

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00075)

2023 年度業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。審核委員會已經審閱本年度業績。

綜合損益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業		7,246,188	2,681,239
租金收入		27,050	25,543
利息收入		1,130	181
收入總額		7,274,368	2,706,963
銷售成本		(6,200,305)	(2,581,026)
毛利		1,074,063	125,937
其他收入及盈利		54,068	9,976
其他支出及虧損		(232)	(2,567)
銷售及推廣支出		(639,060)	(308,807)
行政費用		(118,959)	(213,017)
財務成本	4	(261,167)	(406,942)
投資物業公平價值之變動		(132,881)	5,854
除稅前虧損	5	(24,168)	(789,566)
所得稅撥回/(支出)	6	(49,626)	104,945
本年度虧損		(73,794)	(684,621)
應佔：			
本公司股權持有人		(30,094)	(475,968)
非控股權益		(43,700)	(208,653)
		(73,794)	(684,621)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	(港幣 3.8 仙)	(港幣 59.5 仙)

每股數據：

- 每股擬派末期股息	無	無
- 每股本公司股權持有人應佔綜合資產淨值	港幣 1.29 元	港幣 1.32 元

綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
本年度虧損	<u>(73,794)</u>	<u>(684,621)</u>
其他全面收益/(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	13,292	(142,954)
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	<u>(2,372)</u>	<u>-</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	10,920	(142,954)
於其後將不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資公平價值之變動	<u>(220)</u>	<u>(420)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>10,700</u>	<u>(143,374)</u>
本年度全面虧損總值	<u><u>(63,094)</u></u>	<u><u>(827,995)</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(23,944)	(621,957)
非控股權益	<u>(39,150)</u>	<u>(206,038)</u>
	<u><u>(63,094)</u></u>	<u><u>(827,995)</u></u>

綜合財務狀況表
2023年12月31日

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		204,406	202,013
投資物業		759,637	805,904
商譽		257,336	264,299
其他無形資產		11,080	9,960
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		1,760	1,980
遞延稅項資產		134,905	107,578
其他應收款項		61,388	60,247
非流動資產總值		<u>1,430,512</u>	<u>1,451,981</u>
流動資產			
發展中物業		9,831,941	12,449,902
作物業發展的土地使用權的權益		40,921	1,117,720
已竣工持作出售物業		1,841,803	285,863
其他應收款項、按金及預付款項		1,704,857	1,691,831
預繳所得稅項		117,681	208,218
現金及銀行結餘		997,547	1,125,650
流動資產總值		<u>14,534,750</u>	<u>16,879,184</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	9	1,519,781	1,216,828
其他應付款項及應計費用		1,269,100	939,343
計息銀行及其他借貸		219,539	899,711
合約負債		10,176,114	11,974,740
應繳稅項		118,834	121,702
流動負債總值		<u>13,303,368</u>	<u>15,152,324</u>
流動資產淨值		<u>1,231,382</u>	<u>1,726,860</u>
資產總值減流動負債		<u>2,661,894</u>	<u>3,178,841</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		46,819	143,646
計息銀行及其他借貸		1,790,308	2,154,902
其他應付款項		9,210	1,642
非流動負債總值		<u>1,846,337</u>	<u>2,300,190</u>
資產淨值		<u>815,557</u>	<u>878,651</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		949,141	973,085
		<u>1,029,097</u>	<u>1,053,041</u>
非控股權益		<u>(213,540)</u>	<u>(174,390)</u>
股本權益總值		<u>815,557</u>	<u>878,651</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列新訂及經修訂財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	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(修訂本)	國際稅務改革－支柱二規則範本

有關適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。如會計政策資料與實體的財務報表內其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本) *重要性判斷* 就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被界定為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂還闡明實體如何使用計量技術及輸入值以制定會計估計。由於本集團使用的方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本) *與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項* 收窄了香港會計準則第12號的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(惟須有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。

在首次應用這些修訂之前，本集團應用首次確認例外情況且並無就與租賃有關的交易的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團於2022年1月1日應用了與租賃相關的暫時性差異的修訂。在應用該修訂後，本集團分別確定了使用權資產和租賃負債產生的暫時性差異，並且沒有對本集團財務狀況造成任何重大影響。

1 編製基準及會計政策 (續)

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本) – 國際稅務改革 – 支柱二規則範本引入一項強制性臨時豁免規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織刊發的支柱二規則範本而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響的實體引入披露要求，以協助財務報表使用者更加了解實體所面臨的支柱二所得稅的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當前稅項，以及於立法已制定或實質上已制定但尚未生效期間披露其支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，其中若干可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下 4 個可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (c) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (d) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/虧損(經調整除稅前溢利/虧損之計量)。經調整除稅前溢利/虧損乃貫徹本集團之除稅前虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利以及企業及其他未分配支出及虧損除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
2023年					
分部收入 (附註3)	<u>7,246,188</u>	<u>27,050</u>	<u>1,130</u>	<u>-</u>	<u>7,274,368</u>
分部業績	375,326	(108,398)	1,119	-	268,047
特定財務成本	(202,400)	(56,442)	-	-	(258,842)
一般財務成本					(2,325)
未分配其他收入及 盈利					1,152
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(32,200)</u>
除稅前虧損					(24,168)
所得稅撥回/(支出)	(64,013)	14,387	-	-	<u>(49,626)</u>
本年度虧損					<u><u>(73,794)</u></u>

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>15,149,999</u>	<u>766,892</u>	-	-	<u>48,371</u>	<u>15,965,262</u>
負債總值	<u>14,681,847</u>	<u>455,357</u>	-	-	<u>12,501</u>	<u>15,149,705</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	6,825	66,278	-	-	1,134	74,237
折舊	9,602	-	-	-	4,087	13,689
投資物業公平價 值之虧損	-	132,881	-	-	-	132,881
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	1,120	1,120
出售附屬公司之 盈利	42,266	-	-	-	-	42,266
發展中物業及已 竣工持作出售 物業耗蝕	<u>166,789</u>	-	-	-	-	<u>166,789</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業包括從收購附屬公司的資產。

2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
2022年					
分部收入 (附註3)	<u>2,681,239</u>	<u>25,543</u>	<u>181</u>	<u>-</u>	<u>2,706,963</u>
分部業績	(384,977)	26,952	170	-	(357,855)
特定財務成本	(406,473)	-	-	-	(406,473)
一般財務成本					(469)
未分配其他收入及 盈利					221
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(24,990)</u>
除稅前虧損					(789,566)
所得稅撥回/(支出)	110,318	(5,373)	-	-	<u>104,945</u>
本年度虧損					<u>(684,621)</u>

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>17,441,384</u>	<u>812,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,746</u>	<u>18,331,165</u>
負債總值	<u>16,995,226</u>	<u>444,770</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,518</u>	<u>17,452,514</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	36,358	44,921	-	-	813	82,092
折舊	15,333	-	-	-	1,374	16,707
投資物業公平價 值之盈利	-	5,854	-	-	-	5,854
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	200	200
出售附屬公司之 虧損	-	1,605	-	-	-	1,605
發展中物業及已 竣工持作出售 物業耗蝕	<u>426,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>426,810</u>

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
中國內地	7,246,188	2,681,239
英國	27,050	25,492
香港	1,130	232
	<u>7,274,368</u>	<u>2,706,963</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
中國內地	747,171	715,130
英國	467,650	552,240
香港	17,638	14,806
	<u>1,232,459</u>	<u>1,282,176</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截止 2023 年及 2022 年 12 月 31 日年度內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達 10%或以上。

3 收入

收入分析如下:

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>7,246,188</u>	<u>2,681,239</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入:		
固定租賃款項	27,050	25,543
定期存款的利息收入	<u>1,130</u>	<u>181</u>
小計	<u>28,180</u>	<u>25,724</u>
收入總額	<u><u>7,274,368</u></u>	<u><u>2,706,963</u></u>

4 財務成本

財務成本分析如下:

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	240,717	384,227
收入合約產生的利息支出	1,595,125	1,145,459
租賃負債的利息	915	154
歸應付保固金賬項利息	<u>55,609</u>	<u>45,839</u>
利息支出總額	<u>1,892,366</u>	<u>1,575,679</u>
減: 已資本化利息	<u>(1,631,199)</u>	<u>(1,168,737)</u>
總額	<u><u>261,167</u></u>	<u><u>406,942</u></u>

5 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
租金收入總額	(27,050)	(25,543)
減：支出	<u>80</u>	<u>96</u>
租金收入淨額	<u>(26,970)</u>	<u>(25,447)</u>
銷售物業成本	6,033,436	2,154,120
擁有資產折舊	9,740	14,525
使用權資產折舊	<u>4,175</u>	<u>2,678</u>
	13,915	17,203
減：資本化金額	<u>(226)</u>	<u>(496)</u>
總額	<u>13,689</u>	<u>16,707</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	67,096	46,751
酌情花紅	1,688	1,725
退休金計劃供款*	<u>242</u>	<u>243</u>
總額	<u>69,026</u>	<u>48,719</u>
外匯兌換差異淨額**	163	376
其他無形資產之耗蝕虧損撥回***	(1,120)	(200)
註銷物業、機器及設備**	-	88
出售附屬公司之虧損/(盈利)	(42,266)***	1,605**
發展中物業及已竣工持作出售物業耗蝕****	<u>166,789</u>	<u>426,810</u>

* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

**** 該項目已列入綜合損益表中之「銷售成本」項目內。

6 所得稅

因本集團於即期及上年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。自 2023 年 4 月 1 日起，英國的公司稅率將從 19% 上調至 25%。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
即期—英國		
年內支出	3,404	2,540
過往年度超額撥備	(20)	(18)
即期—中國內地		
中國企業所得稅	136,174	81,845
中國土地增值稅	34,687	104,630
	<u>174,245</u>	<u>188,997</u>
遞延	<u>(124,619)</u>	<u>(293,942)</u>
全年稅項支出/(撥回)總額	<u><u>49,626</u></u>	<u><u>(104,945)</u></u>

7 股息

董事會不建議派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度末期股息(2022 年：無)。本年度並無宣派中期股息(2022 年：無)。

8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度虧損及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔年度虧損	<u><u>(30,094)</u></u>	<u><u>(475,968)</u></u>
	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u><u>799,557,415</u></u>	<u><u>799,557,415</u></u>

9 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應付貿易賬項:		
1個月內	371,640	384,380
1至2個月	8,704	17,471
2至3個月	423	7,945
3個月以上	77,277	122,122
小計	<u>458,044</u>	<u>531,918</u>
應付保固金賬項	<u>1,061,737</u>	<u>684,910</u>
總值	<u><u>1,519,781</u></u>	<u><u>1,216,828</u></u>

股息

董事不建議派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度末期股息（2022 年：無）。年內並無派發中期股息（2022 年：無）。

股東週年大會股份登記截止日期

本公司將由 2024 年 5 月 28 日（星期二）至 2024 年 5 月 31 日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於 2024 年 5 月 27 日（星期一）下午 4 時 30 分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳集團有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）以辦理過戶登記手續。

資產淨值

於 2023 年 12 月 31 日，本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1,029,100,000 元（2022 年：港幣 1,053,000,000 元）。根據於 2023 年 12 月 31 日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1.29 元，而於 2022 年 12 月 31 日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1.32 元。

業務回顧

於 2023 年期間，儘管全球疫情大流行得到控制後，社會和經濟活動已恢復到 COVID-19 之前的水平，但由於許多主要經濟體的高通脹以及世界各地的地緣政治衝突，尤其是在歐洲的俄羅斯和烏克蘭，以及在中東的以色列和巴勒斯坦，全球經濟仍然面臨巨大的挑戰。為了應對高通脹率，美國和許多國家在年內不斷提高利率，為經濟復甦帶來了困難。

在中國內地方面，隨著 2023 年初取消了疫情大流行之限制，整體經濟活動較 2022 年同期有所改善。年內，中央政府持續提供寬鬆的貨幣政策和必要的財政刺激措施，以推動經濟復甦。儘管經濟復甦的幅度因與美國的貿易和政治緊張局勢持續低於預期，但 2023 年國內生產總值仍錄得約 5% 的增長。然而，由於許多房地產開發商尚未解決前幾年遺留下來的信貸和流動性問題，加上整體市場普遍缺乏信心，房地產行業繼續疲弱。整體而言，內地各行業及地區的整體物業銷售及銷售價格較上年下跌。

在英國，經濟活動已恢復至疫情前的水準，然而，經濟增長受到高通脹和利率上升所影響。年內，由於借貸成本高企，房地產市場承受壓力。本集團投資物業所處的倫敦房地產市場也無可避免地受到影響。

在香港，隨著防疫措施和跨境限制於 2023 年初取消，經濟終於復甦並加快步伐。隨著經濟活動的改善以及香港政府推出的支持措施，如刺激本地消費的消費券計劃和為旅遊業宣傳香港的市場推廣工作，香港的本地生產總值與去年相比有實際增長，失業率也下降至令人鼓舞的低水準。然而，由於利率上升，整體房地產市場疲弱。

業務回顧 (續)

於 2023 年，本集團的總收入為港幣 7,274,400,000 元，較 2022 年的港幣 2,707,000,000 元增加 168.7%。物業銷售收入由 2022 年的港幣 2,681,200,000 元增加 170.3% 至港幣 7,246,200,000 元。投資物業租金收入由港幣 25,500,000 元上升 5.9% 至港幣 27,100,000 元。財務管理收入由港幣 200,000 元增加 524.3% 至港幣 1,100,000 元。

於 2023 年，本集團錄得股東應佔虧損為港幣 30,100,000 元，而 2022 年則錄得淨虧損港幣 476,000,000 元。2023 年每股虧損為港幣 3.8 仙（2022 年：每股虧損港幣 59.5 仙）。虧損減少主要是由於在 2023 年度被確認之物業銷售收入增加令淨利潤增加、若干物業開發項目減值減少以及出售若干子公司所產生的盈利，但被重估本集團投資物業所產生的虧損與去年是收益的相比而有所抵銷。

重估本集團投資物業組合錄得重估虧損港幣 132,900,000 元（2022 年：盈餘港幣 5,900,000 元），基於重估的價值變化已在綜合損益表中入賬。

物業發展及買賣

於 2023 年，本集團在中國四川省的三個物業項目進行預售。於 2023 年合約銷售總額約為港幣 4,075,800,000 元（2022 年：港幣 4,017,100,000 元），本年度確認的收入為港幣 7,246,200,000 元（2022 年：港幣 2,681,200,000 元）。

於 2023 年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/每平方米
濱江睿城	四川省眉山市	363.9	35,868	10,146
濱江鄺城	四川省眉山市	3,174.5	373,387	8,502
悅蓉東方	四川省成都市	150.2	6,572	22,855

物業投資

截至 2023 年底，本集團主要投資物業包括英國倫敦 1 Harrow Place 和中國四川省在建中投資物業。

本年度之租金收入總額為港幣 27,100,000 元，較去年同期之租金收入港幣 25,500,000 元增加約 5.9%。於 2023 年 12 月 31 日，本集團於英國的投資物業出租率為 100%。

財務管理

於 2023 年，財務管理業務收入為港幣 1,100,000 元，而 2022 年為港幣 200,000 元。

重大出售

於 2023 年 11 月 22 日，本集團訂立協議出售本集團間接全資附屬公司成都潤濱企業管理有限公司（「成都潤濱」）之全部已發行股本，成都潤濱間接擁有本集團位於四川省成都市悅蓉東方項目未售出部分之 100% 的權益。出售事項總代價為人民幣 1,960,000 元（相當於約港幣 2,140,000 元）。交易於 2023 年 11 月 23 日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於 2023 年 11 月 22 日刊發的相關公告中披露。

業務回顧 (續)

流動資金及財務資源

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的借貸淨額為港幣 1,012,300,000 元（2022 年：港幣 1,929,000,000 元），包括現金及銀行結餘為港幣 997,500,000 元（2022 年：港幣 1,125,700,000 元），及借貸總額為港幣 2,009,800,000 元（2022 年：港幣 3,054,600,000 元）。本集團的資本與負債比率為 98.4%（2022 年：183.2%）。資本與負債比率（如有）即借貸淨額與股東資金之比例。

於 2023 年 12 月 31 日，現金及銀行結餘總額為港幣 997,500,000 元（2022 年：港幣 1,125,700,000 元），其中約 96.7%（2022 年：94.4%）為人民幣，1.6%（2022 年：4.3%）為港幣，1.1%（2022 年：0.9%）為美元，以及 0.6%（2022 年：0.4%）為英鎊。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額為港幣 2,009,800,000 元（2022 年：港幣 3,054,600,000 元），以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押，及本集團若干借貸總額由本公司提供擔保。在借貸總額中，約 77.8%（2022 年：86.3%）為人民幣，及 22.2%（2022 年：13.7%）為港幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	百份率
應付款項:				
一年內或即期	219.5	-	219.5	10.9%
於第二年	230.5	446.0	676.5	33.7%
於第三至第四年 (包括首尾兩年)	1,113.8	-	1,113.8	55.4%
總值	<u>1,563.8</u>	<u>446.0</u>	<u>2,009.8</u>	<u>100.0%</u>

本集團的主要房地產業務在中國內地及英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債/財務擔保

於 2023 年 12 月 31 日，本集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣 7,338,200,000 元（2022 年：港幣 5,033,500,000 元）。

除上文所披露外，本集團於 2023 年 12 月 31 日並無任何或然負債（2022 年：無）。

展望及策略

預計未來一年，全球經濟將充滿挑戰和波動。儘管通脹已從 2023 年的高位回落，美國和許多主要經濟體的加息週期可能已見頂峰，但預計高利率水平仍將持續，直到美國聯邦儲備局能看到通脹率已在理想範圍內的證據，才會開始下調利率。此外，不確定性圍繞著俄烏戰爭和中東地緣的政治衝突將繼續削弱經濟復甦。

展望及策略 (續)

在中國內地，2024 年的經濟前景取決於多項關鍵因素，例如國內政策、全球經濟狀況和國際貿易環境。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。由於房地產市場對整體經濟至關重要，預期中央政府會推出更多扶持政策和措施，以振興和支持房地產市場。在中央政府的支援提振經濟信心的背景下，從長遠來看，房地產市場有望逐步復甦和改善。

在英國，經濟增長將繼續受到通貨膨脹和高利率環境的抑制，但預期 2024 年利率將會下降。預計經濟增長將出現波動，整體房地產市場將持續疲弱。儘管倫敦房地產市場相對英國其他地區更具彈性，但仍須面臨壓力。

在香港，預計經濟增長速度將受到美國利率週期的影響。本地市場的整體狀況和旅遊業將受到中國內地經濟增長的影響。由於利率高企，預計各行業的房地產市場將持續疲弱。

在面對充滿挑戰的經濟環境，本集團將持續採取審慎及積極的態度進行業務經營及發展，並於經濟前景長遠穩定的房地產市場尋找投資機會，以促進本集團的可持續發展，並致力為股東帶來更長遠的回報。本集團將繼續致力發展中國內地的房地產業務，預計在政府的支援措施下房地產市場將會逐步改善，以確保經濟健康增長。

職員

於 2023 年 12 月 31 日，本集團有 288 名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

企業管治守則

截至 2023 年 12 月 31 日止年內，本公司一直遵守載於《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄 C1 所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述 C.2.1 及 C.3.3 偏離行為除外。

黃云先生（「黃先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1 條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

企業管治守則(續)

本公司並無正式之董事委任書（黃先生和賴德剛先生除外），訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》C.3.3 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知之同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2) 條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出明智決定。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄 C3 所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

審核委員會審閱

本集團審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，包括陸宇經先生（審核委員會主席）、梁宇銘先生及賴德剛先生，三名成員均為獨立非執行董事。審核委員會亦已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本公司截至 2023 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。

安永會計師事務所（「安永」）之工作範圍

本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度載於本初步公告內之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之初步公告數字，經由本集團核數師安永與本集團本年度綜合財務報告的初稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表意見或核證結論。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃云

香港，2024 年 3 月 27 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃云、袁永誠及劉杰以及獨立非執行董事賴德剛、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別