



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00688

穩中求進 精築幸福



二零二四 



上海中海·順昌玖里



目錄

董事局及委員會	2	董事及高級管理人員	56
公司資料	3	可持續發展	63
股東資料及財務日程表	4	二零二四年榮譽及獎項	70
公司業務架構	5	投資者關係	72
財務摘要	6	企業管治報告	74
五年財務摘要	8	風險管理及內部監控報告	96
二零二四年業務里程碑	9	董事局報告書	104
主席報告書	14	財務資料	
管理層討論及分析		獨立核數師報告書	125
整體表現	19	綜合收益表	131
房地產開發業務	20	綜合全面收益表	132
商業物業運營業務	39	綜合財務狀況表	133
其他業務	47	綜合權益變動表	135
集團財務	49	綜合現金流量表	137
其他	54	財務報表附註	139

董事局及委員會

執行董事

顏建國	主席
羅亮 ⁽¹⁾	副主席
張智超	行政總裁
郭光輝	副總裁

非執行董事

庄勇	副主席
趙文海 ⁽³⁾	
馬堯 ⁽⁴⁾	

獨立非執行董事

李民斌
陳家強
陳清霞

授權代表

顏建國
羅亮⁽¹⁾
郭光輝⁽²⁾

審核及風險管理委員會

李民斌(主席)
陳家強
陳清霞

企業管治委員會

陳家強(主席)
李民斌
陳清霞
羅亮⁽¹⁾

提名委員會

陳清霞(主席)
李民斌
陳家強

薪酬委員會

陳家強(主席)
李民斌
陳清霞

⁽¹⁾ 於二零二四年八月二十九日退任

⁽²⁾ 於二零二四年八月二十九日獲委任

⁽³⁾ 於二零二五年一月二十二日辭任

⁽⁴⁾ 於二零二五年一月二十二日獲委任

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號
太古廣場三座十樓
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@vistra.com

投資者關係

企業傳訊部
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
電郵：coli.pr@cohl.com

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司
中信銀行
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行
星展銀行
中國工商銀行
興業銀行股份有限公司
瑞穗銀行
南洋商業銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據及公司債券在香港聯交所及／或其他交易所上市。

證券代號

股份

香港聯交所	:	00688
彭博	:	688:HK
路透社	:	0688.HK

財務日程表

中期業績公佈	:	二零二四年八月二十八日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 中期股息	:	二零二四年九月十九日
中期股息派發	:	二零二四年十月四日
全年業績公佈	:	二零二五年三月三十一日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 股東周年大會	:	二零二五年六月二十日至 二零二五年六月二十五日 (包括首尾兩天)
股東周年大會	:	二零二五年六月二十五日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 末期股息	:	二零二五年七月二日
末期股息派發	:	二零二五年七月十七日

公司業務架構



房地產開發業務*

- 中國內地
- 香港
- 澳門

商業物業運營業務

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦



其他業務

- 中國內地

* 於中國內地86個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、肇慶[^]、鄭州、鎮江[^]、中山、珠海、安慶[#]、包頭[#]、常州[#]、滁州[#]、丹陽[#]、贛州[#]、桂林[#]、合肥[#]、呼和浩特[#]、淮安[#]、黃山[#]、惠州[#]、吉林[#]、金華[#]、濟寧[#]、九江[#]、廊坊[#]、蘭州[#]、臨沂[#]、柳州[#]、南寧[#]、南通[#]、清遠[#]、泉州[#]、汕頭[#]、紹興[#]、泰州[#]、唐山[#]、天水[#]、濰坊[#]、渭南[#]、西寧[#]、徐州[#]、鹽城[#]、揚州[#]、銀川[#]、湛江[#]、株洲[#]、淄博[#]、遵義[#]及香港和澳門的房地產開發業務

[^] 中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)均有運營的城市

[#] 中海宏洋有運營的城市

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二四年	二零二三年	變動 (%)
財務摘要(人民幣億元)			
合約物業銷售額 ¹	3,106.9	3,098.1	+0.3
收入	1,851.5	2,025.2	-8.6
商業物業收入	71.3	63.6	+12.1
本公司股東應佔溢利	156.4	256.1	-38.9
剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後之 核心股東應佔溢利	157.2	236.5	-33.5
財務比率			
利息倍數比率(倍)	2.8	3.9	-1.1 ²
淨借貸比率(%) ⁴	29.2	38.7	-9.5 ³
每股財務資料			
基本盈利(人民幣)	1.43	2.34	-38.9
股息(港幣)	0.60	0.80	-25.0
— 中期股息(港幣)	0.30	0.35	-14.3
— 末期股息(港幣)	0.30	0.45	-33.3
土地儲備(總建築面積, 萬平方米)			
新增土地儲備	416	764	-45.5
年末土地儲備 ⁵	4,255	5,403	-21.2

註： ¹ 為本集團連同其聯營公司及合營公司(統稱為「本集團系列公司」)

² 倍數之變動

³ 百分點之變動

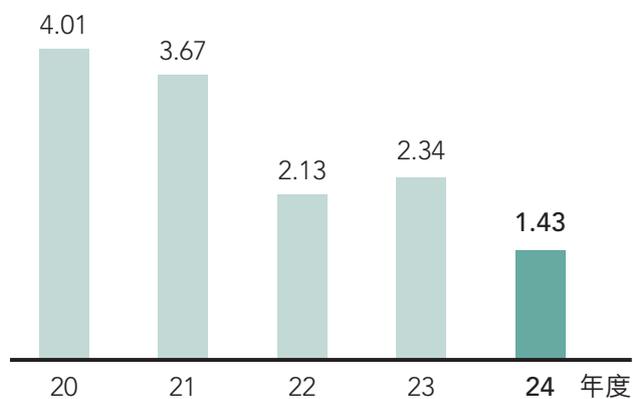
⁴ 以淨借貸除以權益總額(包括非控股權益)計算

⁵ 為本集團系列公司年末之數據

財務摘要(續)

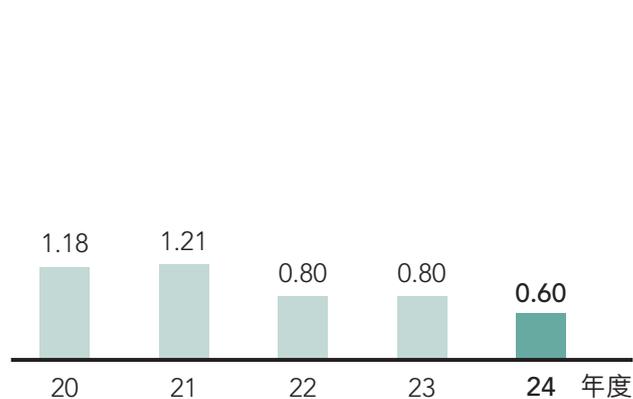
每股基本盈利

人民幣



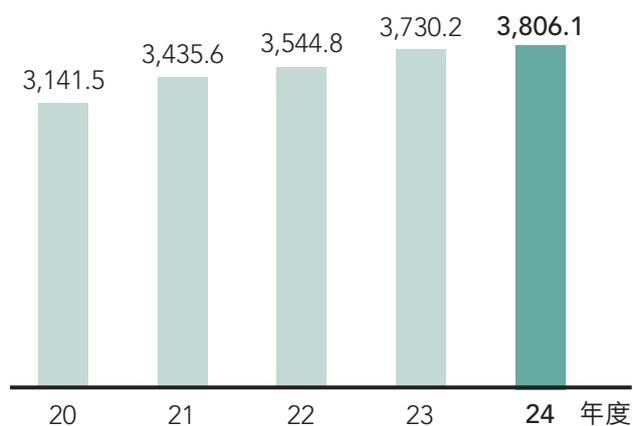
每股股息

港幣



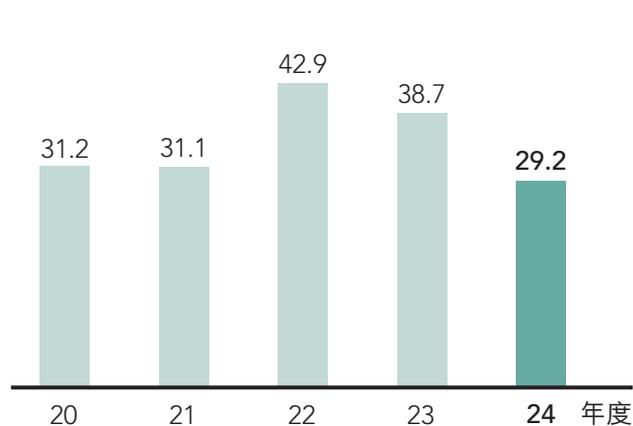
本公司股東應佔權益

人民幣億元



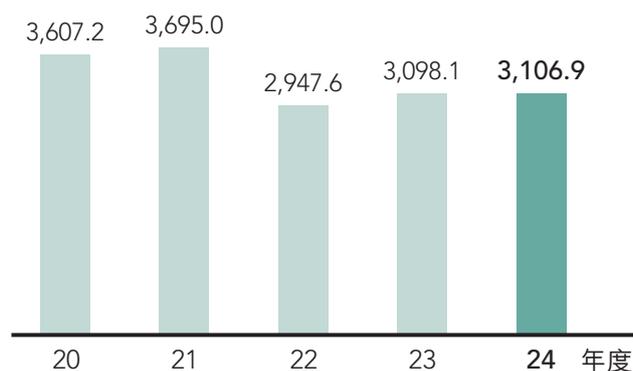
淨借貸比率

%



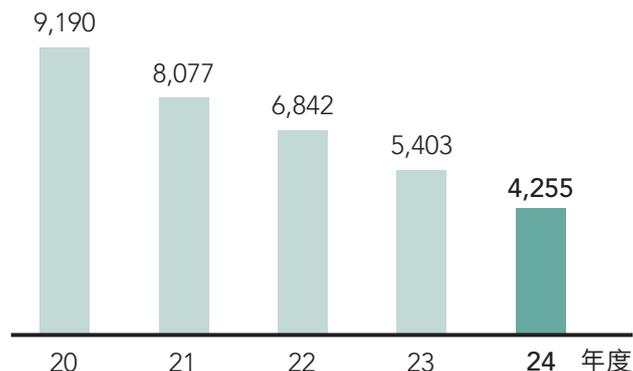
合約物業銷售額*

人民幣億元



土地儲備*

總建築面積·萬平方米



* 為本集團系列公司

五年財務摘要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	185,789,528	242,240,783	180,321,569	202,524,069	185,154,027
經營溢利	65,231,389	60,309,732	34,882,261	40,525,473	26,693,998
本公司股東應佔溢利	43,903,954	40,155,361	23,264,747	25,609,837	15,635,658

綜合財務狀況表

於十二月三十一日	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,010,803	5,524,471	7,085,545	6,903,790	7,300,730
投資物業	140,879,089	166,204,097	190,226,516	207,746,168	208,399,049
聯營公司及合營公司權益	33,313,889	40,570,834	43,410,294	46,302,163	45,897,078
其他非流動資產	8,200,412	8,650,492	8,132,098	8,000,071	7,853,569
物業及其他存貨	458,087,286	450,620,363	488,812,985	487,640,804	454,274,446
銀行結餘及現金	110,468,910	130,956,191	110,306,115	105,629,033	124,168,228
其他流動資產	67,696,982	67,380,250	65,280,579	61,382,062	60,741,281
總資產	823,657,371	869,906,698	913,254,132	923,604,091	908,634,381
銀行及其他借貸	(136,809,254)	(162,311,684)	(165,552,630)	(165,297,894)	(166,156,996)
擔保票據及公司債券	(76,171,187)	(79,610,610)	(104,832,616)	(92,366,242)	(75,406,982)
其他負債	(282,327,610)	(270,878,050)	(269,771,061)	(273,028,247)	(265,240,405)
總負債	(495,308,051)	(512,800,344)	(540,156,307)	(530,692,383)	(506,804,383)
淨資產	328,349,320	357,106,354	373,097,825	392,911,708	401,829,998
本公司股東應佔權益	314,146,531	343,560,175	354,479,708	373,017,828	380,610,977
非控股權益	14,202,789	13,546,179	18,618,117	19,893,880	21,219,021
權益總額	328,349,320	357,106,354	373,097,825	392,911,708	401,829,998
淨借貸	102,511,531	110,966,103	160,079,131	152,035,103	117,395,750

主要財務資料及比率

財政年度	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
每股基本盈利(人民幣)	4.01	3.67	2.13	2.34	1.43
每股股息(港幣)	1.18	1.21	0.80	0.80	0.60
利息倍數比率(倍)	7.8	7.2	3.3	3.9	2.8
經營溢利—總利息收入 利息支出 ¹					
淨借貸比率(%)	31.2	31.1	42.9	38.7	29.2

¹ 未扣除資本化金額及不包括應付同系附屬公司及關聯公司、聯營公司、合營公司及非控股股東款之利息

二零二四年業務里程碑

二月二十四日

本集團駐深圳總部喬遷南山區中國海外大廈，標誌本集團發展邁向新征程。



三月十九日

克而瑞發佈二零二三年年度產品交付力測評結果，本集團獲評「2023中國房企交付力第一名」。



三月二十二日

本集團暨中國建築節能協會低碳健康地產專委會共建未來人居聯合創新實驗室在深圳揭幕。實驗室旨在著力構建未來空間管理技術體系，探索低碳、健康、智慧的未來生活場景，逐步實現未來人居空間產品化、產業化、市場化。



三月二十八日

本集團上海中海·順昌玖里項目開盤，以人民幣196.5億元的銷售額刷新全國商品房單次開盤最高銷售額紀錄。六月二十七日，本集團高端產品「玖序」系項目發佈。憑藉優秀產品力全國熱銷，上海中海領邸·玖序/玖章項目全年熱銷人民幣282.1億元；深圳中海·深灣玖序花園項目全年熱銷人民幣156.2億元；北京中海·京華玖序項目全年熱銷人民幣75.6億元。



上海中海·順昌玖里

二零二四年業務里程碑(續)

五月二十二日

本集團以人民幣57.5億元摘得北京市石景山區地塊。十一月二十九日，本集團以人民幣153.3億元摘得北京市朝陽區三幅地塊。十二月二日，本集團以人民幣185.1億元聯合競得深圳南山區地塊。十二月十二日，本集團以人民幣110.5億元摘得北京豐台區地塊。



六月十八日

上海真如環宇城MAX榮獲克而瑞—2024中國不動產商管“國際消費”領域標桿項目(企業)獎，憑藉引領性的品牌矩陣、領先的運營管理水準，開業後多次霸榜大眾點評「上海商場熱門榜」TOP1，被行業認證為國際消費板塊表現卓越的中國頭部商業項目。



六月十九日

本集團連續21年蟬聯由經濟觀察報授予的「可持續藍籌價值企業」。



六月二十日

憑藉穩健的財務表現，卓越的企業管治水平，標普全球上調本集團的信用評級從BBB+/展望穩定至A-/展望穩定，成為唯一雙A國際信用評級的中國房企。

China Overseas Land & Investment Ltd.

Issuer Credit Rating

RATING TYPE	RATING	RATING DATE	LAST REVIEW DATE	REGULATORY IDENTIFIERS	CREDITWATCH/ OUTLOOK	CREDITWATCH/ OUTLOOK DATE
Local Currency LT	A- Regulatory Disclosures	20-Jun-2024	20-Jun-2024	EEI/KE	Stable	20-Jun-2024
Foreign Currency LT	A- Regulatory Disclosures	20-Jun-2024	20-Jun-2024	EEI/KE	Stable	20-Jun-2024

七月一日

本集團旗下子公司深圳海智創科技有限公司在新一代資訊技術領域的卓越表現獲得肯定，成為中華人民共和國工業和信息化部認定的專精特新“小巨人”企業。



二零二四年業務里程碑(續)

七月二十五日

本集團積極響應香港特區政府推出的「共創明『Teen』計劃」，用心策劃「海愛共融」香港青少年大灣區交流團，近70名學員及友師赴中國內地參觀了解本集團建築新型建造方式全產業鏈解決方案、商業項目運營及設計理念等。



八月二十六日

本集團入選恒生可持續發展企業指數精選ESG表現最優的30家香港上市公司，且可持續發展評級提升至「A+」，成為二零二四年唯一入選該指數的中國房地產公司。



恒生可持續發展企業
指數系列 2024 - 2025成份股

九月二十日

本集團憑藉卓越的企業管治能力、穩健的財務優勢和領先的品牌競爭力，榮膺由中國房地產協會指導，上海易居房地產研究院、克而瑞授予的「2024房地產開發企業品牌價值TOP10」第一名。



中国海外大厦零碳建筑证书



北京中海金融中心零碳建筑证书

九月二十二日

深圳中國海外大廈和北京中海金融中心雙雙入選由中國建築節能協會發佈的首批零碳建築項目，彰顯本集團在落實「雙碳」戰略中的領先實踐。

二零二四年業務里程碑(續)

九月二十六日

由中華人民共和國住房和城鄉建設部指導、中國建築集團主辦的中國建築科技展開幕。本集團「新建好房子」的樣板房亮相，以「高性能+好體驗」為核心，充分展示產品卓越性能和極致居住體驗，通過16大科技系統的集成應用，全面回應了大眾對「好房子」的134項需求，成為展覽的亮點之一。



十月二十三日

本集團攜手受幫扶企業、新華教育基金會資助的蘭州新區舟曲中學2024級「中海新華珍珠班」正式開班，重點幫助品學兼優但家境相對困難的孩子更好地完成高中學業。自二零二二年以來，本集團連續三年開設「珍珠班」，助力近100名「珍珠班」學子完成高中學業。



十一月二十八日

本集團主席兼執行董事顏建國先生獲香港董事學會授予年度「傑出董事獎」(上市公司執行董事類別)和首屆「氣候管治獎」兩項殊榮，為本次唯一一位同時榮獲兩項殊榮的執行董事，彰顯了本集團董事局卓越專業精神及對高水平企業管治的貢獻和成就，以及在氣候管治方面的優秀表現。



二零二四年業務里程碑(續)

十一月二十八日

本集團發行人民幣16億元五年期公司債券，利率低至2.35%；以及首次在境內發行十年期品種債券，金額人民幣14億元，利率低至2.70%，為行業年內十年期發行規模最大，合共成功發行人民幣30億元的公司債券。

十二月十六日

國際權威指數機構摩根士丹利資本國際公司公佈了最新環境、社會及治理(ESG)評級結果。本集團憑藉在可持續發展方面的優異表現，評級由BBB級提升至A級，處於行業領先水平。



十二月三十一日

本集團系列公司實現合約物業銷售額為人民幣3,106.9億元。其中，北京、上海、廣州和深圳四個一線城市合約銷售額分別超過人民幣100億元，在上海實現合約銷售額達人民幣704.5億元。



主席 報告書



主席兼執行董事
顏建國

主席報告書(續)

二零二四年，房地產市場持續下行。國家統計局資料顯示，全國新建商品房銷售額同比下降17.1%，僅相當於行業高點二零二一年的53.2%。

市場低迷，本集團統籌發展與安全，以進促穩，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。年內，標普全球上調本集團的信用評級從BBB+／穩定至A-／穩定，成為唯一雙A國際信用評級的中國房企，體現了國際評級機構對本集團資金管道暢通、業務基本面穩健，在行業下行期可持續發展能力強勁的充分肯定。

二零二四年，本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣3,106.9億元，同比增長0.3%，是中國十強房企中唯一實現銷售增長的公司，國內市場佔有率較二零二三年末提升0.55個百分點達到3.21%。中國指數研究院數據顯示，二零二四年本集團系列公司的權益銷售額居行業第一。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核本集團收入為人民幣1,851.5億元，本公司股東應佔溢利為人民幣156.4億元，剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後之核心股東應佔溢利為人民幣157.2億元。本公司股東應佔權益為人民幣3,806.1億元。董事局建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣30仙，全年合共派發股息每股港幣60仙。

本集團強聚焦一線城市的策略，在下行市場中收穫碩果並引領行業。本集團在北京、上海、廣州、深圳四個一線城市的市場佔有率均進入當地市場前三名，其中，在北京、上海、深圳位居第一。本集團系列公司(不含中海宏洋)在香港及北上廣深五個城市實現合約銷售額人民幣1,640.4億元，佔本集團系列公司(不含中海宏洋)銷售合約額的60.6%，其中，在上海實現合約銷售額人民幣704.5億元。

本集團聚焦改善性住房需求，在北京、上海、深圳、南京等多個城市首次推出的面向改善型客戶的高端產品玖序系等項目逆勢熱銷，其中，上海建國東路項目實現合約銷售額人民幣387.3億元，創全國單盤年銷售紀錄；上海領邸•玖序／玖章項目實現合約銷售額人民幣282.1億元；深圳中海•深灣玖序項目實現合約銷售額人民幣156.2億元。

本集團九個商業項目投入運營，商業物業運營總建築面積增加30萬平方米，商業物業收入繼續保持較快增長，實現收入人民幣71.3億元，同比增長12.1%。



主席報告書(續)

市場調整下行，不確定性增強，本集團保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資，全年在12個中國內地城市獲取22宗地塊，總購地金額人民幣806.1億元，權益購地金額人民幣696.3億元，新增購地金額行業第一，四個一線城市權益購地金額佔比約73.5%，貨量結構優勢更加突出。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二四年十二月三十一日，本集團的資產負債率為55.8%，淨借貸比率為29.2%，繼續保持在「綠檔」。本集團積極管理有息借貸規模，提早償還二零二七年十一月到期的俱樂部貸款港幣121.1億元，淨償還債務人民幣175.5億元，有效優化債務結構，人民幣債務佔比提升至82.3%。本集團持有銀行存款及現金為人民幣1,241.7億元，經營性現金淨流入為人民幣464.5億元。本集團二零二四年平均融資成本為3.1%，融資成本處於行業最低區間，分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為3.7%，費效比行業領先，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。

展望未來，雖然國內經濟與房地產市場仍將面臨多重壓力與挑戰，但進入二零二五年，更多新的機遇與增長動能湧現，本集團相信「三個推動力」將促進房地產市場止跌回穩，推動本集團進一步塑強競爭優勢，保持穩健可持續的高質量發展。

第一、政策推動力。三月上旬召開的「兩會」，政府工作報告明確實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，穩住樓市股市，並確立了二零二五年GDP增長5%的目標，經濟增速依然處於全球前列。針對房地產行業，強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」。擴內需、穩樓市的政策，將為房地產市場止跌回穩提供強有力的支撐。

第二、市場推動力。經歷三年多的大力去庫存，房地產供需結構顯著改善，市場更加健康。限購、限貸政策放開，按揭貸款利率處於歷史低位等利好因素，推動改善性需求持續釋放。加力實施城中村和危舊房改造，將進一步帶動增量需求。同時，各地優化土地供應結構，更多核心地段優質項目投放市場，將刺激消費者入市。供需兩端持續改善，將有力推動市場止跌回穩。

第三、本集團持續穩健高質量發展的推動力。行業劇烈波動調整中，本集團財務健康、現金充裕、資產質量優異、安全屏障厚實、資源聚合能力持續增強。過去兩年，本集團新增購地金額連續兩年行業第一，一線城市兩年權益購地金額合計佔比65.1%，貨值與貨量結構更加優異。憑藉行業領先的投資力、產品力、銷售力與成本優勢，本集團住宅業務的銷售與盈利能力有信心保持行業領先。本集團的商業收入在過去五年保持兩位數增長，在進一步強化提升資產運營效益的同時，疊加多個一線城市優質商業項目陸續入市，本集團商業收入有信心保持較快增長。

主席報告書(續)

二零二四年，本集團打造的現象級產品逆勢熱銷。「好產品」是「工科中海」口碑的來源，是本集團的競爭優勢之一。本集團一直注重通過「好產品、好服務」來實現「好效益」。本集團的主要產品就是房子，「好房子」建設寫入了二零二五年的政府工作報告。新時代的「好房子」建設標準，就是要打造一部現代版的「營造法式」，從好設計、好建造、好材料、好運維幾個方面，全面提升建築性能和居住體驗。隨著數字技術和人工智能的快速發展，房子一定會成為鏈結生活和服務的智能終端。二零二四年九月，在住房和城鄉建設部的指導下，本集團率先在中國建築科技展上推出貼合「安全、舒適、綠色、智慧」的「中海好房子」樣板，獲得社會各界高度認可。二零二五年，本集團將在北京、上海等城市落地一批「中海好房子」，在限價放開的形勢下，本集團將有機會通過打造「中海好房子」，實現更大的價值創造。

本集團歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，並保持行業領先。「長期主義、值得信賴」是本集團46年穩健經營的行業口碑。面對行業下行轉折期的困難與挑戰，本集團將繼續堅持「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀，堅持「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念，攜手同行與合作夥伴，為加快構建房地產發展新模式貢獻力量。

最後，本人借此機會向海內外客戶、股東及社會各界的信任與支持，表示衷心的感謝！向董事局同仁及全體員工表示衷心的感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，以及不斷追求卓越的決心。

中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

管理層討論 及分析

- 19 整體表現
- 20 房地產開發業務
- 39 商業物業運營業務
- 47 其他業務
- 49 集團財務
- 54 其他

整體表現

年內，本集團收入為人民幣1,851.5億元，經營溢利為人民幣266.9億元，毛利率為17.7%，分銷費用與行政費用佔收入比例為3.7%。本公司股東應佔溢利為人民幣156.4億元，剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後之核心股東應佔溢利為人民幣157.2億元。每股基本盈利為人民幣1.43元。



管理層討論及分析(續)

房地產開發業務

二零二四年，本集團系列公司合約物業銷售額上升0.3%至人民幣3,106.9億元，相應銷售面積為1,149萬平方米，同比下降14%。本集團系列公司合約銷售均價每平方米人民幣27,047元，同比上升16.6%。

本集團系列公司於二零二四年按地區合約物業銷售額及相應銷售面積如下：

	合約物業銷售額 (人民幣億元)	佔比 (%)	銷售面積 (萬平方米)	佔比 (%)
南部大區	592.8	19.1	157.9	13.8
東部大區	990.4	31.9	181.8	15.8
中西部大區	275.1	8.9	185.8	16.2
北部大區	559.4	18.0	186.1	16.2
港澳海外大區	35.4	1.1	1.7	0.1
本公司及其附屬公司小計	2,453.1	79.0	713.3	62.1
本公司合營公司及聯營公司(不含中海宏洋)	252.7	8.1	87.0	7.6
中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)	401.1	12.9	348.4	30.3
合計	3,106.9	100	1,148.7	100

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款。二零二四年銷售回款超過人民幣100億元的城市為北京、上海、廣州及深圳四個一線城市，其中上海超過人民幣400億元，北京超過人民幣200億元。

年內，本集團房地產開發業務收入為人民幣1,747.2億元。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤人民幣6.5億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣401.1億元，其收入為人民幣459億元及股東應佔溢利為人民幣9.5億元。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

年內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地30個城市及香港項目竣工的總建築面積達1,059萬平方米。

於二零二四年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總建築面積 (萬平方米)	城市	總建築面積 (萬平方米)
南部大區		中西部大區	
廈門	67.2	太原	59.2
深圳	64.0	西安	47.1
廣州	62.6	成都	39.5
長沙	61.5	貴陽	38.8
南昌	22.4	重慶	31.3
佛山	12.5	鄭州	16.1
珠海	11.7	武漢	8.9
萬寧	7.0	小計	240.9
江門	6.5	北部大區	
福州	3.4	北京	145.4
小計	318.8	天津	88.6
東部大區		瀋陽	16.8
濟南	75.6	長春	14.4
寧波	37.9	石家莊	10.2
青島	25.2	大連	5.3
南京	18.4	小計	280.7
杭州	17.7	港澳海外大區	
上海	17.1	香港	22.0
蘇州	4.7	小計	22.0
小計	196.6	合計	1,059.0

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

本集團憑藉行穩致遠的發展策略，堅決貫徹高質量發展，在「主流城市、主流地段、主流產品」投資策略的基礎上，高度關注投資安全性，將發展重心不斷向核心城市、核心地段集中，同時提升核心資產比重，以穩為主、穩中求進、優中選優；全力提升非公開市場土地投資強度，主動搜尋、廣泛研判、高位對接，實現優質項目快速落地，持續助力公司佈局優化。

年內，土地投資方面，土地市場供應和成交量整體持續處於低位，對比歷史高位萎縮超過六成，重點城市同比萎縮近30%。城市、板塊土地拍賣熱度分化明顯，開發商投資佈局同質化嚴重，重點城市核心地段土地市場競爭激烈。

本集團穩健精準投資，聚焦核心城市核心地段。年內在北上廣深四個一線城市及四個強二線城市(成都、杭州、天津及西安)的權益購地金額人民幣636.2億元，佔比高達91.4%；其中一線城市獲得八幅優質土地，權益購地金額達人民幣511.6億元，佔權益地價73.5%，成功擴大了在一線城市的投資規模，二零二三年至今，一線和強二線城市的投資額佔比持續超過90%，一線城市投資佔比提升。投資佈局不斷優化。

本集團聚焦優質資產精準投資，以底價或極低溢價獲取北京朝陽區項目三幅地塊、北京豐台區項目、北京石景山區項目、西安雁塔區項目、大連沙河口區項目、海口龍華區項目等多宗優質土地。充分發揮在高總價項目上的相對優勢，積極獲取高能級城市大體量項目，其中二零二四年北京單個城市底價或極低溢價獲取權益地價達人民幣341.6億元，佔權益地價49.1%。

本集團充分發揮財務穩健、資金充裕等綜合優勢，保持積極投資、主動出擊拓展優質地塊，進一步加強一線城市投資拓展力度，重點拓展大體量、壓艙石型項目，為公司穩健發展提供堅實保障。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

年內，本集團於中國內地12個城市新增22幅土地，新增土地儲備總建築面積為416萬平方米，權益建築面積389萬平方米，總地價人民幣806.1億元，權益地價人民幣696.3億元。

於二零二四年新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	權益 (%)	土地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)
天津	河西區項目1	100	2.5	7.8
西安	高新區項目	100	1.8	6.4
北京	石景山區項目	100	6.8	31.6
北京	海淀區項目	70	2.5	7.0
西安	雁塔區項目1	100	8.5	44.4
濟南	槐蔭區項目	100	4.7	19.7
成都	青羊區項目	100	7.4	18.6
天津	河西區項目2	100	0.7	2.0
海口	龍華區項目	100	6.9	18.9
石家莊	橋西區項目	100	6.4	17.9
深圳	南山區項目1	51	0.9	8.6
長春	經開區項目	100	4.0	7.2
上海	楊浦區項目1	100	1.9	7.8
大連	沙河口區項目	100	3.9	12.2
上海	楊浦區項目2	100	2.1	7.8
北京	朝陽區項目	100	14.7	63.9
深圳	南山區項目2	50	3.9	39.4
西安	雁塔區項目2	100	6.3	30.8
北京	豐台區項目	100	6.4	24.5
天津	南開區項目	100	4.0	12.5
長春	高新區項目	100	4.8	12.0
杭州	濱江區項目	100	3.0	14.5
合計			104.1	415.5

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備總建築面積為2,877萬平方米，權益建築面積為2,543萬平方米。

年內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積119萬平方米。於二零二四年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,378萬平方米，權益建築面積為1,159萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為4,255萬平方米。

管理層討論及分析(續)

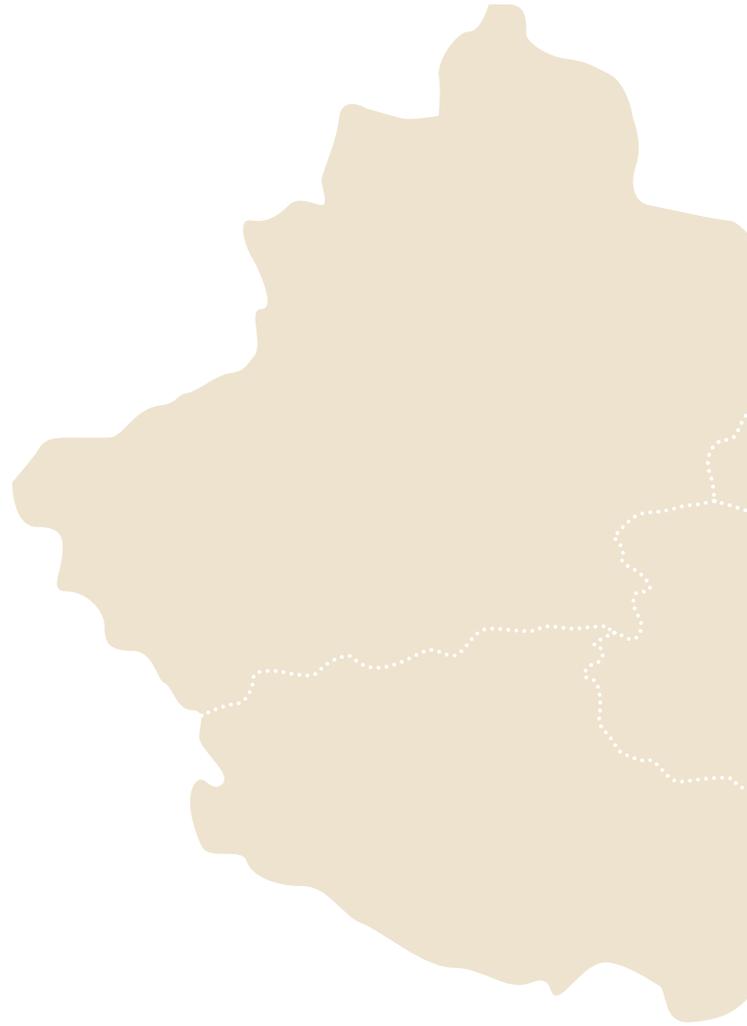
房地產開發業務(續)

土地儲備分佈*

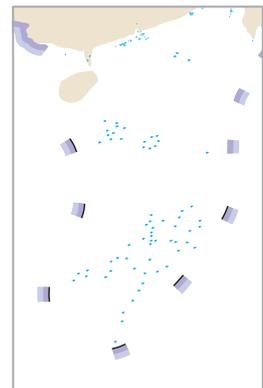
總土地儲備一覽表

		城市	總建築面積 (萬平方米)
南部大區		廣州、佛山、肇慶	245
		深圳	155
		珠海、海口、萬寧	91
		長沙、南昌	80
		福州、廈門	59
		小計	630
東部大區		上海、嘉興	167
		青島	123
		蘇州、無錫	119
		濟南	115
		南京	40
		寧波	37
		杭州	32
	小計	633	
中西部大區		重慶、貴陽	266
		武漢	160
		太原、鄭州	118
		成都	112
		西安	99
	小計	755	
北部大區		北京	296
		天津、石家莊	236
		瀋陽	93
		長春、哈爾濱	91
		大連	88
	小計	804	
港澳海外大區		香港	55
		小計	55
		合計	2,877

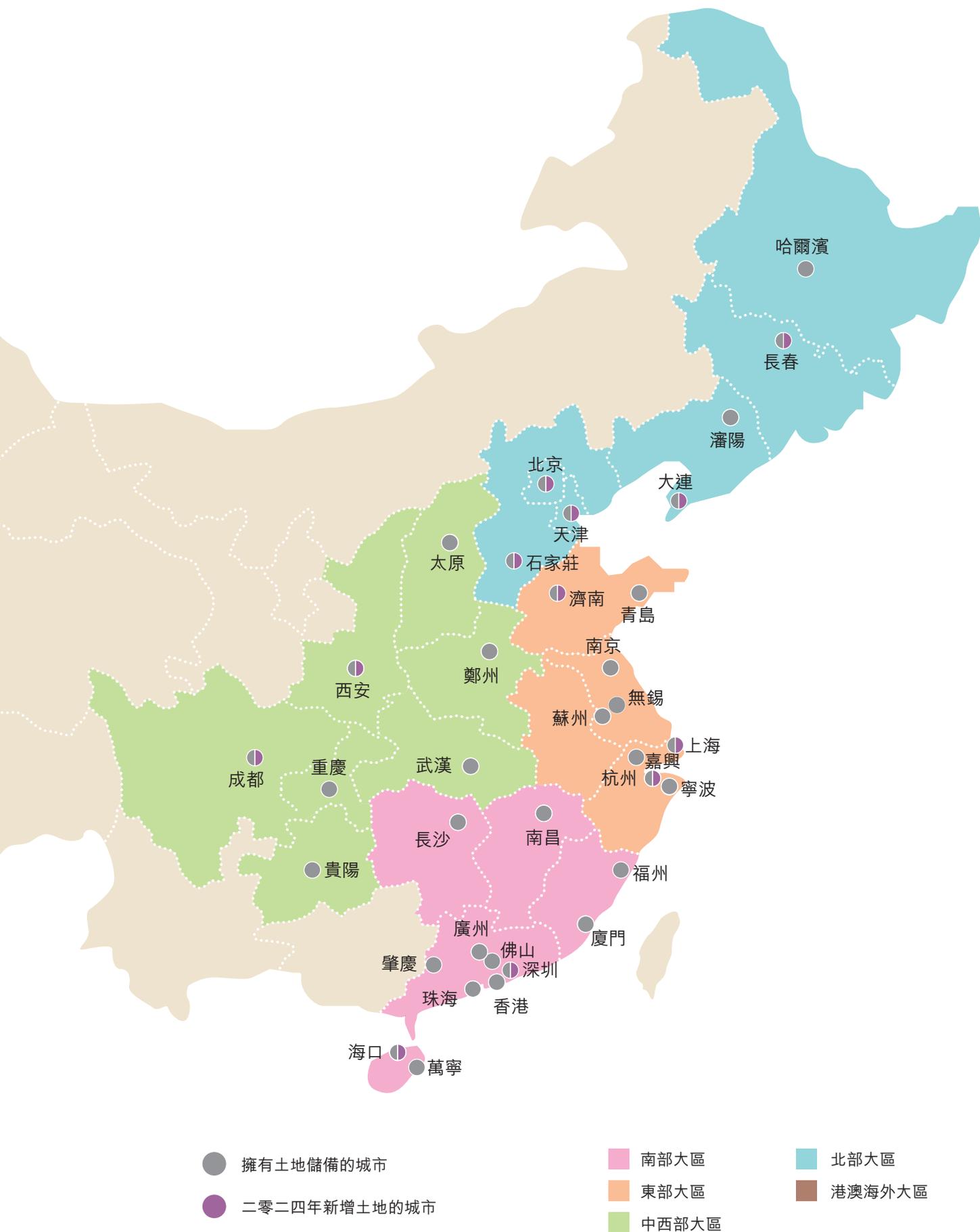
* 為本集團系列公司(不含中海宏洋)



海岸線示意圖



管理層討論及分析(續)

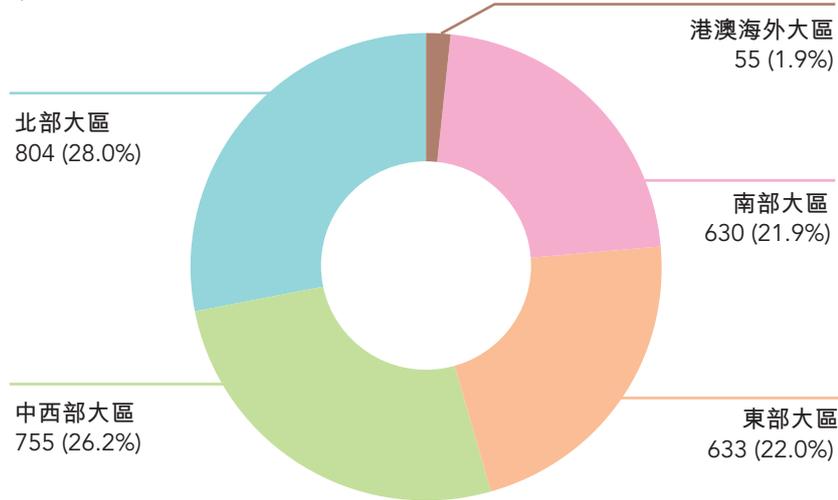


管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

按地區土地儲備分佈圖*

總建築面積，萬平方米



* 為本集團系列公司(不含中海宏洋)

本集團秉承「好房子」營造理念，為客戶提供「好產品」與「好服務」作為戰略基礎，深研人居需求，精研產品迭代進階，為客戶打造標桿改善住房。年內，由中華人民共和國住房和城鄉建設部指導、中國建築集團主辦的中國建築科技展開幕。本集團「新建好房子」的樣板房亮相，以「高性能+好體驗」為核心，充分展示產品卓越性能和極致居住體驗，整合應用16大科技系統，全面回應了大眾對「好房子」的134項需求，貼合「安全、舒適、綠色、智慧」的核心維度，引領行業高品質發展。

本集團深入貫徹落實國家新發展理念、推進業務高質量發展，在零碳健康、智慧家居等方面取得豐碩成果。二零二四年九月，正值中國碳達峰、碳中和重大宣示四周年之際，中國建築節能協會正式發佈了中國首批零碳建築項目。憑藉本集團在「雙碳」戰略中的領先實踐，深圳中國海外大廈和北京中海金融中心雙雙入選首批零碳建築項目，標誌着本集團研發、建設的零碳建築得到建築行業正式認可，本集團在綠色低碳發展領域取得新突破。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

本集團系列公司(但不含中海宏洋)物業發展項目主要分佈於中國內地一、二線城市。以下就一些地區於本年度銷售或未來待售規模等方面比較突出的項目進行介紹，詳情如下：

項目介紹

南部大區



深圳中海•深灣玖序花園(佔100%)

中海•深灣玖序花園位於深圳市南山區深圳灣超級總部基地，是全世界罕見的被山、海、湖、濕地公園、高爾夫球場等五重資源景觀包圍的宜居板塊。周邊交通便利，教育資源豐富，商業配套成熟。項目以其優越的地理位置、高品質的建築設計和完善的配套設施，以及中海玖序產品系的首發作品，成為頂級豪宅標桿。項目包括兩棟合共515戶，主力戶型為196至328平方米的平層和400至600平方米的頂層複式，涵蓋商品住宅、商業、幼稚園等多種業態。項目於二零二三年十二月開工，於二零二四年六月開盤銷售，截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣156.2億元。預計竣工時間為二零二六年。

深圳中海•時光境(佔80%)

中海•時光境位於深圳市光明區鳳凰城板塊，處於光明區的樞紐中心，大型高新企業匯聚，亦是宜居的中央居住區，擁有純熟完善的配套，有藍鯨世界、萬達廣場等商業集群；鄰近高鐵站，地鐵6號線及在建中的地鐵13號線直達福田/南山；一路之隔就是深圳實驗光明科林學校，南方科技大學附屬光明鳳凰學校。項目規劃四棟超高層住宅，共1,537戶，主推建築面積約82/89/108平方米的三房和四房平層；自帶社區商業和無邊界泳池花園等配套設施，亦構建輕辦公休閒區、有氧運動區等多個區域，為業主提供便捷的生活服務和休閒娛樂場所。項目於二零二二年十二月底開工，於二零二三年九月開盤銷售。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣45.8億元。項目於二零二四年竣工。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

南部大區(續)



佔地面積：177,193平方米 | 總建築面積：548,933平方米

廣州中海大境(佔90%)

中海大境位於廣州市海珠區南中軸廣州大道旁，上涌果樹公園北側。依託緊鄰海珠國家濕地公園的絕佳生態優勢，打造「雲山、珠水、綠洲」的城央生態豪宅項目。項目周邊配套完善，萬達廣場及合生廣場等大型商業集群環繞，鄰近多間幼稚園及中小學，以及享受海珠區優質三甲醫療資源，生活一應俱全。項目是片區內少有的大型高端住宅項目，規劃十五棟小高層住宅，主打低密度設計，建築面積在125至270平方米之間。項目獲得「年度灣區美好人居典範豪宅」、「2024年品質豪宅大獎」等多個獎項。項目於二零二三年十一月開工，於二零二四年三月開盤銷售，首次開盤時銷售取得當期廣州市場銷售冠軍，並在開盤後持續熱銷。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣77.8億元。預計竣工時間為二零二六年。



佔地面積：55,897平方米 | 總建築面積：163,355平方米

長沙中海•閱山府(佔100%)

中海•閱山府落址長沙岳麓區洋湖生態新城，位於長株潭融城核心地段。周邊生態環境優越，相望約2,000畝獅峰山森林公園，一站即可到達約7,200畝洋湖國家濕地公園。項目軌道交通發達，附近設有多元交通體系，鄰近3號線山塘站。同時，項目附近也有省級三甲醫院——湖南婦女兒童醫院等醫療配套設施。項目規劃興建九棟小高層住宅和四棟洋房，主推建築面積約114至143平方米的臨山低密臻品戶型。整體規劃為2.3容積率的低密度社區，為住戶提供私密清靜的生活空間。項目於二零二三年十二月底開工，於二零二四年四月開盤銷售。預計竣工時間為二零二五年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

東部大區



佔地面積：85,969平方米 | 總建築面積：418,773平方米



佔地面積：81,709平方米 | 總建築面積：315,084平方米

上海中海•順昌玖里/恆昌玖里(佔98%)

中海•順昌玖里/恆昌玖里位於上海市黃浦區新天地板塊，周邊地鐵8、9、10、13號線四軌交匯，連接主幹道徐家匯路，出行便捷，為上海核心繁華區域。周邊教育與醫療資源豐富，覆蓋多家一梯隊學校、三甲醫院，配套齊全。項目包括兩棟超高層住宅、一棟高層住宅以及204棟低密度別墅，並包括歷史文物保護建築。項目屬於歷史風貌保護及城市更新項目，通過原位頂升逆作、平移、留皮換膽等建築保護技術，讓城市的歷史遺產成為公眾的文化資產，打造具有城市歷史文化兼具當代人居品質的超高層住宅和風貌保護別墅，延續上海歷史文脈。項目於二零二二年十月開工，於二零二四年三月開盤銷售。開盤首日便售罄，以人民幣196.5億元的銷售額刷新了全國開盤銷售紀錄；三開三捷，成為全市推盤套數最多、銷售單價和銷售總金額最高的項目。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣387.3億元。預計竣工時間為二零二五年。

上海中海領邸•玖序/玖章(佔85%)

中海領邸•玖序/玖章位於徐匯濱江核心區域，區位優越，是上海2035高品質中央活動區核心功能的重要承載區，毗鄰西岸數智中心、西岸數字谷及西岸傳媒港。附近聚集藝術館、創意園區、知名企業，不僅是居住的地方，更是一個充滿活力和創造力的社區。項目三公里範圍內有多個地鐵站及公交站，交通便利。項目是一個涵蓋辦公、商場、長租公寓複合型業態的百萬平方米級別綜合體項目，項目由十四棟高層住宅組成，主要推出102至280平方米的多種平層戶型供選擇，滿足不同家庭的需求。戶型佈局合理，採光充足，視野開闊，能夠欣賞到黃浦江的美景。項目於二零二四年一月開工，於同年六月開盤銷售。作為本集團的高端產品系，項目在半年內實現連續五次開盤日光、累計銷售1,200套的銷售記錄。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣282.1億元。預計竣工時間為二零二六年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

東部大區(續)



佔地面積：57,054平方米 | 總建築面積：193,765平方米



佔地面積：43,558平方米 | 總建築面積：153,897平方米

杭州中海•璞翠雲集(佔100%)

中海•璞翠雲集位於杭州市蕭山區工業區(市北)板塊，處於錢江世紀城中軸之上。近享印力匯德隆杭州奧體印象城、蕭山萬象匯等六大商業綜合體。三公里範圍內，涵蓋浙江大學醫學院附屬婦產科醫院、浙江大學醫學院附屬第二醫院國際醫學中心等醫療資源；鄰近蕭山區市心幼兒園、蕭山銀河實驗小學市心分校、蕭山區信息港初級中學等全齡段教育配套。項目西側有建設三路站，是2號線和7號線雙地鐵線交匯的換乘車站，交通方便。項目規劃十二棟高層住宅組成，共1,056戶，主推建築面積約110/132/156平方米的三房和四房單位。項目於二零二三年十月開工，於二零二四年一月開盤銷售。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣23.5億元。預計竣工時間為二零二五年。

南京中海•江南玖序(佔100%)

中海•江南玖序位於南京市建邺區鄴城路與平良大街交匯處，屬於南京市核心居住區。項目交通便利，有多條交通幹道及軌道交通。周邊配套成熟，鄰近華采天地購物中心、南京國金中心(IFC)等大型商業綜合體，同時享受文化體育地標如河西地城市生態公園、江蘇大劇院等，學校資源有南京師範大學附屬中學及附屬小學等，醫療資源有南京兒童醫院(河西院區)、南京大學醫學院附屬南京國際醫院等多間三甲醫院。項目規劃十棟合共430套高層住宅，主推建築面積約200至280平方米的生態大平層、280至305平方米的墅廳大平層和400平方米墅廳複式，每戶獨享20至30平方米的空中花園大露台。項目於二零二三年十一月開工，於二零二四年九月開盤銷售。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣13.9億元。預計竣工時間為二零二五年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

中西部大區



佔地面積：53,685平方米 | 總建築面積：309,527平方米

武漢中海•東湖玖章(佔100%)

中海•東湖玖章位於武漢市武昌區中北路與黃鶴路交匯處，屬於武漢市核心城區，臨近東湖西岸，面朝沙湖，背靠東湖雙湖環繞。一公里範圍內有國家級湖北省博物館、武漢大學等人文地標。項目配套15分鐘生活商圈，生活便捷，兩公里內可達楚河漢街、武漢SKP等商業地標；醫療鄰近東湖邊的中南醫院和梨園醫院等三甲醫院。教育資源方面，以政企共建模式，引進優質九年一貫制學校，加上項目配建的幼兒園，形成十二年一貫制教育體系。項目規劃興建十棟住宅，共1,357戶，主推建築面積約125至172平方米的三房和四房單位，每個房源都能擁有超七米寬的陽台，將浩瀚廣袤的東湖、沙湖美景盡收眼底。項目於二零二四年三月開工，於同年七月開盤銷售。預計竣工時間為二零二六年。



佔地面積：32,790平方米 | 總建築面積：177,213平方米

太原中海學仕里(佔100%)

中海學仕里位於太原市萬柏林區千峯北路與玉門河交匯處，屬於萬柏林區核心居住區。項目位於發展成熟的老城區，擁有濃厚的人文氣息與優質的城市資源。一公里範圍內匯聚山西博物院、山西自然博物館等文化坐標；附近有名校太原市萬柏林區公園路小學及世界一流大學和一流學科建設「雙一流」建設高校——太原理工大學；緊靠公元時代城、太原吾悅廣場等大型購物中心。項目由九棟高層住宅組成，共1,077戶，單套建築面積約107至149平方米，項目於二零二四年三月開工，於同年三月和五月份兩次開盤住宅銷量均破200套，連續打破太原新項目開盤銷售記錄。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣13.5億元。預計竣工時間為二零二五年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

中西部大區(續)



佔地面積：37,139平方米 | 總建築面積：141,994平方米

鄭州中海時光之境(佔100%)

中海時光之境項目位於中原區主城區，二砂公園南側，緊鄰地鐵站二砂站及龍海快速路，通達全城，交通便利。同時享有優質醫療及教育配套，周邊聚集伊河路小學山河道校區、鄭州市第六十九中學等30多所中小學，鄭州市中醫院、鄭州市婦幼保健院等三甲醫院。文化生活氣息濃厚，西流湖生態公園、國家級二砂文化創意園，中原萬達廣場等，為客戶提供高質量的生活場地。項目由三棟多層洋房共91戶、五棟高層住宅共520戶組成。項目榮獲「2024繆斯設計大獎室內設計— 鉑金獎」、「2024倫敦設計獎建築設計— 銀獎」、「2024中國房地產業協會高品質住宅」。項目於二零二四年四月開盤銷售，截止二零二四年十二月累計合約銷售超過人民幣16.1億元，為鄭州市主城區住宅項目金額榜榜首。項目預計竣工時間為二零二五年。



佔地面積：52,386平方米 | 總建築面積：177,654平方米

西安未來之境(佔70%)

未來之境位於西安市高新中央產業區(CID) — 絲路科學城發展先導區，緊臨地標性建築「未來之瞳」。項目周邊綜合配套豐富，臨近多條規劃中的地鐵線以及多間大型商業購物中心；約450畝未來之瞳科學公園、永安渠海綿城市生態公園等大型休憩區域；教育醫療配套完善，多個在建的優質學府，西北最大三甲醫院西安國際醫學中心醫院、西安高新醫院等，宜居宜業。項目整體設計理念同源未來之瞳，勾勒都市、自然、山水、人文的和諧狀態。項目規劃小高層三棟200戶，高層十一棟529戶，戶型建築面積約133至235平方米，以最大約80米奢闊樓間距，打造高新中央產業區新地標。項目於二零二四年三月開工，預計竣工時間為二零二五年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

北部大區



佔地面積：65,662平方米 | 總建築面積：267,978平方米

北京寰宇未來(佔80%)

寰宇未來位於北京市昌平區回昌東路，位踞「三城一區」規劃的中關村科學城與未來科學城交匯地帶——朱辛莊，資源豐盛。項目緊鄰昌平線、8號線和京藏高速，出行便利。萬達商業綜合體及超級合生匯等兩大商業項目環伺，鄰近兩座城市綠芯公園，全齡學府在側，三甲醫院護航家人健康，商業、產業、醫療、教育等多元配套匯集於此。項目精工鑄造，將科技融入建築藝術，用品質關注每一個居住細節，呈現理想住宅。項目由十八棟小高層及洋房組成，南地塊十一棟，北地塊七棟，共計932戶，主打88至145平方米三至四房戶型。項目於二零二四年三月開工，同月開盤銷售。截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣40.5億元。預計竣工時間為二零二五年。



佔地面積：40,758平方米 | 總建築面積：164,732平方米

北京中海·京華玖序(佔100%)

中海·京華玖序是本集團精心打造的高端系產品，位於北京市西城區二環內核心地段，直線距離天安門約2.5公里，地鐵7號線、4號線交匯。項目周邊配套成熟，金融街購物中心、西單大悅城為鄰，北京市第八中學附屬小學、景山公園、協和醫院等近在咫尺。項目為西城區稀缺性極高的全新高端豪宅，是本集團精心打造的頂線玖序系作品，項目選取雕玉鑲金黑金視覺體系，讓中式建築整體造型雍容典雅，細微處雕玉鑲金，盡顯華貴。項目共規劃九棟小高層、五棟洋房及七套獨立四合院，共506戶，主打建築面積89至203平方米二室至四室戶型平層。項目於二零二四年六月開工，於同月開盤銷售，截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣75.6億元。預計竣工時間為二零二七年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

北部大區(續)



天津中海鏡映南開(佔100%)

中海鏡映南開位於天津市南開區，屬於天津市核心居住區。項目軌道交通發達，約兩公里範圍內七條地鐵線路縱橫，出行便捷。享受海光寺中央商業區，生活一應俱全。教育醫療資源成熟，配備天津市南開區中心小學、天津市南開區五馬路小學等多間重點學校，以及天津醫科大學總醫院、天津市中心婦產科醫院(南開院區)等九家三甲綜合性／專科醫院。項目為中海天鏡系高端洋房產品，由八棟洋房共312戶、一棟小高層共60戶組成，容積率為1.61，打造低密舒適的洋房社區。項目於二零二四年一月開工，於同年四月開盤銷售，截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣17.5億元。預計竣工時間為二零二五年。



石家莊峯•叁號院(佔100%)

峯•叁號院地處石家莊市裕華路與建設大街交匯處，縱橫城市雙主軸的核心，匯集政務、文化、商務、商業、醫療、教育等全維資源。地塊周邊路網體系豐富、緊鄰地鐵2號線裕華路站，交通便利。項目位於市中心的北國勒泰商圈，可享北國商城、懷特國際商城等多家大型購物中心，以及石家莊市人民醫院、石家莊市第三醫院等多家省內三甲醫院。項目為中海藏峯系迭代力作，2.0低密社區，由九棟普通多層、五棟小高層、三棟高層，共550戶組成，主推建築面積約150至460平方米洋房，全生命週期戶型，全方位滿足代際合居、家庭結構變化而產生的居住需求。項目於二零二三年十月開工，於同月開盤銷售，截至二零二四年十二月累計合約物業銷售金額人民幣35.3億元。預計竣工時間為二零二五年。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

項目介紹(續)

港澳海外大區



柏瓏I及柏瓏II(佔33.3%)

柏瓏I及柏瓏II位於香港錦田南區錦河路29號。項目傲踞港鐵錦上路站，交通便利，享北部都會區發展機遇。柏瓏I及柏瓏II由九幢大廈組成，合共提供1,520個單位，實用面積由339至977平方呎，戶型多元，切合不同買家的需要。項目園林及遊樂空間逾26萬平方呎，雙住客會所「LAKE MAYFAIR」面積更逾3.7萬平方呎，設多樣化設施，包括50米室外游泳池、湖畔健身室等。項目於二零二二年四月開售，預計二零二五年竣工，截至二零二四年十二月，累計合約物業銷售額港幣125億元。

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

主要在建項目

城市	項目	位置	本集團權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
深圳	中海•深灣玖序花園	南山區	100	住宅	36,294	292,897	在建
深圳	中海雲啟源境家園	南山區	51	住宅	9,007	58,015	在建
深圳	中海陽光橡樹園	龍崗區	80	住宅	25,462	164,968	在建
深圳	中海新都薈花園	龍崗區	80	住宅	29,055	125,263	在建
廣州	中海大境	海珠區	90	住宅	177,193	548,933	在建
廣州	中海浣花里	荔灣區	100	住宅/商業	13,380	128,632	在建
廣州	中海亞運城	番禺區	100	住宅/商業	2,521,021	5,850,022	在建
廣州	中海保利朗閱	荔灣區	50	住宅/商業	50,911	312,434	在建
肇慶	新城1號公館	肇慶新區	100	住宅/商業	91,408	391,221	在建
廈門	中海•峯匯里	思明區	100	住宅/商業	23,738	174,130	在建
福州	中海•錦江城	倉山區	100	住宅	29,795	87,833	在建
長沙	中海•閱山府	岳麓區	100	住宅	55,897	163,355	在建
長沙	中海•寰宇天下	天心區	100	住宅	219,985	688,990	在建
上海	中海•順昌玖里/ 恒昌玖里	黃浦區	98	住宅/商業	85,969	418,773	在建
上海	中海領邸•玖序/玖章	徐匯區	85	住宅	81,709	315,084	在建
杭州	中海•璞翠雲集	蕭山區	100	住宅	57,054	193,765	在建
杭州	中海•潮展雲起	蕭山區	100	住宅	16,020	60,380	在建
蘇州	獅山雲起	高新獅山商務創新區	100	住宅	48,857	166,090	在建
蘇州	非凡居所	相城區	50	住宅	283,537	776,929	在建
蘇州	中海建發禧宸	高新獅山商務創新區	51	住宅	22,122	58,243	在建
蘇州	姑蘇第	姑蘇區	100	住宅	16,322	42,545	在建
蘇州	超塔項目	工業園區	100	住宅/商業	19,626	413,389	在建

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

主要在建項目(續)

城市	項目	位置	本集團權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
寧波	玖樾	鄞州區	100	住宅	24,548	69,165	在建
寧波	江灣樾	海曙區	100	住宅	51,976	179,336	在建
青島	中海寰宇時代•雲境	市北區	100	住宅/商業	56,960	273,469	在建
濟南	中海雪山境	曆城區	100	住宅/商業	55,080	169,432	在建
濟南	中海天空之鏡	槐蔭區	100	住宅	47,127	201,087	在建
南京	中海•江南玖序	建鄴區	100	住宅	43,558	153,897	在建
成都	中海天府里	天府新區	100	住宅/商業	199,596	1,744,945	在建
重慶	中海•春華九里	渝北區	100	住宅/商業	59,426	161,648	在建
重慶	中海•映溪臺	渝北區	100	住宅/商業	43,672	109,054	在建
武漢	中海•東湖玖章	武昌區	100	住宅	53,685	309,527	在建
武漢	中海•寰宇天下	漢陽區	100	住宅/商業	176,968	1,000,000	在建
太原	中海學仕里	萬柏林區	100	住宅	32,790	177,213	在建
鄭州	中海時光之境	中原區	100	住宅	37,139	141,994	在建
西安	未來之境	高新中央產業區	70	住宅	52,386	177,654	在建
西安	中海•錦業元晟	雁塔區	100	住宅	84,876	444,775	在建
西安	中海•雲水觀園	雁塔區	100	住宅/商業	19,794	64,053	在建
北京	寰宇未來	昌平區	80	住宅/商業	65,662	267,978	在建
北京	豐和叁號院	豐台區	100	住宅/商業	58,385	124,684	在建
北京	公元里	豐台區	95	住宅	34,192	118,988	在建
北京	永定玖里	豐台區	100	住宅	100,649	195,011	在建
北京	西山觀復	海澱區	70	住宅	25,268	69,601	在建

管理層討論及分析(續)

房地產開發業務(續)

主要在建項目(續)

城市	項目	位置	本集團權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
北京	中海•京華玖序	西城區	100	住宅	40,758	164,732	在建
北京	中海•長安玖章	石景山區	100	住宅/商業	37,380	167,660	在建
北京	中海寰宇天下 天鏡	石景山區	100	住宅/商業	96,638	186,590	在建
天津	中海鏡映南開	南開區	100	住宅	29,608	69,800	在建
天津	中海國際公園城	津南區	100	住宅/商業	2,732,280	3,274,001	在建
天津	中海時光之鏡	河西區	100	住宅/商業	74,119	199,833	在建
天津	中海峰境南開	南開區	100	住宅/商業	56,235	179,665	在建
天津	中海城市廣場三期	河東區	51	住宅/商業	77,684	746,573	在建
石家莊	峯•叁號院	裕華區	100	住宅	53,970	148,780	在建
大連	中海•海港城	中山區	80	住宅/商業	229,050	1,558,144	在建
長春	中海•同心湖境	長春綠園區	100	住宅/商業	199,114	522,834	在建
香港	柏瓏I及柏瓏II	錦田南	33.3	住宅	41,687	114,896	在建
香港	天瀧	啟德區	18	住宅/商業	9,765	107,760	在建
香港	啟德海灣	啟德區	20	住宅	16,385	142,217	在建
香港	維港•雙鑽	啟德區	50	住宅	5,548	45,274	在建
香港	新九龍內地段第6554號	啟德區	30	住宅	18,353	157,976	在建
香港	新九龍內地段第6576號	啟德區	30	住宅	9,583	67,081	在建
香港	新九龍內地段第6590號	啟德區	20	住宅	13,499	138,278	在建

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務

在嚴峻的經營環境下，本集團商業物業運營業務憑藉卓越的全周期資產運營管理能力及精準化的商業運營策略，通過樹立城市級標桿項目、科學佈局多元產品的拓展路徑，有力助推商業價值高效釋放，經營績效穩步提升。

年內，本集團商業物業收入同比上升12.1%至人民幣71.3億元。其中寫字樓租金收入為人民幣35.7億元，購物中心租金收入為人民幣22.6億元，長租公寓收入為人民幣2.7億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣10.3億元。

年內，本集團新增九個商業物業投入運營，總建築面積增加約30萬平方米，詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海大廈	寫字樓	蘇州	7.6
天津開發區中海物流園	寫字樓	天津	5.8
天府環宇薈一期	購物中心	成都	1.3
中海友里公寓(深圳寶龍店)	長租公寓	深圳	5.5
中海友里公寓(深圳紅山店)	長租公寓	深圳	3.2
中海友里公寓(深圳光明城店)	長租公寓	深圳	3.0
中海友里公寓(深圳北站店)	長租公寓	深圳	1.9
中海友里公寓(南京江寧店)	長租公寓	南京	1.0
中海友里公寓(南京仙林店)	長租公寓	南京	0.8
合計			30.1

本集團輕資產管理規模持續擴張。年內，新獲取深圳小梅沙大型文旅商業管理項目，將打造成為一個兼具商業價值與社會意義的全國文旅的標桿項目。於二零二四年十二月三十一日，本集團已累計獲取外部輕資產項目18個，先後於北京、廣州、深圳、成都、蘇州、佛山等高能級城市核心區域實現輕資產管理項目落地。

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)商業物業總建築面積達1,012萬平方米，其中，運營商業項目總建築面積758萬平方米，98%位於一二線城市核心地段。

業態	運營商業項目		在建及待建商業項目		合計	
	數量	總建築面積 (萬平方米)	數量	總建築面積 (萬平方米)	數量	總建築面積 (萬平方米)
寫字樓	58	383	12	142	70	525
購物中心	27	262	8	80	35	342
長租公寓	24	52	4	19	28	71
酒店	14	61	5	13	19	74
合計	123	758	29	254	152	1,012

寫字樓

二零二四年，在市場下行環境下，本集團寫字樓業務憑藉專業的商辦資產管理能力、多年積累的客戶儲備和全方位管道、以及靈活的租賃策略，累計簽約租賃寫字樓總建築面積91萬平方米；持續精進專業商辦資產管理標準與體系，及維護與客戶建立真誠互信，年內實現續租率69%，共同推動入市滿3年之成熟期項目出租率穩定在81%高位水平，經營穩定可持續。租戶構成中，於二零二四年十二月三十一日，新引入世界500強企業43家，優質租戶結構進一步提升本集團寫字樓業務的競爭優勢。

本集團寫字樓業務品牌價值持續領先。連續60個月蟬聯觀點指數研究院發佈中國商辦運營商發展指數榜TOP1、上榜中國指數研究院之2024年中國寫字樓運營標桿企業TOP1及中國聯合辦公運營標桿企業TOP3。年內，上海中海中心依託COOC中海商務品牌影響力，持續推進寫字樓生態的整合和創新，榮獲「觀點表現力指數•2024年度商辦資產運營表現TOP10」及Global Business Engine (GBE)建築論壇主辦GBE商業與辦公建築大獎2024的「最佳建築獎•金獎」。

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

購物中心

二零二四年，居民消費分化加劇，商品零售尤其是高端消費承壓放緩，服務消費增勢穩健，消費者日趨重視消費價值。本集團購物中心業務憑藉高效率的管理能力與精細化的運營能力，精準把握消費趨勢變化、打造特色空間、營造多樣化消費場景，持續保持業務快速增長。整體出租率達95%高位。銷售額、客流同比分別提升30%、24%，其中，同店同比分別提升8%、10%；推動租金收入同比增長34.6%至人民幣22.6億元。

上海真如環宇城MAX是上海紅旗村的城市更新項目，採取了政企合作的模式進行開發，於二零二三年年底盛大開業。自開業以來，項目始終堅持以創新和品質為核心，致力於打造一個質感、靈動、愜意、時髦的生活場域。年內，上海真如環宇城MAX榮獲克而瑞—「2024中國不動產商管“國際消費”領域標桿項目(企業)獎」，是對本集團大型城市更新項目能力的極大肯定。

年內，輕資產項目佛山禪西環宇城盛大開業，高品質兌現。依託雙地鐵上蓋優勢及運營能力打造「佛山•全齡家庭中心」、「佛山西•高端宴請中心」、「禪城西•青年娛樂中心」，打造城市新地標。

本集團購物中心業務持續破舊創新，持續為消費者帶來新鮮體驗，圍繞環宇城「潮趣歡聚」、環宇薈「先鋒體驗」、環宇坊「生活百味」的產品標籤，助力城市美好生活煥新升級，行業影響力持續提升，年內榮登「Golden Mall中購聯購物中心行業2024年度商業管理公司卓越榜」。

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

長租公寓

本集團長租公寓持續踐行企業社會責任，以品質為先，以客戶為核心，堅持量質並舉，實現長遠有品質的租賃保障和可持續的價值創造。二零二四年，本集團長租公寓業務實現收入人民幣2.7億元，同比上升39.5%。年內，本集團長租公寓推出「企業優居計劃」一站式企業員工租房解決方案，為優質企業提供「定製化產品服務」、「專屬管家服務」等一系列高質量特色服務，2024年，本集團長租公寓與多家世界500強企業、大型國央企、優秀民企等達成深度合作，全方位助力企業員工解決中長期住宿問題，為城市人才打造安心舒適、健康美好的租住生活，實現企業客戶佔比30%。年內，位於深圳、南京等高能城市的六個長租公寓項目陸續入市。

本集團長租公寓榮獲多項中國住房租賃行業大獎，以全國逾80%的項目綠建認證，持續踐行央企擔當，樹立綠色生活標桿，獲選住房租賃產業研究院—「中國住房租賃行業ESG領航品牌」榮譽；同時在企業資產管理領域，本集團長租公寓憑藉在產品力、資管力、服務力及空間價值等方面的示範標桿影響，同時獲選住房租賃產業研究院—「資產管理領航品牌」榮譽。

於二零二四年十二月三十一日，本集團長租公寓分佈在全國11個主要城市，已開業24個項目，開業6個月以上項目出租率達94%。

酒店

本集團星級酒店以精品客房、餐飲和休閒設施和服務助力城市高端商務和休閒人士，打造具有中海特色的酒店品牌。於二零二四年十二月三十一日，已投入運營的星級酒店14家，分佈於澳門、北京、深圳、珠海、海南、佛山等地。年內，本集團實現收入人民幣10.3億元。

年內，本集團旗下酒店獲得多項行業大獎；神州半島君悅酒店獲GBE酒店設計大獎2024頒發「最佳旅遊目的地酒店獎」，深圳中海凱驪酒店獲深圳市飯店業協會評為「綠色低碳先鋒」及「最佳主題酒店」，珠海中海萬麗酒店獲得第七屆甄旅獎年度榜單的「年度甄選城市地標酒店」。

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

主要已落成的商業物業

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(a) 金安中海財富中心ABC座 金安環宇薈 北京市石景山區北辛安棚戶區改造B、C區	寫字樓及 購物中心	100	北京	2067	226,440
(b) 中海廣場 建外環宇薈 北京市朝陽區建國門外大街	寫字樓及 購物中心	100	北京	2053	145,065
(c) 北京中海國際中心(奧南) 安貞環宇薈 北京市安定路與北土城東路交匯處 奧南4號地塊	寫字樓及 購物中心	100	北京	2060 2050	127,824
(d) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	寫字樓及商業	100	北京	2043	88,943
(e) 中海大廈CD座 北京市石景山區古城村JA地塊	寫字樓及商業	100	北京	2055	62,047
(f) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	寫字樓及商業	100	北京	2053	46,950
(g) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	寫字樓	100	北京	2051	24,668
(h) 中海國際中心 新天地環宇薈 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	寫字樓及 購物中心	100	上海	2056 2046	158,930
(i) 中海中心A座 上海市普陀區銅川路699弄2號	寫字樓	70	上海	2060	140,917
(j) 中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	寫字樓及商業	51	上海	2054	95,622
(k) 中海廣場 天津市河西區吳家窩大街57號	寫字樓及商業	100	天津	2053	99,271

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(l) 中海大廈 天津市河西區洞庭路與黑牛城道交口	寫字樓	100	天津	2055	95,516
(m) 中海財富中心 天津市河西區洞庭路	寫字樓	100	天津	2055	74,174
(n) 中海國際中心一至三期 交子環宇薈 成都市高新區錦城大街199號	寫字樓及 購物中心	100	成都	2047	377,959
(o) 中海大廈 天心環宇城 長沙市天心區中意二路111號	寫字樓及 購物中心	100	長沙	2046	203,428
(p) 中海廣場 和平環宇城 中海友里和平國際公寓 瀋陽市和平區南京南街372號、368號 及368甲號	寫字樓、 購物中心及 長租公寓	100	瀋陽	2054 2054 2084	302,933
(q) 中海中心 武漢市江漢區青年路278號	寫字樓及商業	100	武漢	2057	116,442
(r) 中海大廈 鼓樓環宇城 南京市鼓樓區清涼門大街39號	寫字樓及 購物中心	100	南京	2048	167,517
(s) 中海廣場A座及B座 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	寫字樓及商業	100	南京	2057	151,590
(t) 中海國際中心 前山環宇城 珠海市香洲區前河北路	寫字樓及 購物中心	90	珠海	2058 2048	261,213
(u) 中海大廈 富華里 珠海市香洲區白石路	寫字樓及 購物中心	100	珠海	2060 2050	201,482
(v) 中海財富中心 蘇州市蘇州工業園區蘇州大道西9號	寫字樓及商業	100	蘇州	2050	171,672

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(w) One South Place (The Helicon) 英國倫敦，1 South Place	寫字樓	100	倫敦	永久	21,150
(x) One Finsbury Circus 英國倫敦，One Finsbury Circus	寫字樓	100	倫敦	永久	19,260
(y) 61 Aldwych 英國倫敦，61 Aldwych	寫字樓	100	倫敦	永久	16,482
(z) Carmelite House 英國倫敦，50 Victoria Embankment， Carmelite House	寫字樓	100	倫敦	永久	12,447
(aa) 瀛海環宇坊 北京市大興區京福路與瀛安街 交匯處西南側	購物中心	100	北京	2059	92,254
(ab) 真如環宇城MAX 上海市普陀區銅川路	購物中心	70	上海	2060	186,640
(ac) 梅江環宇城 天津市河西區解放南路與淶水道交口	購物中心	100	天津	2060	161,346
(ad) 天府環宇薈一期 雅詩閣秦皇服務公寓 中海友里天府國際公寓 成都市天府新區秦皇寺商務區	購物中心、 酒店及 長租公寓	100	成都	2058	102,115
(ae) 鄞州環宇城 浙江省寧波市鄞州區江東南路689號	購物中心	100	寧波	2056	135,757
(af) 千燈湖環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	購物中心	100	佛山	2052	130,896
(ag) 華山環宇城 中海凱驪酒店 中海友里華山國際公寓 濟南市曆城區將軍路1688號及1710號	購物中心、 酒店及 長租公寓	100	濟南	2056	242,353
(ah) 中海凱驪酒店 深圳市龍崗區大運路168號	酒店	100	深圳	2057	84,792

管理層討論及分析(續)

商業物業運營業務(續)

主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(ai) 神州半島君悅酒店 萬寧市東澳鎮濱海大道神州半島 旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2059	79,350
(aj) 金普頓竹輝酒店 蘇州市姑蘇區竹輝路168號	酒店	100	蘇州	2045	28,584
(ak) 中海友里公寓(北京房山店) 北京市房山區長虹西路曦城國際東 北側約90米	長租公寓	100	北京	2057	29,188
(al) 中海海堂國際服務公寓 上海市普陀區靜甯路99弄3號-5號樓	長租公寓	70	上海	2070	38,731

主要在建中的商業物業

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	預計竣工 年份	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(a) 上海徐匯項目 上海市徐匯區龍華街道	寫字樓、 購物中心及 長租公寓	85	上海	2028	2074 2064 2094	536,306
(b) 城市廣場 天津市河東區海河東路	寫字樓	51	天津	2026	2066	238,654
(c) 秦皇寺1號地項目 成都市天府新區興隆街道	寫字樓、 購物中心及 酒店	100	成都	2027	2058	555,500
(d) 深圳灣超級總部項目 深圳市南山區沙河街道白石道 與深灣二路交匯處西南側	購物中心及 長租公寓	100	深圳	2027	2093	83,200

管理層討論及分析(續)

其他業務

物業採購和供應鏈管理服務

本集團旗下子公司深圳領潮供應鏈管理有限公司(「領潮供應鏈」)整合產業鏈上下游資源，將產品品質、服務能力、管控標準、交易資料、融資能力融彙聚合，為政府事業單位，房企、施工/裝修單位等企業提供一站式建材供應解決方案，打造建材產業互聯共贏生態平台，實現對供需雙方的降本、提效、專業、賦能，互利共贏。

年內，領潮供應鏈先後榮獲中國信通院「《央國企數智化轉型發展報告(2024)》標桿案例」、中國房地產業協會「央國資房地產開發企業供應鏈管理創新優秀案例」等諸多行業權威認證及殊榮。領潮供應鏈外部收入為人民幣26.9億元，同比上升3.9%。

建築及規劃設計服務

本集團旗下子公司華藝以項目優異的設計服務樹立了良好的行業口碑。年內，華藝在營設計項目468項。其中，由華藝設計的「中建嘉和中心」榮獲2024倫敦設計大獎(LONDON DESIGN AWARDS 2024)辦公建築金獎，「江屋村二期城市更新單元項目」「塘城壹號花園項目」榮獲2024倫敦設計大獎居住建築銀獎；華藝設計的深圳中國海外大廈、深圳龍華文化創意交流中心項目，分別榮獲全球新可持續城市與人居環境獎(SCAHS)A、2024年第五屆Active House Award中國區建築設計競賽一等獎(項目設計)。

年內，由華藝承擔改造方案設計的貴州中國建築科學研究院零碳園區更新改造項目，彙集60項低碳技術，針對每棟建築特點量身定制改造方案，成功實現各建築單體的零能耗或接近零能耗的目標，榮獲貴州首個「零碳園區」設計標識認證，展現了綠色低碳建築領域的創新實踐。另外，華藝聯合牽頭編製的全國首部工業上樓地方標準《工業上樓建築設計通則》由深圳市住建局批准發佈，旨在提高工業用地節約集約利用水準和資源配置效率，提供高品質產業空間，優化生產力佈局，促進產業集聚，加快推進新型工業化高品質建設製造強市。

年內，華藝獲評「深圳市土木建築學會科技創新企業」、「深圳市綠色建築協會15年十佳規劃與設計企業」、「CHCC2024第十二屆中國醫院建設十佳供應商」。

管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

康養養老產業

康養公司秉承「以人為本，服務至上」的理念開創新中式養老生活方式，打造中海「錦年」康養品牌，致力於為長者提供高品質、全方位的康養服務。

康養養老產業打造「康養資產全過程管理體系」、「基於55歲+客戶健康管理為核心的空間和服務能力」兩大核心競爭力。在2024年博鰲房地產論壇上，榮獲「2024年度影響力康養產業綜合運營企業」稱號。濟南錦年入選濟南市2024年智慧養老院榮譽稱號，天津錦年獲得2024年天津市民心工程養老服務單位和消防安全管理規範化建設試點單位，無錫錦年獲得無錫市廠務公開民主管理先進單位。

在輕資產管理服務方面，依託多年康養項目和資產運營經驗，借助「中海合力+」、「中海康住會EPCO聯盟」兩大支柱，康養公司完成對多家企業康養項目的可行性研究諮詢和產品策劃諮詢等輕資產顧問服務和專題培訓。

管理層討論及分析(續)

集團財務

流動資金、財務資源及債務結構

本集團堅持審慎穩健的財務策略，未觸及「三條紅線」任何一條，繼續保持在「綠檔」且各項指標繼續保持行業領先。於二零二四年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為人民幣3,739.5億元，流動比率為2.4倍，淨借貸比率為29.2%；銀行存款及現金為人民幣1,241.7億元，佔總資產13.7%，現金充裕度業內領先。年內，本集團總利息支出減少人民幣9.3億元，平均融資成本為3.1%，融資成本處於行業最低區間。

年內，標普全球上調本集團的信用評級從BBB+／穩定至A-／穩定。這標誌著本集團成為目前唯一獲得標普全球A- 信用評級的內房上市公司。本次上調評級後，本集團在三大國際評級機構的信用評級持續保持中國房地產行業領先地位。

本集團的利息倍數比率為2.8倍，計算如下：

	二零二四年 (人民幣億元)	二零二三年 (人民幣億元)
經營溢利	266.9	405.3
減：總利息收入	16.0	24.6
	250.9	380.7
利息支出*	90.4	97.9
利息倍數比率(倍)	2.8	3.9

* 未扣除資本化金額及不包括應付合營公司及非控股股東款之利息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,661.5億元而擔保票據及公司債券為人民幣754.1億元，總借貸合共為人民幣2,415.6億元，其中，一年內到期的借貸為人民幣285.9億元，佔總借貸的11.8%。總借貸當中人民幣佔82.3%、港幣佔6.4%、美元佔11.3%。定息借貸佔總借貸46.3%，其餘為浮息債項。二零二五年上半年到期歸還銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣154.5億元。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

流動資金、財務資源及債務結構(續)

本集團持續發揮境內外雙融資平台優勢，積極應對國際資本市場利率、匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。在國內持續降息和美聯儲開啟降息通道的大背景下，二零二四年，本集團境內外融資人民幣864.6億元，提早或到期償還債務人民幣1,040.1億元，淨償還債務人民幣175.5億元。全年本集團整體有息借貸繼續下降。本集團持續優化債務結構，其中，境外提款人民幣261.3億元貸款，提早償還二零二七年十一月到期的俱樂部貸款港幣121.1億元。境內提款各類低息貸款人民幣513.3億元，品種涵蓋開發貸、經營貸等，並成功發行三期合共人民幣90億元的低息債券，人民幣借貸佔比提升至82.3%。

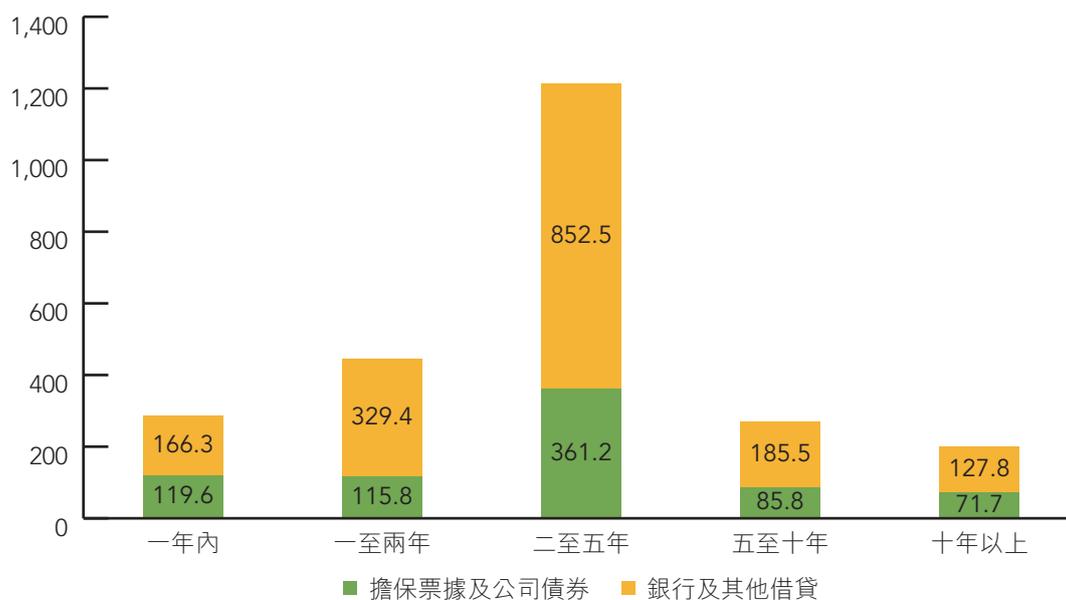
年內，本集團銷售回款為人民幣2,219.3億元，其他經營回款為人民幣147億元，總經營回款為人民幣2,366.3億元，同比上升2.1%。本集團資本支出為人民幣1,476.2億元，其中土地成本為人民幣954.1億元，建安支出為人民幣522.1億元，經營性現金淨流入為人民幣464.5億元。於二零二四年十二月三十一日，本集團未付地價為人民幣335.4億元。

管理層討論及分析(續)

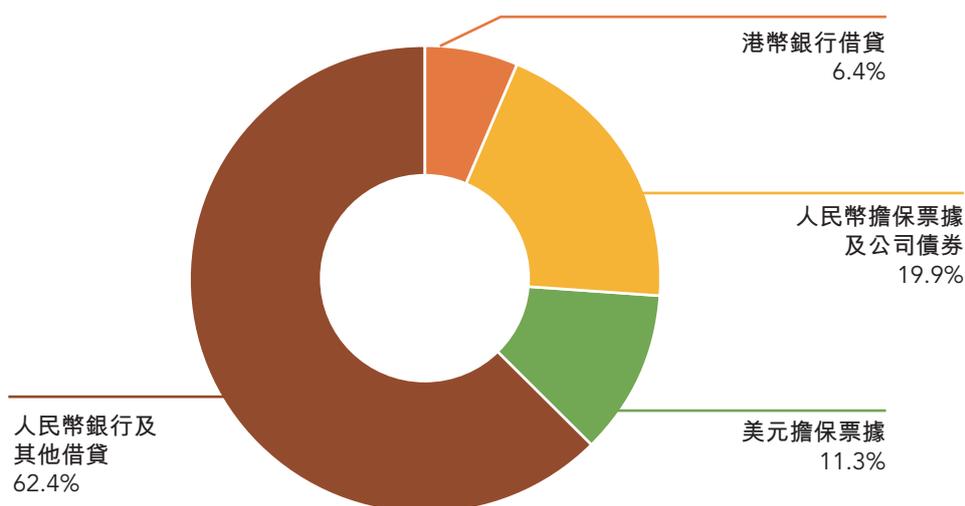
集團財務(續)

於二零二四年十二月三十一日有息借貸到期狀況

人民幣億元



於二零二四年十二月三十一日按貨幣之有息借貸分佈圖



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

還款時間表	二零二四年 (人民幣億元)	二零二三年 (人民幣億元)
銀行及其他借貸		
一年內	166.3	211.6
一年以上但未超過兩年	329.4	270.4
兩年以上但未超過五年	852.5	836.6
五年以上	313.3	334.4
銀行及其他借貸合計	1,661.5	1,653.0
擔保票據及公司債券		
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	21.5	20.9
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	35.8	34.9
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	—	31.7
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	—	17.6
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	35.8	34.9
十年期(60億人民幣,二零二六年八月到期)(ii)	19.0	19.0
十年期(7.5億美元,二零二八年四月到期)	54.3	52.9
七年期(15億人民幣,二零二六年一月到期)(ii)	—	15.0
五年六個月期(20億港元,二零二五年一月到期)	—	18.1
十年期(4.5億美元,二零二九年七月到期)	32.6	31.9
十年期(2.94億美元,二零二九年十一月到期)	21.3	20.8
五年期(3億美元,二零二五年三月到期)	21.6	21.2
十年期(5億美元,二零二零年三月到期)	35.9	35.1
十五年期(2億美元,二零三五年三月到期)	14.4	14.1
三年期(15億人民幣,二零二四年一月到期)	—	15.0
十八年期(10.01億人民幣,二零三九年三月到期)(i)	—	10.0
三年期(20億人民幣,二零二四年六月到期)	—	20.0
五年期(10億人民幣,二零二六年六月到期)	10.0	10.0
十八年期(21.01億人民幣,二零三九年六月到期)(i)	—	20.0
四年期(20億人民幣,二零二五年七月到期)(i)	—	20.0
七年期(15億人民幣,二零二八年八月到期)(ii)	15.0	15.0
十八年期(19.01億人民幣,二零三九年十一月到期)(i)	—	18.8
三年期(17億人民幣,二零二四年十一月到期)	—	17.0
五年期(12億人民幣,二零二六年十一月到期)	12.0	12.0
三年期(13億人民幣,二零二四年十二月到期)	—	13.0
五年期(8億人民幣,二零二六年十二月到期)	8.0	8.0
三年期(18億人民幣,二零二五年一月到期)	18.0	18.0
五年期(12億人民幣,二零二七年一月到期)	12.0	12.0
五年期(10億人民幣,二零二七年二月到期)	10.0	10.0
十八年期(50.01億人民幣,二零四零年三月到期)(i)	—	49.8
三年期(20億人民幣,二零二五年四月到期)	20.0	20.0

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

還款時間表	二零二四年 (人民幣億元)	二零二三年 (人民幣億元)
五年期(10億人民幣,二零二七年四月到期)	10.0	10.0
三年期(15億人民幣,二零二五年五月到期)	15.0	15.0
五年期(15億人民幣,二零二七年五月到期)	15.0	15.0
三年期(20億人民幣,二零二五年五月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二七年五月到期)	10.0	10.0
五年期(20億人民幣,二零二七年七月到期)	20.0	20.0
三年期(10億人民幣,二零二五年九月到期)	10.0	10.0
五年期(5億人民幣,二零二七年九月到期)	5.0	5.0
五年期(10億人民幣,二零二七年十月到期)	10.0	10.0
五年期(20億人民幣,二零二七年十二月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二七年十二月到期)	10.0	10.0
三年期(15億人民幣,二零二五年十二月到期)	15.0	15.0
五年期(15億人民幣,二零二七年十二月到期)	15.0	15.0
三年期(31.9億人民幣,二零二六年十月到期)	31.9	31.9
三年期(20億人民幣,二零二六年十一月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二八年十一月到期)	10.0	10.0
五年期(30億人民幣,二零二八年十二月到期)	30.0	30.0
三年期(15億人民幣,二零二七年一月到期)	15.0	—
五年期(15億人民幣,二零二九年一月到期)	15.0	—
五年期(30億人民幣,二零二九年四月到期)	30.0	—
五年期(16億人民幣,二零二九年十一月到期)	16.0	—
十年期(14億人民幣,二零三四年十一月到期)	14.0	—
擔保票據及公司債券合計	754.1	923.6
借貸總額	2,415.6	2,576.6
減:		
銀行結餘及現金	1,241.7	1,056.3
淨借貸	1,173.9	1,520.3
權益總額(包括未控股權益)	4,018.3	3,929.1
淨借貸比率(%)	29.2	38.7

(i) 附有自起息日起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券

(ii) 附有自起息日起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券

於二零二四年十二月三十一日,本集團銀行存款及現金為人民幣1,241.7億元,其中人民幣佔98.3%、港幣佔1.2%、美元佔0.3%、英鎊佔0.1%及少量其他貨幣。另上述銀行存款及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣249.6億元,加上未動用銀行授信額度人民幣484.9億元,可動用資金達人民幣1,726.6億元。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

匯率利率波動風險

二零二四年，中國經濟運行平穩，利好宏觀政策持續加碼，顯著提振經濟的信心。美聯儲於九月中宣佈減息，多國央行及香港亦宣佈減息，但降息幅度有限，美元指數保持強勢。年內，本集團持續縮減非人民幣淨負債敞口，降低外幣債務，並增加人民幣融資。於二零二四年十二月三十一日，人民幣借貸佔比提升至82.3%，較二零二三年年底提升12個百分點。本集團匯率管理以自然對沖為主，沒有參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率及利率風險相對可控。

其他

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣450.4億元提供擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣17.2億元。

另外，於二零二四年十二月三十一日，本集團為其聯營公司及合營公司及其他實體的若干已使用信貸額度向銀行提供擔保的金額分別為人民幣0.31億元、人民幣107億元及人民幣2.64億元。

本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團以若干資產賬面值為人民幣1,386.6億元為其銀行及其他借貸和擔保票據及公司債券作抵押擔保。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務及前景主要視乎中國內地及港澳房地產市場的表現，因而受到中國內地及港澳房地產市場的相關風險所影響，例如經濟局勢、政策變化、匯率波動、利率轉變、稅制調整、供求失衡等。此外，本集團的運營受到房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務多種特有行業不可避免的風險因素影響，以及來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為或其他周邊因素對運營可能構成不同程度的負面影響。本集團已制定了防範意外的系統和政策，盡力避免意外發生引致財政損失、訴訟或聲譽受損。未來，本集團將密切監控這些風險和環境的變化，亦關注利率風險和外匯風險，盡早採取應對措施，減少對業務的影響。本集團於年內面臨的主要風險及採取的關鍵控制措施詳情，請參閱本年報內之「風險管理及內部監控報告」。



天津中海·峰境南開

董事及高級管理人員

(截至二零二五年三月三十一日·本年報日期)



左至右：
郭光輝先生，顏建國先生，張智超先生

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)

董事局成員

執行董事

顏建國先生

太平紳士

主席兼執行董事

五十八歲，自二零一七年起出任本公司主席兼執行董事，並於二零一七年至二零二零年期間兼任本公司行政總裁職位。顏先生持有管理學博士學位。彼現為中國海外集團有限公司(本公司主要股東)董事長及中國建築國際集團有限公司(於香港上市)非執行董事。彼曾任中海物業集團有限公司(於香港上市)及中國海外宏洋集團有限公司(於香港上市)主席兼非執行董事，以及中國建築國際集團有限公司(於香港上市)主席。顏先生擁有逾三十年建築企業、房地產企業綜合管理經驗。彼於二零二三年當選為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

張智超先生

執行董事兼行政總裁

四十五歲，自二零二零年二月起出任本公司執行董事兼行政總裁。張先生持有建築工程學士學位。彼現為中國海外集團有限公司(本公司主要股東)董事及本集團若干附屬公司董事。張先生擁有逾二十年房地產開發及企業管理經驗。

郭光輝先生

執行董事兼副總裁

五十二歲，自二零一八年六月起出任本公司執行董事。郭先生持有工商管理碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。彼現為本公司副總裁及本集團若干附屬公司董事。彼曾任中國海外宏洋集團有限公司(於香港上市)非執行董事。郭先生擁有逾三十年企業財務、會計管理經驗。

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)

非執行董事



庄勇先生
副主席兼非執行董事

四十八歲，自二零二零年二月起出任本公司非執行董事及副主席。庄先生持有建築與土木工程碩士學位。彼現為中國海外宏洋集團有限公司(於香港上市)董事局

主席及執行董事，及中國海外集團有限公司(本公司主要股東)董事。庄先生擁有逾二十年企業管理經驗。



馬堯先生
非執行董事

五十二歲，自二零二五年一月起出任本公司非執行董事。馬先生現任中國中信集團有限公司戰略與投資管理部副總經理。彼持有西安交通大學自動控制專業碩士學位，中國人民銀行研究生部貨幣銀行學專業碩士學位及國際金融專業博士學位。馬先生於一九九八年加入中信證券股份有限公司(「中信證券」)(於香港上

市)，曾任中信證券風險控制部副總經理、債券銷售交易部副總經理、交易部副總經理、資本市場部行政負責人、金融行業組負責人、投資銀行管理委員會委員、投資銀行管理委員會主任、執行委員會委員，並曾兼任中信里昂證券有限公司及中信證券(香港)有限公司董事。

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)

獨立非執行董事



李民斌先生

銅紫荊星章、太平紳士、MA (Cantab)、MBA、FCA

獨立非執行董事、

審核及風險管理委員會主席、

企業管治委員會成員、

提名委員會成員、

薪酬委員會成員

五十歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會成員。李先生現為東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)(於香港上市)的聯席行政總裁，負責東亞銀行之整體運作及管理，並主要領導中國內地及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年至二零零九年期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年獲任命為東亞銀行副行政總裁，於二零一四年獲任命為執行董事，及於二零一九年獲任命為聯席行政總裁。

李先生現為港華智慧能源有限公司(於香港上市)及粵海投資有限公司(於香港上市)獨立非執行董事。彼曾出任深圳投控灣區發展有限公司(於香港上市)獨立非執行董事。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員兼社會和法制委員會副主任、香港特別行政區政府特首顧問團成員、港深創新及科技園有限公司董事會成員，以及賑災基金諮詢委員會委員。

李先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，他亦為香港金融學院會員、香港銀行學會榮譽銀行專業會士及財資市場公會專業會員。李先生持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位和英國劍橋大學文學學士學位。

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)



陳家強教授

金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事、

企業管治委員會主席、

薪酬委員會主席、

審核及風險管理委員會成員、

提名委員會成員

六十八歲，二零二零年六月二十七日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司薪酬委員會主席及成員、審核及風險管理委員會成員及提名委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會主席。陳教授現為匯立銀行有限公司董事局主席，並擔任WeLab Holdings Limited (「WeLab」)資深顧問。WeLab是一家亞洲領先金融科技公司，亦是首批香港虛擬銀行營運者之一。於二零零七年七月至二零一七年六月，彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入政府前，他是香港科技大學工商管理學院院長。彼目前是香港科技大學工商管理學院兼任教授，並於二零二零年七月獲香港科技大學頒授榮譽博士學位。

陳教授畢業於美國Wesleyan大學，獲授經濟學學士學位，其後在芝加哥大學獲授工商管理碩士和財務學哲學博士學位。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。

陳教授曾擔任多項重要公職，包括消費者委員會主席、香港期貨交易所董事、競爭事務委員會委員、策略發展委員會委員、扶貧委員會委員、外匯基金諮詢委員會委員、恒生指數顧問委員會委員、香港學術評審局委員及香港按揭證券有限公司非執行董事。

此外，陳教授亦是國泰君安國際控股有限公司、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司、新創建集團有限公司及冠君產業信託獨立非執行董事，該等公司均於香港上市。彼亦是大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。陳教授曾出任洲際航太科技集團有限公司(前稱香港航太科技集團有限公司)及招銀國際金融有限公司獨立非執行董事、Trivium Holdings Limited及香港鐵路有限公司非執行董事。

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)



陳清霞博士

金紫荊星章、太平紳士、榮譽法學博士

獨立非執行董事、

提名委員會主席、

審核及風險管理委員會成員、

企業管治委員會成員、

薪酬委員會成員

六十八歲，二零二三年六月二十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司提名委員會主席及成員、審核及風險管理委員會成員、薪酬委員會成員及企業管治委員會成員。陳博士持有加拿大英屬哥倫比亞高等法院大律師及律師資格、英國及威爾士高等法院律師以及香港高等法院律師資格。陳博士是香港非官守行政會議成員，亦是中國人民政治協商會議全國委員會委員、天津市人民政治協商會議常務委員、天津市人民政府對外經濟事務法律顧問、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員及中國司法部委託公證人。

陳博士曾任香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員、香港特別行政區行政長官選舉委員會委員及全國人民代表大會香港特別行政區代表選舉會議成員。彼曾擔任港區省級政協委員聯誼會主席，現為該會永遠名譽主席。多年來，彼擔任香港特區政府委任的各項公職，主要包括：香港醫院管理局董事、香港公務員敘用委員會委員、香港教育委員會成員、香港考試評核局董

事、醫管局公眾投訴委員會主席、香港九龍醫院主席、香港眼科醫院主席、香港將軍澳醫院主席、伊利沙伯醫院管治委員會成員、香港醫務委員會委員、退休金上訴委員會主席、香港行政上訴委員會委員、香港入境事務審裁庭審裁員、香港會計師公會紀律委員會委員、香港科技大學校董、香港科技園公司董事。

陳博士現任勤信律師事務所高級顧問及德勤•關黃陳方會計師行高級顧問。彼曾擔任朗生醫藥控股有限公司(於香港上市)、中航興業有限公司(曾於香港上市)、中電光谷聯合控股有限公司(於香港上市)和Cathay International Holdings Limited(曾於倫敦上市)獨立非執行董事以及中國航太科技集團有限公司(於香港上市)及天津發展控股有限公司(於香港上市)非執行董事。彼現為交通銀行(香港)有限公司、中國太平保險集團有限責任公司、中國太平保險(香港)有限公司及北京同仁堂科技發展股份有限公司(於香港上市)獨立非執行董事。

董事及高級管理人員(續)

(截至二零二五年三月三十一日，本年報日期)

高級管理人員

徐豐先生

副總裁

四十九歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於二零零四年加入本集團。彼擁有約二十七年人力資源及企業管理經驗。

徐文冬先生

副總裁

五十八歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現稱哈爾濱工業大學)，為高級工程師、建築師。徐先生於二零零一年加入本集團。彼擁有約三十七年建築設計及企業管理經驗。

劉顯勇先生

副總裁

五十三歲，畢業於哈爾濱建築大學(現稱哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。劉先生於一九九五年加入本集團。彼擁有約三十年營銷策劃及企業管理經驗。

劉慧明先生

副總裁

四十七歲，畢業於清華大學，並持有清華大學工學碩士學位，為高級工程師。劉先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約二十二年建築及企業管理經驗。

王林林先生

副總裁

四十七歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱工業大學管理學碩士學位，為高級工程師。王先生於二零零七年加入本集團。彼擁有約二十五年人力資源、商業運營及企業管理經驗。

李英軍先生

副總裁

四十六歲，畢業於東南大學，並持有東南大學管理學碩士學位。李先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約二十二年投資策劃、營銷策劃及企業管理經驗。

郭磊先生

副總裁

五十三歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱建築大學(現稱哈爾濱工業大學)管理學碩士以及哈爾濱工業大學管理學博士學位，為教授級高級工程師。郭先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約三十二年工程、合約及企業管理經驗。

劉長勝先生

副總裁

四十七歲，畢業於湖南師範大學，並持有南京大學管理學碩士學位。劉先生於二零零四年加入本集團。彼擁有約二十一年營銷策劃及企業管理經驗。

曹文楊先生

副總裁

四十三歲，畢業於哈爾濱工業大學，並持有哈爾濱工業大學會計學、法國里爾一大財務控制碩士學位。曹先生於二零零六年加入本集團。彼擁有約十九年監察審計及人力資源管理經驗。

成欣先生

助理總裁

四十九歲，畢業於東南大學，並持有中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。成先生於二零一七年加入本集團。彼擁有二十九年投資策劃及企業管理經驗。

付熙崑先生

助理總裁

四十六歲，畢業於東南大學，並持有東南大學管理學碩士學位。付先生於二零零四年加入本集團。彼擁有約二十一年投資策劃及企業管理經驗。

可持續發展

本集團朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標努力前進，堅定以為「四好公司」的可持續發展戰略為客戶提供「好產品、好服務」，促進專業團隊提升效率、創新求變，踐行「好公民」的企業社會責任理念，成就長遠持續的「好效益」。

可持續發展匯報

本集團依循香港交易所附錄C2守則及GRI標準，參考TCFD、SASB及SDGs編製第十份獨立《環境、社會及管治報告》，並邀請第三方機構為該報告進行獨立資料審核和驗證，不斷提升ESG報告的透明度及可信度，以回應資本市場的信息需求。



本集團已發佈《應對氣候變化白皮書》

全球關注氣候變化議題，本集團早在二零二零年依循《氣候相關財務信息披露工作組建議》管理氣候變化及披露相關工作表現與成果。本集團已將氣候變化風險

納入風險管理體系，編製並發佈《應對氣候變化政策》，完成氣候情景分析工作，識別出實體風險、轉型風險及氣候相關的機遇。2025年初，本集團已發佈《應對氣候變化白皮書》，制定包括緩解、控制、轉移及接受四類策略的氣候適應措施，並計劃以財務角度全面評估各項氣候適應措施的可行性與實際成效。

為加強董事局在所有ESG相關事務中的參與，本集團於二零二一年成立了董事局層面的企業管治委員會，負責識別ESG風險，制定長遠的可持續發展方針及策略，並審視及監督管理層推行可持續發展項目的進展。為了支援企業管治委員會的工作，我們同時成立了ESG工作領導小組，負責組織及帶領ESG工作執行小組及全公司上下規劃和實現可持續發展的定性定量目標。

本集團的ESG舉措及管理成果獲得資本市場高度認可，在可持續發展方面的評級表現亦取得全面進步，明晟(MSCI) ESG評級從BBB升至A級，充分印證我們在環境、社會和治理方面所採取改進措施的有效性；恒生可持續發展評級從A提升至A+級，入選恒生可持續發展企業指數成分股(精選ESG表現最優的30家香港上市公司)，成為本年度唯一入選的中國房地產公司；標普全球企業可持續發展評估得分內房第一，首度入選《標普全球2025可持續發展年鑒》，並成為唯一入選的中國房地產公司；晨星(Sustainalytics) ESG風險分數為內房最優，位列全球參評企業前10%。

可持續發展(續)

S&P Global

©S&P Global 2025.

China Overseas Land & Investment Limited

Real Estate Management & Development

**Sustainability
Yearbook Member**

**Corporate Sustainability
Assessment (CSA) 2024**

60/100 | Score date February 5, 2025 | For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook.

本集團首度入選標普全球2025可持續發展年鑒

年內，本集團先後榮獲多項具有代表性的獎項，包括《機構投資者》最受尊崇企業、最佳董事會、最佳ESG企業、《彭博商業周刊／中文版》ESG領先企業、香港上市公司管治及ESG卓越獎、香港董事學會「傑出董事獎」及「氣候管治獎」，以及連續21年蟬聯「可持續藍籌價值企業」等。

與關鍵企業利益相關方的關係

跨部門溝通與合作對有效管理可持續發展至關重要。年內，ESG工作領導小組舉行會議，審視二零二四年各項短、中、長期可持續發展目標的落實進度，同時系統梳理可持續發展目標，管理工作上對應監管及資本市場要求之間的差距，進行內部分析，將公司業務發展與可持續發展戰略進一步深度結合，並檢視本集團可持續發展重大議題及戰略框架。

雙碳目標

本集團積極響應國家的「3060」雙碳目標，力爭於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上（以二零一九年為基準），到二零六零年實現碳中和。為了有效推進降碳目標達成，本集團已成立「中國海外發展碳達峰碳中和工作領導小組」，已發佈《碳中和白皮書》，向「雙碳」目標邁步向前，制定《碳達峰實施方案》等落地方案，以實際行動強力推進節能降碳。

綠色建築機遇

年內，本集團以創新為引領，探索綠色低碳解決新方案，當中包括以智慧人居平台為核心，推出「高性能+好體驗」的「好房子」綜合解決方案，通過採用環保材料、高性能保溫設施及創新能源技術，全方位打造綠色、低碳、健康的居住環境。截止二零二四年，本集團已累計獲得110項綠色建築技術專利；旗下中海科技獲國家工信部認定的「專精特新小巨人企業」資質認證；旗下華藝公司亦獲得「科技創新企業」，創新水平倍受認可。



中海「好房子」樣板房

可持續發展(續)

可持續建築

與時並進，本集團已發佈《可持續發展政策》及《環境政策》，致力在建築設計、施工及運營層面融入綠色、安全健康及具備氣候風險抵抗的考慮。為了符合並達至高於環境相關法例標準之要求，本集團基於中國《綠色建築評價標準》、美國LEED評價標準及美國WELL評價標準，持續優化及推行內部施工標準《綠色建築技術導則》，發佈《低碳寫字樓技術管理指引(2024版)》，並積極推進管理體系認證工作。本集團和旗下領潮供應鏈公司，以及一家商業項目獲得ISO 14001環境管理體系認證。

在零碳建築領域，深圳中國海外大廈、北京中海金融中心以及深圳中海·深灣玖序花園配建幼兒園項目先後入選由中國建築節能協會認證的中國首批零碳建築項目，為行業低碳轉型提供經驗與範本。截至二零二四年末，本集團新增37個符合綠色建築標準的項目，包括35個住宅項目和2個商業項目；累計獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、美國BOMA認證、美國WELL認證、英國BREEAM認證等共計673個，相應總認證面積超1.1億平方米。



深圳中海·深灣玖序花園幼兒園建築屋面的光伏分佈規劃圖

供應商管理

本集團高度重視可持續供應鏈管理，持續優化一系列供應商管理制度，包括《供應商行為守則》、《集採供應商管理工作指引》及《供應商履約計分流程》等，推動供應商遵守環境保護、企業道德、健康安全等十大方面的行為規範。二零二四年，本集團進一步完善供應商監測機制，確保對戰略供應商的綜合評估覆蓋率達100%。對於在業務、環境或社會層面有重大實際或潛在負面影響的供應商，一經發現問題將即刻停止與其合作。年內，本集團終止了與兩家重要供應商合作，原因是評估發現存在重大潛在負面影響。

可持續採購

本集團踐行可持續採購，制定並實施《可持續採購政策》，將可持續發展的考量納入每一次的採購決策中，推動可持續物料的使用。年內，本集團採用綠色標準採購供應商佔比為69%。此外，本集團向所有材料供應商發出倡議書，鼓勵其開展綠色認證工作。二零二四年，本集團所有(145家)集中採購供應商取得ISO 14001環境管理體系認證。

可持續發展(續)

可持續的項目運營

本集團持續推進持有型商業物業的低碳環保運營，引入低碳智慧化技術和使用可再生能源設備，加強能源消耗管理、廢棄物管理及分類回收。年內，本集團旗下10個商場共成功分類垃圾67,613噸。此外，本集團持續推進寫字樓新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》，並進一步推廣中海商務碳普惠APP的應用，通過多樣化的碳積分兌換形式鼓勵租戶開展低碳實踐。

客戶服務

本集團視客戶為實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。本集團實行從項目定位、設計、施工、銷售、入夥到後期物業服務的全過程客戶服務理念，繼續將客戶滿意度列入績效考核範疇，持續改進產品和服務。

本集團持續優化具備看房、選房、購房、簽約、入夥、居住功能的客戶服務平台「中海·幸福家」，一站式提升客戶全生命週期體驗。二零二四年，本集團進一步強化客戶服務管理標準，堅守「中海對客十條準則2.0」，打造優質客戶服務，守護業主居住體驗和住戶福祉。此外，本集團積極兌現「放心選中海」承諾，年內按時保質交付超7.2萬套住宅，交付及時率達100%，獲克而瑞「2024年度中國房地產企業交付力TOP 2」，二零二四年總體客戶滿意度維持90分位。

員工發展

穩定高效的員工隊伍是企業成功的關鍵所在，本集團以「人才品質」和「員工滿意度」為兩大抓手，不斷完善績效考核與薪酬福利體系辦公環境、聯誼會活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。截至二零二四年底，本集團聘用員工約3,322人，員工男女比例2.5:1。此外，本集團聘用自組建銷售團隊1,751人、非主業生產及服務人員2,606人。員工滿意度得分87分，員工敬業度得分93分。本集團在智聯招聘榮獲「最佳僱主」稱號。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「彙聚奮進者 激勵有為者」的人才觀念，實施全面的績效管理制度，公開、公平、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。本集團通過「海之子」、「海納」及「海之星」三大招聘品牌持續拓展招聘管道選拔精英人才。此外，本集團培訓工作主要圍繞「完善體系、賦能業務、加強協同」為主題。截至二零二四年底，員工人均培訓97小時，培訓主題包括職場個人能力、職業安全與健康、可持續發展等。



本集團通過「海之子」招聘品牌持續選拔精英人才

可持續發展(續)

員工健康

本集團注重員工健康及工作與生活之間的平衡。本集團持續開展「521」員工健康關懷計劃，為全體員工提供補充醫療保險、年度體檢等健康福利。本年度，本集團還為員工提供運動健康講座、中醫理療、女性健康關懷、口腔護理等多項健康福利活動，為員工健康提供有力的支持。

關愛社區貢獻力量

本集團參與保障性住房建設、棚戶區改造，積極主動參與民生保障工程。年內，本集團建設交付廈門泥窟石村片區安置型商品房項目，項目設有安置型商品房、社區配套用房、配套商業、地下車位及地下通道等，其中安置房共計2,901套。此外，本集團在香港積極參與社區建設，與香港特區政府及各方團體通力合作，推進「同心經營幸福2.0—告別劣質劏房行動」，助力香港市民提升居住品質。



「同心經營幸福2.0—告別劣質劏房行動」暨「中企愛心修繕聯盟」啟動

本集團繼續投身於全國鄉村振興行動，與定點幫扶縣共同創立「海惠萬家」品牌，通過自持續、自循環模式，開展常態化產業和消費幫扶，並成功打造七款銷量超百萬的特色農產品。年內，本集團在甘肅三縣採購幫銷超328萬元，為當地農戶、幫扶企業及工人帶來增收，人均年收入增數千元。



其中一款特色農產品「卓尼木耳」

憑藉多年對社群的關懷、對員工的關心、對環境的愛護，以及與商界伙伴合作建設共融社會，本集團已連續16年獲頒「商界展關懷」標誌。此外，本年度中國海外發展「關愛社會」義工分會憑藉不懈努力，榮獲「香港義工獎頒獎禮2024」的「十大最高義工時數獎」，持續發揮中海公益力量，擴大行動成果，踐行企業社會責任。



「企業—年度十大最高義工時獎」

可持續發展(續)

遵守有關法律及規例的情況

二零二四年，本集團在全國開展「清風領潮·廉動中海」系列活動564場，使廉政理念厚植於心，並於年內風險管理機制，關注新興風險，加強全鏈條風險抵禦韌性。

本集團主要業務為位於中國的物業投資及開發，並於當地受到嚴格監管。與本集團之營運相關的法例和法規涵蓋此等方面：

- 設立房地產開發企業
- 房地產發展商的資格
- 可供開發物業的土地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 地產抵押
- 房地產管理
- 穩定房地產價格的措施
- 中國稅務
- 外幣兌換
- 勞工保障

主要法例或法規	針對問題	合規措施
<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國環境影響評價法》 • 《建設項目環境保護管理條例》 	施工開發許可	本集團所有新建項目已進行環境影響評估以確保興建前已進行全面檢查。
<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國環境保護法》 • 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 • 《中華人民共和國水污染防治法》 • 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 • 《中華人民共和國大氣污染防治法》 • 《建設項目環境保護管理條例》 	保護環境及保護古物古跡	<p>本集團已制定一個質量評估系統以監察工程進度。</p> <p>本集團已委派第三方監理單位向其位於中國內地的房地產開發項目提供工程監督服務。</p> <p>本集團已為所有項目取得環境保護驗收及檢驗批准。</p>

可持續發展(續)

與關鍵企業利益相關者的關係

員工

本集團的員工分佈在中國多個城市及辦公地點。本集團的人力資源管理政策有兩個重點：

- 個人發展
- 平等機會

本集團不斷投放資源在持續性的培訓與發展上及保持職場多元化，以維持及增強其核心競爭力。二零二四年度員工平均培訓時數為97小時。物業開發是男性從業員比例最高的行業之一。在性別分佈上，男女員工比例約為2.5：1。本集團將繼續監察多元化指標，並鼓勵女性於行業的參與。

客戶

本集團的品牌建設乃基於為客戶提供以客為本的產品和服務。本集團的業務重心在於中國內地各地區開發出不同類型的中端至高端物業，以符合不同類型客戶的需要。為進一步了解客戶，本集團一直定期進行客戶滿意度調查。本集團更成立了一個業主會，作為本集團跟其客戶之間的重要溝通橋樑，以及本公司社區義務工作的動力。本集團會繼續擴大物業產品的種類、優化項目開發週期、提升物業質素並完善客戶服務，以回應及甚至超越客戶不斷提高的期望。

供應商

本集團的供應商遍佈中國內地，當中大部分為工程供應商，為本集團的物業發展項目提供主要材料、設備及服務。作為一家以質量驅動的全國性品牌，本集團一直與其供應商緊密合作。透過供應商篩選、評估、年度評估、培訓及其他管理系統及定期溝通，本集團竭力確保供應商除了在秉持產品高質量及以誠信為先的企業文化方面外，還在推動可持續管理與其理念一致。

承建商

本集團把其物業開發項目的建築工序外判予承建商。本集團與承建商維持長期合作關係，以確保彼等能有效地以標準化及可擴展的程序開發物業。本集團已並將繼續把項目開發的重心放在質量管理、環境保護及健康與安全上。透過實行綜合評估，本集團與承建商共同合作，確保物業發展項目的品質監控、環境保護以及健康及安全。

以上內容之詳情將於本集團於二零二五年四月出版之環境、社會及管治報告中披露。

二零二四年榮譽及獎項



獎項	頒發單位
傑出董事獎 (上市公司執行董事類別) 氣候管治獎 (上市公司執行董事類別)	香港董事學會
環境、社會及管治卓越獎 (組別一：恒生指數成份股公司)	香港上市公司商會、 香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心
2024年財資ESG企業大獎－鉑金獎	《財資》
亞太區房地產行業「最受尊崇企業」 躋身行業前二： <ul style="list-style-type: none"> 「最佳首席執行官」 「最佳首席財務官」 「最佳環境、社會及治理(ESG)」 「最佳董事會」 「最佳投資者關係團隊」 「最佳投資者關係企業」 「最佳投資者關係專才」 	《機構投資者》
ESG領先企業2024 (企業組別一：市值超過120億港元)	《彭博商業週刊／中文版》
香港義工獎2024－企業－年度十大最高義工時數獎 (組別二：全職僱員人數100-999人之商業機構)	民政及青年事務局、義務工作發展局



獎項	頒發單位
2024年度中國價值地產企業	每日經濟新聞
第二十一屆(2024)藍籌年會 – 可持續藍籌價值企業 (連續21年)	經濟觀察報
2024中國房地產行業領導公司品牌(連續21年)	中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院
2024房地產開發企業品牌價值10強(第一)	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院
第一屆房地產業可持續發展指數 – 十大前驅者	香港中文大學、香港中文大學商學院商業可持續發展中心
第二屆全球(亞太區)企業可持續發展指數 – 前驅者	
第九屆香港企業可持續發展指數 – 前驅者	
「金格獎」年度卓越IR團隊(大市值)	《格隆匯》

投資者關係

本集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界(股東、債券投資者、分析員等)報告本集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排分析員會及業績後路演等活動，與投資介面對面交流，聆聽意見並解答問題。本集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

本集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內，本集團共參加36場境內外投資者峰會和投資者小組會議，投資者溝通超1,500人次，組織14場交易/非交易路演。

隨著香港和內地股市及債市互聯互通的不斷發展，本集團與內地投資界保持良好的慣常溝通，進一步開拓內地資本市場，年內參加16場內地券商組織的投資策略會和投資者小組會議。投資界各參與方人士，亦可透過登入本集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關本集團的資料。



2024年主要投資者關係活動

年內參加36場投資者峰會，投資者溝通超1,500人次，組織14場交易／非交易路演。

月份	活動
一月至三月	摩根大通中國／香港地產線上調研會 2024年瑞銀大中華研討會 2024年摩根士丹利中國週期行業公司日 公佈2023年度業績 – 2023年度業績發佈會 – 年度業績路演活動
四月至六月	滙豐2024年環球投資峰會 中信建投證券2024高股息與市值管理投資策略會 長江證券2024年中期投資策略會 申萬宏源2024年5月上市公司交流會 興業證券2024年海外投資專題策略會 摩根大通第二十屆全球中國峰會 2024年瑞銀亞洲投資峰會 銀河證券國際第九屆中港房地產及物業管理行業策略會 中金2024年中期投資策略會 美銀2024亞太金融及房地產股票及信用峰會 花旗2024年亞太房地產投資峰會
七月至九月	申萬宏源2024年房地產產業鏈高端研討會 公佈2024年中期業績 – 2024年中期業績發佈會 – 中期業績路演活動 滙豐第十一屆中國投資峰會 光大證券2024年秋季上市公司交流會 華泰證券2024年秋季投資峰會 第三十一屆中信里昂投資者峰會 2024年高盛中國峰會 2024年瑞銀亞太地區地產策略會
十月至十二月	2024年花旗中國投資峰會 中信證券2025年資本市場年會 摩根大通中港房地產前瞻系列電話會 中金2024年度投資策略會 摩根士丹利第二十二屆亞太峰會 2024國信證券資本市場年會 中信建投證券2025年度資本市場峰會 興業證券2025年度投資策略會 申萬宏源2025年資本市場投資年會

企業管治報告

企業管治常規

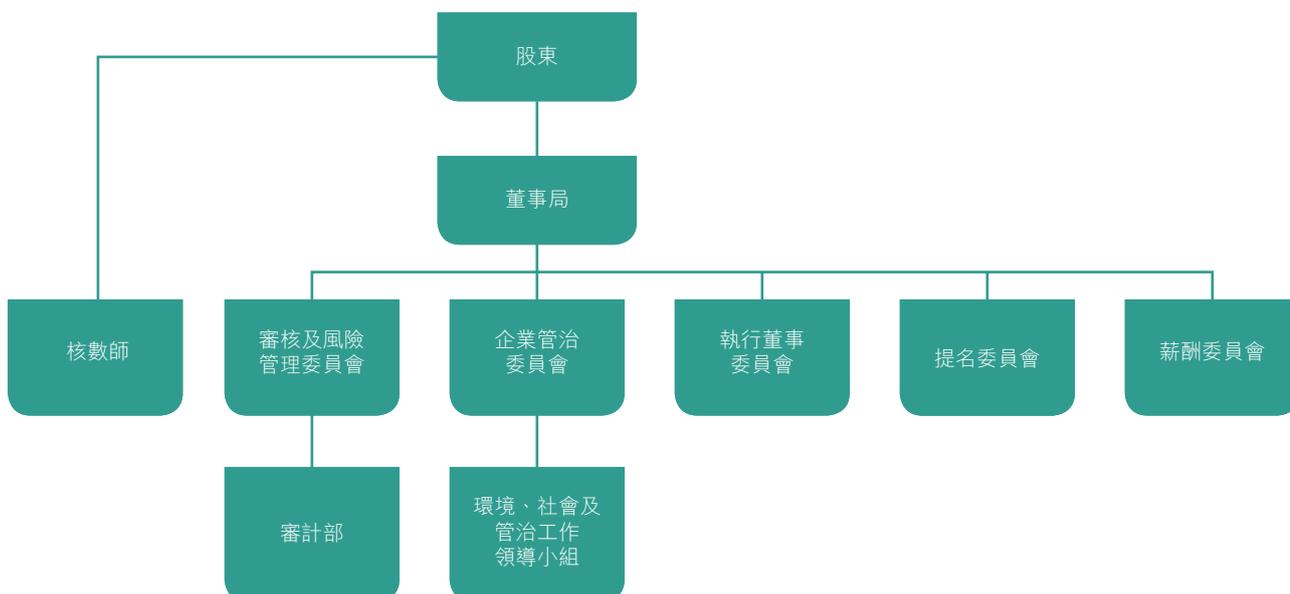
本公司董事(「董事」)局(「董事局」)相信，良好的企業管治常規是實現企業長期可持續增長及維護其股東利益的關鍵。本公司致力於加強與本集團業務行為及發展相適應的企業管治常規，其基石是擁有豐富經驗、盡責的董事局和有效的內部監控以提高其對於本公司股東的透明度和問責性。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1《企業管治守則》(「管治守則」)內不時所載的守則條文。

董事局認為，於二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守管治守則所載所有守則條文。本公司的主要企業管治常規和實踐，以及本公司的管治守則遵守情況概述如下。

企業管治架構

以下人士為本公司企業管治作出貢獻：



企業管治報告(續)

董事局

管理功能

董事局負責本集團整體戰略領導和管理，旨在提升股東價值，並在根據上市規則進行披露的年度和中期報告、公告和其他財務報告中對本公司的業績、狀況和前景進行平衡、清晰和可理解的評估，並向監管機構報告根據法定要求須予披露的任何信息。

以本公司及其股東的最佳利益為原則，董事局審議及批准本公司的經營策略、預算、重大投資以及收購合併等重大事項。另外，董事局監督及控制本公司戰略的實施及營運及本公司財務表現、為實現本集團的業務戰略制定適當的風險控制政策和程序，履行並保持本公司高水準的企業管治常規，及促進與股東之間的溝通。

本公司的日常管理，行政和運作已授權至執行董事委員會和管理團隊。董事局就管理層的權力和權限，以及管理層在作出任何承諾之前應向董事局報告並獲得董事局批准的情況，向管理層提供了明確的指示。

董事局亦將若干特定職責授權予本公司的五個董事局委員會，即審核及風險管理委員會、企業管治委員會、執行董事委員會、提名委員會及薪酬委員會，以對本公司的各個相關方面進行內部監督和管控。每個董事局委員會的職責和職能概述如下。所有董事局委員會將就其所作的決定或建議向董事局匯報。

董事局組成及多元化

年內及截至本報告日期止之董事局組成如下：

執行董事

顏建國先生(主席)

羅亮先生(副主席兼總建築師)(於二零二四年八月二十九日退任)

張智超先生(行政總裁)

郭光輝先生(副總裁)

非執行董事

庄勇先生(副主席)

趙文海先生(於二零二五年一月二十二日辭任)

馬堯先生(於二零二五年一月二十二日獲委任)

獨立非執行董事

李民斌先生

陳家強教授

陳清霞博士

董事之履歷詳情及董事間的關係(如有)載於本年報第56頁至第62頁的「董事及高級管理人員」一節內。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成及多元化(續)

董事局目前的組成反映其成員之間具備有關對本公司策略、管治及業務的適當技能、經驗及多樣化的觀點與角度，有助董事局的成效。

截至本年報日期止董事局組成及多元化列載如下：

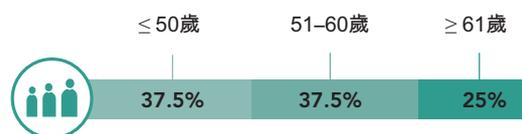
背景及經驗



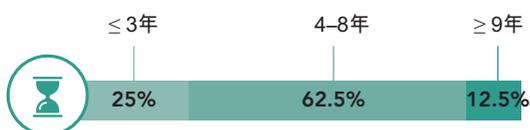
角色



年齡組別



服務任期



性別



企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成及多元化(續)

本公司視董事局層面日益多元化為支持其達到戰略目標和維持可持續發展的關鍵元素。自二零一三年八月六日起，董事局已採納董事局成員多元化政策(「董事局多元化政策」)以實現本公司可持續及均衡的發展。在構思董事局的組成時，董事局成員多元化囊括了多方面的考量因素，包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期。董事局所有委任將以用人唯才為原則，並以一系列多元化因素為基準甄選人選。提名委員會負責每年檢討董事局多元化政策，向董事局提出修訂該政策之建議及發展可計量目標以推行該政策，及監察落實該等目標的進度。

目前董事局八名董事中有一名女性董事。本公司致力在董事局中保持至少有一名不同性別的董事，以實現性別多元化。以董事局主席為首的管理團隊已通過多種渠道物色合適的人選並建立了董事局潛力繼任者名單。該名單將不時檢討及更新。

本公司同樣十分重視員工多樣性，並致力創造一個自由及開放的工作環境，讓所有員工不分性別、年齡、種族地發揮所長。本公司致力維持員工男女比例在不高於2.8:1的水平直至二零三零年，同時尋求新聘員工男女比例達到2:1。二零二四年期間，員工男女比例為2.5:1、新聘員工男女比例為1.86:1。有關員工層面(包括高級管理人員)的招聘辦法和多樣性的詳情，請參閱本公司二零二四年環境、社會及管治報告。

年內，提名委員會已檢討董事局多元化政策的實施和有效性，並確認董事局具備適當的技能和經驗組合來實現本公司的策略，以及董事局多元化政策行之有效。

董事局獨立性

本公司認為董事局獨立性對於良好的企業管治至關重要，同時也是董事局有效運作的關鍵。有關機制已經安排到位並定期每年檢討，以確保董事局獲得獨立的意見，包括：

- 足夠數目的獨立非執行董事，佔董事局人數的三分之一；
- 定期披露董事對本公司所付出的時間；
- 根據提名政策和董事局多元化政策為本公司董事候選人的提名制定明確的流程和準則；
- 全面披露董事局在董事局會議上審議的提案或交易中的利益衝突(如有)；

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局獨立性(續)

- 隨時聯繫高級管理人員或諮詢外部獨立專業意見的途徑(費用由本公司支付)，以協助獨立非執行董事履行彼等職責；
- 獨立非執行董事與董事局主席在執行董事不在場的情況下進行閉門會議；
- 獨立非執行董事對其獨立性的年度書面確認及提名委員會對董事獨立性的年度評估；及
- 董事局全體董事定期評估獨立非執行董事的獨立性。

年內，本公司一直遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(包括其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)的規定。本公司已委任三名獨立非執行董事，佔董事局成員人數多於三分之一。

所有獨立非執行董事均財務獨立於本集團，為本集團的事務提供獨立的觀點和判斷，以及廣泛的業務和財務專業技能、知識和經驗。董事局認為，執行董事與非執行董事的組成之間有合理的平衡，為維護本公司股東的利益提供了足夠的制衡。

李民斌先生擔任獨立非執行董事超過九年。董事認為彼仍持續體現出履行獨立非執行董事職責所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響李先生作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為儘管彼的服務年期，李先生仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻其有關經驗及知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事就上市規則第3.13條所列因素對其獨立性作出的年度書面確認。各獨立非執行董事並無與其他董事相互擔任對方公司的董事職務，或透過參與其他公司或團體而與其他董事有重大聯繫。董事局認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

企業管治報告(續)

董事局(續)

主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色已有區分，以確保權力和職能的平衡。

顏建國先生為董事局主席，領導及管理董事局。彼負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得準確、清晰、完整及可靠之資料並向所有董事解釋會議所討論的議題。彼提倡公開、積極討論的文化及鼓勵持不同意見的董事表達其本身關注的事宜，以確保董事局有效地運作及履行其責任，以及董事局的決定公平地反映董事局的共識。彼負責建立良好企業管治常規和程序，採取適當步驟與股東有效溝通，以確保股東的意見可傳達到整個董事局。主席每年與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下進行閉門會議，討論企業管治及其他事宜。

張智超先生為本公司行政總裁。彼為執行董事委員會成員，負責落實董事局制定的策略及目標，以及在董事局授予的權力和權限內管理本公司的日常業務。

委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一的董事將於股東周年大會輪流退任再獲股東重選方可連任，而每位董事均須每三年輪流退任一次。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東周年大會獲股東重新選任。

非執行董事(包括其他所有董事)根據彼等服務合約及/或委任函並無獲委任指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均須每三年輪流退任一次及重新選任。

此外，提名委員會全面監督董事的委任或重新委任以及董事局的繼任計劃，同時充分考慮到分別載於本企業管治報告之「董事局組成及多元化」及「提名委員會」一節中的本公司的董事局多元化政策和提名政策。董事局亦會考慮提名委員會推薦的每位退任董事，並根據本公司的組織章程細則建議退任董事在股東周年大會上獲重新選任。

董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於二零二四年度期間遵守行為守則。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事及高級人員責任保險

本公司已就其董事及高級人員可能會面對的法律行動作適當的投保安排。

資料提供及使用

定期召開之董事局及董事局委員會的會議議程及董事局文件會在計劃舉行董事局或董事局委員會會議日期至少三天前全數送出予所有董事或董事局委員會成員。

管理層向董事局及其轄下委員會提供充分、完整及可靠的資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其轄下委員會審批的財務及其他資料作出知情評估。管理層會解答董事局或委員會可能提出的問題，並適時受邀參加董事局或董事局委員會會議。

所有董事亦有權索取適時資料(例如與本集團業務有關的每月更新資料)，並隨時單獨聯繫本公司高級管理人員。

董事培訓

所有董事對本公司及本集團均負有受信責任和法定責任。每名新委任的董事將在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對本公司的運作及業務，以及其對法律、法規及尤其是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。馬堯先生(於二零二五年一月二十二日獲委任為非執行董事)已於二零二五年一月二十日根據上市規則第3.09D條取得法律意見，並確認其了解作為本公司董事的義務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展和更新其知識和技能，確保彼等對董事局的貢獻保持知悉和相關。

本公司向全體董事提供持續專業發展的機會及實地視察本集團的物業，費用由本公司支付，以幫助董事了解行業趨勢及本公司的運營。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事培訓(續)

根據董事提供給本公司的培訓記錄，彼等於二零二四年參加了持續專業發展，包括參加研討會和講座、在研討會上作演講、閱讀有關董事職務及責任的參考資料，以及實地視察。彼等於年內所接受的培訓類別詳情概述如下：

董事姓名	培訓類別 (見註解)
顏建國先生	A, B, C, D
羅亮先生(於二零二四年八月二十九日退任)	A, B, C, D
張智超先生	C, D
郭光輝先生	C, D
庄勇先生	A, B, C, D
趙文海先生(於二零二五年一月二十二日辭任)	C, D
李民斌先生	A, C, D
陳家強教授	A, B, C, D
陳清霞博士	A, C, D

註解：

- A: 出席研討會或培訓班
- B: 研討會上作演講
- C: 閱讀有關董事職務及責任的材料
- D: 考察本公司項目

企業策略、業務模式及文化

董事局在發展與本公司宗旨、價值觀及戰略相一致的公司文化方面擔當主導角色。本集團秉承「領潮」的企業文化，即不斷超越，引領趨勢，勇立潮頭，努力實現「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，圍繞核心主業不動產開發運營延伸拓展創建美好生活，持續壯大三大產業群，即不動產開發產業群、城市運營產業群及創新業務產業群。

本集團擁有超過四十五年發展歷程，歷經多輪經濟與房地產週期，本集團堅持以更長遠的眼光看待市場、規劃企業的發展。長期持續穩健增長，是本集團過去歷年的戰略與行動方針，並在今後持續秉承。

企業管治報告(續)

企業策略、業務模式及文化(續)

本集團篤定一家好公司的標準，堅定成為「四好公司」，即「好產品、好服務、好效益、好公民」。本集團將保持戰略定力，堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的發展目標，堅定「好產品、好服務、好效益、好公民」的發展路徑，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，我們堅守主航道，堅持住宅開發、商業資產管理及養老、教育、物流等新產業分別作為本集團立足今天的主業、面向明天的成長型業務、為後天培育增長點的新業務。

本集團重視秉持行端守正、令行禁止、嚴謹求真、誠信務實的原則。董事局負責監督我們的道德事項、行為和事務，為我們的股東和利益相關者促進本集團的成功。本公司有一套明確的企業行為準則，確保本公司以高道德水平以及誠信和專業營運，所有員工都必須嚴格遵守企業行為準則。有關企業行為準則的詳情，請參閱本公司二零二四年環境、社會及管治報告。

年內，董事局已檢討本公司如何實現「好產品、好服務、好效益、好公民」的重點進展領域，詳情載於本公司二零二四年環境、社會及管治報告，並確信本公司的文化符合本公司的宗旨、價值觀和戰略。

本集團對二零二四年的策略、業務及財務回顧詳情載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

問責及核數

財務匯報

董事局負責按持續經營基準編製財務報表，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報表乃按照有關法律及準則編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事致力確保於年報、中期報告、公告及上市規則和其他法規要求的其他披露文件中就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及可理解之評估。

風險管理及內部監控

董事局全盤負責維持適當及有效的風險管理及內部監控系統，以及評估及釐定本公司達成業務目標時所願意接納的風險性質及程度。董事局授權管理層設計、實施及持續評估風險管理和內部監控系統，並通過審核及風險管理委員會監督及審閱風險管理和內部監控系統的充分性和有效性。

風險管理及內部監控系統的主要特點，包括風險管理架構、風險管理程序以及主要風險管理，詳情載於本年報的「風險管理及內部監控報告」中。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授

董事局會議程序

董事局每年至少定期召開四次會議，並提前安排會議日期，方便董事出席會議。董事局於年內舉行四次會議，並於必要時召開會議討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易(如有)。此外，董事局亦討論由董事局所履行的企業管治職能，包括但不限於檢討本公司就企業管治及遵守法律及監管規定方面的政策及常規。各董事出席董事局會議及其轄下委員會會議的詳情載於本年報第90頁的表格中。

召開董事局定期會議需至少提前十四天發出通知，而召開其他所有董事局會議則需發出合理通知。董事局主席在公司秘書的協助下，負責釐定並批准每次董事局會議的議程。議程及相關足夠詳細的董事局文件於計劃舉行會議日期的最少三天前送交董事，供董事於會議前有充分時間進行準備。如有需要，也會安排管理層簡報會。倘董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，董事亦可向主席或公司秘書發出通知。

於會議後的合理時間內，所有董事局及委員會會議記錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事及委員會成員審閱。公司秘書負責保管已審批之會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

董事局會議程序適用於董事局各委員會的會議。

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

為保障董事的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，如董事在董事局將予考慮的事項中存有利益衝突，需在適當情況下在表決時放棄投票。另外，所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易時，此等事項會以舉行董事局實體會議(與本次交易無重大利益的獨立非執行董事出席的情況下)形式考慮。如適合，獨立非執行董事將主持該會議。

目前，董事局已遵守上市規則設立五個委員會，分別為審核及風險管理委員會、企業管治委員會、執行董事委員會、提名委員會及薪酬委員會。每個委員會有其各自界定的職責範疇及職權範圍書。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍書已載於本公司及香港聯交所網站。公司秘書亦應按任何股東的要求，提供所有委員會的職權範圍書。各委員會均獲提供足夠資源以履行其職責。倘需要，委員會可尋求獨立專業意見以履行其職責，費用由本公司支付。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

執行董事委員會

執行董事委員會由本公司所有執行董事組成，分別為顏建國先生、張智超先生及郭光輝先生。顏建國先生為執行董事委員會主席。

執行董事委員會主要職責如下：

- 審閱及批准授予本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 審閱及批准由本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司發行的金融工具；
- 審閱及批准向本公司共同控制實體及／或聯營公司授予的貸款或其他財務援助；
- 審閱及批准本公司向其附屬公司、共同控制實體及／或聯營公司提供企業擔保、承諾賠償及／或信心保證書；
- 審閱及批准土地競買或投標活動，以及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同；及
- 處理由董事局授權的任何其他事項。

執行董事委員會須定期向董事局匯報，而執行董事委員會不時通過的決議案須於董事局會議提呈全體董事閱知。

年內，執行董事委員會舉行了四次會議及以書面決議形式通過決議，以審閱及批准(其中包括)：

- 各類銀行借貸及貸款；
- 向本公司的附屬公司、共同控制實體及／或聯營公司提供的企業擔保；
- 土地競買及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同；及
- 本公司的附屬公司發行上市證券及公司債券。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會目前由三名成員組成，分別為李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士，全部為獨立非執行董事。李民斌先生為審核及風險管理委員會主席。

審核及風險管理委員會主要職責如下：

- 檢討及監察本集團財務資料的完整性；
- 檢討本公司的財務控制、風險管理和內部監控系統；及
- 監督與外聘核數師有關的事項。

審核及風險管理委員會於二零二四年內舉行四次會議，並已審核：

- 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報告及截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期和季度業績；
- 內部審計及外聘核數師之審計計劃書；
- 審計過程中所採用的審計辦法和方法、審計重點領域以及新訂和修訂的會計準則對本公司財務報表的影響；
- 內部及獨立審計結果；
- 外聘核數師之獨立性和提供之非審計服務的範圍；
- 重新委任外聘核數師及其酬金；
- 風險管理、內部監控及財務匯報制度的充分性和有效性；
- 風險管理及內部監控事宜的重要調查結果；
- 本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的充分性；及
- 持續關連交易及其年度上限。

審核及風險管理委員會亦每年兩次在管理層不在場的情況下與外聘核數師進行閉門會議，以討論與核數有關的事宜及核數師擬提出的其他事項。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，分別為陳家強教授、李民斌先生及陳清霞博士，全部為獨立非執行董事。陳家強教授為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要職責如下：

- 就本公司所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事局提出建議；
- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇諮詢董事局主席，並向董事局作出建議；
- 因應董事局所訂的企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- 審閱及批准上市規則所述有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會於二零二四年內舉行一次會議及以書面決議形式通過決議，並已審核：

- 本集團的薪酬政策及架構；
- 本公司所有董事及本集團高級管理人員及員工的薪酬待遇；
- 本公司高級管理人員及本集團員工的酌情花紅；及
- 股份期權計劃(定義及詳情載列於本年報的「股份期權計劃」一欄內)下生效及失效之股份期權。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

薪酬委員會(續)

本公司董事和員工薪酬政策旨在提供公平及具競爭性的薪酬組合以吸引、保留及激勵本公司董事及員工，以符合本公司長期的業務策略並顧及本公司股東利益。

在遵守相關法律和法規的前提下，並參考市場研究及情況，執行董事及員工的薪酬組合包括以下固定及浮動部分：

組成	釐定因素
固定薪酬	
基本薪酬	<ul style="list-style-type: none"> 可比公司支付的薪金 執行董事及員工的績效及貢獻、所付出的時間、職責及就業情況 本公司的經營業績
浮動薪酬	
酌情花紅	<ul style="list-style-type: none"> 本公司的經營業績及盈利水準 執行董事及員工各自的績效及貢獻
股票期權	<ul style="list-style-type: none"> 本公司的經營業績及盈利水準 執行董事及員工各自的績效及貢獻 根據有關股份期權計劃及上市規則規定

非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬(包括董事袍金)乃參考彼等各自於本公司的職務及責任、本公司的薪酬標準及現行市況及同類公司支付的薪酬釐定。

本公司會於股東周年大會上尋求股東批准，以授權董事局釐定董事酬金。概無董事參與釐定其自身的薪酬。

有關董事二零二四年之酬金載於財務報表附註13內。

高級管理人員於二零二四年十二月三十一日止年度內按範圍劃分之薪酬列載如下：

薪酬範圍 (人民幣)	人數 (附註)
2,500,000元或以下	2
2,500,001元至3,000,000元	9
3,000,001元至3,500,000元	1

附註：包括於二零二四年內辭任的一名高級管理人員。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，分別為陳清霞博士、李民斌先生及陳家強教授，全部為獨立非執行董事。陳清霞博士為提名委員會主席。

提名委員會主要職責如下：

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

提名委員會於二零二四年內舉行一次會議，並已審核：

- 董事局的架構、人數及組成；
- 董事局多元化政策及董事局獨立性機制的實施及有效性；
- 於股東周年大會重選退任董事；及
- 獨立非執行董事的獨立性。

就選擇將被提名成為董事的人選或重選董事時，提名委員會將參考董事局多元化政策及本公司委任、選舉及罷免董事的程序(即相當於本公司提名政策，下稱「提名政策」)。被提名人需滿足上市規則中所載述的要求，包括被提名人須具備擔任董事的個性、經驗及品格，並證明其具備足夠的才幹勝任該董事職務。

按照本公司提名政策所規定的董事提名正式程序及流程，由董事局主席帶領的管理團隊將從不同背景物色廣泛及多元化的候選人以切合具體業務需求，並對最後名單的候選人進行盡職調查。提名委員會將進行全面審查，從獨立的角度按董事局多元化政策根據一系列準則對候選人作出進一步討論及評估其匹配度，並向董事局提供建議。

年內，提名委員會根據提名政策和董事局多元化政策，已審閱董事的資格、經驗、背景和所在相關行業知識領域的核心能力。提名委員會及董事局對於董事局的多元化、經驗及技能的適當組成感到滿意，並建議股東在二零二四年六月二十一日舉行的股東周年大會上重選顏建國先生、趙文海先生、陳家強教授及陳清霞博士為董事。此外，按提名委員會的建議，董事局委任馬堯先生為非執行董事，由二零二五年一月二十二日起生效。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

企業管治委員會

企業管治委員目前由三名成員組成，分別為陳家強教授、李民斌先生及陳清霞博士，全部為獨立非執行董事。陳家強教授為企業管治委員會主席。

企業管治委員會主要職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規則方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察員工及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守管治守則的情況及在本公司企業管治報告內的披露；及
- 履行上市規則下與本集團環境、社會及管治相關事宜的職責。

企業管治委員會於二零二四年內舉行兩次會議，並已審核：

- 本公司有關企業管治的政策及常規，以及管治守則的遵守情況；
- 股東溝通政策的實施及有效性；
- 二零二三年環境、社會及管治報告；及
- 二零二四年上半年環境、社會及管治相關工作報告及二零二四年工作計劃。

董事局全體負責維持有效的企業管治和監督環境、社會及管治事宜。為確保可持續發展管理的有效性及有系統實施可持續發展管理政策和措施，本公司制定了環境、社會及管治管理辦法，明確規定可持續發展事務的角色與職責和報告機制。

企業管治委員會負責就可持續發展相關事宜提供長期方向和策略，識別環境、社會及管治風險(包括氣候相關風險)，並審查和監督管理層對可持續發展項目的執行情況。為支持企業管治委員會，本公司成立了環境、社會及管治工作領導小組，並在「四好公司」之框架下制定了環境、社會及管治戰略框架，以規劃和實現定性和定量的可持續發展目標，涵蓋由綠色建築領域、空氣質量檢測、客戶滿意度、員工滿意度、員工培訓、碳排放量到能源消耗密度。

有關本集團環境、社會及管治政策及表現的詳細討論，請參閱本公司二零二四年環境、社會及管治報告。

企業管治報告(續)

出席會議紀錄

為確保董事已付出足夠時間以處理本公司事務，董事須每年向本公司披露一次其於香港或海外上市的其他公眾公司所擔任的職位及其他重要承擔的數目和性質，及其擔任有關職務所涉及的時間。此外，董事在擔任的其他職位有所變更時通常會立即通知本公司。年內，沒有董事擔任超過五家上市公司(包括本公司)的董事職務。

董事局滿意董事透過主動參與本公司事務為董事局作出正面貢獻，這反映在二零二四年內董事局會議、董事局轄下委員會會議及股東周年大會的高出席率記錄中(如下表所載)。

董事姓名	實際出席／董事有資格出席的會議次數						
	董事局會議	執行董事 委員會會議	審核及 風險管理 委員會會議	薪酬 委員會會議	提名 委員會會議	企業管治 委員會會議	股東 周年大會
顏建國先生	4/4	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
羅亮先生(於二零二四年 八月二十九日退任)	4/4	2/4	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
張智超先生	4/4	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭光輝先生	4/4	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
庄勇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
趙文海先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
李民斌先生	4/4	不適用	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
陳家強教授	4/4	不適用	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
陳清震博士	4/4	不適用	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1

董事局評審

董事局了解對其績效進行定期評審以確保有效性的重要性和益處。由二零二二年起，董事局採納以每兩年向董事局及董事局委員會作出董事局評估問卷的方式，把董事局評估程序正規化。

於二零二四年十月，董事局以匿名網上問卷的方式向每名董事徵求其對董事局及其委員會整體表現的觀點和反饋，包括其角色、責任、技能和組成、董事局及其委員會會議的舉行、信息提供、文化和董事局行為以及需要改進的地方。所有董事的回應和意見均已呈交董事局。評估結果表明，董事局及其委員會繼續有效運作，各董事局委員會已按照其職權範圍書履行職責。本公司已制定行動計劃，以增加董事局主席與獨立非執行董事之間的會面頻率，並為董事安排廣泛的定期培訓。並無其他重大問題需要報告。

企業管治報告(續)

股息政策

本公司以提供穩定及可持續的回報予股東為目標，並於二零一九年採納了股息政策。根據股息政策，董事局於建議宣派股息及釐定股息金額時須考慮本集團的未來經營及盈利、現金流量、資本及其他儲備需求、整體財務狀況、合約限制、本公司的組織章程細則，所有適用之相關法例(包括稅務條例)及其他因素。

本公司將繼續檢討股息政策，並且保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策的唯一及絕對酌情權。

公司秘書

本公司公司秘書為本公司全職員工及向董事局主席匯報。公司秘書為董事局提供支援，確保資訊交流良好，以及嚴格遵循董事局的政策及程序。公司秘書亦負責向董事局提供企業管治事宜方面的意見，及促進董事的入職培訓及專業發展。

年內，本公司公司秘書莊惠生先生已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

與股東的溝通

董事局致力與本公司現有及潛在的個人及機構股東保持持續及開放對話。根據管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，旨在為建立本公司與其股東相互關係及溝通。

除了每半年和每年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，本公司亦會按月及季度披露公司相關營運數據，使投資者更好地了解本公司的經營狀況，及向市場提供對本公司及行業公正且均衡的展望。

本公司視股東大會為與個人股東溝通的重要渠道。本公司鼓勵股東出席本公司的股東大會，大會提供實用的論壇與本公司管理層交流意見。主席可在股東大會上就每項實際的事宜個別提出決議案。所有董事(包括非執行董事)均獲邀出席股東大會。董事局主席及審核及風險管理委員會、企業管治委員會、提名委員會及薪酬委員會的主席或有關委員會的其他成員(如該委員會主席未能出席)可在股東大會上回答股東對本集團業務的提問。本公司的管理層應確保外聘核數師出席股東周年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

企業管治報告(續)

與股東的溝通(續)

為進一步提升少數股東權利，本公司在股東大會上均採用投票方式進行表決。表決的詳細程序在股東大會開始時清楚說明。本公司之股份過戶登記處亦將獲委任為股東大會投票表決的監票人。投票結果將在每次股東大會後刊登於本公司及香港聯交所的網站。

除了參加本公司的股東大會外，本公司亦採納了內幕消息披露政策，為向所有股東披露重要消息提供指引。股東也可以將需要董事局注意的具體查詢發送給本公司的公司秘書。其他一般查詢可通過本年報第3頁「公司資料」部分所載本公司之投資者及公關指定聯繫人、電郵地址及查詢熱線進行。

與投資者的有效接觸與及時披露是良好企業管治的重要組成部份。本公司亦定期舉行證券分析員和投資者會議，組織各種路演、媒體採訪及營銷活動，由本公司管理層向證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆，時刻遵守限制內幕消息披露的有關規例。本公司網站持續更新，及時提供有關本公司最新發展的最新信息。

年內，企業管治委員會已透過分析近期資本市場情況、本公司股東架構及上述與股東及投資者的溝通，檢討股東溝通政策。基於以上所述，董事局同意企業管治委員會的意見，並認為股東溝通政策行之有效。

企業管治報告(續)

股東權利

股東召開股東大會之程序

本公司股東可根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第566條，在符合以下條件的情況下要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的一位或多位股東可採用列印本形式或電子形式向本公司送交要求。
- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
 - (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
 - (4) 須經提出該要求的人認證。

於股東大會上提呈議案之程序

- (i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據公司條例第580條(如為股東周年大會，則為第615條)，要求本公司向有權收取股東大會(或股東周年大會，如適用)通知的本公司股東，傳閱陳述書(或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知)，惟受制於下文：
 - (1) 該陳述書字數不可多於一千字，且與以下有關：
 - (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
 - (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。
 - (2) 每名股東只可要求本公司傳閱：
 - (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
 - (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案之程序(續)

(ii) (續)

(3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：

- (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
- (b) 最少五十名股東。

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
- (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
- (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。

(4) 該要求：

- (a) 可採用列印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知，如為股東周年大會)；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於下述期限前送抵本公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少七日；及
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行的六個星期之前；或不遲於該大會的通知發出之時(如在上述時間之後送抵本公司)。

向董事局提出查詢

本年報的「公司資料」提供了本公司的註冊地址及投資者關係團隊的電郵地址、傳真號碼和電話號碼，以方便本公司股東隨時向董事局提出其疑慮或詢問。來信或電郵請註明「公司秘書」收為荷。

企業管治報告(續)

核數師酬金

截至二零二四年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別約人民幣11,419,000元及人民幣1,320,000元。應付之非審計服務費包括但不限於就業績公告、持續關連交易及環境、社會及管治報告諮詢服務及稅務服務等提供的專業服務。

組織章程文件

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。合併版本已登載於本公司及香港聯交所網站。

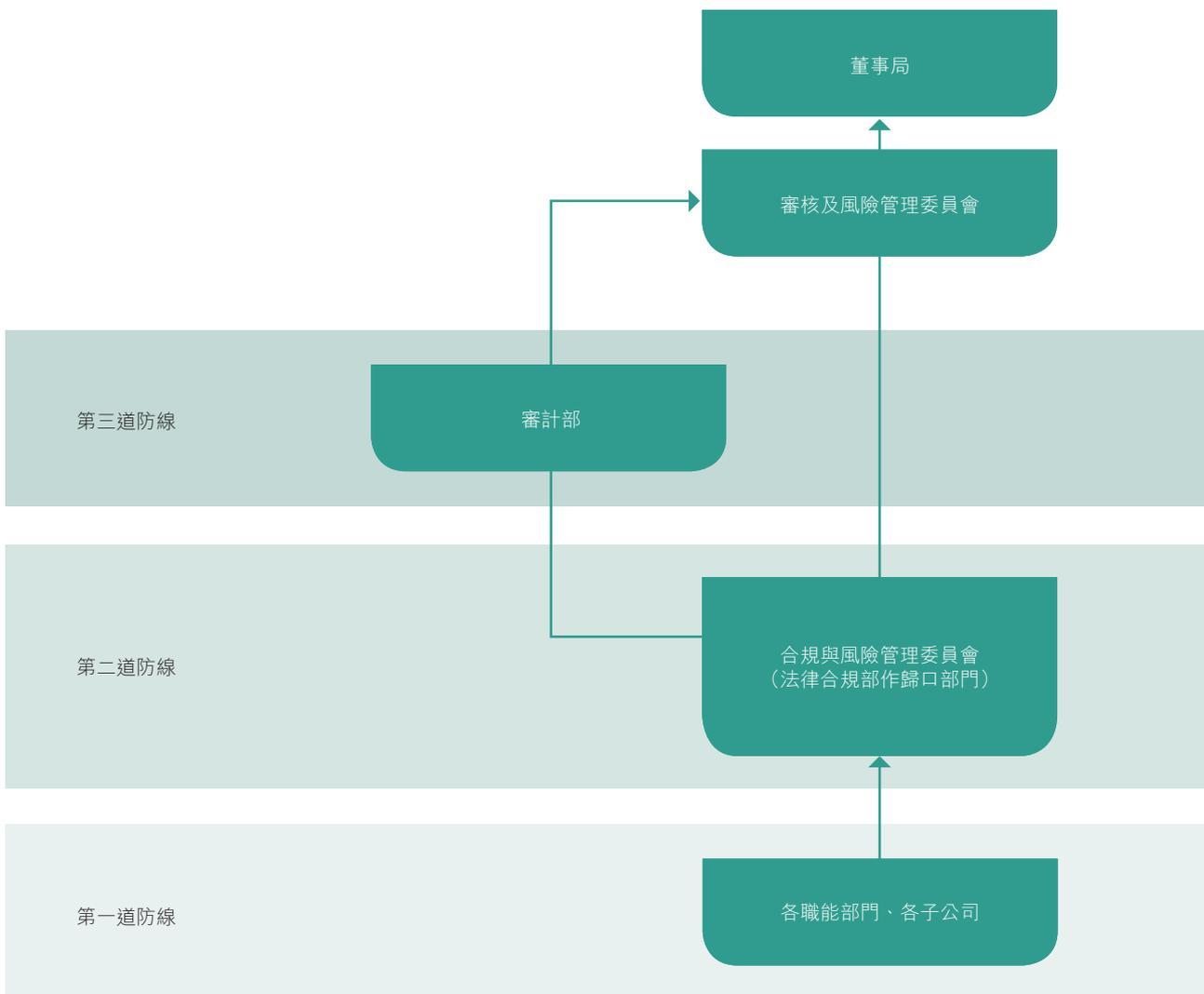
風險管理及內部監控報告

董事局明白其運營的業務及市場存在固有風險，我們願意承擔並同時監察風險以實現本身的策略和業務目標。為了公司的長遠發展，我們旨在建立一套有效的風險管理及內部監控系統與文化，以保障本公司之資產及股東利益，並確保提供可靠之財務信息予管理層及確保對影響本公司重要投資和業務的風險得以識別和妥善管理，從而降低、轉移或避免此類風險。然而，風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，只能對防止出現重大的失實陳述或損失作合理而非絕對的保證。

風險管理架構

本公司繼續保持結構化的風險管理方法，並注意需要不斷發展和改進以適應不斷變化的環境。

本公司現有的風險管理架構建立於「三道防線」之框架內，旨在開展各個板塊風險評估及風險監控工作，將風險管理工作嵌入業務流程中，監控並及時調整風險管理流程：



風險管理及內部監控報告(續)

風險管理架構(續)

董事局

董事局全面負責建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。其主要職責包括：

- 評估及釐定本公司為達成策略目標所願意接納的風險性質及程度
- 持續監督及審閱風險管理及內部監控系統的充分性和有效性

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會獲董事局授權在董事局層面監督風險管理及內部監控系統。其主要職責包括：

- 監督風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察
- 研究風險管理及內部監控事宜的重要調查結果
- 與管理層討論在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的充分性
- 每半年審閱風險管理及內部監控系統的充分性和有效性，並向董事局匯報
- 就本集團的風險和內部監控向董事局提供市場見解和建議

第三道防線 — 審計部

審計部協助審核及風險管理委員會評估風險管理及內部監控系統。其主要職責包括：

- 制定審計計劃並對風險管理及內部監控系統進行定期獨立審查
- 審查關鍵風險領域並提出交由相關業務部門實施的任何風險行動計劃
- 向審核及風險管理委員會和董事局報告本集團的整體風險狀況和關鍵風險敞口、管理層計劃或已採取的行動以及需要特別關注的主要新興風險
- 就本公司風險管理及內部監控系統的充分性和有效性向審核及風險管理委員會及董事局提供獨立保證

風險管理及內部監控報告(續)

風險管理架構(續)

第二道防線

- 合規與風險管理委員會
- 法律合規部

合規與風險管理委員會由行政總裁擔任主任，並由高級管理人員等組成。其主要職責包括：

- 審議重大合規事件、風險事項的處置方案
- 研究決策合規與風險相關的其他重要事項

由法律合規部作為風險管理歸口管理部門，其主要職責包括：

- 組織起草風險管理基本制度，根據需求建立、更新具體制度及風險要素庫
- 組織本公司年度重大風險評估，編製發佈年度重大風險評估報告並跟進督導重大風險的防控進展
- 協調組織本公司重大風險事件的收集與報告，並跟進督導重大風險事件的應對
- 組織合規與風險管理委員會的日常風險管理相關事務

第一道防線

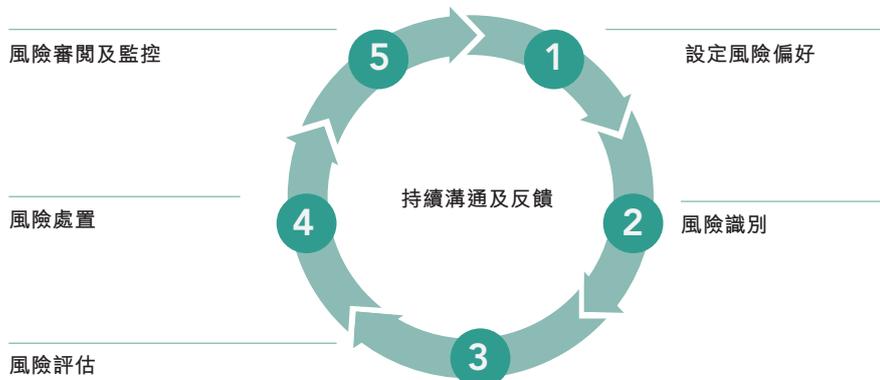
- 各職能部門、各子公司

各職能部門及各子公司充當風險所有者。其主要職責包括：

- 負責本職能領域內的風險識別、評估、監察及處置
- 制定風險緩解措施
- 執行所有適當的風險管理、緩解措施和行動，以保障本集團的利益和業務績效的有效性
- 確保風險管理系統和緩解策略的有效性

風險管理程序

風險管理程序嵌入到我們的日常運營中，下圖概述了風險管理流程(包括風險偏好、識別、評估、處置、審閱和監控)，使本公司能夠維持適當的風險文化，以支持營運並支持董事局遵守上市規則規定的責任。這是一個持續的過程，需要定期監控、審查並向審核及風險管理委員會和董事局報告。



風險管理及內部監控報告(續)

風險管理程序(續)

風險偏好

考慮到內部和外部環境、本公司的戰略目標、業務規劃、風險管理原則和文化，在識別與本公司業務相的潛在內部和外部風險後，採用適當的風險管理方法，其中可以採用風險規避、風險尋求、風險控制和風險轉移策略。

風險識別

風險識別是風險評估和處理的基石。本公司以「自上而下」和「自下而上」的方針相結合的風險管理架構使本公司能夠根據內部和外部環境、本公司發展目標、重大業務運營流程和本公司重要風險事項歷史記錄，識別戰略和運營層面的固有和新興風險。

本公司在關鍵業務領域的潛在風險分為六個主要領域：外部市場、戰略、運營、財務、監管和環境、社會及管治(包括氣候相關風險)。在運營層面和集團層面制定一份全面的風險和機遇清單。

風險評估

根據包括定性和定量要素的預先界定的風險評估準則，從兩個方面評估和分析已識別的風險和機遇：(i)對本集團財務、運營、合規性、聲譽以及與客戶和供應商的關係的影響；以及(ii)發生的可能性。

每個業務和職能部門將分析風險和機遇，並根據風險評級來考慮和排序風險。對於可能產生更重大影響的風險，此類風險將上報至合規與風險管理委員會進行重新評估。

風險處置

根據分析結果，探索和制定風險管理計劃和緩解措施，以將風險降低到可接受的水平，同時考慮所有相關成本和收益，並提交給合規與風險管理委員會供審閱和批准。

風險審閱及監控

合規與風險管理委員會審查各職能部門和各子公司提交的風險登記冊和風險管理計劃，並監督合理的風險緩解措施的實施，以及監督重大風險如何隨時間變化。充分的風險相關信息將通過審計部定期報告給董事局和審核及風險管理委員會。

風險文化

董事局重視有效的風險管理系統的重要性，並致力於在整個公司範圍內推廣風險意識文化，將風險管理整合到本公司的業務運營過程中，並在企業運營和實現業務目標的過程中加強風險管理。同時，通過定期培訓，把風險管理融入業務日常。本集團致力於不斷完善其風險管理架構，以配合瞬息萬變的業務環境。

風險管理及內部監控報告(續)

本集團主要風險

本集團於年內面臨的主要風險及採取的關鍵控制措施總結如下：

風險	風險描述	主要風險控制措施
1. 宏觀經濟風險	全球經濟持續面臨衰退風險，疊加地緣政治衝突加劇，全球經濟前景不容樂觀。	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察全球及中國內地經濟形勢，適時作出適當策略回應 保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資 堅持公司穩健的財務狀況與強勁的成本優勢，保持低負債率水平與健康現金流
2. 市場風險	國內房地產市場依然面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力挑戰。	<ul style="list-style-type: none"> 持續精準投資、精益管理 堅持投資研究、客戶研究、產品研究的「三研合一」策略，精準產品定位及配置，持續提升產品競爭力 加強銷售與市場推廣策略與管理，以加快合約銷售回款
3. 經營風險	建築成本及人工成本上升，地產開發行業盈利下降。	<ul style="list-style-type: none"> 積極把握行業調整機會，探索新的投資機會 實施「一城一策」產品策略，匹配各地主流客戶需求，提升競爭力 實施強而有力的成本控制：通過戰略集中採購和競爭性投標降低建築成本 上調公司國際信用評級，體現了國際評級機構對本集團資金管道暢通、業務基本面穩健，在行業下行期可持續發展能力強勁的充分肯定
4. 匯率風險	人民幣匯率波動。	<ul style="list-style-type: none"> 保持匯率監控，持續緊跟人民幣匯率波動情況 適時優化人民幣與外幣負債比例 檢視和探索不同的融資工具，以降低匯率風險
5. 政策風險	地產行業政府政策法規變更。	<ul style="list-style-type: none"> 密切跟進中國內地及外國政府的政策 謹慎審查中國內地和海外業務以降低政治和監管風險及其影響

風險管理及內部監控報告(續)

內部監控系統

除了風險管理流程外，本集團內部控制環境的關鍵組成部分還包括：

- (i) 本公司已建立合適的企業管治結構和議事規則，明確決策、執行、監督等方面的職責及權限，形成清晰的職責分工和制衡機制。
- (ii) 本公司已制定各種不同的內控政策及程序幫助確保不斷增長的業務單位和職能部門能高效地運作。本公司各職能部門根據業務需要，制定各項業務管理規章、操作指引和崗位手冊，並執行必要的控制程序，以使員工明確及正確行使職權。
- (iii) 本公司已實行全面預算管理，明確各業務單位在預算管理中的職責及許可權，規範預算的編製、審定、執行程式。預算將每半年參考業務績效，業務需求和戰略以及重大風險和機遇進行重新評估。
- (iv) 本公司維持一套規範的會計工作秩序及具體業務核算制度，有效保證以披露及報告為目的之會計資訊及資料的真實性及完整性。定期編製本集團現金、流動性和借款等相關管理報告，以監督本公司現金流量狀況。
- (v) 運用信息技術加強內部監控能力，及建立與經營管理相適應的信息系統，通過與內部監控流程有效結合，達致減少或消除人為控制因素的目的。
- (vi) 本公司每個區域公司需要指派一名合規人員，負責監督各自區域內的合規事項。本公司已實施電子審批系統，確保所有事項均依既定流程審批，所有審批流程及文件均保留在系統內。各地區公司和總部負責部門有義務透過該系統對提交的項目和合約進行合規性核查。

審計部負責對本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司進行內部審計。審計部協助審核及風險管理委員會及董事局就風險管理及內部監控系統提供獨立審查。審計部亦對內部監控的有效性及充分性進行監督，對發現的設計及運行缺陷向本公司管理層提出改進意見，並監督管理層制定及實施改進計劃。審計部定期檢討本公司風險管理及內部監控系統的運轉情況，並定期每半年向審核及風險管理委員會及董事局呈遞檢討報告。

審核及風險管理委員會根據審計部的報告審查和評估本公司風險及擬採取的控制措施並檢討風險管理及內部監控系統的有效性，其亦會就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，並向董事局報告控制系統薄弱環節及相關改善建議。此外，外聘核數師亦定期與審核及風險管理委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。

風險管理及內部監控報告(續)

審閱風險管理及內部監控系統

於二零二四年內，本公司致力於進一步強化風險管理，細化業務管理流程，強化各業務與職能單位作為「第一道防線」的責任。該舉措包括為地區子公司推出各項細則和指引，以及出版風險事件案例手冊，以加強對風險管理實踐的理解和認識。透過培養堅固的風險文化，本公司旨在使所有員工能夠主動識別和解決潛在風險，從而確保建立具韌性和知情的企業。

此外，審計部對內部控制系統進行了全面審查。透過對各項業務流程進行系統分析，規範了內審、整改、問責、內控和其他業務等五個關鍵環節的作業流程。這項工作加強了政策執行與業務流程的整合，並提高了審計操作的標準化，從而提高了整個本集團的效率和效益。

在審核及風險管理委員會的支持下，董事局每半年檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性及其充分性，包括財務報告、營運及合規等，董事局認為此等系統有效且具效率。於年內，未有重大系統弱項被發現，且本公司已糾正了任何可能存在的控制缺陷(如有)。董事局認為此等系統運作有效，各種可能影響本公司達成目標的風險也得以控制。

董事局亦已審核及認為二零二四年度本公司在會計、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、員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算充足。

舉報政策

本集團已制定舉報政策，其中列明基本原則及程序，讓本集團員工及與本集團有往來者(包括但不限於客戶、供應商及業務夥伴)可暗中及以不具名方式向審核及風險管理委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。本集團亦已制定了適當的安排，以公平和獨立地調查這些事項並採取適當的跟進行動。

風險管理及內部監控報告(續)

反貪污政策

本公司致力於高道德、誠實和正直的標準。本公司對任何形式的賄賂和貪腐採取零容忍做法。本公司已建立多個反貪污政策，通過守則、協議、政策、制度及定期培訓等，進一步強化公司內部及業務夥伴的反貪意識。

反貪污政策概述了本公司的原則、行為準則、與反貪污、利益衝突、信息保密、反競爭行為、反歧視和其他違規行為有關的要求，以及任何可疑或實際個案的舉報渠道。所有員工規定每年均需簽署《廉潔從業責任書》。定期對員工進行反貪污相關培訓，加深員工對反舞弊和反貪污的認識。

處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司已建立內幕消息披露政策，藉以：

- 確保任何潛在內幕消息得已盡快識別，並向本公司執行董事委員會報告，執行董事委員會將適時作出決策，根據《證券及期貨條例》及《上市規則》在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理事務；
- 制定適用於有關本集團及其證券之機密或未公開內幕消息的預防監控及匯報機制，以及對外通訊與溝通指引；
- 遵守上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》的規定，載列有關因各自在本公司所擔任的職務而可能擁有關於本公司及其證券的內幕消息的高級管理人員、其他指定經理及員工證券交易的限制；及
- 定期向所有員工提供培訓，協助他們了解本公司的內幕消息披露政策，以及他們有關內幕消息的相關披露責任和義務。

董事局報告書

本公司董事(「董事」)同寅茲提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報表。

主要業務及分部表現分析

本集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報表附註43、18及19內。

本集團之分部表現分析載於財務報表附註8內。

業務回顧

根據香港法例第622章《公司條例》附表5規定，本公司年內業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團所面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能未來發展之預示均列於本年報第14頁至第54頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

此外，有關本集團環保政策及表現以及遵守相關法律和法規的討論，及本集團與其員工、客戶、供應商和對本集團有重大影響的持份者的主要關係，載於本年報的第63頁至第69頁之「可持續發展」章節中，及本公司遵照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)發佈的二零二四年環境、社會及管治報告內。

業績及分配

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績分別載於本年報第131頁及第132頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣30仙(二零二三年：每股港幣35仙)已於二零二四年十月四日派發。董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣30仙(二零二三年：每股港幣45仙)給予於二零二五年六月二十五日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣30仙，全年每股派息合共港幣60仙(二零二三年：每股港幣80仙)。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零二五年七月十七派發。

股本

截至二零二四年十二月三十一日之已發行本公司股份(「股份」)總數為10,944,883,535股普通股。

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註30內。

董事局報告書(續)

儲備

本集團及本公司於年內之儲備(包括但不限於可供分派儲備)變動分別載於本年報第135頁及第136頁之綜合權益變動表及財務報表附註42內。

五年財務摘要

本集團於過去五個年度之業績及資產與負債摘要載於本年報第8頁內。

主要物業

本集團於二零二四年十二月三十一日之主要物業發展項目和商業物業詳情載於本年報第36頁至第38頁及第43頁至第46頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達人民幣417,316,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報表附註17及16內。

股票掛鈎協議

於回顧年度內，除了本公司於二零一八年六月十一日採納的股份期權計劃外(定義及詳情載列於本報告書之「股份期權計劃」一欄內)，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事局報告書(續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

發行上市證券

年內，本公司全資附屬公司已發行了以下證券。募集資金淨額用於償還本集團的現有債務。

附屬公司名稱	證券	發行日期	到期日	本金 (人民幣千元)	票面 年利率	證券上市／
						發行之交易所／ 市場名稱
中海企業發展 集團有限公司 (「中海企業 發展」)	2024公司債券					深圳證券交易所
	(i) 第一期(品種二)	2024年4月23日	2029年4月24日	3,000,000	2.68%	(「深交所」)
	(ii) 第二期(品種一)	2024年11月27日	2029年11月28日	1,600,000	2.35%	
	(iii) 第二期(品種二)	2024年11月27日	2034年11月28日	1,400,000	2.70%	
中海企業發展	2024中期票據					全國銀行間債券 市場
	(i) 第一期(品種一)	2024年1月22日	2027年1月24日	1,500,000	2.80%	
	(ii) 第一期(品種二)	2024年1月22日	2029年1月24日	1,500,000	3.05%	

贖回上市證券

年內，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司 名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
北京中海廣場 商業發展有限 公司	(i) 人民幣1,001百萬元 票面利率3.85%	(i) 2021年3月23日	(i)-(ii) 本金及應付利息於每年 5月及11月分期償付	(i) 999,200 [#]	(i) 無
	(ii) 人民幣2,101百萬元 票面利率3.60%	(ii) 2021年6月23日		(ii) 2,000,200 [#]	(ii) 無
	(iii) 人民幣1,901百萬元 票面利率3.50%	(iii) 2021年11月10日	(iii)-(iv) 本金及應付利息於每年 2月及8月分期償付	(iii) 1,886,180 [#]	(iii) 無
	(iv) 人民幣5,001百萬元 票面利率3.35%	(iv) 2022年3月29日		(iv) 4,986,000 [#]	(iv) 無
	資產支持專項計劃證 券，並於深交所上市				

[#] 包括由北京中海廣場商業發展有限公司全額認購的人民幣一百萬元權益級證券

董事局報告書(續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

贖回上市證券(續)

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
中海企業發展	票面利率3.35%之人民幣1,500百萬元中期票據，並於全國銀行間債券市場上市	2021年1月15日	2024年1月15日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率3.75%之人民幣1,500百萬元公司債券，並於深交所上市	2019年1月24日	2024年1月24日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率3.25%之人民幣2,000百萬元公司債券，並於深交所上市	2021年6月15日	2024年6月15日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率3.25%之人民幣2,000百萬元公司債券，並於深交所上市	2021年7月12日	2024年7月12日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率3.08%之人民幣1,700百萬元公司債券，並於深交所上市	2021年11月25日	2024年11月25日	1,700,000	無
中海企業發展	票面利率2.98%之人民幣1,300百萬元公司債券，並於深交所上市	2021年12月20日	2024年12月20日	1,300,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited	票面利率5.95%之美元700百萬元擔保票據，並於香港聯交所上市	2014年5月8日	2024年5月8日	4,989,446	無
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	票面利率2.375%之美元300百萬元擔保票據，並於香港聯交所上市	2020年3月2日	2024年8月30日	13,884	2,156,857
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	票面利率2.90%之港幣2,000百萬元擔保票據，並於香港聯交所上市	2019年7月15日	2024年9月2日及 2024年12月19日	1,874,870	無

上述證券之詳情(包括賬面值)載於本公司的相關公告及財務報表附註32內。

董事局報告書(續)

借貸及資本性支出之利息

銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券及資本性支出之利息之分析分別載於財務報表附註31、32及10內。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

顏建國先生
羅亮先生(於二零二四年八月二十九日退任)
張智超先生
郭光輝先生

非執行董事

庄勇先生
趙文海先生(於二零二五年一月二十二日辭任)
馬堯先生(於二零二五年一月二十二日獲委任)

獨立非執行董事

李民斌先生
陳家強教授
陳清霞博士

羅亮先生因達到退休年齡而退任本公司執行董事職務，趙文海先生因其他工作安排辭任本公司非執行董事職務。羅先生及趙先生均確認彼等與董事局並無任何意見分歧，亦無有關其退任或辭任之其他事宜須提呈本公司股東注意。

根據本公司組織章程細則第105(1)條，郭光輝先生、庄勇先生及李民斌先生將於二零二五年六月二十五日召開之股東周年大會(「2025年股東周年大會」)上輪換退任，惟合資格並願膺選連任。

根據本公司組織章程細則第96條，馬堯先生任期將直至2025年股東周年大會止並膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，並認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事局報告書(續)

董事(續)

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書日期止之本公司附屬公司董事名單已載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>之「企業管治」項內。

董事及高級管理人員酬金

有關董事及高級管理人員酬金之資料分別載於財務報表附註13及41(b)內，及「企業管治報告」內第87頁「薪酬委員會」一節中。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第56頁至第62頁的「董事及高級管理人員」一節內。

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司股東批准及採納了股份期權計劃(「股份期權計劃」)，以供合資格承授人認購本公司普通股股份，除非另行取消或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本集團業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人(即(其中包括)股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何員工或有關其他人士)提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠之財務成功。

因根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使之所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目(「股份期權」)不得超過於採納股份期權計劃日期(即二零一八年六月十一日)已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股股份。

董事局報告書(續)

股份期權計劃(續)

根據股份期權計劃，在二零二四年財政年度首日及終日可授予的股份期權數量分別為 754,705,153股和811,397,653股。二零二四年內並無授出股份期權。截至本年報日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為811,397,653股股份，約佔當天已發行股份總數總額的7.41%。

除非本公司股東在股東大會上另行批准，否則在任何十二個月的期間內，因應授予各合資格人士的股份期權(無論已行使或剩餘)之行使而已發行和將發行的股份數量不得超過已發行股份的1%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i)合共超過不時已發行股份之0.1%；及(ii)按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣五百萬元。

任何個別股份期權之行使價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期(必須為營業日)在香港聯交所每日報價表所列收市價；及(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所列平均收市價。

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

行使股份期權前必須持有之最低期限(如有)乃由董事局全權酌情決定，股份期權計劃本身並不設立任何最低持有期限。

於接納股份期權要約時，各股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。付款或通知付款的期限為發出認購股份期權要約後二十八天，或可由董事釐定的期限。

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

董事局報告書(續)

股份期權計劃(續)

年內，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	授出日期	認購價 港幣 (每股)	行使期 (附註a)	股份期權數目					
				於二零二四年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷 (附註b)	失效 (附註c)	於二零二四年 十二月三十一日 之結餘
董事									
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	466,000	-	-	-	(466,000)	-
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	600,000	-	-	(600,000)	-	-
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	466,000	-	-	-	(466,000)	-
(於二零二四年 八月二十九日 退任)	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	534,000	-	-	(534,000)	-	-
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	366,000	-	-	-	(366,000)	-
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	534,000	-	-	(534,000)	-	-
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	400,000	-	-	-	(400,000)	-
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	434,000	-	-	(434,000)	-	-
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	400,000	-	-	-	(400,000)	-
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027	1,067,000	-	-	(1,067,000)	-	-
其他員工和 相關實體 參與者									
	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	51,079,500	-	-	-	(51,079,500)	-
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	79,554,000	-	-	(76,293,000)	(3,261,000)	-
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027	3,530,000	-	-	(3,276,000)	(254,000)	-
				139,430,500	-	-	(82,738,000)	(56,692,500)	-

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 股份期權已根據股份期權計劃條款之行使條件予以註銷。
- (c) 股份期權因若干合資格人士辭任或於股份期權可行使期屆滿後失效。

股份期權計劃進一步詳情載於財務報表附註30內。

董事局報告書(續)

董事及最高行政人員之證券權益

於二零二四年十二月三十一日，董事、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)通知本公司及香港聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份中持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份百分比 (附註)
李民斌先生	實益擁有人	個人	5,660,000	0.0517%

附註：百分比是指於二零二四年十二月三十一日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

(b) 於相聯法團股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份百分比 (附註)
中國建築股份有限公司(「中建股份」)	郭光輝先生	210,000	0.001%
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.132%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)	庄勇先生	800,825	0.022%

附註：百分比是指於二零二四年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。

(c) 於相聯法團債券中持有之好倉

庄勇先生以實益擁有人身份，持有面值為900,000美元由China Overseas Finance (Cayman) V Limited(本公司全資附屬公司)發行於二零四二年到期，息率為5.35%之擔保票據之個人權益。

董事局報告書(續)

董事及最高行政人員之證券權益(續)

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

除上文及「股份期權計劃」一節所披露者外，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零二四年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何此等權利。

購入股份或債券之安排

除上文及財務報表附註30披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，年內及截至本報告書日期，下列董事已申報於以下與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之實體中擁有利益關係：

本公司主席兼執行董事顏建國先生亦為中國海外集團有限公司(「中海集團」)董事長，以及中國建築國際非執行董事。本公司執行董事兼行政總裁張智超先生亦為中海集團董事。本公司副主席兼非執行董事庄勇先生亦為中海集團董事及中海宏洋主席兼執行董事。本公司執行董事郭光輝先生曾為中海宏洋非執行董事(於二零二四年四月二十二日辭任)。中海集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。

上述董事已申報利益關係之實體均由獨立的董事局及管理層所管理，並對彼等各自之股東負責。此外，董事局包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事(庄勇先生除外)，該等董事之意見對董事局作出之決定有重要影響。本公司審核及風險管理委員會(由三名獨立非執行董事組成)定期會晤以協助董事局檢討本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

董事局報告書(續)

主要股東之證券權益

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載(或本公司獲通知)，本公司的主要股東及其他人士持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	持有股份數目 (好倉)	佔已發行股本 之百分比 (附註1)
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	實益擁有人	521,264,928	4.76%
中海集團(附註2)	實益擁有人	5,618,894,255	51.34%
	受控制公司之權益	521,264,928	4.76%
中建股份(附註3)	受控制公司之權益	6,140,159,183	56.10%
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)(附註3)	受控制公司之權益	6,140,159,183	56.10%
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)(附註4及5)	實益擁有人	1,095,620,154	10.01%
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註4及5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註4及5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
CITIC Glory Limited(「CITIC Glory」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
CITIC Polaris Limited(「CITIC Polaris」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%

附註：

1. 百分比是指於二零二四年十二月三十一日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。
2. 銀樂為中海集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中海集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
3. 中海集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建集團則持有中建股份約57%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中海集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
4. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
5. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊內。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司、中海物業、中國建築國際及中國建築興業之控股股東
「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：688)
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2669)
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時之附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中國建築國際少數控股集團」	指	中國建築國際集團持有30%至50%權益的公司及彼等各自不時的附屬公司(本集團成員及中國建築國際集團成員除外)
「中國建築興業」	指	中國建築興業集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：830)
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業及其不時之附屬公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為中海集團、本公司、中海物業、中國建築國際及中國建築興業之控股股東
「中建股份關連人士」	指	中建股份的聯繫人、中建股份直接或間接持有的30%受控公司及中建股份及本公司之間的關連附屬公司，及該等公司不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司及彼等各自的附屬公司)
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時之附屬公司(不包括中海集團、本公司、中海物業、中國建築國際、中國建築興業及彼等各自之附屬公司)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、澳門及台灣

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

中建股份及中海集團為本公司、中海物業、中國建築國際及中國建築興業之控股股東。因此，中建股份集團、中海集團、中海物業集團、中國建築國際集團及中國建築興業集團之成員為本公司的關連人士，而本集團成員與中建股份集團、中海集團、中海物業集團、中國建築國際集團及中國建築興業集團之成員在此部分所述的各項協議項下擬進行之交易構成上市規則下本公司的關連交易或持續關連交易。

回顧年度內，本集團曾進行下列關連交易或持續關連交易，該等交易已根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守上市規則第14A.36條規定取得獨立股東批准：

(A) 關連交易

與中建四局城市發展投資有限公司(「中建四局」)就中國廣州市地塊成立合資公司

於二零二三年十二月十五日，廣州廣奧房地產發展有限公司(「廣奧」，為本公司全資附屬公司)與中建四局(為中建股份全資附屬公司)同意透過廣州啟瑞房地產開發有限公司(為本公司全資附屬公司)成立合資公司。該合資公司主要用作開發位於中國廣東省廣州市海珠區上涌果樹公園北側的地塊為住宅及商業物業組合(「廣州項目」)。於完成後，該合資公司由本公司及中建四局分別擁有90%及10%權益。

廣州項目的資本承擔總額約為人民幣13,700百萬元，由廣奧及中建四局按彼等各自於合資公司的股權比例分別出資約為人民幣12,330百萬元及約為人民幣1,370百萬元。就廣州項目的資本承擔總額由訂約方參考廣州項目的建議資本需求及訂約方在合資公司的權益進行公平協商後釐定。

交易的詳情披露於二零二三年十二月十五日的公告及二零二四年一月十二日的通函內。上述與中建四局成立合資公司已於二零二四年一月三十一日舉行的股東大會上獲本公司的獨立股東批准。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易

(1) 中國建築興業總承建協議

於二零二一年三月二十九日，本公司與中國建築興業訂立總承建協議(「中國建築興業總承建協議」)，據此，本集團可不時邀請中國建築興業集團參與本集團的工程項目的競爭投標，以成為本集團的承建商或服務供應商(視情況而定)，並提供承建及工程工作、項目管理、監理及諮詢服務，由二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中國建築興業集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日	港幣300百萬元
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	港幣300百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	港幣500百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日	港幣150百萬元

在中國建築興業總承建協議屆滿時，本公司與中國建築興業於二零二四年四月二十九日訂立新總承建協議，據此，本集團可不時邀請中國建築興業集團參與本集團中國房地產開發項目的監理服務及本集團房地產開發項目的外牆工程服務的競爭投標，由二零二四年七月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中國建築興業集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日	港幣505百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	港幣110百萬元
二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	港幣660百萬元
二零二七年一月一日至二零二七年六月三十日	港幣110百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十九日及二零二四年四月二十九日之公告內)。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(2) 中國建築國際總承建協議

於二零二二年十月二十五日，本公司與中國建築國際訂立總承建協議，據此，本集團可不時邀請中國建築國際集團作為工程承建商參與本集團於中國、香港及澳門的建築工程的競爭投標，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中國建築國際集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	港幣9,000百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	港幣9,000百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	港幣9,000百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二二年十月二十五日之公告內)。

(3) 中建股份總承建協議

於二零二二年三月三十一日，本公司與中建股份訂立總承建協議，據此，本集團可不時邀請中建股份集團作為建築承建商參與在中國提供建築工程相關服務，包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等的競爭投標，由二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中建股份集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日	人民幣12,000百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣16,500百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	人民幣9,500百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日	人民幣5,000百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二二年三月三十一日之公告內)。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(4) 中海物業服務框架協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業訂立框架協議，據此，本集團可邀請中海物業集團參與就本集團擁有或持有的物業發展項目或物業向本集團提供物業管理服務和其他服務(「服務」)的競爭投標，由二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中海物業集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日	港幣1,229百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	港幣3,078百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	港幣4,005百萬元
二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日	港幣2,719百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告內)。

(5) 中海物業停車位框架協議

於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立框架協議(「中海物業停車位框架協議」)，據此，中海物業集團可不時就收購位於本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位使用權與本集團訂立交易(「該等交易」)，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中海物業集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	港幣600百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	港幣600百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	港幣600百萬元

為擬定各該等交易的售價，本集團將從獨立第三方物業估值師獲取估值，並綜合考慮開發成本、過往維護成本、持續節省的管理成本、該等交易條款及買方資格等因素。無論如何售價不得遜於本集團提供予獨立第三方買方的售價。有關中海物業停車位框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月五日之公告。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(6) 金融服務總協議

於二零二二年十月三十一日，本公司與中建財務有限公司(「中建財務」，中建股份的附屬公司)訂立總協議(「金融服務總協議」)，據此，中建財務同意按非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務、保理服務以及其他金融服務，由二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年，本集團存放於中建財務的存款上限截至二零二五年十月三十一日止三年期間的最高每日存款結餘(包括應計利息)應不超過人民幣7,000百萬元。由中建財務為本集團提供的應收賬款保理服務合計交易金額應不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二二年十一月一日至二零二二年十二月三十一日	人民幣300百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣2,000百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	人民幣2,000百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十月三十一日	人民幣1,700百萬元

有關金融服務總協議的定價及條款詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月三十一日之公告。

(7) 有關材料供應的中國建築國際框架協議

於二零二一年四月二十八日及二零二二年五月三日，本公司與中國建築國際分別訂立框架協議及補充協議(統稱「中國建築國際框架協議」)，據此，中國建築國際集團及中國建築國際少數控股集團可邀請本集團作為供應商參與競爭投標，就中國建築國際集團及中國建築國際少數控股集團的建築項目供應土建類、機電類和裝修等類別有關的物品、商品或材料(「材料」)，由二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟本集團可能獲授之總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日	人民幣150百萬元
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	人民幣1,000百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣1,000百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日	人民幣500百萬元

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(7) 有關材料供應的中國建築國際框架協議(續)

在中國建築國際框架協議屆滿時，於二零二四年四月三十日，本公司與中國建築國際訂立新框架協議，由二零二四年七月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟本集團可能獲授之總合約金額不超過下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二四年七月一日起至二零二四年十二月三十一日	人民幣500百萬元
二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日	人民幣1,200百萬元
二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日	人民幣1,400百萬元
二零二七年一月一日起至二零二七年六月三十日	人民幣900百萬元

本集團獲授的標書的定價及條款受限於中國建築國際集團及中國建築國際少數控股集團(視乎情況而定)的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十八日，二零二二年五月三日及二零二四年四月三十日之公告內)。

(8) 中建股份供應鏈管理框架協議

於二零二三年十二月十一日，本公司與中建股份訂立框架協議(「中建股份供應鏈管理框架協議」)，據此，深圳領潮供應鏈管理有限公司(「深圳領潮」，本公司的全資附屬公司)將提供，及中建股份集團及中建股份關連人士可不時聘請深圳領潮提供(i)供應鏈管理服務，包括採購深圳領潮可提供的材料；及/或(ii)供應鏈諮詢服務，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間(包括首尾兩天)，惟受限於以下上限：

期間	上限
二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日	人民幣2,500百萬元
二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日	人民幣3,000百萬元
二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日	人民幣3,500百萬元

有關中建股份供應鏈管理框架協議定價及條款的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月十一日之公告。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(9) 中建股份租賃框架協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中建股份訂立框架協議(「中建股份租賃框架協議」)，據此，中建股份集團可不時自本集團租賃物業(包括但不限於公寓、辦公場地、商舖及停車位等)，由二零二三年五月一日起至二零二六年四月三十日止期間(包括首尾兩天)，惟受限於以下上限：

期間	上限
二零二三年五月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣113百萬元
二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	人民幣180百萬元
二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	人民幣190百萬元
二零二六年一月一日至二零二六年四月三十日	人民幣67百萬元

有關中建股份租賃框架協議定價及條款的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告。

遵從上市規則第14A.55及14A.56條有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已進行本節所述的持續關連交易年度審閱及確認所訂立之該等交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司亦已委聘核數師根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團於本節所述之持續關連交易作出報告。核數師已發出無保留意見的函件及確認概無發現任何事項致使其認為本節所述的已披露之持續關連交易：

- a. 並未由董事局批准；
- b. 在各重大方面未有按照有關交易的相關協議的條款而訂立；
- c. 在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行；及
- d. 超出本公司所訂定之年度上限。

本節所述之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。在年內進行的重大關聯方交易的摘要已載於財務報表附註41內，其中(a)之「同系附屬公司」一節之交易亦構成上市規則第十四A章所界定之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易或持續關連交易，董事局確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

董事局報告書(續)

董事於重大交易、安排及合約中之權益

於二零二四年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

於重大權益之合約

上文「本集團訂立之關連交易」一節第(B)(2)、(B)(3)、(B)(4)、(B)(6)、(B)(7)及(B)(8)段所載之交易均被視為上市規則附錄D2第16段項下的重要合約。

主要客戶及供應商

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本集團之五位最大客戶佔本集團收入比例低於30%及本集團之五位最大供應商佔本集團購貨總額比例低於30%。

薪酬政策、釐定董事薪酬之基準及退休金計劃

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考年度行業薪酬水平調查及本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。另外，本公司於二零一八年制訂股份期權計劃。計劃的資料分別載於財務報表附註30及董事局報告書內。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港員工參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及員工在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。由二零一八年一月一日開始，在相關公司政策所訂準則下，本公司作出僱主自願性供款，作為員工福利計劃的一部份。本公司於中國成立之附屬公司員工為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休金計劃。本集團對該等計劃的唯一責任是作出所須之供款。該等計劃供款詳情載於財務報表附註3及12內。

管理合約

年內，並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及／或行政合約(僱傭合約除外)。

董事局報告書(續)

公眾持股量

根據本公司獲悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告書刊發日期止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達人民幣732,000元。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之主要職責之一為檢討本集團之財務報告之披露要求及制度，以及風險管理及內部監控系統。審核及風險管理委員會之成員滿意本公司之財務報告所披露之資料及制度，以及風險管理及內部監控程序。

企業管治

本公司實施之主要企業管治常規詳載於本年報第74頁至第95頁「企業管治報告」內。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則及公司條例條文的規定，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行與其職務有關之方面可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償，惟本條文僅在未被公司條例廢止之情況下有效。回顧年度內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

安永會計師事務所(「安永」)自二零二零年起獲委任為本公司的核數師。隨附之本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表已由安永審計。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘安永為本公司核數師。

承董事局命

顏建國

主席兼執行董事

香港，二零二五年三月三十一日

獨立核數師報告書



致中國海外發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第131頁至第224頁中國海外發展有限公司(以下統稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況以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編製。

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基準。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。就下文各事項而言，我們的審計如何處理關鍵審計事項的描述也以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與此等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對我們評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供基準。

獨立核數師報告書(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團投資物業總額約為人民幣2,083.99億元，約人民幣4.17億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值變動收益」。

管理層聘任了獨立估值師釐定 貴集團投資物業的估值。估值涉及的重大判斷和估計主要包括：

- 已竣工投資物業：貴集團採用投資法對該等物業估值，估值時考量現有租約產生的資本化收入，以及該等物業的復歸租約之潛力(包括復歸收益率和通行市場租金)，或於適當時，參考相同地區及條件下同類物業之市場交易價格的資料。
- 在建投資物業：貴集團採用剩餘法對該等物業估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，完成開發所需的預計完工成本以及預計開發商利潤。

因應投資物業的賬面金額在綜合財務報表中的重要性及其估值使用了重大判斷和估計，故審計過程中需著重關注。

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b)、4(a)及17的有關披露。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估估值師的能力、獨立性及客觀性，並討論其工作範圍；及
- 在我們內部評估專家的協助下，我們根據對物業行業的瞭解及參考可比市場交易相關資料的估計售價，及對物業復歸收益率、通行市場租金的調研證據，以抽樣評估估值師採用的方法以及關鍵假設的恰當性；及抽樣測試物業估值使用的數據，包括現有租期的租金率以及預計完工所需的成本，比較租戶及承建商現有的協議。

獨立核數師報告書(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貴集團持有物業投資組合的可回收性

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的物業存貨賬面價值總額約為人民幣4,541.01億元。

管理層通過估計貴集團附屬公司所持有的物業存貨之可變現淨值，評估其可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況預測。根據管理層的評估，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的物業存貨已計提減值約人民幣7.45億元。

若相關物業存貨的估計可變現淨值由於市場情況變動及／或開發預計成本重大變動而導致與其賬面價值產生顯著差異，將可能導致重大減值準備。因應重大估計的不確定性的存在以及在綜合財務報表的重大物業存貨總額，故審計過程中需著重關注。

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b)、4(c)、9及21的有關披露。

我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：

- 瞭解、評估及抽樣測試物業開發週期關鍵內部控制，及瞭解減值準備評估之數據來源以及減值準備計算；
- 參考適當的支持證據，瞭解管理層對物業開發和銷售週期內，毛利率為負數或較低的物業存貨的減值評估；及
- 對於毛利率為負數或較低的重大物業存貨，評估管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了相關物業的合同售價以及可比地區和條件下物業的近期市場交易價格(如適用)。對於發展中物業將產生的建造成本，我們評估了總建造成本最新預算的合理性，並抽樣測試已產生建築成本的支持文件(如建造合同及其他檔案)。

獨立核數師報告書(續)

年報內之其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括載入年報之資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式之審計結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他信息，於此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有抵觸，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若基於我們已進行的工作，我們認為此其他信息出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。我們就此並無任何事項需要報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製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。

在編製綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事在審計及風險管理委員會協助下履行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承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港公司條例第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

獨立核數師報告書(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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，設計及執行審計程式以應對這些風險，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資訊的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理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。

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，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，相關的防範措施。

獨立核數師報告書(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審計及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年三月三十一日

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	7	185,154,027	202,524,069
直接經營成本		(152,389,366)	(161,371,266)
淨其他收入及收益	9	32,764,661	41,152,803
投資物業之公允價值變動收益	17	325,508	1,402,848
分銷費用		417,316	4,845,721
行政費用		(4,520,411)	(4,261,579)
		(2,293,076)	(2,614,320)
經營溢利		26,693,998	40,525,473
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損		649,049	1,627,309
財務費用	10	(935,133)	(1,032,448)
除稅前溢利		26,407,914	41,120,334
所得稅費用	11	(8,620,685)	(14,073,689)
本年度溢利	12	17,787,229	27,046,645
分配於：			
本公司股東		15,635,658	25,609,837
非控股權益		2,151,571	1,436,808
		17,787,229	27,046,645
每股盈利	14	人民幣	人民幣
基本及攤薄		1.43	2.34

列載於第139至224頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年度溢利	17,787,229	27,046,645
其他全面收益		
其後將可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(557,066)	(168,265)
換算聯營公司之匯兌差額	(244,062)	(115,667)
	(801,128)	(283,932)
本年度其他全面收益	(801,128)	(283,932)
本年度全面收益總額	16,986,101	26,762,713
全面收益總額分配於：		
本公司股東	14,819,436	25,332,428
非控股權益	2,166,665	1,430,285
	16,986,101	26,762,713

列載於第139至224頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	7,300,730	6,903,790
投資物業	17	208,399,049	207,746,168
商譽	34	56,395	56,395
聯營公司權益	18	22,066,963	23,182,151
合營公司權益	19	23,830,115	23,120,012
按公允價值計入損益之金融資產	20	288,382	218,173
其他應收款		183,898	212,050
遞延稅項資產	33	7,324,894	7,513,453
		269,450,426	268,952,192
流動資產			
物業及其他存貨	21	454,274,446	487,640,804
土地發展費用	22	5,961,031	8,604,923
貿易及其他應收款	23	3,406,070	6,987,106
合同資產	27	547,451	993,541
按金及預付款		15,611,399	12,467,286
用於物業發展之土地按金		731,860	204,520
應收聯營公司款	24	1,060,527	1,717,436
應收合營公司款	24	6,202,514	8,766,323
應收非控股股東款	24	4,151,856	3,949,904
預付稅金		20,523,344	17,691,023
銀行結餘及現金	25	124,168,228	105,629,033
待售資產	17	2,545,229	–
		639,183,955	654,651,899
流動負債			
貿易及其他應付款	26	55,600,731	85,684,211
預售樓款	27	132,542,750	108,619,041
應付同系附屬公司及關聯公司款	28	1,475,199	2,565,938
應付聯營公司款	28	5,486,399	4,228,149
應付合營公司款	28	3,838,405	4,024,969
應付非控股股東款	29	13,717,430	8,648,674
一年內到期之租賃負債	35	117,756	94,230
稅項債務		23,862,986	30,867,023
一年內到期之銀行及其他借貸	31	16,633,612	21,157,995
一年內到期之擔保票據及公司債券	32	11,956,352	19,810,287
		265,231,620	285,700,517
流動資產淨值		373,952,335	368,951,382
總資產減流動負債		643,402,761	637,903,574

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	30	74,035,443	74,035,443
儲備		306,575,534	298,982,385
本公司股東應佔權益		380,610,977	373,017,828
非控股權益		21,219,021	19,893,880
權益總額		401,829,998	392,911,708
非流動負債			
一年後到期之租賃負債	35	865,453	960,434
一年後到期之銀行及其他借貸	31	149,523,384	144,139,899
一年後到期之擔保票據及公司債券	32	63,450,630	72,555,955
遞延稅項負債	33	27,733,296	27,335,578
		241,572,763	244,991,866
權益總額及非流動負債		643,402,761	637,903,574

列載於第131至224頁之財務報表已於二零二五年三月三十一日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國
執行董事

張智超
執行董事

列載於第139至224頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								非控股 權益	總額
	股本	物業 重估儲備	匯兌儲備	合併及 其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	權益		
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二三年一月一日	74,035,443	284,461	(1,036,758)	(11,922,232)	11,133,974	281,984,820	354,479,708	18,618,117	373,097,825	
本年度溢利	-	-	-	-	-	25,609,837	25,609,837	1,436,808	27,046,645	
換算本公司附屬公司 之匯兌差額	-	-	(161,742)	-	-	-	(161,742)	(6,523)	(168,265)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	(115,667)	-	-	-	(115,667)	-	(115,667)	
本年度全面收益總額	-	-	(277,409)	-	-	25,609,837	25,332,428	1,430,285	26,762,713	
二零二二年度末期股息	-	-	-	-	-	(3,983,938)	(3,983,938)	-	(3,983,938)	
二零二三年度中期股息	-	-	-	-	-	(3,581,713)	(3,581,713)	-	(3,581,713)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	4,508,537	4,508,537	
資本歸還予非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	(1,247,500)	(1,247,500)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,639,668)	(1,639,668)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	818,142	(818,142)	-	-	-	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	771,343	771,343	(2,062,855)	(1,291,512)	
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	286,964	286,964	
於二零二三年十二月三十一日	74,035,443	284,461	(1,314,167)	(11,922,232)	11,952,116	299,982,207	373,017,828	19,893,880	392,911,708	

綜合權益變動表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								
	物業			合併及		中國		非控股	
	股本	重估儲備	匯兌儲備	其他儲備	法定儲備	保留溢利	總額	權益	總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))						
於二零二四年一月一日	74,035,443	284,461	(1,314,167)	(11,922,232)	11,952,116	299,982,207	373,017,828	19,893,880	392,911,708
本年度溢利	-	-	-	-	-	15,635,658	15,635,658	2,151,571	17,787,229
換算本公司附屬公司 之匯兌差額	-	-	(572,160)	-	-	-	(572,160)	15,094	(557,066)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	(244,062)	-	-	-	(244,062)	-	(244,062)
本年度全面收益總額	-	-	(816,222)	-	-	15,635,658	14,819,436	2,166,665	16,986,101
二零二三年度末期股息	-	-	-	-	-	(4,536,107)	(4,536,107)	-	(4,536,107)
二零二四年度中期股息	-	-	-	-	-	(2,962,014)	(2,962,014)	-	(2,962,014)
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	2,964,146	2,964,146
資本歸還予非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	(2,630,128)	(2,630,128)
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(713,612)	(713,612)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	104,913	(104,913)	-	-	-
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	187,630	187,630	(461,930)	(274,300)
因股份期權失效而轉撥之股份 期權儲備(附註30)	-	-	-	(322,348)	-	322,348	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	84,204	84,204	-	84,204
於二零二四年十二月三十一日	74,035,443	284,461	(2,130,389)	(12,244,580)	12,057,029	308,609,013	380,610,977	21,219,021	401,829,998

附註：

- (a) 物業重估儲備主要是指從自用物業轉為投資物業的物業重估稅後盈餘。
- (b) 該儲備主要是指由於本集團於二零一五年從中國建築股份有限公司(「中建股份」)及二零一六年從中國中信股份有限公司收購子公司而產生的合併儲備。該等公司皆為國有實體，並共同由中華人民共和國(「中國」)國務院控制。其他儲備包括股份期權儲備，即已授予但尚未行使的認購股份期權的公允價值。該金額將在相關股份期權獲行使時轉入股本，或在相關股份期權到期或被沒收/失效時轉入保留溢利。
- (c) 本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備，乃根據中國法規而設立。

列載於第139至224頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營業務		
除稅前溢利	26,407,914	41,120,334
調整：		
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損	(649,049)	(1,627,309)
財務費用	935,133	1,032,448
折舊	459,527	405,104
利息收入	(1,599,196)	(2,459,861)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動收益	(70,209)	-
投資物業之公允價值變動收益	(417,316)	(4,845,721)
出售物業、廠房及設備的收益	(9,322)	(31,112)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	-	(141,254)
議價收購附屬公司之收益	-	(89,068)
物業存貨之減值準備	745,040	-
應收聯營公司及合營公司款之減值準備	537,177	-
外幣匯率變動的影響	254,419	1,073,116
	26,594,118	34,436,677
已收利息	1,437,466	2,388,566
物業及其他存貨減少	41,229,125	12,539,966
土地發展費用減少	2,643,892	2,864,393
貿易及其他應收款、按金及預付款減少／(增加)	567,462	(349,463)
合同資產減少	446,090	284,895
用於物業發展之土地按金增加	(527,340)	(204,520)
受限制之銀行存款減少	8,997	312,084
貿易及其他應付款及預售樓款(減少)／增加	(8,063,359)	78,382
	64,336,451	52,350,980
來自經營業務之現金		
已付所得稅	(17,882,511)	(17,071,643)
來自經營業務的現金淨額	46,453,940	35,279,337
投資業務		
已收聯營公司之股息	493,326	457,014
已收合營公司之股息	409,396	273,352
購買物業、廠房及設備	(198,035)	(204,801)
收購附屬公司之淨現金流入	-	19,484
投資物業增加	(4,065,424)	(7,076,150)
給予聯營公司墊款	(7,355)	(107,095)
來自聯營公司回款	516,901	1,975,756
給予合營公司墊款	(2,025,516)	(3,180,643)
來自合營公司回款	2,923,296	2,072,478
給予非控股股東墊款	(1,381,817)	(1,204,863)
來自非控股股東回款	1,215,964	648,011
來自聯營公司之資本歸還	1,526,200	362,400
給予聯營公司之注資	(116,000)	(774,027)
來自合營公司之資本歸還	233,374	927,624
給予合營公司之注資	(45,000)	(168,696)
出售物業、廠房及設備所得款淨額	30,323	50,880
出售投資物業所得款淨額	2,332,202	1,157,920
	1,841,835	(4,771,356)
來自／(用於)投資業務的現金淨額	1,841,835	(4,771,356)

綜合現金流量表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
融資業務			
已付利息		(9,029,187)	(9,879,391)
已付其他財務費用		(36,698)	(39,471)
已付本公司股東股息		(7,498,121)	(7,565,651)
已付非控股股東股息		(708,712)	(1,163,168)
新取得之銀行及其他借貸		77,456,700	73,718,349
償還銀行及其他借貸		(77,261,894)	(75,615,048)
發行擔保票據及公司債券		9,000,000	9,190,000
贖回擔保票據及公司債券		(26,745,780)	(22,875,324)
償還同系附屬公司款		(1,108,860)	(1,110,968)
非控股股東之注資		2,964,146	4,508,537
資本歸還予非控股股東		(2,630,128)	(1,247,500)
取得聯營公司墊款		1,753,263	2,735,149
償還聯營公司款		(495,013)	(142,770)
取得合營公司墊款		609,425	137,800
償還合營公司款		(702,723)	(529,215)
取得非控股股東墊款		7,662,274	275,978
償還非控股股東款		(2,678,693)	(5,522,068)
租賃支付的本金部分		(73,129)	(110,758)
取得出售部份附屬公司權益之按金		-	967,530
收購附屬公司之額外權益		(274,300)	(750,300)
用於融資業務的現金淨額		(29,797,430)	(35,018,289)
現金及現金等值增加/(減少)淨額		18,498,345	(4,510,308)
於一月一日之現金及現金等值		105,344,021	109,709,019
外幣匯率變動的影響		49,847	145,310
於十二月三十一日之現金及現金等值		123,892,213	105,344,021
現金及現金等值結餘分析			
綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金		124,168,228	105,629,033
減：受限制之銀行存款	25	(276,015)	(285,012)
		123,892,213	105,344,021

列載於第139至224頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司，該公司為於香港註冊成立之公司。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、北京、上海、廣州、深圳、廈門、長沙、濟南、鄭州、南京、杭州、蘇州、成都、天津、西安及中國內地其他地區。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

本公司的功能貨幣為人民幣。本公司編製綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣。本公司董事認為人民幣對綜合財務報表的使用者而言是合適的呈列貨幣。

2. 應用經修訂的香港財務報告準則

年內，本集團應用下列與本集團有關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此統稱包含所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋）修訂：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債的分類(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條款的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

應用上述香港財務報告準則的修訂對本集團業績及財務狀況並無重大影響。採用此等修訂對綜合財務報表的影響如下：

二零二零年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的要求，包括延期清償權利的定義以及延期清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受該實體是否行使其延期清償權的可能性的影響。修訂亦澄清負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有在可轉換負債中的轉換選擇權確認以權益工具入賬時，則該負債的條款不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款和條件，並總結在初始應用該修訂時，其負債作為流動或非流動的分類維持不變。因此，該修訂對本集團的財務狀況或業績並無影響。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清了供應商融資安排的特徵，並要求對此類安排進行額外披露。修訂中的披露要求旨在幫助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流和流動資金風險敞口的影響。

由於實施了修訂，本集團已在財務報表附註26中提供了有關供應商融資安排的額外披露。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則及現行準則之修訂：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 ²
香港財務報告準則年度改良 – 第11號	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

⁴ 無已釐定的強制生效日期惟可供提早採納

本集團已經開始評估上述香港財務報告準則及現行準則之修訂的影響，到目前為止經評估採納上述準則及修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

3. 編製基準及重大會計政策

(a) 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)所規定的適用披露。

除投資物業和按公允價值計入損益之金融資產根據公允價值計量外，綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，詳情在下列之會計政策作出解釋。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體(其附屬公司)之截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。除了共同控制下之業務合併外，附屬公司由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時對銷。附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去控制權，則終止確認相關資產(包括任何商譽)、負債、任何非控股權益(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)及外匯波動儲備，並於損益確認任何保留投資之公允價值及所產生之任何盈餘或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日保留在前附屬公司中的任何投資的公允價值被視為後續會計處理下根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的初始確認公允價值，或者在適用時，初始確認為投資聯營公司或合營公司的成本。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 – 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個年度結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於以合併會計法記賬的共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，於發生當期確認為費用。

業務合併 – 收購法

收購非共同控制的業務時採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東所承擔的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

當收購的一系列活動及資產組合包括對創造產出之能力為一項投入和一個實質性過程時，本集團確定其已收購一項業務。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 – 收購法(續)

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃按其公允價值確認，惟以下情況除外：

1. 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
2. 與被收購方以股份為基礎的付款安排，或本集團訂立以取代被收購方以股份為基礎付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見以下會計政策)；及
3. 持作出售的資產(或出售組別)根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出於收購日期的所收購的可識別資產及所承擔的負債淨額的差額計量。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 – 收購法(續)

或然代價的公允價值如於計量期間變動需作調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不可超過一年。

或然代價的公允價值變動的其後會計處理如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港財務報告準則第9號「金融工具」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益或其他全面收益中(如適用)確認。於收購日期前在其他全面收益中確認的被收購方權益所產生款額會重新分類至損益中(倘有關處理方法如出售該權益時適用)。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目之暫定金額。該等暫定金額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

公允價值計量

本集團於各報告期末時以公允價值計量其投資物業及按公允價值計入損益之金融資產。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場，或在無主要市場情況下資產或負債的最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃使用市場參與者為資產或負債定價時會使用的假設計量，並假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

公允價值計量(續)

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採用適合不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，當中會盡量使用相關的可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表以公允價值計量或披露的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下所述分類至公允價值層級：

第一級別 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級別 - 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察(直接或間接)的估值方法

第三級別 - 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末時重新評估分類(基於對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同級別轉移。

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括直接應佔的投資成本。

附屬公司業績由本公司按已收或應收股息基礎入賬。

於收到附屬公司的投資產生的股息時，倘若該等股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主實體，但該實體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

合營公司是一項共同安排，據此擁有安排共同控制權的各方有權享有合營公司的淨資產。共同控制是經訂約同意安排共用的控制權，只有在必須獲得共用控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以投資成本初始確認，並根據本集團在收購後應佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果本集團應佔聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益)，本集團停止確認應佔額外虧損，確認額外虧損僅以本集團已產生法律或推定義務，或須代其聯營公司或合營公司支付款項為限。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面值內。

任何本集團應佔聯營公司或合營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過收購成本，在重新評估後亦是如此，超出的金額則會立即計入損益。

如有需要，投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

出售聯營公司或合營公司引致本集團失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制權，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司或合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司或合營公司之損益內。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

如果聯營公司權益成為合營公司權益(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

倘本集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司或合營公司之權益。當本集團將業務處置予聯營公司或合營公司時，本集團因失去被處置之業務的控制權，確認其所產生的全部損益。

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

當聯營公司及合營公司權益分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」入賬。

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層，即作出策略性決定之執行董事，負責資源分配及評估經營分部表現。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業及以持有作投資物業用途的使用權資產)。投資物業包括持有用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值計量。投資物業之公允價值變動收益於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本會被資本化，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷使用及預期有關出售不會產生經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於終止確認當期內計入損益。

當已落成待售物業轉至投資物業時，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額應於損益中確認。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯人士：

(a) 該方為一位人士或其直系親屬之親密成員以及該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；或
- (ii) 可對本集團行使重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為相同第三方的合營公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體的僱員受益的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之物業、廠房及設備包括土地及樓宇，乃按成本減去期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後計提，以撇銷其成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

在建工程中相關的資產按成本減去任何已確認的減值虧損。成本包括專業費用，對於認可資產，還包括根據本集團會計政策認可資本化的融資成本。此類資產在完成並準備投入使用時被分類為適當的物業、廠房及設備類別。折舊在該資產可使用時開始，其計提與其他資產一致。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備終止確認。因終止確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被終止確認當期計入損益。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，分配企業資產到個別的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是以稅前折現率折現到現值，該折現率反映當前市場對金錢時間值以及未調整未來現金流量估計的資產特有的風險之評估。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值虧損(續)

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)的賬面值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值虧損。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面值增加至其修訂估計的可收回金額，使增加的賬面值不超過在之前年度對該資產(或現金產生單位)未確認減值虧損時確定的賬面值，減值虧損的撥回立即確認為收入。

金融資產

分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其收益和損失將會計入損益或其他全面收益。對於持作非買賣的權益工具投資，這將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計入其他全面收益核算的權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

確認和終止確認

購置或出售須按市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的金融資產會於交易日確認，交易日即本集團承諾購買或出售資產的日期。

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方終止確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認因收到款項而產生的抵押借款。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

金融資產(續)

計量

對於不被分類為以公允價值計入損益之金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計入損益之金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤銷成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，該資產包括貿易及其他應收款、應收聯營公司款、應收合營公司款、應收非控股股東款及銀行結餘，則以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的收益或損失直接計入損益，並與匯兌收益和損失一同列示在其他收益／(損失)中。
- 以公允價值計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計入其他全面收益。除減值收益或損失、利息收入以及匯兌收益和損失計入損益外，賬面值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或損失從權益重分類至損益中，並計入其他收益／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌收益和損失在其他收益／(損失)中列示。
- 以公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計入其他全面收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計入損益。對於後續以公允價值計入損益的債務工具，其收益或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／(損失)中列示。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

金融資產(續)

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值收益和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確認收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於綜合收益表內的其他收益／(損失)(如適用)。對於指定為以公允價值計入其他綜合收益的權益投資，無需進行減值評估。

減值

對於以攤銷成本計量的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估，減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號「金融工具」允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

除應收賬款外的金融資產減值按12個月預期信用損失或存續期預期信用損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信用損失計量。

倘信貸風險大幅升高或應收款項未按合約條款支付，管理層將認為此類應收款項為表現不佳或不良，其減值按存續期預期信用損失計量。

當管理層合理預計不能收回，按攤銷成本計量的金融資產將被撤銷。

金融負債及權益工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融負債。

金融負債初始按公允價值計量。因收購或發行金融負債(不包括以公允價值計入損益之金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入或扣除金融負債之公允價值(如適用)。因收購以公允價值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

金融負債及權益工具(續)

由集團實體發行之金融負債及權益工具將按所訂立之合約安排性質以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

權益工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之權益工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

本集團將供應商融資安排產生的金融負債分類為綜合財務狀況表中的貿易及其他應付款，因為其性質與功能與貿易應付款相似。這適用於如果供應商融資安排構成本集團正常經營週期中使用的營運資金的一部分，提供的擔保水平與貿易應付款相似，並且作為供應鏈融資安排部分的負債條款與不屬於該安排的貿易應付款的條款沒有實質差異。分類為綜合財務狀況表中的貿易及其他應付款的供應商融資安排產生之負債相關的現金流包含在綜合現金流量表中的經營業務。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司款、應付合營公司款、應付非控股股東款、應付同系附屬公司及關聯公司款、租賃負債、銀行及其他借貸以及擔保票據及公司債券)採用實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款至初始確認其淨賬面值(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

抵銷金融工具

如果存在當前可執行的法律權利用以抵銷已確認的金額並且打算以淨額結算或同時變現資產及清償債務，金融資產和金融負債則被抵銷，淨額會在財務狀況表中列示。

終止確認

僅當責任獲解除、取消或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益中確認。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非以公允價值計入損益之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初始確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的預期信用損失模型確定的金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)根據收入之會計政策於損益表中確認的累計金額。

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先入先出法計算。

物業存貨

持作發展/發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值的確定考慮了預計日後出售所得，扣除適用之變動銷售費用及預計完工的成本。持作發展/發展中物業完工後即轉入已落成待售物業。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

已落成待售物業初始以由發展中物業於重列日之賬面值計量，其後以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

現金及現金等值

於綜合現金流量表內，現金及現金等值包括手頭現金、銀行即期存款及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高、持作滿足短期現金承諾且一般原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資減去須按要償還之銀行透支並組成本集團現金管理的主要部分。

貿易應付款

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

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

合同資產及合同負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。

該等權利與履約義務的組合會產生合同資產淨值或合同負債淨值，結果視乎餘下權利與履約義務之關係而定。如於綜合收益表中確認的累計收入超出客戶支付的累計付款，該合同屬一項資產且確認為合同資產。相反，如客戶支付的累計付款超出於綜合收益表中確認的累計收入，該合同則屬一項負債且確認為合同負債。

合同資產以上述的金融資產減值評估所採用之相同方法進行減值評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合同負債會確認為收益。

如為獲取與客戶訂立合同而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合同相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產的基礎相符。如獲確認合同相關資產的賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支的成本，差額會於本集團綜合收益表內確認為減值虧損。

借貸

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

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

除非本集團有權無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

融資成本

因收購、建造或生產認可資產(這些資產需經過一段長時間才能達到預定用途或作銷售)而直接產生之融資成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等融資成本便停止撥作成本。

所有其他融資成本於產生之期間確認為支出。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

融資成本(續)

融資成本包括利息支出、有關租賃負債之利息支出及外幣借貸產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之融資成本之利率差額，及外幣借貸實際產生之融資成本。有關金額乃按照接收借貸時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借貸將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

外幣

於編製本集團個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即人民幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動，於此情況下，則按各項交易日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控股權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

外幣(續)

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其可識別的資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於權益中的匯兌儲備確認。

租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

租賃現值會基於在資產可供本集團使用的當日以現值進行計算。這些會列示在綜合財務狀況表的「物業·廠房及設備」中。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的現值淨額：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款按租賃隱含利率折現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此情況)，則採用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境下，具有相似條款、擔保和條件獲得與使用權資產價值接近的資產，所需資金而必須支付的利率。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情况下，以個別承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資的本集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及擔保。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額不納入租賃負債直到實際發生時。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接成本；以及
- 修復成本。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，並計入損益。短期租賃是指租賃期為十二個月或以內的租賃。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俱。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(在綜合收益表中以租金收入形式於「收入」中列示)。租賃資產按其性質在綜合資產負債表中列示。

當本集團作為出租人時，會在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合同包含租賃和非租賃部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合同中的對價分配給每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬，由於其經營性質，計入損益確認為收入。談判和安排經營租賃所發生的初始直接費用會被添加到租賃資產的賬面值中，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金在其賺取期間會確認為收入。

將所有與租賃資產所有權有關的風險和報酬將轉移給承租人，按融資租賃列賬。

當本集團為中介出租人，根據主租賃產生的使用權資產，將分租分類為融資租賃或經營租賃。如果主租賃合約是短期租賃，且為本集團適用於資產負債表內豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作費用支銷。

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務所享之年假及長期服務休假而產生的估計負債作出撥備。僱員可享之病假及產假僅在僱員正式休假時確認。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎支付

本公司授予之股份期權

本公司設有以股份期權為基礎的報酬計劃。根據該計劃，本集團收取僱員的服務以作為本公司股份期權的對價。僱員為換取獲授予股份期權而提供服務的公允價值確認為僱員福利開支，並在達到業績和/或服務條件的期間相應計入權益。將作為費用的總金額參考授予之股份期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在某特定時期內留任實體)的影響；以及
- 包括任何非可歸屬條件(例如規定僱員儲蓄或在一段指定期間內持有股份)的影響。

本公司依據非市場業績和服務條件對預期可歸屬的股份期權數目進行估計。當滿足所有具體可歸屬條件時，總費用在歸屬期內確認。

本公司向集團子公司的僱員授予其權益工具的權益工具，被視為資本投入。收取僱員服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在歸屬期內確認，作為對子公司投資的增加，並相應計入本公司的權益。

在每個報告期末，本公司依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可歸屬的權益工具數目的估計，並在損益表內確認對原估算修訂(如有)的影響，並對股份期權儲備作出相應調整。在股份期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接交易成本撥入股本。倘股份期權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日仍未行使，則過往於股份期權儲備中確認之款項將轉入保留溢利。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應課稅利潤計算得出。應課稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應課稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

除支柱二所得稅並不會確認遞延稅項外，遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應課稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債但不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤及不會產生同等應課稅和可扣減暫時性差異的交易的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資權益產生的應課稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期稅項及遞延稅項會記入損益表，除非當期稅項及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當有法定可強制執行權利以當期所得稅資產與當期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對同一個應稅實體或不同應稅實體徵收的所得稅相關時，並且有意圖在未來每個預計將結清或回收重大遞延稅負或資產的期間，以淨額結算餘額或同時實現資產並結清負債，則可將遞延所得稅資產和負債互相抵銷。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

本公司或本集團購回的自身權益工具直接按成本計入權益。購買、出售、發行或註銷本集團自身權益工具不會在損益中確認任何損益。

收入之確認

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時按反映本集團就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價金額予以確認。

房地產開發

本集團於完成履約義務及客戶獲得物業控制權的某一時點確認收入。

與買方訂立合同後，本集團從買方獲得金錢代價的權利，並承擔履約義務以向買方轉讓貨物或提供服務。這些權利和履約義務的組合產生淨資產或淨負債，具體取決於剩餘權利與履約義務之關係。如果剩餘權利超過剩餘履約義務，合同則為資產，並確認為合同資產。相反，如果剩餘履約義務超過剩餘權利，合同則為負債，並確認為合同負債。

與客戶簽訂的合同收入以已收或應收之對價的公允價值計量，該金額能反映在正常業務過程中(扣除折扣)交易這些商品或服務而有權獲得的對價。

在達到收入確認條件之前已收買家訂金及分期付款，於綜合財務狀況表中歸類為「預售樓款」。

為獲得合約而產生的成本的會計處理

為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

收入之確認(續)

房地產開發(續)

履約成本

除資本化為存貨和物業、廠房及設備的成本外，倘符合下列所有條件，則履行客戶合約而產生的成本需資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可特定識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履行責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 預期有關成本可收回。

資本化合約成本按系統性基準(與資產相關的商品或服務轉移給客戶的形式一致)於損益攤銷及扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。

建安服務

建安合同的成果如能可靠估算，收入和成本將於建造項目轉移至客戶時確認。建築服務的收入以投入法計量相對服務完全達成的進度隨時間確認，因為本集團的操作創造或增強了客戶在創造或增強時控制的資產。投入法根據已產生實際成本佔完成建築服務的估計總成本的比例確認收入。

物資採購服務

物資採購服務收入於物資控制權轉移至客戶的時間點確認，一般為物資交付的時點。

酒店運營、規劃設計顧問及供應鏈管理服務

酒店運營、規劃設計顧問服務及供應鏈管理服務收入乃於提供服務時確認入賬。

物業租金

對於本集團作為出租人之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入損益。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

收入之確認(續)

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

倘本集團預期部分或全部撥備可獲償付，例如有保險合約作保障，則將償付金確認為獨立資產，惟僅於償付金可實質確定。與撥備相關的開支於損益表內扣除任何償付金額呈列。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

倘若不大可能導致含有經濟利益之資源外流，或是無法對有關金額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能性義務，亦會被披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

非流動資產或持作待售的處置組合

如果非流動資產和處置組合的賬面值主要透過出售交易而不是透過持續使用收回，則該非流動資產和處置組合分類為持有待售。為此，資產或處置組合必須能夠在其當前狀況下立即出售，且僅受出售此類資產或處置組合的通常和慣例條款的約束，並且其出售的可能性必須很高。任何被劃分為處置組合的附屬公司的所有資產和負債均重新分類為持有待售，無論出售後本集團是否保留其前附屬公司的非控股權益。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 重大會計政策(續)

分派股息

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

對於以非現金資產股息分配給本公司股東，本集團按被分派資產的公允價值計量其應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異於損益中確認。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但授權發佈日期之前接獲有關報告期末存在狀況的資料，其將評估該資料是否影響其於財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等情況相關的披露。對於報告期後的非調整事項，本集團不會改變其財務報表中確認的金額，但將披露非調整事項的性質及其財務影響的估計，或聲明有關估計不能作出(如適用)。

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團在附註3中列出的會計政策時，本公司董事要對其價值難以明確地從其他來源獲取的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設是基於過往的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能與該等估計有所不同。

估計及假設會不時作出審核。如果該會計估計的修訂只影響該期間，該修訂會在該期間確認，或如果該修訂影響該期間和將來的期間，則在該期間和將來的期間確認。

將來的主要假設及於報告日判斷及估計不明朗因素的其他主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

於二零二四年十二月三十一日，投資物業，包括重分類至待售物業，按公允價值人民幣210,944,278,000元列賬(二零二三年：人民幣207,746,168,000元)。該公允價值乃根據獨立專業估值公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。這些假設的有利或不利變動將會改變本集團投資物業的公允價值，並調整在損益中確認的相應收益或虧損金額。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 本集團之聯營公司及合營公司持有物業組合之減值

於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表上所示，本集團投資在中國內地及香港房地產開發項目的上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之淨投資(即是對該等公司所擁有之權益及應收該等公司款)的總賬面值分別為人民幣12,731,305,000元(二零二三年：人民幣12,764,282,000元)、人民幣10,396,185,000元(二零二三年：人民幣12,135,305,000元)及人民幣30,032,629,000元(二零二三年：人民幣31,886,335,000元)。

管理層評估本集團之非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合之可回收性，是根據對該等公司相關物業存貨的可變現淨值之判斷和估計，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零作銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需作出重大減值虧損撥備或回撥。

而評估上市聯營公司投資之可收回金額是根據該等聯營公司的使用價值、業績表現及財務狀況，以及投資回報，包括該等上市聯營公司之股價表現及派息率。

就評估本集團之聯營公司及合營公司持有物業組合之最終可回收性需要作出判斷。

(c) 物業存貨之減值

於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業存貨賬面值總額為人民幣454,100,777,000元(二零二三年：人民幣487,487,473,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之判斷及估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零作銷售預測。倘相關物業存貨之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則可能需作出重大減值虧損撥備或回撥。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照銷售物業所得款減去可扣減支出包括土地成本、融資成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

在中國從事房地產開發業務的附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在稅務費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與若干稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要作出判斷去決定土地增值額及其相關稅項。在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些稅項負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，該等差異將在得到確定的期間影響當期所得稅費用及土地增值稅撥備。

5. 資本風險管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團持續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他持份者提供利益，以及維持最優資本結構以降低資本成本。本集團之整體策略與以前年度沒有變化。

本集團之資本結構包括借貸，主要包括分別披露在附註31及32中之銀行及其他借貸及擔保票據及公司債券；銀行結餘及現金及權益總額，包括股本、保留溢利、其他儲備及非控股權益。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，本公司董事在主要項目的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，本公司董事亦會考慮資本成本與各類資本的風險，通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團根據集團之淨借貸比率監控其資本結構。淨借貸比率乃以淨借貸除以權益總額計算。本集團淨借貸定義為總借貸減銀行結餘及現金。

本集團已建立供應商融資安排以管理其營運資金，其詳情載於附註26中。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理(續)

於報告期末之淨借貸比率如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸	166,156,996	165,297,894
擔保票據及公司債券	75,406,982	92,366,242
總借貸	241,563,978	257,664,136
減：銀行結餘及現金	(124,168,228)	(105,629,033)
淨借貸	117,395,750	152,035,103
權益總額(包含非控股權益)	401,829,998	392,911,708
淨借貸比率(%)	29.2	38.7

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和權益工具採用的重大會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之借貸及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	153,875,192	140,348,743
按公允價值計入損益之金融資產	288,382	218,173
金融負債		
按攤銷成本列賬之負債	319,906,795	362,818,869

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收／付聯屬公司款、按公允價值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金及租賃負債。金融工具的詳情在各自的附註披露。

管理層通過內部風險評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠及時有效地實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易任何金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團面臨該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團主要面臨利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團主要的利率風險來自浮息之銀行及其他借貸和其他應收款，分別為人民幣129,642,469,000元(二零二三年：人民幣136,730,233,000元)及人民幣183,898,000元(二零二三年：人民幣212,050,000元)，導致本集團面臨現金流量利率風險。由一至十年以上到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會動態監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要來自定息之銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券、應付合營公司、非控股股東款和應收聯營公司及合營公司款，分別為人民幣36,514,527,000元(二零二三年：人民幣28,567,661,000元)、人民幣75,406,982,000元(二零二三年：人民幣92,366,242,000元)、人民幣858,513,000元(二零二三年：人民幣1,991,812,000元)及人民幣2,874,650,000元(二零二三年：人民幣4,611,171,000元)。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此敏感性分析假設報告期末列示之資產／負債結餘為全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降100(二零二三年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額在扣除資本化於發展中物業及在建投資物業成本之財務費用後即人民幣934,031,000元(二零二三年：人民幣1,012,629,000元)將減少／增加人民幣105,813,000元(二零二三年：人民幣115,099,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸及其他應收款的現金流量利率風險。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算。主要是指以港幣計值的銀行及其他借貸，以及以港幣及美元計值的擔保票據及公司債券使本集團須面臨外匯風險，該等借貸加起來佔總有息借貸的17.7%。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告期末，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值，主要來自應收合營公司款、銀行結餘及現金、銀行及其他借貸以及擔保票據及公司債券，如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產		
港幣	887,964	1,806,668
美元	382,141	1,688,400
負債		
港幣	15,460,839	43,955,998
美元	27,319,236	31,597,404

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面臨美元及港幣之貨幣風險。本集團就其實體之功能貨幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零二三年：5%)的影響詳列如下。採用敏感度為5%(二零二三年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

此敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零二三年：5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收合營公司款、銀行結餘及現金、銀行及其他借貸以及擔保票據及公司債券的貨幣列值與本集團實體的功能貨幣不同。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險(續)

貨幣風險敏感性分析(續)

本集團對於其實體之功能貨幣兌美元及港幣匯率下降5%(二零二三年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額在扣除資本化於發展中物業之匯兌虧損的增加為人民幣3,262,000元(二零二三年：無)後，將減少人民幣673,077,000元(二零二三年：人民幣2,165,060,000元)。

本集團對於其實體之功能貨幣兌美元及港幣匯率上升5%(二零二三年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額在扣除資本化於發展中物業之匯兌虧損的減少即人民幣351,156,000元(二零二三年：人民幣792,283,000元)後，將增加人民幣325,183,000元(二零二三年：人民幣1,372,777,000元)。

由於年末的面臨風險不能反映年內的面臨風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

(ii) 信貸風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團因交易對手未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而面臨最大信貸風險為：

- 綜合財務狀況表內所列示之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註39披露之本集團提供之財務擔保。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立工作小組，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期應收賬款採取跟進行動。此外，本集團會於報告期末審閱各項貿易及其他應收款之可收回金額，以確保就不可收回之金額作出足夠的減值撥備。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

銀行存款的信貸風險有限，皆因交易對手均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行及其他金融機構，或中國的國有銀行。

對於由銷售物業所衍生的貿易應收款及合同資產，本集團會在交付物業前，以收取全額現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監控客戶的付款進度。本集團已制定政策以確保向具有適當財務實力和適當首付比例的買家作出銷售。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

本集團制定了監控程序和跟進行動以確保能收回逾期結餘。此外，本集團定期檢討每項個別貿易應收款的可收回金額，以確保就不可收回之金額作出足夠的減值撥備。本集團的風險分散於數量眾多的交易對手及客戶，因此並無重大集中信貸風險。

就其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。本集團密切監視聯營公司、合營公司及非控股股東之財務狀況，包括其淨資產支持。此等公司主要在香港及中國從事房地產開發業務，且其物業發展項目可盈利。基於上述評估，除了於二零二四年十二月三十一日之應收合營公司及聯營公司款之減值準備人民幣1,864,291,000元(二零二三年：人民幣1,327,114,000元)外，本公司董事認為交易對手違約的風險較低，因此，預期信用損失極低。

除應收貿易賬款和合同資產的虧損撥備採用簡化方法按使用壽命內的預期信用損失計量外，其他金融資產的虧損撥備按等於十二個月的預期信用損失進行計量。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值金額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流波動的影響。管理層監控借貸的使用情況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行及其他借貸及擔保票據及公司債券作為流動資金之主要來源。於二零二四年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

下表根據由報告期末至本集團最早須支付日期之間的剩餘期間，將本集團財務負債的合約性未折現現金流進行分析，並以相關的到期日分類。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	48,290,578	1,650,900	2,800,533	344,935	53,086,946	52,842,175
應付同系附屬公司及 關聯公司款	1,475,199	-	-	-	1,475,199	1,475,199
應付聯營公司款	5,486,399	-	-	-	5,486,399	5,486,399
應付合營公司款	3,851,038	-	-	-	3,851,038	3,838,405
應付非控股股東款	13,733,691	-	-	-	13,733,691	13,717,430
租賃負債	115,265	112,015	266,576	797,880	1,291,736	983,209
銀行及其他借貸	21,169,063	36,894,288	90,039,930	34,792,638	182,895,919	166,156,996
擔保票據及公司債券	14,576,490	12,352,084	41,637,268	21,991,380	90,557,222	75,406,982
財務擔保合約	55,879,901	3,310,093	612,204	322,401	60,124,599	-
	164,577,624	54,319,380	135,356,511	58,249,234	412,502,749	319,906,795
於二零二三年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	79,821,832	2,185,402	2,739,341	140,687	84,887,262	84,632,339
應付同系附屬公司及 關聯公司款	2,565,938	-	-	-	2,565,938	2,565,938
應付聯營公司款	4,228,149	-	-	-	4,228,149	4,228,149
應付合營公司款	4,037,349	-	-	-	4,037,349	4,024,969
應付非控股股東款	8,725,974	-	-	-	8,725,974	8,648,674
租賃負債	106,575	116,299	293,827	827,966	1,344,667	1,054,664
銀行及其他借貸	27,078,453	31,659,490	92,180,038	35,897,134	186,815,115	165,297,894
擔保票據及公司債券	15,824,183	18,373,240	41,819,636	39,944,286	115,961,345	92,366,242
財務擔保合約	68,961,171	5,323,245	2,541,906	322,401	77,148,723	-
	211,349,624	57,657,676	139,574,748	77,132,474	485,714,522	362,818,869

上述財務擔保合約金額是如果交易對手要求索償全額擔保金額，本集團根據擔保合約需要支付的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為無需按根據擔保合約去支付任何費用。不過，該估計可能會發生變化，取決於提出擔保索償的交易對手持有之受擔保的應收金融資產蒙受信貸損失的可能性。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值

(i) 以公允價值計量的金融資產和負債

公允價值層級

下表呈列於報告期末定期計量的本集團金融工具的公允價值，分為香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所定義的三級公允價值層級。公允價值計量的分類級別是參考估值技術中使用的輸入數據的可觀察性和重要性確定如下：

第一級別估值：僅使用計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價計量的公允價值。

第二級別估值：公允價值使用不符合第一級別的可觀察輸入數據計量，且不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據是無法從市場獲得的輸入數據。

第三級別估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

於年內公允價值層級中不同級別之間並沒有轉移。

	二零二四年 第三級別 人民幣千元	二零二三年 第三級別 人民幣千元
按公允價值計入損益之金融資產	288,382	218,173

按公允價值計入損益的非上市股權投資乃根據無法獲得可觀察市場價格或利率的假設，其公允價值採用市場估值方法進行估算。其估值方法及輸入數據用於非上市股權投資的公允價值計量(包括重大不可觀察輸入數據)並無披露，本公司董事認為此等披露會過於冗長及無法為財務報表使用者提供額外有用資料。

(ii) 以非公允價值計量的金融資產和負債

除附註32披露之擔保票據及公司債券外，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。擔保票據及公司債券的公允價值按市場價格計量，並被歸類為三級公允價值層級中之第一級別。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 收入

收入乃房地產開發業務收入、商業物業運營收入及其他業務收入之總和。本年度本集團之收入分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
房地產開發業務	174,716,382	192,877,444
商業物業運營業務	7,129,342	6,361,835
其他業務(附註)	3,308,303	3,284,790
收入	185,154,027	202,524,069

附註：其他業務主要來自物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他收入。

8. 業務分部資料

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

本集團是根據各產品和服務對其業務進行管理，在此基礎上編製的資料會報告給本集團管理層用以分配資源及效績評估。本集團的可報告分部的構成及收入類型如下：

房地產開發業務	– 物業開發及銷售
商業物業運營業務	– 物業租賃、酒店及其他商業物業運營
其他業務	– 物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括應佔聯營公司及合營公司業績)之可報告分部資料:

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
– 在某一時點確認	174,716,382	–	2,797,857	177,514,239
– 在一段時間確認	–	1,029,583	510,446	1,540,029
	174,716,382	1,029,583	3,308,303	179,054,268
其他收入來源				
– 商業物業收入	–	6,099,759	–	6,099,759
來自外部客戶的分部收入	174,716,382	7,129,342	3,308,303	185,154,027
分部間收入	–	–	5,044,383	5,044,383
總分部收入	174,716,382	7,129,342	8,352,686	190,198,410
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	22,645,548	3,531,024	150,565	26,327,137

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
– 在某一時點確認	192,877,444	–	2,730,004	195,607,448
– 在一段時間確認	–	1,063,521	554,786	1,618,307
	192,877,444	1,063,521	3,284,790	197,225,755
其他收入來源				
– 商業物業收入	–	5,298,314	–	5,298,314
來自外部客戶的分部收入	192,877,444	6,361,835	3,284,790	202,524,069
分部間收入	–	–	7,791,581	7,791,581
總分部收入	192,877,444	6,361,835	11,076,371	210,315,650
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	33,146,004	7,770,667	252,703	41,169,374

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

報告分部溢利調節至綜合除稅前溢利

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損。分部溢利為每個分部的收益，不包括未分配之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
報告分部溢利	26,327,137	41,169,374
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,357,788	2,156,325
公司費用	(87,459)	(99,801)
財務費用	(935,133)	(1,032,448)
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(254,419)	(1,073,116)
綜合除稅前溢利	26,407,914	41,120,334

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之報告分部分析：

於二零二四年十二月三十一日

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司 權益及該等公司之應收款)(附註a)	564,316,682	218,209,754	1,939,717	784,466,153
分部負債(包括應付聯營公司及合營 公司款)(附註b)	(228,588,720)	(28,124,877)	(8,526,808)	(265,240,405)

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

於二零二三年十二月三十一日

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司 權益及該等公司之應收款)(附註a)	601,035,486	215,044,656	1,894,916	817,975,058
分部負債(包括應付聯營公司及合營 公司款)(附註b)	(235,004,781)	(28,537,803)	(9,485,663)	(273,028,247)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券除外。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
報告分部資產	784,466,153	817,975,058
未分配項目： 銀行結餘及現金	124,168,228	105,629,033
綜合總資產	908,634,381	923,604,091
報告分部負債	(265,240,405)	(273,028,247)
未分配項目： 銀行及其他借貸 擔保票據及公司債券	(166,156,996) (75,406,982)	(165,297,894) (92,366,242)
綜合總負債	(506,804,383)	(530,692,383)

附註：

(a) 分部資產包括聯營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣22,066,963,000元(二零二三年：人民幣23,182,151,000元)及人民幣1,060,527,000元(二零二三年：人民幣1,717,436,000元)及合營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣23,830,115,000元(二零二三年：人民幣23,120,012,000元)及人民幣6,202,514,000元(二零二三年：人民幣8,766,323,000元)。

(b) 分部負債包括應付聯營公司及合營公司款，分別為人民幣5,486,399,000元(二零二三年：人民幣4,228,149,000元)及人民幣3,838,405,000元(二零二三年：人民幣4,024,969,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	28,556	4,506,850	53,883	4,589,289
折舊	(76,437)	(294,619)	(88,471)	(459,527)
物業存貨之減值準備	(745,040)	-	-	(745,040)
應收聯營公司及合營公司之減值準備	(537,177)	-	-	(537,177)
投資物業之公允價值變動收益	-	417,316	-	417,316
應收聯營公司、合營公司及非控股 股東款之利息收入	228,263	-	-	228,263
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損	649,049	-	-	649,049

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	19,413	13,569,317	36,742	13,625,472
折舊	(69,973)	(279,394)	(55,737)	(405,104)
於收購日重新計量於聯營公司 之現有權益之收益	141,254	-	-	141,254
議價收購附屬公司之收益	89,068	-	-	89,068
投資物業之公允價值變動收益	-	4,845,721	-	4,845,721
應收聯營公司、合營公司及非控股 股東款之利息收入	275,427	-	-	275,427
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損	1,627,309	-	-	1,627,309

附註：非流動資產不包括聯營公司權益、合營公司權益、按公允價值計入損益之金融資產、其他應收款及遞延稅項資產。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在中國內地、香港、澳門及英國從事房地產開發業務、商業物業運營業務及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國				
南部大區	51,637,298	64,116,259	32,876,558	33,448,173
東部大區	35,527,900	48,041,050	74,813,048	74,646,121
中西部大區	36,514,493	25,556,561	23,657,549	23,050,055
北部大區	56,433,628	62,247,710	77,530,938	76,727,146
香港及澳門	4,715,814	2,278,447	2,065,110	2,045,800
英國	324,894	284,042	4,812,971	4,789,058
總計	185,154,027	202,524,069	215,756,174	214,706,353

附註：非流動資產不包括聯營公司權益、合營公司權益、按公允價值計入損益之金融資產、其他應收款及遞延稅項資產。

主要客戶資訊

於兩個年度，並無單一客戶的收入佔本集團收入超過10%。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,357,788	2,156,325
應收聯營公司、合營公司及非控股股東款之利息收入	228,263	275,427
其他利息收入	13,145	28,109
總利息收入	1,599,196	2,459,861
外幣匯兌淨虧損	(605,575)	(1,865,399)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	351,156	792,283
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(254,419)	(1,073,116)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	–	141,254
議價收購附屬公司之收益	–	89,068
物業存貨之減值準備	(745,040)	–
應收聯營公司及合營公司款之減值準備	(537,177)	–

10. 財務費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券之利息	8,787,751	9,585,825
應付合營公司及非控股股東款之利息	151,612	324,963
租賃負債利息及其他財務費用	250,389	205,008
總財務費用	9,189,752	10,115,796
減：資本化金額	(8,254,619)	(9,083,348)
	935,133	1,032,448

年內資本化的借貸成本按年加權平均資本化率3.02%(二零二三年：3.18%)計入認可資產開支。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	5,518,333	7,816,853
中國土地增值稅	2,393,800	5,827,734
中國預扣所得稅	70,637	114,698
香港利得稅	16,409	29,744
澳門所得稅	5,931	6,153
其他	29,025	26,608
	8,034,135	13,821,790
遞延稅項(附註33)：		
本年度	586,550	251,899
總計	8,620,685	14,073,689

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零二三年：25%)。

中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提，且有若干可扣除項目。

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%(二零二三年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註33內。

支柱二所得稅

本集團屬於支柱二模板規則的適用範圍。本集團已應用確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延所得稅資產及負債資料的強制性豁免，並將在支柱二所得稅發生時作為當期所得稅進行會計處理。於二零二四年十二月三十一日，支柱二立法已在本集團經營所在的某些司法管轄區頒佈或實質頒佈但尚未生效。本集團已根據本集團本年度財務表現的現有資訊評估其潛在風險。因此，這可能不能完全代表未來的情況。根據評估，本集團在其經營所在的所有司法管轄區的有效稅率均高於15%，且本公司董事目前沒發現任何該稅率可能會發生變化的情況。因此，本集團預計不會面臨支柱二「補足」稅收的潛在風險。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用調節至綜合收益表之除稅前溢利如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前溢利	26,407,914	41,120,334
按應用所得稅率25%(二零二三年：25%)計算	6,601,978	10,280,084
中國預扣所得稅	70,637	114,698
中國土地增值稅	2,393,800	5,827,734
中國土地增值稅的稅項影響	(598,450)	(1,456,934)
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損的稅項影響	(162,262)	(406,827)
不可扣稅的費用之稅項影響	904,638	1,069,033
不用課稅的收入之稅項影響	(92,898)	(165,083)
因不同稅率的影響	(164,629)	(870,806)
以前年度多計提稅項	(225,427)	(370,280)
其他	(106,702)	52,070
本年度所得稅費用	8,620,685	14,073,689

12. 本年度溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年度溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	11,419	10,746
非審計服務	1,320	793
	12,739	11,539
折舊	459,527	405,104
員工成本(包括董事利益及權益)(附註)	2,042,126	2,549,048
應佔聯營公司及合營公司之稅項	718,888	1,079,906
確認為費用之物業及其他存貨成本	147,703,693	157,360,714
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出人民幣2,579,447,000元 (二零二三年：人民幣2,060,491,000元)	(3,359,142)	(3,124,180)

附註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。於二零二四年十二月三十一日止年度內，僱員在權益完全兌現前離職而因此被用來減少供款的沒收供款總額為人民幣3,000元(二零二三年：人民幣99,000元)。

本集團於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本年度，本集團對該等退休計劃總供款為人民幣213,726,000元(二零二三年：人民幣210,924,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

		截至二零二四年十二月三十一日止年度				
		董事				
	附註	董事袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益(附註(i)) 人民幣千元	表現相關 獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事						
顏建國	(ii)	-	-	-	-	-
羅亮	(iv)	-	1,063	1,000	42	2,105
張智超		-	2,148	850	86	3,084
郭光輝		-	1,945	815	103	2,863
		-	5,156	2,665	231	8,052
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
庄勇		-	-	-	-	-
趙文海	(vii)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
李民斌	(iii)	500 (約人民幣458)	-	-	-	500 (約人民幣458)
陳家強	(iii)	500 (約人民幣458)	-	-	-	500 (約人民幣458)
陳清霞	(iii), (v)	500 (約人民幣458)	-	-	-	500 (約人民幣458)
		1,500 (約人民幣1,374)	-	-	-	1,500 (約人民幣1,374)

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

	附註	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
		董事				
		董事袍金	基本薪金、 津貼及實物 利益(附註(i))	表現相關 獎金	退休金計劃 供款	總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
顏建國	(ii)	-	-	-	-	-
羅亮		-	2,307	3,000	98	5,405
張智超		-	2,258	3,300	83	5,641
郭光輝		-	2,021	3,200	98	5,319
		-	6,586	9,500	279	16,365
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
庄勇		-	-	-	-	-
趙文海		-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
范徐麗泰	(iii), (iv)	245 (約人民幣219)	-	-	-	245 (約人民幣219)
李民斌	(iii)	500 (約人民幣447)	-	-	-	500 (約人民幣447)
陳家強	(iii)	500 (約人民幣447)	-	-	-	500 (約人民幣447)
陳清霞	(iii), (v)	255 (約人民幣228)	-	-	-	255 (約人民幣228)
		1,500 (約人民幣1,341)	-	-	-	1,500 (約人民幣1,341)

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

附註：

- (i) 基本薪金、津貼及實物利益包括住屋津貼及非現金福利費用包括因代替年假和股份基礎支付所產生之費用。
- (ii) 顏建國先生決定放棄其董事酬金，並自二零二三年一月一日起不再收取任何董事酬金。
- (iii) 董事袍金以港幣支付。人民幣金額僅用於呈列目的而披露。
- (iv) 退任自二零二三年六月二十八日生效。
- (v) 委任自二零二三年六月二十九日生效。
- (vi) 退任自二零二四年八月二十九日生效。
- (vii) 辭任自二零二五年一月二十二日生效。

表現相關獎金按本集團該年度業績表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中一位(二零二三年：三位)為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘四位(二零二三年：兩位)之酬金如下列載：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	8,491	3,776
表現相關獎金	3,483	6,000
退休金計劃供款	444	196
	12,418	9,972

本集團最高薪非董事和非行政總裁人士的酬金在下列範圍內：

	二零二四年	二零二三年
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	2	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	2
	4	2

除上文所披露外，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎勵或作為離職補償。

年內，顏建國先生是中建集團其下之附屬公司／聯營公司之董事，該等公司主要從事建築、物業發展與物業投資及有關業務。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本年度溢利	15,635,658	25,609,837
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	10,944,884	10,944,884

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本盈利毋須作出調整。

15. 股息

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內派發已確認的股息：		
截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙 (二零二三年：截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息 每股港幣40仙)	4,536,107	3,983,938
截至二零二四年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣30仙 (二零二三年：截至二零二三年十二月三十一日止年度中期股息 每股港幣35仙)	2,962,014	3,581,713
	7,498,121	7,565,651

董事局建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣30仙，金額約為人民幣3,053,623,000元，須待股東於本公司即將舉行之股東周年大會上批准。建議派發之末期股息按綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於綜合財務報表反映作應付股息。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	使用權資產(附註35(i))							
	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	預付土地 租金支出 人民幣千元	其他使用 權資產 人民幣千元	酒店 人民幣千元	廠房、機器 及設備 人民幣千元	傢私、 裝置、 辦公室設備 及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本								
於二零二三年一月一日	1,799,393	581,526	952,821	4,969,800	201,303	1,157,675	78,037	9,740,555
新增	-	-	836	73,664	412	130,354	442	205,708
出售	(40,573)	-	(620,284)	-	(24)	(16,635)	-	(677,516)
轉自投資物業淨額	61,360	-	-	-	-	-	-	61,360
匯兌調整	9,274	-	3,583	-	-	1,700	-	14,557
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	1,829,454	581,526	336,956	5,043,464	201,691	1,273,094	78,479	9,344,664
新增	266	-	142	17,425	3,559	174,338	2,305	198,035
出售	(21,418)	-	-	-	(1,838)	(19,231)	-	(42,487)
轉自投資物業淨額	653,564	-	-	-	-	-	-	653,564
匯兌調整	11,045	-	2,810	-	-	2,217	-	16,072
於二零二四年十二月三十一日	2,472,911	581,526	339,908	5,060,889	203,412	1,430,418	80,784	10,169,848
折舊								
於二零二三年一月一日	441,049	147,737	604,473	683,400	173,551	604,800	-	2,655,010
本年度撥備	45,070	12,876	102,742	131,695	2,661	110,060	-	405,104
出售時撇銷	(5,314)	-	(603,222)	-	(22)	(14,011)	-	(622,569)
轉至投資物業	(1,807)	-	-	-	-	-	-	(1,807)
匯兌調整	2,555	-	1,073	-	-	1,508	-	5,136
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	481,553	160,613	105,066	815,095	176,190	702,357	-	2,440,874
本年度撥備	70,490	14,372	49,834	137,830	5,044	181,957	-	459,527
出售時撇銷	(1,808)	-	-	-	(1,595)	(18,358)	-	(21,761)
轉至投資物業	(17,538)	-	-	-	-	-	-	(17,538)
匯兌調整	5,287	-	1,539	-	-	1,190	-	8,016
於二零二四年十二月三十一日	537,984	174,985	156,439	952,925	179,639	867,146	-	2,869,118
賬面值								
於二零二四年十二月三十一日	1,934,927	406,541	183,469	4,107,964	23,773	563,272	80,784	7,300,730
於二零二三年十二月三十一日	1,347,901	420,913	231,890	4,228,369	25,501	570,737	78,479	6,903,790

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

租賃土地及樓宇	按有關租約年期及資產的估計使用年期中較短者
預付土地租金支出	按有關租約年期及資產的估計使用年期中較短者
其他使用權資產	3至10年
酒店	按有關租約年期及資產的估計使用年期中較短者
廠房、機器及設備	3至10年
傢俬、裝置、辦公室設備及汽車	3至8年

17. 投資物業

	已竣工			在建	
	中國內地 人民幣千元	香港及澳門 人民幣千元	英國 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值					
於二零二三年一月一日	124,080,900	2,172,368	5,166,247	58,807,001	190,226,516
新增	64,461	3,019	–	13,352,284	13,419,764
投資物業之公允價值變動收益	1,267,743	70,379	(803,460)	4,311,059	4,845,721
因竣工而轉撥	41,778,744	–	–	(41,778,744)	–
轉至物業、廠房及設備淨額	(63,167)	–	–	–	(63,167)
出售	(588,520)	(569,400)	–	–	(1,157,920)
匯兌調整	–	49,470	425,784	–	475,254
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	166,540,161	1,725,836	4,788,571	34,691,600	207,746,168
新增	207,217	5,916	4,340	4,173,781	4,391,254
投資物業之公允價值變動收益	(1,663,293)	(1,703)	10,693	2,071,619	417,316
因竣工而轉撥	17,762,000	–	–	(17,762,000)	–
轉至物業、廠房及設備淨額	(671,102)	–	–	–	(671,102)
轉至待售資產(附註)	(2,545,229)	–	–	–	(2,545,229)
出售	(990,163)	–	–	–	(990,163)
匯兌調整	–	41,787	9,018	–	50,805
於二零二四年十二月三十一日	178,639,591	1,771,836	4,812,622	23,175,000	208,399,049

附註：二零二四年十二月，本集團與獨立第三方簽訂了買賣協議，出售其位於北京的若干投資物業。預計在二零二五年十二月三十一日或之前完成交易。上述投資物業的賬面值為人民幣2,545,229,000元，屬於商業物業運營業務分部，並於二零二四年十二月三十一日重新分類為待售資產。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

租賃安排

投資物業以經營租賃的形式出租給租戶。當本集團在認為有必要降低信用風險時，本集團可能向租戶收取租賃押金。

有關投資物業租賃的應收未來最低租金，請參閱附註36。

投資物業評估

本集團的投資物業於二零二四年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行及畢馬威企業諮詢(中國)有限公司深圳分公司(二零二三年：戴德梁行)按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

上述之估值師是獨立專業估值師行，與本集團並無關聯，具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審閱。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，於準備中期財務報告及年度財務報告時，討論當期估值所用的假設與結論。

本集團持有所有以經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

本集團投資物業之公允價值計量均被歸類為三級公允價值層級中之第三級別。於年內公允價值層級中不同級別之間並無轉移。

投資物業分類為待售資產以公允價值入賬，此乃參考買賣協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公允價值被分類為第二級計量。

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及條件下同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較售價後釐定，截至估值日預計完工成本及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息

描述	於二零二四年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國內地的在建投資物業	23,175,000	剩餘法	預計售價 預計完工成本 預計開發商利潤率	每平方米人民幣8,910元 - 人民幣106,200元 每平方米人民幣5,082元 - 人民幣14,789元 6.0% - 19.0%
在中國內地的已竣工投資物業	178,639,591	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方米人民幣15元 - 人民幣1,059元 2.0% - 8.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	1,771,836	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方呎港幣15元 - 港幣240元 2.2% - 3.8%
在英國的已竣工投資物業	4,812,622	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每年每平方呎53英鎊 - 81英鎊 6.0% - 7.2%

描述	於二零二三年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國內地的在建投資物業	34,691,600	剩餘法	預計售價 預計完工成本 預計開發商利潤率	每平方米人民幣2,527元 - 人民幣120,500元 每平方米人民幣1,540元 - 人民幣13,500元 7.0% - 20.0%
在中國內地的已竣工投資物業	166,540,161	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方米人民幣18元 - 人民幣1,041元 2.0% - 8.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	1,725,836	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方呎港幣15元 - 港幣240元 2.1% - 3.8%
在英國的已竣工投資物業	4,788,571	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每年每平方呎62英鎊 - 80英鎊 5.75% - 6.25%

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息(續)

預計完工成本和開發商利潤率是由獨立估值師根據報告期末的市場情況估算的。該等估算與本集團的管理層以對市況的經驗和認識作出的內部預算大致相符。完工成本及開發商利潤率愈低，公允價值愈高。

預計售價及通行市場租金乃根據獨立估值師對估物業及其他可比物業近期的租賃或銷售成交而估算。售價及市場租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率作出估算。復歸收益率愈低，公允價值愈高。

18. 聯營公司權益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資成本		
香港上市	4,229,703	4,229,703
非上市	6,994,690	8,404,891
聯營公司貸款(附註)	1,125,347	1,098,726
應佔收購後溢利和虧損，和其他全面收益(扣除已收取之股息)	9,717,223	9,448,831
	22,066,963	23,182,151
所持上市聯營公司權益之市場價值	2,322,249	3,292,089

附註：聯營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有聯營公司貸款均是無抵押，免息且沒有固定的還款期。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

以下為於二零二四年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／ 成立地區	經營 業務地區	本集團持有之已發行 股本／註冊資本之比例		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	39.63%	39.63%	物業投資及發展，租賃 物業及投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	房地產開發業務
上海佳晟房地產開發有限公司	中國	中國	49%	49%	房地產開發業務
廈門市海貿地產有限公司	中國	中國	50%	50%	房地產開發業務
深圳市招航置業有限公司	中國	中國	30%	30%	房地產開發業務
天津中海海鑫地產有限公司	中國	中國	34%	34%	房地產開發業務
廈門悅琴海聯建設發展有限公司	中國	中國	30%	30%	房地產開發業務
東莞市松潤房地產有限公司	中國	中國	20%	20%	房地產開發業務

* 中海宏洋於香港聯交所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為於二零二四年十二月三十一日對本集團重大的聯營公司的財務資料摘要。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動		
銀行結餘及現金	27,290,854	26,020,603
其他流動資產	93,911,848	117,613,737
總流動資產	121,202,702	143,634,340
金融負債(不包括貿易應付款)	(19,017,131)	(20,467,753)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(42,749,856)	(60,837,801)
總流動負債	(61,766,987)	(81,305,554)
非流動		
總非流動資產	7,980,192	8,396,114
金融負債	(27,263,217)	(30,108,234)
其他負債	(2,601,627)	(2,487,150)
總非流動負債	(29,864,844)	(32,595,384)
資產淨值	37,551,063	38,129,516

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	45,895,252	56,408,144
折舊	(122,404)	(116,808)
利息收入	222,817	372,321
財務費用	(59,453)	(65,237)
除稅前溢利	2,160,744	4,122,713
所得稅費用	(944,903)	(2,097,753)
本年度溢利	1,215,841	2,024,960
其他全面收益	(615,775)	(291,831)
全面收益總額	600,066	1,733,129
已收中海宏洋之股息	181,683	259,497

財務資料摘要調節

就本集團所持該聯營公司權益的賬面值調節至呈列的財務資料摘要：

	中海宏洋	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日的年初資產淨值	38,129,516	37,401,152
本年度溢利	1,215,841	2,024,960
其他全面收益	(615,775)	(291,831)
已派股息	(458,390)	(654,718)
其他權益變動	212,450	6,199
非控股權益變動	(932,579)	(356,246)
於十二月三十一日的年末資產淨值	37,551,063	38,129,516
非控股權益	(6,155,196)	(6,825,984)
該聯營公司股東應佔權益	31,395,867	31,303,532
本集團應佔權益	39.63%	39.63%
於十二月三十一日本集團應佔權益之賬面值	12,443,752	12,407,155

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的資料

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內本集團應佔溢利和虧損	497,264	220,061
年內本集團應佔全面收益總額	497,264	220,061
合計本集團所持該等聯營公司權益的賬面值	9,623,211	10,774,996

有關本集團授予聯營公司之財務擔保已於附註39披露。

19. 合營公司權益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市合營公司投資成本	5,810,684	6,105,907
合營公司貸款(附註)	13,576,752	11,988,165
應佔收購後溢利和虧損，和其他全面收益(扣除已收取之股息收入)	4,442,679	5,025,940
	23,830,115	23,120,012

附註：合營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款。於二零二四年十二月三十一日，除人民幣642,983,000的金額按固定年利率2%計息外，所有合營公司貸款均是無抵押，免息且沒有固定的還款期。於二零二三年十二月三十一日，所有合營公司貸款均是無抵押，免息且沒有固定的還款期。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於二零二四年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／ 成立地區	經營 業務地區	本集團持有之已發行 股本／註冊資本之比例		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
瑞建控股有限公司	香港	香港	30% [^]	30% [^]	房地產開發業務
Infinite Sun Limited	香港	香港	30% [^]	30% [^]	房地產開發業務
星龍香港投資有限公司	香港	香港	20% [^]	20% [^]	房地產開發業務
Marble Edge Investments Limited	香港	香港	18% [^]	18% [^]	房地產開發業務
宏鍵有限公司	香港	香港	33.3% [^]	33.3% [^]	房地產開發業務
力偉發展有限公司	香港	香港	50% [^]	50% [^]	房地產開發業務
金得誠有限公司	香港	香港	20% [^]	20% [^]	房地產開發業務
重慶嘉益商業管理有限公司	中國	中國	50% [^]	50% [^]	房地產開發業務
中海保利達地產(佛山)有限公司	中國	中國	50% [^]	50% [^]	房地產開發業務
北京南悅房地產開發有限公司	中國	中國	35% [^]	35% [^]	房地產開發業務
青島海捷置業有限公司	中國	中國	50% [^]	50% [^]	房地產開發業務

[^] 本集團與其他合作夥伴依據合資協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴一致同意，因此這些公司已歸類為合營公司。

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法入賬。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

合計非單一重大合營公司的資料

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內本集團應佔溢利和虧損	(226,353)	377,138
年內本集團應佔全面收益總額	(226,353)	377,138
合計本集團所持該等合營公司權益的賬面值	23,830,115	23,120,012

有關本集團授予合營公司之財務擔保已於附註39披露。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於中國的非上市的股權投資	288,382	218,173

由於本集團未選擇將公允價值損益計入其他全面收益，上述股權投資被分類為按公允價值計入損益之金融資產。有關確定公允價值的方法，請參見附註6。

21. 物業及其他存貨

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已落成物業	149,175,084	152,403,907
發展中物業(附註)	304,925,693	335,083,566
物業存貨總額	454,100,777	487,487,473
其他存貨	173,669	153,331
	454,274,446	487,640,804

附註：其中人民幣147,561,722,000元(二零二三年：人民幣189,154,192,000元)為預計由報告期末起計十二個月內不會變現的發展中物業。

於二零二四年十二月三十一日，物業存貨包括履行客戶合同產生的成本，金額為人民幣118,632,236,000元(二零二三年：人民幣81,610,483,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，物業存貨包括北京項目發生的費用人民幣457,281,000元(二零二三年：人民幣1,115,591,000元)，該項目由本集團與北京地方政府訂立協議，本集團負責土地開發工作包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，及隨後發展住宅物業出售。

22. 土地發展費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已發生成本	5,961,031	8,604,923

本集團與地方政府訂立協議(「該協議」)，重建數幅位於各城市的土地。本集團協助地方政府土地開發，包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水煤電供應及建造公共設施等。根據該協議，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權，本集團將獲償付土地開發所產生的實際成本，並有權獲得固定回報。此固定回報會參考土地發展之進度，於綜合財務報表中的其他收入確認為一級土地開發收入。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款

物業銷售收款是按照買賣協議的條款償還。

除物業銷售收款和租賃收入按有關協議規定之期限收回外，本集團一般給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0-30日	424,195	2,613,405
31-90日	262,063	423,093
90日以上	903,910	971,682
其他應收款 – 流動部份	1,590,168	4,008,180
	1,815,902	2,978,926
	3,406,070	6,987,106

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，於報告期末，對貿易及其他應收款的撥備並不重大(二零二三年：並不重大)。

24. 應收聯營公司／合營公司／非控股股東款

於二零二四年十二月三十一日，所有應收聯營公司款均為無抵押、免息及可按需要時收回。於二零二三年十二月三十一日，除人民幣100,562,000元按固定年利率6.5%計息外，所有應收聯營公司款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

於二零二四年十二月三十一日，除人民幣2,231,667,000元(二零二三年：人民幣4,510,609,000元)按固定年利率介乎3.1%至12.0%之間(二零二三年：介乎3.1%至12.0%之間)計息外，所有應收合營公司款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有應收非控股股東款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 銀行結餘及現金

於二零二四年十二月三十一日，銀行結餘及現金包含現金及現金等值人民幣123,892,213,000元(二零二三年：人民幣105,344,021,000元)以及受限制之銀行存款人民幣276,015,000元(二零二三年：人民幣285,012,000元)，受限制之銀行存款主要是只能應用於指定的物業發展項目的擔保按金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動存款人民幣124,772,000元(二零二三年：人民幣39,330,000元)，年利率介乎0.355%至1.25%之間(二零二三年：介乎0.2%至1.73%之間)，存放於本公司的同系附屬公司中建財務有限公司(「中建財務」)，其為中國銀行保險監督管理委員會批准的非銀行金融機構。該關聯人士交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.001%至5.3%之間(二零二三年：介乎0.001%至5.76%之間)。

現金及現金等值包括受規管的物業預售所得款項人民幣24,955,254,000元(二零二三年：人民幣20,842,542,000元)。根據適用的現行政府規例，按金僅可用於支付相關物業項目的建築費用。該等按金將根據相關物業的完工階段解除。

於報告期末，本集團主要有以下貨幣計值之銀行結餘及現金：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行結餘及現金計值為：		
人民幣	122,032,482	102,014,070
港幣	1,544,028	1,806,683
美元	367,809	1,549,052

由融資業務構成的負債調節如下：

	銀行及 其他借貸 人民幣千元	擔保票據及 公司債券 人民幣千元	預提利息 人民幣千元	應付同系 附屬公司及 關聯公司款 人民幣千元	應付聯營 公司款 人民幣千元	應付合營 公司款 人民幣千元	應付非控股 股東款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日	165,552,630	104,832,616	1,279,479	3,625,206	1,635,770	4,408,323	13,712,388	1,157,533	296,203,945
融資現金流量	(1,896,699)	(13,685,324)	(9,662,232)	(1,110,968)	2,592,379	(395,992)	(5,498,142)	(110,758)	(29,767,736)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	123,649	-	123,649
匯兌調整	1,696,794	1,194,675	9,802	51,700	-	-	(21)	2,691	2,955,641
其他非現金變動	(54,831)	24,275	9,585,825	-	-	12,638	310,800	5,198	9,883,905
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	165,297,894	92,366,242	1,212,874	2,565,938	4,228,149	4,024,969	8,648,674	1,054,664	279,399,404
融資現金流量	194,806	(17,745,780)	(8,969,497)	(1,108,860)	1,258,250	(93,298)	4,923,891	(109,827)	(21,650,315)
匯兌調整	642,631	767,625	6,125	18,121	-	365	-	1,402	1,436,269
其他非現金變動	21,665	18,895	8,787,751	-	-	(93,631)	144,865	36,970	8,916,515
於二零二四年十二月三十一日	166,156,996	75,406,982	1,037,253	1,475,199	5,486,399	3,838,405	13,717,430	983,209	268,101,873

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款·賬齡		
0-30日	12,341,117	33,671,880
31-90日	3,715,087	4,014,511
90日以上	25,790,833	31,131,232
其他應付款	41,847,037	68,817,623
應付保固金	7,657,954	10,706,239
	6,095,740	6,160,349
	55,600,731	85,684,211

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中，人民幣4,685,092,000元(二零二三年：人民幣4,923,290,000元)的款項自報告期末起超過十二個月後到期。

應付賬款為免息及通常在60天內結清。應付賬款中所含作為構成集團供應商融資安排一部分的金融負債通常在180天內償還。

本集團已建立供應商融資安排，為本集團在中國內地的部分主要材料採購供應商提供融資。由供應商自行決定是否參與安排。參與供應商融資安排的供應商將從本集團的外部融資提供者收款。為了使融資提供者支付發票，貨物必須已經收到或供應，並且發票必須已獲得本集團的批准。本集團依照與融資提供者約定的稍後日期，向融資提供者支付原始發票款項。本集團沒有向融資提供者提供擔保。

所有作為構成供應商融資安排一部分的金融負債均包含在綜合財務狀況表中的貿易及其他應付款以及在應付賬款內。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
作為構成供應商融資安排一部分的金融負債的賬面值包含於：		
貿易及其他應付款	1,629,318	-
其中已收到付款的供應商	1,618,542	-

對於包含於貿易及其他應付款中的構成供應商融資安排一部分的金融負債，該金融負債的賬面價值並沒有發生重大的非現金變動。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 合同資產與預售樓款

合同資產的詳情列示如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與物業銷售相關合同資產(附註(i))	94,205	414,244
取得合約之成本(附註(ii))	453,246	579,297
總額	547,451	993,541

附註：

(i) 合同資產包含本集團物業銷售的未開票金額，即確認的收入超過向客戶發出的開票金額。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的合同資產減少是由於本年度向客戶發出的開票金額增加所致。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業預售合同而產生的成本，主要包括銷售佣金和印花稅。因此，本集團資本化該等成本，並隨著確認相關收入而進行攤銷。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之該等資本化的成本沒有減值損失。

(iii) 在判斷合同資產能否收回，管理層已密切監察該等合同資產的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，於報告期末，對該等合同資產的撥備並不重大(二零二三年：並不重大)。

於二零二四年十二月三十一日，合同資產中賬面值為人民幣453,948,000元(二零二三年：人民幣874,879,000元)預計自報告期末起計十二個月內償還。

(iv) 於二零二三年一月一日的合同資產總額包括與物業銷售相關合同資產人民幣689,403,000元和取得合約之成本人民幣589,033,000元。

預售樓款的明細列示如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與物業銷售相關合同負債(附註(v))	121,617,904	99,675,470
包含於預售樓款中的物業銷售相關增值稅	10,924,846	8,943,571
預售樓款總額	132,542,750	108,619,041

(v) 年內合同負債的增加與本集團收取客戶款項增加相符。

(vi) 於二零二三年一月一日的預售樓款總額包括與物業銷售相關合同負債人民幣98,814,408,000元和包含於預售樓款中的物業銷售相關增值稅人民幣8,861,525,000元。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 合同資產與預售樓款(續)

本集團按照合同約定的付款安排從客戶收到款項，合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。這些合同主要來自於物業銷售。

在本報告期內確認為收入相應結轉年初合同負債列示如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的確認為收入的金額	68,340,197	88,369,154

管理層預計於二零二四年十二月三十一日與物業銷售有關的未履行合同的交易金額人民幣164,160,155,000元(二零二三年：人民幣116,019,514,000元)將在未來三個財政年度確認為收入。

28. 應付同系附屬公司及關聯公司／聯營公司／合營公司款

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有應付同系附屬公司及關聯公司款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有應付聯營公司款為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二四年十二月三十一日，除應付合營公司款人民幣579,503,000元(二零二三年：人民幣567,857,000元)按固定年利率2.18%(二零二三年：2.18%)計息外，所有應付合營公司款均為無抵押、免息及於需要時償還。

29. 應付非控股股東款

於二零二四年十二月三十一日，除人民幣279,010,000元(二零二三年：人民幣1,423,955,000元)按固定年利率介乎4.35%至6.0%之間(二零二三年：介乎5.0%至6.0%之間)計息外，所有應付非控股股東款均為無抵押、免息及於需要時償還。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足 於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	10,944,884	90,422,641	74,035,443

以股份為基礎支付

本公司之股份期權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃(「股份期權計劃」)，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零一八年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零一八年股份期權」)，認購本公司股份合計107,320,000股，惟須待二零一八年股份期權承授人的接納。二零一八年股份期權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零一八年股份期權於授予日之收市價為每股港幣25.85元。

根據本公司之股份期權計劃，於二零二零年十一月二十四日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二零年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二零年股份期權」)，認購本公司股份合計285,840,000股，惟須待二零二零年股份期權承授人的接納。二零二零年股份期權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零二零年股份期權於授予日之收市價為每股港幣17.96元。

根據本公司之股份期權計劃，於二零二一年十一月十一日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二一年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二一年股份期權」)，認購本公司股份合計7,130,000股，惟須待二零二一年股份期權承授人的接納。二零二一年股份期權授出合計7,130,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計1,600,000股。每股行使價為港幣18.70元。

二零二一年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二三年十一月十一日、二零二四年十一月十一日及二零二五年十一月十一日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零二一年股份期權於授予日之收市價為每股港幣18.70元。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股份期權計劃(續)

二零一八年股份期權於二零一八年六月二十九日、二零二零年股份期權於二零二零年十一月二十四日及二零二一年股份期權於二零二一年十一月十一日的公允價值均以二項期權定價模型釐定分別為每股港幣6.36元、港幣2.64元及港幣2.89元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	二零一八年股份期權：2.12%(參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)
	二零二零年股份期權：0.34%(參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券(於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日到期)的市場收益率)
	二零二一年股份期權：1.42%(參考二零二一年十一月十一日港幣掉期利率(五年期及七年期))
歷史波幅	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為31.91%、31.89%及31.31%(根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	二零一八年股份期權各承授人薪酬的40%
股息收益率	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為3.09%、5.68%及6.31%(基於過去六年之平均股息收益率)
預期股份期權期限	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權均為六年

二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入數據變動可能重大影響公允價值估算。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股份期權計劃(續)

以下為股份期權計劃授予之股份期權變動：

	二零二四年		二零二三年	
	每股 平均行使價	股份期權數目	每股 平均行使價	股份期權數目
於一月一日	港幣21.44元	139,430,500	港幣19.96元	326,112,500
年內失效/被沒收(附註1)	港幣25.41元	(56,692,500)	港幣20.48元	(14,526,000)
年內註銷(附註2)	港幣18.72元	(82,738,000)	港幣18.72元	(172,156,000)
於十二月三十一日	—	—	港幣21.44元	139,430,500

附註：

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，二零一八年的股份期權合共51,440,500股已到期及失效。其餘部分5,252,000股(二零二三年：14,526,000股)為截至二零二四年十二月三十一日止年度內可行使的若干合資格人士辭職後被沒收的股份期權。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，所有剩餘的二零二零年的股份期權及二零二一年的股份期權(二零二三年：二零二零年的股份期權的第一及第二批股份期權，以及二零二一年的股份期權的第一批股份期權)已根據股份期權計劃的行使條件予以註銷。

本年及上年均無任何股份期權授予及行使。

31. 銀行及其他借貸

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸		
– 有抵押	48,955,798	38,756,596
– 無抵押	117,201,198	126,541,298
	166,156,996	165,297,894

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸(續)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸之還款期如下：		
一年內	16,633,612	21,157,995
一年以上但未超過兩年	32,947,808	27,041,275
兩年以上但未超過五年	85,247,887	83,655,349
五年以後	31,327,689	33,443,275
銀行及其他借貸總額	166,156,996	165,297,894
減：歸類為流動負債之款項	(16,633,612)	(21,157,995)
歸類為非流動負債之款項	149,523,384	144,139,899

本集團人民幣借貸賬面值為人民幣150,696,157,000元(二零二三年：人民幣122,252,323,000元)的年利率介乎1.85%至7.00%之間(二零二三年：介乎2.20%至7.00%之間)。本集團無英鎊借貸(二零二三年：人民幣904,141,000元)，實際年利率是按英鎊隔夜拆息平均指數加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港幣，借貸金額為人民幣15,460,839,000元(二零二三年：人民幣42,141,430,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率，或按介乎1.70%至2.78%之間(二零二三年：介乎1.70%至2.80%之間)的利率承擔利息。

於二零二四年十二月三十一日，中建財務向本集團提供無抵押借貸人民幣177,300,000元(二零二三年：人民幣40,000,000元)，年利率介乎2.25%至2.70%之間(二零二三年：2.60%)。

本集團的平均借貸成本為年利率3.1%(二零二三年：3.55%)。人民幣36,514,527,000元(二零二三年：人民幣28,567,661,000元)及人民幣129,642,469,000元(二零二三年：人民幣136,730,233,000元)之借貸金額分別是按固定利率及浮動利率計息。

本集團於二零二四年和二零二三年十二月三十一日以其若干資產作擔保之有抵押的銀行及其他借貸有關詳情載於附註40內。

於二零二四年十二月三十一日，分類為非流動負債的無抵押銀行借貸為人民幣53,428,462,000元(二零二三年：人民幣55,343,906,000元)及有抵押銀行借貸為人民幣2,059,410,000元(二零二三年：人民幣4,980,200,000元)，並受若干財務契約約束，包括債務權益比率、流動比率、最低有形淨值要求、淨借貸與有形淨值的比率、淨借貸(不包括或有負債)與有形淨值的比率以及有抵押借貸與有形淨值的比率。根據各自的融資協議規定，該等財務契約需於每年的六月三十日和十二月三十一日進行半年度測試，直至借貸到期，或在借貸金額未償還期間，始終遵守該等財務契約。於二零二四年十二月三十一日，本集團已遵守相關融資協議下的財務契約。管理層預計本集團在報告期間結束後12個月內將遵守該等財務契約。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 擔保票據及公司債券

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
擔保票據及公司債券之還款期如下：		
一年內	11,956,352	19,810,287
一年以上但未超過兩年	11,587,746	18,715,612
兩年以上但未超過五年	36,118,912	34,580,751
五年以後	15,743,972	19,259,592
擔保票據及公司債券總額	75,406,982	92,366,242
減：歸類為流動負債之款項	(11,956,352)	(19,810,287)
歸類為非流動負債之款項	63,450,630	72,555,955

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

起息日	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零二四年		
					十二月三十一日 之公允價值 ^(vi) 人民幣千元	賬面值於十二月三十一日 二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
二零一二年十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾	99.792%	5.35% ^(iv)	二零四二年十一月十五日	1,935,473	2,145,274	2,093,981
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾	99.510%	6.375% ^(iv)	二零四三年十月二十九日	3,628,420	3,576,692	3,491,330
二零一四年五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾	99.554%	5.95% ^(iv)	二零二四年五月八日	-	-	3,165,960
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾	103.080%	5.95% ^(iv)	二零二四年五月八日	-	-	1,761,747
二零一四年六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾	99.445%	6.45% ^(iv)	二零二四年六月十一日	3,770,798	3,580,354	3,493,888
二零一六年八月二十三日	人民幣6,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.60% ⁽ⁱ⁾	二零二六年八月二十三日	1,949,368	1,900,000	1,900,000
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱ⁾	99.646%	4.75% ^(iv)	二零二八年四月二十六日	5,327,013	5,426,222	5,294,060
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.75% ⁽ⁱ⁾	二零二六年一月二十四日	-	-	1,500,000
二零一九年七月十五日	港幣2,000 ⁽ⁱ⁾	100%	2.90% ⁽ⁱ⁾	二零二五年一月十五日	-	-	1,814,568
二零一九年七月十五日	美元450 ⁽ⁱ⁾	99.849%	3.45% ^(iv)	二零二九年七月十五日	3,006,846	3,264,563	3,185,987
二零一九年十一月二十七日	美元294 ⁽ⁱ⁾	99.173%	3.05% ^(iv)	二零二九年十一月二十七日	1,918,420	2,128,127	2,075,619
二零二零年三月二日	美元300 ⁽ⁱ⁾	99.570%	2.375% ^(iv)	二零二五年三月二日	2,145,600	2,156,352	2,116,044
二零二零年三月二日	美元500 ⁽ⁱ⁾	99.247%	2.75% ^(iv)	二零三零年三月二日	3,172,586	3,598,420	3,510,006
二零二零年三月二日	美元200 ⁽ⁱ⁾	99.857%	3.125% ^(iv)	二零三五年三月二日	1,150,932	1,443,233	1,408,782
二零二一年一月十五日	人民幣1,500	100%	3.35% ⁽ⁱ⁾	二零二四年一月十五日	-	-	1,500,000
二零二一年三月二十三日	人民幣1,001 ^{(iii)(vi)}	100%	3.85% ^(iv)	二零二九年三月二十三日	-	-	998,200
二零二一年六月十五日	人民幣2,000	100%	3.25% ⁽ⁱ⁾	二零二四年六月十五日	-	-	2,000,000
二零二一年六月十五日	人民幣1,000	100%	3.55% ⁽ⁱ⁾	二零二六年六月十五日	1,022,467	1,000,000	1,000,000
二零二一年六月二十三日	人民幣2,101 ^{(iii)(vi)}	100%	3.60% ^(iv)	二零三九年六月二十三日	-	-	1,999,200
二零二一年七月十二日	人民幣2,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.25% ⁽ⁱ⁾	二零二五年七月十二日	-	-	2,000,000
二零二一年八月九日	人民幣1,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.25% ⁽ⁱ⁾	二零二八年八月九日	1,529,905	1,500,000	1,500,000
二零二一年十一月十日	人民幣1,901 ^{(iii)(vi)}	100%	3.50% ^(iv)	二零三九年十一月十日	-	-	1,885,180
二零二一年十一月二十五日	人民幣1,700	100%	3.08% ⁽ⁱ⁾	二零二四年十一月二十五日	-	-	1,700,000
二零二一年十一月二十五日	人民幣1,200	100%	3.38% ⁽ⁱ⁾	二零二六年十一月二十五日	1,229,752	1,200,000	1,200,000
二零二一年十二月二十日	人民幣1,300	100%	2.98% ⁽ⁱ⁾	二零二四年十二月二十日	-	-	1,300,000
二零二一年十二月二十日	人民幣800	100%	3.38% ⁽ⁱ⁾	二零二六年十二月二十日	820,513	800,000	800,000
二零二二年一月十四日	人民幣1,800	100%	2.88% ⁽ⁱ⁾	二零二五年一月十四日	1,800,673	1,800,000	1,800,000

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 擔保票據及公司債券(續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的擔保票據及公司債券：(續)

起息日	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零二四年		
					十二月三十一日 之公允價值 ^(iv) 人民幣千元	賬面值於十二月三十一日 二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
二零二二年一月十四日	人民幣1,200	100%	3.25% ⁽ⁱ⁾	二零二七年一月十四日	1,229,392	1,200,000	1,200,000
二零二二年二月二十三日	人民幣1,000	100%	3.22% ⁽ⁱ⁾	二零二七年二月二十三日	1,025,057	1,000,000	1,000,000
二零二二年三月二十九日	人民幣5,001 ^(iv)	100%	3.35% ^(iv)	二零四零年三月二十九日	-	-	4,985,000
二零二二年四月七日	人民幣2,000	100%	3.05% ⁽ⁱ⁾	二零二五年四月七日	2,006,576	2,000,000	2,000,000
二零二二年四月七日	人民幣1,000	100%	3.50% ⁽ⁱ⁾	二零二七年四月七日	1,031,816	1,000,000	1,000,000
二零二二年五月十日	人民幣1,500	100%	2.75% ⁽ⁱ⁾	二零二五年五月十日	1,504,576	1,500,000	1,500,000
二零二二年五月十日	人民幣1,500	100%	3.48% ⁽ⁱ⁾	二零二七年五月十日	1,548,843	1,500,000	1,500,000
二零二二年五月二十七日	人民幣2,000	100%	2.63% ⁽ⁱ⁾	二零二五年五月二十七日	2,006,126	2,000,000	2,000,000
二零二二年五月二十七日	人民幣1,000	100%	3.10% ⁽ⁱ⁾	二零二七年五月二十七日	1,024,969	1,000,000	1,000,000
二零二二年七月二十五日	人民幣2,000	100%	3.26% ⁽ⁱ⁾	二零二七年七月二十五日	2,060,892	2,000,000	2,000,000
二零二二年九月二十日	人民幣1,000	100%	2.40% ⁽ⁱ⁾	二零二五年九月二十日	1,003,628	1,000,000	1,000,000
二零二二年九月二十日	人民幣500	100%	3.15% ⁽ⁱ⁾	二零二七年九月二十日	514,391	500,000	500,000
二零二二年十月二十七日	人民幣1,000	100%	2.85% ⁽ⁱ⁾	二零二七年十月二十七日	1,022,122	1,000,000	1,000,000
二零二二年十二月十四日	人民幣2,000	100%	2.70% ⁽ⁱ⁾	二零二七年十二月十四日	2,037,570	2,000,000	2,000,000
二零二二年十二月十四日	人民幣1,000	100%	2.70% ⁽ⁱ⁾	二零二七年十二月十四日	1,018,785	1,000,000	1,000,000
二零二二年十二月二十日	人民幣1,500	100%	2.25% ⁽ⁱ⁾	二零二五年十二月二十日	1,505,115	1,500,000	1,500,000
二零二二年十二月二十日	人民幣1,500	100%	2.70% ⁽ⁱ⁾	二零二七年十二月二十日	1,527,805	1,500,000	1,500,000
二零二三年十月二十五日	人民幣3,190	100%	3.50% ^(iv)	二零二六年十月二十五日	3,191,416	3,187,745	3,186,690
二零二三年十一月七日	人民幣2,000	100%	2.90% ⁽ⁱ⁾	二零二六年十一月七日	2,031,108	2,000,000	2,000,000
二零二三年十一月七日	人民幣1,000	100%	3.25% ⁽ⁱ⁾	二零二八年十一月七日	1,038,700	1,000,000	1,000,000
二零二三年十二月十二日	人民幣3,000	100%	3.20% ⁽ⁱ⁾	二零二八年十二月十二日	3,112,443	3,000,000	3,000,000
二零二四年一月二十四日	人民幣1,500	100%	2.80% ⁽ⁱ⁾	二零二七年一月二十四日	1,523,665	1,500,000	-
二零二四年一月二十四日	人民幣1,500	100%	3.05% ⁽ⁱ⁾	二零二九年一月二十四日	1,549,017	1,500,000	-
二零二四年四月二十四日	人民幣3,000	100%	2.68% ⁽ⁱ⁾	二零二九年四月二十四日	3,057,393	3,000,000	-
二零二四年十一月二十八日	人民幣1,600	100%	2.35% ⁽ⁱ⁾	二零二九年十一月二十八日	1,610,101	1,600,000	-
二零二四年十一月二十八日	人民幣1,400	100%	2.70% ⁽ⁱ⁾	二零三四年十一月二十八日	1,412,610	1,400,000	-
					75,002,882	75,406,982	92,366,242
				減：歸類為流動負債之款項		(11,956,352)	(19,810,287)
				歸類為非流動負債之款項		63,450,630	72,555,955

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 擔保票據及公司債券(續)

附註：

- (i) 擔保票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押擔保，則以上擔保票據及公司債券即時到期及須予以償還。
- (ii) 附有自起息日起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券。
- (iii) 附有自起息日起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券。
- (iv) 每半年支付。
- (v) 每年支付。
- (vi) 於二零二四年十二月三十一日，以上擔保票據及公司債券之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值層級第一級別。
- (vii) 於二零二三年十二月三十一日，代表資產支持專項計劃證券並由本公司之附屬公司提供擔保及以本集團若干資產作抵押(有關詳情載於附註40)。

33. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年度與以前年度之變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	中國附屬公司及											
	加速稅項		物業公允	合營公司	其他可課稅	未變現	未動用稅務	土地增值稅	其他可扣稅	使用權		總額
	折舊	物業重估	價值調整	未分派溢利	暫時性差額	溢利	虧損	撥備	暫時性差異	資產	租賃負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	14,892	17,895,124	5,556,813	116,021	1,829,455	(97,291)	(599,402)	(4,455,687)	(866,854)	263,989	(263,989)	19,393,071
收購附屬公司	-	-	338,671	-	-	-	(57,105)	(99,514)	(3,611)	-	-	178,441
扣除／(計入)損益	(5,197)	1,441,216	(1,867,360)	-	279,290	(37,901)	(116,238)	483,702	94,944	(27,300)	6,743	251,899
匯兌調整	393	-	-	-	-	-	(1,679)	-	-	-	-	(1,286)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	10,088	19,336,340	4,028,124	116,021	2,108,745	(135,192)	(774,424)	(4,071,499)	(775,521)	236,689	(257,246)	19,822,125
扣除／(計入)損益	803	101,768	(359,894)	-	382,113	44,002	(962,107)	1,488,833	(87,468)	(45,678)	24,178	586,550
匯兌調整	259	-	-	-	-	-	(516)	-	(16)	-	-	(273)
於二零二四年十二月三十一日	11,150	19,438,108	3,668,230	116,021	2,490,858	(91,190)	(1,737,047)	(2,582,666)	(863,005)	191,011	(233,068)	20,408,402

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債／(資產)(續)

按財務報告日之分析的遞延稅項餘額如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項資產淨額	(7,324,894)	(7,513,453)
遞延稅項負債淨額	27,733,296	27,335,578
	20,408,402	19,822,125

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利之宣派股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額產生的遞延稅項為人民幣13,942,636,000元(二零二三年：人民幣12,845,110,000元)並未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團之可用於抵扣未來利潤的未動用稅務虧損為人民幣12,720,198,000元(二零二三年：人民幣8,102,786,000元)，其中人民幣6,974,882,000元(二零二三年：人民幣2,951,469,000元)之稅務虧損已確認為遞延稅項資產。因為難以預計未來利潤，未就剩餘稅務虧損人民幣5,745,316,000元(二零二三年：人民幣5,151,317,000元)確認遞延稅項資產。上述未動用稅務虧損包括人民幣8,366,776,000元(二零二三年：人民幣4,408,145,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘稅務虧損可無限期結轉。

34. 商譽

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
賬面值	56,395	56,395

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事建築及規劃設計顧問服務。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃資訊。

(i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示下列與租賃有關金額：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業	776,000	802,000
物業，廠房及設備		
租賃土地及樓宇	1,934,927	1,347,901
預付土地租金支出	406,541	420,913
其他使用權資產	183,469	231,890
	3,300,937	2,802,704
租賃負債		
流動	117,756	94,230
非流動	865,453	960,434
	983,209	1,054,664

截至二零二四年十二月三十一日止年度之新增使用權資產為人民幣408,000元(二零二三年：人民幣836,000元)。

(ii) 綜合收益表內確認的金額

下列與租賃相關之金額已於綜合收益表確認：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
使用權資產的折舊	134,696	160,688
關於短期租約的支出	73,206	94,532
利息支出(計入財務費用)	36,698	39,471
	244,600	294,691

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租多處辦公室及倉庫。租賃合同通常是固定期限，由一年至二十年不等。

每項租賃的租賃條款個別商談，並包含不同的條款和條件。租賃條款於續約時重新商議。租賃協議不包含除出租人持有的租賃資產的抵押權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

關於租賃經營活動現金流出和融資活動現金流出分別為人民幣73,206,000元(二零二三年：人民幣94,532,000元)和人民幣109,827,000元(二零二三年：人民幣110,758,000元)。

有關租賃活動及應收未來最低租金的更多資訊於附註16、17及36披露。

36. 經營租約承擔

本集團作為出租人

本集團賬面值分別為人民幣185,224,049,000元(二零二三年：人民幣173,054,568,000元)及人民幣1,985,428,000元(二零二三年：人民幣1,684,717,000元)之已竣工投資物業及其他物業已於報告期末以經營租賃形式租出。

年內賺取之物業租金收入為人民幣6,099,759,000元(二零二三年：人民幣5,298,314,000元)，其中人民幣5,938,589,000元(二零二三年：人民幣5,184,671,000元)來自出租投資物業收入。全部之出租物業已簽約介乎一至二十年(二零二三年：一至二十年)的經營租約的承擔。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間未折現的應收未來最低租金：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	4,289,631	4,388,235
一年後至二年內	3,005,522	3,187,735
二年後至三年內	1,961,920	2,152,669
三年後至四年內	1,160,639	1,225,827
四年後至五年內	773,405	799,686
五年以後	1,689,883	1,743,821
	12,881,000	13,497,973

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據二零二三年十二月十八日的買賣協議，該協議由本集團與本集團的聯營公司，蘇州非凡城市置業有限公司(「蘇州非凡」)的其中一名股東訂立，本集團以總代價人民幣50,540,000元向該名股東收購蘇州非凡17%的股權及其股東貸款，收購於二零二三年十二月二十一日完成。據此，本集團持有蘇州非凡的股權從33%增加至50%，由於本集團透過董事局可控制蘇州非凡的相關活動，蘇州非凡成為本集團的附屬公司。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益人民幣141,254,000元及議價收購附屬公司之收益人民幣89,068,000元。

上述收購對本集團資產和負債的影響如下：

	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項資產	160,230
物業存貨	1,394,159
貿易及其他應收款	31,547
按金及預付款	2,621
銀行結餘及現金	70,024
貿易及其他應付款	(105,361)
預售樓款	(76,875)
應付非控股股東款	(123,649)
稅項債務	(398,057)
遞延稅項負債	(338,671)
資產淨值	615,968
聯營公司權益	(48,142)
非控股權益	(286,964)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益(附註9)	(141,254)
議價收購附屬公司之收益(附註9)	(89,068)
總代價	50,540
代表：	
年內已付現金代價	50,540
收購附屬公司之淨現金流入之分析：	
年內已付現金代價	(50,540)
購入之現金及現金等值	70,024
	19,484

所收購的附屬公司對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入及溢利並無重大貢獻。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業資本開支： 已簽約但未作出撥備	6,574,067	7,584,953

39. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
聯營公司		
– 最大額度	31,145	468,123
– 已用額度	31,145	138,273
合營公司		
– 最大額度	11,616,339	11,502,050
– 已用額度	10,695,801	10,010,947
其他實體分類為按公允價值計入損益之金融資產		
– 最大額度	322,000	322,000
– 已用額度	264,737	248,915

(b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣1,716,493,000元(二零二三年：人民幣1,541,137,000元)。

(c) 於二零二四年十二月三十一日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出擔保，金額為人民幣45,042,822,000元(二零二三年：人民幣63,315,413,000元)。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 資產抵押

於報告期末，本集團以若干資產為其銀行借貸及擔保票據及公司債券作抵押。抵押資產於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業和物業、廠房及設備	100,847,606	65,947,369
物業存貨	37,813,991	32,940,312
	138,661,597	98,887,681

41. 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯人士交易：

交易類別	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
同系附屬公司[#]			
物業發展項目工程費用	(a)	3,968,722	3,482,283
租金及水電費收入	(b)	313,838	225,775
暖氣管接駁服務費用	(a)	–	11,638
建築設計顧問收入	(c)	7,387	8,025
物業管理及增值服務費用	(c)	1,196,059	1,209,867
物資採購及供應鏈管理服務收入	(c)	631,803	658,055
利息支出	(g)	7,211	4,098
利息收入	(h)	240	412
物業銷售收入	(f)	–	5,745
出售投資物業	(i)	43,362	–
輕資產管理服務收入	(c)	11,422	–
聯營公司			
利息收入	(d)	3,416	60,514
商標使用權許可收入	(e)	183,000	178,800
租賃支出	(b)	17,000	56,591
建築設計顧問收入	(c)	2,816	1,162
物資採購服務收入	(c)	777,765	1,048,633
信息技術服務收入	(c)	7,600	8,400
合營公司			
利息收入	(d)	124,010	202,350
利息支出	(g)	11,646	12,638

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 關聯人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年度發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租賃支出按各份租賃協議收取。
- (c) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用、物資採購及供應鏈管理服務收入、輕資產管理服務收入、物資採購服務收入和信息技術服務收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入按尚欠金額根據附註19及24中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 本集團與中海物業集團有限公司(本集團同系附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干位於中國內地的車位。
- (g) 利息支出按借款金額根據附註28及31中所訂明之利率收取。
- (h) 利息收入按存放於中建財務的定期存款金額根據附註25中所訂明之利率收取。
- (i) 出售投資物業的代價按各份買賣協議收取。

* 該等關聯人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	26,838	29,396
表現相關獎金	13,955	31,082
退休金計劃供款	1,309	1,364
	42,102	61,842

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 關聯人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建集團成員之一，而中建集團亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於房地產開發業務，就管理層所知，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予國家控制實體。

本集團亦與中國政府部門或代理進行不同交易，包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向中國政府部門及其代理購地，本公司董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化資訊並無意義。

本集團在中國內地各省活躍於物業銷售及租賃以及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易對手之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其他關聯人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註18、19、24、25、28、29和31披露。

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	44,794	61,726
投資附屬公司	2,940,336	2,474,719
	2,985,130	2,536,445
流動資產		
物業存貨	60	58
其他應收款	4,274	9,239
按金及預付款	11,313	21,173
應收附屬公司款	156,124,193	167,896,274
應收聯營公司款	420	418
應收合營公司款	4,705	4,594
銀行結餘及現金	3,490,389	2,800,765
	159,635,354	170,732,521
流動負債		
其他應付款	175,471	156,513
應付附屬公司款	20,143,042	25,709,547
一年內到期之租賃負債	18,692	17,614
稅項債務	4,063	3,967
一年內到期之銀行借貸	3,693,188	5,307,994
其他金融負債	357,255	182,983
	24,391,711	31,378,618
流動資產淨值	135,243,643	139,353,903
總資產減流動負債	138,228,773	141,890,348
資本及儲備		
股本	74,035,443	74,035,443
儲備	附註(a) 12,083,205	15,746,899
權益總額	86,118,648	89,782,342
非流動負債		
一年後到期之租賃負債	28,235	45,817
一年後到期之銀行借貸	51,666,881	51,843,745
其他金融負債	415,009	218,444
	52,110,125	52,108,006
權益總額及非流動負債	138,228,773	141,890,348

本公司的財務狀況表已於二零二五年三月三十一日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國
執行董事

張智超
執行董事

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備

	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日	322,348	13,283,494	13,605,842
本年度溢利及全面收益總額	–	9,706,708	9,706,708
二零二二年度末期股息	–	(3,983,938)	(3,983,938)
二零二三年度中期股息	–	(3,581,713)	(3,581,713)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	322,348	15,424,551	15,746,899
本年度溢利及全面收益總額	–	3,834,427	3,834,427
二零二三年度末期股息	–	(4,536,107)	(4,536,107)
二零二四年度中期股息	–	(2,962,014)	(2,962,014)
因股份期權失效而轉撥之股份期權儲備	(322,348)	322,348	–
於二零二四年十二月三十一日	–	12,083,205	12,083,205

本公司於二零二四年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利人民幣12,083,205,000元(二零二三年：人民幣15,424,551,000元)。

43. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零二四年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行/註冊普通股本	本公司持有已發行股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
Carmelite Riverside London S.à r.l. ^(iv)	15,000股每股面值1英鎊	–	100	商業物業運營業務
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	–	發行擔保票據
中國海外地產有限公司	100股面值港幣1,000元	100	–	投資控股、物業顧問及房地產代理
中海業務發展有限公司	500,000股面值港幣5,000,000元	100	–	財務融資、投資控股及證券投資
中國海外興業有限公司	5,000,000股面值港幣50,000,000元	–	100	投資控股
Great Fortune Property Limited ^(iv)	48,100,000股每股面值1英鎊	–	100	商業物業運營業務

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／		主要業務
		註冊資本之比例		
		直接 (%)	間接 (%)	
名發有限公司	1,250股面值港幣1,250元	-	80	房地產開發業務
One Finsbury Circus London Propco S.à r.l. ^(iv)	12,024股每股面值1英磅	-	100	商業物業連營業務
天威投資置業有限公司 ^(iv)	2股面值澳門幣25,000元	-	100	商業物業連營業務
上海中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣450,000,000元	-	51	商業物業連營業務
上海中海海昆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業連營業務
上海中海海華房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	98	房地產開發業務
上海金海伊上房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業連營業務
上海海升環盛房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	70	房地產開發及商業物業連營業務
上海海匯房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣3,676,840,000元	-	70	商業物業連營業務
上海新遠原企業發展有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	80	房地產開發及商業物業連營業務
上海寰宇匯商業管理有限公司 ^(iv)	美元196,000,000	-	100	商業物業連營業務
上海尚西岸城市建設發展有限公司 ^(iv)	人民幣7,850,000,000元	-	85	房地產開發業務
上海海盛西岸城市建設發展有限公司 ^(iv)	人民幣6,480,000,000元	-	85	房地產開發及商業物業連營業務
上海海臻房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
上海佳樺房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣260,000,000元	-	70	商業物業連營業務
大連中海海港投資有限公司 ^(iv)	人民幣300,000,000元	-	80	房地產開發業務
大連鼎泰海通房地產有限公司 ^(iv)	人民幣420,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海地產(蘇州)有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海海通(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業連營業務
中海海隆商業管理(蘇州)有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	商業物業連營業務
無錫海隆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
蘇州澤安商業發展有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	商業物業連營業務
蘇州海卓房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
蘇州非凡城市置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	-	50	房地產開發業務
蘇州海嘉房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
蘇州恒至嘉房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	-	51	房地產開發業務
台州中海海融房地產有限公司 ^(iv)	人民幣420,000,000元	-	100	房地產開發業務
寧波中海海和房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
寧波中海海潤置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業連營業務
寧波中海海如房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
寧波海聯房地產有限公司 ^(iv)	人民幣320,000,000元	-	100	房地產開發業務
寧波海合房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,020,000,000元	-	100	房地產開發業務
佛山市中海環宇城商業管理有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	商業物業連營業務
佛山市順德中海嘉森房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業連營業務
佛山海映商業管理有限公司 ^(iv)	人民幣534,000,000元	-	100	商業物業連營業務
杭州海睿房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
杭州中海海碩房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/註冊普通股本	本公司持有已發行股本/		主要業務
		註冊資本之比例		
		直接 (%)	間接 (%)	
長沙潤江置業有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
長沙潤湘置業開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
湖南省中海城市廣場投資有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	-	100	商業物業運營業務
湖南省中海控股有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	-	100	房地產開發業務
長沙潤嶽置業有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
長春海勝房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	100	房地產開發業務
長春海頤房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
長春海瀛房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
重慶中海海能房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
重慶信悅置業有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
重慶信揚置業有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
重慶海躍置業有限公司 ^(a)	人民幣2,395,404,280元	-	100	房地產開發業務
重慶嘉江房地產開發有限公司 ^(a)	美元5,000,000	-	60	房地產開發業務
重慶中海海繪房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
重慶中海海耀房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
珠海市中海永福通商業管理有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	商業物業運營業務
珠海市海悅房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣200,000,000元	-	80	房地產開發業務
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(a)	港幣100,000,000元	-	100	商業物業運營業務
武漢中海海盛房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
武漢中海鼎盛房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
武漢海訊產城企業管理有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	99	房地產開發業務
武漢中海海融房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海企業發展集團有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000,000元	-	100	房地產開發、商業物業運營業務及 投資控股
中海深圳房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣2,210,000,000元	-	100	房地產開發業務
深圳市中海啟明房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
深圳市海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
深圳市豐明房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣3,192,000,000元	-	80	房地產開發業務
深圳市啟潮房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
深圳市潤海發展房地產有限公司 ^(a)	人民幣19,300,000,000元	-	50	房地產開發業務
深圳市海澤房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	-	80	房地產開發業務
深圳市海奕房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	-	51	房地產開發業務
廈門中海嘉業地產有限公司 ^(a)	人民幣2,010,000,000元	-	100	房地產開發業務
廈門中海海泰地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
昆明海祥房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
昆明海豪房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣1,500,000,000元	-	60	房地產開發業務
昆明海潮房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
廣州中海盛合房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣410,000,000元	-	100	房地產開發業務
廣州中海盛安房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
廣州中海盛榮房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣2,830,000,000元	-	100	房地產開發業務

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／		主要業務
		註冊資本之比例		
		直接 (%)	間接 (%)	
廣州利合房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣2,059,376,984元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
廣州盛雲房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
廣州粵合房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣2,000,000,000元	-	50	房地產開發業務
廣州中海海志房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
廣州啟瑞房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣3,000,000,000元	-	90	房地產開發業務
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
濟南中海海瀛投資有限公司 ^(a)	人民幣325,000,000元	-	65	房地產開發業務
濟南中海華山商業地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
濟南寰宇商業運營管理有限公司 ^(a)	人民幣35,000,000元	-	100	商業物業運營業務
濟南中海豪峰房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣31,000,000元	-	100	房地產開發業務
太原中海仲興房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	100	房地產開發業務
太原中海凱源房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
太原中海景昌房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
太原冠澤置業有限公司 ^(a)	人民幣200,000,000元	-	100	商業物業運營業務
石家莊中海新石房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
石家莊中海海盈房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
北京中信房地產有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京中海地產有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京中海盈盛房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈環房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	70	房地產開發業務
北京中海盈豐房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
北京中海廣場商業發展有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京中海興良房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣210,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京中海鑫海房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京仁和燕都房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣40,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京安泰興業置業有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京金鑫興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	60	房地產開發業務
北京海望商業發展有限公司 ^(a)	人民幣1,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京奧城四季商業發展有限公司 ^(a)	人民幣830,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京鑫安興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京鑫景通達商業發展有限公司 ^(a)	人民幣210,000,000元	-	100	商業物業運營業務
北京海鑫興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈通房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈智房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
北京虹豐置業有限公司 ^(a)	人民幣4,300,000,000元	-	95	房地產開發業務
北京中信新城房地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	-	80	房地產開發業務

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／		主要業務
		註冊資本之比例		
		直接 (%)	間接 (%)	
北京中海未來置業有限公司 ^(a)	人民幣2,600,000,000元	-	80	房地產開發業務
星旅(北京)房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣3,000,000,000元	-	70	房地產開發業務
北京新鑫興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海地產(青島)投資開發有限公司 ^(a)	美元69,800,000	-	100	商業物業運營業務
青島中海海泰置業有限公司 ^(a)	人民幣363,636,364元	-	100	房地產開發業務
青島海慧廣逸房地產有限公司 ^(a)	人民幣19,607,843元	-	51	房地產開發業務
中海佳隆成都房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
中海振興(成都)物業發展有限公司 ^(a)	美元89,800,000	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
成都海贏房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
東莞市中海嘉朗房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
東莞市中海嘉麟房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
福州中海地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務及酒店運營
福州中海海逸地產有限公司 ^(a)	人民幣3,008,000,000元	-	100	房地產開發業務
福州海富地產有限公司 ^(a)	人民幣1,510,000,000元	-	100	房地產開發業務
南京海方房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
南京海匯房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	商業物業運營業務
南京海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
南京海潤房地產開發有限公司 ^(a)	美元50,000,000	-	100	商業物業運營業務
南京海巍房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
南京中海地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
南京領潮房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(a)	美元199,600,000	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
瀋陽中海海悅房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
瀋陽中海海順房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
瀋陽中海海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣470,000,000元	-	100	房地產開發業務
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ^(a)	美元5,000,000	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
瀋陽中海福華房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
鄭州中海地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
鄭州海勝房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
中海保利達地產(天津)有限公司 ^(a)	美元49,500,000	-	51	房地產開發及商業物業運營業務
天津中海天嘉湖房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣4,000,000,000元	-	100	房地產開發業務
天津中海商業管理有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	商業物業運營業務
天津中海海佑地產有限公司 ^(a)	人民幣330,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
天津中海海和地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務

財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
天津中海海盛地產有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣840,000,000元	-	100	房地產開發及商業物業運營業務
天津中海地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
天津中海海拓地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
天津中海海耀地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣30,000,000元	-	100	房地產開發業務
天津中海海佳地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣780,000,000元	-	100	房地產開發業務
貴陽中海房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000元	-	100	房地產開發業務
萬寧仁和發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	美元206,200,000	-	99.9	房地產開發業務及酒店運營
萬寧金信發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	美元53,200,000	-	99.9	酒店運營
中海鼎業(萬寧)房地產有限公司 ⁽ⁱ⁾	美元86,000,000	-	99.9	房地產開發業務
海口鴻洲濱海建設有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣100,000,000元	-	100	商業物業運營業務
海口中海興業房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務
肇慶中海嘉興房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣2,170,000,000元	-	100	房地產開發業務
西安中海海新房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣1,626,000,000元	-	70	房地產開發業務
西安中海海潤房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000元	-	100	房地產開發業務

附註：

- (i) 在中國註冊之外商投資
- (ii) 在中國註冊之有限責任公司
- (iii) 在開曼群島註冊成立及在香港經營
- (iv) 在盧森堡註冊成立及經營
- (v) 在澤西島註冊成立及經營
- (vi) 在澳門註冊成立及經營

於年末時，除China Overseas Finance (Cayman) III Limited(美元500,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) V Limited(美元300,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited(美元500,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VII Limited(美元750,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited(美元1,742,050,000和人民幣3,190,000,000元)及中海企業發展集團有限公司(人民幣44,900,000,000元)已發行之擔保票據及公司債券(附註32)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2988 0666 傳真：2865 7517

www.coli.com.hk

