

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

## DIFFER GROUP AUTO LIMITED

### 鼎豐集團汽車有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公告；及 恢復買賣

#### 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
營業額	人民幣2,251,600,000元	人民幣1,007,700,000元
年內虧損	(人民幣2,522,400,000元)	(人民幣180,400,000元)
本公司擁有人應佔虧損	(人民幣2,522,300,000)	(人民幣180,200,000元)
每股虧損	(人民幣307.46分)	(人民幣25.00分)
每股末期股息	—	—

## 全年業績

鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年綜合業績，連同二零二二年同期的比較數字。

### 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自汽車電商業務的收入	5	11,616	135,790
來自資產管理業務的收入	5	2,062,852	426,424
來自商品貿易的收入	5	59,319	269,531
來自金融相關服務的收入	5	117,806	175,977
其他收入	6	96,941	95,489
汽車電商業務成本		(11,680)	(107,165)
物業銷售成本		(1,542,253)	(350,358)
商品貿易成本		(59,397)	(269,312)
出售附屬公司的虧損		(47,223)	(58,484)
僱員福利開支		(39,414)	(66,629)
折舊開支		(7,726)	(15,681)
短期租賃開支		(694)	(1,487)
其他開支		(2,404,060)	(365,556)
分佔聯營公司業績	14	(232,654)	(9,814)
收購附屬公司產生的議價收購收益		—	28,866
投資物業公平值變動		(155,166)	14,444
其他金融資產公平值變動		(67,789)	41,742
融資成本	8	(129,572)	(73,582)
除所得稅前虧損	9	(2,349,094)	(129,805)
所得稅開支	10	(173,311)	(50,552)
年內虧損		(2,522,405)	(180,357)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他全面(開支)收益		
其後期間可能重新分類至損益的項目		
— 換算海外業務的匯兌差額	(25,250)	(3,567)
— 按公平值計入其他全面收益計量的債務投資淨變動	—	1,746
— 出售附屬公司後解除匯兌儲備	—	35,612
— 出售附屬公司後解除金融資產重估儲備	—	(19,318)
	<u>(25,250)</u>	<u>14,473</u>
年內全面開支總額	<u>(2,547,655)</u>	<u>(165,884)</u>
年內虧損歸屬於：		
— 本公司擁有人	(2,522,332)	(180,205)
— 非控股權益	(73)	(152)
	<u>(2,522,405)</u>	<u>(180,357)</u>
全面開支總額歸屬於：		
— 本公司擁有人	(2,547,582)	(165,732)
— 非控股權益	(73)	(152)
	<u>(2,547,655)</u>	<u>(165,884)</u>
		(經重列)
每股虧損	12	
— 基本(人民幣分)	(307.46)	(25.00)
— 攤薄(人民幣分)	(307.46)	(25.00)

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>511,093</b>	444,529
投資物業		<b>891,662</b>	769,843
於聯營公司的權益	14	<b>127,712</b>	360,366
商譽		—	86,034
應收融資租賃款項、貸款及賬款	15	—	30,075
其他金融資產		<b>1,107</b>	379,818
預付款項、按金及其他應收款項	16	<b>2,294</b>	811,439
遞延稅項資產		<b>10,370</b>	48,997
		<b>1,544,238</b>	<b>2,931,101</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>3,085,663</b>	3,877,360
應收融資租賃款項、貸款及賬款	15	<b>99,747</b>	410,713
其他金融資產		<b>346,122</b>	92,164
預付款項、按金及其他應收款項	16	<b>724,835</b>	1,191,701
應收稅項		<b>64,265</b>	135,276
有限制銀行存款		<b>119,757</b>	142,623
現金及銀行結餘 — 一般賬目		<b>17,790</b>	26,244
現金及銀行結餘 — 代客戶持有		—	7,645
		<b>4,458,179</b>	<b>5,883,726</b>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	17	451,901	395,779
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入		967,251	768,367
合約負債	18	1,234,510	2,805,076
租賃負債		17,994	8,467
融資擔保		98,516	138,882
稅項撥備		461,668	332,256
銀行及其他借貸		1,562,030	647,510
公司債券		669,447	653,961
		<u>5,463,317</u>	<u>5,750,298</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<u>(1,005,138)</u>	<u>133,428</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>539,100</u>	<u>3,064,529</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及已收按金		217,330	223,830
租賃負債		13,182	2,843
銀行及其他借貸		19,500	—
公司債券		—	142,648
遞延稅項負債		122,146	170,336
		<u>372,158</u>	<u>539,657</u>
<b>資產淨值</b>		<u>166,942</u>	<u>2,524,872</u>
<b>權益</b>			
股本	19	18,741	14,734
儲備		148,426	2,510,290
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>167,167</u>	<u>2,525,024</u>
<b>非控股權益</b>		<u>(225)</u>	<u>(152)</u>
<b>權益總額</b>		<u>166,942</u>	<u>2,524,872</u>

## 附註

### 1. 公司資料

鼎豐集團汽車有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於二零一二年十二月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的中華人民共和國(「中國」)主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路469號1309單元，本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座21樓2105室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)資產管理業務(主要包括物業開發及投資)；(ii)提供金融相關服務(主要包括融資租賃服務及快捷貸款服務)；(iii)商品貿易業務；及(iv)汽車電商業務。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，原因是本集團旗下大多數公司於人民幣環境營運及本集團旗下大多數公司的功能貨幣為人民幣。

所有於中國成立的公司均無正式的英文名稱，故該等公司於綜合財務報表(英文版)所呈列的英文名稱乃本公司董事盡最大努力所作的翻譯。

### 2. 綜合財務報表的呈列基準

#### (a) 債務安排及建議重組

誠如本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年六月二十日、二零二三年七月四日、二零二三年八月二十三日、二零二三年八月三十日、二零二三年九月二十日、二零二三年十月十八日、二零二三年十月三十日、二零二四年一月五日、二零二四年四月二十三日、二零二四年六月四日及二零二四年七月十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函(統稱「公告及通函」)所披露，本公司正在面臨債權人提出的清盤申請。清盤程序尚在香港高等法院進行，而本公司已向香港高等法院申請建議債務償還安排計劃(即「債務安排」，如下文所述)，其將由本公司與債務安排若干債權人(即「債務安排債權人」，如下文所述)訂立。

於二零二三年六月三十日，本公司委任一名重組顧問(「重組顧問」)與本公司債權人聯繫，並協助制定重組計劃。於重組顧問的幫助下，董事會得以制定建議重組的條款(「建議重組」，如下文所述)，董事會認為該等條款符合本公司所有利益相關者(包括債務安排債權人(「債務安排債權人」))的利益。

於二零二四年六月六日，香港高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而香港高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

根據本公司日期為二零二四年七月十九日的公告，建議重組包括兩個主要部分，即(i)增加法定股本；及(ii)債務安排，有關詳情如下：

1. 增加法定股本：為促進發行債務安排股份（「債務安排股份」），本公司將通過將其法定股本由250,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）增加至2,500,000,000港元（分為100,000,000,000股股份）重組其股本。
2. 債務安排：債務安排債權人於債務安排生效日期（「生效日期」）對本公司的債務安排申索（「債務安排申索」）將悉數解除及免除。相反，申索獲受理的債務安排債權人將有權享有債務安排代價（包括債務安排股份）的利益。

根據債務安排，債務安排債權人的債務安排申索將獲和解及解除。相反，受理申索的債務安排債權人將有權獲得債務安排股份。將予和解的債務安排申索主要包括本公司於生效日期或之前產生的任何債務、負債或義務，惟不包括除外申索（「除外申索」）。除外申索包括優先申索、有抵押申索、經營申索及呈請成本。

此外，根據債務安排，建議本公司將通過（其中包括）發行債務安排股份結算債務安排申索，債務申索相關金額將按等額基準結算。

債務安排股份將就受理申索按債務安排股份發行價每股債務安排股份0.0904港元配發及發行。債務安排股份將以相關債務安排債權人的名義配發及發行，惟債務安排股份的實物股票將由債務安排公司託管。根據禁售安排，債務安排股份受到不同禁售期的限制，並將享有還款承諾，意味著本公司將自費任命債務安排配售代理，以促進債務安排股份的配售，並於該等股份以低於相關保證賣出價的價格處置時提供補償。

上述進一步詳情載於公告及通函。

#### **(b) 持續經營基準及流動資金**

本公司董事於批准綜合財務報表之時，合理預期本集團有足夠資源在可見將來繼續以營運方式存續。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元(二零二二年：人民幣180,205,000元)及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元(二零二二年：人民幣163,698,000元)，而截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元(二零二二年：流動資產淨值約人民幣133,428,000元)。

本集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或本集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券於二零二三年十二月三十一日產生違約。

此外，誠如上文附註2(a)所述，本公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令本公司清盤的清盤呈請。

上述情況顯示有重大不確定因素存在，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對本集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

鑑於上文所述，本公司董事於評估本集團是否將有足夠資金繼續持續經營時，已對本集團的未來流動資金及表現以及其可用資金來源作出仔細考慮。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況而制定了以下措施及計劃：

- (i) 本公司提出債務償還安排計劃(「債務安排」，如附註2(a)所述)並制定建議重組本公司債務(「建議重組」，如附註2(a)所述)的條款，以重組其應付債務安排債權人的債務；
- (ii) 本集團與其他貸款人及債權人保持持續溝通，而鑑於本集團與相關交易方長久以來的關係，董事相信本集團的現有可用借貸將成功重組並於現有期限到期時成功重續(「融資重組計劃」)；



- (iii) 本集團一直積極監察其應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收款項，以確保可於到期時收回並支付予本集團要求的分包商及供應商，從而使本集團的建築項目如期竣工。此外，本集團將保留足夠資金以緩解本集團的流動資金壓力；
- (iv) 本集團將繼續集中精力維持其物業存貨，並採取更積極的銷售策略吸引買家。本公司董事預期中國經濟將從COVID-19疫情的影響中復甦，尤其在中國政府近期採取穩定房地產市場的措施下，本集團的物業發展業務增長將有所提升，而本集團的現金流量亦將有所改善。

根據現有物業建設進度，本公司董事預計大部分現有物業的建設將於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度完成，而隨著物業存貨竣工並開始進行銷售推廣，董事預期本集團可從物業發展業務中獲取現金流量，例如，在本集團五(5)個大型物業發展項目中，有三(3)個項目(鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及處州府城)的建設已告完成，兩(2)個項目(鼎豐天峯及鼎豐壹城)的建設尚在進行。董事認為，本集團未來數年將可從物業銷售中獲取理想收入及現金流量。

本集團將繼續通過實施多項策略，改善本集團在物業發展及投資、金融服務以及汽車電商方面的收入，以為未來十二個月產生營運現金流量，從而產生額外的營運現金流入(「營運及業務資金」)；及

- (v) 本集團亦將繼續尋找其他額外及替代融資，以用作清償現有財務責任及未來營運開支(「額外及替代融資」)。

本公司董事已審閱涵蓋自二零二三年十二月三十一日起至少十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，考慮到上述措施及計劃，本集團將有足夠資金維持其營運，並履行其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月的到期財務責任。因此，本公司董事信納以持續經營為基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管有上述安排，本集團的措施及計劃能否實現仍存在重大不確定因素，而上文概述了其所受的多種不確定因素。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- (i) 就重組應付債務安排債權人的債務而言，成功執行並完成債務安排及建議重組；
- (ii) 就重組其他貸款人及債權人的現有借貸及於現有期限到期時重續該等借貸而言，成功執行並完成融資重組計劃；
- (iii) 房地產業及其他業務能否復甦，以產生經營現金流入；各種應收款項能否於到期及本集團按計劃及時間表要求付款時清償；
- (iv) 按照本公司董事審閱的現金流量預測時間表成功獲得營運及業務資金；及
- (v) 能否於需要時成功獲得除上述資金以外的額外及替代融資，以履行其財務責任。

本集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施對本集團及／或相關金融機構的潛在影響；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意相關延期或續期條款及條件，以及本集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

倘本集團無法實現上述措施及計劃，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及其他會計政策變動

#### 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號的修訂）	保險合約
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革 — 支柱二示範規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

#### 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」的影響

本集團於本年度首次應用此修訂。此修訂把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求以某種方式計量財務報表項目，而該方式涉及計量的不確定性。在該情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策所訂目標。香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」的修訂釐清會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正的區別。

於本年度應用此修訂對綜合財務報表並無重大影響。

## **應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂「會計政策的披露」的影響**

本集團於本年度首次應用此修訂。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」已予修訂，以將所有提及「主要會計政策」一詞之處替換為「重大會計政策資料」。倘在與載於實體財務報表內的其他資料一併考慮時，某項會計政策資料在合理預期下可影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出決定，則該項會計政策資料屬重大會計政策資料。

此修訂亦闡明，即使金額微不足道，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況的性質而成為重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況有關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大的會計政策資料，該資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「作出重大性判斷」(「實務公告」)亦已予修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策的披露以及用以判斷會計政策資料對其財務報表而言是否屬重大。實務公告已附加指引及範例。

應用此修訂對本集團的財務狀況或表現並無重大影響，惟已影響本集團會計政策的披露。

## **應用香港會計師公會關於廢除香港強制性公積金(「強積金」)抵銷長期服務金(「長期服務金」)機制的會計影響所發表的指引而導致的會計政策變動**

本集團於香港有多間附屬公司有責任在若干情況下向僱員支付長期服務金。與此同時，本集團向受託人作出強制性的強積金供款，而受託人負責管理就專門為每名個別僱員的退休福利所設立的信託而持有的資產。僱傭條例(第57章)允許以僱主的強積金供款所衍生的僱員累算退休權益抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特別行政區政府就2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)刊憲，廢除使用僱主的強制性強積金供款所衍生的累算權益抵銷遣散費及長期服務金的做法(「廢除」)。廢除將於二零二五年五月一日(「轉制日」)正式生效。此外，根據修訂條例，緊接轉制日(而非終止僱傭日期)前最後一個月的月薪乃用作計算轉制日前的受僱期間所涉及的長期服務金部分。

於二零二三年七月，香港會計師公會發表《關於廢除香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響》，為抵銷機制的會計處理及廢除香港強積金抵銷長期服務金機制所產生的影響提供指引。有見及此，本集團已追溯落實由香港會計師公會所發表的有關長期服務金責任的指引，從而就抵銷機制及廢除所帶來的影響提供更可靠及更為相關的資料。

本集團將僱主強積金供款所產生並已歸屬予僱員及可用以抵銷僱員長期服務金權益的累算權益，視為僱員對長期服務金的視作供款。本集團過往一直根據香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段的實際權宜方法處理該視作僱員供款，並於提供相關服務的期間入賬列為服務成本的減少。

根據香港會計師公會的指引，由於進行了廢除，該等供款不再被視為「僅與僱員於該期間的服務掛鈎」，原因是於轉制日之後的僱主強制性強積金供款仍可用於抵銷轉制前的長期服務金責任。因此，將供款視作「與服務年數無關」並不適當，且香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段的實際權宜方法已不再適用。相反，該等視作供款應與香港會計準則第19號「僱員福利」第93(a)段的長期服務金權益總額同樣歸入服務年期。因此，本集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的服務成本、利息開支及精算假設變動的重新計量效應於損益中確認累積追計調整，並對長期服務金責任作出相應調整。累積追計調整的計算方法為於廢除前按照香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段計算的長期服務金負債的賬面值與於廢除後按照香港會計準則第19號「僱員福利」第93(a)段計算的長期服務金負債的賬面值之間於立法日（即二零二二年六月十六日）的差額。

本公司董事認為，本集團於本年度的會計政策變動對綜合財務報表並無重大影響。

#### **已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資<sup>1</sup>  
第28號的修訂

香港財務報告準則第16號的修訂 售後租回交易中的租賃負債<sup>2</sup>

香港會計準則第1號的修訂 流動與非流動負債的劃分以及香港詮釋第5號的相關修訂  
(二零二零年)<sup>2</sup>

香港會計準則第1號的修訂 附有契約條件的非流動負債<sup>2</sup>

香港會計準則第7號及香港財務報告準則 供應商融資安排<sup>2</sup>  
第7號的修訂

香港會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計，應用所有其他經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表將無重大影響。

#### 4. 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具乃按各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所付出代價的公平值計算。

公平值是於計量日期市場參與者之間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，以及與公平值存在若干類似特點但並非公平值的計量（如香港會計準則第36號「資產減值」中使用價值）除外。

非金融資產公平值計量考慮市場參與者最大限度善用資產，或將其出售予另一名將最大限度善用資產的市場參與者，從而產生經濟效益的能力。

就按公平值交易的投資物業及金融工具及使用不可觀察輸入數據計量後續期間的公平值的估值技術，估值技術將進行調校，以使初始確認時估值技術結果等於交易價。

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

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

## 5. 客戶合約的收益

### (a) 客戶合約的收益細分

(i) 本集團主要產品或服務線的收益細分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自汽車電商業務的收入</b>		
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</i>		
貨品貿易收入	11,616	106,960
服務收入	—	28,830
	<u>11,616</u>	<u>135,790</u>
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自資產管理業務的收入</b>		
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</i>		
物業銷售收入	2,038,727	392,380
<b>來自其他來源的收益</b>		
租金收入及轉租賃租金收入	22,842	22,042
管理費收入	1,283	12,002
	<u>2,062,852</u>	<u>426,424</u>
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自商品貿易的收入</b>		
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</i>		
商品貿易收入	59,319	269,531

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自金融相關服務的收入		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
金融證券服務收入	—	1,342
來自其他來源的收益		
擔保服務收入	—	4,353
下列各項的利息收入：		
— 放貸	113,196	161,496
— 融資租賃服務	4,610	8,786
	<u>117,806</u>	<u>175,977</u>

(ii) 本集團按收益確認時間的收益細分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認時間		
在某一時點	2,109,662	787,791
在一段時間內	—	11,252
	<u>2,109,662</u>	<u>799,043</u>

(iii) 本集團按地理市場的收益細分如下：

本集團按地理市場的收益資料載於附註7。

## 6. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
銀行及其他利息收入	50,033	22,897
出售物業、廠房及設備的收益	468	208
政府補助(附註)	—	33,084
金融資產的減值虧損撥回	1,582	8,178
融資擔保的撥備撥回	42,691	23,032
匯兌收益淨額	—	1,752
其他	2,167	6,338
	<u>96,941</u>	<u>95,489</u>



附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，獲中國相關政府機關提供的政府補助為人民幣30,100,000元，用作扶持本集團的中國資產管理業務。政府補助的其餘部分來自香港特別行政區政府所設「防疫抗疫基金」下的保就業計劃的財政支援，用作扶持本集團的中國金融服務業務。就收取有關補助而言並無條件尚未達成。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無此類政府補助。

## 7. 分部資料

經營分部的呈報方式與內部呈報資料予本公司執行董事，以便分配資源及評估分部表現的方式一致。本公司執行董事（亦為主要經營決策人）所識別的本集團呈報分部如下：

- (1) 金融服務 — 於中國及香港提供擔保服務、快捷貸款服務、顧問服務、融資租賃服務、金融證券服務及資產管理（投資於不良資產、股本及管理基金）；
- (2) 物業發展及投資 — 於中國經營物業發展項目及物業投資活動；
- (3) 商品貿易 — 於中國經營商品貿易；及
- (4) 汽車電商 — 於中國經營線上汽車電商平台。

收益及開支乃參考呈報分部所賺取的銷售額及所產生的開支而分配至各呈報分部。分部收益指來自外來客戶的收益及分部間收益。分部業績排除未分配的公司開支及未分配的融資成本。公司開支包括公司總部所產生的開支，其並無分配至經營分部。由於各經營分部的資源需求皆有不同，故各經營分部乃分開管理。

分部之間所進行的銷售交易乃按涉事方協定的條款進行。

分部資產包括所有資產，惟以集團為基礎管理的公司資產（如物業、廠房及設備、按金及預付款項以及現金及銀行結餘）除外。

分部負債包括所有負債，惟以集團為基礎管理的公司負債（如應計費用及其他應付款項、租賃負債、其他借貸及公司債券）除外。

## 分部收益及業績

本集團的收益及業績按呈報分部分分析如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	汽車電商 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>					
來自外來客戶的收益	119,089	2,061,569	59,319	11,616	2,251,593
分部間收益	<u>(1,283)</u>	<u>1,283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>117,806</u>	<u>2,062,852</u>	<u>59,319</u>	<u>11,616</u>	<u>2,251,593</u>
分部業績	(1,579,247)	22,406	(8,704)	(657,052)	(2,222,597)
未分配的公司開支					(57,274)
未分配的融資成本					<u>(69,223)</u>
除所得稅前虧損					<u>(2,349,094)</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	汽車電商 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>					
來自外來客戶的收益	184,776	417,625	269,531	135,790	1,007,722
分部間收益	<u>(8,799)</u>	<u>8,799</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>175,977</u>	<u>426,424</u>	<u>269,531</u>	<u>135,790</u>	<u>1,007,722</u>
分部業績	(98,648)	29,094	(16,556)	10,616	(75,494)
未分配的公司開支					(10,219)
未分配的融資成本					<u>(44,092)</u>
除所得稅前虧損					<u>(129,805)</u>

## 分部資產及負債

本集團的資產及負債按呈報分部分分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
金融服務	1,307,910	2,317,733
物業發展及投資	4,676,720	6,373,989
商品貿易	517	3,517
汽車電商	12,222	103,929
	<u>5,997,369</u>	<u>8,799,168</u>
<b>分部資產總值</b>	<b>5,997,369</b>	<b>8,799,168</b>
<b>未分配</b>		
— 物業、廠房及設備	2,669	8,872
— 按金及預付款項	2,274	2,312
— 現金及銀行結餘	105	4,475
	<u>6,002,417</u>	<u>8,814,827</u>
<b>綜合資產總值</b>	<b>6,002,417</b>	<b>8,814,827</b>
<b>分部負債</b>		
金融服務	138,468	198,733
物業發展及投資	3,769,508	4,901,903
商品貿易	1,999	6,467
汽車電商	875,191	49,770
	<u>4,785,166</u>	<u>5,156,873</u>
<b>分部負債總額</b>	<b>4,785,166</b>	<b>5,156,873</b>
<b>未分配</b>		
— 應計費用及其他應付款項	66,092	53,317
— 租賃負債	2,907	9,305
— 其他借貸	311,863	273,851
— 公司債券	669,447	796,609
	<u>5,835,475</u>	<u>6,289,955</u>
<b>綜合負債總額</b>	<b>5,835,475</b>	<b>6,289,955</b>

## 其他分部資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展					總計 人民幣千元
	金融服務 人民幣千元	及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	汽車電商 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
添置非流動資產 (金融資產除外)	—	74,167	—	—	—	74,167
於權益列賬的於聯營公司的 投資	—	127,712	—	—	—	127,712
物業、廠房及設備折舊	(185)	(661)	—	(14)	(6,866)	(7,726)
商譽減值虧損	(9,899)	(70,593)	—	(5,542)	—	(86,034)
分佔聯營公司業績	—	(232,654)	—	—	—	(232,654)
出售附屬公司的虧損	—	—	(47,223)	—	—	(47,223)
投資物業公平值變動	—	(155,166)	—	—	—	(155,166)
其他金融資產公平值變動	(83,714)	15,925	—	—	—	(67,789)
融資擔保撥回	42,691	—	—	—	—	42,691
物業存貨減值虧損	—	(162,182)	—	—	—	(162,182)
金融資產的減值虧損撥備	(979,663)	(415,898)	—	(680,311)	(19)	(2,075,891)
金融資產的減值虧損撥回	42	209	—	1,331	—	1,582
銀行及其他利息收入	48,191	1,797	—	45	—	50,033
融資成本	(16)	(16,263)	—	(44,070)	(69,223)	(129,572)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	金融服務 人民幣千元	物業發展 及投資 人民幣千元	商品貿易 人民幣千元	汽車電商 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融資產除外)	1,048	153,763	458	51	1,246	156,566
於權益列賬的於聯營公司的 投資	—	360,366	—	—	—	360,366
物業、廠房及設備折舊	(1,886)	(5,476)	(1,808)	(6)	(6,505)	(15,681)
商譽減值虧損	(9,997)	—	—	—	—	(9,997)
撤銷物業、廠房及設備	—	(734)	—	—	—	(734)
分佔聯營公司業績	—	(9,814)	—	—	—	(9,814)
出售物業、廠房及設備的收益	46	161	1	—	—	208
出售附屬公司的(虧損)收益	(66,018)	7,534	—	—	—	(58,484)
議價購買收益	—	28,866	—	—	—	28,866
投資物業公平值變動	(388)	14,832	—	—	—	14,444
其他金融資產公平值變動	(6,654)	48,396	—	—	—	41,742
融資擔保的撥備	(138,068)	—	—	—	—	(138,068)
融資擔保撥回	10,067	12,965	—	—	—	23,032
物業存貨減值虧損	—	(47,341)	—	—	—	(47,341)
金融資產的減值虧損撥備	(74,991)	(13,316)	—	(1,251)	—	(89,558)
金融資產的減值虧損撥回	2,535	5,643	—	—	—	8,178
銀行及其他利息收入	20,347	2,546	2	2	—	22,897
融資成本	(2,067)	(16,529)	(9,254)	(1,640)	(44,092)	(73,582)

## 地理分部資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團的主要營運地點為中國（包括香港）。就根據香港財務報告準則第8號披露分部資料而言，本集團視中國為其註冊國家。

客戶所在地區乃按提供服務的地點而定。來自外部客戶的總收益主要來自中國（包括香港）。本集團的非流動資產（金融工具除外）主要位於中國。

## 主要客戶資料

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無客戶貢獻的收益佔本集團總收益超過10%。

## 8. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	100,825	71,978
公司債券利息	38,431	29,603
租賃負債利息	1,465	1,217
	<u>140,721</u>	<u>102,798</u>
減：資本化利息	<u>(11,149)</u>	<u>(29,216)</u>
	<u>129,572</u>	<u>73,582</u>

## 9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)下列各項後得出：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師薪酬		
— 審核服務	1,350	1,804
— 非審核服務	157	179
	<u>1,507</u>	<u>1,983</u>
物業銷售及商品貿易成本	1,451,148	677,826
物業存貨減值虧損	<u>162,182</u>	<u>47,341</u>
物業銷售及商品貿易成本確認為開支	<u>1,613,330</u>	<u>725,167</u>
僱員成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	34,591	57,224
— 退休金計劃供款 — 定額供款計劃	3,589	4,081
— 其他福利	1,234	5,324
	<u>39,414</u>	<u>66,629</u>
物業、廠房及設備折舊	7,726	15,681
撇銷物業、廠房及設備	—	734
商譽減值虧損	86,034	9,997
金融資產減值虧損	2,075,891	89,558
金融資產的減值虧損撥回	(1,582)	(8,178)
融資擔保撥備	—	138,068
融資擔保撥回	(42,691)	(23,032)
匯兌虧損(收益)淨額	362	(1,752)
出售物業、廠房及設備的收益	<u>(468)</u>	<u>(208)</u>

## 10. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅	25	117
中國		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	139,354	41,958
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	108,219	16,396
— 預扣稅	—	570
	<u>247,598</u>	<u>59,041</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>(74,287)</u>	<u>(8,489)</u>
	<u><b>173,311</b></u>	<u><b>50,552</b></u>

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納於相關司法權區的任何所得稅。

於中國營運的附屬公司於本年度的企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零二二年：25%)計算。

土地增值稅按土地增值金額的30%至60%的累進稅率範圍徵收，土地增值金額即出售物業所得款項減包括土地價值成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支在內的可扣減開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。普通住宅物業的銷售可享有若干豁免，前提是其增值額不得超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%。商業物業的銷售並不符合該豁免資格。

預扣稅乃按年內中國實體向非中國控股公司支付的利息的7%(二零二二年：7%)計算。

根據香港的兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的企業的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體首2,000,000港元的估計應課稅溢利的香港利得稅按8.25%計算，超過2,000,000港元的估計應課稅溢利的香港利得稅按16.5%計算。



## 11. 股息

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司概無向普通股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息（二零二二年：無）。

(b) 於年內批准及派付歸屬於上個財政年度的股息：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就過往年度派付的末期股息 — 無（二零二二年：0.5港仙）	—	30,636

## 12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字計算如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(2,522,332)</u>	<u>(180,205)</u>

股份數目

	二零二三年 股份數目 (千股)	二零二二年 股份數目 (千股) (經重列)
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>820,375</u>	<u>720,839</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就計算基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數已就第一次股份配售及第二次股份配售作出調整，有關詳情載於本公告。

誠如本公告所述，於二零二四年二月十九日，在本公司的股東特別大會上通過了一項將每10股普通股合併為1股合併股份的股份合併普通決議案，其於二零二四年二月二十一日生效（即「股份合併」）。為了計算截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損，已發行普通股的加權平均股數已在股份合併自二零二二年一月一日起生效的假設下予以追溯調整。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是本集團並無具攤薄性的普通股。

### 13. 物業、廠房及設備

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在興建中物業、租作自用的其他物業、租賃物業裝修以及購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備方面增添約人民幣74,167,000元(二零二二年：人民幣156,566,000元)，年內折舊費用約為人民幣7,726,000元。

### 14. 於聯營公司的權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所佔資產淨值	<u>127,712</u>	<u>360,366</u>
應收聯營公司款項	822,429	588,683
減：減值	<u>(176,535)</u>	<u>(13,250)</u>
	<u>645,894</u>	<u>575,433</u>

於二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押及須應要求償還。該筆結餘中，人民幣747,190,000元(二零二二年：人民幣491,190,000元)按年利率10%(二零二二年：10%)計息，餘額為免息。

於報告期末本集團各聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立、經營 及主要業務地點	間接持有擁有權百分比		主要業務
		二零二三年	二零二二年	
中城城開集團有限公司 (「中城」)	中國	49% (下文附註)	49%	在中國從事提供金融服務、 物業發展管理及商品貿易 業務

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據與中城其中一名股東(「受託人」)訂立的日期為二零二三年十一月二十七日的股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，向受託人轉讓本集團持有的中城49%股權(「股份轉讓」)。然而，根據受託人與本集團訂立的信託文件，受託人乃代表本集團持有中城的49%股權(「信託安排」)。經諮詢本公司的法律顧問，根據信

託安排，本集團為中城49%股權的實益擁有人，而受託人並無義務亦無責任根據股份轉讓協議支付有關轉讓中城49%股權予受託人的代價。本公司董事認為，股份轉讓僅為一項商業安排，而本集團事實上並無出售中城的任何股權予受託人。

有鑑於此，本公司董事認為，本集團為中城49%股權的實益擁有人，擁有權力及權利參與中城的決策過程，並對中城具有重大影響力。因此，本公司董事仍考慮將其於中城的投資入賬列作本集團的聯營公司，原因是董事按照香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業的投資」評估後認為，本集團因擁有權力及權利參與中城的財務及經營決策，故仍然具有重大影響力。

有關中城的財務資料概要載於下文，其乃根據與本集團賬目相互一致的中城經審核賬目列示：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	729,684	1,737,744
年內虧損及全面開支總額	(474,803)	(20,028)
自聯營公司收取的股息	—	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
本集團分佔之年內總全面開支	<u>(232,654)</u>	<u>(9,814)</u>
流動資產	1,308,304	907,195
非流動資產	168,712	777,335
流動負債	(1,205,796)	(949,090)
非流動負債	(10,583)	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
資產淨值	<u>260,637</u>	<u>735,440</u>

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認的聯營公司權益賬面值的對賬如下：

	二零二三年	二零二二年
中城的資產淨值(人民幣千元)	<u>260,637</u>	<u>735,440</u>
本集團於中城的擁有權比例(%)	<u>49%</u>	<u>49%</u>
本集團分佔中城的資產淨值(人民幣千元)	<u>127,712</u>	<u>360,366</u>
本集團於中城的權益的賬面值(人民幣千元)	<u>127,712</u>	<u>360,366</u>

## 15. 應收融資租賃款項、貸款及賬款

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	(a)	12,587	82,167
應收貸款	(b)	—	246,093
應收擔保客戶的款項	(c)	—	10,864
應收賬款	(d)	87,160	101,664
		<u>99,747</u>	<u>440,788</u>
分析為：			
— 流動部分		99,947	410,713
— 非流動部分		—	30,075
		<u>99,747</u>	<u>440,788</u>

附註：

### (a) 應收融資租賃款項

就應收融資租賃款項而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項，並必須於租賃期結束時收購租賃資產。各貸款合約的合約年期介乎兩至十年。

截至各報告日期的應收融資租賃款項詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	91,556	86,945
減：減值	(78,969)	(4,778)
	<u>12,587</u>	<u>82,167</u>

於各報告日期的應收融資租賃款項進一步分析如下：

	二零二三年		二零二二年	
	最低租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元	最低租賃款項 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於一年	18,265	12,587	56,878	52,092
遲於一年但不遲於五年	—	—	35,578	30,075
	<u>18,265</u>	<u>12,587</u>	<u>92,456</u>	<u>82,167</u>
未賺取融資收入	(5,678)	不適用	(10,289)	不適用
	<u>(5,678)</u>		<u>(10,289)</u>	
最低租賃款項現值	<u>12,587</u>	<u>12,587</u>	<u>82,167</u>	<u>82,167</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，自融資租賃客戶收取的按金約為人民幣13,664,000元(二零二二年：人民幣13,664,000元)。

鑑於應收客戶的應收融資租賃款項約人民幣91,556,000元拖欠償付，考慮到已收融資租賃客戶的按金及從融資租賃客戶收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認減值虧損約人民幣75,499,000元。

#### (b) 應收貸款

就應收貸款而言，客戶須根據相關合約所載條款清償款項。各貸款合約的合約年期一般不超過四年。

於各報告日期的應收貸款詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貸款	650,455	251,106
減：減值	<u>(650,455)</u>	<u>(5,013)</u>
	<u>—</u>	<u>246,093</u>

本年度，本集團向若干借款人授出新的無抵押貸款，其貸款總額淨結餘增加約人民幣414,551,000元。

鑑於應收借款人的貸款約人民幣650,455,000元拖欠償付，考慮到所持抵押品及從借款人收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該等未償還結餘約人民幣645,484,000元之全額減值虧損。

**(c) 應收擔保客戶的款項**

就應收擔保客戶的款項而言，其代表向銀行支付代擔保客戶償還的款項。擔保客戶須根據相關合約所載的條款清償款項。

截至各報告日期的應收擔保客戶款項詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收擔保客戶款項	29,450	29,661
減：減值	<u>(29,450)</u>	<u>(18,797)</u>
	<u>—</u>	<u>10,864</u>

鑑於應收擔保客戶的款項約人民幣29,450,000元拖欠償付，考慮到所持抵押品及從客戶收回未償還應收款項的可能性較低，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認該等未償還結餘約人民幣10,653,000元之全額減值虧損。

**(d) 應收賬款**

就應收賬款而言，其代表應收融資租賃款項及貸款的應收利息、應收自資產管理業務所得款項及應收服務費用。客戶須根據相關合約所載條款清償款項，且一般而言，不會向客戶授出信貸期。

截至各報告日期的應收賬款詳情如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有關資產管理應收所得款項的房票	(i)	79,352	—
資產管理應收所得款項	(ii)	80,037	74,345
融資租賃應收款項及應收貸款的應收利息	(iii)	77,213	29,612
應收租金收入	(iv)	1,559	1,559
		<u>238,161</u>	<u>105,516</u>
減：減值		<u>(151,001)</u>	<u>(3,852)</u>
		<u><u>87,160</u></u>	<u><u>101,664</u></u>

附註：

- (i) 房票是由中國地方省政府就本集團於本年度向其客戶銷售物業存貨發行的票據，票據持有人有資格在票據發行後18個月內向相關中國地方省政府將票據兌換成現金。
- (ii) 其中，該金額包括本年度及過往年度出售本集團物業存貨之未償還銷售所得款項約人民幣63,500,000元。
- (iii) 此金額指上文附註15(a)及(b)所述融資租賃應收款項及應收貸款的應收利息。
- (iv) 此金額指就於過往年度租賃本集團投資物業的應收租金收入。

鑑於若干客戶、借款人及交易對手未能結算應收款項約人民幣142,550,000元，及考慮到抵押品的持有情況以及自該等客戶、借款人及交易對手收回未償還應收款項的可能性較低，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就融資租賃客戶及貸款借款人、本集團過往年度投資物業租賃所得租賃客戶及出售本集團物業交易對手所得未償還銷售所得款項應收利息的該等未償還餘額確認全額減值虧損約人民幣139,078,000元。

於各報告期末，本公司董事認為融資租賃、貸款及應收賬款的公平值與其賬面金額並無重大差異。

基於相關合約所載的貸款開始日期，本集團的融資租賃、貸款及應收賬款（不包括來自擔保客戶的應收款項）在扣除減值虧損後，於各報告日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30日	11,731	16,987
31至90日	7	—
91至180日	72,338	—
超過180日	15,671	412,937
	<u>99,747</u>	<u>429,924</u>

本集團的融資租賃、貸款及應收賬款（不包括來自擔保客戶的應收款項）（按到期日編製）扣除減值虧損後的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
尚未逾期	87,160	413,082
逾期0至30日	—	182
逾期31至90日	—	546
逾期91至180日	—	2,609
逾期超過180日	12,587	13,505
	<u>99,747</u>	<u>429,924</u>

來自擔保客戶的應收款項不計入賬齡分析，因為根據相關貸款／擔保協議，該等應收款項是由本集團代其擔保客戶清償的債務，已逾期應付予其原債權人，而並無應付予本集團的確切到期日。

截至二零二三年十二月三十一日，在本集團的貸款及應收賬款中，儘管本公司董事極力要求若干客戶及借款人按時結清其未償還餘額，然而，總金額約為人民幣465,391,000元的此類應收貸款借款人及應收賬款客戶（統稱為「存疑貸款及應收賬款」）未按照相關合約及協議的條款結清其未償還餘額。本公司董事已採取若干替代方案向該等客戶及借款人收回應收款項，例如對其採取法律行動。

在出現拖欠結算的情況下，本公司董事認為有證據表明該等存疑貸款及應收賬款已信用減值。考慮到抵押品的持有情況以及從該等客戶及借款人收回應收款項的可能性較低，因此，本集團對該等未償還的存疑貸款及應收賬款確認全額減值，金額約為人民幣464,163,000元。本公司董事認為，其減值評估中使用的資料是對可得資料的最佳估計。



下表為兩個年度本集團融資租賃、貸款及應收賬款的減值虧損撥備的對賬：

	融資租賃 應收款項 人民幣千元	應收貸款 人民幣千元	來自擔保 客戶的 應收款項 人民幣千元	應收賬款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年 一月一日	2,858	5,517	18,578	4,877	31,830
已確認的減值虧損	1,920	5,013	3,657	46,246	56,836
減值虧損撥回	—	(3,086)	—	(1,842)	(4,928)
出售附屬公司	—	(2,431)	—	(45,429)	(47,860)
撤銷應收款項	—	—	(3,438)	—	(3,438)
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日	4,778	5,013	18,797	3,852	32,440
已確認的減值虧損	75,499	645,484	10,653	147,381	879,017
減值虧損撥回	(1,308)	(42)	—	(232)	(1,582)
於二零二三年 十二月三十一日	<b>78,969</b>	<b>650,455</b>	<b>29,450</b>	<b>151,001</b>	<b>909,875</b>

#### 16. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收代價	(a)	862,283	1,262,693
應收聯營公司款項		822,429	588,683
其他應收款項	(b)	247,215	76,186
預付開支		12,989	28,225
其他已付按金	(b)	6,040	74,306
		<b>1,950,956</b>	2,030,093
減：減值		<b>(1,223,827)</b>	(26,953)
		<b>727,129</b>	<b>2,003,140</b>
分析為：			
— 流動		724,835	1,191,701
— 非流動		2,294	811,439
		<b>727,129</b>	<b>2,003,140</b>

附註：

(a) 應收代價

金額屬於過往年度及報告期末就出售附屬公司的未支付應收代價，有關該等應收代價的明細如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以下出售項目的應收代價：			
鼎豐中國及廈門集團	(i)	—	1,007,910
嘉禾有限公司（「嘉禾」）	(ii)	—	156,360
鼎豐數碼科技有限公司及其附屬公司 （統稱「鼎豐數碼集團」）	(ii)	—	84,747
		—	1,249,017
減：預期於一年內收取的金額		—	(439,820)
應收代價的非流動部分		—	809,197

附註：

- (i) 與出售Differ Group (China) Company Limited及其附屬公司（統稱「鼎豐中國集團」）及麗水市富豐文化旅遊有限公司以及廈門鼎造商業運營管理有限公司（統稱廈門鼎豐集團，連同鼎豐中國集團統稱「鼎豐中國及廈門集團」）有關的應收代價（「鼎豐中國及廈門集團的應收代價」）。

於二零二三年一月一日，鼎豐中國及廈門集團的應收代價的未償還結餘（扣除撥備）約為人民幣1,007,910,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，買方並無支付鼎豐中國及廈門集團的應收代價的第二期款項人民幣150,000,000元，而該款項尚未償還且已逾付款到期日。因此，本集團強制執行股份抵押，以抵銷分期款項及部分應收代價。

儘管本公司董事已努力要求買方按時結清經修訂的第三期款項人民幣40,000,000元，然而，截至綜合財務報表獲批准發表日期，買方並無按照相關合約及協議的條款清償上述分期款項。

鑑於買方多次拖欠的情況，本公司董事認為有證據顯示鼎豐中國及廈門集團的應收代價約人民幣620,923,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的狀況、以及從買方收回應收款項的可能性較低，本集團就該等未償還鼎豐中國及廈門集團的應收代價約人民幣607,500,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

(ii) 與出售嘉禾及鼎豐數碼集團有關的應收代價（「嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價」）

於二零二三年一月一日，嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價的未償還結餘（扣除撥備）約為人民幣241,107,000元，其於截至二零二三年十二月三十一日止年度到期償付。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，儘管本公司董事已努力要求對手方結清於年內到期償付的嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價，然而，對手方並無按照相關合約及協議的條款清償未償還結餘。本公司董事已採取若干從該等對手方收回應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有證據顯示嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價約人民幣241,360,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的狀況、以及從對手方收回應收款項的可能性較低，本集團就該等未償還嘉禾及鼎豐數碼集團的應收代價約人民幣241,107,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

(b) 已付按金及其他應收款項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於本集團的其他應收款項中，儘管本公司董事已努力要求若干對手方按時結清其應收款項或交付貨品，然而，該等其他應收款項（總額約人民幣129,687,000元）的債務人（「其他應收呆賬款項」）並無按照相關合約及協議的條款清償其未償還結餘或交付其承諾貨品。本公司董事已採取若干從該等對手方收回其他應收呆賬款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有其他證據顯示該等其他應收呆賬款項已出現信貸減值。考慮到從該等對手方收回其他應收呆賬款項的可能性較低，因此，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度就該等未償還其他應收呆賬款項確認全數減值約人民幣129,687,000元。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

本公司董事認為，已付按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若。

**(c) 減值虧損撥備的變動**

下表為年內應收代價、應收聯營公司款項、已付按金及其他應收款項的減值虧損撥備對賬：

	應收代價 人民幣千元	應收聯營 公司款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	—	151	10,570	10,721
已確認減值虧損	16,406	13,099	3,217	32,722
減值虧損撥回	(2,730)	—	(520)	(3,250)
出售附屬公司	—	—	(13,240)	(13,240)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二二年十二月三十一日及二 零二三年一月一日	13,676	13,250	27	26,953
已確認減值虧損	848,607	163,285	184,982	1,196,874
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>862,283</u>	<u>176,535</u>	<u>185,009</u>	<u>1,223,827</u>

**17. 應付賬款**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自物業發展的應付賬款	451,901	388,164
來自金融服務的應付賬款		
— 結算所	—	199
— 現金客戶	—	7,416
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>451,901</u>	<u>395,779</u>

於報告期末計入應付賬款的應付賬按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於一個月	170,347	155,205
一至三個月	2,826	2,861
超過三個月但少於十二個月	7,215	1,120
超過十二個月	271,513	236,593
	<u>451,901</u>	<u>395,779</u>

## 18. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約負債產生自：		
— 物業銷售	1,234,510	2,803,173
— 貨品銷售	—	1,903
	<u>1,234,510</u>	<u>2,805,076</u>

合約負債為本集團就本集團已收取客戶代價而應向客戶轉讓貨物或服務的義務。本集團根據合約規定的收款時間表向客戶收取付款。付款通常在履行物業銷售及貨品銷售合約前預先收取。

## 19. 股本

	普通股數目 千股	股本面值 千港元	等值股本面值 人民幣千元
<b>每股面值0.0025港元的普通股</b>			
<b>法定：</b>			
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	20,000,000	50,000	39,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日及二零二三年一月一日	7,208,386	18,021	14,734
第一次股份配售	1,407,132	3,518	3,166
第二次股份配售	363,620	909	841
於二零二三年十二月三十一日	8,979,138	22,448	18,741

第一次股份配售、第二次股份配售及股份合併的詳情載於本公告下文。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團的營業額主要來自(i)汽車電商業務；(ii)資產管理業務（包括：a)物業發展及投資及b)租金收入及管理費收入）；(iii)提供金融相關服務（包括快捷貸款服務以及融資租賃服務）；及(iv)商品貿易業務。

### 財務回顧

#### 營業額

營業額由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,007,700,000元增加至本年度約人民幣2,251,600,000元，增幅約為人民幣1,243,900,000元或123.4%。營業額增加歸因於以下因素的淨影響：

#### (i) 汽車電商業務

本集團於二零二一年第四季度以「車厘籽汽車」品牌開展汽車電商業務，為汽車製造商、汽車經銷商及零售客戶等廣泛客戶提供全面的解決方案及服務。本年度，本集團面臨財務困難，營運面臨巨大流動資金壓力，因此採取審慎方式經營汽車電商業務。業務進一步受到COVID-19疫情及消費者收入下降等因素的影響，中國消費者的整體購買力受到影響。本公司董事認為，隨著市場對汽車的需求萎縮，二零二一年至二零二三年中國進口汽車總體數量持續下降。因此，來自汽車電商業務的收入由二零二二年約人民幣135,800,000元顯著減少至二零二三年約人民幣11,600,000元，較去年減少約人民幣124,200,000元或91.5%。

#### (ii) 資產管理業務

##### (a) 物業發展及投資

本集團錄得的資產管理業務的收入主要貢獻自鼎豐壹城、鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及鼎豐天境的物業銷售。物業銷售收入由二零二二年約人民幣392,400,000元增加419.5%至二零二三年約人民幣2,038,700,000元。

鼎豐壹城乃一項位於中國浙江省龍泉市的商住發展項目，由住宅、商店、購物商場及酒店物業組成。該發展項目的總地盤面積約145,688平方米，建成後的總樓面面積約560,404平方米。鼎豐壹城於二零二三年貢獻收益約人民幣1,804,000,000元(二零二二年：人民幣227,900,000元)。

畚鄉古城乃一項位於中國浙江省麗水市的商業文化發展項目，其總地盤面積約173,934平方米，總樓面面積約306,613平方米。畚鄉古城於二零二三年貢獻收益約人民幣116,400,000元(二零二二年：人民幣27,400,000元)。

鼎豐書香豪庭乃一項位於中國福建省南安市的住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。鼎豐書香豪庭的總地盤面積約23,762平方米，總樓面面積約85,197平方米。鼎豐書香豪庭於二零二三年貢獻收益約人民幣108,500,000元(二零二二年：人民幣111,800,000元)。

鼎豐天境乃一項位於中國浙江省麗水市的住宅發展項目，主要由住宅物業組成，並有小部分地面層劃作商業用途。該發展項目的總地盤面積約99,729平方米，建成後的總樓面面積約377,494平方米。鼎豐天境於二零二三年貢獻收益約人民幣9,800,000元(二零二二年：人民幣25,300,000元)。

**(b) 租金收入及管理費收入**

除上述收入外，本集團亦於本年度錄得來自資產管理業務的收入約人民幣24,100,000元(二零二二年：人民幣34,000,000元)。有關收入主要為租金收入、資產管理費收入及物業管理費收入。



### **(iii) 金融相關服務**

#### **(a) 快捷貸款服務**

本集團主要從中國客戶及其聯繫人士收取利息收入。本集團的快捷貸款服務收入由二零二二年約人民幣161,500,000元減少29.9%至二零二三年約人民幣113,200,000元。快捷貸款服務收入減少主要是由於期內平均應收貸款減少。

#### **(b) 融資租賃服務**

本集團主要提供機器、物業及汽車的融資租賃服務。

本集團的融資租賃服務收入由二零二二年約人民幣8,800,000元減少47.7%至二零二三年人民幣4,600,000元。融資租賃服務收入減少主要是由於本集團在經營此業務上採取了審慎及保守的策略。

#### **(c) 擔保服務**

本集團於二零二三年並無收取任何融資擔保服務收入(二零二二年：約人民幣4,400,000元)。本集團就擔保業務採取審慎原則，導致擔保收入減少。

### **(iv) 商品貿易業務**

於二零二三年，本集團錄得來自商品貿易業務的收入約人民幣59,300,000元(二零二二年：人民幣269,500,000元)，而商品貿易的相關成本及毛損則分別約人民幣59,400,000元(二零二二年：人民幣269,300,000元)及人民幣100,000元(二零二二年：毛利人民幣200,000元)。商品貿易業務通常被視為利潤率較低的業務，而開展該業務的要旨在於從貿易量中獲取利潤。

### **其他收入**

其他收入由二零二二年約人民幣95,500,000元增加至二零二三年約人民幣96,900,000元，增幅約為人民幣1,400,000元或1.5%。本集團於二零二三年的其他收入主要來自銀行及其他利息收入人民幣50,000,000元及融資擔保撥備的撥回人民幣42,700,000元。

## 物業銷售成本

物業銷售成本包括土地成本、開發開支、按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本以及開發物業直接應佔的其他成本。物業銷售收益及相關成本於物業控制權轉移給客戶時確認並轉入當年損益，即客戶根據本公司的收益確認獲得已竣工物業控制權的時間點。

本集團於二零二三年錄得物業發展成本約為人民幣1,542,300,000元(二零二二年：人民幣350,400,000元)。有關成本主要為i) 鼎豐壹城、ii) 鼎豐書香豪庭、iii) 鼎豐天境及iv) 畚鄉古城項目的部分土地成本、建築成本及其他相關成本。

本年度，本集團就持作銷售物業確認撇減存貨約人民幣162,200,000元(二零二二年：人民幣47,300,000元)。本集團審視了於二零二三年十二月三十一日本集團持作銷售物業的市場狀況，並對該等可變現淨值低於成本的持作銷售物業計提撇減存貨。本集團主要根據最近期售價及現行市況來估計持作銷售物業的可變現淨值。

## 僱員福利開支

僱員福利開支由二零二二年約人民幣66,600,000元減少至二零二三年約人民幣39,400,000元，減幅約為人民幣27,200,000元或40.8%。本集團的僱員福利開支主要包括員工薪金、董事酬金及其他福利。

## 其他開支

其他開支由二零二二年約人民幣365,600,000元增加至二零二三年約人民幣2,404,100,000元，增幅約為人民幣2,038,500,000元或557.6%，其主要可歸因於年內有若干債務人未能如期向本集團結清應收代價、其他應收款項以及應收融資租賃款項、貸款及賬款，導致於二零二三年確認金融資產的減值虧損撥備約人民幣2,075,900,000元。於二零二三年的金融資產的減值虧損撥備約人民幣2,075,900,000元主要來自二零二三年的應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損人民幣879,000,000元以及預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損人民幣1,196,900,000元。有關金融資產減值的詳情，請參閱管理層討論及分析的「金融資產的(減值虧損)撥回」一節。其他開支主要包括廣告開支、商譽減值虧損、法律及專業費用、金融資產的減值虧損撥備以及貼現應收代價的虧損。

下表細列各項其他開支：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
廣告開支	51,731	48,651
商譽減值虧損	86,034	9,997
法律及專業費用	34,883	17,066
辦公室開支	17,555	11,811
金融資產的減值虧損撥備	2,075,891	89,558
貼現應收代價的虧損	78,658	—
出售其他金融資產的虧損	1,685	—
終止確認其他金融資產的虧損	—	14,400
融資擔保撥備	—	138,068
其他	57,623	36,005
	<u>2,404,060</u>	<u>365,556</u>

#### 分佔聯營公司業績

於二零二三年，本集團錄得分佔聯營公司虧損約人民幣232,700,000元（二零二二年：人民幣9,800,000元），此乃主要由於分佔中城城開集團有限公司（「中城」）的虧損。由於二零二三年就若干應收聯營公司款項作出顯著減值虧損，分佔聯營公司虧損於二零二三年顯著增加。

中城主要於中國從事提供金融服務、物業發展及管理以及商品貿易業務。鑒於中國國內經濟增長乏力、行業低迷及疫情後中國經濟復甦不容樂觀，截至二零二三年十二月三十一日止年度，中城的經營及業務受到重大影響，其收入由人民幣1,737,700,000元下降至人民幣729,700,000元。此外，聯營公司的虧損由人民幣20,000,000元大幅增加至人民幣474,800,000元，主要由於：(i)中城的業務及營運業績大幅下降；(ii)本年度計提賬款及其他應收款項減值撥備人民幣393,500,000元。因此，本公司應佔聯營公司分佔業績虧損由人民幣9,800,000元增加至人民幣232,700,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據與中城其中一名股東（「受託人」）訂立的日期為二零二三年十一月二十七日的股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），向受託人轉讓本集團持有的中城49%股權（「股份轉讓」）。然而，根據受託人與本集團訂立的信託文件，受託人乃代表本集團持有中城的49%股權（「信託安排」）。經諮詢本公司的法律顧問，根據信託安排，本集團為中城49%股權的實益擁有人，而受託人並無義務亦無責任根據股份轉讓協議支付有關轉讓中城49%股權予受託人的代價。本公司董事認為股份轉讓僅為一項商業安排，而本集團事實上並無出售中城的任何股權予受託人。

有鑑於此，本公司董事認為，本集團為中城49%股權的實益擁有人，擁有權力及權利參與中城的決策過程，並對中城具有重大影響力。因此，本公司董事仍考慮將其於中城的投資入賬列作本集團的聯營公司，原因是董事按照香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業的投資」評估後認為，本集團因擁有權力及權利參與中城的財務及經營決策，故仍然具有重大影響力。

### **投資物業公平值變動**

本集團各投資物業位於中國，並按40年至50年的租契年期持有。於二零二三年十二月三十一日，投資物業的賬面值來自鼎豐壹城項目的購物商場及以資本投資或賺取租金為目的而持有的投資物業，包括部分處州府城項目。本集團於二零二三年的投資物業公平值虧損約人民幣155,200,000元（二零二二年：收益人民幣14,400,000元），此乃基於獨立物業估值師就有關物業所進行的估值（當中採用了涉及若干市況假設的物業估值技巧）得出。確認投資物業公平值虧損主要可歸因於年內中國物業市場出現嚴重下調。

## 金融資產的(減值虧損)撥回

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有以下重大金融資產：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>應收融資租賃款項、貸款及賬款</b>			
應收融資租賃款項	(a)	12,587	82,167
應收貸款	(b)	—	246,093
應收擔保客戶的款項	(c)	—	10,864
應收賬款	(d)	87,160	101,664
		<u>99,747</u>	<u>440,788</u>
<b>按金及其他應收款項</b>			
應收代價		862,283	1,262,693
應收聯營公司款項		822,429	588,683
其他應收款項	(e)	247,215	76,186
預付開支		12,989	28,225
其他已付按金		6,040	74,306
		<u>1,950,956</u>	<u>2,030,093</u>
減：減值		<u>(1,223,827)</u>	<u>(26,953)</u>
		<u>727,129</u>	<u>2,003,140</u>

有關本集團應收融資租賃款項、貸款及賬款的進一步詳情載於本公告附註15。

附註：

### (a) 應收融資租賃款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收融資租賃款項	91,556	86,945
減：減值	<u>(78,969)</u>	<u>(4,778)</u>
	<u>12,587</u>	<u>82,167</u>

(b) 應收貸款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貸款	650,455	251,106
減：減值	(650,455)	(5,013)
	<u>—</u>	<u>246,093</u>

本年度，本集團向若干借款人授出三筆新的無抵押貸款，貸款結餘淨額合計增加人民幣414,551,000元（「應收貸款」）。本集團於本年度授出的無抵押貸款總額淨結餘增長詳情載列如下：

客戶	金額	屆時授出貸款 的理由	是否作為一般 業務過程的 一部分進行
(i) A方*	人民幣4,437,765元	企業借款	是
(ii) B方	人民幣10,112,900元	企業借款	是
(iii) C方(附註1)	人民幣400,000,000元	特別貸款	是

\* A方為本集團金融相關服務業務項下客戶，亦為本集團汽車電商業務項下供應商。

附註：

1. 本集團向C方授予特別貸款（「特別貸款」），是因為本集團正在考慮收購C方的資產（「目標資產」），根據合作框架協議，其主要持有若干土地使用權以及物業、廠房及設備。倘若本集團最終決定收購目標資產，特別貸款的本金及相關利息將用於抵銷本集團所支付的代價。相反，倘若本集團最終決定不收購目標資產，則C方將根據合作框架協議屆時償還本金及相關利息。為確保償還特別貸款，C方股東應將其持有的C方股權抵押給本集團，作為特別貸款的抵押品，但C方股東未能如此行事。特別貸款的到期日為二零二四年七月二日（自合作框架協議日期（二零二三年一月三日）起計18個月）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於C方尚未向本集團償還任何部分的特別貸款本金及利息，而C方股東亦未能將其持有的C方股權抵押予本集團作為特別貸款的抵押品，故本公司董事已採取若干替代方案向C方收回應收貸款，例如向彼等提出法律索償及訴訟以收回特別貸款的未償還款項，並要求將C方持有的股權抵押予本集團作為特別貸款的抵押品。截至本公告日期，本集團仍未收到C方及其股東的任何回覆。

於此情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從C方收回未償還應收貸款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就C方的應收貸款確認全數減值。

2. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回應收貸款的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還應收貸款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就應收貸款確認全數減值。

**(c) 應收擔保客戶的款項**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收擔保客戶款項	29,450	29,661
減：減值	<u>(29,450)</u>	<u>(18,797)</u>
	<u>—</u>	<u>10,864</u>

**(d) 應收賬款**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有關資產管理應收所得款項的房票	79,352	—
資產管理應收所得款項	80,037	74,345
應收融資租賃款項及應收貸款的應收利息	77,213	29,612
應收租金收入	<u>1,559</u>	<u>1,559</u>
	238,161	105,516
減：減值	<u>(151,001)</u>	<u>(3,852)</u>
	<u>87,160</u>	<u>101,664</u>

拖欠償付若干客戶、借款人及對手方應收款項約人民幣142,550,000元的詳情載列如下：

客戶	金額	屆時發放貸款的原因	是否作為一般業務過程的一部分進行
(i) D方	人民幣5,621,180元	貸款利息 (年息為25%)	是
(ii) E方	人民幣63,500,000元	銷售物業	是
(iii) F方 (附註1)	人民幣1,559,232元	租金收入	是
(iv) G方	人民幣48,000,000元	貸款利息 (年息為12%)	是
(v) C方 <sup>##</sup>	人民幣23,592,329元	特別貸款利息 (年息為7.8%)	是
(vi) H方 <sup>##</sup>	人民幣276,900元	其他	

<sup>##</sup> 定義見附註15「應收呆賬賬款」

附註：

1. 此為於過往年度超額撥備的應收租金收入。
2. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回應收呆賬賬款的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還應收呆賬賬款尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就應收呆賬賬款確認全數減值。



(e) 其他應收款項

有關本集團其他應收款項的進一步詳情載於本公告附註16。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的其他應收呆賬款項合共約為人民幣129,687,000元。

其他應收呆賬款項詳情載列如下：

	對手方	關係	金額	屆時發放貸款的原因	是否作為一般業務過程的一部分進行
(i)	I方	客戶	人民幣2,567,512元	日常營運貸款	是
(ii)	J方	供應商	人民幣3,900,000元	預付款項	是
(iii)	K方	供應商	人民幣5,941,906元	預付款項	是
(iv)	L方	供應商	人民幣45,415,120元	預付款項	是
(v)	M方	供應商	人民幣3,406,152元	預付款項	是
(vi)	A方*	客戶及供應商	人民幣50,000,000元	預付款項	是
(vii)	N方	供應商	人民幣3,650,000元	預付款項	是
(viii)	O方	供應商	人民幣14,805,840元	預付款項	是

\* A方為本集團金融相關服務業務項下客戶，亦為本集團汽車電商業務項下供應商。

附註：

1. 本公司董事已採取從該等客戶、借款人及對手方收回其他應收呆賬款項的若干替代措施，例如對彼等提出法律索償及訴訟。

於拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於不久將來從客戶、借款人及對手方收回未償還其他應收呆賬款項尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團已就其他應收呆賬款項確認全數減值。

## 根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產（包括應收融資租賃款項、貸款及賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司及關聯公司之款項、有限制銀行存款及銀行結餘）及其他項目（融資擔保合約）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期內預期信貸虧損指在相關工具預計存續期內所有可能違約事件將導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期可能於報告日期後12個月內發生的違約事件所導致的存續期內預期信貸虧損的一部分。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就沒有重大融資成分的貿易應收款項確認存續期內預期信貸虧損。

對於所有其他工具，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，在此情況下，則本集團確認存續期內預期信貸虧損。是否應確認存續期內預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的概率或風險是否大幅增加進行評估。

本集團進行的預期信貸虧損評估分為以下三個階段：

	確認預期信貸虧損的	
類別	基準	描述
第一階段	12個月預期信貸虧損	對手方違約風險很低且有能力滿足合約現金流量。
第二階段	存續期內預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	應收款項逾期30天或自初始確認以來信貸風險顯著增加。
第三階段	存續期內預期信貸虧損 — 已信貸減值	應收款項逾期90天或有證據顯示資產已信貸減值。

下表載列本集團面臨的信貸風險敞口以及二零二三年十二月三十一日應收融資租賃款項、貸款及賬款、應收聯營公司款項、其他應收款項及應收代價的預期信貸虧損的資料：

	附註	類別	平均預期 虧損率 %	二零二三年 十二月三十一日的結餘		截至二零二三年 十二月三十一日止年度	
				賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	已確認減值 虧損 人民幣千元	已確認減值 虧損撥回 人民幣千元
<b>應收融資租賃款項、貸款及賬款</b>							
應收賬款	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	95,611	(8,451)	(8,069)	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	232
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	142,550	(142,550)	(139,312)	—
				<u>238,161</u>	<u>(151,001)</u>	<u>(147,381)</u>	<u>232</u>
應收融資租賃款項		12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	7
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	86.3	91,556	(78,969)	(75,499)	1,301
				<u>91,556</u>	<u>(78,969)</u>	<u>(75,499)</u>	<u>1,308</u>
應收擔保客戶款項		12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	29,450	(29,450)	(10,653)	—
				<u>29,450</u>	<u>(29,450)</u>	<u>(10,653)</u>	<u>—</u>
應收貸款		12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	42
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	650,455	(650,455)	(645,484)	—
				<u>650,455</u>	<u>(650,455)</u>	<u>(645,484)</u>	<u>42</u>
<b>其他應收款項</b>							
應收聯營公司款項		12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
	(a)	存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	21.5	822,429	(176,535)	(163,285)	—
		存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	不適用	—	—	—	—
				<u>822,429</u>	<u>(176,535)</u>	<u>(163,285)</u>	<u>—</u>
其他應收款項	(a)	12個月預期信貸虧損	8.8	68,237	(6,033)	(6,033)	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	178,978	(178,976)	(178,949)	—
				<u>247,215</u>	<u>(185,009)</u>	<u>(184,982)</u>	<u>—</u>
應收代價		12個月預期信貸虧損	不適用	—	—	—	—
		存續期內預期信貸虧損(未發生信貸 減值)	不適用	—	—	—	—
	(a)及(b)	存續期內預期信貸虧損(已信貸減值)	100.0	862,283	(862,283)	(848,607)	—
				<u>862,283</u>	<u>(862,283)</u>	<u>(848,607)</u>	<u>—</u>
				<u>2,941,549</u>	<u>(2,133,702)</u>	<u>(2,075,891)</u>	<u>1,582</u>

附註：

- (a) 預期虧損率乃從二零二三年十二月三十一日的賬面總額及虧損撥備計算得出，當中於根據本公司會計政策釐定虧損撥備時已計及抵押品、過往違約率及前瞻性資料。

本集團委聘亞太估值及顧問有限公司（「估值師」，為一家外部、獨立及合資格估值師），以釐定本集團應收款項的預期信貸虧損。估值師由一組專業人士組成，彼等為各種專業機構（或其項目的特許持有人）的成員，例如特許財務分析師協會（特許財務分析師）、全球風險管理專業人士協會（金融風險管理師）、國際企業價值評估分析師協會（國際認證評價專家）及英國皇家特許測量師學會（RICS）。估值師過往工作涵蓋多個行業，包括但不限於醫藥產品及醫療服務、採礦及勘探、發電、銀行及金融、信息技術及電信。

鑑於應收款項之性質，估值師已就該估值之進行採用一般方法。於預期信貸虧損之估值中，所採用之模式為概率加權虧損違約（「PLD」）模式。PLD模式乃被視為計算預期信貸虧損之標準公式，其簡單直接且為一般方法下常用之方式。

由於應收款項初步於本年度內產生，故估值方法及方式與之前所採用者相比並無後續變化。

PLD模式涉及以下五個關鍵參數（即輸入值）：

- (i) 違約概率（「PD」）；
- (ii) K因子（「K」）；
- (iii) 違約虧損率（「LGD」）；
- (iv) 違約風險敞口（「EAD」）；及
- (v) 貼現因子（「DF」）。

於此模式中，預期信貸虧損總額為特定時期內所有預期違約事件之預期信貸虧損之相加總和。一項可能發生之事件之預期信貸虧損總額乃上述五個參數之乘積，其計算公式如下：

$$ECL = PD \times K \times LGD \times EAD \times DF$$

其中：

PD：採用的違約概率計算方法乃參考穆迪投資者服務公司提供的「穆迪年度違約研究報告」。於估值日期，預期信貸虧損評估採用的違約率概率介乎8.97%至100%。

K：K因子代表一種衍生的前瞻性調整因子，其參考穆迪發佈的全球違約率的歷史違約率，參考「國際貨幣基金組織，二零二三年世界經濟展望數據庫」的中國歷史及預測宏觀經濟因素，通過回歸模型釐定。

**LGD**：違約虧損率按(1-預期回收率)計算。根據與管理層的討論，由於無法獲得對手方的財務資料，預期回收率假設為0%，且本公司認為於估值日期不太可能收回未償還應收款項。

**EAD**：違約風險敞口為抵押品(如有)的公平值與應收款項未償結餘之間的差額。

**DF**：貼現因子代表將未來現金流量轉換為計量日期現值所需乘以的因子。於估值日期，預期信貸虧損評估採用的貼現因子介乎0.93至1。

**假設：**

在估值過程中作出了多項特定的假設及注意原則。估值師根據以下各項得出估值結論。

- 假設概無標的應收款項於初始確認時進行信貸減值。
- 該等應收款項的階段分類乃按管理層於估值日期對該等應收款項狀況的評估，根據香港財務報告準則第9號進行。
- 由於對手方的財務資料不易獲得，因此無法對該等應收款項進行全面的信貸評估。根據管理層的建議，由於無法獲得個人財務資料，假設對手方的企業信貸評級為CCC/C。
- 我們分析中採用的PD源於穆迪投資者服務公司提供的「穆迪年度違約研究報告」，假設該等應收款項的預期違約率與截至估值日期所有評級公司債務的歷史違約率之間並無重大差異。
- 企業經營所在國家或地區的現有政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變化。
- 本公司經營業務所在地區的現行稅法不會發生重大變化，應繳稅率保持不變，且所有適用法律及法規將獲得遵守。
- 通脹率、利率及貨幣匯率與當前水平不會有重大差別。
- 不會出現因國際危機、疾病、工業糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況而導致的重大業務干擾，從而影響現有業務。
- 本公司不會被企業或其客戶提起會對價值產生重大影響的申索及訴訟(因標的應收款項而產生的合法申索除外)。
- 企業不受任何法定通知的影響，且企業的經營並無或不會抵觸任何法定要求。

- 企業不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所約束。

管理層及估值師已就截至報告日期的估值進行有關估值過程及結果的討論。

根據本公司董事進行的減值評估，本集團確認的減值虧損及減值虧損撥回分別約為人民幣2,075,891,000元及人民幣1,582,000元，已分別於截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除或計入。

- (b) 儘管本公司董事努力要求客戶、借款人及對手方按時結清未償還結餘，然而，直至批准刊發綜合財務報表之日止，該等客戶、借款人及對手方仍未根據相關合約及協議的條款清償未償還結餘。本公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下，本公司董事認為有證據顯示該等未償還結餘約人民幣1,955,272,000元已出現信貸減值。考慮到抵押品的狀況、自融資租賃客戶收取的按金及從該等客戶、借款人及對手方收回應收款項的可能性較低，因此，本集團就該等未償還結餘約人民幣1,898,504,000元確認全額減值，其已自截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益中扣除。

本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

### **本公司擁有人應佔年內虧損**

本集團於二零二三年的本公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣2,522,300,000元，較二零二二年的虧損淨額約人民幣180,200,000元增加虧損約人民幣2,342,100,000元。

### **附屬公司及聯屬公司的重要投資、重大收購或出售**

於二零二三年十二月二十五日，本集團與聯營公司訂立買賣協議，以出售（「出售事項」）廈門倫輝貿易有限公司（「廈門倫輝」）的100%股權，代價為人民幣2,000,000元。本集團於二零一八年五月二日收購廈門倫輝。廈門倫輝的主要業務為於中國從事物業持有業務。本集團已確認出售廈門倫輝的虧損約為人民幣47,223,000元，其已自年內損益中扣除。

根據福建省高等法院的判決，廈門倫輝有責任償還(i)石獅富融商貿有限公司結欠中信銀行泉州分行(「該銀行」)本金為人民幣69,000,000元的貸款及相應利息及罰金，及(ii)福建京福輝紡織科技有限公司結欠該銀行本金為人民幣29,000,000元的貸款及相應利息及罰金。由於廈門倫輝作為擔保人已將其物業質押予該銀行，該銀行有權出售或拍賣廈門倫輝的資產以償還債務。本集團發現，該銀行已於二零二二年九月底將其於上述借貸項下的權利出售予中國一間資產管理公司，即中國信達資產管理股份有限公司福建省分公司(「資產管理公司」)。倘未能償還結欠款項，債權人有權根據銀行融資出售抵押物業。此外，廈門東方智道文化科技有限公司亦向廈門倫輝提出申索，申索金額約為人民幣6,030,000元(「申索」)。

本集團注意到，除將由該銀行強制執行的抵押物業(於出售事項日期的賬面值為人民幣80,200,000元)外，廈門倫輝賬簿記錄有預付款項、按金及其他應收款項約人民幣43,000元及現金及銀行結餘約人民幣7,000元。本集團認為，於強制執行後，廈門倫輝的恢復前景微乎其微，而保留廈門倫輝的成本可能不值得。

屆時，聯營公司是唯一表示有意收購廈門倫輝的潛在買方。董事相信並認為，基於經濟環境、出售事項所產生的資金及考慮到上述申索(假設概無其他資源可供分配)，將為本集團提供出售廈門倫輝股權的良機，以騰出資金用作本集團的一般營運資金，對本集團而言屬較佳選擇。董事會認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於根據上市規則第14.07條，有關出售廈門倫輝的所有適用百分比率均低於5%，因此根據上市規則第14章，出售廈門倫輝並不構成須予公佈之交易。隨函附奉當時計算的5項測試，以供參考。

此外，該等聯營公司為本集團的聯營公司，並非關連人士，因此根據上市規則第14A章，出售廈門倫輝亦不構成關連交易。

此外，根據本公司日期為二零二三年十月十三日的公告，本集團通過抵銷併賬應收款項約人民幣313,000,000元，將廈門鼎豐集團的股權重新綜合入賬。

除上文所披露者外，於二零二三年，概無有關附屬公司及聯屬公司的重要投資及重大收購或出售。

### 根據上市規則第13章披露的資料

以下資料乃根據上市規則第13章披露。

於二零二零年十一月十二日，中海外城市開發有限公司(作為買方)與本集團訂立重組協議(「重組協議」)，以收購中城城開集團有限公司(「中城」)全部已發行股本的51%。中城於二零二零年十二月三十一日成為本公司持有49%權益的聯營公司。

根據重組協議，本集團同意向中城及其附屬公司(統稱「中城集團」)提供上限為人民幣750,000,000元的財務資助。於二零二三年十二月三十一日，未償還本金淨額約為人民幣645,894,000元。

財務資助的主要條款如下：

貸款上限： 最多人民幣750,000,000元

利率： 二零二一年免息，其後由二零二二年一月一日開始按年利率10%計息，直至償還全數貸款

貸款期： 並無固定還款期

中城集團於二零二三年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表載列如下：

	人民幣千元
流動資產	1,308,304
非流動資產	168,712
流動負債	(1,205,796)
非流動負債	<u>(10,583)</u>
資產淨值	<u><u>260,637</u></u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團應佔中城集團的權益約人民幣127,712,000元。



## 展望

短期內中國經濟增長及地緣政治環境的不確定性繼續對中國疫後復甦產生負面影響。在需求萎縮、供應鏈中斷及期望減弱的壓力下，中國房地產業受到嚴重影響。

因此，本集團將繼續確保其現有業務線穩定經營，包括資產管理業務中的房地產項目及汽車電商業務的發展。本集團將繼續採取審慎態度管理其資產管理業務，密切留意中國物業市場環境的瞬息轉變，抓緊各種機遇於適當時候買賣有價值資產，確保穩定的收入來源，為股東創造理想回報。

為公平、公正地回應所有債權人的現有權利及申索，本公司及其顧問團隊繼續與債權人就建議債務償還安排計劃（「債務安排」）的詳細條款及條件進行討論，穩步推進債務安排的制定工作。為了讓本公司有更多時間進行其他企業活動，本公司獲香港高等法院批准押後有關債務安排的指示聆訊、有關批准債務安排的聆訊及有關清盤呈請的聆訊。

## 或然負債

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，除本業績公告其他部分所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

## 承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向其附屬公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣1,078,077,000元（二零二二年：人民幣1,128,536,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向聯營公司注資而有已訂約但未撥備的資本承擔人民幣195,000,000元（二零二二年：人民幣196,000,000元）。

於報告日期，本集團有以下資本及其他承擔：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業發展	261,469	181,449
物業、廠房及設備	—	202,157
	<u>261,469</u>	<u>383,606</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，除本業績公告其他部分所披露者外，本集團並無任何重大承擔。

### 外匯風險管理

由於本集團大部分附屬公司均在中國營運，彼等進行的大部分交易均以人民幣計值及結算，故本集團所承受的貨幣匯率風險微不足道。本集團的部分借貸及公司債券以人民幣以外的貨幣計值。該等貨幣為港元及美元，其於二零二三年十二月三十一日的人民幣等值分別約為人民幣664,900,000元及人民幣313,400,000元。本集團並無訂立任何外匯對沖安排。董事認為，匯率波動對本集團的財務表現並無重大影響。

### 庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。我們會特別監察貸款及應收賬款的賬齡，以及我們的公司債券以及銀行及其他借貸的到期狀況。

## 末期股息

董事並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

## 報告期後事項

除本業績公告其他部分所披露者外，董事並無確認任何重大報告期後事項。

## 人力資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有197名(二零二二年：336名)僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣39,400,000元(二零二二年：人民幣66,600,000元)。僱員薪酬組合由多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團亦為其香港僱員設立強制性公積金(「強積金」)供款計劃及保險。強積金計劃的供款額受《強制性公積金計劃條例》所規定的法定限額規限。本集團並無已沒收的供款可用作沖減其未來年度的退休福利計劃供款。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除本年報所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無有關重大投資或資本資產的特定計劃(二零二二年：無)。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及即期有限制銀行存款總額約為人民幣137,500,000元(二零二二年：人民幣168,900,000元)。於二零二三年十二月三十一日，按借貸總額對本集團資產總值的百分比計算的資本負債比率為37.5%(二零二二年：16.4%)。於二零二三年十二月三十一日，流動比率為0.82倍(二零二二年：1.02倍)。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動如下：

**(i) 二零二三年第一次股份配售**

於二零二三年四月十七日，根據一項配售協議，本公司同意向不少於六名承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,441,677,576股本公司普通股，配售價為每股配售股份0.140港元（「二零二三年第一次配售」）。

配售價較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股0.15港元折讓約6.67%。合共1,407,132,000股配售股份已成功配售予不少於六名承配人，而二零二三年第一次配售已於二零二三年五月九日完成。1,407,132,000股配售股份佔(i)緊接二零二三年第一次配售完成前本公司已發行股本約19.52%；及(ii)經配發及發行所有配售股份擴大後的本公司已發行股本約16.33%。

二零二三年第一次配售的所得款項總額約為197,000,000港元。

配售所得款項淨額（扣除配售佣金及其他開支後）約為190,700,000港元，相當於淨發行價約每股配售股份0.136港元，並擬用作以下用途：(i)約100,000,000港元將用作償還未付債務；及(ii)約90,700,000港元將用作本集團的一般營運資金。

於二零二三年十二月三十一日，二零二三年第一次配售的未動用所得款項淨額約為190,900,000港元，其包括104,000,000港元用作償還未付債務及86,900,000港元用作本集團的一般營運資金。

有關二零二三年第一次配售的詳情載於本公司日期為二零二三年四月十七日、二零二三年四月二十八日及二零二三年五月九日的公告。

**(ii) 二零二三年第二次股份配售**

於二零二三年九月二十八日，根據一項配售協議，本公司同意向不少於六名承配人（彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方）配售最多合共1,723,103,976股本公司普通股，配售價為每股配售股份0.055港元（「二零二三年第二次配售」）。

配售價較股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股0.066港元折讓約16.7%。合共363,620,000股配售股份已成功配售予不少於六名承配人，而二零二三年第二次配售已於二零二三年十月十一日完成。363,620,000股配售股份佔(i)緊接配售完成前本公司已發行股本約4.22%；及(ii)緊接二零二三年第二次配售完成後經配發及發行配售股份擴大後的本公司已發行股本約4.05%。

二零二三年第二次配售的所得款項總額約為20,000,000港元。

所得款項淨額(扣除配售佣金及就配售產生的其他相關開支後)約為19,400,000港元，相當於淨發行價約每股配售股份0.0533港元，並擬將約8,000,000港元用作本集團一般營運資金及(ii)約11,400,000港元用作本公司重組計劃的施行成本。

於二零二三年十二月三十一日，二零二三年第二次配售的未動用所得款項淨額約為10,300,000港元，其包括4,000,000港元用作本集團一般營運資金及6,300,000港元用作本公司重組計劃的施行成本。

截至二零二三年十二月三十一日為止的未動用所得款項淨額4,000,000港元及5,100,000港元將於二零二四年上半年分別用作本集團一般營運資金及本公司重組計劃的施行成本。

有關二零二三年第二次配售的詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十八日及二零二三年十月十一日的公告。

董事會認為，該等配售事宜為本公司提供良機，以籌集額外資金作本集團營運開支及加強本集團財務狀況，同時擴大本公司的資本基礎，從而維持穩健營運資金狀況以減輕本集團的流動資金壓力。配售亦將擴大本公司的股東基礎，從而改善股份流動性。

於二零二三年十二月三十一日後直至綜合財務報表批准發佈之日止，本公司的股本變動如下：

(a) 由股份合併及增加法定股本組成的股本重組載述如下：

**(i) 股份合併**

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司按每十(10)股每股面值0.0025港元的現有股份(「現有股份」)合併為一(1)股每股0.025港元的合併股份(「合併股份」)的基準進行股份合併(「股份合併」)。

於二零二三年十二月十九日，本公司的法定股本為50,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.0025港元的現有股份)，其中8,979,139,880股現有股份已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨股份合併於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本仍為50,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)，其中897,913,988股合併股份為已發行並已繳足或入賬列為繳足。

股份合併生效後，合併股份彼此之間在各方面享有同等地位。

**(ii) 增加法定股本**

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，本公司建議透過增設額外80,000,000,000股新現有股份(相當於8,000,000,000股新合併股份)，將本公司法定股本由50,000,000港元(分為20,000,000,000股現有股份，相當於2,000,000,000股合併股份)增加至250,000,000港元(分為100,000,000,000股現有股份，相當於10,000,000,000股合併股份)(「增加法定股本」)。

增加法定股本已於二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

緊隨增加法定股本於二零二四年二月二十一日生效後，本公司的法定股本變為250,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)。

## **(b) 二零二四年股份配售**

根據本公司日期為二零二三年十二月十九日的公告，於二零二三年十二月十九日，本公司與配售代理(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此，本公司已有條件同意透過配售代理，按最多包銷10,000,000港元(相當於27,777,778股新合併股份)的部分包銷基準，向若干承配人(彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方)配售138,888,889股新合併股份(「配售股份」)，配售價(「配售價」)為每股配售股份0.36港元(「二零二四年配售」)。

配售價每股配售股份0.36港元較(i)股份於二零二三年十二月十九日(即配售協議日期)在聯交所所報的收市價每股0.055港元折讓約34.5%(假設股份合併已生效)；(ii)股份緊接配售協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0592港元折讓約39.2%(假設股份合併已生效)；及(iii)股份緊接配售協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.0647港元折讓約44.4%(假設股份合併已生效)。

配售股份乃根據在二零二四年二月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准的特別授權(「特別授權」)配發及發行。

根據本公司日期為二零二四年二月二十九日的公告，二零二四年配售的所有條件已達成，而二零二四年配售已於二零二四年二月二十九日完成。根據配售協議的條款及條件，合共41,510,000股配售股份已成功按配售價每股配售股份0.36港元配售予該等承配人。

二零二四年配售的所得款項淨額約為13,600,000港元(相當於人民幣12,200,000元)，其擬用作以下用途：

- (i) 約10,000,000港元(相當於人民幣9,000,000元)，即獲包銷的部分，乃用作向本公司債權人償還部分債務；及
- (ii) 約3,600,000港元(相當於人民幣3,200,000元)用作二零二四年三月至二零二五年十二月(22個月)期間的一般營運資金，該等資金為本公司及本公司的香港附屬公司所需的資金。

配售股份在各方面與配發及發行配售股份當日已發行股份享有同等地位。

上文所述的詳情載於本公司日期為二零二三年十二月十九日、二零二四年一月五日、二零二四年一月二十六日及二零二四年二月二十九日的公告以及本公司日期為二零二四年一月二十六日的通函。

誠如本公司日期為二零二三年六月二十日的公告所披露，於二零二三年六月二十日，本公司向香港高等法院提交清盤呈請，當中要求根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》的條文，向本公司頒令清盤(公司清盤程序編號為二零二三年第266號)。在此情況下，本公司須向高等法院申請動用二零二四年配售所得款項淨額的認可令。

誠如日期為二零二四年一月二十六日的通函所披露，本公司建議進行供股，為債務安排債權人的現金補償部分籌集資金。然而，經審慎考慮及詳細評估本公司的財務狀況後，特別考慮股份自二零二四年四月二日起暫停買賣後，本公司認為進行供股為債務安排債權人的現金補償部分籌集資金並不切實可行，而從債務安排中刪除現金補償部分符合本公司、股東及債務安排債權人的利益。在此情況下，董事會已決議通過以下方式更改所得款項淨額用途：

- (i) 約6,300,000港元用於債務安排生效後實施債務安排的成本；及
- (ii) 約7,300,000港元用於自二零二四年三月至二零二五年十二月期間本公司及本公司香港附屬公司的一般營運資金。

本公司已向高等法院申請，而高等法院亦已批准有關動用二零二四年配售所得款項的認可令。於本公告日期，尚未動用配售所得款項。



本集團的資本架構由債務淨額(包括銀行及其他借貸、公司債券以及現金及現金等值項目淨額)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各類儲備)組成。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的有限制銀行存款約人民幣119,800,000元(二零二二年：人民幣142,600,000元)乃主要抵押作為興建預售物業及本集團向客戶提供擔保服務的融資的抵押品。於二零二三年十二月三十一日，賬面值人民幣1,642,200,000元(二零二二年：人民幣1,427,000,000元)的物業存貨、賬面值為人民幣506,574,000元(二零二二年：零)的物業、廠房及設備、賬面值人民幣866,100,000元(二零二二年：人民幣769,800,000元)的投資物業及一間附屬公司的100%股權(二零二二年：100%)乃質押作為賬面值約人民幣1,269,700,000元(二零二二年：人民幣373,500,000元)的銀行及其他借貸以及於中國的金融相關服務業務的抵押品。

## 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，藉以為對本集團營運成功有貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃於二零一三年十一月二十六日由本公司採納，其合資格參與者包括(a)本集團的全職及兼職僱員(包括任何董事，或任何附屬公司或任何投資實體的董事)；(b)供應商、客戶、諮詢者、代理、顧問、服務供應商；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體的任何已發行證券的任何持有人，及本公司或任何附屬公司或任何投資實體的合作夥伴或合營企業夥伴；及(d)董事會全權酌情認為對本集團或任何投資實體作出貢獻或可能作出貢獻，且根據該計劃為合資格獲授任何購股權的人士。該計劃由其採納日期起計十年有效。

根據該計劃授出的任何購股權要約可於授出日期起計21個營業日內接納，並須支付1.00港元作為接納要約的代價。倘向任何合資格人士授出更多的購股權，將導致於授出更多購股權日期前12個月期間(包括授出當日)，在行使所有已授予或將授予該人士的購股權時發行或將發行的股份數目超過已發行股份總數的1%，則不會向該人士授出購股權，除非獲本公司股東於股東大會上正式批准授出更多購股權。

購股權的行使價將由董事會全權釐定，其將採用以下價格中的最高者定價：(i)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於購股權授出日期的收市價；(ii)本公司股份根據聯交所每日報價單所示於緊接購股權授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。有關主要條款詳情載於售股章程「法定及一般資料」一節「購股權計劃」一段。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及股份總數不得超過400,000,000股，即於二零二三年一月一日已發行股份總數的5.55%。於二零二三年十二月三十一日及本報告日期，由於該計劃已於二零二三年十一月二十五日屆滿，概無購股權可根據該計劃授出。於二零一六年四月二十五日，本公司向合資格人士授出合共84,108,000份購股權。於二零二一年十二月三十一日，根據該計劃授出的購股權已全數失效。

該計劃已於二零二三年十一月二十五日屆滿，其屆滿後不可再提呈發售或授出購股權。並無於截至二零二三年十二月三十一日止年度授出購股權，亦無購股權於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日尚未行使。

### **購買、出售或贖回證券**

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **本公司債權人債務償還安排(「債務安排」)及建議重組**

於二零二三年六月三十日，本公司已委任重組顧問與本公司債權人聯繫，並協助制定重組計劃。於重組顧問的幫助下，董事會得以制定建議重組的條款，董事會認為該等條款符合本公司所有利益相關者(包括債務安排債權人)的利益。

建議重組包括兩個主要部分，即(i)增加法定股本；及(ii)債務安排。

1. 增加法定股本：為促進發行債務安排股份，本公司將通過將其法定股本由250,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增加至2,500,000,000港元(分為100,000,000,000股股份)重組其股本。

2. 債務安排：債務安排債權人於生效日期對本公司的債務安排申索將悉數解除及免除。相反，申索獲受理的債務安排債權人將有權享有債務安排代價（包括債務安排股份）的利益。債務安排的條款將於下文更詳細地解釋。

根據債務安排，債務安排債權人的債務安排申索將獲和解及解除。相反，受理申索的債務安排債權人將有權獲得債務安排股份。將予和解的債務安排申索主要包括本公司於生效日期或之前產生的任何債務、負債或義務，惟不包括除外申索。除外申索包括優先申索、有抵押申索、經營申索及呈請成本。

## 企業管治

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程序，以履行其對股東的責任，以及保障及提升股東價值。本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載的原則及守則條文為依據。

於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度內，本公司除偏離守則條文第C.1.8及C.2.1條外，一直遵守企業管治守則，有關偏離情況闡釋如下：

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事面臨的法律行動投購合適的保險。截至本公告日期，本公司並無為董事投購保險，原因是董事認為本公司須就董事因公司活動所引發的法律行動給予支援。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本集團主席及行政總裁的角色均由吳志忠先生擔任。儘管主席與行政總裁的職責由一人承擔，但所有重大決策均會諮詢董事會成員，方始作出。董事會有三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會認為已具備足夠的權力平衡，且現有管理層於本公司仍保持強大的管理地位。董事會同時認為，目前的企業架構可推動本公司策略的有效制定及實施，並促進有效及迅速地探索業務機遇。

## **有關董事進行證券交易的行為準則**

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為其有關董事進行證券交易的行為準則。本公司亦已向所有董事作出具體查詢，而據本公司所知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無不遵守任何買賣規定準則及其有關董事進行證券交易的行為準則的情況。

## **董事於競爭業務的權益**

就董事所知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則)於同本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

## **獨立核數師報告摘錄**

下文為摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的獨立核數師報告。

## **無法表示意見**

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。鑑於吾等報告內「不發表意見的依據」一節所述事項的重要性，吾等未能就綜合財務報表形成審核意見。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## **不發表意見的依據**

### **與持續經營有關的多種不確定因素**

誠如綜合財務報表附註2(b)所述，截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元，而截至該日， 貴集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或貴集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券產生違約。

此外，貴公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令貴公司清盤的清盤呈請。

該等情況，連同綜合財務報表附註2(b)所述的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對貴集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施及計劃，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，以及減輕流動資金壓力並改善貴集團的財務狀況，該等措施及計劃載於綜合財務報表附註2(b)。

綜合財務報表乃以持續經營為基準編製，其有效性取決於該等措施及計劃的成果，而有關成果存在多種不確定因素，包括：

- (i) 就重組應付債務安排債權人的債務而言，成功執行並完成債務安排及建議重組；
- (ii) 就重組來自貸款人及債權人的現有借貸及於現有期限到期時重續該等借貸而言，成功執行並完成融資重組計劃；
- (iii) 房地產業及其他業務能否復甦，以產生經營現金流入；各種應收款項能否於到期及貴集團按計劃及時間表要求付款時清償；
- (iv) 按照貴公司董事審閱的現金流量預測時間表成功獲得營運及業務資金；及
- (v) 能否於需要時成功獲得除上述資金以外的額外及替代融資，以履行其財務責任。

貴集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施如何影響 貴集團及／或相關金融機構；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及 貴集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

基於上述多種不確定因素、該等不確定因素之間的潛在相互作用、以及可能產生的累積影響，吾等無法就以持續經營為基準編製報告是否適當形成意見。

一旦 貴集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

### 其他已識別事項

下文已識別其他事項並不構成有關無法表示意見或不發表意見的依據有關段落的一部分。若上述有關本集團持續經營的諸多不確定性並無導致我們無法表示意見，我們將就有關以下各項的以下範圍限制基準出具保留意見：(i)應收客戶、借款人及對手方款項可收回性；及(ii)期初結餘及比較數字：

#### 1. 應收客戶、借款人及對手方款項可收回性

誠如截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所披露，儘管 貴公司董事已努力要求若干客戶、借款人及對手方結清總額約人民幣465,391,000元的應收呆賬貸款及賬款以及總額約人民幣129,687,000元的其他應收呆賬款項（統稱「該等應收款項」），然而，該等客戶、借款人及對手方並無按照相關合約及協議的條款清償該等結欠應收款項。 貴公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回該等應收款項的替代措施，例如對彼等採取法律行動。在拖欠償付的情況下， 貴集團就該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項分別約人民幣464,163,000元及人民幣129,687,000元確認減值，而有關減值自年內綜合損益扣除。 貴公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

吾等未能取得足夠及適當的審核憑證，以令吾等信納於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損，原因是吾等並無獲得合理解釋及支持文件，以確立於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損。吾等無法採用其他令人信納的審核程序來確定於二零二三年十二月三十一日的該等應收款項可收回性以及因此確定於截至該日止年度的綜合損益中確認的該等應收款項減值虧損是否包含重大錯誤陳述。

## 2. 期初結餘及比較數字

本年度綜合財務報表中相應數字所依據的 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表未經吾等審核。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，於 貴集團的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產中，與客戶、借款人及對手方的合計結餘總額分別約為人民幣156,088,000元及人民幣166,025,668元，因此於截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關減值虧損／公平值虧損總額約人民幣136,680,000元已於年內綜合損益中確認。就於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表中所錄得的該等來自客戶、借款人及對手方的應收款項當期淨額以及截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損而言，其金額的有效性及準確性並無獲得直接確認，亦無足夠及適當的證據以作核實。因此，吾等無法確定於綜合財務報表中所錄得的該等於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的客戶、借款人及對手方結餘及因此截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損是否不存在重大錯誤陳述。此事項亦可能影響當期數字與 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中相應數字的可比性。

概無其他令人信納的審核程序以核實截至二零二三年十二月三十一日止年度的期初結餘及在本年度綜合財務報表中所示的相應數字的存在性、準確性、呈列方式及完整性。

由於上述事項可能對本年度數字與相應數字的可比性產生影響，故吾等修改對本年度綜合財務報表的意見。

倘若吾等對上述事項予以信納，可能有必要進行調整，而有關調整將對 貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的資產淨值及其截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損淨額及現金流量，以及相關的綜合財務報表中的相關披露產生後續影響。

## **其他事項**

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一核數師審核，該核數師於二零二三年三月三十一日就該等綜合財務報表發表附帶有關持續經營基準的強調事項段落的無保留意見。

## **審核委員會**

本公司審核委員會目前由兩名獨立非執行董事陳星能先生（審核委員會主席）及林洁霖先生以及一名非執行董事康富茗先生組成。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績已經獲審核委員會審閱。董事會認為該等業績已根據適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定編製，並已作出充分披露。

## **永拓富信會計師事務所有限公司的工作範圍**

初步業績公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註已經由本公司核數師永拓富信會計師事務所有限公司核對與本集團的年度經審核綜合財務報表所載金額一致。永拓富信會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則的核證委聘，故此永拓富信會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何保證。

## **刊發全年業績及年報**

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績公告於本公司網站[www.dfh.cn](http://www.dfh.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載。載有上市規則所規定一切資料的年報將適時寄發予股東並可於本公司及聯交所網站上查閱。



## 恢復買賣

應本公司要求，本公司的股份已自二零二四年四月二日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待本公告的發佈。本公司已向聯交所申請恢復本公司股份的買賣，自二零二四年七月二十二日(星期一)上午九時正起生效。

## 管理層觀點以及本公司因應核數師修訂意見而擬實施的行動計劃

### 本公司針對持續經營相關的無法表示意見的應對措施

誠如本業績公告附註2(b)所述，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約人民幣2,522,332,000元及經營現金流出淨額約人民幣771,205,000元，而截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣1,005,138,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團因遲付或逾期支付貸款本金及利息或本集團借貸交叉違約等違約事件，致使其一旦被貸款人要求還款須立即還款，而導致其大部分銀行及其他借貸以及公司債券於二零二三年十二月三十一日產生違約。

此外，本公司接獲一名公司債券持有人向香港高等法院提出有關頒令本公司清盤的清盤呈請。

此等情況，連同本業績公告附註2(b)所述的其他事項，顯示有重大不確定因素存在，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，進而對本集團在正常業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑問。

誠如本公告「獨立核數師報告摘錄」一節所述，本公司核數師永拓富信會計師事務所有限公司(「核數師」)就與本公司持續經營有關的多種不確定因素(「與持續經營有關的多種不確定因素」)出具了無法表示意見(「無法表示意見」)聲明。針對無法表示意見 — 與持續經營有關的多種不確定因素的依據，就有關本公司持續經營的能力所作的假設是否恰當，

本集團已編製涵蓋自報告期末起計不少於十二個月期間的預測，當中計及本業績公告附註2(b)所載的多項改善措施及計劃，以改善本集團的流動資金及財務狀況，以及減輕流動資金壓力並改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 誠如本業績公告附註2(a)所述，本公司提出債務安排並制定建議重組的條款，以重組其應付債務安排債權人的債務；
- (ii) 本集團與其他貸款人和債權人保持持續溝通，而鑑於本集團與相關交易方長久以來的關係，董事相信本集團的現有可用借貸將成功重組並於現有期限到期時成功重續；
- (iii) 本集團一直積極監察其應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收款項，以確保可於到期時收回並支付予本集團要求的分包商及供應商，從而使本集團的建築項目如期竣工。此外，本集團將保留足夠資金以緩解本集團的流動資金壓力；
- (iv) 本集團將繼續專注維持物業存貨，並採取更加積極的銷售策略吸引買家。董事預計中國的經濟將從COVID-19疫情的影響中復甦，特別是中國政府最近採取的穩定房地產市場的措施將促進本集團房地產業務的增長，因此，本集團的現金流量將得以改善。

根據現有物業建設進度，本公司董事預計所有現有物業的建設將於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度完成，而隨著物業存貨竣工並開始進行銷售推廣，董事預期本集團可從物業發展業務中獲取現金流量，例如在本集團五(5)個大型物業發展項目中，有三(3)個項目(鼎豐書香豪庭、畚鄉古城及處州府城)的建設已告完成，兩(2)個項目(鼎豐天峯及鼎豐壹城)的建設尚在進行。董事認為，本集團未來數年將可從物業銷售中獲取理想收入及現金流量。

本集團將繼續通過實施多項策略，改善本集團在物業發展及投資、金融服務以及汽車電商方面的收入，以為未來十二個月產生營運現金流量，從而產生額外的經營現金流入；及

- (v) 本集團亦將繼續尋找其他額外及替代融資，以用作清償現有財務責任及未來營運開支。

本集團獲得上述融資及營運資金的能力取決於(i)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施對本集團及／或相關金融機構的潛在影響；及(ii)現有銀行及其他借貸的貸款人及債權人是否同意有關的延期或續期條款及條件，以及本集團能否持續遵守銀行及其他借貸的相關條款及條件。

綜合財務報表乃以持續經營為基準編製，其有效性取決於上述措施及計劃的成果。

一旦本集團上述措施及計劃無法實現，其可能無法繼續以持續經營的方式營運，並因此可能需要進行調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

在與核數師討論後，本公司管理層預計，假設：

(i) 上述措施及計劃已成功實施，特別是債務安排及建議重組成功了結及最終落實。

於二零二四年六月六日，高等法院頒令本公司就債務安排召開本公司債權人會議。該債權人會議暫定於二零二四年八月十六日舉行，而高等法院對債務安排的批准聆訊暫定於二零二四年九月十七日舉行。

因此，本公司董事持樂觀態度，並相信債務安排及建議重組將在不久的將來獲得債務安排債權人批准，而本公司將成功與債務安排債權人進行債務重組；

(ii) 本公司及本公司旗下各營運附屬公司繼續正常營運；及

(iii) 本公司的持續經營地位並無受到其他重大威脅，董事認為，本集團於可見未來將有足夠流動資金為其營運撥資，並因此認為本集團能夠繼續持續經營。

就此而言，儘管本集團能否持續經營取決於各項措施及計劃能否成功實施，特別是債務安排及建議重組能否了結及最終落實（而核數師因此無法取得足夠的審核憑證），惟上述措施及計劃已初步制定並正處於後期階段，因此，本公司管理層對該等措施及計劃的成果持樂觀態度。

## **本公司針對其他已識別事項的應對措施**

誠如本公告「獨立核數師報告摘錄」一節所述，本公司核數師有其他已識別事項（「其他已識別事項」），即(i)應收客戶、借款人及對手方的款項；及(ii)期初結餘及比較數字。

本公司董事謹此強調：

### **(i) 有關應收若干客戶、借款人及對手方的應收款項的財務資料的範圍限制**

本公司核數師直接向本公司客戶、借款人及對手方發送審核確認書，以確定本公司賬簿中記錄的各賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估以及相關交易的主要條款。儘管本公司管理層及本公司核數師已竭力與該等客戶、借款人及對手方、債務人就未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘取得聯繫，然而，該等客戶、借款人及對手方並無對本公司核數師及本公司的要求作出答覆。尚未收到該等債務人的答覆。

於該情況下，核數師表示，彼等無法就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘進行有效的確認程序，以進行審核。本公司核數師隨後建議實施替代程序，如安排直接電話聯繫、直接面談及直接拜訪該等客戶、借款人及對手方，以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘的有效性、準確性及信貸風險評估，並因此評估就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘確認的減值虧損的合理性。儘管本公司管理層及本公司核數師再三努力與該等客戶、借款人及對手方聯繫，但遺憾的是，該等客戶、借款人及對手方再無對本公司核數師及本公司的要求作出答覆。

本公司管理層隨後與本公司核數師就彼等是否可進行任何其他替代程序(如提供會計記錄及文件以及公開查詢記錄等)進一步溝通,以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘的有效性、準確性及信貸風險評估,並評估就該等未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘確認的減值虧損的合理性。

與本公司核數師進行長時間溝通後,彼等得出以下結論:(i)彼等無法就未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘進行有效的確認程序,以進行審核;(ii)並無有關該等客戶、借款人及對手方的充足財務及非財務資料,以評估該等債務人的財務狀況,從而確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估,以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。有鑑於此,彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸風險評估,以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

本公司董事注意到,在本集團的應收客戶、借款人及對手方的應收款項中,儘管本公司管理層已努力要求若干客戶、借款人及對手方(於減值撥備前)結清應收呆賬貸款及賬款約人民幣465,391,000元以及其他應收呆賬款項約人民幣129,687,000元(統稱「該等應收款項」),然而,該等客戶、借款人及對手方並未按照相關合約及協議的條款清償結欠該等應收款項或交付承諾貨品。本公司董事已採取若干從該等客戶、借款人及對手方收回該等應收款項的替代措施,例如對彼等提出法律申索及訴訟。

在拖欠償付的情況下，本公司董事認為，能否於短期內從客戶、借款人及對手方收回未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項尚不明確且可能性較低。為審慎及保守起見，本集團對該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項分別約人民幣464,163,000元及人民幣129,687,000元確認減值，其已計入本年度綜合損益。確認該減值虧損後，應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的賬面淨值變為零。本公司董事認為，於減值評估中所用的資料乃根據現時所得資料而作出的最佳估計。

儘管本公司目前已對未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項進行全額減值，但除了對該等客戶、借款人及對手方採取法律行動外，董事正考慮若干替代方案（「替代方案」），例如：(i)董事正在採取積極的方式與客戶、借款人及對手方進行溝通，重組與客戶、借款人及對手方的未償還結餘，從而收回部分債務；或(ii)董事正在考慮將上述應收款項出售予第三方，以收回部分未償還結餘（如有）。因此，董事認為截至二零二四年十二月三十一日止年度問題將解決。

在與核數師討論後，本公司董事認為：(i)應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項乃於截至二零二三年十二月三十一日止年度之前及之內作出；(ii)隨著時間推移，收回相關的應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的機會將越來越微，因此，就上述項目於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中作出減值虧損存在不確定性；(iii)已根據可獲得的最佳資料對截至二零二三年十二月三十一日止年度的應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項作出全額減值虧損；(iv)本公司已採取後續行動，例如法律申索及訴訟行動，要求該等客戶、借款人及對手方清償結欠的應收款項；(v)相關資產於二零二三年十二月三十一日財政年度結束時的價值為零；及(vi)有關應收客戶、借款人及對手方的款項的保留意見主要由於核數師未能獲得足夠審核憑證以確定二零二三年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸評估，及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

就此而言，在與核數師討論後，由於本公司董事認為應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值已全額確認，且於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的未償還結餘為零。核數師認為，由於缺乏足夠的證明文件及解釋，彼等無法獲得充分及適當的審核憑證，以確定未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性，原因包括但不限於：(i)出於審核目的，彼等無法對於二零二三年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘執行有效的確認程序；及(ii)有關該等客戶、借款人及對手方的財務及非財務資料不足以評估該等債務人的財務狀況，以確定於二零二三年十二月三十一日該等應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性以及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的減值虧損。有鑑於此，彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的可收回性以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的減值虧損。核數師已進行相關程序，並已確認及同意本公司上述觀點。

董事認為本公司已作出合理努力解決保留意見。根據上述替代方案，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事已識別合適方法解決問題。本公司管理層已諮詢核數師，倘替代方案按預期於二零二四年十二月三十一日或之前完成，則導致保留意見的相關問題將得到解決，因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，保留意見將被移除。據了解，由於已於二零二三年十二月三十一日止年度就應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項減值悉數計提撥備，保留意見僅影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度至二零二四年十二月三十一日止財政年度期間應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項減值虧損之損益金額及分配。核數師同意董事的上述意見，並預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

## (ii) 有關期初結餘及比較數字的範圍限制

本公司現任核數師自二零二三年十一月三十日起獲委任為本公司核數師。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一核數師審核，彼於二零二三年十二月三十一日在該等綜合財務報表中就有關持續經營基準發表了附帶強調事項段落的無保留意見。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，於本集團的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產中包括與若干客戶、借款人及對手方的結餘，其總金額分別約為人民幣156,088,000元及人民幣166,025,668元（「應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產」），而截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關的減值虧損／公平值虧損總額約人民幣136,680,000元於該年度的綜合損益中確認。

儘管本公司目前已對未償還應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產進行全額減值，但除了對該等客戶、借款人及對手方採取法律行動外，董事正考慮若干策略（「策略」），例如：(i)董事正繼續採取積極的方式與客戶、借款人及對手方進行溝通，重組與客戶、借款人及對手方的未償還結餘，從而收回部分債務；或(ii)董事正在考慮將上述應收款項出售予第三方，以收回部分未償還結餘（如有）。因此，董事認為截至二零二四年十二月三十一日止年度問題將解決。

核數師已告知本公司管理層，彼等無法獲得與該等客戶、借款人及對手方之間的結餘有關的足夠審核憑證，原因包括但不限於：(i)出於審核目的，彼等無法對於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日未償還應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產結餘執行有效的確認程序；及(ii)有關該等客戶、借款人及對手方的財務及非財務資料不足以評估該等債務人的財務狀況，以確定應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。有鑑於此，彼等無法採用其他令人信納的替代審核程序來確定於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。



有鑑於此，在與核數師討論後，核數師認為並無足夠財務及非財務資料，亦未能取得足夠的審核憑證，以確定截至二零二三年十二月三十一日之期初結餘及比較數字賬面值之有效性及準確性，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損／公平值虧損。

董事認為本公司已作出合理努力解決保留意見。根據上述策略，董事已確定於截至二零二四年十二月三十一日止年度內解決該事項的方法。本公司管理層已諮詢核數師，倘策略按預期於二零二四年十二月三十一日或之前完成，則導致保留意見的相關問題將得到解決，因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，保留意見將被移除。據了解，由於應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他金融資產已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內計提全數減值撥備，因此，該保留意見僅會影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年十二月三十一日止財政年度應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產的減值虧損金額及損益分配。核數師同意上述董事意見，並預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

## 審核委員會對保留意見的觀點

本公司審核委員會（「審核委員會」）已仔細審閱核數師無法表示意見的依據，並已與核數師針對與持續經營有關的多種不確定因素以及有關其他已識別事項的保留意見所出具的無法表示意見聲明進行討論。

在與核數師討論後，審核委員會認為：

### (i) 無法表示意見 — 與持續經營有關的多種不確定因素

審核委員會對於本公司的措施及計劃能否處理導致與持續經營有關的多種不確定因素的根本問題的觀點。核數師已通知審核委員會其對持續經營基準的觀點，由於缺乏足夠及適當的審核憑證，尤其是針對債務安排及建議重組的了結及最終落實的審核憑證，故核數師未能就本集團能否繼續持續經營發表審核意見。誠如上文所述，與持續經營有關的多種不確定因素主要歸因於核數師對於本公司能否成功實施本公告附註2(b)所述計劃及措施的關注。審核委員會已仔細審閱與持續經營有關的多種不確定因素、管理層對與持續經營有關的多種不確定因素的立場以及本集團為處理與持續經營有關的多種不確定因素而採取的措施。在與本公司董事討論後，基於上

述理由，審核委員會贊同有關編製綜合財務報表所採納的持續經營基準及假設。因此，審核委員會同意使用持續經營假設來編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。此外，審核委員會要求管理層採取一切必要行動，以處理與持續經營有關的多種不確定因素所涉及的持續經營不確定因素，致使於下份經審核財務報表中不會出現與持續經營有關的多種不確定因素。

審核委員會亦已就本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施及計劃與核數師進行討論，並考慮了核數師的理據，以及了解彼在達致其意見時所考慮的因素。審核委員會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為該等報表的編製符合適用的會計準則，並已作出充分披露。

## **(ii) 其他已識別事項**

核數師已就有關其他已識別事項的保留意見作出報告及討論。

審核委員會亦已審閱本公司管理層就有關其他已識別事項的保留意見所提供的相關資料。

### ***有關應收若干客戶、借款人及對手方的應收款項的財務資料的範圍限制***

審核委員會從核數師知悉，彼無法就於二零二三年十二月三十一日應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的未償還結餘，以及確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值取得足夠的審核憑證。另一方面，審核委員會注意到，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度作出的全額減值虧損乃根據可獲得的最佳資料作出。此外，有關應收客戶、借款人及對手方的款項的保留意見主要由於核數師未能獲得足夠審核憑證以確定於二零二三

年十二月三十一日未償還應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項結餘賬面值的有效性、準確性及信貸評估，及因此確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的相關減值虧損。

審核委員會及管理層一致認為，由於應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內計提全數減值撥備，因此，該保留意見僅會影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及二零二四年十二月三十一日止財政年度應收呆賬貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值虧損金額及損益分配。預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數字，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

經仔細考慮後，審核委員會認同本公司管理層的觀點，認為審核委員會亦明白核數師對於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收貸款及賬款以及其他應收呆賬款項的減值的資料不足性可能另有不同觀點。

#### **有關期初結餘及比較數字的範圍限制**

審核委員會從本公司核數師知悉，彼無法就於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日與若干客戶、借款人及對手方之間的未償還結餘以及於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益中確認的相關減值虧損／公平值虧損取得足夠的審核憑證。

審核委員會同意管理層的觀點，由於已於二零二三年十二月三十一日止年度就應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產減值悉數計提撥備，保留意見僅影響截至二零二三年十二月三十一日止財政年度至二零二四年十二月三十一日止財政年度期間應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產減值虧損金額及損益分配。預計保留意見僅針對截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的比較數據，因此，該保留意見將於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表中移除並解決。

經仔細考慮後，審核委員會認同本公司管理層的觀點。而審核委員會亦明白核數師對於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的應收融資租賃款項、貸款及賬款以及其他應收金融資產的減值的資料不足性可能另有不同觀點。

審核委員會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為該等報表的編製符合適用的會計準則，並已作出充分披露。

債務安排的完成須待各條件(包括聯交所就債務安排股份將發出的上市批准(未必會授出))獲達成或豁免後方可作實(視乎情況而定)。建議重組的條款未必會進一步變更。因此，債務安排或不會進行，而本公司債務會或不會清償，本公司清盤風險會或不會消除。因此，本公司股東及潛在投資者於股份買賣時務請審慎行事並諮詢專業顧問(倘必要)。

承董事會命  
鼎豐集團汽車有限公司  
主席兼執行董事  
吳志忠

香港，二零二四年七月十九日

於本公告日期，執行董事包括吳志忠先生、馮曉剛博士及同路先生；非執行董事包括康富茗先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及莊賢琳女士。