粵海置地

粵 海 置 地 控 股 有 限 公 司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED

（於百慕達註冊成立之有限公司）
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
股份代號 Stock Code: 00124

2024
ANNUAL REPORT 年 報

目錄

	頁次
公司資料	2
摘要	3
主席報告	4
管理層之討論及分析	8
董事及高級管理人員履歷	20
董事報告	23
企業管治報告	51
獨立核數師報告	69
綜合損益表	75
綜合全面收入表	76
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	81
主要物業詳情	144

公司資料

於2025年3月24日

董事會

執行董事
鍾育彬*（主席）*
王健*（董事總經理）*

非執行董事
袁靜
李文昌

獨立非執行董事
方和*銅紫荊星章，太平紳士*
李君豪*中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜*
梁聯昌

審核委員會

李君豪*中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜（委員會主席）*
方和*銅紫荊星章，太平紳士*
梁聯昌

薪酬委員會

方和*銅紫荊星章，太平紳士（委員會主席）*
李君豪*中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜*
梁聯昌

提名委員會

鍾育彬*（委員會主席）*
方和*銅紫荊星章，太平紳士*
李君豪*中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜*
梁聯昌

公司秘書

麥麗紅

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

網址

http://www.gdland.com.hk

主要往來銀行

上海浦東發展銀行
中國銀行
興業銀行
華夏銀行
創興銀行

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈18樓A室
電話：(852) 2165 6262
傳真：(852) 2815 2020

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

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

股份資料

上市地點：	香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：	00124
每手買賣單位：	2,000股
財務年度年結：	12月31日

股東時間表

股東週年大會
2025年6月17日

最後股份過戶登記日期
出席股東週年大會的資格：2025年6月11日下午4時30分前

截止過戶日期
出席股東週年大會的資格：2025年6月12日至17日（首尾兩天包括在內）

摘要

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	變化
收入(千港元)	**6,759,320**	3,877,416	+74.3%
毛利(千港元)	**780,248**	371,346	+110.1%
投資物業公允值(虧損)／收益(千港元)	**(44,942)**	230,115	-119.5%
歸屬於本公司持有者虧損(千港元)	**(1,382,983)**	(2,444,888)	-43.4%
每股基本虧損(港仙)	**(80.80)**	(142.85)	-43.4%
建議末期股息(港仙)	**–**	–	不適用

	於2024年12月31日	於2023年12月31日	變化
流動比率	**1.5倍**	1.3倍	+15.4%
負債比率[1]	**402.9%**	307.9%	+95.0百分點
總資產值(百萬港元)	**40,560**	48,933	-17.1%
每股資產淨值[2](港元)	**2.08**	2.94	-29.3%
僱員人數	**376**	568	-33.8%

附註：

1. 負債比率＝(帶息貸款＋租賃負債 – 現金及現金等值項目 – 抵押存款)÷資產淨值

2. 每股資產淨值＝歸屬於本公司持有者之權益÷已發行股份數目

主席報告

2024年，中華人民共和國（「中國」）內地（「中國內地」）經濟克服了複雜的內外環境帶來的各種困難和挑戰，順利地實現了主要預期目標任務，推動了經濟質的有效提升和量的合理增長，高品質發展成色十足，成績實屬不易。2024年中國國內生產總值（「GDP」）總量人民幣134.91萬億元，按不變價格計算較上年度增長5.0%；人均GDP達人民幣9.57萬元，國內居民人均可支配收入較上年度名義增長5.3%。

於2024年，中國政府對房地產政策作出重大調整，從「平穩為主」轉向「穩中有進」。自9月中央政治局會議首提「促進房地產市場止跌回穩」以來，政策端「積極支援」導向明顯，各類寬鬆政策應出盡出，10月打出「四個取消」（取消限購、取消限售、取消限價、調整普通和非普通住宅標準）、「四個降低」（降低住房公積金貸款利率、降低首付比例、降低存量貸款利率、降低「賣舊買新」稅費負擔）、「兩個增加」（新增100萬套城中村和危舊房改造、增加「白名單」項目的信貸支援）政策組合拳，12月中央經濟工作會議再次提出「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為穩定市場、恢復信心注入了強心劑。我們認為新階段內房地產政策正在且還會有所加強，中央「穩地產」的決心堅定，若後續仍有更多「穩市場」、「提升居民就業增收預期」的配套政策加快在地方落地，預計一線及強二線城市或將率先迎來實質性的築底。

根據國家統計局資料，2024年中國全國新建商品房銷售總樓面面積（「總樓面面積」）約9.74億平方米（「平方米」），較上年度下降12.9%；新建商品房銷售額約人民幣9.68萬億元，較上年度下降17.1%。隨著政策不斷促進行業整體止跌回穩，粵港澳大灣區（「大灣區」）房地產市場供需兩端逐步處於築底的進程之中，根據克而瑞發佈數據，大灣區九個城市的新房住宅供應較上年度減少27%，成交較上年度下滑15%；全年供應經營性用地同比下降28%，成交較上年度下降21%，在去庫存的大背景下，土地供需仍持續收縮。

2024年，本集團在挑戰與機遇中奮勇前行。在銷售去化方面，多管齊下創新銷售策略，通過數字化營銷等方式，搶抓市場窗口期，加速存量項目去化；成本管控方面，持續深化全過程成本管控行動，進一步落實「以銷定產」，強化建安成本及銷售、管理、財務三項費用的降本增效；產品品質方面，努力克服價格下降等不利因素，中山•粵海城、珠海•粵海拾桂府、佛山•粵海拾桂府、江門•粵海城等主要交付項目一次到訪交付率超96%，優於行業均值；財務資金管理方面，確保資金安全，逐步降低帶息負債規模，2024年帶息負債按年減少約34.09億港元，多措並舉拓寬融資渠道，引入長期限低成本資金，深圳•粵海城項目物業抵押貸款獲融資額度人民幣40億元；安全生產方面，強化文化引領安全生產作用，以「時時放心不下」的責任感抓好安全生產，廣州•粵海雲港城項目11號土地及佛山•粵海拾桂府項目獲「廣東省房屋市政工程安全生產文明施工示範工地」和「廣東省建設工程項目施工安全生產標準化工地」稱號，為公司踐行「保交樓，穩民生」、履行社會主體責任打下堅實基礎。

業績

於本回顧年度，本集團從事房地產發展及投資業務。本集團目前在大灣區持有多個房地產發展項目及若干投資物業。

於2024年，本集團錄得收入約67.59億港元（2023年：38.77億港元），較上年度增加約74.3%。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者虧損約13.83億港元（2023年：24.45億港元）。

於本回顧年度，收入增加主要因物業銷售總樓面面積較上年度增加，有關本集團2024年物業銷售詳情請參閱管理層之討論及分析「業務回顧」一節。於本回顧年度，歸屬於本公司持有者虧損減少主要因本年存貨減值損失有所減少。

董事會不建議宣派截至2024年12月31日止年度之末期股息（2023年：無）。

業務回顧

2024年，地產行業在9月迎來「止跌回穩」重大轉折，中央及一線城市密集出台樓市鬆綁政策，預計一線城市優質物業有望率先止跌回溫，但整體市場成交回穩仍需視宏觀經濟及居民收入復蘇情況而定。本集團積極結合政策紅利及市場走勢快速調整各項目租售策略，順利完成全年租售任務。

本集團錨定「大灣區具有影響力的城市綜合開發專家」的願景，積極響應國家號召，順應客戶需求從「有房住」轉向「住好房」，持續推動「住宅開發做精做優，商辦運營提質提效」的核心任務逐步落地，全年實現營收近68億港元。於2024年，廣州 • 粵海雲港城、江門 • 粵海城、珠海 • 粵海拾桂府等項目銷售套數在所在區域名列前茅。商場整體經營平穩，深圳 • 粵海城項目寫字樓以「龍頭先行 + 加速快跑」的招商策略，在優質龍頭客戶先行落地的示範效應下，帶動出租率持續提升。同時，本集團積極探索商辦資產多元化經營模式，立足商業資產全週期管理，針對各商辦項目所在區域及開發經營進度因盤施策，以立形象、拔價值、抓資源、強拓展、優服務、建生態為目標，持續提高項目經營效益。

展望

2025年，當前外部環境變化帶來的不利影響加深，國內經濟運行仍面臨不少困難和挑戰，國內需求不足，風險隱患仍然較多，但中國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有變。近期，專業機構預計2025年中國實際GDP增速預計可達4.5%。整體來看，在中央經濟工作會議系統部署2025年經濟工作後，中國政府將通過實施更加積極的財政政策，進一步加大逆週期調節力度，積極對沖外部不確定性，為2025年經濟穩定增長、持續向好提供支撐。

2024年12月，中央經濟工作會議進一步強調要持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力；合理控制新增房地產用地供應，盤活存量用地和商辦用房，推進處置存量商品房工作；推動構建房地產發展新模式，有序搭建相關基礎性制度。總體而言，2025年，中國政府「穩樓市」的決心較為堅定，房地產企穩，對於「大力提振消費、提高投資效益，全方位擴大國內需求」這一首要重點任務至關重要。

自《粵港澳大灣區發展規劃綱要》頒佈五年以來，大灣區多措並舉，同步在科技、經濟、社會、民生、文化、生態等多個領域發力建設工作，經濟總量已位列全球灣區第一梯隊，世界級城市群框架基本形成。預計2025年，隨著大灣區多城協同發展的不斷優化、產業佈局共振效應的持續擴大，以及大灣區「1小時生活圈」的加快形成，大灣區仍將保持人口淨流入及人才集聚狀態，區域內核心城市對於基本及改善型房屋需求仍將相對平穩。本集團所持有的深圳 • 粵海城、廣州 • 粵海雲港城、廣州 • 粵海拾桂府、佛山 • 粵海拾桂府、佛山 • 粵海壹桂府、珠海 • 粵海拾桂府、中山 • 粵海城、江門 • 粵海城、江門 • 粵海壹桂府、惠州 • 粵海壹桂府等項目均位於大灣區核心城市，隨著大灣區經濟保持良好增長勢頭，將受益於大灣區的良好發展態勢。

2025年，本集團將密切跟蹤政策動態及市場趨勢，把握量價平衡，結合市場水平靈活調整租售策略，推動存量項目盡快實現租售，以保障公司現金流安全。以「品牌力」、「產品力」、「運營力」的提升為突破口，通過品牌形象煥新、產品價值體系深化及「粵商務」品牌傳播客戶關係觸點串聯，為銷售賦能。持續對標標杆房企，進一步控制成本、嚴控銷售、管理、財務三項費用，有效降低投資及經營成本。審慎擇機補充優質土儲，努力實現平穩健康可持續發展。

最後，本人謹代表董事會肯定管理層及員工於過去一年為本集團作出的努力。在董事會的領導下，本集團對未來的業務發展前景充滿信心，並將積極推進房地產業務發展，一如既往繼續致力為股東創造更大的回報。

主席
鍾育彬

香港，2025年3月24日

管理層之討論及分析

業績

本集團2024年度綜合收入約67.59億港元（2023年：38.77億港元），較上年度增加約74.3%。收入增加主要因來自銷售持有待售物業的總樓面面積增加，有關本集團2024年物業銷售詳情請參閱本文「業務回顧」一節。本集團於本回顧年度錄得歸屬於本公司持有者虧損約13.83億港元（2023年：24.45億港元）。

影響前述本集團截至2024年12月31日止年度業績的主要因素其中包括：

(a) 本集團於本回顧年度交付的物業主要是佛山•粵海拾桂府項目、中山•粵海城項目、珠海•粵海拾桂府項目及廣州•粵海雲港城項目，其中廣州•粵海雲港城項目的毛利率較高，因此物業銷售溢利較2023年有所增加；

(b) 受房地產市場持續低迷影響，客戶觀望情緒未除，市場以價換量特徵仍然比較明顯。基於本集團部份物業項目存在進一步減值跡象，本集團於本回顧年度計提存貨減值撥備約10.64億港元（2023年：24.08億港元）；

(c) 本集團於本回顧年度錄得投資物業公允值損失（扣除相關遞延稅項支出）約3,371萬港元（2023年：收益1.73億港元）；

(d) 本集團於2023年度根據城市改造項目的搬遷補償協議，產生了出售物業的收益約1.69億港元。於本回顧年度，本集團並無該項收益；及

(e) 因本集團已竣工持有待售物業停止資本化，融資成本淨額較2023年增加約1.15億港元。

業務回顧

項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	本集團持有權益	項目總樓面面積約數（平方米）	計容總樓面面積約數*（平方米）	預計竣工備案時間
深圳市						
深圳•粵海城（西北地塊）	竣工	商務公寓／商業	100%	167,376	122,083	不適用
深圳•粵海城（北地塊）	竣工	商業／寫字樓	100%	219,864	153,126	不適用
深圳•粵海城（南地塊）	竣工	商業／寫字樓	100%	255,373	206,618	不適用
廣州市						
廣州•粵海雲港城	在售	住宅／商務公寓／商業／寫字樓	100%	726,990	506,000	2028年
廣州•粵海拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
寶華軒	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
佛山市						
佛山•粵海拾桂府	竣工	住宅	100%	203,171	151,492	不適用
佛山•粵海壹桂府	在售	住宅／商業／寫字樓	51%	154,414	118,122	2026年
珠海市						
珠海•粵海拾桂府	在售	住宅／商業	100%	248,598	167,278	2025年
中山市						
中山•粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025年
江門市						
江門•粵海壹桂府	竣工	住宅／商務公寓／商業	100%	222,708	164,216	不適用
江門•粵海城（3號土地）	竣工	住宅	51%	163,181	122,331	不適用
江門•粵海城（4號土地）	在售	住宅／商務公寓／商業	51%	299,029	207,419	2027年
江門•粵海城（5號土地）	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2027年
惠州市						
惠州•粵海壹桂府	在售	住宅／商務公寓／商業	100%	140,163	92,094	2025年
惠州•惠陽麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

**附註：*包括(1)深圳•粵海城項目地下商業總樓面面積30,000平方米；及(2)各項目公用及移交當地政府面積。

業務回顧（續）

項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售總樓面面積約數（平方米）	已簽約總樓面面積約數 本回顧年度（平方米）	已簽約總樓面面積約數 累計（平方米）	累計已簽約總樓面面積佔可供出售總樓面面積比例	已交付總樓面面積約數 本回顧年度（平方米）	已交付總樓面面積約數 累計（平方米）	累計已交付總樓面面積佔可供出售總樓面面積比例
深圳市							
深圳•粵海城（西北地塊）	114,986	–	104,912	91.2%	–	104,912	91.2%
深圳•粵海城（北地塊）	84,246	35,948	35,948	42.7%	35,948	35,948	42.7%
廣州市							
廣州•粵海雲港城	492,223	48,076	128,157	26.0%	15,332	15,332	3.1%
廣州•粵海拾桂府（車位）	2,764	–	2,697	97.6%	–	2,697	97.6%
如英居（車位）	8,052	61	6,682	83.0%	61	6,682	83.0%
寶華軒（車位）	245	–	38	15.5%	–	38	15.5%
佛山市							
佛山•粵海拾桂府	146,382	26,407	98,285	67.1%	59,623	78,029	53.3%
佛山•粵海拾桂府（車位）	9,914	5,101	5,101	51.5%	4,325	4,325	43.6%
佛山•粵海壹桂府	117,692	27,606	38,368	32.6%	不適用	不適用	不適用
珠海市							
珠海•粵海拾桂府	145,773	17,477	81,801	56.1%	41,000	72,685	49.9%
中山市							
中山•粵海城	236,728	36,670	104,965	44.3%	58,486	91,503	38.7%
江門市							
江門•粵海壹桂府	158,407	39,332	145,601	91.9%	31,567	133,310	84.2%
江門•粵海壹桂府（車位）	37,574	4,994	10,705	28.5%	4,444	9,642	25.7%
江門•粵海城（3號土地）	119,334	21,400	104,683	87.7%	22,680	98,783	82.8%
江門•粵海城（3號土地）（車位）	29,895	2,179	10,635	35.6%	2,373	9,609	32.1%
江門•粵海城（4號土地）	204,229	38,100	51,509	25.2%	34,419	45,408	22.2%
江門•粵海城（5號土地）	42,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州•粵海壹桂府	89,240	10,273	24,788	27.8%	不適用	不適用	不適用
惠州•惠陽麗江花園（車位）	1,504	13	229	15.2%	13	229	15.2%

於本回顧年度，本集團物業簽約（包括已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業）及交付總樓面面積分別合共錄得約314,000平方米（2023年：274,000平方米）及310,000平方米（2023年：222,000平方米）。

業務回顧（續）

深圳 • 粵海城項目

深圳 • 粵海城項目位於中國廣東省深圳市羅湖區布心片區。該項目定位為以珠寶為主題的多元商業綜合體。臨近城市高速公路和地鐵站，鄰近圍嶺公園，週邊1.5公里範圍內有多個市政公園，交通便利，景觀資源優越。該項目整體已於2023年8月完成竣工備案。

在深圳 • 粵海城項目招商方面，本集團已與本公司的同系附屬公司廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」）訂立深圳 • 粵海城項目商場的整體租賃合同，項目商場由粵海天河城承包經營，冠名深圳天河城，本集團與粵海天河城共享經營利潤。粵海天河城主要從事於中國提供物業招商服務、物業投資與發展、百貨運營、酒店持有及營運，擁有豐富之行業經驗。本集團因而享受粵海天河城的品牌輻射效應，有利於吸引優質企業入駐該物業。其中，深圳 • 粵海城項目北地塊商場已於2022年12月開業，截至2024年12月31日的出租率約為94.4%；項目南地塊商場已於2024年9月開業，截至2024年12月31日的出租率約為85.1%。

廣州 • 粵海雲港城項目

廣州 • 粵海雲港城項目位於中國廣東省廣州市白雲區白雲新城核心，該區被定位為總部集聚區，規劃為企業總部、航空產業及商業酒店服務等功能組團，重點發展總部經濟，吸引大型企業及中小企業總部進駐。該項目位於雲城南四路以北、齊心路以南，在雲城西路兩側，並與主要交通網絡相連，鄰近廣州地鐵2號線白雲公園站和機場高速、白雲大道等主幹道，距離廣州白雲國際機場僅約30公里。此外，預計空港大道三期、廣州地鐵12號線開通後，該項目至周邊區域的交通將更為便捷。該項目周邊發展成熟，商業購物中心、學校、醫院、公園及廣州體育館均在三公里半徑範圍內，且鄰近白雲山風景區。該項目條件優越，產業資源優勢明顯，市場前景良好。

該項目採取分期開發的模式，11號土地全部物業已於2024年11月完成竣工備案，於2024年12月31日，該項目4號土地物業正在進行地下室及主體結構施工，9號土地物業正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2028年完成竣工備案。該項目已於2022年6月展開預售，預售以來成交量均維持理想水平，2023年及2024年全年網簽銷售金額均在廣州白雲區排名第一，住宅及公寓去化率均高於同區域地產項目。該項目已於2024年11月正式進入交付階段。

業務回顧（續）

廣州 • 粵海拾桂府項目

廣州 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省廣州市越秀區珠光路。該項目所有住宅單位已全部交付，正按計劃推售該項目的車位。於本回顧年度，廣州 • 粵海拾桂府項目商業物業「粵海 • 得鄰」有效結合項目所處的區位特點，緊緊圍繞「以教育業態為主的高端社區配套」的核心定位，引入特色主力商戶及品牌商戶。於2024年12月31日，廣州 • 粵海拾桂府項目商業裙樓的出租率約為87.9%。

佛山 • 粵海拾桂府項目

佛山 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區文華路西側、黎明二路南側，石灣板塊（城南片區）內。該項目定位為佛山市宜居宜業宜創新的現代化高品質強中心區域，臨近佛山地鐵2號線和3號線交匯站灣華站，雙地鐵環繞，交通便捷，區內教育、醫療、商業配套齊全，具備打造品質生活、雙地鐵上蓋居住社區的條件。該項目位置資源優勢明顯，市場前景良好。該項目整體已於2024年8月完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售，並於2023年12月正式進入交付階段。

佛山 • 粵海壹桂府項目

佛山 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省佛山市禪城區汾江路西側、綠景路北側、綠影西街東側，城南片區內，地處季華商務帶，距佛山地鐵1號線和在建地鐵4號線雙地鐵交匯站季華園站約200米，交通便捷，區位優越，教育、醫療、商業等配套成熟。加上佛山市政府積極推出利好政策，放鬆人才購房門檻，調整為非限購區等，有效刺激區內購房需求，同時該項目可與本集團於區內的佛山 • 粵海拾桂府項目互補形成協同效益，實現區域深耕，降本增效。該項目採取分期開發的模式，於2024年12月31日，該項目首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，非首期物業正在進行主體結構施工，預期項目整體將於2026年完成竣工備案。該項目已於2023年9月展開預售，2024年全年網簽銷售金額在佛山禪城城南板塊排名第一。

業務回顧（續）

珠海 • 粵海拾桂府項目

珠海 • 粵海拾桂府項目位於中國廣東省珠海市金灣區金輝路西側、金河東路北側，航空新城片區內。該項目所屬的區域價值潛力較大，項目規劃前景較好，區域未來生活、教育配套相對齊全。該項目位置資源優勢明顯，市場前景可期。該項目採取分期開發的模式，於2024年12月31日，該項目首期物業已完成竣工備案，非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2025年完成竣工備案。該項目已於2021年6月展開預售，2024年全年網簽銷售金額在珠海金灣航空新城板塊排名第一。該項目已於2023年12月正式進入交付階段。

中山 • 粵海城項目

中山 • 粵海城項目位於中國廣東省中山市翠亨新區起步區，該片區地處大灣區環灣核心圈層，是珠江西岸連接深中通道的橋頭堡，發展迅速，市場需求大。該項目享有一線海景，環境資源優越，且區內教育、醫療、商業配套日益完善，具備打造低密度、生態型高品質居住社區的條件。該項目位置、產業和交通資源優勢明顯，市場前景良好。該項目採取分期開發的模式，於2024年12月31日，該項目首期物業已完成竣工備案，非首期物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2025年完成竣工備案。該項目已於2021年9月展開預售，並於2023年10月正式進入交付階段。

江門 • 粵海壹桂府項目

江門 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省江門市蓬江區陳垣路與龍騰路交叉口東南側、鳳翔路西側。江門定位為大灣區的西翼門戶樞紐。隨著東西兩岸交通條件的改善，未來發展前景可期。該項目所在區域規劃定位高，市場前景好，區位優越，具有稀缺景觀資源和良好生活配套，具備打造區域標杆項目的條件。該項目整體已於2022年8月完成竣工備案。該項目已於2021年1月展開預售，並於2022年8月正式進入交付階段。

業務回顧（續）

江門 • 粵海城項目

江門 • 粵海城項目位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側的三幅相連地塊（「江門3至5號土地」），該土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門3至5號土地總樓面面積約為41,597平方米的土地（「江門6號土地」）已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准居民安置安排後方可作實。本集團將有權獲得江門6號土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。江門 • 粵海城項目坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利，且毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，惬享優質生活環境和優越河畔景致。

該項目分期開發，首期3號土地全部物業已於2022年8月完成竣工備案，4號土地的4-1及4-5地塊全部物業已於2023年3月完成竣工備案、4-6地塊全部物業已於2023年9月完成竣工備案、4-2地塊全部物業已於2023年12月完成竣工備案。於2024年12月31日，4號土地的4-3及4-4地塊及5號土地待開發；預期項目整體將於2027年完成竣工備案。該項目已於2021年5月展開預售，並於2022年11月正式進入交付階段。

惠州 • 粵海壹桂府項目

惠州 • 粵海壹桂府項目位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與高鐵惠陽站僅距7公里。該項目定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。該項目將進行整期開發，於2024年12月31日，該項目物業主體結構已封頂，正在進行裝修砌築施工，預期項目整體將於2025年完成竣工備案。該項目已於2022年7月展開預售。

財務回顧

主要財務指標

	附註	**2024年**	2023年	變化
歸屬於本公司持有者虧損（億港元）		**(13.83)**	(24.45)	-43.4%
股本回報率（%）	*1*	**-32.2%**	-38.1%	+5.9百分點

	2024年12月31日	2023年12月31日	變化
資產淨值（億港元）	**43.46**	64.29	-32.4%

附註：

1. 股本回報率＝歸屬於本公司持有者虧損÷歸屬於本公司持有者之平均權益

於本回顧年度，本集團錄得歸屬於本公司持有者虧損較上年度減少，主要因本年存貨減值損失有所減少。具體情況請參閱本管理層之討論及分析中的「業績」一節。

經營收益、費用及融資成本

本集團於2023年度根據一個城市改造項目的搬遷補償協議向第三方出售若干物業、廠房及設備，產生處置收益約1.69億港元。於本回顧年度，本集團並無該項收益。

本集團2024年度銷售及市場推廣費用約2.84億港元（2023年：3.62億港元），較上年度減少約21.5%，銷售及市場推廣費用減少主要因人工成本及推廣費有所減少。本集團2024年度管理費用約2.04億港元（2023年：2.68億港元），較上年度減少約23.9%，管理費用減少主要因人工成本及專業服務費有所減少。

於本回顧年度，本集團借入貸款用於業務發展，並錄得融資成本約9.41億港元（2023年：12.50億港元），融資成本其中約5.52億港元已資本化及餘下約3.89億港元列支損益表。

財務回顧（續）

待售物業及合約負債

於2024年12月31日，本集團持有已竣工待售物業約128.49億港元（2023年12月31日：80.62億港元）及發展中待售物業約131.47億港元（2023年12月31日：240.52億港元），合共約259.96億港元（2023年12月31日：321.14億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約93.86億港元（2023年12月31日：95.17億港元）列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

資本性開支

本集團於本年度的資本性開支約604萬港元（2023年：5.29億港元），上年度資本性開支主要用於發展深圳•粵海城項目在建中的投資物業。

財務資源及資金流動性

於2024年12月31日，歸屬於本公司持有者權益約35.57億港元（2023年：50.39億港元），較2023年底減少約29.4%。按2024年12月31日已發行股份的數目計算，年末每股資產淨值約每股2.08港元（2023年：2.94港元），較2023年底減少約29.3%。

本集團於2024年12月31日的現金及銀行結餘（包括受限制銀行結餘和現金及現金等值項目）約為34.12億港元（2023年：45.36億港元），按年減少約24.8%，主要由於本回顧年度償還了較多銀行及關聯方借款；資金分佈為人民幣約佔94.7%及港元約佔5.3%。本年度經營業務所得現金流入淨額約19.36億港元（2023年：36.07億港元），較上年度有所減少主要由於本回顧年度物業銷售回款減少。

由於本集團大部份在中國內地的日常業務之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧年度，本集團並無主動對沖此等交易貨幣。本集團認為人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響，因存在自然對沖機制。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

財務回顧（續）

財務資源及資金流動性（續）

於2024年12月31日，本集團向若干銀行及本公司關聯方借入帶息貸款合共約204.51億港元（2023年12月31日：238.60億港元），其中關聯方帶息貸款合共約87.05億港元（2023年12月31日：137.13億港元），佔總帶息貸款約42.6%（2023年12月31日：57.5%）；負債比率[1]約402.9%（2023年12月31日：307.9%）。按有關貸款協議，帶息貸款其中約58.40億港元於一年內償還；約34.73億港元於一至兩年內償還；約72.47億港元於二至五年內償還；其餘約38.91億港元於五年後償還。本集團通過不同的融資渠道獲得資金發展業務，有效控制融資成本。於2024年12月31日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效年利率為3.92%（2023年12月31日：4.02%）。於2024年12月31日，本集團的可動用銀行信貸額度約人民幣22.33億元（相等於約24.11億港元）。本集團會因應現有項目及其他新投資業務不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

資產抵押及或然負債

於2024年12月31日，本集團將若干資產約112.18億港元（2023年12月31日：87.42億港元）抵押以獲得若干銀行貸款。

此外，於2024年12月31日，本集團因已售物業樓宇按揭貸款向若干銀行提供約47.09億港元（2023年12月31日：46.66億港元）的擔保（詳情請參閱綜合財務報表附註27）。除上述者外，本集團於2024年12月31日並無錄得任何其他重大或然負債。

[1] 負債比率＝（帶息貸款 + 租賃負債 - 現金及現金等值項目 - 質押存款）÷ 資產淨值

風險及不確定因素

由於本集團在中國內地從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國內地的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響本集團未來的收益。中國內地房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。目前本集團持有的房地產項目均位於一線城市或於大灣區內，且項目涉及不同類型及用途的物業，能有效地分散營運風險。

由於房地產項目發展期較長，因此本公司可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及本集團的財務狀況。於2024年12月31日，本集團未償還帶息貸款合共約204.51億港元（2023年12月31日：238.60億港元）。

根據適用的會計準則，本集團的投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受限於各報告期末日物業所在地的物業市場價格所影響。有關投資物業的公允值變動列入損益表，影響本集團盈利。

由於房地產發展行業的產品週期較長，本集團未來業績及現金流量的波動性將較高。為減輕收入及盈利的波動性，本集團持有的深圳•粵海城項目投資物業及廣州•拾桂府項目商業物業會作出租用途，未來將為本集團提供穩定的租金收入。

本公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兑損益的風險及於中國境內的房地產發展及投資項目資產淨值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，本公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多渠道管控。

與客戶及供應商的關係

本集團非常重視每一位客戶的利益，並定期培訓銷售人員，為客戶提供充足的產品資料並耐心解答客戶或潛在客戶對有關產品的問題，務求增加客戶對本公司產品的信心。本集團關注產品銷售和交付後的客戶滿意度，定期組織客戶滿意度調研，通過調研成果及客戶意見，不斷提升公司產品力及客戶滿意度。

本集團涉及房地產業務之物業，主要由不同的供應商及承包商負責設計或興建。本集團之重大項目在公開、公平、公正的招標程序下進行，以揀選合適的供應商，並建立了供應商資源庫與品牌庫，通過考核及評價管理供應商。此外，本集團非常重視廉潔建設，並定期與供應商會面，將資訊向其推廣。

環境、社會及管治政策和表現

本集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。本公司在環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）的內部管理融合了各利益相關方的意見，同時獲得本集團各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。各員工共同鼎力落實並執行相關內部政策，及時回應了利益相關方的期望。

為持續改善本集團在環境、社會及管治的政策，本集團主動與利益相關方進行溝通，從多個渠道了解員工、客戶、商業合作夥伴與供應商、股東及投資者、政府部門與監管機構等利益相關方對本集團的意見和建議，結合管理層對自身發展的展望，以電子問卷、面對面方式溝通、郵件答疑、電話訪談等多種形式，從多角度與各利益相關方進行全面溝通，協助本集團從「對利益相關方的重要性」以及「對粵海置地發展的重要性」兩個維度識別和分析重要的議題，使本集團能預視運營環境的變化，以達致可持續發展及妥善管理風險的目標。

本集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規是非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。本集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

本年報所載資料僅以本公司的環境、社會及管治政策、表現及內部管理資料為主要參考。有關本集團截至2024年12月31日止年度之環境、社會及管治資料已載於本公司另行刊發的2024年環境、社會及管治報告內。

僱員及薪酬政策

本集團於2024年12月31日聘用376名（2023年12月31日：568名）僱員。2024年度僱員薪酬及公積金供款（不包括董事薪酬）總額約為1.41億港元（2023年：2.92億港元）。

本集團的薪酬政策旨在確保薪酬具有市場競爭力，並與本集團所制定的發展目標及業績表現一致。員工整體薪酬包括固定薪金、酌情激勵、保險與福利等，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作職責、工作績效以及市場情況等因素而制定，酌情激勵按照獎勵與業績掛鈎的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團鼓勵員工利用業餘時間進修增值，並根據公司業務發展及工作需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工綜合素質。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

鍾育彬先生，45歲，於2025年3月獲委任為本公司主席、執行董事及提名委員會主席。彼本科畢業於中國北京大學政治學與行政管理學專業，獲法學學士學位，研究生畢業於中國中山大學工商管理專業，獲管理學碩士學位。彼於2002年至2015年期間於南方報業傳媒集團擔任不同職務，期間先後於南方週末報社、21世紀經濟報導報社任職，曾任南方報業傳媒集團人力資源部總監，並於2015年1月至2018年2月期間出任南方都市報社總經理。彼於2018年2月至2019年12月期間先後出任上海韓吾紀創業投資管理有限公司合夥人、廣州民營投資股份有限公司首席運營官。鍾先生於2019年12月加入廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」），並於2019年12月至2025年2月期間出任粵海控股人力資源部總經理。彼亦出任本公司一間附屬公司董事長。粵海控股為本公司的最終控股股東。

王健先生，52歲，於2024年4月獲委任為本公司執行董事及董事總經理。彼於中國房地產行業擁有豐富經驗。王先生持有中國華南理工大學建築學碩士學位，為高級工程師。彼於2006年至2019年期間曾任保利發展控股集團股份有限公司副總經理，於2019年2月至2023年11月期間出任保利置業集團有限公司（股份代號：00119）執行董事及董事總經理，該公司為香港上市公司。加入本集團之前，王先生曾任中國保利集團有限公司科技信息中心主任。彼現為粵海控股的附屬公司廣東粵港投資開發有限公司的董事長及總經理、粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）的附屬公司粵海房地產開發（中國）有限公司的董事長，以及本公司一間附屬公司的董事及總經理。

非執行董事

袁靜女士，45歲，於2024年12月獲委任為本公司非執行董事。彼於中國廣東商學院（現稱「廣東財經大學」）投資經濟專業本科畢業及中國暨南大學工商管理學專業研究生畢業，並持有工商管理碩士學位。彼於2002年至2009年期間曾在廣東發展銀行（現稱「廣發銀行」）總行營業部擔任不同職務，包括私人銀行處、國際業務處、貴賓理財業務、出國金融業務等部門及團隊擔任客戶經理、團隊負責人。於2010年至2024年期間歷任廣東省廣新控股集團有限公司資金結算中心項目經理、主任助理、財務資金部總監、副總經理，其中於2017年至2024年，兼任廣東廣青金屬科技有限公司董事；並於2023年至2024年，兼任廣新財資管理（香港）有限公司董事、總經理。袁女士於2024年6月加入粵海控股，現任粵海控股及香港粵海財務部高級專家、副總經理。

董事及高級管理人員履歷（續）

非執行董事（續）

李文昌先生，42歲，於2022年7月獲委任為本公司執行董事，並於2024年12月調任為本公司非執行董事。彼於中國華南理工大學行政管理系本科畢業，並持有中國華南理工大學工商管理碩士學位。李先生於投資及資本運作方面擁有豐富經驗。彼於2006年至2022年期間曾在廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」）（該公司的股份在香港聯交所上市）擔任不同職務，歷任富力地產馬來西亞分公司人事行政中心總經理、富力地產集團投資部副總經理及富力地產集團資本運營中心總經理兼證券事務代表。李先生於2022年5月加入粵海控股，現任粵海控股及香港粵海資本投資部副總經理。彼現為粵海控股的附屬公司廣東省水利電力勘測設計研究院有限公司及香港粵海的附屬公司廣東粵海資本集團有限公司的董事。彼亦為本公司一間附屬公司的董事。

獨立非執行董事

方和先生，*銅紫荊星章，太平紳士*，74歲，於2007年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自之成員。

方先生是夏佳理方和吳正和律師事務所（現已易名為金杜律師事務所）的創辦合夥人，及彼現為金杜律師事務所的顧問律師。方先生在法律界執業逾40年，其中八年於多倫多執業。方先生擔任多個社區及社會職務，包括香港加拿大華人協會、酒牌局及食物及環境衛生諮詢委員會前任主席。方先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會（第九及第十屆）委員、中華海外聯誼會理事及香港基本法研究中心有限公司理事。方先生為太平紳士，獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以嘉許其於公職服務的貢獻。在教育方面，方先生為香港加拿大國際學校的創辦人兼首任校董及加拿大維多利亞大學商學院顧問。方先生為香港專業攝影師公會、香港中華廠商聯合總會等多個香港非牟利機構的名譽法律顧問。

方先生現為多家上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司、電視廣播有限公司、Vesync Co., Ltd及濠暻科技國際控股有限公司，上述四間公司的股份均在香港聯交所上市。彼現亦為上海銀行（香港）有限公司的獨立非執行董事。彼曾於2010年10月至2020年3月期間於長興國際（集團）控股有限公司、於2012年6月至2020年5月期間於順泰控股集團有限公司、於2017年5月至2020年6月期間於藥明生物技術有限公司及於2015年6月至2021年10月期間於新明中國控股有限公司擔任獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯交所上市。

方先生於1974年在加拿大取得其工程學位，並於1978年在多倫多Osgoode Hall Law School取得其法律博士學位。方先生為香港、加拿大及英格蘭律師會的會員，亦為中國司法部委任在港的中國委託公證人。

董事及高級管理人員履歷（續）

獨立非執行董事（續）

李君豪先生，*中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員，銅紫荊星章，比利時官佐勳銜*，69歲，於2009年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。

李先生現擔任東泰集團主席。彼曾於2000年4月至2017年4月期間擔任香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事及於2018年8月至2025年3月期間擔任港亞控股有限公司獨立非執行董事，並曾於2013年3月至2017年6月期間擔任勒泰集團有限公司非執行董事，上述三間公司的股份均在香港聯交所上市。李先生於證券及期貨業擁有逾39年經驗，在銀行、企業財務及投資方面亦具備豐富經驗。彼曾於1978年至1981年任職Coopers and Lybrand會計師事務所（洛杉磯及波士頓），於1981年至1990年在匯豐銀行集團（香港及溫哥華）工作。

彼擔任多項公職及社會服務，李先生為現任中國人民政治協商會議全國委員會（中國政協）委員、中國和平統一促進會香港總會常務副會長。彼亦擔任懲教署人員子女教育信託基金委員會主席。

彼於2018年3月至2023年3月期間擔任中國全國人民代表大會代表。彼於2012年12月至2018年11月期間擔任麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會主席，由2013年至2019年1月擔任香港金融發展局的非官方委員，於2018年至2023年擔任懲教署人員子女教育信託基金投資顧問委員會主席，並於2016年至2018年期間擔任香港廣西政協委員聯誼總會有限公司會長。彼亦由2007年至2008年擔任香港特區政府中央政策組非全職顧問，於2002年至2006年為證券及期貨事務監察委員會之學術評審諮詢委員會委員，於2003年至2009年為證券及期貨事務上訴審裁處委員，並於2005年至2009年2月出任證券商協會有限公司之主席。彼自1990年起為香港加拿大國際學校有限公司之創辦委員及於2006年至2008年擔任其主席。彼於2016年至2022年5月擔任香港中文大學校董。

李先生以Magna Cum Laude榮譽畢業於美國南加州大學會計及國際財務學系及於英國倫敦大學經濟及政治學院獲得經濟學碩士。彼為美國加州特許會計師及香港會計師公會的資深會員。

梁聯昌先生，57歲，於2023年1月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。梁先生於英國萊斯特大學經濟學一級榮譽畢業，持有英國牛津大學經濟學碩士學位。彼為特許金融分析師和香港金融分析師學會會員，以及擁有投資分析和投資組合管理文憑。梁先生為autoPI的創辦人。彼於不同國際金融機構從事基金績效、投資風險、全球投資表現標準合規性和客戶報告等工作，擁有超過30年的相關工作經驗。梁先生為南粵控股有限公司的獨立非執行董事，其股份在香港聯交所上市。

高級管理人員

本集團的高級管理人員包括上述兩名執行董事鍾育彬先生及王健先生。

董事報告

粵海置地控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）僅此提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要從事物業發展及投資業務。

本集團之主要業務於本回顧年內並無重大改變。

業務回顧

本集團於本回顧年度內之業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第4頁至7頁之主席報告及第8頁至19頁之管理層之討論及分析內。

本集團面對之主要風險及不確定因素載於本年報第18頁管理層之討論及分析一節內。本集團財務風險管理目標及政策載於本年報第133頁至141頁財務報表附註30。

本回顧年度內本集團利用主要財務指標所示的業績表現分析載於本年報第15頁管理層之討論及分析一節內。

有關本集團環境政策及遵守對本公司有重大影響的相關法律及規例的討論載於本年報第19頁管理層之討論及分析一節內。

本公司與其僱員、客戶及供應商和商業夥伴的重要關係有著對本公司的重大影響，而本公司的成功乃依賴該等關係，詳細情況載於本年報第18頁至19頁管理層之討論及分析一節、第50頁本報告一節、第68頁企業管治報告一節及第92頁財務報表附註2(m)內。

財務摘要

本集團最近五個財務年度之業績和財務狀況（摘自經審核財務報表及經適當地重新分類後）列出如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入	**6,759,320**	3,877,416	1,377,691	6,006,392	4,000,332
投資物業公允值（虧損）／收益	**(44,942)**	230,115	762,820	405,582	1,962,563
歸屬於本公司持有者（虧損）／溢利	**(1,382,983)**	(2,444,888)	392,688	1,402,249	1,681,922

財務狀況

	於12月31日				
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
總資產值	**40,560,174**	48,933,084	48,920,227	46,308,118	20,862,719
負債總額	**(36,214,353)**	(42,503,678)	(40,302,355)	(36,989,727)	(13,907,408)
資產淨值	**4,345,821**	6,429,406	8,617,872	9,318,391	6,955,311
非控股權益	**(789,053)**	(1,390,318)	(830,444)	(832,746)	(119,528)
歸屬於本公司持有者權益	**3,556,768**	5,039,088	7,787,428	8,485,645	6,835,783

本集團持有之主要物業

於2024年12月31日，本集團持有之主要物業詳情載於本年報第144頁至146頁。

業績及股息

本集團截至2024年12月31日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第75頁至143頁之財務報表。

本回顧年度內並無派發中期股息，董事會（「董事會」）不建議宣派截至2024年12月31日止年度之末期股息（2023年：無）。

本公司將於2025年6月17日（星期二）舉行應屆股東週年大會（「2025年股東週年大會」），本公司將於2025年6月12日（星期四）至2025年6月17日（星期二）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，在上述期間不會進行股份過戶轉讓，以確定股東出席2025年股東週年大會及於會上投票的資格。

為符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，本公司未登記之股份持有人必須於2025年6月11日（星期三）下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達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，以辦理登記手續。

股本

本公司股本於本回顧年度內並無變動。

可供分派儲備

於2024年12月31日，本公司根據百慕達1981年之公司法規定計算之可供分派儲備金額為1,889,446,000港元。

此外，本公司之股份溢價賬1,688,606,000港元可以繳足紅股之形式分派。

慈善捐款

本集團於本回顧年度內並無慈善捐款。

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註2(m)(ii)。

主要附屬公司

有關本公司於2024年12月31日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註32。

董事

本公司於本回顧年度內及截至本報告日期之董事為：

執行董事
鍾育彬（*主席*）（由2025年3月24日起獲委任）
王健（*董事總經理*）（由2024年4月25日起獲委任）
藍汝宁（由2024年9月13日起辭任）
曠虎（由2025年3月24日起辭任）
李永剛（由2024年4月25日起辭任）
吳明場（由2024年12月9日起辭任）
焦利（由2025年3月24日起辭任）

非執行董事
袁靜（由2024年12月9日起獲委任）
李文昌（由2024年12月9日起調任）

獨立非執行董事
方和
李君豪
梁聯昌

根據本公司之公司細則（「公司細則」）第86(2)條規定，自本公司上屆股東週年大會後，袁靜女士及鍾育彬先生分別於2024年12月9日及2025年3月24日獲委任為董事，彼等的任期至2025年股東週年大會止，惟彼等符合資格並可膺選連任。

根據公司細則第87條規定，李文昌先生及梁聯昌先生須於2025年股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並可膺選連任。

鍾育彬先生、袁靜女士、李文昌先生及梁聯昌先生均符合資格並表示願意膺選連任，如獲重選，彼等的任期將由重選日起至(a)本公司將於2028年舉行的股東週年大會結束時，或(b) 2028年6月30日兩者中之較早日期；或直至按照公司細則及／或任何適用法例及規定而需要提早退任為止。

董事之服務合約

擬於2025年股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立如不作出賠償（法定賠償除外）而不可於一年內終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

除於本報告第30頁至46頁「關連交易」一節所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立於本回顧年度年末或年內任何時間仍然生效而董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益及對本集團業務屬重大的交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

對董事有裨益之彌償條文（於香港《公司條例》對獲准許的彌償條文下的涵意）現正有效及於截至2024年12月31日止年度內有效。此外，本公司已安排為本公司董事及高級人員投保合適且有效的董事及高級人員責任保險。

董事於競爭業務中之權益

於截至2024年12月31日止年度內及截至本報告日期，董事須根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）規定，披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（「競爭業務」）之權益如下：

I. 本集團之主要業務

物業發展及投資

II. 競爭業務之權益

董事姓名	實體名稱 *(附註1)*	權益性質 *(附註1)*	競爭業務
王健	廣東粵港投資開發有限公司 *(附註2)*	董事長及總經理	物業發展及投資
	粵海房地產開發（中國）有限公司 *(附註3)*	董事長及總經理	物業發展及投資
藍汝宁	粵海投資有限公司（「粵海投資」）	前非執行董事	物業發展及投資
李永剛	廣東粵港投資開發有限公司 *(附註2)*	前董事長及總經理	物業發展及投資
	粵海房地產開發（中國）有限公司 *(附註3)*	前董事長及總經理	物業發展及投資

附註：

1. 上述實體從事（其中包括）物業發展及投資。上述董事於上述實體業務中的權益，亦可能透過彼等出任上述實體的控股公司、附屬公司、關聯公司或任何投資形式的相應董事職務而產生。
2. 廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」）的附屬公司。
3. 粵海控股集團有限公司（「香港粵海」）的附屬公司。

管理合約

本回顧年度內，概無訂立或存有任何有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政合約。

董事的證券權益及淡倉

於2024年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須：(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所（包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《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》（「《標準守則》」）知會本公司及香港聯交所如下：

於本公司之權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	持有普通股數目	好倉／淡倉	所持權益概約百分比 *(附註1)*
焦利 *(附註2)*	個人	200,000	好倉	0.012%
李君豪	法團	2,000,000	好倉	0.117%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2024年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

2. 自2025年3月24日起辭任。

除上述所披露者外，於2024年12月31日，據本公司所知悉，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉權益而須：(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所（包括根據《證券及期貨條例》董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(c)根據《標準守則》知會本公司及香港聯交所。

除上述所披露者外，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本回顧年度內之任何時間概無參與任何安排，致使董事或彼等之配偶或18歲以下子女，可藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於2024年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知悉，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	權益類別／權益性質	持有普通股數目	好倉／淡倉	所持權益概約百分比（附註1）
廣東粵海控股集團有限公司（附註2）	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司（附註2）	受控法團權益	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司	實益持有人	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

1. 所持權益概約百分比，乃按於2024年12月31日本公司之已發行股份1,711,536,850股普通股為計算基準。

2. 粵海控股於本公司之應佔權益透過其全資附屬公司香港粵海持有，而後者於本公司之應佔權益透過其附屬公司粵海投資持有。

除上述所披露者外，於2024年12月31日，據本公司各董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

直接控股股東之變更

2024年12月，本公司當時的直接控股股東粵海投資的董事會建議以實物分派（「實物分派」）其直接持有的1,261,799,537股本公司股份（相當於本公司當時已發行股本約73.72%）的方式向其股東支付特別股息。有關實物分派的詳情載於本公司及粵海投資日期為2024年12月9日的聯合公告。

粵海投資已於2025年1月21日完成實物分派。緊接實物分派完成後，粵海投資只持有本公司少量股份（相當於本公司已發行股本約0.1%），本公司不再為粵海投資的附屬公司。待粵海投資完成於市場出售其仍然持有的本公司股份後，粵海投資將不再持有任何本公司股份。香港粵海成為本公司的直接控股股東，於本報告日期，持有本公司約43.06%股權。本公司的最終控股股東仍為粵海控股。

關連交易

根據《上市規則》第14A章須予披露的本集團於年內及回顧年度後進行的關連交易及持續關連交易如下：

I. 關連交易

部份終止及變更協議

茲提述本公司日期為2022年12月30日的公告，於2022年12月30日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地集團有限公司（「廣東粵海置地」）（作為承租人）與廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「粵海天河城」）（作為業主）簽訂租賃合同及其附屬協議，據此，粵海天河城同意出租位於中國廣東省廣州市天河區天河路208號粵海天河城大廈第42層01、02、03及08單元、第43層05-1單元、第44層全層及第45層全層予廣東粵海置地，租賃期為24個月，自2023年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

於2023年9月19日，廣東粵海置地（作為承租人）及粵海天河城（作為業主）簽訂另一份租賃合同及擴租協議，據此，粵海天河城同意增加出租粵海天河城大廈第42層07單元予廣東粵海置地，租賃期為自2023年10月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

於2024年3月28日，廣東粵海置地與粵海天河城簽訂部份終止及變更協議及其附屬協議（統稱為「部份終止及變更協議」），據此，雙方同意於2024年3月31日提前終止粵海天河城大廈第42層01、02、03、07及08單元的租賃，於2024年4月1日起至2024年12月31日止期間（餘下的租賃期），餘下租賃單元（即粵海天河城大廈第43層05-1單元、第44層全層及第45層全層）的每月租金調整為人民幣976,941.50元（含5%增值稅）。

本公司認為簽訂部份終止及變更協議構成終止本公司的關連交易，因此，已根據《上市規則》第14A.35條附註予以披露。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2024年3月28日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議

(1) 江門粵海壹桂府前期物業服務合同

於2021年3月26日，本公司的全資附屬公司江門市粵海置地房地產投資有限公司（「置地江門」）與粵海物業管理有限公司（「粵海物業管理」）訂立江門粵海壹桂府前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就江門•粵海壹桂府項目向置地江門提供物業管理服務，自2021年3月26日起至2024年3月25日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就江門粵海壹桂府前期物業服務合同，置地江門支付粵海物業管理的服務費約為人民幣789,000元（2024年年度上限：人民幣800,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年3月26日的公告。

(2) 江門粵海拾桂府前期物業服務合同

於2021年3月26日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地有限公司（「江門粵海置地」）與粵海物業管理訂立江門粵海拾桂府前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就粵海拾桂府（江門•粵海城項目其中一幅地塊上的物業名稱）向江門粵海置地提供物業管理服務，自2021年3月26日起至2024年3月25日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就江門粵海拾桂府前期物業服務合同，江門粵海置地支付粵海物業管理的服務費約為人民幣534,000元（2024年年度上限：人民幣1,400,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年3月26日的公告。

(3) 珠海金灣項目前期物業服務合同

於2021年5月10日，本公司的全資附屬公司珠海粵海置地有限公司（「置地珠海」）與粵海物業管理有限公司珠海分公司（「粵海物業管理珠海分公司」）訂立珠海金灣項目前期物業服務合同，據此，粵海物業管理珠海分公司同意就珠海•粵海拾桂府項目向置地珠海提供物業管理服務，自2021年5月10日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就珠海金灣項目前期物業服務合同，置地珠海支付粵海物業管理珠海分公司的服務費約為人民幣324,000元（2024年年度上限：人民幣400,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年5月10日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(4) 中山怡桂花園前期物業服務合同

於2021年7月27日，本公司的非全資附屬公司中山粵海置地有限公司（「置地中山」）與粵海物業管理訂立中山怡桂花園前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就中山怡桂花園（中山•粵海城項目的法定標準地名）向置地中山提供物業管理服務，自2021年7月27日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就中山怡桂花園前期物業服務合同，置地中山支付粵海物業管理的服務費約為人民幣302,000元（2024年年度上限：人民幣8,200,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年7月27日的公告。

(5) 佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同

於2021年7月27日，本公司的全資附屬公司佛山粵海置地有限公司（「置地佛山」）與粵海物業管理訂立佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就佛山粵海拾桂苑（佛山•粵海拾桂府項目的法定標準地名）向置地佛山提供物業管理服務，自2021年7月27日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就佛山粵海拾桂苑前期物業服務合同，置地佛山支付粵海物業管理的服務費約為人民幣102,000元（2024年年度上限：人民幣1,210,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年7月27日的公告。

(6) 粵海廣場前期物業服務合同

於2021年9月16日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地與粵海物業管理訂立粵海廣場前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就粵海廣場（江門•粵海城項目其中一幅地塊上的物業名稱）向江門粵海置地提供物業管理服務，自2021年9月16日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，江門粵海置地並無支付粵海物業管理服務費（2024年年度上限：人民幣539,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2021年12月10日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(7) 惠州粵海麗江花園前期物業服務合同

於2022年1月28日，本公司的全資附屬公司惠州市粵海房地產開發有限公司（「惠州地產」）與粵海物業管理訂立惠州粵海麗江花園前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就惠州粵海麗江花園（惠州 • 粵海壹桂府項目的法定標準地名）向惠州地產提供物業管理服務，自2022年1月28日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，惠州地產並無支付粵海物業管理服務費（2024年年度上限：人民幣860,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2022年3月30日的公告。

(8) 悅彩城（西北地塊）停車場委託管理協議

於2022年3月30日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與深圳市粵海悅生活物業管理有限公司（「粵海悅生活」）訂立悅彩城（西北地塊）停車場委託管理協議，據此，粵海悅生活同意就該停車場向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2022年3月30日起至2024年3月29日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就悅彩城（西北地塊）停車場委託管理協議，廣東粵海置地支付粵海悅生活的服務費約為人民幣481,000元（2024年年度上限：人民幣540,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2022年3月30日的公告。

(9) 粵海雲揚花園前期物業服務合同

於2022年5月31日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地發展有限公司（「置地發展」）與粵海物業管理訂立粵海雲揚花園前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就粵海雲揚花園（廣州 • 粵海雲港城項目其中一幅地塊上的住宅項目）向置地發展提供物業管理服務，自2022年5月31日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，置地發展並無支付粵海物業管理服務費（2024年年度上限：人民幣0元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2022年7月26日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(10) 粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同

於2022年10月20日，本公司的全資附屬公司置地發展與廣州粵海物業服務有限公司（「廣州粵海物業」）訂立粵海商務中心和白雲粵海廣場前期物業服務合同，據此，廣州粵海物業同意就粵海商務中心及白雲粵海廣場（廣州 • 粵海雲港城項目其中一幅地塊上的商業項目）向置地發展提供物業管理服務，自2022年10月20日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，置地發展並無支付廣州粵海物業服務費（2024年年度上限：人民幣0元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2022年12月30日的公告。

(11) 粵海天河城大廈物業服務合同

於2022年12月30日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與廣東粵海天河城商業管理有限公司（「天河城商管」）訂立一份粵海天河城大廈物業服務合同（「粵海天河城大廈物業服務合同（42至45層）」），據此，天河城商管同意就粵海天河城大廈的第42至45層的若干單元向廣東粵海置地（作為租客）提供物業管理服務，自2023年1月1日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於2023年9月22日，廣東粵海置地與天河城商管訂立另一份粵海天河城大廈物業服務合同（「粵海天河城大廈物業服務合同（42層07單元）」），據此，天河城商管同意就粵海天河城大廈的42層07單元向廣東粵海置地（作為租客）提供物業管理服務，自2023年10月1日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於2024年3月28日，廣東粵海置地與天河城商管簽訂物業服務合同變更協議（「物業服務合同變更協議」），據此，雙方同意因租賃面積減少（提前終止粵海天河城大廈第42層01、02、03、07及08單元的租賃）而將餘下租賃單元（即粵海天河城大廈第43層05-1單元、第44層全層及第45層全層）每月的物業服務費從2024年4月1日起調整為人民幣158,143.68元。本公司認為簽訂物業服務合同變更協議構成對持續關連交易條款的重大變動，因此，已根據《上市規則》第14A.35條附註予以披露。

於本回顧年度，就粵海天河城大廈物業服務合同（42至45層）及粵海天河城大廈物業服務合同（42層07單元），廣東粵海置地支付天河城商管的服務費分別約為人民幣842,000元（2024年年度上限：人民幣920,000元）及人民幣27,000元（2024年年度上限：人民幣69,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年12月30日、2023年10月31日及2024年3月28日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(12) 第二份惠陽麗江花園停車場管理服務合同

於2023年2月1日，本公司的全資附屬公司惠陽粵海房產發展有限公司（「惠陽發展」）與粵海物業管理有限公司惠陽分公司（「粵海物業管理惠陽分公司」）訂立第二份惠陽麗江花園停車場管理服務合同，據此，粵海物業管理惠陽分公司同意就惠陽麗江花園停車場向惠陽發展提供物業管理服務，自2023年2月1日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第二份惠陽麗江花園停車場管理服務合同，惠陽發展支付粵海物業管理惠陽分公司的服務費約為人民幣21,000元（2024年年度上限：人民幣37,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告。

(13) 悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同

茲提述本公司日期為2022年3月30日之公告，內容有關2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同。

於2023年2月23日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與粵海悅生活訂立2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業服務合同的補充協議，據此，粵海悅生活同意就該營銷中心及樣板房示範區向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2023年4月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就2022年悅彩城北塔營銷中心及樣板房示範區物業管理服務合同（經其補充協議所修訂），廣東粵海置地支付粵海悅生活的服務費約為人民幣563,000元（2024年年度上限：人民幣619,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告。

(14) 第四份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年2月23日，本公司的全資附屬公司置地珠海與粵海物業管理訂立第四份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向置地珠海提供物業管理服務，自2023年4月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第四份珠海金灣項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，置地珠海支付粵海物業管理的服務費約為人民幣1,124,000元（2024年年度上限：人民幣1,353,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(15) 第四份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年2月23日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地與粵海物業管理訂立第四份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向江門粵海置地提供物業管理服務，自2023年4月1日起至2024年3月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第四份江門粵海城項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，江門粵海置地支付粵海物業管理的服務費約為人民幣859,000元（2024年年度上限：人民幣1,056,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告。

(16) 第四份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年2月23日，本公司的全資附屬公司置地江門與粵海物業管理訂立第四份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向置地江門提供物業管理服務，自2023年4月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第四份江門粵海壹桂府項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，置地江門支付粵海物業管理的服務費約為人民幣842,000元（2024年年度上限：人民幣932,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年2月23日的公告。

(17) 第三份布吉廠房物業服務合同

於2023年4月28日，本公司的全資附屬公司粵海科技（深圳）有限公司（「粵海科技」）與粵海悅生活訂立第三份布吉廠房物業服務合同，據此，粵海悅生活同意就布吉廠房向粵海科技提供物業管理服務，自2023年5月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第三份布吉廠房物業服務合同，粵海科技支付粵海悅生活的服務費約為人民幣224,000元（2024年年度上限：人民幣250,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(18) 產業研發用房物業管理服務合同

於2023年4月28日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與天河城商管訂立產業研發用房物業管理服務合同，據此，天河城商管同意就深圳•粵海城（北地塊）項目的產業研發用房物業向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2023年5月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就產業研發用房物業管理服務合同，廣東粵海置地支付天河城商管的服務費約為人民幣7,493,000元（2024年年度上限：人民幣8,600,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告。

(19) 第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年7月27日，本公司的全資附屬公司置地佛山與粵海物業管理訂立第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向置地佛山提供物業管理服務，自2023年8月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第三份佛山灣華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，置地佛山支付粵海物業管理的服務費約為人民幣1,401,000元（2024年年度上限：人民幣1,947,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年7月27日的公告。

(20) 第一份佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年7月27日，本公司的非全資附屬公司佛山置地發展與粵海物業管理訂立第一份佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向佛山置地發展提供物業管理服務，自2023年8月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第一份佛山季華項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，佛山置地發展支付粵海物業管理的服務費約為人民幣1,427,000元（2024年年度上限：人民幣1,903,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年7月27日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(21) 佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同

於2023年8月15日，本公司的非全資附屬公司佛山置地發展與粵海物業管理訂立佛山粵海怡桂苑前期物業服務合同，據此，粵海物業管理同意就粵海怡桂苑（佛山 • 粵海壹桂府項目的法定標準地名）向佛山置地發展提供物業管理服務，自2023年8月15日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，佛山置地發展並無支付粵海物業管理服務費（2024年年度上限：人民幣0元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年10月31日的公告。

(22) 第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議

於2023年8月31日，本公司的全資附屬公司惠州地產與粵海物業管理訂立第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該營銷中心及樣板房向惠州地產提供物業管理服務，自2023年9月1日起至2024年8月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第三份惠州粵海麗江花園項目案場（營銷中心及樣板房）物業服務協議，惠州地產支付粵海物業管理的服務費約為人民幣2,220,000元（2024年年度上限：人民幣2,310,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年10月31日的公告。

(23) 粵海置地大廈前期物業管理服務合同

於2023年10月31日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與粵海物業管理有限公司深圳分公司（「粵海物業管理深圳分公司」）訂立粵海置地大廈前期物業管理服務合同，據此，粵海物業管理深圳分公司同意就粵海置地大廈（深圳 • 粵海城（南地塊）項目的政府備案名稱）向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2023年11月1日起至2024年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就粵海置地大廈前期物業管理服務合同，廣東粵海置地支付粵海物業管理深圳分公司的服務費約為人民幣4,833,000元（2024年年度上限：人民幣11,141,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年10月31日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(24) 廣州拾桂府物業管理服務合同

茲提述本公司日期為2018年7月18日、2019年8月30日、2020年11月13日及2022年4月19日之公告，內容分別有關粵海拾桂府（原稱粵海珠光雅舍小區）前期物業管理服務合同、其第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議。

於2023年12月29日，本公司的全資附屬公司廣東粵海房地產開發有限公司（「廣粵房」）與粵海物業管理訂立廣州拾桂府物業管理服務合同的第四份補充協議，據此，粵海物業管理同意就廣州•粵海拾桂府物業向廣粵房提供物業管理服務，自2024年1月1日起至2024年5月9日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，廣州拾桂府物業管理服務合同（經其第一份、第二份、第三份及第四份補充協議所修訂），廣粵房支付粵海物業管理的服務費約為人民幣233,000元（2024年年度上限：人民幣900,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

(25) 第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議

於2023年12月29日，本公司的非全資附屬公司置地中山與粵海物業管理訂立第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該銷售案場（銷售中心及樣板房）向置地中山提供物業管理服務，自2024年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第五份中山粵海城項目銷售案場物業服務協議，置地中山支付粵海物業管理的服務費約為人民幣3,066,000元（2024年年度上限：人民幣4,700,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

(26) 第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議

於2023年12月29日，本公司的全資附屬公司置地發展與粵海物業管理訂立第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議，據此，粵海物業管理同意就該銷售案場（銷售中心及樣板房）向置地發展提供物業管理服務，自2024年1月1日起至2024年6月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第四份粵海雲港城項目銷售案場物業服務協議，置地發展支付粵海物業管理的服務費約為人民幣5,021,000元（2024年年度上限：人民幣6,500,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

關連交易（續）

II. 持續關連交易 — 與物業管理服務相關協議（續）

(27) 物業管理服務框架協議

於2024年1月30日，本公司與粵海物業管理訂立框架協議（「物業管理服務框架協議」），內容有關粵海物業管理及其附屬公司（「粵海物管集團」）向本集團提供物業管理服務，期限自2024年3月26日（即物業管理服務框架協議於本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准並予以生效的日期）起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。根據物業管理服務框架協議，粵海物管集團同意就本集團開發的各類物業（包括在建物業項目），如住宅物業、寫字樓、其他物業及不時作物業銷售案場等配套用途的物業提供若干物業管理服務，如物業保養、實地諮詢服務及建築工地管理服務，以及物業單位銷售協助服務等。本集團須按一般商業慣例並根據公平合理的條款下按每月、每季、每半年或每年基準向粵海物管集團支付服務費。服務費應根據相關物業的總樓面面積、位置及狀況、所需服務性質及標準、以及預期營運成本等計算，並經公平磋商後釐定。粵海物管集團成員公司已就提供物業管理服務與本公司的附屬公司訂立若干具體協議，當中載列物業管理服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

於本回顧年度，就物業管理服務框架協議，本集團支付粵海物管集團的服務費總金額約為人民幣22,418,000元（2024年年度上限：人民幣109,000,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司和粵海投資日期為2024年1月30日的聯合公告。

III. 持續關連交易 — 與物業招商服務相關協議

(1) 第二份拾桂府託兒所物業招商運營管理服務合同

於2023年12月29日，本公司的全資附屬公司廣粵房與天河城商管訂立第二份拾桂府託兒所物業招商運營管理服務合同，據此，天河城商管同意就拾桂府託兒所向廣粵房提供物業招商運營管理服務，自2024年1月1日起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第二份拾桂府託兒所物業招商運營管理服務合同，廣粵房支付天河城商管的服務費約為人民幣143,000元（2024年年度上限：人民幣162,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

關連交易（續）

III. 持續關連交易 — 與物業招商服務相關協議（續）

(2) 第二份拾桂府商業物業招商運營管理服務合同

於2023年12月29日，本公司的全資附屬公司廣粵房與廣州粵海仰忠匯置業有限公司（「粵海仰忠匯」）訂立第二份拾桂府商業物業招商運營管理服務合同，據此，粵海仰忠匯同意就粵海•得鄰（不包括僑商樓部份）向廣粵房提供招商運營管理服務，自2024年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第二份拾桂府商業物業招商運營管理服務合同，廣粵房支付粵海仰忠匯的服務費約為人民幣1,583,000元（2024年年度上限：人民幣3,870,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

IV. 持續關連交易 — 與租賃相關協議

(1) 關於深圳粵海城購物中心的租賃合同

於2022年9月16日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地（作為出租人）與深圳粵海天河城購物中心有限公司（「深圳粵海天河城」）（作為承租人）訂立租賃合同，據此，廣東粵海置地同意將位於深圳•粵海城項目北部土地及南部土地的購物中心、停車場以及原用於經營啤酒業務的老舊廠房租予深圳粵海天河城用於商業經營，自2022年9月16日起至2042年9月15日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，深圳粵海天河城並無支付廣東粵海置地任何租金（2024年年度上限：人民幣0元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2022年9月16日的公告。

(2) 關於出租場地B作停車場營運的租賃合同

於2023年4月16日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第二份租賃合同（「第二份租賃（場地B）合同」），據此，江門粵海置地同意將江門•粵海城項目若干場地（「場地B」）續租予粵海物業管理經營一個可容納700個車位之臨時露天停車場（「場地B停車場」），自2023年4月16日起至2024年4月15日止（包括首尾兩天）。

於2024年4月9日，江門粵海置地與粵海物業管理訂立第三份租賃合同（「第三份租賃（場地B）合同」），據此，江門粵海置地同意將場地B續租予粵海物業管理經營場地B停車場，自2024年4月16日起至2025年4月15日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第二份租賃（場地B）合同及第三份租賃（場地B）合同，粵海物業管理支付江門粵海置地的租金分別約為人民幣805,000元（2024年年度上限：人民幣1,100,000元）及人民幣2,391,000元（2024年年度上限：人民幣2,710,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年7月14日及2024年4月30日的公告。

關連交易（續）

IV. 持續關連交易 — 與租賃相關協議（續）

(3) 關於出租場地A作停車場營運的租賃合同

於2023年7月14日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理（作為承租人）訂立第二份租賃合同（「第二份租賃（場地A）合同」），據此，江門粵海置地同意將江門•粵海城項目若干場地（「場地A」）續租予粵海物業管理經營一個可容納300個車位之臨時露天停車場（「場地A停車場」），自2023年7月15日起至2024年7月14日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第二份租賃（場地A）合同，粵海物業管理支付江門粵海置地的租金約為人民幣774,000元（2024年年度上限：人民幣800,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2023年7月14日的公告。

(4) 關於出租場地C作停車場營運的租賃合同

於2024年4月30日，本公司的非全資附屬公司江門粵海置地（作為出租人）與粵海物業管理有限公司江門分公司（「粵海物業管理江門分公司」）（作為承租人）訂立第一份租賃合同（「第一份租賃（場地C）合同」），據此，江門粵海置地同意將江門•粵海城項目若干場地（「場地C」）租予粵海物業管理江門分公司經營一個可容納767個車位（含地面60個及地下707個車位）之停車場（「場地C停車場」），自2024年5月1日起至2025年4月30日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就第一份租賃（場地C）合同，粵海物業管理江門分公司支付江門粵海置地的租金約為人民幣174,000元（2024年年度上限：人民幣840,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2024年4月30日的公告。

V. 持續關連交易 — 其他協議

(1) 金融服務合作協議

於2022年4月29日，本公司與粵海集團財務有限公司（「粵海財務」）訂立金融服務合作協議（「2022年金融服務合作協議」），據此，本公司同意本集團將在中國境內使用粵海財務提供之若干金融服務，包括存款服務、資金結算服務、貸款服務、擔保服務及其他金融服務在內的金融服務，自2022年5月1日起至2024年8月31日止（包括首尾兩天）。截至2024年12月31日止，粵海財務已就向本集團成員公司（包括江門粵海置地、置地江門及佛山置地發展）提供金融服務訂立具體協議。

於2024年1月1日至2024年8月31日期間，本集團於粵海財務存放的(i)現金存款（包括已發生應計利息）；及(ii)協助兑付電子商業匯票服務的資金餘額合計之最高每日總結餘約為人民幣16,180,000元；以及就資金結算服務和其他金融服務等，本集團並無向粵海財務支付服務費（2024年年度上限：就存款服務及電子匯票兑付服務的最高每日總結餘為人民幣60,000,000元；就資金結算服務和其他金融服務（按合併基準計算）的最高服務費用為人民幣7,500,000元）。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年4月29日的公告。

關連交易（續）

V. 持續關連交易 — 其他協議（續）

(1) 金融服務合作協議（*續*）

於2024年8月30日，本公司與粵海財務訂立2024年金融服務合作協議，以續訂2022年金融服務合作協議，期限自2024年9月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

於2024年9月1日至2024年12月31日期間，本集團於粵海財務存放的(i)現金存款（包括已發生應計利息）；及(ii)協助兑付電子商業匯票服務的資金餘額合計之最高每日總結餘約為人民幣11,086,000元；以及就資金結算服務和其他金融服務等，本集團並無向粵海財務支付服務費（2024年年度上限：就存款服務及電子匯票兑付服務的最高每日總結餘為人民幣20,000,000元；就資金結算服務和其他金融服務（按合併基準計算）的最高服務費用為人民幣0元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2024年8月30日的公告。

(2) 兩份代建管理服務協議

於2024年9月25日，本公司的全資附屬公司粵海科技與廣東粵港供水有限公司（「粵港供水」）訂立代建管理服務協議（「智水代建管理服務協議」），據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝街道泰嘉路與東深一街交匯處物業項目，包括商業區、研發用房、多功能廳及停車位（「智水項目」）向粵港供水提供整體代建管理服務，期限自2024年9月25日起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

於2024年9月25日，粵海科技亦與廣東粵海水務股份有限公司（「粵海水務」）訂立代建管理服務協議（「悦水代建管理服務協議」），據此，粵海科技須就位於中國深圳市羅湖區黃貝沿河北路以東以及愛國路以南物業項目，包括一棟地上36層、地下4層的主塔樓，另建一棟5層高的公共配建（「悦水項目」）向粵海水務提供整體代建管理服務，期限自2024年9月25日起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

智水代建管理服務協議及悦水代建管理服務協議（統稱為「該等代建管理服務協議」）的條款乃經各訂約方公平磋商後達致。相關費用乃參照以下各項進行磋商：(i)深圳市政府投資項目代建管理費的取費標準和費率，及(ii)物業項目代建管理服務的現行市場費率，並計及智水項目及悦水項目(i)目前所處的建設階段，及(ii)項目餘下的預計投資額。

於本回顧年度，就智水代建管理服務協議及悦水代建管理服務協議，粵港供水及粵海水務支付粵海科技的服務費分別約為人民幣3,398,000元（2024年年度上限：人民幣3,399,000元）及約為人民幣2,969,000元（2024年年度上限：人民幣2,969,000元）。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2024年9月25日的公告。

關連交易（續）

V. 持續關連交易 — 其他協議（續）

(2) 兩份代建管理服務協議（續）

本公司已就該等代建管理服務協議採納以下內部監控政策：

(i) 本公司將進行定期檢查，以審閱及評估是否已按照該等代建管理服務協議的條款進行，包括粵港供水及粵海水務是否已分別根據智水代建管理服務協議及悅水代建管理服務協議項下的付款條款向粵海科技支付相關費用；

(ii) 本公司的財務資金部將緊密監察就該等代建管理服務協議設定的年度上限的使用情況，並將儘快遵守《上市規則》有關修訂年度上限的相關規定（如有需要）；

(iii) 本公司將監察智水項目及悅水項目總投資額的變動，審閱總投資額的任何調整，並確保根據該等代建管理服務協議的條款上調相關費用（如適用）；及

(iv) 本公司獨立非執行董事及獨立核數師將就該等代建管理服務協議的條款以及相關的年度上限進行年度審閱。

VI. 根據《上市規則》第14A.60(1)條進行的持續關連交易

(1) 就有關粵海悅生活出售事項

茲提述本公司日期為2020年11月19日有關粵海悅生活出售事項的公告。粵海悅生活曾為本公司之全資附屬公司，於2020年11月23日完成粵海悅生活出售事項交割後，粵海悅生活成為本公司最終控股股東粵海控股的全資附屬公司，因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

在粵海悅生活成為粵海控股的全資附屬公司之前，其已與本集團訂立以下有關持續交易的協議（「現有粵海悅生活協議」）。粵海悅生活出售事項交割完成後，現有粵海悅生活協議項下進行之交易構成本公司的持續關連交易。由於本集團繼續進行現有粵海悅生活協議項下進行之交易，故本公司須遵守《上市規則》第14A.60(1)條之年度審閱及披露的規定。

關連交易（續）

VI. 根據《上市規則》第14A.60(1)條進行的持續關連交易（續）

(1) 就有關粵海悅生活出售事項*（續）*

悅彩城前期物業管理服務合同

於2018年10月10日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地與粵海悅生活訂立悅彩城前期物業管理服務合同，據此，粵海悅生活同意就悅彩城（深圳•粵海城（西北地塊及北地塊）項目共用的政府備案名稱）西北部土地上的物業向廣東粵海置地提供物業管理服務，自2020年6月30日起至2025年6月29日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就悅彩城前期物業管理服務合同，廣東粵海置地支付粵海悅生活的服務費約為人民幣322,000元。有關上述交易進一步詳情載於本公司日期為2020年11月19日的公告。

(2) 就有關惠州收購事項

茲提述本公司日期為2020年10月29日的有關惠州收購事項的公告。於2021年1月18日完成惠州收購事項交割後，惠陽發展和惠州地產成為本公司的全資附屬公司。

在惠陽發展成為本公司的全資附屬公司之前，惠陽發展已與粵海控股的附屬公司訂立以下有關持續交易的協議（「現有惠州協議」）。惠州收購事項交割後，現有惠州協議項下進行之交易構成本公司的持續關連交易。由於本集團繼續進行現有惠州協議項下進行之交易，故本公司須遵守《上市規則》第14A.60(1)條之年度審閱及披露的規定。

惠陽麗江花園商舖租賃服務協議

於2020年10月22日，本公司的全資附屬公司惠陽發展與天河城商管訂立惠陽麗江花園商舖租賃服務協議，據此，天河城商管須就惠陽麗江花園的若干商舖向惠陽發展提供商舖租賃服務，自2020年9月16日起至2025年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本回顧年度，就惠陽麗江花園商舖租賃服務協議，惠陽發展支付天河城商管的服務費約為人民幣40,000元。有關交易進一步詳情載於本公司日期為2020年10月29日的公告。

關連交易（續）

董事會（包括獨立非執行董事）已審閱載於上文之持續關連交易並已確認該等持續關連交易乃訂立於(a)本集團日常及一般業務過程中；(b)按照一般商業條款或更佳條款；及(c)根據規管該等持續關連交易的有關協議的條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司的核數師畢馬威會計師事務所已根據由香港會計師公會頒佈的香港保證應聘服務準則第3000號（修訂本）審核並審閱歷史財務資料以外的保證服務，並參考執行指引第740號（修訂本）根據《上市規則》發出的持續關連交易核數師函件獲聘為本集團的持續關連交易作出報告。畢馬威會計師事務所已根據《上市規則》第14A.56條出具無保留意見函件，該函件載有關於上文的持續關連交易的發現和結論。

VII. 於回顧年度後進行的持續關連交易

於本回顧年度後，本集團根據《上市規則》第14A章披露已進行的關連交易如下：

租賃合同

於2025年1月18日，本公司的全資附屬公司廣東粵海置地（作為承租人）與粵海天河城（作為業主）訂立租賃合同，據此，粵海天河城同意出租位於中國廣東省廣州市天河區天河路208號粵海天河城大廈第44層全層予廣東粵海置地，租賃期自2025年1月18日起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。租期首月及餘下租期的租金：(i)於2025年1月18日至2025年2月28日期間，租金為人民幣663,752.10元（含5%增值稅）；及(ii)於2025年3月1日至2026年12月31日期間，每月租金為人民幣457,251.45元（含5%增值稅）。每月租金不包括物業服務費、水費及電費等其他費用。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2025年1月18日的公告。

關連人士交易

在日常業務過程中進行的重大相關人士交易的詳情已載於財務報表附註29(a)。於財務報告附註29(a)（以*標示）所載的相關人士交易根據《上市規則》亦構成需作披露的關連交易或持續關連交易（詳情已載於本報告「關連交易」一節）。關於該等關連交易及持續關連交易，本公司已符合《上市規則》第14A章的披露規定。

除本報告內「關連交易」一節所披露的關連交易及持續關連交易外，概無任何財務報表附註29(a)披露的其他相關人士交易須遵守《上市規則》有關申報、公告和獨立股東批准的規定。

根據《上市規則》第13.21條的披露

(1) 第一家銀行的非承諾性循環貸款融資

於2024年2月29日，本公司接納一家銀行（「第一家銀行」）發出的一份貸款融資函件（「2024年第一份貸款融資函件」），內容有關第一家銀行向本公司提供本金4億港元為期360日的有限期貸款融資（「2024年第一筆貸款融資」）。

根據2024年第一份貸款融資函件，本公司向第一家銀行作出如下承諾：

(i) 倘粵海控股應直接及／或間接實益擁有最少51%粵海投資的股權；

(ii) 粵海投資應繼續為本公司的單一最大股東，並直接或間接持有本公司不少於50%的股權；及

(iii) 中國廣東省人民政府（「廣東省政府」）應最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權。

若本公司所作的任何陳述或聲明不正確，將構成違約事件，第一家銀行可發書面通知予本公司，宣布終止2024年第一筆貸款融資，且根據2024年第一份貸款融資函件項下的應付負債將成為應付到期款項。

於2025年1月，粵海投資完成以實物分派其當時持有的1,261,799,537股本公司股份（相當於本公司已發行股本約73.72%）的方式向其股東支付特別股息。緊接實物分派完成後，粵海投資只持有本公司少量股份（相當於本公司已發行股本約0.1%），本公司不再為粵海投資的附屬公司。香港粵海成為本公司的直接股東，持有本公司約43.06%股權。第一家銀行已同意上述股權變更不會構成2024年第一筆貸款融資的違約事件。

於2024年12月31日，2024年第一筆貸款融資之未償還本金為4億港元，相關貸款已於2025年2月27日全數償還。

於2025年2月24日，本公司接納第一家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2025年第一份貸款融資函件」），內容有關第一家銀行向本公司提供本金2.5億港元為期360日的非承諾性循環定期貸款融資（「2025年第一筆貸款融資」）。

根據《上市規則》第13.21條的披露（續）

(1) 第一家銀行的非承諾性循環貸款融資（續）

根據2025年第一份貸款融資函件，本公司向第一家銀行作出如下承諾：

(i) 粵海控股應應直接及／或間接實益擁有最少51%香港粵海的股權；

(ii) 廣東省政府應最終控制及／或實益持有（不論直接及／或間接）粵海控股的大多數股權；及

(iii) 香港粵海應繼續為本公司的單一最大股東，並直接或間接持有本公司不少於42.95%的股權。

若本公司所作的任何陳述或聲明不正確，將構成違約事件，第一家銀行可發書面通知予本公司，宣布終止2025年第一筆貸款融資，且根據2025年第一份貸款融資函件項下的應付負債將成為應付到期款項。

(2) 第二家銀行的非承諾性循環貸款融資

於2024年2月29日，本公司接納第二家銀行（「第二家銀行」）發出的一份貸款融資函件（「2024年第二份貸款融資函件」），內容有關第二家銀行向本公司提供本金5億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2024年第二筆貸款融資」）。

根據2024年第二份貸款融資函件，本公司向第二家銀行作出如下承諾：

(i) 本公司將繼續為粵海投資的附屬公司；及

(ii) 本公司將繼續為粵海控股的附屬公司。

若未能遵守上述承諾，第二家銀行可發通知予本公司，要求本公司立即全數償還2024年第二筆貸款融資項下的貸款。

如上文所述，緊接實物分派完成後，本公司不再為粵海投資的附屬公司。香港粵海成為本公司的直接股東，持有本公司約43.06%股權。第二家銀行已同意上述股權變更不會構成2024年第二筆貸款融資的違約事件。

於2024年12月31日，2024年第二筆貸款融資之未償還本金為4.5億港元，相關貸款已於2025年2月27日全數償還。

根據《上市規則》第13.21條的披露（續）

(2) 第二家銀行的非承諾性循環貸款融資（續）

於2025年2月24日，本公司接納第二家銀行發出的另一份貸款融資函件（「2025年第二份貸款融資函件」），內容有關第二家銀行向本公司提供本金5億港元為期360日的非承諾性循環貸款融資（「2025年第二筆貸款融資」）。

根據2025年第二份貸款融資函件，本公司向第二家銀行作出如下承諾：

(i) 本公司將繼續為香港粵海的附屬公司；及

(ii) 本公司將繼續為粵海控股的附屬公司。

若未能遵守上述承諾，第二家銀行可發通知予本公司，要求本公司立即全數償還2025年第二筆貸款融資項下的貸款。

董事資料的變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於本回顧年度內及截至本報告日期，董事資料變動如下：

– 李君豪先生已辭任港亞控股有限公司獨立非執行董事，自2025年3月14日起生效。

購買、出售及贖回上市證券

於本回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

股票掛鈎協議

於截至2024年12月31日止年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

與控股股東或其附屬公司簽訂之重大合約

除於本報告第30頁至46頁所披露者外，本公司與其控股股東或其附屬公司於本回顧年度內並無簽訂任何重大合約。

優先購買權

本公司註冊成立地百慕達之法例並無關於優先購買權之限制，而公司細則亦無關於此權利之條文。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

主要客戶及供應商

於本回顧年度內，本集團來自首五大客戶之營業額合共佔總營業金額約13.5%。

於本回顧年度內，本集團採購來自首五大供應商之採購額佔總採購金額約23.9%及本集團最大的供應商之採購額佔本集團總採購金額約12.9%。

概無董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行普通股5%以上）於本集團首五大客戶及供應商擁有任何權益。

核數師

畢馬威會計師事務所任期即將屆滿，一項有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2025年股東週年大會上提呈。

承董事會命
主席
鍾育彬

香港，2025年3月24日

企業管治報告

業務模式與發展策略

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事物業發展及投資業務。本集團一直致力於鞏固現有業務經營發展及積極尋求發展機會，為股東提供持續穩健的投資收益。通過優化資產結構、強化資本運作、提升管理水平、完善公司治理，進一步加強競爭優勢，提升本集團在大灣區房地產市場的影響力，為企業的長期、穩定、可持續發展提供有力保障。

本集團將進一步圍繞「大灣區具有影響力的城市綜合開發專家」的戰略定位，繼續充分發揮大灣區省屬國企優勢，租售並舉，審時度勢，穩步發展，提升公司品牌美譽度和知名度。創新營銷，多措並舉，加快存量項目銷售去化；審慎預判市場形勢，加強優質項目拓展，強化城市更新、國企合作等中長期培育，並穩妥推進保障性住房、輕資產代建等新業務研究與試點，為本公司提供發展新動能；完善運營體系，強化精益管理，加大降本增效力度。

企業文化

本集團踐行「三老四嚴」的企業精神及「廉潔、誠信、責任、協同、高效」的企業文化。

企業精神	「三老四嚴」： • 當老實人、說老實話、辦老實事 • 有嚴格的要求、嚴密的組織、嚴肅的態度、嚴明的紀律
企業文化	廉潔、誠信、責任、協同、高效

本集團堅持貫徹：

- 「擔當作為」的核心價值觀，傳承品牌基因，積極推進可持續發展理念，與員工、供應商及合作夥伴攜手共進，為股東創造回報。在切實履行「做大做強國有資本」的同時，本集團不懈追求企業的可持續發展，以一種始終不變的國企品質擔當，讓空間滿足更多嚮往，讓土地承載更多價值，為社會、為群眾創造美好生活。

企業文化（續）

- 「兩個一以貫之」要求，健全完善各司其職、各負其責、協調運轉、有效制衡的法人治理結構，確保本公司董事會（「董事會」）、管理層等依據法律法規政策和本公司的公司細則（「公司細則」）正確履職。

- 「以人為本，安全發展」的理念，高度重視員工的權利，致力締造一個安全、健康和穩定的工作環境。本集團定期為員工提供專業和多元的安全培訓。員工的貢獻對本集團的業務成功至為關鍵，本集團盡力為員工建立關愛和有回報的工作環境，確保員工在多元平等環境下成長。同時，本集團持續為員工提供職業發展與培訓的機會，讓員工保持競爭力及使其潛能得以發揮。

- 「社會責任」的使命，本公司致力為社會帶來正面影響，推動社會高質量發展。本集團對內注重社會責任方面的意識推廣與落實，對外期望彰顯責任感並起模範作用。本集團積極組織各項公益及志願活動，扶助社會上有需要的人士，實踐促進社會可持續發展的承諾，為員工、合作夥伴及業務所在地的社區帶來裨益。

- 實現「可持續發展」，隨著社會對可持續發展議題的關注，本集團致力把環境保護、社會責任及企業管治的理念融合到日常業務營運中。

本集團將繼續努力加強企業文化建設並提高企業核心競爭力。

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有利益相關方最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團應用《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文原則。

本公司董事（「董事」）認為，除下文所披露者外，於截至2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載的守則條文，並在適當的情況下採納其中所載適用的建議最佳常規：

時任董事會主席及時任提名委員會主席藍汝宁先生因其他公務事宜未能按照守則條文第F.2.2條的規定出席本公司於2024年6月18日舉行之股東週年大會（「2024年股東週年大會」）。經與會其他董事同意，時任董事會副主席曠虎先生主持了2024年股東週年大會。

董事進行證券交易

本公司採納《上市規則》附錄C3所載的《標準守則》作為董事進行本公司證券交易的操守守則，並制定內部制度規範本集團員工買賣本公司證券。經作出具體徵詢後，所有董事確認彼等於本回顧年度內均遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會須對本公司股東負責，負責領導及監控本公司，並監察本集團的業務、戰略性決策及表現。董事會授權管理層權力及職責以管理本集團的日常事務。董事會具體授權管理層處理重大企業事宜，包括編製中期報告、年報和公告供董事會於刊發前批准、執行已受董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控及風險管理程序，以及遵守有關法定及監管規定、規則與規例。董事會亦負責釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，並確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目標。

於本報告日期，董事會由兩名執行董事鍾育彬先生（彼亦為董事會主席）及王健先生（彼亦為董事總經理）；兩名非執行董事袁靜女士及李文昌先生；及三名獨立非執行董事方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生組成。

於本回顧年度內及截至本報告日期，王健先生於2024年4月25日獲委任為執行董事及董事總經理、袁靜女士於2024年12月9日獲委任為非執行董事，而鍾育彬先生於2025年3月24日獲委任為董事會主席及執行董事。王健先生、袁靜女士及鍾育彬先生已分別於2024年4月15日、2024年12月4日及2025年3月13日取得《上市規則》第3.09D條所述法律意見，彼等並確認明白其作為董事的責任。

最新的董事名單列明彼等的角色及職能載於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）的網站。

董事會定期舉行會議，以討論整體策略及本公司之營運及財務表現，並審閱、批准本公司年度、中期及季度業績。於本回顧年度內，董事會已舉行十五次會議，每名董事出席董事會會議情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節。

本公司每年年底前會制定下一年度的全年會議時間表，列出各董事會及其轄下委員會的會議日期，以便董事可以儘早安排時間出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席董事會會議，並有機會在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。一般於董事會會議的擬定日期前至少三日向董事送遞議程及相關董事會文件。於每次董事會會議記錄草稿提呈下一次董事會會議審批前，會先向董事傳閱該稿件作審閱。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並公開供於任何合理時間作出合理通知的任何董事查閱。

根據現時董事會常規，倘董事於供董事會考慮的事宜有利益衝突，而董事會認為該等事宜屬重大事項，該等事宜將交由董事會於正式召開的董事會會議上處理。公司細則亦規定除細則內訂明的例外情況外，董事應於批准任何有關董事或任何其聯繫人等擁有重大權益的合約或安排的會議上放棄投票，且不作法定人數計算。每名董事均有權取得董事會文件及相關資料，並可要求公司秘書給予意見及服務。

企業管治職能

董事會有責任決定適用於本公司情況的合適企業管治常規，並確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會負責履行《企業管治守則》規定的企業管治職責如下：

(a) 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；

(b) 檢討並監察本公司的董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

(c) 檢討並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、檢討並監察本公司的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》內的披露信息。

於本回顧年度內，董事會已考慮（其中包括）以下企業管治事宜：

(a) 審閱董事的培訓及持續專業發展；

(b) 監察就財務匯報、內部監控等可能發生不正當行為收到的舉報或投訴（如有）；

(c) 透過稽核部及審核委員會，審閱本公司之風險管理及內部監控系統是否有效；及

(d) 審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露信息。

主席及董事總經理

於本報告日期，鍾育彬先生為本公司董事會主席，而董事總經理為王健先生。兩人之工作清晰界定，互相分開，以確保其獨立性及能互相制衡。鍾育彬先生主要領導董事會並監察其職能，確保董事會有效運作，並以本集團最佳利益行事。在董事會的指導下，董事總經理王健先生則專注於本集團業務的日常管理，並領導本集團的管理層，須向董事會負責，承擔本公司的整體策略的實行以及各項業務營運的協調工作。

非執行董事

所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事（包括非執行董事），其任期均至下屆股東週年大會止，符合資格可重選連任。

此外，各非執行董事（包括獨立非執行董事）任期不超過約三年，並於(a)該名董事獲委任或重選後第三年之本公司股東週年大會結束時；或(b)該名董事獲委任或重選後第三年規定本公司舉行股東週年大會之期限屆滿時（以較早者為準）屆滿，及在任何情況下，可根據公司細則及／或其他適用法例及規定而需要提早退任。

於本回顧年度內，非執行董事（包括獨立非執行董事）為本公司提供廣泛專業知識及平衡的技能，並透過於董事會會議及委員會會議的貢獻就策略方向、發展、表現及風險管理事宜給予獨立判斷。

獨立非執行董事的獨立性

於本回顧年度內及截至本報告日期，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。根據《上市規則》第3.13條，本公司已收到三位獨立非執行董事：方和先生、李君豪先生及梁聯昌的獨立性確認函。

方和先生及李君豪先生均服務董事會逾九年。彼等的表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對彼等獨立性構成負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，方和先生及李君豪先生仍為獨立人士。

提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬《上市規則》所界定之獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性之事件出現。

年內，董事會已檢討確保董事會可取得獨立觀點和意見的機制，包括獨立非執行董事的比例、獨立性及招聘、彼等的貢獻及可獲取內部適當資料及尋求外部獨立專業人士意見的渠道，認為該機制有效執行。

董事之間的關係

董事會成員之間在財務、業務、家族或其他重大／相關事宜上並無關係。董事會架構平衡，亦可確保整個董事會擁有高度獨立性。

董事入職及持續專業發展

於委任為董事會成員時，各新任董事均獲提供必要的就任須知及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。

本公司不時向董事提供相關法律、規則及規定的修訂或最新資訊。此外，本公司鼓勵董事參與多項與《上市規則》、香港法例及企業管治常規有關的專業發展課程及研討會，以使彼等可持續發展並更新有關知識及技能。若干董事出席由政府機構、專業團體或業界組織等籌辦與企業管治、最新法律、規則及規定、會計、財務、管理或其他專業技能有關的研討會或會議。本公司於年內亦安排了培訓課程給董事參與，並向董事提供閱讀材料，以發展及更新其專業技能。

根據本公司所存記錄，董事於本回顧年度內曾參與下列的培訓：

董事名稱	內部董事培訓	研討會、會議及閱讀資料
執行董事		
鍾育彬 *（附註1）*	不適用	不適用
王健 *（附註2）*	✓	✓
藍汝宁 *（附註3）*	✓	✓
曠虎 *（附註4）*	✓	✓
李永剛 *（附註5）*	✓	✓
吳明場 *（附註6）*	✓	✓
焦利 *（附註7）*	✓	✓
非執行董事		
袁靜 *（附註8）*	不適用	✓
李文昌 *（附註9）*	✓	✓
獨立非執行董事		
方和	✓	✓
李君豪	✓	✓
梁聯昌	✓	✓

附註：

1. 自2025年3月24日起獲委任。
2. 自2024年4月25日起獲委任。
3. 自2024年9月13日起辭任。
4. 自2025年3月24日起辭任。
5. 自2024年4月25日起辭任。
6. 自2024年12月9日起辭任。
7. 自2025年3月24日起辭任。
8. 自2024年12月9日起獲委任。
9. 自2024年12月9日起調任為非執行董事。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），該政策列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的一個關鍵元素。

本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識。本公司亦不時考慮其本身的業務模式及具體需要。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會已按幾個重點範圍制定可衡量的目標：性別、年齡、文化背景、教育程度、服務年期、專業經驗、技能及知識，以實現本公司董事會成員多元化。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策（如適用）以確保其持續成效。

於本報告日期，董事會由七位董事組成，當中三位為獨立非執行董事，背景多元化，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面，董事會維持架構平衡。本年報第20至第22頁載有董事的簡歷，當中展現董事在技能、專長、經驗及資歷方面具備多元性。

董事會致力在成員性別方面保持平衡，袁靜女士已於2024年12月9日起獲委任為非執行董事。為確保董事會成員性別的多元化，董事會已設定目標，董事會在任何時候必須有至少一名不同性別的合資格人士出任董事。

經審閱董事會成員多元化政策的推行情況及董事會之架構、成員性別、人數及組成後，提名委員會及董事會認為本公司已符合董事會成員多元化政策之規定。

本公司亦已採納員工多元及僱傭保障政策，推動員工各個層面的多元化。在本集團，用人唯才、機會均等，不會因性別、種族、年齡、國籍、宗教、家庭狀況、殘障等方面受到歧視。

截至2024年12月31日，本集團全體員工中男性員工與女性員工的佔比分別約為59.6%及40.4%，已達到員工性別多元化的目標。

股息政策

董事會已於2024年8月28日採納經修訂的股息政策，以提供穩定及可持續回報予本公司股東作為目標。

在決定是否建議派發股息或釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的實際及預期財務表現及狀況（包括經營性收益、經營性現金流量情況、財務狀況）、本集團投資、融資及業務需求、就派付股息所施加的任何合約限制、當時的整體經濟狀況及前景、本集團過往的派息情況、同行業派息比率水平及董事會認為適當的其他因素等綜合而定。本公司亦旨在確保股東分享本公司盈利之同時，為業務擴張和營運保留充足資金。

派發股息須遵守適用的法律法規，包括百慕達法例和公司細則。董事會將不時檢討其股息政策，並可在其認為合適及必要時隨時全權酌情更新、修訂及／或更改股息政策。本公司不保證在任何特定時期派發任何特定金額的股息。

董事委員會

董事會已成立薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。

薪酬委員會

本公司於2005年6月成立薪酬委員會。薪酬委員會已獲董事會授權負責釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。詳列薪酬委員會之權力及職責的職權範圍已載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，薪酬委員會由三位獨立非執行董事（方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生）組成。方和先生為薪酬委員會主席。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於2024年，薪酬委員會已舉行兩次會議，並通過一份書面決議。各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2024年內，薪酬委員會已審批新任的執行董事及董事總經理的建議薪酬方案及已審閱個別執行董事的年度考核的關鍵績效指標。

2024年年度董事酬金詳情載於財務報表附註7。

董事薪酬政策

董事的薪酬是根據彼等的學歷、專業經驗、技能及知識等方面，並參考其職責及同類可比較的公司的相若職位所提供的酬金而釐定。

提名委員會

本公司於2012年3月成立提名委員會。提名委員會負責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，協助董事會制定並檢討董事會成員多元化政策（及可衡量目標之推行），及提名董事的政策，物色具備合適資格可擔任本公司董事的人士，根據《上市規則》及《企業管治守則》評核獨立非執行董事的獨立性，就退任董事重新委任及董事繼任計劃提出建議。詳列提名委員會之權力及職責的職權範圍載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，提名委員會由董事會主席鍾育彬先生及三位獨立非執行董事（方和先生、李君豪先生及梁聯昌先生）組成。鍾育彬先生為提名委員會主席。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於2024年已舉行四次提名委員會會議，而各成員之出席情況載列於本報告「董事會及委員會會議」一節內。

於2024年，提名委員會已履行之工作概述如下：

(a) 評核獨立非執行董事的獨立性；

(b) 審議並向董事會推薦退任董事的重新委任；

(c) 檢討董事會成員多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數、成員性別及組成；及

(d) 審議及向董事會推薦委任執行董事及董事總經理、董事會代理主席及提名委員會代理主席和非執行董事，以及執行董事調任為非執行董事。

提名董事的政策

董事會已採納提名董事的政策（「提名董事的政策」），正式載列提名及委任董事的條件及程序。根據提名董事的政策，董事甄選及委任的最終責任由整個董事會或股東大會的股東（視乎情況而定）承擔。董事會將相關篩選及評估的過程委派予提名委員會，負責物色合適和合資格的候選人及推薦給董事會。於評估建議候選人是否合適時，提名委員會將考慮該候選人的誠信、資格、技能、知識、與本公司業務及企業策略相關的經驗、其對提升股東價值及投入足夠時間以有效履行職務的承諾、是否符合《上市規則》所載的獨立性要求（就獨立非執行董事而言）以及董事會多元化等因素。於達致其決定後，提名委員會將提名候選人予董事會批准及委任。如上文所述，所有被委任以填補臨時空缺或新增為現有董事會成員的董事，其任期均至下屆股東週年大會止，符合資格可重選連任。董事會將隨後於股東週年大會上就建議重選董事向股東作出推薦建議。

審核委員會

本公司於1998年9月成立審核委員會。審核委員會監督與外聘核數師相關的事宜，包括向董事會就外聘核數師的委任提供建議、審閱核數工作的範圍及批准外聘核數師薪酬。審核委員會亦確保管理層已設立有效的風險管理及內部監控系統以監控本集團的風險評估系統及財務監控。審核委員會檢討本公司在會計、內部審核、財務匯報職能方面，以及環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓及預算是否足夠。此外，審核委員會檢討本集團內部審核時間表、研究本集團內部稽核報告及監察內部審核的功能是否有效。詳列審核委員會之權力及職責的職權範圍已載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

於本報告日期，審核委員會由三位獨立非執行董事（李君豪先生、方和先生及梁聯昌先生）組成。李君豪先生為審核委員會主席。

本公司已遵守《上市規則》第3.21條之規定，即審核委員會（最少須由三名成員組成，且必須由非執行董事組成並由獨立非執行董事擔任主席）中最少包括一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於2024年已舉行四次審核委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會及委員會會議」一節內。除上述四次審核委員會會議外，審核委員會與外聘核數師舉行了兩次私人會議，在管理層避席之情況下討論任何需關注的問題。

審核委員會（續）

於2024年，審核委員會已履行之工作概述如下：

(a) 審閱本公司持續關連交易之年度上限；

(b) 審閱並建議董事會批准2023年全年業績、核數師的查找結果及年度業績公告之初稿；

(c) 審閱並考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；

(d) 審閱2024年內部稽核計劃；

(e) 審閱並建議董事會批准2024年中期及季度業績、核數師的查找結果及中期及季度業績公告之初稿；

(f) 審閱並建議董事會批准內部稽核報告；

(g) 評估本集團2023年度風險管理及內部監控系統的有效性；及

(h) 審閱建議修訂的《審核委員會職權範圍》。

核數師酬金

本公司核數師畢馬威會計師事務所及其事務所的其他成員就截至2024年12月31日止年度所提供服務的酬金載列如下：

已提供服務	**費用** *千港元*
審核全年度財務報表	1,740
審閱中期報告	800
對季度業績執行商定程序	520
合共	**3,060**

董事會及委員會會議

截至2024年12月31日止年度，各董事出席董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會會議、股東週年大會及股東特別大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
鍾育彬（附註1）	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
王健（附註2）	9/9	不適用	不適用	不適用	0/1	不適用
藍汝宁（附註3）	1/10	0/3	不適用	不適用	0/1	0/1
曠虎（附註4）	15/15	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
李永剛（附註5）	3/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
吳明場（附註6）	9/14	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
焦利（附註7）	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
袁靜（附註8）	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李文昌（附註9）	13/15	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
獨立非執行董事						
方和	15/15	4/4	2/2	4/4	1/1	1/1
李君豪	15/15	4/4	2/2	4/4	1/1	1/1
梁聯昌	15/15	4/4	2/2	4/4	1/1	1/1

附註：

1. 自2025年3月24日起獲委任。
2. 自2024年4月25日起獲委任。
3. 自2024年9月13日起辭任。
4. 自2025年3月24日起辭任。
5. 自2024年4月25日起辭任。
6. 自2024年12月9日起辭任。
7. 自2025年3月24日起辭任。
8. 自2024年12月9日起獲委任。
9. 自2024年12月9日起調任為非執行董事。

問責及審核

董事會負責監督截至2024年12月31日止年度財務報表的編製，以真實和公平地反映本集團於該財政年度之財政狀況及業績與現金流量。在編製截至2024年12月31日止年度財務報表時，董事會已貫徹採用合適的會計政策，採納與集團業務及本財務報表有關的適用香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理的判決及估計，並確保按持續經營為基礎編製賬目。

本集團力求以平衡、清晰及全面地評估本集團的表現、狀況及前景。本公司的全年、中期業績，已按《上市規則》的規定，分別在有關期間完結後三個月及兩個月的限期內適時公佈。為進一步提升本公司的企業管治水平和透明度，本公司於截至2024年12月31日止的財政年度期間亦公佈了第一季度及首三季度未經審核的財務資料，並將於往後繼續公佈季度的財務資料。

董事已確認彼等有責任編製載列於截至2024年12月31日止年度本公司財務報表的所有資料及陳述。

風險管理及內部監控

董事會負責並高度關注本集團之風險管理及內部監控系統，並每年檢討其有效性。為履行其職責，董事會力求提升本集團旗下各業務單位的風險意識，並制定政策及程序。系統的設計為於可接受的風險範圍內謹慎地管理本集團的風險。董事會授權管理層推行上述風險管理及內部監控系統，並檢討有關財務、營運、合規、風險管理及內部監控程序。

管理層在董事會的監督下，已確立持續的程序，以識別、評估並管理本集團所面對的重大風險，程序包括當營商環境或規例指引變更時，更新風險管理及內部監控系統。

管理層協助董事會推行所有相關的風險及監控政策及措施，識別並評估所面對的風險，並設計、運作並監察合適的風險管理及內部監控措施，以減少並控制此等風險。本集團已確立主要程序以檢討風險管理及內部監控系統的足夠性及完整性，該等程序包括：維持一個權限及監控責任明確界定的清晰管理架構，以(a)保管資產以防不正確使用；(b)保存適當的會計記錄；(c)確保符合相關法例及法規；及(d)識別、管理並減少本集團主要風險。

審核委員會除上述職責外，還（其中包括）審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統及由稽核部、外聘核數師及管理層所識別的任何重大內部監控事項；亦同時檢討內部審核的功能，特別著重內部審核的範圍及質素及稽核部的獨立性。於年度檢討中，審核委員會亦考慮本集團在會計、財務匯報、內部審核職能方面及環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

風險管理及內部監控（續）

稽核部監察政策及程序的合規情況、風險管理及內部監控系統的有效性，並指出任何不合規事項的重大發現。稽核部為本集團風險管理及內部監控架構重要的一環，透過定期審查，向董事會提供客觀保證，以確保依循既定的程序及標準維持健全的內部監控系統的運作。稽核部向董事會及有關管理層提交涉及本集團各種經營和財務程序的報告，並向審核委員會提交摘要報告，及於每次的審核委員會會議上匯報其建議的執行情況。

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息（定義見《上市規則》）。

董事會已檢討本集團風險管理（包括環境、社會及管治相關的風險）及內部監控系統的成效，並信納於本回顧年度內及截至本報告日期，現存的風險管理（包括適用於環境、社會及管治相關的風險者）及內部監控系統涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理功能，並認為該等系統屬合理地有效及足夠。

公司秘書

公司秘書須向主席及董事總經理匯報及負責就企業管治事宜向董事會提供意見。

麥麗紅女士為本公司的公司秘書。彼為本公司全職僱員，在上市公司之公司秘書及企業管治實務方面擁有豐富經驗。於本回顧年度內，麥女士已接受超過十五小時更新其技能及知識的相關專業培訓。

股東權利

以下程序須遵守公司細則、百慕達1981年公司法及適用法例及規則。

股東召開股東特別大會之程序

於呈遞要求日期持有附帶本公司股東大會投票權的本公司實繳股本不少於十分一之登記股東，有權隨時致函本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理該要求內指定之任何事項，而該股東特別大會須於有關呈遞要求日期後兩個月內舉行。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓A室，註明董事會或公司秘書收啟。

書面要求必須列明召開股東大會之目的，經有關登記股東簽署，並可由數份同樣格式及附有一名或多名有關股東簽署之文件組成。書面要求將由本公司股份登記處核實，在確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定及監管規定給予所有登記股東充分之通知期。反之，若書面要求無效，有關股東將獲知會此結果，而股東特別大會亦不會按要求召開。

如董事會未能於呈遞要求日期起21日內開展召開股東特別大會，則要求人（或其中代表全體要求人總投票權半數以上之任何人士）可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案之程序

本公司每年舉行股東週年大會，並可於有需要時舉行稱為股東特別大會之股東大會。

本公司登記股東持有(a)不少於全體有權在股東大會上投票之股東之總投票權二十分之一；或(b)不少於100名股東，可提交書面要求，列明於下一屆股東週年大會上擬動議之決議案、或不超過1,000字之陳述書，內容有關任何將於某個特定股東大會上提呈的決議案所述之事宜或需處理之事項。

書面要求／陳述書必須經有關股東簽署，並呈遞本公司註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，註明董事會或公司秘書收啟。如屬於須發出決議案通知之情況，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六週呈遞；如屬於任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一週呈遞。為確保本公司及早收到要求，已簽署之要求副本亦應呈遞本公司香港總辦事處，地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓A室，註明董事會或公司秘書收啟。

股東權利（續）

股東於股東大會上提呈議案之程序（續）

倘要求符合程序，公司秘書將要求董事會(a)將有關決議案納入股東週年大會之議程；或(b)為股東大會傳閱陳述書，惟有關股東須已經繳付數額由董事會合理決定之款項，以滿足本公司根據法律要求向所有登記股東送達決議案通知或傳閱有關股東提交之陳述書所需之開支。反之，若要求無效，或有關股東沒有繳付足額之款項以支付本公司上述開支，有關股東將獲知會此結果，而建議決議案將不會納入股東週年大會之議程；或不會傳閱股東大會陳述書。

股東就提名人選參選本公司董事的程序已登載於本公司網站。

股東諮詢

股東可就其所持有股份向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司查詢，透過在線持股查詢服務(www.srhk.vistra.com)，或發送電子郵件至is-enquiries@vistra.com，或致電其熱線(852) 2980 1333，或親臨其位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓的公眾櫃枱查詢。

股東亦可以書面形式致函本公司財務總監或公司秘書，郵寄地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓A室，或傳真至(852) 2815 2020查詢。

股東溝通政策

董事會認同與本公司股東進行溝通的重要性。本公司採納了股東溝通政策，並已於本公司網站發佈。本公司充分利用其網站作為適時提供更新信息的渠道，以加強與公眾及股東的溝通。

本集團現時與股東及投資者溝通的途徑包括：

- 按《上市規則》的規定，適時於本公司及聯交所網站刊發公司通訊，包括年報、中期報告、環境、社會及管治報告、公告及通函等；
- 本公司網站亦載有本公司的政策、項目最新情況、組織章程大綱及公司細則、新聞及簡報等資料；
- 本公司定期舉行全年業績簡報會及不定期舉辦各種投資者活動，促進本公司及投資者之間的溝通；

股東權利（續）

股東溝通政策（續）

- 本公司每年均會舉行股東週年大會，並鼓勵股東積極參與。於適當或有需要時，董事會主席及其他董事會成員、董事委員會主席或其代表，以及外聘核數師均會出席股東週年大會，以解答股東的提問；及

- 股東可透過上文「股東諮詢」一節所述的方式向本公司作出查詢，而投資者亦可發送電子郵件至info@gdland.com.hk向本公司作出查詢。

2024年11月，本公司成功舉辦了一次股東參觀中山•粵海城項目及珠海•粵海拾桂府項目的活動，讓股東實地了解本集團的房地產項目的最新情況。

年內，董事會已檢討股東溝通政策，經審閱本公司現有與股東及投資者溝通的途徑，認為該政策有效執行。

投資者關係

於回顧年度內，本公司積極強化投資者關係及與投資界別的溝通。本公司透過定期業績發佈會、公告、簡介會回應股東、分析員及傳媒等投資界別的訴求及諮詢。

董事會致力透過刊發通知、公告、通函、中期報告及年報向股東提供有關本公司清晰而全面的資料。此外，本公司網站內「投資者關係」一頁亦載有本公司其他資料以供股東及持份者查閱。

章程文件

於本回顧年度內，本公司組織章程大綱及公司細則概無變動。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本已載於本公司及港交所網站可供瀏覽。

環保政策及氣候變化相關風險

環保是本集團履行其企業社會責任的重點之一。中國政府規定所有適用業務必須遵守相關環保法律法規。由於本集團全部業務位於中國內地，本集團嚴格遵守適用法律法規。本集團已制定相關環保政策。本集團堅決貫徹落實國家「碳達峰」和「碳中和」的戰略目標及規劃，積極探索房地產行業的「碳達峰及碳中和」目標實施路徑，通過科技創新及自身專業技術，將綠色元素及海綿城市規劃融入建築項目中。

本集團意識到氣候變化對業務與營運所造成的影響，已參考國際可持續准則理事會發佈的《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》，有前瞻性地探索及開展氣候變化風險與機遇分析，識別並評估氣候變化對本集團業務、運營以及財務方面可能帶來的潛在風險，對此制定一系列合理的應對策略與管理措施，以把握與本集團業務息息相關的氣候變化機遇。

有關本公司環境政策以及氣候變化相關風險的詳情，請參閱本公司另行刊發的2024年環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治管理

董事會將環境、社會及管治（「ESG」）因素納入決策流程，定期與管理層一同識別重大ESG事宜，並結合本集團整體戰略規劃制定適宜本集團的ESG策略、管理方針及目標。同時，董事會下設ESG委員會，並在該委員會下設ESG工作小組。董事會授權ESG委員會協助開展本集團的ESG管理工作，要求ESG委員會針對董事會制定的ESG目標，釐定實施路徑與管理方針，並監督ESG工作小組的工作開展情況。ESG工作小組負責從業務層面嚴格響應ESG委員會下達的ESG要求，並協助ESG委員會向董事會匯報ESG重要事項。此外，董事會通過ESG委員會匯報等形式對本集團設立的ESG目標進度與政策成果進行監督，並不定期進行檢討，持續完善與改進ESG管理，確保本集團建立的長期價值與投資者和監管機構的期望和要求保持一致。

與持份者的關係

本公司認同員工、客戶及供應商及業務夥伴為本公司成功的主要持份者。我們致力透過鼓勵員工、向客戶提供優質服務、與業界夥伴（包括供應商及承包商）合作提供高質量及可持續產品及服務，以及給予社會支持，藉以達致企業可持續性。

承董事會命
主席
鍾育彬

香港，2025年3月24日

獨立核數師報告

致粵海置地控股有限公司股東的獨立核數師報告
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們審計了載於第75至143頁的粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,包括截至2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策資料和其他解釋資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及百慕達綜合財務報表審計有關的道德要求,我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

評估投資物業的公允值

請參閱綜合財務報表附註14及會計政策附註2(f)。

關鍵審計事項	我們處理關鍵審計事項的方法

於2024年12月31日，貴集團持有以公允值列賬的已竣工投資物業88.72億港元。截至2024年12月31日止年度期間，公允值變動已被確認，並且以投資物業公允值虧損列賬及呈現為0.45億港元。
 	
管理層已聘任外部評估師釐定貴集團以公允值列賬的投資物業於2024年12月31日的估值。這些公允值的確定涉及重大判斷和估計，特別是在選擇適當的估值方法、資本化率、市場租金及可比較市場價格方面。
 	
我們將評估投資物業的公允值確定為關鍵審計事項，因為估計投資物業的公允值涉及固有風險，特別是在當前的經濟形勢下。
	我們就投資物業估值執行的程序包括：
	
	• 取得並檢查由管理層委聘的外部物業估值師所編製且作為董事對投資物業的公允值作出評估的基準的估值報告；
	
	• 評核外部評估師的資歷、能力及客觀性；
	
	• 在我們內部物業估值專家的協助下，與外部物業估值師就估值方法、關鍵估計和假設進行討論，並抽樣：
	
	  • 參考現行會計準則，評估所採用的估值方法是否合適；
	
	  • 抽樣評核評估中使用的關鍵估計及假設（包括資本化率、市場租金及可比市場價格）的合理性，與市場數據進行比較；及
	
	• 以抽樣方式，將貴集團提供給外部物業估值師的租賃信息（包括承諾的租金和租賃期），與相關的合同進行比較。

關鍵審計事項（續）

評估已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註16及會計政策附註2(g)。

關鍵審計事項	我們處理關鍵審計事項的方法
於2024年12月31日，貴集團已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業的總賬面值為259.96億港元。該等物業主要包括大灣區的住宅物業、商業單位以及停車位。 已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業按成本和可變現淨值的較低者列報。計算已竣工持有待售物業和發展中持有物業的可變現淨值涉及重大管理判斷，特別是在估計完工成本和未來銷售價格方面。由於市場需求和政府政策的變化，完工成本和未來銷售價格估計具有內在的不確定性。 我們將評估貴集團已竣工持有待售物業和發展中持有物業的可變現淨值確定為關鍵審計事項，因為估計可變現淨值涉及固有風險，特別是考慮到當前的經濟形勢。	我們評估已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業可變現淨值的審計程序包括以下內容： • 評估準備工作的關鍵內部控制的設計、實施和運行效果，對每個物業發展項目的管理費用進行監測，以及預測其建築和其他費用； • 與管理層討論每個物業發展項目的進展，以及每個物業發展項目的最新預測中反映的開發預算； • 參考行業慣例及相關會計準則的要求，對管理層評估可變現淨值的方法進行評估； • 以抽樣方式，評估管理層對存貨可變現淨值評估的合理性，並將評估中採用的關鍵估計和假設（包括與平均淨售價和完工成本有關的估計和假設）與市場現有數據和貴集團保持的銷售預算計劃進行比較，將每個發展中物業的完工成本與貴集團的最新預算進行比較；

關鍵審計事項（續）

評估已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業的可變現淨值（續）	
請參閱綜合財務報表附註16及會計政策附註2(g)。	
關鍵審計事項	**我們處理關鍵審計事項的方法**
	我們評估已竣工持有待售物業和發展中持有待售物業可變現淨值的審計程序包括以下內容： • 將截至2024年12月31日產生的成本與2023年12月31日的預算進行比較，並將本年度實現的實际銷售價格與上一財年末各存貨的估計銷售價格進行抽樣比較，以評估管理層的預算和預算編製過程的準確性；以及 • 評估管理層對可變現淨值估計中所採用的關鍵假設的敏感性分析，包括預測銷售價格和完工成本，該等假設會對會計估計有重大影響。

綜合財務報表和核數師報告以外的信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

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

董事就綜合財務報表的責任

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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

董事在審核委員會的協助下履行其監督貴集團財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告是按照百慕大《公司法》1981版第90條的規定，僅向閣下（作為整體）報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表的責任（續）

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃和實施貴集團審計並就貴集團內實體或業務單元的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和審閱執行的工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃振邦先生。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2025年3月24日

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度
（以港元列示）

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收入	5	**6,759,320**	3,877,416
銷售成本		**(5,979,072)**	(3,506,070)
毛利		**780,248**	371,346
其他收入	5	**1,242**	1,258
其他虧損淨額	5	**(1,046,539)**	(2,231,950)
投資物業公允值（虧損）／收益	14	**(44,942)**	230,115
銷售及市場推廣費用		**(284,347)**	(362,351)
管理費用		**(204,126)**	(268,019)
經營虧損		**(798,464)**	(2,259,601)
財務收入	8	**41,000**	77,073
融資成本	8	**(388,614)**	(309,748)
融資成本淨額		**(347,614)**	(232,675)
稅前虧損	6	**(1,146,078)**	(2,492,276)
所得稅費用	9	**(350,725)**	(156,754)
本年度虧損		**(1,496,803)**	(2,649,030)
歸屬於：			
本公司持有者		**(1,382,983)**	(2,444,888)
非控股權益		**(113,820)**	(204,142)
本年度虧損		**(1,496,803)**	(2,649,030)
每股虧損			
基本及攤薄	10	**(80.80)港仙**	(142.85)港仙

第81至143頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合全面收入表

截至2024年12月31日止年度
(以港元列示)

	2024年 *千港元*	2023年 *千港元*
本年度虧損	**(1,496,803)**	(2,649,030)
其他全面收入		
於往後年度不可重新分類至損益的其他全面收入：		
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資 — 公允值儲備變動淨額	**1,520**	2,039
於往後年度可重新分類至損益的其他全面收入：		
中國內地業務換算的匯兑差額	**(122,029)**	(143,770)
本年度全面收入總額	**(1,617,312)**	(2,790,761)
歸屬於：		
本公司持有者	**(1,482,320)**	(2,560,071)
非控股權益	**(134,992)**	(230,690)
本年度全面收入總額	**(1,617,312)**	(2,790,761)

第81至143頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合財務狀況表

於2024年12月31日
(以港元列示)

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*11*	**76,517**	87,124
使用權資產	*12(a)*	**3,034**	18,056
無形資產	*13*	**17,584**	18,252
投資物業	*14*	**8,871,756**	9,110,859
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	*15*	**41,209**	39,689
其他應收款項		**5,934**	7,196
遞延稅項資產	*22(b)*	**355,939**	1,020,103
非流動資產總額		**9,371,973**	10,301,279
流動資產			
已竣工持有待售物業	*16*	**12,849,321**	8,061,645
發展中持有待售物業	*16*	**13,146,472**	24,051,914
其他合約成本	*16*	**73,556**	99,407
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項	*17*	**916,622**	1,336,135
可收回稅項		**790,521**	547,139
受限制銀行結餘	*18*	**2,086,729**	451,660
現金及現金等值項目	*18*	**1,324,980**	4,083,905
流動資產總額		**31,188,201**	38,631,805
總資產值		**40,560,174**	48,933,084
負債			
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及應計負債	*19*	**(4,123,729)**	(5,457,043)
合約負債	*20*	**(9,385,824)**	(9,517,294)
租賃負債	*12(a)*	**(2,539)**	(17,402)
應付稅項	*22(a)*	**(826,432)**	(2,277,419)
銀行及其他借款	*21*	**(1,925,917)**	(2,453,442)
關連人士貸款	*29(c)*	**(3,913,876)**	(10,612,331)
流動負債總額		**(20,178,317)**	(30,334,931)
流動資產淨值		**11,009,884**	8,296,874
總資產減流動負債		**20,381,857**	18,598,153

綜合財務狀況表（續）

於2024年12月31日
（以港元列示）

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款	21	**(9,820,071)**	(7,694,116)
關連人士貸款	29(c)	**(4,790,823)**	(3,100,423)
租賃負債	12(a)	**(671)**	(2,393)
遞延稅項負債	22(b)	**(1,408,310)**	(1,355,432)
其他應付款項	19	**(16,161)**	(16,383)
非流動負債總額		**(16,036,036)**	(12,168,747)
負債總額		**(36,214,353)**	(42,503,678)
資產淨值		**4,345,821**	6,429,406
權益			
歸屬於本公司持有者權益			
股本	23	**171,154**	171,154
儲備	24	**3,385,614**	4,867,934
		3,556,768	5,039,088
非控股權益	25	**789,053**	1,390,318
權益總額		**4,345,821**	6,429,406

董事會於2025年3月24日批准並授權發行。

鍾育彬
董事

王健
董事

第81至143頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度
（以港元列示）

		本公司持有者應佔											
	附註	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	企業發展基金 千港元	儲備基金 千港元	公允值儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於2024年1月1日		**171,154**	**1,688,606**	**2,785**	**6,984**	**216**	**393,503**	**2,039**	**(457,281)**	**3,231,082**	**5,039,088**	**1,390,318**	**6,429,406**
本年度虧損		–	–	–	–	–	–	–	–	(1,382,983)	(1,382,983)	(113,820)	(1,496,803)
本年度其他全面收入：													
按公允值計入其他全面收入的股本投資 – 公允值儲備變動淨額	*30(d)*	–	–	–	–	–	–	1,520	–	–	1,520	–	1,520
中國內地業務換算的匯兑差額		–	–	–	–	–	–	–	(100,857)	–	(100,857)	(21,172)	(122,029)
本年度全面收入總額		–	–	–	–	–	–	1,520	(100,857)	(1,382,983)	(1,482,320)	(134,992)	(1,617,312)
與持有者（以持有者身份）的交易：													
非控股權益減資		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(448,177)	(448,177)
已付非控股權益股息		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(18,096)	(18,096)
轉撥至儲備基金		–	–	–	–	–	757	–	–	(757)	–	–	–
於2024年12月31日		**171,154**	**1,688,606**	**2,785**	**6,984**	**216**	**394,260**	**3,559**	**(558,138)**	**1,847,342**	**3,556,768**	**789,053**	**4,345,821**

		本公司持有者應佔											
	附註	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	企業發展基金 千港元	儲備基金 千港元	公允值儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於2023年1月1日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	295,198	–	(340,059)	5,962,544	7,787,428	830,444	8,617,872
本年度虧損		–	–	–	–	–	–	–	–	(2,444,888)	(2,444,888)	(204,142)	(2,649,030)
本年度其他全面收入：													
按公允值計入其他全面收入的股本投資 – 公允值儲備變動淨額	*30(d)*	–	–	–	–	–	–	2,039	–	–	2,039	–	2,039
中國內地業務換算的匯兑差額		–	–	–	–	–	–	–	(117,222)	–	(117,222)	(26,548)	(143,770)
本年度全面收入總額		–	–	–	–	–	–	2,039	(117,222)	(2,444,888)	(2,560,071)	(230,690)	(2,790,761)
與持有者（以持有者身份）的交易：													
非控股權益注資		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	826,251	826,251
非控股權益減資		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(35,687)	(35,687)
轉撥至儲備基金		–	–	–	–	–	98,305	–	–	(98,305)	–	–	–
已付股息	*23(b)*	–	–	–	–	–	–	–	–	(188,269)	(188,269)	–	(188,269)
於2023年12月31日		171,154	1,688,606	2,785	6,984	216	393,503	2,039	(457,281)	3,231,082	5,039,088	1,390,318	6,429,406

第81至143頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度
(以港元列示)

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動			
經營業務產生之淨現金	*28(a)*	**4,866,505**	5,181,159
已收利息		**41,826**	76,248
已付利息		**(1,729,116)**	(1,074,208)
已付中國稅項		**(1,243,227)**	(576,338)
經營活動現金流入淨額		**1,935,988**	3,606,861
投資活動			
購買物業、廠房及設備		**(6,043)**	(28,221)
添置在建工程		**–**	(12,897)
添置投資物業		**–**	(448,064)
出售物業、廠房及設備所得款項		**2**	–
投資活動現金流出淨額		**(6,041)**	(489,182)
融資活動			
支取銀行及其他借款	*28(b)*	**6,259,326**	7,108,109
支取關連人士貸款	*28(b)*	**5,408,146**	4,062,432
償還銀行及其他借款	*28(b)*	**(4,434,402)**	(4,325,054)
償還關連人士貸款	*28(b)*	**(10,196,281)**	(9,053,922)
支付與銀行借款有關的抵押銀行存款	*18(b)*	**(1,645,050)**	–
非控股權益注資	*29(a)*	**–**	826,251
非控股權益減資	*29(a)*	**–**	(35,687)
已付非控股權益股息		**(18,096)**	–
已付股息	*23(b)*	**–**	(188,269)
租賃款項內之本金	*28(b)*	**(15,188)**	(14,171)
融資活動現金流出淨額		**(4,641,545)**	(1,620,311)
現金及現金等值項目之淨(減少)／增加		**(2,711,598)**	1,497,368
年初現金及現金等值項目		**4,083,905**	2,660,932
外幣匯率變動之影響淨額		**(47,327)**	(74,395)
年末現金及現金等值項目	*18*	**1,324,980**	4,083,905

第81至143頁的附註構成本綜合財務報表的整體部份。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以港元列示)

1 一般資料

粵海置地控股有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

按董事的意見，本公司之最終控股公司為廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)。粵海控股是一間於中華人民共和國(「中國」)成立之公司。

於2024年12月9日，本公司及其當時的直屬母公司粵海投資有限公司(「粵海投資」)作出聯合公告，粵海投資建議以分派其直接持有的本公司1,261,799,537股股份(佔已發行股本約73.72%)(「建議分派」)的方式向粵海投資股東宣派特別股息。於2025年1月21日，建議分派完成後，本公司不再作為粵海投資的附屬公司，本公司的直屬母公司變更為粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)。香港粵海是一間於香港註冊成立的私人公司。

在建議分派完成之前，本公司的直屬母公司為粵海投資。粵海投資在香港註冊成立並在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業發展及投資業務。本公司主要附屬公司的主要業務載於附註32。

本公司股票於香港聯交所上市。

2 重要會計政策

於編製該等綜合財務報表時採用的重要會計政策於下方列出。該等會計政策於所有呈報年份一貫地採用，另有註明者除外。

(a) 編製基準

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋和香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則適用的披露規定。以下為本集團所採納的重要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可提早採納的香港財務報告準則修訂。附註2(a)(i)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於本會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

2 重要會計政策（續）

(a) 編製基準（續）

誠如下文會計政策所述，編製綜合財務報表所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產按其公允值列賬除外。

– 投資物業，包括持有作為投資物業的租賃土地和建築物權益，而本集團為物業權益的登記擁有人（詳見附註2(f)）；及

– 股本證券投資（詳見附註2(i)(i)）。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債的賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

有關估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註3中討論。

(i) 本集團已採納的新修訂準則及框架

本集團於本財務期間已採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號「財務報表的列報 — 負債分類為流動或非流動」的修訂和香港會計準則第1號「財務報表的列報 — 附有契約的非流動負債」的修訂

- 香港財務報告準則第16號「租賃 — 售後租回的租賃負債」的修訂

- 香港會計準則第7號「現金流量表」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露 — 供應商融資安排」的修訂

該等修訂並未對本集團當期或前期的業績和財務狀況在本年度財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2 重要會計政策（續）

(a) 編製基準（續）

(ii) 於本財政年度未生效且本集團沒有提前採納的新準則、經修訂準則及詮釋

本集團沒有提早採納以下自2025年1月1日起開始的會計期間已頒佈但未生效的新準則、經修訂準則及詮釋：

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第21號「外匯匯率變動的影響：缺乏可兑換性」的修訂	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露 — 對金融工具分類和計量的修訂」的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表的列報和披露」	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「非公眾責任的附屬公司：披露」	2027年1月1日

本集團正在評估該等發展在首次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團的結論是採納它們不會對綜合財務報表產生重大影響。

2 重要會計政策（續）

(b) 合併

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，或透過其指令實體之權力影響該等回報時，本集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起合併其賬目。附屬公司自控制權終止當日起終止合併其賬目。

本集團採用收購法就業務合併作會計處理。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、本集團承擔的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所收購可識別資產及所承擔的負債及或然負債首次按購買日期的公允值計量。與收購有關的成本當產生時列支費用。

本集團按每項收購情況確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為當前持有者權益及賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允值或目前已確認金額的所有者權益再按被收購方可識別淨資產比例計量。所有其他非控股權益應按其在購買日的公允值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

如果企業合併是分階段實現的，則購買方先前持有的被購買方股權的購買日賬面價值在購買日重新計量為公允價值；重新計量產生的任何損益均計入損益。

本集團轉讓的任何或有對價在收購日按公允價值確認。被視為資產或負債的或有對價公允價值的後續變動在損益中確認。歸類為權益的或有對價不重新計量，其後續結算在權益中核算。

轉讓的對價、被收購方的非控股權益金額以及被收購方任何先前股權的收購日公允價值超過所收購可辨認淨資產公允價值的部分記為商譽。如果轉讓的對價、已確認的非控股權益和先前持有的權益的總和低於在議價購買的情況下收購的子公司淨資產的公允價值，則差額直接在合併損益表中確認。

除非交易提供了轉讓資產減值的證據，否則集團內部交易和股息產生的所有集團內部交易、餘額和未實現損益均予以抵消。必要時，子公司報告的金額已進行調整，以符合本集團的會計政策。

2 重要會計政策（續）

(b) 合併（續）

(ii) 未導致失去控制權的附屬公司權益變動

倘與非控股權益之交易並未導致失去控制權，按權益交易作會計處理 — 即與附屬公司持有者以其作為持有者的身份進行的交易。任何已付代價之公允值與相關應佔收購附屬公司淨資產之賬面值的差異列入權益。與非控股權益交易之攤薄盈虧亦列入權益。

(iii) 獨立財務報表

附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績基於本公司已收及應收股息列賬。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團每個實體的綜合財務報表所列項目均以該實體營運所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元為本集團的呈報貨幣及本公司的功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兑盈虧及將外幣計價的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兑盈虧一般列於損益賬。如該等盈虧與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖或歸屬於淨投資的部份有關，該等盈虧於權益賬遞延入賬。

所有其他匯兑盈虧淨額列入綜合損益表「其他收益淨額」項下。

以外幣計價並按公允值計量的非貨幣項目以公允值釐訂日期的匯率換算。資產及負債公允值的換算差異作為公允值盈虧的組成部分呈報。

2 重要會計政策（續）

(c) 外幣換算（續）

(iii) 集團公司

所有功能貨幣與呈報貨幣不同之本集團實體（概無擁有惡性通貨膨脹經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

(a) 資產及負債均以報告期末日之收市匯率換算；

(b) 收入及開支均按平均匯率換算（除非該平均值並非於交易日通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下收入及開支按交易日之匯率換算）；及

(c) 所有產生之匯兑差額均於其他全面收入列賬。

當處置或出售境外業務的其中一部份，於權益項下記錄的匯兑差額作為出售盈虧的一部份列入綜合損益表。

(d) 物業、廠房及設備

包括建築物在內的物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於收購該項目的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（視乎適用情況）。已更換零件的賬面值會終止列賬。所有其他維修及保養費用在產生的財務期間於綜合損益表列支。自行建造的物業、廠房及設備成本，包括材料成本、直接人工成本及適當比例的借貸成本（參閱附註2(t)）。

物業、廠房及設備的折舊按其可使用年期以直線法分攤其成本至殘值計算如下：

樓宇	2%
辦公室設備	18% - 32%
傢私及裝置	18% - 20%
汽車	18% - 20%

資產的殘值及可使用年期在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之盈虧按所得款項與賬面值之差異釐訂，並於綜合損益表列賬。

2 重要會計政策（續）

(e) 無形資產

獨立收購的商標以歷史成本列賬。該等項目具有有限使用期限及期後以成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

本集團按直線法以有限使用期限將無形資產作攤銷如下：

商標	20年

攤銷的期限和方法均每年檢討。

(f) 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業。該等投資物業還包括未來作為投資物業使用的在建中或發展中物業。如其餘符合投資物業的定義，以經營租賃持有的土地列為投資物業。倘有該等情況，經營租賃按融資租賃作會計處理。

投資物業按公允值列賬除非其在報告期末仍處於建設或開發中，且其公允值在當時不能可靠的計量，因公允值變動或因報廢或出售投資物業而產生的任何收益或損失均有損益表中確認。

如發展中投資物業公允值不能可靠地計量，該發展中投資物業將以成本計量，直至可量度其公允值或建設已完成。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才列入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間列支綜合損益表。繼續作為投資物業用途的重建投資物業繼續按公允值計量。

當投資物業已處置或當投資物業已永久撤消使用及概無預期因處置帶來的未來經濟利益，該投資物業終止列賬。

當本集團處置投資物業時，交易價減出售前的賬面值列入綜合損益表內的出售投資物業盈／虧項下。來自投資物業的租金如附註2(r)中所述入賬。

2 重要會計政策（續）

(g) 存貨和其他合約成本

(i) 物業發展業務

物業發展業務的存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者入賬。成本和可變現淨值確認如下：

– 發展中持有待售物業

發展中持有待售物業為建築工程及發展尚未完成的土地及樓宇投資，並以成本或可變現淨值中的較低者列賬。於建築期至建築完成日期產生的借貸成本會資本化併入發展成本（參閱附註2(t)）。可變現淨值為估算銷售價減估算竣工後續成本及估算銷售費用。於竣工時，該等物業按賬面值重列入已竣工持有待售物業。

– 已竣工持有待售物業

已竣工持有待售物業以成本或估算可變現淨值中的較低者列賬。就未出售物業而言，成本按土地和發展成本、其他直接費用及適用的借貸成本合計分攤釐定。可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售收入減所有於報告期末後產生的估算銷售費用或管理層基於當時市場情況估算預期銷售收入釐訂。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

存貨減計至可變現淨值金額及存貨所有虧損於減計或虧損發生期間確認開支。存貨減計轉回金額於轉回發生期間抵減存貨所確認之開支。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是指獲得客戶合約發生的未作為存貨資本化的增量成本或履行合約發生的成本（參閱附註2(g)(i)）。

獲得合約的增量成本是指本集團為獲得與客戶簽訂的合約而發生的成本，如果沒有獲得合約則不會發生該成本，例如增量銷售佣金。如果該成本與未來報告期內確認的收入有關，且其成本預計將會收回，對獲得合約的增量成本資本化。而其他獲得合約的成本在發生時費用化。

2 重要會計政策（續）

(g) 存貨和其他合約成本（續）

(ii) 其他合約成本（續）

如果成本與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關，則將履行合約的成本資本化，其產生或增加未來將用於提供貨物或服務的資源並預計將會收回。與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關的成本包括直接人工、直接材料、分攤成本、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本（例如支付分包商的款項）。其他履行合約發生的成本，未作為存貨資本化的，在發生時費用化。

資本化合約成本按成本扣減累計攤銷和減值虧損列示。減值虧損確認為合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期交換與該資產相關的商品或服務產生的剩餘對價減去(ii)與提供該商品或服務直接相關並未被確認為費用的成本。

資產相關收入確認後，資本化合約成本的攤銷計入損益。收入確認會計政策參閱附註2(r)。

(h) 租賃

本集團於合約初始生效時評估該合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段時期內使用一項可辨認資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶有權指示可辨認資產之使用並取得使用之絕大部分經濟利益，即取得控制權。

作為出租人

倘本集團作為出租人，於租賃初始時判斷其為經營租賃或融資租賃。倘相關資產之風險與報酬隨着所有權逐漸轉移至承租人，則將其歸類為融資租賃。反之則為經營租賃。

倘合約包含租賃要素與非租賃要素，本集團以相對獨立的價格為基準將合約金額分攤至各個要素。經營租賃之租金收入確認方式與附註2(r)一致。

當本集團是中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃是短期租賃，而本集團對其使用附註2(h)所述的豁免，那麼本集團將轉租分類為經營租賃。

2 重要會計政策（續）

(i) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允值（經其他全面收入賬（「其他全面收入賬」）或經損益賬）計量；及
- 按攤銷後成本計量。

該分類取決於該實體管理其金融資產的商業模式及現金流量的合約條款。

對於以公允值計量的資產，其盈虧列於損益賬或其他全面收入賬。對於非交易性的權益工具投資，則取決於本集團在權益投資首次列賬時是否已作出不可撤銷的選擇而將其指定為經其他全面收入賬以公允值（「經其他全面收入賬以公允值」）列賬。

(ii) 列賬及終止列賬

常規購買及出售之金融資產均於交易日（即本集團承諾購入或出售該等資產當日）列賬。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已將之絕大部份風險和回報實際轉移時，金融資產終止確認。

(iii) 計量

於首次確認時，就不經損益賬以公允值（「經損益賬以公允值」）列賬的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易成本計量。經損益賬以公允值列賬的金融資產的交易成本列支損益賬。

(iv) 減值

本集團有四類金融資產適用於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型：

- 其他應收款項
- 受限制銀行結餘
- 現金及現金等值項目；及
- 財務擔保

本集團按前瞻性原則評估與按攤銷後成本的債務工具有關的預期信貸虧損及財務擔保。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收賬款（如有）而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡易處理方法，即首次確認該等應收賬款時需要確認預期終身虧損。

2 重要會計政策（續）

(i) 金融資產（續）

(iv) 減值（續）

為了評估信用風險是否有顯著增加，本集團將報告日的資產發生違約的風險與初始確認日的違約風險進行比較。特別納入了以下指標：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合同，例如拖欠或不支付利息或本金；
- 本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或法律原因，向債務人提供貸款人不會考慮的優惠；
- 債務人有可能進入破產或其他財務重組；
- 可觀察到的數據表明，自最初確認這些資產以來，應收賬款和其他應收款的估計未來現金流出現了可計量的減幅，但相關減幅不能與組合中的個別應收賬款和其他應收款相聯繫；
- 債務人付款狀況的不利變化；及
- 與應收賬款和其他應收款項違約相關的國家或地區經濟狀況。

(j) 非金融資產減值

具有無限使用期的資產不作攤銷及年度減值測試。當事件或環境變動顯示該賬面值可能無法回收，該資產作減值檢討。減值虧損按該資產賬面值高於其可回收值的金額列賬。可回收值為資產的公允值減出售成本與使用價值中的較高者。就評估減值而言，資產按獨立最低層可識別現金流量（現金產生單位）組合。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告期末就減值是否可回撥作檢討。

(k) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為於日常業務因銷售貨物或提供服務應收客戶的款項，倘預期應收賬款及其他應收款項可於一年或一年以內收回（或如付款時間較長，按一般業務經營週期），該等應收款項列為流動資產，否則該等應收款項列為非流動資產。

除非該等款項包括重大融資組成部份，貿易應收款項首次按無條件收取代價金額列賬，否則按公允值列賬。貿易應收款項其後採用有效利率法按攤銷後成本減去減值撥備計量。詳見附註2(i)(iv)。

2 重要會計政策（續）

(l) 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金、隨時可提取的銀行存款、其他在存款時於三個月內到期的短期高流動性投資及銀行透支款項。在綜合財務狀況表中，銀行透支款項列入流動負債項下之借款。現金及現金等值項目的預期信用損失是根據附註2(i)(iv)中所列的政策進行評估。

(m) 僱員福利

(i) 僱員享有的假期

僱員享有的年假當已累算至僱員時列賬。截至報告期末因僱員已提供的服務按年假估算的負債撥備。

僱員享有的病假及產假不會列賬，直至該假期的時候。

(ii) 退休金義務

根據中國的相關法律和法規，本集團參加了由政府組織建立和管理的社會保險體系中的固定繳費基本養老保險。本集團根據政府規定的適用基準和費率向基本養老保險計劃繳費。基本養老保險繳費被確認為資產成本的一部份，或在向員工提供相關服務時計入損益。

本集團在香港就退休金義務承擔的義務淨額是按每個計劃分開計算。計算方法是估計僱員在當期和以往期間所賺取未來福利的數額，然後將之折現。對於長期服務金義務而言，未來福利的預估數額是在扣除已歸屬於僱員的本集團強積金供款（該等供款被視作相關僱員的供款）所產生的應計福利之負服務成本後釐定。

(iii) 短期僱員福利

短期員工福利在提供相關服務時扣除。如果集團由於僱員過去提供的服務而有支付該金額的當前法律或推定義務，並且該義務可以可靠地估計，則該負債被確認為預期支付的金額。

2 重要會計政策（續）

(n) 貸款

貸款首次以扣除已產生之交易成本的公允值列賬。貸款其後按已攤銷成本列賬；扣除交易成本後的所得款項與贖回價值間之任何差額於貸款期使用有效利率法列入綜合損益表。

倘有極大機會提取部份或全部貸款，因建立貸款額度支付的費用列為貸款交易成本。如該情況出現，該費用可遞延直至提取貸款。假如無證據顯示有極大機會提取部份或全部貸款，該費用會資本化並列為因資金流動性服務產生的預付款，並於與其相關的貸款額度期內攤銷。

當合約中的責任解除、取消或屆滿，貸款自資產負債表剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債，其賬面值與已支付代價（包括任何非現金資產轉讓或負債承擔）之間的差額列入綜合損益表中的其他收入或財務費用。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，貸款列為流動負債。

(o) 應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務產生的支付責任。如應付賬款的支付日期在一年或一年以內（或如付款時間較長，按一般業務經營週期），該等應付賬項列為流動負債，否則該等應付賬項列為非流動負債。

應付賬款首次以公允值列賬，其後利用有效利率法按攤銷後成本計量。

2 重要會計政策（續）

(p) 本期及遞延所得稅項

本年稅項支出包括本期及遞延所得稅項。稅項於綜合損益表列賬，除非該等稅項與列入其他全面收入賬或權益之項目有關。在該情況下，稅項亦分別列入其他全面收入賬或直接列入權益。

(i) 本期所得稅項

本期所得稅支出於報告期末本公司及其附屬公司經營業務及產生應課稅收入基於所在國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層定期評估適用稅法須受到相關詮釋規限情況下之納稅申報情況，並在適當情況下按預期將支付稅務機關的款項基準撥備。

(ii) 遞延所得稅項

內在基準差異

遞延所得稅項採用負債法就資產與負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異列賬，但若遞延所得稅項負債來自首次列賬的商譽，遞延所得稅項不列賬；若遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中首次列賬的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅項不作會計處理。遞延所得項稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產僅就極可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷的情況下列賬。

外在基準差異

因應本集團可控制暫時性差異的回撥時間及暫時差異在可見將來極可能不會回撥，來自投資附屬公司的應課稅暫時差異會計提遞延所得稅負債。

因應暫時差異極可能在可見將來回撥，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差異，來自投資附屬公司的可扣減暫時差異會計提遞延所得稅資產。

本集團分別就租賃負債和使用權資產單獨確認遞延稅項資產和遞延稅項負債。

2 重要會計政策（續）

(p) 本期及遞延所得稅項（續）

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將本期稅項資產與本期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(q) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；極可能需要有資源流出以償付責任；及金額已可靠地估算，本集團作出撥備。未來經營虧損概不作撥備。

撥備按預期結算責任的支出並採用反映該目前市場評估資金的時間值和該責任特定風險的稅前利率計算得出的現值計量。因時間推移增加的撥備列為利息費用。

(r) 收入列賬

物業銷售

當資產的控制權轉移予客戶時，會將收入列賬。收入是在客戶獲得對已竣工物業的控制權的某一時點上確認。

對於物業控制權在某一時點轉移的物業發展和銷售合約，收入在客戶獲得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時（以較早者為準）確認，並且本集團有現時的付款權利，且有可能收取對價。在收入確認日期之前售出的物業所收到的訂金和分期付款被列入財務狀況表的合約負債中（參閱附註2(s)）。

在釐定交易價格時，本集團自承諾代價調整其融資部份的影響（如重大）。

經營租賃租金收入

租金收入於租賃期內以直線法列入綜合損益表。不依賴於指數或費率的可變租賃付款在其獲得的會計期間確認為收入。

2 重要會計政策（續）

(s) 合約負債

在與客戶簽訂合約時，本集團承擔履行轉讓貨物或提供服務予客戶的責任。

如來自客戶的累計付款超過累計已列入損益賬的收入，該合約為一項負債及列入合約負債。

當本集團轉讓貨物或服務予客戶及因此滿足其履約責任時，合約負債列為收入。

(t) 借款成本

與收購、建築或生產一項需要一段頗長時間準備作為使用或出售的資產直接有關的借款成本會資本化並作為該資產的成本。

就指定貸款在等待用於合資格資產支出期間所作的臨時投資賺取的投資收入，會沖減資本化借款成本。

所有其他借款成本在產生當年於綜合損益表列支。

(u) 分部報告

經營分部與提供予主要營運決策者的內部報告情況一致。主要營運決策者（負責分配資源及評估經營分部的表現）已被識別為作出策略性決定的執行董事。

(v) 或然負債

或然負債為一項來自過去事件引致可能發生的責任，該責任可因一項或多項不確定而本集團不能控制的未來事件的出現或不出現而存在。該責任也可由不列賬（因涉及經濟資源外流不確定或因該責任涉及的金額不能可靠地計量）的過去事件產生的現行責任。

或然負債不列賬，但於綜合財務報表附註中披露。當外流的或然率有變動導致外流極有可能發生，該或然負債會列為撥備。

(w) 股息分配

股息分配獲本公司股東或董事批准（倘適用）後，該分配予本公司股東的股息在本集團財務報表表內列為負債。

2 重要會計政策（續）

(x) 財務擔保合約

財務擔保合約於簽發時列為金融負債。金融負債首次以公允值計量，其後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預期信貸虧損模型釐訂的金額；及
- 首次確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」的原則確認的累計收入金額（倘適用）。

財務擔保的公允值基於債務工具規定的合約價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的第三方支付的金額釐訂。

(y) 資產收購

對收購的資產組和承擔的負債組進行評估，以確定它們是業務收購還是資產收購。在逐個收購的基礎上，當所收購的總資產的大部分公允值都集中在一個單一的可識別資產或一組類似的可識別資產中時，本集團選擇採用簡化的評估方法來確定所收購的一套活動和資產是否是資產收購而不是業務收購。

當一組被收購的資產和承擔的負債不構成一項業務時，整體收購成本根據收購日的相對公允值分配給各個可識別資產和負債。一個例外是當可識別資產和負債的單個公允值之和與總體收購成本不同時，在這種情況下，任何根據本集團政策以及成本以外的金額進行初始計量的可識別資產和負債都要進行相應的計量，而剩餘的收購成本則根據收購日的相對公允值分配給剩餘的可識別資產和負債。

3 會計估算

估算不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業公允值估算

各已竣工投資物業公允值於各報告期末由獨立專業評估師按市場價值評估獨立計量。公允值最佳證據為類似物業於活躍市場目前價格。倘無該等信息，有關金額按一系列合理公允值估算釐訂。該評估師主要採用收益資本化法或市場法。按收入資本化法計算得出的公允值基於對未來業績及一組適用於各自物業的假設以反映其現金流量輪廓的估算；而直接比較法考慮類似物業近期價格，並就反映物業特性的差異作出調整。

關於估算及假設的詳情載於附註14。

3 會計估算（續）

(ii) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業之可變現淨值

本集團根據其可變現金額（基於該等物業按過往經驗及已承諾合約及根據當時市場情況得出的預期未來銷售價格減估算完工所需成本）評估發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業賬面值。倘有關物業存貨賬面值因市場環境變化導致該等估算的價值出現波動情況，可能導致對發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業的重大減值虧損回撥或撇減。該評估需要採用判斷及估算。

4 分部資料

從管理角度考慮，本集團基於項目規劃業務單元，並劃分為三個匯報分部如下：

(a) 物業發展分部包括物業發展；

(b) 物業投資分部包括物業投資、租賃及管理營運；及

(c) 其他分部包含企業及其他收入及費用項目。

管理層獨立監控本集團各經營分部之業績，作為資源分配及表現評核的決策基礎。分部表現評估基於匯報分部的業績，即經調整稅前溢利。除財務和利息收入及融資成本於該計量中予以剔除外，經調整稅前虧損與本集團稅前虧損計量一致。

分部資產剔除遞延稅項資產，因該等資產按整個集團管理。

分部負債剔除遞延稅項負債，因該等負債按整個集團管理。

以物業投資分部的資產所抵押的銀行及其他借款用作物業發展活動的融資，被管理層視為物業發展分部的分部負債。

於本年度及上年度並無錄得各分部間的交易。

4 分部資料（續）

(a) 分部業績、資產及負債

	物業發展 *千港元*	物業投資 *千港元*	其他 *千港元*	合計 *千港元*
截至2024年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	6,720,693	38,627	–	6,759,320
分部業績	(699,035)	(77,403)	(22,026)	(798,464)
調節：				
財務收入				41,000
融資成本				(388,614)
税前虧損				(1,146,078)
其他信息				
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	(1,063,659)	–	–	(1,063,659)
投資物業公允值虧損	–	(44,942)	–	(44,942)
折舊	(27,344)	–	(1,950)	(29,294)
攤銷	(282)	–	–	(282)
資本性支出	(6,037)	–	(6)	(6,043)

4 分部資料（續）

(a) 分部業績、資產及負債（續）

	物業發展 *千港元*	物業投資 *千港元*	其他 *千港元*	合計 *千港元*
截至2023年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,842,660	34,756	–	3,877,416
分部業績	(2,591,207)	372,416	(40,810)	(2,259,601)
調節：				
財務收入				77,073
融資成本				(309,748)
税前虧損				(2,492,276)
其他信息				
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	(2,407,761)	–	–	(2,407,761)
根據搬遷補償協議出售物業的收益	–	169,167	–	169,167
投資物業公允值收益	–	230,115	–	230,115
折舊	(20,296)	–	(1,962)	(22,258)
攤銷	(1,143)	–	–	(1,143)
資本性支出	(40,938)	(487,922)	(179)	(529,039)

4 分部資料（續）

(a) 分部業績、資產及負債（續）

	物業發展 *千港元*	物業投資 *千港元*	其他 *千港元*	合計 *千港元*
於2024年12月31日				
分部資產	**30,833,873**	**9,143,906**	**226,456**	**40,204,235**
調節：				
未分配資產				**355,939**
總資產值				**40,560,174**
分部負債	**(33,915,843)**	**(17,531)**	**(872,669)**	**(34,806,043)**
調節：				
未分配負債				**(1,408,310)**
負債總額				**(36,214,353)**
於2023年12月31日				
分部資產	38,352,136	9,396,680	164,165	47,912,981
調節：				
未分配資產				1,020,103
總資產值				48,933,084
分部負債	(40,217,050)	(1,394)	(929,802)	(41,148,246)
調節：				
未分配負債				(1,355,432)
負債總額				(42,503,678)

4 分部資料（續）

(b) 分地區資料

收入及非流動資產資料基於客戶所在地及資產所在地統計，由於本集團之主要經營地點位於中國內地，故並無提供額外的按地區分部資料。

(c) 主要客戶的資料

於2024年，本集團的客戶群是分散的，只有一名（2023年：無）客戶的交易額超過本集團收入的10%。

5 收入、其他收入及其他虧損淨額

收入、其他收入及其他虧損淨額分析如下：

	2024年 *千港元*	2023年 *千港元*
收入		
來自客戶合約：		
— 按某一時點確認物業銷售	**6,720,693**	3,842,660
來自其他來源：		
— 租金收入	**38,627**	34,756
	6,759,320	3,877,416
其他收入		
委託管理服務收入	**1,242**	1,258
其他虧損淨額		
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	**(1,063,659)**	(2,407,761)
根據搬遷補償協議出售物業的收益（*附註*）	**–**	169,167
出售物業、廠房及設備與使用權資產的收益／（虧損）	**695**	(575)
匯兌虧損淨額	**(5,018)**	(8,550)
沒收銷售訂金	**5,742**	2,645
其他	**15,701**	13,124
	(1,046,539)	(2,231,950)

附註： 於2023年，本集團根據城市改造項目的搬遷補償協議，將若干物業、廠房及設備出售予第三方，取得以現金補償的對價和接受物業之合約權利的非現金對價，此次出售所得收益為169,167,000港元（參閱附註17(b)）。

6 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／（列入）下列項目：

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
已售存貨賬面值		**5,934,403**	3,499,621
物業、廠房及設備折舊	*11*	**14,397**	6,576
使用權資產折舊	*12(b)*	**14,897**	15,682
無形資產攤銷	*13*	**282**	1,143
租金支出（*附註*）		**381**	2,103
稅金及附加徵費		**27,383**	23,708
核數師酬金			
— 審計服務		**1,740**	1,740
— 非審計服務		**1,320**	1,320
董事酬金	*7*	**5,309**	9,673
投資物業租金收入減直接支出37,700,000港元（2023年：6,264,000港元）		**17,268**	(16,837)
僱員成本			
— 工資及薪金		**113,506**	256,574
— 設定供款計劃之供款		**27,902**	35,529
— 已沒收供款		**–**	(13)
		141,408	292,090
減：於物業發展項目資本化金額		**(27,021)**	(75,111)
僱員成本列支合計		**114,387**	216,979

附註： 該金額與短期租賃相關聯。

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員

(a) 董事酬金

	袍金 *千港元*	薪金、津貼及非現金福利 *千港元*	與表現相關花紅 *千港元*	退休金計劃供款 *千港元*	薪酬合計 *千港元*
2024年					
執行董事：					
曠虎（*代理主席及副主席*）（*附註(i)*）	–	896	–	378	1,274
藍汝宁（*附註(ii)*）	–	–	–	–	–
李永剛（*附註(iii)*）	–	542	–	150	692
王健（*附註(iv)*）	–	560	–	201	761
吳明場（*附註(v)*）	–	–	–	–	–
焦利（*附註(vi)*）	–	748	42	152	942
非執行董事：					
袁靜（*附註(vii)*）	–	–	–	–	–
李文昌（*附註(viii)*）	–	–	–	–	–
	–	2,746	42	881	3,669
獨立非執行董事：					
李君豪	560	–	–	–	560
方和	560	–	–	–	560
梁聯昌	520	–	–	–	520
	1,640	–	–	–	1,640
2023年					
執行董事：					
藍汝宁（*主席*）	–	–	–	–	–
曠虎	–	1,233	1,029	514	2,776
李永剛	–	1,233	1,432	555	3,220
吳明場	–	–	–	–	–
李文昌	–	–	–	–	–
焦利	–	755	1,115	167	2,037
	–	3,221	3,576	1,236	8,033
獨立非執行董事：					
李君豪	560	–	–	–	560
方和	560	–	–	–	560
梁聯昌	520	–	–	–	520
	1,640	–	–	–	1,640

7 董事利益及權益與首五位薪酬最高人員（續）

(a) 董事酬金（續）

附註：

(i) 曠虎自2024年9月13日起獲委任為董事會代理主席，並自2025年3月24日起辭任執行董事和不再擔任董事會代理主席及副主席。
(ii) 藍汝宁自2024年9月13日起辭任執行董事，並不再擔任董事會主席。
(iii) 李永剛自2024年4月25日起辭任執行董事。
(iv) 王健自2024年4月25日起獲委任為執行董事。
(v) 吳明場自2024年12月9日起辭任執行董事。
(vi) 焦利自2025年3月24日起辭任執行董事。
(vii) 袁靜自2024年12月9日起獲委任為非執行董事。
(viii) 李文昌自2024年12月9日起由執行董事調任為非執行董事。
(ix) 鍾育彬自2025年3月24日起獲委任為執行董事及董事會主席。

於本年度董事並無（2023年：無）放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(b) 首五位薪酬最高人員

本年度首五位最高薪酬之僱員不包括任何董事（2023年：3位董事）。董事及最高行政人員酬金詳情已載於上述附註7(a)。本公司五位（2023年：五位）最高薪酬之個人的年度薪酬詳情如下：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
薪金、津貼及非現金福利	**4,335**	5,073
與表現相關花紅	**2,484**	5,986
退休金計劃供款	**663**	1,822
	7,482	12,881

屬於下列薪酬幅度的最高薪酬僱員（非董事及非最高行政人員）人數如下：

	僱員人數	
	2024年	2023年
1,000,001港元至1,500,000港元	**3**	–
1,500,001港元至2,000,000港元	**2**	–
2,000,001港元至2,500,000港元	**–**	2

8 財務收入／融資成本

	2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入		
— 銀行利息收入	**41,000**	77,073
融資成本		
— 銀行借款利息支出	**421,827**	439,038
— 其他借款利息支出	**518,093**	808,984
— 其他	**823**	2,658
產生的融資成本合計	**940,743**	1,250,680
減：於物業發展項目資本化金額	**(552,129)**	(940,932)
融資成本列支合計	**388,614**	309,748

截至2024年12月31日止年度，適用於借入並用於物業發展之款項的資本化年利率介乎2.25%至6.81%（2023年：2.28%至6.78%）之間。

9 綜合損益表的所得稅

因本集團本期在香港沒有產生應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備（2023年：無）。於其他地區產生之應課稅溢利已按照本集團業務所在地適用之稅率計算稅項。中國企業所得稅已按本年度預計應課稅溢利25%（2023年：25%）的稅率作出撥備。

土地增值稅已按有關的中國法律法規的規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

	2024年 千港元	2023年 千港元
本期稅項		
— 中國企業所得稅（*附註*）	**(165,016)**	6,531
— 中國土地增值稅	**(229,676)**	4,560
— 預扣稅	**9,940**	32,452
遞延稅項（見附註22(b)）	**735,477**	113,211
	350,725	156,754

9 綜合損益表的所得稅（續）

附註：

於2024年度，由於相關稅務局批准了土地增值稅，該年度所付1,056,407,000港元（2023年：119,904,000港元）之土地增值稅在計算企業所得稅時為可扣除項目。因此，已轉回以往年度的企業所得稅撥備264,101,000港元（2023年：29,976,000港元）及其相應等額的遞延稅項資產。在這方面，對本年度的損益並無淨影響。

按主要附屬公司所在地適用於稅前虧損之法定稅率計算之稅項費用，與按有效稅率計算之稅項費用調節如下：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
稅前虧損	**(1,146,078)**	(2,492,276)
按法定稅率25%（2023年：25%）之稅項	**(286,520)**	(623,069)
不同稅率的稅務影響	**9,345**	6,470
中國內地附屬公司股息分配5%（2023年：5%）預扣稅的影響	**9,940**	32,452
無須計稅的收入	**(260)**	(465)
不可扣稅的費用	**8,706**	14,015
確認以往尚未確認的暫時性差異	**–**	6,486
未確認的暫時性差異	**401,753**	601,940
以往確認的暫時性差異轉回	**380,018**	115,505
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	**57,419**	(1,140)
中國土地增值稅	**(229,676)**	4,560
所得稅費用	**350,725**	156,754

10 歸屬於本公司股權持有者之每股虧損

每股基本虧損根據歸屬於本公司股權持有者之本年虧損1,382,983,000港元（2023年：2,444,888,000港元）及本年度已發行股數1,711,536,850股（2023年：1,711,536,850股）計算得出。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無潛在具攤薄效應之已發行股份。

11 物業、廠房及設備

	附註	樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢私及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於2024年1月1日		66,852	25,871	15,570	5,632	113,925
添置		411	766	4,866	–	6,043
處置		(725)	(37)	–	(587)	(1,349)
匯兑差額		(1,292)	(517)	(403)	(111)	(2,323)
於2024年12月31日		65,246	26,083	20,033	4,934	116,296
累計折舊						
於2024年1月1日		5,841	15,812	1,764	3,384	26,801
本年度折舊	6	3,491	3,138	7,137	631	14,397
處置		(230)	(25)	–	(529)	(784)
匯兑差額		(64)	(351)	(146)	(74)	(635)
於2024年12月31日		9,038	18,574	8,755	3,412	39,779
於2024年12月31日賬面淨值		56,208	7,509	11,278	1,522	76,517

11 物業、廠房及設備（續）

	附註	樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢私及裝置 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本								
於2023年1月1日		9,958	20,642	753	4,864	36,217	81,816	118,033
添置		6,655	5,796	14,926	843	28,220	12,897	41,117
從在建工程轉入		54,050	–	–	–	54,050	(54,050)	–
成本調整		–	–	–	–	–	(40,042)	(40,042)
處置		(3,371)	(266)	–	–	(3,637)	–	(3,637)
匯兑差額		(440)	(301)	(109)	(75)	(925)	(621)	(1,546)
於2023年12月31日		66,852	25,871	15,570	5,632	113,925	–	113,925
累計折舊								
於2023年1月1日		7,518	12,908	262	2,779	23,467	–	23,467
本年度折舊	6	1,193	3,218	1,516	649	6,576	–	6,576
處置		(2,842)	(128)	–	–	(2,970)	–	(2,970)
匯兑差額		(28)	(186)	(14)	(44)	(272)	–	(272)
於2023年12月31日		5,841	15,812	1,764	3,384	26,801	–	26,801
於2023年12月31日賬面淨值		61,011	10,059	13,806	2,248	87,124	–	87,124

12 使用權資產及租賃負債

本集團租賃了各種辦公室，租賃協議通常是以2至3年的固定期限簽訂。租賃條款按個別基礎協商並包含各種不同的條款和條件。租賃協議沒有任何契約，但租賃資產不能作為借款目的的擔保。

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

	2024年 千港元	2023年 千港元
使用權資產：		
物業 — 辦公室	**3,034**	18,056
租賃負債：		
流動	**2,539**	17,402
非流動	**671**	2,393
	3,210	19,795

於本年內添置的使用權資產為1,333,000港元（2023年：29,193,000港元）。

(b) 於綜合損益表確認的金額

	2024年 千港元	2023年 千港元
使用權資產折舊費用：		
物業 — 辦公室	**14,897**	15,682
計入財務費用的利息費用	**389**	973

於本年內的租賃總現金流出為15,577,000港元（2023年：15,142,000港元）。

13 無形資產

	商標 *千港元*
成本	
於2024年1月1日	**22,697**
匯兑差額	**(485)**
於2024年12月31日	**22,212**
累計攤銷	
於2024年1月1日	**4,445**
本年度攤銷	**282**
匯兑差額	**(99)**
於2024年12月31日	**4,628**
於2024年12月31日賬面淨值	**17,584**
成本	
於2023年1月1日	23,026
匯兑差額	(329)
於2023年12月31日	22,697
累計攤銷	
於2023年1月1日	3,358
本年度攤銷	1,143
匯兑差額	(56)
於2023年12月31日	4,445
於2023年12月31日賬面淨值	18,252

14 投資物業

	已竣工投資物業	發展中投資物業	合計
	千港元	千港元	千港元
於2023年1月1日	3,429,456	5,031,689	8,461,145
添置	–	487,922	487,922
成本調整	–	37,059	37,059
自發展中投資物業轉入			
已竣工投資物業	5,809,588	(5,809,588)	–
自已竣工持有待售物業轉入			
已竣工投資物業	20,783	–	20,783
投資物業公允值（虧損）／收益	(22,803)	252,918	230,115
匯兑差額	(126,165)	–	(126,165)
於2023年12月31日和2024年1月1日	**9,110,859**	**–**	**9,110,859**
投資物業公允值虧損	**(44,942)**	**–**	**(44,942)**
匯兑差額	**(194,161)**	**–**	**(194,161)**
於2024年12月31日	**8,871,756**	**–**	**8,871,756**

於2024年12月31日，已竣工投資物業之公允值8,119,601,000港元（2023年：6,235,660,000港元）已抵押予銀行作為本集團附屬公司銀行借款的抵押（附註21）。

本集團按公允值計量其已竣工投資物業和發展中投資物業。本集團投資物業是由一間獨立專業合資格的評估師，廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司獨立評估。

本集團所有投資物業均使用重大不可觀察輸入值（第3級）的公允值計量進行估值。

14 投資物業（續）

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量

主要投資物業使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的信息：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍或加權平均
已竣工商業物業	收益法(i)	資本化率	4.72%至5.47%（2023年：5.09%至5.49%）
		市場租金／估算每月租值（每平方米）	140港元至350港元（2023年：144港元至370港元）
	市場法(ii)	市場價格（每平方米）	30,379港元至32,682港元（2023年：32,112港元至33,436港元）
停車位	收益法(i)	資本化率	4.20%至4.27%（2023年：4.00%至4.50%）
		市場租金／估算每月租值（每個停車位）	604港元至1,020港元（2023年：611港元至1,111港元）

附註：

(i) 收益法是基於採用適當的資本化率對收入潛力進行資本化，這些收益率是通過對銷售交易的分析和評估師對當前投資者要求或期望的解釋得出。估值中採用當時的市場租金參考了近期該等物業和其他可比較物業的出租情況。

(ii) 市場法是基於直接將待估物業與最近交易的其他可比物業直接比較。然而，鑒於房地產物業的異質性，一般需要進行適當的調整，以反映就該等物業任何可能影響價格關於質量的差異。

公允值計量乃基於上述物業的最高及最佳用途，因此與其現有用途並無差異。

現行市場租金基於廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司對近期有關該等物業及其他可比物業的出租情況的見解估算。租金越低，公允值越低。

資本化率由廣東致信資產評估房地產土地估價有限公司基於該等物業的風險狀況估算。資本化率越高，公允值越低。

14 投資物業（續）

經營性租賃

本集團根據經營性租賃出租投資物業。租賃的初始期限通常為3至5年，之後可選擇續租，屆時所有條款將重新談判。某些租約包括基於租戶收入的可變租賃付款條款。

在報告日根據不可撤銷的經營性租約，本集團在未來期間應收的未貼現的租賃付款如下：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
1年以內	**17,543**	14,545
1年以上但2年以內	**16,616**	13,073
2年以上但3年以內	**10,466**	11,734
3年以上但4年以內	**8,722**	5,634
4年以上但5年以內	**5,764**	4,480
5年以後	**7,788**	9,965
	66,899	59,431

15 指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
於非上市權益性證券的投資	**41,209**	39,689

由於該投資乃持作策略用途，本集團將粵海物業管理有限公司（一間於中國註冊成立的公司）的投資指定為按公允值計入其他全面收入。

16 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及其他合約成本

(a) 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及物業發展分部的其他合約成本之分析載列如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已竣工持有待售物業	**12,849,321**	8,061,645
發展中持有待售物業	**13,146,472**	24,051,914
與物業銷售之銷售佣金有關的其他合約成本	**73,556**	99,407
	26,069,349	32,212,966

於本報告期末，金額為1,187,747,000港元（2023年：152,776,000港元）的已竣工持有待售物業及238,650,000港元（2023年：2,353,734,000港元）的發展中持有待售物業抵押予銀行，作為授予本集團附屬公司銀行借款的抵押品（附註21）。

於本報告期末，金額為19,149,701,000港元（2023年：23,618,039,000港元）的已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業預計將在一年後收回。

(b) 已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業已確認為費用並計入損益的金額之分析載列如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已售已竣工持有待售物業的賬面值	**5,934,403**	3,499,621
已竣工持有待售物業撇減	**816,003**	1,183,383
發展中持有待售物業撇減	**247,656**	1,224,378
	6,998,062	5,907,382

17 預付款項、土地和其他按金及其他應收款項

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
應收賬款		**2,693**	8,541
應收集團公司款項	*29(c)*	**15,294**	12,845
其他應收款項		**52,609**	53,154
以攤銷成本計量的金融資產		**70,596**	74,540
預付稅款		**600,074**	994,261
預付建築成本		**1,543**	14,677
其他預付款項及按金		**5,904**	8,939
其他流動資產（*附註(b)*）		**238,505**	243,718
		916,622	1,336,135

附註：

(a) 於2024年12月31日，沒有任何其他應收款項逾期（2023年：無）。由於交易方的財務狀況良好，因此信用風險低。由於年末的信貸風險沒有明顯增加，並考慮到前瞻性資訊，預期信貸損失被認為對本集團不重要。

(b) 本集團根據城市改造項目的搬遷補償協議，於2023年將其中一項物業、廠房及設備以及於2022年將其中一項投資物業出售予第三方。其他流動資產是指根據搬遷補償協議接收該住宅物業的合約權利。

賬齡分析

截至報告期末，本集團應收賬款基於付款到期日的賬齡分析，如下所示：

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期或逾期少於3個月	**2,693**	8,541

有關本集團信貸政策的進一步詳情已載於附註30(b)。

18 受限制銀行結餘和現金及現金等價物

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
現金及銀行結餘		**988,433**	3,264,588
其他銀行存款	(a)	**356**	1,052
抵押存款	(b)	**1,619,850**	–
物業預售款項	(c)	**803,070**	1,269,925
		3,411,709	4,535,565
減：受限制銀行結餘		**(2,086,729)**	(451,660)
現金及現金等價物		**1,324,980**	4,083,905

附註：

(a) 該金額主要為本集團為其一個項目的預售款項指定銀行賬戶提供的擔保存款。

(b) 為一筆與金額為4,319,600,000港元銀行貸款有關存放於指定銀行賬戶的抵押存款，該抵押已於2025年1月1日解除。

(c) 為發展中持有待售物業之預售款項存放於指定銀行賬戶，該等賬戶根據中國有關法規受監管。

於2024年12月31日，根據相關法規，在滿足某些條件之前，金額約430,734,000港元（2023年：450,608,000港元）的結餘不能釋放。剩餘的金額可以釋放給本集團，以滿足與物業發展相關的某些規定成本的支付需求。

(d) 於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘（不包括受限制銀行結餘）為1,145,181,000港元（2023年：3,967,886,000港元）。人民幣不能自由兑換成其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理條例》，本集團可以通過被授權開展外匯業務的銀行將人民幣兑換成其他貨幣。

(e) 銀行存款基於每日銀行存款利率以賺取浮動息率利息。短期定期存款的期限在七天至三個月之間不等，取決於本集團的即時現金需求，並按相關的短期存款利率賺取利息。銀行結餘和定期存款存放於近期沒有違約記錄的信譽良好銀行。

19 應付賬款、其他應付款項及應計負債

	2024年 千港元	2023年 千港元
流動部份：		
應付賬款及票據	**44,976**	164,334
建築成本應計負債	**2,221,485**	2,477,739
應付集團公司利息（*附註29(c)*）	**267,398**	1,066,165
其他應付款項、應計負債及撥備	**279,253**	423,102
應付集團公司款項（*附註29(c)*）	**16,282**	16,831
應付非控股股東的減資（*附註29(c)*）	**441,312**	–
以攤銷成本計量的金融負債	**3,270,706**	4,148,171
其他應付税款及待轉撥至銷項增值税之金額	**839,425**	1,288,027
按金	**13,598**	20,845
	4,123,729	5,457,043
非流動部份：		
以攤銷成本計量的金融負債		
— 其他應付款項	**16,161**	16,383

應付賬款及其他應付款項的賬面值約等於其公允值，因該等款項即將或於短期內到期。

應付賬款不帶利息，而應付票據則帶利息。於報告期末，本集團應付賬款及票據基於付款到期日的賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
3個月內	**44,976**	164,334

20 合約負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	2024年 千港元	2023年 千港元
預收客戶物業銷售款項	**9,385,824**	9,517,294

附註：

(a) 本集團根據合約中規定的結算進度收取客戶支付款項。該支付款項主要來自物業銷售，並通常在合約履行之前預收。

(b) 下表列出合約負債的變動：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日結餘	**9,517,294**	5,593,884
計入本年初合約負債結餘的已確認收入產生的合約負債之減少	**(4,703,059)**	(2,063,269)
預收客戶物業銷售款項產生的合約負債之增加	**4,571,589**	5,986,679
於12月31日結餘	**9,385,824**	9,517,294

(c) 下表列出物業銷售產生的未履行履約義務金額，原預計期限為一年內：

	2024年 千港元	2023年 千港元
預期在一年內確認	**8,566,480**	8,666,338

21 銀行及其他借款

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行及其他借款 — 已抵押	**5,840,518**	3,834,430
銀行及其他借款 — 無抵押	**5,905,470**	5,964,588
其他借款 — 商業抵押貸款支持證券 — 已抵押	**–**	348,540
	11,745,988	10,147,558
銀行及其他借款償還期限如下：		
不超過1年	**1,925,917**	2,453,442
超過1年但不超過2年	**1,264,905**	1,465,342
超過2年但不超過5年	**4,664,061**	5,662,817
超過5年	**3,891,105**	565,957
	11,745,988	10,147,558
減：流動部份	**(1,925,917)**	(2,453,442)
非流動部份	**9,820,071**	7,694,116

銀行及其他借款以下列已抵押資產作抵押：

	2024年 千港元	2023年 千港元
抵押存款（*附註18*）	**1,619,850**	–
已竣工持有待售物業（*附註16*）	**1,187,747**	152,776
投資物業（*附註14*）	**8,119,601**	6,235,660
發展中持有待售物業（*附註16*）	**238,650**	2,353,734
物業、廠房及設備	**52,556**	–
	11,218,404	8,742,170

附註：

所有抵押銀行及其他借款均為分期償還，並按浮動利率計息，且合約利息重新定價日期為12個月內。無任何抵押銀行及其他借款（2023年：736,001,000港元）乃以附屬公司的股權作抵押。

包括在無抵押銀行及其他借款總額為4,319,600,000港元（2023年：4,414,000,000港元）是由粵海控股擔保。本集團與粵海控股簽訂反擔保協議，為粵海控股就本集團的擔保義務提供反擔保。

於2024年12月31日，本集團銀行及其他借款的加權平均有效年利率為3.92%（2023年：4.02%）。

21 銀行及其他借款（續）

附註：（續）

本集團在上海證券交易所發行的金額為人民幣330,000,000元的商業抵押貸款支持證券以若干投資物業及其應收營運收入作為抵押。於2023年12月31日，剩餘本金金額為人民幣165,850,000元（相當於約183,015,000港元）的A級證券的年利率為3.35%，剩餘本金為人民幣150,000,000元（相當於約165,525,000港元）的B級證券的年利率為3.80%。該商業抵押貸款支持證券的期限為18年。於第三年、第六年、第九年、第十二年、第十五年和第十八年年末，本集團有權調整商業抵押貸款支持證券的利率或回購未償還結餘，而商業抵押貸款支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還結餘。於截至2024年12月31日止年度，未償還金額已全部結清。

22 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表的本期稅項為：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
中國企業所得稅	**25,354**	32,343
中國土地增值稅	**801,078**	2,245,076
	826,432	2,277,419

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項淨額之變動情況如下：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
本年初	**(335,329)**	(226,115)
在損益表中列支	**(735,477)**	(113,211)
匯兑差額	**18,435**	3,997
	(1,052,371)	(335,329)

22 綜合財務狀況表的所得稅（續）

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債（續）

(ii) 遞延稅項資產及負債於本年內之變動情況如下：

遞延稅項產生自：	土地增值稅撥備	稅務虧損	物業重估	因收購附屬公司產生之公允值調整	公司間交易抵銷	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年1月1日	601,106	137,283	(938,469)	(13,891)	(72,435)	60,291	(226,115)
於本年內列入綜合損益表（附註9）	(27,139)	55,382	(49,743)	1,412	(93,502)	379	(113,211)
匯兌差額	(8,408)	(2,338)	13,748	189	1,072	(266)	3,997
於2023年12月31日和2024年1月1日	**565,559**	**190,327**	**(974,464)**	**(12,290)**	**(164,865)**	**60,404**	**(335,329)**
於本年內列入綜合損益表（附註9）	**(358,688)**	**(178,140)**	**7,130**	**197**	**(126,717)**	**(79,259)**	**(735,477)**
匯兌差額	**(6,601)**	**(1,345)**	**20,731**	**260**	**5,470**	**(80)**	**18,435**
於2024年12月31日	**200,270**	**10,842**	**(946,603)**	**(11,833)**	**(286,112)**	**(18,935)**	**(1,052,371)**

根據綜合財務報表附註2(p)所載會計政策，本集團並未就在中國內地產生的累計稅務虧損2,542,387,000港元（2023年：1,044,998,000港元）確認遞延稅項資產，該等虧損可用作抵銷未來應課稅溢利將於一至五年內到期。本集團未確認的可抵扣暫時性差異為2,750,400,000港元（2023年：2,394,138,000港元），該等可抵扣暫時性差異歸屬於已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減與其他暫時性差異。本集團未就該等虧損及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產，其原因乃董事認為不大可能獲得足夠的應課稅溢利來使用該等稅務虧損及可抵扣暫時性差異。

22 綜合財務狀況表的所得稅（續）

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債（續）

(ii) 遞延稅項資產及負債於本年內之變動情況如下：（續）

根據中國企業所得稅法，對於中國成立之外商投資企業宣派予境外投資者之股息徵收10%預扣稅。此外，根據《中國內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及其相關法規，香港稅務居民如是中國內地公司的實益擁有人並擁有其25%或以上的權益，該合資格香港稅務居民將須承擔源自中國內地的股息收入之5%扣繳稅。本集團享有5%的預扣稅率。

於2024年12月31日，與附屬公司的未分配溢利相關的暫時性差異為210,129,000港元（2023年：983,313,000港元）。本集團並未就該保留溢利於分配時的應付稅款確認遞延稅項負債10,506,000港元（2023年：49,166,000港元），因本公司控制附屬公司的股息政策，並認為附屬公司的可分配溢利於可見未來將不大可能分派。

(iii) 綜合財務狀況表的調節

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
綜合財務狀況表的遞延稅項資產淨額	**355,939**	1,020,103
綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	**(1,408,310)**	(1,355,432)
	(1,052,371)	(335,329)

23 股本及股息

(a) 股本

	2024年 千港元	2023年 千港元
法定：		
5,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	**500,000**	500,000
已發行及繳足：		
1,711,536,850股普通股每股面值0.10港元	**171,154**	171,154

(b) 股息

(i) 歸屬於報告期末應付本公司股東之股息：

	2024年 千港元	2023年 千港元
中期股息 — 無（2023年：每股普通股3.00港仙）	–	51,346

截至2024年及2023年12月31日止年度，董事會均未宣派任何末期股息。

(ii) 本財政年度內批准並支付的上個財政年度應付本公司股東之股息：

	2024年 千港元	2023年 千港元
下一個末期期間批准並支付的上個財政年度末期股息，無（2023年：每股普通股11.00港仙）	–	188,269

24 儲備

本集團本年度及上年度儲備金額及其變動情況已載列於本綜合財務報表第79頁之綜合權益變動表內。

(a) 外匯波動儲備

外匯波動儲備包括因由根據匯率轉換中國內地業務的綜合財務報表而產生的所有匯兑差額組成。該儲備依照附註2(c)(ii)中所列的會計政策處理。

(b) 儲備基金及企業發展基金

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途之企業發展基金及儲備基金內。當該等儲備的結餘達到各公司股本之50%時，任何進一步撥款為選擇性。自保留溢利轉撥的金額由該等附屬公司的董事會決定。

(c) 物業重估儲備

物業重估儲備指以往年度持作自用的土地和建築物的重估盈餘。

(d) 資本儲備

資本儲備由與非控股權益進行的不會導致失去控制權（附註2(b)(ii)）的交易中，所支付或收到的任何對價的公允值與所收購或出售的附屬公司淨資產賬面值的相關份額之間的差額組成。

(e) 公允值儲備

公允值儲備包括於報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資之公允值累計變動淨額（參閱附註2(i)(i)）。

25 有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團有重大非控股權益之附屬公司的詳情及財務資料如下。所披露的金額均為任何公司間抵銷前的金額：

	江門粵海置地有限公司		廣州粵海置地投資有限公司	
	2024年	2023年	**2024年**	2023年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非控股權益持有的股權百分比	**49%**	49%	**49%**	49%
收入	**545,447**	886,349	**–**	–
費用總額	**(734,426)**	(1,237,226)	**(16,469)**	(27,173)
本年度虧損	**(188,835)**	(367,621)	**(13,016)**	(20,417)
本年度全面收入總額	**(207,812)**	(385,262)	**(13,016)**	(21,817)
流動資產	**1,643,019**	2,466,673	**2,311,024**	1,973,061
非流動資產	**398**	628	**27,224**	21,828
流動負債	**(240,737)**	(1,257,066)	**(1,563,428)**	(353,540)
非流動負債	**(587,852)**	(187,595)	**(160,333)**	(80,016)
分配予非控股權益之本年度虧損	**(92,529)**	(180,134)	**(6,378)**	(10,004)
於報告日非控股權益累計餘額	**399,266**	501,094	**301,098**	765,053
經營活動現金流入／（流出）	**224,128**	193,234	**(210,708)**	(953,946)
投資活動現金流出	**(18)**	–	**(951)**	(3,664)
融資活動現金（流出）／流入	**(328,222)**	(172,833)	**93,892**	865,589

26 資本性承擔

本集團於報告期末有以下資本性承擔：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已訂約但未列賬：		
物業發展支出	**6,267,666**	7,557,725
資本注入	**10,691**	10,925

27 擔保

於2024年12月31日，本集團就銀行提供予購買本集團物業買家的樓宇按揭提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團負責償還違約買家欠該等銀行未償還的按揭貸款本金連同利息及罰款。本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定及其他所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房產證發出日為止。於2024年12月31日，本集團提供有關該等擔保的金額為4,709,488,000港元（2023年：4,665,595,000港元）。

28 綜合現金流量表附註

(a) 税前虧損與經營業務產生之淨現金的調節

	2024年 千港元	2023年 千港元
税前虧損	(1,146,078)	(2,492,276)
折舊	29,294	22,258
攤銷	282	1,143
融資成本	388,614	309,748
財務收入	(41,000)	(77,073)
出售物業、廠房及設備和使用權資產的（收益）／虧損	(695)	575
匯兑虧損淨額	5,018	8,550
投資物業公允值虧損／（收益）	44,942	(230,115)
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業撇減	1,063,659	2,407,761
營運資本變動前之經營溢利／（虧損）	344,036	(49,429)
已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業之減少	5,003,611	851,861
預付款項、土地和其他按金及其他應收款項之減少／（增加）	400,514	(457,731)
其他合約成本之減少／（增加）	24,094	(32,635)
應收有關連人士款項之增加	(3,557)	(173,562)
受限制銀行結餘之（增加）／減少	(25,262)	89,564
應付賬款及票據之（減少）／增加	(112,633)	10,960
應付一間中間控股公司款項之（減少）／增加	(35)	11
其他應付款項及應計負債之（減少）／增加	(837,456)	911,553
合約負債之增加	73,193	4,030,567
經營業務產生之淨現金	4,866,505	5,181,159

28 綜合現金流量表附註（續）

(b) 融資活動所產生負債的調節

	銀行及其他借款	關連人士貸款	租賃負債	合計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2024年1月1日	**10,147,558**	**13,712,754**	**19,795**	**23,880,107**
本年內訂立新租賃產生的租賃負債之增加	**–**	**–**	**1,333**	**1,333**
融資活動現金流量	**1,824,924**	**(4,788,135)**	**(15,188)**	**(2,978,399)**
匯兑差額	**(226,494)**	**(219,920)**	**(2,730)**	**(449,144)**
於2024年12月31日	**11,745,988**	**8,704,699**	**3,210**	**20,453,897**
於2023年1月1日	7,474,234	18,941,257	5,331	26,420,822
本年內訂立新租賃產生的租賃負債之增加	–	–	29,193	29,193
融資活動現金流量	2,783,055	(4,991,490)	(14,171)	(2,222,606)
匯兑差額	(109,731)	(237,013)	(558)	(347,302)
於2023年12月31日	10,147,558	13,712,754	19,795	23,880,107

29 關連人士交易

(a) 與關連人士的交易

下列為本集團與其關連人士於日常業務過程中訂立的重大關連人士交易概要：

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
向同系附屬公司支付租金費用*	(i)	**14,562**	13,914
向一間同系附屬公司收取的租金收入*	(i)	**4,169**	4,763
向同系附屬公司支付物業管理服務費*	(ii)	**61,886**	69,914
向同系附屬公司支付物業租賃服務費*	(iii)	**3,164**	4,201
向同系附屬公司支付利息費用	(iv)	**413,549**	693,836
向最終控股公司支付利息費用	(v)	**131,545**	130,137
向最終控股公司收取的委託管理服務收入	(vi)	**1,242**	1,258
向同系附屬公司收取物業管理服務費收入*		**6,587**	80
非控股權益注資		**–**	826,251
非控股權益減資	(vii)	**448,177**	35,687

29 關連人士交易（續）

(a) 與關連人士的交易（續）

附註：

(i) 所有租金收入／費用根據本集團與各間同系附屬公司所訂立的協議條款收取／支付。

(ii) 該物業管理服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(iii) 該物業租賃服務費根據本集團與同系附屬公司所訂立的協議條款支付。

(iv) 利息費用按年利率2.80%至5.50%（2023年：3.20%至5.50%）計算。

(v) 利息費用按年利率3.63%和4.75%（2023年：4.75%和5.50%）計算。

(vi) 委託管理服務收入根據本集團與最終控股公司所訂立的一份協議條款收取。

(vii) 本集團一間非全資附屬公司向非控股股東減資人民幣408,660,000元（相當於約448,177,000港元）（2023年：人民幣32,340,000元（相當於約35,687,000港元）），該非控股股東亦為本集團的同系附屬公司。

(viii) 除上表外，本集團訂立了租賃協議，自2022年起將若干購物中心和停車場（「該等場所」）租賃二十年給本集團的一間同系附屬公司。該同系附屬公司的應付租金按淨收入（即該同系附屬公司通過經營該等場所產生的租金收入扣除該同系附屬公司實際營業費用）的75%計算。由於該等場所開業不到兩年，過去兩年的租金收入均低於營業費用，根據租賃協議的租金為零。

* 該等關連人士交易亦構成根據《上市規則》需作披露的關連交易或持續關連交易。

(b) 本集團關鍵管理人員薪酬

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
短期僱員福利	**2,788**	6,797
離職後福利	**881**	1,236
支付給關鍵管理人員的總薪酬	**3,669**	8,033

董事酬金之詳情已載於本綜合財務報表附註7。

關鍵管理人員皆為本集團董事。

29 關連人士交易（續）

(c) 與關連人士的結餘分析如下：

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)	13,940	12,845
應收最終控股公司款項	(i)	1,296	–
應收一間中間控股公司款項	(i)	58	–
		15,294	12,845
應付一間中間控股公司款項	(i)	–	35
應付同系附屬公司款項	(i)	16,282	16,796
應付一位非控股股東的減資	(i)	441,312	–
		457,594	16,831
應付同系附屬公司及非控股權益利息		144,322	795,028
應付最終控股公司利息		123,076	271,137
		267,398	1,066,165
來自同系附屬公司及非控股權益短期貸款及長期貸款之流動部份	(ii)	1,754,076	8,690,034
來自最終控股公司短期貸款及長期貸款之流動部份	(iii)	2,159,800	1,922,297
來自同系附屬公司及非控股權益長期貸款	(ii)	2,909,637	3,100,423
來自最終控股公司長期貸款	(iii)	1,881,186	–
		8,704,699	13,712,754
來自關連人士貸款償還期限如下：			
不超過1年		3,913,876	10,612,331
超過1年但不超過2年		2,207,702	879,408
超過2年但不超過5年		2,583,121	2,221,015
		8,704,699	13,712,754

29 關連人士交易（續）

(c) 與關連人士的結餘分析如下：（續）

附註：

(i) 應收關連人士款項，包括保證金及應收委託管理服務收入，為無抵押、不帶利息及按要求還款。

應付關連人士款項（包括應付物業管理服務費）為無抵押、不帶利息及按要求還款。

(ii) 同系附屬公司短期貸款及長期貸款的流動部份為無抵押，按年利率介乎2.80%至3.55%（2023年：3.20%至5.50%）計息及於一年內償還。

同系附屬公司長期貸款為無抵押，按年利率介乎2.80%至4.20%（2023年：3.30%至5.50%）計息。

非控股權益的兩筆（2023年：無）短期貸款與一筆（2023年：兩筆）長期貸款為無抵押，分別按年利率3.35%、3.55%和4.75%（2023年：4.75%）計息。

(iii) 最終控股公司短期貸款為無抵押，按年利率3.63%（2023年：4.75%）計息及於一年內償還。

最終控股公司長期貸款為無抵押，按年利率3.63%（2023年：無）計息及於三年內償還。

(d) 上市規則中關於關連交易的適用性

除了在董事會報告「關連交易」一節所披露的關連交易和持續關連交易外，所有其他關連人士交易均不屬於上市規則第14A章「關連交易」或「持續關連交易」的範圍，而這些交易須符合上市規則第14A章的任何申報、公告或獨立股東批准的規定。

30 財務風險管理及金融工具

本集團的活動面對各種不同的財務風險：市場風險（包括外幣風險、公允值利率風險及現金流利率風險）、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃是針對難以預測的金融市場，並致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由高級管理人員執行。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

30 財務風險管理及金融工具（續）

(a) 市場風險

(i) 外幣風險

本集團面對交易性貨幣風險，該等風險源自經營單位的收入或費用的貨幣與其功能貨幣不同。本集團的貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港元計值。本集團面對源自港元兑人民幣匯率變動之外匯風險。本集團現時無意對沖其外匯波動風險。惟本集團將持續檢討經濟情況及其外匯風險情況，並將考慮在未來有需要時採取適當之對沖措施。

下表展示於本報告期末人民幣匯率在所有其他變數維持不變的合理可能變動對本集團税前溢利及權益（因貨幣資產及負債公允值變動）的敏感度。

	人民幣風險	
	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
現金及現金等值項目	**320**	469
應收賬款及其他應收款項	**174**	1,659
應付賬款、其他應付款項及應計負債	**(3,668)**	(10,107)
	(3,174)	(7,979)

	人民幣匯率上升／（下跌）	税前溢利增加／（減少）	權益增加／（減少）
	%	*千港元*	*千港元*
2024年			
如港元兑人民幣下跌	**3**	**(95)**	**(95)**
如港元兑人民幣上升	**(3)**	**95**	**95**
2023年			
如港元兑人民幣下跌	3	(239)	(239)
如港元兑人民幣上升	(3)	239	239

30 財務風險管理及金融工具（續）

(a) 市場風險（續）

(ii) 利率風險

本集團因利率變動對帶息負債及資產的影響而面臨利率風險。現金流利率風險是指市場利率變動將影響浮動利率金融工具的現金流量。本集團的帶息資產主要包括銀行存款。本集團的浮動利率借款將受到當時市場利率波動的影響並使本集團面臨現金流利率風險。本集團按固定利率發放的借款將導致本集團面臨公允值利率風險。

為減輕風險，本集團持有固定及浮動利率債務。為配對本集團所面對的潛在風險，本集團的固定利率債務水平經考慮更高利率、利息覆蓋及本集團的業務和投資的現金流量週期的潛在影響後釐定。

於各報告期末，倘利率增加或減少50（2023年：50）基點及所有其他變數維持不變，本集團的本年度虧損將因計及利息資本化後的銀行及其他借款的融資成本變化而增加或減少約27,096,000港元（2023年：18,442,000港元）。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對方未能履行金融工具條款所規定的義務並導致本集團造成財務損失的風險。本集團的金融資產（包括現金及銀行結餘、受限制銀行結餘、應收賬款及其他應收款項）的信貸風險來自交易對方違約，最大風險敞口相等於該等工具的賬面值。

應收賬款及其他應收款項

關於租賃物業的租金收入，我們持有足夠的租金按金以覆蓋潛在的信貸風險。對應收款項的賬齡分析進行了密切監測，以減少與這些應收款項有關的任何信貸風險。

就來自第三方及關連人士的其他應收款項，交易對方基本具有良好的財務狀況及管理層認為信貸風險不高。本集團與交易對方保持頻繁溝通，並考慮到與其合作的歷史和前瞻性信息，認為其預期信貸風險極低。

本集團定期檢討個別應收款項的可收回金額以確保就不能收回金額作出適當的減值虧損。在金融資產期限內，本集團對其信貸風險及時並適當地作出預期信貸虧損撥備。在計算預期信貸虧損的比率時，本集團就每一組別債務人考慮其歷史虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

30 財務風險管理及金融工具（續）

(b) 信貸風險（續）

應收賬款及其他應收款項（續）

於2024年及2023年12月31日，管理層認為其他應收款項及來自關連公司的非貿易應收款項的信貸風險較低，因交易對方擁有較強能力履行其近期合約現金流義務。本集團評估就該等應收款項產生的預期信貸虧損並不重大。

受限制銀行結餘及現金和銀行結餘

受限制銀行結餘和現金及銀行結餘的已識別減值損失並不重大，其原因乃相關交易對方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行或中國國有銀行。

如附註27有關本集團提供的擔保所述，在任何該等買家的按揭供款違約和本集團負責償還未償還的按揭供款時，本集團有權接管相關物業的法定所有權，並出售該等物業以收回本集團支付給銀行的任何款項。因此，本集團的信貸風險已大幅降低。然而，相關物業的可變現淨值受整體房地產市場波動的影響。本集團在每個報告期末根據目前對未來現金流的估計對負債進行評估。於2024年及2023年12月31日，本綜合財務報表並無對向銀行提供的擔保作出撥備。

(c) 流動性風險

本集團透過採用循環流動性計劃工具監控其資金短缺的風險。該工具會考慮其金融工具及金融資產（例如其他應收款項）的屆滿日期以及經營業務之預期現金流量。本集團的目標是在資金持續性及靈活性之間維持平衡。

本集團管理層已對本集團自報告期末往後十二個月的現金流量預測進行詳細檢討。基於該預測，本公司董事確定於該預測期內本集團擁有充足的流動性以滿足營運資金及資本性支出需求。在編製現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團過往之現金需求以及其他關鍵因素，包括對於報告期末往後十二個月內對本集團營運可能造成影響之可供使用的來自銀行及關連人士貸款融資。按本公司董事之意見，現金流量預測中的假設及敏感度均屬合理。惟關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響及部分或全部假設可能不會兑現。

30 財務風險管理及金融工具（續）

(c) 流動性風險（續）

本集團的某些銀行授信附帶契約履行條件，其中有些契約條件與本集團定期測試的財務指標有關，此在與金融機構的貸款安排中較為常見。如果本集團違反契約，則相關貸款將按要求償付。本集團未發現履行該等契約存在任何困難。於報告期末分類為非流動的該等銀行貸款所附契約信息如下：

貸款	賬面值		契約	履行契約的時間
	2024年 *千港元*	2023年 *千港元*		
貸款A	**4,319,600**	–	借款人（即本集團一間附屬公司）的總債務與總資產比率應少於120%。	貸款期限內任一時點
貸款B	**722,078**	1,157,131	借款人（即本集團一間附屬公司）的總債務與總資產比率應少於90%。	貸款期限內任一時點
貸款C	**–**	609,904	借款人（即本集團一間附屬公司）的總債務與總資產比率應少於85%。	貸款期限內任一時點

30 財務風險管理及金融工具（續）

(c) 流動性風險（續）

本集團於報告期末的金融負債基於已訂約未折現款項的到期情況，如下：

	1年內或按要求	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年	合計	於12月31日的賬面金額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2024年						
應付賬款及票據	44,976	–	–	–	44,976	44,976
計入其他應付款項、應計負債及撥備之金融負債	3,225,730	–	16,161	–	3,241,891	3,241,891
銀行及其他借款	2,371,472	1,633,128	5,383,473	4,738,913	14,126,986	11,745,988
來自同系附屬公司及非控股權益貸款	1,826,172	2,454,191	838,407	–	5,118,770	4,663,713
來自最終控股公司貸款	2,238,201	–	2,086,047	–	4,324,248	4,040,986
租賃負債	2,634	731	–	–	3,365	3,210
	9,709,185	4,088,050	8,324,088	4,738,913	26,860,236	23,740,764
2023年						
應付賬款及票據	164,334	–	–	–	164,334	164,334
計入其他應付款項、應計負債及撥備之金融負債	3,983,837	–	16,383	–	4,000,220	4,000,220
銀行及其他借款	2,790,586	1,737,061	6,232,586	572,003	11,332,236	10,147,558
來自同系附屬公司及非控股權益貸款	9,911,248	994,049	2,459,688	–	13,364,985	11,790,457
來自最終控股公司貸款	2,200,029	–	–	–	2,200,029	1,922,297
租賃負債	17,402	2,042	399	–	19,843	19,795
	19,067,436	2,733,152	8,709,056	572,003	31,081,647	28,044,661

30 財務風險管理及金融工具（續）

(d) 公允值估算

下表按估值方法分析公允值列賬的金融工具，不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）（第1級）。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2級）。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入值（即非可觀察輸入值）（第3級）。

		於2024年12月31日之公允值計量分類為		
	於2024年12月31日之公允值	第1級	第2級	第3級
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量				
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	**41,209**	**–**	**–**	**41,209**

		於2023年12月31日之公允值計量分類為		
	於2023年12月31日之公允值	第1級	第2級	第3級
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量				
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	39,689	–	–	39,689

30 財務風險管理及金融工具（續）

(d) 公允值估算（續）

於本年內，金融資產的公允值計量沒有在第1級和第2級之間轉移，也沒有轉入或轉出第3級（2023年：無）。

非上市的指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資的公允值是由一種基於市場的估值方式來估算，該估值方法基於非由可觀測市場價格或利率支持的假設。該估值要求董事根據行業、規模、杠杆和戰略確定可比的公眾公司（同業），並為每個確定的可比公司計算一個適當的價格倍數，如市銷率倍數。該倍數的計算方法是用可比公司的企業價值除以一個收入指標。然後根據公司特定的事實和情況，就可比公司之間的非流動性和規模差異等因素對交易倍數進行折現。折現後的倍數被應用於非上市股權投資的相應收入衡量指標，以衡量公允值。董事相信，由該估值方法產生的估計公允值（計入綜合財務狀況表）和相關的公允值變化（計入其他全面收入）是合理的，並且於報告期末為最適當的價值。

對於第3級的金融工具，其價格是由估值方法（如市場基準估值方法）釐定。估值等級第3級內的公允值計量的分類一般基於不可觀察的輸入值對整體公允值計量的重要性。

	估值方法	不可觀察的輸入值		公允值對輸入值的敏感度
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	市場倍數	同業平均市銷率倍數	1.92（2023年：1.58）	倍數越高，公允值越高

第3級公允值計量結餘於本年內的變動如下：

	合計 *千港元*
於2023年1月1日	37,650
本年內於其他全面收入確認的未實現收益淨額	2,039
於2023年12月31日和2024年1月1日	**39,689**
本年內於其他全面收入確認的未實現收益淨額	**1,520**
於2024年12月31日	**41,209**

30 財務風險管理及金融工具（續）

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目的是保障本集團有能力持續運作及維持穩健的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團視乎經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部施加的資本要求。截至2024年及2023年12月31日止年度，此資本管理的目的、政策或程序不變。

本集團基於其業務發展策略、當前市場環境及經濟狀況維持適當的負債比率來監控資本，負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額按總負債計算，包括流動及非流動借款和租賃負債，減去現金及現金等值項目及與銀行借款相關的抵押存款。於報告期末的負債比率如下：

	2024年 *千港元*	2023年 *千港元*
銀行及其他借款（*附註21*）	**11,745,988**	10,147,558
來自同系附屬公司及非控股權益貸款（*附註29(c)*）	**4,663,713**	11,790,457
來自最終控股公司貸款（*附註29(c)*）	**4,040,986**	1,922,297
租賃負債（*附註12*）	**3,210**	19,795
減：現金及現金等值項目（*附註18*）	**(1,324,980)**	(4,083,905)
減：抵押存款（*附註18(b)*）	**(1,619,850)**	–
負債淨額	**17,509,067**	19,796,202
權益總額	**4,345,821**	6,429,406
負債比率	**402.89%**	307.90%

31 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表的資料載列如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,632	2,230
使用權資產	1,234	2,581
附屬公司的投資	319,823	319,823
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	41,209	39,689
應收附屬公司款項	4,220,159	4,325,639
非流動資產總額	4,584,057	4,689,962
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,774	2,745
受限制銀行結餘	166	170
現金及現金等值項目	179,865	116,208
流動資產總額	181,805	119,123
總資產值	4,765,862	4,809,085
負債		
流動負債		
銀行借款	(850,000)	(900,000)
其他應付款項、應計負債及撥備	(21,307)	(27,036)
租賃負債	(1,352)	(1,432)
流動負債總額	(872,659)	(928,468)
流動負債淨額	(690,854)	(809,345)
總資產減流動負債	3,893,203	3,880,617
非流動負債		
租賃負債	–	(1,352)
遞延稅項負債	(204)	–
非流動負債總額	(204)	(1,352)
負債總額	(872,863)	(929,820)
資產淨值	3,892,999	3,879,265
權益		
股本	171,154	171,154
儲備（*附註*）	3,721,845	3,708,111
權益總額	3,892,999	3,879,265

31 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股份溢價賬 *千港元*	資本儲備 *千港元*	公允值儲備 *千港元*	保留溢利 *千港元*	合計 *千港元*
於2023年1月1日	1,688,606	140,234	–	2,183,224	4,012,064
本年度全面收入總額	–	–	2,039	(117,723)	(115,684)
已付股息	–	–	–	(188,269)	(188,269)
於2023年12月31日和2024年1月1日	**1,688,606**	**140,234**	**2,039**	**1,877,232**	**3,708,111**
本年度全面收入總額	**–**	**–**	**1,520**	**12,214**	**13,734**
於2024年12月31日	**1,688,606**	**140,234**	**3,559**	**1,889,446**	**3,721,845**

32 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司	註冊成立／登記及經營地點	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
廣州市番禺粵海房地產有限公司*	中國內地	人民幣187,300,000元	–	80	物業發展
粵海科技（深圳）有限公司#	中國內地	50,000,000美元	–	100	物業建設管理與諮詢
廣東粵海置地集團有限公司#	中國內地	人民幣4,000,000,000元	–	100	物業發展及投資
廣東粵海房地產開發有限公司*	中國內地	人民幣308,000,000元	–	100	物業發展及投資
江門市粵海置地房地產投資有限公司*	中國內地	人民幣530,000,000元	–	100	物業發展
珠海粵海置地有限公司*	中國內地	人民幣930,000,000元	–	100	物業發展
江門粵海置地有限公司*	中國內地	人民幣1,260,000,000元	–	51	物業發展
佛山粵海置地有限公司*	中國內地	人民幣1,000,000,000元	–	100	物業發展
中山粵海置地有限公司*	中國內地	人民幣1,470,000,000元	–	97.6	物業發展
惠陽粵海房產發展有限公司*	中國內地	人民幣132,010,581元	–	100	物業發展及投資
廣東粵海置地發展有限公司*	中國內地	人民幣4,600,000,000元	–	100	物業發展
佛山粵海置地發展有限公司*	中國內地	人民幣600,000,000元	–	51	物業發展

* 該等附屬公司為有限責任公司。

\# 該等附屬公司為依照中國法律註冊的外商獨資企業。

按董事的意見，上表列出本公司的附屬公司均對本集團本年度業績有主要影響或構成資產淨值的重要部份。按董事的意見，列出其他附屬公司的詳情過於冗長。

主要物業詳情

2024年12月31日

投資物業

位置	用途	租賃類別	本集團應佔權益
深圳 • 粵海城西北部土地、北部土地及南部土地商業部份 中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	商業	中期	100%
廣州 • 粵海拾桂府商業部份 中國廣東省廣州市越秀區 珠光路43-79號	商業	中期	100%
中國廣東省深圳市龍崗區 布吉鎮杓馬嶺	商業	中期	100%
中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號易拉罐車間	商業	中期	100%
惠州 • 惠陽麗江花園會所及幼稚園 中國廣東省惠州市惠陽區 淡水白雲二路	商業	中期	100%

主要物業詳情（續）

2024年12月31日

發展中持有待售物業

位置	用途	土地面積（平方米）	總樓面面積（平方米）	本集團應佔權益
珠海 • 粵海拾桂府 中國廣東省珠海市金灣區 金輝路西側及金河東路北側	住宅／商業	66,090	167,278	100%
中山 • 粵海城 中國廣東省中山市翠亨新區	住宅	98,811	247,028	97.64%
江門 • 粵海城（4及5號土地） 中國廣東省江門市蓬江區 甘北路東側	住宅／商務公寓／商業	133,764	270,569	51%
惠州 • 粵海壹桂府 中國廣東省惠州市大亞灣區 澳頭媽廟	住宅／商務公寓／商業	30,698	92,094	100%
廣州 • 粵海雲港城 中國廣東省廣州市白雲區 白雲新城核心區	住宅／商務公寓／商業／寫字樓	114,463	506,000	100%
佛山 • 粵海壹桂府 中國廣東省佛山市禪城區 汾江路西側、綠景路北側 及綠影西街東側	住宅／商業／寫字樓	40,642	118,122	51%

主要物業詳情（續）

2024年12月31日

已竣工持有待售物業

位置	用途	總樓面面積（平方米）	本集團應佔權益
深圳 • 粵海城西北部土地及北部土地 中國廣東省深圳市羅湖區 太白路3008號	商務公寓／商業／寫字樓	275,209*	100%
江門 • 粵海壹桂府 中國廣東省江門市蓬江區 陳垣路與龍滕路交叉口東南側、風翔路西側	住宅／商務公寓／商業	164,216	100%
江門 • 粵海城（3號土地） 中國廣東省江門市蓬江區 甘北路東側	住宅	122,331	100%
佛山 • 粵海拾桂府 中國廣東省佛山市禪城區 文華路西側、黎明二路南側	住宅	151,492	100%

* 為整個項目的總樓面面積，包括商業部份。

粵海置地

粵 海 置 地 控 股 有 限 公 司
GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED