

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，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分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。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬本公司股東(「股東」)權益的累計合同銷售金額約人民幣1,033.6億元，歸屬股東權益的累計合同銷售建築面積約504.8萬平方米，與上一財政年度比較分別減少約人民幣346.0億元及約161.6萬平方米，分別減少約25.1%及24.3%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現物業開發現金回款合共約人民幣1,357.4億元。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約人民幣1,429.9億元，與上一財政年度比較增長約人民幣85.6億元或6.4%；其中物業開發業務收益約人民幣1,386.2億元，與上一財政年度比較增長約人民幣84.9億元或6.5%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約人民幣48.0億元，與上一財政年度比較減少約人民幣2.31億元或4.6%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團基本每股盈利為人民幣2.38元。
- 董事會建議派付本年度末期股息每股1.2港元，將以現金派付，惟合資格股東將可選擇以新股份形式收取末期股息以代替部分或全部末期股息現金。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	142,986,284	134,429,975
銷售成本		(124,013,843)	(119,513,516)
毛利		18,972,441	14,916,459
其他淨收益	5	795,381	1,125,729
投資物業公允值變動虧損		(364,658)	(51,776)
行政開支		(4,979,931)	(2,851,394)
銷售開支		(3,721,690)	(4,308,012)
計提預期信貸虧損撥備		(155,916)	(242,659)
融資成本	6	(635,604)	(386,503)
分佔聯營公司業績		79,568	399,157
分佔合營企業業績		888,805	(18,293)
除所得稅前溢利	7	10,878,396	8,582,708
所得稅開支	8	(4,488,408)	(2,247,482)
年內溢利		6,389,988	6,335,226

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<u>(37,011)</u>	<u>(9,928)</u>
年內全面收益總額		<u><u>6,352,977</u></u>	<u><u>6,325,298</u></u>
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		<u>4,803,839</u>	5,034,712
— 非控股權益		<u>1,586,149</u>	<u>1,300,514</u>
		<u><u>6,389,988</u></u>	<u><u>6,335,226</u></u>
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<u>4,757,275</u>	5,022,816
— 非控股權益		<u>1,595,702</u>	<u>1,302,482</u>
		<u><u>6,352,977</u></u>	<u><u>6,325,298</u></u>
本公司權益持有人就溢利			
應佔每股盈利			
每股基本盈利	10	<u>人民幣 2.38 元</u>	<u>人民幣 2.61 元</u>
每股攤薄盈利	10	<u>人民幣 2.21 元</u>	<u>人民幣 2.36 元</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		511,736	390,972
使用權資產		271,354	355,773
投資物業		2,778,052	1,668,273
無形資產		731,623	732,830
於聯營公司的權益		18,083,675	18,979,601
於合營企業的權益		7,438,931	6,654,509
其他金融資產		111,538	115,538
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		5,107,063	7,055,412
		<u>35,098,138</u>	<u>36,017,074</u>
流動資產			
物業存貨、其他存貨及			
其他合約成本	11		
— 開發中物業		223,028,034	254,715,815
— 持作銷售物業		21,739,904	14,559,515
— 其他存貨		235,345	55,321
— 其他合約成本		2,026,697	1,591,877
合同資產		316,605	259,915
貿易及其他應收款項	12	16,135,726	11,454,706
應收非控股權益款項		48,685,189	41,828,357
其他金融資產		—	1,000
收購土地的訂金		1,116,547	6,712,005
預付稅項		6,842,047	5,920,609
銀行及手頭現金		57,259,153	54,161,319
		<u>377,385,247</u>	<u>391,260,439</u>
資產總值		<u>412,483,385</u>	<u>427,277,513</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	32,730,657	34,164,477
合約負債		159,457,346	190,922,483
應付關連公司款項		21,355,737	18,918,766
應付非控股權益款項		6,996,648	6,181,704
計息借款		6,124,502	5,922,005
所得稅負債		4,411,832	4,670,639
租賃負債		67,942	80,388
		<u>231,144,664</u>	<u>260,860,462</u>
流動資產淨值		<u>146,240,583</u>	<u>130,399,977</u>
資產總值減流動負債		<u>181,338,721</u>	<u>166,417,051</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款		50,752,538	47,829,395
租賃負債		70,751	136,171
計息借款		27,622,395	26,154,283
遞延稅項負債		388,144	1,358,333
		<u>78,833,828</u>	<u>75,478,182</u>
負債總額		<u>309,978,492</u>	<u>336,338,644</u>
資產淨值		<u>102,504,893</u>	<u>90,938,869</u>
權益			
股本	14	174,233	163,148
儲備		25,385,637	21,293,331
本公司權益持有人應佔權益		25,559,870	21,456,479
永續貸款認購人應佔權益		12,000,000	12,000,000
母公司擁有人應佔權益		37,559,870	33,456,479
非控股權益		64,945,023	57,482,390
權益總額		<u>102,504,893</u>	<u>90,938,869</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理及其他相關服務業務。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二五年三月二十六日獲董事會批准發佈。

2. 編製基準

年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有說明外，此等重大會計政策已貫徹應用於所有呈報年度。採納經修訂香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

2. 編製基準(續)

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知以及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動

(i) 於二零二四年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二四年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排

除下文所述者外，採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂本」)以及**香港詮釋第5號的相關修訂本**及**香港會計準則第1號(修訂本)「附有契諾的非流動負債」(「二零二二零年修訂本」)**

該等修訂本澄清將債務及其他負債分類為流動或非流動，取決於實體是否有權延期至報告日期起至少十二個月清償負債且該項權利須於報告日期仍然存續。預期於報告期後發生之任何事項概不會影響於報告日期對負債分類作出的負債分類評估。

實體須於報告日期或之前遵守的貸款安排契諾(即使契諾於報告日期後才評估)會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告日期後遵守的契諾並不影響於報告日期的分類。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動(續)

(i) 於二零二四年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則(續)

該等修訂本亦對負債的「清償」作出界定，包括轉移該實體自身的股本工具。然而，若持有人對可換股債券的轉換權根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」被分類為權益，則以行使轉換權方式轉移股本工具並不構成清償負債，且在確定負債為流動或非流動時將不予考慮。若持有人的轉換權被分類為負債，則在決定可換股債券的流動／非流動分類時須考慮該選擇權。

該等修訂本可追溯應用。

基於本集團於二零二四年一月一日尚未償還的負債，應用該等修訂本並未導致本集團負債重新分類。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干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18號	財務報表之呈列與披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間 出售或提供資產 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11冊 ²
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時 要求償還條款的定期貸款的分類 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定生效日期

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

董事預期，所有該等公佈將於公佈生效當日或之後開始之首個期間在本集團會計政策中採納。預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告準則資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列與披露」(「香港財務報告準則第18號」)及香港詮釋第5號相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(「香港會計準則第1號」)。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益及其他全面收益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「除融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。

4. 收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本集團主要從事物業開發及物業管理以及其他相關服務業務。根據主要經營決策者定期審閱的內部管理報告，物業開發、物業管理及其他相關服務業務已識別為一個單獨分部。概無呈列單獨的分析。

由於本公司的主要營運決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

本集團的收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業開發	138,623,489	130,131,910
物業管理及其他相關服務(附註)	<u>4,362,795</u>	<u>4,298,065</u>
	<u>142,986,284</u>	<u>134,429,975</u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣2,086,933,000元(二零二三年：人民幣2,600,158,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,071,544,000元(二零二三年：人民幣1,147,590,000元)及物業租賃的租金收入人民幣95,682,000元(二零二三年：人民幣80,877,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
確認收益時間		
— 於某一時間點	139,348,598	130,962,687
— 於一段時間內	<u>3,637,686</u>	<u>3,467,288</u>
	<u>142,986,284</u>	<u>134,429,975</u>

5. 其他淨收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	567,321	914,221
— 向聯營公司貸款	44,509	39,019
— 向合營企業貸款	22,911	65,540
— 其他	17,630	16,569
	<u>652,371</u>	<u>1,035,349</u>
政府補助收入	27,270	19,893
補償收入	74,819	52,549
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產 公允值變動(損失)/收益	(4,000)	13,643
雜項收入	44,921	4,295
	<u>795,381</u>	<u>1,125,729</u>

6. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	906,268	1,115,755
— 間接控股公司貸款	2,036,489	2,024,836
— 應付非控股權益款項	21,848	170,042
— 應付聯營公司款項	33,190	48,153
— 證券化安排的收款	—	27,562
— 合約負債的主要融資成分	4,842,798	5,959,802
— 租賃負債的融資費用	5,850	4,560
	<u>7,846,443</u>	<u>9,350,710</u>
總借款成本	7,846,443	9,350,710
減：資本化利息	(7,210,839)	(8,964,207)
	<u>635,604</u>	<u>386,503</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎1.2%至10%進行資本化(二零二三年：年息1.3%至10%)。

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
核數師酬金		
—核數服務	3,003	2,962
—非核數服務	283	288
已出售物業成本	121,126,644	117,020,884
折舊：		
—自有資產	44,571	46,287
—使用權資產	93,529	91,164
無形資產攤銷	9,170	13,418
向聯營公司及合營企業貸款的		
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	56,256	106,907
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	92,751	129,415
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	6,909	6,337
外匯(收益)／虧損淨額	(9,687)	6,337
短期租賃的租賃費用	47,382	44,469
物業存貨及其他存貨撥備	3,670,800	1,637,783

8. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	2,567,921	3,167,753
—過往年度超額撥備	(63,847)	(68,007)
	2,504,074	3,099,746
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,006,174	(110,226)
	3,510,248	2,989,520
遞延稅項	978,160	(742,038)
所得稅開支總額	4,488,408	2,247,482

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (二零二三年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、業務稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

9. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告日期後的建議末期股息每股普通股1.2港元 (二零二三年：1.3港元)(附註)	<u>2,241,585</u>	<u>2,233,279</u>

附註：

二零二四年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.2港元，總額為2,420,613,000港元(相當於約人民幣2,241,585,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二四年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股1.3港元 (二零二三年：1.3港元)	<u>2,248,509</u>	<u>2,080,819</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣2,248,509,000元(二零二三年：截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣2,080,819,000元)已於二零二四年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。以股代息結算及發行的普通股數目為121,493,505(二零二三年：107,793,235)股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣1,596,250,000元(二零二三年：人民幣1,699,540,000元)，而現金股息為人民幣652,259,000元(二零二三年：人民幣381,279,000元)。

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	4,803,839	5,034,712
向永續貸款認購人分派	<u>(535,419)</u>	<u>(695,581)</u>
計算每股基本盈利所用的溢利	4,268,420	4,339,131
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,792,205</u>	<u>1,663,504</u>
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<u>人民幣2.38元</u>	<u>人民幣2.61元</u>

(b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(一起組成計算攤薄每股盈利的分母)。此外，本公司權益持有人應佔溢利(分子)已經就本公司非全資附屬公司授出的限制性股份的影響作出調整。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	4,803,839	5,034,712
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	(5,488)	(7,974)
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	<u>(535,419)</u>	<u>(695,581)</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	4,262,932	4,331,157
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,792,205	1,663,504
就限制性股份作出調整(千股)	<u>140,182</u>	<u>168,596</u>
為計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<u>1,932,387</u>	<u>1,832,100</u>
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<u>人民幣2.21元</u>	<u>人民幣2.36元</u>

11. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業	223,028,034	254,715,815
持作銷售物業	<u>21,739,904</u>	<u>14,559,515</u>
	244,767,938	269,275,330
其他存貨	235,345	55,321
其他合約成本	<u>2,026,697</u>	<u>1,591,877</u>
	<u>247,029,980</u>	<u>270,922,528</u>
物業存貨及其他存貨	250,522,172	273,681,528
減：存貨撥備	<u>(5,754,234)</u>	<u>(4,406,198)</u>
	<u>244,767,938</u>	<u>269,275,330</u>

12. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	3,380,255	2,727,964
應收關聯方	128,715	23,854
減：虧損撥備	<u>(276,964)</u>	<u>(193,563)</u>
	<u>3,232,006</u>	<u>2,558,255</u>
其他應收款項		
按金(附註(b))	5,201,681	1,593,541
預付款	86,562	121,276
其他應收款項	866,874	997,144
代業主付款	48,853	35,267
應收增值稅	<u>6,777,684</u>	<u>6,217,807</u>
	12,981,654	8,965,035
減：虧損撥備	<u>(77,934)</u>	<u>(68,584)</u>
	<u>12,903,720</u>	<u>8,896,451</u>
	<u>16,135,726</u>	<u>11,454,706</u>

12. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理以及其他相關服務。貿易應收款項根據物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	1,840,753	1,606,463
31至90天	7,355	239,289
91至180天	444,524	82,008
181至365天	165,538	247,256
超過365天	773,836	383,239
	<u>3,232,006</u>	<u>2,558,255</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日的結餘	193,563	79,406
年內已確認預期信貸虧損撥備	83,401	114,157
於十二月三十一日的結餘	<u>276,964</u>	<u>193,563</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日的結餘	68,584	53,326
年內已確認預期信貸虧損撥備	9,350	15,258
於十二月三十一日的結餘	<u>77,934</u>	<u>68,584</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。

- (b) 按金主要包括租金按金、公用事業按金、雜項項目相關按金、建築工程及土地競標按金。

12. 貿易及其他應收款項(續)

(c) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結餘於開始之時的到期期限偏短。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>25,851,482</u>	<u>26,851,284</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	108,085	310,298
應付利息	28,586	28,376
應付薪金	955,979	1,059,912
應付增值稅	938,856	798,083
已收按金	717,576	936,436
應計費用	2,111,069	1,982,387
代他人收款及付款	934,285	928,401
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	<u>1,084,739</u>	<u>1,269,300</u>
	<u>6,879,175</u>	<u>7,313,193</u>
	<u><u>32,730,657</u></u>	<u><u>34,164,477</u></u>

附註：

(a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	16,515,253	10,674,788
31至60天	1,997,491	2,824,192
61至90天	1,138,791	1,952,943
90天以上	<u>6,199,947</u>	<u>11,399,361</u>
	<u><u>25,851,482</u></u>	<u><u>26,851,284</u></u>

(b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

14. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於十二月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：				
於一月一日	1,895,684,126	163,148	1,738,020,891	148,689
就限制性股份激勵計劃				
發行股份(附註(a))	-	-	49,870,000	4,531
就以股代息發行股份(附註(b))	<u>121,493,505</u>	<u>11,085</u>	<u>107,793,235</u>	<u>9,928</u>
於十二月三十一日	<u>2,017,177,631</u>	<u>174,233</u>	<u>1,895,684,126</u>	<u>163,148</u>

附註：

- (a) 於二零二三年十二月二十八日，本公司以每股8.8港元的價格發行49,870,000股限制性股份，已收參與者款項約438,856,000港元(相當於人民幣398,750,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。
- (b) 於二零二四年三月二十一日，董事會宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.3港元(相當於每股約人民幣1.20元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二四年七月八日，121,493,505股股份按發行價每股14.4港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共款項約1,749,506,000港元(相當於約人民幣1,596,250,000元)。

15. 報告期後事項

本公司或本集團於2024年12月31日後及直至本公告日期並無進行任何其他重大後續事項。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二四年，是中國房地產行業面臨巨大挑戰的一年。宏觀經濟的週期調整疊加行業深度調整，客戶不敢投資消費、觀望情緒濃厚，使得房企面臨前所未有的壓力，這一年是考驗嚴峻的行業寒冬。

從政策環境看，二零二四年中央持續推出一系列寬鬆的財政、貨幣等刺激政策，以及一系列穩樓市、促消費的政策，為樓市的企穩奠定了基礎，第四季度也在政策提振下，行業開始出現「止跌回穩」的勢頭。

從行業需求看，房地產行業的總量是足夠的，但也出現結構性的需求變化，客戶對於房屋品質、地段、功能、環境、配套和服務等方面提出了更高的要求，核心區域的改善性住房需求成為當前的主流需求。

從競爭格局看，當前房企面臨多維化的競爭，由產品競爭、品牌競爭增加到了技術競爭、供應鏈競爭、流量競爭、資料競爭、文化競爭等。因此，產品力、服務力及營運能力等綜合實力強的房企，將逐步凸顯競爭優勢。

業務回顧

本集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於物業開發。

本年度內，本集團的收入約人民幣142,986.28百萬元，與上一財政年度相比按年增加約人民幣8,556.31百萬元(約6.4%)。本集團毛利約人民幣18,972.44百萬元，與上一財政年度相比增加約人民幣4,055.98百萬元(約27.2%)。本年度溢利由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣6,335.23百萬元增加至本年度約人民幣6,389.99百萬元。與上一財政年度相比，本公司權益持有人應佔溢利減少約人民幣230.87百萬元(約4.6%)至約人民幣4,803.84百萬元。

物業開發業務

於本年度，本集團的物業開發收入約達人民幣138,623.49百萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣8,491.58百萬元，佔本集團本年度總收入約96.95%。於本年度，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為6.99百萬平方米，較上個財政年度約減少1.53百萬平方米。

下表載列於二零二三年及二零二四年按城市確認銷售的金額：

城市	金額(人民幣萬元)	
	二零二四年	二零二三年
廈門	2,683,843	1,306,963
北京	1,280,338	510,258
上海	1,036,341	876,758
成都	920,233	1,071,485
寧波	889,972	193,837
福州	791,793	561,908
杭州	722,881	90,971
泉州	688,173	747,207
莆田	585,458	331,029
長沙	506,100	139,149
漳州	474,256	751,444
南昌	474,117	—
寧德	434,505	465,300
無錫	398,896	867,998
紹興	252,610	4,245
龍岩	249,369	282,244
徐州	180,417	—
廣州	146,213	89,643
宿遷	137,606	101,701
濟南	128,615	155,984
溫州	114,716	—
南寧	87,601	698,412
黃石	84,697	22,246
九江	84,171	—
株洲	75,990	198,561
淮安	74,876	193,212

城市	金額(人民幣萬元)	
	二零二四年	二零二三年
六安	59,819	83,139
上饒	52,824	145,341
南通	42,553	337,093
重慶	37,337	179,061
佛山	35,993	144,253
南平	20,825	250,536
合肥	18,624	320,526
蘇州	18,515	702,593
江門	17,786	164,771
南京	13,790	271,887
益陽	8,934	117,897
蚌埠	8,630	91,753
台州	7,764	85,867
貴陽	7,421	279,881
柳州	4,287	87,709
深圳	1,584	—
珠海	944	79,073
武漢	932	11,256
總計	<u>13,862,349</u>	<u>13,013,191</u>

合約銷售

於本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,033.6億元，與上個財政年度比較減少約25.1%。截至二零二四年十二月三十一日止，歸屬股東權益的累計合同銷售面積約504.8萬平方米，與上個財政年度比較減少約24.3%。

下表載列於二零二三年及二零二四年按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	二零二四年		二零二三年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
杭州	1,992,576	539,194	1,339,295	389,145
廈門	841,535	310,687	1,493,637	369,395
上海	692,719	174,436	1,485,821	344,208
北京	674,175	162,657	810,890	132,208
成都	572,396	228,445	648,937	271,708
蘇州	486,712	228,502	1,206,024	414,380
泉州	390,210	338,168	462,639	372,560
長沙	368,972	235,547	465,083	359,035
南京	311,545	94,901	259,934	109,236
無錫	311,293	168,773	558,669	369,493
台州	271,875	133,914	82,035	32,032
武漢	261,386	79,802	227,149	67,848
佛山	250,576	101,401	111,336	79,876
南昌	240,060	216,731	104,426	77,750
福州	228,320	98,316	781,956	240,277
溫州	225,124	82,852	84,421	31,891
漳州	215,120	210,110	338,504	354,018
龍岩	197,807	178,613	203,331	185,814
貴陽	153,774	161,308	205,508	198,329
寧波	152,271	47,962	363,413	96,466
莆田	140,376	108,644	428,516	364,843
濟南	119,844	132,062	163,185	173,558
合肥	97,329	40,056	99,414	57,494
南通	91,371	62,714	139,405	91,914

城市	二零二四年		二零二三年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
徐州	90,130	38,170	146,503	67,940
南寧	83,214	102,715	323,150	271,932
宿遷	82,350	101,249	89,018	69,447
重慶	72,630	38,755	54,300	33,836
麗水	70,672	30,578	31,354	12,002
東莞	70,491	16,020	—	—
嘉興	66,970	37,700	—	—
株洲	62,425	87,814	71,757	102,008
廣州	58,808	21,252	111,962	31,714
柳州	51,577	54,535	17,540	15,658
黃石	40,192	52,474	41,250	52,819
南平	39,120	46,171	77,287	95,557
益陽	35,738	59,048	39,934	66,882
寧德	35,138	37,544	252,923	217,906
蚌埠	34,253	30,254	63,328	66,930
淮安	32,814	23,562	80,661	54,907
江門	32,538	38,801	91,582	96,090
六安	19,867	28,700	30,304	42,855
上饒	15,782	29,612	59,466	88,070
紹興	14,060	6,270	54,394	13,619
珠海	13,526	14,993	8,618	6,919
九江	12,621	2,594	39,902	52,890
鹽城	7,515	9,036	10,289	11,448
義烏	5,938	4,447	29,789	7,541
深圳	—	—	6,774	1,900
總計	10,335,735	5,048,089	13,795,613	6,664,348

土地儲備

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達12.43百萬平方米，在中國設有合計311個項目。

於二零二三年及二零二四年按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	二零二四年		二零二三年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
上海	953,918	653,788	1,017,849	742,298
廈門	928,890	815,099	612,186	477,659
杭州	777,718	527,349	428,508	284,615
貴陽	715,200	715,200	746,692	746,692
成都	687,706	620,447	446,296	315,444
無錫	647,279	361,313	886,857	544,412
福州	578,376	381,619	533,281	332,687
南昌	599,882	496,154	736,104	605,827
長沙	563,563	383,921	720,336	566,839
株洲	552,619	552,619	651,178	651,178
蘇州	493,961	383,595	789,550	624,998
宿遷	377,543	377,543	483,497	483,497
溫州	339,032	122,805	504,070	216,041
淮安	330,553	264,443	359,998	287,999
黃石	326,858	326,858	408,940	408,940
龍岩	253,133	208,004	372,935	335,928
泉州	236,217	185,082	630,133	530,817
佛山	235,426	205,147	352,322	308,190
北京	210,216	197,804	412,497	380,401
重慶	205,534	128,172	260,064	168,494
濟南	204,117	170,089	276,576	248,461
臺州	200,840	136,486	382,010	271,113
莆田	188,963	102,153	289,212	163,164
南京	155,703	120,403	308,696	244,450
漳州	128,205	85,998	419,944	291,306
武漢	128,128	115,255	65,754	49,448
益陽	127,879	127,879	188,242	188,242

城市	二零二四年		二零二三年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
江門	126,834	66,984	182,199	105,077
合肥	123,351	64,468	235,488	127,006
南通	121,878	117,172	180,609	173,048
寧德	119,807	69,767	181,661	108,909
鹽城	116,700	57,183	142,003	69,582
南寧	112,406	98,093	187,056	158,044
廣州	84,349	75,750	107,107	95,183
寧波	79,235	72,227	147,448	75,958
義烏	66,470	21,935	79,945	26,382
南平	63,010	43,920	128,969	90,056
嘉興	55,862	41,896	131,455	131,455
蚌埠	45,109	45,109	78,647	78,647
東莞	40,811	28,568	60,503	42,352
徐州	35,742	23,546	122,002	68,170
紹興	26,018	13,269	38,199	19,553
麗水	21,667	21,667	52,245	52,245
柳州	21,604	21,604	73,911	73,911
珠海	21,040	21,040	40,346	40,346
九江	1,743	1,048	23,969	15,996
上饒	124	49	37,691	29,712
總計	12,431,219	9,670,520	15,515,180	12,050,772

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	138,623,489	96.95	130,131,910	96.80
物業管理及其他相關服務 (附註)	<u>4,362,795</u>	<u>3.05</u>	<u>4,298,065</u>	<u>3.20</u>
總計	<u>142,986,284</u>	<u>100.00</u>	<u>134,429,975</u>	<u>100.00</u>

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

物業開發

物業開發收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣130,131.91百萬元增至本年度約人民幣138,623.49百萬元，增加約人民幣8,491.58百萬元。截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為8.52百萬平方米及約6.99百萬平方米。儘管本年度已交付可出售建築面積與上一財政年度比較有所下降，而惟於某些城市交付的物業每平方米銷售單價較高，使本年度物業開發收益增加。

物業管理及其他相關服務

本年度內來自物業管理及其他相關服務的收益於本年度約人民幣4,362.80百萬元，與上一財政年度比較增加約人民幣64.73百萬元或1.5%。截至二零二四年十二月三十一日，本集團物業在管建築面積達約75.5百萬平方米。

銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣119,513.52百萬元增至本年度約人民幣124,013.84百萬元，增加約人民幣4,500.32百萬元。截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年度的毛利分別約人民幣14,916.46百萬元及人民幣18,972.44百萬元，即毛利率分別約11.1%及13.3%。毛利率上升，主要由於本年度內部分已交付項目毛利率水平較上一財政年度高所致。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,125.73百萬元減至本年度約人民幣795.38百萬元。有所減少的主要原因為於本年度銀行利息收入減少所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本(不包含合約負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3,386.35百萬元減至本年度約人民幣2,997.80百萬元。該減少主要是由於平均融資利率較上一財政年度略下降所致。

投資物業公允值變動虧損

本年度的投資物業公允值變動損失約人民幣364.66百萬元(二零二三年：虧損約人民幣51.78百萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣2,851.39百萬元增加至本年度約人民幣4,979.93百萬元，增加約人民幣2,128.54百萬元。這主要由於本年度計提物業存貨撥備較上個財政年度增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣4,308.01百萬元減少至本年度約人民幣3,721.69百萬元，減少約人民幣586.32百萬元。這主要由於本年度合約銷售金額減少，相應的營銷費用減少所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣10,878.40百萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣8,582.71百萬元增加約人民幣2,295.69百萬元，增長約26.7%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣2,247.48百萬元增加至本年度約人民幣4,488.41百萬元。所得稅開支增加主要由於上個財政年度多個項目土地增值稅(「中國土地增值稅」)清算結果好於預期，導致本年度中國土地增值稅較上個財政年度增加。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣5,034.71百萬元減至本年度約人民幣4,803.84百萬元，減少約人民幣230.87百萬元，減少約4.6%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣57,259.15百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣54,161.32百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣412,483.39百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣427,277.51百萬元)及約人民幣37,559.87百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣33,456.48百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣146,240.58百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣130,399.98百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣32,581.09百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣30,595.49百萬元)，淨負債權益比率約為31.78%(於二零二三年十二月三十一日：約33.64%)。本集團持有的現金及銀行結餘的約99.6%以人民幣計值，而其約0.4%以港元計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團(i)有以人民幣計值並按利率每年1.2厘至3.3厘計息的計息借款約人民幣33,746.90百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣32,076.29百萬元按利率每年1.3厘至4.5875厘計息)；(ii)有以人民幣計值並按年利率4.53厘計息的間接控股公司貸款約人民幣50,752.54百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣47,829.40百萬元按年利率4.53厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率6厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,301.51百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,364.96百萬元，分別按年利率3.55厘至10厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率1.9厘至4.75厘計息的應付本公司聯營及合營公司款項約人民幣4,039.29百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,486.16百萬元，按年利率3.43厘至4.75厘計息)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。本集團借款的約94.1%及5.9%分別按浮動利率及固定利率計息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至87.6%(於二零二三年十二月三十一日：93.2%)，乃由於本年度內非控股權益的貢獻增加所致。

借款總額當中，約人民幣11,465.3百萬元須於一年內償還，約人民幣78,081.57百萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二四年十二月三十一日的結餘約人民幣43,317.95百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣77,444.07百萬元)。結餘減少主要是由於本年度內新推出的物業項目較上一財政年度有所減少而導致開售按揭貸款減少所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二四年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣59,968.17百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣69,247.74百萬元)。此減少乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二三年減少所致。

抵押資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由公允值約人民幣623百萬元的投資物業(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣630百萬元)與賬面價值約人民幣46,440.12百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣43,975.36百萬元)的開發中物業法定押記抵押。

資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本公司的已發行股本為201,717,763.1港元，分為2,017,177,631股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二三年十二月三十一日：189,568,412.6港元，分為1,895,684,126股股份）。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二四年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二三年十二月三十一日：無）。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分，亦無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用共22,069名全職員工(於二零二三年十二月三十一日：20,913名全職員工)。本年度本集團總員工成本(包括董事酬金及以股份為基礎的付款)約人民幣4,276.44百萬元(二零二三年：約人民幣3,889.88百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。疫情相關情況如有任何變動，疫情也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

報告期後事項

於二零二四年十二月三十一日後影響本集團的重大事項的詳情載於本公告附註15。

未來發展展望

二零二五年，本集團將以「守正創新、提質增效」為主線，求新、求質、求突破，以創新為核、以發展為綱，推動公司的高品質發展。

(一) 創新為核：聚焦產品技術革新，構築核心競爭力。

二零二五年，本集團將緊密圍繞新產品、新技術、新工藝，重點打造產品技術創新，以應對實際挑戰，目標是提供成本更低、功能更強、品質更高的優質產品。

1、產品創新：加大研發投入，引領產品升級。

本集團將繼續加大研發投入、打造燈塔項目，推進「王府、唐風」等產品的反覆運算升級，推進滯重庫存的老盤新做等；通過一系列產品創新舉措，本集團將保持產品的領先性與差異性，主動引領客戶需求，在市場競爭中贏得發展先機，提升客戶口碑。

2、技術創新：引入前沿技術，升級客戶體驗。

本集團將積極引入前沿新技術，關注智慧建築、綠色建築的應用，將先進技術融入產品設計與生產環節，不斷提高產品的科技含量，為客戶帶來更具差異化的產品體驗，滿足客戶日益增長的高品質生活需求。

3、供應鏈創新：加快平台建設，整合資源提效。

本集團將加快集採平台與建造體系的建設步伐，降低成本，提高運營效率，提升本集團在供應鏈環節的核心競爭力；本集團將加強深化與大資料智慧平台的合作，實現資源的高效整合與利用。

(二) 發展為綱：緊握市場機會視窗，釋放組織新活力。

二零二五年，本集團將積極順應市場動態，以發展為第一要務，牢牢把握市場機會視窗，充分激發組織活力。從市場行銷、土地拓展、組織架構等維度全面發力，推動本集團高品質發展。

1、市場銷售：加速去化，規模與品質並重。

在存量專案上，本集團將加速去化進程，精准施策，確保庫存穩價穩利潤，提高專案周轉速度，加快現金回收；同時，努力擴大銷售規模，提升銷售品質，聚焦核心城市推進深耕，提高市場佔有率，打造本集團在重點區域的競爭優勢。

2、土地拓展：聚焦佈局，提升多元投資能力。

本集團將持續加大對市場及各區域的深度研究，密切關注政策導向和市場變化，保持對行業動態的高度敏銳性；集中優勢資源，佈局重要城市，確保投資項目的優質性和發展潛力；同時，本集團將積極拓展優質專案資訊獲取管道，不斷提升本集團在多元化投資領域的能力，為可持續發展奠定堅實的土地資源基礎。

3、組織架構：優化升級，激發人才創新活力。

本集團將優化組織架構，匹配責權利，讓組織更靈活、更高效，適應市場快速變化；同時，完善激勵機制，充分調動員工的創造性，增強員工的歸屬感和自我驅動力，為企業發展源源不斷地輸送優秀人才，確保組織的持續發展與創新活力。

二零二五年，本集團將主動適應國家政策和方向，守正創新，向「新」而行，加快塑造競爭新優勢新格局；提質增效，以「質」致遠，持續提升經營品質經營效益，持續為客戶、股東、合作夥伴、社會創造更大的價值！

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股1.2港元(二零二三年：每股1.3港元)，於二零二五年五月三十日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二五年六月六日(星期五)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二五年七月八日(星期二)或前後分派及發送給合資格股東。

股東周年大會

股東周年大會謹訂於二零二五年五月二十三日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告及所有其他相關文件將於適當時候刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二五年五月二十日(星期二)至二零二五年五月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年五月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年五月二十八日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券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」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則第二部分所有適用原則及守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
林偉國

香港，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

林偉國先生(主席)

田美坦先生(行政總裁)

趙呈闖女士

許伊旋先生

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

鄭永達先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

戴亦一先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。