



(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 1107

科技建築 綠色家園 城市向美

M O M A F i n e L i v i n g

2023
年報



目 錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
企業管治報告	18
董事及高級管理層履歷	41
董事會報告	45
獨立核數師報告	61
合併損益及其他全面收入報表	65
合併財務狀況報表	67
合併權益變動表	69
合併現金流量表	72
合併財務報表附註	75
財務資料概要	170

公司資料

董事會

執行董事

張鵬先生(主席及總裁)

張雷先生

陳音先生

非執行董事

韓舒暢先生(於2025年3月4日獲委任)

唐倫飛先生(於2025年3月4日辭任)

曾強先生

獨立非執行董事

許俊浩先生

崔健先生(於2025年3月4日辭任)

高志凱先生

朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

審核委員會

許俊浩先生(主席)

崔健先生(於2025年3月4日辭任)

高志凱先生

朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

環境、社會及管治委員會

張鵬先生(主席)

崔健先生(於2025年3月4日辭任)

許俊浩先生

高志凱先生

薪酬委員會

高志凱先生(主席)

張雷先生

崔健先生(於2025年3月4日辭任)

朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

提名委員會

朱彩清女士(主席)(於2025年3月4日獲委任)

崔健先生(主席)(於2025年3月4日辭任)

張雷先生

許俊浩先生

高志凱先生

授權代表

張鵬先生

梁柏強先生(於2025年3月4日辭任)

黃鈞朗先生(於2025年3月4日獲委任)

公司秘書

梁柏強先生(於2025年3月4日辭任)

黃鈞朗先生(於2025年3月4日獲委任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環

皇后大道中12號

上海商業銀行大廈18樓

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

開曼群島股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

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

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

上市資料

於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券
普通股
股份代號：1107
於香港聯合交易所有限公司上市之債務證券
可持續及綠色交易所
於 2023 年到期本金總額
321,000,000 美元利率 9.8% 的優先票據 (於 2023 年 1 月 10 日
撤銷上市)

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介

綜述

當代置業(中國)有限公司(下稱「本公司」、「當代置業」，連同其附屬公司統稱「本集團」)，2000年於北京設立，2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有於中華人民共和國(「中國」)房地產開發資質。公司連續七年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，圍繞「愛我家園行動」的主題思想，為客戶創造精誠所至、真實品位的生活體驗，為本公司股東(「股東」)創造良好的經濟效益，為全社會創造良好的社會效益。公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品 牌 一MOMA，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「A」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活。

公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以綠色科技領先之道、全生命周期產業家園運營之道、引力加速之道、數位流程與運營之道、綠健養老產業運營之道為企業核心競爭力，不斷研發及運用綠色科技技術。專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統，天棚輻射製冷製熱系統，外圍護結構保溫系統，高

性能外窗系統，全置換新風系統，隔音降噪系統」等科技建築系統。使MOMA產品具有極佳的特性。其在創造高舒適度的情況下(全年維持室內所有房間溫度在約介乎20° C至26° C，濕度在約介乎30%至70%，符合ISO7730中定義的最舒適環境)，其MOMA產品能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一，預期持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本，為社會營造了良好的生態環境。

公司強力打造標準化的產品力

經過逾20年項目實踐，當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型，並形成可以複製的產品模式，對應不同的客群分成四條標準化產品線，分別為：頂級綠色科技的當代MOMA產品線、高端綠色科技的當代著MOMA產品線、品質綠色科技的當代閱MOMA產品線、全生命周期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMA產品線。公司建立健全標準化產品線開發模式，基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分，形成三類標準化產品線：第一類、既創造現金流也創造利潤的項目；第二類、創造現金流的項目；第三類、創造利潤的項目。截至目前，公司成功開發百餘個綠色科技優質產品，國內重點深耕五大城市群，即京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群和成渝城市群，國外重點聚焦北美區域。

公司簡介

公司不斷塑造權威品牌影響力

公司綠色科技產品技術不斷升級。公司正式裝配集「裝配式+淨零能耗+健康建築體系」於一體、榮獲國際主動房聯盟授予的ACTIVE HOUSE科技創新獎的「恐龍3號」。當代西山上品灣MOMΛ集合百年住宅、住宅性能評定、綠色住區三箭齊發；當代通州萬國城MOMΛ榮獲WELL建築標準TM鉑金級預認證；佛山當代萬國府MOMΛ榮獲WELL建築標準TM金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代MOMΛ榮膺世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)「Ten Year Award」/「50年世界最具影響力的50棟高層建築」，全國唯一。公司榮膺「中國綠色地產運行典範第2名」。

公司行業品牌影響力繼續擴大。中國房地產業協會發佈排名，公司榮獲「2021中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產上市公司創新能力5強」；中國指數研究院發佈排名，公司列居「2021中國房地產百強企業穩健性TOP10」、「2021中國房地產百強企業—融資能力TOP10」、「2021中國特色地產運營優秀企業—綠色科技地產」等榮譽。

公司社會責任專注力度增加。企業榮獲「中國誠信建設AAA共建單位」。除了專注於綠色科技的MOMΛ建築產品本身，當代置業更欣然與行業合作夥伴、機構一起致力推動綠色事業，自2015年與中國房地產業協會人居環境

委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地，當代置業成為綠色住區最多的企業。2019年，撫州當代城MOMΛ、陝西當代嘉寶公園悅MOMΛ、北京當代西山上品灣MOMΛ、石首當代顯揚府MOMΛ、湖州當代上品灣MOMΛ、張家口垣著MOMΛ、孝感當代拾光裡MOMΛ、菏澤當代城MOMΛ榮獲「綠色住區」認證。公司是探索中國綠色健康建築的先鋒，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMΛ項目獲得了國際上最大的綠色建築獎項—美國綠色協會頒發的LEED-ND認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；公司多次榮獲國內最高綠建認證獎項—綠色建築三星運營標識，還囊括了全國首個續評綠色建築三星運營標識。

當代置業堅持「科技建築·綠色家園·城市向美」的原則，以最大力度為零排放、零碳、零污染，降低熱島效應，提高建築的舒適度，滿足能源、舒適、環境的協調，為城市美好發展和美好人居做貢獻。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會，提呈本集團截至2023年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2023年12月31日止年度，本公司實現了與當下市場環境和自身現有資源等相匹配的銷售業績。

回顧 2023 年

今年的房地產行業形勢可以用「著陸」來概括，以下將基於三個關鍵詞做一定闡述。

第一是行業總盤子的回歸。房地產總規模達到人民幣18萬億元的行業天花板後，今後將長期維持在人民幣8-10萬億元規模。規模的逐步萎縮，一方面將導致企業的競爭更加白熱化，另一方面則直接引起行業格局的動盪和失衡，這不僅反映在國央企和民營企業間，也反映在不同層級的民營企業間。

第二是市場總預期的回歸。一線市場的行情和成交數據，一再表明，客戶對於房地產的總預期已經實質性地得到回歸，房地產的投資屬性日漸式微，而居住成為主流的置業訴求。預期的轉變倒逼開發商重新審視為誰建房，建什麼房，怎麼建房的第一性問題。

第三是發展總路線的回歸。行業必須要走出一條不同於以往時代的心得路子，如果企業不謀求變化，這個時代會推著改革。與其說是改革，不如說是回歸行業本質。這必然會迫使企業思考自身的發展問題，戰略方向和策略路線，並落實到產品打造和服務提供，以及對客戶的承諾之中。

2023年，本公司繼續履行對屬地政府和廣大業主「保交付」的莊重承諾，克服種種困難，與上下游供應商和合作方經過多輪友好磋商和協同努力，實現了多個項目的順利交付。

2023年，本公司確保了公司綠色核心技術的市場競爭力，繼續維持綠色科技建築和節能低碳運營在行業中的領先者地位，實現MOMA品牌的長青。同時，公司實現了核心管理團隊的穩固，實現企業日常運營的連續性。最重要的是，公司的流程與運營底盤更加堅實，實現項目的科學運營和信息的有效互通，資金的有效調撥以及現金流的科學管控。

展望 2024 年

2024年，我們預計，房地產市場將在新質生產力理念的引領下實現新的更有品質的發展。多次中央會議精神強調，房地產將在綠色節能建築的建造，在智能建築的數字化運維以及在可持續發展新模式等三方面進行不遺餘力的探索和開拓，這將成為未來5年甚至更長時間行業發展的主基調。

主席報告

2024年，本公司將堅持破局轉型的發展戰略，力爭實現公司在低谷中勇破局，在轉型中謀發展。具體來看，公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

堅守綠色科技生命線

未來公司將繼續篤定堅持綠色發展大旗，實現地產領域的原有地位，將綠色科技地產在橫向和縱向兩個領域上均實現較大的突破。縱向看，公司將積極拓展除地產開發之外的綠色地產，包括代建、造價、諮詢等上下游；橫向看，公司繼續在物業、養老、教育、健身、辦公等加大佈局，實現落地，實現「全生命週期產業家園」的建設目標。

堅守項目交付基本線

縱使困難重重，公司依然將在手項目的保質保量按時交付作為所有工作的基本線和最低要求，將妥善處理好與總包、分包和銀行、金融機構等所有關聯方的信息流和資金流，力爭達到多方均能接受的平衡狀態，以推動項目的順利交付，給業主以信心，給政府以履責。

堅守創新轉型發展線

新質生產力的發展理念要求房地產行業，必須摒棄傳統思路和過往路徑，不走尋常路，走上創新路。雖然未來的政策導向，市場環境和行業預期等多方面因素不可預料，但公司依然會一如既往的尋求新的增長發展曲線，公司將在輕資產代建、科技產業生態、城市資產運營等維度上持續發力，謀求創新和轉型。

回望2023，困難重重；展望2024，艱難依舊。本公司將堅定創新發展信心，篤定堅持既定路線，一步一個腳印，一步一個台階，勇敢面對險境，篤定相信未來。

當代置業(中國)有限公司

董事會主席

張鵬

2025年9月30日

管理層討論及分析

前景展望

2024年，我們預計，房地產市場將在新質生產力理念的引領下實現新的更有品質的發展。多次中央會議精神強調，房地產將在綠色節能建築的建造，在智能建築的數字化運維以及在可持續發展新模式等三方面進行不遺餘力的探索和開拓，這將成為未來5年甚至更長時間行業發展的主基調。

2024年，本公司將堅持破局轉型的發展戰略，力爭實現公司在低谷中勇破局，在轉型中謀發展。具體來看，公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

堅守綠色科技生命線

堅守項目交付基本線

堅守創新轉型發展線

業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務。

物業銷售

截至2023年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣5,621.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度增加約3.3%。本集團於2023年交付建築面積為516,419平方米

和1,749個車位。截至2023年12月31日止年度平均交付銷售價格(「平均售價」)為人民幣10,540元／平方米，車位平均交付售價為人民幣65,274元／個。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2023年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣31.0百萬元，較2022年同期減少約22.6%。

房地產代理服務為集團以MOMΛ綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。截至2023年12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣22.2百萬元，較2022年同期的約人民幣59.0百萬元下降約62.4%。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原。截至2023年12月31日止年度酒店收益為人民幣18.8百萬元，較2022年同期的約人民幣38.4百萬元下降51.0%。

截至2023年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣10.0百萬元，而2022年同期收益錄得約人民幣24.8百萬元。

管理層討論及分析

合約銷售

截至2023年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣5,557百萬元，較截至2022年12月31日止年度上升12.5%，而銷售總建築面積516,419平方米和1,749個車位，較截至2022年12月31日止年度分別減少約13.8%和59.3%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省／直轄市	2023年			2022年		
	合約銷售	建築面積	平均售價	合約銷售	建築面積	平均售價
	人民幣千元	(平方米)	人民幣元／ 平方米或車位	人民幣千元	(平方米)	人民幣元／ 平方米或車位
安徽	195,940	22,799	8,594	230,168	36,522	6,302
北京	103,474	2,882	35,904	288,850	10,302	28,038
福建	—	—	—	37,701	1,963	19,206
重慶	136,774	16,753	8,164	100,795	13,034	7,733
廣東	1,008,257	12,618	79,906	122,305	12,382	9,878
貴州	76,923	12,508	6,150	141,549	28,748	4,924
河北	199,307	19,828	10,052	576,603	74,627	7,726
河南	—	—	—	35,795	6,319	5,665
湖北	1,261,750	213,484	5,910	1,215,839	223,094	5,450
湖南	138,809	25,998	5,339	906,190	88,931	10,190
內蒙古	351,576	36,451	9,645	191,537	17,415	10,998
江蘇	312,411	22,023	14,186	142,860	14,120	10,118
江西	35,715	3,437	10,391	171,826	17,895	9,602
陝西	366,899	46,210	7,940	53,450	7,412	7,211
山東	108,276	17,554	6,168	77,004	15,679	4,911
山西	1,146,716	63,874	17,953	208,488	21,447	9,721
天津	—	—	—	1,546	342	4,520
浙江	—	—	—	57,819	8,872	6,517
物業小計	5,442,827	516,419	10,540	4,560,325	599,104	7,612
車位	114,165	1,749 個車位	65,274 ／車位	378,374	4,299個車位	88,014／車位
合計	5,556,992			4,938,699		

管理層討論及分析

土地儲備

於2023年12月31日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計7,903,748平方米。本集團、其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省／直轄市	於2023年 12月31日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	200,961
北京	219,575
重慶	877,630
福建	97,684
廣東	456,119
貴州	626,376
河北	704,922
湖北	2,036,327
湖南	234,020
內蒙古	79,149
江蘇	89,596
江西	169,131
遼寧	3,895
陝西	791,925
山東	495,124
上海	17,704
山西	624,064
天津	170,918
浙江	8,628
合計	7,903,748

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至2023年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣5,703.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣5,603.9百萬元增加約1.8%，主要因為平均售價增加，導致物業銷售的收入同期增加約人民幣180.2百萬元。

銷售成本

本集團截至2023年12月31日止年度的銷售成本約人民幣10,147.9百萬元，較2022年度同期上升約51.0%。

毛損及毛損率

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛損約人民幣4,444.1百萬元，毛損率約77.9%。

其他收入及開支

本集團的其他開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣2,649.3百萬元增加約人民幣5,039.6百萬元至截至2023年12月31日止年度人民幣7,688.9百萬元，主要是由於年內錄得預期信貸虧損約人民幣5,567.8百萬元。詳情請參閱本報告的經審核財務報表附註6。

投資物業之公允價值變動淨額

投資物業之公允價值虧損變動淨額由截至2022年12月31日止年度約人民幣26.2百萬元上升約220.2%至截至2023年12月31日止年度約人民幣83.9百萬元。

銷售及分銷開支

本集團截至2023年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣311.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣373.1百萬元下降約16.5%。

行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣256.4百萬元，較2022年同期約人民幣424.5百萬元減少約39.6%。

融資成本

本集團的融資成本由截至2022年12月31日止年度約人民幣375.7百萬元增加約659.4%至截至2023年12月31日止年度約人民幣2,853.0百萬元。融資成本增加乃由於優先票據及公司債券增加人民幣699.4百萬元、銀行及其他借款利息增加人民幣507.1百萬元，以及發展中待售物業的資本化金額減少人民幣1,270.7百萬元所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣358.5百萬元，主要由於土地增值稅的稅務撥備增加所致。

年度虧損

本集團虧損由截至2022年12月31日止年度約人民幣4,905.0百萬元增加約人民幣10,982.9百萬元至截至2023年12月31日止年度約人民幣15,887.9百萬元。

本公司擁有人應佔年度虧損

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團虧損由截至2022年12月31日止年度約人民幣4,453.7百萬元增加約人民幣9,859.1百萬元至截至2023年12月31日止年度約人民幣14,312.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣683.0百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,570.2百萬元下降約56.5%。

借款及抵押本集團資產

於2023年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣22,951.6百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣10,161.1百萬元、優先票據約人民幣11,968.9百萬元及公司債券約人民幣821.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣22,162.9百萬元增加約3.6%。於2023年12月31日，本集團以賬面值約人民幣12,823.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣13,387.3百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、物業、廠房及設備，於多家合營企業的股權及銀行存款等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。

於2023年12月31日，本集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣761,462,000元，須按要求償還。詳情請參閱本報告之經審核財務報表附註3。

管理層討論及分析

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	7,695,497	10,153,156
一年以上，但不超過兩年	1,092,390	121,500
兩年以上，但不超過五年	1,158,788	857,910
五年以上	214,392	60,862
小計	10,161,067	11,193,428
優先票據		
一年內	1,997,077	539,484
兩年以上，但不超過五年	9,971,775	9,676,871
小計	11,968,852	10,216,355
公司債券		
一年內	821,685	753,111
小計	821,685	753,111
總計	22,951,604	22,162,894
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	682,985	1,570,229
淨負債	22,268,619	20,592,665
權益總額	(15,158,873)	871,703

管理層討論及分析

按貨幣種類劃分

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
—以人民幣計值	10,819,850	11,786,353
—以美元計值	12,131,754	10,376,541
	22,951,604	22,162,894

槓桿

本集團淨流動負債(即流動資產減流動負債)由2022年12月31日的約人民幣1,361.8百萬元上升人民幣7,704.7百萬元至2023年12月31日的約人民幣9,066,516元，而流動比率(即流動資產除以流動負債)則由2022年12月31日的約0.97倍下降至2023年12月31日的約0.80倍。

外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2023年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的貨幣資產約人民幣782.0百萬元及約人民幣4.1百萬元，及以美元計值的負債約人民幣10,550.9百萬元。該等款項均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在年內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資本承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備： 有關發展中物業的支出	9,370,829	14,254,047

管理層討論及分析

或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責償還失責買家欠付銀行的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
按揭擔保	16,266,436	17,688,867

此外，本公司的一間附屬公司就一間銀行向一間合營企業提供的銀行融資提供聯合擔保。於 2021 年 12 月，由於一個建築項目延誤，導致該融資逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業具備足夠資產結付該金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣 1,046,388,000 元 (2022 年：人民幣 1,125,000,000 元)。

本集團並無就擔保確認任何遞延收入，因其公允價值不能以市場可觀察數據可靠計量，且其交易價為人民幣零元。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團作為被告涉及多宗主要由債權人提出的訴訟及仲裁案件，其中債權人在多宗案件要求立即償還所欠款項，並連同利息及／或罰金作為賠償。本集團管理層在考慮所有可得事實及情況以及相關法律意見後，評估每宗案件的結果可能性，並估計本集團可能須承擔的賠償金額。根據評估結果，本集團管理層於 2023 年 12 月 31 日的合併財務報表中，就索償及訴訟撥備計提賠償金額人民幣 765,028,000 元 (2022 年：人民幣 497,108,000 元)。

僱員及薪酬政策

於 2023 年 12 月 31 日，本集團共有 661 名僱員 (2022 年 12 月 31 日：1,450 名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授期權、酌情花紅及現金獎勵。

管理層討論及分析

遵守相關法律及法規

於2023年度內，就董事所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

出售本公司一家聯營公司股權

於2023年10月19日，湖南當代久運企業管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司，「賣方」)與長沙駿馳企業管理有限公司(根據中國法律成立之有限公司，「買方」)及長沙泰熙房地產開發有限公司(於中國成立之有限公司，由買方擁有80%及賣方擁有20%('目標公司'))訂立股權轉讓協議，據此，(1)賣方同意出售而買方同意購買目標公司之20%股權，代價為零；及(2)賣方同意豁免目標公司結欠賣方之股東貸款人民幣23,800,000元，而目標公司同意向賣方償還股東貸款餘額人民幣5,800,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則('上市規則')第14章，訂立上述股權轉讓協議構成本公司之須予披露交易。

有關須予披露交易的進一步詳情，請參閱日期為2023年10月19日的本公司公告。

出售本公司附屬公司股權

於2023年12月13日，湖北綻藍置業有限公司(本公司間接擁有70%權益之附屬公司，「賣方二」)與恩杰地產開發集團有限公司(根據中國法律成立之有限公司，「買方二」)及兩間目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方二同意出售而買方二同意購買兩間目標公司的股權，即(i)湖北恩杰綻藍置業有限公司(於中國成立之有限公司)之49%股權；及(ii)湖北恩杰原綠置業有限公司(於中國成立之有限公司)之45%股權，總代價為人民幣22,196,000元。根據上市規則第14章，訂立上述股權轉讓協議構成本公司之須予披露交易。

有關上述須予披露交易的進一步詳情，請參閱日期為2023年12月13日的本公司公告。

管理層討論及分析

債務重組

誠如本公司日期為2022年12月30日的公告所披露，於2022年12月，本集團已滿足本公司與計劃債權人之間根據《開曼群島公司法》(2022年修訂本)第86條訂立的協議安排下的所有條件，並發行到期日介乎2023年至2027年的新票據，以取代尚未償還的優先票據。

於2023年12月，本公司就各系列優先票據取得建議修訂各項契約所需的必要同意。建議修訂包括(a)就2023年票據而言，在2023年票據契約中加入贖回選擇權，以允許本公司以實物支付方式贖回全部2023年票據(「2023年新票據」)；及(b)就將於2024年至2027年到期的其餘四個系列優先票據而言，修訂各項契約中的利息支付條文及若干其他條文。

於2023年12月29日，本公司贖回全部2023年票據，贖回價以本金總額為85,667,000美元的2023年新票據實物支付。2023年新票據將於2024年12月28日到期。

進一步詳情請參閱本公司日期為2023年6月13日、2023年11月29日、2023年12月18日、2023年12月27日、2024年1月3日及2024年1月4日的公告。

報告期後事項

延長公司債券到期日

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，到期日延長至2023年7月30日。其後於2023年7月，本集團與債券持有人達成協議，以延長有關公司債券的到期日至2023年10月30日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2024年7月30日。

於2024年7月，本集團與債券持有人再次達成協議，將償還日期延長至2025年1月31日。待取得債券持有人批准後，公司債券的到期日可延長至2025年7月30日。

於2025年7月，本集團與債券持有人再次達成協議，將償還日期延長至2026年1月31日。待取得債券持有人批准後，公司債券的到期日可延長至2026年7月30日。

持續關連交易

由於本公司所訂立日期為2019年12月4日的總物業管理協議、日期為2019年12月4日的總承包服務協議、日期為2019年12月4日的總租賃協議(經日期為2020年4月1日的補充協議補充)及日期為2020年4月1日的電梯服務總協議已全部於2022年底屆滿，本公司於2022年11月17日分別(i)與第一服務控股有限公司訂立經重續物業管理總協議；(ii)與第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司訂立經重續總承包服務協議；(iii)與第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一摩碼資產」)訂立經重續電梯服務總協議；及(iv)與第一摩碼資產訂立經重續總租賃協議，根據該等協議，協議各方同意在2025年12月31日之前繼續根據該等協議進行持續關連交易。有關上述持續關連交易的進一步詳情，請參閱日期為2022年11月17日、2022年12月9日、2022年12月30日、2023年1月13日、2023年3月13日、2023年5月31日及2023年7月31日的本公司公告。

企業管治報告

董事會致力維持高水準的企業管治，並深信良好的管治對本公司業務的長遠成功及可持續發展至為關鍵。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。除下文所述的偏離者外，本公司於截至2023年12月31日止年度，已遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》(「企業管治守則」)第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載之守則條文，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規，惟以下討論的偏差除外：

守則條文第C.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。張鵬先生自2022年11月9日起同時擔任本公司董事會主席及總裁，主席與總裁之間的職責分工已清晰訂明並以書面形式列載。

本公司未能及時遵守上市規則下的財務報告條文，包括：(i)公佈截至2023年12月31日止財政年度的年度業績；及(ii)刊發截至2023年12月31日止年度的年報。有關延誤構成違反上市規則第13.46(2)條及第13.49(1)條的規定。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於回顧年內均已遵守標準守則。董事、主要行政人員及主要股東持股份量詳情載於本報告的「董事會報告」內。

董事會

於2023年12月31日，董事會合共有八位成員，由張鵬先生擔任主席，由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡以能適應本集團業務的要求，使之能夠出具獨立意見。現任董事的簡歷載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

企業管治報告

年內及直至本報告日期在任的董事為：

執行董事

張鵬先生(主席及總裁)

張雷先生

陳音先生

非執行董事

韓舒暢先生(於2025年3月4日獲委任)

唐倫飛先生(於2025年3月4日辭任)

曾強先生

獨立非執行董事

許俊浩先生

崔健先生(於2025年3月4日辭任)

高志凱先生

朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)，董事會有權任命任何人士填補臨時空缺或作為新增董事。董事會所考慮的因素包括候選人的經驗、技能、知識、勝任能力以及履行盡責、勤勉及誠信義務的能力，及／或提名委員會(「提名委員會」)的推薦(如有)。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事(代表董事會不少於三分之一的人數)，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。每一位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為截至2023年12月31日止年度及直至本報告之日，彼等均具獨立性。每位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

每一位獨立非執行董事均確認彼等各自並無與董事具有相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫或出任第7間(或以上)上市公司之董事職務。

於年內，三名獨立非執行董事中，有兩名已為本公司服務超過9年。

根據組織章程大綱及細則，(i)獲委任加入現有董事會或填補臨時空缺的任何董事僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任；及(ii)至少有三分之一(倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。因此，韓舒暢先生、朱彩清女士、曾強先生、許俊浩先生及高志凱先生將於舉行之股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意在應屆股東週年大會上膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

企業管治報告

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是非執行董事及獨立非執行董事有責任向董事會提供各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護股東及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料。本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。本公司之公司秘書（「公司秘書」）備存董事會會議及董事委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理的時段下公開查閱有關會議記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄是對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議結束後，於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送致全體董事，初稿供董事表達意見，而最後定稿則作其紀錄之用。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。該等文件及相關資料的形式及素質應足以讓董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。對於董事提出的問題，董事會已盡可能作出迅速及全面的回應。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

董事的責任保險及彌償保證

本公司已購買適當及充足的責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。

在主席的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃，檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度。主要條款及條件將於委任時載入董事服務合約。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，以及執行董事會的政策及策略，董事會亦會給予清晰指示，特別是管理層在何種情況下需要事先取得董事會批准，方可代表本集團決策或訂立任何承諾。董事會亦進行定期檢討以確保上述安排的有效性。

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績。此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。於回顧年度，董事會舉行了6次董事會會議、1次股東週年大會及1次股東特別大會。

企業管治報告

各董事於2023年1月1日至2023年12月31日期間出席董事會、董事委員會及股東大會次數載於下表：

	出席次數／任內會議舉行次數						
	董事會會議		審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	管治委員會 會議	環境、社會及 股東大會
	董事會會議	會議	會議	會議	會議	會議	股東大會
執行董事							
張鵬先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2	
張雷先生	6/6	不適用	1/1	1/1	不適用	2/2	
陳音先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	
非執行董事							
唐倫飛先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	
曾強先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2	
獨立非執行董事							
許俊浩先生	6/6	3/3	不適用	1/1	1/1	2/2	
崔健先生	6/6	3/3	1/1	1/1	1/1	2/2	
高志凱先生	6/6	3/3	1/1	1/1	1/1	2/2	

本公司向全體董事發出定期董事會會議為不少於14日的通告及臨時董事會會議(如有)的合理並充分的提前通告，以確保(i)彼等均有機會出席會議；(ii)彼等均有機會對議程發表意見；及(iii)已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突時，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。當出現重大利益衝突時，本公司將舉行有獨立非執行董事出席的實體董事會會議。

充分的董事會或委員會會議文件已於董事會會議或委員會會議預定期日前最少三日(或合理並充分的提前日子)送發至全體董事或委員會成員。

企業管治報告

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有關董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或各委員會會議(如適用)。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新；並有權分別獨立會見本公司高級管理人員。

董事之培訓

於年內全體董事均獲發資料，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及監管要求之定期更新，目的是提高董事的知識及技能，並協助董事遵守良好企業管治常規。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到公司的介紹及接受董事培訓，以確保其適當了解本公司之營運、業務以及於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

於2023年，董事參與各種培訓及持續專業發展活動的概要情況如下：

培訓類型

執行董事

張鵬先生	A,B
張雷先生	A,B
陳音先生	A,B

非執行董事

唐倫飛先生	A,B
曾強先生	A,B

獨立非執行董事

許俊浩先生	A,B
崔健先生	A,B
高志凱先生	A,B

A: 出席相關研討會及／或會議及／或論壇或於相關研討會及／或會議及／或論壇致辭演說

B: 閱讀報章、刊物及文章

企業管治報告

主席及總裁

目前主席及總裁均由張鵬先生擔任，兩者的責任有明確區分。

本公司偏離企業管治守則條文第C.2.1條，該條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人擔任。本公司相信，張鵬先生同時擔任主席及總裁可為本集團及董事會提供有效及高效率的領導及整體管理。本公司認為，鑑於董事會成員的不同背景及經驗，且主席與總裁之間的職責分工已明確釐定並以書面訂明，故現行安排下的權力與職權平衡、問責制及獨立決策將不會受到損害。

主席負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

主席其中一個重要角色是領導董事會。主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並確保所有重要的適當事項及充足資料均屬準確、清晰、完備、可靠且獲及時討論。主席應主要負責釐定，批准並向所有董事適當通報每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授予指定的董事或公司秘書。主席應負主要責任，以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席應促進開放文化，主動鼓勵持不同意見的董事(包括非執行董事)提出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，並確保董事會決策能公正反映董事會在執行董事與非執行董事的建設性關係下達成之共識。主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

總裁負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的合併財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則條文第D.1.1條，管理層已經向董事會提供充足說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出知情評估。

在編製截至2023年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計及以持續經營基準編製。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會有責任維持合適及有效的風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控制度，以保障本集團及股東的利益，每年檢討及監督內部控制及風險管理制度(包括環境、社會及管治風險)的成效，內容須涵蓋所有重要控制，包括財務、營運及合規控制，以確保制度完備充分。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門支持董事會和本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱風險管理及內部監控系統的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會議上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控系統的效力作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的建議。董事會負責檢討內部審核報告及批准由管理層制訂的政策及程序。

經與管理層、審核委員會成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控制度及程序於截至2023年12月31日止財政年度的成效進行了檢討和評估。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度充分且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述方面的充足程度感到滿意。

董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序的有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序具效益。

於財務報表之董事責任

董事知悉根據法定要求及適用之會計準則對準備本集團財務報表之責任。董事亦知悉他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

由於本報告第61至64頁「獨立核數師報告」中「不發表意見之基準一 與持續經營有關的多項不確定因素」一節，本公司外聘核數師未有就本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表發表意見。

董事已審視由本集團管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋由2023年12月31日起計不少於18個月的期間，並已審慎考慮使本集團持續經營能力出現重大不確定性的事宜。此外，董事會亦已考慮本集團能否實現本報告所載截至2023年12月31日止財政年度的合併財務報表附註3(a)(ii)所述的計劃及措施。

企業管治報告

董事認為，假設本報告所載截至2023年12月31日止財政年度的合併財務報表附註3(a)(ii)提及的所有假設、計劃和措施均能成功實施，本集團將有充足營運資金撥付其業務經營所需，並履行其於2023年12月31日起計最少18個月到期的債務。因此，董事認為以持續經營基準編製合併財務報表誠屬適當。

審核委員會已審閱引致不發表意見之事實與情況、考慮管理層對此事項之見解，並檢視本集團為支持編製綜合財務報表時所採用之持續經營的假設而實施之計劃與措施(並會繼續關注)。

審核委員會已就持續經營問題與董事會及本集團管理層進行討論，只要債務重組方案的計劃及措施有序實行，並確認其對管理層在編製綜合財務報表時，評估及形成採用持續經營假設的基礎並無異議。

審核委員會亦已討論並了解核數師對於本集團管理層能否實現計劃及措施存在不確定性的關注。董事會、本集團管理層或審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場沒有意見分歧。

有關本集團持續經營的重大不確定性、若干計劃及措施的更多詳情，本報告所載截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註3(a)(ii)。

除上文所披露者外，董事並不知悉有任何重大不確定性可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑問。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本報告之「獨立核數師報告」內。

股息政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關建議宣派股息的「股息政策」，以允許股東參與本公司的利潤分配及為本公司保留足夠的儲備供日後發展所需。當中載明，經股東批准及根據相關法律規定，倘本集團盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或承擔，本公司應向股東派付年度股息。

建議派息將以宣派股息時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔為基準，並參考本集團的實際及預期財務表現、本集團的預期營運資金要求及日後擴張計劃、本集團的債務權益比率、本集團貸方或會施加的任何派息限制、整體經濟狀況、本集團業務的業務週期、從本公司附屬公司及聯營公司收取的股息、股東及投資者的預期及行業常規及董事會認為相關的任何其他因素。董事會可不時向股東派付董事鑒於本集團的溢利認為足以支持的中期股息。

企業管治報告

董事委員會及企業管治職能

為了實現良好的企業管治職能和程序，董事會下設有四個董事委員會，即審核委員會、環境、社會及管治委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監督本公司相關方面的事務，並向董事會報告他們的決定、建議和調查結果。所有董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。每個董事委員會均已訂立符合企業管治守則及環境、社會及管治報告指引的書面職權範圍書(職權範圍書已分別上載於公司及香港聯交所網站)。

審核委員會

組成

於2023年12月31日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生(審核委員會主席)、崔健先生及高志凱先生。彼等概無擔任本公司前任或現任的外聘核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

主要職責

審核委員會的主要職責包括：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免等事宜向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- 監察本公司之財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(若擬刊發)之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及
- 每年與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效系統，有關討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工培訓課程及有關預算是否充足。

企業管治報告

審核委員會亦履行本公司之企業管治程序，包括：

- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 制訂、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在本公司《企業管治報告》內的披露。

審核委員會於2023年間舉行了三次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之2022年中期業績、2022全年業績及2023年中期業績；
- (ii) 審核外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審核內部監控、風險管理及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司符合企業管治守則的有關規定，即最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。許俊浩先生具備適當的專業會計經驗，並於本年度內擔任審核委員會主席。

核數師酬金

於截至2023年12月31日止年度，本集團就外聘核數師提供的核數及非核數服務支付的薪酬約為人民幣6.5百萬元及人民幣0.15百萬元。

企業管治報告

環境、社會及管治委員會

組成

環境、社會及管治委員會於2021年12月1日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。於2023年12月31日，環境、社會及管治委員會由一名執行董事張鵬先生(環境、社會及管治委員會主席)及三名獨立非執行董事分別為許俊浩先生、崔健先生及高志凱先生組成。

主要職責

環境、社會及管治委員會的主要職責包括：

- 審視本集團環境、社會及管治願景、戰略、目標及策略，並每年檢視相關目標的完成進度，並向董事會提供建議；
- 審視及評估本公司環境、社會及管治的管理架構的足夠性及有效性，並向董事會提出建議以供批准(如需要)；
- 必要時採納並更新有關本集團環境、社會及管治的政策，以確保符合法律及監管要求；
- 審視環境、社會及管治的主要趨勢，以及風險和機遇，就對本集團營運及／或其他重要利益相關方的權益構成重大影響的相關事宜向董事會匯報及提供建議；
- 監督、檢討、評估並向董事會匯報；
- 監察內部有關環境、社會及管治工作，並就改善有關工作提供建議；
- 審閱年度《環境、社會及管治報告》並建議董事會通過，同時建議具體行動或決策，以供董事會考慮，以維持環境、社會及管治報告的完整性；
- 確保本公司的年度《環境、社會及管治報告》根據上市規則附錄C2之環境、社會及管治報告指引而編製；
- 為環境、社會及管治釐定適當的國際或國家標準(如適用)，並每年進行監察和匯報；及
- 評估環境、社會及管治活動預算，分配足夠的設施及資源。

企業管治報告

提名委員會

組成

於2023年12月31日，提名委員會由三名獨立非執行董事，分別為崔健先生(提名委員會主席)、許俊浩先生及高志凱先生及一名執行董事張雷先生組成。

主要職責

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- 根據本公司「董事會成員多元化政策」及「提名政策」物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 物色並向董事會推薦合資格的合適高級管理層人選以填補任何相關空缺職位；
- 每年按實際情況檢討「董事會成員多元化政策」及建議任何必要變更以供董事會考慮審批，並監督其實施以確保其行之有效，以及於企業管治報告中披露政策概要及實施進展情況；
- 於履行職責時，考慮「董事會成員多元化政策」，充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- 每年檢討董事「提名政策」，並於本公司年度報告中披露相關摘要；
- 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某位人士為獨立非執行董事，應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中列明：
 - (i) 用以物色該名人士的流程，董事會認為應選任該名人士的理由以及其認為該名人士屬獨立人士的原因；
 - (ii) 倘建議獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事職務，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事職責的原因；
 - (iii) 該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
 - (iv) 該名人士如何促進董事會成員多元化；

企業管治報告

- 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會須按規定之時間每年至少舉行一次(或根據本公司不時適用的規管機構法規舉行)會議，以履行職務。會議由主席召開及主持。於截至2023年12月31日止年度，提名委員會舉辦一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性及董事會架構及檢閱重續董事服務合約等。

提名政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名、委任及重新委任新董事以及本公司提名程序的「提名政策」。當中載明，在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應考慮候選人的品格與誠實，專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元化、是否願意投入足夠時間履行身為董事會成員的職責及適用於本公司業務的相關其他標準。

董事會成員多元化政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名及委任新董事的經修訂「董事會成員多元化政策」。當中載明，甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

上述計量標準在提名委員會年度檢討董事會組成過程中亦會予以考慮及採納。在就各董事的技能和經驗對本公司業務的適合度作出評估後，提名委員會確認，現有董事會架構合理，毋須作出調整。

董事會於2025年3月4日委任一名女性董事，以遵照上市規則第13.92條實現性別多元化。為培養潛在的董事會繼任者以實現性別多元化，本公司在考量高級管理層職位候選人及員工招聘過程中已計及多元化角度，包括性別多元化。於2023年12月31日，男性與女性在員工(包括高級管理層)中的比例分別為74%及26%。因此，本公司員工已實現男女性別多元化。

企業管治報告

董事會獲提供獨立意見的機制

董事會已制訂機制，確保任何董事的獨立意見均可傳達至董事會，以提高決策過程的客觀性。

董事會每年均會透過提名委員會檢討管治框架及下述機制，確保其獲妥善執行並具成效：

- (i) 已設立溝通渠道供獨立非執行董事在需要情況下公開真誠及保密地表達意見；
- (ii) 提名委員會將於正式委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及時間投入，並評估現任獨立非執行董事是否持續獨立及彼等的年度時間投入；及
- (iii) 提名委員會將每年評核獨立非執行董事的表現，藉以評估其貢獻。

薪酬委員會

組成

於2023年12月31日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為高志凱先生（薪酬委員會主席）、崔健先生及張雷先生。

主要職責

薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 就本公司董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議；及
- 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整董事的薪酬。

企業管治報告

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢獨立專業意見。於截至 2023 年 12 月 31 日止年度，薪酬委員會舉辦一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之薪酬政策及董事之薪酬；
- (ii) 審核並建議本公司個別董事及高級管理層之薪酬待遇；及
- (iii) 不時檢討董事會變動之個別待遇。

薪酬政策

本集團已採納適用於集團各級員工的薪酬政策，具體措施如下：

- 競爭力：以相若職位的市場定位(包括底薪、津貼及退休福利)為預定目標，對標評估市場競爭力；
- 評核：公正評核全體員工的年度表現；及
- 公平：本公司確保員工薪金符合工作多寡、個人技能及表現，不受任何形式的偏見影響。

五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至 2023 年 12 月 31 日止年度的 2 名董事(2022 年：2 名董事)。截至 2023 年 12 月 31 日止年度的其餘 3 名最高薪酬人士(2022 年：其餘 3 名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
僱員		
— 基本薪金及津貼	2,331	2,595
— 退休福利供款	245	402
— 以股份付款	56	142
	2,632	3,139

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

企業管治報告

公司秘書

截至2023年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條，公司秘書符合資格並具備履行其責任所需的相關經驗。公司秘書向主席及行政總裁匯報的同時，亦有責任就企業管治事宜向董事會提出建議，以協助本集團應付不斷轉變之監管環境及迎合不同的商業需求。公司秘書的甄選、委任或罷免須經董事會批准。

截至2023年12月31日止年度，公司秘書為外部律師，已符合上市規則第3.29條，獲得不低於15小時的相關專業培訓。公司的主要聯絡人員為主席、總裁兼執行董事張鵬先生。

組織章程大綱及組織章程細則

在本公司於2023年11月29日舉行的股東週年大會上，股東通過一項特別決議案，批准對組織章程大綱及細則作出若干修訂，使其符合上市規則及開曼群島公司法第22章(1961年第3號法案，經綜合及修訂)的相關規定。詳情請參閱本公司日期為2023年10月30日的公告及本公司日期為2023年10月31日的通函，內容有關股東週年大會。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站(www.modernland.hk)。

舉報政策

本集團已採納舉報政策，供僱員及與本集團有業務往來的人士(如客戶及供應商)以保密匿名形式就本集團相關事項的潛在不當行為提出隱憂(如適用，有關事項將上報審核委員會處理)。

舉報政策列明報告機制，藉此降低本集團面臨的法律、財務、營運及名譽風險。政策宗旨為保障任何真誠舉報人不會受到任何形式的報復。

企業管治報告

反貪政策

本集團已採納反貪政策，藉此重申其決心，作為全面而穩健的反貪反賄合規計劃之一環，為所有相關方提供反貪法律的台規指引。本集團對貪污賄賂採取零容忍的態度，致力於經營業務及企業關係中以專業、公平、廉潔的方式行事。

股東週年大會

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外部獨立核數師亦會出席股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告須於大會舉行日期前不少於二十一日向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將分別於本公司及聯交所網站公佈。本公司股東大會主席會於提呈表決決議案前解釋投票程序。

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照組織章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

企業管治報告

提名候選董事的建議

在適用法律及法規(包括開曼群島公司法、上市規則及組織章程細則(經不時修訂的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓)，以提名任何人士(「該人士」)參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

查詢程序

本公司已在主席帶領下採納股東通訊政策，確保已採取合適行動與股東維持有效溝通，保證其整體意見將傳達至董事會：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其諮詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

當代置業(中國)有限公司
香港中環皇后大道中12號
上海商業銀行大廈18樓
傳真：(852) 2187 3619
電郵地址：ir.list@modernland.hk

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

企業管治報告

不發表意見的相關披露

(a) 審核修訂詳情

誠如獨立核數師報告內「不發表意見之基準」一節及合併財務報表附註3(a)(ii)所披露，本公司的獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司對本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表出具不發表意見聲明。出具聲明的原因是本集團的持續經營能力存在多項重大不確定性，尤其是：

- (1) 本集團於截至2023年12月31日止年度產生人民幣15,887,887,000元虧損淨額。
- (2) 截至2023年12月31日，本集團有流動負債淨額人民幣9,066,516,000元及資本虧純人民幣15,158,873,000元。
- (3) 截至2023年12月31日的流動負債包括：
 - (i) 銀行及其他借款人民幣7,695,497,000元。
 - (ii) 公司債券人民幣821,685,000元。
 - (iii) 優先票據人民幣1,997,077,000元。
 - (iv) 索償及訴訟撥備人民幣765,028,000元。
- (4) 本集團截至2023年12月31日的銀行結餘及現金僅達人民幣291,912,000元。
- (5) 截至2023年12月31日，本集團違反若干契據，涉及銀行及其他借款合共人民幣761,462,000元，且違約未償人民幣5,931,603,000元借款。貸款人有權要求即時還款及接管抵押資產。
- (6) 本公司於2022年將所有優先票據重組為五批優先票據，到期日介乎2023年12月30日至2027年12月30日。在2023年再作進一步修訂。然而，本公司未能於2024年12月履行2023年新票據及2024年票據到期償付義務(兩者定義見綜合財務報表附註28)，且於2024年全年未能支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息(全部定義見綜合財務報表附註28)。於2024年之後，本集團未能於2025年6月30日到期日至截至2023年12月31日止年度的合併財務報表批准日期支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息。由於在2023年12月31日以後拖欠支付本金及利息，優先票據持有人有權要求立即償還優先票據之未償還本金及利息，惟直至截至2023年12月31日止年度合併財務報表批准日期，尚無票據持有人要求立即償還。

企業管治報告

- (7) 本集團涉及多宗訴訟及仲裁案件，並已就此計提撥備。
- (8) 中國房地產業持續面臨嚴重衰退，影響本集團產生現金流及進行再融資的能力。
- (9) 上述所有狀況均指向重大不確定性，本集團能否持續經營非常成疑。

倘本集團無法成功執行計劃，則需要進行調整，撇減資產價值、為負債計提更多撥備，並將非流動資產及負債重新歸入流動類別。

(b) 管理層的立場及主要判斷領域的基準

即使存在上述情況，但基於以下考量及現行計劃，董事認為按持續經營基準編製合併財務報表仍然恰當。

- (1) 積極債務重組及協商：
 - (i) 所有優先票據已於2022年重組成五批次，到期日介乎2023年12月30日至2027年12月30日之間，然後於2023年再作進一步修訂，且管理層持續與票據持有人進行協商，以期延長期限或實行重組。
 - (ii) 本集團自2023年7月起已陸續與債券持有人達成協議，以延長公司債券的到期日。於2025年7月，本集團進一步與債券持有人達成另一項協議，將還款日期延長至2026年1月31日。待債券持有人批准後，公司債券的到期日可延長至2026年7月30日。
 - (iii) 持續與銀行及其他貸款人進行商討，以期重續借款，避免被要求即時還款。
- (2) 營運及現金流管理：
 - (i) 加快在建及已竣工物業的預售及銷售進程、未償還應收款項的追討進度，以增加流動資金。
 - (ii) 積極控制成本，並抑制行政及資本開支。
 - (iii) 與供應商及承建商緊密協調，確保項目交付並商定付款安排。
- (3) 額外融資及變現資產：向現有股東及外部投資者尋求新融資來源，並考慮出售項目公司股權。
- (4) 處理訴訟及索賠：積極就未決索賠及訴訟(已充分計提撥備)尋求友好解決方案。
- (5) 宏觀經濟及市場因素：本集團項目主要位於中國高線城市，此類地區在當前市場環境中被視為更具抗壓性。

企業管治報告

董事已審閱由財務報表批准日起計15個月內的現金流量預測，並認為在成功實施上述措施的前提下，本集團將擁有足夠營運資金以應付業務營運及履行到期債務。

(c) 審核委員會的意見

審計委員會已審閱引致不發表意見的事實與情況、考慮管理層對此事項之見解，並檢視本集團為支持編製綜合財務報表時所採用之持續經營的假設而實施之計劃與措施(並會繼續關注)。

審核委員會已就持續經營問題與董事會及本集團管理層進行討論，並就債務重組解決方案相關計劃與措施的有序實行，確認其對管理層評估及形成意見的基礎並無異議，該基礎涉及在編製綜合財務報表時採用持續經營假設。

審核委員會亦已討論，並理解核數師對本集團管理層能否達致其計劃及措施存在不確定性的憂慮。董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題所採取的立場並無異議。

(d) 管理層應對不發表意見聲明之計劃及措施

本公司正採取下述步驟及措施，以應對此等不確定性，並定期進行檢討及向董事會匯報進展：

(1) 優先票據之償還或展期：

本集團正積極與優先票據持有人協商，以期(i)於各批次優先票據的時限或到期日償還其本金及應計利息；或(ii)獲優先票據持有人同意進一步延後相關票據的期限或到期日。

(2) 公司債券之展期及償還：

本集團自2023年7月起已與債券持有人達成協議，以延長公司債券的到期日，且於2025年7月，達成進一步協議，將還款日期延長至2026年1月31日。待債券持有人批准後，到期日可進一步延長至2026年7月30日。

企業管治報告

(3) 重續其他借款並與融資機構維持關係：

本集團正持續與現有貸款人進行商討，以期重續若干借款。本集團致力與現行融資機構維持穩定關係，以期持續獲得融資支持，避免本集團在完成物業建設項目及產生充足現金流入之前，被要求即時償還銀行及其他借款。

(4) 與承建商及供應商維持業務關係：

本集團致力與主要承建商及供應商維持正常及持續的業務關係，力求達成付款安排協議，並確保工程能如期完成。

(5) 加快預售、銷售及應收款項追討進程：

本集團正實施多項措施，以加快在建及已竣工物業的預售及銷售進程，並加快追討未收銷售款項及其他應收款項。

(6) 簽措額外融資：

本集團正尋求開拓新融資管道，包括透過新投資者、現有股東及金融機構等途徑。

(7) 落實業務計劃與成本控制：

本集團持續落實業務計劃及成本控制措施，以改善營運資金及現金流狀況，包括嚴格管理開支及優先處理關鍵支出。

(8) 處理索償及訴訟：

針對尚未取得明確結果的索償及訴訟，本集團正積極就其費用及付款條款尋求友好解決方案並達成和解。

由於截至2024年12月31日止年度仍存在不發表意見，本公司自2024年年報日期起將每三個月發佈公告，向股東及投資者匯報該等計劃的進展，直至不發表意見聲明獲解決為止。

企業管治報告

(e) 自上一年度以來採取之步驟及重複修訂之原因

本公司延遲刊發截至2022年12月31日止年度的年報。自2023年11月刊發上一期年報以來，本公司已：

- (1) 按復牌指引要求完成發佈所有未公佈之業績。
- (2) 在政府「保交樓」政策下交付並移交大量住宅單位。
- (3) 與債權人及持份者保持建設性互動，包括與票據持有人、債券持有人及貸款人進行持續協商。
- (4) 推進與新融資、資產出售及戰略投資有關的磋商。

然而，儘管已進行上述工作，但由於本集團持續面臨嚴峻的流動資金壓力、大量逾期負債，以及中國房地產行業的艱難經營環境，核數師仍然維持不發表意見聲明。關於必要重組及再融資措施能否成功實施的重大不確定性依然存在，且本集團截至2023年12月31日的財務狀況繼續存在重大淨資本虧絀。董事會確認，能否解決持續經營的不確定性，將取決於上述計劃能否成功實施，以及營運及市場環境會否趨於穩定。

有關本集團持續經營重大不確定性及其緩解措施的進一步詳情，載於本報告合併財務報表附註3(a)(ii)。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張鵬先生，50歲，執行董事及本公司執行總裁並於2022年11月9日獲委任為董事會主席。彼於1997年畢業於北方民族大學，獲得法律學士學位。張先生現任本公司附屬公司當代節能置業股份有限公司（「當代節能」）的董事兼總裁、新動力（北京）建築科技有限公司（「北京新動力」）以及本集團若干附屬公司及項目公司的董事。張先生是第一摩碼體育文化發展（北京）股份有限公司（「第一摩碼體育」）及倍格創業生態科技（西安）股份有限公司（「倍格創業生態科技」）的控股股東。第一摩碼體育及倍格創業生態科技的股份分別於2017年8月17日及2019年3月7日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。張先生自2020年10月獲委任為第一服務控股有限公司（股份代號：2107，其股份已於聯交所主板上市）之董事會主席兼非執行董事。

張先生於2001年11月加入本公司。彼歷任當代節能的人力資源總監、副總裁及首席運營官。張先生深諳房地產項目管理，綠色科技地產開發管理，彼亦擔任全聯房地產商會（「全聯房地產商會」）副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長。

張雷先生，63歲，本集團的執行董事及創辦人，曾於2022年11月9日前擔任董事會主席，負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。張先生現任本公司附屬公司當代節能的董事，彼亦為本集團其他若干於香港及北美附屬公司及項目公司的董事。

張先生於中國房地產業務方面擁有逾20多年經驗。自1985年7月至1995年2月，彼曾擔任國有企業中國國際人才交流中心有關人才資料管理及交流方面的部門經理。自1995年2月至2000年7月，彼曾擔任其控制實體中際房地產開發有限公司的總經理。張先生於2000年創辦本集團。於2005年1月，張先生獲得清華大學高級管理人工商管理碩士學位。

陳音先生，69歲，本集團執行董事、首席技術官兼總工程師。陳先生負責本集團的研發及項目管理。彼亦為當代節能及北京新動力的董事。

陳先生於1982年7月畢業於北京建築工程學院，獲得熱能工程學士學位。於2007年1月，陳先生獲得中國人民大學工商管理碩士學位。

陳先生自1982年至1987年執教北京建築工程學院。自1987年7月至2001年5月，陳先生任職中國外運集團，擔任中國外運集團房地產開發公司的副總經理，主要負責基礎設施項目的管理及房地產項目的開發。同時陳先生還任住建部住宅產業化促進中心專家委員會委員、城科會中國綠色建築與節能委員會委員及中房協房地產技術政策專家委員會委員。陳先生於2001年5月加入我們。陳音先生為建築節能領域的著名專家。彼為中國建築學會綠色建築專業委員會委員及中國可再生能源學會理事。陳先生在中國房地產業務方面擁有逾30多年經驗。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

韓舒暢先生，41歲，非執行董事，於2025年3月4日獲委任加入董事會。韓先生擁有逾14年金融業經驗。於2010年至2012年，彼擔任北京銀行股份有限公司業務經理。於2012年至2015年，彼曾於信達投資有限公司從事財務及資本工作。於2015年至2024年，彼分別擔任中國信達資產管理股份有限公司經理、高級副經理、高級經理及處長。自2024年10月起，彼一直擔任中國信達(香港)控股有限公司總經理助理。

韓先生於2010年自北京工商大學商學院畢業，並取得管理學碩士學位。

唐倫飛先生，47歲，非執行董事，於2022年3月24日獲委任加入董事會並於2025年3月4日辭任。唐先生自2019年7月起擔任中國信達(香港)資產管理有限公司風險合規總監。2003年至2005年期間在中國信達資產管理公司成都辦事處任業務經理。2005年至2006年在中國人民銀行金融穩定局從事證券公司風險化解工作。2007年至2012年先後在信達證券股份有限公司證券投資部、投資銀行部擔任高級投資經理、業務總監等職務。2012年至2019年先後在中國信達資產管理股份有限公司投融資業務部、資產管理業務部、業務審核部擔任處長、專職審批人等職務。2003年畢業於四川大學經濟管理學院，獲得國民經濟學碩士學位。

曾強先生，40歲，非執行董事，於2020年9月16日獲委任加入董事會。彼於2017年加入中國長城資產(國際)控股有限公司(「長城國際」)，現擔任投資銀行部副主管，主要負責投資及項目管理。於加入長城國際前，曾先生曾於一家香港上市的房地產公司擔任投資發展部投資主管，負責通過直接從政府拍地、市場收購等方式獲取新項目，並負責部分投資者關係和政府關係工作。其也曾在該公司擔任國際業務部高級經理，負責南非、紐西蘭等海外房地產項目的收購，以及境外融資工作。曾先生在中國及海外房地產投資、併購重組、不良資產處置等領域擁有逾19多年豐富經驗。

獨立非執行董事

許俊浩先生，51歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。許先生亦現為香港信貸集團有限公司(股份代號：1273)的財務總監及公司秘書及ECI Technology Holdings Limited的獨立非執行董事(股份代號：8013)。於加入上述公司之前，許先生曾於一家國際會計師行任職，以及於其他香港上市公司擔任多個高級職位。許先生現為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。於1998年，許先生獲得香港理工大學會計學學士學位，及在2013年以優異成績獲英國曼徹斯特大學頒授工商管理碩士學位。許先生於審核、財務會計及報告、公司秘書工作以及企業融資方面擁有豐富專業經驗。

董事及高級管理層履歷

崔健先生，55歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會並於2025年3月4日辭任。崔先生現時為北京知行創新投資有限公司主席。於2008年1月至2011年12月，崔先生曾擔任領航藍海投資諮詢(北京)有限公司總經理。於此之前，崔先生於1997年3月至2007年12月曾任中國移動通信集團公司產品及營銷部總監，並於1992年7月至1997年3月擔任中國通信建設總公司工程師。於2002年12月，崔先生獲得中國移動通信集團公司的高級工程師資格證書。崔先生於1992年7月獲得長春郵電學院通訊工程學士學位。於2001年4月，彼獲得澳洲國立大學(Australian National University)國際管理碩士學位。彼亦於2006年7月獲得北京大學高級管理人工商管理碩士學位。

高志凱先生，63歲，獨立非執行董事，於2020年11月24日獲委任加入董事會。高先生於1993年畢業於耶魯法學院並取得法律博士(Juris Doctor)學位，高先生也考取了耶魯大學研究生院政治學文學碩士學位、北京外國語大學英國文學碩士學位和蘇州大學英國文學學士學位。高先生持有美國紐約州註冊律師牌照。

於過去20年，高先生於多間中國及國際大型企業出任董事或擔任高級職務，累積豐富經驗，他曾為電訊盈科有限公司、恒基兆業地產有限公司及中國海洋石油有限公司(「中海油」)等大型企業效力。於中海油任職時，高先生擔任高級副總裁、總法律顧問、公司秘書及中海油投資委員會成員，並為中國海洋石油國際有限公司(中海油全部海外營運資產之控股公司)董事。2015年至2018年擔任歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)之非執行董事及審核委員會成員。2017年至2018年擔任北斗嘉藥業股份有限公司*(股份代號：8197)之非執行董事。高先生亦曾任大和資本市場香港有限公司之執行副總裁、董事總經理及中國區聯席主席、中國市長協會法律顧問、重慶長安汽車有限公司獨立董事、陽光保險獨立董事、內蒙古鄂爾多斯羊絨製品有限公司獨立董事等職。高先生亦為中國股權投資基金協會第一任秘書長、中歐聯合投資有限公司副董事長。

高先生目前為易大宗控股有限公司的獨立非執行董事(股份代號：1733)。高先生目前亦擔任中國能源安全研究所所長、全球化智庫副主任及沙特阿美公司顧問。高先生亦擔任Cedrus Group主席及董事會的高級顧問。此外，高先生為亞洲協會全球理事會(Global Council of Asia Society)成員、布魯金斯多哈能源論壇(Brookings Doha Energy Forum)國際諮詢委員會成員、能源資訊集團(Energy Intelligence Group)國際諮詢委員會成員及中國能源安全研究所(China Energy Security Institute)所長。

* 北斗嘉藥業股份有限公司(股份代號：8197)股份於GEM的上市地位已於2020年3月18日根據聯交所《GEM證券上市規則》第9.14A條予以取消。

董事及高級管理層履歷

朱彩清女士，56歲，獨立非執行董事，於2025年3月4日獲委任加入董事會。朱女士擁有逾33年地產及秘書相關的工作經驗。於1991年8月至2003年4月，朱女士擔任內蒙古自治區烏海市烏達礦務局公司秘書。自2003年4月起，彼於中國房地產業協會人居環境委員會任職，現任秘書長。於2020年7月至2022年3月，朱女士為第一服務控股有限公司(股份代號：2107)之獨立非執行董事。

朱女士於2015年6月自新疆大學畢業，並取得公共管理碩士學位。

高級管理層

崔寒凌先生，35歲，於2013年8月加入本集團。彼歷任當代節能計劃財務規劃中心副總經理、董事會辦公室董事總經理、集團總裁助理。崔先生為本集團副總裁。他負責本公司金融資本線，主管集團計劃財務專業流程與運營。崔先生擁有華中科技大學金融專業本科、香港大學金融專業碩士學歷。崔先生於中國房地產業務方面擁有約13年經驗。

王強先生，52歲，於2002年3月加入本集團。彼歷任當代節能計劃財務中心高級副總裁、湖北萬星置業有限公司總經理、信息運營中心總監。王先生為本集團高級副總裁及於2024年辭任。他負責本公司金融資本線，主管集團計劃財務專業流程與運營。王先生於1996年7月畢業於天津商學院，獲得會計學畢業證書。王先生於中國房地產業務方面擁有約20年經驗。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度的經審核合併財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他業務。

附屬公司

本公司主要附屬公司於 2023 年 12 月 31 日的詳情，載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 40。

分部資料

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 5。

業績及股息

本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的業績及財務狀況載於本報告第 65 至 68 頁之合併損益及其他全面收入報表和合併財務狀況報表。

本公司並無派發中期股息(2022 年：每股零港元)。董事會不建議派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期股息(2022 年：每股零港元)。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的投資物業以及物業、廠房及設備於回顧年內的變動詳情分別載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 12 及 13。本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公允價值減少淨值人民幣 83,859,000 元已直接列入合併損益及其他全面收入報表。

股本

本公司的已發行股本的變動詳情載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 30。

董事會報告

儲備及可分派儲備

本公司及本集團的儲備於截至 2023 年 12 月 31 日止年度內的變動詳情分別載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 39 及合併權益變動表。

主要客戶及供應商

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團五大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額少於 25%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於 25%。

除截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表所披露者外，盡董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或任何持有本公司已發行股份(「股份」)數目 5% 以上的股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

董事

年內及直至本報告日期在任的董事為：

執行董事

張鵬先生(主席及總裁)

張雷先生

陳音先生

非執行董事

韓舒暢先生(於 2025 年 3 月 4 日獲委任)

唐倫飛先生(於 2025 年 3 月 4 日辭任)

曾強先生

獨立非執行董事

許俊浩先生

崔健先生(於 2025 年 3 月 4 日辭任)

高志凱先生

朱彩清女士(於 2025 年 3 月 4 日獲委任)

根據組織章程大綱及細則，韓舒暢先生、朱彩清女士、曾強先生、許俊浩先生及高志凱先生將於應屆股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。有關將於應屆股東週年大會上接受重選的董事詳情，載於各通函內。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為截至 2023 年 12 月 31 日止年度及直至本報告之日獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告

董事履歷

董事履歷詳情載於本報告內「董事及高級管理層履歷」一節。

董事服務合約

張鵬先生與本公司續訂執行董事的委任合約，自2023年1月27日起為期三年。張雷先生及陳音先生各自與本公司續訂執行董事委任合約，自2025年6月14日起為期三年。曾強先生與本公司續訂非執行董事委任合約，自2023年9月16日起為期三年。唐倫飛先生與本公司訂立委任合約，據此其同意擔任非執行董事，自2022年3月24日起為期三年，而其後於2025年3月4日終止。韓舒暢先生與本公司訂立委任合約，據此其同意擔任非執行董事，自2025年3月4日起為期三年。許俊浩先生與本公司續訂獨立非執行董事委任合約，自2025年6月14日起為期三年。與崔健先生的合約於2025年3月4日終止。高志凱先生與本公司重新訂立委任合約，以擔任獨立非執行董事，自2023年11月24日起為期三年。朱彩清女士與本公司訂立委任合約，以擔任獨立非執行董事，自2025年3月4日起為期三年。

概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註36所披露的相關交易，以及本報告所載列的關連交易及持續關連交易外，於截至2023年12月31日止年度，概無董事或任何與董事有關連的實體於所存續對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司亦無於截至2023年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

管理合約

於截至2023年12月31日止年度，並無訂立或存在任何有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分的合約。

董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪人士之薪酬詳情，載列於本報告所載截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註10。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

截至 2023 年 12 月 31 日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第 571 章）（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 352 條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

所持本公司權益（好倉）

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人（附註 1）	1,827,293,270	65.38%
	實益擁有人（附註 2 及 5）	16,227,890	0.58%
張鵬先生	受控制法團之權益（附註 3）	5,982,240	0.21%
	實益擁有人（附註 5）	13,007,000	0.47%
陳音先生	受控制法團之權益（附註 4）	6,911,520	0.25%
許俊浩先生	實益擁有人（附註 5）	800,000	0.03%

附註 1： 該等 1,827,293,270 股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由 Fantastic Energy Holdings Limited 全資擁有，而 Fantastic Energy Holdings Limited 則由 TMF (Cayman) Limited 以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟 Salum Zheng Lee 先生及彼等之家族成員。

附註 2： 該等 16,227,890 股股份當中有 11,727,890 股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘 4,500,000 股股份乃根據購股權計劃（定義見下文）授出的購股權而持有。

附註 3： 張鵬先生持有卓明發展有限公司 100% 已發行股本，而卓明發展有限公司擁有 5,982,240 股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註 4： 陳音先生持有龍昇科技有限公司 100% 已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有 6,911,520 股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註 5： 在該等股份權益中，包括張雷先生於 4,500,000 股股份持有的權益，張鵬先生於 4,500,000 股股份持有的權益及許俊浩先生於 800,000 股股份持有的權益乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告內「購股權計劃」一節。

董事會報告

購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃主要條款及條件的概要載列如下：

購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

購股權計劃參與者包括：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

根據購股權計劃，本公司可向合資格參與者授予彼等權利可認購最多250,354,200股股份之購股權，相當於本公司於本報告日期已發行股份總數2,794,994,650股的約8.96%。各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期時已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條的規定，載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其緊密聯繫人或(若參與者為關連人士)其聯繫人須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而我們的董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份的認購價而言，須視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者送呈要約文件。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。行使購股權前必須持有購股權的最短期限(如有)將由董事會全權決定。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

董事會報告

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份行使價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃在十年內生效及有效，直至2023年6月13日。

於自2023年1月1日起至2023年12月31日止年度內，任何參與者概無獲授、行使或註銷購股權，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

	2023年		2023年		
	1月1日	授出	被沒收／ 已行使	12月31日 已失效	期末
期初					
第四批期權 — 2020年7月7日					
行使價：1.10港元					
張雷	4,500,000	—	—	—	4,500,000
張鵬	4,500,000	—	—	—	4,500,000
許俊浩	800,000	—	—	—	800,000
僱員	28,575,000	—	—	(11,600,000)	16,975,000
總計	38,375,000			— (11,600,000)	26,775,000

董事會報告

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告所載截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註35。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2023年12月31日止年度內，並無呈列第一批期權的資料。

附註3：第二批期權的A計劃及B計劃分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於截至2023年12月31日止年度內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第三批期權於2021年9月28日屆滿。因此，於截至2023年12月31日止年度內，並無呈列第三批期權的資料。

附註5：第四批期權於2020年7月7日授出。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2023年12月31日，可供認購26,775,000股股份的購股權尚未行使。於2023年1月1日及2023年12月31日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為211,979,200股及223,579,200股股份。有關購股權計劃的額外資料載列於本報告所載截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註35。

主要股東於股份及相關股份之權益

於2023年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下股東於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
于金梅女士	配偶權益(附註2)	1,843,521,160	65.96%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人(附註4)	190,159,200	6.80%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.80%

董事會報告

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為總計1,843,521,160股股份中擁有權益，而張雷先生根據證券及期貨條例擁有或被視為擁有其中權益。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為中國信達(香港)資產管理有限公司所持有267,877,500股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為中國長城資產(國際)控股有限公司所持有190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2023年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭契據

最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自已確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事或於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團除外)擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，本集團的控股股東已於2013年6月14日訂立以本公司為受益人的不可撤銷的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，彼等各自(其中包括)共同及個別地向本公司作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間(附註1)內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 除其他業務(附註2)外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務(「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務)；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人(本集團除外)；
- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及／或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與受限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司接洽。

董事會報告

為妥善管理本集團與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；及
- (ii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露本集團有關不競爭契據的遵守措施及執行措施。

本集團的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。

根據張雷先生及 Salum Zheng Lee 先生所提供之有關遵守不競爭契據的年度申報，彼等各自確認於 2023 年內，已在各重大方面全面遵守不競爭契據的所有相關條款。

經獨立非執行董事審閱後，彼等確認控股股東於 2023 年有效遵守及執行不競爭契據的條款。

附註 1：「有關期間」指從 2013 年 7 月 12 日開始至以下事件發生日期(以最早發生者為準)止期間：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited 及 TMF (Cayman) Limited (個別或整體)就上市規則而言，不再為控股股東的日期；及
- (b) 股份不再在聯交所或(如適用)其他證券交易所上市的日期；

附註 2：「其他業務」指：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited 及 TMF (Cayman) Limited 及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於本集團任何成員公司；
- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee 先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Holdings Limited 及 TMF (Cayman) Limited 及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於公開上市公司(本集團任何成員公司除外)的股份，而：
 - (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的 5%；
 - (ii) 其及／或其聯繫人(個別或整體)並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
 - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目。

董事會報告

董事於競爭業務中的權益

除本報告所披露者外，截至2023年12月31日止年度，概無董事或其各自之緊密聯繫人從事任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務或於其中擁有權益。

關連交易及持續關連交易

關連交易

截至2023年12月31日止年度，本年度概無任何關連交易。

持續關連交易

第一服務控股有限公司(「第一服務」)由張雷先生擁有約33.49%的權益；而第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「第一摩碼人居建築」)為第一服務的間接全資附屬公司。張雷先生為執行董事兼控股股東，故為本公司的關連人士。因此，第一服務及第一摩碼人居建築各自為張雷先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一摩碼資產」)由張鵬先生擁有99.9%的權益。張鵬先生為本公司董事會主席、總裁兼執行董事。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，第一摩碼資產為張鵬先生的聯繫人及本公司的關連人士。故根據上市規則第14A章，各持續關連交易協議項下擬進行的交易將分別構成本公司的持續關連交易。

(i) 經重續總物業管理協議

於2022年11月17日，本公司與第一服務訂立經重續總物業管理協議，據此，第一服務連同其附屬公司(「第一服務集團」)將為本集團的成員公司提供物業管理服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

第一服務集團將為本集團提供物業管理服務，其中包括但不限於保安、清潔、保養、停車場管理、油站管理、員工餐飲管理服務及其他協定的服務。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一服務集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需管理服務類別、管理費及服務期間。

管理費將由訂約方考慮提供服務的物業面積、公允市價、過往管理費及本集團成員公司與第一服務集團成員公司將訂立的個別物業管理服務協議項下規定的管理服務費用釐定。

管理費將以公平合理方式釐定，而第一服務集團向本集團提供的條款及條件應符合公平磋商基準及一般商業條款，且應不遜於向獨立第三方提供同類物業管理服務的條款及條件。

付款條款將由各項個別物業管理協議的訂約方協定。一般而言，管理費須於提供相關服務後支付。

董事會報告

預期截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年本集團根據經重續總物業管理協議應付予第一服務集團的年度物業管理費總金額將分別不會超過人民幣40百萬元、人民幣41百萬元及人民幣44百萬元。經重續總物業管理協議截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往管理費及本集團於2023年至2025年經營的房地產計劃數目後釐定。

本集團於截至2023年12月31日止年度一共支付物業管理費用約人民幣13.9百萬元，其並無超越該交易截至2023年12月31日止年度的年度上限。

(ii) 經重續總承包服務協議

於2022年11月17日，本公司與第一摩碼人居建築訂立經重續總承包服務協議，據此，第一摩碼人居建築連同其附屬公司（「第一摩碼人居建築集團」）將為本集團成員公司提供承包服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

第一摩碼人居建築集團將為本集團提供承包服務，其中包括但不限於設計、供應設備及物料，安裝、調試、驗收及保修淨霾器系統以及能源機房系統。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居建築集團成員公司訂立個別承包服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。

服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、公允市價、材料成本及本集團成員公司與第一摩碼人居建築集團成員公司訂立的個別承包服務協議項下規定的承包服務勞工成本及合理溢利釐定。

服務費將以公平合理方式釐定，而第一摩碼人居建築集團向本集團提供的條款及條件應不遜於向獨立第三方提供同類承包服務的條款及條件。

付款條款將由各項個別承包服務協議的訂約方協定。一般而言，服務費須於提供相關服務後支付。

預期本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度根據經重續總承包服務協議應付第一摩碼人居建築集團的年度承包服務費總額將分別不會超過人民幣8百萬元、人民幣7百萬元及人民幣7百萬元。經重續總承包服務協議截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及本集團正在進行／即將進行的房地產計劃後釐定。

本集團截至2023年12月31日止年度已付的承包服務費總額為人民幣4.4百萬元，其並無超過該交易截至2023年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

(iii) 經重續電梯服務總協議

於2022年11月17日，本公司與第一摩碼資產訂立經重續電梯服務總協議，據此，第一摩碼資產連同其附屬公司（「第一摩碼資產集團」）將為本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

第一摩碼資產集團將為本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼資產集團成員公司訂立個別電梯服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需服務類別、服務費及服務期間。

服務費將由訂約方考慮公允市價、過往服務費及本集團成員公司與第一摩碼資產集團成員公司將訂立的個別電梯服務協議項下規定的升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務成本釐定。

服務費將以公平合理方式釐定，而第一摩碼資產集團向本集團提供的條款及條件應符合公平磋商基準及一般商業條款，且應不遜於第一摩碼資產集團向獨立第三方提供同類升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務的條款及條件。

付款條款將由各項個別電梯服務協議的訂約方協定。一般而言，服務費須於提供相關服務後支付，並須經獲授權機構進行所需檢查後批准。

預期截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年本集團就經重續電梯服務總協議應付予第一摩碼資產集團的年度服務費總額將分別不超過人民幣41百萬元、人民幣46百萬元及人民幣49百萬元。經重續電梯服務總協議截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往服務費及本集團正在進行／即將進行的房地產計劃後釐定。

本集團截至2023年12月31日止年度已付的電梯服務費總額約為人民幣11.9百萬元，其並無超過該交易截至2023年12月31日止年度的年度上限。

董事會報告

根據上市規則第 14A.55 條及第 14A.56 條進行年度審核及確認

獨立非執行董事根據上市規則第 14A.55 條進行年度審核及確認，本集團於年內進行之持續關連交易的進行乃(i)屬於本集團常規及一般業務範圍；(ii)按照公平磋商之一般商業條款，不遜於本公司與獨立第三方(如適用)訂立之條款；及(iii)根據相關規管協議，其條款乃屬公平合理且符合股東之整體利益。

為遵守上市規則第 14A.56 條，本公司核數師已獲委聘根據香港鑒證業務準則第 3000 號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作(經修訂)」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第 740 號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團的持續關連交易編製報告。核數師已提供函件確定上述持續關連交易：

- (i) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 有關本集團提供商品或服務之交易，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合本集團之定價政策規則；
- (iii) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合規管該等交易之有關協議規定；及
- (iv) 有關各持續關連交易之總金額，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易超逾本公司設定之年度上限。

其他資料

上文所披露之持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下之關聯方交易。年內進行之重大關聯方交易概述於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 36 予以披露。

董事會確認本公司對以上關連交易或持續關連交易的披露符合上市規則的要求。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

組織章程大綱及細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

退休金計劃

本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例（香港法例第 485 章）向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休金計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。

公眾持股份量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則維持指定數額的公眾持股份量。

銀行及其他借款、優先票據以及公司債券

有關本集團於 2023 年 12 月 31 日銀行及其他借款、優先票據以及公司債券的詳情分別載列於本報告所載截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度合併財務報表附註 27、28 及 29。

董事會報告

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本報告「主席報告」及「管理層討論及分析」兩章節中闡述。

本集團業務的未來發展於本報告不同部分討論，包括於本報告的「主席報告」以及「管理層討論及分析」章節。此外，本報告的「管理層討論及分析」一節及「環境、社會及管治報告」載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部分。

獲准許的彌償條文

根據組織章程大綱及細則，本公司之每名董事對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事責任保險。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2023年12月31日止年度均已遵守標準守則。

企業管治常規守則

董事認為，本公司已於整個回顧本年度內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載之守則條文。

環境、社會及管治

本公司已遵守上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引。本公司的環境、社會及管治報告將於本報告刊發當日單獨對外披露。

審核委員會

本公司審核委員會現時由三位現任獨立非執行董事組成，包括許俊浩先生、高志凱先生及朱彩清女士，彼等於審計、法律、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度合併年度業績。

董事會報告

核數師

於2024年4月8日，畢馬威會計師事務所辭去本公司核數師職務，經審核委員會推薦，董事會委任香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）為本公司新任核數師，自2024年4月8日起生效，以填補畢馬威會計師事務所辭任後的臨時空缺。立信德豪的任期至本公司下屆股東週年大會結束為止，有關續聘立信德豪為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

復牌

本集團於2025年11月25日達成聯交所施加的復牌指引。股份於2025年11月26日上午九時正在聯交所恢復買賣。

詳情請參閱本公司日期為2025年11月25日的公告。

報告期後事項

詳情請參閱載於「管理層討論及分析」的「報告期後事項」章節及本報告所載截至2023年12月31日止財政年度合併財務報表附註41內。

代表董事會

張鵬

主席

2025年9月30日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致當代置業(中國)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審計列載於第65至169頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2023年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們並無對 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內「不發表意見之基準」一節所述之多項不確定性及其對合併財務報表之可能累積影響之潛在相互作用，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所述， 貴集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損人民幣15,887,887,000元，於該日， 貴集團的流動負債及資本虧損分別為人民幣9,066,516,000元及人民幣15,158,873,000元。於2023年12月31日，流動負債包括銀行及其他借款人民幣7,695,497,000元(附註27)、公司債券人民幣821,685,000元(附註29)、優先票據人民幣1,997,077,000元(附註28)及計入貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用的索償及訴訟撥備人民幣765,028,000元(附註25)，而 貴集團的銀行結餘及現金僅為人民幣291,912,000元。

於2023年12月31日， 貴集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，總額為人民幣761,462,000元。此外，於2023年12月31日， 貴集團拖欠償還銀行及其他借款，人民幣5,931,603,000元之銀行及其他借款已到期應付及逾期未付。倘任何該等貸款人要求立即償還任何該等借款，而 貴集團無法滿足該要求，貸款人有權接管已抵押資產，詳情於附註32披露。

貴公司於2022年將所有優先票據重組為5批優先票據，到期日介於2023年12月30日至2027年12月30日，並於2023年進一步修改優先票據條款及條件。然而，由於 貴集團面臨嚴峻流動性壓力， 貴公司未能於2024年12月履行2023年新票據及2024年票據到期償付義務，且於2024年全年未能支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息。隨後於2024年後， 貴集團於2025年6月30日到期日至此等合併財務報表的批准日期止並無支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息。由於如上所述2023年12月31日之後發生的本金及利息支付違約，優先票據持有人有權要求立即償還優先票據的未償本金及利息，惟尚無任何票據持有人要求立即償還截至此等合併財務報表批准日期止的款項。

獨立核數師報告

優先票據由 貴公司若干附屬公司擔保，而該等擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。倘任何優先票據持有人要求立即償還任何優先票據，而 貴集團無法滿足該要求，票據持有人有權行使擔保以收回其投資。

自2023年7月起， 貴集團已陸續與債券持有人達成協議，將公司債券的到期日延後。2025年7月， 貴集團進一步與債券持有人達成協議，將償還日期延長至2026年1月31日。在取得債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2026年7月30日。

另外， 貴集團因各種原因而捲入不同交易對手的數宗訴訟及仲裁案件，而 貴集團已就此於2023年12月31日就索償及訴訟計提撥備人民幣765,028,000元。

截至2023年12月31日止年度，中國物業市場顯著向下調整，此趨勢延續至今，主要體現於住宅開發項目啟動量與銷量雙雙萎縮，主因在於買家對開發商穩健性及價格不穩的擔憂。儘管政府採取穩定市場措施，並實行放寬主要城市購房限制等政策調整，物業投資與銷量仍維持低迷。受此影響，中國物業開發商的預售業績持續疲弱。

在此背景下， 貴集團內部資金亦有所萎縮， 貴集團面臨為建築項目融資及償付計息借款(包括前述銀行及其他借款、優先票據及公司債券)的流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為 貴集團帶來額外重大不確定因素。 貴集團產生營運資金流入或為其優先票據、公司債券及其他借款再融資可能具挑戰性。

所有該等事件及情況表明，有重大不確定因素可能會令 貴集團持續經營的能力嚴重存疑。

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所披露， 貴公司董事正採取若干計劃及措施解決 貴集團的流動資金問題。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於計劃及措施的結果，後者則存在重大不確定因素，包括 貴集團能否(i)於相應到期日償還各批次優先票據的本金連累計利息，或成功取得優先票據持有人同意進一步延長到期日；(ii)取得公司債券持有人的批准，將公司債券的到期日再度延長至2026年7月30日，並於其後延長的2026年7月30日到期日前償還公司債券，或取得債券持有人的批准，將公司債券的到期日再度延長至2026年7月30日之後；(iii)成功與現有貸款人就將 貴集團若干借款續期進行磋商，並維持與 貴集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向 貴集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至 貴集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流入為止；(iv)成功維持與主要承建商及供應商的持續及正常業務關係，與彼等就支付安排達成協議，如期完成建築進度；(v)成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項；(vi)成功獲得更多新的融資來源；(vii)成功實施 貴集團的業務計劃及成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金及現金流狀況；及(viii)就索償及訴訟的費用及支付條款達成友好解決方案，而此事尚未得出確切的結果。

獨立核數師報告

倘 貴集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

其他事項一 因未能取得賬簿及記錄而對若干附屬公司工作範圍的限制

誠如附註24所披露， 貴集團於截至2023年12月31日止年度透過銷售、註銷及清盤方式出售若干附屬公司(「2023年已出售附屬公司」)。截至該等附屬公司各自出售日期止，其收益人民幣416,156,000元、銷售成本人民幣390,942,000元、其他收入及收益人民幣5,464,000元、銷售及分銷開支人民幣10,720,000元、行政開支人民幣9,791,000元、融資開支人民幣25,772,000元及所得稅抵免人民幣39,912,000元已於 貴集團損益中確認，並計入截至2023年12月31日止年度之合併損益及其他全面收入報表相關項目。截至各出售日期，該等附屬公司綜合業績的淨影響總額為溢利人民幣24,307,000元，而出售該等附屬公司產生的虧損淨額人民幣563,895,000元已於 貴集團損益中確認，並計入截至2023年12月31日止年度之合併損益及其他全面收入報表中之其他收入、收益及虧損。

此外， 貴集團亦有若干主要透過取消註冊或清盤出售的方式進行出售的其他附屬公司，其於2024年(「2024年已出售附屬公司」)完成。就該等附屬公司而言，銷售成本人民幣16,066,000元、其他虧損人民幣86,894,000元、銷售及分銷開支人民幣1,062,000元、行政開支人民幣5,630,000元、融資成本人民幣106,723,000元及所得稅開支人民幣39,717,000元已於 貴集團損益中確認，導致截至2023年12月31日止年度的淨虧損合共人民幣255,642,000元，且已計入截至2023年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入報表的相應項目中。於2023年12月31日，該等附屬公司擁有的物業、廠房及設備人民幣65,000元、無形資產人民幣5,000元、遞延稅項資產人民幣1,023,000元、發展中待售物業人民幣1,557,534,000元、持作銷售竣工物業人民幣361,371,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項人民幣3,804,773,000元、銀行結餘及現金人民幣6,412,000元、貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用人民幣3,445,301,000元、合約負債人民幣59,487,000元、應付稅項人民幣40,980,000元、銀行及其他借款人民幣791,000,000元，已計入於2023年12月31日的合併財務狀況報表。

我們於2024年4月8日獲委任為 貴公司核數師，以對 貴集團截至2023年12月31日止年度之合併財務報表進行審核。然而，在我們於獲委任後開展工作時，上述附屬公司之出售已完成，而該等附屬公司之會計賬冊及記錄不再供我們查閱。

獨立核數師報告

由於上述範圍限制，我們未能執行我們認為必要的審核程序，以就我們的審核取得充足適當的審核憑證並釐定2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司的(i)收益、(ii)銷售成本、(iii)其他收入、收益及虧損、(iv)銷售及分銷開支、(v)行政開支、(vi)融資開支、(vii)所得稅開支、(viii)物業、廠房及設備、(ix)無形資產、(x)遞延稅項資產、(xi)發展中待售物業、(xii)持作銷售竣工物業、(xiii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項、(xiv)銀行結餘及現金、(xv)貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用、(xvi)合約負債、(xvii)應付稅項，以及(xviii)銀行及其他借款是否並無重大錯誤陳述。由於此乃我們首次受委聘進行審計，我們須對2023年1月1日的年初結餘進行審核程序。然而，鑑於上述範圍限制，我們未能對2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司的年初結餘進行我們認為屬必要的審核程序。我們曾要求前任核數師同意我們獲取並審閱彼等關於上一年度合併財務報表的審核文件，但未能獲得其同意。因此，我們未能取得充足適當的審核憑證，以釐定於2023年1月1日的投資物業人民幣43,300,000元、物業、廠房及設備人民幣1,230,000元、無形資產人民幣89,000元、於聯營公司的權益人民幣15,044,000元、於合營企業的權益人民幣20,820,000元、遞延稅項資產人民幣73,236,000元、發展中待售物業人民幣4,815,830,000元、持作銷售竣工物業人民幣619,255,000元、其他存貨及合約成本人民幣56,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項人民幣6,126,978,000元、銀行結餘及現金人民幣225,608,000元、貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用人民幣5,633,880,000元、合約負債人民幣2,551,797,000元、應付稅項人民幣51,957,000元，以及銀行及其他借款人民幣1,464,106,000元是否存在重大錯誤陳述，包括該等結餘是否正確地由2022年12月31日的結餘結轉。

就上述金額作出的任何必要調整可能會對(i)截至2023年12月31日止年度 貴集團已出售附屬公司的財務表現及現金流量；(ii)截至2023年12月31日止年度出售2023年已出售附屬公司的虧損淨額；(iii) 貴集團於2023年12月31日及2023年1月1日的財務狀況；及(iv)合併財務報表的相關披露。

其他事項

截至2022年12月31日止年度的合併財務報表已由另一核數師審核，該核數師於2023年9月13日對該等報表作出不發表意見聲明。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

徐家賜

執業證書編號：P05057

香港，2025年9月30日

合併損益及其他全面收入報表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度一 (以人民幣列示)

	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
收益	5	5,703,746	5,603,865
銷售成本		(10,147,850)	(6,718,744)
毛損		(4,444,104)	(1,114,879)
其他收入、收益及虧損淨額	6	(7,688,930)	(2,649,342)
投資物業公允價值變動淨額	12	(83,859)	(26,150)
銷售及分銷開支		(311,585)	(373,115)
行政開支		(256,352)	(424,522)
優先票據重組收益	28	144,066	497,055
融資開支	7	(2,852,953)	(375,693)
分佔聯營公司業績	14	(1,486)	(2,139)
分佔合營企業業績	15	(34,175)	(198,018)
稅前虧損		(15,529,378)	(4,666,803)
所得稅開支	8	(358,509)	(238,166)
年度虧損	9	(15,887,887)	(4,904,969)
年度其他全面收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收入 (「公允價值全面收入」) 之			
股份權益投資 — 公允價值儲備，扣除稅項人民幣 10,529,000 元			
(2022 年：人民幣 1,181,000 元) 的變動淨額 (不可劃轉)		(45,461)	(3,542)
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外業務所產生的匯兌差額 (扣除零稅項)		-	(2,481)
年度全面收入總額		(15,933,348)	(4,910,992)

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併損益及其他全面收入報表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度一 (以人民幣列示)

	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
下列人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(14,312,777)	(4,453,718)
非控股權益		(1,575,110)	(451,251)
		(15,887,887)	(4,904,969)
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		(14,358,238)	(4,459,741)
非控股權益		(1,575,110)	(451,251)
		(15,933,348)	(4,910,992)
每股虧損(人民幣分)：			
基本	11	(512.1)	(159.4)
攤薄	11	(512.1)	(159.4)

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務狀況報表

於2023年12月31日—(以人民幣列示)

	附註	2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業	12	2,377,500	2,762,550
物業、廠房及設備	13	383,951	362,632
無形資產		20,834	19,613
持作日後發展的永久業權土地		—	31,690
於聯營公司的權益	14	28,028	44,558
於合營企業的權益	15	1,673,597	2,576,293
向合營企業作出貸款	15	1,261,172	6,672,926
公允價值全面收入之股份權益投資	16	580	41,360
遞延稅項資產	17	1,063,212	918,404
		6,808,874	13,430,026
流動資產			
發展中待售物業	18	16,515,288	29,001,359
持作銷售竣工物業	19	7,052,952	4,669,751
其他存貨及合約成本		651,151	928,644
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	10,031,006	8,160,074
應收關聯方款項	36(a)	673,066	740,371
受限制現金	22	391,073	1,027,897
銀行結餘及現金	23(a)	291,912	542,332
		35,606,448	45,070,428
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	25	15,946,285	10,681,791
合約負債	20	12,158,846	18,512,043
應付關聯方款項	36(b)	2,055,005	2,099,848
應付稅項	26	3,998,569	3,692,791
銀行及其他借款—於一年內到期	27	7,695,497	10,153,156
公司債券—於一年內到期	29	821,685	753,111
優先票據—於一年內到期	28	1,997,077	539,484
		44,672,964	46,432,224
流動負債淨額	3(a)(ii)	(9,066,516)	(1,361,796)
總資產減流動負債		(2,257,642)	12,068,230

第75至169頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務狀況報表

於2023年12月31日— (以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	30	175,693	175,693
儲備		(14,691,083)	(328,607)
本公司擁有人應佔權益		(14,515,390)	(152,914)
非控股權益		(643,483)	1,024,617
權益總額		(15,158,873)	871,703
非流動負債			
銀行及其他借款—於一年後到期	27	2,465,570	1,040,272
優先票據—於一年後到期	28	9,971,775	9,676,871
遞延稅項負債	17	463,886	479,384
		12,901,231	11,196,527
		(2,257,642)	12,068,230

董事會於2025年9月30日核准並許可發出

張雷)
張鵬)

第75至169頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度一 (以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	公允價值		合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
								(不可劃轉)	(累計虧損)			
於 2023 年 1 月 1 日	175,693	825,711	70,920	40,060	11,163	640,973	(673)	(14,044)	(1,902,717)	(152,914)	1,024,617	871,703
公允價值全面收益的股份權益投資— 公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	(45,461)	-	(45,461)	-	(45,461)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	(45,461)	-	(45,461)	-	(45,461)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,312,777)	(14,312,777)	(1,575,110)	(15,887,887)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(45,461)	(14,312,777)	(14,358,238)	(1,575,110)	(15,933,348)
以股份付款	-	-	-	-	(3,590)	-	-	-	-	(3,590)	-	(3,590)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	673	-	-	673	(53,405)	(52,732)
收購附屬公司的額外權益	-	-	(1,321)	-	-	-	-	-	-	(1,321)	-	(1,321)
股息分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,585)	(39,585)	
於 2023 年 12 月 31 日	175,693	825,711	69,599	40,060	7,573	640,973	-	(59,505)	(16,215,494)	(14,515,390)	(643,483)	(15,158,873)

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度—(以人民幣列示)

本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	儲備(不可劃轉)	保留溢利/(累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註a)				(附註b)							
於2022年1月1日	175,693	825,711	192,414	40,060	8,612	636,084	1,808	(10,502)	2,599,001	4,468,881	2,344,474	6,813,355
公允價值全面收益的股份權益投資—												
公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	(3,542)	-	(3,542)	-	(3,542)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,481)	-	-	(2,481)	-	(2,481)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(2,481)	(3,542)	-	(6,023)	-	(6,023)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,453,718)	(4,453,718)	(451,251)	(4,904,969)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(2,481)	(3,542)	(4,453,718)	(4,459,741)	(451,251)	(4,910,992)
以股份付款	-	-	-	-	2,551	-	-	-	-	2,551	-	2,551
出售附屬公司	-	-	-	-	-	4,889	-	-	(48,000)	(43,111)	(384,700)	(427,811)
收購附屬公司的額外權益	-	-	(121,494)	-	-	-	-	-	(121,494)	13,994	(107,500)	
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(497,900)	(497,900)	
於2022年12月31日	175,693	825,711	70,920	40,060	11,163	640,973	(673)	(14,044)	(1,902,717)	(152,914)	1,024,617	871,703

第75至169頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度一 (以人民幣列示)

附註：

- (a) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、來自本公司一名股東所控制公司的投入及被視作本公司股東出資。
- (b) 根據在中華人民共和國(「中國」)成立的本集團若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其(根據中國公認會計原則編製的)稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

第75至169頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度—(以人民幣列示)

附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
經營活動		
稅前虧損	(15,529,378)	(4,666,803)
就以下各項作出調整：		
融資成本	7 2,852,953	375,693
利息收入	6 (19,082)	(10,320)
物業、廠房及設備折舊	9(b) 25,089	20,431
無形資產攤銷	9(b) 2,080	2,161
以股份付款	9(a) (3,590)	2,551
出售合營企業的虧損	6 416,972	–
出售聯營公司的虧損／(盈利)	6 23,800	(14)
出售附屬公司的虧損	6 563,895	929,168
投資物業公允價值變動淨額	12 83,859	26,150
預期信貸虧損撥備	9(b) 5,567,791	401,437
於合營企業的權益減值	9(b) 367,221	–
發展中待售物業及持作銷售竣工物業撇減	9(b) 2,843,102	1,186,765
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損		
分佔聯營公司業績		(2,389)
分佔合營企業業績		1,486
出售投資物業的虧損		34,175
優先票據重組收益	28 (144,066)	(497,055)
索償及訴訟撥備		223,296
未變現匯兌虧損淨額		267,920
		174,071
營運資金變動前的經營現金流量	(2,250,795)	(915,411)

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度 — (以人民幣列示)

	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
經營活動(續)			
營運資金變動：			
發展中待售物業及持作銷售竣工物業減少		7,259,768	2,683,133
其他存貨及合約成本減少		277,492	123,901
貿易及其他應收款、押金及預付款增加		(1,979,867)	(1,298,218)
應收關聯方款項增加		67,305	7,613
合約負債(減少)／增加		(6,353,197)	312,884
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加		2,195,383	166,929
應付關聯方款項減少		(44,844)	(29,536)
經營活動(所用)／所得現金		(828,755)	1,051,295
已付所得稅		(33,124)	(234,228)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(861,879)	817,067
投資活動			
已收利息		19,082	10,320
購入物業、廠房及設備		(377)	(1,178)
出售物業、廠房及設備所得款項		105	5,102
收購附屬公司的現金流出淨額		—	(3,986)
出售附屬公司的現金流出淨額	24	(136,964)	(1,066,656)
向合營企業作出貸款		(35,569)	(121,346)
合營企業還款		21,000	136,391
向關聯方作出墊款		(27,589)	(53,357)
關聯方還款		14,511	67,936
出售投資物業所得款項		8,485	180,770
受限制現金減少淨額		636,824	1,537,281
投資活動所得現金淨額		499,508	691,277

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度— (以人民幣列示)

	附註	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
融資活動			
已付利息	23(b)	(121,409)	(756,715)
償還銀行借款	23(b)	(143,908)	(778,149)
償還其他借款	23(b)	(639,775)	(1,336,559)
新增銀行借款	23(b)	—	1,750
新增其他借款	23(b)	185,000	514,050
償還優先票據及公司債券	23(b)	—	(159,601)
關聯方墊款	23(b)	894,542	238,788
償還關聯方款項	23(b)	(47,011)	(262,057)
非控股權益墊款	23(b)	23,240	280,147
償還非控股權益款項	23(b)	(38,980)	(287,548)
融資活動所得／(所用)現金淨額		111,699	(2,545,894)
現金及現金等價物減少淨額		(250,672)	(1,037,550)
年初現金及現金等價物		542,332	1,585,043
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		252	(5,161)
年終現金及現金等價物	23(a)	291,912	542,332

第 75 至 169 頁的附註構成該等財務報表的一部分。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

1 一般資料

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)於 2006 年 6 月 28 日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其註冊辦事處的地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區香河園路 1 號。

其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的 Fantastic Energy Holdings Limited。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他相關服務。

本公司股份自 2013 年起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

2 採納國際財務報告準則會計準則

(a) 採納新訂或經修訂準則國際財務報告準則會計準則 — 2023 年 1 月 1 日生效

於本年度，本集團首次將國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的下列新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則應用於本集團於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間的財務報表：

- 國際會計準則第 1 號及國際財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)，會計政策披露
- 國際會計準則第 8 號(修訂本)，會計估計的定義
- 國際會計準則第 12 號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
- 國際會計準則第 12 號(修訂本)，國際稅制改革一支柱二立法模板
- 國際財務報告準則第 17 號，保險合約

除國際會計準則第 1 號及國際財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)外，該等新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並未提早應用任何於本期間尚未生效之新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則。有關該等經修訂國際財務報告準則會計準則的應用影響概述如下：

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

2 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂準則國際財務報告準則會計準則 — 2023 年 1 月 1 日生效(續)

國際會計準則第 1 號及國際財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)，會計政策披露

國際會計準則第 1 號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)作出重大判斷提供有關如何應用會計政策披露重大性概念的非強制性指引。本集團已於財務報表附註 3 中披露重大會計政策資料。該等修訂本對本集團合併財務報表中任何項目的計量或呈列並無影響，惟影響本集團會計政策的披露。

國際會計準則第 8 號(修訂本)，會計估計的定義

國際會計準則第 8 號(修訂本)旨在澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計界定為財務報表內受計量不確定性所規限的貨幣金額。該等修訂亦闡釋實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。由於本集團的方法和政策與修訂本一致，因此修訂本對本集團的合併財務報表並無影響。

國際會計準則第 12 號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

國際會計準則第 12 號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項縮小國際會計準則第 12 號中初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等的應納稅和可抵扣暫時性差異的交易，如租賃和退役義務。因此，主體必須確認遞延稅項資產(前提是足夠的應課稅溢利)及由該等交易產生的暫時性差異的遞延稅項負債。

在應用修訂本後，本集團已認定該等修訂本對本集團的合併財務報表並無任何重大影響。

國際會計準則第 12 號(修訂本)，國際稅制改革 — 支柱二立法模板

國際會計準則第 12 號(修訂本)，國際稅制改革 — 支柱二立法模板對因實施經濟合作與發展組織公布的支柱二立法模板而產生的遞延稅項的確認和披露引入了強制性臨時例外。該修訂本還對受影響的主體引入了披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解主體對支柱二所得稅的風險敞口，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅收，以及在立法頒佈或實質性頒佈但尚未生效期間披露其已知或合理估計的支柱二所得稅風險信息。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，因此修訂本對本集團並無任何影響。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

2 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂準則國際財務報告準則會計準則 — 2023 年 1 月 1 日生效(續)

國際財務報告準則第 17 號，保險合約

國際財務報告準則第 17 號由國際會計準則理事會於 2018 年頒佈，並於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度報告期間取代國際財務報告準則第 4 號。

國際財務報告準則第 17 號引入國際統一的保險合約會計方法。於頒佈國際財務報告準則第 17 號前，世界各地於保險合約的會計處理及披露方面存在重大差異，國際財務報告準則第 4 號允許沿用多種先前的會計方法。

由於國際財務報告準則第 17 號適用於實體簽發的所有保險合約(有限範圍除外)，其採納可能對本集團等非保險公司有影響。本集團已對其合約及經營進行評估，並認為採納國際財務報告準則第 17 號對本集團的合併財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則

下列可能與本集團財務報表有關的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則已頒佈、但尚未生效，且並未獲本集團提早採納：

- 國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)，投資者與其聯營企業或合營企業間的資產出售或出資⁵
- 國際財務報告準則第 16 號(修訂本)，售後回租的租賃負債¹
- 國際會計準則第 1 號(修訂本)，流動或非流動負債的分類(「2020 年修訂本」)¹
- 國際會計準則第 1 號(修訂本)，附帶契據的非流動負債(「2022 年修訂本」)¹
- 國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號(修訂本)，供應商融資安排¹
- 國際會計準則第 21 號(修訂本)，缺乏可兌換性²
- 國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號(修訂本)，金融工具的分類及計量(修訂本)³
- 國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 7 號、國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 7 號，國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第 11 卷³
- 國際財務報告準則第 18 號，財務報表的呈列及披露⁴

¹ 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

² 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

³ 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

2 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

預期將適用於本集團的國際財務報告準則會計準則的進一步資料概述如下：

國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)，投資者與其聯營企業或合營企業間的資產出售或出資

國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)解決了國際財務報告準則第 10 號與國際會計準則第 28 號對處理投資者與其聯營企業或合營企業間資產出售或注資兩者規定不一致的情況。修訂本要求資產銷售或者注資構成一項業務時，應全額確認由下游交易產生的收益或損失。當涉及資產的交易不構成一項業務時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，唯僅以不相關投資者於該聯營企業或合營企業的權益為限。修訂本採用未來適用法。

國際財務報告準則第 16 號(修訂本)，售後回租的租賃負債

國際財務報告準則第 16 號(修訂本)訂明賣方—承租人在計量售後回租交易中產生的租賃負債時的要求，以確保賣方—承租人確認其保留的使用權相關的任何收益或損失。修訂本對 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度有效，並應追溯適用於國際財務報告準則第 16 號首次應用之日(即 2019 年 1 月 1 日)後簽訂的售後回租交易。允許提前適用。預計修訂本不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第 1 號(修訂本)，流動或非流動負債的分類(「2020 年修訂本」)及附帶契據的非流動負債(「2022 年修訂本」)

國際會計準則第 1 號財務報表的呈列的 2020 年修訂本澄清，根據報告期末存在的權利，負債分為流動或非流動。該分類不受報告日期之後實體的預期或事件影響(例如，收取豁免書或違反契諾)。修訂本亦澄清了國際會計準則第 1 號所指的負債「結算」的含義。修訂本原定於 2022 年 1 月 1 日起採納。然而，生效日期隨後延遲至 2023 年 1 月，然後進一步延遲至 2024 年 1 月 1 日。

新訂修訂本澄清，倘實體僅須遵守報告日期之後的契諾，則貸款協議中的契諾將不會影響於報告日期將負債分類為流動或非流動。然而，倘實體須於報告日期之前或當日遵守契諾，則即使僅於報告日期之後方會對契諾的遵守情況進行檢測，亦會影響分類為流動或非流動。

修訂本規定，倘實體將負債分類為非流動，且該負債受該實體須於報告日期之後十二個月內遵守契諾的規限，則須予以披露。披露內容包括：

- 負債的賬面值；
- 有關契諾的資料；及
- 表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(若有)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

2 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

國際會計準則第 1 號(修訂本)，流動或非流動負債的分類(「**2020 年修訂本**」)及附帶契據的非流動負債(「**2022 年修訂本**」)(續)

修訂本亦澄清國際會計準則第 1 號所指的負債「結算」的含義。僅於實體將購股權分類為權益工具的情況下，根據負債條款，交易對手選擇通過轉讓實體自身權益工具進行結算時，方可忽略負債分類為流動或非流動。然而，於釐定可承兌票據的流動／非流動分類時，須考慮分類為負債的轉換選擇權。

修訂本須按照國際會計準則第 8 號會計政策、會計估計及差錯之變動的正常規定進行追溯應用。倘實體已提前採納關於負債分類為流動或非流動的 2020 年修訂本，則適用特殊過渡規則。根據初步評估，預計修訂本不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號(修訂本)，供應商融資安排

國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵並要求額外披露該等安排。新披露內容的目的是提供有關供應商融資安排(「供應商融資安排」)的資料，以使投資者可評估對實體的負債、現金流量及流動性風險暴險的影響。新披露內容包括關於下列各項的資料：

- (a) 供應商融資安排的條款及條件。
- (b) 屬於供應商融資安排的金融負債以及該等負債以單行項目認列的賬面值。
- (c) 於依上述(b)披露之金融負債的賬面值中，供應商已自融資提供方收到付款的金額。
- (d) 屬於供應商融資安排的金融負債及並非該等安排部分之可比較貿易應付賬兩者的付款到期區間。
- (e) 於依上述(b)披露之金融負債賬面值的非現金變動。
- (f) 可用供應商融資安排融資及融資提供方的流動性風險集中度。

國際會計準則理事會提供過渡性寬免，不需要於第一年提供比較資料，亦不需要披露規定的期初結餘。此外，所需要的披露內容僅適用於第一年應用時的年度期間。因此，須提供新披露內容的最早時間是於截至 2024 年 12 月 31 日止年度的年度財務報告內提供。預計修訂本不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

2 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

國際會計準則第 21 號(修訂本)，缺乏可兌換性

國際會計準則第 21 號(修訂本)列明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣及其應在缺乏可兌換性時如何估計計量日期的即期匯率。修訂本需要披露資料，使財務報表的使用者可了解不可兌換貨幣的影響。允許提早應用。於應用修訂本時，實體無法重列比較資料。初始應用修訂本的任何累計影響應於初始應用日期確認為對保留溢利期初結餘調整或累計的換算差額於權益部分單獨的調整(如適用)。基於初步評估，預計修訂本不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第 18 號，財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第 18 號—財務報表的呈列及披露於 2024 年 7 月頒佈，取代了國際會計準則第 1 號，並將導致對國際財務報告準則會計準則進行重大相應修訂，包括國際會計準則第 8 號—財務報表的編製基準(從會計政策、會計估計的變更及誤差更名)。儘管國際財務報告準則第 18 號將不會對合併財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變更包括損益表中的分類和小計、信息的匯總／分解和標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

本集團正在評估首次採納期間預期出現之該等變化的影響。目前已判定，採用該等新訂準則及修訂本不大可能會對合併財務報表造成重大影響，惟國際財務報告準則第 18 號除外，該項準則對收入報表的呈列產生影響。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策

合併財務報表乃根據國際財務報告準則會計準則而編製。此外，合併財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併財務報表已根據歷史成本編製，惟按公允價值計量的投資物業及股本投資除外(於下文所載的會計政策闡釋)。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

(a) 合併及編製基準

(i) 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體的財務報表。倘本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(i) 合併基準(續)

倘本集團持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。本集團在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映本集團於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當本集團取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入報表，直至本集團對該附屬公司的控制權終止當日為止。

損益及各其他全面收入項目歸屬本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧損結餘。

非控股權益即並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義的該等權益的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔按附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於合併財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於本公司股權持有人應佔權益。於本集團業績內的非控股權益，乃於合併損益表以及合併損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與本公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(i) 合併基準(續)

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團所採用者一致。

本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

(ii) 編製基準及持續經營假設

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團產生虧損人民幣 15,887,887,000 元，於該日期，本集團的流動負債淨額及資本虧損分別為人民幣 9,066,516,000 元及人民幣 15,158,873,000 元。流動負債包括銀行及其他借款人民幣 7,695,497,000 元(附註 27)、公司債券人民幣 821,685,000 元(附註 29)、優先票據人民幣 1,997,077,000 元(附註 28)及計入貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用的索償及訴訟撥備人民幣 765,028,000 元(附註 25)，而本集團於 2023 年 12 月 31 日僅有銀行結餘及現金人民幣 291,912,000 元。

誠如附註 27 所披露，於 2023 年 12 月 31 日，本集團違反有關銀行及其他借款合共人民幣 761,462,000 元的若干契諾。此外，本集團未能償還於 2023 年 12 月 31 日到期且逾期的銀行及其他借款人民幣 5,931,603,000 元。如任何該等貸款人要求立即償還任何該等借款，而本集團無法履行該要求，則貸款人有權接管已抵押資產，詳情於附註 32 中披露。

誠如附註 28 所披露，本公司於 2022 年將其所有優先票據重組為五批優先票據，到期日為 2023 年 12 月 30 日至 2027 年 12 月 30 日，並於 2023 年進一步修改優先票據的條款及條件。然而，由於本集團一直面臨嚴峻的流動性壓力，本公司未能於 2024 年 12 月在 2023 年新票據及 2024 年票據到期時履行償付責任，亦未能於 2024 年全年支付 2025 年票據、2026 年票據及 2027 年票據的利息。於 2024 年其後，本集團於 2025 年 6 月 30 日到期日至此等合併財務報表的批准日期止並無支付 2025 年票據、2026 年票據及 2027 年票據之利息。由於如上所述 2023 年 12 月 31 日之後發生的本金及利息支付違約，優先票據持有人有權要求立即償還優先票據的未償本金及利息，惟尚無任何票據持有人要求立即償還截至此等合併財務報表批准日期止的款項。

優先票據由本公司若干附屬公司擔保，而該等擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。倘任何優先票據持有人要求即時償還任何優先票據，而本集團未能履行該要求，則優先票據持有人有權行使其擔保以收回其投資。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(ii) 編製基準及持續經營假設(續)

本集團自 2023 年 7 月起已陸續與債券持有人達成協議，以延長公司債券的到期日。於 2025 年 7 月，本集團進一步與債券持有人達成另一項協議，將還款日期延長至 2026 年 1 月 31 日。待債券持有人批准後，公司債券的到期日可延長至 2026 年 7 月 30 日。

此外，本集團與不同交易對手方因各種原因涉及多宗訴訟及仲裁案件，於 2023 年 12 月 31 日，本集團已就此作出申索及訴訟撥備人民幣 765,028,000 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度及持續至今，中國房地產市場呈現大幅下滑的特徵，表現為住宅開發項目動工及銷售減少，主要源於買家對開發商穩定性及價格不確定性的擔憂。儘管政府採取了一些穩定市場的措施，並在主要城市放鬆了限購等政策，但房地產投資和銷售量仍然低迷。因此，中國房地產開發商的預售仍然疲弱。

在上述背景下，本集團的內部資金持續縮減，且本集團為其建設項目提供資金及償還計息借款一直面臨流動性壓力，包括上述銀行及其他借款、優先票據及公司債券。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為本集團帶來額外重大不確定因素。本集團產生營運資金流入或為優先票據、公司債券及其他借款再融資可能比以往具挑戰性。

所有該等事件及情況表明，重大不確定因素可能會令本集團持續經營的能力嚴重存疑。

鑑於該等情況，董事已謹慎考慮本集團的未來流動資金及表現及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠現金資源持續經營及於債務到期時予以償還。我們已採取若干計劃及措施，以使本集團擁有充足的財務資源，在財務責任及承擔到期時支付款項，該等措施包括但不限於下列各項：

- 管理層正與優先票據持有人就優先票據重組及／或延長進行密切磋商；
- 公司債券方面，到期日已延長至 2026 年 1 月 31 日。在取得債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至 2026 年 7 月 30 日。如有需要，管理層會與債券持有人接洽，爭取彼等批准進一步延長到期日；

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(ii) 編製基準及持續經營假設(續)

- 本集團正積極與其他現有貸款人商討將本集團若干借款續期及／或不要求即時償還，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止。該等討論具建設性及專注於當前狀況下可採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；
- 本集團將繼續與主要承建商及供應商保持溝通，以維持持續及正常的業務關係，包括與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續實施政策，加快其開發中及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項。視乎市場氣氛是否好轉，本集團將積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求從現有股東及潛在的股權投資夥伴獲得更多新的融資來源，或尋找合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外的現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- 本集團將繼續控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- 本集團一直積極尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟及申索。本集團已就訴訟及索償作出相關撥備，並會尋求就尚未得出確切結果的索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案；

董事已審視由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自批准該等合併財務報表日期起計 15 個月期間，並認為本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。具體而言，本集團是否能持續經營將取決於以下因素：

- 與優先票據持有人就重組及／或延長優先票據進行成功磋商；
- 獲得債券持有人批准以進一步延長公司債券到期日至 2026 年 7 月 30 日並有能力於其後延長到期日至 2026 年 7 月 30 日前償還公司債券，或獲得債券持有人批准進一步延長公司債券到期日至 2026 年 7 月 30 日以後；

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(a) 合併及編製基準(續)

(ii) 編製基準及持續經營假設(續)

- 成功與其他現有貸款人就將本集團若干借款續期進行磋商，並維持與本集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向本集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；
- 成功與主要承建商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；
- 成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項；
- 成功獲得更多新的融資來源；
- 成功實施本集團的業務戰略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流狀況；及
- 就尚未得出確切結論索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案。

董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施得以成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並履行該等合併財務報表批准日期起計 15 個月的到期責任。因此，董事信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘本集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

(b) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒布一系列國際財務報告準則會計準則的修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效。概無該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式具有重大影響(附註 2(a))。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(c) 本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

本集團於附屬公司的擁有權權益發生變動(並不導致對附屬公司喪失控制權)列賬為股權交易(即與擁有人以其擁有人身份進行的交易)。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則於損益賬中確認盈虧，以下列兩項的差額計算：(i)所收取代價的公允價值及任何保留權益公允價值的總和及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益先前的賬面值。早前於其他全面收入確認與該附屬公司有關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即重新分類至損益或適用的按國際財務報告準則會計準則規定／容許而轉撥至另一股權類別)。當本集團失去附屬公控制權時，被計作出售附屬公司的整體權益，因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(s)，或(倘適用)於聯營公司或合營企業的投資的初步確認成本(見附註3(e))。

(d) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的轉撥代價以公允價值計量，而公允價值按本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方原擁有人產生的負債及本集團為交換被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遲延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號以股份付款計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(d) 業務合併(續)

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額，以及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額超出轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項國際財務報告準則會計準則所訂明的基準計量。

(e) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司是指本集團有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的訂約方對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在相關活動要求共享控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司或合營企業的業績與資產及負債，乃採用權益會計法列入該等合併財務報表，惟倘該項投資(或其中部份)被分類為持作出售，則會根據國際財務報告準則第 5 號入賬。擬作權益會計用途的聯營公司及合營企業財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步於合併財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的溢利或虧損及其他全面收入而作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成本集團權益投資的一部分的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨值一部份的任何長期權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時方予確認。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的任何其他長期權益。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(e) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起以權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公允淨值的差額，均確認為商譽，並計入該項投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的淨公允價值超出投資成本的任何數額經重新評估後，即時於收購該項投資的期間於損益內確認。

本集團於投資不再為聯營公司或合營企業當日起，或投資被分類為持作出售時，終止使用權益法。於前被投資方失去重大影響力或聯合控制權當日其保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部份權益的任何所得款項的公允價值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業的收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會在終止使用權益法時，將該項收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於該等擁有權權益變動後，不會重新計量公允價值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部份重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的合併財務報表確認。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(f) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中產生自銷售貨品、提供服務或其他人根據租賃使用本集團資產的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時，或承租人有權使用該資產時，收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法單獨計量。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

物業銷售收益於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部份剩餘利益之某個時點時)予以確認。於收益確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款，則列於財務狀況報表合約負債項下(見附註3(n))。

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至法定轉讓完成日期期間，本集團將累算源於貨幣時間值調整的利息開支。該累算增加建設期間的合約負債餘額，從而當已竣工物業的控制權轉移時，增加已確認收益金額。

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃款項於賺取的會計期間確認為收入。

酒店住宿、飲食銷售及其他配套服務的收益於提供服務時確認。

房地產代理服務收入及其他服務收入於提供服務時確認。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(f) 收益及其他收入(續)

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

(g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業，包括目前尚未釐定未來用途的土地及未來用作投資物業的在建物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金或／及資本增值，持作銷售物業轉入投資物業(以對另一方之經營租賃開始為證)，則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照本集團會計政策資本化的借款成本(就合資格資產而言)。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同使用年期，則在各部分之間合理地分配該項目的成本或估值，且按每部分單獨地折舊。資產的使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年進行檢討。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

(i) 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。無形資產可無限期使用之任何結論每年均會作檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產可無限期使用之評估。如情況有變，則會自轉變日期起就使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準並根據上文所述有限可使用年期之無形資產之攤銷政策入賬。

(j) 租賃

本集團會於合約開始時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取絕大部份經濟利益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分作為所有租賃的單一租賃部分入賬。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為 12 個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃(就本集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱)除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃撥充資本。與未資本化租賃相關的租賃款項於租期內按系統化基準確認為開支。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(j) 租賃(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃資本化時，租賃負債初步於租期內按租賃款項現值確認，然後使用租賃隱含的利率貼現，倘無法即時釐定利率，則使用相關增量借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃款項並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

當租賃資本化時，所確認使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的首次金額加上開始日期或之前的任何租賃款項與任何首次直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在地的成本估算，貼現至現值並扣減任何所收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註 3(h) 及 3(s)(ii))列賬，惟以下類型的使用權資產除外：

- 一 符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬。
- 一 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則有關資產按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開入賬。初始公允價值與按金面值之間的任何差額，列為已付額外租金入賬，並計入使用權資產成本中。

當指數或利率變動引致未來租賃款項變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦須重新計量租賃負債。在此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款和租賃期限，使用經修訂貼現率在修訂生效日重新計量。

在合併財務狀況報表中，長期租賃負債之即期部分釐定為應於報告期後十二個月內結算的合約付款之現值。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(j) 租賃(續)

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租人時，至少於租賃開始時釐定各租賃是否屬融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及回報予承租人，則將租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則將租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註 3(f) 確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註 3(j)(i) 所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

(k) 持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指本集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計提折舊。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

(l) 存貨

存貨指在日常業務過程中屬發展中待售或持作銷售的物業的資產。

存貨乃按以下成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬：

— 發展中待售物業

發展中待售物業的成本為指定成本，包括永久業權及租賃土地收購成本、開發、材料及供應品成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例間接費用及借款成本(附註 3(u))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

— 持作待售已竣工物業

持作待售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。倘已竣工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減出售物業所涉成本。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(l) 存貨(續)

存貨一經出售，其賬面值在相應收益的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

(m) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨(見附註 3(l))、物業、廠房及設備(見附註 3(h))或無形資產(見附註 3(i))。

取得合約的增量成本為本集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨物或服務，減(ii)與提供該等貨物或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收益，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註 3(f)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(n) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註 3(f))前支付不可返還代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可返還代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息(見附註 3(f))。

(o) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時方會確認。在該代價到期應付前，收取代價的權利僅隨時間推移即會成為無條件。倘收入於本集團有無條件權利收取代價前已經確認，則有關金額呈列為合約資產。

不包含重要融資成分的貿易應收款項最初以其交易價格計量。貿易應收款項包含重要的融資成分和其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項其後按攤銷成本採用實際利率法，並計及預期信貸虧損之減值撥備列賬(附註 3(s)(i))。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款、由律師持有用於履行短期現金承擔的預售物業，以及可隨時兌換為已知金額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且將於購入後三個月內到期之短期高流動投資。

(q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。於初始確認後，貿易及其他應收款項按攤銷成本列賬，惟貼現之影響輕微時則除外，於此情況乃按發票金額列賬。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(r) 其他股本證券投資

本集團有關於其他股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資)的政策如下。

於股本證券投資在本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的投資除外，有關投資的交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

股本投資

股本證券投資被分類為按公允價值計入損益，惟該股本投資並非以交易為目的持有，且於首次確認投資時本集團不可撤銷地選擇指定該投資為按公允價值計入其他全面收入(不可劃轉)，以致公允價值其後變動於其他全面收入確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股本定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收入中累計的金額維持於公允價值儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，公允價值儲備(不可劃轉)中累計的金額轉至保留盈利。該金額並不透過損益劃轉。股本證券投資產生的股息(不論其是否分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收入，均根據附註 3(t) 載列的政策於損益中確認為其他收益)。

(s) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損撥備。按公允價值計量的其他權益金融資產毋須接受預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損的計量預期信貸虧損是以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付本集團的現金流及本集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產以及貿易及其他應收款：於首次確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損時，本集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃預期信貸虧損模式適用的項目的預計年期內所有潛在違約事件所預期產生的虧損。

貿易應收款的損失撥備常時按等同全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用撥備矩陣估計，此乃基於本集團的過往信貸虧損經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具，本集團確認等同12個月預期信貸虧損的損失撥備，除非自首次確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

信用風險大幅增加

信用風險大幅增加評估金融工具信用風險是否自首次確認以來大幅增加時，本集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於首次確認日期所評估者。於重新評估時，倘(i)於本集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向本集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期 90 日，則本集團視為發生違約事件。本集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自首次確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向本集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性質，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自首次確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具的信貸虧損(續)

利息收入計算基礎

按照附註 3(f) 確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人身陷重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動並對債務人產生負面影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產的賬面總值會被撇銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(s) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團在每個報告期末審閱內部及外界資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 一 物業、廠房及設備；
- 一 無形資產；及
- 一 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。倘公司資產(如總部大樓)賬面值的一部份能在合理及一致的基礎上分配，則其將被分配至單一現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

減值虧損撥回

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不予以撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(t) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款按攤銷成本採用實際利率法列賬。利息開支根據本集團會計政策就借款成本確認(附註 3(u))。

(u) 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借款成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借款暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借款成本扣除。所有其他借款成本於產生期間在損益確認。

(v) 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。交易日期乃實體初始確認該等非貨幣資產或負債之日。貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言，本集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入中確認及於權益中累積(如適用，歸屬為非控股權益)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(w) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收入報表所報稅前溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因初步確認(業務合併情況下除外)一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益確認。

就按照國際會計準則第 40 號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以本集團的商業模式(其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益，而非透過出售消耗)所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於國際會計準則第 12 號的一般原則(即基於物業可被收回的預計方式)計量。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(x) 退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

(y) 以股份付款交易

與僱員發生的權益結算以股份付款交易

授予僱員及提供類似服務的其他人士的權益結算以股份付款乃按股本工具於授出日期的公允價值計量。

權益結算以股份付款於授出日期釐定的公允價值於歸屬期內按直線基準支銷，當中以本集團就將予最終歸屬的股本工具作出的估計為依據，而權益(購股權儲備)亦會相應增加。於各報告期末，本集團會修訂預期將予歸屬的股本工具估計數目。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以使累計開支反映有關估計修訂，並會相應調整權益結算僱員福利儲備。

倘購股權獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至保留溢利。

(z) 政府補助

在合理地保證本集團將會遵守政府補助的附帶條件及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(aa) 楊備及或然負債

當本集團因過往的事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會作出楊備。倘貨幣的時間價值重大，楊備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該債務將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

倘結算楊備所需的部份或全部支出預期由另一方償還，則會就任何幾乎肯定能夠收回的預期償還確認為一項獨立資產。就償還確認的金額僅限於楊備的賬面值。

(bb) 持有待售的非流動資產

如果非流動資產(或處置組)的賬面值很有可能是通過銷售交易(而非通過持續使用)收回，而且該資產(或處置組)在其當前狀態下可立即出售，則此類非流動資產(或處置組)會劃歸為持有待售。處置組是指在單一交易作為一個組合一同處置的一組資產以及在該項交易中轉移與該等資產直接相關的負債。

當本集團承諾一項涉及喪失對附屬公司的控制權的出售計劃並且滿足上述有關持有待售分類的條件時，則該附屬公司的所有資產和負債均應歸類為持有待售，而不論出售後本集團是否在附屬公司中保留任何非控制性權益。

於緊接分類為持有待售前，非流動資產(及處置組內所有個別資產和負債)的計量會根據分類前的會計政策更新。然後，在初始確認為持有待售直至處置，非流動資產(惟以下解釋的若干資產除外)或處置組按其賬面值和公允價值減銷售成本中的較低者確認。就本集團及本公司的財務報表而言，此計量政策的主要例外包括遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(不包括附屬公司、聯營公司及合營企業)和投資物業。該等資產即使持有待售，將繼續根據附註 3 其他部分所載的政策計量。

初始分類為持有待售以及持有待售時後續重新計量的減值虧損會在損益中確認。只要非流動資產分類為持有待售或包括在分類為持有待售的處置組，非流動資產不會折舊或攤銷。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

3 重大會計政策(續)

(cc) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或為與本集團有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註 3 所述的本集團的重大會計政策時，管理層須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

持續經營假設

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製合併財務報表時乃基於最重要的一項假設一本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對合併財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於合併財務報表附註 3(a)(ii)。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂，或若修訂影響到本期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認有關修訂。

以下為在報告期末作出有關未來的其他主要假設，以及估計不確定性的其他主要來源，並具有對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師計及交易價格之市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映每個報告期末的普遍市況。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

持續經營假設(續)

(b) 發展中待售物業及持作銷售竣工物業撇減

管理層會對發展中待售物業及持作銷售竣工物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將作出撇減。

在釐定可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據(如近期出售交易)作為評估基準。

(c) 遲延稅項資產

遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。本公司董事已於報告期末審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

(d) 收益確認

物業銷售收益在買家取得竣工物業控制權的時間點予以確認。管理層就物業控制權在何時轉移至客戶作出判斷。

(e) 索償及訴訟撥備

本集團因各種原因而成為幾宗訴訟及仲裁案件的被告。管理層評估結果的可能性並估計本集團須就每宗案件承擔的可能費用，當中考慮所有可知的事實及情況及相關法律意見。該評估涉及管理層對案件結果可能性的重大判斷及對費用的估計。倘該等案件的最終結果有別於管理層原先估計及記錄的金額，有關差異將影響其變現期間的開支。

(f) 金融資產減值

向合營企業作出貸款及其他金融資產的虧損撥備乃基於相關金融工具的信貸風險釐定。管理層根據過往記錄、現行市況及各報告期末的前瞻性資料，運用判斷作出假設及估計，以估計預期信貸虧損。此評估涉及高程度的估計及未來經濟狀況的不明朗因素，可能對債務人的業務及信譽產生重大影響。當實際未來現金流量低於或高於預期時，將相應產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

5 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)房地產代理服務及(e)其他相關服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」)本集團總裁張鵬先生所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、房地產代理服務及其他相關服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益指已收或應收代價的公允價值。

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益		
物業銷售	5,621,762	5,441,643
房地產代理服務	22,168	58,961
酒店經營	18,819	38,434
其他	9,991	24,776
	5,672,740	5,563,814
其他來源之收益		
租金收入	31,006	40,051
	5,703,746	5,603,865

絕大多數物業銷售收益均於某一時間點確認。

地區資料

本集團的營運主要位於中國，因此，並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度收益的 10% 或以上。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

6 其他收入、收益及虧損淨額

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
利息收入	19,082	10,320
政府補助(附註 a)	252	1,131
匯兌虧損淨額(附註 b)	(119,804)	(845,588)
出售聯營公司的(虧損)／收益	(23,800)	14
出售合營企業的虧損	(416,972)	–
出售附屬公司的虧損	(563,895)	(929,168)
預期信貸虧損撥備	(5,567,791)	(401,437)
罰款、索償及訴訟費用(附註 c)	(600,605)	(460,864)
於合營企業的權益減值	(367,221)	–
雜項	(48,176)	(23,750)
	(7,688,930)	(2,649,342)

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的匯兌虧損淨額主要來源於因人民幣兌美元貶值而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。
- (c) 本集團正面臨各種訴訟及仲裁事項，相關撥備按實際結付、法庭頒令或報告期末解決索賠所需代價的最佳估計來計量。

7 融資開支

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(1,566,719)	(1,059,577)
優先票據及公司債券的利息	(1,793,781)	(1,094,370)
	(3,360,500)	(2,153,947)
減：發展中待售物業的資本化金額	507,547	1,778,254
	(2,852,953)	(375,693)

資本化借款成本按每年 2.8% 至 24.0% 的比率(2022 年：4.4% 至 15.4%) 計算。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

8 所得稅開支

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(156,187)	(18,568)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(435,681)	(188,704)
遞延稅項(附註 17)	235,247	(25,839)
中國企業所得稅過往年度撥備不足	(1,888)	(5,055)
所得稅開支	(358,509)	(238,166)

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅稅率為 25%。

土地增值稅撥備乃實際根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍(介乎 30% 至 60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

年度實際稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前虧損對賬如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
稅前虧損	(15,529,378)	(4,666,803)
按 25% 稅率計算的中國企業所得稅	3,882,344	1,166,701
土地增值稅撥備	(435,681)	(188,704)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	108,920	47,176
分佔聯營公司業績的稅務影響	(372)	(535)
分佔合營企業業績的稅務影響	(8,544)	(49,504)
不可抵扣開支的稅務影響	(268,824)	(306,328)
毋須徵稅的收入的稅務影響	-	101,025
先前確認的未動用稅項虧損之稅務影響	(114,959)	(44,270)
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(1,850,933)	(564,157)
未確認暫時差異的稅務影響	(1,668,572)	(394,515)
中國企業所得稅過往年度撥備不足	(1,888)	(5,055)
所得稅開支	(358,509)	(238,166)

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

9 年度虧損

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
年度虧損乃經扣除下列項目後釐定：		
(a) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	206,369	283,688
退休福利供款	11,597	16,399
以股份付款的開支(附註 35)	(3,590)	2,551
	214,376	302,638
(b) 其他項目		
折舊費用		
一自有物業、廠房及設備	25,089	20,431
無形資產攤銷	2,080	2,161
核數師酬金		
一核數服務	6,500	9,000
一非核數服務	150	150
預期信貸虧損撥備	5,567,791	401,437
於合營企業的權益減值	367,221	–
發展中待售物業及持作銷售竣工物業撇減	2,843,102	1,186,765
已售竣工物業的成本	6,966,633	5,155,550

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

10 董事及僱員薪酬

董事姓名	基本薪金		退休福利		以股份	
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至 2023 年 12 月 31 日止年度						
執行董事						
張雷	-	844	-	16	141	1,001
張鵬	-	834	-	112	141	1,087
陳音	-	394	-	-	-	394
非執行董事						
唐倫飛	-	-	-	-	-	-
曾強	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
崔健	227	-	-	-	-	227
許俊浩	227	-	-	-	-	227
高志凱	227	-	-	-	-	227
	681	2,072	-	128	282	3,163

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

董事姓名	基本薪金		退休福利		以股份	
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度						
董事姓名						
執行董事						
張雷	-	777	-	32	256	1,065
張鵬	-	1,192	-	178	256	1,626
陳音	-	774	-	-	-	774
非執行董事						
范慶國(於 2022 年 11 月 9 日辭任)	94	-	-	-	-	94
陳志偉(於 2022 年 3 月 24 日辭任)	-	-	-	-	-	-
唐倫飛(於 2022 年 3 月 24 日獲委任)	-	-	-	-	-	-
曾強	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
崔健	223	-	-	-	-	223
許俊浩	223	-	-	-	-	223
劉家平(於 2022 年 11 月 9 日辭任)	86	-	-	-	-	86
高志凱	223	-	-	-	-	223
	849	2,743	-	210	512	4,314

附註：

張雷先生為本公司主席，上文所披露其酬金乃包括就其於 2022 年擔任主席提供服務支付之酬金。於 2022 年 11 月 9 日，張雷先生辭任本公司主席。

張鵬先生為本公司主席兼總裁，上文所披露其酬金乃包括就其擔任總裁提供服務支付之酬金。於 2022 年 11 月 9 日，張鵬先生獲委任為本公司主席。

陳音先生為本公司首席技術官，上文所披露其酬金乃包括就其擔任首席技術官提供服務支付之酬金。

以股份付款為根據本公司購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據本集團有關以股份付款交易的會計政策(載於附註(3)(y))計量，以及根據該政策，有關價值包括因於歸屬前沒收所授出的股權工具而撥回過往年度累計金額的調整。

於截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度，概無董事放棄任何酬金。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

10 董事及僱員薪酬(續)

五名最高薪酬人士

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，五名最高薪酬人士包括 2 名董事(2022 年：2 名董事)。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，其餘 3 名最高薪酬人士(2022 年：其餘 3 名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
僱員		
基本薪金及津貼	2,331	2,595
退休福利供款	245	402
以股份付款	56	142
	2,632	3,139

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	2023 年	2022 年
500,001 港元至 1,000,000 港元	2	–
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	3

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

11 每股虧損

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
虧損 據以計算每股基本及攤薄虧損的虧損(本公司擁有人應佔年度虧損)	(14,312,777)	(4,453,718)

	2023 年 千股	2022 年 千股
股份數目(基本及攤薄) 已發行普通股加權平均數	2,794,994	2,794,994

附註：截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的每股攤薄虧損計算並無考慮未獲行使的購股權，因為其具有反攤薄影響。

12 投資物業

	已竣工物業 人民幣千元
公允價值：	
於 2022 年 1 月 1 日	3,032,700
於損益確認的公允價值變動淨額	(26,150)
出售	(244,000)
於 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 1 月 1 日	2,762,550
於損益確認的公允價值變動淨額	(83,859)
出售	(258,291)
出售附屬公司	(42,900)
於 2023 年 12 月 31 日	2,377,500

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

12 投資物業(續)

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為 40 年至 50 年。

誠如附註 32 所載，於 2023 年 12 月 31 日，本集團已抵押人民幣 903,916,000 元 (2022 年：人民幣 1,724,794,000 元) 的投資物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

本集團投資物業於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日的公允價值，已根據一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師事務所於上述各個日期作出的估值而達致，該事務所擁有合適的資歷，而且在近期亦有相關地點類似物業的估值經驗。本集團物業經理及財務總監於各年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

在估計公允價值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本集團投資物業的詳情及公允價值層級資料如下：

	於 2023 年 12 月 31 日的 公允價值計量	於 2023 年 12 月 31 日的 公允價值 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日的 公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第 3 級	2,377,500	2,762,550

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，年內第 3 級並無轉入或轉出的情況 (2022 年：無)。本集團的政策為於發生公允價值層級轉移的報告期末確認有關轉移。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

12 投資物業(續)

下表載有釐定該等投資物業公允價值的資料(特別是估值方法及所用參數)。

說明	估值方法	重要的 不可觀察參數	範圍	不可觀察參數與 公允價值的關係
位於中國北京、長沙、 南昌、九江、太原、惠 州、佛山、湖州、晉江 及仙桃的已竣工投資物 業(主要為零售)	直接比較法以及 投資法	市場銷售單價 1. 資本化比率 2. 個別單位的單 位租金	介乎每平方米 人民幣 5,788 元至 人民幣 45,264 元 (2022 年： 人民幣 4,412 元 至人民幣 48,463 元) 介乎 4.25% 至 6.5% (2022 年： 介乎 3.8% 至 6.0%) 介乎每月每平方米 人民幣 42 元至 人民幣 301 元 (2022 年： 人民幣 48 元至 人民幣 352 元)	市場銷售單價越高， 公允價值越高。
				資本化比率越高， 公允價值越低。 單位租金越高， 公允價值越高。

投資物業的公允價值乃以公開市場價值為基礎，並參考相關市場所識別的可資比較銷售交易，以及在適當情況下，考慮到以投資法進行的公允市場估值，即估值主要參考主體物業內的出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較租金資料，並根據(包括但不限於)位置、交通便利程度、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、配置及其他因素作出適當調整。

本集團將於未來期間根據報告日期已訂立的不可撤回經營租賃應收的未貼現租賃款項如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
一年內	57,553	63,843
第二至第五年(包括首尾兩年)	136,875	147,646
五年後	71,460	98,498
	265,888	309,987

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

13 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及家具 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：				
於 2022 年 1 月 1 日	551,116	38,551	29,797	619,464
添置	–	124	6	130
出售附屬公司	(424)	(67)	(685)	(1,176)
出售	(39,622)	(3,803)	(174)	(43,599)
於 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 1 月 1 日	511,070	34,805	28,944	574,819
添置	54,828	1,097	317	56,242
出售附屬公司	(1,932)	(952)	(677)	(3,561)
出售	(14,105)	(722)	(159)	(14,986)
於 2023 年 12 月 31 日	549,861	34,228	28,425	612,514
累計折舊：				
於 2022 年 1 月 1 日	171,193	28,258	24,313	223,764
本年度扣除	16,054	2,897	1,480	20,431
出售附屬公司	–	(7)	(259)	(266)
出售時抵銷	(10)	(3,315)	(136)	(3,461)
出售	(28,281)	–	–	(28,281)
於 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 1 月 1 日	158,956	27,833	25,398	212,187
本年度扣除	20,771	2,786	1,532	25,089
出售附屬公司	(990)	(650)	(328)	(1,968)
出售	(4,910)	(631)	(1,204)	(6,745)
於 2023 年 12 月 31 日	173,827	29,338	25,398	228,563
賬面值：				
於 2023 年 12 月 31 日	376,034	4,890	3,027	383,951
於 2022 年 12 月 31 日	352,114	6,972	3,546	362,632

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

13 物業、廠房及設備(續)

於 2023 年 12 月 31 日，如附註 32 所載，本集團已抵押物業、廠房及設備人民幣 52,531,000 元 (2022 年：人民幣 151,992,000 元) 以取得本集團獲授的若干銀行及其他融資。

上述物業、廠房及設備項目在計及其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與 30 年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5 至 15 年
汽車	19.0%
電器設備及家具	19.0% 至 31.7%

14 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益詳情如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
分佔資產淨值	28,028	44,558

該等聯營公司以權益法於此等合併財務報表入賬。本集團之聯營公司均非個別重大。

並非個別屬重大的聯營公司的資料匯總：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
本集團年內分佔該等聯營公司虧損及全面收入總額之總金額	(1,486)	(2,139)

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

15 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	1,876,311	2,408,034
分佔收購後盈利及其他全面收入	(202,714)	168,259
	1,673,597	2,576,293
向合營企業作出貸款總額	4,448,425	7,108,367
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(466,314)	(435,441)
減值撥備	(2,720,939)	–
	1,261,172	6,672,926

於 2023 年及 2022 年 12 月，向合營企業作出之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本集團於該等合營企業之投資淨額。

本集團於 2023 年 12 月 31 日的重大合營企業詳情如下：

公司名稱	成立地點	本集團實際應佔股權		主要業務
		2023 年	2022 年	
廣州金源韜略投資有限公司 (「金源韜略」)	中國	21.81%	21.81%	物業開發

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

15 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。下述財務資料概要為該等合營企業根據國際財務報告準則會計準則編製的未經審核財務報表所顯示的金額。

該等合營企業以權益法於此合併財務報表入賬。

金源範例

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
流動資產	9,924,559	9,758,423
非流動資產	476	399
流動負債	(366,267)	(13,877)
非流動負債	(4,033,082)	(3,912,401)
資產淨值	5,525,686	5,832,544
股權持有人應佔	5,525,686	5,832,544
非控股權益	—	—
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	97,687	137,477
貿易及其他應收款	3,277,483	3,415,245
發展中待售物業	6,457,656	6,197,582
非流動金融負債	(4,031,654)	(3,912,401)
收益	—	—
下列人士應佔年度虧損及全面收益總額：		
本公司擁有人	(306,858)	(82,017)
非控股權益	—	—

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

15 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

金源韜略(續)

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於陽光城粵港的權益賬面值對賬：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
金源韜略的資產淨值	5,525,686	5,832,544
本集團於金源韜略的擁有權權益的比例	21.81%	21.81%
本集團於金源韜略的權益的賬面值	1,205,152	1,272,078

並非個別屬重大的合營企業的資料匯總

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
個別並非屬重大的合營企業於合併財務報表中的賬面值總額	468,445	1,304,215
本集團分佔該等合營企業溢利／(虧損)及全面收入總額合計	32,751	(180,130)

16 按公允價值計入其他全面收入之股份權益投資

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
指定按公允價值計入其他全面收入的股本證券		
一 非上市股本證券	580	41,360

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

17 遲延稅項

以下為本年度確認的主要遲延稅項資產／(負債)及其變動：

	預期信貸 虧損撥備及 發展中物業 及持作待售 竣工物業撇減 稅項虧損								物業銷售與 土地 增值稅撥備 暫時差額 待售物業 其他 合計
	投資物業	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於 2022 年 1 月 1 日	(471,817)	235,813	122,441	183,251	816,378	(80,851)	(146,953)	658,262	
於損益(扣除)／計入(附註 8)	15,894	-	72,450	51,237	(216,775)	65,781	(14,426)	(25,839)	
出售附屬公司	-	(14,247)	(15,854)	13,533	(175,822)	-	(2,194)	(194,584)	
按公允價值計入其他全面 收入之股本權益投資之 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	1,181	1,181	
於 2022 年 12 月 31 日及									
2023 年 1 月 1 日	(455,923)	221,566	179,037	248,021	423,781	(15,070)	(162,392)	439,020	
於損益(扣除)／計入(附註 8)	70,643	(107,777)	426,557	(188,632)	(128,253)	99,408	63,301	235,247	
出售附屬公司	1,418	(7,182)	-	8,605	(77,724)	-	4,623	(70,260)	
按公允價值計入其他全面 收入之股本權益投資之 公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(4,681)	(4,681)	
於 2023 年 12 月 31 日	(383,862)	106,607	605,594	67,994	217,804	84,338	(99,149)	599,326	

為於合併財務狀況報表內呈報，以下為就財務報告而言的遲延稅項結餘分析：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
遞延稅項資產	1,063,212	918,404
遞延稅項負債	(463,886)	(479,384)
	599,326	439,020

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

17 遞延稅項(續)

(a) 未確認的遞延稅項資產

由於未來溢利來源不確定，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
將於以下日期到期：		
2023 年 12 月 31 日	–	46,846
2024 年 12 月 31 日	374,197	374,197
2025 年 12 月 31 日	433,433	433,433
2026 年 12 月 31 日	1,614,070	1,614,070
2027 年 12 月 31 日	2,271,584	2,271,584
2028 年 12 月 31 日	7,408,000	–
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	12,101,284	4,740,130

(b) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，本集團須就中國附屬公司自 2008 年 1 月 1 日起賺取的溢利所宣派股息繳納預扣稅。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，並釐定於 2008 年 1 月 1 日之後賺取的溢利不大可能於可見未來作出分派，故並未就中國附屬公司於 2023 年 12 月 31 日的保留溢利應佔暫時性差額人民幣 6,168,286,000 元 (2022 年：人民幣 6,539,852,000 元) 於合併財務報表內計提遞延稅項負債撥備。

18 發展中待售物業

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
年初	29,001,359	39,859,390
添置	3,454,870	740,573
竣工後轉撥至持作銷售物業	(10,653,024)	(1,084,360)
出售附屬公司	(2,868,632)	(9,922,184)
總計	18,934,573	29,593,419
出售一間附屬公司的減值撥回	75,452	69,910
減：撇減	(2,494,737)	(661,970)
年終	16,515,288	29,001,359

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

18 發展中待售物業(續)

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
發展中待售物業的成本 減：撇減	19,786,811 (3,271,523)	29,853,597 (852,238)
賬面值	16,515,288	29,001,359

於 2023 年 12 月 31 日，發展中待售物業均位於中國，租期介乎 40 年至 70 年 (2022 年：40 年至 70 年)。計入發展中待售物業及持作待售竣工物業的使用權資產賬面值為人民幣 6,514,093,000 元 (2022 年：人民幣 6,756,214,000 元)。

誠如附註 32 所載，於 2023 年 12 月 31 日，本集團已抵押人民幣 9,361,477,000 元的發展中待售物業 (2022 年：人民幣 9,853,302,000 元)，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資。

於 2023 年 12 月 31 日，賬面值為人民幣 3,879,322,000 元 (2022 年：人民幣 21,101,329,000 元) 的發展中待售物業預期將於報告期末起計 12 個月後竣工。

19 持作待售竣工物業

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
持作待售竣工物業的成本 減：撇減	8,552,568 (1,499,616)	5,745,550 (1,075,799)
賬面值	7,052,952	4,669,751

本集團的持作待售竣工物業均位於中國。誠如附註 32 所載，於 2023 年 12 月 31 日，本集團已抵押人民幣 1,282,800,000 元 (2022 年：人民幣 1,586,689,000 元) 的持作銷售竣工物業，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資。

20 合約負債

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
銷售按金	12,158,846	18,512,043

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

20 合約負債(續)

合約負債變動

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
於 1 月 1 日的結餘	18,512,043	24,928,489
已於年初計入合約負債的年內已確認收益	(4,878,514)	(4,758,578)
出售附屬公司	(2,230,331)	(6,729,330)
已收銷售按金	755,648	5,071,462
於 12 月 31 日的結餘	12,158,846	18,512,043

預計一年後確認為收益的銷售按金為人民幣 4,313,438,000 元 (2022 年：人民幣 13,995,700,000 元)。

21 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	390,210	336,931
應收非控股權益款項	1,855,795	2,935,863
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	5,405,263	2,678,712
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	51,941	45,110
貸款及應收款項	7,703,209	5,996,616
向建築材料供應商作出預付款項	1,150,782	646,865
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付稅金	1,138,205	1,477,783
	10,031,006	8,160,074

附註：

- (i) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金、存於地方政府及相關代理賬戶的物業預售所得款項及給予已出售附屬公司的墊款。
- (ii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得個人物業所有權證後將退還予本集團。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

21 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項(扣除撥備)的收益確認日期所作的貿易應收款項的賬齡分析。

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
1 年以下	109,976	56,896
1 至 2 年	21,836	38,825
2 年以上但不多於 3 年	258,398	241,210
	390,210	336,931

於報告期末，上述所有貿易應收款項均為逾期應收租金及已售物業應收款項，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款項持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
年初	60,719	4,711
年內撥備	—	56,008
年終	60,719	60,719

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
年初	935,497	590,068
年內撥備	2,457,809	345,429
撇銷為不可收回的金額	(154,854)	—
年終	3,238,452	935,497

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

22 受限制現金

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款(附註i)	129,711	98,180
建設預售物業的擔保存款(附註ii)	248,086	917,605
銀行借款的擔保存款(附註32)	13,190	12,112
應付票據的擔保存款	86	—
受限制現金結餘	391,073	1,027,897

附註：

- (i) 向客戶提供按揭貸款的擔保存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得個別物業所有權證後將被解除。
- (ii) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須將預售物業所得款項存放為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設成本及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。

23 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息

(a) 銀行結餘及現金

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
銀行及手頭現金	682,985	1,570,229
減：受限制現金	(391,073)	(1,027,897)
	291,912	542,332

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於 2023 年 12 月 31 日，浮息存款的年利率為 0.01% 至 1.75% (2022 年：0.15% 至 1.95%)。

於 2023 年 12 月 31 日，銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場為不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

23 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃其現金流已經及日後現金流將於本集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流的負債。

	銀行及		應付 關聯方款項 (附註 36(b))	應付非控股 權益款項 (附註 25)	應計利息 (附註 25)	合計 人民幣千元
	其他借款 (附註 27)	優先票據 (附註 28)				
	人民幣千元	人民幣千元				
於 2023 年 1 月 1 日	11,193,428	10,216,355	753,111	1,940,988	1,758,203	309,069 26,171,154
來自融資活動之現金流量變動：						
償還銀行借款	(143,908)	-	-	-	-	- (143,908)
新增其他借款	185,000	-	-	-	-	- 185,000
償還其他借款	(639,775)	-	-	-	-	- (639,775)
關聯方墊款	-	-	-	894,542	-	- 894,542
償還關聯方款項	-	-	-	(47,011)	-	- (47,011)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(38,980)	- (38,980)
非控股權益墊款	-	-	-	-	23,240	- 23,240
已付利息	-	-	-	-	-	- (121,409) (121,409)
	10,594,745	10,216,355	753,111	2,788,519	1,742,463	187,660 26,282,853
匯兌調整	2,716	171,355	-	-	-	- 174,071
其他變動：						
融資成本	-	1,725,208	68,574	-	-	1,059,171 2,852,953
發展中待售物業資本化金額	-	-	-	-	-	507,547 507,547
優先票據重組(附註 28)	-	(144,066)	-	-	-	- (144,066)
非現金交易	335,070	-	(886,637)	(27,142)	(511,329)	(1,090,038)
出售附屬公司	(771,464)	-	-	(199,101)	(45,652)	(1,016,217)
其他變動總額	(436,394)	1,581,142	68,574	(886,637)	(226,243)	1,009,737 1,110,179
於 2023 年 12 月 31 日	10,161,067	11,968,852	821,685	1,901,882	1,516,220	1,197,397 27,567,103

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

23 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註 27)	優先票據 人民幣千元 (附註 28)	公司債券 人民幣千元 (附註 29)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註 36(b))	應付權益 項 人民幣千元 (附註 25)	應計利息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於 2022 年 1 月 1 日	15,356,914	8,478,681	710,812	1,969,654	1,972,008	541,372	29,029,441
來自融資活動之現金流量變動：							
新增銀行借款	1,750	-	-	-	-	-	1,750
償還銀行借款	(778,149)	-	-	-	-	-	(778,149)
新增其他借款	514,050	-	-	-	-	-	514,050
償還其他借款	(1,336,559)	-	-	-	-	-	(1,336,559)
償還優先票據	-	(159,601)	-	-	-	-	(159,601)
關聯方墊款	-	-	-	238,788	-	-	238,788
償還關聯方款項	-	-	-	(262,057)	-	-	(262,057)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(287,548)	-	(287,548)
非控股權益墊款	-	-	-	-	280,147	-	280,147
已付利息	-	-	-	-	-	(756,715)	(756,715)
	13,758,006	8,319,080	710,812	1,946,385	1,964,607	(215,343)	26,483,547
匯兌調整	19,595	790,846	-	-	-	-	810,441
其他變動：							
融資成本	2,734	35,115	42,299	-	-	295,545	375,693
發展中待售物業資本化金額	-	-	-	-	-	1,778,254	1,778,254
優先票據重組(附註 28)	-	1,071,314	-	-	-	(1,568,369)	(497,055)
非現金交易	(583,967)	-	-	(5,397)	13,866	19,434	(556,064)
出售附屬公司	(2,240,940)	-	-	-	(220,270)	(452)	(2,461,662)
分類作持作待售	238,000	-	-	-	-	-	238,000
其他變動總額	(2,584,173)	1,106,429	42,299	(5,397)	(206,404)	524,412	(1,122,834)
於 2022 年 12 月 31 日	11,193,428	10,216,355	753,111	1,940,988	1,758,203	309,069	26,171,154

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

24 出售附屬公司

於截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團與不同第三方訂立多項股權轉讓協議，以出售若干附屬公司，並因部分其他附屬公司撤銷註冊及清盤而失去對該等公司的控制。

於出售日期，資產及負債的賬面總額如下：

	總計 人民幣千元
投資物業	42,900
物業、廠房及設備	1,593
無形資產	22
於聯營公司的權益	15,044
於合營企業的權益	20,820
發展中待售物業及持作銷售竣工物業	3,279,906
其他存貨及合約成本	56
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	1,375,041
銀行結餘及現金	159,964
遞延稅項資產，扣除遞延負債	70,260
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用	(1,295,440)
合約負債	(2,230,331)
銀行及其他借款	(771,464)
應付稅項	(1,344)
已出售資產淨額	667,027
減：非控股權益	(53,405)
已出售本集團應佔資產淨額	613,622
總代價	49,727
出售附屬公司的淨虧損	(563,895)
	總計 人民幣千元
已收現金代價	23,000
減：已出售現金及現金等價物	(159,964)
出售附屬公司的現金及現金等價物現金流出淨額	(136,964)

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

24 出售附屬公司(續)

於截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本集團與不同第三方訂立多項股權轉讓協議，以出售若干附屬公司，並因有關逾期借款的法律訴訟而失去對一間附屬公司的控制。

於出售日期，資產及負債的賬面總額如下：

	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	910
發展中待售物業及持作銷售竣工物業	9,932,112
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	3,204,551
銀行結餘及現金	1,076,656
遞延稅項資產，扣除遞延稅項負債	194,584
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用	(3,338,808)
合約負債	(6,729,330)
銀行及其他借款	(2,240,940)
應付稅項	(68,230)
已出售資產淨值	2,031,505
減：非控股權益	(384,700)
已出售本集團應佔資產淨值	1,646,805
總代價	717,637
出售附屬公司的淨虧損	(929,168)

總代價包括現金代價人民幣 917,991,000 元、豁免本集團應付已出售附屬公司款項人民幣 159,211,000 元及豁免已出售附屬公司應付本集團款項人民幣 359,565,000 元。有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	總計 人民幣千元
已收現金代價	10,000
減：已出售現金及現金等價物	(1,076,656)
出售附屬公司的現金及現金等價物現金流出淨額	(1,066,656)

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

25 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)	4,553,148	1,855,824
應計建設支出(附註i)	1,924,750	3,368,932
應付非控股權益款項	1,516,220	1,758,203
應計利息	1,197,397	309,069
應付工資	43,736	20,367
應付股息	3,212	3,166
索償及訴訟撥備(附註iii)	765,028	497,108
其他應付款項(附註ii)	5,271,646	2,735,441
按攤銷成本計量之金融負債	15,275,137	10,548,110
其他應付稅項	671,148	133,681
	15,946,285	10,681,791

附註：

(i) 以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
1年以下	2,955,861	283,092
1至 2 年	142,289	250,422
2年以上但不多於 3 年	1,454,998	1,322,310
	4,553,148	1,855,824

應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，根據本集團衡量的項目進度支付。因此，並無呈列賬齡分析。

(ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

(iii) 索償及訴訟撥備的變動：

	人民幣千元
於 2023 年 1 月 1 日	497,108
於損益中扣除	600,605
已使用	(332,685)
於 2023 年 12 月 1 日	765,028

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

26 應付稅項

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
應付土地增值稅	2,389,843	2,078,255
應付中國企業所得稅	1,608,726	1,614,536
	3,998,569	3,692,791

27 銀行及其他借款

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,987,587	2,646,775
其他貸款，有抵押	8,173,480	8,546,653
	10,161,067	11,193,428

借款須於以下期限內償還：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
1 年內或按要求	7,695,497	10,153,156
多於 1 年，但不超過 2 年	1,092,390	121,500
多於 2 年，但不超過 5 年	1,158,788	857,910
多於 5 年	214,392	60,862
	10,161,067	11,193,428
減：流動負債下 1 年內到期款	(7,695,497)	(10,153,156)
	2,465,570	1,040,272

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

27 銀行及其他借款(續)

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
借款分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	9,998,165	11,033,242
— 以美元計值	162,902	160,186
	10,161,067	11,193,428

誠如附註 32 所載，於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以抵押資產作擔保。

於 2023 年 12 月 31 日，借款包括浮息借款人民幣 1,057,189,000 元(2022 年：人民幣 2,265,799,000 元)，年利率介乎 2.8% 至 10.6%(2022 年：5.5% 至 11.8%)，本集團因而承受現金流量利率風險。於 2023 年 12 月 31 日，其餘借款為定息借款，實際年利率介乎 4.2% 至 24.0%(2022 年：4.4% 至 15.4%)，本集團因而承受公允價值利率風險。

本集團違反了若干銀行及其他根據原還款時間表須於一年後償還的借款相關契諾人民幣 761,462,000 元(2022 年：人民幣 1,537,936,000 元)，該等借款於 2023 年 12 月 31 日須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款於 2023 年 12 月 31 日被分類為流動負債。此外，人民幣 5,931,603,000 元(2022 年：人民幣 4,080,315,000 元)的銀行及其他借款於 2023 年 12 月 31 日已經違約還款。

28 優先票據

優先票據於年內的變動列載如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
年初的賬面值	10,216,355	8,478,681
已收取利息	1,723,543	1,568,369
重組收益	(144,066)	(497,055)
匯兌虧損	171,355	790,846
其他融資成本	1,665	35,115
現金贖回	—	(159,601)
年終的賬面值	11,968,852	10,216,355
減：優先票據即期部分	(1,997,077)	(539,484)
優先票據長期部分	9,971,775	9,676,871

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

28 優先票據(續)

於 2022 年 12 月 30 日，本公司重組其所有優先票據。舊優先票據已被註銷，且本集團已發行新優先票據取代舊優先票據。新優先票據包括於 2023 年至 2027 年到期的五批。新優先票據已於新加坡證券交易所上市，並獲本公司若干附屬公司擔保。該等擔保實際上從屬於各擔保人的其他有抵押責任，以作為抵押品的資產價值為限。利息須每半年支付，而本集團可選擇以實物方式支付首兩年的利息，利息將資本化為本金額，年利率將增加 2%。金額為 80,000,000 美元的首批新優先票據(「2023 年票據」)將於 2023 年 12 月 30 日到期。

於 2023 年 12 月，本公司就各批優先票據取得建議修訂各項契約所需的必要同意。建議修訂包括(a)就 2023 年票據而言，在 2023 年票據契約中加入贖回選擇權，以允許本公司以實物支付方式贖回全部 2023 年票據(「2023 年新票據」)；及 (b)就將於 2024 年至 2027 年到期的其餘四批優先票據而言，修訂各項契約中的利息支付條文及若干其他條文。

於 2023 年 12 月 29 日，本公司贖回全部 2023 年票據，贖回價以本金總額為 85,667,000 美元的 2023 年新票據實物支付。2023 年新票據將於 2024 年 12 月 28 日到期。

於 2023 年 12 月 31 日，優先票據的詳情如下：

	本金 千美元	年利率 (現金／實物付款)	到期日
2023 年新票據	85,667	7.0%/9.0%	2024 年 12 月 28 日
2024 年票據	196,299	8.0%/10.0%	2024 年 12 月 30 日
2025 年票據	328,968	9.0%/11.0%	2025 年 12 月 30 日
2026 年票據	440,832	9.0%/11.0%	2026 年 12 月 30 日
2027 年票據	640,018	9.0%/11.0%	2027 年 12 月 30 日
	1,691,784		

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

28 優先票據(續)

於 2022 年 12 月 31 日，優先票據的詳情如下：

	本金 千美元	年利率 (現金／實物付款)	到期日
2023 年票據	80,000	7.0%/9.0%	2023 年 12 月 30 日
2024 年票據	180,000	8.0%/10.0%	2024 年 12 月 30 日
2025 年票據	300,000	9.0%/11.0%	2025 年 12 月 30 日
2026 年票據	400,000	9.0%/11.0%	2026 年 12 月 30 日
2027 年票據	583,800	9.0%/11.0%	2027 年 12 月 30 日
	1,543,800		

於 2023 年 12 月 31 日，優先票據的公允價值為 1,386,752,000 美元(約人民幣 9,821,948,000 元)(2022 年 12 月 31 日：617,200,000 美元(約人民幣 4,298,551,000 元))。公允價值乃參考第三方平台於截至 2023 年 12 月 31 日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

根據規管 2023 年新票據及 2024 年票據的契約，該等優先票據的所有未償還本金額及其任何應計但未支付的利息將分別於 2024 年 12 月 28 日及 2024 年 12 月 30 日到期。於 2024 年 12 月 31 日，2023 年新票據及 2024 年票據的未償還本金額(包括其應計但未付利息)分別為 93,486,000 美元(約人民幣 672,062,000 元)及 216,271,000 美元(約人民幣 1,554,752,000 元)。此外，2025 年票據、2026 年票據及 2027 年票據各自應於 2024 年 12 月 30 日付息日支付利息總額 126,884,000 美元(約人民幣 912,156,000 元)。由於中國房地產行業環境的不利影響引致本集團的流動資金問題，2023 年新票據及 2024 年票據的本金額及其應計但未支付的利息以及 2025 年票據、2026 年票據及 2027 年票據的利息的償還安排均未能於各到期日及直至該等合併財務報表批准日期達成。

其後，本集團於到期日 2025 年 6 月 30 日及直至該等合併財務報表批准日期並無支付 2025 年票據、2026 年票據及 2027 年票據的利息合共 63,442,000 美元(約人民幣 454,505,000 元)。

由於上述本金及利息於 2023 年 12 月 31 日之後的違約支付，優先票據持有人有權隨時要求立即贖回優先票據。倘任何優先票據持有人要求即時贖回任何優先票據而本集團未能滿足該要求，優先票據持有人有權執行擔保以收回其投資。於該等合併財務報表批准日期，優先票據繼續違約，而優先票據持有人並無行使其要求即時贖回優先票據的權利。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

29 公司債券

於 2019 年 7 月 30 日，本集團按本金額 98.7% 向公眾發行總面值人民幣 880,000,000 元，固定年利率為 7.8% (利息須每年支付)，並將於 2022 年 7 月 30 日到期。本集團於 2021 年進行部分贖回。於 2022 年 7 月，本集團與債券持有人達成協議，將到期日延長至 2023 年 7 月 30 日。於 2023 年 7 月 30 日，本集團與債券持有人達成協議，據此，公司債券的還款日期延長至 2023 年 10 月 30 日。在每三個月取得債券持有人批准的前提下，公司債券到期日可延長最多至 2024 年 7 月 30 日。

於 2024 年 7 月，本集團與債券持有人達成另一項協議，將還款日期延長至 2025 年 1 月 31 日。在取得債券持有人批准下，公司債券的到期日可延長至 2025 年 7 月 30 日。

於 2025 年 7 月，本集團與債券持有人達成另一項協議，將還款日期延長至 2026 年 1 月 31 日。在取得債券持有人批准下，公司債券的到期日可延長至 2026 年 7 月 30 日。

30 股本

	股份數目 千股	金額 千美元	相當於 人民幣千元
每股面值 0.01 美元的普通股			
法定：			
於 2022 年 1 月 1 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 1 月 1 日 及 2023 年 12 月 31 日	8,000,000	80,000	524,014

已發行及繳足：

於 2022 年 1 月 1 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 1 月 1 日 及 2023 年 12 月 31 日	2,794,994	27,941	175,693
--	-----------	--------	---------

年內並無宣派及派付股息。上一財政年度應付本公司擁有人股息於年內通過及派付。

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
上一財政年度末期股息每股零港仙 (2022 年：每股零港仙) 於年內批准及派付	-	-

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

31 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方政府管理的定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例於司法權區聘用及以往不受定額福利退休計劃保障的僱員營辦強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為定額供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的 5% 向計劃作出供款，惟以每月相關收入 30,000 港元。計劃供款即時歸屬。

32 抵押資產

於報告期末，本集團以下資產的賬面值已抵押，作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授按揭貸款的擔保：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
投資物業	903,916	1,724,794
發展中待售物業	9,361,477	9,853,302
持作銷售竣工物業	1,282,800	1,586,689
物業、廠房及設備	52,531	151,992
於合營企業的股權	1,204,895	13,292
受限制現金	13,190	12,129
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	4,517	45,110
	12,823,326	13,387,308

除上述者外，本集團實體於若干附屬公司的股權合共人民幣 1,966,005,000 元（2022 年：人民幣 1,917,568,000 元）亦已抵押，作為本集團獲授若干銀行及其他融資信貸的擔保。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

33 資本承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備：		
有關發展中待售物業的支出	9,370,829	14,254,047

34 或然負債及財務擔保合約

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。本公司董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險被視為低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
按揭擔保	16,266,436	17,688,867

此外，本公司的一間附屬公司就一間銀行向一間合營企業提供的銀行融資提供聯合擔保。於 2021 年 12 月，由於一個建築項目延誤，導致該融資逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。本公司董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業具備足夠資產結付該金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣 1,046,388,000 元 (2022 年：人民幣 1,125,000,000 元)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

34 或然負債及財務擔保合約(續)

於 2023 年 12 月 31 日，本集團作為被告涉及多宗主要由債權人提出的訴訟及仲裁案件，其中債權人在多宗案件要求立即償還所欠款項，並連同利息及／或罰金作為賠償。本集團管理層在考慮所有可得事實及情況以及相關法律意見後，評估每宗案件的結果可能性，並估計本集團可能須承擔的賠償金額。根據評估結果，本集團管理層於 2023 年 12 月 31 日的合併財務報表中，就索償及訴訟撥備計提賠償金額人民幣 765,028,000 元(2022 年：人民幣 497,108,000 元)。

35 以股份付款的交易

根據本公司於 2013 年 6 月 14 日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可向合資格參與者授出購股權，讓其有權認購合共最多 279,084,340 股股份，相當於 2019 年 6 月 18 日舉行的股東週年大會上通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數(即 2,790,843,400 股)的 10.0%。

各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期已發行股份的 1.0%。購股權的行使價至少須為下列的最高者：(a)於授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份官方收市價；(b)於緊接授出日期前 5 個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份官方平均收市價；及(c)股份面值。

於 2023 年 12 月 31 日，根據購股權計劃已授出並尚未行使的購股權所涉及的股份數目為 26,775,000 股(2022 年 12 月 31 日：38,375,000 股)，佔本公司於該日已發行股份的 1.0%(2022 年 12 月 31 日：1.4%)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

35 以股份付款的交易 (續)

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於 2020 年 7 月 7 日	9,800,000	授出日期至 2021 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2022 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2023 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2024 年 7 月 7 日期間 25%	5 年 5 年 5 年 5 年
已授予僱員的購股權			
於 2020 年 7 月 7 日	38,000,000	授出日期至 2021 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2022 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2023 年 7 月 7 日期間 25% 授出日期至 2024 年 7 月 7 日期間 25%	5 年 5 年 5 年 5 年
購股權總數	47,800,000		
於 2022 年 12 月 31 日可予行使	8,750,000		
於 2023 年 12 月 31 日可予行使	6,850,000		

合資格董事及僱員須符合本公司設定的若干財務指標條件方可行使購股權。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

35 以股份付款的交易(續)

下表披露董事及僱員所持有的本公司購股權於截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度的變動：

購股權類型	於 2023 年		於 2023 年	
	1 月 1 日 行使價	尚未行使	年內沒收	年內屆滿 尚未行使
2020 年	1.100 港元	38,375,000	(11,600,000)	-
		38,375,000	(11,600,000)	-
				26,775,000

購股權類型	於 2022 年		於 2022 年	
	1 月 1 日 行使價	尚未行使	年內沒收	年內屆滿 尚未行使
2020 年	1.100 港元	42,300,000	(1,125,000)	(2,800,000)
		42,300,000	(1,125,000)	(2,800,000)
				38,375,000

附註：年內行使的購股權於行使日期的加權平均股價為零港元(2022 年：零)。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團就本公司根據購股權計劃授出購股權而確認開支撥回人民幣 3,590,000 元(2022 年：開支人民幣 2,551,000 元)。

購股權乃根據一項服務條件授出。計算所收取服務於授出日期的公允價值時，並無計入此項條件。授出購股權並不附帶任何與市場有關的條件。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

36 關聯方結餘及交易

(a) 於報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
應收張雷先生控制的公司的款項	11,427	15,797
應收張鵬先生控制的公司的款項	15,877	14,586
應收聯營企業款項	6,145	72,018
應收合營企業及其附屬公司款項	6,656	210,920
非貿易結餘總額(附註i)	40,105	313,321
應收張雷先生控制的公司的款項	17,792	12,153
應收張鵬先生控制的公司的款項	27,461	8,575
應收合營企業及其附屬公司款項	587,708	406,322
貿易結餘總額(附註ii)	632,961	427,050
	673,066	740,371
向合營企業作出貸款(附註iii)	1,261,172	6,672,926

附註：

(i) 於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

(ii) 於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的賬齡分析：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
少於 1 年	23,052	24,684
1 至 2 年	609,909	402,366
	632,961	427,050

(iii) 向合營企業作出貸款的條款披露於附註 15。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

36 關聯方結餘及交易 (續)

(b) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
應付張雷先生控制的公司的款項	1,044	982
應付張鵬先生控制的公司的款項	1,357	729
應付一間聯營公司款項	26,157	20,356
應付合營企業及其附屬公司款項	1,873,324	1,918,921
非貿易結餘總額(附註 i)	1,901,882	1,940,988
應付張雷先生控制的公司的款項	114,358	146,759
應付張鵬先生控制的公司的款項	38,601	11,732
應付合營企業及其附屬公司的款項	164	369
貿易結餘總額(附註 ii)	153,123	158,860
	2,055,005	2,099,848

附註：

(i) 於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

(ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的賬齡分析：

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
少於 1 年	11,711	55,479
1 至 2 年	141,412	103,381
	153,123	158,860

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

36 關聯方結餘及交易 (續)

(c) 本年度，本集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方性質	交易性質	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
張雷先生控制的公司	節能顧問開支	1,325	903
張雷先生控制的公司	物業管理服務費	12,610	15,991
張雷先生控制的公司	物業承包服務費	4,385	23,685
張鵬先生控制的公司	升降機服務費	11,886	27,964

(d) 關鍵管理人員報酬

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
短期僱員福利	3,448	9,077
退休後福利	210	1,133
以股份付款	362	796
	4,020	11,006

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

37 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。本集團的整體策略保持與過往年份不變。

本公司的資本架構包括淨債務，由借款、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）後所得。

本公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡其整體資本架構。

38 金融工具

(a) 金融工具類別

	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元
本集團		
金融資產		
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	9,335,495	8,307,216
按公允價值計入其他全面收入之股份權益投資	580	41,360
金融負債		
按攤銷成本計量的負債	40,238,010	34,790,486

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括向合營企業作出貸款、貿易及其他應收款、應收關聯方款項、按公允價值計入其他全面收入之股本投資、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借款、優先票據以及公司債券。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團的業務活動主要面臨利率、外匯匯率及其他價格變動的市場風險(見下文)。

本集團於本年度面臨的市場風險或其管理及計量該風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借款(按現行存款利率及中國人民銀行所報利率及香港銀行同業拆息計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故本集團面臨現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與定息優先票據、公司債券及其他借款有關。

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面臨的利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末所面臨的銀行結餘、受限制現金及浮息銀行借款利率風險以及假設於財政年度開始時已出現所列明的變動，並於整個年度保持不變而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用利率上升／下降 20 個基點(就浮息銀行借款而言)及利率上升／下降 10 個基點(就銀行結餘以及受限制現金而言)。

倘利率上升／下降 20 個基點(就浮息銀行借款而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年內虧損將增加／減少約人民幣 657,000 元(2022 年：人民幣 5,257,000 元)。

倘利率上升／下降 10 個基點(就銀行結餘及受限制現金而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年內虧損及累計虧損將減少／增加約人民幣 512,000 元(2022 年：人民幣 1,178,000 元)。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(2) 價格風險

本集團因其其他非流動金融資產而面臨股本價格風險。於 2023 年 12 月 31 日，本集團管理層認為本集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

(3) 外匯風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘及銀行借款，以及以美元發行的優先票據令本集團面臨貨幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產於 12 月 31 日		負債於 12 月 31 日	
	2023 年 人民幣千元 等值	2022 年 人民幣千元 等值	2023 年 人民幣千元 等值	2022 年 人民幣千元 等值
美元	781,962	53,397	10,550,854	10,376,541
港元	4,060	11,848	-	-

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，本集團對各種外幣兌人民幣匯率的 5.0% 的變動的敏感度。5.0% 為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率的 5.0% 變動調整其換算。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(3) 外匯風險(續)

本集團貨幣風險的敏感度分析如下：

	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
年度稅後虧損及累計虧損(增加)/減少：		
— 若人民幣兌美元貶值	(567,490)	(516,157)
— 若人民幣兌港元貶值	203	592
— 若人民幣兌美元升值	567,490	516,157
— 若人民幣兌港元升值	(203)	(592)

信貸風險管理

於 2023 年 12 月 31 日，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供之財務擔保而面臨將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註 34 所披露的財務擔保合約金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除預期信貸虧損撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對於客戶信貸標準以及對現時經濟環境的評估按持續基準進行估計。

本集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中情況，所面臨之風險分散於多個交易對手及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的 80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售押金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為本集團提供的有關擔保所引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所面臨的信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團並無重大信貸風險。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品，本集團經參考該等物業單位的預估市值，認為該等貿易應收款產生的信貸風險因持有相關物業單位作抵押品而大幅降低。

並無持有抵押品的貿易應收款指租金收入及項目管理應收款項，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，而全期預期信貸虧損乃使用撥備矩陣計算得出。於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本集團就該等貿易應收款所承受的信貸風險及預期信貸虧損風險並不重大。

就應收聯營公司及合營企業款項，或與其他物業開發項目有關的應收款項而言，除下文所披露信貸風險大幅增加的結餘外，本集團經參考該等物業開發項目的預估市值，認為該等應收款項產生的信貸風險因相關物業開發項目而大幅降低。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，鑑於中國監管環境及物業市場低迷，管理層對未收回的應收款項結餘進行全面的信貸審查，並認為若干其他應收第三方款項人民幣 3,255,659,000 元(2022 年：人民幣 1,106,647,000 元)的信貸風險自其初始確認以來大幅增加，因此已就此按全期預期信貸虧損人民幣 3,238,451,000 元(2022 年：人民幣 663,087,000 元)確認虧損撥備。該等結餘主要與潛在物業發展項目有關。計量全期預期信貸虧損時，管理層已考慮與對手方磋商的結果及其同意的結算方式，以及本集團獲取作為抵押品的土地及物業，連同管理層參考相關地點內可比較土地及物業的市價所釐定的估計價值。

由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故銀行現金信貸風險被視為屬甚微。

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。

下表詳列本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按本集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	按要求			未貼現		
	加權平均	償還或		現金流量		
	實際利率	少於1年	1至3年	超過3年	總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2023 年 12 月 31 日：						
不計息工具	-	17,663,689	-	-	17,663,689	17,663,689
定息工具	10.8	9,646,753	9,517,509	6,857,080	26,021,342	21,517,132
浮息工具	6.5	540,039	633,109	5,244	1,178,392	1,057,189
		27,850,481	10,150,618	6,862,324	44,863,423	40,238,010
財務擔保合約		16,266,436	-	-	16,266,436	-
於 2022 年 12 月 31 日：						
不計息工具	-	12,627,592	-	-	12,627,592	12,627,592
定息工具	10.5	9,119,677	7,893,282	10,068,572	27,081,531	17,396,431
浮息工具	8.8	4,680,544	568,400	4,399	5,253,343	4,766,463
		26,427,813	8,461,682	10,072,971	44,962,466	34,790,486
財務擔保合約		17,688,867	-	-	17,688,867	-

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

38 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額為人民幣 9,066,516,000 元。如附註 3(a)(ii) 所披露，本集團存在流動資金及持續經營問題。附註 3(a)(ii) 解釋管理層管理本集團流動資金需求的計劃及措施，以便其繼續在責任到期時履行。

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

(c) 公允價值

本公司董事認為，股本證券投資的公允價值計量所產生的風險對本集團而言並不重大，於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，於合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若，惟以下金融工具除外，其賬面值及公允價值於下文披露。

於 2023 年 12 月 31 日			
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	
優先票據	11,968,852	9,821,948	

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

39 本公司的財務資料

(a) 本公司財務狀況：

	附註	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
於附屬公司的投資 物業、廠房及設備		649 —	649 1,007
		649	1,656
流動資產			
貿易及其他應收款項、按金及預付款項 銀行結餘		4,870,123 6,823	4,863,823 7,096
		4,876,946	4,870,919
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用 優先票據 — 於一年內到期		1,387,405 1,997,077	1,378,138 539,484
		3,384,482	1,917,622
流動資產淨值		1,492,464	2,953,297
總資產減流動負債		1,493,113	2,954,953
股本及儲備			
股本 儲備	39(b)	175,693 (8,654,355)	175,693 (6,897,611)
權益總額		(8,478,662)	(6,721,918)
非流動負債			
優先票據 — 於一年後到期		9,971,775	9,676,871
		1,493,113	2,954,953

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

39 本公司的財務資料(續)

(b) 本公司股本及儲備變動：

附註	股本	股份溢價	購股權儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(經重列)	(經重列)
於 2022 年 1 月 1 日	175,693	825,711	8,612	(6,474,087)	(5,464,071)
以股份付款	–	–	2,551	–	2,551
年度虧損及全面收入總額	–	–	–	(1,260,398)	(1,260,398)
於 2022 年 12 月 31 日及					
2023 年 1 月 1 日	175,693	825,711	11,163	(7,734,485)	(6,721,918)
以股份付款	–	–	(3,590)	–	(3,590)
年度虧損及全面收入總額	–	–	–	(1,753,154)	(1,753,154)
於 2023 年 12 月 31 日	175,693	825,711	7,573	(9,487,639)	(8,478,662)

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情

本公司於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日			法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本	主要業務
			2023 年	2022 年		
間接附屬公司						
南昌新建房地產開發有限公司 (附註 i)	中國 2013 年 9 月 11 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 230,000,000 元 實繳股本 人民幣 230,000,000 元	物業發展
南昌摩碼置業有限公司 (附註 i)	中國 2016 年 4 月 15 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 400,000,000 元 實繳股本 人民幣 400,000,000 元	物業發展
當代節能置業股份有限公司 (附註 i)	中國 2000 年 9 月 21 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 3,000,000,000 元 實繳股本 人民幣 1,150,000,000 元	物業發展、投資及 酒店經營
北京當代房地產開發有限公司 (附註 i)	中國 2000 年 2 月 15 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 60,000,000 元 實繳股本 人民幣 60,000,000 元	物業發展及投資
北京東君房地產開發有限公司 (附註 i)	中國 2001 年 11 月 13 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 569,000,000 元 實繳股本 人民幣 569,000,000 元	物業發展
新動力(北京)建築科技 有限公司(附註 i)	中國 2006 年 3 月 22 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 30,000,000 元	技術開發及諮詢
山西當代紅華置業有限公司 (附註 i)	中國 2007 年 8 月 16 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 190,000,000 元 實繳股本 人民幣 190,000,000 元	物業發展
山西當代紅華房地產開發 有限公司(附註 i)	中國 2007 年 8 月 16 日	100%	100%		註冊資本 人民幣 150,000,000 元 實繳股本 人民幣 150,000,000 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
當代置業(湖南)有限公司 (附註 i)	中國 2005 年 9 月 14 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 200,000,000 元 實繳股本 人民幣 200,000,000 元	物業發展
江西當代節能置業有限公司 (附註 i)	中國 2009 年 12 月 22 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 180,000,000 元 實繳股本 人民幣 180,000,000 元	物業發展
九江摩碼置業有限公司(附註 i)	中國 2010 年 12 月 22 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 140,000,000 元 實繳股本 人民幣 140,000,000 元	物業發展
湖北萬星置業有限公司(附註 i)	中國 2010 年 1 月 27 日	82%	82%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
九江當代綠建置業有限公司 (附註 i)	中國 2014 年 2 月 18 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 300,000,000 元 實繳股本 人民幣 300,000,000 元	物業發展
北京當代摩碼投資管理 有限公司(附註 i)	中國 2011 年 1 月 11 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	投資控股
張家口當代好河山房地產開發 有限公司(附註 i)	中國 2016 年 12 月 30 日	51%	51%	註冊資本 人民幣 60,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
武漢綠建節能置業有限公司 (附註 i)	中國 2014 年 3 月 12 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
北京綠色春天股權投資基金 (有限合夥)(「綠色基金」)	中國 2014 年 4 月 17 日	52%	52%	註冊資本 人民幣 2,065,000,000 元 實繳股本 人民幣 580,000,000 元	投資管理及諮詢

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本/註冊 資本及已發行及 繳足/實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
北京當代摩碼置業有限公司 (附註 i)	中國 2014 年 1 月 8 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 200,000,000 元 實繳股本 人民幣 200,000,000 元	物業發展
當代品業(北京)房地產經紀 有限公司(附註 i)	中國 2014 年 10 月 9 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000 元 實繳股本 人民幣 100,000 元	房地產
美國當代綠色發展(休斯頓) 有限責任公司	美國 德克薩斯州 2012 年 10 月 15 日	100%	100%	100% 已發行及發行 在外股東權益， 代價總出資額 100 美元	物業發展
北京當代綠色投資基金管理 有限公司(附註 i)	中國 2013 年 12 月 3 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 30,000,000 元	投資控股
Crown Point Regional Center, LLC	美國 德克薩斯州 2010 年 3 月 31 日	100%	100%	法定股本 100 美元 實繳股本 100 美元	投資移民服務
北京旭輝當代置業有限公司 (附註 i)	中國 2014 年 3 月 10 日	50%	50%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
當代節能置業(蘇州)有限公司 (附註 i)	中國 2015 年 6 月 6 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
嘉興當代氳綠資產管理 有限公司(附註 i)	中國 2015 年 7 月 23 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	投資控股
凰觀(北京)諮詢有限公司 (附註 i)	中國 2015 年 10 月 8 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	移民顧問

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
安徽摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016 年 1 月 1 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
武漢當代節能置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 6 月 27 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 200,000,000 元 實繳股本 人民幣 200,000,000 元	物業發展
湖南當代摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 11 月 1 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 20,000,000 元 實繳股本 人民幣 20,000,000 元	物業發展
湖南當代綠建置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 11 月 1 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 20,000,000 元 實繳股本 人民幣 20,000,000 元	物業發展
南京鑫磊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2016 年 6 月 20 日	51%	51%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
佛山當代綠色置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 1 月 14 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
湖北摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2014 年 2 月 13 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	投資控股
上海滿庭春置業有限公司 (附註i)	中國 2015 年 3 月 5 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
江蘇御尊房地產開發有限公司 (附註i)	中國 2011 年 4 月 25 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱 (附註i)	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本/註冊 資本及已發行及 繳足/實繳股本		主要業務
			2023年	2022年	
綻藍拓展置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2017年3月13日	60%	60%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	投資控股
福建盛世聯邦置業發展 有限公司(附註i)	中國 2013年8月30日	60%	60%	註冊資本 人民幣 67,105,000 元 實繳股本 人民幣 67,105,000 元	物業發展
佛山市長信宏創房地產 有限公司(附註i)	中國 2016年1月19日	100%	100%	註冊資本 人民幣 60,000,000 元 實繳股本 人民幣 4,081,700 元	物業發展
佛山市信隆置業投資有限公司 (附註i)	中國 2017年12月10日	100%	100%	註冊資本 人民幣 60,000,000 元 實繳股本 人民幣 60,000,000 元	物業發展
火箭智業投資(北京)有限公司 (附註i)	中國 2015年7月9日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	投資控股
合肥當代英赫置業有限公司 (附註i)	中國 2015年12月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
武漢市中聯晟鳴置業有限公司 (附註i)	中國 2014年5月5日	75%	75%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
山西北辰當代置業有限公司 (附註i)	中國 2016年4月27日	50%	50%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
山西當代北辰置業有限公司 (附註i)	中國 2016年12月5日	51%	51%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
山西萬興當代置業有限公司 (附註i)	中國 2017 年 2 月 7 日	70%	70%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
廣深置業(北京)有限公司 (附註i)	中國 2016 年 4 月 22 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
蘇州當代摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 4 月 27 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
蘇州當代中翔置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 11 月 14 日	80%	80%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
蘇州當代原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018 年 8 月 15 日	80%	80%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
安徽當代文商旅置業有限公司 (附註i)	中國 2017 年 6 月 27 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
貴州摩碼當代節能置業 有限公司(附註i)	中國 2017 年 8 月 29 日	63%	63%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳資本 人民幣 0 元	物業發展
阜陽原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018 年 7 月 30 日	74%	74%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業發展
山東當代原綠置業有限公司 (附註i)	中國 2018 年 7 月 30 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本/註冊 資本及已發行及 繳足/實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
天津摩碼瀚棠置業有限公司 (附註 i)	中國 2018 年 8 月 28 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
天津海逸源房地產開發 有限公司(附註 i)	中國 2014 年 4 月 17 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 160,000,000 元 實繳股本 人民幣 160,000,000 元	物業發展
菏澤市海港房地產開發 有限公司(附註 i)	中國 2003 年 8 月 29 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 51,000,000 元 實繳股本 人民幣 51,000,000 元	物業發展
常州明宏置業有限公司(附註 i)	中國 2019 年 9 月 27 日	50%	50%	註冊資本 人民幣 102,000,000 元 實繳股本 人民幣 102,000,000 元	物業發展
湖南當代高科置業有限公司 (附註 i)	中國 2019 年 12 月 19 日	66%	66%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
河北同福原綠房地產開發 有限公司(附註 i)	中國 2019 年 6 月 4 日	90%	90%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
天津寧河海闊天空建設開發 有限公司(附註 i)	中國 2014 年 12 月 24 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 575,000,000 元 實繳股本 人民幣 575,000,000 元	物業發展
北京潤錦房地產開發有限公司 (附註 i)	中國 2010 年 11 月 19 日	51%	51%	註冊資本 人民幣 204,000,000 元 實繳股本 人民幣 204,000,000 元	物業開發
蘇州當代綠色置業有限公司 (附註 i)	中國 2016 年 4 月 15 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 110,000,000 元 實繳股本 人民幣 100,000,000 元	物業開發

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
長沙市鵬躍房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2013 年 10 月 23 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 200,000,000 元 實繳股本 人民幣 200,000,000 元	物業開發
陝西國潤摩碼置業有限公司(附註 i)	中國 2020 年 4 月 10 日	60%	60%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
湖北綻藍置業有限公司(附註 i)	中國 2018 年 6 月 19 日	70%	70%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業開發
河北當代原綠房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2019 年 10 月 10 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
石家莊當代欣盛房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2020 年 1 月 20 日	65%	65%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
西安綻藍置業有限公司(附註 i)	中國 2020 年 5 月 21 日	55%	55%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
湖州創變置業有限公司(附註 i)	中國 2019 年 12 月 18 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
當代綠色置業(西安)有限公司(附註 i)	中國 2020 年 7 月 3 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱 (附註i)	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本/註冊 資本及已發行及 繳足/實繳股本		主要業務
			2023年	2022年	
德州陵城區綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2020年6月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
貴陽綻藍摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年7月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
貴陽摩碼拓展置業有限公司 (附註i)	中國 2020年7月27日	80%	80%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業開發
聚綠奔跑置業(深圳)有限公司 (附註i)	中國 2020年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
北京當代領地置業有限公司 (附註i)	中國 2020年12月24日	100%	100%	註冊資本 人民幣 1,000,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶深綠置業有限公司(附註i)	中國 2020年11月3日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶綻藍置業有限公司(附註i)	中國 2020年11月18日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
江蘇當代新基業房地產開發 有限公司(附註i)	中國 2020年12月14日	51%	51%	註冊資本 人民幣 101,880,000 元 實繳股本 人民幣 51,958,800 元	物業發展
張家港偉光摩碼置業有限公司 (附註i)	中國 2020年11月24日	50%	50%	註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
張家港偉光摩碼創變置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 12 月 10 日	50%	50%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
常州原綠置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 10 月 29 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 5,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
蘇州當代深綠置業有限公司(附註i)	中國 2019 年 10 月 15 日	80%	80%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
北京當代上坤置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 12 月 12 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 5,000,000,000 元 實繳股本 人民幣 5,000,000,000 元	物業發展
當代天英置業(山西)有限公司(附註i)	中國 2020 年 12 月 18 日	51%	51%	註冊資本 人民幣 1,000,000,000 元 實繳股本 人民幣 490,000,000 元	物業發展
青島當代煥新置業有限公司(附註i)	中國 2019 年 10 月 12 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
山西當代朗鑫置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 3 月 19 日	70%	70%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
西安當代聚綠置業有限公司(附註i)	中國 2019 年 8 月 26 日	64%	64%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展
蘇州藍綠綻放置業有限公司(附註i)	中國 2019 年 10 月 23 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 10,000,000 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本/註冊 資本及已發行及 繳足/實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
石家莊當代建遠房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2018 年 5 月 22 日	75%	75%	註冊資本 人民幣 200,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶康佳置業發展有限公司(附註 i)	中國 2019 年 11 月 7 日	67%	67%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
重慶康佳興毅置業有限公司(附註 i)	中國 2019 年 11 月 18 日	67%	67%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
重慶康佳福澤置業有限公司(附註 i)	中國 2019 年 11 月 21 日	67%	67%	註冊資本 人民幣 50,000,000 元 實繳股本 人民幣 50,000,000 元	物業發展
河北照暉房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2020 年 12 月 10 日	75%	75%	註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
河北康暉照業房地產開發有限公司(附註 i)	中國 2021 年 8 月 4 日	75%	75%	註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶原綠摩碼置業有限公司(附註 i)	中國 2020 年 9 月 14 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
常州深藍置業有限公司(附註 i)	中國 2020 年 10 月 29 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 5,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
佛山當代綻藍置業有限公司(附註 i)	中國 2021 年 3 月 10 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
湖州奔跑置業有限公司(附註i)	中國 2019 年 12 月 18 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
江蘇摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 12 月 17 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本人民幣 0 元	物業發展
仙桃摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 9 月 23 日	95%	95%	註冊資本 人民幣 500,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶程達置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 9 月 14 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶春福置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 9 月 21 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
重慶朗恒置業有限公司(附註i)	中國 2020 年 9 月 23 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
仙桃滿庭春置業有限公司 (附註i)	中國 2021 年 3 月 29 日	60%	60%	註冊資本 人民幣 500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
津海綠色(北京)置業有限公司 (附註i)	中國 2016 年 9 月 29 日	78%	78%	註冊資本 人民幣 2,500,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
陝西新財富置業有限公司 (附註i)	中國 2009 年 11 月 4 日	78%	78%	註冊資本 人民幣 29,100,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
荊州市綻藍置業有限公司 (附註i)	中國 2021 年 3 月 17 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 30,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展

合併財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權 於 12 月 31 日	法定股本／註冊 資本及已發行及 繳足／實繳股本		主要業務
			2023 年	2022 年	
仙桃藍綠置業有限公司(附註 i)	中國 2021 年 3 月 25 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
黃石綻藍置業有限公司(附註 i)	中國 2021 年 3 月 11 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 10,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
武漢藍綠相間置業有限公司 (附註 i)	中國 2021 年 3 月 22 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
遠景綻藍置業(深圳)有限公司 (附註 i)	中國 2021 年 6 月 16 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
石家莊當代春暉置業有限公司 (附註 i)	中國 2020 年 7 月 21 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 20,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展
仙桃鴻業置業有限公司(附註 i)	中國 2021 年 6 月 21 日	100%	100%	註冊資本 人民幣 100,000,000 元 實繳股本 人民幣 0 元	物業發展

附註：

(i) 該等公司均為中國有限公司。

(ii) 該等公司均為全外資公司。

41 報告期完結後事項

誠如附註 29 所披露，於報告期末後，本集團與債券持有人達成協議，將還款日期延至 2026 年 1 月 31 日。在債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至 2026 年 7 月 30 日。

財務資料概要

	2023年 人民幣百萬元	截至 12 月 31 日止年度			
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
業績					
收益	5,704	5,604	11,450	15,741	14,552
稅前(虧損)/溢利	(15,529)	(4,667)	(1,562)	2,867	2,670
所得稅開支	(359)	(238)	(767)	(1,750)	(1,616)
年度(虧損)/溢利	(15,888)	(4,905)	(2,330)	1,117	1,054
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(14,313)	(4,454)	(2,055)	739	730
非控股權益	(1,575)	(451)	(275)	378	324
	(15,888)	(4,905)	(2,330)	1,117	1,054
每股(基本)(虧損)/盈利，人民幣分	(512.1)	(159.4)	(73.5)	26.4	26.2
資產及負債					
總資產	42,415	58,501	77,618	81,912	68,537
總負債	(57,574)	(57,629)	(70,805)	(70,934)	(59,933)
	(15,159)	872	6,813	10,978	8,604
本公司擁有人應佔股本權益	(14,515)	(153)	4,469	6,709	6,159
非控股權益	(644)	1,025	2,344	4,269	2,445
	(15,159)	872	6,813	10,978	8,604