



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED
雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

2024年 年報



企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)及其附屬公司主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保及商業等領域。作為一家中國知名品牌，本集團的業務已覆蓋中國及海外多個城市和地區。於2024年12月31日，本集團擁有預計總建築面積共計3,122萬平方米的土地儲備。

雅居樂股份於2005年在香港聯交所主板上市，截至2024年12月31日為恒生綜合指數、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生綜合中小型股指數、恒生綜合小型股指數、恒生小型股(可投資)指數的成份股。



目錄

2	財務概要	49	企業管治報告
4	2024 年度大事記及主要榮譽及獎項	78	董事會報告
6	主席報告	93	獨立核數師報告
9	管理層的討論及分析	96	綜合損益表
18	物業發展	97	綜合全面收益表
20	業務概覽	98	綜合財務狀況表
22	項目概覽	100	綜合權益變動表
24	土地儲備一覽表	102	綜合現金流量表
38	其他業務	105	綜合財務報表附註
42	投資者關係	252	五年財務概要
43	董事履歷	254	公司資料
47	高級管理人員履歷	258	辭彙表



財務概要

綜合損益表概要

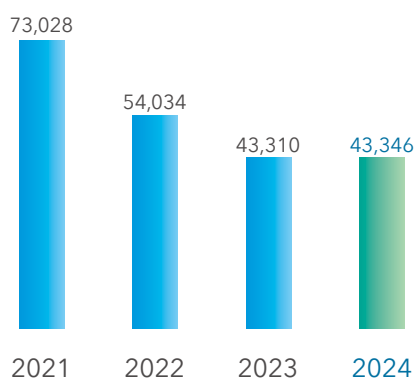
	截至12月31日止年度		變動
	2024年	2023年	
營業額(人民幣百萬元)	43,346	43,310	+0.1%
毛虧損(人民幣百萬元)	(521)	(524)	-0.6%
毛虧損率	(1.2%)	(1.2%)	-
淨虧損(人民幣百萬元)	(17,539)	(12,777)	+37.3%
淨虧損率	(40.5%)	(29.5%)	-11.0個百分點
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(17,216)	(13,801)	+24.7%
每股基本虧損(人民幣元)	(3.412)	(2.873)	+18.8%

綜合財務狀況表概要

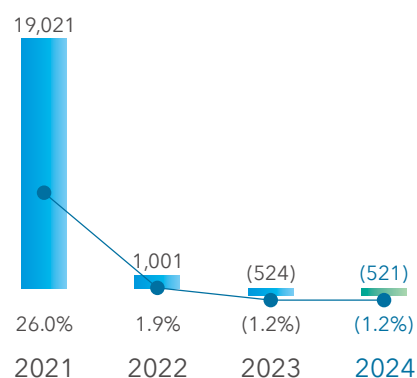
	於12月31日		變動
	2024年	2023年	
總資產(人民幣百萬元)	195,496	241,808	-19.2%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	4,232	8,637	-51.0%
有限制現金(人民幣百萬元)	2,958	3,916	-24.5%
短期借貸(人民幣百萬元)	38,327	25,869	+48.2%
長期借貸(人民幣百萬元)	10,590	27,684	-61.7%
股東權益(人民幣百萬元)	10,344	27,442	-62.3%
股東權益回報率	-166.4%	-50.3%	-116.1個百分點
總借貸／總資產	25.0%	22.1%	+2.9個百分點
淨借貸／總權益	103.6%	65.8%	+37.8個百分點

財務概要(續)

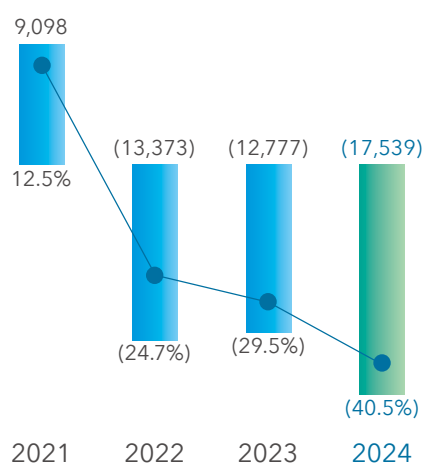
營業額
(人民幣百萬元)



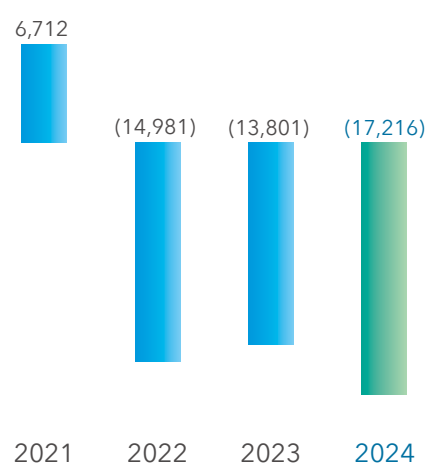
毛(虧損)／利及毛(虧損)／利率
(人民幣百萬元／%)



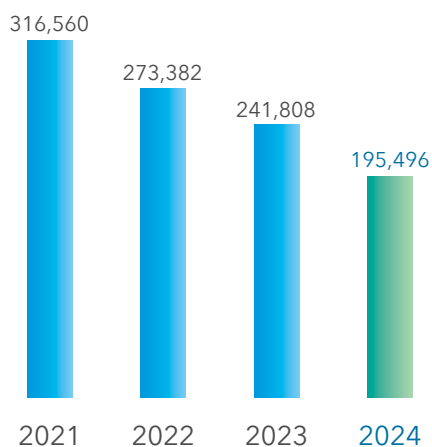
淨(虧損)／利潤及淨(虧損)／利潤率
(人民幣百萬元／%)



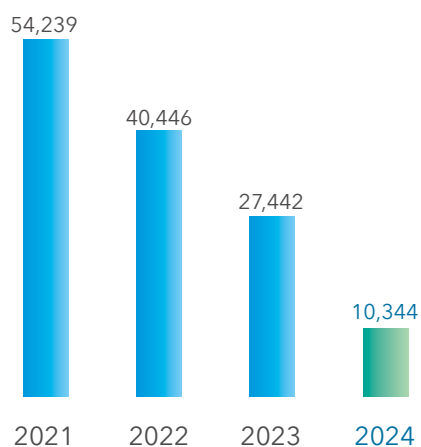
本公司股東應佔(虧損)／利潤
(人民幣百萬元)



總資產
(人民幣百萬元)



股東權益
(人民幣百萬元)



2024 年度大事記及主要榮譽及獎項

4月

雅生活榮獲
「2024中國
物業服務百強
企業」TOP5



04

4月

雅居樂榮獲觀點指數研究院
「2024上市企業卓越表現
(G30+)」TOP18

排名	公司名稱	得分	排名	公司名稱	得分
1	中國地產	85.2	11	招商局	78.5
2	万科	84.8	12	保利	78.1
3	中海	84.5	13	龍湖	77.9
4	招商局	84.1	14	金地	77.6
5	保利	83.7	15	新城	77.3
6	龍湖	83.3	16	建發	77.0
7	金地	82.9	17	遠洋	76.7
8	新城	82.5	18	雅居樂	76.4
9	建發	82.1	19	華陽	76.1
10	遠洋	81.7	20	世茂	75.8

4月

雅居樂榮獲觀點指數研究院「2024房地產卓越企業表現TOP100」TOP21

排名	公司名稱	得分	排名	公司名稱	得分
1	中國地產	85.2	51	世茂	75.8
2	万科	84.8	52	華陽	76.1
3	中海	84.5	53	遠洋	81.7
4	招商局	84.1	54	建發	82.1
5	保利	83.7	55	新城	82.5
6	龍湖	83.3	56	金地	82.9
7	金地	82.9	57	龍湖	83.3
8	新城	82.5	58	保利	83.7
9	建發	82.1	59	招商局	84.1
10	遠洋	81.7	60	中國地產	85.2
11	世茂	75.8	61	華陽	76.1
12	華陽	76.1	62	遠洋	81.7
13	遠洋	81.7	63	建發	82.1
14	建發	82.1	64	新城	82.5
15	新城	82.5	65	金地	82.9
16	金地	82.9	66	龍湖	83.3
17	龍湖	83.3	67	保利	83.7
18	保利	83.7	68	招商局	84.1
19	招商局	84.1	69	中國地產	85.2
20	中國地產	85.2	70	華陽	76.1
21	雅居樂	76.4	71	遠洋	81.7

5月

雅生活榮獲「2024中國上市物企規模領先」TOP5

05

2024 年度大事記及主要榮譽及獎項 (續)

12月



雅居樂榮獲克而瑞「2024中國房地產企業產品力排行榜TOP100」42名

12月

雅居樂榮獲克而瑞「2024中國房地產企業產品力TOP100」47名



12月

雅居樂榮獲《財富》「2024年《財富》中國500強排行榜」358名



12月

雅居樂清水灣B11-7住宅景觀設計榮獲「2024MUSE(繆斯)設計大獎」銀獎



12

12月

雅居樂榮獲億翰智庫「2024中國房企超級服務力TOP50」35名

2024中國房企超級服務力TOP50

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科地产	26	金辉集团
2	龙湖集团	27	招商蛇口
3	绿城中国	28	招商发展
4	保利发展	29	新城控股
5	招商蛇口	30	瑞安地产
6	中海地产	31	世茂集团
7	华润置地	32	绿地控股
8	中国金茂	33	越秀集团
9	华发股份	34	东原集团
10	金地集团	35	绿城服务

雅居樂榮獲億翰智庫「2024中國房地產超級產品力TOP100」38名



10月

雅居樂清水灣臻海CLUB室內設計榮獲「2024倫敦設計大獎」金獎



10

主席報告

本集團會一直努力不懈，積極應對挑戰，繼續緊抓銷售，以保交付、保經營為首要目標，最大限度減低市場環境對業務營運的影響，以實際行動兌現企業承諾，展現困境中的責任擔當。

陳卓林
主席兼總裁



致各位股東：

本人謹代表雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至2024年12月31日止年度綜合業績如下：

業務回顧

年內，本集團整體營業額為人民幣433.46億元，其中物業發展營業額為人民幣265.52億元，物業管理營業額為人民幣136.05億元，及其他業務營業額為人民幣31.89億元，佔比分別為61.3%，31.4%及7.3%。本集團整體毛虧損額為人民幣5.21億元，毛虧損率為1.2%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣175.39億元及人民幣172.16億元。於2024年12月31日，本集團的淨負債比率為103.6%，現金及銀行存款總額為人民幣71.89億元。

2024年是中國房地產市場深度調整與政策密集發力的一年，政策基調也從穩預期到止跌回穩。雖然中央政府採取

了多項房地產支持政策，但市場還需時間消化及提振購房者的信心。2024年房地產行業仍處於下行趨勢，大部分地區的銷售仍未回暖。年內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣155.1億元，同比下降65.8%，對應累計預售建築面積為116.1萬平方米，同比下降61.8%，預售均價為每平方米人民幣13,359元，同比下降10.4%。除市場銷售對本集團物業發展業務帶來的影響，另一方面，整體融資環境仍具較大挑戰性，對本集團流動性造成進一步壓力。

即便如此，面對複雜的經濟環境與行業結構性變革，本集團一直努力不懈，積極應對挑戰，以保交付、保經營為首要目標，最大限度減低市場環境對業務營運的影響。於年內，本集團在陵水、廣州、武漢、南京、佛山、中山、西雙版納、天津、漢中等33個城市，累計交付4.1萬戶，累計交付面積超377萬平方米。以實際行動兌現企業承諾，展現了困境中的責任擔當。

主席報告(續)

展望和致謝

新的一年預期政策環境會持續寬鬆，從供給需求兩側發力穩市場，促使市場逐步築底，止跌回穩。本集團將繼續緊抓經營業務。一方面將繼續採取措施加快物業預售，抓緊交付工作，以審慎的發展策略，著重發展珠江三角洲(「**珠三角**」)及長江三角洲(「**長三角**」)等重點城市群。於2024年12月31日，本集團於78個城市擁有預計總建築面積約為3,122萬平方米的土地儲備，其中，於珠三角的土地儲備約為800萬平方米，佔整體土地儲備約26%，於長三角的土地儲備約為205萬平方米，佔整體土地儲備約7%。另一方面，本集團會積極做好債務管理，持續推進與境外債權人之間的建設性洽商，制定當前境外債務狀況的整體合理解決方案，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營。

本人謹代表本公司董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2025年3月31日

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣433.46億元，與2023年的人民幣433.10億元相若。本集團之經營虧損為人民幣112.10億元（2023年：經營虧損人民幣95.55億元），較2023年上升17.3%。

年內，本集團之淨虧損為人民幣175.39億元，較2023年的淨虧損人民幣127.77億元上升37.3%。

年內，本公司股東應佔虧損為人民幣172.16億元，較2023年的虧損人民幣138.01億元上升24.7%。

截至2024年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣3.412元（2023年：每股基本虧損為人民幣2.873元）。

虧損主要受以下因素影響：

1. 出售附屬公司、合營企業及聯營公司錄得虧損；
2. 物業、廠房及設備的減值；及
3. 所得稅開支大幅上升。

土地儲備

於2024年12月31日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,122萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、雲南區域、東北區域、華北區域及海外。對應樓面平均地價為每平方米人民幣2,565元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展之確認銷售收入為人民幣265.52億元，較2023年的人民幣235.98億元上升12.5%。該上升主要因整體物業銷售面積及物業銷售均價上升所致。確認銷售總面積為228萬平方米，較2023年上升6.7%。2024年的確認銷售均價上升至每平方米人民幣11,667元，較2023年的每平方米人民幣11,063元上升5.5%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣136.05億元，較2023年的人民幣145.34億元下降6.4%。於2024年12月31日，本集團總在管面積為550.6百萬平方米，較2023年12月31日的590.5百萬平方米下降39.9百萬平方米，下降率為6.8%。

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。年內，本集團的其他收入為人民幣31.89億元，較2023年的人民幣51.79億元下降38.4%，主要由於環保服務及物業建築服務收入下降導致。

管理層的討論及分析(續)

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業發展活動和物業管理活動直接產生的成本，包括建築、裝修和設計成本、土地使用權成本、資本化利息成本、員工福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

年內，本集團的銷售成本為人民幣438.67億元，與2023年的人民幣438.35億元相若。

毛虧損

年內，本集團的毛虧損為人民幣5.21億元，較2023年的毛虧損人民幣5.24億元下降0.6%，與去年相若。年內，本集團的毛虧損率與2023年同為1.2%。房地產行業經營環境仍然艱難，削弱買家信心及物業銷售放緩，整體物業銷售面積只有輕微上升，確認銷售均價較去年增加5.5%，然而對應平均成本較2023年上升2.4%。另外，物業管理及其他業務的營業額錄得下降，致使今年仍然維持毛虧損及毛虧損率。

其他收入及收益淨額

年內，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣11.82億元，較2023年的人民幣6.33億元上升86.9%。該變動主要來自以下：

- (i) 利息收入為人民幣1.55億元，較2023年的人民幣2.67億元下降人民幣1.12億元；
- (ii) 按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值收益淨額為人民幣6.76億元，而2023年則錄得虧損，已計入其他開支；及
- (iii) 非控股權益的認沽期權公允值收益於2023年為人民幣0.15億元，而年內則無有關收益。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣11.61億元，較2023年的人民幣10.90億元上升6.5%。該上升主要是由於佣金開支上升所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣26.28億元，較2023年的人民幣38.10億元下降31.0%。該下降主要是由於本集團於年內進行嚴格的成本控制。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣22.67億元，較2023年的人民幣21.98億元上升3.2%，主要由於出售合營企業及聯營公司的虧損上升。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、其他借款、優先票據、可交換債券、境內公司債券、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券、中期票據及租賃負債的利息開支及外幣借款匯兌收益或虧損，扣除資本化利息。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣6.49億元，較2023年的人民幣8.51億元下降23.7%。該下降主要由於本集團的平均借款結餘下降，截至2024年12月31日止年度的利息開支為人民幣43.31億元，較2023年的人民幣45.46億元下降4.7%。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

年內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣6.54億元，較2023年的虧損人民幣14.44億元下降54.7%。該下降主要由於合營企業虧損所佔份額由2023年的人民幣12.43億元下降至2024年的人民幣6.37億元，以及聯營公司虧損所佔份額由2023年的人民幣2.01億元下降至2024年的人民幣0.17億元。

所得稅開支

年內，本集團所得稅開支為人民幣50.26億元，較2023年的人民幣9.26億元上升442.6%。該上升主要由於中國內地的土地增值稅上升。

股東應佔虧損

截至2024年12月31日止年度，本公司股東應佔虧損為人民幣172.16億元，較截至2023年12月31日止年度的虧損人民幣138.01億元上升24.7%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2024年12月31日，本集團總現金及銀行結餘為人民幣71.89億元(2023年12月31日：人民幣125.53億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣42.31億元(2023年12月31日：人民幣86.37億元)及有限制現金為人民幣29.58億元(2023年12月31日：人民幣39.16億元)。

於2024年及2023年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、建築預售監管資金、意外賠償的按金及借款的抵押品。

管理層的討論及分析(續)

借款

於2024年12月31日，本集團總借款為人民幣489.16億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、中期票據及可交換債券分別為人民幣290.63億元、人民幣125.44億元及人民幣73.09億元。

還款時間表	於2024年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2023年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	24,971	22,469
超過1年及於2年內	1,327	4,703
超過2年及於5年內	2,765	4,382
超過5年	-	1,141
小計	29,063	32,695
優先票據		
1年之內	12,544	-
超過1年及於2年內	-	9,168
超過2年及於5年內	-	3,171
小計	12,544	12,339
境內公司債券、商業物業資產支持證券、中期票據及可交換債券		
1年之內	811	3,401
超過1年及於2年內	3,089	85
超過2年及於5年內	3,409	5,034
小計	7,309	8,520
合計	48,916	53,554

於2024年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣241.69億元(2023年12月31日：人民幣276.14億元)，及其他借款其中人民幣19.08億元(2023年12月31日：人民幣19.87億元)，乃以土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和一間合營企業的股權作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以該等附屬公司股份作抵押。

商業物業資產支持證券為人民幣37.19億元(2023年12月31日：人民幣39.61億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、自用物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣17.26億元(2023年12月31日：人民幣12.40億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

淨負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金總額)除以總權益計算。於2024年12月31日，淨負債比率為103.6%(2023年12月31日：65.8%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

於2024年12月31日，本集團並無訂立外匯遠期合約。

借款成本

於2024年，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣43.19億元，較2023年的人民幣45.31億元下降4.7%，該下降主要是由於2024年平均借款結餘下降。本集團於年內的實際借貸利率為8.02%(2023年：7.61%)。

或然負債及財務擔保

本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2024年12月31日，未完結擔保額為人民幣348.43億元(2023年12月31日：人民幣505.92億元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接收相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

管理層的討論及分析(續)

本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣24.69億元(2023年12月31日：人民幣19.38億元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣19.58億元(2023年12月31日：人民幣16.98億元)。

本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣134.04億元(2023年12月31日：人民幣52.37億元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣114.08億元(2023年12月31日：人民幣31.80億元)。

於2024年12月31日，本集團為人民幣67.81億元(2023年12月31日：人民幣33.50億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2024年12月31日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣154.21億元(2023年12月31日：人民幣178.33億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.16億元(2023年12月31日：人民幣34.10億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔為人民幣0.02億元(2023年12月31日：人民幣1.61億元)。於2024年12月31日，本集團並無收購非控股權益額外股權的資本承擔(2023年12月31日：人民幣1.36億元)。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

於2024年2月7日：

- (i)(其中包括)南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」，作為賣方)與星合投資(上海)有限公司(「星合投資」，作為買方)訂立協議(「希爾美股權轉讓協議」)，據此，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買啟東希爾美貿易有限公司(「希爾美」)40%的股權，代價為人民幣10,000,000元，及(ii)(其中包括)南通雅信(作為轉讓人)與星合投資(作為受讓人)訂立債權轉讓協議(「希爾美債權轉讓協議」，與希爾美股權轉讓協議統稱為「希爾美協議」)，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓希爾美結欠南通雅信賬面值為人民幣318,807,000元的股東貸款，代價為人民幣318,807,000元。

2. (i)(其中包括)星合投資(作為賣方)與南通雅信(作為買方)訂立股權轉讓協議(「**博爾美股權轉讓協議**」), 據此, 星合投資有條件同意出售, 而南通雅信有條件同意購買啟東博爾美貿易有限公司(「**博爾美**」)20%的股權, 代價為人民幣5,000,000元, 及(ii)(其中包括)星合投資(作為轉讓人)與南通雅信(作為受讓人)訂立債權轉讓協議(「**博爾美債權轉讓協議**」, 與博爾美股權轉讓協議統稱為「**博爾美協議**」), 據此, 星合投資同意轉讓, 而南通雅信同意受讓博爾美結欠星合投資賬面值為人民幣196,147,000元的股東貸款, 代價為人民幣196,147,000元。
3. (其中包括)南通雅信與星合投資簽訂債務抵銷協議, 據此, 各訂約方同意首先抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議的應付代價, 抵銷後星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣127,660,000元(即淨額)。淨額將進一步折讓約40%, 而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣76,596,000元。

有關上述交易的進一步信息及詳情, 請參閱本公司日期為2024年2月7日及2024年3月7日的公告。

除本報告所披露者外, 於期間內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業, 於本報告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

全面債務管理

茲提述本公司日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告, 內容有關(其中包括)本集團建議全面境外債務管理(統稱「公告」)。

如公告所載, 鑒於本公司面臨的流動性壓力, 本公司於2024年5月13日到期的寬限期後尚未支付於2025年到期4.83億美元的6.05%優先票據(國際證券識別碼: XS2243343204)的有關利息, 並預期無能力履行其境外債務項下的所有付款義務。未能支付相關債務或會導致本公司的債權人要求加速償還債務。

管理層的討論及分析(續)

如公告進一步所載，本公司正在考慮所有可能的行動，包括但不限於針對本集團境外債務制定全面債務管理解決方案，並已聘請外部財務顧問及法律顧問，以協助本集團評估本集團的資本結構及流動性狀況(作為本次行動的部份)，尋求可行的境外債務整體性解決方案。

本公司將與債權人保持積極溝通，尋求整體解決方案。本公司期待與債權人交流及合作，並呼籲彼等於本公司尋求其境外債務的整體解決方案過程中給予耐心、理解及支持。

本公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、證券及期貨條例及／或其他適用法律法規之規定適時發出進一步公告，以告知本公司的股東及其他投資者有關本集團建議全面境外債務管理的任何重大進展。

結算日後事件

於結算日後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有89,925名僱員，當中高級管理人員佔47人及中層管理人員佔164人。就地理位置而言，中國內地有89,890名僱員，香港有21名僱員及海外公司有14名僱員。截至2024年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣62.70億元(2023年12月31日：人民幣72.26億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

物業發展預售

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣155.1億元，對應累計預售建築面積為116.1萬平方米及預售均價為每平方米人民幣13,359元。

物業管理

年內，雅生活始終堅持以客戶為中心，以「服務向善」為主題，全力保障管理規模基本盤的穩健，圍繞服務核心，以質量優先兼顧速度。同時，雅生活追求有質量發展，堅守品質，重視經營效益，推進運營提效，實現正向循環可持續發展，致力成為中國卓越的品質服務運營商。

展望

預計2025年國際局勢、通貨膨脹等國際因素會對全球市場經濟持續影響。面對國際經濟形勢的複雜多變，中國將會繼續採取更「積極主動」的宏觀經濟政策，支持消費，以保持經濟的增長。房地產市場方面，預計「止跌回穩」繼續是2025年重點工作，同時推動房地產發展新模式，實施城中村及舊房改造，推進收購存量商品房，優化住房供需關係，實現房地產行業的高質量可持續發展。

2024年的發展離不開各方的鼎力支持，本集團衷心感謝政府各項政策支持，繼續以地產為核心主業，提升營銷效能，嚴格把控成本，逐步突破困境，良性發展。

物業發展

為支持物業發展業務的長期穩定增長，面對激烈的市場競爭，本集團通過完善產品的規劃設計，提供優質的銷售及售後服務，不斷提升競爭力，保持強大的品牌知名度。

■ 華南區域
■ 華東區域
■ 西部區域
■ 華中區域
■ 海南區域

■ 雲南區域
■ 東北區域
■ 華北區域
■ 香港
■ 海外





AGILE
雅居樂



物業發展(續)



業務概況

本年度內，本集團連同本集團的合營企業、聯營公司及本集團管理的「雅居樂」品牌房地產項目累計預售金額為人民幣155.1億元，累計預售建築面積為116.1萬平方米，平均售價為每平方米人民幣13,359元。

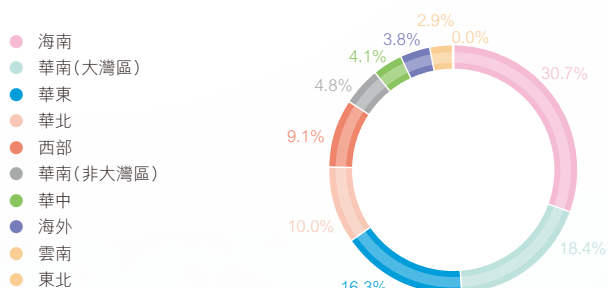


於2024年，華南地區、海南及雲南地區、華東地區、西部地區、華北地區、華中地區及其他地區分別佔預售建築面積的31.5%、17.9%、16.5%、13.7%、10.9%、6.2%及3.3%。於2024年12月31日，本集團於合共78個城市擁有規劃總建築面積達3,122萬平方米的土地儲備。

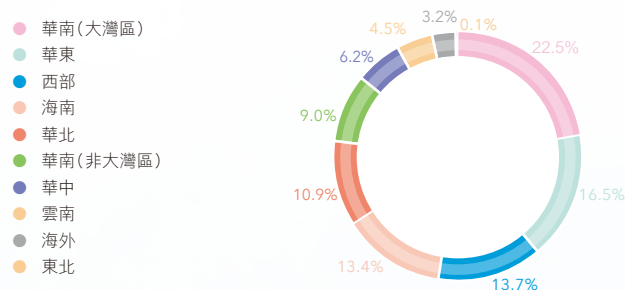


區域分佈

預售金額為人民幣155.1億元



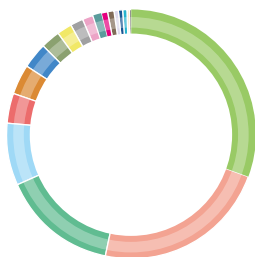
預售建築面積為116.1萬平方米



省份分佈

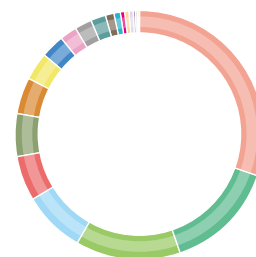
預售金額為人民幣155.1億元

海南	30.65%
廣東	22.73%
江蘇	15.08%
天津	8.17%
雲南	3.83%
四川	3.81%
海外	3.24%
陝西	2.56%
河南	1.96%
重慶	1.80%
山西	1.23%
湖北	1.14%
湖南	0.99%
福建	0.64%
北京	0.58%
香港	0.53%
廣西	0.50%
山東	0.23%
浙江	0.19%
安徽	0.07%
上海	0.05%
遼寧	0.01%



預售建築面積為116.1萬平方米

廣東	30.49%
江蘇	14.42%
海南	13.44%
天津	8.11%
雲南	5.92%
陝西	5.47%
四川	4.70%
河南	3.69%
海外	3.12%
山西	2.30%
重慶	2.12%
湖北	1.96%
福建	0.99%
廣西	0.98%
湖南	0.59%
浙江	0.52%
北京	0.48%
山東	0.40%
安徽	0.12%
香港	0.08%
遼寧	0.08%
上海	0.02%



物業發展(續)



項目概覽

(於2024年12月31日)

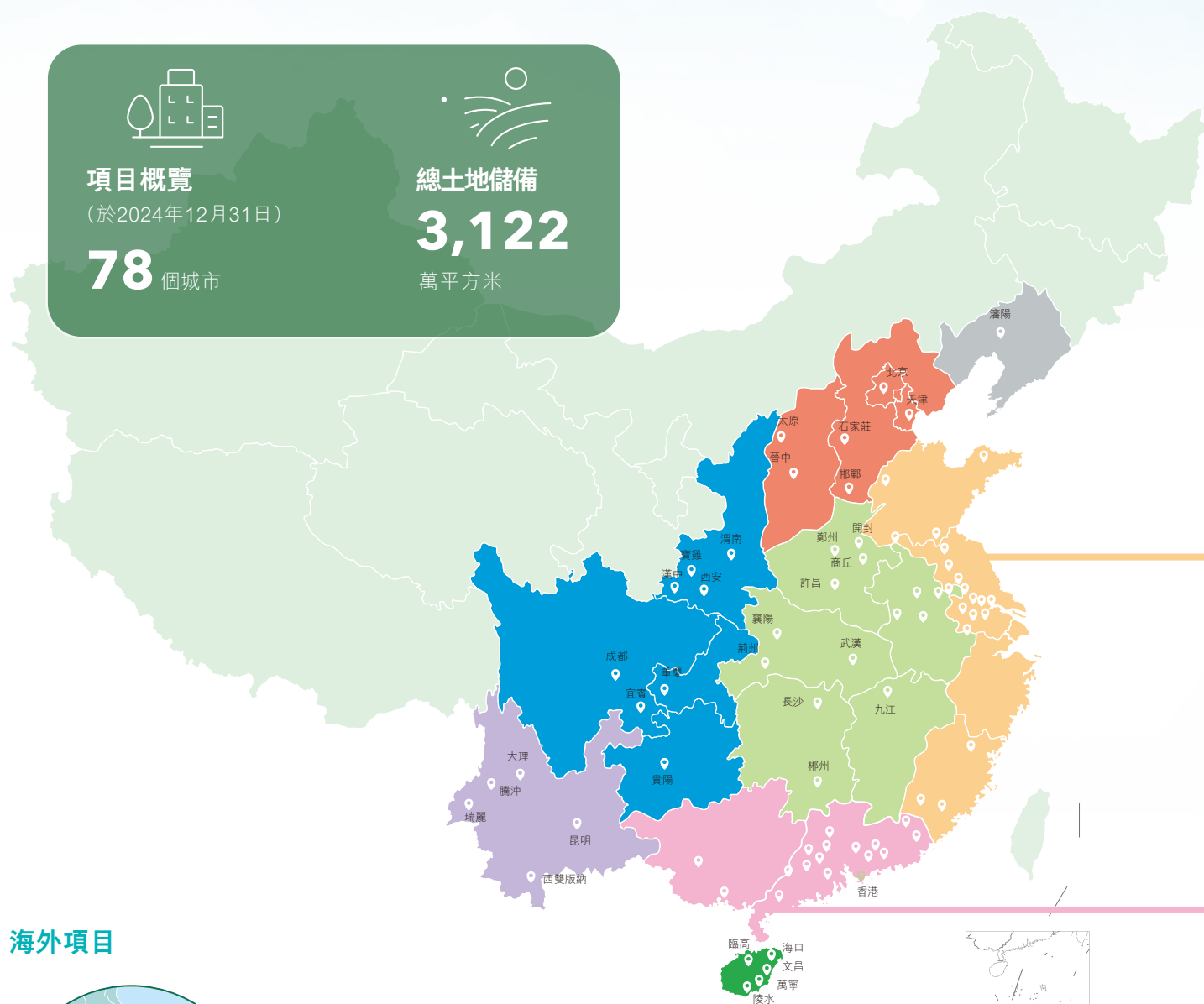
78 個城市



總土地儲備

3,122

萬平方米



海外項目



華南區域
華東區域
西部區域
華中區域
海南區域

雲南區域
東北區域
華北區域
香港
海外

省份

常州
福州
合肥
淮安
湖州
嘉興
濟南
崑山
南京
南通
啟東
上海
蘇州
紹興
威海
蕪湖
無錫
廈門
徐州
揚州
宜興
漳州
鎮江

南寧
北海
清遠
佛山
廣州
河源
惠州
江門
揭陽
茂名
梅州
汕頭
汕尾
肇慶
中山
珠海

	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (全口徑)
安徽	3	519,499	112,398
北京	3	197,190	116,940
重慶	7	1,402,997	816,747
福建	5	1,472,206	1,153,241
廣東	46	28,065,385	8,954,373
廣西	2	1,624,087	1,196,895
貴州	1	72,390	72,390
海南	7	8,985,232	1,571,954
河北	3	197,036	160,848
河南	8	2,551,412	1,463,539
香港	2	20,389	-
湖北	4	1,450,357	315,072
湖南	4	1,628,120	881,336
江蘇	26	6,257,426	1,672,653
江西	1	287,360	207,660
遼寧	2	1,187,534	65,419
陝西	6	2,604,213	1,075,315
山東	2	3,131,890	2,885,433
上海	1	103,678	57,554
山西	3	849,071	661,204
四川	8	3,373,051	1,205,532
天津	5	5,421,934	2,287,438
雲南	6	7,614,590	4,029,698
浙江	5	487,262	212,211
海外	3	302,542	46,988
總計	163	79,806,851	31,222,838

區域

	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (全口徑)
華南區域	48	29,689,472	10,151,267
華東區域	42	11,971,961	6,093,491
西部區域	22	7,452,651	3,169,984
華中區域	17	5,917,249	2,867,607
海南區域	7	8,985,232	1,571,954
雲南區域	6	7,614,590	4,029,698
東北區域	2	1,187,534	65,419
華北區域	14	6,665,231	3,226,430
香港	2	20,389	-
海外	3	302,542	46,988
總計	163	79,806,851	31,222,838

物業發展(續)

土地儲備一覽表
於2024年12月31日

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
華南區域					
1	廣州雅居樂天際715	廣州	100%	21,908	廣州市荔灣區
2	廣州雅居樂花都雅郡	廣州	100%	67,260	廣州市花都区
3	廣州雅居樂溪境花園	廣州	49%	126,140	廣州市從化區
4	廣州雅居樂濱江雅苑	廣州	100%	24,814	廣州市從化區
廣州小計				240,122	
5	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	中山市火炬高技术產業開發區
6	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
7	中山民眾鎮項目	中山	100%	63,450	中山市民眾鎮
8	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	中山市東區
9	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	中山市五桂山鎮
10	中山雅居樂山海郡	中山	100%	338,892	中山市南朗鎮
11	中山雅居樂濠頭雅苑	中山	100%	83,483	中山市火炬高技术產業開發區
12	中山雅居樂江玥	中山	100%	27,868	中山市石岐區
13	中山祥山中心城	中山	100%	181,667	中山市三鄉鎮
14	中山凱茵雲頂	中山	50%	162,795	中山市火炬高技术產業開發區
15	中山瀾溪洋島	中山	60%	131,863	中山市火炬高技术產業開發區
16	中山雅居樂迪茵湖小鎮	中山	50%	478,955	中山市三角鎮
17	中山天樞樺府	中山	100%	35,993	中山市三鄉鎮
18	中山深中壹號	中山	50%	180,718	中山市南朗鎮
19	中山和華酒店項目	中山	100%	64,536	中山市三鄉鎮
20	中山雅居樂錦城	中山	100%	69,808	中山市三鄉鎮
21	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	中山市東鳳鎮
22	中山雅居樂灣際壹號項目A	中山	65%	245,526	中山市翠亨新區(起步區)
23	中山雅居樂灣際壹號項目B	中山	100%	503,617	中山市翠亨新區(起步區)
中山小計				7,624,301	
24	珠海雅居樂國際花園	珠海	100%	83,997	珠海市科技創新海岸北園片區
珠海小計				83,997	
25	江門雅居樂雍逸庭	江門	51%	29,372	江門市新會區
26	台山雅居樂御貴府	江門	50%	29,257	江門市台山市
江門小計				58,629	

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質 (C)				項目竣工日期
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
	91,298	22,811	22,811	-	-	22,811	-	-	30/12/2021
	103,354	5,639	5,639	-	-	4,134	-	1,505	30/7/2024
	287,740	214,088	11,955	114,538	87,595	214,088	-	-	26年四季度以後
	91,987	252	-	252	-	252	-	-	30/4/2024
	574,379	242,791	40,406	114,790	87,595	241,286	-	1,505	
	1,889,961	4,310	4,310	-	-	4,310	-	-	30/12/2014
	3,519,253	71,227	490	30,087	40,650	63,203	-	8,024	14/4/2028
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	27年四季度以後
	1,444,668	153,471	-	-	153,471	153,471	-	-	27年四季度以後
	1,126,505	-	-	-	-	-	-	-	29/6/2018
	677,782	-	-	-	-	-	-	-	29/6/2018
	62,933	415	415	-	-	415	-	-	18/1/2024
	69,316	108	108	-	-	108	-	-	28/6/2019
	454,167	18,813	18,813	-	-	18,813	-	-	20/4/2021
	356,382	295,126	-	140,701	154,425	295,126	-	-	27年四季度以後
	395,588	86,763	86,763	-	-	86,763	-	-	25/12/2022
	843,268	717,905	49,547	80,467	587,890	717,905	-	-	27年四季度以後
	71,986	1,627	1,627	-	-	1,627	-	-	22/4/2019
	451,795	451,793	-	-	451,793	451,793	-	-	27年四季度以後
	129,072	125,039	-	-	125,039	125,039	-	-	27年四季度以後
	154,987	2,210	2,210	-	-	2,210	-	-	9/12/2020
	1,288,419	1,288,419	-	-	1,288,419	1,288,419	-	-	27年四季度以後
	930,169	810,039	41,515	275,567	492,957	447,670	-	362,369	27年四季度以後
	850,211	850,211	-	-	850,211	850,211	-	-	27年四季度以後
	14,811,638	4,972,650	205,798	526,822	4,240,029	4,602,257	-	370,393	
	206,494	725	725	-	-	725	-	-	29/10/2021
	206,494	725	725	-	-	725	-	-	
	63,525	40,133	9,715	30,418	-	40,133	-	-	30/6/2025
	73,142	1,836	1,836	-	-	1,836	-	-	8/1/2021
	136,667	41,969	11,551	30,418	-	41,969	-	-	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
27	三水常樂府	佛山	33%	79,015	佛山市北江新城
28	順德雅居樂花園	佛山	100%	212,410	佛山市順德區
29	順德雅居樂萬象郡	佛山	100%	62,515	佛山市順德區
30	順德雅居樂劍橋郡	佛山	50%	110,833	佛山市順德區
31	佛山雅居樂風景	佛山	51%	27,407	佛山市順德區
佛山小計				492,180	
32(A)	惠州雅居樂白鷺湖項目A	惠州	51%	580,524	惠州市汝湖鎮
32(B)	惠州雅居樂白鷺湖項目B	惠州	100%	1,414,155	惠州市汝湖鎮
33	惠州常樂府	惠州	100%	24,792	惠州市惠城區
34	惠陽雅居樂花園	惠州	66%	1,248,191	惠州市惠陽區
35	惠州雅居樂都匯雅郡	惠州	70%	55,000	惠州市仲愷惠環
惠州小計				3,322,662	
36	肇慶雅居樂香港城	肇慶	100%	287,781	肇慶市新區
肇慶小計				287,781	
37	河源雅居樂花園	河源	100%	1,364,741	河源市黃沙大道
38	河源雅居樂源著	河源	100%	60,704	河源市東源縣
39	河源十里東岸項目	河源	50%	64,806	河源市紫金縣
40	汕頭雅居樂御賓府	汕頭	100%	78,193	汕頭市潮陽區
41	汕尾雅居樂山海郡	汕尾	100%	183,407	汕尾市城區
42	梅州峰會	梅州	50%	44,774	梅州市梅縣區
43	揭陽揭東區項目	揭陽	5%	46,599	揭陽市揭東區
粵東小計				1,796,625	
44	茂名雅居樂樂活新城	茂名	100%	86,400	茂名市站南片區
粵西小計				86,400	
45	清遠錦城	清遠	50%	53,331	清遠市清城區
46	清遠雅居樂雅郡	清遠	51%	166,700	清遠市清城區
粵北小計				220,031	
47	南寧國際金融中心	南寧	50%	56,736	南寧市五象新區
48	北海雅居樂金海灣	北海	100%	667,213	北海市銀海區
廣西小計				723,949	
華南區域小計				14,936,676	

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			項目竣工日期	
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
256,659	-	-	-	-	-	-	-	30/6/2023	
488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-	20/12/2012	
164,254	2,924	2,924	-	-	841	-	2,084	30/5/2024	
331,006	120,689	120,689	-	-	120,689	-	-	30/12/2024	
61,477	3,373	501	2,872	-	501	-	2,872	30/8/2024	
1,301,897	128,514	125,642	2,872	-	123,559	-	4,956		
811,500	694,749	145	115,850	578,754	694,749	-	-	26年四季度以後	
1,293,836	99,795	99,795	-	-	-	-	99,795	26年四季度以後	
76,855	267	267	-	-	267	-	-	30/9/2021	
2,995,658	1,400,311	133,818	-	1,266,493	1,395,484	-	4,827	26年四季度以後	
196,508	35,404	16,052	19,351	-	19,532	-	15,871	30/8/2024	
5,374,357	2,230,526	250,078	135,201	1,845,247	2,110,032	-	120,494		
714,484	385,981	43,417	-	342,564	385,981	-	-	26年四季度以後	
714,484	385,981	43,417	-	342,564	385,981	-	-		
2,729,481	-	-	-	-	-	-	-	31/12/2019	
151,760	16,658	5,890	10,769	-	14,859	-	1,800	31/10/2024	
162,015	162,015	-	-	162,015	162,015	-	-	26年四季度以後	
351,869	-	-	-	-	-	-	-	26年四季度以後	
416,914	167,957	2,520	-	165,437	167,957	-	-	26年四季度以後	
116,412	2,687	2,687	-	-	2,687	-	-	30/10/2022	
157,914	110,449	69,525	7,839	33,085	110,449	-	-	26年四季度以後	
4,086,365	459,767	80,622	18,608	360,537	457,967	-	1,800		
212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	26年四季度以後	
212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068		
168,158	2,287	2,287	-	-	2,287	-	-	30/12/2024	
478,533	276,405	336	170,825	105,244	276,405	-	-	26年四季度以後	
646,691	278,692	2,623	170,825	105,244	278,692	-	-		
375,446.0	130,479	130,479	-	-	-	-	130,479	20/12/2019	
1,248,641.03	1,066,416	25,509	174,793	866,114	1,066,416	-	-	26年四季度以後	
1,624,087	1,196,895	155,988	174,793	866,114	1,066,416	-	130,479		
29,689,472	10,151,267	916,850	1,293,907	7,940,510	9,497,573	-	653,695		

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
華東區域					
49	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	南京市浦口區
50	南京雅居樂匯港城	南京	0%	233,257	南京市浦口區
51	南京雅居樂雅郡蘭庭	南京	100%	63,132	南京市江寧區
52	揚州雅居樂國際	揚州	100%	110,597	揚州市邗江區
53	揚州雅居樂富春山居	揚州	100%	148,142	揚州市邗江區
54	揚州國際濱水新城小鎮項目	揚州	100%	306,886	揚州市江橋路
55	揚州槐泗工業項目	揚州	100%	48,430	揚州市邗江區
56	鎮江雅居樂新樂府	鎮江	100%	75,795	鎮江市京口區
57	徐州雅居樂富春山居	徐州	50%	132,397	徐州市雲龍區
58	徐州鼓樓區項目	徐州	30%	41,100	徐州市鼓樓區
59	合肥雅居樂雅郡	合肥	100%	75,608	合肥市新站區
60	合肥肥東工業項目	合肥	100%	79,893	合肥市循環經濟示範園
61	蕪湖雅居樂新樂府	蕪湖	60%	124,059	蕪湖市弋江區
62	上海雅居樂佘山望	上海	30%	88,442	上海市松江區
63	嘉興雅居樂光和城	嘉興	40%	31,163	嘉興市嘉善縣
64	嘉興雅居樂悅景莊春風渡	嘉興	50%	31,025	嘉興市桐鄉市
65	紹興鳳林西路項目	紹興	100%	63,836	紹興市越城區
66	湖州鳳凰東區項目	湖州	50%	65,257	湖州市鳳凰東區
67	湖州高科技智造穀小鎮項目	湖州	100%	74,689	湖州市長興縣
68(A)	常州雅居樂山湖城項目A	常州	100%	614,915	常州市金壇區
68(B)	常州雅居樂山湖城項目B	常州	95%	352,357	常州市金壇區
69	常州雅居樂汀上	常州	67%	98,451	常州市新北區
70	常州工業項目	常州	100%	85,644	常州市梅西路
71	宜興官林工業項目	宜興	100%	121,827	宜興市官林鎮
72	常州雅居樂環尚雅宸	常州	100%	48,985.0	常州市新北區
73	無錫雅居樂中央府	無錫	100%	214,664	無錫市濱湖區
74	無錫公園里	無錫	50%	89,647	無錫市新吳區
75	無錫雅居樂一澄風華	無錫	100%	88,976	無錫市江陰市
76	無錫悅印風華	無錫	23%	21,820	無錫市經開區
77	南通雅居樂中央公園	南通	40%	141,257	南通市海門市
78	啟東雅居樂中央公館	啟東	100%	49,737	啟東市金橋路

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)								
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			項目竣工日期
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)	
910,561	37,267	37,267	-	-	-	-	37,267	29/11/2019
702,531								26年四季度以後
155,769	54,714	6,577	48,137	-	54,714	-	-	20/12/2024
436,858	261,396	-	261,396	-	108,601	-	152,795	26年四季度以後
235,600	-	-	-	-	-	-	-	15/12/2021
527,893	258,039	8,935	60,965	188,139	208,736	-	49,303	26年四季度以後
77,017	77,017	-	77,017	-	-	-	77,017	30/12/2024
127,524	34,170	453	33,717	-	34,170	-	-	25/12/2024
175,912	47,962	-	47,962	-	47,962	-	-	20/12/2024
99,804	6,487	6,487	-	-	6,487	-	-	7/9/2023
135,495	-	-	-	-	-	-	-	30/7/2023
111,073	111,073	-	93,781	17,292	-	-	111,073	30/9/2024
272,930	1,325	1,325	-	-	1,325	-	-	15/8/2021
103,678	57,554	57,554	-	-	57,554	-	-	25/12/2024
68,555	5,942	5,942	-	-	595	-	5,347	30/9/2022
70,867	46,492	46,492	-	-	46,492	-	-	30/8/2024
108,418	108,418	-	108,418	-	108,418	-	-	30/11/2025
133,842	39,704	39,704	-	-	33,530	-	6,174	25/12/2023
105,580	11,655	11,655	-	-	-	-	11,655	15/12/2021
297,309	74,626	-	-	74,626	74,626	-	-	26年四季度以後
183,468	69,911	-	-	69,911	69,911	-	-	26年四季度以後
151,330	7,420	1,287	6,132	-	7,420	-	-	26年四季度以後
121,712	3,107	3,107	-	-	-	-	3,107	15/3/2023
109,824	41,527	15,779	-	25,748	-	-	41,527	26年四季度以後
107,599	36,451	2,021	34,429	-	36,451	-	-	10/1/2025
590,325	129,303	-	-	129,303	-	-	129,303	26年四季度以後
160,905	84,547	1,426	83,121	-	84,547	-	-	30/6/2025
179,262	178,248	-	178,248	-	178,248	-	-	26年四季度以後
49,039	49,039	-	49,039	-	49,039	-	-	30/1/2025
296,226	611	611	-	-	65	-	546	21/4/2022
126,522	77,831	19,542	58,289	-	60,081	-	17,750	26年四季度以後

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
79	啟東華石路東項目	啟東	60%	72,182	啟東市華石路東
80	淮安工業項目	淮安	100%	65,855	淮安市新竹路
81	蘇州雅居樂新樂府	蘇州	100%	81,202	蘇州市相城開發區
82	蘇州漕湖項目	蘇州	51%	49,913	蘇州市相城區
83	崑山雅居樂聆湖雅苑	崑山	100%	60,291	崑山市澱山湖鎮
84	福州璞悅長灘	福州	49%	70,618	福州市亭江片區
85	福州雅居樂山海郡	福州	100%	39,096	福州市馬尾區
86	福州倉山區項目	福州	100%	20,007	福州市倉山區
87	廈門雅居樂御賓府	廈門	100%	12,206	廈門市翔安區
88	漳州雅居樂香山灣	漳州	51%	353,391	漳州市漳浦縣
89	威海雅居樂冠軍體育小鎮	威海	64.8%	2,652,910	威海市南海新區
90	濟南雅居樂錦城	濟南	100%	69,495	濟南市長清區
華東區域小計				7,585,851	
西部區域					
91	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	成都市雙流縣
92	成都雅居樂星徽城	成都	49%	56,005	成都市青白江區
93	成都花樺島	成都	0%	69,999	成都市新津縣
94	成都雅居樂柏光雅府	成都	49%	98,028	成都市溫江區
95	成都IN天府	成都	30%	97,626	成都市成華區
96(A)	成都雅居樂九麓	成都	100%	221,990	成都市崇州三郎鎮
96(B)	成都雅居樂九麓	成都	51%	150,750	成都市崇州三郎鎮
97	成都簡陽項目	成都	34%	62,450	簡陽市石橋街道
98	宜賓敘州區項目	宜賓	100%	150,963	宜賓市敘州區
99	西安雅居樂湖居華記	西安	100%	277,519	西安市長安區
100	西安雅居樂北城雅郡	西安	51%	128,087	西安市西咸新區
101	西安蓮湖區項目	西安	49%	68,651	西安市大興新區
102	寶雞太白山國家旅遊風景區項目	寶雞	35%	105,816	寶雞市眉縣
103	漢中雅居樂花園	漢中	100%	442,647	漢中市漢台區
104	渭南雅居樂翰林雅苑	渭南	51%	43,637	渭南市城區
105	貴陽花溪區項目	貴陽	90%	29,104	貴陽市經濟技術開發區
106	重慶雅居樂富春山居	重慶	100%	203,112	重慶直轄市兩江新區
107	重慶嘉合大道項目	重慶	100%	139,225	重慶市合川區
108	重慶雅居樂九龍雅郡	重慶	100%	50,035	重慶直轄市九龍坡區
109	重慶雅居樂星瀚雅府	重慶	100%	112,059	重慶直轄市北碚區
110	重慶天頂銀翔項目	重慶	100%	98,981	重慶直轄市北碚城區
111	重慶巴南區項目	重慶	60%	79,883	重慶直轄市巴南區
112	重慶雅居樂瀾岸雅苑	重慶	51%	35,519	重慶市璧山區
西部區域小計				4,061,045	

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)									
	項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質 (C)			項目竣工日期
			已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)	
	137,165	74,838	-	74,838	-	74,838	-	-	26年四季度以後
	66,101	66,102	-	33,484	32,618	-	-	66,102	25/8/2024
	32,943	387	-	387	-	-	-	387	19/8/2022
	89,746	228	228	-	-	228	-	-	30/7/2024
	108,481	1,426	1,426	-	-	1,426	-	-	20/9/2023
	197,730	60,568	60,568	-	-	60,568	-	-	10/10/2022
	62,519	5,066	5,066	-	-	5,066	-	-	24/12/2019
	41,931	18,820	-	18,820	-	18,820	-	-	30/12/2022
	29,300	38	38	-	-	-	-	38	26/12/2019
	1,140,725	1,068,750	164,848	89,339	814,563	1,068,750	-	-	27年四季度以後
	2,945,289	2,862,516	7,965	207,037	2,647,515	2,817,853	22,000	22,663	30/12/2045
	186,601	22,917	-	22,917	-	22,917	-	-	30/9/2024
	11,971,961	6,093,491	506,303	1,587,473	3,999,715	5,339,436	22,000	732,054	
	1,606,752	83,321	83,321	-	-	-	75,167	8,154	30/6/2020
	112,011	2,282	2,282	-	-	134	-	2,148	30/9/2023
	139,572	-	-	-	-	-	-	-	30/3/2022
	245,811	58,615	6,693	51,922	-	2,652	-	55,964	30/3/2025
	244,000	98,553	822	97,731	-	55,318	-	43,236	30/6/2026
	345,898	315,658	42,535	-	273,123	315,658	-	-	30/9/2028
	101,029	69,108	21,904	14,730	32,474	329	5,354	63,425	30/9/2028
	156,125	156,125	-	83,262	72,863	141,777	-	14,348	30/6/2028
	421,853	421,870	-	218,623	203,247	416,972	-	4,898	30/3/2027
	691,420	113,624	-	70,447	43,176	-	-	113,624	30/12/2026
	256,174	171,010	34,516	136,495	-	171,010	-	-	25/12/2024
	192,223	192,223	-	-	192,223	192,223	-	-	8/6/2025
	116,331	100,699	3,698	38,062	58,939	100,699	-	-	31/12/2027
	1,244,439	494,959	8,491	246,364	240,104	494,959	-	-	30/6/2028
	103,626	2,801	2,801	-	-	2,801	-	-	30/3/2023
	72,390	72,390	-	72,390	-	72,390	-	-	30/12/2026
	367,428	85,571	5,662	39,098	40,811	80,372	-	5,199	30/11/2026
	409,627	409,627	-	149,696	259,931	409,627	-	-	30/9/2028
	104,318	3,150	3,150	-	-	3,150	-	-	7/4/2023
	168,142	41,844	3,429	-	38,415	10,661	-	31,182	30/12/2026
	166,967	166,967	-	-	166,967	166,967	-	-	30/12/2026
	123,347	83,830	334	83,496	-	80,679	-	3,151	30/12/2026
	63,169	25,758	918	24,840	-	6,217	-	19,541	30/3/2025
	7,452,651	3,169,984	220,555	1,327,156	1,622,273	2,724,593	80,521	364,870	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
華中區域					
113	長沙海外灘	長沙	50%	197,406	長沙市開福區
114	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	長沙市寧鄉縣
115	長沙雅居樂新地	長沙	100%	15,853	長沙市經開區
116	鄭州雅居樂春森湖畔	鄭州	100%	78,328	鄭州市中牟綠博組團
117	鄭州雅居樂御賓府	鄭州	100%	49,485	鄭州市鄭東新區
118	鄭州西城雅苑	鄭州	33%	46,691	鄭州市蔡陽市商陽西路
119	肇義雅居樂羅曼小鎮	鄭州	36.7%	492,100	鄭州市肇義市白沙片區
120	開封悅棠	開封	51%	59,545	開封市六大街
121	開封國控	開封	20.4%	264,008	開封市龍亭區
122	許昌雅居樂翰林雅郡	許昌	100%	165,972	許昌市建安區
123	商丘蘭台府	商丘	49%	59,698	商丘市睢陽區
124	郴州雅居樂南麓山	郴州	50%	121,066	郴州市蘇仙區
125	武漢雅居樂花園	武漢	100%	406,583	武漢市江夏區
126	荊州雅居樂錦城	荊州	100%	42,113	荊州市荊州區
127	襄陽雅居樂靈悅	襄陽	100%	213,809	襄陽市東津新區
128	襄陽雅居樂北宸雅郡	襄陽	60%	37,700	湖北省襄陽市樊城區(高新區)
129	九江濂溪區項目	九江	30%	230,966	九江市濂溪區
華中區域小計				2,892,234	
海南區域					
130	海南清水灣	陵水	100%	10,427,293	陵水黎族自治縣英州鎮
131	海南雅居樂星光城	文昌	100%	110,098	文昌市龍樓鎮
132	海南雅居樂金沙灣	海口	60%	408,444	海口市西海岸
133	海口雅居樂中心	海口	60%	36,494	海口市主城區
134	萬寧雅居樂山欽灣	萬寧	51%	233,325	萬寧市龍滾鎮
135	海南山板灣項目	萬寧	100%	41,811	萬寧市龍滾鎮
136	臨高南賢鎮項目	臨高	100%	88,963	臨高市南賢鎮
海南區域小計				11,346,428	

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質 (C)				項目竣工日期
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
	670,237	289,730	256	-	289,474	256	-	289,474	26年四季度以後
	739,641	469,922	117,729	-	352,193	436,540	-	33,382	26年四季度以後
	72,963	299	299	-	-	299	-	-	1/7/2021
	196,086	140	140	-	-	140	-	-	25/6/2019
	74,040	541	541	-	-	541	-	-	19/12/2019
	116,707	116,707	-	116,707	-	116,707	-	-	30/12/2025
	765,200	584,619	71,600	147,270	365,750	463,418	-	121,201	20/6/2029
	148,387	112	112	-	-	112	-	-	30/6/2022
	659,141	357,124	5,668	76,891	274,565	357,124	-	-	31/12/2026
	444,910	330,420	-	110,507	219,913	330,420	-	-	31/7/2029
	146,941	73,877	15,071	-	58,806	73,877	-	-	31/12/2025
	145,279	121,384	3,217	7,863	110,304	121,384	-	-	26年四季度以後
	790,694	66,384	15,577	50,807	-	61,925	-	4,459	30/7/2024
	146,931	2,755	2,755	-	-	2,755	-	-	30/6/2023
	442,912	176,587	2,431	174,156	-	96,812	-	79,775	30/6/2025
	69,820	69,346	-	69,346	-	69,346	-	-	31/12/2024
	287,360	207,660	-	39,019	168,641	96,953	-	110,707	30/9/2024
	5,917,249	2,867,607	235,395	792,565	1,839,647	2,228,607	-	639,000	
	7,608,562.7	1,023,346	338,447	473,741	211,159	993,026	-	30,320	30/12/2028
	270,767.0	199,655	27,031	45,251	127,373	199,655	-	-	30/6/2028
	731,383.8	67,090	35,147	-	31,942	35,147	31,942	-	30/10/2023
	97,098.6	14,032	14,032	-	-	-	-	14,032	17/12/2021
	188,516.7	178,929	10,329	50,297	118,303	128,929	50,000	-	30/12/2029
	47,141.1	47,141	-	-	47,141	47,141	-	-	30/12/2028
	41,762	41,762	-	17,682	24,080	24,080	17,682	-	27年四季度以後
	8,985,232	1,571,954	424,985	586,971	559,998	1,427,978	99,625	44,352	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
雲南區域					
137	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	413,273	瑞麗市弄莫湖中央商務區
138	雲南雅居樂原鄉	騰冲	100%	2,423,266	騰冲市曲石鎮曲石社區
139	大理雅居樂雅美灣	大理	100%	62,215	大理白族自治州大理市經濟技術開發區
140	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	100%	1,071,600	西雙版納景洪市
141	昆明雅居樂中央雅府	昆明	100%	114,200	昆明市官渡區
142	昆明雅居樂雲和中心	昆明	50%	73,912	昆明市西山區
雲南區域小計				4,158,466	
東北區域					
143	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,800.0	瀋陽市瀋北新區
144	瀋陽雅居樂盛京雅府	瀋陽	100%	36,300.00	瀋陽市渾南區
東北區域小計				573,100	
華北區域					
145	天津津南新城	天津	25%	1,289,227	天津直轄市津南區
146	天津雅居樂御賓府	天津	100%	85,689	天津直轄市海河教育園區
147	天津雅居樂濱河雅郡	天津	48%	802,610	天津直轄市漢沽區
148	天津雅居樂錦繡大家	天津	50%	230,355	天津直轄市海河教育園區
149	天津雅居樂寶坻津僑國際小鎮	天津	49%	493,930	天津直轄市寶坻區
150	邯鄲雅居樂御賓府	邯鄲	90%	18,240	邯鄲市叢台區
151	邯鄲夢湖瀾庭	邯鄲	49%	30,581	邯鄲市叢台區
152	晉中雅居樂熙苑	晉中	33%	20,568	晉中市榆次區
153	晉中雅居樂半島	晉中	49.5%	147,060	晉中市榆次區
154	北京延慶區項目	北京	51%	198,254	北京市延慶縣
155	北京雅居樂京華雅郡	北京	100%	36,478	北京市經濟技術開發區河西區
156	北京門頭溝區項目	北京	100%	52,916	北京市門頭溝區
157	太原雅居樂江山賦	太原	95%	87,907	太原市迎澤區
158	石家莊雅居樂御賓府	石家莊	100%	49,697	石家莊市正定新區
華北區域小計				3,543,512	

物業發展(續)

土地儲備(平方米)(註)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質 (C)				項目竣工日期
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
	1,400,178	597,451	34,066	-	563,385	597,451	-	-	30/12/2029
	4,004,836	2,402,115	73,855	-	2,328,260	2,360,435	-	41,680	30/3/2040
	240,744	154,845	-	39,877	114,968	154,845	-	-	31/5/2027
	1,285,920	493,905	36,819	185,415	271,671	493,905	-	-	30/12/2030
	368,609	240,026	1,545	107,307	131,174	108,852	-	131,174	30/6/2027
	314,304	141,356	21,772	119,584	-	21,772	-	119,584	1/7/2027
	7,614,590	4,029,698	168,057	452,183	3,409,458	3,737,260	-	292,438	
	1,110,834	656	656	-	-	656	-	-	28/10/2021
	76,700	64,763	64,763	-	-	49,825	-	14,938	22/2/2021
	1,187,534	65,419	65,419	-	-	50,481	-	14,938	
	3,010,901	598,329	50,510	511,818	36,000	155,710	36,000	406,618	30/12/2026
	128,532	20,014	-	20,014	-	20,014	-	-	30/12/2026
	1,122,661	911,528	2,271	214,043	695,214	911,528	-	-	28/6/2036
	327,276	126,837	889	54,270	71,678	55,159	-	71,678	30/11/2026
	832,564	630,731	29,853	250,282	350,596	399,180	20,000	211,551	4/3/2027
	36,480	-	-	-	-	-	-	-	26/12/2024
	61,162	61,162	-	61,162	-	61,162	-	-	30/9/2025
	53,796	-	-	-	-	-	-	-	15/12/2020
	450,699	309,882	-	245,331	64,551	306,441	-	3,441	30/11/2025
	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-	30/10/2026
	80,252	-	-	-	-	-	-	-	21/12/2021
	51,938	51,940	-	51,940	-	51,507	-	433	31/12/2022
	344,577	351,323	-	238,386	112,936	347,575	-	3,748	30/3/2028
	99,394	99,686	-	99,686	-	99,686	-	-	15/8/2023
	6,665,231	3,226,430	83,523	1,746,932	1,395,974	2,472,961	56,000	697,468	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益 (註)	項目佔地 總面積 (平方米)	地點
香港					
159(A)	九龍塘義本道項目A	香港	82%	2,010	香港九龍塘義本道6號
159(B)	九龍塘義本道項目B	香港	23%	2,548	香港九龍塘義本道8-10號
160	英皇道柏加山道項目	香港	100%	3,718	香港鰂魚涌英皇道992-998號、柏加山道2-8號、10-16號
香港小計				8,276	
海外					
161	吉隆坡雅居樂天匯	吉隆坡	100%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
162	金邊雅居樂天悅	金邊	85%	4,220	Monivong Boulevard, Phoum 7, Sangkat Boeung Keng Kang 3, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia
163	三藩市88項目	三藩市	50%	2,787	88 Arkansas Street, San Francisco, CA, United States
海外小計				22,181	
總計(註1)				49,127,768	

註：

1. 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2024年12月31日。資料為本集團內部統計資料。

土地儲備(平方米)(註)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)				項目竣工日期
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
6,030	-	-	-	-	-	-	-	-	26年四季度以後
7,644	-	-	-	-	-	-	-	-	26年四季度以後
6,715	-	-	-	-	-	-	-	-	27年四季度以後
20,389	-	-	-	-	-	-	-	-	
214,868	17,272	17,272	-	-	17,272	-	-	-	30/3/2025
77,000	19,043	19,043	-	-	19,043	-	-	-	5/4/2023
10,674	10,674	-	10,674	-	10,674	-	-	-	30/7/2021
302,542	46,988	36,314	10,674	-	46,988	-	-	-	
79,806,851	31,222,838	2,657,401	7,797,861	20,767,576	27,525,878	258,145	3,438,815		

其他業務

本集團以物業發展為核心，同時涉足物業管理、環保及商業等領域。各項業務協同發展，發揮協同效應，為本集團的未來持續經營奠定堅實基礎。





其他業務(續)



雅生活

雅生活集團成立於1992年，為香港聯交所上市公司(股票代碼：3319.HK)，位列中國物業服務綜合實力百強企業TOP5。

雅生活秉承「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，以服務品質為核心，提升業主滿意度，已形成全業態、全產業鏈

的業務覆蓋，提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務、及外延增值服務。聚焦非週期業務板塊，重視服務品質和經營質量，加強於住宅和非住宅領域的服務能力，切實提升業主的服務體驗。同時，雅生活堅持輕資產發展策略，穩步進行產業佈局，以高質量的發展模式深耕可持續業務，致力成為中國卓越的品質服務運營商。



環保

雅居樂環保秉承「淨美家園樂活一生」的企業願景，2015年成立以來，擇優佈局生態產業園、環保水務、生態修復領域，緊密關注環保裝備製造等輕資產業務板塊，是美麗中國的行動者，致力於為城市和鄉鎮提供系統級的解決方案和綜合環境服務。



商業

商業業務致力為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，以打造具有雅居樂特色的項目。



投資者關係



本集團一直秉持「雙向溝通、互惠共贏」的經營理念。在符合相關上市規則及規定的前提下，本集團通過多渠道與投資界保持緊密對話，並維持高透明度。本集團透過適時、準確地向市場公佈本集團的經營業績及最新發展，以加深投資者對本集團業務的了解。本集團在制定未來發展策略時，亦會考慮投資者提出的寶貴建議。

於2024年12月31日，已有16家投資銀行及證券研究公司對本公司證券展開研究。目前，本公司已與超過4,000名投資者及分析員建立聯繫。

陳卓林先生，63歲，董事會主席及本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起出任本公司總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾32年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商聯合會第五屆常務副會長、中華海外聯誼會第五屆常務理事、中國華文教育基金會名譽副會長、孫中山基金會第四屆理事會名譽會長、廣東省僑商投資企業協會第五屆理事會常務副會長、廣東省地產商會第五屆理事會執行會長、香港友好協進會發展基金主席團主席、新家園協會副會長、中山市僑資企業商會第六屆副會長及團結香港基金參事。陳先生為陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生之兄弟。陳先生為Top Coast及富丰的董事。陳先生亦為富丰的股東。

陳卓雄先生，67歲，自2005年8月起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員及本公司副總裁。陳先生擁有逾32年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責為本集團的整體營運提供指導，及為本集團之雅生活集團作戰略規劃，並分管本集團之環保業務。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生現為雅生活(股份代號：3319)之執行董事兼董事會聯席主席及風險管理委員會成員。陳先生為陳卓林先生、陳卓喜先生及陳卓南先生之兄弟。

董事履歷(續)

黃奉潮先生，62歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。彼主要負責就本集團營運管理及發展策略提供具前瞻性及建設性的意見，以及分管本集團之雅生活集團並負責其整體戰略決策並監督其實施。黃先生畢業於廣東石油學校(現稱廣東石油化工學院)輪機管理專業。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南及雲南區總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。彼亦為雅生活(股份代號：3319)之執行董事、董事會聯席主席、風險管理委員會及提名委員會主席，以及薪酬與考核委員會成員。

岳元女士，49歲，自2024年12月18日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員、本公司之副總裁及本集團之地產副總裁。岳女士於2006年加入本集團。彼現時主要負責管理本公司之運營中心、成本採購中心及人力行政中心，以及本集團之地產業務之事務兼分管華東地產業務。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。岳女士於2024年5月29日獲委任為雅生活(股份代號：3319)之非執行董事，彼曾於2019年5月至2023年7月期間出任雅生活(股份代號：3319)之非執行董事職務。

陳卓喜先生，66歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生擁有逾31年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林先生、陳卓雄先生及陳卓南先生之兄弟。

陳卓南先生，61歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生擁有逾31年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林先生、陳卓雄先生及陳卓喜先生之兄弟。

鄭志強先生，75歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄭先生現為恒基兆業地產有限公司*(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司*(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司*(股份代號：1929)、豐盛生活服務有限公司*(股份代號：331)、中遠海運國際(香港)有限公司*(股份代號：517)、上海商業銀行有限公司及比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)的獨立非執行董事。彼於2022年11月退任周大福創建有限公司(CTF Services Limited)，前稱新創建集團有限公司(NWS Holdings Limited)*(股份代號：659)之獨立非執行董事。鄭先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1991年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

* 於香港聯交所上市

董事履歷(續)

許照中先生，JP，77歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾50年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。他曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司之政府委任獨立非執行董事、香港聯交所上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員、珠海市人民政治協商會議政協委員、珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司*(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司*(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(Gemdale Properties and Investment Corporation Limited)*(股份代號：535)、豐盛生活服務有限公司*(股份代號：331)及利福國際集團有限公司(前股份代號：1212)(已於2022年12月在香港聯交所除牌)之獨立非執行董事。彼於2024年10月退任香港匯德收購公司*(前股份代號：7841)(已於2024年10月在香港聯交所除牌)及於2024年11月退任中石化煉化工程(集團)股份有限公司*(股份代號：2386)之獨立非執行董事。

彭說龍博士，62歲，自2023年6月26日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會成員。彼於1991年6月獲得北京體育學院教育學碩士學位，並於2007年1月獲得華南理工大學管理學博士學位。另外，彭博士於2018年7月取得深圳證券交易所頒發的上市公司獨立董事資格證書。彭博士擁有超過24年的管理經驗。於2004年12月至2017年7月期間曾任華南理工大學黨委常委、副校長。於2014年2月至2016年2月期間，彼曾任貴州省六盤水市副市長。於2013年12月至2015年12月期間，彼曾任貴州省六盤水市市委常委。於1999年8月至2004年2月期間，彼曾任華南理工大學後勤產業集團總經理。彭博士亦分別擔任深圳證券交易所上市公司廣州智光電氣股份有限公司(股份代碼：002169)和廣州尚品宅配家居股份有限公司(股份代碼：300616)的獨立董事。

* 於香港聯交所上市

高級管理人員履歷

潘智勇先生，55歲，本公司高級副總裁，主要負責本集團首席財務官的職務。潘先生於2017年加入本集團。彼現時分管本公司財務信息中心及香港總部。在加入本集團之前，潘先生曾於中國農業銀行廣東省分行擔任多個職務，包括市場開發部、機構業務處及對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理碩士學位及管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾於2009年獲「中國農業銀行廣東省分行十大傑出青年」、於2010年獲「肇慶市勞動模範」、於2015年獲「廣州市金融高級管理人才」、「2019年度中國十大財務管理創新領軍人才」及「2019年度廣州市產業發展和創新人才」等獎項。彼現為廣東省創業投資協會副秘書長、中國併購公會常務理事及中關村股權投資協會聯席會長。

劉同朋先生，54歲，本公司高級副總裁兼本集團之地產董事長兼總裁。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。劉先生於2018年11月加入本集團。彼現時分管本公司運營中心、投資中心、營銷中心、成本採購中心、人力行政中心、工程中心，設計中心及法務中心，同時負責本集團之地產業務之事務兼分管華南及華北地產業務。在加入本集團之前，劉先生曾於中國工商銀行擔任多個職務，包括於中山市分行擔任副行長及行長及廣東省分行擔任副行長。劉先生持有湖南財經學院經濟學學士學位及中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼為高級經濟師。彼於2021年獲「中國地產開發領軍人物」及「2021年中國十大地產年度CEO」等獎項。

王海洋先生，54歲，本公司高級副總裁。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。王先生於2011年7月加入本集團。彼現時分管本公司審計中心。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山分公司總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師資格。彼曾獲「第六屆海南省誠實守信道德模範」的獎項，自2018年至2020年連續3年當選「中國十大地產年度CEO」。彼現為中國房地產業協會第九屆理事會理事。彼曾為廣東省房地產協會副會長、廣東省商業地產投資協會常務副會長。

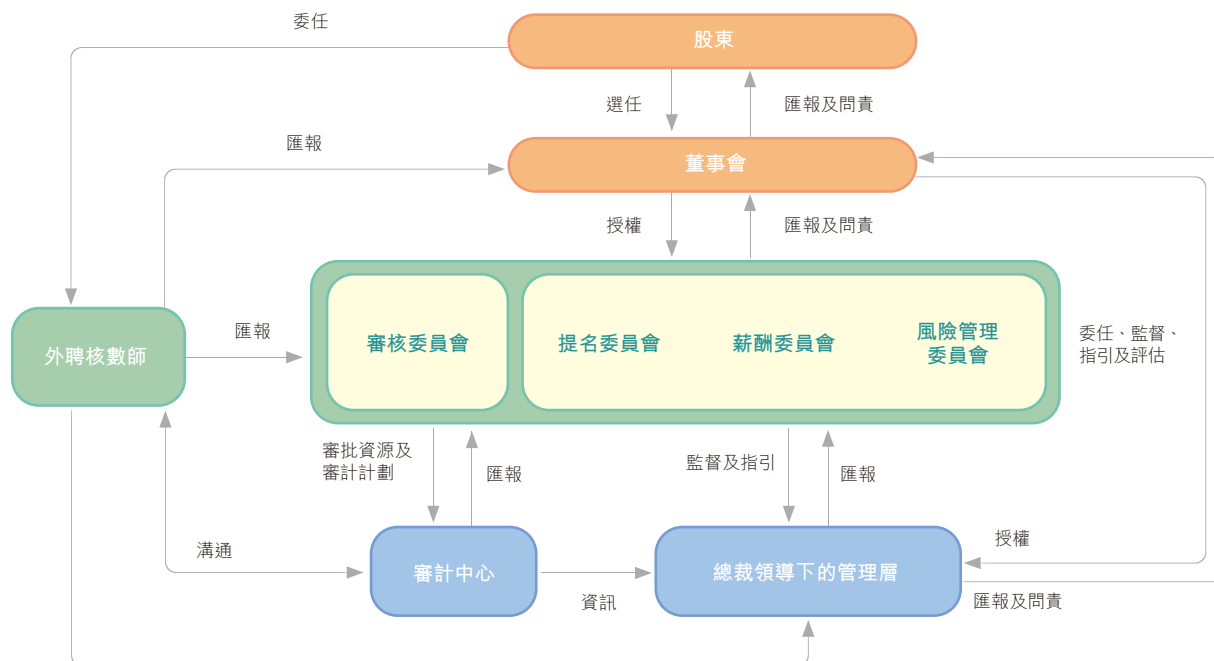
高級管理人員履歷(續)

張中略先生，42歲，本公司之副總裁及行銷中心總經理兼任本集團之地產副總裁。張先生於2016年3月加入本集團。彼現時主要負責管理本公司營銷中心以及本集團之地產業務之事務兼分管西南地產業務。張先生擁有17年以上大型房地產開發管理和實戰經驗，在市場戰略、企業運營、營銷管理、品牌戰略等方面有豐富經驗。張先生持有暨南大學管理學學士學位。彼為廣州市房地產行業協會及廣州市房地產學會常務副會長及品牌發展委員會主任，以及廣州市房地產行業協會房地產高級研修總裁班導師。

于吉福先生，47歲，本公司之副總裁及法務中心總經理兼任本集團之地產業務副總裁及環保業務之總裁。于先生於2008年7月加入本集團。彼現時主要負責管理本公司法務中心以及本集團之地產業務之事務兼分管海南地產業務。于先生持有中國長江商學院工商管理碩士專業學位。彼曾於2011年、2013年至2015年獲得本集團「卓越領導力獎」，於2017年榮獲本集團「經營功勳獎」及於2018年榮獲「中國地產100強經理人獎」。

高梓樂女士，42歲，本公司之公司秘書兼香港總部副總經理。高女士於2015年9月加入本集團，主要負責公司秘書事務。彼為特許秘書、特許公司治理師以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。彼於公司秘書領域積逾18年經驗，並於處理上市公司的企業管治及合規事務方面具備豐富知識及經驗。

企業管治架構



「同理心」是本公司的核心價值觀。本公司提倡關愛文化，尊重自然及個人需求。本公司全力推動業務發展，持續創造及提高股東價值及為其帶來回報。本公司亦在經營及發展中努力為其員工、客戶、投資者及自然創造及提供長期價值。有關本公司的環境及社會風險與機遇，請參閱本公司刊發的環境、社會及管治報告。

董事會深信良好的企業管治對實現本公司目標尤關重要。因此，參照企業管治守則，董事會已採納其本身的企業管治政策，為本公司應用企業管治原則方面提供指引，而董事會則不時根據新監管規定及本公司需求檢討企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本企業管治報告有助於股東了解及評估本公司企業管治常規。

董事會於本公司的企業管治職能中擔當主要監管角色，確保本公司保有健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

企業管治報告(續)

- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- (e) 於審核委員會及風險管理委員會的建議及協助下，檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及其在中期報告及年報內的披露。

截至2024年12月31日止年度，董事會：

1. 檢討及監察對適用法律及監管規定的遵守情況；
2. 檢討遵守董事證券買賣守則的情況；
3. 檢討及監察董事及高級管理層培訓及持續專業發展；
4. 檢討風險管理及內部監控系統有效性；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在2023年年報的企業管治報告內的披露。

截至2024年12月31日止年度，本公司已全面遵守企業管治守則的所有守則條文，惟若干偏離守則條文第C.2.1條者除外。請參閱下文「主席及總裁」一段。

董事會及管理層

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，在其經營及發展過程中亦會考慮其他持份者的利益。董事會負責制定本集團的業務及管理方向，以實現本公司的目標。董事會制定本集團的企業策略及長遠經營模式，並監管及控制本集團的營運及財務表現，以達致其戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚區分各自的權力及責任。管理層為審核委員會提供充分說明及資料，使之能夠就待批財務及其他資料作出知情評估。管理層進行任何重大交易前必先獲董事會批准。此外，管理層每月為全體董事會成員提供最新資料，就本公司表現、狀況及前景作出公正及易於理解的評估，並提供充足的詳細資料，使董事會整體及各董事能夠履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。董事會不會將處理事宜的權力授予董事委員會、執行董事或管理層以致在嚴重程度上妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力。

董事會不時審閱該等安排，以確保董事會與管理層之間的分工仍適合本公司需求。

董事會組成

本公司由9位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林先生(主席兼總裁)、陳卓雄先生、黃奉潮先生及岳元女士)、2位非執行董事(即陳卓喜先生及陳卓南先生)及3位獨立非執行董事(即鄭志強先生、許照中先生及彭說龍博士)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第43頁至第46頁內。

主席及總裁

本公司的企業管治政策規定了主席及總裁(亦肩負行政總裁職責)的角色。主席領導董事會，確保董事會有效地履行其角色及職責，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，總裁亦作為本公司的行政總裁，獲董事會授予權力以領導其他高級管理人員(包括副總裁)按照董事會訂定的目標、方針以及風險管理及內部監控政策，經營本集團的日常運作及業務管理。

截至2024年12月31日止年度，本公司完全遵守企業管治守則的所有守則條文，除守則條文第C.2.1條規定外，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。於報告年度及迄今，陳卓林先生為董事會主席兼本公司總裁。鑒於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於為本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。此外，由於本公司的主要決策(包括但不限於本集團進行重大交易及企業管治)均需全體董事會成員討論及批准，因此董事會相信其他董事會成員有足夠權力審查及／或監督董事會主席及本公司總裁行使權力。考慮到本公司已實施的企業管治措施，董事會認為有關安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點在董事會作出的決策中佔有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。獨立非執行董事佔董事會成員的三分之一，並確保在董事會的決策可得獨立意見。彼等皆為資深專業人士，在會計、財務管理、證券及投資以及管理領域擁有豐富經驗。彼等廣泛的經驗從不同角度向董事會提供寶貴的意見，從而提高董事會的決策能力及推動本集團的可持續均衡發展。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供客觀的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭領導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持具建設性的關係。

年內，獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備相關的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，因此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

企業管治報告(續)

董事會認為，獨立非執行董事代表對於確保董事會獲得獨立觀點及建議至關重要，並致力於遵守上市規則有關委任足夠人數的獨立非執行董事的要求。董事會亦將每年審閱該機制的實施及有效性。

董事會由3位獨立非執行董事組成，即鄭志強先生、許照中先生及彭說龍博士。鄭先生、許先生及彭博士分別於2005年10月27日、2014年6月27日及2023年6月26日獲委任。

本公司已收到3位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認函，本公司認為彼等均為獨立。

鄭先生及許先生服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，但彼等擁有廣泛的知識、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉以及鄭先生及許先生的獨立性確認函，故董事會認為，彼等具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

委任及重選董事

年內，本公司於2024年12月18日委任岳元女士為執行董事。岳女士已於2024年12月12日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，岳女士已確認其了解其作為上市發行人董事的義務。

陳卓林先生及陳卓雄先生(執行董事)均與本公司簽訂服務協議，而黃奉潮先生及岳元女士(執行董事)及所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司簽訂委任函訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的董事退任規定。董事會以填補空缺方式或以增添現有董事會成員方式委任的任何董事，其任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，屆時亦符合資格於會上膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪流退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪流退任。每名董事須至少每三年在股東周年大會退任一次。合資格於股東大會上膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通告披露，其履歷詳情將於隨附通函提供。各董事之重選均須經股東以獨立決議案方式投票表決，方可作實。

根據章程細則有關規定，陳卓雄先生、黃奉潮先生、岳元女士及陳卓喜先生將於應屆股東周年大會告退，彼等合資格並願意於應屆股東周年大會上膺選連任董事。

各董事於接受委任前已向本公司披露其任職的公眾公司或組織的名稱、擔任的職銜及工作性質，並承諾會就任何相關的變更適時通知本公司。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷提交書面確認或彼等任何更新(如有)，並將經更新的董事履歷(如有)載於本年報。

董事會及董事委員會會議

董事會每年開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。來年的董事會定期會議日程將於年內最後一次的董事會會議上提交予所有董事，以便彼等編排好各自的時間表出席會議。有關董事會定期會議，全體董事均獲給予至少14天通知。至於召開其他董事會會議及董事委員會會議，則會獲給予合理通知。

本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)協助主席編製董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會獲邀請將其認為合適的任何事項納入會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，會發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天送交董事，以確保彼等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

各董事可與高級管理人員(包括公司秘書)聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事利益的重大事項，董事會應在舉行的現場董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。涉及利益的董事可參加會議，但其不得計算法定人數並須放棄對有關事項表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予支援，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層會於每次董事會定期會議上呈交相關報告作為會議材料的一部分予董事以供審閱，並會回應董事的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問或所表達的觀點。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿供所有董事表達意見，會議紀錄的最終版本會送交所有董事存檔。

企業管治報告(續)

年內，董事會共舉行了9次董事會會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2024年出席／舉行會議次數					風險管理 委員會	股東大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會			
陳卓林先生(主席兼總裁)	7/9	-	-	-	-	-	1/1
陳卓雄先生	8/9	-	-	-	0/2	0/1	0/1
黃奉潮先生*	9/9	-	-	-	2/2	1/1	1/1
岳元女士**	0/0	-	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
陳卓喜先生	9/9	-	-	-	-	0/1	0/1
陳卓南先生	6/9	-	-	-	-	0/1	0/1
鄺志強先生	9/9	2/2	1/1	1/1	-	1/1	1/1
許照中先生	9/9	2/2	1/1	1/1	-	1/1	1/1
彭說龍博士***	9/9	2/2	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1
鄭漢鈞博士****	9/9	2/2	1/1	1/1	-	1/1	1/1

附註：

* 彼於2025年1月17日停任本公司風險管理委員會(「風險管理委員會」)主席，但留任成員。

** 彼於2024年12月18日獲委任為執行董事，以及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及風險管理委員會成員。彼於2025年1月17日獲委任為風險管理委員會主席。於委任期間，並無舉行會議。

*** 彼於2024年12月18日獲委任為薪酬委員會主席。

**** 彼辭任獨立非執行董事，並辭任本公司審核委員會(「審核委員會」)及提名委員會成員，以及薪酬委員會成員及主席。於委任期間，共舉行了9次董事會會議、2次審核委員會會議、1次提名委員會會議、1次薪酬委員會會議及1次股東大會。

年內，所有董事均已分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。彼等已盡最大努力出席董事會及其委員會之會議。彼等亦抽出合理時間審閱本公司不時提供的會議材料，財務及經營報表及其他文件。此外，年內，審核委員會各成員亦付出足夠時間審閱由本公司審計中心提供的內審報告。

企業管治守則之守則條文第C.2.7條規定，主席應在無其他董事出席的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行一次會議。年內，主席在無其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。該會議於2024年12月6日舉行。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知。本公司亦向董事提供定期介紹及專業發展，以加強彼等對本集團的業務及運作的了解，並提高彼等對其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書保存董事所接受培訓的正式記錄。

董事在年內接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
陳卓林先生(主席兼總裁)	A, B
陳卓雄先生	A, B
黃奉潮先生	A, B
岳元女士(於2024年12月18日獲委任)	A, B
非執行董事	
陳卓喜先生	A, B
陳卓南先生	A, B
獨立非執行董事	
鄭志強先生	A, B
許照中先生	A, B
彭說龍博士	A, B
鄭漢鈞博士(於2024年12月18日辭任)	A, B
附註：	
A.	企業管治
B.	監管規定

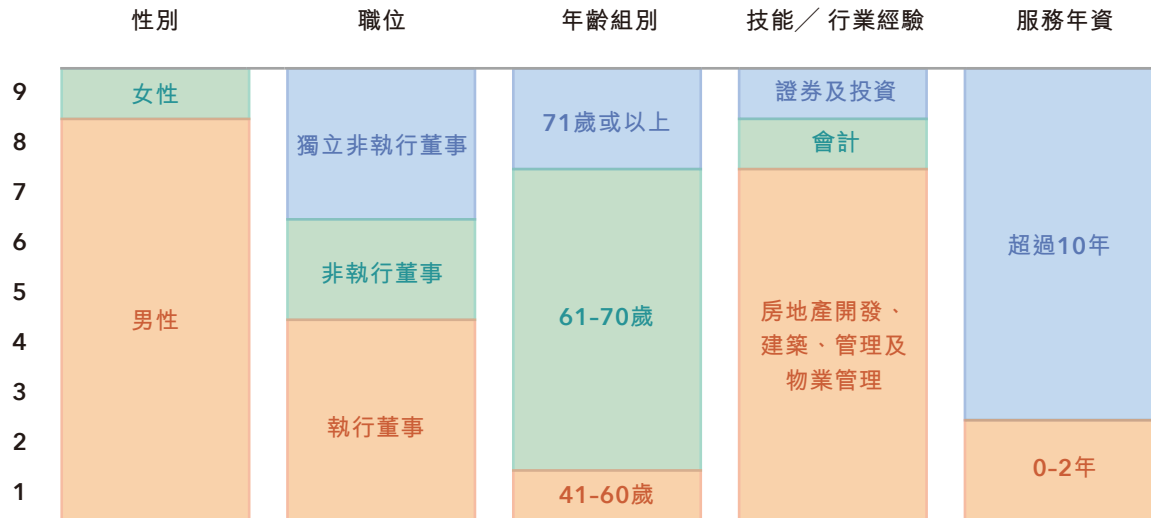
董事會成員多元化政策

董事會明白董事會多元化對促進本公司發展的重要性。本公司本身於2013年8月15日採納一項董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)。在委任董事加入董事會時，多項因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及於董事會的服務年限會考慮在內，旨在令董事會更加多元化。本公司將根據其提名政策，審慎考慮董事會多元化政策後任人唯賢。

提名委員會至少每年檢討一次董事會多元化架構、規模及組成。

企業管治報告(續)

目前董事會組成的分析列表如下：



董事會認識到性別多元化的益處。自2005年起，董事會中設有女性代表，直至陸倩芳女士於2023年12月22日辭任非執行董事職務。本公司分別於2024年2月27日、2024年3月21日、2024年6月21日及2024年9月20日刊發公告宣佈陸女士自2023年12月22日起辭任本公司之非執行董事後，本公司董事會性別單一，不符合上市規則第13.92條的規定。誠如本公司於2024年12月18日所公佈，於岳元女士獲委任為董事後，本公司已重新遵守上市規則第13.92條的規定。

在委任董事會的董事時，將考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能及知識，旨在使董事會更多元化，並將根據本公司的提名政策擇優做出決定。

性別並非考慮委任董事會成員的唯一考量。本公司經考慮多項因素，包括候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識後任人唯賢。因此，董事會並未就董事會中的女性代表人數設定任何具體人數。董事會及提名委員會將不時密切監督及審查董事會的組成，並將在考慮委任董事會成員時考慮董事會多元化政策(包括性別多元化)，以維持董事會中的女性代表。

經檢討董事會的架構及組成後，董事會認為其成員在年齡組別、專業經驗、技能、知識及服務年限方面符合多元化。董事會由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。獨立非執行董事佔董事的三分之一，並確保在董事會的決策可得獨立意見。提名委員會每年及不時檢討及監察董事會成員多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適當地就達至董事會成員多元化制定可計量的目標。

於2024年12月31日，本集團員工的性別比例約為52(男性)：48(女性)，本公司高級管理層(董事除外)中的性別比例為5(男性)：1(女性)。本公司並未設定僱員或高級管理層的性別比例目標。本公司經考慮多項因素，包括候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識後任人唯賢。此外，由於本集團的業務主要位於中國，而其大部分僱員均在中國，其中男性多於女性，性別失衡嚴重，本公司認為為其僱員設定特定的性別比例將阻礙其招聘的靈活性。

董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員就與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

董事委員會

本公司設有4個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載至本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。董事會在適當情況下不時會對有關職權範圍書作出修訂。

薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現由3位獨立非執行董事及1位執行董事組成。薪酬委員會成員包括彭說龍博士(作為主席)(於2024年12月18日獲委任為主席)、鄭志強先生、許照中先生、岳元女士(於2024年12月18日獲委任為成員)及鄭漢鈞博士(於2024年12月18日停任成員及主席)。

薪酬委員會的主要職責是(i)向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、(ii)制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，及(iii)為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。如有需要，薪酬委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，彼等於會上：

- 評估執行董事2023年度之表現；
- 討論高級管理人員2024年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2023年度的酬金；
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2024年度的酬金調整建議；及
- 檢討與於上屆股東週年大會膺選連任的執行董事所訂立的服務合約的條款。

企業管治報告(續)

五名最高薪酬人士詳情載於綜合財務報表附註10。

截至2024年12月31日止年度，以組別劃分向高級管理層成員(董事除外)支付的薪酬載列如下：

薪酬組別

(人民幣)

高級管理層成員人數

≤1,000,000	4
1,000,001-2,000,000	1
2,000,001-3,000,000	1

提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現由3位獨立非執行董事及1位執行董事組成。提名委員會成員包括許照中先生(作為主席)、鄭志強先生、彭說龍博士及岳元女士(於2024年12月18日獲委任)及鄭漢鈞博士(於2024年12月18日停任)。

提名委員會的主要職責是(i)制定提名董事的政策、(ii)就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、(iii)檢討董事會成員多元化政策、董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)、(iv)評核獨立非執行董事的獨立性及(v)審閱企業管治報告內關於董事獨立性、年內提名委員會執行的有關提名董事的政策以及董事會成員多元化政策摘要的披露。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮不同的衡量標準(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議。彼等於會上：

- 考慮輪流告退的董事過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在上屆股東周年大會重選輪流告退的董事；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成；及
- 審閱2023年年報的企業管治報告，包括但不限於董事獨立性及董事會成員多元化政策的披露。

提名政策

董事會已於2018年12月7日採納提名政策(「**提名政策**」)。

1. 目的

提名委員會的其中一個主要職責為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。

提名政策旨在列載於就考慮董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議時應將採納之準則及程序。

2. 提名準則

在考慮提名董事候選人或重新委任董事時，提名委員會應參考以下準則：

- 2.1 董事會組成的多元化，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及其服務年資等方面；
- 2.2 候選人可投入的時間。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- 2.3 候選人因獲選而引發潛在／實際的利益衝突；
- 2.4 就建議委任獨立非執行董事而言，候選人的獨立性；
- 2.5 就建議重選連任獨立非執行董事而言，彼已在任之服務年期；及
- 2.6 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

企業管治報告(續)

3. 提名程序

在章程細則條文的規限下，如董事會認為有必要委任額外董事，則應採納以下程序：

- 3.1 提名委員會依據提名政策所列之準則，不論是在借助或沒有借助外部機構或本公司之援助的情況下，物色及挑選候選人；
- 3.2 提名委員會可使用任何認為適當評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考；
- 3.3 提名委員會向董事會提供所有關於候選人所需資料，包括上市規則第13.51(2)條內載列之所需資料；
- 3.4 提名委員會向董事會提出建議(包括任期及委任條件)；
- 3.5 董事會依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任；
- 3.6 董事的所有委任應透過委任書予以確定，而委任書應經過提名委員會批准，列明董事委任的主要條款及條件；
- 3.7 根據上市規則第13.74條，凡股東須就選舉或重新選舉董事進行表決，附有相關股東大會通知的通函應載有上市規則第13.51(2)條規定之候選人的所有資料；及
- 3.8 在重新委任現任董事之情況下，須根據載於提名政策所列之準則，考慮有關重選連任的事宜。

審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，現由3位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強先生(作為主席)、許照中先生、彭說龍博士及鄭漢鈞博士(於2024年12月18日停任)。

審核委員會的主要職責是(i)檢討會計政策、(ii)監督本公司的外聘核數師及審計中心兩者的表現、(iii)審閱財務資料及本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定以及法律及規例要求、(iv)監管財務申報制度以及風險管理及內部監控程序、(v)考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源以及員工資歷及經驗，及(vi)向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議，彼等於會上：

- 審閱2023年全年業績及2023年年報、2024年中期業績及2024年中期報告；
- 審閱外聘核數師的審核計劃；
- 討論及審閱內部監控系統的有效性及內部監控及風險管理系統的措施及對策；
- 討論及審閱風險管理及內部監控管理報告、審計監察計劃及審計時間表；

企業管治報告(續)

- 檢討外聘核數師的獨立性；
- 檢討本集團會計、財務匯報及內部審計職能方面的資源；
- 檢討本公司財務報告流程的成效；
- 檢討本公司內部審核功能方面的成效；
- 審閱員工違規監察報告；及
- 於本公司管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行會議。

審核委員會每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項。

外聘核數師

截至2024年12月31日止年度，已付／應付本集團核數師的核數及非核數服務報酬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
核數師薪酬		
核數服務	12,530	14,530
非核數服務：		
— 其他獲准服務	-	30
	12,530	14,560

財務報表的責任

董事確認其負有編製本年報所載賬目的責任，而本公司外聘核數師安永會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中確認其申報責任。

年內，本公司已遵照上市規則刊發其截至2023年12月31日止年度的全年業績及截至2024年6月30日止六個月的中期業績。本公司並未按照企業管治守則建議最佳常規第D.1.5條刊發任何季度業績，原因是本公司作為主板上市發行人刊發季度業績並非強制性要求，且編製季度報告成本昂貴而不會給股東帶來重大利益。

無法表示意見詳情及無法表示意見的基礎

謹請股東注意綜合財務報表附註2.1，截至2024年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣17,539,016,000元。於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣7,189,486,000元及短期借款為人民幣38,326,563,000元。於2024年12月31日，本集團有本金合共人民幣29,545,597,000元及利息合共人民幣615,446,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「**違約借款**」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣6,127,446,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「**交叉違約借款**」)。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素令本集團持續經營的能力重大存疑。

董事一直採取計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1。擬備綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等計劃及措施的結果，有關結果受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 成功並適時完成重組本集團的違約借款，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草案中的條款及條件；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議，不對本集團採取任何行動以行使其要求即時支付該等借款本金及利息之權利；
- (iii) 成功與貸款人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (iv) 本集團能夠透過執行本集團的業務策略計劃加速物業銷售，並且加速收回尚未收回的銷售所得款項；及
- (v) 成功並適時實施計劃以出售其若干其他資產，如土地、項目發展公司股權，以及適時收回銷售所得款項。

由於存在多種不確定因素、其潛在的相互作用以及可能產生的累積影響，股東謹請注意本年報第93至95頁獨立核數師報告所載的「無法表示意見」及「無法表示意見的基礎－與持續經營相關的重大不確定因素」章節(「**2024年審計修訂**」)。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營方式經營，且須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

企業管治報告(續)

管理層對2024年審計修訂的立場

於發佈本公司2024年全年業績前，本公司管理層與本公司獨立核數師進行討論，並了解其關注事項及作出2024年審計修訂的原因。管理層認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當，有關基準已於綜合財務報表附註2.1「編製基準－持續經營基礎」分段進一步闡述。

審核委員會對2024年審計修訂的觀點及管理層的立場

審核委員會已審閱管理層就有關審計事宜提供的相關資料。審核委員會已向獨立核數師了解到，其作出2024年審計修訂的原因乃由於本年報第93至95頁的獨立核數師報告所載「無法表示意見的基礎－與持續經營相關的重大不確定因素」一節所述的原因。經審慎考慮後，審核委員會已審閱並贊同管理層就持續經營假設所作判斷的立場，其依據的基礎為：

- (i) 管理層一直並仍在積極與債權人磋商，以達成全面境外債務管理；
- (ii) 本集團的營運維持正常；於二零二四年，本集團已交付107個項目，單位數目約41,000個；及
- (iii) 本公司一直積極推行多項計劃及行動，以減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，詳情於綜合財務報表附註2.1闡述。

審核委員會對管理層的立場並無異議，而審核委員會亦明白獨立核數師可能對本集團的持續經營基準持不同意見。

應對2024年審計修訂的行動計劃

鑒於該等情況，如綜合財務報表附註2.1所載，本公司已作出以下行動計劃以減輕其流動性問題：

- (i) 本集團已委任財務顧問，以協助其重組境外借款，在實際可行情況下盡快與所有持份者達成一致的解決方案。
- (ii) 本集團正與多家現有金融機構積極就重續若干借款進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加速銷售其發展中物業及已落成物業，並且加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持控制資本開支。
- (v) 本集團將繼續尋求機會出售其資產。

上述各項措施仍在進行中，本公司將繼續致力於全面管理其境外債務。本公司將於適當時候就此另行刊發公告。

獨立核數師對緩解2024年審計修訂的關注，即本集團能否實現其計劃及措施存在重大不確定性，詳情載於綜合財務報表附註2.1「持續經營基礎」分段。董事會及審核委員會認為，上述行動計劃，尤其是就本集團的境外債務實施全面解決方案，對減輕本集團的流動性問題屬適當及有效。

風險管理委員會

風險管理委員會自2016年8月成立，現由3位執行董事及1位獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括岳元女士(作為主席)(分別於2024年12月18日及2025年1月17日獲委任為成員及主席)、陳卓雄先生、黃奉潮先生(於2025年1月17日停任主席，但仍為成員)及彭說龍博士。

風險管理委員會的主要職責是(i)考慮及制定風險管理框架，(ii)檢討及評估本集團風險管理框架的有效性，及(iii)監察及確保相關風險管理措施有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，風險管理委員會分別於3月及8月舉行兩次會議審閱及討論下列事項：

- 2023年本集團風險管理工作報告；
- 2024年本公司及本集團業務分部重大風險及核心風險指標的更新狀況；
- 本集團ESG表現和匯報職能方面的資源；
- 風險管理系統的有效性；
- 2024年風險管理工作計劃；
- 2023年環境、社會及管治報告；
- 可持續發展督導小組就ESG風險管理工作的報告；及
- 本集團2024年上半年的風險管理工作報告。

企業管治報告(續)

風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。

董事會及管理層的職責

董事會確認其負責評估及釐定本集團達到策略目標時所承擔的風險性質及程度，確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。風險管理及內部監控系統的設計乃為管理而非消除未能達致業務目標的風險，並僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對釐定。

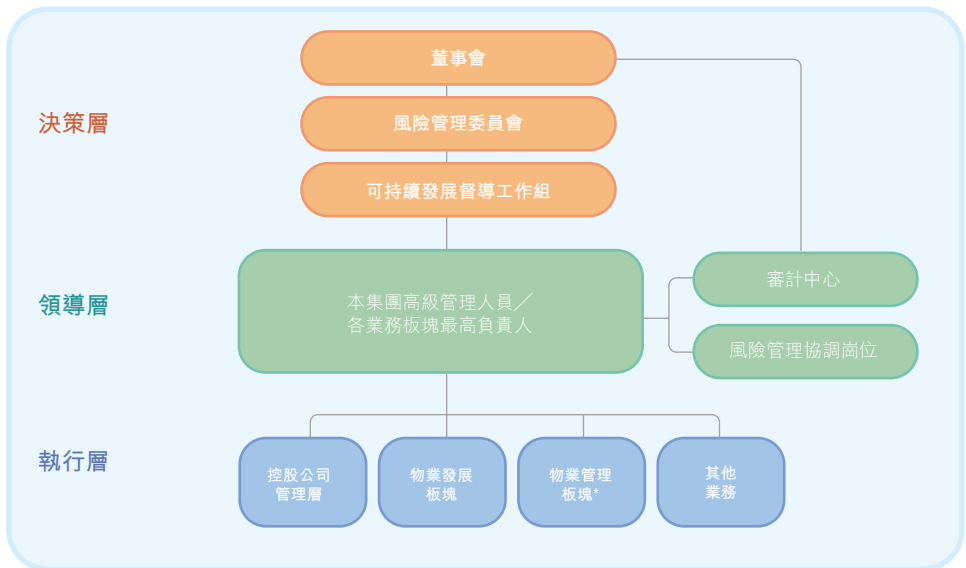
管理層負責設計、實施以及監察風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理及內部監控系統有效性的確認。

風險管理

風險管理系統設計、實施及維護

- 1) **成立了風險管理委員會：**董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及維護，並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：
 - 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
 - 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及法定人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
 - 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。
- 2) **建立了風險管理組織架構：**從本集團層面至屬下三個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：
 - 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；
 - 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及

- 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

* 該業務由被視為本公司附屬公司的雅生活經營。本公司於2024年12月31日於雅生活擁有約45.32%好倉及約6.66%淡倉。

企業管治報告(續)

下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色。

風險管理架構角色	主要職責
董事會(決策層)	• 評估及確定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現 • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 • 監督高級管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
風險管理委員會 (決策層)	• 審議及制定風險管理框架 • 定期檢討及評估本集團風險管理框架的成效 • 協調及協助高級管理層推動風險管理工作 • 監督各業務板塊建立和執行風險應對方案和風險應對措施 • 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法 • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
可持續發展督導工作組 (決策層)	• 制定ESG願景與策略，監察及檢討本公司ESG政策與常規，為本公司ESG管理工作提供指引 • 監察本公司ESG管理政策落實及工作執行，審視及評估ESG管理架構是否足夠且有效，並就改善其架構及職責範疇提供建議 • 督促本公司各業務板塊依據運營情況制定ESG管理目標(如環境及安全管理目標)，定期審閱目標的合理性，並持續監察目標達成情況 • 審視ESG資訊披露的法規與監管要求，評估本公司ESG指標資訊管理現狀，審閱及發佈本公司年度環境、社會及管治報告 • 評估本公司ESG工作表現，包括外部利益相關方(如投資者)對本公司ESG工作的評級，本公司在資本市場的ESG評級情況，及納入相關ESG指數的可行性

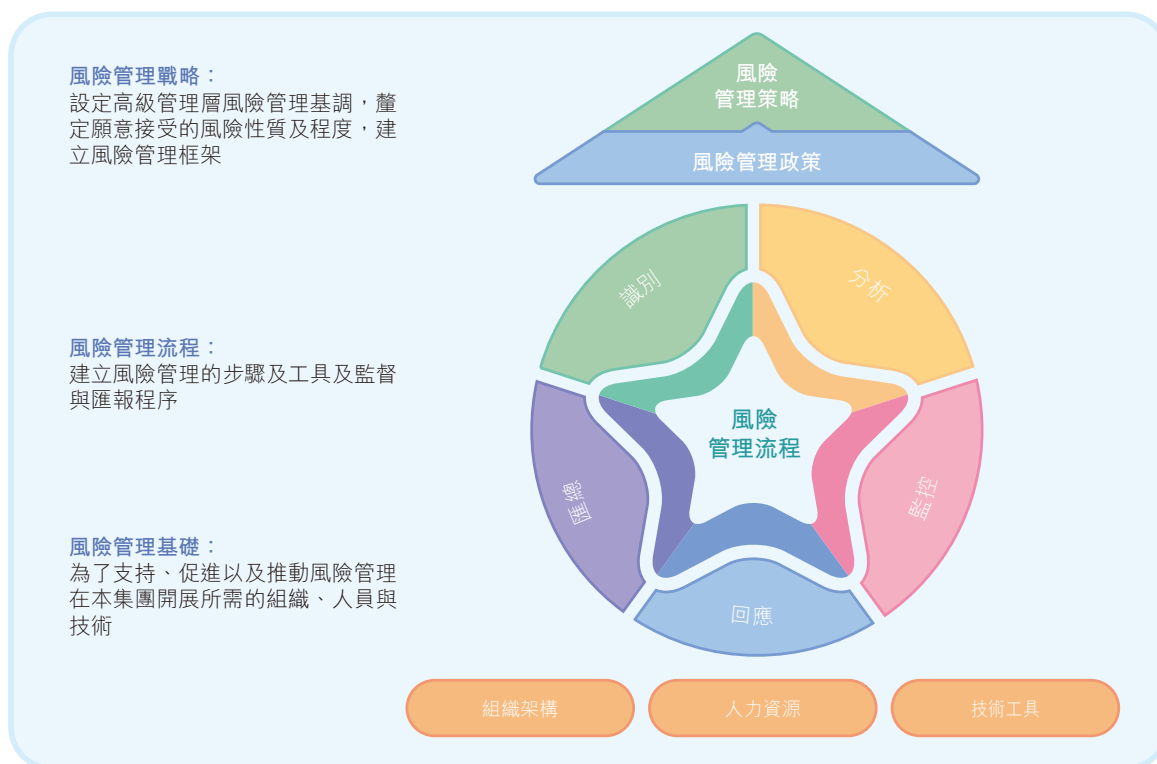
風險管理架構角色	主要職責
本集團高管及各業務板塊負責人(領導層)	• 從本集團整體角度為各業務板塊進行風險評估，並制定風險管理措施 • 設計、執行和監督風險管理系統 • 對風險管理系統的有效性向董事會提供確認
本集團及屬下業務板塊管理層(執行層)	• 制定和實施所屬業務的相關風險應對方案 • 推進和實施具體風險管理措施 • 監控所屬業務的各類風險，並及時調整風險管理措施
風險管理協調崗位	• 統籌風險識別和評估工作開展 • 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層 • 組織和協調風險管理培訓及指導
審計中心	• 為風險管理監督機構，負責監督評價本集團及下屬業務板塊風險管理工作

3) 建立了風險管理系統體系架構：包括以下主要元素及特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系搭建基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程序，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及

企業管治報告(續)

- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及高級管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



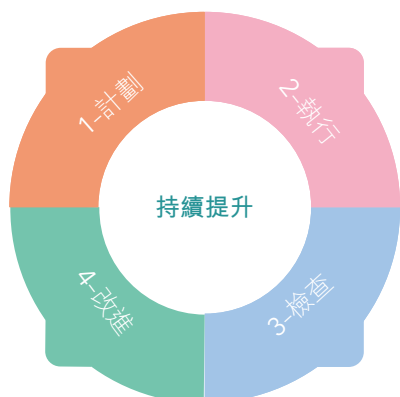
(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的程序，以系統地整理及監控風險。

2024年度本集團各業務板塊風險評估

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層通過內部風險監控部門，2024年度就物業發展及物業管理兩大業務板塊層面，開展了風險管理的持續深化工作。

- 推進落實各業務板塊風險評估成果的落地



為了強化本集團風險管理成果的應用，高級管理層通過將風險管理工作形成閉環，即「識別重大風險(計劃) — 開展風險應對(執行) — 檢查風險應對效果(檢查) — 提出優化方案(改進)」，實現持續提升本公司的風險防範及應對能力。

2024年度就2023年各業務板塊識別的的重大風險制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩釋措施的成效。

- 對各業務板塊重大風險建立預警指標體系

為加強對重大風險的監控，各業務板塊最高負責人通過對重大風險設置定量或定性的監控指標，明確閾值區間及彙報機制等，運行風險預警指標體系，提示管理層出現風險預警信號的業務領域，分析並及時採取風險緩釋措施，降低風險影響，實現對重大風險的智慧化風險監控與應對。

- 對2024年度各業務板塊重大風險進行更新評估

各板塊最高負責人沿用並更新2023年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會彙報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並每年展開對風險管理系統的檢討，並認為本公司風險管理系統是有效及足夠。管理層每半年以正式匯報形式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

企業管治報告(續)

內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益。審核委員會須定期檢討內部監控系統的成效，以確保內部監控系統屬足夠。

本公司的審計中心直接向審核委員會負責及匯報。本公司的審計中心進行內部審計。其負責持續監控本集團各部門的工作流程及評估風險，協助董事會及本集團高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控系統的有效性。通過持續內部審計及不時的匯報，審計中心會確保內部監控系統的有效運作。

審核委員會每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。年內，審核委員會檢討了內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運、合規監控及業務等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，審計中心會及時向審核委員會匯報。

為促進良好的企業管治及加強本公司的內部監控，本公司已制定舉報政策、反貪污政策及信息管理政策。

舉報政策

舉報政策先前已納入本公司的反貪污政策及隨後於2022年8月作為一項單獨的政策被採納。員工及第三方可保密地向本公司審計中心舉報本集團員工、客戶及供應商的任何涉嫌不當行為、瀆職或違規行為，而審計中心將定期向審核委員會報告。

反貪污政策

本公司於2016年9月採納一項反貪污政策及於2022年8月作出更新，旨在建立政策及制度促進和支持反貪污法律法規。本公司的審計中心負責監督本集團的反貪污工作，制定反貪污政策及舉辦反貪污培訓班，並調查對涉嫌貪污行為的投訴。涉嫌案例可報請主管機關處理。

信息管理政策

為了規範信息管理工作，董事會制定了一套信息管理制度。信息管理制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。信息管理制度規定了(當中包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團權益人保持溝通。

檢討會計、財務匯報及內部審核功能

審核委員會檢討本集團就會計、財務匯報及內部審核職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

檢討環境、社會及管治表現和匯報功能

風險管理委員會檢討本集團ESG表現和匯報職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

風險管理及內部監控系統的成效檢討

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2024年。基於其檢討及審核委員會及風險管理委員會的建議，董事會認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

公司秘書

誠如本公司日期為2024年7月26日的公告所披露，繼本公司時任公司秘書吳偉雄先生辭任後，高梓樂女士獲委任為本公司公司秘書，自2024年7月26日起生效。高女士為特許秘書、特許公司治理師，並為本公司僱員。彼熟悉本公司日常事務，並投入充足時間處理本公司事務。高女士向主席匯報，並負責就企業管治事宜、新董事的入職培訓及董事的專業發展向董事會提供建議，並確保董事會成員之間有良好溝通，以及董事會政策及程序獲得遵循。高女士已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新彼之技能與知識。

企業管治報告(續)

本公司與股東關係

(i) 股東召開股東大會之權利

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人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請求人作出償付。

(ii) 股東提名董事之權利

股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷及連同經候選人簽署的同意書，說明其願意參選董事。遞交前述通知書期限不早於寄發股東大會通告後之日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於本公司網站(www.agile.com.cn)。

(iii) 股東作出查詢之權利

股東可隨時向董事會提出任何查詢及提問。所有查詢及提問必須以書面方式郵寄至本公司之資本市場部或公司秘書，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓1801-1806室。股東亦可於本公司股東周年大會上向董事會作出查詢。

股東及投資者可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓1801-1806室。

(iv) 與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東及一般投資人士建立良好溝通的重要性，以協助股東及投資者對本集團業務有更深入的了解，並允許董事會及管理層徵求及了解股東及投資者的意見。下列主要渠道及平台用於促進雙向溝通：

- 本公司將年報、中期報告、公告及通函刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司亦將財務摘要、新聞稿及董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深了解本集團的最新動向及發展，本公司網站亦會更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，本公司高級管理人員會適時與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告亦將於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會；
- 本公司股東周年大會為董事會與股東定期會面溝通的重要渠道。股東周年大會提供一個平台讓股東可就各項影響本公司的事項交流意見，董事會則可徵求及了解股東及權益人的意見。董事會成員參與股東周年大會旨在與股東有更多接觸機會。陳卓林先生(主席兼總裁)、鄭漢鈞博士(時任薪酬委員會主席)、鄭志強先生(審核委員會主席)、許照中先生(提名委員會主席)、黃奉潮先生(風險管理委員會主席)、彭說龍博士(獨立非執行董事)及外聘核數師之代表均有出席上屆股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於股東大會結束後，投票結果將會刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)；及
- 本公司的上屆股東周年大會通告在大會舉行日前不少於21個整日向股東寄發。於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。會議上已向出席的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少14個整日前寄發。

按上文所述，本公司認為，通過刊發年度及中期報告定期提供本集團最新的業務及財務資料、與投資者舉行會議及於股東周年大會上會面溝通，上述溝通政策屬有效及充分。

企業管治報告(續)

(v) 股息政策

本公司已於2018年12月7日採納股息政策，當中規定(其中包括)每個財政年度不少於35%的股東應佔利潤將作為股息分派，惟須受限於多項因素，包括但不限於可分派利潤金額、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃。股息政策詳情請參閱本年報第79頁。

(vi) 持股

根據董事會可得資料，截至2024年12月31日，本公司的股權如下：

	股份數目	概約持股百分比
陳氏家族信託之關連方(附註)	2,937,163,000	58.21%
其他	2,108,884,500	41.79%
合計	5,046,047,500	100.00%

附註：

截至2024年12月31日，據董事所知及所信，陳氏家族信託持有2,453,096,250股股份，佔本公司當時已發行股本約48.61%。

除上述者外，

- (a) 陳卓林先生直接及透過其全資擁有及控制的若干公司持有合共130,572,000股股份；
- (b) 陳卓林先生及陸倩芳女士透過彼等共同擁有及控制的若干公司持有合共14,276,250股股份；
- (c) 陳卓賢先生透過其全資擁有及控制的公司持有15,687,500股股份；
- (d) 陳卓喜先生及其配偶共同持有合共7,875,000股股份；
- (e) 陳卓南先生及其配偶共同持有合共6,781,500股股份；
- (f) 陳思煊先生(陳卓林先生及陸倩芳女士之子)直接及透過其全資擁有及控制的若干公司持有合共307,432,500股股份；
- (g) 黃奉潮先生直接持有1,400,000股股份；及
- (h) 岳元女士直接持有42,000股股份。

陳卓林先生、陸倩芳女士、陳卓賢先生、陳卓喜先生、陳卓南先生、陳思煊先生、黃奉潮先生及岳元女士為一致行動方，並被視為於合共2,937,163,000股股份中擁有權益，佔本公司當時已發行股本約58.21%。

(vii) 公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及據董事所深知，於本年報日期，本公司已維持上市規則第8.08條所規定至少25%之公眾持股量。

(viii) 2024年重要股東日期

日期	事件
2025年4月30日	發出召開應屆股東周年大會之通告
2025年6月9日至2025年6月12日 (包括首尾兩日)	就應屆股東周年大會暫停辦理股份過戶登記日期
2025年6月12日	應屆股東周年大會
於2025年8月31日或之前	刊發截至2025年6月30日止六個月的中期業績

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所規定的標準。經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於年內已完全遵守董事證券買賣守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

憲章文件

截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司憲章文件並未發生變化。董事會亦擬於應屆股東周年大會上提呈一項特別決議案，以供股東考慮及酌情批准及採納本公司經第三次修訂及重述之組織章程細則。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年3月31日之公告。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2024年12月31日止年度報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理及其他業務。本集團年內按主要業務分部的表現的分析載於綜合財務報表附註4。

業績及整體表現

本集團截至2024年12月31日止年度的業績載於本年報第96至97頁。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報第9至17頁「管理層的討論及分析」及第6至8頁「主席報告」。有關本集團承受的財務風險，請參閱綜合財務報表附註49。採用關鍵財務指標對本集團年內財務表現的分析載於本年報第252至253頁「五年財務概要」。除本年報所披露者外，本集團自回顧財政年度起概無發生重大事件。

本集團認為可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團創造更美好的未來。請參閱本公司刊發的環境、社會及管治報告。

本集團主要於中國從事物業發展業務。作為中國物業開發商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員維持密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

股息政策

董事會已於2018年12月7日採納股息政策(「**股息政策**」)。

根據股息政策，每個財政年度不少於35%的股東應佔利潤將作為股息分派，惟須受(其中包括)可分派利潤、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃、未來發展前景、股東權益及董事會認為合適的其他因素所規限。

建議、宣派及支付股息須由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島《公司法》、章程細則及所有適用法律法規的規定。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其隨時更新、修訂及／或修改股息政策的全權絕對酌情權。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。

股息

年內，本公司並無向股東派付任何中期股息(2023年：無)。董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的任何末期股息(2023年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2025年6月12日(星期四)舉行的應屆股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2025年6月9日(星期一)至2025年6月12日(星期四)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

董事會報告(續)

儲備

年內，本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於2024年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣56.31億元(2023年：人民幣66.78億元)。

優先票據

本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註33。

優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券詳情載於綜合財務報表附註38。

可交換債券

本公司的可交換債券詳情載於綜合財務報表附註33。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註18及19。

投資物業

年內，本集團投資物業的公允值虧損達人民幣4.77億元(2023年：虧損為人民幣0.37億元)，並已直接於綜合財務報表內確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。

借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註33。

利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註8。

捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣0.01億元(2023年：人民幣0.03億元)。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註2.4及7。

集團財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第252至253頁。

董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第254頁。除(1)鄭漢鈞博士由於年事已高及期望減輕工作負擔以將更多時間投入個人事務而於2024年12月18日辭任獨立非執行董事；及(2)岳元女士於2024年12月18日獲委任為執行董事外，全體董事均於全年履行董事職務。

獨立性確認

本公司已收到於本年報第254頁所載所有獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條確認其獨立性的確認函，並認為彼等均為獨立。

董事會報告(續)

任期

章程細則第84條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪流退任，且每位董事須至少每三年輪值退任一次。就此，陳卓雄先生、黃奉潮先生及陳卓喜先生將於應屆股東周年大會上輪流告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。章程細則第83條規定，任何為填補董事會的臨時空缺而獲委任的董事的任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止。就此，岳元女士將於應屆股東周年大會上退任，惟彼符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任函，並須根據章程細則第84條之規定輪流退任。概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議／委任函。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2024年12月31日止年度完全遵循董事證券買賣守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2024年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本 的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	51.48%
	實益擁有人	88,274,000			
	受控法團	14,276,250	2		
	受控法團	42,298,000	3		
陳卓雄先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
陳卓喜先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	48.77%
	實益擁有人	7,875,000	4		
陳卓南先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	48.75%
	實益擁有人	6,781,500	5		
黃奉潮先生	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.03%
岳元女士	實益擁有人	42,000		42,000	0.00%

附註：

- 由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資及共同擁有的Top Coast持有，而該信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生。
- 由陳卓林先生及其配偶陸倩芳女士共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司分別持有6,187,500股及8,088,750股股份。
- 由陳卓林先生全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司分別持有9,978,000股、11,828,000股及20,492,000股股份。
- 由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士聯名持有。
- 由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士聯名持有。

董事會報告(續)

(2) 於本公司相聯法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本	
				的百分比	
陳卓林先生	受控法團	2(附註)	普通	100.00%	

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林先生被視為於Top Coast(由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資及共同擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%。富丰則由陳卓林先生及陳卓賢先生分別擁有50%權益。

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	附註	股份描述	佔全部已發行	
					股本的概約	
董事姓名	所持權益身份	股份數目	附註	股份描述	百分比	
陳卓林先生	信託受益人	643,485,064	1	H股	45.32%	
陳卓雄先生	信託受益人	643,485,064	1	H股	45.32%	
陳卓喜先生	信託受益人	643,485,064	1	H股	45.32%	
陳卓南先生	信託受益人	643,485,064	1	H股	45.32%	
黃奉潮先生	受控法團	12,288,972	2	H股	0.87%	

附註：

- 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)及遠航金門國際有限公司(「遠航」)分別持有雅生活608,911,750股及34,573,314股H股。富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast共同持有本公司48.61%權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生。根據證券及期貨條例，陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生被視為持有雅生活該643,485,064股H股的權益。
- 黃奉潮先生為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)及上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)(前稱共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥))(「天津雅生活」)的有限合夥人並擁有45%的權益，天津雅生活持有雅生活12,288,972股H股。黃先生為天津雅生活的有限合夥人並擁有4.99%的權益。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於天津雅生活所持有的雅生活該12,288,972股H股中擁有權益。

(3) 於本公司相聯法團股份的淡倉

雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔全部已發行 股本的概約	
				百分比	
陳卓林先生	信託受益人	94,540,456(附註)	H股	6.66%	
陳卓雄先生	信託受益人	94,540,456(附註)	H股	6.66%	
陳卓喜先生	信託受益人	94,540,456(附註)	H股	6.66%	
陳卓南先生	信託受益人	94,540,456(附註)	H股	6.66%	

附註：本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活及遠航分別持有雅生活43,710,392股及50,830,064股H股，而富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast共同持有本公司48.61%權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生。根據證券及期貨條例，陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生被視為持有雅生活該94,540,456股H股的權益。

除上文所披露外，於2024年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告(續)

主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2024年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本 的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Todd, Richard Frazer先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Richardson, Clive Stuart先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Deakin, Gary Colin先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
陳卓賢先生	受控法團	2,468,783,750	2	2,468,783,750	48.93%
陸倩芳女士	配偶	2,583,668,250	3	2,597,944,500	51.48%
	受控法團	14,276,250	4		
鄭惠琮女士	配偶	2,468,783,750	5	2,468,783,750	48.93%
陸麗卿女士	配偶	2,453,096,250	6	2,453,096,250	48.61%
陸燕平女士	實益擁有人	7,875,000	7	2,460,971,250	48.77%
	配偶	2,453,096,250	8		
陳小娜女士	實益擁有人	6,781,500	9	2,459,877,750	48.75%
	配偶	2,453,096,250	10		
陳思娘先生	實益擁有人	95,942,993		307,432,500	6.09%
	受控法團	211,489,507	11		
王惠昭女士	配偶	307,432,500	12	307,432,500	6.09%

附註：

1. 由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資擁有的Top Coast持有。
2. 由陳卓賢先生全資擁有的明思投資有限公司持有15,687,500股股份，而餘下2,453,096,250股股份則由作為陳氏家族信託共同受託人的富丰間接持有，而陳卓賢先生為富丰的董事並對其有控制權。
3. 根據證券及期貨條例，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生(1)作為實益擁有人；(2)透過全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司；及(3)作為陳氏家族信託受益人所持有的股份中擁有權益。
4. 由陸倩芳女士及其配偶陳卓林先生共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司分別持有6,187,500股及8,088,750股股份。
5. 根據證券及期貨條例，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有股份中擁有權益。

6. 根據證券及期貨條例，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有股份中擁有權益。
7. 由陸燕平女士及其配偶陳卓喜先生聯名持有。
8. 根據證券及期貨條例，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有股份中擁有權益。
9. 由陳小娜女士及其配偶陳卓南先生聯名持有。
10. 根據證券及期貨條例，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有股份中擁有權益。
11. 由陳思煊先生全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司分別持有41,271,000股、96,114,507股及74,104,000股股份。
12. 根據證券及期貨條例，王惠昭女士被視為於其配偶陳思煊先生(1)作為實益擁有人，及(2)透過全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，於2024年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2024年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益及淡倉。

本集團薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有89,925名僱員。相關僱員的年度成本合共約人民幣62.70億元。本集團的薪酬計劃及獎金乃參照市場水平、員工表現及貢獻、本集團盈利能力及當前市況而釐定及分派。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外部培訓。

釐定董事薪酬之標準

應付董事的薪酬乃由董事會根據薪酬委員會的建議，參考市場水平、本集團業績、個人資歷、對本公司的貢獻及承擔而釐定。

董事會報告(續)

董事於競爭業務的權益

年內及直至本年報日期，陳卓林先生、陳卓賢先生(於2023年9月15日辭任非執行董事兼副主席)、陸倩芳女士(於2023年12月22日辭任非執行董事兼副主席)、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生擁有長江酒店公司的權益。長江酒店公司主要於中國中山市從事中山雅居樂長江酒店下的酒店業務，該業務與本集團的業務構成或可能構成直接或間接競爭。

根據章程細則及企業管治政策聲明，董事須就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案表決中放棄投票。

由於董事會獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，故董事認為本集團有能力獨立於長江酒店公司公平經營其酒店業務。

董事於重大交易、安排或合約的重大權益

於本年度末或任何時間，本公司或本公司附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大而董事及／或其關聯實體於有關交易、安排或合約中不論直接或間接擁有重大權益的合約。

控股股東之合約權益

年內，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約，或由本公司控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重要合約。

董事資料變更

關於董事之薪酬變動，請參閱綜合財務報表附註9。

除下文所述者外，根據上市規則第13.51B(1)條，自2024年中期報告日期起至本報告日期，董事資料並無變動：

- (1) 許照中先生於2024年10月30日退任香港匯德收購公司(股份代號：7841)之獨立非執行董事，該公司的股份同時於香港聯交所除牌；
- (2) 許照中先生於2024年11月8日退任中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)之獨立非執行董事；
- (3) 鄭漢鈞博士於2024年12月18日辭任獨立非執行董事，並停任薪酬委員會成員及主席，以及審核委員會及提名委員會成員；
- (4) 岳元女士於2024年12月18日獲委任為執行董事、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，並於2025年1月17日獲委任為風險管理委員會主席；

(5) 彭說龍博士於2024年12月18日獲委任為薪酬委員會主席；

(6) 黃奉潮先生於2025年1月17日停任風險管理委員會主席；

董事個人資料詳情載於本年報第43至46頁「董事履歷」。

主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額的約0.3%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額的0.4%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

關連方交易

綜合財務報表附註46所載的若干關連方交易為關連交易或持續關連交易，有關交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章之報告、公告、股東批准及年度審閱規定。除上文所披露者外，就董事所深知，綜合財務報表附註46所載於年內進行的其他關連方交易均並非須遵守上市規則第十四A章之報告規定之關連交易或持續關連交易。本公司確認其已就前述關連交易或持續關連交易遵守上市規則第十四A章之規定。

關連交易

於截至2024年12月31日止年度，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員投購適當的保險，以保障彼等於履行職責時可能遭受的潛在法律訴訟。

董事會報告(續)

購入、出售或贖回上市證券

於2024年3月28日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)(本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)以每張面值人民幣100元回購在上海證券交易所上市的人民幣2.2億元於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115100)(「公開債券I」)，並接著在2024年4月12日前轉售了該回購債券。番禺雅居樂人民幣5億元初始票面利率為6.5%於2028年到期的重組類置換債券(公司債券代號：242678)(其於2025年3月28日起在上海證券交易所上市)，全數置換於2025年4月8日除牌的公開債券I。

於2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣2,000萬元於2025年到期初始票面利率為5%的人民幣2億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101)(「公開債券II」)。已回購債券未轉售並於2024年4月12日前註銷。公開債券II在上海證券交易所上市。

於2024年4月9日，番禺雅居樂已按本金額加應計利息的代價全數贖回人民幣14.5億元於2024年到期初始票面利率為5.9%的公開境內發行公司債券(公司債券代號：175934)(「公開債券III」)。公開債券III已在上海證券交易所除牌。

於2024年11月15日，可交換債券24.18億港元中的本金總額1,100萬港元已由可交換債券持有人兌換為426,686股雅生活H股。

除上文所披露者外，截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，本公司因而須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

股票掛鈎協議

年內，除綜合財務報表附註36所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治

本公司於本年度已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在其業務運作中保持高度可持續發展性。此外，本集團對每個深入了解其有業務運作的社區及其他權益人的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團將致力加強推動其管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展。

為展示本公司對權益人作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的环境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

股東稅務寬減

倘股東對持有股份而享有的任何稅務寬減有任何疑問，則應諮詢其本身的專業顧問。

公眾持股量

根據公開可得資料及據董事所深知，本公司截至2024年12月31日止年度及於本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數至少25%。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，及討論內部監控及財務匯報等事宜。

核數師

誠如本公司日期為2022年12月15日的公告所披露，羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2022年12月15日起生效。安永會計師事務所已獲委任為本公司核數師，自2022年12月15日起生效，並已於上屆股東周年大會獲重新委任。本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師安永會計師事務所審核，核數師的任期將於應屆股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關續聘核數師及授權董事會釐定其酬金的決議案將於應屆股東周年大會上提呈。

除上文所披露外，本公司於過去三年並無更換外聘核數師。

承董事會命

陳卓林

主席兼總裁

香港，2025年3月31日

財務部分

93	獨立核數師報告
96	綜合損益表
97	綜合全面收益表
98	綜合財務狀況表
100	綜合權益變動表
102	綜合現金流量表
105	綜合財務報表附註
252	五年財務概要



致雅居樂集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

無法表示意見

我們獲委聘審計雅居樂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第96至251頁之綜合財務報表，包括於2024年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響(如我們報告中無法表示意見的基礎一節所述)，我們不可能對該等綜合財務報表形成意見。除我們的報告中無法表示意見的基礎一節內所述的事宜外，我們認為，在所有其他方面，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

無法表示意見的基礎

與持續經營相關的重大不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣17,539,016,000元。於2024年12月31日，貴集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣7,189,486,000元及短期借款為人民幣38,326,563,000元。於2024年12月31日，貴集團有本金合共人民幣29,545,597,000元及利息合共人民幣615,446,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「違約借款」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣6,127,446,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素令 貴集團持續經營的能力重大存疑。

獨立核數師報告(續)

貴公司董事一直採取計劃及措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1。擬備綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等計劃及措施的結果，有關結果受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 成功並適時完成重組 貴集團的違約借款，且 貴集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草案中的條款及條件；
- (ii) 成功與 貴集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議，不對 貴集團採取任何行動以行使其要求即時支付該等借款本金及利息之權利；
- (iii) 成功與貸款人就重續或延期償還 貴集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (iv) 貴集團能夠透過執行 貴集團的業務策略計劃加速物業銷售，並且加速收回尚未收回的銷售所得款項；及
- (v) 成功並適時實施計劃以出售其若干其他資產，如土地、項目發展公司股權，以及適時收回銷售所得款項。

鑒於該等多項不確定因素、其潛在相互作用及其可能產生的累積影響，我們無法就按持續經營基準編製是否適當發表意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營方式經營，且須進行調整以將 貴集團資產的賬面值撤減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的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

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計貴集團的綜合財務報表及發表核數師報告。本報告的編製，僅向全體股東報告，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於我們報告中無法表示意見的基礎一節內所述的事宜，我們不可能為該等綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

2025年3月31日

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	5	43,345,885	43,310,454
銷售成本		(43,867,079)	(43,834,877)
毛虧損		(521,194)	(524,423)
其他收入及收益淨額	5	1,182,354	632,545
銷售及營銷成本		(1,160,939)	(1,090,094)
行政開支		(2,628,008)	(3,809,526)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	7	(2,129,756)	(1,517,160)
出售附屬公司的虧損	41	(1,969,399)	(916,776)
物業、廠房及設備的減值	15	(1,695,892)	(33,129)
以權益法核算之投資的減值虧損	7、20	(20,199)	(99,277)
其他開支	6	(2,266,933)	(2,197,504)
		(11,209,966)	(9,555,344)
財務費用淨額	8	(649,437)	(851,197)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		(653,665)	(1,444,061)
除所得稅前虧損	7	(12,513,068)	(11,850,602)
所得稅開支	11	(5,025,948)	(926,249)
年內虧損		(17,539,016)	(12,776,851)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司股東		(17,216,324)	(13,801,195)
— 永久資本證券持有人		1,051,416	1,041,397
— 非控股權益		(1,374,108)	(17,053)
		(17,539,016)	(12,776,851)
本公司股東應佔每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	14	(3.412)	(2.873)

第105頁至第251頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	(17,539,016)	(12,776,851)
其他全面收益：		
其後不會重新分類至損益的項目：		
— 聯營公司及合營企業其他全面收益所佔份額	-	2,199
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	142,905	75,378
其後期間或會重新分類至損益的項目：		
— 報表折算差異	229,171	(830)
年內其他全面收益(除稅後)	372,076	76,747
年內全面虧損總額	(17,166,940)	(12,700,104)
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(16,903,501)	(13,722,377)
— 永久資本證券持有人	1,051,416	1,041,397
— 非控股權益	(1,314,855)	(19,124)
	(17,166,940)	(12,700,104)

第105頁至第251頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	10,484,230	12,993,107
投資物業	16	9,278,334	9,585,752
使用權資產	17(a)	2,151,795	2,609,738
商譽	18	2,708,419	3,404,994
其他無形資產	19	1,099,035	1,432,476
以權益法核算之投資	20	20,544,361	25,373,636
發展中物業	23	14,910,009	20,516,104
其他應收款項	26	5,316,326	9,972,774
按公允值計入其他全面收益的金融資產	21	43,343	43,443
遞延所得稅資產	34	4,537,706	5,059,142
		71,073,558	90,991,166
流動資產			
持作銷售已落成物業	24	13,552,061	18,873,383
存貨		258,220	309,818
就收購土地使用權之預付款項	25	323,886	1,279,394
合同資產	27	2,359,398	3,111,970
發展中物業	23	48,186,855	56,081,722
貿易及其他應收款項	26	45,268,843	50,995,522
預付所得稅		4,862,862	4,779,458
按公允值計入損益的金融資產	22	2,420,361	2,801,807
有限制現金	28	2,957,752	3,916,329
現金及現金等值項目	29	4,231,734	8,637,126
分類為持作銷售的資產	12	-	30,457
		124,421,972	150,816,986
總資產		195,495,530	241,808,152

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	35	5,378,677	5,378,677
儲備	37	4,964,914	22,063,091
		10,343,591	27,441,768
永久資本證券	38	15,317,290	14,265,874
非控股權益		14,618,155	20,649,169
總權益		40,279,036	62,356,811
負債			
非流動負債			
借款	33	10,589,771	27,684,144
其他應付款項	30	4,786,374	4,883,909
按公允值計入損益的金融負債	32	-	56,999
租賃負債	17(b)	21,547	98,071
遞延所得稅負債	34	2,766,139	3,566,724
		18,163,831	36,289,847
流動負債			
借款	33	38,326,563	25,869,427
貿易及其他應付款項	30	47,622,434	53,622,669
按公允值計入損益的金融負債	32	-	697,537
合同負債	31	26,237,696	41,353,892
租賃負債	17(b)	57,797	152,962
當期所得稅負債		24,808,173	21,465,007
		137,052,663	143,161,494
總負債		155,216,494	179,451,341
總權益及負債		195,495,530	241,808,152

第105頁至第251頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

第96至第104頁的綜合財務報表由董事會於2025年3月31日批准並由下列代表簽署：

主席
陳卓林

董事
陳卓雄

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	本公司股東應佔											總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	合併儲備 人民幣千元 (附註37(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註37(b))	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元 (附註37(d))	其他儲備 人民幣千元 (附註37(c))	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註38)	非控股權益 人民幣千元	
於2024年1月1日結餘	500,302	4,878,375	442,395	5,723,039	4,155	154,665	(1,408,314)	17,147,151	27,441,768	14,265,874	20,649,169	62,356,811
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(17,216,324)	(17,216,324)	1,051,416	(1,374,108)	(17,539,016)
其他全面收益：												
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	85,743	-	85,743	-	57,162	142,905
報表折算差異	-	-	-	-	227,080	-	-	-	227,080	-	2,091	229,171
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	227,080	-	85,743	(17,216,324)	(16,903,501)	1,051,416	(1,314,855)	(17,166,940)
轉入法定儲備及企業發展基金	-	-	-	4,646	-	-	-	(4,646)	-	-	-	-
出售部分附屬公司的權益 (附註37(c))	-	-	-	-	-	-	(117,653)	-	(117,653)	-	194,749	77,096
非控股權益注資還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,685)	(52,685)
收購附屬公司的非控股權益 (附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215	1,215
出售附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,870,143)	(3,870,143)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(77,023)	-	(77,023)	-	(798,594)	(875,617)
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,701)	(190,701)
於2024年12月31日結餘	500,302	4,878,375	442,395*	5,727,685*	231,235*	154,665*	(1,517,247)*	(73,819)*	10,343,591	15,317,290	14,618,155	40,279,036

綜合權益變動表(續)

截至2024年12月31日止年度

	本公司股東應佔												非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	股份獎勵計劃所持有之股份		法定儲備及企業發展基金		匯兌儲備 人民幣千元	以股份為基礎的		其他儲備 人民幣千元 (附註37(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元 (附註38)			永久資本證券 人民幣千元 (附註38)
			之股份 人民幣千元 (附註36)	合併儲備 人民幣千元 (附註37(a))	基金 人民幣千元 (附註37(b))	付款儲備 人民幣千元 (附註37(d))		基礎的							
於2023年1月1日結餘	449,144	4,256,635	(156,588)	442,395	5,493,749	1,750	132,990	(1,351,508)	31,177,636	40,446,203	13,224,477		22,056,183	75,726,863	
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,801,195)	(13,801,195)	1,041,397		(17,053)	(12,776,851)	
其他全面(虧損)/收益：															
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	-	75,378	-	75,378	-		-	75,378	
聯營公司及合營企業其他全面收益所佔份額	-	-	-	-	-	-	-	1,035	-	1,035	-		1,164	2,199	
報表折算差異	-	-	-	-	-	2,405	-	-	-	2,405	-		(3,235)	(830)	
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	2,405	-	76,413	(13,801,195)	(13,722,377)	1,041,397		(19,124)	(12,700,104)	
增發新股份	51,158	739,020	-	-	-	-	-	-	-	790,178	-		-	790,178	
轉入法定儲備及企業發展基金	-	-	-	-	229,290	-	-	-	(229,290)	-	-		-	-	
認沽期權行使	-	-	-	-	-	-	-	25,413	-	25,413	-		(25,413)	-	
出售部分附屬公司的權益(附註37(c))	-	-	-	-	-	-	-	(27,978)	-	(27,978)	-		51,413	23,435	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		41,742	41,742	
收購附屬公司的非控股權益(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		759	759	
出售附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		(655,130)	(655,130)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(130,654)	-	(130,654)	-		(581,939)	(712,593)	
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		(219,322)	(219,322)	
以股權結算的股份基礎安排	-	-	-	-	-	-	21,675	-	-	21,675	-		-	21,675	
出售股份獎勵計劃所持有之股份(附註36)	-	(117,280)	156,588	-	-	-	-	-	-	39,308	-		-	39,308	
於2023年12月31日結餘	500,302	4,878,375	-	442,395*	5,723,039*	4,155*	154,665*	(1,408,314)*	17,147,151*	27,441,768	14,265,874		20,649,169	62,356,811	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣4,964,914,000元(2023年：人民幣22,063,091,000元)。

第105頁至第251頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除所得稅前虧損		(12,513,068)	(11,850,602)
就以下各項作出調整：			
利息收入	5	(154,921)	(266,941)
物業、廠房及設備折舊	15	696,122	709,464
其他無形資產攤銷	19	218,361	244,534
使用權資產折舊	17	142,353	216,553
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備	7	1,398,559	2,480,931
預付款項減值虧損		37,113	-
商譽減值	18	607,628	1,119,841
物業、廠房及設備減值	15	1,695,892	33,129
金融資產及合同資產的減值虧損淨額	26	2,129,756	1,517,160
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產 以及分類為持作銷售的資產之虧損	7	78,189	16,316
匯兌收益淨額	5	(28,169)	(124,141)
投資物業的公允值虧損	7、16	476,634	36,724
以權益法核算之投資的損益所佔份額	20	653,665	1,444,061
以權益法核算之投資的減值虧損	7、20	20,199	99,277
財務費用淨額	8	649,437	851,197
出售附屬公司的虧損	7、41	1,969,399	916,776
議價購買附屬公司的收益	5、40	(16,144)	(186)
自合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量虧損／(收益)	5、6、20	14,706	(6,835)
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值(收益)／虧損淨額	7	(675,505)	1,402,291
非控股權益的認沽期權公允值收益	5	-	(14,976)
出售合營企業及聯營公司的虧損	7	824,924	523,942
債務重組的收益		(145,550)	-
以股權結算的股份為基礎的安排費用		-	21,675
		(1,920,420)	(629,810)
發展中物業及持作銷售已落成物業減少		21,567,703	15,708,285
收購土地使用權之預付款項減少		955,508	783,446
有限制現金減少		636,925	3,552,422
貿易及其他應收款項減少		2,202,297	8,349,706
貿易及其他應付款項減少		(3,973,451)	(5,330,435)
合同資產減少		615,326	462,974
合同負債減少		(14,904,143)	(5,589,907)
經營活動產生現金		5,179,745	17,306,681
已付利息		(1,537,323)	(4,382,745)
已付所得稅		(2,276,410)	(2,267,134)
經營活動產生的現金淨額		1,366,012	10,656,802

綜合現金流量表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
出售若干附屬公司股權收取預付代價		-	50,380
出售附屬公司流入現金淨額	41	112,826	629,705
於聯營公司及合營企業的投資		(342,045)	(95,869)
購買物業、廠房及設備、其他無形資產、投資物業及使用權資產		(1,595,567)	(1,435,095)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及 分類為持作銷售的資產所得款項		1,101,802	1,270,502
透過業務合併收購附屬公司的現金流入／(流出)	40	17,304	(164,436)
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(873,324)	(1,316,568)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		389,732	916,713
非控股權益償還現金墊款		30,827	115,013
向非控股權益支付現金墊款		(23,847)	(1,023,883)
購買理財產品		(17,600)	(2,252,943)
贖回理財產品		377,334	1,209,351
收購按公允值計入損益的其他金融資產的付款		-	(6,452)
按公允值計入損益的其他金融資產平倉所得款項		9,680	7,320
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項		175	-
出售合營企業及聯營公司所得款項		34,234	754,968
已收利息及股息收入		232,059	518,317
投資活動所用的現金淨額		(546,410)	(822,977)

綜合現金流量表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
新增借款		765,872	5,786,946
償還借款		(4,892,346)	(13,552,452)
借款的質押存款減少		336,657	157,465
關連方支付的現金墊款		358,048	231,864
償還關連方的現金墊款		(778,625)	(1,297,285)
非控股權益及第三方支付的現金墊款		353,735	847,833
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(219,272)	(2,110,809)
出售部分附屬公司權益		77,096	23,435
非控股權益注資(還款)/增加		(52,685)	41,742
租賃付款本金部分		(73,717)	(159,553)
向非控股權益支付收購附屬公司額外權益		(875,617)	(219,663)
增發新股份	35	-	790,178
出售股份獎勵計劃所持有之股份		-	39,308
已付非控股權益的股息		(227,974)	(253,561)
融資活動所用的現金淨額		(5,228,828)	(9,674,552)
現金及現金等值項目的(減少)/增加淨額		(4,409,226)	159,273
於年初的現金及現金等值項目		8,637,126	8,463,079
現金及現金等值項目的匯兌收益		3,834	14,774
於年末的現金及現金等值項目	29	4,231,734	8,637,126
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	29	4,231,734	8,637,126

第105頁至第251頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業管理。

本公司股份自2005年12月15日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司董事認為，本公司直接控股公司及最終控股公司分別為Top Coast Investment Limited及富丰投資有限公司。

附屬公司資料

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
東萃集團控股有限公司(由本公司直接持有)	英屬處女群島／ 有限責任公司	50,000美元	投資控股／香港	100%	100%	-
雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」) (附註(i))	中國／外商投資企業	人民幣1,420,000,800元	物業管理／中國內地	-	47.05%	52.95%
雅居樂地產置業有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣50,000,000元	管理顧問／中國內地	-	100%	-
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國／外商獨資企業	1,428,571,429港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(附註(ii))	中國／外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣455,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣300,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣208,163,265元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣251,020,408元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂實業投資有限公司	中國／外商獨資企業	21,690,000美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	117,500,000美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	118,900,000美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	270,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島／ 有限責任公司	69美元	投資控股／ 英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司(「海南雅居樂」)	中國／外商投資企業	3,187,540,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
海南雅恒房地產發展有限公司(「海南雅恒」)	中國／外商投資企業	1,770,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	570,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	780,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	200,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國／有限責任公司	人民幣210,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶市置業有限公司	中國／外商獨資企業	300,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
雅恒數字(上海)商業管理有限公司(附註(ii))	中國／外商獨資企業	人民幣810,000,000元	商業物業運營／ 中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	7,000,000港元	酒店營運／中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂酒店有限公司	中國／外商獨資企業	10,000,000港元	酒店營運／中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	203,877,551美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅信房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣220,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅創房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣350,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣310,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	1,000,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	100,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雅景園房地產有限公司	中國／有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國／有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	119,800,000美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	59,990,000美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國／有限責任公司	人民幣650,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國／有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	418,367,347美元	物業發展／中國內地	-	100%	-
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣550,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣1,122,450,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣304,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣664,000,000元	物業發展／中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商投資企業	1,130,000,000港元	物業發展／中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣250,000,000元	物業發展／中國內地	-	60%	40%
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣903,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣130,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣2,080,722,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
武漢長凱物業發展有限公司	中國／有限責任公司	人民幣621,148,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅盈房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣1,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
北京雅晟房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	人民幣1,000,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市世光創建置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
重慶雅恆房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣600,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州雅悅房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣50,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
河南雅同置業有限公司	中國／有限責任公司	人民幣209,402,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
海南雅海旅遊發展有限公司	中國／有限責任公司	人民幣646,073,000元	物業發展／中國內地	-	61%	39%
山西雅居晉明房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣55,555,556元	物業發展／中國內地	-	82%	18%
合肥雅坤房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣125,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
佛山雅建房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣10,055,451元	物業發展／中國內地	-	100%	-
南京雅寧房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣50,291,692元	物業發展／中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
四川雅潤房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
天津市雅澤房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
重慶雅瀾房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
中山市雅軒房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣3,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
常州雅勁房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣746,938,776元	物業發展／中國內地	-	100%	-
大理美詔房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
玉林市新滔環保科技有限公司	中國／有限責任公司	人民幣1,200,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
振中建設集團有限公司	中國／有限責任公司	人民幣3,030,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
廣州市雅豐建築材料有限公司	中國／有限責任公司	人民幣1,020,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立／註冊地點及 法律地位	註冊／已發行普通股 及繳足股本	主要業務／經營地點	本公司直接		非控股權益 持有的股本 比例(%)
				持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	
廣州市雅珺園林工程有限公司	中國／有限責任公司	人民幣1,010,200,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
天津市天富房地產開發有限公司(附註(iii))	中國／有限責任公司	人民幣110,000,000元	物業發展／中國內地	-	48%	52%
重慶雅沛房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展／中國內地	-	100%	-
成都雅頌房地產開發有限公司	中國／有限責任公司	人民幣824,576,531元	物業發展／中國內地	-	100%	-

結構實體

主要活動

本公司僱員股份信託

購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃(定義見附註36)
項下的本公司股份

由於本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有股份獎勵計劃項下的本公司股份而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表，而僱員股份信託所持的未歸屬股份過往呈列為以「股份獎勵計劃所持有之股份」於權益內扣減。根據有關股份獎勵計劃的規則及相關信託契據，股份獎勵計劃於2023年6月20日終止。

本公司董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

1 一般資料(續)

附註：

- (i) 雅生活於香港聯交所主板上市。於2024年12月31日，本集團持有34,573,000股(2023年：35,000,000股)雅生活上市股份，已質押作為本公司附屬公司發行的可交換債券的抵押品。此外，於2024年12月31日，本集團持有的若干雅生活上市股份已質押作為本集團銀行借款的抵押品。

由於本集團承受或有權享有參與雅生活的可變回報，並有能力通過其與其他股東所持規模及分散程度有關之重大投票權影響該等回報，故本集團對雅生活有實際控制能力，且雅生活被視為本集團的附屬公司。

- (ii) 於2024年12月31日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司發行境內公司債券(附註33(b))，雅恒數字(上海)商業管理有限公司發行商業物業資產支持證券(附註33(d))，以及遠航金門國際有限公司發行可交換債券(附註33(e))。上文所列的本公司其他附屬公司並無發行任何債務證券。

- (iii) 由於即使在本集團應佔實體股權少於50%的情況下，本集團仍擁有過半數的投票權，故該公司乃入賬列為本集團附屬公司。

於報告期末，若干附屬公司的股權已作抵押。

2.1 編製基準

持續經營基礎

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得人民幣17,539,016,000元之淨虧損。於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣7,189,486,000元及短期借款為人民幣38,326,563,000元。於2024年12月31日，本集團有本金合共人民幣29,545,597,000元及利息合共人民幣615,446,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「違約借款」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣6,127,446,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。

上述狀況顯示存在重大不確定因素令本集團持續經營的能力重大存疑。鑒於該等情況，本公司董事已採取多個計劃及多項措施改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已委任財務顧問，以協助其重組境外借款，在實際可行情況下盡快與所有持份者達成一致的解決方案。
- (ii) 本集團正與多家現有金融機構積極就重續若干借款進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加速銷售其發展中物業及已落成物業，並且加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持控制資本開支。
- (v) 本集團將繼續尋求機會出售其資產。

綜合財務報表附註(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

本公司董事已審閱管理層編製的本集團涵蓋自2024年12月31日起不少於十二個月期間的現金流量預測。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團於2024年12月31日起計十二個月內將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並履行其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- (i) 成功並適時完成重組本集團的違約借款，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草擬本中的條款及條件。
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議，不對本集團採取任何行動以行使其要求即時支付該等借款本金及利息之權利。
- (iii) 成功與貸款人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商。
- (iv) 本集團能夠透過執行本集團的業務策略計劃加速物業銷售，並且加速收回尚未收回的銷售所得款項。
- (v) 成功並適時實施計劃以出售其若干其他資產，如土地、項目發展公司股權，以及適時收回銷售所得款項。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，並且以持續經營方式經營，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及金融負債，按其公允值計量除外。分類為持作銷售的非流動資產按賬面值與公允值減出售所需成本的較低者計量，如附註2.4進一步闡釋。除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣列賬，且所有金額已約整至最近的千位數。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

通常假設大多數投票權產生控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部分歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間交易之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均會於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認所保留任何投資之公允值及損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

綜合財務報表附註(續)

2.2 會計政策的變動及披露

本集團於本年度綜合財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(2020年修訂)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(2022年修訂)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方一承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無任何可變租賃付款並不取決於指數或利率的售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清劃分負債為流動或非流動的規定，包括延遲清償權利的含義及報告期末必須存在延遲權利。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性的影響。該等修訂亦澄清負債可以其權益工具清償，惟僅於可轉換負債的轉換期權本身作為權益工具入賬時，負債的條款不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。實體在報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債須進行額外披露。
- 本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日負債的條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排的特點並要求對有關安排作出額外披露。該等修訂中的披露要求旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報表內應用已頒佈但尚未生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬在新訂及經修訂香港財務報告準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號等之修訂 ²

¹ 2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號提出就損益表內呈列方式的新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則之相應修訂自2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。追溯應用屬必要。本集團現正分析新規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

綜合財務報表附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定的附屬公司，且毋須作出公共問責，且須擁有一家編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表供公眾使用的母公司(最終或中間公司)。允許提早應用。由於本公司為上市公司，並不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司若干附屬公司正考慮於其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)金融工具分類及計量之修訂闡明終止確認金融資產或金融負債之日期，並引入一項會計政策選擇，在符合特定條件的情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的金融負債。該等修訂本釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂本釐清具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鉤工具的分類規定。該等修訂本亦包括指定按公平值透過其他全面收益列賬的權益工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。該等修訂本須追溯應用，並於首次應用日期對期初留存溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂本，或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目之指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。有關自用例外情況之修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，並在無需事後確認的情況下方予重列。與對沖會計相關的修訂應追溯應用於首次應用之日或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號應同時應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於資產出售或投入構成一項業務時，須確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)的以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時採納。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及當缺乏可兌換性時，實體應如何估計計量日的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表的使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。允許提早應用。當應用該等修訂時，實體不能重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累積影響應確認為對保留溢利的期初結餘或於首次應用之日權益的單獨組成部分中累積的換算差額的累計金額(如適用)的調整。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的*實施香港財務報告準則第7號的指引*)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號等的修訂。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂已更新香港財務報告準則第7號第B38段及*實施香港財務報告準則第7號的指引*第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與標準的其他段落及／或其他標準所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂釐清*實施香港財務報告準則第7號的指引*未必說明香港財務報告準則第7號參考段落之所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂釐清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂釐清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策

以權益法核算之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之淨資產擁有權利。共同控制指按照合同協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔的淨資產額減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易所產生的未變現收益及虧損以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限互相抵銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作本集團於聯營公司或合營企業的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益確認。

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團對被收購方的前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產的應佔比例計量於被收購方的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部分乃按公允值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質性程序，則本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允值計量，公允值的變動於綜合損益表確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公允值總額，超逾所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘此代價及其他項目的總額低於所收購淨資產的公允值，於重新評估後，其差額於綜合損益表確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組合，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組合。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，且該單位中的部分業務被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在有關情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

公允值的計量

本集團於各報告期結束時按公允值計量其投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入損益的金融負債。公允值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公允值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

2.4 重大會計政策(續)

公允值的計量(續)

本集團使用適用於不同情況且有充足數據有效計量公允值的估值方法，以盡量最大化利用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

於綜合財務報表中計量或披露公允值的所有資產及負債，均基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入值在下述公允值層級內進行分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層級輸入值的估值方法
- 第三級 - 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入值的估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期結束時重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入值)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產之減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(發展中物業、持作銷售已落成物業、合同資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持作銷售的資產除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

對現金產生單位進行減值測試時，如能按合理一致基準進行分配，企業資產(如總部大樓)的部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組合。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率折算成現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自綜合損益表扣除。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產之減值(續)

在各報告期結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的綜合損益表。

關連方

以下人士被視為本集團的關連方，倘：

(a) 該關連方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

(i) 擁有對本集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 該關連方為符合下列任何一項條件的實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一家實體為另一家實體(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為其僱員福利而設立退休福利計劃，及設立退休福利計劃的贊助僱主；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持有待售的處置組的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出如維修及保養支出，一般將於其產生期間內在綜合損益表中扣除。在確認條件獲達成的情況下，主要檢查支出會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備重要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期的獨立資產，並作出相應折舊。

折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此目的採用的估計可使用年期如下：

樓宇	10至30年
辦公設備	5至10年
運輸設備	4至10年
機器	5至10年

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的綜合損益表上確認的任何收益或虧損乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇的權益(包括使用權資產)。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入綜合損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度於綜合損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後入賬的認定成本為改變用途日期的公允值。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」及／或「使用權資產」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備入賬列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允值與先前的賬面值的任何差額於綜合損益表確認。

發展中物業及持作銷售已落成物業

發展中物業及持作銷售已落成物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。完成後，該物業轉為持作銷售已落成物業。

發展中物業及持作銷售已落成物業之成本包括土地成本、建築開支、資本化借貸成本及其他直接成本。變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至完工時產生的其他成本以及銷售成本計算。

發展中及持作銷售已落成物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計將超過正常營運週期完成。

就收購土地使用權之預付款項

就收購土地使用權之預付款項於收購作日後出售物業開發項目時分類為流動資產。它們按成本與可變現淨值中的較低者列示。

2.4 重大會計政策(續)

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公允值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

商標及許可證

於業務合併中獲得的商標及許可證按收購日期的公允值確認。商標具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至20年計算。

客戶關係及未完成合同

於業務合併中獲得的客戶關係及未完成合同按於收購日期的公允值確認。合同客戶關係及未完成合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係及未完成合同的2至20年預期年期計算。

電腦軟件

電腦軟件按成本列賬，並於2至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。軟件的使用年期主要參考以下因素釐定：(i)為持續運營從該軟件獲得預期未來經濟利益所要求的維護開支，(ii)本集團營運所要求的預期使用量及軟件的不頻繁更換，(iii)過去使用類似軟件的产品生命週期，及(iv)對軟件的控制期。

特許經營權

特許經營權按建造及經營廢水處理廠和垃圾焚燒發電廠所產生成本為基準予以資本化。該等成本乃按其特許經營期內估計之可使用年期及服務年期(3至28年)中的較短者攤銷。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

服務特許經營安排

(a) 金融資產模型下的服務特許經營安排

金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)的確認以本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人收取現金或其他金融資產為限。該權利源於授予人幾乎無權或完全無權避免付款，通常是因為該協議可依法強制執行。倘授予人以合同方式擔保向本集團支付指定或待定金額或已收公共服務用戶的款項與指定或待定金額兩者間的差額(如有)，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)乃根據按攤銷成本計量的金融資產適用的政策列賬。

於建設期間，本集團確合同資產並對安排中的重大融資成分進行會計處理。建造服務完成時，合同資產將相應按服務特許經營安排項下應收款項分類及計量。於建設期間，已履行建設責任的代價將入賬非流動資產，惟預期將於下年度經營期間結算的部分將重新分類為流動合同資產除外。

本集團於特許經營期內收到款項時，會將有關款項分配至(i)償還金融資產(如有)，用以減少綜合財務狀況表金融應收款項的賬面值，(ii)利息收入(將於損益確認為收入)及(iii)基建經營服務的收入(於損益確認)。經營服務的收入按成本加利潤率計算。

(b) 無形資產模型下的服務特許經營安排

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費的權利時確認，惟該權利並非收取現金的無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據上文「無形資產(商譽除外)」所載的政策列賬，按直線法於服務特許經營期間內攤銷。

(c) 建造服務

特許經營安排下的建造服務的公允值乃按估計總建造成本加溢利率計算。溢利率由本集團管理層按於協議日期適用於類似位置所提供的類似建造服務的通行市場費率估值。

2.4 重大會計政策(續)

租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合同為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

於包含租賃組成部分及非租賃組成部分之合同開始時或獲重新評估時，本集團採用實務權宜作法不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。如適用，使用權資產之成本亦包括為拆卸及移除相關資產或為復原相關資產或所在場地之估計成本。使用權資產於資產的租期及估計可使用年內(以較短者為準)按直線法折舊。

土地使用權	40至70年
物業、廠房及設備	1至28年

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以使用資產的估計可使用年期計算。

根據本集團有關「發展中物業及持作銷售的已落成物業」的政策，倘使用權資產與持作存貨的租賃土地的權益有關，則其按成本與可變現淨值兩者的較低者進行後續計量。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。根據本集團的「投資物業」政策，相應的使用權資產初步按成本計量，其後按公允值計量。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及有關終止租賃的違約金付款(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法輕易確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額就反映利息增長而增加及因所作出的租賃付款而減少。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對短期機器設備租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，並對任何其認為屬低價值的辦公設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

有關短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其在租賃開始時(或發生租賃更改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合同包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立售價基準將合同中的代價分配至各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合損益表的收益內。於磋商及安排經營任何租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用實務權宜作法(即不對重大融資成分的影響作出調整)的貿易應收款項外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用實務權宜作法的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅支付本金及未償還本金的利息(「SPPI」)的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允值計入損益分類及計量，不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合同現金流量及出售的業務模式中持有。並非以上述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、經修訂或已減值時，收益及虧損於綜合損益表中確認。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

指定為按公允值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入綜合損益表。當確立支付權，而與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時，股息會於綜合損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產按公允值於綜合財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於綜合損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益分類的衍生工具及股權投資。當確立支付權，股權投資的股息亦會於綜合損益表中確認為其他收入。

具有經濟責任或非金融主體的混合合同中嵌入的衍生工具與主體分離，並且如果經濟特徵和風險與主體沒有密切關係，則作為單獨的衍生工具入賬；具有與嵌入衍生工具相同條款的單獨工具將滿足衍生工具的定義；混合合同不按以公允值計入損益進行計量。嵌入式衍生工具以公允值計量，公允值變動計入綜合損益表。僅當合同條款發生變更以顯著修改原本需要的現金流量，或者對原屬按公允值計入損益類別的金融資產進行重新分類時，才會進行重新評估。

包含金融資產主體的混合合同中所嵌入的衍生工具不會單獨進行會計處理。金融資產主體連同嵌入式衍生工具必須整體分類為按公允值計入損益的金融資產。

2.4 重大會計政策(續)

金融資產的終止確認

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團繼續以本集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公允值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取所有現金流量之間的差額釐定，並按原始實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合同條款所包含的其他信用增強手段所得的現金流量。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般辦法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸敞口而言，本集團會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，本集團須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期的預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸風險自初步確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須花費過度成本或努力即可獲得的合理且可佐證的資料(包括歷史及前瞻性資料)。

本集團會在合同付款逾期90日時認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何信用增強手段前，本集團不大可能全額收取未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期可收回合同現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按照一般辦法進行減值，且就計量預期信貸虧損而言，該等金融資產會被分類為如下階段，惟下文所詳述應用簡化辦法的貿易應收款項及合同資產除外。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及按相當於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具 |
| 第二階段 | — | 信貸風險自初步確認以來顯著增加(但並非信貸減值金融資產)及按相當於整個存續期預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具 |
| 第三階段 | — | 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或源生信貸減值)及按相當於整個存續期預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融資產 |

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化辦法

就不包含重大融資部分或本集團應用實務權宜作法(即不對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項及合同資產而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化辦法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分及租賃應收款項的貿易應收款項及合同資產而言，本集團的會計政策是採用簡化辦法及按照上文所述政策計算預期信貸虧損。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、按攤銷成本列賬的金融負債，或指定為於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公允值確認，而按攤銷成本列賬的金融負債則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、按公允值計入損益的金融負債及借貸。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量

不同類別金融負債的後續計量如下：

按公允值計入損益的金融負債

按公允值計入損益的金融負債，包括持作買賣金融負債及初步確認時指定為按公允值計入損益的金融負債。

金融負債如以短期回購為目的而產生，則分類為持作買賣金融負債。此類負債亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中之對沖工具之衍生金融工具。獨立的嵌入衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具。持作買賣的負債所產生的收益或虧損於綜合損益表內確認。於綜合損益表內確認的公允值盈虧淨額並不包括於該等金融負債中扣除的任何利息。

於初步確認時指定為按公允值計入損益之金融負債在初步確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定為按公允值計入損益之負債的收益或虧損於綜合損益表內確認，惟因本集團自身的信貸風險而產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至綜合損益表。於綜合損益表內確認的公允值收益或虧損淨額並不包括於該等金融負債中扣除的任何利息。

按攤銷成本列賬的金融負債(貿易及其他應付款項以及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付款項以及計息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於綜合損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入綜合損益表的融資成本內。

財務擔保合同

本集團發出的財務擔保合同為因特定債務人未能根據債務工具的條款於債務到期時還款，而本集團須向有關持有人作出彌償虧損的合同。財務擔保合同初步按公允值確認為負債，並就作出擔保所直接應佔交易成本作出調整。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可交換債券

可交換債券負債部分的公允值使用具有類似條款的不可交換債券的市場利率釐定。該金額在債券轉換或到期之前，按攤銷成本法列為負債。所得款項的餘下部分分配至轉換和贖回選擇權，而轉換和贖回選擇權乃根據內嵌的轉換功能於股東權益及衍生工具負債內確認並計入其中。任何直接歸屬的交易成本按其初始賬面值的比例分配至負債及權益或衍生負債部分。

初步確認後，可交換債券的負債部分採用實際利率法按攤銷成本計量。可交換債券權益部分在初步確認後不會重新計量，除非轉換或到期時則作別論。可交換債券衍生負債部分按公允值計量，公允值變動於損益確認。

金融負債的終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，該負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項來自同一貸款人且條款大不相同的金融負債所取代，或當現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於綜合損益表內確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債相互抵銷並於綜合財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具

初步確認及後續計量

本集團使用遠期外幣合同等衍生財務工具對沖其外幣風險。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合同當日之公允值確認，其後按公允值重新計量。衍生工具在公允值為正數時以資產列賬；在公允值為負數時則以負債列賬。

衍生工具公允值變動產生之任何收益或虧損均直接列入綜合損益表內。

永久資本證券

無合同義務償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部分，就如財務報表附註38之描述。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

存貨

原材料

原材料按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

財務狀況表所示的現金及現金等值項目包括庫存現金及銀行存款，以及到期日通常為三個月以下並可隨時轉換為已知現金金額的短期高流動性存款，該等存款價值變動風險不大，持有的目的乃為履行短期現金承擔。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及銀行存款，以及上文所定義的短期存款，減任何須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理不可或缺的部分。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定責任)，且日後可能須撥出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

倘本集團預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，償付款項方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於報告期結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會計入綜合損益表的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各報告期結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

政府補助金

倘能合理確定將會收取政府補助金且符合所有附帶條件，則有關補助金將按公允值予以確認。倘補助金與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合同中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合同開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合同包含融資部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨品或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合同起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資部分，其向本集團提供超過一年的重大財務利益，則合同下確認的收入包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用香港財務報告準則第15號的實務權宜作法，即交易價格不就重大融資部分的影響作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同的條款與適用於合同的法律規定，資產的控制權可能在一段時間內抑或在某一時點轉移。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是本集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及改良客戶在本集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 物業銷售(續)

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合同期間通過參考已完成該履約義務的進度進行確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時間點確認。完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的建築成本佔每份合同的估計總成本的百分比計量。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已落成物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於確定交易價格時，如交易屬重大，本集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

倘本集團預期收回獲取客戶合約所產生的增量成本，則將該等成本資本化為合約收購成本。獲取合約的成本於確認物業銷售收入時攤銷。

(b) 物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務

於提供服務時確認物業管理服務(包括以酬金制或包乾制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收益。

就物業管理服務及城市衛生及清潔服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。本集團有權按已收或應收的物業管理服務及城市衛生及清潔服務費的價值創造營收。物業管理服務收益主要來自以包乾制為基礎的受管物業。

就物業管理相關增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(c) 建築服務

建築合同收入符合隨時間履行的履約責任，因為建築合同的履約建立或改良了客戶在該項資產被建立或改良時控制的資產。本集團參照完全履行該履約責任的進度，隨時間確認收入。對於能夠直接衡量已完成工作的價值或已交付單位的合同，客戶將在整個項目完工時提供最終報表，在累計確認時可能會根據為履行履約責任而付出的實際工程量或投入進行調整，本集團根據具體合同計算成本分配。

(d) 環保

環保產生收益於提供環保服務的會計期間予以確認。

(e) 酒店營運

來自房租、銷售食品及飲品以及其他配套服務所得的酒店收益，於提供服務或顧客收到食品及飲品之會計期間的確認。

(f) 設計服務及項目管理服務

來自設計服務及項目管理服務的收益，通過直接計量提供服務進度的產值或已開展工作的調查在一段時間內確認。

來自其他來源的收入

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自其他來源的收入(續)

其他收入

(a) 利息收入

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期或更短期間內(如適當)將估計未來現金收入恰好貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

(b) 股息收入

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時確認。

合同資產

倘本集團根據合約條款無條件有權收取代價前透過向客戶轉移貨品或服務而履約，則就附帶條件的已賺取代價確認為合同資產。合同資產須接受減值評估，有關詳情載於有關金融資產減值之會計政策內。當收取代價的權利變為無條件時，其重新歸類為貿易應收款項。

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合同負債於本集團履行合同(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

合同成本

除資本化為發展中物業及持作銷售已落成物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將合同履約成本資本化為資產：

- (a) 成本與實體具體確定的一份當前或預期取得的合同直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體日後將用於滿足(或繼續履行)履約義務的資源。
- (c) 成本預期能夠收回。

資本化合同成本乃按與該資產相關的貨品或服務轉讓予客戶的相同系統基準攤銷並計入綜合損益表。其他合同成本於產生時支銷。

取得合同的成本

取得合同增量成本是本集團不與客戶簽署合同就不會發生的成本(如銷售佣金)。如為取得合同發生的增量成本與將在未來報告期間確認的收入相關且預期能夠收回的，應當發生時予以資本化。其他獲得合同的成本則在產生時支銷。

以股份支付的款項

本公司及雅生活設立股份獎勵計劃。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式獲取酬金，而僱員則提供服務以取得權益工具(「股權結算交易」)。僱員進行股權結算交易的成本乃參考授出當日的公允值釐定。

股權結算交易成本將連同權益的相應增加於表現及／或服務條件獲達成的期間於僱員福利開支中確認。於各報告期末至歸屬日期期間就股權結算交易確認的累計支出計算至歸屬期屆滿時，為本集團就最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於該期間在綜合損益表扣除或入賬的數額指該期間開始及終結時所確認累計支出的變動。

2.4 重大會計政策(續)

以股份支付的款項(續)

釐定獎勵的授出日期公允值時並不考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成條件的可能性，作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計一部分。市場表現條件反映在授出日期的公允值內。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公允值中，除非同時設有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵被即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵，不予確認支出。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易將被視為歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有僱員營運界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額按員工基本薪金的百分比計算，並根據強積金計劃的規定，於其須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，存放於獨立監管的基金內。本集團在強積金計劃中的僱主供款會全數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。本集團須按工資成本的12%至22%向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自綜合損益表扣除。

僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應計該等假期時確認入賬。截至報告期末，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

綜合財務報表附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借貸成本資本化。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

外幣

該等綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在綜合損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允值計量的非貨幣項目按計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公允值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入的匯率，首次交易日為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末匯率換算為人民幣，而該等實體的綜合損益表按與交易日期通行匯率相若之匯率換算為人民幣。

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

因而產生的匯兌差額在其他全面收益內確認，並於匯兌儲備累計，除非該差額歸屬於非控股權益。於出售海外業務時，該特定海外業務相關的儲備累計金額於綜合損益表確認。

就綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期之適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為人民幣。

3 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用本集團會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷(與估計相關的判斷除外)：

持續經營考慮

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計之處外，管理層已基於本集團來年將能夠持續經營之假設編製綜合財務報表，此乃對綜合財務報表中確認之金額具有最重大影響的關鍵判斷。持續經營假設之評估涉及董事於特定時間點就本質上不確定的事件或情況之未來結果作出判斷。本公司董事認為本集團有能力繼續持續經營，而可能導致業務風險的重大事件或情況(可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮)載於綜合財務報表附註2.1。

綜合財務報表附註(續)

3 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

遞延所得稅資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延所得稅資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

本集團有結轉稅項虧損人民幣25,710,856,000元(2023年：人民幣21,674,051,000元)。該等虧損涉及曾錄得虧損的附屬公司，尚未過期，且不可用於抵銷本集團其他地方的應課稅收入。該等附屬公司並無可部分支持將該等虧損確認為遞延稅項資產的應課稅暫時差額或可用稅項計劃機會。基於此，本集團釐定不可將結轉稅項虧損確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產並無於人民幣7,045,360,000元(2023年：無)的可扣減暫時差額中確認。倘本集團能夠就所有該等稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，則綜合虧損將減少人民幣8,078,474,000元(2023年：人民幣5,386,491,000元)，而本集團的股本將增加相同數額。有關遞延稅項的進一步詳情於財務報表附註34中披露。

估計不確定因素

對導致就下個財政年度內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於報告期結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源載於下文。

發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備

持作銷售發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據過往經驗及現行市場狀況以及可得資料估算的估計售價減銷售成本及預估竣工成本(如有)。於2024年12月31日，持作銷售已落成物業的累計撥備為人民幣2,668,714,000元(2023年：人民幣2,035,079,000元)(附註24)及發展中物業的累計撥備為人民幣4,983,694,000元(2023年：人民幣4,819,264,000元)(附註23)。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值，需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，以及需要選出合適的貼現率，以計算現金流量的現值。於2024年12月31日，累計商譽減值為人民幣2,521,987,000元(2023年：人民幣2,116,870,000元)(附註18)。

3 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業公允值估計

投資物業按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日期現行市況而作出的假設。

中國內地企業所得稅及中國內地土地增值稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

本集團須繳納中國內地土地增值稅，按介乎土地增值的30%至60%遞增稅率徵收。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

當期所得稅負債(包括企業所得稅及土地增值稅撥備)於2024年12月31日的賬面值為人民幣24,808,173,000元(2023年：人民幣21,465,007,000元)。

合同資產以及貿易及其他應收款項的預期信貸虧損

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2024年12月31日，合同資產以及貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備分別為人民幣1,724,499,000元(2023年：人民幣1,896,317,000元)及人民幣3,803,560,000元(2023年：人民幣2,418,892,000元)。

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。由本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展及物業管理，並分別列入物業發展及物業管理分部。

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業的業務單位。
- (b) 物業管理分部主要包括雅生活所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位，各分部佔本集團綜合營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列單獨分部資料的必要。

由於本公司的執行董事認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國內地市場，加上大部分非流動資產均位於中國內地，故毋須披露營業額及非流動資產地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前虧損(未扣除財務費用)。

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、收購土地使用權的預付款項、應收款項、合同資產及現金及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅項資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產(包括兩年內收購附屬公司所得資產)之添置。

4 經營分部資料(續)

截至2024年及2023年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：

截至2024年12月31日止年度

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額		26,552,129	13,867,234	3,188,477	43,607,840
分部間銷售額		-	(261,955)	-	(261,955)
外界客戶銷售額		26,552,129	13,605,279	3,188,477	43,345,885
投資物業公允值虧損	16	-	-	(476,634)	(476,634)
經營虧損		(8,245,153)	(51,430)	(2,913,383)	(11,209,966)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	20	(668,814)	17,682	(2,533)	(653,665)
分部業績		(8,913,967)	(33,748)	(2,915,916)	(11,863,631)
財務費用淨額	8				(649,437)
除所得稅前虧損					(12,513,068)
所得稅開支	11				(5,025,948)
年內虧損					(17,539,016)

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

截至2024年及2023年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2024年12月31日止年度(續)

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<u>其他分部資料：</u>					
折舊及攤銷	7	128,529	369,355	558,952	1,056,836
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備	7	1,398,559	-	-	1,398,559
金融資產及合同資產減值虧損淨額	7	1,040,471	856,571*	232,714	2,129,756
商譽減值	7	-	246,206	361,422	607,628
物業、廠房及設備的減值	7	-	-	1,695,892	1,695,892
以權益法核算之投資的減值虧損	7	20,199	-	-	20,199
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損／(收益)淨額	7	-	18,971	(694,476)	(675,505)
出售附屬公司的虧損	7	1,458,781	103,986	406,632	1,969,399
出售合營企業及聯營公司的虧損	7	710,678	114,246	-	824,924
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產以及分類為持作銷售的資產之虧損	7	69,133	6,900	2,156	78,189

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撇銷項目。

4 經營分部資料(續)

截至2024年及2023年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額		23,597,923	15,443,449	5,178,824	44,220,196
分部間銷售額		-	(909,742)	-	(909,742)
外界客戶銷售額		23,597,923	14,533,707	5,178,824	43,310,454
投資物業公允值虧損	16	-	-	(36,724)	(36,724)
經營(虧損)/利潤		(7,169,724)	730,558	(3,116,178)	(9,555,344)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	20	(1,484,271)	44,937	(4,727)	(1,444,061)
分部業績		(8,653,995)	775,495	(3,120,905)	(10,999,405)
財務費用淨額	8				(851,197)
除所得稅前虧損					(11,850,602)
所得稅開支	11				(926,249)
年內虧損					(12,776,851)

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

截至2024年及2023年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2023年12月31日止年度(續)

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<u>其他分部資料：</u>					
折舊及攤銷	7	233,624	392,309	544,618	1,170,551
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備	7	2,480,931	-	-	2,480,931
金融資產及合同資產減值虧損淨額	7	522,665	339,008*	655,487	1,517,160
商譽減值	7	-	427,889	691,952	1,119,841
物業、廠房及設備減值	7	-	-	33,129	33,129
以權益法核算之投資的減值虧損	7	99,277	-	-	99,277
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額	7	-	35,561	1,366,730	1,402,291
出售附屬公司的虧損／(收益)	7	678,578	(16,655)	254,853	916,776
出售合營企業及聯營公司的虧損	7	523,942	-	-	523,942
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產以及分類為持作銷售的資產之虧損／(收益)	7	37,619	(26,183)	4,880	16,316

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撇銷項目。

4 經營分部資料(續)

於2024年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	125,901,326	17,127,594	65,236,834	(24,634,496)	183,631,258
未分配資產					11,864,272
總資產					195,495,530
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註20)	18,826,511	1,105,188	612,662	-	20,544,361
分部負債	24,310,225	7,243,126	71,806,993	(24,634,496)	78,725,848
未分配負債					76,490,646
總負債					155,216,494
資本開支#	997,695	158,983	469,639	-	1,626,317

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

於2023年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	159,860,086	21,566,215	76,239,395	(28,541,394)	229,124,302
未分配資產					12,683,850
總資產					241,808,152
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註20)	23,555,079	1,202,285	616,272	-	25,373,636
分部負債	42,725,269	11,070,112	74,857,516	(28,541,394)	100,111,503
未分配負債					79,339,838
總負債					179,451,341
資本開支 [#]	397,861	321,787	984,041	-	1,703,689

非流動資產

截至2023年及2024年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

[#] 資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司所得資產)之添置。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	26,552,129	23,597,923
物業管理服務	13,605,279	14,533,707
其他	2,962,580	4,941,902
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金總收入	225,897	236,922
合計	43,345,885	43,310,454

來自客戶合約的收入

(a) 分列營業額資料

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
商品及服務類型：				
物業銷售	26,552,129	-	-	26,552,129
物業管理服務	-	13,605,279	-	13,605,279
其他	-	-	2,962,580	2,962,580
合計	26,552,129	13,605,279	2,962,580	43,119,988
營業額確認時間：				
於某個時間點確認	25,998,888	153,817	1,032,465	27,185,170
在一段時間內確認	553,241	13,451,462	1,930,115	15,934,818
合計	26,552,129	13,605,279	2,962,580	43,119,988

綜合財務報表附註(續)

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 分列營業額資料(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
商品及服務類型：				
物業銷售	23,597,923	-	-	23,597,923
物業管理服務	-	14,533,707	-	14,533,707
其他	-	-	4,941,902	4,941,902
合計	23,597,923	14,533,707	4,941,902	43,073,532
營業額確認時間：				
於某個時間點確認	23,112,452	634,067	1,063,466	24,809,985
在一段時間內確認	485,471	13,899,640	3,878,436	18,263,547
合計	23,597,923	14,533,707	4,941,902	43,073,532

下表載列於本報告期間確認並於報告期初計入合同負債的營業額：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	16,669,057	22,311,205
物業管理	1,533,834	1,340,277
合計	18,202,891	23,651,482

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團的履約責任的資料概要如下：

物業銷售

就物業銷售合同而言，營業額於該項資產的控制權轉讓至客戶時確認。視乎合同的條款與適用於合同的法律規定，資產的控制權可能在一段時間內或在某一時點轉移。

物業建築服務

就建築合同而言，營業額隨時間確認，履約責任於履約建築合同建立或改良客戶在該項資產被建立或改良時控制的資產時達成。

物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務

履約責任於提供服務時達成。就物業管理服務及城市衛生及清潔服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。就物業管理相關增值服務而言，收益於提供該項服務時確認。當向客戶提供該項服務時，交易付款立即到期。

環保服務、污水及再生水處理服務

根據合同條款，履約責任於提供服務的一段時間內或某一時點達成。

尚未履行之履約責任金額與截至2024年及2023年12月31日之合同負債結餘大致相同。

綜合財務報表附註(續)

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	148,404	245,602
來自關連方的利息收入	6,517	21,339
政府補助金	64,556	113,824
雜項	11,145	46,548
其他收入總額	230,622	427,313
其他收益淨額		
非控股權益的認沽期權公允值收益(附註32)	-	14,976
自合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益(附註20)	-	6,835
議價購買附屬公司的收益(附註40)	16,144	186
匯兌收益淨額(附註(a))	28,169	124,141
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值收益淨額(附註22及32)	675,505	-
債務重組的收益	145,550	-
雜項	86,364	59,094
其他收益淨額總額	951,732	205,232
其他收入及收益淨額總額	1,182,354	632,545

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註8)。

6 其他開支

其他開支分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
賠償費用	140,638	80,998
罰款開支	600,097*	1,363
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額 自一間合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司產生的 重新計量虧損(附註20)	-	1,402,291
出售合營企業及聯營公司的虧損(附註20)	14,706	-
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、 其他無形資產以及分類為持作銷售的資產之虧損	824,924	523,942
投資物業的公允值虧損(附註16)	78,189	16,316
慈善捐款	476,634	36,724
雜項	1,065	2,866
	130,680	133,004
合計	2,266,933	2,197,504

* 金額主要包括稅項滯納金。

綜合財務報表附註(續)

7 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
核數師薪酬			
– 核數服務		12,530	14,530
– 非核數服務		-	30
合計		12,530	14,560
已出售物業成本		29,466,118	24,410,019
存貨消耗成本		1,922,981	2,337,356
物業、廠房及設備折舊	15	696,122	709,464
使用權資產折舊	17	142,353	216,553
其他無形資產攤銷	19	218,361	244,534
僱員福利開支(包括董事薪酬)			
– 工資、薪金及獎金		5,244,295	6,073,717
– 以股份支付的款項		-	21,675
– 退休金計劃供款***		634,083	604,225
– 其他		391,581	526,189
合計		6,269,959	7,225,806
按公允值計入損益的金融資產／負債的			
公允值(收益)／虧損淨額****	22、32	(675,505)	1,402,291
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備**	23、24	1,398,559	2,480,931
商譽減值*	18	607,628	1,119,841
物業、廠房及設備減值	15	1,695,892	33,129
金融資產及合同資產減值虧損淨額	26	2,129,756	1,517,160
以權益法核算之投資的減值虧損	20	20,199	99,277
出售附屬公司的虧損	41	1,969,399	916,776
出售合營企業及聯營公司的虧損****	20	824,924	523,942
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產以及分類為持作銷售的資產之虧損****		78,189	16,316
投資物業的公允值虧損****	16	476,634	36,724
短期及低價值資產租賃開支	17(c)	130,405	127,814
慈善捐款****		1,065	2,866
專業費用		244,128	452,623

7 除所得稅前虧損(續)

- * 商譽減值計入綜合損益表中的「行政開支」。
- ** 發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備與物業之估計市價減少有關，且計入綜合損益表中的「銷售成本」。
- *** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。
- **** 其計入綜合損益表中的「其他收入及收益淨額」或「其他開支」。

8 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,900,194	2,962,985
- 優先票據及可交換債券	1,071,933	1,027,083
- 境內公司債券、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券及 中期票據(定義見附註33)	346,660	541,091
- 租賃負債	12,328	15,036
借款的匯兌虧損	461,942	435,019
小計	4,793,057	4,981,214
減：利息及匯兌虧損資本化(附註)	(4,141,959)	(4,099,537)
衍生金融工具的公允值變動(附註32)	(1,661)	(30,480)
合計	649,437	851,197

附註：截至2024年12月31日止年度的借款資本化利率為8.78%(2023年：8.29%)。

綜合財務報表附註(續)

9 董事及行政總裁薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及行政總裁的年內薪酬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
袍金	10,116	10,198
其他酬金		
- 薪金	2,092	900
- 獎金	-	-
- 住房津貼及退休福利計劃供款	34	16
小計	2,126	916
合計	12,242	11,114

各董事截至2024年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	獎金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：					
陳卓林先生	4,120	-	-	17	4,137
陳卓雄先生	2,939	-	-	-	2,939
黃奉潮先生	384	612	-	-	996
岳元女士**	-	1,480	-	17	1,497
非執行董事：					
陳卓喜先生	384	-	-	-	384
陳卓南先生	384	-	-	-	384
獨立非執行董事：					
鄭漢鈞博士*	462	-	-	-	462
鄺志強先生	481	-	-	-	481
許照中先生	481	-	-	-	481
彭說龍博士	481	-	-	-	481
合計	10,116	2,092	-	34	12,242

* 鄭漢鈞博士於2024年12月18日辭任本公司獨立非執行董事。

** 岳元女士於2024年12月18日獲委任為本公司執行董事。

9 董事及行政總裁薪酬(續)

各董事截至2023年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	獎金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：					
陳卓林先生	4,032	-	-	16	4,048
陳卓雄先生	2,876	-	-	-	2,876
黃奉潮先生	376	900	-	-	1,276
非執行董事：					
陳卓賢先生**	282	-	-	-	282
陸倩芳女士***	376	-	-	-	376
陳卓喜先生	376	-	-	-	376
陳卓南先生	376	-	-	-	376
獨立非執行董事：					
鄭漢鈞博士	376	-	-	-	376
鄭志強先生	376	-	-	-	376
許照中先生	376	-	-	-	376
彭說龍博士****	188	-	-	-	188
黃紹開先生*	188	-	-	-	188
合計	10,198	900	-	16	11,114

* 黃紹開先生於2023年6月26日辭任本公司獨立非執行董事。

** 陳卓賢先生於2023年9月15日辭任本公司非執行董事。

*** 陸倩芳女士於2023年12月22日辭任本公司非執行董事。

**** 彭說龍博士於2023年6月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。

9 董事及行政總裁薪酬(續)

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至2024年12月31日止年度，並無董事就管理本公司或其附屬公司事務而提供的其他服務獲支付或應收其他酬金（2023年：無）。

截至2024年及2023年12月31日止年度，除上文所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利。

截至2024年及2023年12月31日止年度，董事並無收取離職福利。

截至2024年及2023年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司或其附屬公司(如適用)並無以本公司董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

除附註46(b)(i)所披露的交易外，於年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務的重大交易、安排或合約存續。

10 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(2023年：兩名)，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，並非本公司董事或行政總裁的兩名(2023年：三名)最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金	4,141	3,644
以股份支付的款項	-	3,190
獎金	-	-
退休金計劃供款	34	43
合計	4,175	6,877

薪酬位於以下範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員人數如下：

	2024年 人數	2023年 人數
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	2
合計	2	3

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無向任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

11 所得稅開支

由於本集團於相關年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2024年及2023年12月31日止年度作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2024年12月31日止年度的25%(2023年：25%)作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%(如適用)的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中國內地企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2024年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15%(2023年：15%)。

11 所得稅開支(續)

截至2024年12月31日止年度，本集團若干附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享有企業所得稅稅率為15%(2023年：15%)的優惠政策。

本集團於中國內地的若干附屬公司位於西部城市，享有15%(2023年：15%)的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享「企業所得稅三免三減半」的政策。有關附屬公司自相關附屬公司產生營業額年度起首三年毋須繳納企業所得稅，而相關附屬公司於其後三年享12.5%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(2023年：15%)。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並符合資格按其應課稅收入25%或50%計算稅項。

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的遞增稅率對土地價值的增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地及開發成本以及建築開支)。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期所得稅：		
企業所得稅	1,899,209	1,825,734
中國內地土地增值稅	3,652,907	723,983
小計	5,552,116	2,549,717
遞延所得稅(附註34)	(526,168)	(1,623,468)
所得稅開支	5,025,948	926,249

11 所得稅開支(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊及／或經營所在司法權區法定稅率計算的適用於除所得稅前虧損的稅項開支／(計入)與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(12,513,068)	(11,850,602)
減：以權益法核算之投資的損益所佔份額	653,665	1,444,061
	(11,859,403)	(10,406,541)
按各別地區利潤適用的當地稅率計算的稅項	(3,007,545)	(2,903,343)
加計扣除稅項的稅務影響	(8,429)	(15,359)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	2,598,732	3,137,412
毋須繳納所得稅的收入	(9,706)	(26,910)
不可在稅項前扣減的費用	915,690	291,761
遞延稅項的稅率變動	-	(15,368)
未確認可扣減暫時差額	1,761,339	-
對來自中國內地的股息收入的預扣稅	36,187	(84,931)
土地增值稅撥備	3,652,907	723,983
土地增值稅的稅務影響	(913,227)	(180,996)
年內所得稅開支	5,025,948	926,249

支柱二所得稅

本集團屬於支柱二規則範本範圍之內。本集團於確認及披露支柱二所得稅產生之遞延稅項資產及負債的資料時應用強制性例外規定，並將在發生時將支柱二所得稅入賬為當期所得稅。本集團經營所在的若干司法權區(即香港)的支柱二法案可能對本集團於2025年1月1日開始之財政年度生效。

本集團已根據現有資料評估其對本集團於本年度的財務表現之潛在影響。因此，其不一定完全反映未來情況。根據評估，本集團應可受惠於本集團經營所在的全部司法權區的過渡性安全港規則。本集團預期不會就支柱二所得稅面臨風險。隨著越來越多國家準備頒佈支柱二規則範本，本集團會繼續關注支柱二立法的發展，以評估對其財務報表的潛在未來影響。

綜合財務報表附註(續)

12 分類為持作銷售的資產

截至2023年12月31日止年度，本公司決定出售一幢酒店大樓，該物業已計入物業發展分部，預計於一年內完成出售。以下資產於2023年12月31日重新分類為持作銷售：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	12,553
發展中物業	-	17,904
分類為持作銷售的資產總值	-	30,457

持作銷售的資產之公允值計量詳情如下：

2023年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	公允值	公允值對輸入值的敏感度
分類為持作銷售的資產	市場法	交易價	人民幣60,578,000元	交易價越高，公允值越高

13 股息

董事會不建議派發截至2024年及2023年12月31日止年度的任何中期股息或末期股息。

14 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按年內本公司股東應佔虧損以及5,046,048,000股(2023年：4,804,212,000股)流通在外普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	2024年	2023年
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(17,216,324)	(13,801,195)
流通在外普通股加權平均數(千股)	5,046,048	4,804,212
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	(3.412)	(2.873)

本集團於截至2024年12月31日止年度並無流通在外具攤薄影響的潛在普通股。

於2023年1月1日根據本公司股份獎勵計劃持有之流通在外股份並無對截至2023年12月31日止年度的每股基本虧損金額造成攤薄影響。

綜合財務報表附註(續)

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度						
於2024年1月1日	6,384,666	73,092	137,262	1,878,268	4,519,819	12,993,107
添置	341,530	15,098	38,548	55,672	1,139,897	1,590,745
轉撥後重估盈餘(附註b)	190,540	-	-	-	-	190,540
收購附屬公司(附註40)	-	49	144	15	-	208
轉撥自己落成工程項目	866,250	342	542	371,109	(1,238,243)	-
轉撥至投資物業(附註16)	(460,000)	-	-	-	-	(460,000)
出售	(59,372)	(1,333)	(5,267)	(45,910)	(1,106,073)	(1,217,955)
出售附屬公司(附註41)	(73,109)	(7,003)	(1,384)	(65,132)	(73,773)	(220,401)
折舊	(347,750)	(28,806)	(36,062)	(283,504)	-	(696,122)
計提減值	(1,182,385)	(7,497)	(1,914)	(499,065)	(5,031)	(1,695,892)
於2024年12月31日	5,660,370	43,942	131,869	1,411,453	3,236,596	10,484,230
於2024年12月31日						
成本	9,393,827	299,246	339,072	2,848,613	3,274,673	16,155,431
累計折舊	(2,551,072)	(247,724)	(205,289)	(938,095)	-	(3,942,180)
累計減值虧損	(1,182,385)	(7,580)	(1,914)	(499,065)	(38,077)	(1,729,021)
賬面淨值	5,660,370	43,942	131,869	1,411,453	3,236,596	10,484,230
截至2023年12月31日止年度						
於2023年1月1日						
成本	9,428,864	407,322	346,457	2,545,874	4,414,632	17,143,149
累計折舊	(1,996,028)	(296,050)	(179,105)	(559,443)	-	(3,030,626)
累計減值虧損	(259,091)	-	-	-	(25,842)	(284,933)
賬面淨值	7,173,745	111,272	167,352	1,986,431	4,388,790	13,827,590
於2023年1月1日	7,173,745	111,272	167,352	1,986,431	4,388,790	13,827,590
添置	10,146	15,183	37,975	174,243	1,332,996	1,570,543
轉撥後重估盈餘(附註b)	100,505	-	-	-	-	100,505
收購附屬公司(附註40)	-	242	-	-	-	242
轉撥自己落成工程項目	324,509	-	-	175,380	(499,889)	-
轉撥至投資物業(附註16)	(210,000)	-	-	-	-	(210,000)
出售	(241,468)	(11,245)	(7,616)	(22,387)	(418,799)	(701,515)
出售附屬公司(附註41)	(424,277)	(3,518)	(4,745)	(168,892)	(250,233)	(851,665)
折舊	(348,494)	(38,759)	(55,704)	(266,507)	-	(709,464)
計提減值	-	(83)	-	-	(33,046)	(33,129)
於2023年12月31日	6,384,666	73,092	137,262	1,878,268	4,519,819	12,993,107
於2023年12月31日及2024年1月1日						
成本	8,641,664	315,813	341,520	2,616,590	4,552,865	16,468,452
累計折舊	(2,256,998)	(242,638)	(204,258)	(738,322)	-	(3,442,216)
累計減值虧損	-	(83)	-	-	(33,046)	(33,129)
賬面淨值	6,384,666	73,092	137,262	1,878,268	4,519,819	12,993,107

15 物業、廠房及設備(續)

- (a) 於2024年12月31日，賬面淨值人民幣3,702,427,000元(2023年：人民幣3,200,136,000元)的樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註33)。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，辦公大樓人民幣460,000,000元於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉移日期產生重估盈餘為人民幣190,540,000元，其中相應重估盈餘(扣除稅項)人民幣142,905,000元計入其他全面收益及遞延所得稅負債人民幣47,635,000元計入綜合財務狀況表。

截至2023年12月31日止年度，辦公大樓人民幣210,000,000元於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉移日期產生重估盈餘為人民幣100,505,000元，其中相應重估盈餘(扣除稅項)人民幣75,378,000元計入其他全面收益及遞延所得稅負債人民幣25,127,000元計入綜合財務狀況表。

- (c) 樓宇主要指辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要指興建環境工廠及機器所產生的建築成本及其他成本。
- (d) 於2024年12月31日，由於中國內地物業發展市場低迷，本集團對於中國內地從事環保業務並屬於「其他分部」的若干現金產生單位已進行減值測試。現金產生單位的可收回金額相比其賬面值微不足道，賬面值乃根據使用價值計算，而使用價值乃採用基於高級管理層批准的財務預算作出現金流量預測而釐定。由於減值評估，已確認減值虧損人民幣1,695,892,000元(2023年：人民幣33,129,000元)。

16 投資物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日賬面值	9,585,752	9,367,543
添置	673	26,459
轉自持作銷售已落成物業	-	24,635
轉自物業、廠房及設備(附註15)	460,000	210,000
已於損益中確認的重估虧損(附註7)	(476,634)	(36,724)
出售	(291,457)	(6,161)
於12月31日賬面值	9,278,334	9,585,752

本集團的投資物業包括位於中國內地的已落成辦公大樓、酒店、零售商舖及停車場，租期介乎40至70年。本集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師(包括仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及廣東省大周行房地產土地資產評估有限公司，均持有認可的相關專業資格，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2024年12月31日進行估值。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

16 投資物業(續)

於2024年及2023年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察輸入值，本集團所有投資物業均納入公允值層級第三級計量。於本年度，第一級、第二級及第三級之間並無任何轉撥(2023年：無)。

辦公大樓、酒店、零售商舖及停車場的公允值一般使用收入資本化法或直接比較法計算。

採納收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與潛在重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市值租金參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

採納直接比較法乃假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考相關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業，並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度報告日期，執行董事、內部估值小組與獨立估值師至少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入值；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事與估值小組每半年進行一次估值討論，分析各報告日期第二級及第三級公允值的任何變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

大部分投資物業根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情已載入財務報表附註17。

於2024年12月31日，人民幣5,953,721,000元(2023年：人民幣5,981,965,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已質押作為本集團的銀行借款抵押品(附註33)。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，若干零售商舖分別由物業、廠房及設備以及持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業。

於截至2023年12月31日止年度，由於本集團開始出租該等區域，辦公室樓宇部分樓面面積由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

16 投資物業(續)

以下為投資物業估值所用的第三級估值之估值方法及主要輸入值概要：

描述	位置	於2024年12月	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值範圍
		31日的公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店及零售商舖	中國內地	3,373,400	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金(人民幣元/平方米/月)	3.5%~5.0% 4.0%~5.5% 36~879
辦公室、停車場及零售商舖	中國內地	5,904,934	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	1,008~174,800

描述	位置	於2023年12月	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值範圍
		31日的公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店及零售商舖	中國內地	8,938,967	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金(人民幣元/平方米/月)	3.5%~4.0% 4.0%~4.5% 36~879
辦公室及停車場	中國內地	646,785	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	2,526~53,000

不可觀察輸入值之間存在相互影響關係。

辦公大樓、酒店及零售商舖的期間收益率及重訂收益率增加/(減少)或會令公允值減少/(增加)，而市值租金增加/(減少)則或會令公允值增加/(減少)。

辦公大樓、酒店、零售商舖及停車場的市價增加/(減少)或會令公允值增加/(減少)。

截至2024年12月31日止年度，若干辦公大樓及停車場的估值方法由收入資本化法變更為直接比較法，而其他投資物業的估值方法則維持不變。

綜合財務報表附註(續)

16 投資物業(續)

就投資物業於損益內確認之金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租金收入	225,897	236,922
與租金收入有關的直接經營開支	(142,135)	(140,261)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(3,201)	(11,501)
合計	80,561	85,160

17 租賃

本集團作為承租人

本集團就其各種土地使用權以及樓宇、設備及其他資產項目訂有租賃合同。土地使用權指與中國內地政府有土地租賃安排，乃持作自用。所簽訂租賃合同的固定期限通常為1年至70年。

租賃期限按個別形式協商，包含廣泛不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸抵押用途，惟持有土地使用權證者除外。於2024年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,578,431,000元(2023年：人民幣1,776,608,000元)的若干土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註33)。

17 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	物業、 廠房及設備** 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	2,187,379	422,359	2,609,738
添置	6,862	20,867	27,729
收購一間附屬公司	-	322	322
提前終止	(50,805)	(271,819)	(322,624)
出售附屬公司	(2,884)	(8,780)	(11,664)
折舊*	(65,960)	(85,746)	(151,706)
於2024年12月31日	2,074,592	77,203	2,151,795
於2023年1月1日	2,347,900	500,769	2,848,669
添置	411	98,633	99,044
提前終止	(31,284)	(19,008)	(50,292)
出售附屬公司	(61,401)	(140)	(61,541)
折舊*	(68,247)	(157,895)	(226,142)
於2023年12月31日	2,187,379	422,359	2,609,738

* 土地使用權折舊中的人民幣9,353,000元(2023年：人民幣9,589,000元)已資本化至在建工程。

** 於2024年12月31日，物業、廠房及設備包括樓宇人民幣53,467,000元(2023年：人民幣124,477,000元)以及設備人民幣23,736,000元(2023年：人民幣297,882,000元)。

綜合財務報表附註(續)

17 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	251,033	332,498
新租賃	20,867	99,044
收購一間附屬公司	361	-
提前終止	(110,077)	(20,956)
年內確認的利息增加	12,328	15,036
出售附屬公司	(9,123)	-
付款	(86,045)	(174,589)
於12月31日的賬面值	79,344	251,033
分析：		
流動部分	57,797	152,962
非流動部分	21,547	98,071

租賃負債的到期日分析於財務報表附註49(d)披露。

(c) 於損益內確認的租賃相關款項如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息	12,328	15,036
使用權資產折舊費(附註7)	142,353	216,553
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(計入銷售成本、銷售及營 銷成本及行政開支)(附註7)	130,405	127,814
提前終止租賃的虧損	4,364	286
於損益中確認的總額	289,450	359,689

(d) 租賃現金流出總額披露於財務報表附註42(iii)。

17 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，包括位於中國內地的辦公室單位、酒店、商場及停車場。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團的已確認租金收入為人民幣225,897,000元(2023年：人民幣236,922,000元)。

於2024年及2023年12月31日，本集團根據與其租戶的經營租賃未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於一年內	21,702	130,559
於一年後但於兩年內	21,701	27,453
於兩年後但於三年內	19,701	27,452
於三年後但於四年內	22,898	25,452
於四年後但於五年內	22,412	22,898
於五年後	8,916	31,328
合計	117,330	265,142

綜合財務報表附註(續)

18 商譽

人民幣千元

於2023年1月1日：

成本	5,825,274
累計減值	(1,156,802)

賬面淨值	4,668,472
------	-----------

於2023年1月1日的成本(扣除累計減值)	4,668,472
出售(附註41)	(143,637)
年內減值	(1,119,841)

於2023年12月31日的賬面淨值	3,404,994
-------------------	-----------

於2023年12月31日：

成本	5,521,864
累計減值	(2,116,870)

賬面淨值	3,404,994
------	-----------

於2024年1月1日的成本(扣除累計減值)	3,404,994
添置(附註40)	618
出售(附註41)	(89,565)
年內減值	(607,628)

於2024年12月31日的賬面淨值	2,708,419
-------------------	-----------

於2024年12月31日：

成本	5,230,406
累計減值	(2,521,987)

賬面淨值	2,708,419
------	-----------

18 商譽(續)

於2024年及2023年12月31日，與下列經營及現金產生單位有關的商譽：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理	2,551,858	2,887,011
環保	156,561	517,983
建築	-	-
合計	2,708,419	3,404,994

本集團於2024年12月31日對商譽進行減值評估。已收購附屬公司經營的物業管理、環保業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估及按使用價值計算方法釐定。計算方法所採用的現金流預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2024年及2023年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司	建築公司
於2024年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率	-18%至13%	2%至9%	不適用
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率 (「EBITDA」)	7%至32%	24%至53%	不適用
長期增長率	2%	0%	不適用
稅前貼現率	15%至22%	11%至15%	不適用
於2023年12月31日			
於預測期內收入之複合年增長率	0%至24%	1%至25%	6%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率 (「EBITDA」)	-27%至12%	-11%至87%	-1%至17%
長期增長率	3%	0%	0%
稅前貼現率	16%至23%	10%至12%	13%

18 商譽(續)

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
收入之複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的預期。就綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)而言，預測收入同比增加主要由於綠地控股根據投資合作框架協議承擔的估計建築面積增加。就建築公司而言，收入之複合年增長率乃基於相關建築公司過往增長率而估計。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於類推預算期後的現金流量的加權平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

(i) 物業管理公司

於2024年12月31日，若干現金產生單位的使用價值計算結果乃評估為低於其賬面值。依據管理層在獨立估值師的協助下對該等現金產生單位可收回金額的估計，已確認商譽減值約人民幣246,206,000元(2023年：人民幣427,890,000元)。

18 商譽(續)

(i) 物業管理公司(續)

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的所有可能變動，以及於2024年12月31日，雅生活未來物業管理服務有限公司(「雅生活未來物業管理」)的使用價值計算中單獨作出的變動，其將分別消除剩餘部分：

主要假設的可能變動	於2024年 12月31日 雅生活未來 物業管理	於2023年 12月31日 雅生活未來 物業管理
收入之複合年增長率	-3.2%	-4.6%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.8%	-1.2%
貿易應收款項平均周轉日數	+17.15日	+23.59日
長期增長率	-2.7%	-4.4%
稅前貼現率	2.2%	3.4%

於2024年12月31日，管理層再次評估其他現金產生單位商譽減值測試的主要假設。基於有關評估，本集團認為無需額外的商譽減值。

(ii) 環保公司

於2024年12月31日，按使用價值計算的若干被收購公司的可收回金額人民幣1,745,987,000元(2023年：人民幣3,911,657,000元)低於其賬面值，故本年度於損益確認減值虧損人民幣361,422,000元(2023年：人民幣625,244,000元)。因此，於2024年12月31日，與若干環保現金產生單位相關的商譽累計減值達人民幣1,928,417,000元(2023年：人民幣1,622,273,000元)。

對於收購環保公司產生的剩餘商譽，單項金額不大，因此不會呈列未減值商譽的敏感度分析。

(iii) 建築公司

於2023年12月31日，按公允值減出售成本計算的若干被收購建築公司的可收回金額人民幣12,900,000元低於其賬面值，故該年度於損益確認減值虧損人民幣66,708,000元。因此，於2023年12月31日，與若干建築現金產生單位相關的商譽累計減值為人民幣66,708,000元。

綜合財務報表附註(續)

19 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商標及 許可證 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	76,723	87,728	156,831	1,111,194	1,432,476
添置	6,398	-	242	-	6,640
攤銷	(19,475)	(7,600)	(9,605)	(181,681)	(218,361)
出售	(274)	-	(228)	-	(502)
出售附屬公司(附註41)	(12,934)	(69,112)	-	(39,172)	(121,218)
於2024年12月31日	50,438	11,016	147,240	890,341	1,099,035
於2024年12月31日：					
成本	238,487	113,321	225,369	1,751,709	2,328,886
累計攤銷	(188,049)	(102,305)	(78,129)	(861,368)	(1,229,851)
賬面淨值	50,438	11,016	147,240	890,341	1,099,035
於2023年1月1日的成本(扣除累計攤銷)	98,299	98,488	177,284	1,309,939	1,684,010
添置	6,918	460	23	-	7,401
攤銷	(21,198)	(11,220)	(15,084)	(197,032)	(244,534)
出售	(379)	-	(5,392)	-	(5,771)
出售附屬公司(附註41)	(6,917)	-	-	(1,713)	(8,630)
於2023年12月31日	76,723	87,728	156,831	1,111,194	1,432,476
於2023年12月31日：					
成本	248,574	159,806	229,916	1,896,700	2,534,996
累計攤銷	(171,851)	(72,078)	(73,085)	(785,506)	(1,102,520)
賬面淨值	76,723	87,728	156,831	1,111,194	1,432,476

20 以權益法核算之投資

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分佔淨資產	21,261,378	26,070,454
減：減值	(717,017)	(696,818)
合計	20,544,361	25,373,636

本公司董事認為，於2024年12月31日及2023年12月31日，並無任何聯營公司及合營企業個別對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	25,373,636	28,774,197
添置	336,810	215,863
失去附屬公司控制權後保留權益(附註(a)及附註41)	5,235	-
轉至附屬公司(附註(b)及附註40)	(58,018)	(85,572)
投資一間合營企業及一間聯營公司的重新計量(虧損)/收益 (附註(b)及附註5及6)	(14,706)	6,835
虧損所佔份額	(653,665)	(1,444,061)
計提減值	(20,199)	(99,277)
出售(附註(c))	(4,347,592)	(1,739,444)
已收股息	(77,140)	(257,104)
其他全面收益所佔份額	-	2,199
於12月31日的結餘	20,544,361	25,373,636

20 以權益法核算之投資(續)

- (a) 截至2024年12月31日止年度，本集團將多間附屬公司的部分權益出售予獨立第三方，總代價為人民幣2,050,000元。於完成出售後，該等附屬公司成為本集團的合營企業及聯營公司，且於合營企業及聯營公司投資的賬面值根據本集團於各出售日期所持餘下權益投資的公允值確認(附註41)。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團自合營企業其他獨立股東購入一間合營企業的額外股權，總代價為人民幣8,316,000元(2023年：若干合營企業合計人民幣85,572,000元)。於完成收購後，該合營企業成為本集團的附屬公司，已確認投資合營企業的重新計量虧損為人民幣14,706,000元(2023年：已確認投資合營企業的重新計量收益為人民幣6,835,000元)(附註5及6)，並轉至附屬公司人民幣58,018,000元(2023年：人民幣85,572,000元)(附註40)。
- (c) 截至2024年12月31日止年度，本集團將若干合營企業及聯營公司出售予獨立第三方，總代價為人民幣3,522,668,000元(2023年：人民幣1,215,502,000元)。於完成出售後，本集團確認出售虧損人民幣824,924,000元(2023年：虧損人民幣523,942,000元(附註7))。

於2024年12月31日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損份額超出其於相關實體的權益，累計未確認投資公司虧損所佔份額達人民幣2,640,048,000元(2023年12月31日：人民幣2,523,334,000元)。

減值的計提與本集團聯營公司及合營企業所持物業價格下跌有關。本公司董事已估計本集團以權益法核算之投資之可收回金額(其乃公允值減去處置成本)以作減值測試。公允值乃經覆核物業於報告期末之成本與可變現淨值孰低後，根據相關聯營公司及合營企業之經調整淨資產(公允值層級第三級)計量。根據評估，本公司董事認為有必要就物業發展分部計提減值人民幣20,199,000元(2023年：人民幣99,277,000元)，該款項於損益內確認。

概無與本集團以權益法核算的投資相關的重大承擔。

21 按公允值計入其他全面收益的金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
未上市股本投資	43,343	43,443

股本證券並非持作買賣，且本集團於初步確認時已不可撤銷地選擇確認按公允值計入其他全面收益的金融資產。該等證券為策略性投資，本集團認為此分類較為相關。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內於其他全面收益確認的虧損，扣除稅項	-	-

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初賬面值	43,443	32,093
添置	75	11,350
於其他全面收益確認的虧損	-	-
出售	(175)	-
於年末賬面值	43,343	43,443

出售該等股本投資時，在其他儲備範圍內的任何關連結餘重新分類至保留盈利或累計虧損。

於2024年及2023年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的股本證券概無等於或超過本集團總資產的5%。

22 按公允值計入損益的金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
理財產品	1,999,158	2,336,667
香港上市股本證券	-	1,502
非上市股本投資	416,203	460,400
其他	5,000	3,238
合計	2,420,361	2,801,807
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分析為：		
持作交易或強制要求按公允值計入損益計量	2,004,158	2,341,407
本集團並未選擇於其他全面收益確認公允值的權益投資	416,203	460,400
合計	2,420,361	2,801,807

截至2024年及2023年12月31日止年度，按公允值計入損益的金融資產的公允值減少額人民幣22,032,000元(2023年：人民幣980,715,000元計入「其他開支」)於損益中入賬列為「其他收入及收益淨額」。

於2024年及2023年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的股本證券或金融產品概無等於或超過本集團總資產的5%。

於2023年12月31日，賬面淨值約人民幣337,153,000元的本集團若干按公允值計入損益的金融資產已質押作為本集團借款的抵押品。

23 發展中物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預期將落成的發展中物業：		
已質押主要持作銷售的發展中物業	1,564,614	-
於一個營運週期內落成並計入流動資產	46,622,241	56,081,722
超過一個營運週期落成並計入非流動資產	14,910,009	20,516,104
合計	63,096,864	76,597,826
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	14,844,502	18,114,326
資本化利息	10,736,842	8,814,733
土地使用權	37,515,520	49,668,767
合計	63,096,864	76,597,826

一般而言，一個物業發展營運週期為約18個月。

集團大部分發展中物業均位於中國內地。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2024年12月31日止年度的借款資本化比率為8.78%(2023年：8.29%)。

於2024年12月31日，就撇減發展中物業的撥備結餘為人民幣4,983,694,000元(2023年12月31日：人民幣4,819,264,000元)。該等物業於本年度在損益確認的撇減金額為人民幣744,211,000元(2023年：人民幣2,176,600,000元)。

於2024年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣20,200,639,000元(2023年12月31日：人民幣31,846,227,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品。如財務報表附註2.1所闡釋，若干銀行及其他借款出現違約或交叉違約，因此，若干於2024年12月31日發展尚未完成的物業主要為持作銷售用途。

於2024年12月31日，在正常營運週期內分類為流動資產的發展中物業的金額人民幣37,103,608,000元(2023年12月31日：人民幣33,236,432,000元)，預期將於一年後落成及交付。

24 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國內地。相關土地使用權的租賃期限介乎40至70年。

於2024年12月31日，撇減持作銷售物業的撥備結餘為人民幣2,668,714,000元(2023年12月31日：人民幣2,035,079,000元)。該等物業於本年度在損益確認的撇減金額為人民幣654,348,000元(2023年：人民幣304,331,000元)。

於2024年12月31日，價值約人民幣933,612,000元(2023年12月31日：人民幣1,983,438,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團借款的抵押品(附註33)。

25 就收購土地使用權之預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至綜合財務狀況表內的發展中物業。

26 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
第三方	8,840,033	9,231,079
合營企業(附註46(c))	2,194,522	2,607,229
聯營公司(附註46(c))	20,119	24,228
貿易應收款項總額	11,054,674	11,862,536
減：貿易應收款項減值撥備	(1,663,224)	(1,807,666)
總貿易應收款項	9,391,450	10,054,870
其他應收款項來自：		
第三方	14,684,287	22,249,975
合營企業(附註46(c))	20,635,694	17,736,650
聯營公司(附註46(c))	702,810	716,010
其他關連方(附註46(c))	270,632	272,474
非控股權益	3,043,191	4,732,091
應收關連方借款及利息(附註46(c))	1,582,781	2,640,400
預付增值稅及其他稅項	1,635,018	2,364,234
收購土地使用權保證金	571,523	677,211
預付款項	1,871,343	1,943,273
其他應收款項總額	44,997,279	53,332,318
減：其他應收款項減值撥備	(3,803,560)	(2,418,892)
總其他應收款項	41,193,719	50,913,426
減：其他應收款項－非即期部分	(5,316,326)	(9,972,774)
其他應收款項－即期部分	35,877,393	40,940,652
貿易及其他應收款項－即期部分	45,268,843	50,995,522

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。最高信貸風險為上述貿易及其他應收款項的賬面值。

於2024年12月31日，貿易應收款項人民幣1,629,135,000元(2023年12月31日：人民幣1,009,282,000元)已質押作為本集團借款抵押品(附註33)。

綜合財務報表附註(續)

26 貿易及其他應收款項 (續)

貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、建設服務及環保服務。貿易應收款項乃按物業買賣協議或服務協議的條款規定結算。於2024年及2023年12月31日，總貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	5,597,286	5,277,705
90日以上及於365日以內	2,233,285	3,118,893
365日以上	3,224,103	3,465,938
合計	11,054,674	11,862,536

為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及過期日數分類。

已知無力償還的貿易應收款項會就減值撥備進行個別評估，並於合理預期無法收回時撇銷。無力償還的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。不具已知無力償還的貿易應收款項及合同資產根據攤佔信貸風險特點進行綜合評估。

為方便評估，貿易應收款項及合同資產的總金額及虧損撥備分類如下：

個別：已知無力償還的貿易應收款項

綜合：其他貿易應收款項及合同資產

	2024年		2023年	
	總結餘 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總結餘 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
個別：				
已知無力償還的貿易應收款項	298,596	298,596	526,138	477,687
綜合：				
其他貿易應收款項	10,756,078	1,364,628	11,336,398	1,329,979
合同資產(附註27)	2,420,673	61,275	3,200,621	88,651
合計	13,475,347	1,724,499	15,063,157	1,896,317

26 貿易及其他應收款項 (續)

於2024年12月31日，本集團經考慮關連方良好的財務狀況及信貸歷史，評估應收關連方的其他應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，就來自關連方的其他應收款項確認的虧損撥備未有顯著增加。

以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。在此基礎上，於2024年12月31日，按綜合基準之貿易應收款項及合同資產的虧損撥備釐定如下：

	逾期				合計
	即期	1年以內	1年至2年	2年以上	
於2024年12月31日					
預期虧損率	0%~1%	1%~15%	1%~24%	25%~100%	
賬面總值 - 貿易應收款項(按綜合基準)(人民幣千元)	5,536,465	2,216,399	1,424,338	1,578,877	10,756,078
賬面總值 - 合同資產(人民幣千元)	2,420,673	-	-	-	2,420,673
虧損撥備 - 貿易應收款項(人民幣千元)	20,715	271,584	301,897	770,432	1,364,628
虧損撥備 - 合同資產(人民幣千元)	61,275	-	-	-	61,275

	逾期				合計
	即期	1年以內	1年至2年	2年以上	
於2023年12月31日					
預期虧損率	0%~3%	1%~15%	1%~24%	25%~100%	
賬面總值 - 貿易應收款項(按綜合基準)(人民幣千元)	5,010,688	3,094,196	2,107,024	1,124,490	11,336,398
賬面總值 - 合同資產(人民幣千元)	3,200,621	-	-	-	3,200,621
虧損撥備 - 貿易應收款項(人民幣千元)	40,291	313,597	422,234	553,857	1,329,979
虧損撥備 - 合同資產(人民幣千元)	88,651	-	-	-	88,651

本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的預期虧損撥備。於2024年12月31日，本集團評估其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團通過參考本集團歷史虧損記錄，使用虧損率法來評估其他應收款項的信貸虧損。

綜合財務報表附註(續)

26 貿易及其他應收款項 (續)

以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。於2024年及2023年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2024年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	41,490,918
預期虧損率	9.17%
虧損撥備(人民幣千元)	
	3,803,560
於2023年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	49,024,811
預期虧損率	4.93%
虧損撥備(人民幣千元)	
	2,418,892

於2024年及2023年12月31日，合同資產及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	1,896,317	2,418,892	4,315,209
於損益確認的虧損撥備	(59,083)	2,188,839	2,129,756
出售附屬公司	(7,269)	(294,159)	(301,428)
年內撇銷為不可收回的應收款項	(105,466)	(510,012)	(615,478)
於2024年12月31日	1,724,499	3,803,560	5,528,059

26 貿易及其他應收款項 (續)

	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日	1,491,791	1,508,231	3,000,022
於損益確認的虧損撥備	559,676	957,484	1,517,160
出售附屬公司	(102,321)	(2,036)	(104,357)
年內撤銷為不可收回的應收款項	(52,829)	(44,787)	(97,616)
於2023年12月31日	1,896,317	2,418,892	4,315,209

27 合同資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
有關物業出售合同的合同資產	245,288	400,336
有關建築合同的合同資產	2,175,385	2,800,285
虧損撥備	(61,275)	(88,651)
賬面淨值	2,359,398	3,111,970

合同資產初步確認為提供建築服務及銷售物業所得營業額，因收取代價以成功完成工程及客戶驗收為條件。建築服務合同資產包括應收質保金。於安裝或建築完成及獲客戶驗收後，確認為合同資產之金額會重新分類至貿易應收款項。2024年合同資產減少主要是由於截至2024年12月31日持續提供的建築服務減少所致。

截至2024年12月31日止年度，損益表撥回人民幣27,376,000元(2023年：確認人民幣26,951,000元)為合同資產預期信貸虧損撥備。

就本集團應用簡化方法進行減值的合同資產而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註26。

於12月31日，合同資產收回或結算的預計時間如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於一年內	2,359,398	3,111,970

綜合財務報表附註(續)

28 有限制現金

於2024年及2023年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國附屬公司以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國內地匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2024年12月31日，並無（2023年：人民幣336,657,000元）存款已質押用於本集團若干業務拓展合作方的銀行借款或授信擔保。餘下的有限制現金主要包括抵押貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

29 現金及現金等值項目

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	4,231,734	8,629,649
短期銀行存款	-	7,477
合計	4,231,734	8,637,126
以人民幣計值	4,131,565	8,089,969
以其他貨幣計值	100,169	547,157
合計	4,231,734	8,637,126

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。短期銀行存款的期限介乎一日至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按相應短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。

30 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	21,721,016	25,012,538
其他應付款項：		
第三方(附註(b)及附註(d))	8,954,373	12,588,371
關連方(附註46(c)及附註(d))	9,246,444	9,522,910
非控股權益(附註(d))	1,299,495	2,102,581
應付員工福利	935,396	1,153,512
應計費用	4,542,691	1,954,327
其他應付稅項(附註(c))	5,709,393	6,172,339
總貿易及其他應付款項	52,408,808	58,506,578
減：其他應付款項－非即期部分	(4,786,374)	(4,883,909)
貿易及其他應付款項－即期部分	47,622,434	53,622,669

(a) 本集團於2024年及2023年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	4,359,418	7,723,154
90日以上及於180日以內	4,405,056	5,711,604
180日以上及於365日以內	4,329,235	3,983,982
365日以上	8,627,307	7,593,798
合計	21,721,016	25,012,538

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 人民幣1,828,056,000元指就來自顧客的預收款項的應付增值稅(2023年：人民幣2,903,598,000元)。

(d) 金額包括流動現金墊款人民幣686,611,000元，按年利率介乎4.3%至10.0%計息(2023年：人民幣564,236,000元，介乎5.0%至24.0%)以及非流動現金墊款人民幣424,390,000元，按年利率介乎2.8%至10.0%計息(2023年：人民幣476,774,000元，介乎2.8%至10.0%)。

綜合財務報表附註(續)

31 合同負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合同負債		
關連方(附註(46c))	15,180	59,927
第三方	26,222,516	41,293,965
合計	26,237,696	41,353,892

本集團根據合同中確定的收款時間表收取來自客戶的付款。付款通常於合同履行之前收取，主要來自銷售物業及提供物業管理服務。2024年合同負債減少主要是由於年末因銷售物業而收取客戶的短期預收款減少。

於2023年1月1日，合同負債的賬面值為人民幣45,870,354,000元。

32 按公允值計入損益的金融負債

於2024年12月31日，本集團具有以下按公允值計入損益的金融負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動部分：		
衍生金融工具	-	56,999
流動部分：		
認沽期權	-	697,537

於2023年12月31日，未償還遠期外匯合同的名義本金總額為483,000,000美元，約折合人民幣3,420,944,000元。

截至2024年12月31日止年度，衍生金融工具的公允值收益人民幣1,661,000元(2023年：衍生金融工具公允值收益人民幣30,480,000元)已於綜合損益表的「財務費用淨額」記錄(附註8)。

截至2024年12月31日止年度，認沽期權(流動部分)的公允值收益人民幣697,537,000元(2023年：認沽期權(流動部分)的公允值虧損人民幣421,576,000元計入「其他開支」)已於綜合損益表的「其他收入及收益淨額」記錄。

截至2023年12月31日止年度，認沽期權(流動部分)公允值收益人民幣14,976,000元納入綜合損益表內的「其他收入及收益淨額」，以及人民幣312,000元納入綜合損益表內的「財務費用淨額」。

33 借款

	2024年		2023年	
	到期	人民幣千元	到期	人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a)及附註(h))				
- 於2020年發行的優先票據 (「2020年優先票據」)(附註(a)(i)及 附註(h))	2025年	7,063,203	2025年	6,950,804
- 於2021年發行的優先票據 (「2021年優先票據」)(附註(a)(ii)及 附註(h))	2025年-2026年	5,481,044	2025年-2026年	5,388,203
境內公司債券(附註(b))	2025年	676,297	2024年-2025年	2,140,515
中期票據(附註(c))	2026年	1,188,065	2026年	1,177,303
商業物業資產支持證券(附註(d))	2036年	3,718,750	2036年	3,960,919
可交換債券(附註(e))	2026年	1,726,180	2026年	1,240,374
長期銀團貸款				
- 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年	8,813,525	2024年	8,635,133
長期銀行借款				
- 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年-2041年	12,808,498	2024年-2041年	15,887,953
- 無抵押(附註(g)及附註(h))	2024年-2026年	1,897,243	2024年-2026年	2,181,613
其他借款				
- 有抵押(附註(f)及附註(h))	2025年-2029年	1,869,150	2024年-2029年	1,982,146
- 無抵押(附註(g))	2027年	445,052	2024年	445,552
減：非流動借款的即期部分		(35,097,236)		(22,306,371)
合計- 非流動		10,589,771		27,684,144
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
- 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年-2025年	2,546,666	2024年	3,090,550
- 無抵押(附註(g)及附註(h))	2024年-2025年	375,621	2024年	467,164
短期其他借款				
- 有抵押(附註(f))	2025年	39,208	2024年	5,000
- 無抵押(附註(g)及附註(h))	2024年	267,832	2024年	342
非流動借款的即期部分		35,097,236		22,306,371
合計 - 流動		38,326,563		25,869,427
合計		48,916,334		53,553,571

33 借款 (續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。

(i) 2020年優先票據

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.75%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。票據於2025年1月到期。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.05%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。票據將於2025年10月到期。

於2024年12月31日，本公司未能支付的利息總額為43,596,500美元(相當於約人民幣313,389,000元)(2023年：無)。

(ii) 2021年優先票據

於2021年5月17日，本公司按面值發行總面值為450,000,000美元(相當於約人民幣2,890,050,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為445,710,000美元(相當於約人民幣2,862,351,000元)。票據將於2026年5月到期。

於2021年7月21日，本公司按面值發行總面值為314,000,000美元(相當於約人民幣2,035,819,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為311,051,000美元(相當於約人民幣2,016,701,000元)。票據將於2025年4月到期。

於2024年12月31日，本公司未能支付的利息總額為42,020,000美元(相當於約人民幣302,057,000元)(2023年：無)。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分優先票據。

(b) 境內公司債券

於2021年4月9日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣1,450,000,000元的5.9%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,445,650,000元。於2022年4月9日，該票面利率調整至6.5%。於2024年4月9日(「贖回日期」)，本集團悉數贖回未償還公司債券，贖回價相等於公司債券於贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣500,000,000元的7.5%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣491,214,000元。債券於2025年3月28日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣200,000,000元的5.0%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣196,486,000元。債券於2025年3月28日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2024年3月28日，由於投資者行使回售權，本集團贖回本金總額為人民幣20,000,000元的債券。

33 借款 (續)

附註：(續)

(c) 中期票據

於2023年1月18日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣1,200,000,000元的4.7%中期票據。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,167,600,000元。中期票據將於2026年1月19日到期。

(d) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司按票息5.85%訂立一份商業物業資產支持證券安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其自用物業、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券安排，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。商業物業資產支持證券已按票息5.1%轉售予新投資者，且於2027年1月21日，持有人有權贖回全部或部分商業物業資產支持證券。

(e) 可交換債券

於2021年11月24日，本公司的一間附屬公司(「發行人」)發行本金總額為2,418,000,000港元(相當於約人民幣1,982,784,000元)的7%可交換債券，可交換為雅生活智慧城市服務股份有限公司每股面值人民幣1.00元的H股。可交換債券的交換權可由債券持有人在2022年1月4日(包括該日)至2026年11月24日前七日(包括該日)內任何時間行使，交換價最初為每股雅生活股份27.48港元。該可交換債券將於2026年11月到期。2024年11月24日，每張債券的持有人有權要求發行人以其本金連同應計利息贖回該債券，惟於本年度並無債券持有人提出有關申請(2023年：無)。負債部分的初始價值使用本公司相等不可交換債券的市場利率計算。轉換期權餘額人民幣758,459,000元最初入賬列作權益部分，並計入其他儲備。

截至2024年12月31日止年度，若干債券持有人行使交換權，按交換價每股25.78港元將面值為11,000,000港元的債券交換為426,686股雅生活H股。(行使價已就雅生活宣派股息產生的價格調整作出調整。)

(f) 於2024年及2023年12月31日，本集團借款以其部分土地使用權(附註17)、自用物業(附註15)、貿易應收款項(附註26)、持作銷售已落成物業(附註24)、發展中物業(附註23)、投資物業(附註16)、若干附屬公司的股份及一間合營企業的股本權益作抵押。

(g) 於2024年12月31日，本集團人民幣3,243,257,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保(2023年：人民幣3,478,160,000元)。

(h) 於2024年12月31日，銀行借款(包括銀團貸款)、其他借款及優先票據之本金及利息尚未按其預定償還日期償還，且該等借款之債權人可能因此有權要求償還，進一步闡釋載於財務報表附註2.1。在綜合財務報表獲授權刊發前，未有任何違約借款獲得補救，亦未就違約借款的條款進行重新磋商。

綜合財務報表附註(續)

33 借款 (續)

相應實際利率的借款賬面值如下：

	2024年		2023年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	12,544,247	5.87%	12,339,007	5.91%
境內公司債券	676,297	8.07%	2,140,515	7.11%
中期票據	1,188,065	5.61%	1,177,303	5.54%
商業物業資產支持證券	3,718,750	5.15%	3,960,919	5.09%
可交換債券	1,726,180	15.37%	1,240,374	13.90%
銀行借款	26,441,553	8.88%	30,262,413	8.12%
其他借款	2,621,242	7.56%	2,433,040	7.93%
合計	48,916,334		53,553,571	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2024年		2023年	
	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
優先票據(附註(i))	-	-	12,339,007	1,715,635
中期票據(附註(ii))	1,188,065	1,225,140	1,177,303	1,209,858
銀行借款、銀團貸款及其他借款(附註(iii))	7,675,526	7,675,526	14,167,834	14,167,834
可交換債券(附註(iv))	1,726,180	223,523	-	-
合計	10,589,771	9,124,189	27,684,144	17,093,327

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯交所於2023年12月31日發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第一級。
- (ii) 中期票據於2024年及2023年12月31日的公允值乃參考上海清算所發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第一級。
- (iii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款及其他借款的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按8.69%(2023年：8.04%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第二級。
- (iv) 於2024年12月31日，可交換債券的公允值進行估值，屬於公允值層級的第二級。

33 借款 (續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合同重訂日期如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
6個月或以下	11,020,477	12,909,848
6至12個月	12,769,945	13,801,934
1至5年	25,125,912	26,841,789
合計	48,916,334	53,553,571

於2024年及2023年12月31日，本集團的銀行及其他借款償還情況如下：

銀行借款：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	23,421,536	21,550,436
1至2年	1,193,181	3,710,118
2至5年	1,826,836	3,867,450
5年以上	-	1,134,409
小計	26,441,553	30,262,413

其他借款：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	14,905,027	4,318,991
1至2年	3,222,786	10,245,501
2至5年	4,346,968	8,719,831
5年以上	-	6,835
小計	22,474,781	23,291,158
合計	48,916,334	53,553,571

綜合財務報表附註(續)

33 借款 (續)

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
人民幣	23,956,562	26,100,101
港元	10,419,863	11,979,678
美元	14,539,909	15,028,887
令吉	-	444,905
合計	48,916,334	53,553,571

於2024年12月31日，本集團借款人民幣44,066,224,000元(2023年12月31日：人民幣47,141,082,000元)以本集團於附屬公司的人民幣14,201,684,000元(2023年12月31日：人民幣26,066,162,000元)股本權益(包括於一間附屬公司的若干股本權益，而該附屬公司為雅生活的中間母公司)及本集團若干資產作抵押(附註15、16、17、23、24及26)。

34 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延所得稅資產	4,561,688	5,065,021
遞延稅項資產抵銷	(23,982)	(5,879)
小計	4,537,706	5,059,142
遞延所得稅負債	(2,790,121)	(3,572,603)
遞延稅項負債抵銷	23,982	5,879
小計	(2,766,139)	(3,566,724)
遞延所得稅資產／(負債)淨額	1,771,567	1,492,418

34 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損	遞減持作銷售 已落成物業及 發展中物業	貿易及其他應 收款項與合同 資產所產生 暫時差額	集團內部交易 的未變現利潤	租賃負債	土地增值 稅撥備	以權益法核算 之投資的減值 虧損撥備	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
於2023年1月1日	658,451	1,109,203	767,413	429,288	3,987	728,884	149,385	3,846,611
出售附屬公司(附註41)	(4,679)	-	(2,068)	-	-	-	-	(6,747)
於綜合損益表計入/(扣除)(附註11)	(179,568)	620,233	334,374	(34,331)	(430)	460,059	24,820	1,225,157
於2023年12月31日及2024年1月1日	474,204	1,729,436	1,099,719	394,957	3,557	1,188,943	174,205	5,065,021
出售附屬公司(附註41)	(2)	(139,848)	(76,795)	-	-	-	-	(216,645)
收購一間附屬公司	-	-	37	-	-	-	-	37
於綜合損益表計入/(扣除)(附註11)	(173,712)	(948,328)	376,691	(237,217)	(2,229)	693,020	5,050	(286,725)
於2024年12月31日	300,490	641,260	1,399,652	157,740	1,328	1,881,963	179,255	4,561,688

綜合財務報表附註(續)

34 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資物業及 物業、廠房及 設備賬面值超出 稅項基準部分 人民幣千元	無形資產 賬面值超出 稅項基準部分 人民幣千元	土地使用權 賬面值超出 稅項基準部分 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日	1,624,076	383,133	1,590,257	352,377	3,949,843
出售附屬公司(附註41)	(174)	(3,882)	-	-	(4,056)
於綜合損益表計入(附註11)	(44,744)	(54,104)	(112,342)	(187,121)	(398,311)
於其他全面收益扣除	25,127	-	-	-	25,127
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,604,285	325,147	1,477,915	165,256	3,572,603
出售附屬公司(附註41)	-	(17,031)	(193)	-	(17,224)
於綜合損益表(計入)/扣除(附註11)	(110,005)	(63,848)	(659,763)	20,723	(812,893)
於其他全面收益扣除	47,635	-	-	-	47,635
於2024年12月31日	1,541,915	244,268	817,959	185,979	2,790,121

於2024年12月31日，本集團於中國內地產生的未動用稅項虧損為人民幣25,710,856,000元（2023年：人民幣21,674,051,000元），該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的公司未來的應課稅溢利。遞延稅項資產並無於人民幣7,045,360,000元（2023年：無）的可扣減暫時差額中確認。遞延稅項資產並無於上述項目中確認，因認為不大可能有可利用上述項目抵銷的應課稅利潤。

本集團有義務就於中國內地成立的該等附屬公司就2008年1月1日起所得盈利分派的股息繳付預扣稅。本集團的適用稅率為5%或10%。

35 股本及溢價

	2024年 普通股面值 千港元	2024年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2023年 普通股面值 千港元	2023年 普通股 面值的等值 人民幣千元
法定10,000,000,000股每股0.1港元的股份	1,000,000	不適用	1,000,000	不適用
	2024年 普通股面值 千港元	2024年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2023年 普通股面值 千港元	2023年 普通股 面值的等值 人民幣千元
已發行及繳足：5,046,047,500股 每股0.1港元的股份(2023年： 5,046,047,500股股份)	504,605	500,302	504,605	500,302

綜合財務報表附註(續)

35 股本及溢價(續)

本公司股本變動概要如下：

	普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於2023年1月1日	4,480,548	449,144	4,256,635
根據日期為2023年1月13日的配售及認購協議，本公司於 2023年1月18日的已發行普通股	219,500	19,534	416,285
根據日期為2023年8月3日的配售及認購協議，本公司於 2023年8月15日的已發行普通股	346,000	31,624	322,735
出售股份獎勵計劃持有之股份	-	-	(117,280)
於2023年及2024年12月31日	5,046,048	500,302	4,878,375

普通股法定總股數為10,000,000,000股股份(2023年：10,000,000,000股股份)，每股面值為0.1港元(2023年：每股0.1港元)。

全部已發行股份均已繳足。

截至2023年12月31日止年度，本公司實施兩項先舊後新方式配售現有股份及根據一般授權認購新股份：

- (i) 總額為219,500,000股配售股份已於2023年1月13日及2023年1月18日以每股配售股份2.25港元的價格配售及認購。自認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)為約489,200,000港元(相當於人民幣435,819,000元)。
- (ii) 總額為346,000,000股配售股份已於2023年8月3日及2023年8月15日以每股配售股份1.13港元的價格配售及認購。自認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)為約387,200,000港元(相當於人民幣354,359,000元)。

36 股份獎勵計劃

董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人，以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。於2023年6月20日，由於股份獎勵計劃項下並無尚未行使的獎勵，故股份獎勵計劃已予終止。

截至2023年12月31日止年度，本公司已出售股份獎勵計劃項下的34,470,000股股份，現金代價總額為人民幣39,308,000元。

於2024年12月31日，僱員股份受託人並無持有股份獎勵計劃的股份(2023年：無)。截至2024年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合損益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2023年：無)。

37 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列示於綜合財務報表第100至101頁的綜合權益變動表。

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司股份在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。

37 儲備(續)

附註：(續)

- (c) 截至2024年12月31日止年度，本集團出售雅生活智慧城市服務股份有限公司合共24,652,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約1.73%)，總代價為人民幣77,096,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣117,653,000元自其他儲備扣除。

截至2024年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣875,617,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣77,023,000元自其他儲備扣除。

截至2023年12月31日止年度，本集團出售雅生活智慧城市服務股份有限公司合共5,520,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約0.39%)，總代價為人民幣23,435,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣27,978,000元自其他儲備扣除。

截至2023年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣712,593,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣130,654,000元自其他儲備扣除。

- (d) 天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)(前稱共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥))([「天津雅生活」])，一家根據中華人民共和國合夥企業法成立的有限合夥企業，共青城雅高投資管理有限公司為其普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黃奉潮先生、李大龍先生及馮欣先生為其有限合夥人。天津雅生活為雅生活智慧城市服務股份有限公司員工的持股平台。雅生活智慧城市服務股份有限公司為本公司附屬公司且其股份於香港聯交所主板上市。

於2023年7月21日，雅生活收到通知，天津雅生活與若干本集團高級管理層及為本集團發展作出突出貢獻的人士(統稱「買家B」)訂立股份轉讓協議，據此，天津雅生活同意出售而買家B同意購買H股，價格為每股H股0.33港元。於股份轉讓日期已授出權益工具的公允值與代價(總計為2,100,000港元)之間的差異人民幣21,675,000元確認為以股份為基礎的付款開支，並將相應金額計入以股份為基礎的付款儲備。

38 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日結餘	12,802,110	422,367	13,224,477
永久資本證券持有人應佔利潤	-	1,041,397	1,041,397
於2023年12月31日結餘	12,802,110	1,463,764	14,265,874
於2024年1月1日結餘	12,802,110	1,463,764	14,265,874
永久資本證券持有人應佔利潤	-	1,051,416	1,051,416
於2024年12月31日結餘	12,802,110	2,515,180	15,317,290

於2018年3月27日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券。扣除發行成本後的永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2019年6月4日，本公司發行本金額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券J」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合財務狀況表內列作權益。本公司如選擇向普通股股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。本公司選擇遞延原定於2022年12月4日、2023年1月31日、2023年3月7日、2023年5月25日、2023年6月4日、2023年7月31日、2023年9月7日、2023年11月25日、2023年12月4日、2024年1月31日、2024年3月7日、2024年5月25日、2024年6月4日、2024年7月31日、2024年9月7日、2024年11月25日及2024年12月4日的分派日期派付的分派。

39 具有重大非控股權益的非全資附屬公司

對具有重大非控股權益的附屬公司進行投資詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立地點及法律地位	非控股權益所持股權百分比	
		2024年	2023年
雅生活智慧城市服務股份有限公司	中國／外商投資企業	54.68%	52.95%

雅生活綜合財務狀況表概要：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	12,861,910	16,487,988
流動負債	(8,520,276)	(9,044,337)
流動資產淨值	4,341,634	7,443,651
非流動資產	7,385,261	7,562,592
非流動負債	(576,509)	(557,112)
非流動資產淨值	6,808,752	7,005,480
資產淨值	11,150,386	14,449,131
非控股權益累計結餘	8,826,822	8,731,535

39 具有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

雅生活綜合損益表概要：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	13,867,234	15,443,449
年內(虧損)/利潤	(3,126,888)	698,733
其他全面收益	-	2,199
全面(虧損)/收益總額	(3,126,888)	700,932
分配至非控股權益的年內利潤	7,603	478,662
已付/應付非控股權益宣派的股息	(187,327)	(180,050)

雅生活現金流量概要：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動所得的現金流入	428,751	997,642
投資活動所用的現金流出	(571,777)	(353,421)
融資活動所用的現金流出	(614,635)	(374,003)
現金及現金等值項目的(減少)/增加淨額	(757,661)	270,218

40 業務合併

截至2024年12月31日止年度，本集團完成收購於本集團若干合營企業及聯營公司的先前權益之餘下股權，總代價為人民幣105,452,000元。收購事項完成後，相關項目公司成為本集團的全資附屬公司。據此，本集團重新計量其於合營企業及聯營公司在收購日期的先前權益的公允值，並確認產生之虧損人民幣14,706,000元。

截至2024年12月31日止年度，本集團完成收購若干公司，總購買代價為人民幣17,532,000元。於各相關收購日期該等實體的可識別資產淨值總額為人民幣16,914,000元。商譽人民幣618,000元主要產生自對該等公司業務的預期未來發展，如提升市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務及提高管理效率。預期已確認商譽不會用作扣減所得稅用途。

截至2023年12月31日止年度，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司及物業管理公司)股權收購事項，總代價人民幣481,781,000元。可識別資產淨值總額人民幣482,726,000元已予確認。本公司董事認為，年內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

綜合財務報表附註(續)

40 業務合併(續)

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
代價			
已付現金		9,966	238,258
本集團為交換被收購方控制權承擔的負債		55,000	157,951
於業務合併前持有的合營企業投資公允值(附註20)		58,018	85,572
		122,984	481,781
現金及現金等值項目		27,270	64,693
物業、廠房及設備	15	208	242
使用權資產		322	-
發展中物業		353,955	4,080,472
存貨		7	223,584
貿易及其他應收款項		211,009	125,849
貿易及其他應付款項		(458,976)	(1,474,060)
合同負債		(267)	(1,211,722)
租賃負債		(361)	-
借款		(300)	(1,326,250)
當期所得稅負債		6,821	(82)
遞延所得稅資產	34	37	-
可識別資產淨值總額		139,725	482,726
非控股權益		(1,215)	759
本公司應佔可識別資產淨值		138,510	481,967
議價購買附屬公司的收益	5	(16,144)	(186)
商譽	18	618	-

於收購日期的貿易及其他應收款項的公允值為人民幣211,009,000元(2023年：人民幣125,849,000元)。貿易及其他應收款項的合同總額為人民幣211,009,000元(2023年：人民幣125,849,000元)。

40 業務合併(續)

截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度收購所產生的現金流入／(流出)淨額：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	27,270	64,693
減：總現金代價	(9,966)	(238,258)
加：過往年度已付現金代價	-	9,129
年內現金流入／(流出)	17,304	(164,436)

自各自收購日期至2024年12月31日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣29,677,000元(2023年：人民幣154,760,000元)及引致淨虧損人民幣2,690,000元(2023年：淨虧損人民幣11,716,000元)。

倘收購於2024年1月1日發生，則本集團截至2024年12月31日止年度的綜合備考收入及淨虧損分別為人民幣43,347,677,000元及人民幣17,541,492,000元。

倘收購於2023年1月1日發生，則本集團截至2023年12月31日止年度的綜合備考收入及淨虧損分別為人民幣43,834,877,000元及人民幣12,824,713,000元。

業務合併未確認或然負債。

41 出售附屬公司

根據股份轉讓協議，本集團將其部分附屬公司的股權出售予第三方，代價為人民幣4,538,246,000元(2023年：人民幣868,868,000元)。代價乃參考已出售股權的公允值釐定。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得出售虧損淨額人民幣1,969,399,000元(2023年：人民幣916,776,000元)。

綜合財務報表附註(續)

41 出售附屬公司(續)

截至2024年12月31日止年度，出售交易詳情如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等值項目	1,991	41,403	7,460	50,854
有限制現金	-	-	2,543	2,543
按公允值計入損益的金融資產	-	5,000	-	5,000
物業、廠房及設備	16	3,290	217,095	220,401
以權益法核算之投資	-	15,051	-	15,051
發展中物業	2,932,188	-	190,336	3,122,524
其他無形資產	-	67,958	53,260	121,218
使用權資產	-	8,780	2,884	11,664
商譽	-	89,565	-	89,565
合同資產	-	-	164,622	164,622
持作銷售已落成物業	-	1,325	-	1,325
貿易及其他應收款項	8,649,171	119,935	289,484	9,058,590
貿易及其他應付款項	(254,105)	(111,819)	(413,978)	(779,902)
合同負債	(5,107)	(191,512)	(15,701)	(212,320)
借款	(1,591,863)	(37,580)	(35,246)	(1,664,689)
租賃負債	-	(9,123)	-	(9,123)
當期所得稅負債	(4)	(8,193)	(10,759)	(18,956)
遞延所得稅資產	139,851	76,794	-	216,645
遞延所得稅負債	-	(17,031)	(193)	(17,224)
小計	9,872,138	53,843	451,807	10,377,788
減：非控股權益	(3,924,752)	84,784	(30,175)	(3,870,143)
出售附屬公司所得虧損	(1,458,781)	(103,986)	(406,632)	(1,969,399)
總代價	4,488,605	34,641	15,000	4,538,246
出售代價				
已收現金	134,274	29,406	-	163,680
已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	221,365	-	15,000	236,365
出售項目剩餘權益的公允值	-	5,235	-	5,235
抵銷計入貿易及其他應付款項的 現有公司間債項	4,132,966	-	-	4,132,966
合計	4,488,605	34,641	15,000	4,538,246

41 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
已收總現金代價	134,274	29,406	-	163,680
減：				
出售現金及現金等值項目	(1,991)	(41,403)	(7,460)	(50,854)
出售現金流入／(流出)淨額	132,283	(11,997)	(7,460)	112,826

綜合財務報表附註(續)

41 出售附屬公司(續)

截至2023年12月31日止年度，出售交易詳情如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等值項目	6,995	4,401	68,284	79,680
有限制現金	1,629	-	504	2,133
按公允值計入損益的金融資產	-	-	107,150	107,150
物業、廠房及設備	44	509	851,112	851,665
以權益法核算之投資	-	-	287	287
發展中物業	1,077,789	-	5,106	1,082,895
其他無形資產	-	-	8,630	8,630
使用權資產	-	-	61,541	61,541
商譽	-	-	143,637	143,637
合同資產	-	-	562,422	562,422
持作銷售已落成物業	55,386	-	-	55,386
貿易及其他應收款項	291,610	38,932	517,105	847,647
分類為持作銷售的處置資產組	-	-	1,523,010	1,523,010
貿易及其他應付款項	(230,273)	(49,054)	(1,127,876)	(1,407,203)
合同負債	(55,012)	-	(83,265)	(138,277)
借款	(60,579)	-	(206,550)	(267,129)
當期所得稅負債	(38,168)	(2,333)	(11,065)	(51,566)
遞延所得稅資產	-	3,337	3,410	6,747
遞延所得稅負債	-	(174)	(3,882)	(4,056)
分類為持作銷售資產直接相關的負債	-	-	(1,023,825)	(1,023,825)
小計	1,049,421	(4,382)	1,395,735	2,440,774
減：非控股權益	(25,007)	(4,718)	(625,405)	(655,130)
出售附屬公司所得(虧損)/收益	(678,578)	16,655	(254,853)	(916,776)
總代價	345,836	7,555	515,477	868,868
出售代價				
已收現金	320,836	5,649	455,773	782,258
已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	-	-	10,956	10,956
出售項目剩餘權益的公允值	-	300	-	300
抵銷計入貿易及其他應付款項的現有公司間 債項	25,000	1,606	48,748	75,354
合計	345,836	7,555	515,477	868,868

41 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
已收總現金代價	320,836	5,649	455,773	782,258
減：				
出售現金及現金等值項目	(6,995)	(4,401)	(105,157)	(116,553)
過往年度已收出售附屬公司墊款	-	-	(36,000)	(36,000)
出售現金流入淨額	313,841	1,248	314,616	629,705

42 綜合現金流量表附註

(i) 主要非現金交易

年內，本集團就物業租賃安排擁有的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣20,867,000元(2023年：人民幣99,044,000元)及人民幣20,867,000元(2023年：人民幣99,044,000元)。

貿易應收款項人民幣81,471,000元(2023年：人民幣590,798,000元)透過轉讓若干投資性物業及以貿易應收款項結算的物業結清。

本集團已與第三方訂立三方協議，以結清第三方墊款人民幣520,000,000元(起初於2023年墊付，年利率為2%，並須於一年內償還)。根據協議，第三方將其全部應收款項轉讓予本集團，以悉數結清墊款。已轉讓應收款項人民幣815,333,000元、現金及現金等值項目人民幣51,139,000元及已轉讓應付款項人民幣340,051,000元已於轉讓日期分別於「其他應收款項」、「現金及現金等值項目」及「其他應付款項」確認。

綜合財務報表附註(續)

42 綜合現金流量表附註(續)

(ii) 融資活動產生的負債變動

	借款	其他應付 款項－關連方	其他應付 款項－非控股 權益及第三方	租賃負債	應付股息
	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2024年1月1日	53,553,571	9,522,910	3,173,307	251,033	102,910
現金流量					
融資活動流入	765,872	424,364	353,735	-	-
融資活動流出	(4,892,346)	(700,830)	(987,572)	(73,717)	(227,974)
經營活動流出	-	-	-	(12,328)	-
非現金變動					
匯兌收益及已確認融資服務費攤銷	1,153,626	-	-	-	-
收購附屬公司	300	-	-	361	-
出售附屬公司	(1,664,689)	-	-	(9,123)	-
新增租賃負債	-	-	-	20,867	-
提前終止租賃負債	-	-	-	(110,077)	-
應計利息	-	-	-	12,328	-
應計股息	-	-	-	-	190,701
於2024年12月31日	48,916,334	9,246,444	2,539,470	79,344	65,637

42 綜合現金流量表附註(續)

(ii) 融資活動產生的負債變動(續)

	借款	其他應付 款項－關連方	其他應付 款項－非控股 權益及第三方	租賃負債	應付股息
	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2023年1月1日	59,486,289	12,050,605	4,436,283	332,498	137,149
現金流量					
融資活動流入	5,786,946	231,864	847,833	-	-
融資活動流出	(13,552,452)	(1,297,285)	(2,110,809)	(159,553)	(253,561)
經營活動流出	-	-	-	(15,036)	-
非現金變動					
匯兌收益及已確認融資服務費攤銷	773,667	-	-	-	-
收購附屬公司	1,326,250	-	-	-	-
出售附屬公司	(267,129)	-	-	-	-
出售合營企業	-	(265,237)	-	-	-
新增租賃負債	-	-	-	99,044	-
提前終止租賃負債	-	-	-	(20,956)	-
應計股息	-	-	-	-	219,322
應計利息	-	-	-	15,036	-
其他非現金變動	-	(1,197,037)	-	-	-
於2023年12月31日	53,553,571	9,522,910	3,173,307	251,033	102,910

(iii) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動範圍內	142,733	142,850
融資活動範圍內	73,717	159,553
租賃現金流出總額	216,450	302,403

43 或然負債及財務擔保

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	34,843,157	50,592,159
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註46(b))	1,957,595	1,698,040
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註46(b))	11,407,641	3,179,580
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	6,781,329	3,349,859
合計	54,989,722	58,819,638

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2024年12月31日，未完結擔保額為人民幣34,843,157,000元(2023年：人民幣50,592,159,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接收相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣2,468,756,000元(2023年：人民幣1,938,000,000元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣1,957,595,000元(2023年：人民幣1,698,040,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣13,404,102,000元(2023年：人民幣5,237,216,000元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣11,407,641,000元(2023年：人民幣3,179,580,000元)。
- (d) 於2024年12月31日，本集團為人民幣6,781,329,000元(2023年12月31日：人民幣3,349,859,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

44 質押資產

為本集團借款質押的本集團資產詳情載於財務報表附註33。

45 承擔

本集團於2024年12月31日擁有以下合約承擔：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業發展活動	15,420,850	17,832,626
收購土地使用權	915,635	3,410,027
物業、廠房及設備	2,476	161,116
收購非控股權益的額外股權	-	136,508
合計	16,338,961	21,540,277

46 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投资有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的直接控股公司
創辦股東包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、 陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
佛山雅順房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
南通新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪嶺企業管理有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣東珠江橋生物科技股份有限公司	本集團的聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
徐州德信徐運置業有限公司	本集團的聯營公司
眉縣金海茂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
鎮江雅潤房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團合營企業
Charm Talent Limited	本集團合營企業

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山市遠凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團合營企業
First Synergy Investment Limited	本集團合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團合營企業
商丘川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
Prism Ray Investment Limited	本集團合營企業
Twin Drive Investment Limited	本集團合營企業
啟東市信雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
諸暨市祥雅企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)	本集團合營企業
瀋陽雅頌房地產開發有限公司	本集團合營企業
瀋陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
無錫新盤房地產開發有限公司	本集團合營企業
南通海嘉置業有限公司	本集團合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市海德房地產開發有限公司	本集團合營企業
鞏義雅居樂置業有限公司	本集團合營企業

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
揚州雅昊商務管理有限公司	本集團合營企業
惠州市仲元實業有限公司	本集團合營企業
啟東博爾美貿易有限公司	本集團合營企業
廣東新美居房地產發展有限公司	本集團合營企業
揚州雅悅房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津雅逸房地產開發有限公司	本集團合營企業
紹興祥雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
簡陽合煦房地產開發有限公司	本集團合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團合營企業
重慶美南置業有限公司	本集團合營企業
中山雅辰企業管理有限公司	本集團合營企業
重慶碯家企業管理有限公司	本集團合營企業
杭州東良企業管理有限公司	本集團合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
江西建大投資有限公司	本集團合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團合營企業

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團合營企業
Henry Fischer Real Estate Co., Ltd.	本集團合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
威海雅藍投資開發有限公司	本集團合營企業
無錫雅遠房地產開發有限公司	本集團合營企業
南京銀雁房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團合營企業
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團合營企業
廣西雅順房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣西雅凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
北海雅港房地產開發有限公司	本集團合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團合營企業

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團合營企業
河南雅福置業有限公司	本集團合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫雅祥房地產開發有限公司	本集團合營企業
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶北天泰企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
河南雅景置業有限公司	本集團合營企業
河源市江雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
廈門雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫新石雅嘉置業發展有限公司	本集團合營企業
天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)	由本集團一名主要管理人員控制
共青城雅高投資管理有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
寰圖(中國)有限公司(「寰圖(中國)」)	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(北京)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
寰圖(西安)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰匯商業管理(天津)有限公司廣州第二分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(深圳)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司第一分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰紹(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰倫(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)企業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(中國)有限公司廣州珠江新城分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
園集團有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
域置(香港)有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
中山市柏靈商業管理有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
Poseidon Management Company Limited	創辦股東的直系家屬具重大影響力

綜合財務報表附註(續)

46 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
陳思楊先生	創辦股東的直系家屬
陳思樂先生	創辦股東的直系家屬
陸燕平女士	創辦股東的直系家屬
陸麗卿女士	創辦股東的直系家屬

(b) 與關連方的交易

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團年內與關連方有以下交易：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註(a))	57,646	110,104
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(a))	3,221	7,044
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費 (附註(a))	408	69
合計	61,275	117,217

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自寰圖(中國)的租金收入(附註(a))	107,903	116,177

46 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) (續)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貸款予關連方		
聯營公司	-	8,602
合營企業	-	2,877
合計	-	11,479
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關連方償還貸款		
聯營公司	28,210	222,939
合營企業	-	116,731
合計	28,210	339,670
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自以下各方的利息收入(附註(b))		
聯營公司	2,079	5,780
合營企業	4,438	15,559
合計	6,517	21,339
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供建築、物業管理及其他服務予		
聯營公司	8,812	46,180
合營企業	422,911	1,442,967
合計	431,723	1,489,147

46 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) (續)

附註：

- (a) 辦公室服務費、高爾夫球場設施服務費、餐館及酒店服務費與租金乃根據相關協議的條款收取，本公司董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按有關關連方與本集團相互協商的條款進行。
- (b) 利息收入根據各關連方與本集團簽訂的貸款合同條款收取。

(ii) 主要管理層酬金

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	17,434	18,000
退休計劃供款	141	140
向主要管理人員支付之酬金總額	17,575	18,140

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

- (iii) 於2024年12月31日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣13,365,236,000元(2023年12月31日：人民幣4,877,620,000元)(附註43)。

46 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2024年及2023年12月31日，本集團與關連方存在下列重大貿易及非貿易結餘：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項來自(附註(i))		
合營企業	2,194,522	2,607,229
聯營公司	20,119	24,228
合計	2,214,641	2,631,457
其他應收款項來自(附註(i))		
合營企業	20,635,694	17,736,650
聯營公司	702,810	716,010
其他關連方	270,632	272,474
合計	21,609,136	18,725,134
應收貸款及利息(附註(ii))		
聯營公司	1,325,092	2,015,510
合營企業	257,689	624,890
合計	1,582,781	2,640,400
其他應付款項(附註(i))		
聯營公司	1,076,014	1,077,931
合營企業	7,668,275	7,682,766
其他關連方	502,155	762,213
合計	9,246,444	9,522,910
合同負債		
聯營公司	-	24,655
合營企業	15,180	35,272
合計	15,180	59,927

附註：

(i) 該等結餘性質為現金墊款及貿易應收款項，且無抵押及免息。

(ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%(2023年：介乎4.35%至15%)。

綜合財務報表附註(續)

47 按類別劃分的金融工具

於報告期結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項) (附註26)	47,078,808	56,660,789
— 有限制現金(附註28)	2,957,752	3,916,329
— 現金及現金等值項目(附註29)	4,231,734	8,637,126
按公允值計入損益的金融資產(附註22)	2,420,361	2,801,807
按公允值計入其他全面收益的金融資產(附註21)	43,343	43,443
合計	56,731,998	72,059,494

金融負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債		
— 借款(附註33)	48,916,334	53,553,571
— 貿易及其他應付款項，不包括應付員工福利、其他應付稅項及處置 股權墊款(附註30)	45,764,019	51,180,727
— 租賃負債(附註17)	79,344	251,033
按公允值計入損益的金融負債(附註32)	-	754,536
合計	94,759,697	105,739,867

48 金融工具的公允值及公允值層級

本集團於2024年及2023年12月31日的金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層已評定現金及現金等值項目、有限制現金、貿易及其他應收款項的即期部分及計入貿易及其他應付款項的金融負債的即期部分、租賃負債及借款的公允值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

其他應收款項的非即期部分、其他應付款項、租賃負債及借款的公允值乃通過貼現預期未來現金流量計算，並採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。因本集團於2024年及2023年12月31日本身的借款不履約風險而產生的公允值變動被評定為不重大。可交換債券負債部分的公允值乃使用類似可交換債券的等值市場利率貼現預期未來現金流量並計及本集團本身的不履約風險估計。

上市權益投資的公允值以市場報價為基礎。第三級中的按公允值計入損益的其他金融資產的公允值乃使用市場估值方法基於並無可觀察市價或利率之假設得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可資比較上市公司(同行)，及計算適當價格倍數。

董事認為，採用該項估值方法得出的估計公允值(計入綜合財務狀況表)及相關的公允值變動(計入損益)屬合理，而其為於報告期末最恰當的價值。

本集團投資中國內地及馬來西亞金融機構發行的按公允值計入其他全面收益的非上市股本投資及理財產品。本集團根據具有類似條款及風險的工具的市場利率估計該等非上市投資的公允值。

本集團與多個對手方(主要為香港之銀行)訂立衍生金融工具。衍生金融工具(包括遠期貨幣合約)乃採用與遠期定價模型類似的估值方法計量(採用現值計算)。該等模型納入多項市場可觀察參數，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率。遠期貨幣合約的賬面值與其公允值相同。

對於按公允值計入損益的非上市股本及債務投資的公允值而言，管理層已估計使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入值的潛在影響。

48 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2024年及2023年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析：

2024年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍／加權平均	公允值對輸入值的敏感度
非上市股本投資	市場法	市售率(P/S)	1.70至21.50	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓(DLOM)	15.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價	57,750至76,000	售價越高，公允值越高
		(人民幣元／平方米)		
		市場單位售價	73,800至88,140	售價越高，公允值越高
理財產品	指引公眾公司法	(人民幣元／平方米)		
		市場單位售價(人民幣元)	460,000至480,000	售價越高，公允值越高
		預期淨利潤	人民幣4,690,000元	預期淨利潤越高，公允值越高
	貼現現金流法	預期年利率	3.6%	收益率越高，公允值越高
				預期年利率越高，公允值越高
	收入法	預期年利率	4.20%	預期年利率越高，公允值越高

48 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2024年及2023年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析：(續)

2023年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍／加權平均	公允值對輸入值的敏感度
非上市股本投資	市場法	市售率(P/S)	5.44至17.60	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓(DLOM)	20.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣元／平方米)	62,813至74,000	售價越高，公允值越高
		市場單位售價 (人民幣元／平方米)	72,324至88,000	售價越高，公允值越高
		市場單位售價(人民幣元)	450,000至500,000	售價越高，公允值越高
	指引公眾公司法	預期淨利潤	人民幣4,518,000元	預期淨利潤越高，公允值越高
可交換債券之認沽期權	二叉樹模型法	波動性	68.00%	波動性越高，公允值越高
理財產品	貼現現金流法	收益率(浮動)	0.17%	收益率越高，公允值越高
		預期年利率	1.70%	預期年利率越高，公允值越高
	收入法	預期年利率	6.20%	預期年利率越高，公允值越高
或然代價	貼現現金流法	預期淨利潤	人民幣414,960,000元	預期淨利潤越高，公允值越高

缺乏市場流通性折讓指本集團認為市場參與者在對投資定價時會考慮的溢價及折讓。

綜合財務報表附註(續)

48 金融工具的公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表按估值法分析於2024年及2023年12月31日按公允值列賬的金融工具。有關按公允值計量的投資物業的披露情況於附註16載述。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
非上市股本及債務投資	-	-	416,203	416,203
理財產品	-	-	1,999,158	1,999,158
其他	-	-	5,000	5,000
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
非上市股本投資	-	-	43,343	43,343
合計	-	-	2,463,704	2,463,704
於2023年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
香港上市股本證券	1,502	-	-	1,502
非上市股本及債務投資	-	-	460,400	460,400
理財產品	-	-	2,336,667	2,336,667
其他	-	-	3,238	3,238
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
非上市股本投資	-	-	43,443	43,443
合計	1,502	-	2,843,748	2,845,250
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
衍生金融工具	-	56,999	-	56,999
認沽期權	-	-	697,537	697,537
合計	-	56,999	697,537	754,536

48 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下表呈報第三級項目按公允值計量的變動：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元
於2023年1月1日	2,875,795	(420,294)
添置	2,163,595	-
於其他收益確認的虧損淨額	(979,146)	(406,600)
財務費用	-	(312)
處置	(7,145)	-
贖回理財產品	(1,209,351)	-
行使後轉至其他應付款項	-	129,669
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,843,748	(697,537)
添置	27,675	-
於其他收益確認的(虧損)/收益淨額	(21,972)	697,537
處置	(3,413)	-
出售附屬公司	(5,000)	-
贖回理財產品	(377,334)	-
於2024年12月31日	2,463,704	-

年內，金融資產及金融負債第一級與第二級之間並無公允值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2023年：無)。

49 財務風險管理目標及政策

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款以及永久資本證券撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、按公允值計入損益的金融資產、優先票據、可交換債券、銀行借款以及銀團貸款除外。於2024年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元、美元及其他貨幣計值的現金及現金等值項目、優先票據、可交換債券、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2024年12月31日止年度期間，本集團已訂立若干遠期外匯合約以限制其外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貨幣資產		
港元	179,970	761,706
美元	2,305,284	6,334,098
其他	9,370	6,246
合計	2,494,624	7,102,050
貨幣負債		
港元	11,877,177	12,510,537
美元	16,933,056	16,778,539
合計	28,810,233	29,289,076

49 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 貨幣風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／(貶值)5%，則年內利潤增加／(減少)如下：

	本集團	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	584,881	587,439
人民幣兌港元貶值5%	(584,881)	(587,439)
人民幣兌美元升值5%	731,415	522,311
人民幣兌美元貶值5%	(731,415)	(522,311)

(b) 利率風險

本集團之利率變動風險主要由於其浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固定利率借款(主要包括優先票據、債券及其他借款)使本集團承受公允值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及其對本集團承擔利率風險的影響。

於2024年及2023年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2024年及2023年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣219,293,000元及人民幣248,448,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

49 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項、銀行現金存款及財務擔保面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、有限制現金、現金及現金等值項目、向關連公司提供之財務擔保及按揭融資之擔保的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其考慮以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人物業業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 個人物業業主或借款人之其他財務工具的信貸風險大幅增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動

49 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年末階段

下表載列於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力而獲取，則另作別論)以及年末階段分類。

2024年

	12個月 預期信貸虧損	使用年期預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡易方法 人民幣千元	合計 人民幣千元
合同資產	-	-	-	2,420,673	2,420,673
貿易及其他應收款項(不包括預付款 項及預付增值稅)	36,670,470	3,210,641	1,609,807	11,054,674	52,545,592
有限制現金	2,957,752	-	-	-	2,957,752
現金及現金等值項目	4,231,734	-	-	-	4,231,734
合計	43,859,956	3,210,641	1,609,807	13,475,347	62,155,751

2023年

	12個月 預期信貸虧損	使用年期預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡易方法 人民幣千元	合計 人民幣千元
合同資產	-	-	-	3,200,621	3,200,621
貿易及其他應收款項(不包括預付款 項及預付增值稅)	44,963,858	2,980,932	1,080,021	11,862,536	60,887,347
有限制現金	3,916,329	-	-	-	3,916,329
現金及現金等值項目	8,637,126	-	-	-	8,637,126
合計	57,517,313	2,980,932	1,080,021	15,063,157	76,641,423

49 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年末階段(續)

就本集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項及合同資產而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註26。

於2024年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的賬面總值為人民幣54,966,265,000元(2023年：人民幣64,087,968,000元)，並作出虧損撥備人民幣5,528,059,000元(2023年：人民幣4,315,209,000元)，因此最大虧損敞口為人民幣49,438,206,000元(2023年：人民幣59,772,759,000元)。截至2024年12月31日止年度期間，本集團就若干第三方的貸款融資向其提供若干擔保。於2024年12月31日，除附註43披露的款項外，概無其他未完結擔保。

無論個別客戶、特定行業及／或地區均無造成信貸風險重大集中的情況。

(d) 流動資金風險

管理層旨在保持充足的現金以滿足運營的資金需求，並監察本集團根據預期現金流作出的現金滾動預測。本公司董事已編製截至2024年12月31日止年度現金流預測。於編製截至2024年12月31日止年度現金流預測時使用的主要假設包括：(1)2024年的預售所得款項將根據市況合理減少；(2)工程款與預售的相關所得款項相符；(3)本集團將根據市況及現金盈餘改變土地收購計劃；及(4)可用項目貸款融資預計將涵蓋預計獲得的銀行及其他借款。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已落成物業及通過更靈活的定價加速銷售、出售非核心物業及樓宇、向創辦股東取得財務援助等。本集團將按其對相關未來成本及收益的評估，就此作出選擇。本公司董事認為，本集團將能維持充足財務資源滿足其營運需求。

49 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

下表分析本集團於報告期末的金融負債到期情況及衍生金融工具。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由報告期末起計12個月內到期的結餘相等於其於綜合財務狀況表的賬面值。

金融負債合約到期日	按要求或不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年12月31日					
非衍生工具					
借款	40,934,547	5,091,075	6,983,820	-	53,009,442
貿易及其他應付款項*	40,977,645	2,430,899	1,441,325	914,150	45,764,019
租賃負債	59,584	27,370	12,946	372	100,272
財務擔保	16,159,996	2,211,089	309,000	1,466,480	20,146,565
合計	98,131,772	9,760,433	8,747,091	2,381,002	119,020,298

綜合財務報表附註(續)

49 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

金融負債合約到期日	按要求或不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年12月31日					
非衍生工具					
借款	29,601,200	14,973,306	13,439,680	1,290,462	59,304,648
貿易及其他應付款項*	46,299,709	2,493,189	1,441,325	946,504	51,180,727
租賃負債	162,383	70,090	39,343	2,584	274,400
財務擔保	4,724,283	641,805	1,394,391	1,467,000	8,227,479
非衍生工具總額	80,787,575	18,178,390	16,314,739	3,706,550	118,987,254
衍生工具					
以總額結算的遠期外匯合約					
流出	-	56,999	-	-	56,999
衍生工具總額	-	56,999	-	-	56,999
合計	80,787,575	18,235,389	16,314,739	3,706,550	119,044,253

* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售股權的預收款除外。

49 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營能力，為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合財務狀況表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合財務狀況表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
借款總額(附註33)	48,916,334	53,553,571
減：現金及現金等值項目(附註29)	(4,231,734)	(8,637,126)
有限制現金(附註28)	(2,957,752)	(3,916,329)
借款淨額	41,726,848	41,000,116
總權益	40,279,036	62,356,811
負債比率	103.60%	65.8%

綜合財務報表附註(續)

50 本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
非流動資產總額	448,520	448,520
流動資產		
應收附屬公司款項	72,160,494	76,640,377
其他應收款項及預付款項	9,503	11,770
現金及現金等值項目	6,885	14,334
流動資產總額	72,176,882	76,666,481
總資產	72,625,402	77,115,001
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	5,378,677	5,378,677
股份獎勵計劃所持有之股份	-	-
保留盈利	752,416	1,799,452
	6,131,093	7,178,129
永久資本證券	15,317,290	14,265,874
總權益	21,448,383	21,444,003
負債		
非流動負債		
借款	20,388,303	20,452,024
按公允值計入損益的金融負債	-	56,999
非流動負債總額	20,388,303	20,509,023
流動負債		
借款	150,956	552,989
應付附屬公司款項	28,718,339	25,884,480
其他應付款項及應計費用	1,919,421	8,724,506
流動負債總額	30,788,716	35,161,975
總負債	51,177,019	55,670,998
總權益及負債	72,625,402	77,115,001

主席
陳卓林

董事
陳卓雄

50 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備概要如下：

	保留盈利 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度	
於2024年1月1日結餘	1,799,452
年內虧損	(1,047,036)
於2024年12月31日結餘	752,416
截至2023年12月31日止年度	
於2023年1月1日結餘	2,928,414
年內虧損	(1,128,962)
於2023年12月31日結餘	1,799,452

51 批准財務報表

財務報表已於2025年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

綜合財務狀況表

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產					
非流動資產	71,073,558	90,991,166	93,268,932	98,698,937	93,269,661
流動資產	124,421,972	150,816,986	180,113,283	217,860,802	220,495,397
總資產	195,495,530	241,808,152	273,382,215	316,559,739	313,765,058
權益及負債					
總權益	40,279,036	62,356,811	75,726,863	89,431,277	76,969,722
非流動負債	18,163,831	36,289,847	45,400,127	63,683,953	68,184,764
流動負債	137,052,663	143,161,494	152,255,225	163,444,509	168,610,572
總負債	155,216,494	179,451,341	197,655,352	227,128,462	236,795,336
總權益及負債	195,495,530	241,808,152	273,382,215	316,559,739	313,765,058

綜合損益表

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營					
營業額	43,345,885	43,310,454	54,034,327	73,027,763	80,245,252
銷售成本	(43,867,079)	(43,834,877)	(53,033,344)	(54,006,694)	(56,142,868)
毛(虧損)/利	(521,194)	(524,423)	1,000,983	19,021,069	24,102,384
其他收入及收益淨額	1,182,354	632,545	1,415,829	2,434,475	2,992,983
銷售及營銷成本	(1,160,939)	(1,090,094)	(1,232,913)	(3,102,342)	(2,384,710)
行政開支	(2,628,008)	(3,809,526)	(4,020,451)	(4,004,139)	(5,192,485)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(2,129,756)	(1,517,160)	(1,687,410)	(500,245)	(566,679)
出售附屬公司的(虧損)/收益	(1,969,399)	(916,776)	853,958	4,261,335	2,425,511
物業、廠房及設備減值	(1,695,892)	(33,129)	(284,933)	-	(42,238)
以權益法核算之投資的減值虧損	(20,199)	(99,277)	(1,401,226)	(313,733)	(8,214)
其他開支	(2,266,933)	(2,197,504)	(1,156,477)	(279,393)	(400,044)
財務費用淨額	(11,209,966)	(9,555,344)	(6,512,640)	17,517,027	20,926,508
以權益法核算之投資的損益	(649,437)	(851,197)	(3,101,837)	(1,414,437)	(1,040,210)
所佔份額	(653,665)	(1,444,061)	(757,452)	794,239	1,585,630
除所得稅前(虧損)/利潤	(12,513,068)	(11,850,602)	(10,371,929)	16,896,829	21,471,928
所得稅開支	(5,025,948)	(926,249)	(3,001,356)	(7,798,792)	(9,223,051)
年內(虧損)/利潤	(17,539,016)	(12,776,851)	(13,373,285)	9,098,037	12,248,877
以下人士應佔(虧損)/利潤：					
本公司股東	(17,216,324)	(13,801,195)	(14,981,154)	6,712,036	9,474,597
永久資本證券持有人	1,051,416	1,041,397	995,305	983,860	1,083,780
非控股權益	(1,374,108)	(17,053)	612,564	1,402,141	1,690,500
	(17,539,016)	(12,776,851)	(13,373,285)	9,098,037	12,248,877
年內本公司股東應佔每股(虧損)/ 盈利(以每股人民幣元列示)					
- 基本	(3.412)	(2.873)	(3.827)	1.729	2.440
- 攤薄	(3.412)	(2.873)	(3.827)	1.729	2.440

公司資料

董事會

陳卓林先生*(主席兼總裁)
陳卓雄先生*
黃奉潮先生*
岳元女士*(於2024年12月18日獲委任)
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
鄭志強先生#
許照中先生#JP
彭說龍博士#
鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP
(於2024年12月18日辭任)

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生(委員會主席)
許照中先生JP
彭說龍博士
鄭漢鈞博士GBS, OBE, JP
(於2024年12月18日停任成員)

薪酬委員會

彭說龍博士(委員會主席)
(於2024年12月18日獲委任為委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生
岳元女士(於2024年12月18日獲委任為成員)
鄭漢鈞博士GBS, OBE, JP
(於2024年12月18日停任成員及委員會主席)

提名委員會

許照中先生(委員會主席)
鄭志強先生
彭說龍博士
岳元女士
(於2024年12月18日獲委任為成員)
鄭漢鈞博士GBS, OBE, JP
(於2024年12月18日停任成員)

風險管理委員會

岳元女士
(於2024年12月18日獲委任為成員)
(於2025年1月17日獲委任為委員會主席)
陳卓雄先生
黃奉潮先生
(於2025年1月17日停任委員會主席，但留任成員)
彭說龍博士

公司秘書

高梓樂女士(於2024年7月26日獲委任)
吳偉雄先生(於2024年7月26日辭任)

授權代表

陳卓林先生
高梓樂女士(於2024年7月26日獲委任)
吳偉雄先生(於2024年7月26日辭任)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期
18樓1801-1806室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

公司資料(續)

上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。
- (2) 雅生活的H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。

B 債務證券

- (1) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2025年到期3.14億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2361426559)
 - (ii) 於2025年到期5億美元5.75%的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
 - (iii) 於2025年到期4.83億美元6.05%的優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)
 - (iv) 於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2343627712)
- (2) 於上海證券交易所上市的番禺雅居樂債務證券：
 - (i) 於2024年到期人民幣14.5億元5.9%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：175934)(於2024年4月9日已全數贖回)
 - (ii) 於2025年到期人民幣5億元7.5%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：115100)，該債券由番禺雅居樂於2028年到期人民幣5億元初始票面利率為6.5%的重組類置換債券(公司債券代號：242678)全數置換
 - (iii) 於2025年到期人民幣2億元5%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：115101)(於2024年3月28日已回購人民幣0.2億元，並已於2024年4月12日前註銷已回購的債券)
- (3) 於新交所官方名單上市的遠航債務證券：
 - (i) 於2026年到期24.07億港元7%的可交換債券(公司債券代號：XS2406577911)(24.18億港元可交換債券中本金總額0.11億港元已於2024年11月15日兌換為426,686股雅生活H股)

C 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 5億美元6.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS1785422731)
- (2) 7億美元8.375%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2003471617)
- (3) 5億美元7.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2071413483)
- (4) 2億美元7.75%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2081524675)

財務日誌

未經審核中期業績公告	2024年8月30日
經審核全年業績公告	2025年3月31日
應屆股東周年大會	2025年6月12日

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

以釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東

最後股份過戶日期	： 2025年6月6日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2025年6月9日(星期一)至2025年6月12日(星期四)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2025年6月12日(星期四)

如欲符合出席應屆股東周年大會並於會上投票的資格，所有填妥的過戶表格連同股票須不遲於最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會

應屆股東周年大會將於2025年6月12日(星期四)舉行。應屆股東周年大會通告將載於本公司日期為2025年4月30日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。應屆股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。該通告亦會刊載於新交所網站(www.sgx.com)。

公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。

辭彙表

雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
雅生活	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3319)，並為本公司之間接非全資附屬公司
董事會	本公司的董事會
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
董事	本公司的董事
ESG	環境、社會及管治
應屆股東周年大會	本公司將於2025年6月12日舉行的股東周年大會
創辦股東	陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生
富丰	富丰投資有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的共同受託人
GBS	金紫荆星章

建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
香港會計準則	香港會計準則
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上屆股東周年大會	本公司於2024年5月20日舉行的股東周年大會
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的其他面值)的普通股
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司

辭彙表 (續)

Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家於2005年5月17日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比

www.agile.com.cn

