

大悅城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之源 糧豐你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悅城地產有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司

股份代號：207

*Joy Up our life,
Enjoy the World*
大悅中國 • 賦美生活

2024
年報



我們的使命

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。

我們的願景

全心全意使客戶、股東、員工價值最大化。



目錄

公司概要	2	董事及高管人員	36
主要業務架構	4	企業管治報告	41
大事記及榮譽獎勵	6	董事會報告	60
財務摘要	10	五年財務摘要	79
董事長致辭	12	獨立核數師報告	80
悦精彩	15	財務報表及附註	84
管理層討論及分析	23	釋義	220
		公司資料	224



公司概要

大悦城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。



大悅城地產有限公司的最終控股股東—中糧集團有限公司是中央直屬大型國有企業，連續三十年入圍財富世界500強。中糧集團是獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主業的16家中央企業之一，「大悅城」是中糧集團商業地產領域的旗艦品牌。

本集團堅持以開發、經營和管理大悅城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、管理輸出及其他服務四大業務板塊。截至2024年末，本集團已經佈局京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝、長江中游等五大城市群的核心城市及周邊輻射區域，成功進駐中國內地北京、上海、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、西安、重慶、青島、武漢、三亞、長沙、

蘇州、廈門、南昌等24個城市及香港，擁有或管理32個大悅城、大悅匯和其他商業項目，以及北京中糧廣場、香港中糧大廈等一線城市黃金地段的優質投資物業，杭州鸞悅朗雲府、西安悅著·央璟等熱門銷售物業，以及三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店、北京華爾道夫酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置優越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

作為卓越的城市運營與美好生活服務商，本集團始終服務於城市發展和人民的美好生活，踐行央企社會責任，努力奉獻，回報國家和社會！



主要業務架構





物業開發：

- 1 北京宸悅國際
- 2 上海前灘海景壹號
- 3 上海瑞虹
- 4 上海靜安大悅城銷售型
- 5 上海北外灘項目
- 6 瀋陽大悅城銷售型
- 7 濟南中糧祥雲
- 8 杭州大悅城銷售型
- 9 杭州悅著·雲軒
- 10 杭州鸞悅朗雲府
- 11 成都天府大悅城銷售型
- 12 成都祥雲樾府
- 13 成都中糧·天悅壹號
- 14 成都酒城南項目
- 15 西安悅著·央璟
- 16 西安悅著·央宸
- 17 重慶大悅城銷售型
- 18 重慶天璽壹號
- 19 青島天悅海灣
- 20 青島即墨創智錦雲
- 21 青島JOY PARK
- 22 武漢光谷大悅城銷售型
- 23 昆明隆盛府
- 24 三亞大悅中心
- 25 蘇州中糧天悅
- 26 蘇州大悅獅山壹號
- 27 廈門雲璽壹號
- 28 南昌大悅城銷售型
- 29 南京天悅錦麟
- 30 南京天悅風華
- 31 南京悅著·九章
- 32 常州花語江南



酒店經營：

- 1 北京華爾道夫酒店
- 2 北京大悅酒店
- 3 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 4 三亞美高梅度假酒店



投資物業：

- 1 北京西單大悅城
- 2 北京朝陽大悅城
- 3 北京中糧廣場
- 4 北京西單大悅中心
- 5 上海靜安大悅城
- 6 天津大悅城
- 7 瀋陽大悅城
- 8 煙臺大悅城
- 9 濟南大悅城
- 10 杭州大悅城
- 11 成都大悅城
- 12 成都天府大悅城
- 13 重慶大悅城
- 14 青島即墨大悅春風里
- 15 武漢大悅城
- 16 三亞大悅城
- 17 蘇州大悅城
- 18 廈門大悅城
- 19 南昌大悅城
- 20 南京大悅城
- 21 香港中糧大廈



管理輸出及相關服務：

- 1 大悅城商業管理
- 2 北京京西大悅城
- 3 北京大興大悅春風里
- 4 北京海淀大悅城
- 5 北京匯京雙子座大廈
- 6 中郵保險·玖安廣場(原中糧·置地廣場)
- 7 上海長風大悅城
- 8 廣州黃埔大悅匯
- 9 天津和平大悅城
- 10 天津西青大悅匯
- 11 瀋陽金融中心大悅城
- 12 成都金牛大悅城
- 13 西安大悅城
- 14 長沙北辰三角洲大悅城
- 15 無錫江南大悅城
- 16 紹興國金大悅城
- 17 鞍山大悅城

大事記 及榮譽獎勵



An aerial night photograph of a city skyline. In the center, a large, modern building is brightly lit with warm yellow lights. The building has a prominent sign that reads "大悦城 JOY CITY" in white characters and English. Above the building, several large, vibrant fireworks are exploding in the dark sky, creating a starburst effect. The surrounding city is filled with other illuminated buildings and streets. A multi-lane road with traffic is visible in the foreground, and a tall, modern skyscraper stands to the right. The overall scene is festive and celebratory.

卓越的城市運營與
美好生活服務商

大事記及榮譽獎勵

2024年4月7日



本集團成功獲取西安市長安區優質地塊，將以「悦系」產品為西安匠築理想人居生活、助力區域多維發展。

2024年6月25日



杭州悦悦朗雲府項目收官加推，90天內四開四罄、實現銷售91億元人民幣，累計吸引超1萬組客戶參與線上登記，再次證明市場對本集團品牌與產品力的認可。

2024年7月31日

热烈祝贺
大悦城地产获俱乐部贷款
拓宽多元融资渠道
4亿美元额度
3年定期贷款

本集團與多家銀行組成的俱樂部簽署融資協議，成功籌組總計4億美元三年期俱樂部貸款，將進一步優化資金結構、提升資金流動性，為本集團可持續發展提供強有力支持。

2024年9月20日



華夏大悦城購物中心封閉式基礎設施證券投資基金（證券代碼：180603）上市儀式在深圳證券交易所舉行。未來，本集團將持續高效運營商業綜合體項目，努力打造消費新場景、激發消費新活力。

2024年9月26日



北京華爾道夫酒店榮膺《悦游》2024年度「讀者之選中國酒店」，再次印證了這所魅力都市酒店深受旅行者的認可和喜愛。

2024年9月30日



廈門大悦城以100%的招商率、98%的整體開業率盛大開業，200餘個品牌共同亮相，持續打造輻射廈門全市的城市商業新地標。

2024年10月1日



三亞大悅城盛大啓幕，以100%的招商率和開業率，彰顯本集團強大的品牌吸引力和市場號召力，為三亞乃至海南自貿港的經濟發展注入活力與信心。

2024年12月10日



北京中糧廣場榮獲全聯房地產商會「金廈獎—2024年度地標寫字樓獎」，本集團在寫字樓管理領域的能力再獲行業認可。

2024年11月18日



本集團成功競得三亞CBD核心區域優質地塊，並舉行中糧·鉑悅壹號項目開工儀式，持續與三亞共謀城市發展新篇章。

2024年12月18日



本集團一舉攬獲「贏商網百強榜」10項榮譽，北京海淀大悅城榮獲「中國商業地產金鼎獎—2024年度商業地產備受期待項目」，北京朝陽大悅城、北京西單大悅城、天津大悅城、上海靜安大悅城等7個項目獲評「2024年度人氣購物中心TOP100」，大悅城商業價值收穫行業認可，品牌影響力再上新臺階。

2024年11月8日至12月8日



2024年「悅城跑」品牌公益活動圓滿舉辦，各界愛心人士廣泛參與，累計捐贈步數達2.7億步、兌換梭梭樹1萬棵，為阿拉善地區生態系統的持續改善做出貢獻。活動成功入選人民企業社會責任論壇「企業履責案例」。

2024年12月21日



北京海淀大悅城盛大開業，引進280餘家品牌，開業兩日客流量突破36萬人次，進一步完善北京北部的商業佈局、助力消費生活不斷煥新升級。

財務摘要

項目	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	變動 (%)
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	19,831,005	13,272,094	49.4
其中：投資物業租金及相關服務收入	4,176,186	4,359,321	-4.2
銷售待售物業	14,544,851	7,705,374	88.8
酒店經營	868,805	969,750	-10.4
管理輸出項目	175,579	169,489	3.6
其他服務收入	65,584	68,160	-3.8
毛利	5,639,356	5,641,491	-0.0
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(293,824)	340,027	-186.4
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	846,165	991,332	-14.6
每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)	(1.9)	2.2	-186.4

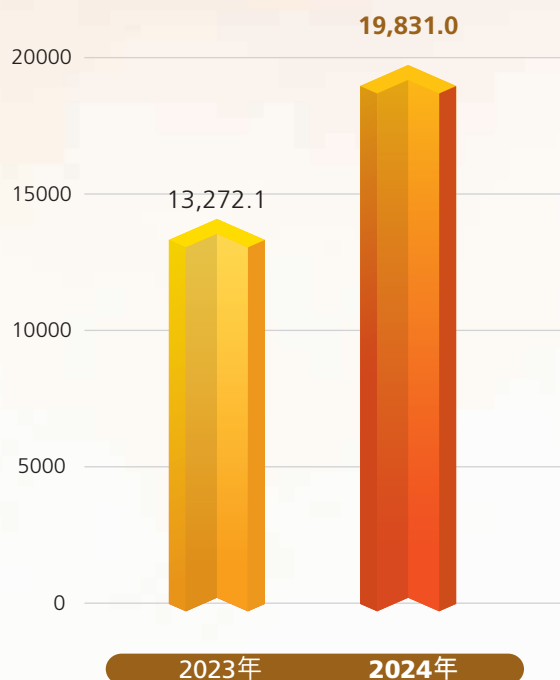
項目	於12月31日		
	2024年	2023年	變動 (%)
	人民幣千元	人民幣千元	
資產總額	135,224,523	143,619,078	-5.8
本公司擁有人應佔權益	29,532,495	29,916,364	-1.3
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	45.1	44.0	1.1
			(附註3)
加權平均融資成本	4.10%	4.49%	-0.39
			(附註3)

附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後虧損/增益及匯兌損益+處置子公司而變現的投資物業稅後公允價值收益，進一步詳情請參閱4.財務回顧一節
2. 淨負債佔總權益比率=(銀行借款+自同系附屬公司及聯營公司、合營公司借款及非控股權益給予的貸款及第三方借款+公司債券-現金和銀行結存-受限制銀行存款-已抵押存款)/總權益
3. 百分比之變動

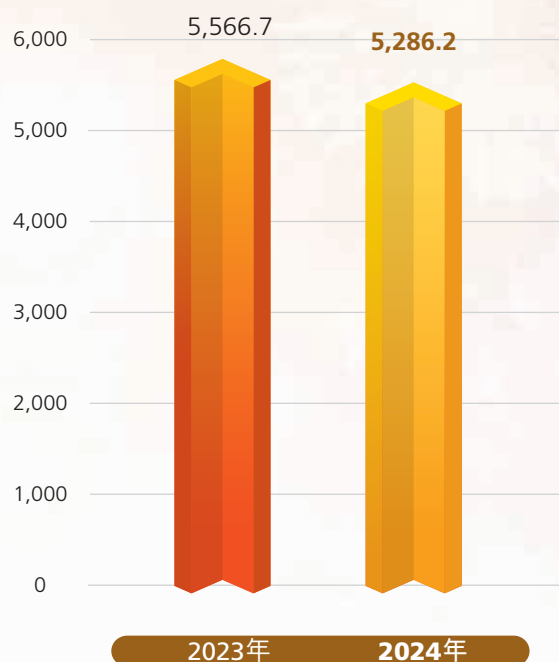
收入

人民幣：百萬元



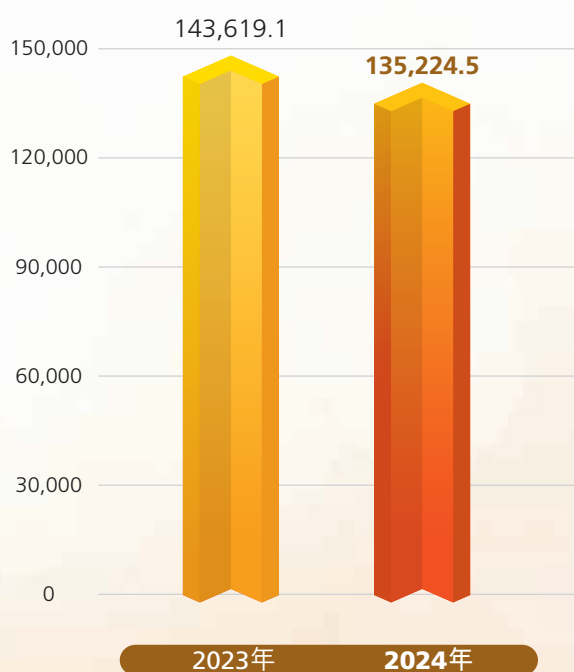
持續性收入（附註4）

人民幣：百萬元



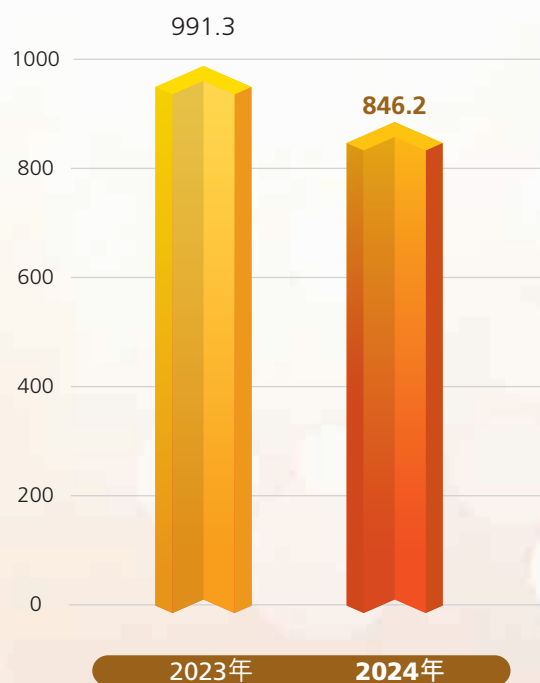
資產總額

人民幣：百萬元



本公司擁有人應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註：

4. 持續性收入=投資物業租金及相關服務收入+酒店經營收入+管理輸出收入+其他服務收入

董事長致辭

本集團堅持「卓越的城市運營與美好生活服務商」的戰略定位，不斷提升商業引領地位，加快構建發展新模式，實現高質量發展，為國家、社會、客戶和股東創造更大價值。



尊敬的各位股東：

2024年，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展扎實推進。年內，在宏觀政策組合效應持續釋放的作用下，主要發展目標順利實現。但由於外部環境變化帶來的不利影響加深，經濟持續回升向好仍面臨困難和挑戰。2024年房地產行業整體處於低位調整階段，全年商品房銷售市場呈現「前降後升」走勢。年內前三季度新房銷售同比下降明顯，隨後9月26日中共中央政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」，為房地產市場注入「強心劑」，四季度新房及二手房成交量均出現明顯回升。

面對房地產行業發生的深刻變化，本集團迎難而上，充分發揮戰略主動性，積極向新發展模式轉型，應對行業挑戰。2024年，本集團堅持「卓越的城市運營與美好生活服務商」的定位，聚焦提升商業引領地位，實現經營能力的持續提升。同時，夯實高質量開發業務，發展優勢產品，持續提升品牌影響力，在商業年輕化和住宅高品質方面不斷強化經營能力，向管理要效益。



本集團持續強化商業引領，打磨提升投資物業經營能力。2024年內投資物業實現營業收入約人民幣41.8億元，同比下降4.2%。2024年下半年，本集團成功實現廈門大悅城、三亞大悅城、北京海淀大悅城高質量開業，品牌影響力穩步提升。年內，本集團加強資本運作，成功實現大悅城商業REIT上市交易，打通了「投融建管退」業務閉環，構建起經營性業務發展的重要平台，使資本循環更加暢通，也是新發展模式構建的重要標誌，進一步助力公司高質量發展。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。公司充分借助境內外多平台融資的優勢，保持良好的銀企關係，不斷推出創新融資產品，通過維護良好的銀企關係，積極拓展融資渠道，優化融資結構。平均融資成本約為4.10%，同比下降0.39個百分點，維持在業內較低水平。

展望2025年，預計政策力度將進一步加大，宏觀經濟持續回升向好，同時更加積極有為的宏觀政策也將有利於實現房地產行業的止跌回穩。擴大內需、提振消費作為2025年的重點工作之一，預計將在創新多元化消費場景、擴大服務消費、發展首發經濟等多方面出台細化舉措，為消費者提供更多元豐富的消費體驗，並帶動和培育更多消費增量。總體來看，2025年本集團將以培育壯大新興消費為己任，通過拓展消費場景，增加新產品、新服務、新體驗，豐富多元業態，為消費者提供更加優質的服務，持續擴大大悅城品牌影響力，緊抓市場復甦機遇，推動各項業績平穩增長，為國家、社會、客戶、股東做出更大的貢獻。



悦精彩 JOY-FULL OCCASIONS

**大有新潮商業領航，
煥活消費悅向未來**

引言

自2007年首座大悅城開啓商業征程，本集團憑藉獨樹一幟的商業構想和持之以恆的耕耘精神，為消費市場創新變革貢獻大悅力量。2024年，本集團持續深耕資產管理、拓展商業佈局、精耕運營創新，用心書寫城市高質量發展的新答卷。



一、 大有新績： REIT深耕 資管領航

2024年9月20日，華夏大悅城購物中心封閉式基礎設施證券投資基金（證券代碼：180603）在深圳證券交易所正式敲鐘上市，成為西南地區首單消費REIT，也是首個開售當日即提前結束公眾發售的消費REIT。基金底層資產為本集團旗下優質購物中心成都大悅城，其憑藉穩健經營，實現四季度基金層面收入人民幣8,606萬元，可供分配金額人民幣4,529萬元，年化現金流分派率達5%；截至2024年12月31日，項目期末出租率達98.10%，較基金招募說明書同期預測的95.50%提升了2.6%；期末租金收繳率達99.97%，交出一份優異的資產管理答卷。在創造亮眼業績的同時，華夏大悅城商業REIT積極回饋投資者，在2025年1月14日至15日首次收益分配中，分紅金額達人民幣4363萬元。



（成都大悅城）

作為本集團商業西南區域開山之作，成都大悅城圍繞「AAA潮玩購物公園」的核心定位方向，保持高能煥新態勢，2024年新進品牌130餘家、舉辦頂流IP首展及明星活動30餘場、IP首展曝光量超15億次，持續與年輕人對話共鳴，不斷夯實其在西南消費市場的標桿地位。



二、 悅展新篇： 三城盛啓 版圖擴張

年內，本集團商業堅持穩健發展，實現廈門大悅城、三亞大悅城和北京海淀大悅城三個項目重磅開業，豐富商業版圖，優化全國佈局，使集團在不同區域的影響力得以進一步拓展，在商業賽道上持續領航。

2024年9月30日，本集團佈局福建的首座旗艦項目—廈門大悅城璀璨開業，以100%的招商率、98%的整體開業率，與鷺島消費者歡喜相見。開業首日即吸引逾17.3萬客流，開業三日客流超50萬人次，創下本集團2024年首個商業開業項目開門紅；開業八日銷售額超人民幣6200萬元，79個品牌創下廈門及福建省的銷售新高；開業期間與香港迪士尼合作落地福建首展及玲娜貝兒&星黛露等展演活動，形成鮮明市場印象。立足「濱海文藝浪漫地標」定位，項目開業三個月內達成銷售額人民幣3.5億元、總客流破650萬的創舉，成為廈門品質生活方式新標桿。

（廈門大悅城）



(三亞大悅城)

2024年10月1日，備受矚目的全國首個熱帶大悅城—三亞大悅城盛大啟幕，以100%招商率、100%開業率的優異成績，刷新了大悅城體系內的開業紀錄，彰顯了大悅城強大的品牌吸引力與市場號召力，為三亞乃至海南自貿港的經濟發展注入了活力與信心。開業期間攜手迪士尼中國打造的瘋狂動物城「爪爪」節活動引爆全城，開業首日客流突破14萬人次，開業三個月每月客流突破百萬關口，一舉成為三亞商業新地標。定位「海島潮趣生活主場」，項目集結超200家品牌，其中城市首店、旗艦店、定制店佔比超60%，開業首月便有5家品牌業績全國第一、8家品牌華南第一、56家品牌海南第一、42家品牌三亞第一，開業以來項目月均銷售額破億，潮領國際旅遊消費中心新時尚。



(北京海淀大悅城)

2024年12月21日，北京第四座大悅城—北京海淀大悅城璀璨綻放，開業首日即迎來「開門紅」，客流超21.6萬人次，銷售額超人民幣1777萬元，new balance、GAP、本來、西西弗書店、Naturehike等10家店鋪登頂全國銷售第一，以98.5%的招商率和97.5%的開業率，進一步升級完善京城北部商業佈局。項目圍繞「山系生活智潮地」的核心定位，聚合280餘個品牌，打造成為海淀北部業態最豐富、配套最齊全的商業綜合體，持續提升區域商業時尚度，為區域經濟的蓬勃發展注入強勁動力。

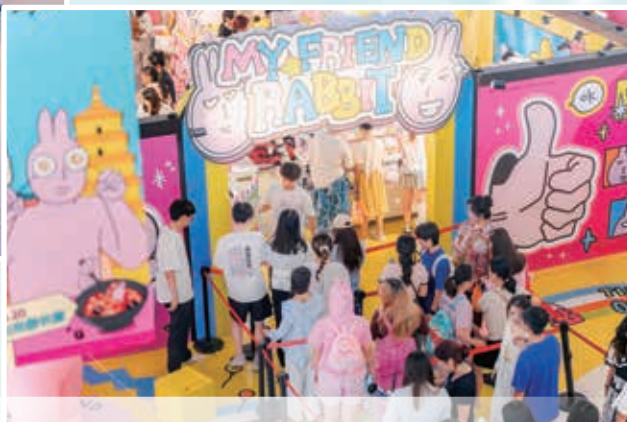


三、 潮向新生： 首店首發 次元破壁

2024年本集團商業持續佈局首店、首展、首秀等創新業態，激發商圈活力，賦能商業發展。

年內，本集團在營商業項目結合自身定位及特色，引入全國及區域品牌首店、旗艦店、概念店等共計450餘家，加速產品煥新升級，推動生活方式變革。其中，北京西單大悅城引入高質量首店、旗艦店45家，包含壽司郎北京首店、肉肉大米華北首店、Mardi Mercredi區域首店、GROTTO區域首店、樂高®品牌標桿店、RALPH LAUREN香氛華北首店暨中國全新形象店等，並在「二零二四全球首發節」中獲評「全球首發中心」；北京朝陽大悅城新進首店、旗艦店超50家，包括MUJI中國最大旗艦店、TRUE RELIGION華北首店、「兩點見！下午茶」全國首店、52TOYS北京首家旗艦店、閱文好物華北首店等；天津大悅城新引進高品質烤鴨品牌小大董、戶外品牌BLUE藍岐、美國街頭品牌UNDEFEATED、人氣瑜伽品牌MAIA ACTIVE、海底撈全國首家LAB店等，不斷營造常逛常新的驚喜感，以更具品質、貼合現代消費理念的生活場景，進一步提升消費體驗。





從小眾的圈層文化到廣泛流行的文化現象，二次元內容、場景不斷生長，成為年輕一代自我表達的獨特組成部分。而作為最早擁抱二次元文化的商業品牌，大悅城以二次元文化為流量密碼，構建具有「大悅城」標籤的潮流引力場。2024年，本集團二次元業態總銷售額約人民幣11.1億元，有近1億人次的「谷民」來到大悅城「吃谷」。截止2024年底，全國大悅城二次元門店總數超300個，共創造銷售成績約人民幣8.6億元；其中僅上海靜安大悅城一家，就依靠二次元店鋪，獲得了超過人民幣1.8億元的超高銷售。全年大悅城引進的IP快閃超240場，共產生銷售額約人民幣2.5億元，其中「chiikawa x MINISO主題快閃」全國首站在上海靜安大悅城實現總銷售額人民幣2,610萬元，創造了單個IP銷售額的最新紀錄。通過與潮牌、遊戲、動漫IP版權方等的深度共創，大悅城充分發揮實體空間優勢，打造精緻的線下專屬場景與圈層活動，以IP快閃、展覽、VR互動、品牌聯名專區等形式，回應每一位熱愛二次元文化的朋友，創造出有趣、有活力、有情感濃度的商業體驗。



四、 當潮不讓： 玩轉先「瘋」 情緒狂歡

作為承載年輕人情緒共鳴的商業空間，大悅城持續關注青年群體情緒內核及需求，通過情緒營銷策略精準鏈接年輕消費者。年內，本集團商業推出全國品牌特別企劃——「這一回，先「瘋」為敬」，並構建包含「悅粉嗨新節」、「大悅瘋搶節」、「大悅中國開門紅」在內的全國性原創IP矩陣，強化青年文化區隔，推動經營業績和品牌聲量的雙向提升。



（「大悅城二零二四全國品牌特別企劃」線下公域事件）

大悅城二零二四全國品牌特別企劃自8月啟動，聚焦「先Feng青年」內核，持續發佈Feng雲人物長圖、先Feng城市海報、先Feng青年態度TVC，鼓勵青年勇於表達、專注自我，傳遞「這一回，先「瘋」為敬」的態度感召。11月16日至17日，線下公域事件落地廈門，黃厝海灘的先Feng巡遊車、廈門大悅城的先Feng站台……引發眾多年輕人打卡熱議，讓「瘋」從線上走到了線下，展現大悅城對年輕人文化的深刻洞察。



（「大悅瘋搶節」火熱現場）

2024年9月15日至17日，第十二屆「大悅瘋搶節」聯動全國商業項目同期啟動，聚焦「瘋狂「折」學家」主題，在全國範圍內策劃了一系列瘋玩、瘋搶、瘋吃等創意營銷活動，呈現120+IP互動潮展、200+嗨購活動；同時跨界聯動美團團購等戰略資源，實現120+跨界聯名。活動期間全國總銷售約人民幣7.34億元、同比提升14.3%，總客流約461.7萬人次、同比提升21.4%，全國會員消費佔比約44.3%，再創中秋檔期新佳績。





2024年12月21日至2025年1月5日，「大悅中國開門紅」在歲末年初的跨年節點如約而至，以「有趣生活，潮這看」為主題，將生日月與跨年活動結合，形成強大合力，並攜手支付寶、優衣庫、Belle、MUJI、名創優品、lululemon等戰略品牌打造「超級品牌周」，助力活動熱度攀升。活動期間全國總銷售約人民幣22.21億元、同比提升11.8%，全國總客流約1982萬人次，同比提升11.9%；全國會員消費佔比約39%，單日最高會員消費佔比達50%，為大悅城品牌在2024年畫上了圓滿句號。

「大悅中國開門紅」 活動盛況



結語

2024年，本集團商業秉持「一座城賦美一座城」的追求，積極探索、穩健經營，實現銷售額人民幣384億元、同比提升16.4%，客流3.5億人次、同比提升20.7%的佳績。未來，本集團將持續深化在商業地產領域的深厚積累，在品牌戰略、精細運營、產品創新、場景打造、生態共創等方面持續發揮行業領軍者作用，圍繞引領城市「年輕力」的商業構想，穩步推進城市消費進階，以新潮面向未來。

管理層討論及分析

市場回顧

2024年，我國國民經濟保持了良好的恢復與增長態勢，整體運行平穩。年內，國家及時出台部署一攬子經濟增量政策，有效提振社會信心，推動經濟明顯回升，主要目標任務順利完成。2024年國內生產總值達到約人民幣134.9萬億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。年內，擴內需政策在穩定消費、推動經濟增長以及優化經濟結構等方面發揮了重要作用，為經濟持續回升向好提供了有力支撐。隨著政策效果的持續顯現，消費場景不斷豐富，居民消費意願有所提升，消費結構進一步優化。年內，全國社會消費品零售總額達到人民幣48.8萬億元，同比增長3.5%。

房地產行業方面，2024年，中國房地產行業整體呈現調整態勢，在下半年一系列寬鬆政策的作用下，住宅銷售市場出現了積極變化，四季度以來市場信心逐步提振。年內，全國實現房地產開發投資額約人民幣10.03萬億元，同比下降10.6%；其中商品住宅投資約7.6萬億元，同比下降10.5%。市場銷售方面，年內，新建商品房銷售面積約9.74億平方米，同比下降12.9%，銷售額約人民幣9.68萬億元，同比下降17.1%。房價方面，年內，整體呈現「前低後高」的走勢，前三季度，房價普遍面臨下行壓力，但隨著9月26日中央明確「止跌回穩」目標後，政策密集出台，市場信心逐步修復，四季度房價出現積極變化。2024年12月全國70個大中城市新建商品住宅價格指數同比下降5.7%，環比下降0.1%，降幅較之前月份有明顯收窄。

商業地產方面，2024年，中國商業地產市場整體呈現出調整與轉型的態勢。年內，新開業商業項目數量和項目總體量同比下滑，全國新開業的商業項目數量約430餘個，新開業商業項目總體量約3400萬平方米，同比2023年分別下降17.58%和12.52%。隨著居民消費模式的轉變，實體商業運營面臨較大挑戰，尤其是百貨店和品牌專賣店銷售額下降明顯，然而，體驗式消費和社區商業的需求增長顯著，已成為當前商業地產的重要支撐。未來，預計商業地產將更加注重體驗式消費，通過獨特的空間設計和主題布置，營造具有沉浸感的購物環境，增強消費者的趣味性和記憶點。同時，未來商業項目的發展將更加順應年輕消費群體的潮流偏好，打造社交新場景，通過開發具有社交屬性的空間區域，利用社群經濟與年輕人喜歡的內容達成互動，從而增強消費者對商業項目的粘性，擴大商業影響力與項目自身的市場競爭力。

業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊平穩發展。

管理層討論及分析

投資物業

2024年，商業零售市場呈現「先揚後抑」態勢，上半年市場溫和復甦，實體商業租金企穩；下半年，受三季度消費市場恢復放緩影響，商業項目出租率與租金水平由升轉降。同時，居民消費需求發生轉變，更多地表現為偏好高性價比商品、注重精神滿足、對文體娛樂消費及「以舊換新」類消費品需求增長的特徵。

針對市場形勢變化，本集團購物中心持續強化商業經營，創新商業打法，引領消費創新，提振品牌勢能，在商業購物中心方面取得良好業績。2024年，本集團持續聚焦提升商業經營能力，推進商業項目產品和業態不斷升級迭代，堅持商業精細化運營理念，通過線上營銷、會員體系優化等方式，進一步提升了客戶粘性和消費頻次。

此外，針對居民消費偏好轉變，本集團積極創新商業打法，夯實「年輕力」第一品牌地位，深化線上線下融合共創引流，強化自創活動及主題IP，通過不斷打造消費熱點，進一步吸引年輕客群到店消費。年內，本集團成功舉辦了「大悅中國開門紅」「大悅嗨新節」等原創營銷活動，緊跟消費熱點及需求，圍繞二次元、國潮、她經濟等熱點，開展模式創新，輸出及強化大悅城年輕化品牌，助力實現商業項目銷售額和客流雙提升。

與此同時，本集團商業榮膺「2024中國不動產商管綜合實力TOP10」「中國（國際）購物中心金鼎獎—2024年度商業地產卓越企業」「2024年度零售商業地產企業綜合實力TOP100第六名」等重量級行業獎項，不斷鞏固提升

大悅城品牌勢能。年內，本集團購物中心業務實現銷售額人民幣約384億元，同比增長16.4%，客流3.5億人次，同比提升20.7%。

寫字樓業務方面，重點城市寫字樓市場仍處於築底階段，各地普遍採取「以價換量」形式來穩定項目出租率，辦公租賃需求仍較為疲軟。2024年，本集團寫字樓業務總體運營穩健，展現出強勁的市場適應力和創新能力。在寫字樓運營管理上，各項目團隊積極應對市場變化，以客戶需求為核心，不斷優化服務，提升運營效率。

其中，北京中糧廣場項目通過舉辦特色主題活動，有效助力項目品牌影響力的穩步提升，平均出租率達91%，並榮獲「中國樓宇總部經濟標杆項目」、「2024地標寫字樓金廈獎」以及「2024年中國寫字樓品牌價值10強」等多個獎項。北京西單大悅中心寫字樓同樣表現出色，年末出租率達94%超過市場水平，年內榮獲「2024年第21屆年會中國地產資產躍升獎」。香港中糧大廈在2024年的業務運營中也取得了顯著增長，出租率達87%，高於市場平均值。

物業開發

面對行業調整態勢，中央出臺「一攬子」政策，從供需兩端共同發力，力求穩定房地產市場。自2024年四季度以來，市場出現企穩向好態勢。

面對持續下行的市場環境，為確保業績平穩，本集團堅持強勢營銷，年內通過打造了「大悅寵粉節」「家悅萬事興」「ENJoy生活節」等多個營銷活動，緊抓房地產市場回暖窗口期進行新媒體營銷創新，提升客戶信心，促進銷售業績達成。年內，本集團杭州鸞悅朗雲府項目於90天內實現四開四罄，超1萬組客戶參與線上登記，實現了逆勢快速去化。

在商品住宅開發方面，結合房地產政策和市場對開發「好房子」方面提出的更高要求，為打造優質商品住宅，本集團對產品力實行強管控，從客戶洞察、創新研發、前置資源統籌、強化落地管控等方面重構住宅產品的管理邏輯。持續研發拳頭產品，通過「場景化樣板間」「全維實景示範區」、交付質量「礪劍行動」等管理舉措，實現住宅產品滿意度提升。

酒店經營

2024年酒店行業受需求端收緊、境外旅遊目的地分流和消費降級等影響，酒店業績明顯承壓。本集團旗下酒店密切關注市場動態，適時調整經營策略，積極開拓客源，持續提高精細化管理水平，年內實現營業收入人民幣8.7億元。同時，面對市場下行壓力，本集團酒店業務通過細化客戶需求，借助跨界合作在酒店內打造更多消費場景，提升酒店客戶滿意度與產品溢價能力。年內，本集團旗下酒店榮獲66項榮譽：三亞美高梅度假酒店榮獲「The Best BANG Awards 2025年度旅遊目的地首選酒

店」；三亞亞龍灣瑞吉度假酒店榮獲「2024悅游讀者之選Best Hotels中國酒店榜單」；北京華爾道夫酒店榮獲「意游2024年度星榜之選年度摯選奢華酒店」，同時紫金閣中餐廳連續五年蟬聯北京米其林指南一星餐廳；北京大悅酒店榮獲「CHA中國酒店大獎年度最佳生活方式酒店」。

管理輸出及其他服務

當前，房地產行業資金壓力加大，更多企業轉向輕資產模式，通過管理輸出、品牌合作等方式降低資本投入。本集團長期以來堅持輕重並舉的發展策略，通過管理輸出的方式，與優質物業持有方合作，持續擴大市場份額。

截至2024年底，本集團管理運營天津和平大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、紹興國金大悅城、無錫江南大悅城等14個管理輸出購物中心項目，重點佈局一、二線城市核心地段及三、四線城市潛力區域，獲取優質資源，品牌影響力持續提升，並取得良好業績。其中2024年西安大悅城累計實現銷售額人民幣約18.8億元。寫字樓管理輸出方面，本集團運營北京匯京雙子座大廈和中郵保險·玖安廣場兩個管理輸出項目，其中北京匯京雙子座大廈更新亮相後，成功吸引了眾多世界500強企業入駐，形成了顯著的產業集聚效應，憑藉卓越的表現榮獲「2024中國寫字樓品牌價值10強」「2024中國樓宇經濟城市更新標杆項目」等多項行業殊榮。

管理層討論及分析

土地儲備

土地儲備方面，本集團堅定投資聚焦，嚴把投資質量關，保持高水平的投資標準，投資項目上堅持以效益為先，優中選優，不斷加強投資風險控制，確保投資的成功率。年內通過公開市場和收併購在杭州、西安、三亞獲取土地儲備約41.38萬平方米。

地塊名稱	位置	佔地面積 (平方米)	計容面積 (平方米)	項目類型	實際股權 佔比
杭州市蕭山區世紀城 錢塘灣總部住宅地塊	杭州市蕭山區	70,843	191,276	住宅用地	30.2%
西安市長安區CA01-5-40號地塊	西安市長安區	48,650	160,544	住宅用地、 商業用地	51%
三亞迎賓路中央商務區 DA02-19-02地塊	三亞市吉陽區	20,058	61,987	住宅用地、 餐飲用地	68.15%

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2024年12月31日止年度，本集團的營業收入為人民幣19,831.0百萬元（2023年：人民幣13,272.1百萬元）。整體毛利率約為28.4%，較上年42.5%下降14個百分點，主要因本年銷售型收入佔比較高，降低了整體毛利率。

年內，本集團錄得年度溢利約為人民幣783.2百萬元（2023年：人民幣1,419.6百萬元）同比下降44.8%，其中：本公司擁有人應佔虧損約為人民幣293.8百萬元（2023年：溢利人民幣340.0百萬元），主要由於本集團受其多項合作物業開發項目的結算及開發周期的影響，導致應佔聯營公司及合營企業溢利較2023財年減少；及公司2023年處置附屬公司實現稅前收益，本報告期相關收益同比減少。剔除本公司擁有人應佔投資物業之稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯兌收益淨額，加回本公司擁有人應佔處置附屬公司變現的投資物業稅後公允價值收益，本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）約人民幣846.2百萬元（2023年：人民幣991.3百萬元）。本公司擁有人應佔核心淨利潤是衡

量本集團財務表現的一個有意義的指標，因為其進行調整以反映本公司擁有人應佔的相關經濟利益以及本集團承擔的實際經濟影響。儘管中國商業物業的物業開發商及控股公司常使用該財務指標，因此就比較而言，該財務指標有用處，但由於非香港財務報告準則指標並無標準涵義，其基礎可能相同或不同。

投資物業業務回顧

年內，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣4,176.2百萬元，較上年人民幣4,359.3百萬元下降4.2%，投資物業業務毛利率76%，同比下降1個百分點。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別為88%、10%和2%。

本集團購物中心業務實現銷售額約人民幣384億元，同比增長16.4%，租金收入錄得人民幣3,023.0百萬元，較上年人民幣2,997.7百萬元增長1%。

本集團寫字樓業務年內實現租金收入約人民幣360.0百萬元。

項目	截至12月31日止年度	
	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本公司擁有人應佔年內（虧損）／溢利	(293.8)	340.0
剔除：		
投資物業稅後公允價值（虧損）／收益*	(227.6)	66.3
匯兌收益淨額**	60.2	122.2
	(167.4)	188.5
加回：		
處置附屬公司而變現的投資物業稅後公允價值收益***	972.6	839.8
本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）	846.2	991.3

* 該金額是根據相關附屬公司有的投資物業公允價值（虧損）／收益扣減相關遞延所得稅項及本集團持有各相關附屬公司的股權比例計算。

** 該金額是根據相關附屬公司匯兌收益淨額及本集團持有各附屬公司的股權比例計算。

*** 該調整與其他收益及虧損淨額項下處置附屬公司的收益有關。

管理層討論及分析

2024年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	597.5	95
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	678.5	92
天津南開大悅城商場	天津	零售	452.7	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	241.2	96
沈陽大悅城商場	沈陽	零售	269.1	97
煙臺大悅城商場	煙臺	零售	69.3	93
成都大悅城商場**	成都	零售	190.7	99
杭州大悅城商場	杭州	零售	158.8	94
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	151.4	96
重慶大悅城商場	重慶	零售	10.2	87
武漢大悅城商場	武漢	零售	119.1	96
成都天府大悅城商場*	成都	零售	52.9	98
廈門大悅城商場*	廈門	零售	10.8	97
三亞大悅城商場*	三亞	零售	20.8	100
北京西單大悅中心***	北京	辦公	38.8	94
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	256.7	88
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	64.5	87
合計			3,383.0	

* 廈門大悅城於2024年9月開業、三亞大悅城於2024年10月開業及成都天府大悅城於2023年12月開業。

** 成都大悅城之財務業績於2024年9月10日後不再納入本集團之財務報表。

*** 「北京西單大悅城寫字樓」更名為「北京西單大悅中心」。

2023年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	607.0	98
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	665.0	97
天津南開大悅城商場	天津	零售	461.4	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	201.2	95
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	256.7	98
煙臺大悅城商場	煙臺	零售	76.7	97
成都大悅城商場	成都	零售	322.7	98
杭州大悅城商場	杭州	零售	152.5	97
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	137.1	98
重慶大悅城商場	重慶	零售	15.8	90
武漢大悅城商場	武漢	零售	101.5	97
北京西單大悅城寫字樓	北京	辦公	39.5	85
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	277.8	91
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	58.2	84
中糧•置地廣場寫字樓*	北京	辦公及零售	137.9	86
上海輝盛閣*	上海	酒店式公寓	124.4	91
合計			3,635.4	

* 截至2023年末，本集團內持有中糧•置地廣場寫字樓及上海輝盛閣的附屬公司的全部股權已完成出售。

物業開發業務回顧

年內，本集團物業開發業務營業收入人民幣14,544.9百萬元，較上年人民幣7,705.4百萬元增長88.8%。交付物業結算建築面積604,119平方米，較上年增長約42%。結算單價人民幣23,723元／平方米，較上年增長約38%。物業開發業務的結算毛利率14%，較上年下降10個百分點。

年內，待售在建物業減值人民幣686.2百萬元，主要是房地產市場下行壓力加大，濟南大悅城、南京悅著·九章等項目出現減值跡象。

年內本集團合同銷售金額約人民幣20,548.2百萬元，同比增長13.6%。合約銷售面積705,416.8平方米，同比下降2.7%。平均銷售單價人民幣29,129元／平方米，同比增長17%。

截至2024年，本集團各區域實現合約銷售金額、合約銷售面積表列如下：

區域*	合約銷售金額		合約銷售面積	
	2024年 (人民幣百萬元)	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (平方米)	2023年 (平方米)
北方大區	3,766.7	5,989.4	215,215.7	279,370.9
華東大區	12,069.0	5,934.8	320,674.9	185,268.4
華南大區	2,427.2	2,980.0	79,611.1	86,416.8
西南大區	2,285.3	3,181.8	89,915.1	173,572.5
合計	20,548.2	18,086.0	705,416.8	724,628.6

* 年內，東北區域、西北區域、南京區域中山東地區並入北方大區，統稱北方大區；浙江區域、南京區域中南京地區並入華東大區，統稱華東大區；海南區域、華中區域中長沙地區並入華南大區，統稱華南大區；華中區域中武漢地區並入西南區域，統稱西南大區。

酒店經營業務回顧

2024年酒店經營業務實現營業收入約人民幣868.8百萬元，同比下降10.4%。酒店平均入住率80.6%。

2024年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益及平均房費表列如下：

項目	城市	用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	71	1,257	1,791
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	91	1,114	1,231
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,820	2,638
北京大悅酒店	北京	酒店	77	593	767

* 三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店因資產老舊，現已暫停營業，後續將開展相關資產更新工作。

管理層討論及分析

2023年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益及平均房費表列如下：

項目	城市	用途／規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	68	1,446	2,131
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	83	1,330	1,595
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	47	125	270
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,727	2,458
北京大悅酒店	北京	酒店	91	632	693

管理輸出業務回顧

年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣175.6百萬元，同比增長3.6%。

其他收益與虧損淨額

2024年，本集團其他收益與虧損淨額約為收益人民幣140.6百萬元（2023年：人民幣867.1百萬元），同比減少人民幣726.5百萬元，主要因公司2023年處置附屬公司實現稅前收益，年內相關收益同比減少。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

2024年，本集團預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回約為人民幣462.3百萬元（2023年：人民幣974.3百萬元），同比減少人民幣512.0百萬元。

應佔聯合營公司溢利

2024年，本集團應佔聯合營公司溢利合計人民幣232.1百萬元（2023年：人民幣920.1百萬元），同比減少人民幣688.0百萬元，主要受其多項合作物業開發項目的結算及開發周期影響。

所得稅開支

所得稅支出包括中國境內企業所得稅、土地增值稅、股息預提稅及香港利得稅。本集團的稅項支出為人民幣1,760.8百萬元（2023年：人民幣2,243.4百萬元），同比減少人民幣482.6百萬元。

財務狀況

有息借款及淨負債佔總權益比率

項目	於12月31日	
	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	29,837,415	25,549,907
公司債券	4,079,710	4,084,553
自同系附屬公司、聯營公司、合營公司及第三方借款(流動及非流動)	10,255,619	14,661,091
有息借貸總額*	44,172,744	44,295,551
扣除：現金和銀行結存	19,120,129	19,432,196
受限制及已抵押銀行存款	68,154	48,594
淨負債	24,984,461	24,814,761
總權益	55,397,276	56,437,328
淨負債佔總權益比率**	45.1%	44.0%

*：有息借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、聯營公司、合營公司及第三方借款及公司債券。

**：淨負債佔總權益的比率乃按淨負債除以總權益計算，至於淨負債則按有息借貸總額減現金和銀行結存、受限制及已抵押銀行存款計算。

於2024年12月31日，有息借款合計約為人民幣44,172.7百萬元，較2023年12月31日人民幣44,295.6百萬元下降0.3%。淨負債佔總權益的比率約為45.1%，較上年的44.0%增長1.1個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔80%，港幣及美元約佔20%。

有息借貸中，約人民幣16,689.8百萬元，按固定利率計息，其餘為浮動借貸，於2024年12月31日，固定利率借貸佔總有息借貸的比例為38%（2023年12月31日為43%）

本集團致力於優化資本結構，降低融資成本。本公司非全資附屬公司中糧置業投資有限公司，於2024年1月在深圳證券交易所發行無抵押公司債券。發行規模人民幣7億元，期限為3+2年，票面利率3.13%。公司債券於第三年末，附屬公司有權調整票面利率並賦予債券持有人回售選擇權。

於2024年，本公司保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道，優化融資結構，在美元利息維持高位的大背景下，平均融資成本4.10%，同比下降0.39個百分點。

管理層討論及分析

銀行借款

2024年12月31日銀行借款人民幣29,837.4百萬元，同比增長16.8%。浮動息率銀行借款佔比為91%。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	於12月31日	
	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	4,465,332	7,202,336
第二年內	5,177,466	3,912,803
第三至第五年內(包括首尾兩年)	15,898,346	12,547,678
超過五年	4,296,271	1,887,090
合計	29,837,415	25,549,907

銀行借款約人民幣4,465.3百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2024年12月31日，本集團獲得人民幣61,388百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣22,252百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值，融資渠道暢通，授信額度充裕。

或然負債

於2024年12月31日，本集團或然負債及不合規事宜詳情載於綜合財務報表附註38，本公司董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及收到的中國法律意見，本集團面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險的可能性較小，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

主要風險

市場風險

2024年以來，房地產行業政策環境總體趨於寬鬆，但房地產企業回款及融資持續承壓，導致流動性風險加大。面對行業波動帶來的風險，本集團始終堅持現金流安全第一的管控原則，在業務端加快營銷去化，確保資金回流；在財務端做好融資保障，緊抓政策窗口期，籌集發展資金，同時加強成本管控，嚴守流動性安全。

業務風險

年內，消費市場總體呈恢復態勢，但國內有效需求仍顯不足。本集團投資物業購物中心項目受此影響，租金收入出現波動，2024年6月購物中心平均出租率約為94%。為加快出租率提升，本集團迅速建立了出租率糾偏機制，通過實施月度監控、進度調度、專項調度加強出租率管理。同時，堅持分級分類管理原則，頭部項目制定了維持高出租率並提升品牌檔次的策略，通過引進獨家或旗艦品牌，利用大數據優化消費體驗，進一步提升項目的獨特性和吸引力。針對成長期項目，本集團通過靈活調整招商策略以適應市場需求，加大營銷力度，提升項目知名度，豐富購物中心的業態組合，吸引多樣化的消費群體，以此實現空鋪去化。針對購物中心租金收繳壓力加大的風險，本集團制定了租金追繳提升計劃，通過鋪排每月租金缺口壓降計劃，強化項目運營管控，年內租金收繳率達到99.6%。此外，在商業會員管理方面，2024年商業購物中心會員銷售佔比增長乏力，購物中心會員活動的吸引力也有所下降。針對這一情況，

本集團針對會員管理提出了一系列改進舉措，通過加強會員數據分析，聚焦高淨值會員、實施分級分類管理，提升會員積分禮品豐富度等方式，不斷提升商業購物中心會員滿意度，更好地助力會員銷售額增長。

利率風險

本集團面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險，在利率上行期間，浮息銀行借款的融資成本將隨之上升。本集團政策為通過磋商計息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券，以取代高利率的借款。此外，在境內經營性物業貸存在利率優勢時，合理置換其他高息融資，以降低利息支出。對於境外浮息借款，本集團保持合理佔比並擇機以利率掉期降低利息波動風險。

外匯風險

本集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款及票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。以外幣計值的存款及銀行貸款，在資產負債表日需進行匯率重估，進而產生匯兌損益風險。本集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，本集團通過遠期等工具進行鎖定。同時，本集團將綜合考慮境內外融資的成本及匯率風險，合理安排境外融資佔比。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

本集團高度重視人才的「選、用、育、留」，堅持平等僱傭，優化薪酬激勵機制，拓展招聘渠道，保障員工權益，吸引和建立了精簡干練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截至2024年12月31日，本集團共有員工3,524名。

本集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利保障，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立了和諧一致的勞動關係。

本集團始終秉持「學以致用」的培訓理念，系統謀劃、統籌佈局，聚焦各級關鍵崗位人才及儲備人才發展，聚焦業務能力提升，建立分級分類人才培養體系，為集團打造數量充足、質量過硬的人才供應鏈，支撐戰略目標達成。目前已建立「核心團隊訓練營」、「金舵手」、「金種子」、「3040班」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」、「悅講堂」等核心培訓項目，並深度挖掘集團內部課程，打造專業、系統的內部培訓講師隊伍，不斷完善線上學習體系，盤活內部培訓資源。

本集團建立了完善的職業發展體系，通過內部招聘、輪崗鍛煉、青年員工基層鍛煉等形式，深化內部人才交流，暢通人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。

本集團於中國內地經營業務的附屬公司僱員須參與由當地市政府運作的中央退休金計劃，該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃作出供款。此外，本集團可供其香港僱員參與的主要退休福利計劃（即強制性公積金）亦為由獨立受托人管理的定額供款計劃，本集團須分別按僱員薪金的若干百分比向強制性公積金作出供款。本集團就上述定額供款計劃作出的供款根據各定額供款計劃的規則於應付時自損益表扣除，且僅須就此等定額供款計劃作出指定供款。以上定額供款計劃並無沒收供款，因此年內並無動用任何沒收供款，且並無任何沒收供款可用於降低供款水平。

本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。堅持依法規範用工，防止就業歧視，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。本年度，本集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

未來展望

展望2025年，預計宏觀政策力度將進一步加碼，聚焦擴大國內需求，充分激發居民消費潛力。一方面，推動服務消費提質擴容，促進多元消費業態融合，實現高質量發展；另一方面，地方層面將通過培育國際消費中心城市、提升商圈品質以及打造新消費場景等舉措，拓展新型消費和數字消費，同時加強消費基礎設施建設，提升消費服務質量，從而不斷擴大內需，刺激消費增長。未來，本集團將聚焦「卓越的城市運營與美好生活服務商」的戰略定位，緊密關注新消費熱點，把握年輕消費新潮流，充分利用各地促消費政策，發揮商業項目的優勢，努力提升品牌影響力和商業競爭力，全力實現良好的經營業績。

董事及高管人員

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

董事

姚長林先生
陳朗先生
張鴻飛先生
董保芸女士
張明睿先生
吳立鵬先生
劉漢銓先生 金紫荆星章，太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

董事長兼執行董事
非執行董事
非執行董事
非執行董事
非執行董事
非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事



姚長林先生，57歲，自2023年12月11日起擔任執行董事兼總經理，並自2024年6月28日起擔任董事長。彼為提名委員會主席、薪酬委員會及執行委員會各自之成員及上市規則第3.05條項下所規定的本公司授權代表。姚先生於2013年12月至2023年12月期間擔任本公司副總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

姚先生於1993年3月加入中糧集團，並自此於中糧集團擔任多個職位。彼現為大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031）（「大悅城控股集團」），一間於深圳證券交易所上市之公司之董事長、總經理及董事。彼於2019年4月至2023年12月期間擔任大悅城控股集團副總經理。姚先生於中糧集團任職逾三十年，於物業投資、業務管理、會計、法律及合規事宜方面擁有豐富經驗。

姚先生持有中國安徽財經大學經濟學學士學位及中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。



陳朗先生，59歲，自2022年9月30日起擔任非執行董事。陳先生於2022年9月30日至2024年6月28日期間擔任董事長、提名委員會主席及上市規則第3.05條項下所規定的本公司授權代表。

陳先生於2019年4月加入中糧集團，曾擔任中糧集團副總經理直至2024年2月。陳先生目前為深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031）董事及於2022年10月至2024年6月期間擔任董事長。彼曾於2019年4月至2024年5月期間擔任中國蒙牛乳業有限公司（股份代號：2319）的非執行董事兼董事會主席，於2019年4月至2022年9月期間擔任中國食品有限公司（股份代號：506）的非執行董事兼董事會主席，該2間公司均於聯交所主板上市。加入中糧集團前，陳先生曾擔任華潤（集團）有限公司副總經理直至2019年4月。同時，彼曾擔任華潤投資開發有限公司董事長兼總經理、華潤萬家有限公司董事長、華潤雪花啤酒（中國）投資有限公司董事長、華潤五豐有限公司董事長、華潤怡寶飲料（中國）投資有限公司董事長，以及華潤勵致有限公司（現稱華潤燃氣控股有限公司）的副主席兼行政總裁。陳先生曾任上海證券交易所上市公司山西杏花村汾酒廠股份有限公司董事會副董事長及戰略委員會委員直至2019年6月，聯交所主板上市公司華潤啤酒（控股）有限公司（股份代號：291）執行董事兼董事會主席直至2019年7月。

陳先生持有安徽大學經濟學學士學位及美國三藩市大學工商管理碩士學位。



張鴻飛先生，50歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事。

張先生於2009年2月加入中糧集團，目前擔任中糧集團有限公司法律合規部總監。彼自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031），一間於深圳證券交易所上市之公司之董事。彼目前為中糧生物科技股份有限公司（股份代號：000930），一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並曾於2024年1月至2024年4月期間擔任董事長。張先生曾任中國中紡集團有限公司總法律顧問兼董事會秘書，中糧貿易有限公司副總經理、黨委委員、董事、總經理、黨委副書記兼總法律顧問，以及中企聯合糧食儲備有限公司監事。上述所有公司均為中糧集團的附屬公司或聯營公司。

張先生持有中國政法大學國際經濟法專業法學學士學位，清華大學法學碩士學位及工商管理碩士學位。

董事及高管人員



董保芸女士，42歲，自2024年12月20日起擔任非執行董事。

董女士於2007年6月加入中糧集團，目前擔任中糧集團有限公司財務部總監。

董女士自2021年8月起擔任大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031），一間於深圳證券交易所上市之公司之監事會副主席。在擔任現職之前，董女士曾任中國糧油控股有限公司財務部總經理助理、副總經理、總經理，中糧油脂上市公司管理部總經理，中糧集團財務部資金管理部總經理、中糧集團戰略部副總監兼運營管理二部總經理、中糧集團財務部副總監等職務。

董女士持有南開大學管理學碩士學位。



張明睿先生，43歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事。

張先生於2010年加入中糧集團，歷任中糧集團有限公司辦公廳培訓中心總經理助理，中糧集團有限公司人力資源部人才發展部（後更名為干部管理部）總經理助理、副總經理、培訓部副總經理（主持工作）、員工關係部總經理，中糧可口可樂飲料有限公司人力資源部總經理，中糧集團有限公司人力資源部（黨組組織部）總監助理（部長助理）兼干部管理部總經理，中糧集團有限公司人力資源部（黨組組織部）副總監（副部長）。張先生自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031），一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並自2024年3月起擔任黨委專職副書記。

張先生持有中國人民大學人力資源管理專業管理學博士學位。



吳立鵬先生，45歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事及自2021年7月起擔任本公司財務總監。吳先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

吳先生於2002年加入中糧集團，並自此於中糧集團擔任多個職位。吳先生自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司（股份代號：000031），一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並自2021年8月起擔任總會計師（財務負責人）。此外，自2017年12月起，吳先生出任中糧財務有限公司董事。在擔任現職之前，吳先生曾任中糧集團有限公司財務部會計管理部總經理助理、副總經理、財務部稅務與產權管理部總經理、中糧集團有限公司財務部副總監兼資金管理部總經理等職務。

吳先生持有中央財經大學會計學專業管理學學士學位，並取得南澳大利亞大學工商管理碩士學位。彼為中國高級會計師、註冊稅務師、美國註冊管理會計師(CMA)。



劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，77歲，自1995年8月2日起擔任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoin Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominee & Secretarial Services Limited及Polex Limited。劉先生於1988年至1994年期間曾任中西區區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於1969年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。

董事及高管人員



林建明先生，69歲，自2004年9月21日起擔任獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司（股份代號：6823）（為電訊盈科集團成員公司）商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於1978年9月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。



陳帆城先生，48歲，自2020年2月10日起擔任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生於審計、會計和財務管理方面擁有豐富的經驗。陳先生自2022年11月起擔任聯交所主板上市公司高視醫療科技有限公司（股份代號：2407）的獨立非執行董事。此外，自2018年9月至2024年1月，陳先生曾擔任俊知集團有限公司（股份代號：1300）（「俊知集團」）的獨立非執行董事，以及自2018年10月至2020年8月，曾擔任滿貫集團控股有限公司（股份代號：3390）（「滿貫集團」）的執行董事並曾擔任滿貫（亞太）集團有限公司董事。俊知集團及滿貫集團均為聯交所主板上市公司。自2009年9月至2016年3月，陳先生曾擔任中糧包裝控股有限公司（股份代號：906）（「中糧包裝」）的公司秘書、財務總監和上市授權代表，其股票於聯交所主板上市。在加入中糧包裝之前，陳先生也曾於數家香港上市公司擔任高管及於國際審計師事務所擔任審計師。

陳先生於1999年6月獲英國University of Glamorgan（現稱University of South Wales）頒授商業會計學學士學位，並於2008年10月獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。陳先生現為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳大利亞會計師公會的資深註冊會計師，以及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師協會的特許專業會計師會員。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2024年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力維持穩健的企業管治框架，強調透明度、問責性及獨立性原則。該承諾旨在保障股東之利益及提升本集團之整體表現。董事會定期監察、評估及改善本公司之企業管治常規，以確保遵守相關規則、規例、守則及標準。

遵守《企業管治守則》

於截至2024年12月31日止年度，本公司已應用有關原則並遵守《企業管治守則》所載之所有適用守則條文及若干建議最佳常規，自2024年6月28日起由同一人士擔任董事長及總經理的職務除外。偏離守則第C.2.1條的詳細解釋已於本報告「董事長及總經理」一節中概述。

企業願景、使命及文化

董事會透過界定願景、使命、價值觀及策略為管理層提供指引，確保與本集團的企業文化保持一致。本公司的願景是使客戶、股東及員工價值最大化，使命是致力於奉獻高品質的綠色生活空間，引領時尚生活方式，目標是成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。本集團堅持穩健的經營方針，堅持「雙輪雙核」的發展模式，充分發揮經營管理經驗，確保業績平穩。

在董事會的領導下，本公司向全體僱員傳遞並強化其願景、使命、策略及文化，將其融入日常營運。本公司致力於合法、合乎道德及負責任的業務營運。我們設有若干渠道以向僱員傳達公司追求的企業文化及行為方式。集團內部平台是傳達企業政策、公司新聞及員工事件的主要渠道，有助於推廣和擁護我們的核心價值觀。本集團亦定期安排員工培訓，主題涵蓋領導力、合規、行業知識及個人能力，以發展必要技能，將我們的核心價值觀融入業務。

有關本公司表現的資料及本公司創造長遠價值的基礎以及實現上述願景及使命的策略載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論及分析」章節及「2024年環境、社會及管治報告」。

企業管治報告

董事會

組成

截至本報告日期，董事會由九名董事組成，包括董事長兼執行董事、五名非執行董事（於馬德偉先生於2024年3月27日辭任、劉雲先生及朱來賓先生於2024年6月28日辭任，及張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生於2024年6月28日獲委任，以及董保芸女士於2024年12月20日獲委任後），以及三名獨立非執行董事。目前董事會的組成，包括彼等姓名的詳情請參閱本年報「公司資料」一節。

於2024年及截至本年報日期在任之董事姓名載於本年報內「董事會報告」一節。有關現任董事的履歷資料，請參閱本年報內「董事及高管人員」一節。列明董事角色及職能的最新董事名單登載於本公司及聯交所網站。

有關本公司董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）及提名政策（「提名政策」）之資料，連同董事會組成、多元化情況及獨立性之檢討結果以及2024年董事會成員候選人提名情況載於下文「提名委員會」一節。

就本公司所深知，董事會成員之間及董事長與行政總裁之間概無財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

角色及職責

董事會具備切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化觀點。董事始終從本公司的最佳利益出發，客觀地作出決策。董事（無論個人或集體）確認需以向股東負責及履行義務以及承擔問責的態度管理及營運本公司。

為確保董事投入足夠時間管理本公司事務，彼等已向本公司披露其於香港或海外上市公眾公司或組織擔任職位及職責以及其他重大承擔。該披露包括識別所涉及的公眾公司及組織以及估計該等角色所投入的時間。此外，本公司提醒董事及時通知本公司該資料的任何變動。此外，各董事須每年兩次向本公司確認該資料。董事之履歷詳情（包括彼等於過去三年在上市公眾公司擔任的董事職務）載於本年報「董事及高管人員」一節。

企業管治報告

董事會為本公司之最終決策機構，惟根據百慕達1981年公司法（經修訂）、公司細則、《上市規則》或其他適用法例及規例須取得股東批准之事宜除外。董事會由董事長領導，共同負責本公司之管理及營運。董事會決定哪些職能保留予董事會及哪些職能轉授予高管人員。

重要事項保留由董事會決定，包括但不限於領導及監督管理層、長遠目標及策略、擴展本集團業務至新業務領域、委任董事及董事委員會成員、年度預算、本公司內部監控及風險管理系統之成效及充足性、重大收購及出售事項、重大關連交易、重大銀行融資、中期及末期業績公告及派付股息，以及檢討及規劃本公司所有其他重要事項。

董事會亦承擔本公司以下企業管治責任：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高管人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會將其管理及行政職能的適當方面轉授予執行董事／總經理或董事委員會。本公司的日常業務管理轉權予由執行董事／總經理領導及監督的管理團隊。為進行有效的監督及領導，董事會就高管人員的權力給予清晰指引，特別是對於高管人員須向董事會匯報及在代表本公司作出決定或訂立任何承諾前須取得董事會事先批准的情況。本公司會定期檢討該等安排，以確保有關安排切合本公司的需要。

本公司已就針對本集團董事及高級職員的潛在法律行動投購及維持合適保險。

企業管治報告

董事長及總經理

董事長負責指導本集團的策略業務規劃並領導董事會以確保其以符合本集團最佳利益之方式行事。此外，董事長監督董事會的有效運作及採用良好的企業管治常規及程序。董事長亦力求確保所有董事均充分知悉董事會會議期間簡要介紹的事項。

總經理負責管理本集團業務以及日常發展及營運表現。總經理參與制定及成功實施集團政策及策略計劃，並就所有集團營運向董事會承擔全部責任。

於2024年6月28日之前，陳朗先生擔任董事長，而姚長林先生擔任總經理。本公司於該期間完全遵守企業管治守則的守則條文。在陳先生於2024年6月28日辭任董事長後，姚先生兼任董事長及總經理的角色。儘管該安排偏離守則條文第C.2.1條（該條文建議該等職位不應由同一人擔任以維持權力及職權職權的平衡），董事會基於姚先生於COFCO Group逾三十年的豐富經驗以及自本公司上市以來對本公司業務機戰略的全面了解，證明該決定的合理性。其領導能力及管理能力確保本集團戰略的無縫銜接及持續執行，從而提升運營效率。董事會強調，由於重大決策乃由董事會、其委員會及高級管理層共同參與而作出，因此權力及職權並非僅集中於姚先生手中。此外，董事會由八名非執行董事組成，其中三名擔任獨立職位，從而提供多元化的專業知識及公正的觀點，以維持良好的管治結構平衡。審核委員會及薪酬委員會由獨立非執行董事擔任主席。薪酬委員會及提名委員會的大多數成員由獨立非執行董事組成，而審核委員會僅由獨立非執行董事組成，加強監督並確保持衡。該等措施旨在確保管理職能得以有效執行，並具備適當的問責水平，從而保障本公司及其股東的利益。因此，董事會有信心當前結構於保護本集團運營及管治的同時，維持權力及職權的平衡。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）均為來自不同領域的資深人士。彼等帶來專長及知識，就本公司的發展、表現及風險管理作出獨立判斷。

所有非執行董事均已就彼等的董事職務簽署正式委任函或訂立服務合約。每名非執行董事的任期為三年，可續任。根據公司細則，彼等的委任須遵循與其他董事相同的輪值、退任及重選要求。退任董事符合資格重選，且彼等的重選乃透過獨立決議案於股東週年大會上提出。此外，概無董事與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而無需支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

年內，董事長與獨立非執行董事根據《企業管治守則》的規定舉行了一次沒有其他董事出席的年度會議。

企業管治報告

董事會獨立性

於本年度及截至本年報日期，本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數不少於三分之一，其中至少一名具備適當資格或會計或相關財務管理專長。本公司已接獲所有獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條所載之獨立性指引就2024年財政年度發出之獨立性確認書。本公司認為，根據《上市規則》，彼等均屬獨立人士。

董事會已實施確保可獲得獨立意見及建議的機制。董事會維持非執行董事及獨立非執行董事的均衡組合，當中大部分成員為非執行董事且獨立非執行董事構成董事會至少三分之一，確保公正的監督和公平的判斷。審核委員會及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。薪酬委員會及提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事，而審核委員會則僅由獨立非執行董事組成。非執行董事（包括獨立非執行董事）為本集團貢獻多元化的專業知識和經驗。彼等的深刻見解及積極參與董事會及董事委員會會議，就有關本集團的戰略、政策、表現、問責、資源、主要任命、利益衝突及行為準則等事宜提供獨立判斷及建議，確保股東的利益得到妥善考慮。此外，本公司設立了供獨立非執行董事表達意見的多種渠道，並保證董事會及董事委員會會議有足夠的時間，讓董事能夠表達其想法及考量。獨立非執行董事至少每年與董事長舉行一次會議，其他董事不在場。此安排有助發表獨立見解及促進坦誠的建設性對話。所有董事有權尋求獨立專業意見，以有效履行職責，費用由本公司承擔。董事會已檢討上述機制及其於2024年的實施情況，並認為上述機制行之有效。

董事會會議

董事會不時舉行會議（每年至少四次）討論及考慮本公司之事務。董事會定期會議之日期均預先訂定，以便董事有機會出席。董事可親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。於本年度，董事會舉行了四次會議，會上批准中期及末期財務業績、考慮股息宣派、考慮及批准董事會主席、非執行董事之變更及提名委員會組成、採納各董事委員會的建議、審議重大公司事宜，並授權特別留待董事會決定之交易。董事出席會議的情況載於下文「2024年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。於整個年度內，董事亦以書面決議案的方式考慮及批准若干事宜及交易，相關材料已一併分發予彼等傳閱。

本公司的公司秘書（「公司秘書」）協助董事長編製每次會議的議程及通知。每次董事會定期會議的草擬議程均會向全體董事傳閱，以便彼等將所有其他事項納入議程。定期董事會會議通告於會議舉行前至少14天向全體董事發出。就其他董事會及董事委員會會議而言，一般會發出合理的通知。會議議程及相關董事會文件會及時且至少須於董事會或董事委員會會議前3天發送予全體董事。公司秘書負責記錄及保存所有董事會及董事委員會會議的會議記錄。

本公司已盡力確保董事的查詢得到及時處理。董事可隨時全面及時地查閱本集團的資料，包括董事會文件及相關材料。概述本集團財務狀況及表現以及載有不同業務的實際及預計業績的財務概要每月將發送予董事以供彼等審閱。各董事均可獨立聯絡管理團隊以獲取有關本集團的資料，並可不受限制地獲得公司秘書提供的有關企業管治事宜及董事會會議程序的服務，而彼等可在其認為有需要時索取進一步資料或聘請獨立專業顧問，費用由本公司承擔。

企業管治報告

倘董事於董事會將予考慮的重大事項中擁有重大利益，則將會舉行現場會議或透過電話會議、電子或其他通訊設備舉行會議討論有關事項，而不得透過傳閱書面決議案的方式尋求董事的書面同意。根據公司細則，被視為於該事項中擁有重大利益之有關董事須放棄投票，且不得計入法定人數內。

2024年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 大會
會議次數	4	3	3	3	1
董事					
執行董事					
姚長林先生 ⁽¹⁾ (董事長)	4/4		3/3	2/2	1/1
非執行董事					
陳朗先生 ⁽²⁾	4/4			1/1	1/1
張鴻飛先生 (於2024年6月28日獲委任)	2/2				0/0
董保芸女士 (於2024年12月20日獲委任)	0/0				0/0
張明睿先生 (於2024年6月28日獲委任)	2/2				0/0
吳立鵬先生 (於2024年6月28日獲委任)	2/2				0/0
馬德偉先生 (於2024年3月27日辭任)	0/0				0/0
劉雲先生 (於2024年6月28日辭任)	2/2				1/1
朱來賓先生 (於2024年6月28日辭任)	2/2				1/1
獨立非執行董事					
劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
林建明先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
陳帆城先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1

附註：

⁽¹⁾ 於2024年6月28日獲委任為董事長及提名委員主席；

⁽²⁾ 於2024年6月28日辭任董事長及不再擔任提名委員主席。

入職培訓及發展

獲委任加入董事會後，各董事將會收到一套入職培訓資料，當中載有上市公司董事之適用法定及監管責任，而本公司外聘律師將向該名董事簡要介紹其於董事聲明及承諾項下之責任。新董事亦會收到一份董事手冊，當中載有（其中包括）本集團業務資料、公司細則、董事委員會之職權範圍、本公司之企業管治政策及財務報告準則以及《上市規則》項下董事之職務及職責。董事手冊會不時作出更新，以與相關規則及條例之修訂（如有）保持一致。張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生於2024年6月28日獲委任為董事會成員，與於2024年12月20日獲委任的董保芸女士，已分別於2024年6月28日及2024年12月13日根據《上市規則》第3.09D條的要求從外部律師事務所獲得法律意見。各董事均已確認了解其作為董事的責任。

企業管治報告

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，以拓展及更新彼等之知識及技能。本公司持續向董事提供有關《上市規則》及其他適用法律及監管規定的最新發展情況，以確保董事遵守該等規則並提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，本公司邀請外聘律師為董事及高級管理層提供講座，從而定期更新彼等的技能及知識。根據董事提供的記錄，董事於2024年度接受培訓的情況概述如下：

董事姓名		講座／ 網上培訓／ 閱讀與 本集團業務／ 董事之職責／ 財務報告／ 風險管理有關 之資料	講座／ 網上培訓／ 閱讀與 法律及監管／ 企業管治／ 可持續 發展實踐 有關之資料
執行董事			
姚長林先生(董事長)	(於2024年6月28日獲委任為董事長)	✓	✓
非執行董事			
陳朗先生	(於2024年6月28日辭任董事長)	✓	✓
張鴻飛先生	(於2024年6月28日獲委任)	✓	✓
董保芸女士	(於2024年12月20日獲委任)	✓	✓
張明睿先生	(於2024年6月28日獲委任)	✓	✓
吳立鵬先生	(於2024年6月28日獲委任)	✓	✓
馬德偉先生	(於2024年3月27日辭任)	—	—
劉雲先生	(於2024年6月28日辭任)	—	—
朱來賓先生	(於2024年6月28日辭任)	—	—
獨立非執行董事			
劉漢銓先生	金紫荊星章、太平紳士	✓	✓
林建明先生		✓	✓
陳帆城先生		✓	✓

遵守《標準守則》

本公司已採納一套董事進行本公司證券交易的行為守則(「證券交易守則」)，該守則乃根據《標準守則》制定。證券交易守則的標準並不比《標準守則》所載的必守標準寬鬆。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守證券交易守則。

本公司亦已就本集團有關僱員(「有關僱員」)買賣本公司證券採納一套根據《標準守則》制定的有關僱員買賣本公司證券的守則(「僱員交易守則」)。可能掌握本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員於買賣本公司證券時必須遵守僱員交易守則。

於本集團中期及年度業績公佈前，本公司會向董事及有關僱員發出通知，提醒彼等於禁止買賣期內不得買賣本公司證券。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立以下董事委員會：即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，並將特定角色及職責委託予各董事委員會。各委員會均訂有特定的書面職權範圍，清楚說明彼等各自的權力及責任，彼等須根據其職權範圍向董事會匯報其決定、調查結果或建議，並在若干特定情況下於採取任何行動前尋求董事會批准。

審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席，其他成員為林建明先生及陳帆城先生。概無審核委員會成員為本集團外聘核數師的合夥人或前合夥人。

審核委員會直接向董事會報告。審核委員會主要透過檢討及監督本公司的財務報告、重大財務報告判斷、外聘核數師事宜、內部審核職能、風險管理及內部監控體系，協助董事會履行其職責。其亦制定及審閱本公司有關反貪污及舉報的政策及系統。審核委員會根據需要承擔董事會委託的額外責任。

審核委員會獲授權聘請獨立法律顧問及其他顧問，並於其認為必要時進行調查。審核委員會的具體職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會於有需要時舉行會議以履行其職責，且於本公司的每個財政年度至少舉行兩次會議。於本年度，審核委員會舉行了三次會議，全部委員均有出席。其已與高級管理層及外聘核數師審閱截至2023年12月31日止年度的年度業績及截至2024年6月30日止六個月的中期業績、批准相關財務報告、評估會計原則及慣例、確保遵守法規、處理財務報告事宜、審閱風險管理及內部監控報告、評估風險管理及內部監控體系的有效性以及審閱中糧集團以本公司為受益人簽訂的不競爭契據的合規確認。審核委員會亦已審閱本公司的內部審核職能，包括內部審核計劃、內部審核部門的所有報告及年內任何已識別事項的解決進度。其檢討在會計、內部審計、財務匯報方面及與環境、社會及管治表現和匯報相關資源、員工資歷及員工培訓課程及有關預算的充足性以及外聘核數師相關事宜（例如費用、委聘及獨立性）。此外，審核委員會已審閱及考慮本公司之持續關連交易以及由本集團外聘核數師編製的2024年審核計劃。

審核委員會各成員的出席記錄載於「2024年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

於財政年度結束後，審核委員會於2025年3月舉行之會議上審閱了（其中包括）截至2024年12月31日止年度之年度業績、年度業績公告草擬本、2024年年報草擬本、2024年環境、社會及管治報告草擬本，檢討本集團風險管理及內部監控體系的成效、續聘信永中和（香港）會計師事務所有限公司為本公司2025年之核數師，以及審議主要交易及持續關連交易，並向董事會提出建議以供批准。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會目前由四名成員組成，當中大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由獨立非執行董事劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士擔任主席，其他成員為執行董事兼董事長姚長林先生、獨立非執行董事林建明先生及獨立非執行董事陳帆城先生。

薪酬委員會直接向董事會報告。薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議。這包括建立透明的程序來制定薪酬政策。薪酬委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇提供建議，考慮福利、退休金及補償付款。此外，薪酬委員會審閱非執行董事的薪酬，考慮的因素包括可資比較公司的薪金、投入時間、責任及本集團內的僱傭條件。薪酬委員會亦審閱及批准《上市規則》第17章項下有關股份計劃的事宜（如有），並遵守董事會、本公司組織章程或法例規定的規定、指示、法規。

薪酬委員會擁有足夠的儲備以履行其職責。薪酬委員會的具體職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

董事會已採納《全職董事及管理團隊薪酬政策》，就釐定執行董事及管理團隊的薪酬提供指引，並參考本公司的表現及盈利能力、行業薪酬基準及現行市況。薪酬應與表現掛鉤，結合激勵制度，對吸引及挽留有才能的僱員具有競爭力。

董事會已採納此模式，據此由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員（如有）之薪酬待遇。

於2024年，薪酬委員會舉行三次會議，全部委員均有出席，並簽署了一份書面決議案。薪酬委員會審閱及評估董事及高級管理人員的薪酬政策、審查薪酬委員會的職權範圍、批准執行董事及非執行董事按表現釐定之花紅。此外，薪酬委員會批准了新任非執行董事的薪酬待遇。概無董事參與釐定其本身的薪酬。

於2024年財政年度支付予各董事之酬金載於本年報綜合財務報表附註14。於2024年財政年度支付予管理團隊成員的薪酬於本年報綜合財務報表附註15披露。

薪酬委員會各成員的出席記錄載於「2024年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

於本財政年度結束後，薪酬委員會於2025年3月舉行的會議上審閱了董事及高級管理人員的薪酬政策、2025年董事袍金及董事薪酬，並向董事會提出建議以供批准。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會目前由四名成員組成，當中大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會由執行董事兼董事長姚長林先生（於陳朗先生辭任董事長及不再擔任提名委員會主席後，於2024年6月28日獲委任為提名委員會主席）擔任主席，其他成員為獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、獨立非執行董事林建明先生及獨立非執行董事陳帆城先生。

提名委員會直接向董事會報告。提名委員會的主要職責為根據董事會的需要檢討董事會架構、規模及組成、技能、知識、經驗及多元化的平衡，並就董事會的組成提出建議，以補充本公司的公司策略及提升股東價值。提名委員會物色合適的董事候選人，並就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃甄選董事或就此向董事會提出建議。此外，提名委員會亦根據《上市規則》的標準評估獨立非執行董事的獨立性，每年檢討董事提名政策及董事會成員多元化政策及定期檢討其職權範圍，並就任何建議修訂向董事會提出建議。

提名委員會擁有足夠的儲備以履行其職責。提名委員會的具體職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

於2024年，提名委員已舉行三次會議，全部委員均有出席，並簽署了一份書面決議案。提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，根據年度確認書及按照《上市規則》第3.13條所載之獨立性標準進行評估確認彼等的獨立性。提名委員會認為獨立非執行董事持續為董事會提供公正持平的觀點，於各董事委員會中擔當關鍵角色，就企業管治、績效、董事委任及行為標準發表外部觀點及知情評論。各董事概無參與本公司的日常運作或擁有可能妨礙彼等客觀性的財務或其他利益。提名委員會並未識別出任何可能影響其獨立判斷的因素。此外，提名委員會檢討及評估每位董事在履行其職責方面的時間投入，並在仔細考慮出席紀錄、會議參與及臨時交易諮詢的參與性後，得出結論認為所有董事均投入足夠時間以有效履行其職責。提名委員會亦評估了董事會的架構、技能、組成及多元化，認為董事會具備良好的多元化及平衡的技能與經驗組成，適合本集團的業務需求。此外，提名委員會於2024年6月建議委任張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生為董事會成員，並於2024年12月建議委任董保芸女士。該等建議經過嚴格的評估過程，符合提名政策及董事會成員多元化政策，確保董事會擁有必要的知識、經驗及技能，以符合本公司的業務需求。

提名委員會各成員的出席記錄載於「2024年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

於本財政年度結束後，提名委員會於2025年3月舉行的會議上審閱了董事會的架構、技能、組成及多元化、確認獨立非執行董事的獨立性、評估董事是否分配充足時間履行其職責、審議了於2025年股東週年大會上選舉退任及重選董事，並建議董事會考慮該等決定。提名委員會亦評估了董事會成員多元化政策及提名政策的有效性，以及其於2024年的實施情況，並認為該等政策屬有效。

企業管治報告

董事之委任

根據公司細則，董事會有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會之臨時空缺，或在股東大會的批准下，作為現有董事會之新增成員，確保所委任之董事人數不得超過股東於股東大會上釐定之最高人數。根據公司細則，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或增補至現有董事會的董事，其任期至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）為止，屆時將合資格重選連任。此外，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次。

提名政策及程序

董事會已制定提名政策，詳細說明選舉、委任及重新委任董事會成員的甄選標準及提名程序。提名委員會透過評估如繼任計劃、戰略業務需求及《上市規則》的遵守情況等因素來執行此提名政策。其嚴格評估每名候選人的誠信、性別、年齡、專業經驗、資格、獨立性（就獨立非執行董事而言）及對本公司的成功做出有效貢獻的能力。提名委員會亦核實被推薦候選人是否遵守董事會成員多元化政策所訂立的標準。在重新委任的情況下，於股東大會上建議重選前，提名委員會會評估每名退任董事的過往貢獻、持續適合性及與提名標準的一致性。董事會定期檢討提名政策，並監督其執行，以確保持續有效及遵守《上市規則》。提名政策之最新版本可於本公司網站查閱。

提名程序依照提名政策及董事會成員多元化政策進行，確保透明度、公平性及遵守監管合規。當需要新董事時，提名委員會根據明確的標準（例如性別、年齡、技能、經驗、誠信、可用性、及對董事會的潛在貢獻）識別及評估候選人。合資格的候選人隨後將被推薦予董事會考慮。對於重新委任，提名委員會評估現任董事的過往表現及持續適合性，然後再向董事會及最終向股東推薦重選。獨立非執行董事須遵守《上市規則》第3.13條規定的獨立性標準。每位董事的委任均透過明確列明委任條款的委任函或服務合約正式確定。

董事會成員多元化

本公司認識到董事會成員多元化的重要性。為維持競爭優勢並達致可持續及均衡發展，本公司認同董事會成員多元化的裨益。董事會已採納董事會成員多元化政策，該政策載有達致董事會成員多元化的方法。根據董事會成員多元化政策，甄選候選人供董事會委任時，應考慮多項客觀因素，如性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、技能、知識、本公司的業務模式及具體需求、策略及目標，以及董事會可能考慮的任何其他相關因素。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。提名委員會監察董事會成員多元化政策的執行情況，並每年進行檢討以確保其持續有效及遵守《上市規則》。董事會成員多元化政策之最新版本可於本公司網站查閱。

於截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，董事會由九名成員組成，從年齡、性別、服務年限以及專業經驗、知識和商業背景等多方面展現出董事會的多元化視角。董事會包括一名女性成員符合《上市規則》的要求。董事會旨在維持現有的董事會女性代表比例，並定期進行檢討以評估其充分性及適宜性。本公司強調董事會組成的靈活性，而非為提高女性代表比例設定特定的時間表，並以不斷變化的運營需求及物色合適候選人為基準。為推進性別多樣性並培養合格繼任者儲備，本公司於出現空缺時採用多種招聘方法，包括董事、股東、管理層、公司顧問及外部高管獵頭公司的推薦，以確保招攬多元且具能力的候選人。

企業管治報告

本集團致力於促進工作場所的多元化及公平性，包括各層級的性別多元化。於2024年12月31日，員工中的女性與男性比例約為1:1.29。經計及業務及營運需求，本集團認為其員工在性別方面已達至充分多元化。為維持性別多元化，本集團已實施有效的招聘及甄選慣例，旨在考量候選人方面兼顧多元化。本集團認為其當前的性別結構已達至相對平衡，惟若干運營及業務特定因素可能會對實現各個領域均平等代表性構成障礙。有關性別比例及相關數據的詳細資料於2024年環境、社會及管治報告中披露。

執行委員會

執行委員會於2014年成立，以監督本公司的日常營運、風險管理、內部監控及企業管治。執行董事姚長林先生目前為執行委員會的唯一委員。執行委員會的權力及授權載於其職權範圍內，可於本公司網站查閱。

根據執行委員會職權範圍，其應由全體執行董事組成。然而，自2022年9月30日起，本公司僅有一名執行董事，低於規定的委員會成員人數。因此，董事會暫時接管執行委員會的權力及職權。

公司秘書

公司秘書為本公司僱員。公司秘書的職責為促進董事之間的有效溝通，並確保董事會政策及程序得以遵循。公司秘書就企業管治相關事宜向董事長及總經理匯報，並就董事的入職培訓及專業發展進行協助。此外，公司秘書擔任所有董事委員會的秘書。公司秘書之委任及罷免須經董事會批准。

公司秘書侯瑋文女士於2024年度已遵守《上市規則》第3.29條接受不少於15小時相關專業培訓的規定。

風險管理及內部監控

根據中國國資委發佈的風險管理及內部監控指引以及美國反舞弊性財務報告委員會下屬發起人委員會(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)框架，本集團建立了風險管理及內部監控體系，以系統化地識別、評估及管理其業務活動中的各種風險。該等體系旨在防止未經授權使用或處置資產，存置適當的會計記錄以提供可靠的財務資料，確保遵守法律、規則及法規，並在降低戰略不確定性的同時提高運營效率及效能。值得注意的是，儘管該等體系就防範重大錯誤陳述或損失提供合理保證，但其設計旨在管理而非消除與本集團業務活動有關的風險。

風險管理及內部監控管治

本集團致力於營造具風險意識並高度重視監控的環境。風險管理及內部監控的責任分配是組織內各個層面的共同工作。

董事會知悉其對風險管理及內部監控體系以及檢討其有效性的責任。董事會全面負責評估及釐定為實現本集團策略目標而願意承受之風險的性質及水平，確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控體系，並持續監察相關體系。審核委員會協助董事會領導管理層及透過內部審核部門監察、監督及檢討風險管理及內部監控體系，並向董事會匯報及提出建議。

企業管治報告

本公司管理層負責各部門及附屬公司的日常風險管理。戰略／風險管理部門為協助彼等設計及實施風險管理常規。彼等的職責包括監督、監察及集中本集團的風險管理工作。各業務及職能單位以及相關人員擔任風險責任人，對風險定期加以識別、評估、監察並進行匯報。

在本集團內，所有業務／職能單位及相關人員在風險管理及內部監控體系運作中各司其職。本集團使用三道防線模式界定各單位及員工的職責，該模式的設計參考本集團的業務及職能架構。

「三道防線」模式

第一道防線為負責管理面對直接風險的業務與職能單位。各業務與職能單位均有責任於日常營運過程中管理自身的風險。彼等的職責包括制定風險管理措施以識別、計量、緩解及監控內部風險，包括設計及實施控制程序以應對已識別的風險。職責還包括完成風險評估模板，每年兩次向戰略／風險管理部門提交評估結果。此外，亦需執行戰略／風險管理部門、內部審核部門或審核委員會建議的風險行動計劃，以應對重大營運風險。

第二道防線為我們的戰略／風險管理部門，其直接向本公司高級管理層報告。戰略／風險管理部門的主要職責包括審閱各業務單位提交的風險評估結果，向其提供培訓、支持及指導，並提出風險行動計劃以供實施。彼等亦向本公司高級管理層匯報進展，並就風險管理及內部監控體系提出改進建議，以供本公司高級管理層及／或相關業務單位考慮。

第三道防線為內部審核職能，負責進行審核以評估風險管理及內部監控體系的有效性。彼等向審核委員會報告其調查結果，為系統職能提供獨立及客觀的評估。內部審核部門亦就風險管理及內部監控體系提出改進建議，以供審核委員會、戰略／風險管理部門及相關業務單位審閱。

內部審核職能

本集團已設立內部審核部門以進行內部審核。其對本集團所有業務單位及職能進行系統及持續以風險方面（包括與環境、社會及管治有關的重大風險）的審核。彼等對本集團風險管理及內部監控體系的充足性及有效性進行獨立分析及評估。彼等可不受限制地查看本集團業務的所有領域，並可直接與任何級別的管理人員（包括董事會主席及審核委員會主席）溝通。內部審核部門每半年直接向審核委員會及董事會匯報主要審核結果及建議。彼等亦追蹤及跟進審核所發現問題採取的行動方案的實施情況，定期向審核委員會提交狀態報告。

政策及指引

內幕消息披露政策

本公司已採納一項內幕消息披露政策（「內幕消息政策」），當中載有參考《上市規則》所載規定及原則以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引制定的股價敏感資料處理及發佈的原則及程序。全體董事及僱員均須遵守內幕消息政策，保護機密資料。

企業管治報告

反貪污政策

本公司的反貪污政策訂明，董事及本集團全體僱員有責任遵守適用反貪污法律、法規及利益申報守則，以確保本集團的聲譽不會因任何欺詐、不忠誠或貪污而受損，同時表明本集團對貪污採取零容忍態度。本公司亦鼓勵及期望與本集團有業務往來的業務夥伴／外部人士（包括供應商、承包商及客戶）遵守此政策的原則。

此項政策參考《防止賄賂條例》（香港法例第201章）所載的原則及有關董事或僱員進行業務的其他國家或地區的適用司法權區的所有其他有關防止賄賂或貪污的適用法律、規則及法規，以防止彼等參與任何形式的賄賂或貪污、洗錢及恐怖分子資金籌集活動，從而在反欺詐及相關舉報渠道方面設立高標準。

舉報政策

本公司已制定適用於所有僱員及與本集團有業務往來的獨立第三方的舉報政策。該政策使個人能夠直接報告有關本集團內涉嫌欺詐、貪污、舞弊、不當行為或違規行為的任何嚴重問題。報告可提交予審核委員會或董事會。舉報個案將由董事會或審核委員會進行內部調查。倘在董事會或審核委員會授權的情況下，由公司秘書、內部審核部門、人力資源部或本公司其他部門以保密的方式及時進行調查。該等調查結果將向審核委員會及董事會匯報。

檢討風險管理及內部監控體系的成效

於2024年，內部審核部門基於風險方面的原則及內部指引編製年度審核計劃。該計劃旨在於三年內實現內部監控評估的全面覆蓋。根據審核委員會認可的經批准年度內部審核計劃，內部審核部門評估內部監控，包括122個主要業務單位的子流程，如招商管理、運營管理、營銷管理及建設階段項目管理，實現35.26%的覆蓋率。亦根據審核委員會或高級管理層的要求進行了專項審核。於完成審核後，已編製內部審核報告並向管理層及審核委員會呈報。監控缺陷已傳達至附屬公司／職能單位，並提出即時糾正建議，且每月就未解決的問題進行跟進。績效指標用於加強整改的重要性，並促進區域附屬公司／職能單位的有效變更。

年內本公司採用科學合理的方法識別、評估及減輕重大風險。其制定2024年風險評估問卷，旨在根據潛在風險的可能性及影響進行評估，特別針對物業開發行業的獨特動態及本集團的運營環境進行定制。過程包括選擇合適的調查參與者、發放與收集問卷，以及全面分析回覆。此外，本公司的風險管理團隊開展情境分析、內部討論，並仔細審閱其運營風險報告系統及風險分類指標的數據，以確保進行全面評估。透過此多層次的方法，全年識別並評估重大風險。有關主要風險的詳情，請參閱本年報的「管理層討論及分析」一節及2024年環境、社會及管治報告。

除本集團內部進行的風險管理及內部監控檢討外，外聘核數師亦評估該等措施的充足性及有效性，作為其法定審核的一部分。本公司會考慮外聘核數師的任何適用建議予以採納，以加強風險管理及內部監控。

企業管治報告

本集團對內部監控體系進行全面檢討，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運、合規及風險管理監控。內部控制及風險管理報告已於2024年3月、8月及2025年3月提交予審核委員會以供檢討及其後向董事會報告。該等報告強調審核結果、發展進度以及風險管理及內部監控體系的有效性。這包括管理層持續監測風險（包括環境、社會及管治風險）的範圍及質素，以及內部審核部門的工作及成效。該等報告亦應對自先前審閱以來的重大風險變動以及本集團應對其業務及外部環境變動的能力。此外，亦包括有關監測結果的溝通範圍及頻率。該等報告亦審查期內發現的任何重大監控失誤或弱點及其對本公司財務表現的潛在影響，以及本公司有關財務報告及法定及監管合規的程序的有效性。建議及跟進程序亦包括在內。該等報告協助審核委員會及董事會評估本集團全年的風險管理及內部監控體系。此外，本公司管理層向董事會確認風險管理及內部監控體系的有效性。

董事會已透過審核委員會對本集團的風險管理及內部監控體系進行每半年一次的檢討。該等檢討包括風險及財務會計及報告、營運效率、遵守法律及法規以及風險管理職能。彼等亦評估資源分配、員工資格及經驗、培訓計劃以及會計預算、內部審核、財務報告職能及與本集團環境、社會及管治表現及報告相關的其他企業職能。根據檢討結果，董事會認為本集團的風險管理及內部監控體系於整個年度及直至本年報日期有效、充分及符合企業管治守則條文要求。

核數師酬金及核數師相關事宜

外聘核數師的獨立性對審核委員會、董事會及股東而言至關重要。每年，信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）向審核委員會確認其根據香港會計師公會專業會計師道德守則為獨立會計師，概無任何已知因素可能影響其獨立性。審核委員會每年於審核委員會會議上審閱信永中和的獨立性，並評估就審核及非審核服務支付的費用，包括非審核工作的性質。

信永中和已確認，其於截至2024年12月31日止年度一直獨立於本集團。信永中和已於截至2024年12月31日止年度經審核綜合財務報表的獨立核數師報告中確認其申報責任。信永中和的申報責任載於本年報的獨立核數師報告。

截至2024年12月31日止年度，就審核服務及非審核服務已付或應付核數師信永中和的酬金分別為人民幣2,250,000元及人民幣1,585,000元。非審核服務費主要為審閱中期報告、須予公佈的交易及其他專業服務等方面的費用。

企業管治報告

董事就財務報表須承擔的責任

管理層每月向各董事提供月度最新財務報告，當中載列有關本集團表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，以便董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事確認彼等有責任編製本公司於本年度的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵循香港公認會計原則編製，並反映根據董事會和管理層的最佳估計以及合理、知情和審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並無發現有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力構成重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

董事會知悉《上市規則》及法定規例中有關及時、適當披露內幕消息、刊發公告及財務披露的適用規定，並授權於有需要時予以刊發。本公司的中期業績及年度業績分別於有關期間結束後兩個月及三個月內及時刊發。

股東

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據公司細則第58條及百慕達1981年公司法第74條，於遞交請求當日持有不少於本公司全部投票權十分之一(10%)之股東(「股東特別大會請求人」)，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會。此類書面請求須述明擬議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請求人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。書面請求可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請求人簽署。

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一(21)天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三(3)個月內舉行。根據百慕達1981年公司法第74(4)條，股東特別大會請求人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

股東於股東大會提出動議

(a)持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b)不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議(可於股東大會上適當提出)以供考慮。該書面請求須由請求人簽署，可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名請求人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周(如屬於要求發出決議案通知之請求)或不遲於股東大會前一(1)周(如屬於任何其他請求)遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程序，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

企業管治報告

股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士（「候選人」）於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期（定義見下文）內遞交下列文件至（註明收件人為公司秘書）本公司總辦事處（香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓）或過戶登記處（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）：

- (a) 一份由有資格出席股東大會並於會上投票之股東簽署的書面通知，當中說明其提議候選人參選的意向；及
- (b) 一份由候選人簽署的表明其參選意願的書面通知，內容包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意書（統稱為「董事選舉通知書」）。

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日期前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時將其向董事會提出的查詢及關注事項連同充足的聯絡詳情送交本公司的主要營業地點，註明公司秘書為收件人，或發送電郵至207cosec@cofco.com。

股東參與及溝通

董事會深明與股東及一般投資人士（如適用）保持公平、清晰和及時溝通以便彼等了解本集團的業務事宜及發展之重要性。董事會已採取多項措施與股東及一般投資人士保持持續及定期對話，包括：

股息政策及股息資料

本公司已採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，且可能不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、流動資金充裕程度以及未來發展所需保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦應維持足夠的儲備，以確保本集團發展戰略之實施。派付股息亦須遵守百慕達法律、香港法例及公司細則項下之任何限制。本公司將不時檢討股息政策，以符合本集團未來前景及資本需求並與市況之變動保持一致。本公司於本年度的股息資料載於本年報之「董事會報告」內。

企業管治報告

股東溝通政策

董事會已制定股東溝通政策，當中載列促進與本公司及其股東有效溝通之框架。該政策旨在加強股東與本公司積極溝通並可在知情情況下行使彼等之權利。

股東溝通政策確保股東及公眾投資者（如適用）均可公平及適時地查閱有關本集團之資料。其亦為股東提供與本公司積極互動的機會。

與股東之溝通

股東溝通政策概述多種溝通渠道，包括本公司之公司通訊，其中包括財務及其他報告、公告、通函、通告及符合相關法規之監管披露。此外，該政策包括於本公司網站披露之資料，及與投資人士參與新聞發佈會、業績通報會、分析師及投資者路演，以及股東大會等活動。該等渠道使個人及機構股東能夠與本公司溝通，並於需要時提供反饋。

與本公司之溝通

除上文所述與股東及一般投資人士進行持續及定期對話外，股東亦可透過多種渠道就影響本公司之事宜交流意見，而本公司亦會向股東徵求及取得反饋意見。

透過公司秘書與本公司董事會 或管理層溝通

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、索取公開可得資料以及提供意見及建議。有關問題、要求及意見可郵寄予大悅城地產有限公司公司秘書（地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓），或電郵至207cosec@cofco.com。

投資者關係

機構投資者及分析師可通過郵寄至大悅城地產有限公司（地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓）或電郵至207ir@cofco.com與本公司之集團投資者關係部聯絡。

股份過戶登記處

股東如對名下登記持有的股份有任何疑問，應郵寄至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），或電郵至is-enquiries@vistra.com。卓佳證券登記有限公司已獲本公司委任協助股東進行股份登記及相關事宜。

舉報

本公司為僱員及與本集團有業務往來之人士提供機制，透過保密之舉報渠道向本公司舉報任何涉嫌不當行為或違規行為。本公司之舉報政策載列匿名舉報不當行為之可用渠道及程序。

每份報告均須為書面形式，並郵寄至香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓大悅城地產有限公司，收件人為董事長或審核委員會主席。董事長或審核委員會主席隨後會審閱報告，確定就該報告採取之行動方案並轉授有關權力。

企業管治報告

檢討股東溝通政策之實施情況及成效

年內，本公司已根據股東溝通政策及公司細則作出以下安排：

- 遵照適用監管規定，及時於聯交所及本公司網站刊發年報、中期報告、通函、公告、通告及其他監管披露文件；
- 於本公司網站提供有關本公司的資料，包括與股東的溝通；
- 於本公司網站更新、採納及刊發主要企業管治政策；
- 全體股東均有機會與董事、高級管理層及／或核數師會面，並於2024年6月13日舉行的股東週年大會上提問；
- 向全體股東提供聯絡資料，並歡迎其隨時透過公司秘書、投資者關係部、本公司股份過戶登記處及舉報報告向董事或管理層作出反饋及溝通；及
- 向全體股東提供有關召開股東特別大會的方法及程序的資料，並提供足夠聯絡資料供其於股東大會上提呈建議。

由於採取上述措施，股東溝通政策被視作於年內得到有效實施。

憲章文件

截至2024年12月31日止年度，組織章程大綱及公司細則並無變動。

投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確及時之資料，並力求通過有效渠道與投資者保持溝通，從而加深彼此之了解並提高本公司信息披露之透明度。

本公司將根據《上市規則》透過不同渠道（包括年報、公告及公司網站）適時發佈公司資料。於根據《上市規則》正式公佈其業績後，本公司將會安排會議，由管理層解答投資者之相關問題。本公司會通過組織分析師大會及進行路演，接觸海外投資者，促進彼此之溝通。

於2024年，本公司舉辦了如下主要投資者關係活動：

時間	投資者／活動	形式／地點
1月	華寶基金／投資戰略／分析會議	線上
3月	天蠍座資產／投資戰略／分析會議	實體／中國
4月	花旗銀行／投資戰略／分析會議	實體／中國
6月	股東週年大會	實體／香港
6月	星展銀行／投資戰略／分析會議	實體／中國
9月	廣發基金管理／投資戰略／分析會議	實體／中國
10月	耀之資產／投資戰略／分析會議	實體／中國
11月	中金公司，Sino-Italian Capital／投資戰略／分析會議	實體／中國
11月	開源證券／投資戰略／分析會議	實體／中國

財政年度結束後之變動

本企業管治報告已慮及2024年年底至報告批准日期期間發生之變動。

董事會報告

董事會欣然提呈彼等於2025年3月27日批准的截至2024年12月31日止年度之報告及本集團之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本集團主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及管理輸出及相關服務四大板塊。

本集團於本年度主要業務分部之詳情及分析載於「公司概要」、「主要業務架構」、「董事長致辭」各章節及綜合財務報表附註5。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營企業於2024年12月31日主要業務之列表及其詳情分別載於本年報綜合財務報表附註50、20及21。

業務回顧

根據公司條例(香港法例第622章)附表5之規定所載列對本集團業務之中肯審視，包括揭示本集團業務未來潛在發展之論述，對本集團年內表現進行之分析，以及自本年度結束以來發生並對本集團產生影響之重大事件的詳情，載於本年報「董事長致辭」、「財務摘要」、「管理層討論及分析」、「五年財務概要」章節及本節內。本集團面臨之主要風險及不確定因素以及有關財務風險管理的詳情載於本年報「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、綜合財務報表附註43以及「2024年環境、社會及管治報告」。除下文所披露者外，有關本集團環境政策及表現、遵守法律及法規以及本公司與其持份者的關係的進一步討論及分析載於「2024年環境、社會及管治報告」的相關章節。

環境政策及表現

董事會深知平衡業務發展與環境保護的重要性。董事會對環境、社會及管治(「ESG」)倡議給予高度重視，將ESG視為促進可持續企業發展的關鍵策略之一。董事會負責ESG管治，監察可持續發展趨勢，處理關鍵議題，推動可持續發展，並授權ESG管理工作小組負責統籌、落實及執行ESG相關任務。本公司堅守誠信、專業、團隊合作及創新的核心價值觀，積極承擔國有企業的责任。本公司落實綠色實踐，拓展「綠色大悅城」理念，完善節能管理體系。其旨在為社會創造積極及持久的影響，同時確保其營運的透明度及問責性。於2024年，本公司有效地將ESG原則融入其策略及日常營運。本公司積極支持國家的綠色倡議，優先考慮生態及低碳實踐，推進技術創新以推動其綠色及數字化轉型。本公司亦通過精細化管理體系加強節能工作，將資產增長與可持續性掛鉤。社會責任仍是重點關注領域，本公司支持各大城市的公益項目。通過推廣綠色空間、健康生活及包容性社區體驗，本公司為環境保護及改善公共福祉作出了貢獻。本公司亦關注更廣泛的生態問題，如荒漠化及水資源保護。在治理方面，本公司提高了透明度，加強了風險管理，並實施改革以增強企業監管。有關本集團環境政策及表現以及年內相關工作的詳細討論及分析，請參閱「2024年環境、社會及管治報告」的相關章節。

與持份者的關係

本集團深明持份者對本集團的支持至關重要。本集團的主要持份者群體包括政府及監管機構、員工、投資者、股東／投資者、消費者、供應商、業務夥伴及社區等。於2024年，本集團繼續透過多種溝通渠道與持份者保持溝通，及時傳遞公司業務發展和運營的最新信息，了解並回應彼等的期望與訴求，從而幫助我們客觀地審視亟待解決的問題、助力公司的長遠發展。我們持續提升信息披露的質量和成效，遵守適用法律法規，致力建立互信共贏的關係。有關本公司與持份者的重要關係及與股東的溝通政策的進一步討論及分析，請參閱本年報「企業管治報告」及「2024年環境、社會及管治報告」。

董事會報告

遵守法律法規

於本年報日期，本集團就有關本集團或其物業項目的違規事項（如本公司日期為2013年11月30日及2014年11月5日的通函中所披露）所採取的糾正措施，其各自的進展與本公司於2015年4月29日刊發的年報所描述者在重大方面均維持不變。

本集團努力確保其業務營運遵守香港、中國及本公司及其附屬公司營運所在的其他相關司法權區的規則、法律及法規。本集團已制定合規程序，旨在監察及確保持續遵守法律及法規。截至2024年12月31日止年度，就本公司所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規，具體法律法規包括百慕達公司法、《上市規則》、收購守則、公司條例、證券及期貨條例以及有關僱傭、職業健康及安全或勞工準則、產品責任、反貪污及環境保護的法律及法規。

業績及股息

本集團截至2024年12月31日止年度之業績載於本年報第84至85頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會並不建議就本年度派付任何股息。

五年財務概要

本集團於截至2024年12月31日止五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第79頁。

銀行借款

本集團銀行借款於截至2024年12月31日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

股本

本公司股本於截至2024年12月31日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註51及附註36及綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

於2024年12月31日，本公司可供分派儲備為人民幣10,756,726,000元。於2024年12月31日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於2023年12月31日：人民幣17,993,202,000元），可供以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

		截至2024年 12月31日止年度 佔總營業額 之百分比 (%)
五大客戶		3.28
最大客戶		0.91

		截至2024年 12月31日止年度 佔總採購額 之百分比 (%)
五大供貨商		13.93
最大供貨商		3.79

於2024年12月31日，概無任何董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見《上市規則》）或任何持有本公司5%以上已發行股份數目的股東在本集團的任何主要客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於截至2024年12月31日止年度內及直至本年報日期之董事如下：

執行董事：

姚長林先生(董事長) (於2024年6月28日獲委任董事長)

非執行董事：

陳朗先生 (於2024年6月28日辭任董事長)
 張鴻飛先生 (於2024年6月28日獲委任)
 董保芸女士 (於2024年12月20日獲委任)
 張明睿先生 (於2024年6月28日獲委任)
 吳立鵬先生 (於2024年6月28日獲委任)
 馬德偉先生 (於2024年3月27日辭任)
 劉雲先生 (於2024年6月28日辭任)
 朱來賓先生 (於2024年6月28日辭任)

獨立非執行董事：

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
 林建明先生
 陳帆城先生

於2024年內及截至本報告日期前，董事會的組成發生了以下變動：

1. 馬德偉先生辭任非執行董事，自2024年3月27日起生效；
2. 陳朗先生已辭任董事長，且不再擔任提名委員會主席及授權代表。陳先生繼續擔任非執行董事，自2024年6月28日起生效；
3. 姚長林先生，執行董事兼總經理，以及薪酬委員會和執行委員會各自之成員，已擔任董事長、提名委員會主席及授權代表的額外職務，自2024年6月28日起生效；
4. 劉雲先生及朱來賓先生辭任非執行董事，自2024年6月28日起生效；
5. 張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生獲委任為非執行董事，自2024年6月28日起生效。吳先生繼續擔任本公司財務總監；及
6. 董保芸女士獲委任為非執行董事，自2024年12月20日起生效。

馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生均已確認，彼等與董事會並無意見分歧，亦無任何有關彼等辭任之事宜須提請股東及聯交所垂注。

根據公司細則第83(2)條，張鴻飛先生、張明睿先生、吳立鵬先生及董保芸女士將任職至2025年股東週年大會，並符合資格且願意於2025年股東週年大會上重選連任。陳朗先生及林建明先生將根據公司細則第84(1)及84(2)條於2025年股東週年大會上輪值退任，並符合資格及願意重選連任。有關重選的詳情載於隨附2025年股東週年大會通告的致股東通函。

董事會報告

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。本公司已收到所有獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條確認其獨立性的書面確認。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

各董事的更新簡介載於本年報「董事及高管人員」一節。

董事之服務合約

擬於2025年股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的任何服務合約。

董事於合約之權益

於截至2024年12月31日止年度期間或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約（本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方）中直接或間接擁有重大權益。

董事酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。截至2024年12月31日止年度之董事酬金詳情載於綜合財務報表附註14。

董事於競爭業務之權益

除擔任本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見《上市規則》）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據公司細則規定，董事及高級職員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或招致之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利中獲得彌償，可就此獲保證免受任何損害。

本公司已為本公司及其附屬公司的董事及高級職員安排董事及高級職員責任保險，該保險於整個年度有效，且直至本年報日期仍然有效。

董事及最高行政人員之權益

於2024年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條規定而備存之本公司權益登記冊的權益及淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政 人員姓名	公司／相聯 法團名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔已發行股本 的概約百分比 (附註2)
姚長林先生	本公司	實益擁有人	2,345,442	0.02% (附註2)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% (附註2)

附註：

1. 本公司或其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比（約整至小數點後兩位數）乃根據本公司於2024年12月31日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。

除本文披露者外，於2024年12月31日，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定而備存之本公司權益登記冊或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至2024年12月31日止年度內任何時間或於2024年12月31日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告

主要股東權益

於2024年12月31日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊之權益或淡倉，或已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉總數

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的 概約百分比 (附註1)
中糧集團	股份	9,501,359,644 ^{(L) (附註2)}	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 ^{(L) (附註3)}	100%
中糧香港	股份	9,501,359,644 ^{(L) (附註2)}	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 ^{(L) (附註3)}	100%
明毅	股份	9,133,667,644 ^{(L) (附註2)}	64.18%
大悦城控股集團	股份	9,133,667,644 ^{(L) (附註2)}	64.18%
得茂	股份	367,692,000 ^{(L) (附註2)}	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 ^{(L) (附註3)}	100%

附註：

- 股份百分比（約整至小數點後兩位）乃根據於2024年12月31日之股份總數（即14,231,124,858股股份）及假設1,095,300,778股可轉換優先股並無全數轉換為1,095,300,778股股份計算。可轉換優先股的百分比乃根據於2024年12月31日已發行的1,095,300,778股可轉換優先股計算。
- 於2024年12月31日，明毅被視為透過其非全資附屬公司大悦城控股集團於9,133,667,644股股份中擁有權益。於2024年12月31日，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂及明毅以及透過其非全資附屬公司大悦城控股集團於9,501,359,644股股份中擁有權益。於2024年12月31日，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股股份中擁有權益。
- 於2024年12月31日，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。於2024年12月31日，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
- L. 表示好倉。

除本文披露者外，於2024年12月31日，概無其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊或須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司全部已發行股份（不包括可轉換優先股）中的25%由公眾持有。

關連交易（包括持續關連交易）

概覽

下文載列有關於截至2024年12月31日止年度生效且根據《上市規則》第14A章須於本年報披露之關連交易及持續關連交易的資料，主要包括本公司與COFCO Group（就本節而言包括中糧集團的聯營公司）的交易。

關連人士

截至2024年12月31日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將繼續為本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括於中國及海外從事物業開發及管理、於中國從事農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

I. 關連交易

年內，並無《上市規則》項下須予披露的關連交易。

II. 持續關連交易

關於本公司於截至2024年12月31日止年度之持續關連交易（「該等持續關連交易」）的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) 財務服務

董事會報告

該等持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

於2024年12月31日，本集團若干成員公司通過訂立多項租賃協議將商用物業出租予COFCO Group。該等出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公室、營業部或其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日訂立租賃總協議，並分別於2014年11月3日、2016年12月21日、2019年12月30日及2022年11月21日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至2025年12月31日，藉以規管本公司與COFCO Group所訂立租賃安排之條款。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的2024年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)
245,000	128,818

根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

董事會報告

(b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團相關 成員公司	提供予本集團的酒店及 物業管理服務
大悦城控股集團物業服務有限公司 (「大悦城物業服務」) 天津大悦城 分公司	大悦城(天津)有限公司	為天津南開大悦城提供物業管理 服務
大悦城物業服務北京西單分公司	西單大悦城有限公司	為西單大悦城提供物業管理服務
大悦城物業服務濟南分公司	濟南大悦城產業發展有限公司	為濟南•中糧祥雲提供物業管理 服務
大悦城物業服務青島分公司	青島大悦城房產開發有限公司	為青島金沙•中糧祥雲提供物業 管理服務
大悦城物業服務重慶分公司	重慶澤悦實業有限公司	為重慶中糧•中央公園祥雲提供 物業管理服務
大悦城物業服務瀋陽分公司	瀋陽大悦城房產開發有限公司	為瀋陽大悦城提供物業管理服務

COFCO Group向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護、客戶服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

董事會報告

在年內，本公司根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)
120,000	94,023

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日訂立物業管理總協議，並分別於2014年11月3日、2016年12月21日、2019年12月30日及2022年11月21日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至2025年12月31日，藉以規管提供酒店及物業管理服務之條款。

根據物業管理總協議，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定物業管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

本集團的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

(c) 採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

於年內，本集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於2014年11月3日、2016年12月21日、2019年12月30日及2022年11月21日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至2025年12月31日。

董事會報告

在年內，本公司根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至2024年12月31日止財政年度) (人民幣千元)
28,000	13,038

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素（例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本）或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

- 條款：** 各項總協議已經獨立股東於2013年12月18日的股東特別大會批准後作實。有效期自2013年12月19日至2016年12月31日止，並經四份補充協議延期及補充，將其年期進一步延至2025年12月31日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。
- 框架協議：** 總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及COFCO Group的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎本集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。
- 定價基準：** 本集團或COFCO Group（視情況而定）根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

董事會報告

本集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：

- (a) 如果價格是單一決定性因素：(i)自不少於兩個獨立第三方供貨商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供不少於兩份其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售記錄。在此情況下，本集團根據總協議應付的採購金額、租金及服務費以及其他相關條件就本集團而言須不遜於該等報價或記錄（視情況而定）；或
- (b) 如果價格只是決定性因素之一，通過談判並在有需要時獲取有關的報價和／或定價記錄以便在公平的基礎上決定交易的整體條款。

終止：任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

(d) 財務服務

於2020年7月17日，本公司、中糧財務（中糧集團的附屬公司）及大悦城商業管理（天津）有限公司（「管理公司」，本公司的間接全資附屬公司）訂立2020年財務服務協議，據此，中糧財務同意向管理公司及本集團提供財務服務，包括存款服務及委託貸款服務。2020年財務服務協議將自2020年8月31日（即協議於相關股東特別大會上獲獨立股東批准後的生效日期）起計三年內有效。

於2023年3月31日，本公司、中糧財務及管理公司基於2020年財務服務協議的條款及條件訂立2023年財務服務協議，以就延長中糧財務向本集團提供存款服務及委託貸款服務的年期作出提前安排。2023年財務服務協議將自2023年6月7日（即協議於相關股東特別大會上獲獨立股東批准後的生效日期）起計三年內有效。

中糧財務為本公司間接控股股東中糧集團的附屬公司。因此，根據《上市規則》，中糧財務為本公司的關連人士。2023年財務服務協議項下的存款服務及委託貸款服務構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀保監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：(i)本集團（包括管理公司）可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；(ii)該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，盡量提高本集團資金的效益；(iii)該等安排可促進本集團（包括管理公司）內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；(iv)該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東（包括少數股東）能從中受惠；(v)該等安排可迅速準確地監察及規管本集團（包括管理公司）的資金用途；(vi)中糧財務於2002年成立，其組織架構完善且內控機制

董事會報告

標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；(vii)中糧財務與國內八大銀行設有完善的營運網絡，八大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行、中信銀行及中國農業發展銀行，而該網絡已成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；(viii)中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣75億元的信貸額度，其融資能力相對強大；(ix)與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及(x)本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

就存款服務而言，本集團附屬公司及管理公司於中糧財務存放人民幣存款的利率將參考中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率計息，且不低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率。於2020年財務服務協議期限內的任何一日，本集團根據2020年財務服務協議於中糧財務存放及維持的每日最大存款餘額（包括其應計的相關利息）應不超過人民幣1,500百萬元（相當於約1,663百萬元），此構成2020年財務服務協議期限內相關財政年度的年度上限。於2023年財務服務協議期限內的任何一日，本集團根據2023年財務服務協議於中糧財務存放及維持的每日最大存款餘額（包括其應計的相應利息）應不超過人民幣2,500百萬元（相當於約2,856百萬元），此構成2023年財務服務協議期限內相關財政年度的年度上限。

就委託貸款服務而言，中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費。該等費用相同或優惠於其他提供相似服務的獨立金融機構所收取的費用。根據2020年財務服務協議，2020年財務服務協議年期內，本集團應向中糧財務支付的手續費將不超過每年人民幣5百萬元（相當於約5.54百萬元）。根據2023年財務服務協議，2023年財務服務協議年期內，本集團應向中糧財務支付的手續費將不超過每年人民幣3百萬元（相當於約3.4百萬元）。

截至2024年12月31日止年度，每日最大存款餘額實際金額（包括其應計利息）約為人民幣2,485,000,000元，而中糧財務向管理公司提供委託貸款所收取的年度手續費約為人民幣1,648,000元。

2020年財務服務協議的詳情已於本公司日期為2020年7月17日及2020年8月31日的公告以及本公司日期為2020年8月10日的通函中披露。2023年財務服務協議的詳情已於本公司日期為2023年3月31日及2023年6月7日的公告以及本公司日期為2023年5月17日的通函中披露。

董事會報告

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認所該等持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合股東整體利益。

持續關連交易之年度審閱

根據《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第3000號(修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第740號(修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就該等持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。根據所進行的工作，核數師已於致董事會的函件中確認，其並無注意到任何事項令其相信：

- a. 持續關連交易並未獲董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，持續關連交易在所有重大方面均不符合本集團的定價政策；
- c. 持續關連交易在各重大方面並無根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- d. 持續關連交易的總金額已超過本公司設定的年度上限。

重大合約

本集團已於緊接本年報日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 亨達發展有限公司(作為賣方)與獨立第三方上海邕鵬實業有限公司(作為買方)訂立日期為2023年9月27日的股權轉讓協議，內容有關出售上海鵬利置業發展有限公司的全部股權，總代價為人民幣4,142,392,338.41元。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年10月25日的通函以及本公司日期為2023年7月28日、2023年9月27日及2023年11月10日的公告；及
- (b) 西單大悅城有限公司(作為賣方)與獨立第三方中郵人壽保險股份有限公司(作為買方)訂立日期為2023年9月28日的股權轉讓協議，內容有關買賣北京昆庭資產管理有限公司的全部股權及相關股東貸款，總代價為人民幣4,255,847,036.76元。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年10月25日的通函以及本公司日期為2023年8月31日、2023年9月28日及2023年11月10日的公告。

董事會報告

本公司控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據《上市規則》第13.21條之披露規定而作出。

- 於2018年1月18日，本公司與中國銀行（香港）有限公司就(i)定期貸款最多700,000,000港元或等值之美元；(ii)循環貸款最多300,000,000港元或等值之美元；及(iii)財務信用額度（「財務信用額度」）60,000,000港元簽訂授信函。定期貸款須於首次提款日期後滿三年當日悉數償還；而循環貸款則須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。定期貸款已於到期日到期。於2019年12月4日，本公司簽訂授信函，將財務信用額度由60,000,000港元擴大至100,000,000港元。於2020年12月9日，本公司與該銀行進一步簽訂補充授信函，以將財務信用額度由100,000,000港元進一步擴大至400,000,000港元。財務信用額度項下的每筆交易的最長期限不超過五年。詳情載於本公司日期分別為2018年1月18日、2019年12月4日及2020年12月9日的公告。
- 於2019年12月4日，本公司與一間銀行簽訂授信函，據此，循環貸款的授信額度最多為400,000,000港元或其等值之美元（「2019年循環貸款」）。2019年循環貸款須於每個利息期完結時償還或再借貸，或按要求全額償還。2019年循環貸款的詳情載於本公司日期為2019年12月4日的公告。
- 於2021年9月17日，本公司與若干銀行就600,000,000美元等額的多段定期貸款（「2021年貸款」）簽訂貸款協議。2021年貸款分為三段，即A段、B段及C段，金額分別為100,000,000美元、200,000,000美元及300,000,000美元或其等值港元。A段及B段的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，而C段為自貸款協議日期起計60個月後的當日。A段及B段貸款已於到期後屆滿。有關2021年貸款的詳情載於本公司日期為2021年9月17日的公告。
- 於2022年10月17日，本公司間接全資附屬公司Bapton作為借款人及本公司作為擔保人與一組金融機構作為貸款人，簽訂一份有關423,000,000美元的多段定期貸款協議（「2022年Bapton貸款」）。2022年Bapton貸款分為三段，即A段、B段及C段，金額分別為173,000,000美元、150,000,000美元及100,000,000美元。A段的期限為自貸款協議日期起計為期36個月，而B段及C段的期限各自為自貸款協議日期起計為期60個月。2022年Bapton貸款的詳情載於本公司日期為2022年10月17日的公告。
- 於2023年3月21日，本公司（作為借款人）與數家銀行（作為貸款人）及一間銀行（作為協調人及代理）訂立融資協議，據此，貸款人將向本公司提供金額為127,000,000美元（或其等值港元）的三年期定期貸款融資（「127百萬美元融資」），最多可分四次提取。有關127百萬美元融資的詳情載於本公司日期為2023年3月21日的公告。
- 於2023年6月2日，本公司與一間銀行就最高額度為54,000,000美元（或其等值港元）的非承諾性循環貸款授信（「54百萬美元授信」）訂立授信函。54百萬美元授信的到期日將為自授信函日期起計滿12個月當日。54百萬美元授信的詳情載於本公司日期為2023年6月2日的公告。
- 於2024年7月31日，本公司與數家銀行就總金額為400,000,000美元（或其等值港元金額）的定期貸款融資（「400百萬美元貸款」）訂立融資協議。400百萬美元貸款將自融資協議日期起計36個月後的當日到期。400百萬美元貸款的詳情載於本公司日期為2024年7月31日的公告。

根據上述貸款協議／授信函的規定，倘中糧集團(a)不再直接或間接為單一最大股東並失去本公司的控制權／管理控制權，及／或(b)不再是由中國國資委或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則上述各項將構成違約事件，當發生違約事件時，上述各項貸款的全部或部分連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額應立即到期應付。

管理合約

截至2024年12月31日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政工作有關之合約。

董事會報告

可換股證券、認股權證或購股權

本公司於2013年12月19日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股份，即普通股及可轉換優先股。

可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合《上市規則》第8.08條最低公眾持股量的規定。

贖回： 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。

本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

投票權： 可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

轉讓： 轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。

地位： 除公司細則明確規定外，以及惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分配權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。

轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。

董事會報告

調整：若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

上市：公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券（包括出售庫存股份（如有））。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭承諾期間，中糧集團將不會且促使其附屬公司（大悅城控股集團及其附屬公司除外）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司或其他）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何直接或間接從事與本集團受限制業務構成競爭的業務或公司權益。於2024年12月31日審閱所有相關資料後，獨立董事委員會認為截至2024年12月31日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報之「企業管治報告」。

關連方交易

日常業務過程中所進行的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註48。屬於《上市規則》所界定之關連交易的關連方交易，已遵守《上市規則》的適用規定。

慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣892,000元（2023年：人民幣2,200,000元）。

稅項減免

董事並不知悉股東因持有股份而可獲得任何稅務減免。

董事會報告

股票掛鈎協議

除上述及綜合財務報表附註35就可轉換優先股所披露者外，本公司於截至2024年12月31日止年度概無訂立或於年末亦概無存在將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議致使將會或可能導致本公司發行股份的任何股票掛鈎協議。

回顧年度結束後事項

除本公司日期為2025年3月27日的截至2024年12月31日止年度的年度業績公告及本年報所披露者外，於2024年12月31日後及直至本報告日期，概無影響本集團且本公司須向其股東披露的其他重要事件或交易。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績。有關審核委員會之工作及組成情況的資料載於本年報之「企業管治報告」內。

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期至2025年股東週年大會結束。信永中和(香港)會計師事務所有限公司將退任，並符合資格及願意膺選連任。續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於2025年股東週年大會上提呈供股東批准。

謹代表董事會

董事長

姚長林

2025年3月27日

五年財務摘要

		截至12月31日止年度			
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合業績收益	19,831,005	13,272,094	20,831,357	12,313,297	14,109,832
本公司擁有人應佔之 年度(虧損)/溢利	(293,824)	340,027	530,773	591,666	1,104,533

		於12月31日			
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合資產及負債					
總資產	135,224,523	143,619,078	140,003,492	131,020,391	124,167,334
總負債	79,827,247	87,181,750	81,914,214	73,000,971	70,572,441
總權益	55,397,276	56,437,328	58,089,278	58,019,420	53,594,893
本公司擁有人應佔權益	29,532,495	29,916,364	29,924,332	29,858,111	29,447,710

獨立核數師報告



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

獨立核數師報告

致大悅城地產有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核第84至219頁所載大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策資料)。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況以及 貴集團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的披露規定妥善編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核於本期綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。

有關該等輸入數據的任何變動均可能對 貴集團投資物業的公允價值造成重大影響。管理層在外聘獨立估值師的協助下釐定 貴集團投資物業於2024年12月31日的公允價值。

投資物業的詳情載列於綜合財務報表附註16。

吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業所作估值進行的程序包括：

- 了解及評核管理層的評估流程。
- 評估管理層委聘的外聘估值師的資歷、能力及客觀性。
- 取得由外聘估值師編製的估值報告副本並與外聘估值師及內部估值專家進行討論，以了解釐定估值的基準。
- 在內部估值專家的協助下質疑外聘估值師於進行投資物業估值時所使用的方法及判斷，以及取得外聘估值師就支持鍵輸入數據所使用的市場證據。
- 評估於綜合財務報表中對投資物業公允價值計量披露的充分性（包括公允價值計量等級、估值技術及重大不可觀察輸入數據）。

物業銷售收益

鑒於年內已確認銷售交易金額及數量較大，吾等已將物業銷售收益確定為一項關鍵審核事項。

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註5。

吾等就物業銷售收益進行的程序包括：

- 了解、記錄及測試確認物業銷售收益所採用的關鍵內部控制。
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並；
- 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉移的相關條款；
- 取得有關物業交付及所有權轉移的證據；及
- 將所記錄的交易及相關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的所有資料，惟不包括綜合財務報表及吾等出具的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作推斷其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。在此方面，吾等並無任何報告。

貴公司董事及管治層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佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，並負責 貴公司董事認為對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非 貴公司董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就綜合財務報表整體而言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，並發出載有吾等根據百慕達公司法例第90條及協定的委聘條款僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審計的一環，在審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評估 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對 貴公司董事採用以持續經營為基礎的會計法的恰當性作出結論，並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。倘吾等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，或倘有關披露不足，則應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及執行集團審計，就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便形成對 貴集團財務報表的意見基礎。吾等負責為進行集團審計而執行的審計工作的方向、監督和審閱。吾等對審核意見承擔全部責任。

吾等與管治層就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向管治層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜，以及為消除威脅而採取的行動或相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通的事項中，吾等釐定對審核本期間綜合財務報表至關重要的事項，有關事項因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等的報告中傳達某事項造成的負面後果超出由此產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃銓輝先生。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

2025年3月27日

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

截至12月31日止年度			
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	19,831,005	13,272,094
銷售及提供服務的成本	10	(14,191,649)	(7,630,603)
毛利		5,639,356	5,641,491
其他收入	6	366,566	454,529
其他收益及虧損淨額	7	140,557	867,086
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	8	(462,277)	(974,289)
分銷及銷售成本		(1,022,513)	(861,985)
行政開支		(820,648)	(911,327)
投資物業之公允價值（虧損）／收益	16	(146,840)	85,473
融資成本	9	(1,382,330)	(1,558,090)
應佔聯營公司溢利	20	13,165	87,858
應佔合營企業溢利	21	218,933	832,268
除稅前溢利	10	2,543,969	3,663,014
所得稅開支	11	(1,760,765)	(2,243,388)
年度溢利		783,204	1,419,626
下列各方應佔年度（虧損）／溢利：			
本公司擁有人		(293,824)	340,027
永久性資本工具持有人		215,444	294,326
非控股權益	49	861,584	785,273
		783,204	1,419,626
每股基本及攤薄（虧損）／盈利	13	人民幣(1.9)分	人民幣2.2分

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度溢利	783,204	1,419,626
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(144,394)	(102,077)
用於現金流量對沖的對沖工具公允價值虧損	(127,846)	(43,360)
年度其他全面開支，扣除所得稅	(272,240)	(145,437)
年度全面收入總額	510,964	1,274,189
下列各方應佔年度全面（開支）／收入總額：		
本公司擁有人	(566,064)	194,590
永久性資本工具持有人	215,444	294,326
非控股權益	861,584	785,273
	510,964	1,274,189

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

於12月31日			
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	55,645,208	56,949,328
物業、廠房及設備	17	2,765,556	2,893,040
使用權資產	18	1,450,670	1,465,333
無形資產	19	103,797	106,919
所持聯營公司權益	20	3,675,206	1,461,151
所持合營企業權益	21	6,894,190	6,675,550
給予聯營公司的貸款	23	372,062	663,875
給予非控股權益的貸款	23	834,060	751,740
應收非控股權益款項	27	18,493	11,573
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	510
商譽		184,297	184,297
按金	26	151,494	158,329
遞延稅項資產	22	356,800	337,445
		72,452,343	71,659,090
流動資產			
存貨		13,469	14,006
待售物業	24(a)	6,654,121	5,152,062
待售在建物業	24(b)	29,502,092	38,915,341
應收賬款	25	81,630	114,448
合約成本		228,615	266,239
按金、預付款項及其他應收款項	26	3,564,157	3,734,972
應收同系附屬公司款項	27	18,245	24,940
應收聯營公司款項	27	937,447	906,228
應收合營企業款項	27	87,224	542,596
應收非控股權益款項	27	39,450	26,162
給予聯營公司的貸款	23	1,554,553	1,752,028
給予非控股權益的貸款	23	342,373	278,211
可收回稅項		556,539	557,482
對沖工具		3,982	131,177
衍生金融工具		—	63,306
受限制銀行存款	28	65,744	46,188
已抵押存款	28	2,410	2,406
現金及銀行結存	28	19,120,129	19,432,196
		62,772,180	71,959,988
資產總值		135,224,523	143,619,078

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	29	4,309,380	5,437,282
其他應付款項及應計費用	30	6,463,911	6,676,020
合約負債	33	14,484,718	19,447,315
租賃負債		65,703	47,606
應付最終控股公司款項	27	4	4
應付中間控股公司款項	27	690	611
應付同系附屬公司款項	27	437,144	210,763
應付聯營公司款項	27	644,347	742,603
應付合營企業款項	27	146,027	280,166
應付非控股權益款項	27	342,296	293,835
同系附屬公司給予的貸款	23	165,332	590,761
聯營公司給予的貸款	23	258,334	—
合營企業給予的貸款		2,250,000	—
第三方給予的貸款	23	1,200,000	974,020
銀行借款	31	4,465,332	7,202,336
應付所得稅及土地增值稅		569,516	1,378,735
遞延收入		3,916	1,794
應付債券	32	1,881,164	819,614
衍生金融工具		—	15,784
		37,687,814	44,119,249
流動資產淨值			
		25,084,366	27,840,739
總資產減流動負債			
		97,536,709	99,499,829
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	571,994	572,458
租賃負債		256,634	77,615
應付合營企業款項	27	58,800	539,000
同系附屬公司給予的貸款	23	60,131	2,940
聯營公司給予的貸款	23	1,547,022	248,934
合營企業給予的貸款	23	3,574,800	5,824,800
非控股權益給予的貸款	23	—	94,856
第三方給予的貸款	23	1,200,000	6,924,780
銀行借款	31	25,372,083	18,347,571
遞延稅項負債	22	7,299,423	7,164,608
應付債券	32	2,198,546	3,264,939
		42,139,433	43,062,501
資產淨值			
		55,397,276	56,437,328

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	34	1,122,414	1,122,414
儲備	36	28,410,081	28,793,950
本公司擁有人應佔權益		29,532,495	29,916,364
永久性資本工具	37	5,179,771	5,601,361
非控股權益	49	20,685,010	20,919,603
總權益		55,397,276	56,437,328

第84至219頁列載之綜合財務報表已於2025年3月27日獲董事會審批及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

姚長林
董事

陳朗
董事

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔													
	不可贖回										永久性			
	普通股本	股份溢價	可轉換優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利	小計	資本工具	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註(a) (附註34)	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(a)) (附註35)	人民幣千元 (附註(a) 及(e))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,904,250	5,982,624	1,946,760	76,497	(644,483)	19,614,191	29,916,364	5,601,361	20,919,603	56,437,328
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(293,824)	(293,824)	215,444	861,584	783,204
年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(127,846)	-	-	-	(144,394)	-	(272,240)	-	-	(272,240)
年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	(127,846)	-	-	-	(144,394)	(293,824)	(566,064)	215,444	861,584	510,964
已宣派的2023年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,014)	(201,014)	-	-	(201,014)
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135,060)	-	(135,060)
永久性資本工具預付款(附註f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,901,974)	-	(1,901,974)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,400,000	-	1,400,000
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	447,682	-	-	(447,682)	-	-	-	-
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	(6,308)	-	-	-	-	-	(6,308)	-	-	(6,308)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(207,900)	(207,900)
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(870,359)	(870,359)
其他	-	-	-	-	389,517	-	-	-	-	-	389,517	-	(17,918)	371,599
於2024年12月31日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,159,613	5,982,624	2,394,442	76,497	(788,877)	18,671,671	29,532,495	5,179,771	20,685,010	55,397,276

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										永久性			總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利	小計	資本工具	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))					(附註37)		
	(附註34)		(附註35)	及(e)										
於2023年1月1日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,983,080	5,982,624	1,565,701	76,497	(542,406)	19,822,311	29,924,332	7,245,471	20,919,475	58,089,278
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,027	340,027	294,326	785,273	1,419,626
年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(43,360)	-	-	-	(102,077)	-	(145,437)	-	-	(145,437)
年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	(43,360)	-	-	-	(102,077)	340,027	194,590	294,326	785,273	1,274,189
已宣派的2022年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,942)	(166,942)	-	-	(166,942)
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(520,178)	-	(520,178)
永久性資本工具預付款(附註f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,918,258)	-	(2,918,258)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000	-	1,500,000
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	381,059	-	-	(381,059)	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	539,312	539,312
向非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,001,382)	(1,001,382)
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(323,075)	(323,075)
其他	-	-	-	-	(35,470)	-	-	-	-	(146)	(35,616)	-	-	(35,616)
於2023年12月31日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,904,250	5,982,624	1,946,760	76,497	(644,483)	19,614,191	29,916,364	5,601,361	20,919,603	56,437,328

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股本、股份溢價、不可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)及特別儲備。
- (b) 其他儲備主要包括(i)於2012年及2013年共同控制實體的業務合併因合併會計法而分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元(已抵減2018年因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任人民幣336,470,000元)；(ii)過往年度收購若干附屬公司額外權益所付現金代價與自非控股股東所購入權益應佔淨資產賬面值之間的差額；及(iii)支付永久性資本工具派息所產生的匯兌差額。
- Golden Prominent Limited與非控股股東於2024年1月31日(「到期日」)一致同意不做進一步延期並放棄認沽期權。因此，於終止確認時，認沽期權於到期日的賬面值人民幣389,517,000元計入其他儲備。
- (c) 資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團的注資，其中包括於截至2012年12月31日止年度向本公司一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。
- 於2016年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元以現金收取。人民幣7,802,203,000元(即分別按比例分佔該三間附屬公司資產淨值的賬面值)已轉撥至非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已調整至本集團的資本儲備。截至2022年12月31日止年度，本集團就出售產生額外所得稅約人民幣157,605,000元，並對本集團的資本儲備進行調整，該額外所得稅已於截至2023年12月31日止年度結清。
- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊的公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (e) 於2013年12月19日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,618百萬元)(連同收購中糧置地附屬公司)，代價為本公司按發行價每股2.00港元分別向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司及中糧置地配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新可轉換優先股(「反收購交易」)。於報告日期的特別儲備包括於2013年12月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。
- (f) 本集團於本年度償還本金額為人民幣1,901,974,000元(2023年：人民幣2,918,258,000元)的永久性資本工具。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,543,969	3,663,014
經調整：		
融資成本	1,382,330	1,558,090
利息收入	(280,651)	(403,033)
應佔聯營公司溢利	(13,165)	(87,858)
應佔合營企業溢利	(218,933)	(832,268)
無形資產攤銷	9,017	10,382
使用權資產折舊	68,207	68,964
物業、廠房及設備折舊	200,907	190,839
投資物業之公允價值虧損／(收益)	146,840	(85,473)
確認應收賬款減值虧損淨額	6,327	7,814
(撥回)／確認其他應收款項減值虧損淨額	(3,814)	6,407
確認給予聯營公司的貸款減值虧損	399,659	933,798
確認給予非控股權益的貸款減值虧損	4,438	—
確認應收聯營公司款項減值虧損	9,430	—
確認應收同系附屬公司款項減值虧損	6,448	1,431
確認應收合營企業款項減值虧損	40,226	193
(撥回)／確認應收非控股權益款項減值虧損	(437)	24,646
匯兌(收益)／虧損淨額	(30,391)	475,490
待售物業減值虧損	365,175	130,890
待售在建物業減值虧損	320,991	734,204
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	12,925	3,126
出售附屬公司之收益淨額	(618,784)	(1,644,899)
營運資金變動前之經營現金流量	4,350,714	4,755,757

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動		
存貨減少	537	660
待售物業減少	13,389,187	6,237,176
待售在建物業增加	(6,161,567)	(7,571,762)
應收賬款增加	(8,858)	(6,964)
合約成本(減少)/增加	37,624	(180,721)
已付按金減少	6,835	324
按金、預付款項及其他應收款項增加	(228,452)	(538,425)
應收同系附屬公司款項減少/(增加)	247	(30,628)
應收聯營公司款項增加	(4,804)	(162,491)
應收合營企業款項減少	439,796	—
應收非控股權益款項(增加)/減少	(46,352)	31,692
應付非控股權益款項減少	(13,670)	(86,627)
應付賬款減少	(1,127,902)	(667,031)
合約負債(減少)/增加	(4,959,888)	8,261,462
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	83,193	(519,802)
已收租金按金減少	(50)	(31,734)
受限制銀行存款(增加)/減少	(19,556)	38,704
應付同系附屬公司款項增加	45,081	46,760
遞延收入增加	2,122	243
已收利息	238,043	222,881
經營所得現金	6,022,280	9,799,474
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(1,383,051)	(1,434,552)
已付土地增值稅	(362,129)	(444,359)
經營活動所得現金淨額	4,277,100	7,920,563

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(65,107)	(66,199)
使用權資產／租賃土地及土地使用權付款	(59,481)	(3,572)
無形資產付款	(6,185)	(7,888)
投資物業付款	(1,271,944)	(1,398,710)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,501	4,097
出售投資物業所得款項	—	5,277
向聯營公司注資	(912,712)	(622,810)
聯營公司償還貸款所得款項	60,000	106,000
給予非控股權益貸款	(180,320)	(882,951)
非控股權益償還貸款	29,400	995,000
收購附屬公司所產生的現金流出淨額	—	(1,195,798)
出售附屬公司所得現金流入淨額	1,718,777	7,378,584
股東貸款所得款項	—	807,000
應收非控股權益款項減少	130,185	38,101
應收合營企業款項減少	—	270
應收聯營公司款項減少	—	2,507
來自非控股權益的應收款減少	336,629	—
於聯營公司投資之減資	41,022	—
已抵押存款(增加)／減少	(4)	2,996
減少合營企業之投資成本之所得款項	—	154
投資活動(所用)／所得現金淨額	(175,239)	5,162,058

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	(1,463,039)	(1,582,966)
償還永久性資本工具	(1,901,974)	(2,939,708)
償還應付債券	(700,000)	(900,000)
發行永久性資本工具	1,400,000	1,500,000
發行債券	700,000	1,000,000
就永久性資本工具支付之利息	(135,060)	(520,178)
就應付債券支付之利息	(137,026)	(132,217)
償還應付非控股權益的款項	(6,556)	(330,316)
銀行借款所得款項	14,191,842	8,712,554
償還銀行借款	(10,125,960)	(11,542,931)
同系附屬公司給予的貸款	—	2,940
償還同系附屬公司給予的貸款	(373,000)	(702,500)
支付租賃負債	(36,443)	(89,262)
償還合營企業款項	(539,560)	(220,305)
償還聯營公司款項	(109,872)	(98,453)
聯營公司給予的墊款	11,615	329,926
向同系附屬公司還款	(55,963)	(23,108)
償還非控股權益給予的貸款	(94,856)	(2,560,031)
聯營公司給予的貸款	1,590,722	689,934
合營企業給予的貸款	—	250,000
償還第三方給予的貸款	(5,498,800)	(25,560)
償還聯營公司給予的貸款	(34,300)	(441,000)
已付股息	(201,014)	(166,942)
向非控股權益派付的股息	(900,079)	(295,241)
非控股權益注資	—	539,312
向非控股權益減資付款	—	(1,001,382)
融資活動所用現金淨額	(4,419,323)	(10,547,434)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(317,462)	2,535,187
年初之現金及現金等價物	19,432,196	16,895,367
匯率變動對以外幣持有之現金及銀行結餘的影響	5,395	1,642
年末之現金及現金等價物	19,120,129	19,432,196
年末之現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	17,520,129	15,732,196
非質押定期存款	1,600,000	3,700,000
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	19,120,129	19,432,196

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

大悦城地產有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為投資控股、物業投資及開發及酒店經營。

本公司的直接控股公司為大悦城控股集團股份有限公司（「大悦城控股集團」，一間於中華人民共和國（「中國」）成立的公司，其A股在深圳證券交易所上市）。本公司董事（「董事」）認為，本公司的最終控股公司為中糧集團（一間於中國成立的公司）。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣（本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣）人民幣（「人民幣」）列示，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近千位（千元）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團於2024年1月1日開始的財政年度生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（2020年）的相關修訂「財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類」
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
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（修訂本）	

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂本 ²
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於2025年1月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定期日或其後開始之年度期間生效。

董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者的決策，則認為該資料屬重要。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

在批准綜合財務報表時，董事合理預期本集團有足夠資源在可預見未來持續經營。因此，彼等在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末以公允價值計量之若干物業及金融工具除外（如下文所載的會計政策所解釋）。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允價值。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

公允價值為市場參與者於計量日期按有序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付、根據香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)入賬的租賃交易，以及與公允價值相似但非公允價值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)除外。

計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者將該資產用於最佳用途或將該資產出售給能夠用於最佳用途的其他市場參與者，以產生經濟利益的能力。

對於按公允價值交易的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以使於初始確認時估值技術結果與交易價相等。

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

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

3.2 主要會計政策資料

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表，倘本集團：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或權利；及
- 有能力對被投資方行使其權力以影響本集團之回報金額，則本集團取得該實體控制權。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

綜合基準(續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團視為即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團為本集團兼任基金管理人的基金之投資者時，本集團將確定其是委託人還是代理人，以評估本集團是否控制相關基金。

代理人是主要為代表另一方或為另一方(委託人)的利益行事的一方，因此在行使被投資單位的決策授權時並不控制被投資方。在確定本集團是否為相關基金的代理人時，本集團將評估：

- 其對被投資單位的決策授權的範圍；
- 其他方擁有的權利；
- 根據薪酬協議應獲得的薪酬；及
- 決策人面臨其在被投資方持有的其他權益產生之回報發生變動的風險。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，年內所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益表。

損益及其他全面收入各項目撥歸本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

綜合基準(續)

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司的權益變動並未導致本集團失去對附屬公司的控制權，列為權益交易。本集團權益的相關組成部分及非控股權益的賬面值將調整，以反映在附屬公司中的相對權益之變動，包括根據本集團與非控股權益的按比例利益將相關儲備在本集團與非控股權益之間進行重新分配。

非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司及非控股權益(如有)的資產及負債則終止確認。盈虧於損益中確認，並按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值的差額計算。附屬公司早前於其他全面收入確認之所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方式入賬，即按適用香港財務報告準則規定／許可重新分類至損益或轉撥至其他類別權益。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公允價值，將根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)於其後入賬作初步確認的公允價值，或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

業務合併或資產收購

本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性集中度測試，以簡單評估所收購一組活動及資產是否不屬於業務範疇。若所收購總資產的公允價值絕大部分集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。被評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生之商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產不屬於業務範疇，毋須再作評估。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過首先將購買價按各自的公允價值分配予金融資產及金融負債，以識別並確認所收購的單一可識別資產及所承擔的負債，然後將購買價的結餘根據其在購買日的相對公允價值分配予其他可識別資產及負債。有關交易不會產生商譽或議價收購收益。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團為換取被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。業務合併生效而產生的有關收購之費用於產生時在損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債須符合財務報告概念框架中對資產和負債的定義。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則16號)確認及計量，猶如所收購租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日起12個月內屆滿；或(b)相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並經調整以反映租期條款與市場條款比較時屬有利或不利。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，超出與所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公允價值計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股本權益於收購日期(即本集團獲得控制權之日期)重新計量公允價值，所產生之收益或虧損(如有)於損益或其他全面收益(如適用)確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。就商譽確認之所有減值虧損均不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時計入商譽的應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

對於因收購聯營公司及合營企業而產生之商譽，本集團之政策如下所述。

投資物業

投資物業為持有為賺取租金及作資本增值的物業，包括就該目的之在建物業。投資物業包括為未來未定用途持有的土地，其被視為持作資本增值目的。

投資物業亦包括確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業按公允價值計量，並就排除任何預付或累計經營租賃收入而作出調整。

投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生年度計入損益。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

投資物業(續)

僅當有證據證明用途變更(包括以銷售為目的開始開發)時,投資物業方可轉移至存貨。

投資物業於出售時或當有關投資物業永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃,則終止確認列為使用權資產的租賃物業。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的年度計入損益。

無形資產

本集團單獨收購之具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷按直線法於估計可使用年期内確認。估計可使用年期及攤銷方法均可於各報告期末審查,並按未來適用基準入賬估計變動的影響。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認,並初步按其於收購日期的公允價值確認(視為其成本)。

初步確認後,於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。於業務合併中所收購的具不確定使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

本集團經營若干服務專營權安排,據此,本集團為授權機關進行建設工程(如污水處理廠及運河文化中心),以根據授權機關先前訂下的條件取得經營有關資產的權利。

本集團有權向公共服務使用者收取費用,該項權利於綜合財務狀況表中分類為無形資產。特許經營權項目在進入運營期間初始根據與資產有關未來經濟利益的預期實現方式選擇攤銷法進行攤銷。

無形資產於出售時或預期使用或出售無法產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之間差異計量)於終止確認資產時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的有形資產(下文所述在建工程除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用以生產、供應或管理之用的在建物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達至能夠以管理層擬定的方式經營的必要位置及狀況而直接應佔的任何成本及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該等資產可投入擬定用途時,開始就該等資產計提折舊,其基準與其他物業資產相同。

於租賃土地及樓宇之所有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時,租賃土地及樓宇成分之間的全部代價按初始確認時的相對公允價值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下,入賬列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按資產(在建工程除外)的可使用年期以直線法撇銷已扣減剩餘價值的成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末審查,並按未來適用基準入賬估計變動的影響。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值的差額計量,並於損益內確認。

在建／待售物業

完成開發後擬作出售的在建物業以及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策,以成本模式計量外,在建物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定,包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。就從以公允價值計量的投資物業轉移至待售物業而言,該物業後續會計核算的成本視為用途變更日期的公允價值。

待售在建物業於完成後轉至待售物業。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

在建／待售物業(續)

倘在正常業務過程中持有一項物業乃為賺取租金或／及進行資本增值而非出售，如用途發生變更(通過與另一方開始經營租賃得以證明)時，本集團將該物業從存貨轉移至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額均於損益確認。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

合營企業指共同安排各訂約方據此共同控制安排，對共同安排之資產淨值享有權利。共同控制為約定共享一項安排之控制權，僅於相關活動的決策要求共享控制權各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按權益會計法併入該等綜合財務報表。使用權益會計法處理的聯營公司及合營企業財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業的資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團所持該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付的款項為限。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為一間聯營公司或合營企業之日起，採用權益法入賬。收購一間聯營公司或合營企業之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可識別資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，計入投資的賬面值。本集團應佔之可識別資產和負債之淨公允價值超過投資成本部分，經重新評估後，於收購投資期間於損益中立即確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能發生減值。當存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減出售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損不分配至任何資產，包括組成投資賬面值的一部分的商譽。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

本集團自相關投資不再為聯營公司或合營企業之日起終止使用權益法。倘本集團保留前聯營公司或合營企業權益，而所保留權益為一項金融資產，則本集團根據香港財務報告準則第9號將所保留權益按當日之公允價值計量，並以此為初步確認之公允價值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何所保留權益之公允價值及出售聯營公司或合營企業部分權益而得之任何款項之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則當出售相關聯營公司或合資企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，僅以與本集團無關之於聯營公司或合營企業權益為限。

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值

於報告期末，本集團均會審閱物業、廠房及設備、使用權資產、具有限可使用年期的無形資產以及合約成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產的可收回金額單獨估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試中，倘可建立合理及一致的分配基準時，企業資產分配至相關現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能建立合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。就於企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並將其與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值(續)

在本集團根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)將資本化資產之減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產之任何減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但尚未確認為開支的成本，則作為就資本化資產而言合約成本的減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值而言計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對貨幣時間價值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位或現金產生單位組別內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表內，現金及銀行結餘包括現金(即手頭現金及活期存款)及現金等價物。現金等價物是指持有期限短(通常原始期限為三個月或更短)、流動性高、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的投資。持有現金等價物之目的為滿足短期現金需要，而非投資或其他目的。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損於本公司財務狀況表列賬。

金融工具

倘集團實體成為金融工具條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有從一般渠道買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。從一般渠道買賣為須按市場上之規則或常規所制定之時間制度內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，除因與客戶之合約而產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量外。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生之利息／股息收入呈列為其他收入。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按透過其他全面收入按公允價值列賬(「透過其他全面收入按公允價值列賬」)的方式計量：

- 以出售和收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬的方式計量，但在應用香港財務報告準則第9號／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定須按攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬的方式計量的金融資產以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認有關資產不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

(ii) 透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬之金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

本集團對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括應收賬款(不包括租賃應收款項)、給予最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項、按金以及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款、現金及銀行結存)及其他項目(租賃應收款項(計入應收賬款)及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期可使用年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估,並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團始終就應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對擁有大量餘額的債務人進行單獨評估,或使用帶有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言,本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損,惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升,在此情況下本集團確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時,本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料,包括歷史經驗及無需付出不必要的成本或努力而可得的前瞻性資料。

特別是,在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時,會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化;
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化,如信貸利差大幅增加,債務人的信用違約掉期價格;
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化;

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團認為，倘合約付款自初始確認以來逾期超過30天，信貸風險則已顯著增加，除非本集團擁有合理且有理據的資料表明情況並非如此。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾之訂約方之日被視作評估合約是否出現減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人違約風險是否出現任何變動。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為具有較低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，債務工具會被判定為具有較低信貸風險：i)債務工具的違約風險較低；ii)借款人有較強的能力履行其近期合約現金流量責任；及iii)經濟及營商環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力。本集團認為，倘資產的外部信貸評級為「投資級」(符合全球公認定義)，或倘並無外部評級，資產的內部評級為「良好」，則債務工具的信貸風險較低。「良好」指對手方的財務狀況穩健且並無逾期欠款。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不太可能悉數向其債權人(包括本集團)付款(未考慮本集團所持有的任何抵押品)時，即發生違約。

不論上述情況如何，本集團認為，當金融資產逾期超90天，即屬發生違約，除非本集團擁有合理且可支持的資料以證明更為滯後的違約標準更為適當。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(iii) 信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因與借款人財政困難相關的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人很可能陷入破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，當款項逾期三年以上(以較早者為準)時，則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，已撤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。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約損失率(即發生違約時的損失程度)及違約風險敞口。違約概率及違約損失率的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。就金融資產而言，違約風險敞口指資產於報告日期的賬面總值；就財務擔保合約而言，風險敞口包括截至報告日期已提取的金額，連同任何預期於未來違約日期前提取的額外金額(根據過往趨勢、本集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定)。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率，惟僅限於通過調整貼現率而非調整所貼現的現金不足考慮有關風險。

本集團已按個別工具層級對給予關聯方和非控股權益的貸款／應收關聯方和非控股權益款項以及信用減值金融資產計量預期信貸虧損。為進行集體評估，按集體基準計量預期信貸虧損，或對可能尚無法獲得個別工具層級證據之情況進行評估，而本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組經管理層定期審查，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按以下兩者中的較高者確認：按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減(倘適用)於擔保期間確認的累計收入金額。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿，或轉讓金融資產及將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則本集團可終止確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產之保留權益，以及須支付與之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並同時就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明於本集團扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項減直接發行成本入賬。

永久性工具被分類為股本工具，包括本集團不承擔交付現金或其他金融資產的合約義務，或本集團擁有全權酌情決定權無限期延遲支付分配和贖回本金。

回購本公司自有權益工具直接在股本中確認和扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具的任何收益或虧損均不計入損益。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債於為(i)收購方於應用香港財務報告準則第3號之業務合併中的或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

透過損益按公允價值列賬之金融負債(續)

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為近期回購而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或指定及有效作對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方於企業合併中的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

透過損益按公允價值列賬之金融負債按公允價值列賬，倘其並非指定對沖關係的一部分，則公允價值變動產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益中確認的淨收益或虧損包括就金融負債支付之任何利息並計入損益一欄。

就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而引起的負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。其他情況引致的負債公允價值變動金額於損益確認。計入其他全面收入的歸因於金融負債之信貸風險的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債終止確認後轉撥至保留溢利。

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項，應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益及第三方款項，控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款以及銀行借款及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

本集團於且僅於本集團的責任解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

因授予非控股股東的附屬公司股份認沽期權而產生之責任

因授予非控股股東的認沽期權產生的金融負債總額於購回附屬公司股份的合約責任確立時確認，即使有關責任取決於交易對方行使向本集團售回股份的權利。有關股份贖回金額的負債初步按估計購回價之現值確認及計量，並相應於其他儲備內入賬。於其後期間，授予非控股股東的認沽期權項下估計負債總額現值的重新計量於損益確認。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當本集團現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方對金融資產與金融負債進行抵銷，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

對沖會計

本集團就現金流量對沖指定若干衍生工具為對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係以及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動。

在釐定某項預測交易(或其組成部分)是否極有可能發生時，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

對沖會計(續)

評估對沖關係及成效

就對沖成效評估而言，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效要求之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量得出的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

在評估對沖項目與對沖工具的經濟關係時，本集團假設對沖的現金流量及／或對沖風險(合約或非合約指定)所依據的利率基準，或對沖工具的現金流量所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允價值變動中有效的部分於其他全面收入中確認並於權益累積，不超過被對沖項目自建立對沖起累計公允價值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時於損益確認，並計入「其他收益及虧損淨額」項目。

為重新分類現金流量對沖儲備中累積的收益及虧損金額，以便確定是否預期會發生對沖的未來現金流量，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入確認並於權益中累積的金額將於有關期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目於同一項目確認。然而，當被對沖預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收入確認並於權益中累積的收益及虧損將自權益撥出，並計入非金融資產或非金融負債的初始計量成本。該轉撥不影響其他全面收入。此外，倘若本集團預期於權益累積的部分或全部虧損將不會於未來恢復，則將有關金額即時重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

對沖會計(續)

終止對沖會計處理

本集團僅在對沖關係(或其中一部分)不再符合有關合資格準則時(經重新調整(如適用)後)終止對沖會計處理。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法或會影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下,對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流量對沖而言,當時在其他全面收入確認並於權益中累積的任何收益或虧損仍保留在權益內,並於預期交易最終於損益內確認時予以確認。當預期交易預計不再發生,在權益項下累計的收益或虧損將即時在損益內確認。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予一段時間內控制可識別資產使用的權利,則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言,本集團根據香港財務報告準則第16號定義於初始、修改日期或收購日期(如適合)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動,否則有關合約將不予重新評估。

分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言,本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的設備、傢俬及裝置以及汽車租賃,本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆解及搬遷相關資產、復原所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除獲分類為投資物業並按公允價值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團能於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於綜合財務狀況表內單獨項目呈列。符合投資物業和存貨定義的使用權資產分別呈列在「投資物業」、「待售在建物業」及「待售物業」中。

可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）入賬並初步按公允價值計量。初步確認時公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有變動或發生重大事件或情況變動導致行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團就投資物業作為出租人訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將相關資產所有權附帶的全部風險及回報大部分轉移至承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。非視乎指數或利率而定的可變租賃付款在產生時確認為收入。

自本集團的日常業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

分配代價至合約的各組成部分

在合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分相區分。

可退回租金按金

已收可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約作為兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

租賃變更

不屬於原始條款和條件的租賃合約代價變動作為租賃變更入賬，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠措施。

本集團自變更生效日期起，將經營租賃的變更作為新租賃入賬，並將與原始租賃有關的任何預付款項或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款之一部分。

售後回租交易

本集團應用香港財務報告準則第15號規定評估售後回租交易是否構成本集團一項出售。

本集團作為賣方－承租人

就符合出售規定的轉讓而言，本集團作為賣方－承租人按資產之先前賬面值比例計量租回產生的使用權資產並確認與僅轉予買方－出租人的權利有關的任何損益。

使用權資產及租賃負債乃根據香港財務報告準則第16號租賃的一般要求進行後續計量。於計量租賃負債時，本集團按本集團不會確認本集團保留的使用權資產涉及的任何盈虧金額的方式釐定「租賃款項」或「經修訂租賃款項」(包括固定或可變租賃款項)。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

外幣(續)

結算貨幣項目以及重新換算貨幣項目產生的外匯差額在產生期間於損益確認，惟既無計劃也不可能發生結算的應收或應付海外業務的貨幣項目(因此構成外匯業務投資淨額的一部分)的外匯差額則除外，其初步於其他全面收入確認並就出售或部分出售本集團於聯營公司／合營企業的權益自權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均以各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目則以期內平均匯率換算，惟在該年度內匯率大幅波動的情況下會採用交易日使用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於外幣換算儲備下的權益(在適當情況下歸屬於非控股權益)累計。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按加權平均基準釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減完工所需的所有估計成本及出售所需成本。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很有可能須清償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時，則會須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，於報告期末清償該當前責任所需代價的最佳估計。當採用清償該當前責任而需要的估計現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間價值影響為重大)。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。由於未計入其他年度應課稅或可扣稅收支項目以及毋須課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利有別於除稅前溢利。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時性差異，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。倘暫時性差異產生自商譽或產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易首次確認資產及負債(業務合併除外)，且於交易時不會引致相等之應課稅及可扣稅暫時性差異，則不會確認遞延稅項資產及負債。此外，如果暫時性差異乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時性差異確認，惟本集團能控制暫時性差異撥回及暫時性差異可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時性差異利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式將會引致的稅務後果。

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。在有關假設不成立的情況下，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述一般原則計量。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

稅項(續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易、稅項扣減歸屬於所產生最終成本之拆遷及修復撥備而言，本集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於租賃負債、拆遷及修復撥備及相關資產。本集團在有可能出現應課稅溢利可用作抵銷可抵扣暫時差額的情況下確認與租賃負債有關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產與負債與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，而本集團有意按淨額基準結算即期稅項負債與資產，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因業務合併的初始會計處理而產生，則該稅務影響應計入業務合併會計處理中。

評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每項不確定因素的影響。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款就計算一般借款的資本化比率納入一般借款內。使用待用於合資格資產支出的特定借款進行的臨時投資賺取的投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

來自客戶合約的收益

收益按向客戶轉讓承諾貨品或提供服務的金額確認，該金額反映實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，本集團採用五步法確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或隨著履約進度)確認收益

本集團於完成履約責任時(或隨著履約進度)，即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完全完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項資產，該資產於創建或強化過程中即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時點確認。

收益乃根據本集團預期於客戶合約中有權獲得的代價計量，不包括代表第三方收取的金額、折扣及銷售相關稅項。

合約資產及合約負債

合約資產指本集團就本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

就與客戶訂立的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

來自客戶合約的收益(續)

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

產量法

完全達成履約責任的進度乃根據產量法計量，即基於直接計量迄今已轉移予客戶的貨品或服務相對於合約項下承諾提供的餘下貨品或服務的價值以確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資成分

釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

就付款與轉移相關貨品或服務期間少於一年的合約，本集團應用可行權宜方法，並不就任何重大融資成分調整交易價格。

就本集團於轉移相關貨品或服務(本集團已就重大融資成分調整已承諾代價金額)前自客戶收取之預付款項，本集團應用合約開始時本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之貼現率。於收到預付款項與轉移相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

就本集團於自客戶收取付款前已轉移相關貨品或服務且本集團已就重大融資成分調整已承諾代價金額之合約而言，本集團應用於合約開始時本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之貼現率。本集團確認於自客戶收到付款與轉移相關貨品或服務期間之利息收入。

合約成本

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

來自客戶合約的收益(續)

合約成本(續)

獲得合約之增量成本(續)

本集團為履行其合約而產生的成本包括勞工成本、水電費、材料及消耗品等。本集團首先評估該等成本是否符合其他相關準則的資產確認條件，倘不符合，則僅在滿足以下所有標準時將該等成本確認為資產：

- 成本與本集團能夠具體識別的合約或預期合約直接相關；
- 成本產生或增加本集團的資源，該等資源將用於履行(或繼續履行)未來的履約義務；及
- 預期成本將會收回。

所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關之貨品或服務相一致之系統化基準攤銷至損益。該項資產須進行減值檢討。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法支銷為獲取合約而產生之所有增量成本。

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補助於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取與收益相關之政府補助於可收取期間於損益中確認。與費用補償有關的政府補助從相關費用中扣除，其他政府補助則在「其他收入」中呈列。

僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。於本年度損益中已扣除退休福利計劃供款金額為人民幣75,126,000元(2023年：人民幣88,900,000元)，並已計入於附註10所載的僱員成本內。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團的中國公司須按僱員薪酬的一定百分比向退休福利計劃作出供款，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據計劃作出供款。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

僱員福利(續)

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期所支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本內。

與工資及薪金以及年假相關的僱員福利於提供有關服務之期間按預期交換有關服務需支付的福利之未貼現金額確認為負債。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，董事須就綜合財務報表所呈報的資產、負債、收入及開支金額及披露資料作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續審查有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時作出的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，董事應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額及所作出披露具最重大影響的重大判斷如下。

投資物業之遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事檢討本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時作出的重大判斷(續)

投資物業之遞延稅項(續)

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，本集團已就本集團於中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身並無通過經營租賃轉讓絕大部分其租出的該等物業所有權的重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否基本獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末有重大風險可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值計量。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益中確認。於2024年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣55,645,208,000元(2023年：人民幣56,949,328,000元)，詳情載於附註16。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團之若干附屬公司須繳納中國內地的土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅計算方法。因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的最可靠證據及物業的預期變現金額。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回金額。

於2024年12月31日，待售物業的賬面值總額為人民幣6,654,121,000元(2023年：人民幣5,152,062,000元)。於2024年12月31日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣29,502,092,000元(2023年：人民幣38,915,341,000元)。

5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部乃由董事根據業務單位並參考所售商品或所提供服務而釐定。該等業務單位為向執行董事(即「主要營運決策者」)作內部報告以供分配資源及評估表現的基礎。

本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已合併為以下所列的不同可呈報分部：

物業投資

物業及土地開發

酒店經營

管理輸出項目

其他服務

物業租賃及相關服務

開發及銷售物業與土地開發

酒店持有及管理

提供管理輸出服務

提供雜項服務

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下:

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業投資及開發:		
投資物業租金及相關服務收入	4,176,186	4,359,321
銷售待售物業	14,544,851	7,705,374
管理輸出項目	175,579	169,489
其他服務收入	65,584	68,160
	18,962,200	12,302,344
酒店經營	868,805	969,750
總收益	19,831,005	13,272,094
來自客戶合約的收益	16,333,992	9,538,667
租賃	3,497,013	3,733,427
總收益	19,831,005	13,272,094

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至2024年12月31日止年度

	物業及		管理		合計	
	物業投資 人民幣千元	土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	輸出項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益	679,173	14,544,851	868,805	175,579	65,584	16,333,992
地區市場						
中國內地	661,700	14,544,851	868,805	132,017	59,697	16,267,070
香港	17,473	-	-	43,562	5,887	66,922
	679,173	14,544,851	868,805	175,579	65,584	16,333,992
收益確認時間						
於某一時點	-	14,544,851	219,253	-	-	14,764,104
於一段時間內	679,173	-	649,552	175,579	65,584	1,569,888
	679,173	14,544,851	868,805	175,579	65,584	16,333,992

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料 (續)

(i) 來自客戶合約的收益分類 (續)

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業及		管理			
	物業投資	土地開發	酒店經營	輸出項目	其他服務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	679,173	14,544,851	868,805	175,579	65,584	16,333,992
分部間	263,407	-	27	123,514	70,891	457,839
合計	942,580	14,544,851	868,832	299,093	136,475	16,791,831
租金收益	3,497,013	-	-	-	-	3,497,013
分部間對銷	(263,407)	-	(27)	(123,514)	(70,891)	(457,839)
分部資料所披露的收益	4,176,186	14,544,851	868,805	175,579	65,584	19,831,005

截至2023年12月31日止年度

	物業及		管理			
	物業投資	土地開發	酒店經營	輸出項目	其他服務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667
地區市場						
中國內地	608,947	7,705,374	969,750	126,046	65,126	9,475,243
香港	16,947	-	-	43,443	3,034	63,424
合計	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667
收益確認時間						
於某一時點	-	7,705,374	227,771	-	-	7,933,145
於一段時間內	625,894	-	741,979	169,489	68,160	1,605,522
	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類(續)

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理 輸出項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667
分部間	180,636	–	17	194,872	126,765	502,290
合計	806,530	7,705,374	969,767	364,361	194,925	10,040,957
租金收益	3,733,427	–	–	–	–	3,733,427
分部間對銷	(180,636)	–	(17)	(194,872)	(126,765)	(502,290)
分部資料所披露的收益	4,359,321	7,705,374	969,750	169,489	68,160	13,272,094

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於某一時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，董事斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權時)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的20%至100%(2023年：20%至100%)作為按金。此舉將產生合約負債，直至竣工物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示抑或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

本集團按合約評估預付款項是否可能包括重大融資成分。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大變動，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額增加。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(ii) 客戶合約的履約責任(續)

物業開發及銷售(於某一時點確認收益)(續)

倘取得合約的增量成本可在一年內悉數於損益攤銷，則董事將應用可行權宜方法支銷所有該等成本。

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務的收益參照相關履約責任的完成進度在某一時段內確認(如客戶在本集團履約的同時取得並消耗本集團履約所提供的利益)，或在客戶取得明確貨品或服務的控制權的時點確認(倘適用)。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2024年及2023年12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售	
	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	13,408,819	14,816,236
一年以上	1,055,853	5,679,695
	14,464,672	20,495,931

所有物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務均為期一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未完成合約的交易價格未予披露。

(iv) 租賃

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自經營租賃的總收益		
固定或與承租人表現掛鈎的租賃付款	3,497,013	3,733,427

截至2024年12月31日止年度

分部收益及分部業績

下表載列本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至2024年12月31日止年度

[illegible]

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理 輸出項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	分部間對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收益								
外部客戶	4,359,321	7,705,374	969,750	169,489	68,160	13,272,094	-	13,272,094
分部間收益	180,636	-	17	194,872	126,765	502,290	(502,290)	-
綜合	4,539,957	7,705,374	969,767	364,361	194,925	13,774,384	(502,290)	13,272,094
分部業績	2,698,218	339,314	58,187	284,454	38,171	3,418,344	-	3,418,344
未分配企業收入及其他收益								2,146,836
未分配企業開支及其他虧損								(305,565)
融資成本								(1,558,090)
應佔聯營公司溢利								87,858
應佔合營企業溢利								832,268
給予聯營公司的貸款之								
已確認減值虧損								(933,798)
應收合營企業款項之								
已確認減值虧損								(193)
應收非控股權益款項之								
已確認減值虧損								(24,646)
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								3,663,014

分部間收益按集團實體協定的價格計算，有關價格與提供予第三方的價格無重大差異。

分部收益指各分部所賺取的收益，並無就於相關租賃期內按直線法確認經營租賃的租金收入而對物業租賃作出租金調整。分部業績指各分部所賺取的溢利／產生的虧損，並無分配就管理目的而產生的若干項目（包括若干其他收入、若干其他收益及虧損、若干行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／虧損、就給予聯營公司及非控股權益的貸款及應收聯營公司、合營企業及非控股權益款項確認的減值虧損）。上文所述者為向執行董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

分部資產及負債並未於綜合財務報表中披露，此乃因相關資料並無定期向執行董事呈報以供分配資源及評估表現。

地區資料

下表載列按地區劃分的本集團來自外部客戶的收益資料。客戶所在地以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	19,702,768	13,150,501
香港	128,237	121,593
	19,831,005	13,272,094

按地點劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	68,114,602	67,035,941
香港	2,420,025	2,515,380
	70,534,627	69,551,321

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

5. 收益及分部資料(續)

其他資料

定期向主要經營決策者匯報的各項目金額(計入分部損益或分部資產計量)如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度						
根據預期信貸虧損模式已確認/(撥回)的						
減值虧損淨額	8,645	(532)	(652)	319	1,181	8,961
物業、廠房及設備折舊	15,551	3,161	172,055	799	9,341	200,907
使用權資產折舊	8,288	3,009	55,845	5,389	(4,324)	68,207
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	9,600	147	2,867	1	310	12,925
待售物業減值虧損	-	365,175	-	-	-	365,175
待售在建物業的減值虧損	-	320,991	-	-	-	320,991
截至2023年12月31日止年度						
根據預期信貸虧損模式已確認的						
減值虧損淨額	5,843	7,195	8	1,403	1,203	15,652
物業、廠房及設備折舊	18,688	3,663	158,177	859	9,452	190,839
使用權資產折舊	8,780	1,013	57,872	439	860	68,964
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	2,941	411	(29)	166	(363)	3,126
待售物業減值虧損	-	130,890	-	-	-	130,890
待售在建物業的減值虧損	-	734,204	-	-	-	734,204

主要客戶的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無個別客戶對本集團收益貢獻超過10%。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

6. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	206,069	191,545
非銀行金融機構*	31,974	31,336
給予合營企業的貸款	—	191
給予聯營公司的貸款	—	153,294
給予非控股權益的貸款	42,608	26,667
政府補助(附註)	84,128	44,311
其他	1,787	7,185
	366,566	454,529

* 非銀行金融機構指本集團之同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

附註：中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補助。政府補助主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎對當地發展作出的貢獻。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

7. 其他收益及虧損淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(12,925)	(3,126)
待售物業減值虧損	(365,175)	(130,890)
待售在建物業的減值虧損	(320,991)	(734,204)
出售附屬公司的收益	618,784	1,644,899
匯兌收益淨額	42,723	62,028
其他	178,141	28,379
	140,557	867,086

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已確認的減值虧損		
－應收賬款	6,327	7,814
－其他應收款項	(3,814)	6,407
－給予聯營公司的貸款	399,659	933,798
－給予非控股權益的貸款	4,438	–
－應收同系附屬公司款項	6,448	1,431
－應收聯營公司款項	9,430	–
－應收合營企業款項	40,226	193
－應收非控股權益款項	(437)	24,646
	462,277	974,289

9. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	1,145,555	1,159,495
非銀行金融機構給予的貸款	3,678	25,501
其他同系附屬公司給予的貸款	15,164	14,632
聯營公司給予的貸款	9,897	9,940
合營企業給予的貸款	137,762	219,525
非控股權益給予的貸款	1,738	36,175
第三方給予的貸款	268,295	389,261
應付債券	132,844	137,320
租賃負債	19,319	8,251
其他	53,092	39,334
利息支出總額	1,787,344	2,039,434
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業（附註16）	(11,124)	(77,709)
待售在建物業（附註24(b)）	(393,890)	(403,635)
	(405,014)	(481,344)
	1,382,330	1,558,090

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

借貸成本每年按介乎2.5%至6.05%的比率（2023年：2.35%至6.91%）作資本化。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

10. 除稅前溢利

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除／（計入）下列項目後計算：		
董事酬金（附註14）	4,976	3,647
折舊及攤銷：		
攤銷：		
－無形資產（計入銷售成本）	4,682	5,114
－無形資產（計入行政開支）	3,733	4,513
－無形資產（計入分銷及銷售成本）	602	755
使用權資產折舊	68,207	68,964
物業、廠房及設備折舊	200,907	190,839
折舊及攤銷總額	278,131	270,185
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	12,464,832	5,859,523
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	1,003,469	999,931
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	79,257	76,984
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	644,091	694,165
	14,191,649	7,630,603
僱員福利開支（包括董事酬金（附註14））：		
薪金、津貼及其他福利	856,451	1,050,336
退休福利計劃供款	75,126	88,900
	931,577	1,139,236
減：於待售在建物業及在建投資物業中資本化的金額	(84,330)	(156,210)
	847,247	983,026
廣告及推廣開支（計入分銷及銷售成本）	252,604	224,361
核數師薪酬	2,250	2,250

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

11. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國境內企業所得稅	1,103,490	1,613,207
中國境內股息預扣稅	6,853	60,635
土地增值稅	152,954	182,893
香港利得稅	20,984	30,267
	1,284,281	1,887,002
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國境內企業所得稅	18,099	11,338
土地增值稅	(159,605)	—
	(141,506)	11,338
遞延稅項(附註22)	617,990	345,048
合計	1,760,765	2,243,388

根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首200萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過200萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國內地的附屬公司須按25%的稅率繳納中國境內企業所得稅(「企業所得稅」)。於其他司法權區產生的稅項按有關司法權區的現行稅率計算。

中國境內企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須就兩個年度按10%的稅率繳納預扣稅。

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的任何所得稅。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利	2,543,969	3,663,014
按25% (2023年：25%) 的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	635,992	915,754
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	65,304	233,026
中國土地增值稅	(6,651)	182,893
中國土地增值稅的稅務影響	1,663	(45,723)
不可扣減開支的稅務影響	671,718	570,662
毋須徵稅收入的稅務影響	(1,471)	(41,005)
未確認稅項虧損的稅務影響	151,765	98,602
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	163,176	217,785
動用過往未確認稅項虧損／可扣減暫時性差異的稅務影響	(35,171)	(3,970)
應佔聯營公司(溢利)／虧損的稅務影響	(3,291)	(22,540)
應佔合營企業(溢利)／虧損的稅務影響	(11,483)	3,143
未分派溢利的預扣稅影響	103,287	112,201
過往年度即期稅項撥備不足	18,099	11,338
其他	7,828	11,222
年內所得稅開支	1,760,765	2,243,388

* 使用中國企業所得稅稅率乃由於此乃本集團大部分業務所處司法權區的國內稅率。

12. 股息

董事於2024年3月28日建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息及特別股息每股普通股0.72港仙及0.72港仙(「2023年股息」)，並於2024年6月13日舉行的股東週年大會上獲股東批准。根據股東的批准，普通股股東及可轉換優先股持有人已於截至2024年12月31日止年度獲分派金額分別約為205百萬港元(或人民幣183百萬元)以及16百萬港元(或人民幣14百萬元)的2023年股息。

董事會於截至2024年12月31日止年度並無宣派任何末期股息。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

13. 每股（虧損）／盈利

本公司普通股股東應佔每股基本（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
（虧損）／盈利		
用於計算每股基本盈利之（虧損）／盈利		
（本公司擁有人應佔年內（虧損）／溢利）	(293,824)	340,027

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
股份數目（千股）		
用於計算每股基本虧損／盈利的：		
普通股數目	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目（附註35）	1,095,301	1,095,301
用於計算每股基本盈利的股份數目	15,326,426	15,326,426

用於計算截至2024年及2023年12月31日止年度每股基本（虧損）／盈利的股份數目乃基於年內本公司已發行普通股數目及可轉換優先股數目進行計算。

計算截至2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄（虧損）／盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響並不重大。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

14. 董事酬金

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
2024年					
執行董事					
姚長林先生(「姚先生」)	—	961	799	173	1,933
非執行董事					
陳朗先生	—	—	—	—	—
吳立鵬先生(「吳先生」) (於2024年6月 28日獲委任)	—	500	785	116	1,401
張明睿先生(於2024年 6月28日獲委任)	—	458	—	86	544
張鴻飛先生(於2024年 6月28日獲委任)	—	—	—	—	—
董保芸女士(於2024年12月20 日獲委任)	—	—	—	—	—
馬德偉先生(於2024年 3月27日辭任)	—	—	—	—	—
劉雲先生(於2024年 6月28日辭任)	—	—	—	—	—
朱來賓先生(於2024年 6月28日辭任)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
劉漢銓先生	366	—	—	—	366
林建明先生	366	—	—	—	366
陳帆城先生	366	—	—	—	366
總額	1,098	1,919	1,584	375	4,976

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

14. 董事酬金（續）

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
2023年					
執行董事					
姚先生	—	80	—	11	91
曹榮根先生（「曹先生」） （於2023年12月11日辭任）	—	952	1,159	164	2,275
非執行董事					
陳朗先生	—	—	—	—	—
馬德偉先生	—	—	—	—	—
劉雲先生	—	—	—	—	—
朱來賓先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
劉漢銓先生	427	—	—	—	427
林建明先生	427	—	—	—	427
陳帆城先生	427	—	—	—	427
總額	1,281	1,032	1,159	175	3,647

截至2023年及2024年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。於兩個年度內，本集團概無向任何董事支付酬金，作為加入本集團之獎勵或作為離職補償。

上文所示的獨立非執行董事酬金主要為彼等擔任董事的酬金。

截至2024年12月31日止年度，吳先生於2024年6月28日獲委任為董事前，就擔任本公司高級管理層收取酬金人民幣419,000元。其後，直至2024年12月31日，吳先生就擔任董事收取酬金人民幣1,401,000元。因此，吳先生合共收取酬金人民幣1,820,000元並計入附註15所載五名最高薪僱員。

截至2023年12月31日止年度，姚先生於2023年12月11日獲委任為董事前，就擔任本公司高級管理層收取酬金人民幣1,945,000元。其後，直至2023年12月31日，姚先生就擔任董事收取酬金人民幣91,000元。因此，姚先生合共收取酬金人民幣2,036,000元並計入附註15所載五名最高薪僱員。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

15. 僱員酬金

本年度本集團五名最高薪人士中，兩名(2023年：兩名)為董事，其酬金之詳情載於上文附註14。其餘三名(2023年：三名)人士於年內之酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,606	5,829
退休福利計劃供款	566	570
	5,172	6,399

上述人士酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人數	2023年 人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	3	3

除上文披露者外，董事確認，於截至2024年及2023年12月31日止年度內，本集團概無向五名最高薪人士提供吸引加入本集團之獎勵，也沒有因其失去與管理本集團旗下任何成員公司之事務相關之職位而作出任何補償。

16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各類辦公室及零售店舖，租金按月支付。初始租期通常為1年至20年(2023年：1年至25年)，僅承租人有權單方面於初始租期屆滿後延長租期。大部分租賃合約均載有在承租人行使選擇權延長租期的情況下按市場水平調整租金的條款。零售店舖的租約條款載列按1%至40%(2023年：1%至40%)銷售額計算的可變租賃付款及於租期內固定的最低年租賃付款。

由於所有租賃均根據相關集團實體的功能貨幣計值，本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險。租賃合約並未包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期末購買物業的選擇權。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

16. 投資物業（續）

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投 資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於2023年1月1日	59,691,147	3,464,699	63,155,846
後續開支增加	29,368	1,325,934	1,355,302
出售	(5,277)	—	(5,277)
出售附屬公司	(7,769,000)	—	(7,769,000)
添置租賃投資物業	3,962	—	3,962
在建工程竣工後轉入	1,802,442	(1,802,442)	—
物業、廠房及設備轉入	8,064	—	8,064
資本化利息（附註9）	—	76,831	76,831
於損益確認的公允價值變動	64,996	20,477	85,473
匯兌調整	38,127	—	38,127
於2023年12月31日	53,863,829	3,085,499	56,949,328
後續開支增加	255,415	1,155,298	1,410,713
出售	(10,463)	—	(10,463)
出售附屬公司	(3,042,900)	—	(3,042,900)
添置租賃投資物業	216,839	—	216,839
在建工程竣工後轉入	2,484,633	(2,484,633)	—
待售物業轉入	229,004	—	229,004
轉至物業、廠房及設備	(24,890)	—	(24,890)
資本化利息（附註9）	—	11,124	11,124
於損益確認的公允價值變動	(138,552)	(8,288)	(146,840)
匯兌調整	53,293	—	53,293
於2024年12月31日	53,886,208	1,759,000	55,645,208
計入損益之物業重估未變現（虧損）／收益			
截至2024年12月31日止年度	(138,552)	(8,288)	(146,840)
截至2023年12月31日止年度	64,996	20,477	85,473

本集團持有作經營租賃以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益均按公允價值模式計量，並分類及列賬作投資物業。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

16. 投資物業（續）

於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團的已竣工投資物業及在建投資物業詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,416,326	2,508,730
位於中國內地的商業物業	53,228,882	54,440,598
	55,645,208	56,949,328

於2024年12月31日，本集團賬面值總額為人民幣22,631,509,000元（2023年：人民幣22,043,176,000元）的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資（附註41）。

於2024年12月31日，本集團賬面值總額為人民幣2,463,696,000元（2023年：人民幣3,234,709,000元）的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

本集團投資物業的公允價值計量

董事運用所獲得的市場可觀察數據估計投資物業的公允價值。董事與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及輸入數據。

於2024年及2023年12月31日，本集團於香港及中國內地的已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行及廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司進行之估值確定。

對於已竣工投資物業，參照市場上現有的可資比較市場交易進行估值，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業。

在建投資物業乃採用剩餘價值法進行估值。剩餘價值法本質上乃參考項目的發展潛力並扣減開發成本及開發商從擬發展項目（假設按估值日期的現有發展計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值的方法，其正確反映與發展有關的風險。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，物業的最佳用途為其現時用途。

於損益確認之公允價值變動數額主要與各報告期末所持投資物業有關。

於2024年及2023年12月31日，本集團投資物業公允價值均分類為第三級公允價值計量。兩個年度並無轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

16. 投資物業（續）

本集團投資物業的公允價值計量（續）

下表列示本集團主要投資物業於2024年及2023年12月31日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值大幅減少，反之亦然。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值大幅增加，反之亦然。

本集團的主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金（平方米／月）	
	2024年	2023年	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
－辦公室	5.3%	6.0%	336至442	336至442
－店舖	4.5%	5.0%	49至407	46至381
香港中糧大廈				
－辦公室	3.3%	3.1%	368至417	367至416
－店舖	3.7%	3.5%	809	823
西單大悅城				
－辦公室	5.8%	6.0%	321至417	326至360
－店舖	6.5%	6.5%	340至1,600	475至1,614
朝陽大悅城－店舖	6.5%	6.5%	44至763	52至768
天津大悅城－店舖	7.0%	7.0%	58至526	55至475
上海靜安大悅城－店舖				
－南座	6.5%	6.5%	115至748	116至752
－北座	6.5%	6.5%	336至840	201至840
沈陽大悅城－店舖	7.0%	7.0%	61至381	68至384
成都大悅城－店舖	6.0%	4.5%	94至209	95至312

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備

	寫字樓物業 人民幣千元	寫字樓裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2023年1月1日	604,748	42,907	3,583,582	1,270,905	73,757	–	5,575,899
添置	1,473	3,283	1,239	24,576	166	–	30,737
出售	(435)	–	(5,858)	(25,005)	(3,675)	–	(34,973)
出售附屬公司	(22,558)	–	–	(27,321)	(826)	–	(50,705)
轉撥至投資物業	(10,200)	–	–	–	–	–	(10,200)
其他	–	–	–	81	(81)	–	–
匯兌調整	–	–	–	611	–	–	611
於2023年12月31日	573,028	46,190	3,578,963	1,243,847	69,341	–	5,511,369
添置	9,322	13,371	4,341	14,752	9,971	425	52,182
出售	–	–	(6,264)	(121,660)	(3,339)	–	(131,263)
投資物業轉入	32,643	–	–	–	–	–	32,643
匯兌調整	–	–	–	1,148	–	–	1,148
於2024年12月31日	614,993	59,561	3,577,040	1,138,087	75,973	425	5,466,079
累計折舊：							
於2023年1月1日	183,541	23,211	1,145,695	1,006,273	72,620	–	2,431,340
年內支出	33,088	11,150	95,740	50,861	–	–	190,839
於出售時對銷	(319)	–	(5,530)	(21,469)	(3,558)	–	(30,876)
出售附屬公司	(2,724)	–	–	(22,269)	(595)	–	(25,588)
轉撥至投資物業	(2,136)	–	–	–	–	–	(2,136)
其他	–	–	(1,365)	1,440	(75)	–	–
匯兌調整	–	–	–	(871)	–	–	(871)
於2023年12月31日	211,450	34,361	1,234,540	1,013,965	68,392	–	2,562,708
年內支出	32,738	9,640	99,327	48,697	10,505	–	200,907
於出售時對銷	–	–	(5,937)	(117,773)	(3,728)	–	(127,438)
投資物業轉入	7,753	–	–	–	–	–	7,753
其他	–	(944)	–	944	–	–	–
匯兌調整	–	–	–	972	–	–	972
於2024年12月31日	251,941	43,057	1,327,930	946,805	75,169	–	2,644,902
累計減值：							
於2023年1月1日	52,235	–	–	3,386	–	–	55,621
年內支出	–	–	–	–	–	–	–
於2023年12月31日	52,235	–	–	3,386	–	–	55,621
年內支出	–	–	–	–	–	–	–
於2024年12月31日	52,235	–	–	3,386	–	–	55,621
賬面淨值：							
於2024年12月31日	310,817	16,504	2,249,110	187,896	804	425	2,765,556
於2023年12月31日	309,343	11,829	2,344,423	226,496	949	–	2,893,040

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(扣除估計剩餘價值(如有)，在建工程除外)以直線法按以下年率計算折舊：

寫字樓物業	1.8%至10%
寫字樓裝修	按租期或10%至25%(以較短者為準)
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於2024年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,255,117,000元(2023年：人民幣2,033,699,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註41)。

於2024年12月31日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣125,953,000元(2023年：人民幣134,673,000元)的若干寫字樓物業及酒店物業尚未獲中國相關部門發出房屋所有權證。

於2024年及2023年12月31日，本集團的寫字樓物業及酒店物業的詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
位於中國內地	2,559,842	2,653,366
位於香港	85	400
	2,559,927	2,653,766

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於2023年1月1日	2,000,923	60,701	2,061,624
添置	—	3,572	3,572
提前終止租賃合約	—	(13,759)	(13,759)
出售附屬公司	—	(4,256)	(4,256)
於2023年12月31日	2,000,923	46,258	2,047,181
添置	3,232	56,249	59,481
提前終止租賃合約	—	(21,829)	(21,829)
於2024年12月31日	2,004,155	80,678	2,084,833
累計折舊：			
於2023年1月1日	495,389	35,356	530,745
年內支出	59,856	9,108	68,964
提前終止租賃合約	—	(13,605)	(13,605)
出售附屬公司	—	(4,256)	(4,256)
於2023年12月31日	555,245	26,603	581,848
年內支出	60,208	7,999	68,207
提前終止租賃合約	—	(15,892)	(15,892)
於2024年12月31日	615,453	18,710	634,163
年內已確認賬面淨值：			
於2024年12月31日	1,388,702	61,968	1,450,670
於2023年12月31日	1,445,678	19,655	1,465,333

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支	17,099	17,158
租賃現金流出總額	113,023	106,420
添置使用權資產	59,481	3,572

於2024年12月31日，本集團賬面值淨額約人民幣1,094,510,000元（2023年：人民幣1,224,527,000元）的若干使用權資產用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資（附註41）。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

18. 使用權資產（續）

於兩個年度，本集團租賃各類辦公室及零售店舖以作營運。租賃合約的固定期限為2年至10年。本集團的使用權資產按直線法以每年10%至50%的比率折舊。租賃條款按個別基準協商且載列各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於2023年1月1日	211,555
添置	7,888
出售	(419)
出售附屬公司	(4,121)
於2023年12月31日	214,903
添置	6,185
出售	(4,512)
出售附屬公司	(34)
匯兌調整	123
於2024年12月31日	216,665
累計攤銷：	
於2023年1月1日	101,609
年內攤銷撥備	10,382
於出售時對銷	(419)
於出售附屬公司時對銷	(3,588)
於2023年12月31日	107,984
年內攤銷撥備	9,017
於出售時對銷	(4,271)
於出售附屬公司時對銷	(34)
匯兌調整	172
於2024年12月31日	112,868
賬面淨值：	
於2024年12月31日	103,797
於2023年12月31日	106,919

無形資產指電腦軟件及項目特許經營權。電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，於5年估計可使用年期內按直線法攤銷。三亞及杭州的項目特許經營權已完成並於2019年在其分別為30年及28年的估計可使用年期內攤銷。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

20. 所持聯營公司權益

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非上市投資成本	4,031,861	1,830,971
應佔收購後業績及其他全面收入	(356,655)	(369,820)
	3,675,206	1,461,151

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有 權權益比例及 投票權比例 於12月31日		主要業務
			2024年	2023年	
北京新潤致遠房地產開發有限公司 (「新潤致遠」)	中國	中國北京	20%	20%	物業開發
昆明螺螄灣國悅置地有限公司(「昆明螺螄灣」)	中國	中國昆明	30%	30%	物業開發
仁豪有限公司	香港	中國青島	49%	49%	物業開發
北京恒良悅通房地產開發有限公司 (「北京恒良」)	中國	中國北京	49%	49%	物業開發
杭州兆悅企業管理有限公司(「杭州兆悅」)	中國	中國浙江	30.5%	30.5%	物業開發
華夏大悅城購物中心封閉式基礎設施證券投 資基金(「大悅城商業REIT」)(附註47) (附註(a))	中國	中國成都	40%	—	物業投資以獲 取租金收入

附註(a)：於截至2024年12月31日止年度，本公司將間接全資附屬公司成都博悅商業管理有限公司的全部股權透過分拆交易出售予大悅城商業REIT。分拆完成後，本集團以代價人民幣1,329,200,000元認購大悅城商業REIT總份額的40%，該項投資被分類為所持聯營公司權益。有關此交易的詳情，請參閱附註47。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

20. 所持聯營公司權益（續）

以權益法入賬的本集團重要聯營公司的財務資料概要載列如下：

大悦城商業REIT

	於2024年 12月31日 人民幣千元
流動資產	358,343
非流動資產	3,247,000
流動負債	(156,591)
非流動負債	(37,236)
資產淨值	3,411,516

	截至12月31日 止年度 人民幣千元
收益	105,376
年內溢利	88,516
年內其他全面收入	—
年內全面收入總額	88,516
年內自聯營公司收到的股息	—

上述財務資料概要與所持聯營公司權益之賬面值的對賬載列如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元
聯營公司資產淨值	3,411,516
本集團所持大悦城商業REIT所有權比例	40%
本集團所持大悦城商業REIT權益之賬面值	1,364,606

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

20. 所持聯營公司權益（續）

以權益法入賬的本集團重要聯營公司的財務資料概要載列如下：（續）

杭州兆悦

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	14,659,895	5,606,108
非流動資產	1,032	1,009
流動負債	(9,863,660)	(3,568,105)
非流動負債	(10)	(10)
	4,797,257	2,039,002
本集團權益之資產淨值	4,797,785	2,039,030
非控股權益	(528)	(28)
	4,797,257	2,039,002

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	1,911	—
年內虧損	(100,247)	(2,997)
年內其他全面收入	—	—
年內全面開支總額	(100,247)	(2,997)
年內自聯營公司收到的股息	—	—

上述財務資料概要與所持聯營公司權益之賬面值的對賬載列如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	4,797,785	2,039,030
本集團所持杭州兆悦所有權比例	30.5%	30.5%
本集團所持杭州兆悦權益之賬面值	1,463,324	621,904

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

20. 所持聯營公司權益（續）

個別不重要之聯營公司之匯總資料

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團應佔溢利	8,029	88,763

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團所持該等聯營公司權益之賬面值總額	847,276	839,247

21. 所持合營企業權益

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非上市投資成本	6,054,485	6,054,485
應佔收購後業績及其他全面收入	839,705	621,065
總計	6,894,190	6,675,550

公司名稱	成立／註冊成立地點	營業地點	本集團持有所有 權權益比例及 投票權比例 於12月31日		主要業務
			2024年	2023年	
Colour Bridge Holdings Ltd.	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	中國上海	50%	50%	物業開發
Garbo Commercial Property Fund L.P.	開曼群島	中國上海及 西安	36.4%	36.4%	投資物業
常州京瑞房地產開發有限公司	中國	中國常州	49%	49%	物業開發

重要合營企業的財務資料概要

以權益法入賬的本集團重要合營企業的相關財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 所持合營企業權益（續）

Colour Bridge Holdings Ltd.

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	639,712	2,454,771
非流動資產	11,940,869	12,088,643
資產總額	12,580,581	14,543,414
流動負債	336,936	2,623,940
非流動負債	431,789	413,337
負債總額	768,725	3,037,277
非控股權益	122,487	115,748
本集團權益之資產淨值	11,689,369	11,390,389
上述資產及負債的金額包括以下項目：		
現金及現金等價物	289,213	1,924,895
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項以及撥備）	6,990	312,461
	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	386,203	17,821,552
折舊及攤銷	(3)	(22)
所得稅開支	11,650	(4,494,565)
年內溢利及全面收入總額	305,719	1,718,740
非控股權益	6,739	17,567
本集團應佔之年內溢利及全面收入總額	149,490	850,587

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 所持合營企業權益（續）

Colour Bridge Holdings Ltd.（續）

上述財務資料概要與本綜合財務報表所確認所持Colour Bridge Holdings Ltd.權益之賬面值的對賬。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
Colour Bridge Holdings Ltd.資產淨值	11,689,369	11,390,389
本集團所持Colour Bridge Holdings Ltd.所有權比例	50%	50%
本集團所持Colour Bridge Holdings Ltd.權益之賬面值	5,844,685	5,695,195

個別不重要之合營企業之匯總資料

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團應佔溢利／（虧損）	69,150	(18,319)

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團所持該等合營企業權益之賬面值總額	1,049,505	980,355

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

22. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與相關變動：

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	120,373	112,335	43,611	–	211,622	487,941
收購一間附屬公司	–	679	–	–	–	679
出售一間附屬公司	–	(47,970)	–	–	–	(47,970)
(自損益扣除)／計入損益(附註11)	(6,596)	52,998	36,495	22,706	(25,168)	80,435
於2023年12月31日	113,777	118,042	80,106	22,706	186,454	521,085
收購一間附屬公司	–	–	150	–	–	150
出售一間附屬公司	–	–	–	–	–	–
(自損益扣除)／計入損益(附註11)	(45,419)	15,815	6,761	7,333	(31,645)	(47,155)
於2024年12月31日	68,358	133,857	87,017	30,039	154,809	474,080

遞延稅項負債

	稅項					總計
	投資物業 人民幣千元	折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	5,893,470	1,858,784	459,057	–	54,574	8,265,885
出售附屬公司	(1,205,426)	(137,885)	–	–	–	(1,343,311)
自損益扣除／(計入損益) (附註11)	30,571	264,985	112,201	22,781	(5,056)	425,482
匯兌調整	–	–	–	–	192	192
於2023年12月31日	4,718,615	1,985,884	571,258	22,781	49,710	7,348,248
出售附屬公司	(476,545)	(11,352)	–	–	(14,777)	(502,674)
自損益扣除／(計入損益) (附註11)	218,591	237,303	103,287	6,764	4,890	570,835
匯兌調整	–	–	–	–	294	294
於2024年12月31日	4,460,661	2,211,835	674,545	29,545	40,117	7,416,703

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延稅項資產	356,800	337,445
遞延稅項負債	(7,299,423)	(7,164,608)
	(6,942,623)	(6,827,163)

於2024年12月31日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣2,828,626,000元（2023年：人民幣2,502,379,000元），可結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣535,428,000元（2023年：人民幣472,166,000元）之稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來的溢利流無法預測，並無就其餘稅項虧損人民幣2,293,198,000元（2023年：人民幣2,030,213,000元）確認有關遞延稅項資產。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
2024年12月31日	—	211,885
2025年12月31日	406,874	484,729
2026年12月31日	418,721	435,321
2027年12月31日	472,774	504,379
2028年12月31日	388,251	393,899
2029年12月31日	606,578	—
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	2,293,198	2,030,213

於2024年12月31日，本集團於香港產生的未動用稅項虧損估計為人民幣144,045,000元（2023年：人民幣90,164,000元）可供抵銷未來溢利。由於未來的溢利流無法預測，故並無確認遞延稅項資產。上述估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者的股息須徵收10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後的盈利。本集團目前須按10%繳納預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自2008年1月1日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

於2024年12月31日，中國附屬公司自2008年1月1日後產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣89,441,000元(2023年：人民幣88,648,000元)，截至2024年12月31日，並無確認該等負債，原因為本集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，且該差額在可預見的未來很可能不會撥回。

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分類為流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	1,554,553	1,752,028
給予非控股權益的貸款(附註(b))	342,373	278,211
	1,896,926	2,030,239
分類為非流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	372,062	663,875
給予非控股權益的貸款(附註(b))	834,060	751,740
	1,206,122	1,415,615

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	165,332	590,761
聯營公司給予的貸款(附註(e))	258,334	—
合營企業給予的貸款(附註(f))	2,250,000	—
第三方給予的貸款(附註(g))	1,200,000	974,020
	3,873,666	1,564,781
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	60,131	2,940
聯營公司給予的貸款(附註(e))	1,547,022	248,934
合營企業給予的貸款(附註(f))	3,574,800	5,824,800
非控股權益給予的貸款(附註(c))	—	94,856
第三方給予的貸款(附註(g))	1,200,000	6,924,780
	6,381,953	13,096,310

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

附註：

- (a) 於2024年12月31日，給予聯營公司的貸款為無抵押，按0%（2023年：0%至10.00%）的固定年利率計息，根據其還款期限分類為流動資產及非流動資產。
- (b) 於2024年12月31日，給予非控股權益的貸款為無抵押，按介乎1.35%至6.00%（2023年：0.35%至6.00%）的年利率計息，根據其還款期限分類為流動資產及非流動資產。
- (c) 於2023年12月31日，非控股權益給予的貸款為無抵押，按5.5%的年利率計息，根據其還款期限分類為非流動負債。於截至2024年12月31日止年度，該結餘已悉數結清。
- (d) 同系附屬公司給予的貸款按介乎6.37%至6.64%（2023年：3.65%至7.47%）的年利率計息，根據其還款期限分類為流動負債及非流動負債。
- (e) 於2024年12月31日，聯營公司給予的貸款為無抵押，按介乎0%至4.00%（2023年：4%）的年利率計息並須於一至三年內償還（2023年：兩年內）。
- (f) 於2024年12月31日，合營企業給予的貸款為無抵押，按1.20%的年利率計息並須於一至兩年內償還（2023年：無抵押，按年利率3.85%計息並須於兩年內償還）。
- (g) 第三方給予的貸款按5.15%（2023年：介乎3.80%至5.20%）的年利率計息，根據其還款期限分類為流動負債及非流動負債。於2024年12月31日，在上述第三方給予的貸款中，人民幣2,400,000,000元（2023年：人民幣7,898,800,000元）由直接控股公司大悦城控股集團擔保。相關第三方均為其他非銀行金融機構，如信託機構及資產管理公司。
- (h) 於2024年及2023年12月31日，給予聯營公司及非控股權益的貸款的減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

來自同系附屬公司、非控股權益、聯營公司、合營企業及第三方之貸款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貸款之賬面值*		
一年內	3,873,666	1,564,781
第二年	4,874,131	6,664,370
第三至五年(包括首尾兩年)	1,507,822	4,483,860
五年以上	—	1,948,080
合計	10,255,619	14,661,091
減：流動負債項下所列於十二個月內到期的金額	(3,873,666)	(1,564,781)
非流動負債項下所列款項	6,381,953	13,096,310

* 到期金額基於相關貸款協議所載指定還款日期確定。

於2024年12月31日，給予聯營公司的貸款總金額人民幣372,062,000元(2023年12月31日：人民幣389,875,000元)以美元(「美元」)計值，而同系附屬公司給予的貸款人民幣57,191,000元(2023年12月31日：人民幣55,967,000元)以美元計值。

24(a). 待售物業

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已竣工待售物業	6,654,121	5,152,062

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

截至2024年12月31日止年度，本集團就已竣工待售物業確認減值虧損人民幣365,175,000元(2023年：人民幣130,890,000元)(附註7)。

於2024年12月31日，賬面值為人民幣998,086,000元(2023年：人民幣711,308,000元)的待售物業用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資(附註41)。

於2024年12月31日，已竣工待售物業包括賬面值為人民幣3,400,525,000元(2023年：人民幣3,450,724,000元)的竣工項目，預期於報告期末起超過十二個月後出售。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

24(b). 待售在建物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按成本：		
於1月1日	38,915,341	33,417,306
添置	5,853,606	7,571,762
透過資產收購添置(附註46)	—	5,161,332
竣工後轉撥至待售物業	(15,339,754)	(6,904,490)
年內資本化利息(附註9)	393,890	403,635
減值虧損(附註7)	(320,991)	(734,204)
於12月31日	29,502,092	38,915,341

於2024年12月31日，待售在建物業包括賬面值為人民幣11,306,248,000元（2023年12月31日：人民幣20,176,399,000元）的在建項目，預期於報告期末起超過十二個月後竣工及可供出售。

於2024年12月31日，待售在建物業所在之賬面值為人民幣11,891,601,000元（2023年：人民幣11,313,878,000元）的土地，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資（附註41）。

於2024年12月31日，待售在建物業包括就一級土地開發產生賬面值人民幣7,118,354,000元（2023年12月31日：人民幣5,605,015,000元）的建築成本。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

25. 應收賬款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃應收款項	69,989	108,621
應收物業管理費	3,937	6,465
酒店經營及相關服務應收款項	14,045	17,803
其他	16,740	4,737
減：信貸虧損撥備	(23,081)	(23,178)
	81,630	114,448

於2024年12月31日，來自客戶合約的應收賬款總額為人民幣34,722,000元（2023年：人民幣29,005,000元）。

於2024年12月31日，賬面值總額為人民幣4,347,000元（2023年：人民幣2,756,000元）的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授之若干銀行融資（附註41）。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款（不包括租金調整，並已扣除信貸虧損撥備）賬齡分析，惟應收租金按租金催繳通知發出日期呈列：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月以內	67,478	92,444
3個月至1年	6,952	13,155
1至2年	5,383	7,709
2至3年	1,817	1,140
	81,630	114,448

於2024年12月31日，本集團應收賬款結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣81,630,000元（2023年12月31日：人民幣76,809,000元）的賬款。在逾期結餘中，人民幣14,152,000元（2023年12月31日：人民幣18,962,000元）已逾期90天或以上但並不被視為違約，原因是該等客戶的歷史還款記錄良好。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於2024年及2023年12月31日的應收賬款減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

26. 按金、預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	151,494	158,329
分類為流動資產		
就一級土地開發代政府支付的工程款項	24,795	31,298
向供應商預付款項	75,930	85,899
其他已付按金	656,552	1,180,568
預付土地增值稅及其他稅項	2,298,502	2,087,151
就代付水電費應收租戶款項	77,556	32,906
售房監管資金	213,421	204,127
其他應收款項	255,477	154,986
	3,602,233	3,776,935
減：信貸虧損撥備	(38,076)	(41,963)
	3,564,157	3,734,972

於2024年及2023年12月31日的按金及其他應收款項減值評估詳情載於附註43。

27. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於2024年12月31日，計入應付非控股權益款項為應付非控股權益的股息人民幣123,720,000元（2023年：人民幣146,304,000元）。

於2024年及2023年12月31日，應收聯營公司、合營企業、同系附屬公司及非控股權益款項的減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

27. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項(續)

根據香港公司條例(第622章)第383條披露之應收同系附屬公司款項詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	—	—
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱		
中糧置地管理	—	232

此款項與貿易無關、免息及須按要求償還。

* 該公司若干董事兼任本公司董事。

以下為以港元(「港元」)或美元(並非本集團旗下相關實體的功能貨幣)計值的應收／應付同系附屬公司、非控股權益及直接控股公司款項：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以港元計值		
應收合營企業款項	262	237
應收聯營公司款項	111	—
應付同系附屬公司款項	49,739	37,814
應付非控股權益款項	3,399	1,109
以美元計值		
應付同系附屬公司款項	17,796	13,773
應收合營企業款項	414	323

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

28. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及手頭現金*	17,520,129	15,732,196
購入時原到期日為以下各項的無抵押定期存款： 三個月或以下	1,600,000	3,700,000
現金及銀行結存	19,120,129	19,432,196
已抵押存款： 就本集團針對物業買家所用貸款融資而提供的擔保（附註41）	2,410	2,406
受限制銀行存款	65,744	46,188

* 於2024年12月31日，存放於中糧財務的現金為人民幣2,485,000,000元（2023年12月31日：人民幣2,460,000,000元）。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的存款期不超過三個月，具體視乎本集團的即時現金需求而定，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	於12月31日	
	2024年	2023年
年利率(%)	0.001至4.6	0.001至4.063

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣（並非本集團旗下相關實體的功能貨幣）計值：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以港元計值	46,624	44,044
以美元計值	84,631	342,359
	131,255	386,403

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

29. 應付賬款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	11,362	45,024
工程應計開支	4,298,018	5,392,258
	4,309,380	5,437,282

應付賬款(包括貿易應付款項、工程應計開支及應計土地成本)主要包括待售在建物業的建築成本、土地成本及其他項目相關開支，須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留金的信貸期可長達2年。本集團設有財務風險管理政策，確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	11,362	43,765
1至2年	—	1,259
	11,362	45,024

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

30. 其他應付款項及應計費用

分類為流動負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資物業的應付建築成本	1,918,410	1,645,826
代租戶收取的信用卡付款	333,121	395,408
已收租金按金	429,066	428,652
已收其他按金	874,125	529,117
應付薪金及工資	276,426	286,084
預收租金	409,180	423,520
預收其他款項	275	—
其他應付稅項	1,478,341	1,926,352
收購合營企業的應付代價	6,944	6,944
應付利息	33,064	36,967
應付推廣費用	81,199	87,482
因授予非控股權益的認沽期權而產生的責任(附註)	—	389,517
其他應付款項及應計費用	623,760	520,151
	6,463,911	6,676,020

分類為非流動負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已收租金按金	571,994	572,458

附註：

於2018年10月8日，本公司的全資附屬公司Golden Prominent Limited (「Golden」) 與第三方Reco Valley Private Limited (「合作夥伴」) 訂立協議，成立一間非全資附屬公司Joy Valley Limited (「Joy Valley」)，以競標土地使用權用於在中國湖北省武漢開發物業項目。Golden持有Joy Valley 51%的股權，而合作夥伴持有餘下49%的股權。

根據上述協議，Golden已授予合作夥伴認沽期權(「認沽期權」)，於Joy Valley所開發項目所佔土地上的商場營運滿兩年後可行使，合作夥伴在30日的有效期限內有權要求本集團按參考合作夥伴應佔Joy Valley資產淨值的市值釐定的現金代價購回合作夥伴所持Joy Valley的49%股權。於初始確認時，因認沽期權而產生的責任指Golden可能被要求支付予合作夥伴的金額的估計現值人民幣336,470,000元。該金額於綜合財務狀況表確認並相應自其他儲備扣除，且被指定為透過損益按公允價值列賬。

認沽期權已於2024年1月31日(「到期日」)屆滿及失效，於到期日終止確認時，認沽期權的賬面值金額為人民幣389,517,000元計入其他儲備。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

31. 銀行借款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	23,261,711	17,026,250
無抵押	6,575,704	8,523,657
	29,837,415	25,549,907
即：		
定息借款	2,579,883	470,000
浮動利率借款	27,257,532	25,079,907
	29,837,415	25,549,907

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註41。若干銀行貸款的關聯方及第三方公司擔保如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
由本集團的同系附屬公司擔保	8,520,704	6,393,471
由非控股權益擔保	2,622,102	687,587

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款賬面值*		
一年內	4,465,332	7,202,336
第二年	5,177,466	3,912,803
第三至五年(包括首尾兩年)	15,898,346	12,547,678
五年以後	4,296,271	1,887,090
銀行借款總額	29,837,415	25,549,907
減：流動負債項下所列於十二個月內到期的金額	(4,465,332)	(7,202,336)
非流動負債項下所列金額	25,372,083	18,347,571

* 到期金額按貸款協議所載計指定還款日期計算。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

31. 銀行借款（續）

於2024年12月31日，為數人民幣3,190,382,000元（2023年：人民幣3,120,300,000元）的銀行借款以港元計值，為數人民幣5,608,802,000元（2023年：人民幣7,645,518,000元）的銀行借款以美元計值。於2023年12月31日，除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款（金額為人民幣4,375,692,000元）浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期工具被指定為實際對沖工具。所有利率掉期協議已於截至2024年12月31日止年度結清。

本集團與獨立對手方訂立外匯遠期合約，將貸款（於2024年12月31日金額為人民幣143,768,000元（2023年12月31日：人民幣141,654,000元））浮動外匯匯率鎖定為固定匯率。該等匯率掉期工具被指定為實際對沖工具。

本集團借款的實際利率範圍（亦相當於合約利率）如下：

	於12月31日	
	2024年 (%)	2023年 (%)
實際年利率	2.50至6.05	2.35至6.91

貸款契約

於2024年12月31日，本集團賬面值為人民幣14,388,481,000元的借款須符合契約條款。倘本集團違反契約，相關借款將按要求償還。該等契約主要如下：

- 借款人主要股東之變更
- 借款人關鍵人員之變更
- 相關項目進展落後於發展計劃
- 資產負債比率不得超過80%

本集團定期監控其對該等契約的遵守情況。有關本集團流動資金風險管理的更多詳情載於附註43。於2024年12月31日，概無與已動用融資相關的契約遭違反。

於2024年12月31日，由於本集團已遵守需於2024年12月31日或之前達成的契約。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

32. 應付債券

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分類為流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註)	1,881,164	819,614
分類為非流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註)	2,198,546	3,264,939

附註：

於2019年1月9日，本公司之一家非全資附屬公司中糧置業投資有限公司(「中糧置業」)於中國發行六年期及七年期無抵押公司債券(「CBI」及「CBII」)，本金額分別為人民幣1,660,000,000元及人民幣700,000,000元。債券的票面年利率為3.94%及4.10%。於CBI第三年年末及CBII第五年年末，債券持有人有權要求中糧置業按面值加應計未付利息贖回債券，而中糧置業有權在介於1至100個基點範圍內調整債券的票面利率。截至2024年12月31日止年度，本金額為人民幣700,000,000元的CBII已全部贖回。

於2020年3月27日，中糧置業於中國發行三年期及五年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣900,000,000元及人民幣600,000,000元，票面年利率分別為3.14%及3.60%。截至2023年12月31日止年度，本金額為人民幣900,000,000元的三年期已全部償還。

於2022年1月19日，中糧置業於中國發行五年期及七年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣500,000,000元。債券的票面年利率分別為3.08%及3.49%。

於2023年4月17日，中糧置業於中國發行五年期無抵押公司債券，本金額為人民幣1,000,000,000元。債券的票面年利率為3.34%。

於2024年1月18日，中糧置業於中國發行五年期無抵押公司債券，本金額為人民幣700,000,000元。債券的票面年利率為3.13%。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

33. 合約負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	14,438,719	19,322,421
其他	45,999	124,894
	14,484,718	19,447,315

於2023年1月1日，合約負債為人民幣11,185,853,000元。

下表列示本年度確認的收益中與結轉合約負債有關的部分。

	物業銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度		
已確認並計入年初合約負債結餘的收益	5,823,306	36,343
截至2023年12月31日止年度		
已確認並計入年初合約負債結餘的收益	4,973,303	24,282

34. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

35. 不可贖回可轉換優先股

於2013年12月19日設立每股面值0.10港元可轉換優先股作為本公司股本中之新類別股份。於2013年12月19日反收購交易完成日期，本公司向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司發行1,095,300,778股可轉換優先股（可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股（「股份」）（有待反攤薄調整），並於行使可轉換優先股所附換股權時由本公司配發及發行且入賬列作繳足（「轉換股份」）作為於2013年12月完成之反收購交易代價之一部份，產生權益進賬2,190,602,000港元（約人民幣1,722,317,000元）。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人將有權於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會上將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在獲通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限。

可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股。除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。

於轉換可轉換優先股時發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與於轉換日期已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

36. 儲備

本集團總權益各組成部分（包括股份溢價及儲備）的對賬載於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 永久性資本工具

- (a) 於2014年10月，中糧置業、最終控股公司與一家銀行（「銀行」）訂立委託貸款協議（「永久性貸款協議」），據此，最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768百萬元（「永久性貸款」）以償還來自最終控股公司的部分貸款。永久性貸款協議於2014年10月20日生效，本集團已獲授永久性貸款。永久性貸款按年利率6.5%計息。自2023年8月11日起永久性貸款變更為按年利率3.905%計息。永久性貸款的利息自2014年10月20日起按年支付，本集團可酌情延遲付款。最終控股公司及銀行均不會要求償還本金及應計利息，惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於2019年4月9日、2018年6月28日、2017年12月24日及2016年12月22日，本集團分別向最終控股公司償還永久性貸款的本金人民幣1,200百萬元、人民幣200百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元。因此，於2024年12月31日的永久性貸款的本金為人民幣1,368百萬元（2023年：人民幣1,368百萬元）。

於2022年12月29日及2023年8月1日，中糧置業透過中國銀行股份有限公司中國銀行間市場交易商協會（「中國銀行間市場交易商協會」）於中國發行永續票據（參考編號MTN787）。此永續票據（參考編號MTN787）的最終本金總額為人民幣30億元，每期發行金額為人民幣15億元，票面利率分別為5.10%及3.45%。於2024年，本集團向投資者償還本金人民幣15億元。因此，於2024年12月31日，此永續票據的本金為人民幣15億元（2023年：人民幣30億元）。

於2024年11月6日，中糧置業通過中國銀行間市場交易商協會於中國發行中期票據（代號：102401027）。於2024年12月31日，此中期票據的本金金額為人民幣14億元，票面利率為3.20%。

- (b) 於2019年12月，本公司的全資附屬公司浙江和潤天成置業有限公司（「和潤天成」）與直接控股公司訂立貸款協議（「和潤天成永久性貸款協議」），據此，直接控股公司向和潤天成借出人民幣1,486百萬元（「和潤天成永久性貸款」）。和潤天成永久性貸款協議於2019年12月23日生效。和潤天成永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。和潤天成永久性貸款的本金並無到期日，而利息自2019年12月23日起按年支付，和潤天成可酌情或在清算的情況下延遲付款。於2019年及2021年，該公司分別向直接控股公司償還永久性貸款本金人民幣560百萬元及人民幣843百萬元。

本公司於2024年向直接控股公司償還永久性貸款本金人民幣82百萬元。因此，和潤天成永久性貸款本金於年內悉數償還（2023年：金額為人民幣82百萬元）。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 永久性資本工具(續)

- (c) 於2019年12月，本公司擁有60%權益的附屬公司濟南大悅城產業發展有限公司(「濟南大悅城」)訂立貸款協議(「濟南大悅城永久性貸款協議」)，據此，濟南大悅城的一間全資附屬公司青島智悅置地有限公司及非控股權益將向濟南大悅城出借人民幣20.88億元(「濟南大悅城永久性貸款」)。來自非控股權益的貸款為人民幣8.35億元。濟南大悅城永久性貸款協議於2019年12月31日生效。濟南大悅城永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，並每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。濟南大悅城永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自2019年12月31日起按年支付，可由濟南大悅城酌情或在清算的情況下延遲付款。於2020年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣148百萬元。於2021年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣270百萬元。於2022年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣70百萬元。

因此，於2024年12月31日，該筆自非控股權益取得的貸款本金為人民幣347百萬元(2023年：人民幣347百萬元)。

- (d) 於2021年7月，本公司全資附屬公司成都天府辰悅置業有限公司(「成都辰悅」)與直接控股公司訂立貸款協議(「成都辰悅永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向成都辰悅借出人民幣220百萬元(「成都辰悅永久性貸款」)。成都辰悅永久性貸款協議於2021年7月13日生效。成都辰悅永久性貸款前五年按年利率1.15%計息。自第六個計息年度起，利率每五年調整一次，並於五年內維持不變。成都辰悅永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自2021年7月14日起按季度支付，並可由成都辰悅酌情或在清算的情況下延遲付款。

本公司於2024年向直接控股公司償還永久性貸款本金人民幣220百萬元。因此，成都辰悅永久性貸款本金於年內悉數償還(2023年：金額為人民幣220百萬元)。

- (e) 於2021年7月，本公司全資附屬公司青島智悅置地有限公司(「青島智悅」)與直接控股公司訂立貸款協議(「青島智悅永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向青島智悅借出人民幣40百萬元(「青島智悅永久性貸款」)。青島智悅永久性貸款協議於2021年7月14日生效。青島智悅永久性貸款前五年按年利率1.15%計息。自第六個計息年度起，利率每五年調整一次，並於五年內維持不變。青島智悅永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自2021年7月14日起按季度支付，並可由青島智悅酌情或在清算的情況下延遲付款。

青島智悅於2024年向直接控股公司償還永久性貸款本金人民幣40百萬元。因此，青島智悅永久性貸款本金於截至2024年12月31日止年度內悉數償還(2023年：金額為人民幣40百萬元)。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

37. 永久性資本工具 (續)

(f) 於2021年10月，本公司擁有50%權益的附屬公司南京悅錦成房地產實業有限公司(「南京悅錦成」)與非控股權益及一間全資附屬公司訂立貸款協議(「南京悅錦成永久性貸款協議」)，據此，非控股權益向南京悅錦成借出人民幣1,530百萬元(「南京悅錦成永久性貸款」)。南京悅錦成永久性貸款協議於2021年10月20日生效。南京悅錦成永久性貸款前五年按年利率4%計息。自第六個計息年度起，貸款利率按全國銀行間同業拆借中心於貸款發生當月公佈的五年期貸款市場報價利率加五年期利率計。初始利差加3%。南京悅錦成永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自2021年10月20日起按季度支付，並可由南京悅錦成酌情或在清算的情況下延遲付款。於2022年，南京悅錦成向非控股權益償還南京悅錦成永久性貸款本金人民幣945百萬元。於2023年，南京悅錦成向非控股權益償還南京悅錦成永久性貸款本金人民幣282百萬元。

南京悅錦成於2024年向非控股權益償還南京悅錦成永久性貸款本金人民幣60百萬元。因此，南京悅錦成永久性貸款本金於2024年12月31日為人民幣243百萬元(2023年：人民幣303百萬元)。

由於本集團有權酌情決定推遲償還上述永久性貸款及永續票據的本金及應計利息，且本集團無直接或間接的合約金融義務就此支付現金或其他金融資產，因此，上述永久性貸款及永續票據在綜合財務狀況表中分類為權益。

此外，本集團任何成員公司毋須就該等永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

38. 或然負債

(a) 擔保

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團就以下融資提供的擔保		
物業買家動用的貸款融資	4,528,138	5,328,302
聯營公司動用的貸款融資	—	696,000
	4,528,138	6,024,302

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註28)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

38. 或然負債(續)

(a) 擔保(續)

於2022年6月，本公司就一名第三方向聯營公司的全資附屬公司Fancy Merit Ltd.提供用以建設及開發商業物業的貸款提供不超過人民幣196,000,000元的擔保。於截至2024年12月31日止年度，擔保已獲解除。

於2023年3月27日，本公司(作為擔保人)以中國民生銀行為受益人訂立擔保協議，作為融資協議(據此，項目公司將獲提供合共人民幣2,500,000,000元的銀行貸款，貸款期限為4.5年)的擔保，本公司同意按本公司於項目公司的間接股權比例為項目公司於融資協議項下20%付款責任提供擔保，最高金額不超過人民幣500,000,000元。項目公司主要於中國北京從事開發商業金融服務業用地項目。於截至2024年12月31日止年度，擔保已獲解除。

董事認為，由於違約率較低，初始確認與隨後各報告期末的財務擔保合約公允價值並不重大。

(b) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、被責令拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,473百萬元，包括不合規建築的成本人民幣42百萬元。不合規建築用作辦公室，未產生收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自2010年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始創收起至2024年12月31日的總收益為人民幣8,068百萬元(2023年：人民幣7,331百萬元)。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,957百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收入貢獻一小部分。瀋陽大悅城自2009年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始創收起至2024年12月31日的總收益為人民幣3,707百萬元(2023年：人民幣3,395百萬元)。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為上述損失的風險微乎其微，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團承諾，將就本集團就上述不合規事項而遭受的所有罰金、虧損及開支向本公司提供補償。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

39. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公物業及零售店舖（2023年：辦公物業及零售店舖）的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	2,579,867	2,780,635
第二年	1,582,665	1,668,475
第三年	1,015,945	1,017,452
第四年	680,824	690,389
第五年	497,069	553,847
五年後	866,949	923,894
	7,223,319	7,634,692

租約的平均租期為1至20年（2023年：1至25年），大部分採用固定租金。若干租賃安排載有租金遞增條款，月租每年增加。

40. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
有關以下各項的資本承擔：		
建設及開發投資物業，已訂約但未撥備	1,269,911	640,891
對聯營公司的注資承擔	660	874,850
	1,270,571	1,515,741

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

41. 資產抵押

為擔保銀行授予本集團的貸款融資及物業買家動用的貸款融資而抵押的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資物業	22,631,509	22,043,176
物業、廠房及設備	1,255,117	2,033,699
待售在建物業	11,891,601	11,313,878
待售物業	998,086	711,308
使用權資產	1,094,510	1,224,527
應收賬款	4,347	2,756
已抵押存款	2,410	2,406
	37,877,580	37,331,750

42. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本列賬的金融資產	23,761,630	24,671,101
透過損益按公允價值列賬之金融資產：		
－權益工具	510	510
－給予聯營公司的貸款	372,062	389,875
指定為現金流量對沖的對沖工具	3,982	131,177
衍生金融工具	—	63,306
金融負債：		
按攤銷成本列賬的金融負債	54,258,481	55,307,794
透過損益按公允價值列賬之金融負債	—	389,517
衍生金融工具	—	15,784
已收租金按金	1,001,060	1,001,110

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過損益按公允價值列賬之金融資產、應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、來自／給予合營公司、聯營公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款、應收賬款、存款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行借款、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存、應付債券、衍生金融工具及對沖工具。該等金融工具的詳情已披露於相關綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）亦以人民幣計值。

由於本集團持有以外幣計值的賬戶結餘，因此面對匯率波動風險。

本集團使用外匯遠期合約消除貨幣風險。外匯遠期合約須使用與對沖項目相同的貨幣。在此基礎上，本集團已就以外幣計值的貨幣負債20,000,000美元（2023年：20,000,000美元）訂立遠期合約。本集團的政策是盡可能協商對沖衍生工具的條款，以匹配或近似對沖項目的條款，以最大程度地發揮對沖效果。

於報告期末，以外幣計值的貨幣負債中，銀行借款以外匯遠期合約對沖，並指定為有效對沖關係。

於2024年12月31日，以人民幣為功能貨幣的集團實體有以外幣計值的銀行結餘（如附註28所載，主要以港元及美元計值）、應付同系附屬公司、非控股權益及中間控股公司款項（如附註27所載，主要以港元及美元計值）、給予聯營公司的貸款及來自非控股權益的貸款（如附註23所載，以美元計值）以及銀行借款（如附註31所載，主要以港元及美元計值），因此本集團面對外幣風險。

敏感度分析

下表詳列在所有其他變量保持不變的情況下，本集團對人民幣兌美元／港元升值及貶值5%（2023年：5%）的敏感度，此乃董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率之5%（2023年：5%）變動調整其於報告期末的換算，且不計及有效對沖關係對以外幣計值借款的影響，此乃由於本集團因對沖關係而承受的貨幣風險淨敞口並不重大。下文正數表示人民幣兌美元／港元升值5%的除稅後溢利增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析(續)

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)/增加：		
—倘人民幣兌美元貶值	(18,709)	(21,951)
—倘人民幣兌美元升值	18,709	21,951
—倘人民幣兌港元貶值	15,265	17,454
—倘人民幣兌港元升值	(15,265)	(17,454)

利率風險管理

本集團面對與來自／給予聯營公司、合營企業、第三方及非控股權益的定息貸款、定息銀行借款、應付債券(詳情分別見附註23、31及32)及租賃負債有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結存、浮息銀行借款、同系附屬公司提供的浮息貸款有關的現金流量利率風險，包括在報告期末被指定為有效對衝工具的衍生工具。本集團通過訂立利率掉期合約來管理其利率風險，詳情請參閱附註31。

本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註31披露。來自／給予本集團同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方的計息貸款的利率及償還條款於附註23披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入	280,651	403,033

下述敏感度分析基於報告期末金融工具(不包括衍生金融工具)的利率風險釐定。敏感度分析不包括有效對沖關係對浮息銀行借款的影響，原因為本集團因對沖關係而承受的利率風險淨敞口並不重大。就餘下浮息銀行貸款及同系附屬公司給予的浮息貸款而言，編製相關分析乃假設於報告期末的未償還負債金額於整個年度均未償還。本集團管理層認為，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理(續)

本集團所面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計值借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

於公司內部向主要管理人員匯報利率風險時以年內浮息銀行借款、同系附屬公司給予的浮息貸款及指定用於對沖現金流量利率風險之利率掉期的利率上升或下跌50(2023年:50)個基點為準,此乃管理層對利率合理可能變動的評估。倘年內利率上升/下降50(2023年:50)個基點而所有其他變量保持不變,經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)/增加:		
－利率上升50個基點	(111,965)	(85,113)
－利率下降50個基點	111,965	85,113

信貸風險管理

信貸風險指本集團的交易對手方違反合約責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。在不計及任何所持抵押品或其他信貸增強措施的情況下,本集團面對的最高信貸風險指綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值及附註38所披露的財務擔保合約,相關風險令本集團因對手方未能履行責任而蒙受財務損失。

於2024年12月31日,本集團的信貸風險主要來源於給予同系附屬公司、最終/中間控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存及財務擔保合約。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關信貸風險。為降低應收賬款的信貸風險,本集團管理層制定監察程序,確保採取跟進措施收回逾期債務。此外,本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式逐項或依據撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。故此,董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

對於給予同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益的貸款以及應收同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益的款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

對於若干給予聯營公司的貸款，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或財務狀況，並無證據顯示結餘已發生信貸減值。

由於風險分散於多個對手方及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好的銀行，故本集團有關流動資金的信貸風險有限。由於風險分散於多家銀行，本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

內部信貸評級 說明		應收賬款	其他金融資產／ 其他項目
低風險	交易對手方違約的風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款，但通常會在到期日後結清	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
損失	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團認為無可能收回款項	撤銷款項	撤銷款項

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策（續）

信貸風險管理（續）

下表載列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產、應收經營租賃款項及財務擔保合約的信貸風險詳情：

				於12月31日	
	附註	內部信貸 評級	12個月或全期 預期信貸虧損	2024年 賬面值 總額 人民幣千元	2023年 賬面值 總額 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產					
按金其他應收款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損－撥備矩陣	697,948	550,348
應收賬款	b	可疑	全期預期信貸虧損（未發生信貸減值）－撥備矩陣	23,081	23,178
應收賬款	b	低風險	全期預期信貸虧損（未發生信貸減值）－撥備矩陣	11,641	5,827
給予聯營公司及非控股權益的貸款	a	低風險	12個月預期信貸虧損	1,394,871	1,339,796
給予聯營公司的貸款	a	損失	全期預期信貸虧損（發生信貸減值）	2,659,239	2,685,826
應收同系附屬公司、合營企業、 聯營公司及非控股權益的款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損	1,235,966	1,590,940
現金及銀行結存		低風險	12個月預期信貸虧損	19,120,129	19,432,196
受限制銀行存款		低風險	12個月預期信貸虧損	65,744	46,188
已抵押存款		低風險	12個月預期信貸虧損	2,410	2,406
其他項目					
計入應收賬款的應收租賃款項	b	低風險	全期預期信貸虧損（未發生信貸減值）－撥備矩陣	69,989	108,621
財務擔保合約	c	低風險	12個月預期信貸虧損	4,528,138	6,024,302

附註：

- (a) 為便於內部信貸風險管理，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。
- (b) 就應收賬款（包括租賃應收款項）而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘較大或單獨評估的已發生信貸減值的債務外，本集團會使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。
- (c) 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團於各合約項下擔保的最大金額。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其租賃及其他業務對其客戶／債務人應用內部信貸評級。管理層根據於2024年及2023年12月31日的撥備矩陣按全期預期信貸虧損評估應收賬款的信貸風險敞口。

估計損失率乃基於債務人於預期年期內過往可觀察的違約率，並就無需付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。組別由管理層定期檢討，以確保特定債務人的相關資料為最新資料。於當前報告期間評估該等金融資產的虧損撥備時作出的估計方法及重大假設並無變動。

下表列示根據簡化方法已就應收賬款(包括租賃應收款項)確認的全期預期信貸虧損變動：

	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值) 人民幣千元
於2023年1月1日	21,963
— 確認減值虧損	10,813
— 撥回減值虧損	(2,999)
— 減值虧損撇銷	(6,206)
— 解散附屬公司	(393)
於2023年12月31日	23,178
— 確認減值虧損	7,926
— 撥回減值虧損	(1,599)
— 減值虧損撇銷	(6,424)
於2024年12月31日	23,081

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就其他應收款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元
於2023年1月1日	36,957
— 確認減值虧損	12,823
— 撥回減值虧損	(6,416)
— 減值虧損撇銷	(1,214)
— 解散附屬公司	(187)
於2023年12月31日	41,963
— 確認減值虧損	10,797
— 撥回減值虧損	(14,611)
— 減值虧損撇銷	(73)
於2024年12月31日	38,076

下表列示已就給予聯營公司的貸款確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (發生信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	35,845	—	35,845
— 確認減值虧損	—	933,798	933,798
於2023年12月31日	35,845	933,798	969,643
— 確認減值虧損	—	399,659	399,659
於2024年12月31日	35,845	1,333,457	1,369,302

附註：

截至2024年12月31日止年度，累計應佔虧損及其他全面開支超出本集團於昆明螺螄灣權益，本集團本年度就向昆明螺螄灣提供的貸款確認應佔虧損及其他全面開支人民幣373,491,000元(2023年：人民幣907,210,000元)(作為減值虧損)(「減值虧損」)。

於2024年12月31日，本集團提供予螺螄灣的股東貸款(「螺螄灣貸款」)約人民幣2,659百萬元於到期後須待螺螄灣與其股東繼續探討。有關螺螄灣貸款的詳情，請參閱本公司日期為2021年8月26日及2022年4月11日的公告。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

附註：(續)

減值虧損乃由本公司根據香港財務報告準則第9號對金融資產的預期信貸虧損模式進行減值評估後釐定。由於昆明的房地產市場於2023年及2024年延續下降態勢，住宅物業的售價及潛在買家的需求均有所減弱。因此，螺螄灣相關項目(「螺螄灣項目」)的銷售減少，並導致2023年及2024年螺螄灣的現金流入減少，且影響螺螄灣償還股東貸款。本公司主要經考慮(a)螺螄灣項目的項目特定風險；(b)對尚未出售的螺螄灣項目剩餘部分的未來發展計劃進行詳細審查；(c)尚未出售的螺螄灣項目剩餘部分的估計銷售；(d)開發螺螄灣項目剩餘部分的估計成本及支出；以及(e)相關房地產市場的前景後，根據未來現金流量及貼現因素評估螺螄灣貸款的可收回金額，以釐定相關預期信貸虧損。用於釐定螺螄灣貸款相關預期信貸虧損的貼現率為3.6% (2023年：4.2%)。

下表列示已就應收同系附屬公司款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元
於2023年1月1日	7,336
－ 確認減值虧損	1,431
於2023年12月31日	8,767
－ 確認減值虧損	6,448
於2024年12月31日	15,215

下表列示已就應收合營企業款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元
於2023年1月1日	45,764
－ 確認減值虧損	193
於2023年12月31日	45,957
－ 確認減值虧損	40,225
於2024年12月31日	86,182

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就應收非控股權益款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元
於2023年1月1日	71
－確認減值虧損	24,646
於2023年12月31日	24,717
－確認減值虧損	163
－減值虧損撥回	(600)
於2024年12月31日	24,280

流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團對現金及現金等價物之水平進行監控並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債及衍生工具的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的非衍生金融負債及租賃負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

此外，下表詳列本集團對其衍生金融工具的流動性分析。該表基於衍生工具以淨額結算的未貼現合約現金(流入)及流出淨額編製。本集團的衍生金融工具的流動性分析是根據合約結算日期編製，因為本集團的管理層認為結算日期對於理解衍生工具現金流量的時間至關重要。

下表列示已就應收聯營公司款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於2023年12月31日	—
－確認減值虧損	9,430
於2024年12月31日	9,430

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策（續）

流動資金風險管理（續）

下表列示已就給予非控股權益的貸款確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於2023年12月31日	—
— 確認減值虧損	4,438
於2024年12月31日	4,438

流動資金表

	加權平均 利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2024年12月31日							
應付賬款	—	4,309,380	—	—	—	4,309,380	4,309,380
按攤銷成本計量之其他應付款項		4,576,115	176,390	329,150	66,454	5,148,109	5,148,109
租賃負債	3.65%-4.90%	76,703	55,521	136,713	64,738	333,675	322,337
銀行借款	2.50%-6.05%	5,566,226	6,093,591	16,963,875	5,117,993	33,741,685	29,837,415
應付最終控股公司款項	—	4	—	—	—	4	4
應付中間控股公司款項	—	690	—	—	—	690	690
應付非控股權益款項	—	342,296	—	—	—	342,296	342,296
應付合營企業款項	—	204,827	—	—	—	204,827	204,827
應付聯營公司款項	—	644,347	—	—	—	644,347	644,347
應付同系附屬公司款項	—	437,144	—	—	—	437,144	437,144
合營企業給予的貸款	1.20%	2,319,898	3,617,698	—	—	5,937,596	5,824,800
聯營公司給予的貸款	0.00%-4.00%	268,667	39,200	1,507,822	—	1,815,689	1,805,356
同系附屬公司給予的貸款	6.37%-6.64%	179,953	63,776	—	—	243,729	225,463
第三方給予的貸款	5.15%	1,323,600	1,261,800	—	—	2,585,400	2,400,000
應付債券	3.08%-4.10%	1,894,233	1,590,210	721,910	—	4,206,353	4,079,710
		22,144,083	12,898,186	19,659,470	5,249,185	59,950,924	55,581,878
財務擔保合約		4,528,138	—	—	—	4,528,138	4,528,138
衍生工具—結算淨額							
外匯遠期合約		3,982	—	—	—	3,982	3,982

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

	加權平均 利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2023年12月31日							
應付賬款	-	5,437,282	-	-	-	5,437,282	5,437,282
按攤銷成本計量之其他應付款項	-	3,936,631	268,201	240,170	64,087	4,509,089	4,509,089
租賃負債	3.97%-4.90%	52,000	49,863	29,593	4,350	135,806	125,222
因授予非控股股東的認沽期權而 產生的責任	5.00%	389,517	-	-	-	389,517	389,517
銀行借款	2.35%-6.91%	8,415,530	4,708,856	13,176,409	1,926,247	28,227,042	25,549,907
應付最終控股公司款項	-	4	-	-	-	4	4
應付中間控股公司款項	-	611	-	-	-	611	611
應付非控股權益款項	-	293,835	-	-	-	293,835	293,835
應付合營企業款項	-	819,166	-	-	-	819,166	819,166
應付聯營公司款項	-	742,603	-	-	-	742,603	742,603
應付同系附屬公司款項	-	210,763	-	-	-	210,763	210,763
合營企業給予的貸款	3.85%	-	6,049,055	-	-	6,049,055	5,824,800
聯營公司給予的貸款	4.00%	-	258,892	-	-	258,892	248,934
同系附屬公司給予的貸款	3.65%-7.47%	620,125	2,940	-	-	623,065	593,701
非控股權益給予的貸款	5.50%	-	100,073	-	-	100,073	94,856
第三方給予的貸款	3.80%-5.20%	1,023,723	517,813	4,713,107	2,028,687	8,283,330	7,898,800
應付債券	3.08%-4.10%	837,354	1,843,040	1,568,300	-	4,248,694	4,084,553
		22,779,144	13,798,733	19,727,579	4,023,371	60,328,827	56,823,643
財務擔保合約		6,024,302	-	-	-	6,024,302	6,024,302
衍生工具－結算淨額							
利率掉期		127,730	-	-	-	127,730	127,730
外匯遠期合約		3,447	-	-	-	3,447	3,447
		131,177	-	-	-	131,177	131,177

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，該估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸虧損要求償付而改變。

倘若浮動利率的變動與報告期末確定的該等估計利率不同，則上述浮動利率工具計入的金額可能發生變動。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

43. 金融風險管理目標及政策（續）

公允價值

在估計公允價值時，本集團在可獲取的範圍內使用市場可觀察的數據。除利率掉期、外匯遠期合約、給予聯營公司的貸款及因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任外，並無其他重大金融工具按經常性基準以公允價值計量。下表提供有關如何確定該等金融資產及金融負債的公允價值之資料。過往年度使用之估值方法並無變動。

公允價值金融資產／負債	於12月31日之公允價值		公允價值層級	估值方法及關鍵輸入數據
	2024年	2023年		
利率掉期（作為對沖工具設計）	-	資產－人民幣 127,730,000元	第二級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率（來自報告期末的可觀察收益曲線）及合約利率估計並以反映多個對手方信貸風險的利率貼現。
外幣遠期合約（設計為對沖工具）	資產－人民幣 3,982,000元	資產－人民幣 3,447,000元	第二級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率（來自報告期末的可觀察遠期匯率）及合約遠期利率估計並以反映多個對手方的信貸風險的利率貼現。
給予聯營公司的貸款	資產－人民幣 372,062,000元	資產－人民幣 389,875,000元	第三級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據聯營公司物業的預售所得款項貸款的預期還款估計並以反映聯營公司信貸風險的利率貼現。所使用的貼現率略有提高將導致公允價值顯著下降，反之亦然。
因授予非控股股東認沽期權而產生的責任	-	負債－人民幣 389,517,000元	第三級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據合作夥伴所持有Joy Valley的49%股權產生的預期未來經濟利益估計並以適當貼現率貼現。所使用的貼現率略有提高將導致公允價值顯著下降，反之亦然。

董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

44. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與權益平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。除此以外，本集團的整體策略於本年度及過往年度保持不變。

本集團的資本結構由淨債務（包括銀行借款、來自控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的款項、應付債券）（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括綜合權益變動表披露的已發行權益、可轉換優先股、儲備及保留溢利）組成。

董事定期檢討資本結構。董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其任何附屬公司均不受外部資本要求所規限。

45. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的主要變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	同系附屬														總計
	借款	應付利息	公司給予的貸款	第三方給予的貸款	非控股權益給予的貸款	合營企業給予的貸款	聯營公司給予的貸款	應付債券	應付聯營公司款項	應付同系附屬公司款項	應付非控股權益款項	應付合營企業款項	應付股息	租賃負債	
	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註43)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註12及(i))	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	25,549,907	36,967	593,701	7,898,800	94,856	5,824,800	248,934	4,084,553	742,603	210,763	293,835	819,166	54,947	125,221	46,579,053
融資現金流量	4,065,882	(1,463,039)	(373,000)	(5,498,800)	(94,856)	-	1,556,422	(137,026)	(109,872)	(55,963)	(6,556)	(677,322)	-	(36,443)	(2,830,573)
匯兌調整	221,626	(7,806)	4,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218,582
利息開支	-	1,466,942	-	-	-	-	-	132,844	9,897	18,842	1,738	137,762	-	19,319	1,787,344
其他	-	-	-	-	-	-	-	(661)	1,719	263,502	53,279	(74,779)	-	214,240	457,300
於2024年12月31日	29,837,415	33,064	225,463	2,400,000	-	5,824,800	1,805,356	4,079,710	644,347	437,144	342,296	204,827	54,947	322,337	46,211,706

附註(i)：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

45. 融資活動產生的負債對賬(續)

下表詳列本集團融資活動所產生負債的主要變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	同系附屬														總計
			公司給予	第三方給予	非控股權益	合營企業	聯營公司		應付聯營	應付同系附屬	應付非控股	應付合營			
	借款	應付利息	的貸款	的貸款	給予的貸款	給予的貸款	給予的貸款	應付債券	公司款項	公司款項	權益款項	企業款項	應付股息	租賃負債	
	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註12及(i))	人民幣千元	
於2023年1月1日	24,342,372	37,984	1,290,149	7,924,360	2,654,887	5,574,800	–	3,979,921	511,904	287,899	199,064	789,190	54,947	202,814	
融資現金流量	(2,830,377)	(1,582,966)	(699,560)	(25,560)	(2,560,031)	250,000	248,934	(32,217)	231,473	(23,108)	(86,245)	(220,305)	–	(89,262)	
匯兌調整	180,202	(6,141)	3,112	–	–	–	–	–	–	(1,234)	–	–	–	–	
收購一間附屬公司	3,857,710	–	–	–	–	–	–	–	–	4,000	–	–	–	–	
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(115,104)	–	–	–	–	
利息開支	–	1,588,090	–	–	–	–	–	137,320	9,940	40,133	36,175	219,525	–	8,251	
其他	–	–	–	–	–	–	–	(471)	(10,714)	18,177	144,841	30,756	–	3,418	
於2023年12月31日	25,549,907	36,967	593,701	7,898,800	94,856	5,824,800	248,934	4,084,553	742,603	210,763	293,835	819,166	54,947	125,221	

附註(i)：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

46. 收購一間附屬公司

於2023年9月5日，本集團與上海中虹(集團)有限公司(一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為獨立第三方)訂立買賣協議，以收購上海耀耀祿建設發展有限公司(「耀耀祿」)的全部股權(代價為人民幣1,196,000,000元)及合共人民幣4,000,000元的股東貸款。耀耀祿的主要業務活動為持有及開發位於中國上海虹口區的地塊，其可識別資產主要為待售在建物業。本集團選擇根據香港財務報告準則第3號業務合併應用選擇性集中測試。鑒於所收購總資產的絕大部分公允價值集中於一組類似的可識別資產(持作待售在建物業)，收購事項已入賬為資產收購而非業務合併。該交易已於2023年9月14日完成。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

46. 收購一間附屬公司（續）

以下載列於上述收購事項日期已收購的耀耀祿可識別資產及負債之公允價值概要：

	人民幣千元
遞延稅項資產	679
待售在建物業	5,161,332
其他應收款項	78
現金及銀行結存	202
應付款項	(100,056)
其他應付款項	(4,525)
應付同系附屬公司款項	(4,000)
借款	(3,857,710)
	1,196,000
本年度支付的現金代價總額	1,200,000
大悦城（上海）置業有限公司承擔的關聯股東貸款	(4,000)
所收購現金及銀行結存	(202)
根據以下各項收購一間附屬公司的淨現金流出：	
－資產收購	1,195,798

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

47. 出售附屬公司

(a) 截至2024年12月31日止年度

本公司出售若干附屬公司，錄得出售附屬公司之收益淨額人民幣618,784,000元，其中包括出售成都博悅商業管理有限公司的收益以及出售若干非重要附屬公司的收益淨額分別人民幣617,778,000元及人民幣1,006,000元。

成都博悅商業管理有限公司

根據本公司日期為2024年6月25日的通函，本公司建議卓遠地產(成都)有限公司(「項目公司」)(一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司)向大悅城商業REIT轉讓成都博悅商業管理有限公司(「新項目公司」或「成都博悅」)(一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司，且持有成都大悅城(「該項目」))的全部股權，以及項目公司認購大悅城商業REIT總份額的40%(「分拆」)。該項目包括位於中國成都市武侯區大悅路的購物中心及停車位，截至2024年6月19日，其全部權益由新項目公司持有。

分拆已獲達成，大悅城商業REIT已於2024年9月20日(「出售日期」)於深圳證券交易所上市，交易代碼為180603.SZ。

REIT募集基金份額為1,000,000,000份，最終發售價為人民幣3.323元／份(「最終發售價」)，根據最終發售價計算，建議上市的所得款項總額約為人民幣3,323,000,000元。項目公司已作為戰略投資者認購總發行份額的40%。

根據有關所得款項總額並扣除本公司認購基金的認購費用及相關成本及稅項，本公司自分拆收到的所得款項淨額約為人民幣1,718,777,000元(即自分拆收到的所得款項總額人民幣3,323,000,000元(扣除(i)認購費用人民幣1,329,200,000元、(ii)相關成本及稅項人民幣6,000,000元及(iii)所出售的現金及現金等價物人民幣269,023,000元))。

緊隨分拆完成後，本公司於該項目的間接權益從100%減少至約40%，且該項目之財務業績不再於本集團之財務報表綜合入賬，而於綜合財務報表中確認為「所持聯營公司權益」(附註20)。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

47. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2024年12月31日止年度(續)

成都博悅商業管理有限公司(續)

出售事項的詳情載列如下：

	於出售日期 人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
投資物業	3,042,900
應收賬款	35,349
按金、預付款項及其他應收款項	3,919
現金及銀行結存	269,023
其他應付款項及應計費用	(130,401)
合約負債	(2,709)
應付稅項	(16,185)
遞延所得稅負債	(502,674)
已出售資產淨值	2,699,222
出售附屬公司之收益：	
出售代價	3,323,000
已出售資產淨值	(2,699,222)
出售事項應佔交易成本	(6,000)
出售收益	617,778
出售附屬公司之淨現金流入：	
現金及現金等價物應收代價	3,323,000
減：REIT總份額的40%的認購費用	(1,329,200)
年內已付出售事項應佔交易成本	(6,000)
所出售的現金及現金等價物	(269,023)
淨現金流入	1,718,777

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

47. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2023年12月31日止年度

出售上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)

於2023年9月27日，本公司的直接全資附屬公司亨達發展有限公司(「亨達」)與上海崑崙實業有限公司(「上海崑崙」，一間於中國成立的有限公司，並為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，亨達有條件同意出售，而上海崑崙有條件同意收購上海鵬利的全部股權，代價約為人民幣4,142,392,000元。上海鵬利主要持有位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段的該等物業。

該交易已於2023年11月完成。

出售北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)

於2023年9月28日，本公司間接非全資附屬公司西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)與中郵人壽保險股份有限公司(「中郵人壽保險」，一間於中國成立的有限公司，並為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，西單大悅城有條件同意出售，而中郵人壽保險有條件同意收購北京昆庭的全部股權及相關股東貸款，代價約為人民幣4,255,847,000元。北京昆庭主要持有位於中國北京東城區的該等物業。

該交易已於2023年11月完成。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

47. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2023年12月31日止年度(續)

出售北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)(續)

出售事項的詳情載列如下：

	上海鵬利 人民幣千元	北京昆庭 人民幣千元	總計 人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：			
投資物業	4,747,000	3,022,000	7,769,000
物業、廠房及設備	5,063	20,054	25,117
無形資產	127	406	533
遞延稅項資產	47,970	—	47,970
應收賬款	—	2,317	2,317
按金、預付款項及其他應收款項	610	48,359	48,969
可收回稅項	14,158	—	14,158
現金及銀行結存	151,383	59,201	210,584
其他應付款項及應計費用	(37,907)	(905,595)	(943,502)
應付稅項	—	(111)	(111)
遞延稅項負債	(1,043,288)	(300,023)	(1,343,311)
已出售資產淨值	3,885,116	1,946,608	5,831,724
出售附屬公司之收益：			
出售代價	4,142,392	4,255,847	8,398,239
已出售資產淨值	(3,885,116)	(1,946,608)	(5,831,724)
中郵人壽保險承擔的關聯股東貸款	—	(807,000)	(807,000)
出售事項應佔交易成本	(2,071)	(112,545)	(114,616)
出售收益	255,205	1,389,694	1,644,899
出售附屬公司之淨現金流入：			
現金及現金等價物應收代價	4,142,392	4,255,847	8,398,239
減：中郵人壽保險承擔的關聯股東貸款	—	(807,000)	(807,000)
減：年內已付出售事項應佔交易成本	(2,071)	—	(2,071)
減：所出售的現金及現金等價物	(151,383)	(59,201)	(210,584)
淨現金流入	3,988,938	3,389,646	7,378,584

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

48. 關聯方交易及結餘

除本綜合財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於本年度與關聯方之間有下列重大交易。

所提供擔保

同系附屬公司及直接控股公司就本集團來自第三方的若干貸款及銀行借款簽署公司擔保。詳情分別披露於上文附註23及31。

關聯方交易

於本年度，本集團與關聯方有下列重大交易。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向下列人士出租物業產生的收入：		
同系附屬公司*	122,919	131,865
中間控股公司*	3,358	2,825
最終控股公司*	—	3
直接控股公司*	39	52
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	2,018	1,703
中間控股公司*	484	465
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	94,023	60,020
聯營公司	164	—
向下列人士提供管理輸出服務：		
非控股權益	19,024	18,859
合營企業	28,730	28,035
聯營公司	36,677	8,252
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	1,620	700
合營企業	1,172	36,079
聯營公司	27,863	—
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	13,038	9,660
最終控股公司*	—	2,527
非控股權益	3,793	6,803
合營企業	123	123

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

48. 關聯方交易及結餘(續)

關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自下列人士的委託貸款服務費：		
同系附屬公司*	1,648	1,873
來自以下各項的利息收入：		
合營企業	—	191
聯營公司	—	153,294
同系附屬公司	31,974	31,336
非控股權益	42,608	26,667
支付予下列人士的利息開支：		
同系附屬公司	18,842	40,133
一間合營企業	137,762	219,525
聯營公司	9,897	9,940
非控股權益	1,738	36,175
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	17,588	29,070

* 根據上市規則，該等關聯方交易亦屬於持續關連交易。

關聯方結餘

同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)為受中國人民銀行(「中國人民銀行」)及中國銀行業監督管理委員會規管的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行確定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於2024年12月31日，中糧財務給予本集團的貸款為零(2023年：人民幣373,000,000元)。於2024年12月31日，存放於中糧財務的存款為人民幣2,485,000,000元(2023年：人民幣2,460,000,000元)。

本集團與關聯方的結餘詳情於附註23及27披露。除與關聯方的下列結餘屬貿易性質外，其餘結餘均屬非貿易性質。下表載列報告期末按發票日期進行的關聯方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

48. 關聯方交易及結餘(續)

關聯方結餘(續)

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	12,887	20,171
應收同系附屬公司款項：		
1年內	77,522	65,289

本集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	12,898	17,361
退休福利計劃供款	1,384	1,611
	14,282	18,972

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

與其他中國政府關聯實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或有重大影響的實體（「中國政府關聯實體」）主導。除上文「關聯方交易」及「關聯方結餘」所載與最終控股公司、中間控股公司及同系附屬公司的交易及結餘外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體開展業務。本集團於日常業務過程中與屬中國政府關聯實體的若干銀行訂立若干銀行存款及銀行借款。鑑於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露並無意義。此外，本集團於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。定價及挑選供應商及服務提供商並不取決於對手方是否屬中國政府關聯實體。董事認為，上述交易屬於本集團與中國政府關聯實體的整體重大交易。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及營業地點	非控股權益所持 所有權比例	分配至非控股權益 的溢利／（虧損） 人民幣千元	累計非控股權益 人民幣千元 （附註(a)）
截至2024年12月31日				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司（「亞龍灣開發集團」）	中國	43.0%	46,490	1,650,237
立運	英屬處女群島	49.0%	619,521	9,815,031
熙安	英屬處女群島	49.0%	(57,039)	2,016,815
百馳有限公司（「百馳」）	香港	45.0%	90,356	1,576,379
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			162,256	5,626,548
總計			861,584	20,685,010
截至2023年12月31日止年度				
亞龍灣開發集團	中國	43.0%	8,183	1,812,656
立運	英屬處女群島	49.0%	738,178	9,950,466
熙安	英屬處女群島	49.0%	(63,996)	2,162,360
百馳	香港	45.0%	33,776	1,486,023
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			69,132	5,508,098
總計			785,273	20,919,603

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及其各自附屬公司（如適用）的合併金額。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的綜合財務資料概要。以下綜合財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

亞龍灣開發集團

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	7,089,830	7,534,227
非流動資產	2,895,880	2,625,973
流動負債	(4,163,309)	(4,940,967)
非流動負債	(1,106,552)	(754,865)
資產淨值	4,715,849	4,464,368
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	3,065,612	2,651,711
非控股權益	1,547,323	1,500,763
附屬公司非控股權益	102,914	311,894
總權益	4,715,849	4,464,368

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

亞龍灣開發集團(續)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	1,434,582	1,369,931
其他收入、其他收益及虧損淨額	26,291	(42,409)
投資物業之公允價值收益	(5,766)	(102,623)
總開支	(1,346,930)	(1,210,080)
年度溢利及全面收入總額	108,177	14,819
以下人士應佔溢利及全面收入總額：		
本公司擁有人	61,687	6,636
非控股權益	46,559	6,378
附屬公司非控股權益	(69)	1,805
	108,177	14,819
向非控股權益宣派股息	(13,895)	(2,003)
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	(284,037)	350,833
投資活動	(1,079,999)	(366,168)
融資活動	1,213,587	178,142
淨現金(流出)／流入	(150,449)	162,807

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	14,696,945	16,393,007
非流動資產	27,404,867	27,187,220
流動負債	(19,968,666)	(21,755,862)
非流動負債	(668,924)	(5,153)
資產淨值	21,464,222	21,819,212
以下人士應佔權益：本公司擁有人	7,261,079	7,441,789
永久性資本工具	4,388,112	4,426,959
非控股權益	9,226,859	9,400,482
附屬公司非控股權益	588,172	549,982
	21,464,222	21,819,212
	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	2,369,267	2,660,641
其他收入、其他收益及虧損淨額	365,077	1,415,062
總開支	(1,320,361)	(2,363,337)
年度溢利及全面收入總額	1,413,983	1,712,366
以下人士應佔溢利及全面收入總額：		
本公司擁有人	605,059	718,250
永久性資本工具	189,403	255,938
非控股權益	581,331	690,083
附屬公司非控股權益	38,190	48,095
年度溢利及全面收入總額	1,413,983	1,712,366
向非控股權益宣派股息	(754,954)	(260,625)
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	475,071	1,996,855
投資活動	7,112	1,641,106
融資活動	(549,961)	(4,277,340)
淨現金流出	(67,778)	(639,379)

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成（續）

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情（續）

熙安

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	5,256,434	3,698,318
非流動資產	5,309,712	5,394,530
流動負債	(8,290,336)	(6,512,371)
總權益	2,275,810	2,580,477
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	258,995	418,117
非控股權益	2,016,815	2,162,360
總權益	2,275,810	2,580,477
截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	292,036	295,154
其他收入、其他收益及虧損淨額	(79,242)	9,807
總開支	(329,199)	(435,565)
年度虧損及全面開支總額	(116,405)	(130,604)
以下人士應佔虧損及全面開支：		
本公司擁有人	(59,366)	(66,608)
非控股權益	(57,039)	(63,996)
年度虧損及全面開支總額	(116,405)	(130,604)
向非控股權益宣派股息	(88,506)	(36,271)
以下各項的淨現金流入／（流出）：		
經營活動	99,213	358,286
投資活動	(12,135)	(8,858)
融資活動	(136,025)	(793,969)
淨現金流出	(48,947)	(444,541)

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

49. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	1,174,979	1,761,722
非流動資產	3,510,426	3,181,719
流動負債	(1,125,376)	(1,510,382)
非流動負債	(55,719)	(47,567)
	3,504,310	3,385,492
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,927,931	1,816,248
永久性資本工具	—	83,221
非控股權益	1,576,379	1,486,023
總權益	3,504,310	3,385,492
	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	657,669	324,816
其他收入、其他收益及虧損淨額	16,863	13,998
投資物業之公允價值收益	40,159	33,591
總開支	(513,899)	(297,348)
年度溢利及全面收入總額	200,792	75,057
以下人士應佔溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額：		
本公司擁有人	111,683	41,281
永久性資本工具	(1,247)	—
非控股權益	90,356	33,776
年度溢利及全面收入總額	200,792	75,057
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	215,996	608,695
投資活動	(33,558)	(7,633)
融資活動	(124,738)	(40,732)
淨現金流入	57,700	560,330

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	—	—	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	390,656,370港元	—	—	51.96%	51.96%	投資控股
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中糧置業投資有限公司(附註(c)及(e))	人民幣 5,000,000,000元	—	—	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司 (「西單大悅城」)(附註(d))	人民幣 1,025,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司(附註(d))	人民幣 1,055,000,000元	—	—	90%	90%	物業投資及開發
大悅城(天津)有限公司(附註(b))	人民幣 1,120,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司 (附註(d)及(h))	零 (2023年：人民幣 520,000,000元)	—	—	—	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司(附註(d))	人民幣 4,200,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司(附註(c))	129,300,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城商業管理有限公司 (附註(d)及(h))	零 (2023年：人民幣 1,080,000元)	—	—	—	100%	物業管理

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於中國成立且主要在中國營運之實體（續）						
煙臺大悅城有限公司（「煙臺大悅城」） （附註(c)）	人民幣 900,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
中糧酒店（三亞）有限公司（附註(c)）	165,500,000美元	—	—	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公（附註(b)）	人民幣 671,000,000元	—	—	56.96%	56.96%	物業開發及持有 酒店
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司 （附註(d)）	人民幣3,000,000元	—	—	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司（附註(d)）	人民幣 300,000,000元 （2023年：人民幣 1,339,500,000元）	—	—	80%	80%	物業開發
三亞悅晟開發建設有限公司（附註(d)）	人民幣 50,000,000元 （2023年：人民幣 499,500,000元）	—	—	100%	100%	物業開發
北京中糧廣場發展有限公司（附註(b)）	33,300,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
中糧鵬利（成都）實業發展有限公司 （附註(c)）	18,000,000美元	—	—	100%	100%	物業開發
卓遠地產（成都）有限公司（附註(c)）	166,250,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
浙江和潤天成置業有限公司（附註(c)）	人民幣 2,300,000,000元 （2023年：人民幣 2,500,000,000元）	—	—	100%	100%	物業投資及開發

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於中國成立且主要在中國營運之實體（續）						
上海悦耀置業發展有限公司（附註(b)）	人民幣 8,000,000元	—	—	50%	50%	物業開發
四川中國酒城股份有限公司（附註(d)）	人民幣 80,308,230元	—	—	69.65%	69.65%	物業開發
重慶澤悦實業有限公司（附註(c)）	人民幣 900,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發
青島大悦城房地產開發有限公司（附註(c)）	人民幣 1,329,880,000元	—	—	100%	100%	物業開發
青島智悦置地有限公司（附註(c)）	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業開發
武漢大悦城房地產開發有限公司（附註(c)）	人民幣 1,457,370,000元	—	—	100%	100%	物業開發
瀋陽和韜房地產開發有限公司（附註(c)）	85,000,000美元	—	—	100%	100%	物業開發
成都天府辰悦置業有限公司（附註(c)）	人民幣 630,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
陝西鼎安置業有限公司（附註(b)）	人民幣 2,037,113,051元	—	—	51%	51%	物業開發
濟南大悦城產業發展有限公司（附註(b)）	人民幣 1,191,666,667元	—	—	60%	60%	物業開發
大悦城三亞投資有限公司（附註(d)）	人民幣300,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於中國成立且主要在中國營運之實體（續）						
三亞悅港企業管理有限公司（附註(c)）	人民幣 349,525,000元	—	—	100%	100%	物業投資
臺灣飯店有限公司（附註(c)）	人民幣 1,078,240,000元 （2023年：人民幣 489,240,002元）	—	—	100%	100%	持有及經營酒店
蘇州相之悅房地產開發有限公司（附註(d)）	人民幣 1,100,000,000元	—	—	50.10%	50.10%	物業投資及開發
廈門市悅集商業管理有限公司（附註(b)）	人民幣 1,400,000,000元	—	—	51%	51%	物業投資及開發
大悅城商業管理（北京）有限公司（附註(d)）	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理
成都中糧悅街企業管理有限公司（附註(d)）	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
成都鵬悅企業管理諮詢有限公司（附註(d)）	人民幣60,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理
大悅城商業管理（天津）有限公司（附註(d)）	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理
南京悅錦成房地產實業有限公司（附註(d)）	人民幣 3,000,000,000元	—	—	50%	50%	物業投資及開發
重慶悅昇房地產開發有限公司（附註(d)）	人民幣 913,630,987元	—	—	51%	51%	物業開發

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於中國成立且主要在中國營運之實體（續）						
南京京悅房地產開發有限公司（附註(d)）	人民幣 520,000,000元	—	—	60%	60%	物業開發
杭州疆悅置業有限公司（附註(d)）	人民幣 500,000,000元	—	—	51%	51%	物業開發
永悅房地產開發（蘇州）有限公司（附註(d)）	人民幣 450,000,000元	—	—	60%	60%	物業開發
大悅城（上海）置業有限公司（附註(c)）	人民幣 5,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發
上海耀耀祿建設發展有限公司（附註(d)）	人民幣 1,530,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發
南京荷塘明悅房地產開發有限公司 （附註(d)）	人民幣 1,100,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發
大悅城華東（上海）企業管理 有限公司（附註(c)）	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	投資控股
大悅城商業運營管理（天津） 有限公司（附註(c)）	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	投資控股
成都榮悅商業管理有限公司 （附註(d)及(g)）	零（2023年：人民幣 1,000,000元）	—	—	—	100%	物業管理
成都博悅商業管理有限公司 （附註(d)及(g)）	零（2023年：人民幣 1,300,000,000元）	—	—	—	100%	物業管理

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

50. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		2024年	2023年	2024年	2023年	
於中國成立且主要在中國營運之實體（續）						
三亞大悅城商業管理有限公司 （附註(d)）	人民幣 260,000,000元 （2023年：人民幣 10,000,000元）	-	-	100%	100%	物業開發
深圳市澤悅置業有限公司（附註(d)）	人民幣10,000,000元 （2023年：人民幣 200,000元）	-	-	100%	100%	物業開發
三亞龍澤酒店管理有限公司（附註(d)及(f)）	人民幣 10,000,000元	-	-	100%	-	酒店經營及相關 服務
三亞悅麓開發建設有限公司（附註(d)及(f)）	人民幣 769,230,769元	-	-	100%	-	物業開發

上表所列乃董事認為於截至2024年及2023年12月31日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 本集團對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- (b) 該等公司均為中外合資企業。
- (c) 該等公司均為外商獨資企業。
- (d) 該等公司均為內資企業。
- (e) 該等附屬公司於2024年發行了債務證券（附註32）。
- (f) 該等附屬公司於2024年新成立或新收購（附註46）。
- (g) 該等附屬公司於2024年出售（附註47）。
- (h) 該等附屬公司於2024年註銷。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

51. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表的資料包括：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資(附註(i))	13,296,091	13,296,091
透過損益按公允價值列賬之金融資產(附註(iii))	2,156,521	—
	15,452,612	13,296,091
流動資產		
應收附屬公司款項(附註(ii))	25,781,257	24,191,341
應收一間合營企業款項(附註(ii))	—	27
應收聯營公司款項(附註(ii))	111	—
給予附屬公司的貸款(附註(ii))	1,255,112	1,228,249
按金、預付款項及其他應收款項	92	—
現金及銀行結存	2,231,250	4,129,192
對沖工具	3,982	131,177
衍生金融工具	—	63,306
	29,271,804	29,743,292
流動負債		
應付附屬公司款項(附註(ii))	5,454,318	5,319,862
應付同系附屬公司款項(附註(ii))	—	1,303
銀行借款	640,000	3,079,998
應付所得稅	281	17,269
其他應付款項及應計費用	20,315	21,215
衍生金融工具	—	15,784
	6,114,914	8,455,431
流動資產淨值	23,156,890	21,287,861
非流動負債		
附屬公司給予的貸款(附註(ii))	880,000	880,000
銀行借款	5,935,704	3,004,323
	6,815,704	3,884,323
資產淨值	31,793,798	30,699,629
股本及儲備		
股本(附註34)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註(iv))	30,671,384	29,577,215
總權益	31,793,798	30,699,629

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

51. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註：

(i) 於2024年12月31日，於附屬公司的非上市投資按成本人民幣13,411,073,000元(2023年12月31日：人民幣13,411,073,000元)減累計減值虧損人民幣114,982,000元(2023年12月31日：人民幣114,982,000元)列賬。

(ii) 於2024年12月31日，應收附屬公司、一間合營企業和聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。給予附屬公司的貸款人民幣1,255,112,000元為無抵押、按年利率5.6%計息及須於一年內償還則除外。

於2024年12月31日，應付附屬公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。附屬公司給予的貸款人民幣880,000,000元為無抵押、按年利率3.65%計息及須於2026年償還則除外。

(iii) 於2024年，本公司全資附屬公司Elab Inc. (「Elab」)與本公司訂立貸款協議(「Elab永久性貸款協議」)，據此，本公司將向Elab借出300百萬美元(「Elab永久性貸款」)。Elab永久性貸款協議於2024年生效。Elab永久性貸款的本金並無到期日，而利息自2024年起按半年支付。Elab可酌情延遲及部分或悉數取消應付利息。

(iv) 本公司之儲備：

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回 可轉換優 先股 人民幣千元 (附註35)	外幣換算 儲備 人民幣千元	股本贖回 儲備 人民幣千元	撥入盈餘及 其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永久性 資本工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	487,814	8,700,612	858,550	29,767,692
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	(221,801)	1,094,318	-	872,517
分派永久性資本工具	-	-	-	-	-	(2,032)	2,032	-
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	(833,247)	(833,247)
支付分派永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	(27,335)	(27,335)
已宣派2022年末期股息	-	-	-	-	-	(166,942)	-	(166,942)
其他	-	-	-	-	(35,470)	-	-	(35,470)
於2023年12月31日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	230,543	9,625,956	-	29,577,215
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	(36,601)	1,331,784	-	1,295,183
已宣派2023年末期股息	-	-	-	-	-	(201,014)	-	(201,014)
於2024年12月31日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	193,942	10,756,726	-	30,671,384

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「2020年財務服務協議」	本公司、管理公司與中糧財務訂立之日期為2020年7月17日的財務服務協議（經補充），內容有關中糧財務為管理公司及本集團提供財務服務；
「2023年財務服務協議」	本公司、管理公司與中糧財務訂立之日期為2023年3月31日的財務服務協議及委託貸款服務協議，內容有關中糧財務為管理公司及本集團提供財務服務；
「2025年股東週年大會」	本公司將於2025年舉行之應屆股東週年大會（或其任何續會）；
「得茂」	得茂有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧集團之間接全資附屬公司及本公司之間接控股股東；
「收購事項」	具有本公司2013年9月24日之公告所賦予之涵義；
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額；
「審核委員會」	本公司審核委員會；
「Bapton」	Bapton Company Limited，於1986年8月22日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「董事會」	董事會；
「英屬處女群島」	英屬處女群島；
「公司細則」	經修訂及重列之本公司之公司細則（經不時修訂）；
「中國銀保監會」	中國銀行保險監督管理委員會；
「中糧香港」	中糧集團（香港）有限公司（前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團（香港）有限公司），於1981年8月14日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有，為本公司之間接控股股東；

釋義

「中糧集團」	中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國資委管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司之間接控股股東；
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團；
「中糧財務」	中糧財務有限責任公司，於中國成立的有限責任公司，為中糧集團的附屬公司，並為本公司的關連人士；
「本公司」	大悅城地產有限公司，根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：207）；
「控股股東」	具《上市規則》賦予之涵義，就本公司而言指大悅城控股集團、明毅、中糧香港及中糧集團；
「轉換股份」	可轉換優先股所附換股權獲行使後本公司所配發及發行的新股份；
「《企業管治守則》」	《上市規則》附錄C1第二部分所載之企業管治守則；
「可轉換優先股」	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	本公司董事；
「2024年環境、社會及管治報告」	本公司根據《上市規則》第13.91條及附錄C2刊發之截至2024年12月31日止年度之環境、社會及管治報告，其電子版本可於本公司網站 www.joy-cityproperty.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱；
「執行委員會」	本公司執行委員會；
「大悅城控股集團」	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立之公司，其A股於深圳證券交易所上市（股票代碼：000031），為本公司之控股股東；
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	香港法定貨幣港元；
「香港」	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成；

釋義

「獨立第三方」	並非本集團的關連人士（定義見《上市規則》）的人士或一方；
「上市委員會」	聯交所上市委員會；
「《上市規則》」	經不時修訂之香港聯合交易所有限公司證券《上市規則》；
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指其中任何一項協議；
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於2013年11月29日訂立的租賃總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於2013年11月29日訂立的物業管理總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於2013年11月29日訂立的採購總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「大綱」	本公司組織章程大綱；
「《標準守則》」	《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》；
「提名委員會」	本公司提名委員會；
「不競爭承諾」	中糧集團於2013年11月29日就收購事項以本公司為受益人簽訂的不競爭契據；
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守《上市規則》第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行；
「中國」	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

釋義

「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)；
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會；
「受限制業務」	(a)開發、經營、銷售、租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室、零售、商場、酒店、度假村或酒店式公寓，和／或(b)開發、經營、銷售、租賃或管理任何多用途綜合體項目；
「平均客房收益」	平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣；
「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會；
「證券及期貨條例」	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	本公司股東特別大會；
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股；
「股東」	股份之登記持有人；
「平方米」	平方米；
「國務院」	中華人民共和國國務院；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「《收購守則》」	香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》；
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元；
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之間接控股股東；
「%」	百分比。

公司資料

(於本年報日期)

董事

執行董事

姚長林先生(董事長)

非執行董事

陳朗先生
張鴻飛先生
董保芸女士
張明睿先生
吳立鵬先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)
林建明先生
陳帆城先生

薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)
姚長林先生
林建明先生
陳帆城先生

提名委員會

姚長林先生(委員會主席)
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

公司秘書

侯瑋文女士

核數師

信永中和(香港)會計師
事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

香港總辦事處

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

香港股份過戶登記分處

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

公司網站

www.joy-cityproperty.com

股份代號

207

大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之選 糧豐價實

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

電話：(852) 2833 0338
傳真：(852) 2833 0330

www.joy-cityproperty.com

