄下委員會會議的書面決議案及／或會議記錄連同相關文件。會議記錄將對所有審議事項（包括董事的任何查詢及反對意見）做詳細記載。會議記錄的草稿將於會議結束後一段合理時間內寄發予全體董事，供彼等提出意見，而最終的書面決議案及會議記錄將寄發予董事留存。

根據上市規則第3.29條，公司秘書於年內已參加不少於15小時的相關專業培訓。

自二零二一年五月一日起，史蒂文生黃律師事務所（外部服務供應商）的劉硯楓先生已獲本公司委任為公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為李珍女士（本公司執行董事）。

股東權利及投資者關係

本公司須就正式知會股東有關彼等之權利而不時於本公司網站及聯交所網站以綜合形式刊登本公司之經更新公司細則。

本集團透過刊登公佈、通告、通函、中期及年度報告，以及透過本公司網站與股東保持聯繫。

企業管治報告

根據本公司之公司細則第58至59段，凡於提出有關要求當日持有本公司實繳資本（附有權利可於本公司股東大會上表決）不少於十分之一之股東，可以書面向董事會或本公司的公司秘書要求召開由董事會召集的股東特別大會，以便處理有關要求列明之任何事項或決議案，而有關大會須僅以實體會議形式舉行，並須於遞交有關要求後兩個月內舉行。本公司股東週年大會須發出不少於二十一個完整日的通知，方可召開。本公司所有其他股東大會（包括股東特別大會）須發出不少於十四個完整日的通知，方可召開。任何股東大會之主席須確保股東均已獲悉要求進行按股數投票表決之程序，通知方式包括於股東大會上解釋。股東大會主席亦須確保遵守上市規則及本公司之公司細則所載有關按股數投票表決之規定。

通過根據上述程序召開股東特別大會，股東可提出擬由本公司股東大會審議的議案。

為持續與股東保持溝通，本公司鼓勵股東出席本公司之股東週年大會，董事會及董事會轄下各委員會之成員將於會上解答有關本集團業務之提問。股東、投資者及傳媒亦可透過發送電子郵件至本公司的電子郵件地址 (INFO@zhengdaglobal.com) 與本公司聯絡。

整體而言，本公司認為本集團於年內實施及進行的股東溝通政策行之有效。本公司將繼續根據股東透過上述渠道的反饋檢討股東溝通政策的實施及成效。

致大方廣瑞德集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計大方廣瑞德集團有限公司 (以下簡稱「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 列載於第51至165頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二四年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

獨立核數師報告

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。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。我們認為，我們所獲得的審計憑證能夠為我們的意見提供充足及適當的基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1，其中指出 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得約809,000,000港元的淨虧損，且於該日， 貴集團的流動負債超過流動資產約20,000,000港元。該等情況，連同附註2.1中所述的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們並無就此事項發出修訂意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16

貴集團之投資物業按公允價值計量，於二零二四年十二月三十一日的公允價值約為人民幣251,000,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認公允價值虧損約人民幣402,000,000元。投資物業的公允價值由貴集團根據委聘的獨立專業估值師（「估值師」）所進行的估值釐定。

貴集團的投資物業組合主要包括於中國內地的已竣工投資物業。

投資物業的估值來自收益資本化法、直接比較法或兩者相結合。就收益資本化法而言，有關關鍵假設包括資本化率、復歸收益率及月租。就直接比較法而言，有關關鍵假設為估計每平方米價格，並參考近期成交的可資比較物業，就主要特性（例如但不限於地點及物業規模）的差異作出調整。

所有有關關鍵假設均受到當時市況及各項物業的特徵影響。

我們關注該事項乃由於投資物業在綜合財務報表中所佔比重較大，且估值所應用的相關關鍵假設涉及重大判斷和估計。

我們評估估值師的勝任能力、專業能力、經驗、獨立性及客觀性。

我們取得各項物業的估值報告，與估值師討論估值方法並評估所應用的估值方法的適當性。

通過收集和分析市場上可資比較物業的數據及各項投資物業的特徵（如位置、樓齡及規模），我們評估估值中所使用的相關關鍵假設的合理性，包括資本化率、復歸收益率、月租及估計每平方米價格。

我們已檢查計算的算術準確性。

基於我們所開展的工作，我們發現投資物業估值中所使用的重大判斷及估計均有有效證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收前附屬公司款項的可收回性

請參閱綜合財務報表附註5.1(b)及附註34

我們評估估值師的勝任能力、專業能力、經驗、獨立性及客觀性。

於二零二四年十二月三十一日，應收前附屬公司款項賬面總值及虧損撥備分別為798,425,000港元及405,166,000港元。

我們取得應收前附屬公司款項的預期信貸損失的估值報告，與估值師討論估值方法並評估所應用的估值方法的適當性。

貴集團根據前附屬公司的信貸狀況、未償還結餘的預計變現時間及金額及與前附屬公司的持續業務關係等資料，評估應收前附屬公司款項的可收回性及預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）撥備的充足性。貴集團亦考慮可能影響前附屬公司償還未償還結餘能力的前瞻性資料，以估算預期信貸損失，從而評估預期信貸損失撥備。貴集團根據估值師進行的估值釐定預期信貸損失撥備。

我們評估計算預期信貸損失估值中使用的方法及假設的合理性。

我們已檢查計算的算術準確性。

我們在適用的財務報告框架內評估有關應收前附屬公司款項的可收回性披露的充分性。

我們關注該事項乃由於結餘重大。此外，管理層於評估預期信貸損失撥備時須作出大量判斷。

其他事項

於我們日期為二零二四年三月二十六日的有關 貴集團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核數師報告內，由於與持續經營有關的多項不確定因素，我們未發表意見。

其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括年報內除綜合財務報表及我們的核數師報告以外的所有資料。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不一致，或是否存在重大錯誤陳述。

倘基於我們已執行的工作，我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們並無任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，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。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們根據協定的委聘條款僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性、作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及（如適用）為消除威脅或保障措施所採取的行動。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林家寶（執業證書編號：P05453）。

大信梁學濂 (香港) 會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

威非路道18號

萬國寶通中心26樓

香港，二零二五年三月二十八日

綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	7	204,651	294,455
收入成本	9	(128,097)	(117,012)
毛利			
其他收入、收益及虧損	8	14,456	(45,787)
出售附屬公司之收益	31	133,528	–
金融資產 (減值虧損) ╱ 減值虧損撥回淨額	5.1(b)	(673)	468,705
財務擔保撥備	35	(430,524)	(174,497)
銷售及市場推廣支出	9	(10,534)	(11,340)
行政支出	9	(75,564)	(89,543)
投資物業之公允價值變動	16	(401,750)	(154,062)
融資成本	11	(180,100)	(239,926)
除所得稅前虧損			
所得稅抵免	12	36,405	78,175
年度來自持續經營業務的 (虧損) ╱ 溢利		(838,202)	9,168
終止經營業務			
年度來自終止經營業務的溢利	32	29,279	17,078
年度 (虧損) ╱ 溢利		(808,923)	26,246

綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
附註			
以下各方應佔年度(虧損)／溢利：			
—本公司擁有人		(803,155)	89,504
—非控制性權益		(5,768)	(63,258)
		(808,923)	26,246
來自以下各項的本公司擁有人應佔(虧損)／溢利：			
—持續經營業務		(832,434)	72,426
—終止經營業務		29,279	17,078
		(803,155)	89,504
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利			(經重列)
—來自持續經營業務	14	(5.60)港元	0.49港元
—來自終止經營業務	14	0.20港元	0.11港元
		(5.40)港元	0.60港元

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
年度(虧損)／溢利	(808,923)	26,246
其他全面收益：		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(19,721)	35,640
換算來自終止經營業務的海外業務產生之匯兌差額	(2,392)	(3,210)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	160,470	—
	138,357	32,430
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	(60,935)	653
年度其他全面收益(經扣除稅項)	77,422	33,083
年度全面(虧損)／收益總額	(731,501)	59,329
以下各方應佔全面(虧損)／收益總額：		
—本公司擁有人	(724,958)	137,027
—非控制性權益	(6,543)	(77,698)
年度全面(虧損)／收益總額	(731,501)	59,329
來自以下各項的本公司擁有人應佔全面 (虧損)／收益總額：		
—持續經營業務	(751,845)	123,159
—終止經營業務	26,887	13,868
	(724,958)	137,027

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,061	565,588
投資物業	16	251,351	2,628,284
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	23	–	67,215
應收前附屬公司款項	34	310,197	–
於一間聯營公司之權益	18	–	–
發展中物業	19	97,111	567,648
已抵押存款	21	–	2,698
非流動資產總額		660,720	3,831,433
流動資產			
已完成待售物業	19	93,017	178,385
存貨		–	1,328
貿易及其他應收款項及預付款	20	40,093	317,569
發展中物業之按金		12,780	14,314
應收前附屬公司款項	34	83,062	410,683
應收一間聯營公司款項	18	–	–
預繳稅項	27	4,345	6,547
已抵押存款	21	–	7,936
現金及銀行結餘	22	58,428	122,665
流動資產總額		291,725	1,059,427
資產總額		952,445	4,890,860
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	297,587	297,587
儲備		2,412,406	2,385,264
累計虧損		(2,312,614)	(1,560,514)
		397,379	1,122,337
非控制性權益		–	126,258
權益總額		397,379	1,248,595

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	25	211,441	594,544
租賃負債	30	22,954	23,338
遞延所得稅負債	28	479	158,840
其他應付款項	24	8,254	–
非流動負債總額		243,128	776,722
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	292,043	1,174,279
財務擔保合約撥備	35(b)	–	309,866
應付前附屬公司款項	34	9,015	18,664
應付附屬公司少數股東之款項		–	107,742
借貸	25	–	1,174,251
租賃負債	30	10,880	33,238
應付稅項	27	–	47,503
流動負債總額		311,938	2,865,543
負債總額		555,066	3,642,265
權益與負債總額		952,445	4,890,860

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二五年三月二十八日批准該等綜合財務報表，並代表董事會簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

綜合權益變動表

	股本 (附註29) 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控制性權益 千港元	合計 千港元
於二零二四年一月一日結餘	297,587	2,385,264	(1,560,514)	1,122,337	126,258	1,248,595
全面收益						
年度虧損	-	-	(803,155)	(803,155)	(5,768)	(808,923)
其他全面收益						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之						
金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	-	(60,935)	-	(60,935)	-	(60,935)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(21,338)	-	(21,338)	(775)	(22,113)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	-	160,470	-	160,470	-	160,470
其他全面收益總額(經扣除稅項)	-	78,197	-	78,197	(775)	77,422
全面虧損總額	-	78,197	(803,155)	(724,958)	(6,543)	(731,501)
出售附屬公司時撥回其他儲備及非控制性權益 (附註31)	-	(51,055)	51,055	-	(119,715)	(119,715)
	-	27,142	(752,100)	(724,958)	(126,258)	(851,216)
於二零二四年十二月三十一日結餘	297,587	2,412,406	(2,312,614)	397,379	-	397,379

綜合權益變動表

	股本 (附註29) 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控制性權益 千港元	合計 千港元
於二零二三年一月一日結餘	297,587	2,337,741	(1,650,018)	985,310	203,956	1,189,266
全面收益						
年度溢利／(虧損)	–	–	89,504	89,504	(63,258)	26,246
其他全面收益						
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之						
金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	–	653	–	653	–	653
換算海外業務產生之匯兌差額	–	46,870	–	46,870	(14,440)	32,430
其他全面收益總額(經扣除稅項)	–	47,523	–	47,523	(14,440)	33,083
全面收益總額	–	47,523	89,504	137,027	(77,698)	59,329
於二零二三年十二月三十一日結餘	297,587	2,385,264	(1,560,514)	1,122,337	126,258	1,248,595

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
	附註	千港元	千港元
經營業務所得現金流量			
除所得稅前（虧損）／溢利			
來自持續經營業務		(874,607)	(69,007)
來自終止經營業務		29,279	17,078
調整：			
利息收入		(32,295)	(86,846)
融資成本	11	180,100	239,926
金融資產減值虧損撥回淨額	5.1(b)	(5,181)	(441,343)
物業、廠房及設備之折舊	15	35,090	49,313
投資物業之公允價值變動	16	401,750	154,062
發展中及已完成待售物業之減值		39,279	136,531
提前終止租賃協議之虧損		1,653	1,706
出售投資物業之收益		(115)	(2,109)
出售附屬公司之收益	31	(133,528)	–
財務擔保撥備		430,524	174,497
訴訟撥備／（撥備撥回）		8,686	(4,971)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額		335	124
匯兌虧損淨額		9,240	23,698
經營資產及負債變動			
已完成待售物業減少		1,040	–
存貨減少		293	39
貿易及其他應收款項以及預付款減少		42,627	63,566
發展中物業之按金增加		(6,536)	–
貿易及其他應付款項減少		(61,777)	(1,325)
經營所得現金			
已收利息		1,117	1,105
已付利息		(57,032)	(148,738)
（已付）／退回所得稅		(587)	10,325
經營業務所得現金流入淨額			
		9,355	117,631

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(1,024)	(2,688)
出售物業、廠房及設備所得款項		129	667
出售投資物業所得款項		6,151	22,710
出售附屬公司產生之現金流出淨額	31	(42,058)	–
投資活動所得現金(流出)／流入淨額		(36,802)	20,689
融資活動			
借貸所得款項		132,666	–
償還借貸		(153,532)	(273,913)
已抵押存款減少		1,550	117,957
租賃付款本金部分		(14,905)	(26,752)
融資活動所得現金流出淨額		(34,221)	(182,708)
現金及現金等值項目減少淨額		(61,668)	(44,388)
年初之現金及現金等值項目		122,665	151,834
匯率變動之影響		(2,569)	15,219
年終之現金及現金等值項目		58,428	122,665

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料

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

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

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

除另有列明外，綜合財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

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

2. 編製基準

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

綜合財務報表附註

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準

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

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

倘本集團無法按持續經營基準繼續開展業務，則須進行調整，將資產的價值重列至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並為可能產生的任何其他負債計提撥備。

3. 重大會計政策資料

編製該等綜合財務報表所應用之重大會計政策列載如下。除另有列明外，該等會計政策已貫徹應用於所有呈列年度。

3.1 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之經修訂準則

本集團已於二零二四年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則：

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

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

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.1 會計政策及披露之變動 (續)

(b) 已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

下列於二零二四年十二月三十一日已頒佈的香港財務報告準則尚未於本年度生效，故並未應用於編製該等綜合財務報表：

- 香港會計準則第21號之修訂—缺乏可兌換性¹
- 香港財務報告準則會計準則之修訂—香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷²
- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂—金融工具的分類及計量²
- 香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列及披露³
- 香港財務報告準則第19號*—非公共受託責任附屬公司：披露³
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂—投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資⁴

* 香港財務報告準則第19號不適用於上市發行人。其為合資格非上市附屬公司的自願性準則。

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定期或之後開始的年度期間生效。

董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但尚未能確定新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團的表現及財務狀況以及披露資料構成重大影響。新訂及經修訂香港財務報告準則可能導致本集團未來編製及呈列業績及財務狀況的方式出現變動。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其指導該實體活動的權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起全面綜合計算。控制權終止之日停止綜合計算。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬（參閱附註3.3）。

本集團公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。本集團已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其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。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法（見下文(c)）入賬。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(c) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，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全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯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（包括視為於聯營公司之投資部分的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企業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3.10所述政策進行減值測試。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(d) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控制性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制與非控制性權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代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或重大影響力而停止綜合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價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面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全面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。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則先前於其他全面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)。

3.3 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代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 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，
- 或有代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.3 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價值計量 (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。

以下各項：

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值。

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，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價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於匯兌日期的現值，所用貼現率為有關實體的新增借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的有關利率。

或有代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，而公允價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價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

3.5 分部報告

經營分部乃以與向主要經營決策者提交內部報告一致的方式呈報。

作出策略性決策的董事，被視為負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者。

3.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所載列的項目乃使用實體營運所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈列，而港元為本公司的功能及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益一般於損益內確認。倘彼等有關符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於境外業務投資淨額的一部分，則於權益遞延。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(b) 交易及結餘 (續)

與借貸有關之匯兌損益於綜合收益表內「融資成本」呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於綜合收益表內「其他收入、收益及虧損」呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債之換算差額呈報為公允價值損益之一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允價值損益之一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益等非貨幣性資產之換算差額於其他全面收益內確認。

(c) 集團公司

若海外業務（均並無採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於本集團列報貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為列報貨幣：

- (i) 所呈列每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份收益表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均數並非各交易日現行匯率的累計影響之合理近似值，則收入及開支按交易日之匯率換算）；及
- (iii) 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益內匯兌儲備項下確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目之借貸及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

收購海外營運所產生的商譽及公允價值調整均視為海外營運的資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.6 外幣折算 (續)

(d) 出售海外業務及部份出售

出售海外業務 (即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權或出售涉及喪失對包括海外業務的聯營公司之重大影響力) 後，就本公司擁有人應佔該業務的於權益內累積之所有貨幣換算差額重新分類至損益。

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務的附屬公司之控制權之部份出售，累積貨幣換算差額之應佔比例重新歸屬予非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部份出售 (即本集團於聯營公司的所有權權益減少，並不引致本集團喪失重大影響力) 而言，累積匯兌差額之應佔比例重新分類至損益。

3.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業以及就租賃合約確認的符合投資物業定義的使用權資產。投資物業首先按成本 (包括相關交易成本及借貸成本 (如適用)) 計量。

首次確認後，投資物業按公允價值入賬，由專業獨立評估師每年進行評估。公允價值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公允價值計量。

正在建設或開發為投資物業的物業按公允價值入賬。倘無法可靠釐定公允價值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公允價值或建築完成為止 (以較早者為準)。

投資物業的公允價值反映 (其中包括) 現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收入。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.7 投資物業 (續)

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支才會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值將成為入賬的成本。

倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉撥當日賬面值與公允價值的差額將在其他全面收益內確認，而提升權益內的重估盈餘。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收益內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

就重新發展以供銷售的投資物業而言，其重新分類為存貨，而其於重新分類日期的公允價值成為其成本以作會計處理。

倘某項存貨成為將按公允價值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

3.8 土地使用權

中國的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地之權利，對獲取該等權利而支付之代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上座落的相關物業之擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業之相關土地使用權於綜合資產負債表入賬為部份物業、廠房及設備，並以成本計量，並於40至70年之使用期限內使用直線法攤銷。

持作開發出售目的之物業之相關土地使用權入賬為部份開發成本，並根據附註3.14入賬。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

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之成本能可靠計量時，才能計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被取代部分之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財務期間自綜合收益表支銷。

折舊按照下列估計可使用年期採用直線法計算，分配扣除剩餘價值之成本：

—酒店及樓宇	相關土地租賃期或50年(以較短者為準)
—汽車	5年
—租賃物業裝修	5年
—傢俬及設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日期進行檢討，並在適當情況下作出調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收入、收益及虧損」中確認。

當出售重估資產時，本集團的政策為將於其他儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留盈利。

3.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備、土地使用權以及於一間聯營公司之權益須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於來自其他資產或資產組別之現金流入的獨立可識別現金流入(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值之物業、廠房及設備、土地使用權以及於聯營公司之權益於各報告期間末檢討是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.11 持作銷售的非流動資產 (或出售組別)

非流動資產 (或出售組別) 的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認定為極有可能發生 (例如致力於出售資產 (或出售組別) 計劃，並須發起行動積極尋找買家以完成計劃，及 (如適用) 確定可取得有關出售所需股東批准)，則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值扣除銷售成本兩者的較低者計量，本規定明確豁免的遞延所得稅資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公允價值列賬的投資物業等資產除外。

減值虧損乃按出售組別初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除出售組別的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按出售組別的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產 (包括屬出售組別部分者) 在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

分類為持作出售的出售組別資產於綜合資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於綜合資產負債表內與其他負債分開呈列。

3.12 投資及其他金融資產

3.12.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入 (其他全面收益或損益) 計量；及
- 按攤銷成本計量。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.1 分類 (續)

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。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。本集團持有的不以買賣為目的的股本工具投資將視乎本集團是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益股本投資列賬。

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。

3.12.2 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即本集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或經已轉讓，而本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，則會終止確認金融資產。

3.12.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量金融資產，若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收入、收益及虧損」項下與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收入、收益及虧損」內確認。該等金融資產的利息收入按實際利息法計入財務收入。計入「其他收入、收益及虧損」的匯兌收益及虧損與減值虧損於綜合收益表中作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認並於產生期間在「其他收入、收益及虧損」內呈列淨額。

股本工具

本集團其後按公允價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價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價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益。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.3 計量 (續)

股本工具 (續)

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值變動於綜合收益表 (如適用) 的「其他收入、收益及虧損」中確認。按公允價值計量且其變動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) 不會與公允價值的其他變動分開呈報。

3.12.4 減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號「金融工具」作減值的債務工具根據預期信貸損失 (「**預期信貸損失**」) 模式進行減值評估。預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸損失指將相關工具的預期存續期內所有可能的違約事件產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失 (「**12個月預期信貸損失**」) 指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的存續期預期信貸損失部分。評估乃根據本集團的歷史信貸損失經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團貫徹就應收賬款確認存續期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失進行個別評估。

對於所有其他工具，本集團計量的損失撥備等於12個月預期信貸損失，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認存續期預期信貸損失。是否應確認存續期預期信貸損失的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險顯著增加。

於評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初步確認日期起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括毋需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.12 投資及其他金融資產 (續)

3.12.4 減值 (續)

預期信貸損失的計量為違約概率、違約虧損 (即違約時虧損大小) 及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約虧損的評估乃基於歷史數據並按前瞻性資料作調整。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計應收賬款的預期信貸損失，其中考慮歷史信貸損失經驗，並根據可獲得的前瞻性資料進行調整，而無需付出不必要的成本或努力。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按初步確認時釐定的實際利率貼現。

3.12.5 股息收入

收取的股息來自按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，當收取付款的權利確立時，股息於損益確認為其他收益。即使其乃使用收購前溢利支付，本條仍然適用 (除非能清晰顯示收回部分投資成本)。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的投資有關，其於其他全面收益確認。然而，該投資可能因此需要進行減值測試。

3.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行的權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準清償或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債予以抵銷，而淨額在綜合資產負債表內列報。法定可強制執行的權利不可因未來事件偶發產生，而必須在日常業務過程中及在出現本公司或對手方的違約事件、無力償債或破產時強制執行。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.14 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間產生的土地使用權、建築成本、就合資格資產資本化的借貸成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥為已完成待售物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期長於一般營運週期，否則發展中物業於有關物業的建築期間開始時分類為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本及土地使用權成本，將用於履行未來的履約義務。如履行合約的成本預計可收回，則入賬列為發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認模式一致。

(b) 已完成待售物業

已完成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售之已完工物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括裝修材料、食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.15 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款（或在業務正常經營週期內的更長時間），則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟彼等包含重大融資部分時則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

3.17 股本

普通股分類為權益。與發行新股份或購股權直接有關的增量成本已於權益中列為所得款項扣減（扣除稅項）。

3.18 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團之貨品及服務之尚未支付負債。該等金額為無抵押且除非款項並非於報告期後12個月內（或在業務正常經營週期內的更長時間）到期，否則應付賬款及其他應付款乃呈列為流動負債。其初步按公允價值確認及隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3.19 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值（扣除已產生的交易成本）確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額的任何差額於借貸期間採用實際利息法於綜合收益表確認。在融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取貸款發生時。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.19 借貸及借貸成本 (續)

在並無證據顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

除非本集團可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的借貸成本扣除。其他借貸成本在產生期間支出。

3.20 即期及遞延所得稅

本期間之所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項（就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延所得稅資產及負債變動作出調整）。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的情況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定的稅務處理。本集團基於最為可能的數額或預期值計量其稅項結餘，視乎何種方法可更好地預測不確定性的解決而定。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值所產生的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認。倘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始確認，而該交易在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予列賬。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.20 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

有關按公允價值計量之投資物業之遞延所得稅負債乃假設該物業將透過出售全數收回而進行釐定。

遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或已實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅項而就此可使用暫時性差異及虧損而確認。

倘本公司能夠控制撥回暫時性差額之時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會於海外業務之投資賬面值與稅基之間之暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

倘有法定可強制執行權利抵銷即期所得稅資產及負債，以及遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產及同時償付負債，則抵銷即期所得稅資產及稅項負債。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延所得稅於綜合收益表確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

3.21 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.21 僱員福利 (續)

(b) 退休金責任

本集團只有界定退休金供款計劃。

就界定供款計劃而言，本集團按強制、合約或自願基準向公開或私人管理的退休金保險計劃作出供款。一旦支付供款後，本集團即無進一步供款責任。當供款到期時，供款確認為僱員福利開支。預付供款以退回現金或日後付款減少為限確認為資產。

就長期服務金責任而言，本集團根據香港會計準則第19.93(a)條將預期將抵銷之僱主強積金供款入賬為視作僱員對長期服務金責任之供款，並按淨額基準計量。未來福利的估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員的強積金供款（被視為相關僱員的供款）所產生的應計福利產生的負服務成本後釐定。

(c) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)本集團無法撤回該等福利時；及(b)本集團就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(d) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及開支。當有合約上的義務或按過往慣例產生推定責任時，本集團即確認有關撥備。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.22 以股份為基礎的支付

(a) 以權益結算的以股份為基礎的支付交易

本集團設有以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，據此本集團接收僱員的服務作為本集團的股本工具（購股權）之代價。為換取獲授購股權而所接受僱員服務的公允價值確認為開支。支銷的總金額乃參考已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（如實體的股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響（如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間留任實體）；及
- 包括任何非歸屬條件的影響（如要求僱員於一段特定期間內保存或持有股份）。

開支總額於歸屬期間（達成所有規定歸屬條件之期間）確認。

於各報告期末時，本集團會根據非市場表現及服務條例修訂預期歸屬的購股權數目的估計數字，並於綜合收益表內確認修訂對原來估計產生的影響（如有）及對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前預先提供服務，因此估計授出日期的公允價值，以確認於服務開始時直至授出日期期間之開支。

當購股權行使時，本公司即發行新股份。所得款項經扣除任何直接應佔交易成本後之金額計入股本（及股份溢價）內。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.22 以股份為基礎的支付 (續)

(b) 集團實體間以股份為基礎的支付交易

本公司向本集團內附屬公司的僱員授出其股本工具選擇權應被視為注資處理。接受僱員服務的公允價值(參考授出日期的公允價值計算)於歸屬期間確認為本公司增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目權益。

在附屬公司的財務報表內，獎勵被視作以權益結算的以股份為基礎的付款，因為附屬公司並無責任結算獎勵。獎勵的授出日期公允價值之開支於歸屬期間內確認，而進賬在權益內確認。由於母公司無償向附屬公司僱員支付酬金，因此權益的進賬被當作為注資。

3.23 撥備

本集團若因過往事件而產生的現有法定或推定債項，並可能須撥用資源以履行有關債項，而且能可靠估計有關金額，則會確認撥備。概不會就日後經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債項，將導致資源流出以清償債項的可能性將於考慮債項整體類別後確定。即使同類別債項中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.24 收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量。披露為收入之金額已扣除退貨、貿易撥備、回扣及代第三方收取之金額。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入本集團，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為收入。

本集團基於其以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 銷售物業

對於物業發展以及物業控制權於特定時間轉移的銷售合約而言，收益於客戶實際擁有已完工物業或取得該等物業合法業權時確認，且本集團擁有現時的付款權，亦可能收回代價。

於釐定交易價格時，本集團會就性質重大的融資成份影響調整已承諾之代價金額。就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約而言，本集團應用不就任何重大融資部份調整交易價格的可行權宜方法。

(b) 租金收入

投資物業租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 酒店經營

來自提供服務及酒店設施的收入於提供服務及設施的會計期間內確認。就餐飲收入而言，收入於商品控制權轉移予客戶時，即商品交付予客戶時確認。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.24 收入確認 (續)

(d) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間內確認。

(e) 擔保費收入

擔保費收入根據本集團作為擔保人所擔保金額的特定百分比釐定，並於擔保期間確認為收入。

3.25 利息收入

源自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之利息收入計入有關資產的公允價值收益／（虧損）淨額。

源自以攤銷成本列賬之金融資產且以實際利率法計量之利息收入，作為其他收益一部分於損益確認。

利息收入若來自持有作現金管理用途之金融資產，則呈列為融資收入。任何其他利息收入則計入「其他收入、收益及虧損」。

利息收入乃以實際利率乘以金融資產總賬面值計算，惟其後經歷信貸減值之金融資產除外。對於信貸減值之金融資產，則以實際利率乘以金融資產之賬面淨值（扣除虧損撥備後）。

3.26 租賃

租賃於租賃資產可由本集團使用之日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成分。本集團根據租賃及非租賃成分的相關獨立價格向該兩項成分分配合約代價。然而，有關本集團身為承租人的不動產租賃，其選擇不對租賃及非租賃成分進行單獨處理，而是將彼等視為單一租賃成分入賬。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 租賃 (續)

租賃條款乃按個別基準商議，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無規定任何契諾。租賃資產不得用作借貸擔保。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實質性固定付款)，減任何租賃優惠應收款項；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初始按開始日期的指數或利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 一項購買選擇權的行使價 (倘本集團合理確定將行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款 (倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定的延期選擇權將作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率 (本集團的租賃通常為此類)，則使用承租人的增量借貸利率，即個別承租人以類似條款、抵押和條件，在類似經濟環境下借入獲得與使用權資產價值相若的資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，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。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 租賃 (續)

若個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率 (透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增量借貸利率的起點。

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。

使用權資產初始按成本計量，包括以下各項 (如適用)：

- 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。

若干使用權資產符合投資物業定義，後續按公允價值計量。餘下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。

除符合投資物業定義的使用權資產於投資物業項下呈列外，本集團於綜合資產負債表的物業、廠房及設備項下呈列其他使用權資產及土地使用權。

與短期租賃樓宇及汽車以及所有低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個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

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 (附註3.24)。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔溢利，不包括除普通股外的服務股權的任何成本，
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並就年內已發行的普通股的花紅成分作出調整且不包括庫存股。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了釐定每股基本盈利時所用數字，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲轉換而將發行在外的額外普通股的加權平均數。

3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額（已經適當授權及不再由本公司酌情決定）作出撥備。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.29 政府補助

當能夠合理保證政府補助可收取時，且本集團將符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助入賬非流動負債作遞延收入，並在相關資產的預期年限內以直線法計入損益。

3.30 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號之預期信貸損失模型釐定的金額；及
- 初始確認金額減(如適用) 根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」所確認之累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具所須合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

3.31 或有資產

或有資產產生自非計劃或其他意外事件，其可能為本集團帶來經濟利益流入，且不會於綜合財務報表內確認。本集團持續評估或有資產的發展。倘實際上確定將會產生經濟利益流入，則本集團於出現變動的報告期間於綜合財務報表確認資產及相關收入。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

3.32 或有負債

或有負債指因過往事件引致之現時責任，但因需要流出具有經濟利益之資源以履行責任的可能性不大而未有確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或有負債，而不會於綜合財務報表確認。

本集團持續評估以釐定具有經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或有負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

3.33 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務一部分，其經營業務及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並代表一項獨立主要業務線或經營地區，或屬於出售獨立主要業務線或經營地區之單一統籌計劃一部分，或為僅就轉售而收購之附屬公司。

倘經營業務於出售或符合分類為持作出售之標準時（以較早者為準），則分類為已終止經營業務。此分類亦會於放棄經營業務時出現。

倘一項經營業務分類為已終止經營，則會於損益表呈列為單一金額，其中包括已終止經營業務之除稅後溢利或虧損，及於計量構成已終止經營業務之資產或出售組別之公允價值減出售成本，或出售該等資產或出售組別時確認之除稅後收益或虧損。

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦需對本集團應用會計政策作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。其乃基於歷史經驗及其他因素，包括可能對本集團造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之對未來事件之預期。

很大機會導致資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設論述如下。

(a) 持續經營考慮因素

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的政策外，管理層編製綜合財務報表時已假設本集團將能在來年以持續經營的方式營運，這是一項對財務報表所確認的金額影響最大的關鍵判斷。對持續經營假設的評估涉及董事於某一特定時間點對固有不確定事件或情況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力繼續持續經營業務，而可能引致業務風險（該等風險個別或共同而言，可能會對持續經營假設構成重大疑問）的主要事件或情況已載於綜合財務報表附註2.1。

(b) 投資物業公允價值估計

投資物業之公允價值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳情於附註16披露。

估計投資物業的公允價值時，本集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團會委聘獨立且符合資格的外聘估值師進行估值。管理層與獨立且符合資格的外聘估值師緊密合作，以建立適當估值技術及模式的主要輸入數據。本集團估計公允價值時使用包括並非以可觀察市場數據為基礎的主要輸入數據的估值技術。

綜合財務報表附註

4. 重大會計估計及判斷 (續)

(c) 所得稅

因主要在中國境內從事物業發展，本集團於中國營運。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本集團以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

(d) 發展中物業及已完成待售物業之撥備

本集團根據預測可變現淨值評估發展中物業及已完成待售物業的可收回金額，並基於預算及過往經驗計及直至完成為止的成本，以及基於現行及預期市場狀況計及銷售淨值。當出現某些事件或情況出現變化，顯示賬面值未必可變現時，即會作出撥備。評估時需要使用估計。

(e) 金融資產減值及提供金融擔保

金融資產虧損及金融擔保撥備的計量乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團在作出此等假設及選擇減值計算輸入數據時運用判斷，並基於本集團過往歷史及現行市況，國際信貸評級機構所報之違約概率及回收率以及本集團作為擔保人的借貸抵押品之價值和借貸違約狀況。管理層考慮毋須耗費過多成本或精力而可取得之相關合理可依據資料。預期信貸損失之計量乃違約概率及違約損失之函數，當中涉及管理層之關鍵估計。違約概率及違約損失乃以根據前瞻性因素進行調整之歷史數據為基準進行評估。所使用的主要假設及輸入數據詳情披露於附註5.1(b)。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流利率風險及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性，並盡量減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。管理該等風險之政策由董事制定並概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

當本集團的實體訂立以其功能貨幣以外的貨幣計值之交易時，即產生外匯風險。

本公司及其若干附屬公司進行以美元（「美元」）計值的若干交易。該等公司的功能貨幣為港元。根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鉤，因此管理層認為並無有關美元之重大外匯風險。

(ii) 現金流及公允價值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的現金流利率風險來自以現行浮動市場利率計息的借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二四年十二月三十一日，倘若浮息借貸的利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團的利息開支應增加／減少約零港元（二零二三年：704,000港元）。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本集團信貸風險乃源自現金及現金等值項目、按攤銷成本列賬之債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶的信貸風險，包括未償還的應收款項。

信貸風險指金融工具對手方將未能根據金融工具條款履行責任並導致本集團產生金融虧損之風險。本集團於初始確認資產時（或本集團成為財務擔保安排不可收回承擔的訂約方開始日期）考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產（或財務擔保）於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料。

(i) 風險管理

本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值虧損。

評估其他應收款項的可收回性會將對手方財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。

本集團就若干客戶為購買物業單位之利益向銀行提供還款擔保（附註35(a)）。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

本集團已向前附屬公司零港元（二零二三年：1,271,268,000港元）借款的若干貸款人提供擔保（附註35(b)）。於報告期末有關財務擔保的最高風險披露於流動資金風險（附註5.1(c)）。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類適用於預期信貸損失模型的金融資產：

- 物業租賃及提供物業管理服務的貿易應收款項；及
- 按攤銷成本列賬之其他應收款項。

雖然現金及現金等值項目亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，但由於對手方為有較高信用評級的銀行，已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，為所有貿易應收款項及合約資產使用年期預期虧損撥備。

為計量預期信貸損失，本集團根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項進行分組。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

貿易應收款項 (續)

基於該基準，貿易應收款項截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日之虧損撥備釐定如下：

二零二四年十二月三十一日	即期	少於 三個月	三至 十二個月	一年以上	總計 千港元
賬面總值－貿易應收款項	–	12,756	23,210	5,164	41,130
預期虧損率	–	5%	10%	73%	16%
虧損撥備	–	(638)	(2,321)	(3,764)	(6,723)
貿易應收款項淨額	–	12,118	20,889	1,400	34,407

二零二三年十二月三十一日	即期	少於 三個月	三至 十二個月	一年以上	總計 千港元
賬面總值－貿易應收款項	5,558	77,655	14,365	13,641	111,219
預期虧損率	–	5%	10%	68%	13%
虧損撥備	–	(3,883)	(1,436)	(9,274)	(14,593)
貿易應收款項淨額	5,558	73,772	12,929	4,367	96,626

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，就貿易應收款項計提虧損撥備撥回288,000港元（二零二三年：計提虧損撥備9,211,000港元）。

若經合理預期貿易應收款項無法收回，則撇銷貿易應收款項及合約資產。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。

貿易應收款項減值虧損於經營溢利內呈列為金融資產淨減值虧損。其後收回先前撇銷的金額計入同一項下。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項

本集團就其他應收款項 (包括應收一間聯營公司款項、應收第三方款項及應收前附屬公司款項) 使用三個類別方法，該等方法可反映其信貸風險以及如何就各類別釐定虧損撥備。此等內部信貸風險評級與外部信貸風險評級一致。

與本集團預期信貸損失模型有關的假設概述如下：

類別	類別之界定	預期信貸損失撥備之確認基準
第一階段	債務人違約風險低，具有強勁能力履行合約現金流責任	十二個月 (「十二個月」) 預期虧損。若資產的預期年期少於十二個月，則按其預期年期計量預期虧損。
第二階段	信貸風險自初始確認起顯著增加的應收款項	年期預期虧損
第三階段	自初始確認起便存在信貸虧損的應收款項	年期預期虧損

本集團按時間基準通過適當撥備預期虧損計量信貸風險。於計量預期信貸損失率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

有關於二零二三年十二月三十一日金額為53,241,000港元之若干其他應收款項，乃按個別基準釐定減值。結餘於二零二一年十二月三十一日已悉數減值，截至二零二三年十二月三十一日的累計撥備為53,241,000港元。就其他應收款項餘下金額確認的虧損撥備限定於十二個月預期虧損，因為其信貸風險自初始確認後並未大幅增加。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，其他應收款項餘下金額的虧損撥備釐定如下：

二零二四年十二月三十一日	應收第三方 款項(b) 千港元	應收前 附屬公司款項(c) 千港元	總計 千港元
賬面總值－其他應收款項	4,181	798,425	802,606
預期虧損率	10%	51%	51%
虧損撥備	(414)	(405,166)	(405,580)
其他應收款項淨額	3,767	393,259	397,026

二零二三年十二月三十一日	應收一間 聯營公司款項(a) 千港元	應收第三方 款項(b) 千港元	應收前 附屬公司款項(c) 千港元	總計 千港元
賬面總值－其他應收款項	330,031	256,999	821,658	1,408,688
預期虧損率	100%	15%	50%	55%
虧損撥備	(330,031)	(39,797)	(410,975)	(780,803)
其他應收款項淨額	–	217,202	410,683	627,885

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

- (a) 聯營公司的主營業務為酒店經營。聯營公司借貸於二零二零年重組。鑒於聯營公司信貸風險已大幅增加及重組借貸持續還款存在疑慮的事實，有關款項於二零二一年十二月三十一日已悉數減值，而截至二零二三年十二月三十一日的累計撥備為330,031,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，應收一間聯營公司款項已於出售附屬公司後終止確認 (附註31)。
- (b) 金額為4,181,000港元 (二零二三年：247,847,000港元) 的其他應收款項主要包括代承包商就日常經營活動支付的按金及水電費，相關的預期信貸損失被認為較低。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，就其他應收款項計提虧損撥備撥回3,720,000港元 (二零二三年：計提虧損撥備26,810,000港元)。
- (c) 董事已審閱應收前附屬公司款項798,425,000港元 (二零二三年：821,658,000港元) 賬面總值之信貸質素，並認為由於(i)若干前附屬公司之資產淨值 (不包括於附屬公司之投資及公司間結餘) 可忽略不計；及(ii)若干前附屬公司遭遇重大財務困難，需要較長時間開發及變現其物業，故自初步確認該等應收款項起出現信貸虧損。因此，於二零二四年十二月三十一日，本集團已就應收前附屬公司款項確認預期信貸損失撥備405,166,000港元 (二零二三年：410,975,000港元)。

若經合理預期其他應收款項無法收回，則撇銷其他應收款項。經合理預期無法收回的跡象包括債務人無法與本集團達成還款計劃等。本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項。

於報告期間，估計技術或假設並無重大變動。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (續)

年內，本集團於損益確認與減值金融資產相關的下列減值虧損變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
— 貿易應收款項減值虧損撥回／ (減值虧損)	288	(9,211)
— 其他應收款項減值虧損撥回／ (減值虧損)	3,720	(26,810)
— 應收前附屬公司款項的減值虧損撥回	1,173	477,364
按攤銷成本列賬之金融資產減值虧損 撥回淨額	5,181	441,343

(iii) 財務擔保

有關物業買家按揭融資之財務擔保

本集團已制定政策來確保銷售乃向具有適當財務實力及支付適當比例按金的物業買家作出。本集團為其物業單位的若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保確保該等買家履行還款責任。若物業買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還未償還之貸款本金以及應計之任何利息。在此情況下，本集團能沒收客戶的按金，同時重售物業以收回本集團向銀行支付的任何金額。就此，董事認為本集團的信貸風險顯著降低。

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(iii) 財務擔保 (續)

就借貸及應付前附屬公司利息開具之財務擔保

董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無需付出過多成本或努力即可得的合理可靠資料審閱及評估本集團現有財務擔保合約的減值。於非常重大出售事項(定義見附註31(c))完成前，本集團承諾就借貸及相關應付利息向前附屬公司之若干貸款人作出彌償。於二零二三年十二月三十一日，確認財務擔保合約撥備309,866,000港元，原因為管理層預期一間前附屬公司的違約借貸及相關應付利息將無法透過變現該前附屬公司的資產而充分償付。本集團於非常重大出售事項後終止提供該等財務擔保。本集團並無就第三方借貸訂立任何財務擔保合約。

於二零二三年十二月三十一日，已開具財務擔保合約的虧損撥備釐定如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
最高風險額	–	1,271,268
預期虧損率	–	24%
虧損撥備	–	309,866

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要。本集團財務部已編製覆蓋自二零二四年十二月三十一日起不少於十二個月期間的現金流預測。管理層將密切監察有關形勢，確保在現金流預測的任何條件未得到充分滿足的情況下適當採取替代行動。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

如果經濟環境發生重大不利變化，可能對本集團的預期現金流狀況產生意料之外的重大影響，本集團制定若干替代計劃以減輕對預期現金流的潛在影響。這些措施包括以更靈活的價格加快本集團的物業銷售速度實施成本控制措施、調整投資物業的投資策略以及爭取替代融資方法。本集團將評估相關的未來成本和收益，並尋求合適的方案。董事認為本集團將可維持充足的財務資源以應付其經營需要。

下表根據合約到期情況將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別，根據還款時間表的合約到期日進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

金融負債合約期限						合約現金	
	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	流量總額	負債賬面值	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	218,385	8,254	–	–	226,639	226,639	
借貸	–	6,385	274,514	–	280,899	211,441	
應付前附屬公司款項	9,015	–	–	–	9,015	9,015	
租賃負債	13,208	8,629	17,432	–	39,269	33,834	
	240,608	23,268	291,946	–	555,822	480,929	

5. 財務風險管理 (續)

5.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

金融負債合約期限						合約現金	
	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	流量總額	負債賬面值	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二三年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	1,051,629	–	–	–	1,051,629	1,051,629	
借貸	1,191,841	244,663	383,480	121,415	1,941,399	1,768,795	
應付前附屬公司款項	18,664	–	–	–	18,664	18,664	
應付附屬公司少數股東款項	107,742	–	–	–	107,742	107,742	
租賃負債	35,754	11,229	14,706	57	61,746	56,576	
	2,405,630	255,892	398,186	121,472	3,181,180	3,003,406	

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團根據可要求本集團還款的最早日期而釐定的借款到期日與還款時間表的合約到期日相同。

於二零二四年十二月三十一日，除上文披露的非衍生金融負債之外，本集團亦為其若干物業的物業買家的按揭借貸及前附屬公司的借貸以及相關應付利息提供財務擔保，擔保金額分別為3,801,000港元(二零二三年：4,061,000港元)及零港元(二零二三年：1,271,268,000港元)，詳情載於附註35。

綜合財務報表附註

5. 財務風險管理 (續)

5.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水平可能獲得的較高股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

本集團遵循行業慣例，以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨債務除以本公司擁有人應佔權益計算 (如綜合資產負債表中所示)。就此而言，本集團將淨債務界定為總債項 (包括借貸、應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債) 減去現金及現金等值項目和已抵押存款。

為了維持或調整合適比率，本集團可調整付予股東的股息金額、發行新股、向股東退還資本、籌集新債務融資或出售資產以減債。本集團之整體策略與往年相比維持不變。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的負債比率計算如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借貸	211,441	1,768,795
應付附屬公司少數股東款項	–	107,742
租賃負債	33,834	56,576
總債務	245,275	1,933,113
減：		
現金及現金等值項目	(58,428)	(122,665)
已抵押存款	–	(10,634)
淨債務	186,847	1,799,814
本公司擁有人應佔權益	397,379	1,122,337
負債比率	47%	160%

於二零二四年十二月三十一日的負債比率主要是由於債務淨額減少所致。

5. 財務風險管理 (續)

5.3 公允價值估計

下表分析於二零二四年及二零二三年十二月三十一日本集團以公允價值計值之金融工具及投資物業，乃按用作計量公允價值的估值技術所輸入的層級資料作分析。有關輸入數據分類為以下公允價值層級內的三個等級：

- (a) 相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整) (第一級)。
- (b) 除包含於投資物業的報價外，資產或負債的可觀察直接 (即價格) 或間接 (即源自價格) 輸入數據 (第二級)。
- (c) 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據 (即不可觀察的輸入數據) (第三級)。

有關以公允價值計量的投資物業於附註16詳細披露。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零二四年十二月三十一日 投資物業	—	—	251,351	251,351

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
於二零二三年十二月三十一日 投資物業	—	92,570	2,535,714	2,628,284
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	—	—	67,215	67,215
	—	92,570	2,602,929	2,695,499

年內在第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

6. 分部報告

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

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務分部已終止經營。有關終止經營業務的資料載於附註32。綜合收益表及綜合全面收益表中的比較數據已重列，將酒店業務分部的業績列報為終止經營業務。

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

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

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

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

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

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

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

(ii) 該金額包括增添投資物業以及若干物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

持續經營業務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(512,731)	(344,766)
未分配利息收入	31,494	85,771
擔保費收入	–	13,228
出售附屬公司之收益 (附註31)	133,528	–
應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額	1,173	477,364
財務擔保撥備	(430,524)	(174,497)
未分配融資成本	(78,025)	(105,458)
未分配折舊費用	(298)	(1,180)
未分配總部及公司開支	(19,224)	(19,469)
除所得稅前虧損	(874,607)	(69,007)

資產	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告分部資產	550,972	3,854,100
於二零二四年出售之與終止經營業務有關之資產	–	598,311
已抵押存款	–	10,634
應收前附屬公司款項	393,259	410,683
未分配總部及企業資產	8,214	17,132
資產總額	952,445	4,890,860

6. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬 (續)

負債	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須報告分部負債	216,895	1,978,328
於二零二四年出售之與終止經營業務有關之 負債	—	102,134
應付前附屬公司款項	9,015	18,664
財務擔保合約撥備	—	309,866
未分配借貸	211,441	1,127,261
未分配總部及企業負債	117,715	106,012
負債總額	555,066	3,642,265

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

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

綜合財務報表附註

7. 收入

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

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

(a) 物業租賃收入指來自經營租賃之固定租賃付款。

8. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
利息收入	32,295	86,846
發展中物業減值(a)	—	(128,414)
政府補助	1,574	265
擔保費收入	—	13,228
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(335)	127
出售投資物業之收益	115	2,109
匯兌虧損淨額	(9,240)	(23,698)
訴訟(撥備)/撥備撥回	(8,686)	4,971
其他	(1,267)	(1,221)
	14,456	(45,787)

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的減值與本公司非全資附屬公司海南華意置業有限公司(「華意」)持有的發展中物業有關，通過司法拍賣出售予第三方(如附註31(a)所披露)。

9. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括收入成本、銷售及市場推廣支出及行政支出如下：

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

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

(b) 發展中物業及已完成待售物業減值計入收入成本。

(c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度的僱員福利開支總額約為44,360,000港元(二零二三年：47,993,000港元)，其中約3,302,000港元(二零二三年：3,930,000港元)、4,903,000港元(二零二三年：5,604,000港元)及36,155,000港元(二零二三年：38,459,000港元)分別計入收入成本、銷售及市場推廣支出及行政支出。

(d) 截至二零二四年十二月三十一日止年度的折舊費用約為30,946,000港元(二零二三年：43,372,000港元)，其中約4,416,000港元(二零二三年：5,336,000港元)及26,530,000港元(二零二三年：38,036,000港元)分別計入銷售及市場推廣支出及行政支出。

綜合財務報表附註

10. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及工資	47,501	49,578
退休金成本－界定供款計劃	10,376	13,225
總計	57,877	62,803

(a) 五名最高薪個別人士

年內，本集團內最高薪酬之五名個別人士包括2名（二零二三年：1名）董事，其薪酬於附註39內所示分析中反映。年內應付予餘下3名（二零二三年：4名）最高薪個別人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及工資	2,549	3,705
退休金成本－界定供款計劃	236	392
總計	2,785	4,097

薪酬介乎以下範圍：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
薪酬範圍		
1,000,001港元－1,500,000港元	1	2
500,001港元－1,000,000港元	2	2

10. 僱員福利開支 (續)

(b) 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產由受託人控制的基金持有，與本集團資產獨立處理。於損益中扣除之退休福利費用乃按強積金計劃規則指定之比例向本集團所設立之強積金計劃應付之供款。

本集團為所有中國合資格僱員向一項當地市政府管理之退休福利計劃供款。僱主及其僱員均要求按照規則指定之比例向該計劃供款。本集團所承擔有關退休福利計劃之唯一責任乃按照該計劃之要求向其供款。於損益中扣除之向中國當地市政府退休福利計劃作出之退休福利計劃供款乃本集團已付或應付之供款，數額乃按該計劃規則指定之比例計算。

就上述計劃而言，並無可用作減低現時及日後供款之沒收供款額。

11. 融資成本

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

附註：

其他借貸的利息開支包括與延遲償還若干其他借貸(如附註25(d)所述)有關的滯納金計提撥備94,172,000港元(二零二三年：120,839,000港元)。

綜合財務報表附註

12. 所得稅抵免

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
本期所得稅：		
—中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	—	3,815
—中國土地增值稅(「 土地增值稅 」)	587	1,179
	587	4,994
過往年度超額撥備：		
—中國企業所得稅	(290)	(21,387)
—中國土地增值稅	—	(4,549)
	(290)	(25,936)
遞延所得稅抵免(附註28)	(36,702)	(57,233)
所得稅抵免	(36,405)	(78,175)

香港利得稅

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

企業所得稅

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

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。

12. 所得稅抵免 (續)

本年度所得稅抵免可與除所得稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前虧損 [#]	(845,328)	(51,929)
按有關稅務司法權區適用之國內稅率計算之稅項 中國土地增值稅的影響，經扣除企業所得稅的 撥備扣減	(208,779) 440	(12,063) (3,665)
無須課稅收入之稅務影響	(39,981)	(77,593)
不可扣稅開支之稅務影響	114,037	33,449
未確認稅項虧損之稅務影響	37,259	47,900
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	72,235	(36,559)
動用先前未確認為遞延所得稅資產之稅務虧損	(11,326)	(8,257)
過往年度超額撥備	(290)	(21,387)
所得稅抵免	(36,405)	(78,175)

[#] 包括來自持續經營業務的虧損874,607,000港元(二零二三年：69,007,000港元)及來自終止經營業務的溢利29,279,000港元(二零二三年：17,078,000港元)。

13. 股息

董事會不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

綜合財務報表附註

14. 每股(虧損)／盈利

用於計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄(虧損)／盈利的普通股加權平均數已作出調整，以反映於二零二五年三月十一日實施的股份合併(附註40)。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利已經重列。股份合併減少了已發行普通股但沒有相應改變資源。

每股基本(虧損)／盈利

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

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

每股攤薄(虧損)／盈利

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

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
成本						
於二零二四年一月一日	710,735	645,435	5,705	47,744	80,007	1,489,626
添置	-	-	-	602	422	1,024
出售	-	(16,203)	-	(2,276)	(454)	(18,933)
出售附屬公司	(706,642)	(625,030)	(4,457)	(41,585)	(67,113)	(1,444,827)
匯兌差額	(4,093)	(3,622)	(26)	(238)	(288)	(8,267)
於二零二四年十二月三十一日	-	580	1,222	4,247	12,574	18,623
累計折舊及減值						
於二零二四年一月一日	533,662	291,700	5,260	27,272	66,144	924,038
年內折舊撥備	8,417	19,753	182	4,489	2,249	35,090
出售	-	(14,843)	-	(979)	(431)	(16,253)
出售附屬公司	(539,074)	(294,733)	(4,262)	(27,198)	(56,198)	(921,465)
匯兌差額	(3,005)	(1,491)	(22)	(100)	(230)	(4,848)
於二零二四年十二月三十一日	-	386	1,158	3,484	11,534	16,562
賬面淨值	-	194	64	763	1,040	2,061

	酒店及樓宇 千港元	使用權資產 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
成本						
於二零二三年一月一日	746,940	683,289	10,342	50,921	83,475	1,574,967
添置	-	580	-	1,228	1,460	3,268
出售	-	(5,904)	(4,261)	(2,097)	(1,284)	(13,546)
匯兌差額	(36,205)	(32,530)	(376)	(2,308)	(3,644)	(75,063)
於二零二三年十二月三十一日	710,735	645,435	5,705	47,744	80,007	1,489,626
累計折舊及減值						
於二零二三年一月一日	546,706	282,736	9,295	24,463	68,251	931,451
年內折舊撥備	12,618	27,400	280	5,872	3,143	49,313
出售	-	(4,265)	(3,971)	(1,887)	(993)	(11,116)
匯兌差額	(25,662)	(14,171)	(344)	(1,176)	(4,257)	(45,610)
於二零二三年十二月三十一日	533,662	291,700	5,260	27,272	66,144	924,038
賬面淨值	177,073	353,735	445	20,472	13,863	565,588

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值分別為347,977,000港元及190,447,000港元之土地使用權(包括在使用權資產中)及若干餘下物業、廠房及設備已抵押，作為本集團借貸(附註25)之抵押品。

綜合財務報表附註

16. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公允價值		
於一月一日之年初結餘	2,628,284	2,942,081
添置(a)	24,261	4,473
出售	(12,494)	(42,900)
出售附屬公司	(1,936,970)	–
終止租賃	(26,519)	(2,262)
公允價值調整產生之淨變動	(401,750)	(154,062)
匯兌差額	(23,461)	(119,046)
於十二月三十一日之年終結餘	251,351	2,628,284

- (a) 本集團向個別人士租賃若干零售店舖及公寓，目的僅為分租獲取租金收入（「分租安排」），為期2至7年。此等租賃物業已根據香港財務報告準則第16號分類為使用權資產，並計入本集團之投資物業。截至二零二四年十二月三十一日止年度，添置投資物業包含了就此等租賃物業確認之使用權資產約24,261,000港元（二零二三年：4,473,000港元）。於二零二四年十二月三十一日，分租安排項下的物業賬面值為29,798,000港元（二零二三年：34,445,000港元）。

(b) 就投資物業於損益確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租金收入	72,071	125,560
直接經營開支	(41,208)	(59,433)
	30,863	66,127

本集團之投資物業在一個業務模式內持有，其目標是透過使用物業來實現投資物業所體現的絕大部份經濟利益。本集團已使用與收回該等投資物業的預期方式相符之稅率及稅基，來計量有關該等投資物業的暫時差額之遞延所得稅。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準

本集團的投資物業之獨立估值是由估值師戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司(「上海戴德梁行」)進行,以釐定有關投資物業於二零二四年十二月三十一日之公允價值。重估收益或虧損計入綜合收益表內的「投資物業公允價值變動」。下表概述以公允價值層級分析的投資物業公允價值:

說明	於二零二四年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場 就相似資產 之報價 (第一級) 千港元	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元	總計 人民幣千元
經常性公允價值計量					
投資物業:					
—商場—上海	-	-	3,392	3,392	3,188
—商場—南通	-	-	218,161	218,161	205,000
—分類為使用權資產之租賃物業—上海	-	-	29,798	29,798	28,000
	-	-	251,351	251,351	236,188

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

說明	於二零二三年十二月三十一日之公允價值計量				
	在活躍市場 就相似資產 之報價 (第一級)	重大的 其他可觀察 輸入數據 (第二級)	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	人民幣千元
經常性公允價值計量					
投資物業：					
—商場—上海	-	-	1,008,302	1,008,302	916,400
—停車場—上海	-	92,570	-	92,570	84,130
—商場—揚州	-	-	233,579	233,579	212,280
—商場—青島	-	-	909,558	909,558	826,650
—商場—南通	-	-	349,830	349,830	317,950
—分類為使用權資產之租賃物業—上海	-	-	34,445	34,445	31,305
	-	92,570	2,535,714	2,628,284	2,388,715

本集團所有投資物業均位於中國，而該等投資物業的公允價值均以人民幣計值。儘管該等綜合財務報表以港元呈列，但各項以人民幣計值的投資物業的公允價值亦已於上文呈列，(通過剔除人民幣兌港元匯率變動的影響) 以更好地反映此等投資物業公允價值的變化。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，在第一、二及三級之間並無轉撥。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

使用重大不可觀察輸入數據進行之公允價值計量 (第三級)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度					
	商場				分類為 使用權資產之 租賃物業	總計
	上海 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日之年初結餘	1,008,302	233,579	909,558	349,830	34,445	2,535,714
添置	-	-	-	-	24,261	24,261
出售	(557)	(11,937)	-	-	-	(12,494)
出售附屬公司	(896,633)	(189,564)	(772,042)	-	-	(1,858,239)
租賃終止	-	-	-	-	(26,519)	(26,519)
公允價值調整產生之虧損	(98,507)	(30,385)	(131,201)	(129,047)	(2,083)	(391,223)
匯兌差額	(9,213)	(1,693)	(6,315)	(2,622)	(306)	(20,149)
於二零二四年十二月三十一日之 年終結餘	3,392	-	-	218,161	29,798	251,351

	截至二零二三年十二月三十一日止年度					
	商場				分類為 使用權資產之 租賃物業	總計
	上海 千港元	揚州 千港元	青島 千港元	南通 千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日之年初結餘	1,187,235	258,930	973,533	377,654	47,489	2,844,841
添置	-	-	-	-	4,473	4,473
出售	(42,900)	-	-	-	-	(42,900)
租賃終止	-	-	-	-	(2,262)	(2,262)
公允價值調整產生之虧損	(99,779)	(13,295)	(17,726)	(9,971)	(13,291)	(154,062)
匯兌差額	(36,254)	(12,056)	(46,249)	(17,853)	(1,964)	(114,376)
於二零二三年十二月三十一日之 年終結餘	1,008,302	233,579	909,558	349,830	34,445	2,535,714

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

本集團之估值程序

本集團之投資物業估值由獨立專業合資格評估師進行，其持有獲認可相關專業資格，且近期於所估值的投資物業之地點及分類方面具有經驗。就所有投資物業而言，現時用途相當於最高效和最佳用途。

本集團之財務部包括一支審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值之團隊。該團隊直接向總會計師報告。總會計師、估值團隊與評估師之間最少每年討論估值程序及結果一次。於二零二四年十二月三十一日，投資物業之公允價值根據上海戴德梁行進行之估值釐定。

於各報告期末，財務部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；及
- 與獨立評估師討論。

於每個報告日期，在總會計師與估值團隊進行的半年度估值討論中，對第二及第三級公允價值變動進行分析。

估值技術

就上海的若干停車場而言，估值乃使用收益法釐定。就上海的餘下停車場而言，估值乃基於類似項目之市場可觀察交易，在並無調整重大不可觀察輸入數據的情況下，使用直接比較法釐定。

就若干於上海、青島、南通的商場及上海的租賃物業而言，估值乃使用收入法釐定。就揚州的商場及餘下於上海及南通的商場而言，估值乃結合使用收入資本法及直接比較法（各佔50%）釐定。鄰近位置的可比較物業之租金價格乃就主要屬性（例如物業面積）的差別作調整。估值乃基於重大不可觀察輸入數據進行。該等輸入數據於下表概列。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技術 (續)

物業	公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
1號物業—位於上海浦 東上海証大大拇指廣場 之商場*	第三級	收入資本法 主要輸入數據為： (1)每月單位租金 (2)復歸收益率	1) 每月單位租金使用直接市場比較 法並計及房齡、位置及臨街道路、 物業面積及格局／設計等各項個 別因素，為每月每平方米人民幣90 元至每平方米人民幣329元（二零 二三年：每平方米人民幣115元至 每平方米人民幣364元）。 2) 經計及可比較物業的單位全年市 場租金收入及單位市值，復歸收益 率介乎4.5%至6%（二零二三年： 4.5%至6%）。	每月單位租金越高，公 允價值越高。 復歸收益率越高，公允 價值越低。
2號物業—上海証大大 拇指廣場之車位*	第二級	直接比較法 主要輸入數據乃基於相似物 業之市場可觀察交易	不適用	不適用

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技術 (續)

物業	公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
3號物業—位於上海青 浦的証大西鎮大拇指廣 場之商場及停車場*	第三級	直接比較法 (二零二三年：收入資本法) 主要輸入數據乃基於類似項 目之市場可觀察交易	1) 不適用 (二零二三年：每月單位租 金使用直接市場比較法並計及房 齡、位置及臨街道路、物業面積及 格局／設計等各項個別因素，每個 單位人民幣300元)。 2) 不適用 (二零二三年：經計及可比 較物業的單位全年市場租金收入 及單位市值，復歸收益率4%)。 3) 使用市場直接比較法並計及位置 及臨街道路、物業面積等各項個別 因素，底層價格每平方米人民幣 20,365元 (二零二三年：不適用)。	每月單位租金越高，公 允價值越高。 復歸收益率越高，公允 價值越低。 價格越高，公允價值越 高。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技術 (續)

物業	公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
4號物業—位於揚州市 的揚州商業項目*	第三級	收入資本法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率 (3) 每平方米價格	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣73元至每平方米人民幣104元（二零二三年：每平方米人民幣76元至每平方米人民幣108元）。 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為5.5%（二零二三年：4.5%至5.5%）。 3) 使用市場直接比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層價格每平方米人民幣14,700元（二零二三年：每平方米人民幣17,400元）。	每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

綜合財務報表附註

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技術 (續)

物業	公允價值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
5號物業—位於青島市的青島証大大拇指廣場之商場*	第三級	收入資本法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣40元至每平方米人民幣189元（二零二三年：每平方米人民幣68元至每平方米人民幣225元）。 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%至7%（二零二三年：6%至7%）。	每月單位租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。
6號物業—位於南通市的南通壹城大拇指廣場的商業項目	第三級	收入資本法及直接比較法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率 (3) 每平方米價格	1) 每月單位租金使用直接市場比較法並計及房齡、位置及臨街道路、物業面積及格局／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣14元至每平方米人民幣46元（二零二三年：每平方米人民幣15元至每平方米人民幣73元）。 2) 經計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%（二零二三年：6%）。 3) 使用市場直接比較法並計及位置及臨街道路、物業面積等各項個別因素，底層價格每平方米人民幣7,645元（二零二三年：每平方米人民幣12,286元）。	每月租金越高，公允價值越高。 復歸收益率越高，公允價值越低。 價格越高，公允價值越高。

16. 投資物業 (續)

(c) 估值基準 (續)

估值技術 (續)

物業	公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
7號物業—位於上海分 類為使用權資產之租賃 物業	第三級	收入資本法 主要輸入數據為： (1) 每月單位租金 (2) 復歸收益率	1) 每月單位租金使用直接市場比較 法並計及房齡、位置及臨街道路、 物業面積及格局／設計等各項個 別因素，為每月每平方米人民幣 320元至每平方米人民幣533元（二 零二三年：每平方米人民幣346元 至每平方米人民幣577元）。 2) 經計及可比較物業的單位全年市 場租金收入及單位市值，復歸收益 率為7.5%（二零二三年：7.5%）。	每月租金越高，公允價 值越高。 復歸收益率越高，公允 價值越低。

* 出售集團（見附註31(c)）持有的物業於二零二四年十月十八日完成估值。

(d) 已抵押作為擔保之非流動資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團公允價值為1,996,722,000港元之投資物業已抵押，作為本集團借貸之抵押品（附註25）。

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司之投資

下列為於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及 經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接 持有	間接 持有
上海証大喜瑪拉雅 酒店管理有限公司	中國，有限責任 公司	在中國租賃物業	人民幣 15,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
上海証大商業經營管理 有限公司	中國，有限責任 公司	在中國租賃及管理 物業及提供代理 服務	人民幣 20,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
上海証大物業管理 有限公司	中國，有限責任 公司	在中國管理物業	人民幣 5,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
上海証大南京物業管理 有限公司	中國，有限責任 公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
南京勝盈物業管理 有限公司	中國，有限責任 公司	在中國管理物業	人民幣 1,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
南通証大置業有限公司	中國，有限責任 公司	在中國開發物業	人民幣 100,000,000元	-	100% (二零二三年： 100%)
海門証大濱江物業管理 有限公司	中國，有限責任 公司	在中國管理物業	人民幣 500,000元	-	100% (二零二三年： 100%)

17. 於附屬公司之投資 (續)

下列為於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：
(續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及 經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接 持有	間接 持有
大方廣潤德(上海)企業 管理有限公司(前稱 上海高晟盈物業服務 集團有限公司)	中國, 有限責任 公司	在中國投資	人民幣 5,000,000元	-	100% (二零二三年: 100%)
上海証大置業有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國開發及 租賃物業	人民幣 820,000,000元	-	無 (二零二三年: 100%)
上海証大三角洲置業 有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國開發物業	人民幣 400,000,000元	-	無 (二零二三年: 100%)
上海証大西鎮置業發展 有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國開發物業及 租賃物業	人民幣 290,000,000元	-	無 (二零二三年: 100%)
上海高晟盈商業 有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國營運酒店及 租賃物業	人民幣 600,000,000元	-	無 (二零二三年: 100%)
青島証大大拇指商業 發展有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國開發物業及 營運酒店	24,000,000美元	-	無 (二零二三年: 50%)
煙台証大大拇指置業 有限公司*	中國, 有限責任 公司	在中國開發物業	人民幣 150,000,000元	-	無 (二零二三年: 70%)
Auto Win Investments Limited*	英屬處女群島, 有限公司	在中國租賃物業	1美元 (二零二三年: 100%)	無	-
海南華意置業有限公司#	中國, 有限責任 公司	在中國開發物業	人民幣 88,000,000元	-	無 (二零二三年: 60%)

綜合財務報表附註

17. 於附屬公司之投資 (續)

下列為於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司：
(續)

名稱	註冊成立地點及 法定實體種類	主要業務及 經營地點	已發行股本詳情	擁有權益百分比	
				直接 持有	間接 持有
揚州証大商旅發展 有限公司*	中國，有限責任 公司	在中國開發及 租賃物業	人民幣 30,000,000元	-	無 (二零二三年： 80%)

* 截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等附屬公司已於二零二四年出售事項(附註31)完成後出售。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，該附屬公司已於華意出售事項(附註31)完成後出售。

(a) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本集團年內的業績或組成本集團淨資產的主要部份。董事認為，如提供其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。

18. 於一間聯營公司之權益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，於一間聯營公司之權益已於二零二四年出售事項(附註31)完成時終止確認。

(a) 於一間聯營公司之投資

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資成本，非上市	-	219,733
應佔業績	-	(219,733)
	-	-

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

(a) 於一間聯營公司之投資 (續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團於一間聯營公司之投資及其詳情如下：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已繳資本詳情	擁有權權益	主要業務
上海証大喜瑪拉雅有限公司 (「証大喜瑪拉雅」)	中國	註冊資本 人民幣633,630,000元	45%	酒店業務

(b) 應收一間聯營公司款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收一間聯營公司款項	—	330,031
減：計提虧損撥備	—	(330,031)
應收一間聯營公司款項—淨額	—	—

綜合財務報表附註

19. 發展中物業及已完成待售物業

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
發展中物業		
— 超過正常營運週期完成並列作非流動資產	97,111	567,648
已完成待售物業	93,017	178,385
	190,128	746,033

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認減值撥備39,297,000港元（二零二三年：8,117,000港元），主要由於當前市況導致位於中國的若干已完成待售物業的估計可變現淨值變動。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認減值撥備128,414,000港元，其與華意通過司法拍賣出售予第三方的發展中物業有關。

於二零二四年十二月三十一日，累計減值撥備為50,444,000港元（二零二三年：207,085,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為326,192,000港元之若干發展中物業及已完成待售物業經已抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸之擔保（附註25）。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則彼等仍分類為流動資產。於二零二四年十二月三十一日，97,111,000港元（二零二三年：567,648,000港元）之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內開發，因此列為非流動資產。

於二零二四年十二月三十一日，管理層預期可於報告期末起計十二個月內透過交付相關物業予客戶變現之已完成待售物業為93,017,000港元。

20. 貿易及其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	41,130	111,219
減：虧損撥備	(6,723)	(14,593)
貿易應收款項淨額(a)	34,407	96,626
其他應收款項	1,956	301,088
按金	2,225	9,152
減：虧損撥備(b)	4,181 (414)	310,240 (93,038)
其他應收款項淨額	3,767	217,202
預付款	1,919	3,741
	40,093	317,569

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

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

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

綜合財務報表附註

20. 貿易及其他應收款項及預付款 (續)

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

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

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

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

- (b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

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

21. 已抵押存款

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

截至二零二四年十二月三十一日，概無本集團銀行存款已抵押。截至二零二三年十二月三十一日，已抵押存款10,634,000港元已抵押予銀行及金融機構作為本集團若干借貸之擔保（附註25）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已抵押存款按介乎0.20%至3.45%之年利率計息。

22. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括以下項目：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
庫存現金	176	145
銀行現金	52,332	114,866
受限制銀行結餘(i)	5,920	7,654
現金及現金等值項目	58,428	122,665

(i) 銀行結餘由法院監管的結餘部分乃受限制使用。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無銀行透支結餘。

綜合財務報表附註

22. 現金及銀行結餘 (續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣	44,626	105,152
美元	13,181	16,027
港元	621	1,486
現金及現金等值項目	58,428	122,665

23. 按公允價值計量之金融資產

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

	按公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益 千港元	按公允價值 計量且其變動 計入損益 千港元
於二零二三年一月一日	69,940	8,337
公允價值變動	653	—
重新分類	—	(8,169)
匯兌差額	(3,378)	(168)
於二零二三年十二月三十一日	67,215	—
於二零二四年一月一日	67,215	—
公允價值變動	(60,935)	—
出售附屬公司 (附註31)	(5,674)	—
匯兌差額	(606)	—
於二零二四年十二月三十一日	—	—

23. 按公允價值計量之金融資產 (續)

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

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

本集團於二零二三年十二月三十一日按公允價值列賬的金融資產乃基於本集團管理層於該等日期進行的估值達致。釐定金融工具的公允價值計量所用的估值技術乃以下列詳細方法得出。過往年度所用估值技術並無變動。

金融資產	於以下年度 十二月三十一日 的公允價值		公允價值 層級	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元					
非上市股本證券：							
— 保留於已出售附屬公司之權益	–	59,965	3	總和法：非上市股本 投資各獨立資產	少數股權折讓	23.05%	(i) 少數權益貼現率越高， 公允價值越低。
— 於一間中國私人公司	–	7,250	3	及負債項目經調 整至其相應公允 價值後之價格總 和。			(ii) 非上市股本投資相關資 產公允價值越高，公允 價值越高。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應付款項

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

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

於二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

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

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

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

24. 貿易及其他應付款項 (續)

- (b) 於二零二四年十二月三十一日，其他應付款項及應計款項主要包括應付利息（包括附註25(c)所述產生自逾期借貸的滯納金）、已收按金及代物業業主及租戶收取的金額，分別為92,958,000港元、49,736,000港元及22,929,000港元（二零二三年：411,246,000港元、90,865,000港元及26,038,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，應付利息382,058,000港元與並無根據合約償還日期償還的本金總計895,103,000港元的違約借貸有關。

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

- (d) 合約負債／預收款項

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

於二零二三年十二月三十一日的合約負債中，12,219,000港元已確認為本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益（二零二三年：6,730,000港元）。

綜合財務報表附註

25. 借貸

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押或有擔保(a)		
銀行借貸(c)	–	919,547
來自其他金融機構之借貸(c)	211,441	849,248
	211,441	1,768,795

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	–	1,174,251
一年以上但不超過兩年	–	186,287
兩年以上但不超過五年	211,441	301,263
五年後	–	106,994
總借貸	211,441	1,768,795
減：計入流動負債之一年內應償還金額(d)	–	(1,174,251)
於一年後應償還金額	211,441	594,544

(a) 於二零二三年十二月三十一日，借貸1,515,227,000港元由若干酒店物業（附註15）、投資物業（附註16）、發展中物業及已完成待售物業（附註19）、已抵押存款（附註21）及本集團附屬公司之若干股權（附註17）作擔保。此外，於完成出售於Myway Developments Limited的全部股權（「**Myway出售事項**」）後，借貸687,389,000港元繼續由前附屬公司擔保。於二零二四年出售事項後，概無借貸以本集團資產作抵押。

(b) 本集團借貸的年利率為10.95%（二零二三年：4.15%至18.25%）。

25. 借貸 (續)

- (c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，出售附屬公司（附註31）後已終止確認借貸1,526,853,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，由於本集團未能按照與一名股東的聯營公司（「聯營公司」）於二零二零年十二月三十一日訂立的債務重組協議所載的還款時間表還款，故向聯營公司借入的208,000,000港元已違約。根據於二零二四年十一月二十九日訂立的延期契據，還款日期已延期至二零二七年十二月三十一日。據此，聯營公司解除上述違約，於二零二四年十二月三十一日，211,000,000港元的借貸歸類為非流動負債。

有關來自聯營公司之借貸的執行證券包括(i)由主要股東南通三建控股（香港）有限公司（「南通三建」）提供之擔保；(ii)由南通三建抵押之本公司已發行股本之18%；(iii)由南通三建之控股公司南通三建之控股公司、董事黃裕輝先生及劉美女士提供之擔保；(iv)南通三建之2%股份；及(v)由前附屬公司海門証大濱江置業有限公司提供之擔保。

- (d) 於二零二三年十二月三十一日，即期借貸包括於未來十二個月內將到期償還的借貸及違約借貸，分別為279,148,000港元及895,103,000港元。
- (e) 本集團於年末按合約還款時間表到期日劃分的借貸賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1年內	–	1,174,251
1–5年	211,441	594,544
	211,441	1,768,795

- (f) 本集團借貸均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

26. 綜合現金流量表附註

融資活動所得負債變動：

	融資活動所得負債			
	一年內到期 應付附屬公司之 少數股東款項 ⁽ⁱ⁾ 千港元	借貸 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於二零二三年一月一日	(113,177)	(2,137,575)	(83,284)	(2,334,036)
融資現金流量	–	273,913	26,752	300,665
已付利息—經營現金流量	–	–	4,278	4,278
外匯調整	5,435	94,867	3,260	103,562
新訂租賃	–	–	(5,053)	(5,053)
終止租賃	–	–	2,195	2,195
其他非現金變動	–	–	(4,724)	(4,724)
於二零二三年十二月三十一日	(107,742)	(1,768,795)	(56,576)	(1,933,113)
於二零二四年一月一日	(107,742)	(1,768,795)	(56,576)	(1,933,113)
融資現金流量	–	20,866	14,905	35,771
已付利息—經營現金流量	–	–	4,872	4,872
外匯調整	621	9,635	205	10,461
新訂租賃	–	–	(24,261)	(24,261)
出售附屬公司	107,121	1,526,853	–	1,633,974
終止租賃	–	–	30,718	30,718
其他非現金變動	–	–	(3,697)	(3,697)
於二零二四年十二月三十一日	–	(211,441)	(33,834)	(245,275)

(i) 於二零二三年十二月三十一日，應付附屬公司之少數股東款項為免息並按要求償還。

27. 預繳／應付稅項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預繳稅項		
預付土地增值稅	4,345	6,547
應付稅項		
應付中國企業所得稅	–	5,719
應付土地增值稅	–	41,784
	–	47,503

綜合財務報表附註

28. 遞延所得稅

於本年度及過往年度已確認遞延所得稅之詳情及變動情況如下：

遞延所得稅負債	重估物業、廠房 及設備 千港元	重估投資物業 千港元	附屬公司未匯出 盈利之預提稅 千港元	合計 千港元
於二零二三年一月一日	(123,828)	(95,774)	(3,217)	(222,819)
於收益表支銷	4,840	49,240	3,153	57,233
匯兌差額	5,809	873	64	6,746
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(113,179)	(45,661)	-	(158,840)
於收益表支銷	3,753	32,949	-	36,702
出售附屬公司	107,596	12,016	-	119,612
匯兌差額	1,830	217	-	2,047
於二零二四年十二月三十一日	-	(479)	-	(479)

倘有可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入之累計稅項虧損118,675,000港元（二零二三年：988,512,000港元）確認遞延所得稅資產29,349,000港元（二零二三年：246,690,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，金額為3,768,000港元（二零二三年：5,149,000港元）的累計稅項虧損可無限期結轉，而稅項虧損114,907,000港元（二零二三年：983,363,000港元）將於五年內屆滿（其中稅項虧損30,545,000港元（二零二三年：278,052,000港元）將於一年內屆滿）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團就租賃物業、投資物業之公允價值變動、發展中物業及已完成待售物業的減值虧損、物業、廠房及設備的減值虧損及金融資產的預期信貸損失擁有未確認的可扣減暫時性差異分別為約3,820,000港元、220,302,000港元、50,444,000港元、零港元及7,137,000港元（二零二三年：16,321,000港元、110,335,000港元、207,085,000港元、200,595,000港元及437,662,000港元）。由於不大可能出現可利用可扣減暫時性差異抵銷之應課稅溢利，故並無就該等可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。

29. 股本

(a) 法定及已發行股本

法定	於十二月三十一日			
	二零二四年 數目	二零二四年 千港元	二零二三年 數目	二零二三年 千港元
每股面值0.02港元之普通股	20,000,000,000	400,000	20,000,000,000	400,000

已發行及繳足	於十二月三十一日			
	二零二四年 數目	二零二四年 千港元	二零二三年 數目	二零二三年 千港元
每股面值0.02港元之普通股	14,879,351,515	297,587	14,879,351,515	297,587

於二零二四年十二月三十一日後，本公司於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上批准股本重組（包括股份合併、資本削減及法定但未發行合併股份的拆細）（附註40）。股本重組於二零二五年三月十一日生效。

(b) 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納了購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），首要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃之詳情如下：

於二零一二年六月二十六日，本公司採納了二零一二年購股權計劃，該計劃已於二零二三年六月二十五日屆滿。根據二零一二年購股權計劃之條款，本公司可按代價1港元向合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之董事、股東、合資格僱員、供應商及客戶）授出購股權，以認購本公司股份。行使價由董事釐定，惟該價格不得少於(i)本公司股份於授出當日在聯交所所報收市價，(ii)本公司股份在緊接授出當日前五個交易日在聯交所所報平均收市價，及(iii)本公司股份於授出日期的面值中之較高者。購股權可於董事決定之期間內任何時間行使，惟不得遲於授出購股權當日起十年。授出之購股權應於授出當日起計28天內按代價1港元獲接納。

綜合財務報表附註

29. 股本 (續)

(b) 購股權計劃 (續)

二零一二年購股權計劃 (續)

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司最高股份數目，不得超過1,243,725,152股股份，即採納相關購股權計劃當日本公司已發行股份之10%。此股份數目相等於本公司現有已發行股份的8.35%。

二零一二年購股權計劃可在任何時間經股東在股東大會批准之情況下更新，惟根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲悉數行使時可發行之本公司股份總數不得超過股東批准當日本公司已發行股份之10%。為免生疑，過往根據二零一二年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權（包括該等根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）在計算經更新的10%限制時將不會計算在內。

本公司可在獲得股東於股東大會批准後，授出超過10%限制之購股權，惟超過10%限制之購股權僅可授予本公司於尋求股東批准前所指定之參與者。

除非如本文所述獲股東批准，否則任何十二個月期間因行使授予各參與者之購股權（包括已行使及未行使之購股權）而發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於十二個月期間內（直至及包括進一步授出該等購股權當日）授予及將授予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時發行及將予發行之本公司股份總數超過本公司已發行股份之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

然而，根據本公司所有購股權計劃授出之所有購股權獲悉數行使而可予發行之本公司股份數目之整體限制，在任何時間不得超過已發行股份之30%。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據二零一二年購股權計劃概無授出購股權。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權，因為先前授出之所有購股權均已於二零一八年十二月三十一日前失效。

30. 租約

(a) 本集團作為出租人

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業及租賃物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	29,287	78,684
一年後但不超過五年	47,237	164,794
五年後	2,705	7,146
	79,229	250,624

(b) 本集團作為承租人

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

綜合資產負債表列示下列與租約相關之款項：

	於二零二四年 十二月 三十一日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元
使用權資產		
土地使用權（計入物業、廠房及設備）（附註15）	–	353,735
租賃物業（計入投資物業）（附註16(a)）	29,798	34,445
	29,798	388,180
租賃負債		
流動	10,880	33,238
非流動	22,954	23,338
	33,834	56,576

截至二零二四年十二月三十一日止年度，計作投資物業之使用權資產添置及物業、廠房及設備分別為24,261,000港元（二零二三年：4,473,000港元）及零港元（二零二三年：580,000港元）。

綜合財務報表附註

30. 租約 (續)

(b) 本集團作為承租人 (續)

(ii) 於綜合收益表確認之金額

綜合收益表列示下列與租約相關之款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計入物業、廠房及設備之使用權資產折舊開支	19,753	27,400
分租安排項下分類為投資物業之 使用權資產之公允價值減少	2,083	13,291
租賃負債之利息開支 (計入融資成本) (附註11)	3,697	4,724

於二零二四年，有關租約 (包括短期租約) 之現金總流出為21,071,000港元 (二零二三年：32,603,000港元)。

(iii) 本集團之租賃活動及如何入賬

本集團租賃若干寫字樓、零售店舖及公寓。租賃合約通常固定在一至十年。

租賃負債的現值按本集團每年8%-9% (二零二三年：9%) 的增量借貸利率計算。

租約條款按個別基準協商釐定，包含廣泛的不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾。所租資產不可用作借貸之抵押品。

31. 出售附屬公司

年內出售附屬公司之資產淨值詳情及其財務影響概述如下：

	(附註(a)) 華意 出售事項 千港元	(附註(b)) 雄駿 出售事項 千港元	(附註(c)) 二零二四年 出售事項 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	—	—	523,362	523,362
投資物業	—	—	1,936,970	1,936,970
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	—	—	5,674	5,674
於一間聯營公司之權益	—	—	—	—
發展中物業及已完成待售物業	261,923	—	258,645	520,568
存貨	—	—	1,055	1,055
貿易及其他應收款項及預付款	—	35	158,476	158,511
發展中物業之按金	3	—	7,990	7,993
應收本集團款項	—	16,376	1,019,731	1,036,107
應收一間聯營公司款項	—	—	—	—
預繳稅項	—	—	2,372	2,372
已抵押存款	—	—	9,247	9,247
現金及銀行結餘	—	6	50,738	50,744
貿易及其他應付款項	(17,606)	(1,521)	(687,290)	(706,417)
應付本集團款項	(48,622)	(358)	(1,791,698)	(1,840,678)
應付附屬公司少數股東款項	—	—	(107,121)	(107,121)
借貸	—	(46,136)	(1,480,717)	(1,526,853)
財務擔保合約撥備	—	—	(749,018)	(749,018)
應付稅項	—	—	(48,136)	(48,136)
遞延所得稅負債	—	—	(119,612)	(119,612)
已出售資產／(負債) 淨額	195,698	(31,598)	(1,009,332)	(845,232)
現金代價	—	—	10,941	10,941
透過司法拍賣清償應付利息	92,332	—	—	92,332
撥出匯兌儲備	(29,717)	2,808	(133,561)	(160,470)
已出售(資產)／負債淨額	(195,698)	31,598	1,009,332	845,232
非控制性權益	78,279	—	41,436	119,715
應收出售集團款項	—	—	1,019,731	1,019,731
應付出售集團款項	—	—	(1,791,698)	(1,791,698)
二零二四年出售事項應佔交易成本	—	—	(2,255)	(2,255)
出售附屬公司之(虧損)／收益	(54,804)	34,406	153,926	133,528
出售事項產生之現金流出淨額：				
已收現金	—	—	10,941	10,941
已出售現金及銀行結餘	—	(6)	(50,738)	(50,744)
二零二四年出售事項應佔交易成本	—	—	(2,255)	(2,255)
總計	—	(6)	(42,052)	(42,058)

綜合財務報表附註

31. 出售附屬公司 (續)

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

32. 終止經營業務

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

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

來自酒店業務的收入於一段時間內確認。

綜合財務報表附註

33. 關聯方交易／結餘

於二零二四年十二月三十一日，南通香港（作為持有本公司最多股權之股東）及Smart Success Capital Ltd.（作為本公司主要股東），分別直接持有本公司已發行股份的29.99%及18.17%。

Smart Success Capital Ltd.由東方國際間接控制，該公司最終由中國東方資產管理股份有限公司持有。南通香港由南通三建控股有限公司間接控制。

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方訂立以下重大交易及有以下結餘：

(a) 主要管理人員薪酬

年內主要管理人員之薪酬如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期福利	6,688	7,839
僱員結束服務後之福利	623	626
	7,311	8,465

主要管理人員酬金根據個人表現及市場趨勢釐定。

33. 關聯方交易／結餘 (續)

(b) 與關聯方之結餘

	應收關聯方之金額 於十二月三十一日		應付關聯方之金額 於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收一間聯營公司款項 (附註i及18(b))	—	—	—	—
應付東方國際及其附屬公司之 借貸 (附註ii)	—	—	—	—

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項330,031,000港元已於過往年度悉數減值。截至二零二四年十二月三十一日止年度，應收一間聯營公司款項已於出售附屬公司(附註31)後終止確認。
- (ii) 應付一名股東之聯營公司之借貸包括應付東方國際之附屬公司之借貸211,441,000港元(二零二三年：207,714,000港元)。根據各自的香港會計準則，聯營公司不被視為本公司的關聯方。

(c) 與關聯方之交易

- (i) 根據Myway出售協議，自Myway出售事項日期起直至解除該等擔保日期止，本集團每年向前附屬公司收取相當於擔保金額1%之擔保費。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認擔保收入零港元(二零二三年：13,228,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，借貸零港元(二零二三年：687,389,000港元)由前附屬公司作擔保。自Myway出售事項日期起直至解除該等擔保日期止，前附屬公司就擔保金額向本集團收取1%的年度擔保費。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已計提擔保費開支7,903,000港元(二零二三年：9,406,000港元)。

- (ii) 根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項按年利率11.9%計息。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認利息收入31,179,000港元(二零二三年：84,022,000港元)及利息開支458,000港元(二零二三年：469,000港元)。

綜合財務報表附註

34. 應付／收前附屬公司的款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收前附屬公司款項 (附註i)	798,425	821,658
減：虧損撥備 (附註ii)	(405,166)	(410,975)
應收前附屬公司款項，淨額	393,259	410,683

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動部分	83,062	410,683
非流動部分	310,197	–
應收前附屬公司款項，淨額	393,259	410,683

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付前附屬公司款項 (附註i)	(9,015)	(18,664)

- (i) 於Myway出售事項完成前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。根據日期為二零二四年十一月二十九日內容有關確認及延期應收前附屬公司款項之補充協議，還款日期延長至二零二七年十二月三十一日。於二零二四年十二月三十一日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為798,866,000港元及9,015,000港元（二零二三年：分別為821,658,000港元及18,664,000港元）。

抵銷契據協議（「抵銷契據」）於二零二四年十一月二十九日訂立，而本公司同意轉讓予聯營公司，且聯營公司同意就抵銷應付聯營公司利息自本公司應付前附屬公司款項83,062,000港元中提取尚未償還結餘。抵銷契據於二零二五年三月七日舉行的本公司股東特別大會上通過。

- (ii) 減值評估詳情載於附註5.1(b)。

35. 財務擔保

(a) 就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已提供的財務擔保	3,801	4,061

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業之物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資（扣除已收及計入合約負債收款之按揭）作出擔保。根據擔保的條款，倘相關物業買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠物業買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何預期信貸損失撥備，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

(b) 就前附屬公司的借款及應付利息發出的財務擔保

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

除附註5.1(b)(iv)所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團已承諾就借款及相關應付利息盡量向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別最多為861,120,000港元及410,148,000港元。於二零二三年十二月三十一日，已確認該等財務擔保合約撥備為309,866,000港元。

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認財務擔保合約虧損撥備430,524,000港元（二零二三年：174,497,000港元）。於二零二四年出售事項後，本集團對該等財務擔保合約的責任已解除。

綜合財務報表附註

36. 承擔

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔 — 已訂約但未撥備	45,763	66,022

37. 以類別劃分之金融工具

下表列示本集團以類別劃分之金融資產及負債：

	按攤銷 成本列賬之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產		
於二零二四年十二月三十一日		
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	38,174	43,392
應收前附屬公司款項	393,259	393,259
現金及銀行結餘	58,428	58,428
	489,861	495,079

	按攤銷 成本列賬之 金融資產 千港元	按公允價值 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
資產			
於二零二三年十二月三十一日			
按公允價值計量且其變動			
計入其他全面收益之金融資產	—	67,215	67,215
應收一間聯營公司款項	—	—	—
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	313,828	—	313,828
應收前附屬公司款項	410,683	—	410,683
已抵押存款	10,634	—	10,634
現金及銀行結餘	122,665	—	122,665
	857,810	67,215	925,025

37. 以類別劃分之金融工具 (續)

	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
負債		
於二零二四年十二月三十一日		
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	226,639	226,639
借貸	211,441	211,441
應付前附屬公司款項	9,015	9,015
租賃負債	33,834	33,834
	480,929	480,929

	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
負債		
於二零二三年十二月三十一日		
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	1,051,629	1,051,629
借貸	1,768,795	1,768,795
應付前附屬公司款項	18,664	18,664
應付附屬公司少數股東款項	107,742	107,742
財務擔保合約撥備	309,866	309,866
租賃負債	56,576	56,576
	3,313,272	3,313,272

綜合財務報表附註

38. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之投資	–	91,398
物業、廠房及設備	8	17
應收前附屬公司款項	301,321	–
非流動資產總額	301,329	91,415
流動資產		
應收附屬公司款項	–	–
應收前附屬公司款項	83,062	198,482
其他應收款項	–	860
現金及現金等值項目	7,762	412
流動資產總額	90,824	199,754
資產總額	392,153	291,169
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益／(虧絀)		
股本	297,587	297,587
股份溢價	2,164,682	2,164,682
其他儲備	226,930	226,930
累計虧損	(2,667,550)	(2,800,319)
權益／(虧絀)總額	21,649	(111,120)

38. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
負債		
非流動負債		
借貸	211,441	—
流動負債		
應付附屬公司款項	35,113	89,066
應付前附屬公司款項	6,450	13
其他應付款項	117,500	105,496
借貸	—	207,714
流動負債總額	159,063	402,289
負債總額	370,504	402,289
權益與負債總額	392,153	291,169

本公司資產負債表於二零二五年三月二十八日獲董事會批准及由以下董事代表簽署。

黃裕輝先生
董事

李珍女士
董事

綜合財務報表附註

38. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司之儲備變動包括：

	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零二三年一月一日	226,930	(2,868,949)
年度溢利	–	68,630
於二零二三年十二月三十一日	226,930	(2,800,319)
於二零二四年一月一日	226,930	(2,800,319)
年度溢利	–	132,769
於二零二四年十二月三十一日	226,930	(2,667,550)

本集團的其他儲備主要包括股份溢價及其他儲備（如本公司資產負債表所披露）。

39. 董事之福利及利益

董事及行政總裁之酬金

本公司每名董事及行政總裁之酬金載列如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

	有關人士作為董事提供服務而獲支付或應付之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：			
	袍金 千港元	薪金及工資 千港元	僱主對退休金 計劃或退休 福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
黃裕輝先生 (董事會主席)	-	-	-	-
王樂天先生	-	-	-	-
李珍女士 (行政總裁) (附註(v))	-	1,051	32	1,083
龍天宇先生	-	-	-	-
皮敏捷先生 (附註(vi))	-	646	159	805
非執行董事：				
王崢女士	-	-	-	-
鄒洋先生	-	-	-	-
郭浩淼先生 (附註(iii))	-	-	-	-
黃嘉瑋先生 (附註(iii))	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
關浣非博士	300	-	-	300
陳爽先生 (附註(iv))	75	-	-	75
曹海良先生	300	-	-	300
林芯竹博士	300	-	-	300
王禹洲先生	300	-	-	300
總計	1,275	1,697	191	3,163

綜合財務報表附註

39. 董事之福利及利益 (續)

董事及行政總裁之酬金 (續)

本公司每名董事及行政總裁之酬金載列如下：(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度：

有關人士作為董事提供服務而獲支付或應付之酬金， 不論所服務的是本公司或其附屬公司：				
	袍金 千港元	薪金及工資 千港元	僱主對退休金 計劃或退休 福利計劃 所作供款 千港元	總計 千港元
執行董事及行政總裁：				
黃裕輝先生 (董事會主席)	—	—	—	—
王樂天先生	—	—	—	—
李珍女士	—	1,426	—	1,426
何海洋先生 (附註(i))	—	323	76	399
龍天宇先生 (附註(i))	—	—	—	—
非執行董事：				
王崢女士	—	111	—	111
鄒洋先生 (附註(ii))	—	—	—	—
崔鎬先生 (附註(ii))	—	111	—	111
黃嘉瑋先生	—	111	—	111
獨立非執行董事：				
關浣非博士	300	—	—	300
陳爽先生	300	—	—	300
曹海良先生	300	—	—	300
林芯竹博士	300	—	—	300
王禹洲先生	300	—	—	300
總計	1,500	2,082	76	3,658

39. 董事之福利及利益 (續)

董事及行政總裁之酬金 (續)

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團概無就董事或行政總裁接納董事職務而提供房屋津貼、其他福利的估算金錢價值、支付或應收任何酬金，亦無就其有關管理本公司或其附屬公司事務的其他董事服務而支付或應收任何酬金。

附註：

- (i) 於二零二三年六月十六日，何海洋先生已辭任及龍宇先生獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 於二零二三年八月二十四日，崔鎬先生已辭任及鄒洋先生獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 於二零二四年三月二十六日，黃嘉璋先生已辭任及郭浩森先生獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 於二零二四年三月二十六日，陳爽先生離任本公司獨立董事。
- (v) 於二零二四年十二月一日，李珍女士獲委任為本公司行政總裁。
- (vi) 於二零二四年十二月一日，皮敏捷先生獲委任為本公司執行董事。截至二零二四年十二月三十一日止年度，就其作為董事及僱員提供服務而獲支付或應付之酬金分別為120,000港元及685,000港元。
- (vii) 董事之退休福利及離職福利

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事收取離職福利。
- (viii) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。
- (ix) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與有關董事有關連的實體之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無提供有利於董事之貸款、準貸款及其他交易。
- (x) 董事於交易、安排或合約之重大利益

於二零二四年十二月三十一日或截至二零二四年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在本公司為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益（不論直接或間接）之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

40. 報告期後事項

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

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

財務摘要

下表為本集團過往五年之業績、資產及負債摘要。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	261,379	380,100	396,621	740,993	4,598,703
未計所得稅開支前之(虧損)/溢利	(845,328)	(51,929)	2,793,560	(2,163,004)	(809,561)
所得稅抵免/(開支)	36,405	78,175	84,778	81,076	(346,945)
年度溢利/(虧損)	(808,923)	26,246	2,878,338	(2,081,928)	(1,156,506)

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	952,445	4,890,860	6,526,021	13,537,545	14,711,841
總負債	(555,066)	(3,642,265)	(5,336,755)	(15,329,881)	(14,407,054)
非控制性權益	-	(126,258)	(203,956)	(226,352)	(233,525)
股東資金/(虧絀)結餘	397,379	1,122,337	985,310	(2,018,688)	71,262