



景瑞控股有限公司*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock code : 01862



2023

年報
ANNUAL REPORT

* 僅供識別 | For identification purpose only

目錄

公司簡介	2	合併財務報表	
公司資料	4	• 合併資產負債表	73
財務摘要	5	• 合併利潤表	75
主席致辭	6	• 合併全面收益表	76
主要物業明細	11	• 合併權益變動表	77
管理層討論與分析	15	• 合併現金流量表	79
董事及高級管理層	29	• 合併財務報表附註	81
企業管治報告	32	五年財務資料	198
董事會報告	50		
獨立核數師報告	66		



公司簡介



景瑞控股有限公司*(股票代碼：01862.HK) (「景瑞」或「本公司」)，是中國領先的住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商，業務涵蓋房地產開發、城市更新、資產管理、商業運營及物業管理等領域。本公司1993年創立於上海，以「用心建築精彩生活」為使命，歷經多年的發展和積澱，2013年10月於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。

景瑞以房地產資產管理為核心業務，聚焦一二線核心城市與都市圈的住宅開發、公寓、辦公及物業服務等業態，助力城市美好生活，為投資者提供端到端的增值服務。

截至2023年底，本集團佈局中國24座城市，精築運營112個項目，榮獲「2023中國物業服務力百強企業」、「2023卓越物業品牌企業」、「2023中國物業服務滿意度領先企業」及「2023中國物業服務企業品牌價值100強」等多項榮譽。

* 僅供識別

公司簡介



景瑞明確打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式，以「輕資產、精細化、重運營」為方向，長期看好房地產，重點佈局增量、存量、服務三大賽道，資源聚焦開發業務，存量、服務實現輕資運營。

未來，面對宏觀經濟形勢及房地產行業的深刻變革，我們將始終堅持「用心建築精彩生活」的企業使命，以降負債為抓手，通過品質提升，運營能力打造，催化輕資產業務，實現有品質的發展。不忘初心，追求卓越，致力成為「最懂建築和生活的資產管理引領者」。

公司資料

公司名稱

景瑞控股有限公司*

執行董事

閻浩先生(主席(於2023年3月30日
由聯席主席調任)兼首席執行官)
徐海峰先生(副總裁)
陳超先生(副總裁兼首席財務官)

非執行董事

陳新戈先生(聯席主席(於2023年3月30日
辭任))(於2023年3月30日由執行董事
調任為非執行董事)

獨立非執行董事

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

審核委員會

錢世政先生(主席)
盧永仁博士
韓炯先生

薪酬委員會

韓炯先生(主席)
盧永仁博士
閻浩先生(於2023年3月30日獲委任)
陳新戈先生(於2023年3月30日不再擔任)

提名委員會

韓炯先生(主席)(於2023年3月30日由提名
委員會委員調任)
盧永仁博士
陳新戈先生(於2023年3月30日獲委任)
閻浩先生(主席)(於2023年3月30日不再擔任)

風險管理委員會

(於2023年8月30日併入審核委員會)
錢世政先生(主席)(於2023年8月30日
不再擔任)
韓炯先生(於2023年8月30日不再擔任)
盧永仁博士(於2023年8月30日不再擔任)

公司秘書

蔣冰弦女士

授權代表

閻浩先生
蔣冰弦女士

公司網站

www.jingruis.com

註冊辦事處

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

中國主要營業地點及總辦事處

中國上海市
淞虹路207號
明基商務廣場B座8樓

香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈12樓1218室

法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：

國浩律師事務所
中國上海市北京西路968號
嘉地中心23-25層

有關開曼群島法律：

Walkers
香港中環遮打道18號
歷山大廈1501-1507室

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
香港灣仔
駱克道33號萬通保險大廈23樓

股份代碼

01862

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

香港
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國銀行(香港)有限公司

中國

中國農業銀行(上海分行)
中國建設銀行(上海分行)
中國銀行(上海分行)
上海銀行(上海分行)

* 僅供識別

財務摘要

關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		變動
	人民幣 百萬元	佔收入比 %	人民幣 百萬元	佔收入比 %	
收入	7,294.5	100.0	7,907.9	100.0	(7.8)
毛利	464.3	6.4	115.2	1.5	303.0
年度虧損					
— 包括非控股權益	(1,841.3)	(25.2)	(4,277.9)	(54.1)	(57.0)
— 股東權益應佔	(1,721.2)	(23.6)	(4,269.8)	(54.0)	(59.7)
核心淨虧損					
— 包括非控股權益	(1,836.8)	(25.2)	(4,277.9)	(54.1)	(57.1)
— 股東權益應佔	(1,716.7)	(23.5)	(4,269.8)	(54.0)	(59.8)

關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	變動 %
合約銷售金額(人民幣百萬元)	3,787.4	7,075.6	(46.5)
合約銷售面積(平方米)	210,469.0	427,019.0	(50.7)
合約銷售均價(人民幣元/平方米)	17,995.0	16,569.8	8.6

關鍵比率指標：

	2023年	2022年
	%	%
毛利率(%)	6.4	1.5
資產週轉率(%) ⁽¹⁾	16.8	14.3
股本回報率(%) ⁽²⁾	(34.7)	(48.5)
淨債務資本比率(%) ⁽³⁾	386	267

附註：

- (1) 等於有關年度的收入除以年初和年末總資產的平均值計算。
- (2) 等於年度虧損除以年初及年末總權益的平均數乘以100%。
- (3) 等於年末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

主席致辭



景 瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，面對目前的流動性困境，積極維護客戶、供應商以及投資人等各利益相關方的權益，盤活存量資產，深耕價值城市，將「保交樓」作為目前工作的核心，著力打造企業的交付力，贏得政府、購房者、金融機構及投資人等各方的信任。未來，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，提升產品力和精細的運營能力；深化大資管模式，持續打造出色項目、鍛造堅實的運營管理能力，提升資產價值，實現高品質發展。

閔浩
主席

尊敬的各位股東

我謹代表景瑞控股有限公司*（「景瑞」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2023年12月31日止年度（「年內」）之業務回顧及展望。

市場回顧

2023年，全球經濟增速放緩，地緣格局卻在加速震盪，俄烏衝突已經持續兩年，雙方仍在交火，尚無停戰前景。以巴衝突還在不斷蔓延加劇，美、英等西方大國已經捲入衝突。全球經濟在多重陰影中「慢復甦」、「弱復甦」，各國分化日益擴大。根據聯合國《2024年世界經濟形勢與展望》中的預測，全球經濟增長率將從2023年的2.7%降至2024年的2.4%，全球經濟總體下行是大概率事件。

面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，中華人民共和國（「中國」）政府堅持穩中求進工作總基調，經濟持續恢復。據初步核算，2023年全年國內生產總值（GDP）人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，比上年增長5.2%，成為引領世界經濟恢復的重要力量。但我們同時也應該看到，2023年，國內經濟週期性和結構性矛盾疊加，總需求不足矛盾凸顯，部分企業經營困難，一些領域風險隱患較多，實現經濟社會發展預期目標難度加大。和以往常態化、週期性的復甦相比，後疫情時代的復甦過程會有波動、時間更漫長。

回顧2023年的房地產市場，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後鬆，以7月中央政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」，需求端一降首付、降利率、認房不認貸措施接連落地，支持居民按揭購房，供給端一三個不低於、一視同仁支持融資等保主體措施相繼落地，以緩解房企資金壓力。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。

但從房地產市場層面來看，2023年，市場修復進度不如預期，房地產市場景氣度仍在持續下降，整體還處在調整之中。2023年第一季度經歷低位拉升之後，第二季度開始動能不足回落，下半年一直處於低位徘徊，行業百強房企累計業績繼續呈現負增長。企業方面，百強房企格局分化持續，央國企銷售表現顯著好於混合所有制房企和民營房企，民營房企整體銷售困境最嚴峻。

據國家統計局統計，2023年，全國房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%；其中，住宅投資人民幣83,820億元，下降9.3%。全國房地產開發企業房屋施工面積838,364萬平方米（「平方米」），比上年下降7.2%。其中，住宅施工面積589,884萬平方米，下降7.7%。全國商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。全國商品房銷售額人民幣116,622億元，比上年下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%。2023年末，全國

* 僅供識別

主席致辭

商品房待售面積67,295萬平方米，比上年增長19.0%。其中，住宅待售面積增長22.2%。除了商品房待售面積增長外，其他投資和銷售數據較2022年都有所下滑，房地產行業政策放開後，在後疫情時代的復甦過程中，房地產市場供需端的信心重建仍需時日。

業績表現

2023年，在中國內地房地產行業整體經營情況不佳、行業遭遇深度調整的大環境下，景瑞的市場銷售持續下滑，流動性緊張加劇。報告期內，本集團累計實現合約簽約銷售額約為人民幣37.87億元，較去年下降46.5%（2022年：人民幣70.76億元）；合同銷售面積約為210,469平方米；合同銷售均價為人民幣17,995元／平方米。

面對本集團的境內外的流動性困難，2022年7月，我們聘請了財務顧問及法律顧問，啟動境外美元優先票據的債務重組，為了公平對待所有債權人，景瑞已經暫停支付所有境外美元優先票據本息。目前，景瑞所有已發行境外美元優先票據均已到期，本公司將考慮境外市場和本公司經營情況，積極與投資人溝通，爭取早日推出重組方案。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，並積極拓展長三角周邊重點城市以及成渝地區的優質項目。於2023年12月31日，本集團所擁

有的土地儲備的合計總建築面積（「建築面積」）約為2,206,909平方米。我們預期土地儲備可以滿足本集團未來兩年的開發需要。

夯實經營基礎促進企業發展

2020年以來，對房地產行業調控從「三道紅線」的層層加碼到「十六條」的層層放鬆，房地產市場和房地產企業經歷了顛覆性的變革，傳統的房地產發展模式已經落幕，房地產企業普遍陷入流動性緊張的困境。為謀求發展，房地產企業必須向精細化的高品質發展轉變，以存量盤活、租售並舉、住房體系建設和輕資產經營為著力點探索新的發展模式。面對2021年下半年以來的流動性不足，特別是2022年美元債違約導致的流動性困境，「降槓桿、強服務、提品質」成為景瑞2023年工作的重要目標。

景瑞地產始終堅持「客戶第一」的價值觀，致力於為客戶創造價值。針對2023年對房地產企業持續的資金嚴監管的局面，景瑞地產以「保交樓」作為全年工作的核心，2023年共完成無錫景瑞·湖濱天譽、天津景瑞·譽璟天地等15個項目、20個批次，累計9,237戶的交付，滿足了近萬戶購房者的入住需求，極大限度的履行了企業的社會責任。另一方面，景瑞地產以客戶需求為導向，著力進行產品的改善與升級，嚴守項目品質。在工程施工上，全部採用戰略合作單位，全年召開品控專題會30餘次，系統梳理

產品每一敏感節點；嚴格執行精工體系標準和品控停歇點制度，本集團專業下沉120天以上，對項目全程管理。同時，為謀求可持續發展，景瑞地產轉變觀念，從高品質投資、高價值運營、高品質定位和精細化行銷管理等方面深研新形勢下的房地產開發模式，為重新起航蓄力。

景瑞不動產，作為景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓的投資、開發、改造、運營的平台，以長租公寓為戰略型業態、辦公為機會型業態，聚焦城市更新及適配土地，通過存量物業的持有、管理、運營，景瑞不動產深入挖掘資產價值，為客戶打造有品質的空間，同時為投資人提供「端到端」的服務，踐行平台「用心共築資產價值」的使命。截至2023年12月31日，景瑞不動產在京滬等一線城市佈局公寓項目7個，商辦項目3個，資產管理規模近人民幣52.6億元，累計成功退出項目10個。年內，公寓、辦公項目共計實現租金收入人民幣2.12億元，於2023年12月31日，公寓項目時點出租率92.6%，辦公項目時點出租率43.2%。2023年，景瑞不動產出售了於上海景瑞·申信大廈等項目的全部股權，出售事項所得款項用作本集團一般營運資金，改善了本集團的流動資金問題。

「小物業」牽動「大民生」，隨著行業價值回歸理性，景瑞服務更注重有質量的發展，截至2023年12月31日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇等50個城市，合同面積近5,000萬平方米，服務對象涵蓋住宅、商業綜合體、寫字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建項目等多重物業類型。景瑞服務專注客戶實際需求，為客戶打造有品質的空間服務，秉承「用心服務·創造美好」的理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，關注業主實際需求，務實向新，用服務力和執行力把「堅守品質的陽光服務運營商」願景融入全業態、全場景、全生命週期中。2023年，景瑞服務榮獲「2023中國物業服務企業綜合實力50強」、「2023中國物業服務企業品牌價值100強」等獎項。

未來展望

展望2024年，中央層面房地產政策有望從三方面發力，一是金融支援「三大工程」建設，並以此為抓手推動構建房地產發展新模式，二是落實「三個不低於」等供給端金融支持，三是下調住房交易稅費，穩需求進而穩市場。整體來看，2024年房地產市場仍將處於利好政策齊出的緩慢爬坡階段，在宏觀經濟逐步恢復的大趨勢下，房地產市場將探索新的供需關係和經營及融資模式，建立新的市場秩序以求發展突破。

主席致辭

景瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，面對目前的流動性困境，積極維護客戶、供應商以及投資者等所有持份者的權益，盤活存量資產，深耕價值城市，將「保交樓」作為目前工作的核心，著力打造企業的交付力，贏得政府、購房者、金融機構及投資者等各方的信任。未來，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，提升產品力和精細的運營能力；深化大資管模式，持續打造出色項目、鍛造堅實的運營管理能力，提升資產價值，實現高品質發展。

最後，我謹代表董事會，向本集團的所有投資人、合作夥伴、客戶以及員工致以誠摯的感謝。面對房地產市場變化，景瑞將充分發揮自身的基因優勢，不斷提升企業綜合競爭力，順應時代趨勢，引領潮頭，為未來持續注入發展新動能，為投資人、合作夥伴、客戶以及員工創造更多真實價值。

景瑞控股有限公司*

主席

閔浩

* 僅供識別

竣工及部分竣工項目

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團的 權益百分比 (%)	權益後建築面積 (平方米)
上海景瑞•生活廣場	商業	43,851	100	43,851
上海景瑞•城中公園(一期)	綜合	3,281	100	3,281
上海景瑞•易里公寓	住宅	9,916	100	9,916
上海景瑞•新梅大廈項目	商業	1,362	100	1,362
上海景瑞•銀橋公寓項目	商業	8,883	100	8,883
北京景瑞•三全公寓項目	住宅	24,300	100	24,300
北京景瑞•中關村前海中金項目	辦公	5,369	100	5,369
天津景瑞•塘沽灣壹號	住宅、商業	22,314	100	22,314
天津景瑞•翰鄰	住宅、商業	8,675	100	8,675
天津景瑞•塘沽灣六號	住宅、商業	207	100	207
天津•悅天地	住宅、商業	39,563	49	19,386
天津景瑞•悅臺台	住宅、商業	16,651	51	8,492
天津•海藍城	住宅	15,735	49	7,710
天津景瑞•譽璟天地	住宅、商業	54,661	100	54,661
蘇州景瑞•太倉悅庭	住宅	3,082	99	3,051

主要物業明細

項目名稱	項目類型	可供本集團 出售、租賃或 使用的建築面積 (平方米)	項目歸屬 於本集團的 權益百分比 (%)	權益後建築面積 (平方米)
蘇州•常熟時光里	商辦	946	32	303
蘇州景瑞•常熟江南府邸(二期)	住宅	64,134	34	21,806
無錫景瑞•湖濱天譽	住宅	14,096	71.4	10,065
常州景瑞•宸運天賦	住宅	104,132	89.43	93,125
常州景瑞•曦城/英郡	住宅	9,814	100	9,814
揚州景瑞•譽環風華	住宅	4,351	100	4,351
揚州•天賦星辰	住宅	14,545	30	4,364
杭州景瑞•海逸翠廷	住宅、商業	832	100	832
杭州景瑞•晴海	住宅、商業	369	100	369
寧波景瑞•海港城	商業	42,026	50	21,013
重慶景瑞•江山御府	住宅	2,204	100	2,204
武漢景瑞•天賦半島	綜合	7,635	54	4,123
武漢景瑞•天賦濱江	住宅	9,482	40	3,793
武漢景瑞•江南悅	住宅	40,855	30	12,257
南京景瑞•熙棠府	綜合	4,264	100	4,264
合計		577,535		414,141

主要物業明細

在建及待建項目

項目	項目類型	預計竣工日期	項目歸屬		權益後 建築面積 (平方米)	
			在建中 建築面積 (平方米)	待建 建築面積 (平方米)		
上海景瑞·城中公園 二期	綜合	31/12/2025		39,628 39,628	100	39,628
天津景瑞·悅臺台	住宅、商業	30/12/2025	26,326		51	13,426
天津·悅天地	住宅、商業	30/12/2025	18,059		49	8,849
金華景瑞·武義無雙	住宅	31/12/2024	84,099		81.99	68,951
寧波景瑞·寧海譽環潮鳴	住宅	31/8/2024	81,977		100	81,977
蘇州·常熟時光里	商辦	15/5/2024	97,341		32	31,149
常州景瑞·宸運天賦	住宅	30/9/2025	84,636		89.43	75,690
揚州·天賦星辰	住宅	30/9/2024	152,749		30	45,825
成都景瑞·譽環風華北	商住	19/4/2024	76,988		51.2	39,418
成都景瑞·譽環風華南	商住	25/1/2024	74,935		84	62,945
重慶景瑞·江山御府	商住	30/5/2024	62,333		100	62,333
重慶·天宸譽環	商住	15/12/2024	47,954		51	24,457

主要物業明細

項目	項目類型	預計竣工日期	項目歸屬		權益後 建築面積 (平方米)
			在建中 建築面積 (平方米)	待建 建築面積 (平方米)	
武漢景瑞·天賦濱江	綜合	30/6/2024	265,043		106,017
武漢景瑞·蔡甸中法優炫項目	住宅	31/12/2026		133,544	72,114
武漢景瑞·江南悅	住宅	31/12/2026	90,083		27,025
武漢景瑞·江夏五里界 P(2020)145號	住宅	31/12/2026	187,542		101,273
武漢景瑞·江山悅	住宅、商業	30/6/2024	106,137		63,682
合計			<u>1,456,202</u>	<u>173,172</u>	<u>924,759</u>

市場概覽

2023年，全球經濟增速放緩，地緣格局卻在加速震盪，俄烏衝突已經持續兩年，雙方仍在交火，尚無停戰前景。以巴衝突還在不斷蔓延加劇，美、英等西方大國已經捲入衝突。全球經濟在多重陰影中「慢復甦」、「弱復甦」，各國分化日益擴大。根據聯合國《2024年世界經濟形勢與展望》中的預測，全球經濟增長率將從2023年的2.7%降至2024年的2.4%，全球經濟總體下行是大概率事件。

面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，中國政府堅持穩中求進工作總基調，經濟持續恢復。據初步核算，2023年全年國內生產總值(GDP)人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，比上年增長5.2%，成為引領世界經濟恢復的重要力量。但我們同時也應該看到，2023年，國內經濟週期性和結構性矛盾疊加，總需求不足矛盾凸顯，部分企業經營困難，一些領域風險隱患較多，實現經濟社會發展預期目標難度加大。和以往常態化、週期性的復甦相比，後疫情時代的復甦過程會有波動、時間更漫長。

回顧2023年的房地產市場，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後鬆，以7月中央政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」，需求端一降首付、降利率、認房不認貸措施接連落地，支持居民按揭購房，供給端一三個不

低於、一視同仁支持融資等保主體措施相繼落地，以緩解房企資金壓力。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。

但從房地產市場層面來看，2023年，市場修復進度不如預期，房地產市場景氣度仍在持續下降，整體還處在調整之中。2023年第一季度經歷低位拉升之後，第二季度開始動能不足回落，下半年一直處於低位徘徊，行業百強房企累計業績繼續呈現負增長。企業方面，百強房企格局分化持續，央國企銷售表現顯著好於混合所有制房企和民營房企，民營房企整體銷售困境最嚴峻。

據國家統計局統計，2023年，全國房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%；其中，住宅投資人民幣83,820億元，下降9.3%。全國房地產開發企業房屋施工面積838,364萬平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面積589,884萬平方米，下降7.7%。全國商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。全國商品房銷售額人民幣116,622億元，比上年下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%。2023年末，全國商品房待

管理層討論與分析

售面積67,295萬平方米，比上年增長19.0%。其中，住宅待售面積增長22.2%。除了商品房待售面積增長外，其他投資和銷售數據較2022年都有所下滑，房地產行業政策放開後，在後疫情時代的復甦過程中，房地產市場供需端的信心重建仍需時日。

業務概覽

於2023年，本集團的合約銷售額約人民幣3,787.4百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)(2022年：人民幣7,075.6百萬元)，我們已銷售的總合約建築面積約為210,469平方米(2022年：427,019平方米)。年內，本集團實現營業收入人民幣7,294.5百萬元(2022年：人民幣7,907.9百萬元)。本集團年內確認本公司權益持有人應佔淨虧損人民幣1,721.2百萬元(2022年：人民幣4,269.8百萬元)。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣6,265.8百萬元(2022年：人民幣6,807.9百萬元)，較上年降低8.0%，主要由於年內交付物業主要集中在二三線城市平均售價降低所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入85.9%(2022年：86.1%)，物業銷售仍然為本集團最為主要的經營業務。本集團從2017年底開始佈局的公寓和辦公業務已經取得穩定的收益，物業管理業務也取得較大進展，這些業務的開展，都進一步提升了本集團的多元化的競爭能力，為本集團贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，並積極拓展長三角周邊重點城市以及成渝地區的優質項目。於2023年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為2,206,909平方米。

面對本集團的境內外的流動性困難，2022年7月，我們聘請了財務顧問及法律顧問，啟動境外美元優先票據的債務重組，為了公平對待所有債權人，景瑞已經暫停支付所有境外美元優先票據本息。

於2023年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金(包括受限制現金)為人民幣626.3百萬元，淨債務資本比率約為386%，本集團將結合境外美元優先票據的債務重組，持續改善負債水平與結構，控制流動性風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供保障。

我們從一家以客戶為本的住宅物業開發商起步，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

管理層討論與分析

業務回顧

景瑞地產

物業發展

於2023年，本集團的合約銷售額約人民幣3,787.4百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)，我們已銷售的總合約建築面積約為210,469平方米。合約銷售額主要來自江蘇及直轄市區域。來自江蘇及直轄市區域的合約銷售額(不包含車位)分別約為人民幣1,826.7百萬元及人民幣913.9百萬元，分別佔總合約銷售額的48.2%及24.1%。

2023年本集團合約銷售額明細

下表載列於2023年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
上海			
上海景瑞·城中公園	4,364	69,969	16,033
上海景瑞·徐匯新城	194	16,493	85,015
天津			
天津景瑞·譽璟天地	28,113	517,899	18,422
天津·海藍城	10,500	112,421	10,707
天津景瑞·塘沽灣一號	617	7,429	12,041
天津景瑞·塘沽灣六號	297	2,539	8,549
重慶			
重慶景瑞·江山御府	18,179	156,273	8,596
重慶·天宸譽璟	2,232	30,910	13,849
直轄市區域小計			
	64,496	913,933	14,170
杭州			
杭州景瑞·晴海	1,339	33,869	25,294
杭州景瑞·海逸翠廷	1,092	6,941	6,356
寧波			
寧波景瑞·寧海譽璟潮鳴	3,042	30,237	9,940
寧波·星海彼岸	134	625	4,664
寧波景瑞·興寧府	243	4,314	17,753
金華			
金華景瑞·武義無雙	6,214	172,742	27,799
浙江區域小計			
	12,064	248,728	20,617

管理層討論與分析

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
蘇州			
蘇州 • 常熟時光里	5,558	53,021	9,540
蘇州景瑞 • 常熟江南府邸	32,203	530,809	16,483
蘇州景瑞 • 太倉悅庭	1,215	14,856	12,227
無錫			
無錫景瑞 • 湖濱天譽	8,693	237,701	27,344
南京			
南京景瑞 • 熙棠府	2,506	69,645	27,791
揚州			
揚州景瑞 • 譽璟風華	1,619	25,583	15,802
揚州 • 天賦星辰	22,290	442,027	19,831
常州			
常州景瑞 • 宸運天賦	22,146	453,011	20,456
江蘇區域小計	96,230	1,826,653	18,982
武漢			
武漢景瑞 • 天賦濱江	6,498	84,481	13,001
武漢景瑞 • 天賦半島	2,142	29,615	13,826
武漢景瑞 • 江山悅	370	4,168	11,265
成都			
成都景瑞 • 譽璟風華北	11,343	179,763	15,848
成都景瑞 • 譽璟風華南	17,326	300,069	17,319
其他區域小計	37,679	598,096	15,873
車位(個數)	1,923	200,016	
總計	210,469⁽¹⁾	3,787,426	17,995

附註：

(1) 未包括車位面積。

管理層討論與分析

土地儲備

於2023年12月31日，本集團的土地儲備合計2,206,909平方米，權益面積則為1,338,900平方米。

截至2023年12月31日止年度本集團的土地儲備明細(按城市分佈)

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團權益 建築面積 平方米	佔本集團 權益建築 面積百分比 %
直轄市區域				
上海	106,921	4.8	106,921	8.0
北京	29,669	1.3	29,669	2.2
天津	202,191	9.2	143,720	10.7
重慶	112,491	5.1	88,994	6.6
小計	451,272	20.4	369,304	27.5
浙江區域				
杭州	1,201	0.1	1,201	0.1
寧波	124,003	5.6	102,990	7.7
金華	84,099	3.8	68,951	5.1
小計	209,303	9.5	173,142	12.9
江蘇區域				
蘇州	165,503	7.5	56,309	4.2
南京	4,264	0.2	4,264	0.3
無錫	14,096	0.6	10,065	0.8
常州	198,582	9.0	178,629	13.3
揚州	171,645	7.8	54,540	4.1
小計	554,090	25.1	303,807	22.7
其他區域				
成都	151,923	6.9	102,363	7.7
武漢	840,321	38.1	390,284	29.2
小計	992,244	45.0	492,647	36.9
合計	2,206,909	100.0	1,338,900	100.0

管理層討論與分析

銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣6,265.8百萬元，較去年下降8.0%，主要分佈項目如下：

	收入	佔收入 總額百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元/ 平方米
上海				
上海景瑞·尚濱江	152,476	2.4	1,150	132,588
江蘇省				
蘇州景瑞·鏡湖宸院	646,255	10.3	38,216	16,911
蘇州景瑞·湖語尚院	57,291	0.9	3,573	16,034
蘇州景瑞·太倉悅庭	75,588	1.2	6,640	11,384
南京景瑞·熙棠府	41,093	0.7	1,801	22,817
揚州景瑞·譽璟風華	33,325	0.5	2,599	12,822
無錫景瑞·湖濱天譽	687,266	11.0	26,613	25,824
浙江省				
杭州景瑞·晴海	51,258	0.8	2,495	20,544
杭州景瑞·海逸翠廷	9,359	0.1	363	25,782
寧波景瑞·興寧府	3,958	0.1	176	22,489
紹興景瑞·望府	20,418	0.3	1,798	11,356
武漢				
武漢景瑞·天賦濱江	903,094	14.4	68,084	13,264
武漢景瑞·天賦半島	54,752	0.9	2,714	20,174
武漢景瑞·江南悅	688,473	11.0	80,321	8,572
重慶				
重慶景瑞·江山御府	163,688	2.6	21,303	7,684
成都				
成都景瑞·譽璟風華南	757,253	12.1	47,635	15,897
天津				
天津景瑞·譽璟天地	1,815,106	29.0	110,537	16,421
其他				
	12,959	0.2	1,591	8,145
小計	6,173,612	98.5	417,609	14,783
停車位(個數)	92,165	1.5	1,158	
總計	6,265,777	100		

景瑞不動產

2020年3月，基於「大資管」發展戰略，景瑞旗下致力於租賃式公寓和辦公樓投資、開發、改造、運營的悅樅公寓和錯瑞辦公強強整合升級，組建成立景瑞不動產平台。致力於從事長租公寓及辦公物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者提供端到端的服務。

2023年，景瑞不動產所有現有項目均正常運營。於2023年12月31日，公寓項目時點出租率92.6%，辦公項目時點出租率43.2%。2023年，景瑞不動產出售了於上海景瑞•申信大廈項目等的全部股權，出售事項所得款項用作本集團一般營運資金，有助於緩解本集團的流動資金問題。

景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞成立以景瑞物業為載體的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水平的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水平、定制化的物業管理服務。

隨著行業價值回歸理性，景瑞服務更注重有質量發展，截至2023年12月31日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇、安徽、湖南、天津、重慶等50個城市，合同面積近5,000萬平方米，服務對象涵蓋住宅、商業綜合體、寫

字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建項目等多種物業類型。景瑞服務專注客戶實際需求，為客戶打造有品質的空間服務，秉承「用心服務•創造美好」的理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，不斷迭代升級服務模式，用服務力和執行力把「堅守品質的陽光服務運營商」願景融入全業態、全場景、全生命週期中。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，我們共僱用2,990名全職僱員(2022年12月31日：3,082名)，其中328名僱員從事房地產開發業務、2,572名僱員從事物業管理、90名僱員從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們於2013年10月6日及2017年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃及股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)(已分別於2017年11月29日及2022年11月29日註銷及終止)，藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。此外，我們亦於2019年5月7日股東週年大會採納了購股權計劃(「**購股權計劃**」)，藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。股份獎勵計劃及購股權計劃的詳情載於本年報「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部分。

管理層討論與分析

本集團於截至2023年12月31日止年度的員工成本為人民幣226.3百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣436.5百萬元)。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

按業務分部劃分之收入

	2023年		2022年		按年變動 %
	人民幣千元	估收入 總額之 百分比 %	人民幣千元	估收入 總額之 百分比 %	
於某一時點確認的來自客戶合約的收入					
— 物業銷售	6,265,777	85.9	6,807,914	86.1	(8.0)
— 其他	64,669	0.9	84,592	1.1	(23.6)
	6,330,446	86.8	6,892,506	87.2	(8.2)
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入					
— 物業管理服務	793,658	10.9	780,091	9.8	1.7
租金收入	170,371	2.3	235,309	3.0	(27.6)
總計	7,294,475	100.0	7,907,906	100.0	(7.8)

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的85.9%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般

財務回顧

收入

截至2023年12月31日止年度，本集團收入達人民幣7,294.5百萬元，較去年人民幣7,907.9百萬元降低7.8%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

管理層討論與分析

年內，本集團所交付的物業主要為天津景瑞•譽璟天地、武漢景瑞•天賦濱江、成都景瑞•譽璟風華南及無錫景瑞•湖濱天譽。銷售物業的收入由2022年的約人民幣6,807.9百萬元減少8.0%至2023年的約人民幣6,265.8百萬元，主要由於年內交付物業主要集中在二三線城市平均售價降低所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2023年，本集團物業管理收入約人民幣793.7百萬元，與去年基本持平。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。於2023年，本集團租金收入約人民幣170.4百萬元，較2022年的人民幣

235.3百萬元下降27.6%，主要是由於2022年下半年及2023年出售部分投資物業以回籠現金，經營面積較去年有所下降所致。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部份包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2022年的人民幣7,792.7百萬元降低12.4%至2023年的人民幣6,830.2百萬元，與收入的降低保持一致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	2,215,494	32.5	2,340,518	30.0
土地使用權成本	3,110,622	45.6	3,769,589	48.4
資本化利息	794,268	11.6	835,829	10.7
小計：物業總成本	6,120,384	89.7	6,945,936	89.1
附加費	28,729	0.4	38,065	0.5
完工待售或在建銷售物業減值撥備，淨額	36,656	0.5	246,566	3.2
其他成本 ⁽¹⁾	644,390	9.4	562,173	7.2
總計	6,830,159	100.0	7,792,740	100.0

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

管理層討論與分析

毛利及毛利率

我們的毛利由2022年的人民幣115.2百萬元增加至2023年的人民幣464.3百萬元。本集團截至2023年12月31日止年度錄得毛利率約6.4%，截至2022年12月31日止年度則錄得約1.5%，毛利率較去年上漲，主要由於2022年基於謹慎性原則對物業項目計提減值撥備，本年不需計提重大撥備所致。

不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2023年12月31日止年度，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣100.3百萬元（2022年：人民幣175.3百萬元）。2023年公允價值虧損主要由上海景瑞·科苑大廈項目及北京景瑞·中關村前海中金項目減值所致。

其他平台下的投資物業公允價值虧損

截至2023年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣6.0百萬元（2022年：人民幣0百萬元）。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2022年的人民幣560.5百萬元減少42.7%至2023年的人民幣321.0百萬元，主要由於本集團新推盤項目減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2022年的人民幣922.5百萬元減少66.3%至2023年的人民幣310.8百萬元，主要由於2022年基於謹慎性原則對應收款項計提減值虧損撥備，而本年不需計提重大撥備，故相關撥備減少，以及本集團經營規模縮減引致的人工成本等管理成本降低。

其他收入及其他虧損淨額

2023年錄得其他收入為人民幣16.0百萬元，而2022年錄得其他收入為人民幣20.2百萬元。2023年錄得其他收入主要為政府補助收益。

2023年錄得其他虧損為人民幣454.0百萬元，而2022年錄得其他虧損為人民幣623.2百萬元。2023年錄得其他虧損主要來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損及合營企業股權處置虧損。

融資成本淨額

我們的財務收入由2022年的人民幣299.3百萬元減少94.3%至2023年的人民幣17.1百萬元，主要由於年內銀行存款利息收入減少所致。我們的融資成本由2022年的人民幣2,129.4百萬元減少57.0%至2023年的人民幣915.5百萬元，主要由於借款總額減少導致利息支出減少及以美元計值的債務匯兌虧損較2022年減少所致。

分佔合營企業／聯營公司業績

截至2023年12月31日止年度，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為虧損人民幣105.3百萬元(2022年：虧損人民幣115.3百萬元)，虧損主要是由於受外部宏觀市場環境影響，商業地產租賃需求下降，導致合營企業經營虧損增加及產生投資物業評估虧損所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2022年的人民幣186.4百萬元減少32.5%至2023年的人民幣125.8百萬元，主要是由於年內結轉項目土地增值稅較低。

年內虧損

2023年，我們的年內虧損為人民幣1,841.3百萬元，其中本公司權益持有人應佔虧損為人民幣1,721.2百萬元。

流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集

團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括受限制現金)為人民幣626.3百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2022年12月31日的人民幣18,412.7百萬元減少至2023年12月31日的人民幣16,876.1百萬元。於2023年12月31日，本集團的全部抵押借款由以下一種或組合幾種方式：土地使用權、在建物業、投資物業、完工待售物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2023年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣7,659.3百萬元(2022年12月31日：人民幣12,740.2百萬元)。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

管理層討論與分析

借款明細按借款類型劃分

	於12月31日		變動 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	86,990	488,101	(82.2)
加：長期借款的即期部份	12,217,453	12,808,612	(4.6)
即期借款總額	12,304,443	13,296,713	(7.5)
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	3,068,712	4,347,950	(29.4)
其他貸款，有抵押	997,500	963,500	3.5
信託融資安排，有抵押	1,329,382	1,410,412	(5.7)
2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押	1,841,502	1,810,796	1.7
2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押	89,738	88,241	1.7
2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押	1,062,405	1,044,946	1.7
2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押	1,699,848	1,670,681	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押	779,097	766,403	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押	1,111,984	1,089,484	2.1
2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押	233,729	229,758	1.7
2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押	354,135	348,189	1.7
2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押	1,168,605	1,148,781	1.7
2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押	1,211,946	1,171,168	3.5
2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押	140,946	138,358	1.9
2026年8月到期的公司債券	351,214	351,214	-
2026年5月到期的公司債券	1,348,389	1,344,707	0.3
減：長期借款的即期部份	(12,217,453)	(12,808,612)	(4.6)
非即期借款總額	4,571,679	5,115,976	(10.6)
總計	16,876,122	18,412,689	(8.3)

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年期以內	12,304,443	72.9	13,296,713	72.2
一至二年	3,744,576	22.2	4,273,976	23.2
二至五年	679,103	4.0	45,000	0.3
五年以上	148,000	0.9	797,000	4.3
總計	16,876,122	100.0	18,412,689	100.0

本集團於2023年12月31日的長期借款佔借款總額的比重約為27.1%。

管理層討論與分析

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損淨額

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
融資成本			
— 費用化利息	742,060	1,235,159	(39.9)
— 融資活動的匯兌虧損淨額	164,768	883,959	(81.4)
— 租賃負債的利息	8,676	10,300	(15.8)
— 資本化金額	506,893	889,722	(43.0)
總計	1,422,397	3,019,140	(52.9)

淨債務資本比率

於2023年12月31日，我們的淨債務資本比率為386%（2022年12月31日：267%）。淨債務資本比率按期末淨債務除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2023年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣2,236.3百萬元（2022年12月31日：人民幣2,906.7百萬元）。此外，我們就合營企業和聯營公司為人民幣321.0百萬元（2022年12月31日：人民幣424.5百萬元）的若干銀行貸款提供擔保。我們就合營企業的關聯方為人民幣111.8百萬元的若干銀行貸款提供擔保（2022年12月31日：人民幣119.5百萬元）。本集團因貸款所得款項被用於合營企業和聯營公司的物業項目而提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2023年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

管理層討論與分析

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款、優先票據及公司債券。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，除美元銀行存款及分別於2019年至2022年發行以美元計值的優先票據外，本集團並無面臨重大外幣風險。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以盡可能限制外幣風險的金額。

以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2023年12月31日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募股權投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

重大收購及出售事項

2023年，本集團無重大收購及出售事項。

重大投資未來計劃

董事確認，於本年報日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

未來展望

展望2024年，中央層面房地產政策有望從三方面發力，一是金融支援「三大工程」建設，並以此為抓手推動構建房地產發展新模式，二是落實「三個不低於」等供給端金融支持，三是下調住房交易稅費，穩需求進而穩市場。整體來看，2024年房地產市場仍將處於利好政策齊出的緩慢爬坡階段，在宏觀經濟逐步恢復的大趨勢下，房地產市場將探索新的供需關係和經營及融資模式，建立新的市場秩序以求發展突破。

景瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，面對目前的流動性困境，積極維護客戶、供應商以及投資者等所有持份者的權益，盤活存量資產，深耕價值城市，將「保交樓」作為目前工作的核心，著力打造企業的交付力，贏得政府、購房者、金融機構及投資者等各方的信任。未來，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，提升產品力和精細的運營能力；深化大資管模式，持續打造出色項目、鍛造堅實的運營管理能力，提升資產價值，實現高品質發展。

執行董事

閻浩先生，55歲，本集團創辦人之一及主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為執行董事、於2020年1月18日獲委任為本公司授權代表及於2023年3月30日由本公司聯席主席調任為董事會主席。閻先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閻先生亦為我們的薪酬委員會的成員。閻先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾30年經驗。閻先生於1993年與陳新戈先生共同創立景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」，前稱上海景瑞房地產發展公司)，於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。

徐海峰先生，50歲，本集團副總裁，於2018年3月15日獲委任為執行董事。徐先生於1998年6月畢業於同濟大學，取得工學學位，並於2013年9月取得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。徐先生於畢業後加入上海浦南大眾公共交通有限公司，並於2001年4月離開該公司加入本集團擔任人力行政部高級經理，主要負責本集團人力資源戰略制定及執行，於2009年6月至2017年7月，徐先生歷任景瑞地產重慶公司副總經理、景瑞地產人力行政總監、景瑞地產總裁助理、景瑞地產常務副總裁等職務，長期負責本集團人力資源事務以及地產業務。徐先生於2017年8月至2018年6月任景瑞地產執行總裁，全面負責本集團地產業務之經營管理。於2018年6月22日，本公司任命徐先生為本公司副總裁，兼任景瑞地產董事長及總裁。

陳超先生，46歲，本集團副總裁，兼首席財務官及優鉞資管董事長。彼於2020年3月30日獲委任為執行董事。陳先生於2018年7月加入本公司，負責財務、融資、資本市場及基金業務。陳先生於2001年6月加入廈門天健有限責任會計師事務所，任審計項目經理；於2006年11月，加入廈門國貿集團股份有限公司(股份代號：600755)，任財務部副總經理，並兼任廈門國貿地產集團財務總監；從2012年7月至2018年6月，於禹洲地產股份有限公司(股份代號：01628)任副總裁，分管財務、資金、法務及風險控制等業務，並兼任旗下禹洲金控集團副總裁、華南區域負責人及禹洲物業集團董事長，具有近20年的財務管理相關工作經驗。陳先生於2001年6月取得廈門大學會計學學士學位，於2011年6月取得廈門大學工商管理學碩士學位，並持有中國註冊會計師資格。

非執行董事

陳新戈先生，55歲，本集團創辦人之一，於2013年10月6日獲委任為執行董事及於2023年3月30日調任為非執行董事，於2013年10月至2023年3月擔任本公司聯席主席。陳先生與閻先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生亦為我們的提名委員會的成員。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並於2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾30年經驗。陳先生於1993年與閻先生共同創立景瑞地產，於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閻先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

韓炯先生，55歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。韓先生已獲委任為我們的審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會主席，負責監察董事會，並向董事會提供獨立判斷。尤其是作為薪酬委員會主席及提名委員會主席，韓先生負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構、董事會架構及組成、為僱員福利安排、董事任命及董事會多元化提供建議。韓先生於1992年7月畢業於華東政法大學，並於1993年2月取得中國律師資格。其於1992年7月加入上海金茂律師事務所，1998年12月離職時為該律師事務所律師。韓先生為通力律師事務所（於1998年11月開業）創始合夥人，現為該律師事務所的管理委員會主任、執行合夥人。於2005年1月至2007年4月，韓先生曾任中國證券監督管理委員會第七屆及第八屆股票發行審核委員會委員，於2005年6月至2009年8月獲中國人力資源和社會保障部委任為第一屆及第二屆企業年金基金管理機構評審委員會委員，於2008年4月至2015年4月擔任上海市律師協會理事。

錢世政先生，73歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。錢先生已獲委任為我們的審核委員會主席，負責檢討及監察財務報告程序及內部風險控制系統，同時監督本集團的審計程序。錢先生於1983年在上海財經大學取得會計學學士學位，並於2001年7月在復旦大學獲得管理科學博士學位。錢先生於1995年起擔任復旦大學會計系副教授，於1998年1月加入上海實業（集團）有限公司，並於2005年9月至2012年期間一直擔任該公司副總裁。錢先生現為聯交所上市公司中國龍工控股有限公司（股份代號：3339）的獨立非執行董事。錢先生於2013年6月

至2022年10月期間擔任聯交所上市公司瀚華金控股份有限公司（股份代號：3903）的獨立執行董事及於2016年4月至2023年8月擔任聯交所上市公司紅星美凱龍家居集團股份有限公司（股份代號：1528）的獨立非執行董事。錢先生現在復旦大學任教，在財務和會計領域擁有逾40年的教學及工作經驗。

盧永仁博士，太平紳士，63歲，於2013年10月6日獲委任為獨立非執行董事。盧博士已獲委任為我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監察董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委派的其他職責及責任。盧博士於1986年3月及1988年3月分別取得英國劍橋大學碩士學位及博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於1999年，其獲香港政府委任為太平紳士。於2003年至2016年，獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。在公職及社會服務方面：盧博士在過去廿多年，曾獲香港特區政府多次委任包括中央政策組、廣播管理局、上市委員會、應用科技研究院、教育委員會等委員。現時亦為數碼

港顧問委員會委員、香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會成員、香港團結基金之成員、香港Web 3.0協會的名譽顧問及港安醫院慈善基金會成員。2019年，盧博士被聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會之銀行及金融界委任參與並帶領金融科技研究專項項目，並獲上海金浦投資GP Capital旗下金浦研究院委任為專家委員。

盧博士八十年代為麥肯錫顧問公司擔任策略顧問；九十年代任職香港電訊IMS有限公司董事總經理，創辦「Netvigator網上行」及「互動電視iTV」(NowTV前身)，花旗銀行Citibank香港及澳門區CEO；2000年成為世界最大傳播集團WPP大中華區非執行主席；同時亦為中國聯通執行董事兼副總裁；亦曾擔任時裝王國IT集團，香港著名雜誌出版集團南華傳媒及大中華區最大兒童及玩具零售集團凱知樂國際控股有限公司之副主席。

盧博士現為數碼知識付費平台答岸大師課的創始人。盧博士亦為高銀慈善基金之董事、香港獨立學校「弘立書院The ISF Academy」之創辦校董，以及JAHK青年成就計劃之主席。盧博士廿多年來曾任超過20多間在香港、美國、新加坡及英國上市公司之董事，目前為聯交所上市之電視廣播有限公司(股份代號：511)、資本策略地產有限公司(股份代號：497)、東建國際控股有限公司(股份代號：329)及納斯達克證券交易所上市之腦再生科技控股有限公司(股份代碼：RGC)的獨立非執行董事。盧博士於2019年6月至2020年12月擔任聯交所上市公司光匯石油(控股)有限公司(股份代號：0933及於2020年10月20日退市)的獨立非執行董事，於2010年9月

至2020年10月擔任聯交所上市公司海豐國際控股有限公司(股份代號：1308)的獨立非執行董事，於2003年7月至2021年11月擔任紐約證券交易所上市之南太地產(股份代碼：NTP)的獨立非執行董事，於2020年4月至2022年11月擔任聯交所上市公司南岸集團有限公司(股份代號：577及於2023年2月9日退市)的獨立非執行董事及於2021年6月至2023年7月擔任聯交所上市公司威華達控股有限公司(股份代號：622)的獨立非執行董事。

高級管理層

蔣冰弦女士，43歲，本公司之公司秘書及高級法律顧問，蔣女士於2004年11月加入本公司，於2017年6月獲委任為聯席公司秘書，2021年5月起單獨擔任公司秘書。同時，於2017年6月至2021年5月，負責投資者關係及資本市場事務。2021年5月，獲委任為本公司高級法律顧問。蔣女士於2004年7月取得華東政法大學法學學士學位，及於2015年1月取得中國政法大學法學碩士學位。

公司秘書

蔣冰弦女士，自2017年6月23日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書及授權代表，並於2021年5月7日起單獨擔任公司秘書。有關蔣女士的個人資料，請參考以上「高級管理層」部分內容。

企業管治報告

董事會欣然呈報此企業管治報告，乃載列於本公司截至2023年12月31日止年度年報內。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則第二部分所載的原則及守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條及B.2.4(b)條，詳情載於下文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則第二部分的守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，截至2023年12月31日止年度，閻浩先生(「閻先生」)同時擔任本公司主席(於2023年3月30日由聯席主席調任)兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，閻先生一直擔任董事會的聯席主席兼首席執行官，於2023年3月30日，閻先生由聯席主席調任為董事會主席，本次調任後，閻先生將同時擔任董事會主席及首席執行官，此種情形乃偏離企業管治守則第C.2.1條所載的守則條文。董事會認為，閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本集團的成長及業務擴張發揮重要作用，閻先生擔任主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執

行本集團的業務策略。董事會亦相信，目前的安排將不會令主席及首席執行官之間的權力及職權平衡受損，而非執行董事(包括獨立非執行董事)比重較高可令董事會整體更有效地作出無偏頗的判斷。於本年報日期，董事會包括三名執行董事(包括閻先生)、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

守則條文第B.2.4(b)條

根據企業管治守則第二部分的守則條文第B.2.4(b)條，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士均自2013年10月6日起獲委任為獨立非執行董事，於2023年1月1日，彼等均擔任獨立非執行董事超過九年。

由於未能物色新的合適人選、以提名並委任新的合資格獨立非執行董事，本公司未在2023年6月27日召開的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事，此種情況乃偏離企業管治守則第B.2.4(b)條所載的守則條文，本公司現正物色可獲委任為新增獨立非執行董事的合適人選，以遵守企業管治守則第二部分的守則條文第B.2.4(b)條的規定，並將在適當時另行作出公告。

(A) 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、風險管理及內部監控。為監督本公司事務的特定方面，董事會已設置三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），另有風險管理委員會已於2023年8月30日併入審核委員會。董事會已向董事委員會委派彼等各自職權範圍所載的職責。

董事會組成

於本年報日期，董事會由三名執行董事（即閔浩先生、徐海峰先生及陳超先生）、一名非執行董事（即陳新戈先生）及三名獨立非執行董事（即韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一以上，因此已符合上市規則第3.10A條的規定。

獨立非執行董事獨立性評估機制

獨立非執行董事於董事會發揮重要作用，乃因彼等為本集團戰略、表現及控制問題提供公正意見，並顧及全體股東的利益。全體獨立非執行董事具備適當學歷、專業資格或相關財務管理經驗。概無獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，亦並無於本公司任何股份中擁有權益。

獨立非執行董事負責確保本公司維持高標準的監管水平，平衡董事會權力，並就企業行動及營運作出有效且獨立的判斷。本公司已制定確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制。所有獨立非執行董事均已投入充裕時間出席董事會的所有會議及／或其所在委員會的所有會議，並於會上分享彼等之觀點和意見。於報告期內，董事會主席亦與獨立非執行董事舉行了未有其他董事列席的私人會議，以聽取彼等對有關本集團事宜的獨立意見。獨立非執行董事可按合理要求尋求獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。董事會已確認，截至2023年12月31日止年度獨立非執行董事為董事會提供獨立的觀點和意見的實施及有效性。

企業管治報告

為確保獨立非執行董事可向董事會提供獨立觀點及意見，提名委員會及董事會每年評估獨立非執行董事的獨立性，所考慮的所有相關因素包括以下各項：

- 履行其職責所需的品格、誠信、專業知識、經驗及穩定性；
- 對本公司事務投入的時間及精力；
- 堅決履行其身為獨立非執行董事的職責及投入董事會工作；
- 就擔任獨立非執行董事申報利益衝突事項；
- 不參與本公司日常管理，亦不存在任何關係或情況會影響其作出獨立判斷；及
- 董事會主席定期在執行董事避席的情況下與獨立非執行董事會面。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

至於企業管治守則之守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，各董事已同意適時向本公司披露他們的職務承擔。

入職及持續專業發展

每名新委任董事獲提供必要的就職安排及信息，以確保其對本公司營運及業務，以及其在有關法規、法律、規則和規章規定的職責有正確的認識。根據企業管治守則守則條文第C.1.4條有關持續專業發展的規定，本公司亦會定期安排研討會，不時向董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。

截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，所有董事（即閻浩先生、徐海峰先生、陳超先生、陳新戈先生、韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士）已參與持續專業發展，透過出席培訓課程或外部研討會，發展並更新其對於上市規則及相關法律及監管規定的知識及技能，對董事會作出貢獻。

董事會成員多元化及多元化政策

根據上市規則第13.92條要求提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策。本公司於2014年3月18日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，並於2018年12月19日進行修訂。從現有董事來看，各位董事的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期多元化都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。有關我們董事的詳情見本年報「**董事及高級管理層**」一節。

董事會及員工多元化

董事會層面

從現有董事來看，各位董事的背景都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的企業管治體系。董事會提名政策仍在不斷完善，我們將根據不斷增長的業務需求，選聘符合該等需求的合資格人選，助力本公司未來發展。

董事會計劃將於2024年12月31日之前委任至少一名女性董事加入董事會，以提高董事會女性成員的比例。鑒於董事會現時董事均為單一性別，董事會性別多元化有待改善，董事會希望增加及提高女性成員比例，並以於未來幾年達至性別均等為最終目標。董事會將繼續尋找潛在董事會繼任者，通過提名委員會甄別及提名該等候選人之方式，以實現更大程度的性別多元化。

提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將每年檢討董事會多元化政策的實施以確保其持續有效。根據董事會多元化政策，在審查及評估董事會組成方面，提名委員會致力於各個級別的多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，專業資歷、技能、知識以及區域和行業經驗。

經考慮本公司當前的業務模式及特定需求，以及董事的不同背景、能力、年齡及性別等，董事認為全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效運作，董事會多元化政策得到了有效實施。

員工層面

截至2023年12月31日止年度，本公司全體員工(包括高級管理人員)總數為2,990人，其中男性員工佔54.0%，女性員工佔46.0%。本公司認為其於性別方面已有足夠之多樣性，因此並無制定任何可計量目標。本公司旨在透過實施人力資源管理政策避免工作場所出現任何形式的有關年齡、性別、種族、國籍、宗教、婚姻狀況或殘疾的騷擾及歧視，並確保所有僱員皆受平等及公平對待。本公司亦將確保於中高級員工招聘中促進性別多元化，並為他們提供更合適的在職培訓及發展、工作晉升及薪酬福利，從而實現更大程度的性別多元化。

企業管治報告

董事會職責

董事會的職能及職責包括召開股東大會、於股東大會上報告董事會的工作、落實股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據本公司組織章程大綱及細則（「章程」）行使其他權力、職能及職責。

姓名	職位及角色
閻浩先生	執行董事、主席（於2023年3月30日由聯席主席調任為主席）兼首席執行官及薪酬委員會成員（於2023年3月30日獲委任）（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）
徐海峰先生	執行董事兼副總裁（協助主席及首席執行官並負責景瑞地產的日常業務及管理）
陳超先生	執行董事、副總裁及首席財務官（協助主席及首席執行官並負責財務、融資、資本市場及基金業務）
陳新戈先生	非執行董事（於2023年3月30日由執行董事調任為非執行董事）及提名委員會成員（於2023年3月30日獲委任）（總體戰略規劃及業務方向）
韓炯先生	獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會及提名委員會主席，負責監督董事會並向其提供獨立意見
錢世政先生	獨立非執行董事兼審核委員會主席，負責監督董事會並向其提供獨立意見
盧永仁博士	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見

董事的委任及重選

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務協議或簽訂委任函，並於本公司應屆股東週年大會告退及連選連任。

各執行董事均與本公司訂立服務協議。執行董事閻浩先生初步固定任期自2013年10月31日起為期三年，於2016年10月及2019年8月，本公司與執行董事閻浩先生續訂服務協議，將董事任期續期三年。於2022年10月，本公司重新與執行董事閻浩先生訂立服務協議，固定任期自2022年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2018年3月15日，本公司與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2021年3月，本公司與執行董事徐海峰先生續訂服務協議，將董事任期續期三年。於2024年3月，本公司重新與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2024年3月15日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2020年3月30日，本公司與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。於2023年3月，本公司重新與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2023年3月30日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2023年3月30日，本公司與非執行董事陳新戈先生訂立委任函，固定任期自2023年3月30日起計初步為期三年（提前終止者除外）。

獨立非執行董事韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士已分別與本公司訂立委任函，自2013年10月31日開始初步為期三年。於2016年10月及2019年8月，本公司分別與各獨立非執行董事續訂委任函，將獨立非執行董事任期續期三年。於2022年10月，本公司重新與各獨立非執行董事訂立委任函，固定任期自2022年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。

除上文所披露者外，概無董事訂立任何除非給予賠償(法定賠償除外)否則本公司不可於一年內終止之服務合約。

根據章程，全體董事須每三年至少輪席退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任的新任董事須在接受委任後的本公司首屆股東大會上提請其本身供股東進行選舉，而因填補董事會而獲委任的新董事須在接受委任後的本公司下屆股東大會上提請其本身供股東進行重選。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了董事委任計劃。此外，提名委員會同意本公司三位董事，即閻浩先生、韓炯先生和盧永仁博士在2024年6月18日舉行的股東週年大會退任重選。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於章程。提名委員會負責檢討董事會組成、董事重選及繼任計劃。

確保董事會獨立性的機制

本公司有適當的機制來確保董事會能夠獲得獨立的意見和投入。董事會應始終由至少三名獨立非執行董事組成，他們至少佔董事會的三分之一，因此董事會始終具有強大的獨立性，可以有效地行使獨立判斷。每位獨立非執行董事須向本公司提供其獨立性的年度確認書，而本公司提名委員會則負責至少每年評估每位獨立非執董事的獨立性及投入時間的承諾。

所有董事，包括獨立非執行董事，都有平等的機會和渠道向董事會溝通和表達意見，並有單獨和獨立的機會與本集團管理層接觸，以便做出明智的決定。為便於恰當履行其職責，所有董事均有權向本公司公司秘書尋求意見，或在合理要求下，尋求獨立的專業意見，費用由本公司承擔。董事會主席將至少每年在沒有其他董事參與的情況下與獨立非執行董事舉行會議，討論任何問題和疑慮。

任何董事或其聯繫人如果在董事會審議的事項上存在利益衝突，將通過董事會實體會議而非書面決議進行處理。該董事將被要求在會議前申報其利益、放棄投票權及不計入相關決議的法定人數。自身及其聯繫人與該事項無關的獨立非執行董事應出席董事會會議。

董事會審查並認為，這些機制在確保在截至2023年12月31日止年度內向董事會提供獨立意見和投入方面是有效的。

董事會會議

本公司採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，並於是次例行會議議程內加載有關事宜。就其他董事會及委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會或委員會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員無法出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由本公司公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

企業管治報告

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議的會議記錄。

截至2023年12月31日止年度，董事會曾舉行六次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

職位	姓名	出席次數／ 會議舉行次數	出席率
執行董事	閔浩先生	6/6	100%
執行董事	徐海峰先生	6/6	100%
執行董事	陳超先生	6/6	100%
非執行董事(於2023年3月30日調任為 非執行董事)	陳新戈先生	6/6	100%
獨立非執行董事	韓炯先生	6/6	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	6/6	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	6/6	100%

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2023年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、風險管理及內部監控制度、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層進行任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職能(含企業管治守則守則條文A.2.1條所載的職能)包括：

- (1) 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (5) 檢討遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事會於報告期內已履行上述企業管治職能。

董事委員會

審核委員會

於本年報日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生(主席)、盧永仁博士及韓炯先生。審核委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關他們辭職或辭退的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；審核委員會應於核數工作開始前先對核數師講座核數性質及範疇及有關申報責任；
- (3) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。核數委員會應就必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並作出建議；
- (4) 監察本公司的財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交有關報告時，應特別針對下列事項：

- (4.1) 會計政策及實務的任何更改；
 - (4.2) 涉及重要判斷的地方；
 - (4.3) 因核數而出現的重大調整；
 - (4.4) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (4.5) 是否遵守會計準則；及
 - (4.6) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- (5) 就上述(4)段而言：
- (5.1) 審核委員會成員應與董事會及本公司高層管理人員聯絡，審核委員會至少每年與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (5.2) 審核委員會應考慮於報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的問題；
- (6) 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；
- (7) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，討論應包括考慮本公司在會計及財務彙報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；

企業管治報告

- (8) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (9) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其是否有效；
- (10) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (11) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (12) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (13) 就上市規則附錄十四(經修訂編排後現為上市規則附錄C1)中標題為「審核委員會」內所載事宜向董事會匯報；
- (14) 檢查本公司有設定如下安排：本公司僱員可暗中就財務彙報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (15) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；
- (16) 本公司應建立舉報政策及系統，讓僱員及與本公司有關的人士可暗中及以不具名方式就任何方面可能發生的不正當行為提出關注；
- (17) 監督及監控本公司面對的法律制裁風險及執行本公司所採納的相關內部監控政策及程序的有效性；
- (18) 審閱須由董事會審閱的風險評估報告，並就改善本公司的風險管理提出推薦建議；
- (19) 就須經董事會審閱的重大決策所涉及之風險及重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及
- (20) 考慮董事會給審核委員會界定的其他事項。

鑒於風險管理委員會的目標及職能與審核委員會有一定重疊，為提高董事會工作效率，經董事會於2023年8月30日討論並決議，將其職能併入審核委員會，由審核委員會全權接管。

於本年報日期，審核委員會已審閱了外聘核數師截至2023年12月31日止年度的年度審計計劃、審計範圍及審計重點。此外，審核委員會於報告期內已舉行4次會議商討及審閱包括本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績及年度報告、截至2022年6月30日止六個月的中期業績及中期報告、截至2022年12月31日止年度的年度業績及年度報告、截至2023年6月30日止六個月的中期業績及中期報告，以及於2024年3月28日舉行會議商討及審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及年度報告，並檢討了核數師酬金及向董事會推薦續聘核數師事宜，惟須待股東於股東週年大會批准。

此外，審核委員會已對(i)本集團截至2023年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查，其審查包括資源是否充足、工作人員的資格、經驗及他們的培訓計劃和預算；及(ii)審核內部審核功能的有效性。

截至2023年12月31日止年度，審核委員會曾舉行四次會議及各成員出席於2023年舉行的審核委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
錢世政先生	4/4
盧永仁博士	4/4
韓炯先生	4/4

薪酬委員會

於本年報日期，薪酬委員會包括三名成員，即獨立非執行董事韓炯先生(主席)及盧永仁博士及執行董事閻浩先生(於2023年3月30日獲委任)，而陳新戈先生於2023年3月30日由執行董事調任為非執行董事後，不再擔任薪酬委員會委員。大部份薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 參照董事會的公司目標及宗旨，檢討及批准管理人員薪酬建議；

- (3) 就個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括終止職務或委任的賠償)向董事會提出建議；
- (4) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (5) 考慮同類公司的薪酬、付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須公平合理，不會造成過重負擔；
- (7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須合理適當；
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；
- (9) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或總裁／董事總經理／首席執行官；
- (10) 根據上市規則第十七章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜；及
- (11) 考慮董事會給薪酬委員會界定的所有其他事項。

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條所述的薪酬委員會模式。

企業管治報告

於本年報日期，薪酬委員會已審閱了董事及本公司高級管理人員2023年的業績考核，同時對2024年業績考核的標準提出了建議。此外，薪酬委員會已審閱了本集團現有的董事薪酬政策及僱傭合同執行情況。

截至2023年12月31日止年度，應付本公司高級管理層成員公司秘書蔣冰弦女士的薪酬範圍為1,000,000港元以內。

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2023年舉行的薪酬委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1
閻浩先生 (於2023年3月30日獲委任)	不適用
陳新戈先生 (於2023年3月30日不再擔任)	1/1

提名委員會

於本年報日期，提名委員會包括三名成員，即獨立非執行董事韓炯先生(主席，於2023年3月30日由提名委員會委員調任為主席)、盧永仁博士及非執行董事陳新戈先生(於2023年3月30日由執行董事調任為非執行董事後獲委任)，而執行董事閻浩先生於2023年3月30日不再擔任提名委員會主席。大部份提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 最少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別和服務任期等方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及最高行政人員)繼任計劃向董事會提出建議。

董事提名政策及程序主要包括以下方面：

- (1) 新董事的提名事宜應先由提名委員會商議，再經董事會審議通過；
- (2) 提名委員會在提名董事時，應評估獲提名人是否具有符合本公司業務所需的誠信、技能、經驗和多元觀點，並能投入時間和精力以履行職責及責任；
- (3) 提名委員會在提名董事時，亦應考慮獲提名人可為董事會的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別及服務任期多元化等方面帶來的貢獻；及
- (4) 甄選並委任董事的責任由全體董事承擔。

2023年3月30日，因公務繁忙，陳新戈先生辭去執行董事及聯席主席職務，提名委員會於2023年3月30日討論陳新戈先生辭任聯席主席並由執行董事調任為非執行董事，陳先生是本公司的創始人之一，於房地產行業及本集團經營管理均具有深入的了解和豐富的經驗，提名委員會相信陳先生會以非執行董事的新身份，繼續支持本集團未來的發展。同時，建議執行董事閻浩先生由聯席主席調任為董事會主席，並委任為薪酬委員會委員，不再擔任提名委員會主席；陳新戈先生調任為非執行董事後，委任為提名委員會委員，不再擔任薪酬委員會委員；獨立非執行董事韓炯先生由提名委員會委員調任為提名委員會主席。以上董事會及委員會的調整建議於2023年3月30日經董事會討論批准。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，回顧了年內董事委任計劃，並根據上市規則及企業管治守則對獨立非執行董事任期及董事任命的新要求對本公司未來董事委任計劃進行了初步討論。此外，提名委員會同意三位董事，即閻浩先生、韓炯先生和盧永仁博士在2024年6月18日舉行的股東週年大會退任重選。

截至2023年12月31日止年度，提名委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2023年舉行的提名委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
韓炯先生	1/1
盧永仁博士	1/1
陳新戈先生 (於2023年3月30日獲委任)	不適用
閻浩先生 (於2023年3月30日不再擔任)	1/1

風險管理委員會(已於2023年8月30日併入審核委員會)

風險管理委員會於2015年10月23日成立。成員包括三名獨立非執行董事，即錢世政先生(主席)、盧永仁博士及韓炯先生。風險管理委員會的主要職責包括：

- (1) 檢討本公司的風險管理及內部監控政策及標準，以及合規管理的基本理念及範圍；
- (2) 檢討合規及風險管理的整體目標及基本政策，並就此提出意見；
- (3) 監督及監控本公司風險及合規管理系統的設置及發展狀況，並就此提出意見；
- (4) 監督及監控本公司面對的制裁法律風險及執行本公司所採納的相關內部監控政策及程序；

企業管治報告

- (5) 審閱須由董事會審閱的合規報告及風險評估報告，並就改善本公司的合規及風險管理提出推薦建議；
- (6) 檢討及監控董事及本公司高級管理層的培訓與持續專業發展；
- (7) 監控本公司管理層有效實施風險及合規管理，及就負責風險及合規管理的高級管理層的履行情況進行評估；
- (8) 就須經董事會審閱的重大決策所涉及之風險及重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及
- (9) 不時就制裁法律事宜檢討及評估風險管理及內部監控政策及程序的有效性。

鑒於風險管理委員會的目標及職能與審核委員會有一定重疊，為提高董事會工作效率，經董事會於2023年8月30日討論並決議，將其職能併入審核委員會，風險管理委員會並不存在未決事項，由審核委員會全權接管。風險管理委員會併入審核委員會後，錢世政先生不再擔任風險管理委員會主席，而韓炯先生和盧永仁博士亦不再擔任風險管理委員會成員。

截至2023年8月30日，風險管理委員會已對(i)本集團截至2022年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查，其審查包括資源是否充足、工作人員的資格、經驗及他們的培訓計劃和預算；及(ii)審核內部審核功能的有效性。

截至2023年8月30日，風險管理委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2023年舉行的風險管理委員會會議的情況載於下表：

姓名	出席次數/ 會議舉行次數
錢世政先生(於2023年8月30日 不再擔任)	1/1
韓炯先生(於2023年8月30日 不再擔任)	1/1
盧永仁博士(於2023年8月30日 不再擔任)	1/1

(B) 財務匯報、風險管理及內部監控

董事有關財務報表的財務匯報責任

董事明白，其須編製本公司截至2023年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的情況以及本集團的業績及現金流。

管理層向董事會提供必要的闡釋及數據，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現、財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報的「獨立核數師報告」內。

風險管理及內部監控

董事會於2015年10月23日設立風險管理委員會，其職能於2023年8月30日併入審核委員會，董事會透過風險管理委員會／審核委員會，每年對本集團風險管理及內部監控制度的有效性進行檢討，包括檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠。

董事會須負全責維持良好及有效之風險管理及內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過風險管理委員會／審核委員會至少每年對辦公程序、慣例及系統進行檢討，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期檢討也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

除風險管理委員會／審核委員會外，本公司亦設有內部審核功能。本集團制定風險管理及內部監控制度以促進充分有效經營、保證財務報告的可靠性及確保遵守適用法律法規、識別並管理潛在風險及保全本集團資產。內部核數師及風險管理委員會／審核委員會檢討及評價監控過程，定期監視任何風險因素，及就任何發現及處理偏差及已識別風險的措施向董事會報告。然而，風險管理及內部監控系統的機制且就重大錯誤陳述或損失僅提供合理但並非絕對的保證，旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。

本公司的風險管理和內部監控制度完善。已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等的全業務範圍的內部規範，並有完善的組織架構和明確的職責和授權。

各部門的日常業務均按上述內部規範執行，交叉部門互相牽制、相互覆核。同時垂直上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等以及獨立內部審核部門通過審核內部監控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式對風險管理和內部監控情況進行再監督，以便本公司及時發現、識別、評估和管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

風險管理委員會／審核委員會亦定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本及保障本公司運行合規。
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量及報告的程序與標準。
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險。

企業管治報告

- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分。
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能。
- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

年內主要風險管理及內部監控檢討工作摘要

- (1) 回顧截至2022年12月31日止年度已識別主要風險項的性質及其變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性重新進行評估。
- (2) 識別和評估2023年新增重要業務環節及管理程序中的潛在風險。
- (3) 檢討用於控制和減低主要風險的措施和行動是否適當並獲得預期成效。

董事均認為本集團目前的風險管理及內部監控系統以及本公司的內部審核職能運行有效及足夠。

反貪污及舉報政策

本集團為僱員及有關第三方(即客戶、供應商、債權人、債務人等)設立有效的舉報政策，可透過指定渠道舉報可疑的違規、詐騙及貪污行為。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。本集團將繼續改善其內部控制及監控系統。倘發現任何違規行為，本集團會立即採取行動。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級管理層及相關僱員在處理保密信息、監管信息披露及應對查詢時提供一般指導。

本公司已實施監控程序，確保嚴格禁止未經採取及使用內幕消息。

本集團已制定反貪污機制。反貪污機制構成本集團企業管治框架的一部分。反貪污機制會定期進行檢討及更新，以符合適用法律法規及行業最佳常規。

本集團之反貪污及舉報政策及表現的詳細情況將於單獨刊發的《環境、社會及管治報告》中披露。

外部核數師

於年內，已付／應付本公司核數師開元信德會計師事務所有限公司審閱本集團中期及審核本集團年度合併財務報表之酬金合共約為人民幣2,300,000元，除此之外，開元信德會計師事務所有限公司並未向本集團提供其他非審核服務。

(C) 公司秘書及股東權利

公司秘書

蔣冰弦女士(「蔣女士」)為本公司的公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵守董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

截至2023年12月31日止年度，蔣女士依照上市規則第3.29條，已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。截至2023年12月31日止年度的股東週年大會將於2024年6月18日舉行。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程第66條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時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，及於相關書面要求中列明任何事宜。書面要求可遞交至本公司於香港的主要營業地點，收件人為本公司的公司秘書。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地點向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道26號華潤大廈12樓1218室。

(D) 投資者關係及與股東的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.jingruis.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東大會是董事會和股東之間進行直接溝通的寶貴論壇。董事和各董事會委員會成員將出席本公司股東大會。股東可以直接向董事會提出有關本集團業績和未來發展的問題。本公司堅持向投資者披露相關及統一的資料，確保彼等可定期或不定期了解本集團業務發展、運營策略及行業相關的最新信息；同時，本公司採用多種渠道及方式積極發展投資者關係，確保與投資者建立有效的雙向溝通及緊密聯繫。投資者可以透過以下渠道向本公司查詢：

企業管治報告

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈12樓1218室；
電話：852-23276858；
電郵：ir@jingruis.com；
公司網站：www.jingruis.com。

董事會已檢討了本公司股東通訊政策的實施和有效性，並確認本公司已遵照上市規則向股東披露所有必要的資料，並已納入股東對影響本公司的各項事宜溝通其意見的渠道，以及本公司已採取適當及充分的措施徵求及了解股東及持份者的意見。本公司認為通過上述渠道及方式，目前股東通訊政策得到有效實施。

截至2023年12月31日止年度，本公司曾於2023年6月27日舉行股東週年大會，各董事出席此次股東大會的情況載於下表：

姓名	出席次數／ 會議舉行次數
閻浩先生	1/1
徐海峰先生	1/1
陳超先生	1/1
陳新戈先生	1/1
韓炯先生	1/1
錢世政先生	0/1
盧永仁博士	0/1

根據企業管治守則的守則條文第F.2.2條，閻浩先生、徐海峰先生、陳超先生、陳新戈先生和韓炯先生均已親身或通過線上方式出席股東週年大會。而錢世政先生及盧永仁博士因其他公務安排未出席股東週年大會。

股息政策

本公司已於2013年10月制訂股息政策，章程規定，股息可通過本公司的利潤(已變現或未變現)或董事酌情於利潤中預留的任何儲備進行宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可通過根據開曼群島法例第22章公司法(「公司法」)及章程就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目進行宣派及派付。

董事將按每股股份基準以港元宣派股息(如有)，並以港元派付此等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經本公司的股東批准。實際分派予本公司股東的股息金額將視乎本公司的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。

董事現時有意就每個財政年度向本公司的股東分派本公司的中國經營實體於有關期間產生的可供分派純利(不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額)不少於20%。同時，本公司將每年重估股息政策，且不保證任何金額的股息將會於任何指定年度宣派或分派。此外，宣派及／或派付股息或會受法律限制及／或受本公司可能於未來訂立的合同或協議所限制。

資料披露

本公司根據上市規則披露資料，及根據有關法律和法規向公眾定期刊發報告和公告。本公司盡力確保及時披露資料，而有關資料公正準確、真實完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

章程文件

於2022年3月30日，董事會討論及建議對現有組織章程大綱及細則（「**現有章程**」）作出若干修訂（「**建議修訂**」），以（其中包括）令現有章程符合上市規則附錄三所載的核心的股東保障水平。此外，建議對現有章程作出修訂，以反映有關開曼群島適用法律及上市規則的若干最新情況，以及符合建議修訂的其他內務修訂。

因此，董事會建議採納經修訂及經重述的組織章程大綱及細則（「**新章程**」）以取代及摒除現有章程。

建議採納新章程之議案已於2023年6月27日舉行的股東週年大會上以特別決議案方式批准，新章程於同日生效並取代現有章程。有關詳情請參見本公司在聯交所及本公司網站刊登的日期分別為2023年4月24日的公告，2023年4月27日通函以及2023年6月27日的股東週年大會投票結果公告。

除上述披露外，於報告期內，本公司的章程文件並沒任何變動。

董事會報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2023年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

全球發售

本公司於2013年3月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市。

主營業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主營業務為房地產項目開發、投資及物業管理，有關本公司主要附屬公司之詳細資料刊載於合併財務報表附註40。

截至2023年12月31日止年度，本集團按主營業務分類的收入的分析載於合併財務報表附註5。

業務回顧

環境政策及表現

本集團須遵守多項的中國環境法律和法規，包括與整體環境保護、對環境造成的影響、噪音污染及建設項目環境保護相關的法律及法規。

我們重視符合相關環境法律及法規。我們要求員工及工程承包商遵守有關工程質量符合與包括環境、勞工、社會及安全規例的相關中國法律及法規，以及我們本身的標準及規範。

我們相信，年內我們已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

本集團之環境政策及表現的詳細情況將於單獨刊發的《環境、社會及管治報告》中披露。

與僱員、客戶及供應商關係

年內，本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案，亦為僱員提供社會保險、公積金、體檢等福利，以維持本集團之競爭力。因此，本集團關鍵人才流失率低，與僱員關係良好。

本集團致力於從客戶角度出發，確立了「定制化生活服務提供商」的轉型方向，我們將致力於成為極具區域影響力，備受客戶及供應商尊敬的定制化生活服務提供商。

於年內，本集團之五大供應商及五大客戶分別佔採購額及銷售額的42.6%(2022年：30.8%)及1.4%(2022年：2.9%)。

本集團一貫地嚴格挑選具有聲譽和可靠的供應商及承建商，以符合我們本身對品質、安全、環境及產品的條件。於截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團與其供應商及承建商保持良好關係。

本集團得以持續發展，有賴於各方的支持和努力，包括客戶、供應商和承建商，特別是本集團全體員工的努力和貢獻。

遵守相關法律法規

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團的附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團的營運主要由本集團於中國註冊成立的附屬公司進行，而本集團於香港設有行政辦事處。

我們的業務及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的相關法律及法規。於截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期，我們一直遵守對本集團有重大影響的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國所有相關法律及法規。

業務回顧與前景展望

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報「主席致辭」及「管理層討論與分析」內。

財務業績

本年報第5頁「關鍵財務指標」內刊載以財務關鍵指標分析本集團年內表現。本集團的財務風險管理目標及政策載於合併財務報表附註3。

風險及不明朗因素

本集團的財務狀況和經營業績可能面對多種潛在風險及不明朗因素。除下文所披露的風險外，於本年報「主席致辭」及「管理層討論與分析」內亦載有本集團可能面對的若干其他風險。

政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

2023年，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後鬆，以7月政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。

2023年，中央層面房地產政策力度前弱後強。上半年，並無實質性重磅刺激，多為對現行制度的優化調整，或旨在規範市場秩序，政策力度限於「托而不舉」，下半年，以中央政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」。需求端方面，降首付、降利率、認房不認貸、延期置換退稅等政策接連落地，供給端方面，續期「金融16條」、「三個不低於」、「房企白名單」等紓困措施相繼提出。工農中建交等銀行相繼召開房企座談會，聽取房企融資需求，並表態將加大房企融資支持力度。另據中國人民銀行資料，自2023年11月份以來，工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行、交通銀行等主要銀行向非國有房企投放房地產開發貸款人民幣300多億元。

董事會報告

2023年，中央首提「三大工程」，即作出規劃建設保障性住房、城中村改造、平急兩用基礎設施三方面重要部署。2023年4月、7月兩次政治局會議均重點提及「三大工程」，2023年7月，國務院發文推進城中村改造，主要面向22個城區人口超500萬的超大特大城市。2023年8月，國務院常務會議審議通過《關於規劃建設保障性住房的指導意見》，致力於構建「剛需有保障、改善有商品」的住房供給新格局，明確保障對象為工薪階層，採取保本微利定價原則配售，實行嚴格封閉管理。2023年10至11月，住建部領導帶隊赴上海、南昌、廈門、成都等多地開展「三大工程」專題調研。2023年12月，國家開發銀行發放全國首筆配售型保障性住房開發貸款。

展望2024年，中央層面房地產政策有望從三方面發力，一是金融支援「三大工程」建設，並以此為抓手推動構建房地產發展新模式，二是落實「三個不低於」等供給端金融支持，三是下調住房交易稅費，穩需求進而穩市場。

此外，房地產行業經常受週期性波動影響，而未來政策的方向將仍然存在不確定因素。倘本公司無法積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略，本公司的營運及業績可能受不利影響。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通，亦需要有多個政府機關批准及監督，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉可能加長本公司物業發展及銷售的周轉期，並增加發展成本及發展風險。

現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及經營業績的持續增長。

另一方面，景瑞還有一定規模的持有類項目，持有類項目的經營與盈利模式與物業發展項目有很大不同，所面臨的外部環境也更加複雜，倘本公司不能把握持有類項目的經營特點，並及時調整以應對市場形勢的變化，持有類項目對本公司的收益增長的助力將受到限制。

報告期後重大事項

有關本集團於報告期後發生的重大事項的詳情載於合併財務報表附註42。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度之業績詳情載於本年報第75頁之合併利潤表。

附屬公司

有關於2023年12月31日本公司主要附屬公司的詳情載於合併財務報表附註40。

末期股息

於2024年3月28日舉行的董事會會議上，董事會決議不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息(2022年：無)。

概無本公司之股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

財務概要／財務回顧

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債的財務概要及財務回顧載於本年報第198頁。本概要並不構成經審核合併財務報表的一部份。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團向五大供應商作出的採購佔本集團採購總量的42.6% (2022年：30.8%)，其中向最大供應商作出之採購額則佔15.7% (2022年：9.1%)。截至2023年12月31日止年度，本集團向五大客戶作出的銷售額佔本集團銷售額1.4% (2022年：2.9%)。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有超過本公司已發行股本的5%)概無於本集團五大客戶及供應商擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2023年12月31日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註6。

投資物業

本公司及本集團於截至2023年12月31日止年度的投資物業的變動詳情載於合併財務報表附註7。

股本

本公司股本於年內的變動詳情載於合併財務報表附註17。

股份發行

截至2023年12月31日止年度，本公司並無發行任何股票或任何可轉換為股票的證券以換取現金。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情分別載於本年報第77頁合併權益變動表及合併財務報表附註18。

另外，本公司於年內的儲備變動詳情載於合併財務報表附註41(a)。

可分派儲備

於2023年12月31日，根據公司法條文計算本公司可供分派的儲備約為人民幣1,626.9百萬元。

董事會報告

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2023年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註19。

董事

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，董事包括：

執行董事：

閻浩先生
徐海峰先生
陳超先生

非執行董事：

陳新戈先生 (於2023年3月30日由執行董事調任為非執行董事)

獨立非執行董事：

韓炯先生
錢世政先生
盧永仁博士

董事會及高級管理層

董事及本公司高級管理層的履歷載於本年報第29頁至第31頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出其符合獨立性的年度確認書，且本公司認為該等董事截至2023年12月31日止年度皆為獨立人士。

董事服務協議及委任函

執行董事閻浩先生已於2013年10月6日與本公司訂立服務協議，任期自2013年10月31日起計初步為期三年(提前終止者除外)。各獨立非執行董事已於2013年10月6日與本公司簽訂委任函，任期自2013年10月31日起計初步為期三年(提前終止者除外)。

於2016年10月、2019年8月及2022年10月，本公司已與執行董事閻浩先生簽訂了新服務協議及與各獨立非執行董事簽訂了新委任函，自2016年10月31日、2019年10月31日及2022年10月31日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2018年3月15日，本公司與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2021年3月及2024年3月，本公司已與執行董事徐海峰先生簽訂了新服務協議，自2021年3月15日及2024年3月15日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2020年3月30日，本公司與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。於2023年3月，本公司已與陳超先生簽訂了新服務協議，自2023年3月30日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2023年3月30日，非執行董事陳新戈先生與本公司簽訂委任函，任期自2023年3月30日起計初步為期三年(提前終止者除外)。

董事酬金

董事酬金乃按各董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2023年12月31日止年度，董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於合併財務報表附註29。於截至2023年12月31日止年度，概無董事訂立協議表示放棄或同意放棄任何酬金。

董事認購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司並無於截至2023年12月31日止年度任何時間內作出任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或其他法定團體的股份而獲取利益。

董事於競爭業務中的權益

於2023年12月31日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭的業務權益。

遵守不競爭承諾

閻浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited 及 Sunny King International Limited (「契諾人」) 已各自分別於2013年10月15日及2018年12月27日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據 (「不競爭契據」)，據此，契諾人已無條件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會 (透過本集團除外) 並將促使其各自的聯繫人 (本集團任何成員公司除外) 不會直接或間接進行、參

與、收購或持有人在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務 (「受限制業務」)，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

獨立非執行董事已檢討契諾人在不競爭契據下的不競爭承諾的遵守情況並認為不競爭承諾於截至2023年12月31日止年度內獲得遵守。各契諾人已向本公司提供有關其遵守不競爭契據的確認書。

董事及控股股東的交易、安排及合約權益

除本年報披露者外，於2023年12月31日或年內任何時間，並無任何董事及／或其任何關連實體在本公司或其任何附屬公司之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有任何重大權益，且本公司亦無於年內向任何董事或本公司管理人員提供任何貸款；另外，於2023年12月31日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其各自的任何附屬公司概無訂立任何重大交易、安排或合約。

董事會報告

僱員及薪酬政策

年內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年度報告第55頁「董事酬金」一節及第21頁「僱員及薪酬政策」一節。

本公司已分別於2017年11月29日（已於2022年11月29日終止）及2019年5月7日採納股份獎勵計劃及購股權計劃，股份獎勵計劃及購股權計劃詳情載於下文「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部份。

管理合約

年內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

優先購股權

章程及開曼群島法例並無有關優先購股權的條文。

權益掛鈎協議

截至2023年12月31日止年度，除本董事會報告「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」部份所披露的股份獎勵計劃及購股權計劃外，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

稅收減免

本公司並不知悉本公司股東因其各自持有本公司的證券而可獲得任何稅收減免或豁免。

優先票據及公司債券

暫停支付美元優先票據

誠如本公司日期為2022年8月31日的公告所述，鑒於本公司正在考慮潛在全面重組全部美元優先票據以公平對待所有債權人，本公司已暫停支付境外美元優先票據。

由於未能支付有關優先票據本息，可能導致被要求加快還款。於本報告日期，本公司並無收到其美元優先票據持有人要求加速還款的通知。本公司已就其可能的境外重組委任鐘港資本有限公司為其財務顧問並委任盛德律師事務所為其法律顧問。本公司的境外債權人可聯繫其財務顧問。有關優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2022年6月17日、7月22日、8月31日、2023年2月17日、10月26日及2024年1月25日的公告。

年內，本集團的未償還優先票據及公司債券詳情載於合併財務報表附註19。

股份獎勵計劃

本公司於2017年11月29日採納股份獎勵計劃，該獎勵計劃已於2022年11月29日終止，有關計劃詳情如下：

1. 宗旨

股份獎勵計劃之目的及宗旨(其中包括)為(i)表彰並嘉獎為本集團的增長及發展作出貢獻的員工，挽留其繼續為本公司的持續運營及發展效力，並吸引優秀人才的加入以進一步推動本公司的發展；(ii)建立利益共享與約束機制以使高級管理層及核心員工與本公司股東利益直接一致，以及提供平台通過共同分享本公司價值增長的方式增強管理團隊凝聚力；(iii)強化共同持續發展的企業文化以促進本公司的持續發展；及(iv)有效調動本公司高級管理層及核心員工的積極性和創造性，確保本公司戰略及經營目標的實現。

2. 獎勵對象

董事會經考慮各項因素後可不時全權酌情挑選其認為合適之經甄選人士，並釐定授予各經甄選人士的獎勵股份數目。經甄選人士應涵蓋(i)本公司、優鉞資管、景瑞地產及合福資本的新招募高級管理層；(ii)本集團若干省級／城級附屬公司的現任高級管理層；及(iii)本公司、優鉞資管、景瑞地產及合福資本的現任高級管理層及核心員工。

3. 最高限額

董事會不應進一步授出獎勵股份(不包括根據計劃規則已失效或已註銷之獎勵股份)，致使董事會於整段該計劃期間授出的獎勵股份總數超過本公司於採納日期已發行股份總數10%(即129,130,221股股份)。倘對本公司股本進行任何合併或拆細，該上限須相應調整。

4. 期限及終止

該計劃自2017年11月29日起生效，且將於往後五年期間或直至董事會釐定的提前終止日期繼續具有完全的效力及作用，惟該終止不得影響任何經甄選人士的任何已存在之權利。尤其，該計劃終止前已授出但尚未歸屬的獎勵股份將維持有效及繼續根據該計劃的條文及／或授出函件所載的歸屬時間表及條件歸屬。

該計劃已於2022年11月29日終止，截至2023年12月31日，所有已授予的獎勵服務均已完成歸屬。

5. 獎勵股份的授予及歸屬

根據計劃規則，董事會可全權酌情挑選任何合資格激勵對象作為經甄選人士參與該計劃及釐定將以零對價授出之股份數目。薪酬委員會先制訂授予方案，其後將該授予方案建議予董事會審議通過。

授予獎勵股份時，應向經甄選人士提供授出函件，且該授出函件應列明(其中包括)授予獎勵股份的數目及獎勵股份所涉及的相關股份、歸屬標準及條件、歸屬時間表、行使價(如適用)以及董事會釐定屬必要且並非與該計劃一致的其他條款及條件。經甄選人士可按授出函件所載的方式接納授出獎勵股份的要約。一旦接納後，獎勵股份將視為於授出函件的日期授出。於接納後，經甄選人士將會成為該計劃的激勵對象。

經甄選人士將有權根據董事會全權酌情釐定的歸屬時間表及條件收取受託人持有的獎勵股份。歸屬時間表及條件詳情將載於本公司將向經甄選人士出具的授出函件內。

6. 觸發獎勵股份失效或即時歸屬的事件

倘(i)就第1類激勵對象而言，第1類激勵對象因不能勝任崗位工作、評估或考核不合格而導致的職務變更；及(ii)就各類激勵對象而言，(a)激勵對象主動離職；(b)激勵對象因本公司進行裁員或由於本公司不與其續簽勞動合同而離職；(c)激勵對象非因公負傷喪失勞動能力而離職；或(d)激勵對象非因公身故，則未歸屬的獎勵股份將自動失效。倘激勵對象因觸犯法律、違反職業道德、洩漏公司機密、失職、或瀆職等行為嚴重損害公司利益或聲譽，經董事會可酌情認定，該激勵對象所持有的未歸屬的獎勵股份不得歸屬。

倘向本公司全體股東(或除要約人及/或要約人控制之任何人士及/或要約人之一致行動人以外的股東)提出收購股份之一般要約(不論是通過要約，合併或以其他類似方式)，且收購股份之一般要約獲得批准，而要約成為或被宣佈為在所有方面均為無條件，則即使歸屬期尚未開始，授予激勵對象的獎勵股份將即時歸屬。

倘出現任何可能影響經甄選人士的合資性或獎勵股份的歸屬之特別情況，獎勵股份應按計劃規則交易。然而，就現時於計劃規則中並無涵蓋的獎勵股份，董事會應不時全權酌情釐定如何處理該等獎勵股份。

7. 截至2023年12月31日止年度，根據股份獎勵計劃下獎勵股份變動詳情

年內，獎勵股份數目變動載列如下：

承授人名稱	於2023年		授出日的 收市價 (每股港元)	年內授出	緊接歸屬日 年內歸屬 之前的收市價 (每股港元)		年內註銷	年內失效	於2023年 12月31日的 獎勵股份數目
	1月1日的 獎勵股份數目	授出日期			年內歸屬 及行使	年內歸屬 及行使			
執行董事									
陳超先生	60,386	2021年4月22日 ⁽¹⁾	2.30	-	60,386 ⁽³⁾	0.169	-	-	-
	1,072,000	2022年4月20日 ⁽²⁾	1.65	-	544,000	0.050	528,000	-	-
其他高級管理層									
其他高級管理人員	8,627	2021年4月22日 ⁽¹⁾	2.30	-	8,627 ⁽³⁾	0.169	-	-	-
合計	1,141,013			-	613,013		528,000	-	-

附註：

- (1) 就於2021年4月22日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2022年及2023年分別歸屬1/2。
- (2) 就於2022年4月20日授出的獎勵股份而言，除非本公司另行決定並以書面方式通知經甄選人士，否則有關股份須於2022年、2023年及2024年分別歸屬528,000股、528,000股及544,000股。經本公司董事會決定，應該2024年應歸屬的544,000股提前於2023年9月份歸屬。
- (3) 根據本公司日期為2018年1月1日的公告所披露的授出條款，承授人所支付的購買價為零。

董事會報告

購股權計劃

本公司於2019年5月7日採納購股權計劃，有關計劃詳情如下：

1. 宗旨

購股權計劃設立目的為認可及表彰合資格參與人士對本集團所作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供機會於本公司持有個人權益，從而激勵合資格參與者為本集團利益而提升業績效率並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：(i)本集團的任何高級行政人員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及(ii)本集團任何高級管理層職員。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

3. 最高限額

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過於採納日期已發行股份總數10%。本公司如已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時訂明的該等其他規定，董事會可：隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或向董事會選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後而可於任何時間發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。於2019年5月7日，本公司獲得計劃授權限額至該日本公司已發行股份總數的10%，即合共140,019,421股股份，佔本公司於本報告日期已發行股份數目的9.10%。

於2023年1月1日及於2023年12月31日，根據購股權計劃可予授出的最高股份數目分別為110,019,421股及110,019,421股，佔本公司於本報告當日已發行股本約7.15%。於2023年12月31日，根據購股權計劃可予發行的股份總數為115,869,421股，佔本公司於本報告日期已發行股本約7.53%。截至2023年12月31日止年度，除註銷1,350,000股購股權外，概無其他購股權根據購股權計劃獲行使、註銷或失效。

4. 期限及終止

該計劃自2019年5月7日批准生效，購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。

於購股權計劃批准日期後10年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起10年期間生效及有效，直至2029年5月6日。

5. 各參與人士可獲授權益的最高股份數目

每名參與人士在任何12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已授出的全部購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%上限，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

6. 股份認購價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市辦理證券交易業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

董事會報告

7. 截至2023年12月31日止年度，根據購股權計劃下的購股權變動詳情

年內，購股權數目變動載列如下：

承授人名稱	授出日期	行使期間	授出日的	於2023年	於2023年	年內授出	年內行使	年內注銷	年內失效	於2023年
			收市價	行使價						1月1日的
			(每股港元)	(每股港元)	購股權數目					購股權數目
執行董事										
徐海峰先生	2019年9月9日 ⁽¹⁾	2019年9月9日至 2029年9月8日	2.53	2.53	1,350,000	-	-	-	-	1,350,000
其他高級管理層										
其他高級管理人員	2019年9月9日 ⁽¹⁾	2019年9月9日至 2029年9月8日	2.53	2.53	4,050,000	-	-	1,350,000	-	2,700,000
	2021年6月8日 ⁽²⁾	2021年6月8日至 2031年6月7日	2.24	2.53	450,000	-	-	-	-	450,000
合計					<u>5,850,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,350,000</u>	<u>-</u>	<u>4,500,000</u>

附註：

- (1) 本公司於2019年9月9日授出的購股權將在2019年至2022年分批歸屬。購股權的歸屬乃以達成有關本集團的若干表現目標為條件，包括但不限於自2019年至2021年期間內本集團合約銷售及每個財政年度權益持有人應佔淨利潤。
- (2) 本公司於2021年6月8日授出的購股權的歸屬乃以達成有關本集團的若干表現目標為條件，包括但不限於自2020年至2021年期間內本集團合約銷售及每個財政年度權益持有人應佔淨利潤。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團未作出慈善或其他捐款。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於有關條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則附錄C3所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	持有股份數目 ⁽⁴⁾	概約股權百分比 ⁽⁵⁾
閻浩先生	一項酌情信託的成立人 ⁽¹⁾	649,276,613 (L)	42.20%
	實益擁有人	200,000 (L)	0.01%
陳新戈先生	一項酌情信託的成立人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	26.63%
	實益擁有人	782,000 (L)	0.05%
徐海峰先生	實益擁有人 ⁽³⁾	2,014,738 (L)	0.13%
陳超先生	實益擁有人	1,574,772 (L)	0.10%

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於649,276,613股股份中擁有權益。有關詳情如下：

控股企業名稱	控股股東名稱	控股百分比(%)	直接權益	股份數目
Beyond Wisdom Limited	Yan Trust	100	Y	649,276,613 (L)

- (2) Cantrust (Far East) Limited作為受託人被視為透過其於New Decent King Investment Limited及Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益。有關詳情如下：

控股企業名稱	控股股東名稱	控股百分比(%)	直接權益	股份數目
New Decent King Investment Limited	Cantrust (Far East) Limited	100	N	409,805,918 (L)
Sunny King International Limited	New Decent King investment Limited	100	Y	409,805,918 (L)

- (3) 徐海峰先生於1,350,000股本公司購股權中擁有權益。購股權之詳情於「購股權計劃」披露。
- (4) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (5) 於2023年12月31日，已發行股份為1,538,813,213股。

董事會報告

除上文所披露者外，據董事所深知，於2023年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2023年12月31日，就董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條存置的權益及／或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目 ⁽³⁾	股權百分比 ⁽⁴⁾
Beyond Wisdom Limited	實益擁有人 ⁽¹⁾	649,276,613 (L)	42.20%
Yan Trust	受託人 ⁽¹⁾	649,276,613 (L)	42.20%
Sunny King International Limited	實益擁有人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	26.63%
New Decent King Investment Limited	受控制法團權益 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	26.63%
Cantrust (Far East) Limited	受託人 ⁽²⁾	409,805,918 (L)	26.63%

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於649,276,613股股份中擁有權益，而閻浩先生(作為酌情信託成立人)被視為於649,276,613股股份中擁有權益。
- (2) New Decent King Investment Limited被視為透過其於Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，及Cantrust (Far East) Limited作為受託人亦被視為透過其於New Decent King Investment Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，而陳新戈先生(作為酌情信託成立人)被視為於409,805,918股股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2023年12月31日，已發行股份為1,538,813,213股。

除上文所披露者外，據董事所知，於2023年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述登記冊的權益或淡倉。

董事彌償保證

根據章程第181條，所有董事有權就於履行其職責或因其他方式可能蒙受或引致的所有損失或債務獲得自本公司資產中撥付的彌償。

關聯方交易

本集團截至2023年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於合併財務報表附註39(b)。

所有載於合併財務報表附註39(b)的關聯方交易並未被視作上市規則第十四A章下的關連交易，因為該等交易的交易對手方為本公司的合營企業及聯營公司，並不落入上市規則第十四A章下關連人士定義。本公司董事會確認，已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

足夠公眾持股量

就本公司可獲得之公開資料及董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本總額中有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司(股份獎勵計劃之信託除外)於截至2023年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2023年中期報告日期至本年度報告日期並無董事資料的其他變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段披露。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員共同審閱了本集團採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、內部監控及財務申報事宜(包括審閱年度業績及財務報表)進行了討論。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款並不遜於上市規則所包含的標準守則所載的規定標準。經全體董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至2023年12月31日止年度內一直遵守該等行為守則。

企業管治

本公司致力於維持企業管治常規的最高標準。截至2023年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則載列的守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條及第B.2.4(b)條，誠如本年報第32頁所述。有關本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報第32頁至第49頁的「企業管治報告」內。

核數師

本集團財務報表經開元信德會計師事務所有限公司審核，該會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格獲續聘。續聘開元信德會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會
主席
閻浩

獨立核數師報告



致景瑞控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計景瑞控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第73至197頁的合併財務報表，其包括於2023年12月31日的合併資產負債表、及截至該日止年度的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定因素

我們謹請閣下垂注合併財務報表附註2.1，顯示截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得年內虧損約人民幣1,841,331,000元，同時於2023年12月31日，貴集團的借款為人民幣16,876,122,000元，其中人民幣12,304,443,000元經已到期或將於未來十二個月內到期，而貴集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)總額為人民幣626,251,000元。此外，於2023年12月31日，貴集團並無按照合併財務報表附註2.1及附註19所述借款的協議還款日期償還若干借款的本金及利息。該等借款(包括銀行貸款及優先票據)的逾期，使貸款人及票據持有人有權要求貴集團立即償還該等借款。若干銀行已就貴集團的逾期借款向貴集團若干的附屬公司提出法律訴訟(詳見附註19)。該情況連同附註2.1所載的其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對貴公司的持續經營能力構成重大疑慮。我們並無就此修改我們的意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「與持續經營有關的重大不確定因素」一節所述的事項外，我們已釐定下文所述事項為吾等報告中將予呈述的關鍵審計事項。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 完工待售或在建銷售物業撇減
- 投資物業的估值

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項1

完工待售或在建銷售物業撇減

請參閱合併財務報表附註4(重大會計估計及判斷)及附註14(完工待售或在建銷售物業)。

於2023年12月31日，貴集團的完工待售或在建銷售物業為人民幣21,249,197,000元(2022年12月31日：人民幣26,068,319,000元)，就此累計撇減人民幣269,583,000元(2022年12月31日：人民幣275,306,000元)。於截至2023年12月31日止年度，額外撇減人民幣36,656,000元(截至2022年12月31日止年度：人民幣246,566,000元)。

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的估計可變現淨值高度倚賴貴集團對未來售價的預期及開發項目完工的估計成本。

我們關注此方面乃由於對未來售價及開發項目完工的估計成本作出估計需要作出重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

有關完工待售或在建銷售物業撇減，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們已與管理層會晤以了解獲取完工待售或開發中物業的可變現淨值的過程及對該等項目作出撇減的理由。
- (2) 我們取得對完工待售或在建銷售物業撇減的計算表，並對開發項目的完成度及計算表的準確性進行測試。
- (3) 我們已通過對預測售價與(倘可取得)近期交易價格及與完工待售或在建銷售物業位置臨近的可比較物業價格進行比較。
- (4) 我們已對管理層的預算總開發成本與供應商的相關合約及支持文件進行比較。我們已與項目經理進行討論於2023年12月31日完成階段參考以評估完工估計成本的合理性及就我們對過往完工類似項目的了解證實相關假設。
- (5) 我們已使用我們的行業知識及外部市場分析質疑管理層對完工待售或在建銷售物業可變現淨值的評估及估計。

根據我們執行的審計程序，我們認為管理層對完工待售或在建銷售物業撇減的評估使用的判斷及估計是合理的。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項2

投資物業的估值

請參閱合併財務報表附註4(重大會計估計及判斷)及附註7(投資物業)。

於2023年12月31日，貴集團投資物業的賬面值為人民幣4,646,900,000元(2022年12月31日：人民幣5,146,100,000元)及截至2023年12月31日止年度，公允價值虧損約為人民幣106,298,000元(截至2022年12月31日止年度：人民幣175,252,000元)，已確認及於合併利潤表呈列為不動產平台下的投資物業公允價值虧損及其他平台下的投資物業公允價值虧損。

我們關注此方面乃由於投資物業的賬面值對財務報表意義重大，而且投資物業的估值高度依賴對未來租賃現金流入、租期收益率和復歸收益率的一系列估算，這些都需要管理層及評估師在估值過程中做出重大判斷和估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

有關投資物業的估值，我們已進行下列審計程序：

- (1) 我們已評估出具估值報告的外部評估師的獨立性及能力。
- (2) 我們已評估估值所採納的估值方法。
- (3) 對於估值中採用的租金收入，我們已對租賃合同抽樣核查。
- (4) 對於估值所採用的收益率、市場租金及類似物業的近期價格，我們利用市場交易證據將其與我們的預期進行了比較。當發現估計與假設超出所採用的標準範疇時，我們已與評估師討論，評估該估計的合理性。

根據我們執行的審計程序，我們認為，對貴集團的物業組合而言，所使用該等估計與假設均是合理的。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報(合併財務報表及我們的核數師報告除外)所載的所有資料。我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們並未對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

當我們閱讀公司簡介、公司資料、財務摘要、主要物業明細、董事及高級管理層、企業管治報告、董事會報告及五年財務資料後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合伙人為麥澣浚，執業證書編號為P08114。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

駱克道33號萬通保險大廈23樓

2024年3月28日

合併資產負債表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	80,129	79,647
使用權資產	6	121,838	124,430
投資物業	7	4,646,900	5,146,100
無形資產	8	85,547	120,695
於合營企業的權益	9	943,240	1,243,221
於聯營公司的權益	10	820,068	824,390
遞延所得稅資產	22	519,030	603,600
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	686,134	855,504
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	12	442,788	492,527
貿易及其他應收款項和預付款項	15	703,857	714,701
		9,049,531	10,204,815
流動資產			
租賃土地預付款項	13	54,304	54,304
完工待售或在建銷售物業	14	20,979,614	25,793,013
貿易及其他應收款項和預付款項	15	7,506,588	8,025,028
預付所得稅		394,784	488,353
獲取合約成本		269,531	277,868
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	626,957	786,375
受限制現金	16	291,719	681,678
現金及現金等價物	16	334,532	670,410
		30,458,029	36,777,029
待售非流動資產	7	-	128,000
		30,458,029	36,905,029
總資產			
		39,507,560	47,109,844
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	87,813	87,813
儲備	18	64,795	1,705,859
		152,608	1,793,672
非控股權益	40	4,052,215	4,605,025
總權益		4,204,823	6,398,697

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

合併資產負債表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	19	4,571,679	5,115,976
遞延所得稅負債	22	1,012,013	1,062,151
租賃負債	6	13,423	102,339
		5,597,115	6,280,466
流動負債			
借款	19	12,304,443	13,296,713
貿易及其他應付款項	20	8,233,763	9,093,677
合約負債		6,124,433	8,689,847
應付附屬公司非控股權益款項	21	937,583	1,111,322
當期所得稅負債		2,092,957	2,215,863
租賃負債	6	12,443	23,259
		29,705,622	34,430,681
總負債		35,302,737	40,711,147
總權益及負債		39,507,560	47,109,844

第73頁至197頁的合併財務報表已獲董事會於2024年3月28日批准，而合併資產負債表已由下列董事代表董事會簽署

閔浩
董事

陳超
董事

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

合併利潤表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	23	7,294,475	7,907,906
銷售成本	26	(6,830,159)	(7,792,740)
毛利		464,316	115,166
不動產平台下的投資物業公允價值虧損	7	(100,298)	(175,252)
其他平台下的投資物業公允價值虧損	7	(6,000)	-
銷售及營銷成本	26	(320,980)	(560,455)
行政開支	26	(310,838)	(922,511)
其他收入	24	16,049	20,210
其他收益與虧損－淨額	25	(453,969)	(623,219)
經營虧損		(711,720)	(2,146,061)
財務收入	27	17,052	299,290
融資成本	27	(915,504)	(2,129,418)
融資成本－淨額		(898,452)	(1,830,128)
分佔合營企業業績	9	(111,518)	(82,859)
分佔聯營公司業績	10	6,178	(32,393)
		(105,340)	(115,252)
除所得稅前虧損		(1,715,512)	(4,091,441)
所得稅開支	30	(125,819)	(186,439)
年內虧損		(1,841,331)	(4,277,880)
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,721,220)	(4,269,792)
非控股權益		(120,111)	(8,088)
		(1,841,331)	(4,277,880)
本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損			
－ 每股基本虧損	32	人民幣(1.12)元	人民幣(2.78)元
－ 每股攤薄虧損	32	人民幣(1.12)元	人民幣(2.78)元

上述合併利潤表應與隨附之附註一併閱讀。

合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	(1,841,331)	(4,277,880)
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權 投資公允價值變動(扣除稅項)	94,561	26,850
稅後年內其他全面收益	94,561	26,850
年內全面虧損總額	(1,746,770)	(4,251,030)
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(1,626,659)	(4,242,942)
非控股權益	(120,111)	(8,088)
	(1,746,770)	(4,251,030)

上述合併全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							
	股本	股份溢價	庫存股份	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘								
全面收益	87,813	424,007	(4,333)	827,326	458,859	1,793,672	4,605,025	6,398,697
2023年度虧損	-	-	-	-	(1,721,220)	(1,721,220)	(120,111)	(1,841,331)
其他全面收益								
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動淨額 (附註12)	-	-	-	126,081	-	126,081	-	126,081
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動稅項 (附註22)	-	-	-	(31,520)	-	(31,520)	-	(31,520)
2023年度全面收益總額	-	-	-	94,561	(1,721,220)	(1,626,659)	(120,111)	(1,746,770)
與權益持有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註31(a))	-	-	4,333	(4,333)	-	-	-	-
非控股權益資本削減	-	-	-	-	-	-	(43,500)	(43,500)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	1,065	1,065
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(附註37)	-	-	-	(14,405)	-	(14,405)	(259,277)	(273,682)
附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	(130,987)	(130,987)
	-	-	4,333	(18,738)	-	(14,405)	(432,699)	(447,104)
於2023年12月31日的結餘	87,813	424,007	-	903,149	(1,262,361)	152,608	4,052,215	4,204,823

上述合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價	庫存股份	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年1月1日的結餘	87,813	424,007	(6,215)	804,235	4,728,651	6,038,491	5,198,501	11,236,992
全面收益								
2022年度虧損	-	-	-	-	(4,269,792)	(4,269,792)	(8,088)	(4,277,880)
其他全面收益								
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動淨額 (附註12)	-	-	-	35,824	-	35,824	-	35,824
計入其他全面收益的金融資產公允價值變動稅項 (附註22)	-	-	-	(8,974)	-	(8,974)	-	(8,974)
2022年度全面收益總額	-	-	-	26,850	(4,269,792)	(4,242,942)	(8,088)	(4,251,030)
與權益持有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註31(a))	-	-	1,882	(1,171)	-	711	-	711
不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(附註37)	-	-	-	(2,588)	-	(2,588)	(183,342)	(185,930)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(343,364)	(343,364)
附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	(59,177)	(59,177)
與收購附屬公司有關的非控股權益	-	-	-	-	-	-	495	495
	-	-	1,882	(3,759)	-	(1,877)	(585,388)	(587,265)
於2022年12月31日的結餘	87,813	424,007	(4,333)	827,326	458,859	1,793,672	4,605,025	6,398,697

上述合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
經營業務所得現金淨額(附註34(a))	1,757,476	1,485,855
已付利息	(325,060)	(1,005,708)
已付中國所得稅	(63,551)	(73,513)
已付中國土地增值稅	(24,333)	(48,118)
經營活動所得現金淨額	1,344,532	358,516
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(2,524)	(11,363)
購買無形資產	(25)	(1,742)
收購投資物業成本及產生資本化開支	(51)	(5,252)
出售物業、廠房及設備所得款項	214	1,186
租賃投資應收款項收取現金	-	13,954
向合營企業及聯營公司注資及收購合營企業及聯營公司	-	(10,100)
出售聯營公司權益	2,941	93,000
收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(85,844)	(17,690)
出售附屬公司股份	127,718	252,560
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	37,146	35,269
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入	120	544
自以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產收取的股息	2,327	14,745
關聯方還款	82,438	16,389
向附屬公司非控股權益提供的現金墊款	(85,870)	(352,335)
自附屬公司非控股權益收取的現金	245,613	516,789
收合營企業及聯營公司股息	10,375	-
已收利息	17,009	291,515
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(80,760)	(107,830)
投資活動所得現金淨額	270,827	729,639

上述合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動		
借款所得款項	673,642	1,890,953
償還借款	(2,310,166)	(5,629,990)
償還優先票據	-	(27,280)
已付附屬公司股息	-	(45,274)
非控股權益的注資	1,065	-
來自附屬公司非控股權益的現金款項	275	22,520
償還附屬公司非控股權益的款項	(70,000)	(96,280)
來自關聯方的墊款變動	15,902	(2,618)
有關融資活動的受限制現金增加	-	2,592,653
收購股權投資的應付款項還款	(247,694)	(465,418)
應付第三方款項變動	-	(734,323)
租賃付款的本金部分	(12,173)	(33,188)
為借款支付的保證金變動	(25,824)	(99,294)
融資活動所用現金淨額	(1,974,973)	(2,627,539)
現金及現金等價物減少淨額	(359,614)	(1,539,384)
匯率變動的影響	23,736	(1,648)
年初現金及現金等價物	670,410	2,211,442
年末現金及現金等價物(附註16)	334,532	670,410

上述合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

1 一般資料

景瑞控股有限公司(「本公司」)於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司最終控股公司為Beyond Wisdom Limited，本公司最終控股股東為閔浩先生。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策資料

本附註提供編製本合併財務報表時所採用的重大會計政策清單。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及聯交所證券上市規則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已根據對投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損約人民幣1,841,331,000元，同時於2023年12月31日，本集團的借款為人民幣16,876,122,000元，其中人民幣12,304,443,000元經已到期或將於未來十二個月內到期，而本集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)總額為人民幣626,251,000元。此外，於2023年12月31日，本集團並無按照合併財務報表附註2.1及附註19所述借款的協議還款日期償還若干借款的本金及利息。該等借款(包括銀行貸款及優先票據)的逾期，使貸款人及票據持有人有權要求本集團立即償還該等借款。若干銀行已就本集團的逾期借款向本集團若干的附屬公司提出法律訴訟(詳見附註19)。

針對2021年以來市場下行及金融政策造成的流動性緊張，2022年7月，本公司委任鐘港資本有限公司為其財務顧問並委任盛德律師事務所為其法律顧問，以評估本集團的資本結構、流動資金及探尋所有可行解決方案以緩解當前流動資金問題，並盡快達成對所有持份者最優的解決方案。2023年8月，根據本公司對其境外美元優先票據的重組管理和公平對待所有債權人，本公司暫停支付所有境外美元優先票據。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

於2024年3月28日，本集團未支付2022年3月到期的12.75厘優先票據(「2022年3月到期票據」，即2022年3月交換後剩餘部分)、2022年7月到期的12.0厘優先票據(「2022年7月到期票據」)、2022年9月到期的12.0厘優先票據(「2022年9月到期票據」)、2023年2月到期的14.5厘優先票據(「2023年2月到期票據」)、2023年9月到期的12.75厘優先票據(「2023年9月到期票據」)、2023年10月到期的12.5厘優先票據(「2023年10月到期票據」)及2024年1月到期的12.0厘優先票據(「2024年1月到期票據」)的本息，上述未支付導致本集團人民幣9,693,935,000元的優先票據借款逾期(「逾期票據」)。

截至2023年12月31日止十二個月，受房地產市場持續下行的影響，加上資本市場融資來源受限，本集團累計合約簽約銷售額為人民幣37.87億元(截至2022年12月31日止十二個月：人民幣70.76億元)，不及本集團年初預期，本集團可能需要比預期更長的時間從物業銷售變現現金及／或從外部融資取得現金來應付其償還貸款的責任。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本公司持續經營的能力構成重大疑慮。

鑒於該等情況，董事於評估本集團是否將有充足資金履行其財務責任並按持續基準經營時，已審慎考慮未來流動資金及其可獲取的融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量狀況：

- (i) 本集團已委任鐘港資本有限公司為財務顧問，以評估本集團的資本結構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行解決方案以緩解當前流動資金問題，並達成對所有持份者最優的解決方案；
- (ii) 本集團的公司債券於年內的重組成功獲得了大部分債券持有人的支持：

如同附註19所述，本集團於2023年5月17日發起的「2023年5月同意徵求」及於2023年7月20日發起的「2023年7月同意徵求」，分別將本金金額人民幣1,350,000,000元的2026年5月到期的公司債券及本金金額人民幣500,000,000元的2026年8月到期的公司債券的到期日延長。根據於2023年5月26日及2023年7月27日舉行的債券持有人會議決議案，本集團分別成功取得於2026年5月及於2026年8月到期的公司債券持有人的100%及94%的同意並完成「2023年5月同意徵求」及「2023年7月同意徵求」。「2023年5月同意徵求」及「2023年7月同意徵求」的成功，使本集團的17億元人民幣債務的到期日由2024年漸進地延後到2026年，並顯著減輕集團現金流量的壓力。

- (iii) 儘管其他未逾期借款的貸款人並未要求立即還款，但本集團一直積極與相關貸款人溝通，說明本集團的業務、營運、財務狀況，且本集團有充足的財務資源支持其按照原定還款時間表償還相關貸款。於本報告日期，根據正在進行中的討論的狀態，董事認為相關貸款人將不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利；

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項及其他應收款項。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- (v) 如有需要，本集團將物色合適買家，進一步出售若干自持物業，以補充營運資金；
- (vi) 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售收取客戶付款的進度；
- (vii) 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- (viii) 本集團將繼續積極與相關銀行溝通，以使項目能夠及時取得用於合格項目開發的必要項目開發貸款；
- (ix) 本集團將繼續根據新融資進度調整土地收購，以確保所有現有項目持續按預期待期開發及銷售，而不出現任何重大中斷；
- (x) 本集團將持續向其他金融機構尋求再融資，包括但不限於交換現有優先票據或其他借款；
- (xi) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干公司股權，以產生額外現金流入；及
- (xii) 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層所編製的涵蓋自2023年12月31日起至少18個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述狀態、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及於其財務責任於自2023年12月31日起計未來12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如上所述，鑑於中國房地產行業的波動性及獲得銀行及本集團債權人支持的不確定性，本集團能否達致上述計劃和措施仍存在重大不確定性。倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表內。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露變動

除下文所述外，本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

於本年度，本集團已首次採用以下新訂及經修訂的香港財務報告準則編製本集團的綜合財務報表。

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月 保險合約 及二零二二年二月作出的修訂)	
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革-支柱二細節法規架構

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表內所載之披露並無重大影響。

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免模糊綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

本集團的收入主要來自中國市場，且本集團的非流動資產主要位於中國。

尚未生效香港財務報告準則的修訂

若干香港財務報告準則修訂經已公佈但於2023年1月1日開始的財政年度尚未強制應用且本集團並無提早採納。本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

2 重大會計政策資料(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合並入賬，並於控制權終止當日起取消合並入賬。

在有需要時對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

於附屬公司的非控股權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予其持有人權利可於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

本集團於現有附屬公司的權益變動

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則入賬列作權益交易。本集團的有關權益部分及非控股權益的賬面值會作出調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動，包括根據本集團及非控股權益的權益比例重新歸屬於本集團與非控股權益之間的相關儲備。

調整非控股權益的金額與已付或已收對價的公允價值的任何差額，會直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

2.2.2 獨立財務報表

於本公司資產負債表中，於附屬公司的投資乃以成本扣除減值入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.3 合營安排

合營安排根據各投資者的合約權利及義務分類為合營企業或共同經營。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果(利潤或虧損)。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予安排各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況(即基於其直接權利及義務)而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

於收購合營企業的擁有人權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產與負債的公允價值淨值之間的任何差額入賬為商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超過其於合營企業中的權益(包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值的長期權益)，本集團不再確認進一步虧損，惟其已產生責任或代合營企業作出付款則除外。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

於合營企業的投資以權益會計法入賬，且初始按成本確認。合併利潤表包括本集團應佔合營企業的收購後業績，而合併資產負債表則包括本集團應佔合營企業的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2 重大會計政策資料(續)

2.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的一切實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。初步按成本確認後，於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。

本集團分佔其聯營公司收購後的溢利或虧損於合併利潤表確認，及分佔其他全面收益的收購後變動於其他全面收益內確認，並就投資賬面值進行相應調整。倘本集團分佔一家聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團代表該聯營公司所承擔的法律或推定責任或代其支付款項除外。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資存在減值。減值金額(為聯營公司的可收回金額與其賬面值之間的差額)於合併利潤表確認。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的溢利及虧損於本集團的財務報表確認，惟僅限於無關連投資者於聯營公司的權益。除非交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

於聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於合併利潤表確認。

2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者(「主要經營決策者」)的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因有關交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於合併利潤表內確認。

有關借款及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於合併利潤表內「財務收入或開支－淨額」下呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併利潤表內「其他(虧損)／收益－淨額」下呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如以公允價值計量且其變動計入損益而持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額乃計入其他全面收益。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

—自用物業及使用權資產—辦公物業	6-29年
—汽車	6年
—傢具、裝置及設備	5年
—租賃物業裝修及其他	餘下租期或估計5年可使用年期的較短者

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他(虧損)／收益－淨額」。

2 重大會計政策資料(續)

2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供日後作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本(包括相關的交易成本及(如適用)借款成本)計量。於初始確認後，投資物業按公允價值(即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值)列賬。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值損益列賬。

目前正在建設或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，並按公允價值列賬。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購公司之任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指就內部管理目的監察商譽的實體內部最低層面。商譽乃於現金產生單位層面進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 計算機軟件

本集團的無形資產主要包括已購入的計算機軟件，有關軟件按收購並投入使用特定軟件產生的成本之基準進行資本化。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.10 於附屬公司、合營企業、聯營公司的投資及非金融資產的減值

須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示賬面值未必可收回時，會檢討有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2.11 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本(如有)、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在個人所有權。本集團購買土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產，屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業(附註2.8)。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將其金融資產按下列計量類別分類：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的股本工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將股本投資按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2 重大會計政策資料(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.2 計量

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

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

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 債務工具按以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後按以公允價值計量且其變動計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間於其他收益／(虧損)以淨值列示。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.2 計量(續)

股本工具

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

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併利潤表其他(虧損)/收益—淨額中確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2.13.3 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認(進一步詳情參見附註15)。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或若更長則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2 重大會計政策資料(續)

2.16 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後12個月內(或若更長則在業務的正常經營週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資賺取的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被視為是對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息成本的調整項目的匯兌收益及虧損包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借款成本與外幣借款實際發生的借款成本之間的利率差額。該金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

倘合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的假設利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.18 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司經營所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易(業務合併除外)中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及稅法)計算。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷可動用暫時性差額的情況下確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資產生的應課稅暫時性差額而撥備，但倘本集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

就因投資附屬公司、合營企業及聯營公司而產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時性差額。

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2 重大會計政策資料(續)

2.19 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的某一百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支。

2.20 以股份為基礎支付

本集團推行按股本結算的股份獎勵計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具(包括購股權及股份獎勵)的對價。為換取授出股份而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。將予支銷的總額淨乃參考所授出權益工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(例如盈利能力、銷售增長目標及故意在某特定時間內留任實體)，及
- 包括任何非歸屬條件的影響

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬股份數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，若干情況下僱員可在授出日期前提供服務，因此，授出日期的公允價值乃為確認服務開始期間與授出日期期間的開支而估計。

於各報告期末，本集團會修訂其對根據非市場表現及服務條件預期將歸屬的股份數目的估計。其於利潤表確認對原來估計作出修訂的影響(如有)，並在權益作出相應調整。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.21 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需支出的現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債指因過往事件引致的現時責任，但不予確認，原因為履行該責任不大可能需要含有經濟利益的資源流出或責任金額未能充分可靠地計量。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於合併資產負債表確認。

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

2.22 財務擔保負債

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量

- 按香港財務報告準則第9號金融工具準則中的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號基於客戶合同的收入準則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2 重大會計政策資料(續)

2.23 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團內的銷售額後入賬。收入確認如下：

(a) 銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內亦或是某一時點轉移，取決於合約條款的約定與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時獲得及消費本集團履約所提供的所有利益；
- 產生並提升本集團履約時客戶所控制的資產；或
- 並無產生對本集團具有可替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合同期間參考已完成履約義務的進度予以確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

完成履約義務的進度的計量乃基於投入法，即基於本集團為完成履約義務而產生的支出或投入來確認收入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶接受物業或根據合約視作接受物業時(即客戶能夠指示物業的用途並取得該物業的絕大部分餘下利益的時點)且本集團現時有權收取付款並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。倘於合約開始日期，本集團預計客戶取得物業控制權與客戶支付對價間隔的時間差不超過一年，融資成份將被視為並不重大。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.23 收入確認(續)

(b) 服務收入

服務收入在提供服務、收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加上利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於是否可取得觀察資料)。

(c) 銷售貨品

銷售貨品的收入乃於交付貨品及所有權轉移時確認。

(d) 獲取合約成本

不符合資格確認為資產的成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約的資源及預期將獲收回的成本作為獲取合約成本資本化。

2.24 股息收入

股息乃自以公允價值計量且其變動計入損益及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

2.25 政府補助

倘可合理地保證本集團將會收到補助及本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項(並無日後相關成本)的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期確認為使用權資產及相應的負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團按相對獨立價格將合約中的代價分配至租賃及非租賃成分。然而，就本集團作為承租人的房地產租賃而言，其已選擇不區分租賃及非租賃成分，而是將其入賬為單一租賃成分。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。

2 重大會計政策資料(續)

2.26 租賃(續)

將根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。倘無法確定該利率(本集團中的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中獲得與使用權資產類似價值的資產，以類似條款、抵押及條件借入所需資金所須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

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

本集團未來可能根據指數或利率面臨增加可變租賃付款，而有關指數或利率於生效前不計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會就使用權資產重新評估及調整。

租賃付款於本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內計入合併利潤表，以為各期間的負債結餘取得固定的定期利率。

符合投資物業定義的使用權資產應用公允價值模型按公允價值計量。其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 恢復成本。

不符合投資物業定義的使用權資產一般於資產使用年期與租期(以較短者為準)按直線法予以折舊。倘本集團可合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產使用年期折舊。

與設備及車輛短期租賃及所有低價值租賃有關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃為租期為12個月或更短租賃。

本集團作為出租人的經營租賃所得租金收入乃於租期按直線法確認。獲得經營租賃時產生的初步直接成本會加入相關資產的賬面值，按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。相關租賃資產乃按其性質計入資產負債表。

合併財務報表附註

3 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。本集團的功能貨幣為人民幣，因此以港元(「港元」)或美元(「美元」)計值的現金及借款須承受外匯風險。

港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並將於必要時採取行動。

於2023年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2023年度除稅後虧損將增加／減少人民幣8,727,000元(2022年：除稅後虧損將增加／減少人民幣9,986,000元)，乃主要由於以港元計值的貿易及其他應收款項和預付款項以及銀行存款減貿易及其他應付款項及銀行借款的匯兌虧損／收益所致。

於2023年12月31日，倘美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2023年度除稅後虧損將減少／增加人民幣348,464,000元(2022年：除稅後虧損將減少／增加人民幣341,553,000元)，乃主要由於以美元計值的借款(扣除銀行存款)的匯兌收益／虧損所致。

(b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險，而固定利率借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。借款利率及還款期限於附註19披露。

3 財務風險管理(續)

3.1 市場風險(續)

(b) 現金流量及公允價值利率風險(續)

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2023年及2022年12月31日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2023年及2022年12月31日止年度的除稅後業績及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅後業績增加／(減少)		
－上升50個基點	(2,783)	(4,632)
－下降50個基點	2,783	4,632
資本化利息增加／(減少)		
－上升50個基點	1,901	3,336
－下降50個基點	(1,901)	(3,336)

3.2 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失的風險。本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，亦於各報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團比較報告日期資產的違約風險與初步確認日期的違約風險。其考慮可得之合理及具支持力的前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 實際發生或預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變動預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化；
- 借款人的經營業績實際發生或預期發生重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加；
- 借款人預期履約及行為發生重大變化，包括本集團借款人付款情況的變化及經營業績的變動。

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 信貸風險(續)

(a) 銀行現金

由於該等存款基本上存入國有銀行及其他上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其對所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於2023年及2022年12月31日，於該基礎上，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2023年12月31日	逾期超過		逾期超過		逾期超過		總計
	即期	90天	180天	一年內	一年	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	人民幣千元	
預期虧損率	2.48%	6.08%	13.46%	9.22%	18.32%		
總賬面值	175,855	100,111	102,658	156,741	169,062	704,427	
虧損撥備	(4,361)	(6,087)	(13,813)	(14,445)	(30,972)	(69,678)	
應收賬款－淨額	<u>171,494</u>	<u>94,024</u>	<u>88,845</u>	<u>142,296</u>	<u>138,090</u>	<u>634,749</u>	

於2022年12月31日	逾期超過		逾期超過		逾期超過		總計
	即期	90天	180天	一年內	一年	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	人民幣千元	
預期虧損率	2.50%	6.71%	13.50%	8.84%	18.50%		
總賬面值	111,480	7,949	79,487	445,125	151,025	795,066	
虧損撥備	(2,782)	(533)	(10,731)	(39,361)	(27,940)	(81,347)	
應收賬款－淨額	<u>108,698</u>	<u>7,416</u>	<u>68,756</u>	<u>405,764</u>	<u>123,085</u>	<u>713,719</u>	

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無撇銷貿易應收款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續回收過往已撇銷的金額將記入同一會計項目。

3 財務風險管理(續)

3.2 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	計算利息收入的基準
第一級	借款人違約風險低且有能力產生合約要求的現金流	12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量	總賬面值
第二級	自初步確認以來信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期30天，假定信貸風險顯著增加	存續期預期虧損(並無信貸減值)	總賬面值
第三級	利息及／或本金還款逾期90天或客戶很可能破產	存續期預期虧損(信貸減值)	攤銷成本賬面值(扣除信貸撥備)

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項(續)

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

管理層認為其他應收款項違約風險較低並且對手方具備可在短期內履行合約現金流義務的較強能力，故被認為具有較低信貸風險，因此已確認減值撥備乃基於12個月預期虧損。

	應收政府 相關部門 款項 人民幣千元	應收 關聯方及 非控股權益 款項 人民幣千元	應收除 政府相關 部門外的 第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日				
其他應收款項總額	449,929	3,711,059	2,969,241	7,130,229
預期信貸虧損率	0.06%	6.50%	8.79%	
虧損撥備	(261)	(241,288)	(261,024)	(502,573)
其他應收款項－淨額	449,668	3,469,771	2,708,217	6,627,656

	應收政府 相關部門 款項 人民幣千元	應收 關聯方及 非控股權益 款項 人民幣千元	應收除 政府相關 部門外的 第三方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日				
其他應收款項總額	397,638	4,179,387	3,074,548	7,651,573
預期信貸虧損率	0.10%	6.07%	7.89%	
虧損撥備	(398)	(253,492)	(242,601)	(496,491)
其他應收款項－淨額	397,240	3,925,895	2,831,947	7,155,082

3 財務風險管理(續)

3.2 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項(續)

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無撇銷其他應收款項。

(d) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買方。本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。倘買家於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行或會要求本集團償還拖欠的貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，董事認為本集團的信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關聯方的信貸記錄後，向該等關聯方提供取得借款的擔保。本集團密切監控該等關聯方償還相關借款的進度。本集團董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關聯方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款的可能性極小，且以公允價值計量的財務擔保並不重大。

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求及承諾。

下表乃根據資產負債表日至合同到期日的剩餘時間，按相關到期組別分析本集團的非衍生金融負債及以總額結算的衍生金融負債。倘合同到期日對瞭解其現金流量的時間性十分重要，則衍生金融負債亦會獲納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
借款本金(附註19)	12,304,443	3,744,576	679,103	148,000	16,876,122
支付借款利息(a)	379,376	258,613	243,056	10,541	891,586
貿易及其他應付款項	7,514,881	-	-	-	7,514,881
應付附屬公司非控股權益款項 (附註21)	937,583	-	-	-	937,583
租賃負債	12,443	5,149	5,691	2,583	25,866
財務擔保(附註36)	2,669,135	-	-	-	2,669,135
	23,817,861	4,008,338	927,850	161,124	28,915,173

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日					
借款本金(附註19)	13,296,713	4,273,976	45,000	797,000	18,412,689
支付借款利息(a)	1,175,561	197,669	187,224	76,020	1,636,474
貿易及其他應付款項	8,026,801	-	-	-	8,026,801
應付附屬公司非控股權益款項 (附註21)	1,111,322	-	-	-	1,111,322
租賃負債	23,259	27,814	61,944	12,581	125,598
財務擔保(附註36)	3,164,159	286,468	-	-	3,450,627
	26,797,815	4,785,927	294,168	885,601	32,763,511

附註：

- (a) 借款利息乃分別根據2023年及2022年12月31日所持借款計算。浮動利息分別使用2023年及2022年12月31日的當時利率估算。

3 財務風險管理(續)

3.4 資本風險管理

本集團的資本管理旨在保障本集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照淨債務除以總資本計算。淨債務為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加淨債務計算。

於2023年及2022年12月31日，資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款	16,876,122	18,412,689
減：銀行存款及手頭現金(附註16)	(334,532)	(670,410)
淨債務	16,541,590	17,742,279
總權益	4,204,823	6,398,697
總資本	20,746,413	24,140,976
資產負債比率	80%	73%

3.5 公允價值估計

下表通過輸入數據層級利用估值技術計量公允價值分析本集團於2023年及2022年12月31日按公允價值列賬的金融工具。

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.5 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2023年及2022年12月31日按公允價值計量的金融資產及負債。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產				
2023年12月31日	31,612	-	1,281,479	1,313,091
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產				
2023年12月31日	-	-	442,788	442,788

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產				
2022年12月31日	-	-	1,641,879	1,641,879
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產				
2022年12月31日	-	-	492,527	492,527

年內估值技術並無變動。年內以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的價值變動列示於附註12。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對未來事件的合理預期)作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

4.1 完工待售或在建銷售物業的撇減

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可變現淨額對該等物業計提撇減。鑒於中國物業市場的波動性，實際可變現淨額可能會高於或低於報告期末的估計。撇減的任何增加或減少將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

4.2 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃使用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註7披露。

4.3 物業開發活動的直接應佔開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團的部分物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

4.4 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務機關均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對本集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

合併財務報表附註

4 重大會計估計及判斷(續)

4.5 當期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的款額，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

4.6 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

並非於活躍市場交易的以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值乃使用估值法或資產淨值釐定。本集團使用其判斷選擇多種方法並主要基於各報告期末的市況作出假設。

4.7 貿易應收款項及其他應收款項減值

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認資產起確認。撥備矩陣乃根據本集團過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻估計作出調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險於初步確認後有否大幅增加而定。倘應收款項之信貸風險於初步確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

4.8 持續經營假設

誠如附註2.1所述，本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表乃按持續基準編製、評估持續經營假設時，董事及管理層需就不確定之事件或情況的未來結果作出重大判斷。董事及管理層一直在制定減輕本集團流動資金壓力的計劃及措施，並認為以持續經營為基礎編製截至2023年12月31日止年度的合併財務報表實屬適當。

5 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。報告分部如下：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 不動產平台就租金收入潛力及／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括向中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入一般包括服務費及投資收入。

合併財務報表附註

5 分部資料(續)

該三個經營分部呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致。上述可呈報分部並無合計其他經營分部。

主要經營決策者根據收入及除所得稅前損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2023年12月31日止年度					本集團 總計 人民幣千元
	物業開發 平台 人民幣千元	不動產 平台 人民幣千元	所有其他 平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	6,338,614	212,389	824,585	7,375,588	(81,113)	7,294,475
除所得稅開支前分部 (虧損)/收益	(1,658,220)	(112,590)	73,864	(1,696,946)	(18,566)	(1,715,512)
財務收入	3,112	544	13,396	17,052	-	17,052
融資成本	(822,682)	(88,130)	(4,692)	(915,504)	-	(915,504)
分佔合營企業業績	25,470	(138,605)	1,617	(111,518)	-	(111,518)
分佔聯營公司業績	7,590	-	(1,412)	6,178	-	6,178
折舊及攤銷	(7,600)	(303)	(13,271)	(21,174)	-	(21,174)
年內虧損對賬如下：						
除所得稅開支前 分部虧損總額						(1,715,512)
所得稅開支						(125,819)
年內虧損						(1,841,331)
分部資產	61,646,395	6,418,076	11,332,630	79,397,101	(39,889,541)	39,507,560
分部資產包括：						
於合營企業的權益	897,900	-	45,340	943,240	-	943,240
於聯營公司的權益	760,018	-	60,050	820,068	-	820,068
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	421	746	726	1,893	-	1,893
分部負債	59,139,531	4,865,717	11,016,625	75,021,873	(39,719,136)	35,302,737

5 分部資料(續)

	截至2022年12月31日止年度					本集團 總計 人民幣千元
	物業開發 平台 人民幣千元	不動產 平台 人民幣千元	所有其他 平台 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	6,885,540	300,872	798,681	7,985,093	(77,187)	7,907,906
除所得稅開支前分部(虧損)/收益	(4,052,884)	(86,841)	77,845	(4,061,880)	(29,561)	(4,091,441)
財務收入	292,268	95	6,927	299,290	-	299,290
融資成本	(2,034,712)	(69,912)	(24,794)	(2,129,418)	-	(2,129,418)
分佔合營企業業績	12,272	(97,183)	2,052	(82,859)	-	(82,859)
分佔聯營公司業績	(50,126)	-	17,733	(32,393)	-	(32,393)
折舊及攤銷	(13,620)	(10,452)	(6,313)	(30,385)	-	(30,385)
年內虧損對賬如下：						
除所得稅開支前分部虧損總額						(4,091,441)
所得稅開支						(186,439)
年內虧損						(4,277,880)
分部資產	68,202,884	7,303,763	11,112,249	86,618,896	(39,509,052)	47,109,844
分部資產包括：						
於合營企業的權益	877,929	321,567	43,725	1,243,221	-	1,243,221
於聯營公司的權益	762,928	-	61,462	824,390	-	824,390
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	10,063	4,242	39	14,344	-	14,344
分部負債	63,696,635	5,003,365	10,747,444	79,447,444	(38,736,297)	40,711,147

合併財務報表附註

6 物業、廠房及設備以及使用權資產

6.1 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置及 設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	自用物業及 使用權資產－ 辦公物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日					
成本	32,288	39,207	44,130	99,891	215,516
累計折舊	(25,549)	(29,075)	(35,918)	(45,327)	(135,869)
賬面淨值	6,739	10,132	8,212	54,564	79,647
截至2023年12月31日止年度					
年初賬面淨值	6,739	10,132	8,212	54,564	79,647
出售附屬公司產生的減少	-	(271)	-	-	(271)
其他添置	5,592	3,781	6,169	6,495	22,037
出售	(895)	(591)	(9)	-	(1,495)
折舊費用(附註26)	(3,895)	(2,417)	(494)	(12,983)	(19,789)
年末賬面淨值	7,541	10,634	13,878	48,076	80,129
於2023年12月31日					
成本	32,527	39,267	50,283	106,386	228,463
累計折舊	(24,986)	(28,633)	(36,405)	(58,310)	(148,334)
賬面淨值	7,541	10,634	13,878	48,076	80,129

6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

6.1 物業、廠房及設備(續)

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置及 設備 人民幣千元	租賃物業 裝修及其他 人民幣千元	自用物業及 使用權資產— 辦公物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日					
成本	21,610	40,018	42,966	88,378	192,972
累計折舊	(18,306)	(26,172)	(32,141)	(22,068)	(98,687)
賬面淨值	3,304	13,846	10,825	66,310	94,285
截至2022年12月31日止年度					
年初賬面淨值	3,304	13,846	10,825	66,310	94,285
收購附屬公司產生的增加	7,263	221	—	—	7,484
出售附屬公司產生的減少	(195)	(98)	—	—	(293)
其他添置	1,033	2,612	2,569	8,203	14,417
出售	(1,992)	(3,914)	(2,314)	(2,756)	(10,976)
折舊費用(附註26)	(2,674)	(2,535)	(2,868)	(17,193)	(25,270)
年末賬面淨值	6,739	10,132	8,212	54,564	79,647
於2022年12月31日					
成本	32,288	39,207	44,130	99,891	215,516
累計折舊	(25,549)	(29,075)	(35,918)	(45,327)	(135,869)
賬面淨值	6,739	10,132	8,212	54,564	79,647

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

於年內，本集團已評估所有現金產生單位的可收回金額，並無確認減值虧損(2022年：無)。

合併財務報表附註

6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

6.2 租賃

本附註提供當本集團為承租人時的租賃資料。

(a) 於合併資產負債表確認的金額

合併資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產		
— 辦公物業(計入物業、廠房及設備)	4,552	10,666
— 土地使用權	121,838	124,430
投資物業(附註7)	25,900	53,100
	152,290	188,196
租賃負債		
流動	12,443	23,259
非流動	13,423	102,339
	25,866	125,598

(b) 於合併收益表確認的金額

合併收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用		
— 辦公物業(計入物業、廠房及設備)	7,492	8,593
— 土地使用權	2,592	2,592
	10,084	11,185
利息開支(計入融資成本—附註27)	8,676	10,300
有關短期租賃的費用(計入行政開支以及銷售及營銷成本—附註26)	3,357	7,753

截至2023年12月31日止年度租賃的現金流出總額為人民幣12,173,000元(2022年12月31日：人民幣40,941,000元)。

6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

6.2 租賃(續)

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，本集團租賃各類辦公室及公寓。租賃合同通常為1至10年的固定期限。租賃條款乃單獨協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議不產生任何契約，但租賃資產不得用作借款用途的擔保。

7 投資物業及待售非流動資產

	不動產 平台下的 投資物業 人民幣千元	其他 平台下的 投資物業 人民幣千元	待售 非流動資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度				
年初結餘	4,242,100	904,000	128,000	5,274,100
後續資本化開支	98	-	-	98
不動產平台下的投資物業公允價值虧損	(100,298)	-	-	(100,298)
其他平台下的投資物業公允價值虧損	-	(6,000)	-	(6,000)
出售	(18,000)	-	-	(18,000)
出售附屬公司	(375,000)	-	(128,000)	(503,000)
年末結餘	3,748,900	898,000	-	4,646,900

	不動產 平台下的 投資物業 人民幣千元	其他 平台下的 投資物業 人民幣千元	待售 非流動資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度				
年初結餘	4,989,100	904,000	105,000	5,998,100
後續資本化開支	5,252	-	-	5,252
不動產平台下的投資物業公允價值虧損	(175,252)	-	-	(175,252)
自投資物業轉撥至待售非流動資產(附註)	(128,000)	-	128,000	-
出售	(449,000)	-	(105,000)	(554,000)
年末結餘	4,242,100	904,000	128,000	5,274,100

附註：

於2023年12月31日，本集團持有位於北京的投資物業北京三全公寓(價值達至人民幣1,796,000,000元)(2022年12月31日：人民幣1,797,000,000元)，目的為透過銷售吸收投資物業具有的絕大部分經濟利益。本集團已使用與預期收回投資物業方式一致的稅率及稅項基準計量投資物業暫時性差異相關的遞延稅項。

於2022年12月，本集團與第三方訂立協議，據此，本集團將向該第三方出售服務式公寓物業，於2022年12月31日該物業處於可供立即出售的狀態及預計將於2023年一年內完成。該服務式公寓物業分類為持有待售。於2023年3月，該物業已出售。

合併財務報表附註

7 投資物業及待售非流動資產(續)

本集團投資物業由估值師戴德梁行進行獨立估值，以釐定投資物業於2023年及2022年12月31日的公允價值。下表利用估值法分析按公允價值列賬的投資物業。

公允價值層級

說明	於2023年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產	其他重大	重大不可
	於活躍市場	可觀察輸入值	觀察輸入值
	所報價格 (第1層)	(第2層)	(第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量位於中國的投資物業：			
— 零售	-	-	1,577,000
— 辦公室及泊車位	-	-	378,000
— 服務式公寓及泊車位	-	-	2,691,900
	-	-	4,646,900

說明	於2022年12月31日的公允價值計量所用層級		
	相同資產	其他重大	重大不可
	於活躍市場	可觀察輸入值	觀察輸入值
	所報價格 (第1層)	(第2層)	(第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量位於中國的投資物業：			
— 零售	-	-	1,585,000
— 辦公室及泊車位	-	-	843,000
— 服務式公寓及泊車位	-	-	2,718,100
	-	-	5,146,100

本集團政策為於導致轉撥之事件發生或情況變化當日，確認由公允價值層級的轉入及轉出。

年內第1層、第2層及第3層之間並無轉撥。

7 投資物業及待售非流動資產(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業於2023年及2022年12月31日由一名獨立專業合資格估值師戴德梁行進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。對於所有投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團的財務部將會審閱估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

於2023年12月31日，本集團擁有八項投資物業(2022年12月31日：九項)，其中位於上海、浙江省及江蘇省的三項(2022年：三項)投資物業屬其他平台項下，而位於北京及上海的五項(2022年：六項)投資物業屬不動產平台項下；所有物業於2023年12月31日均已竣工。

於2023年12月31日，本集團亦於上海及浙江省擁有二處不動產平台項下投資物業的使用權資產(2022年12月31日：三處)。

已竣工零售物業及辦公室樓宇、服務式公寓及泊車位的估值乃採用收入資本化法(租期及復歸法)的組合釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。對於訂有銷售合約的投資物業，估值乃使用實際售價釐定。

正處於翻新的服務式公寓的估值乃使用折現現金流量與估計完成翻新成本以及直接比較法釐定，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易(連同已產生翻新成本)進行。

投資物業的使用權資產的估值乃使用收入資本化法(租期及復歸法)釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備。

年內估值技術並無發生變化。

合併財務報表附註

7 投資物業及待售非流動資產(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2023年12月31日公允價值計量的資料：

說明	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
已完工辦公室樓宇及 泊車位	378,000 (2022年12月31日： 843,000)	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為3.5% (2022年12月31日：4%至4.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4% (2022年12月31日：4.5%至5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金(c)	每月人民幣242元至人民幣273元 (2022年12月31日：人民幣217元至 人民幣459元)/平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格(d)	人民幣72,150元至人民幣81,750元 (2022年12月31日：人民幣41,278 元至人民幣83,900元)/平方米。	單位價格越高，公允價值越高

說明	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
服務式公寓及 泊車位	2,666,000 (2022年12月31日： 2,665,000)	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為2.5%至3% (2022年12月31日：2%至3.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為3%至3.5% (2022年12月31日：2.5%至4%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金(c)	每月人民幣191元至人民幣360元 (2022年12月31日：人民幣185元至 人民幣359元)/平方米。	市場單位租金越高，公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格(d)	人民幣32,978元至人民幣82,600元 (2022年12月31日：人民幣32,914 元至人民幣82,600元)/平方米。	單位價格越高，公允價值越高

7 投資物業及待售非流動資產(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2023年12月31日公允價值計量的資料:(續)

說明	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
已完工零售物業	1,577,000 (2022年12月31日: 1,585,000)	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為3.5%至4.5% (2022年12月31日:3%至5%)。	租期收益率越高,公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4%至5% (2022年12月31日:3%至5.5%)。	復歸收益率越高,公允價值越低
			各單位的市場單位租金(c)	每月人民幣66元至人民幣498元 (2022年12月31日:人民幣63元至 人民幣459元)/平方米。	市場單位租金越高,公允價值越高
		直接比較法	類似物業的經調整近期價格(d)	人民幣8,931元至人民幣46,600元 (2022年12月31日:人民幣8,862元至 人民幣46,600元)/平方米。	單位價格越高,公允價值越高

說明	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
投資物業的使用權資產	25,900 (2022年12月31日: 53,100)	收入資本化法	租期收益率(a)	租期收益率為4%至4.5% (2022年12月31日:4%至4.5%)	租期收益率越高,公允價值越低
			復歸收益率(b)	復歸收益率為4.5%至5% (2022年12月31日:4.5%至5%)	復歸收益率越高,公允價值越低
			各單位的市場單位租金(c)	每月人民幣98元至人民幣107元 (2022年12月31日:人民幣95元至 人民幣103元)/平方米。	市場單位租金越高,公允價值越高

合併財務報表附註

7 投資物業及待售非流動資產(續)

- (a) 就租期收益率而言，本集團已計及可資比較物業產生的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整。
- (b) 就復歸收益率而言，本集團已計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值。
- (c) 就各單位的市場單位租金而言，本集團使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (d) 就類似物業的經調整近期價格而言，本集團已計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (e) 投資物業租金收入已於合併財務報表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入	167,888	232,983

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值計值分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
在中國，按：		
原有租賃期限為11年以內的投資物業的使用權資產持有	25,900	53,100
原有期限為70年的租賃持有(而餘下未到期期限介乎10至70年)	2,516,000	2,517,000
原有期限為50年的租賃持有(而餘下未到期期限介乎10至50年)	2,105,000	2,576,000
	4,646,900	5,146,100

於2023年及2022年12月31日，賬面總金額分別為人民幣2,899,052,000元及人民幣3,498,052,000元的投資物業已分別抵押作本集團借款的抵押品(附註19)。

8 無形資產

	商譽 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日				
成本	173,578	17,235	3,351	194,164
累計減值及攤銷	-	(15,274)	(3,230)	(18,504)
商譽減值	(54,426)	-	-	(54,426)
處置減少	-	(539)	-	(539)
賬面淨值	119,152	1,422	121	120,695
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	119,152	1,422	121	120,695
其他添置	-	25	-	25
商譽減值	(33,758)	-	-	(33,758)
攤銷費用(附註26)	-	(1,264)	(121)	(1,385)
處置減少	-	(30)	-	(30)
年末賬面淨值	85,394	153	-	85,547
於2023年12月31日				
成本	173,578	17,260	3,351	194,189
累計減值及攤銷	-	(16,538)	(3,351)	(19,889)
商譽減值	(88,184)	-	-	(88,184)
處置減少	-	(569)	-	(569)
賬面淨值	85,394	153	-	85,547
於2022年1月1日				
成本	96,853	15,493	3,351	115,697
累計減值及攤銷	(54,426)	(13,142)	(247)	(67,815)
賬面淨值	42,427	2,351	3,104	47,882
截至2022年12月31日止年度				
年初賬面淨值	42,427	2,351	3,104	47,882
其他添置	-	1,742	-	1,742
攤銷費用(附註26)	-	(2,132)	(2,983)	(5,115)
處置減少	-	(539)	-	(539)
收購附屬公司產生的增加	76,725	-	-	76,725
年末賬面淨值	119,152	1,422	121	120,695
於2022年12月31日				
成本	173,578	17,235	3,351	194,164
累計減值及攤銷	-	(15,274)	(3,230)	(18,504)
商譽減值	(54,426)	-	-	(54,426)
處置減少	-	(539)	-	(539)
賬面淨值	119,152	1,422	121	120,695

附註：

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，本集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

合併財務報表附註

8 無形資產(續)

商譽根據業務分部就減值測試分配至本集團已識別現金產生單位。分部商譽水平概要呈列如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發平台(a)	14,287	43,176
所有其他平台(b)	71,107	75,976
	85,394	119,152

- (a) 於2023年12月31日，商譽人民幣14,287,000元(2022年：人民幣43,176,000元)已就減值測試分配至所收購的物業開發附屬公司的現金產生單位。

使用價值採用基于涵蓋五年期間的已批准預算的除稅前現金流量預測計算。

下表載列於2023年及2022年12月31日的各項主要假設，管理層乃基於該等假設作出其現金流量預測以進行商譽減值測試：

	於12月31日	
	2023年	2022年
預測期間內毛利率	10.55%	21.6%-24.6%
除稅前貼現率	9.0%	9.0%

於2023年12月31日，物業開發附屬公司的可回收金額較賬面值低人民幣28,889,000元。

本集團董事認為，使用價值計算中主要假設的任何合理可能變動不會使所收購物業開發附屬公司的賬面值大幅超逾其可收回金額。

參照於2023年12月31日所評估的可收回金額，本集團董事釐定於2023年12月31日就商譽減值計提撥備，金額為人民幣28,889,000元(2022年：無)。

8 無形資產(續)

(b) 於2023年12月31日，商譽人民幣71,107,000元(2022年：人民幣75,976,000元)已就減值測試分配至所收購的物業管理附屬公司的現金產生單位。

使用價值採用基于涵蓋五年期間的已批准預算的除稅前現金流量預測計算。

下表載列於2023年及2022年12月31日的各項主要假設，管理層乃基於該等假設作出其現金流量預測以進行商譽減值測試：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
預測期間內收入增長率	1.9%-2.0%	1.9%-2.0%
預測期間內毛利率	15.0%-26.5%	13.4%-29.9%
除稅前貼現率	17.0%	17.0%

於2023年12月31日，物業管理附屬公司可回收金額較賬面值低人民幣4,869,000元。

本集團董事認為，使用價值計算中主要假設的任何合理可能變動不會使所收購物業管理附屬公司的賬面值大幅超逾其可收回金額。

參照於2023年12月31日所評估的可收回金額，本集團董事釐定於2023年12月31日就商譽減值計提撥備，金額為人民幣4,869,000元(2022年：無)。

9 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	1,243,221	1,343,964
添置(b)(c)	-	137,149
由合營企業變更為附屬公司(c)	-	(60,655)
分佔業績	(111,518)	(82,859)
出售(a)(d)	(182,963)	(94,378)
股息	(5,500)	-
年末	943,240	1,243,221

合併財務報表附註

9 於合營企業的權益(續)

本集團的合營企業(均為非上市實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家/日期	實繳股本		持有權益的百分比 於12月31日		主要業務
		2023年	2022年	2023年	2022年	
蘇州領瑞置業有限公司 (「蘇州領瑞」)	2017年6月8日·中國江蘇	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	50%	50%	物業開發
蘇州程瑞置業有限公司 (「蘇州程瑞」)	2017年6月8日·中國江蘇	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	50%	50%	物業開發
天津市遠銘置業有限公司 (「天津遠銘」)	2016年10月9日·中國天津	無	無	20%	20%	投資控股
常熟志誠房地產開發 有限公司(「常熟志誠」)	2017年5月8日·中國江蘇	人民幣 80,000,000	人民幣 80,000,000	25%	25%	物業開發
天津駿友房地產信息諮詢 有限公司(「天津駿友」)	2018年1月31日·中國天津	人民幣 1,000,000	人民幣 1,000,000	33%	33%	物業開發
南京善盛房地產開發 有限公司(「南京善盛」)	2018年8月21日·中國江蘇	人民幣 900,000,000	人民幣 900,000,000	19.75%	19.75%	物業開發
寧波樸宏投資管理合夥企業 (「寧波樸宏」)(a)	2018年5月11日·中國浙江	人民幣 650,000,000	人民幣 650,000,000	46.17%	46.17%	投資控股
上海微束信息科技有限公司	2015年11月11日·中國上海	人民幣 2,240,000	人民幣 2,240,000	28.05%	28.05%	信息技術
天津順闖裝飾裝修工程 有限公司	2018年9月28日·中國天津	無	無	33%	33%	定制化裝修
揚州恒宇置業有限公司 (「揚州恒宇」)	2020年12月3日·中國江蘇	人民幣 1,100,000,000	人民幣 1,100,000,000	30%	30%	物業開發
蘇州璟雋諮詢管理有限公司 (「蘇州璟雋」)(c)	2019年11月14日·中國江蘇	人民幣 390,000,000	人民幣 390,000,000	33%	33%	物業開發

9 於合營企業的權益(續)

公司名稱	註冊成立國家/日期	實繳股本		持有權益的百分比 於12月31日		主要業務
		2023年	2022年	2023年	2022年	
蘇州璟雅諮詢管理有限公司 (「蘇州璟雅」)	2017年4月5日，中國江蘇	人民幣 250,000	人民幣 250,000	40%	40%	投資控股
湖南金瑞華城市運營有限公司 (「湖南金瑞華」)	2021年5月26日，中國湖南	人民幣 49,000,000	人民幣 49,000,000	39%	39%	物業管理
重慶景煥金置業有限公司 (「重慶景煥金」)(b)	2021年10月12日，中國重慶	人民幣 20,000,000	人民幣 20,000,000	51%	51%	物業開發
南通皋景城市運營管理服務 有限公司(「南通皋景」)(b)	2022年3月8日，中國江蘇	人民幣 5,000,000	人民幣 5,000,000	49%	49%	物業管理

附註：

- (a) 於2023年，本集團向獨立第三方轉讓於寧波樸宏全資附屬公司的46.17%股權，對價為人民幣0元。出售股權產生的虧損淨額人民幣50,739,000元已確認併入賬為其他虧損。
- (b) 於2022年，本集團若干附屬公司進一步注資或投資於若干合營企業，包括重慶景煥金及南通皋景。向該等合營企業的添置投資總額為人民幣10,100,000元。
- (c) 於2022年7月，本集團收購另一合營企業合夥人持有太倉璟辰諮詢管理有限公司「太倉璟辰」的51.52%股權，總對價為人民幣82,290,000元。自此，本集團持有太倉璟辰100%股權，太倉璟辰成為本集團的全資附屬公司，太倉璟辰的合營企業蘇州璟雋成為本集團的新添置合營企業。
- (d) 於2022年6月，本集團間接向獨立第三方轉讓於北京天安華峰旅遊投資有限責任公司的50.16%股權，對價為人民幣15,670,000元。出售股權產生的虧損人民幣4,227,000元已確認並入賬為其他虧損。

合併財務報表附註

9 於合營企業的權益(續)

主要合營企業財務資料概要

下文載列南京善盛、寧波樸宏及揚州恒宇的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

資產負債表概要

	南京善盛 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
資產	4,223,611	4,197,470
負債	(3,080,462)	(3,038,620)
流動資產淨值總計	1,143,149	1,158,850
非流動		
資產	-	-
負債	-	-
非流動資產淨值總計	-	-
資產淨值	1,143,149	1,158,850

	揚州恒宇 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
資產	2,044,875	3,120,108
負債	(559,279)	(1,375,325)
流動資產淨值總計	1,485,596	1,744,783
非流動		
資產	131	2,178
負債	(425,000)	(719,950)
非流動負債淨值總計	(424,869)	(717,772)
資產淨值	1,060,727	1,027,011

9 於合營企業的權益(續)

全面收益表概要

	南京善盛	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	73,549	37,986
除所得稅前(虧損)/利潤	(15,701)	1,700
所得稅開支	-	-
除稅後(虧損)/利潤	(15,701)	1,700
其他全面收益	-	-
全面(虧損)/收益總額	(15,701)	1,700
自合營企業收取的股息	-	-

	揚州恒宇	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	965,638	-
除所得稅前利潤/(虧損)	33,716	(64,133)
所得稅開支	-	-
除稅後利潤/(虧損)	33,716	(64,133)
其他全面收益	-	-
全面收益/(虧損)總額	33,716	(64,133)
自合營企業收取的股息	-	-

上述資料反映合營企業財務報表所呈列的金額，並就本集團與合營企業之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

合併財務報表附註

9 於合營企業的權益(續)

全面收益表概要(續)

以下所呈列為財務資料概要與本集團於合營企業權益的賬面值的對賬：

	南京善盛	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初資產淨值	1,158,850	1,157,150
年內(虧損)/利潤	(15,701)	1,700
年末資產淨值	1,143,149	1,158,850
於合營企業的權益	19.75%	19.75%
賬面值	225,772	228,873

	揚州恒宇	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初資產淨值	1,027,011	1,091,144
年內利潤/(虧損)	33,716	(64,133)
年末資產淨值	1,060,727	1,027,011
於合營企業的權益	30%	30%
賬面值	318,218	308,103

有關本集團於聯營公司權益的或然負債呈列於附註36(b)。

10 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	年初	824,390
出售(c)	-	(3,564)
由聯營企業變更為附屬公司(a)(b)	-	(138,215)
分佔業績	6,178	(32,393)
股息	(10,500)	-
年末	820,068	824,390

10 於聯營公司的權益(續)

本集團的聯營公司(均為非上市實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家/日期	實繳股本		於2023年	於2022年	主要業務
		2023年	2022年	12月31日 所持權益 的百分比	12月31日 所持權益 的百分比	
南京裕寧置業有限公司(「南京裕寧」)	2016年12月5日，中國江蘇	人民幣 60,000,000元	人民幣 60,000,000元	17%	17%	物業開發
寧波榮安教育投資管理有限公司 (「寧波榮安教育」)	2016年4月1日，中國浙江	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	25%	25%	投資控股
寧波佳穆投資有限公司(「寧波佳穆」)	2016年8月4日，中國浙江	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	40%	40%	投資控股
杭州臻祿投資有限公司(「杭州臻祿」)	2016年12月2日，中國浙江	人民幣 600,000,000元	人民幣 600,000,000元	7%	7%	投資控股
金秋發展有限公司(「金秋發展」)	2007年8月31日，中國香港	100港元	100港元	25%	25%	投資控股
領途教育諮詢(北京)有限公司	2016年8月11日，中國北京	人民幣 1,015,620元	人民幣 1,015,620元	20%	20%	技術開發
上海正民信息技術有限公司 (「上海正民」)	2017年2月28日，中國上海	無	無	49%	49%	計算機信息 技術開發
寧波景豐置業有限公司(「寧波景豐」)	2017年6月23日，中國浙江	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	50%	50%	物業開發
天津瑞輝商業管理有限公司(「天津瑞輝」)	2018年7月5日，中國天津	人民幣 375,000,000元	人民幣 375,000,000元	49%	49%	投資控股
陽菱光輝(天津)房地產開發有限公司 (「陽菱光輝」)	2012年8月10日，中國天津	人民幣 607,843,000元	人民幣 607,843,000元	49%	49%	物業開發
上海品宅裝飾科技有限公司 (「上海品宅」)	2015年7月17日，中國上海	人民幣 22,850,000元	人民幣 22,850,000元	23.1%	23.1%	定制化裝修

合併財務報表附註

10 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 於2022年3月，本集團收購另一名聯營公司合夥人持有的江蘇盛豐城市服務有限公司「常熟盛豐」的40%股權，總對價為人民幣28,000,000元。自此，本集團持有常熟盛豐70%股權，常熟盛豐成為本集團的非全資附屬公司。
- (b) 於2022年3月，本集團收購另一名聯營公司合夥人持有的天津旭明房地產開發有限公司「天津旭明」的50%股權，總對價為人民幣85,000,000元。自此，本集團持有天津旭明100%股權，天津旭明成為本集團的全資附屬公司。
- (c) 於2022年10月，本集團以對價人民幣121,814,000元向一名第三方出售於SHQ INVESTMENT HOLDINGS II LIMITED的25%股權。出售股權產生的虧損人民幣12,331,000元已確認並入賬為其他收益(附註25)。

重要聯營公司財務資料概要

下文載列陽菱光輝及天津瑞輝的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

資產負債表概要

	陽菱光輝 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
資產	829,715	982,801
負債	(425,360)	(575,788)
流動資產淨值總計	404,355	407,013
非流動		
資產	33,684	34,218
負債	-	(423)
非流動資產淨值總計	33,684	33,795
資產淨值	438,039	440,808

10 於聯營公司的權益(續)

資產負債表概要(續)

	天津瑞輝 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
資產	590,364	590,577
負債	(176,535)	(176,982)
流動資產淨值總計	413,829	413,595
非流動		
資產	-	60
負債	(5,991)	-
非流動(負債)/資產淨值總計	(5,991)	60
資產淨值	407,838	413,655

全面收益表概要

	陽菱光輝 截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	121,244	2,218,263
除所得稅前虧損	(2,901)	(43,041)
所得稅抵免/(開支)	132	(62,122)
除稅後虧損	(2,769)	(105,163)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(2,769)	(105,163)
自聯營公司收取的股息	-	-

合併財務報表附註

10 於聯營公司的權益(續)

全面收益表概要(續)

	天津瑞輝	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	16,830
除所得稅前利潤／(虧損)	215	(3,776)
所得稅開支	(6,032)	(27)
除稅後虧損	(5,817)	(3,803)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(5,817)	(3,803)
自聯營公司收取的股息	-	-

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列的金額，並就本集團與聯營公司之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

以下所呈列為財務資料概要與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	陽菱光輝	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
年初資產淨值	440,808	545,971
年內虧損	(2,769)	(105,163)
年末資產淨值	438,039	440,808
於聯營公司的權益	49%	49%
賬面值	214,639	215,996

10 於聯營公司的權益(續)

全面收益表概要(續)

	天津瑞輝	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初資產淨值	413,655	417,458
年內虧損	(5,817)	(3,803)
年末資產淨值	407,838	413,655
於聯營公司的權益	49%	49%
賬面值	199,841	202,691

有關本集團於聯營公司權益的或然負債呈列於附註36(b)。

11 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	金融資產	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	7,262,405	7,868,801
現金及現金等價物	334,532	670,410
受限制現金	291,719	681,678
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	442,788	492,527
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,313,091	1,641,879
	9,644,535	11,355,295

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	金融負債	
借款	16,876,122	18,412,689
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	7,514,881	8,026,801
應付附屬公司非控股權益款項	937,583	1,111,322
租賃負債	25,866	125,598
	25,354,452	27,676,410

合併財務報表附註

12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，且本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
於年初	492,527	456,703
出售	(175,820)	–
於其他全面收益確認的公允價值收益淨額(附註18)	126,081	35,824
於年末	442,788	492,527
減：非即期部分	(442,788)	(492,527)
即期部分	–	–

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括以下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
未上市股本證券(a)	442,788	492,527

- (a) 投資主要指未上市股本證券，其公允價值主要根據比較法估值技術以市銷率倍數釐定。公允價值屬公允價值層級第3層內。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃以下列貨幣計值：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
人民幣	442,788	492,527

12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 (續)

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類

本集團將下述金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資，
- 持作買賣的股權投資，及
- 實體並無選擇透過其他全面收益確認公允價值收益及虧損的股權投資。

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
於年初	1,641,879	2,039,730
添置	85,844	17,690
出售	(37,146)	(35,269)
於損益確認的公允價值虧損淨值(附註25)	(377,486)	(380,272)
於年末	1,313,091	1,641,879
減：非即期部分	(686,134)	(855,504)
即期部分	626,957	786,375

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
未上市股本證券(a)	201,709	256,100
債務投資(b)	238,000	195,400
私人基金投資(c)	815,728	1,122,967
理財產品(d)	26,042	38,235
其他金融資產(e)	31,612	29,177
	1,313,091	1,641,879

合併財務報表附註

12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（續）

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類（續）

附註：

- (a) 未上市股本證券的公允價值乃基於估值技術計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該可資比較公司的經調整比率。
- (b) 債務投資的公允價值乃基於貼現現金流量計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該現金流量的經調整貼現率。
- (c) 私人基金投資的公允價值乃基於根據基金組合資產市價作出調整的資產淨值計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該重大不可觀察輸入值為基於基金組合資產市價計得的經調整資產價格淨值。
- (d) 理財產品主要是對商業銀行發行的金融產品的投資。於2023年及2022年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。
- (e) 該結餘包括本集團已購回及於報告期末持有的附註19所載以公允價值計量（屬於公允價值層級的第1層）的債務投資：
 - (i) 面值為22,120,000美元於2019年7月發行於2022年到期的優先票據，定義載於附註19；
 - (ii) 面值為8,000,000美元於2020年6月發行於2022年到期的優先票據，定義載於附註19；
 - (iii) 面值為13,870,000美元於2020年11月及2021年3月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
 - (iv) 面值為11,020,000美元於2022年3月及2022年4月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
 - (v) 面值為28,000,000美元於2021年4月，2021年5月及2021年8月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
 - (vi) 面值為15,525,000美元於2021年9月發行於2024年到期的優先票據，定義載於附註19；

12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 (續)

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類 (續)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	395,109	387,807
港元	30,244	60,159
美元	887,738	1,193,913
	1,313,091	1,641,879

13 租賃土地預付款項

於2023年12月31日，本集團就收購租賃土地作出預付款項人民幣54,304,000元(2022年12月31日：人民幣54,304,000元)，並將於取得所有權證或開發工程動工後轉撥至在建銷售物業。

合併財務報表附註

14 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
在建銷售物業	14,965,754	22,588,313
完工待售物業	6,283,443	3,480,006
	21,249,197	26,068,319
減：撇減撥備	(269,583)	(275,306)
	20,979,614	25,793,013

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

截至2023年12月31日止年度，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本為人民幣506,893,000元(2022年：人民幣889,722,000元)。

截至2023年12月31日止年度，借款資本化比率為11.69%(2022年：10.62%)。

於2023年及2022年12月31日，本集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品(附註19)。

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
在建銷售物業	3,382,400	8,572,683
完工待售物業	1,368,685	659,994

於2023年12月31日，賬面總金額為人民幣3,235,152,000元(2022年12月31日：人民幣3,013,286,000元)的在建銷售物業乃與並無計劃自報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2023年及2022年12月31日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

15 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	704,427	795,066
減：貿易應收款項減值撥備	(69,678)	(81,347)
貿易應收款項－淨額	634,749	713,719
應收合營企業及聯營公司款項	1,098,767	1,321,734
應收附屬公司非控股權益款項(a)	2,486,903	2,857,653
應收第三方款項(b)	1,452,527	1,429,069
其他應收款項(c)	1,342,698	1,117,715
預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(d)	669,895	661,406
為借款支付的保證金	206,301	180,477
潛在投資按金	265,821	270,268
預付建設成本	278,145	209,522
其他已付按金(e)	277,212	474,657
減：其他應收款項減值撥備	(502,573)	(496,491)
	8,210,445	8,739,729
減：非即期部份	(703,857)	(714,701)
	7,506,588	8,025,028

附註：

- (a) 該等結餘指向若干附屬公司非控股權益提供的資金(參考相關項目預期溢利將宣派的預期股息)為無抵押、免息。
- (b) 於2023年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計159,943,000美元及352,782,000港元(合共相當於人民幣1,452,527,000元)(2022年12月31日：159,943,000美元及352,782,000港元，合共相當於人民幣1,429,069,000元)。
- (c) 其他應收款項包括應收臨時資金、應收股息、租賃投資應收款項淨額及雜項等。
- (d) 在本集團收到客戶預付款項時徵收流轉稅及附加費，該預付款項於相關收入確認前列作預付稅項款項。
- (e) 其他已付按金包括向住房公積金中心支付的按金、已付建設工程按金及就自客戶預收款項支付的按金。

合併財務報表附註

15 貿易及其他應收款項和預付款項(續)

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	535,365	609,794
一至二年	85,899	102,644
二至三年	67,835	68,834
三年以上	15,328	13,794
	704,427	795,066

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	577,838	177,266
於年內減值(撥回)/撥備	(5,587)	400,572
於年末	572,251	577,838

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2023年12月31日，總賬面值人民幣9,148,000元(2022年12月31日：人民幣9,434,000元)的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保(附註19)。

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 人民幣	6,322,280	6,824,250
— 美元	1,460,929	1,457,980
— 港元	427,236	457,499
	8,210,445	8,739,729

16 銀行存款及手頭現金(現金及現金等價物及受限制現金)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
—以人民幣計值	619,805	1,304,186
—以美元計值	4,086	44,252
—以港元計值	2,360	3,605
—以新加坡元計值	-	45
	626,251	1,352,088

本集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	626,251	1,352,088
減：受限制現金	(291,719)	(681,678)
	334,532	670,410

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
購房者按揭貸款保證金(a)	592	592
就預售物業自購房者預收款項的按金(b)	238,318	643,154
未決訴訟保證金(c)	46,939	33,145
其他	5,870	4,787
	291,719	681,678

附註：

- (a) 該等銀行存款限於擔保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而取得的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (b) 該款項用於集團有關物業開發項目運營。
- (c) 餘額包括如附註19(a)所述逾期借款的未決訴訟相關之被保全銀行存款。

合併財務報表附註

17 股本

(a) 法定股份

	法定股份數目
於2023年及2022年12月31日	10,000,000,000

(b) 已發行及繳足普通股及庫存股份

	普通股數目	普通股 (面值) 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	1,538,813,213	87,813	(6,215)	81,598
股份獎勵計劃	–	–	1,882	1,882
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,538,813,213	87,813	(4,333)	83,480
股份獎勵計劃	–	–	4,333	4,333
於2023年12月31日	1,538,813,213	87,813	–	87,813

18 儲備

	股份溢價	庫存股份	合併儲備	資本儲備	股份獎勵	購股權計劃	法定盈餘	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產	保留盈利	總計
	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元 (a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	儲備 人民幣千元 (b)	人民幣千元 (d)	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	424,007	(4,333)	125,481	286,567	88,310	3,197	245,437	78,334	458,859	1,705,859
全面收益										
2023年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,721,220)	(1,721,220)
計入其他全面收益的金融資產 公允價值變動淨額(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	126,081	-	126,081
計入其他全面收益的金融資產 公允價值變動稅項(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	(31,520)	-	(31,520)
2023年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	94,561	(1,721,220)	(1,626,659)
與擁有人之間的交易										
不導致控制權變動的附屬公司 所有權權益變動(附註37)	-	-	-	(14,405)	-	-	-	-	-	(14,405)
股份獎勵計劃(附註31)	-	4,333	-	-	(4,333)	-	-	-	-	-
	-	4,333	-	(14,405)	(4,333)	-	-	-	-	(14,405)
於2023年12月31日的結餘	424,007	-	125,481	272,162	83,977	3,197	245,437	172,895	(1,262,361)	64,795

合併財務報表附註

18 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元 (c)	庫存股份 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (a)	資本儲備 人民幣千元	股份獎勵 計劃 人民幣千元	購股權 計劃 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (b)	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產 人民幣千元 (d)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	424,007	(6,215)	125,481	289,155	89,481	3,197	245,437	51,484	4,728,651	5,950,678
全面收益										
2022年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,269,792)	(4,269,792)
計入其他全面收益的金融資產 公允價值變動淨額(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	35,824	-	35,824
計入其他全面收益的金融資產 公允價值變動稅項(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	(8,974)	-	(8,974)
2022年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	26,850	(4,269,792)	(4,242,942)
與擁有人之間的交易										
不導致控制權變動的附屬公司 所有權權益變動(附註37)	-	-	-	(2,588)	-	-	-	-	-	(2,588)
股份獎勵計劃(附註31)	-	1,882	-	-	(1,171)	-	-	-	-	711
	-	1,882	-	(2,588)	(1,171)	-	-	-	-	(1,877)
於2022年12月31日的結餘	424,007	(4,333)	125,481	286,567	88,310	3,197	245,437	78,334	458,859	1,705,859

18 儲備(續)

附註：

(a) 合併儲備

合併儲備指本集團根據2013年的重組就收購附屬公司所支付的總對價與所收購附屬公司的總資本之間的差額(經對銷於附屬公司的投資後)。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，此等於中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤(經抵銷任何過往年度虧損後)的10%撥入法定盈餘儲備(「法定盈餘儲備」)賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等附屬公司註冊資本／股本的50%時，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

(c) 根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。建議末期股息的詳情載於附註33。

(d) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

如附註2.13所述，本集團已選擇於其他全面收益確認若干股本證券投資的公允價值變動。該等變動於權益以公允價值計量且其變動計入其他全面收益儲備內累計。當相關股本證券終止確認時，本集團將該儲備金額轉入保留盈利。

合併財務報表附註

19 借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	3,068,712	4,347,950
— 其他貸款，有抵押(k)	997,500	963,500
— 信託融資安排，有抵押(b)	1,329,382	1,410,412
— 於2019年7月發行且於2022年到期的優先票據，有抵押(c)	1,841,502	1,810,796
— 於2020年3月發行且於2022年到期的優先票據，有抵押(d)	89,738	88,241
— 於2020年6月發行且於2022年到期的優先票據，有抵押(e)	1,062,405	1,044,946
— 於2020年11月及2021年3月發行且於2023年到期的優先票據，有抵押(f)	2,478,945	2,437,084
— 於2021年4月及2021年5月及2021年8月發行且於2023年到期的優先票據，有抵押(g)	1,699,848	1,667,431
— 於2021年9月發行且於2024年到期的優先票據，有抵押(h)	1,168,605	1,148,781
— 2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押(d)	1,211,946	1,171,168
— 2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押(d)	140,946	138,358
— 2026年8月到期的公司債券(i)	351,214	351,214
— 2026年5月到期的公司債券(j)	1,348,389	1,344,707
	16,789,132	17,924,588
減：長期借款的即期部分	(12,217,453)	(12,808,612)
	4,571,679	5,115,976
計入流動負債的借款		
— 銀行貸款，有抵押(a)	86,990	488,101
	86,990	488,101
加：長期借款的即期部分	12,217,453	12,808,612
	12,304,443	13,296,713

19 借款(續)

附註：

- (a) 本集團的銀行借款以本集團的完工待售或在建銷售物業(附註14)、貿易及其他應收款項(附註15)、投資物業(附註7)及銀行存款(附註16)作抵押或由本公司附屬公司提供擔保。

於2023年12月31日，本集團並無根據其計劃還款日期償還若干銀行借款，該等逾期銀行借款令若干銀行有權要求本集團即時償還其銀行借款，金額合計為人民幣807,000,000元。若干銀行已對本集團若干附屬公司於到期銀行借款提出法律訴訟。相關訴訟已於2023年9月及2023年11月立案。集團相關附屬公司的若干資產(包括完工待售或在建銷售物業)約人民幣599,557,000元已被申請保全，目前案件尚無進一步進展。本集團預期將從附屬公司營運資金或出售相關抵押資產償還該等借款。

- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以投資物業(附註7)、本集團的若干完工待售或在建銷售物業(附註14)及若干附屬公司的股份作抵押或由本公司附屬公司提供擔保。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與本集團訂立的貸款協議向本集團提供貸款。於2023年12月31日，本集團並無根據其預定還款日期償還若干信託融資安排，若干債權人因此有權要求本集團即時償還。已逾期該等借款的若干債權人尚未要求本集團即時償還合共人民幣536,558,000元的借款。

- (c) 於2019年7月發行且於2022年到期的優先票據

於2019年7月，本公司發行了本金額260,000,000美元的3年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2019年7月25日起按年利率12厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2022年7月25日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年7月25日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

於2020年，本集團購回本金總額500,000美元(連同未付應計利息)於2019年7月發行且於2022年到期的部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年7月25日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

合併財務報表附註

19 借款(續)

附註：(續)

(d) 於2020年3月發行且於2022年到期的優先票據及於2022年3月發行且於2023年到期的優先票據

於2020年3月，本公司發行了本金額190,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。該等票據以美元計值，並自2020年3月11日起按年利率12厘計息(「**2022年3月到期票據**」)，每半年支付一次，及該等票據於2022年3月11日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年3月11日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分2022年3月到期票據。

於2022年2月22日，本公司向2022年3月到期票據之債券持有人發起交換要約。於2022年3月9日，共計175,330,000美元(即尚未償付之現有票據本金總額的約92.28%)已獲有效交換為2023年9月9日到期年利率12%的171,113,500美元新優先票據(「**2023年9月到期票據**」)。

有關交換要約，於2022年3月9日，本公司亦成功徵求其所有其他未償付優先票據持有人的同意(「**同意徵求**」)，因此，其各自項下的違約事件條款將排除2022年3月到期票據項下的任何違約或違約事件直接或間接導致的任何交叉違約事件

本公司於2022年4月21日發行19,900,000美元2023年9月到期票據，其中包括根據2022年2月的交換要約之條件接納2,000,000美元2022年3月到期票據之交換而發行的1,900,000美元，將與2022年3月9日發行的171,113,500美元2023年9月到期票據合併形成單一系列。

本公司可選擇於2023年9月9日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分2023年9月到期票據。

本公司未償付剩餘12,670,000美元的2022年3月到期票據的到期本金及其利息及2023年9月到期票據於2022年9月9日及2023年3月9日到期利息及於2023年9月9日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

(e) 於2020年6月發行且於2022年到期的優先票據

於2020年6月，本公司發行了本金額150,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於香港聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年6月26日起按年利率12厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2022年9月26日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年9月26日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年3月26日到期利息及於2022年9月26日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

19 借款(續)

附註：(續)

(f) 於2020年11月及2021年3月發行且於2023年到期的優先票據

於2020年11月，本公司發行了本金額240,000,000美元的2年期優先票據，其中142,815,000美元為根據於2018年4月發行且於2021年到期的優先票據的交換要約發行的優先票據，包括Beyond Wisdom Limited交換的本金額20,000,000美元(附註(c))。於2020年11月發行且於2023年到期的優先票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年11月19日起按年利率14.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2023年2月19日到期償還。

於2021年3月，本公司發行本金額為110,000,000美元的1年期優先票據，該等票據與本公司於2020年11月發行並於聯交所上市的2023年到期的14.5厘的240,000,000美元優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年3月19日起按年利率14.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2023年2月19日到期償還。

該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2023年2月19日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年5月19日及2022年11月19日到期利息及於2023年2月19日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

(g) 於2021年4月及2021年5月及2021年8月發行且於2023年到期的優先票據

於2021年4月，本公司發行了本金額157,000,000美元的2.5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年4月26日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

於2021年5月，本公司發行本金額為33,000,000美元的2年期優先票據，該等票據與2021年4月發行並於聯交所上市的2023年到期的12.5厘的157,000,000美元未償還優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年5月17日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

於2021年8月，本公司發行本金額為50,000,000美元的2年期優先票據，該等票據與2021年4月發行並於2023年到期的12.5厘的157,000,000美元及2021年5月發行並於聯交所上市的2023年到期的12.5厘的33,000,000美元未償還優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年8月17日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2023年10月26日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年4月26日、2022年10月26日及2023年4月26日到期利息及於2023年10月26日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

合併財務報表附註

19 借款(續)

附註：(續)

(h) 於2021年9月發行且於2024年到期的優先票據

於2021年9月，本公司發行本金額為165,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2021年9月28日起按年利率12.0厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2024年1月28日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2024年1月28日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。本集團董事認為，因該等債券已於2024年1月28日到期且未償還，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2023年12月31日並不重大。

本公司未償付該優先票據於2022年3月28日、2022年9月28日、2023年3月28日、2023年9月28日到期利息及於2024年1月28日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

(i) 2026年8月到期的公司債券

於2019年8月，本集團發行了本金額人民幣500,000,000元的5年期公司債券(「2024年8月到期的公司債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2024年8月到期的公司債券以人民幣計值，按年利率7厘計息，每年支付一次。

本集團於2022年12月31日前購回本金淨額人民幣157,740,000元(連同未付應計利息)的2024年8月到期的公司債券。

於2023年7月20日，本集團已就2024年8月到期的公司債券發起了同意徵求(「2023年7月同意徵求」)，並於2023年7月27日成功取得100%債券持有人同意。於2023年7月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至自2023年8月7日後36個月(即2026年8月7日)(「2026年8月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣500,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%將於2024年10月7日、2024年12月7日、2025年2月7日、2025年4月7日、2025年6月7日、2025年8月7日、2025年10月7日、2025年12月7日、2026年2月7日、2026年4月7日、2026年6月7日、及2026年8月7日漸進地償還；(iii)公司債券的年利率維持不變，為7.0%；及(iv)本集團獲授上述到期日後30日的寬限期。

19 借款(續)

附註：(續)

(j) 2026年5月到期的公司債券

於2021年5月，本集團發行了本金額人民幣1,350,000,000元的3年期公司債券(「2024年5月到期的公司債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2024年5月到期的公司債券以人民幣計值，首兩年按年利率7.2厘計息，每年支付一次。

於2023年5月17日，本集團已就2024年5月到期的公司債券發起了同意徵求(「2023年5月同意徵求」)，並於2023年5月29日成功獲得94%債券持有人同意。於2023年5月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至2023年5月31日後36個月(即2026年5月31日)(「2026年5月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣1,350,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%將於2024年7月31日、2024年9月30日、2024年11月30日、2025年1月31日、2025年3月31日、2025年5月31日、2025年7月31日、2025年9月30日、2025年11月30日、2026年1月31日、2026年3月31日及2026年5月31日漸進地償還；及(iii)公司債券的年利率維持不變為7.2%。

(k) 其他貸款

其他貸款(主要包括來自其他金融機構的貸款)由完工待售或在建銷售物業、投資物業、貿易及其他應收款項、本公司附屬公司的股權作抵押並由本公司的一間附屬公司擔保。其他貸款包括於2018年7月發行並於2029年11月28日到期本金額為人民幣720,000,000元的商業抵押擔保證券(包括年利率為5厘的優先級部分證券人民幣684,000,000元，及本集團認購的次級部分證券人民幣36,000,000元)。該等商業抵押擔保證券由若干附屬公司擔保，並由北京三全公寓投資物業(附註8)及北京三全公寓產生的租金收入應收賬款(附註15)作抵押。該等商業抵押擔保證券以人民幣計值，第二個三年按以上年利率計息，每季度支付一次。

於2023年8月，本集團、商業抵押擔保證券的原債權人及新債權人訂立債權轉讓及債務重組協議，據此，(i)原債權人將會把應收本集團本金人民幣720,000,000元的債權重組及轉讓予新債權人；(ii)該債權乃由本集團持有的北京三全公寓的投資物業作抵押(附註8)及抵押權人的登記將於2023年8月23日至2025年1月的過渡期期間變更為新債權人；(iii)該債權亦由北京三全公寓產生的應收租金收入(附註8)及本集團若干附屬公司的權益作為抵押；(iv)債務重組後集團需要於2025年1月償還貸款予新債權人並於過渡期期間支付年利率6%至8%的利息作為資金佔用費；(v)於過渡期期間，原債權人及新債權人都會為集團持有的北京三全公寓投資物業抵押物尋求及推薦潛在買家，出售抵押物的款項會用作償還貸款；及(vi)如果於過渡期完結後仍然未能為抵押的投資物業尋求買家或出售北京三全公寓抵押物，新債權人有權沒收及變賣該投資物業以取得款項償還貸款。

於2023年12月31日，北京三全公寓的有抵押投資物業(附註8)的公允價值及賬面值為人民幣1,796,000,000元(2022年12月31日：人民幣1,797,000,000元)。

合併財務報表附註

19 借款(續)

於報告日期，非即期借款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一至二年	3,744,576	4,273,976
二至五年	679,103	45,000
五年以上	148,000	797,000
	4,571,679	5,115,976

於2023年及2022年12月31日的實際利率範圍如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他貸款	3.45%-14.5%	3.65%-14.5%
信託融資安排	10.50%-11.5%	9.75%-11.5%

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用(如安排或顧問費及信託費)。

於2023年及2022年12月31日，該等借款的公允價值與其賬面價值相若。

本集團借款的利率變動風險及合約重新定價日或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：					
於2023年12月31日	-	-	4,423,679	148,000	4,571,679
於2022年12月31日	-	-	4,318,976	797,000	5,115,976
計入流動負債的借款：					
於2023年12月31日	10,829,449	1,474,994	-	-	12,304,443
於2022年12月31日	5,084,345	8,212,368	-	-	13,296,713

19 借款(續)

本集團借款的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	6,995,322	8,722,143
美元	9,693,934	9,506,806
港元	186,866	183,740
	16,876,122	18,412,689

20 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易及票據應付款項	2,372,403	2,636,048
應付關聯方款項	1,617,048	1,614,983
應付流轉稅	684,026	1,027,533
應付利息	2,110,924	1,367,413
應付若干附屬公司非控股權益之股息	223,582	223,582
其他應付款項及應計費用	1,225,780	2,224,118
	8,233,763	9,093,677

合併財務報表附註

20 貿易及其他應付款項(續)

附註：

其他應付款項及應計費用包括代收電費及清潔費、代收契稅、應計工資、應付臨時資金、已收供應商建設按金、已收客戶按金、應付收購對價、應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項、已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金、其他投資應付款項以及應付第三方等款項。

貿易應付款項及應付票據根據發票日期或提供服務日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	1,986,289	2,209,209
一至二年	197,817	219,800
二至三年	154,206	169,159
三年以上	34,091	37,880
	2,372,403	2,636,048

於2023年12月31日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2023年12月31日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	7,160,275	7,979,088
美元	1,063,467	1,103,516
港元	10,021	11,073
	8,233,763	9,093,677

21 應付附屬公司非控股權益款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付附屬公司非控股權益款項	937,583	1,111,322

於2023年12月31日的結餘包括款項人民幣103,224,000元(2022年12月31日：人民幣103,224,000元)，該款項為非控股股東天津鑄景置業有限公司(「天津鑄景」)向本集團附屬公司天津瑞駿房地產開發有限責任公司(「天津瑞駿」)的股東貸款的未償還本金結餘。該股東貸款由本集團另一間附屬公司景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」)擔保、天津景瑞·悅壘台項目抵押。

於2023年12月31日的結餘包括款項人民幣17,493,000元(2022年12月31日：人民幣17,493,000元)，該款項為非控股股東天津鑄景向本集團附屬公司天津瑞駿的股東貸款的未償還本金結餘。股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還(2022年12月31日：年利率4.75%)。

於2023年12月31日及2022年12月31日，除上述金額外，若干附屬公司的非控股權益就在其物業開發經營提供的資金為無抵押、免息及須按要求償還。

22 遞延所得稅

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
將收回的遞延稅項資產		
— 十二個月內	281,035	373,757
— 十二個月後	237,995	229,843
	519,030	603,600
將予結清的遞延稅項負債		
— 十二個月內	(294,340)	(323,655)
— 十二個月後	(717,673)	(738,496)
	(1,012,013)	(1,062,151)
遞延稅項負債淨值	(492,983)	(458,551)

合併財務報表附註

22 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初結餘	(458,551)	(742,528)
於出售附屬公司的扣除	52,890	35,719
於合併利潤表(計入)/扣除(附註30)	(55,802)	257,232
其他全面收益產生的增加(附註18)	(31,520)	(8,974)
年末結餘	(492,983)	(458,551)

於2023年12月31日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣29,905,000元(2022年12月31日：人民幣29,905,000元)已抵銷。

截至2023年及2022年12月31日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動(未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 人民幣千元	完工待售物 業及應收款 項減值撥備 人民幣千元	對銷公司 間交易 人民幣千元	確認銷售額 及銷售成本 產生的暫 時性差額 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	117,330	192,370	4,123	315,054	4,628	633,505
出售一間附屬公司	(1,095)	-	-	-	-	(1,095)
於合併利潤表扣除	(44,183)	(2,828)	-	(36,464)	-	(83,475)
於2023年12月31日	72,052	189,542	4,123	278,590	4,628	548,935

22 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

	稅項虧損 人民幣千元	完工待售物 業及應收款 項減值撥備 人民幣千元	對銷公司 間交易 人民幣千元	確認銷售額 及銷售成本 產生的暫 時性差額 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	103,434	30,586	5,548	315,054	4,628	459,250
於合併利潤表計入/(扣除)	13,896	161,784	(1,425)	-	-	174,255
於2022年12月31日	<u>117,330</u>	<u>192,370</u>	<u>4,123</u>	<u>315,054</u>	<u>4,628</u>	<u>633,505</u>

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就2023年12月31日的稅項虧損人民幣5,681,782,000元(2022年12月31日：人民幣5,012,258,000元)確認遞延所得稅資產人民幣1,420,446,000元(2022年12月31日：人民幣1,253,065,000元)。所有該等稅項虧損將於五年內到期。

合併財務報表附註

22 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	確認 公允價值 變動產生的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售 成本及開支 產生的暫 時性差額 人民幣千元	未分派 中國附屬 公司利潤 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	335,099	201,363	16,524	539,070	1,092,056
出售一間附屬公司	(2,892)	-	-	(51,093)	(53,985)
於合併利潤表扣除	(23,925)	(1,520)	-	(2,228)	(27,673)
於其他全面收益計入(附註18)	31,520	-	-	-	31,520
於2023年12月31日	339,802	199,843	16,524	485,749	1,041,918
於2022年1月1日	369,938	240,527	16,524	574,789	1,201,778
出售一間附屬公司	-	-	-	(35,719)	(35,719)
於合併利潤表扣除	(43,813)	(39,164)	-	-	(82,977)
於其他全面收益計入(附註18)	8,974	-	-	-	8,974
於2022年12月31日	335,099	201,363	16,524	539,070	1,092,056

23 收入

本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於某一時點確認的來自客戶合約的收入		
— 物業銷售	6,265,777	6,807,914
— 其他	64,669	84,592
	6,330,446	6,892,506
於一段時間內確認的來自客戶合約的收入		
— 物業管理服務	793,658	780,091
	793,658	780,091
租金收入	170,371	235,309
	7,294,475	7,907,906

24 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	13,146	15,394
補償收入	2,903	4,816
	16,049	20,210

合併財務報表附註

25 其他收益與虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
取得控制權後重新計量於合營企業現有權益所得收益	-	22,461
匯兌收益淨額	23,736	73,493
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損(附註12)	(377,486)	(380,272)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入	1,731	9,255
商譽減值虧損	(33,758)	-
出售物業、廠房及設備的收益	128	228
出售一間合營企業的虧損	(50,739)	-
出售一間聯營公司的虧損	-	(12,331)
出售附屬公司股份的收益／(虧損)(附註38(d))	16,204	(316,151)
補償及延遲付款	(21,465)	(29,382)
其他	(12,320)	9,480
	(453,969)	(623,219)

26 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	6,120,384	6,945,936
物業管理成本	570,354	502,131
附加費	28,729	38,065
完工待售或在建銷售物業撇減	36,656	246,566
物業、廠房及設備折舊(附註6)	19,789	25,270
無形資產攤銷(附註8)	1,385	5,115
銀行手續費	7,303	25,300
員工成本(附註28)	226,329	436,500
招待費	17,436	17,178
印花稅及其他稅項	20,187	26,333
專業費用	67,938	140,940
核數師酬金		
— 一年度審核及中期審閱	2,300	5,300
銷售佣金	162,885	183,263
廣告及宣傳費用	22,704	46,010
辦公室及會議開支	28,881	35,369
租金開支(附註6)	3,357	7,753
差旅開支	4,320	3,939
金融資產(撥回)／減值虧損淨值(附註15)	(5,587)	400,572
其他開支	126,627	184,166
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	7,461,977	9,275,706

本集團附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。本集團於中國內地的附屬公司按市政府協定的僱員平均薪金的若干百分比計算的數額(有一定的上限)向該計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團於香港的附屬公司按當月僱員薪資的固定利率計提資金(有一定的上限)。

除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。

於2023年及2022年12月31日，本集團無權動用任何沒收供款以減少本集團未來供款。

合併財務報表附註

27 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
－銀行存款及金融資產的利息收入	17,052	299,290
融資成本		
－融資安排的利息	(1,248,953)	(2,124,881)
－融資活動的匯兌虧損淨額	(164,768)	(883,959)
－租賃負債的利息(附註6)	(8,676)	(10,300)
－減：資本化金額	506,893	889,722
	(915,504)	(2,129,418)
融資成本－淨額	(898,452)	(1,830,128)

28 員工成本(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及薪金	186,743	389,854
退休金	12,094	6,758
其他福利開支	27,492	39,177
股份獎勵計劃(附註31)	–	711
	226,329	436,500

29 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

各董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	僱主退休 福利計劃 供款 人民幣千元	股份 獎勵計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度：					
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,315	86	-	1,401
徐海峰(ii)	-	1,870	86	-	1,956
陳超(ii)	-	1,564	86	-	1,650
韓炯(iii)	278	-	-	-	278
錢世政(iii)	278	-	-	-	278
盧永仁(iii)	278	-	-	-	278
	834	4,749	258	-	5,841
截至2022年12月31日止年度：					
陳新戈(ii)	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii)	-	1,315	77	-	1,392
徐海峰(ii)	-	1,870	77	235	2,182
陳超(ii)	-	1,567	77	872	2,516
韓炯(iii)	263	-	-	-	263
錢世政(iii)	263	-	-	-	263
盧永仁(iii)	263	-	-	-	263
	789	4,752	231	1,107	6,879

合併財務報表附註

29 董事之福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)

附註：

- (i) 本公司最高行政人員為閻浩，彼亦是本公司的一名執行董事。
- (ii) 閻浩及陳新戈於2013年10月獲委任為本公司執行董事。於2022年10月，本公司與閻浩續訂服務協議，固定任期自2022年10月31日起續期三年。根據服務協議，陳新戈與本公司續訂的服務協議期於2022年10月31日屆滿後自動續期至2023年3月30日陳新戈辭任本公司執行董事，同時，於2023年3月30日，陳新戈獲委任為本公司非執行董事，並與本公司簽署委任函，固定任期自2023年3月30日起為期三年。

徐海峰獲委任為本公司執行董事。於2021年3月及2024年3月，本公司已與徐海峰先生簽訂了新服務合約，自2021年3月15日及2024年3月15日起計另續期三年。

陳超獲委任為本公司執行董事。於2022年3月，本公司已與陳超先生簽訂了新服務合約，自2022年3月30日起計另續期三年。

- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁獲委任為本公司的獨立非執行董事。於2022年10月，本公司重新與各獨立非執行董事訂立委任函，期限自2022年10月31日起計另續期三年。

(b) 五名最高薪人士

本集團截至2023年12月31日止年度的五名最高酬金人士包括三名(2022年：三名)董事，彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。應付予餘下兩名(2022年：兩名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、其他津貼、股份獎勵、購股權及實物福利	2,564	2,704
	2,564	2,704

酬金範圍如下：

	人數	
	2023年	2022年
酬金範圍(以港元計)		
1,000,000港元及以下	1	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	2	2

29 董事之福利及權益(續)

(c) 截至2023年12月31日止年度，並無向董事派付或作出(直接或間接)由本集團運營的退休福利，亦無就董事職務或有關本公司或其附屬公司之事務管理的其他服務向董事應付的退休福利(2022年：無)。

截至2023年12月31日止年度，並無就董事服務終止向董事派付或作出(直接或間接)任何款項或福利，董事亦無應收款項或福利；亦無任何應付款項(2022年：無)。

截至2023年12月31日止年度，並無因董事服務向第三方提供對價，第三方亦無應收對價(2022年：無)。

概無作出以董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體為受益人，並於年末或截至2023年及2022年12月31日止年度內任何時間存續的貸款、準貸款及其他交易。

30 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	15,655	225,236
— 中國企業所得稅	54,362	218,435
	70,017	443,671
遞延所得稅(附註22)	55,802	(257,232)
年內列支的所得稅總額	125,819	186,439

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(1,715,512)	(4,091,441)
中國土地增值稅	(15,655)	(225,236)
	(1,731,167)	(4,316,677)
按25%法定稅率計算的所得稅	(432,792)	(1,079,169)
不能扣減所得稅開支的影響	258,059	382,327
分佔合營企業及聯營公司業績 毋須繳納稅項的收入	26,335	28,813
	(729)	(25,633)
動用過往未確認的稅項虧損	-	(3,693)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額	167,381	563,490
公允價值變動的其他稅項	91,910	95,068
中國土地增值稅	15,655	225,236
所得稅開支總額	125,819	186,439

合併財務報表附註

30 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2023年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2022年：無)。本集團控制該等附屬公司的股息政策並決定餘下盈利將不會於可見未來分配。

於2023年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣8,108,660,000元(2022年12月31日：人民幣7,273,188,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣810,866,000元(2022年12月31日：人民幣727,319,000元)確認遞延所得稅。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

31 股份支付

(a) 新股份獎勵計劃

本公司董事會於2017年11月29日批准及採納股份獎勵計劃(「新股份計劃」)。根據新股份計劃，受若干歸屬條件影響，該等股份可分別於2018年、2019年、2020年及2021年1月1日分批歸屬。2020年5月及2021年4月，根據同一計劃，若干股份被授予選定的僱員，可分別於2021年1月、2022年1月及2023年1月分批歸屬。

2022年4月，根據同一計劃，若干股份被授予選定的僱員，可分別於2022年4月、2023年4月及2024年4月分批歸屬，惟須符合若干歸屬條件，經本公司董事會於2023年9月決定，應於2024年歸屬的股份已提前於2023年9月份歸屬。

於截至2023年12月31日止年度並無就所提供的僱員服務確認開支(2022年：人民幣711,000元)。

31 股份支付(續)

(b) 購股權計劃

本公司董事會於2019年5月7日批准及採納購股權計劃。於2019年9月9日，本公司向本集團若干董事及本公司及其附屬公司若干僱員授出27,000,000份購股權，行使價為每股2.53港元。根據同一計劃，3,000,000份購股權於2021年6月授予本公司一名高級管理層人員，行使價為每股2.53港元。

將予歸屬的購股權數目取決於是否達致本集團若干目標，主要包括合約銷售及本公司權益持有人應佔淨利潤。根據購股權計劃的條款，歸屬後的購股權可在自授予及接納購股權之日起十年期屆滿前隨時行使。

以下載列根據該計劃授出的購股權概要：

	2023年		2022年	
	每份購股權 行使價 (每股港元)	購股權數目	每份購股權 行使價 (每股港元)	購股權數目
於1月1日	2.53	5,850,000	2.53	9,900,000
年內授出	-	-	-	-
年內失效	-	-	-	-
年內註銷	2.53	(1,350,000)	2.53	(4,050,000)
於12月31日	2.53	4,500,000	2.53	5,850,000

年末尚未行使的購股權具有以下到期日及行使價：

授出日期	到期日	每股股份的 行使價 (港元)	於2023年 12月31日 的購股權	於2022年 12月31日 的購股權
2019年9月9日	2029年9月8日	2.53	4,050,000	5,400,000
2021年6月8日	2031年6月7日	2.53	450,000	450,000
			4,500,000	5,850,000

本集團須估計於購股權歸屬期末將留任本集團的承授人的預期百分比，以釐定於損益扣除的股份酬金開支的金額。

由估值師戴德梁行進行獨立估值，以釐定購股權於2019年9月9日的公允價值。估值乃使用二項式模型釐定，經考慮行使價、購股權年限、授出日期的股價及相關股份的預期價格波動、於購股權年限內的預期股息收益率及無風險利率。截至2023年12月31日止年度，並無確認開支(2022年：無)。

合併財務報表附註

32 每股虧損

(a) 每股基本虧損

截至2023年及2022年12月31日止年度的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔本集團虧損(人民幣千元)	(1,721,220)	(4,269,792)
已發行股份加權平均數(千股)	1,537,204	1,536,908
每股基本虧損(人民幣元)	(1.12)	(2.78)

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2023年12月31日止年度產生虧損，有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響並無計入每股攤薄虧損的計算中，乃由於計入有關影響會產生反攤薄影響且每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

33 股息

董事會不建議就截至2023年及2022年12月31日止年度派付任何股息。

34 合併現金流量表附註

(a) 經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(1,715,512)	(4,091,441)
就下列各項調整：		
折舊(附註26)	19,789	25,270
攤銷(附註26)	1,385	5,115
出售物業、廠房及設備的收益(附註25)	(128)	(228)
金融資產減值虧損淨值(附註26)	(5,587)	400,572
出售附屬公司股份的(收益)／虧損(附註25)	(16,204)	316,151
出售一間聯營公司股份的虧損	-	12,331
出售一間合營企業股份的虧損	50,739	-
取得控制權後重新計量於合營企業現有權益所得收益(附註25)	-	(22,416)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動(附註25)	377,486	380,272
完工待售或在建銷售物業撇減(附註26)	36,656	246,566
不動產平台下的投資物業公允價值虧損(附註7)	100,298	175,252
其他平台下的投資物業公允價值虧損(附註7)	6,000	-
分佔合營企業業績(附註9)	111,518	82,859
分佔聯營公司業績(附註10)	(6,178)	32,393
外匯虧損(附註27)	164,768	883,959
融資成本(附註27)	750,736	1,245,459
利息收入(附註27)	(17,052)	(299,290)
股份獎勵計劃(附註31)	-	711
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入(附註25)	(1,731)	(9,255)
商譽減值虧損(附註25)	33,758	-
營運資金變動		
—有關經營活動的受限制現金	389,959	595,182
—完工待售或在建銷售物業(不包括資本化利息)	4,327,286	4,501,071
—貿易及其他應收款項和預付款項	146,574	774,977
—合約負債	(2,565,414)	(2,482,939)
—貿易及其他應付款項	(558,362)	(1,196,256)
—應收關聯方款項	140,529	523,233
—應付關聯方款項	(13,837)	(613,693)
經營業務所得現金淨額	1,757,476	1,485,855

合併財務報表附註

34 合併現金流量表附註(續)

(b) 重大非現金交易：

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓若干以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，並根據該等金融資產於轉讓日期的公允價值結算應付第三方款項人民幣173,468,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓若干附屬公司權益結算應付第三方款項人民幣195,616,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓一間合營公司權益結算應付第三方款項人民幣100,000,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過扣除應收附屬公司非控股權益款項結算應付附屬公司非控股權益股息人民幣130,987,000元。

(c) 淨債務的對賬：

本節載列各呈報期間淨債務及淨債務變動的分析。

淨債務

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款	16,876,122	18,412,689
租賃負債	25,866	125,598
應付關聯方款項	79,852	74,581
應付附屬公司非控股權益款項	937,583	1,111,322
	17,919,423	19,724,190

	借款	租賃負債	應付關聯方	應付附屬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	款項 人民幣千元	公司非控股 權益款項 人民幣千元	
於2023年1月1日的結餘	18,412,689	125,598	74,581	1,111,322	19,724,190
現金流量淨額	(1,636,523)	(12,173)	-	(69,725)	(1,718,421)
出售附屬公司	(49,528)	-	-	-	(49,528)
外匯變動	164,768	-	-	-	164,768
其他非現金變動	(15,284)	(87,559)	5,271	(104,014)	(201,586)
於2023年12月31日的結餘	16,876,122	25,866	79,852	937,583	17,919,423

34 合併現金流量表附註(續)

(c) 淨債務的對賬：(續)

淨債務(續)

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付附屬 公司非控股 權益款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	21,598,037	145,137	75,037	1,498,982	23,317,193
現金流量淨額	(3,766,317)	(33,188)	(2,618)	(73,760)	(3,875,883)
收購附屬公司	9,500	-	-	-	9,500
出售附屬公司	(170,521)	-	-	-	(170,521)
外匯變動	836,135	-	-	-	836,135
其他非現金變動	(94,145)	13,649	2,162	(313,900)	(392,234)
於2022年12月31日的結餘	18,412,689	125,598	74,581	1,111,322	19,724,190

35 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各個結算日已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
土地使用權	397,696	397,696
其他物業開發支出	3,400,323	3,564,698
	3,798,019	3,962,394

(b) 經營租賃租金應收款項

於2023年及2022年12月31日，有關若干樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金應收款總額乃於以下期間可予收回：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	75,481	99,811
一至五年	72,984	205,975
五年以上	39,466	80,884
	187,931	386,670

合併財務報表附註

36 財務擔保及或然負債

(a) 有關按揭融資的擔保

於各結算日，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>2,236,327</u>	<u>2,906,674</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起計。本集團董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(b) 向合營企業及聯營公司以及合營企業的關聯方提供的擔保

於2023年12月31日，本集團為其合營企業、聯營公司及合營企業的關聯方的銀行借款總額人民幣432,808,000元(2022年12月31日：人民幣543,953,000元)提供擔保。

37 不導致控制權變動的附屬公司所有權變動

收購附屬公司額外權益

於2023年，本集團自相關非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總現金對價為人民幣273,682,000元(2022年：人民幣185,930,000元)。超出非控股權益賬面值人民幣259,277,000元的款項合共人民幣14,405,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。

於2023年及2022年，有關附屬公司額外權益的主要收購事項如下：

- (a) 於2023年7月，本集團收購了其附屬公司太倉環惠諮詢管理有限公司(「太倉環惠」)的額外20%的股權，對價為人民幣80,760,000元。超出非控股權益賬面值人民幣69,060,000元的款項人民幣11,700,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。

37 不導致控制權變動的附屬公司所有權變動(續)

收購附屬公司額外權益(續)

- (b) 於2023年8月，本集團收購了其附屬公司蘇州璟翰諮詢管理有限公司的額外3%的股權，對價為人民幣12,922,000元。與非控股權益賬面值人民幣12,922,000元的款項相同。
- (c) 於2023年8月，本集團收購了其附屬公司上海優璟企業管理有限公司(「上海優璟」)的額外40%的股權，對價為人民幣180,000,000元。超出非控股權益賬面值人民幣177,295,000元的款項人民幣2,705,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (d) 於2022年9月，本集團收購了其附屬公司寧波驍勇投資有限公司(「寧波驍勇」)的額外56%的股權，對價為人民幣5,600,000元。低於非控股權益賬面值人民幣20,082,000元的款項人民幣14,482,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (e) 於2022年12月，本集團收購其附屬公司上海雋譽房地產開發有限公司(「上海雋譽」)的額外49%股權，對價為人民幣180,330,000元。超出非控股權益賬面值人民幣163,260,000元的款項人民幣17,070,000元已於本公司權益持有人佔權益中確認。

下表概述已收購非控股權益賬面值、需向非控股權益支付的對價及於收購日期於權益內確認的已付對價超出部分。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
需向非控股權益支付的對價	(273,682)	(185,930)
所收購非控股權益的賬面值	259,277	183,342
於權益內確認的已付對價超出部分	(14,405)	(2,588)

於截至2023年及2022年12月31日止年度，與非控股權益進行的所有上述交易對本公司權益持有人應佔權益的合計影響。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於權益內確認的已付對價超出部分	(14,405)	(2,588)
非控股權益交易對本公司權益持有人應佔權益的淨影響	(14,405)	(2,588)

合併財務報表附註

38 業務合併及資產收購

2022年業務合併

- (a) 於2022年3月，本集團與第三方訂立股份購買協議，據此，本集團在原持股30%的基礎上，再收購常熟盛豐40%股權，對價為人民幣28,000,000元，於2022年全數繳足。

股份購買於2022年3月31日完成，常熟盛豐自此成為本集團的非全資附屬公司。

下表概述於收購日期2022年3月31日就收購支付的對價、所收購資產及所承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
現金對價	
— 已付金額	28,000
— 常熟盛豐原30%股權的公允價值	20,990
	<hr/>
	48,990
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	2,458
貿易及其他應收款項和預付款項	13,239
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	3,200
持作銷售的已完成物業	66
物業、廠房及設備	5,810
借款	(9,500)
貿易及其他應付賬款	(13,447)
即期所得稅負債	(177)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	1,649
非控股權益	(495)
商譽	47,836
	<hr/>
	48,990
	<hr/>
收購相關成本(計入截至2022年12月31日止年度的合併利潤表中的行政開支)	150

於2022年3月31日至2022年12月31日期間，收購業務為本集團貢獻收入人民幣30,682,000元及淨利潤人民幣5,070,000元。倘常熟盛豐已於2022年1月1日合並入賬，則常熟盛豐貢獻的計入合併利潤表的備考收入將為人民幣40,349,000元。常熟盛豐亦將貢獻備考淨利潤人民幣5,822,000元。

38 業務合併及資產收購(續)

2022年業務合併(續)

- (b) 於2022年7月，本集團與第三方訂立股份購買協議，據此，本集團在原持股48.48%的基礎上，再收購太倉璟辰諮詢管理有限公司(「太倉璟辰」)的51.52%股權，對價為人民幣82,290,000元，於2022年悉數繳足。

股份購買於2022年7月1日完成，太倉璟辰自此成為本集團的全資附屬公司。

下表概述於收購日期2022年7月1日就收購支付的對價、所收購資產及所承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價	
— 已付金額	82,290
— 太倉璟辰原48.48%股權的公允價值	77,434
	<u>159,724</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	2
貿易及其他應收款項和預付款項	2,428
聯營公司	128,700
貿易及其他應付款項	(295)
可識別資產淨值總額	<u>130,835</u>
非控股權益	—
商譽	28,889
	<u>159,724</u>
收購相關成本(計入截至2022年12月31日止年度的合併利潤表中的行政開支)	<u>3</u>

於2022年7月1日至2022年12月31日期間，收購業務為本集團貢獻收入人民幣0元及淨利潤人民幣24,163,000元。倘太倉璟辰已於2022年1月1日合並入賬，則太倉璟辰貢獻的計入合併利潤表的備考收入將為人民幣0元。太倉璟辰亦將貢獻備考淨利潤人民幣44,365,000元。

合併財務報表附註

38 業務合併及資產收購(續)

2022年資產收購

- (c) 於2022年3月，本集團與第三方訂立購買協議，據此，本集團收購天津旭明房地產開發有限公司(「天津旭明」)50%股權，對價為人民幣85,000,000元，於2022年6月30日前悉數繳足。該交易被視為於2022年3月完成的資產收購。

2023年出售附屬公司

- (d) 於截至2023年12月31日止年度本集團出售若干從事物業管理業務的附屬公司，總對價為人民幣325,330,000元。出售完成後，本集團確認收益約人民幣16,204,000元。

已處置附屬公司的資產及負債分析：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,996
貿易及其他應收賬款及預付款項	20,960
物業、廠房及設備	271
投資物業	503,000
遞延所得稅資產	1,095
貿易及其他應收賬款及預付款項(長期)	194
借款(流動負債)	(149,528)
貿易及其他應付賬款	(6,947)
即期所得稅負債	(4,047)
預收物業預收款項	(3,882)
遞延所得稅負債	(53,986)
處置歸屬於本集團的淨資產	309,126
總體對價	(325,330)
出售附屬公司的淨虧損	(16,204)
總體對價	325,330
以現金收回的對價	129,714
處置減少的現金及現金等價物	(1,996)
淨現金流入	127,718

2022年出售附屬公司

- (e) 於截至2022年12月31日止年度，本集團出售若干從事物業開發業務的附屬公司，總對價為人民幣408,920,000元。出售完成後，本集團確認虧損約人民幣230,633,000元。

- (h) 於截至2022年12月31日止年度，本集團出售若干從事物業管理業務的附屬公司，總對價為人民幣201,376,000元。出售完成後，本集團確認虧損約人民幣85,518,000元。

39 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱／姓名	與本集團的關係
寧波佳穆	聯營公司
寧波景航置業有限公司(「寧波景航」)	聯營公司的附屬公司
南京裕寧	聯營公司
寧波榮安教育	聯營公司
常熟志誠	合營企業
天津遠銘	合營企業
杭州臻祿	聯營公司
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司(「綠城桂溪」)	聯營公司的附屬公司
蘇州領瑞	合營企業
蘇州程瑞	合營企業
重慶景煥金	合營企業
寧波景豐	聯營公司
天津駿友	合營企業
天津新友置業有限公司(「天津新友」)	合營企業的附屬公司
常熟輝煌	合營企業的聯營公司
南京善盛	合營企業
天津瑞輝	聯營公司
天津瑞輝房地產開發有限公司(「天津瑞輝開發」)	聯營公司的附屬公司
上海品宅	聯營公司
上海集棟裝飾工程有限公司(「上海集棟」)	聯營公司的附屬公司
上海品裝建築設計諮詢有限公司(「品裝建築」)	聯營公司的附屬公司
陽菱光輝	聯營公司

合併財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱／姓名	與本集團的關係
寧波樸宏	合營企業
上海樸宏實業發展有限公司(「上海樸宏」)	合營企業的附屬公司
上海麥格靈企業管理有限公司(「上海麥格靈」)	於2023年12月前的合營企業的附屬公司，其後的第三方
天津昌新裝飾有限公司(「天津昌新」)	合營企業
天津星華城置業有限公司(「天津星華城」)	合營企業
杭州越榮房地產開發有限公司(「杭州越榮」)	聯營公司的附屬公司
Beyond Wisdom Limited	閔浩全資擁有的公司
Sunny King International Limited	陳新戈全資擁有的公司
閔浩	主要股東、董事、主席(於2024年3月30日由聯席主席 調任)、首席執行官
陳新戈	主要股東、董事、聯席主席(已於2024年3月30日辭任)
蘇州環雅	合營企業
揚州恒宇	合營企業
蘇州環雋	於2022年7月前的合營企業的合營企業，其後的合營企業

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i) 自關聯方獲取裝修服務		
— 上海集棟	2,017	2,607
— 上海品宅	722	258
— 品裝建築	3,460	295
	6,199	3,160
(ii) 向關聯方提供物業管理服務		
— 上海麥格靈	3,031	1,888
	3,031	1,888
(iii) 向關聯方收取的利息收入		
— 上海品宅	113	425
— 陽菱光輝	16,369	—
	16,482	425
(iv) 向關聯方提供諮詢服務		
— 重慶景煥金	909	4,388
— 陽菱光輝	1,259	—
— 南京裕寧	6,277	—
	8,445	4,388
(v) 關聯方Beyond Wisdom Limited認購的優先票據		
— 全額資本化利息	4,979	20,197
	4,979	20,197
(vi) 向合營企業及聯營公司提供的擔保(附註36)		
— 常熟輝煌	111,840	119,500
— 揚州恒宇	127,500	215,985
— 重慶景煥金	193,468	208,468
	432,808	543,953

合併財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事(執行及非執行)、首席財務官、副總裁、不動產平台總監、景瑞服務總監、優鉞資管總監及公司秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	7,641	8,163
股份獎勵計劃	-	1,238
離職後福利	479	434
	8,120	9,835

(d) 關聯方結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項(附註15)		
— 寧波景航	9,970	9,935
— 天津遠銘	311,730	311,730
— 寧波景豐	5,021	4,824
— 蘇州程瑞	59,878	59,720
— 天津駿友	85,430	85,430
— 重慶景煥金	68,342	68,342
— 寧波樸宏	-	86,135
— 陽菱光輝(a)	91,444	110,163
— 上海麥格靈	-	94,808
— 天津瑞輝	2	2
— 上海品宅(b)	1,083	5,083
— 揚州恒宇	219,847	219,600
— 寧波佳穆	98,845	98,845
— 蘇州璟雅	116,731	116,715
— 常熟輝煌	30,444	7,370
— 上海樸宏	-	43,030
— 太倉瑞逸	-	2
	1,098,767	1,321,734

39 關聯方交易(續)

(d) 關聯方結餘(續)

附註：

- (a) 於2023年12月31日，應收陽菱光輝結餘包括授予陽菱光輝的股東貸款的未償還本金及應收利息人民幣91,444,000元(2022年12月31日：人民幣110,163,000元)。股東貸款的年利率為10%及未擔保。
- (b) 於2023年12月31日，應收上海品宅結餘包括授予上海品宅的股東貸款的未償還本金人民幣0元(2022年12月31日：人民幣4,000,000元)。股東貸款的年利率為10%及未擔保。

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(ii) 應付關聯方款項(附註20)		
— 揚州恒宇	421,996	421,996
— 寧波佳穆	205,853	205,853
— 寧波景航	11	2
— 常熟志誠	19,540	23,040
— 蘇州領瑞	28,363	28,363
— 蘇州程瑞	99,883	99,883
— 寧波榮安教育	20,500	20,500
— 綠城桂溪	42,000	42,000
— 杭州臻祿	10,500	10,500
— 天津星華城	16,000	16,000
— 南京裕寧	60,707	60,694
— 寧波景豐	59,490	54,814
— 天津新友	60,258	60,258
— 常熟輝煌	22,602	22,396
— 南京善盛	214,151	204,445
— 寧波樸宏	—	18,276
— 杭州越榮	32,513	32,513
— 天津瑞輝開發	81,632	81,632
— 天津昌新	12,200	12,200
— Beyond Wisdom Limited	18,124	15,297
— Sunny King international Limited (a)	47,108	44,664
— 蘇州璟雋	143,617	139,657
	1,617,048	1,614,983

合併財務報表附註

39 關聯方交易(續)

(d) 關聯方結餘(續)

附註：

- (a) 於2023年12月31日的結餘包括應付Sunny King international Limited款項人民幣47,108,000元(2022年12月31日：人民幣44,664,000元)，有關款項指自Sunny King international Limited取得的貸款的未償還本金及利息，並將於2023年到期。貸款的年利率為8.88%及未擔保。

除上文所披露的該等結餘外，向關聯方提供的其他資金或來自關聯方的其他資金均為未擔保、免息及須於要求時償還。

40 主要附屬公司詳情

本集團於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/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」)(b)	1993年9月8日	1,621,079	1,621,079	100%	100%	物業土地投資控股
寧波景瑞置業有限公司	2013年2月20日	620,000	620,000	100%	100%	物業開發
權益城市設施開發(天津)有限公司(b)	2007年6月25日	71,600美元	71,600美元	100%	100%	城市基礎設施開發
天津億安城市設施開發有限公司(b)	2007年8月15日	533,325	533,325	100%	100%	城市基礎設施開發
上海驍意投資有限公司(「上海驍意」)(c)	2014年5月13日	100	100	65%	65%	投資控股
蘇州環輝置業有限公司	2016年4月14日	600,000	600,000	100%	100%	物業開發
武漢瑞驍房地產投資有限公司(「武漢瑞驍」)	2017年3月17日	1,003,000	1,003,000	100%	100%	投資控股
武漢瑞乾商務諮詢有限公司(「武漢瑞乾」)(c)	2017年12月12日	200,000	200,000	60%	60%	投資控股
太倉環睿諮詢有限公司	2017年4月1日	1,000,000	1,000,000	100%	100%	投資控股
上海藥冉商務諮詢有限公司(「上海藥冉」)(c)	2018年12月17日	1,000,000	1,000,000	30%	30%	投資控股

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
上海晷翠信息諮詢有限公司(「上海晷翠」)(c)	2018年12月17日	1,000,000	1,000,000	30%	30%	投資控股
上海景瑞物業管理有限公司(「景瑞物業管理」)	1996年12月31日	47,882	47,882	82%	82%	物業管理
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	500,000	500,000	100%	100%	建築裝飾工程
上海景瑞投資有限公司	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
常州景申置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	100%	100%	物業開發
常州景尚置業有限公司	2011年2月23日	620,000	620,000	100%	100%	物業開發
南通景瑞置業有限公司(「南通景瑞」)	2010年1月26日	210,520	210,520	100%	100%	物業開發
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	物業開發
舟山景尚置業有限公司(「舟山景尚」)	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發
紹興景瑞置業有限公司	2011年6月27日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
上海華江建設發展有限公司(「上海華江」)	2002年8月16日	10,000	10,000	67.5%	67.5%	物業開發
海南景申投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理及投資控股
海南景尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000美元	2,000美元	100%	100%	物業管理及投資控股
上海鳳翔房地產開發有限公司	1998年6月23日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
紹興景明置業有限公司	2014年1月22日	5,000	5,000	51%	51%	物業開發
上海合福投資管理有限公司	2015年10月16日	100,000	100,000	100%	100%	投資控股
上海上璞股權投資基金管理中心(有限合夥)	2015年7月23日	192,030	192,030	100%	100%	投資控股

合併財務報表附註

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
寧波港程商貿有限公司	2014年2月28日	50,000	50,000	50%	50%	物業開發
蘇州艾力得貿易有限公司(「蘇州艾力得」)(c)	2015年1月8日	50,000	50,000	50%	50%	硬件及建築材料
寧波海港城商業管理有限公司	2014年4月23日	1,000	1,000	50%	50%	投資控股
杭州景程置業有限公司	2017年11月6日	5,000	5,000	100%	100%	物業開發
天津天瑞投資發展有限公司	2011年10月14日	30,000	30,000	70%	70%	物業開發
寧波景申置業有限公司(「寧波景申」)(c)	2016年5月31日	30,000	30,000	65%	65%	物業開發
寧波景鈞置業有限公司(「寧波景鈞」)	2016年10月21日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
寧波驍勇投資有限公司(「寧波驍勇」)	2016年10月19日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
武漢衍琢裝飾工程有限公司(「武漢衍琢」)(c)	2018年6月27日	20,000	20,000	40%	40%	物業開發
上海驍澤投資有限公司	2014年5月7日	100,000	100,000	70%	70%	投資控股
上海鄰加生活企業發展股份有限公司	2015年12月23日	30,000	30,000	100%	100%	物業管理
寧波翔竣投資有限公司(「寧波翔竣」)	2016年10月19日	400,000	400,000	51%	51%	投資控股
北京景秀商業管理中心(有限合夥)	2017年1月12日	1,000	1,000	100%	100%	物業管理
寧波梅山保稅港區優鉞資產管理有限公司	2017年2月23日	100,000	30,000	100%	100%	投資控股
寧波景通置業有限公司	2017年5月23日	40,000	40,000	100%	100%	物業開發
上海瑞越酒店管理有限公司	2017年3月16日	100,000	40,000	100%	100%	物業管理
上海申信房地產有限公司	1992年10月20日	10,800	10,800	無	100%	物業管理

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
北京中關信苑企業管理有限公司	2017年3月8日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
上海滬泰房地產發展有限公司(「上海滬泰」)(a)	1992年11月16日	79,475	79,475	100%	100%	物業管理
上海兆量廣告有限公司	2008年1月7日	10,000	10,000	無	100%	物業管理
武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司(「武漢嘉園」)(c)	2016年11月23日	60,000	60,000	40%	40%	物業開發
杭州瑞夢酒店管理有限公司	2017年12月27日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
北京中關雅苑企業管理有限公司	2017年3月9日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
中法文產置業(武漢)有限公司	2017年6月15日	55,000	55,000	60%	60%	物業開發
天津瑞華房地產開發有限責任公司	2018年2月14日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
天津瑞盛房地產開發有限公司(「天津瑞盛」)(a)	2018年3月7日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
杭州景祺企業管理諮詢有限公司(「杭州景祺」)	2018年5月17日	330,000	330,000	100%	100%	投資控股
杭州景勝置業有限公司	2018年5月17日	330,000	330,000	100%	100%	物業開發
上海山鼎物業管理有限公司	2017年11月7日	1,000	1,000	100%	100%	物業管理
上海申實置業有限公司	2017年4月28日	10,000	10,000	100%	100%	物業管理
天津瑞駿房地產開發有限責任公司(「天津瑞駿」)	2019年6月13日	337,000	337,000	51%	51%	物業開發
寧波景心置業有限公司	2019年6月12日	1,222,320	1,092,655	100%	100%	物業開發
武漢瑞毅弘發房地產開發有限公司(「武漢瑞毅弘發」)(c)	2019年7月22日	200,000	200,000	30%	30%	物業開發

合併財務報表附註

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
杭州雋恒置業有限公司	2019年9月22日	350,000	350,000	100%	51%	物業開發
杭州銷穎房地產開發有限公司(「杭州銷穎」)(c)	2011年1月13日	30,000	30,000	50%	50%	物業開發
武漢博通世融房地產開發有限公司(「武漢博通世融」)(c)	2019年7月22日	10,000	10,000	60%	60%	物業開發
上海璟曜置業有限公司	2020年5月25日	285,000	285,000	100%	100%	物業開發
成都景旭置業有限公司	2020年3月13日	10,000	-	100%	100%	物業開發
重慶九睿鑫貿易有限責任公司(「重慶九睿鑫」)(a)	2019年9月23日	237,969	217,969	100%	100%	物業開發
成都景煜置業有限公司	2020年4月14日	10,000	10,000	100%	100%	物業開發
杭州景暉置業有限公司	2020年6月11日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
重慶滬昇暉企業管理諮詢有限公司	2020年6月11日	10,000	10,000	100%	100%	投資控股
揚州景驍置業有限公司(a)	2020年9月27日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
無錫景屹置業有限公司	2020年9月9日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發
常州景榮置業有限公司	2020年9月16日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
成都世紀春秋置業有限公司(「成都世紀春秋」)	2014年7月23日	20,000	20,000	100%	100%	物業開發
上海優璟企業管理有限公司(「上海優璟」)	2020年11月19日	450,000	450,000	100%	60%	物業管理
上海優朔企業管理有限公司(「上海優朔」)(c)	2020年11月19日	450,000	450,000	38%	38%	物業管理

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
成都亞慶貿易有限責任公司(「成都亞慶」)	1994年10月28日	8,800	8,800	80%	80%	物業開發
天津瑞明房地產開發有限公司(a)	2020年11月11日	30,000	30,000	100%	100%	物業開發
無錫環航諮詢管理有限公司(「無錫環航」)	2020年11月13日	255,000	255,000	71%	71%	投資控股
常熟市江南中盈房地產置業有限責任公司(「江南中盈」)(a)	2011年4月2日	306,200	306,200	34%	34%	物業開發
常熟市江南國泰房地產置業有限責任公司(「江南國泰」)(a)	2011年3月15日	400,000	400,000	34%	34%	物業開發
上海優昆企業管理有限公司(「上海優昆」)(c)	2020年11月19日	450,000	180,000	64%	64%	投資控股
常熟駿淳貿易集團有限公司(「常熟駿淳」)(c)	2018年9月4日	500,000	500,000	34%	34%	投資控股
太倉環惠諮詢管理有限公司(「太倉環惠」)	2017年4月1日	364,000	364,000	99%	79%	投資控股
湖南鯤鵬物業服務有限公司(「湖南鯤鵬」)	2005年3月31日	20,000	20,000	51%	51%	物業管理
江蘇欣祥物業有限公司(「江蘇欣祥」)	2008年1月25日	10,000	5,000	51%	51%	物業管理
嘉興環鴻置業有限公司(「嘉興環鴻」)(c)	2019年12月20日	300,000	300,000	40%	40%	物業開發
寧波梅山保稅港區景凱投資管理有限公司(「梅山景凱」)	2017年12月21日	410,000	207,750	100%	100%	投資控股
寧波景程置業有限公司(「寧波景程」)(a)	2021年4月2日	5,000	-	100%	100%	物業開發
南京彩程置業有限公司(「南京彩程」)	2017年7月18日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發
武漢瑞軒房地產開發有限公司(「武漢瑞軒」)(c)	2020年8月19日	10,000	10,000	60%	60%	物業開發
蘇州環翰諮詢管理有限公司(c)	2020年7月28日	100	100	66%	63%	物業管理

合併財務報表附註

40 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 佔股權的百分比		主要業務
				2023年	2022年	
於中國成立的附屬公司						
太倉環辰諮詢管理有限公司(「太倉環辰」)	2017年4月1日	135,494	135,494	100%	100%	投資控股
天津旭明房地產開發有限公司(「天津旭明」)	2015年12月7日	170,000	170,000	100%	100%	物業開發
江蘇盛豐城市服務有限公司(「常熟盛豐」)	2014年8月8日	1,000	1,000	70%	70%	物業管理
天津和勝房地產開發有限公司(「天津和勝」)	2019年03月05日	170,000	170,000	100%	100%	物業開發
金華景熙置業有限公司(「金華景熙」)(a)	2021年7月2日	10,000	-	100%	100%	物業開發
武漢市耀之泰置業有限公司(「武漢耀之泰」)	2020年12月7日	10,000	10,000	90%	90%	物業開發
於香港註冊成立的附屬公司						
Jingrui HK Holdings Limited(「Ei HK」)(b)	2007年6月25日	10美元	10美元	100%	100%	物業及投資控股
誠優有限公司	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	100%	100%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立的附屬公司						
Faithful Gem Limited	2013年9月18日	50,000美元	-	100%	100%	投資控股
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000美元	50,000美元	100%	100%	投資控股

(a) 於2023年及2022年12月31日，本公司附屬公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押(附註19)。詳情請參閱下表：

	於12月31日	
	2023年	2022年
天津瑞明的股權百分比	100%	100%
天津瑞盛的股權百分比	100%	100%
寧波景程的股權百分比	100%	100%
金華景熙的股權百分比	100%	100%
揚州景驍的股權百分比	100%	100%
上海滬泰的股權百分比	100%	100%
重慶九睿鑫的股權百分比	100%	100%
江南中盈的股權百分比	-	90%
江南國泰的股權百分比	-	90%

40 主要附屬公司詳情(續)

- (b) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由本集團就重組而收購。
- (c) 於2022年12月31日，本集團擁有蘇州艾力得50%權益、武漢嘉園40%權益、武漢衍琢40%權益、上海藥冉30%權益、上海晷翠30%權益、武漢瑞毅弘發50%權益、武漢瑞樾60%權益、武漢博通世融60%權益、武漢瑞乾60%權益、武漢瑞軒60%權益、嘉興環鴻40%權益、常熟駿淳34%權益、杭州銷穎50%權益、上海驍意65%權益、寧波景申65%權益、上海優昆64%權益、上海優朔38%權益及蘇州環翰66%權益。

本集團董事認為本集團對上述公司擁有有效控制權，原因為根據本集團與該等公司其他股東之間的協議，該等公司的其他股東於該等公司營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。

- (d) 擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司的財務資料概要。

本集團的非控股權益載列如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下公司應佔的非控股權益		
— 寧波翔竣	17,160	16,800
— 武漢瑞乾	71,616	69,180
— 武漢嘉園	633,297	713,534
— 上海晷翠	699,994	699,995
— 上海藥冉	699,994	699,995
— 天津瑞駿	169,955	170,730
— 武漢衍琢	143,679	143,667
— 太倉環惠	3,460	73,936
— 上海華江	64,247	65,495
— 嘉興環鴻	219,119	327,856
— 常熟駿淳	447,507	483,327
— 無錫環航	62,253	66,232
— 上海優昆	142,989	146,035
— 上海優朔	194,496	194,496
— 上海優環	—	177,295
— 蘇州環翰	143,148	157,052
— 其他附屬公司	339,301	399,400
	4,052,215	4,605,025

合併財務報表附註

40 主要附屬公司詳情(續)

下表載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司(包括武漢嘉園、常熟駿淳、上海樂冉、上海晷翠、武漢衍琢)的財務資料概要，如下資料乃集團內公司間對銷之前的金額。

資產負債表概要

	武漢嘉園 於12月31日		常熟駿淳 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動				
資產	3,492,305	4,378,419	4,159,893	4,086,450
負債	(2,200,518)	(3,242,385)	(3,512,435)	(3,389,809)
流動資產淨值總計	1,291,787	1,136,034	647,458	696,641
非流動				
資產	16,708	53,190	37,312	42,401
負債	(253,000)	–	(6,728)	(6,728)
非流動(負債)/資產淨值總計	(236,292)	53,190	30,584	35,673
資產淨值	1,055,495	1,189,224	678,042	732,314

	上海樂冉 於12月31日		上海晷翠 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動				
資產	1,135,998	1,135,999	999,991	999,992
負債	(136,007)	(136,007)	–	–
流動資產淨值總計	999,991	999,992	999,991	999,992
非流動				
資產	–	–	–	–
負債	–	–	–	–
非流動資產淨值總計	–	–	–	–
資產淨值	999,991	999,992	999,991	999,992

40 主要附屬公司詳情(續)

資產負債表概要(續)

	武漢衍琢 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動		
資產	327,338	330,061
負債	(87,873)	(90,616)
流動資產淨值總計	239,465	239,445
非流動		
資產	-	-
負債	-	-
非流動資產淨值總計	-	-
資產淨值	239,465	239,445

全面收益表概要

	武漢嘉園		常熟駿淳	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	903,094	52,364	703,950	317,029
除所得稅前虧損	(83,716)	(21,311)	(60,351)	(15,287)
所得稅(開支)/抵免	(50,013)	(1,279)	6,079	1,737
除稅後虧損	(133,729)	(22,590)	(54,272)	(13,550)
其他全面收益	-	-	-	-
全面虧損總額	(133,729)	(22,590)	(54,272)	(13,550)
分配至非控股權益的虧損	(80,237)	(13,554)	(35,820)	(8,943)

合併財務報表附註

40 主要附屬公司詳情(續)

全面收益表概要(續)

	上海樂冉		上海晷翠	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-	-	-
除所得稅前虧損	(1)	(1)	(1)	(1)
所得稅開支	-	-	-	-
除稅後虧損	(1)	(1)	(1)	(1)
其他全面收益	-	-	-	-
全面虧損總額	(1)	(1)	(1)	(1)
分配至非控股權益的虧損	(1)	-	(1)	(1)

	武漢衍琢	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	1,100
除所得稅前利潤／(虧損)	20	(1,007)
所得稅開支	-	-
除稅後利潤／(虧損)	20	(1,007)
其他全面收益	-	-
全面收益／(虧損)總額	20	(1,007)
分配至非控股權益的利潤／(虧損)	12	(604)

40 主要附屬公司詳情(續)

現金流量表概要

	武漢嘉園		常熟駿淳	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(68,209)	238,825	(56,195)	497,335
投資活動所得現金淨額	-	-	109	-
融資活動所得／(所用)現金淨額	56,721	(304,203)	(71,385)	(482,377)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(11,488)	(65,378)	(127,471)	14,958
年初現金及現金等價物	70,928	136,306	182,623	167,665
年末現金及現金等值物	59,440	70,928	55,152	182,623

	上海樂冉		上海晷翠	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(1)	(1)	(1)	1
投資活動所得現金淨額	-	-	-	-
融資活動所得現金淨額	-	-	-	-
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1)	(1)	(1)	1
年初現金及現金等價物	2	3	2	1
年末現金及現金等值物	1	2	1	2

	武漢衍琢	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(89)	(838)
投資活動所得現金淨額	-	-
融資活動所用現金淨額	-	-
現金及現金等價物減少淨額	(89)	(838)
年初現金及現金等價物	93	931
年末現金及現金等值物	4	93

合併財務報表附註

41 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	2,659,129	2,800,393
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	159,175	210,841
	2,818,304	3,011,234
流動資產		
應收附屬公司款項	5,252,521	5,247,683
銀行存款及手頭現金	436	38,558
貿易及其他應收款項和預付款項	225,449	202,645
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	22,098	22,563
	5,500,504	5,511,449
總資產	8,318,808	8,522,683
擁有人權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	87,813	87,813
儲備(附註(a))	(5,855,960)	(4,860,743)
總權益	(5,768,147)	(4,772,930)
負債		
非流動負債		
借款	-	1,148,781
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,791,135	1,217,096
應付附屬公司款項	2,396,896	2,390,897
應付一名關聯方款項	18,124	15,298
借款	9,880,800	8,523,541
	14,086,955	12,146,832
總負債	14,086,955	13,295,613
總權益及負債	8,318,808	8,522,683

本公司資產負債表已於2024年3月28日獲董事會批准並由下列董事代為簽署：

閔浩
董事

陳超
董事

41 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份 獎勵計劃 人民幣千元	購股權 計劃 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	424,007	(4,333)	88,311	3,197	1,115,742	(2,364)	(6,485,303)	(4,860,743)
全面收益/(虧損)								
2023年度虧損	-	-	-	-	-	-	(995,217)	(995,217)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(995,217)	(995,217)
與擁有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註31)	-	4,333	(4,333)	-	-	-	-	-
於2023年12月31日的結餘	424,007	-	83,978	3,197	1,115,742	(2,364)	(7,480,520)	(5,855,960)
於2022年1月1日的結餘	424,007	(6,215)	89,482	3,197	1,115,742	(2,364)	(4,459,537)	(2,835,688)
全面收益/(虧損)								
2022年度虧損	-	-	-	-	-	-	(2,025,766)	(2,025,766)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(2,025,766)	(2,025,766)
與擁有人之間的交易								
股份獎勵計劃(附註31)	-	1,882	(1,171)	-	-	-	-	711
於2022年12月31日的結餘	424,007	(4,333)	88,311	3,197	1,115,742	(2,364)	(6,485,303)	(4,860,743)

42 報告期後事項

除下文所披露者外，本集團於2023年12月31日後概無發生其他重大期後事項。

2024年1月到期票據已於2024年1月28日到期。鑒於本公司正在考慮潛在全面重組全部美元優先票據以公平對待所有債權人，本公司已暫停支付票據。2024年1月到期票據到期時，未償還本金及利息未予支付，2024年1月到期票據已從聯交所除牌。有關2024年1月到期票據到期並除牌的進一步詳情披露於本公司日期為2024年1月25日的公告。

43 授權刊發財務報表

合併財務報表由本公司董事會於2024年3月28日批准及授權刊發。

五年財務資料

1 主要利潤表數據

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	13,285,127	12,782,429	13,551,644	7,907,906	7,294,475
銷售成本	(10,599,949)	(10,278,382)	(11,111,689)	(7,792,740)	(6,830,159)
毛利	2,685,178	2,504,047	2,439,955	115,166	464,316
不動產平台下的投資物業 公允價值(虧損)/收益	(21,474)	56,687	37,908	(175,252)	(100,298)
其他平台下的投資物業 公允價值收益/(虧損)	96,022	(17,000)	1,000	-	(6,000)
銷售及營銷成本	(385,575)	(522,334)	(580,343)	(560,455)	(320,980)
行政開支	(606,562)	(664,564)	(650,866)	(922,511)	(310,838)
其他收入	158,470	223,121	20,574	20,210	16,049
其他收益/(虧損)－淨額	146,740	327,373	196,213	(623,219)	(453,969)
經營利潤/(虧損)	2,072,799	1,907,330	1,464,441	(2,146,061)	(711,720)
財務收入	261,507	1,013,552	590,338	299,290	17,052
融資成本	(526,987)	(752,519)	(859,158)	(2,129,418)	(915,504)
融資(成本)/收入－淨額	(265,480)	261,033	(268,820)	(1,830,128)	(898,452)
分佔合營企業業績	170,409	40,609	(189,355)	(82,859)	(111,518)
分佔聯營公司業績	172,148	130,034	33,992	(32,393)	6,178
除所得稅前利潤/(虧損)	2,149,876	2,339,006	1,040,258	(4,091,441)	(1,715,512)
所得稅開支	(864,866)	(1,065,502)	(646,445)	(186,439)	(125,819)
年內利潤/(虧損)	1,285,010	1,273,504	393,813	(4,277,880)	(1,841,331)
由以下人士應佔：					
本公司權益持有人	903,591	958,092	127,543	(4,269,792)	(1,721,220)
非控股權益	381,419	315,412	266,270	(8,088)	(120,111)
	1,285,010	1,273,504	393,813	(4,277,880)	(1,841,331)

2 主要財務狀況數據

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產總值	11,831,982	12,108,187	11,097,427	10,204,815	9,049,531
流動資產總值	40,531,207	56,211,056	52,152,316	36,905,029	30,458,029
總資產	52,363,189	68,319,243	63,249,743	47,109,844	39,507,560
非流動負債總計	11,099,251	13,858,588	13,001,227	6,280,466	5,597,115
流動負債總計	32,157,188	43,163,789	39,011,524	34,430,681	29,705,622
總負債	43,256,439	57,022,377	52,012,751	40,711,147	35,302,737
應佔總權益：					
本公司權益持有人	5,306,836	6,166,547	6,038,491	1,793,672	152,608
非控股權益	3,799,914	5,130,319	5,198,501	4,605,025	4,052,215
總權益	9,106,750	11,296,866	11,236,992	6,398,697	4,204,823

