



# 景瑞控股有限公司\*

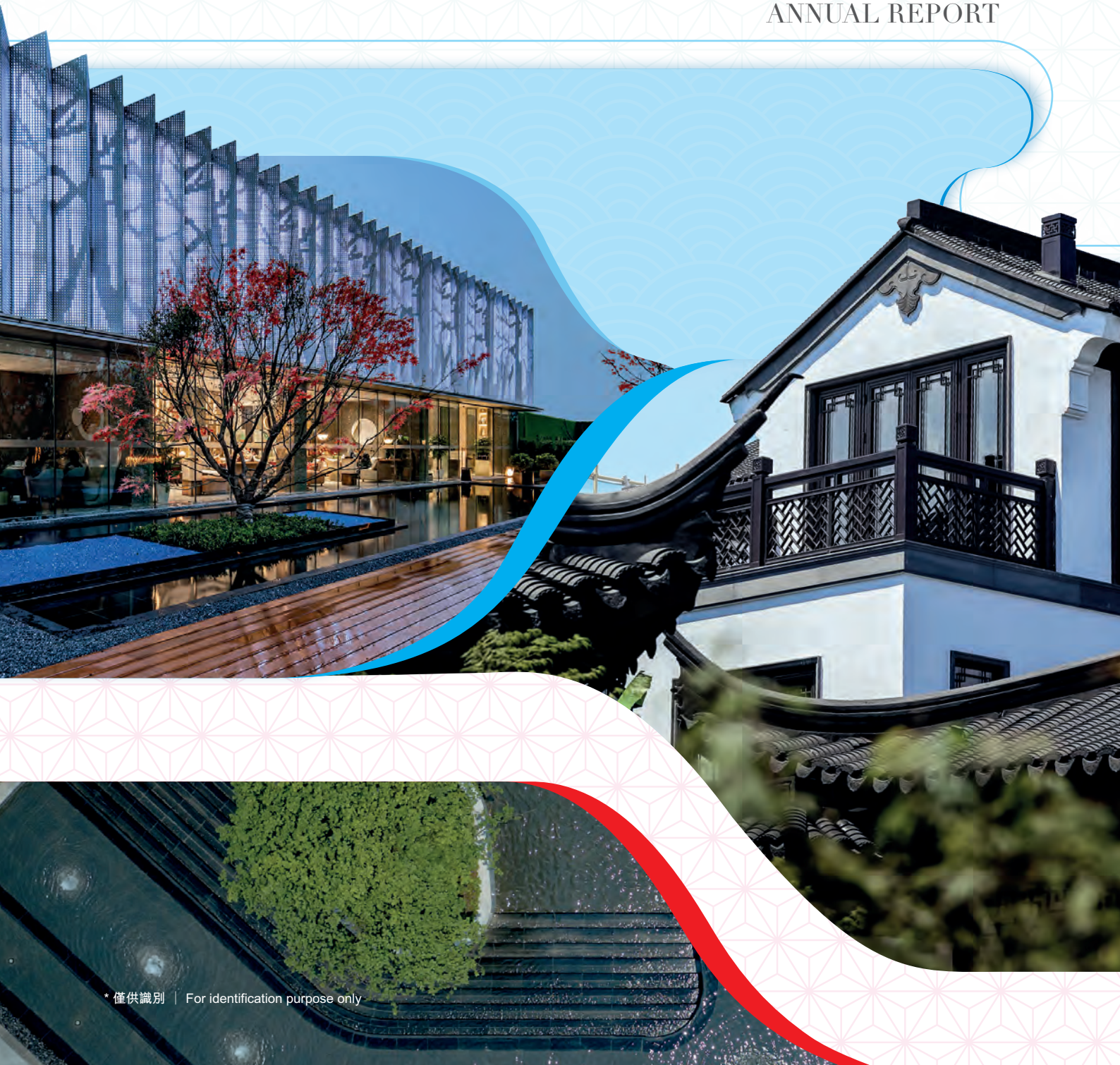
## JINGRUI HOLDINGS LIMITED

( 於開曼群島註冊成立的有限公司 )  
( Incorporated in the Cayman Islands with limited liability )

股份代號 Stock code : 01862

# 2024 年報

## ANNUAL REPORT



\* 僅供識別 | For identification purpose only



# 目錄

|            |     |
|------------|-----|
| 公司簡介       | 2   |
| 公司資料       | 4   |
| 財務摘要       | 5   |
| 主席致辭       | 6   |
| 主要物業明細     | 11  |
| 管理層討論與分析   | 14  |
| 董事及高級管理層   | 28  |
| 企業管治報告     | 31  |
| 董事會報告      | 52  |
| 獨立核數師報告    | 65  |
| 合併財務報表     |     |
| • 合併資產負債表  | 67  |
| • 合併利潤表    | 69  |
| • 合併全面收益表  | 70  |
| • 合併權益變動表  | 71  |
| • 合併現金流量表  | 73  |
| • 合併財務報表附註 | 75  |
| 五年財務資料     | 180 |





# 公司簡介



景瑞控股有限公司\*(股票代碼：01862.HK)(「**景瑞**」或「**本公司**」)，是中國領先的住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商，業務涵蓋房地產開發、建築裝修、城市更新、資產管理、商業運營及物業管理等領域。本公司1993年創立於上海，以「用心建築精彩生活」為使命，歷經多年的發展和積澱，2013年10月於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板成功上市。

景瑞旗下設有景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務三大業務平台，以房地產資產管理為核心業務，聚焦一二線核心城市與都市圈的住宅開發、公寓、辦公等業態，助力城市美好生活，為投資者提供端到端的增值服務。

截至2024年底，本集團佈局中國24座城市，精築運營112個項目。

\* 僅供識別



景瑞明確打造以「客戶價值」為導向的雙輪驅動業務模式，以「輕資產、精細化、重運營」為方向，長期看好房地產，重點佈局增量、存量、服務三大賽道，資源聚焦開發業務，存量、服務實現輕資運營。

未來，面對宏觀經濟形勢及房地產行業的深刻變革，我們將始終堅持「用心建築精彩生活」的企業使命，以降負債為抓手，通過品質提升，運營能力打造，催化輕資產業務，實現有品質的發展。不忘初心，追求卓越，致力成為「最懂建築和生活的行業引領者」。

# 公司資料

## 公司名稱

景瑞控股有限公司\*

## 執行董事

閻浩先生(主席兼首席執行官)

徐海峰先生(副總裁)

陳超先生(副總裁兼首席財務官)

## 非執行董事

陳新戈先生

## 獨立非執行董事

劉天民先生

吳繼蘭女士

項婷女士

## 審核委員會

項婷女士(主席)

劉天民先生

吳繼蘭女士

## 薪酬委員會

吳繼蘭女士(主席)

劉天民先生

項婷女士

閻浩先生

## 提名委員會

劉天民先生(主席)

吳繼蘭女士

項婷女士

陳新戈先生

## 公司秘書

蔣冰弦女士

## 授權代表

閻浩先生

蔣冰弦女士

## 公司網站

www.jingruis.com

## 註冊辦事處

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

## 中國主要營業地點及總辦事處

中國上海市

淞虹路207號

明基商務廣場B座8樓

## 香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈12樓1222室

## 法律顧問

### 有關香港法律：

盛德律師事務所

香港中環

國際金融中心二期39樓

### 有關中國法律：

國浩律師事務所

中國上海市北京西路968號

嘉地中心23-25層

### 有關開曼群島法律：

Walkers

香港中環遮打道18號

歷山大廈1501-1507室

## 核數師

中正天恆會計師有限公司

香港新界葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心第2座15樓1510-17室

## 股份代碼

01862

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

## 主要往來銀行

香港

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

中國

中國農業銀行(上海分行)

中國建設銀行(上海分行)

中國銀行(上海分行)

上海銀行(上海分行)

\* 僅供識別

## 關鍵財務指標：

|           | 截至12月31日止年度 |           |            |           |         |
|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|---------|
|           | 2024年       |           | 2023年      |           | 變動      |
|           | 人民幣<br>百萬元  | 佔收入比<br>% | 人民幣<br>百萬元 | 佔收入比<br>% |         |
| 收入        | 5,906.4     | 100.0     | 7,294.5    | 100.0     | (19.0)  |
| 毛(虧)/利    | (252.5)     | (4.3)     | 464.3      | 6.4       | (154.4) |
| 年度虧損      |             |           |            |           |         |
| — 包括非控股權益 | (3,245.1)   | (54.9)    | (1,841.3)  | (25.2)    | 76.2    |
| — 股東權益應佔  | (3,003.8)   | (50.9)    | (1,721.2)  | (23.6)    | 74.5    |
| 核心淨虧損     |             |           |            |           |         |
| — 包括非控股權益 | (3,133.3)   | (53.0)    | (1,836.8)  | (25.2)    | 70.6    |
| — 股東權益應佔  | (2,946.8)   | (49.9)    | (1,716.7)  | (23.5)    | 71.7    |

## 關鍵營運指標：

|                  | 截至12月31日止年度 |           |         |
|------------------|-------------|-----------|---------|
|                  | 2024年       | 2023年     | 變動<br>% |
| 合約銷售金額(人民幣百萬元)   | 2,077.2     | 3,787.4   | (45.2)  |
| 合約銷售面積(平方米)      | 132,761.0   | 210,469.0 | (36.9)  |
| 合約銷售均價(人民幣元/平方米) | 15,646.2    | 17,995.0  | (13.1)  |

## 關鍵比率指標：

|                           | 2024年<br>% | 2023年<br>% |
|---------------------------|------------|------------|
| 毛(虧)/利率(%)                | (4.3)      | 6.4        |
| 資產週轉率(%) <sup>(1)</sup>   | 16.8       | 16.8       |
| 股本回報率(%) <sup>(2)</sup>   | (132.7)    | (34.7)     |
| 淨債務資本比率(%) <sup>(3)</sup> | 2,281      | 386        |

附註：

- (1) 等於有關年度的收入除以年初和年末總資產的平均值計算。
- (2) 等於年度虧損除以年初及年末總權益的平均數乘以100%。
- (3) 等於年末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。



## 主席致辭



# 景

瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，面對目前的流動性困境，積極維護客戶、供應商以及投資人等各利益相關方的權益，盤活存量資產，深耕價值城市，將「保交樓」作為目前工作的核心，著力打造企業的交付力，贏得政府、購房者、金融機構及投資人等各方的信任。未來，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，提升產品力和精細的運營能力；持續打造出色項目、鍛造堅實的運營管理能力，提升資產價值，實現高品質發展。

閻浩  
主席

## 尊敬的各位股東

我謹代表景瑞控股有限公司\*（「**景瑞**」或「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）截至2024年12月31日止年度（「**年內**」）之業務回顧及展望。

## 市場回顧

2024年世界經濟和政治形勢呈現出增長乏力、分化加劇、通脹緩解、債務攀升、全球化受阻、地緣政治緊張等特點。面對國外複雜嚴峻的環境形勢，中華人民共和國（「**中國**」）在複雜多變的內外部環境下，總體保持平穩運行，實現了穩中有進的發展態勢，主要經濟指標順利達成預期目標。2024年，全年國內生產總值人民幣首次突破130萬億元，達到134.9萬億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。2024年，房地產政策以「止跌回穩」為主基調，政策調控力度顯著加大，政策組合拳頻繁出台。2024年全國商品房銷售面積97,385萬平方米（「**平方米**」），同比下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%。全國商品房銷售額人民幣96,750億元，比下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%。房地產開發商房屋新開工面積73,893萬平方米，同比下降23%；房屋竣工面積73,743萬平方米，同比下降了27.7%。

2024年，中央政府對房地產行業的調控重點圍繞「止跌回穩」展開，政策力度空前，主要體現在以下幾個方面：

### 1. 政策基調與目標

中央政府多次強調「穩住樓市」和「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，明確將房地產市場的穩定作為重要政策目標。同時，政策聚焦於防範化解重點領域風險，守住不發生系統性風險的底線。

### 2. 需求端政策

需求端政策以降低購房門檻和成本為核心，主要措施包括：取消限購政策：一線城市如北京、上海、廣州、深圳大幅放寬限購政策，部分區域甚至取消限購；降低首付比例和利率：首套房和二套房最低首付比例分別降至15%和25%，5年期以上貨款市場報價利率（LPR）多次下調，存量房貸利率也進一步降低；購房補貼與稅收優化：多地出台購房補貼政策，財政部等聯合發佈稅收優化政策，降低居民購房和企業稅收負擔。

\* 僅供識別



# 主席致辭

## 3. 供給端政策

供給端政策旨在優化市場供給，緩解庫存壓力，主要措施包括：盤活存量土地和商辦用房；專項債收購存量閒置土地，支持盤活存量用地和商辦用房；城中村改造與貨幣化安置；加力推進城中村和危舊房改造，實施貨幣化安置，釋放增量住房需求；支持房地產企業融資；建立融資協調機制，滿足企業合理融資需求，擴大「白名單」項目貸款規模。

## 4. 市場與風險管控

嚴控增量、優化存量：對商品房建設嚴控增量、優化存量、提高質量，推動構建房地產發展新模式；化解地方債務：通過專項債等工具支持房地產相關項目，化解地方政府債務風險。

## 5. 地方落實與政策創新

地方政府積極響應中央政策，從取消限購、限售，到提高公積金貸款額度、發放購房補貼等，政策環境達到歷史最寬鬆水平。

## 業績表現

2024年，景瑞的簽約銷售額不及預期。報告期內，本集團累計實現合約簽約銷售額約為人民幣20.77億元，較去年同期下降45.2%（2023年同期：人民幣37.87億元）；合約銷售面積約為132,761平方米；合約銷售均價為人民幣15,646元／平方米。截至2024年12月31日，本集團土地儲備的合約總建築面積（「**建築面積**」）約為144.82萬平方米。報告期內，本集團並未獲取新的土地項目，專心做好現有房地產項目的開發和交付。

面對房地產市場復甦乏力以及景瑞的流動性困難，我們堅持聚焦房地產開發、不動產、物業服務三大業務賽道，檢視自身資源，盤活存量，集中優勢資源度過目前的流動性困難。景瑞地產整合區域佈局，保項目的正常建設，保銷售及工程交付；景瑞不動產做好輕資產與重資產結合，維持並提升出租率，同時通過挖掘資產價值，進一步出售效益相對較低的自持項目，回籠資金以支持房地產主業；景瑞服務圍繞有質量的經營，聚焦質量和滿意度的客戶服務，穩步推進能力建設。

於2024年6月28日，景瑞之附屬公司景瑞地產(集團)有限公司所發行未償還本金額為人民幣1,350,000,000元的2026年到期人民幣債券之債券持有人通過議決，同意於2027年7月31日及之後，直至2029年5月31日，本集團應逐步償還上述人民幣債券之本金及利息。於2024年8月30日，景瑞之附屬公司景瑞地產(集團)有限公司所發行未償還本金額約為人民幣500,000,000元的2026年到期人民幣債券之債券持有人通過議決，同意於2027年10月7日及之後，直至2029年8月7日，本集團應逐步償還上述人民幣債券之本金及利息。面對本集團的境內外的流動性困難，於2022年7月，景瑞聘請了財務顧問及法律顧問，啟動境外美元優先票據的債務重組。為了公平對待所有債權人，景瑞已經暫停支付所有境外美元優先票據本息。本公司與其財務顧問持續與境外債權人進行溝通，致力公平對待債權人並保障本集團的所有持份者的利益。

## 務實向新，探索新模式下的經營策略

2024年樓市調控的重點仍然是「防風險、穩市場」，確保房地產市場平穩發展，紮實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作。

面對新的經濟環境和行業發展態勢，景瑞積極應對，探索在新的房地產發展模式下的經營策略，首先，通過積極兌付或展期境內外負債以降負債降槓桿，盤活低效、非核心資產；其次，提升質量和盈利能力，錘煉產品質量，培養核心競爭力，提升企業核心經營指標；最後，強化服務和運營，強化服務認知，提高服

務質量，打造營運能力，改進營運質量。自2022年以來，景瑞未獲取新的土地項目，著力做好現有項目的建設、銷售和交付。報告期內，景瑞克服資金緊張等重重困難，所有在建項目均正常推進，未發生停工的情況，共交付或者部分交付包括浙江寧海西店、成都溫江北、成都L66、成都江山御府、揚州230、常熟時光里、武漢K4、武漢0808等項目，合計3,317戶，維護了廣大客戶的利益。

## 提升資產運營能力，釋放資產價值改善流動性

2024年，景瑞不動產堅持以實現有質量的資產管理規模為導向，通過開展線下中介、外包進行合作等方式拓展營銷渠道；通過提供增值服務支撐長租價格、根據門店預退鋪排短租量並溢價短租的不同長短租策略以維持充足的出租率。於2024年12月31日，公寓項目時點出租率92.3%，辦公項目時點出租率86.9%。

## 升級服務體系，專注理想生活

景瑞服務實現了從「地產開發配套服務者」向「高度市場化的全國性物業服務品牌企業」的跨越發展。在革新服務模式的過程中，公司始終以服務為核心驅動力，不斷精進服務質量，致力於創造更高價值，截至2024年12月31日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇、天津、重慶、武漢、湖南等50個城市，合同面積近5,000萬平方米，服務領域涵蓋住宅、園區、寫字樓、醫院、學校、交通樞紐、景區、公建場



# 主席致辭

館、商業綜合體、城市運營等多種物業類型，成功構建了全生命週期、全業態覆蓋、全服務對象、全場景融入的服務體系。

景瑞服務以「用心服務•創造美好」為使命，專注客戶需求、聚焦服務本質，全情投入、以高品質的服務，為客戶創造智慧、溫馨、多元、生長的美好生活和工作環境，矢志成為「中國城市美好生活的推動者」。

務實向新，夯基謀遠，面對目前嚴峻的房地產市場情況及本公司流動性困難，景瑞將秉承「用心建築精彩生活」的初心使命，堅定以資管模式繼續深耕房地產領域，聚焦房地產開發、不動產、物業服務三大賽道，降低負債及槓桿水平、提升運營及服務能力，持續迭代升級，努力在新的商業環境中尋求機會，創造新價值。

最後，藉此機會，我謹代表董事會向本集團的所有客戶、投資者、合作夥伴以及全體員工致以最誠摯的感謝。未來，景瑞將保持定力、勇毅篤行，團結帶領廣大員工，不斷為客戶創造價值，與投資者攜手共贏，助力城市美好生活。

景瑞控股有限公司\*

主席

閻浩

# 主要物業明細

## 竣工及部分竣工項目

| 項目名稱           | 項目類型  | 可供本集團<br>出售、租賃或使用的<br>建築面積<br>(平方米) | 項目歸屬<br>於本集團的權益<br>百分比<br>(%) | 權益後建築面積<br>(平方米) |
|----------------|-------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 上海景瑞•生活廣場      | 商業    | 43,851                              | 100                           | 43,851           |
| 上海景瑞•城中公園(一期)  | 綜合    | 3,281                               | 100                           | 3,281            |
| 上海景瑞•易里公寓      | 住宅    | 9,916                               | 100                           | 9,916            |
| 上海景瑞•新梅大廈項目    | 商業    | 1,362                               | 100                           | 1,362            |
| 上海景瑞•銀橋公寓項目    | 商業    | 8,883                               | 100                           | 8,883            |
| 北京景瑞•三全公寓項目    | 住宅    | 24,300                              | 100                           | 24,300           |
| 北京景瑞•中關村前海中金項目 | 辦公    | 5,369                               | 100                           | 5,369            |
| 天津景瑞•塘沽灣壹號     | 住宅、商業 | 23,820                              | 100                           | 23,820           |
| 天津景瑞•翰鄰        | 住宅、商業 | 8,541                               | 100                           | 8,541            |
| 天津景瑞•塘沽灣六號     | 住宅、商業 | 324                                 | 100                           | 324              |
| 天津•海藍城         | 住宅    | 9,197                               | 49                            | 4,507            |
| 天津景瑞•譽璟天地      | 住宅、商業 | 88                                  | 100                           | 88               |
| 蘇州景瑞•太倉悅庭      | 住宅    | 2,981                               | 99                            | 2,951            |
| 蘇州•常熟時光里       | 商辦    | 1,851                               | 32                            | 592              |
| 蘇州景瑞•常熟江南府邸    | 住宅    | 46,337                              | 34                            | 15,755           |
| 無錫景瑞•湖濱天譽      | 住宅    | 10,741                              | 71.4                          | 7,669            |
| 常州景瑞•宸運天賦      | 住宅    | 6,575                               | 89.43                         | 5,880            |
| 揚州景瑞•譽璟風華      | 住宅    | 3,806                               | 100                           | 3,806            |
| 揚州•天賦星辰        | 住宅    | 2,489                               | 30                            | 747              |

# 主要物業明細

| 項目名稱        | 項目類型  | 可供本集團<br>出售、租賃或使用的<br>建築面積<br>(平方米) | 項目歸屬<br>於本集團的權益<br>百分比<br>(%) | 權益後建築面積<br>(平方米) |
|-------------|-------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 杭州景瑞•海逸翠庭   | 住宅、商業 | 596                                 | 100                           | 596              |
| 杭州景瑞•晴海     | 住宅、商業 | 369                                 | 100                           | 369              |
| 杭州景瑞•鏡溪綠汀   | 住宅    | 4,606                               | 100                           | 4,606            |
| 寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴 | 住宅    | 40,516                              | 100                           | 40,516           |
| 寧波景瑞•海港城    | 商業    | 42,026                              | 50                            | 21,013           |
| 重慶景瑞•江山御府   | 住宅    | 574                                 | 100                           | 574              |
| 重慶•天宸譽璟     | 商住    | 2,153                               | 51                            | 1,098            |
| 成都景瑞•譽璟風華北  | 商住    | 5,156                               | 51.2                          | 2,640            |
| 成都景瑞•譽璟風華南  | 商住    | 1,441                               | 84                            | 1,210            |
| 武漢景瑞•天賦半島   | 綜合    | 7,635                               | 54                            | 4,123            |
| 武漢景瑞•天賦濱江   | 住宅    | 20,471                              | 40                            | 8,188            |
| 武漢•江南悅      | 住宅    | 38,251                              | 30                            | 11,475           |
| 南京景瑞•熙棠府    | 綜合    | 3,308                               | 100                           | 3,308            |
| 合計          |       | <b>380,814</b>                      |                               | <b>271,358</b>   |



# 主要物業明細

## 在建及待建項目

| 項目                        | 項目類型  | 預計竣工日期     | 在建中<br>建築面積<br>(平方米) | 待建<br>建築面積<br>(平方米) | 項目歸屬<br>於本集團的<br>權益百分比<br>(%) | 權益後<br>建築面積<br>(平方米) |
|---------------------------|-------|------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| 上海景瑞•城中公園二期               | 綜合    | 31/12/2026 |                      | 39,628              | 100                           | 39,628               |
| 金華景瑞•武義無雙                 | 住宅    | 30/6/2025  | 38,253               |                     | 81.99                         | 31,363               |
| 蘇州•常熟時光里                  | 商辦    | 31/12/2026 | 75,067               |                     | 32                            | 24,021               |
| 常州景瑞•宸運天賦                 | 住宅    | 31/12/2025 | 70,007               |                     | 89.43                         | 62,607               |
| 揚州•天賦星辰                   | 住宅    | 30/6/2025  | 116,565              |                     | 30                            | 34,969               |
| 重慶景瑞•江山御府                 | 商住    | 30/6/2025  | 2,919                |                     | 100                           | 2,919                |
| 重慶•天宸譽璟                   | 商住    | 31/12/2025 | 34,890               |                     | 51                            | 17,794               |
| 武漢景瑞•天賦濱江                 | 綜合    | 30/6/2025  | 172,799              |                     | 40                            | 69,119               |
| 武漢景瑞•蔡甸中法優炫項目             | 住宅    | 31/12/2026 |                      | 133,544             | 54                            | 72,114               |
| 武漢•江南悅                    | 住宅    | 31/12/2026 | 90,083               |                     | 30                            | 27,025               |
| 武漢景瑞•江夏五里界<br>P(2020)145號 | 住宅    | 31/12/2026 | 187,542              |                     | 54                            | 101,273              |
| 武漢景瑞•江山悅                  | 住宅、商業 | 30/6/2025  | 106,136              |                     | 60                            | 63,682               |
| 合計                        |       |            | <b>894,261</b>       | <b>173,172</b>      |                               | <b>546,514</b>       |

# 管理層討論與分析

## 市場概覽

2024年全球政治經濟形勢複雜多變，呈現「復甦分化、風險加劇、政策轉向」的特點。經濟上，全球經濟增長緩慢，國際貨幣基金組織(IMF)預計增速為3.2%，低於歷史平均水平，發達經濟體增長乏力，新興經濟體表現相對亮眼，尤其是亞洲新興市場增長達4.2%。通脹壓力有所緩解，但高債務問題凸顯，全球公共債務突破320萬億美元，佔全球GDP比重超90%。美國經濟在高利率影響下增長放緩，歐元區經濟復甦艱難，日本經濟受內需不振拖累復甦緩慢。政策方面，全球主要經濟體紛紛進入降息週期，以刺激經濟增長。政治上，2024年是超級大選年，多國選舉導致政策不確定性增加，民粹主義抬頭，全球政治格局右傾化趨勢明顯。地緣政治衝突持續，美西方「脫鉤斷鏈」政策衝擊全球供應鏈和貿易體系，貿易保護主義加劇，全球經濟面臨分裂風險。與此同時，「全球南方」國家影響力上升，非洲和金磚國家等新興經濟體增長強勁，成為全球經濟新亮點。

2024年，中國在複雜多變的國內外形勢下，經濟運行總體平穩、穩中有進，全國GDP增長5.0%，順利實現預期目標，經濟總量再上新台階。宏觀政策積極發力，財政政策更加積極有

為，貨幣政策適度寬鬆，一攬子增量政策推動經濟回升向好。消費、投資、出口協同發力，新質生產力穩步發展，重點領域風險有序化解，民生保障紮實有力。政治上，黨中央持續深化改革，推進國家治理現代化，反腐力度不減，社會治理創新成效顯著，為經濟高質量發展提供了堅實保障。

2024年國內房地產市場在政策支持下呈現止跌回穩的態勢。全國新建商品房銷售面積和銷售額分別下降12.9%和17.1%，房地產開發投資下降10.6%，市場整體仍處於調整期。然而，政策端積極發力，包括一線城市鬆綁限購、降低首付比例和房貸利率、存量房貸利率下調、契稅和增值稅減免等，有效提振了市場信心，推動一線城市房價逐漸回暖，三四線城市去庫存加速。同時，市場分化加劇，核心城市改善型需求支撐市場，而三四線城市面臨庫存積壓和房價下跌壓力。行業洗牌加速，房企集中度提升，市場信心逐步修復，為2025年市場進一步回暖奠定基礎。

## 業務概覽

於2024年，本集團的合約銷售額約人民幣2,077.2百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)(2023年：人民幣3,787.4百萬元)，我們已銷售的總合約建築面積約為132,761平方米(2023年：210,469平方米)。年內，本集團實現營業收入人民幣5,906.4百萬元(2023年：人民幣7,294.5百萬元)。本集團年內確認本公司權益持有人應佔淨虧損人民幣3,003.8百萬元(2023年：人民幣1,721.2百萬元)。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣4,976.4百萬元(2023年：人民幣6,265.8百萬元)，較上年降低20.6%，主要由於年內物業交付面積減少所致。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入84.3%(2023年：85.9%)，物業銷售仍然為本集團最為主要的經營業務。本集團從2017年底開始佈局的公寓和辦公業務已經取得穩定的收益，物業管理業務也取得較大進展，這些業務的開展，都進一步提升了本集團的多元化的競爭能力，為本集團贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，並積極拓展長三角周邊重點城市以及成渝地區的優質項目。於2024年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為1,448,247平方米。

面對本集團的境內外的流動性困難，2022年7月，我們聘請了財務顧問及法律顧問，啟動境外美元優先票據的債務重組，為了公平對待所有債權人，景瑞已經暫停支付所有境外美元優先票據本息。

於2024年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣326.3百萬元。於2024年12月31日，我們的淨債務資本比率約為2,281%，本集團將結合境外美元優先票據的債務重組，持續改善負債水平與結構，控制流動性風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供保障。

我們從一家以客戶為本的住宅物業開發商起步，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團的業務分別為景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務三大業務平台。



# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 景瑞地產

#### 物業發展

於2024年，本集團的合約銷售額約人民幣2,077.2百萬元(包括合營企業和聯營公司全部合約銷售額)，我們已銷售的總合約建築面積約為132,761平方米。合約銷售額主要來自江蘇及直轄市區域。來自江蘇及直轄市區域的合約銷售額(不包含車位)分別約為人民幣974.8百萬元及人民幣791.0百萬元，分別佔總合約銷售額的46.9%及38.1%。

### 2024年本集團合約銷售額明細

下表載列於2024年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

| 項目名稱           | 合約銷售<br>建築面積  | 合約銷售額          | 合約銷售<br>平均售價  |
|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                | 平方米           | 人民幣千元          | 人民幣元／<br>平方米  |
| <b>天津</b>      |               |                |               |
| 天津景瑞•譽璟天地      | 33,733        | 664,790        | 19,707        |
| 天津•海藍城         | 4,031         | 55,032         | 13,652        |
| 天津景瑞•塘沽灣壹號     | 219           | 2,827          | 12,909        |
| <b>重慶</b>      |               |                |               |
| 重慶景瑞•江山御府      | 4,179         | 28,644         | 6,854         |
| 重慶•天宸譽璟        | 3,640         | 39,704         | 10,908        |
| <b>直轄市區域小計</b> | <b>45,802</b> | <b>790,997</b> | <b>17,270</b> |
| <b>寧波</b>      |               |                |               |
| 寧波景瑞•寧海譽璟潮鳴    | 2,264         | 22,013         | 9,723         |
| <b>浙江區域小計</b>  | <b>2,264</b>  | <b>22,013</b>  | <b>9,723</b>  |
| <b>蘇州</b>      |               |                |               |
| 蘇州景瑞•常熟江南府邸    | 17,637        | 295,499        | 16,754        |
| 蘇州•常熟時光里       | 5,070         | 49,442         | 9,752         |
| 蘇州景瑞•太倉悅庭      | 101           | 1,286          | 12,733        |

## 管理層討論與分析

| 項目名稱          | 合約銷售<br>建築面積                 | 合約銷售額            | 合約銷售<br>平均售價  |
|---------------|------------------------------|------------------|---------------|
|               | 平方米                          | 人民幣千元            | 人民幣元／<br>平方米  |
| <b>無錫</b>     |                              |                  |               |
| 無錫景瑞•湖濱天譽     | 3,358                        | 87,065           | 25,928        |
| <b>南京</b>     |                              |                  |               |
| 南京景瑞•熙棠府      | 958                          | 29,704           | 31,006        |
| <b>揚州</b>     |                              |                  |               |
| 揚州•天賦星辰       | 15,044                       | 257,982          | 17,148        |
| 揚州景瑞•譽璟風華     | 545                          | 5,815            | 10,670        |
| <b>常州</b>     |                              |                  |               |
| 常州景瑞•宸運天賦     | 15,398                       | 203,033          | 13,186        |
| 常州景瑞•曦城       | 9,814                        | 45,000           | 4,585         |
| <b>江蘇區域小計</b> | <b>67,925</b>                | <b>974,826</b>   | <b>14,352</b> |
| <b>武漢</b>     |                              |                  |               |
| 武漢景瑞•天賦濱江     | 5,790                        | 76,181           | 13,157        |
| 武漢景瑞•江山悅      | 7,405                        | 56,195           | 7,589         |
| 武漢•江南悅        | 2,595                        | 18,859           | 7,267         |
| <b>成都</b>     |                              |                  |               |
| 成都景瑞•譽璟風華北    | 42                           | 2,788            | 66,381        |
| 成都景瑞•譽璟風華南    | 938                          | 12,928           | 13,783        |
| <b>其他區域小計</b> | <b>16,770</b>                | <b>166,951</b>   | <b>9,955</b>  |
| 車位(個數)        | 1,297                        | 122,364          |               |
| <b>總計</b>     | <b>132,761<sup>(1)</sup></b> | <b>2,077,151</b> | <b>15,646</b> |

附註：

(1) 未包括車位面積。

# 管理層討論與分析

## 土地儲備

於2024年12月31日，本集團的土地儲備合計約1,448,247平方米，權益面積則為約817,872平方米。

截至2024年12月31日止年度本集團的土地儲備明細(按城市分佈)

| 城市    | 佔本集團      |       | 佔本集團    |       |
|-------|-----------|-------|---------|-------|
|       | 總建築面積     | 總建築面積 | 本集團權益   | 權益建築  |
|       | 百分比       | 百分比   | 建築面積    | 面積百分比 |
|       | 平方米       | %     | 平方米     | %     |
| 直轄市區域 |           |       |         |       |
| 上海    | 106,921   | 7.4   | 106,921 | 13.1  |
| 北京    | 29,669    | 2.0   | 29,669  | 3.6   |
| 天津    | 41,971    | 2.9   | 37,280  | 4.6   |
| 重慶    | 76,390    | 5.3   | 55,712  | 6.8   |
| 小計    | 254,951   | 17.6  | 229,582 | 28.0  |
| 浙江區域  |           |       |         |       |
| 杭州    | 965       | 0.1   | 965     | 0.1   |
| 寧波    | 42,026    | 2.9   | 21,013  | 2.6   |
| 金華    | 39,694    | 2.7   | 32,544  | 4.0   |
| 小計    | 82,685    | 5.7   | 54,522  | 6.7   |
| 江蘇區域  |           |       |         |       |
| 蘇州    | 126,236   | 8.7   | 43,319  | 5.3   |
| 南京    | 3,307     | 0.2   | 3,307   | 0.4   |
| 無錫    | 10,741    | 0.8   | 7,669   | 0.9   |
| 常州    | 91,211    | 6.3   | 81,570  | 10.0  |
| 揚州    | 108,230   | 7.5   | 35,133  | 4.3   |
| 小計    | 339,725   | 23.5  | 170,998 | 20.9  |
| 其他區域  |           |       |         |       |
| 武漢    | 770,886   | 53.2  | 362,770 | 44.4  |
| 小計    | 770,886   | 53.2  | 362,770 | 44.4  |
| 合計    | 1,448,247 | 100.0 | 817,872 | 100.0 |

# 管理層討論與分析

## 銷售物業的收入

年內，銷售物業的收入約人民幣4,976.4百萬元，較去年下降20.6%，主要分佈項目如下：

|               | 收入<br>人民幣千元      | 佔收入<br>總額百分比<br>% | 建築面積<br>平方米    | 平均售價<br>人民幣元／<br>平方米 |
|---------------|------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| <b>江蘇省</b>    |                  |                   |                |                      |
| 蘇州景瑞 • 鏡湖宸院   | 72,076           | 1.4               | 4,818          | 14,960               |
| 蘇州景瑞 • 湖語尚院   | 985,305          | 19.8              | 70,897         | 13,898               |
| 蘇州景瑞 • 太倉悅庭   | 4,743            | 0.1               | 384            | 12,352               |
| 常州景瑞 • 宸運天賦   | 1,976,638        | 39.7              | 92,501         | 21,369               |
| 南京景瑞 • 熙棠府    | 10,698           | 0.2               | 728            | 14,695               |
| 揚州景瑞 • 譽璟風華   | 21,842           | 0.4               | 1,616          | 13,516               |
| 無錫景瑞 • 湖濱天譽   | 88,148           | 1.8               | 3,676          | 23,979               |
| <b>浙江省</b>    |                  |                   |                |                      |
| 寧波景瑞 • 寧海譽璟潮鳴 | 207,176          | 4.2               | 22,601         | 9,167                |
| 杭州景瑞 • 晴海     | 24,650           | 0.5               | 897            | 27,480               |
| <b>重慶</b>     |                  |                   |                |                      |
| 重慶景瑞 • 江山御府   | 238,844          | 4.8               | 27,022         | 8,839                |
| <b>成都</b>     |                  |                   |                |                      |
| 成都景瑞 • 譽璟風華北  | 689,554          | 13.9              | 48,170         | 14,315               |
| <b>天津</b>     |                  |                   |                |                      |
| 天津景瑞 • 譽璟天地   | 580,987          | 11.7              | 32,655         | 17,792               |
| <b>其他</b>     | 6,218            | 0.1               | 286            | 21,741               |
| <b>小計</b>     | <b>4,906,879</b> | <b>98.6</b>       | <b>306,251</b> | <b>16,022</b>        |
| 停車位(個數)       | 69,529           | 1.4               | 799            |                      |
| <b>總計</b>     | <b>4,976,408</b> | <b>100.0</b>      |                |                      |



# 管理層討論與分析

## 景瑞不動產

景瑞不動產是景瑞旗下致力於租賃式公寓投資、開發、改造、運營的不動產平台，致力於從事長租公寓物業持有、管理運營，以實現有品質的資產管理規模為導向，聚焦城市更新及適配土地，為投資者創造價值。

2024年，景瑞不動產所有項目均正常運營。於2024年12月31日，公寓項目時點出租率92.3%，辦公項目時點出租率86.9%。

## 景瑞服務

隨著經濟發展和消費升級，服務價值在近年來得到了資本市場的高度認可，2020年3月，景瑞成立以景瑞物業為載體的「景瑞服務」業務平台。景瑞服務秉承「專注理想生活」的管理理念，以做「中國城市美好生活的推動者」為發展目標，樹立精品意識，打造精品社區，追求管理服務水平的持續提升，以積極熱情的態度去滿足客戶不斷增長的需求，為客戶提供高水平、定制化的物業管理服務。

截至2024年12月31日，景瑞服務的業務版圖遍佈上海、浙江、江蘇、安徽、湖南、天津、重慶等50餘個城市，合同管理面積近5,000萬平方米，服務對象涵蓋住宅、商業綜合體、寫

字樓、園區、學校、銀行、醫院、政府公建項目等多種物業類型。景瑞服務專注業主實際需求，務實向新，不斷迭代升級服務模式，用服務力和執行力把「堅守品質的陽光服務運營商」願景融入全業態、全生命週期的服務中。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，我們共僱用2,661名全職僱員（2023年12月31日：2,990名），其中204名僱員從事房地產開發業務、2,406名僱員從事物業管理、51名僱員從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。此外，我們亦於2019年5月7日股東週年大會採納了購股權計劃（「購股權計劃」），藉此向本集團的經甄選高級管理人員授予購股權，鼓勵員工與本公司的共同發展。購股權計劃的詳情載於本年報「購股權計劃」部份。

## 管理層討論與分析

本集團於截至2024年12月31日止年度的員工成本為人民幣178.1百萬元(截至2023年12月31日止年度：人民幣226.3百萬元)。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

### 按業務分部劃分之收入

|                    | 2024年     |                        | 2023年     |                        | 按年變動   |
|--------------------|-----------|------------------------|-----------|------------------------|--------|
|                    | 人民幣千元     | 佔收入<br>總額之<br>百分比<br>% | 人民幣千元     | 佔收入<br>總額之<br>百分比<br>% |        |
| 於某一時點確認的來自客戶合約的收入  |           |                        |           |                        |        |
| —物業銷售              | 4,976,408 | 84.3                   | 6,265,777 | 85.9                   | (20.6) |
| —其他                | 21,634    | 0.4                    | 64,669    | 0.9                    | (66.5) |
|                    | 4,998,042 | 84.7                   | 6,330,446 | 86.8                   | (21.0) |
| 於一段時間內確認的來自客戶合約的收入 |           |                        |           |                        |        |
| —物業管理服務            | 775,046   | 13.1                   | 793,658   | 10.9                   | (2.3)  |
| 租金收入               | 133,312   | 2.2                    | 170,371   | 2.3                    | (21.8) |
| 總計                 | 5,906,400 | 100.0                  | 7,294,475 | 100.0                  | (19.0) |

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的84.3%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有

### 財務回顧

#### 收入

截至2024年12月31日止年度，本集團收入達人民幣5,906.4百萬元，較去年人民幣7,294.5百萬元降低19.0%。我們的收入包括來自(i)物業銷售、(ii)物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他。下表載列於各所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

## 管理層討論與分析

年內，本集團所交付的物業主要為常州景瑞·宸運天賦、蘇州景瑞·湖語尚院、成都景瑞·譽璟風華北和天津景瑞·譽璟天地。銷售物業的收入由2023年的約人民幣6,265.8百萬元減少20.6%至2024年的約人民幣4,976.4百萬元，主要由於年內物業交付面積減少所致。

物業管理服務收入指我們透過我們的附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2024年，本集團物業管理收入約人民幣775.0百萬元，較去年的人民幣793.7百萬元減少約2.3%。物業管理收入減少主要由於第三方合同管理建築面積減少、物業管理費收入減少所致。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。於2024年，本集團租金收

入約人民幣133.3百萬元，較2023年的人民幣170.4百萬元下降21.8%，主要是由於2023年及2024年陸續出售部分投資物業及租賃物業以回籠現金，經營面積較去年下降所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部份包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2023年的人民幣6,830.2百萬元降低9.8%至2024年的人民幣6,158.9百萬元，與收入的降低保持一致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

|                     | 2024年            |              | 2023年            |              |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                     | 人民幣千元            | %            | 人民幣千元            | %            |
| 建設成本                | 1,689,027        | 27.4         | 2,215,494        | 32.5         |
| 土地使用權成本             | 2,953,739        | 48.0         | 3,110,622        | 45.6         |
| 資本化利息               | 707,986          | 11.5         | 794,268          | 11.6         |
| <b>小計：物業總成本</b>     | <b>5,350,752</b> | <b>86.9</b>  | <b>6,120,384</b> | <b>89.7</b>  |
| 附加費                 | 21,857           | 0.4          | 28,729           | 0.4          |
| 完工待售或在建銷售物業減值撥備，淨額  | 161,085          | 2.6          | 36,656           | 0.5          |
| 其他成本 <sup>(1)</sup> | 625,217          | 10.1         | 644,390          | 9.4          |
| <b>總計</b>           | <b>6,158,911</b> | <b>100.0</b> | <b>6,830,159</b> | <b>100.0</b> |

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

## 毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

我們的毛利由2023年的人民幣464.3百萬元轉盈為虧至2024年的毛虧約人民幣252.5百萬元。本集團截至2023年12月31日止年度錄得毛利率約6.4%，截至2024年12月31日止年度則錄得毛虧率約4.3%，主要由於年內結轉物業項目的土地成本增加及基於謹慎性原則對物業項目計提的減值增加所致。

## 不動產平台下的投資物業公允價值虧損

截至2024年12月31日止年度，不動產平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣144.9百萬元（2023年：人民幣100.3百萬元）。2024年公允價值虧損主要為上海景瑞·易里公寓及北京景瑞·中關村前海中金等項目減值所致。

## 其他平台下的投資物業公允價值虧損

截至2024年12月31日止年度，其他平台下的投資物業公允價值虧損為人民幣149.0百萬元（2023年：人民幣6.0百萬元）。2024年公允價值虧損主要為寧波景瑞·海港城項目減值所致。

## 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2023年的人民幣321.0百萬元增加9.1%至2024年的人民幣350.2百萬元，主要由於年內結轉項目的銷售佣金增加所致。

## 行政開支

我們的行政開支由2023年的人民幣310.8百萬元增加114.6%至2024年的人民幣667.0百萬元，主要由於本集團基於謹慎性原則計提的應收款項壞賬準備增加所致。

## 其他收入及其他收益或虧損－淨額

2024年錄得其他收入為人民幣8.2百萬元，而2023年錄得其他收入為人民幣16.0百萬元。2024年錄得其他收入主要為政府補助收益。

2024年錄得其他虧損淨額為人民幣862.2百萬元，而2023年錄得其他虧損淨額為人民幣454.0百萬元。2024年錄得其他虧損主要來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損及於合營企業及聯營公司的投資減值。

## 融資成本淨額

我們的財務收入由2023年的人民幣17.1百萬元減少93.0%至2024年的人民幣1.2百萬元，主要由於年內銀行存款利息收入減少所致。我們的融資成本由2023年的人民幣915.5百萬元減少4.6%至2024年的人民幣873.1百萬元，與本集團借款總額的下降保持一致。

## 分佔合營企業／聯營公司業績

截至2024年12月31日止年度，我們的分佔合營企業／聯營公司的業績為虧損人民幣44.5百萬元（2023年：虧損人民幣105.3百萬元），虧損主要是由於受房地產市場下行影響，部份合營企業／聯營公司產生經營虧損所致。



# 管理層討論與分析

## 所得稅抵免／(開支)

我們的所得稅開支由2023年的人民幣125.8百萬元減少至2024年的所得稅抵免人民幣89.0百萬元，主要是由於部分資產公允價值虧損導致遞延所得稅負債減少所致。

## 年內虧損

2024年，我們的年內虧損為人民幣3,245.1百萬元，其中本公司權益持有人應佔虧損為人民幣3,003.8百萬元。

## 流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

## 現金狀況

於2024年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣326.3百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣。本集團受限制現金主要是就預售物業自購房者預收款項的按金。

## 借款

我們的未償還借款總額由2023年12月31日的人民幣16,876.1百萬元減少至2024年12月31日的人民幣15,942.3百萬元。於2024年12月31日，本集團的全部抵押借款由以下一種或組合幾種方式：土地使用權、在建物業、投資物業、完工待售物業、本公司附屬公司的股份及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2024年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣5,728.3百萬元(2023年12月31日：人民幣7,659.3百萬元)。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

# 管理層討論與分析

## 借款明細按借款類型劃分

|                              | 於12月31日           |                | 變動<br>% |
|------------------------------|-------------------|----------------|---------|
|                              | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元 |         |
| <b>即期借款：</b>                 |                   |                |         |
| 銀行貸款，有抵押                     | 95,990            | 86,990         | 10.3    |
| 加：長期借款的即期部份                  | 13,110,017        | 12,217,453     | 7.3     |
| <b>即期借款總額</b>                | <b>13,206,007</b> | 12,304,443     | 7.3     |
| <b>非即期借款：</b>                |                   |                |         |
| 銀行貸款，有抵押                     | 2,123,856         | 3,068,712      | (30.8)  |
| 其他貸款，有抵押                     | 868,787           | 997,500        | (12.9)  |
| 信託融資安排，有抵押                   | 1,313,772         | 1,329,382      | (1.2)   |
| 2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押  | 1,868,984         | 1,841,502      | 1.5     |
| 2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押  | 91,077            | 89,738         | 1.5     |
| 2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押  | 1,078,260         | 1,062,405      | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押 | 1,725,216         | 1,699,848      | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押  | 790,724           | 779,097        | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押  | 1,128,579         | 1,111,984      | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押  | 237,217           | 233,729        | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押  | 359,420           | 354,135        | 1.5     |
| 2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押  | 1,186,086         | 1,168,605      | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押  | 1,230,032         | 1,211,946      | 1.5     |
| 2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押  | 143,049           | 140,946        | 1.5     |
| 2027年10月至2029年8月到期的公司債券      | 351,214           | 351,214        | -       |
| 2027年7月至2029年5月到期的公司債券       | 1,350,000         | 1,348,389      | 0.1     |
| 減：長期借款的即期部份                  | (13,110,017)      | (12,217,453)   | 7.3     |
| <b>非即期借款總額</b>               | <b>2,736,256</b>  | 4,571,679      | (40.1)  |
| <b>總計</b>                    | <b>15,942,263</b> | 16,876,122     | (5.5)   |

## 借款明細按到期情況劃分

|           | 於12月31日           |              |            |       |
|-----------|-------------------|--------------|------------|-------|
|           | 2024年             |              | 2023年      |       |
|           | 人民幣千元             | %            | 人民幣千元      | %     |
| 一年期以內     | 13,206,007        | 82.8         | 12,304,443 | 72.9  |
| 一至二年      | 104,000           | 0.7          | 3,744,576  | 22.2  |
| 二至五年      | 2,382,972         | 14.9         | 679,103    | 4.0   |
| 五年以上      | 249,284           | 1.6          | 148,000    | 0.9   |
| <b>總計</b> | <b>15,942,263</b> | <b>100.0</b> | 16,876,122 | 100.0 |

本集團於2024年12月31日的長期借款佔借款總額的比重約為17.2%。

# 管理層討論與分析

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排以及其他貸款產生的利息及匯兌虧損淨額

|               | 截至12月31日止年度      |                  | 按年變動<br>%     |
|---------------|------------------|------------------|---------------|
|               | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |               |
| 融資成本          |                  |                  |               |
| — 費用化利息       | 722,006          | 742,060          | (2.7)         |
| — 融資活動的匯兌虧損淨額 | 149,837          | 164,768          | (9.1)         |
| — 租賃負債的利息     | 1,247            | 8,676            | (85.6)        |
| — 資本化金額       | 130,879          | 506,893          | (74.2)        |
| <b>總計</b>     | <b>1,003,969</b> | <b>1,422,397</b> | <b>(29.4)</b> |

## 淨債務資本比率

於2024年12月31日，我們的淨債務資本比率為2,281%（2023年12月31日：386%）。淨債務資本比率按年末淨債務除以總權益乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。

## 或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2024年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣1,327.5百萬元（2023年12月31日：人民幣2,236.3百萬元）。此外，我們就合營企業／聯營公司為人民幣294.3百萬元（2023年12月31日：人民幣321.0百萬元）的若干銀行貸款提供擔保。我們就合營企業的關聯方為人民幣107.3百萬元若干銀行貸款提供擔保（2023年12月31日：人民幣111.8百萬元）。本集團因貸款所得款項被用於合營企業和聯營公司的物業項目而提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2024年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行、信託融資提供者的借款、優先票據及公司債券。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

## 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及分別於2019年至2022年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

## 以公允價值計量且其變動計入損益／其他全面收益的金融資產

於2024年12月31日，本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結餘主要為流動性機會資金的投資、購買的理財產品及其他私募基金投資。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產結餘主要為對未上市股本證券的投資。

## 重大收購及出售事項

2024年，本集團無重大收購及出售事項。

## 重大投資未來計劃

董事確認，於本年報日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

## 未來展望

2025年房地產市場整體將呈現弱平衡與分化態勢，市場信心在政策推動下逐步恢復，但區域表現差異明顯。核心城市房價有望保持穩定或小幅上漲，而三四線城市可能面臨一定調整壓力。政策將持續以「穩」為主，通過降低購房成本、優化土地供應和增強金融支持等方式推動市場發展，同時加快構建房地產發展新模式。新房市場銷售和投資規模可能繼續下滑，但降幅有望收窄；二手房市場活躍度預計維持一定水平；土地市場分化加劇，核心區域更受青睞。投資者需關注區域分化和政策變化，把握核心城市改善型住房及商業地產的投資機會，同時警惕三四線城市的風險。

景瑞將順應市場趨勢與國家政策導向，面對目前的流動性困境，積極維護客戶、供應商以及投資者等所有持份者的權益，盤活存量資產，深耕價值城市，將「保交樓」作為目前工作的核心，著力打造企業的交付力，贏得政府、購房者、金融機構及投資者等各方的信任。未來，景瑞將繼續深耕核心城市與都市圈，提升產品力和精細的運營能力；持續打造出色項目、鍛造堅實的運營管理能力，提升資產價值，實現高品質發展。



# 董事及高級管理層

## 執行董事

**閻浩先生**，56歲，本集團創辦人之一及主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為執行董事、於2020年1月18日獲委任為本公司授權代表及於2023年3月30日由本公司聯席主席調任為董事會主席。閻先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閻先生亦為我們的薪酬委員會的成員。閻先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾30年經驗。閻先生於1993年與陳新戈先生共同創立景瑞地產(集團)有限公司(「**景瑞地產**」，前稱上海景瑞房地產發展公司)，於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。

**徐海峰先生**，51歲，本集團副總裁，於2018年3月15日獲委任為執行董事。徐先生於1998年6月畢業於同濟大學，取得工學學位，並於2013年9月取得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。徐先生於畢業後加入上海浦南大眾公共交通有限公司，並於2001年4月離開該公司加入本集團擔任人力行政部高級經理，主要負責本集團人力資源戰略制定及執行，於2009年6月至2017年7月，徐先生歷任景瑞地產重慶公司副總經理、景瑞地產人力行政總監、景瑞地產總裁助理、景瑞地產常務副總裁等職務，長期負責本集團人力資源事務以及地產業務。徐先生於2017年8月至2018年6月任景瑞地產執行總裁，全面負責本集團地產業務之經營管理。於2018年6月22日，本公司任命徐先生為本公司副總裁，兼任景瑞地產董事長及總裁。

**陳超先生**，47歲，本集團副總裁，兼首席財務官及優鉞資管董事長。彼於2020年3月30日獲委任為執行董事。陳先生於2018年7月加入本公司，負責財務、融資、資本市場及基金業務。陳先生於2001年6月加入廈門天健有限責任會計師事務所，任審計項目經理；於2006年11月，加入廈門國貿集團股份有限公司(股份代號：600755)，任財務部副總經理，並兼任廈門國貿地產集團財務總監；從2012年7月至2018年6月，於禹洲地產股份有限公司(股份代號：01628)任副總裁，分管財務、資金、法務及風險控制等業務，並兼任旗下禹洲金控集團副總裁、華南區域負責人及禹洲物業集團董事長，具有近20年的財務管理相關工作經驗。陳先生於2001年6月取得廈門大學會計學學士學位，於2011年6月取得廈門大學工商管理學碩士學位，並持有中國註冊會計師資格。

## 非執行董事

**陳新戈先生**，56歲，本集團創辦人之一，於2013年10月6日獲委任為執行董事及於2023年3月30日調任為非執行董事，於2013年10月至2023年3月擔任本公司聯席主席。陳先生與閻先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生亦為我們的提名委員會的成員。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並於2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾30年經驗。陳先生於1993年與閻先生共同創立景瑞地產，於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閻先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。

### 獨立非執行董事

**劉天民先生**，64歲，於2024年12月31日獲委任為獨立非執行董事。劉先生已獲委任為我們的提名委員會主席及審核委員會成員和薪酬委員會成員，負責監察董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委派的其他職責及責任。尤其是作為提名委員會主席，劉先生負責監督及檢討董事會架構及組成、評核獨立非執行董事的獨立性、董事任命及董事會多元化等提供建議。劉先生於軟銀中國創業投資有限公司擔任管理合夥人。劉先生在策略投資和投資組合管理方面擁有逾12年的經驗。劉先生於2014年8月至2024年1月擔任同方友友控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1868)的獨立非執行董事。彼亦於2011年9月至2021年6月在同方泰德國際科技有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1206)擔任非執行董事。劉先生於2003年至2009年擔任同方股份有限公司的副總裁，兼同方股份有限公司「數碼電視系統」本部總經理。

**吳繼蘭女士**，47歲，於2024年12月31日獲委任為獨立非執行董事。吳女士已獲委任為我們的薪酬委員會主席及審核委員會成員和提名委員會成員，負責監察董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委派的其他職責及責任。尤其是作為薪酬委員會主席，吳女士負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構、為僱員福利安排等提供建議。吳女士在財務管理及經濟理論領域擁有逾18年的大學教育經驗，在房地產項目、資訊科技項目及新能源項目等領域累積了豐富的研究和產業項目經驗。吳女士自2024年起擔任上海財經大學信息管理與工程學院教授及教研室主任。吳女士亦自2021年起擔任上海財經大學的經濟與信息管理系學科帶頭人。吳女士於2019年至2024年擔任上海財經大學信息管理與工程學院副教授，於2011年至2012年擔任美國佛羅里達大學商學院訪問學者，並於2006年至2019年擔任上海財經大學信息管理與工程學院講師。吳女士於2006年獲得同濟大學經濟管理學院管理學博士學位，於2003年獲得山東科技大學土木工程學院岩土工程專業碩士學位，並於2000年獲得山東科技大學土木工程學院土木工程專業學士學位。

## 董事及高級管理層

**項婷女士**，39歲，於2024年12月31日獲委任為獨立非執行董事。項女士已獲委任為我們的審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會成員，負責監察董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委派的其他職責及責任。尤其是作為審核委員會主席，項女士負責檢討及監察財務報告程序及內部風險控制系統，同時監督本集團的審計程序等職責。項女士於2008年取得香港中文大學商學學士學位。彼為香港會計師公會資深會員及香港執業會計師。彼曾於一家國際審計公司任職，並於會計、審計、稅務及財務諮詢方面擁有逾16年經驗。項女士現任一間香港會計師事務所之董事總經理。項女士曾於2022年6月起至2023年1月止期間擔任Alco Holdings Limited(於聯交所主板上市的公司，股份代號：328)的非執行董事。項女士亦曾於2022年10月起至2024年4月止期間擔任瑋俊生物科技有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號：660)的獨立非執行董事。自2023年1月、2023年7月及2024年10月起，項女士分別擔任潤利海事集團控股有限公司(股份代號：2682)、世界(集團)有限公司(股份代號：713)及建發新勝漿紙有限公司(股份代號：731)的獨立非執行董事，以上各公司均為於聯交所主板上市的公司。

### 高級管理層

**蔣冰弦女士**，44歲，本公司之公司秘書及高級法律顧問，蔣女士於2004年11月加入本公司，於2017年6月獲委任為聯席公司秘書，2021年5月起單獨擔任公司秘書。同時，於2017年6月至2021年5月，負責投資者關係及資本市場事務。2021年5月，獲委任為本公司高級法律顧問。蔣女士於2004年7月取得華東政法大學法學學士學位，及於2015年1月取得中國政法大學法學碩士學位。

### 公司秘書

**蔣冰弦女士**，自2017年6月23日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書及授權代表，並於2021年5月7日起單獨擔任公司秘書。有關蔣女士的個人資料，請參考以上「高級管理層」部分內容。

董事會欣然呈報此企業管治報告，乃載列於本公司截至2024年12月31日止年度年報內。

## 企業管治文化

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須誠信、透明和負責的態度行事，從而維持一個良好的企業文化。

本公司相信恪守此理念長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事會指導本集團管理層如何營運業務以確保實現業務目標的過程。董事會致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障與本公司有業務往來者的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令客戶滿意的優質產品與服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作

為其本身的企業管治守則。本公司於截至2024年12月31日止年度一直遵守企業管治守則第二部份所載的原則及守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條及B.2.4(b)條。詳情載於下文。

### 守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則第二部份所載的守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，截至2024年12月31日止年度，閻浩先生（「閻先生」）同時擔任本公司主席兼首席執行官兩個職務。

自本公司上市以來，閻先生一直擔任董事會的聯席主席兼首席執行官，於2023年3月30日，閻先生由聯席主席調任為董事會主席，本次調任後，閻先生同時擔任董事會主席及首席執行官，此種情形乃偏離企業管治守則第C.2.1條所載的守則條文。董事會認為，閻先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本集團的成長及業務擴張發揮重要作用，閻先生擔任主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。董事會亦相信，目前的安排將不會令主席及首席執行官之間的權力及職權平衡受損，而非執行董事（包括獨立非執行董事）比重較高可令董事會整體更有效地作出無偏頗的判斷。於本年報日期，董事會包括三名執行董事（包括閻先生）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。



## 守則條文第B.2.4(b)條

根據企業管治守則第二部分的守則條文第B.2.4(b)條，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士均自2013年10月6日起獲委任為獨立非執行董事，於2023年1月1日，彼等均擔任獨立非執行董事超過九年。

由於未能物色新的合適人選以提名並委任新的合資格獨立非執行董事，本公司未能在2023年6月27日及2024年6月18日召開的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事，此種情況乃偏離企業管治守則第B.2.4(b)條所載的守則條文。

於2024年12月5日，韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士辭任獨立非執行董事之職務後，董事會並無任何獨立非執行董事。於2024年12月31日，劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士已獲本公司委任為獨立非執行董事以填補相關職務之空缺。於上述委任後，根據守則條文第B.2.4條的規定，由於本公司的董事會內並無任何任職超過九年的獨立非執行董事，因此本公司已重新符合相關守則條文且無須按照守則條文第B.2.4(b)條的規定於下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。

## (A) 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、風險管理及內部監控。為監督本公司事務的特定方面，董事會已設置三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已向董事委員會委派彼等各自職權範圍所載的職責。

## 董事會組成

於2024年12月5日，韓炯先生辭任獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會各自之主席以及審核委員會成員職務，以投放更多時間處理彼之其他業務；錢世政先生因個人健康原因，辭任獨立非執行董事及審核委員會主席職務；及盧永仁博士辭任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會以及提名委員會各自之成員職務，以投放更多時間處理彼之其他業務。詳情請參閱本公司日期為2024年12月5日的公告。

於上述辭任後，董事會僅由三名執行董事及一名非執行董事組成。因此，獨立非執行董事人數以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員人數低於上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條各自規定的最低人數，因此本公司未能符合上市規則的相關要求。

於2024年12月31日，劉天民先生獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會以及薪酬委員會各自之成員職務；吳繼蘭女士獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會以及提名委員會各自之成員職務；及項婷女士已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會以及提名委員會各自之成員職務。詳情請參閱本公司日期為2024年12月31日的公告。

於上述委任後，(i)董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成；(ii)三名獨立非執行董事佔董事會人數三分之一以上；(iii)審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成；及(iv)薪酬委員會及提名委員會各自由獨立非執行董事擔任主席並由大多數獨立非執行董事組成。因此，本公司已重新遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條項下之規定。

於本年報日期，董事會由三名執行董事(即閻浩先生、徐海峰先生及陳超先生)、一名非執行董事(即陳新戈先生)及三名獨立非執行董事(即劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士)組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層」一節。

截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一以上，因此已符合上市規則第3.10A條的規定。

## 獨立非執行董事獨立性評估機制

獨立非執行董事於董事會發揮重要作用，乃因彼等為本集團戰略、表現及控制問題提供公正意見，並顧及全體股東的利益。全體獨立非執行董事具備適當學歷、專業資格或相關財務管理經驗。概無獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，亦並無於本公司任何股份中擁有權益。

獨立非執行董事負責確保本公司維持高標準的監管水平，平衡董事會權力，並就企業行動及營運作出有效且獨立的判斷。本公司已制定確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制。所有獨立非執行董事均已投入充裕時間出席董事會的所有會議及／或其所在委員會的所有會議，並於會上分享彼等之觀點和意見。於報告期內，董事會主席亦與獨立非執行董事舉行了未有其他董事列席的私人會議，以聽取彼等對有關本集團事宜的獨立意見。獨立非執行董事可按合理要求尋求獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。董事會已確認，截至2024年12月31日止年度獨立非執行董事為董事會提供獨立的觀點和意見的實施及有效性。

# 企業管治報告

為確保獨立非執行董事可向董事會提供獨立觀點及意見，提名委員會及董事會每年評估獨立非執行董事的獨立性，所考慮的所有相關因素包括以下各項：

- 履行其職責所需的品格、誠信、專業知識、經驗及穩定性；
- 對本公司事務投入的時間及精力；
- 堅決履行其身為獨立非執行董事的職責及投入董事會工作；
- 就擔任獨立非執行董事申報利益衝突事項；
- 不參與本公司日常管理，亦不存在任何關係或情況會影響其作出獨立判斷；及
- 董事會主席定期在執行董事避席的情況下與獨立非執行董事會面。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

至於企業管治守則之守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，各董事已同意適時向本公司披露他們的職務承擔。

## 入職及持續專業發展

每名新委任董事獲提供必要的就職安排及信息，以確保其對本公司營運及業務，以及其在有關法規、法律、規則和規章規定的職責有正確的認識。根據企業管治守則守則條文第C.1.4條有關持續專業發展的規定，本公司亦會定期安排研討會，不時向董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。

截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，所有董事已參與持續專業發展，透過出席培訓課程或外部研討會，發展並更新其對於上市規則及相關法律及監管規定的知識及技能，對董事會作出貢獻。

根據董事提供的資料，於報告期內董事所接受的培訓概述如下：

| 姓名                     | 持續專業發展<br>計劃性質(附註) |
|------------------------|--------------------|
| <b>執行董事：</b>           |                    |
| 閔浩先生                   | D                  |
| 徐海峰先生                  | D                  |
| 陳超先生                   | D                  |
| <b>非執行董事：</b>          |                    |
| 陳新戈先生                  | D                  |
| <b>獨立非執行董事：</b>        |                    |
| 韓炯先生(於2024年12月5日辭任)    | D                  |
| 錢世政先生(於2024年12月5日辭任)   | D                  |
| 盧永仁博士(於2024年12月5日辭任)   | D                  |
| 劉天民先生(於2024年12月31日獲委任) | C/D                |
| 吳繼蘭女士(於2024年12月31日獲委任) | C/D                |
| 項婷女士(於2024年12月31日獲委任)  | C/D                |

附註：

- A: 參加研討會及／或會議及／或論壇及／或簡報會
- B: 在研討會及／或會議及／或論壇上發表演講
- C: 參加由律師組織的培訓
- D: 閱讀與企業管治、董事職責及責任、上市規則及其他相關條例有關的材料



# 企業管治報告

## 董事會成員多元化及多元化政策

根據上市規則第13.92條要求提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策。本公司於2014年3月18日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，並於2018年12月19日進行修訂。從現有董事來看，各位董事的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期多元化都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。有關我們董事的詳情見本年報「董事及高級管理層」一節。

## 董事會及員工多元化

### 董事會層面

從現有董事來看，各位董事的背景都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的企業管治體系。董事會提名政策仍在不斷完善，我們將根據不斷增長的業務需求，選聘符合該等需求的合資格人選，助力本公司未來發展。

董事會已於2024年12月31日之前委任兩名女性董事加入董事會，董事會女性成員的比例已顯著提高，董事會性別多元化已顯著改善。於報告期內，董事會由五名男性及兩名女性組成，且董事會年齡範圍廣泛，組成的成員介乎於39歲至64歲之間。提名委員會及董事會認為，董事會的組成符合董事會多元化政策(包括性別多元化)。

此外，董事會的目標是至少保持目前董事會中的女性成員比例。日後若有適合人選，董事會將積極考慮增加女性成員的比例。董事會將繼續尋找潛在董事會繼任者，通過提名委員會甄別及提名該等候選人之方式，以實現更大程度的性別多元化。

提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將每年檢討董事會多元化政策的實施以確保其持續有效。根據董事會多元化政策，在審查及評估董事會組成方面，提名委員會致力於各個級別的多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，專業資歷、技能、知識以及區域和行業經驗。

經考慮本公司當前的業務模式及特定需求，以及董事的不同背景、能力、年齡及性別等，董事認為全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效運作，董事會多元化政策得到了有效實施。

### 員工層面

截至2024年12月31日止年度，本公司全體員工(包括高級管理人員)總數為2,661人，其中男性員工佔53.4%，女性員工佔46.6%。本公司認為其於性別方面已有足夠之多樣性，因此並無制定任何可計量目標。本公司旨在透過實施人力資源管理政策避免工作場所出現任何形式的有關年齡、性別、種族、國籍、宗教、婚姻狀況或殘疾的騷擾及歧視，並確保所有僱員皆受平等及公平對待。本公司亦將確保於中高級員工招聘中促進性別多元化，並為他們提供更合適的在職培訓及發展、工作晉升及薪酬福利，從而實現更大程度的性別多元化。

## 董事會職責

董事會的職能及職責包括召開股東大會、於股東大會上報告董事會的工作、落實股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據本公司組織章程大綱及細則（「章程」）行使其他權力、職能及職責。

| 姓名    | 職位及角色                                          |
|-------|------------------------------------------------|
| 閻浩先生  | 執行董事、主席兼首席執行官及薪酬委員會成員（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）    |
| 徐海峰先生 | 執行董事兼副總裁（協助主席及首席執行官並負責景瑞地產的日常業務及管理）            |
| 陳超先生  | 執行董事、副總裁及首席財務官（協助主席及首席執行官並負責財務、融資、資本市場及基金業務）   |
| 陳新戈先生 | 非執行董事及提名委員會成員（總體戰略規劃及業務方向）                     |
| 劉天民先生 | 獨立非執行董事兼提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見 |
| 項婷女士  | 獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見 |
| 吳繼蘭女士 | 獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見 |

## 董事的委任及重選

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務協議或簽訂委任函，並於本公司應屆股東週年大會告退及連選連任。

各執行董事均與本公司訂立服務協議。執行董事閻浩先生初步固定任期自2013年10月31日起為期三年，於2016年10月及2019年8月，本公司與執行董事閻浩先生續訂服務協議，將董事任期續期三年。於2022年10月，本公司重新與執行董事閻浩先生訂立服務協議，固定任期自2022年10月31日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2018年3月15日，本公司與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2021年3月，本公司與執行董事徐海峰先生續訂服務協議，將董事任期續期三年。於2024年3月，本公司重新與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2024年3月15日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2020年3月30日，本公司與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。於2023年3月，本公司重新與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2023年3月30日起計另續期三年（提前終止者除外）。

於2023年3月30日，本公司與非執行董事陳新戈先生訂立委任函，固定任期自2023年3月30日起計初步為期三年（提前終止者除外）。

獨立非執行董事劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士已分別與本公司訂立委任函，自2024年12月31日開始初步為期三年（提前終止者除外）。

於報告期內獲新委任為獨立非執行董事的劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士已於2024年12月31日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，內容包括在上市規則項下彼等各自作為上市發行人董事的規定及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊可能引致的後果，且彼等確定其作為上市發行人董事的責任。

除上文所披露者外，概無董事訂立任何除非給予賠償（法定賠償除外）否則本公司不可於一年內終止之服務合約。

根據章程，全體董事須每三年至少輪席退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任的新任董事須在接受委任後的本公司首屆股東大會上提請其本身供股東進行選舉，而因填補董事會而獲委任的新董事須在接受委任後的本公司下屆股東大會上提請其本身供股東進行重選。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，並回顧了董事委任計劃。此外，提名委員會同意本公司五位董事，即徐海峰先生、陳超先生、劉天民先生、吳繼蘭女士和項婷女士在2025年6月17日舉行的股東週年大會退任重選。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於章程。提名委員會負責檢討董事會組成、董事重選及繼任計劃。

## 確保董事會獨立性的機制

本公司有適當的機制來確保董事會能夠獲得獨立的意見和投入。董事會應始終由至少三名獨立非執行董事組成，他們至少佔董事會的三分之一，因此董事會始終具有強大的獨立性，可以有效地行使獨立判斷。每位獨立非執行董事須向本公司提供其獨立性的年度確認書，而本公司提名委員會則負責至少每年評估每位獨立非執行董事的獨立性及投入時間的承諾。

所有董事，包括獨立非執行董事，都有平等的機會和渠道向董事會溝通和表達意見，並有單獨和獨立的機會與本集團管理層接觸，以便做出明智的決定。為便於恰當履行其職責，所有董事均有權向本公司秘書尋求意見，或在合理要求下，尋求獨立的專業意見，費用由本公司承擔。董事會主席將至少每年在沒有其他董事參與的情況下與獨立非執行董事舉行會議，討論任何問題和疑慮。

任何董事或其聯繫人如果在董事會審議的事項上存在利益衝突，將通過董事會實體會議而非書面決議進行處理。該董事將被要求在會議前申報其利益、放棄投票權及不計入相關決議的法定人數。自身及其聯繫人與該事項無關的獨立非執行董事應出席董事會會議。

董事會審查並認為，這些機制在確保在截至2024年12月31日止年度內向董事會提供獨立意見和投入方面是有效的。

## 董事會會議

本公司採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，並於是次例行會議議程內加載有關事宜。就其他董事會及委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會或委員會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員無法出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由本公司公司秘書

保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議的會議記錄。

截至2024年12月31日止年度，董事會曾舉行七次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

| 職位                | 姓名    | 出席次數／<br>應出席會議次數 | 出席率   |
|-------------------|-------|------------------|-------|
| 執行董事              | 閻浩先生  | 7/7              | 100%  |
| 執行董事              | 徐海峰先生 | 7/7              | 100%  |
| 執行董事              | 陳超先生  | 7/7              | 100%  |
| 非執行董事             | 陳新戈先生 | 7/7              | 100%  |
| 獨立非執行董事           | 韓炯先生  | 5/6              | 83.3% |
| (於2024年12月5日辭任)   |       |                  |       |
| 獨立非執行董事           | 錢世政先生 | 5/6              | 83.3% |
| (於2024年12月5日辭任)   |       |                  |       |
| 獨立非執行董事           | 盧永仁博士 | 5/6              | 83.3% |
| (於2024年12月5日辭任)   |       |                  |       |
| 獨立非執行董事           | 劉天民先生 | 1/1              | 100%  |
| (於2024年12月31日獲委任) |       |                  |       |
| 獨立非執行董事           | 吳繼蘭女士 | 1/1              | 100%  |
| (於2024年12月31日獲委任) |       |                  |       |
| 獨立非執行董事           | 項婷女士  | 1/1              | 100%  |
| (於2024年12月31日獲委任) |       |                  |       |

# 企業管治報告

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2024年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

## 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、風險管理及內部監控制度、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層進行任何重大交易前須取得董事會批准。

## 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職能(含企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能)包括：

- (1) 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及

- (5) 檢討遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事會於報告期內已履行上述企業管治職能。

## 董事委員會

### 審核委員會

於本年報日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即項婷女士(主席)、劉天民先生及吳繼蘭女士(彼等均於2024年12月31日獲委任)。審核委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關他們辭職或辭退的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；審核委員會應於核數工作開始前先對核數師講座核數性質及範疇及有關申報責任；
- (3) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。核數委員會應就必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並作出建議；



- (4) 監察本公司的財務報表及年度報告及帳目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交有關報告時，應特別針對下列事項：
  - (4.1) 會計政策及實務的任何更改；
  - (4.2) 涉及重要判斷的地方；
  - (4.3) 因核數而出現的重大調整；
  - (4.4) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
  - (4.5) 是否遵守會計準則；及
  - (4.6) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- (5) 就上述(4)段而言
  - (5.1) 審核委員會成員應與董事會及本公司高層管理人員聯絡，審核委員會至少每年與本公司的外聘核數師開會兩次；及
  - (5.2) 審核委員會應考慮於報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的問題；
- (6) 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；
- (7) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的內部監控系統，討論應包括考慮本公司在會計及財務彙報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；
- (8) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (9) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其是否有效；
- (10) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (11) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (12) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (13) 就上市規則附錄C1(前稱附錄十四)中標題為「審核委員會」內所載事宜向董事會匯報；
- (14) 檢查本公司有設定如下安排：本公司僱員可暗中就財務彙報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；

# 企業管治報告

- (15) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；
- (16) 本公司應建立舉報政策及系統，讓僱員及與本公司有關的人士可暗中及以不具名方式就任何方面可能發生的不正當行為提出關注；
- (17) 監督及監控本公司面對的法律制裁風險及執行本公司所採納的相關內部監控政策及程序的有效性；
- (18) 審閱須由董事會審閱的風險評估報告，並就改善本公司的風險管理提出推薦建議；
- (19) 就須經董事會審閱的重大決策所涉及之風險及重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及
- (20) 考慮董事會給審核委員會界定的其他事項。

於本年報日期，審核委員會已審閱了外聘核數師截至2024年12月31日止年度的年度審計計劃、審計範圍及審計重點。此外，審核委員會於報告期間內已舉行若干會議商討及審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及年度報告及截至2024年6月30日止六個月的中期業績及中期報告，並於2025年3月28日舉行會議商討及審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及年度報告，並檢討了核數師酬金及向董事會推薦續聘核數師事宜，惟須待股東於股東週年大會批准。

此外，審核委員會已對(i)本集團截至2024年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查，其審查包括資源是否充足、工作人員的資格、經驗及他們的培訓計劃和預算；及(ii)審核內部審核功能的有效性。

截至2024年12月31日止年度，審核委員會曾舉行六次會議及各成員出席於2024年舉行的審核委員會會議的情況載於下表：

| 姓名                         | 出席次數／<br>會議舉行次數 |
|----------------------------|-----------------|
| 錢世政先生<br>(於2024年12月5日辭任)   | 6/6             |
| 盧永仁博士<br>(於2024年12月5日辭任)   | 6/6             |
| 韓炯先生<br>(於2024年12月5日辭任)    | 6/6             |
| 項婷女士<br>(於2024年12月31日獲委任)  | 不適用             |
| 劉天民先生<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |
| 吳繼蘭女士<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |

## 薪酬委員會

於本年報日期，薪酬委員會包括四名成員，即獨立非執行董事吳繼蘭女士(主席)、劉天民先生及項婷女士(彼等均於2024年12月31日獲委任)及執行董事閻浩先生。大部份薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- (1) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 參照董事會的公司目標及宗旨，檢討及批准管理人員薪酬建議；

- (3) 就個別執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括終止職務或委任的賠償)向董事會提出建議；
- (4) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (5) 考慮同類公司的薪酬、付出的時間及職責及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須公平合理，不會造成過重負擔；
- (7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保與合約條款一致；否則，賠償亦須合理適當；
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；
- (9) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或總裁／董事總經理／首席執行官；
- (10) 根據上市規則第十七章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜；及
- (11) 考慮董事會給薪酬委員會界定的所有其他事項。

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條所述的薪酬委員會模式。

於本年報日期，薪酬委員會已審閱了董事及本公司高級管理人員2024年的業績考核，同時對2025年業績考核的標準提出了建議。此外，薪酬委員會已審閱了本集團現有的董事薪酬政策及僱傭合同執行情況。

截至2024年12月31日止年度，應付本公司高級管理層成員公司秘書蔣冰弦女士的薪酬範圍為1,000,000港元以內。

截至2024年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議及各成員出席於2024年舉行的薪酬委員會會議的情況載於下表：

| 姓名                         | 出席次數／<br>會議舉行次數 |
|----------------------------|-----------------|
| 韓炯先生<br>(於2024年12月5日辭任)    | 1/1             |
| 盧永仁博士<br>(於2024年12月5日辭任)   | 1/1             |
| 閻浩先生                       | 1/1             |
| 吳繼蘭女士<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |
| 劉天民先生<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |
| 項婷女士<br>(於2024年12月31日獲委任)  | 不適用             |

## 提名委員會

於本年報日期，提名委員會包括三名成員，即獨立非執行董事劉天民先生(主席)、吳繼蘭女士、項婷女士(彼等均於2024年12月31日獲委任)及非執行董事陳新戈先生。大部份提名委員會成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括以下方面：

# 企業管治報告

- (1) 最少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別和服務任期等方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

董事提名政策及程序主要包括以下方面：

- (1) 新董事的提名事宜應先由提名委員會商議，再經董事會審議通過；
- (2) 提名委員會在提名董事時，應評估獲提名人是否具有符合本公司業務所需的誠信、技能、經驗和多元觀點，並能投入時間和精力以履行職責及責任；
- (3) 提名委員會在提名董事時，亦應考慮獲提名人可為董事會的文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、獨立性、性別及服務任期多元化等方面帶來的貢獻；及
- (4) 甄選並委任董事的責任由全體董事承擔。

於本年報日期，提名委員會已評估了獨立非執行董事的獨立性，回顧了年內董事委任計劃，並根據上市規則及企業管治守則對獨立非執行董事任期及董事任命的新要求對本公司未來董事委任計劃進行了初步討論。此外，提名委員會同意五位董事，即徐海峰先生、陳超先生、劉天民先生、吳繼蘭女士和項婷女士在2025年6月17日舉行的股東週年大會退任重選。

截至2024年12月31日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議及各成員出席於2024年舉行的提名委員會會議的情況載於下表：

| 姓名                         | 出席次數／<br>會議舉行次數 |
|----------------------------|-----------------|
| 韓炯先生<br>(於2024年12月5日辭任)    | 1/2             |
| 盧永仁博士<br>(於2024年12月5日辭任)   | 1/2             |
| 陳新戈先生                      | 2/2             |
| 劉天民先生<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |
| 吳繼蘭女士<br>(於2024年12月31日獲委任) | 不適用             |
| 項婷女士<br>(於2024年12月31日獲委任)  | 不適用             |

## (B) 財務匯報、風險管理及內部監控

### 董事有關財務報表的財務匯報責任

董事明白，其須編製本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的情況以及本集團的業績及現金流。

管理層向董事會提供必要的闡釋及數據，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現、財務狀況及前景的最新資料。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報的「獨立核數師報告」內。

## 風險管理及內部監控

董事會透過審核委員會，每年對本集團風險管理及內部監控制度的有效性進行檢討，包括檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠。

董事會須負全責維持良好及有效之風險管理及內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過審核委員會至少每年對辦公程序、慣例及系統進行檢討，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期檢討也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

除審核委員會外，本公司亦設有內部審核功能。本集團制定風險管理及內部監控制度以促進充分有效經營、保證財務報告的可靠性及確保遵守適用法律法規、識別並管理潛在風險及保全本集團資產。內部核數師及審核委員會檢討及評價監控過程，定期監視任何風險因素，及就任何發現及處理偏差及已識別風險的措施向董事會報告。然而，風險管理及內部監控系

統的機制且就重大錯誤陳述或損失僅提供合理但並非絕對的保證，旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。

本公司的風險管理和內部監控制度完善。已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等的全業務範圍的內部規範，並有完善的組織架構和明確的職責和授權。

各部門的日常業務均按上述內部規範執行，交叉部門互相牽制、相互覆核。同時垂直上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等以及獨立內部審核部門通過審核內部監控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式對風險管理和內部監控情況進行再監督，以便本公司及時發現、識別、評估和管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

審核委員會亦定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。本公司已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。



## 辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本及保障本公司運行合規。
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量及報告的程序與標準。
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險。
- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分。
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能。
- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

## 年內主要風險管理及內部監控檢討工作摘要

- (1) 回顧截至2023年12月31日止年度已識別主要風險項的性質及其變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性重新進行評估。
- (2) 識別和評估2024年新增重要業務環節及管理程序中的潛在風險。
- (3) 檢討用於控制和減低主要風險的措施和行動是否適當並獲得預期成效。

董事均認為本集團目前的風險管理及內部監控系統以及本公司的內部審核職能運行有效及足夠。

## 反貪污及舉報政策

本集團為僱員及有關第三方(即客戶、供應商、債權人、債務人等)設立有效的舉報政策，可透過指定渠道舉報可疑的違規、詐騙及貪污行為。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。本集團將繼續改善其內部控制及監控系統。倘發現任何違規行為，本集團會立即採取行動。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

本公司已制定披露內幕消息政策，為本公司董事、高級管理層及相關僱員在處理保密信息、監管信息披露及應對查詢時提供一般指導。

本公司已實施監控程序，確保嚴格禁止未經授取及使用內幕消息。

本集團已制定反貪污機制。反貪污機制作成本集團企業管治框架的一部分。反貪污機制會定期進行檢討及更新，以符合適用法律法規及行業最佳常規。

本集團之反貪污及舉報政策及表現的詳細情況將於單獨刊發的《環境、社會及管治報告》中披露。

## 外部核數師

於年內，已付／應付本公司核數師中正天恆會計師有限公司審閱本集團中期及審核本集團年度合併財務報表之酬金合共約為人民幣1,500,000元，除此之外，中正天恆會計師有限公司並未向本集團提供其他非審核服務。

## 無法發表意見

本公司獨立核數師中正天恆會計師有限公司(「中正天恆」)已就本集團的合併財務報表作出無法發表意見，其詳情載於獨立核數師報告。

## 無法發表意見的基礎

### 持續經營的重大不確定性

誠如合併財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損人民幣3,245,057,000元，同時於2024年12月31日，本集團擁有流動負債淨額人民幣3,770,987,000元，即期借款及非即期借款分別為人民幣13,206,007,000元及人民幣2,736,256,000元，而本集團的現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣217,757,000元及人民幣108,583,000元。

此外，於2024年12月31日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,452,417,000元及相應利息人民幣2,398,255,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求本集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣430,702,000元對本集團提起法律訴訟。此等財務狀況表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

誠如合併財務報表附註2.1所述，董事已採取各項計劃及措施來改善本集團的流動資金及財務狀況。經計及有關財務狀況、計劃及措施後，本公司董事認為，本集團將有足夠資金來維持其運營，並於該等合併財務報表獲批准之日起的未來12個月內履行其到期財務義務，因此，合併財務報表已按持續經營基準編製。

然而，本公司獨立核數師無法獲得足夠的適當證據，以信納本集團為持續經營評估而進行的現金流預測所依據的計劃及採取的措施屬有理由，包括但不限於本集團是否能夠與貸款人就延長若干借款的還款時間表達成協議，以及是否會從其他金融機構獲得新的融資。因此，本公司獨立核數師無法信納董事於編製合併財務報表時使用持續經營為會計基礎是否恰當。

倘若本集團無法達致有關計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。合併財務報表並未載列任何該等調整。

## 管理層對無法發表意見的立場、觀點及評估

鑒於有關持續經營之不確定因素，本集團已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- i. 本集團已委任鐘港資本有限公司為其財務顧問，以評估本集團的資本結構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行解決方案

以緩解當前流動資金問題，並達成對所有持份者最優的解決方案，包括延期或重新安排還款時間表；

- ii. 本集團一直積極與相關貸款人溝通，說明本集團的業務、營運、財務狀況。於本報告日期，根據正在進行的討論的狀態，董事認為相關貸款人將不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利；
- iii. 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- iv. 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- v. 本集團正與貸款人就延長若干借款的還款時間表進行積極磋商；
- vi. 本集團將持續向其他金融機構尋求新融資；
- vii. 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售收取客戶付款的進度；及

- viii. 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

在加速物業銷售方面，本公司已(i)優化業務部門的管理結構，使本公司高級管理層能夠獲得有關市場需求的第一手資料以便及時作出銷售策略的決定；及(ii)對銷售團隊實施銷售激勵政策，包括銷售佣金及獎金以激勵銷售團隊。本公司每月均會公佈營運數據以便讓股東了解物業銷售的最新情況。

此外，在不同部門的協調下，本公司一直在密切監察尚未結算銷售收入的回收情況。財務部門與業務部門緊密合作以確保銀行按揭貸款能夠及時發放給客戶以支付尚未結算的銷售收入。開支及成本控制方面，本集團精簡管理結構，縮減業務部門的規模，並策略性地降低土地收購或項目設計的成本及開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測並認為，經計及上述財務狀況、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及於其財務責任於自該等合併財務報表獲批准之日起計未來12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表內。

管理層將考慮採取適當行動解決無法發表意見。此將包括(其中包括)持續實施及優化計劃及措施，並持續與本公司獨立核數師討論，以解決無法發表意見。

本公司將繼續採取積極措施解決其流動資金問題，及如有任何重大發展，將根據上市規則及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)發佈適當公告。

## 審核委員會對無法發表意見的觀點

審核委員會已嚴格審閱無法發表意見以及管理層關於無法發表意見的立場(「**管理層的立場**」)及本集團回應解決無法發表意見採取的措施。基於上述原因，審核委員會認同管理層的立場。此外，審核委員會請求管理層採取一切必要行動消除持續經營相關無法發表意見的不明朗因素，以盡快解決持續經營基準問題。審核委員會亦與中正天恆討論了本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施，並已考慮中正天恆的理由及理解彼在達致其意見時的考慮。

## (C) 公司秘書及股東權利

### 公司秘書

蔣冰弦女士(「**蔣女士**」)為本公司的公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵守董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

截至2024年12月31日止年度，蔣女士依照上市規則第3.29條，已參加不少於15小時的相關專業培訓。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。截至2024年12月31日止年度的股東週年大會將於2025年6月17日舉行。

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程第66條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附有權利於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過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，及於相關書面要求中列明任何事宜。書面要求可遞交至本公司於香港的主要營業地點，收件人為本公司的公司秘書。

# 企業管治報告

## 向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地點向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道26號華潤大廈12樓1222室。

## (D) 投資者關係及與股東的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.jingruis.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東大會是董事會和股東之間進行直接溝通的寶貴論壇。董事和各董事會委員會成員將出席本公司股東大會。股東可以直接向董事會提出有關本集團業績和未來發展的問題。本公司堅持向投資者披露相關及統一的資料，確保彼等可定期或不定期了解本集團業務發展、運營策略及行業相關的最新信息；同時，本公司採用多種渠道及方式積極發展投資者關係，確保與投資者建立有效的雙向溝通及緊密聯繫。投資者可以透過以下渠道向本公司查詢：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈12樓1222室；  
電話：852-36118183；  
電郵：ir@jingruis.com；  
公司網站：www.jingruis.com。

董事會已檢討了本公司股東通訊政策的實施和有效性，並確認本公司已遵照上市規則向股東披露所有必要的資料，並已納入股東對影響本公司的各項事宜溝通其意見的渠道，以及本公司已採取適當及充分的措施徵求及了解股東及持份者的意見。本公司認為通過上述渠道及方式，目前股東通訊政策得到有效實施。

截至2024年12月31日止年度，本公司曾於2024年6月18日舉行股東週年大會，各董事出席此次股東大會的情況載於下表：

| 姓名                | 出席次數／<br>會議舉行次數 |
|-------------------|-----------------|
| 閻浩先生              | 1/1             |
| 徐海峰先生             | 1/1             |
| 陳超先生              | 1/1             |
| 陳新戈先生             | 1/1             |
| 韓炯先生              | 0/1             |
| (於2024年12月5日辭任)   |                 |
| 錢世政先生             | 1/1             |
| (於2024年12月5日辭任)   |                 |
| 盧永仁博士             | 0/1             |
| (於2024年12月5日辭任)   |                 |
| 劉天民先生             | 不適用             |
| (於2024年12月31日獲委任) |                 |
| 吳繼蘭女士             | 不適用             |
| (於2024年12月31日獲委任) |                 |
| 項婷女士              | 不適用             |
| (於2024年12月31日獲委任) |                 |



根據企業管治守則的守則條文第F.2.2條，閻浩先生、徐海峰先生、陳超先生、陳新戈先生和錢世政先生均已親身或通過線上方式出席股東週年大會。而韓炯先生及盧永仁博士因其他公務安排未出席股東週年大會。

## 股息政策

本公司已於2013年10月制訂股息政策，章程規定，股息可通過本公司的利潤(已變現或未變現)或董事酌情於利潤中預留的任何儲備進行宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可通過根據開曼群島法例第22章公司法(「公司法」)及章程就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目進行宣派及派付。

董事將按每股股份基準以港元宣派股息(如有)，並以港元派付此等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經本公司的股東批准。實際分派予本公司股東的股息金額將視乎本公司的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。

董事現時有意就每個財政年度向本公司的股東分派本公司的中國經營實體於有關期間產生的可供分派純利(不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額)不少於20%。同時，本公司將每年重估股息政策，且不保證任何金額的股息將會於任何指定年度宣派或分派。此外，宣派及／或派付股息或會受法律限制及／或受本公司可能於未來訂立的合同或協議所限制。

## 資料披露

本公司根據上市規則披露資料，及根據有關法律和法規向公眾定期刊發報告和公告。本公司盡力確保及時披露資料，而有關資料公正準確、真實完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

## 章程文件

於報告期內，本公司的章程文件並無任何變動。

# 董事會報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2024年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 全球發售

本公司於2013年3月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市。

## 主營業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主營業務為房地產項目開發、投資及物業管理，有關本公司主要附屬公司之詳細資料刊載於合併財務報表附註40。

截至2024年12月31日止年度，本集團按主營業務分類的收入的分析載於合併財務報表附註5。

## 業務回顧

### 環境政策及表現

本集團須遵守多項的中國環境法律和法規，包括與整體環境保護、對環境造成的影響、噪音污染及建設項目環境保護相關的法律及法規。

我們重視符合相關環境法律及法規。我們要求員工及工程承包商遵守有關工程質量符合與包括環境、勞工、社會及安全規例的相關中國法律及法規，以及我們本身的標準及規範。

我們相信，年內我們已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

本集團之環境政策及表現的詳細情況將於單獨刊發的《環境、社會及管治報告》中披露。

### 與僱員、客戶及供應商關係

年內，本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案，亦為僱員提供社會保險、公積金、體檢等福利，以維持本集團之競爭力。因此，本集團關鍵人才流失率低，與僱員關係良好。

本集團致力於從客戶角度出發，確立了「定制化生活服務提供商」的轉型方向，我們將致力於成為極具區域影響力，備受客戶及供應商尊敬的定制化生活服務提供商。

於年內，本集團之五大供應商及五大客戶分別佔採購額及銷售額的50.1%(2023年：42.6%)及4.6%(2023年：1.4%)。

本集團一貫地嚴格挑選具有聲譽和可靠的供應商及承建商，以符合我們本身對品質、安全、環境及產品的條件。於截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，本集團與其供應商及承建商保持良好關係。

本集團得以持續發展，有賴於各方的支持和努力，包括客戶、供應商和承建商，特別是本集團全體員工的努力和貢獻。

### 遵守相關法律法規

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團的附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團的營運主要由本集團於中國註冊成立的附屬公司進行，而本集團於香港設有行政辦事處。

我們的業務及營運須遵守開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的相關法律及法規。於截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，我們一直遵守對本集團有重大影響的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國所有相關法律及法規。

## 業務回顧與前景展望

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報「主席致辭」及「管理層討論與分析」內。

## 財務業績

本年報第5頁「關鍵財務指標」內刊載以財務關鍵指標分析本集團年內表現。本集團的財務風險管理目標及政策載於合併財務報表附註3。

## 風險及不明朗因素

本集團的財務狀況和經營業績可能面對多種潛在風險及不明朗因素。除下文所披露的風險外，於本年報「主席致辭」及「管理層討論與分析」內亦載有本集團可能面對的若干其他風險。

## 政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

2024年房地產政策風險主要體現在以下幾個方面：

### 市場需求端風險

需求修復緩慢：儘管政策持續寬鬆，但購房者觀望情緒濃厚，加槓桿意願低，需求端修復緩慢，市場整體需求疲軟，銷售端壓力未減，政策傳導效果有限。

區域分化加劇：一線城市房價和土地市場有所回暖，但多數低能級城市房價仍在下跌，庫存積壓嚴重，市場分化加劇，低能級城市面臨更大壓力。

### 房企信用風險

融資困難：房企總體債務規模雖有壓降，但新增融資困難，尤其是民營房企和高負債房企，市場對其信用風險擔憂加劇，融資環境短期內難以實質性改善。

償債壓力大：房企現金及所有者權益等償債資源減少，短期債務償付壓力有增無減，部分房企面臨流動性風險，信用風險仍未有效化解。

### 土地市場風險

土地供求雙降：土地市場供需雙降，土地出讓成交規模整體萎縮，區域結構更加集中，一線城市土地成交佔比上升，但整體土地出讓收入大幅下降，衝擊地方財政。

庫存積壓與拿地謹慎：房企待開發土地庫存積壓，新增拿地更加謹慎，未來可能面臨無貨可推的局面，進一步影響市場供應。

### 政策效果與傳導風險

政策傳導不暢：儘管政策力度空前，但市場信心修復和需求端回暖仍需時間，部分政策效果不及預期，如城中村改造與收儲政策落地不及預期，對市場的拉動作用有限。

# 董事會報告

地方財政壓力：房地產行業下行對地方財政產生衝擊，地方財政支持收儲等力度受限，形成「房地產衝擊地方財政—地方財政支持不足—房地產行業難以企穩」的循環。

## 宏觀經濟與行業轉型風險

宏觀經濟壓力：房地產市場與宏觀經濟相互影響，經濟增速放緩、居民收入增長不確定性等因素，進一步加劇了房地產市場的複雜性，增加了政策調控的難度。

行業轉型挑戰：房地產行業進入轉型期，傳統開發業務收入和利潤下滑，房企需調整經營策略，尋找新的業務增長點，但轉型過程中面臨諸多不確定性，如商業房地產、租賃市場環境不佳等。

2025年，房地產政策將圍繞「穩市場、促需求、防風險、推轉型」展開。宏觀政策層面，經濟增長目標釋放積極信號，貨幣政策適度寬鬆，財政與金融支持將為市場注入動力。需求端，公積金政策優化、購房補貼加大、金融創新產品推出，同時城中村改造和貨幣化安置加速，多舉措刺激購房需求。供給端，專項債券支持去庫存，基礎性制度改革推進，預售制、土地管理和金融制度逐步優化，同時「好房子」建設標準落地，推動品質升級。保障性住房建設提速，重點聚焦新市民需求。市場趨勢上，核心城市有望率先修復，現房銷售試點擴大，市場分化延續。整體來看，政策旨在促進房地產市場平穩健康發展，加速行業轉型與新模式構建。

## 業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通，亦需要有多個政府機關批准及監督，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉可能加長本公司物業發展及銷售的周轉期，並增加發展成本及發展風險。

現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及經營業績的持續增長。

另一方面，景瑞還有一定規模的持有類項目，持有類項目的經營與盈利模式與物業發展項目有很大不同，所面臨的外部環境也更加複雜，倘本公司不能把握持有類項目的經營特點，並及時調整以應對市場形勢的變化，持有類項目對本公司的收益增長的助力將受到限制。

## 報告期後重大事項

有關本集團於報告期後發生的重大事項的詳情載於合併財務報表附註42。

## 業績

本集團截至2024年12月31日止年度之業績詳情載於本年報第69頁之合併利潤表。

## 附屬公司

有關於2024年12月31日本公司主要附屬公司的詳情載於合併財務報表附註40。

## 末期股息

於2025年3月28日舉行的董事會會議上，董事會決議不建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息(2023年：無)。

概無本公司之股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

## 財務概要／財務回顧

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債的財務概要及財務回顧載於本年報第181頁。本概要並不構成經審核合併財務報表的一部份。

## 主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，本集團向五大供應商作出的採購佔本集團採購總量的50.1%(2023年：42.6%)，其中向最大供應商作出之採購額則佔20.6%(2023年：15.7%)。截至2024年12月31日止年度，本集團向五大客戶作出的銷售額佔本集團銷售額4.6%(2023年：1.4%)。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有超過本公司已發行股本的5%)概無於本集團五大客戶及供應商擁有任何權益。

## 物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2024年12月31日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註6。

## 投資物業

本公司及本集團於截至2024年12月31日止年度的投資物業的變動詳情載於合併財務報表附註7。

## 股本

本公司股本於年內的變動詳情載於合併財務報表附註17。

## 股份發行

截至2024年12月31日止年度，本公司並無發行任何股票或任何可轉換為股票的證券以換取現金。

## 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情分別載於本年報第71頁合併權益變動表及合併財務報表附註18。

另外，本公司於年內的儲備變動詳情載於合併財務報表附註41(a)。

## 可分派儲備

於2024年12月31日，根據公司法條文計算本公司可供分派的儲備約為人民幣1,626.9百萬元。



# 董事會報告

## 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2024年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註19。

## 董事

於截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，董事包括：

### 執行董事：

閻浩先生  
徐海峰先生  
陳超先生

### 非執行董事：

陳新戈先生

### 獨立非執行董事：

韓炯先生 (於2024年12月5日辭任)  
錢世政先生 (於2024年12月5日辭任)  
盧永仁博士 (於2024年12月5日辭任)  
劉天民先生 (於2024年12月31日獲委任)  
吳繼蘭女士 (於2024年12月31日獲委任)  
項婷女士 (於2024年12月31日獲委任)

## 董事會及高級管理層

董事及本公司高級管理層的履歷載於本年報第28頁至第30頁。

## 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出其符合獨立性的年度確認書，且本公司認為該等董事截至2024年12月31日止年度皆為獨立人士。

## 董事服務協議及委任函

執行董事閻浩先生已於2013年10月6日與本公司訂立服務協議，任期自2013年10月31日起計初步為期三年(提前終止者除外)。

於2016年10月、2019年8月及2022年10月，本公司已與執行董事閻浩先生簽訂了新服務協議，自2016年10月31日、2019年10月31日及2022年10月31日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2018年3月15日，本公司與執行董事徐海峰先生訂立服務協議，固定任期自2018年3月15日起為期三年。於2021年3月及2024年3月，本公司已與執行董事徐海峰先生簽訂了新服務協議，自2021年3月15日及2024年3月15日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2020年3月30日，本公司與執行董事陳超先生訂立服務協議，固定任期自2020年3月30日起為期三年。於2023年3月，本公司已與陳超先生簽訂了新服務協議，自2023年3月30日起計另續期三年(提前終止者除外)。

於2023年3月30日，非執行董事陳新戈先生與本公司簽訂委任函，任期自2023年3月30日起計初步為期三年(提前終止者除外)。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期自2024年12月31日起計初步為期三年(提前終止者除外)。

## 董事酬金

董事酬金乃按各董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2024年12月31日止年度，董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於合併財務報表附註29。於截至2024年12月31日止年度，概無董事訂立協議表示放棄或同意放棄任何酬金。

## 董事認購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司並無於截至2024年12月31日止年度任何時間內作出任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或其他法定團體的股份而獲取利益。

## 董事於競爭業務中的權益

於2024年12月31日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭的業務權益。

## 遵守不競爭承諾

閻浩先生、陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Sunny King International Limited(「契諾人」)已各自分別於2013年10月15日及2018年12月27日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，契諾人已無條

件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會(透過本集團除外)並將促使其各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接進行、參與、收購或持有人在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」)，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

獨立非執行董事已檢討契諾人在不競爭契據下的不競爭承諾的遵守情況並認為不競爭承諾於截至2024年12月31日止年度內獲得遵守。各契諾人已向本公司提供有關其遵守不競爭契據的確認書。

## 董事及控股股東的交易、安排及合約權益

除本年報披露者外，於2024年12月31日或年內任何時間，並無任何董事及／或其任何關連實體在本公司或其任何附屬公司之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有任何重大權益，且本公司亦無於年內向任何董事或本公司管理人員提供任何貸款；另外，於2024年12月31日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其各自的任何附屬公司概無訂立任何重大交易、安排或合約。

# 董事會報告

## 僱員及薪酬政策

年內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年度報告第57頁「董事酬金」一節及第20頁「僱員及薪酬政策」一節。

本公司已於2019年5月7日採納購股權計劃，購股權計劃詳情載於下文及「購股權計劃」部份。

## 管理合約

年內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

## 優先購股權

章程及開曼群島法例並無有關優先購股權的條文。

## 權益掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，除本董事會報告「購股權計劃」部份所披露的購股權計劃外，本公司並無訂立任何權益掛鈎協議。

## 稅收減免

本公司並不知悉本公司股東因其各自持有本公司的證券而可獲得任何稅收減免或豁免。

## 優先票據及公司債券

### 暫停支付美元優先票據

誠如本公司日期為2022年8月31日的公告所述，鑒於本公司正在考慮潛在全面重組全部美元優先票據以公平對待所有債權人，本公司已暫停支付境外美元優先票據。

由於未能支付有關優先票據本息，可能導致被要求加快還款。於本報告日期，本公司並無收到其美元優先票據持有人要求加速還款的通知。本公司已就其可能的境外重組委任鐘港資本有限公司為其財務顧問並委任盛德律師事務所為其法律顧問。本公司的境外債權人可聯繫其財務顧問。有關優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為2022年6月17日、7月22日、8月31日、2023年2月17日、10月26日及2024年1月25日的公告。

年內，本集團的未償還優先票據及公司債券詳情載於合併財務報表附註19。

## 購股權計劃

本公司於2019年5月7日採納購股權計劃，有關計劃詳情如下：

### 1. 宗旨

購股權計劃設立目的為認可及表彰合資格參與人士對本集團所作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將為合資格參與者提供機會於本公司持有個人權益，從而激勵合資格參與者為本集團利益而提升業績效率並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

### 2. 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：(i)本集團的任何高級行政人員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及(ii)本集團任何高級管理層職員。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

### 3. 最高限額

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過於採納日期已發行股份總數10%。本公司如已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時訂明的該等其他規定，董事會可：隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或向董事會選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後而可於任何時間發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。於2019年5月7日，本公司獲得計劃授權限額至該日本公司已發行股份總數的10%，即合共140,019,421股股份，佔本公司於本報告日期已發行股份數目的9.10%。

於2024年1月1日及於2024年12月31日，根據購股權計劃可予授出的最高股份數目分別為110,019,421股及110,019,421股。佔本公司於本報告當日已發行股本約7.15%。於2024年12月31日，根據購股權計劃可予發行的股份總數為115,869,421股，佔本公司於本報告日期已發行股本約7.53%。截至2024年12月31日止年度，除註銷1,350,000股購股權外，概無其他購股權根據購股權計劃獲行使、註銷或失效。

## 4. 期限及終止

該計劃自2019年5月7日批准生效，購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。

於購股權計劃批准日期後10年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起10年期間生效及有效，直至2029年5月6日。

## 5. 各參與人士可獲授權益的最高股份數目

每名參與人士在任何12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授的全部購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%上限，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

## 6. 股份認購價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市辦理證券交易業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。



## 7. 截至2024年12月31日止年度，根據購股權計劃下的購股權變動詳情

年內，購股權數目變動載列如下：

| 承授人名稱          | 授出日期                     | 行使期間                    | 授出日的<br>收市價<br>(每股港元) | 行使價<br>(每股港元) | 於2024年<br>1月1日的<br>購股權數目 | 年內<br>授出 | 年內<br>行使 | 年內<br>注銷 | 年內<br>失效 | 於2024年<br>12月31日<br>的購股權<br>數目 |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|--------------------------------|
| <b>執行董事</b>    |                          |                         |                       |               |                          |          |          |          |          |                                |
| 徐海峰先生          | 2019年9月9日 <sup>(1)</sup> | 2019年9月9日至<br>2029年9月8日 | 2.53                  | 2.53          | 1,350,000                | -        | -        | -        | -        | 1,350,000                      |
| <b>其他高級管理層</b> |                          |                         |                       |               |                          |          |          |          |          |                                |
| 其他高級管理人員       | 2019年9月9日 <sup>(1)</sup> | 2019年9月9日至<br>2029年9月8日 | 2.53                  | 2.53          | 2,700,000                | -        | -        | -        | -        | 2,700,000                      |
|                | 2021年6月8日 <sup>(2)</sup> | 2021年6月8日至<br>2031年6月7日 | 2.24                  | 2.53          | 450,000                  | -        | -        | -        | -        | 450,000                        |
| <b>合計</b>      |                          |                         |                       |               | <u>4,500,000</u>         | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,500,000</u>               |

附註：

- (1) 本公司於2019年9月9日授出的購股權將在2019年至2022年分批歸屬。購股權的歸屬乃以達成有關本集團的若干表現目標為條件，包括但不限於自2019年至2021年期間內本集團合約銷售及每個財政年度權益持有人應佔淨利潤。
- (2) 本公司於2021年6月8日授出的購股權的歸屬乃以達成有關本集團的若干表現目標為條件，包括但不限於自2020年至2021年期間內本集團合約銷售及每個財政年度權益持有人應佔淨利潤。

## 慈善捐款

截至2024年12月31日止年度，本集團未作出慈善或其他捐款。

# 董事會報告

## 董事及最高行政人員於股份、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或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於有關條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則附錄C3所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

| 董事姓名  | 權益性質                      | 持有股份數目 <sup>(4)</sup> | 概約股權百分比 <sup>(5)</sup> |
|-------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| 閻浩先生  | 一項酌情信託的成立人 <sup>(1)</sup> | 649,276,613 (L)       | 42.20%                 |
|       | 實益擁有人                     | 200,000 (L)           | 0.01%                  |
| 陳新戈先生 | 一項酌情信託的成立人 <sup>(2)</sup> | 409,805,918 (L)       | 26.63%                 |
|       | 實益擁有人                     | 782,000 (L)           | 0.05%                  |
| 徐海峰先生 | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>      | 2,014,738 (L)         | 0.13%                  |
| 陳超先生  | 實益擁有人                     | 1,574,772 (L)         | 0.10%                  |

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於649,276,613股股份中擁有權益。有關詳情如下：

| 控股企業名稱                | 控股股東名稱    | 控股百分比(%) | 直接權益 | 股份數目            |
|-----------------------|-----------|----------|------|-----------------|
| Beyond Wisdom Limited | Yan Trust | 100      | Y    | 649,276,613 (L) |

- (2) Cantrust (Far East) Limited作為受託人被視為透過其於New Decent King Investment Limited及Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益。有關詳情如下：

| 控股企業名稱                             | 控股股東名稱                             | 控股百分比(%) | 直接權益 | 股份數目            |
|------------------------------------|------------------------------------|----------|------|-----------------|
| New Decent King Investment Limited | Cantrust (Far East) Limited        | 100      | N    | 409,805,918 (L) |
| Sunny King International Limited   | New Decent King investment Limited | 100      | Y    | 409,805,918 (L) |

- (3) 徐海峰先生於1,350,000股本公司購股權中擁有權益。購股權之詳情於「購股權計劃」披露。

- (4) 字母(L)表示於該等證券的好倉。

- (5) 於2024年12月31日，已發行股份為1,538,813,213股。

除上文所披露者外，據董事所深知，於2024年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2024年12月31日，就董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條存置的權益及／或淡倉：

| 名稱                                 | 權益性質                   | 股份數目 <sup>(3)</sup> | 股權百分比 <sup>(4)</sup> |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| Beyond Wisdom Limited              | 實益擁有人 <sup>(1)</sup>   | 649,276,613 (L)     | 42.20%               |
| Yan Trust                          | 受託人 <sup>(1)</sup>     | 649,276,613 (L)     | 42.20%               |
| Sunny King International Limited   | 實益擁有人 <sup>(2)</sup>   | 409,805,918 (L)     | 26.63%               |
| New Decent King Investment Limited | 受控制法團權益 <sup>(2)</sup> | 409,805,918 (L)     | 26.63%               |
| Cantrust (Far East) Limited        | 受託人 <sup>(2)</sup>     | 409,805,918 (L)     | 26.63%               |

附註：

- (1) Yan Trust作為受託人被視為透過其於Beyond Wisdom Limited的控制權於649,276,613股股份中擁有權益，而閻浩先生(作為酌情信託成立人)被視為於649,276,613股股份中擁有權益。
- (2) New Decent King Investment Limited被視為透過其於Sunny King International Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，及Cantrust (Far East) Limited作為受託人亦被視為透過其於New Decent King Investment Limited的控制權於409,805,918股股份中擁有權益，而陳新戈先生(作為酌情信託成立人)被視為於409,805,918股股份中擁有權益。
- (3) 字母(L)表示於該等證券的好倉。
- (4) 於2024年12月31日，已發行股份為1,538,813,213股。

除上文所披露者外，據董事所知，於2024年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述登記冊的權益或淡倉。

## 董事彌償保證

根據章程第181條，所有董事有權就於履行其職責或因其他方式可能蒙受或引致的所有損失或債務獲得自本公司資產中撥付的彌償。

截至2024年12月31日止年度，全體董事均受本公司為彼等投購的責任保險所保障。

# 董事會報告

## 關聯方交易

本集團截至2024年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於合併財務報表附註39(b)。

所有載於合併財務報表附註39(b)的關聯方交易並未被視作上市規則第十四A章下的關連交易，因為該等交易的交易對手方為本公司的合營企業及聯營公司，並不落入上市規則第十四A章下關連人士定義。本公司董事會確認，已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

## 足夠公眾持股量

就本公司可獲得之公開資料及董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本總額中有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司(股份獎勵計劃之信託除外)於截至2024年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售任何庫存股份(定義見上市規則))。截至2024年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2024年中期報告日期至本年度報告日期並無董事資料的其他變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段披露。

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員共同審閱了本集團採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、內部監控及財務申報事宜(包括審閱年度業績及財務報表)進行了討論。

## 董事證券交易的行為守則

本公司已採納標準守則，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向董事作出特定查詢後，各董事已確認，截至2024年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。

## 企業管治

本公司致力於維持企業管治常規的最高標準。截至2024年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則第二部分載列的原則及守則條文，惟偏離了守則條文第C.2.1條及第B.2.4(b)條，誠如本年報第31頁所述。有關本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報第31頁至第51頁的「企業管治報告」內。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司核數師，於自2022年5月31日，羅兵咸永道已辭任本公司核數師。本公司於2022年6月27日委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司核數師。自2024年8月19日起，開元信德已辭任本公司之核數師。自2024年8月20日起，本公司委任中正天恆為本公司核數師。詳情請參閱本公司日期分別為2022年6月10日、2022年6月27日及2024年8月19日有關更換核數師的公告。

中正天恆為本公司截至2024年12月31日止年度的核數師，而本集團財務報表經中正天恆審核，該會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格獲續聘。續聘中正天恆為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會  
主席  
閻浩



**CCTH CPA LIMITED**  
**中正天恆會計師有限公司**

**致景瑞控股有限公司股東**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 無法發表意見

我們已受聘審計載列於第67頁至第180頁之景瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，其包括於2024年12月31日的合併資產負債表、及截至該日止年度的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們不對 貴集團的合併財務報表發表意見。由於本報告中「無法發表意見的基礎」所述事項的重要性，我們無法獲得足夠的適當審核證據，作為對該等合併財務報表發表審核意見的依據。在所有其他方面，我們認為合併財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 無法發表意見的基礎

### 持續經營的重大不確定性

誠如合併財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得年內虧損人民幣3,245,057,000元，同時於2024年12月31日，貴集團擁有流動負債淨額人民幣3,770,987,000元，即期借款及非即期借款分別為人民幣13,206,007,000元及人民幣2,736,256,000元，而貴集團的現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣217,757,000元及人民幣108,583,000元。

此外，於2024年12月31日，貴集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,452,417,000元及相應利息人民幣2,398,255,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求貴集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣430,702,000元對貴集團提起法律訴訟。此等財務狀況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力產生重大疑問。

誠如合併財務報表附註2.1所述，貴公司董事已採取各項計劃及措施來改善貴集團的流動資金及財務狀況。經計及有關財務狀況、計劃及措施後，貴公司董事認為，貴集團將有足夠資金來維持其運營，並於該等合併財務報表獲批准之日起的未來12個月內履行其到期財務義務，因此，合併財務報表已按持續經營基準編製。

然而，我們無法獲得足夠的適當證據，以信納貴集團為持續經營評估而進行的現金流預測所依據的計劃及採取的措施屬有理有據，包括但不限於貴集團是否能夠與貸款人就延長若干借款的還款時間表達成協議，以及是否會從其他金融機構獲得新的融資。因此，我們無法信納貴公司董事於編製合併財務報表時使用持續經營為會計基礎是否恰當。



# 獨立核數師報告

倘若 貴集團無法達致有關計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將 貴集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。合併財務報表並未載列任何該等調整。

## 其他事項

貴集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表已經由另一核數師審核並於2024年3月28日對該等報表發表無保留意見並指出與持續經營段落有關的重大不確定性。

## 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併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。

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

治理層負責監督 貴集團的財務匯報流程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們負責根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》對 貴集團合併財務報表進行審核，並僅向作為一個整體的 閣下出具核數師報告，除此之外別無其它目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。然而，由於本報告「無法發表意見的基礎」所述事宜，我們無法取得充足適當的審核證據為對該等合併財務報表的審核意見提供依據。

根據香港會計師公會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專業道德責任。

## 中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，2025年3月28日

## 林文治

執業證書編號：P05324

香港新界

葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

# 合併資產負債表

於2024年12月31日

|                          |    | 於12月31日        |                |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
|                          | 附註 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|                          |    |                |                |
| 資產                       |    |                |                |
| 非流動資產                    |    |                |                |
| 物業、廠房及設備                 | 6  | 69,567         | 80,129         |
| 使用權資產                    | 6  | 119,245        | 121,838        |
| 投資物業                     | 7  | 4,193,600      | 4,646,900      |
| 無形資產                     | 8  | 54,346         | 85,547         |
| 於合營企業的投資                 | 9  | 839,861        | 943,240        |
| 於聯營公司的投資                 | 10 | 524,943        | 820,068        |
| 遞延所得稅資產                  | 22 | 444,160        | 519,030        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產     | 12 | 569,050        | 686,134        |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 | 12 | 429,000        | 442,788        |
| 貿易及其他應收款項和預付款項           | 15 | 716,583        | 703,857        |
|                          |    | 7,960,355      | 9,049,531      |
| 流動資產                     |    |                |                |
| 租賃土地預付款項                 | 13 | 54,304         | 54,304         |
| 在建物業及持作銷售物業              | 14 | 14,342,629     | 20,979,614     |
| 貿易及其他應收款項和預付款項           | 15 | 6,947,509      | 7,506,588      |
| 預付所得稅                    |    | 368,613        | 394,784        |
| 獲取合約成本                   |    | 101,457        | 269,531        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產     | 12 | 516,566        | 626,957        |
| 受限制現金                    | 16 | 108,583        | 291,719        |
| 現金及現金等價物                 | 16 | 217,757        | 334,532        |
|                          |    | 22,657,418     | 30,458,029     |
| 總資產                      |    |                |                |
|                          |    | 30,617,773     | 39,507,560     |
| 擁有人權益                    |    |                |                |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備          |    |                |                |
| 股本                       | 17 | 87,813         | 87,813         |
| 儲備                       | 18 | (2,955,025)    | 64,795         |
|                          |    | (2,867,212)    | 152,608        |
| 非控股權益                    | 40 | 3,551,951      | 4,052,215      |
| 總權益                      |    | 684,739        | 4,204,823      |

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併資產負債表

於2024年12月31日

|                         |    | 於12月31日                     |                |
|-------------------------|----|-----------------------------|----------------|
|                         | 附註 | 2024年<br>人民幣千元              | 2023年<br>人民幣千元 |
| <strong>負債</strong>     |    |                             |                |
| <strong>非流動負債</strong>  |    |                             |                |
| 借款                      | 19 | <strong>2,736,256</strong>  | 4,571,679      |
| 遞延所得稅負債                 | 22 | <strong>768,288</strong>    | 1,012,013      |
| 租賃負債                    | 6  | <strong>85</strong>         | 13,423         |
|                         |    | <strong>3,504,629</strong>  | 5,597,115      |
| <strong>流動負債</strong>   |    |                             |                |
| 借款                      | 19 | <strong>13,206,007</strong> | 12,304,443     |
| 貿易及其他應付款項               | 20 | <strong>7,628,469</strong>  | 8,233,763      |
| 合約負債                    |    | <strong>2,883,601</strong>  | 6,124,433      |
| 應付附屬公司非控股權益款項           | 21 | <strong>718,898</strong>    | 937,583        |
| 當期所得稅負債                 |    | <strong>1,986,338</strong>  | 2,092,957      |
| 租賃負債                    | 6  | <strong>5,092</strong>      | 12,443         |
|                         |    | <strong>26,428,405</strong> | 29,705,622     |
| <strong>總負債</strong>    |    | <strong>29,933,034</strong> | 35,302,737     |
| <strong>總權益及負債</strong> |    | <strong>30,617,773</strong> | 39,507,560     |

第67頁至180頁的合併財務報表已獲董事會於2025年3月28日批准，而合併資產負債表已由下列董事代表董事會簽署

閔浩  
董事

陳超  
董事

上述合併資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併利潤表

截至2024年12月31日止年度

|                   | 附註 | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------|----|----------------|----------------|
|                   |    | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 收入                | 23 | 5,906,400      | 7,294,475      |
| 銷售成本              | 26 | (6,158,911)    | (6,830,159)    |
| 毛(虧)/利            |    | (252,511)      | 464,316        |
| 不動產平台下的投資物業公允價值虧損 | 7  | (144,910)      | (100,298)      |
| 其他平台下的投資物業公允價值虧損  | 7  | (149,000)      | (6,000)        |
| 銷售及營銷成本           | 26 | (350,191)      | (320,980)      |
| 行政開支              | 26 | (666,973)      | (310,838)      |
| 其他收入              | 24 | 8,232          | 16,049         |
| 其他收益或虧損－淨額        | 25 | (862,248)      | (453,969)      |
| 經營虧損              |    | (2,417,601)    | (711,720)      |
| 財務收入              | 27 | 1,156          | 17,052         |
| 融資成本              | 27 | (873,090)      | (915,504)      |
| 融資成本－淨額           |    | (871,934)      | (898,452)      |
| 分佔合營企業業績          | 9  | (16,548)       | (111,518)      |
| 分佔聯營公司業績          | 10 | (27,936)       | 6,178          |
|                   |    | (44,484)       | (105,340)      |
| 除所得稅前虧損           |    | (3,334,019)    | (1,715,512)    |
| 所得稅抵免/(開支)        | 30 | 88,962         | (125,819)      |
| 年內虧損              |    | (3,245,057)    | (1,841,331)    |
| 由以下人士應佔：          |    |                |                |
| 本公司權益持有人          |    | (3,003,782)    | (1,721,220)    |
| 非控股權益             |    | (241,275)      | (120,111)      |
|                   |    | (3,245,057)    | (1,841,331)    |
| 本公司權益持有人應佔每股虧損    |    |                |                |
| －每股基本虧損           | 32 | 人民幣(1.95)元     | 人民幣(1.12)元     |
| －每股攤薄虧損           | 32 | 人民幣(1.95)元     | 人民幣(1.12)元     |

上述合併利潤表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

|                                      | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 年內虧損                                 | (3,245,057)    | (1,841,331)    |
| 其他全面(虧損)/收益                          |                |                |
| 其後不會重新分類至損益的項目                       |                |                |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資公允價值變動(扣除稅項) | (16,038)       | 94,561         |
| 稅後年內其他全面(虧損)/收益                      | (16,038)       | 94,561         |
| 年內全面虧損總額，扣除稅項                        | (3,261,095)    | (1,746,770)    |
| 由以下人士應佔：                             |                |                |
| 本公司權益持有人                             | (3,019,820)    | (1,626,659)    |
| 非控股權益                                | (241,275)      | (120,111)      |
|                                      | (3,261,095)    | (1,746,770)    |

上述合併全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。



# 合併權益變動表

截至2024年12月31日止年度

|                                 | 本公司權益持有人應佔      |                 |                 |                 |                 | 小計          | 非控股權益     | 總權益         |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------|-------------|
|                                 | 股本              | 股份溢價            | 庫存股份            | 其他儲備            | 累計虧損            |             |           |             |
|                                 | 人民幣千元<br>(附註17) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       |
| 於2024年1月1日的結餘                   | 87,813          | 424,007         | -               | 903,149         | (1,262,361)     | 152,608     | 4,052,215 | 4,204,823   |
| 全面虧損                            |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |             |
| 2024年度虧損                        | -               | -               | -               | -               | (3,003,782)     | (3,003,782) | (241,275) | (3,245,057) |
| 其他全面虧損                          |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |             |
| 計入其他全面收益的金融資產公允價值變動淨額<br>(附註12) | -               | -               | -               | (13,788)        | -               | (13,788)    | -         | (13,788)    |
| 計入其他全面收益的金融資產公允價值變動稅項<br>(附註22) | -               | -               | -               | (2,250)         | -               | (2,250)     | -         | (2,250)     |
| 2024年度全面虧損總額                    | -               | -               | -               | (16,038)        | (3,003,782)     | (3,019,820) | (241,275) | (3,261,095) |
| 與本公司權益持有人之間的交易                  |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |             |
| 由附屬公司變為聯營公司                     | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (89,508)  | (89,508)    |
| 收購一間附屬公司的額外權益(附註37)             | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (2,450)   | (2,450)     |
| 出售附屬公司(附註38)                    | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (167,031) | (167,031)   |
|                                 | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (258,989) | (258,989)   |
| 於2024年12月31日的結餘                 | 87,813          | 424,007         | -               | 887,111         | (4,266,143)     | (2,867,212) | 3,551,951 | 684,739     |

上述合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併權益變動表

截至2024年12月31日止年度

|                                 | 本公司權益持有人應佔      |                 |                 |                 |                 |             |           | 總權益<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------|--------------|
|                                 | 股本              | 股份溢價            | 庫存股份            | 其他儲備            | 累計虧損            | 小計          | 非控股權益     |              |
|                                 | 人民幣千元<br>(附註17) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元       | 人民幣千元     |              |
| 於2023年1月1日的結餘                   | 87,813          | 424,007         | (4,333)         | 827,326         | 458,859         | 1,793,672   | 4,605,025 | 6,398,697    |
| 全面收益／(虧損)                       |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |              |
| 2023年度虧損                        | -               | -               | -               | -               | (1,721,220)     | (1,721,220) | (120,111) | (1,841,331)  |
| 其他全面收益／(虧損)                     |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |              |
| 計入其他全面收益的金融資產公允價值<br>變動淨額(附註12) | -               | -               | -               | 126,081         | -               | 126,081     | -         | 126,081      |
| 計入其他全面收益的金融資產公允<br>價值變動稅項(附註22) | -               | -               | -               | (31,520)        | -               | (31,520)    | -         | (31,520)     |
| 2023年度全面收益／(虧損)總額               | -               | -               | -               | 94,561          | (1,721,220)     | (1,626,659) | (120,111) | (1,746,770)  |
| 與本公司權益持有人之間的交易                  |                 |                 |                 |                 |                 |             |           |              |
| 股份獎勵計劃(附註31(a))                 | -               | -               | 4,333           | (4,333)         | -               | -           | -         | -            |
| 非控股權益資本削減                       | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (43,500)  | (43,500)     |
| 非控股權益注資                         | -               | -               | -               | -               | -               | -           | 1,065     | 1,065        |
| 收購附屬公司的額外權益(附註37)               | -               | -               | -               | (14,405)        | -               | (14,405)    | (259,277) | (273,682)    |
| 附屬公司股息(附註34(b))                 | -               | -               | -               | -               | -               | -           | (130,987) | (130,987)    |
|                                 | -               | -               | 4,333           | (18,738)        | -               | (14,405)    | (432,699) | (447,104)    |
| 於2023年12月31日的結餘                 | 87,813          | 424,007         | -               | 903,149         | (1,262,361)     | 152,608     | 4,052,215 | 4,204,823    |

上述合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

截至2024年12月31日止年度

|                                | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| <b>經營活動</b>                    |                  |                |
| 經營業務所得現金淨額(附註34(a))            | <b>183,079</b>   | 1,757,476      |
| 已付利息                           | <b>(104,029)</b> | (325,060)      |
| 已付中國所得稅                        | <b>(16,090)</b>  | (63,551)       |
| 已付中國土地增值稅                      | <b>(16,865)</b>  | (24,333)       |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>              | <b>46,095</b>    | 1,344,532      |
| <b>投資活動</b>                    |                  |                |
| 購買物業、廠房及設備                     | <b>(7,126)</b>   | (2,524)        |
| 購買無形資產                         | <b>-</b>         | (25)           |
| 收購投資物業成本及產生資本化開支               | <b>-</b>         | (51)           |
| 出售物業、廠房及設備所得款項                 | <b>10</b>        | 214            |
| 向聯營公司注資                        | <b>(450)</b>     | -              |
| 出售聯營公司權益                       | <b>55,760</b>    | 2,941          |
| 收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產         | <b>-</b>         | (85,844)       |
| 出售附屬公司股份                       | <b>38,702</b>    | 127,718        |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產         | <b>36,569</b>    | 37,146         |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入      | <b>-</b>         | 120            |
| 自以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產收取的股息 | <b>-</b>         | 2,327          |
| 關聯方(墊款)/還款                     | <b>(22,773)</b>  | 82,438         |
| 向附屬公司非控股權益提供的現金墊款              | <b>(18,398)</b>  | (85,870)       |
| 自附屬公司非控股權益收取的現金                | <b>28,552</b>    | 245,613        |
| 收合營企業及聯營公司股息                   | <b>13,903</b>    | 10,375         |
| 已收利息                           | <b>1,156</b>     | 17,009         |
| 收購附屬公司，扣除所獲得現金                 | <b>-</b>         | (80,760)       |
| <b>投資活動所得現金淨額</b>              | <b>125,905</b>   | 270,827        |

上述合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

截至2024年12月31日止年度

|                  | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 融資活動             |                |                |
| 借款所得款項           | 99,990         | 673,642        |
| 償還借款             | (371,109)      | (2,310,166)    |
| 非控股權益的注資         | -              | 1,065          |
| 來自附屬公司非控股權益的現金款項 | 804            | 275            |
| 償還附屬公司非控股權益的款項   | (21,791)       | (70,000)       |
| 來自關聯方的墊款變動       | 34,579         | 15,902         |
| 收購股權投資的應付款項還款    | (34,404)       | (247,694)      |
| 租賃付款的本金部分        | (4,074)        | (12,173)       |
| 為有抵押借款支付的保證金變動   | 7,245          | (25,824)       |
| 融資活動所用現金淨額       | (288,760)      | (1,974,973)    |
| 現金及現金等價物減少淨額     | (116,760)      | (359,614)      |
| 匯率變動的影響          | (15)           | 23,736         |
| 年初現金及現金等價物       | 334,532        | 670,410        |
| 年末現金及現金等價物(附註16) | 217,757        | 334,532        |

上述合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

## 1 一般資料

景瑞控股有限公司(「本公司」)於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司控股公司或最終控股公司為Beyond Wisdom Limited(一間於開曼群島註冊成立的有限公司)。本公司最終控股股東為閻浩先生。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

## 2 重大會計政策資料

本附註提供編製本合併財務報表時所採用的重大會計政策清單。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度貫徹應用。

### 2.1 編製基準

合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及聯交所證券上市規則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。合併財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已根據對投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的重估而作出修訂，及該等金融資產按公允價值入賬。

根據香港財務報告準則編製的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得年內虧損人民幣3,245,057,000元，同時於2024年12月31日，本集團擁有流動負債淨額人民幣3,770,987,000元，即期借款及非即期借款分別為人民幣13,206,007,000元及人民幣2,736,256,000元，而本集團的現金及現金等價物以及受限制現金僅分別為人民幣217,757,000元及人民幣108,583,000元。

此外，於2024年12月31日，本集團借款(包括銀行貸款、優先票據及信託融資安排)人民幣11,452,417,000元及相應利息人民幣2,398,255,000元因逾期償還本金及利息而違約。上述拖欠還款行為使貸款人及票據持有人有權要求本集團立即償還財務負債。此外，若干貸款人已就拖欠財務負債人民幣430,702,000元對本集團提起法律訴訟。此等事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

上述情況表明存在重大不確定性，可能會對本公司的持續經營能力產生重大疑問。



# 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否有充足資金履行其財務責任並按持續基準經營時，已審慎考慮未來流動資金及其可獲取的融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量狀況：

- i. 本集團已委任鐘港資本有限公司為其財務顧問，以評估本集團的資本結構、評估本集團的流動資金及探尋所有可行解決方案以緩解當前流動資金問題，並達成對所有持份者最優的解決方案，包括延期或重新安排還款時間表；
- ii. 本集團一直積極與相關貸款人溝通，說明本集團的業務、營運、財務狀況。於本報告日期，根據正在進行之中的討論的狀態，董事認為相關貸款人將不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利；
- iii. 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- iv. 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- v. 本集團正與貸款人就延長若干借款的還款時間表進行積極磋商；
- vi. 本集團將持續向其他金融機構尋求新融資；
- vii. 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售收取客戶付款的進度；及
- viii. 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測並認為，經計及上述財務狀況、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及於其財務責任於自該等合併財務報表獲批准之日起計未來12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至可收回金額，為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表內。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策及披露變動

除下文所述外，本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

於本年度，本集團於編製合併財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會所頒佈於2024年1月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號修訂本          | 售後租回租賃負債                      |
| 香港會計準則第1號修訂本             | 流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020年)相關修訂 |
| 香港會計準則第1號修訂本             | 附帶契諾的非流動負債                    |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 供應商融資安排                       |

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本合併財務報表內所載之披露並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於其生效後應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則(如適用)。

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第18號               | 財報報表中的呈列及披露 <sup>3</sup>                                                   |
| 香港財務報告準則第19號               | 非公共受託責任的子公司：披露 <sup>3</sup>                                                |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 金融工具分類及計量的修訂本 <sup>2</sup>                                                 |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>2</sup>                                                |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 | 投資者及其聯營公司或合資企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>                                      |
| 香港會計準則第21號修訂本              | 缺乏可兌換性 <sup>1</sup>                                                        |
| 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號修訂本 <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納。

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

# 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

在有需要時對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

於附屬公司的非控股權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予其持有人權利可於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

#### 本集團於現有附屬公司的權益變動

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則入賬列作權益交易。本集團的有關權益部分及非控股權益的賬面值會作出調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動，包括根據本集團及非控股權益的權益比例重新歸屬於本集團與非控股權益之間的相關儲備。

調整非控股權益的金額與已付或已收對價的公允價值的任何差額，會直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.2 獨立財務報表

於本公司資產負債表中，於附屬公司的投資乃以成本扣除減值入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

### 2.3 合營安排

合營安排根據各投資者的合約權利及義務分類為合營企業或共同經營。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果(利潤或虧損)。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予安排各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況(即基於其直接權利及義務)而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

於收購合營企業的擁有人權益時，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產與負債的公允價值淨值之間的任何差額入賬為商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超過其於合營企業中的權益(包括任何實際上構成本集團於合營企業的投資淨值的長期權益)，本集團不再確認進一步虧損，惟其已產生責任或代合營企業作出付款則除外。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

於合營企業的投資以權益會計法入賬，且初始按成本確認。合併利潤表包括本集團應佔合營企業的收購後業績，而合併資產負債表則包括本集團應佔合營企業的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

# 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的一切實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。初步按成本確認後，於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。

本集團分佔其聯營公司收購後的溢利或虧損於合併利潤表確認，及分佔其他全面收益的收購後變動於其他全面收益內確認，並就投資賬面值進行相應調整。倘本集團分佔一家聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團代表該聯營公司所承擔的法律或推定責任或代其支付款項除外。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資存在減值。減值金額(為聯營公司的可收回金額與其賬面值之間的差額)於合併利潤表確認。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的溢利及虧損於本集團的財務報表確認，惟僅限於無關連投資者於聯營公司的權益。除非交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

於聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於合併利潤表確認。

### 2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者(「主要經營決策者」)的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因有關交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於合併利潤表內確認。

有關借款及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於合併利潤表內「財務收入或開支－淨額」下呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併利潤表內「其他收益或虧損－淨額」下呈列。

非貨幣金融資產及負債(例如以公允價值計量且其變動計入損益而持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額乃計入其他全面收益。

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| －自用物業及使用權資產－辦公物業 | 6-29年              |
| －汽車              | 6年                 |
| －傢具、裝置及設備        | 5年                 |
| －租賃物業裝修及其他       | 餘下租期或估計5年可使用年期的較短者 |

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他收益或虧損－淨額」。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供日後作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本(包括相關的交易成本及(如適用)借款成本)計量。於初始確認後，投資物業按公允價值(即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值)列賬。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值損益列賬。

目前正在建設或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，並按公允價值列賬。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購公司之任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指就內部管理目的監察商譽的實體內部最低層面。商譽乃於現金產生單位層面進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### (b) 計算機軟件

本集團的無形資產主要包括已購入的計算機軟件，有關軟件按收購並投入使用特定軟件產生的成本之基準進行資本化。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.10 於附屬公司、合營企業、聯營公司的投資及非金融資產的減值

須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示賬面值未必可收回時，會檢討有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

### 2.11 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本(如有)、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

### 2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在個人所有權。本集團購買土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產，屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業(附註2.8)。

### 2.13 金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將其金融資產按下列計量類別分類：

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的股本工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將股本投資按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### 2.13.2 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併於其他收益或虧損列示。減值虧損於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於合併利潤表內作為單獨項目列示。
- 債務工具按以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後按以公允價值計量且其變動計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間於其他收益／(虧損)以淨值列示。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### 2.13.2 計量(續)

##### 股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損其後不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併利潤表其他(虧損)/收益－淨額中確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

#### 2.13.3 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認(進一步詳情參見附註15)。

### 2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或若更長則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.16 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後12個月內(或若更長則在業務的正常經營週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.17 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資賺取的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被視為是對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息成本的調整項目的匯兌收益及虧損包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借款成本與外幣借款實際發生的借款成本之間的利率差額。該金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

倘合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的假設利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.18 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司經營所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。倘暫時性差額乃於交易中對資產及負債進行初始確認(業務合併除外)時產生，而該交易既不影響應納稅利潤，亦不影響會計利潤，並且於交易時並不產生同等的應課稅及可抵扣暫時性差額，則不確認有關遞延所得稅資產及負債。

此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷可動用暫時性差額的情況下確認。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資產生的應課稅暫時性差額而撥備，但倘本集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

就因投資附屬公司、合營企業及聯營公司而產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時性差額。

#### (c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.19 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的某一百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支。

### 2.20 以股份為基礎支付

本集團推行按股本結算的股份獎勵計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具(包括購股權及股份獎勵)的對價。為換取授出股份而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。將予支銷的總額淨乃參考所授出權益工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響(例如盈利能力、銷售增長目標及故意在某特定時間內留任實體)，及
- 包括任何非歸屬條件的影響

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬股份數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，若干情況下僱員可在授出日期前提供服務，因此，授出日期的公允價值乃為確認服務開始期間與授出日期期間的開支而估計。

於各報告期末，本集團會修訂其對根據非市場表現及服務條件預期將歸屬的股份數目的估計。其於利潤表確認對原來估計作出修訂的影響(如有)，並在權益作出相應調整。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.21 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需支出的現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債指因過往事件引致的現時責任，但不予確認，原因為履行該責任不大可能需要含有經濟利益的資源流出或責任金額未能充分可靠地計量。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於合併資產負債表確認。

本集團持續評估以釐定含有經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或然負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於合併財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

### 2.22 財務擔保負債

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量

- 按香港財務報告準則第9號金融工具準則中的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號基於客戶合同的收入準則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

# 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.23 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團內的銷售額後入賬。收入確認如下：

#### (a) 銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內亦或是某一時點轉移，取決於合約條款的約定與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時獲得及消費本集團履約所提供的所有利益；
- 產生並提升本集團履約時客戶所控制的資產；或
- 並無產生對本集團具有可替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

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參考已完成履約義務的進度予以確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

完成履約義務的進度的計量乃基於投入法，即基於本集團為完成履約義務而產生的支出或投入來確認收入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶接受物業或根據合約視作接受物業時(即客戶能夠指示物業的用途並取得該物業的絕大部分餘下利益的時點)且本集團現時有權收取付款並很可能收回對價時確認。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響來調整承諾對價金額。倘於合約開始日期，本集團預計客戶取得物業控制權與客戶支付對價間隔的時間差不超過一年，融資成份將被視為並不重大。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.23 收入確認(續)

#### (b) 服務收入

服務收入在提供服務、收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加上利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於是否可取得觀察資料)。

#### (c) 銷售貨品

銷售貨品的收入乃於交付貨品及所有權轉移時確認。

#### (d) 獲取合約成本

不符合資格確認為資產的成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約的資源及預期將獲收回的成本作為獲取合約成本資本化。

### 2.24 股息收入

股息乃自以公允價值計量且其變動計入損益及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

### 2.25 政府補助

倘可合理地保證本集團將會收到補助及本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項(並無日後相關成本)的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

### 2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期確認為使用權資產及相應的負債。

合約可能包含租賃及非租賃成分。本集團按相對獨立價格將合約中的代價分配至租賃及非租賃成分。然而，就本集團作為承租人的房地產租賃而言，其已選擇不區分租賃及非租賃成分，而是將其入賬為單一租賃成分。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。

# 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.26 租賃(續)

將根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。倘無法確定該利率(本集團中的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中獲得與使用權資產類似價值的資產，以類似條款、抵押及條件借入所需資金所須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就實體所持有租賃的信貨風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率面臨增加可變租賃付款，而有關指數或利率於生效前不計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會就使用權資產重新評估及調整。

租賃付款於本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內計入合併利潤表，以為各期間的負債結餘取得固定的定期利率。

符合投資物業定義的使用權資產應用公允價值模型按公允價值計量。其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 恢復成本。

不符合投資物業定義的使用權資產一般於資產使用年期與租期(以較短者為準)按直線法予以折舊。倘本集團可合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產使用年期折舊。

與設備及車輛短期租賃及所有低價值租賃有關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃為租期為12個月或更短租賃。

本集團作為出租人的經營租賃所得租金收入乃於租期按直線法確認。獲得經營租賃時產生的初步直接成本會加入相關資產的賬面值，按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。相關租賃資產乃按其性質計入資產負債表。

## 3 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險）、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不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

### 3.1 市場風險

#### (a) 外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。本集團的功能貨幣為人民幣，因此以港元（「港元」）或美元（「美元」）計值的現金及借款須承受外匯風險。

港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並將於必要時採取行動。

於2024年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2024年度除稅後虧損將增加／減少人民幣15,671,000元（2023年：本集團年內除稅後虧損將增加／減少人民幣8,727,000元），乃主要由於以港元計值的貿易及其他應收款項和預付款項以及銀行存款減貿易及其他應付款項及銀行借款的匯兌虧損／收益所致。

於2024年12月31日，倘美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則本集團2024年度除稅後虧損將減少／增加人民幣393,058,000元（2023年：本集團年內除稅後虧損將減少／增加人民幣348,464,000元），乃主要由於以美元計值的借款（扣除銀行存款）的匯兌收益／虧損所致。

#### (b) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險，而固定利率借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。借款利率及還款期限於附註19披露。

# 合併財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 市場風險(續)

#### (b) 現金流量及公允價值利率風險(續)

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2024年及2023年12月31日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2024年及2023年12月31日止年度的除稅後業績及資本化利息變動如下：

|              | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 除稅後業績增加／(減少) |                |                |
| －上升50個基點     | (2,708)        | (2,783)        |
| －下降50個基點     | 2,708          | 2,783          |
| 資本化利息增加／(減少) |                |                |
| －上升50個基點     | 491            | 1,901          |
| －下降50個基點     | (491)          | (1,901)        |

### 3.2 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失的風險。本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，亦於各報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團比較報告日期資產的違約風險與初步確認日期的違約風險。其考慮可得之合理及具支持力的前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 實際發生或預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變動預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化；
- 借款人的經營業績實際發生或預期發生重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加；
- 借款人預期履約及行為發生重大變化，包括本集團借款人付款情況的變化及經營業績的變動。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 信貸風險(續)

##### (a) 銀行現金

由於該等存款基本上存入國有銀行及其他上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

##### (b) 貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其對所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於2024年及2023年12月31日，於該基礎上，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

| 於2024年12月31日 | 即期<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>90天<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>180天<br>人民幣千元 | 逾期一年<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>一年<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------|
| 預期信貸虧損率      | 2.28%       | 6.62%                | 9.57%                 | 11.81%        | 23.15%              |             |
| 總賬面值         | 185,067     | 87,512               | 88,369                | 147,249       | 200,847             | 709,044     |
| 虧損撥備         | (4,225)     | (5,797)              | (8,460)               | (17,388)      | (46,492)            | (82,362)    |
| 應收賬款－淨額      | 180,842     | 81,715               | 79,909                | 129,861       | 154,355             | 626,682     |

| 於2023年12月31日 | 即期<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>90天<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>180天<br>人民幣千元 | 逾期一年<br>人民幣千元 | 逾期超過<br>一年<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------|
| 預期信貸虧損率      | 2.48%       | 6.08%                | 13.46%                | 9.22%         | 18.32%              |             |
| 總賬面值         | 175,855     | 100,111              | 102,658               | 156,741       | 169,062             | 704,427     |
| 虧損撥備         | (4,361)     | (6,087)              | (13,813)              | (14,445)      | (30,972)            | (69,678)    |
| 應收賬款－淨額      | 171,494     | 94,024               | 88,845                | 142,296       | 138,090             | 634,749     |

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度並無撇銷貿易應收款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續回收過往已撇銷的金額將記入同一會計項目。



# 合併財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 信貸風險(續)

#### (c) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

| 類別  | 本集團針對各類別的定義           | 確認預期信貸虧損撥備的基準                            | 計算利息收入的基準       |
|-----|-----------------------|------------------------------------------|-----------------|
| 第一級 | 客戶違約風險低且有能力產生合約要求的現金流 | 12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量 | 總賬面值            |
| 第二級 | 自初步確認以來信貸風險顯著增加的應收款項  | 存續期預期虧損(並無信貸減值)                          | 總賬面值            |
| 第三級 | 自初步確認以來存在信貸虧損的應收款項    | 存續期預期虧損(信貸減值)                            | 攤銷成本賬面值(扣除信貸撥備) |

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 信貸風險(續)

#### (c) 其他應收款項(續)

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

管理層認為其他應收款項違約風險較低並且對手方具備可在短期內履行合約現金流義務的較強能力，故被認為具有較低信貸風險，因此已確認減值撥備乃基於12個月預期虧損。

|              | 應收政府<br>相關部門<br>款項<br>人民幣千元 | 應收<br>關聯方及<br>非控股權益<br>款項<br>人民幣千元 | 應收除<br>政府相關<br>部門外的<br>第三方款項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 於2024年12月31日 |                             |                                    |                                       |             |
| 預期信貸虧損率      | 0.28%                       | 3.44%                              | 24.44%                                |             |
| 總賬面值         | 517,865                     | 3,502,435                          | 3,129,382                             | 7,149,682   |
| 虧損撥備         | (1,448)                     | (120,382)                          | (764,899)                             | (886,729)   |
| 其他應收款項－淨額    | 516,417                     | 3,382,053                          | 2,364,483                             | 6,262,953   |

|              | 應收政府<br>相關部門<br>款項<br>人民幣千元 | 應收<br>關聯方及<br>非控股權益<br>款項<br>人民幣千元 | 應收除<br>政府相關<br>部門外的<br>第三方款項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 於2023年12月31日 |                             |                                    |                                       |             |
| 預期信貸虧損率      | 0.06%                       | 6.50%                              | 8.79%                                 |             |
| 總賬面值         | 449,929                     | 3,711,059                          | 2,969,241                             | 7,130,229   |
| 虧損撥備         | (261)                       | (241,288)                          | (261,024)                             | (502,573)   |
| 其他應收款項－淨額    | 449,668                     | 3,469,771                          | 2,708,217                             | 6,627,656   |

# 合併財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 信貸風險(續)

#### (c) 其他應收款項(續)

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回的指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度並無撇銷其他應收款項。

#### (d) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買方。本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。倘買家於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行或會要求本集團償還拖欠的貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，董事認為本集團的信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關聯方的信貸記錄後，向該等關聯方提供取得借款的擔保。本集團密切監控該等關聯方償還相關借款的進度。本集團董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關聯方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款的可能性極小，且以公允價值計量的財務擔保並不重大。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求及承諾。

下表乃根據2024年及2023年12月31日至合同到期日的剩餘時間，按相關到期組別分析本集團的非衍生金融負債及以總額結算的衍生金融負債。倘合同到期日對瞭解其現金流量的時間性十分重要，則衍生金融負債亦會獲納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

|                         | 一年內或按要求<br>人民幣千元  | 介乎一至二年<br>人民幣千元 | 介乎二至五年<br>人民幣千元  | 五年以上<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>於2024年12月31日</b>     |                   |                 |                  |                |                   |
| 借款                      | 13,206,007        | 104,000         | 2,382,972        | 249,284        | 15,942,263        |
| 貿易及其他應付款項               | 7,166,137         | -               | -                | -              | 7,166,137         |
| 應付附屬公司非控股權益款項<br>(附註21) | 718,898           | -               | -                | -              | 718,898           |
| 租賃負債                    | 5,092             | 85              | -                | -              | 5,177             |
| 財務擔保(附註36(a)及(b))       | 1,729,146         | -               | -                | -              | 1,729,146         |
|                         | <u>22,825,280</u> | <u>104,085</u>  | <u>2,382,972</u> | <u>249,284</u> | <u>25,561,621</u> |

|                         | 一年內或按要求<br>人民幣千元  | 介乎一至二年<br>人民幣千元  | 介乎二至五年<br>人民幣千元 | 五年以上<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| <b>於2023年12月31日</b>     |                   |                  |                 |                |                   |
| 借款                      | 12,304,443        | 3,744,576        | 679,103         | 148,000        | 16,876,122        |
| 貿易及其他應付款項               | 7,514,881         | -                | -               | -              | 7,514,881         |
| 應付附屬公司非控股權益款項<br>(附註21) | 937,583           | -                | -               | -              | 937,583           |
| 租賃負債                    | 12,443            | 5,149            | 5,691           | 2,583          | 25,866            |
| 財務擔保(附註36(a)及(b))       | 2,669,135         | -                | -               | -              | 2,669,135         |
|                         | <u>23,438,485</u> | <u>3,749,725</u> | <u>684,794</u>  | <u>150,583</u> | <u>28,023,587</u> |

# 合併財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.4 資本風險管理

本集團的資本管理旨在保障本集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照淨債務除以總資本計算。淨債務為借款總額減去現金及現金等價物。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加淨債務計算。

於2024年及2023年12月31日，資產負債比率如下：

|                   | 於12月31日        |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 借款                | 15,942,263     | 16,876,122     |
| 減：銀行存款及手頭現金(附註16) | (217,757)      | (334,532)      |
| 淨債務               | 15,724,506     | 16,541,590     |
| 總權益               | 684,739        | 4,204,823      |
| 總資本               | 16,409,245     | 20,746,413     |
| 資產負債比率            | 96%            | 80%            |

### 3.5 公允價值估計

下表通過輸入數據層級利用估值技術計量公允價值分析本集團於2024年及2023年12月31日按公允價值列賬的金融工具。



## 3 財務風險管理(續)

### 3.5 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2024年及2023年12月31日按公允價值計量的金融資產及負債。

|                              | 第1層<br>人民幣千元 | 第2層<br>人民幣千元 | 第3層<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產     |              |              |              |             |
| 2024年12月31日                  | 18,373       | –            | 1,067,243    | 1,085,616   |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收益的金融資產 |              |              |              |             |
| 2024年12月31日                  | –            | –            | 429,000      | 429,000     |

|                              | 第1層<br>人民幣千元 | 第2層<br>人民幣千元 | 第3層<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產     |              |              |              |             |
| 2023年12月31日                  | 31,612       | –            | 1,281,479    | 1,313,091   |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收益的金融資產 |              |              |              |             |
| 2023年12月31日                  | –            | –            | 442,788      | 442,788     |

年內估值技術並無變動。年內以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的價值變動列示於附註12。

## 4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對未來事件的合理預期)作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

### 4.1 完工待售或在建銷售物業的撇減

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可變現淨額對該等物業計提撇減。鑒於中國物業市場的波動性，實際可變現淨額可能會高於或低於報告期末的估計。撇減的任何增加或減少將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

### 4.2 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃使用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註7披露。

### 4.3 物業開發活動的直接應佔開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團的部分物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

### 4.4 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務機關均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對本集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### 4.5 當期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的款額，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

### 4.6 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

並非於活躍市場交易的以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值乃使用估值法或資產淨值釐定。本集團使用其判斷選擇多種方法並主要基於各報告期末的市況作出假設。

### 4.7 貿易應收款項及其他應收款項減值

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認資產起確認。撥備矩陣乃根據本集團過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻估計作出調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險於初步確認後有否大幅增加而定。倘應收款項之信貸風險於初步確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

### 4.8 持續經營假設

誠如附註2.1所述，本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表乃按持續基準編製、評估持續經營假設時，董事及管理層需就不確定之事件或情況的未來結果作出重大判斷。本公司董事及管理層一直在制定減輕本集團流動資金壓力的計劃及措施，並認為以持續經營為基礎編製截至2024年12月31日止年度的合併財務報表實屬適當。

# 合併財務報表附註

## 5 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。報告分部如下：

- 物業開發平台於中國從事房地產開發；
- 不動產平台就租金收入潛力及／或資本增值而於中國投資辦公室樓宇及公寓；及
- 所有其他平台，包括向中國住宅及商業物業提供管理及保安服務的物業管理平台、物業設計及裝修平台、投資平台及其他雜項業務。來自所有其他平台的收入一般包括服務費及投資收入。

該三個經營分部呈報方式與就分配資源及評估表現向本集團的主要經營決策者內部呈報資料的方式一致。上述可呈報分部並無合計其他經營分部。

主要經營決策者根據收入及除所得稅前損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

本集團的收入主要來自中國市場，且本集團的非流動資產主要位於中國。

5 分部資料(續)

|               | 截至2024年12月31日止年度    |                    |                     |               |             | 本集團<br>總計<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|-------------|--------------------|
|               | 物業開發<br>平台<br>人民幣千元 | 不動產<br>平台<br>人民幣千元 | 所有其他<br>平台<br>人民幣千元 | 分部總計<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 |                    |
| 分部收入          | 5,033,994           | 131,516            | 796,824             | 5,962,334     | (55,934)    | 5,906,400          |
| 除所得稅開支前分部虧損   | (3,170,546)         | (142,846)          | (20,627)            | (3,334,019)   | -           | (3,334,019)        |
| 財務收入          | 842                 | 74                 | 240                 | 1,156         | -           | 1,156              |
| 融資成本          | (800,628)           | (65,613)           | (6,849)             | (873,090)     | -           | (873,090)          |
| 分佔合營企業業績      | (18,301)            | -                  | 1,753               | (16,548)      | -           | (16,548)           |
| 分佔聯營公司業績      | (28,939)            | -                  | 1,003               | (27,936)      | -           | (27,936)           |
| 折舊及攤銷         | (4,714)             | (3,378)            | (4,662)             | (12,754)      | -           | (12,754)           |
| 年內虧損對賬如下：     |                     |                    |                     |               |             |                    |
| 除所得稅抵免前分部虧損總額 |                     |                    |                     |               |             | (3,334,019)        |
| 所得稅抵免         |                     |                    |                     |               |             | 88,962             |
| 年內虧損          |                     |                    |                     |               |             | (3,245,057)        |

|                             | 於2024年12月31日        |                    |                     |               |              | 本集團<br>總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|
|                             | 物業開發<br>平台<br>人民幣千元 | 不動產<br>平台<br>人民幣千元 | 所有其他<br>平台<br>人民幣千元 | 分部總計<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元  |                    |
| 分部資產                        | 52,245,774          | 6,023,202          | 11,066,199          | 69,335,175    | (38,717,402) | 30,617,773         |
| 分部資產包括：                     |                     |                    |                     |               |              |                    |
| 於合營企業的投資                    | 796,171             | -                  | 43,690              | 839,861       | -            | 839,861            |
| 於聯營公司的投資                    | 517,372             | -                  | 7,571               | 524,943       | -            | 524,943            |
| 添置非流動資產(金融工具及<br>遞延所得稅資產除外) | 121                 | 110                | 1,150               | 1,381         | -            | 1,381              |
| 分部負債                        | 53,082,552          | 4,671,088          | 10,874,047          | 68,627,687    | (38,694,653) | 29,933,034         |



# 合併財務報表附註

## 5 分部資料(續)

|                     | 截至2023年12月31日止年度    |                    |                     |               |             | 本集團<br>總計<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|-------------|--------------------|
|                     | 物業開發<br>平台<br>人民幣千元 | 不動產<br>平台<br>人民幣千元 | 所有其他<br>平台<br>人民幣千元 | 分部總計<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 |                    |
| 分部收入                | 6,338,614           | 212,389            | 824,585             | 7,375,588     | (81,113)    | 7,294,475          |
| 除所得稅開支前分部<br>(虧損)收益 | (1,658,220)         | (112,590)          | 73,864              | (1,696,946)   | (18,566)    | (1,715,512)        |
| 財務收入                | 3,112               | 544                | 13,396              | 17,052        | –           | 17,052             |
| 融資成本                | (822,682)           | (88,130)           | (4,692)             | (915,504)     | –           | (915,504)          |
| 分佔合營企業業績            | 25,470              | (138,605)          | 1,617               | (111,518)     | –           | (111,518)          |
| 分佔聯營公司業績            | 7,590               | –                  | (1,412)             | 6,178         | –           | 6,178              |
| 折舊及攤銷               | (7,600)             | (303)              | (13,271)            | (21,174)      | –           | (21,174)           |

年內虧損對賬如下：

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 除所得稅開支前<br>分部虧損總額 | (1,715,512) |
| 所得稅開支             | (125,819)   |
| 年內虧損              | (1,841,331) |

|                             | 於2023年12月31日        |                    |                     |               |              | 本集團<br>總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|
|                             | 物業開發<br>平台<br>人民幣千元 | 不動產<br>平台<br>人民幣千元 | 所有其他<br>平台<br>人民幣千元 | 分部總計<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元  |                    |
| 分部資產                        | 61,646,395          | 6,418,076          | 11,332,630          | 79,397,101    | (39,889,541) | 39,507,560         |
| 分部資產包括：                     |                     |                    |                     |               |              |                    |
| 於合營企業的投資                    | 897,900             | –                  | 45,340              | 943,240       | –            | 943,240            |
| 於聯營公司的投資                    | 760,018             | –                  | 60,050              | 820,068       | –            | 820,068            |
| 添置非流動資產(金融工具及<br>遞延所得稅資產除外) | 421                 | 746                | 726                 | 1,893         | –            | 1,893              |
| 分部負債                        | 59,139,531          | 4,865,717          | 11,016,625          | 75,021,873    | (39,719,136) | 35,302,737         |

6 物業、廠房及設備以及使用權資產

6.1 物業、廠房及設備

|                  | 汽車<br>人民幣千元 | 傢具、裝置及<br>設備<br>人民幣千元 | 租賃物業<br>裝修及其他<br>人民幣千元 | 自用物業及<br>使用權資產－<br>辦公物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|
| 於2024年1月1日       |             |                       |                        |                                  |             |
| 成本               | 32,527      | 39,267                | 50,283                 | 106,386                          | 228,463     |
| 累計折舊             | (24,986)    | (28,633)              | (36,405)               | (58,310)                         | (148,334)   |
| 賬面淨值             | 7,541       | 10,634                | 13,878                 | 48,076                           | 80,129      |
| 截至2024年12月31日止年度 |             |                       |                        |                                  |             |
| 年初賬面淨值           | 7,541       | 10,634                | 13,878                 | 48,076                           | 80,129      |
| 添置               | 4,980       | 895                   | 1,251                  | 5,332                            | 12,458      |
| 出售               | (249)       | (5,261)               | (873)                  | (4,036)                          | (10,419)    |
| 折舊費用(附註26)       | (2,352)     | (1,624)               | (1,132)                | (7,493)                          | (12,601)    |
| 年末賬面淨值           | 9,920       | 4,644                 | 13,124                 | 41,879                           | 69,567      |
| 於2024年12月31日     |             |                       |                        |                                  |             |
| 成本               | 35,159      | 29,851                | 49,520                 | 91,846                           | 206,376     |
| 累計折舊             | (25,239)    | (25,207)              | (36,396)               | (49,967)                         | (136,809)   |
| 賬面淨值             | 9,920       | 4,644                 | 13,124                 | 41,879                           | 69,567      |

# 合併財務報表附註

## 6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

### 6.1 物業、廠房及設備(續)

|                         | 汽車<br>人民幣千元 | 傢具、裝置及<br>設備<br>人民幣千元 | 租賃物業<br>裝修及其他<br>人民幣千元 | 自用物業及<br>使用權資產－<br>辦公物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>於2023年1月1日</b>       |             |                       |                        |                                  |             |
| 成本                      | 32,288      | 39,207                | 44,130                 | 99,891                           | 215,516     |
| 累計折舊                    | (25,549)    | (29,075)              | (35,918)               | (45,327)                         | (135,869)   |
| 賬面淨值                    | 6,739       | 10,132                | 8,212                  | 54,564                           | 79,647      |
| <b>截至2023年12月31日止年度</b> |             |                       |                        |                                  |             |
| 年初賬面淨值                  | 6,739       | 10,132                | 8,212                  | 54,564                           | 79,647      |
| 出售附屬公司                  | –           | (271)                 | –                      | –                                | (271)       |
| 添置                      | 5,592       | 3,781                 | 6,169                  | 6,495                            | 22,037      |
| 出售                      | (895)       | (591)                 | (9)                    | –                                | (1,495)     |
| 折舊費用(附註26)              | (3,895)     | (2,417)               | (494)                  | (12,983)                         | (19,789)    |
| 年末賬面淨值                  | 7,541       | 10,634                | 13,878                 | 48,076                           | 80,129      |
| <b>於2023年12月31日</b>     |             |                       |                        |                                  |             |
| 成本                      | 32,527      | 39,267                | 50,283                 | 106,386                          | 228,463     |
| 累計折舊                    | (24,986)    | (28,633)              | (36,405)               | (58,310)                         | (148,334)   |
| 賬面淨值                    | 7,541       | 10,634                | 13,878                 | 48,076                           | 80,129      |

截至2024年及2023年12月31日止兩個年度，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

於年內，本集團已評估所有現金產生單位的可收回金額，並無確認減值虧損(2023年：無)。

## 6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

### 6.2 租賃

本附註提供當本集團為承租人時的租賃資料。

#### (a) 於合併資產負債表確認的金額

合併資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

|                    | 於12月31日        |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>使用權資產</b>       |                |                |
| — 辦公物業(計入物業、廠房及設備) | 3,261          | 4,552          |
| — 土地使用權            | 119,245        | 121,838        |
| <b>投資物業(附註7)</b>   | 3,600          | 25,900         |
|                    | <b>126,106</b> | 152,290        |
| <b>租賃負債</b>        |                |                |
| 流動                 | 5,092          | 12,443         |
| 非流動                | 85             | 13,423         |
|                    | <b>5,177</b>   | 25,866         |

#### (b) 於合併收益表確認的金額

合併收益表顯示以下與租賃有關的金額：

|                                 | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>使用權資產的折舊費用</b>               |                |                |
| — 辦公物業(計入物業、廠房及設備)              | 3,226          | 7,492          |
| — 土地使用權                         | 2,593          | 2,592          |
|                                 | <b>5,819</b>   | 10,084         |
| 利息開支(計入融資成本—附註27)               | 1,247          | 8,676          |
| 有關短期租賃的費用(計入行政開支以及銷售及營銷成本—附註26) | 3,039          | 3,357          |

截至2024年12月31日止年度租賃的現金流出總額為人民幣4,074,000元(2023年12月31日：人民幣12,173,000元)。

# 合併財務報表附註

## 6 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

### 6.2 租賃(續)

#### (c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

截至2024年及2023年12月31日止兩個年度，本集團租賃各類辦公室及公寓。租賃合同通常為1至10年的固定期限。租賃條款乃單獨協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議不產生任何契約，但租賃資產不得用作借款用途的擔保。

## 7 投資物業及待售非流動資產

|                         | 不動產<br>平台下的<br>投資物業<br>人民幣千元 | 其他<br>平台下的<br>投資物業<br>人民幣千元 | 待售<br>非流動資產<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|
| <b>截至2024年12月31日止年度</b> |                              |                             |                      |             |
| 年初結餘                    | 3,748,900                    | 898,000                     | -                    | 4,646,900   |
| 後續資本化開支                 | 1,510                        | -                           | -                    | 1,510       |
| 不動產平台下的投資物業公允價值虧損       | (144,910)                    | -                           | -                    | (144,910)   |
| 其他平台下的投資物業公允價值虧損        | -                            | (149,000)                   | -                    | (149,000)   |
| 出售                      | (13,900)                     | (147,000)                   | -                    | (160,900)   |
| 年末結餘                    | 3,591,600                    | 602,000                     | -                    | 4,193,600   |
| <b>截至2023年12月31日止年度</b> |                              |                             |                      |             |
| 年初結餘                    | 4,242,100                    | 904,000                     | 128,000              | 5,274,100   |
| 後續資本化開支                 | 98                           | -                           | -                    | 98          |
| 不動產平台下的投資物業公允價值虧損       | (100,298)                    | -                           | -                    | (100,298)   |
| 其他平台下的投資物業公允價值虧損        | -                            | (6,000)                     | -                    | (6,000)     |
| 出售                      | (18,000)                     | -                           | -                    | (18,000)    |
| 出售附屬公司                  | (375,000)                    | -                           | (128,000)            | (503,000)   |
| 年末結餘                    | 3,748,900                    | 898,000                     | -                    | 4,646,900   |

附註：

於2024年12月31日，本集團持有位於北京的投資物業北京三全公寓(價值達至人民幣1,781,000,000元)(2023年12月31日：人民幣1,796,000,000元)，目的為透過銷售吸收投資物業具有的絕大部分經濟利益。本集團已使用與預期收回投資物業方式一致的稅率及稅項基準計量投資物業暫時性差異相關的遞延稅項。

於2022年12月，本集團與第三方訂立協議，據此，本集團將向該第三方出售服務式公寓物業，於2022年12月31日該物業處於可供立即出售的狀態及預計將於2023年一年內完成。於2022年12月31日該服務式公寓物業分類為持有待售。於2023年3月，該物業已出售。

## 7 投資物業及待售非流動資產(續)

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師戴德梁行進行獨立估值，以釐定投資物業於2024年及2023年12月31日的公允價值。下表利用估值法分析按公允價值列賬的投資物業。

### 公允價值層級

| 說明          | 於2024年12月31日的公允價值計量所用層級 |                |                |
|-------------|-------------------------|----------------|----------------|
|             | 相同資產                    | 其他重大           | 重大不可           |
|             | 於活躍市場                   | 可觀察輸入值         | 觀察輸入值          |
|             | 所報價格<br>(第1層)<br>人民幣千元  | (第2層)<br>人民幣千元 | (第3層)<br>人民幣千元 |
| 經常性公允價值計量   |                         |                |                |
| 位於中國的投資物業：  |                         |                |                |
| — 零售        | -                       | -              | 1,250,000      |
| — 辦公室及泊車位   | -                       | -              | 340,000        |
| — 服務式公寓及泊車位 | -                       | -              | 2,603,600      |
|             | -                       | -              | 4,193,600      |

| 說明          | 於2023年12月31日的公允價值計量所用層級 |                |                |
|-------------|-------------------------|----------------|----------------|
|             | 相同資產                    | 其他重大           | 重大不可           |
|             | 於活躍市場                   | 可觀察輸入值         | 觀察輸入值          |
|             | 所報價格<br>(第1層)<br>人民幣千元  | (第2層)<br>人民幣千元 | (第3層)<br>人民幣千元 |
| 經常性公允價值計量   |                         |                |                |
| 位於中國的投資物業：  |                         |                |                |
| — 零售        | -                       | -              | 1,577,000      |
| — 辦公室及泊車位   | -                       | -              | 378,000        |
| — 服務式公寓及泊車位 | -                       | -              | 2,691,900      |
|             | -                       | -              | 4,646,900      |

本集團政策為於導致轉撥之事件發生或情況變化當日，確認由公允價值層級的轉入及轉出。

於兩個年度內第1層、第2層及第3層之間並無轉撥。



## 7 投資物業及待售非流動資產(續)

### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於2024年及2023年12月31日由一名獨立專業合資格估值師戴德梁行進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對投資物業的地點及領域擁有近期估值經驗。對於所有投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團的財務部將會審閱估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

於2024年12月31日，本集團擁有七項投資物業(2023年12月31日：八項)，其中位於上海、浙江省的兩項(2023年：三項)投資物業屬其他平台項下，而位於北京及上海的五項(2023年：五項)投資物業屬不動產平台項下；所有物業於2024年12月31日均已竣工。

於2024年12月31日，本集團亦於浙江省擁有一處不動產平台項下投資物業的使用權資產(2023年12月31日：兩處)。

已竣工零售物業及辦公室樓宇、服務式公寓及泊車位的估值乃採用收入資本化法(租期及復歸法)的組合釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。對於訂有銷售合約的投資物業，估值乃使用實際售價釐定。

正處於翻新的服務式公寓的估值乃使用折現現金流量與估計完成翻新成本以及直接比較法釐定，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易(連同已產生翻新成本)進行。

投資物業的使用權資產的估值乃使用收入資本化法(租期及復歸法)釐定，該方法基於現有租約的淨租金收入撥充資本，並計及物業潛在的復歸收入撥備。

年內估值技術並無發生變化。

## 7 投資物業及待售非流動資產(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2024年12月31日公允價值計量的資料：

| 說明               | 於2024年<br>12月31日的<br>公允價值<br>(人民幣千元) | 估值技術   | 不可觀察輸入值         | 不可觀察輸入值的範圍                                                            | 不可觀察輸入值與<br>公允價值的關係 |
|------------------|--------------------------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 已完工辦公室樓宇及<br>泊車位 | 340,000<br>(2023年12月31日：<br>378,000) | 收入資本化法 | 租期收益率(a)        | 租期收益率為3.5%<br>(2023年12月31日：3.5%)。                                     | 租期收益率越高，公允價值越低      |
|                  |                                      |        | 復歸收益率(b)        | 復歸收益率為4%<br>(2023年12月31日：4%)。                                         | 復歸收益率越高，公允價值越低      |
|                  |                                      |        | 各單位的市場單位租金(c)   | 每月人民幣250元至人民幣298元<br>(2023年12月31日：人民幣242元至<br>人民幣273元)/平方米。           | 市場單位租金越高，公允價值越高     |
|                  |                                      | 直接比較法  | 類似物業的經調整近期價格(d) | 人民幣66,000元至人民幣74,750元<br>(2023年12月31日：人民幣72,150<br>元至人民幣81,750元)/平方米。 | 單位價格越高，公允價值越高       |

| 說明            | 於2024年<br>12月31日的<br>公允價值<br>(人民幣千元)     | 估值技術   | 不可觀察輸入值         | 不可觀察輸入值的範圍                                                            | 不可觀察輸入值與<br>公允價值的關係 |
|---------------|------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 服務式公寓及<br>泊車位 | 2,600,000<br>(2023年12月31日：<br>2,666,000) | 收入資本化法 | 租期收益率(a)        | 租期收益率為2.5%至3%<br>(2023年12月31日：2.5%至3%)。                               | 租期收益率越高，公允價值越低      |
|               |                                          |        | 復歸收益率(b)        | 復歸收益率為3%至3.5%<br>(2023年12月31日：3%至3.5%)。                               | 復歸收益率越高，公允價值越低      |
|               |                                          |        | 各單位的市場單位租金(c)   | 每月人民幣183元至人民幣357元<br>(2023年12月31日：人民幣191元至<br>人民幣360元)/平方米。           | 市場單位租金越高，公允價值越高     |
|               |                                          | 直接比較法  | 類似物業的經調整近期價格(d) | 人民幣32,703元至人民幣80,900元<br>(2023年12月31日：人民幣32,978<br>元至人民幣82,600元)/平方米。 | 單位價格越高，公允價值越高       |

# 合併財務報表附註

## 7 投資物業及待售非流動資產(續)

有關使用重大不可觀察輸入值(第3層)進行於2024年12月31日公允價值計量的資料：(續)

| 說明                                         | 於2024年<br>12月31日的<br>公允價值<br>(人民幣千元) | 估值技術   | 不可觀察輸入值         | 不可觀察輸入值的範圍                                                       | 不可觀察輸入值與<br>公允價值的關係 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|--------|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 已完工零售物業<br><br>(2023年12月31日：<br>1,577,000) |                                      | 收入資本化法 | 租期收益率(a)        | 租期收益率為3%至4.5%<br>(2023年12月31日：3.5%至4.5%)。                        | 租期收益率越高，公允價值越低      |
|                                            |                                      |        | 復歸收益率(b)        | 復歸收益率為3.5%至5%<br>(2023年12月31日：4%至5%)。                            | 復歸收益率越高，公允價值越低      |
|                                            |                                      |        | 各單位的市場單位租金(c)   | 每月人民幣76元至人民幣400元<br>(2023年12月31日：人民幣66元至人民幣498元)/平方米。            | 市場單位租金越高，公允價值越高     |
|                                            |                                      | 直接比較法  | 類似物業的經調整近期價格(d) | 人民幣13,500元至人民幣45,000元<br>(2023年12月31日：人民幣8,931元至人民幣46,600元)/平方米。 | 單位價格越高，公允價值越高       |

| 說明                                         | 於2024年<br>12月31日的<br>公允價值<br>(人民幣千元) | 估值技術   | 不可觀察輸入值       | 不可觀察輸入值的範圍                                           | 不可觀察輸入值與公允<br>價值的關係 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|--------|---------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| 投資物業的使用權資產<br><br>(2023年12月31日：<br>25,900) |                                      | 收入資本化法 | 租期收益率(a)      | 租期收益率為4%至5%<br>(2023年12月31日：4%至4.5%)。                | 租期收益率越高，公允價值越低      |
|                                            |                                      |        | 復歸收益率(b)      | 復歸收益率為4.5%至5.5%<br>(2023年12月31日：4.5%至5%)。            | 復歸收益率越高，公允價值越低      |
|                                            |                                      |        | 各單位的市場單位租金(c) | 每月人民幣85元至人民幣90元<br>(2023年12月31日：人民幣98元至人民幣107元)/平方米。 | 市場單位租金越高，公允價值越高     |

## 7 投資物業及待售非流動資產(續)

- (a) 就租期收益率而言，本集團已計及可資比較物業產生的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整。
- (b) 就復歸收益率而言，本集團已計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值。
- (c) 就各單位的市場單位租金而言，本集團使用直接市場比較法並計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (d) 就類似物業的經調整近期價格而言，本集團已計及位置及其他個別因素，如道路通達、物業及設施規模。
- (e) 投資物業租金收入已於合併財務報表內確認：

|      | 截至12月31日止年度    |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 租金收入 | <b>132,739</b> | 167,888        |

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值計值分析如下：

|                                 | 於12月31日          |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
|                                 | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 在中國，按：                          |                  |                |
| 原有租賃期限為11年以內的投資物業的使用權資產持有       | <b>3,600</b>     | 25,900         |
| 原有期限為70年的租賃持有(而餘下未到期期限介乎10至70年) | <b>2,471,000</b> | 2,516,000      |
| 原有期限為50年的租賃持有(而餘下未到期期限介乎10至50年) | <b>1,719,000</b> | 2,105,000      |
|                                 | <b>4,193,600</b> | 4,646,900      |

於2024年及2023年12月31日，賬面總金額分別為人民幣2,557,728,000元及人民幣2,899,052,000元的投資物業已分別抵押作本集團借款的抵押品(附註19)。

# 合併財務報表附註

## 8 無形資產

|                  | 商譽<br>人民幣千元 | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
| 於2024年1月1日       |             |                |             |             |
| 成本               | 173,578     | 16,691         | 3,351       | 193,620     |
| 累計減值及攤銷          | –           | (16,538)       | (3,351)     | (19,889)    |
| 商譽減值             | (88,184)    | –              | –           | (88,184)    |
| 賬面淨值             | 85,394      | 153            | –           | 85,547      |
| 截至2024年12月31日止年度 |             |                |             |             |
| 年初賬面淨值           | 85,394      | 153            | –           | 85,547      |
| 商譽減值             | (31,048)    | –              | –           | (31,048)    |
| 攤銷費用(附註26)       | –           | (153)          | –           | (153)       |
| 年末賬面淨值           | 54,346      | –              | –           | 54,346      |
| 於2024年12月31日     |             |                |             |             |
| 成本               | 173,578     | 16,691         | 3,351       | 193,620     |
| 累計減值及攤銷          | –           | (16,691)       | (3,351)     | (20,042)    |
| 商譽減值             | (119,232)   | –              | –           | (119,232)   |
| 賬面淨值             | 54,346      | –              | –           | 54,346      |
| 於2023年1月1日       |             |                |             |             |
| 成本               | 173,578     | 16,696         | 3,351       | 193,625     |
| 累計減值及攤銷          | –           | (15,274)       | (3,230)     | (18,504)    |
| 商譽減值             | (54,426)    | –              | –           | (54,426)    |
| 賬面淨值             | 119,152     | 1,422          | 121         | 120,695     |
| 截至2023年12月31日止年度 |             |                |             |             |
| 年初賬面淨值           | 119,152     | 1,422          | 121         | 120,695     |
| 其他添置             | –           | 25             | –           | 25          |
| 商譽減值             | (33,758)    | –              | –           | (33,758)    |
| 攤銷費用(附註26)       | –           | (1,264)        | (121)       | (1,385)     |
| 處置               | –           | (30)           | –           | (30)        |
| 年末賬面淨值           | 85,394      | 153            | –           | 85,547      |
| 於2023年12月31日     |             |                |             |             |
| 成本               | 173,578     | 16,691         | 3,351       | 193,620     |
| 累計減值及攤銷          | –           | (16,538)       | (3,351)     | (19,889)    |
| 商譽減值             | (88,184)    | –              | –           | (88,184)    |
| 賬面淨值             | 85,394      | 153            | –           | 85,547      |

附註：

截至2024年及2023年12月31日止兩個年度，本集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

## 8 無形資產(續)

商譽根據業務分部就減值測試分配至本集團已識別現金產生單位。分部商譽水平概要呈列如下：

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 物業開發平台(a) | –              | 14,287         |
| 所有其他平台(b) | 54,346         | 71,107         |
|           | 54,346         | 85,394         |

- (a) 於2024年12月31日，商譽人民幣14,287,000元(2023年：人民幣43,176,000元)已就減值測試分配至所收購的物業開發附屬公司的現金產生單位。

使用價值採用基于涵蓋五年期間的已批准預算的除稅前現金流量預測計算。

下表載列於2024年及2023年12月31日的各項主要假設，管理層乃基於該等假設作出其現金流量預測以進行商譽減值測試：

|          | 於12月31日 |        |
|----------|---------|--------|
|          | 2024年   | 2023年  |
| 預測期間內毛利率 | 2.0%    | 10.55% |
| 除稅前貼現率   | 9.0%    | 9.0%   |

於2024年12月31日，物業開發附屬公司的可回收金額較賬面值低人民幣14,287,000元。

本集團董事認為，使用價值計算中主要假設的任何合理可能變動不會使所收購物業開發附屬公司的賬面值大幅超逾其可收回金額。

參照於2024年12月31日所評估的可收回金額，本集團董事釐定於截至2024年12月31日止年度就商譽減值計提撥備，金額為人民幣14,287,000元(2023年：28,889,000元)。



# 合併財務報表附註

## 8 無形資產(續)

- (b) 於2024年12月31日，商譽人民幣71,107,000元(2023年：人民幣75,976,000元)已就減值測試分配至所收購的物業管理附屬公司的現金產生單位。

使用價值採用基於涵蓋五年期間的已批准預算的除稅前現金流量預測計算。

下表載列於2024年及2023年12月31日的各項主要假設，管理層乃基於該等假設作出其現金流量預測以進行商譽減值測試：

|            | 於2024年<br>12月31日   | 於2023年<br>12月31日 |
|------------|--------------------|------------------|
| 預測期間內收入增長率 | <b>1.9%-2.0%</b>   | 1.9%-2.0%        |
| 預測期間內毛利率   | <b>13.5%-26.8%</b> | 15.0%-26.5%      |
| 除稅前貼現率     | <b>17.0%</b>       | 17.0%            |

於2024年12月31日，物業管理附屬公司可回收金額較賬面值低人民幣16,761,000元。

本集團董事認為，使用價值計算中主要假設的任何合理可能變動不會使所收購物業管理附屬公司的賬面值大幅超逾其可收回金額。

參照於2024年12月31日所評估的可收回金額，本集團董事釐定於2024年12月31日就商譽減值計提撥備，金額為人民幣16,761,000元(2023年：4,869,000元)。

## 9 於合營企業的投資

|      | 截至12月31日止年度<br>2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------------|----------------|
| 年初   | <b>943,240</b>                | 1,243,221      |
| 分佔業績 | <b>(16,548)</b>               | (111,518)      |
| 出售   | <b>-</b>                      | (182,963)      |
| 股息   | <b>(3,402)</b>                | (5,500)        |
| 減值   | <b>(83,429)</b>               | -              |
| 年末   | <b>839,861</b>                | 943,240        |

## 9 於合營企業的投資(續)

本集團的合營企業(均為非上市實體)的詳情載列如下：

| 公司名稱                        | 註冊成立國家／日期        | 實繳股本                  |                       | 持有權益的百分比<br>於12月31日 |        | 主要業務  |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------|-------|
|                             |                  | 2024年                 | 2023年                 | 2024年               | 2023年  |       |
| 蘇州領瑞置業有限公司<br>(「蘇州領瑞」)      | 2017年6月8日，中國江蘇   | 人民幣<br>50,000,000元    | 人民幣<br>50,000,000元    | 50%                 | 50%    | 物業開發  |
| 蘇州程瑞置業有限公司<br>(「蘇州程瑞」)      | 2017年6月8日，中國江蘇   | 人民幣<br>50,000,000元    | 人民幣<br>50,000,000元    | 50%                 | 50%    | 物業開發  |
| 天津市遠銘置業有限公司<br>(「天津遠銘」)     | 2016年10月9日，中國天津  | 無                     | 無                     | 20%                 | 20%    | 投資控股  |
| 常熟志誠房地產開發<br>有限公司(「常熟志誠」)   | 2017年5月8日，中國江蘇   | 人民幣<br>80,000,000元    | 人民幣<br>80,000,000元    | 25%                 | 25%    | 物業開發  |
| 天津駿友房地產信息諮詢<br>有限公司(「天津駿友」) | 2018年1月31日，中國天津  | 人民幣<br>1,000,000元     | 人民幣<br>1,000,000元     | 33%                 | 33%    | 物業開發  |
| 南京善盛房地產開發<br>有限公司(「南京善盛」)   | 2018年8月21日，中國江蘇  | 人民幣<br>900,000,000元   | 人民幣<br>900,000,000元   | 19.75%              | 19.75% | 物業開發  |
| 寧波樸宏投資管理合夥企業<br>(「寧波樸宏」)(a) | 2018年5月11日，中國浙江  | 人民幣<br>650,000,000元   | 人民幣<br>650,000,000元   | 46.17%              | 46.17% | 投資控股  |
| 上海微束信息科技有限公司                | 2015年11月11日，中國上海 | 人民幣<br>2,240,000元     | 人民幣<br>2,240,000元     | 28.05%              | 28.05% | 信息技術  |
| 天津順闡裝飾裝修工程<br>有限公司          | 2018年9月28日，中國天津  | 無                     | 無                     | 33%                 | 33%    | 定制化裝修 |
| 揚州恒宇置業有限公司<br>(「揚州恒宇」)      | 2020年12月3日，中國江蘇  | 人民幣<br>1,100,000,000元 | 人民幣<br>1,100,000,000元 | 30%                 | 30%    | 物業開發  |
| 蘇州璟雋諮詢管理有限公司<br>(「蘇州璟雋」)    | 2019年11月14日，中國江蘇 | 人民幣<br>390,000,000元   | 人民幣<br>390,000,000元   | 33%                 | 33%    | 物業開發  |

# 合併財務報表附註

## 9 於合營企業的投資(續)

| 公司名稱                         | 註冊成立國家／日期        | 實繳股本               |                    | 持有權益的百分比<br>於12月31日 |       | 主要業務 |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------|------|
|                              |                  | 2024年              | 2023年              | 2024年               | 2023年 |      |
| 蘇州璟雅諮詢管理有限公司<br>(「蘇州璟雅」)     | 2017年4月5日，中國江蘇   | 人民幣<br>250,000元    | 人民幣<br>250,000元    | 40%                 | 40%   | 投資控股 |
| 湖南金瑞華城市運營有限公司<br>(「湖南金瑞華」)   | 2021年5月26日，中國湖南  | 人民幣<br>49,000,000元 | 人民幣<br>49,000,000元 | 39%                 | 39%   | 物業管理 |
| 重慶景煥金置業有限公司<br>(「重慶景煥金」)     | 2021年10月12日，中國重慶 | 人民幣<br>20,000,000元 | 人民幣<br>20,000,000元 | 51%                 | 51%   | 物業開發 |
| 南通皋景城市運營管理服務<br>有限公司(「南通皋景」) | 2022年3月8日，中國江蘇   | 人民幣<br>5,000,000元  | 人民幣<br>5,000,000元  | 49%                 | 49%   | 物業管理 |
| 揚州盈宇置業有限公司<br>(「揚州盈宇」)       | 2024年9月10日，中國江蘇  | 無                  | 不適用                | 30%                 | 不適用   | 物業開發 |

於截至2024年12月31日止年度，本集團對蘇州璟雅的投資賬面金額作出減值撥備人民幣83,429,000元(2023年：無)。

附註：

(a) 於2023年，本集團向獨立第三方轉讓於寧波樸宏全資附屬公司的46.17%股權，對價為人民幣0元。出售股權產生的虧損淨額人民幣50,739,000元已確認併入賬為其他虧損。

## 9 於合營企業的投資(續)

### 主要合營企業財務資料概要

下文載列南京善盛及揚州恒宇的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

#### 資產負債表概要

| 南京善盛<br>於12月31日 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 流動              |                |                |
| 資產              | 4,245,726      | 4,223,611      |
| 負債              | (3,106,849)    | (3,080,462)    |
| 流動資產淨值總計        | 1,138,877      | 1,143,149      |
| 非流動             |                |                |
| 資產              | —              | —              |
| 負債              | —              | —              |
| 非流動資產淨值總計       | —              | —              |
| 資產淨值            | 1,138,877      | 1,143,149      |

| 揚州恒宇<br>於12月31日 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 流動              |                |                |
| 資產              | 1,686,810      | 2,044,875      |
| 負債              | (340,868)      | (559,279)      |
| 流動資產淨值總計        | 1,345,942      | 1,485,596      |
| 非流動             |                |                |
| 資產              | 84             | 131            |
| 負債              | (345,000)      | (425,000)      |
| 非流動負債淨值總計       | (344,916)      | (424,869)      |
| 資產淨值            | 1,001,026      | 1,060,727      |

# 合併財務報表附註

## 9 於合營企業的投資(續)

### 全面收益表概要

| 南京善盛        |         |          |
|-------------|---------|----------|
| 截至12月31日止年度 |         |          |
|             | 2024年   | 2023年    |
|             | 人民幣千元   | 人民幣千元    |
| 收入          | 28,608  | 73,549   |
| 除所得稅前虧損     | (4,272) | (15,701) |
| 所得稅開支       | —       | —        |
| 除稅後虧損       | (4,272) | (15,701) |
| 其他全面收益      | —       | —        |
| 全面虧損總額      | (4,272) | (15,701) |
| 自合營企業收取的股息  | —       | —        |

| 揚州恒宇         |          |         |
|--------------|----------|---------|
| 截至12月31日止年度  |          |         |
|              | 2024年    | 2023年   |
|              | 人民幣千元    | 人民幣千元   |
| 收入           | 665,065  | 965,638 |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | (59,701) | 33,716  |
| 所得稅開支        | —        | —       |
| 除稅後(虧損)/利潤   | (59,701) | 33,716  |
| 其他全面收益       | —        | —       |
| 全面(虧損)/收益總額  | (59,701) | 33,716  |
| 自合營企業收取的股息   | —        | —       |

上述資料反映合營企業財務報表所呈列的金額，並就本集團與合營企業之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

## 9 於合營企業的投資(續)

### 全面收益表概要(續)

以下所呈列為財務資料概要與本集團於合營企業的投資的賬面值對賬：

|          | 南京善盛        |           |
|----------|-------------|-----------|
|          | 截至12月31日止年度 |           |
|          | 2024年       | 2023年     |
|          | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 年初資產淨值   | 1,143,149   | 1,158,850 |
| 年內虧損     | (4,272)     | (15,701)  |
| 年末資產淨值   | 1,138,877   | 1,143,149 |
| 於合營企業的投資 | 19.75%      | 19.75%    |
| 賬面值      | 224,928     | 225,772   |

|           | 揚州恒宇        |           |
|-----------|-------------|-----------|
|           | 截至12月31日止年度 |           |
|           | 2024年       | 2023年     |
|           | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 年初資產淨值    | 1,060,727   | 1,027,011 |
| 年內(虧損)/利潤 | (59,701)    | 33,716    |
| 年末資產淨值    | 1,001,026   | 1,060,727 |
| 於合營企業的投資  | 30%         | 30%       |
| 賬面值       | 300,308     | 318,218   |

有關本集團於聯營公司權益的或然負債呈列於附註36(b)。

## 10 於聯營公司的投資

|                | 截至12月31日止年度 |          |
|----------------|-------------|----------|
|                | 2024年       | 2023年    |
|                | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 年初             | 820,068     | 824,390  |
| 添置(a)          | 450         | —        |
| 出售(b)(c)       | (203,555)   | —        |
| 由附屬公司變為聯營公司(d) | 100,000     | —        |
| 分佔業績           | (27,936)    | 6,178    |
| 股息             | (96,762)    | (10,500) |
| 減值             | (67,322)    | —        |
| 年末             | 524,943     | 820,068  |



# 合併財務報表附註

## 10 於聯營公司的投資(續)

本集團的聯營公司(均為非上市實體)的詳情載列如下：

| 公司名稱                             | 註冊成立國家/日期       | 實繳股本               |                     | 於2024年<br>12月31日<br>所持權益<br>的百分比 | 於2023年<br>12月31日<br>所持權益<br>的百分比 | 主要業務          |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
|                                  |                 | 2024年              | 2023年               |                                  |                                  |               |
| 南京裕寧置業有限公司(「南京裕寧」)               | 2016年12月5日，中國江蘇 | 人民幣<br>60,000,000  | 人民幣<br>60,000,000元  | 17%                              | 17%                              | 物業開發          |
| 寧波榮安教育投資管理有限公司<br>(「寧波榮安教育」)(c)  | 2016年4月1日，中國浙江  | 人民幣<br>5,000,000   | 人民幣<br>5,000,000元   | 無                                | 25%                              | 投資控股          |
| 寧波佳穆投資有限公司(「寧波佳穆」)               | 2016年8月4日，中國浙江  | 人民幣<br>5,000,000   | 人民幣<br>5,000,000元   | 40%                              | 40%                              | 投資控股          |
| 杭州臻祿投資有限公司(「杭州臻祿」)               | 2016年12月2日，中國浙江 | 人民幣<br>600,000,000 | 人民幣<br>600,000,000元 | 7%                               | 7%                               | 投資控股          |
| 金秋發展有限公司(「金秋發展」)                 | 2007年8月31日，中國香港 | 100港元              | 100港元               | 25%                              | 25%                              | 投資控股          |
| 領途教育諮詢(北京)有限公司<br>(「領途教育」)       | 2016年8月11日，中國北京 | 人民幣<br>1,015,620   | 人民幣<br>1,015,620元   | 20%                              | 20%                              | 技術開發          |
| 上海正民信息技術有限公司<br>(「上海正民」)         | 2017年2月28日，中國上海 | 無                  | 無                   | 49%                              | 49%                              | 計算機信息<br>技術開發 |
| 寧波景豐置業有限公司(「寧波景豐」)               | 2017年6月23日，中國浙江 | 人民幣<br>10,000,000  | 人民幣<br>10,000,000元  | 50%                              | 50%                              | 物業開發          |
| 天津瑞輝商業管理有限公司<br>(「天津瑞輝」)(b)      | 2018年7月5日，中國天津  | 人民幣<br>375,000,000 | 人民幣<br>375,000,000元 | 無                                | 49%                              | 投資控股          |
| 陽菱光輝(天津)房地產開發有限公司<br>(「陽菱光輝」)    | 2012年8月10日，中國天津 | 人民幣<br>607,843,000 | 人民幣<br>607,843,000元 | 49%                              | 49%                              | 物業開發          |
| 上海品宅裝飾科技有限公司<br>(「上海品宅」)         | 2015年7月17日，中國上海 | 人民幣<br>22,850,000  | 人民幣<br>22,850,000元  | 23.1%                            | 23.1%                            | 定制化裝修         |
| 常熟崧川物業管理有限公司<br>(「常熟崧川」)(a)      | 2024年9月12日，中國江蘇 | 人民幣<br>1,000,000   | 無                   | 45%                              | 無                                | 物業管理          |
| 武漢瑞毅弘發房地產開發有限公司<br>(「武漢瑞毅弘發」)(d) | 2019年7月22日，中國武漢 | 人民幣<br>200,000,000 | 人民幣<br>200,000,000  | 50%                              | 不適用                              | 物業開發          |

## 10 於聯營公司的投資(續)

於截至2024年12月31日止年度，本集團對南京裕寧、領途教育及上海品宅的投資賬面金額分別作出減值準備人民幣4,720,000元(2023年：無)、人民幣7,896,000元(2023年：無)及人民幣54,706,000元(2023年：無)。因此，於截至2024年12月31日止年度，對聯營公司投資的減值撥備總額為人民幣67,322,000元(2023年：無)。

附註：

- (a) 於2024年9月，本集團以現金代價人民幣450,000元投資常熟崧川，持有其45%股權，入賬列作聯營公司。
- (b) 於2024年3月，本集團以對價人民幣141,490,000元向一名第三方出售於天津瑞輝的49%股權。出售股權產生的虧損人民幣58,307,000元已獲確認並於「其他損益淨額」入賬(附註25)。
- (c) 於2024年12月，本集團以對價人民幣1,250,000元向一名第三方出售於寧波榮安教育的25%股權。出售股權產生的虧損人民幣2,508,000元已獲確認並於「其他損益淨額」入賬(附註25)。
- (d) 於2024年9月，本集團失去對武漢瑞毅弘發的控制權，但於參與武漢瑞毅弘發的財務及經營政策決策方面仍對武漢瑞毅弘發具有重大影響。因此，其被視為視作出售一間附屬公司及武漢瑞毅弘發成為本集團的聯營公司。

### 重要聯營公司財務資料概要

下文載列陽菱光輝的財務資料概要，該等公司均採用權益會計法入賬。

### 資產負債表概要

|                  | 陽菱光輝<br>於12月31日  |                |
|------------------|------------------|----------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>流動</b>        |                  |                |
| 資產               | <b>737,263</b>   | 829,715        |
| 負債               | <b>(319,877)</b> | (425,360)      |
| <b>流動資產淨值總計</b>  | <b>417,386</b>   | 404,355        |
| <b>非流動</b>       |                  |                |
| 資產               | <b>33,671</b>    | 33,684         |
| 負債               | <b>(1,835)</b>   | —              |
| <b>非流動資產淨值總計</b> | <b>31,836</b>    | 33,684         |
| <b>資產淨值</b>      | <b>449,222</b>   | 438,039        |

# 合併財務報表附註

## 10 於聯營公司的投資(續)

### 全面收益表概要

|              | 陽菱光輝        |         |
|--------------|-------------|---------|
|              | 截至12月31日止年度 |         |
|              | 2024年       | 2023年   |
|              | 人民幣千元       | 人民幣千元   |
| 收入           | 37,486      | 121,244 |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | 11,180      | (2,901) |
| 所得稅抵免        | 3           | 132     |
| 除稅後利潤／(虧損)   | 11,183      | (2,769) |
| 其他全面收益       | —           | —       |
| 全面收入總額       | 11,183      | (2,769) |
| 自聯營公司收取的股息   | —           | —       |

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列的金額，並就本集團與聯營公司之間的會計政策差異作出調整，而非反映本集團分佔的金額。

以下所呈列為財務資料概要與本集團於聯營公司的投資的賬面值對賬：

|           | 陽菱光輝        |         |
|-----------|-------------|---------|
|           | 截至12月31日止年度 |         |
|           | 2024年       | 2023年   |
|           | 人民幣千元       | 人民幣千元   |
| 年初資產淨值    | 438,039     | 440,808 |
| 年內利潤／(虧損) | 11,183      | (2,769) |
| 年末資產淨值    | 449,222     | 438,039 |
| 於聯營公司的權益  | 49%         | 49%     |
| 賬面值       | 220,119     | 214,639 |

有關本集團於聯營公司權益的或然負債呈列於附註36(b)。

## 11 按類別劃分的金融工具

|                          | 於12月31日           |                |
|--------------------------|-------------------|----------------|
|                          | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>金融資產</b>              |                   |                |
| 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)       | <b>6,889,635</b>  | 7,262,405      |
| 現金及現金等價物                 | <b>217,757</b>    | 334,532        |
| 受限制現金                    | <b>108,583</b>    | 291,719        |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 | <b>429,000</b>    | 442,788        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產     | <b>1,085,616</b>  | 1,313,091      |
|                          | <b>8,730,591</b>  | 9,644,535      |
|                          |                   |                |
|                          | 於12月31日           |                |
|                          | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>金融負債</b>              |                   |                |
| 借款                       | <b>15,942,263</b> | 16,876,122     |
| 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)      | <b>7,166,137</b>  | 7,514,881      |
| 應付附屬公司非控股權益款項            | <b>718,898</b>    | 937,583        |
| 租賃負債                     | <b>5,177</b>      | 25,866         |
|                          | <b>23,832,475</b> | 25,354,452     |

# 合併財務報表附註

## 12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

### (i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，且本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

### (ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

|         | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 於年初     | 442,788                           | 492,527                           |
| 於年末     | 429,000                           | 442,788                           |
| 減：非即期部分 | (429,000)                         | (442,788)                         |
| 即期部分    | -                                 | -                                 |

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括以下：

|            | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 未上市股本證券(a) | 429,000                           | 442,788                           |

- (a) 投資主要指未上市股本證券，其公允價值主要根據比較法估值技術以市銷率倍數釐定。公允價值屬公允價值層級第3層內。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃以下列貨幣計值：

|     | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 人民幣 | 429,000                           | 442,788                           |

## 12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（續）

### (iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類

本集團將下述金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資，
- 持作買賣的股權投資，及
- 實體並無選擇透過其他全面收益確認公允價值收益及虧損的股權投資。

|         | 於12月31日        |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 於年初     | 1,313,091      | 1,641,879      |
| 於年末     | 1,085,616      | 1,313,091      |
| 減：非即期部分 | (569,050)      | (686,134)      |
| 即期部分    | 516,566        | 626,957        |

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下：

|            | 於12月31日        |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 未上市股本證券(a) | 313,881        | 201,709        |
| 債務投資(b)    | 243,500        | 238,000        |
| 私人基金投資(c)  | 323,138        | 815,728        |
| 理財產品(d)    | 4,004          | 26,042         |
| 其他金融資產(e)  | 201,093        | 31,612         |
|            | 1,085,616      | 1,313,091      |



12 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益／以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（續）

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類（續）

附註：

- (a) 未上市股本證券的公允價值乃基於估值技術計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該可資比較公司的經調整比率。
- (b) 債務投資的公允價值乃基於貼現現金流量計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為該現金流量的經調整貼現率。
- (c) 私人基金投資的公允價值乃基於根據基金組合資產市價作出調整的資產淨值計得。該公允價值屬於公允價值層級的第3層。該等重大不可觀察輸入值為基於基金組合資產市價計得的經調整資產價格淨值。
- (d) 理財產品主要是對商業銀行發行的金融產品的投資。於2024年及2023年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。
- (e) 該結餘包括本集團已購回及於報告期末持有的附註19所載以公允價值計量（屬於公允價值層級的第1層）的債務投資：
  - (i) 面值為22,120,000美元於2019年7月發行於2022年到期的優先票據，定義載於附註19；
  - (ii) 面值為8,000,000美元於2020年6月發行於2022年到期的優先票據，定義載於附註19；
  - (iii) 面值為13,870,000美元於2020年11月及2021年3月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
  - (iv) 面值為11,020,000美元於2022年3月及2022年4月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
  - (v) 面值為28,000,000美元於2021年4月，2021年5月及2021年8月發行於2023年到期的優先票據，定義載於附註19；
  - (vi) 面值為15,525,000美元於2021年9月發行於2024年到期的優先票據，定義載於附註19；

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃以下列貨幣計值：

|     | 於12月31日        |                |
|-----|----------------|----------------|
|     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 人民幣 | 673,464        | 395,109        |
| 港元  | 6,744          | 30,244         |
| 美元  | 405,408        | 887,738        |
|     | 1,085,616      | 1,313,091      |

## 13 租賃土地預付款項

於2024年12月31日，本集團就收購租賃土地作出預付款項人民幣54,304,000元(2023年12月31日：人民幣54,304,000元)，並將於取得所有權證或開發工程動工後轉撥至在建銷售物業。

## 14 在建物業及持作銷售物業

|        | 於12月31日        |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 在建物業   | 10,171,829     | 14,965,754     |
| 持作銷售物業 | 4,576,902      | 6,283,443      |
|        | 14,748,731     | 21,249,197     |
| 減：撇減撥備 | (406,102)      | (269,583)      |
|        | 14,342,629     | 20,979,614     |

該等在建物業及持作銷售物業全部位於中國。

截至2024年12月31日止年度，於在建物業及持作銷售物業中資本化的借款成本為人民幣130,879,000元(2023年：人民幣506,893,000元)。

截至2024年12月31日止年度，借款資本化比率為11.55%(2023年：11.69%)。

於2024年及2023年12月31日，本集團以下在建物業及持作銷售物業已抵押作本集團借款的抵押品(附註19)。

|          | 於12月31日        |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 已抵押的賬面值： |                |                |
| 在建物業     | 2,625,499      | 3,382,400      |
| 持作銷售物業   | 534,895        | 1,368,685      |

於2024年12月31日，賬面總金額為人民幣2,593,590,000元(2023年12月31日：人民幣3,235,152,000元)的在建物業乃與並無計劃自報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2024年及2023年12月31日，在建物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

# 合併財務報表附註

## 15 貿易及其他應收款項和預付款項

|                        | 於12月31日        |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收款項                 | 709,044        | 704,427        |
| 減：貿易應收款項減值撥備           | (82,362)       | (69,678)       |
| 貿易應收款項－淨額              | 626,682        | 634,749        |
| 預付稅項及附加費以及抵扣增值稅的進項稅(a) | 442,972        | 669,895        |
| 預付建設成本                 | 331,485        | 278,145        |
| 應收關聯方款項                | 923,938        | 1,098,767      |
| 應收附屬公司非控股權益款項          | 2,319,895      | 2,486,903      |
| 為抵押借款支付的保證金            | 194,765        | 206,301        |
| 為潛在投資支付的按金             | 288,016        | 265,821        |
| 其他已付按金(b)              | 293,972        | 277,212        |
| 應收第三方款項(c)             | 1,476,425      | 1,452,527      |
| 其他應收款項(d)              | 1,652,671      | 1,342,698      |
| 減：減值撥備(e)              | (886,729)      | (502,573)      |
|                        | 7,664,092      | 8,210,445      |
| 減：非即期部分                | (716,583)      | (703,857)      |
|                        | 6,947,509      | 7,506,588      |

附註：

- (a) 在本集團收到客戶預付款項時徵收流轉稅及附加費，該預付款項於相關收入確認前列作預付稅項款項。
- (b) 其他已付按金包括向住房公積金中心支付的按金及已付建設工程按金。
- (c) 於2024年12月31日的結餘包括應收第三方的貸款本金及應收利息，共計人民幣1,476,425,000元（2023年12月31日：共計人民幣1,452,527,000元）。
- (d) 其他應收款項包括應收臨時資金、應收股息及雜項等。
- (e) 本集團就應收關聯方款項、應收附屬公司非控股權益款項、為抵押借款支付的保證金、為潛在投資支付的按金、其他已付按金、應收第三方款項及其他應收款項應用香港財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。

## 15 貿易及其他應收款項和預付款項(續)

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      | 於12月31日        |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 一年內  | 508,197        | 535,365        |
| 一至二年 | 93,929         | 85,899         |
| 二至三年 | 63,758         | 67,835         |
| 三年以上 | 43,160         | 15,328         |
|      | <b>709,044</b> | <b>704,427</b> |

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

|                     | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 於年初                 | 572,251        | 577,838        |
| 已確認減值虧損／已確認(減值虧損撥回) | 396,840        | (5,587)        |
| 於年末                 | <b>969,091</b> | <b>572,251</b> |

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年12月31日，總賬面值人民幣10,150,000元(2023年12月31日：人民幣9,148,000元)的貿易及其他應收款項已抵押作為本集團借款的擔保(附註19)。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

|      | 於12月31日          |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| —人民幣 | 5,753,836        | 6,322,280        |
| —美元  | 1,482,891        | 1,460,929        |
| —港元  | 427,365          | 427,236          |
|      | <b>7,664,092</b> | <b>8,210,445</b> |

# 合併財務報表附註

## 16 銀行存款及手頭現金(現金及現金等價物及受限制現金)

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 銀行存款及手頭現金 |                |                |
| —以人民幣計值   | 319,531        | 619,805        |
| —以美元計值    | 3,899          | 4,086          |
| —以港元計值    | 2,910          | 2,360          |
|           | <b>326,340</b> | 626,251        |

本集團的現金及現金等價物釐定如下：

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 銀行存款及手頭現金 | 326,340        | 626,251        |
| 減：受限制現金   | (108,583)      | (291,719)      |
|           | <b>217,757</b> | 334,532        |

本集團的受限制現金包括以下各項：

|                     | 於12月31日        |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 購房者按揭貸款保證金(a)       | 592            | 592            |
| 就預售物業自購房者預收款項的按金(b) | 83,522         | 238,318        |
| 未決訴訟保證金(c)          | 17,640         | 46,939         |
| 其他                  | 6,829          | 5,870          |
|                     | <b>108,583</b> | 291,719        |

附註：

- (a) 該等銀行存款限於擔保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而取得的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (b) 該款項用於集團有關物業開發項目運營。
- (c) 餘額包括如附註19(a)所述逾期借款的未決訴訟相關之被保全銀行存款。

## 17 股本

### (a) 法定股本

|                                   |  | 於2024及2023年<br>12月31日<br>千美元 |
|-----------------------------------|--|------------------------------|
| 法定10,000,000,000 股每股面值 0.01 美元的股份 |  | 100,000                      |

### (b) 已發行及繳足普通股及庫存股份

|                                        | 普通股數目         | 普通股<br>(面值)<br>人民幣千元 | 庫存股份<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------|
| 於2023年1月1日                             | 1,538,813,213 | 87,813               | (4,333)       | 83,480      |
| 股份獎勵計劃                                 | —             | —                    | 4,333         | 4,333       |
| 於2023年12月31日、2024年1月1日及<br>2024年12月31日 | 1,538,813,213 | 87,813               | —             | 87,813      |

## 18 儲備

|                                 | 股份溢價<br>人民幣千元<br>(c) | 庫存股份<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元<br>(a) | 資本儲備<br>人民幣千元 | 股份獎勵<br>計劃<br>人民幣千元 | 購股權<br>計劃<br>人民幣千元 | 法定盈餘<br>儲備<br>人民幣千元<br>(b) | 以公允價值<br>計量且其變動<br>計入其他<br>全面收益的<br>金融資產<br>人民幣千元<br>(d) | 保留盈利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 於2024年1月1日的結餘                   | 424,007              | —             | 125,481              | 272,162       | 83,977              | 3,197              | 245,437                    | 172,895                                                  | (1,262,361)   | 64,795      |
| 全面收益                            |                      |               |                      |               |                     |                    |                            |                                                          |               |             |
| 2024年度虧損                        | —                    | —             | —                    | —             | —                   | —                  | —                          | —                                                        | (3,003,782)   | (3,003,782) |
| 計入其他全面收益的金融資產<br>公允價值變動淨額(附註12) | —                    | —             | —                    | —             | —                   | —                  | —                          | (13,788)                                                 | —             | (13,788)    |
| 計入其他全面收益的金融資產<br>公允價值變動稅項(附註22) | —                    | —             | —                    | —             | —                   | —                  | —                          | (2,250)                                                  | —             | (2,250)     |
| 2024年度全面虧損總額                    | —                    | —             | —                    | —             | —                   | —                  | —                          | (16,038)                                                 | (3,003,782)   | (3,019,820) |
| 於2024年12月31日的結餘                 | 424,007              | —             | 125,481              | 272,162       | 83,977              | 3,197              | 245,437                    | 156,857                                                  | (4,266,143)   | (2,955,025) |



# 合併財務報表附註

## 18 儲備(續)

|                 | 股份溢價<br>人民幣千元<br>(c) | 庫存股份<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元<br>(a) | 資本儲備<br>人民幣千元 | 股份獎勵<br>計劃<br>人民幣千元 | 購股權計劃<br>人民幣千元 | 法定盈餘<br>儲備<br>人民幣千元<br>(b) | 以公允價值<br>計量且其變動<br>計入其他<br>全面收益的<br>金融資產<br>人民幣千元<br>(d) | 保留盈利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 於2023年1月1日的結餘   | 424,007              | (4,333)       | 125,481              | 286,567       | 88,310              | 3,197          | 245,437                    | 78,334                                                   | 458,859       | 1,705,859   |
| 全面收益            |                      |               |                      |               |                     |                |                            |                                                          |               |             |
| 2023年度虧損        | -                    | -             | -                    | -             | -                   | -              | -                          | -                                                        | (1,721,220)   | (1,721,220) |
| 計入其他全面收益的金融資產   |                      |               |                      |               |                     |                |                            |                                                          |               |             |
| 公允價值變動淨額(附註12)  | -                    | -             | -                    | -             | -                   | -              | -                          | 126,081                                                  | -             | 126,081     |
| 計入其他全面收益的金融資產   |                      |               |                      |               |                     |                |                            |                                                          |               |             |
| 公允價值變動稅項(附註22)  | -                    | -             | -                    | -             | -                   | -              | -                          | (31,520)                                                 | -             | (31,520)    |
| 2023年度全面收益總額    | -                    | -             | -                    | -             | -                   | -              | -                          | 94,561                                                   | (1,721,220)   | (1,626,659) |
| 與擁有人之間的交易       |                      |               |                      |               |                     |                |                            |                                                          |               |             |
| 不導致控制權變動的附屬公司   |                      |               |                      |               |                     |                |                            |                                                          |               |             |
| 所有權權益變動(附註37)   | -                    | -             | -                    | (14,405)      | -                   | -              | -                          | -                                                        | -             | (14,405)    |
| 股份獎勵計劃(附註31)    | -                    | 4,333         | -                    | -             | (4,333)             | -              | -                          | -                                                        | -             | -           |
|                 | -                    | 4,333         | -                    | (14,405)      | (4,333)             | -              | -                          | -                                                        | -             | (14,405)    |
| 於2023年12月31日的結餘 | 424,007              | -             | 125,481              | 272,162       | 83,977              | 3,197          | 245,437                    | 172,895                                                  | (1,262,361)   | 64,795      |

## 18 儲備(續)

附註：

(a) 合併儲備

合併儲備指本集團根據2013年的重組就收購附屬公司所支付的總對價與所收購附屬公司的總資本之間的差額(經對銷於附屬公司的投資後)。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，此等於中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤(經抵銷任何過往年度虧損後)的10%撥入法定盈餘儲備(「法定盈餘儲備」)賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等附屬公司註冊資本／股本的50%時，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

(c) 根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。建議末期股息的詳情載於附註33。

(d) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

如附註2.13所述，本集團已選擇於其他全面收益確認若干股本證券投資的公允價值變動。該等變動於權益以公允價值計量且其變動計入其他全面收益儲備內累計。當相關股本證券終止確認時，本集團將該儲備金額轉入保留盈利。

# 合併財務報表附註

## 19 借款

|                                   | 於12月31日        |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 計入非流動負債的借款                        |                |                |
| — 銀行貸款，有抵押(a)                     | 2,123,856      | 3,068,712      |
| — 其他貸款，有抵押(k)                     | 868,787        | 997,500        |
| — 信託融資安排，有抵押(b)                   | 1,313,772      | 1,329,382      |
| — 2022年到期的優先票據，於2019年7月發行，有抵押(c)  | 1,868,984      | 1,841,502      |
| — 2022年到期的優先票據，於2020年3月發行，有抵押(d)  | 91,077         | 89,738         |
| — 2022年到期的優先票據，於2020年6月發行，有抵押(e)  | 1,078,260      | 1,062,405      |
| — 2023年到期的優先票據，於2020年11月發行，有抵押(f) | 1,725,216      | 1,699,848      |
| — 2023年到期的優先票據，於2021年3月發行，有抵押(f)  | 790,724        | 779,097        |
| — 2023年到期的優先票據，於2021年4月發行，有抵押(g)  | 1,128,579      | 1,111,984      |
| — 2023年到期的優先票據，於2021年5月發行，有抵押(g)  | 237,217        | 233,729        |
| — 2023年到期的優先票據，於2021年8月發行，有抵押(g)  | 359,420        | 354,135        |
| — 2024年到期的優先票據，於2021年9月發行，有抵押(h)  | 1,186,086      | 1,168,605      |
| — 2023年到期的優先票據，於2022年3月發行，有抵押(d)  | 1,230,032      | 1,211,946      |
| — 2023年到期的優先票據，於2022年4月發行，有抵押(d)  | 143,049        | 140,946        |
| — 2027年10月至2029年8月到期的公司債券(i)      | 351,214        | 351,214        |
| — 2027年7月至2029年5月到期的公司債券(j)       | 1,350,000      | 1,348,389      |
|                                   | 15,846,273     | 16,789,132     |
| 減：長期借款的即期部份                       | (13,110,017)   | (12,217,453)   |
|                                   | 2,736,256      | 4,571,679      |
| 計入流動負債的借款                         |                |                |
| — 銀行貸款，有抵押(a)                     | 95,990         | 86,990         |
|                                   | 95,990         | 86,990         |
| 加：長期借款的即期部分                       | 13,110,017     | 12,217,453     |
|                                   | 13,206,007     | 12,304,443     |

## 19 借款(續)

附註：

- (a) 本集團的銀行借款以本集團的完工待售或在建銷售物業(附註14)、貿易及其他應收款項(附註15)、投資物業(附註7)及銀行存款(附註16)作抵押或由本公司附屬公司提供擔保。

於2024年12月31日，本集團並無根據其計劃還款日期償還若干銀行借款，該等逾期銀行借款令若干銀行有權要求本集團即時償還其銀行借款，金額合計為人民幣300,000,000元。若干銀行已對本集團若干附屬公司於到期銀行借款提出法律訴訟。相關訴訟已於2023年11月立案。集團相關附屬公司的若干資產(包括完工待售或在建銷售物業)約人民幣563,273,000元已被申請保全，於2025年1月20日申請執行立案，執行金額人民幣322,248,000元。本集團預期將從附屬公司營運資金或出售相關抵押資產償還該等借款。

- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以投資物業(附註7)、本集團的若干完工待售或在建銷售物業(附註14)及若干附屬公司的股份作抵押或由本公司附屬公司提供擔保。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與本集團訂立的貸款協議向本集團提供貸款。於2024年12月31日，本集團並無根據其預定還款日期償還若干信託融資安排，若干債權人因此有權要求本集團即時償還。於2024年12月31日，所有此等金額為人民幣1,313,772,000的借款均已逾期。

- (c) 於2019年7月發行且於2022年到期的優先票據

於2019年7月，本公司發行了本金額260,000,000美元的3年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2019年7月25日起按年利率12厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2022年7月25日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年7月25日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年7月25日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

## 19 借款(續)

附註：(續)

(d) 於2020年3月發行且於2022年到期的優先票據及於2022年3月及2022年4月發行且於2023年到期的優先票據

於2020年3月，本公司發行了本金額190,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。該等票據以美元計值，並自2020年3月11日起按年利率12厘計息（「2022年3月到期票據」），每半年支付一次，及該等票據於2022年3月11日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年3月11日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分2022年3月到期票據。

於2022年2月22日，本公司向2022年3月到期票據之債券持有人發起交換要約。於2022年3月9日，共計175,330,000美元（即尚未償付之現有票據本金總額的約92.28%）已獲有效交換為2023年9月9日到期年利率12%的171,113,500美元新優先票據（「2023年9月到期票據」）。

有關交換要約，於2022年3月9日，本公司亦成功徵求其所有其他未償付優先票據持有人的同意（「同意徵求」），因此，其各自項下的違約事件條款將排除2022年3月到期票據項下的任何違約或違約事件直接或間接導致的任何交叉違約事件

本公司於2022年4月21日發行19,900,000美元2023年9月到期票據，其中包括根據2022年2月的交換要約之條件接納2,000,000美元2022年3月到期票據之交換而發行的1,900,000美元，將與2022年3月9日發行的171,113,500美元2023年9月到期票據合併形成單一系列。

本公司可選擇於2023年9月9日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分2023年9月到期票據。

本公司未償付剩餘12,670,000美元的2022年3月到期票據的到期本金及其利息及2023年9月到期票據於2022年9月9日及2023年3月9日到期利息及於2023年9月9日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組（附註2.1）。

(e) 於2020年6月發行且於2022年到期的優先票據

於2020年6月，本公司發行了本金額150,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於香港聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年6月26日起按年利率12厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2022年9月26日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2022年9月26日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年3月26日到期利息及於2022年9月26日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組（附註2.1）。

## 19 借款(續)

附註：(續)

(f) 於2020年11月及2021年3月發行且於2023年到期的優先票據

於2020年11月，本公司發行了本金額240,000,000美元的2年期優先票據，其中142,815,000美元為根據於2018年4月發行且於2021年到期的優先票據的交換要約發行的優先票據，包括Beyond Wisdom Limited交換的本金額20,000,000美元(附註(c))。於2020年11月發行且於2023年到期的優先票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年11月19日起按年利率14.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2023年2月19日到期償還。

於2021年3月，本公司發行本金額為110,000,000美元的1年期優先票據，該等票據與本公司於2020年11月發行並於聯交所上市的2023年到期的14.5厘的240,000,000美元優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年3月19日起按年利率14.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據於2023年2月19日到期償還。

該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2023年2月19日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年5月19日及2022年11月19日到期利息及於2023年2月19日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

(g) 於2021年4月及2021年5月及2021年8月發行且於2023年到期的優先票據

於2021年4月，本公司發行了本金額157,000,000美元的2.5年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2020年4月26日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

於2021年5月，本公司發行本金額為33,000,000美元的2年期優先票據，該等票據與2021年4月發行並於聯交所上市的2023年到期的12.5厘的157,000,000美元未償還優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年5月17日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

於2021年8月，本公司發行本金額為50,000,000美元的2年期優先票據，該等票據與2021年4月發行並於2023年到期的12.5厘的157,000,000美元及2021年5月發行並於聯交所上市的2023年到期的12.5厘的33,000,000美元未償還優先票據合併形成一個單獨系列。該等票據以美元計值，並自2021年8月17日起按年利率12.5厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2023年10月26日到期償還。

該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2023年10月26日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

本公司未償付該優先票據於2022年4月26日、2022年10月26日及2023年4月26日到期利息及於2023年10月26日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。



## 19 借款(續)

附註：(續)

(h) 於2021年9月發行且於2024年到期的優先票據

於2021年9月，本公司發行本金額為165,000,000美元的2年期優先票據，該等票據於聯交所上市。該等票據以美元計值，並自2021年9月28日起按年利率12.0厘計息，每半年支付一次，及該等票據將於2024年1月28日到期償還。該等優先票據由若干附屬公司聯合擔保，並由若干附屬公司的股份質押作抵押。

本公司可選擇於2024年1月28日前任何時間及不時按根據條款議定的贖回價，另加截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分優先票據。

提早贖回選擇權被視為嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關。本集團董事認為，因該等債券已於2024年1月28日到期且未償還，上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於2023年12月31日並不重大。

本公司未償付該優先票據於2022年3月28日、2022年9月28日、2023年3月28日、2023年9月28日到期利息及於2024年1月28日到期本息，構成違約事件，並已委任財務顧問進行境外美元債重組(附註2.1)。

(i) 2029年8月到期的公司債券

於2019年8月，本集團發行了本金額人民幣500,000,000元的5年期公司債券(「2024年8月到期的公司債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2024年8月到期的公司債券以人民幣計值，按年利率7厘計息，每年支付一次。

本集團於2022年12月31日前購回本金淨額人民幣157,740,000元(連同未付應計利息)的2024年8月到期的公司債券。

於2023年7月20日，本集團已就2024年8月到期的公司債券發起了同意徵求(「2023年7月同意徵求」)，並於2023年7月27日成功取得100%債券持有人同意。於2023年7月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至自2023年8月7日後36個月(即2026年8月7日)(「2026年8月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣500,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%將於2024年10月7日、2024年12月7日、2025年2月7日、2025年4月7日、2025年6月7日、2025年8月7日、2025年10月7日、2025年12月7日、2026年2月7日、2026年4月7日、2026年6月7日、及2026年8月7日漸進地償還；(iii)公司債券的年利率維持不變，為7.0%；及(iv)本集團獲授上述到期日後30日的寬限期。

於2024年7月28日，本集團已就2026年8月到期的公司債券發起了同意徵求(「2024年8月同意徵求」)，並於2024年8月30日成功取得100%債券持有人同意。於2024年8月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至自2026年8月7日後36個月(即2029年8月7日)(「2029年8月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣500,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%、13%將於2027年10月7日、2027年12月7日、2028年2月7日、2028年4月7日、2028年6月7日、2028年8月7日、2028年10月7日、2028年12月7日、2029年2月7日、2029年4月7日、2029年6月7日及2029年8月7日漸進地償還；(iii)公司債券的年利率維持不變，為7.0%；及(iv)本集團獲授上述到期日後30日的寬限期。

## 19 借款(續)

附註：(續)

### (j) 2029年5月到期的公司債券

於2021年5月，本集團發行了本金額人民幣1,350,000,000元的3年期公司債券(「2024年5月到期的公司債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2024年5月到期的公司債券以人民幣計值，首兩年按年利率7.2厘計息，每年支付一次。

於2023年5月17日，本集團已就2024年5月到期的公司債券發起了同意徵求(「2023年5月同意徵求」)，並於2023年5月29日成功獲得94%債券持有人同意。於2023年5月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至2023年5月31日後36個月(即2026年5月31日)(「2026年5月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣1,350,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%將於2024年7月31日、2024年9月30日、2024年11月30日、2025年1月31日、2025年3月31日、2025年5月31日、2025年7月31日、2025年9月30日、2025年11月30日、2026年1月31日、2026年3月31日及2026年5月31日漸進地償還；及(iii)公司債券的年利率維持不變為7.2%。

於2024年5月30日，本集團已就2026年5月到期的公司債券發起了同意徵求(「2024年6月同意徵求」)，並於2024年6月28日成功獲得70.37%債券持有人同意。於2024年6月同意徵求完成後，(i)公司債券的到期日延後至2026年5月31日後36個月(即2029年5月31日)(「2029年5月到期的公司債券」)；(ii)債券本金金額人民幣1,350,000,000元的1%、6%、6%、6%、6%、6%、10%、10%、10%、13%、13%及13%將於2027年7月31日、2027年9月30日、2027年11月30日、2028年1月31日、2028年3月31日、2028年5月31日、2028年7月31日、2028年9月30日、2028年11月30日、2029年1月31日、2029年3月31日及2029年5月31日漸進地償還；及(iii)公司債券的年利率維持不變為7.2%；及(iv)本集團獲授上述到期日後30日的寬限期。

### (k) 其他貸款

其他貸款(主要包括來自其他金融機構的貸款)由完工待售或在建銷售物業、投資物業、貿易及其他應收款項、本公司附屬公司的股權作抵押並由本公司的一間附屬公司擔保。其他貸款包括於2018年7月發行並於2029年11月28日到期本金額為人民幣720,000,000元的商業抵押擔保證券(包括年利率為5厘的優先級部分證券人民幣684,000,000元，及本集團認購的次級部分證券人民幣36,000,000元)。該等商業抵押擔保證券由若干附屬公司擔保，並由北京三全公寓投資物業(附註8)及北京三全公寓產生的租金收入應收賬款(附註15)作抵押。該等商業抵押擔保證券以人民幣計值，第二個三年按以上年利率計息，每季度支付一次。

於2023年8月，本集團、商業抵押擔保證券的原債權人及新債權人訂立債權轉讓及債務重組協議，據此，(i)原債權人將會把應收本集團本金人民幣720,000,000元的債權重組及轉讓予新債權人；(ii)該債權乃由本集團持有的北京三全公寓的投資物業作抵押(附註8)及抵押權人的登記將於2023年8月23日至2025年1月的過渡期期間變更為新債權人；(iii)該債權亦由北京三全公寓產生的應收租金收入(附註8)及本集團若干附屬公司的權益作為抵押；(iv)債務重組後集團需要於2025年1月償還貸款予新債權人並於過渡期期間支付年利率6%至8%的利息作為資金佔用費；(v)於過渡期期間，原債權人及新債權人都會為集團持有的北京三全公寓投資物業抵押物尋求及推薦潛在買家，出售抵押物的款項會用作償還貸款；及(vi)如果於過渡期完結後仍然未能為抵押的投資物業尋求買家或出售北京三全公寓抵押物，新債權人有權沒收及變賣該投資物業以取得款項償還貸款。

於2024年12月31日，北京三全公寓的有抵押投資物業(附註8)的公允價值及賬面值為人民幣1,781,000,000元(2023年12月31日：人民幣1,976,000,000元)。

# 合併財務報表附註

## 19 借款(續)

於報告日期，非即期借款的到期情況如下：

|      | 於12月31日          |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 一至二年 | 104,000          | 3,744,576        |
| 二至五年 | 2,382,972        | 679,103          |
| 五年以上 | 249,284          | 148,000          |
|      | <b>2,736,256</b> | <b>4,571,679</b> |

於2024年及2023年12月31日的實際利率範圍如下：

|         | 於12月31日        |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 銀行及其他貸款 | 3.55%-8.5%     | 3.45%-14.5%    |
| 信託融資安排  | 10.50%-11.5%   | 10.50%-11.5%   |

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用(如安排或顧問費及信託費)。

於2024年及2023年12月31日，該等借款的公允價值與其賬面價值相若。

本集團借款的利率變動風險及合約重新定價日或到期日(以較早者為準)如下：

|              | 6個月或以內<br>人民幣千元 | 6至12個月<br>人民幣千元 | 1至5年<br>人民幣千元 | 5年以上<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|
| 計入非流動負債的借款：  |                 |                 |               |               |             |
| 於2024年12月31日 | —               | —               | 2,486,972     | 249,284       | 2,736,256   |
| 於2023年12月31日 | —               | —               | 4,423,679     | 148,000       | 4,571,679   |
| 計入流動負債的借款：   |                 |                 |               |               |             |
| 於2024年12月31日 | 13,040,729      | 165,278         | —             | —             | 13,206,007  |
| 於2023年12月31日 | 10,829,449      | 1,474,994       | —             | —             | 12,304,443  |

## 19 借款(續)

本集團借款的賬面值乃以下列貨幣計值：

|     | 於12月31日           |                |
|-----|-------------------|----------------|
|     | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元 |
| 人民幣 | <b>6,103,619</b>  | 6,995,322      |
| 美元  | <b>9,838,644</b>  | 9,693,934      |
| 港元  | <b>-</b>          | 186,866        |
|     | <b>15,942,263</b> | 16,876,122     |

## 20 貿易及其他應付款項

|                  | 於12月31日          |                |
|------------------|------------------|----------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 貿易及票據應付款項        | <b>1,873,420</b> | 2,372,403      |
| 應付關聯方款項          | <b>1,400,670</b> | 1,617,048      |
| 應付流轉稅            | <b>415,105</b>   | 684,026        |
| 應付利息             | <b>2,763,448</b> | 2,110,924      |
| 應付若干附屬公司非控股權益之股息 | <b>223,582</b>   | 223,582        |
| 其他應付款項及應計費用(附註)  | <b>952,244</b>   | 1,225,780      |
|                  | <b>7,628,469</b> | 8,233,763      |

附註：

其他應付款項及應計費用包括代收電費及清潔費、代收契稅、應計工資、應付臨時資金、已收供應商建設按金、已收客戶按金、應付收購對價、應付附屬公司非控股權益的關聯方的款項、已收與第三方就物業開發及物業投資合作的按金、其他投資應付款項以及應付第三方等款項。

# 合併財務報表附註

## 20 貿易及其他應付款項(續)

貿易及票據應付款項根據發票日期或提供服務日期的賬齡分析如下：

|      | 於12月31日          |                |
|------|------------------|----------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 一年內  | <b>1,565,992</b> | 1,986,289      |
| 一至二年 | <b>157,367</b>   | 197,817        |
| 二至三年 | <b>121,772</b>   | 154,206        |
| 三年以上 | <b>28,289</b>    | 34,091         |
|      | <b>1,873,420</b> | 2,372,403      |

於2024年12月31日及2023年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年12月31日及2023年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

|     | 於12月31日          |                |
|-----|------------------|----------------|
|     | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 人民幣 | <b>5,486,403</b> | 7,160,275      |
| 美元  | <b>2,129,690</b> | 1,063,467      |
| 港元  | <b>12,376</b>    | 10,021         |
|     | <b>7,628,469</b> | 8,233,763      |

## 21 應付附屬公司非控股權益款項

|               | 於12月31日        |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | <b>718,898</b> | 937,583        |

於2023年12月31日的結餘包括款項人民幣103,224,000元，該款項為非控股股東天津鐸景置業有限公司(「天津鐸景」)向本集團附屬公司天津瑞駿房地產開發有限責任公司(「天津瑞駿」)作出的股東貸款的未償還本金結餘。該股東貸款由本集團另一間附屬公司景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」)擔保、天津景瑞•悅璽台項目抵押。有關結餘於2024年透過出售天津瑞駿的股權予以結算。

此外，於2023年12月31日的結餘包括款項人民幣17,493,000元，該款項為來自非控股股東天津鐸景向本集團附屬公司天津瑞駿作出的股東貸款的未償還本金結餘。該股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。有關結餘於2024年透過出售天津瑞駿的股權予以結算。

於2024年12月31日及2023年12月31日，除上述結餘外，若干附屬公司的非控股權益就在其物業開發經營提供的資金為無抵押、免息及須按要求償還。

## 22 遞延所得稅資產／負債

|             | 於12月31日          |                |
|-------------|------------------|----------------|
|             | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 將收回的遞延稅項資產  |                  |                |
| — 十二個月內     | <b>218,102</b>   | 281,035        |
| — 十二個月後     | <b>226,058</b>   | 237,995        |
|             | <b>444,160</b>   | 519,030        |
| 將予結清的遞延稅項負債 |                  |                |
| — 十二個月內     | <b>(250,103)</b> | (294,340)      |
| — 十二個月後     | <b>(518,185)</b> | (717,673)      |
|             | <b>(768,288)</b> | (1,012,013)    |
| 遞延稅項負債淨值    | <b>(324,128)</b> | (492,983)      |



# 合併財務報表附註

## 22 遞延所得稅資產／負債(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

|                     | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 年初結餘                | (492,983)      | (458,551)      |
| 出售附屬公司              | (19,689)       | 52,890         |
| 於合併利潤表扣除／(計入)(附註30) | 190,794        | (55,802)       |
| 其他全面收益產生的增加(附註18)   | (2,250)        | (31,520)       |
| 年末結餘                | (324,128)      | (492,983)      |

於2024年12月31日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣29,905,000元(2023年12月31日：人民幣29,905,000元)已抵銷。

截至2024年及2023年12月31日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動(未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘)如下：

### 遞延所得稅資產

|               | 稅項虧損<br>人民幣千元 | 完工待售物業及應收款項減值撥備<br>人民幣千元 | 對銷公司間交易<br>人民幣千元 | 確認銷售額及銷售成本產生的暫時性差額<br>人民幣千元 | 應計費用<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| 於2024年1月1日    | 72,052        | 189,542                  | 4,123            | 278,590                     | 4,628         | 548,935     |
| 出售附屬公司        | -             | -                        | -                | (25,688)                    | -             | (25,688)    |
| 於合併利潤表(扣除)／計入 | (32,710)      | 34,130                   | (4,123)          | (41,851)                    | (4,628)       | (49,182)    |
| 於2024年12月31日  | 39,342        | 223,672                  | -                | 211,051                     | -             | 474,065     |

22 遞延所得稅資產／負債(續)

遞延所得稅資產(續)

|              | 稅項虧損<br>人民幣千元 | 完工待售物<br>業及應收款<br>項減值撥備<br>人民幣千元 | 對銷公司<br>間交易<br>人民幣千元 | 確認銷售額<br>及銷售成本<br>產生的暫<br>時性差額<br>人民幣千元 | 應計費用<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------|-------------|
| 於2023年1月1日   | 117,330       | 192,370                          | 4,123                | 315,054                                 | 4,628         | 633,505     |
| 出售附屬公司       | (1,095)       | —                                | —                    | —                                       | —             | (1,095)     |
| 於合併利潤表扣除     | (44,183)      | (2,828)                          | —                    | (36,464)                                | —             | (83,475)    |
| 於2023年12月31日 | 72,052        | 189,542                          | 4,123                | 278,590                                 | 4,628         | 548,935     |

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就2024年12月31日的稅項虧損人民幣7,634,054,000元(2023年12月31日：人民幣5,681,782,000元)確認遞延所得稅資產人民幣1,908,514,000元(2023年12月31日：人民幣1,420,446,000元)。所有該等稅項虧損將於五年內到期。

遞延所得稅負債

|                 | 確認<br>公允價值<br>變動產生的<br>暫時性差額<br>人民幣千元 | 確認銷售<br>成本及開支<br>產生的暫<br>時性差額<br>人民幣千元 | 未分派<br>中國附屬<br>公司利潤<br>人民幣千元 | 收購<br>附屬公司<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 於2024年1月1日      | 339,802                               | 199,843                                | 16,524                       | 485,749             | 1,041,918   |
| 出售附屬公司          | —                                     | (5,999)                                | —                            | —                   | (5,999)     |
| 於合併利潤表扣除        | (78,286)                              | (153,762)                              | —                            | (7,928)             | (239,976)   |
| 於其他全面收益計入(附註18) | 2,250                                 | —                                      | —                            | —                   | 2,250       |
| 於2024年12月31日    | 263,766                               | 40,082                                 | 16,524                       | 477,821             | 798,193     |
| 於2023年1月1日      | 335,099                               | 201,363                                | 16,524                       | 539,070             | 1,092,056   |
| 出售一間附屬公司        | (2,892)                               | —                                      | —                            | (51,093)            | (53,985)    |
| 於合併利潤表扣除        | (23,925)                              | (1,520)                                | —                            | (2,228)             | (27,673)    |
| 於其他全面收益計入(附註18) | 31,520                                | —                                      | —                            | —                   | 31,520      |
| 於2023年12月31日    | 339,802                               | 199,843                                | 16,524                       | 485,749             | 1,041,918   |

# 合併財務報表附註

## 23 收入

本集團的收入包括以下各項：

|                    | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 於某一時點確認的來自客戶合約的收入  |                |                |
| —物業銷售              | 4,976,408      | 6,265,777      |
| —其他                | 21,634         | 64,669         |
|                    | 4,998,042      | 6,330,446      |
| 於一段時間內確認的來自客戶合約的收入 |                |                |
| —物業管理服務            | 775,046        | 793,658        |
| 其他收入來源             |                |                |
| —租金收入              | 133,312        | 170,371        |
|                    | 5,906,400      | 7,294,475      |

## 24 其他收入

|      | 截至12月31日止年度    |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 政府補助 | 7,793          | 13,146         |
| 補償收入 | 439            | 2,903          |
|      | 8,232          | 16,049         |

## 25 其他收益或虧損－淨額

|                             | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 | (547,094)      | (377,486)      |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入   | —              | 1,731          |
| 商譽減值虧損                      | (31,048)       | (33,758)       |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益          | (4,951)        | 128            |
| 出售一間合營企業的虧損                 | —              | (50,739)       |
| 出售聯營公司的虧損                   | (60,815)       | —              |
| 出售一間附屬公司的(虧損)/收益(附註38(a))   | (40,108)       | 16,204         |
| 補償及延遲付款費                    | (16,087)       | (21,465)       |
| 於聯營公司及合營企業投資的減值虧損           | (150,751)      | —              |
| 投資物業處置損失                    | (104,143)      | —              |
| 匯兌收益淨額                      | 32,030         | 23,736         |
| 債務重組收益(附註)                  | 63,860         | —              |
| 其他                          | (3,141)        | (12,320)       |
|                             | (862,248)      | (453,969)      |

附註：截至2024年12月31日止年度，本公司一家間接全資擁有的附屬公司天津瑞明房地產開發有限公司與貸款人訂立抵銷協議。根據協議，本集團信託融資安排項下的借款及應付利息將通過向貸款人轉讓本集團完工待售物業清償。因此，本集團截至2024年12月31日止年度確認了人民幣63,860,000元的債務重組收益。

## 26 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

|                        | 截至12月31日止年度      |                |
|------------------------|------------------|----------------|
|                        | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元 |
| 已售物業成本                 | <b>5,350,752</b> | 6,120,384      |
| 物業管理成本                 | <b>590,249</b>   | 570,354        |
| 附加費                    | <b>21,857</b>    | 28,729         |
| 完工待售或在建銷售物業撇減          | <b>161,085</b>   | 36,656         |
| 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註6) | <b>12,601</b>    | 19,789         |
| 無形資產攤銷(附註8)            | <b>153</b>       | 1,385          |
| 銀行手續費                  | <b>3,668</b>     | 7,303          |
| 員工成本(附註28)             | <b>178,100</b>   | 226,329        |
| 招待費                    | <b>12,362</b>    | 17,436         |
| 印花稅及其他稅項               | <b>20,366</b>    | 20,187         |
| 專業費用                   | <b>34,688</b>    | 67,938         |
| 核數師酬金                  |                  |                |
| — 一年度審核及中期審閱           | <b>1,500</b>     | 2,300          |
| 銷售佣金                   | <b>207,431</b>   | 162,885        |
| 廣告及宣傳費用                | <b>18,677</b>    | 22,704         |
| 辦公室及會議開支               | <b>22,750</b>    | 28,881         |
| 與短期租賃及低價值資產有關的開支(附註6)  | <b>3,039</b>     | 3,357          |
| 差旅開支                   | <b>3,996</b>     | 4,320          |
| 金融資產減值／(撥回)淨額(附註15)    | <b>396,840</b>   | (5,587)        |
| 其他開支                   | <b>135,961</b>   | 126,627        |
| 銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額   | <b>7,176,075</b> | 7,461,977      |

本集團附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。本集團於中國內地的附屬公司按市政府協定的僱員平均薪金的若干百分比計算的數額(有一定的上限)向該計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團於香港的附屬公司按當月僱員薪資的固定利率計提資金(有一定的上限)。

除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。

於2024年及2023年12月31日，本集團無權動用任何沒收供款以減少本集團未來供款。

# 合併財務報表附註

## 27 融資成本－淨額

| 截至12月31日止年度     |           |             |
|-----------------|-----------|-------------|
|                 | 2024年     | 2023年       |
|                 | 人民幣千元     | 人民幣千元       |
| 財務收入            |           |             |
| －銀行存款及金融資產的利息收入 | 1,156     | 17,052      |
| 融資成本            |           |             |
| －融資安排的利息        | (852,885) | (1,248,953) |
| －融資活動的匯兌虧損淨額    | (149,837) | (164,768)   |
| －租賃負債的利息(附註6)   | (1,247)   | (8,676)     |
| －減：資本化金額        | 130,879   | 506,893     |
|                 | (873,090) | (915,504)   |
| 融資成本－淨額         | (871,934) | (898,452)   |

## 28 員工成本(包括董事酬金)

| 截至12月31日止年度 |         |         |
|-------------|---------|---------|
|             | 2024年   | 2023年   |
|             | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 工資及薪金       | 153,562 | 186,743 |
| 退休金         | 9,676   | 12,094  |
| 其他福利開支      | 14,862  | 27,492  |
|             | 178,100 | 226,329 |

## 29 董事之福利及權益

### (a) 董事及最高行政人員的酬金

各董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

| 董事姓名              | 袍金<br>人民幣千元 | 薪金及<br>其他津貼<br>人民幣千元 | 僱主退休<br>福利計劃<br>供款<br>人民幣千元 | 股份<br>獎勵計劃<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|-------------|
| 截至2024年12月31日止年度： |             |                      |                             |                     |             |
| 陳新戈(ii)           | -           | -                    | -                           | -                   | -           |
| 閻浩(i)(ii)         | -           | 1,278                | 101                         | -                   | 1,379       |
| 徐海峰(ii)           | -           | 1,823                | 101                         | -                   | 1,924       |
| 陳超(ii)            | -           | 1,463                | 101                         | -                   | 1,564       |
| 韓炯(iii)           | 261         | -                    | -                           | -                   | 261         |
| 錢世政(iii)          | 261         | -                    | -                           | -                   | 261         |
| 盧永仁(iii)          | 261         | -                    | -                           | -                   | 261         |
|                   | 783         | 4,564                | 303                         | -                   | 5,650       |
| 截至2023年12月31日止年度： |             |                      |                             |                     |             |
| 陳新戈(ii)           | -           | -                    | -                           | -                   | -           |
| 閻浩(i)(ii)         | -           | 1,315                | 86                          | -                   | 1,401       |
| 徐海峰(ii)           | -           | 1,870                | 86                          | -                   | 1,956       |
| 陳超(ii)            | -           | 1,564                | 86                          | -                   | 1,650       |
| 韓炯(iii)           | 278         | -                    | -                           | -                   | 278         |
| 錢世政(iii)          | 278         | -                    | -                           | -                   | 278         |
| 盧永仁(iii)          | 278         | -                    | -                           | -                   | 278         |
|                   | 834         | 4,749                | 258                         | -                   | 5,841       |



# 合併財務報表附註

## 29 董事之福利及權益(續)

### (a) 董事及最高行政人員的酬金(續)

附註：

- (i) 本公司最高行政人員為閻浩，彼亦是本公司的一名執行董事。
- (ii) 閻浩及陳新戈於2013年10月獲委任為本公司執行董事。於2022年10月，本公司與閻浩續訂服務協議，固定任期自2022年10月31日起續期三年。根據服務協議，陳新戈與本公司續訂的服務協議期於2022年10月31日屆滿後自動續期至2023年3月30日陳新戈辭任本公司執行董事，同時，於2023年3月30日，陳新戈獲委任為本公司非執行董事，並與本公司簽署委任函，固定任期自2023年3月30日起為期三年。
- 徐海峰獲委任為本公司執行董事。於2021年3月及2024年3月，本公司已與徐海峰先生簽訂了新服務合約，自2021年3月15日及2024年3月15日起計另續期三年。
- 陳超獲委任為本公司執行董事。於2023年3月，本公司已與陳超先生簽訂了新服務合約，自2023年3月30日起計另續期三年。
- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁獲委任為本公司的獨立非執行董事。於2022年10月，本公司重新與各獨立非執行董事訂立委任函，期限自2022年10月31日起計另續期三年。於2024年12月5日，韓炯先生、錢世政先生及盧永仁博士辭任獨立非執行董事之職務後，董事會並無任何獨立非執行董事。於2024年12月31日，劉天民先生、吳繼蘭女士及項婷女士已獲本公司委任為獨立非執行董事以填補相關職務之空缺。本公司與各獨立非執行董事訂立委任函，期限自2024年12月31日起計為期三年。

### (b) 五名最高薪人士

本集團截至2024年12月31日止年度的五名最高酬金人士包括三名(2023年：三名)董事，彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。應付予餘下兩名(2023年：兩名)人士的酬金如下：

|                              | 截至12月31日止年度    |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 基本薪金、住房津貼、其他津貼、股份獎勵、購股權及實物福利 | 1,914          | 2,564          |
|                              | 1,914          | 2,564          |

酬金範圍如下：

|                         | 人數    |       |
|-------------------------|-------|-------|
|                         | 2024年 | 2023年 |
| 酬金範圍(以港元計)              |       |       |
| 1,000,000港元及以下          | 1     | 1     |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1     | —     |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | —     | 1     |
|                         | 2     | 2     |

## 29 董事之福利及權益(續)

(c) 截至2024年12月31日止年度，並無向董事派付或作出(直接或間接)由本集團運營的退休福利，亦無就董事職務或有關本公司或其附屬公司之事務管理的其他服務向董事應付的退休福利(2023年：無)。

截至2024年12月31日止年度，並無就董事服務終止向董事派付或作出(直接或間接)任何款項或福利，董事亦無應收款項或福利；亦無任何應付款項(2023年：無)。

截至2024年12月31日止年度，並無因董事服務向第三方提供對價，第三方亦無應收對價(2023年：無)。

概無作出以董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體為受益人，並於年末或截至2024年及2023年12月31日止年度內任何時間存續的貸款、準貸款及其他交易。

## 30 所得稅(抵免)/開支

|                    | 截至12月31日止年度 |         |
|--------------------|-------------|---------|
|                    | 2024年       | 2023年   |
|                    | 人民幣千元       | 人民幣千元   |
| 當期所得稅              |             |         |
| — 中國土地增值稅          | 38,800      | 15,655  |
| — 中國企業所得稅          | 63,032      | 54,362  |
|                    | 101,832     | 70,017  |
| 遞延所得稅(抵免)/開支(附註22) | (190,794)   | 55,802  |
| 年內所得稅(抵免)/開支       | (88,962)    | 125,819 |

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

|                       | 截至12月31日止年度 |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
|                       | 2024年       | 2023年       |
|                       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
| 除所得稅前虧損               | (3,334,019) | (1,715,512) |
| 中國土地增值稅               | (38,800)    | (15,655)    |
|                       | (3,372,819) | (1,731,167) |
| 按25%法定稅率計算的所得稅        | (843,205)   | (432,792)   |
| 不能扣減稅項開支的稅務影響         | 43,882      | 258,059     |
| 分佔合營企業及聯營公司業績         | 11,121      | 26,335      |
| 不應課稅收入的稅務影響           | (315)       | (729)       |
| 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損及暫時性差額 | 488,068     | 167,381     |
| 公允價值變動的其他稅項           | 172,687     | 91,910      |
| 中國土地增值稅               | 38,800      | 15,655      |
| 所得稅開支總額               | (88,962)    | 125,819     |

## 30 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2024年12月31日止年度，概無應計中國預扣所得稅(2023年：無)。本集團控制該等附屬公司的股息政策並決定餘下盈利將不會於可見未來分配。

### 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 31 股份支付

### (a) 新股份獎勵計劃

本公司董事會於2017年11月29日批准及採納股份獎勵計劃(「新股份計劃」)。根據新股份計劃，受若干歸屬條件影響，該等股份可分別於2018年、2019年、2020年及2021年1月1日分批歸屬。2020年5月及2021年4月，根據同一計劃，若干股份被授予選定的僱員，可分別於2021年1月、2022年1月及2023年1月分批歸屬。

2022年4月，根據同一計劃，若干股份被授予選定的僱員，可分別於2022年4月、2023年4月及2024年4月分批歸屬，惟須符合若干歸屬條件，經本公司董事會於2023年9月決定，應於2024年歸屬的股份已提前於2023年9月份歸屬。

於截至2024年12月31日止年度並無就所提供的僱員服務確認開支(2023年：無)。

### 31 股份支付(續)

#### (b) 購股權計劃

本公司董事會於2019年5月7日批准及採納購股權計劃。於2019年9月9日，本公司向本集團若干董事及本公司及其附屬公司若干僱員授出27,000,000份購股權，行使價為每股2.53港元。根據同一計劃，3,000,000份購股權於2021年6月授予本公司一名高級管理層人員，行使價為每股2.53港元。

將予歸屬的購股權數目取決於是否達致本集團若干目標，主要包括合約銷售及本公司權益持有人應佔淨利潤。根據購股權計劃的條款，歸屬後的購股權可在自授予及接納購股權之日起十年期屆滿前隨時行使。

以下載列根據該計劃授出的購股權概要：

|         | 2024年                  |                  | 2023年                  |             |
|---------|------------------------|------------------|------------------------|-------------|
|         | 每份購股權<br>行使價<br>(每股港元) | 購股權數目            | 每份購股權<br>行使價<br>(每股港元) | 購股權數目       |
| 於1月1日   | <b>2.53</b>            | <b>4,500,000</b> | 2.53                   | 5,850,000   |
| 年內授出    | -                      | -                | -                      | -           |
| 年內失效    | -                      | -                | -                      | -           |
| 年內註銷    | -                      | -                | 2.53                   | (1,350,000) |
| 於12月31日 | <b>2.53</b>            | <b>4,500,000</b> | 2.53                   | 4,500,000   |

年末尚未行使的購股權具有以下到期日及行使價：

| 授出日期      | 到期日       | 每股股份的<br>行使價<br>(港元) | 於2024年<br>12月31日<br>的購股權 | 於2023年<br>12月31日<br>的購股權 |
|-----------|-----------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2019年9月9日 | 2029年9月8日 | 2.53                 | <b>4,050,000</b>         | 4,050,000                |
| 2021年6月8日 | 2031年6月7日 | 2.53                 | <b>450,000</b>           | 450,000                  |
|           |           |                      | <b>4,500,000</b>         | 4,500,000                |

本集團須估計於購股權歸屬期末將留任本集團的承授人的預期百分比，以釐定於損益扣除的股份酬金開支的金額。

由估值師戴德梁行進行獨立估值，以釐定購股權於2019年9月9日的公允價值。估值乃使用二項式模型釐定，經考慮行使價、購股權年限、授出日期的股價及相關股份的預期價格波動、於購股權年限內的預期股息收益率及無風險利率。截至2024年12月31日止年度，並無確認開支(2023年：無)。

# 合併財務報表附註

## 32 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

截至2024年及2023年12月31日止年度的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

|                        | 截至12月31日止年度 |             |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | 2024年       | 2023年       |
| 本公司權益持有人應佔本集團虧損(人民幣千元) | (3,003,782) | (1,721,220) |
| 已發行股份加權平均數(千股)         | 1,538,813   | 1,537,204   |
| 每股基本虧損(人民幣元)           | (1.95)      | (1.12)      |

### (b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至2023年12月31日止年度內產生虧損，因此於計算每股攤薄虧損時並無計入與股份獎勵計劃有關的潛在普通股的攤薄影響，因為將其計入會產生反攤薄作用。

於計算截至2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損時並無假設行使本公司的購股權，因為該等購股權的行使價高於該年度的平均市價。

## 33 股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何股息(2023年：無)。

## 34 合併現金流量表附註

### (a) 經營業務所得現金淨額：

|                                   | 截至12月31日止年度        |                |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
|                                   | 2024年<br>人民幣千元     | 2023年<br>人民幣千元 |
| <b>除所得稅前虧損</b>                    | <b>(3,334,019)</b> | (1,715,512)    |
| <b>就下列各項調整：</b>                   |                    |                |
| 物業、廠房及設備及使用權資產的折舊(附註26)           | 12,601             | 19,789         |
| 無形資產攤銷(附註26)                      | 153                | 1,385          |
| 出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)(附註25)          | 4,951              | (128)          |
| 金融資產減值／(撥回)淨值(附註26)               | 396,840            | (5,587)        |
| 出售附屬公司的虧損／(收益)(附註25)              | 40,108             | (16,204)       |
| 出售聯營公司的虧損(附註25)                   | 60,815             | —              |
| 出售一間合營企業的虧損(附註25)                 | —                  | 50,739         |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損(附註25) | 547,094            | 377,486        |
| 於聯營公司及合營企業投資的減值虧損(附註25)           | 150,751            | —              |
| 終止使用權資產及租賃負債所產生的虧損                | 1,433              | —              |
| 完工待售或在建銷售物業撤減(附註26)               | 161,085            | 36,656         |
| 不動產平台下的投資物業公允價值虧損(附註7)            | 144,910            | 100,298        |
| 其他平台下的投資物業公允價值虧損(附註7)             | 149,000            | 6,000          |
| 分佔合營企業業績(附註9)                     | 16,548             | 111,518        |
| 分佔聯營公司業績(附註10)                    | 27,936             | (6,178)        |
| 外匯虧損(附註27)                        | 149,837            | 164,768        |
| 融資成本(附註27)                        | 723,253            | 750,736        |
| 利息收入(附註27)                        | (1,156)            | (17,052)       |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入(附註25)   | —                  | (1,731)        |
| 商譽減值虧損(附註25)                      | 31,048             | 33,758         |
| <b>營運資金變動</b>                     |                    |                |
| —有關經營活動的受限制現金                     | 183,136            | 389,959        |
| —完工待售或在建銷售物業(不包括資本化利息)            | 4,758,809          | 4,327,286      |
| —貿易及其他應收款項和預付款項                   | 361,370            | 146,574        |
| —合約負債                             | (3,240,832)        | (2,565,414)    |
| —貿易及其他應付款項                        | (1,109,237)        | (558,362)      |
| —應收關聯方款項                          | 197,602            | 140,529        |
| —應付關聯方款項                          | (250,957)          | (13,837)       |
| <b>經營業務所得現金淨額</b>                 | <b>183,079</b>     | 1,757,476      |



# 合併財務報表附註

## 34 合併現金流量表附註(續)

### (b) 重大非現金交易：

截至2024年12月31日止年度，本集團通過轉讓一間附屬公司權益結算應付第三方款項人民幣90,009,000元。

截至2024年12月31日止年度，本集團通過轉讓一間聯營公司權益結算應付第三方款項人民幣81,632,000元。

截至2024年12月31日止年度，本公司一家間接全資擁有的附屬公司天津瑞明房地產開發有限公司與貸款人訂立抵銷協議。根據協議，本集團信託融資安排項下的借款及應付利息將通過向貸款人轉讓本集團完工待售物業清償。有關交易於截至2024年12月31日止年度內完成。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓若干以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，並根據該等金融資產於轉讓日期的公允價值結算應付第三方款項人民幣173,468,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓若干附屬公司權益結算應付第三方款項人民幣195,616,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過轉讓一間合營公司權益結算應付第三方款項人民幣100,000,000元。

截至2023年12月31日止年度，本集團通過扣除應收附屬公司非控股權益款項結算應付附屬公司非控股權益股息人民幣130,987,000元。

### (c) 淨債務的對賬：

本節載列各呈報期間淨債務及淨債務變動的分析。

#### 淨債務

|               | 於12月31日        |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 借款            | 15,942,263     | 16,876,122     |
| 租賃負債          | 5,177          | 25,866         |
| 應付關聯方款項       | 81,279         | 79,852         |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | 718,898        | 937,583        |
|               | 16,747,617     | 17,919,423     |

34 合併現金流量表附註(續)

(c) 淨債務的對賬：(續)

淨債務(續)

|                 | 借款<br>人民幣千元 | 租賃負債<br>人民幣千元 | 應付關聯方<br>款項<br>人民幣千元 | 應付附屬<br>公司非控股<br>權益款項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------|---------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 於2024年1月1日的結餘   | 16,876,122  | 25,866        | 79,852               | 937,583                        | 17,919,423  |
| 現金流量淨額          | (271,119)   | (4,074)       | -                    | (20,987)                       | (296,180)   |
| 外匯變動            | 149,822     | -             | -                    | -                              | 149,822     |
| 其他非現金變動         | (812,562)   | (16,615)      | 1,427                | (197,698)                      | (1,025,448) |
| 於2024年12月31日的結餘 | 15,942,263  | 5,177         | 81,279               | 718,898                        | 16,747,617  |

|                 | 借款<br>人民幣千元 | 租賃負債<br>人民幣千元 | 應付關聯方<br>款項<br>人民幣千元 | 應付附屬<br>公司非控股<br>權益款項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------|---------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 於2023年1月1日的結餘   | 18,412,689  | 125,598       | 74,581               | 1,111,322                      | 19,724,190  |
| 現金流量淨額          | (1,636,523) | (12,173)      | -                    | (69,725)                       | (1,718,421) |
| 出售附屬公司          | (49,528)    | -             | -                    | -                              | (49,528)    |
| 外匯變動            | 164,768     | -             | -                    | -                              | 164,768     |
| 其他非現金變動         | (15,284)    | (87,559)      | 5,271                | (104,014)                      | (201,586)   |
| 於2023年12月31日的結餘 | 16,876,122  | 25,866        | 79,852               | 937,583                        | 17,919,423  |

35 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各個結算日已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

|          | 於12月31日        |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 土地使用權    | 397,696        | 397,696        |
| 其他物業開發支出 | 2,505,891      | 3,400,323      |
|          | 2,903,587      | 3,798,019      |

# 合併財務報表附註

## 35 承擔(續)

### (b) 經營租賃租金應收款項

於2024年及2023年12月31日，有關若干樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金應收款總額乃於以下期間可予收回：

|      | 於12月31日        |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 一年內  | 46,539         | 75,481         |
| 一至五年 | 39,310         | 72,984         |
| 五年以上 | 30,998         | 39,466         |
|      | 116,847        | 187,931        |

## 36 財務擔保及或然負債

### (a) 有關按揭融資的擔保

於各結算日，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

|                       | 於12月31日        |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保 | 1,327,545      | 2,236,327      |

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起計。本集團董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

### (b) 向合營企業及聯營公司以及合營企業的關聯方提供的擔保

於2024年12月31日，本集團為其合營企業、聯營公司及合營企業的關聯方的銀行借款總額人民幣401,601,000元(2023年12月31日：人民幣432,808,000元)提供擔保。

## 37 不導致控制權變動的附屬公司所有權變動

### 收購附屬公司額外權益

- (a) 於2024年1月，本集團收購了其附屬公司紹興景明置業有限公司(「紹興景明」)的額外49%股權，對價為人民幣2,450,000元。非控股權益賬面值與賬面值人民幣2,450,000元相同。
- (b) 於2023年7月，本集團收購了其附屬公司太倉璟惠諮詢管理有限公司(「太倉璟惠」)的額外20%的股權，對價為人民幣80,760,000元。超出非控股權益賬面值人民幣69,060,000元的款項人民幣11,700,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。
- (c) 於2023年8月，本集團收購了其附屬公司蘇州璟翰諮詢管理有限公司的額外3%的股權，對價為人民幣12,922,000元。与非控股權益賬面值人民幣12,922,000元的款項相同。
- (d) 於2023年8月，本集團收購了其附屬公司上海優璟企業管理有限公司(「上海優璟」)的額外40%的股權，對價為人民幣180,000,000元。超出非控股權益賬面值人民幣177,295,000元的款項人民幣2,705,000元已於本公司權益持有人應佔權益中確認。

下表概述已收購非控股權益賬面值、需向非控股權益支付的對價及於收購日期於權益內確認的已付對價超出部分。

|                 | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 需向非控股權益支付的對價    | (2,450,000)    | (273,682)      |
| 所收購非控股權益的賬面值    | 2,450,000      | 259,277        |
| 於權益內確認的已付對價超出部分 | -              | (14,405)       |

於截至2024年及2023年12月31日止年度，与非控股權益進行的所有上述交易對本公司權益持有人應佔權益的合計影響。

|                          | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 於權益內確認的已付對價超出部分          | -              | (14,405)       |
| 非控股權益交易對本公司權益持有人應佔權益的淨影響 | -              | (14,405)       |

## 38 出售附屬公司

### 2024年出售附屬公司

- (a) 於2024年3月，本集團與第三方簽訂股份轉讓協議，據此本集團出售天津瑞駿商業管理有限公司51%股權，對價為人民幣133,740,000元。該交易完成後，本集團不再持有天津瑞駿商業管理有限公司股權，且本集團確認出售一間附屬公司虧損人民幣40,108,000元。

已處置附屬公司的資產及負債分析：

|                 | 人民幣千元     |
|-----------------|-----------|
| 現金及現金等價物        | 5,029     |
| 貿易及其他應收賬款及預付款項  | 167,679   |
| 發展中物業及持作銷售物業    | 413,912   |
| 預繳所得稅           | 1,105     |
| 遞延所得稅資產         | 1,495     |
| 貿易及其他應付賬款       | (241,147) |
| 即期所得稅負債         | (4,475)   |
| 預收物業預收款項        | (2,719)   |
| 已處置淨資產          | 340,879   |
| 已處置歸屬於非控股權益的淨資產 | (167,031) |
| 已處置歸屬於本集團的淨資產   | 173,848   |
| 總體對價            | (133,740) |
| 出售子公司的淨虧損       | 40,108    |
| 總體對價            | 133,740   |
| 已收對價            | 43,731    |
| 已處置現金及現金等價物     | (5,029)   |
| 淨現金流入           | 38,702    |

- (b) 於2024年9月，本集團失去對武漢瑞毅弘發的控制權，但於參與武漢瑞毅弘發的財務及經營政策決策方面仍對武漢瑞毅弘發具有重大影響。因此，其被視為視作出售一間附屬公司及武漢瑞毅弘發成為本集團的聯營企業。

## 38 出售附屬公司(續)

### 2023年出售附屬公司

- (c) 於截至2023年12月31日止年度本集團出售若干從事物業管理業務的附屬公司，總對價為人民幣325,330,000元。出售完成後，本集團確認收益約人民幣16,204,000元。

已處置附屬公司的資產及負債分析：

|                       | 人民幣千元     |
|-----------------------|-----------|
| 現金及現金等價物              | 1,996     |
| 貿易及其他應收賬款及預付款項        | 20,960    |
| 物業、廠房及設備              | 271       |
| 投資物業                  | 503,000   |
| 遞延所得稅資產               | 1,095     |
| 貿易及其他應收賬款及預付款項(非流動資產) | 194       |
| 借款(流動負債)              | (149,528) |
| 貿易及其他應付賬款             | (6,947)   |
| 即期所得稅負債               | (4,047)   |
| 預收物業預收款項              | (3,882)   |
| 遞延所得稅負債               | (53,986)  |
| 已處置歸屬於本集團的淨資產         | 309,126   |
| 總體對價                  | (325,330) |
| 處置附屬公司的淨收益            | (16,204)  |
| 總體對價                  | 325,330   |
| 已收對價                  | 129,714   |
| 已處置現金及現金等價物           | (1,996)   |
| 淨現金流入                 | 127,718   |



# 合併財務報表附註

## 39 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

| 名稱／姓名                            | 與本集團的關係                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| 寧波佳穆                             | 聯營公司                                     |
| 寧波景航置業有限公司(「寧波景航」)               | 聯營公司的附屬公司                                |
| 南京裕寧                             | 聯營公司                                     |
| 常熟志誠                             | 合營企業                                     |
| 天津遠銘                             | 合營企業                                     |
| 杭州臻祿                             | 聯營公司                                     |
| 杭州綠城桂溪房地產開發有限公司(「綠城桂溪」)          | 聯營公司的附屬公司                                |
| 蘇州領瑞                             | 合營企業                                     |
| 蘇州程瑞                             | 合營企業                                     |
| 重慶景煥金                            | 合營企業                                     |
| 寧波景豐                             | 聯營公司                                     |
| 天津駿友                             | 合營企業                                     |
| 天津新友置業有限公司(「天津新友」)               | 合營企業的附屬公司                                |
| 常熟輝煌                             | 合營企業的聯營公司                                |
| 南京善盛                             | 合營企業                                     |
| 天津瑞輝                             | 於2024年3月前的聯營公司，其後的第三方                    |
| 天津瑞輝房地產開發有限公司(「天津瑞輝開發」)          | 於2024年3月前的聯營公司的附屬公司，其後的第三方               |
| 上海品宅                             | 聯營公司                                     |
| 上海集棟裝飾工程有限公司(「上海集棟」)             | 聯營公司的附屬公司                                |
| 上海品裝建築設計諮詢有限公司(「品裝建築」)           | 聯營公司的附屬公司                                |
| 陽菱光輝                             | 聯營公司                                     |
| 上海麥格靈企業管理有限公司(「上海麥格靈」)           | 於2023年12月前的合營企業的附屬公司，其後的第三<br>方          |
| 天津昌新裝飾有限公司(「天津昌新」)               | 合營企業                                     |
| 天津星華城置業有限公司(「天津星華城」)             | 合營企業                                     |
| 杭州越榮房地產開發有限公司(「杭州越榮」)            | 聯營公司的附屬公司                                |
| 蘇州璟雅                             | 合營企業                                     |
| 揚州恒宇                             | 合營企業                                     |
| 蘇州璟雋                             | 合營企業                                     |
| 太倉璟源                             | 合營企業的附屬公司                                |
| 寧波榮安教育                           | 聯營公司                                     |
| 瑞毅弘發                             | 於2024年9月前的附屬公司，其後的聯營公司                   |
| Beyond Wisdom Limited            | 閻浩全資擁有的公司                                |
| Sunny King International Limited | 陳新戈全資擁有的公司                               |
| 閻浩                               | 主要股東、董事、主席(於2024年3月30日由聯席主席<br>調任)、首席執行官 |
| 陳新戈                              | 主要股東、董事、聯席主席(已於2024年3月30日辭任)             |

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

|                                     | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| (i) 自關聯方獲取裝修服務                      |                |                |
| — 上海集棟                              | 129            | 2,017          |
| — 上海品宅                              | —              | 722            |
| — 品裝建築                              | —              | 3,460          |
|                                     | 129            | 6,199          |
| (ii) 向關聯方提供物業管理服務                   |                |                |
| — 上海麥格靈                             | —              | 3,031          |
|                                     | —              | 3,031          |
| (iii) 向關聯方收取的利息收入                   |                |                |
| — 上海品宅                              | —              | 113            |
| — 陽菱光輝                              | 9,245          | 16,369         |
|                                     | 9,245          | 16,482         |
| (iv) 向關聯方提供諮詢服務                     |                |                |
| — 重慶景煥金                             | —              | 909            |
| — 陽菱光輝                              | 454            | 1,259          |
| — 南京裕寧                              | —              | 6,277          |
|                                     | 454            | 8,445          |
| (v) 關聯方Beyond Wisdom Limited認購的優先票據 |                |                |
| — 全額資本化利息                           | —              | 4,979          |
|                                     | —              | 4,979          |
| (vi) 向合營企業及聯營公司提供的擔保(附註36)          |                |                |
| — 常熟輝煌                              | 107,340        | 111,840        |
| — 揚州恒宇                              | 103,500        | 127,500        |
| — 重慶景煥金                             | 190,761        | 193,468        |
|                                     | 401,601        | 432,808        |

# 合併財務報表附註

## 39 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事(執行及非執行)、首席財務官、副總裁、不動產平台總監、景瑞服務總監及公司秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

|             | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 6,848          | 7,641          |
| 離職後福利       | 599            | 479            |
|             | <b>7,447</b>   | 8,120          |

### (d) 關聯方結餘

|                   | 於12月31日        |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| (i) 應收關聯方款項(附註15) |                |                |
| — 寧波景航            | 9,987          | 9,970          |
| — 天津遠銘            | 311,730        | 311,730        |
| — 寧波景豐            | 5,509          | 5,021          |
| — 蘇州程瑞            | 59,897         | 59,878         |
| — 天津駿友            | 85,430         | 85,430         |
| — 重慶景煥金           | 64,176         | 68,342         |
| — 陽菱光輝(附註)        | 91,444         | 91,444         |
| — 上海品宅            | 1,083          | 1,083          |
| — 揚州恒宇            | —              | 219,847        |
| — 寧波佳穆            | 118,245        | 98,845         |
| — 蘇州璟雅            | 116,731        | 116,731        |
| — 常熟輝煌            | 59,706         | 30,444         |
| — 天津瑞輝            | —              | 2              |
|                   | <b>923,938</b> | 1,098,767      |

附註：

於2024年12月31日，應收陽菱光輝結餘包括授予陽菱光輝的股東貸款的未償還本金及應收利息人民幣91,444,000元(2023年12月31日：人民幣91,444,000元)。股東貸款的年利率為10%及未擔保。

## 39 關聯方交易(續)

### (d) 關聯方結餘(續)

|                                        | 於12月31日          |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                        | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| (ii) 應付關聯方款項(附註20)                     |                  |                  |
| — 揚州恒宇                                 | 202,396          | 421,996          |
| — 寧波佳穆                                 | 205,853          | 205,853          |
| — 寧波景航                                 | 11               | 11               |
| — 常熟志誠                                 | 19,541           | 19,540           |
| — 蘇州領瑞                                 | 28,863           | 28,363           |
| — 蘇州程瑞                                 | 99,883           | 99,883           |
| — 寧波榮安教育                               | —                | 20,500           |
| — 綠城桂溪                                 | 42,000           | 42,000           |
| — 杭州臻祿                                 | 10,500           | 10,500           |
| — 天津星華城                                | 14,955           | 16,000           |
| — 南京裕寧                                 | 60,707           | 60,707           |
| — 寧波景豐                                 | 17,128           | 59,490           |
| — 天津新友                                 | 60,258           | 60,258           |
| — 常熟輝煌                                 | 54,903           | 22,602           |
| — 南京善盛                                 | 214,151          | 214,151          |
| — 杭州越榮                                 | 32,513           | 32,513           |
| — 天津瑞輝開發                               | —                | 81,632           |
| — 天津昌新                                 | 12,200           | 12,200           |
| — 蘇州璟雋                                 | 153,786          | 143,617          |
| — 太倉璟源                                 | 393              | —                |
| — 瑞毅弘發                                 | 103,970          | —                |
| — Beyond Wisdom Limited                | 18,521           | 18,124           |
| — Sunny King international Limited (a) | 48,138           | 47,108           |
|                                        | <b>1,400,670</b> | <b>1,617,048</b> |

附註：

- (a) 於2024年12月31日的結餘包括應付Sunny King international Limited款項人民幣48,138,000元(2023年12月31日：人民幣47,108,000元)，有關款項指自Sunny King international Limited取得的貸款的未償還本金及利息，並已於2024年到期。貸款的年利率為8.88%及未擔保。

除上文所披露的該等結餘外，向關聯方提供的其他資金或來自關聯方的其他資金均為未擔保、免息及須於要求時償還。

# 合併財務報表附註

## 40 主要附屬公司詳情

本集團於2024年及2023年12月31日的主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                    | 註冊成立／       | 法定或           | 已發行及          | 於12月31日          |       | 主要業務     |
|-------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------|-------|----------|
|                         | 成立日期        | 註冊資本<br>人民幣千元 | 繳足股本<br>人民幣千元 | 佔股權的百分比<br>2024年 | 2023年 |          |
| 於中國成立的附屬公司              |             |               |               |                  |       |          |
| 景瑞地產(集團)有限公司(「景瑞地產」)(b) | 1993年9月8日   | 1,621,079     | 1,621,079     | 100%             | 100%  | 物業土地投資控股 |
| 寧波景瑞置業有限公司              | 2013年2月20日  | 620,000       | 620,000       | 100%             | 100%  | 物業開發     |
| 權益城市設施開發(天津)有限公司(b)     | 2007年6月25日  | 71,600美元      | 71,600美元      | 100%             | 100%  | 城市基礎設施開發 |
| 天津億安城市設施開發有限公司(b)       | 2007年8月15日  | 533,325       | 533,325       | 100%             | 100%  | 城市基礎設施開發 |
| 上海驍意投資有限公司(「上海驍意」)(c)   | 2014年5月13日  | 100           | 100           | 65%              | 65%   | 投資控股     |
| 蘇州璟輝置業有限公司              | 2016年4月14日  | 600,000       | 600,000       | 100%             | 100%  | 物業開發     |
| 武漢瑞驍房地產投資有限公司(「武漢瑞驍」)   | 2017年3月17日  | 1,003,000     | 1,003,000     | 100%             | 100%  | 投資控股     |
| 武漢瑞乾商務諮詢有限公司(「武漢瑞乾」)(c) | 2017年12月12日 | 200,000       | 200,000       | 60%              | 60%   | 投資控股     |
| 太倉璟睿諮詢有限公司              | 2017年4月1日   | 1,000,000     | 1,000,000     | 100%             | 100%  | 投資控股     |
| 上海樂冉商務諮詢有限公司(「上海樂冉」)(c) | 2018年12月17日 | 1,000,000     | 1,000,000     | 30%              | 30%   | 投資控股     |

## 40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                    | 註冊成立／       | 法定或           | 已發行及          | 於12月31日          |       | 主要業務      |
|-------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------|-------|-----------|
|                         | 成立日期        | 註冊資本<br>人民幣千元 | 繳足股本<br>人民幣千元 | 佔股權的百分比<br>2024年 | 2023年 |           |
| 於中國成立的附屬公司              |             |               |               |                  |       |           |
| 上海晷翠信息諮詢有限公司(「上海晷翠」)(c) | 2018年12月17日 | 1,000,000     | 1,000,000     | 30%              | 30%   | 投資控股      |
| 上海景瑞物業管理有限公司(「景瑞物業管理」)  | 1996年12月31日 | 47,882        | 47,882        | 82%              | 82%   | 物業管理      |
| 上海立臣建築裝飾工程有限公司          | 2011年11月4日  | 500,000       | 500,000       | 100%             | 100%  | 建築裝飾工程    |
| 上海景瑞投資有限公司              | 2003年7月22日  | 100,000       | 100,000       | 100%             | 100%  | 投資控股      |
| 常州景申置業有限公司              | 2006年4月14日  | 80,000        | 80,000        | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 常州景尚置業有限公司              | 2011年2月23日  | 620,000       | 620,000       | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 南通景瑞置業有限公司(「南通景瑞」)      | 2010年1月26日  | 210,520       | 210,520       | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 舟山景瑞置業有限公司              | 2006年2月16日  | 50,000        | 50,000        | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 舟山景尚置業有限公司(「舟山景尚」)      | 2010年8月17日  | 200,000       | 200,000       | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 紹興景瑞置業有限公司              | 2011年6月27日  | 100,000       | 100,000       | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 上海華江建設發展有限公司(「上海華江」)    | 2002年8月16日  | 10,000        | 10,000        | 67.5%            | 67.5% | 物業開發      |
| 海南景申投資管理有限公司            | 2013年5月14日  | 10,000        | 10,000        | 100%             | 100%  | 物業管理及投資控股 |
| 海南景尚商業管理有限公司            | 2013年4月17日  | 2,000美元       | 2,000美元       | 100%             | 100%  | 物業管理及投資控股 |
| 上海鳳翔房地產開發有限公司           | 1998年6月23日  | 100,000       | 100,000       | 100%             | 100%  | 物業開發      |
| 紹興景明置業有限公司              | 2014年1月22日  | 5,000         | 5,000         | 100%             | 51%   | 物業開發      |
| 上海合福投資管理有限公司            | 2015年10月16日 | 100,000       | 100,000       | 100%             | 100%  | 投資控股      |
| 上海上璞股權投資基金管理中心(有限合夥)    | 2015年7月23日  | 192,030       | 192,030       | 100%             | 100%  | 投資控股      |



40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                    | 註冊成立／       | 法定或     | 已發行及    | 於12月31日 |       | 主要業務    |
|-------------------------|-------------|---------|---------|---------|-------|---------|
|                         | 成立日期        | 註冊資本    | 繳足股本    | 佔股權的百分比 |       |         |
|                         |             | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 2024年   | 2023年 |         |
| 於中國成立的附屬公司              |             |         |         |         |       |         |
| 寧波港程商貿有限公司              | 2014年2月28日  | 50,000  | 50,000  | 50%     | 50%   | 物業開發    |
| 蘇州艾力得貿易有限公司(「蘇州艾力得」)(c) | 2015年1月8日   | 50,000  | 50,000  | 50%     | 50%   | 硬件及建築材料 |
| 寧波海港城商業管理有限公司           | 2014年4月23日  | 1,000   | 1,000   | 50%     | 50%   | 投資控股    |
| 杭州景程置業有限公司              | 2017年11月6日  | 5,000   | 5,000   | 100%    | 100%  | 物業開發    |
| 天津天瑞投資發展有限公司            | 2011年10月14日 | 30,000  | 30,000  | 70%     | 70%   | 物業開發    |
| 寧波景申置業有限公司(「寧波景申」)(c)   | 2016年5月31日  | 30,000  | 30,000  | 65%     | 65%   | 物業開發    |
| 寧波景鈞置業有限公司(「寧波景鈞」)      | 2016年10月21日 | 10,000  | 10,000  | 100%    | 100%  | 物業開發    |
| 寧波驍勇投資有限公司(「寧波驍勇」)      | 2016年10月19日 | 10,000  | 10,000  | 100%    | 100%  | 投資控股    |
| 武漢衍琢裝飾工程有限公司(「武漢衍琢」)(c) | 2018年6月27日  | 20,000  | 20,000  | 40%     | 40%   | 物業開發    |
| 上海驍澤投資有限公司              | 2014年5月7日   | 100,000 | 100,000 | 70%     | 70%   | 投資控股    |
| 上海鄰加生活企業發展股份有限公司        | 2015年12月23日 | 30,000  | 30,000  | 100%    | 100%  | 物業管理    |
| 寧波翔竣投資有限公司(「寧波翔竣」)      | 2016年10月19日 | 400,000 | 400,000 | 51%     | 51%   | 投資控股    |
| 北京景秀商業管理中心(有限合夥)        | 2017年1月12日  | 1,000   | 1,000   | 100%    | 100%  | 物業管理    |
| 寧波梅山保稅港區優鉞資產管理有限公司      | 2017年2月23日  | 100,000 | 30,000  | 100%    | 100%  | 投資控股    |
| 寧波景通置業有限公司              | 2017年5月23日  | 40,000  | 40,000  | 100%    | 100%  | 物業開發    |
| 上海瑞越酒店管理有限公司            | 2017年3月16日  | 100,000 | 40,000  | 100%    | 100%  | 物業管理    |

## 40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                       | 註冊成立／       | 法定或       | 已發行及      | 於12月31日 |       | 主要業務 |
|----------------------------|-------------|-----------|-----------|---------|-------|------|
|                            | 成立日期        | 註冊資本      | 繳足股本      | 2024年   | 2023年 |      |
|                            |             | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 佔股權的百分比 |       |      |
| 於中國成立的附屬公司                 |             |           |           |         |       |      |
| 北京中關信苑企業管理有限公司             | 2017年3月8日   | 10,000    | 10,000    | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 上海滬泰房地產發展有限公司(「上海滬泰」)(a)   | 1992年11月16日 | 79,475    | 79,475    | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司(「武漢嘉園」)(c) | 2016年11月23日 | 60,000    | 60,000    | 40%     | 40%   | 物業開發 |
| 杭州瑞夢酒店管理有限公司               | 2017年12月27日 | 10,000    | 10,000    | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 北京中關雅苑企業管理有限公司             | 2017年3月9日   | 10,000    | 10,000    | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 中法文產置業(武漢)有限公司             | 2017年6月15日  | 55,000    | 55,000    | 60%     | 60%   | 物業開發 |
| 天津瑞華房地產開發有限責任公司            | 2018年2月14日  | 30,000    | 30,000    | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 天津瑞盛房地產開發有限公司(「天津瑞盛」)(a)   | 2018年3月7日   | 30,000    | 30,000    | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 杭州景祺企業管理諮詢有限公司(「杭州景祺」)     | 2018年5月17日  | 330,000   | 330,000   | 100%    | 100%  | 投資控股 |
| 杭州景勝置業有限公司                 | 2018年5月17日  | 330,000   | 330,000   | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 上海山鼎物業管理有限公司               | 2017年11月7日  | 1,000     | 1,000     | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 上海申實置業有限公司                 | 2017年4月28日  | 10,000    | 10,000    | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 天津瑞駿房地產開發有限責任公司(「天津瑞駿」)    | 2019年6月13日  | 337,000   | 337,000   | 不適用     | 51%   | 物業開發 |
| 寧波景心置業有限公司                 | 2019年6月12日  | 1,222,320 | 1,092,655 | 100%    | 100%  | 物業開發 |

# 合併財務報表附註

## 40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                         | 註冊成立／       | 法定或     | 已發行及    | 於12月31日 |       | 主要業務 |
|------------------------------|-------------|---------|---------|---------|-------|------|
|                              | 成立日期        | 註冊資本    | 繳足股本    | 佔股權的百分比 |       |      |
|                              |             | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 2024年   | 2023年 |      |
| 於中國成立的附屬公司                   |             |         |         |         |       |      |
| 杭州雋恒置業有限公司                   | 2019年9月22日  | 350,000 | 350,000 | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 杭州銷穎房地產開發有限公司(「杭州銷穎」)(c)     | 2011年1月13日  | 30,000  | 30,000  | 50%     | 50%   | 物業開發 |
| 武漢博通世融房地產開發有限公司(「武漢博通世融」)(c) | 2019年7月22日  | 10,000  | 10,000  | 60%     | 60%   | 物業開發 |
| 上海璟曜置業有限公司                   | 2020年5月25日  | 285,000 | 285,000 | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 成都景旭置業有限公司                   | 2020年3月13日  | 10,000  | —       | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 重慶九睿鑫貿易有限責任公司(「重慶九睿鑫」)(a)    | 2019年9月23日  | 237,969 | 217,969 | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 成都景煜置業有限公司                   | 2020年4月14日  | 10,000  | 10,000  | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 杭州景暉置業有限公司                   | 2020年6月11日  | 100,000 | 100,000 | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 重慶滬昇暉企業管理諮詢有限公司              | 2020年6月11日  | 10,000  | 10,000  | 100%    | 100%  | 投資控股 |
| 揚州景驍置業有限公司(a)                | 2020年9月27日  | 20,000  | 20,000  | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 無錫景屹置業有限公司                   | 2020年9月9日   | 200,000 | 200,000 | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 常州景榮置業有限公司                   | 2020年9月16日  | 20,000  | 20,000  | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 成都世紀春秋置業有限公司(「成都世紀春秋」)       | 2014年7月23日  | 20,000  | 20,000  | 100%    | 100%  | 物業開發 |
| 上海優璟企業管理有限公司(「上海優璟」)         | 2020年11月19日 | 450,000 | 450,000 | 100%    | 100%  | 物業管理 |
| 上海優朔企業管理有限公司(「上海優朔」)(c)      | 2020年11月19日 | 450,000 | 450,000 | 38%     | 38%   | 物業管理 |

## 40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                       | 註冊成立／       | 法定或           | 已發行及          | 於12月31日          |       | 主要業務 |
|----------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------|-------|------|
|                            | 成立日期        | 註冊資本<br>人民幣千元 | 繳足股本<br>人民幣千元 | 佔股權的百分比<br>2024年 | 2023年 |      |
| 於中國成立的附屬公司                 |             |               |               |                  |       |      |
| 成都亞慶貿易有限責任公司(「成都亞慶」)       | 1994年10月28日 | 8,800         | 8,800         | 80%              | 80%   | 物業開發 |
| 天津瑞明房地產開發有限公司(a)           | 2020年11月11日 | 30,000        | 30,000        | 100%             | 100%  | 物業開發 |
| 無錫環航諮詢管理有限公司(「無錫環航」)       | 2020年11月13日 | 255,000       | 255,000       | 71%              | 71%   | 投資控股 |
| 常熟市江南中盈房地產置業有限責任公司(「江南中盈」) | 2011年4月2日   | 306,200       | 306,200       | 34%              | 34%   | 物業開發 |
| 常熟市江南國泰房地產置業有限責任公司(「江南國泰」) | 2011年3月15日  | 400,000       | 400,000       | 34%              | 34%   | 物業開發 |
| 上海優昆企業管理有限公司(「上海優昆」)(c)    | 2020年11月19日 | 450,000       | 180,000       | 64%              | 64%   | 投資控股 |
| 常熟駿淳貿易集團有限公司(「常熟駿淳」)(c)    | 2018年9月4日   | 500,000       | 500,000       | 34%              | 34%   | 投資控股 |
| 太倉環惠諮詢管理有限公司(「太倉環惠」)       | 2017年4月1日   | 364,000       | 364,000       | 99%              | 99%   | 投資控股 |
| 湖南鯤鵬物業服務有限公司(「湖南鯤鵬」)       | 2005年3月31日  | 20,000        | 20,000        | 51%              | 51%   | 物業管理 |
| 江蘇欣祥物業有限公司(「江蘇欣祥」)         | 2008年1月25日  | 10,000        | 5,000         | 51%              | 51%   | 物業管理 |
| 嘉興環鴻置業有限公司(「嘉興環鴻」)(c)      | 2019年12月20日 | 300,000       | 300,000       | 40%              | 40%   | 物業開發 |
| 寧波梅山保稅港區景凱投資管理有限公司(「梅山景凱」) | 2017年12月21日 | 410,000       | 207,750       | 100%             | 100%  | 投資控股 |
| 寧波景程置業有限公司(「寧波景程」)(a)      | 2021年4月2日   | 5,000         | –             | 100%             | 100%  | 物業開發 |
| 南京彩程置業有限公司(「南京彩程」)         | 2017年7月18日  | 100,000       | 100,000       | 100%             | 100%  | 物業開發 |
| 武漢瑞軒房地產開發有限公司(「武漢瑞軒」)(c)   | 2020年8月19日  | 10,000        | 10,000        | 60%              | 60%   | 物業開發 |
| 蘇州環翰諮詢管理有限公司(c)            | 2020年7月28日  | 100           | 100           | 66%              | 66%   | 物業管理 |

# 合併財務報表附註

## 40 主要附屬公司詳情(續)

| 公司名稱                                   | 註冊成立／       | 法定或           | 已發行及          | 於12月31日          |       | 主要業務    |
|----------------------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------|-------|---------|
|                                        | 成立日期        | 註冊資本<br>人民幣千元 | 繳足股本<br>人民幣千元 | 佔股權的百分比<br>2024年 | 2023年 |         |
| 於中國成立的附屬公司                             |             |               |               |                  |       |         |
| 太倉環辰諮詢管理有限公司(「太倉環辰」)                   | 2017年4月1日   | 135,494       | 135,494       | 100%             | 100%  | 投資控股    |
| 天津旭明房地產開發有限公司(「天津旭明」)                  | 2015年12月7日  | 170,000       | 170,000       | 100%             | 100%  | 物業開發    |
| 江蘇盛豐城市服務有限公司(「常熟盛豐」)                   | 2014年8月8日   | 1,000         | 1,000         | 70%              | 70%   | 物業管理    |
| 天津和勝房地產開發有限公司(「天津和勝」)                  | 2019年03月05日 | 170,000       | 170,000       | 100%             | 100%  | 物業開發    |
| 金華景熙置業有限公司(「金華景熙」)(a)                  | 2021年7月2日   | 10,000        | —             | 100%             | 100%  | 物業開發    |
| 武漢市耀之泰置業有限公司(「武漢耀之泰」)                  | 2020年12月7日  | 10,000        | 10,000        | 90%              | 90%   | 物業開發    |
| 於香港註冊成立的附屬公司                           |             |               |               |                  |       |         |
| Jingrui HK Holdings Limited(「EIHK」)(b) | 2007年6月25日  | 10美元          | 10美元          | 100%             | 100%  | 物業及投資控股 |
| 誠優有限公司                                 | 2013年2月5日   | 380,000港元     | 380,000港元     | 100%             | 100%  | 投資控股    |
| 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司                       |             |               |               |                  |       |         |
| Faithful Gem Limited                   | 2013年9月18日  | 50,000美元      | —             | 100%             | 100%  | 投資控股    |
| Natural Apex Limited                   | 2013年1月9日   | 50,000美元      | 50,000美元      | 100%             | 100%  | 投資控股    |

(a) 於2024年及2023年12月31日，本公司附屬公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押(附註19)。詳情請參閱下表：

|             | 於12月31日 |       |
|-------------|---------|-------|
|             | 2024年   | 2023年 |
| 天津瑞明的股權百分比  | —       | 100%  |
| 天津瑞盛的股權百分比  | 100%    | 100%  |
| 寧波景程的股權百分比  | 100%    | 100%  |
| 金華景熙的股權百分比  | 100%    | 100%  |
| 揚州景驍的股權百分比  | 100%    | 100%  |
| 上海滬泰的股權百分比  | 100%    | 100%  |
| 重慶九睿鑫的股權百分比 | 100%    | 100%  |

## 40 主要附屬公司詳情(續)

- (b) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由本集團就重組而收購。
- (c) 於2024年12月31日，本集團擁有蘇州艾力得50%權益、武漢嘉園40%權益、武漢衍琢40%權益、上海樂冉30%權益、上海晷翠30%權益、武漢瑞樾60%權益、武漢博通世融60%權益、武漢瑞乾60%權益、武漢瑞軒60%權益、嘉興璟鴻40%權益、常熟駿淳34%權益、杭州銷穎50%權益、上海驍意65%權益、寧波景申65%權益、上海優昆64%權益、上海優朔38%權益及蘇州璟翰66%權益。

本集團董事認為本集團對上述公司擁有有效控制權，原因為根據本集團與該等公司其他股東之間的協議，該等公司的其他股東於該等公司營運期間就經營及融資政策的所有實質性決策與本集團保持一致。

- (d) 擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司的財務資料概要。

本集團的非控股權益載列如下：

|              | 於12月31日          |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 以下公司應佔的非控股權益 |                  |                  |
| — 寧波翔竣       | 17,126           | 17,160           |
| — 武漢瑞乾       | 57,741           | 71,616           |
| — 武漢嘉園       | 601,930          | 633,297          |
| — 上海晷翠       | 699,993          | 699,994          |
| — 上海樂冉       | 699,993          | 699,994          |
| — 天津瑞駿       | —                | 169,955          |
| — 武漢衍琢       | 141,964          | 143,679          |
| — 太倉璟惠       | 3,113            | 3,460            |
| — 上海華江       | 63,981           | 64,247           |
| — 嘉興璟鴻       | 212,461          | 219,119          |
| — 常熟駿淳       | 332,263          | 447,507          |
| — 無錫璟航       | 47,906           | 62,253           |
| — 上海優昆       | 169,746          | 142,989          |
| — 上海優朔       | 194,496          | 194,496          |
| — 蘇州璟翰       | 126,822          | 143,148          |
| — 其他附屬公司     | 182,416          | 339,301          |
|              | <b>3,551,951</b> | <b>4,052,215</b> |



# 合併財務報表附註

## 41 本公司資產負債表及儲備變動

### 本公司資產負債表

|                      | 於12月31日        |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 資產                   |                |                |
| 非流動資產                |                |                |
| 於附屬公司的投資             | 2,520,888      | 2,659,129      |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 63,670         | 159,175        |
|                      | 2,584,558      | 2,818,304      |
| 流動資產                 |                |                |
| 應收附屬公司款項             | 5,251,399      | 5,252,521      |
| 銀行存款及手頭現金            | 406            | 436            |
| 貿易及其他應收款項和預付款項       | 225,490        | 225,449        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 5,105          | 22,098         |
|                      | 5,482,400      | 5,500,504      |
| 總資產                  | 8,066,958      | 8,318,808      |
| 擁有人權益                |                |                |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備      |                |                |
| 股本                   | 87,813         | 87,813         |
| 儲備(附註(a))            | (6,550,826)    | (5,855,960)    |
| 總虧損                  | (6,463,013)    | (5,768,147)    |
| 負債                   |                |                |
| 流動負債                 |                |                |
| 貿易及其他應付款項            | 2,082,550      | 1,791,135      |
| 應付附屬公司款項             | 2,590,256      | 2,396,896      |
| 應付一名關聯方款項            | 18,521         | 18,124         |
| 借款                   | 9,838,644      | 9,880,800      |
|                      | 14,529,971     | 14,086,955     |
| 總負債                  | 14,529,971     | 14,086,955     |
| 總權益及負債               | 8,066,958      | 8,318,808      |

本公司資產負債表已於2025年3月28日獲董事會批准並由下列董事代為簽署：

閔浩  
董事

陳超  
董事

## 41 本公司資產負債表及儲備變動(續)

### (a) 本公司儲備變動

|                 | 股份溢價<br>人民幣千元 | 庫存股份<br>人民幣千元 | 股份<br>獎勵計劃<br>人民幣千元 | 購股權<br>計劃<br>人民幣千元 | 實繳盈餘<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2024年1月1日的結餘   | 424,007       | -             | 83,978              | 3,197              | 1,115,742     | (2,364)       | (7,480,520)   | (5,855,960) |
| 全面虧損            |               |               |                     |                    |               |               |               |             |
| 2024年度虧損        | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | (694,866)     | (694,866)   |
| 其他全面收益          | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | -             | -           |
| 2024年度全面虧損總額    | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | (694,866)     | (694,866)   |
| 於2024年12月31日的結餘 | 424,007       | -             | 83,978              | 3,197              | 1,115,742     | (2,364)       | (8,175,386)   | (6,550,826) |
| 於2023年1月1日的結餘   | 424,007       | (4,333)       | 88,311              | 3,197              | 1,115,742     | (2,364)       | (6,485,303)   | (4,860,743) |
| 全面虧損            |               |               |                     |                    |               |               |               |             |
| 2023年度虧損        | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | (995,217)     | (995,217)   |
| 其他全面收益          | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | -             | -           |
| 2023年度全面虧損總額    | -             | -             | -                   | -                  | -             | -             | (995,217)     | (995,217)   |
| 與擁有人之間的交易       |               |               |                     |                    |               |               |               |             |
| 股份獎勵計劃(附註31)    | -             | 4,333         | (4,333)             | -                  | -             | -             | -             | -           |
| 於2023年12月31日的結餘 | 424,007       | -             | 83,978              | 3,197              | 1,115,742     | (2,364)       | (7,480,520)   | (5,855,960) |

## 42 報告期後事項

除下文所披露者外，本集團於2024年12月31日後概無發生其他重大期後事項。

中國中信金融資產國際控股有限公司(「呈請人」)已於2024年10月10日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交針對本公司的清盤呈請(「呈請」)，理由為本公司就Natural Apex Limited(本公司全資附屬公司，作為借款人)欠付的貸款融資而欠付呈請人(作為擔保人)的債務，本金額約為1.08億美元，加應計利息及罰息。呈請定於2024年12月18日在高等法院聆訊。於2024年12月18日，高等法院下令將呈請聆訊押後至2025年1月22日。於2025年1月22日的呈請聆訊上，高等法院下令將呈請聆訊進一步押後至2025年2月19日。於2025年2月19日的呈請聆訊上，高等法院下令將呈請聆訊進一步押後至2025年4月22日。有關針對本公司的清盤呈請及押後呈請聆訊日期的詳情請參閱本公司日期分別為2024年10月15日、2024年12月18日、2025年1月22日及2025年2月19日之公告。

提交呈請並不代表呈請人可成功將本公司清盤。於本報告日期，高等法院並無發出清盤令將本公司清盤。

本公司將強烈反對呈請，並採取一切必要措施保障本公司的合法權利。本公司將適時根據上市規則的規定另行刊發公告，以知會股東及投資者有關呈請的任何重大發展。

## 43 授權刊發合併財務報表

合併財務報表由本公司董事會於2025年3月28日批准及授權刊發。

# 五年財務資料

## 1 主要利潤表數據

|                            | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元     |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 收入                         | 12,782,429     | 13,551,644     | 7,907,906      | 7,294,475      | <b>5,906,400</b>   |
| 銷售成本                       | (10,278,382)   | (11,111,689)   | (7,792,740)    | (6,830,159)    | <b>(6,158,911)</b> |
| 毛利／(虧)                     | 2,504,047      | 2,439,955      | 115,166        | 464,316        | <b>(252,511)</b>   |
| 不動產平台下的投資物業<br>公允價值收益／(虧損) | 56,687         | 37,908         | (175,252)      | (100,298)      | <b>(144,910)</b>   |
| 其他平台下的投資物業<br>公允價值(虧損)／收益  | (17,000)       | 1,000          | –              | (6,000)        | <b>(149,000)</b>   |
| 銷售及營銷成本                    | (522,334)      | (580,343)      | (560,455)      | (320,980)      | <b>(350,191)</b>   |
| 行政開支                       | (664,564)      | (650,866)      | (922,511)      | (310,838)      | <b>(666,973)</b>   |
| 其他收入                       | 223,121        | 20,574         | 20,210         | 16,049         | <b>8,232</b>       |
| 其他收益或虧損－淨額                 | 327,373        | 196,213        | (623,219)      | (453,969)      | <b>(862,248)</b>   |
| 經營利潤／(虧損)                  | 1,907,330      | 1,464,441      | (2,146,061)    | (711,720)      | <b>(2,417,601)</b> |
| 財務收入                       | 1,013,552      | 590,338        | 299,290        | 17,052         | <b>1,156</b>       |
| 融資成本                       | (752,519)      | (859,158)      | (2,129,418)    | (915,504)      | <b>(873,090)</b>   |
| 融資收入／(成本)－淨額               | 261,033        | (268,820)      | (1,830,128)    | (898,452)      | <b>(871,934)</b>   |
| 分佔合營企業業績                   | 40,609         | (189,355)      | (82,859)       | (111,518)      | <b>(16,548)</b>    |
| 分佔聯營公司業績                   | 130,034        | 33,992         | (32,393)       | 6,178          | <b>(27,936)</b>    |
| 除所得稅前利潤／(虧損)               | 2,339,006      | 1,040,258      | (4,091,441)    | (1,715,512)    | <b>(3,334,019)</b> |
| 所得稅(開支)／抵免                 | (1,065,502)    | (646,445)      | (186,439)      | (125,819)      | <b>88,962</b>      |
| 年內利潤／(虧損)                  | 1,273,504      | 393,813        | (4,277,880)    | (1,841,331)    | <b>(3,245,057)</b> |
| 由以下人士應佔：                   |                |                |                |                |                    |
| 本公司權益持有人                   | 958,092        | 127,543        | (4,269,792)    | (1,721,220)    | <b>(3,003,782)</b> |
| 非控股權益                      | 315,412        | 266,270        | (8,088)        | (120,111)      | <b>(241,275)</b>   |
|                            | 1,273,504      | 393,813        | (4,277,880)    | (1,841,331)    | <b>(3,245,057)</b> |

## 2 主要財務狀況數據

|          | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元     |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 非流動資產總值  | 12,108,187     | 11,097,427     | 10,204,815     | 9,049,531      | <b>7,960,355</b>   |
| 流動資產總值   | 56,211,056     | 52,152,316     | 36,905,029     | 30,458,029     | <b>22,657,418</b>  |
| 總資產      | 68,319,243     | 63,249,743     | 47,109,844     | 39,507,560     | <b>30,617,773</b>  |
| 非流動負債總計  | 13,858,588     | 13,001,227     | 6,280,466      | 5,597,115      | <b>3,504,629</b>   |
| 流動負債總計   | 43,163,789     | 39,011,524     | 34,430,681     | 29,705,622     | <b>26,428,405</b>  |
| 總負債      | 57,022,377     | 52,012,751     | 40,711,147     | 35,302,737     | <b>29,933,034</b>  |
| 應佔總權益：   |                |                |                |                |                    |
| 本公司權益持有人 | 6,166,547      | 6,038,491      | 1,793,672      | 152,608        | <b>(2,867,212)</b> |
| 非控股權益    | 5,130,319      | 5,198,501      | 4,605,025      | 4,052,215      | <b>3,551,951</b>   |
| 總權益      | 11,296,866     | 11,236,992     | 6,398,697      | 4,204,823      | <b>684,739</b>     |

