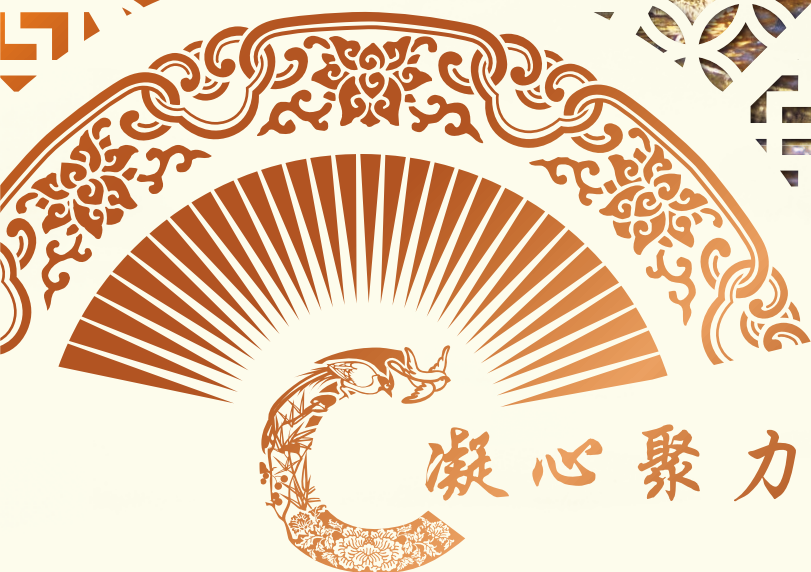




中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號: 00081



凝心聚力 穩健前行

二零二四年年報

領潮

精築幸福
創領潮流





目錄

10	公司及股東資料
11	董事局及委員會
12	財務摘要
14	主席報告書
20	管理層討論及分析
38	企業管治報告
66	董事及行政架構
69	董事局報告
93	獨立核數師報告

98	綜合收益表
99	綜合全面收益表
100	綜合財務狀況表
102	綜合權益變動表
104	綜合現金流量表
106	綜合財務報告附註
207	五年財務概要
208	主要物業及物業權益詳情
235	詞彙表



安全





綠色





智慧





舒適



公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

網址：www.cogogl.com.hk

公司秘書

黃玉頤

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

電郵：is-enquiries@vistra.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

招商永隆銀行有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

興業銀行股份有限公司

南洋商業銀行有限公司

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市。

普通股(截至2024年12月31日)

已發行股份

3,559,374,732股

證券代號

股份

聯交所：00081

彭博：81:HK

路透社：0081.HK

投資者關係

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：cogo.ir@cohl.com

媒體查詢

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：cogo.pr@cohl.com

財務日程表

2024年度全年業績公告	2025年3月26日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2025年6月18日至 2025年6月23日 (包括首尾兩日)
記錄日期(以出席股東週年大會)	2025年6月23日
股東週年大會	2025年6月23日
暫停辦理過戶登記手續日期及 記錄日期(以收取末期股息)	2025年6月27日
末期股息單寄發日期	2025年7月15日 或前後

董事局及委員會

執行董事

庄勇	主席
楊林	行政總裁
周漢成	副總裁、首席合規官兼總法律顧問

非執行董事

翁國基	副主席
劉萍 ⁽¹⁾	
郭光輝 ⁽²⁾	

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
范駿華

授權代表

庄勇
楊林

附註：

- (1) 於二零二四年四月二十二日獲委任
(2) 於二零二四年四月二十二日辭任

審核委員會

鍾瑞明	主席
林健鋒	
范駿華	

薪酬委員會

林健鋒	主席
翁國基	
鍾瑞明	
范駿華	

提名委員會

范駿華	主席
鍾瑞明	
林健鋒	
庄勇	

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二四年	二零二三年	變動
合約銷售*(人民幣億元)	401.10	428.20	-6.3%
主要綜合損益項目(人民幣億元)			
收入	458.95	564.08	-18.6%
毛利	38.46	63.11	-39.1%
毛利率 ¹	8.4%	11.2%	-2.8%^
可分配予本公司擁有人之溢利	9.54	23.02	-58.5%
淨利潤率 ²	2.1%	4.1%	-2.0%^
於十二月三十一日	二零二四年	二零二三年	變動
主要綜合財務狀況表項目(人民幣億元)			
物業存貨	843.70	1,071.19	-21.2%
預售樓款	278.04	408.29	-31.9%
現金及銀行結餘	272.91	260.21	4.9%
總借款 ³	397.02	435.64	-8.9%
淨債項 ⁴	124.11	175.43	-29.3%
總權益	375.51	381.30	-1.5%
本公司擁有人之權益	313.96	313.04	0.3%
淨負債比率 ⁵	33.1%	46.0%	-12.9%^
每股資產淨值 ⁶ (人民幣)	8.82	8.79	0.3%
土地儲備(千平方米)			
用於發展物業之土地儲備 [#]	13,778.1	18,806.8	-26.7%
財政年度	二零二四年	二零二三年	變動
股東回報			
權益回報率 ⁷	3.0%	7.5%	-4.5%^
每股盈利(人民幣分)	26.8	64.7	-58.5%
每股股息(港幣仙)	10.0	16.0	-37.5%

財務資料之計算程式			
(1) 毛利率	毛利		
	收入		
(2) 淨利潤率	可分配予本公司擁有人之溢利		
	收入		
(3) 總借款	銀行及其他借款＋擔保票據及公司債券		
(4) 淨債項	總借款－現金及銀行結餘		
(5) 淨負債比率	淨債項		
	總權益		
(6) 每股資產淨值	本公司擁有人之權益		
	已發行股份數目		
(7) 權益回報率	可分配予本公司擁有人之溢利		
	平均本公司擁有人之資本及儲備		

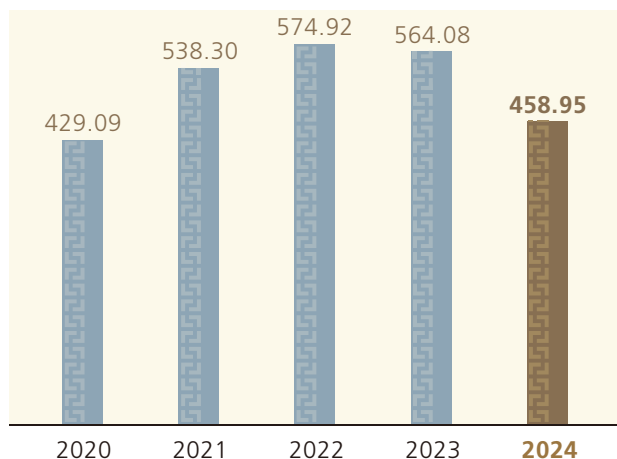
包括聯營公司及合營公司

^ 百分點之變動

財務摘要

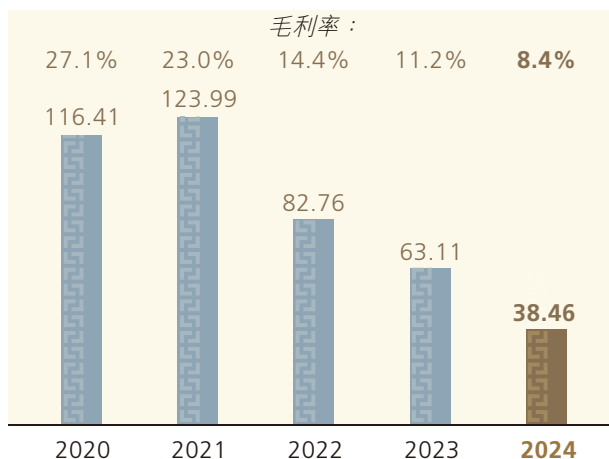
收入

(人民幣億元)



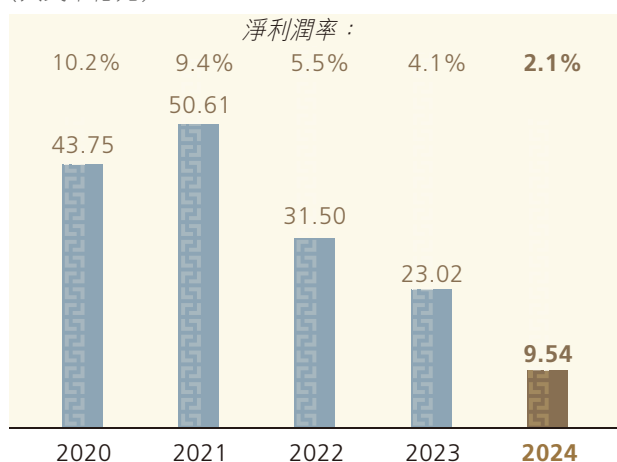
毛利

(人民幣億元)



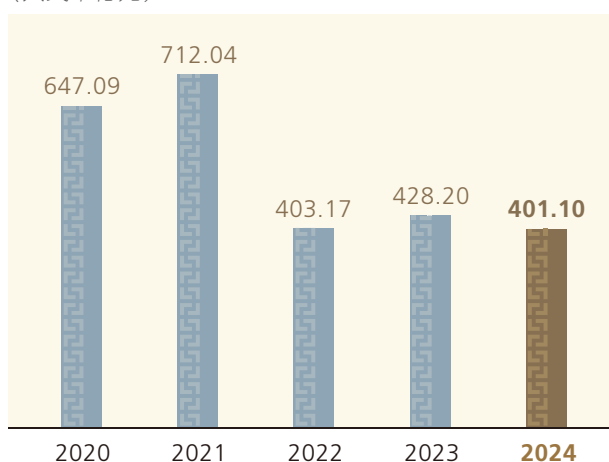
可分配予本公司擁有人之溢利

(人民幣億元)

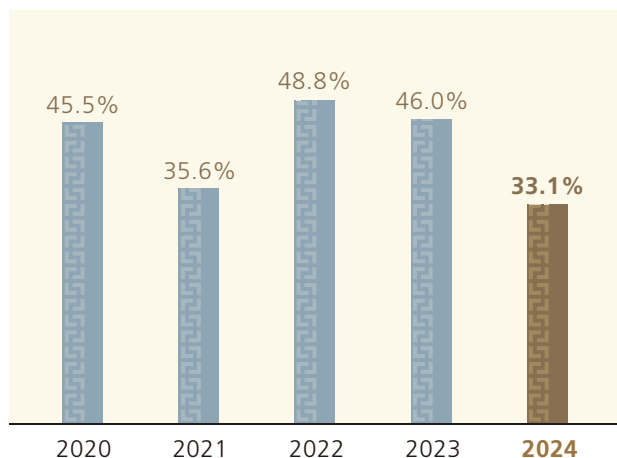


合約銷售#

(人民幣億元)

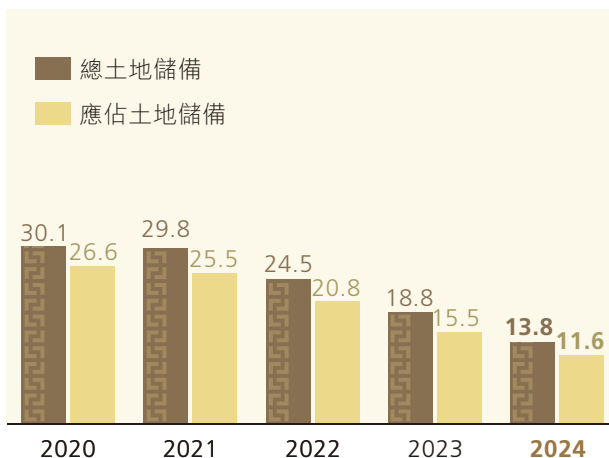


淨負債比率(淨債項／總權益)



土地儲備#

(百萬平方米)



包括聯營公司及合營公司

主席報告書



庄勇
主席兼執行董事

主席報告書

緒言

本人欣然提呈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之全年業績回顧及二零二五年展望。

二零二四年度，本集團實現收入為人民幣458.95億元，同比下跌18.6%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣9.54億元，同比下跌58.5%。每股基本盈利為人民幣26.8分。

本公司董事局經審慎評估綜合業績表現和未來業務發展之流動資金需求後，建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣7仙(二零二三年：每股港幣11仙)，計及於二零二四年十月派發之中期股息為每股港幣3仙(二零二三年：每股港幣5仙)，全年股息合計將為每股港幣10仙(二零二三年：每股港幣16仙)。全年派息比率為34.9%。

市場回顧

二零二四年，面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，下半年隨著一系列政策的陸續出台，社會信心逐步提振、經濟逐步回升。

二零二四年，中國房地產市場整體仍呈現調整態勢。前三季度新房銷售同比下降明顯，但九月相關「促進中國房地產市場止跌回穩」政策出台，釋放了強勁維穩信號，為市場注入信心，第四季以來，新房成交量出現明顯回升。根據中國國家統計局數據，二零二四年全國商品住宅銷售金額及面積分別下跌17.6%及14.1%。根據克而瑞數據，二零二四年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣4.6萬億元，同比下跌25.8%；銷售面積2.2億平方米，同比下跌29.4%；銷售均價21,100元每平方米，同比上漲6.0%。調整鞏固態勢持續。

在當前市場環境下，部分城市已呈現止跌回穩的跡象，但整體市場的止跌回穩還需要時間，不確定性仍存在。本集團會以積極心態應對挑戰，以穩健審慎保持韌性，以戰略篤定穿越週期，推進本集團可持續發展。



寧夏銀川臻如府

主席報告書

經營回顧

二零二四年，受全球地緣政治風險加劇及供應鏈從「全球化」向「區域化」重構的影響，美聯儲等主要央行維持相對高利率政策，導致全球主要經濟體增長放緩。中國經濟在穩增長政策支持下，實現溫和復甦，國內生產總值同比增長5.0%，展現中國經濟的韌性。然而，內需復甦勢頭仍較溫和，消費和投資動力不足，同時出口面臨外部需求疲軟和供應鏈調整的雙重挑戰，經濟增長仍需政策進一步支持以鞏固復甦基礎。

年內，房地產企業債務問題和市場信心仍是制約中國房地產投資和銷售的關鍵因素，行業仍處於調整期。土地成交規模降至10億平方米，新開工面積下跌，行業庫存規模收窄。第四季以來行業銷情向好，房地產行業正在進入新平衡點，銷售規模築底在望。雖然行業長期庫存壓力仍在高位，但從需求端分析，市場將完成階段性的調整，購房者信心也將迎來實質性的恢復。在複雜的市場環境中，本集團安全穩健運行，應佔權益合約銷售額實現同比增長，市場排名進一步提升，穩的基礎不斷夯實、進的動能不斷增強、好的因素不斷積累。

本集團透過不斷提升管理刻度，聚焦支持一線業務，穩中求進，以進促穩，於穩健中尋求發展。年內，本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）合約銷售額為人民幣401.10億元，同比下降6.3%；本集團所佈局城市總體合約銷售規模同期下降34%，本集團市場佔比有所提升。合約銷售面積為348.35萬平方米，同比下降1.4%。應佔權益合約銷售額實現人民幣342.56億元，同比上升2.1%，根據克而瑞數據，行業排名18位，較二零二三年上升12位。本集團持續推進庫存去化，住宅平均銷售價格約每平方米人民幣12,400元，同比下降5.9%。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣3.86億元，其總合約面積為34,200平方米。

於年內，本集團進一步推動項目精細運營，強化投運銜接，推行卓越刻度，實現新項目快開提速。全年開盤平均工效144天，同比縮短63天；精準供貨，實現供銷匹配，新開工供貨去化率連年提升，去化率約44.4%，同比提升超6個百分點，對現金流產生正面貢獻。

本集團商業物業經營規模穩步增長，重點項目高效推進。全年營收突破4.84億，同比增長19.7%；本集團系列公司已出租面積48.0萬平方米，同比增長14.1%。汕頭黃金海岸水上樂園二期、惠州中海廣場環宇天地成功開業；寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、合肥中海觀園及蘭州中海廣場等項目均實現90%以上出租率。

於年內，本集團以領先同業、超越自己為目標。隨著其他頭部房企更集中資源投放於一線城市，本集團於佈局的主要二三線城市中的優勢更見明顯，市場佔有率進一步擴大。二十三個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中在贛州、汕頭、呼和浩特市、銀川、南通、泰州、揚州等十一個城市排名第一，較二零二三年增加四個。

主席報告書

經營回顧(續)

本集團堅持「三個主流」的投資原則，佈局主流城市，投資主流地段，發展主流產品；密切關注潛在投資機會，精準投資，積極補充優質土地。結合行業週期與二三線城市的特點，本集團立足所在市場，發揮精準客研、精益產品、央企品牌等比較優勢，把握每一個城市的結構性投資機會；同時在城市基本面良好與行業基本面健康的市場，尋求進一步深耕擴大市場份額。二零二四年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得十一個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增總樓面面積1,189,200平方米，新增總土地價格為人民幣52.29億元。新增權益樓面面積1,141,400平方米，新增權益土地價格為人民幣48.74億元。

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為13,778,100平方米，其中，本集團權益樓面面積為11,590,700平方米。

本集團秉持長期主義，聚焦產品標準化研究，建立「低成本、高品質、快交付」的精益產品開發體系，年內完成若干標準化樓型戶型與房間模塊、戶型部品體系研究，發佈住宅產品標準及成本刻度標尺；完成戶內精裝交標方案研究，包括收納、燈光、智慧化、個性化、機電、材料五金、精工等專項研究方案，解決精裝修痛點問題。同時研究成果快速落地，助力合肥悅府、贛州天樾、銀川臻如府、南通臻如府等項目提升經營效率及銷售業績。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，全年交付套數約為36,000套，交付滿意度為94%，交付滿意度超行業95分位。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢進一步突顯。

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，年內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，年內本集團系列公司銷售回款達人民幣381億元，經營性現金流連續三年為正。現金儲備超過人民幣270億元，淨負債比率由去年末的46.0%下降至33.1%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。年內加權平均融資成本為4.1%，保持行業低位。港幣及美元之有息債務比例從去年末的32.6%調整至本年末19.0%，持續優化匯率風險管理及債務結構。緊抓政策視窗，獲批4筆經營性物業貸款，累計提款人民幣25.75億元，盤活商業資產。

年內綠色融資工作穩步推進。於香港，本集團新增五筆可持續發展表現掛鉤人民幣貸款，金額人民幣35.89億元。

主席報告書

經營回顧(續)

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極提高ESG資訊披露品質，創新發佈「宏洋領潮，破索未來」年度專題，首次開展滿足AA1000國際標準的ESG報告鑒證。主動參評MSCI、GRESB、Wind ESG、標普等行業主流ESG評級。MSCI評級連續兩年提升，獲得內地房地產企業最高評級A級；Wind ESG評級更新，本公司獲得房地產行業最高AA級評級並首次躋身行業前三名；GRESB評分達到95分的新高，保持四星級的評級。同時也獲得聯合國可持續發展目標香港成就獎、中國企業碳中和表現榜節能減碳成效獎等多個獎項。

旗下附屬公司深圳市中宏低碳建築科技有限公司(「中宏低碳」)逐步開拓ESG及衍生業務，以市場化方式為綠色發展賦能。連續兩年承接中建集團碳盤查工作，並為中建集團、中國建材協會、前海低碳示範園區等提供ESG平台建設服務。年內，中宏低碳順利取得國家高新技術企業認定和完成深圳市「專精特新」中小企業認定。

於年內，本集團積極踐行社會責任，在呼和浩特、紹興、銀川、贛州等地打造希望小學碳中和走進課堂全系列公益活動，助力中國海外溫家河希望小學節能改造，並獲國內首家碳中和小學認證，助力贛州江口希望小學成為江西省第一所碳中和校園；同時，多地舉辦綠色低碳主題社區活動，通過「智碳星球」碳普惠自研產品有效推廣全民低碳文化。

策略展望

展望二零二五年，政策將以促進房地產市場止跌回穩為目標。中國房地產市場將迎來更多的政策機遇。本集團綜合評判所在城市的市場和項目情況，確立了「中而美」的發展定位，聚焦深耕重點二三線城市。「中」指的是規模中等；「美」體現在好房子、好效益。圍繞主責主業進行專業化經營，把安全性和高周轉放在首位。

本集團堅信在所深耕城市會有更好的發展。首先，對比成熟市場，二三線城市擁有較大發展潛力。中國的人口城市化率約67%，還有大量農業農村人口向城市轉移，二三線城市仍然擁有很大的發展潛力，部分經濟發展較好的城市，繼續保持人口淨增長，本集團的主要市場仍然大有可為。其次，現時二三線城市有能力參與競爭的房企數量大幅減少。本集團在資源整合能力、機會把握能力、本地化深耕的品牌影響力等方面，將有更大的競爭優勢。第三、中海地產的品牌影響力、成熟的產品體系、供應鏈成本優勢，以及專業敬業的團隊，將推動本集團進一步提高核心競爭力。

房地產市場進入下半場，是考驗企業韌性、展現綜合實力的時候。本集團將堅持按「做精存量，做優增量」的思路部署具體工作。存量方面，我們將精益求精，精挖細探，把握好量價關係；增量方面，我們將堅定聚焦，以敬畏之心作好投資；審慎研判，充分發掘結構性機會，確保實現項目回報。

主席報告書

策略展望(續)

在新的市場競爭格局下，深刻洞察客戶需求的變化，提供滿足甚至超出客戶預期的好產品與好服務，重要性更為凸顯。本集團將系統推進好房子建設，打造符合客戶預期的安全、舒適、綠色、智慧的產品。通過提供貼心服務和優良產品，繼續維持客戶滿意度行業高分位；交付準時且高質量的產品，強化「中海地產」品牌影響力，實現可持續之業務發展。

面對行業調整和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，持續強化現金流管理、成本和風險管控能力，著力保持充足的財務彈性。本集團經營性現金流強勁，資產負債表穩健，並定期檢討債務結構和融資成本，保證充足在手現金，財務維持強韌，「三條紅線」保持「綠檔」。作為一家重視財務效率的企業，本集團亦持續關注外圍政治及經濟形勢、利率及匯率對財務及業務運作的影響，靈活應變及調整。

員工是企業寶貴的資產，吸引和培養人才是集團繁榮發展的關鍵。為回饋員工的貢獻，本集團建立了完善的人力資源制度、安全的工作環境以及全面的培訓發展，與員工共享企業發展成果。本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力戰略資源統籌組織招聘活動，不斷地招聘、選拔市場上的精英人才，同時堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，把員工的個人發展融入企業的發展中；注重人才梯隊建設，舉辦財務骨幹培訓、「賦能者說」專題培訓等培訓班，助力員工成長。

本集團立足紮實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。通過不斷完善績效考核和薪酬福利體系，大力改善辦公環境等，持續維持員工敬業度和滿意度於行業高分位。

展望未來，我們相信2025年各項刺激政策力度將進一步加大，推動中國經濟持續回升向好，中國房地產行業亦有望實現止跌回穩。本集團將於充裕的財務空間下，把握市場調整的機遇，以攻守兼備的陣勢應對市場的挑戰。

致謝

本人誠摯感謝全體董事、管理層團隊及各位同事的辛勤努力和忘我付出，感謝各位持份者、客戶、合作夥伴及社會各界對本集團長期以來的信任和支持。本集團定將不負眾望，為股東創造更大的價值。

主席兼執行董事
庄勇

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零二四年，中國房地產市場延續二零二三年之修復行情，整體仍呈現調整態勢。前三季度新房銷售同比下降明顯，但九月相關「促進中國房地產市場止跌回穩」政策出台，釋放了強勁維穩信號，為市場注入信心。相關部門及地方政府積極落實政策，進一步取消限制性措施，促進合理需求釋放。第四季以來，內地新房成交量出現明顯回升，全年整體房地產合約銷售成交金額及面積同比跌幅已顯著收窄，顯示出市場築底回穩的跡象。



江西贛州天鏡

管理層討論及分析

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

本集團在財務持續保持穩健的基礎上，一直致力為客戶提供品質優良的產品。我們的優質產品特別在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。年內，本集團市場佔有率繼續擴大，在行業的排名也穩步上升。

本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣401.10億元(二零二三年：人民幣428.20億元)，較二零二三年度下跌6.3%，其中合共人民幣30.31億元(二零二三年：人民幣31.18億元)來自聯營公司和合營公司，本集團全年應佔權益合約銷售額人民幣342.56億元(二零二三年：人民幣335.56億元)，較二零二三年度上升2.1%。本集團於年內之整體物業銷售表現優於市場主要競爭對手。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得之收入為人民幣458.95億元(二零二三年：人民幣564.08億元)，較二零二三年度下降18.6%。主要受內地整體房地產市場持續整固之影響，本年度之毛利為人民幣38.46億元(二零二三年：人民幣63.11億元)，較二零二三年度下降39.1%。本年度之整體毛利率亦收窄至約8.4%(二零二三年：11.2%)。

開支方面，本集團於年內對費用支出繼續維持嚴格控制。本年度之分銷及銷售費用比二零二三年度減少人民幣1.79億元至人民幣13.73億元(二零二三年：人民幣15.52億元)，而本年度及二零二三年度之分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率均維持於4%或以下。此外，本年度之行政費用比二零二三年度減少人民幣1.33億元至人民幣7.63億元(二零二三年：人民幣8.96億元)，本年度及二零二三年度之行政費用佔收入的比例均維持在2%以下。

主要由於毛利下跌，本年度之經營溢利為人民幣22.10億元(二零二三年：人民幣42.07億元)，較二零二三年度下跌47.5%。

本年度之利息總開支比二零二三年度減少人民幣5.20億元至人民幣16.92億元(二零二三年：人民幣22.12億元)，主要由於本集團於年內採取了有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣16.33億元(二零二三年：人民幣21.47億元)至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣0.59億元(二零二三年：人民幣0.65億元)。

本年度之應佔聯營公司溢利為人民幣0.28億元(二零二三年：溢利人民幣0.01億元)。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣0.17億元(二零二三年：虧損人民幣0.20億元)。本年度應佔淨溢利主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於年內確認溢利所致。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。本年度之所得稅支出較二零二三年度減少人民幣11.53億元至人民幣9.45億元(二零二三年：人民幣20.98億元)，主要由於本年度之經營溢利下跌及部分項目土地增值稅清算後調整所致。本年度之有效稅率為43.7%(二零二三年：50.9%)。

整體而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣9.54億元(二零二三年：人民幣23.02億元)，較二零二三年度下跌58.5%。每股基本盈利為人民幣26.8分(二零二三年：人民幣64.7分)。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障本集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。過去一年，為應對充滿挑戰市況，本集團利用央企優勢，積極把握市場結構性機會，主動以合理的價格收購優質地塊，以持續提高土地儲備的質量。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合共以總代價人民幣52.29億元購入合共十一幅土地，吸納樓面面積合共約1,189,200平方米，其中本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔樓面面積合共約1,141,400平方米。

年內新增土地資料詳請如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	銀川	金鳳區項目#1(銀川觀園)	100%	87,700
2	徐州	泉山區項目#1(徐州黃龍雲起)	100%	61,500
3	合肥	包河區項目#1(悅府)	100%	97,700
4	銀川	金鳳區項目#2(銀川臻如府)	100%	178,400
5	贛州	章江新區項目(贛州天樾)	100%	181,800
6	合肥	包河區項目#2(悅府二期)	50%	95,600
7	銀川	金鳳區項目#3	100%	108,100
8	蘭州	安寧區項目#1	100%	113,900
9	徐州	泉山區項目#2	100%	58,600
10	蘭州	安寧區項目#2	100%	146,800
11	蘭州	安寧區項目#3	100%	59,100
合共				1,189,200

此外，本集團於年內亦收購常州及金華三個合作項目之剩餘股權，合計總作價為約人民幣5.95億元，使本集團較靈活處置剩餘資產及提升本集團整體運營效率。

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達13,778,100平方米(二零二三年：18,806,800平方米)樓面面積，其中合共969,400平方米(二零二三年：1,738,400平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為11,590,700平方米(二零二三年：15,517,500平方米)。於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十二個城市內。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

土地儲備(續)



江蘇揚州九樾院子

年末土地儲備資料主要詳請如下表：

序號	分部	總樓面面積 (千平方米)	%	權益面積 (千平方米)	%
1	合肥分部	2,202.6	16.0%	1,585.4	13.7%
2	汕頭分部	1,656.1	12.0%	1,656.1	14.3%
3	蘭州分部	1,384.3	10.0%	1,261.8	10.9%
4	濰坊分部	1,141.9	8.3%	1,009.1	8.7%
5	揚州分部	1,052.3	7.6%	740.6	6.4%
6	蒙寧分部	826.1	6.0%	823.5	7.1%
7	惠州分部	721.8	5.2%	458.4	4.0%
8	鹽通分部	707.3	5.1%	345.8	3.0%
9	唐山分部	656.7	4.8%	656.7	5.7%
10	其他	3,429.0	25.0%	3,053.3	26.2%
合計		13,778.1	100.0%	11,590.7	100.0%

管理層討論及分析

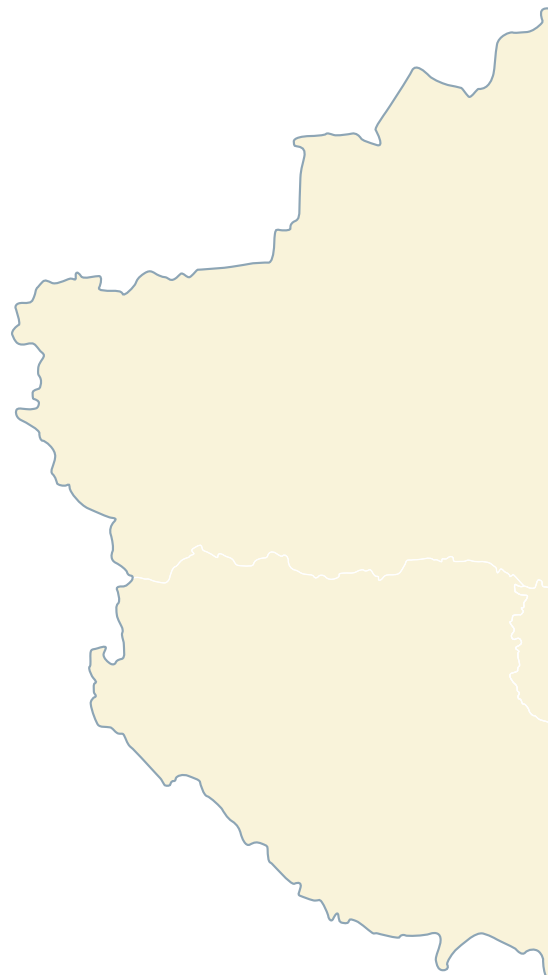
業務回顧(續)

按城市分析之合約銷售[#]

截至二零二四年十二月三十一日止年度

序號	城市	金額 (人民幣億元)	%	合約面積 (平方米)	%
1	合肥	47.69	11.9%	270,100	7.8%
2	贛州	27.76	6.9%	245,700	7.1%
3	汕頭	24.59	6.1%	239,900	6.9%
4	呼和浩特	22.69	5.7%	198,600	5.7%
5	銀川	22.51	5.6%	206,000	5.9%
6	南通	21.45	5.3%	107,600	3.1%
7	泰州	18.48	4.6%	145,200	4.2%
8	金華	16.68	4.2%	104,800	3.0%
9	南寧	15.94	4.0%	130,400	3.7%
10	揚州	15.86	4.0%	139,800	4.0%
11	徐州	14.45	3.6%	112,500	3.2%
12	蘭州	13.92	3.5%	128,900	3.7%
13	唐山	11.90	3.0%	66,000	1.9%
14	鹽城	11.29	2.8%	112,500	3.2%
15	濰坊	10.90	2.7%	169,300	4.9%
16	紹興	10.75	2.7%	40,800	1.2%
17	泉州	10.63	2.6%	78,100	2.2%
18	惠州	9.58	2.4%	81,000	2.3%
19	常州	9.01	2.2%	78,100	2.2%
20	吉林	7.86	2.0%	137,800	4.0%
21	淮安	7.10	1.8%	61,600	1.8%
22	淄博	6.83	1.7%	98,700	2.8%
23	湛江	6.26	1.6%	65,000	1.9%
24	安慶	5.12	1.3%	69,000	2.0%
25	西寧	4.84	1.2%	64,000	1.8%
26	鎮江	4.63	1.2%	42,300	1.2%
27	天水	3.63	0.9%	37,500	1.1%
28	廊坊	3.42	0.9%	40,400	1.2%
29	柳州	3.24	0.8%	27,000	0.8%
30	株洲	2.81	0.7%	39,300	1.1%
31	遵義	2.50	0.6%	36,100	1.0%
32	渭南	2.49	0.6%	47,100	1.4%
33	九江	1.24	0.3%	20,700	0.6%
34	臨沂	1.22	0.3%	19,100	0.5%
	其他	1.83	0.3%	22,600	0.6%
合計		401.10	100.0%	3,483,500	100.0%

[#] 包括聯營公司及合營公司



管理層討論及分析



管理層討論及分析

分部資料*

物業發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，了解不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場情況提供合適的產品，例如精裝房及綠色智能住房，在滿足不同市場及客戶需要之同時，亦能提高回報率，把全國性品牌之效益最大化，並且繼續保持領先之市場地位，發展自有優勢及綜合效益。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合約銷售額達人民幣401.10億元(二零二三年：人民幣428.20億元)，合約面積合共3,483,500平方米(二零二三年：3,532,400平方米)(其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額人民幣30.31億元<二零二三年：人民幣31.18億元>，合約面積合共266,700平方米<二零二三年：233,900平方米>)，與二零二三年度比較，分別下跌6.3%及1.4%。於年末時，進行之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣3.86億元，其總合約面積為34,200平方米。

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	臻如府	66,504	17.41
	悅府	71,567	15.33
	璟園	72,328	7.56
	觀山嶺湖	20,440	2.88
贛州	悅江府	105,856	10.19
	贛州中海學府壹號	73,199	7.60
	贛州天樾	48,480	7.10
	天鑽	14,207	2.68
汕頭	海怡半島	64,619	8.61
	悅江府北區	40,091	4.44
	觀瀾府	30,207	2.95
	鉅悅府	32,965	2.87
	黃金海岸	25,125	1.88
	觀雲府	17,309	1.56
呼和浩特	呼市九樾	93,062	11.26
	中海閱江府	51,267	5.49
	中海河山大觀	15,530	1.90
	中海臻如府	12,973	1.79
	中海河山觀瀾	17,556	1.59
南通	南通臻如府	74,318	16.15
	觀山樾	30,095	5.13

* 本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
銀川	海樾花園	66,569	7.63
	中海華樾	39,807	5.31
	銀川臻如府	34,705	4.05
	銀川觀園	33,958	2.89
泰州	泰州金茂府*	72,777	10.00
	泰州江山望	26,200	3.22
	華樾*	23,369	2.74
	泰州稻河九里	21,125	2.50
金華	義烏九樾府	19,951	6.31
	央著花園	47,011	5.60
	錦悅華府*	37,415	4.63
南寧	中海甲三號院	22,868	5.91
	中海湖上景明	39,117	5.59
	中海哈羅學府	28,842	2.07
	中海國際社區	31,981	1.85
揚州	揚州九樾院子	61,079	9.20
	中海九樾	30,456	3.54
徐州	徐州黃龍雲起	37,898	6.66
	湖城大境	28,545	2.91
	徐州上東區	24,498	2.87
蘭州	中海寰宇天下	45,402	5.82
	中海鉅悅花園	35,314	3.59
	鉅悅府三期	28,305	2.91
唐山	唐山臻如府	24,646	4.30
	中海楓丹公館	19,791	3.88
	中海九樾	21,584	3.72
紹興	中海鉅雋	40,846	10.77
泉州	學仕里	50,928	6.15
	臻如府	21,681	3.93

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
常州	桂語花園	28,488	3.39
	中海翠語花園	32,916	3.34
	雲麓里	15,270	2.20
鹽城	中海華樾	58,043	6.20
	都會壹號	26,051	2.45
濰坊	大觀天下	73,748	5.34
	中海世家	50,410	3.23
淮安	淮上景明	26,177	3.74
	淮安九樾	35,402	3.36
惠州	臻如府	22,835	3.29
	百賢府 [^]	11,352	1.93
	惠州湯泉	12,791	1.56
湛江	中海金地未來城 [*]	38,456	3.96
	金地中海錦誠花園 [*]	26,527	2.30
淄博	觀園	72,143	5.36
安慶	都滙濱江	68,990	5.12
西寧	中海瀚林原著	34,723	2.48
	中海山湖大觀	30,289	2.47
吉林	中海寰宇天下	50,725	2.81
	吉林中海寰宇時代	25,494	1.82
鎮江	丹陽臻如府	38,909	4.26
天水	中海鉅悅府	37,488	3.63
廊坊	鉅悅花園	40,360	3.42
柳州	中海天鑽	27,035	3.24
株洲	中海譽園	28,475	2.07

* 此等項目由本集團之合營公司持有

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

年內，樓面面積約6,227,400平方米(二零二三年：7,370,100平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約84%(二零二三年：83%)於年末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對市場之變化，確保穩健之財務狀況。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團此分部之入賬收入為人民幣454.11億元(二零二三年：人民幣560.03億元)，較二零二三年度下降18.9%。本年度之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。主要受內地整體房地產市場持續整固之影響，本年度本分部之毛利率較二零二三年度收窄至8.0%(二零二三年：11.0%)。

本集團與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發房地產項目。包含於本年度本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨溢利為人民幣0.05億元(二零二三年：淨虧損人民幣0.24億元)。本年度應佔淨溢利主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於年內確認溢利所致。

整體而言，主要由於毛利下跌，本年度之本分部溢利下跌56.3%至人民幣18.43億元(二零二三年：人民幣42.16億元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
汕頭	海怡半島	169,093	22.85
	悅江府北區	192,234	20.60
	觀雲府	64,560	5.46
合肥	璟園	165,193	33.33
	中海橙郡	16,356	1.84
銀川	中海華樾	145,548	17.39
	中海萬錦公館	106,822	8.55
	銀川尚學府	112,962	8.50
泉州	中海學府世家	227,675	33.67
常州	中海翠語花園	85,983	12.12
	桂語花園	72,803	11.46
	雲麓里	30,161	5.15
金華	義烏九樾府	42,127	14.97
	央著花園	91,807	11.23
蘭州	鉅悅府三期	94,567	10.77
	中海寰宇天下	62,255	7.85

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
紹興	中海鉅偉	66,839	18.23
泰州	泰州江山望	65,297	9.00
	泰州稻河九里	61,483	8.49
徐州	徐州上東區	64,941	7.61
	湖城大境	42,583	4.70
	中海華樾	38,902	3.78
鹽城	中海華樾	83,515	9.60
	都會壹號	48,037	4.90
唐山	中海九樾	69,497	12.87
南通	觀山樾	52,335	10.62
南寧	中海湖上景明	59,330	9.38
淮安	淮上景明	47,200	5.72
	淮安九樾	33,208	3.23
惠州	臻如府	53,304	8.31
淄博	觀園	112,394	8.17
安慶	都滙濱江	103,134	7.79
揚州	中海九樾	41,822	7.66
贛州	天鑽	35,746	7.12
鎮江	丹陽臻如府	57,313	6.70
渭南	中海學府里	103,480	6.01
濰坊	中海世家	61,486	4.36

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

以下項目於本年內開始動工：

城市	項目名稱	年內工程開展
贛州	贛州中海學府壹號	三月
呼和浩特	呼市九樾	三月
吉林	吉林中海寰宇時代	三月
南通	南通臻如府	三月
鹽城	樾熹和頌 [^]	三月
銀川	連湖花園	三月
唐山	唐山臻如府	四月
揚州	揚州九樾院子	四月
銀川	銀川觀園	五月
吉林	中海環宇城	五月
濰坊	中海環宇天地	六月
贛州	悅江府	八月
徐州	徐州黃龍雲起	八月
合肥	悅府	九月
蘭州	中海鉅悅花園	九月
銀川	銀川臻如府	九月
淄博	觀園	九月
西寧	中海瀚林原著	十一月
安慶	都滙濱江	十二月
贛州	贛州天樾	十二月
合肥	悅府二期	十二月
汕頭	黃金海岸	十二月

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第208至234頁主要物業及物業權益詳情內。

於年末，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為8,004,100平方米(二零二三年：11,672,900平方米)及3,114,500平方米(二零二三年：2,692,400平方米)，共計11,118,600平方米(二零二三年：14,365,300平方米)。已銷售物業之樓面面積3,085,200平方米(二零二三年：4,563,500平方米)，有待完成相關工序後交付。

管理層討論及分析

分部資料(續)

商業物業運營業務

在商業物業運營業務方面，本集團於內地十七個城市保持優質商業物業組合。此策略為本集團提供穩定收入來源。

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司持有之商業物業已出租面積超過480,000平方米。其中，包括八個寫字樓、十三個購物中心及商業街區、五家酒店及一個長租公寓，物業賬面價值合計人民幣69.91億元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團此分部之收入達人民幣4.84億元(二零二三年：人民幣4.05億元)，其中，人民幣2.98億元(二零二三年：人民幣2.72億元)來自商業物業租金收入及人民幣1.86億元(二零二三年：人民幣1.33億元)來自酒店及其他商業物業運營。商業物業運營業務整體維持平穩增長。

在投資物業方面，年內沒有錄得公平價值調整(二零二三年：無)。

本集團持有65%權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之本年度本集團應佔溢利為人民幣0.05億元(二零二三年：人民幣0.05億元)，並包含於本年度之本分部業績中。

總括而言，本年度本分部之溢利較二零二三年度增加人民幣0.67億元至人民幣1.93億元(二零二三年：人民幣1.26億元)。

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。本公司及其附屬公司已掌握從中國內地以及國際市場向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。於年內，境內境外融資渠道均保持暢通，優勢突顯。

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團一直積極探索新的融資渠道。年內，本集團成功通過位於北京、合肥、蘭州及惠州之投資物業首次落地經營性物業貸款，合共提取貸款金額人民幣25.75億。其中北京項目之經營性物業貸款融資金額人民幣20億元，年期15年，年結時之年利率為3.2%。年內，本集團於內地繼續以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

離岸融資方面，為應對年內香港銀行同業拆息持續高企的市場環境，承接二零二三年，本集團於年內繼續置換港幣浮息銀行貸款至較低息之人民幣定息銀行貸款，以控制本集團之融資成本。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度合計人民幣208.00億元。在計算提取新增貸款人民幣150.79億元、償還人民幣193.14億元貸款及兌匯影響之人民幣2.46億元後，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)總額較二零二三年末減少人民幣39.89億元至人民幣309.20億元(二零二三年：人民幣349.09億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

於二零二四年十二月三十一日，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)包含人民幣貸款人民幣271.46億元(二零二三年：人民幣243.80億元)，而港幣貸款為港幣40.20億元(折合人民幣37.74億元)(二零二三年：港幣115.95億元<折合人民幣105.29億元>)。本集團人民幣及港幣銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔87.8%及12.2%(二零二三年：69.8%及30.2%)。

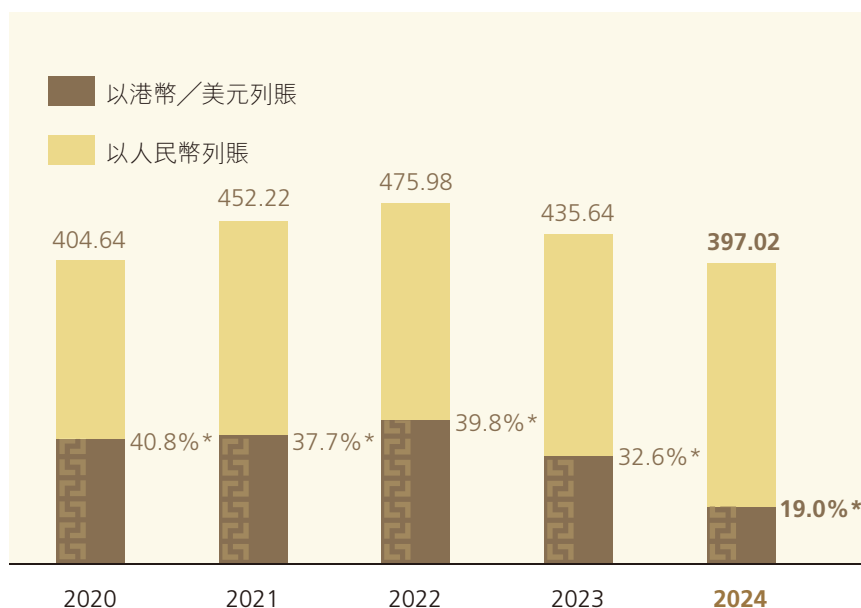
於二零二四年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣128.62億元(二零二三年：人民幣95.13億元)為定息借款，年利率為由2.8%至4.9%(二零二三年：3.5%至4.9%)，而其餘銀行及其他貸款人民幣180.58億元(二零二三年：人民幣253.96億元)以浮動利率計息，年利率介乎由2.5%至6.3%(二零二三年：2.6%至7.6%)。本集團以定息及浮動利率計息之銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔41.6%及58.4%(二零二三年：27.2%及72.8%)。銀行及其他貸款之31.5%(二零二三年：38.8%)將於一年內到期償還。

於二零二四年十二月三十一日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣37.82億元(二零二三年：人民幣36.55億元)及人民幣50.00億元(二零二三年：人民幣50.00億元)，合計人民幣87.82億元(二零二三年：人民幣86.55億元)。

為控制融資成本，承接二零二三年，本集團於年內繼續致力降低整體貸款規模。於二零二四年十二月三十一日，本集團之總貸款(包括擔保票據及公司債券)為人民幣397.02億元(二零二三年：人民幣435.64億元)，減少人民幣38.62億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔81.0%及19.0%(二零二三年：67.4%及32.6%)。人民幣貸款佔總貸款比例比二零二三年度上升主要由於離岸人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升所致。

總借款

(人民幣億元)



* 以港幣／美元列賬之借款佔總借款之比例

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

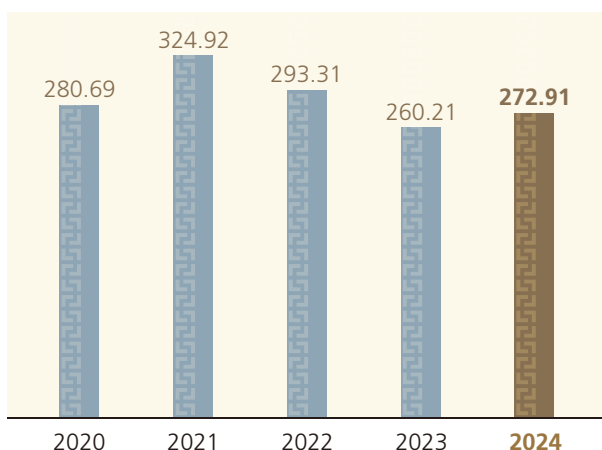
截至二零二四年十二月三十一日止年度，就本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)而言，本集團本年度之加權平均融資成本為年利率4.1%，低於二零二三年度之4.6%。本集團之整體融資成本下降主要因離岸較低息之人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升，從而令本集團離岸借款之借貸加權平均融資成本由二零二三年度之5.2%下降至本年度之4.5%；以及因在岸繼續能以較低利率融資，從而令本集團在岸借款之借貸加權平均融資成本由二零二三年度之4.3%下降至本年度之3.7%之綜合影響。

年內，來自物業銷售之收款情況保持理想。本集團系列公司年內之銷售回款達人民幣381億元，而本集團年內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣90.29億元。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘合共人民幣272.91億元(二零二三年：人民幣260.21億元)，比二零二三年末增加人民幣12.70億元。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘佔本集團總資產21.1%(二零二三年：17.1%)，維持於非常健康水平。其中人民幣佔99.6%(二零二三年：98.9%)，其餘為港幣及美元。

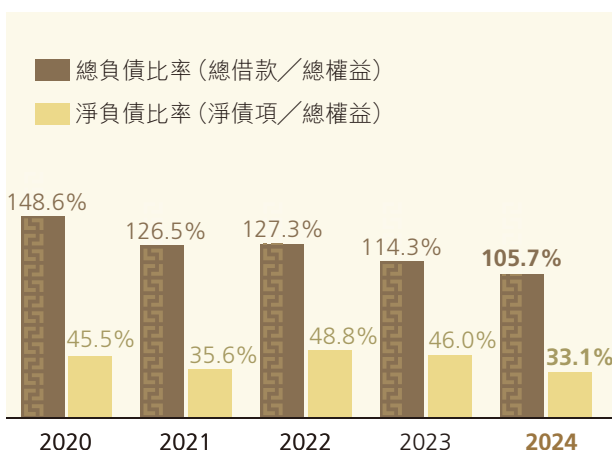
於二零二四年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣594.36億元(二零二三年：人民幣623.29億元)，而流動比率為2.0(二零二三年：1.8)。

於二零二四年十二月三十一日，根據淨債項(即包括擔保票據及公司債券之總借款，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與總權益所計算而錄得之淨負債比率為33.1%(二零二三年：46.0%)。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

現金及銀行結餘
(人民幣億元)



負債比率



管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二四年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為63.0%(二零二三年：65.7%)、淨負債率為33.1%(二零二三年：46.0%)以及現金短債比為1.7倍(二零二三年：1.5倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業，且上述之指標近年來持續改善。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣104.75億元(二零二三年：人民幣106.36億元)，於二零二四年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括現金及銀行結餘)達人民幣377.66億元(二零二三年：人民幣366.57億元)。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務增長的可持續性至關重要。本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全的營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

本集團定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及合營公司之商業模式合作投資物業發展項目，繼續改善資本結構。

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二四年十二月三十一日，本集團之總貸款中(包括擔保票據及公司債券)，港幣／美元仍佔約19.0%(二零二三年：32.6%)，因此，在考慮債務融資結構後，港幣／美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣貶值約3.3%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣6.16億元。

為加強管理外匯風險，並同時降低上述市場利率較高的港幣銀行借款所產生的財務成本，本集團正按市場環境繼續調高人民幣貸款佔整體貸款組合之比例至合適水平。

承擔及擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣121.52億元(二零二三年：人民幣165.58億元)，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。

此外，本集團向若干銀行及政府機構提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸之通用商業行為，金額合共為人民幣158.61億元(二零二三年：人民幣238.56億元)，以及向若干銀行為一間聯營公司及一間合營公司作信貸融資，金額合共為人民幣2.90億元(二零二三年：人民幣4.30億元)。

管理層討論及分析

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共人民幣0.05億元(二零二三年：人民幣0.88億元)，主要包括為新增之投資物業、使用權資產以及包含於物業、廠房及設備中之新增土地及樓宇、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

於二零二四年十二月三十一日，若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣16.02億元(二零二三年：人民幣35.83億元)之抵押貸款，該等貸款以賬面價值合共達人民幣71.96億元(二零二三年：人民幣143.27億元)之若干中國內地物業存貨抵押。

另外，於二零二四年十二月三十一日，若干中國內地銀行提供合共人民幣25.14億元(二零二三年：無)之抵押經營性物業貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣38.09億元(二零二三年：無)之若干本集團之中國內地投資物業作抵押。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用2,429名員工(二零二三年：2,586)。員工數目減少主要由於年內集團精簡組織架構以及人員編製以適應不同發展階段的要求。

本集團致力激勵及培養人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對本集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

債務償還風險

金融市場複雜多變，房地產作為資本密集型行業，現金流管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。除此之外，同業信貸表現、監管要求、地緣政治和國際政經局勢之發展或會影響本集團的融資能力，增加資金週轉的壓力。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並根據市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會繼續維持與各財務機構良好合作關係及加強雙方之溝通，並繼續確保符合融資財務承諾條款和各監管機構的要求。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

管理層討論及分析

主要風險及不確定因素(續)

市場風險

中國內地地產市場受多方面因素影響，包括政策法規、經濟發展、社會環境及客戶需求等。

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對業務之影響，以制訂持續發展策略。同時，本集團會進一步加大產品研發力度，提高標準化水準，並逐步提高精裝修產品供應比例，滿足客戶需求之變化，以進一步提高項目發展質量。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少可能的庫存壓力。

投資風險

中國內地樓市分化，每個城市和地區之增長並不平均。在因城施策的政策下，本集團能於合適地點以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向審慎穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團繼續對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇符合要求之適合項目作投資。同時，亦考慮與穩健及聲譽良好之企業合作發展項目，以平衡經營風險。

外匯風險

過去數年，人民幣匯率因應環球經濟情況波幅擴大。在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

本集團繼續加強外匯風險管理，在平衡財務成本及風險下，管理層緊按市場變化去優化貸款組合內不同幣種之比例。本集團會繼續不斷緊密監察人民幣匯率的波動，若有需要，亦會適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，亦研究不同的融資產品，以減輕外匯帶來的風險。

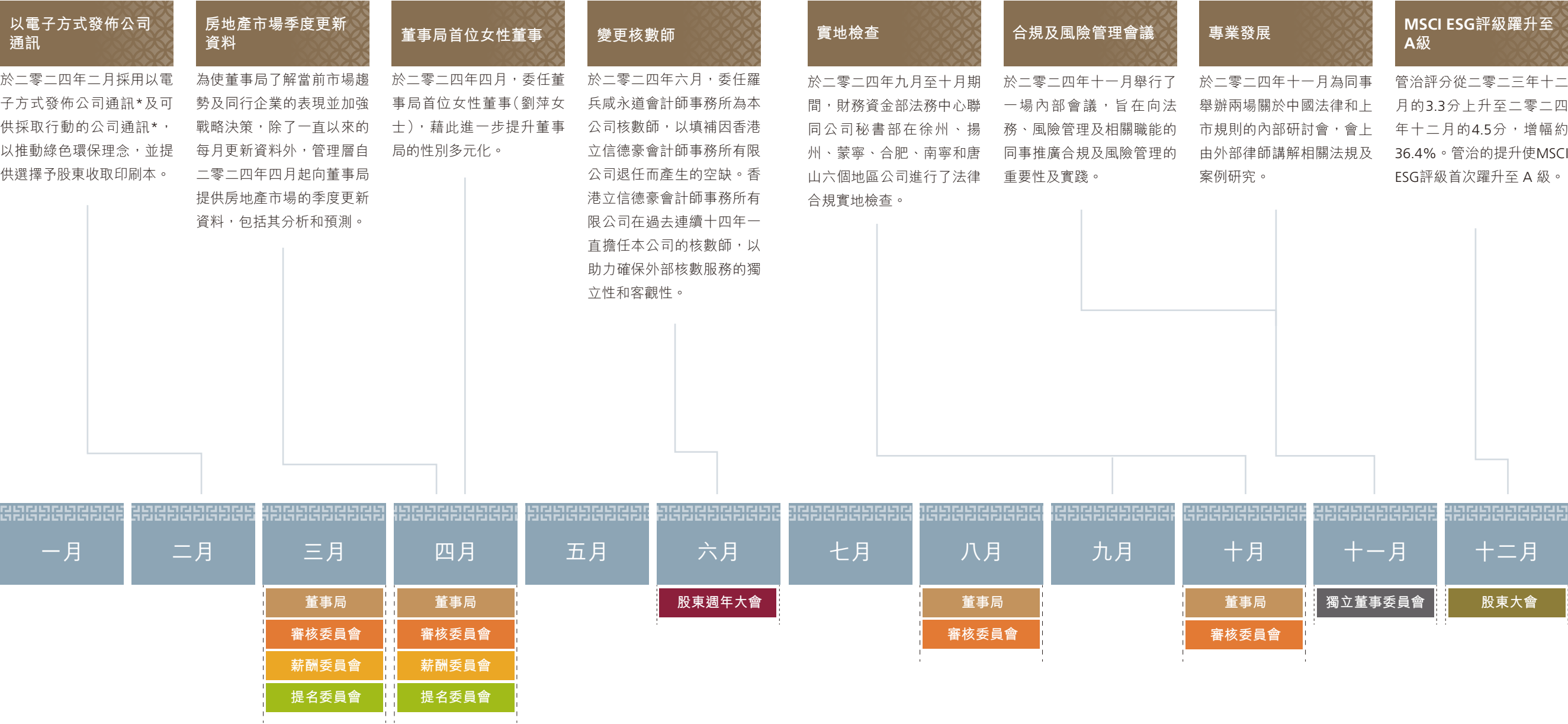
產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，對開發商之聲譽造成影響。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序，以能確保物業發展項目順利進行及品質保證。

企業管治報告

二零二四年概覽



企業管治報告

企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對本公司股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已實踐企業管治守則內所載之企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括部份的建議最佳常規)。

企業文化、使命、願景及價值觀

本集團秉承中海「領潮」的企業文化，即不斷超越，引領趨勢，勇立潮頭，並以「我們經營幸福」作為使命，努力實現「成為卓越的國際化不動產開發運營服務商」的願景，秉持「客戶為本、品質保證、價值創造」的核心價值觀。本集團秉承「工科中海」精神，工程質量一絲不苟，產品打磨精益求精，堅持用卓越的產品和優質的服務贏得市場，不斷精進，持續創新，藉此成為「四好」企業，即「好產品、好服務、好效益、好公民」，為客戶經營幸福，勇擔社會責任。「宏」圖大志，遠涉重「洋」，本集團將繼續齊心戮力，為達成本集團使命及實現本集團願景而躬耕不輟，全心奮進每一天。

領潮 企業文化

不斷超越
引領趨勢
勇立潮頭



願景

成為卓越的國際化
不動產開發運營服務商



使命

我們為客戶、員工、
股東及社會經營幸福



核心 價值觀

☆ 客戶為本
☆ 品質保證
☆ 價值創造



企業精神

全心奮進每一天



品牌理念

精築幸福
創領潮流



人才理念

彙聚奮進者
激勵有為者

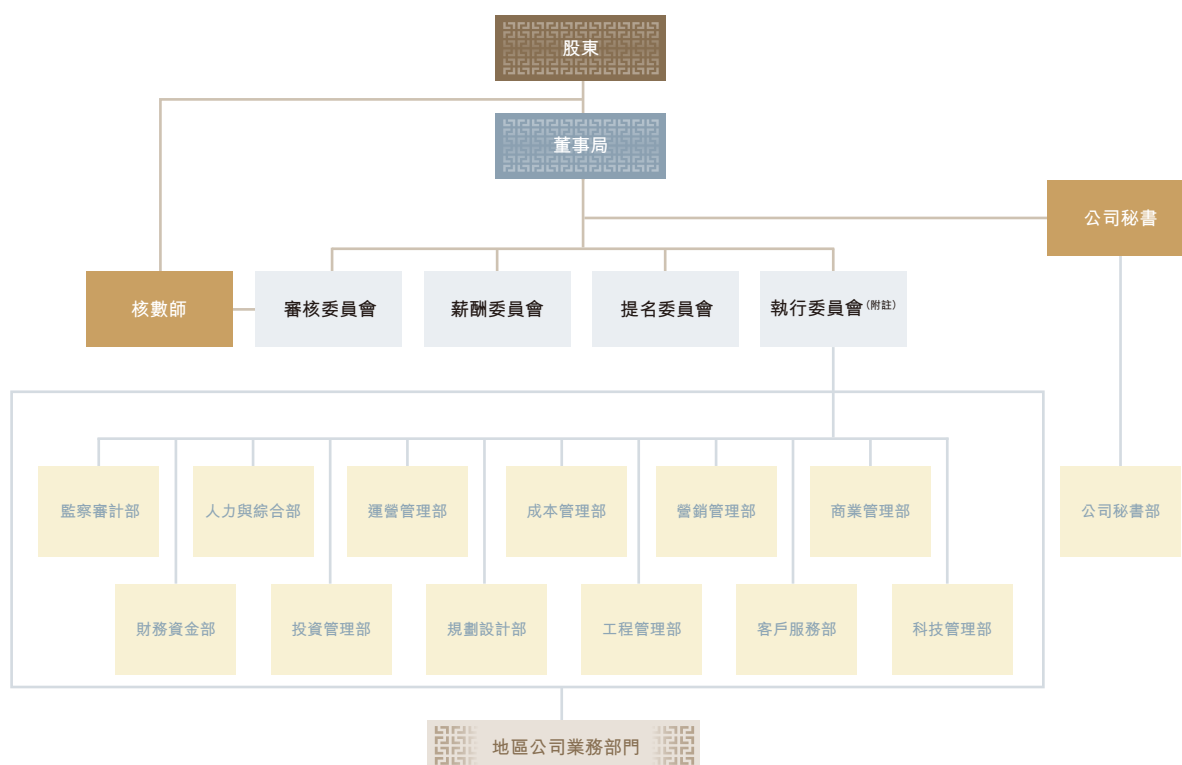
企業管治報告

企業策略及業務模式

本集團業務以銷售型物業為主體、以持有型物業和創新型物業為兩翼，形成了「以住宅地產開發為主體，長期持有核心商業物業」的業務體系和經營特色。另外，本集團堅持以「12345」好產品體系為綱領，打造好產品，秉持「所見即所得」的理念，堅信「過程精品、樓樓精品」的質量理念，以及「客戶至上、行穩致遠」的服務理念，提升客戶滿意度。本集團亦響應國家政策制定「雙碳」戰略，通過打造綠色運營樣板、踐行項目全生命週期低碳管理以及推動價值鏈綠色低碳轉型三大維度，向「雙碳」目標闊步前行。本集團對二零二四年的業務回顧及財務回顧詳情載於本年報之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，而本集團之可持續發展詳情則載於本公司的《環境、社會及管治報告》中。

企業管治架構

董事局已建立完善的管治架構。在四個董事局委員會（「董事局委員會」或「委員會」，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會）、公司秘書、外部核數師及各部門的支持及互相合作下，董事局全面貫徹本集團良好企業管治常規及政策，而董事局及各董事委員會的職責及職能及企業管治常規及政策的說明載列於本報告中。以下為本集團的管治架構：



附註：

由全部執行董事組成。

企業管治報告

董事局

管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略、預算、重大投資以及合併收購等重大事項。另外，董事確認董事局的主要職能包括監督及管理本公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，以及促進與其股東的溝通及與持份者的交流。

關於本公司的日常營運事務，董事局已授權執行委員會及管理層並就管理層的權力，及在代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾前，應向董事局匯報並取得董事局批准等事宜，給予清晰的指引。董事局也定期作檢討以確保有關安排符合本公司的需要。

董事局組成

董事局現由下列八名董事組成，並具有適當的技能、經驗、專長和多元性的組合，這些因素鞏固其有效性和效率。現任董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。列明董事角色和職能的董事局成員最新名單亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

執行董事

庄勇先生(主席)

楊林先生(行政總裁)

周漢成先生(副總裁、首席合規官兼總法律顧問)

非執行董事

翁國基先生(副主席)

劉萍女士

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

范駿華先生

在提名委員會的建議下，董事局委任劉萍女士為非執行董事以接替郭光輝先生，於二零二四年四月二十二日生效。

企業管治報告

董事局(續)

董事局組成(續)

董事局技能矩陣

以下之董事局技能矩陣列出了董事局擁有的與本公司最相關的技能和專長，這些技能和專長有助董事局有效地履行其職責，以追求和實現本公司的使命、願景、核心價值觀、企業文化和企業策略。此外，矩陣也展示董事局繼續擁有對本公司業務重要的技能和專長。

技能及專長 (對本公司的關連性)	庄勇 先生	楊林 先生	周漢成 先生	翁國基 先生	劉萍 女士	鍾瑞明 博士	林健鋒 先生	范駿華 先生
相關行業知識：								
—房地產開發 (提供具價值的見解及戰略願景，指導管理層，以及制定審慎的戰略計劃)	★	★	★	★	★	★		
—商業運營(租賃和酒店營運) (提供具價值的見解及戰略願景，指導管理層，以及制定審慎的戰略計劃)	★	★	★	★	★	★		
中國市場知識 (促進中國業務的審視及業務夥伴的合作，為長期業務發展提供前瞻性的建議)	★	★	★	★	★	★	★	★
管理專長：								
—執行領導力 (為管理層提供有關業務營運和長期發展的見解與建議)	★	★	★	★	★	★	★	★
—業務運營 (為管理層提供有關戰略計劃的見解與建議和監督整體業務表現)	★	★	★	★	★	★	★	★
—財務能力 (分析本集團的財務表現和狀況，識別潛在財務風險，以及確保財務健康)		★	★		★	★		★
—風險管理與合規 (監督和評估整體風險管理和內部監控系統，制定有效的控制措施以保護本集團的資產及營運)			★		★	★	★	★
—公司治理 (促進本集團內的問責性、透明度和道德操守，為追求本集團的長期成果和可持續性提供指導)	★	★	★	★	★	★	★	★
—公共行政 (就監管及持份者溝通方面提供建議及指導)				★		★	★	★
專業：								
—會計、金融與風險管理 (貢獻相關專業範疇內的專業知識，以增強決策及董事局多元化)		★	★		★	★		★
—建築與工程 (貢獻相關專業範疇內的專業知識，以增強決策及董事局多元化)	★			★			★	

企業管治報告

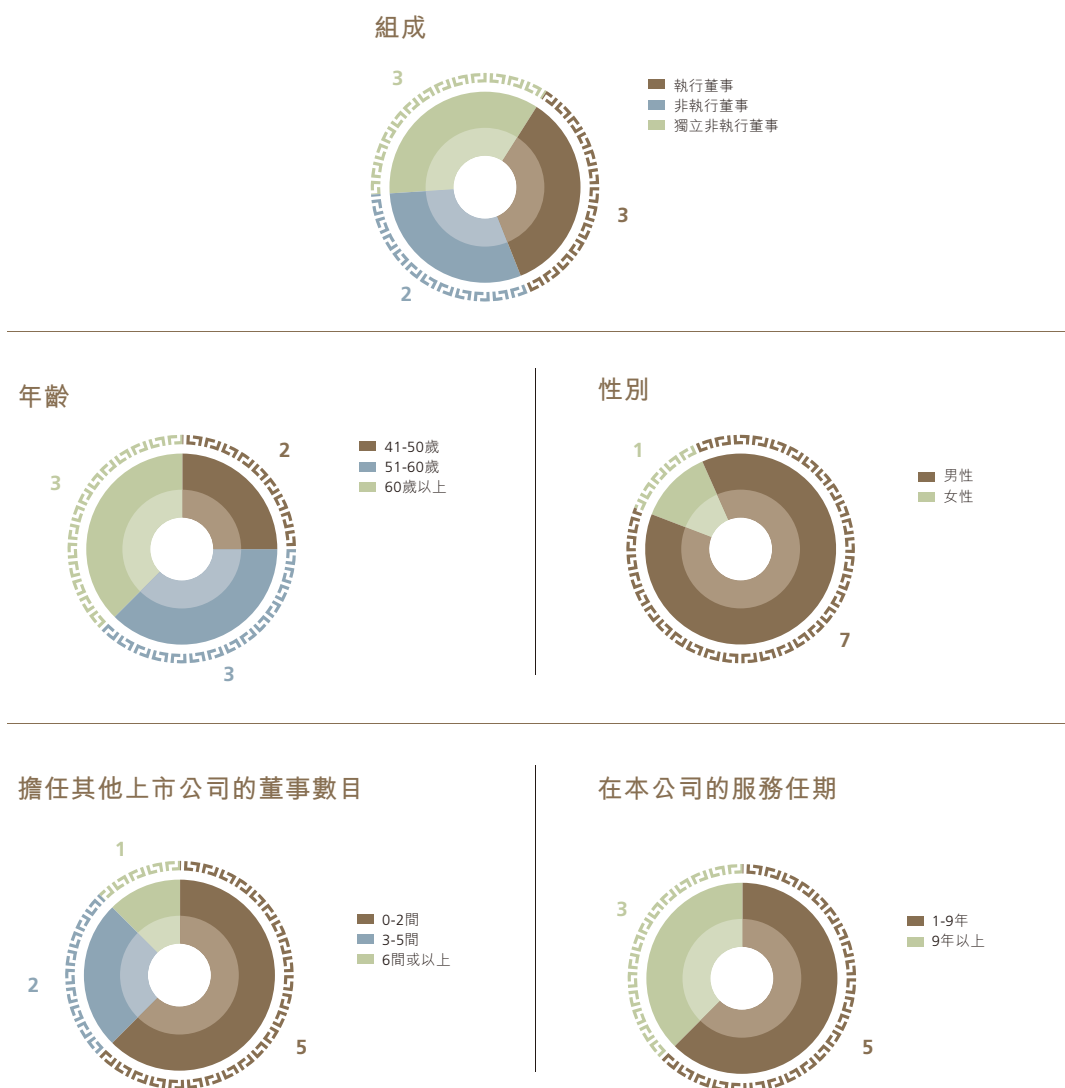
董事局(續)

董事局組成(續)

董事局多元化

本公司認同及接納董事局層面之多元化所帶來的益處，並認為其為支持本公司達到戰略目標及可持續發展的重要元素。董事局已於二零一三年採納及於二零二二年修訂董事局多元化政策(「多元化政策」)以推動及達致董事局多元化。政策規定，董事局所有委任將以用人唯才為原則，以及甄選人選將按一系列多元化因素為基準(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景及專業經驗)。提名委員會負責制訂可計量目標以推行多元化政策及監察為達致該等目標落實的進度。多元化政策也適用於本公司的員工。提名委員會及董事局每年均對多元化政策的執行及成效進行檢討。[多元化政策](#)已登載於本公司網站上。

下圖顯示董事局於二零二四年十二月三十一日的多元化概況：



企業管治報告

董事局(續)

董事局組成(續)

董事局多元化(續)

性別多元化

誠如本公司的二零二二年年報及二零二三年年報所披露，本公司早前計劃於二零二四年十二月三十一日或以前，委任至少一名女性董事進入董事局，以及女性董事達到10%。於二零二四年四月二十二日，董事局已委任劉萍女士為非執行董事。因此，上述本公司關於董事局性別多元化的目標已經達成。目前，董事局由八名董事組成，其中七名為男性，一名為女性，女性董事的比例超過10%。本公司計劃維持董事局中至少10%女性的比例。在招聘或晉升高層員工時，本公司將竭盡所能確保性別多元化，從而有更多潛在的女性董事局接班人。

本公司原計劃於二零二五年十二月三十一日或以前，將本集團女性員工佔比提升至41.0%。於二零二四年十二月三十一日，本集團女性員工佔比為43.2%(二零二三年十二月三十一日：40.6%)。故此，本集團現進一步修訂計劃：於二零二五年十二月三十一日或以前，女性員工佔比保持在43.0%以上。基於本集團的主營業務為房地產開發，屬男性從業員比例最高的行業之一，故在達致員工性別多元化方面相對較具挑戰性。然而，本集團充分認同決策層多元化思維的重要性，為達到性別多元化目標，本公司將繼續支持職場性別平衡，鼓勵在擇優配置人力資源的原則下堅持包容開放的核心價值，在人員聘用、晉升及薪酬制定環節保障平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不因性別而產生偏見或差別對待，持續提升本集團的多元化水平。

董事局獨立性

董事局獨立性機制

於二零二二年，董事局建立了確保董事局獨立性的機制(「董事局獨立性機制」)，以便董事局能夠獲得獨立的觀點和意見，從而能有效地作出獨立的判斷，以更好地維護股東的權益。董事局每年對董事局獨立性機制進行檢討，以確保機制的實施及有效性。機制涵蓋了企業管治框架的不同方面，以確保董事局的獨立性，包括獨立非執行董事的聘用流程、董事局中獨立非執行董事的人數、在決策過程中通過管理層及／或外部專業顧問獲取額外資訊，以及年度董事局獨立性評估。獨立非執行董事亦有途徑能在其他董事不在場的情況下，與董事局主席討論本公司的不同事宜，以維持董事局內的高度獨立性。

[董事局獨立性機制](#)已登載於本公司網站上。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，委任至少三名獨立非執行董事，而其中包括至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，以及可代表董事局人數至少三分之一的獨立非執行董事。

董事局已收到各獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信截至本年報之日期為止，所有獨立非執行董事均獨立於本公司，符合上市規則之有關規定。

董事局成員之間及主席及行政總裁之間的關係

據本公司所知，除了庄勇先生和郭光輝先生(已於二零二四年四月二十二日辭任非執行董事)均是中國海外發展的董事，以及劉萍女士(於二零二四年四月二十二日獲委任為非執行董事)為中國海外發展的員工外，董事之間或主席與行政總裁之間並沒有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

企業管治報告

董事局(續)

主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

庄勇先生擔任董事局主席，領導及管理董事局。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得準確、清晰、完整及可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼鼓勵所有董事全力及主動地投入董事局事務，並確保董事局行事符合本公司的最佳利益。所有董事均有機會及充足時間表達彼等意見及討論有關事宜，以作出能反映董事局共識的決定。

主席提倡公開及積極討論的文化，促進所有董事作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間維持建設性的關係。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任，建立良好企業管治常規和程序，以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。主席亦於每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

楊林先生擔任行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，以及本公司日常業務的管理。

委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任，並再獲股東重選方可連任，而每名董事應輪流退任，至少每三年一次。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

所有董事已與本公司訂立服務合同或委任函，列出彼等的職責和責任以及任命的主要條款和條件。兩名非執行董事及三名獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

董事明白彼等應投入足夠的時間和精力處理本公司事務，並為本公司作出貢獻。彼等每年向本公司提供彼等在本公司和其他上市公司或公眾組織中履行董事職責或其他主要任命所花費的時間。

董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於標準守則。

經向所有董事作出特定查詢後，本公司有合理理由相信董事已於二零二四年度期間遵守行為守則。

可能掌握本集團內幕消息的相關員工也需遵守行為準則。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序

董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及高級管理人員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

董事局會議程序

董事局於年內舉行四次會議，而會議亦會在需要時召開，以討論重要交易，包括重要收購、出售以及關連交易(如有)。董事局主席負責在公司秘書的協助下擬定和批准每次董事局會議的議程。主席亦會邀請董事在適當的情況下將任何事項納入議程中。所有董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程的，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之之前，本公司已向各董事發出至少14天通知或合理的會議通知，以促進董事出席會議。

資料提供及使用

全部董事局或董事局委員會的議程及會議文件會在計劃舉行董事局或董事局委員會會議日期至少三天前(或協定的其他時間內)發送予所有董事或董事局委員會成員。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能作出明智的決定(包括對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料的評估)。管理層於適當時候亦會獲邀請參加董事局或董事局委員會會議。另外，管理層亦向董事局提供本集團業務之每月更新資料及中國房地產市場之季度更新資料。

所有董事有權索取適時資料，而彼等亦有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

會議後，已詳細記錄所考慮事項及達致的決定的董事局會議及委員會會議會議記錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事及委員會成員審閱。公司秘書負責保管已審批之會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

公司秘書向董事局負責，以確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。

為保障本身的獨立性及避免利益衝突，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。於二零二四年，庄勇先生曾於兩次及劉萍女士曾於一次董事局會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，就所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易，此等事項會以舉行董事局實體會議形式考慮。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

董事局委員會

目前，董事局下設四個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。董事局委員會的成立訂有具體的書面職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。該等委員會會向董事局匯報其決定及建議。[審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍書](#)已於本公司及聯交所的網站上完整披露。

執行委員會

執行委員會由本公司所有執行董事組成，即庄勇先生(主席)、楊林先生及周漢成先生。

執行委員會主要職責及職能如下：

- 審閱及批准授予本集團的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 監察本公司的公司管治職能的所有事宜及制定有關政策；
- 監察本公司的環境、社會及管治的所有事宜及制定有關政策(如需)；及
- 處理由董事局授權的任何其他特別事項。

年內，執行委員會舉行了三十四次會議(其中包括)：

- 審閱及批准各類銀行借貸及貸款；及
- 審閱及批准符合最低豁免水平的關連交易。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

審核委員會

審核委員會成員由所有獨立非執行董事組成，即鍾瑞明博士(主席)、林健鋒先生及范駿華先生。在審核委員會成員當中，鍾博士及范先生擁有具備上市規則所指的適當專業資格、會計或相關財務管理經驗。

審核委員會主要職責及職能如下：

- 負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事局提出建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘任條款；
- 檢討外聘核數師的獨立性及客觀性；
- 審閱本集團的財務報表；
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠；及
- 檢討風險管理及監察內部審核職能的範疇、效能及結果。

年內，審核委員會舉行了四次會議以(其中包括)：

- 審核本集團二零二三年年度、二零二四年中期和季度財務業績及報告；
- 審核外聘核數師之審計計劃書；
- 審核內部及獨立審計結果；
- 審核本集團訂立之持續關連交易；
- 審核風險管理、內部監控及財務匯報制度；
- 審核內部審核職能的有效性；
- 就變更外聘核數師提出建議及批准其酬金；及
- 審核反貪污政策及舉報政策的實施及有效性。

審核委員會亦會每年兩次在管理層不在場的情況下與核數師進行會議，以討論任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

薪酬委員會

薪酬委員會成員由所有獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即林健鋒先生(主席)、鍾瑞明博士、范駿華先生及翁國基先生。

薪酬委員會主要職責及職能如下：

- 向董事局提出全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構的建議；
- 向董事局提出個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇的建議；及
- 因應董事局所訂之企業方針及目標而檢討及批准管理層薪酬的建議。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議以(其中包括)：

- 審核本集團的薪酬政策及董事薪酬；
- 評估執行董事的表現；
- 審核個別董事(包括新委任之董事)的薪酬待遇，並向董事局提出建議；
- 審核董事薪酬政策的實施及有效性；及
- 討論、審核及批准薪酬委員會職權範圍書的修訂。

董事薪酬政策

董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，例如可比較之公司支付的薪金、董事投入的時間、職責及就業情況。[董事薪酬政策](#)已登載於本公司網站上，其主要內容概括如下：

- 執行董事的薪酬組合應包含固定及浮動的部份(包括薪金、酌情花紅、其他福利等)，浮動部份應與個人及公司的表現掛勾(包括但不限於財務、業績、環境、社會及管治方面的表現與級別等)。
- 非執行董事應收取合適水平的固定薪酬，該薪酬由董事袍金組成，並參考彼等各自在本公司的職責及責任、本公司的薪酬標準及現行市場情況釐定。
- 獨立非執行董事應收取合適水平的固定薪酬，該薪酬由董事袍金組成，並參考彼等各自在本公司的職責及責任、本公司的薪酬標準及現行市場情況釐定，惟不應收取帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬(例如購股權或贈授股份)。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

提名委員會

提名委員會成員由所有獨立非執行董事及一名執行董事組成，即范駿華先生(主席)、鍾瑞明博士、林健鋒先生及庄勇先生。

提名委員會主要職責及職能如下：

- 檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事局提出建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事局提出建議。

年內，提名委員會舉行了兩次會議以(其中包括)：

- 審核董事的輪流退任及新董事委任事宜，並向董事局提出建議；及
- 審核多元化政策、提名政策及確保董事局獨立性的機制的實施及有效性。

提名政策

董事局於二零一八年採納及於二零二二年修訂提名政策，政策規定了任命新董事的提案將經提名委員會考慮及審議。獲甄選及推薦的候選人均為具經驗的優秀人才，並須符合上市規則及提名政策訂下的標準及準則。

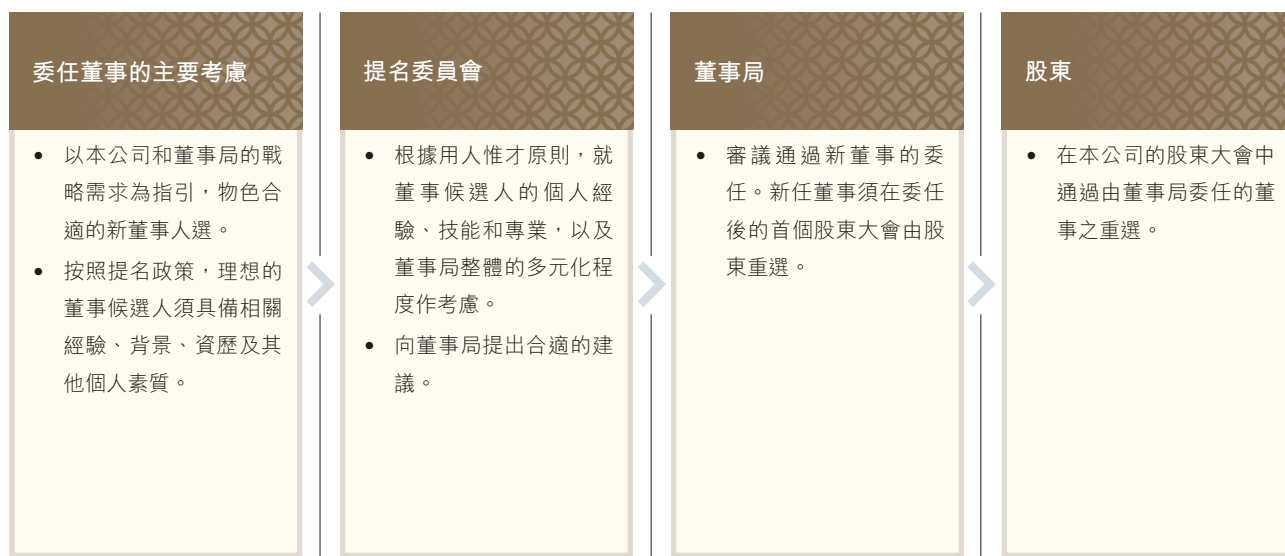
提名政策規範了提名董事的程序、流程及準則。根據提名政策，提名委員會在物色及評估候選人時，應考慮候選人的年齡、技能、知識、經驗、專長、專業資格、學歷、背景及其他個人素質、董事局的組成及成員多元化和和其他相關因素。於評估及考慮後，提名委員會就候選人的適合性向董事局作出建議。[提名政策](#)已登載於本公司網站上。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

提名委員會(續)

委任新董事的程序



* 現任董事須至少每三年一次輪值告退，以及三分之一的董事必須在每年的股東週年大會上告退，但可膺選連任。



安徽合肥悅府

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

二零二四年董事出席會議記錄

下表列出各董事於二零二四年之董事局會議、董事局委員會會議、股東週年大會及股東大會出席記錄⁽¹⁾及出席率：

董事姓名	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	執行委員會	獨立 董事委員會	股東週年	股東大會
	會議	會議	會議	會議	會議	會議	大會	
執行董事								
庄勇先生	4/4	–	–	2/2	34/34	–	1/1	1/1
楊林先生	4/4	–	–	–	34/34	–	1/1	1/1
周漢成先生	4/4	–	–	–	34/34	–	1/1	1/1
非執行董事								
翁國基先生	4/4	–	2/2	–	–	–	1/1	1/1
劉萍女士 ⁽²⁾	2/2	–	–	–	–	–	1/1	1/1
郭光輝先生 ⁽³⁾	2/2	–	–	–	–	–	–	–
獨立非執行董事								
鍾瑞明博士	3/4	3/4	1/2	1/2	–	1/1	1/1	1/1
林健鋒先生	4/4	4/4	2/2	2/2	–	1/1	1/1	1/1
范駿華先生	4/4	4/4	2/2	2/2	–	1/1	1/1	1/1
出席率								
	97%	92%	88%	88%	100%	100%	100%	100%

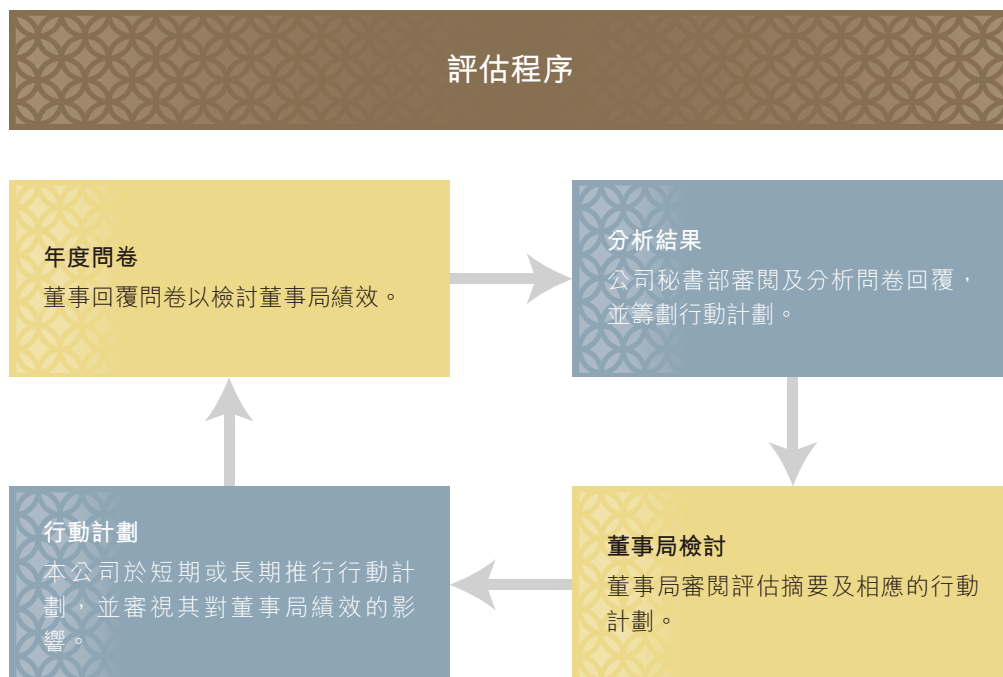
附註：

- (1) 出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數
- (2) 於二零二四年四月二十二日獲委任為非執行董事
- (3) 於二零二四年四月二十二日辭任非執行董事

企業管治報告

董事局績效評估

本公司每年均進行內部董事局績效評估。董事局視此評估為提升董事局有效性和績效的重要機制，其最終目標是提升本公司的企業管治及組織績效。



本公司之公司秘書部負責進行董事局績效評估。於年內，彼以問卷形式進行了內部董事局績效評估，以徵求董事對董事局有效性和績效之意見，重點關注(其中包括)以下範疇：

- 董事局的組成和功能；
- 董事局參與；
- 董事局獨立性；
- 董事局對本公司的了解；及
- 企業管治。

企業管治報告

董事局績效評估(續)

公司秘書部已分析問卷的所有回覆，並按該等回覆及與執行董事及管理層進行徹底和全面討論後，籌劃了潛在的行動計劃，旨在持續提升董事局績效。董事局績效評估摘要，包括結果及行動計劃，已提交給董事會供其審閱。

整體而言，根據評估結果，董事對董事局績效感到滿意。公司秘書部提議及董事局同意以下行動計劃：

- 不時為非執行董事及獨立非執行董事安排考察中國房地產項目；
- 向董事提供房地產市場之季度更新資料及法規更新資料；及
- 組織及邀請董事出席研討會等。

於年內，為使董事局了解當前市場趨勢及同行企業的表現並加強戰略決策，除了一直以來的每月更新資料外，管理層也向董事局提供房地產市場的季度更新資料，包括其分析和預測。本公司亦向董事不時提供法規更新資料，以確保他們了解最新的相關法律要求。此外，本公司亦舉辦了兩場關於中國法律和上市規則的內部研討會讓董事參加，會上由外部律師講解相關法規及案例研究。對於未能參加研討會的董事，則提供了相關研討會的錄影。

董事培訓

根據本公司所保存的培訓記錄，於年內，所有董事均有參與持續專業發展以進一步更新他們的知識及技能。彼等所接受的培訓類別詳情列述如下：

董事姓名	出席研討會或培訓班	研討會上演講	閱讀有關董事職務及責任的材料
庄勇先生	✓	✓	✓
楊林先生	✓	✓	✓
周漢成先生	✓	✓	✓
翁國基先生			✓
劉萍女士 ⁽¹⁾	✓		✓
郭光輝先生 ⁽²⁾			✓
鍾瑞明博士	✓		✓
林健鋒先生	✓		✓
范駿華先生	✓	✓	✓

附註：

(1) 於二零二四年四月二十二日獲委任為非執行董事

(2) 於二零二四年四月二十二日辭任非執行董事

企業管治報告

董事培訓(續)

另外，新委任的董事將在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保彼等對本公司的運作及業務，以及彼等對法律、法規及特別是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

劉萍女士(於二零二四年四月二十二日獲委任為非執行董事)於二零二四年四月十九日取得上市規則第3.09D條所述之法律意見，並獲律師證明，證明已解釋上市規則中適用於彼作為董事的相關規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊而可能產生的後果，且彼確認彼已了解其作為董事的責任。

實地考察

為向非執行董事(包括獨立非執行董事)提供本公司營運及表現的第一手資訊，本公司不時組織考察本集團物業發展項目的實地考察活動。早前，本公司組織了兩場實地考察活動，包括於二零二三年六月考察了本集團位於紹興、義烏及金華的物業發展項目，以及於二零二三年十一月考察了本集團位於惠州及汕頭的物業發展項目。



企業管治報告

核數、內部監控及風險管理

財務匯報

董事局確認其負責按持續經營基準編製財務報表，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報表乃按照有關法律及準則而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年度報告、中期報告、公告及上市規則和其他法規要求的其他財務資料內，致力確保就本公司之表現、狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評審。

風險管理及內部監控

董事局已落實有效風險管理及內部監控系統的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團重大投資和業務的風險均獲識別及適當管理。此外，該等系統亦有助於確保本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例以及內部政策。然而，風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的下行風險，而且只能對防止出現重大錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。本集團已實行以下展示的「三道防線」管治模型：



企業管治報告

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

於二零二三年，本公司於管理層層面設立合規與風險管理委員會，以搭建合規、法務、風險管理三位一體的風險管理體系。在該委員會下，法治及合規工作小組及風險工作小組已告成立，透過「三道防線」的風險管理模式對該委員會提供支援。本公司亦委任執行董事周漢成先生兼任首席合規官及總法律顧問，以監督、建議和協助該委員會評估、處理和管理法律、合規和風險事宜。

第一道防線

本集團的地區公司為第一道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 執行總部合規管理制度和決議，接受總部相關部門的管理、指導和監督；
 - 識別及評估合規風險，以及建立及執行風險應對方案；及
 - 進行合規審查，向總部報告合規風險、合規管理信息及數據。
2. 風險管理
 - 為項目風險分級管理，構建全面及有效的項目風險管理體系。

第二道防線

總部各部門為第二道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 識別及評估該部門相對應之合規風險，完善相關合規管理工作及流程，編製合規風險清單及報告合規風險管理情況，並作出合規審查；及
 - 對各附屬公司相對應部門的工作之合規審查，並統籌及配合各附屬公司之應對工作。
2. 風險管理
 - 識別、評估、監測及處置該部門相對應之風險，完善風險管理制度和流程，以及更新風險清單；
 - 編製風險評估方案，制定及執行應對工作；及
 - 配合建立本集團風險監測指標體系，監測日常風險，編製並上報日常風險監測報告。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

第三道防線

監察審計部(「審計部」)為第三道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 監督合規管理各責任主體(即相關部門及附屬公司)的履職情況；
 - 監督合規工作的落實情況，對相關問題提出意見；及
 - 處理、調查及跟進各部門轉介的違規事項。
2. 風險管理
 - 監督風險管理各責任主體(即相關部門及附屬公司)的履職情況；
 - 監督本集團的風險管理體系並評估其健全性和執行有效性；
 - 責成相關單位對相關風險問題作出改善，並跟進落實情況；及
 - 定期向管理層、審核委員會及董事局提交風險管理及內控評估報告。

法治及合規工作小組

法治及合規工作小組由首席合規官及總法律顧問擔任組長，成員包括副總裁、助理總裁、副財務總監、首席人力資源官、審計部、財務資金部及總部相關部門的負責人。法治及合規工作小組的主要工作包括：

- 貫徹落實本集團戰略及年度重要工作部署；
- 審議法治建設、合規管理相關制度和工作報告等；
- 對本集團重大決策、規章制度及合同進行合規性審查；
- 統籌合規風險識別、預警和應對處置等工作；
- 統籌組織合規管理檢查或合規管理體系有效性評價；
- 統籌組織合規培訓，推進合規管理信息化建設；
- 審議重大的策劃方案、事項等，包括涉及或可能涉及重大法律及／或合規問題的重大事項；及
- 合規與風險管理委員會日常合規管理的統籌協調工作。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

風險工作小組

風險工作小組由首席合規官及總法律顧問擔任組長，成員包括副總裁、助理總裁、副財務總監、首席人力資源官、審計部、財務資金部及總部相關部門的負責人。風險工作小組的主要工作包括：

- 貫徹落實本集團戰略部署和年度重要工作部署；
- 統籌本集團年度重大風險評估，編製發佈年度重大風險評估報告並跟進督導重大風險的防控進展；
- 統籌建立風險監測指標體系，編製並上報風險監測報告；
- 統籌本集團重大風險事件的收集與報告，並跟進督導重大風險事件的應對；
- 協調各部門的風險管理工作；
- 檢查、指導及考核各附屬公司的風險管理工作；
- 統籌組織風險管理培訓；及
- 合規與風險管理委員會的日常風險管理相關事務，以及法律法規、制度規定的其他風險管理職責。

於管理層層面的合規與風險管理委員會由執行董事、副總裁、助理總裁、審計部及財務資金部的負責人組成，其主要工作包括：

- 落實本集團合規與風險管理方面的戰略和年度重要工作部署；
- 統籌、推進本集團法治建設、合規管理及風險管理工作；及
- 審議重大合規及風險事項，以及應對方案。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

內部審計

根據年度內部審計工作安排，本年度審計部完成了汕頭公司、揚州公司、淄博公司+濟寧公司、南寧公司、紹興公司、呼和浩特市、唐山公司、吉林公司和濰坊公司等九項經濟責任審計，編製了相應的審計報告，且被審計的公司根據審計報告的意見及時進行了整改。

除了按計劃開展常規審計工作外，審計部於回顧年度內堅持審計融入業務，豐富專項審計，聯合總部職能部門開展八項專項工作，審計工作由事後審計轉向事中、事前審計，助力本公司提質增效、精益管理，包括：(1)聯合商業公司開展商業公司管理專項審計工作；(2)聯合總部人力與綜合部糾治工作作風專項檢查；(3)聯合總部人力與綜合部食堂管理專項檢查；(4)聯合總部科技管理部開展創新業務研發費用專項檢查；(5)聯合總部成本管理部開展項目變更管理情況專項檢查；(6)聯合總部運營管理部開展報建費用專項檢查；(7)聯合總部投資管理部及財務資金部開展合作項目專項檢查；及(8)聯合總部財務資金部開展實物資產管理專項檢查。

針對各項審計及檢查工作過程中發現的問題，審計部要求被審計單位立行立改，明確風險防範要求與整改措施，並定期督促被審計單位整改落实工作。

本公司已建立全面風險管理體系，實施風險管理責任制，審計部定期組織本公司各部門及所轄下附屬公司各風險管理單位開展年度風險評估工作，風險評估工作覆蓋本公司所有業務環節，風險內容涵蓋戰略、市場、運營、財務、合規、環境、社會及管治(ESG)等方面的企業風險。本公司於回顧年度內未發生重大ESG風險。

另外，審計部亦定期每半年檢討本公司風險管理及內部監控系統，並向審核委員會及董事局匯報檢討結果。年內的檢討工作涵蓋之期間包括二零二三年全年及二零二四年上半年。於報告中，審計部會討論本公司面臨的主要業務風險(包括外在環境轉變)，並確認風險管理(包括ESG風險)及內部控制系統是否有效及足夠。審核委員會將審查和評估企業風險(包括ESG風險)和管理風險的控制措施。審核委員會亦會檢討審計部對業務及運作控制系統及行動計劃的調查結果，及解決任何控制系統薄弱環節的計劃。此外，外聘核數師亦與審核委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。檢討內部控制系統的有效性後，審核委員會將向董事局報告系統的任何薄弱環節，以及管理業務風險和糾正任何控制薄弱環節的建議。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

內部審計(續)

董事局負責及已檢討本集團風險管理(包括ESG風險)及內部監控系統的有效性及效率。有關檢討涵蓋財務匯報、營運及監管規則合規、ESG風險等諸多方面，董事局認為該等系統有效、具效率及足夠。於年內檢討期間，未有重大系統弱項被發現及已採取適當行動糾正任何控制缺陷(如有)。董事認為該等系統運作有效，並有效地控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事局亦已考慮本公司會計、內部審核、財務匯報職能以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司定期提醒董事、高級管理人員及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策及讓他們掌握最新之監管更新資料。如擁有或可存取內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從有關要求之限制。

法律合規實地檢查

於二零二四年九月至十月，為了進一步加強合規管理，防範及化解法律合規風險，財務資金部法務中心聯同公司秘書部對徐州、揚州、蒙寧、合肥、南寧和唐山六個地區公司進行了法律合規實地檢查，對地區公司法律合規風險管理中存在的問題和弱點，提出改善方案，並督促各地區公司的法律合規管理工作，從而切實提升法律合規管理水平。

核數師酬金

截至二零二四年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別約為港幣2,880,000元及人民幣400,000元。應付之非審計服務費主要為就本公司之二零二四年環境、社會及管治報告而提供的專業服務。

反貪污政策

董事局於二零二二年採納反貪污政策(「反貪污政策」)，據此本公司致力於在所有業務交易中堅守和秉持高標準的商業誠信、誠實、公平、公正、商業道德和透明度。本公司定期進行風險評估以識別及評估貪污風險。本公司的內部監控系統將有效地監控及／或消除貪污風險，本公司的舉報機制亦可確保舉報人可在不受威嚇的情況下作出舉報。董事局負責監督商業道德及貪污事宜。[反貪污政策](#)已登載於本公司網站上，其概要如下：

適用範圍

政策適用於本集團的所有員工(包括董事及高級職員)，並為他們在處理本集團業務時就接受利益和處理利益衝突的情況提供指引。本集團亦鼓勵並期望商業夥伴(包括供應商、承包商和客戶)遵守本政策的原則。

企業管治報告

反貪污政策(續)

接受利益及款待

所有員工不得為自己或他人向任何與本集團有業務往來的人士、公司或機構索取或收受任何利益，惟他們可接受(但不准索取)由饋贈人自願送贈且不影響他們客觀態度的(其中包括)只具象徵價值的宣傳或推廣禮物或紀念品。

儘管款待(如提供食物和飲料)乃屬可接受的商業及社交活動，然而所有員工仍應拒絕接受與本集團有事務往來的人士(如供應商或承辦商)或該等員工的下屬所提供過於奢華或頻密的款待，以免對提供款待者欠下恩惠。

提供利益

所有員工在執行本集團職務時，均不得直接或間接經第三者的情況下，向另一間公司或機構的任何董事、職員或代理人，又或向公職人員提供利益，以影響該人士執行其職務。

利益衝突

所有員工應避免任何利益衝突(即私人利益與本集團利益有所衝突)或會被視為有利益衝突的情況。他們應在出現實際或潛在利益衝突情況時向審計部申報。

培訓

本公司會定期向所有員工提供反貪污的培訓。

舉報政策

董事局於二零二二年採納及於二零二四年修訂舉報政策(「舉報政策」)，據此本公司設立有關程序以讓員工及與本公司有往來的人士向審核委員會提出可能關於本公司的不當事宜，以助偵察和阻遏本集團內部的不當行為或不良操守。政策亦確保真誠舉報人(包括員工)會受到保護，以免遭到報復。[舉報政策](#)已登載於本公司網站上。

股息政策

董事局於二零一九年採納股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司每個財政年度向其股東分派之股息總額約為股東應佔本集團綜合收益淨額的20-30%，惟須受股息政策載列的標準所限。

企業管治報告

股東通訊政策

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，本公司還按月及季度披露公司相關信息，使投資者更可了解本公司的經營狀況。

董事局於二零一二年採納及於二零二二年修訂股東通訊政策（「股東通訊政策」），目的為建立本公司與其股東相互關係及溝通。本公司不只重視其股東的意見，亦重視其持份者的意見。本公司已於本公司網站的「投資者關係」欄目提供本公司指定的聯絡人、電郵地址及查詢途徑，以便股東及持份者就本公司的情況作出查詢，並同時讓本公司收集及了解股東和持份者的意見。股東如對名下持股有任何問題，亦可向本公司的股份過戶登記處提出。

本公司的股東大會（「股東大會」），包括股東週年大會，仍然是與股東溝通的其中一個主要平台。根據本公司組織章程細則及《公司條例》，本公司召開股東大會時會向所有股東發出充分通知。股東（或其委任代表）有權出席股東大會並在股東大會上發言和投票。於股東大會，股東將獲告知投票表決的程序。本公司鼓勵彼等參與並於投票表決前就所提呈的決議案及本集團的營運提出任何問題。

本公司還定期舉行證券分析員和投資者會議，由本公司管理層向證券分析員和投資者等提供相關的資料和數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時提供有關本公司各方面的最新信息。

於年內，董事局已檢討股東通訊政策的實施和有效性，並認為憑藉以上措施的落實，股東通訊政策已有效地實施。[股東通訊政策](#)已登載於本公司網站上。

本公司已於二零二四年採用以電子方式發佈公司通訊及可供採取行動的公司通訊予登記及／或非登記股東。[電子方式發佈安排之詳情](#)已於本公司網站上完整披露。

為了實時收到本公司之公司通訊及其他公告已登載的通知，本公司鼓勵閣下於[本公司網站](#)或掃描此二維碼填寫表格，以訂閱通知。



股東權利

股東召開股東大會之程序

根據本公司的組織章程細則，可應股東要求召開股東大會。不應股東要求召開的，可由該等請求股東按照《公司條例》召開會議。

根據《公司條例》，佔股東大會總表決權不少於5%之本公司股東，可透過把書面要求遞交至本公司註冊辦事處，要求董事召開股東大會，而董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會。股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

企業管治報告

股東權利(續)

股東召開股東大會之程序(續)

如董事沒有根據《公司條例》召開會議，則要求召開該股東大會的股東或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會，開支須由本公司支付。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。

於股東大會上提呈議案之程序

根據《公司條例》，最少50名股東或佔總表決權最少2.5%的股東可要求本公司有權收到股東大會的通知的股東傳閱關於一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務。

該要求須以書面形式及由有關股東認證，並須於有關股東週年大會前至少6個星期或於該要求所關乎的股東大會前至少7日送抵本公司。有關股東應把該書面要求遞交至本公司註冊辦事處。

向董事局提出查詢

董事局時刻歡迎股東的意見。股東任何時候均可透過本公司之公司秘書向董事局提出意見及問題，其聯絡詳情如下：

公司秘書

中國海外宏洋集團有限公司

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電郵：comsec81@cohl.com

電話：(852) 2988 0657

傳真：(852) 2988 0606

公司秘書

本公司的公司秘書為本公司的全職僱員，其向董事局主席及／或行政總裁匯報。公司秘書支援董事局，確保董事局內的資訊交流良好，以及遵循董事局政策及程序。公司秘書亦負責向董事局提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。

黃玉頤小姐被委任為公司秘書。根據上市規則第3.29條，於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

組織章程文件

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。本公司的[組織章程細則](#)已登載於本公司網站上。

董事及行政架構

執行董事

庄勇先生，主席

四十八歲，自二零二零年二月起出任本公司主席、執行董事及提名委員會成員。庄先生持有建築與土木工程碩士學位，為高級工程師。彼現為中國海外發展（於香港上市）非執行董事及副主席、中國海外集團董事，及本公司旗下若干附屬公司之董事。根據《證券及期貨條例》，中國海外發展及中國海外集團均為本公司主要股東。庄先生擁有逾二十四年房地產開發及企業管理經驗。

楊林先生，行政總裁

五十一歲，自二零一七年三月起出任本公司執行董事，二零二零年二月起出任本公司行政總裁。楊先生持有工商管理碩士學位，為高級經濟師。彼現為本公司旗下若干附屬公司之董事。楊先生擁有逾二十九年房地產開發及企業管理經驗。

周漢成先生，副總裁、首席合規官兼總法律顧問

五十五歲，自二零二三年四月起出任本公司執行董事兼副總裁，並於二零二三年十月起兼任本公司首席合規官兼總法律顧問。周先生持有工商管理碩士學位，為正高級會計師、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼現為本公司旗下若干附屬公司之董事。於二零零五年六月至二零二三年四月期間，他曾為中國建築國際（於香港上市）的執行董事兼財務總監。周先生擁有逾三十三年財務管理及企業管理經驗。

非執行董事

翁國基先生，副主席

七十一歲，持有華盛頓大學電機工程學士學位及史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業、零售業、交通運輸業、半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有四十年以上的管理經驗。翁先生並在英國、美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過四十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司董事局副主席、非執行董事及薪酬委員會成員，及蜆壳電業有限公司之董事會主席兼非執行董事。翁先生曾擔任節能元件有限公司（私有化後於二零二二年三月二十五日撤銷上市）之董事會主席兼非執行董事。翁先生現為香港友好協進會有限公司永遠名譽會長及順德聯誼總會榮譽會長，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

劉萍女士

五十二歲，自二零二四年四月起出任本公司非執行董事。劉女士持有建築經濟管理碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。彼現為中國海外發展（於香港上市）財務資金部總經理及本公司旗下若干附屬公司的董事。根據《證券及期貨條例》，中國海外發展為本公司的主要股東。劉女士擁有逾二十七年企業財務及會計的管理經驗。

董事及行政架構

獨立非執行董事

鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

七十三歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、美麗華酒店企業有限公司、東方海外(國際)有限公司*及中國郵政儲蓄銀行股份有限公司(所有公司均在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士曾任中建股份(在上海證券交易所上市，並根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)及中國光大銀行股份有限公司的獨立董事、中國網通集團(香港)有限公司、泰盛國際(控股)有限公司(現稱為hmvod視頻有限公司)、恒基兆業地產有限公司、玖龍紙業(控股)有限公司、中國建設銀行股份有限公司、金茂酒店與金茂(中國)酒店投資管理有限公司(私有化後於二零二零年十月五日撤銷上市)、旭日企業有限公司、中國光大控股有限公司及中國中鐵股份有限公司的獨立非執行董事、亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、香港城市大學校董會主席、中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。另外，從二零一六年八月開始，鍾博士獲委任為香港城市大學副校監。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

林健鋒先生 大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

七十三歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業逾四十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括出任香港行政會議非官守議員、香港立法會議員、香港總商會理事、國際小母牛香港分會董事及香港旅遊發展局成員。此外，彼為中渝置地控股有限公司、永利澳門有限公司*、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited(前稱海航實業集團股份有限公司)、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司、安樂工程集團有限公司、中策資本控股有限公司(前稱中策集團有限公司)及金源發展國際實業有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾為中國人民政治協商會議全國委員會委員，以及香港航天科技集團有限公司(現稱為洲際航天科技集團有限公司)的執行董事。於二零二三年，林先生獲香港政府頒授大紫荊勳章。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦現為本公司審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席。

董事及行政架構

獨立非執行董事(續)

范駿華先生 太平紳士

四十六歲，乃香港執業會計師，積逾十八年經驗。彼持有香港大學工商管理(會計及財務)學士學位及倫敦大學法律學士學位。范先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。彼現時為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、浙江省青年聯合會第十屆至第十二屆副主席，以及中華全國青年聯合會第十二屆及第十三屆常務委員。彼亦曾任中國人民政治協商會議浙江省第十屆至第十二屆委員會委員、中國人民政治協商會議深圳市第四屆及第五屆委員會委員，以及上海青年聯合會第十屆常務委員。

范先生現時為尚德會計師事務所有限公司及尚德風險諮詢服務有限公司之執行董事，以及泛華會計師事務所有限公司之董事。彼亦為莊士中國投資有限公司(股份代號：298)、南旋控股有限公司(股份代號：1982)、星島新聞集團有限公司*(股份代號：1105)、中國飛機租賃集團控股有限公司(股份代號：1848)及中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司(股份代號：762)之獨立非執行董事(該等公司均於聯交所主板上市)。范先生曾於二零一八年一月至二零二二年八月為恆宇集團控股有限公司(股份代號：2448)及於二零一五年四月至二零二四年五月為文化傳信集團有限公司(股份代號：343)之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所主板上市)。自二零二三年三月起，范先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會之成員。

高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及營運是由執行董事直接負責，因此，執行董事被視為本公司的高級管理人員。

董事局報告

董事局謹此向本公司股東提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報及經審核之綜合財務報告。

主要業務

於本年度內，本集團之主要業務為物業發展及商業物業運營。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務詳情已分別載於財務報告附註49至51內。

本集團按業務及區域市場作出之本年度業績分析載於財務報告附註7及本年報之「管理層討論及分析」之「分部資料」中。

業務審視

於本年度內，按《公司條例》附表5規定，本公司業務之中肯審視及本集團表現之討論及分析，以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之描述以及本集團業務可能有未來發展之預示均列於本年報之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等章節組成本董事局報告之一部份。

業績及分配

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績載於第98頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣7仙，合共約港幣249,156,000元（二零二三年：港幣391,531,000元），建議末期股息須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第207頁。

股本

本公司於本年度內之股本變動詳情載於財務報告附註34。

股票掛鈎協議

除本報告所披露外，於本年度內，本集團並無訂立或存在其他股票掛鈎協議。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報告附註35。

可分派儲備

本公司於二零二四年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣1,909,269,000元（二零二三年：港幣1,838,523,000元）。

董事局報告

購回、出售或贖回本集團的上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司皆沒有購回、出售或贖回任何本集團的上市證券。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於財務報告附註16。

主要物業

本集團於二零二四年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第208頁至234頁。

本公司之董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事

庄勇先生(主席)

楊林先生(行政總裁)

周漢成先生(副總裁、首席合規官兼總法律顧問)

非執行董事

翁國基先生(副主席)

劉萍女士(於二零二四年四月二十二日獲委任)

郭光輝先生(於二零二四年四月二十二日辭任)

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

范駿華先生

各董事(包括非執行董事)均須根據本公司之組織章程細則第107條輪值告退，因此，董事局已提議周漢成先生、翁國基先生及范駿華先生將在即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等均合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性(根據上市規則第3.13條)作出之年度確認函，並且仍然認為該等獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之服務合約

於即將舉行的股東週年大會上候選連任的董事，概無與本集團訂立不可由僱用公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事局報告

附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止期間，[出任本公司附屬公司董事局的董事名單](#)，已登載於本公司網站之「公司管治」一節。

董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第66頁至68頁。

董事於重大交易、安排及合約之權益

於本年度內並無訂立及於本年度內任何時間並無存在本公司或其任何附屬公司為其中一方，且董事或與該董事有關連的實體在當中擁有不論直接或間接的重大權益並與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

管理合約

在本年度內，本公司並無就其業務全部或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此申報，於本報告日期，彼等在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

庄勇先生，本公司董事局主席兼執行董事，彼亦為中國海外集團董事及中國海外發展董事局副主席兼非執行董事。中國海外集團及中國海外發展主要從事投資控股、房地產開發業務、商業物業運營業務等相關業務。

劉萍女士，本公司非執行董事，彼亦為中國海外發展財務資金部總經理。中國海外發展主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務等相關業務。

上述董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事（除劉萍女士之外）。該等董事之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本集團之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

獲准許之彌償保證條文

根據本公司組織章程細則及受《公司條例》之條文規限，對於本公司各董事、前董事、其他高級職員或其他前高級職員在執行或擔任職務時承受或發生與本公司有關的所有損失及責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關細則僅在未因《公司條例》而致無效的情況下方為有效。於本年度內，本公司亦已安排適當的董事及高級職員責任保險，覆蓋範圍包括本集團董事及高級職員。

董事局報告

董事購入股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於本年度內任何時間並無參與任何安排，致使董事可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

薪酬政策及釐定董事薪酬之基準

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考行業或當地薪酬水平及本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司亦根據可比較之公司支付的薪金、時間投入、董事的角色及職責，以及僱用條件，釐定董事的酬金。董事薪酬政策的詳情已載於企業管治報告的「董事薪酬政策」一節。

退休福利計劃

本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》為所有合資格參與之香港僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃，僱主及其僱員須按規則規定的比率向計劃供款。自二零一八年一月一日起，在本公司政策所訂準則下，公司作出僱主自願性供款，作為僱員福利計劃的一部份。在本集團支付供款後，並沒有進一步之付款義務。

本公司旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃的規則，該等供款於應付時在收益表扣除。在該等計劃下，本集團之責任僅限於固定百分比之應付供款。

董事局報告

董事及行政總裁之證券權益

於二零二四年十二月三十一日，董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人，根據《證券及期貨條例》第352條規定須由本公司備存之登記冊內所記錄的或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券證權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	佔已發行股份
					百分比 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	個人	800,825	800,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,550,000	0.07%
周漢成先生	實益擁有人	個人	810,000	810,000	0.02%
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.01%
	信託之受益人 ⁽²⁾	其他	372,617,689		
	受控制公司之權益 ⁽³⁾	於受控制公司之權益	62,578,292		
	配偶權益 ⁽⁴⁾	家族	10,000,000		
劉萍女士	配偶權益	家族	200,000	200,000	0.01%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二四年十二月三十一日已發行股份總數（即3,559,374,732股股份）計算。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等股份由規壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而規壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.55%。
- (4) 翁國基先生被視作透過其配偶徐芝潔女士的權益而於10,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零二四年十二月三十一日，任何董事或行政總裁又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券證持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條例所提及的登記冊。

除上文所披露外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女）均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、期權及債券證的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

董事局報告

主要股東及其他人士之證券權益

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定須由本公司備存之登記冊所記錄，下列本公司主要股東及其他人士（董事或行政總裁除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

於本公司股份持有之好倉

股東名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	佔已發行股份
					百分比 ⁽¹⁾
中建集團	受控制公司之權益 ⁽²⁾	於受控制公司之權益	1,410,758,152	1,410,758,152	39.63%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人 ⁽³⁾	實益	190,910,903	190,910,903	5.36%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 ⁽³⁾	實益	181,706,786	181,706,786	5.11%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 ⁽³⁾	其他	372,617,689	372,617,689	10.47%
徐芝潔女士	實益擁有人	個人	10,000,000	463,045,980	13.01%
	配偶權益 ⁽⁴⁾	家族	453,045,980		
FIL Limited (「FIL」)	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	250,441,513	250,441,513	7.04%
Pandanus Partners L.P. (「Pandanus Partners」)	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	250,441,513	250,441,513	7.04%
Pandanus Associates Inc. (「Pandanus Associates」)	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	250,441,513	250,441,513	7.04%
Fidelity Funds	實益擁有人	實益	180,562,469	180,562,469	5.07%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二四年十二月三十一日已發行股份總數(即3,559,374,732股股份)計算。
- (2) 中建集團持有中建股份的57.03%的權益。中建股份全資持有中國海外集團，而中國海外集團持有中國海外發展的56.10%的權益。中國海外發展全資持有弘冠有限公司(「弘冠」)及中海業務發展有限公司(「中海業務發展」)，而弘冠全資持有星悅有限公司(「星悅」)。星悅及中海業務發展分別持有1,357,257,348股及53,500,804股股份。
- (3) UBS TC所持有的372,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之190,910,903股及181,706,786股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任Diamond Key及On Fat之董事或僱員。
- (4) 徐芝潔女士被視作透過其配偶翁國基先生的權益而於453,045,980股股份中擁有權益。
- (5) Pandanus Associates於250,441,513股股份中擁有權益，其中17,522,246股股份報告為以現金交收的非上市衍生工具。Pandanus Associates為Pandanus Partners的普通合夥人並於其有100%的控制權，而Pandanus Partners持有FIL的41.00%的權益。FIL透過一系列附屬公司擁有250,441,513股股份的權益。

除上文所披露外，於二零二四年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士（董事或行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須由本公司備存的登記冊內。

董事局報告

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

與桐鄉市安豪投資管理有限公司(「安豪投資」)訂立的收購協議一及收購協議二

於二零二二年，本公司若干附屬公司與安豪投資訂立兩份合作協議，關於成立合資公司(即常州市中海海澄房地產開發有限公司(「常州項目公司一」)及常州市中海海泓房地產有限公司(「常州項目公司二」))。

由於合作協議項下之退出條件已告達成，於二零二四年五月二十八日，南寧中海宏洋房地產有限公司(「南寧中海」，本公司的間接全資附屬公司)、國盈國際有限公司(「國盈國際」，本公司的間接全資附屬公司)、中海宏洋地產集團有限公司(「宏洋地產」，本公司的間接全資附屬公司)、安豪投資及常州項目公司一訂立收購協議(「收購協議一」)，據此(其中包括)，南寧中海同意收購而安豪投資同意出售常州項目公司一的49%股權(即安豪投資持有之全部股權)，總代價人民幣258,980,468.08元。常州項目公司一為一間於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發一個名為「桂語花園」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市常州經濟開發區灣城北路以東、規劃道路以北。

於同日，中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海汕頭」，本公司的間接全資附屬公司)、宏洋地產、安豪投資及常州項目公司二訂立收購協議(「收購協議二」)，據此(其中包括)，中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售常州項目公司二的49%股權(即安豪投資持有之全部股權)及股東借款，總代價人民幣242,482,449.80元。常州項目公司二為一間於中國註冊成立的有限責任公司，從事開發一個名為「雲麓里」的物業發展項目，位於中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路以東、長榮路以南。

於上述收購完成後，本公司間接擁有常州項目公司一及常州項目公司二的全部股權，因此，相關公司各自已成為本公司的間接全資附屬公司，而各自之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

於收購協議一及收購協議二日期，平安不動產有限公司(「平安不動產」)為安豪投資的控股股東，並為本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資(為平安不動產之非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下之聯繫人)各自為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，收購協議一及收購協議二項下之各收購構成本公司的關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易

(1) 與中建股份集團訂立的持續關連交易

與中建股份訂立的中建股份集團承建協議

於二零二二年五月十八日，本公司與中建股份訂立承建協議，以重續本公司與中建股份訂立及日期為二零一九年六月二十七日的承建協議，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止，為期三年(「中建股份集團承建協議」)。

根據中建股份集團承建協議，本集團將通過載於本公司日期為二零二二年五月十八日的公告中的標準及系統性的招標程序，並且若中建股份集團中標，中建股份集團可根據中標條款擔任本集團於中國的承建商並提供建築工程相關服務，惟須受制於以下上限。該等服務包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務。

自二零二二年七月一日起至 二零二二年 十二月三十一日止期間	截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	自二零二五年一月一日起至 二零二五年 六月三十日止期間
人民幣280百萬元	人民幣520百萬元	人民幣520百萬元	人民幣280百萬元

中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而於中建股份集團承建協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%。故此，根據上市規則第十四A章，中建股份為本公司的關連人士，而中建股份集團承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易

(i) 與中國海外發展訂立的供應框架協議及重續供應框架協議

於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，以替換及取代本公司與中國海外發展訂立及日期為二零二零年十一月十九日的框架協議(連同其所載的上限)下訂約方自二零二二年一月一日起的所有權利及義務(「供應框架協議」)，並自滿足供應框架協議內之先決條件之日起生效。

根據供應框架協議，(i)中國海外發展集團可自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止的三年間，不時應本集團要求按照本集團載於本公司日期為二零二二年五月二十五日的通函中披露之標準及系統性的投標程序，向由本集團在中國擁有或發展／將發展的物業發展項目(「項目」)供應與土建類、機電類和裝修等類別的工程有關的材料(「材料」)，惟須受制於以下列表中的上限；及(ii)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商。在任何情況下，本集團向中國海外發展集團所授出的合約的價格及條款不優於授予獨立第三方的合約的價格及條款。

截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度
人民幣30億元	人民幣30億元	人民幣30億元

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(i) 與中國海外發展訂立的供應框架協議及重續供應框架協議(續)

由於供應框架協議原定於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十月二十一日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，以重續供應框架協議(「重續供應框架協議」)，並自滿足重續供應框架協議內之先決條件起生效。

根據重續供應框架協議，(i)中國海外發展集團可自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止的三年間，按照本集團載於本公司日期為二零二四年十一月十五日的通函中披露之標準及系統性的招標程序，不時競投作為向項目供應材料的本集團供應商；及(ii)倘中國海外發展集團中標，中國海外發展集團可擔任有關項目之材料供應商，惟須受制於以下列表中的上限。在任何情況下，本集團向中國海外發展集團所授出的個別合約的價格及條款不優於授予獨立第三方之價格及條款。

截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度	截至二零二七年 十二月三十一日止年度
人民幣15億元	人民幣15億元	人民幣15億元

於供應框架協議日期及於重續供應框架協議日期，中國海外發展分別擁有本公司已發行股本約38.32%及約39.63%，故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而供應框架協議及重續供應框架協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(ii) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的華藝框架協議

於二零二二年十二月十六日，本公司與華藝設計(中國海外發展的全資附屬公司)訂立框架協議，以重續本公司與華藝設計訂立及日期為二零二零年二月二十七日的框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年(「華藝框架協議」)。

根據華藝框架協議，倘華藝設計及其不時的附屬公司(「華藝設計集團」)中標，則本集團可聘請華藝設計集團為本集團在中國的物業發展項目提供在建築過程中各階段的方案設計、擴初設計及施工圖設計服務。本集團可授予華藝設計集團的最高合約總額不應超過下列上限：

截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度
人民幣30百萬元	人民幣30百萬元	人民幣30百萬元

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(ii) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的華藝框架協議(續)

根據華藝框架協議，本集團將通過具競爭性的招標程序甄選並委任本集團在中國的物業發展項目的服務供應商。倘預期涉及的合約金額相對較小或並無任何投標人且本集團不適合進行上述招標程序，則本集團將向最少三間不同服務供應商索取報價，當中最低報價者將被選中，惟條件是選定的服務供應商亦需滿足招標程序的挑選標準。在任何情況下，本集團授予華藝設計集團的合約的價格及條款不優於授予獨立第三方服務供應商之價格及條款。有關本集團的標準及系統性招標程序的更多詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十六日的公告中「定價基準」一段。

華藝設計為中國海外發展的全資附屬公司，於華藝框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，華藝設計為本公司的關連人士，而於華藝框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(iii) 與中國海外集團商標有限公司(「中海商標」)訂立的商標使用許可合同

於二零二三年三月三十日，本公司與中海商標(中國海外發展的全資附屬公司及商標持有人)訂立商標使用許可合同，自二零二三年四月一日起至二零二六年三月三十一日止，為期三年(「商標使用許可合同」)。

根據商標使用許可合同，中海商標同意向本公司、其附屬公司及其成員公司授予在中國為了或就推廣及銷售房地產開發項目而使用其商標「 中海地產」之非獨家權利，而本公司應付之許可費為本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各財政年度經審核年度合併營業額的1%，惟自二零二三年四月一日起至二零二六年三月三十一日止每十二個月期間的許可費不得超過港幣200百萬元。

於商標使用許可合同日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章，中海商標為本公司的關連人士，而商標使用許可合同項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(iv) 與中國海外發展訂立的二零二三租賃框架協議

於二零二三年十月三十一日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，自二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止，為期三年(「二零二三租賃框架協議」)。

根據二零二三租賃框架協議，中國海外發展集團的成員公司(作為承租方)可自本集團的成員公司(作為出租方)租賃本集團於中國持有的物業，包括但不限於辦公室物業、商店、停車位、住宅、服務式住宅、酒店、儲藏室、廣告位等，惟須受制於以下上限：

自二零二三年十一月一日起至 二零二三年 十二月三十一日止期間	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	自二零二六年一月一日起至 二零二六年 十月三十一日止期間
人民幣5百萬元	人民幣31百萬元	人民幣31百萬元	人民幣26百萬元

在評估與本集團持有的物業相關的租賃交易費用時，本集團成員公司將考慮(其中包括)(i)本集團持有的物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)潛在租戶的資質及履約能力；(iii)租期；及(iv)附近可比較之物業的現行市場費用。

為確定上文所提及的現行市場價格，本公司的內部監控團隊將對租賃交易進行監控，透過比較類型、面積及位置與本集團持有的物業可相比且出租予獨立第三方之單位的租金，確保租賃交易的租金按一般商務條款或更佳條款訂立。

於二零二三租賃框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而於二零二三租賃框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(v) 與深圳海智創科技有限公司(「海智創」)訂立的海智創框架協議

於二零二三年十二月二十九日，本公司與海智創(中國海外發展的全資附屬公司)訂立框架協議，以重續本公司與海智創訂立及日期為二零二一年八月二十四日的框架協議，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年(「海智創框架協議」)。

根據海智創框架協議，本集團可聘請海智創為本集團在中國的物業發展項目提供信息技術服務(「服務」)，包括但不限於軟件租賃、軟件開發、信息化系統集成服務、智能工程服務、軟件平台技術服務及相關諮詢服務，惟須受制於以下上限：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣10百萬元	人民幣10百萬元	人民幣10百萬元

在評估服務的費用時，本集團成員將考慮(i)本集團相關成員公司在中國需要服務並且仍在開發中的物業發展項目的數目；(ii)本集團相關成員公司目標物業項目所需的服務之單價，其乃基於信息技術服務的類型、質量及標準而定；及(iii)相同或基本類似的服務之現行市場價格。

為確定上文所提及的現行市場價格，本集團將不時邀請至少兩個獨立第三方服務供應商提供範圍、數量和質量可比的相同或類似之服務的報價，然後將該等報價與海智創就個別合同提供的服務費用報價進行比較、評價和評估，以確保本集團相關成員公司應付予海智創的服務費用不優於任何獨立第三方服務供應商的服務費用。

於海智創框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，海智創為本公司的關連人士，而海智創框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(vi) 與中國海外發展訂立的二零二四租賃框架協議

於二零二四年二月一日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，自二零二四年二月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間(「二零二四租賃框架協議」)。

根據二零二四租賃框架協議，本集團的成員公司(作為承租方)可自中國海外發展集團的成員公司(作為出租方)租賃中國海外發展集團持有的物業，包括但不限於辦公室物業、公寓、商店、停車場、食堂等，惟須受制於以下上限：

自二零二四年二月一日起至 二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣10百萬元	人民幣11百萬元	人民幣11百萬元

在評估與中國海外發展集團持有的物業相關的租賃或特許權交易之租金／特許權費時(差餉、地租、水費、清潔費及電費除外)，本集團成員公司將考慮(其中包括)(i)中國海外發展集團持有的物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)租賃／特許權期限；及(iii)附近可資比較之物業的現行市場租金／特許權費。

於二零二四租賃框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而於二零二四租賃框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(3) 與中國建築國際集團訂立的持續關連交易

與中國建築國際訂立的總承建協議

於二零二三年十月二十日，本公司與中國建築國際訂立總承建協議，以重續本公司與中國建築國際訂立及日期為二零二零年十一月十九日的總承建協議(「總承建協議」)，並自滿足總承建協議內之先決條件起生效。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(3) 與中國建築國際集團訂立的持續關連交易(續)

與中國建築國際訂立的總承建協議(續)

根據總承建協議，(i)中國建築國際集團可自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止的三年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國的建築工程的建築承建商，惟須受下表中所列的上限規限；及(ii)倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商。各年度可授予中國建築國際集團的最高合約總額受制於以下上限：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣18億元	人民幣18億元	人民幣18億元

根據總承建協議，本集團一般會根據其標準及系統性的招標程序邀請建築承建商參與本集團在中國的建築工程的建築承建商的競爭投標。在任何情況下，本集團授出予中國建築國際集團的標書的定價及條款不優於授出予獨立第三方的標書的定價及條款。有關本集團招標程序的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月十日的通函中「定價基準」一節。

於總承建協議日期，中國海外集團擁有中國建築國際已發行股本約64.81%及透過中國海外發展而擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而總承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(4) 與中海物業集團訂立的持續關連交易

(i) 與中海物業訂立的停車位框架協議

於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立框架協議，以重續本公司與中海物業訂立及日期為二零一九年十月二十三日的框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年(「停車位框架協議」)。

根據停車位框架協議，中海物業集團可不時就收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為其庫存與本集團訂立交易，該等停車位為位於本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團管理的停車位。中海物業集團就停車位框架協議項下擬進行的交易應付予本集團之最高合同總額不得超過以下上限：

截至二零二三年 十二月三十一日止年度	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度
港幣300百萬元	港幣300百萬元	港幣300百萬元

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(4) 與中海物業集團訂立的持續關連交易(續)

(i) 與中海物業訂立的停車位框架協議(續)

本集團將核實從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮開發成本、過往維護成本、節省的持續管理成本、在該等協議下擬進行之停車位使用權的收購條款及買方資格等因素，以釐定各相關收購的售價，該售價無論如何不得遜於本集團就類似交易提供予獨立第三方買方的售價。

中國海外集團為中海物業的控股股東，而於停車位框架協議日期，中國海外集團擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中海物業為本公司的關連人士，而停車位框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(ii) 與中海物業訂立的中海物業框架協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業訂立框架協議，以重續本公司與中海物業訂立及日期為二零二零年四月二十八日的框架協議(「中海物業框架協議」)。

根據中海物業框架協議，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止的三年間，本集團可不時透過本集團的投標程序聘請中海物業集團就本集團擁有或持有的中國、香港、澳門及其他地區的物業發展項目或物業提供物業管理服務及增值服務。

本集團的標準及系統性的投標程序已載列於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告中。在任何情況下，本集團授予中海物業集團的合同及標書的定價及條款不優於授予獨立第三方的價格及條款。倘成功中標，本集團可聘請中海物業集團為本集團提供物業管理服務及增值服務，惟須受制於以下上限：

自二零二三年七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日止期間	截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	自二零二六年一月一日起至 二零二六年 六月三十日止期間
港幣230百萬元	港幣460百萬元	港幣470百萬元	港幣250百萬元

於中海物業框架協議日期，中國海外集團為中海物業的控股公司，並擁有本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中海物業為本公司的關連人士，而中海物業框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(5) 與中建興業集團訂立的持續關連交易

與中建興業訂立的中建興業框架協議及重續中建興業框架協議

於二零二一年三月二十四日，本公司與中建興業訂立框架協議，以重續本公司與中建興業訂立及日期為二零一八年六月二十六日的框架協議，自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止，為期三年(「中建興業框架協議」)。

根據中建興業框架協議，本集團將進行於本公司日期為二零二一年三月二十四日的公告中披露的標準及系統性的招標程序。在任何情況下，本集團授予中建興業集團的標書的定價及條款不優於授予獨立第三方的標書。倘成功中標，本集團可聘請中建興業集團不時為本集團於中國的物業發展項目提供項目管理、監督及諮詢服務，惟須受制於以下上限：

自二零二一年七月一日起至 二零二一年 十二月三十一日止期間	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 十二月三十一日止年度	自二零二四年一月一日起至 二零二四年 六月三十日止期間
港幣30百萬元	港幣60百萬元	港幣60百萬元	港幣30百萬元

由於中建興業框架協議原定於二零二四年六月三十日屆滿，於二零二四年四月二十六日，本公司與中建興業訂立框架協議，以重續中建興業框架協議，自二零二四年七月一日起至二零二七年六月三十日止，為期三年(「重續中建興業框架協議」)。

根據重續中建興業框架協議，本集團將進行於本公司日期為二零二四年四月二十六日的公告中披露的標準及系統性的招標程序。在任何情況下，本集團授予中建興業集團的標書的定價及條款不優於授予獨立第三方的標書。倘成功中標，本集團可聘請中建興業集團不時就本集團在中國之物業發展項目向本集團提供項目監理服務，惟須受制於以下上限：

自二零二四年七月一日起至 二零二四年 十二月三十一日止期間	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度	自二零二七年一月一日起至 二零二七年 六月三十日止期間
港幣20百萬元	港幣40百萬元	港幣40百萬元	港幣25百萬元

於中建興業框架協議日期，中國海外集團分別擁有中建興業已發行股本約74.06%及本公司已發行股本約38.32%，以及於重續中建興業框架協議日期，中國海外集團分別擁有中建興業已發行股本約70.78%及本公司已發行股本約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中建興業為本公司之關連人士，而中建興業框架協議及重續中建興業框架協議項下分別擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

由審核委員會委員及核數師審閱

獨立非執行董事已審核本節內披露之本集團於本年度的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本集團的日常業務；
- (2) 按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。截至二零二四年十二月三十一日止年度，核數師已根據上市規則第14A.56條就上文「本集團訂立之關連交易」一節之分節乙「持續關連交易」內披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。

於本年度內，本公司已遵守根據上市規則第十四A章的披露規定。

重要合約

根據上市規則附錄D2第16(1)段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段、乙段第(1)點、乙段第(2)點(i)節、乙段第(2)點(iii)節、乙段第(3)點、乙段第(4)點(i)節及乙段第(4)點(ii)節之交易被視為重要合約。

向本集團提供服務的重要合約

根據上市規則附錄D2第16(2)段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(1)點、乙段第(3)點及乙段第(4)點(ii)節之交易被視為向本集團提供服務的重要合約。

根據上市規則第13.21條作出披露

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零二四年十二月三十一日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一九年十二月三十日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由首次提取日起計60個月
- (2) 日期：二零二三年一月十八日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由首次提取日起計為期3年

董事局報告

根據上市規則第13.21條作出披露(續)

根據以上融資協議／函件的約定，若中國海外發展不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款。

於本報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約39.63%。

主要供應商及客戶

截至二零二四年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買額少於本集團購買總額的30%。

環境政策及表現

作為中國內地領先的地產開發商之一，本集團致力於零碳技術研發和項目實踐，專注打造安全、舒適、綠色及智慧的物業項目，推動建築與房地產行業的可持續發展。在成功實施超低能耗集群示範項目的基礎上，本集團逐步形成了ESG+雙碳規劃與諮詢、AI+物聯網建築低碳智慧運維、零碳建築開發與既有建築節能改造、分佈式新能源投設建運等全產業鏈實施能力。通過參與學術研究和應用創新科技，本集團與持份者共同努力，探索綠色建築的發展方向，為國家碳中和目標貢獻力量。

本集團已制定《環境政策》，涵蓋氣候變化應對、能源管理、水資源管理、廢棄物管理、生物多樣性保護、可持續建築和綠色採購等多個環境領域，並至少每三年根據國家發展戰略和行業標準進行一次審查和修訂，確保政策的與時俱進和有效性。

為應對氣候變化帶來的威脅，本集團積極結合氣候變化應對策略與綠色建築發展戰略，按照國家統一部署和相關要求制訂符合自身特點的「雙碳」目標，積極開展氣候變化相關風險與機遇識別、碳达峰碳中和路徑研究工作。本集團承諾：到二零二九年，本集團運營邊界碳排放達到峰值，實現全面電氣化並停止使用化石燃料；到二零四九年，本集團全面落實100%可再生能源利用，並實現運營邊界的碳中和，超低能耗建築、近零能耗建築、零能耗建築實施比例大幅提升，碳排放強度較基準年持續下降，建築全生命週期減排效果顯著。本集團也將研究氣候情境分析的匯報要求和評估方法，為日後評估資產在不同氣候情境下的極端及慢性實體風險作出準備，致力提升本集團在氣候相關議題的治理表現。

本集團積極探索多樣化綠色認證方式，在新建項目中推進高等級認證及國際認證，並針對自持物業通過綠色節能改造開展改造類綠色建築認證。其中呼市河山大觀項目已完成入伙後一年資料監測積累，正在申報國家住建部綠色建築運營期三星標識，濰坊大觀天下商業地塊項目啟動LEED金級認證工作，北京中海國際中心完成綠色建築二星級改造並投入運營。本年度，本集團新建項目100%達到國家綠色建築星級設計標準。

董事局報告

環境政策及表現(續)

本集團所有建設期項目當中，位於內蒙古呼和浩特市的山大觀超低能耗建築項目及位於北京市的中海國際中心商業項目最具代表性。

呼和浩特山大觀項目為首個建設於嚴寒地區的大規模超低能耗商品房示範項目，達成運營期住建部綠色建築三星評審的數據監測條件，採暖節能率達92%，已獲中國建築節能協會派發「超低能耗建築」認證證書，並以其創新性和領先性，獲第九屆Construction 21國際綠色解決方案中國區綠色建築解決方案獎、RICS中國獎年度可持續發展成就優秀獎、內蒙古自治區優秀工程勘察設計獎綜合獎(住宅與住宅社區)和專項獎(科技創新應用)「雙一等獎」，於二零二四年度成功入選中國住房和城鄉建設部「好房子」典型案例，參與中國建築「好房子」科技展覽，並由國家住建部《建築》雜誌社、英國皇家工程院院士調研後給出積極評價。

北京中海國際中心既有商業項目積極使用可再生能源，採用屋頂光伏、新風系統改造、冷卻塔改造、智慧照明、節水改造、AI機房、智慧能耗運維平台等節能措施，最終監測結果實現綜合節能率超13%，改造後達成項目綠色二星級標準，可申請超過人民幣一百五十萬元北京市及其西城區補貼。項目達低息綠債發行條件，可申領少於常規40基點低息貸款。節能改造與綠色金融的融合實踐為推動企業在減碳方面邁出堅實步伐。

本公司積極推動ESG管理工作提升，發佈碳中和白皮書，提出碳達峰、碳中和目標，進一步迭代智碳系列「智碳空間」、「碳惠萬家」、「碳匯廣廈」及「智碳星球」與智慧系列「智慧工地」、「探慧家」及「碳慧屋」4+3產品體系，並推動應用實踐，以科技賦能綠色發展。本年度，本集團進一步推廣「智碳星球」應用於「綠美後海」、「碳」見未來」低碳跑活動，並成功入選深圳市首批大型活動碳中和試點項目，獲得了深圳市生態環境局發放碳中和補貼，為城市綠色低碳發展打造了政府與企業共同貫徹ESG可持續發展理念的成功活動樣板。

在行業評級普遍下調背景下，三大主流ESG評級均獲提升：MSCI ESG評級由BBB級升至A級，Wind ESG評級升至AA級(行業第三)，GRESB獲四星級評級(內房最高評級)。榮獲聯合國可持續發展目標香港成就獎、上市公司ESG管治卓越獎等八項綠色低碳創新及ESG領域年度榮譽大獎。

董事局報告

對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況

本集團嚴格遵守對本集團之營運可能造成重大影響的環境法律及法規，誠信經營，接受政府、社會組織和公眾的監督。為此，本集團針對不同項目階段制訂了不同管理措施，包括進行環境影響評估以及委託第三方監督施工狀況等，並由項目發展部統一管理、各附屬項目公司統一執行的法律事務管理體系。

下表列出對本集團之營運有可能造成重大影響的環境法律及法規，及有助於本集團遵守相關法律及法規的管理措施。二零二四年內並無發生有關環境法律及法規的違規個案。

項目階段	對本集團有重大影響的 有關環境法律及規例	合規措施
規劃階段	• 《中華人民共和國環境影響評價法》 • 《建設項目環境保護管理條例》	本集團所有新建項目已進行環境影響評估，以確保興建前已進行全面檢查，預防規劃和建設項目對環境造成不良影響。本集團按照新建項目對環境的影響程度，編製環境影響報告書、報告表或登記表等程序文件，並在工程開始前將文件呈交當地政府的環境保護行政主管部門審批。
施工期間	• 《中華人民共和國環境保護法》 • 《中華人民共和國水污染防治法》 • 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 • 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 • 《建設項目環境保護管理條例》	本集團在施工過程中綜合考慮環境和周邊社區需求，重點著眼於揚塵防治、噪聲控制、排水管理及廢棄物管理等四大方面，本集團已委派第三方監理單位向其位於中國的房地產項目提供監理服務。 本集團所有竣工項目已通過環境保護驗收。

董事局報告

與關鍵持份者的關係

本集團致力以可持續方式營運，同時兼顧僱員、股東及投資者、客戶、供應商、業務夥伴、行業協會、政府部門及社區各持份者的利益，並透過不同渠道與各持份者交流和溝通。

僱員

本集團致力為全體員工建立安全、公平、互信且具發展空間的工作環境。本集團深信所有僱員應受到尊重，不論年齡、性別、家庭狀況、殘障、種族、族裔背景和國籍，享有同等機會發揮所長。截至二零二四年十二月三十一日，本集團女性員工佔比提升為43.2%；基於本集團的主營業務為房地產開發，屬男性從業員比例最高的行業之一。然而，本集團充分認同決策層多元化思維的重要性，支持職場性別平衡，鼓勵在擇優配置人力資源的原則下堅持包容開放的核心價值，在人員聘用、晉升及薪酬制定環節保障平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不因性別而產生偏見和差別對待，持續提升本集團的多元化水準。本集團重視搭建與員工的溝通橋樑，充分保障員工的知情權、表達權、參與權與監督權，定期開展滿意度調研、員工座談會、分享會等活動，並設置員工溝通專用郵箱，了解員工對本集團經營和管理的意見和建議。本集團亦積極善用資訊科技及互動學習平台提供網上培訓課程，增設更多功能如課程直播、提問討論等以掌握員工的進度和需求。

股東及投資者

本集團定期舉行業績發佈會和股東大會，向股東及投資者彙報本集團經營業績、財務狀況和戰略發展動向；舉辦投資者簡介會、本地及國際投資者路演活動、投資者推廣活動等，並參與業界專題論壇討論，以促進本公司與股東及投資人士之間的溝通，了解資本市場對於持份者溝通工作的建議和意見，並制定年度計劃完善工作。本公司亦設立投資者關係郵箱，日常接收投資者的詢問並及時作出解答。

客戶

本集團積極與客戶建立長遠、密切的關係。為滿足大眾對產品和服務要求的不斷提高，本集團制定《工程質量管理辦法》、《停止點檢查制度》及《房屋接管驗收標準》，在規劃、施工、驗收、銷售、售後服務等不同階段，更積極地承擔作為發展商的責任，以爭取客戶的信賴，維持良好信譽。本集團亦已制訂《客戶回訪工作指引》和《客戶報事及賠付管理辦法》，並定期開展客戶滿意度調查、組織業主家訪及業主晚會等活動，利用線上系統接收、跟蹤及回饋客戶諮詢、投訴和維修需求，透過不同渠道獲取客戶意見，以不斷提升服務質素。

董事局報告

與關鍵持份者的關係(續)

供應商及承建商

本集團與供應商及合作夥伴進行交易時，秉承一貫公平、公正的原則，恪守最嚴謹的道德及專業操守，推動供應商同步簽署《廉潔協議書》並開展供應商商業道德培訓，保障項目合規、廉潔、有序進行。目前，本集團與9,286個供應商及承建商保持合作關係，遍佈各項目城市。

本集團積極賦能供應商及承建商綠色轉型，開展綠色供應鏈計劃以推廣綠色、低碳物料的應用。此外，本集團已開展供應鏈上下游的產品碳足跡試點項目，不斷探索供應鏈綠色轉型新方式。本集團開展與供應商的交流活動及可持續發展理念普及活動，定期對供應商及業務夥伴發放問卷調查，了解其對合作過程的滿意程度及提升成效的建議。

政府及監管部門

本集團與各地方政府密切合作，適時向相關部門報告項目籌備進度及建設進展，以確保營運符合相關的法律法規。本集團亦會接待各級政府部門現場考察，以了解他們對項目規劃以及建設和營運過程的意見。

行業組織

本集團積極加入行業協會聯盟，參加行業溝通會議、參與超低、近零能耗建築的大規模推廣和零能耗零碳建築研究工作、分享交流會15場，並受邀參與聯合國氣候變化大會COP29「中國國企向綠而行」主題邊會，與優秀同行共同探討工藝技術的改進升級，推動建築行業綠色轉型。本集團亦參與《建築碳排放檢測平台計量技術規範》、《超低能耗居住建築技術規程》、《健康住宅評價標準(修訂)》和《建築碳中和聲明標準》等21項國家、行業、團體標準的編製，助力行業高質量、規範化、標準化發展。

媒體

本集團通過舉辦媒體發佈會、出席媒體訪問，回答媒體提出的問題，並於合適時機主動通過媒體發佈本公司營運進展情況。

董事局報告

與關鍵持份者的關係(續)

社區

本集團一直以誠懇、開放態度與當地社區保持良好關係。在工程施工全周期內，本集團邀請社區居民參與項目調查，以充份收集他們對項目建設的意見。本集團「中海會」定期舉辦各類關懷活動，如為業主上門檢查用電安全、空調設施維護等專業服務。本集團積極回應社會號召，積極為當地社區提供健康與教育服務，並鼓勵員工參與社區建設，在社區建設中融入適老化和關愛弱勢群體的設計，通過設置無障礙通道、緊急呼叫系統等設施，為老年人提供便利與安全保障。開展業主食堂、老年人免費用餐及小海課堂等社區關懷活動，關注弱勢群體需求，促進社區和諧發展。本集團亦助力社會公益事業、支持鄉村振興，通過捐贈慈善資金、開展公益行動、採購公益物資等形式，盡最大的努力解決群眾的切實困難。

本集團在二零二四年鋪排可持續發展戰略工作，將根據業務發展設定可持續發展工作範疇，包括綠色建築等。有關的工作進度，請參閱本集團已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cogogl.com.hk之「可持續發展」一欄登載之《環境、社會及管治報告》。

健康與安全

董事局對本集團的員工健康與安全負責，並已編製《安全生產責任清單》、《工程安全管理辦法》、《工程安全管理獎罰辦法》及《商業公司安全生產運營管理手冊》，明確釐定與員工健康與安全相關的責任主體並提供預防及管理的措施、指引及手冊。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司全部已發行股份總數之25%。

捐款

本集團於年內並無作出任何慈善及其他捐款(二零二三年：無)。

董事局報告

董事資料變動

自本公司二零二四年中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 林健鋒先生已獲委任為香港旅遊發展局成員，自二零二五年四月起生效。

已更新之董事履歷載於本年報「董事及行政架構」一節中。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）已於二零二四年六月二十四日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）結束時退任本公司核數師。羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）於股東週年大會上獲本公司股東委任為本公司核數師，以填補立信德豪退任後的空缺。

董事會確認立信德豪與本公司並無意見分歧。除上文所披露外，於過去三年，本公司核數師並無其他變動。

本集團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由羅兵咸永道審核，羅兵咸永道將在本公司應屆股東週年大會退任，惟有資格亦願意應聘連任。

代表董事局

庄勇

主席兼執行董事

香港，二零二五年三月二十六日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外宏洋集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

中國海外宏洋集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第98至206頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了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及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於評估物業存貨的可變現淨值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
評估物業存貨的可變現淨值 請參閱財綜合務報表附註5.1(丙)及19。 截至二零二四年十二月三十一日，本集團物業存貨賬面價值為人民幣84,369,988,000元，約佔 貴集團總資產的65%。截至同日，物業存貨減值撥備為人民幣3,470,568,000元，其中計入當年度損益的金額為人民幣673,015,000元。 物業存貨的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。管理層評估可變現淨值依據預計銷售價格、在建物業的預計完工成本和預計銷售費用，分別參考了可比較市場交易、管理層批覆的預算金額和歷史項目的銷售費用與收入比率。釐定可變現淨值涉及對銷售價格、實現銷售所需的銷售費用，以及在建物業的預計完工成本作出的重大會計估計。	為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示： (i) 了解管理層對物業存貨的可變現淨值之內部控制及評估過程，並考慮估計的不確定性、複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性，評估重大錯報的固有風險； (ii) 了解、評估及採用抽樣的方式測試對物業存貨的可變現淨值的內部控制； (iii) 評估以前年度物業存貨可變現淨值的評估結果，以評價管理層過往可變現淨值評估流程的有效性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
由於物業存貨的餘額重大以及管理層對可變現淨值的評估存在高程度的估計不確定性。因此，評估物業存貨的可變現淨值被認定為是一項關鍵審計事項。	(iv) 評估管理層在確定物業存貨可變現淨值時所採用關鍵估計的合理性，包括： • 預計銷售價格。我們採用抽樣的方式將與相關物業的合約銷售價格或具有可類比位置及條件物業的當前市場價格(如適用)進行比較； • 在建物業的預計完工成本。我們採用抽樣的方式將預計完工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並將預計完工成本的主要成本構成項目與 貴集團內同類型和同位置已完工物業的實際成本(如適用)進行比較；及 • 銷售費用估計(按售價的特定比例估計)。我們將管理層估計的比率與 貴集團近年來實際的平均銷售費用佔收入的比率進行比較。 基於上述已執行的審計程序，我們認為管理層評估物業存貨可變現淨值採用的關鍵會計估計可獲得的證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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

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

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是龐飛浩。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二五年三月二十六日

綜合收益表

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
收入	6	45,895,252	56,408,144
銷售及提供服務成本		(42,049,101)	(50,096,691)
毛利		3,846,151	6,311,453
淨其他收入及收益	8	499,617	343,362
分銷及銷售費用		(1,373,053)	(1,551,916)
行政費用		(762,613)	(896,268)
經營溢利		2,210,102	4,206,631
財務費用	10	(59,453)	(65,237)
應佔聯營公司業績		27,588	1,450
應佔合營公司業績		(17,493)	(20,131)
所得稅前之溢利	9	2,160,744	4,122,713
所得稅開支	11	(944,903)	(2,097,753)
本年溢利		1,215,841	2,024,960
本期間溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		954,050	2,301,686
非控股權益		261,791	(276,726)
		1,215,841	2,024,960
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	13		
基本		26.8	64.7
攤薄		26.8	64.7

綜合全面收益表

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
本年度溢利		1,215,841	2,024,960
其他全面收益			
其後將不會重新分類至損益之項目			
換算本公司財務報表之匯兌差額	35	284,242	151,953
其後將可能會重新分類至損益之項目			
換算附屬公司財務報表之匯兌差額		(900,017)	(443,784)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益		(615,775)	(291,831)
本年度全面收益總額		600,066	1,733,129
全面收益總額可分配予：			
本公司擁有人		338,275	2,009,855
非控股權益		261,791	(276,726)
		600,066	1,733,129

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			
投資物業	15	4,536,748	4,621,513
物業、廠房及設備	16	808,564	817,233
使用權資產	37(甲)	327,305	353,686
在聯營公司之權益	17	518,273	328,085
在合營公司之權益	18	412,458	568,035
遞延稅項資產	33	1,376,844	1,707,562
		7,980,192	8,396,114
流動資產			
物業存貨	19	84,369,988	107,119,484
其他存貨	20	2,772	2,820
合同成本	21	55,261	75,217
貿易及其他應收款	22	748,410	777,512
預付款及按金	23	3,282,159	4,017,266
應收聯營公司款	24	726,912	888,880
應收合營公司款	25	441,985	373,496
應收非控股股東款	26	2,896,924	2,764,690
預付稅項		1,387,437	1,594,372
現金及銀行結餘	28	27,290,854	26,020,603
		121,202,702	143,634,340
流動負債			
貿易及其他應付款	29	13,650,255	17,567,987
預售樓款	30	27,803,620	40,829,178
應付聯營公司款	24	155,166	43,411
應付合營公司款	25	255,857	269,054
應付非控股股東款	26	5,129,250	5,673,611
一年內到期之應付關連公司款	27	186,119	186,119
一年內到期之租賃負債	37(甲)	9,133	11,664
一年內到期之擔保票據及公司債券	32	2,800,000	—
稅項負債		2,048,482	3,169,088
一年內到期之銀行及其他借款	31	9,729,105	13,555,442
		61,766,987	81,305,554
流動資產淨值		59,435,715	62,328,786
總資產減流動負債		67,415,907	70,724,900

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
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	31	21,190,484	21,353,371
一年後到期之租賃負債	37(甲)	15,658	24,487
一年後到期之應付一關連公司款	27	75,026	75,026
一年後到期之擔保票據及公司債券	32	5,982,049	8,655,350
遞延稅項負債	33	2,601,627	2,487,150
		29,864,844	32,595,384
資產淨值		37,551,063	38,129,516
資本及儲備			
股本	34	6,047,372	6,047,372
儲備	35	25,348,495	25,256,160
本公司擁有人之權益		31,395,867	31,303,532
非控股權益	36	6,155,196	6,825,984
總權益		37,551,063	38,129,516

代表董事

庄勇
董事

周漢成
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	資產					總額 人民幣千元 (附註36)	非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
	股本	匯兌儲備*	重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘**			
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	6,047,372	(1,205,910)	30,075	2,527,146	23,904,849	31,303,532	6,825,984	38,129,516
本年度溢利	-	-	-	-	954,050	954,050	261,791	1,215,841
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(615,775)	-	-	-	(615,775)	-	(615,775)
本年度全面收益總額	-	(615,775)	-	-	954,050	338,275	261,791	600,066
由保留盈餘轉至中國法定儲備	-	-	-	818,520	(818,520)	-	-	-
二零二四年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(97,730)	(97,730)	-	(97,730)
二零二三年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(360,660)	(360,660)	-	(360,660)
來自非控股股東之投入	-	-	-	-	-	-	248,000	248,000
非控股股東資本贖回	-	-	-	-	-	-	(248,000)	(248,000)
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(202,020)	(202,020)
保留控制權的情況下收購附屬公司的 額外股權(附註39(甲))	-	-	-	-	212,450	212,450	(730,559)	(518,109)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(245,940)	(245,940)	(932,579)	(1,178,519)
於二零二四年十二月三十一日	6,047,372	(1,821,685)	30,075	3,345,666	23,794,439	31,395,867	6,155,196	37,551,063

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	資產						非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
	股本	匯兌儲備*	重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘**	總額		
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元		
於二零二三年一月一日	6,047,372	(914,079)	30,075	2,586,951	22,191,877	29,942,196	7,458,956	37,401,152
本年度溢利／(虧損)	-	-	-	-	2,301,686	2,301,686	(276,726)	2,024,960
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(291,831)	-	-	-	(291,831)	-	(291,831)
本年度全面收益總額	-	(291,831)	-	-	2,301,686	2,009,855	(276,726)	1,733,129
由中國法定儲備轉至保留盈餘	-	-	-	(59,805)	59,805	-	-	-
二零二三年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(163,454)	(163,454)	-	(163,454)
二零二二年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(491,264)	(491,264)	-	(491,264)
來自非控股股東之投入	-	-	-	-	-	-	728,004	728,004
非控股股東資本贖回	-	-	-	-	-	-	(131,400)	(131,400)
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(466,553)	(466,553)
在保留控制權的情況下收購一間附屬公司的 額外權益(附註39(乙))	-	-	-	-	6,199	6,199	(486,297)	(480,098)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(648,519)	(648,519)	(356,246)	(1,004,765)
於二零二三年十二月三十一日	6,047,372	(1,205,910)	30,075	2,527,146	23,904,849	31,303,532	6,825,984	38,129,516

* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為綜合財務狀況表內的「儲備」。

於二零二四年十二月三十一日，包含於保留盈餘中有關與非控股股東交易的其他儲備為人民幣515,195,000元(二零二三年：人民幣302,745,000元)。

綜合現金流量表

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
經營業務			
所得稅前之溢利		2,160,744	4,122,713
調整：			
應佔聯營公司業績		(27,588)	(1,450)
應佔合營公司業績		17,493	20,131
出售物業、廠房及設備之溢利		(1,908)	(221)
出售一間合營公司之虧損		21,213	—
折舊		122,404	116,808
撇減物業、廠房及設備		—	81,460
撇除物業、廠房及設備		22	39,972
撇減物業存貨	9(甲)	673,015	1,452,605
利息收入		(222,817)	(372,321)
財務費用		59,453	65,237
淨匯兌(收益)/虧損		(212,484)	13,654
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		2,589,547	5,538,588
營運資金變動：			
物業存貨		23,676,001	24,842,089
其他存貨		48	1,345
貿易及其他應收款、預付款及按金		684,361	900,713
合同成本		19,956	53,307
受限銀行結餘		401,863	3,940,738
貿易及其他應付款		(3,902,681)	(3,390,439)
預售樓款		(13,025,558)	(20,328,562)
營運所得之現金		10,443,537	11,557,779
已付所得稅		(1,414,341)	(2,460,145)
經營業務所得之現金淨額		9,029,196	9,097,634
投資業務			
新增之投資物業	15	—	(58,000)
購入物業、廠房及設備	16	(5,407)	(29,510)
注資至一間聯營公司		—	(144,000)
收取一間合資公司之股息	40(丙)	2,275	—
出售物業、廠房及設備所得款項		3,823	482
出售一間合營公司所得款項		6,095	—
利息收入		222,817	372,321
向聯營公司墊付		(42,632)	(306,308)
來自聯營公司之還款		—	271,195
向合營公司墊付		(1,602)	(1,716)
來自合營公司之還款		1,703	67,719
投資業務所得之現金淨額		187,072	172,183

綜合現金流量表

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
融資業務	40(甲)		
新增銀行及其他借款		15,079,235	10,242,102
償還銀行及其他借款		(19,314,402)	(18,616,996)
發行公司債券所得款項		—	4,000,000
由聯營公司墊付		92,508	86,191
償還予聯營公司		(4,681)	(53,296)
由合營公司墊付		3,837	254,072
償還予合營公司		(2,045)	(173,606)
由非控股股東之現金墊付		757,251	1,244,503
償還來自非控股股東之現金墊付		(1,274,573)	(1,800,900)
向非控股股東墊付		(520,285)	(1,763,730)
來自非控股股東之還款		22,060	64,305
支付租賃本金		(18,038)	(16,018)
支付其他利息		(1,629,999)	(2,050,931)
支付本公司擁有人之股息		(458,390)	(654,718)
支付非控股股東之股息	40(乙)	(102,763)	(36,602)
來自非控股股東之投入	40(乙)	248,000	728,004
非控股股東資本贖回		—	(8,400)
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	39	(425,282)	(106,739)
融資業務耗用之現金淨額		(7,547,567)	(8,662,759)
現金及現金等值之增加淨額		1,668,701	607,058
於一月一日之現金及現金等值		20,063,626	19,433,181
匯率變動對現金及現金等值之影響		3,413	23,387
於十二月三十一日之現金及現金等值		21,735,740	20,063,626
現金及現金等值結餘分析			
綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金		27,290,854	26,020,603
減：受限銀行結餘	28	(5,555,114)	(5,956,977)
		21,735,740	20,063,626

綜合財務報告附註

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)為於中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及商業物業運營。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行。

本公司為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。中國海外發展最終母公司為中國建築集團有限公司(「中建集團」)，而中建集團則為一家於中國成立之實體。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報告已獲董事局批准及授權於二零二五年三月二十六日刊發。

2. 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則及公司條例

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(此統稱包含所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋)以及香港公司條例第622章(《公司條例》)的規定編製。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要運用某些關鍵的會計估算。同時，管理層在應用本集團的會計政策過程中需要運用其判斷力。本集團綜合財務報表中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算之範疇於附註5中披露。

2.2 歷史成本慣例

除投資物業以公平價值計量外，此等綜合財務報表乃根據實際成本準則編製。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

2.3 功能及列賬貨幣

本公司的功能貨幣為港幣，而本集團綜合財務報表的列賬貨幣為人民幣。

本集團的業務活動主要在中國進行，而那些在中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣。經考慮本集團大部分交易均以人民幣計價和結算，使用人民幣作為列賬貨幣可減少因港幣兌人民幣匯率之波動而引致對綜合財務報表的影響，而匯率波動並非由本集團的營運所致，亦非本集團所能控制。為了使本公司的股東能夠更準確地了解本集團的財務狀況，董事決定使用人民幣作為列賬貨幣，以編製本集團的綜合財務報表。

綜合財務報告附註

3. 採納香港財務報告準則

3.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二零二四年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條款的 有期貸款的分類
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

上述修訂及詮釋對過往期間確認之金額並無任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂或經修訂會計準則及詮釋已頒佈，但未必須於二零二四年十二月三十一日報告期間執行，且未獲本集團提前採納。

於以下日期 或之後開始的 會計期間生效		
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類與計量之修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入	待釐定

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對呈列及披露的影響廣泛，尤其是與財務業績報表及在財務報表內提供管理層界定的業績衡量相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團將自其強制生效日期二零二七年一月一日起應用香港財務報告準則第18號。由於需要追溯應用，故將會根據香港財務報告準則第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

除了上述呈列和披露的變更外，預計這些聲明不會對本集團的業績或財務狀況產生重大影響。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策

編製綜合財務報表所採納之重大會計政策概括如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。綜合財務報表中的集團包含本公司及其附屬公司。

4.1 綜合及權益法核算原則

(i) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與實體而須承擔或有權分享實體之可變風險或回報，且可通過權力影響實體之相關回報時，則屬取得控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，於控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團採用收購法對企業合併進行會計處理(詳見附註4.2)。

集團公司之間的內部交易、結餘以及交易產生的未實現收益已予以抵銷。除非交易表明轉讓資產發生減值，否則未實現損失亦予以抵銷。附屬公司會計政策已根據需要變更，以確保其與集團所採用的政策保持一致。

附屬公司損益及淨資產中的非控股權益，分別在綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨列示。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指集團能夠施加重大影響但無法控制或共同控制的所有實體。對聯營公司的投資在最初以成本確認後，採用權益法核算(見下文附註4.1(iv))。

(iii) 共同安排

根據香港財務報告準則第11號*共同安排*，集團對共同安排的投資分類為共同營運或合營公司。分類取決於各投資者的合同權利和義務，而非共同安排的法律結構。集團設有合營公司。

合營公司權益在最初於綜合財務狀況表中以成本確認後，採用權益法核算(見下文附註4.1(iv))。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.1 綜合及權益法核算原則(續)

(iv) 權益法

根據權益法核算，投資最初以成本確認，並在隨後調整，以反映集團在被投資單位收購後的利潤或虧損中所佔的份額，以及集團於其他全面收益表中被投資單位於其他全面收益變動中所佔的份額。從聯營公司和合營公司收到或應收的股息，被確認為投資賬面價值的減少。

當集團在權益法核算的投資中的虧損分擔等於或超過其於該實體的利益(包括任何其他無擔保長期應收款)時，集團不再確認進一步的虧損，除非其已為另一實體招致債務或作出付款。

集團與其聯營公司及合營公司之間交易產生的未實現收益，按集團在這些實體中的持股比例予以抵銷。除非交易表明轉讓資產發生減值，否則未實現損失亦予以抵銷。已根據需要變更權益法核算之被投資單位的會計政策，以確保其與集團所採用的政策保持一致。

根據附註4.10所述的政策，集團對採用權益法核算的投資的賬面值進行減值測試。

(v) 所有權權益變化

集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為集團股東權益的交易。所有權權益的變動會導致調整控股和非控股權益的賬面值，以反映其在附屬公司中的相對權益。非控制權益調整金額與支付或收到的對價之間的差額將被確認為公司所有者權益中的一個獨立儲備金。

當集團因失去控制、共同控制或重大影響而不再合併或以權益法核算某項投資時，集團在該實體中保留的任何權益將重新計量為其公平價值，賬面值的變動將在損益表中確認。此公平價值將作為將來將保留的權益作為聯營公司、合營公司或金融資產核算的初始賬面值。此外，集團此前就該實體在其他全面收益中確認的任何金額，將視同集團已直接處置相關資產或負債進行處理。這可能意味著此前在其他全面收益中確認的金額將重新分類至損益表，或根據適用的香港財務報告準則的規定或允許，轉移至另一類權益。

若集團減少其在合營公司或聯營公司的所有權權益，但仍然保留共同控制或重大影響，則只有在適當情況下，才會將此前在其他全面收益中確認的金額按比例重新分類至損益表。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.2 企業合併

集團對於所有企業合併，無論收購的是權益工具還是其他資產，均採用收購法進行會計處理。收購附屬公司所轉讓的對價包括：

- 轉讓資產的公平價值
- 就所收購業務向原所有者承擔的負債
- 集團發行的權益工具
- 任何因或有對價安排產生的資產或負債的公平價值，及
- 任何附屬公司中已存在的權益的公平價值。

集團在企業合併中取得的可識別資產及承擔的負債和或有負債，除少數例外情況外，均於收購日按其公平價值初始計量。集團按單個收購基礎確認所收購實體中的非控股權益，以公平價值或非控股權益於收購實體可辨認淨資產的應佔比例計量。

與收購相關的成本於產生時計入費用。

以下金額的總和：

- 轉讓的對價，
- 收購實體中任何非控股權益的金額，以及
- 收購日收購實體中任何先前股權權益的公平價值

超過所取得可識別淨資產公平價值的部分，則被記錄為商譽。倘若這些金額低於所收購企業可識別淨資產的公平價值，差額則直接在損益中確認為廉價收購。

或有對價被分類為權益或金融負債。被分類為金融負債的部分，其後續按公平價值重新計量，公平價值的變動在損益中確認。

若企業合併分階段完成，收購方於收購日對被收購方先前持有的股權權益的賬面價值，將於收購日重新計量為公平價值。由此產生的任何收益或虧損在損益中確認。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.3 個別財務報表

對附屬公司的投資以成本減去減值損失進行會計處理。成本包括直接歸屬於投資的成本。公司根據已收和應收的股息來核算附屬公司的業績。

當從這些投資中收到股息時，如果股息超過附屬公司在宣告股息期間的全面收益總額，或者如果個別財務報表中投資的賬面值超過綜合財務報表中被投資方淨資產(包括商譽)的賬面值，則需要對附屬公司投資進行減值測試。

4.4 分部報告

經營分部的報告方式與向首席運營決策者提供的內部報告一致。首席運營決策者負責分配資源和評估經營分部的業績，已被確定為集團負責制定戰略決策的執行董事。

4.5 外幣換算

(i) 交易及結餘

外幣交易按交易或評估日期的匯率換算為功能貨幣。由於結算此類交易而產生的外幣兌換損益，以及按年末匯率換算以外幣計價的貨幣資產和負債而產生的外幣兌換損益，均在損益表中確認，除非作為符合條件的現金流量套期和符合條件的淨投資套期遞延至其他全面收益。

所有外幣兌換損益均在損益表的「淨其他收入及收益」中列示。

對於以公平價值計量並透過損益反映的股本等非貨幣性金融資產和負債，其換算差額作為公平價值損益的一部分在損益中確認。對於分類為可供出售的權益等非貨幣性金融資產，其換算差額則計入其他全面收益。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.5 外幣換算(續)

(ii) 集團公司

對於功能貨幣與呈報貨幣不同的集團實體(均無高通脹經濟貨幣)，其財務狀況表和損益表按以下方式換算為列賬貨幣：

- 每個財務狀況表所列示的資產和負債按該財務狀況表期結算日期的匯率換算；
- 每個財務狀況表的收入和費用按平均匯率換算(除非該平均匯率不能合理近似反映交易日期匯率的累計影響，在此情況下，收入和費用按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的貨幣換算差額均計入其他全面收益。收購外國實體產生的商譽和公平價值調整視為外國實體的資產和負債，按結算日匯率換算。產生的貨幣換算差額計入其他全面收益。

4.6 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金和／或資本增值的土地及樓宇權益，而非用於生產或供應商品和服務，或用於行政目的。投資物業也包括正在建造或開發以供未來作為投資物業使用的物業。

投資物業初始按成本計價，包括直接歸屬於投資物業的成本，後續按公平價值計價。因投資物業公平價值變動或處置而產生的任何收益或虧損，將立即在損益中確認。符合投資物業定義的使用權資產按公平價值計量，並在綜合財務狀況表中作為投資物業列示(附註4.8)。投資物業的租金收入按附註4.17(iv)所述的方式進行會計處理。

對於從按公平價值計量的投資物業轉為自用物業的情況，該物業在用途變更日的公平價值將作為其後續會計處理的賬面成本。對於集團作為自用物業佔用的物業，當其變為投資物業時，集團將按照物業、廠房及設備的政策(附註4.7)對該物業進行會計處理，直至用途變更日。在該日，賬面價值與物業公平價值之間的任何差額將在資產重估儲備中處理。在處置物業時，資產重估儲備將作為儲備變動轉入保留盈餘。對於從存貨轉為投資物業的情況，在該日物業的公平價值與其之前的賬面價值之間的任何差額將在損益中確認。當投資物業轉為物業存貨時，該物業在用途變更日的公平價值將作為其後續會計處理的賬面成本。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值損失(附註4.9)計價。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格和將資產帶入使用狀態及位置以供預期使用所需的任何直接歸屬於該資產的成本。

在將物業、廠房及設備項目帶入必要位置和狀態，使其能夠按管理層的意向運作時，可能會生產出一些項目。出售任何此類項目的收益及其相關成本將在損益中確認。

物業、廠房及設備各項目的成本撇除折舊計提及減去其估計剩餘價值(如適用)後，在其估計使用年限內按直線法攤銷，具體如下：

物業、廠房及設備類別	估計可用年期
位於租賃土地上的建築物	按該幅土地業權剩餘之年期或二十至五十年(以較短者為準)
租賃裝修	按租賃年期或五年(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公設備	三至十年
汽車	四至五年
配套設施	五至十年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。

當出售一項物業、廠房及設備，或預期使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與其賬面值之差額在損益中確認。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.8 租賃

本集團作為承租人

於租賃資產可供集團使用之日，租賃被認定為一項使用權資產及一項相應的負債。每筆租賃付款在負債及融資成本之間進行分配。融資成本在租賃期內分攤至損益，以使每個期間內負債剩餘餘額的利息率保持不變。租賃條款按個案談判達成，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議除規定出租人持有租賃資產的擔保權益外，不附加其他契約條款。租賃資產不得用於借款擔保。

由租賃產生的使用權資產及租賃負債初次以現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減去任何可收取的租賃激勵；
- 基於指數或費率的可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期支付的金額；
- 若承租人合理確定將行使購買選項，則包括購買選項的行使價格；及
- 若租賃期反映承租人行使該選項，則包括因終止租賃而支付的罰款。

合理確定將行使延長選項的租賃付款亦包括在負債計量中。

租賃付款以租賃內含利率貼現。若無法確定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境中獲得類似價值的資產，以類似條款及條件所需支付的利率。

使用權資產以成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債初次計量的金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去收到的任何租賃激勵；
- 任何初始直接成本；及
- 還原成本。

使用權資產通常在資產使用壽命與租賃期較短者期間按直線法折舊。若集團合理確定將行使購買選項，則使用權資產在基礎資產的使用壽命期間折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款，在損益中按直線法確認為費用。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.8 租賃(續)

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入在損益中於相關租賃期內按直線法確認。為磋商及安排經營租賃而產生的初始直接成本，會增加租賃資產的賬面值，並在租賃期內按直線法確認為費用。

4.9 非金融資產減值

物業、廠房及設備、使用權資產以及對附屬公司、聯營公司和合營公司的投資，在有跡象表明其賬面值可能無法收回時，會進行減值測試。減值損失以資產賬面值超過其可收回金額的部分確認。可收回金額是資產公平價值減去處置費用與使用價值中的較高者。為進行評估減值，資產在最低層次的現金產生單位進行分組，這些單位的現金流入大部分獨立於其他資產或資產組的現金流入。除商譽外的非金融資產若發生減值，在每個報告期末會審查其減值是否可能逆轉。

4.10 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(除非是沒有重大融資成分的貿易應收款)初次計量為公平價值，加上對於不在公平價值透過損益計量的項目，直接歸屬於其收購或發行的交易成本。沒有重大融資成分的貿易應收款初次計量為交易價格。

所有常規方式購買和銷售金融資產均於交易日確認，即集團承諾購買或出售資產的日期。常規方式購買或銷售是指在市場規則或慣例一般規定的期限內交付資產的購買或銷售。

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產；
- 按公平價值列入其他全面收益的金融資產；及
- 按公平價值列入損益的金融資產。

分類主要基於兩個準則：

- 受管理之金融資產的業務模式；及
- 金融資產之合約現金流量特徵。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產之期後計量方法將按以下分類：

債務工具

— 攤銷成本

如持有金融資產乃按其經營模式(其目的為持有金融資產以收回合約現金流量)，而金融資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該金融資產以實際利率法及按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就以攤銷成本計量之負債工具(包括貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，以及現金及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額按相近之原有實際利率貼現。預期之現金流包括來自出售持有之抵押品及與合同條款為一整體之其他信貸增級的現金流。

預期信貸虧損按下列其中一項準則計量：

— 12個月預期信貸虧損： 於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損；及

— 全期預期信貸虧損： 於金融工具估計年期內發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

就應收賬款及合同資產而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團估算虧損撥備時，基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，本集團按一般的方法(即以12個月預期信貸虧損確認虧損撥備)計量預期信貸虧損。然而，自初次確認以來信貸風險顯著增加時，虧損撥備將以年限內預期信貸虧損基準。

本集團通過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命發生的違約風險，以判斷信貸風險是否自初步確認後大幅增加時。就此目的而言，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團個別及整體地判斷信貸風險是否大幅增加。就減值之整體性評估而言，金融工具將按信貸風險性質(如過期狀態及信貸風險評級(如適用))作分類。

本集團通過使用虧損撥備賬調整其賬面金額，於損益中確認以攤銷成本計量的金融工具的減值損益或其撥回。倘日後實際無可收回款項，金融資產之賬面總值將被撇銷(部分或全部)。該情況通常指本集團確定債務人概無資產或收入來源以產生足夠現金流量償還應撇銷金額。先前已撇銷資產隨後收回將於發生期間在損益內確認為減值撥回。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入則根據總賬面值計算。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類為(i)按公平價值計入損益的金融負債；或(ii)按攤銷成本計算的金融負債。按公平價值計入損益的金融負債乃按公平價值初步計量，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計算的金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括應付賬款、其他應付款及應付費用、應付聯營公司、合營公司、其他關連公司及非控股股東款、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支按本集團借貸成本之會計政策確認，並於財務費用中披露。

(iv) 實際利息法

實際利息法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及就有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為透過金融資產或負債預測年期或較短期間(如適用)準確折現估計未來現金收款或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人根據債務工具的原先或經修訂條款，就因特定債務人未能償付到期債務而令持有人所產生的虧損，向持有人作出指定付款作為還款的合約。

本集團發行及並非指定為按公平價值計入損益的財務擔保合約按公平價值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本初步確認。初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據載列於4.10(ii)之會計政策之原則，釐定的預期信貸虧損的虧損撥備金額；及(ii)初步確認的金額減根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)確認的累計攤銷金額(如適用)。

本集團監察特定債務人違反合約的風險，並在財務擔保的預期信貸虧損釐定為高於有關擔保的賬面值時確認撥備。為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發行擔保起，指定債務人的違約風險變動。除非特定債務人將違約的風險自發行擔保起大幅增加，在該情況下計量年限內預期信貸虧損，否則計量12個月預期信貸虧損。由於本集團根據獲擔保的工具條款，僅須要在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損按就持有人所產生的信貸虧損向其作出還款的預期付款金額，減去本集團預期自該擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取得任何金額估算。有關金額及後使用已就現金流特定的風險作出調整的當前無風險比率貼現。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 金融工具(續)

(Vii) 終止確認

凡收取金融資產所帶來的未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產經已轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號金融工具規定的終止確認標準，則本集團終止確認該金融資產。

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認金融負債。

4.11 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之已完工物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。物業存貨之成本乃按特定識別基準釐定，包括租賃土地之權益(附註4.8)、發展費用(包括建設該物業應產生之建築成本、資本化之借貸成本(附註4.16)及其他直接費用)。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。

除非發展中物業相關項目的建築期預計超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

4.12 現金及現金等值

現金及現金等值包括庫存現金、存於銀行的活期存款及流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)及銀行透支。於綜合財務狀況表內，銀行透支在流動負債內借款中列示。

就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

4.13 股本

普通股歸類為權益。

由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

4.14 應付賬款

應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之義務。如付款日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，應付賬款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

應付賬款最初乃按公平價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.15 借貸

借貸最初按公平價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部分或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非於報告期末本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

本集團須於報告期末或之前遵守的契約，將於分類附有契約的貸款安排為流動或非流動時予以考量。本集團須於報告期後遵守的契約，不影響報告日的分類。

4.16 借貸成本

因收購、建造或生產認可資產(這些資產需經過一段長時間才能達到預定用途或作銷售)而直接產生之借貸成本，乃撥作該等資產成本之一部分。當該等資產絕大部分已可供其作擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止撥作成本。

特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他融資成本於產生之期間確認為財務費用。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.17 收入及其他收入之確認

當收入來自本集團一般業務過程中銷售物業、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產，本集團會將收入分類為收入。

客戶合約收入於物業或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等物業或服務而有權獲得之代價，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

物業或服務的控制權是隨時間或於某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘若發生下列各項，貨品或服務的控制權會隨時間轉移：

- 隨著本集團履約，客戶同時接受及耗用本集團履約提供的裨益；
- 隨著本集團履約，本集團的履約創立或提升客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創立對本集團而言有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作收取付款。

倘物業或服務的控制權隨時間轉移，則收入乃於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點確認。

倘合約中包含向客戶轉移貨品或服務時為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用與本集團與客戶於合約訂立時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就對許諾貨品或服務的付款至轉移期間為一年或以下的合約而言，透過使用香港財務報告準則第15號中的實際可行方法，交易價格不會就重大融資成分作出調整。

(i) 物業銷售

倘若物業控制權於某一時間點轉移，收入會於以下條件滿足後予以確認：(i)物業工程已竣工；(ii)竣工物業所有權之重大風險與回報已轉移至客戶或客戶實質擁有竣工物業或取得竣工物業法定業權；及(iii)本集團具有收取付款權以及可能收回代價之時予以確認。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.17 收入及其他收入之確認(續)

(ii) 酒店經營及其他配套服務

與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

(iii) 其他服務收入

服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

(iv) 其他來源的收入

- 經營租賃之租金收入於相關租約期內按直線基準確認。(附註4.8)。
- 於淨其他收入及收益中披露之利息收入(i)就信貸減值的金融資產而言乃按攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)；或(ii)就非信貸減值的金融資產的總賬面值而言，採用實際利率法按時間比例基準累計。

4.18 合同成本及合同負債

合同成本

合同成本為取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨或物業、廠房及設備。

取得客戶合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生的成本，倘未能取得合約，則不會產生有關成本。倘取得客戶合約的增量成本與將於未來報告期間確認的收入有關，且預期成本能夠收回，則有關成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合同成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期收取以交換與該資產有關的貨品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等貨品或服務而尚未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

資本化合同成本的攤銷按系統基準計入損益，並與向客戶轉讓和成本相關的商品和服務一致，有關收入確認的會計政策載於附註4.17。

合同負債

本集團確認相關收入前，合同負債在客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收入前收取代價，則亦會確認合同負債。在相關情況下，亦會確認相應應收款項。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.19 本期及遞延稅項

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言無須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。當期應付或應收之稅項乃根據預期應付或應收稅款的最佳估計，並反映了與所得稅相關的任何不確性。

遞延稅項乃就財務報告目的而言資產與負債之賬面值與就稅務目的而言之相關數值之暫時差額而確認。遞延稅項資產來自未動用稅務虧損及未使用之稅務減免。所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債均會予以確認，惟來自以下之暫時差額除外：(i)商譽之初始確認；(ii)由非業務合併之交易所初始確認之資產或負債，而交易時對會計利潤及稅務利潤均沒有影響；及(iii)就附屬公司、聯營公司之投資與於合營安排之權益(如本集團能控制暫時差額撥回之時間，而相關暫時差額在可見將來很可能不會撥回)。倘未來很有可能出現應課稅收入，用於抵扣可扣稅之暫時性差異，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項乃根據按預期方式變現資產或清償負債之賬面值所適用且於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計量，並反映與所得稅相關的任何不確定性。

對於釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告期間結算日以賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並根據某個商業模式持有，而該商業模式旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非透過出售)時，該假定即被推翻。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收入時，遞延所得稅資產和負債按預期適用於預計暫時性差額撥回間的應課稅收入的平均稅率計量。釐定平均稅率需要估計(i)當現有暫時性差額將撥回時及(ii)該等年度的未來應課稅收入金額。未來應課稅估計數包括(i)扣除暫時性差額撥回後的收入或虧損；以及(ii)現有暫時性差額撥回。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告日審閱，並減少直至不太可能有足夠的應課稅收入以收回全部或部分資產。

倘有可依法強制行使的權利抵銷即期應付及應收所得稅，並且與同一稅務機關徵收的所得稅有關而本集團擬按淨額基準同時結算其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債則可互相抵銷。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與於權益直接確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.20 僱員福利

員工短期福利

員工短期福利指在僱員提供相關服務的年度報告期後十二個月內可望完全清算之員工福利(除離職後福利外)。員工短期福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

界定供款退休福利

向界定供款退休計劃支付之供款在僱員提供相關服務時於計算損益時確認為開支。

遣散福利

遣散福利於本集團不能取消提供福利時及當支付遣散福利並確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

4.21 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項本集團未能控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

4.22 股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

4.23 分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後的期間於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.24 每股盈利

(甲) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以下列兩者相除計算得出：

- 本公司擁有人應佔溢利(扣除普通股以外的任何權益成本)，
- 除以於財政年度內發行在外的普通股加權平均數(就年內已發行普通股的紅利部分作出調整，不包括庫藏股)。

(乙) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利時所使用的數字，以計及：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有具潛在攤薄影響的普通股獲轉換，將已發行的額外普通股加權平均數。

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源

應用本集團會計政策時，董事需就並非顯然來自其他來源的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及視為相關之其他因素。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設乃持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，修訂將會於該期間確認；倘修訂影響即期及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

5.1 不明朗因素之主要來源

除於本綜合財務報表所披露之資料外，有關具有可導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之重大風險估計不明朗因素之主要來源如下：

(甲) 投資物業公平價值

如附註15所示，有關投資物業於二零二四年十二月三十一日之公平價值，由本公司董事主要經參考由獨立的專業估值師於二零二四年十二月三十一日所進行之物業估值後估算。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有重大差異。在作此估算時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業的賬面價值為人民幣4,536,748,000元(二零二三年：人民幣4,621,513,000元)。有關投資物業公平價值計量的進一步詳情載於附註15。

綜合財務報告附註

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.1 不明朗因素之主要來源(續)

(乙) 非金融資產減值

本集團於每個報告期間結算日評估非金融資產是否有出現減值的跡象。當本集團的非金融資產有跡象顯示其賬面價值可能無法收回時，進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額(其公平價值減去出售成本與使用價值兩者的較高者)時，即存在減值。當進行使用價值的計算時，管理層需要估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並應用適當的貼現率以得出現金流量的現值。主要假設以及估計和判斷所依據的情況和條件的變化可能會對使用價值的計算產生重大影響，從而可能導致這些資產或現金產生單位的賬面金額發生調整。

(丙) 物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為人民幣84,369,988,000元(二零二三年：人民幣107,119,484,000元)之物業存貨已列入於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，並以成本或可變現淨值間較低者列賬。

管理層在確定相關房地產的可變現淨值時，其中涉及對房地產存貨的預期銷售價格進行大量估計。該估計參考了近期市場上條件和地點相當的房地產價格，並扣除開發中房地產的預計完工成本及估算的銷售費用。銷售費用的估算則參考了可比較的市場交易、過往項目中銷售費用與收入的比例，以及管理層預算的估計完工成本。

由於中國房地產市場在經濟復甦及市場情緒方面仍存在不確定性，因此本年度可變現淨值的確定涉及較高的不確定性。如果由於市場狀況的變化和／或預算開發成本的重大變動，導致相關房地產的實際可變現淨值低於當前估計值，則可能需要計提重大額外物業存貨之撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已在綜合財務報表中撇減物業存貨人民幣673,015,000元(二零二三年：人民幣1,452,605,000元)(附註9(甲))。本集團物業存貨的進一步詳情載於附註19。

綜合財務報告附註

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.1 不明朗因素之主要來源(續)

(丁) 對金融資產之虧損撥備

金融資產的預期信貸虧損之虧損撥備的計量需要判斷，尤其是於釐定減值虧損時，評估信貸風險及信貸減值金融資產的顯著增加，以及估計未來現金流量之金額及時間和抵押品的價值。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

於各報告日期，本集團透過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，以及前瞻性分析。

在預期信貸虧損模式的減值評估中所用的主要假設及輸入數據載於附註48.3。

(戊) 本期稅項及遞延稅項之估算

釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅(「土地增值稅」)，因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異。本集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

所得稅費用及遞延稅項的進一步詳情載於附註11及33。

綜合財務報告附註

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.2 採用會計政策時的關鍵判斷

(甲) 對若干附屬公司的實際控制權

實際控制權是指本公司有實際能力主導被投資實體的相關活動(惟並無持有按股權授予的大多數投票權)。儘管本集團持有若干被投資實體少於50%之股權，其亦被本集團列為附屬公司(附註49)。董事考慮本集團是否具有單方面主導被投資實體相關活動的實際能力以評估本集團是否對該等被投資實體具有控制權。在作出判斷時，本集團在決定這些被投資實體的相關活動時的投票權，相對於其他人士也擁有投票權。根據管理層的評估，本集團擁有足夠支配性的投票權來主導該等被投資實體的相關活動，因此本集團對其具有控制權。

(乙) 合營安排

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有若干合營安排之若干百分比之註冊資本／繳足資本及投票權。合同安排賦予本集團及其他合作方對合營安排相關活動之共同控制權。此外，合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及其他合作方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，根據管理層之判斷，此等安排被分類為合營公司。有關本集團合營安排之進一步詳情載於附註18。

6. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收入包括以下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業發展	45,410,942	56,003,458
商業物業運營	484,310	404,686
總收入	45,895,252	56,408,144

於二零二四年十二月三十一日，本集團未完成之合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣29,662,394,000元(二零二三年：人民幣40,528,785,000元)。該金額指將來預計確認為源自客戶與本集團訂立的物業的銷售合約收入。本集團將於日後根據附註4.17所述的會計政策確認預期收入(預計於12至30個月內發生)。

本集團已就與酒店運營及其他配套服務相關的合同應用香港財務報告準則第15號項下的實務應對方法，故上述資訊並未包括集團在履行剩餘履約責任時有權收取的收入，因為一般而言，與酒店運營及其他配套服務相關的合同原預期持續時間均為一年或以下。

綜合財務報告附註

7. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團管理層內部呈報之資料一致。由於本集團的物業租賃及其他分部主要從事辦公室及商業單位租賃以及酒店營運，而管理層在業績評估時將其經營業績合併考量，本集團已變更截至二零二四年十二月三十一日止年度的有關商業物業運營業務的須呈報分部的組成，該變更主要將物業租賃分部與其他分部合併為商業物業運營業務分部。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團兩個須呈報分部及其收入類型如下：

物業發展	–	物業開發及銷售
商業物業運營	–	物業租賃、酒店及其他商業物業運營

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

收入及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。於本年及上一年度分部收入指外界客戶之收入及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團內應佔聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出及財務費用。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產（包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產）除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括貿易及其他應付款、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及關連公司款，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券及若干應付關連公司款等負債。

綜合財務報告附註

7. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆的收入載列如下：

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入			
—在某一時點確認	45,410,942	—	45,410,942
—在一段時間確認	—	186,113	186,113
	45,410,942	186,113	45,597,055
其他收入來源			
—商業物業之租金收入	—	298,197	298,197
	45,410,942	484,310	45,895,252

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入			
—在某一時點確認	56,003,458	—	56,003,458
—在一段時間確認	—	132,504	132,504
	56,003,458	132,504	56,135,962
其他收入來源			
—商業物業之租金收入	—	272,182	272,182
	56,003,458	404,686	56,408,144

綜合財務報告附註

7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收入、分部溢利／虧損、分部資產、分部負債及收入、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬，以及其他分部資料)如下：

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
須呈報分部收入	45,410,942	484,310	45,895,252
須呈報分部溢利	1,842,999	192,982	2,035,981
公司收入			245,956
財務費用			(59,453)
其他公司支出			(61,740)
所得稅前之溢利			2,160,744
於二零二四年十二月三十一日			
須呈報分部資產	118,447,057	7,004,278	125,451,335
稅務資產			2,764,281
公司資產*			967,278
總綜合資產			129,182,894
須呈報分部負債	47,035,617	93,799	47,129,416
稅務負債			4,650,109
銀行及其他借款			30,919,589
擔保票據及公司債券			8,782,049
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			75,642
總綜合負債			91,631,831

綜合財務報告附註

7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
須呈報分部收入	56,003,458	404,686	56,408,144
須呈報分部溢利	4,215,963	126,124	4,342,087
公司收入			8,307
財務費用			(65,237)
其他公司支出			(162,444)
所得稅前之溢利			4,122,713
於二零二三年十二月三十一日			
須呈報分部資產	141,204,766	7,013,866	148,218,632
稅務資產			3,301,934
公司資產*			509,888
總綜合資產			152,030,454
須呈報分部負債	64,405,978	92,229	64,498,207
稅務負債			5,656,238
銀行及其他借款			34,908,813
擔保票據及公司債券			8,655,350
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			107,304
總綜合負債			113,900,938

* 於二零二四年十二月三十一日，公司資產主要包括人民幣71,087,000元(二零二三年：人民幣76,564,000元)之物業、廠房及設備、人民幣89,516,000元(二零二三年：人民幣96,051,000元)之使用權資產以及人民幣804,879,000元(二零二三年：人民幣335,150,000元)之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

綜合財務報告附註

7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
其他資料				
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
利息收入	(209,097)	(2,773)	(10,947)	(222,817)
折舊	29,611	79,189	13,604	122,404
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,908)	—	—	(1,908)
撇除物業、廠房及設備	22	—	—	22
撇減物業存貨	673,015	—	—	673,015
應佔聯營公司溢利	(27,588)	—	—	(27,588)
應佔合營公司虧損／(溢利)	22,625	(5,132)	—	17,493
新增特定非流動資產 [#]	3,896	260	1,250	5,406
於二零二四年十二月三十一日				
在聯營公司之權益	518,273	—	—	518,273
在合營公司之權益	285,830	126,628	—	412,458

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
其他資料				
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
利息收入	(359,177)	(4,837)	(8,307)	(372,321)
折舊	27,244	72,977	16,587	116,808
出售物業、廠房及設備之溢利	(208)	(13)	—	(221)
撇減物業、廠房及設備	—	81,460	—	81,460
撇除物業、廠房及設備	1	39,971	—	39,972
撇減物業存貨	1,452,605	—	—	1,452,605
應佔聯營公司溢利	(1,450)	—	—	(1,450)
應佔合營公司虧損／(溢利)	25,057	(4,926)	—	20,131
新增特定非流動資產 [#]	145,506	85,984	20	231,510
於二零二三年十二月三十一日				
在聯營公司之權益	328,085	—	—	328,085
在合營公司之權益	444,264	123,771	—	568,035

[#] 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」)，但不包括物業存貨、投資物業及自用物業間轉移所產生之新增。

綜合財務報告附註

7. 分部資料(續)

區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之特定非流動資產之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
香港(註冊地點)	8,863	12,655
中國其他地區	6,594,485	6,675,897
	6,603,348	6,688,552

主要顧客信息

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團收入超過10%。

8. 淨其他收入及收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	222,817	371,283
— 應收合營公司款	—	1,038
按攤銷成本計量之金融資產之利息總收入	222,817	372,321
政府補助(附註(甲))	—	14,483
淨匯兌收益／(虧損)(附註(乙))	234,996	(66,514)
其他	41,804	23,072
	499,617	343,362

附註：

(甲) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額主要包括從地方政府取得的用於支持本集團業務發展的補助人民幣14,483,000元。已確認的補貼並無未達成的條件。

(乙) 該金額主要來自於以港幣為功能貨幣的離岸公司轉換以人民幣列賬之貸款所產生。

綜合財務報告附註

9. 所得稅前之溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
折舊		
物業、廠房及設備(附註16)	95,359	91,975
使用權資產(附註37(甲))		
持有作自用物業之土地使用權	10,376	10,030
其他承租作自用之物業	16,669	14,803
折舊總額	122,404	116,808
核數師審計服務之酬金*		
—本年度	2,703	2,849
銷售及提供服務成本包括		
—確認為開支之存貨金額	40,979,014	48,222,140
—撇減物業存貨(附註(甲))	673,015	1,452,605
—撇減物業、廠房及設備(附註16)	—	81,460
短期租賃支出	4,253	4,046
投資物業的租金收入	260,040	227,808
減：產生租金收入的物業之直接營運費用	(121,544)	(92,455)
淨租金收入	138,496	135,353
員工成本(附註(乙))	966,527	961,613
出售物業、廠房及設備之溢利 [^]	(1,908)	(221)
撇除物業、廠房及設備 [^]	22	39,972
出售一間合營公司之虧損 [^]	21,213	—
營業稅及其他稅款	227,227	382,036

* 核數師提供之非審計服務費為人民幣400,000元(二零二三年：人民幣143,000元)

[^] 包括於綜合收益表的「淨其他收入及收益」內

綜合財務報告附註

9. 所得稅前之溢利(續)

附註：

(甲) 管理層根據最新市場情況、政府對中國房地產市場的措施以及本集團的開發和銷售計劃，評估本集團物業存貨之可變現淨值。根據管理層評估，若干物業項目的可變現淨值低於其賬面價值，因此，撇減物業存貨人民幣673,015,000元(二零二三年：人民幣1,452,605,000元)，並計入收益表內之「銷售及提供服務成本」。

(乙) 員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	882,543	888,571
界定供款退休計劃之供款(附註41)	83,984	73,042
	966,527	961,613

10. 財務費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	1,406,826	1,975,222
公司債券之利息	181,300	110,886
擔保票據的推算利息支出(附註32(甲))	92,686	90,472
應付非控股股東款之利息	7,193	30,666
應付一間關連公司款之利息	3,564	3,564
租賃負債之利息(附註37(甲))	870	1,161
按攤銷成本計量之金融負債之利息總開支	1,692,439	2,211,971
減：資本化款項	(1,632,986)	(2,146,734)
	59,453	65,237

年內，資本化借貸成本源自一般借款池並就合資格資產之開支應用平均資本化年利率4.33%(二零二三年：5.01%)計算。

綜合財務報告附註

11. 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
本期稅項		
香港利得稅	—	—
中國其他地區		
— 企業所得稅	740,485	1,676,152
— 土地增值稅	(224,891)	532,143
	515,594	2,208,295
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(358)	(130,987)
遞延稅項	429,667	20,445
	944,903	2,097,753

本集團須按年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算繳納香港利得稅。首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。

由於在本年度及上一年度內，本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以在綜合財務報表沒有計提香港利得稅。

源自中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(二零二三年：25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零二三年：30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

綜合財務報告附註

11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前之溢利對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
所得稅前之溢利	2,160,744	4,122,713
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	612,347	1,085,860
不可扣稅之費用	260,829	307,751
無須課稅之收入	—	(1,831)
應佔聯營公司業績	(6,897)	(363)
應佔合營公司業績	4,373	5,033
就計算所得稅扣減的土地增值稅	56,223	(133,036)
使用早前未確認之稅項虧損	(29,444)	(279)
未確認稅項虧損之稅務影響	119,256	63,856
其他未確認之暫時性差異	168,254	395,579
以前年度之多提撥備	(358)	(130,987)
其他	739	(2,208)
	1,185,322	1,589,375
土地增值稅	(240,419)	508,378
所得稅開支	944,903	2,097,753

12. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中期股息－每股普通股港幣0.03元(二零二三年：港幣0.05元)	97,730	163,454
建議派發之末期息－每股普通股港幣0.07元(二零二三年：港幣0.11元)	233,884	355,517
	331,614	518,971

董事建議就每股普通股派發二零二四年末期息港幣0.07元(二零二三年：港幣0.11元)，共約港幣249,156,000元，相當於約人民幣233,884,000元(二零二三年：港幣391,531,000元，相當於約人民幣355,517,000元)。建議末期股息須獲得本公司股東於應屆週年大會上批准，方可作實。

截至二零二四年十二月三十一日，按綜合財務報表批准日的已發行普通股數量計算的建議末期股息金額，尚未在綜合財務狀況表中確認為應付股息。

綜合財務報告附註

12. 股息(續)

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於年內已付有關前財政年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.11元 (二零二三年：港幣0.15元)	360,660	491,264

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	954,050	2,301,686

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
加權平均普通股數目		
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,559,375	3,559,375

	二零二四年 人民幣分	二零二三年 人民幣分
可分配予本公司擁有人的每股基本盈利	26.8	64.7

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

綜合財務報告附註

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬

根據香港公司條例第622章第383條及公司(披露董事利益資料)規例第622G章所披露之董事薪酬如下：

董事薪酬

	袍金 千元	薪金、津貼 及其他福利 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃 之供款 千元	總額 千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
執行董事					
庄勇先生	-	人民幣2,100	人民幣615	人民幣102	人民幣2,817
楊林先生	-	人民幣1,783	人民幣900	人民幣102	人民幣2,785
周漢成先生	-	人民幣1,323	人民幣1,000	人民幣102	人民幣2,425
非執行董事					
郭光輝先生(附註(甲))	-	-	-	-	-
劉萍女士(附註(甲))	-	-	-	-	-
	-	人民幣5,206	人民幣2,515	人民幣306	人民幣8,027

	千元	千元	千元	千元	千元
非執行董事					
翁國基先生*	港幣400 (約人民幣366)	-	-	-	港幣400 (約人民幣366)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士*	港幣400 (約人民幣366)	-	-	-	港幣400 (約人民幣366)
林健鋒先生*	港幣400 (約人民幣366)	-	-	-	港幣400 (約人民幣366)
范駿華先生*	港幣400 (約人民幣366)	-	-	-	港幣400 (約人民幣366)
	港幣1,600 (約人民幣1,464)	-	-	-	港幣1,600 (約人民幣1,464)

綜合財務報告附註

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

	袍金 千元	薪金、津貼 及其他福利 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃 之供款 千元	總額 千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
執行董事					
莊勇先生	—	人民幣2,094	人民幣2,700	人民幣97	人民幣4,891
楊林先生	—	人民幣1,777	人民幣2,500	人民幣97	人民幣4,374
周漢成先生(附註(乙))	—	人民幣913	—	人民幣94	人民幣1,007
非執行董事					
郭光輝先生	—	—	—	—	—
	—	人民幣4,784	人民幣5,200	人民幣288	人民幣10,272

	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事					
王萬鈞先生*(附註(乙))	—	港幣1,204 (約人民幣1,077)	港幣400 (約人民幣358)	港幣51 (約人民幣46)	港幣1,655 (約人民幣1,481)
非執行董事					
翁國基先生*	港幣400 (約人民幣358)	—	—	—	港幣400 (約人民幣358)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士*	港幣400 (約人民幣358)	—	—	—	港幣400 (約人民幣358)
林健鋒先生*	港幣400 (約人民幣358)	—	—	—	港幣400 (約人民幣358)
范駿華先生*(附註(丙))	港幣307 (約人民幣274)	—	—	—	港幣307 (約人民幣274)
盧耀楨先生*(附註(丙))	港幣94 (約人民幣84)	—	—	—	港幣94 (約人民幣84)
	港幣1,601 (約人民幣1,432)	港幣1,204 (約人民幣1,077)	港幣400 (約人民幣358)	港幣51 (約人民幣46)	港幣3,256 (約人民幣2,913)

* 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

綜合財務報告附註

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

附註：

(甲) 郭光輝先生辭任非執行董事及劉萍女士獲委任為非執行董事，自二零二四年四月二十二日起生效。

(乙) 王萬鈞先生退任執行董事及周漢成先生獲委任為執行董事，自二零二三年四月二十一日起生效。

(丙) 盧耀楨先生辭任獨立非執行董事及范駿華先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二三年三月二十七日起生效。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零二三年：兩名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下兩名(二零二三年：三名)最高薪酬人士於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,491	3,443
酌情花紅	2,200	4,400
退休金計劃之供款	205	292
	4,896	8,135

彼等之薪酬範圍如下：

	二零二四年 人數	二零二三年 人數
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	2	2
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	—	1

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償之薪酬(二零二三年：無)。

綜合財務報告附註

15. 投資物業

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
公平價值		
於一月一日	4,621,513	4,279,204
新增	–	58,000
由物業存貨重分類(附註(甲))	19,676	633,248
重分類至物業存貨(附註(甲))	(104,441)	–
轉往物業、廠房及設備(附註(乙)及16)	–	(227,755)
轉往使用權資產(附註(乙)及37(甲))	–	(121,184)
於十二月三十一日	4,536,748	4,621,513

附註：

(甲) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，轉移主要指若干物業項目中之若干住宅、辦公室及商業單位於物業存貨和投資物業之間的重新分類。於重分類當日並無確認公平價值溢利或虧損。

(乙) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，轉移主要指於改變用途日將酒店物業的土地部分及建築物部分分別重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產。因為本集團自此自行營運該等酒店。

(丙) 投資物業於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之公平價值為第三級經常性公平價值計量，乃使用重大不可觀察輸入數據(即並非源自市場資料之數據)計量得出。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，沒有源自本集團之投資物業重估之重大公平價值溢利或虧損。

本集團之投資物業於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之公平價值，乃由董事主要參考CHFT Advisory and Appraisal Limited(「CHFT」)於該日進行之物業估值而估算。

CHFT為獨立的專業估值行，持有適當資格並具有近期對鄰近地區同類型物業價格的估值經驗。

綜合財務報告附註

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(續)

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：

物業	於二零二四年 十二月三十一日 之公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據 與公平價值之關係
中海國際中心(包括 辦公室單位、 商舖及車位)	2,325,000	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	辦公室單位及商舖： 每平方米人民幣27,900元至 人民幣61,299元 車位： 每個人民幣192,405元	售價愈高， 公平價值愈高
其他商業單位	2,109,839	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	每平方米人民幣4,704元至 人民幣22,400元	售價愈高， 公平價值愈高
		收入法	年期收益率	4.5%-6.5%	年期收益率愈高， 公平價值愈低
			復歸收益率	5%-7%	復歸收益率愈高， 公平價值愈低
			直接市場可比較物業之月租	每平方米人民幣46.5元至 人民幣129元	月租愈高， 公平價值愈高
住宅單位	101,909	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	每平方米人民幣6,255元至 人民幣6,516元	售價愈高， 公平價值愈高
		收入法	年期收益率	2.75%	年期收益率愈高， 公平價值愈低
			復歸收益率	2.85%	復歸收益率愈高， 公平價值愈低
			直接市場可比較物業之月租	每平方米人民幣16.7元至 人民幣20.3元	月租愈高， 公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(續)

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：(續)

物業	於二零二三年 十二月三十一日 之公平價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據 與公平價值之關係
中海國際中心(包括 辦公室單位、 商舖及車位)	2,325,000	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	辦公室單位及商舖： 每平方米人民幣29,550元至 人民幣60,630元 車位： 每個人民幣192,595元	售價愈高， 公平價值愈高
其他商業單位	2,194,604	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	每平方米人民幣5,042元至 人民幣22,400元	售價愈高， 公平價值愈高
		收入法	年期收益率	4.5%-6.5%	年期收益率愈高， 公平價值愈低
			復歸收益率	5%-7%	復歸收益率愈高， 公平價值愈低
			直接市場可比較物業之月租	每平方米人民幣39.8元至 人民幣90.1元	月租愈高， 公平價值愈高
		剩餘法	平均單價	每平方米人民幣20,537元	平均單價愈高， 公平價值愈高
			預計完成費用	每平方米人民幣2,178元	預計完成費用愈高， 公平價值愈低
			預計發展商利潤	15%	預計發展商利潤愈高， 公平價值愈低
住宅單位	101,909	直接比較法	直接市場可比較物業之售價	每平方米人民幣6,402元至 人民幣6,405元	售價愈高， 公平價值愈高
		收入法	年期收益率	2.75%	年期收益率愈高， 公平價值愈低
			復歸收益率	2.85%	復歸收益率愈高， 公平價值愈低
			直接市場可比較物業之月租	每平方米人民幣16.6元至 人民幣17.4元	月租愈高， 公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(續)

公平價值的計量乃基於投資物業的最高和最佳用途，與實際用途沒有差異。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度均沒有轉移入／出級別3或其他級別。

根據直接比較法，公平價值乃參考鄰近地區可比較物業因應所估物業與可比較物業之主要特性差異(如樓齡、規模、特徵及設施)而作出調整之售價作出估計。

根據收入法，公平價值乃經考慮該等物業之現時及未來租金(即按空置基準下，物業於公開市場能收取之租金)及按合適物業收益率作資本化之剩餘土地使用權期限之租金而作出估計。

在得出發展中物業權益的價值時，本集團採用了剩餘法，其主要涉及總開發價值之決定(即於估值日期時，按假設之開發時間表並按直接比較法作評估)。關於有關物業之估計之開發成本包括建築成本、專業費用及利息費用，另外，開發商利潤亦會於總開發價值中扣除。該等計算之金額反映有關物業現時之價值。

(丁)投資物業根據經營租賃租予第三方及關連公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註37(乙)。

(戊)截至二零二四年十二月三十一日，本集團作為抵押品的投資物業賬面值總值為人民幣3,809,482,000元(二零二三年：無)，用於集團的借款及銀行授信擔保，待集團償還相關借款及銀行授信後，該等投資物業的抵押將予以解除(附註42)。

綜合財務報告附註

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	配套設施 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本						
於二零二三年一月一日	890,704	3,887	83,854	27,898	–	1,006,343
匯兌調整	–	65	3	30	–	98
添置	–	–	28,860	650	–	29,510
由投資物業轉入(附註15(乙))	227,755	–	–	–	–	227,755
出售	–	–	(440)	(1,685)	–	(2,125)
撤除	(39,970)	–	(2,635)	(1,034)	–	(43,639)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,078,489	3,952	109,642	25,859	–	1,217,942
匯兌調整	–	133	7	85	–	225
添置	–	–	1,792	3,615	–	5,407
成本調整	(42,105)	–	–	–	–	(42,105)
轉出到物業存貨	(13,903)	–	–	–	–	(13,903)
由物業存貨轉入	32,619	–	–	–	103,888	136,507
出售	(2,228)	–	(663)	(7,640)	–	(10,531)
撤除	–	–	(1,255)	(3,004)	–	(4,259)
於二零二四年十二月三十一日	1,052,872	4,085	109,523	18,915	103,888	1,289,283
折舊及減值						
於二零二三年一月一日	167,096	2,729	42,054	20,837	–	232,716
匯兌調整	–	57	2	30	–	89
折舊撥備	74,802	778	12,569	3,826	–	91,975
出售	–	–	(347)	(1,517)	–	(1,864)
撤除	–	–	(2,633)	(1,034)	–	(3,667)
減值損失(附註)	81,460	–	–	–	–	81,460
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	323,358	3,564	51,645	22,142	–	400,709
匯兌調整	–	132	5	67	–	204
折舊撥備	69,744	389	16,126	3,040	6,060	95,359
轉出到物業存貨	(2,700)	–	–	–	–	(2,700)
出售	(602)	–	(663)	(7,351)	–	(8,616)
撤除	–	–	(1,233)	(3,004)	–	(4,237)
於二零二四年十二月三十一日	389,800	4,085	65,880	14,894	6,060	480,719
賬面淨值						
於二零二四年十二月三十一日	663,072	–	43,643	4,021	97,828	808,564
於二零二三年十二月三十一日	755,131	388	57,997	3,717	–	817,233

附註：

鑑於標的酒店物業所在江西省的旅遊發展進度，管理層認為有減值跡象及對標的酒店物業進行了減值評估。因此，對於截至二零二三年十二月三十一日止年度的相關物業、廠房及設備，確認減值撥備人民幣81,460,000元。

綜合財務報告附註

17. 在聯營公司之權益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應佔資產淨值	518,273	328,085

有關本集團於二零二四年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註50。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔聯營公司之本年度淨溢利	27,588	1,450
應佔聯營公司之本年度其他全面收益	—	—
應佔聯營公司之本年度全面收益總額	27,588	1,450
收取一間聯營公司之股息	42,000	—
於十二月三十一日		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	518,273	328,085

18. 在合營公司之權益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應佔資產淨值	412,458	568,035

本集團擁有數項合營安排之股權，該等合營安排均為於中國註冊成立之獨立實體。由於該等安排的相關活動須取得協議各方之一致同意，或考慮股東會議或董事會議之投票權（如適用），故此本集團對該等安排擁有共同控制權。

就合同安排而言，本集團僅有權享有合營安排之資產淨值，而該合營安排之資產及債務責任則主要由該等項目公司享有及承擔。因此，該等合營安排被分類為合營公司，並於綜合財務報表中採用權益法入賬。

有關本集團於二零二四年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註51。

綜合財務報告附註

18. 在合營公司之權益(續)

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔合營公司之本年度淨虧損	(17,493)	(20,131)
應佔合營公司之本年度其他全面收益	—	—
應佔合營公司之本年度全面收益總額	(17,493)	(20,131)
收取自合營公司之股息	2,275	59,153
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	412,458	568,035

19. 物業存貨

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
發展中物業	57,895,604	86,806,137
持有作出售之物業	26,474,384	20,313,347
	84,369,988	107,119,484

所有物業均位於中國內地。本集團物業開發的正常運營週期一般在12個月至24個月的範圍內。

本集團之物業存貨乃按成本值與可變現淨值兩者的較低者入賬。於二零二四年十二月三十一日，撇減物業存貨至可變現淨值的金額為人民幣3,470,568,000元(二零二三年：人民幣4,063,512,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，價值人民幣23,598,906,000元(二零二三年：人民幣68,934,620,000元)之發展中物業預期將不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

於二零二四年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣53,169,842,000元(二零二三年：人民幣71,684,431,000元)。相關的土地使用權租賃期為40年至70年。

於二零二四年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣7,196,481,000元(二零二三年：人民幣14,326,946,000元)為取得本集團之借款及銀行信貸額已作抵押，有關抵押於本集團償還該等借款及銀行信貸額時將會解除(附註42)。

綜合財務報告附註

20. 其他存貨

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
原材料及消耗品	2,772	2,820

21. 合同成本

本集團確認的合同成本詳情如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
取得合同的成本	55,261	75,217

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，資本化的合同成本與取得合同所產生的增量成本有關，主要為銷售佣金及已付／應付印花稅。合同成本於相關物業銷售收入確認期間於損益中確認。截至二零二四年十二月三十一日止年度於損益確認的資本化合同成本金額為人民幣68,827,000元(二零二三年：人民幣205,221,000元)。於二零二四年十二月三十一日，資本化合同成本並無減值撥備(二零二三年：無)。

22. 貿易及其他應收款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款	210,825	159,010
減：應收賬款之虧損撥備	—	—
應收賬款，淨額(附註(甲))	210,825	159,010
其他應收款(附註(乙))	537,585	618,502
	748,410	777,512

綜合財務報告附註

22. 貿易及其他應收款(續)

(甲) 應收賬款

與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期之本集團應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天或以下	90,632	49,328
31–60天	594	282
61–90天	1,469	113
91–180天	365	89,779
181–360天	10,383	14,889
360天以上	107,382	4,619
	210,825	159,010

(乙) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的其他應收款餘額主要包括購買建築材料及聘用建築工程服務的保證金。

(丙) 本集團根據附註4.10(ii)的會計政策確認貿易及其他應收款之虧損撥備。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，貿易及其他應收款的撥備並不重大。有關本集團信貸政策及貿易及其他應收款所產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註48.3。

23. 預付款及按金

於二零二四年十二月三十一日的預付款及按金結餘包括預付增值稅及其他稅項總額為人民幣2,290,802,000元(二零二三年：人民幣2,596,305,000元)及本集團就於中國收購的地塊支付按金及代價總額為人民幣389,390,000元(二零二三年：人民幣871,000,000元)。

24. 應收／付聯營公司款

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的應收／付聯營公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

25. 應收／付合營公司款

於二零二四年十二月三十一日的應收合營公司款為無抵押、按要求時償還及免息。於二零二三年十二月三十一日的應收合營公司款為無抵押、按要求時償還及以固定年利率8%計息，一筆金額為人民幣13,678,000元之款項為免息除外。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的應付合營公司款為無抵押、按要求時償還及免息。

綜合財務報告附註

26. 應收／付非控股股東款

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之應收非控股股東款為無抵押、免息及按要求時償還。該款項來自若干非全資附屬公司根據相關合作協議預先向其非控股股東按其所佔之股權比例分配之富餘資金（一般為預留營運成本、計劃還款之負債和房地產開發所需資金後的剩餘現金），並將在未來該等公司潛在宣派股息和／或資本贖回時沖回。本集團同時按比例收到該富餘資金，計入與非全資附屬公司之往來賬於合併財務報表時予以抵銷。

於二零二四年十二月三十一日之應付非控股股東款為無抵押、按要求時償還及免息，除一筆金額為人民幣120,400,000元之款項按年利率2.8%計息外。於二零二三年十二月三十一日之應付非控股股東款為無抵押、按要求時償還及免息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團應付關連公司款為人民幣518,500,000元（二零二三年：人民幣514,000,000元）。於二零二三年十二月三十一日，本集團應收關連公司款為人民幣51,390,000元。

27. 應付關連公司款

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付關連公司款為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零二四年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元（二零二三年：人民幣75,026,000元），其按固定年利率4.75%（二零二三年：4.75%）計息，並須於二零二六年十月十八日償還（二零二三年：二零二六年十月十八日）。

28. 現金及銀行結餘

於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括現金及現金等值人民幣21,735,740,000元（二零二三年：人民幣20,063,626,000元）及其他銀行結餘人民幣5,555,114,000元（二零二三年：人民幣5,956,977,000元），主要代表中國境內物業銷售的預售款，並受使用限制。根據適用的現行政府規定，此類銀行結餘僅可用於支付相關物業項目的建築成本，並將根據相關物業的完成階段釋放。

於二零二四年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣27,189,156,000元（二零二三年：人民幣25,747,067,000元）。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按現行市場利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣519,697,000元（二零二三年：人民幣190,684,000元），期限為七日至兩個月（二零二三年：七日）及利息收入按年利率介乎於1.20%至4.36%之間計算（二零二三年：4.325%至5.10%）。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及現金等值」。

綜合財務報告附註

29. 貿易及其他應付款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款(附註(甲))	12,090,963	15,887,120
其他應付款及應付費用(附註(乙))	1,188,997	1,256,432
存入保證金	370,295	424,435
	13,650,255	17,567,987

附註：

(甲) 根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天或以下	4,368,642	5,916,179
31–60天	601,722	644,730
61–90天	284,335	335,179
91–180天	1,054,726	1,769,715
181–360天	2,272,931	2,554,464
360天以上	3,508,607	4,666,853
	12,090,963	15,887,120

(乙) 於二零二四年十二月三十一日，其他應付款及應付費用之餘額主要包括金額為人民幣362,316,000元(二零二三年：人民幣464,387,000元)之其他應付稅款及金額為人民幣187,741,000元(二零二三年：人民幣181,604,000元)之應付商標使用費(附註45(甲))。

30. 預售樓款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與物業銷售相關的合同負債	25,301,294	37,154,552
包含於預售樓款中的物業銷售相關增值稅	2,502,326	3,674,626
預售樓款總額	27,803,620	40,829,178

本集團根據物業銷售合約所載的結算時間表收取客戶合約額(含增值稅)之款項。款項通常在銷售合約履行前收到。於年內，合同負債的減少與年內收到的客戶付款減少一致。

於二零二四年十二月三十一日止年度，確認收入人民幣29,941,107,000元(二零二三年：人民幣40,049,606,000元)，該收入來自二零二四年初的合同負債人民幣37,154,552,000元(二零二三年：人民幣55,653,543,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣1,874,688,000元(二零二三年：人民幣6,944,389,000元)預期於一年以上確認為收入。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行借款	30,119,589	31,308,813
其他借款(附註(甲))	800,000	3,600,000
	30,919,589	34,908,813

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分析：		
流動負債	9,729,105	13,555,442
非流動負債	21,190,484	21,353,371
	30,919,589	34,908,813

(甲) 其他借款

本集團訂立了以下融資安排，餘額已計入「其他借款」：

(i) 汕頭置業不動產債權投資計劃

於二零二一年六月，汕頭市中海宏洋置業有限公司(「汕頭置業」)，本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人)，設立一個債權投資計劃(「汕頭置業不動產債權投資計劃」)。

所募集資金自提取日起五年到期，於當日須償還已提取的金額及其應計利息。惟須視乎(i)受託人是否選擇回售；及(ii)汕頭置業是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起三十六個月後行使。汕頭置業在汕頭置業不動產債權投資計劃下的本息支付義務由本公司及中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」)，本公司之一間間接全資附屬公司提供擔保。

於二零二三年十二月三十一日，汕頭置業不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣1,000,000,000元，並按年利率4.88%的固定票面利率計息。

於二零二四年十二月三十一日止年度期間，汕頭置業不動產債權投資計劃之未償還貸款已全數清還。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款(續)

(甲) 其他借款(續)

(ii) 中海宏洋(深圳)不動產債權投資計劃

於二零二一年七月，中海宏洋(深圳)投資有限公司(「中海宏洋(深圳)」)，本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人)，設立一個不動產債權投資計劃(「中海宏洋(深圳)不動產債權投資計劃」)。

所募集資金自提取日起九年到期，於當日須償還已提取的金額及其應計利息。惟須視乎(i)受託人是否選擇回售；及(ii)中海宏洋(深圳)是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起滿三年及滿六年之日行使。中海宏洋(深圳)在中海宏洋(深圳)不動產債權投資計劃下的本息支付義務由本公司及中海宏洋地產提供擔保。

於二零二四年十二月三十一日，中海宏洋(深圳)不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣100,000,000元(二零二三年：人民幣1,600,000,000元)，並按年利率4.88%(二零二三年：4.88%)的固定票面利率計息。

(iii) 合肥海瑞不動產債權投資計劃

於二零二二年四月，合肥中海海瑞房地產開發有限公司(「合肥海瑞」)，本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人)，設立一個不動產債權投資計劃(「合肥海瑞不動產債權投資計劃」)。

所募集資金自提取日起九年到期，於當日須償還已提取的金額及其應計利息。惟須視乎(i)受託人是否選擇回售；及(ii)合肥海瑞是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起第二、第三及第六年行使。合肥海瑞在合肥海瑞不動產債權投資計劃下的本息支付義務由本公司及中海宏洋地產提供擔保。

於二零二四年十二月三十一日，合肥海瑞不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣200,000,000元(二零二三年：人民幣1,000,000,000元)，並按年利率4.35%(二零二三年：4.65%)的固定票面利率計息。

(iv) 渤海信託計劃

於二零二四年十二月十一日，中海宏洋地產與渤海國際信託股份有限公司(「渤海信託」)作為受託人，設立了一個信託計劃(「渤海信託計劃」)。

根據該計劃，中海宏洋地產訂立基礎資產轉讓及回購協議，據此，中海宏洋地產同意出售物業買家欠付於中國內地若干物業項目公司之應收賬款(「基礎資產」)予渤海信託計劃，代價為人民幣500,000,000元。於轉讓日後的第180日，中海宏洋地產將回購渤海信託計劃持有的全部剩餘基礎資產，並支付按年利率3.7%計算的回購溢價。

於二零二四年十二月三十一日，渤海信託計劃下的未償還貸款之已攤銷成本為人民幣500,000,000元。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款(續)

(乙) 銀行及其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行借款		
按要求時或一年內	8,929,105	10,255,442
一年後但不多於兩年	9,490,157	11,179,212
兩年後但不多於五年	9,667,259	9,560,827
多於五年	2,033,068	313,332
	30,119,589	31,308,813

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他借款		
按要求時或一年內	800,000	—
兩年後但不多於五年	—	1,000,000
多於五年	—	2,600,000
	800,000	3,600,000

(丙) 於二零二四年十二月三十一日，金額為人民幣4,115,560,000元(二零二三年：人民幣3,583,120,000元)的銀行及其他借款由本集團的若干物業(附註42)作抵押。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分析：		
有抵押	4,115,560	3,583,120
無抵押	26,804,029	31,325,693
	30,919,589	34,908,813

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款(續)

(丁) 銀行及其他借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
港幣	3,773,585	10,528,466
人民幣	27,146,004	24,380,347
	30,919,589	34,908,813

(戊) 於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款人民幣3,773,585,000元(二零二三年：人民幣10,528,466,000元)按浮動年利率介乎於6.12%至6.27%(二零二三年：6.72%至7.62%)之間計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣14,283,774,000元(二零二三年：人民幣14,867,847,000元)按浮動年利率介乎於2.45%至4.30%(二零二三年：2.60%至4.40%)之間計息，而餘額人民幣12,862,230,000元(二零二三年：人民幣9,512,500,000元)則按固定年利率介乎於2.77%至4.88%(二零二三年：3.45%至4.88%)之間計息。

有關安排作為物業發展項目融資的借款，本集團需要將來自買家之已收銷售款項，已收租金及來自該等項目的相關款項存放於指定的銀行戶口。該等銀行戶口受到銀行及財務機構監管，而他們有權就有關貸款優先從指定戶口要求還款。

綜合財務報告附註

32. 擔保票據及公司債券

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
擔保票據(附註(甲))	3,782,049	3,655,350
公司債券(附註(乙))	5,000,000	5,000,000
	8,782,049	8,655,350

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分析：		
流動負債	2,800,000	—
非流動負債	5,982,049	8,655,350
	8,782,049	8,655,350

擔保票據及公司債券的到期償還狀況如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按要求時或一年內	2,800,000	—
一年後但不多於兩年	4,782,049	1,000,000
兩年後但不多於五年	1,200,000	7,655,350
	8,782,049	8,655,350

(甲) 擔保票據

於二零二一年二月九日，本公司與中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司(「宏洋財務IV」)(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司)就發行本金總額為512,000,000美元之擔保票據(「二零二一年擔保票據」)訂立認購協議(「二零二一年票據認購協議」)。二零二一年票據認購協議已獲履行，而二零二一年擔保票據已於二零二一年二月九日發行。二零二一年擔保票據按本金金額之99.916%發行，並已於聯交所上市。

二零二一年擔保票據為無抵押及為宏洋財務IV的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

綜合財務報告附註

32. 擔保票據及公司債券(續)

(甲) 擔保票據(續)

二零二一年擔保票據之利息自二零二一年八月九日起按年利率2.45%計算，利息以每半年形式於每年二月九日及八月九日支付。

宏洋財務IV可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見二零二一年票據認購協議)贖回全部而非部分二零二一年擔保票據。二零二一年擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則二零二一年擔保票據將於二零二六年二月九日按本金金額屆滿。

按本金金額99.916%發行之二零二一年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣10,966,000元後，淨額為人民幣3,310,714,000元。擔保票據初步按公平價值扣除產生的直接應佔成本後計量，其後以實際年利率2.5387%按已攤銷成本計量。截至二零二四年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣92,686,000元(二零二三年：人民幣90,472,000元)。

擔保票據賬面值之變動載列如下：

人民幣千元	
於二零二三年一月一日之賬面值	3,593,302
推算利息開支(附註10)	90,472
已付財務費用	(87,524)
匯兌調整	59,100
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日之賬面值	3,655,350
推算利息開支(附註10)	92,686
已付財務費用	(89,592)
匯兌調整	123,605
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	3,782,049

於二零二四年十二月三十一日，二零二一年擔保票據的公平價值為人民幣3,581,468,000元(二零二三年：人民幣3,034,081,000元)，乃參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價確定。

綜合財務報告附註

32. 擔保票據及公司債券(續)

(乙) 公司債券

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的公司債券：

發行日	本金 人民幣千元	發行價	固定年利率	到期日	於二零二四年	賬面值於十二月三十一日	
					十二月三十一日	二零二四年	二零二三年
					之公平價值 ^(v) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二二年十月二十一日	1,000,000 ⁽ⁱ⁾	100%	3.40% ^(iv)	二零二五年十月二十四日	1,009,100	1,000,000	1,000,000
二零二三年二月二十四日	1,000,000 ⁽ⁱ⁾	100%	3.90% ^(iv)	二零二六年二月二十七日	1,018,000	1,000,000	1,000,000
二零二三年三月三十一日	1,200,000 ⁽ⁱⁱ⁾	100%	3.80% ^(iv)	二零二八年四月三日	1,219,080	1,200,000	1,200,000
二零二三年六月六日	500,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.05% ^(iv)	二零二七年六月七日	501,800	500,000	500,000
二零二三年十一月二十日	1,300,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.65% ^(iv)	二零二七年十一月二十一日	1,314,560	1,300,000	1,300,000
合計					5,062,540	5,000,000	5,000,000

附註：

- (i) 公司債券由本公司提供無條件及不可撤回擔保，並在上海證券交易所上市。
- (ii) 附有債券發行起計第三年度末重新定價票面利率選擇權、贖回選擇權及投資者回售選擇權之條款之公司債券。
- (iii) 附有債券發行起計第二年度末重新定價票面利率選擇權、贖回選擇權及投資者回售選擇權之條款之公司債券。
- (iv) 每年支付。
- (v) 於二零二四年十二月三十一日，總額為人民幣5,062,540,000元(二零二三年：人民幣4,995,140,000元)的公司債券之公平價值是參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價或相關證券交易所的市場報價(如適用)確定，此等金融工具之公平價值計量屬於公平價值層級的第一級。

於二零二四年十二月三十一日止年度，本集團未有贖回或發行公司債券。於二零二三年十二月三十一日止年度，本集團未有贖回及發行了人民幣4,000,000,000元的公司債券。

綜合財務報告附註

33. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債與資產於本年度及上年度的詳情及其變動如下：

遞延稅項負債／(資產)

	物業公平 價值調整 人民幣千元	應計物業 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	土地增值稅 之撥備 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日	914,194	(847,116)	629,289	(854,255)	1,297,663	(380,632)	759,143
於收益表(扣除)/計入	(29,372)	12,251	(362)	165,974	(102,775)	(25,271)	20,445
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	884,822	(834,865)	628,927	(688,281)	1,194,888	(405,903)	779,588
於收益表計入/(扣除)	61,311	(15,372)	(5,530)	231,779	(21,340)	194,347	445,195
於二零二四年十二月三十一日	946,133	(850,237)	623,397	(456,502)	1,173,548	(211,556)	1,224,783

指：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項負債	2,743,078	2,708,637
抵銷	(141,451)	(221,487)
遞延稅項負債－淨額抵銷後	2,601,627	2,487,150
遞延稅項資產	(1,518,295)	(1,929,049)
抵銷	141,451	221,487
遞延稅項資產－淨額抵銷後	(1,376,844)	(1,707,562)
	1,224,783	779,588

由於本集團提名的合資格實體於二零二四年及二零二三年十二月三十一日並無重大暫時性差異，因此利得稅率兩級制對本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的遞延稅項結餘並無重大影響。其他集團實體的遞延稅項資產及負債繼續按16.5%的統一稅率計量。

綜合財務報告附註

33. 遞延稅項(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團有人民幣1,843,467,000元(二零二三年：人民幣2,261,607,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。遞延稅項資產人民幣211,556,000元(二零二三年：人民幣405,903,000元)已就稅務虧損約人民幣846,224,000元(二零二三年：人民幣1,623,609,000元)而確認。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘人民幣997,243,000元(二零二三年：人民幣637,998,000元)的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息繳納預扣稅，而適用稅率為5%或10%。

於二零二四年十二月三十一日，遞延稅項負債約人民幣1,173,548,000元(二零二三年：人民幣1,194,888,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣23,470,959,000元(二零二三年：人民幣23,897,767,000元)而確認。於二零二四年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零二四年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約人民幣605,566,000元(二零二三年：人民幣513,753,000元)的遞延稅項負債。此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零二四年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約人民幣12,111,328,000元(二零二三年：人民幣10,275,052,000元)。

34. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足－無面值的普通股：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	3,559,374,732	6,047,372

綜合財務報告附註

35. 儲備

本集團

本集團儲備變動詳情已詳細載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

匯兌儲備

匯兌儲備根據附註4.5採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生(不包括投資物業)。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，該法定儲備或可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及用作職工集體福利的資本性支出(如適用)。

保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
擬派年度末期股息(附註12(甲))	233,884	355,517
扣除擬派末期股息後保留盈餘	23,560,555	23,549,332
於十二月三十一日之保留盈餘總額	23,794,439	23,904,849

綜合財務報告附註

35. 儲備(續)

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日	551,182	1,524,229	2,075,411
本年度溢利	—	672,080	672,080
本年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	151,953	—	151,953
二零二三年已付中期股息(附註12(甲))	—	(163,454)	(163,454)
二零二二年已付末期股息(附註12(乙))	—	(491,264)	(491,264)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	703,135	1,541,591	2,244,726
本年度溢利	—	532,775	532,775
本年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	284,242	—	284,242
二零二四年已付中期股息(附註12(甲))	—	(97,730)	(97,730)
二零二三年已付末期股息(附註12(乙))	—	(360,660)	(360,660)
於二零二四年十二月三十一日	987,377	1,615,976	2,603,353

本公司保留盈餘包括：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	233,884	355,517
扣除擬派股息後之保留盈餘	1,382,092	1,186,074
於十二月三十一日之保留盈餘總額	1,615,976	1,541,591

綜合財務報告附註

36. 非控股權益

於二零二四年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣6,155,196,000元(二零二三年：人民幣6,825,984,000元)，由本公司非全資附屬公司所引致。

下表列出了截至二零二四年十二月三十一日被視為具有重要性非控股權益的非全資附屬公司之資料，即合肥啟盛房地產開發有限公司(「合肥啟盛」)。合肥啟盛主要從事於中國的物業發展業務。其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團並不重大。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
— 股權	66%	66%
— 投票權	49%	49%
可分配予非控股權益之本年度溢利／(虧損)	334,516	(61,517)
已分配至非控股權益之股息	—	—
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	1,591,481	1,256,965
合肥啟盛之財務資料概要		
於十二月三十一日		
流動資產	6,273,581	9,362,784
非流動資產	116,088	206,289
流動負債	3,966,621	6,442,060
非流動負債	11,670	1,222,478
截至十二月三十一日止年度		
收入	3,298,797	—
本年度溢利／(虧損)	506,843	(93,208)
本年度全面收益總額	506,843	(93,208)
經營業務(所用)／所得的現金流	(128,071)	2,894,360
投資業務所用的現金流	—	(2,600,823)
融資業務(所用)／所得的現金流	(1,405,443)	163,028

綜合財務報告附註

37. 租賃

(甲) 本集團作為承租人

租賃活動性質

本集團持有租賃土地及樓宇之權益而本集團為該等物業權益之註冊業主。此外，本集團租賃各種物業，包括辦公場所，宿舍及購物中心。對於若干租賃，週期性租金在租賃期內是固定的，而對於其他租賃，則按預定費率定期調整租金。該等物業議定的租賃期為十一個月至五年(二零二三年：二至六年)。

使用權資產

本年度及上年度確認的使用權資產的賬面值及變動如下：

	自用物業		
	所有權權益之 土地使用權	承租作自用之 其他物業	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	207,212	49,921	257,133
匯兌調整	—	202	202
由投資物業轉移(附註15(乙))	121,184	—	121,184
已計提折舊	(10,030)	(14,803)	(24,833)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	318,366	35,320	353,686
匯兌調整	—	320	320
新增	—	5,473	5,473
出售	(5,129)	—	(5,129)
已計提折舊	(10,376)	(16,669)	(27,045)
於二零二四年十二月三十一日	302,861	24,444	327,305

綜合財務報告附註

37. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

租賃負債

本年度及上年度之租賃負債變動如下：

	其他承租 作自用之物業 人民幣千元
於二零二三年一月一日	50,797
匯兌調整	211
利息支出(附註10)	1,161
租賃付款	(16,018)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	36,151
新增	5,473
匯兌調整	335
利息支出(附註10)	870
租賃付款	(18,038)
於二零二四年十二月三十一日	24,791

未來的租賃付款如下：

	最低租賃付款 人民幣千元	利息 人民幣千元	現值 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日			
一年內	9,680	(547)	9,133
第一年至第二年	8,349	(336)	8,013
第二年至第五年	7,908	(263)	7,645
	25,937	(1,146)	24,791
於二零二三年十二月三十一日			
一年內	12,476	(812)	11,664
第一年至第二年	9,547	(542)	9,005
第二年至第五年	14,828	(580)	14,248
超過五年	1,250	(16)	1,234
	38,101	(1,950)	36,151

綜合財務報告附註

37. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債	9,133	11,664
非流動負債	15,658	24,487
	24,791	36,151

在綜合現金流量表中，關於租賃經營活動和融資活動之現金流出總額分別為人民幣22,191,000元(二零二三年：人民幣20,064,000元)和人民幣18,038,000元(二零二三年：人民幣16,018,000元)。

(乙) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)、購物中心及若干物業存貨單位，並議定租賃期限為三個月至二十年(二零二三年：六個月至二十年)。對於若干租賃，週期性租金在租賃期內是固定的，而對於其他租賃，則按預定費率定期調整租金。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	286,384	293,980
一年後但不多於兩年	226,017	234,845
兩年後但不多於三年	160,604	171,915
三年後但不多於四年	79,280	115,689
四年後但不多於五年	53,816	49,195
多於五年	99,717	95,044
	905,818	960,668

綜合財務報告附註

38. 控股公司財務狀況表

於十二月三十一日

	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		34	455
使用權資產		8,829	12,200
在附屬公司之權益	49	1,824,911	1,765,257
		1,833,774	1,777,912
流動資產			
其他應收款、預付款及按金		1,792	2,117
應收附屬公司款		23,880,127	24,345,646
現金及銀行結餘		804,362	334,717
		24,686,281	24,682,480
流動負債			
其他應付款及應付費用		65,811	88,806
應付附屬公司款		3,718,077	3,853,195
一年內到期之租賃負債		3,933	3,724
一年內到期之銀行借款		4,051,529	2,195,769
		7,839,350	6,141,494
流動資產淨值		16,846,931	18,540,986
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		10,024,606	12,017,797
一年後到期之租賃負債		5,374	9,003
		10,029,980	12,026,800
資產淨值		8,650,725	8,292,098
資本及儲備			
股本	34	6,047,372	6,047,372
儲備	35	2,603,353	2,244,726
總權益		8,650,725	8,292,098

代表董事

庄勇
董事

周漢成
董事

綜合財務報告附註

39. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權

本集團就收購附屬公司之額外股權訂立以下買賣協議：

(甲) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

(i) 常州海澄收購

南寧中海宏洋房地產有限公司(「南寧中海」)(本公司的間接全資附屬公司)、國盈國際有限公司(「國盈國際」)(本公司的間接全資附屬公司)、中海宏洋地產、桐鄉市安豪投資管理有限公司(「安豪投資」)及常州市中海海澄房地產開發有限公司(「常州海澄」)訂立一份收購協議，據此(其中包括)，南寧中海同意收購而安豪投資同意出售常州海澄之49%股權，總代價約人民幣258,980,000元(「常州海澄收購」)。

常州海澄為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事開發常州市的物業發展項目。於常州海澄收購前，常州海澄由本集團及安豪投資分別按51%及49%擁有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。常州海澄收購完成後，本集團於常州海澄之股權由51%增加至100%，而常州海澄則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

以上常州海澄收購已於二零二四年六月完成。

(ii) 常州海泓收購

中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海汕頭」)(本公司的間接全資附屬公司)、中海宏洋地產、安豪投資及常州市中海海泓房地產有限公司(「常州海泓」)訂立一份收購協議，據此(其中包括)，中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售常州海泓之49%股權及股東借款，總代價約人民幣242,482,000元(「常州海泓收購」)。

常州海泓為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事開發常州市的物業發展項目，於常州海泓收購前，常州海泓由本集團及安豪投資分別按51%及49%擁有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。常州海泓收購完成後，本集團於常州海泓之股權由51%增加至100%，而常州海泓則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

以上常州海泓收購已於二零二四年六月完成。

綜合財務報告附註

39. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

(甲) 截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

(iii) 金華海盛收購

中海宏洋地產分別與金華市合濟企業管理諮詢有限公司(「金華合濟」)和杭州金地自在城房地產發展有限公司(「杭州金地」)簽訂了股權轉讓協議。根據協議約定，其中包括但不限於，中海宏洋地產同意收購，金華合濟同意出售金華海盛置業有限公司(「金華海盛」)10%的股權權益，交易對價約為人民幣18,565,400元；同時，杭州金地同意出售金華海盛40%的股權權益，總代價約為人民幣74,261,600元(「金華海盛收購」)。

金華海盛為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事金華地區的物業發展項目。在金華海盛收購前，金華海盛由本集團、金華合濟及杭州金地分別按50%、10%及40%擁有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。金華海盛收購完成後，本集團於金華海盛之股權由50%增加至100%，而金華海盛則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

以上金華海盛收購已於二零二四年九月完成。

平安不動產有限公司(「平安不動產」)為安豪投資的控股股東，並為本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資(為平安不動產之非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下之聯繫人)各自為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，上述各常州海澄收購及常州海泓收購構成本公司的關連交易。

有關常州海澄收購及常州海泓收購的進一步詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十八日之公告內。

綜合財務報告附註

39. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

(甲) 截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

在上述收購後，常州海澄、常州海泓及金華海盛仍維持為本公司之附屬公司。相關收購常州海澄、常州海泓及金華海盛之額外股權以權益交易計算，具體如下：

	二零二四年 人民幣千元
常州海澄收購	
根據買賣協議的總代價	(258,980)
償還應付安豪投資之款項	(42,327)
屬於常州海澄額外49%股權的淨資產	355,062
本公司擁有人應佔權益之增加	53,755
常州海泓收購	
根據買賣協議的總代價	(242,482)
償還應收安豪投資之款項	118,507
屬於常州海泓額外49%股權的淨資產	200,529
本公司擁有人應佔權益之增加	76,554
金華海盛收購	
根據股權轉讓協議的總代價	(92,827)
屬於金華海盛額外50%股權的淨資產	174,968
本公司擁有人應佔權益之增加	82,141
本公司擁有人應佔權益之累計增加	
— 計入保留盈餘	212,450

綜合財務報告附註

39. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

(甲) 截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

以上收購所產生的現金流量分析如下：

	二零二四年 人民幣千元
常州海澄收購	
根據買賣協議的總代價	(258,980)
減：償還應付安豪投資之款項	(42,327)
淨現金流出	(301,307)
常州海泓收購	
根據買賣協議的總代價	(242,482)
減：償還應收安豪投資之款項	118,507
淨現金流出	(123,975)
金華海盛收購	
根據股權轉讓協議的總代價	(92,827)
減：償還應收金華合濟及杭州金地之款項	92,827
淨現金流出	—
於融資業務中之合計淨現金流出	(425,282)

(乙) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

惠州海平置業

於二零二三年九月二十日，中海宏洋(深圳)與深圳市創應企業管理有限公司(「深圳創應」)就收購惠州市海平置業有限公司(「惠州海平置業」)的40%股權訂立一份協議，總代價人民幣480,098,000元(「惠州海平置業收購」)。其中約人民幣373,359,000元以深圳創應應付惠州海平置業的金額結算，餘下金額約人民幣106,739,000元已通過現金支付結清。惠州海平置業收購已於二零二三年九月完成。

惠州海平置業為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發惠州市的物業發展項目。於惠州海平置業收購前，惠州海平置業由中海宏洋(深圳)擁有60%股權及由深圳創應擁有40%股權，而惠州海平置業為本公司之間接非全資附屬公司。於惠州海平置業收購完成後，本集團持有惠州海平置業的股權由60%增至100%，而惠州海平置業成為本公司之間接全資附屬公司。

綜合財務報告附註

39. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

(乙) 截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

惠州海平置業(續)

在收購後，惠州海平置業仍為本公司之附屬公司。收購惠州海平置業之額外股權，以權益交易計算如下：

	二零二三年 人民幣千元
根據買賣協議的總代價	(480,098)
屬於惠州海平置業額外40%股權的淨資產	486,297
本公司擁有人應佔權益之增加	
— 計入保留盈餘	6,199

惠州海平置業收購所產生的現金流量分析如下：

	二零二三年 人民幣千元
根據買賣協議的總代價	(480,098)
減：償還前股東深圳創應應付惠州海平置業之款項	373,359
於融資業務中之淨現金流出	(106,739)

綜合財務報告附註

40. 綜合現金流量表附註

(甲) 融資業務產生的負債之對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註31)	擔保票據 及公司債券 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註37(甲))	應付聯營 公司款 人民幣千元	應付合營 公司款 人民幣千元	應付非控股 股東款 人民幣千元	應付關連 公司款 人民幣千元
於二零二四年一月一日	34,908,813	8,655,350	36,151	43,411	269,054	5,673,611	261,145
現金流之變動：							
新增借款所得款項	15,079,235	-	-	-	-	-	-
償還借款	(19,314,402)	-	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	92,508	3,837	757,251	-
償還墊款	-	-	-	(4,681)	(2,045)	(1,274,573)	-
租賃付款的股本部分	-	-	(17,168)	-	-	-	-
租賃付款的利息部分	-	-	(870)	-	-	-	-
支付利息	(1,355,543)	(270,892)	-	-	-	-	(3,564)
	(5,590,710)	(270,892)	(18,038)	87,827	1,792	(517,322)	(3,564)
匯兌調整	245,269	123,605	335	-	-	-	-
其他變動：							
利息支出	1,406,826	273,986	870	-	-	7,193	3,564
應付利息	(50,609)	-	-	-	-	-	-
因簽訂新租賃合同而增加之租賃負債	-	-	5,473	-	-	-	-
一間聯營公司分派之股息(附註(丙))	-	-	-	(42,000)	-	-	-
其他非現金變動	-	-	-	65,928	(14,989)	(34,232)	-
	1,356,217	273,986	6,343	23,928	(14,989)	(27,039)	3,564
於二零二四年十二月三十一日	30,919,589	8,782,049	24,791	155,166	255,857	5,129,250	261,145

綜合財務報告附註

40. 綜合現金流量表附註(續)

(甲) 融資業務產生的負債之對賬(續)

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註31)	擔保票據 及公司債券 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註37(甲))	應付聯營 公司款 人民幣千元	應付合營 公司款 人民幣千元	應付非控股 股東款 人民幣千元	應付關連 公司款 人民幣千元
於二零二三年一月一日	43,005,162	4,593,302	50,797	10,516	287,318	6,199,342	261,145
現金流之變動：							
新增借款所得款項	10,242,102	-	-	-	-	-	-
償還借款	(18,616,996)	-	-	-	-	-	-
發行公司債券所得款項	-	4,000,000	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	86,191	254,072	1,244,503	-
償還墊款	-	-	-	(53,296)	(173,606)	(1,800,900)	-
租賃付款的股本部分	-	-	(14,857)	-	-	-	-
租賃付款的利息部分	-	-	(1,161)	-	-	-	-
支付利息	(1,932,546)	(114,821)	-	-	-	-	(3,564)
	(10,307,440)	3,885,179	(16,018)	32,895	80,466	(556,397)	(3,564)
匯兌調整	278,545	59,100	211	-	-	-	-
其他變動：							
利息支出	1,975,222	201,358	1,161	-	-	30,666	3,564
應付利息	(42,676)	(83,589)	-	-	-	-	-
來自一間合營公司之資本贖回 (附註(丙))	-	-	-	-	(39,577)	-	-
來自一間合營公司宣派之股息 (附註(丙))	-	-	-	-	(59,153)	-	-
	1,932,546	117,769	1,161	-	(98,730)	30,666	3,564
於二零二三年十二月三十一日	34,908,813	8,655,350	36,151	43,411	269,054	5,673,611	261,145

綜合財務報告附註

40. 綜合現金流量表附註(續)

(乙) 截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，非控股股東之資本贖回人民幣248,000,000元(二零二三年：人民幣123,000,000元)及可分配予非控股股東之股息人民幣99,257,000元(二零二三年：人民幣429,951,000元)已於與非控股股東之往來賬中結算，對應金額計入「應收非控股股東款」。

(丙) 截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，來自一間聯營公司所宣派之股息人民幣42,000,000元已於聯營公司之往來賬中結算，對應金額計入「應付聯營公司款」。截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，來自一間合營公司之資本贖回人民幣39,577,000元及來自一間合營公司所宣派之股息人民幣59,153,000元已於與合營公司之往來賬中結算，對應金額計入「應付合營公司款」。

41. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃，僱主及其僱員須按僱員相關入息之5%向計劃供款，每月相關入息上限為港幣30,000元。由二零一八年一月一日始，在相關公司政策所訂準則下，公司作出僱主自願性供款，作為僱員福利計劃的一部分。在本集團支付供款後，並沒有進一步之付款義務。強積金計劃之供款，在僱員提供服務時在收益表扣除。

本公司旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。在該等計劃下，本集團之責任僅限於固定百分比之應付供款。

於收益表內確認之總支出人民幣83,984,000元(二零二三年：人民幣73,042,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。

在強積金計劃下，倘僱員在供款悉數歸屬前退出計劃，有關失效之供款可用於扣減本集團之現時供款水平。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無用於扣減強積金計劃已付／應付供款的失效供款金額(二零二三年：無)。

於二零二四年十二月三十一日，並無該等計劃下沒收之供款可供減少未來之應付供款(二零二三年：無)。

綜合財務報告附註

42. 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團為取得授予本集團之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之		
— 投資物業(附註15)	3,809,482	—
— 物業存貨(附註19)	7,196,481	14,326,946
	11,005,963	14,326,946

43. 承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 股權投資	—	204,600
— 收購土地	1,085,156	1,188,800
— 物業發展	11,067,196	15,164,856
	12,152,352	16,558,256

綜合財務報告附註

44. 或然負債及財務擔保合同

(甲) 擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團為本集團物業之客戶向銀行及政府機構提供擔保以助其獲得按揭貸款及為一間合營公司及一間聯營公司之信貸融資向銀行提供擔保。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團提供之擔保金額如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及政府機構授予本集團若干物業買方之按揭貸款	15,861,129	23,856,137
銀行授予一間合營公司之銀行借款	218,419	357,266
銀行授予一間聯營公司之銀行借款	72,030	73,010
	16,151,578	24,286,413

董事認為，如果買家在擔保期間拖欠按揭貸款，本集團有權取得有關物業之法定業權及擁有有關物業，而相關物業的價值可應付未償還貸款及其應計利息。此外，經董事評估，合營公司及聯營公司拖欠未償還銀行貸款及其應計利息的風險較低。因此，董事認為該等擔保合同在初始確認時的公平價值以及於報告期末產生的預期信用損失並不重大。

(乙) 其他或然負債

本集團作為中國的物業發展商，於物業發展日常業務中，需受政府各方面的要求，包括但不限於土地購置及轉讓，規劃及施工等。在日常業務過程中，本集團於數個項目落後於土地轉讓協議所規定或當地部門所批准之原開發時間表。根據《閒置土地處置辦法》及其他相關條例之規定，政府獲授權徵收閒置土地罰款，且於極端情況下可視乎情況沒收未發展之土地。此外，延誤發展可構成違反土地轉讓協議之合約條款，當中規定轉讓人可索賠違約金。

鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展、最新項目進度，加上近期與相關地區政府機構溝通，董事認為沒有任何不合規事件會對本集團的業績和財務狀況產生重大影響。

綜合財務報告附註

45. 關連人士交易

(甲) 下表載列於二零二四年十二月三十一日，屬實體的主要關聯人士(定義見香港會計準則第24號(經修訂)關聯人士的披露事項)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯人士	與本集團／中國海外發展的關係
中國海外發展	本公司為中國海外發展之聯營公司
中國建築股份有限公司(「中建股份」)	中國海外發展之中介控股公司
中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)	中國海外發展之直屬控股公司
中海物業集團有限公司(「中海物業」)	中國海外發展之同系附屬公司
中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)	中國海外發展之同系附屬公司
中國建築興業集團有限公司(「中建興業」)	中國海外發展之同系附屬公司

除綜合財務報表其他章節所披露的餘額和交易外，年內，本集團訂立了以下重大關聯人士交易：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
交易性質			
中國海外發展及其附屬公司			
商標使用費#	(i)	183,133	178,907
租金收入#	(ii)	17,971	47,347
租金支出#	(ii)	7,417	—
設計服務費用#	(iii)	2,816	2,394
信息技術服務費用#	(iii)	7,600	8,113
材料採購#	(iv)	681,858	1,168,897
中建股份及其附屬公司			
(不包括中國海外集團及其附屬公司)			
物業建築費#	(iv)	563,589	91,183
中國海外集團			
支付特許費用#	(ii)	3,991	3,899
支付冷氣及管理費#	(ii)	585	555
中海物業及其附屬公司			
物業管理費費用#	(iii)	322,283	384,518
利息支出(附註10)	(v)	3,564	3,564
中國建築國際及其附屬公司			
(不包括中建興業及其附屬公司)			
物業建築費#	(iv)	226,168	260,337
中建興業及其附屬公司			
監理服務費用#	(iii)	11,978	14,969
合營公司			
利息收入(附註8)	(vi)	—	1,038
非控股股東			
利息支出(附註10)	(vii)	7,193	30,666

綜合財務報告附註

45. 關連人士交易 (續)

(甲) (續)

附註：

- (i) 商標使用費按合約的所訂價格每年收取。
 - (ii) 租金及水電收入及租賃支出按各份租賃協議收取及支付。
 - (iii) 設計服務費用、信息技術服務費用、物業管理費費用及監理服務費用按各份合約所訂價格收取。
 - (iv) 材料採購及物業建築費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年度發生之總交易金額。
 - (v) 利息支出按借款金額根據附註27中所訂明之利率支付。
 - (vi) 利息收入按尚欠金額根據附註25中所訂明之利率收取。
 - (vii) 利息支出按借款金額根據附註26中所訂明之利率支付。
- # 該等關聯人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(乙) 主要管理人員薪酬包括以下費用：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
員工短期福利	9,185	12,851
離職後福利	307	334
	9,492	13,185

(丙) 除了上述交易和餘額外，集團與關聯方的其他重大餘額詳情披露於綜合財務狀況表及附註24、25、26和27中。

綜合財務報告附註

45. 關連人士交易(續)

(丁) 與中國內地其他國有控股實體的交易

本集團不受中國內地政府控制。然而，由於本集團為中國海外發展的聯營公司，而中國海外發展的最終控股公司為中建股份，中建股份受中國內地政府控制，因此中國內地政府被視為本集團的關聯方。除上述已披露的交易外，本集團還與其他國有控股實體有業務往來。董事認為與這些國有控股實體的交易是在獨立第三方基礎上進行的。

在本集團的物業開發業務中，除上述附註中披露的交易外，本集團將建築及其他工程合同授予中國內地實體，其中一些實體據管理層所知是國有控股實體。本集團還與中國內地政府部門或機構進行了多項交易，主要涉及通過招標方式向這些政府部門或機構收購土地。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團通過公開招標方式從中國內地政府部門收購了若干土地，總代價約為人民幣5,229,180,000元(二零二三年：人民幣9,106,790,000元)。

此外，在日常業務過程中，本集團還與受國有控股的銀行及金融機構進行了多項存款及貸款交易。

本集團在中國內地多個省份積極從事房地產銷售及租賃業務。董事認為，鑑於本集團的業務性質，確定所有交易對方的身份以及相應地判斷交易是否涉及國有控股實體是不切實際的。然而，董事認為與國有控股實體的交易是在本集團的正常業務過程中訂立的。

46. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率(即淨負債除以權益)監控其資本結構。淨負債包括銀行及其他借款、擔保票據及公司債券，減現金及銀行結餘。權益指總權益。本集團透過調整支付股東股息或發行新股來維持或調節資本結構。

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	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	30,919,589	34,908,813
擔保票據及公司債券	8,782,049	8,655,350
減：現金及銀行結餘	(27,290,854)	(26,020,603)
淨負債	12,410,784	17,543,560
股本為總權益	37,551,063	38,129,516
淨負債比率	33.1%	46.0%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與預期經濟及財務狀況之變化一致。本集團整體資本管理之策略全年保持不變。

綜合財務報告附註

47. 金融資產及金融負債的分類概要

47.1 金融工具的分類

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產 [#]	32,105,085	30,825,181
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債 [^]	58,346,520	66,426,956
其他金融負債 [*]	24,791	36,151

[#] 包括貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，以及現金及銀行結餘。

[^] 包括應付賬款、其他應付款及應付費用、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款、銀行及其他借款和擔保票據及公司債券。

^{*} 代表租賃負債

47.2 金融工具之財務業績

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之金融資產	222,817	372,321
按攤銷成本計量之金融負債	(1,691,569)	(2,210,810)
其他金融負債	(870)	(1,161)

綜合財務報告附註

47. 金融資產及金融負債的分類概要(續)

47.3 公平價值估算

(甲) 非按公平價值計算之金融工具

非按公平價值計量的金融工具包括貿易及其他應收款，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款，現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款及應付費用、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券。

由於到期日較短，故貿易及其他應收款，與聯營公司、合營公司及非控股股東(於一年內到期之部分)之應收／應付款，現金及銀行結餘、應付賬款，其他應付款及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，銀行及其他借款及一年後到期之應付一間關連公司款之公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要輸入數據包括採用反映本集團信貸風險的貼現率。

擔保票據及公司債券的公平價值是參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價或相關證券交易所的市場報價(視情況而定)確定，此等金融工具之公平價值計量屬於公平價值層級的第一級及分別於附註32披露。

48. 財務風險管理

48.1 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使本集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理政策書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.2 市場風險

(甲) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主，而付款亦主要為人民幣。另外，本集團的借款以港幣、美元及人民幣列賬。董事認為已在若干程度上存在自然對沖機制及本集團面對的外幣風險並不重大。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的外幣金融資產及負債的賬面價值的整體風險如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
淨金融負債		
美元	(3,748,734)	(3,626,135)
人民幣	(10,271,330)	(4,473,464)

由於港幣與美元掛鈎，本集團在就該等貨幣並無重大匯兌風險。

以下敏感度分析乃根據在財政年度開始時發生且於整個報告期間維持不變的變動而釐定，顯示本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日以人民幣計值的淨資產面臨人民幣兌港元匯率合理變動的風險(實際上，真實的結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年度溢利及保留盈餘之(減少)/增加		
人民幣兌港元		
— 增強5%	(513,567)	(223,673)
— 減弱5%	513,567	223,673

匯率之變動不會影響本集團權益內其他部分。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.2 市場風險(續)

(乙) 利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團的利率風險主要來自租賃負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券和與聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司之若干結餘。該款項於浮息和定息下分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於報告期間結算日，本集團之租賃負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券和與聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司之結餘之詳情分別於附註37(甲)、31、32、24、25、26及27中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款利率風險不大。

此外，租賃負債屬於固定利率工具，對利率變動不敏感，報告期末的利率變動不會影響本集團的損益。

管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團承受浮息借款利率的合理變化而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
扣除稅項溢利及保留盈餘之(減少)/增加		
增加50個點子(二零二三年：50個點子)	(2,579)	(3,215)
減少10個點子(二零二三年：10個點子)	516	643

利率之變動不會影響本集團權益內其他部分。以上之敏感性分析是假設未償還結餘之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.3 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對手一旦不能依照金融工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對的信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦因提供財務擔保面對信貸風險。

貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款、現金及銀行結餘的賬面值乃本集團就此等項目面對的最大信貸風險。於報告期間結算日，有關本集團提供之財務擔保的最大信貸風險披露於附註44(甲)。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於聲譽良好之銀行及財務機構，因此現金及銀行結餘(附註28)之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水準。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於貿易及其他應收款乃涉及大量客戶及債務人，本集團集中信貸風險並不重大。有關本集團貿易及其他應收款產生的信貸風險的進一步量化數據資料於附註22披露。

對於應收賬款，本集團根據與客戶同意之支付條款及時間表密切監察客戶還款。本集團亦有其他監察程序以確保已採取跟進行動以收回逾期債務。因此，管理層認為不能收回這些款項的風險很低。

對於其他應收款、應收聯營公司、合營公司和非控股股東款，本集團會考慮背景並定期監控交易對手的財務狀況以評估未償還餘額的可收回性。

就授予合營公司及聯營公司的銀行貸款提供之擔保(附註44(甲))，本集團密切監察合營公司及聯營公司的財務狀況，董事評估拖欠未償還銀行貸款的風險及應計合營公司及聯營公司利息風險很低。

本集團通常為客戶向銀行或政府機構提供擔保以資助其購買物業的按揭貸款(附註44(甲))。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行或政府機構可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。在此情況下，本集團可沒收向購買者收取的銷售訂金並轉售收回之物業。由於按揭貸款一般是由目前價值高於擔保金額之物業所擔保，董事認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失可能會收回。就此，董事認為本集團為本集團物業購買者提供擔保的信用風險已大幅降低，預期信用損失並不重大。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.3 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式項下的減值

誠如附註4.10(ii)所披露，本集團確認按攤銷成本列賬的債務工具預期信貸虧損的虧損撥備。本集團應用簡易方法計量應收賬款預期信貸虧損；及一般方法計量其他應收款、應收聯營公司、合營公司、非控股股東及現金及銀行結餘之預期信貸虧損。根據簡易方法，本集團按相等於使用年期的預期信貸虧損金額計量虧損撥備。根據一般方法，本集團自初始確認後，根據信貸風險變動應用以下「三個階段」減值模式計量預期信貸虧損：

- 第一階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後未顯著增加，金融工具計入第一階段。
- 第二階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後已顯著增加惟並不視為信貸減值，金融工具計入第二階段。
- 第三階段：倘金融工具信貸減值，金融工具計入第三階段。

第一階段金融工具預期信貸虧損相等於12個月預期信貸虧損金額，而第二階段或第三階段金融工具預期信貸虧損相等於整個預期信貸虧損年期的金額計量。

於釐定自初始確認以來違約風險是否大幅增加時，本集團考慮相關及無須付出不必要成本或精力即可獲得的合理可作為依據的資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸風險評估的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

經考慮行業慣例，相關法規及政府政策，以及債務人／交易對手之背景及行為後，本集團假設，倘金融資產逾期超過90日，則其信貸風險已顯著增加。另外，本集團認為金融資產於下列情況下屬違約：(i)債務人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保(如持有))下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)該金融資產逾期超過180日。

本集團根據本集團以往的償付記錄及行業慣例推翻，當金融資產自初始確認逾期超過30日，信貸風險顯著增加和金融資產逾期超過90日視為違約之假定。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.3 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式項下的減值(續)

於各報告期間結算日，本集團評估金融資產是否信貸減值。當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (甲) 債務人有重大財務困難；
- (乙) 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- (丙) 出於與債務人財困相關的經濟或合約原因，而向債務人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (丁) 債務人可能破產或進行其他財務重組。

倘有資料顯示債務人處於嚴重財務困難及無實際收回可能，本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(如適用)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。已撇銷但後來收回的金融資產，作為減值損失的撥回計入收回當期的損益。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃透過使用行業趨勢及基於經驗的信貸判斷以反映定量因素，以及透過使用多種概率加權情境，按基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

對於應收賬款，應使用撥備矩陣對其進行集體評估，該撥備矩陣的預期信用損失率被認為是最低的。

對於其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，本集團會考慮背景並定期監控交易對手的財務狀況以評估未償還餘額的可收回性。管理層預計交易對手不會因未能履約而產生任何損失撥備，並認為與該等餘額有關的預期信貸虧損並不重大。因此，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並沒有計提減值準備。

48.4 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他金融資產償還其財務債項之風險。本集團就其償還貿易及其他應付款包括應付關連公司款、其融資責任及現金流管理承擔流動資金風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及銀行結餘，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其短期及長期的流動資金需求。本集團已掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.4 流動資金風險(續)

下表概述本集團於報告期間結算日按協議載列議定的既定還款日期或經銀行及其他貸款人同意的還款時間表而定之金融負債剩餘合同期限。

	賬面值 人民幣千元	總合約 未貼現現金流 人民幣千元	按要求時或 少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	30,119,589	32,751,867	9,912,963	10,052,845	10,188,820	2,597,239
其他借款	800,000	813,393	813,393	—	—	—
擔保票據及公司債券	8,782,049	9,156,551	3,052,684	4,846,523	1,257,344	—
應付賬款、其他應付款及 應付費用	12,843,464	12,843,464	12,843,464	—	—	—
應付聯營公司款	155,166	155,166	155,166	—	—	—
應付合營公司款	255,857	255,857	255,857	—	—	—
應付非控股股東款	5,129,250	5,132,621	5,132,621	—	—	—
應付關連公司款	261,145	267,550	189,683	77,867	—	—
	58,346,520	61,376,469	32,355,831	14,977,235	11,446,164	2,597,239
租賃負債	24,791	25,936	9,680	8,348	7,908	—
	58,371,311	61,402,405	32,365,511	14,985,583	11,454,072	2,597,239
已發行之財務擔保						
—最高擔保金額	—	16,151,578	16,151,578	—	—	—

綜合財務報告附註

48. 財務風險管理(續)

48.4 流動資金風險(續)

	賬面值 人民幣千元	總合約 未貼現現金流 人民幣千元	按要求時或 少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	31,308,813	33,979,951	11,644,166	12,008,442	10,010,520	316,823
其他借款	3,600,000	4,585,372	173,380	173,380	1,400,286	2,838,326
擔保票據及公司債券	8,655,350	9,425,543	270,143	1,263,622	7,891,778	–
應付賬款、其他應付款及 應付費用	16,615,572	16,615,572	16,615,572	–	–	–
應付聯營公司款	43,411	43,411	43,411	–	–	–
應付合營公司款	269,054	269,054	269,054	–	–	–
應付非控股股東款	5,673,611	5,673,611	5,673,611	–	–	–
應付關連公司款	261,145	271,114	189,683	3,564	77,867	–
	66,426,956	70,863,628	34,879,020	13,449,008	19,380,451	3,155,149
租賃負債	36,151	38,101	12,476	9,547	14,828	1,250
	66,463,107	70,901,729	34,891,496	13,458,555	19,395,279	3,156,399
已發行之財務擔保						
—最高擔保金額	–	24,286,413	24,286,413	–	–	–

如附註48.3所披露，已提供的擔保不太可能對本集團(包括信貸風險及流動性風險)產生重大財務影響。

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料

以下為截至二零二四年十二月三十一日的主要附屬公司詳細資料，經公司董事考慮，這些附屬公司主要影響集團的業績、資產或負債。經公司董事考慮，提供其他附屬公司的詳細資料將導致過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
卓美投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
領宏國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	51%	投資控股
威盈投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司 (宏洋財務IV)	開曼群島	普通股	1股，每股1美元	100%	-	集資
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司 (中海宏洋地產)	中國 ^a	投入資本	人民幣6,007,630,879元	-	100%	投資控股及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
國盈國際有限公司 (國盈國際)	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
華東(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏源發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	融資及投資
恒華發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏興集團控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
宏志亞太有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
利嘉國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
宏安(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
瑞寶(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
宏善發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
振宇投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
遠宏集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
弘港投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
京華集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股，每股1美元	100%	—	投資控股
佳寶發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
騰躍控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
宏達國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
宏佳(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
泓漢有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
華遠國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	—	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國*	投入資本	人民幣580,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	85%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,000,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,086,339,800元	—	100%	物業發展
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國*	投入資本	人民幣350,000,000元	—	51%	物業發展
中海宏洋置業(常州)有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,000,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋(南通)投資開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣750,000,000元	—	100%	物業發展
北京中京藝苑置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣30,000,000元	—	100%	物業投資及物業租賃
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國*	投入資本	人民幣100,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣120,000,000元	—	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	—	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司 (南寧中海)	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,000,000,000元	—	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
吉林市中海海華房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	85%	物業發展
南寧中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,700,000,000元	—	100%	物業發展
紹興中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
揚州中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
揚州中潤置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣758,000,000元	—	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣230,000,000元	—	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋置業有限公司 (汕頭置業)	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(徐州)有限公司	中國*	投入資本	人民幣238,650,000元 (二零二三年： 人民幣126,150,000元)	—	100%	物業發展
中海宏洋(鹽城)房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(黃山)有限公司	中國*	投入資本	2,500,000美元	—	55%	物業發展
中海潤洋置業(揚州)有限公司	中國*	投入資本	60,000,000美元	—	100%	物業發展
中海宏洋(深圳)投資集團有限公司 (中海宏洋(深圳))	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	—	100%	投資控股
中海復西湖房地產揚州有限公司	中國*	投入資本	人民幣240,000,000元	—	70%	物業發展
揚州市江都區信泰置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣185,600,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋地產汕頭投資有限公司 (中海汕頭)	中國*	投入資本	人民幣370,000,000元	—	100%	物業發展
汕頭中海宏洋南濱置業發展有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	酒店經營
汕頭市潮環房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	51%	物業發展
汕頭市金平區中信房產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
中海宏洋惠州控股有限公司	中國*	投入資本	人民幣200,000,000元	—	100%	投資控股
惠州市中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣200,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋惠州城市建設開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣130,000,000元	—	100%	物業發展
惠州盈通投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣60,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋惠州湯泉開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣60,000,000元	—	100%	物業發展及酒店經營
南昌宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	投資控股
中海宏洋廬山西海(九江)投資 有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	—	100%	物業發展及酒店經營
九江市深水灣投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
九江市桃花里投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
九江市溪谷投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
九江市納帕谷投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
淄博中海海韻置業有限公司	中國^	投入資本	人民幣338,360,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海濶博置業有限公司	中國 ^a	投入資本	港幣770,000,000元	—	100%	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司	中國 [*]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋置業(徐州)有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣60,000,000元	—	34% ⁺	物業發展
西寧中海宏洋房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
贛州中海海創房地產有限公司	中國 [*]	投入資本	人民幣19,230,769元 (二零二三年： 人民幣10,000,000元)	—	100%	物業發展
中海海華南通地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海宏洋海東房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海宏洋海創房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
揚州海龍置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
揚州海富置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
包頭市中海宏洋地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	60%	物業發展
蘭州中海海富房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
包頭市宏洋海富地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
贛州中海海華房地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
鹽城潤洋置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
南通市華璽房地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	30% ⁺	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
吉林省中海海富房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
吉林省中海海悅房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
銀川中海海華置業有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
柳州中海宏洋房地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣28,571,429元	—	70%	物業發展
蘭州中海環宇商業運營管理有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣1,000,000元	—	100%	提供物業管理服務
濟寧中海宏洋地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海宏洋海悅房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市海巍地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海宏洋海華房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海宏洋海晟房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣20,000,000元	—	60%	物業發展
合肥中海宏洋海宸房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣20,000,000元	—	60%	物業發展
南寧中海宏洋海悅房地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣33,333,333元	—	60%	物業發展
蘭州中海海通房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣16,666,667元	—	60%	物業發展
蘭州中海海創房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
揚州市海盛房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
南通市中海海盛房地產開發有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年： 人民幣370,000,000元)	—	60%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
南通市中海海通房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年： 人民幣220,000,000元)	-	60%	物業發展
南通市中海海潤房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年： 人民幣60,000,000元)	-	60%	物業發展
常州市海盛房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋恒華置業(常州)有限公司	中國*	投入資本	人民幣625,000,000元	-	100%	物業發展
濟寧中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州海創置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海投資渭南有限公司	中國*	投入資本	人民幣300,000,000元	-	100%	投資控股
渭南中海興業置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣400,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海興華置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
清遠市中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州市海創房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
桂林中海宏洋房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市創史企業管理有限公司	中國*	投入資本	人民幣400,000,000元	-	51%	投資控股
南寧市平德房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣500,000,000元	-	41%*	物業發展
徐州海麗置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣270,000,000元	-	100%	物業發展
泉州市中海宏洋海創房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海海盛房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋地產(九江)有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣360,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海江地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海川地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
包頭市宏洋海創地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
銀川中海海盛置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
銀川中海海悅置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
吉林市海慧房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	51%	物業發展
吉林市海通房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海海榮房地產有限責任公司	中國 [#]	投入資本	人民幣1,100,000,000元	—	60%	物業發展
合肥中海海瑞房地產開發有限公司 (合肥海瑞)	中國 [#]	投入資本	人民幣100,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海海惠房地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
金華中海宏洋地產有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣500,000,000元	—	100%	物業發展
天水中海宏洋房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
中海海富地產(九江)有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣619,800,000元 (二零二三年： 人民幣573,000,000元)	—	100%	物業發展
丹陽海盛房地產開發有限公司	中國 [*]	投入資本	人民幣410,000,000元	—	100%	物業發展
泰州市中海潤泰置業有限公司	中國 [*]	投入資本	人民幣517,000,000元	—	85%	物業發展
鹽城匯海置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
鹽城潤海置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
汕頭市海學房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣510,000,000元	—	100%	物業發展
惠州市海平地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	—	60%	物業發展
惠州市海平置業有限公司 (惠州海平置業)	中國*	投入資本	人民幣1,200,000,000元	—	100%	物業發展
濰坊中海海盛地產有限公司	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
唐山市中海宏洋房地產開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
唐山市中海海富房地產開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣400,000,000元	—	100%	物業發展
廊坊市宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
遵義海盛置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣16,666,700元	—	70%	物業發展
遵義中海海潤置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	80%	物業發展
株洲中海宏洋地產有限公司	中國^	投入資本	人民幣500,000,000元	—	70%	物業發展
株洲中海宏洋商業發展有限公司	中國^	投入資本	人民幣14,285,715元	—	70%	物業發展
常州市中海海潤房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
惠州市海盛房地產開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋海富(合肥)房地產開發 有限公司	中國*	投入資本	人民幣100,000,000元 (二零二三年： 人民幣50,000,000元)	—	100%	物業發展
合肥中海海飛房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海海駿房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
安慶中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
滁州中海宏洋房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
蘭州中海海潤房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
西寧中海海潤房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海海富房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海發地產置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣200,000,000元	-	99.5%	物業發展
泰州潤通房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,573,656,263元	-	70%	物業發展
鹽城海洲置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣700,000,000元	-	45%*	物業發展
鹽城旭邦置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣200,000,000元	-	46%*	物業發展
泉州市中海海悅房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣210,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市海嘉房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣310,000,000元	-	50%*	物業發展
湛江市海通房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣300,000,000元	-	50%*	物業發展
濰坊海慧地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
臨沂海晟地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州海鑫置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州潤耀地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣450,000,000元	-	67%	物業發展
淮安潤欣置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年：無)	-	100%	物業發展
淮安淮潤地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣1,600,000,000元	-	51%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
紹興中海海富置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
金華海盛置業有限公司 (金華海盛)	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	—	100% (二零二三年： 50%)	物業發展
義烏海創房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣900,000,000元	—	100%	物業發展
常州市中海海澄房地產開發有限公司 (常州海澄)	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	—	100% (二零二三年： 51%)	物業發展
常州市中海海泓房地產有限公司 (常州海泓)	中國*	投入資本	人民幣700,000,000元	—	100% (二零二三年： 51%)	物業發展
徐州威拓房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣400,000,000元	—	66%	物業發展
深圳市中宏低碳建築科技有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	諮詢服務
南通市海洲房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣122,500,000元	—	60%	物業發展
汕頭市海富房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	—	100%	物業發展
淄博中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年：無)	—	100%	物業發展
南寧中海宏洋海怡房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
南寧中海宏洋海璟房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
合肥啟盛房地產開發有限公司 (合肥啟盛)	中國*	投入資本	人民幣2,000,000,000元	—	34%+	物業發展
贛州中海海蓉房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年：無)	—	100%	物業發展
贛州中海海悅房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二三年：無)	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

49. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
合肥啟瑞房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣360,000,000元	-	60%	物業發展
合肥啟寧房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	60%	物業發展
南通市海誠房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣580,000,000元 (二零二三年： 人民幣460,000,000元)	-	60%	物業發展
泉州市海宸房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
泉州市中海宏洋海盛房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中宏海創(泉州)工程管理有限公司 [®]	中國 [^]	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展
合肥方啟環興置業有限責任公司 [®]	中國 [#]	投入資本	人民幣400,000,000元	-	50% ⁺	物業發展

[®] 此等公司乃於截至二零二四年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

[^] 於中國註冊成立之外商獨資公司。

^{*} 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

[#] 於中國註冊成立之有限責任公司。

⁺ 本集團直接或間接持有此等公司50%或以下的股權權益，而此等公司已被列為本公司的附屬公司，因為本集團根據各自的合作協議及／或此等公司的章程細則行使控制權，可單方面直接控制相關活動。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，除(i)汕頭置業、中海宏洋(深圳)、合肥海瑞及中海宏洋地產已發行附註31(甲)所載的工具；(ii)宏洋財務IV已發行附註32(甲)所載的二零二一年擔保票據；及(iii)中海宏洋地產已發行附註32(乙)所載的公司債券外，其他附屬公司均無任何已發行之債務證券。

綜合財務報告附註

50. 聯營公司資料

於二零二四年十二月三十一日之聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中信房地產汕頭華鑫有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	30%	物業發展
汕頭市金城花園房地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	45%	物業發展
鹽城海建置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	35%	物業發展
鹽城悅宸房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣620,000,000元 (二零二三年：無)	—	33%	物業發展
惠州市海嶺房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣250,000,000元	—	50%	物業發展
淄博海創置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣35,294,100元	—	49%	物業發展
合肥潤蓬房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣360,000,000元	—	40%	物業發展

[#] 於中國註冊成立之有限責任公司。

綜合財務報告附註

51. 合營公司資料

於二零二四年十二月三十一日之合營公司資料如下：

合營公司名稱	註冊成立／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鵲數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	—	65% [^]	物業投資及物業租賃
汕頭中海凱旋置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣102,040,816元	—	51% [^]	物業發展
南京崇茂置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣45,000,000元	—	49.5% [^]	投資控股
湛江市海創房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣600,000,000元	—	50% [^]	物業發展
湛江市金順房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣370,000,000元	—	50% [^]	物業發展
泰州城茂房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣300,000,000元	—	24.75% [^]	物業發展

* 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

[#] 於中國註冊成立之有限責任公司。

[^] 根據此等公司各自的合作協議及／或公司章程細則，本集團對相關活動的決策行使共同控制權，該等決策需要與其他合資夥伴取得一致同意；因此，此等公司被列為本集團之合營公司。

五年財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	45,895,252	56,408,144	57,492,018	53,830,471	42,909,060
所得稅前之溢利	2,160,744	4,122,713	5,978,711	10,149,386	9,539,835
所得稅開支	(944,903)	(2,097,753)	(2,922,587)	(4,504,484)	(4,935,694)
本年度溢利	1,215,841	2,024,960	3,056,124	5,644,902	4,604,141
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	954,050	2,301,686	3,150,440	5,050,575	4,374,765
非控股權益	261,791	(276,726)	(94,316)	594,327	229,376
	1,215,841	2,024,960	3,056,124	5,644,902	4,604,141

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總資產	129,182,894	152,030,454	180,781,831	198,786,421	167,413,497
總負債	(91,631,831)	(113,900,938)	(143,380,679)	(163,030,162)	(140,177,115)
	37,551,063	38,129,516	37,401,152	35,756,259	27,236,382
本公司擁有人之權益	31,395,867	31,303,532	29,942,196	28,727,889	24,133,225
非控股權益	6,155,196	6,825,984	7,458,956	7,028,370	3,103,157
	37,551,063	38,129,516	37,401,152	35,756,259	27,236,382

主要物業及物業權益詳情

(甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中信城市廣場 2樓，3樓，3A樓及23樓 中國廣東省深圳市福田區 深南中路1093號	辦公室	6,603	100%	中期
中信城市時代2 18樓及19樓 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065	100%	中期
中海鉅府商業樓 中國江蘇省南通市崇川區 青年中路150號	辦公室	3,234	100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 2307，2501-2506及2508室 中國吉林省吉林市吉林大街139號	辦公室	1,319	100%	中期
中海藍灣財富廣場 501，502，601及602室 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區興安南路	辦公室	2,081	100%	中期
中海廣場寫字樓 中國甘肅省蘭州市安寧區 莫高大道1129號33樓	辦公室	2,277	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(甲) 自用物業(續)

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海龍城花園 中國江蘇省常州市新北區 龍城大道與嵩山路交叉口19幢	辦公室	1,478	100%	中期
萬錦花園 中國安徽省合肥市包河區 龍川路與西遞路交口東北角 萬錦花園S1幢	辦公室	1,889	100%	中期
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	辦公室	3,960	100%	中期
海融苑 中國山東省淄博市周村區 萌水鎮海融苑6號樓	辦公室	2,393	100%	中期
中海凱旋花園8幢101室 中國江蘇省鹽城市城南新區 開放大道南路1號	辦公室	1,265	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(甲) 自用物業(續)

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際社區商務中心2樓 中國江西省贛州市章貢區 錦都大道與興國路交匯處	辦公室	2,382	100%	中期
中海廬山西海酒店 中國江西省九江市 廬山西海風景名勝區	酒店	32,016	100%	中期
惠州湯泉酒店 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道湯泉段298號	酒店	31,720	100%	中期
汕頭南濱酒店 中國廣東省汕頭市濠江區	酒店	17,614	100%	中期
汕頭潮悅酒店 中國廣東省汕頭市濠江區	酒店	2,645	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	40,923	100%	中期
金信大廈(204, 207及208室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂路	辦公室	1,326	100%	中期
蘭州中海廣場寫字樓 中國甘肅省蘭州市安寧區 莫高大道1129號	辦公室	55,129	100%	中期
中海廣場－商場(環宇城) 中國甘肅省蘭州市安寧區	商業	66,300	100%	中期
中海廣場－商店街(環宇城) 中國甘肅省蘭州市安寧區莫高大道 1131-1149號	商業	10,960	100%	中期
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區 江北街道江北7號社區	商業	21,838	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(乙) 以投資性質持有之物業(續)

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海央墅 中國安徽省合肥市包河區	商業	11,992	100%	中期
中海世家 中國安徽省合肥市蜀山區鄧店路以南、 山茶路以西	住宅	18,255	100%	中期
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東	辦公室	13,943	100%	中期
中海左岸 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區銀河北路以北、忽必烈路以西	商業	26,129	100%	中期
中海觀園 中國安徽省合肥市包河區	辦公室	17,591	100%	中期
中海鳳凰熙岸 中國江蘇省常州市天寧區 中吳大道以北、鳳凰路以西	商業	15,118	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨

(I) 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海半山壹號 中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 仙葫大道以東、上洲路以北	住宅	80,600	125,200	60%	上蓋工程施工中	2019.09	2026年上半年
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道以東、三合路以南	住宅／商業	15,600	44,200	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2025年下半年
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區	商業	5,500	34,000	100%	上蓋工程施工中	2020.01	2025年下半年
中海璞樾 中國山東省淄博市文昌湖區 正陽路以東、迎賓中路以西	住宅／商業	77,400	162,100	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2025年下半年
中海錦宸花園 中國廣東省惠州市惠城區 小金口街道辦湯村黃背坑路	住宅／商業	42,700	170,400	60%	上蓋工程施工中	2020.11	2025年下半年
中海華樾 中國江蘇省鹽城市鹽都區 鹽漬路以北、開創路以東	住宅	600	2,000	100%	上蓋工程施工中	2021.03	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海寰宇時代花園 中國廣東省惠州市仲愷區 潼潼鎮堯里北路	住宅／商業	18,000	67,200	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2025年下半年
中海國際社區 中國江西省九江市濂溪區 濂溪大道以北、規劃二路以西	住宅	39,000	96,500	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2026年下半年
中海熙園 中國山東省臨沂市羅莊區	住宅／商業	13,200	44,600	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2025年下半年
悅江府北區 中國廣東省汕頭市龍湖區	住宅／商業	23,000	124,300	100%	上蓋工程施工中	2021.06	2026年上半年
中海翰林原著 中國青海省西寧市城中區 時代大道94號	住宅／商業	127,700	407,700	100%	上蓋工程施工中	2021.07	2027年下半年
太平觀止 中國安徽省黃山區 太平湖鎮	住宅／商業	449,700	249,500	55%	上蓋工程施工中	2021.08	2029年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨 (續)

(I) 發展中物業 (續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海譽園 中國湖南省株洲市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	住宅／商業	23,900	69,900	70%	上蓋工程施工中	2021.08	2025年下半年
淮安九樾 中國江蘇省淮安市淮安區 府前路57號	住宅／商業	17,100	56,900	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2026年上半年
中海華樾 中國江蘇省徐州市鼓樓區	住宅／商業	27,900	88,800	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2025年下半年
湖城大境 中國江蘇省徐州市泉山區 新淮海路	住宅	45,200	133,800	67%	上蓋工程施工中	2021.12	2025年下半年
都會壹號 中國江蘇省鹽城市鹽都區 寶興路以西、龍尾路以南	住宅／商業	39,300	120,000	45%	上蓋工程施工中	2021.12	2027年下半年
翠語江南 中國江蘇省揚州市廣陵區 書安路以西、濱河路以南	住宅／商業	76,500	170,200	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2026年上半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
徐州上東區 中國江蘇省徐州市城東大道以南、 鯤鵬路以東	住宅	29,100	95,800	66%	上蓋工程施工中	2022.02	2025年下半年
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅／商業	29,100	59,900	100%	上蓋工程施工中	2022.03	2026年下半年
中海新都會 中國貴州省遵義市新蒲新區	住宅／商業	8,800	26,000	70%	上蓋工程施工中	2022.04	2026年上半年
滁州雲麓世家 中國安徽省滁州市南譙區 八中南路與稻香路交叉口西南側	住宅／商業	134,000	366,900	100%	上蓋工程施工中	2022.06	2027年下半年
中海鉅悅花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	68,000	306,300	60%	上蓋工程施工中	2022.06	2027年下半年
觀園 中國山東省淄博市經濟開發區 北京路以東、王舍路以南	住宅／商業	62,900	241,200	100%	上蓋工程施工中	2022.10	2026年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海甲三號院 中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 民族大道以北	住宅	30,700	83,300	100%	上蓋工程施工中	2022.11	2025年上半年
鉅悅府三期 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路8號	住宅／商業	9,000	42,800	100%	上蓋工程施工中	2022.12	2027年下半年
璟園 中國安徽省合肥市經開區 芙蓉路221號	住宅／商業	96,200	284,900	34%	上蓋工程施工中	2023.01	2025年下半年
鉅悅花園 中國河北省廊坊市安次區一號 路東路以南、龍翔路以東	住宅／商業	23,500	63,000	100%	上蓋工程施工中	2023.01	2025年上半年
觀山樾 中國江蘇省南通市崇川區 八一路以北、世倫路以東	住宅	43,200	111,500	60%	上蓋工程施工中	2023.04	2026年上半年
中海學府里 中國陝西省渭南市高新區 高新北街以南、崇業二路以東	住宅／商業	47,700	185,000	100%	上蓋工程施工中	2023.04	2026年上半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海楓丹公館 中國河北省唐山市路南區 學院路與政通路交匯處	住宅／商業	58,000	118,600	100%	上蓋工程施工中	2023.05	2025年下半年
都匯濱江 中國安徽省安慶市迎江區 華中東路與獨秀大道交叉口	住宅／商業	79,100	255,000	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2027年下半年
嶺湖軒 中國安徽省合肥市肥西縣 櫻花路與菖蒲路交口	住宅	34,000	97,100	60%	上蓋工程施工中	2023.06	2025年下半年
中海閩江府 中國內蒙古自治區呼和浩特市 新城區哈達沁路以東、 40米規劃路以南	住宅／商業	47,700	120,300	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2025年上半年
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅／商業	573,100	1,281,600	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2027年下半年
中海鉞悅府 中國甘肅省天水市秦州區	住宅／商業	35,000	122,800	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2026年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
海樾花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 閱武巷以東、後海路以南	住宅／商業	78,500	189,500	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2025年下半年
淮上景明 中國江蘇省淮安市清江浦區 承德北路219號	住宅／商業	119,600	383,200	51%	上蓋工程施工中	2023.09	2027年下半年
泰州江山望 中國江蘇省泰州市經濟開發區 江州南路以西、鳳凰西路以南	住宅／商業	34,700	106,200	70%	上蓋工程施工中	2023.09	2026年上半年
毓園 中國江蘇省鹽城市亭湖區 毓龍路以南、迎賓路以西	住宅／商業	23,300	93,700	46%	上蓋工程施工中	2023.09	2026年上半年
臻如府 中國安徽省合肥市 宿松路與閻水路交口	住宅	59,600	184,500	60%	上蓋工程施工中	2023.10	2026年上半年
天鑽 (前稱「大觀天下」) 中國山東省濰坊市高新區 寶通東街12345號	住宅／商業	101,900	282,800	100%	上蓋工程施工中	2023.10	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海悅江府 中國山東省濰坊市坊子區 鳳山路以東、白沙河以南	住宅	12,000	32,400	100%	上蓋工程施工中	2023.10	2025年下半年
丹陽臻如府 中國江蘇省丹陽市華南新區 振興路以南、華南路以西	住宅	36,800	100,600	100%	上蓋工程施工中	2023.11	2026年下半年
悅江府 中國江西省贛州市章貢區 水西鎮雲丘路以南、興江路以西	住宅／商業	89,600	210,300	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年下半年
學府世家 中國湖南省株洲市天元區 燕子嶺路以南、栗塘路以東	住宅／商業	62,900	225,700	70%	上蓋工程施工中	2023.12	2026年下半年
學仕里 中國福建省泉州晉江市 羅山街道山仔社區	住宅／商業	62,300	138,600	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年上半年
臻如府 中國福建省泉州市豐澤區 城東街道東星社區	住宅／商業	34,000	111,600	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
贛州中海學府壹號 中國江西省贛州市章貢區 獅形嶺路與靜一路交匯處	住宅／商業	114,700	265,000	100%	上蓋工程施工中	2024.03	2026年下半年
呼市九樾 中國內蒙古自治區 呼和浩特市新城區 成吉思汗東街以北、萬通路以東	住宅／商業	47,300	124,800	100%	上蓋工程施工中	2024.03	2026年上半年
吉林中海寰宇時代 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	46,500	136,200	100%	上蓋工程施工中	2024.03	2026年下半年
南通臻如府 中國江蘇省南通市崇川區 教育路北、學田河東	住宅／商業	78,400	201,300	60%	上蓋工程施工中	2024.03	2026年上半年
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 金鳳十六路以北、 金鳳十一街以東	住宅／商業	15,600	17,300	85%	上蓋工程施工中	2024.03	2025年上半年
唐山臻如府 中國河北省唐山市路北區 建設路東側 裕華道南側	住宅／商業	33,200	62,400	100%	上蓋工程施工中	2024.04	2025年上半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
九樾院子 中國江蘇省揚州市揚子津街道 水校西路以西、規劃橫四路以北	住宅／商業	48,400	114,100	100%	上蓋工程施工中	2024.04	2025年下半年
銀川觀園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 寶湖路以北、福州南街以東	住宅／商業	35,800	87,700	100%	上蓋工程施工中	2024.05	2025年下半年
中海環宇城 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	20,500	61,800	100%	上蓋工程施工中	2024.05	2026年下半年
中海環宇天地 中國山東省濰坊市高新區 金馬路以西、寶通街以北	商業	39,000	118,500	100%	上蓋工程施工中	2024.06	2026年下半年
徐州黃龍雲起 中國江蘇省徐州市泉山區 淮海西路以南、煤建路以西	住宅／商業	17,800	61,500	100%	上蓋工程施工中	2024.08	2025年下半年
悅府 中國安徽省合肥市包河區 包河大道與祁門路交口東北角	住宅	30,200	97,700	100%	上蓋工程施工中	2024.09	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
銀川臻如府 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 培華路與宏育街交叉口西北側	住宅／商業	92,800	178,400	100%	上蓋工程施工中	2024.09	2026年上半年
贛州天樾 中國江西省贛州市章貢區 登峰大道以東、贊賢路以北	住宅／商業	78,000	181,800	100%	上蓋工程施工中	2024.12	2026年下半年
悅府二期 中國安徽省合肥市包河區 葛大店路與歙縣路交口西南角	住宅	30,400	95,600	50%	上蓋工程施工中	2024.12	2026年下半年

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
廬山西海 中國江西省九江市口 旅遊度假區	住宅／商業	1,235,500	656,300	100%	發展中土地
中海河山郡 中國吉林省吉林市豐滿區溫虎路以北	住宅／商業	27,900	110,300	100%	發展中土地
豐滿區項目#1-2 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	42,900	104,300	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
株洲中海公園里 中國湖南省株州市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	住宅／商業	30,300	107,200	70%	發展中土地
株洲中海九樾 中國湖南省株州市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	住宅／商業	112,100	382,200	70%	發展中土地
株洲中海環宇城 中國湖南省株州市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	商業	51,200	187,900	70%	發展中土地
中海國際社區 中國江西省九江市濂溪區 濂溪大道以北、規劃二路以西	住宅／商業	337,500	767,700	100%	發展中土地
中海金地都會花園 中國廣東省湛江市霞山區 湖光快線以南	住宅／商業	26,800	114,100	50%	發展中土地
金鳳區項目#3 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 鳳凰北街以東	住宅／商業	46,500	108,100	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
安寧區項目#1 中國甘肅省蘭州市安寧區	住宅／商業	37,400	113,900	100%	發展中土地
泉山區項目#2 中國江蘇省徐州市泉山區 淮海西路以南、韓山路以西	住宅／商業	21,500	58,600	100%	發展中土地
安寧區項目#2 中國甘肅省蘭州市安寧區	住宅／商業	39,600	146,800	100%	發展中土地
安寧區項目#3 中國甘肅省蘭州市安寧區	住宅／商業	17,500	59,100	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海城 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十一街以東、 六盤山路以南	住宅／商業	40,700	85%
桂語花園 中國江蘇省常州市 常州經濟開發區灣城北路以東、 規劃道路以北	住宅／商業	22,100	100%
雲麓里 中國江蘇省常州市天寧區 青龍街道橫塘河東路以東、 長榮路以南	住宅／商業	38,600	100%
中海國際社區 中國廣西壯族自治區南寧市興寧區金橋路以南	商業	22,500	100%
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道以東、三合路以南	住宅／商業	84,100	41%
中海半山壹號 中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 仙葫大道以東、上洲路以北	住宅	74,900	60%

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海湖上景明 中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 玉象路以西、三定路以北	住宅／商業	33,100	100%
中海•天鑽 中國廣西壯族自治區柳州市 魚峰區靜蘭路38號	住宅／商業	50,900	70%
中海鉅悅花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	57,100	60%
中海寰宇天下 中國甘肅省蘭州市城關區靖遠路	住宅／商業	22,000	100%
中海鉅悅公館 中國甘肅省蘭州市七里河區 建西路	住宅／商業	20,700	100%
鉅悅府三期 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路8號	住宅／商業	20,800	100%
中海翰林原著 中國青海省西寧市城中區 時代大道94號	住宅／商業	33,600	100%

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海學府里 中國陝西省渭南市高新區 高新北街以南、崇業二路以東	住宅／商業	24,000	100%
廬山西海 中國江西省九江市巾口旅遊度假區	住宅	65,800	100%
中海國際社區 中國江西省九江市濂溪區 濂溪大道以北、規劃二路以西	住宅	40,600	100%
中海譽園 中國湖南省株洲市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	住宅／商業	57,500	70%
中海九樾 中國江蘇省揚州市開發區 縱三路以西、江陽中路以南	住宅／商業	36,100	100%
中海華樾 中國江蘇省鹽城市鹽都區 鹽瀆路以北、開創路以東	住宅	33,700	100%

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
鉅悅府 中國廣東省汕頭市濠江區 中信濱海新城南濱片區02-03-05	住宅	44,800	100%
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	71,700	100%
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅／商業	23,300	100%
觀瀾府 中國廣東省汕頭市 東海岸新城新溪片區	住宅	41,000	100%
觀雲府 中國廣東省汕頭市東海岸新溪片區	住宅	55,500	100%
海怡半島 中國廣東省汕頭市龍湖區阿里山路	住宅／商業	41,200	100%
悅江府北區 中國廣東省汕頭市龍湖區	住宅／商業	103,000	100%

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅／商業	20,700	100%
水岸城 中國廣東省惠州市惠城區旭日路	住宅／商業	29,100	100%
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區	商業	50,500	100%
中海錦宸花園 中國廣東省惠州市惠城區 小金口街道辦湯村黃背坑路	住宅／商業	40,800	60%
中海寰宇時代花園 中國廣東省惠州市仲愷區 潼僑鎮堯里北路	住宅／商業	25,200	100%
濱湖風情小鎮 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅／商業	42,000	100%

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
觀園 中國山東省淄博市經濟開發區 北京路以東、王舍路以南	住宅／商業	28,300	100%
中海楓丹公館 中國河北省唐山市路南區 學院路與政通路交匯處	住宅／商業	23,500	100%
環宇天地 中國吉林省吉林市豐滿區會展街	商業	24,300	100%
中海河山郡 中國吉林省吉林市豐滿區 溫虎路以北	住宅／商業	100,400	100%
中海鉅雋 中國浙江省紹興市越城區	住宅	26,700	100%
央著花園 中國浙江省金華市婺城新城區 臨江東路以北、 龍華南街以東	住宅／商業	69,800	100%
義烏九樾府 中國浙江省義烏市經開區 中心區C地塊	住宅／商業	48,600	100%

主要物業及物業權益詳情

(丁) 合營公司持有之物業

(I) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海金鶴資訊科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室	16,381	65%	中期

(II) 發展中物業

名稱／位置	類別	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
泰州金茂府 中國江蘇省泰州市高新區 海陵南路以東、周山河路以北	住宅／商業	58,900	121,200	24.75%	上蓋工程施工中	2021.03	2025年上半年
中海金地未來城 中國廣東省湛江市霞山區 海頭街道中金路1號	住宅／商業	18,000	73,500	50%	上蓋工程施工中	2021.05	2025年上半年
金地中海錦誠花園 中國廣東省湛江市霞山區 機場路7號	住宅／商業	60,400	202,700	50%	上蓋工程施工中	2023.10	2028年上半年

主要物業及物業權益詳情

(丁) 合營公司持有之物業(續)

(III) 持有作出售／佔用之已竣工物業

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
泰州金茂府 中國江蘇省泰州市高新區 海陵南路以東、周山河路以北	住宅／商業	58,600	24.75%

(戊) 聯營公司持有之物業

(I) 發展中物業

名稱／位置	類別	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海翠湖溪岸 中國山東省淄博市淄川區 濱河路以東	住宅／商業	82,200	260,300	49%	上蓋工程施工中	2022.06	2027年上半年
觀山里 中國安徽省合肥市肥西縣 櫻花路與菖蒲路交口	住宅	36,900	132,900	40%	上蓋工程施工中	2023.08	2025年下半年
樾熹和頤 (前稱「和光塵樾」) 中國江蘇省鹽城市鹽都區 開創路以西、鹽濱路以南	住宅／商業	45,000	178,800	33%	上蓋工程施工中	2024.03	2028年上半年

主要物業及物業權益詳情

(戊) 聯營公司持有之物業(續)

(II) 持有作出售／佔用之已竣工物業

名稱／位置	類別	概約合同面積	應佔實際權益
		(平方米) (不含車位)	
中海翠湖溪岸 中國山東省淄博市淄川區濱河路以東	住宅／商業	35,100	49%

詞彙表

董事局	指董事局
行政總裁	指本公司行政總裁
企業管治守則	指上市規則附錄C1所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，於本年報日期，擁有本公司已發行股本約39.63%
中國海外發展集團	指中國海外發展及其不時之附屬公司
《公司條例》	指香港法例第622章《公司條例》
本公司	指中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：81)
公司秘書	指本公司公司秘書
中海物業	指中海物業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2669)，為中國海外集團的附屬公司
中海物業集團	指中海物業及其不時之附屬公司
中國建築國際	指中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3311)，為中國海外集團的附屬公司
中國建築國際集團	指中國建築國際及其不時之附屬公司(不包括已上市的附屬公司)
中建興業	指中國建築興業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：830)，為中國建築國際的附屬公司
中建興業集團	指中建興業及其不時之附屬公司

詞彙表

中建集團	指中國建築集團有限公司，一家根據中國法律成立及存續之國有企業，為中建股份的控股公司
中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，為中國海外發展之中介控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司(不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際、中建興業、中海物業及其各自的附屬公司)
董事	指本公司董事
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司
香港	指中國香港特別行政區
上市規則	指聯交所證券上市規則
澳門	中國澳門特別行政區
內地、中國內地、中國	指中華人民共和國
標準守則	指上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
《證券及期貨條例》	指香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	指本公司普通股
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
%	指百分比

附註： 本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報的本集團之綜合財務報表。

* 英文或中文譯名(視乎情況而定)僅供識別。



中國海外宏洋集團有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓 701-702 室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

www.cogogl.com.hk

