



中國海外發展有限公司  
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00688



穩中求進  
韌性致遠

二零二三年  
年報



珠海寰宇天下

# 目錄

董事局及委員會	2	董事及高級管理人員	64
公司資料	3	可持續發展	72
股東資料及財務日程表	4	二零二三年榮譽及獎項	80
公司業務架構	5	投資者關係	82
財務摘要	6	企業管治報告	84
五年財務摘要	8	風險管理及內部監控報告	107
二零二三年業務里程碑	9	董事局報告書	114
主席報告書	12	財務資料	
管理層討論及分析		獨立核數師報告書	135
<b>整體表現</b>	<b>17</b>	綜合收益表	141
<b>房地產開發業務</b>	<b>18</b>	綜合全面收益表	142
<b>商業物業運營業務</b>	<b>46</b>	綜合財務狀況表	143
<b>其他業務</b>	<b>57</b>	綜合權益變動表	145
<b>集團財務</b>	<b>58</b>	綜合現金流量表	147
<b>其他</b>	<b>63</b>	財務報表附註	149

# 董事局及委員會

## 執行董事

顏建國	主席
羅亮	副主席
張智超	行政總裁
郭光輝	副總裁

## 非執行董事

庄勇	副主席
趙文海	

## 獨立非執行董事

范徐麗泰\*  
李民斌  
陳家強  
陳清霞#

## 授權代表

顏建國  
羅亮

## 審核及風險管理委員會

李民斌(主席)  
范徐麗泰\*  
陳家強  
陳清霞#

## 企業管治委員會

陳家強(主席)  
李民斌  
范徐麗泰\*  
陳清霞#  
羅亮

## 提名委員會

范徐麗泰(主席)\*  
陳清霞(主席)#  
李民斌  
陳家強

## 薪酬委員會

陳家強(主席)  
范徐麗泰\*  
李民斌  
陳清霞#

\* 於二零二三年六月二十八日退任

# 於二零二三年六月二十九日獲委任

# 公司資料

## 註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座十樓

電話 : (852) 2988 0666

傳真 : (852) 2865 7517

互聯網址 : [www.coli.com.hk](http://www.coli.com.hk)

## 公司秘書

莊惠生

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電郵 : [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

## 投資者關係

企業傳訊部

電話 : (852) 2988 0666

傳真 : (852) 2865 7517

電郵 : [coli.ir@cohl.com](mailto:coli.ir@cohl.com)

## 公關聯繫

企業傳訊部

電話 : (852) 2988 0666

傳真 : (852) 2865 7517

電郵 : [coli.pr@cohl.com](mailto:coli.pr@cohl.com)

## 獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行

中國銀行

交通銀行股份有限公司

上海銀行股份有限公司

中信銀行

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行

星展銀行

中國工商銀行

興業銀行股份有限公司

瑞穗銀行

南洋商業銀行有限公司

華僑銀行(香港)有限公司

中國郵政儲蓄銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

# 股東資料及財務日程表

## 上市資料

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

## 證券代號

### 股份

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

## 財務日程表

中期業績公佈	: 二零二三年八月二十八日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 中期股息	: 二零二三年九月二十日
中期股息派發	: 二零二三年十月五日
全年業績公佈	: 二零二四年三月二十八日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 股東周年大會	: 二零二四年六月十八日至 二零二四年六月二十一日 (包括首尾兩天)
股東周年大會	: 二零二四年六月二十一日
暫停辦理股份過戶登記 手續 — 末期股息	: 二零二四年六月二十七日
末期股息派發	: 二零二四年七月十二日

# 公司業務架構

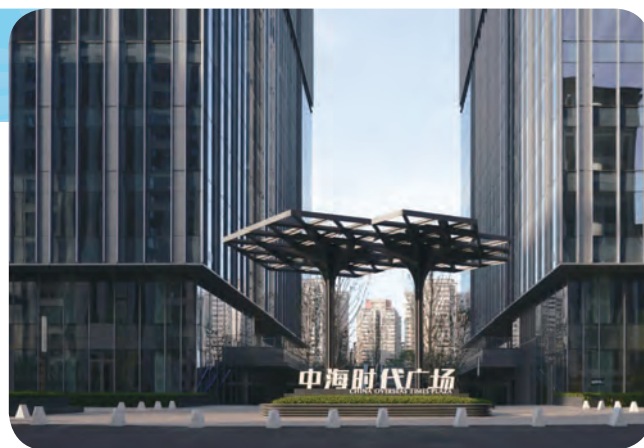


## 房地產開發業務\*

- 中國內地
- 香港
- 澳門

## 商業物業運營業務

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦



## 其他業務

- 中國內地

\* 於中國內地87個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江、中山、珠海、安慶、包頭、常州、滁州、丹陽、贛州、桂林、合肥、呼和浩特、淮安、黃山、惠州、吉林、金華、濟寧、九江、廊坊、蘭州、臨沂、柳州、南寧、南通、清遠、泉州、汕頭、紹興、泰州、唐山、天水、濰坊、渭南、西寧、徐州、鹽城、揚州、銀川、湛江、株洲、淄博、遵義及香港和澳門的房地產開發業務

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

# 中海宏洋有運營的城市

# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二三年	二零二二年	變動
<b>財務摘要(人民幣億元)</b>			
合約物業銷售 <sup>1</sup>	<b>3,098.1</b>	2,947.6	5.1%
收入	<b>2,025.2</b>	1,803.2	12.3%
商業物業收入	<b>63.6</b>	52.6	20.9%
本公司股東應佔溢利	<b>256.1</b>	232.6	10.1%
核心股東應佔溢利 <sup>2</sup>	<b>236.5</b>	244.2	-3.2%
<b>財務比率</b>			
利息倍數比率(倍)	<b>3.9</b>	3.3	0.6 <sup>3</sup>
加權平均融資成本(%)	<b>3.55</b>	3.57	-0.02 <sup>4</sup>
淨借貸比率(%) <sup>5</sup>	<b>38.7</b>	42.9	-4.2 <sup>4</sup>
股本回報率(%) <sup>6</sup>	<b>7.0</b>	6.7	0.3 <sup>4</sup>
<b>每股財務資料</b>			
基本盈利(人民幣)	<b>2.34</b>	2.13	10.1%
股息(港幣)	<b>0.80</b>	0.80	—
— 中期股息(港幣)	<b>0.35</b>	0.40	-12.5%
— 末期股息(港幣)	<b>0.45</b>	0.40	12.5%
<b>土地儲備(總建築面積, 萬平方米)</b>			
新增土地儲備	<b>764</b>	739	3.4%
年末土地儲備 <sup>7</sup>	<b>5,403</b>	6,842	-21.0%

註： <sup>1</sup> 為本集團連同其聯營公司及合營公司(統稱為「本集團系列公司」)

<sup>2</sup> 為剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後的本公司股東應佔溢利

<sup>3</sup> 倍數之變動

<sup>4</sup> 百分點之變動

<sup>5</sup> 以淨借貸除以權益總額(包括非控股權益)計算

<sup>6</sup> 以本公司股東應佔溢利除以本公司股東應佔權益之平均值計算

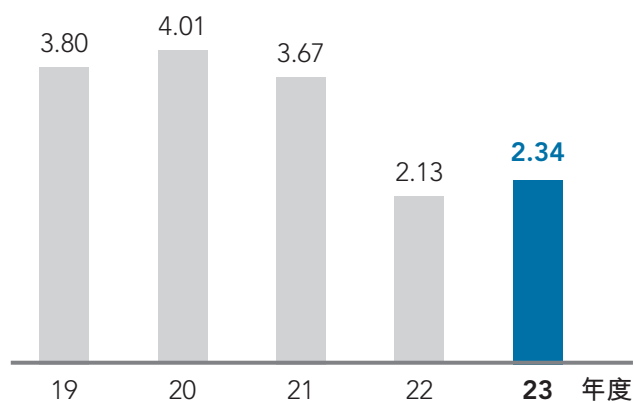
<sup>7</sup> 為本集團系列公司年末之數據



## 財務摘要(續)

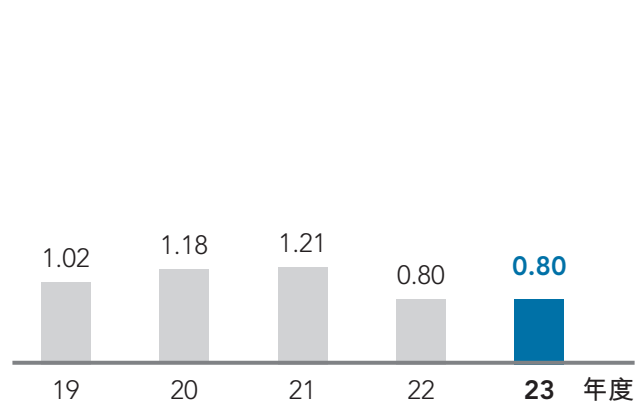
### 每股基本盈利

人民幣



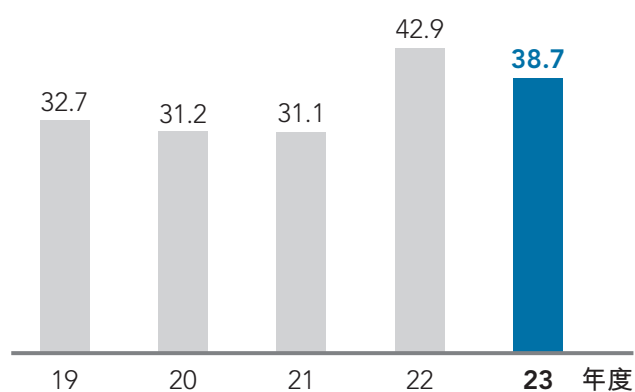
### 每股股息

港幣



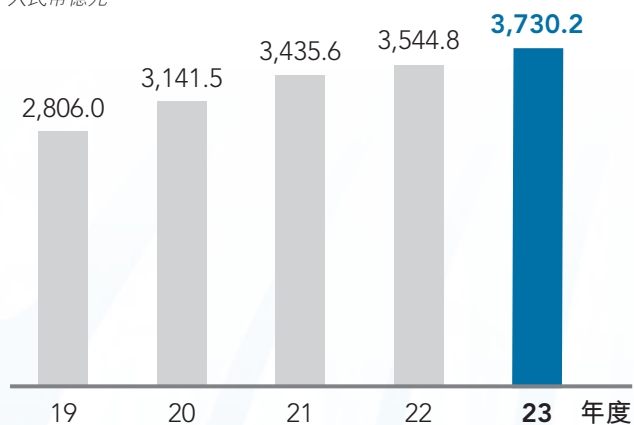
### 淨借貸比率

%



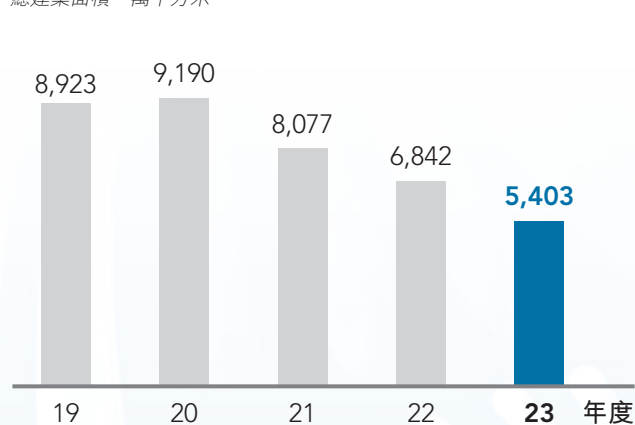
### 本公司股東應佔權益

人民幣億元



### 土地儲備\*

總建築面積，萬平方米



\* 為本集團系列公司

# 五年財務摘要

## 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	163,650,953	185,789,528	242,240,783	180,321,569	<b>202,524,069</b>
經營溢利	62,344,200	65,231,389	60,309,732	34,882,261	<b>40,525,473</b>
本公司股東應佔溢利	41,618,313	43,903,954	40,155,361	23,264,747	<b>25,609,837</b>

## 綜合財務狀況表

於十二月三十一日	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,019,414	5,010,803	5,524,471	7,085,545	<b>6,903,790</b>
投資物業	114,020,656	140,879,089	166,204,097	190,226,516	<b>207,746,168</b>
合聯營公司權益	36,306,418	33,313,889	40,570,834	43,410,294	<b>46,302,163</b>
其他非流動資產	8,917,738	8,200,412	8,650,492	8,132,098	<b>8,000,071</b>
物業及其他存貨	390,982,478	458,087,286	450,620,363	488,812,985	<b>487,640,804</b>
銀行結餘及現金	95,447,568	110,468,910	130,956,191	110,306,115	<b>105,629,033</b>
其他流動資產	74,201,515	67,696,982	67,380,250	65,280,579	<b>61,382,062</b>
<b>總資產</b>	<b>723,895,787</b>	<b>823,657,371</b>	<b>869,906,698</b>	<b>913,254,132</b>	<b>923,604,091</b>
銀行及其他借貸	(122,267,507)	(136,809,254)	(162,311,684)	(165,552,630)	<b>(165,297,894)</b>
擔保票據及公司債券	(67,696,918)	(76,171,187)	(79,610,610)	(104,832,616)	<b>(92,366,242)</b>
其他負債	(244,786,737)	(282,327,610)	(270,878,050)	(269,771,061)	<b>(273,028,247)</b>
<b>總負債</b>	<b>(434,751,162)</b>	<b>(495,308,051)</b>	<b>(512,800,344)</b>	<b>(540,156,307)</b>	<b>(530,692,383)</b>
<b>淨資產</b>	<b>289,144,625</b>	<b>328,349,320</b>	<b>357,106,354</b>	<b>373,097,825</b>	<b>392,911,708</b>
本公司股東應佔溢利	280,603,692	314,146,531	343,560,175	354,479,708	<b>373,017,828</b>
非控股權益	8,540,933	14,202,789	13,546,179	18,618,117	<b>19,893,880</b>
<b>權益總額</b>	<b>289,144,625</b>	<b>328,349,320</b>	<b>357,106,354</b>	<b>373,097,825</b>	<b>392,911,708</b>
<b>淨借貸</b>	<b>94,516,857</b>	<b>102,511,531</b>	<b>110,966,103</b>	<b>160,079,131</b>	<b>152,035,103</b>

## 主要財務資料及比率

財政年度	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
每股基本盈利(人民幣)	3.80	4.01	3.67	2.13	<b>2.34</b>
每股股息(港幣)	1.02	1.18	1.21	0.80	<b>0.80</b>
利息倍數比率(倍)	7.4	7.8	7.2	3.3	<b>3.9</b>
經營溢利 – 總利息收入					
利息支出 <sup>1</sup>					
加權平均融資成本(%)	4.21	3.83	3.55	3.57	<b>3.55</b>
淨借貸比率(%)	32.7	31.2	31.1	42.9	<b>38.7</b>

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

## 二零二三年業務里程碑

### 一月二十三日

本集團實施的上海市黃浦區重大工程建國東路70街坊的歷史風貌保護及城市更新項目，三棟百歲高齡的文保建築完成歷時40天的平移修繕「搬家之旅」，助力傳承歷史文脈、留住城市記憶。



### 三月二十三日

中國房地產業協會、上海易居房地產研究院共同發佈2023房地產開發企業綜合實力測評成果，本集團憑藉持續穩健高質量發展表現，獲評「2023房地產開發企業綜合實力TOP500」榜首。

### 三月二十三日

克而瑞發佈二零二二年度產品交付力測評結果，本集團中海廈門東灣、深圳中海萬錦熙岸華庭雙雙入選「二零二二年全國十大交付力安居作品」，彰顯「工科中海」產品力。



深圳中海萬錦熙岸華庭

### 三月三十日

本集團北京中海都闕臺開盤，當日勁銷人民幣92.7億元，創北京新房開盤銷售新紀錄。八月二十六日，本集團上海海上和集首開熱賣，九月二十八日、十月二十六日持續加推，三開三捷，累計合約物業銷售額超人民幣90億元。



北京都闕臺

### 四月二十八日

本集團旗下天津梅江環宇城入市，為天津二零二三年首個開業的大型購物中心。該項目以「首店經濟」為導向，引進的233個品牌中，30多個品牌為城市首進，為天津商業發展注入強勁動力。



## 二零二三年業務里程碑(續)

### 六月六日

本集團在公司周年慶當天發起「與愛童行共創美好——2023中海地產愛心公益行動」，向甘肅省康樂縣中國海外溫家河希望小學師生募捐愛心物資，歷時一月，49個城市的中海員工、90個中海社區的愛心業主積極參與。



### 六月三十日

本集團以人民幣125.3億元競得深圳市南山區深圳灣超級總部基地地塊。九月十一日，本集團以人民幣127.9億元競得廣州海珠區上涌果樹公園北側地塊。十月二十四日，本集團聯合體以人民幣240.2億元摘得上海市徐匯區龍華街道地塊。

### 七月十五日

本集團持續投身鄉村振興，助力甘肅省卓尼縣全流程打造特色農產品品牌「卓尼木耳」，並於二零二三年開展60多場產品推廣活動，帶動當地木耳銷售。本集團年內還在甘肅康樂縣、康縣、卓尼縣開展教育幫扶、產業幫扶等多項行動。



### 八月十五日

本集團通過富時社會責任標準獨立評估，確認本集團滿足成為該指數系列成分股的要求，本集團連續七年獲選為「富時社會責任指數」成分股。



### 八月二十五日

本集團以人民幣12.9億元收購碧桂園控股有限公司所持有廣州亞運城項目26.67%權益，在繼二零二二年一月二十五日本集團以人民幣36.7億元收購雅居樂集團控股有限公司及世茂集團控股有限公司持有該項目53.33%股權後，本集團全資持有廣州亞運城項目。



## 二零二三年業務里程碑(續)

### 九月十四日

本集團憑藉卓越的價值創造力與品牌實力，第二十次榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」，品牌價值達人民幣1,400億元，蟬聯行業第一。



### 九月二十日

本集團北京中海金融中心零碳建築示範項目通過專家評審論證，該項目打造北京首個商業辦公零碳建築和光儲直柔技術集成示範方案，實現了建築全過程節能降碳，研究深入、設計理念先進，技術方案合理。



### 十月二十五日

本集團成功發行人民幣31.9億元擔保票據，為內房企史上發行最大規模點心債，也是本集團首次發行離岸人民幣債券，期限為三年，票面固定年利率為3.5%。

### 十一月三日

本集團旗下全資子公司深圳領潮供應鏈管理有限公司在深圳舉辦以「數智供應鏈·綠色新生態」為主題的建材新生態暨領潮供應鏈首屆合作夥伴大會，旨在中國建築行業邁入高質量發展階段中，建立更深層次的供應鏈夥伴關係，構建互聯共贏的建材供應鏈生態，在不確定中尋找新的機會與新的發展之路。



### 十二月三十一日

本集團系列公司合約物業銷售額上升5.1%至人民幣3,098.1億元。其中，北京、廣州、深圳、廈門、天津、成都和西安七個城市合約物業銷售額均超過人民幣100億元。



天津左岸源境

# 主席 報告書



主席兼執行董事  
顏建國

# 主席報告書

## 穩中求進 韌性致遠

二零二三年，房地產市場經歷短暫的小陽春後持續下行，市場疲弱，全國商品房銷售額較上一年下降6.5%，較二零二一年行業高點下降35.9%。

市場低迷，本集團積極應對各種困難與挑戰，以進促穩，穿越週期的發展韌性強勁，銷售與利潤逆勢增長，持續為股東創造價值。

年內，本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣3,098.1億元，同比增長5.1%。克而瑞的統計數據顯示，本集團系列公司權益銷售額上升至行業第二。

截至二零二三年十二月三十一日止經審核本集團收入為人民幣2,025.2億元，同比上升12.3%。本公司股東應佔溢利為人民幣256.1億元，同比上升10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣225.8億元，同比上升12.1%。核心股東應佔溢利為人民幣236.5億元。本公司股東應佔權益為人民幣3,730.2億元。董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣45仙，全年合共派發股息每股港幣80仙。

市場調整下行，不確定性增強，本集團保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資，全年在23個內地城市及香港獲取43宗地塊，總購地金額人民幣1,342.1億元，權益購地金額人民幣1,226.6億元，同比上升42.0%，新增貨值人民幣2,404.2億元。北上廣深四個一線城市權益購地金額佔比約60%，貨量結構優勢更加突出。本集團密切追蹤相關併購機會，年內併購獲取廣州亞運城項目剩餘全部股權及蘇州環秀湖花園項目17%股權。

本集團商業物業收入為人民幣63.6億元，同比上升20.9%。年內，本集團新增12個商業物業投入運營，包括四座寫字樓、五座購物中心、三棟長租公寓，為商業物業收入增長注入新的動能。其中，位於上海核心區的真如環宇城MAX於二零二三年十二月正式開業，為本集團旗艦級購物中心，開業以來持續保持大眾點評上海購物中心熱門榜TOP 1，榮獲Shanghai WOW!最佳新商場。

## 主席報告書(續)

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債率為57.5%，淨借貸比率為38.7%，繼續保持在「綠檔」。本集團積極管理有息借貸規模，提早償還二零二四年一月到期的俱樂部貸款港幣300.0億元，淨償還債務人民幣155.8億元，有效控制了各項資金成本。本集團持有銀行結餘及現金為人民幣1,056.3億元，經營性現金淨流入為人民幣352.8億元。本集團二零二三年加權平均融資成本為3.55%，融資成本處於行業最低區間，分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為3.4%，同比下降0.2個百分點，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。

當前市場仍然處於房地產上下半場的轉折期，轉折期需要一定時間，也不可避免要經歷波動與調整。適應新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化，構建房地產發展新模式，也需要一定時間。當前市場困難與挑戰依然不少，但挑戰與機遇是對立統一的，也是不斷轉化的。我們以積極的心態看待「危中之機」，對本集團在行業大變局之下的競爭優勢充滿信心。這個信心，源自宏觀、中觀、微觀三個層面向好的因素都在增強。



上海海上和集



## 主席報告書(續)

宏觀層面，經濟長期向好的趨勢沒有改變，回升向好的因素增強。二零二四年中國GDP增長5%的目標，增速依然處於全球前列。中央政府工作報告明確積極的財政政策要適度加力，穩健的貨幣政策要靈活適度，著力擴大國內需求，促進消費穩定增長，積極擴大有效投資等一系列經濟社會發展總體政策取向，為房地產市場企穩向好提供支撐。

中觀層面，房地產行業企穩向好的積極因素增多。行業調控政策已經逐步退出，金融支持力度持續加大，各城市出台了一系列支持剛性住房需求和多樣化改善性住房需求的政策，加大力度推進保障性住房、城中村改造等三大工程建設，刺激市場需求，提振市場信心。

微觀層面，經歷本輪行業洗牌，本集團的比較優勢明顯增強。經歷兩年多的洗牌，行業集中度進一步提升，經營穩健的頭部房企的市場佔有率持續提升，各類資源進一步向頭部房企彙聚。本集團一貫堅持財務穩健基礎上的高質量發展策略，保持行業領先的信用評級。一直以來，本集團在住宅開發業務方面的產品力、利潤水平保持行業領先，在市場下行期更具比較優勢。二零二三年本集團購地金額行業領先，二零二四年的可售貨值行業領先，貨量結構優異，合約物業銷售額有望實現穩中有升。同時，近兩年，本集團的商業項目加速入市，商業

物業收入快速增長，在二零二三年增長20.9%的基礎上，二零二四年商業物業收入有望繼續實現25%的增長目標。本集團穩中求進、以進促穩的資源更加厚實，可持續發展能力行業領先，發展更加篤定，有信心以穩健優異的經營績效回報股東的信任。

二零二四年，是本集團創立45周年，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先。本集團將繼續堅持「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀，堅持「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念，與同行一道，推動房地產業向新發展模式平穩過渡，引領房地產下半場高質量發展。

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

中國海外發展有限公司  
主席兼執行董事  
顏建國

# 管理層討論 及分析



濟南臻園府

整體表現	17
房地產開發業務	18
商業物業運營業務	46
其他業務	57
集團財務	58
其他	63

## 整體表現

年內，本集團收入為人民幣2,025.2億元，同比上升12.3%。經營溢利為人民幣405.3億元。毛利率為20.3%，歸屬股東淨利潤率為12.6%。分銷費用與行政費用佔收入比例為3.4%。本公司股東應佔溢利為人民幣256.1億元，同比上升10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣225.8億元，同比上升12.1%。核心股東應佔溢利為人民幣236.5億元。每股基本盈利為人民幣2.34元，同比上升10.1%。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務

二零二三年，本集團系列公司合約物業銷售額上升5.1%至人民幣3,098.1億元，相應銷售面積為1,336萬平方米，同比下降3.7%。

本集團系列公司於二零二三年按地區合約物業銷售額及相應銷售面積如下：

	合約物業銷售額 (人民幣億元)	佔比 (%)	銷售面積 (萬平方米)	佔比 (%)
南部大區	513.4	16.6	186.8	14.0
東部大區	426.2	13.8	169.9	12.7
中西部大區	386.3	12.5	219.3	16.4
北部大區	911.2	29.4	284.2	21.3
港澳海外大區	19.7	0.6	0.9	0.1
<b>本公司及其附屬公司小計</b>	<b>2,256.8</b>	<b>72.9</b>	<b>861.1</b>	<b>64.5</b>
本公司合營公司及聯營公司(不含中海宏洋)	413.1	13.3	121.4	9.1
中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)	428.2	13.8	353.2	26.4
<b>合計</b>	<b>3,098.1</b>	<b>100</b>	<b>1,335.7</b>	<b>100</b>

本集團堅持以現金流管理為中心，抓緊銷售回款，當中北京、上海、廣州、深圳、天津、成都及西安銷售回款理想，各城市均超過人民幣100億元。

年內，本集團房地產開發業務收入為人民幣1,928.8億元，同比上升11.8%。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣16.3億元。

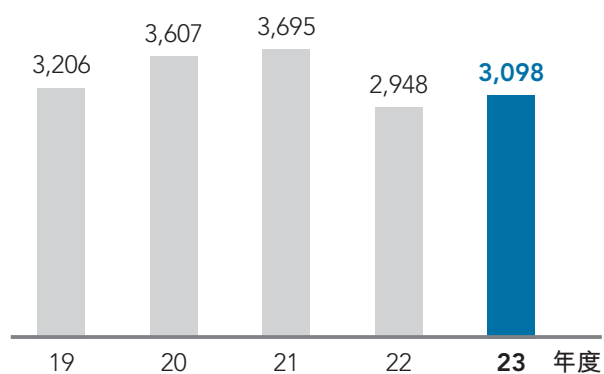
主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣428.2億元，其收入為人民幣564.1億元及股東應佔溢利為人民幣23.0億元。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

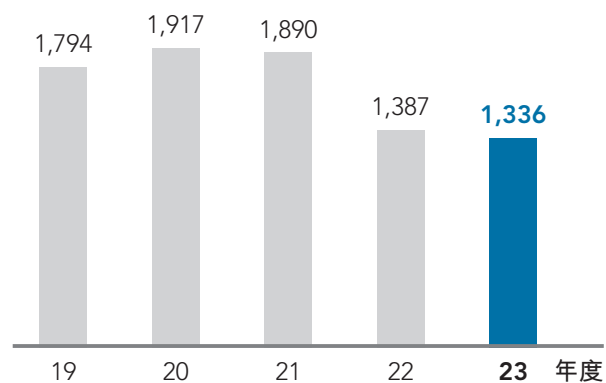
#### 合約物業銷售金額\*

人民幣億元



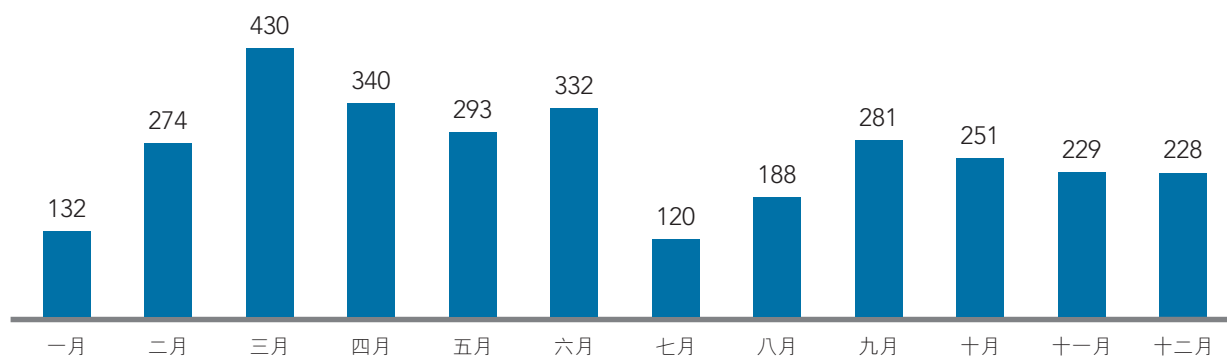
#### 合約物業銷售面積\*

萬平方米



#### 二零二三年按月合約物業銷售金額\*

人民幣億元



\* 為本集團系列公司

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

年內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地34個城市項目竣工的總建築面積達1,643萬平方米。

於二零二三年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總建築面積 (萬平方米)
<b>南部大區</b>	
廣州	151.9
深圳	89.0
長沙	61.1
珠海	44.2
佛山	39.8
東莞	39.7
廈門	32.9
南昌	22.9
萬寧	19.8
海口	19.5
福州	12.8
<b>小計</b>	<b>533.6</b>
<b>東部大區</b>	
上海	149.1
濟南	122.9
蘇州	72.2
南京	57.5
杭州	55.5
寧波	16.9
煙台	6.8
<b>小計</b>	<b>480.9</b>
<b>中西部大區</b>	
成都	80.0
太原	47.8
昆明	26.9
武漢	23.9
鄭州	22.8
重慶	22.2
烏魯木齊	22.2
西安	18.5
貴陽	10.3
<b>小計</b>	<b>274.6</b>
<b>北部大區</b>	
天津	84.0
瀋陽	78.9
北京	62.0
哈爾濱	50.5
長春	49.5
石家莊	18.5
大連	10.3
<b>小計</b>	<b>353.7</b>
<b>合計</b>	<b>1,642.8</b>

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

本集團繼續憑藉行穩致遠的發展策略，堅決貫徹高品質發展方針，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的投資策略，投資佈局優中選優，將發展重心不斷向核心城市、核心地段、核心資產集中，實現穩中求進；繼續加大非公開市場土地投資力度，貫徹行商理念，主動、廣泛對接合作單位，不斷豐富拓展管道，實現優質項目快速落地。

年內，土地投資方面，中國境內呈現冷熱不均的情況，城市分化、區域分化愈加明顯。本集團保持投資定力，持續加大主流城市的投資，年內在香港、北上廣深四個一線城市及11個強二線城市(長沙、寧波、杭州、蘇州、南京、青島、天津、武漢、鄭州、成都及西安)的權益投資額人民幣1,120.7億元，佔比高達91%；其中一線城市獲得12幅優質土地，佔年度新增權益地價約60%，成功擴大了在一線城市的投資規模，投資佈局不斷優化。

本集團聚焦優質資產精準投資，底價獲取北京衙門口項目、北京辛莊項目、天津金江里項目、大連愛賢街項目等多宗優質土地。充分發揮在高總價、綜合性開發項目上的相對優勢，積極獲取高能級城市綜合型項目，在北京、上海、深圳均獲取了大型複合業態項目。

本集團在非公市場保持活躍，密切追蹤相關併購機會，抓住機遇成功收購廣州亞運城項目剩餘全部股權及蘇州環秀湖花園項目17%股權。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

年內，本集團於中國內地23個城市及香港新增43幅土地，新增土地儲備總建築面積為764萬平方米(權益建築面積706萬平方米)，總地價人民幣1,342.1億元(權益地價人民幣1,226.6億元，同比上升42.0%)。

於二零二三年新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)
南京	建邺區項目1	100%	4.2	13.0
杭州	蕭山區項目1	100%	1.6	6.1
杭州	西湖區項目	100%	5.5	9.7
青島	市北區項目	100%	5.7	27.9
北京	石景山區項目1	100%	2.6	12.4
成都	天府新區項目1	80%	3.3	9.9
廣州	荔灣區項目	100%	1.4	12.7
深圳	龍崗區項目	80%	2.9	12.8
天津	南開區項目1	100%	5.6	18.0
長春	高新區項目	100%	2.8	6.0
石家莊	裕華區項目	100%	5.4	14.9
廈門	思明區項目	100%	2.4	17.8
深圳	南山區項目	100%	3.6	29.3
深圳	龍華區項目	20%	0.9	6.9
蘇州	姑蘇區項目	100%	1.6	4.2
寧波	鄞州區項目	100%	2.5	6.9
大連	高新區項目	100%	2.4	5.3
南昌	西湖區項目	100%	1.9	5.7
廣州	海珠區項目	100%	17.7	54.5
香港	啟德項目	20%	1.3	13.8
杭州	蕭山區項目2	100%	5.7	19.9
南京	建邺區項目2	100%	4.4	14.9
天津	河西區項目	100%	5.2	15.6
長沙	嶽麓區項目	100%	5.6	16.3



## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

於二零二三年新增土地資料如下表：(續)

城市	開發項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)
寧波	海曙區項目	100%	5.2	17.9
蘇州	高新區項目1	100%	4.9	16.6
上海	徐匯區項目	85%	13.5	101.1
北京	豐台區項目1	100%	10.1	19.4
濟南	歷城區項目	100%	5.5	17.3
北京	豐台區項目2	100%	5.8	18.1
北京	豐台區項目3	95%	3.4	12.0
西安	高新區項目	100%	5.2	17.6
天津	南開區項目2	100%	3.0	7.0
蘇州	工業園區項目	40%	2.3	5.6
瀋陽	渾南區項目	100%	3.5	9.9
蘇州	高新區項目2	51%	2.2	5.8
鄭州	中原區項目1	100%	2.3	7.8
鄭州	中原區項目2	100%	3.7	14.2
成都	天府新區項目2	50%	6.2	18.6
太原	萬柏林區項目	100%	3.3	17.7
北京	昌平區項目	80%	6.6	26.8
武漢	武昌區項目	100%	5.4	30.3
北京	石景山區項目2	100%	9.7	45.8
<b>合計</b>			<b>198.0</b>	<b>764.0</b>

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備總建築面積為3,522萬平方米(權益建築面積為3,039萬平方米)。

年內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積184萬平方米。於二零二三年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,881萬平方米(權益建築面積為1,552萬平方米)。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為5,403萬平方米。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 土地儲備分佈\*

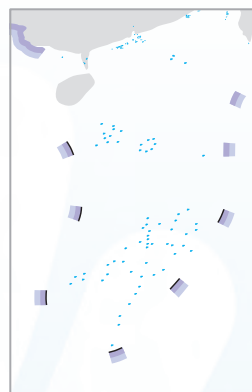
#### 總土地儲備一覽表

	城市	總建築面積 (萬平方米)
南部大區	廣州、佛山、肇慶	320
	深圳、東莞	171
	長沙、南昌	164
	福州、廈門、漳州	129
	海口、萬寧、三亞	63
	珠海、江門、中山	34
	<b>小計</b>	<b>881</b>
東部大區	濟南	171
	上海、嘉興	169
	青島、煙台、威海	148
	蘇州、無錫	124
	寧波、溫州、台州	74
	南京、鎮江	58
	杭州	35
	<b>小計</b>	<b>779</b>
中西部大區	重慶	287
	太原、鄭州	193
	武漢、鄂州	169
	成都	133
	西安、烏魯木齊	65
	昆明、貴陽	49
<b>小計</b>	<b>896</b>	
北部大區	北京	316
	天津、石家莊	295
	瀋陽	110
	長春、哈爾濱	87
	大連	81
<b>小計</b>	<b>889</b>	
港澳海外大區	香港	77
	<b>小計</b>	<b>77</b>
<b>合計</b>		<b>3,522</b>

\* 為本集團系列公司(不含中海宏洋)



海岸線示意圖



### 管理層討論及分析(續)

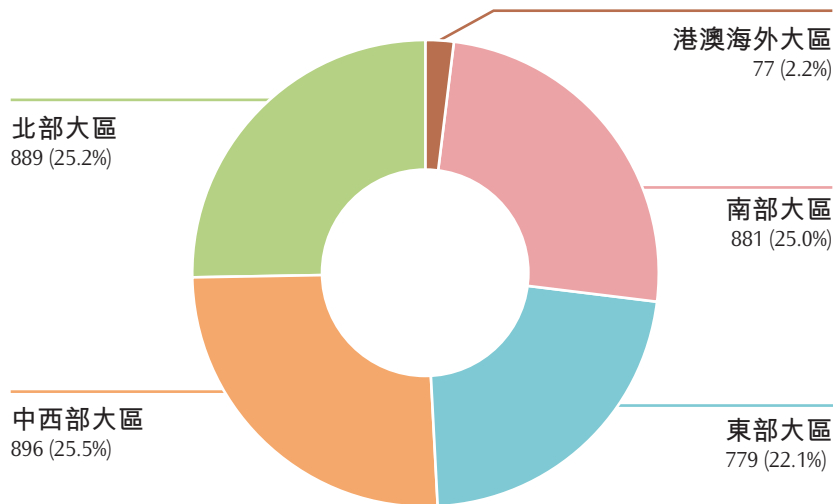


## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 按地區土地儲備分佈圖\*

總建築面積，萬平方米



**南部大區：** 廣州、佛山、肇慶、深圳、東莞、長沙、南昌、福州、廈門、漳州、海口、萬寧、三亞、珠海、江門、中山

**東部大區：** 濟南、上海、嘉興、青島、煙台、威海、蘇州、無錫、寧波、溫州、台州、南京、鎮江、杭州

**中西部大區：** 重慶、太原、鄭州、武漢、鄂州、成都、西安、烏魯木齊、昆明、貴陽

**北部大區：** 北京、天津、石家莊、瀋陽、長春、哈爾濱、大連

**港澳海外大區：** 香港

\* 為本集團系列公司(不含中海宏洋)

本集團以客戶為中心，注重和洞察客戶體驗，持續深耕產品力和交付力，不斷在行業和客戶中得到更多更好認可和口碑。

本集團持續深化產品創新，結合客戶需求，以數字化方式賦能「綠色低碳」、「智慧健康」，打造差異化的產品競爭力，提供高品質的好產品。年內，本集團榮獲80餘項國內外政府及權威機構頒發的產品設計大獎，做到「關注建築，更關注你」，以好產品承載本集團的行業美譽。

二零二三年，本集團累計為客戶高質量交付9.4萬套住房，彰顯了本集團的交付硬實力。克而瑞發佈二零二二年度產品交付力測評結果，本集團之廈門中海東灣、深圳中海萬錦熙岸華庭雙雙入選「二零二二年全國十大交付力安居作品」，彰顯「工科中海」產品力。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)物業發展項目主要分佈於中國一、二線城市。以下就一些地區於本年度銷售或未來待售規模等方面比較突出的項目進行介紹，詳情如下：

#### 項目介紹

#### 南部大區



#### 深圳灣超級總部基地地塊(佔100%)

##### 位置：

深圳市南山區

##### 項目佔地面積：

36,294 平方米

##### 項目總建築面積：

292,986 平方米

##### 預計用途：

住宅

深圳灣超級總部基地地塊位於深圳市南山區，與香港隔海相望，南接深圳灣濱海帶，北倚華僑城國家濕地公園，西鄰沙河高爾夫球場，東至華僑城歡樂海岸。項目步行距離1.5公里範圍內，已開通三個地鐵站，以及規劃中的29號線起始站紅樹灣南站及穗深城際鐵路超級總部站。項目屬於南山實驗教育集團深灣小學及南山實驗教育集團白石洲學校(九年一貫制)學區，為南山區內優質學校；項目周邊景觀生態資源豐富及商業配套成熟，鄰近大型的睿印及歡樂海岸購物中心。深圳灣超級總部基地地塊作為都市商服中心，將與後海及高新區合力打造為「深圳灣CBD」，發展成為世界城市的功能中心。目前該片區已累計引入世界500強和科技創新企業16家，包括中信證券、招商銀行、OPPO、京東等知名企業。項目預計於二零二四年二月開工，預計於二零二四年七月開盤銷售，預計竣工時間為二零二六年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 南部大區(續)



### 廣州海珠上涌果樹公園北側地塊(佔100%)

**位置：**

廣州市海珠區

**項目佔地面積：**

177,193 平方米

**項目總建築面積：**

544,739 平方米

**預計用途：**

住宅／商業

海珠上涌果樹公園北側地塊位於廣州市海珠區，處於廣州中軸之上，廣州大道西側，海珠區政府旁。項目周邊配套完善，位於地鐵11號線上涌公園／逸景路(在建中)雙站上蓋；鄰近萬達廣場、合生廣場等大型商業綜合體，項目自身建設商業面積12萬平方米，進一步豐富生活圈配套。項目自然環境優越，海珠湖、海珠濕地公園、上涌果樹公園在旁，總體生態綠洲面積超過1,100萬平方米。項目教育配套完善，北鄰中山大學，歷史人文底蘊深厚，西近中大布匹市場，為國內知名的布匹批發市場，產業經濟蓬勃發展。項目於二零二三年十一月開工，預計於二零二四年三月開盤銷售，預計竣工時間為二零二六年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 南部大區(續)



### 長沙閱湘台(佔100%)

#### 位置：

長沙市天心區

#### 項目佔地面積：

93,953 平方米

#### 項目總建築面積：

341,001 平方米

#### 預計用途：

住宅／商業

閱湘台項目位於長沙市天心區，南接南郊公園，西臨湘江，享一線江景，俯瞰湘江、對望嶽麓山、橘子洲。項目處於天心區二環內中心臨江板塊，片區內有多家金融機構湖南省總部，可輻射多個核心商圈。項目周邊各項配套發展成熟，片區匯聚湘江金融外灘、五一商圈、沿江豪宅帶等頂配資源，周邊教育及醫療資源豐富。項目片區內已形成成熟的交通網絡，位於湘江兩岸東西主動脈，有兩條貫穿河東核心區域的主骨架路網，可快速通達全城。項目於二零二二年十二月開工，於二零二三年二月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣18.2億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 東部大區



#### 上海徐匯龍華街道地塊(佔85%)

**位置：**

上海市徐匯區

**項目佔地面積：**

135,175平方米

**項目總建築面積：**

1,010,846平方米

**預計用途：**

住宅／商業

徐匯龍華街道地塊位於上海市內中環間，徐匯西岸濱江核心區域，是徐匯區五大功能區之一，也是上海規劃2035高品質中央活動區核心功能的重要承載區，區位優越。項目周邊聚集人工智能和藝術文化產業，所在片區規劃形成「世界級濱水開放空間」、「亞洲最大規模藝術區」、「國際創新創意產業群」，配套資源完善。項目交通便捷，軌道交通覆蓋3、11號線及機場聯絡線。該項目是上海市二零二三年新增投資總額最高、影響力最大的綜合項目，規劃總建築面積超過100萬平方米，涵蓋商品住宅、購物中心、商務辦公、長租公寓、科研等多種綜合業態。項目預計於二零二四年三月開工，同年開盤銷售，預計竣工時間為二零二八年。



## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 東部大區(續)



#### 杭州潮展雲起公寓(佔100%)

**位置：**  
杭州市蕭山區

**項目佔地面積：**  
16,020平方米

**項目總建築面積：**  
60,662平方米

**預計用途：**  
住宅

潮展雲起公寓位於杭州市蕭山區錢江世紀城板塊，對望市政府駐地錢江新城CBD，區位優越。錢江世紀城板塊定位為中央商業商務區、體育文化核心區，附近有奧體中心、國際博覽中心等多項都市級基礎設施。項目緊鄰地鐵換乘站盈豐路站，交通便捷。項目靠近大型商業綜合體SKP，毗鄰亞運會主場館，周邊各項配套完善。項目於二零二三年四月開工，於二零二三年六月開盤銷售。截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣21.6億元，預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 東部大區(續)



### 寧波匯德里(佔100%)

**位置：**

寧波市海曙區

**項目佔地面積：**

29,652平方米

**項目總建築面積：**

89,745平方米

**預計用途：**

住宅

匯德里位於寧波市海曙核心區的高塘板塊，該板塊是海曙區發展的重中之重。項目毗鄰雙軌地鐵六號線(新芝路站)，以及地鐵四號線翠柏里站，通達性強，交通便捷。項目周邊各類配套齊全，擁有一天一廣場、鼓樓、來福士、和義大道等商業配套，寧波市第二醫院等醫療配套，以及海曙中心小學、儲能學校等教育資源。項目於二零二二年九月開工，於二零二二年十一月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣19.7億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 東部大區(續)



### 青島半山雲境(佔51%)

#### 位置：

青島市黃島區

#### 項目佔地面積：

53,210平方米

#### 項目總建築面積：

222,387平方米

#### 預計用途：

住宅／商業

半山雲境位於青島市黃島西海岸新區核心城區板塊，居住人口、辦公人口密度最高。項目片區交通發展成熟度高，周邊擁有嘉陵江西路、長江中路等六條城市主幹道，並有地鐵1號線，地鐵13號線，交通四通八達、出入便利。項目坐享黃島繁華主商圈，擁有佳世客、家佳源、利群等大型商超配套。項目擁有豐富優質的教育資源，覆蓋從小學到初中、高中及大學。項目於二零二二年九月開工，於二零二二年十一月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣24.7億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 中西部大區



#### 成都中海湖光玖里(佔80%)

**位置：**

成都市天府新區

**項目佔地面積：**

33,362平方米

**項目總建築面積：**

99,612平方米

**預計用途：**

住宅

中海湖光玖里項目位於成都天府新區，亦是麓湖公園區、中央商務區、中央法務區三大高能級板塊的交匯點，可享受到三大區的生態資源和成熟的高端生活配套。項目交通便捷，天府大道和梓州大道快速路可便利往返老城區和中央商務區；亦擁有1號線、6號線、18號線等多條地鐵線。周邊教育醫療配套完善，項目一公里範圍內有四川省腫瘤醫院(四川省第二人民醫院)，五公里範圍內有萬達國際醫院、奧亞醫院；教育方面有華陽過渡學區和天府新區ACD學區，周邊有天府第七中學／第七小學、元音中小學、麓湖小學／幼稚園、香山中學等多間著名學府。項目於二零二三年八月開工，於二零二三年十一月開盤。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 中西部大區(續)



### 西安中海學仕里(佔100%)

**位置：**

西安市高新區

**項目佔地面積：**

67,974 平方米

**項目總建築面積：**

266,942 平方米

**預計用途：**

住宅／商業

中海學仕里位於西安市高新區中央創新區——絲路科學城的核心區。中央創新區將以「總部+研發+居住」為核心承載功能，建設集行政、教育、會展、商業、文化、高品質居住、國際醫療為一體的宜居之城。項目交通通達性高，擁有6號線和15號線(在建中)雙地鐵，西安高鐵南站(規劃中)，以及可暢達機場及主城任意板塊的里花水立交和河池寨立交。項目基礎配套完善，擁有高新片區文化地標建築「未來之瞳」商業綜合體等商業配套，西安國際醫學中心(西北最大三甲醫院)等醫療配套，西安高新區第十一初級中學及高新區第三十一小學等教育資源，以及大仁遺址公園等自然景觀。項目於二零二三年四月開工，於二零二三年五月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣49.2億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 中西部大區(續)



### 太原寰宇時代(佔100%)

#### 位置：

太原山西轉型綜合  
改革示範區

#### 項目佔地面積：

350,364 平方米

#### 項目總建築面積：

1,082,206 平方米

#### 預計用途：

住宅／商業

寰宇時代位於太原市山西轉型綜合改革示範區核心腹地——唐槐園產業園區。項目交通通達性極佳，擁有唐槐路多條主幹道及高速公路交通路網，暢達全城。項目毗鄰太原主城區，生活配套成熟，山西大學附屬小學(禧佑源校區)等優質名校環伺，周邊園林景觀豐富，滿足生活需求。項目共分三期開發，首期於二零二零年十月開工，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣53.1億元。整個項目預計竣工時間為二零二五年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 中西部大區(續)



### 武漢中海寰宇天下(佔100%)

#### 位置：

武漢市漢陽區

#### 項目佔地面積：

176,915平方米

#### 項目總建築面積：

1,441,218平方米

#### 預計用途：

住宅／商業

中海寰宇天下位於武漢市漢陽區內環核心區，屬於長江和漢江兩江交匯的古城文化片區規劃範圍，為武漢市重點功能片區，是武漢長江主軸七個重點功能區之一。項目交通便利，鄰近漢陽大道、晴川大道等多條城市主幹道，便捷通達武漢三鎮。項目周邊涵蓋七所中小學，教育配套密集且優質。項目將建設成一座集大型購物中心、步行商業街區、高端住宅、開放綠地、優質配套為一體的大型社區。整個項目發展分為六個分區，首期於二零二一年開工，並於二零二二年開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣15.8億元。整個項目預計竣工時間為二零二九年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 北部大區



#### 北京富華里匯園(佔100%)

**位置：**

北京市海淀區

**項目佔地面積：**

46,314平方米

**項目總建築面積：**

151,548平方米

**預計用途：**

住宅

富華里匯園位於北京市海淀區西北旺鎮，處於永豐產業基地核心位置，是北清路和中关村大街的交匯處，附近聚集高端創新產業。項目享受多種公交的立體路網，擁有四橫四縱交通，以及16號線地鐵永豐站，通達性極佳。項目附近配備教育、醫療、生態景觀等資源，處於永豐、軟件園、環保園、中关村壹號IC-PARK、航太城、故宮北院等六大產業區中，享受產業、商業等全能配套。項目於二零二二年十二月開工，於二零二二年十二月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣69.3億元。預計竣工時間為二零二四年。



## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 北部大區(續)



### 北京中海和瑞叁號院(佔100%)

#### 位置：

北京市豐台區

#### 項目佔地面積：

39,419平方米

#### 項目總建築面積：

141,271平方米

#### 預計用途：

住宅

中海和瑞叁號院位於北京市豐台區，處於南三環與南四環之間。該片區為北京南中軸發展帶，承繼南中軸首都商務新區規劃，將建設國家博物館群、中央芭蕾舞團等國家級文化資源群，打造文化匯聚地。項目周邊交通四通八達，直達多條城市主幹道及軌道交通，緊鄰地鐵8號線大紅門南站；擁有新薈城購物中心、銀泰百貨等15座商業配套；鄰近南苑森林濕地公園、萬芳亭公園等綠色休閒區域。項目於二零二二年十一月開工，於二零二二年十二月十二日開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣62.8億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 北部大區(續)



### 北京中海長安譽(佔60%)

**位置：**

北京市石景山區

**項目佔地面積：**

30,557平方米

**項目總建築面積：**

106,157平方米

**預計用途：**

住宅

中海長安譽位於北京市石景山區古城板塊，為該板塊內最後一宗住宅用地。項目南側緊鄰長安街軸線，西側緊鄰首鋼園。項目交通便捷，擁有地鐵1號線古城站、地鐵11號線新首鋼站，暢達全城。項目周邊配套成熟，擁有中海金安環宇薈、首鋼六工匯、京西大悅城、萬達廣場等商業配套，北京市十一學校、京源學校等優質教育資源，石景山醫院、朝陽醫院京西分院等醫療配套。項目於二零二三年三月開工，同月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣42.6億元。預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 北部大區(續)



### 天津中海峰境南開(佔100%)

**位置：**

天津市南開區

**項目佔地面積：**

56,325平方米

**項目總建築面積：**

179,665平方米

**預計用途：**

住宅

中海峰境南開位於天津市南開區中醫藥大學板塊，屬於天開高教科創園核心區。項目在中環線內，交通便利，處於南京路、衛津路、鞍山道三條城市主軸交匯，七條地鐵線路縱橫。項目周邊配套成熟，擁有南開大悅城、濱江道商業街、印象城、魯能城等大型購物中心。擁有天津市總醫院、天津中醫藥大學第一附屬醫院等九家三甲醫院配套。周邊擁有南開中心小學、五馬路小學、南開中學等學校資源。項目於二零二三年七月開工，於二零二三年九月開盤銷售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額人民幣13.8億元。項目預計竣工時間為二零二五年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 項目介紹(續)

#### 港澳海外大區



#### 香港天瀧(佔 18%)

**位置：**

香港啟德

**項目佔地面積：**

9,765 平方米

**項目總建築面積：**

107,760 平方米

**預計用途：**

住宅／商業

天瀧項目位於香港啟德承豐道22號。項目傲踞啟德跑道區優越地段，盡享180度維多利亞港兩岸景致，同時坐擁九龍東CBD商業優勢。整個天瀧項目由七幢高樓及一幢低座大樓所組成，合共提供566個單位，實用面積由351平方呎至1,942平方呎。天瀧於二零二零年四月開工，於二零二三年四月開售，截至二零二三年十二月累計合約物業銷售金額港幣12.4億元。項目預計竣工時間為二零二四年。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 主要在建項目

城市	項目	位置	本集團 權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	進展
深圳	中海瓏悅理家園	龍華區	70	住宅/商業	12,010	100,224	在建
深圳	中海時光境花園	光明區	80	住宅/商業	28,565	237,336	在建
深圳	深圳灣超級總部基地地塊	南山區	100	住宅	36,294	292,986	規劃中
廣州	中海保利朗閱	荔灣區	50	住宅	63,336	315,034	在建
廣州	中海麓府	白雲區	100	住宅	24,992	114,129	在建
廣州	亞運城	番禺區	100	住宅/商業	2,521,021	5,850,022	在建
廣州	海珠上涌果樹公園 北側地塊	海珠區	100	住宅/商業	177,193	544,739	在建
佛山	中海匯德里公館	順德區	100	住宅/商業	98,085	427,626	在建
珠海	中海寰宇天下	香洲區	80	住宅/商業	192,250	689,980	在建
廈門	中海花灣	同安區	100	住宅/商業	90,576	364,520	在建
廈門	峯匯里	思明區	100	住宅/商業	23,738	177,753	在建
福州	中海晉安湖叁號院	晉安區	100	住宅/商業	62,422	167,465	在建
長沙	閱湘台	天心區	100	住宅/商業	93,953	341,001	在建
長沙	中海·寰宇天下	天心區	100	住宅/商業	219,986	691,672	在建
上海	順昌玖里/恒昌玖里	黃浦區	98	住宅/商業	89,259	436,706	在建

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 主要在建項目(續)

城市	項目	位置	本集團 權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	進展
上海	海上和集	楊浦區	80	住宅/商業	33,940	170,792	在建
上海	徐匯龍華街道地塊	徐匯區	85	住宅/商業	135,175	1,010,846	規劃中
南京	觀山樾	江甯區	100	住宅/商業	63,976	202,353	在建
杭州	潮展雲起公寓	蕭山區	100	住宅	16,020	60,662	在建
杭州	月隴雲嵐軒	蕭山區	100	住宅	55,227	116,307	在建
寧波	富華里	江北區	100	住宅	80,142	288,820	在建
寧波	匯德里	海曙區	100	住宅	29,652	89,745	在建
青島	半山雲境	黃島區	51	住宅/商業	53,210	222,387	在建
濟南	華山瓏城	歷城區	100	住宅/商業	2,516,028	7,214,680	在建
濟南	寰宇時代	市中區	100	住宅/商業	158,332	515,033	在建
成都	天府里	天府新區	100	住宅/商業	199,596	1,762,144	在建
成都	中海湖光玖里	天府新區	80	住宅	33,362	99,612	在建
貴陽	中海映山湖	觀山湖區	100	住宅/商業	185,121	649,676	在建
西安	天谷時代花園	高新區	100	住宅/商業	51,238	203,700	在建
西安	中海學仕里	高新區	100	住宅/商業	67,974	266,942	在建
太原	中海·天鑽	萬柏林區	100	住宅/商業	75,509	369,850	在建
太原	寰宇時代	山西轉型綜合 改革示範區	100	住宅/商業	350,364	1,082,206	在建

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發業務(續)

#### 主要在建項目(續)

城市	項目	位置	本集團 權益 (%)	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	進展
武漢	中海寰宇天下	漢陽區	100	住宅／商業	176,915	1,441,218	在建
鄭州	中海雲著湖居	鄭東新區	100	住宅	79,579	226,096	在建
北京	中海匯智里	昌平區	100	住宅	59,604	198,361	在建
北京	中海首開·湖光玖里	順義區	70	住宅	157,752	310,891	在建
北京	富華里富園	海淀區	100	住宅	47,827	119,946	在建
北京	富華里匯園	海淀區	100	住宅	46,314	151,548	在建
北京	中海和瑞叁號院	豐台區	100	住宅	39,419	141,271	在建
北京	中海長安譽	石景山區	60	住宅	30,557	106,157	在建
長春	同心湖境	綠園區	100	住宅／商業	220,432	587,503	在建
天津	中海峰境南開	南開區	100	住宅	56,325	179,665	在建
天津	城市廣場	河東區	51	住宅／商業	151,416	1,176,221	在建
天津	中海國際公園城	津南區	100	住宅／商業	2,476,886	3,274,001	在建
瀋陽	源境	皇姑區	100	住宅	98,405	277,323	在建
瀋陽	天鑽	渾南區	100	住宅	96,411	234,686	在建
大連	海港城	中山區	80	住宅／商業	229,050	1,558,144	在建
香港	天瀧	啟德區	18	住宅／商業	9,765	107,760	在建
香港	新九龍內地段 第6554號	啟德區	30	住宅	18,353	157,976	在建
香港	新九龍內地段 第6590號	啟德區	20	住宅	13,499	138,278	在建

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務

本集團堅定不移地發展商業物業，建立以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園、養老等為要素的綜合城市運營服務平台，始終以國際化的資產管理標準，為城市創造價值。

年內，本集團商業物業收入為人民幣63.6億元，同比上升20.9%，其中寫字樓收入為人民幣34.3億元，購物中心收入為人民幣16.8億元，長租公寓收入為人民幣1.9億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣10.6億元。

年內，本集團新增12個商業物業投入運營，總建築面積增加約105萬平方米，詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海中心A座	寫字樓	上海	14.5
中海國際中心	寫字樓	昆明	11.3
中海廣場	寫字樓	瀋陽	8.4
中海中心F座	寫字樓	上海	2.9
和平環宇城	購物中心	瀋陽	19.0
真如環宇城MAX	購物中心	上海	18.4
梅江環宇城	購物中心	天津	15.5
真如山姆會員商店	購物中心	上海	5.6
江漢環宇薈	購物中心	武漢	0.6
中海海堂國際服務公寓	長租公寓	上海	3.9
中海友里和平國際公寓	長租公寓	瀋陽	3.9
中海友里公寓(松江三店)	長租公寓	上海	1.1
<b>合計</b>			<b>105.1</b>

本集團以輕資產模式輸出管理，年內新簽約管理六個外部商業物業，涵蓋寫字樓、購物中心及長租公寓。於二零二三年十二月三十一日累計管理外部商業物業150萬平方米。其中，本集團輕資產管理項目廣州南沙環宇城，於年內盛大開業，以超過95%開業出租率成為大灣區商業旗艦標杆新秀。新項目順利入市和輕資產管理業務較快發展共同推動商業物業收入增長。

本集團商業物業的行業認可度持續領先。年內，本集團商業物業以專業資產管理能力榮獲「2023商業地產年度影響力企業」、「2023年度商業地產管理能力表現」、「2023年度商業地產創新能力表現」等多項行業大獎。



## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)商業物業總建築面積達1,014萬平方米，其中，運營商業項目總建築面積731萬平方米，在建及待建商業項目總建築面積283萬平方米，具體構成如下：

業態	運營商業項目		在建及待建商業項目		合計	
	數量	總建築面積 (萬平方米)	數量	總建築面積 (萬平方米)	數量	總建築面積 (萬平方米)
寫字樓	56	372	13	152	69	525
購物中心	26	261	9	81	35	342
長租公寓	18	37	11	36	29	73
酒店	14	61	5	14	19	74
<b>合計</b>	<b>114</b>	<b>731</b>	<b>38</b>	<b>283</b>	<b>152</b>	<b>1,014</b>

### 寫字樓

本集團寫字樓業務保持穩健經營，各項核心指標表現繼續行業領先。年內，寫字樓業務收入為人民幣34.3億元。年內累計新簽約租賃寫字樓面積93萬平方米，同比上升11%，續租率達64%，年末出租率80.2%，其中，入市滿3年之成熟期項目出租率穩定在90.2%高位水平，2年以上租約面積佔比83.3%，經營局面穩定可持續。租戶構成中，於二零二三年十二月三十一日，基石類客戶租賃面積佔比56.1%，新引入世界500強企業47家，不斷積累優質的租戶進一步提升本集團寫字樓業務的競爭優勢。

本集團寫字樓有四個新項目如期入市，其中，上海中海中心作為上海普陀區最大規模城市綜合體，依託TOD綜合體優勢，打造服務長三角的上海科創服務總部基地。

本集團寫字樓業務品牌價值持續領先。連續43個月蟬聯中國商辦運營商發展指數榜TOP1、上榜2023年中國寫字樓運營標桿企業TOP1、上榜中國聯合辦公運營標桿企業TOP3。

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)持有運營寫字樓項目56棟，總建築面積372萬平方米，均位於一二線城市。

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 購物中心

在市場變革的環境下，本集團購物中心業務以其精細化運營的管理優勢，持續保持著穩健的業績增長能力。年末出租率達96.3%高位，其中，入市滿3年之成熟期項目出租率上升2.8個百分點至98.4%。運營管理提升及新項目開業共同推動客流、銷售額快速攀升，年內，購物中心整體客流、銷售額分別大幅上升56.8%、65.5%，其中，同店表現亦非常亮眼，分別上升23.6%、22.3%；推動租金收入同比增長40.2%至16.8億元。

年內，本集團瀋陽和平環宇城、上海真如環宇城MAX、天津梅江環宇城、上海真如山姆會員商店和武漢江漢環宇薈五座購物中心順利開業，運營總建築面積增加59萬平方米，綜合提升產品力、運營力、口碑力。

本集團購物中心業務加速推進規模拓展。年內，成功獲取上海徐匯區西岸地塊，以超級綜合體佈局核心城市群，佈局優勢進一步彰顯。同時，成功拓展大型購物中心輕資產項目三座，與合作夥伴攜手打造城市區域標桿，資產管理能力再獲合作夥伴認可。

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)購物中心業務管理面積(包含輕資產項目)增長37.5%至317萬平方米。



上海真如環宇城MAX

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 長租公寓

本集團長租公寓業務持續以優質的空間營造能力、專業的標準化管理服務，打造良好的人居居住體驗以及高黏性的社群場景，實現真正的無界生活圈，以好產品、好服務構建美好生活空間。年內，位於上海和瀋陽3座長租公寓陸續入市。

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)長租公寓總建築面積為73萬平方米，分佈在全國12個主要城市，已開業18個項目，開業一年以上項目出租率達94.5%。

#### 酒店

本集團酒店業務始終秉持「感受愉悅空間，盡享美好體驗」理念，致力提供優質旅居體驗。年內酒店及其他商業物業收入大幅上升103.8%至人民幣10.6億元。

年內，本集團旗下三個酒店獲得由中國酒店管理協會頒發的中國酒店大獎(CH A)：珠海中海萬麗酒店獲得「年度最佳設計酒店」，珠海中海鉑爾曼酒店獲得「年度最佳商旅酒店」，成都雅詩閣秦皇服務公寓獲得「年度最佳服務式酒店公寓」，充分體現了行業和市場對本集團酒店品質服務與非凡體驗的高度肯定。

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司(不含中海宏洋)已開業酒店14家。

#### 物流地產及產業園

本集團將持續聚焦新經濟產業，在物流地產、產業領域精準發力。通過園區優質載體建設及產業服務，助力產業生態打造以及產業內容孵化與培育。

年內，本集團已運營項目天津中海產業園打造的「海慧谷」服務平台，得到天津市科學技術局頒發市級科技企業孵化器，助力培育新興產業和科技創新，標誌著園區以生物醫藥、新能源領域作為相關多元化的著力點，運營能力進一步提升。同時，在天津市核心區域啟動一座物流高標倉投資改造，面積5.9萬平方米，園區品質將進一步提升。

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(a) 中海大廈 富華里 珠海市香洲區白石路	寫字樓及 購物中心	100	珠海	2060 2050	204,201
(b) 中海國際中心 環宇城 珠海市香洲區前河北路	寫字樓及 購物中心	90	珠海	2058 2048	293,234
(c) 中海大廈 環宇城 長沙市天心區中意二路111號	寫字樓及 購物中心	100	長沙	2046	203,758
(d) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	寫字樓	100	青島	2047	61,319
(e) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	寫字樓	100	濟南	2049	103,588
(f) 中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	寫字樓	51	上海	2054	95,622
(g) 中海國際中心 環宇薈 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	寫字樓及 購物中心	100	上海	2056 2046	149,907
(h) 中海中心A座 上海市普陀區銅川路699弄2號	寫字樓	70	上海	2060	145,131
(i) 中海中心F座 上海市普陀區曹楊路1256號	寫字樓	70	上海	2070	28,727
(j) 中海財富中心 蘇州市蘇州工業園區蘇州大道西9號	寫字樓	100	蘇州	2050	171,671
(k) 中海廣場A座 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	寫字樓	100	南京	2057	97,867

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(l) 中海廣場B座 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	寫字樓	100	南京	2057	58,213
(m) 中海國際中心一至三期 成都市高新區錦城大街199號	寫字樓	100	成都	2047	360,828
(n) 中海國際中心FG座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2051	140,381
(o) 中海國際中心J座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2052	87,110
(p) 中海大廈 武漢市漢陽區知音大道257號	寫字樓	100	武漢	2053	61,279
(q) 中海國際中心 太原市萬柏林區迎澤橋西與晉祠路 交叉口南	寫字樓	100	太原	2053	269,885
(r) 中海國際中心 昆明市官渡區巫家壩片區	寫字樓	100	昆明	2058	112,629
(s) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	寫字樓	100	北京	2053	145,332
(t) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	寫字樓	100	北京	2043	87,699
(u) 奧南中海國際中心 環宇薈 北京市安定路與北土城東路交匯處 奧南4號地塊	寫字樓及 購物中心	100	北京	2060 2050	127,824
(v) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	寫字樓	100	北京	2053	50,162

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(w) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	寫字樓	100	北京	2051	24,668
(x) 北京(H地塊) 北京市石景山區老古城H地塊	寫字樓	100	北京	2054	28,946
(y) 中海大廈CD座 北京市石景山區古城村JA地塊	寫字樓	100	北京	2055	69,770
(z) 中海財富中心ABC座 金安環宇薈 北京市石景山區北辛安棚戶區改造B、C區	寫字樓及 購物中心	100	北京	2067	232,435
(aa) 中海國際中心AB座 瀋陽市和平區南堤西路905號甲	寫字樓	100	瀋陽	2050	114,590
(ab) 中海廣場 瀋陽市和平區南京南街372號	寫字樓	100	瀋陽	2054	83,851
(ac) 中海大廈 天津市河西區洞庭路與黑牛城道交口	寫字樓	100	天津	2055	95,477
(ad) 中海廣場 天津市河西區吳家窩大街57號	寫字樓	100	天津	2053	95,300
(ae) 中海財富中心 天津市河西區洞庭路	寫字樓	100	天津	2055	74,608
(af) One Finsbury Circus 英國倫敦·One Finsbury Circus	寫字樓	100	倫敦	永久	19,260
(ag) 61 Aldwych 英國倫敦·61 Aldwych	寫字樓	100	倫敦	永久	16,482
(ah) Carmelite House 英國倫敦·50 Victoria Embankment, Carmelite House	寫字樓	100	倫敦	永久	12,447

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(ai) One South Place (The Helicon) 英國倫敦 · 1 South Place	寫字樓	100	倫敦	永久	21,150
(aj) 千燈湖環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	購物中心	100	佛山	2052	130,895
(ak) 映月湖環宇城 佛山市南海區石龍南路6號	購物中心	100	佛山	2048	126,637
(al) 亞運城廣場一期 廣州市番禺區石樓鎮亞運城社區康體路43號	購物中心	100	廣州	2050	48,702
(am) 華山環宇城 濟南市曆城區將軍路1688號	購物中心	100	濟南	2056	210,923
(an) 環宇蒼 江蘇省蘇州市姑蘇區竹輝路168號	購物中心	100	蘇州	2045	35,095
(ao) 環宇城 南京市鼓樓區清涼門大街39號	購物中心	100	南京	2048	131,875
(ap) 天府環宇坊 成都市天府新區祥鶴四街	購物中心	100	成都	2055	70,749
(aq) 瀛海環宇坊 北京市大興區京福路與瀛安街交匯處西南側	購物中心	100	北京	2059	93,585
(ar) 和平環宇城 瀋陽市和平區南京南街368號	購物中心	100	瀋陽	2054	190,491
(as) 梅江環宇城 天津市河西區解放南路與淶水道交口	購物中心	100	天津	2060	154,520
(at) 真如山姆會員商店 上海市普陀區曹楊路1298號	購物中心	70	上海	2061	56,154

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(au) 真如環宇城 MAX 上海市普陀區銅川路	購物中心	70	上海	2060	184,205
(av) 中海凱驪酒店 深圳市龍崗區大運路 168 號	酒店	100	深圳	2057	85,659
(aw) 喜來登酒店 萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	56,192
(ax) 福朋酒店 萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	46,345
(ay) 神州半島君悅酒店 萬寧市東澳鎮濱海大道神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2059	79,350
(az) 中海鉅爾曼酒店 珠海香洲區九洲大道西 2029 號	酒店	100	珠海	2060	23,423
(ba) 中海萬麗酒店 珠海市香洲區前河北路	酒店	90	珠海	2058	82,156
(bb) 中海凱驪酒店 福州市閩侯縣高新大道 1 號中海寰宇天下 56 棟	酒店	100	福州	2055	60,299
(bc) 中海凱驪酒店 濟南市曆城區將軍路 1710 號	酒店	100	濟南	2056	37,258
(bd) 金普頓竹輝酒店 蘇州市姑蘇區竹輝路 168 號	酒店	100	蘇州	2045	25,177
(be) 雅詩閣秦皇服務公寓 成都市天府新區秦皇寺商務區	酒店	100	成都	2058	44,528
(bf) 國泰飯店 北京市朝陽區建國門外永安西里 12 號	酒店	100	北京	2053	11,286
(bg) 雅詩閣酒店 澳門新口岸皇朝區柏嘉街	酒店	100	澳門	2049	15,886



## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(bh) 中海友里華山國際公寓 濟南市曆城區將軍路1710號	長租公寓	100	濟南	2056	12,119
(bi) 中海友里小昆山店 上海市松江區文南路368弄150號-154號	長租公寓	100	上海	2087	9,808
(bj) 中海友里臨港自貿區店 上海市奉賢區奉城鎮蘭博路1088弄	長租公寓	100	上海	2087	17,151
(bk) 中海友里虹橋國際公寓 上海市長寧區協和路1247號	長租公寓	100	上海	2089	6,214
(bl) 中海海堂國際服務公寓 上海市普陀區靜甯路99弄3號-5號樓	長租公寓	70	上海	2070	39,246
(bm) 中海友里公寓(松江二店) 上海市松江區小昆山鎮文南路 299弄143號-144號	長租公寓	100	上海	2087	5,109
(bn) 中海友里公寓(松江三店) 上海市松江區小昆山鎮文南路 399弄267號-269號	長租公寓	100	上海	2087	11,220
(bo) 中海友里和平國際公寓 瀋陽市和平區南京南街368甲號	長租公寓	100	瀋陽	2084	39,053
(bp) 中海友里濱江店 杭州市濱江區濱康路387號	長租公寓	100	杭州	2088	8,348
(bq) 中海友里天府國際公寓 成都市天府新區秦皇寺商務區	長租公寓	100	成都	2058	46,605
(br) 中海友里公寓(北京房山店) 北京市房山區長虹西路曦城國際東北側約90米	長租公寓	100	北京	2057	33,891

## 管理層討論及分析(續)

### 商業物業運營業務(續)

#### 主要在建中的商業物業

物業名稱及地點	業態	本集團 權益 (%)	城市	預計竣工 年份	契約期滿 年份	總建築 面積 (平方米)
(a) 秦皇寺1號地項目 成都市天府新區興隆街道	寫字樓、 購物中心及 酒店	100	成都	2027	2058	555,500
(b) 城市廣場 天津市河東區海河東路	寫字樓	51	天津	2026	2066	238,654
(c) 北京中信城B地塊商業 北京市西城區菜市口東南 角大吉危改小區B地塊	購物中心	100	北京	2024	2044	88,160
(d) 天津開發區物流園 天津濱海新區經濟開發區 第四大街與渤海路交口	寫字樓	100	天津	2024	2057	61,224
(e) 上海徐匯項目 上海市徐匯區龍華街道	寫字樓、 購物中心及 長租公寓	85	上海	2028	2074 2064 2094	536,306
(f) 深圳灣超級總部項目 深圳市南山區沙河街道白 石道與深灣二路交匯處西南側	購物中心及 長租公寓	100	深圳	2027	2093	83,200

## 管理層討論及分析(續)

### 其他業務

#### 物業採購和供應鏈管理服務

深圳領潮供應鏈管理有限公司(「領潮供應鏈」)依託本集團40餘年精裝修建材供應鏈管理的深厚沉澱，不遺餘力地對建材供應鏈管理持續創新，通過自營模式，打造了建材行業規模最大、管理一流的B2B協力廠商線上交易公眾平台，建立了公開透明、優質低價、信用健全、便捷高效的建材供應鏈交易生態圈。

年內，領潮供應鏈先後榮獲由觀點指數研究院頒發的「影響力指數·2023博鰲風尚企業一年度影響力供應鏈機構」、經濟觀察報頒發的「中國式現代化實踐發展示範企業」等諸多殊榮。年內，領潮供應鏈外部收入為人民幣25.9億元，同比上升33.9%，實現良好的業務增長。

#### 規劃及建築設計

本集團旗下子公司華藝以項目優異的設計服務樹立了良好的行業口碑。年內，華藝在營設計項目600餘項。其中，由華藝設計的「深圳市保障性租賃住房項目」榮獲2023美國金塊獎Gold Nugget Awards最佳國際住宅項目優秀獎；華藝設計的深圳中國海外大廈及蘇州工業園區中建財富中心項目，分別榮獲CTBUH(Council on Tall Buildings and Urban Habitat，世界高層建築與都市人居學會)頒發的全球獎——「2023年世界高層建築學會全球獎創新獎」及「2023年世界高層建築學會全球獎未來獎」。

年內，由華藝設計的成都天府總部基地396米超高層項目乃是成都市在建和在設計的第二高樓。另外，由華藝與中國建築國際集團有限公司共同承接EPC的深圳龍華樟坑徑地塊項目是國內首個近百米混凝土模組化高層建築，依託專業的設計能力和深厚的裝配式技術積澱，成就該項目在交付前成為國內建造速度最快高層混凝土模組化保障性住房項目，是模組化建造在高層混凝土住宅領域的創舉式實踐。

年內，華藝獲評「深圳市建築產業化協會優秀會員」、「深圳新型建造二十年行業建功模範企業」，及繼續榮膺「廣東省土木建築科技創新先進企業」。

#### 康養養老產業

本集團圍繞康養住區和康養運營，創新新中式養老生活，搭建錦年101服務體系，打造以康養機構為核心，輻射周邊社區與居家服務的產品體系。

本集團持續提升運營能力，積極推進資產拓展。二零二三年十月，本集團成功獲取北京市豐台區郭公莊3.8萬平方米養老設施用地，中海康養戰略進入北京市場。目前本集團已在濟南、天津、青島、無錫、北京等城市規劃與配建多個養老項目。在輕資產管理服務方面，本集團持續拓展無錫禾嘉大廈康養綜合體項目及廈門國壽嘉園·樂境養老社區項目，向合作夥伴輸出前期策劃諮詢和設計諮詢服務。

## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務

#### 財務和資金管理原則

本集團堅守審慎財務資金管理的原則，堅持以現金流管理為中心，堅持資金「集中管理、統一調度」，穩步提升資金價值創造和管理價值貢獻。根據本集團經營發展需要和境內外資本市場的發展趨勢與變化，積極管理有息借貸規模，持續優化債務結構，本集團各項財務指標和監管指標繼續保持行業領先。

本集團整體的財務狀況理想，淨負債率等相關指標低於「三條紅線」控制標準，屬於「綠檔」企業。於二零二三年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣3,689.5億元，流動比率為2.3倍，淨借貸比率為38.7%；銀行結餘及現金人民幣1,056.3億元；年內，本集團加權平均融資成本為3.55%，融資成本處於行業最低區間。國際評級機構給予本集團行業領先的信用評級。

本集團的利息倍數比率為3.9倍，計算如下：

	二零二三年 (人民幣億元)	二零二二年 (人民幣億元)
經營溢利	405.3	348.8
減：總利息收入	24.6	23.2
	380.7	325.6
利息支出*	97.9	97.9
利息倍數比率(倍)	3.9	3.3

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

#### 融資和資金管理

本集團持續發揮境內外雙融資平台優勢，積極應對國際資本市場利率、匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。二零二三年，本集團境內外融資人民幣829.1億元，提早或到期償還債務人民幣984.9億元，淨償還債務人民幣155.8億元。全年本集團整體有息借貸有所下降，有效控制了各項資金成本。其中，境外提款人民幣251.4億元貸款，並發行中資房企年內最大規模點心債人民幣31.9億元，提早償還二零二四年一月到期的俱樂部貸款港幣300.0億元。境內提款各類低息貸款人民幣485.8億元，品種涵蓋開發貸、併購貸、經營貸等，並成功發行兩期合共人民幣60.0億元的低息公司債。

## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務(續)

#### 財政資源及債務結構

年內，本集團銷售回款為人民幣2,171.9億元，其他經營回款為人民幣145.0億元，總經營回款為人民幣2,316.9億元，同比上升14.8%。本集團資本支出為人民幣1,640.9億元(其中土地成本為人民幣1,023.4億元，建安支出為人民幣617.5億元)，經營性現金淨流入為人民幣352.8億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團未付地價為人民幣458.0億元。二零二四年上半年到期歸還銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣172.5億元。

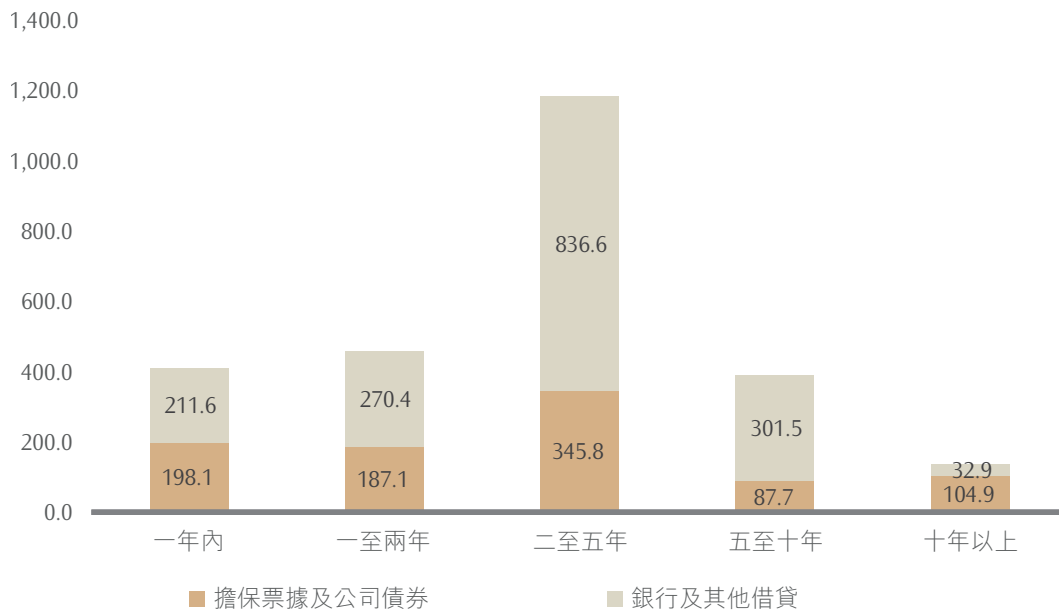
於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,653.0億元而擔保票據及公司債券為人民幣923.6億元，總借貸合共為人民幣2,576.6億元，其中一年內到期的借貸為人民幣409.7億元，佔總借貸的15.9%。總借貸當中人民幣佔70.3%、港幣佔17.1%、美元佔12.3%、英鎊佔0.3%。定息借貸佔總借貸46.9%，其餘為浮息債項。

## 管理層討論及分析(續)

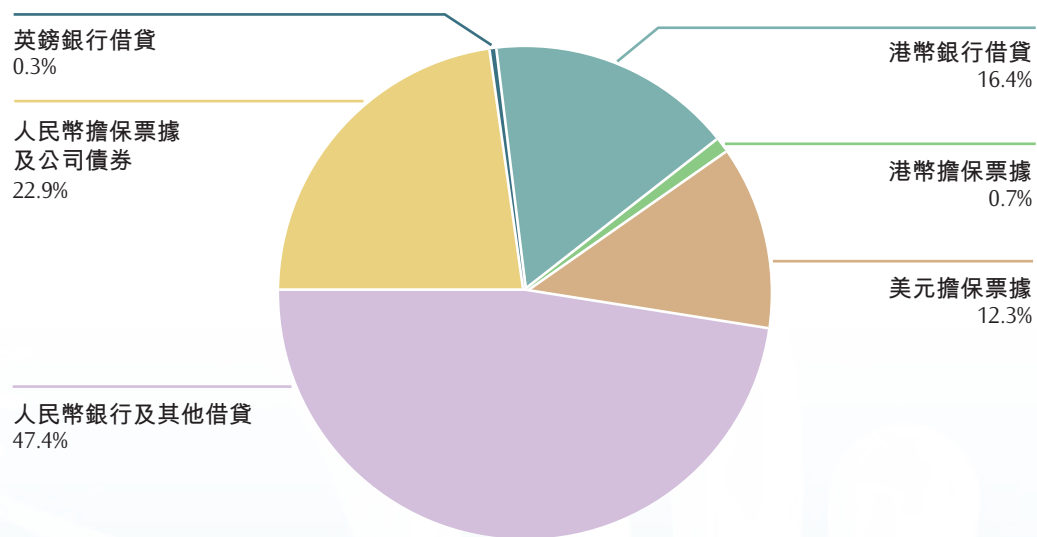
### 集團財務(續)

#### 於二零二三年十二月三十一日有息借貸到期狀況

人民幣億元



#### 於二零二三年十二月三十一日按貨幣之有息借貸分佈圖



## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務(續)

還款時間表	二零二三年 (人民幣億元)	二零二二年 (人民幣億元)
<b>銀行及其他借貸</b>		
一年內	<b>211.6</b>	197.2
一年以上但未超過兩年	<b>270.4</b>	605.0
兩年以上但未超過五年	<b>836.6</b>	602.1
五年以上	<b>334.4</b>	251.3
<b>銀行及其他借貸合計</b>	<b>1,653.0</b>	1,655.6
<b>擔保票據及公司債券</b>		
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	<b>20.9</b>	20.3
十年期(5億美元,二零二三年十月到期)	–	34.1
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	<b>34.9</b>	33.8
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	<b>31.7</b>	30.6
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	<b>17.6</b>	17.1
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	<b>34.9</b>	33.8
十年期(60億人民幣,二零二六年八月到期)(iii)	<b>19.0</b>	19.0
五年期(7.5億美元,二零二三年四月到期)	–	51.5
十年期(7.5億美元,二零二八年四月到期)	<b>52.9</b>	51.3
七年期(15億人民幣,二零二六年一月到期)(iii)	<b>15.0</b>	15.0
五年六個月期(20億港元,二零二五年一月到期)	<b>18.1</b>	17.6
十年期(4.5億美元,二零二九年七月到期)	<b>31.9</b>	30.9
十年期(2.94億美元,二零二九年十一月到期)	<b>20.8</b>	20.1
五年期(3億美元,二零二五年三月到期)	<b>21.2</b>	20.5
十年期(5億美元,二零三零年三月到期)	<b>35.1</b>	34.0
十五年期(2億美元,二零三五年三月到期)	<b>14.1</b>	13.6
十八年期(37.01億人民幣,二零三八年四月到期)(ii)	–	36.8
六年期(20億人民幣,二零二六年八月到期)(ii)	–	20.0
十八年期(30.01億人民幣,二零三八年八月到期)(iii)	–	30.0
三年期(24億人民幣,二零二三年十一月到期)	–	24.0
三年期(15億人民幣,二零二三年十二月到期)	–	15.0
三年期(15億人民幣,二零二四年一月到期)	<b>15.0</b>	15.0
十八年期(10.01億人民幣,二零三九年三月到期)(ii)	<b>10.0</b>	10.0
三年期(20億人民幣,二零二四年六月到期)	<b>20.0</b>	20.0
五年期(10億人民幣,二零二六年六月到期)	<b>10.0</b>	10.0
十八年期(21.01億人民幣,二零三九年六月到期)(ii)	<b>20.0</b>	20.4
四年期(10億人民幣,二零二五年七月到期)(i)	–	10.0
四年期(20億人民幣,二零二五年七月到期)(ii)	<b>20.0</b>	20.0
四年期(5億人民幣,二零二五年八月到期)(i)	–	5.0
七年期(15億人民幣,二零二八年八月到期)(iii)	<b>15.0</b>	15.0
十八年期(19.01億人民幣,二零三九年十一月到期)(ii)	<b>18.8</b>	18.9
三年期(17億人民幣,二零二四年十一月到期)	<b>17.0</b>	17.0
五年期(12億人民幣,二零二六年十一月到期)	<b>12.0</b>	12.0
三年期(13億人民幣,二零二四年十二月到期)	<b>13.0</b>	13.0
五年期(8億人民幣,二零二六年十二月到期)	<b>8.0</b>	8.0
三年期(18億人民幣,二零二五年一月到期)	<b>18.0</b>	18.0

## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務(續)

還款時間表	二零二三年 (人民幣億元)	二零二二年 (人民幣億元)
五年期(12億人民幣,二零二七年一月到期)	12.0	12.0
五年期(10億人民幣,二零二七年二月到期)	10.0	10.0
十八年期(50.01億人民幣,二零四零年三月到期)(ii)	49.8	50.0
三年期(20億人民幣,二零二五年四月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二七年四月到期)	10.0	10.0
三年期(15億人民幣,二零二五年五月到期)	15.0	15.0
五年期(15億人民幣,二零二七年五月到期)	15.0	15.0
三年期(20億人民幣,二零二五年五月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二七年五月到期)	10.0	10.0
五年期(20億人民幣,二零二七年七月到期)	20.0	20.0
三年期(10億人民幣,二零二五年九月到期)	10.0	10.0
五年期(5億人民幣,二零二七年九月到期)	5.0	5.0
五年期(10億人民幣,二零二七年十月到期)	10.0	10.0
五年期(20億人民幣,二零二七年十二月到期)	20.0	20.0
五年期(10億人民幣,二零二七年十二月到期)	10.0	10.0
三年期(15億人民幣,二零二五年十二月到期)	15.0	15.0
五年期(15億人民幣,二零二七年十二月到期)	15.0	15.0
三年期(31.9億人民幣,二零二六年十月到期)	31.9	—
三年期(20億人民幣,二零二六年十一月到期)	20.0	—
五年期(10億人民幣,二零二八年十一月到期)	10.0	—
五年期(30億人民幣,二零二八年十二月到期)	30.0	—
<b>擔保票據及公司債券合計</b>	<b>923.6</b>	1,048.3
<b>借貸總額</b>	<b>2,576.6</b>	2,703.9
減:		
銀行結餘及現金	1,056.3	1,103.1
<b>淨借貸</b>	<b>1,520.3</b>	1,600.8
<b>權益總額(包括非控股股東之權益)</b>	<b>3,929.1</b>	3,731.0
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>38.7%</b>	42.9%

(i) 附有自起息日起第二年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券

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

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

於二零二三年十二月三十一日,本集團銀行結餘及現金為人民幣1,056.3億元(其中人民幣佔96.6%、港幣佔1.7%、美元佔1.5%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣,另上述銀行結餘及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣208.4億元,同比下降17.2%),加上未動用銀行授信額度人民幣492.6億元,可動用資金達人民幣1,548.9億元。



## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務(續)

#### 匯率利率波動風險

二零二三年，全球地緣政治衝突加大，投資者避險情緒上升，全球經濟基本面走向仍存在不確定性。中國積極提振經濟，促進房地產行業平穩健康發展。中美貨幣政策分化，中美利差拉大，但預計美國加息週期接近尾聲。人民幣對美元匯率保持雙向波動。本集團匯率利率管理主要以自然對沖為主。年內，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，提前償還俱樂部貸款港幣300.0億元，降低外幣債務，並增加人民幣融資。二零二三年年底，人民幣借貸佔比提升至70.3%，較二零二二年底提升7.7個百分點。本集團暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率及利率風險相對可控。

### 其他

#### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣633.2億元提供擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣15.4億元。

另外，於二零二三年十二月三十一日，本集團為其聯營公司及合營公司及其他實體的若干已用信貸額度向銀行提供擔保的金額分別為人民幣1.4億元、人民幣100.1億元及人民幣2.5億元。

本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

#### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團以若干資產賬面值為人民幣988.9億元為其銀行及其他借貸和擔保票據及公司債券作抵押擔保。

#### 主要風險及不明朗因素

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

## 董事及高級管理人員

左至右：

張智超先生，顏建國先生，羅亮先生，郭光輝先生



## 董事及高級管理人員(續)

### 董事局成員

#### 執行董事

**顏建國先生**

太平紳士

**主席兼執行董事**

五十七歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，及於二零一七年取得武漢大學市場營銷專業博士學位。顏先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」)，曾兩次獲派駐本公司工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海企業發展集團有限公司(「地產集團」，為本公司全資附屬公司)深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐本公司工作，歷任地產集團廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、地產集團董事副總經理兼華北區域公司總裁。二零一一年至二零一四年六月在中建集團工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、信息化管理部總經理、首席資訊官及助理總經理等職務。

顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司(於香港上市)，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一七年一月一日起任本公司執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁，於二零二零年二月十一日起，顏先生不再兼任本公司行政總裁職位。顏先生於二零一七年六月十三日至二零二零年二月十一日曾任中海物業集團有限公司(於香港上市)主席兼非執行董事及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)(於香港上市)主席，及中海宏洋非執行董事直至二零二一年四月二十二日。顏先生於二零一九年三月二十二日獲委任為中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)(於香港上市)主席兼非執行董事，及於二零二三年二月二十四日起，辭任中國建築國際主席職務，並繼續擔任中國建築國際非執行董事。

顏先生目前除了擔任本公司主席兼執行董事及本公司若干附屬公司的董事外，亦為中國海外集團有限公司(「中海集團」)董事長兼總經理與旗下若干附屬公司的董事，以及中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。根據《證券及期貨條例》，中海集團為本公司之主要股東。彼擁有約三十四年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

## 董事及高級管理人員(續)

### 羅亮先生

副主席、執行董事、總建築師、

企業管治委員會成員

五十九歲，畢業於華中理工大學(現稱華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。羅先生一九九九年加入本集團，二零零二年十月及二零一八年二月起分別出任本集團及旗下一間附屬公司總建築師，二零零七年三月起出任本公司執行董事，二零二零年二月起出任本公司副主席，並在二零零九年八月至二零二二年五月期間出任本公司副總裁、執行副總裁兼運營總監。羅先生現時亦為本公司企業管治委員會成員及本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約三十五年建築師經驗。

### 張智超先生

執行董事兼行政總裁

四十四歲，二零零一年畢業於東南大學建築工程專業，畢業後，加入地產集團旗下上海公司，其後，彼於地產集團不同業務部門如工程部、投資策劃部工作及擔任蘇州公司副總經理、合肥公司總經理、無錫公司總經理及蘇州公司總經理。張先生於二零一七年五月起出任本公司助理總裁及北方區域公司總經理，並於二零一九年一月起出任本公司副總裁。自二零二零年二月十一日起，張先生亦獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。另外，張先生現為中海集團(根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)之董事及本集團若干附屬公司之董事。彼擁有約二十二年房地產開發及企業管理經驗。

### 郭光輝先生

執行董事兼副總裁

五十一歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。二零零六年加入本公司及其附屬公司，彼現為本公司副總裁及本集團若干附屬公司的董事，並於二零一八年六月十二日起出任本公司執行董事。郭先生現時為中海宏洋(於香港上市)非執行董事。彼擁有約二十九年企業財務、會計的管理經驗。

## 董事及高級管理人員(續)

### 非執行董事

庄勇先生  
副主席兼非執行董事



四十七歲，二零零零年畢業於重慶大學建築工程管理、房地產開發與企業管理專業，並於二零零七年取得重慶大學建築與土木工程專業碩士學位。庄先生於二零零零年加入地產集團，其後，彼於地產集團不同業務部門如人力資源部及營銷管理部工作，及擔任上海公司副總經理、南京公司總經理、蘇州公司總經理及西部區域公司助理總經理。二零一五年至二零一七年間，庄先生出任本公司助理總

裁、北方區域公司總經理及本公司副總裁，並於二零一八年十月起兼任華南區域公司總經理。自二零二零年二月十一日起，庄先生亦獲委任為本公司非執行董事及董事局副主席，以及中海宏洋(於香港上市)之董事局主席及執行董事。庄先生現為中海集團(根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)之董事。彼擁有約二十三年企業管理經驗。

趙文海先生  
非執行董事



五十六歲，畢業於清華大學，獲得工學學士和工學碩士學位。趙先生由二零二二年六月至今出任中國中信集團有限公司(「中信集團」)戰略發展部總經理。趙先生曾任中信集團戰略與計劃部主任助理、風險管理部副總經理、法律合

規部副總經理、戰略發展部副總經理、中信礦業科技發展有限公司總經理。趙先生自二零二一年十月二十日起獲委任為本公司非執行董事。

## 董事及高級管理人員(續)

### 獨立非執行董事

李民斌先生

銅紫荊星章、太平紳士、MA (Cantab)、MBA、FCA

獨立非執行董事、

審核及風險管理委員會主席、

企業管治委員會成員、

提名委員會成員、

薪酬委員會成員



四十九歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會成員。李先生現為東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)(於香港上市)的聯席行政總裁，負責東亞銀行之整體運作及管理，並主要領導中國內地及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，於二零一四年八月獲任命為執行董事，及於二零一九年七月獲任命為聯席行政總裁。

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

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員兼社會和法制委員會副主任、香港特別行政區政府特首顧問團成員、香港金融發展局董事、證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會成員、港深創新及科技園有限公司董事會成員、賑災基金諮詢委員會委員，以及亞洲金融合作協會副理事長。

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

## 董事及高級管理人員(續)

### 陳家強教授

金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事、

企業管治委員會主席、

薪酬委員會主席、

審核及風險管理委員會成員、

提名委員會成員



六十七歲，二零二零年六月二十七日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司薪酬委員會主席及成員、審核及風險管理委員會成員及提名委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會主席。陳教授目前為匯立銀行有限公司董事局主席，並擔任 WeLab Holdings Limited (「WeLab」) 資深顧問。WeLab 是一家亞洲領先金融科技公司，亦是首批香港虛擬銀行營運者之一。於二零零七年七月至二零一七年六月，彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入政府前，他是香港科技大學工商管理學院院長。彼目前是香港科技大學工商管理學院兼任教授，並於二零二零年七月獲香港科技大學頒授榮譽博士學位。

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

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

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

## 董事及高級管理人員(續)

### 陳清霞博士

金紫荊星章、太平紳士、榮譽法學博士

獨立非執行董事、

提名委員會主席、

審核及風險管理委員會成員、

企業管治委員會成員、

薪酬委員會成員



六十七歲，二零二三年六月二十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司提名委員會主席及成員、審核及風險管理委員會成員、薪酬委員會成員及企業管治委員會成員。陳博士持有加拿大英屬哥倫比亞高等法院大律師及律師資格、英國及威爾士高等法院律師以及香港高等法院律師資格。陳博士是香港非官守行政會議成員，亦是中國人民政治協商會議全國委員會委員、天津市人民政治協商會議常務委員、天津市人民政府對外經濟事務法律顧問、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員及中國司法部委託公證人。

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

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

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



## 董事及高級管理人員(續)

### 高級管理人員

(截至二零二四年三月二十八日，本年報日期)

**徐豐先生**

**副總裁**

四十八歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於一九九九年加入中建集團，二零零四年加入本集團。彼擁有約二十六年人力資源及企業管理經驗。

**徐文冬先生**

**副總裁**

五十七歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現稱哈爾濱工業大學)，為高級工程師、建築師。徐先生於二零零一年加入本集團。彼擁有約三十六年建築設計及企業管理經驗。

**劉顯勇先生**

**副總裁**

五十二歲，畢業於哈爾濱建築大學(現稱哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。劉先生於一九九五年加入本集團。彼擁有約二十九年營銷策劃及企業管理經驗。

**劉慧明先生**

**副總裁**

四十六歲，畢業於清華大學，並持有清華大學工學碩士學位，為高級工程師。劉先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約二十一年建築及企業管理經驗。

**王林林先生**

**副總裁**

四十六歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱工業大學管理學碩士學位，為高級工程師。王先生於二零零零年加入中建集團，二零零七年加入本集團。彼擁有約二十四年人力資源、商業運營及企業管理經驗。

**李英軍先生**

**副總裁**

四十五歲，畢業於東南大學，並持有東南大學管理學碩士學位。李先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約二十一年投資策劃、營銷策劃及企業管理經驗。

**郭磊先生**

**副總裁**

五十二歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱建築大學(現稱哈爾濱工業大學)管理學碩士以及哈爾濱工業大學管理學博士學位，為教授級高級工程師。郭先生於二零零三年加入本集團。彼擁有約三十一年工程、合約及企業管理經驗。

**劉長勝先生**

**副總裁**

四十六歲，畢業於湖南師範大學，並持有南京大學管理學碩士學位。劉先生於二零零四年加入本集團。彼擁有約二十年營銷策劃及企業管理經驗。

**成欣先生**

**助理總裁**

四十八歲，畢業於東南大學，並持有中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。成先生於二零一七年加入本集團。彼擁有二十八年投資策劃及企業管理經驗。

**付熙崑先生**

**助理總裁**

四十五歲，畢業於東南大學，並持有東南大學管理學碩士學位。付先生於二零零四年加入本集團。彼擁有約二十年投資策劃及企業管理經驗。

## 可持續發展

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

### 可持續發展匯報

本集團依循香港交易所附錄C2指引及GRI標準，參考SASB及SDGs編制第九份獨立《環境、社會及管治報告》並邀請第三方機構為該報告進行獨立資料審核和驗證，不斷提升ESG報告的透明度及可信性，回應資本市場的信息需求。

隨著氣候變化議題的關注度提升，本集團於年內逐步細化《氣候相關財務信息披露工作組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)建議》中的氣候相關披露，包括完成編制並發佈《應對氣候變化政策》及氣候情景分析工作。本集團就指定氣候風險和兩種情景(RCP8.5和4.5)假設，按八個城市組別進行氣候風險暴露評估，並就24個具有代表性的建築物提出氣候適應措施，強化公司應對氣候風險的能力。

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

本集團的ESG舉措及管理成果獲得資本市場高度認可，連續七年入選富時社會責任指數成分股，連續14年入選恒生可持續發展企業指數系列，且連續四年入選恒生ESG50指數

(ESG表現最好的50間在香港上市的較大型公司)。年內，本集團還榮獲多個具代表性的獎項，包括《機構投資者》最受尊崇企業、最佳董事會、最佳ESG企業、《彭博商業周刊/中文版》ESG領先企業、《福布斯中國》ESG創新企業、《財資》ESG企業鉑金獎、觀點指數研究院「年度ESG發展影響力企業Top 10」、界面新聞2023 ESG先鋒60「年度公司治理優秀獎」等等。



本集團獲《機構投資者》最受尊崇企業、最佳投資者關係企業、最佳董事會、最佳ESG企業等多項殊榮

### 與關鍵企業利益相關方的關係

跨部門溝通與合作對有效管理可持續發展至關重要。年內，ESG工作領導小組舉行會議，審視二零二三年各項短、中、長期可持續發展目標的落實進度，同時系統梳理可持續發展目標，管理工作上對應監管及資本市場要求之間的差距，進行內部分析，將公司業務發展與可持續發展戰略進一步深度結合，並檢視本集團可持續發展重大議題及戰略框架。

## 可持續發展(續)

### 雙碳規劃

本集團積極響應國家的「3060」雙碳目標，力爭於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以二零一九年為基準)，到二零六零年實現碳中和。為了有效推進降碳目標達成，本集團已成立「中國海外發展碳達峰碳中和工作領導小組」，完成「雙碳」工作背景研究分析及碳核查，並於年內發佈《碳中和白皮書》，深入剖析自身營運的節能、減排潛力，重點在於規劃碳中和的具體實現路徑，向「雙碳」目標邁步向前，制定《碳達峰實施方案》等落地方案，明確「發展低能耗建築」等12項重點工作，以實際行動強力推進節能降碳。

集團積極建設「中建健康人居科創平台」組織及策劃創新研究工作，與頂尖高校、科研機構、科技公司合作構建多所「健康人居實驗室」，推進技術聚焦成果產出，對外展示多項核心攻關技術。

本集團開依託重點項目積極開展科技示範工程申報，本年度申報中建集團示範工程、中國高經院示範工程、發改委示範工程共計八項。本集團亦積極與業界合作，於二零二二年成為唯一受邀地產商，出席中國科學大會碳達峰與碳中和峰會，發表報告《綠色低碳寫字樓研發與實踐》，獲選成為中國城市科學研究會綠建委(建設部和中國科協領導)[年度綠色建築先鋒]團體會員。



《碳中和白皮書》



中國建築綠色建造工程研究中心

### 綠色建築機遇

年內，本集團持續實踐「智慧科技·綠色健康」的理念，大力推動數字化和建築信息模型(BIM)技術、預製組件和模塊化設計，減少材料浪費和能源消耗，縮短的施工時間，降低環境污染，全方面提升產品品質和能效水平。此外，本

## 可持續發展(續)

### 可持續建築

與時並進，本集團已於年內更新並公開披露《可持續發展政策》及《環境政策》，致力在建築設計、施工及運營層面融入綠色、安全健康及具備氣候風險抵抗的考慮。為了符合併達至高於環境相關法例標準之要求，本集團基於中國《綠色建築評價標準》、美國LEED評價標準及美國WELL評價標準，持續優化及推行內部施工標準《綠色建築技術導則》、《綠色建築技術手冊》及《健康建築評價標準》等綠色建築企業標準，並積極推進管理體系認證工作。本集團總部、領潮供應鏈公司及100%商業項目均獲得ISO 14001環境管理體系認證。

截至二零二三年末，本集團新增符合綠色建築標準項目共67個，累計獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、美國BOMA認證、美國WELL認證、英國BREEAM認證等共計636個，相應總認證面積約1.1億平方米。此外，本集團參與編制國家標準《零碳建築技術標準》、《低碳辦公建築技術規程》等，並依託重點項目積極開展低碳建築科技。國內首個5A級高層寫字樓近零能耗建築和零碳建築——深圳中國海外大廈已在年內竣工投入使用；北京中海金融中心的設計方案為北京首個大型商業辦公零碳建築和光儲直柔技術集成示範項目。



深圳中國海外大廈

### 可持續採購

本集團高度重視可持續供應鏈管理，持續完善《供應商行為守則》，並新增《可持續採購政策》來推動供應商遵守環境保護、企業道德、健康安全等十大方面的行為規範。二零二三年，本集團符合綠色標準的供應商比例達到65%，而具備綠色標準的物料採購金額比例累計21%，符合環保產品聲明認證ISO 14025的集採可再循環及綠色建材佔比達16%。未來，本集團將加強供應商進行環境保護、反貪腐、安全、產品品質培訓及對供應商進行道德審核，與供應商攜手實現可持續合作。

### 可持續的項目運營

本集團持續推進持有型商業物業的低碳環保運營，引入低碳智慧化技術和使用可再生能源設備，加強能源消耗管理、廢棄物管理及分類回收。年內，本集團旗下十個商場實施了垃圾分類及回收服務，成功分類垃圾共約32,576噸。

本集團把《中海商業綠色環境公約》作為租賃協議自願條款的一部份，倡導構建物業生態圈的共同責任，條款針對租戶在環保相關事務中提出了一系列行動倡議，持續向租戶推廣貫徹綠色標準準則、匹配有綠色理念的客戶、發展在線客戶平台，如量化無紙化的碳平台管理系統等。二零二三年，100%寫字樓新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》。

## 可持續發展(續)

### 客戶服務

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

年內，本集團公佈《負責任營銷守則》，定期為營銷人員舉辦培訓，成立監督小組自查自糾，提升服務質量，強化消費者對品牌的長期信任。此外，本集團持續優化具備看房、選房、購房、簽約、入夥、居住功能的客戶服務平台「中海·幸福家」，一站式提升客戶全生命週期體驗。本集團首創行業完美交付評價模型和VOC客戶之聲機制，首家升級95服務短號，並於年內發佈「中海對客十條準則」，打造優質客戶服務體驗。二零二三年總體客戶滿意度90分，在行業龍頭企業中排名前三。

於二零二三年，本集團獲央廣網房產「2023年度交付力領先企業」、億翰智庫「2023中國房企超級交付力十強」等殊榮，始終保持優秀的交付力。

### 員工發展

穩定高效的員工隊伍是企業成功的關鍵所在，本集團以「人才品質」和「員工滿意度」為兩大抓手，不斷完善績效考核與薪酬福利體系辦公環境、聯誼會活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。截至二零二三年底，本集團聘用員工約3,651人，員工男女比例2.63：1；員工滿意度得分84分，員工敬業度得分92分，在行業中保持領先地位。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「彙聚奮進者 激勵有為者」的人才觀念，實施全面的績效管理制度，公開、公平、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。本集團通過「海之子」、「海納」及「海之星」三大招聘品牌持續拓展招聘管道選拔精英人才。本集團堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，更好地支持中海。二零二三年，本集團由內部候選人填補的空缺職位百分比為72%。

本集團培訓工作主要圍繞「完善體系、賦能業務、加強協同」為主題。截至二零二三年底，各級公司開展培訓近1,389場，覆蓋全體員工，全年53,067人次參與培訓。員工人均培訓89小時培訓主題包括職場個人能力、職業安全與健康、可持續發展等。

本集團注重員工健康及工作與生活之間的平衡。本集團年內組織所有員工進行年度常規體檢，並為員工辦理補充醫療保險，加強醫療保障；並建立員工關愛計劃，為生病或遇到困難的員工提供支援與幫扶。二零二三年，本集團為員工及承建商提供職業安全與健康培訓課程時長308小時。



「5·2·1」員工健康管理

## 可持續發展(續)

### 關愛社區 貢獻力量

本集團參與保障性住房建設、棚戶區改造，積極主動參與民生保障工程。年內，本集團建設交付各類保障性住房超330,000平方米，助力民眾住有所居。此外，本集團在香港積極參與社區建設，攜手社會各界，共同啓動「同心經營幸福—告別劣質劏房行動」首階段公益行動，助力香港市民提升居住品質。



「同心經營幸福—告別劣質劏房行動」

二零二三年，中海持續助力甘肅康縣、康樂縣、卓尼縣鄉村振興，在卓尼縣甄選當地優質黑木耳打造特色農產品，深度參與註冊商標、包裝設計、品牌創立、生產加工、品質監測、線上線下全國推廣等全過程打造，並通過在本集團旗下數百個售樓處開展「海惠萬家鄉村振興」卓尼木耳農產品推廣活動。



2023「海惠萬家鄉村振興行動」

憑藉多年對社群的關懷、對員工的關心、對環境的愛護，以及與商界夥伴合作建設共融社會，本集團已連續16年獲頒「商界展關懷」標誌。



連續16年獲頒「商界展關懷」標誌

## 可持續發展(續)

### 遵守有關法律及規例的情況

二零二三年，本集團在全國開展「清風領潮·廉動中海」系列活動446餘場，使廉政理念厚植於心，並於年內更新了《合規管理辦法》和《風險管理辦法》等內部管理制度，進一步提升廉政管理效能與風險管控能力。

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

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



# 廉動中海

SUPERVISION · AUDIT · RISK MANAGEMENT

「清風領潮·廉動中海」

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

## 可持續發展(續)

### 與關鍵企業利益相關者的關係

#### 員工

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

- 個人發展
- 平等機會

本集團不斷投放資源在持續性的培訓與發展上及保持職場多元化，以維持及增強其核心競爭力。二零二三年度員工平均培訓時數為89小時。物業開發是男性從業員比例最高的行業之一。在性別分佈上，男女員工比例約為2.63：1。本集團將繼續監察多元化指標，並鼓勵女性於行業的參與。

#### 客戶

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

#### 供應商

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

#### 承建商

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

以上內容之詳情將於本集團於二零二四年四月出版之環境、社會及管治報告中披露。



## 可持續發展(續)



深圳灣超級總部效果圖

## 二零二三年榮譽及獎項



### 獎項

2023年財資ESG企業大獎—鉑金獎

ESG領先企業2023(企業組別一：市值超過200億港元)

BCI亞洲大獎—香港十大房地產開發商

優質中國房地產企業ESG大獎2023

君子企業獎

亞太區房地產行業「最受尊崇企業」

躋身行業前三：

- 「最佳首席執行官」
- 「最佳首席財務官」
- 「最佳投資者關係企業」
- 「最佳投資者關係專業人員」
- 「最佳環境、社會及治理(ESG)」
- 「最佳董事會」

香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2023

評獎委員會嘉許

(組別一：恒生指數成份股公司)

2023福布斯中國ESG創新企業

### 頒發單位

《財資》

《彭博商業周刊／中文版》

BCI Central

優質中國房地產企業及優質物業管理大獎籌委會

香港恒生大學

《機構投資者》

香港上市公司商會、香港浸會大學公司管治金融政策研究中心

《福布斯中國》

## 二零二三年榮譽及獎項(續)



## 獎項

福布斯中國2023年度「啟發案例」

影響力指數·2023博鰲風尚企業表現

- 2023年度影響力地產企業
- 2023年度投資價值地產企業
- 2023年度ESG發展影響力企業

2023地產行業ESG卓越表現

2023上市企業卓越表現(地產G30)(第一)

第十四屆港股上市公司投資者關係天馬獎

ESG競爭力·雙碳先鋒

中國海外上市公司碳排名100強—行業前三

第八屆香港企業可持續發展指數—成功者

粵港澳大灣區2023房地產—環境、社會及企業管治大獎

- 傑出表現銀獎—綠色建築—銀獎
- 傑出表現銅獎—綠色設計—銅獎

「金格獎」年度卓越IR團隊(大市值)

## 頒發單位

《福布斯中國》

觀點指數研究院

觀點指數研究院

觀點指數研究院

證券時報

金蜜蜂智庫和《可持續發展經濟導刊》

香港中文大學(深圳), 深圳數據經濟研究院,  
深圳市人工智慧與機器人研究院,  
ESG未來基金會

香港中文大學和香港中文大學商學院商業可持續發展中心

全國工商聯房地產商會香港及國際分會

《格隆匯》

## 投資者關係



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

本集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內參加23場投資者峰會，投資者溝通超1,500人次，組織11場交易/非交易路演。

隨著香港和內地股市及債市逐步互聯互通，本集團與內地投資界保持良好的慣常溝通，進一步開拓內地資本市場。投資界各參與方人士，亦可透過登入本集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關本集團的資料。

## 投資者關係(續)

### 2023年主要投資者關係活動

年內，本集團參加23場投資者峰會，與投資者溝通超1,500人次，組織11場交易／非交易路演。

月份	活動
一月至三月	<ul style="list-style-type: none"> <li>摩根士丹利中國投資機會線上峰會</li> <li>巴克萊信用峰會</li> <li>2023年瑞銀大中華研討會</li> <li>摩根大通地產企業日</li> <li>公佈2022年度業績</li> <li>— 2022年度業績發佈會</li> <li>— 年度業績路演活動</li> </ul>
五月至六月	<ul style="list-style-type: none"> <li>中信建投證券2023年中期資本市場投資峰會</li> <li>滙豐第十屆中國峰會</li> <li>美銀2023年亞太金融及房地產股票及信用峰會</li> <li>摩根士丹利中國峰會</li> <li>摩根大通第十九屆全球中國峰會</li> <li>華泰證券2023年中期投資峰會</li> <li>銀河聯昌第八屆中港房地產及物業管理行業策略會</li> <li>摩根大通2023年亞洲信用峰會</li> <li>滙豐第七屆信用峰會</li> <li>巴克萊新興市場ESG企業日</li> <li>國盛證券2023年中期資本市場峰會</li> <li>花旗2023年亞太房地產投資峰會</li> </ul>
七月至九月	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑞銀2023年亞太地產峰會</li> <li>公佈2023年中期業績</li> <li>— 2023年中期業績發佈會</li> <li>— 中期業績路演活動</li> <li>第三十屆中信里昂投資者峰會</li> </ul>
十月至十二月	<ul style="list-style-type: none"> <li>美銀亞洲信用峰會</li> <li>2023年花旗中國投資峰會</li> <li>申萬宏源2024年投資年會</li> <li>中信證券2024年資本市場年會</li> <li>中信建投證券2024年度資本市場峰會</li> </ul>

# 企業管治報告

## 企業管治常規

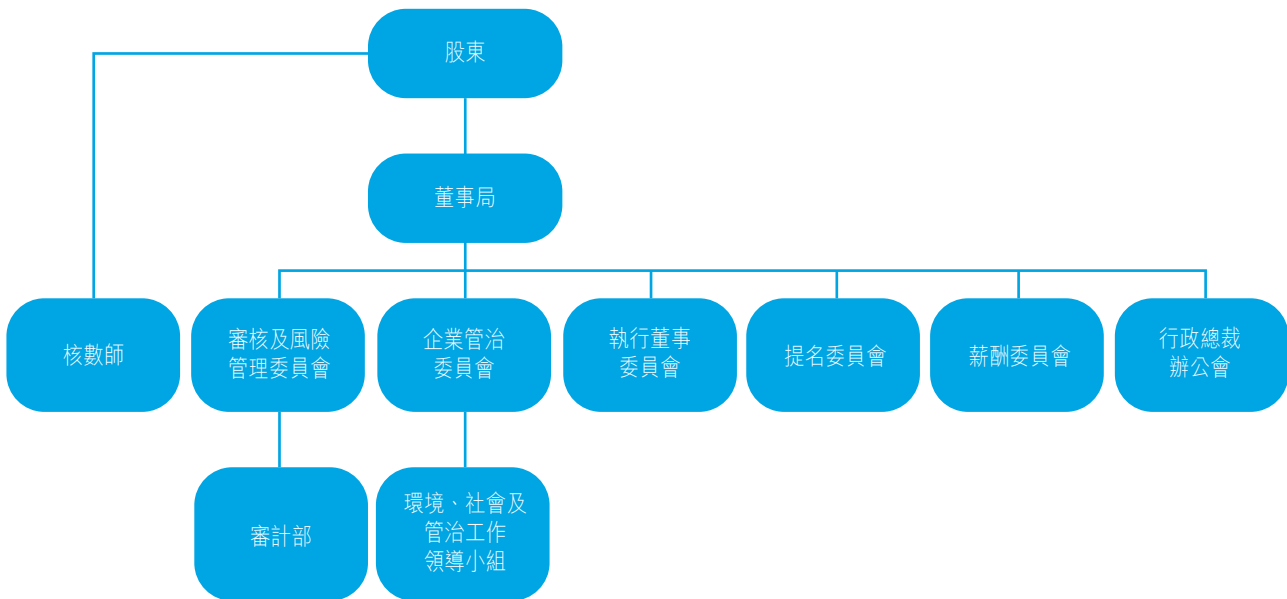
本公司董事(「董事」)局(「董事局」)相信，良好的企業管治常規是實現企業長期可持續增長及維護其股東利益的關鍵。本公司致力於加強與本集團業務行為及發展相適應的企業管治常規，其基石是擁有豐富經驗、盡責的董事局和有效的內部監控以提高其對於本公司股東的透明度和問責性。

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

董事局認為，於二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守管治守則所載所有守則條文。本公司的主要企業管治常規和實踐，以及本公司的管治守則遵守情況概述如下。

## 企業管治架構

以下人士為本公司之企業管治作出貢獻：



## 企業管治報告(續)

### 董事局

#### 管理功能

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

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

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

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

#### 董事局組成及多元化

年內及截至本報告日期止之董事局組成如下：

##### 執行董事

顏建國先生(主席)

羅亮先生(副主席兼總建築師)

張智超先生(行政總裁)

郭光輝先生(副總裁)

##### 非執行董事

庄勇先生(副主席)

趙文海先生

##### 獨立非執行董事

范徐麗泰博士(於二零二三年六月二十八日退任)

李民斌先生

陳家強教授

陳清霞博士(於二零二三年六月二十九日獲委任)

董事之履歷詳情及董事間的關係(如有)載於本年報第64頁至第71頁的「董事及高級管理人員」一節內。

## 企業管治報告(續)

### 董事局 (續)

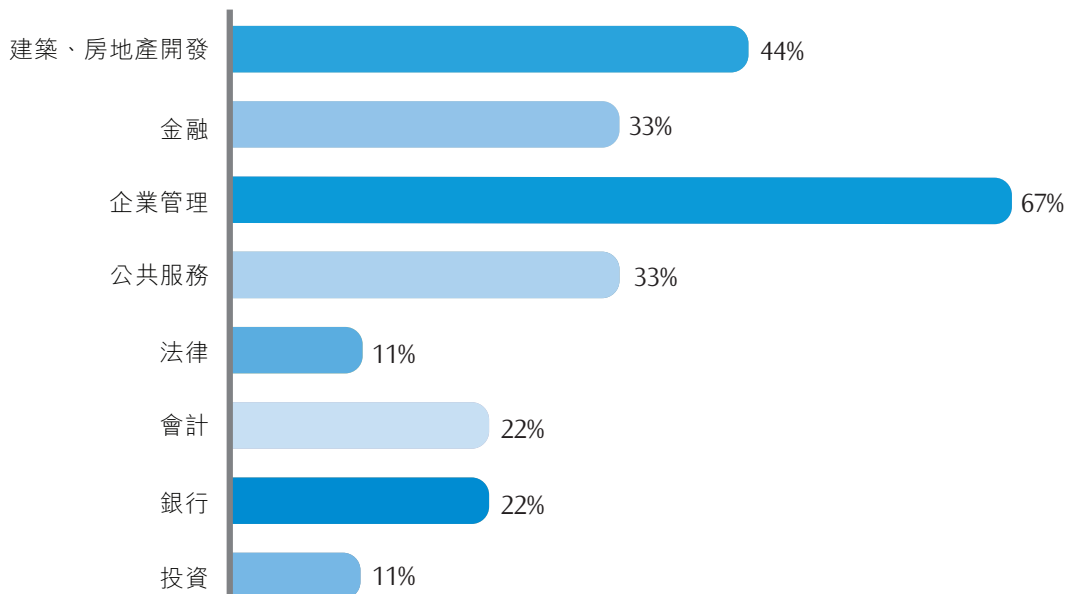
#### 董事局組成及多元化(續)

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

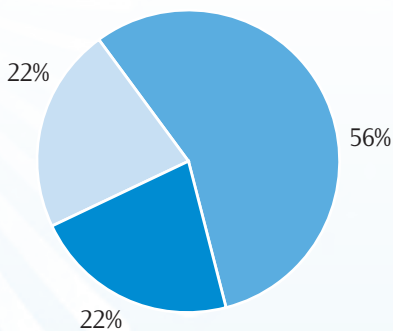
截至二零二三年十二月三十一日止董事局組成及多元化列載如下：



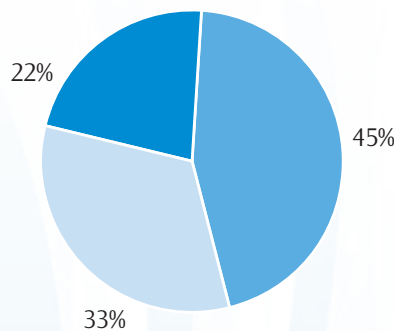
#### 背景及經驗



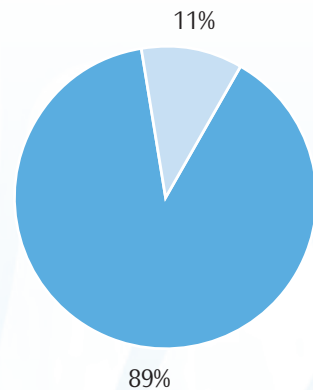
#### 服務任期(年期)



#### 年齡組別



#### 性別



■ <3 ■ >4-8 ■ >9

■ <50 ■ 51-60 ■ >61

■ 男 ■ 女



## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 董事局組成及多元化(續)

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

目前董事局九名董事中有一名女性董事。本公司致力在董事局中保持至少有一名不同性別的董事，以實現性別多元化。以董事局主席為首的管理團隊已通過多種渠道物色合適的人選並建立了董事局潛力繼任者名單。該名單將不時檢討及更新。

本公司十分重視員工多樣性，並致力創造一個自由及開放的工作環境，讓所有員工不分性別、年齡、種族地發揮所長。二零二三年期間，員工男女比例為2.63：1。本公司預期，考慮到全球經濟和業務發展，中期內所有員工的性別比例將維持在目前水平。有關我們在員工層面(包括高級管理人員)的招聘辦法和多樣性的詳情，請參閱本公司二零二三年環境、社會及管治報告。

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

#### 董事局獨立性

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

- 足夠數目的獨立非執行董事，佔董事局人數的三分之一；
- 定期披露董事對本公司所付出的時間；
- 根據提名政策和董事局多元化政策為本公司董事候選人的提名制定明確的流程和準則；
- 獨立非執行董事的最長服務年期為連續十二年(除非董事局另有決定)；
- 全面披露董事局在董事局會議上審議的提案或交易中的利益衝突(如有)；

## 企業管治報告(續)

### 董事局 (續)

#### 董事局獨立性 (續)

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

年內，本公司一直遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(包括其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)的規定。本公司已委任三名獨立非執行董事，佔董事局成員人數三分之一。

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

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

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色已有區分，以確保權力和職能的平衡。

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

張智超先生為本公司行政總裁。彼領導由所有高級管理人員組成的行政總裁辦公會。行政總裁辦公會負責落實董事局制定的策略及目標，以及在董事局授予的權力和權限內管理本公司的日常業務。

#### 委任、重選和罷免

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

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

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

#### 董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於二零二三年年度期間遵守行為守則。

## 企業管治報告(續)

### 董事局 (續)

#### 董事及高級人員責任保險

本公司已就其董事及高級人員可能會面對的法律行動作適當的投保安排。

#### 資料提供及使用

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

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

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

#### 董事培訓

所有董事對本公司及本集團均負有受信責任和法定責任。每名新委任的董事將在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對本公司的運作及業務，以及其對法律、法規及尤其是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

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

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 董事培訓(續)

根據董事提供給本公司的培訓記錄，彼等於二零二三年參加了持續專業發展，包括參加研討會和講座、在研討會上作演講、閱讀有關董事職務及責任的參考資料，以及實地視察。彼等於年內所接受的培訓類別詳情概述如下：

		培訓類別 (見註解)
<b>董事</b>		
顏建國先生		A, B, C, D
羅亮先生		A, B, C, D
張智超先生		C, D
郭光輝先生		C, D
庄勇先生		A, B, C
趙文海先生		C
李民斌先生		A, C
陳家強教授		A, B, C, D
陳清霞博士(於二零二三年六月二十九日獲委任)		A, C, D

註解：

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

## 企業策略、業務模式及文化

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

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

## 企業管治報告(續)

### 企業策略、業務模式及文化(續)

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

本集團重視秉持行端守正、令行禁止、嚴謹求真、誠信務實的原則。董事局負責監督我們的道德事項、行為和事務，為我們的股東和利益相關者促進本集團的成功。本公司有一套明確的企業行為準則，確保本公司以高道德水平以及誠信和專業營運，所有員工都必須嚴格遵守企業行為準則。有關企業行為準則的詳情，請參閱本公司二零二三年環境、社會及管治報告。

年內，董事局已檢討本公司如何實現「好產品、好服務、好效益、好公民」的重點進展領域，詳情載於本公司二零二三年環境、社會及管治報告，並確信本公司的文化符合本公司的宗旨、價值觀和戰略。

本集團對二零二三年的策略、業務及財務回顧詳情載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

## 問責及核數

### 財務匯報

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

### 風險管理及內部監控

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

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授

#### 董事局會議程序

董事局每年至少定期召開四次會議，並提前安排會議日期，方便董事出席會議。董事局於年內舉行五次會議，並於必要時召開會議討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易(如有)。此外，董事局亦討論由董事局所履行的企業管治職能，包括但不限於檢討本公司就企業管治及遵守法律及監管規定方面的政策及常規。各董事出席董事局會議及其轄下委員會會議的詳情載於本年報第 101 頁的表格中。

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

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

董事局會議程序適用於董事局各委員會的會議。

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

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

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 執行董事委員會

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

執行董事委員會主要職責如下：

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

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

年內，執行董事委員會舉行了兩次會議及以書面決議形式通過決議，以審閱及批准(其中包括)：

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



## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 審核及風險管理委員會

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

審核及風險管理委員會主要職責如下：

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

審核及風險管理委員會於二零二三年內舉行四次會議，並已審核：

- 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報告及截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期和季度業績；
- 內部審計及外聘核數師之審計計劃書；
- 審計過程中所採用的審計辦法和方法、審計重點領域以及新訂和修訂的會計準則對本公司財務報表的影響；
- 內部及獨立審計結果；
- 外聘核數師之獨立性和提供之非審計服務；
- 重新委任外聘核數師及其酬金；
- 風險管理、內部監控及財務匯報制度的充分性和有效性；
- 風險管理及內部監控事宜的重要調查結果；
- 會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的充分性；及
- 持續關連交易及其年度上限。

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 薪酬委員會

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

薪酬委員會主要職責如下：

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

薪酬委員會於二零二三年內舉行一次會議及以書面決議形式通過決議，並已審核：

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 薪酬委員會(續)

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

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

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

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

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

有關董事二零二三年之酬金載於財務報表附註13內。

高級管理人員於二零二三年十二月三十一日止年度內按範圍劃分之薪酬列載如下：

薪酬範圍 (人民幣)	人數 (附註)
4,000,000元或以下	5
4,000,001元至4,500,000元	2
4,500,001元至5,000,000元	4

附註：包括於二零二三年內辭任的一名高級管理人員。

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 提名委員會

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

提名委員會主要職責如下：

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

提名委員會於二零二三年內舉行一次會議，並已審核：

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

就選擇將被提名成為董事的人選或重選董事時，提名委員會將參考董事局多元化政策及本公司委任、選舉及罷免董事的程序(即相當於本公司提名政策，下稱「提名政策」)。被提名人需滿足上市規則中所載述的要求，包括被提名人須具備擔任董事的個性、經驗及品格，並證明其具備足夠的才幹勝任該董事職務。此外，提名政策自二零二三年三月三十一日起訂明，任何任期超過連續十二年的獨立非執行董事的獨立性可能受到損害，並可能不適合連任。

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 提名委員會(續)

年內，提名委員會根據提名政策和董事局多元化政策，已審閱董事的資格、經驗、背景和所在相關行業知識領域的核心能力。提名委員會及董事局對於董事局的多元化、經驗及技能的適當組成感到滿意，並建議股東在二零二三年六月二十八日舉行的股東周年大會上重選羅亮先生及張智超先生為董事。同時，在提名委員會的建議下，由二零二三年六月二十九日起，董事局委任陳清霞博士為獨立非執行董事以接替退任的范徐麗泰博士。

#### 企業管治委員會

企業管治委員目前由四名成員組成，分別為陳家強教授、李民斌先生、陳清霞博士及羅亮先生，大部分為獨立非執行董事。陳家強教授為企業管治委員會主席。

企業管治委員會主要職責如下：

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

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 企業管治委員會(續)

企業管治委員會於二零二三年內舉行兩次會議，並已審核：

- 本公司有關企業管治的政策及常規，以及管治守則的遵守情況；
- 股東溝通政策的實施及有效性；
- 二零二二年環境、社會及管治報告；及
- 二零二三年上半年環境、社會及管治相關工作報告及二零二三年工作計劃。

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

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

有關本集團環境、社會及管治政策及表現的詳細討論，請參閱本公司二零二三年環境、社會及管治報告。

## 企業管治報告(續)

### 出席會議紀錄

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

董事局滿意董事透過主動參與本公司事務為董事局作出正面貢獻，這反映在二零二三年內董事局會議、董事局轄下委員會會議及股東周年大會的高出席率記錄中(如下表所載)。

董事姓名	實際出席／董事有資格出席的會議次數						
	董事局會議	執行董事 委員會會議	審核及		提名 委員會會議	企業管治 委員會會議	股東 周年大會
			風險管理 委員會會議	薪酬 委員會會議			
顏建國先生	4/5	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
羅亮先生	5/5	2/2	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
張智超先生	5/5	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭光輝先生	5/5	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
庄勇先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
趙文海先生	4/5	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
范徐麗泰博士 <sup>(附註1)</sup>	2/2	不適用	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
李民斌先生	5/5	不適用	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
陳家強教授	5/5	不適用	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
陳清霞博士 <sup>(附註2)</sup>	2/3	不適用	1/2	不適用	不適用	1/1	不適用

附註：

1. 於二零二三年六月二十八日退任
2. 於二零二三年六月二十九日獲委任

### 董事局評審

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

董事被要求以匿名方式，對董事局及其委員會整體表現發表觀點和反饋，包括其角色、責任、技能和組成、董事局及其委員會會議的舉行、信息提供、文化和董事局行為以及需要改進的地方。所有董事的回應及意見由企業管治委員會及董事局分析及討論。本公司已根據評審過程和董事的建設性意見制定了行動計劃，以進一步加強企業管治。

## 企業管治報告(續)

### 股息政策

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

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

### 公司秘書

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

年內，本公司的公司秘書莊惠生先生已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通

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

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

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



## 企業管治報告(續)

### 與股東的溝通(續)

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

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

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

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

## 企業管治報告(續)

### 股東權利

#### 股東召開股東大會之程序

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

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

#### 於股東大會上提呈議案之程序

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

## 企業管治報告(續)

### 股東權利(續)

#### 於股東大會上提呈議案之程序(續)

(ii) (續)

(3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：

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

相關表決權利指：

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

(4) 該要求：

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

### 向董事局提出查詢

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

## 企業管治報告(續)

### 核數師酬金

截至二零二三年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別約人民幣10,746,000元及人民幣793,000元。應付之非審計服務費包括但不限於就業績公告、持續關連交易及環境、社會及管治報告諮詢等提供的專業服務。

### 組織章程文件

截至於二零二三年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。合併版本已登載於本公司及香港聯交所網站。

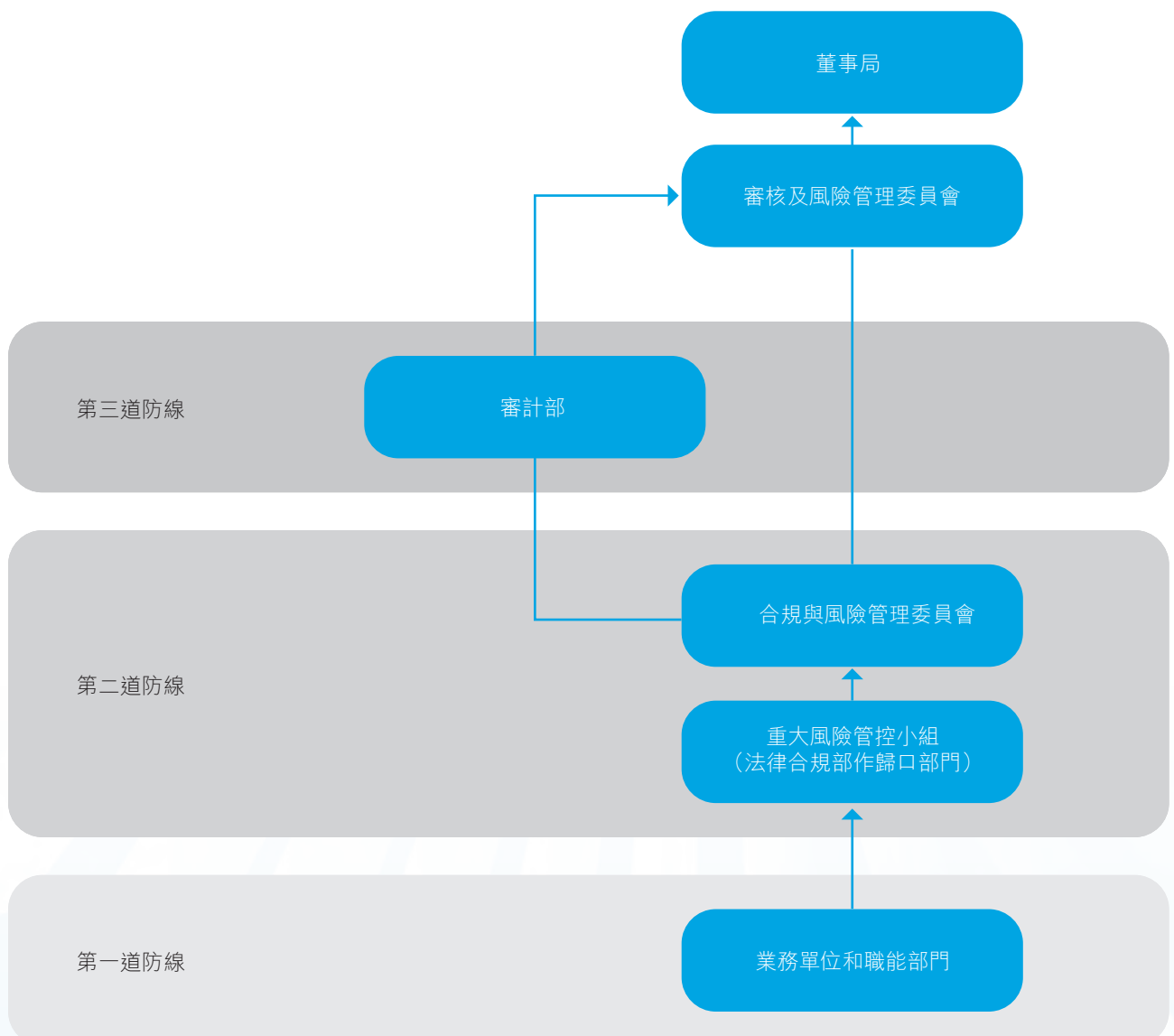
# 風險管理及內部監控報告

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

## 風險管理架構

二零二三年，本公司對其風險管理架構進行了全面檢討，其中包括對風險文化、治理、管理結構和業務流程等事項進行了徹底審視。根據檢討結果，本公司考慮了一系列措施以加強其風險管理，包括發佈兩套新的風險管理政策和合規政策，重組風險管理架構，加強業務管理流程，促進更強的風險文化，並提高本公司所有員工的風險意識。

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



## 風險管理及內部監控報告(續)

### 風險管理架構(續)

#### 董事局

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

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

#### 審核及風險管理委員會

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

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

#### 第三道防線

##### 一 審計部

審計部協助審核及風險管理委員會評估風險管理及內部監控系統。其主要職責包括：

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

## 風險管理及內部監控報告(續)

### 風險管理架構(續)

#### 第二道防線

- 合規與風險管理委員會
- 重大風險管控小組
- 法律合規部

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

- 推進風險管理及內部審計體系建設
- 審閱重大風險管控小組的重大風險及集團合規情況報告
- 審議重大風險及合規事項

由法律合規部作為歸口管理部門的重大風險管控小組，其主要職責包括：

- 向業務單位和職能部門(即第一道防線)收集及匯總風險信息、審閱風險評估結果
- 分析本公司年度風險事件及更新本公司風險登記冊
- 制定風險緩解措施、風險管理程序和指定負責部門
- 與業務單位和職能部門對接，跟進重要風險的變動及應對措施的實施情況
- 向合規與風險管理委員會匯報重大風險及合規事項
- 確定本公司年度風險事項、分類及排序，及製作定期報告，向合規與風險管理委員會匯報

#### 第一道防線

- 業務單位和職能部門

業務單位和職能部門充當風險所有者。其主要職責包括：

- 識別、評估和監控日常運營中的風險領域
- 制定風險緩解措施，並向重大風險管控小組匯報風險問題
- 執行所有適當的風險管理、緩解措施和行動，以保障本集團的利益和業務績效的有效性
- 確保風險管理系統和緩解策略的有效性

### 風險管理程序

風險管理程序嵌入到我們的日常運營中，其中包括風險偏好、識別、評估、處置和監控。這是一個持續的過程，需要定期監控、審查並向審核及風險管理委員會和董事局報告。

### 風險偏好

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

## 風險管理及內部監控報告(續)

### 風險管理程序(續)

#### 風險識別

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

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

#### 風險評估

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

風險和機遇將被分析並以熱圖的形式繪製成矩陣圖，以便每個業務和職能部門可以根據風險評級來考慮和排序風險。對於其他可能產生更重大影響的風險，此類風險將上報至合規與風險管理委員會和重大風險管控小組進行重新評估。

#### 風險處置

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

#### 風險審閱及監控

合規與風險管理委員會和重大風險管控小組審查各業務和職能部門提交的風險登記冊和風險管理計劃，並監督合理的風險緩解措施的實施，以及監督重大風險如何隨時間變化。充分的風險相關信息將通過審計部定期報告給董事局和審核及風險管理委員會。

### 風險文化

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



## 風險管理及內部監控報告(續)

### 本集團主要風險

本集團於年內面臨的主要風險及採取的關鍵控制措施總結如下：

風險	風險描述	主要風險控制措施
1. 宏觀經濟風險	美元加息、國際貿易摩擦、地緣衝突加劇等因素抑制了全球經濟增長	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續監察全球及中國內地經濟形勢，適時作出適當策略回應</li> <li>定期進行性能審查，並根據不同場景下的暴露程度和敏感性進行壓力測試</li> <li>保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資</li> <li>向資本市場清晰地傳遞本公司業務發展戰略和前景，以正確認識本公司的核心競爭力和長期投資價值</li> </ul>
2. 市場風險	國內房地產市場持續下行，不穩定性增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續精準投資、精益管理</li> <li>加強銷售與市場推廣策略與管理，以加快合約銷售回款</li> </ul>
3. 匯率風險	人民幣匯率波動	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續緊跟人民幣匯率波動情況</li> <li>逐步調整人民幣貸款在整個借款組合中的佔比</li> <li>適時不斷優化人民幣與外幣負債比例</li> <li>檢視和探索不同的融資工具，以降低外匯風險</li> </ul>
4. 政策風險	地產行業政府政策法規變更	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切跟進中國內地和外國政府的政策</li> <li>謹慎審查中國內地和海外業務以降低政治和監管風險及其影響</li> </ul>
5. 運營風險	建設成本、人工成本、融資成本及運營成本上升、以及地產發展行業盈利下降	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極把握行業調整機會，探索新的投資機會</li> <li>積極管理項目庫存，穩定物業供應和現金流入</li> <li>多措並舉，確保房地產項目按質按期建設，給予市場信心</li> <li>集團內各部門通力合作，實施強而有力的成本控制</li> </ul>

## 風險管理及內部監控報告(續)

### 內部監控系統

二零二三年，本公司對內部監控系統進行了全面檢討，以提高業務營運效率，確保合法合規、保護資產，以及本公司財務報告及相關資訊的準確性和完整性。這包括對員工行為準則、內部監控架構和業務管理程序等事項進行徹底審視。根據檢討結果，本公司採取了一系列關鍵控制措施，進一步加強內部監控：

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

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

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

## 風險管理及內部監控報告(續)

二零二三年，董事局已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性及充分性，包括財務報告、營運及合規等。經審閱本年度審計部的報告後，董事局認為此等系統有效且具效率。於年內，未有重大系統弱項被發現，且本公司已糾正了任何可能存在的控制缺陷(如有)。董事局認為此等系統運作有效，各種可能影響本公司達成目標的風險也得以控制。

董事局亦已審核及認為二零二三年度本公司會計、內部審核及承擔財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算充足。

## 舉報政策

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

年內，概無舉報案件向審計及風險管理委員會舉報。

## 反貪污政策

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

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

年內，本公司並沒有有關貪污違規及訴訟事件。

## 處理及發布內幕消息

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

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

# 董事局報告書

本公司董事(「董事」)同寅茲提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報表。

## 主要業務及分部表現分析

本集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報表附註44、18及19內。

本集團之分部表現分析載於財務報表附註8內。

## 業務回顧

根據香港法例第622章《公司條例》附表5規定，本公司年內業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團所面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能未來發展之預示均列於本年報第12頁至第63頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

此外，有關本集團環保政策及表現以及遵守相關法律和法規的討論，及本集團與其員工、客戶、供應商和對本集團有重大影響的持份者的主要關係，載於本年報的第72頁至第79頁之「可持續發展」章節中，及本公司遵照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)發佈的二零二三年環境、社會及管治報告內。

## 業績及分配

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績分別載於本年報第141頁及第142頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣35仙(二零二二年：每股港幣40仙)已於二零二三年十月五日派發。董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣45仙(二零二二年：每股港幣40仙)給予於二零二四年六月二十七日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣35仙，全年每股派息合共港幣80仙(二零二二年：每股港幣80仙)。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零二四年七月十二日派發。

## 股本

截至二零二三年十二月三十一日之已發行本公司股份(「股份」)總數為10,944,883,535股普通股。

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註30內。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備(包括但不限於可供分派儲備)變動分別載於本年報第145頁及第146頁之綜合權益變動表及財務報表附註42內。

## 董事局報告書(續)

### 五年財務摘要

本集團於過去五個年度之業績及資產與負債摘要載於本年報第8頁內。

### 主要物業

本集團於二零二三年十二月三十一日之主要物業發展項目和商業物業詳情載於本年報第43頁至第45頁及第50頁至第56頁內。

### 有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達人民幣4,845,721,000元已直接計入綜合收益表內。

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

### 股票掛鈎協議

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

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

### 發行上市證券

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

附屬公司名稱	證券	發行日期	到期日	發行總額 (人民幣千元)	票面利率	證券上市/發行之 交易所/市場名稱
中海企業發展集團 有限公司(「中海企業 發展」)	2023公司債券 (i) 第一期(品種一) (ii) 第一期(品種二) (iii) 第二期(品種二)	2023年11月6日 2023年11月6日 2023年12月11日	2026年11月7日 2028年11月7日 2028年12月12日	2,000,000 1,000,000 3,000,000	2.90% 3.25% 3.20%	深圳證券交易所 (「深交所」)
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	擔保票據	2023年10月18日	2026年10月25日	3,190,000	3.50%	私人募集

## 董事局報告書(續)

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

## 贖回上市證券

於年內，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
北京中海廣場商業發展有限公司	(i) 人民幣3,701百萬元票面利率2.50%	(i) 2020年4月28日	(i) 2023年4月28日	(i) 3,686,200 <sup>#</sup>	(i) 無
	(ii) 人民幣3,001百萬元票面利率3.90%	(ii) 2020年8月17日	(ii) 2023年5月5日	(ii) 2,996,500 <sup>#</sup>	(ii) 無
	(iii) 人民幣1,001百萬元票面利率3.85%	(iii) 2021年3月23日	(iii)-(iv) 本金及應付利息於每年5月及11月分期償付	(iii) 600	(iii) 999,200 <sup>#</sup>
	(iv) 人民幣2,101百萬元票面利率3.60%	(iv) 2021年6月23日	(v)-(vi) 本金及應付利息於每年2月及8月分期償付	(iv) 44,900	(iv) 2,000,200 <sup>#</sup>
	(v) 人民幣1,901百萬元票面利率3.50%	(v) 2021年11月10日		(v) 7,970	(v) 1,886,180 <sup>#</sup>
	(vi) 人民幣5,001百萬元票面利率3.35% 資產支持專項計劃證券，並於深交所上市	(vi) 2022年3月29日		(vi) 10,000	(vi) 4,986,000 <sup>#</sup>
中海企業發展	票面利率3.10%之人民幣1,000百萬元 公司債券，並於深交所上市	2021年7月9日	2023年7月12日	1,000,000	無
中海企業發展	票面利率2.75%之人民幣500百萬元 公司債券，並於深交所上市	2021年8月6日	2023年8月9日	500,000	無
中海企業發展	票面利率3.20%之人民幣2,000百萬元 公司債券，並於深交所上市	2020年8月13日	2023年8月14日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率3.40%之人民幣2,400百萬元 公司債券，並於深交所上市	2020年11月6日	2023年11月9日	2,400,000	無
中海企業發展	票面利率3.60%之人民幣1,500百萬元中期 票據，並於全國銀行間債券市場上市	2020年12月10日	2023年12月14日	1,500,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited	票面利率4.25%之美元750百萬元擔保票據， 並於香港聯交所上市	2018年4月26日	2023年4月26日	5,109,975	無
China Overseas Finance (Cayman) III Limited	票面利率5.375%之美元500百萬元擔保票據， 並於香港聯交所上市	2013年10月29日	2023年10月29日	3,621,179	無

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

上述證券之詳情(包括賬面值)載於本公司的相關公告及財務報表附註32內。

## 董事局報告書(續)

### 借貸及資本性支出之利息

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

### 董事

#### (a) 本公司董事

年內及截至本報告日期止之董事如下：

##### 執行董事

顏建國先生  
羅亮先生  
張智超先生  
郭光輝先生

##### 非執行董事

庄勇先生  
趙文海先生

##### 獨立非執行董事

范徐麗泰博士(於二零二三年六月二十八日退任)  
李民斌先生  
陳家強教授  
陳清霞博士(於二零二三年六月二十九日獲委任)

范徐麗泰博士於二零二三年六月二十八日的股東周年大會結束時不膺選連任，並退任獨立非執行董事。范博士確認彼與董事局並無任何意見分歧，亦無有關其退任之其他事宜須提呈本公司股東注意。

根據本公司組織章程細則第105(1)條，顏建國先生、趙文海先生及陳家強教授將於二零二四年六月二十一日召開之股東周年大會(「2024年股東周年大會」)上輪換退任，惟合資格並願膺選連任。

根據本公司組織章程細則第96條，陳清霞博士任期將直至2024年股東周年大會止並膺選連任。

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

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

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

## 董事局報告書(續)

### 董事(續)

#### (b) 本公司附屬公司董事

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

### 董事及高級管理人員酬金

有關董事及高級管理人員酬金之資料分別載於財務報表附註13及41(b)內，及「企業管治報告」內第97頁「薪酬委員會」一節中。

### 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第64頁至第71頁的「董事及高級管理人員」一節內。

### 股份期權計劃

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

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

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



## 董事局報告書(續)

### 股份期權計劃(續)

根據股份期權計劃，在二零二三年財政年度首日及終日可授予的股份期權數量分別為740,179,153股和754,705,153股。二零二三年內並無授出股份期權。截至本年報日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為809,728,653股股份，約佔當天已發行股份總數總額的7.40%。

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

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

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

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

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

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

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

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

## 董事局報告書(續)

## 股份期權計劃(續)

年內，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	授出日期	認購價 港幣 (每股)	行使期 (附註a)	股份期權數目					於二零二三年 十二月 三十一日 之結餘
				於二零二三年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷	失效 (附註b)	
<b>董事</b>									
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	1,800,000	-	-	(1,200,000)	-	600,000
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	1,600,000	-	-	(1,066,000)	-	534,000
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	366,000	-	-	-	-	366,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	1,600,000	-	-	(1,066,000)	-	534,000
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	400,000	-	-	-	-	400,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	1,300,000	-	-	(866,000)	-	434,000
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	400,000	-	-	-	-	400,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至 10.11.2027 (附註e)	1,600,000	-	-	(533,000)	-	1,067,000
<b>其他員工和相關實體 參與者</b>	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	54,654,500	-	-	-	(3,575,000)	51,079,500
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	256,050,000	-	-	(165,645,000)	(10,851,000)	79,554,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至 10.11.2027 (附註e)	5,410,000	-	-	(1,780,000)	(100,000)	3,530,000
				326,112,500	-	-	(172,156,000)	(14,526,000)	139,430,500

## 董事局報告書(續)

### 股份期權計劃(續)

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 股份期權於年內因若干合資格人士辭任而失效。
- (c) 每三分之一於二零一八年六月二十九日所授出股份期權已分別於二零二零年六月二十九日及二零二一年六月二十九日歸屬。第三批股份期權已根據股份期權計劃行使條件於二零二二年六月二十一日予以註銷。
- (d) 第一批及第二批股份期權(各代表三分之一於二零二零年十一月二十四日所授出的股份期權)已根據股份期權計劃行使條件分別於二零二三年一月十二日及二零三年十月二十五日予以註銷。其餘一批股份期權(即三分之一於二零二零年十一月二十四日所授出的股份期權)或可按股份期權計劃條件於二零二四年十一月二十四日歸屬。
- (e) 第一批股份期權(即三分之一於二零二一年十一月十一日所授出的股份期權)已根據股份期權計劃行使條件於二零二三年十月二十五日予以註銷。其餘兩批股份期權(各代表三分之一於二零二一年十一月十一日所授出的股份期權)或可按股份期權計劃條件分別於二零二四年十一月十一日和二零二五年十一月十一日歸屬。

股份期權計劃進一步詳情載於財務報表附註30內。

## 董事及最高行政人員之證券權益

於二零二三年十二月三十一日，董事、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)通知本公司及香港聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份中持有之好倉

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

附註：百分比是指於二零二三年十二月三十一日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

### (b) 於本公司的相關股份中持有之好倉

根據股份期權計劃，顏建國先生、羅亮先生、張智超先生、郭光輝先生及庄勇先生獲授予股份期權，以認購本公司普通股股份。有關此等股份期權在截至二零二三年十二月三十一日止年度內的資料，載於本報告「股份期權計劃」章節中。根據《證券及期貨條例》規定，此等股份期權構成在本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

## 董事局報告書(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(續)

#### (c) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份	
			百分比 (附註1)	
中國建築股份有限公司(「中建股份」) (附註2)	羅亮先生	294,000	0.001%	
	張智超先生	70,000	0.000%	
	郭光輝先生	210,000	0.001%	
中國建築國際集團有限公司 (「中國建築國際」)	羅亮先生	3,531,469	0.070%	
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.138%	
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	羅亮先生	112,906	0.003%	
	庄勇先生	750,825	0.021%	

附註：

1. 百分比是指於二零二三年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。
2. 羅亮先生、張智超先生及郭光輝先生各持有之中建股份股份數目乃中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。

#### (d) 於相聯法團債券中持有之好倉

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

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，任何董事或本公司最高行政人員又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《標準守則》通知本公司及香港聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條例所提及的登記冊。

除上文及「股份期權計劃」一節所披露者外，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零二三年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何此等權利。

## 董事局報告書(續)

### 購入股份或債券之安排

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

### 董事於競爭業務之權益

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

本公司主席兼執行董事顏建國先生亦為中國海外集團有限公司(「中海集團」)之董事長兼總經理，以及中國建築國際之非執行董事。本公司執行董事兼行政總裁張智超先生亦為中海集團之董事。本公司副主席兼非執行董事庄勇先生亦為中海集團之董事及中海宏洋之主席兼執行董事。本公司執行董事郭光輝先生亦為中海宏洋之非執行董事。中海集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。

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

## 董事局報告書(續)

### 主要股東之證券權益

於二零二三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載(或本公司獲通知)，本公司的主要股東及其他人士持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

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

附註：

1. 百分比是指於二零二三年十二月三十一日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。
2. 銀樂為中海集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中海集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
3. 中海集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中海集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
4. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
5. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。

除上文披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊內。

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易

#### 釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

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

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

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

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

#### (A) 關連交易

##### 與中建四局城市發展投資有限公司(「中建四局」)就中國廣州市地塊成立合資公司

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

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

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



## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易

##### (1) 中國建築興業總承建協議

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

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

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

##### (2) 中國建築國際總承建協議

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

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

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

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易(續)

##### (3) 中建股份總承建協議

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

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

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

##### (4) 中海物業服務框架協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立框架協議(「中海物業服務框架協議」)，據此，本集團可邀請中海物業集團參與就本集團擁有或持有的物業發展項目或物業向本集團提供物業管理服務和其他服務(「服務」)的競爭投標，由二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中海物業集團的總合約金額不超出下文所載之相應上限。

期間	上限
二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日	港幣 1,076 百萬元
二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日	港幣 2,093 百萬元
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	港幣 2,616 百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日	港幣 1,633 百萬元

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易(續)

##### (4) 中海物業服務框架協議(續)

在中海物業服務框架協議屆滿時，於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業訂立新框架協議，由二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟可能授予中海物業集團的總合約金額不超過下文所載之相應上限。

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

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性招投標程序(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十八日及二零二三年四月二十八日之公告內)。

##### (5) 中海物業停車位框架協議

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

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

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

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易(續)

##### (6) 金融服務總協議

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

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

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

##### (7) 有關材料供應的中國建築國際框架協議

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

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

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

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易(續)

##### (8) 中建股份供應鏈管理框架協議

於二零二一年七月九日，本公司與中建股份訂立框架協議(「中建股份供應鏈管理框架協議」)，據此，深圳領潮供應鏈管理有限公司(「深圳領潮」，本公司的全資附屬公司)將提供，及中建股份集團及中建股份關連人士可不時聘請深圳領潮提供(i)供應鏈管理服務，包括採購深圳領潮可提供的材料；及／或(ii)供應鏈諮詢服務，由二零二一年七月九日起至二零二三年十二月三十一日止期間(包括首尾兩天)，惟受限於以下上限：

期間	上限
二零二一年七月九日至二零二一年十二月三十一日	人民幣7,700百萬元
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	人民幣7,700百萬元
二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣7,700百萬元

有關中建股份供應鏈管理框架協議定價及條款的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月九日之公告。

在中建股份供應鏈管理框架協議屆滿時，於二零二三年十二月十一日，本公司與中建股份訂立新框架協議(「新中建股份供應鏈管理框架協議」)，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年，惟受限於以下上限：

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

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

## 董事局報告書(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (B) 持續關連交易(續)

##### (9) 中建股份租賃框架協議

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

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

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

### 遵從上市規則第14A.55及14A.56條有關持續關連交易之年度審核及確認

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

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

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

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

就上述的關連交易或持續關連交易，董事局確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

## 董事局報告書(續)

### 董事於重大交易、安排及合約中之權益

於二零二三年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

### 於重大權益之合約

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

### 主要客戶及供應商

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，本集團之五位最大客戶佔本集團收入比例低於30%。本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額比例亦低於30%。

### 薪酬政策、釐定董事薪酬之基準及退休金計劃

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考年度行業薪酬水平調查及本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。在本公司最終控股股東的安排下，本公司若干董事及骨幹員工目前持有中建股份第二期A股限制性股票。此安排旨在激勵核心骨幹人才。另外，本公司於二零一八年制訂股份期權計劃。計劃的資料分別載於財務報表附註30及董事局報告書內。

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

### 管理合約

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

### 公眾持股量

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

## 董事局報告書(續)

### 捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達人民幣5,153,000元。

### 審核及風險管理委員會

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

### 企業管治

本公司實施之主要企業管治常規詳載於本年報第84頁至第106頁「企業管治報告」內。

### 獲准許的彌償條文

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

### 核數師

安永會計師事務所(「安永」)自二零二零年起獲委任為本公司的核數師。隨附本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表已由安永審計。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘安永為本公司核數師。

承董事局命

**顏建國**

主席兼執行董事

香港，二零二四年三月二十八日



# 獨立核數師報告書



致中國海外發展有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 141 頁至第 240 頁中國海外發展有限公司(以下統稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基準

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

## 關鍵審核事項

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

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

## 獨立核數師報告書(續)

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項

#### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

##### 投資物業的估值

於二零二三年十二月三十一日，貴集團投資物業總額約為人民幣2,077.46億元，約人民幣48.46億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值變動收益」。

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

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

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

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b)、4(a)及17的有關披露。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估估值師的能力、獨立性及客觀性，並討論其工作範圍；及
- 在我們內部評估專家的協助下，我們根據對物業行業的瞭解及參考可比市場交易相關資料及研究，對類似物業復歸收益率、通行市場租金、估計售價及同時通過比較開發商的預計利潤與歷史資料，以抽樣評估估值師採用的方法以及關鍵假設的恰當性；及抽樣測試物業估值使用的數據，包括現有租期的租金率以及預計完工所需的估計成本，比較租戶及承建商現有的協議。

## 獨立核數師報告書(續)

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項

#### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

##### 貴集團持有物業投資組合的可回收性

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的物業存貨賬面價值總額約為人民幣4,874.87億元。

管理層通過估計貴集團附屬公司所持有的物業存貨之可變現淨值，評估其可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況預測。管理層認為截至二零二三年十二月三十一日止年度無需對貴集團附屬公司所持有的物業存貨作重大減值準備。

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

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b)、4(c)、9及21的有關披露。

我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：

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

## 獨立核數師報告書(續)

### 年報內之其他信息

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

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

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

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事在審計及風險管理委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的職責。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

## 獨立核數師報告書(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

## 獨立核數師報告書(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二四年三月二十八日

# 綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	7	<b>202,524,069</b>	180,321,569
直接經營成本		<b>(161,371,266)</b>	(141,928,019)
淨其他收入及收益／(虧損)	9	<b>41,152,803</b>	38,393,550
投資物業之公允價值變動收益	17	<b>1,402,848</b>	(1,785,094)
分銷費用		<b>4,845,721</b>	4,795,561
行政費用		<b>(4,261,579)</b>	(3,919,149)
行政費用		<b>(2,614,320)</b>	(2,602,607)
經營溢利		<b>40,525,473</b>	34,882,261
應佔溢利和虧損			
聯營公司		<b>1,250,171</b>	1,776,078
合營公司		<b>377,138</b>	405,315
財務費用	10	<b>(1,032,448)</b>	(1,056,725)
除稅前溢利		<b>41,120,334</b>	36,006,929
所得稅費用	11	<b>(14,073,689)</b>	(11,450,757)
本年度溢利	12	<b>27,046,645</b>	24,556,172
分配於：			
本公司股東		<b>25,609,837</b>	23,264,747
非控股權益		<b>1,436,808</b>	1,291,425
		<b>27,046,645</b>	24,556,172
		人民幣	人民幣
每股盈利	14		
基本及攤薄		<b>2.34</b>	2.13

列載於第149至240頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年度溢利	27,046,645	24,556,172
其他全面收益		
其後將可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(168,265)	(817,840)
換算聯營公司之匯兌差額	(115,667)	(654,875)
	(283,932)	(1,472,715)
本年度其他全面收益	(283,932)	(1,472,715)
本年度全面收益總額	26,762,713	23,083,457
全面收益總額分配於：		
本公司股東	25,332,428	21,810,367
非控股權益	1,430,285	1,273,090
	26,762,713	23,083,457

列載於第 149 至 240 頁之附註為此綜合財務報表的一部分。



# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>6,903,790</b>	7,085,545
投資物業	17	<b>207,746,168</b>	190,226,516
商譽	34	<b>56,395</b>	56,395
聯營公司權益	18	<b>23,182,151</b>	21,241,893
合營公司權益	19	<b>23,120,012</b>	22,168,401
按公允價值計入損益之金融資產	20	<b>218,173</b>	218,173
其他應收款		<b>212,050</b>	298,254
遞延稅項資產	33	<b>7,513,453</b>	7,559,276
		<b>268,952,192</b>	248,854,453
<b>流動資產</b>			
物業及其他存貨	21	<b>487,640,804</b>	488,812,985
土地發展費用	22	<b>8,604,923</b>	11,469,316
貿易及其他應收款	23	<b>6,987,106</b>	7,042,079
合同資產	27	<b>993,541</b>	1,278,436
按金及預付款		<b>12,467,286</b>	11,929,654
用於物業發展之土地按金		<b>204,520</b>	—
應收聯營公司款	24	<b>1,717,436</b>	4,459,576
應收合營公司款	24	<b>8,766,323</b>	8,788,592
應收非控股股東款	24	<b>3,949,904</b>	4,367,921
預付稅金		<b>17,691,023</b>	15,945,005
銀行結餘及現金	25	<b>105,629,033</b>	110,306,115
		<b>654,651,899</b>	664,399,679
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	26	<b>85,684,211</b>	78,650,740
預售樓款	27	<b>108,619,041</b>	107,675,933
應付同系附屬公司及關聯公司款	28	<b>2,565,938</b>	3,625,206
應付聯營公司款	28	<b>4,228,149</b>	1,635,770
應付合營公司款	28	<b>4,024,969</b>	4,408,323
應付非控股股東款	29	<b>8,648,674</b>	13,712,388
一年內到期之租賃負債	35	<b>94,230</b>	132,897
稅項債務		<b>30,867,023</b>	31,952,821
一年內到期之銀行及其他借貸	31	<b>21,157,995</b>	19,717,640
一年內到期之擔保票據及公司債券	32	<b>19,810,287</b>	19,639,747
		<b>285,700,517</b>	281,151,465
<b>流動資產淨值</b>		<b>368,951,382</b>	383,248,214
<b>總資產減流動負債</b>		<b>637,903,574</b>	632,102,667

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	<b>74,035,443</b>	74,035,443
儲備		<b>298,982,385</b>	280,444,265
<hr/>			
本公司股東應佔權益		<b>373,017,828</b>	354,479,708
非控股權益		<b>19,893,880</b>	18,618,117
<hr/>			
<b>權益總額</b>		<b>392,911,708</b>	373,097,825
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之租賃負債	35	<b>960,434</b>	1,024,636
一年後到期之銀行及其他借貸	31	<b>144,139,899</b>	145,834,990
一年後到期之擔保票據及公司債券	32	<b>72,555,955</b>	85,192,869
遞延稅項負債	33	<b>27,335,578</b>	26,952,347
<hr/>			
		<b>244,991,866</b>	259,004,842
<hr/>			
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>637,903,574</b>	632,102,667

列載於第 141 至 240 頁之財務報表已於二零二四年三月二十八日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國  
執行董事

張智超  
執行董事

列載於第 149 至 240 頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	物業		匯兌儲備	合併及		中國		總額	非控股	
	股本	重估儲備		其他儲備	法定儲備	保留溢利	權益		總額	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註(a))		(附註(b))	(附註(c))						
於二零二二年一月一日	74,033,624	284,461	417,622	(11,793,034)	10,834,104	269,783,398	343,560,175	13,546,179	357,106,354	
本年度溢利	-	-	-	-	-	23,264,747	23,264,747	1,291,425	24,556,172	
換算本公司附屬公司之 匯兌差額	-	-	(799,505)	-	-	-	(799,505)	(18,335)	(817,840)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	(654,875)	-	-	-	(654,875)	-	(654,875)	
本年度全面收益總額	-	-	(1,454,380)	-	-	23,264,747	21,810,367	1,273,090	23,083,457	
二零二一年度末期股息	-	-	-	-	-	(7,018,822)	(7,018,822)	-	(7,018,822)	
二零二二年度中期股息	-	-	-	-	-	(3,860,042)	(3,860,042)	-	(3,860,042)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	3,016,347	3,016,347	
非控股股東之資本歸還	-	-	-	-	-	-	-	(794,256)	(794,256)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(973,499)	(973,499)	
權益結算以股份為基礎之 交易(附註30)	-	-	-	(128,840)	-	-	(128,840)	-	(128,840)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	299,870	(299,870)	-	-	-	
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	2,550,256	2,550,256	
根據股份計劃行使股份期權 (附註30)	1,819	-	-	(358)	-	-	1,461	-	1,461	
其他	-	-	-	-	-	115,409	115,409	-	115,409	
於二零二二年 十二月三十一日	74,035,443	284,461	(1,036,758)	(11,922,232)	11,133,974	281,984,820	354,479,708	18,618,117	373,097,825	

## 綜合權益變動表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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

附註：

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

列載於第149至240頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	41,120,334	36,006,929
調整：		
應佔聯營公司溢利和虧損	(1,250,171)	(1,776,078)
應佔合營公司溢利和虧損	(377,138)	(405,315)
財務費用	1,032,448	1,056,725
折舊	405,104	667,214
利息收入	(2,459,861)	(2,315,487)
投資物業之公允價值變動收益	(4,845,721)	(4,795,561)
出售投資物業的虧損	-	94,556
出售物業、廠房及設備的收益	(31,112)	-
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	(141,254)	(1,251,160)
議價收購附屬公司之收益	(89,068)	(1,236,618)
物業存貨之減值準備	-	1,520,022
應收合營公司款之減值準備	-	1,327,122
沖回以權益結算的股份為基礎的費用	-	(128,840)
外幣匯率變動的影響	1,073,116	4,283,299
	<b>34,436,677</b>	<b>33,046,808</b>
已收利息	2,388,566	1,950,710
物業及其他存貨減少／(增加)	12,539,966	(8,542,572)
土地發展費用減少	2,864,393	919,382
貿易及其他應收款、按金及預付款(增加)／減少	(349,463)	1,334,078
合同資產減少／(增加)	284,895	(351,524)
用於物業發展之土地按金(增加)／減少	(204,520)	1,020,286
受限制之銀行存款減少	312,084	497,694
貿易及其他應付款及預售樓款增加／(減少)	78,382	(17,810,401)
	<b>52,350,980</b>	<b>12,064,461</b>
來自經營業務之現金	52,350,980	12,064,461
已付所得稅	(17,071,643)	(22,582,866)
	<b>35,279,337</b>	<b>(10,518,405)</b>
<b>來自／(用於)經營業務的現金淨額</b>	<b>35,279,337</b>	<b>(10,518,405)</b>
<b>投資業務</b>		
已收聯營公司之股息	457,014	79,274
已收合營公司之股息	273,352	32,500
購買物業、廠房及設備	(204,801)	(649,192)
收購按公允價值計入損益之金融資產	-	(97,945)
收購附屬公司之淨現金流入／(流出)	19,484	(3,757,260)
投資物業增加	(7,076,150)	(6,751,737)
應收同系附屬公司款減少	-	62,490
給予聯營公司墊款	(107,095)	(1,783,807)
來自聯營公司回款	1,975,756	3,594,211
給予合營公司墊款	(3,180,643)	(1,302,852)
來自合營公司回款	2,072,478	3,583,773
給予非控股股東墊款	(1,204,863)	(724,386)
來自非控股股東回款	648,011	663,602
來自聯營公司之資本歸還	362,400	448,836
給予聯營公司之注資	(774,027)	(3,286,314)
來自合營公司之資本歸還	927,624	1,001,678
給予合營公司之注資	(168,696)	(478,875)
出售物業、廠房及設備所得款淨額	50,880	40,316
出售投資物業所得款淨額	1,157,920	1,185,869
	<b>(4,771,356)</b>	<b>(8,139,819)</b>
<b>用於投資業務的現金淨額</b>	<b>(4,771,356)</b>	<b>(8,139,819)</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>融資業務</b>			
已付利息		(9,879,391)	(9,192,936)
已付其他財務費用		(39,471)	(211,769)
已付本公司股東股息		(7,565,651)	(10,878,864)
已付非控股股東股息		(1,163,168)	(718,643)
新取得之銀行及其他借貸		73,718,349	65,826,004
償還銀行及其他借貸		(75,615,048)	(70,029,359)
發行擔保票據及公司債券		9,190,000	28,495,000
贖回擔保票據及公司債券		(22,875,324)	(6,928,395)
取得同系附屬公司及關聯公司墊款		-	100,092
償還同系附屬公司款		(1,110,968)	(595,859)
非控股股東之注資		4,508,537	1,404,348
非控股股東之資本歸還		(1,247,500)	(794,256)
取得聯營公司墊款		2,735,149	374,816
償還聯營公司款		(142,770)	(297,259)
取得合營公司墊款		137,800	671,708
償還合營公司款		(529,215)	(1,537,636)
取得非控股股東墊款		275,978	5,523,426
償還非控股股東款		(5,522,068)	(2,949,966)
租賃支付的本金部分		(110,758)	(334,441)
根據股份期權計劃行使股份期權所得款淨額		-	1,461
取得出售部份附屬公司權益之按金		967,530	-
收購附屬公司之額外權益		(750,300)	-
<b>用於融資業務的現金淨額</b>		<b>(35,018,289)</b>	<b>(2,072,528)</b>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(4,510,308)</b>	<b>(20,730,752)</b>
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>		<b>109,709,019</b>	<b>129,861,401</b>
<b>外幣匯率變動的影響</b>		<b>145,310</b>	<b>578,370</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>105,344,021</b>	<b>109,709,019</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金		105,629,033	110,306,115
減：受限制之銀行存款	25	(285,012)	(597,096)
		<b>105,344,021</b>	<b>109,709,019</b>

列載於第149至240頁之附註為此綜合財務報表的一部分。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 簡介

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

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

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

## 2. 應用經修訂的香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革 一支柱二立法模板

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

- (a) 香港會計準則第12號（修訂本）「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」收窄了香港會計準則第12號的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產（惟須有足夠的應課稅溢利）及遞延稅項負債。

在該修訂本的初始應用前，本集團已就租賃交易應用初始確認豁免，並未確認與租賃交易相關的遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於二零二二年一月一日應用與租賃相關的暫時性差異的修訂。

應用該修訂本後，本集團分別確定源於使用權資產的可扣減暫時性差異及租賃負債的應課稅暫時性差異，並於財務報表的附註33中的調節表反映。然而，由於相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第12號所訂明的抵銷資格，故對綜合財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無重大影響。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用經修訂的香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第12號(修訂本)「國際稅務改革 — 支柱二立法模板」提出一項強制性暫時豁免情況，為有關確認為實施經濟合作暨發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生之遞延稅項及披露有關資料的豁免。該等修訂亦向受影響實體提出披露要求，以協助財務報表使用者更清楚了解實體因支柱二所得稅所面臨的風險，當中包括在支柱二立法生效時單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，並在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估算之資訊。由於本集團組成的實體主要在支柱二稅法尚未頒佈或實質頒佈的司法管轄區運營，因此本集團尚未應用該暫時豁免。本集團將會在支柱二立法已頒佈或實質頒佈的期間在本集團的全年綜合財務報表內披露已知或能夠合理估算的資料，並將會在其生效時單獨披露有關支柱二所得稅的當期稅項費用或收入。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效的現行準則之修訂：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債的分類(「二零二零年修訂」) <sup>1,4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條款的非流動負債(「二零二二年修訂」) <sup>1,4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 無已釐定的強制生效日期惟可供提早採納

<sup>4</sup> 由於二零二零年修訂和二零二二年修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈列 — 借款人對包含按還款條款的定期貸款的分類」已修訂，以使相應措詞表達一致而結論不變

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

### 3. 編製基準及重大會計政策

#### (a) 編製基準

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

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



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體(其附屬公司)之截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

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

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

##### 將全面收益總額分配至非控股權益

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

##### 本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

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

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，則終止確認相關資產(包括任何商譽)、負債、任何非控股權益(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)及外匯波動儲備，並確認任何保留投資之公允價值及所產生並於損益確認之任何盈餘或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 共同控制合併

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

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

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

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

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

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

##### 業務合併 — 收購法

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

當集團購入的一系列活動及資產包括一項對創造產出之能力有重大貢獻的投入和實質性過程時，本集團確定該收購為一項業務。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 收購法(續)

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

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

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

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 業務合併—收購法(續)

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

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

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

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

##### 公允價值計量

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 公允價值計量(續)

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

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

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

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察(直接或間接)的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

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

##### 獨立財務報表

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

附屬公司業績由本公司按已收或應收股息基礎入賬。

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 聯營公司及合營公司權益

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

合營公司是一項共同安排，於安排擁有共同控制權的各方，對合營公司的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共用安排的控制權，只有在必須獲得共用控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後應佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果本集團應佔聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益)，本集團停止應佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須確認額外虧損。

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

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

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 聯營公司及合營公司權益(續)

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

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

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

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

##### 分部報告

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

##### 投資物業

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

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

在建投資物業產生的建築成本會被資本化作為成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯人士：

(a) 該方為一位人士或其直系親屬之親密成員以及該人士：

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

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

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



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

##### 商譽以外之有形及無形資產減值虧損

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 商譽以外之有形及無形資產減值虧損(續)

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

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

##### 金融資產

###### 分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

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

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

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

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

###### 確認和終止確認

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 金融資產(續)

##### 計量

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

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

##### 債務工具

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 金融資產(續)

##### 權益工具

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

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

##### 減值

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

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

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

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

當管理層合理預計不能收回，按攤銷成本計量的金融資產將被撇銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 金融負債及權益工具

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

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

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

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

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

##### 實際利率法

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

利息支出按實際利率基準確認。

##### 抵銷金融工具

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 金融負債及權益工具(續)

##### 終止確認

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

##### 財務擔保合約

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

##### 存貨

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

##### 物業存貨

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之融資成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

##### 現金及現金等值

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 貿易應付款

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

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

##### 借貸

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

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

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

##### 融資成本

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

所有其他融資成本於產生之期間確認為支出。

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 融資成本(續)

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

##### 外幣

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

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

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

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



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 外幣(續)

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

##### 租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

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

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

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

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

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 租賃(續)

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團：

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括：

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 租賃(續)

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為十二個月或者少於十二個月。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俱。

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

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

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

所有與租賃資產所有權有關的風險和報酬將轉移給承租人作為融資租賃入賬。

當本集團為中間出租人，根據總租賃產生的使用權資產，將分租分類為融資租賃或經營租賃。如果總租賃合約為本集團適用於資產負債表內豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

##### 僱員福利

#### (i) 退休福利

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 僱員福利(續)

##### (ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

##### (iii) 以股份為基礎支付

本公司授予之股份期權

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

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

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

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 稅項

所得稅費用是當期應付稅及遞延稅項的總額。

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

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

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

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

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

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 股本

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

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

##### 收入之確認

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

##### 房地產開發

本集團於完成履約義務及客戶獲得物業控制權的某一時點確認收入。

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

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

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

##### 為獲得合約而產生的成本的會計處理

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 收入之確認(續)

##### 房地產開發(續)

##### 履約成本

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

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

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

##### 重大融資成份的會計處理

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

##### 建安服務

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

##### 物資採購服務

物資採購服務收入於物資控制權轉移至客戶的時間點確認，一般為物資交付的時點。

##### 酒店運營、規劃設計顧問及供應鏈管理服務

酒店運營、規劃設計顧問服務及供應鏈管理服務收入乃於提供服務時確認入賬。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準及重大會計政策(續)

#### (b) 重大會計政策(續)

##### 收入之確認(續)

##### 物業租金

對於本集團作為出租人之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入損益。

##### 股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

##### 利息收入

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

##### 撥備

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

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

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

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

##### 分派股息

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

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



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

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

#### (a) 投資物業公允價值

於二零二三年十二月三十一日，投資物業按公允價值人民幣207,746,168,000元列賬(二零二二年：人民幣190,226,516,000元)。該公允價值乃根據獨立專業估值公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。這些假設的有利或不利變動將會改變本集團投資物業的公允價值，並調整在損益中確認的相應收益或虧損金額。

#### (b) 本集團之聯營公司及合營公司持有物業組合之減值

於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表上所示，本集團投資在中國內地及香港物業開發及銷售項目的上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之淨投資(即是對該等公司所擁有之權益及應收該等公司款)的總賬面值分別為人民幣12,764,282,000元(二零二二年：人民幣12,578,745,000元)、人民幣12,135,305,000元(二零二二年：人民幣13,122,724,000元)及人民幣31,886,335,000元(二零二二年：人民幣30,956,993,000元)。

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

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

就評估本集團之聯營公司及合營公司持有物業組合之最終可回收性需要作出判斷。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

#### (c) 物業存貨之減值

於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業存貨賬面值總額為人民幣487,487,473,000元(二零二二年：人民幣488,649,399,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之判斷及估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零作銷售預測。倘相關物業存貨之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則可能需作出重大減值虧損撥備或回撥。

#### (d) 土地增值稅

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5. 資本風險管理

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

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

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

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

於報告期末之淨借貸比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸	<b>165,297,894</b>	165,552,630
擔保票據及公司債券	<b>92,366,242</b>	104,832,616
總借貸	<b>257,664,136</b>	270,385,246
減：銀行結餘及現金	<b>(105,629,033)</b>	(110,306,115)
淨借貸	<b>152,035,103</b>	160,079,131
權益總額(包含非控股權益)	<b>392,911,708</b>	373,097,825
淨借貸比率(%)	<b>38.7%</b>	42.9%

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具

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

#### a. 金融工具分類

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	<b>140,348,743</b>	145,603,431
按公允價值計入損益之金融資產	<b>218,173</b>	218,173
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之負債	<b>362,818,869</b>	372,571,632

#### b. 金融風險管理目標及政策

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

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

本集團並沒有訂立或交易任何金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團主要面臨利率變動及外匯變動之金融風險。

##### 利率風險

本集團主要的利率風險來自浮息之銀行及其他借貸、應收合營公司款及其他應收款，分別為人民幣136,730,233,000元(二零二二年：人民幣136,709,927,000元)、無(二零二二年：人民幣7,370,675,000元)及人民幣212,050,000元(二零二二年：人民幣298,254,000元)，導致本集團面臨現金流量利率風險。由一至十年以上到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會動態監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要來自定息之銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券、應付聯營公司、合營公司、非控股股東款和應收聯營公司及合營公司款，分別為人民幣28,567,661,000元(二零二二年：人民幣28,842,703,000元)、人民幣92,366,242,000元(二零二二年：人民幣104,832,616,000元)、人民幣1,991,812,000元(二零二二年：人民幣10,840,379,000元)及人民幣4,611,171,000元(二零二二年：人民幣5,036,614,000元)。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

##### 利率風險敏感性分析

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

倘利率已上升／下降100(二零二二年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額在扣除資本化於發展中物業及在建投資物業成本之財務費用後即人民幣1,012,629,000元(二零二二年：人民幣971,205,000元)將減少／增加人民幣115,099,000元(二零二二年：人民幣110,416,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸、應收合營公司款及其他應收款的現金流量利率風險。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險(續)

##### 貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算。主要是指以港幣計值的銀行及其他借貸，以及以港幣及美元計值的擔保票據及公司債券使本集團須承擔外匯風險，該等借貸加起來佔總有息借貸的29.4%。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港幣	<b>1,806,668</b>	5,443,354
美元	<b>1,688,400</b>	1,958,086
<b>負債</b>		
港幣	<b>43,955,998</b>	61,075,641
美元	<b>31,597,404</b>	39,163,547

##### 貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元及港幣之貨幣風險。本集團就其實體之功能貨幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零二二年：5%)的影響詳列如下。採用敏感度為5%(二零二二年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

此敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零二二年：5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收合營公司款、銀行結餘及現金、銀行及其他借貸以及擔保票據及公司債券的貨幣列值與本集團實體的功能貨幣不同。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險(續)

##### 貨幣風險(續)

##### 貨幣風險敏感性分析(續)

本集團對於其實體之功能貨幣兌美元及港幣匯率下降5%(二零二二年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額將減少人民幣2,165,060,000元(二零二二年：人民幣3,045,121,000元)。

本集團對於其實體之功能貨幣兌美元及港幣匯率上升5%(二零二二年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之稅後溢利及權益總額在扣除資本化於發展中物業之匯兌虧損的減少即人民幣792,283,000元(二零二二年：零)後，將增加人民幣1,372,777,000元(二零二二年：人民幣3,045,121,000元)。

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

##### (ii) 信貸風險

於二零二三年十二月三十一日，本集團因交易對手未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

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

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

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

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

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

就其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。本集團密切監視聯營公司、合營公司及非控股股東之財務狀況，包括其淨資產支持。此等公司主要在香港及中國從事房地產開發業務，且其物業發展項目可盈利。基於上述評估，除了於二零二三年十二月三十一日之應收合營公司款之減值準備人民幣1,327,114,000元(二零二二年：人民幣1,327,122,000元)外，本公司董事認為交易對手違約的風險較低，因此，預期信用損失極低。

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

##### (iii) 流動資金風險

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

本集團依靠銀行及其他借貸及擔保票據及公司債券作為流動資金之主要來源。於二零二三年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

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



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未折現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	79,821,832	2,185,402	2,739,341	140,687	84,887,262	84,632,339
應付同系附屬公司及 關聯公司款	2,565,938	–	–	–	2,565,938	2,565,938
應付聯營公司款	4,228,149	–	–	–	4,228,149	4,228,149
應付合營公司款	4,037,349	–	–	–	4,037,349	4,024,969
應付非控股股東款	8,725,974	–	–	–	8,725,974	8,648,674
租賃負債	106,575	116,299	293,827	827,966	1,344,667	1,054,664
銀行及其他借貸	27,078,453	31,659,490	92,180,038	35,897,134	186,815,115	165,297,894
擔保票據及公司債券	15,824,183	18,373,240	41,819,636	39,944,286	115,961,345	92,366,242
財務擔保合約	68,961,171	5,323,245	2,541,906	322,401	77,148,723	–
	211,349,624	57,657,676	139,574,748	77,132,474	485,714,522	362,818,869
於二零二二年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	74,080,266	2,089,564	1,535,081	107,174	77,812,085	77,647,166
應付同系附屬公司及 關聯公司款	3,625,206	–	–	–	3,625,206	3,625,206
應付聯營公司款	1,652,408	–	–	–	1,652,408	1,635,770
應付合營公司款	4,424,076	–	–	–	4,424,076	4,408,323
應付非控股股東款	14,184,445	–	–	–	14,184,445	13,712,388
租賃負債	177,588	107,100	331,849	923,655	1,540,192	1,157,533
銀行及其他借貸	26,678,354	64,895,136	66,977,629	27,807,218	186,358,337	165,552,630
擔保票據及公司債券	16,491,709	14,423,462	46,056,655	56,013,209	132,985,035	104,832,616
財務擔保合約	82,017,739	6,540,444	6,386,625	707,000	95,651,808	–
	223,331,791	88,055,706	121,287,839	85,558,256	518,233,592	372,571,632

上述財務擔保合約金額為如在交易對手要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為無需按根據擔保合約去支付任何費用。不過，這項估算取決於提出擔保索償的交易對手持有之受擔保的應收金融資產蒙受信貸損失的可能性而改變。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### c. 公允價值

##### (i) 以公允價值計量的金融資產和負債

###### 公允價值層級

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

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

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

第三級別估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

於年內公允價值層級中不同級別之間並沒有轉移。

	二零二三年 第三級別 人民幣千元	二零二二年 第三級別 人民幣千元
按公允價值計入損益之金融資產	218,173	218,173

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

##### (ii) 以非公允價值計量的金融資產和負債

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 收入

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重列)
房地產開發業務	<b>192,877,444</b>	172,576,896
商業物業運營業務	<b>6,361,835</b>	5,262,431
其他業務(附註)	<b>3,284,790</b>	2,482,242
收入	<b>202,524,069</b>	180,321,569

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

### 8. 業務分部資料

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

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

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

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 分部收入及業績

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
來自客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	172,576,896	—	2,058,870	174,635,766
— 在一段時間確認	—	521,824	423,372	945,196
	172,576,896	521,824	2,482,242	175,580,962
其他收入來源				
— 商業物業收入	—	4,740,607	—	4,740,607
來自外部客戶的分部收入	172,576,896	5,262,431	2,482,242	180,321,569
分部間收入	—	—	8,304,272	8,304,272
總分部收入	172,576,896	5,262,431	10,786,514	188,625,841
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	32,260,067	7,137,225	196,396	39,593,688

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 報告分部溢利調節至綜合除稅前溢利

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
報告分部溢利	<b>41,169,374</b>	39,593,688
未分配項目：		
銀行存款利息收入	<b>2,156,325</b>	1,821,626
公司費用	<b>(99,801)</b>	(68,361)
財務費用	<b>(1,032,448)</b>	(1,056,725)
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	<b>(1,073,116)</b>	(4,283,299)
綜合除稅前溢利	<b>41,120,334</b>	36,006,929

#### 分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之報告分部分分析：

於二零二三年十二月三十一日

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 分部資產和負債(續)

於二零二二年十二月三十一日

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及該等公司之應收款)(附註a)	604,020,039	197,052,070	1,875,908	802,948,017
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司款)(附註b)	(236,403,156)	(25,330,459)	(8,037,446)	(269,771,061)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
報告分部資產	<b>817,975,058</b>	802,948,017
未分配項目：		
銀行結餘及現金	<b>105,629,033</b>	110,306,115
綜合總資產	<b>923,604,091</b>	913,254,132
報告分部負債	<b>(273,028,247)</b>	(269,771,061)
未分配項目：		
銀行及其他借貸	<b>(165,297,894)</b>	(165,552,630)
擔保票據及公司債券	<b>(92,366,242)</b>	(104,832,616)
綜合總負債	<b>(530,692,383)</b>	(540,156,307)

附註：

(a) 分部資產包括聯營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣23,182,151,000元(二零二二年：人民幣21,241,893,000元)及人民幣1,717,436,000元(二零二二年：人民幣4,459,576,000元)及合營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣23,120,012,000元(二零二二年：人民幣22,168,401,000元)及人民幣8,766,323,000元(二零二二年：人民幣8,788,592,000元)。

(b) 分部負債包括應付聯營公司及合營公司款，分別為人民幣4,228,149,000元(二零二二年：人民幣1,635,770,000元)及人民幣4,024,969,000元(二零二二年：人民幣4,408,323,000元)。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 其他業務分部資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	19,413	13,569,317	36,742	13,625,472
折舊	(69,973)	(279,394)	(55,737)	(405,104)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	141,254	—	—	141,254
議價收購附屬公司之收益	89,068	—	—	89,068
投資物業之公允價值變動收益	—	4,845,721	—	4,845,721
應收聯營公司、合營公司及 非控股股東款之利息收入	275,427	—	—	275,427
應佔聯營公司溢利和虧損	1,250,171	—	—	1,250,171
應佔合營公司溢利和虧損	377,138	—	—	377,138

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	289,770	10,142,516	94,840	10,527,126
折舊	(144,742)	(476,729)	(45,743)	(667,214)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	1,251,160	—	—	1,251,160
議價收購附屬公司之收益	1,236,618	—	—	1,236,618
物業存貨之減值準備	(1,520,022)	—	—	(1,520,022)
應收合營公司款之減值準備	(1,327,122)	—	—	(1,327,122)
投資物業之公允價值變動收益	—	4,795,561	—	4,795,561
應收聯營公司、合營公司及 非控股股東款之利息收入	387,277	—	—	387,277
應佔聯營公司溢利和虧損	1,776,078	—	—	1,776,078
應佔合營公司溢利和虧損	405,315	—	—	405,315

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

#### 地區分部資料

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

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國				
南部大區	<b>64,116,259</b>	50,217,111	<b>33,448,173</b>	28,027,974
東部大區	<b>48,041,050</b>	31,876,467	<b>74,646,121</b>	65,957,173
中西部大區	<b>25,556,561</b>	23,544,925	<b>23,050,055</b>	22,548,424
北部大區	<b>62,247,710</b>	69,699,033	<b>76,727,146</b>	73,152,440
香港及澳門	<b>2,278,447</b>	4,715,446	<b>2,045,800</b>	2,516,198
英國	<b>284,042</b>	268,587	<b>4,789,058</b>	5,166,247
總計	<b>202,524,069</b>	180,321,569	<b>214,706,353</b>	197,368,456

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

#### 主要客戶資訊

於兩個年度，並無單一客戶的收入佔本集團收入超過10%。



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 9. 淨其他收入及收益／(虧損)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
淨其他收入及收益／(虧損)包括：		
銀行存款利息收入	2,156,325	1,821,626
應收聯營公司、合營公司及非控股股東款之利息收入	275,427	387,277
其他利息收入	28,109	106,584
總利息收入	2,459,861	2,315,487
外幣匯兌淨虧損	(1,865,399)	(5,179,102)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	792,283	895,803
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(1,073,116)	(4,283,299)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益	141,254	1,251,160
議價收購附屬公司之收益	89,068	1,236,618
物業存貨之減值準備	—	(1,520,022)
應收合營公司款之減值準備	—	(1,327,122)

### 10. 財務費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券之利息	9,585,825	9,577,935
應付同系附屬公司及關聯公司、聯營公司、合營公司及非控股股東款之利息	324,963	560,198
租賃負債利息及其他財務費用	205,008	213,396
總財務費用	10,115,796	10,351,529
減：資本化金額	(9,083,348)	(9,294,804)
	1,032,448	1,056,725

年內資本化的借貸成本按年加權平均資本化率3.18%(二零二二年：3.18%)計入認可資產開支。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	7,816,853	7,004,004
中國土地增值稅	5,827,734	2,902,387
中國預扣所得稅	114,698	49,614
香港利得稅	29,744	69,884
澳門所得稅	6,153	5,070
其他	26,608	20,670
	<b>13,821,790</b>	10,051,629
遞延稅項(附註33)：		
本年度	251,899	1,399,128
總計	<b>14,073,689</b>	11,450,757

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零二二年：25%)。

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

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%(二零二二年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註33內。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用調節至綜合收益表之除稅前溢利如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>41,120,334</b>	36,006,929
按應用所得稅率 25%(二零二二年：25%)計算	<b>10,280,084</b>	9,001,732
中國預扣所得稅	<b>114,698</b>	49,614
中國土地增值稅	<b>5,827,734</b>	2,902,387
中國土地增值稅的稅項影響	<b>(1,456,934)</b>	(725,597)
應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損的稅項影響	<b>(406,827)</b>	(545,348)
不可扣稅的費用之稅項影響	<b>1,069,033</b>	1,810,653
不用課稅的收入之稅項影響	<b>(165,083)</b>	(648,961)
未予確認的稅務虧損之稅項影響	<b>171,490</b>	124,084
確認以前年度未予確認的稅務虧損	<b>(116,239)</b>	–
因不同稅率的影響	<b>(870,806)</b>	(655,415)
以前年度多計提稅項	<b>(370,280)</b>	–
其他	<b>(3,181)</b>	137,608
本年度所得稅費用	<b>14,073,689</b>	11,450,757

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 12. 本年度溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年度溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	10,746	10,085
非審計服務	793	921
	<b>11,539</b>	11,006
折舊	405,104	667,214
員工成本(包括董事酬金)(附註)	2,549,048	2,192,658
應佔稅項		
聯營公司	883,538	1,174,014
合營公司	196,368	114,917
確認為費用之物業及其他存貨成本	157,360,714	138,664,727
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出		
人民幣2,060,491,000元(二零二二年：人民幣1,779,217,000元)	<b>(3,124,180)</b>	(2,817,922)

附註：於二零二二年十二月三十一日止年度內，沖回股份期權計劃以權益結算的股份為基礎的費用為人民幣128,840,000元(附註30)。該等費用之沖回已計入上表披露之員工成本內。

本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。於二零二三年十二月三十一日止年度內，僱員在權益完全兌現前離職而因此被用來減少供款的沒收供款總額為人民幣99,000元(二零二二年：人民幣30,000元)。

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

於本會計年度，本集團對該等退休計劃總供款人民幣210,924,000元(二零二二年：人民幣195,829,000元)已包括在以上員工成本內及確認於綜合收益表中。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事利益及權益

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事利益及權益(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度					
董事					
附註	袍金 人民幣千元	基本薪金、津貼 及實物利益 (附註(i)) 人民幣千元	表現相關 獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
顏建國	–	4,725	–	14	4,739
羅亮	–	2,172	3,662	94	5,928
張智超	–	2,142	4,522	80	6,744
郭光輝	–	1,873	3,404	94	5,371
	–	10,912	11,588	282	22,782
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非執行董事</b>					
庄勇	–	–	–	–	–
趙文海	–	–	–	–	–
<b>獨立非執行董事</b>					
范徐麗泰	(iii) 500 (約人民幣430)	–	–	–	500 (約人民幣430)
李民斌	(iii) 500 (約人民幣430)	–	–	–	500 (約人民幣430)
陳家強	(iii) 500 (約人民幣430)	–	–	–	500 (約人民幣430)
	1,500 (約人民幣1,290)	–	–	–	1,500 (約人民幣1,290)

附註：

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事利益及權益(續)

表現相關獎金按本集團該年度業績表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中三位(二零二二年：一位)為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘兩位(二零二二年：四位)之酬金如下列載：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	3,776	6,844
表現相關獎金	6,000	17,496
退休金計劃供款	196	425
	<b>9,972</b>	24,765

本集團最高薪非董事和非行政總裁人士的酬金在下列範圍內：

	二零二三年	二零二二年
港幣 5,500,001 元至港幣 6,000,000 元	2	—
港幣 7,000,001 元至港幣 7,500,000 元	—	4
	<b>2</b>	4

除上文所披露外，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

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

除上文所披露外，本公司在年末或截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本年度溢利	<b>25,609,837</b>	23,264,747
<b>股份數目</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<b>10,944,884</b>	10,944,864

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本盈利毋須作出調整。

### 15. 股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內派發已確認的股息：		
截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣40仙(二零二二年：		
截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣76仙)	<b>3,983,938</b>	7,018,822
截至二零二三年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣35仙(二零二二年：		
截至二零二二年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣40仙)	<b>3,581,713</b>	3,860,042
	<b>7,565,651</b>	10,878,864

董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙，金額約為人民幣4,516,406,000元，需待股東於本公司即將舉行之股東周年大會上批准。建議派發之末期股息按綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於綜合財務報表反映作應付股息。



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

	使用權資產(附註35(i))							
	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	預付土地 租金支出 人民幣千元	其他使用 權資產 人民幣千元	酒店 人民幣千元	廠房、機器 及設備 人民幣千元	傢俬、 裝置、 辦公室設備 及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>								
於二零二二年一月一日	1,795,459	581,526	902,682	2,520,661	260,653	839,784	741,681	7,642,446
新增	13,575	–	111,531	54,614	4,361	334,720	241,921	760,722
收購附屬公司	66,973	–	211	–	202	4,380	–	71,766
因竣工而轉撥	2,222	–	–	900,579	796	1,968	(905,565)	–
轉自物業存貨	–	–	–	1,493,946	–	–	–	1,493,946
出售	(25,672)	–	(70,134)	–	(64,709)	(26,496)	–	(187,011)
轉至投資物業	(63,750)	–	–	–	–	–	–	(63,750)
匯兌調整	10,586	–	8,531	–	–	3,319	–	22,436
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	<b>1,799,393</b>	<b>581,526</b>	<b>952,821</b>	<b>4,969,800</b>	<b>201,303</b>	<b>1,157,675</b>	<b>78,037</b>	<b>9,740,555</b>
新增	–	–	836	73,664	412	130,354	442	205,708
出售	(40,573)	–	(620,284)	–	(24)	(16,635)	–	(677,516)
轉自投資物業淨額	61,360	–	–	–	–	–	–	61,360
匯兌調整	9,274	–	3,583	–	–	1,700	–	14,557
於二零二三年十二月三十一日	<b>1,829,454</b>	<b>581,526</b>	<b>336,956</b>	<b>5,043,464</b>	<b>201,691</b>	<b>1,273,094</b>	<b>78,479</b>	<b>9,344,664</b>
<b>折舊</b>								
於二零二二年一月一日	442,754	133,862	307,615	571,430	225,610	436,704	–	2,117,975
本年度撥備	37,194	13,875	317,937	111,970	3,335	182,903	–	667,214
出售時撇銷	(4,279)	–	(25,923)	–	(55,394)	(16,888)	–	(102,484)
轉至投資物業	(35,576)	–	–	–	–	–	–	(35,576)
匯兌調整	956	–	4,844	–	–	2,081	–	7,881
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	<b>441,049</b>	<b>147,737</b>	<b>604,473</b>	<b>683,400</b>	<b>173,551</b>	<b>604,800</b>	<b>–</b>	<b>2,655,010</b>
本年度撥備	45,070	12,876	102,742	131,695	2,661	110,060	–	405,104
出售時撇銷	(5,314)	–	(603,222)	–	(22)	(14,011)	–	(622,569)
轉至投資物業	(1,807)	–	–	–	–	–	–	(1,807)
匯兌調整	2,555	–	1,073	–	–	1,508	–	5,136
於二零二三年十二月三十一日	<b>481,553</b>	<b>160,613</b>	<b>105,066</b>	<b>815,095</b>	<b>176,190</b>	<b>702,357</b>	<b>–</b>	<b>2,440,874</b>
<b>賬面值</b>								
於二零二三年十二月三十一日	<b>1,347,901</b>	<b>420,913</b>	<b>231,890</b>	<b>4,228,369</b>	<b>25,501</b>	<b>570,737</b>	<b>78,479</b>	<b>6,903,790</b>
於二零二二年十二月三十一日	1,358,344	433,789	348,348	4,286,400	27,752	552,875	78,037	7,085,545

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

租賃土地及樓宇	按有關租約年期
預付土地租金支出	按有關租約年期
其他使用權資產	3至10年
酒店	按有關租約年期
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

### 17. 投資物業

	已竣工			在建	
	中國內地 人民幣千元	香港及澳門 人民幣千元	英國 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允價值</b>					
於二零二二年一月一日	110,815,258	2,376,885	5,937,953	47,074,001	166,204,097
新增	904,969	—	—	8,861,435	9,766,404
收購附屬公司	406,304	—	—	348,530	754,834
投資物業之公允價值變動收益	999,552	(22,849)	(603,193)	4,422,051	4,795,561
因竣工而轉撥	11,073,052	—	—	(11,073,052)	—
轉自物業存貨	816,009	—	—	9,174,036	9,990,045
轉自物業、廠房及設備	28,174	—	—	—	28,174
出售	(962,418)	(371,088)	—	—	(1,333,506)
匯兌調整	—	189,420	(168,513)	—	20,907
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	<b>124,080,900</b>	<b>2,172,368</b>	<b>5,166,247</b>	<b>58,807,001</b>	<b>190,226,516</b>
新增	<b>64,461</b>	<b>3,019</b>	—	<b>13,352,284</b>	<b>13,419,764</b>
投資物業之公允價值變動收益	<b>1,267,743</b>	<b>70,379</b>	<b>(803,460)</b>	<b>4,311,059</b>	<b>4,845,721</b>
因竣工而轉撥	<b>41,778,744</b>	—	—	<b>(41,778,744)</b>	—
轉至物業、廠房及設備淨額	<b>(63,167)</b>	—	—	—	<b>(63,167)</b>
出售	<b>(588,520)</b>	<b>(569,400)</b>	—	—	<b>(1,157,920)</b>
匯兌調整	—	<b>49,470</b>	<b>425,784</b>	—	<b>475,254</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>166,540,161</b>	<b>1,725,836</b>	<b>4,788,571</b>	<b>34,691,600</b>	<b>207,746,168</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

#### 租賃安排

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

有關投資物業租賃的應收未來最低租金，請參閱附註36。

#### 投資物業評估

本集團的投資物業於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

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

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

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

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

#### 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量

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

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

年內，所採用的估值方法並無變更。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

#### 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息

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

描述	於二零二二年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國內地的在建投資物業	58,807,001	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣11,400元 - 人民幣120,100元
			預計完工成本	每平方米人民幣4,000元 - 人民幣21,000元
			預計開發商利潤率	2.0% - 30.0%
在中國內地的已竣工投資物業	124,080,900	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣17元 - 人民幣1,003元
			復歸收益率	3.5% - 8.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	2,172,368	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 - 港幣240元
			復歸收益率	2.1% - 3.8%
在英國的已竣工投資物業	5,166,247	投資法	通行市場租金	每年每平方呎50英鎊 - 80英鎊
			資本化率	4.9% - 5.5%

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

#### 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

##### 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息(續)

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

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

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

### 18. 聯營公司權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資成本		
香港上市	4,229,703	4,229,703
非上市	8,404,891	8,195,881
聯營公司貸款(附註)	1,098,726	—
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息	9,448,831	8,816,309
	<b>23,182,151</b>	21,241,893
所持上市聯營公司權益之市場價值	<b>3,292,089</b>	4,208,574

附註：聯營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款，是無抵押，免息且沒有固定的還款期限。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益(續)

以下為於二零二三年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／ 成立地區	經營 業務地區	本集團持有之已發行		主要業務
			股本／註冊資本之比例	二零二三年 二零二二年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	<b>39.63%</b>	39.63%	物業投資及發展，租賃 物業及投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	<b>20%</b>	20%	房地產開發業務
上海佳晟房地產開發有限公司	中國	中國	<b>49%</b>	49%	房地產開發業務
廈門市海貿地產有限公司	中國	中國	<b>50%</b>	50%	房地產開發業務
深圳市招航置業有限公司	中國	中國	<b>30%</b>	30%	房地產開發業務
天津中海海鑫地產有限公司	中國	中國	<b>34%</b>	34%	房地產開發業務
廈門悅琴海聯建設發展有限公司	中國	中國	<b>30%</b>	30%	房地產開發業務

\* 中海宏洋於香港聯交所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為於二零二三年十二月三十一日對本集團重大的聯營公司的財務資料摘要。

### 財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>流動</b>		
銀行結餘及現金	<b>26,020,603</b>	29,330,896
其他流動資產	<b>117,613,737</b>	143,394,764
<b>總流動資產</b>	<b>143,634,340</b>	172,725,660
金融負債(不包括貿易應付款)	<b>(20,467,753)</b>	(19,592,557)
其他流動負債(包括貿易應付款)	<b>(60,837,801)</b>	(85,694,805)
<b>總流動負債</b>	<b>(81,305,554)</b>	(105,287,362)
<b>非流動</b>		
總非流動資產	<b>8,396,114</b>	8,056,171
金融負債	<b>(30,108,234)</b>	(35,457,498)
其他負債	<b>(2,487,150)</b>	(2,635,819)
<b>總非流動負債</b>	<b>(32,595,384)</b>	(38,093,317)
<b>資產淨值</b>	<b>38,129,516</b>	37,401,152

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益(續)

#### 綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	56,408,144	57,492,018
折舊	(116,808)	(94,703)
利息收入	372,321	358,202
財務費用	(65,237)	(63,400)
除稅前溢利	4,122,713	5,978,711
所得稅費用	(2,097,753)	(2,922,587)
本年度溢利	2,024,960	3,056,124
其他全面收益	(291,831)	(1,642,515)
全面收益總額	1,733,129	1,413,609
已收中海宏洋之股息(附註)	259,497	413,768

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團選擇以新繳足股份形式代替現金收取中海宏洋截至二零二一年十二月三十一日年度止的末期股息，金額為人民幣340,494,000元。

#### 財務資料摘要調節

就本集團所持該聯營公司權益的賬面值調節至呈列的財務資料摘要：

	中海宏洋	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的年初資產淨值	37,401,152	35,756,259
本年度溢利	2,024,960	3,056,124
其他全面收益	(291,831)	(1,642,515)
以發行股份代替現金股息	—	468,272
已派股息	(654,718)	(1,063,031)
其他權益變動	6,199	301,141
非控股權益變動	(356,246)	524,902
於十二月三十一日的年末資產淨值	38,129,516	37,401,152
非控股權益	(6,825,984)	(7,458,956)
該聯營公司股東應佔權益	31,303,532	29,942,196
本集團應佔權益(%)	39.63%	39.63%
於十二月三十一日本集團應佔權益之賬面值	12,407,155	11,752,209

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益(續)

#### 合計非單一重大聯營公司的資料

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內本集團應佔溢利和虧損	220,061	415,934
年內本集團應佔全面收益總額	220,061	415,934
合計本集團所持該等聯營公司權益的賬面值	10,774,996	9,489,684

有關本集團授予聯營公司之財務擔保已於附註39披露。

### 19. 合營公司權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非上市合營公司投資成本	6,105,907	6,864,835
合營公司貸款(附註)	11,988,165	10,340,894
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	5,025,940	4,962,672
	23,120,012	22,168,401

附註：合營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款。於二零二三年十二月三十一日，所有合營公司貸款均是無抵押，免息且可按需要時收回。於二零二二年十二月三十一日，除人民幣7,370,675,000元的金額按年利率香港銀行同業拆息加1%的浮動利率計息外，所有合營公司貸款均是無抵押，免息且可按需要時收回。



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 19. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於二零二三年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／ 成立地點	經營業務 地區	本集團持有之已發行 股本／註冊資本之比例		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
瑞建控股有限公司	香港	香港	30%^	30%^	房地產開發業務
Infinite Sun Limited	香港	香港	30%^	30%^	房地產開發業務
星龍香港投資有限公司	香港	香港	20%^	20%^	房地產開發業務
Marble Edge Investments Limited	香港	香港	18%^	18%^	房地產開發業務
宏鍵有限公司	香港	香港	33.3%^	33.3%^	房地產開發業務
力偉發展有限公司	香港	香港	50%^	50%^	房地產開發業務
金得誠有限公司	香港	香港	20%^	—	房地產開發業務
重慶嘉益商業管理有限公司	中國	中國	50%^	50%^	房地產開發業務
中海保利達地產(佛山)有限公司	中國	中國	50%^	50%^	房地產開發業務
北京南悅房地產開發有限公司	中國	中國	35%^	35%^	房地產開發業務
青島海捷置業有限公司	中國	中國	50%^	50%^	房地產開發業務

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

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

### 合計非單一重大合營公司的資料

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內本集團應佔溢利和虧損	377,138	405,315
年內本集團應佔全面收益總額	377,138	405,315
合計本集團所持該等合營公司權益的賬面值	23,120,012	22,168,401

有關本集團授予合營公司之財務擔保已於附註39披露。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國的非上市的股權投資	<b>218,173</b>	218,173

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

### 21. 物業及其他存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已落成物業	<b>152,403,907</b>	105,697,379
發展中物業(附註)	<b>335,083,566</b>	382,952,020
物業存貨總額	<b>487,487,473</b>	488,649,399
其他存貨	<b>153,331</b>	163,586
	<b>487,640,804</b>	488,812,985

附註：其中人民幣189,154,192,000元(二零二二年：人民幣208,964,790,000元)為預計由報告期末起計十二個月內不會變現的發展中物業。

於二零二三年十二月三十一日，物業存貨包括履行客戶合同產生的成本，金額為人民幣81,610,483,000元(二零二二年：人民幣90,996,993,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，物業存貨包括北京項目發生的費用人民幣1,115,591,000元(二零二二年：人民幣2,188,413,000元)，該項目由本集團與北京地方政府訂立協議，本集團負責土地開發工作包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，及隨後發展住宅物業出售。

### 22. 土地發展費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已發生成本	<b>8,604,923</b>	11,469,316

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

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應收款

物業銷售收款是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	2,613,405	3,657,213
31 – 90日	423,093	157,530
90日以上	971,682	801,309
	<b>4,008,180</b>	4,616,052
其他應收款 – 流動部份	<b>2,978,926</b>	2,426,027
	<b>6,987,106</b>	7,042,079

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，於報告期末，對貿易及其他應收款的撥備並不重大(二零二二年：並不重大)。

### 24. 應收聯營公司／合營公司／非控股股東款

於二零二三年十二月三十一日，除人民幣100,562,000元(二零二二年：人民幣903,722,000元)按固定年利率6.5%(二零二二年：介乎5%至6%之間)計息外，所有應收聯營公司款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

於二零二三年十二月三十一日，除人民幣4,510,609,000元(二零二二年：人民幣4,132,892,000元)按固定年利率介乎3.1%至12%之間(二零二二年：介乎4.35%至12%之間)計息外，所有應收合營公司款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，所有應收非控股股東款均為無抵押、免息及可按需要時收回。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25. 銀行結餘及現金

於二零二三年十二月三十一日，銀行結餘及現金包含現金及現金等值人民幣105,344,021,000元(二零二二年：人民幣109,709,019,000元)以及受限制之銀行存款人民幣285,012,000元(二零二二年：人民幣597,096,000元)，受限制之銀行存款主要是只能應用於指定的物業發展項目的擔保按金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動存款包含年利率介乎0.2%至1.73%之間(二零二二年：0.455%)的定期存款人民幣39,330,000元(二零二二年：人民幣87,679,000元)存放於本公司的同系附屬公司中建財務有限公司，其為中國銀行保險監督管理委員會批准的非銀行金融機構。該關聯人士交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.001%至5.76%之間(二零二二年：介乎0.001%至5.70%之間)。

現金及現金等值包括受規管的物業預售所得款項人民幣20,842,542,000元(二零二二年：人民幣25,165,268,000元)。根據適用的現行政府規例，按金僅可用於支付相關物業項目的建築費用。該等按金將根據相關物業的完工階段解除。

於報告期末，本集團主要有以下貨幣計值之銀行結餘及現金：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行結餘及現金計值為：		
人民幣	102,014,070	103,784,597
港幣	1,806,683	5,443,354
美元	1,549,052	729,541

由融資業務構成的負債調節如下：

	銀行及		擔保票據及 公司債券	預提利息	應付同系		應付合營 公司款	應付非控股 股東款	租賃負債	總額
	其他借貸	公司債券			附屬公司及 關聯公司款	應付聯營 公司款				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	162,311,684	79,610,610	880,248	3,967,806	1,872,114	5,962,081	7,534,562	632,326	262,771,431	
融資現金流量	(4,203,355)	21,566,605	(9,215,115)	(495,767)	77,557	(898,502)	2,416,445	(334,441)	8,913,427	
收購附屬公司	3,057,900	-	-	-	(329,680)	-	1,469,172	214	4,197,606	
匯兌調整	4,413,574	3,626,600	36,411	153,167	-	-	1,076	4,208	8,235,036	
其他非現金變動	(27,173)	28,801	9,577,935	-	15,779	(655,256)	2,291,133	855,226	12,086,445	
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	165,552,630	104,832,616	1,279,479	3,625,206	1,635,770	4,408,323	13,712,388	1,157,533	296,203,945	
融資現金流量	(1,896,699)	(13,685,324)	(9,662,232)	(1,110,968)	2,592,379	(395,992)	(5,498,142)	(110,758)	(29,767,736)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	123,649	-	123,649	
匯兌調整	1,696,794	1,194,675	9,801	51,700	-	-	(21)	2,691	2,955,640	
其他非現金變動	(54,831)	24,275	9,585,826	-	-	12,638	310,800	5,198	9,883,906	
於二零二三年十二月三十一日	165,297,894	92,366,242	1,212,874	2,565,938	4,228,149	4,024,969	8,648,674	1,054,664	279,399,404	

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 26. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	33,671,880	17,706,981
31 – 90日	4,014,511	7,145,132
90日以上	31,131,232	37,619,422
	<b>68,817,623</b>	62,471,535
其他應付款	10,706,239	9,480,747
應付保固金	6,160,349	6,698,458
	<b>85,684,211</b>	78,650,740

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中，人民幣4,923,290,000元(二零二二年：人民幣3,639,660,000元)的款項自報告期末起超過十二個月後到期。

### 27. 合同資產與預售樓款

合同資產的詳情列示如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
與物業銷售相關合同資產(附註(i))	414,244	689,403
取得合約之成本(附註(ii))	579,297	589,033
合同資產總額	<b>993,541</b>	1,278,436

附註：

(i) 合同資產包含本集團物業銷售的未開票金額，即確認的收入超過向客戶發出的開票金額。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的合同資產減少是由於本年度向客戶發出的開票金額增加所致。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業預售合同而產生的成本，主要包括銷售佣金和印花稅。因此，本集團資本化該等成本，並隨著確認相關收入而進行攤銷。截至二零二三年和二零二二年十二月三十一日止年度之該等成本攤銷並不重大，並且該等資本化的成本沒有減值損失。

(iii) 在判斷合同資產能否收回，管理層已密切監察該等合同資產的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，於報告期末，對該等合同資產的撥備並不重大(二零二二年：並不重大)。

於二零二三年十二月三十一日，合同資產中賬面值為人民幣874,879,000元(二零二二年：人民幣1,048,833,000元)預計自報告期末起計十二個月內償還。

(iv) 於二零二二年一月一日的合同資產總額包括與物業銷售相關合同資產人民幣432,984,000元和取得合約之成本人民幣493,928,000元。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 27. 合同資產與預售樓款(續)

預售樓款的明細列示如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
與物業銷售相關合同負債(附註(v))	99,675,470	98,814,408
包含於預售樓款中的物業銷售相關增值稅	8,943,571	8,861,525
<b>預售樓款總額</b>	<b>108,619,041</b>	107,675,933

(v) 年內合同負債的增加與本集團收取客戶款項增加相符。

本集團按照合同約定的付款安排從客戶收到款項，合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。這些合同主要來自於物業銷售。

在本報告期內確認為收入相應結轉年初合同負債列示如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的確認為收入的金額	88,369,154	58,277,803

管理層預計於二零二三年十二月三十一日與物業銷售有關的未履約合同的交易金額人民幣116,019,514,000元(二零二二年：人民幣124,419,859,000元)將在未來三個財政年度確認為收入。

### 28. 應付同系附屬公司及關聯公司／聯營公司／合營公司款

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，所有應付同系附屬公司及關聯公司款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二三年十二月三十一日，所有應付聯營公司款為無抵押、免息及於需要時償還。於二零二二年十二月三十一日，除人民幣765,000,000元按固定年利率2.18%計息外，所有應付聯營公司款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二三年十二月三十一日，除應付合營公司款人民幣567,857,000元(二零二二年：人民幣615,079,000元)按固定年利率2.18%(二零二二年：2.18%)計息外，所有應付合營公司款均為無抵押、免息及於需要時償還。

### 29. 應付非控股股東款

於二零二三年十二月三十一日，除人民幣1,423,955,000元(二零二二年：人民幣9,460,300,000元)按固定年利率介乎5.0%至6.0%之間(二零二二年：介乎3.5%至6.0%之間)計息外，所有應付非控股股東款均為無抵押、免息及於需要時償還。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 30. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於二零二二年一月一日	10,944,815	90,420,438	74,033,624
根據股份期權計劃行使股份期權(附註)	69	2,203	1,819
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<b>10,944,884</b>	<b>90,422,641</b>	<b>74,035,443</b>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，68,500股股份期權所附的認購權按每股港幣25.85元的認購價被行使，因而發行68,500股新股，其總現金代價未扣除開支為港幣1,770,000元(相當於人民幣1,461,000元)。於根據股份期權計劃行使股份期權時，港幣433,000元(相當於人民幣358,000元)已從股份期權儲備轉入股本。

### 以股份為基礎支付

#### 本公司之股份期權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃(「股份期權計劃」)，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零一八年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零一八年股份期權」)，認購本公司股份合計107,320,000股，惟須待二零一八年股份期權承授人的接納。二零一八年股份期權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零一八年股份期權於授予日之收市價為每股港幣25.85元。

根據本公司之股份期權計劃，於二零二零年十一月二十四日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二零年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二零年股份期權」)，認購本公司股份合計285,840,000股，惟須待二零二零年股份期權承授人的接納。二零二零年股份期權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零二零年股份期權於授予日之收市價為每股港幣17.96元。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 30. 股本(續)

#### 以股份為基礎支付(續)

##### 本公司之股份期權計劃(續)

根據本公司之股份期權計劃，於二零二一年十一月十一日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二一年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二一年股份期權」)，認購本公司股份合計7,130,000股，惟須待二零二一年股份期權承授人的接納。二零二一年股份期權授出合計7,130,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計1,600,000股。每股行使價為港幣18.70元。

二零二一年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二三年十一月十一日、二零二四年十一月十一日及二零二五年十一月十一日各按授出之三分之一或可進行歸屬。二零二一年股份期權於授予日之收市價為每股港幣18.70元。

二零一八年股份期權於二零一八年六月二十九日、二零二零年股份期權於二零二零年十一月二十四日及二零二一年股份期權於二零二一年十一月十一日的公允價值均以二項期權定價模型釐定分別為每股港幣6.36元、港幣2.64元及港幣2.89元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	二零一八年股份期權：2.12%(參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)
	二零二零年股份期權：0.34%(參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券(於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日到期)的市場收益率)
	二零二一年股份期權：1.42%(參考二零二一年十一月十一日港幣掉期利率(五年期及七年期))
歷史波幅	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為31.91%、31.89%及31.31%(根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	二零一八年股份期權各承授人薪酬的40%
股息收益率	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為3.09%、5.68%及6.31%(基於過去六年之平均股息收益率)
預期股份期權期限	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權均為六年

二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入數據變動可能重大影響公允價值估算。



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 30. 股本(續)

#### 以股份為基礎支付(續)

#### 本公司之股份期權計劃(續)

以下為股份期權計劃授予之股份期權變動：

	二零二三年		二零二二年	
	每股 平均行使價	股份期權數目	每股 平均行使價	股份期權數目
於一月一日	港幣 19.96 元	326,112,500	港幣 20.44 元	370,280,000
年內失效	港幣 20.48 元	(14,526,000)	港幣 20.42 元	(14,839,000)
年內註銷(附註)	港幣 18.72 元	(172,156,000)	港幣 25.85 元	(29,260,000)
年內行使	—	—	港幣 25.85 元	(68,500)
於十二月三十一日	港幣 21.44 元	139,430,500	港幣 19.96 元	326,112,500

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二零年的股份期權的第一及第二批股份期權，以及二零二一年的股份期權的第一批股份期權(二零二二年：二零一八年的股份期權的第三批股份期權)已根據股份期權計劃的行使條件予以註銷。

年內，無任何股份期權到期或授予。緊接行使股份期權日期前股份於二零二二年的加權平均收市價為港幣 26.27 元。

於報告期末時未行使股份期權的到期日和行使價如下：

授予日期	到期日期	每股行使價	股份期權數目	報告期末未行使 股份期權的加權
				平均剩餘合約期限
二零一八年六月二十九日	二零二四年六月二十八日	港幣 25.85 元	53,177,500	0.5 年
二零二零年十一月二十四日	二零二六年十一月二十三日	港幣 18.724 元	81,656,000	2.9 年
二零二一年十一月十一日	二零二七年十一月十日	港幣 18.70 元	4,597,000	3.9 年
			139,430,500	

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他借貸

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸		
– 有抵押	38,756,596	4,763,408
– 無抵押	126,541,298	160,789,222
	<b>165,297,894</b>	165,552,630
銀行及其他借貸之還款期如下：		
一年內	21,157,995	19,717,640
一年以上但未超過兩年	27,041,275	60,494,495
兩年以上但未超過五年	83,655,349	60,210,243
五年以後	33,443,275	25,130,252
銀行及其他借貸總額	165,297,894	165,552,630
減：歸類為流動負債之款項	(21,157,995)	(19,717,640)
歸類為非流動負債之款項	144,139,899	145,834,990

本集團人民幣借貸賬面值為人民幣122,252,323,000元(二零二二年：人民幣105,403,588,000元)的年利率介乎2.20%至7.00%之間(二零二二年：介乎2.90%至7.00%之間)。本集團之英鎊借貸為人民幣904,141,000元(二零二二年：人民幣830,720,000元)，實際年利率是按英鎊隔夜拆息平均指數加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港幣，借貸金額為人民幣42,141,430,000元(二零二二年：人民幣59,318,322,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率，或按介乎1.70%至2.80%之間(二零二二年：介乎1.70%至4.03%之間)的利率承擔利息。

本集團的加權平均借貸成本為年利率3.55%(二零二二年：3.57%)。人民幣28,567,661,000元(二零二二年：人民幣28,842,703,000元)及人民幣136,730,233,000元(二零二二年：人民幣136,709,927,000元)之借貸金額分別是按固定利率及浮動利率計息。

本集團於二零二三年和二零二二年十二月三十一日以其若干資產作擔保之有抵押的銀行及其他借貸有關詳情載於附註40內。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 擔保票據及公司債券

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
擔保票據及公司債券之還款期如下：		
一年內	<b>19,810,287</b>	19,639,747
一年以上但未超過兩年	<b>18,715,612</b>	19,713,489
兩年以上但未超過五年	<b>34,580,751</b>	41,695,885
五年以後	<b>19,259,592</b>	23,783,495
擔保票據及公司債券總額	<b>92,366,242</b>	104,832,616
減：歸類為流動負債之款項	<b>(19,810,287)</b>	(19,639,747)
歸類為非流動負債之款項	<b>72,555,955</b>	85,192,869

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的擔保票據及公司債券：

起息日	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零二三年 十二月 三十一日之 公允價值 <sup>(a)</sup>		
					賬面值於十二月三十一日 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零一二年十一月十五日	美元300 <sup>(b)</sup> (約人民幣2,058)	99.792%	5.35% <sup>(c)</sup>	二零四二年十一月十五日	<b>1,836,931</b>	<b>2,093,981</b>	2,028,909
二零一三年十月二十九日	美元500 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,431)	99.595%	5.375% <sup>(c)</sup>	二零二三年十月二十九日	-	-	3,408,269
二零一三年十月二十九日	美元500 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,431)	99.510%	6.375% <sup>(c)</sup>	二零四三年十月二十九日	<b>3,438,825</b>	<b>3,491,330</b>	3,382,982
二零一四年五月八日	美元450 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,087)	99.554%	5.95% <sup>(c)</sup>	二零二四年五月八日	<b>3,168,459</b>	<b>3,165,960</b>	3,064,613
二零一四年五月八日	美元250 <sup>(b)</sup> (約人民幣1,715)	103.080%	5.95% <sup>(c)</sup>	二零二四年五月八日	<b>1,760,255</b>	<b>1,761,747</b>	1,712,826
二零一四年六月十一日	美元500 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,430)	99.445%	6.45% <sup>(c)</sup>	二零三四年六月十一日	<b>3,574,521</b>	<b>3,493,888</b>	3,384,537
二零一六年八月二十三日	人民幣6,000 <sup>(d)</sup>	100%	3.60% <sup>(e)</sup>	二零二六年八月二十三日	<b>1,925,178</b>	<b>1,900,000</b>	1,900,000
二零一八年四月二十六日	美元750 <sup>(b)</sup> (約人民幣5,177)	99.844%	4.25% <sup>(c)</sup>	二零二三年四月二十六日	-	-	5,146,278
二零一八年四月二十六日	美元750 <sup>(b)</sup> (約人民幣5,177)	99.646%	4.75% <sup>(c)</sup>	二零二八年四月二十六日	<b>5,141,207</b>	<b>5,294,060</b>	5,127,294
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500 <sup>(d)</sup>	100%	3.75% <sup>(e)</sup>	二零二六年一月二十四日	<b>1,501,008</b>	<b>1,500,000</b>	1,500,000
二零一九年七月十五日	港幣2,000 <sup>(b)</sup> (約人民幣1,770)	100%	2.90% <sup>(c)</sup>	二零二五年一月十五日	<b>1,765,552</b>	<b>1,814,568</b>	1,757,320
二零一九年七月十五日	美元450 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,102)	99.849%	3.45% <sup>(c)</sup>	二零二九年七月十五日	<b>2,866,346</b>	<b>3,185,987</b>	3,086,477
二零一九年十一月二十七日	美元294 <sup>(b)</sup> (約人民幣2,027)	99.173%	3.05% <sup>(c)</sup>	二零二九年十一月二十七日	<b>1,826,216</b>	<b>2,075,619</b>	2,009,579
二零二零年三月二日	美元300 <sup>(b)</sup> (約人民幣2,077)	99.570%	2.375% <sup>(c)</sup>	二零二五年三月二日	<b>2,037,215</b>	<b>2,116,044</b>	2,048,065
二零二零年三月二日	美元500 <sup>(b)</sup> (約人民幣3,462)	99.247%	2.75% <sup>(c)</sup>	二零三零年三月二日	<b>2,996,371</b>	<b>3,510,006</b>	3,398,668
二零二零年三月二日	美元200 <sup>(b)</sup> (約人民幣1,385)	99.857%	3.125% <sup>(c)</sup>	二零三五年三月二日	<b>1,061,799</b>	<b>1,408,782</b>	1,365,049
二零二零年四月二十八日	人民幣3,701 <sup>(d)(m)</sup>	100%	2.50% <sup>(c)</sup>	二零三八年四月二十八日	-	-	3,685,200
二零二零年八月十四日	人民幣2,000 <sup>(d)</sup>	100%	3.20% <sup>(c)</sup>	二零二六年八月十四日	-	-	2,000,000
二零二零年八月十七日	人民幣3,001 <sup>(d)(m)</sup>	100%	3.90% <sup>(c)</sup>	二零三八年八月十七日	-	-	2,995,500
二零二零年十一月九日	人民幣2,400	100%	3.40% <sup>(c)</sup>	二零二三年十一月九日	-	-	2,400,000
二零二零年十二月十四日	人民幣1,500	100%	3.60% <sup>(c)</sup>	二零二三年十二月十四日	-	-	1,500,000

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 32. 擔保票據及公司債券(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的擔保票據及公司債券：(續)

起息日	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零二三年 十二月 三十一日之		
					公允價值 <sup>(vi)</sup> 人民幣千元	賬面值於十二月三十一日 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二一年一月十五日	人民幣1,500	100%	3.35% <sup>(vi)</sup>	二零二四年一月十五日	1,500,398	1,500,000	1,500,000
二零二一年三月二十三日	人民幣1,001 <sup>(vi)(vii)</sup>	100%	3.85% <sup>(vi)</sup>	二零二九年三月二十三日	998,465	998,200	998,800
二零二一年六月十五日	人民幣2,000	100%	3.25% <sup>(vi)</sup>	二零二四年六月十五日	2,003,766	2,000,000	2,000,000
二零二一年六月十五日	人民幣1,000	100%	3.55% <sup>(vi)</sup>	二零二六年六月十五日	1,011,503	1,000,000	1,000,000
二零二一年六月二十三日	人民幣2,101 <sup>(vi)(vii)</sup>	100%	3.60% <sup>(vi)</sup>	二零二九年六月二十三日	1,907,367	1,999,200	2,044,100
二零二一年七月十二日	人民幣1,000 <sup>(vi)</sup>	100%	3.10% <sup>(vi)</sup>	二零二五年七月十二日	-	-	1,000,000
二零二一年七月十二日	人民幣2,000 <sup>(vi)</sup>	100%	3.25% <sup>(vi)</sup>	二零二五年七月十二日	2,004,670	2,000,000	2,000,000
二零二一年八月九日	人民幣500 <sup>(vi)</sup>	100%	2.75% <sup>(vi)</sup>	二零二五年八月九日	-	-	500,000
二零二一年八月九日	人民幣1,500 <sup>(vi)</sup>	100%	3.25% <sup>(vi)</sup>	二零二八年八月九日	1,506,732	1,500,000	1,500,000
二零二一年十一月十日	人民幣1,901 <sup>(vi)(vii)</sup>	100%	3.50% <sup>(vi)</sup>	二零二九年十一月十日	1,880,512	1,885,180	1,893,150
二零二一年十一月二十五日	人民幣1,700	100%	3.08% <sup>(vi)</sup>	二零二四年十一月二十五日	1,704,053	1,700,000	1,700,000
二零二一年十一月二十五日	人民幣1,200	100%	3.38% <sup>(vi)</sup>	二零二六年十一月二十五日	1,209,527	1,200,000	1,200,000
二零二一年十二月二十日	人民幣1,300	100%	2.98% <sup>(vi)</sup>	二零二四年十二月二十日	1,301,929	1,300,000	1,300,000
二零二一年十二月二十日	人民幣800	100%	3.38% <sup>(vi)</sup>	二零二六年十二月二十日	806,391	800,000	800,000
二零二二年一月十四日	人民幣1,800	100%	2.88% <sup>(vi)</sup>	二零二五年一月十四日	1,801,780	1,800,000	1,800,000
二零二二年一月十四日	人民幣1,200	100%	3.25% <sup>(vi)</sup>	二零二七年一月十四日	1,206,298	1,200,000	1,200,000
二零二二年二月二十三日	人民幣1,000	100%	3.22% <sup>(vi)</sup>	二零二七年二月二十三日	1,004,300	1,000,000	1,000,000
二零二二年三月二十九日	人民幣5,001 <sup>(vi)(vii)</sup>	100%	3.35% <sup>(vi)</sup>	二零四零年三月二十九日	5,004,501	4,985,000	4,995,000
二零二二年四月七日	人民幣2,000	100%	3.05% <sup>(vi)</sup>	二零二五年四月七日	2,004,206	2,000,000	2,000,000
二零二二年四月七日	人民幣1,000	100%	3.50% <sup>(vi)</sup>	二零二七年四月七日	1,011,647	1,000,000	1,000,000
二零二二年五月十日	人民幣1,500	100%	2.75% <sup>(vi)</sup>	二零二五年五月十日	1,497,310	1,500,000	1,500,000
二零二二年五月十日	人民幣1,500	100%	3.48% <sup>(vi)</sup>	二零二七年五月十日	1,516,692	1,500,000	1,500,000
二零二二年五月二十七日	人民幣2,000	100%	2.63% <sup>(vi)</sup>	二零二五年五月二十七日	1,994,116	2,000,000	2,000,000
二零二二年五月二十七日	人民幣1,000	100%	3.10% <sup>(vi)</sup>	二零二七年五月二十七日	1,000,109	1,000,000	1,000,000
二零二二年七月二十五日	人民幣2,000	100%	3.26% <sup>(vi)</sup>	二零二七年七月二十五日	2,009,864	2,000,000	2,000,000
二零二二年九月二十日	人民幣1,000	100%	2.40% <sup>(vi)</sup>	二零二五年九月二十日	991,701	1,000,000	1,000,000
二零二二年九月二十日	人民幣500	100%	3.15% <sup>(vi)</sup>	二零二七年九月二十日	500,079	500,000	500,000
二零二二年十月二十七日	人民幣1,000	100%	2.85% <sup>(vi)</sup>	二零二七年十月二十七日	989,894	1,000,000	1,000,000
二零二二年十二月十四日	人民幣2,000	100%	2.70% <sup>(vi)</sup>	二零二七年十二月十四日	1,967,364	2,000,000	2,000,000
二零二二年十二月十四日	人民幣1,000	100%	2.70% <sup>(vi)</sup>	二零二七年十二月十四日	983,682	1,000,000	1,000,000
二零二二年十二月二十日	人民幣1,500	100%	2.25% <sup>(vi)</sup>	二零二五年十二月二十日	1,481,290	1,500,000	1,500,000
二零二二年十二月二十日	人民幣1,500	100%	2.70% <sup>(vi)</sup>	二零二七年十二月二十日	1,474,776	1,500,000	1,500,000
二零二三年十月二十五日	人民幣3,190	100%	3.50% <sup>(vi)</sup>	二零二六年十月二十五日	3,162,599	3,186,690	-
二零二三年十一月七日	人民幣2,000	100%	2.90% <sup>(vi)</sup>	二零二六年十一月七日	1,989,990	2,000,000	-
二零二三年十一月七日	人民幣1,000	100%	3.25% <sup>(vi)</sup>	二零二八年十一月七日	999,435	1,000,000	-
二零二三年十二月十二日	人民幣3,000	100%	3.20% <sup>(vi)</sup>	二零二八年十二月十二日	2,990,019	3,000,000	-
					90,316,848	92,366,242	104,832,616
						(19,810,287)	(19,639,747)
						72,555,955	85,192,869

減：歸類為流動負債之款項

歸類為非流動負債之款項

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 擔保票據及公司債券(續)

附註：

- (i) 擔保票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押擔保，則以上擔保票據及公司債券即時到期及須予以償還。
- (ii) 附有自起息日起第二年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券。
- (iii) 附有自起息日起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券。
- (iv) 附有自起息日起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之擔保票據及公司債券。
- (v) 每半年支付。
- (vi) 每年支付。
- (vii) 於二零二三年十二月三十一日，以上擔保票據及公司債券之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值層級第一級別。
- (viii) 代表資產支持專項計劃證券並由本公司之附屬公司提供擔保及以本集團若干資產作抵押(有關詳情載於附註40)。

### 33. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年度與以前年度之變動情況如下：

#### 遞延稅項負債／(資產)

	中國附屬公司及											總額
	加速稅項		物業公允	合營公司	其他可課稅	未動用稅務		土地增值稅	其他可扣稅		租賃負債	
	折舊	物業重估	價值調整	未分派溢利	暫時性差額	未變現溢利	虧損	撥備	暫時性差異	使用權資產		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二二年一月一日	28,001	16,525,893	1,615,348	129,873	1,710,134	(241,767)	(725,188)	(5,903,986)	(19,461)	-	-	13,118,847
採納香港會計準則												
第12號(修訂本)的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,158	(133,158)	-
收購附屬公司	-	-	5,454,438	-	-	-	-	(434,080)	(134,389)	-	-	4,885,969
扣除/(計入)損益	(12,952)	1,369,231	(1,512,973)	(13,521)	119,321	144,476	136,171	1,882,379	(713,004)	130,831	(130,831)	1,399,128
匯兌調整	(157)	-	-	(331)	-	-	(10,385)	-	-	-	-	(10,873)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日(重列)	<b>14,892</b>	<b>17,895,124</b>	<b>5,556,813</b>	<b>116,021</b>	<b>1,829,455</b>	<b>(97,291)</b>	<b>(599,402)</b>	<b>(4,455,687)</b>	<b>(866,854)</b>	<b>263,989</b>	<b>(263,989)</b>	<b>19,393,071</b>
收購附屬公司	-	-	338,671	-	-	-	(57,105)	(99,514)	(3,611)	-	-	178,441
扣除/(計入)損益	(5,197)	1,441,216	(1,867,360)	-	279,290	(37,901)	(116,238)	483,702	94,944	(27,300)	6,743	251,899
匯兌調整	393	-	-	-	-	-	(1,679)	-	-	-	-	(1,286)
於二零二三年十二月三十一日	<b>10,088</b>	<b>19,336,340</b>	<b>4,028,124</b>	<b>116,021</b>	<b>2,108,745</b>	<b>(135,192)</b>	<b>(774,424)</b>	<b>(4,071,499)</b>	<b>(775,521)</b>	<b>236,689</b>	<b>(257,246)</b>	<b>19,822,125</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 33. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債／(資產)(續)

按財務報告目的之分析的遞延稅項餘額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產淨額	(7,513,453)	(7,559,276)
遞延稅項負債淨額	27,335,578	26,952,347
	<b>19,822,125</b>	19,393,071

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利之宣派股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額產生的遞延稅項為人民幣12,845,110,000元(二零二二年：人民幣11,716,136,000元)並未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團之可用於抵扣未來利潤的未動用稅務虧損為人民幣8,102,786,000元(二零二二年：人民幣8,251,341,000元)，其中人民幣2,951,469,000元(二零二二年：人民幣2,536,235,000元)之稅務虧損已確認為遞延稅項資產。因為難以預計未來利潤，未就剩餘稅務虧損人民幣5,151,317,000元(二零二二年：人民幣5,715,106,000元)確認遞延稅項資產。上述未動用稅務虧損包括人民幣4,408,145,000元(二零二二年：人民幣4,597,595,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘稅務虧損可無限期結轉。

### 34. 商譽

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
賬面值	56,395	56,395

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事建築及規劃設計顧問服務。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃資訊。

#### (i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示下列與租賃有關金額：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業	802,000	737,000
物業，廠房及設備		
租賃土地及樓宇	1,347,901	1,358,344
預付土地租金支出	420,913	433,789
其他使用權資產	231,890	348,348
	<b>2,802,704</b>	2,877,481
租賃負債		
流動	94,230	132,897
非流動	960,434	1,024,636
	<b>1,054,664</b>	1,157,533

截至二零二三年十二月三十一日止年度之新增使用權資產為人民幣836,000元(二零二二年：人民幣863,522,000元)，其中無(二零二二年：人民幣738,416,000元)包含在新增投資物業內。

#### (ii) 綜合收益表內確認的金額

下列與租賃相關之金額已於綜合收益表確認：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
使用權資產的折舊	160,688	369,006
關於短期租約的支出	94,532	93,257
利息支出(計入財務費用)	39,471	49,490
	<b>294,691</b>	511,753

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 租賃(續)

#### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租多處辦公室及倉庫。租賃合同通常是固定期限，由一年至二十年不等。

每項租賃的租賃條款個別商談，並包含不同的條款和條件。租賃條款於續約時重新商議。租賃協議不包含除出租人持有的租賃資產的抵押權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

關於租賃經營活動現金流出和融資活動現金流出分別為人民幣94,532,000元(二零二二年：人民幣93,257,000元)和人民幣110,758,000元(二零二二年：人民幣334,441,000元)。

有關租賃活動及應收未來最低租金的更多資訊於附註16、17及36披露。

### 36. 經營租約承擔

#### 本集團作為出租人

本集團賬面值分別為人民幣173,054,568,000元(二零二二年：人民幣130,682,515,000元)及人民幣1,684,717,000元(二零二二年：人民幣1,109,158,000元)之已竣工投資物業及其他物業已於報告期末以經營租賃形式租出。

年內賺取之物業租金收入為人民幣5,298,314,000元(二零二二年：人民幣4,740,607,000元)，其中人民幣5,184,671,000元(二零二二年：人民幣4,597,139,000元)來自出租投資物業收入。全部之出租物業已簽約介乎一至二十年租約租戶，租戶並沒有終止租約的選擇權。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間未折現的應收未來最低租金：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	<b>4,388,235</b>	4,069,509
一年後至二年內	<b>3,187,735</b>	2,882,161
二年後至三年內	<b>2,152,669</b>	1,879,366
三年後至四年內	<b>1,225,827</b>	1,139,844
四年後至五年內	<b>799,686</b>	753,889
五年以後	<b>1,743,821</b>	1,352,194
	<b>13,497,973</b>	12,076,963



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 37. 收購附屬公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據二零二三年十二月十八日的買賣協議，該協議由本集團與本集團的聯營公司，蘇州非凡城市置業有限公司(「蘇州非凡」)的其中一名股東訂立，本集團以總代價人民幣50,540,000元向該名股東收購蘇州非凡17%的股權及其股東貸款，收購於二零二三年十二月二十一日完成。據此，本集團持有蘇州非凡的股權從33%增加至50%，由於本集團透過董事局可控制蘇州非凡的相關活動，蘇州非凡成為本集團的附屬公司。年內，本集團確認於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益人民幣141,254,000元及議價收購附屬公司之收益人民幣89,068,000元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十四日的買賣協議，該協議由本集團與本集團的聯營公司，廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)的另外兩名股東訂立，本集團以總代價人民幣3,668,412,000元分別向該兩名股東收購廣州利合約26.66%及26.67%的股權，收購於二零二二年一月二十七日完成。據此，本集團持有廣州利合的股權從20%增加至73.33%，廣州利合亦成為本集團的附屬公司。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益人民幣1,251,160,000元及議價收購附屬公司之收益人民幣1,236,618,000元。除上述收購外，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度還完成收購一家附屬公司，總代價為人民幣6,241,719,000元。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 37. 收購附屬公司(續)

上述收購對本集團資產和負債的影響如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備	–	71,766
投資物業	–	754,834
遞延稅項資產	<b>160,230</b>	568,469
物業存貨	<b>1,394,159</b>	31,678,555
貿易及其他應收款	<b>31,547</b>	1,700,445
應收非控股股東款	–	464,043
按金及預付款	<b>2,621</b>	–
銀行結餘及現金	<b>70,024</b>	5,224,959
貿易及其他應付款	<b>(105,361)</b>	(1,215,390)
預售樓款	<b>(76,875)</b>	(12,323,574)
應付非控股股東款	<b>(123,649)</b>	(1,469,172)
稅項債務	<b>(398,057)</b>	(1,411,902)
租賃負債	–	(214)
銀行及其他借貸	–	(3,057,900)
遞延稅項負債	<b>(338,671)</b>	(5,454,438)
<b>資產淨值</b>	<b>615,968</b>	15,530,481
聯營公司權益	<b>(48,142)</b>	(582,316)
非控股權益	<b>(286,964)</b>	(2,550,256)
於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益(附註9)	<b>(141,254)</b>	(1,251,160)
議價收購附屬公司之收益(附註9)	<b>(89,068)</b>	(1,236,618)
<b>總代價</b>	<b>50,540</b>	9,910,131
代表：		
年內已付現金代價	<b>50,540</b>	8,982,219
貿易及其他應收款	–	927,912
	<b>50,540</b>	9,910,131
收購附屬公司之淨現金流入／(流出)之分析：		
年內已付現金代價	<b>(50,540)</b>	(8,982,219)
購入之現金及現金等值	<b>70,024</b>	5,224,959
	<b>19,484</b>	(3,757,260)

所收購的附屬公司對本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的收入及溢利並無重大貢獻。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業資本開支：		
已簽約但未作出撥備	<b>7,584,953</b>	6,873,133

### 39. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
聯營公司		
— 最大額度	<b>468,123</b>	814,200
— 已用額度	<b>138,273</b>	660,661
合營公司		
— 最大額度	<b>11,502,050</b>	12,259,400
— 已用額度	<b>10,010,947</b>	8,151,450
其他實體分類為按公允價值計入損益之金融資產		
— 最大額度	<b>322,000</b>	322,000
— 已用額度	<b>248,915</b>	192,860

(b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣1,541,137,000元(二零二二年：人民幣1,363,779,000元)。

(c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出擔保，金額為人民幣63,315,413,000元(二零二二年：人民幣80,892,429,000元)。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 40. 資產抵押

於報告期末，本集團以若干資產為其銀行借貸及擔保票據及公司債券作抵押。抵押資產於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業	65,947,369	49,255,749
物業存貨	32,940,312	8,752,173
	<b>98,887,681</b>	58,007,922

### 41. 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯人士交易：

交易類別	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>同系附屬公司#</b>			
物業發展項目工程費用	(a)	<b>3,482,283</b>	6,185,391
租金及水電費收入	(b)	<b>225,775</b>	140,232
暖氣管接駁服務費用	(a)	<b>11,638</b>	11,638
建築設計顧問收入	(c)	<b>8,025</b>	17,405
物業管理及增值服務費用	(c)	<b>1,209,867</b>	1,210,509
物資採購及供應鏈管理服務收入	(c)	<b>658,055</b>	195,690
利息支出	(g)	<b>4,098</b>	73,832
利息收入	(h)	<b>412</b>	17,202
物業銷售收入	(f)	<b>5,745</b>	89,059
<b>聯營公司</b>			
利息收入	(d)	<b>60,514</b>	99,913
專營權收入	(e)	<b>178,800</b>	171,800
租賃支出	(b)	<b>56,591</b>	231,572
建築設計顧問收入	(c)	<b>1,162</b>	1,972
物資採購服務收入	(c)	<b>1,048,633</b>	1,204,935
信息技術服務收入	(c)	<b>8,400</b>	16,000
利息支出	(g)	—	15,779
<b>合營公司</b>			
利息收入	(d)	<b>202,350</b>	267,184
利息支出	(g)	<b>12,638</b>	32,574

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 41. 關聯人士交易 (續)

#### (a) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年度發生之總交易金額。
  - (b) 租金及水電費收入及租賃支出按各份租賃協議收取。
  - (c) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用、物資採購及供應鏈管理服務收入、物資採購服務收入和信息技術服務收入按各份合約收取。
  - (d) 利息收入按尚欠金額根據附註19及24中所訂明之利率收取。
  - (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
  - (f) 本集團與中海物業集團有限公司(本集團同系附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干位於中國內地的單位。
  - (g) 利息支出按借款金額根據附註28中所訂明之利率收取。
  - (h) 利息收入按存放於中建財務有限公司的定期存款金額根據附註25中所訂明之利率收取。
- # 該等關聯人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

#### (b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	29,396	32,041
表現相關獎金	31,082	48,616
退休金計劃供款	1,364	1,352
	<b>61,842</b>	<b>82,009</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 41. 關聯人士交易 (續)

#### (c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建集團成員之一，而中建集團亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於房地產開發業務，就管理層所知，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予國家控制實體。

本集團亦與中國政府部門或代理進行不同交易，包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向中國政府部門及其代理購地，本公司董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化資訊並無意義。

本集團在中國內地各省活躍於物業銷售及租賃以及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易對手之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其他關聯人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註18、19、24、25、28和29披露。

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 本公司財務狀況表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	61,726	77,495
投資附屬公司	2,474,719	2,392,949
	<b>2,536,445</b>	2,470,444
<b>流動資產</b>		
物業存貨	58	56
其他應收款	9,239	8,685
按金及預付款	21,173	10,666
應收附屬公司款	167,896,274	164,940,628
應收聯營公司款	418	408
應收合營公司款	4,594	4,541
銀行結餘及現金	2,800,765	4,280,148
	<b>170,732,521</b>	169,245,132
<b>流動負債</b>		
其他應付款	156,513	110,979
應付附屬公司款	25,709,547	16,564,440
一年內到期之租賃負債	17,614	16,610
稅項債務	3,967	3,845
一年內到期之銀行借貸	5,307,994	5,818,434
其他金融負債	182,983	239,943
	<b>31,378,618</b>	22,754,251
<b>流動資產淨值</b>	<b>139,353,903</b>	146,490,881
<b>總資產減流動負債</b>	<b>141,890,348</b>	148,961,325
<b>資本及儲備</b>		
股本	74,035,443	74,035,443
儲備	附註(a) 15,746,899	13,605,842
<b>權益總額</b>	<b>89,782,342</b>	87,641,285
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之租賃負債	45,817	61,955
一年後到期之銀行借貸	51,843,745	60,990,925
其他金融負債	218,444	267,160
	<b>52,108,006</b>	61,320,040
<b>權益總額及非流動負債</b>	<b>141,890,348</b>	148,961,325

本公司的財務狀況表已於二零二四年三月二十八日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國  
執行董事

張智超  
執行董事

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備

	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日	451,546	11,330,145	11,781,691
本年度溢利及全面收益總額	–	12,832,213	12,832,213
二零二一年度末期股息	–	(7,018,822)	(7,018,822)
二零二二年度中期股息	–	(3,860,042)	(3,860,042)
權益結算以股份為基礎的交易(附註30)	(128,840)	–	(128,840)
根據股份期權計劃行使股份期權(附註30)	(358)	–	(358)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	<b>322,348</b>	<b>13,283,494</b>	<b>13,605,842</b>
本年度溢利及全面收益總額	–	<b>9,706,708</b>	<b>9,706,708</b>
二零二二年度末期股息	–	<b>(3,983,938)</b>	<b>(3,983,938)</b>
二零二三年度中期股息	–	<b>(3,581,713)</b>	<b>(3,581,713)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>322,348</b>	<b>15,424,551</b>	<b>15,746,899</b>

本公司於二零二三年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利人民幣15,424,551,000元(二零二二年：人民幣13,283,494,000元)。

### 43. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零二三年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
Carmelite Riverside London S.à r.l. <sup>(iv)</sup>	15,000 股每股面值 1 英磅	–	100	商業物業連營業務
China Overseas Finance (Cayman) III Limited <sup>(iii)</sup>	1 股面值 1 美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited <sup>(iii)</sup>	1 股面值 1 美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited <sup>(iii)</sup>	1 股面值 1 美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited <sup>(iii)</sup>	1 股面值 1 美元	100	–	發行擔保票據
China Overseas Finance Cayman VIII Limited <sup>(iii)</sup>	1 股面值 1 美元	100	–	發行擔保票據
中國海外地產有限公司	100 股面值港幣 1,000 元	100	–	投資控股、物業顧問及房地產代理
中國海外興業有限公司	5,000,000 股面值港幣 50,000,000 元	–	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000 股面值港幣 5,000,000 元	100	–	財務融資、投資控股及證券投資
Great Fortune Property Limited <sup>(v)</sup>	48,100,000 股每股面值 1 英磅	–	100	商業物業連營業務
名發有限公司	1,250 股面值港幣 1,250 元	–	80	房地產開發業務
One Finsbury Circus London PropCo S.à r.l. <sup>(iv)</sup>	12,024 股每股面值 1 英磅	–	100	商業物業連營業務
One South Place London Limited <sup>(v)</sup>	2 股每股面值 1 英磅	–	100	商業物業連營業務
天威投資置業有限公司 <sup>(vi)</sup>	2 股面值澳門幣 25,000 元	–	100	商業物業連營業務
上海中建投資有限公司 <sup>(iii)</sup>	人民幣 450,000,000 元	–	51	商業物業連營業務
上海中海海昆房地產有限公司 <sup>(iii)</sup>	人民幣 10,000,000 元	–	100	房地產開發和商業物業連營業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
上海中海海華房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	98	房地產開發業務
上海金海伊上房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
上海海升環盛房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	70	房地產開發和商業物業運營業務
上海海匯房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	70	商業物業運營業務
上海新遼原企業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	80	房地產開發和商業物業運營業務
上海寰宇匯商業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 196,000,000	—	100	商業物業運營業務
上海海尚西岸城市建設發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 7,850,000,000 元	—	85	房地產開發業務
上海海盛西岸城市建設發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 7,000,000,000 元	—	85	房地產開發和商業物業運營業務
大連鼎鑫嘉業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 300,000,000 元	—	80	房地產開發業務
大連鼎鑫嘉業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
西安中海海悅房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
西安中海譽高置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
中海地產(蘇州)有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
中海海通(蘇州)房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 500,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
中海海隆商業管理(蘇州)有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
無錫海隆房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
蘇州澤安商業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
蘇州海卓房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
蘇州非凡城市置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	50	房地產開發業務
台州中海海融房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
寧波中海海和房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
寧波中海海怡房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
寧波中海海棠房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
寧波中海海潤置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
寧波中海海如房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
寧波海聯房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 320,000,000 元	—	100	房地產開發業務
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
佛山市中海環宇城商業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
佛山市順德中海嘉森房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
佛山海映商業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 534,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
杭州中海宏觀房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 500,000,000 元	—	100	房地產開發業務
杭州中海海富房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
杭州海睿房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
杭州中海海碩房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
長沙潤江置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
長沙潤星置業有限責任公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
長沙潤湘置業開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
湖南省中海城市廣場投資有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 100,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
湖南省中海控股有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 100,000,000 元	—	100	房地產開發業務
長春海勝房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發業務
長春海頤房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
長春海瀛房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
重慶中海海能房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
重慶信悅置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
重慶信揚置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
重慶海躍置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 2,395,404,280 元	—	100	房地產開發業務
重慶嘉江房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 5,000,000	—	60	房地產開發業務
重慶中海海繪房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
重慶中海海耀房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
珠海市中海永福通商業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
珠海市海悅房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 200,000,000 元	—	80	房地產開發業務
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 <sup>(a)</sup>	港幣 100,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
武漢中海海盛房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
武漢中海鼎盛房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
武漢海訊產城企業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	99	房地產開發業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
中海企業發展集團有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務及投資控股
中海深圳房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發業務
深圳市中海啟明房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
深圳市海宏房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
深圳市海隆房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
深圳市海嘉房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
深圳市啟越房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,337,400,000 元	—	70	房地產開發業務
深圳市豐明房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 3,192,000,000 元	—	80	房地產開發業務
深圳市啟潮房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
廈門中海嘉業地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廈門海耀地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,775,000,000 元	—	40	房地產開發業務
廈門中海海泰地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
昆明海祥房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 100,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
昆明海豪房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,500,000,000 元	—	60	房地產開發業務
昆明海潮房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廣州中海盛合房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廣州中海盛安房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
廣州中海盛榮房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,010,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廣州利合房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 2,059,376,984 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
廣州盛雲房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廣州粵合房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 2,000,000,000 元	—	50	房地產開發業務
廣州中海海志房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
廣州啟瑞房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
濟南中海城房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發業務
濟南中海海瀛投資有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 325,000,000 元	—	65	房地產開發業務
濟南中海華山商業地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 500,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
濟南寰宇商業運營管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 35,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
哈爾濱中海地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
太原中海仲興房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發業務
太原中海凱源房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
太原中海景昌房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
太原冠澤置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 200,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
石家莊中海新石房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
石家莊中海海盈房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
北京中信房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京中海地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
北京中海金石房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京中海盈信房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈盛房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈順房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈潤房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京中海盈璟房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,000,000,000 元	-	70	房地產開發業務
北京中海盈豐房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京中海廣場商業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京中海興良房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京中海鑫海房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京仁和燕都房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 40,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京安泰興業置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京金鑫興業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	60	房地產開發業務
北京海望商業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京奧城四季商業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 830,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京鑫安興業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京鑫泰興業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
北京鑫景通達商業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
北京海鑫興業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
北京中海盈通房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
北京中海盈智房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
北京虹豐置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 4,200,000,000 元	—	95	房地產開發業務
中海地產(青島)投資開發有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 69,800,000	—	100	商業物業運營業務
青島海慧方達房地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 19,607,843 元	—	51	房地產開發業務
青島中海海泰置業有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 363,636,364 元	—	100	房地產開發業務
中海佳隆成都房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
中海振興(成都)物業發展有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 89,800,000	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
成都隆新房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
東莞市中海嘉朗房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
東莞市中海嘉麟房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
福州中海地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發及酒店運營
福州中海海逸地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 3,008,000,000 元	—	100	房地產開發業務
福州海富地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 1,510,000,000 元	—	100	房地產開發業務
南京海方房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
南京海匯房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
南京海嘉房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
南京海潤房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 50,000,000	—	100	商業物業運營業務



## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
南京海巍房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
南京中海地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
南京領潮房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	房地產開發業務
中海地產(瀋陽)有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 199,600,000	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
瀋陽中海海悅房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
瀋陽中海海順房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
瀋陽中海海嘉房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 5,000,000	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
瀋陽中海福華房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
鄭州中海地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	房地產開發業務
中海保利達地產(天津)有限公司 <sup>(a)</sup>	美元 49,500,000	—	51	房地產開發和商業物業運營業務
天津中海天嘉湖房地產開發有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 600,000,000 元	—	100	房地產開發業務
天津中海商業管理有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	商業物業運營業務
天津中海海佑地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
天津中海海和地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務
天津中海海盛地產有限公司 <sup>(a)</sup>	人民幣 3,540,000,000 元	—	100	房地產開發和商業物業運營業務

## 財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 (%)	間接 (%)	
天津中海海滔地產有限公司 <sup>(i)</sup>	人民幣 30,000,000 元	-	100	房地產開發業務
天津中海海闊地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 1,330,000,000 元	-	60	房地產開發業務
天津中海地產開發有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 30,000,000 元	-	100	房地產開發業務
天津中海海拓地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 30,000,000 元	-	100	房地產開發業務
海創佳業(煙台)地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 1,610,500,000 元	-	100	房地產開發業務
烏魯木齊海新展房地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 20,000,000 元	-	100	房地產開發業務
貴陽中海房地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 20,000,000 元	-	100	房地產開發業務
貴陽中海海潤房地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 10,000,000 元	-	100	房地產開發業務
萬寧仁和發展有限公司 <sup>(ii)</sup>	美元 206,200,000	-	99.9	房地產開發業務及酒店運營
萬寧金信發展有限公司 <sup>(ii)</sup>	美元 53,200,000	-	99.9	酒店運營
南昌海順地產有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 20,000,000 元	-	100	房地產開發業務
海口鴻洲濱海建設有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 100,000,000 元	-	100	商業物業運營業務
肇慶中海嘉興房地產開發有限公司 <sup>(ii)</sup>	人民幣 20,000,000 元	-	100	房地產開發業務

附註：

- (i) 在中國註冊之外商投資
- (ii) 在中國註冊之有限責任公司
- (iii) 在開曼群島註冊成立及在香港經營
- (iv) 在盧森堡註冊成立及經營
- (v) 在澤西島註冊成立及經營
- (vi) 在澳門註冊成立及經營

於年末時，除 China Overseas Finance (Cayman) III Limited (美元 500,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) V Limited (美元 300,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited (美元 1,200,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VII Limited (美元 750,000,000)、China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited (港幣 2,000,000,000 元、美元 1,744,000,000 和人民幣 3,190,000,000 元)、中海企業發展集團有限公司(人民幣 45,900,000,000 元)及北京中海廣場商業發展有限公司(人民幣 9,867,580,000 元)已發行之擔保票據及公司債券(附註 32)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

## 中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓  
電話: 2988 0666 傳真: 2865 7517

[www.coli.com.hk](http://www.coli.com.hk)

