

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。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

(債務股份代號：05261、40120、40316、40464、40519、40681、40682)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零二四年業績摘要

- 本集團(包括其合營公司及聯營公司)於二零二四年完成交付約6.2萬套物業單位，於二零二二年至二零二四年合共完成交付約27萬套。
- 投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,758,000,000元，按年上升10.4%。
- 物業管理及其他服務收入約為人民幣6,639,500,000元，按年增加9.4%。
- 未償還債務連續三年下降，約為人民幣86,653,800,000元，按年減少約人民幣5,627,300,000元。
- 經營活動所得現金淨額連續三年錄得正數。
- 積極加入各地融資協調機制，於二零二四年有55個項目入圍房地產項目「白名單」。
- 境外債務重組取得里程碑進展，合計持有適用債務未償還本金總額約88.54%的債權人已簽訂或加入重組支持協議。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)公佈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的經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

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

		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	47,788,740	71,832,556
銷售及服務成本		(40,426,316)	(60,599,882)
毛利		7,362,424	11,232,674
其他收入及收益(開支)淨額	5	(1,502,398)	(852,156)
銷售及市場營銷開支		(1,404,421)	(1,873,749)
行政開支		(2,076,709)	(2,102,048)
投資物業公平值虧損		(603,478)	(133,673)
撇減持作出售物業及擬作出售的 開發中物業		(1,413,738)	(8,707,381)
預期信貸虧損撥備		(384,159)	(400,788)
融資成本	6	(4,351,308)	(3,027,125)
應佔合營企業及聯營公司業績		726,607	411,943
除稅前虧損		(3,647,180)	(5,452,303)
所得稅開支	7	(2,678,389)	(3,226,640)
年內虧損	8	(6,325,569)	(8,678,943)

		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
其他全面開支：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)的			
股本工具投資公平值變動			
		<u>(4,456)</u>	<u>(9,977)</u>
		<u>(4,456)</u>	<u>(9,977)</u>
年內全面開支總額		<u>(6,330,025)</u>	<u>(8,688,920)</u>
以下各項應佔年內虧損：			
本公司股東權益		(7,075,859)	(8,983,274)
永久資本工具擁有人		249,910	249,492
非控股權益		<u>500,380</u>	<u>54,839</u>
		<u>(6,325,569)</u>	<u>(8,678,943)</u>
以下各項應佔年內全面開支總額：			
本公司股東權益		(7,080,315)	(8,993,251)
永久資本工具擁有人		249,910	249,492
非控股權益		<u>500,380</u>	<u>54,839</u>
		<u>(6,330,025)</u>	<u>(8,688,920)</u>
		二零二四年	二零二三年
每股虧損(人民幣元)：			
基本	10	<u>(0.68)</u>	<u>(0.86)</u>
攤薄	10	<u>(0.68)</u>	<u>(0.86)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		45,922,026	45,909,727
物業、廠房及設備		501,099	498,619
使用權資產		116,564	151,162
無形資產		250,518	278,439
商譽		1,488,171	1,488,171
於聯營公司的權益		12,710,783	15,050,426
於合營企業的權益		15,657,565	16,739,077
於房地產項目的投資		32,799	53,671
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 的金融資產		588,889	739,354
按公平值計入其他全面收入的 股本工具		25,377	29,833
遞延稅項資產		1,537,106	2,231,162
其他應收款項、按金及預付款項	11	36,027	55,020
遞延合約成本		45,719	38,011
		<u>78,912,643</u>	<u>83,262,672</u>
流動資產			
持作出售物業		24,482,748	21,666,150
擬作出售的開發中物業		60,449,992	96,603,349
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	11	31,176,648	35,653,422
應收非控股權益款項		23,713,433	21,130,766
應收合營企業及聯營公司的款項		21,571,068	22,765,845
持作出售物業土地使用權按金		1,863,617	2,083,442
可收回稅項		2,937,083	4,153,432
按公平值計入損益的金融資產		3,935	4,264
質押性銀行存款		1,089,453	1,004,098
銀行結餘及現金		9,947,372	12,749,791
遞延合約成本		20,493	3,661
		<u>177,255,842</u>	<u>217,818,220</u>

		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項 以及應計開支	12	52,918,947	52,373,963
合約負債		21,777,740	48,545,013
應付非控股權益款項		6,506,550	7,134,718
應付合營企業及聯營公司的款項		24,277,535	24,541,833
應付稅項		7,168,184	6,611,028
租賃負債(於一年內到期)		31,957	49,462
銀行及其他借款(於一年內到期)		29,965,310	30,765,061
優先票據(於一年內到期)		29,104,995	28,818,191
公司債券及中期票據(於一年內到期)		3,237,554	8,110,209
可換股債券的債務部分		1,310,772	1,571,304
可換股債券的衍生工具部分		-	-
		<u>176,299,544</u>	<u>208,520,782</u>
流動資產淨值		<u>956,298</u>	<u>9,297,438</u>
總資產減流動負債		<u>79,868,941</u>	<u>92,560,110</u>
資本及儲備			
股本		863,621	855,610
儲備		11,801,465	19,373,671
本公司股東權益應佔股本權益		12,665,086	20,229,281
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		37,329,270	42,414,994
權益總額		<u>51,918,901</u>	<u>64,568,820</u>
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)	12	-	9,322
租賃負債(於一年後到期)		93,952	114,352
銀行及其他借款(於一年後到期)		13,561,843	18,188,107
公司債券及中期票據(於一年後到期)		9,473,362	4,828,267
遞延稅項負債		4,820,883	4,851,242
		<u>27,950,040</u>	<u>27,991,290</u>
		<u>79,868,941</u>	<u>92,560,110</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

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立的公眾有限公司及其股份於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地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主營業務是於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務業務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者的決策，則資料被視為重要。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中已假設日常業務活動持續以及於正常業務過程中變現資產及清償負債。該等原則的適用程度取決於未來能否持續獲得充足的資金或能否取得可獲利業務及達成如下計劃及措施。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣7,075,859,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團無法償還若干銀行借款、境外優先票據的本金及利息以及可換股債券的利息，因此若干銀行借款、優先票據、可換股債券(包括債務及衍生工具部分)及應付利息分別約人民幣18,331,289,000元、人民幣29,104,995,000元、人民幣1,310,772,000元及人民幣6,621,675,000元構成違約或交叉違約。

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源繼續經營時，已慎重考慮本集團未來的流動資金及財務狀況以及可用的融資來源。現已採納若干計劃及措施緩解流動資金狀況和改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，合計持有適用債務未償還本金總額約88.54%的債權人(其以擁有人身份實益持有)已正式簽訂或加入重組支持協議；
- (ii) 本集團一直積極與多間金融機構就現有境內銀行借款的續期及延期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況；

- (iii) 本集團一直積極與多間金融機構磋商，以及時獲得相關項目開發貸款，用於符合資格的項目開發，以繼續其在中國的業務營運；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為其履行現有財務責任及償付未來經營及資本開支提供資金；
- (v) 本集團已實施嚴格的成本節省措施，包括減少非核心必要的營運及費用；及
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會處置其非核心資產，以鞏固其現金狀況。

本公司董事會（「董事會」）已審閱由本集團管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二四年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。董事會認為，經計及上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其責任提供資金，並足以在綜合財務報表獲批准刊發日期起不少於十二個月內履行到期的財務責任。故此，董事會信納按持續經營基準編製綜合財務報表為適當之舉。

儘管有上述情況，本集團管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下渠道產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成其境外融資安排重組；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就本集團境內銀行借款還款的續期或延期進行磋商；
- (iii) 成功及時取得合資格開發項目的項目開發貸款；
- (iv) 成功於需要時取得額外新增融資來源；
- (v) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (vi) 成功適時出售本集團的非核心資產。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營，並可能須作出調整，將本集團的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，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就於報告期末的任何虧損性合約承擔計提撥備。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列的會計政策所說明於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公平值釐定。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於年度實質生效的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈的經修訂國際財務報告準則會計準則，有關準則就編製綜合財務報表而於二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際財務報告準則16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司執行董事)為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

為資源分配及分部表現評估而向本集團主要經營決策者呈報的資料集中於三個主要業務：

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，及項目管理產生的收入。本集團在此方面的業務絕大部分於中國開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前於中國開展。

(a) 分部收入及利潤(虧損)

年內，提供予本集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>39,391,258</u>	<u>1,758,017</u>	<u>6,639,465</u>	<u>47,788,740</u>
可呈報分部利潤	<u>2,358,479</u>	<u>1,032,896</u>	<u>1,152,890</u>	<u>4,544,265</u>
	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>64,171,369</u>	<u>1,591,731</u>	<u>6,069,456</u>	<u>71,832,556</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(1,223,108)</u>	<u>783,951</u>	<u>1,090,701</u>	<u>651,544</u>

(b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

(c) 分部收入及利潤(虧損)

可呈報分部利潤(虧損)指各分部業績，未計及其他收入及收益(開支)的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、無形資產攤銷、計提預期信貸虧損撥備、投資物業公平值虧損、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	<u>二零二四年</u>	<u>二零二三年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>47,788,740</u>	<u>71,832,556</u>
利潤(虧損)		
可呈報分部利潤	4,544,265	651,544
其他收入及收益(開支)淨額	(1,502,398)	(852,156)
投資物業公平值虧損	(603,478)	(133,673)
融資成本	(4,351,308)	(3,027,125)
應佔合營企業及聯營公司業績	726,607	411,943
物業、廠房及設備折舊	(80,471)	(149,693)
使用權資產折舊	(44,390)	(77,194)
無形資產攤銷	(27,921)	(39,833)
預期信貸虧損撥備	(384,159)	(400,788)
未分配總部及企業開支	<u>(1,923,927)</u>	<u>(1,835,328)</u>
除稅前虧損	<u>(3,647,180)</u>	<u>(5,452,303)</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國展開，故並無呈列地區資料。本集團大部分收入及非流動資產位於中國。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

5. 其他收入及收益(開支)淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	151,343	174,826
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益淨額	(161)	1,456
出售附屬公司的虧損淨額	(321,771)	(622,769)
出售合營企業的虧損淨額	(474,930)	(431,150)
出售聯營公司的(虧損)收益淨額	(245,388)	15,248
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(2,794)	-
政府補貼(附註)	55,904	123,053
沒收買家支付的按金	24,124	35,852
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	9,449	18,335
公平值變動：		
一房地產項目投資	(13,375)	(44,349)
一按公平值計入損益的金融資產	(93,272)	(50,592)
一可換股債券的衍生工具部分	-	267,247
房地產項目投資的股息收入	8,983	9,299
匯兌虧損淨額	(563,173)	(372,461)
雜項(開支)收入	(37,337)	23,849
	<u>(1,502,398)</u>	<u>(852,156)</u>

附註：政府補貼指政府機構發放的無條件現金付款。

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
銀行及其他借款的利息開支	(3,219,103)	(3,175,763)
優先票據的利息開支	(1,561,180)	(1,709,714)
公司債券及中期票據的利息開支	(513,826)	(544,916)
可換股債券的利息開支	(265,553)	(250,565)
租賃負債的利息開支	(7,284)	(7,427)
	<u>(5,566,946)</u>	<u>(5,688,385)</u>
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	<u>1,215,638</u>	<u>2,661,260</u>
	<u>(4,351,308)</u>	<u>(3,027,125)</u>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化融資成本根據銀行及其他借款、優先票據、公司債券及中期票據以及可換股債券各自的實際利率而釐定。

7. 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
中國企業所得稅		
本年度	(1,119,433)	(2,033,304)
過往年度超額撥備	6,850	52,201
土地增值稅	(936,005)	(1,280,068)
	<u>(2,048,588)</u>	<u>(3,261,171)</u>
遞延稅項	(629,801)	34,531
	<u>(2,678,389)</u>	<u>(3,226,640)</u>

8. 年內虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師薪酬	7,500	9,510
計入銷售及服務成本的已售物業成本	34,111,836	54,612,562
物業、廠房及設備折舊	80,471	149,693
使用權資產折舊	44,390	77,194
無形資產攤銷	27,921	39,833
董事酬金(包括以股本權益結算的股份開支)	24,392	29,114
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	3,567,808	3,968,437
退休福利供款	337,205	366,728
以股本權益結算的股份開支	25,217	77,718
其他員工成本總額	3,930,230	4,412,883
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	(119,917)	(211,918)
	<u>3,810,313</u>	<u>4,200,965</u>
投資物業租金收入	(1,732,563)	(1,566,483)
減：相關開支	723,032	807,337
	<u>(1,009,531)</u>	<u>(759,146)</u>

9. 股息

董事會不建議於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無向股東派付股息。

10. 每股虧損

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	<u>二零二四年</u>	<u>二零二三年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損的虧損		
本公司股東權益應佔年內虧損	<u>(7,075,859)</u>	<u>(8,983,274)</u>

	<u>二零二四年</u>	<u>二零二三年</u>
--	--------------	--------------

股份數目

就計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>10,434,560,282</u>	<u>10,410,131,144</u>
-----------------------	-----------------------	-----------------------

計算截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設未償還可換股債券已獲轉換，原因為假設未償還可換股債券獲行使將導致每股虧損減少。

計算截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設購股權獲行使，原因為假設行使若干購股權將導致每股虧損減少，且若干購股權的行使價高於二零二四年的平均市價。

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份後得出。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60日至180日內支付。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	4,142,468	3,962,730
減：預期信貸虧損撥備	(408,447)	(335,715)
	<u>3,734,021</u>	<u>3,627,015</u>
其他應收款項(附註)	23,320,321	27,649,402
減：預期信貸虧損撥備	(571,206)	(515,838)
	<u>22,749,115</u>	<u>27,133,564</u>
預付稅項	1,575,561	1,199,196
按金及預付款項	3,153,978	3,748,667
	<u>4,729,539</u>	<u>4,947,863</u>
	31,212,675	35,708,442
減：非流動資產項下所示金額	(36,027)	(55,020)
	<u>31,176,648</u>	<u>35,653,422</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業開發項目的臨時按金及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期，本公司董事認為其須按要求償還。

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣4,316,362,000元。

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除撥備)賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於60日內	1,801,275	2,018,185
61至180日	464,198	315,398
181至365日	338,613	573,456
1年以上	<u>1,129,935</u>	<u>719,976</u>
	<u>3,734,021</u>	<u>3,627,015</u>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

於二零二四年十二月三十一日，於報告日期末逾期賬面總值為人民幣203,988,000元(二零二三年：人民幣167,631,000元)的應收賬款，計入本集團的應收賬款餘額。於已逾期結餘中，人民幣191,737,000元(二零二三年：人民幣155,463,000元)已逾期90日或以上，而並不視為違約，原因為該等結餘主要來自信譽良好的銀行，且目前正處於完成按揭的程序中。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款	26,729,137	29,116,347
應付票據	37,132	16,906
其他應付款項及應計開支(附註)	17,187,393	16,132,091
其他應付稅項	2,343,610	4,167,600
應付利息	<u>6,621,675</u>	<u>2,950,341</u>
	52,918,947	52,383,285
減：非流動負債項下所示金額	<u>—</u>	<u>(9,322)</u>
流動負債項下所示金額	<u>52,918,947</u>	<u>52,373,963</u>

有關建設的應付賬款及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	<u>二零二四年</u>	<u>二零二三年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	10,927,385	14,089,110
61至180日	1,020,088	2,791,726
181至365日	2,194,751	3,587,402
1年以上	<u>12,624,045</u>	<u>8,665,015</u>
	<u>26,766,269</u>	<u>29,133,253</u>

附註：其他應付款項及應計開支主要指就潛在物業開發項目所收取的臨時付款以及就競投及執行建造合約而向承建商收取的多筆按金。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則的規定，在所有重大方面中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定因素

謹請留意綜合財務報表附註3.1，當中提述 貴集團產生 貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣7,075,859,000元。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團未能償還若干銀行借款、境外優先票據的本金及利息以及可換股債券的利息，因此若干銀行借款、優先票據、可換股債券（包括債務及衍生工具部分）及應付利息分別約人民幣18,331,289,000元、人民幣29,104,995,000元、人民幣1,310,772,000元及人民幣6,621,675,000元構成違約或交叉違約。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮，因此， 貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。經考慮附註3.1所披露 貴集團採取的措施， 貴公司董事認為 貴集團將能夠持續經營。綜合財務報表不包括該等措施無效所導致的任何調整。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

詞彙及定義

「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。

「核心淨利潤／虧損」不包括撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、預期信貸虧損撥備、公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、應佔合營企業及聯營公司撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。

「銀行結餘及現金」包括質押性銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、境外優先票據及境外可換股債券。

「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括質押性銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。

「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

房地產開發

合同銷售

於二零二四年，本集團實現合同銷售金額約人民幣336.8億元。

於二零二四年，本集團合同銷售建築面積(「建築面積」)約為2,781,810平方米，合同銷售平均售價(「銷售平均售價」)約為人民幣12,106元／平方米。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零二四年總合同銷售金額分別貢獻約26.8%、28.6%、31.0%及13.6%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團二零二四年總合同銷售金額約88.2%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的11.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二四年總合同銷售金額約86.8%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的13.2%。

表一：二零二四年合同銷售詳情

按項目類型劃分

	合同銷售 金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
住宅	29,244,829	86.8	2,299,001	12,721
辦公樓／商業	4,430,970	13.2	482,809	9,177
總計	<u>33,675,799</u>	<u>100.0</u>	<u>2,781,810</u>	12,106

按地區劃分

	合同銷售 金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
長三角	9,010,331	26.8	672,543	13,397
環渤海	9,625,432	28.6	764,562	12,589
中西部	10,443,750	31.0	952,749	10,962
華南	4,596,286	13.6	391,956	11,727
總計	<u>33,675,799</u>	<u>100.0</u>	<u>2,781,810</u>	12,106

按一線、二線及三線城市劃分

	合同銷售 金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
一線城市	3,789,377	11.3	191,491	19,789
二線城市	25,902,449	76.9	2,085,146	12,422
三線城市	3,983,973	11.8	505,173	7,886
總計	<u>33,675,799</u>	<u>100.0</u>	<u>2,781,810</u>	12,106

附註：

1. 一線城市指北京、廣州、香港、上海及深圳。
2. 二線城市指長春、長沙、常州、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、哈爾濱、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、三亞、紹興、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、徐州、銀川及鄭州。
3. 三線城市指常德、阜陽、淮安、惠州、湖州、江門、嘉興、金華、濟寧、連雲港、臨沂、柳州、六安、洛陽、眉山、莆田、泉州、衢州、宿遷、台州、濰坊、蕪湖、湘潭、宣城、許昌、煙台、漳州、鎮江、中山、舟山、珠海、株州及淄博。

銷售物業已確認收入

於二零二四年，銷售物業已確認收入約為人民幣38,440,600,000元，按年減少39.2%，佔已確認收入總額80.4%。本集團於二零二四年交付建築面積約3,494,125平方米的物業，按年減少21.1%。於二零二四年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣11,001元/平方米，較二零二三年的人民幣14,283元/平方米減少23.0%。本集團二零二四年的銷售物業已確認收入減少，主要歸因於已交付建築面積減少。

表二：二零二四年來自物業銷售的已確認收入明細

按項目類型劃分

項目主要 規劃用途	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
住宅	36,320,939	59,663,701	94.5	94.4	3,374,717	4,082,133	10,763	14,616
辦公樓/商業	2,119,628	3,569,785	5.5	5.6	119,408	345,087	17,751	10,345
合計	<u>38,440,567</u>	<u>63,233,486</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,494,125</u>	<u>4,427,220</u>	<u>11,001</u>	<u>14,283</u>

按地區劃分

地區	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
長三角	7,410,979	27,004,320	19.3	42.7	821,640	1,667,429	9,020	16,195
環渤海	6,215,382	5,670,960	16.2	9.0	423,536	404,510	14,675	14,019
中西部	21,016,284	21,336,285	54.7	33.7	1,855,119	1,809,838	11,329	11,789
華南	3,797,922	9,221,921	9.8	14.6	393,830	545,443	9,644	16,907
合計	<u>38,440,567</u>	<u>63,233,486</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,494,125</u>	<u>4,427,220</u>	<u>11,001</u>	<u>14,283</u>

按一線、二線及三線城市劃分

城市	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
一線城市	1,899,347	217,446	4.9	0.3	106,733	15,350	17,795	14,166
二線城市	33,873,891	55,255,771	88.2	87.4	2,983,047	3,485,926	11,355	15,851
三線城市	2,667,329	7,760,269	6.9	12.3	404,345	925,944	6,597	8,381
合計	<u>38,440,567</u>	<u>63,233,486</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,494,125</u>	<u>4,427,220</u>	<u>11,001</u>	<u>14,283</u>

已完成待售物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團有逾180項已完工物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為9,000,000平方米及4,800,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團有120項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為20,000,000平方米及12,200,000平方米。

房地產投資

投資物業收入

本集團於二零二四年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,758,000,000元，按年上升10.4%。二零二四年的投資物業租金及其他相關服務收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、北京五棵松體育館及上海楊浦寶龍旭輝廣場。

投資物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團有32項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,207,597平方米及1,640,653平方米，其中28項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,880,091平方米及1,374,326平方米)已開始出租。

物業管理

於二零二四年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣6,639,500,000元，按年增加9.4%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

二零二五年展望

二零二五年，中國房地產市場將加速轉向高質量發展。從中央政治局會議「持續用力推動房地產市場止跌回穩」的最新表態可以看到，市場有望逐步企穩，供需進入動態平衡新階段。隨著城鎮化率突破70%，核心城市群將主導住房需求分化：五大城市群(長三角、粵港澳等)預計貢獻超65%的新增需求，改善型住房佔比提升至45%以上；三、四線城市則通過產業升級和存量資產盤活推動產城融合發展。

旭輝堅定履行「保交付、穩經營」主體責任，本集團(包括其合營公司及聯營公司)於二零二四年完成交付約6.2萬套物業單位，位列億翰智庫《2024中國典型房企交付套數排行榜》第16位，於二零二二年至二零二四年累計完成約27萬套。

旭輝迎來戰略轉型關鍵年，境內外債務風險化解取得突破性進展，有息負債規模連續三年下降。境外債務重組方面，合計持有適用債務未償還本金總額約88.54%的債權人已簽訂或加入重組支持協議，重組進程邁入實質階段。境內債務管理方面，本集團深度融入各地融資協調機制，於二零二四年累計55個項目入選房地產「白名單」，通過債務展期、利率優化等政策支持改善現金流。同時，持續探索公開市場債務市場化解決方案，通過主動管理債務結構、盤活存量資產等組合策略，有效優化資產負債表結構，為本集團中長期高品質發展築牢財務安全邊際。

旭輝將轉向高品質發展，聚焦人口流入與產業升級帶動的改善型住房需求，應對供應短缺及競爭壓力。針對市場對綠色健康住宅、智慧社區的需求升級，推出「鉑森」等「四好」產品系，強化市場洞察。同步深化綠色建築與數字化創新，提升運營效能。以二次創業精神深耕核心城市，通過產品力升級與經營提效構建差異化優勢，實現可持續價值回報。

財務回顧

收入

於二零二四年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣47,788,700,000元，按年減少33.5%。本集團於二零二四年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較二零二三年減少38.6%至約人民幣39,391,300,000元；(ii)租金較二零二三年增加10.6%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加9.4%；及(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二三年增加0.8%。

表三：二零二四年已確認收入明細

	二零二四年		二零二三年		按年變動 %
	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	
物業銷售及其他物業相關 服務收入	39,391,258	82.4	64,171,369	89.3	-38.6
租金	1,732,563	3.6	1,566,483	2.2	10.6
物業管理及其他服務收入	6,639,465	13.9	6,069,456	8.4	9.4
投資物業相關其他服務收入	25,454	0.1	25,248	0.1	0.8
總計	<u>47,788,740</u>	<u>100.0</u>	<u>71,832,556</u>	<u>100.0</u>	-33.5

銷售及服務成本

本集團於二零二四年的報表銷售成本約為人民幣40,426,300,000元，較二零二三年下降33.3%。

毛利及毛利率

本集團於二零二四年的報表毛利約為人民幣7,362,400,000元，相對二零二三年的約人民幣11,232,700,000元下降34.5%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於二零二四年，本集團確認撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業虧損約人民幣1,413,700,000元，而二零二三年則確認約人民幣8,707,400,000元。

匯兌虧損淨額

於二零二四年，由於年內人民幣匯率貶值的影響，導致本集團產生匯兌虧損淨額約人民幣563,200,000元，而二零二三年則錄得約人民幣372,500,000元。

投資物業公平值虧損

於二零二四年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣603,500,000元，而二零二三年則約人民幣133,700,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二三年約人民幣1,873,700,000元減少25.0%至二零二四年約人民幣1,404,400,000元。年內，本集團維持其銷售開支於合適水平。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零二三年約人民幣2,102,000,000元減少1.2%至二零二四年約人民幣2,076,700,000元。年內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的行政開支維持於合理水平。

應佔合營企業及聯營公司業績

於二零二四年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績利潤約為人民幣726,600,000元，而於二零二三年則約為利潤人民幣411,900,000元。

融資成本

本集團於二零二四年的支銷融資成本約為人民幣4,351,300,000元，而於二零二三年則約為人民幣3,027,100,000元。支銷融資成本的變動主要由於年內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二三年約人民幣3,226,600,000元減少17.0%至二零二四年約人民幣2,678,400,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。

年內虧損

基於上述因素，本集團於二零二四年的除稅前虧損約為人民幣3,647,200,000元，而於二零二三年則為除稅前虧損約人民幣5,452,300,000元。本集團於二零二四年的年內虧損約為人民幣6,325,600,000元，而於二零二三年的年內虧損則約為人民幣8,678,900,000元。本集團於二零二四年的股東權益應佔淨虧損約為人民幣7,075,900,000元，而於二零二三年的股東權益應佔淨虧損則約為人民幣8,983,300,000元。

本集團於二零二四年的股東權益應佔核心淨虧損約為人民幣5,825,000,000元，而於二零二三年的股東權益應佔核心淨虧損則約為人民幣3,932,800,000元。

於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益約為人民幣28,368,300,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣31,789,500,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項約為人民幣21,571,100,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣22,765,800,000元。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款(開發上述單一目的物業項目所附帶)，包括支付土地出讓金及項目建設成本。

擬作出售的開發中物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業約為人民幣60,450,000,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣96,603,300,000元。有關減少是因為於二零二四年並無新土地收購所致。

遞延稅項資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產約為人民幣1,537,100,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣2,231,200,000元。

土地儲備

本集團於二零二四年無新購買土地。於二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為29,000,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為17,000,000平方米。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣11,036,800,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣13,753,900,000元)，包括質押性銀行存款約人民幣1,089,500,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,004,100,000元)及受銀行監管用於特殊目的的資金約人民幣4,508,200,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣9,984,400,000元)。

債務

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未償還債務總額約為人民幣86,653,800,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣92,281,100,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣43,527,200,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣48,953,200,000元)、賬面值約為人民幣12,710,900,000元的境內公司債券及中期票據(二零二三年十二月三十一日：約人民幣12,938,500,000元)、賬面值約為人民幣1,310,800,000元的境外可換股債券(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,571,300,000元)及賬面值約為人民幣29,105,000,000元的境外優先票據(二零二三年十二月三十一日：約人民幣28,818,200,000元)。

本集團的債務總額約46%以人民幣計值，而54%則以外幣計值。

本集團的銀行借款約人民幣7,454,400,000元按固定年利率介乎2.0%至9.0%計息，視乎貸款條款而定，而其他貸款則以浮動利率計息。

借款成本

本集團於二零二四年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣5,566,900,000元，較二零二三年的約人民幣5,688,400,000元下降2.1%。

本集團於二零二四年十二月三十一日所有債務(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及中期票據、境外優先票據及境外可換股債券)的加權平均成本為4.7%，而於二零二三年十二月三十一日則為4.8%。

外幣風險

本集團面臨集團實體以其各自功能貨幣以外幣進行交易所產生的交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其銀行結餘及現金、優先票據及可換股債券的外幣風險。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣177,500,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣17,631,800,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣27,905,000,000元及(iv)以港元計值的可換股債券約人民幣1,310,800,000元(受匯率波動影響)。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以最有效地保留本集團的現金價值。

利率風險

本集團面臨主要與本集團計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零二四年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保約為人民幣14,532,100,000元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣19,824,100,000元)。

年內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於二零二四年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款的擔保約人民幣9,387,600,000元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣9,843,200,000元)。

負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零二四年十二月三十一日約為145.6%，於二零二三年十二月三十一日則約為121.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二四年十二月三十一日約為33.8%，於二零二三年十二月三十一日則約為30.6%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二四年十二月三十一日約為1.0倍，於二零二三年十二月三十一日則約為1.0倍。

末期股息

董事會議決不建議分派截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(二零二三年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年六月三日(星期二)至二零二五年六月六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶，以確定出席於二零二五年六月六日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)及於會上投票的資格。為確定有權出席二零二五年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年六月二日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券，不論是否在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)進行。

企業管治

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司已採納、應用及遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1的企業管治守則的守則條文。

進行證券交易之標準守則

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(「標準守則」)，作為本公司董事(「董事」)買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

董事於競爭業務之權益

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。其中，本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生均表明，彼等於年內概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務及彼等已遵守本公司日期為二零一二年十一月十三日之招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事並無發現有關承諾之任何不合規事件。

審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事陳偉成先生(即審核委員會主席)、張永岳先生及林采宜女士。審核委員會已檢視並信納核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」，前稱為上會栢誠會計師事務所有限公司)的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘栢淳為本公司二零二五年的核數師，惟須待本公司股東於二零二五年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製以及作出充足披露。

董事會組成

於本公告日期，董事會由八名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)、汝海林先生(行政總裁)、楊欣先生(首席財務官)及葛明先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。董事會負責整體管理及監督本集團的營運，以及制定整體業務策略。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二五年三月三十一日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。