

OCT 華僑城 亞洲

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二四年年報

目錄

- 2 公司資料
- 3 財務概要
- 5 業務架構
- 7 主席報告書
- 10 管理層討論及分析
- 21 董事及高級管理人員
- 25 企業管治報告
- 47 董事會報告
- 57 獨立核數師報告
- 63 綜合損益表
- 64 綜合損益及其他綜合收益表
- 65 綜合財務狀況表
- 68 綜合權益變動表
- 69 綜合現金流量表
- 71 綜合財務報表附註
- 154 五年財務摘要

公司資料

董事會

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

非執行董事

楊國彬先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

提名委員會

劉宇女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治(ESG)委員會

劉宇女士(主席)
王建文先生
祁建榮女士
朱永耀先生

聯席公司秘書

成玫女士
何斯敏女士

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108, Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈8樓

香港法律顧問

HW Lawyers

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號舖

股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)

公司網址

<http://www.oct-asia.com>

授權代表

王建文先生
成玫女士

財務概要

綜合損益表摘要

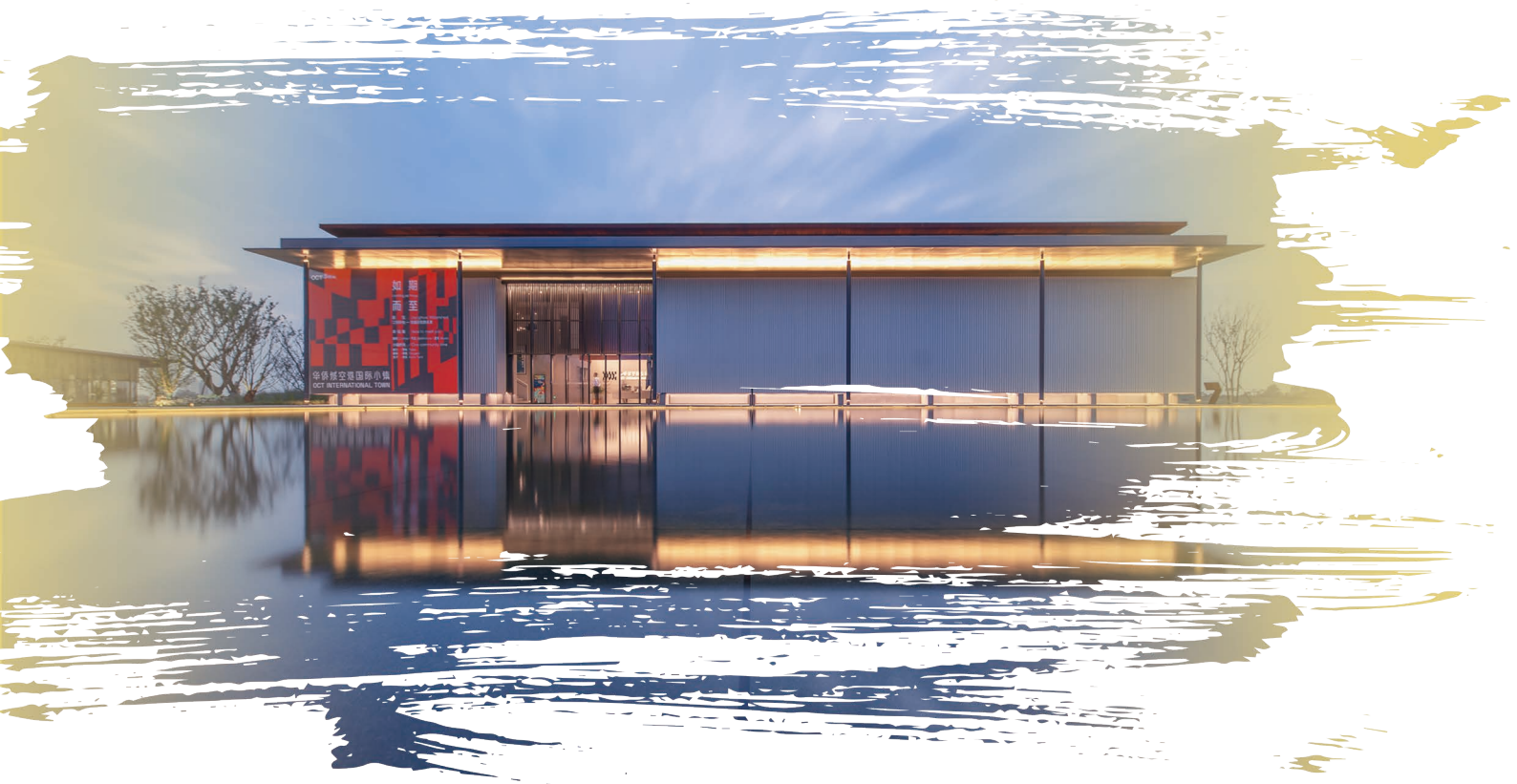
截至二零二四年度十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	966,530	1,262,753
歸屬於本公司權益持有人虧損	(173,139)	(464,528)
每股基本虧損(人民幣元)	(0.23)	(0.79)

綜合財務狀況表摘要

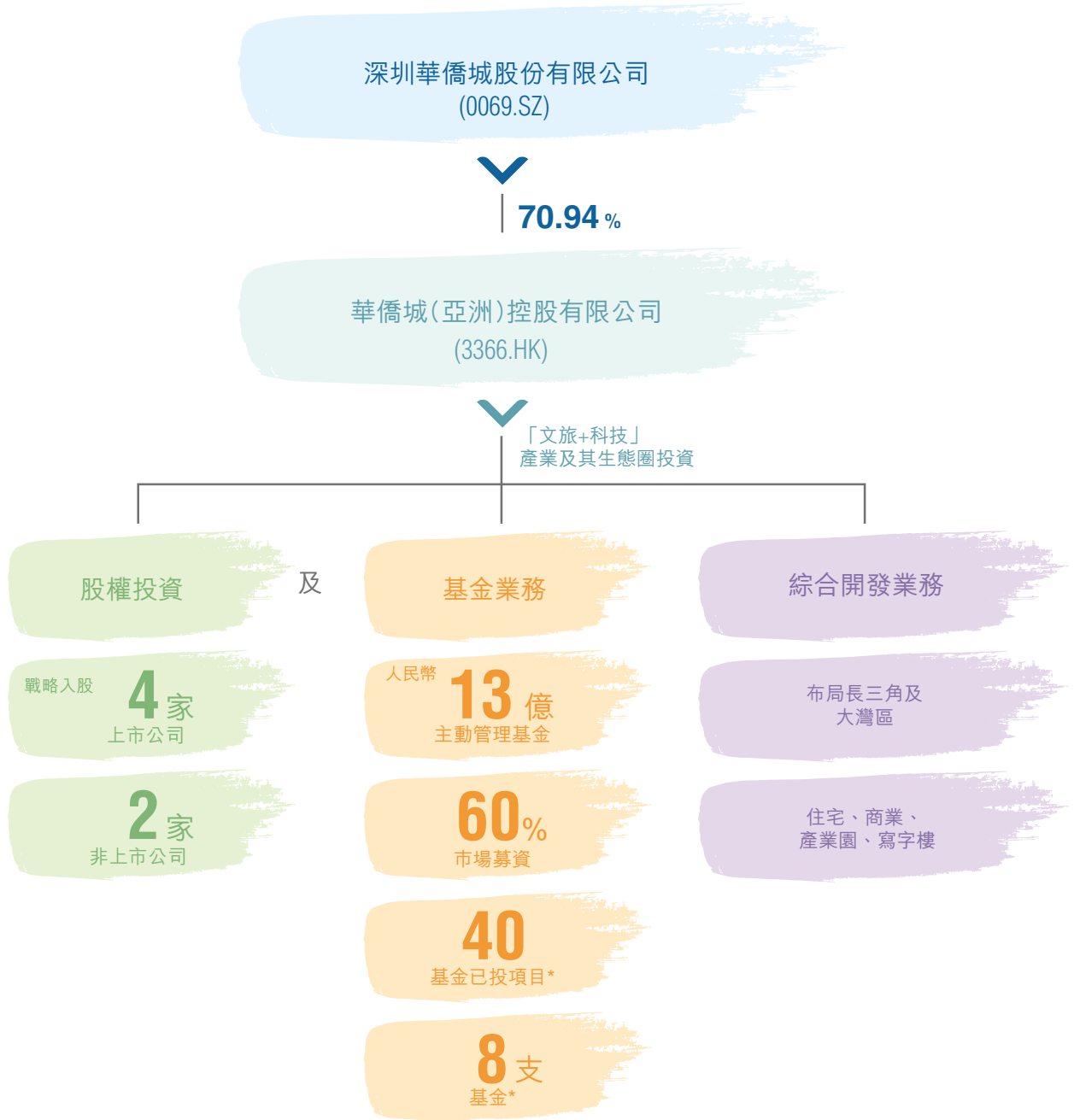
於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債	5,804,239	11,885,461
總資產	11,597,151	22,931,605
總資產減流動負債	5,792,912	11,046,144
歸屬於本公司權益持有人赤字	(527,290)	(220,171)
權益總額	1,196,930	3,337,307





業務架構



* 包含本集團主動管理基金和參投基金



主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)向閣下提呈本公司截至二零二四年十二月三十一日(「本期」)年度報告。



主席報告書



■ 合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目

在過去的一年裡，我們共同見證了公司在複雜市場環境下的砥礪前行。受房地產市場深度調整以及宏觀經濟環境變化等因素影響，公司面臨著內外部諸多困難與挑戰。面對嚴峻形勢，我們積極求變，全力推動業務轉型與升級，致力於提升公司核心競爭力。

2024年，公司以精益管理為重要抓手，統籌推進各項工作。在資產盤活方面，我們積極梳理旗下資產，通過優化配置與有效處置，實現了部分資產的價值釋放；在提

質增效上，從運營流程優化到資源合理分配，力求做到高效精準，有效降低了運營成本；在內部管控上，完善制度流程，強化投後管理，有效提高了公司的風險防範能力，多措並舉應對各類潛在風險。經過努力，我們在調整業務結構、優化成本控制方面已取得初步成效，為公司的可持續發展奠定了基礎。

主席報告書

展望2025年，公司將繼續秉承穩健經營、創新發展的理念，把握市場新機遇，堅定不移地推進業務轉型；持續強化精益管理，不斷提升資產運營效率，提升公司盈利能力；加強團隊建設，提升專業素養，以更飽滿的熱情和更專業的能力迎接挑戰。我們將始終以股東利益為出發點，積極履行社會責任，努力實現公司的高質量發展，為股東創造更大價值。

感謝各位股東一直以來對公司的支持與信任，讓我們攜手共進，共創美好未來！

劉宇
董事會主席
華僑城(亞洲)控股有限公司

二零二五年三月二十八日



管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二四年，全球經濟復甦動能不足，地緣政治衝突持續，主要經濟體增長放緩，美聯儲加息周期推高全球融資成本仍在持續。由於外部環境複雜性仍在演變，國內提振內部需求、保障經濟社會平穩運行的難度加大。在國內房地產市場面臨週期性演變的環境下，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）堅持「穩中求進」總基調，深化精益管理，聚焦主業提質增效，優化資產結構，加強風險防控；通過存量資產激活及戰略性業務聚焦，有效應對市場波動，降低債務規模，夯實可持續發展基礎。

截至二零二四年末，本集團總資產約人民幣115.97億元，同比下降約49.43%，主要原因為出售一家附屬公司股權，及償還部分借款；本期內，本集團實現經營收入約人民幣9.67億元，較去年同期下降約23.44%，主要原因為綜合開發業務收入結轉較去年同期下降；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣1.73億元，較去年同期減少虧損約人民幣2.92億元。



■ 華僑城中山譽峯項目

管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二四年，房地產市場延續築底調整的態勢，全年商品房銷售面積同比下降約12.9%，待售面積增長約10.6%，庫存去化周期延長，市場仍處止跌回穩初期。二零二四年九月末政策端連續釋放利好，降息降准、限購鬆綁持續發力，第四季度銷售有所回升，市場信心改善顯著。

本集團重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、重慶、中山、西安、上海等地持有項目，截至二零二四年底全口徑土地儲備共約93.58萬平方米。期內，本集團全口徑銷售面積4.74萬平米，全口徑銷售金額為約人民幣7.46億元；權益口徑銷售金額約人民幣2.45億元。

二零二四年，本集團繼續採取靈活的銷售政策加大去化力度，並根據市場需求變化審慎評估開發計劃及調整建設進度，避免增加投資沉澱。旗下的合肥空港國際小鎮為產城融合示範項目，佔地面積約130.4萬平方米，已經形成社區、商業、微度假、產業辦公一體化商業體系，與周邊的集成電路產業重點企業長鑫存儲、合肥新橋電動汽車產業園協同發展。在區域市場持續下行、板塊剛需不足的情況下，合肥空港國際小鎮面臨去化速度放緩、庫存量較大的困難，該項目捕捉房票政策機遇，通過地推、線上獲客及產業團購等策略，連續兩年位居合肥市房票換購首位。

於二零二四年十月底，本集團完成華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城(上海)置地」)股權出售交易，回籠資金約人民幣20.55億元，用於償還境外借款，有效降低本集團有息負債，優化債務結構。

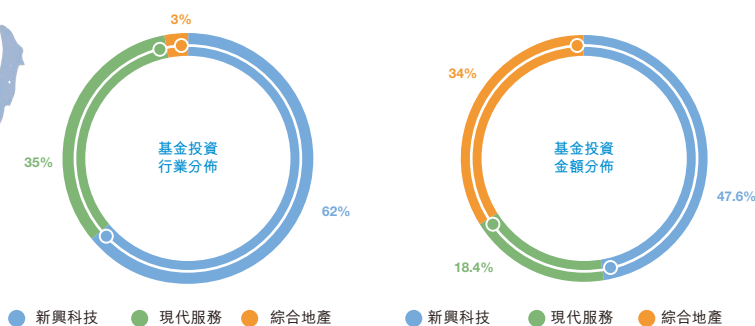


管理層討論及分析

本集團各綜合開發項目銷售情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	計容建築面積 (萬m ² ，全口徑)	已開盤總可售面積 (萬m ² ，全口徑)	累計銷售面積 (萬m ² ，全口徑)
1	合肥空港國際小鎮項目	合肥蜀山區 新橋科技創新示範區 虹橋路與花蓮路 交口東南	住宅+商業+酒店	51%	159.3	65.9	48.7
2	合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	巢湖經濟開發區 金巢大道北外環路 交口西北側	住宅+商業+酒店	51%	34.5	—	—
3	華僑城重慶置地項目	重慶兩江新區 黃環西路6號	住宅	49%	44	61.6	47.4
4	中山禹鴻項目	中山火炬開發區 湖中路2號	住宅	21%	27.2	30.1	28.7

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州持有三個產業園，可出租總面積約為15.44萬平方米，截至二零二四年底，產業園出租率約為96.3%，繼續保持高位。二零二四年，本集團持續優化產業園運營能力，通過智慧園區系統上線、基礎設施翻新及增值服務探索，進一步鞏固服務競爭力。本期內，產業園實現租賃收入約人民幣3,554萬元，較去年同期增長約7.22%。



管理層討論及分析

股權投資及基金業務

二零二四年，國內私募股權基金市場在複雜經濟環境下展現出韌性，市場集中度顯著提升，頭部機構主導地位加強，行業加速出清。募資端呈現兩極分化，國資背景主導，而市場化資本參與度不足；管理端政策要求及合規體系日趨完善，投資標的篩選標準提高；退出端上市新股數量減少，併購和股權轉讓成為主要退出方式，退出難度增大。

二零二四年，在私募股權市場兩極分化加劇的背景下，本集團旗下主動管理基金加快退出步伐，通過多種方式實現部分項目退出，旗下管理及參股基金實現現金回籠約人民幣1.88億元，產業和資本資源的不斷積累為基金項目的退出提供了更好的渠道。截至二零二四年底，本集團旗下共有8支基金，其中2支主動管理基金；管理及參股基金規模約為人民幣41.72億元，主動管理基金規模約為人民幣13億元。

二零二四年，本集團基金業務持續穩定發展，旗下基金管理公司榮獲中國風險投資研究院頒發的2024年度中國影響力國資投資機構TOP50。

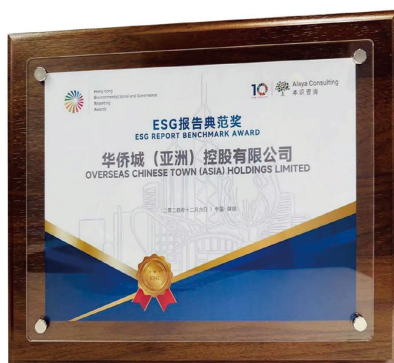
如此前披露，本集團代表合營企業僑恒一號投資企業(有限合夥)(「僑恒一號」)向其另一股東申索要求履約提供資金及償還借款、並獲有利裁決。裁決能否有效執行受外在因素影響並存在不確定性。僑恒一號正積極落實裁決。如有重大發展，本公司將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)作出公告。

管理層討論及分析

2024年主要獎項



1



2



3

1 2024年度中國影響力國資投資機構 TOP50

2 ESG報告典範獎

3 ESG溝通與投資者關係卓越獎

管理層討論及分析

財務回顧

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣115.97億元，較二零二三年十二月三十一日總資產約人民幣229.32億元下降約49.43%，主要因為華僑城(上海)置地於本集團出售其股權後不再併入本集團賬目，及償還部分借款；本集團權益總額約為人民幣11.97億元，較二零二三年十二月三十一日權益總額約人民幣33.37億元下降約64.13%，主要因為本期出售華僑城(上海)置地股權所致。

於本期內，本集團實現收入約人民幣9.67億元，較二零二三年同期收入約人民幣12.63億元下降約23.44%，其中：綜合開發業務收入約人民幣9.61億元，較二零二三年同期收入約人民幣12.52億元下降約23.24%，主要因為合肥空港國際小鎮項目收入結轉較去年同期下降所致。

於本期內，本集團毛利率約為13.97% (二零二三年：約為11.02%)，較二零二三年同期上升約2.95個百分點，綜合開發業務的毛利率約為13.69%，較二零二三年同期約10.77%上升約2.92個百分點，主要因為本期結轉產品的毛利率相對較高。

於本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣1.73億元，而二零二三年則為虧損約人民幣4.65億元。綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣1.36億元(二零二三年：虧損約人民幣2.47億元)，較二零二三年同期減虧約44.94%，主要因為華僑城(上海)置地同比虧損減少超過2億元。

於本期內，股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣1億元(二零二三年：虧損約人民幣1.85億元)，較二零二三年同期減虧約45.95%，主要因為本集團本期內錄得應佔上市聯營公司虧損同比有大幅降低。

於本期內，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.23元(二零二三年：每股基本虧損約為人民幣0.79元)，較二零二三年同期每股減虧約人民幣0.56元；本期內虧損約為人民幣2.13億元(二零二三年：虧損約為人民幣6.02億元)，較二零二三年同期減虧約人民幣3.89億元，主要因為確認處置華僑城(上海)置地股權收益。

管理層討論及分析

銷售費用及管理費用

於本期內，本集團的銷售費用約人民幣4,035萬元(二零二三年：約人民幣8,071萬元)，較二零二三年同期減少約50.01%。

於本期內，本集團的管理費用約人民幣1.14億元(二零二三年同期：約人民幣2.01億元)，較二零二三年同期減少約43.27%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣0.82億元(二零二三年：約人民幣1.59億元)，較二零二三年同期減少約48.58%，主要為集團精益管理和降本增效措施成效以及本期管理費用減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣204萬元(二零二三年：約人民幣661萬元)，較二零二三年同期減少約69.19%，主要因為投資相關中介費用攤銷減少所致。

利息支出

於本期內，本集團的利息支出約人民幣51,159萬元(二零二三年：約人民幣35,505萬元)，較二零二三年同期增加約44.09%，主要因為去年因償還永續債新增借款計息期約為半年，本年度對應計息期為全年所致，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣17,151萬元(二零二三年：約人民幣20,389萬元)，較二零二三年同期減少約15.88%，主要因為項目有息負債餘額相比去年同期減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣5,519萬元(二零二三年：約人民幣1,767萬元)，較二零二三年同期增加約212.29%，主要因為本期HIBOR(香港銀行間同業拆借利率)維持高位導致總部利息費用成本大幅增加，且同比分攤至分部費用增加所致。

管理層討論及分析

股息

經考慮本集團長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至本期股息（二零二三年：未派發股息）。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣11.97億元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣33.37億元）；流動資產約為人民幣80.60億元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣187.69億元）；流動負債則約為人民幣58.04億元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣118.85億元）。於二零二四年十二月三十一日的流動比率約為1.39，較二零二三年十二月三十一日下降約0.19點（二零二三年十二月三十一日：約1.58），為本集團本期使用營運資金償還分類為長期負債的借款所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣18.51億元，其中無人民幣定息貸款（二零二三年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣36.48億元，其中無人民幣定息貸款）。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.85%至6.64%（二零二三年十二月三十一日：年利率為3.05%至6.82%）。部分銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二四年十二月三十一日約70.78%，較二零二三年十二月三十一日的約51.46%上升約19.32%個百分點，主要為資本負債率低且佔集團總資產比例較大的子公司出表所致。

本集團於二零二四年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣11.95億元，約佔64.55%（二零二三年十二月三十一日：約51.67%）；人民幣貸款約人民幣6.56億元，約佔35.45%（二零二三年十二月三十一日：約48.33%）。本集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.23%（二零二三年十二月三十一日：約0.02%），人民幣約佔94.71%（二零二三年十二月三十一日：約95.41%），港幣約佔5.06%（二零二三年十二月三十一日：約4.57%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。本集團於本期未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

管理層討論及分析

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二四年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣4.86億元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣5.59億元）。

二零二五年展望

二零二五年，全球經濟在通脹壓力趨緩、主要央行加息周期接近尾聲的背景下，有望步入溫和復甦軌道，但地緣政治衝突、貿易壁壘及能源價格波動仍將對增長動能構成挑戰。二零二五年，中國將實施更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，進一步推動基建投資與消費需求修復。房地產政策有望持續發力，疊加「保交樓」專項借款擴容；貨幣政策有望延續寬鬆導向，LPR下調助力企業融資成本下行。同時，AI科技創新浪潮加速落地，大模型、智能終端等領域突破有望進一步推動產業升級。通過財政貨幣政策協同發力、內需與創新雙輪驅動，將為中國高質量發展提供更好支撐。

二零二五年，本集團將聚焦「去庫存、盤資產、防風險」三大主線。

管理層討論及分析

本集團將緊抓政策窗口，將銷售去化置於首要任務，以靈活的銷售策略及時應對市場變化，積極對接地方政府，充分用足用好土地收儲、土地調規等政策機遇，加速存量地產項目去化；通過創新營銷方式，提升銷售及物業服務，加快資產週轉和現金回流。同時，探索項目投資退出機遇，加強投後管理。本集團將加強風險管理，強化項目監測，優化合規管理體系；加快資金週轉，壓降債務規模，改善資產負債水平，減輕現金流的壓力，防范債務風險；優化資金配置，為本集團的持續成長提供堅實的基礎。

二零二五年，本集團將以精益管理為抓手，緊抓政策紅利與科技變革機遇，強化風險管控與現金流管理，在行業變革中積極探索業務轉型，力爭走出困境，構建穩健增長的新格局，為股東創造長期價值。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共聘用133名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬。全體員工獲給予平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會定期（且不少於每年一次）審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。本公司目前並無根據上市規則第17章設有任何股份計劃。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。

本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理、誠信教育等範疇。本集團於本期內並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。

本集團整體上與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

管理層討論及分析

重要事項

出售華僑城(上海)置地的權益

於二零二四年七月二十九日，本公司的間接全資附屬公司Great Tec Investment Limited就出售其於華僑城(上海)置地的全部權益(約佔該目標公司股權的50.5%)訂立股權轉讓協議，代價為人民幣2,055,399,300元。出售事項分別根據上市規則第14章及第14A章構成本公司的非常重大出售及關連交易，並於二零二四年十月二十五日召開的股東特別大會上獲本公司獨立股東(「股東」)批准。出售事項已完成。詳細資料載於本公司日期為二零二四年九月三日的通函。

更改總辦事處及香港主要營業地點地址

自二零二四年七月三十一日起，本公司總辦事處及香港主要營業地點地址已更改為香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室。

修訂組織章程大綱及細則

因應上市規則所載的核心股東保障標準以及開曼群島的適用法律的更新，本公司經股東於股東大會上以特別決議案方式批准，採納第三份經修訂及重列組織章程大綱及細則，自二零二四年六月十七日起生效。進一步詳情載於本公司二零二四年五月二十三日之通函。

持續關連交易 — 產品採購服務

本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「合肥華僑城實業」)於二零二四年三月八日與易立方(海南)科技有限公司(「易立方」)及深圳市康佳智通科技有限公司(「康佳智通」)訂立補充康佳產品採購框架協議，由康佳智通取代易立方於直至二零二五年十二月三十一日止的新期限內向合肥華僑城實業提供康佳產品採購服務。二零二四年及二零二五年度上限分別為人民幣9百萬元及人民幣4百萬元。有關安排終止與易立方先前之持續關連交易，並構成與康佳智通之新持續關連交易。進一步詳情請參閱本公司二零二四年三月八日之公告。

重大投資、重大收購及出售

除本年報所披露者外，本期內無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業；以及截至本年報日期，概無已獲董事會批准的重大投資或固定資產計劃。

董事及高級管理人員

董事

執行董事

劉宇女士，45歲，為深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」，現於深圳證券交易所上市，股份代碼：000069.SZ）副總會計師及香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）董事長。劉女士於二零零三年十二月加入華僑城集團，並曾擔任華僑城股份財務部高級經理、深圳錦綉中華發展有限公司財務總監及華僑城集團財務運營部常務副總經理。劉女士於二零零三年七月畢業於中華人民共和國（「中國」）東北財經大學財政學專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國高級會計師及經濟師資格。劉女士為本公司環境、社會及管治(ESG)委員會及提名委員會主席。

王建文先生，47歲，現任深圳華僑城資本投資管理有限公司董事及總經理、香港華僑城董事及總經理職務，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。王先生於二零零二年加入華僑城集團，曾擔任華僑城股份財務部高級經理、本公司財務部總監、成都天府華僑城實業發展有限公司財務總監、西安華僑城實業有限公司財務總監、華僑城西部投資有限公司副總經理、華僑城股份西部事業部副總經理、深圳華僑城資本投資管理有限公司副總經理、香港華僑城副總經理等職務。王先生於一九九九年畢業於江西財經大學審計專業，取得經濟學學士學位，並於二零零六年獲西北工業大學頒授工商管理碩士學位，擁有中國會計師資格。王先生為本公司ESG委員會成員。

祁建榮女士，54歲，為本公司副總經理，並同時擔任本公司多家附屬公司董事或監事職位。祁女士於一九九四年七月加入華僑城集團，曾先後擔任多個職位，包括華僑城集團金融證券部和財務金融部業務主管、深圳灣大酒店財務部會計主管及酒店財務助理、深圳威尼斯睿途酒店財務及業務支持部經理及總會計師、深圳海景奧斯汀酒店副財務總監、香港華僑城財務金融部總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理、財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年六月畢業於中國暨南大學國際金融專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國會計師及經濟師、高級國際財務管理師資格及國際會計師公會會員資格。祁女士為本公司ESG委員會成員。

董事及高級管理人員

非執行董事

楊國彬先生，56歲，為深圳華僑城資本投資管理有限公司董事及香港華僑城董事。楊先生於一九九一年七月加入華僑城集團，並曾擔任華僑城集團財務部副總經理、華僑城集團結算中心主任、華僑城集團財務金融部(審計部)副總經理、華僑城集團企業管理部副總監及康佳集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：SZ000016)財務總監及副總裁。楊先生於一九九一年六月畢業於中國暨南大學會計學專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國高級會計師資格。楊先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，63歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過三十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。黃女士是衍生集團(國際)控股有限公司(股份代碼：6893.HK)非執行董事。黃女士曾擔任永盛新材料有限公司(一家之前於聯交所主板上市但已於2024年2月7日起自願退市的公司)獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席，擔任中航國際控股股份有限公司(一家之前於聯交所主板上市但已於2020年4月17日起自願退市的公司)獨立非執行董事及審核委員會主席，以及中國瑞風新能源控股有限公司(股份代碼：0527.HK)獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司(股份代碼：8059.HK)獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(股份代碼：8326.HK)執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員

林誠光教授，65歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授於以下聯交所主板上市公司擔任獨立非執行董事：青瓷遊戲有限公司(股份代碼：6633.HK)、均安控股有限公司(股份代碼：1559.HK)及雅各臣科研製藥有限公司(股份代碼：2633.HK)。彼曾任盛諾集團有限公司(股份代碼：1418.HK)獨立非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，67歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為美國壽險管理學會之壽險管理師。朱先生目前為蘇黎世人壽保險(香港)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，法國再保險(亞洲)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，大新保險有限公司獨立非執行董事以及大新金融控股有限公司(股份代碼：0440.HK)集團保險風險管理委員會委員。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險(亞洲)有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險業行業培訓諮詢委員會副主席、醫院管理局公積金計劃信託人及香港保險業監管局長期業務業界諮詢委員會非官方成員。朱先生為本公司ESG委員會成員。

高級管理層

王建文先生，為本公司執行董事兼行政總裁。其簡歷載於上文。

張曉軍先生，55歲，本公司副總經理，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司總經理，自二零零七年擔任本公司副總經理。張先生畢業於株洲工學院(現名湖南工業大學)，取得工學學士學位。

祁建榮女士，為本公司執行董事兼副總經理。其簡歷載於上文。

董事及高級管理人員

成玫女士，52歲，本公司副總經理、聯席公司秘書及授權代表，並擔任本公司之多家附屬公司董事、監事或總經理等職務。成女士於二零零五年加入本公司，曾先後擔任本公司董事會秘書處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

聯席公司秘書

成玫女士於2023年6月26日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。其簡歷載於上文。

何斯敏女士於2023年6月26日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一，何女士為香港執業律師。何女士擅長企業融資，在處理香港上市公司合規事務方面擁有豐富經驗。彼現為HW Lawyers的合夥人。彼於二零零六年獲得香港大學法學學士學位，並於二零零七年獲得香港大學法學專業證書。

企業管治報告

企業及管治文化

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東整體利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，推動講求誠信的企業文化，不斷提高管理的透明度，確保及時、完整及準確披露信息。本公司深明並支持上市規則附錄C1《企業管治守則》（「企業管治守則」）下的原則，並將該等準則視為本集團企業管治實踐的基石，通常於修改後應用該等準則及確認本集團的個性。本公司亦制定了適當的政策及程序來促進及加強上述文化，並允許員工及利益相關方表達對任何涉嫌不當行為的疑慮。董事會信納本集團的戰略方向及業務模式與其文化相契合。

截至本期，本公司已遵守企業管治守則第2部分所載之適用守則條文。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。董事會保留其決定所有與戰略、總體目標及政策、財務業績及預算、重大交易、董事委任、股本及本公司其他重大經營事項有關的重大事項。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行企管守則第二部分守則條文第A.2條所載的企業管治職能。於本期內，董事會負責並已檢討及監察：
(a)本公司的企業管治政策及常規；(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規；(d)本公司的紀律守則及對僱員及董事適用的合規手冊；及(e)本公司遵守企管守則及本企業管治報告的披露。

企業管治報告

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如會計、財務、經濟及風險管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

於本報告日期，董事如下：

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

劉宇女士及祁建榮女士均於二零二四年六月十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二四年六月十七日起至本公司於二零二七年舉行之二零二六年股東週年大會結束為止。

王建文先生於二零二三年三月二十三日獲董事會委任為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二三年六月二十日起至本公司於二零二六年舉行之二零二五年股東週年大會結束為止。

非執行董事

楊國彬先生

楊國彬先生於二零二四年六月十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二四年六月十七日起至本公司於二零二七年舉行之二零二六年股東週年大會結束為止。

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生於二零二四年六月十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二四年六月十七日起至本公司於二零二七年舉行之二零二六年度股東大會完結時止。

企業管治報告

每名獨立非執行董事均與本公司訂立為期三年的服務合約。本公司已收到彼等參照上市規則第3.13條所載標準確認各自的獨立性。雖然黃慧玲女士及林誠光教授各自擔任獨立非執行董事超過九年，但董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授各自為人正直，具有獨立判斷力和品格。彼等獨立於管理層，並無任何業務或其他關係或情況而可能嚴重影響彼等行使獨立判斷。本公司並不知悉彼等是否有兼任其他董事職務或與其他董事有任何重要聯繫或有任何關係而會影響彼等行使獨立判斷。考慮到上述情況以及對符合第3.13條規定的獨立性評估因素的確認，本公司認為獨立非執行董事均為獨立人士，而黃慧玲女士及林誠光教授的獨立性不受彼等於本公司任職的年期的影響。

各董事之履歷載於本報告的第21頁至第23頁。有關重選董事的資料載於與本年報同日刊發的本公司通函內。

於本期內，獨立非執行董事佔董事會至少三分之一人數，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(A)條的規定；而於本期內，至少有一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，符合根據上市規則第3.10(2)條的規定。

本公司已設立提名委員會。提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。主席、行政總裁及其他董事之間不存在任何未在本年報中披露的財務、業務、親屬關係或其他重大／相關關係。

主席及行政總裁

為促進管理之獨立性、問責性及權責的清晰劃分，本公司的主席與行政總裁職位分別由不同人士擔任。主席監管統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

企業管治報告

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任、重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選以供於股東週年大會上批准，以填補因有董事卸任帶來的空缺。選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、背景以及是否有足夠時間履行董事的職責等因素。

根據本公司的組織章程大綱及細則(「章程細則」)，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)應輪值退任，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值退任，退任董事有資格重選。

董事會會議及程序

於本期內，董事會舉行8次會議。

董事會有確立的會議程序。董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考文檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有董事會成員供其提供意見或作紀錄之用，而董事可查閱該等會議記錄。

企業管治報告

董事出席會議

於本期內，董事出席本公司董事會會議、董事會委員會會議及股東大會情況如下：

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	ESG委員會	股東大會
執行董事						
劉宇(附註2)	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1	1/2
王建文	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
祁建榮	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
非執行董事						
楊國彬	8/8	2/2	1/1	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事						
黃慧玲	8/8	2/2	1/1	1/1	不適用	2/2
林誠光	8/8	2/2	1/1	1/1	不適用	2/2
朱永耀	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2

附註：

1. 本期內，本公司曾舉行股東週年大會及一次股東特別大會。劉女士因其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零二四年舉行的一次股東特別大會。於會議前，彼已與管理層討論會議的內容(及彼希望向股東傳達的信息(如適用))。本公司亦已確保出席會議的董事及管理層有足夠的知識、背景及權力以回答股東提出的任何問題。會後亦已向劉女士提供有關會議的最新情況。
2. 於上表中，出席情況參照了於本期董事任職期間舉行的會議次數。

企業管治報告

董事專業發展

董事培訓屬持續過程。於本期內，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。新董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

本公司亦不時為董事及管理成員組織培訓課。課程涵蓋聯交所關於ESG及氣候信息披露之最新發展情況等議題。以下所示為董事所接受的培訓。

董事姓名	閱讀培訓材料、 規則及規章 並參與培訓課程	觀看培訓視頻
執行董事		
劉宇	✓	✓
王建文	✓	✓
祁建榮	✓	✓
非執行董事		
楊國彬	✓	✓
獨立非執行董事		
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓
朱永耀	✓	✓

企業管治報告

董事會委員會

董事會已成立以下委員會：

審核委員會

截至二零二四年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士(主席)及林誠光教授，及一名非執行董事楊國彬先生。

審核委員會主要角色及職能包括：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告任何重大財務申報判斷；
- (e) 與外聘核數師討論在審核中出現的問題或存疑，以及外聘核數師希望討論的其他事宜；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件，確保適時收到董事會的回應。

審核委員會於本期內舉行二次會議，審核委員會進行的主要工作包括：

1. 審議截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審計財務業績及報告，以及截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績及報告；
2. 審議本公司內部監控及風險管理(包括內部審核部門報告)、審議本公司內部審核職能的成效；及
3. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

審核委員會已審閱本公司本期的年度業績及本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零二四年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士(主席)及林誠光教授，及一名非執行董事楊國彬先生。

薪酬委員會主要角色及職能包括：

- (a) 就其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢董事會主席及／或最高行政人員；
- (b) 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 檢討及批准應向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償與合約條款一致或屬公平合理；及
- (e) 審閱及／或批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會於本期內舉行一次會議，薪酬委員會進行的主要工作包括：

- 1. 釐定／建議董事及高級管理層的薪酬待遇；
- 2. 審議及評估執行董事及高級管理層的績效及服務合同，審議及討論本公司薪酬政策及架構、估值及績效考核制度；
- 3. 聽取薪酬和考核體系優化方向的匯報；及
- 4. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

企業管治報告

提名委員會

截至二零二四年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事劉宇女士(主席)，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。

董事會設有多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

本公司深信具備多元化董事會所帶來的種種裨益，以提升董事會的整體有效性，從而提高股東價值。目前，董事會由四位男性董事及三位女性董事組成，本公司高級管理人員(包括執行董事)中半數為女性。本公司認為，目前的董事會組成反映出一種適合於本公司業務發展要求及有效領導的技能、經驗和專業知識之間的平衡。所有執行董事(包括男性和女性)均於本公司所處行業擁有豐富經驗，而非執行董事(包括獨立非執行董事)於業務管理、財務及會計等多元化領域擁有專業知識和豐富經驗，涵蓋不同性別和年齡組別。由於其他高級管理人員的貢獻，現時架構為考慮來自不同多元化範疇的意見提供了有效的渠道，確保董事會的獨立性及客觀性。董事會及各委員會之架構平衡，結合非執行董事之固定袍金薪酬結構、衝突管理機制、向全體董事透明且及時分發資料以及向全體董事提供專業意見的渠道之可獲得性，確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。該機制於本期內仍然有效。

本集團具備就性別而言相當均衡的員工隊伍。截至二零二四年十二月三十一日，在133名全職僱員(包括高級管理人員)中，女性約佔38.9%。有關本集團按性別劃分的員工及其他僱員及勞工常規之詳情載於ESG報告。

董事會認為董事會及本集團的整體員工隊伍就性別而言是多元化的，並試圖於董事會及高級管理人員層面以及整體員工隊伍層面上繼續保持現時性別多元化之平衡。本公司亦會不時檢討其董事會成員多元化政策(包括性別多元化)並重新審視其上述性別多元化目標，以促進其董事會成員多元化政策的實施及提升董事會的整體有效性。為支持不同層面的多元化，本集團正透過僱員網絡、僱傭及招聘慣例以及針對所有僱員的意識提升宣傳及培訓來提升多元化意識。

董事會亦參考企管守則的原則採納董事提名政策(「提名政策」)，該守則為提名委員會制定標準及程序，以物色及考慮具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就根據制定的標準選拔提名人士及向董事會提供意見。董事會最終應負責選拔及委任新任董事。

企業管治報告

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。

提名過程

提名委員會收到委任新董事的提案時，須(i)參考提名政策所載之選拔標準評估候選人，以釐定候選人是否合資格擔任董事；(ii)倘有一名以上適宜候選人，則按本公司需求及每名候選人的優點進行排名；及(iii)就委任合適人選擔任董事(如適用)向董事會提供意見。

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱退任董事的整體貢獻及服務，以及其表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可進而就投票方向向股東提供建議。

選拔標準

候選人將參考本公司的提名政策及董事會成員多元化政策被評估，客觀的標準包括其(i)品格(就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言)，(ii)優點(就其資格(包括專業資格)、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及多樣性)，(iii)專長，(iv)適當履行其職責的承諾及資源(包括時間)；及(v)對於獨立非執行董事候選人)其獨立性。

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色及職能包括：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會於本期內舉行了一次會議，提名委員會進行的主要工作包括：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；
4. 檢討董事會成員的重選，並向董事會提供意見；及
5. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

環境、社會及管治(ESG)委員會

截至二零二四年十二月三十一日，ESG委員會共有四名成員，包括三名執行董事劉宇女士(主席)、王建文先生、祁建榮女士及一名獨立非執行董事朱永耀先生。

ESG委員會主要角色及職能包括：

- (a) 制定以及檢討本集團的ESG戰略、願景、策略、原則及政策，落實經董事會通過的ESG政策及措施；
- (b) 審視及確定本集團ESG管理架構及優化機制運行方案，檢討本集團ESG管理架構、政策情況，並就本集團相關ESG管理架構向董事會提供建議；
- (c) 審視本集團自身業務運營涉及的ESG重大性議題，確認已識別的有關ESG風險及機遇，定期審批ESG重大議題判定，並檢討本集團ESG風險是否得到有效管控；
- (d) 監督與利益相關方的溝通過程，確保設有相關政策有效促進本集團與利益相關方之間的關係，並確認利益相關方溝通結果；
- (e) 監督將ESG原則納入業務決策流程中；
- (f) 監督本集團ESG表現符合監管機構以及投資者要求，並向董事會提出建議；

企業管治報告

- (g) 確認本集團ESG目標制定，及相應的實施規則與成效，定期檢討ESG目標達成進度情況並匯報董事會，確認提升表現所需採取相關行動計劃與措施；
- (h) 確保本公司根據上市規則等規定編製及披露ESG報告，確認本公司ESG數據分析結果，並匯報董事會年度ESG披露符合相關要求；及
- (i) 向董事會匯報ESG治理相關事宜。

ESG委員會於本期內舉行了一次會議，ESG委員會進行的主要工作包括：

1. 審閱二零二三年度ESG報告；
2. 審閱設定的可持續發展目標以及評定達成的程度；
3. 審閱並確認本公司董事會ESG聲明內容；及
4. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

風險管理及內部監控

公司管理層高度重視全面風險管理工作，認為公司面對的挑戰在於識別及管理風險，以管理、遏制、轉移、避免或了解及接納相關風險，而健全有效的風險管理和內部監控系統對實現公司的戰略目標至關重要。

董事會為公司業務建立及保持適當的風險管理、內部控制系統肩負著最終責任。為此，董事會確保公司設有持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理公司所面臨的重大風險，以促進公司取得長遠成功。董事會亦充分了解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件(例如自然災害或判斷失誤)等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

公司自上市以來從未在資本市場發生任何重大風險事故，本期內公司未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對公司財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

企業管治報告

公司設置職能部門，負責內部控制及內審職能，通過全面查閱公司風險管理制度、控制活動及管治程序的數據以監控公司內部控制的工作成效。公司設置審計崗，負責內審職能，該崗位獨立於公司其他崗位，按照制定的年度審計計劃對下屬公司進行專項審計，並就審計情況向公司管理層提交報告；同時在審計報告中就下屬企業存在的問題提出意見和建議，並下發給下屬企業要求其限期整改。

公司每年向審核委員會進行一次全面風險管理報告及一次中期匯報。全面風險管理報告綜合匯報公司各部門和下屬公司風險管理制度的健全性、執行的有效性，匯報戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，評估出有可能對公司構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制；中期匯報體現公司業務的標準化操作流程、對業務的監督情況，從項目的投前階段、投中階段和投後階段如何全面防範項目風險，並針對新業務與新情況，制定新制度與新流程，有效把控風險。現時的監控措施能夠識別及處理所有主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核公司的監控情況及風險管理的有效程度。

三道防線

針對現有業務情況，在聯交所對香港上市公司相關監管要求的風險管理體系下，本公司已經建立健全涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系三道防線。

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

第一道防線 — 全面風險管理措施實施防線

公司各職能部門、下屬企業、專項聯合作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第一道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織公司各部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

企業管治報告

第二道防線 — 全面風險管理評估防線

公司風險管理部門作為全面風險管理組織的第二道防線，主要負責通過風險管理、法務管理、內部審計以及內部控制等方式對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督、評價、審計等報告。

第三道防線 — 全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第三道防線，以董事會、管理層組成。公司董事會、管理層作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

重大風險管理程序

為健全對重大風險的監控管理，充分發揮公司風險管理組織體系三道防線的作用，每年公司都會在風險管理部門的牽頭組織下開展風險評估工作。

根據風險管理規定及公司實際情況，公司從4大維度著手，在戰略風險、財務風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據公司的核心業務情況識別、評估風險因子，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。公司對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

企業管治報告

防線措施手段：

組織職能部門的核心人員，開展內控自評與全面風險管理相關知識的宣講工作，要求各相關部門及人員依據《華僑城集團有限公司風險管理與內部控制手冊》與《華僑城風險字典》，緊密結合自身業務實際情況，紮實開展風險評估工作，確保風險識別、評估和應對措施的科學性與有效性。

為強化全體員工風險意識的效果，公司積極探索內部控制體系建設的創新模式，通過「傳、幫、帶」的培訓方式，系統化培訓風險管理人員，同時在培訓課程安排及預算方面給予大力支持，創新性地建立了「風險管理員」機制，在公司各部門及下屬企業中選擇具備三年以上部門工作經驗的員工擔任「風險管理員」，在會計、內審、財務匯報等重點崗位承擔一定的風險監控職責，並由風險管理部門進行統一管理培訓。

內幕消息制度

本公司已制定內幕消息政策，規管內幕消息的保密以及適時和適當地發放本集團的內幕資料。內幕消息政策包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於本期內，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險：

風險類別	說明	二零二五年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
綜合開發業務風險	宏觀經濟增長放緩導致市場需求萎縮，影響綜合開發業務的銷售和租賃表現。2025年能否加快恢復進程存在不確定性，公司需轉型以適應市場變化和行業新趨勢。	<p>(1) 做好綜合開發類項目的參控股企業管理，切實履行我方管理義務，及時跟蹤項目的資金儲備和使用、開發以及銷售進度情況，加強督辦考核，及時發現項目存在的問題，採取更加靈活的價格策略促進銷售去化；</p> <p>(2) 重點關注業務轉型過程中可能存在的資源錯配等風險，制定轉型風險評估指標，監控轉型進展和潛在風險。確保在出現問題時能夠及時調整策略。</p>	受居民消費預期減弱、房地產行業週期、宏觀經濟環境等多重因素共同影響。國內房地產行業供需兩側持續下行態勢。
政策法規風險	相關金融監管政策、投資政策的變化，可能影響公司的融資渠道、投資策略和退出機制，增加投資風險和運營成本。	建立政策法規研究團隊或聘請專業顧問，及時跟蹤和研究政策法規變化，為公司決策提供依據；加強與政府部門的溝通與協調，積極參與行業政策制定的意見反饋，爭取有利的政策環境；根據政策變化，及時調整公司的產業經營和資本運營策略，降低政策風險的影響。	宏觀政策環境的變化，政府為了實現經濟調控、產業升級、環境保護等目標，會不斷調整和完善政策法規，而公司難以完全準確預測和把握這些變化。

企業管治報告

二零二五年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
投後項目管理風險	<p>全球經濟形勢複雜多變，經濟增長放緩、通貨膨脹加劇等因素導致市場不確定性增加。行業政策的變動影響被投企業所處行業的發展前景，政策的調整使得相關企業經營壓力增大。被投資企業在經營進程中遭遇各類難題，致使業務發展腳步放緩，業績表現無法達到預期水平，增加了投後管理難度和風險。</p>	<p>(1) 加強對被投企業所處的行業市場及相關政策進行跟蹤與預判，及時預判風險、研究應對措施，為後續風險應對、風險處置提供充足的緩衝時間；</p> <p>(2) 制定完善的投後管理制度，明確管理流程和責任分工。定期對被投資企業進行實地調研和全面審計，確保投資協議中的各項條款得到嚴格執行，公司治理結構不斷優化。一旦出現業績未達預期且觸發業績對賭條款的情況，迅速成立專項工作小組，與被投資企業進行積極有效的協商，依據法律法規和投資協議，堅決落實本公司作為股東所享有的優先權利，最大程度保障公司的投資權益。</p>	<p>被投企業所處行業的市場環境、行業政策發生不利變化；以及被投企業的經營團隊出現經營決策誤判、管理團隊不穩定等。</p>

企業管治報告

二零二五年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
融資風險	在融資過程中面臨融資成本過高或融資條件不利等問題，導致資金鏈緊張，影響企業正常運營和發展。	<p>(1) 加強融資風險的預判和資金配置的提前規劃，一是通過與銀行建立分層級溝通機制，至少提前6個月與存量銀行溝通兌付方案。二是提前鋪排盤活及融資回款時間節點，匹配債務兌付時間，跟蹤督促盤活回款。</p> <p>(2) 探索多元化融資渠道，及時調整融資策略，並確保融資方案順利高效落地，如編製經營貸融資工作指引，將經營貸融資工作標準化，提升經營貸融資工作成效。</p> <p>(3) 緊盯人民幣匯率變化，選擇合適匯率窗口期，與銀行溝通將港幣貸款轉為人民幣貸款，降低匯率風險及融資成本。</p>	受地產行業持續下行影響，香港金管局對在港銀行房地產行業的貸款規模和集中度持續壓降，債權融資難度增加。同時，在本方面，因人民幣與美元匯率雙向大幅波動和境外利率持續攀升，大幅增加了境外融資成本。
人力資源管理風險	隨著公司戰略轉型與組織架構的調整，依據精益管理等要求，公司需持續優化人員結構、強化人員復用、降低人工成本。在此過程中，可能面臨勞動爭議糾紛、招聘成本增加、培訓效果不達預期等風險。	<p>(1) 持續優化人事管理流程，確保所有人事程序符合法律法規，提升勞動用工風險防範意識，有效預防勞動用工風險的發生。</p> <p>(2) 根據新戰略規劃，針對關鍵專業崗位建立外部人才庫，明確目標招聘機構，加強人才引進的統籌與規劃，為後續的專項人才引進行動奠定基礎。</p> <p>(3) 完善並落實培訓機制，滿足人才價值提升的需求；加強團隊建設，提升團隊管理能力，增強公司凝聚力與向心力。</p>	人員優化過程中可能因成本控制等原因引起勞動爭議；外部人才市場競爭激烈，導致招聘難度加大、成本上升；培訓體系不完善，可能導致培訓效果不佳，人才能力提升不足。

企業管治報告

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至本期之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作有效溝通，適時刊發其年度業績。

核數師之責任載於第60至第62頁獨立核數師報告。通過審核委員會，董事會已審查本集團內部監控系統的持續有效性，涵蓋重大監控，包括財務、營運及合規監控。評估考慮了(其中包括)系統、其實施情況及有效性、管理層對風險的持續監控、重大風險的性質及程度以及自上一一年以來的變化、本期內發現的事件／弱點、資源的充足性及負責人員的背景。審核委員會認為已建立必要及充分的機制，並正在實施。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統於本期內及直至本年報日期屬有效及足夠。

董事及高級管理人員薪酬

董事及高級管理層的薪酬乃根據本公司的薪酬政策釐定，該政策考慮了各種因素，如個別人員於本集團擔任的職務及職責、其資歷及經驗、當時的市場狀況以及本公司的業績及個人表現。執行董事及高級管理人員享有酌情花紅、其他福利、獎勵及津貼(如適用)。

於本期，本集團向董事支付的酬金情況載於綜合財務報表附註7。概無董事於本期內放棄或同意放棄收取任何酬金。

以下為高級管理團隊成員(包括王建文先生及祁建榮女士)於本期的薪酬情況：

	高級管理層人數
人民幣0元至人民幣500,000元	—
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	4

企業管治報告

證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事已確認於本期內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

由於其職務而可能掌握有關本公司及股份的內幕消息的高級管理層及員工已獲提供不遜於標準守則有關本公司證券交易的指引。

公司秘書

本公司公司秘書在協助董事會方面擔當重要角色。全體董事均可向公司秘書獲取意見，以確保董事會／委員會的會議程序及相關法律規定得到遵守，並通過安排專業培訓、監管更新及建議，促進董事了解其作為上市公司董事的法律及其他職責。公司秘書協助董事會落實及加強公司管治常規。

成玫女士(本公司副總經理及僱員)及何斯敏女士(香港執業律師，符合上市規則第3.28及8.17條的規定)自二零二三年六月二十六日起成為聯席公司秘書。有關彼等及聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條規定的更多詳情，載於本公司日期為二零二三年六月二十六日的公告。何女士於本公司的主要公司聯絡人為成女士。

於本期內，聯席公司秘書各自已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

本公司的外聘核數師任期至下屆股東週年大會。隨後，外聘核數師將退任，並根據章程細則在股東週年大會上提議選舉／重選核數師。

於本期內，本集團支付本公司之外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核及非審核(包括就須予公佈交易提供申報會計師服務)服務之費用分別為約人民幣276.2萬元及人民幣69.2萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第60至第62頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

與股東及投資者之溝通

本公司十分注重與股東及投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通渠道，如召開股東大會、業績說明會、新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，了解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站(www.oct-asia.com)及時了解本集團的最新信息及業務發展狀況。

股東參與

董事會及高層管理人員確認本公司須保障股東整體利益的責任。本公司優先確保股東及投資者及時了解公司狀況。本公司制定了股東溝通政策，旨在讓股東平等、及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的資料，從而使股東能夠以知情的方式行使其權利，並允許股東及投資者積極與本公司互動。本公司深信，與股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的了解。本公司定期向股東提供財務報告及公告，並通過本公司網站(www.oct-asia.com)發佈有關其業務一般資料的最新消息及新聞稿。

本公司的股東大會提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通，歡迎股東於股東大會上或通過下頁所載的程序經公司秘書就本集團的表現及未來發展方向提出問題。

於本期內，本公司已修訂其章程細則(其中包括)使章程細則符合上市規則及開曼群島適用法律。該等修訂獲股東以特別決議案方式批准，並於二零二四年六月十七日起生效。

董事會審閱了本公司於二零二四年的股東及投資者互動及溝通活動，並滿意股東溝通政策的實施情況及成效。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會及提名候選董事之方式

根據章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有相當於不少於本公司股東大會上十分之一投票權(按每股一票基準計算)的本公司股本中的股份的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項或決議案。該大會須於提出該提議後2個月內舉行。倘於遞交要求之21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)將至少七日。本公司公司章程規定的提交通知期限須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：董事會秘書處
華僑城(亞洲)控股有限公司
香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室
電郵：ir-asia@chinaoct.com

股東的查詢及關注事項會提交予董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)進行處理，以便回覆股東的提問。

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及香港主要業務經營地點分別為Ocorian Trust (Cayman) Limited, Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於本期內主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。

公司條例(香港法例第622章)附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第7至20頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第40至42頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團於本期內的業績載於本年報第63頁的綜合損益表。

董事會已採納股息政策(「股息政策」)以提高本公司分派股息之透明度，並促進股東及潛在投資者作出知情投資決策。本公司無法擔保或保證任何金額之股息將在任何特定時間內宣派或分派，且本公司並無預定派息比率。股息之宣派、派發及形式由董事會全權酌情決定，而將宣派的末期股息須待股東、章程細則、開曼群島之法例、任何其他適用法律法規以及本股息政策之條文批准後，方告作實。

釐定股息水平時，董事會將考慮的因素包括(但不限於)：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制(包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制)。根據有關法律法規及章程細則並參考相關因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

董事建議暫不向本公司股份持有人派發截至二零二四年十二月三十一日年度末期股息。本期內，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

財務報表

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現及本集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況載於綜合財務報表。

股東週年大會

有關股東週年大會將進行之事務及暫停辦理股份過戶登記手續以確定有權出席股東週年大會並於會上發言及投票的股東資格之詳情，請參閱股東週年大會（「股東週年大會」）通知及有關股東週年大會的通函。

撥入儲備

本公司股東應佔虧損約人民幣1.73億元（二零二三年：約人民幣4.65億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表。

固定資產

於本期內，本集團投資約人民幣0.15億元於購買固定資產（包括在建工程）。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

環境、社會及管治

ESG報告已根據上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引於同日刊發於本公司網站(www.oct-asia.com)「投資者關係」頁面及聯交所網站(www.hkexnews.com)。

稅務寬免

本公司概不知悉有任何因本公司股東持有本公司證券而向彼等提供的稅務寬免。

股本

截至二零二四年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股（二零二三年十二月三十一日：相同）。於本期內，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註27。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零二四年十二月三十一日之可供分派儲備約為人民幣8.54億元。

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

董事會報告

購買、出售或贖回股份

本期內，除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股，定義見上市規則)。截至二零二四年十二月，本公司並無持有任何庫存股。

與控股股東及董事訂立的合約

除已於本年報中披露者外，於本期內，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立或存續任何重要合約，且控股股東或其附屬公司並無就向本集團提供服務訂立或於本期內仍存續的任何重大合約。

除本年報所披露者外，於本期內或本期末，本公司並無訂立或存續的股權掛鈎協議，且本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司、本公司任何特定企業並無訂立董事於其中擁有直接或間接重大權益的任何重大交易、安排或合約。

除於本年報所披露者外，董事或與其關連的實體並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立的重要合約中擁有重大權益(不論直接或間接)。

於本期內或期末，本公司或其母公司或附屬公司並無作為訂約方訂立其目標為(或包括)使董事能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益且未在本年報中披露的任何安排。

於本期內並直至本年報日期，各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

在綠色開發及運營方面，本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共享」的開發原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年本集團重點佈局綜合開發、投資及基金管理業務，亦將配合主營業務及結構調整不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。有關本集團環境政策及表現的更多資料，請參閱同日刊發的《2024年環境、社會及管治報告》。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行。本公司於開曼群島註冊成立，其已發行股份於聯交所上市。本集團及／或其營運須遵守中國內地、開曼群島及香港其可能適用的相關法律及法規。於本期內，本集團沒有違反對本公司有重大影響的適用法律及法規。

董事會報告

董事及高級管理層

截至本報告日期的董事為：執行董事劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士；非執行董事楊國彬先生；獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。於本期內直至本年度報告刊發日期，董事會的組成並無任何變動。請參閱「企業管治報告 – 董事會的組成」。

董事及高級管理人員之簡歷載於本年報第21至第24頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益，而於本期內直至本年度報告刊發日期，有關業務與本集團業務產生或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

於本公司普通股（「股份」）的好倉

董事姓名	身份／性質	股份數目	佔已發行股份 概約百分比
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

董事會報告

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部已知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉及淡倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	佔已發行股份 概約百分比
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)	實益擁有人 (附註1)	530,894,000	70.94%
香港華僑城	受控制公司之權益 (附註2)	530,894,000	70.94%
華僑城股份	受控制公司之權益 (附註3)	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控制公司之權益 (附註4)	530,894,000	70.94%

附註：

- 截至二零二四年十二月三十一日，王建文先生為Pacific Climax董事。
- 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。截至二零二四年十二月三十一日，劉宇女士為香港華僑城之董事會主席；王建文先生及楊國彬先生為香港華僑城之董事。
- 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- 華僑城集團作為華僑城股份的控股公司，與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份49.76%權益，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- 「董事及高級管理人員」一節載有董事於上述實體擔任職位的資料。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

於本期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同（與董事及管理人員關於其全職僱傭的服務合同除外）。

董事會報告

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於本期內分別應佔本集團經營收入及採購額之百分比如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	40.29%	
五大客戶所佔合計百分比	46.52%	
最大供貨商		31.79%
五大供貨商所佔合計百分比		53.14%

本公司明白與客戶及供應商維持良好關係的重要性。於本期內並無發生任何重大客戶或供應商糾紛。

於本期內，董事、其緊密連絡人士或任何股東（根據董事所知擁有已發行股份5%以上者），概無於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

下列為本集團於本期內進行且根據上市規則須披露的持續關連交易（「持續關連交易」），而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的適用公佈、申報及／或獨立股東批准的規定：

- 於二零二二年八月十一日，本公司附屬公司合肥華僑城實業已與易立方訂立採購框架協議（「原協議」），據此，易立方將就合肥空港國際小鎮項目向合肥華僑城實業提供康佳產品採購服務，期限為二零二二年八月十一日起至二零二四年十二月三十一日止。於二零二四年三月八日，合肥華僑城實業與易立方及深圳市康佳智通科技有限公司（「康佳智通」）訂立新協議（「新協議」），根據新協議，康佳智通將於直至二零二五年十二月三十一日止的新期限內就原協議下擬進行的交易取代易立方，二零二四及二零二五年度的新年度上限分別為人民幣9百萬元及人民幣4百萬元，而原協議下的所有權利及義務將會終止。

康佳集團直接及間接共持有康佳智通約51%股份。華僑城集團（本公司控股股東）控制康佳集團，因此康佳智通為本公司之關連人士。因此，新協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

2. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(「合肥華僑城環巢」)已與華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「華僑城物業(合肥)」)訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，每年的年度金額上限為人民幣2.6百萬元。

合肥華僑城物業為華僑城物業(集團)有限公司(「華僑城物業」)之分公司，華僑城物業由華僑城集團有限公司(「華僑城集團」)所控制，華僑城集團為本公司最終控股股東，因此，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業管理框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

3. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城環巢已與華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司(「華僑城物業(巢湖)」)訂立物業服務框架協議，據此，華僑城物業巢湖經濟開發區分公司將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的金額上限分別為人民幣3.88百萬元、人民幣2.65百萬元及人民幣3.77百萬元。

華僑城物業(巢湖)為華僑城物業之分公司，華僑城物業由華僑城集團所控制，華僑城集團為本公司最終控股股東，因此，華僑城物業(巢湖)為本公司之關連人士，物業服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

4. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城實業已與華僑城物業(合肥)訂立物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業就合肥空港國際小鎮項目及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的金額上限分別為人民幣19.1百萬元、人民幣29.86百萬元及人民幣28.46百萬元。

合肥華僑城物業為華僑城物業之分公司，華僑城物業由華僑城集團所控制，華僑城集團為本公司最終控股股東，因此，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，物業服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

5. 於二零二二年十一月二十三日，本公司前附屬公司華僑城(上海)置地(已於2024年11月4日完成出售)與華僑城物業(集團)有限公司上海靜安分公司(「華僑城物業(靜安)」)訂立物業服務框架協議，據此，華僑城物業上海靜安分公司就上海蘇河灣項目提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的金額上限分別為人民幣38.04百萬元、人民幣43.16百萬元及人民幣44.18百萬元。

華僑城物業(靜安)為華僑城物業之分公司，華僑城物業由華僑城集團所控制，華僑城集團為本公司最終控股股東，因此，華僑城物業(靜安)為本公司之關連人士，物業服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

上述交易的詳情分別載於本公司日期為二零二二年八月十一日及二零二四年三月八日的公告內(關於第1項)、本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函內(關於第2至第5項)。釐定本期內進行的上述交易的價格及條款時，本公司已遵循相關協議及公告／通函中規定的定價政策及指引。

持續關連交易於本期內之交易金額及年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)	實際交易金額 (人民幣千元)
1 合肥華僑城實業與易立方訂立的產品採購服務	12,000	—
2 合肥華僑城實業與康佳智通訂立的產品採購服務	9,000	5,450
3 合肥華僑城環巢與合肥華僑城物業訂立的物業管理服務協議	2,600	146
4 合肥華僑城環巢與華僑城物業(巢湖)訂立的物業管理服務協議	2,650	—
5 合肥華僑城實業與合肥華僑城物業訂立的物業管理服務協議	29,860	1,422
6 華僑城(上海)置地與華僑城物業(靜安)訂立的物業管理服務協議	43,160	—

獨立非執行董事已審議上述持續關連交易，並確認於本期內，上述持續關連交易：

1. 在本集團的一般及日常業務中訂立；
2. 是按照一般商務條款或更佳條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本集團而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
3. 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師向董事會書面確認，彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

1. 持續關連交易並未獲董事會批准；
2. 持續關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；

董事會報告

3. 持續關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
4. 關於各份持續關連交易的總額，交易已超各公告中所披露由本公司設置的年度上限。

於本期內，華僑城集團及其連絡人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其連絡人產生總金額約為人民幣4.03億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由本集團關連人士向本集團提供的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款進行，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註31中披露。除本年報所披露者外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所界定之「關連交易」或「持續關連交易」及屬不獲豁免關連交易的範圍而須遵守申報、公佈、年度審閱或獨立股東批准之規定。於本期內，本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零二四年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註23。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第154至第156頁。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃。本集團就該退休福利計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出指定供款。此外，本集團亦根據香港強制性公積金條例(香港法例第485章)為其在香港的所有僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項由獨立受托人管理的界定供款退休福利計劃。本集團就強積金計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出必要供款。倘一名僱員退出強制金計劃，則強制供款將悉數歸屬於該僱員。

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註25。

董事會報告

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認函。就上市規則第3.13條項下的標準及收到的確認函，本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之責任保險及獲准許彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

本公司的外聘核數師任期至下屆股東週年大會。隨後，外聘核數師將退任，並根據章程細則在股東週年大會上提議選舉／重選核數師。在過去三年中，本公司的核數師並無任何變動。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本期內並截至本年報日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

捐款

於本期內，本集團並無作出任何慈善及其他捐獻。

承董事會命
主席
劉宇

香港，二零二五年三月二十八日

獨立核數師報告

致華僑城(亞洲)控股有限公司股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第71至153頁的華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,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及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及附註,包括重要會計政策和其他解釋性信息。

我們認為,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」)真實公平地反映貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),連同開曼群島有關我們審計綜合財務報表的任何道德規定,我們獨立於貴集團,並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該事項在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理,我們不會對該事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註17以及附註1(i)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二四年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業（以下統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面價值合計金額為人民幣7,781百萬元。

該等物業主要包括合肥持作出售的住宅及商業物業。

該等綜合開發業務存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。管理層於財務報告日確定每個房地產開發項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個在建待售物達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個房地產開發項目（參考周邊的近期銷售交易）的預期未來淨售價和未來銷售費用以及相關銷售稅金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程序如下：

- 評估編製和監督管理預算及預測各房地產開發項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、執行和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對房地產開發項目進行實地觀察，並詢問管理層所觀察各房地產開發項目的進度以及對該等房地產開發項目的最新預測反應的開發預算；
- 評估管理層用於評估綜合開發業務存貨可變現淨值的估值方法，並將估值中採納的關鍵估計及假設（包括與平均售價淨額相關者）與市場公開數據以及貴集團所作銷售預算計劃進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值 (續)

參閱綜合財務報表附註17以及附註1(i)的會計政策。

關鍵審計事項

由於綜合開發業務存貨對貴集團資產的重要性，且估計各房地產開發項目完工將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境推出的各種針對物業市場的措施，我們把綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

- 將完成各房地產開發項目的估計建設成本與貴集團的最新預算進行比較，並將二零二四年十二月三十一日產生的成本與二零二三年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性；及
- 檢查管理層進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，惟綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況出現重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘我們基於已執行的工作得出此等其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無此方面的報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

合理保證屬高水準的保證，但並非擔保根據香港審核準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期將影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於就貴集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和復核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

我們與審核委員會溝通有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現,包括我們在審計過程中識別的任何內部控制重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明,說明我們已遵守有關獨立性的相關道德規定,並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中,我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要的該等事項,因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極少數情況下,倘我們合理預期在報告中溝通某事情造成的負面後果超過其產生的公眾利益,則決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為吳宇希。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二五年三月二十八日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	966,530	1,262,753
銷售成本		(831,513)	(1,123,587)
毛利		135,017	139,166
其他收入	4(a)	16,193	27,573
其他淨收益／(虧損)	4(b)	626,075	(10,553)
銷售費用		(40,346)	(80,710)
管理費用		(113,760)	(200,518)
經營溢利／(虧損)		623,179	(125,042)
融資成本	5(a)	(511,593)	(355,051)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	14	(20,794)	(73,995)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	15	(62,851)	(39,592)
稅前溢利／(虧損)	5	27,941	(593,680)
所得稅	6	(241,336)	(8,778)
年度虧損		(213,395)	(602,458)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(173,139)	(464,528)
非控股股東		(40,256)	(137,930)
年度虧損		(213,395)	(602,458)
基本每股虧損(人民幣元)	10	(0.23)	(0.79)

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度虧損		(213,395)	(602,458)
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後) 未來可能會重新分類至損益的項目：	9		
匯兌差額		(129,669)	(61,095)
應佔聯營公司及一間合營企業的其他綜合收益		(4,311)	(982)
		(133,980)	(62,077)
年度其他綜合收益		(133,980)	(62,077)
年度綜合收益總額		(347,375)	(664,535)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(307,119)	(526,605)
非控股股東		(40,256)	(137,930)
年度綜合收益總額		(347,375)	(664,535)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	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			
投資性房地產	11	392,747	407,153
物業、廠房及設備	11	494,307	509,936
持作自用的租賃土地權益	11	228,958	235,603
		1,116,012	1,152,692
無形資產	12	—	16,040
於聯營公司之權益	14	1,698,838	1,894,443
於合營企業之權益	15	370,609	536,079
其他金融資產	16	351,651	368,958
遞延稅項資產	26(b)	56	194,440
		3,537,166	4,162,652
流動資產			
存貨及其他合約成本	17	7,788,502	12,422,277
應收賬款及其他應收款	19	178,660	297,719
銀行存款及庫存現金	20	92,823	2,457,335
		8,059,985	15,177,331
分類為持作待售出售組別之資產	21	—	3,591,622
		8,059,985	18,768,953

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	22	1,987,725	4,837,993
合約負債	18	127,687	1,217,635
銀行及其他貸款	23	1,754,316	2,343,938
關聯方及非控股股東貸款	23	1,920,538	1,911,000
租賃負債	24	1,245	5,596
即期稅項	26(a)	12,728	156,224
		5,804,239	10,472,386
與分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債	21(a)	—	1,413,075
		5,804,239	11,885,461
淨流動資產		2,255,746	6,883,492
總資產減流動負債		5,792,912	11,046,144
非流動負債			
銀行及其他貸款	23	96,300	1,303,645
關聯方貸款	23	4,437,510	6,241,988
租賃負債	24	1,788	653
遞延稅項負債	26(b)	60,384	162,551
		4,595,982	7,708,837
資產淨值		1,196,930	3,337,307

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	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	27(c)	67,337	67,337
赤字		(594,627)	(287,508)
歸屬於本公司權益持有人的赤字總額		(527,290)	(220,171)
非控股股東權益		1,724,220	3,557,478
權益總額		1,196,930	3,337,307

董事會於二零二五年三月二十八日批准及授權刊發。

劉宇
董事

王建文
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本 人民幣千元 (附註27(c))	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,615,314	357,365	(754,034)	(32,058)	715,736	6,185,275	3,695,408	9,880,683
二零二三年權益變動：												
年度虧損	-	-	-	-	128,741	-	-	-	(593,269)	(464,528)	(137,930)	(602,458)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(62,077)	-	-	(62,077)	-	(62,077)
年度綜合收益總額	-	-	-	-	128,741	-	(62,077)	-	(593,269)	(526,805)	(137,930)	(664,535)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	10,445	-	-	(10,445)	-	-	-
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(251,105)	-	-	-	-	(251,105)	-	(251,105)
贖回永續資本證券	-	-	-	-	(5,492,950)	-	(107,532)	(27,254)	-	(5,627,736)	-	(5,627,736)
於二零二三年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	-	367,810	(923,643)	(59,312)	112,022	(220,171)	3,557,478	3,337,307

	歸屬於本公司權益持有人權益										
	股本 人民幣千元 (附註27(c))	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利/ (未彌補虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	367,810	(923,643)	(59,312)	112,022	(220,171)	3,557,478	3,337,307
二零二四年權益變動：											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(173,139)	(173,139)	(40,256)	(213,395)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(133,980)	-	-	(133,980)	-	(133,980)
年度綜合收益總額	-	-	-	-	-	(133,980)	-	(173,139)	(307,119)	(40,256)	(347,375)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	1,880	-	-	(1,880)	-	-	-
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,793,002)	(1,793,002)
於二零二四年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(1,057,623)	(59,312)	(62,997)	(527,290)	1,724,220	1,196,930

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	20(b)	(479,505)	(328,779)
已付其他利息		(172,016)	(312,760)
支付租賃租金之利息要素		(103)	(243)
已付稅項		(344,063)	(192,214)
用於營運活動之現金淨額		(995,687)	(833,996)
投資活動			
已收處置持有待售資產的押金		—	2,144,709
從處置子公司獲取的現金淨值	20(e)	1,055,554	—
收回一間合營企業之投資		95,500	103,086
收回聯營公司之投資		171,089	91,979
已收聯營及合營企業股息		6,530	90,950
已收利息		22,598	29,537
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產的收益		168	11,219
處置其他金融資產		39,597	5,527
一間聯營公司償還貸款		—	4,416
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(4,498)	(97,715)
支付一間聯營公司之款項		—	(4,950)
產自投資活動之現金淨額		1,386,538	2,378,758

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
融資活動			
新增貸款所得現金	20(c)	1,141,873	9,083,276
贖回永續證券		—	(5,627,736)
償還貸款	20(c)	(3,916,199)	(4,200,852)
分派至永續資本證券持有者		—	(251,105)
支付租賃租金之資本要素	20(c)	(5,984)	(9,973)
用於融資活動之現金淨額		(2,780,310)	(1,006,390)
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額		(2,389,459)	538,372
於一月一日的現金及現金等價物		2,457,335	1,915,139
計入分類為持作待售之出售組別資產及負債之現金及現金等價物		(1,624)	2,959
匯率變動的影響		5,385	865
於十二月三十一日的現金及現金等價物	20(a)	71,637	2,457,335

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)相關披露規定。以下為本集團所採納的重要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間生效或適用之若干香港財務報告準則修訂。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

(b) 編製財務報表基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

非流動資產及持作待售之出售組別按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬(參閱附註1(x))。

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

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

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(b) 編製財務報表基準 (續)

本集團採取審慎的流動性風險管理，包括維持充足的現金及銀行結餘，以及透過銀行的現有信貸安排提供可獲承諾的融資。本集團從本集團的中間股東香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)獲得資金，為本集團融資。

管理層已編製自二零二四年十二月三十一日起至少12個月的本集團現金流量預測。本公司董事已審慎考慮評估本集團未來的流動性及表現，本集團已考慮多項主要考慮因素，包括但不限於：

- 中間控股股東香港華僑城的支持；
- 從物業銷售和預售中獲得的估計收益；
- 本集團正在發展的物業項目的營運現金流及資本開支需求估計；及
- 可用的承諾銀行貸款的可用性。

本公司董事認為，考慮上述計劃及措施，本集團將擁有足夠的營運資金為其營運提供資金，並在二零二四年十二月三十一日起十二個月內履行其到期的財務責任。因此，本公司董事認為在持續經營的基礎上編製綜合財務報表是適當的。

(c) 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會發佈的香港財務報告準則的以下修訂應用於本會計期間的中期財務報告：

- 香港會計準則第1號修訂，*財務報表列報：負債分類為流動或非流動*(「2020年修訂」)及修訂香港會計準則第1號，*財務報表列報：非流動負債及契約*(「2022年修訂」)
- 修訂香港財務報告準則第16號，*租賃：售後回租中的租賃責任*
- 修訂香港會計準則第7號，*現金流量表*和香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露 — 供應商財務安排*

這些事態發展均未對本集團當前或以前期間的業績和財務狀況在本中期財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未採用任何尚未生效的新準則或解釋。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。合併財務報表包括從控制權開始之日起至控制權終止之日止的子公司的財務報表。

集團內公司間結餘、交易及與集團內公司間交易所產生的任何未實現收入和費用(外幣交易損益除外)於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未實現虧損的抵銷方法與未實現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他綜合收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益持有人之間的損益總額及綜合收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任視乎負債性質根據附註1(p)或(q)而定於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

倘本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則將該等變動列為權益交易。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，即終止確認子公司的資產和負債，以及任何相關的非控股權益和其他權益組成部分。由此產生的任何收益或損失均計入損益。在失去控制權時，保留在該前子公司的任何權益均按公允價值計量。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(參閱附註1(k))，惟該投資分類為持作待售(或包括在分類為持作待售之出售組別內)除外(參閱附註1(x))。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營政策有重大影響的實體，但無控制權或共同控制權。合營企業指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利，而不是對其資產和負債義務的權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟分類為持作待售(或包括在分類為持作待售的待售組別內)除外(參閱附註1(x))。投資初始以成本列賬，其中包括交易成本。其後，合併財務報表包括集團在損益中所佔份額，以及被投資方的其他綜合收益，直至重大影響或共同控制製停止之日。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業 (續)

當本集團於聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面價值及其他長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分，當預期信用虧損模型應用於其他適用的長期權益之後(參閱附註1(k)(i))。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所與權益核算的被投資單位產生未實現收益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷。未實現損失的消除方式與未實現損失相同，但僅限於沒有減值證據的範圍內。

在公司的財務狀況表中，對聯營公司或合資企業的投資按成本減去減值損失列報(參閱附註1(k))，除非它被歸類為持有待售(或包括在被歸類為持有待售的處置組中)(參閱附註1(x))。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

證券投資於本集團承諾購買/出售投資日確認/終止確認。該等投資初始按公允價值直接加應佔交易成本列賬，惟該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資(其交易成本直接於損益中確認)除外。有關本集團如何釐定金融工具的公允價值的解釋，請參閱附註28(e)。該等投資根據其分類，其後按下列方式列賬：

(i) 非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一：

- 以攤銷成本計量，如果持有投資是為了收取合約現金流量(僅為支付本金及利息)，預期信貸損失、按實際利息法計算的利息收入(參閱附註1(u))、外匯損益計入損益。終止確認的任何損益均計入損益。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 — 可撥回，如果投資的合約現金流量僅為支付本金和利息，並且持有該投資所屬的業務模式目標是通過收取合約現金流量和銷售來實現，預期信用虧損、利息收入(採用實際利息法計算)和匯兌損益計入損益，其計算方式與金融資產按攤餘成本計量相同。公允價值與攤餘成本之間的差額在其他綜合收益中確認。當終止確認投資時，其他綜合收益中累計的金額由權益撥回至損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(f) 其他證券投資 (續)

(i) 非權益投資 (續)

- 如果投資不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)的標準，則以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(含利息)在損益中確認。

(ii) 權益投資

於權益證券的投資分類為公允價值計量且其變動計入損益。於權益證券的投資股息，均根據附註1(u)(vi)所載之政策於損益中確認為其他收入。

(g) 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(參閱附註1(j))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資性房地產的租金收益按附註1(u)(iii)所述列賬。

投資性房地產於估計可使用年期18至50年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至5%的剩餘價值。

(h) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(參閱附註1(k))：

- 當本集團不是物業權益的註冊所有者時，因租賃物業而產生的使用權資產；及
- 其他物業、廠房及設備項目，包括因租賃相關物業、廠房和設備而產生的使用權資產(參閱附註1(j))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工成本、拆除和移除項目以及恢復項目所在地的成本的初步估算(如相關)，以及生產間接費用和借款成本的適當比例(參閱附註1(w))。

為使得物業、廠房及設備達到必要的地點和條件，能夠以管理層預期的方式運行，可能會生產一些產品。出售此類產品所得及相關成本計入損益。

如果物業、廠房和設備的重要部分具有不同的使用壽命，則它們將作為單獨的項目(主要組成部分)進行會計處理。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備 (續)

處置物業、廠房及設備之任何收益或損失均計入損益。任何相關評估盈餘均由評估儲備轉至保留溢利，且不重分類為損益。

折舊的計算方法是，在物業、廠房及設備的預計使用年期內，採用直線法，將其成本減去其預計殘值(如有)，通常以損益確認。

於本期間及可比期間之預計使用年限如下所示：

	預計使用年期	剩餘價值%
自用建築物	20至40年	0%至5%
機器	3至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
其他設備	3至5年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年 (以較短者為準)	0%

折舊方法、使用壽命和殘值在每個報告日進行審查，並在適當時進行調整。

(i) 無形資產 (商譽除外)

本集團收購且使用壽命有限的其他無形資產，包括專利和商標，按成本減去累計攤銷和任何累計減值損失來衡量(參閱附註1(k))。

使用壽命有限的無形資產攤銷，在資產的估計使用壽命內按直線法計入損益。攤銷的計算方法是將無形資產的成本減去其估計剩餘價值，使用直線法在其估計的使用壽命(如果有的話)中註銷，通常以損益確認。

於本期間及可比期間之預計使用年限如下所示：

	預計使用年限	殘值率%
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%
商標	7年	0%

攤銷方法、使用壽命和殘值在每個報告日進行復核，並在適當時進行調整。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(j) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

倘合約中包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不拆分非租賃部分，並將每一個租賃部分與任何相關的非租賃部分一起作為單一租賃部分進行會計處理。

於租賃起始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟期限等於或低於12個月的短期租賃以及就本集團而言，主要與辦公室家具相關的低價值資產除外。當本集團就一項低價值資產簽訂租賃協議時，本集團決定是否通過逐項租賃的方式將其資本化，未被資本化的租賃費用將在租賃期內按系統基準確認為開支。

在租賃資本化情況下，該租賃負債以租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，並使用該租賃的內含利率進行貼現，倘無法釐定該利率，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，該租賃負債按攤銷成本計量，利息費用採用實際利率法計算。租賃負債之計量並不包括並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款，故有關付款於產生會計期間內在損益中扣除。

租賃資本化確認的使用權資產按成本初始計量，包括租賃負債初始金額加上生效日期或之前支付的任何租賃付款額，以及任何發生的初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本還包括拆卸及移除標的資產，復原標的資產或其所在場地的估算成本經折現的現值，扣減收到的租賃獎勵。使用權資產後續以成本扣減累計折舊和減值虧損進行列示(參閱附註1(h)及附註1(k)(iii))。惟租賃土地權益相關的使用權資產核算為存貨除外，其根據附註1(l)按成本及可變現淨值孰低列賬。

倘指數或利率改變導致未來租賃付款額發生變化，或本集團對剩餘價值擔保下預計應付金額發生變化，或本集團合理行使購買、延期或終止的選擇權評估發生變化，將對租賃負債重新計量。使用該方式對租賃負債重新計量時，對使用權資產的賬面價值進行相應調整，倘使用權資產賬面價值減至為零，則計入損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

當出現租賃變更時，租賃負債亦會重新計量。租賃變更指租賃範圍的變更或租賃對價的變更，而有關變更並非租賃合同原本所訂明的內容，前提是該等變更不會作為一項單獨租賃入賬。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修改生效日使用修訂後的折現率重新計量租賃負債。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債之當前部分確定為應於報告期後十二個月內結算的合同付款的主要部分。

(ii) 作為出租人

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

倘合同包含租賃要素與非租賃要素，本集團以相對獨立的價格為基準將合同金額分攤至各個要素。經營租賃之租金收入確認方式與附註1(u)(iii)一致。

(k) 信用虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損

本集團對以下項目的預期信用虧損確認虧損撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款及其他應收款(包括向聯營公司及合營企業作出的貸款)，其乃為收取合約現金流量而持有(僅為支付本金及利息))；及
- 租賃應收款。

預期信用虧損的計量

預期信用虧損是對信用虧損所作的概率加權估計。信用虧損以預期現金短缺的現值(即根據合約應歸還予的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 租賃應收款：用於計量租賃應收款的折現率。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(k) 信用虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損 (續)

預期信用虧損的計量 (續)

估計預期信用虧損時，考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

預期信用虧損在下列情況下計量：

- 12個月的預期信用虧損：因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損（如果金融資產的預期壽命少於12個月，則期限更短）；及
- 整個存續期的預期信用虧損：因應用預期信用虧損模型之項目之預計存續期內所有可能違約事件而導致之虧損。

該集團以相當於整個存續期的預期信用虧損的金額計量損失準備金，但以下情況除外，這些損失準備金以12個月的預期信用損失計量：

- 在報告日被確定為低信用風險的金融工具；及
- 其他金融工具（包括已發行的貸款承諾），其信用風險（即在金融工具的預期期限內發生的違約風險）自首次確認以來未顯著增加。

應收賬款和合同資產的虧損撥備一般按等同於整個存續期的預期信用虧損金額計量。

信用風險顯著增加

在確定金融工具（包括貸款承諾）的信用風險自初始確認以來是否顯著增加時，以及在計量預期信用損失時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力的情況下即可獲得的相關的合理和可支持的信息。這包括定量和定性信息和分析，基於本集團的歷史經驗和知情信用評估，其中包括前瞻性信息。

該集團假設，如果金融資產逾期超過30天，則該金融資產的信用風險已顯著增加。

在以下情況下，該集團認為金融資產違約：

- 債務人不大可能全額償付其對集團的信貸義務，而集團不必訴諸變現擔保（如有擔保）等行動；或
- 金融資產逾期90天。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(k) 信用虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用虧損 (續)

信用風險顯著增加 (續)

當金融工具的信用風險評級等同於全球公認的「投資級別」定義時，該集團認為該金融工具具有低信用風險。

預期信用虧損於各報告日進行重新計量，以反映自初始確認後金融工具信用風險的變化。預期信用虧損金額的任何變化均在損益內確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整。

信用減值金融資產

於報告日，本集團評估金融資產是否發生信用減值。發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件時，金融資產便發生信用減值。

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期超過90天；
- 本集團根據本集團不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能進入破產或其他財務重組；或
- 因發行人出現財務困難致使某證券的活躍市場消失。

撤銷政策

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。

前期撤銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(k) 信用虧損及資產減值 (續)

(ii) 財務擔保信用虧損

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)向擔保受益人(「持有人」)作出指定付款以補償持有人因指定債務人未根據債務工具條款支付到期款項而蒙受虧損的合約。

財務擔保初始於「應付賬款及其他應付款」中以公允價值確認，乃參考公平交易中對類似服務收取的費用(倘可獲得)釐定，或另行通過比較貸款人在提供擔保的情況下收取的實際利率與貸款人在不提供擔保的情況下本應收取的估計利率(倘該資料可以可靠估計)，參照其利率差異釐定。倘在發出擔保收取或可收取代價，代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘並無該等已收或應收代價，則在損益確認直接開支。

本集團監測特定債務人違約風險，倘財務擔保預期信用損失高於該擔保的賬面價值(即初始確認金額扣減累計攤銷)時確認撥備。

按照12個月確認預期信用虧損，除非自發行日後特定債務人違約風險顯著增加，此情況下在整個生命期內確認預期信用虧損。適用於附註1(k)(i)所述相同的違約風險定義及信用風險顯著增加的相同評估。

本集團僅在特定債務人出現違約情況下根據所擔保工具之條款進行付款，預期信用虧損估算乃根據預期支付款項以補償持有人信貸虧損，扣減本集團預計於擔保持有人、特定債務人或其他方收到的金額。相關金額根據現金流特定風險而作出調整之當前無風險利率進行貼現。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(k) 信用虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值

在每個報告日期，本集團都會審查其非金融資產的賬面金額（按重估金額持有的財產除外，投資財產、存貨和其他合同成本以及遞延所得稅資產），以確定是否有任何減值跡象。如果存在任何此類跡象，則估計資產的可收回金額。

對於減值測試，資產被歸入最小的資產組，這些資產通過持續使用產生現金流入，這些資產在很大程度上獨立於其他資產或現金生成單位的現金流入。企業合併產生的商譽分配給預計將從合併的協同效應中受益的現金生成單位或現金生成單位集團。

資產之可收回金額採用其公允價值減出售成本和使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間價值及資產特定風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回金額則確認減值虧損。

減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位（或單位組別）以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位（或單位組別）中資產之賬面價值。

商譽的減值虧損不會撥回。對於其他資產，減值損失只有在未確認減值損失的情況下，產生的賬面價值不超過扣除折舊或攤銷後本應確定的賬面價值時，才可轉回減值損失。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合香港會計準則第34號中期財務報告規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則（參閱附註1(k)(i)和(ii)）。

於中期期間已就商譽確認的減值虧損不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值虧損。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(I) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

物業成本指特別識別的成本，包括持作租賃之土地的權益收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用和資本化的借貸成本(參閱附註1(w))以及將物業帶到目前的位置和狀況所產生的任何其他成本。如果該集團開發的物業由多個單位單獨出售，則每個單位的成本是按每平方英尺將該開發專案的總開發成本分攤給每個單位來確定的，除非另一個基礎更能代表特定單位的成本。

可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

任何將存貨減記至可變現淨值的金額及存貨的所有損失均在減記或損失發生期間確認為費用。存貨沖減的任何轉回金額，會在轉回發生期間確認為費用的存貨金額的減少。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是指獲得客戶合約發生的未作為存貨資本化的增量成本或履行合約發生的成本(參閱附註1(l)(i))。

如果獲得合約的增量成本(例如增量銷售佣金)與未來報告期內確認的收入有關，且其成本預計將會收回，對獲得合約的增量成本資本化。而其他獲得合約的成本在發生時費用化。

如果成本與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關，則將履行合同的成本資本化，其產生或增加未來將用於提供貨物或服務的資源並預計將會收回。其他履行合約發生的成本，未作為存貨、廠房和設備或無形資產資本化的，在發生時費用化。

資本化合約成本按成本扣減累計攤銷和減值虧損列示。資本化合同成本的攤銷在確認與資產相關的收入時計入損益(參閱附註1(u))。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(m) 合約負債

倘客戶支付對價在本集團確認收入(參閱附註1(u))之前,則確認合約負債。本集團於確認相關收入前,倘有無條件收取對價的權利,則亦應確認合約負債。此情況下應確認相應的應收賬款(參閱附註1(n))。

倘合約中包含重大融資成分,合約餘額包括按照實際利率法計提的利息(參閱附註1(u))。

(n) 應收賬款及其他應收款

當集團公司無條件地有權收取對價,並且只需要在支付該對價之前經過一段時間時,應收款即被確認。

不包含重要融資成分之應收賬款按其交易初始價格計量。包含重要融資成分之應收賬款及其他應收款按公允價值加交易初始成本計量。全部應收賬款按攤銷成本列賬(參閱附註1(k)(i))。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款、為履行短期現金承諾而持有的預售物業所得資金以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。根據附註1(k)(i)中政策,現金及現金等價物以預期信用減值虧損模型評估。

(p) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。初始確認後,除非貼現的影響不重大,貿易和其他應付款按攤銷成本列報,在這種情況下,按發票金額列報。

(q) 計息借款

計息借款按公允價值減應佔交易成本初始計量,之後按實際利率法以攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借款成本的會計政策(參閱附註1(w))。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

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

固定繳款退休計劃的繳款義務在提供相關服務時支出。

(ii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

(s) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均於損益確認，惟倘該等項目與於企業合併有關，或有關稅項分別直接於權益或於其他綜合收益確認。

即期稅項包括年內應課稅收益的預期應付稅項，以及對前一年應納稅或應收稅款的任何調整。當前應付或應收稅款的金額是對預期支付或收到的稅款金額的最佳估計，反映了與所得稅相關的任何不確定性，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。現行稅款還包括股息產生的任何稅款。

流動稅資產和負債只有在滿足某些標準時才能抵銷。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(s) 所得稅 (續)

遞延稅項分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額。遞延稅款不計入以下情況：

- 在非企業合併的交易中，資產或負債的初始確認存在暫時性差異，該交易既不影響會計，也不影響應稅損益，且不會產生相等的應稅和可抵扣的暫時性差異；
- 與對子公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時性差異，前提是本集團能夠控制暫時性差異的沖銷時間，且在可預見的未來可能不會衝回；和
- 在商譽初始確認時產生的應稅暫時性差異。
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅有關。

本集團分別就其租賃負債及使用權資產確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

遞延所得稅資產確認為未使用的稅收損失、未使用的扣抵稅額和可抵扣暫時性差異，即未來應稅利潤可能可用於抵銷。未來應納稅所得額根據相關應納稅暫時性差異的沖銷確定。如果應稅暫時性差異的金額不足以全額確認遞延所得稅資產，則根據集團內個別子公司的業務計劃，考慮根據現有暫時性差異的沖銷調整的未來應納稅利潤。遞延所得稅資產在每個報告日進行審查，並減少到不再可能實現相關稅收優惠的程度；當未來應稅利潤的可能性提高時，這種減少就會被逆轉。

遞延所得稅資產和負債只有在滿足某些標準時才能抵銷。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(t) 撥備及或然負債

一般撥備是通過按稅前利率及預期未來現金流量進行折現來確定的，該利率反映了當前市場對貨幣時間價值的評估及負債特有的風險。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

如果結算準備金所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則針對幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。確認的報銷金額僅限於準備金的賬面金額。

(u) 收入及其他收入

本集團將來自於銷售貨物、提供服務或他人使用本集團日常業務活動下的租賃資產的收入分類為經營收入。

倘對產品、服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權獲得的承諾對價金額確認經營收入，不包含代第三方收取的金額。

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

當客戶取得並接收貨物時確認收入。倘該商品部分履行涵蓋其他貨物及／或服務的合約，則確認收入金額為合約項下交易價格總額的合適比例，按照相對獨立售價基準在合約項下承諾的所有商品及服務之間分配。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(u) 收入及其他收入 (續)

(ii) 銷售物業

出售在日常經營過程中的開發待售物業，於該物業交付給客戶時確認收入，在該時點為客戶有能力直接使用該物業並實質上獲得該物業剩餘的所有利益。在收入確認時點前就所售物業收到的按金和分期款項在財務狀況表中於合約負債項下列賬(參閱附註1(m))。

倘本集團向客戶承諾交付物業的時間與客戶付款的時間間隔超過一年，則本集團就融資要素的影響調整交易金額及出售竣工物業的收入金額。倘預付賬款被視為給本集團提供了重大融資利益，則本集團就支付日至法定轉讓完成日之間就貨幣時間價值計提利息費用。該應計費用在建設期間導致合約負債餘額增加，因此已完成財產的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。根據附註1(w)所載政策，利息應計為開支，否則根據香港會計準則第23號借貸成本可進行資本化。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其賺取的會計期確認為收入。

(iv) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

(v) 基金管理費收入

當根據合同獲得收取管理費的權利時，確認基金管理費收入。

(vi) 股息

股息收入在集團收取付款的權利成立之日確認為損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(u) 收入及其他收入 (續)

(vii) 利息收益

利息收入採用實際利息法確認。「實際利率」是指在金融資產的預期壽命內準確地將估計的未來現金收入折現到金融資產的總賬面價值的利率。在計算利息收入時，實際利率適用於資產的總賬面價值（當資產未發生信用減值時）。然而，對於在初始確認後已發生信用減值的金融資產，利息收入是通過將實際利率應用於該金融資產的攤銷成本來計算的。如果資產不再發生信用減值，則利息收入的計算恢復到總額基礎。

(viii) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼條件，則初始於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除，其後於該項資產可用年期以減少折舊開支方式於損益實際確認。

(v) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的匯率換算為集團內公司適用的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣性資產及負債按報告日的匯率折算為功能貨幣。以外幣公允價值計量的非貨幣性資產和負債，按確定公允價值時的匯率折算為功能貨幣。以外幣歷史成本為基礎計量的非貨幣性資產和負債，採用交易發生日的匯率折算。外幣差額於損益確認。

境外業務的資產及負債，包括收購產生的商譽及公允價值調整，按於報告日交易外匯匯率換算為人民幣。境外業務的收入及費用按於交易日期外匯匯率換算為人民幣。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(v) 外幣換算 (續)

外幣差額在本公司確認，並在外匯儲備中累積，但將折算差額分配給少數股東權益的除外。

對外經營被全部或者部分處置，喪失控制權、重大影響或者共同控制權的，將與該對外經營有關的外匯儲備累計金額重新歸類為處置損益的壹部分。處置包括境外經營的子公司時，已歸屬於少數股東權益的與該境外經營有關的匯兌差額的累計金額應取消確認，但不得重新歸類為損益。如果本集團處置了在子公司的部分權益，但保留了控制權，則累計金額的相關比例重新歸屬於少數股東權益。當本集團僅處置聯營公司或合營企業的壹部分，同時保留重大影響或共同控制時，累計金額的相關比例會重新分類為損益。

(w) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

(x) 持作待售之非流動資產

若非流動資產(或持作待售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產(或持作待售組別)於目前狀態下可供立即出售。

此類資產或處置組通常按其賬面價值和公允價值減去出售成本的較低者計量。處置集團的任何減值損失首先分配給商譽，然後按比例分配給剩餘資產和負債，但未將虧損分配給遞延所得稅資產、員工福利資產、金融資產(對子公司、聯營公司和合營企業的投資除外)和投資物業，這些資產繼續按照集團的其他會計政策進行計量。最初分類為持有待售或持有分銷的減值損失以及隨後重新計量的損益計入損益。

倘非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷，任何以權益核算的被投資方不再以權益核算。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(y) 關聯方

- (a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一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聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重要會計政策 (續)

(z) 分部報告

分部報告經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地區分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併列賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併列賬。符合上述大部分合併列賬標準的個別非重大經營分部會合併列賬。

2 會計判斷與估計

附註28(e)載有與其他權益證券投資估值相關的假設及其風險因素，其他應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

(a) 持作出售之已竣工物業及持作未來開發及在建待售物業撥備

本集團持作出售之已竣工物業及持作未來開發及在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於報告期末日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計 (續)

(b) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面價值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已生效或實際有效的稅率確認及計算。於釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且管理層須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面價值及來年淨溢利。

(c) 土地增值稅

誠如附註6(a)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水準時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。實際結果／估計金額的增減會影響作出此稅務釐定之綜合損益表。

(d) 非流動資產減值虧損

如附註1(k)(iii)所述，當可收回金額低於其成本的時間大幅下降或持續下降時，本集團確定對聯營公司的投資已減值。管理層評估賬面值與可收回金額之間的差額，並計提減值虧損。計算可收回金額時採用的假設如有任何變動，將會增加或減少減值虧損準備金，並影響本集團的財務狀況。在確定使用價值時，資產產生的預期現金流量會折現為現值，這需要對折現率水平和預期長期增長率等項目作出重大判斷。本集團使用所有容易獲得的信息來確定可收回金額的合理近似值，包括基於合理和可支持的假設進行的估計以及諸如收入，運營成本金額之類的项目預測。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務。

(i) 收入分類

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務板塊區分的收入分部如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
— 銷售物業	841,262	910,533
— 酒店收入	26,826	236,981
— 基金管理費收入	5,751	10,371
	873,839	1,157,885
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	92,691	104,868
	966,530	1,262,753

按收入確認時點和地區市場分類的來自客戶合約的收入分別於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶群體多樣化，其中包括一名交易額超過集團總收入的10%的客戶(二零二三年：無)。二零二四年，向該客戶出售物業的收入約為人民幣389,420,000元。

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入。

於二零二四年十二月三十一日，本集團現有合同下的合計金額人民幣95,159,000元(二零二三年：人民幣1,303,936,000元)預計將在未來向客戶交付物業時確認為收入。本集團將在未來或當工作完成時確認預期的收入，或就待售物業而言，當物業分配給客戶時確認預期收入，預期收入將在未來十二個月內發生。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，本集團按照向最高行政管理人員呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下兩個分部。

- 綜合開發業務：該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業、物業投資及酒店經營。
- 股權投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。

(i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產以及流動資產和其他非流動資產。分部負債包括歸屬於各分部銷售活動產生的應付款項、應計款項及租賃負債，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部業績的指標為稅後「淨溢利」。分部間銷售按照與其他類似對外交易的價格定價。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

就截至二零二四年和二零二三年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		合計	
	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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約的收入						
按收入確認時點劃分						
某個時點	868,088	1,147,514	—	—	868,088	1,147,514
一段時間內	—	—	5,751	10,371	5,751	10,371
	868,088	1,147,514	5,751	10,371	873,839	1,157,885
其他來源收入	92,691	104,868	—	—	92,691	104,868
對外交易收入	960,779	1,252,382	5,751	10,371	966,530	1,262,753
須報告分部本年虧損	(136,245)	(246,797)	(100,259)	(184,545)	(236,504)	(431,342)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

	綜合開發業務		股權投資及基金業務		合計	
	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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入						
— 銀行存款	14,121	14,641	—	243	14,121	14,884
— 應收聯營公司款項	—	40	—	—	—	40
利息支出	(171,510)	(203,890)	(55,186)	(17,671)	(226,696)	(221,561)
本年折舊及攤銷	(34,024)	(111,794)	—	—	(34,024)	(111,794)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	(20,519)	66,217	(275)	(140,212)	(20,794)	(73,995)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	—	—	(62,851)	(39,592)	(62,851)	(39,592)
須報告分部資產	10,064,820	20,747,147	1,507,187	1,894,963	11,572,007	22,642,110
本年分部非流動資產增加	14,580	230,950	—	—	14,580	230,950
須報告分部負債	4,786,759	10,978,373	4,508	693,623	4,791,267	11,671,996
於聯營公司之權益	885,144	924,115	813,694	970,328	1,698,838	1,894,443
於合營企業之權益	—	—	370,609	536,079	370,609	536,079

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須報告來源於集團外部客戶之分部虧損	(236,504)	(431,342)
利息收入		
— 銀行存款	1,602	11,286
利息支出	(284,897)	(133,832)
本年度折舊和攤銷	(10,542)	(14,794)
處置子公司收益	371,946	—
未分配總部及企業費用淨額	(55,000)	(33,776)
合併年度虧損	(213,395)	(602,458)

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

資產	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須報告分部資產	11,572,007	22,642,110
未分配總部及企業資產	25,144	289,495
合併總資產	11,597,151	22,931,605

負債	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須報告分部負債	4,791,267	11,671,996
未分配總部及企業負債	5,608,954	7,922,302
合併總負債	10,400,221	19,594,298

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外交易收入及(ii)本集團之投資性房地產、物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言)，獲分配的業務所在地(對於無形資產和其他金融資產而言)，以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之權益而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	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
中國大陸	961,550	1,257,849	3,185,704	3,560,052
香港	4,980	4,904	351,406	408,160
	966,530	1,262,753	3,537,110	3,968,212

4 其他收入及其他淨收益／(損失)

(a) 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融資產利息收入：		
— 銀行存款	15,723	26,170
— 應收聯營公司款項	—	40
利息收入總額	15,723	26,210
政府補貼	469	1,289
預收款中預售房款之沒收定金收入	1	74
	16,193	27,573

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨收益／(損失) (續)

(b) 其他淨收益／(損失)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市權益證券之公允價值變動淨收益		22,290	21,387
處置子公司收益	20(e)	371,946	—
應收賬款及其他應收款減值損失轉回／(減值損失)		154	(71)
物業延期交付違約金		(738)	(24,497)
匯兌淨虧損		(28,534)	(15,169)
處置物業、廠房及設備、無形資產、投資性房地產 和分類為持作待售之出售組別資產的淨收益		266,982	7,876
其他		(6,025)	(79)
		626,075	(10,553)

5 稅前溢利／(虧損)

稅前溢利／(虧損)已扣除：

(a) 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	177,344	277,763
租賃負債利息	103	243
關聯方及非控股股東貸款利息	464,528	232,935
總利息支出	641,975	510,941
減：資本化金額*	(130,382)	(155,890)
	511,593	355,051

* 該借款成本之加權平均資本化率為每年2.14% (二零二三年：4.00%)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

5 稅前溢利／(虧損) (續)

(b) 員工成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	73,432	141,103
界定供款退休計劃供款 (附註25)	7,984	13,658
	81,416	154,761
減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額	(19,833)	(20,459)
於本年度費用化的總人工成本	61,583	134,302

(c) 其他項目

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
無形資產攤銷 (附註12)	6,680	8,477
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	30,562	74,303
— 使用權資產 (附註11(b))	13,797	50,281
總折舊費用	44,359	124,584
減：在建工程的資本化金額	(6,473)	(6,473)
	37,886	118,111
核數師酬金		
— 審核服務	2,762	4,028
— 其他服務	692	637
	3,454	4,665
投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣2,275,000元 (二零二三年：人民幣2,519,000元)	90,171	92,100

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
本年度企業所得稅撥備(i)	8,139	56,650
以前年度多撥備	(367)	—
預扣稅(iii)	2,530	584
	10,302	57,234
中國土地增值稅(ii)	190,265	16,211
	200,567	73,445
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	40,769	(64,667)
	241,336	8,778

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何來自香港的應課稅溢利，故本年度並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%。

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，包含在綜合損益表的所得稅中。本集團根據相關中國稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意計算中國土地增值稅所用的基準。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅 (續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約及相關法規，合資格香港稅務居民如身為中國企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

於本年度，中國大陸公司派發的股息的預扣稅為人民幣2,530,000元(二零二三年：人民幣584,000元)。

(b) 所得稅開支和會計溢利／(虧損)按適用稅率計算之對賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
稅前溢利／(虧損)	27,941	(593,680)
稅前溢利／(虧損)名義稅項，按有關司法權區適用的 25%稅率計算	6,985	(148,420)
不可扣減支出之稅務影響	46,473	102,254
無需課稅收入之稅務影響	(518)	(2,961)
未確認暫時性差額之稅務影響	48,083	46,187
先前之未確認暫時性差額之稅務影響	(2,019)	(440)
以前年度多撥備	(367)	—
	98,637	(3,380)
中國土地增值稅	190,265	16,211
中國土地增值稅之稅務影響	(47,566)	(4,053)
	142,699	12,158
所得稅開支	241,336	8,778

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，每位董事之酬金披露如下：

	薪金、津貼及				二零二四年總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
主席					
劉宇	—	—	—	—	—
執行董事					
王建文(行政總裁)	—	255	229	25	509
祁建榮	—	385	165	50	600
非執行董事					
楊國彬	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
黃慧玲	219	—	—	—	219
林誠光	219	—	—	—	219
朱永耀	219	—	—	—	219
	657	640	394	75	1,766

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 董事酬金 (續)

	薪金、津貼及				二零二三年總計
	董事袍金	實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	
	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
主席					
劉宇	—	—	—	—	—
執行董事					
謝梅(行政總裁)(i)	—	83	157	4	244
王建文(行政總裁)	—	170	179	39	388
林開樺(ii)	—	—	87	—	87
祁建榮	—	402	202	103	707
非執行董事					
楊國彬	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
黃慧玲	216	—	—	—	216
林誠光	216	—	—	—	216
朱永耀	216	—	—	—	216
	<u>648</u>	<u>655</u>	<u>625</u>	<u>146</u>	<u>2,074</u>

註：

(i) 於二零二三年三月二十三日退休及辭任。

(ii) 於二零二三年十月二十六日辭任。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

在薪酬最高的五位個人中，有兩位(二零二三年：無)是董事，其薪酬在附註7中披露。其他三名(二零二三年：五位)個人的薪酬總額如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,716	2,276
酌情花紅	334	3,166
退休計劃供款	97	339
	2,147	5,781

薪酬最高的三位(二零二三：五位)個人之酬金介乎下列範圍內：

	二零二四年 人數	二零二三年 人數
港幣0元–港幣1,000,000元(人民幣0元–人民幣912,432元)	3	2
港幣1,500,001元–港幣2,000,000元 (人民幣1,368,649元–人民幣1,824,864元)	—	3

9 其他綜合收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
匯兌差額 — 換算本公司及境外附屬公司之財務報表時所產生	(129,669)	(61,095)
應佔聯營公司及一間合營企業的其他綜合收益	(4,311)	(982)
其他綜合收益	(133,980)	(62,077)

其他綜合收益各組成部分均無稅務影響。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

10 基本每股虧損

基本每股虧損的計算基於歸屬於本公司普通股股東應佔虧損和普通股股份加權平均數，計算如下：

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人應佔虧損	(173,139)	(464,528)
減：歸屬於永續資本證券持有人應佔虧損	—	(128,741)
歸屬於本公司普通股股東應佔虧損	(173,139)	(593,269)

(b) 普通股股份加權平均數

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
普通股股份	748,366	748,366

由於在該兩年內均無已發行潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	自用建築物的	租入自用的 其他投資性	機器設備	運輸工具	其他設備	在建工程	小計	投資性房地產	持作自用的	總計
	所有權權益	房地產							租賃土地權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：										
於二零二三年一月一日	905,007	38,449	46,920	5,142	147,675	247,727	1,390,920	554,863	1,288,624	3,234,407
匯兌調整	-	312	-	-	40	-	352	3,765	-	4,117
增置	-	2,568	3,713	36	8,555	216,078	230,950	-	-	230,950
由存貨轉入/(轉至到存貨)	24,726	-	-	-	-	(9,447)	15,279	-	(12,479)	2,800
轉至持有待售出售組別之資產	(904,286)	-	-	-	-	-	(904,286)	-	(1,006,856)	(1,911,142)
處置	-	(16,945)	(1,957)	(3,370)	(5,345)	-	(27,617)	(2,660)	(4,967)	(35,244)
於二零二三年十二月三十一日和 二零二四年一月一日	25,447	24,384	48,676	1,808	150,925	454,358	705,598	555,968	264,322	1,525,888
匯兌調整	-	477	-	-	29	-	506	5,759	-	6,265
增置	-	3,609	-	3	306	10,662	14,580	-	-	14,580
處置子公司	-	-	(13,074)	(1,230)	(44,193)	-	(58,497)	-	-	(58,497)
轉至存貨	(4,498)	-	-	-	-	-	(4,498)	-	-	(4,498)
處置	-	(2,568)	(104)	(246)	(3,272)	-	(6,190)	-	-	(6,190)
於二零二四年十二月三十一日	20,949	25,902	35,498	335	103,795	465,020	651,499	561,727	264,322	1,477,548
累計折舊：										
於二零二三年一月一日	92,026	20,812	46,582	3,568	110,023	-	273,011	129,792	140,125	542,928
匯兌調整	-	187	-	-	36	-	223	595	-	818
本年計提	29,349	9,939	2,046	631	24,399	-	66,364	19,342	38,878	124,584
轉至到存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,390)	(4,390)
轉至持有待售出售組別之資產	(120,833)	-	-	-	-	-	(120,833)	-	(142,500)	(263,333)
處置撥回	-	(12,722)	(1,957)	(3,352)	(5,072)	-	(23,103)	(914)	(3,394)	(27,411)
於二零二三年十二月三十一日和 二零二四年一月一日	542	18,216	46,671	847	129,386	-	195,662	148,815	28,719	373,196
匯兌調整	-	457	-	-	22	-	479	1,056	-	1,535
本年計提	579	5,721	726	354	11,225	-	18,605	19,109	6,645	44,359
處置子公司	-	-	(12,136)	(1,149)	(39,280)	-	(52,565)	-	-	(52,565)
轉至到存貨	(110)	-	-	-	-	-	(110)	-	-	(110)
處置撥回	-	(1,499)	(104)	(27)	(3,249)	-	(4,879)	-	-	(4,879)
於二零二四年十二月三十一日	1,011	22,895	35,157	25	98,104	-	157,192	168,980	35,364	361,536
賬面價值：										
於二零二四年十二月三十一日	19,938	3,007	341	310	5,691	465,020	494,307	392,747	228,958	1,116,012
於二零二三年十二月三十一日	24,905	6,168	2,005	961	21,539	454,358	509,936	407,153	235,603	1,152,692

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產

根據相關資產分類的使用權資產之賬面淨值分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於中國以折舊成本列示，持作自用的租賃土地及樓宇所有權權益，剩餘租賃期限為：		
— 10年至50年(i)	228,958	235,603
以折舊成本列示的其他持作自用的物業	3,007	6,168
於中國以折舊成本計價的投資物業，剩餘租賃期為：		
— 10年至50年	50,171	51,602
包含在「分類為持有待售出售組別之資產」中	—	2,016,901
包含於「存貨及其他合同成本」之中：		
持作開發及正開發的待售物業(ii)	3,977,789	4,918,853
已完工之待售物業	547,691	1,208,750
	4,525,480	6,127,603
	4,807,616	8,437,877

註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押品的使用權資產為人民幣83,457,000元(二零二三年：人民幣85,841,000元)。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押品的存貨為人民幣997,765,000元(二零二三年：人民幣675,321,000元)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產 (續)

於損益中確認與租賃有關之費用分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按標的資產類別劃分的使用權資產之折舊費用：		
租賃土地及建築物的所有權權益	6,645	38,878
其他自用租賃物業	5,721	9,939
投資性房地產	1,431	1,464
	13,797	50,281
租賃負債利息 (附註5(a))	103	243
與短期租賃和低價值租賃有關的費用	2,260	795

註： 本年度無使用權資產增置(二零二三年：無)。

租賃現金流出總額的詳細資訊和租賃負債的到期日分析分別載於附註20(d)和24。

(c) 租賃土地和自用建築物的所有權權益：

本集團擁有若干用於酒店業務和辦公大樓的物業。本集團為該等物業權益包括相關土地全部或部分未分割股份的註冊擁有人。本集團通過一次性付款從其先前的註冊所有者處獲得此該等財產權益，無其他土地租賃條款下的後續付款，惟根據相關政府機構規定的應納稅金額除外。該等應納稅金額隨時間不同而不同，並將支付予相關政府機構。

(d) 其他持作自用租賃物業

本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為辦公室的權利，租賃通常為期1至5年。

部分租賃的合同條款包括於合同期限結束更新租賃期限的權利。於可行情況之下，本集團力求包括本集團可行使的擴展選項，以提高運營靈活性。本集團於租賃開始日評估行使延期選擇權的合理性。如果本集團無法確定是否行使延期選擇權，則延期期間的未來租賃付款不納入租賃負債的計量。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(e) 投資性房地產

- (i) 本集團出租投資性房地產。租約通常為期一到五年，可選擇於該日期之後續約，屆時可重新協商所有條款。

於報告日，本集團的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	38,486	61,693
一年以上兩年以內	24,295	56,393
兩年以上三年以內	23,844	40,202
三年以上四年以內	11,598	34,306
四年以上五年以內	235	4,713
	98,458	197,307

- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，本集團持有的投資性房地產之公允價值共計人民幣592,860,000元（二零二三年：人民幣609,960,000元）。

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元	商標 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	6,193	56,000	62,193
處置子公司	(6,193)	(56,000)	(62,193)
於二零二四年十二月三十一日	—	—	—
累計攤銷：			
於二零二三年一月一日	5,676	32,000	37,676
本年計提	477	8,000	8,477
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	6,153	40,000	46,153
本年計提	13	6,667	6,680
處置子公司	(6,166)	(46,667)	(52,833)
於二零二四年十二月三十一日	—	—	—
賬面價值：			
於二零二四年十二月三十一日	—	—	—
於二零二三年十二月三十一日	40	16,000	16,040

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳華僑城港亞控股發展有限公司 (附註(i)、附註(ii)及附註(iii))	中華人民共和國(「中國」)	港幣180,000,000元	港幣180,000,000元	100%	—	100%	企業諮詢和管理
深圳市華友投資有限公司(附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣3,000,000元	人民幣3,000,000元	100%	—	100%	投資管理
華僑城(惠州)產業園管理有限公司 (附註(i)、附註(ii)及附註(iii))	中國	港幣168,000,000元	港幣168,000,000元	100%	—	100%	製造業、地產開發、租賃和 物業管理
華昌國際有限公司	中國香港	一股	一股	100%	—	100%	投資控股
華僑城(上海)置地有限公司 (「華僑城(上海)置地」) (附註(i)、附註(ii)、附註(iii)及附註(v))	中國	人民幣3,030,000,000元	人民幣3,030,000,000元	50.5%	—	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司(附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	投資控股和房地產開發
深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司 (附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	投資管理

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊及業務地點	註冊資本	繳足資本/ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
華僑城(常熟)實業發展有限公司 (附註(i)、附註(ii)及附註(iii))	中國	27,800,000美元	27,800,000美元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區和 物業管理
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣73,000,000元	人民幣73,000,000元	100%	—	100%	旅遊及房地產開發
上海首馳企業管理有限公司(「上海首馳」) (附註(i)、附註(ii)及附註(iv))	中國	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	50.5%	—	50.5%	企業管理
合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司 (附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣400,000,000元	人民幣400,000,000元	51%	—	51%	旅遊及房地產開發
深圳華僑城港華投資控股有限公司 (附註(ii)及附註(iii))	中國	港幣3,070,000,000元	港幣3,070,000,000元	100%	—	100%	企業諮詢和管理
合肥華僑城實業發展有限公司 (「合肥華僑城實業」)(附註(ii)及附註(iii))	中國	人民幣10,000,000,000元	人民幣3,000,000,000元	51%	—	51%	旅遊及房地產開發

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 上述附屬公司名稱的英文翻譯僅供參考。這些公司的正式名稱為中文名稱。
- (iii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iv) 本公司為在中國設立的中外合資有限責任企業。
- (v) 該等公司於本年已處置(參閱附註20(e))。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司之投資 (續)

下表顯示了本集團附屬公司有具有重大非控股權益(「NCI」)之附屬公司之資料。以下匯總的財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

	合肥華僑城實業	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
主要營業地點	中國	
NCI比例	49.0%	49.0%
流動資產	6,550,565	7,500,782
非流動資產	511,788	516,887
流動負債	(3,401,610)	(4,096,056)
非流動負債	(96,300)	(373,750)
分配給本公司權益持有人資產淨值	3,564,443	3,547,863
NCI賬面價值	1,746,577	1,738,453
收入	584,658	914,385
年度溢利歸屬於本公司權益持有人	16,580	126,332
權益持有人應佔綜合收益總額	16,580	126,332
分配給NCI之溢利	8,124	61,903
營運活動所得現金流量	(131,836)	(56,658)
投資活動所得現金流量	(41)	(91,053)
融資活動所得現金流量	(145,423)	93,390

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
上市投資(註)		
— 應佔淨資產	399,441	406,034
— 商譽	246,911	246,911
	646,352	652,945
非上市投資		
— 應佔淨資產	1,051,126	1,240,138
— 商譽	1,360	1,360
	1,052,486	1,241,498
	1,698,838	1,894,443

註：於二零二四年十二月三十一日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣201,179,000元（二零二三年：人民幣246,890,000元）。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的個別重要聯營公司的詳細信息如下：

聯營公司名稱	成立及業務地點	已發行股本	本集團有效權益	持股比例		主營業務
				本公司持有	附屬公司持有	
				二零二四年和二零二三年		
資匯控股有限公司(「資匯」)	英屬處女群島	100股每股面值1美元	49%	49%	—	投資控股
民生教育集團有限公司(「民生教育」)	開曼群島	4,217,720,000股 每股面值0.00001美元	7.8716%	—	7.8716%	教育服務
中山禹鴻房地產開發有限公司 (「中山禹鴻」)	中國	人民幣500,000,000元	21%	—	21%	物業開發

本集團於上述聯營公司中各派駐了一名董事，能夠對聯營公司產生重大影響。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益 (續)

以下披露了重要聯營公司的匯總財務資料，這些財務資料已根據會計政策的差異進行了調整，並已與合併財務報表中的賬面值進行了對賬：

名稱	資匯		民生教育		中山禹鴻	
	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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本集團持有之所有者權益	49%	49%	7.8716%	7.8716%	21%	21%
於十二月三十一日：						
流動資產	1,814,489	2,175,804	4,222,333	8,121,932	1,403,306	1,676,486
非流動資產	111,087	157,084	7,033,089	7,053,904	55,549	49,377
流動負債	(547,245)	(894,685)	(3,463,788)	(3,774,879)	(312,336)	(506,905)
非流動負債	(66,048)	(134,153)	(1,853,646)	(5,415,140)	(17)	—
少數股東權益	—	—	(901,757)	(870,647)	—	—
歸屬於股東淨資產	1,312,283	1,304,050	5,036,231	5,115,170	1,146,502	1,218,958
本集團應佔聯營公司資產淨值	643,019	638,985	396,432	402,646	240,765	255,981
商譽	—	—	132,137	132,137	1,360	1,360
綜合財務報表之賬面價值	643,019	638,985	528,569	534,783	242,125	257,341
收入	246,800	373,082	1,947,208	2,352,395	417,642	752,054
本年(虧損)/溢利	(1,136)	81,682	(477)	292,190	(72,456)	120,744
其他綜合收益	9,369	—	(40,744)	—	—	—
綜合收益總額	8,233	81,682	(41,221)	292,190	(72,456)	120,744
應收/收到聯營公司股利	—	41,365	2,969	12,836	—	—
集團本年(虧損)/溢利	(557)	40,025	(38)	23,000	(15,216)	25,356
本集團應佔其他綜合收益	4,591	—	(3,207)	—	—	—
本集團應佔綜合收益總額	4,034	40,025	(3,245)	23,000	(15,216)	25,356

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益 (續)

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	285,125	463,334
本集團分佔該等聯營公司之淨值總額		
本年虧損	(4,983)	(162,376)
綜合收益總額	(4,983)	(162,376)

15 於合營企業之權益

非上市投資：
一 應佔淨資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
	370,609	536,079

於二零二四年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及業務地點	已發行股本	繳足資本	持股比例			主要業務
				二零二四年及二零二三年			
				本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
廈門橋潤投資合夥企業(有限合夥) (「廈門橋潤」)	中國	已發行股本人民幣 800,020,000元	繳足資本人民幣 426,310,600元	75.00%	—	75.00%	投資控股
深圳橋恒一號投資企業(有限合夥) (「深圳橋恒」)	中國	已發行股本人民幣 959,000,000元	繳足資本人民幣 661,400,000元	75.00%	—	75.00%	投資控股
HNW Investment Fund Series SPC – Serica SP(「開曼基金」)	開曼群島	已發行股本港幣 850,000,000元	繳足資本港幣 850,000,000元	49.00%	49.00%	—	投資控股

上述投資是分別基於合營企業協議決策機制的合營企業。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益 (續)

對該重大合營企業匯總之財務資料進行調整，並根據會計政策的差異進行調整，並與合併財務報表之賬面值進行對賬，其披露情況如下：

名稱	廈門僑潤		深圳僑恒		開曼基金	
	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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本集團持有之有效權益	75%	75%	75%	75%	49%	49%
流動資產	35,911	163,231	—	—	82,868	191,847
非流動資產	205,354	230,432	80,189	80,189	1,270,905	1,325,867
流動負債	—	—	—	—	(1,089,450)	(1,148,962)
非流動負債	—	—	—	—	—	—
歸屬於股東權益	241,265	393,663	80,189	80,189	264,323	368,752
本集團應佔合營企業資產淨值	180,949	295,248	60,142	60,142	129,518	180,689
綜合財務報表之賬面值	180,949	295,248	60,142	60,142	129,518	180,689
包含於上述資產負債中：						
現金及現金等價物	25,443	930	—	—	15,717	165,405
非流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	—	—	—	—	(6,717)	(1,087,464)
收到合營企業之股息	—	—	—	—	1,424	26,656
投資收益	95,500	103,086	—	—	—	—
收入	—	—	—	—	67,824	76,897
本年虧損	(25,065)	(2,938)	—	—	(89,902)	(76,304)
其他綜合收益	—	—	—	—	(11,621)	(2,004)
綜合收益總額	(25,065)	(2,938)	—	—	(101,523)	(78,308)
本集團應佔虧損	(18,799)	(2,203)	—	—	(44,052)	(37,389)
本集團應佔其他綜合收益	—	—	—	—	(5,695)	(982)
本集團應佔綜合收益總額	(18,799)	(2,203)	—	—	(49,747)	(38,371)
包含於上述虧損：						
折舊和攤銷	—	—	—	—	54,330	54,330
利息收入	—	—	—	—	1,319	1,623
利息費用	—	—	—	—	70,978	34,833
所得稅費用	—	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

16 其他金融資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
— 非上市權益證券	351,651	368,958

17 存貨及其他合約成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	6,321,769	9,992,460
持作出售之已竣工物業	1,459,103	2,417,889
其他存貨	—	3,188
	7,780,872	12,413,537
其他合約成本	7,630	8,740
	7,788,502	12,422,277

(a) 綜合開發業務存貨租期分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於中國大陸		
— 中期租約(10-50年)	1,068,657	5,025,921
— 長期租賃(50年以上)	6,712,215	7,384,428
	7,780,872	12,410,349

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

17 存貨及其他合約成本 (續)

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	766,640	896,049
存貨減值準備	—	124,526
	766,640	1,020,575

預計將於一年後收回的持作出售之已竣工物業、持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣7,410,913,000元(二零二三年：人民幣11,263,946,000元)。所有其他存貨預計於一年內收回。

(c) 合約成本

於二零二四年十二月三十一日和二零二三年十二月三十一日資本化的合約成本與向房地產經紀人支付的增量銷售佣金有關，這些經紀人的銷售活動導致客戶簽署了本集團在報告日仍在建設中的房地產的買賣協議。在確認相關物業銷售收入的期間，合約成本在損益表中確認為「銷售費用」的一部分。於本年度，該資本化成本確認為損益的金額為人民幣8,896,000元(二零二三年：人民幣4,903,000元)。資本化成本相關的期初餘額及本年資本化部分均無減值(二零二三年：無)。

本集團採用香港財務報告準則第15號第94段中可行權宜方法，倘本集團應確認的資產攤銷日與簽訂合約日期於相同的報告期間內，則獲取有關已完工物業及服務之合約的增量成本確認為開支。

預計將於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣108,000元(二零二三年：人民幣3,837,000元)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

18 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
綜合開發業務	127,687	1,217,635

本集團於簽訂買賣協議後向客戶收取按金與銷售收入。於該物業完工並移交控制權至客戶之前，預收款項將被確認為合約負債。

於二零二三年一月一日，合約負債餘額為人民幣1,609,712,000元。本年預計將於一年後確認為收入之預收款項為人民幣2,689,000元(二零二三年：人民幣520,991,000元)。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入年初合約負債中之本年度確認收入導致合約負債減少	841,263	910,533

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	44,789	55,804
減：虧損撥備(附註28(a))	(223)	(388)
	<u>44,566</u>	<u>55,416</u>
其他應收款項(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	108	7,742
— 應收一間中間控股公司款項	1,094	1,094
— 應收同系附屬公司款項	2,825	6,795
— 應收第三方款項	26,954	45,237
	<u>30,981</u>	<u>60,868</u>
減：虧損撥備	(18)	(33)
	<u>30,963</u>	<u>60,835</u>
以攤銷成本計量之金融資產	75,529	116,251
預付稅費(註(ii))	99,046	168,379
押金及其他預付款	4,085	13,089
	<u>178,660</u>	<u>297,719</u>

註：

- (i) 應收聯營公司、中間控股公司、同系附屬公司及其他關聯方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，預付稅費包括企業所得稅人民幣19,563,000元(二零二三年：人民幣6,521,000元)和土地增值稅人民幣31,028,000元(二零二三年：人民幣52,911,000元)。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，預計所有應收賬款、其他應收款項及押金將於一年內收回。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 應收賬款及其他應收款(續)

賬齡分析

於報告期間結束時，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	44,566	55,416

本集團之信貸政策載於附註28(a)。

20 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料

(a) 銀行存款及庫存現金包括：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	58,364	2,249,761
預售房款監管戶資金(註i)	34,459	207,574
於綜合財務狀況表中銀行存款及庫存現金	92,823	2,457,335
減：受限資金(註ii)	(21,186)	—
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	71,637	2,457,335

註：

- (i) 根據中國大陸有關預售商品房的規例及規則，預售房款資金由房地產行政主管部門會同銀行共同持有，在項目工程進度達到特定節點，或滿足其他特定條件時釋放給本集團。
- (ii) 其代表因訴訟而凍結的資金。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，位於中國大陸的現金及現金等價物為人民幣87,407,000元(二零二三年：人民幣2,340,541,000元)。資金匯出中國大陸須遵守交易所管理的有關規定。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(b) 稅前溢利／(虧損)調整至用於營運活動所得之現金：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
稅前溢利／(虧損)		27,941	(593,680)
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	44,566	126,588
利息收入	4(a)	(15,723)	(26,210)
融資成本	5(a)	511,593	355,051
處置物業、廠房及設備、無形資產、 投資性房地產和分類為持作待售之 出售組別資產的淨收益	4(b)	(266,982)	(7,876)
非上市權益證券投資公允價值變動淨額	4(b)	(22,290)	(21,387)
處置子公司收益	4(b)	(371,946)	—
應佔聯營公司之收益減虧損		20,794	73,995
應佔合營企業之收益減虧損		62,851	39,592
應收賬款及其他應收款(減值損失轉回)／減值損失	4(b)	(154)	71
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本減少		992,053	114,684
應收賬款及其他應收款(增加)／減少		(126,145)	145,449
應付賬款及其他應付款減少		(286,997)	(142,979)
合約負債減少		(1,049,066)	(392,077)
用於營運活動所得之現金		(479,505)	(328,779)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和 其他貸款 人民幣千元	關聯方貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	4,733,303	2,116,000	18,017	6,867,320
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	3,049,816	6,033,460	—	9,083,276
償還貸款	(4,170,852)	(30,000)	—	(4,200,852)
租賃支出之資本要素	—	—	(10,216)	(10,216)
融資活動現金總變動	(1,121,036)	6,003,460	(10,216)	4,872,208
匯率調整	30,316	33,528	127	63,971
其他變動：				
劃分為持有待售的處置組的負債轉回	5,000	—	—	5,000
因本年度簽訂新租賃合同而新增之租賃負債	—	—	2,568	2,568
利息支出	—	—	243	243
本年因租賃終止而減少的租賃負債	—	—	(4,490)	(4,490)
其他總變動	5,000	—	(1,679)	3,321
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	3,647,583	8,152,988	6,249	11,806,820
於融資活動現金變動：				
來自新增貸款	167,474	974,399	—	1,141,873
償還貸款	(1,028,772)	(2,887,427)	—	(3,916,199)
租賃支出之資本要素	—	—	(5,984)	(5,984)
融資活動現金總變動	(861,298)	(1,913,028)	(5,984)	(2,780,310)
匯率調整	41,226	118,088	21	159,335
其他變動：				
處置子公司	(971,895)	—	—	(971,895)
劃分為持有待售的處置組的負債轉回	(5,000)	—	—	(5,000)
因本年度簽訂新租賃合同而新增之租賃負債	—	—	3,609	3,609
利息支出	—	—	103	103
本年因租賃終止而減少的租賃負債	—	—	(965)	(965)
其他總變動	(976,895)	—	2,747	(974,148)
於二零二四年十二月三十一日	1,850,616	6,358,048	3,033	8,211,697

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(d) 總租賃現金支出

現金流量表中租賃金額包含以下各項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營性現金流	2,363	1,038
融資性現金流	5,984	9,973
	8,347	11,011

上述金額與下列相關：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
支付租賃租金	8,347	11,011
	8,347	11,011

(e) 處置一個子公司

於二零二四年十月三十一日，本集團之同系附屬公司上海天祥華僑城投資有限公司簽訂股權轉讓協議，根據該協議，本集團有條件同意以人民幣2,055,399,300元的對價出售其在華僑城(上海)置地全部50.5%股權。處置完成後，華僑城(上海)置地不再是本集團的附屬公司。本集團已在附註4(b)的其他淨收益／(虧損)中確認收益人民幣371,946,000元。

本集團處置華僑城(上海)置地對現金流的影響如下所示：

	二零二四年 人民幣千元
處置華僑城(上海)置地股權對價	2,055,399
收到的以現金支付總對價	2,055,399
處置的現金及現金等價物	(999,845)
處置產生的淨現金流入	1,055,554

截止報告日，本集團已收回人民幣2,055,399,300元。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資料(續)

(e) 處置一個子公司(續)

處置華僑城(上海)置地對本集團資產及負債的影響如下所示：

	二零二四年 人民幣千元
非流動資產	155,054
流動資產	6,899,999
流動負債	(2,652,959)
非流動負債	(925,639)
非控股股東	(1,793,002)
	<u>1,683,453</u>
處置附屬公司收益	371,946
處置華僑城(上海)置地股權對價	<u>2,055,399</u>

21 分類為持作待售之出售組別資產及負債

(a) 上海首馳

於二零二二年十一月十一日，本集團在北京產權交易所進行公開掛牌出售上海首馳51%股權。於二零二三年四月三日，本集團獲北京產權交易所通知，上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)為擬出售事項的中標人。於二零二三年，本集團與中標人以港幣685,123,000元(相當於人民幣612,000,000元)的代價訂立交易協定。

(i) 分類為持作待售之出售組別資產：

	二零二三年 人民幣千元
現金及現金等價物	3,914
應收賬款及其他應收款	2,177
投資性房地產	1,937,722
	<u>1,943,813</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

21 分類為持作待售之出售組別資產及負債 (續)

(a) 上海首馳 (續)

(ii) 分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債：

	二零二三年 人民幣千元
當期稅收	4,665
應付賬款及其他應付款	18,410
銀行及其他貸款	1,390,000
	<u>1,413,075</u>

註： 銀行及其他貸款由出售組別資產中的投資物業擔保。

於二零二四年十一月四日，上述分類為持作待售之出售組別資產及負債與華僑城(上海)置地的處置一同處置。

(b) 蘇河灣酒店項目中的一系列資產

於二零二三年十月十一日，本集團於北京產權交易所透過公開掛牌出售蘇河灣項目酒店系列資產。因此，出售資產，即蘇河灣酒店項目中的一系列資產，被重新分類為持作待售之出售組別資產。

分類為持作待售之出售組別資產：

	二零二三年 人民幣千元
物業、廠房和設備	783,453
持作自用的租賃土地權益	864,356
	<u>1,647,809</u>

於二零二四年二月二十七日，以人民幣2,021,109,000元的處置對價完成交易。出售組別資產已交付給中標人，處置物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益的收益人民幣266,777,000元已於其他淨收益中確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

22 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款：		
— 應付同系附屬公司款項	14,627	50,738
— 應付第三方款項	513,879	951,408
	<u>528,506</u>	<u>1,002,146</u>
其他應付款項：		
— 應付聯營公司款項	182,195	214,528
— 應付同系附屬公司款項	31,890	347,298
— 應付中間控股公司款項	746	141,417
— 應付第三方款項	338,364	460,110
	<u>553,195</u>	<u>1,163,353</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	70,194	54,993
— 應付中間控股公司款項	515,901	149,888
— 應付同系附屬公司款項	—	380
— 應付非控股股東款項	287,131	214,571
— 應付第三方款項	18,955	5,713
	<u>892,181</u>	<u>425,545</u>
以攤銷成本計量之金融負債	<u>1,973,882</u>	<u>2,591,044</u>
押金(註)	<u>13,843</u>	<u>2,246,949</u>
	<u>1,987,725</u>	<u>4,837,993</u>

註：截至二零二四年十二月三十一日，除押金人民幣6,009,000元(二零二三年：人民幣4,457,000元)預計將於一年後支付外，剩餘押金、其他應付賬款及應計開支預計將於一年內支付。

賬齡分析

截至二零二四年十二月三十一日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	49,768	910,993
一至兩年	475,227	88,863
兩至三年	3,304	29
大於三年	207	2,261
	<u>528,506</u>	<u>1,002,146</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

23 貸款

(a) 於十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還	1,754,316	2,343,938
一年以上兩年以內	96,300	134,000
兩年以上五年以內	—	1,169,645
	96,300	1,303,645
	1,850,616	3,647,583
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	421,400	421,400
一年以上兩年以內	4,437,510	175,000
兩年以上五年以內	—	6,066,988
	4,858,910	6,663,388
(iii) 非控股股東貸款		
一年以內或須於要求時償還	1,499,138	1,489,600
	8,208,664	11,800,571

於十二月三十一日之適用利率如下：

	二零二四年	二零二三年
銀行貸款	2.85%至1個月 香港銀行同業拆息 +1.30%	3.05%至1個月 香港銀行同業拆息 +1.60%
關聯方貸款	3.50%至5.84%	3.45%至5.32%
非控股股東貸款	4.75%至9.00%	4.75%至9.00%

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

23 貸款(續)

(b) 貸款詳情分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	145,750	—
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	365,000	459,000
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	1,243,566	1,884,938
— 關聯方貸款	421,400	421,400
— 非控股股東貸款	1,499,138	1,489,600
	3,164,104	3,795,938
	3,674,854	4,254,938
非流動		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	96,300	373,750
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	—	929,895
信用貸款		
— 關聯方貸款	4,437,510	6,241,988
	4,437,510	6,241,988
	4,533,810	7,545,633
	8,208,664	11,800,571

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

23 貸款 (續)

(b) 貸款詳情分析如下：(續)

於十二月三十一日，銀行保證貸款由以下關聯方提供保證如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)	365,000	1,388,895
	365,000	1,388,895

(c) 抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
持作自用租賃土地權益	83,457	85,841
包含在「存貨和其他合同成本」中的租賃土地權益	997,765	675,321
	1,081,222	761,162

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動		
— 一家聯營公司之貸款	421,400	421,400
— 非控股股東貸款	1,499,138	1,489,600
	1,920,538	1,911,000
非流動		
— 中間控股公司之貸款	4,437,510	6,241,988
	6,358,048	8,152,988

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

24 租賃負債

下表列示本集團在報告期末的租賃負債的剩餘合同到期資訊：

	二零二四年		二零二三年	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年以內	1,245	1,264	5,596	5,662
一年以後兩年以內	1,202	1,264	653	661
兩年以後五年以內	586	632	—	—
	1,788	1,896	653	661
	3,033	3,160	6,249	6,323
減：總未來利息費用		(127)		(74)
租賃負債現值		3,033		6,249

25 員工退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、惠州、上海、合肥、常熟相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃（「計劃」），透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之15%至16%（二零二三年：14%至16%）比率作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港僱用條例管轄範圍內僱用的、未參加上述界定供款退休福利計劃的僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。透過該等計劃，本集團和其僱員各自向強積金計劃作出之供款按僱員相關收入之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元。向計劃作出之供款即時生效，本集團並無被沒收之供款用作扣減該等供款。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國企業所得稅	9,720	29,813
中國土地增值稅	3,008	126,411
	12,728	156,224

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	信用虧損撥備	應計費用	稅項虧損	資本化利息	未分配溢利	業務合併產生的公允價值調整	其他金融資產公允價值變動	分類為持有待售的處置組資產的折舊	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅產生自：									
於二零二三年一月一日	80	46,040	106,612	(4,407)	(23,870)	(131,519)	(25,714)	-	(32,778)
計入／(扣除)損益	21	(186)	46,280	-	-	37,791	(5,347)	(13,892)	64,667
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	101	45,854	152,892	(4,407)	(23,870)	(93,728)	(31,061)	(13,892)	31,889
處置子公司	(45)	(45,854)	(111,592)	4,407	820	86,924	-	13,892	(51,448)
(扣除)／計入損益	-	-	(41,300)	-	-	6,103	(5,572)	-	(40,769)
二零二四年十二月三十一日	56	-	-	-	(23,050)	(701)	(36,633)	-	(60,328)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 綜合財務狀況表內所得稅 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 於綜合財務狀況表對賬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	56	194,440
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	(60,384)	(162,551)
	(60,328)	31,889

(c) 未確認遞延稅項負債

誠如附註6(a)所載，於中國附屬公司溢利產生的股利派付香港公司將收取預扣稅。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司派發溢利的數額及時間，故本集團僅在該等溢利預期將於可預見未來派發的情況下計提的遞延稅項負債。

於二零二四年十二月三十一日，有關附屬公司未分派溢利總額暫時性差異人民幣1,141,752,000元（二零二三年：人民幣1,114,941,000元）。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派溢利，因此本集團未就於分派該等保留溢利應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣57,088,000元（二零二三年：人民幣55,747,000元）。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(s)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損人民幣261,983,000元（二零二三年：人民幣550,631,000元）及其他暫時性差異人民幣226,499,000元（二零二三年：人民幣226,499,000元）。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 綜合財務狀況表內所得稅 (續)

(e) 未確認遞延所得稅資產額未使用稅收損失到期年限

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
2024年	—	45,644
2025年	52,682	96,094
2026年	40,003	70,961
2027年	35,265	156,211
2028年	65,013	181,721
2029年	69,020	—
	261,983	550,631

27 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合資產各部分開始及結束結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

	附註	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續 資本證券	外匯儲備	其他儲備	保留溢利	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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的結餘	32	67,337	36,884	248,970	32,449	5,615,314	(464,603)	(26,481)	1,880,832	7,390,702
二零二三年權益變動：										
年度綜合收益總額		—	—	—	—	128,741	69,149	—	(331,661)	(133,771)
分派至永續資本證券持有者		—	—	—	—	(251,105)	—	—	—	(251,105)
贖回永續資本證券		—	—	—	—	(5,492,950)	(107,532)	(27,254)	—	(5,627,736)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日的結餘	32	67,337	36,884	248,970	32,449	—	(502,986)	(53,735)	1,549,171	1,378,090
二零二四年權益變動：										
年度綜合收益總額		—	—	—	—	—	18,917	—	(475,479)	(456,562)
於二零二四年十二月三十一日的結餘	32	67,337	36,884	248,970	32,449	—	(484,069)	(53,735)	1,073,692	921,528

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股息

於本年度，概無歸屬於上一財政年度的獲批准及派付予本公司權益股東的股息(二零二三年：無)。

(c) 股本

法定及已發行股本

法定：

二零二四年		二零二三年	
每股面值		每股面值	
港幣0.1元之		港幣0.1元之	
普通股		普通股	
股份數目	股本	股份數目	股本
千股	港幣千元	千股	港幣千元
於一月一日和十二月三十一日			
2,000,000	200,000	2,000,000	200,000

已發行股本：

二零二四年		二零二三年	
每股面值		每股面值	
港幣0.1元之		港幣0.1元之	
普通股		普通股	
股份數目	股本	股份數目	股本
千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
於一月一日和十二月三十一日			
748,366	67,337	748,366	67,337

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司權益持有人，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發行股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

於二零零五年七月二十九日，本集團完成重組以合理化本集團的架構，為在香港聯合交易所有限公司主板公開上市作準備。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(d) 儲備性質及用途 (續)

(ii) 資本公積

資本公積包括：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按綜合財務報表附註1(r)(ii)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

(iii) 法定儲備金

由保留溢利轉至法定儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨溢利之10%至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有)，並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據綜合財務報表附註1(v)所載的會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備主要包括企業發展基金和債券發行費用。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨溢利之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

贖回價格與贖回的永久資本證券的本金之間的差額(主要歸因於證券發行費)從其他儲備中扣除。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

本集團以資本負債比率監管其資本結構，本集團把資本負債比率界定為借貸總額(包括貸款)除以總資產。

在二零二四年，本集團將持續二零二三年的策略，將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

十二月三十一日本集團的資本負債比率如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
借貸總額	8,208,664	11,800,571
資產總額	11,597,151	22,931,605
資本負債比率	70.8%	51.5%

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方因違反其合約義務而給本集團造成財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及應收賬款及其他應收款。

現金存放於信貸評級良好的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註30所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保於報告期末的最大信貸風險於附註30中披露。

應收賬款及其他應收款

本集團所面臨信貸風險主要受每個客戶個別特徵影響，而非客戶所在行業或國家之影響。倘本集團對個別客戶存在重大風險敞口時，信貸風險集中顯著出現。

就應收賬款而言，風險敞口涉及眾多對手方及客戶，本集團未面臨集中出現信貸風險。應收款項一般自出具賬單日起60 – 120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。為了最大限度地降低與房地產銷售相關的信用風險，在收到全部款項之前，本集團不會將物業交付給客戶。

針對出租物業的租賃收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水準。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

就其他應收款項而言，對長賬齡之其他應收款進行定期審查及後續行動，使管理層得以評估其可回收性及降低信貸風險敞口至最小化。該最小化信貸風險於綜合財務報告中各金融資產賬面淨值列示。已對特定其他應收賬款計提減值虧損以反映相關預期信用減值虧損。

就應收租賃款項而言，本集團僅與認可及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團的政策，本集團檢查並驗證與本集團進行信用交易的所有客戶的信用風險。此外，本集團定期監察及控制應收租賃款項，以減低重大壞賬風險。

本集團對應收賬款及應收租賃款項虧損準備金利用預期信用減值虧損模型準備金矩陣進行計量。基於本集團歷史信用虧損經驗未表明對不同客戶群體的虧損模式存在顯著差異，因此未對過期狀態的虧損準備金在本集團不同客戶群體中進一步區分。

以下表格提供了本集團信貸風險敞口及對應收賬款的預期信用減值虧損模型有關資料：

	二零二四年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	0.00%	44,566	—
逾期三年以上	100%	223	223
		44,789	223

	二零二三年		
	預期虧損比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	虧損準備 人民幣千元
當期(未逾期)	0.30%	55,584	168
逾期三年以上	100%	220	220
		55,804	388

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款(續)

預期虧損比例是基於往年實際虧損經驗。該比例之調整乃反映收集歷史數據區間之經濟狀況、當前狀況及本集團應收賬款預計週期內經濟狀況之間差異。

本年應收及其他應收賬款虧損準備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日的結餘	388	294
確認減值虧損	—	94
撥回減值虧損	(165)	—
於十二月三十一日的結餘	223	388

(b) 流動性風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘的短期投資和籌集貸款以滿足預期的現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水準，則須取得母公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。董事們在評估可預見未來的流動資金需求時，已考慮到對營運業績的預測、本集團續期銀行貸款，關聯方和非控股股東貸款的能力，以及未提取的銀行貸款。

本集團銀行授信和債權總額為人民幣96,300,000元(二零二三年：人民幣1,303,645,000元)，需履行定期測試與本公司財務指標有關的契約，如與金融機構的貸款安排中常見的那樣。指標包括資產與負債比率和流動負債和流動資產比率。如果本公司違反契約，相關貸款和債券需按需支付，本公司無遵守契約的任何困難。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

下表詳載報告期末本集團及衍生金融負債的剩餘合同到期日，乃基於合同未折現現金流量(包括按照合同利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和本集團的最早償還日計算：

	二零二四年						二零二三年					
	合同未折現現金流量					於十二月三十一日 賬面價值	合同未折現現金流量					於十二月三十一日 賬面價值
	一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計		一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	合計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	
應付賬款及其他應付款	1,987,725	-	-	-	1,987,725	1,987,725	4,837,993	-	-	-	4,837,993	4,837,993
銀行及其他貸款	1,781,873	98,275	-	-	1,880,148	1,850,616	2,421,867	175,498	1,296,527	-	3,893,892	3,647,583
關聯方及非控股股東貸款	2,117,789	4,572,125	-	-	6,689,914	6,358,048	1,937,328	181,038	7,032,119	-	9,150,485	8,152,988
租賃負債	1,264	1,264	632	-	3,160	3,033	5,662	661	-	-	6,323	6,249
	5,888,651	4,671,664	632	-	10,560,947	10,199,422	9,202,850	357,197	8,328,646	-	17,888,693	16,644,813

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零二四年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣1,850,616,000元(二零二三年：人民幣3,647,582,000元)均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零二四年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加/減少25個基點估計會令本集團稅後溢利及保留溢利減少/增加約人民幣4,445,000元(二零二三年：人民幣8,017,000元)。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後溢利及保留溢利受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零二三年相同。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險

集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以功能貨幣以外之貨幣為單位元進行交易。往年產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。由於本公司使用的功能貨幣由人民幣更改為港元，港元與美元掛鉤，因此本集團將不會承擔美元和港元導致的貨幣風險。

(i) 匯率風險敞口

下表詳列於報告期終時本集團因以實體相關功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債而承受的匯率風險。不包括由境外業務財務報表兌換成本集團呈列貨幣產生的差額。

	暴露於匯率風險(人民幣列示)	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	510	4,164
集團內部公司間應收款項及應付款項	632,945	350,868
確認資產及負債產生的淨風險	633,455	355,032

(ii) 敏感性分析

敏感性分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨匯率風險的金融工具，包括以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。除應收應付款項為本集團對附屬公司之淨投資外，集團內部公司餘額於合併時抵銷且相關匯兌損益抵消。上述分析不包括外幣報表折算差異。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 匯率風險(續)

(ii) 敏感性分析(續)

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%，本集團的溢利增加人民幣31,673,000元(二零二三年：人民幣17,752,000元)。

上述敏感性分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

下表列示本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，依據香港財務報告準則第13號，「公允價值計量」，所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值計量的公允價值，即不符合層級1要求可觀察輸入值，未使用重要的不可觀察收入值。不可觀察輸入值源於無法獲取市場數據
- 層級3估值：使用重要不可觀察輸入值計量的公允價值

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

a. 公允價值分級(續)

本集團聘任評估師對未上市證券投資進行估值。評估師於報告日編製一份評估報告分析公允價值計量之變化，並經管理層復核及批准。每年與管理層及審計委員會就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

公允價值於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年十二月三十一日 公允價值計量分類		
	層級1	層級2	層級3
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續的公允價值計量			
其他金融資產：			
— 非上市權益證券	351,651	—	351,651

公允價值於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年十二月三十一日 公允價值計量分類		
	層級1	層級2	層級3
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續的公允價值計量			
其他金融資產：			
— 非上市權益證券	368,958	—	368,958

截至二零二四年和二零二三年十二月三十一日止年度無任何在層級1、層級2或層級3之間的轉換。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 公允價值計量之金融工具(續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債(續)

b. 有關層級3公允價值計量資料

	估值技術	重要不可觀察輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	27% (二零二三年： 12%–47%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。於二零二四年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團溢利上升／減少人民幣1,256,000元(二零二三年：人民幣1,835,000元)。

層級3公允價值計量結餘於期內的變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	368,958	353,098
處置	(39,597)	(5,527)
本年內公允價值變動確認損益	22,290	21,387
於十二月三十一日	351,651	368,958
於報告期末持有資產計入損益的本年度收益總額	22,290	21,387

(ii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零二三年及二零二四年十二月三十一日的價值無重大差異。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

29 承擔

於十二月三十一日未支付且未於綜合財務報表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
已簽訂合約：		
存貨	932,140	3,373,402
於聯合營企業之投資	783,475	783,475
	1,715,615	4,156,877

30 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受虧損，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二四年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣486,406,000元(二零二三年：人民幣559,369,000元)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團	最終控股公司
華僑城股份	中間控股公司
香港華僑城	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司	同系附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同系附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城創新研究院有限公司	同系附屬公司
華僑城智能科技(深圳)有限公司	同系附屬公司
華僑城文化旅遊科技有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資公司	同系附屬公司
深圳華僑城房地產有限公司	同系附屬公司
南京華僑城有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城國際旅行社有限公司	同系附屬公司
華僑城(上海)置地有限公司	同系附屬公司
深圳市僑城匯網絡科技有限公司	同系附屬公司
深圳華僑城資本投資管理有限公司	同系附屬公司
上海天祥華僑城投資有限公司	同系附屬公司
重慶華僑置地有限公司	聯營公司
中山禹鴻	聯營公司
豪力有限公司	聯營公司

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

除綜合財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
採購商品及服務	8,374	19,837
租賃支出	30	908
利息支出(註)	403,330	165,540
利息收入	—	40
償還貸款(註)	2,673,427	30,000
收回來自聯營公司借款	—	4,416
新增貸款(註)	750,861	6,033,460

註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項（於綜合財務狀況表附註7披露）以及向若干最高薪酬人士支付的款項（於綜合財務狀況表附註8披露）載列如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期僱員福利	2,831	3,150
退休後福利	172	349
	3,003	3,499

總薪酬已包含於「員工成本」(附註5(b))。

(d) 與關聯方的結餘

應收／(應付)關聯方金額載於綜合財務報表附註19、22和23中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

除董事會報告中「關連交易」一節所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

32 公司層面財務狀況表

	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	3,356	4,416
於附屬公司的投資	425,353	416,249
於一間聯營公司之權益	384,646	376,413
於一間合營企業之權益	355,378	347,772
	<u>1,168,733</u>	<u>1,144,850</u>
流動資產		
其他應收款	6,807,609	8,742,644
銀行存款及庫存現金	1,649	111,024
	<u>6,809,258</u>	<u>8,853,668</u>
流動負債		
其他應付款	1,409,443	664,179
租賃負債	1,245	4,323
銀行貸款	1,206,477	1,884,938
	<u>2,617,165</u>	<u>2,553,440</u>
流動資產淨值	<u>4,192,093</u>	<u>6,300,228</u>
總資產減流動負債	<u>5,360,826</u>	<u>7,445,078</u>
非流動負債		
關聯方貸款	4,437,510	6,066,988
租賃負債	1,788	—
	<u>4,439,298</u>	<u>6,066,988</u>
資產淨值	<u>921,528</u>	<u>1,378,090</u>
股本及儲備		
股本	67,337	67,337
儲備	854,191	1,310,753
權益總額	<u>921,528</u>	<u>1,378,090</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

33 直接和最終控制方

於二零二四年十二月三十一日，董事會認為該集團的直系母公司及最終控制方分別為Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」) 和華僑城集團。Pacific Climax和華僑城集團分別於英屬處女群島和中國大陸註冊成立，並無編製做公開用途的財務報表。

34 已頒佈但於截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零二四年十二月三十一日止年度，暫未生效，因此本財務報告未採用該準則。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號修訂案， <i>外幣換算匯率變動的影響 – 缺乏可交換性</i>	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號修訂案， <i>金融工具</i> 和香港財務報告準則第7號修訂案， <i>金融工具：披露 – 修訂金融工具的分類與計量</i>	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》會計準則年度改進 – 第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號， <i>財務報表中的列報和披露</i>	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號， <i>無公眾人士責任的子公司：披露</i>	二零二七年一月一日

本集團正在評估首次採納上述修訂案將對於本集團產生的影響。截至目前為止，本集團預計這些修訂案的採納將不會對本集團的合併財務狀況表產生重大影響。

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	966,530	1,262,753	3,072,451	1,474,128	1,306,550
銷售成本	(831,513)	(1,123,587)	(2,750,134)	(1,169,981)	(990,072)
毛利	135,017	139,166	322,317	304,147	316,478
其他收入	16,193	27,573	40,354	55,024	65,646
其他淨收益／(虧損)	626,075	(10,553)	(32,720)	118,265	465,514
銷售費用	(40,346)	(80,710)	(80,171)	(89,033)	(97,768)
管理費用	(113,760)	(200,518)	(285,126)	(273,053)	(352,270)
經營溢利／(虧損)	623,179	(125,042)	(35,346)	115,350	397,600
融資成本	(511,593)	(355,051)	(140,357)	(149,216)	(183,099)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	(20,794)	(73,995)	(1,169,732)	(147,032)	(66,902)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	(62,851)	(39,592)	(404,051)	88,742	(939)
聯營公司減值損失	—	—	(139,254)	(750,000)	(70,000)
稅前溢利／(虧損)	27,941	(593,680)	(1,888,740)	(842,156)	76,660
所得稅	(241,336)	(8,778)	(107,322)	(56,952)	(101,093)
年度持續經營業務虧損	(213,395)	(602,458)	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)
終止經營業務	—	—	—	—	—
年度虧損	(213,395)	(602,458)	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)
歸屬於：					
本公司權益持有人	(173,139)	(464,528)	(1,912,536)	(883,252)	63,757
非控股權益	(40,256)	(137,930)	(83,526)	(15,856)	(88,190)
年度虧損	(213,395)	(602,458)	(1,996,062)	(899,108)	(24,433)
每股虧損(人民幣元)					
基本	(0.23)	(0.79)	(2.88)	(1.49)	(0.29)
攤薄	(0.23)	(0.79)	(2.88)	(1.49)	(0.29)

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合財務狀況表

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	1,116,012	1,152,692	2,691,479	4,582,386	4,697,730
無形資產	—	16,040	24,517	33,639	42,702
於聯營公司之權益	1,698,838	1,894,443	2,124,711	3,607,167	4,368,908
於合營企業之權益	370,609	536,079	706,395	1,137,901	1,197,304
其他金融資產	351,651	368,958	353,098	309,638	1,141,530
融資租賃應收款	—	—	—	122,588	251,944
遞延稅項資產	56	194,440	148,325	95,755	76,631
	3,537,166	4,162,652	6,048,525	9,889,074	11,776,749
流動資產					
存貨及其他合約成本	7,788,502	12,422,277	12,512,456	10,299,940	8,302,909
融資租賃應收款	—	—	—	98,928	108,679
應收賬款及其他應收款	178,660	297,719	355,324	2,723,159	946,603
銀行存款及庫存現金	92,823	2,457,335	1,915,139	3,331,662	4,274,938
	8,059,985	15,177,331	14,782,919	16,453,689	13,633,129
分類為持作待售出售組別之資產	—	3,591,622	1,944,595	—	12,079
	8,059,985	18,768,953	16,727,514	16,453,689	13,645,208

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款及其他應付款	1,987,725	4,837,993	2,689,507	2,101,689	1,554,090
合約負債	127,687	1,217,635	1,609,712	3,407,258	1,459,276
租賃負債	1,245	5,596	11,734	13,404	13,330
銀行及其他貸款	1,754,316	2,343,938	2,578,088	3,322,278	573,899
關聯方及非控股股東貸款	1,920,538	1,911,000	1,941,000	1,911,000	862,400
即期稅項	12,728	156,224	147,846	158,777	169,570
	5,804,239	10,472,386	8,977,887	10,914,406	4,632,565
與分類為持作待售之出售組別 資產直接相關之負債	—	1,413,075	1,399,868	—	1,849
	5,804,239	11,885,461	10,377,755	10,914,406	4,634,414
淨流動資產	2,255,746	6,883,492	6,349,759	5,539,283	9,010,794
總資產減流動負債	5,792,912	11,046,144	12,398,284	15,428,357	20,787,543
非流動負債					
銀行及其他貸款	96,300	1,303,645	2,155,215	2,425,082	6,032,109
關聯方貸款	4,437,510	6,241,988	175,000	420,000	1,359,660
租賃負債	1,788	653	6,283	16,818	11,265
遞延稅項負債	60,384	162,551	181,103	167,015	159,323
	4,595,982	7,708,837	2,517,601	3,028,915	7,562,357
資產淨值	1,196,930	3,337,307	9,880,683	12,399,442	13,225,186
歸屬於本公司權益持有人 (赤字)/權益總額	(527,290)	(220,171)	6,185,275	8,620,508	9,430,396
非控股股東權益	1,724,220	3,557,478	3,695,408	3,778,934	3,794,790
權益總額	1,196,930	3,337,307	9,880,683	12,399,442	13,225,186