



**遠洋集團控股有限公司**  
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377.HK



心承承诺  
新担当

# 目錄

P. 004 關於遠洋

P. 006 公司資料

P. 008 土儲分佈圖

P. 010 財務及營運摘要

P. 012 主席報告

P. 016 管理層討論及分析

P. 052 主要獎項及嘉許

P. 053 投資者關係

P. 054 可持續發展報告

P. 058 董事及高級管理層簡介

P. 064 董事局報告

P. 086 企業管治報告

P. 107 獨立核數師報告

P. 110 綜合損益表

P. 111 綜合全面收益表

P. 112 綜合財務狀況表

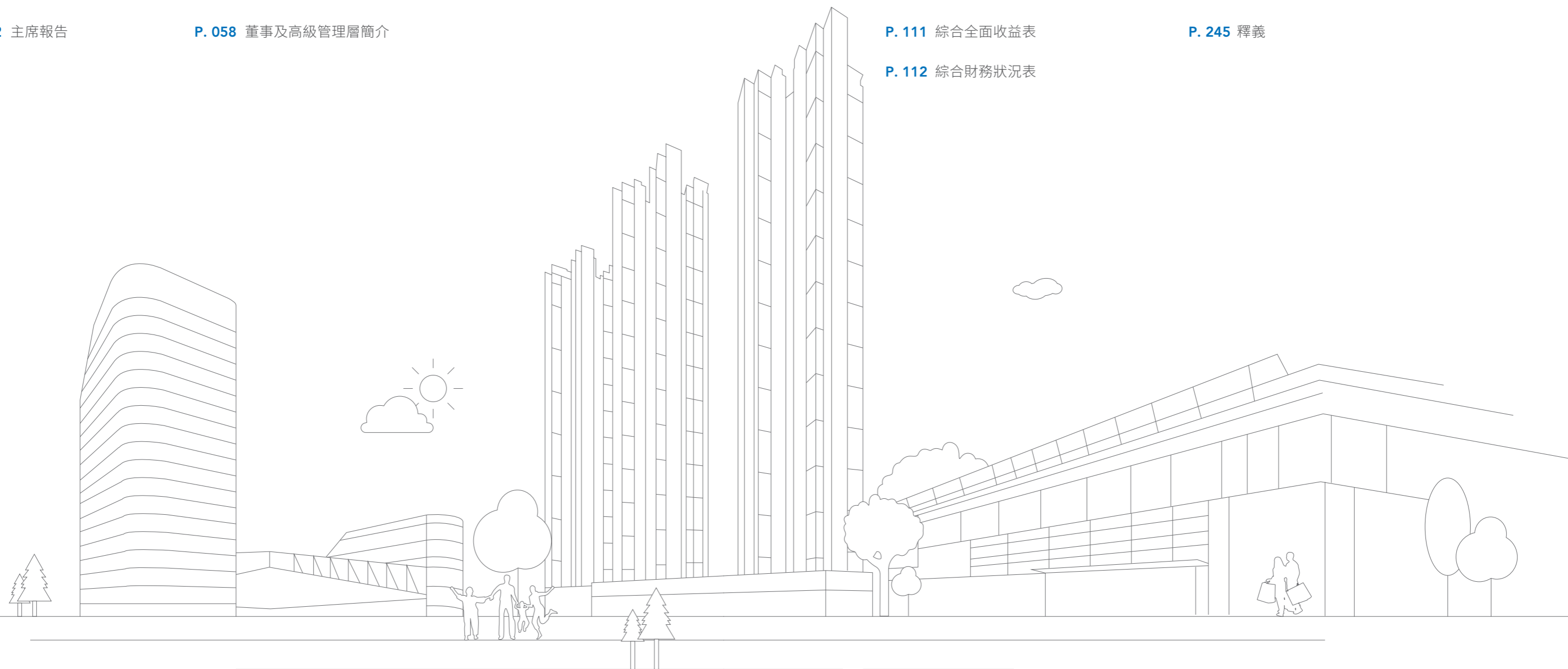
P. 114 綜合權益變動表

P. 116 綜合現金流量表

P. 118 綜合財務報表附註

P. 244 五年財務概要

P. 245 釋義



# 關於遠洋

遠洋集團控股有限公司於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號:03377.HK),主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大家人壽保險股份有限公司。

迄今為止,遠洋集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股,其中包括恒生綜合指數(HSCI)、恒生綜合行業指數—地產建築業及恒生港股通指數。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景,致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務,其他業務涵蓋养老服务、數據地產、物流地產、地產基金等,並在輕資產代建領域形成獨特優勢。本集團始終堅持「匠心服務用戶」,積極踐行「建築·健康」理念,通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中,擁有超過260個處於不同開發階段的房地產項目,包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等;環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等;華東區域的上海、杭州、南京和蘇州等;華南區域的深圳、廣州、福州和香港等;華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等;華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。此外,公司業務版圖已拓展至海外的新加坡、印度尼西亞等。截至2023年12月31日,土地儲備約3,600萬平方米。



# 公司資料

遠洋集團截至最後實際可行日期的公司資料如下：

## 董事

### 執行董事

李明先生(主席兼行政總裁)  
王洪輝先生  
崔洪杰先生  
柴娟女士

### 非執行董事

趙鵬先生  
張忠黨先生  
于志強先生  
孫勁峰先生

### 獨立非執行董事

韓小京先生  
靳慶軍先生  
呂洪斌先生  
劉景偉先生  
蔣琪先生

## 審核委員會

劉景偉先生(委員會主席)  
趙鵬先生  
于志強先生  
靳慶軍先生  
呂洪斌先生

## 提名委員會

李明先生(委員會主席)  
孫勁峰先生  
韓小京先生  
靳慶軍先生  
蔣琪先生

## 薪酬委員會

韓小京先生(委員會主席)  
柴娟女士  
呂洪斌先生  
蔣琪先生

## 戰略及投資委員會

李明先生(委員會主席)  
王洪輝先生  
崔洪杰先生  
張忠黨先生  
孫勁峰先生  
劉景偉先生  
趙建軍先生

## 公司秘書

沈培英先生

## 授權代表

李明先生  
沈培英先生

## 註冊辦事處

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601

## 主要營業地點

中國  
北京市朝陽區  
東四環中路56號  
遠洋國際中心A座31-33層

## 主要往來銀行

(排名不分先後)  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
創興銀行有限公司  
招商永隆銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
遼瀋銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
大華銀行有限公司

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 法律顧問

普衡律師事務所

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：03377.HK

## 公司網址

[www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com)

## 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.com)

# 土儲分佈圖

# 60

遠洋集團專注獲取優質土地資源，現時土地儲備遍佈全中國及海外60個城市。

## 北京區域

北京 石家莊 太原 秦皇島  
廊坊 張家口 晉中  
總樓面面積：14,494,000平方米  
總土地儲備：9,450,000平方米  
項目數目：48

## 環渤海區域

天津 青島 濟南 大連 瀋陽  
長春 鞍山  
總樓面面積：14,114,000平方米  
總土地儲備：8,176,000平方米  
項目數目：34

## 華東區域

上海 杭州 南京 蘇州 寧波  
無錫 常州 溫州 揚州 嘉興  
金華 鎮江 淮安 宿遷 湖州  
總樓面面積：7,919,000平方米  
總土地儲備：4,586,000平方米  
項目數目：38

## 華南區域

深圳 廣州 福州 佛山 泉州  
廈門 茂名 江門 中山 湛江  
三亞 香港  
總樓面面積：6,594,000平方米  
總土地儲備：4,247,000平方米  
項目數目：29

## 華中區域

武漢 鄭州 合肥 長沙 南昌 贛州  
總樓面面積：7,680,000平方米  
總土地儲備：3,898,000平方米  
項目數目：26

## 華西區域

成都 重慶 西安 昆明 貴陽 烏魯木齊  
蘭州 柳州 瀘州 西寧 西雙版納  
總樓面面積：9,004,000平方米  
總土地儲備：5,786,000平方米  
項目數目：33

## 其他區域

新加坡 雅加達  
總樓面面積：70,000平方米  
總土地儲備：70,000平方米  
項目數目：2



新加坡



雅加達



# 財務及營運摘要

| 財務摘要 (人民幣百萬元)     | 2023年   | 2022年<br>(經重述) | 變動   |
|-------------------|---------|----------------|------|
| 協議銷售額             | 50,530  | 100,290        | -50% |
| 營業額               | 46,459  | 46,127         | 1%   |
| 毛利                | 1,183   | 2,377          | -50% |
| 年度虧損              | -20,985 | -18,756        | 12%  |
| 本公司擁有人應佔虧損        | -21,097 | -19,037        | 11%  |
| 資產總額              | 206,172 | 242,966        | -15% |
| 本公司擁有人應佔權益        | 7,029   | 28,641         | -75% |
| 現金資源 <sup>1</sup> | 5,022   | 9,386          | -46% |

| 每股財務資料     | 2023年  | 2022年<br>(經重述) | 變動  |
|------------|--------|----------------|-----|
| 每股虧損 (人民幣) |        |                |     |
| — 基本       | -2.770 | -2.500         | 11% |
| — 攤薄       | -2.770 | -2.500         | 11% |

| 財務比率                   | 2023年 | 2022年<br>(經重述) | 變動      |
|------------------------|-------|----------------|---------|
| 毛利率 (%)                | 3%    | 5%             | -2個百分點  |
| 淨虧損率 (%)               | -45%  | -41%           | -4個百分點  |
| 流動比率 (倍數)              | 0.95  | 1.38           | -31%    |
| 淨借貸比率 (%) <sup>2</sup> | 438%  | 196%           | 242個百分點 |

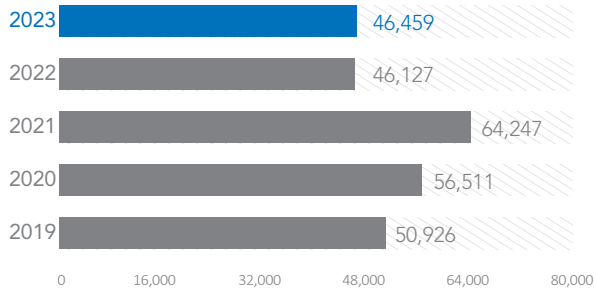
附註：

1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總額

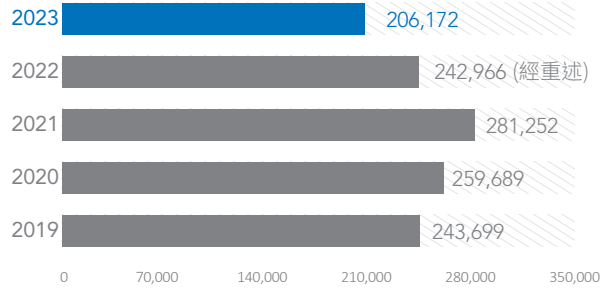
## 營業額

(人民幣百萬元)



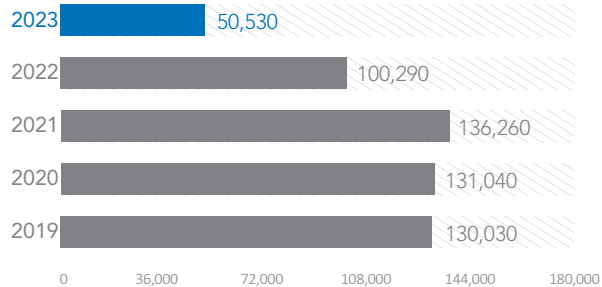
## 資產總額

(人民幣百萬元)



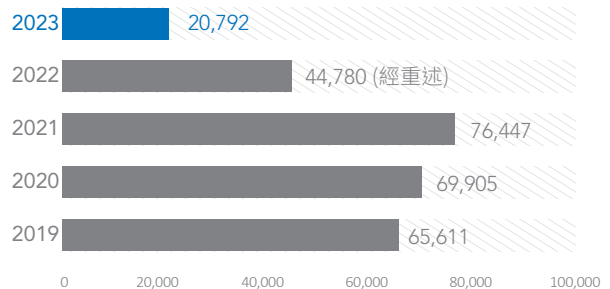
## 協議銷售額

(人民幣百萬元)



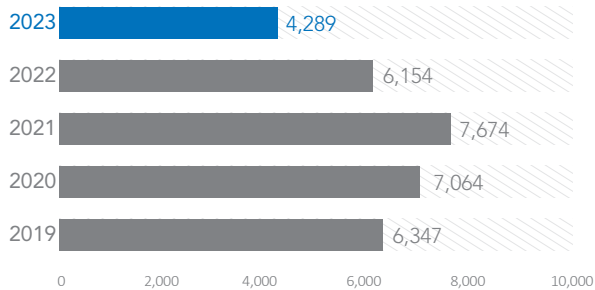
## 權益總額

(人民幣百萬元)



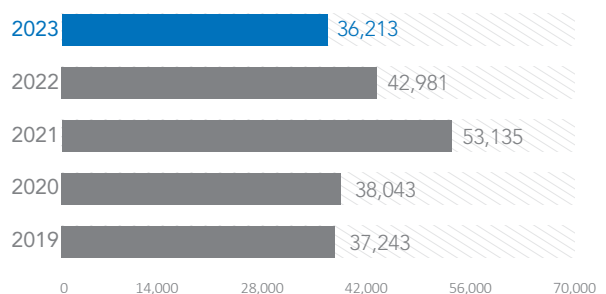
## 售出可售面積

(千平方米)



## 土地儲備

(千平方米)



# 主席報告



武漢遠洋長江橋

本人謹代表董事局提呈本集團截至2023年12月31日止12個月的全年業績。

## 2023年全年業績

截至2023年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣464.59億元，較去年上升約1%；受國內房地產市場持續低迷的影響，毛利為人民幣11.83億元，較去年下降約50%，毛利率為3%（2022年：5%）。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣210.97億元及人民幣2.770元。

## 市場回顧及展望

2023年，中國房地產市場總體呈現「前高、中低、後穩」的特徵。政府於年內陸續出台「認房不認貸」、「降低首付比例和利率」、「放開限購」等一系列政策措施，起到積極效果，市場整體保持穩定。2023年，商品房銷售面積約11.2億平方米，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。2023年，房地產開發企業到位資金約人民幣12.7萬億元，同比下降13.6%。房企普遍受到銷售回款減少、資產處置困難和再融資艱難影響，面臨較大風險挑戰，行業持續出清中。

展望未來，本集團預計短期內房地產市場制約因素依然存在，需求可能穩中有降。中長期房地產持續發展有堅實支撐，來自城鎮化、改善、拆遷改造的需求將支撐未來市場規模，中國房地產行業仍然是值得深耕的大行業。當前房地產供求關係發生重大轉變，市場信心恢復、房企修復和出清仍需較長時間。行業進入發展新模式，原有的「高槓桿、高周轉、高風險」的發展模式不可持續，房企瘦身與輕資產轉型是大勢所趨，轉向依靠產品、依靠服務實現可持續經營。

## 業績回顧與策略

2023年，結合行業環境和自身情況，本集團快速做出響應，及時調整經營策略，積極採取應對措施，重點圍繞「高品質交付、可持續經營」，在始終保持品質交付、積極化解債務風險、及時推進業務轉型等方面開展相關工作。

### 高質量完成交付工作，交付品質穩居TOP10

2023年，本集團高度重視產品交付工作，在廣州、深圳、武漢、天津、濟南等重點城市，累計實現5.4萬套住宅的高品質交付。同時，本集團嚴格執行交付品質管理，據行業第三方數據統計<sup>1</sup>，本集團整體交付品質位列規模房企TOP10，精裝、園林專項位列行業TOP5。交付品質持續穩定提升，獲得業主及市場充分認可。

附註1：根據深圳瑞捷工程諮詢股份有限公司提供的數據

## 有序推動債務重組，積極化解債務風險

2023年上半年，本集團通過出售核心持有型物業，艱難完成了公開市場債務的按時兌付。下半年，面對持續嚴峻的市場環境和融資壓力，本集團流動性持續承壓，被迫對境內外公開市場債務尋求展期，並於2023年9月正式宣佈對境外債務進行全面重組。

本集團將積極通過加大銷售力度、持續推進資產處置、嚴控各項成本支出等舉措努力改善本集團的流動性，落實後續還款安排。與此同時，本集團在境外債務方面亦持續積極與財務顧問及法律顧問緊密合作，以制定一個尊重所有持份者權利、提供可持續資本結構的解決方案，為本集團穩定運營奠定基礎。

## 經營工作有序推進，輕資產代建業務獲得突破

2023年上半年，本集團抓住市場窗口期，下半年多措並舉推動銷售，實現全年全口徑協議銷售額約人民幣505.3億元。得益於在一、二線主力城市的持續深耕，本集團在濟南、天津、大連、無錫、中山等城市連續多月銷售排名前列。此外，本集團亦於核心一、二線城市擁有高質量的持有物業，業態覆蓋寫字樓、零售物業等，運營表現始終保持穩健，核心項目出租率保持在90%以上水平。截至2023年12月31日，本集團持有物業總可租賃面積約375萬平方米。

面對行業變局，本集團在穩步推進現有業務的同時，亦及時向輕資產代建業務佈局和轉型，通過有效發揮綜合開發運營能力和多業態、全產業鏈的獨特優勢，持續做好專業能力建設，積極推動輕資產業務發展。2023年，據行業第三方數據統計<sup>2</sup>，本集團輕資產代建新增總建築面積約180萬平方米，代建業務位列新簽約規模排行榜TOP25。

## 堅持踐行「建築·健康」，匠心服務用戶

2023年，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，持續緊密圍繞用戶需求，完成遠洋健康建築體系2.0更新迭代，並在開發項目中進行應用及實踐。在堅持產品高品質交付的同時，積極致力於產品健康理念的兌現，不斷優化產品健康性能，持續深化自研健康課題，並與行業領軍企業及機構進行深度合作，共同推動智慧健康、空間舒適等健康應用技術標準的研究與實際應用。截至2023年12月底，遠洋健康建築體系已應用於全國51個城市，145個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。

附註2：根據中指研究院2023年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

## 2024 年公司策略

2024年是本集團至關重要的一年，將始終做好高品質交付、全力做好可持續經營、繼續大力推進輕資產轉型，在行業發展新階段，積極探索並踐行可持續發展之道。

**始終做好高品質交付。**「匠心服務用戶」，是本集團一直以來賴以生存的根基和生命線。2024年將繼續保持在產品與服務領域的核心競爭力，推行「一項目一策」，堅持匠心品質，為用戶交付滿意產品、提供優質服務。

**全力做好可持續經營。**歷經三十餘年發展，本集團已形成完善的公司治理結構和市場化經營機制，擁有優質的資產結構、成熟的產品營造體系和高效專業的人才隊伍，為可持續經營提供了強有力的支撐。2024年開發業務將高質量推進項目開發，加快低效資源去化；非開發業務保持穩定運營，持續提升穩定現金流；穩步開展境內外債務處置工作，助力本集團穩定經營和可持續發展。

**大力推進輕資產轉型。**行業進入發展新階段，本集團認為輕資產業務蘊藏着新的動能和結構性機會，發展前景可期。充分發揮本集團多業態、全產業鏈優勢，加大輕資產業務的拓展力度，大力發展開發代建類、城市更新類、資管商管和基金管理類、專業服務類等輕資產業務，鞏固和提升本集團可持續經營和發展能力。

## 致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明

主席

香港，2024年3月28日

# 管理層討論及分析



杭州宸章新邸

本集團截至2023年12月31日止年度的討論及分析概述如下：





## 財務回顧

遠洋集團為一間聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團取得在主要城市群的領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。

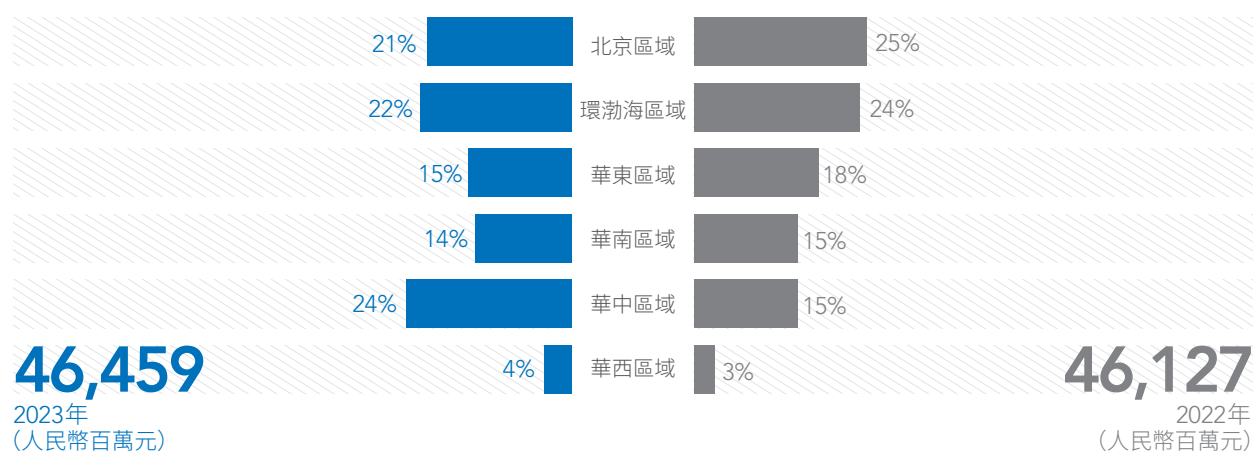
本集團連同其合營企業和聯營公司2023年的協議銷售額下降至人民幣505.30億元(2022年：人民幣1,002.90億元)，售出總面積約4,288,900平方米(2022年：6,154,000平方米)。營業額為人民幣464.59億元(2022年：人民幣461.27億元)，較2022年上升約1%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣210.97億元(2022年：人民幣190.37億元(經重述))。每股基本虧損為人民幣2.770元(2022年：人民幣2.500元(經重述))。

## 營業額

營業額的組成部分分析如下：

| (人民幣百萬元)  | 2023年  | 2022年  | 變動   |
|---|--------|--------|------|
|  物業開發        | 38,993 | 37,132 | 5%   |
|  物業投資       | 446    | 391    | 14%  |
|  物業管理及相關服務 | 2,885  | 2,868  | 1%   |
|  其他房地產相關業務 | 4,135  | 5,736  | -28% |
|  合計        | 46,459 | 46,127 | 1%   |

各區域的營業額比例分析如下：





本集團2023年營業額較2022年的人民幣461.27億元上升約1%至人民幣464.59億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的84%。於2023年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為7%，26%，18%，16%，29%及4%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的整體收入於2023年下降幅度較大。

## 銷售成本

於2023年，本集團總銷售成本為人民幣452.76億元(2022年：人民幣437.50億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2023年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2022年每平方米約人民幣5,700元上升至每平方米約人民幣6,500元，主要是由於2023年位於一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,700元(2022年：每平方米人民幣5,500元)。

## 毛利

本年度毛利為人民幣11.83億元，較2022年下降約50%。於2023年，毛利率下降至3%(2022年：5%)。毛利率的下降主要是由於2023年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

## 利息及其他收入及其他虧損(淨額)

於2023年，利息及其他收入較2022年的人民幣10.94億元下降約22%至人民幣8.54億元，下降主要原因是由於年內利息收入和股息收入減少。

於2023年，本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣6.72億元(2022年：人民幣26.89億元)，錄得其他虧損(淨額)的主要原因是年內國內房地產市場低迷，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的出售合營企業及聯營公司淨收益、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及訴訟撥備。

## 投資物業重估

於2023年，受國內整體房地產市場下行影響，本集團於2023年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣9.28億元(2022年：人民幣2.56億元)。

## 營運費用

2023年的銷售和市場推廣費用為人民幣11.70億元(2022年：人民幣18.03億元)，較去年減少約35%。年內該費用減少主要是由於國內整體房地產市場氣氛低迷，(i)協議銷售額下降；及(ii)本集團為此推出較多市場推廣活動，以期推動項目銷售的綜合反映。該等成本佔2023年協議銷售總額約2.3%(2022年：1.8%)。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2023年的行政費用輕微下降至人民幣16.95億元(2022年：人民幣16.98億元)，約佔2023年營業額3.6%(2022年：3.7%)。本集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

## 金融資產減值損失淨額

於2023年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣112.83億元(2022年：人民幣78.50億元(經重述))。該費用增加主要是由於年內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難等多重不利因素的疊加影響，本集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。

## 財務費用

於2023年，本集團加權平均利率由2022年的5.16%上升至5.63%。年內本集團已付或應計的總利息開支上升至人民幣53.58億元(2022年：人民幣50.64億元)。其中人民幣35.17億元(2022年：人民幣30.66億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

## 稅項

於2023年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣3.61億元(2022年：人民幣11.75億元)。該費用的下降是主要由於資產減損相關原因導致的先前年度確認的應納稅暫時性差異減少。此外，土地增值稅於2023年下降至人民幣10.63億元(2022年：人民幣14.51億元)，下降的主要原因是2023年適用的稅率較低。

## 本公司擁有人應佔虧損

2023年本公司擁有人應佔虧損為人民幣210.97億元(2022年：人民幣190.37億元(經重述))。2023年錄得虧損的主要原因包括於年內(i)中國的整體房地產市場低迷，導致毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

## 財務資源及流動資金

於2023年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策和目標，以降低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2022年年底的人民幣970.23億元下降至2023年底的人民幣961.43億元，其中60%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。約63%的集團借款為定息借款。

於2023年12月31日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣50.22億元，其中約99%(2022年12月31日：99%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為0.95倍。於2023年，本集團積極開展流動性風險化解工作，持續專注於物業開發項目的高品質交付，設法釋放經營現金流，以維持本集團的業務穩定。

於2023年12月31日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為438%(2022年12月31日：196%(經重述))。淨借貸比率上升主要是由於2023年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，整體行業利潤被侵蝕，導致資金回籠速度仍然較慢，使淨借貸比率上升。2024年，隨着房地產寬鬆措施陸續出台，刺激購房需求，我們也將繼續積極主動進行債務管理，加快物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

本集團總貸款到期日如下：

| (人民幣百萬元) | 於2023年<br>12月31日 | 佔貸款總額<br>的百分比 | 於2022年<br>12月31日 | 佔貸款總額<br>的百分比 |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 1年內到期    | 69,751           | 73%           | 38,092           | 39%           |
| 1年至2年內到期 | 11,027           | 11%           | 21,062           | 22%           |
| 2年至5年內到期 | 9,386            | 10%           | 30,061           | 31%           |
| 5年以上到期   | 5,979            | 6%            | 7,808            | 8%            |
| 合計       | 96,143           | 100%          | 97,023           | 100%          |

## 其他投資

截至2023年12月31日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2023年12月31日止年度的經審核財務資料中。

## 財務擔保及資產抵押

於2023年12月31日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣165.91億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。

於2023年12月31日，本集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬及聯屬公司權益及貿易及其他應收款項作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣163.05億元(2022年12月31日：人民幣103.70億元)及長期貸款人民幣164.76億元(2022年12月31日：人民幣152.75億元)。於2023年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約27%(2022年12月31日：17%)。

## 資本承擔

本集團已就土地購置、物業項目及合營企業投資簽訂若干協議。於2023年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣174.61億元(2022年12月31日：人民幣182.89億元)。

## 或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2023年12月31日，上述擔保總金額為人民幣165.91億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

於2023年12月31日，本集團就合營企業、聯營公司及第三方的借款提供擔保為人民幣630.30億元(2022年12月31日：人民幣55.23億元)。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註46。

## 有關附屬公司、合營企業及聯營公司的重大收購及出售

### ● 收購中國一家物業開發公司全部股權

於2023年2月8日，於透過山東產權交易中心完成競投程序後，北京遠盛昌房地產開發有限公司(「北京遠盛昌」，本公司之全資附屬公司)(作為買方)與山東德天置業有限公司(「山東德天」)(作為賣方)訂立產權交易協議，內容有關北京遠盛昌向山東德天收購(a)山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)的全部股權及(b)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)(金額為人民幣1,584,414,200元)，總代價為人民幣1,584,414,201元。山東德天嘉業主要業務為物業開發及其主要資產為位於中國山東省濟南市北湖核心區的四幅土地，總佔地面積為137,504平方米，總建築面積約為534,600平方米，作住宅及商業用途。

於上述交易交割後，山東德天嘉業應成為本公司之全資附屬公司，其財務業績應併入本集團之財務報表。上述交易已於2023年期間完成交割。

上述交易的詳情已於本公司日期為2023年2月8日的公告中披露。

### ● 售後回租安排

於2023年1月至3月期間，北京雲泰數通互聯網科技有限公司(本公司非全資附屬公司)及其控制的若干全資附屬公司或實體(作為承租人)分別與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃(天津)有限公司(各自作為出租人)就若干租賃資產(主要包括數據中心的配套設備及設施)訂立售後回租協議，據此，相關出租人會向相關承租人購買相關租賃資產(最高購買價格總額分別為人民幣475百萬元及人民幣375百萬元)，並會將有關租賃資產回租予相關承租人(最高租賃款項總額分別約為人民幣535.08百萬元及人民幣431.81百萬元)，各自分別為期五年及六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃款項及其他應付款項(如有)後，相關承租人有權以象徵式代價回購相關租賃資產。根據香港財務報告準則，上述售後回租安排項下的交易應作為融資安排入賬。

上述售後回租安排的詳情已於本公司日期分別為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

## • 有關一個中國物業項目的交易

於2023年5月29日，遠洋控股中國、中遠酒店物業管理有限公司(「物管公司」)(遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司)及北京居然之家家居連鎖有限公司(「居然之家」)就(其中包括)以下各項訂立合作協議：(1)遠洋控股中國向居然之家轉讓有關北京睿鴻商業管理有限公司(「項目公司」，為位於中國北京稱為遠洋未來廣場(北京)的一個購物中心(「該物業」)的業主)全部或部分股權及債務權益的優先收購權(「優先收購權轉讓」)，據此遠洋控股中國應指定居然之家作為行使該優先收購權的實體，以向中聯前源不動產基金管理有限公司(代表中聯前源—遠洋集團一號私募投資基金(其中所有基金單位由一項資產支持專項計劃持有，而本公司的聯繫人為根據計劃發行的次級類別證券的持有人))購買項目公司的全部股權及債務權益(「項目公司買賣」)；(2)物管公司透過於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後向項目公司出售的方式將位於該物業的53個停車位出售予居然之家(「停車位出售」)；及(3)遠洋控股集團(中國)有限公司北京朝陽分公司(遠洋控股中國之分支機構公司)透過於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後向項目公司轉讓的方式將有關該物業的人防工程及其配套設施之使用權轉讓予居然之家(「人防工程轉讓」)。上述交易的總代價為人民幣359,170,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)，其中人民幣348,835,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)為優先收購權轉讓的代價及人民幣10,335,000元為停車位出售的代價。人防工程轉讓並沒有指定單獨代價。

項目公司主要從事投資控股，且為該物業的業主。於上述合作協議日期，項目公司於本集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後，本集團應不再於項目公司中擁有任何權益，且項目公司應不再於本集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。上述交易已於2023年期間完成交割。

上述交易的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年5月29日的聯合公告中披露。

## • 出售物業控股公司及物業管理公司權益之交割

於2023年2月22日，本集團向太古地產有限公司附屬公司出售(1)乾林中國控股有限公司已發行股份的合共50%、(2)成都銀港置業有限公司的合共50%股權、及(3)成都乾豪物業服務有限公司的合共50%股權之所有交易已交割，其後本集團不再於該等目標公司擁有任何權益。

上述交易的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年12月15日的聯合公告、本公司日期為2023年1月19日的通函、本公司日期為2023年2月22日的公告及本公司2022年年報「管理層討論及分析」一節中「財務回顧」分部項下「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」等段中披露。

- **資產內部重組**

於2023年7月21日，遠洋控股中國與遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」，遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司）訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（「目標資產」）（「資產轉讓」）。資產轉讓的總代價為人民幣626,350,000元，其將與遠洋服務集團應收本集團（為免生疑問，不包括遠洋服務集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

資產轉讓實質上為本集團的內部資產重組。於資產轉讓交割後，目標資產之財務業績應繼續併入本集團的財務報表。資產轉讓已於2023年期間完成交割。

資產轉讓的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年7月21日的聯合公告中披露。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 入賬銷售收入

於2023年，物業開發業務的營業額上升約5%至人民幣389.93億元(2022年：人民幣371.32億元)。交付可售樓面面積由2022年約3,183,000平方米下降5%至2023年約3,015,000平方米。不包括車位銷售，2023年平均入賬銷售價格上升至每平方米約人民幣14,400元(2022年：每平方米人民幣13,400元)，主要是由於2023年有較多位於一線及核心二線城市的項目結轉。

2023年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

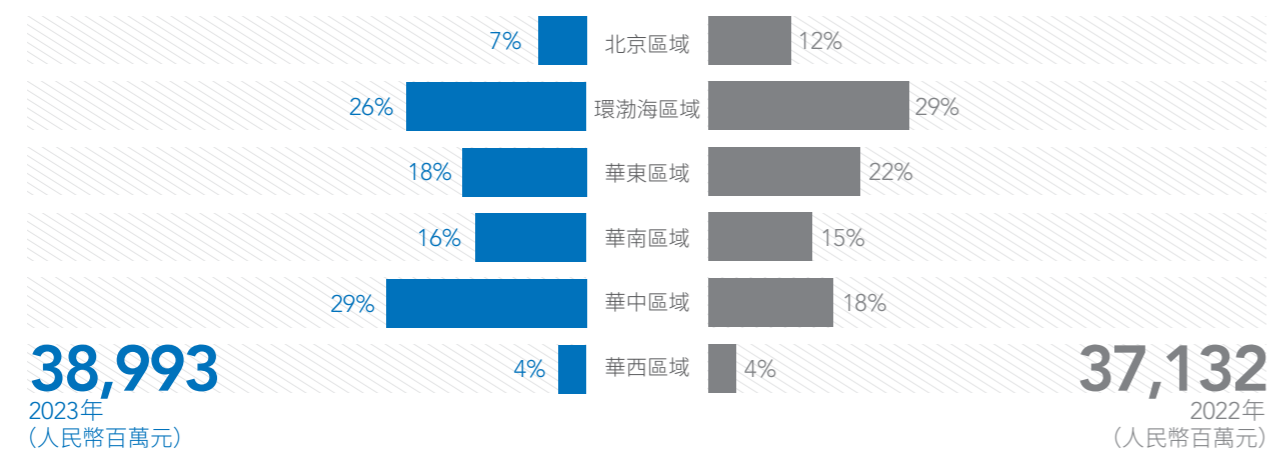
| 區域    | 城市  | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 交付可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均入賬銷售價格<br>(人民幣/平方米) |
|-------|-----|-----------------|-------------------|-------------------------|
| 北京區域  | 北京  | 627             | 12,355            | 50,700                  |
|       | 太原  | 1,610           | 160,059           | 10,100                  |
|       | 秦皇島 | 156             | 10,046            | 15,500                  |
|       | 廊坊  | 170             | 10,493            | 16,200                  |
|       |     | <b>2,563</b>    | <b>192,953</b>    | <b>13,300</b>           |
| 環渤海區域 | 天津  | 5,353           | 302,974           | 17,700                  |
|       | 青島  | 452             | 50,633            | 8,900                   |
|       | 濟南  | 2,087           | 156,312           | 13,400                  |
|       | 大連  | 1,166           | 56,888            | 20,500                  |
|       | 瀋陽  | 186             | 17,858            | 10,400                  |
|       |     | <b>9,244</b>    | <b>584,665</b>    | <b>15,800</b>           |
| 華東區域  | 上海  | 34              | 1,012             | 33,600                  |
|       | 杭州  | 1,233           | 34,880            | 35,300                  |
|       | 南京  | 369             | 19,814            | 18,600                  |
|       | 蘇州  | 293             | 28,048            | 10,400                  |
|       | 溫州  | 2,126           | 108,348           | 19,600                  |
|       | 揚州  | 630             | 45,531            | 13,800                  |
|       | 宿遷  | 1,435           | 224,830           | 6,400                   |
|       |     | <b>6,120</b>    | <b>462,463</b>    | <b>13,200</b>           |

| 區域               | 城市   | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 交付可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均入賬銷售價格<br>(人民幣/平方米) |
|------------------|------|-----------------|-------------------|-------------------------|
| 華南區域             | 深圳   | 714             | 17,317            | 41,200                  |
|                  | 廣州   | 817             | 46,364            | 17,600                  |
|                  | 佛山   | 4               | 275               | 14,500                  |
|                  | 漳州   | 1,220           | 104,137           | 11,700                  |
|                  | 茂名   | 119             | 24,678            | 4,800                   |
|                  | 江門   | 1,227           | 125,349           | 9,800                   |
|                  | 中山   | 1,397           | 125,029           | 11,200                  |
|                  | 湛江   | 431             | 54,737            | 7,900                   |
|                  | 香港   | 339             | 1,480             | 229,100                 |
|                  |      | <b>6,268</b>    | <b>499,366</b>    | <b>12,600</b>           |
| 華中區域             | 武漢   | 9,894           | 454,112           | 21,800                  |
|                  | 鄭州   | 181             | 23,821            | 7,600                   |
|                  | 南昌   | 87              | 8,956             | 9,700                   |
|                  | 贛州   | 1,009           | 137,281           | 7,300                   |
|                  |      | <b>11,171</b>   | <b>624,170</b>    | <b>17,900</b>           |
| 華西區域             | 重慶   | 357             | 21,732            | 16,400                  |
|                  | 西安   | 911             | 82,002            | 11,100                  |
|                  | 貴陽   | 407             | 48,839            | 8,300                   |
|                  | 柳州   | 12              | 1,279             | 9,400                   |
|                  | 西寧   | 4               | 566               | 7,100                   |
|                  |      | <b>1,691</b>    | <b>154,418</b>    | <b>11,000</b>           |
|                  | 其他項目 | 1,060           | 130,086           | 8,100                   |
| <b>小計(不包含車位)</b> |      | <b>38,117</b>   | <b>2,648,121</b>  | <b>14,400</b>           |
| 車位(各項目)          |      | 876             | 367,205           | 2,400                   |
| <b>合計</b>        |      | <b>38,993</b>   | <b>3,015,326</b>  | <b>12,900</b>           |



於2023年，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於六大區域。

來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業(包括別墅)，佔2023年本集團物業開發總營業額的92%(2022年：90%)。住宅物業(包括別墅)於2023年的平均入賬銷售價格上升7%至每平方米人民幣約14,400元(2022年：每平方米人民幣13,500元)，而交付總可售樓面面積則上升1%，由2022年約2,485,000平方米上升至2023年約2,498,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

|       | 2023年           |                  | 2022年           |                  |
|-------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|       | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 交付樓面面積<br>(千平方米) | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 交付樓面面積<br>(千平方米) |
| 住宅及別墅 | 35,863          | 2,498            | 33,548          | 2,485            |
| 寫字樓   | 499             | 38               | 324             | 28               |
| 商舖    | 1,755           | 112              | 1,929           | 163              |
| 車位    | 876             | 367              | 1,331           | 507              |



北京國譽萬和城

## 協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2023年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣505.30億元，較2022年的人民幣1,002.90億元下降約50%。2023年全年的協議銷售樓面面積下降約30%至4,288,900平方米(2022年：6,154,000平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降25%至每平方米約人民幣13,500元(2022年：每平方米人民幣18,000元)。

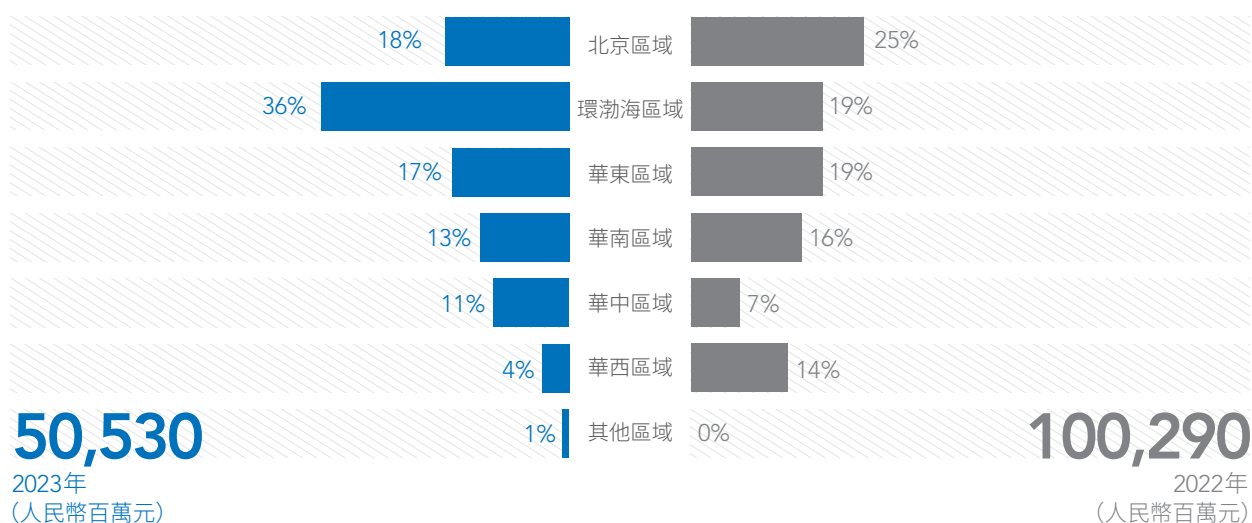
2023年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

| 區域    | 城市  | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 大約售出可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均銷售價格<br>(人民幣/平方米) |
|-------|-----|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 北京區域  | 北京  | 4,507             | 224,400             | 20,100                |
|       | 石家莊 | 648               | 68,300              | 9,500                 |
|       | 太原  | 590               | 73,700              | 8,000                 |
|       | 秦皇島 | 1,000             | 61,600              | 16,200                |
|       | 廊坊  | 1,604             | 132,000             | 12,200                |
|       | 張家口 | 34                | 6,100               | 5,600                 |
|       | 晉中  | 402               | 52,900              | 7,600                 |
|       |     | <b>8,785</b>      | <b>619,000</b>      | <b>14,200</b>         |
| 環渤海區域 | 天津  | 6,508             | 376,900             | 17,300                |
|       | 青島  | 1,562             | 87,800              | 17,800                |
|       | 濟南  | 8,371             | 848,700             | 9,900                 |
|       | 大連  | 462               | 41,900              | 11,000                |
|       | 瀋陽  | 298               | 33,600              | 8,900                 |
|       | 長春  | 190               | 22,700              | 8,400                 |
|       |     | <b>17,391</b>     | <b>1,411,600</b>    | <b>12,300</b>         |
| 華東區域  | 上海  | 1,294             | 45,000              | 28,800                |
|       | 南京  | 239               | 14,200              | 16,800                |
|       | 蘇州  | 461               | 32,200              | 14,300                |
|       | 無錫  | 1,783             | 91,700              | 19,400                |
|       | 溫州  | 1,866             | 104,300             | 17,900                |
|       | 揚州  | 126               | 10,400              | 12,100                |
|       | 金華  | 113               | 9,900               | 11,400                |
|       | 鎮江  | 552               | 65,400              | 8,400                 |
|       | 宿遷  | 531               | 56,200              | 9,400                 |
|       |     | <b>6,965</b>      | <b>429,300</b>      | <b>16,200</b>         |

| 區域               | 城市   | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 大約售出可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均銷售價格<br>(人民幣/平方米) |
|------------------|------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 華南區域             | 深圳   | 1,387             | 51,800              | 26,800                |
|                  | 廣州   | 1,071             | 61,700              | 17,400                |
|                  | 福州   | 398               | 22,100              | 18,000                |
|                  | 佛山   | 622               | 53,900              | 11,500                |
|                  | 泉州   | 24                | 1,600               | 15,000                |
|                  | 廈門   | 636               | 28,300              | 22,500                |
|                  | 茂名   | 88                | 19,000              | 4,600                 |
|                  | 江門   | 462               | 47,100              | 9,800                 |
|                  | 中山   | 1,188             | 104,900             | 11,300                |
|                  | 湛江   | 365               | 50,900              | 7,200                 |
|                  | 香港   | 14                | 100                 | 140,000               |
|                  |      |                   | <b>6,255</b>        | <b>441,400</b>        |
| 華中區域             | 武漢   | 3,080             | 134,100             | 23,000                |
|                  | 鄭州   | 246               | 25,500              | 9,600                 |
|                  | 合肥   | 200               | 13,200              | 15,200                |
|                  | 長沙   | 920               | 84,600              | 10,900                |
|                  | 南昌   | 468               | 48,300              | 9,700                 |
|                  | 贛州   | 323               | 39,900              | 8,100                 |
|                  |      | <b>5,237</b>      | <b>345,600</b>      | <b>15,200</b>         |
| 華西區域             | 成都   | 421               | 35,400              | 11,900                |
|                  | 重慶   | 74                | 11,100              | 6,700                 |
|                  | 西安   | 501               | 40,700              | 12,300                |
|                  | 昆明   | 40                | 7,400               | 5,400                 |
|                  | 貴陽   | 161               | 13,600              | 11,800                |
|                  | 烏魯木齊 | 56                | 5,900               | 9,500                 |
|                  | 蘭州   | 16                | 3,000               | 5,300                 |
|                  | 柳州   | 5                 | 600                 | 8,300                 |
|                  | 西寧   | 186               | 16,500              | 11,300                |
|                  | 西雙版納 | 562               | 80,100              | 7,000                 |
|                  |      | <b>2,022</b>      | <b>214,300</b>      | <b>9,400</b>          |
| 其他區域             | 新加坡  | 648               | 3,900               | 166,200               |
|                  |      | <b>648</b>        | <b>3,900</b>        | <b>166,200</b>        |
|                  | 其他項目 | 1,139             | 121,100             | 9,400                 |
| <b>小計(不包含車位)</b> |      | <b>48,442</b>     | <b>3,586,200</b>    | <b>13,500</b>         |
| 車位(各項目)          |      | 2,088             | 702,700             | 3,000                 |
| <b>合計</b>        |      | <b>50,530</b>     | <b>4,288,900</b>    | <b>11,800</b>         |

2023年可售項目合共超過180個(2022年：超過210個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約85%(2022年：80%)。從地區分佈來看，2023年的協議銷售額來自於北京、環渤海、華東、華南、華中、華西及其他區域分別為18%、36%、17%、13%、11%、4%及1%。

各區域協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2023年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的89%(2022年：81%)。此外，2023年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格下降了約26%至人民幣13,500元(2022年：每平方米人民幣18,300元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2022年4,472,000平方米下降了約26%至2023年3,319,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

|       | 2023年             |                  | 2022年             |                  |
|-------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|       | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 協議銷售面積<br>(千平方米) | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 協議銷售面積<br>(千平方米) |
| 住宅及別墅 | 44,829            | 3,319            | 81,658            | 4,472            |
| 寫字樓   | 985               | 58               | 8,956             | 447              |
| 商舖    | 2,628             | 209              | 7,876             | 568              |
| 車位    | 2,088             | 703              | 1,800             | 667              |

## 項目施工進度及發展中項目

本集團及其合營企業和聯營公司於2023年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,766,500平方米和5,150,900平方米，較2022年分別增加9%和20%。本集團將於2024年提升施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

| 區域    | 城市  | 項目名稱    | 2023年<br>大約竣工樓面面積<br>(平方米) | 預計2024年<br>大約竣工樓面面積<br>(平方米) |
|-------|-----|---------|----------------------------|------------------------------|
| 北京區域  | 北京  | 國譽萬和城   | 120,400                    | –                            |
|       |     | 中央峰匯    | 222,100                    | 30,500                       |
|       |     | 遠洋樂堤港   | 253,300                    | 166,100                      |
|       |     | 若丘      | –                          | 22,900                       |
|       |     | 遠洋源山春秋  | –                          | 249,000                      |
|       | 石家莊 | 遠洋·風景長安 | 90,400                     | –                            |
|       |     | 瑾園·上府   | 48,000                     | –                            |
|       | 太原  | 天悅      | –                          | 235,500                      |
|       |     | 遠洋萬和四季  | 99,300                     | 50,200                       |
|       |     | 天鉑      | –                          | 184,500                      |
|       |     | 天潤      | –                          | 711,800                      |
|       | 秦皇島 | 遠洋蔚藍海岸  | 4,200                      | 16,600                       |
|       | 廊坊  | 遠洋·光華城  | 67,300                     | 116,300                      |
| 晉中    | 天鉑  | 236,200 | 593,900                    |                              |
| 環渤海區域 | 天津  | 悅·光年    | –                          | 19,400                       |
|       |     | 未來城     | 362,800                    | 95,500                       |
|       |     | 遠洋·寬闊時光 | 151,000                    | –                            |
|       |     | 遠洋潮起東方  | 80,100                     | 25,400                       |
|       |     | 遠洋琨庭    | 117,700                    | 9,600                        |
|       |     | 天鉑灣     | 253,000                    | –                            |
|       |     | 博嶼海     | –                          | 210,300                      |

| 區域     | 城市  | 項目名稱                           | 2023年             | 預計2024年           |
|--------|-----|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|        |     |                                | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) |
|        | 青島  | 遠洋萬和雲璟                         | –                 | 102,000           |
|        |     | 遠洋山水                           | 113,000           | –                 |
|        | 濟南  | 明湖風景                           | 97,000            | –                 |
|        |     | 明湖之光                           | –                 | 554,500           |
|        |     | 遠洋萬和公館                         | –                 | 36,800            |
|        |     | 萬和府                            | 58,100            | –                 |
|        |     | 遠洋潮起東方                         | 34,900            | 361,300           |
|        |     | 遠洋鳳棲翰林                         | 226,000           | –                 |
|        |     | 遠洋湖印都會                         | 121,100           | –                 |
|        |     | 天鉞                             | –                 | 207,700           |
|        | 大連  | 遠洋鑽石灣                          | 14,800            | 66,800            |
|        |     | 遠洋塔河灣                          | –                 | 29,300            |
|        | 瀋陽  | 遠洋·上河風景                        | –                 | 129,700           |
|        |     | 遠洋鯤棲府                          | 21,800            | 24,500            |
|        | 哈爾濱 | 威尼斯莊園                          | 181,000           | –                 |
| 華東區域   | 上海  | 寶山天鉞                           | 74,700            | 138,300           |
|        |     | 遠洋·虹橋萬和源                       | 75,000            | –                 |
|        |     | 臨港天鉞                           | 28,200            | 143,800           |
|        | 南京  | 遠洋萬和方山望                        | 1,200             | –                 |
|        | 蘇州  | 洛克公園                           | 63,600            | –                 |
|        |     | 遠洋·風景東方                        | 40,000            | –                 |
|        |     | 盛澤天鉞                           | 111,600           | 62,200            |
|        |     | 太倉沙溪物流項目一                      | 48,000            | –                 |
|        |     | 太倉沙溪物流項目二                      | 104,000           | –                 |
|        | 無錫  | 公園里                            | 80,600            | –                 |
|        |     | 靈樾                             | 101,000           | 108,800           |
|        |     | 天鉞                             | 95,400            | –                 |
|        | 常州  | 國際廣場                           | 47,600            | –                 |
|        | 溫州  | 遠洋萬和樾<br>(原樂清市中心區ZX-14a-1地塊項目) | –                 | 40,000            |
|        |     | 遠洋山海萬和(原遠洋山海萬和園項目)             | 123,000           | –                 |
| 遠洋四季宸章 |     | –                              | 85,000            |                   |
| 半島九號   |     | –                              | 265,100           |                   |

| 區域    | 城市   | 項目名稱      | 2023年             | 預計2024年           |        |
|-------|------|-----------|-------------------|-------------------|--------|
|       |      |           | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) |        |
|       | 揚州   | 天鉞        | –                 | 122,000           |        |
|       | 金華   | 瀾山院子      | –                 | 100,400           |        |
|       | 鎮江   | 遠洋心裡      | –                 | 79,300            |        |
|       | 宿遷   | 愛琴海購物公園   | –                 | 109,700           |        |
|       |      | 沐陽愛琴海購物公園 | 107,000           | –                 |        |
|       |      | 沐陽天鉞      | –                 | 15,100            |        |
|       |      | 天鉞        | 89,300            | 101,700           |        |
| 華南區域  | 深圳   | 天和        | –                 | 274,000           |        |
|       | 廣州   | 芙蓉墅       | 22,900            | –                 |        |
|       |      | 遠洋天成      | –                 | 76,000            |        |
|       |      | 遠洋風景      | 52,100            | 56,200            |        |
|       | 福州   | 遠洋天賦      | –                 | 128,000           |        |
|       | 佛山   | 風景        | 61,900            | 17,300            |        |
|       |      | 天成        | –                 | 18,500            |        |
|       | 泉州   | 水墨風景      | –                 | 50,800            |        |
|       | 廈門   | 遠洋風景      | –                 | 199,000           |        |
|       | 茂名   | 遠洋山水      | 34,600            | 8,800             |        |
|       | 江門   | 雲著        | 68,600            | 900               |        |
|       |      | 遠洋天成      | 67,800            | 45,200            |        |
|       | 中山   | 遠洋繁花里     | 101,800           | 73,500            |        |
|       |      | 遠洋天成      | 76,000            | –                 |        |
|       |      | 遠洋天著      | 76,700            | –                 |        |
|       | 湛江   | 遠洋城       | 61,100            | 84,300            |        |
|       | 香港   | 南嶼嵩林      | 3,400             | –                 |        |
|       |      | 千望        | 3,000             | –                 |        |
|       | 華中區域 | 武漢        | 遠洋里               | 78,900            | 29,900 |
|       |      |           | 遠洋·東方境世界觀         | 460,600           | 25,000 |
| 遠洋長江樽 |      |           | –                 | 108,300           |        |
| 鄭州    |      | 楓丹宸悅      | –                 | 176,000           |        |
|       |      | 天悅        | 135,000           | –                 |        |
| 合肥    |      | 遠洋星悅      | –                 | 104,000           |        |
| 長沙    |      | 天鉞        | 260,700           | 140,700           |        |
|       |      | 湘江公館      | 116,800           | –                 |        |
| 南昌    |      | 雲璟        | –                 | 80,700            |        |
| 贛州    |      | 天鉞        | 200,800           | 83,100            |        |

| 區域        | 城市   | 項目名稱    | 2023年             | 預計2024年           |
|-----------|------|---------|-------------------|-------------------|
|           |      |         | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) | 大約竣工樓面面積<br>(平方米) |
| 華西區域      | 成都   | 遠洋·森海境  | –                 | 86,400            |
|           | 重慶   | 玖悅蘭庭    | 24,200            | 24,200            |
|           | 西安   | 遠洋·未央華府 | –                 | 127,500           |
|           |      | 遠洋御山水   | 177,900           | 50,300            |
|           | 貴陽   | 遠洋萬和世家  | 53,700            | –                 |
|           |      | 觀山天鉞    | –                 | 119,900           |
|           | 烏魯木齊 | 天御      | 104,300           | 136,100           |
|           |      | 天闕      | 85,000            | –                 |
|           | 柳州   | 天悅      | –                 | 74,400            |
|           | 西寧   | 天鉞      | 139,100           | 273,900           |
| 天闕        |      | –       | 100,100           |                   |
| 西雙版納      | 雨林源築 | 135,900 | 165,400           |                   |
| 其他區域      | 新加坡  | 禧盈軒     | –                 | 4,000             |
| <b>合計</b> |      |         | <b>6,766,500</b>  | <b>8,563,900</b>  |



## 土地儲備

於2023年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備<sup>1</sup>下降至約36,213,000平方米(2022年12月31日：42,981,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至約19,073,000平方米(2022年12月31日：22,603,000平方米)。於2023年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,500元(2022年12月31日：人民幣7,100元)。

附註1：於2023年，本集團及其合營企業和聯營公司購入2幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為858,000平方米及797,000平方米。其中，新購入項目平均購買成本為每平方米約人民幣3,600元。

於2023年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

| 區域     | 城市     | 項目名稱        | 區       | 大約           | 大約可售         | 土地儲備         | 本集團     |
|--------|--------|-------------|---------|--------------|--------------|--------------|---------|
|        |        |             |         | 總樓面面積        | 總樓面面積        |              |         |
|        |        |             |         | (千平方米)       | (千平方米)       | (千平方米)       | 應佔權益    |
|        |        |             |         |              |              |              | (%)     |
| 北京區域   | 北京     | 安貞項目        | 北京市朝陽區  | 46           | -            | 46           | 17.96%  |
|        |        | 國營萬和城       | 北京市豐台區  | 131          | 100          | 17           | 51.00%  |
|        |        | CBD Z6地塊    | 北京市朝陽區  | 27           | 21           | 27           | 28.57%  |
|        |        | 中央峰匯        | 北京市昌平區  | 256          | 193          | 201          | 50.00%  |
|        |        | 金悅府         | 北京市大興區  | 118          | 99           | 79           | 25.00%  |
|        |        | 萬和斐麗        | 北京市大興區  | 224          | 165          | 88           | 40.00%  |
|        |        | 若丘          | 北京市門頭溝區 | 430          | 344          | 430          | 10.00%  |
|        |        | 頤璟萬和        | 北京市大興區  | 92           | 78           | 10           | 100.00% |
|        |        | 順義佳利華項目     | 北京市順義區  | 277          | 206          | 277          | 100.00% |
|        |        | 房山良鄉項目      | 北京市房山區  | 126          | 102          | 38           | 11.10%  |
|        |        | 遠洋LA VIE    | 北京市朝陽區  | 318          | 305          | 40           | 85.72%  |
|        |        | 遠洋新天地       | 北京市門頭溝區 | 330          | 276          | 57           | 56.88%  |
|        |        | 遠洋源山春秋      | 北京市石景山區 | 249          | 187          | 249          | 31.00%  |
|        |        | 遠洋五里春秋      | 北京市石景山區 | 595          | 458          | 110          | 21.00%  |
|        |        | 遠洋新仕界       | 北京市房山區  | 109          | 91           | 13           | 100.00% |
|        |        | 門頭溝新城6002地塊 | 北京市門頭溝區 | 125          | 97           | 75           | 21.00%  |
|        |        | 天瑞宸章        | 北京市朝陽區  | 132          | 118          | 12           | 20.00%  |
|        |        | 遠洋·春秋里      | 北京市石景山區 | 69           | 50           | 46           | 51.00%  |
|        |        | 華樾國際        | 北京市朝陽區  | 71           | 52           | 71           | 25.00%  |
|        |        | 禧瑞春秋        | 北京市朝陽區  | 230          | 193          | 29           | 50.00%  |
|        |        | 禧瑞天著        | 北京市大興區  | 300          | 207          | 103          | 50.00%  |
|        |        | 通州西集E地塊     | 北京市通州區  | 139          | 136          | 139          | 50.00%  |
|        |        | 信馳大廈        | 北京市大興區  | 67           | 41           | 67           | 70.00%  |
| 雍景桃源項目 | 北京市朝陽區 | 692         | 554     | 692          | 52.15%       |              |         |
|        |        |             |         | <b>5,153</b> | <b>4,073</b> | <b>2,916</b> |         |

| 區域 | 城市  | 項目名稱       | 區        | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|----|-----|------------|----------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|    | 石家莊 | 安德紀念公園     | 石家莊市井陘縣  | 110                   | 110                     | 109            | 88.89%             |
|    |     | 遠洋·風景長安    | 石家莊市長安區  | 132                   | 108                     | 11             | 47.72%             |
|    |     | 遠洋·風景長安二期  | 石家莊市長安區  | 84                    | 66                      | 7              | 47.72%             |
|    |     | 藁城物流項目     | 石家莊市藁城區  | 54                    | –                       | 54             | 64.30%             |
|    |     | 萬和學府       | 石家莊市正定新區 | 152                   | 140                     | 32             | 38.35%             |
|    |     | 瑾園·上府      | 石家莊市藁城區  | 48                    | 43                      | 8              | 40.00%             |
|    |     | 遠洋7號       | 石家莊市長安區  | 115                   | 103                     | 115            | 39.36%             |
|    |     |            |          | <b>695</b>            | <b>570</b>              | <b>336</b>     |                    |
|    | 太原  | 天悅         | 太原市杏花嶺區  | 288                   | 198                     | 288            | 52.15%             |
|    |     | 解放路愛琴海購物公園 | 太原市杏花嶺區  | 125                   | –                       | 125            | 52.15%             |
|    |     | 遠洋萬和公館     | 太原市小店區   | 53                    | 38                      | 53             | 100.00%            |
|    |     | 遠洋萬和四季     | 太原市萬柏林區  | 308                   | 254                     | 114            | 100.00%            |
|    |     | 天鉞         | 太原市迎澤區   | 394                   | 286                     | 313            | 36.21%             |
|    |     | 天潤         | 太原市萬柏林區  | 897                   | 529                     | 897            | 26.60%             |
|    |     | 晉春秋        | 太原市陽曲縣   | 54                    | 34                      | 18             | 44.00%             |
|    |     | 王家峰愛琴海購物公園 | 太原市迎澤區   | 109                   | –                       | 109            | 36.21%             |
|    |     |            |          | <b>2,228</b>          | <b>1,339</b>            | <b>1,917</b>   |                    |
|    | 秦皇島 | 遠洋蔚藍海岸     | 秦皇島市撫寧區  | 1,438                 | 1,243                   | 1,101          | 100.00%            |
|    | 廊坊  | 京畿檀宮       | 廊坊市安次區   | 404                   | 292                     | 20             | 52.15%             |
|    |     | 經開物流項目     | 廊坊市經開區   | 151                   | –                       | 151            | 19.29%             |
|    |     | 遠洋·光華城     | 廊坊市廣陽區   | 1,897                 | 954                     | 1,375          | 43.20%             |
|    |     | 廣陽物流項目地塊一  | 廊坊市廣陽區   | 41                    | –                       | 41             | 64.30%             |
|    |     | 廣陽物流項目地塊二  | 廊坊市廣陽區   | 144                   | –                       | 144            | 19.29%             |
|    |     | 燕郊三河數據中心   | 廊坊市燕郊鎮   | 73                    | –                       | 73             | 24.50%             |
|    |     |            |          | <b>2,710</b>          | <b>1,246</b>            | <b>1,804</b>   |                    |
|    | 張家口 | 遠洋尚東萬和     | 張家口市橋東區  | 203                   | 163                     | 28             | 60.00%             |
|    | 晉中  | 天鉞         | 晉中市榆次區   | 2,067                 | 1,537                   | 1,348          | 30.85%             |
|    |     |            |          | <b>14,494</b>         | <b>10,171</b>           | <b>9,450</b>   |                    |

| 區域    | 城市 | 項目名稱                 | 區            | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|-------|----|----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 環渤海區域 | 天津 | 博大奶牛場項目              | 天津市武清區       | 285                   | –                       | 285            | 64.30%             |
|       |    | 京畿鼎園                 | 天津市薊州區       | 346                   | 213                     | 193            | 52.15%             |
|       |    | 悅·光年                 | 天津市武清區       | 504                   | 317                     | 298            | 49.98%             |
|       |    | 薊縣愛琴海購物公園            | 天津市薊州區       | 87                    | –                       | 87             | 52.15%             |
|       |    | 未來城                  | 天津市北辰區       | 3,034                 | 2,615                   | 1,905          | 51.00%             |
|       |    | 遠洋·寬閱時光              | 天津市東麗區       | 151                   | 115                     | 64             | 100.00%            |
|       |    | 遠洋潮起東方               | 天津市濱海新區      | 164                   | 126                     | 108            | 100.00%            |
|       |    | 天鉞                   | 天津市濱海新區      | 388                   | 231                     | 7              | 52.15%             |
|       |    | 天鉞灣                  | 天津市濱海新區      | 253                   | 182                     | 21             | 52.15%             |
|       |    | 鯤棲府                  | 天津市東麗區       | 562                   | 385                     | 1              | 60.00%             |
|       |    | 博嶼海                  | 天津市濱海新區      | 653                   | 445                     | 653            | 51.00%             |
|       |    | 海納府                  | 天津市濱海新區      | 185                   | 135                     | 185            | 30.00%             |
|       |    |                      |              |                       | <b>6,612</b>            | <b>4,764</b>   | <b>3,807</b>       |
| 青島    |    | 遠洋萬和雲璟               | 青島市市北區       | 102                   | 76                      | 102            | 10.75%             |
|       |    | 遠洋萬和城                | 青島市市北區       | 377                   | 270                     | 13             | 43.00%             |
|       |    | 遠洋山水                 | 青島市即墨區       | 113                   | 86                      | 48             | 100.00%            |
|       |    |                      | <b>592</b>   | <b>432</b>            | <b>163</b>              |                |                    |
| 濟南    |    | 遠洋·寬閱時光 <sup>1</sup> | 濟南市天橋區       | 535                   | 435                     | 535            | 100.00%            |
|       |    | 明湖之光                 | 濟南市天橋區       | 555                   | 461                     | 555            | 60.00%             |
|       |    | 明湖風景                 | 濟南市天橋區       | 97                    | 83                      | 97             | 100.00%            |
|       |    | 遠洋萬和公館               | 濟南市槐蔭區       | 103                   | 87                      | 97             | 70.00%             |
|       |    | 遠洋天著春秋               | 濟南市曆下區       | 390                   | 371                     | 150            | 50.00%             |
|       |    | 萬和府                  | 濟南市槐蔭區       | 228                   | 190                     | 59             | 79.60%             |
|       |    | 遠洋潮起東方               | 濟南市歷城區       | 544                   | 422                     | 518            | 42.00%             |
|       |    | 遠洋鳳棲翰林               | 濟南市歷城區       | 226                   | 172                     | 5              | 37.90%             |
|       |    | 遠洋湖印都會               | 濟南市天橋區       | 379                   | 255                     | 49             | 70.00%             |
|       |    | 天鉞                   | 濟南市商河縣       | 583                   | 520                     | 298            | 30.66%             |
|       |    |                      | <b>3,640</b> | <b>2,996</b>          | <b>2,363</b>            |                |                    |

附註1： 於2023年新購置的土地。

| 區域   | 城市 | 項目名稱       | 區       | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 大連 | 遠洋鑽石灣      | 大連市甘井子區 | 1,497                 | 1,345                   | 587            | 100.00%            |
|      |    | 悅和山海       | 大連市甘井子區 | 189                   | 150                     | 9              | 51.00%             |
|      |    | 遠洋潮起東方     | 大連市金普新區 | 116                   | 113                     | 116            | 70.00%             |
|      |    | 遠洋塔河灣      | 大連市旅順口區 | 234                   | 200                     | 234            | 100.00%            |
|      |    | 中華路2號地     | 大連市甘井子區 | 111                   | 52                      | 111            | 100.00%            |
|      |    |            |         | <b>2,147</b>          | <b>1,860</b>            | <b>1,057</b>   |                    |
|      | 瀋陽 | 遠洋·上河風景    | 瀋陽市瀋北新區 | 400                   | 313                     | 400            | 60.00%             |
|      |    | 遠洋鯤樓府      | 瀋陽市鐵西區  | 47                    | 32                      | 21             | 100.00%            |
|      |    |            |         | <b>447</b>            | <b>345</b>              | <b>421</b>     |                    |
|      | 長春 | 夢吉林        | 長春市雙陽區  | 326                   | 255                     | 326            | 52.15%             |
|      | 鞍山 | 國際廣場       | 鞍山市鐵東區  | 350                   | 294                     | 39             | 52.15%             |
|      |    |            |         | <b>14,114</b>         | <b>10,946</b>           | <b>8,176</b>   |                    |
| 華東區域 | 上海 | 寶山天鉞       | 上海市寶山區  | 213                   | 115                     | 76             | 52.15%             |
|      |    | 遠洋·虹橋萬和源   | 上海市青浦區  | 75                    | 53                      | 75             | 100.00%            |
|      |    | 臨港愛琴海購物公園  | 上海市浦東新區 | 66                    | -                       | 66             | 52.15%             |
|      |    | 臨港天鉞       | 上海市浦東新區 | 172                   | 108                     | 144            | 52.15%             |
|      |    | 東灘·海上明月    | 上海市崇明區  | 1,072                 | 672                     | 670            | 41.03%             |
|      |    | 遠洋財富中心     | 上海市浦東新區 | 59                    | 45                      | 16             | 100.00%            |
|      |    | 元博酒店項目     | 上海市普陀區  | 54                    | -                       | 54             | 35.91%             |
|      |    |            |         | <b>1,711</b>          | <b>993</b>              | <b>1,101</b>   |                    |
|      | 杭州 | 厘望(軒) Neo1 | 杭州市拱墅區  | 43                    | 40                      | 15             | 50.00%             |
|      |    | 宸章新邸       | 杭州市拱墅區  | 44                    | 33                      | 1              | 51.00%             |
|      |    |            |         | <b>87</b>             | <b>73</b>               | <b>16</b>      |                    |
|      | 南京 | 遠洋萬和四季     | 南京市溧水區  | 234                   | 184                     | 24             | 100.00%            |
|      |    | 遠洋萬和方山望    | 南京市江寧區  | 213                   | 153                     | 1              | 100.00%            |
|      |    |            |         | <b>447</b>            | <b>337</b>              | <b>25</b>      |                    |

| 區域 | 城市 | 項目名稱                       | 區       | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|----|----|----------------------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|    | 蘇州 | 萬和悅花園                      | 蘇州市吳江區  | 150                   | 147                     | 50             | 70.00%             |
|    |    | 洛克公園                       | 蘇州市虎丘區  | 240                   | 198                     | 26             | 30.00%             |
|    |    | 萬和四季                       | 蘇州市太倉市  | 105                   | 77                      | 28             | 34.00%             |
|    |    | 遠洋·風景東方                    | 蘇州市張家港市 | 108                   | 77                      | 76             | 100.00%            |
|    |    | 盛澤天鉞                       | 蘇州市吳江區  | 262                   | 211                     | 262            | 41.66%             |
|    |    | 石湖項目                       | 蘇州市吳中區  | 49                    | –                       | 49             | 100.00%            |
|    |    | 張家港數據中心                    | 蘇州市張家港市 | 24                    | –                       | 24             | 87.75%             |
|    |    |                            |         | <b>938</b>            | <b>710</b>              | <b>515</b>     |                    |
|    | 寧波 | 余姚供應鏈產業園                   | 寧波市余姚市  | 56                    | –                       | 56             | 28.19%             |
|    | 無錫 | 公園里                        | 無錫市新吳區  | 196                   | 157                     | 106            | 15.00%             |
|    |    | 靈樾                         | 無錫市新吳區  | 211                   | 154                     | 111            | 19.80%             |
|    |    |                            |         | <b>407</b>            | <b>311</b>              | <b>217</b>     |                    |
|    | 常州 | 愛琴海購物公園                    | 常州市武進區  | 197                   | –                       | 197            | 52.15%             |
|    |    | 國際廣場                       | 常州市武進區  | 508                   | 374                     | 85             | 52.15%             |
|    |    |                            |         | <b>705</b>            | <b>374</b>              | <b>282</b>     |                    |
|    | 溫州 | 愛琴海購物公園                    | 溫州市龍灣區  | 82                    | –                       | 82             | 100.00%            |
|    |    | 遠洋萬和樾(原樂清市中心區ZX-14a-1地塊項目) | 溫州市樂清市  | 40                    | 30                      | 40             | 100.00%            |
|    |    | 遠洋四季宸章                     | 溫州市龍灣區  | 85                    | 60                      | 85             | 100.00%            |
|    |    | 遠洋泊雲庭                      | 溫州市甌海區  | 87                    | 66                      | 12             | 100.00%            |
|    |    | 半島九號                       | 溫州市甌海區  | 276                   | 174                     | 276            | 41.36%             |
|    |    |                            |         | <b>570</b>            | <b>330</b>              | <b>495</b>     |                    |
|    | 揚州 | 美居生活廣場                     | 揚州市邗江區  | 81                    | –                       | 81             | 52.15%             |
|    |    | 天鉞                         | 揚州市邗江區  | 467                   | 348                     | 467            | 52.15%             |
|    |    |                            |         | <b>548</b>            | <b>348</b>              | <b>548</b>     |                    |

| 區域   | 城市   | 項目名稱              | 區            | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|------|-------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 嘉興   | 平湖物流項目            | 嘉興市平湖市       | 72                    | –                       | 72             | 21.86%             |
|      | 金華   | 瀾山院子              | 金華市婺城區       | 171                   | 124                     | 171            | 26.60%             |
|      | 鎮江   | 遠洋心裡              | 鎮江市丹陽市       | 607                   | 502                     | 463            | 50.00%             |
|      | 淮安   | 國際廣場              | 淮安市清江浦區      | 319                   | 264                     | 55             | 22.42%             |
|      | 宿遷   | 愛琴海購物公園           | 宿遷市宿城區       | 117                   | –                       | 117            | 14.08%             |
|      |      | 沐陽天鉞              | 宿遷市沐陽縣       | 545                   | 407                     | 33             | 100.00%            |
|      |      | 天鉞                | 宿遷市宿城區       | 484                   | 411                     | 285            | 14.08%             |
|      |      |                   |              | <b>1,146</b>          | <b>818</b>              | <b>435</b>     |                    |
|      | 湖州   | 安吉數據中心            | 湖州市安吉縣       | 135                   | –                       | 135            | 64.30%             |
|      |      |                   |              | <b>7,919</b>          | <b>5,184</b>            | <b>4,586</b>   |                    |
| 華南區域 | 深圳   | 龍華區德愛電子廠項目        | 深圳市龍華區       | 533                   | 282                     | 533            | 80.00%             |
|      |      | 遠洋新幹線             | 深圳市龍崗區       | 556                   | 437                     | 97             | 100.00%            |
|      |      | 遠洋天祺              | 深圳市龍崗區       | 92                    | 64                      | 92             | 100.00%            |
|      |      | 遠洋·觀山海            | 深圳市南山區       | 141                   | 106                     | 141            | 48.00%             |
|      |      | 遠洋天萃              | 深圳市龍崗區       | 152                   | 108                     | 152            | 39.20%             |
|      |      | 遠洋濱海大廈            | 深圳市南山區       | 115                   | 52                      | 59             | 64.90%             |
|      |      | 天和                | 深圳市龍華區       | 278                   | 201                     | 278            | 63.01%             |
|      |      | 山廈項目 <sup>2</sup> | 深圳市龍崗區       | 323                   | 303                     | 323            | 81.00%             |
|      |      |                   | <b>2,190</b> | <b>1,553</b>          | <b>1,675</b>            |                |                    |
| 廣州   |      | 東灣                | 廣州市增城區       | 141                   | 96                      | 8              | 40.00%             |
|      |      | 遠洋天驕              | 廣州市天河區       | 310                   | 279                     | 41             | 100.00%            |
|      |      | 芙蓉墅               | 廣州市花都區       | 179                   | 87                      | 54             | 51.00%             |
|      |      | 遠洋天成              | 廣州市增城區       | 76                    | 48                      | 76             | 100.00%            |
|      |      | 遠洋風景              | 廣州市增城區       | 133                   | 96                      | 69             | 100.00%            |
|      |      |                   | <b>839</b>   | <b>606</b>            | <b>248</b>              |                |                    |
| 福州   | 遠洋天賦 | 福州市倉山區            | 128          | 97                    | 128                     | 63.01%         |                    |
| 佛山   | 漫悅灣  | 風景                | 佛山市三水區       | 207                   | 192                     | 46             | 100.00%            |
|      |      | 風景                | 佛山市順德區       | 80                    | 63                      | 80             | 49.00%             |
|      |      | 天成                | 佛山市南海區       | 140                   | 107                     | 140            | 50.00%             |
|      |      |                   | <b>427</b>   | <b>362</b>            | <b>266</b>              |                |                    |

附註2： 於2023年新購置的土地。

| 區域   | 城市 | 項目名稱      | 區       | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 泉州 | 水墨風景      | 泉州市洛江區  | 51                    | 35                      | 51             | 42.00%             |
|      | 廈門 | 遠洋風景      | 廈門市同安區  | 199                   | 144                     | 199            | 51.00%             |
|      | 茂名 | 遠洋山水      | 茂名市茂南區  | 299                   | 249                     | 164            | 51.00%             |
|      | 江門 | 雲著        | 江門市蓬江區  | 176                   | 133                     | 64             | 51.00%             |
|      |    | 遠洋天成      | 江門市蓬江區  | 131                   | 101                     | 54             | 100.00%            |
|      |    |           |         | <b>307</b>            | <b>234</b>              | <b>118</b>     |                    |
|      | 中山 | 遠洋繁花里     | 中山市神灣鎮  | 1,172                 | 1,037                   | 890            | 75.00%             |
|      |    | 遠洋天著      | 中山市南區   | 181                   | 134                     | 137            | 100.00%            |
|      |    |           |         | <b>1,353</b>          | <b>1,171</b>            | <b>1,027</b>   |                    |
|      | 湛江 | 遠洋城       | 湛江市霞山區  | 612                   | 493                     | 285            | 67.50%             |
|      | 三亞 | 遠洋山海      | 三亞市吉陽區  | 177                   | 111                     | 75             | 100.00%            |
|      | 香港 | 南嶼嵩林      | 香港離島區   | 3                     | 3                       | 3              | 100.00%            |
|      |    | 九龍城衙前墾道項目 | 香港九龍城區  | 6                     | 5                       | 6              | 60.00%             |
|      |    | 千望        | 香港油尖旺區  | 3                     | 3                       | 2              | 100.00%            |
|      |    |           |         | <b>12</b>             | <b>11</b>               | <b>11</b>      |                    |
|      |    |           |         | <b>6,594</b>          | <b>5,066</b>            | <b>4,247</b>   |                    |
| 華中區域 | 武漢 | 愛琴海購物公園   | 武漢市新洲區  | 62                    | –                       | 62             | 52.15%             |
|      |    | 遠洋里       | 武漢市漢陽區  | 450                   | –                       | 450            | 70.00%             |
|      |    | 東西湖新溝物流項目 | 武漢市東西湖區 | 112                   | –                       | 112            | 64.30%             |
|      |    | 華中大數據產業園  | 武漢市江夏區  | 89                    | –                       | 89             | 12.50%             |
|      |    | 遠洋·東方境世界觀 | 武漢市漢陽區  | 1,917                 | 1,430                   | 198            | 70.00%             |
|      |    | 東方境世界觀2期  | 武漢市漢陽區  | 322                   | 229                     | 322            | 7.75%              |
|      |    | 遠洋長江樽     | 武漢市江岸區  | 178                   | 80                      | 178            | 70.00%             |
|      |    |           |         | <b>3,130</b>          | <b>1,739</b>            | <b>1,411</b>   |                    |

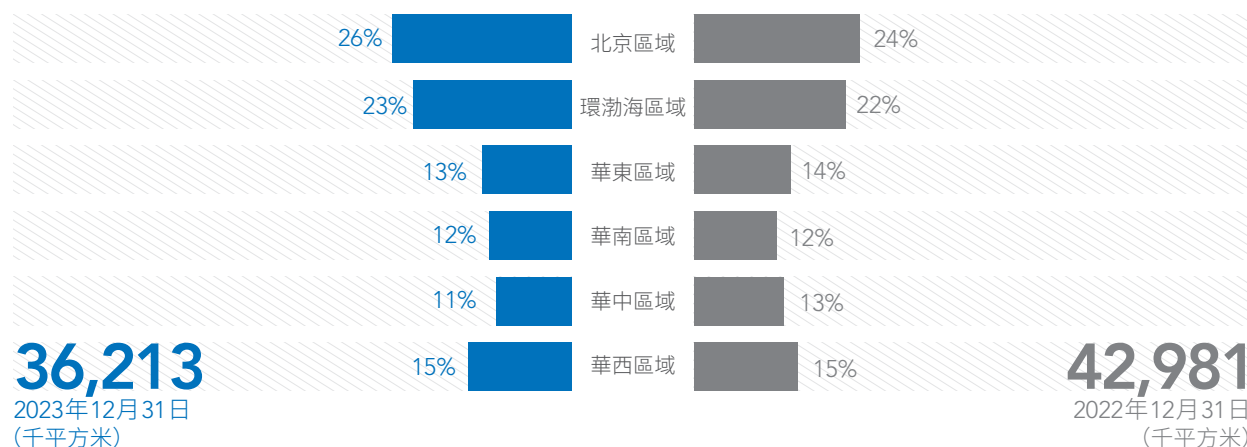
| 區域 | 城市 | 項目名稱      | 區            | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|----|----|-----------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 鄭州 |    | 楓丹宸悅      | 鄭州市中牟縣       | 176                   | 141                     | 176            | 24.50%             |
|    |    | 天悅        | 鄭州市新鄭市       | 135                   | 103                     | 135            | 28.68%             |
|    |    | 榮寓        | 鄭州市金水區       | 172                   | 133                     | 172            | 36.98%             |
|    |    | 遠洋沁園      | 鄭州市滎陽市       | 204                   | 150                     | 15             | 55.00%             |
|    |    | 遠洋萬和四季    | 鄭州市中牟縣       | 43                    | 38                      | 8              | 69.30%             |
|    |    | 遠洋風景      | 鄭州市新鄭市       | 169                   | 158                     | 34             | 100.00%            |
|    |    | 榮府        | 鄭州市新鄭市       | 156                   | 101                     | 118            | 22.72%             |
|    |    | 遠洋臻園      | 鄭州市二七區       | 182                   | 141                     | 182            | 49.00%             |
|    |    |           | <b>1,237</b> | <b>965</b>            | <b>840</b>              |                |                    |
| 合肥 |    | 合肥物流項目IV期 | 合肥市肥東縣       | 66                    | –                       | 66             | 64.30%             |
|    |    | 遠洋星悅      | 合肥市肥東縣       | 104                   | 83                      | 104            | 100.00%            |
|    |    | 遠洋萬和雲錦    | 合肥市肥東縣       | 197                   | 186                     | 35             | 100.00%            |
|    |    | 遠洋廬玥風景    | 合肥市肥東縣       | 200                   | 180                     | 33             | 70.00%             |
|    |    |           | <b>567</b>   | <b>449</b>            | <b>238</b>              |                |                    |
| 長沙 |    | 愛琴海購物公園   | 長沙市雨花區       | 69                    | –                       | 69             | 41.72%             |
|    |    | 天鉞        | 長沙市雨花區       | 878                   | 616                     | 575            | 41.72%             |
|    |    | 湘江公館      | 長沙市望城區       | 482                   | 384                     | 482            | 24.50%             |
|    |    |           | <b>1,429</b> | <b>1,000</b>          | <b>1,126</b>            |                |                    |
| 南昌 |    | 雲璟        | 南昌市經開區       | 81                    | 61                      | 81             | 51.00%             |
|    |    | 遠洋天著      | 南昌市灣里區       | 173                   | 122                     | 15             | 51.00%             |
|    |    | 九灣天鉞      | 南昌市灣里區       | 175                   | 163                     | 33             | 52.15%             |
|    |    |           | <b>429</b>   | <b>346</b>            | <b>129</b>              |                |                    |
| 贛州 |    | 天鉞        | 贛州市南康區       | 888                   | 705                     | 154            | 53.59%             |
|    |    |           | <b>7,680</b> | <b>5,204</b>          | <b>3,898</b>            |                |                    |



| 區域   | 城市 | 項目名稱              | 區        | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|-------------------|----------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 華西區域 | 成都 | 遠洋·森海境            | 成都市新都區   | 199                   | 127                     | 199            | 100.00%            |
|      |    | 遠洋香匯              | 成都市青羊區   | 122                   | 106                     | 11             | 24.50%             |
|      |    | 青白江數據中心A區         | 成都市青白江區  | 193                   | –                       | 193            | 36.51%             |
|      |    | 溫江數據中心            | 成都市溫江區   | 54                    | –                       | 54             | 24.50%             |
|      |    |                   |          | <b>568</b>            | <b>233</b>              | <b>457</b>     |                    |
| 重慶   |    | 楓樺四季              | 重慶市沙坪壩區  | 102                   | 71                      | 20             | 24.50%             |
|      |    | 楓丹江嶼              | 重慶市南岸區   | 178                   | 132                     | 3              | 24.50%             |
|      |    | 兩江新區數據中心          | 重慶市兩江新區  | 40                    | –                       | 40             | 49.00%             |
|      |    | 玖悅蘭庭              | 重慶市九龍坡區  | 52                    | 37                      | 22             | 34.00%             |
|      |    | 遠洋山水賦             | 重慶市沙坪壩區  | 166                   | 119                     | 17             | 100.00%            |
|      |    | 遠洋公園              | 重慶市巴南區   | 592                   | 480                     | 36             | 56.10%             |
|      |    |                   |          | <b>1,130</b>          | <b>839</b>              | <b>138</b>     |                    |
| 西安   |    | 愛琴海購物公園           | 西安市新城區   | 104                   | –                       | 104            | 26.60%             |
|      |    | 楓丹唐悅              | 西安市未央區   | 321                   | 316                     | 215            | 24.50%             |
|      |    | 楓丹江嶼              | 西安市滻灞生態區 | 147                   | 111                     | 147            | 24.50%             |
|      |    | 遠洋·未央華府           | 西安市未央區   | 558                   | 416                     | 558            | 42.33%             |
|      |    | 遠洋御山水             | 西安市滻灞生態區 | 292                   | 208                     | 113            | 80.00%             |
|      |    | 天鉞                | 西安市新城區   | 462                   | 312                     | 462            | 26.60%             |
|      |    |                   |          | <b>1,884</b>          | <b>1,363</b>            | <b>1,599</b>   |                    |
| 昆明   |    | 遠洋新幹線(原呈貢大學城項目)   | 昆明市呈貢區   | 222                   | 218                     | 84             | 69.80%             |
|      |    | 遠洋新幹線(原呈貢大學城二期項目) | 昆明市呈貢區   | 99                    | 88                      | 99             | 69.80%             |
|      |    |                   |          | <b>321</b>            | <b>306</b>              | <b>183</b>     |                    |
| 貴陽   |    | 遠洋萬和世家            | 貴陽市雙龍新區  | 165                   | 135                     | 111            | 100.00%            |
|      |    | 遠洋風景              | 貴陽市雲岩區   | 100                   | 75                      | 11             | 100.00%            |
|      |    | 觀山天鉞              | 貴陽市觀山湖區  | 780                   | 565                     | 780            | 26.60%             |
|      |    | 觀山天鉞商業            | 貴陽市觀山湖區  | 89                    | –                       | 89             | 26.60%             |
|      |    |                   |          | <b>1,134</b>          | <b>775</b>              | <b>991</b>     |                    |

| 區域   | 城市   | 項目名稱    | 區              | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|------|---------|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 烏魯木齊 | 觀山著     | 烏魯木齊市<br>沙依巴克區 | 74                    | 63                      | 74             | 26.60%             |
|      |      | 天御      | 烏魯木齊市<br>沙依巴克區 | 402                   | 293                     | 302            | 28.97%             |
|      |      | 天鉞      | 烏魯木齊市<br>沙依巴克區 | 148                   | 111                     | 148            | 52.15%             |
|      |      |         |                | <b>624</b>            | <b>467</b>              | <b>524</b>     |                    |
|      | 蘭州   | 天鉞      | 蘭州市榆中縣         | 397                   | 301                     | 264            | 31.29%             |
|      | 柳州   | 愛琴海購物公園 | 柳州市魚峰區         | 85                    | –                       | 85             | 76.55%             |
|      |      | 天悅      | 柳州市魚峰區         | 357                   | 251                     | 108            | 76.55%             |
|      |      |         |                | <b>442</b>            | <b>251</b>              | <b>193</b>     |                    |
|      | 瀘州   | 天鉞      | 瀘州市江陽區         | 279                   | 207                     | 279            | 52.15%             |
|      | 西寧   | 愛琴海購物公園 | 西寧市海湖新區        | 121                   | –                       | 121            | 76.55%             |
|      |      | 天鉞      | 西寧市城中區         | 1,278                 | 1,018                   | 661            | 41.72%             |
|      |      | 天闕      | 西寧市城西區         | 311                   | 254                     | 117            | 76.55%             |
|      |      |         |                | <b>1,710</b>          | <b>1,272</b>            | <b>899</b>     |                    |
|      | 西雙版納 | 雨林源築    | 西雙版納景洪市        | 515                   | 429                     | 259            | 26.07%             |
|      |      |         |                | <b>9,004</b>          | <b>6,443</b>            | <b>5,786</b>   |                    |
| 其他區域 | 新加坡  | 禧盈軒     | 新加坡市第九區        | 4                     | 4                       | 4              | 30.00%             |
|      | 雅加達  | 大雅加達項目  | 大雅加達地區         | 66                    | 57                      | 66             | 28.00%             |
|      |      |         |                | <b>70</b>             | <b>61</b>               | <b>70</b>      |                    |
| 合計   |      |         |                | <b>59,875</b>         | <b>43,075</b>           | <b>36,213</b>  |                    |

於2023年和2022年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



於2023年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

|           | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) |
|-----------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| 已竣工待售之物業  | 29,861                | 21,646                  | 6,199          |
| 發展中物業     | 20,969                | 15,097                  | 20,969         |
| 用作日後發展之物業 | 9,045                 | 6,332                   | 9,045          |
| <b>合計</b> | <b>59,875</b>         | <b>43,075</b>           | <b>36,213</b>  |

## 投資物業

於2023年，來自物業投資的營業額增加了約14%至人民幣4.46億元(2022年：人民幣3.91億元)。於2023年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過22個經營中投資物業，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。其中，北京遠洋樂堤港商業部分於2023年6月開業，寫字樓部分亦於2023年12月入市。截至2023年12月31日，可租賃面積合共約3,749,000平方米；其中寫字樓佔比約21%，物流項目佔比約49%，其他包括商舖、車位及其他佔比約30%。我們將繼續對投資物業推進輕資產化戰略，加強資金回籠。

於2023年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

| 項目             | 區       | 大約<br>可租賃面積<br>(平方米) | 寫字樓<br>(平方米)   | 商舖<br>(平方米)    | 物流項目<br>(平方米)    | 其他<br>(平方米)    | 出租率<br>(%)       | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|----------------|---------|----------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 銀網中心(北京)       | 北京市海淀區  | 12,000               | 12,000         | -              | -                | -              | 52%              | 100%               |
| 遠洋樂堤港(北京)      | 北京市通州區  | 111,000              | 60,000         | 51,000         | -                | -              | 84% <sup>1</sup> | 62%                |
| 遠洋盈創健康產業園(北京)  | 北京市順義區  | 45,000               | 32,000         | 2,000          | -                | 11,000         | 68%              | 100%               |
| 遠洋國際中心(北京)     | 北京市朝陽區  | 103,000              | 76,000         | 9,000          | -                | 18,000         | 91%              | 100%               |
| 遠洋大廈(北京)       | 北京市西城區  | 30,000               | 26,000         | -              | -                | 4,000          | 94%              | 72%                |
| 遠洋國際中心(天津)     | 天津市河東區  | 53,000               | 53,000         | -              | -                | -              | 77%              | 100%               |
| 沐陽愛琴海購物公園(宿遷)  | 宿遷市沐陽縣  | 40,000               | -              | 40,000         | -                | -              | 68%              | 100%               |
| 三藩市項目(美國)      | 三藩市金融區  | 7,000                | 7,000          | -              | -                | -              | 98%              | 100%               |
| 其他項目           |         | 109,000              | -              | 61,000         | -                | 48,000         |                  |                    |
| 小計             |         | 510,000              | 266,000        | 163,000        | -                | 81,000         |                  |                    |
| <b>其他</b>      |         |                      |                |                |                  |                |                  |                    |
| 頤堤港(北京)        | 北京市朝陽區  | 181,000              | 52,000         | 48,000         | -                | 81,000         | 92%              | 50%                |
| 遠洋國際中心二期(北京)   | 北京市朝陽區  | 70,000               | 46,000         | 13,000         | -                | 11,000         | 90%              | 35%                |
| 遠洋光華國際(北京)     | 北京市朝陽區  | 93,000               | 81,000         | 12,000         | -                | -              | 84%              | 29%                |
| 生態城愛琴海購物公園(天津) | 天津市濱海新區 | 41,000               | -              | 41,000         | -                | -              | 87%              | 52%                |
| 河東愛琴海購物公園(天津)  | 天津市河東區  | 94,000               | -              | 94,000         | -                | -              | 91%              | 34%                |
| 遠洋未來匯(天津)      | 天津市濱海新區 | 28,000               | -              | 28,000         | -                | -              | 92%              | 70%                |
| 遠洋未來廣場(天津)     | 天津市河東區  | 42,000               | -              | 42,000         | -                | -              | 95%              | 64%                |
| 愛琴海購物公園(濟南)    | 濟南市商河縣  | 33,000               | -              | 33,000         | -                | -              | 80%              | 31%                |
| H88越虹廣場(上海)    | 上海市徐匯區  | 56,000               | 56,000         | -              | -                | -              | 77%              | 36%                |
| 海興廣場(上海)       | 上海市黃浦區  | 14,000               | 10,000         | -              | -                | 4,000          | 65%              | 28%                |
| 遠洋商業大廈(上海)     | 上海市黃浦區  | 64,000               | 46,000         | 4,000          | -                | 14,000         | 76%              | 15%                |
| 遠洋樂堤港(杭州)      | 杭州市拱墅區  | 132,000              | -              | 81,000         | -                | 51,000         | 97%              | 60%                |
| 愛琴海購物公園(蘇州)    | 蘇州市吳江區  | 49,000               | -              | 49,000         | -                | -              | 88%              | 26%                |
| 愛琴海購物公園(福州)    | 福州市倉山區  | 92,000               | -              | 92,000         | -                | -              | 94%              | 31%                |
| 其他             |         | 2,250,000            | 225,000        | 114,000        | 1,846,000        | 65,000         |                  |                    |
| 小計             |         | 3,239,000            | 516,000        | 651,000        | 1,846,000        | 226,000        |                  |                    |
| <b>合計</b>      |         | <b>3,749,000</b>     | <b>782,000</b> | <b>814,000</b> | <b>1,846,000</b> | <b>307,000</b> |                  |                    |

附註1：由於北京遠洋樂堤港的寫字樓部分於2023年12月下旬正式入市，項目運營團隊正在整體規劃租賃安排，因此該出租率僅為該項目的商舖出租率。

## 發展中的商業地產

本集團自發展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。

現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目未來將分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓CBD Z6地塊、北京頤堤港二期等，未來將形成跨區域，多元化的品牌系列。此外，本集團向物流地產、數據地產兩個領域邁入深耕發展，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

## 物業管理及相關服務

遠洋服務為本集團重要的子公司。遠洋服務是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務供應商。我們始終秉持「懂心意·有新意」的理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。

2023年，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣28.85億元，較2022年的人民幣28.68億元上升了約1%，維持高效的營運能力及與主業之協同效應。

截至2023年12月31日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達136.06百萬平方米<sup>1</sup>，遍及中國28個省、自治區及直轄市<sup>1</sup>的84個城市<sup>1</sup>，總在管建築面積達100.96百萬平方米<sup>1</sup>，在管物業項目已達506個<sup>1</sup>，包括321個住宅社區<sup>1</sup>、68個商寫物業<sup>1</sup>及117個其他物業<sup>1</sup>。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。此外，我們也致力於向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)，以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

附註1：包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

## 其他資訊

### 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

#### 地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。



天津未來城

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務夥伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

鑒於經濟環境的不確定性及行業的轉變，我們已採取一系列的措施來維持經營穩定及化解債務風險。同時，本集團未來亦將繼續監控上述因素對本集團投資及財務表現的影響，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

#### 利率波動風險及相關對沖

本集團若干貸款具有浮動利率。於2023年，本集團加權平均利率為5.63%，較去年上升47個基點。年內本集團已執行若干利率管理，其中包括嚴密監控利率變動及持有若干利率掉期對沖工具。

#### 匯率波動風險及相關對沖

於2023年12月31日，本集團約40%的貸款為美元及港元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的嚴重影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

#### 僱員及人力資源

於2023年12月31日，本集團共有員工13,942人(2022年12月31日：13,428人)，員工數量增加主要是由於本集團客戶服務業務板塊擴展。同時，本集團在2023年繼續主動對人員配置進行優化，着力提升運營效率，優化資源配置。計及購股權的攤銷費用，本集團於2023年員工薪酬開支減少約9%至人民幣24.41億元(2022年：人民幣26.84億元)。該減少主要為開發業務板塊員工薪酬開支的減少及客戶服務業務板塊擴展的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時提供購股權，以獎勵優秀僱員。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，將保交樓和現金流改善等核心業績指標及重難點事項分解至各級員工績效考核中，注重在有限資源下適當向重點工作配置激勵資源，加大了績效考核與薪酬浮動的關聯關係。本集團會一直與時俱進，為員工提供不同的學習培訓計劃，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

## 有關非標準審核意見的其他資料

### 有關核數師對2022年財務報表發表的保留意見的信息更新

本公司獨立核數師立信德豪就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表(「2022年財務報表」)發表保留意見。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。有關該保留意見之詳情於本公司2022年年度報告內獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」段落披露。

自本公司刊發2022年全年業績公告以來，本集團管理層已採取積極步驟解決2022年財務報表的審核保留意見(其僅與限制範圍有關)。2022年財務報表未獲得有關本集團聯營公司的相關完整及準確的財務信息。於編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表(「2023年財務報表」)時，相關財務資料已提供予立信德豪進行審核，隨後對2022年財務報表進行前期調整，2022年財務報表的審核保留意見已獲解決及消除。有關前期調整的詳情，請參閱本年報2023年財務報表附註2.2。

### 有關核數師對2023年財務報表發表的不發表意見

由於本年報獨立核數師報告中「不發表意見的基礎 — 有關持續經營的多項不確定因素」一節所述的事項，立信德豪並未就2023年財務報表發表意見(「不發表意見」)。

本集團管理層已審慎考慮不發表意見及其基礎，並於編製2023年財務報表期間與立信德豪持續討論。

本集團管理層認為，不發表意見僅與持續經營假設(作為2023年財務報表之編製基準)的有效性有關，其有效性取決於若干計劃及措施的成功實施，而該等計劃及措施受多項不確定因素的影響。

本集團管理層已仔細考慮本集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測(「現金流量預測」)，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。為使有足夠的財務資源來履行到期時的財務承諾，本集團已採取或將採取的若干計劃和措施包括但不限於載於本年報的2023年財務報表附註2.1的該等計劃和措施(「相關計劃和措施」)。有關境外債務之整體債務管理及境內公開市場債務展期的進一步資料亦載於下文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」各段。

本集團管理層認為，假設相關計劃和措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2023年12月31日起至少十八個月內到期的義務。因此，本集團管理層認為以持續經營為基礎編製2023年財務報表是適當的。

審核委員會已就持續經營情況與董事局及本集團管理層商討。隨着相關計劃和措施依次落實，審核委員會同意本集團管理層及董事局就本公司採納的會計處理所持立場。

審核委員會亦已討論及理解立信德豪關注本集團管理層能否實現相關計劃和措施存在的不確定性因素。董事局、本集團管理層及審核委員會對立信德豪就持續經營情況所採取立場並無異議。

## 境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2023年9月15日、2023年10月12日、2023年11月10日及2024年2月8日的公告，內容有關(其中包括)所建議之本集團整體境外債務重組(統稱「境外債務公告」)。

本公司全面致力於按照以下指導性原則制定可行的境外債務整體重組方案：

- (1) 尊重所有債權人現有的法律地位和債權人之間的法律償付順序，公平對待所有債權人；及
- (2) 實現長期、可持續的資本結構，以降低業務營運風險並為所有持份者釋放價值。

就此，本集團持續積極、努力與其財務顧問及法律顧問緊密合作，對其現有財務和營運狀況進行評估，以制定一個尊重所有持份者的權利及提供可持續的資本結構，並為本集團穩定營運奠定基礎的解決方案。本集團將繼續與其債權人和其他持份者進行討論，並與其顧問共同做好準備工作，以促進制定切實可行的本集團境外債務重組方案。

誠如境外債務公告所載，為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款。應境外美元證券相關發行人要求，境外美元證券已自2023年9月15日上午9時正起於聯交所停牌，並將會繼續停牌，直至另行通知為止。

本集團高度重視所建議之本集團整體境外債務重組工作及其與債權人的持續關係。就此，本集團謹請債權人給予本集團時間去解決目前的流動性問題及與其顧問合作制定最佳重組解決方案。

## 有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期均為2024年3月28日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股中國於上交所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「境內公開市場債務公告」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，遠洋控股中國於2024年1月先後針對七支公司債券召開持有人會議，審議了關於調整公司債券本息兌付安排及提供增信保障措施等事項的有關議案(「展期議案」)。經持有人會議投票表決，七支公司債券的展期議案均獲得通過，共涉及存續本金金額人民幣132.7億元。截至2024年3月28日，有關七支公司債券的新增增信保障措施的登記手續辦理工作按計劃持續推進中。鑑於重大事項存在的不確定性已消除，遠洋控股中國向上交所申請七支公司債券自2024年3月29日上交所交易時段開始起復牌，復牌後繼續按照上交所和中國證券登記結算有限責任公司《關於為上市期間特定債券提供轉讓結算服務有關事項的通知》規定轉讓。

另外，遠洋控股中國三支存續銀行間債券於停牌期間分別面臨本息兌付或利息兌付，金額合計約為人民幣64.20億元。遠洋控股中國於2024年1月至2月先後召開持有人會議，協商兌付調整安排，截至2024年3月28日，尚未形成有效決議。遠洋控股中國正在與有關債務融資工具投資人積極溝通，研究解決方案，力爭盡早達成一致。上述事項不會觸發遠洋控股中國公司債券交叉違約或提前清償條款，不會對遠洋控股中國公司債券已達成的展期安排造成實質性影響。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

## 截至2023年12月31日止財務年度的期後重大事件

除上文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本年度報告中的經審核綜合財務報表附註53所披露外，於最後實際可行日期，截至2023年12月31日止財務年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。



# 主要獎項及嘉許

榮獲獎項 | 2022中國房地產企業綜合實力榜 (第16位)

獲獎時間 | 2023年1月

榮獲獎項 | 2023房地產開發百強企業 (第17位)

獲獎時間 | 2023年3月

榮獲獎項 | 2023房地產開發企業綜合實力TOP500 (第17位)

獲獎時間 | 2023年3月

榮獲獎項 | H股2023房企綜合競爭力十強

獲獎時間 | 2023年5月

榮獲獎項 | 美好品質標桿企業

獲獎時間 | 2023年6月

榮獲獎項 | ESG典範企業

獲獎時間 | 2023年6月

榮獲獎項 | 2023《財富》中國500強 (第321位)

獲獎時間 | 2023年7月

榮獲獎項 | 中國企業社會責任榜 (全行業第8位, 地產行業第1位)

獲獎時間 | 2023年7月

榮獲獎項 | 年度價值產品力企業

獲獎時間 | 2023年9月

榮獲獎項 | GRESB四星級

獲獎時間 | 2023年10月

榮獲獎項 | 碳中和標桿企業

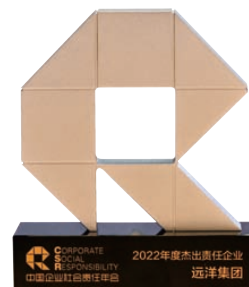
獲獎時間 | 2023年10月

榮獲獎項 | 標普CSA年度企業ESG評分 (內房企第1位)

獲獎時間 | 2023年12月

榮獲獎項 | 高品質交付責任企業

獲獎時間 | 2023年12月



# 投資者關係

一直以來，遠洋集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

## 堅持坦誠溝通 傳達集團策略

2023年，中央政策定調託底，致力於救房企、救房地產市場，促進行業回穩，同時堅持防風險、保民生，繼續推進保交樓工作，調控政策延續寬鬆態勢且力度不斷加大，供需兩端利好政策陸續出台。上半年，房企整體投資信心偏弱，購房者置業情緒觀望，銷售自一季度迎來強勢復甦後，市場後續復甦乏力，維持低位運行。下半年，中央提出要適時調整優化房地產政策，為後續房地產調控利好政策奠定基調。此後貸款利率下調、降低首付比例、「認房不認貸」、「三個不低於」滿足不同房企合理融資需求等相關政策相繼落地，政策細化惠及至所有國企及民企，相信支持政策有助釋放購房需求。本集團堅持聚焦主業發展、堅持匠心服務和高品質交付，努力化解債務風險，推進經營恢復正常。

面對經濟環境的不確定性以及行業的各種變化，本集團保持一貫快速響應，堅持坦誠溝通。2023年，在行業資金仍然緊張和成交復甦偏弱的背景下，本集團採取一系列措施積極應對，以穩定經營及化解債務風險。然而，在行業銷售和融資環境未明顯得到改善的形勢下，本集團預計流動性在中短期內仍將面臨持續挑戰。在積極穩經營、化風險的過程中，我們通過各種溝通渠道，並以公告形式及時向市場披露本集團重大信息，傳達本集團採取的各項措施和戰略部署，回應金融機構、投資者、分析師和相關人士的關切，令市場及時及客觀了解公司的業務發展和經營融資情況。

## 重視公平披露 保持開放透明

2023年，在信息披露方面，本集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關本集團的信息及時進行披露。為使投資者更好地了解本公司的業務發展及業績表現，我們在聯交所網站發放公告，並通過公司官網及其他渠道分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

## 廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2023年5月，本公司召開了股東周年大會。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 [ir@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.com)。我們將在相關法律、法規、上市規則原則下，為您提供滿意答覆。

# 可持續發展報告



作為「建築·健康」踐行者，本集團以「攜手利益相關方共同推動人、建築、環境和社會的可持續發展」為理念，以「聯合國2030可持續發展目標(SDGs)」為引導方向，以「為利益相關方創造價值」為責任，致力於實現經營健康、產品與服務健康、環境健康、員工健康、社區健康，用責任擔當推動企業可持續健康發展。

《篤行健康 責任擔當 — 遠洋集團2023年度可持續發展報告》將於2024年4月發佈，報告對本集團的健康戰略及可持續發展戰略落地情況進行了詳細闡釋。

截至2023年12月，遠洋集團MSCI-ESG評級獲A級，保持行業領先；標普全球企業可持續發展評估(CSA)成績獲內地房企總分第一；全球房地產可持續發展評估(GRESB)評級，共獲得最高級別五星級一次、四星級三次，評分連續4年提升；CDP氣候變化評級B級，保持內地房企最高評級；晨星Sustainalytics ESG風險維持低風險評級。

## 穩定經營 健康發展

2023年，遠洋集團堅持聚焦主業，提升風險抵禦能力，夯實企業管治基礎，為推動企業高品質發展奠定基石，為促進房地產市場的平穩健康發展貢獻力量。憑藉健康經營和發展韌性，遠洋集團榮登「H股2023房企綜合競爭力十強」。

本年，我們繼續推進可持續發展戰略落地，沿着戰略規劃的方向和道路前行。我們亦全面審閱並更新了《遠洋集團可持續發展政策》，進一步規範可持續發展工作的開展，持續與利益相關方共同實現可持續價值創造。

## 建築·健康 品質踐行

2023年，遠洋集團持續踐行「建築·健康」理念，持續提升產品營造能力，堅持「匠心服務」，滿足人民群眾的美好需求。遠洋集團基於自主研發《遠洋健康建築體系》中「健康室內、健康樓體、健康園區、健康選址、健康文化」五大健康維度，持續打造「健康引力場」，並深入健康專項科學研究。截至2023年12月，遠洋健康建築體系已應用在全國51個城市，145個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。作為率先將WELL建築標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持着健康建築的專業性、領先性和持續性，截至2023年12月，已有30個項目完成WELL註冊，14個項目正式獲得WELL最終認證。

基於現有遠洋療癒植物可視化系統研發成果，2023年，我們取得系統研發成果與數字化技術共建的優秀成果，通過嫁接華為鴻蒙系統和UI/UE設計，實現在系統中植入主動健康提示、療癒景觀及功能語音介紹等新功能，並持續對室內環境數字化監測、室內環境AI評價模型、室內環境控制與管理等領域展開深入研究和實踐，以實現進一步提升用戶的居住體驗、培養主動健康生活方式、改善身心健康狀態。

## 環境守護 綠色共建

「促進人與自然和諧共生」是遠洋推動綠色健康發展的應有之義。為積極主動應對氣候變化挑戰，2023年，遠洋集團依據已在2022年7月發佈的《遠洋集團碳中和之路》報告中制定出的更加體系化、科學化的減排實施路徑，持續推進和落地。2023年，遠洋2050「淨零排放」計劃，從企業「淨零」、社會「淨零」兩大維度持續推動低碳工作。組織倡導「地球一小時」、「氣候行動周」、「美麗黃河 期待綠色未來」等低碳活動，傳遞綠色理念，全年主動傳播影響力達2,200萬餘人次。

2023年，遠洋集團獲得房地產行業雙碳領導力「卓越」級、「碳中和標桿企業」等認可。

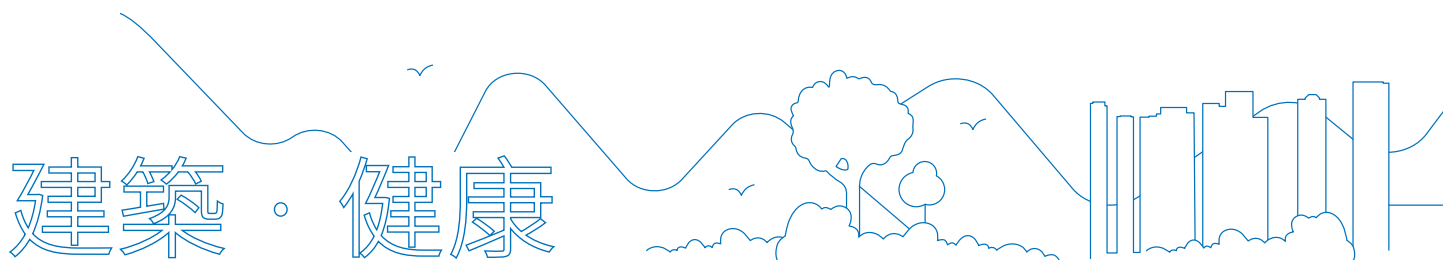
## 員工關愛 共同成長

遠洋集團堅持塑造「責任、共享、健康」的企業文化，與員工同心同行。在人力組織建設與職場健康發展方面，本集團以員工身心健康為第一要義，2023年為提升員工身心健康，集團開展遠洋益跑健康倡導活動，推動員工養成健康鍛煉習慣，增強團隊凝聚力；組織員工健康關愛計劃(EAP項目)，使員工傾訴有渠道，團隊關心有方法，為員工提供一對一諮詢服務，定期為員工及團隊提供心理健康快訊、公開課等訊息和培訓服務。全年開設了13場心理韌性培訓及相應體驗課程，幫助緩解員工壓力，改善身心狀態。遠洋工會全年通過走訪慰問、寄送慰問品等多種形式，慰問了351個單位和項目近12,000名員工，讓員工第一時間體會到企業的人文關懷，真正做到從體驗層面關注員工身心健康。

## 社會健康 展望同行

遠洋集團以建設可持續城市和社區為己任，致力於打造和諧宜居、多元共融、具文化特色與創新活力的社區，參與和促進社區共榮與協同發展。2023年，「天津未來城社群運營」通過多種形式的社區活動、平台連接社群成員的關係，以共建共享的理念，促進鄰里之間的人際關係，激活社區公共空間；華南區域啟動「家園共創計劃」，以用戶為中心，將產品力、服務力以及協同力屬地化，打造出新的健康居住體系。

與此同時，遠洋集團繼續以遠洋之帆公益基金會為主要平台，以扶持教育、關注環保、支持社區健康為主要方向，更系統承擔和踐行企業社會公民義務。2023年，為支持教育、倡導環保責任與健康生活，建設綠色健康的環境與社會，開展了「全民運動健康共益」— 第七屆「遠洋益跑」、「小夥伴」成長計劃線上特色美術課、「零碳未來創意生活」—「小





公民」成長實踐基地、2023年度全國大學生社會實踐獎「築·健未來」建築設計專業競賽暨「建築·健康2030」聯盟沙龍等公益活動，踐行「微公益、共參與、可持續」的理念。遠洋集團自1993年成立伊始，即積極投身於社會公益事業，持續踐行社會責任，已累計支持社會公益的款項總額約人民幣5.46億元，惠及全國超過270個城市超過60萬人。

將社會責任融入企業的戰略和文化中，是實現長遠可持續發展的必經之路，遠洋集團將堅定踐行「建築·健康」理念，保持開拓創新，匠心服務用戶，為創造更健康美好的生活而不懈努力。我們也將繼續與利益相關方攜手並進，為行業的可持續發展注入強大動力。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極實踐可持續發展理念。本集團將根據上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》單獨刊發2023年度可持續發展報告，更多相關信息請參考該份報告。2023年度可持續發展報告將於上市規則所規定的期限內在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinoceangroup.com](http://www.sinoceangroup.com))登載。



# 董事及高級管理層簡介

董事及高級管理層的簡介(截至最後實際可行日期)如下：

## 執行董事

### 李明先生

李明先生，60歲，本公司董事局主席、執行董事、提名委員會主席和戰略及投資委員會主席、行政總裁。李先生於1997年7月加入本公司擔任總經理，2006年8月起任行政總裁，2010年3月起至今任董事局主席。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員，北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，香港特別行政區第六屆選舉委員會委員，中國房地產業協會名譽副會長，英國皇家特許建造師及高級工程師。曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。彼亦為本公司若干附屬公司及合營企業的董事。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗。李先生1985年畢業於吉林工業大學(現「吉林大學」)，獲工學學士學位；1998年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

### 王洪輝先生

王洪輝先生，44歲，本公司執行董事、戰略及投資委員會委員、執行總裁。彼亦為本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。王先生於2005年7月加入本公司，歷任本公司北京地區投資負責人、秘書行政部總經理、投資部總經理、總裁管理中心總經理、資本運營事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務。王先生在不動產投資、資本運營、公司管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2002年畢業於中國人民大學，獲房地產經營管理學士學位；2004年畢業於中國社會科學院，獲區域經濟碩士學位。王先生為中國房地產業協會副會長、全聯房地產商會副會長、房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。

## 執行董事

### 崔洪杰先生

崔洪杰先生，51歲，本公司執行董事、戰略及投資委員會委員、執行總裁，並兼任營造管理中心總經理。崔先生於1996年8月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務。崔先生為在聯交所上市的本公司附屬公司遠洋服務董事局聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生於1996年畢業於北京工業大學，獲工學學士學位；2001年畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員、國家一級建造師及高級工程師。

### 柴娟女士

柴娟女士，53歲，本公司執行董事、薪酬委員會委員、執行總裁。柴女士於2023年6月加入董事局。柴女士曾先後在中國人壽保險個險銷售部、教育培訓部、電子商務部擔任高級經理、總經理助理、副總經理，在中國人壽保險安徽省分公司擔任紀委書記、副總經理，在中國人壽保險深圳區域審計中心擔任紀委書記。柴女士於2007年畢業於中央財經大學，獲工商管理碩士學位。柴女士是中國人壽集團的高級經濟師。柴女士由主要股東中國人壽保險提名。



## 非執行董事

### 趙鵬先生

趙鵬先生，50歲，本公司非執行董事及審核委員會委員。趙先生於2021年7月加入董事局。趙先生現任大家保險集團總經理助理兼董事會秘書。趙先生現任聯交所及上交所上市公司中國民生銀行股份有限公司的非執行董事及深交所上市公司金融街控股副董事長。趙先生曾擔任上交所上市公司北京同仁堂股份有限公司董事。趙先生在保險、銀行及法律等方面擁有豐富經驗。趙先生曾先後擔任中國保險監督管理委員會發展改革部副處長、處長，中國銀行保險監督管理委員會派駐安邦保險集團接管工作組成員、大家人壽保險董事等職務。趙先生於2014年畢業於中國政法大學經濟法學專業，獲博士學位。趙先生是經濟師。趙先生由主要股東大家人壽保險提名。

### 張忠黨先生

張忠黨先生，51歲，本公司非執行董事和戰略及投資委員會委員。張先生於2023年6月加入董事局。張先生現任中國人壽保險研發中心高級經理。張先生曾任中國人壽保險研發中心經理。張先生於2004年畢業於河北工業大學，獲工學學士學位。張先生由主要股東中國人壽保險提名。

### 于志強先生

于志強先生，47歲，本公司非執行董事及審核委員會委員。于先生於2023年6月加入董事局。于先生現任中國人壽保險共享服務中心(財務板塊)高級經理。于先生曾先後擔任中國人壽保險吉林市分公司副總經理、中國人壽保險吉林省分公司財務管理中心總經理。于先生於2000年畢業於東北財經大學，獲管理學學士學位。于先生由主要股東中國人壽保險提名。

### 孫勁峰先生

孫勁峰先生，47歲，本公司非執行董事、提名委員會和戰略及投資委員會委員。孫先生於2023年6月加入董事局。孫先生現任大家投資控股有限責任公司總經理助理。孫先生曾擔任太平資產管理有限公司不動產投資事業部總經理。孫先生在另類資產配置和投資管理方面擁有豐富經驗。孫先生於2001年畢業於清華大學，獲工學碩士學位。孫先生由主要股東大家人壽保險提名。

## 獨立非執行董事

### 韓小京先生

韓小京先生，69歲，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會委員。韓先生於2007年6月加入董事局。韓先生為通商律師事務所創始合夥人，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作，有超過30年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生現任聯交所上市公司遠東宏信有限公司、維太創科控股有限公司及時代天使科技有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司平安銀行股份有限公司（「平安銀行」）監事。韓先生曾任深交所上市公司平安銀行及北京海新能源科技股份有限公司獨立董事。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。

### 靳慶軍先生

靳慶軍先生，66歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。靳先生於2016年3月加入董事局。靳先生現任北京市金杜律師事務所資深合夥人，主要執業領域包括證券、金融、投資、公司、破產及其相關涉外法律事務。靳先生自2023年9月起獲委任為聯交所上市公司浦林成山控股有限公司獨立非執行董事及自2024年2月起辭任深交所上市公司深圳市鄭中設計股份有限公司獨立董事。靳先生現任聯交所上市公司時代中國控股有限公司、天津銀行股份有限公司、中發展控股有限公司、金涌投資有限公司獨立非執行董事、深交所上市公司深圳市京基智農時代股份有限公司非獨立董事，曾任聯交所及上交所上市公司國泰君安證券股份有限公司獨立非執行董事。靳先生畢業於中國政法大學法學專業，為碩士學歷。

### 呂洪斌先生

呂洪斌先生，49歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會委員。呂先生於2023年3月加入董事局。呂先生現任北京天成睿明企業管理有限公司董事長。呂先生曾任北京產權交易所及長城人壽保險股份有限公司董事，於2017年1月至2021年12月期間，擔任深交所上市公司金融街控股黨委副書記、董事、總經理。呂先生亦曾任金融街廣州置業有限公司執行董事，金融街惠州置業有限公司董事長，金融街控股副總經理，金融街（上海）投資有限公司執行董事，金融街（天津）置業有限公司執行董事、總經理、常務副總經理，以及天津環球金融中心項目總經理。呂先生畢業於河海大學，獲土木工程學院水文地質與工程地質專業和管理學院管理工程專業雙學士學位。呂先生於2019年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生為高級工程師。

## 獨立非執行董事

### 劉景偉先生

劉景偉先生，56歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席和戰略及投資委員會委員。劉先生於2023年6月加入董事局。劉先生現任信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)合夥人、諮詢板塊執委會主席。劉先生自2015年起為首鋼集團有限公司外部董事。劉先生現任聯交所上市公司首程控股有限公司非執行董事、深交所上市公司北京星網宇達科技股份有限公司獨立董事、北京燕京啤酒股份有限公司獨立董事、上交所上市公司湖北華強科技股份有限公司獨立董事。劉先生自2023年3月起辭任為深交所上市公司貴陽朗瑪信息技術股份有限公司獨立董事及自2023年12月起辭任為聯交所上市公司中國有色礦業有限公司獨立非執行董事。劉先生曾任聯交所上市公司幸福控股(香港)有限公司獨立非執行董事及上交所上市公司上海耀皮玻璃集團股份有限公司獨立董事。劉先生為中國註冊會計師協會資深會員，擅長審計、併購重組、破產重整。劉先生於2016年畢業於上海交通大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。

### 蔣琪先生

蔣琪先生，50歲，本公司獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會委員。蔣先生於2023年6月加入董事局。蔣先生現任北京浩天律師事務所全國董事局主席、北京浩天(深圳)律師事務所主任。蔣先生擔任北京產權交易所專家、深圳市企業國際化經營合規專家、中國仲裁法學研究會理事等社會職務，同時擔任中國國際經濟貿易仲裁委員會、中國海事仲裁委員會、深圳國際仲裁院、上海仲裁委員會等全球多家仲裁機構仲裁員。蔣先生現任上交所上市公司蕪湖伯特利汽車安全系統股份有限公司獨立董事。2020年1月至2022年4月期間，蔣先生曾任上交所上市公司山東新華錦國際股份有限公司獨立董事。蔣先生於2020年被《商法》列入「The A-List 法律精英」100強榜單，2022年榮登《錢伯斯全球指南2022》(Chambers Global 2022)及《錢伯斯大中華區法律指南》(Chambers Greater China Region Guide) 榜單。蔣先生於2018年畢業於對外經濟貿易大學，獲國際法博士學位。

## 高級管理層

### 丁暉先生

丁暉先生，48歲，本公司副總裁，並兼任商業事業部總經理、營造管理中心副總經理。丁先生於2002年8月加入本公司，歷任本公司北京遠豪公司總經理、開發管理部總經理、經營管理中心總經理、商業地產事業部總經理、數據流程中心總經理、遠洋集團總裁助理等職務，在房地產項目開發和管理、商業地產運營等方面擁有豐富經驗。丁先生於1996年畢業於同濟大學，獲工學學士學位；2002年畢業於清華大學，獲結構工程碩士學位。

### 趙建軍先生

趙建軍先生，46歲，本公司副總裁，並兼任華南開發事業部總經理。自2024年3月29日起，趙先生獲委任為戰略及投資委員會委員。趙先生於2004年7月加入本公司，歷任中山公司財務總監、深圳公司副總經理、華南開發事業部副總經理、常務副總經理等職務，在房地產項目開發和管理、企業綜合管理等方面擁有豐富經驗。趙先生2004年畢業於北京工商大學，獲管理學碩士學位；2019年畢業於中歐國際工商學院EMBA專業。

### 賈鵬翔先生

賈鵬翔先生，49歲，本公司副總裁，並兼任華東開發事業部總經理。賈先生於2010年10月加入本公司，歷任杭州公司總經理、華東開發事業部總經理、華中開發事業部總經理(兼)等職務，在房地產項目開發、管理等方面擁有豐富經驗。賈先生2005年畢業於南京大學，獲管理學碩士學位，2009年畢業於武漢大學，獲管理學博士學位。

### 姜南女士

姜南女士，46歲，本公司總會計師。姜女士於2009年2月加入本公司，歷任本公司財務部總經理助理、會計管理部總經理、財務副總監、副總會計師等職務。姜女士在上市公司財務管理、審計、投融資等方面擁有豐富經驗。姜女士於1999年畢業於天津財經大學國際貿易專業，獲經濟學學士學位；2023年畢業於中歐國際工商學院，獲高層管理人員工商管理碩士學位。姜女士為中國註冊會計師協會會員。

### 沈培英先生

沈培英先生，62歲，為公司秘書。沈先生於2007年5月加入本公司。沈先生亦為遠洋服務公司秘書。沈先生自2023年12月起辭任本公司財務總監。沈先生亦為在聯交所上市的本公司聯營公司盛洋投資(控股)有限公司的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。沈先生在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生於1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭和威爾士特許會計師協會資深會員。

## 公司秘書

### 沈培英先生

沈培英先生，62歲，為公司秘書。有關其簡介詳情，請參閱本節上文「高級管理層」一段。

# 董事局報告



天津未來城

董事局欣然呈報本報告及本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要活動

本公司為一家投資控股公司，本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。本集團為中國主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本公司主要附屬公司名單載於本年報綜合財務報表附註13。本集團主要經營活動的營業額及經營業績分析載於本年報之「管理層討論及分析」一節中及本年報綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至2023年12月31日止年度的業績分別載於本年報第110頁及第111頁的綜合損益表及綜合全面收益表內。

董事局不建議派付截至2023年12月31日止年度的期末股息（2022年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年5月21日（星期二）至2024年5月24日（星期五）（包括首尾兩日在內）暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理股份登記手續。為確定可享有出席將於2024年5月24日（星期五）舉行的應屆股東周年大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2024年5月20日（星期一）下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）登記。

## 派息政策

本公司已採納派息政策，當中列載派發股息的基本原則及董事局就派發股息的考慮因素。本公司致力維持穩定派息率，以提升本公司長期投資者對本公司股票的信心，加強本公司未來股價持續上升的動力。本公司有意就一個財政年度的業績宣派兩次股息，總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之20%。

在維持穩定派息率的前提下，本公司須綜合權衡本集團的溢利、資金計劃、營運發展需要及其他相關因素（例如本集團的財務狀況、本公司對資金的需求及當時的經濟環境），以釐定派發予股東的股息。本公司亦會參考行業的派息率水平及股價表現，以及資本市場和股東對本公司的期望來釐定最終的派息比率。

## 儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報第114頁至第115頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註28及附註51。

## 可供分派儲備

於2023年12月31日，本公司無可供分派予股東的儲備。

## 股本

本公司於回顧年度內及於2023年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註26。

## 固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註7。

## 貸款

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註32。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註41。

## 捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣350,000元(2022年：人民幣1,240,000元)。

## 業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報「主席報告」一節項下「業績回顧與策略」及「2024年公司策略」各段。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述載於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、綜合財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。自年度末以來發生的對本公司有所影響的重大事項之詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節項下「截至2023年12月31日止財務年度的期後重大事件」一段。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析分別載於本年報之「財務及營運摘要」及「管理層討論及分析」一節中。

## 環境政策及表現

遠洋集團一直以來積極響應國內外倡導，履行環境責任，且高度重視環境表現。我們制定《遠洋集團應對氣候變化政策》、《遠洋集團能源政策》、《遠洋集團環境保護政策》、《遠洋集團綠色採購政策》，並發佈《遠洋集團應對氣候變化宣言》，規範環境相關管理要求。遠洋集團在承諾「2050年實現碳中和」的長遠目標基礎上，於2022年制定了體系化碳中和戰略及路徑規劃，並設立遠洋「2050淨零排放」計劃，致力於成為健康、綠色、氣候友好型可持續城市和社區建設的倡導者和領跑者。

綠色健康建築標準在本集團一脈相承。業務方面，我們始終嚴格依據各地政府相關條例履行環境評審程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價或登記，並據此進行開發安排和投資決策，於建築全生命周期考量環境因素。遠洋集團持續帶領行業打造綠色健康建築，自主研發的《遠洋健康建築體系》兼顧健康與低碳價值，致力於營造更加綠色、健康的人居環境。與此同時，遠洋集團將更多綠色建築、WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。

## 與持份者關係

結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋集團堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，攜手利益相關方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對本集團支持至為重要。一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他相關人士的高效溝通。除配合公司發展情況發佈公告外，本集團也重視與投資者日常溝通、交流的機會，並積極回應金融機構、投資者、分析師和相關人士的關切，以及管理層於每一次股東大會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。進一步資料請見本年報「投資者關係」一節。

響應國家政策是企業責任擔當的基本義務。遠洋集團多年來一直積極響應、認真履行國家「房地產市場持續健康發展」的要求，緊跟國家政策，嚴守房地產融資新規，堅持關注、支持民生，從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在發展自身市場的同時，堅守企業承諾與社會責任，改善居住質量，傳遞健康生活理念，關注並滿足日益提升的人民群眾物質文化生活需要，為更多家庭的美好生活提供空間而不懈努力。



遠洋集團的可持續發展離不開所有員工在共同價值觀下的努力工作和共同進步。2023年，遠洋集團繼續塑造以「責任」、「共享」、「健康」為核心的企業文化。進一步資料請見本年報「可持續發展報告」內「員工關愛 共同成長」一節。

遠洋集團視客戶為最重要的利益相關方之一，秉承「匠心服務用戶」的原則，堅持精耕細作，匠心打造品質，致力於在遠洋社區倡導健康的生活理念、有質量的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。更多內容請見本年報的「可持續發展報告」相關章節。

就環境方面，請見上述的「環境政策及表現」等段及本年報「可持續發展報告」內容。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋集團的合作夥伴增加至26,000餘家，彼等遍佈全國。根據項目所在地，本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰略採購供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰略採購合作情況反饋表，及時了解合作夥伴的業務、發展情況與環境表現。本集團亦制定《遠洋集團供應商行為守則》，並連續四年開展供應商ESG評估，保障遠洋的供應商與本集團秉有和踐行共同的責任理念。同時遠洋集團也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋「共益夥伴」大家庭。

遠洋集團的社會與公民責任，主要通過遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會履行。基金會網聚善的力量，深耕教育和環保，支持社區健康改善，以其專業公益平台有效地整合了遠洋集團資源，為本集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、有效的渠道。

本集團環境政策及表現、與持份者關係相關完整內容請參見《遠洋集團2023年度可持續發展報告》。在刊發本年報時該報告將一併在本公司及聯交所網站刊載。

## 遵守法律及法規

中國的房地產行業是中國法律法規和政策關注的重點行業，在土地使用權的流轉、房地產開發企業的設立、房地產項目的開發和建設、環保及外匯管制等各方面均有不同層級的法律法規的約束。本集團確認依照法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本集團已合理分配法律、企業管治、財政及人力資源(尤其是合規風控團隊的建設)，為本集團遵守適用的法律法規提供保障，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好工作關係。同時，本集團在重大方面遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國自然保護區條例》等關於環境及綠色建築的法律法規和相關標準規範。於回顧年度內，盡我們所知，本集團概無重大違反或不遵守中國內地及香港適用法律及法規而對本集團業務及營運造成重大影響。

## 企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

## 本集團薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬體系乃參照(包括但不限於)公司經營業績，員工效率與績效及市場同業薪酬水準後釐定，以提供符合市場水準的員工薪酬待遇，並為公司的持續發展提供人力資源保障。本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及股份獎勵計劃，詳情載於本報告的「本公司購股權計劃」及「限制性股份獎勵計劃」等段。

本公司在中國成立的附屬公司之僱員參加由中國相關市政府及省政府所組織的各種退休福利計劃。這些附屬公司被要求向退休福利計劃繳納一定比例的工資成本。本集團已為香港所有僱員加入強積金計劃。強積金計劃是由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按規則所規定的比率向強積金計劃供款。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註40。

## 釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於董事。在釐定每名董事的確切薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人經驗、資歷及在本公司需承擔的職責及責任。適當之福利計劃(包括本公司購股權計劃)亦提供予董事，與提供予本集團其他僱員之福利相若。概無董事參與釐定彼之薪酬。

## 五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第244頁。

## 限制性股份獎勵計劃

獎勵計劃旨在提供挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。獎勵計劃的參與者為本集團的正式僱員，而根據獎勵計劃之條款，董事局可按其絕對酌情權授出限制性股份予本集團之合資格僱員(包括董事)，及決定將授出的限制性股份數目。獎勵計劃自獎勵計劃之採納日期(即2010年3月22日)起10年內有效及已於2020年3月22日屆滿。儘管獎勵計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出但尚未歸屬之限制性股份仍然有效。自獎勵計劃屆滿後，不得再根據該計劃進一步授出限制性股份。

根據獎勵計劃將授予的股份數目最高為169,104,822股，分別佔本公司於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期已發行股本總數約3.00%及2.22%。根據獎勵計劃，各參與者並無可獲授權益上限。受託人將於市場上以本集團提供之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬相關經甄選僱員為止。股份以無償授予董事及本集團僱員(即獲授予者無須就接受及獲歸屬授予股份支付任何購買價格)，及股份將自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將於授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後2年內分8期歸屬(每3個月歸屬7.5%授予股份)。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人在市場以總代價約人民幣2元(包括交易成本)購入2股股份。自獎勵計劃之採納日期起及截至2023年12月31日止，受託人已通過於市場以總代價約人民幣543,737,144元(包括交易成本)購入方式及以收取股份代替現金股息方式累計收購168,579,822股股份，分別佔於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期的已發行股本總數約2.99%及2.21%。

於回顧年度內根據獎勵計劃授予但尚未歸屬之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

| 獲授予者類別      | 授予日期       | 於2023年<br>1月1日<br>已授予但<br>尚未歸屬的<br>股份數目 | 年內<br>歸屬的<br>股份數目<br>(附註v) | 於2023年<br>12月31日<br>已授予但<br>尚未歸屬的<br>股份數目 |
|-------------|------------|---|----------------------------|---|
| 本集團僱員(附註iv) | 2020年3月20日 | 4,887,247                               | 4,887,247                  | –   |

附註：

- (i) 根據獎勵計劃授予的股份自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將在授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後2年內分8期歸屬(每3個月歸屬7.5%授予股份)。
- (ii) 於截至2023年12月31日止年度內，概無有關獎勵計劃之股份授出、註銷或失效。
- (iii) 概無尚未歸屬之股份授予董事或本集團五名最高薪酬人士。
- (iv) 本集團僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。
- (v) 在緊接相關授予股份歸屬日期前，股份的加權平均收市價約為港幣0.98元。

## 本公司購股權計劃

2018購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函)有效期為10年，直至2028年8月5日為止，惟根據其規定提早終止則除外。截至本報告日期，2018購股權計劃剩餘期限約為4.3年。

2018購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言，2018購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員(指與本集團簽有1年或以上有效勞動合約的僱員)。董事局可以決定向其認為對本公司發展起關鍵作用的其他人士授予購股權。2018購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，而且使本公司的薪酬制度更加具有市場競爭性，能夠引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才，並根據董事及本集團僱員的個人表現及本公司的業績表現獎勵彼等所作出的貢獻。

根據2018購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過761,528,565股，相當於於本報告日期已發行股份總數約10%。截至2023年12月31日止財政年度開始及終結時，根據2018購股權計劃可授予的購股權數目均為17,400,000股，相當於於本報告日期已發行股份總數約0.23%。於2023年12月31日，因悉數行使根據2018購股權計劃授出之尚未行使的購股權而可發行之股份總數為507,928,565股，相當於於本報告日期已發行股份總數約6.67%。未經股東事先批准，於任何12個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過於已發行股份數目的1%。而向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的任何購股權，不可導致於任何12個月期間內行使已授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)時向該人士發行及將予發行的股份超過已發行股份總數0.1%及總額超過港幣5,000,000元(按授出日期股份的收市價)。

根據2018購股權計劃授出的購股權可於5年期間內行使，其中購股權的50%可由授出日期起計12個月後行使；而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。於本公司發出購股權通知書的日期起計的21個營業日內，各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於股份於相關授出日期的收市價或股份於緊接相關授出日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2023年12月31日止財政年度開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，以及於年內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權之詳情如下：

| 參與者類別                        | 購股權<br>授出日期 | 行使期                   | 購股權<br>行使價<br>(港幣元) | 於2023年<br>1月1日<br>尚未行使<br>購股權數目 | 年內失效的<br>購股權數目      | 於2023年<br>12月31日<br>尚未行使<br>購股權數目 |
|------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| <b>董事</b>                    |             |                       |                     |                                 |                     |                                   |
| <i>現任董事</i>                  |             |                       |                     |                                 |                     |                                   |
| 李明先生                         | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 25,000,000                      | (25,000,000)        | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 50,000,000                      | -                   | 50,000,000                        |
| 韓小京先生                        | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 600,000                         | -                   | 600,000                           |
|                              | 2020年3月25日  | 2021年3月25日至2025年3月24日 | 2.106               | 600,000                         | -                   | 600,000                           |
| 靳慶軍先生                        | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 600,000                         | -                   | 600,000                           |
|                              | 2020年3月25日  | 2021年3月25日至2025年3月24日 | 2.106               | 600,000                         | -                   | 600,000                           |
| <b>小計</b>                    |             |                       |                     | <b>78,600,000</b>               | <b>(26,200,000)</b> | <b>52,400,000</b>                 |
| <i>前董事</i>                   |             |                       |                     |                                 |                     |                                   |
| 孫文德先生<br>(於2023年<br>6月26日辭任) | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2020年3月25日  | 2021年3月25日至2025年3月24日 | 2.106               | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
| 王志峰先生<br>(於2023年<br>3月31日辭任) | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2020年3月25日  | 2021年3月25日至2025年3月24日 | 2.106               | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
| 林倩麗女士<br>(於2023年<br>6月26日辭任) | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
|                              | 2020年3月25日  | 2021年3月25日至2025年3月24日 | 2.106               | 600,000                         | (600,000)           | -                                 |
| <b>小計</b>                    |             |                       |                     | <b>5,400,000</b>                | <b>(5,400,000)</b>  | <b>0</b>                          |

| 參與者類別                      | 購股權<br>授出日期 | 行使期                   | 購股權<br>行使價<br>(港幣元) | 於2023年<br>1月1日<br>尚未行使<br>購股權數目 | 年內失效的<br>購股權數目 | 於2023年<br>12月31日<br>尚未行使<br>購股權數目 |
|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 本集團五名最高<br>薪酬人士<br>(附註iii) | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 10,000,000                      | (10,000,000)   | -                                 |
| 本集團其他僱員<br>(附註iv)          | 2018年9月4日   | 2019年9月4日至2023年9月3日   | 3.96                | 194,600,000                     | (194,600,000)  | -                                 |
|                            | 2019年3月27日  | 2020年3月27日至2024年3月26日 | 3.37                | 455,528,565                     | -              | 455,528,565                       |
| 小計                         |             |                       |                     | 650,128,565                     | (194,600,000)  | 455,528,565                       |
| 總計                         |             |                       |                     | 744,128,565                     | (236,200,000)  | 507,928,565                       |

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 於截至2023年12月31日止年度內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名執行董事(即李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生)。於「本集團五名最高薪酬人士」之類別項下涵蓋之購股權詳情不包括授予執行董事之購股權。有關授予執行董事之購股權的詳情(如有)，請參閱「董事」之類別。
- (iv) 本集團其他僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除於本報告「限制性股份獎勵計劃」一節所披露外，於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

下表載列於回顧年度內及截至本報告日期董事局成員：

| 姓名    | 職位                      |
|-------|-------------------------|
| 李明先生  | 主席兼執行董事                 |
| 王洪輝先生 | 執行董事                    |
| 崔洪杰先生 | 執行董事                    |
| 柴娟女士  | 執行董事(於2023年6月26日獲委任)    |
| 趙鵬先生  | 非執行董事                   |
| 張忠黨先生 | 非執行董事(於2023年6月26日獲委任)   |
| 于志強先生 | 非執行董事(於2023年6月26日獲委任)   |
| 孫勁峰先生 | 非執行董事(於2023年6月26日獲委任)   |
| 韓小京先生 | 獨立非執行董事                 |
| 靳慶軍先生 | 獨立非執行董事                 |
| 呂洪斌先生 | 獨立非執行董事(於2023年3月31日獲委任) |
| 劉景偉先生 | 獨立非執行董事(於2023年6月26日獲委任) |
| 蔣琪先生  | 獨立非執行董事(於2023年6月26日獲委任) |
| 黃秀美女士 | 非執行董事(於2023年6月26日辭任)    |
| 侯俊先生  | 非執行董事(於2023年6月26日辭任)    |
| 陳子揚先生 | 非執行董事(於2023年6月26日辭任)    |
| 詹忠先生  | 非執行董事(於2023年6月26日辭任)    |
| 王志峰先生 | 獨立非執行董事(於2023年3月31日辭任)  |
| 孫文德先生 | 獨立非執行董事(於2023年6月26日辭任)  |
| 林倩麗女士 | 獨立非執行董事(於2023年6月26日辭任)  |

於最後實際可行日期的董事的簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。



## 附屬公司董事

於回顧年度內及直至本報告日期為止本公司附屬公司董事名單備存於本公司的註冊辦事處及可供股東於辦公時間內查閱。

## 董事服務合約

董事之服務任期須按照章程細則條文規定輪席告退及重選連任。非執行董事及獨立非執行董事各自已與本公司訂立委任書，為期一年，惟須於應屆股東周年大會上重選連任。

擬於應屆股東周年大會上重選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 獲准許的彌償

章程細則規定(受限於公司條例條文)各董事或本公司其他高級人員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就針對董事及本集團高級人員之相關法律行動維持適當的董事及高級人員責任保險。章程細則和董事及高級人員責任保險的相關條文於截至2023年12月31日止財政年度及於本報告日期均為有效。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「持續關連交易」一節所披露外，於年度結束時或回顧年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司為訂約一方且任何董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大利益的與本集團業務相關的重大交易、安排或合約。

## 董事購買股份或債券的權利

除上文所載根據2018購股權計劃授出的購股權及根據獎勵計劃所授出的限制性股份外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無已經行使任何有關權利。

## 股票掛鈎協議

除披露於本報告「本公司購股權計劃」一節的2018購股權計劃外，本集團於本年度期間或本年度結束時，並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2023年12月31日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份及相關股份之好倉

| 於2023年12月31日 |          |                       |                           |             |                                     |
|--------------|----------|-----------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 董事名稱         | 身份／權益性質  | 持有股份數目                | 購股權涉及之<br>相關股份數目<br>(附註i) | 合計          | 佔本公司<br>已發行股本總數<br>的概約百分比<br>(附註iv) |
| 李明先生         | 酌情信託之成立人 | 127,951,178<br>(附註ii) | —                         | 127,951,178 | 1.680%                              |
|              | 信託受益人    | 14,914,200<br>(附註iii) | —                         | 14,914,200  | 0.196%                              |
|              | 實益擁有人    | 65,445,000            | 50,000,000                | 115,445,000 | 1.516%                              |
| 王洪輝先生        | 實益擁有人    | 273,295               | —                         | 273,295     | 0.004%                              |
| 崔洪杰先生        | 實益擁有人    | 369,571               | —                         | 369,571     | 0.005%                              |
| 柴娟女士         | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 趙鵬先生         | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 張忠黨先生        | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 于志強先生        | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 孫勁峰先生        | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 韓小京先生        | 實益擁有人    | 460,000               | 1,200,000                 | 1,660,000   | 0.022%                              |
| 靳慶軍先生        | 實益擁有人    | 120,000               | 1,200,000                 | 1,320,000   | 0.017%                              |
| 呂洪斌先生        | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 劉景偉先生        | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |
| 蔣琪先生         | —        | —                     | —                         | —           | —                                   |

附註：

- (i) 該等購股權為根據2018購股權計劃而授出，購股權計劃的詳情載於本報告「本公司購股權計劃」一節。
- (ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據於2023年12月31日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

## 於相聯法團股份之好倉

| 董事名稱  | 相聯法團名稱       | 身份／權益性質 | 於 2023 年 12 月 31 日 |                                    |
|-------|--------------|---------|--------------------|------------------------------------|
|       |              |         | 持有相聯法團<br>普通股數目    | 佔相聯法團<br>已發行股本<br>總數的概約百分比<br>(附註) |
| 王洪輝先生 | 盛洋投資(控股)有限公司 | 實益擁有人   | 132,000            | 0.021%                             |

附註：根據於 2023 年 12 月 31 日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數 635,570,000 股計算。

除上文所披露外，於 2023 年 12 月 31 日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於 2023 年 12 月 31 日，根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置之登記冊所記錄，其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第 XV 部)如下：

| 股東名稱              | 身份／權益性質 | 好倉／淡倉 | 於 2023 年 12 月 31 日 |                                       |
|-------------------|---------|-------|--------------------|---------------------------------------|
|                   |         |       | 持有股份數目             | 佔本公司<br>已發行股本<br>總數的概約百分比<br>(附註 iii) |
| 中國人壽集團<br>(附註 i)  | 受控制公司權益 | 好倉    | 2,253,459,151      | 29.59%                                |
| 大家保險集團<br>(附註 ii) | 受控制公司權益 | 好倉    | 2,252,646,115      | 29.58%                                |

附註：

- (i) 該等 2,253,459,151 股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險 68.37% 權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等 2,252,646,115 股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險 99.98% 權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於 2023 年 12 月 31 日本公司的已發行股份總數 7,616,095,657 股計算。

除上文所披露外，於 2023 年 12 月 31 日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 競爭權益

董事概無擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務權益。

## 管理合約

年內，除僱員合約外，本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

## 主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供貨商（不含土地供應）的採購額佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品為商品房，主力客戶群為一般個人購房者，客戶數量相對龐大。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有5%以上的已發行股份數目者）於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

## 持續關連交易

於回顧年度內，本集團進行了以下根據上市規則第十四A章並非為全面豁免的持續關連交易，以下為根據上市規則第十四A章的規定披露的有關詳情。

### (a) 日期為2021年12月16日之金融產品交易框架協議

於2021年12月16日，本公司與中國人壽保險訂立金融產品交易框架協議（「框架協議」），據此，中國人壽保險可根據其投資需求認購本集團將予發行的金融產品。

框架協議的期限為由2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年。

框架協議項下交易的定價應遵循市場化定價原則，並應按照一般商務條款並以本公司與獨立第三方進行類似交易的當時市場價格或市場費率而釐定。一般而言，於中國境內或境外公開發行的金融產品的收益率水平，通常會以境內外相應年期的國債收益率為基準，經考慮不同因素，包括但不限於當時的市場條件及可比公司新發行水平，並採用簿記建檔方式而釐定。就於中國境內或境外非公開發行的金融產品而言，其定價水平通常在公開發行產品的基準上，按公平原則及遵守適用法律、規則及法規，經考慮不同條件及發行難度而釐定。

根據框架協議條款，中國人壽保險於框架協議期內的認購金額(包括交易金額及任何相關費用)上限為人民幣15,000,000,000元(或其他外幣的等值金額)，而截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，中國人壽保險就框架協議項下擬進行交易的認購金額之年度上限為每年人民幣5,000,000,000元(或其他外幣的等值金額)，其中：

- (1) 信用類及無抵押產品的認購金額每年不得超過人民幣3,500,000,000元(或其他外幣的等值金額)；及
- (2) 於中國境內或境外公開或非公開發行的各類永續貸款的認購金額每年不得超過人民幣1,500,000,000元(或其他外幣的等值金額)。

此外，考慮到本集團過往發行金融產品的類型和所涉及的金額，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，本集團預期中國人壽保險根據框架協議認購以本集團資產作抵押的金融產品的交易金額，每年應不會超過人民幣540,000,000元(或其他外幣的等值金額)。

中國人壽保險為第一大股東。建基於本公司與中國人壽保險的資本關係，雙方一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用。訂立框架協議可繼續為雙方提供靈活性，把握資本市場窗口期，在雙方認為適當的情況下進行其項下擬進行交易。框架協議項下的交易增強本公司與中國人壽保險在資本市場的協同作用，當合適的機會出現時，一方面能豐富中國人壽保險的投資品種，獲得更好的投資回報，另一方面能改善本公司的債務結構，增強其可持續發展的能力。訂立框架協議亦代表與中國人壽保險於金融方面的持續合作，並進一步加強本公司與中國人壽保險之間的協同作用。

於框架協議日期，中國人壽保險為主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

中國人壽保險根據框架協議認購本集團的金融產品構成本集團從中國人壽保險獲取的財務資助。根據上市規則第14A.90條，按一般商務條款進行認購並非以本集團資產作抵押的金融產品應獲豁免遵守上市規則第十四A章項下有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。另一方面，鑑於根據上市規則就中國人壽保險根據框架協議認購以本集團資產作抵押的金融產品的年度上限計算的一項或以上適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

當時由中國人壽保險提名的董事已就批准框架協議項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

框架協議項下擬進行的持續關連交易詳情已根據上市規則第十四A章的規定於本公司日期為2021年12月16日的公告內披露。

於截至2023年12月31日止年度內，均未發生有關中國人壽保險認購以本集團資產作抵押之金融產品的交易。

#### (b) 日期為2022年4月15日之有關提供諮詢服務的總框架協議

於2022年4月15日，本公司與大家人壽保險訂立總協議（「總協議」），據此，大家人壽保險集團可根據其業務需求委聘本集團提供與房地產項目有關之諮詢服務，包括物業管理服務、車位管理、工程諮詢及工程服務、案場服務，以及市場定位諮詢及籌備開業諮詢等。

總協議的期限為由2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年。

本集團就提供諮詢服務將予收取之費用將由訂約方參考獨立第三方提供類似服務之現行市價，以及本集團向獨立第三方提供類似服務將予收取之費用，經考慮(i)相關項目之性質、規模及位置；(ii)所提供服務的類別及範圍；及(iii)本集團提供相關服務之預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）後，經公平磋商釐定，並將按包幹制收取。

視乎服務類別並參考市場慣例及與本集團獨立客戶的安排，有關費用將根據將予訂立之個別協議的有關條款按每年、每半年、每季度或每月（視情況而定）定期支付。

總協議項下交易之年度上限（不含稅）如下：

|         | 年度上限<br>(人民幣千元)          |                          |                          |
|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|         | 截至2022年<br>12月31日<br>止年度 | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度 | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度 |
| 總協議項下交易 | 75,000                   | 85,000                   | 95,000                   |

大家人壽保險為主要股東。本公司與大家人壽保險一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用，保持著長期且穩定的合作關係。遠洋服務為本公司非全資附屬公司，是一家綜合性物業管理服務提供商。大家人壽保險集團委託遠洋服務為其房地產項目提供諮詢服務，讓本集團可充分利用其資源稟賦、專業團隊及能力提供高質量的服務，進一步加強本集團與大家人壽保險集團之間的合作。總協議代表著本集團與大家人壽保險集團之間的業務關係穩定、持續且值得信賴，本集團可藉此加強與大家人壽保險集團的協同作用，進一步拓展本集團的物業管理業務及相關增值服務業務，挖掘新的業務需求及機會，進一步促進本集團業務增長，為本集團帶來額外收益。

於總協議日期，大家人壽保險為主要股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，總協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

鑑於根據上市規則就本集團根據總協議向大家人壽保險集團提供的服務之最高年度上限計算的一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，總協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

當時由大家人壽保險提名的董事已就批准總協議項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已根據上市規則第十四A章的規定於本公司日期為2022年4月18日及2022年4月29日的公告內披露。

截至2023年12月31日止年度，總協議項下的交易金額約為人民幣6,901,000元，該金額位於其年度上限之內。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱總協議項下於年內進行的持續關連交易，並確認交易：

- (1) 於本集團之日常業務過程中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事局，確認其沒有注意到任何事情，可使他們認為總協議項下於年內進行的持續關連交易：

- (1) 並未獲董事局批准；
- (2) (就涉及由本集團提供貨品或服務的交易)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (4) 超逾年度上限。

## 關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註50。除上文「持續關連交易」一節所披露外，前述附註提及之關聯方交易並不歸入上市規則第十四A章項下之關連交易或持續關連交易的定義及於回顧年度內須遵守匯報要求。

本公司已遵守上市規則第十四A章有關本集團在回顧年度內所進行的不獲豁免持續關連交易的要求。

## 根據上市規則第13.22條的披露

於2023年12月31日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超逾上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2023年12月31日的備考合併財務狀況表呈列如下：

|            | 人民幣<br>(百萬元)  |
|------------|---------------|
| 非流動資產      | 36,497        |
| 流動資產       | 75,144        |
| 流動負債       | (62,252)      |
| 非流動負債      | (26,321)      |
| <b>淨資產</b> | <b>23,068</b> |

於2023年12月31日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益約為人民幣11,178百萬元。

該等聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2023年12月31日的主要會計政策。



## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2023年4月3日(即本公司截至2022年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期)至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 自2023年4月起，趙鵬先生辭任大家人壽保險董事。
- 於2023年5月，李明先生收到香港選舉事務處通知，其不再為香港第六屆選舉委員會委員。
- 自2023年6月26日起，柴娟女士獲委任為執行董事；張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生分別獲委任為非執行董事；以及劉景偉先生及蔣琪先生分別獲委任為獨立非執行董事。
- 自2023年6月26日起，黃秀美女士、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生分別辭任非執行董事；以及孫文德先生及林倩麗女士分別辭任獨立非執行董事。
- 自2023年6月26日起，劉景偉先生獲委任為審核委員會委員及委員會主席，及蔣琪先生和于志強先生分別獲委任為審核委員會委員；以及林倩麗女士不再為審核委員會委員及委員會主席，及黃秀美女士及孫文德先生分別不再擔任審核委員會委員。
- 自2023年6月26日起，蔣琪先生獲委任為薪酬委員會委員；以及孫文德先生不再擔任薪酬委員會委員。
- 自2023年6月26日起，柴娟女士、孫勁峰先生及劉景偉先生分別獲委任為戰略及投資委員會委員；以及侯俊先生、陳子揚先生及林倩麗女士不再擔任戰略及投資委員會委員。
- 自2023年6月27日起，柴娟女士獲委任為本公司執行總裁。自2023年6月起，柴女士不再擔任中國人壽保險深圳區域審計中心紀委書記。
- 張忠黨先生現任中國人壽保險研發中心(自2023年6月起中國人壽保險科技園管理辦公室與中國人壽保險研發中心合併後，現稱為「中國人壽保險研發中心」)高級經理。
- 自2023年9月9日起，靳慶軍先生獲委任為聯交所上市公司浦林成山控股有限公司獨立非執行董事。自2024年2月23日起，靳先生辭任深交所上市公司深圳市鄭中設計股份有限公司獨立董事。
- 自2023年12月27日起，劉景偉先生辭任聯交所上市公司中國有色礦業有限公司獨立非執行董事。
- 自2024年2月起，孫勁峰先生獲聘任為大家投資控股有限責任公司總經理助理。
- 自2024年3月29日起，靳慶軍先生獲委任為審核委員會委員，以及蔣琪先生不再擔任審核委員會委員。
- 自2024年3月29日起，孫勁峰先生及蔣琪先生分別獲委任為提名委員會委員。
- 自2024年3月29日起，柴娟女士獲委任為薪酬委員會委員。
- 自2024年3月29日起，崔洪杰先生及張忠黨先生分別獲委任為戰略及投資委員會委員，以及柴娟女士及靳慶軍先生不再擔任戰略及投資委員會委員。

## 足夠公眾持股量

於最後實際可行日期，根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，本公司已根據上市規則要求維持高於已發行股份25%的足夠公眾持股量。

## 核數師

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師立信德豪審核。立信德豪將於應屆股東周年大會上告退，惟符合資格及願意於會上應聘連任。

立信德豪於2022年11月11日獲委任為本公司核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所於2022年11月9日辭任後的空缺。

除上文所披露外，在過去三年內，本公司核數師並無其他變更。

### 承董事局命

李明

主席

香港，2024年3月28日

# 企業管治報告



董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

## 企業管治承諾

董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。以問責、透明和公正的原則經營業務是至關重要的，通過恪守這些原則，長遠可最大化本集團及其股東的利益。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

## 遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已應用於整個回顧年度內生效之企業管治守則的原則於本報告所述的企業管治架構及常規，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第C.5.1條訂明董事局應定期開會，董事局會議應每年召開至少四次，大約每季一次。於回顧年度內，董事局僅舉行兩次定期會議。董事局已就有關本公司業務活動及營運的重大事項在兩次董事局定期會議上妥為報告、討論及議決，或由董事局以書面決議的方式處理，以便迅速作出商業決策。此外，董事局於回顧年度內亦已另外舉行其他會議以商討及議決若干重大事項。本公司高級管理層亦會不時向董事提供有關本公司的表現及財務狀況之最新資料。董事局將不時檢討及維持高水準的企業管治常規，並於來年定期召開至少四次董事局會議。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益沖突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧年度內，董事局以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批一項潛在關連交易(「該交易」)，而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式(代替召開董事局會議)使董事局可以更有效地就該交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)。於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

## 董事局

### 職責

由主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，以及監控業務活動及管理層表現，以保障及最大化本公司及其股東的整體利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均被定期審閱，以確保仍然合適。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承諾前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

董事局亦全體負責履行企業管治職責，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理層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定方面的政策及常規、以及制定、檢討及監察適用於董事及本集團有關僱員的操守準則和檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於回顧年度內，董事局已審議及批准包括但不限於年度預算、管理業績及相對年度預算表現的最新情況（連同管理層的業務報告），截至2023年6月30日止六個月的中期業績、截至2022年12月31日止年度的全年業績、潛在關連交易、對其境外債務進行全面重組、境內公開市場債務展期安排、分別採納（經修訂）提名委員會及薪酬委員會職權範圍、其他重要業務經營、本公司ESG策略及執行計劃、刊發中期報告及年報（包括企業管治報告）及本公司可持續發展報告。

各董事局委員會提出的寶貴建議受到董事局的高度尊重，董事局會積極採取行動以落實建議。

### 董事局組成

於最後實際可行日期，董事局由十三名董事組成，包括四名執行董事李明先生（主席）、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；四名非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生；以及五名獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生。最新的董事名單及其角色和職能分別刊載於本公司及聯交所網站。所有致股東的公司通訊中亦披露了董事局組成及說明了獨立非執行董事身份。

董事局成員之多元化，乃彼等背景多樣化，行業經驗豐富，且有適當的專業資歷。有關董事的履歷資料請參閱本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

除「董事及高級管理層簡介」一節所披露外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

## (i) 主席及行政總裁

誠如本報告「遵守企業管治守則」一節所披露，儘管主席與行政總裁的職責均由李明先生一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

## (ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則的事宜上，提供獨立的意見；出現潛在利益沖突時發揮牽頭作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會委員；以及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

非執行董事（包括獨立非執行董事）透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及該等董事局委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

於回顧年度內，非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生（於2023年6月26日獲委任）、于志強先生（於2023年6月26日獲委任）、孫勁峰先生（於2023年6月26日獲委任）、黃秀美女士（於2023年6月26日辭任）、侯俊先生（於2023年6月26日辭任）、陳子揚先生（於2023年6月26日辭任）及詹忠先生（於2023年6月26日辭任）均同意不收取港幣460,000元、港幣238,192元、港幣238,192元、港幣238,192元、港幣223,069元、港幣223,069元、港幣223,069元及港幣223,069元的董事袍金。

## 董事委任及重選

董事付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。所有董事於接受委任時（及於有任何變動時及時）向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔。

按照委任函，所有非執行董事及獨立非執行董事初步委任期為一年，惟彼等之任期須受根據章程細則於股東周年大會上獲重選之限制。

每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有三分之一的董事退任，而其重選須獲股東批准。

根據章程細則，獲董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下次緊接的股東大會為止，並符合資格膺選連任。

## 董事出席會議及持續專業發展

年內，下表載列每名董事於董事局、該等董事局委員會(如適用)的會議及股東周年大會的出席率，以及彼的培訓記錄：

| 董事            | 出席會議次數／合資格出席會議次數 |           |           |           |                  | 於2023年<br>5月25日<br>舉行之股東<br>周年大會 | 培訓類別<br>(附註xvi) |
|---------------|------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|----------------------------------|-----------------|
|               | 董事局              | 審核<br>委員會 | 薪酬<br>委員會 | 提名<br>委員會 | 戰略及<br>投資<br>委員會 |                                  |                 |
| <b>現任董事</b>   |                  |           |           |           |                  |                                  |                 |
| 李明先生          | 2/2              | -         | -         | 1/1       | 1/1              | 1/1                              | A, B, C         |
| 王洪輝先生         | 2/2              | -         | -         | -         | 1/1              | 1/1                              | A, C            |
| 崔洪杰先生         | 2/2              | -         | -         | -         | -                | 1/1                              | A, C            |
| 柴娟女士(附註i)     | 1/1              | -         | -         | -         | 0/0              | 0/0                              | A, C            |
| 趙鵬先生          | 2/2              | 3/3       | -         | -         | -                | 1/1                              | A, C            |
| 張忠黨先生(附註ii)   | 1/1              | -         | -         | -         | -                | 0/0                              | A, C            |
| 于志強先生(附註iii)  | 1/1              | 1/1       | -         | -         | -                | 0/0                              | A, C            |
| 孫勁峰先生(附註iv)   | 1/1              | -         | -         | -         | 0/0              | 0/0                              | A, C            |
| 韓小京先生         | 2/2              | -         | 1/1       | 1/1       | -                | 1/1                              | A, C            |
| 靳慶軍先生(附註v)    | 2/2              | 2/2       | -         | 0/0       | 1/1              | 1/1                              | A, C            |
| 呂洪斌先生(附註vi)   | 1/1              | 1/1       | 0/0       | -         | -                | 1/1                              | A, C            |
| 劉景偉先生(附註vii)  | 1/1              | 1/1       | -         | -         | 0/0              | 0/0                              | A, C            |
| 蔣琪先生(附註viii)  | 1/1              | 1/1       | 0/0       | -         | -                | 0/0                              | A, C            |
| <b>前董事</b>    |                  |           |           |           |                  |                                  |                 |
| 黃秀美女士(附註ix)   | 0/1              | 0/2       | -         | -         | -                | 0/1                              | -               |
| 侯俊先生(附註x)     | 1/1              | -         | -         | -         | 0/1              | 1/1                              | -               |
| 陳子揚先生(附註xi)   | 1/1              | -         | -         | -         | 1/1              | 1/1                              | -               |
| 詹忠先生(附註xii)   | 0/1              | -         | -         | -         | -                | 0/1                              | -               |
| 王志峰先生(附註xiii) | 1/1              | -         | 1/1       | 1/1       | -                | 0/0                              | -               |
| 孫文德先生(附註xiv)  | 1/1              | 2/2       | 1/1       | -         | -                | 1/1                              | -               |
| 林倩麗女士(附註xv)   | 1/1              | 2/2       | -         | -         | 1/1              | 1/1                              | -               |

附註：

- (i) 於2023年6月26日，柴娟女士獲委任為董事及戰略及投資委員會委員。
- (ii) 於2023年6月26日，張忠黨先生獲委任為董事。
- (iii) 於2023年6月26日，于志強先生獲委任為董事及審核委員會委員。
- (iv) 於2023年6月26日，孫勁峰先生獲委任為董事及戰略及投資委員會委員。
- (v) 於2023年3月31日，靳慶軍先生獲委任為提名委員會委員及不再擔任審核委員會委員。
- (vi) 於2023年3月31日，呂洪斌先生獲委任為董事及審核委員會委員和薪酬委員會委員。
- (vii) 於2023年6月26日，劉景偉先生獲委任為董事及審核委員會委員及委員會主席和戰略及投資委員會委員。
- (viii) 於2023年6月26日，蔣琪先生獲委任為董事及審核委員會委員和薪酬委員會委員。
- (ix) 於2023年6月26日，黃秀美女士辭任為董事及不再擔任審核委員會委員。
- (x) 於2023年6月26日，侯俊先生辭任為董事及不再擔任戰略及投資委員會委員。
- (xi) 於2023年6月26日，陳子揚先生辭任為董事及不再擔任戰略及投資委員會委員。
- (xii) 於2023年6月26日，詹忠先生辭任為董事。
- (xiii) 於2023年3月31日，王志峰先生辭任為董事及不再擔任提名委員會委員和薪酬委員會委員。
- (xiv) 於2023年6月26日，孫文德先生辭任為董事及不再擔任審核委員會委員和薪酬委員會委員。
- (xv) 於2023年6月26日，林倩麗女士辭任為董事及不再擔任審核委員會委員及委員會主席和戰略及投資委員會委員。
- (xvi) (A) 出席研討會、會議及／或論壇；(B) 在研討會中或論壇中作演講；及(C) 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料。

## 會議

於回顧年度內，董事局舉行了兩次定期會議。如有需要時會安排額外會議。誠如本報告「遵守企業管治守則」一節所披露，董事局已就有關本公司業務活動及營運的重大事項在兩次董事局定期會議上妥為報告、討論及議決，或由董事局以書面決議的方式處理，以便迅速作出商業決策。於本年度的工作概要，請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」一段。

根據章程細則的要求，董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於董事局其他會議，一般發出合理通知。對於董事局委員會定期會議，一般發出至少7天通知。對於董事局委員會其他會議，一般發出至少3天通知。

董事局會議的議程待諮詢主席後確定。所有董事均有機會於議程中加入事項。議程及所附之董事局文件(其形式及素質足以讓董事局作出有根據的決定)會按時向全體董事發出。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

載有所考慮事宜詳情及所得決定的該等董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後查閱。全體董事及董事局委員會委員均應親身出席董事局會議及該等董事局委員會會議。而無法親身出席會議的董事及委員會委員，將獲安排透過電子方式參與會議。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於回顧年度內，除前董事黃秀美女士及詹忠先生外，主席、該等董事局委員會之主席及全體其他董事均出席了於2023年5月25日舉行的股東周年大會。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵持不同意見的董事提出彼等的意見，並全情投入董事局之事務，以對董事局之職能作出貢獻。主席每年至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

## 董事培訓

對於任何新委任董事，該董事將獲提供就任培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

本公司亦作出安排(在有需要時)向董事提供持續簡報及專業發展，以確保彼等正確了解本公司的營運及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。全體董事均了解到持續專業發展的重要性，並致力於參與合適的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。年內，本公司已向董事提供有關上市規則項下須予公佈及關連交易的披露責任，以及有關ESG的最新發展的培訓。全體董事均參與適當的持續專業發展並已向本公司提供截至2023年12月31日止年度所接受的培訓記錄。進一步詳情請參閱本報告「董事局」一節項下「董事出席會議及持續專業發展」一段。



## 董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於年內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，有關僱員因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的必要性發出提示。

## 董事及高級人員的責任保險及彌償

根據章程細則，每名董事或本公司高級人員就彼等履行職務（或與之有關）或在其他有關情況所蒙受或產生之任何責任、損失或損害，有權自本公司資產中撥付彌償，而該等彌償並不延伸至與任何董事或高級人員的欺詐或不誠實行為有關之任何事項。

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級人員因企業活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度內，沒有對董事及本公司高級人員的責任保險提出索賠。

## 董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會。該等董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。該等董事局委員會通過的所有決議均須匯報予董事局。

年內，有關每名董事於該等董事局委員會（如適用）會議的出席率，請參閱本報告「董事局」一節項下「董事出席會議及持續專業發展」一段。

## 審核委員會

自2024年3月29日起，蔣琪先生不再擔任審核委員會委員及靳慶軍先生獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由三名獨立非執行董事劉景偉先生、靳慶軍先生及呂洪斌先生，以及兩名非執行董事趙鵬先生及于志強先生組成。劉景偉先生為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為（包括但不限於）監察及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統，監督審核過程，以及審閱財務資料。同時負責審議核數師之任命、獨立性及薪酬以及任何與核數師之罷免及辭任有關之事宜、審閱及監察持續關連交易以及履行董事局可能不時指定的其他職務及職責。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，審核委員會已履行之職責及工作包括以下各項：

**(i) 財務匯報**

審核委員會審閱了中期及年度綜合財務報表以及報告及賬目，並討論了管理層提交的有關營運及財務表現的財務摘要、說明及分析。審核委員會仔細考慮(其中包括)所採用的會計政策及常規、應用的重大會計判斷、適用的監管要求和會計準則的合規性，以及報告披露的充分性。審核委員會亦審閱了本集團的整體財務狀況，以及就重大負債與資產減值之撥備的充分性。

**(ii) 外聘核數師**

審核委員會審議並審批外聘核數師的聘用條款及薪酬水平。

審核委員會亦根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性，包括審核計劃、核數方式、核數性質及範疇及匯報責任，以及提供非審計服務的聘任情況。

審核委員會亦在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。審核委員會與外聘核數師就國家宏觀政策對房地產公司的影響、多個項目的進展、合資經營、稅項、貨幣風險等事宜進行討論。

**(iii) 內部審核、風險管理及內部監控**

審核委員會審閱了本集團風險管理部門對內部監控職能的年度審核計劃、工作及報告，以及就任何缺失採取的整改程序。審核委員會亦就風險管理(包括ESG風險)及內部監控系統之充分性及有效性作出評估。詳情請參閱下文「風險管理及內部監控」之段落。

**(iv) 其他事項**

審核委員會審閱了本集團於年內進行的持續關連交易。審核委員會亦審閱了與有關2022財政年度審核保留意見相關的獨立審閱報告，包括與內控相關的建議。進一步詳情請參閱本報告「問責及審核 — 有關2022年度審核保留意見的相關信息」一節。

審核委員會亦與管理層進行討論，以確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能以及與本公司ESG表現和匯報相關職能之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

## 薪酬委員會

自2024年3月29日起，柴娟女士獲委任為薪酬委員會委員後，薪酬委員會由四名委員組成，分別為一名執行董事柴娟女士，以及三名獨立非執行董事，分別為韓小京先生、呂洪斌先生及蔣琪先生。韓小京先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(包括但不限於)(i)就所有董事和本公司高級管理層的薪酬政策和結構，及建立正式和透明的程序來制定公司的薪酬政策，向董事局提出意見及建議以供審批；(ii)審閱和批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬，該等薪酬經參照若干因素而釐定，包括但不限於彼等的經驗、資歷、在本公司需承擔的職責及責任、本公司業績和表現(經參考董事局不時批准的本公司目標)及現行市場狀況，就此，薪酬委員會可能就執行董事的薪酬建議諮詢董事局主席；(iii)按董事局委派之職責釐定執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金；及(iv)就非執行董事薪酬向董事局提出意見。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，薪酬委員會已審閱及批准(其中包括)截至2022年及2023年12月31日止年度的人工成本報告及截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的整體人工成本預算案、有關截至2022年及2023年12月31日止年度執行董事及本公司高級管理層薪酬兌現報告、有關截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度執行董事及本公司高級管理層薪酬待遇建議，及向董事局建議新獲委任的執行董事，非執行董事及獨立非執行董事之董事袍金及調整所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之董事袍金。薪酬委員會亦審閱並建議採納(經修訂)薪酬委員會職權範圍。此外，於回顧年度內，薪酬委員會已審閱獎勵計劃及2018購股計劃下的變動情況。

於回顧年度內的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註52。於回顧年度內支付予高級管理層的酬金位於以下水平：

|                     | 高級管理層數目 |
|---------------------|---------|
| 零至人民幣200萬元          | 1       |
| 人民幣200萬元以上至人民幣300萬元 | 4       |

## 提名委員會

自2024年3月29日起，孫勁峰先生及蔣琪先生分別獲委任為提名委員會委員後，提名委員會由五名委員組成，分別為一名執行董事李明先生、一名非執行董事孫勁峰先生，以及三名獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生及蔣琪先生。李明先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(包括但不限於)檢討董事局的架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，同時物色、考慮及提名董事人選，並就任命及重聘董事向董事局提出建議。如有需要，提名委員會亦會召開會議，並向董事局提交有關報告。提名委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，提名委員會已審閱及批准（其中包括）董事局的架構、人數、組成及多元化，並認為董事局由多元化的成員組成，提供了適合本集團業務需求的技能和經驗的平衡。其亦檢討機制的實施及有效性以確保董事局獲取獨立觀點及意見且認為該機制仍然適用及有效，評核獨立非執行董事的獨立性以及認為儘管部分董事身兼多個董事職位，所有董事仍能投入充分的時間與精力，以履行其職務。此外，提名委員會根據提名政策及董事局多元化政策審閱及建議委任新董事和變更相關該等董事局委員會之組成，以及審閱退任董事的簡歷詳情（包括資歷、能力、多樣性和經驗）後，向股東推薦在即將召開的股東周年大會上重選退任董事的建議。另外，提名委員會已審閱及考慮獨立非執行董事韓小京先生為本公司服務超過九年，在本公司的服務任期不會影響其獨立性，及向董事局作出推薦在即將召開的股東周年大會上重選韓小京先生為獨立非執行董事的建議。提名委員會亦審閱並建議採納（經修訂）提名委員會職權範圍。

## 提名政策之概要

提名政策旨在列載甄選、委任及重聘董事的甄選準則及提名程序。提名政策已修訂，其中就獨立非執行董事的提名及委任而言，提名委員會應考慮尋求招聘機構協助、透過商界人脈和業界同行的推薦物色人選、招聘廣告或個人網絡來物色合適的獨立非執行董事候選人。

提名委員會在評估人選是否合適時，將參考的因素包括（但不限於）誠信信譽、於行業內的成就及經驗、可投入的時間及相關利益、董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識及獨立性等方面。

提名委員會委員可召開提名委員會會議以考慮提名人選，亦歡迎董事局成員不時提名合適的人選擔任董事。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或新增董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要重聘現任董事，提名委員會將檢視退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並釐定退任董事是否繼續符合提名政策所載的甄選標準，向股東推薦在股東大會上重選退任董事的建議。一份將列出獲董事局提名將於股東大會參選或重選的建議候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議薪酬及根據適用的法律、規則及規例所需的任何其他資料的通函將寄發予股東。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。股東如欲在股東大會上提名董事人選，請參閱本公司網站之企業管治部分所載的「股東提名董事人選的程序」。

提名委員會認為，退任董事需具備所需的品格、誠信以及專業知識和經驗，以履行其角色和職能，並繼續為本公司作出貢獻。

## 獨立的觀點及意見

本公司已設立機制以確保董事局有強大的獨立元素，以及可獲取獨立的觀點及意見，而提名委員會將每年檢討有關機制的執行情況及有效性。有關機制的摘要載列如下：

### (i) 董事局及該等董事局委員會之組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事，以及董事局當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的更高要求）。除遵守上市規則對若干該等董事局委員會組成的規定外，本公司亦盡可能委任獨立非執行董事加入其他該等董事局委員會，以確保獲取獨立觀點。

### (ii) 獨立性評估

就提名、委任及重聘獨立非執行董事，提名委員會必須嚴格遵守提名政策及董事局多元化政策，以及上市規則所載的獨立性評估準則，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。

### (iii) 薪酬

一般而言，獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股權或贈授股份），因為這或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

### (iv) 董事局議事程序以及資料提供及使用

獨立非執行董事（以及其他董事）應定期獲提供更新資料，載列有關本集團的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，以及獲提供充足的資料，以使彼等能夠在掌握足夠資料的情況下作出決定。獨立非執行董事（以及其他董事）有權就董事局及／或董事局委員會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件，及（如有需要）可向外聘專業顧問尋求獨立意見，費用概由本公司承擔。除上市規則另有允許，如獨立非執行董事（以及其他董事）或其任何緊密聯繫人於任何對本公司業務具有重大意義之事宜的合約、安排或任何其他提案中擁有重大利益，則該董事不得就任何通過該合約、安排或任何其他提案之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

本公司已收到所有獨立非執行董事（韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生）根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出截至2023年12月31日止年度的確認書。提名委員會已審閱及總結所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。提名委員會亦已審閱並認為上述提及之機制及管治架構可有效確保向董事局提供獨立觀點及意見。

## 董事局多元化政策之概要






本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，故董事局多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括但不限於性別、年齡、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。提名委員會將（如認為有需要時）不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出建議予以採納。

根據董事局多元化政策，提名委員會將每年按多元化範疇檢討董事局之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、年齡、專業背景及技術而言。

### 董事局多元化

提名委員會已檢討目前的董事局由一名女性董事及十二名男性董事組成，彼等具有的不同專業背景和行業經驗維持了多元化觀點的適當平衡，及認為於本年內，董事局至少有一名女性董事已實現性別多元化。因此，目前沒有必要為加強董事局的性別多元化設定任何目標或時間表。然而，本公司在尋找合適的候選人時會致力改善性別多元化。

於2023年12月31日，董事局組成的分析列表如下：

|  |   |   |   |   |                  |   |   |   |         |        |    |    |    |
|--|---|---|---|---|------------------|---|---|---|---------|--------|----|----|----|
|  董事人數     | 1   | 2 | 3 | 4 | 5                | 6 | 7 | 8 | 9       | 10     | 11 | 12 | 13 |
|  性別       | 女   | 男 |   |   |                  |   |   |   |         |        |    |    |    |
|  類別       | 執行董事  |   |   |   | 非執行董事            |   |   |   | 獨立非執行董事 |        |    |    |    |
|  年齡組別     | 50歲以下   |   |   |   | 50歲或以上及<br>60歲以下 |   |   |   |         | 60歲或以上 |    |    |    |
|  技能、知識及經驗 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 房地產開發、施工管理和物業管理的專業知識</li> <li>• 企業戰略和風險管理</li> <li>• 資本市場、投資管理和金融</li> <li>• 保險和銀行行業經驗</li> <li>• 法律和合規</li> <li>• 審計</li> <li>• 上市公司企業管治</li> </ul> |   |   |   |                  |   |   |   |         |        |    |    |    |

## 僱員性別多元化

本集團深知培養人才及支持僱員發展的重要性，且本集團致力於僱員架構達到性別多元化。

截至本報告日期，提名委員會已檢討截至2023年12月31日止年度之本集團僱員（包括高級管理層）的性別多元化。於2023年12月31日，本集團僱員的性別約6：4的男女比例；高級管理層（除董事外）比例約8：2的男女比例；中級管理層比例約8：2的男女比例；普通僱員及技術僱員比例約6：4的男女比例。鑑於本集團的業務性質，我們並無為高級管理層及僱員的性別比例而訂明可計量目標。然而，我們在考慮候選人的教育背景、專業經驗、技能和知識等一系列因素後，著眼於物色合適的職位找合適的人選。本公司認為現時於本集團全體僱員之性別多元化均衡，僱員性別多元化架構將維持現水平。本公司亦會確保在未來招聘中高層員工時實現性別多元化，且本公司致力為女性員工提供職業發展機會，以建立一個可以維持性別多元化的潛在董事繼任人管道。

本集團已實施多項措施促進僱員架構達到性別多元化，尤其確保女性員工於工作上獲得公平工作機會及對待、在團體活動中亦得到充分照顧，令其能夠透過在工作中充分發揮自身的才能。有關本集團僱員多元化的詳情載於《遠洋集團2023年度可持續發展報告》。

## 戰略及投資委員會

自2024年3月29日起，柴娟女士及靳慶軍先生不再擔任戰略及投資委員會委員，以及崔洪杰先生、張忠黨先生及趙建軍先生分別獲委任為戰略及投資委員會委員，戰略及投資委員會會由三名執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生，兩名非執行董事張忠黨先生及孫勁峰先生，一名獨立非執行董事劉景偉先生，以及一名本公司高級管理層趙建軍先生組成。李明先生為戰略及投資委員會主席。戰略及投資委員會須於任何委員會委員提出要求時召開會議，戰略及投資部負責人亦會參與討論。戰略及投資委員會亦獲授權可尋求外界專業意見或安排該等顧問出席會議，費用由本公司承擔。

戰略及投資委員會的主要職責為（包括但不限於）對本公司發展戰略進行研究並提出建議，對董事局授權範圍內的投資事項進行審議和決策，就超過其授權的重大投資事項向董事局提出建議，對投資項目進行投資後的評估工作，並檢討及考慮本公司之整體投資方向及業務發展。戰略及投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內，戰略及投資委員會審議了本公司2022年度投資情況報告，並審閱及討論了2023年度投資計劃和投資及發展，審議資產處置，以及採納本集團對外擔保相關制度及合聯營公司相關制度。

## 企業文化

董事局着重為股東創造長期的可持續增長，並為所有持份者提供長期價值。董事局高度重視各委員會及董事局成員不時在會議上就國際及行業趨勢、國家政策、企業可持續發展及企業文化構建等進行討論，並提出的建設性意見或建議，本集團積極落實有關建議。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本公司牢牢把握「責任、共享、健康」的企業文化核心價值理念，通過深化每一項價值理念的內涵與外延，從高級管理層逐步灌輸落實到全集團各層級、各業務的具體工作中，使其成為員工的行動標準，推動公司發展、樹立品牌形象的重要途徑，也取得了一些顯著的成果。僱員為本集團的寶貴資產，管理層定期通過多方面渠道收集及聆聽不同層級、部門、項目公司員工對每項戰略實行情況的反饋、意見及建議後，高級管理層亦定期檢視或調整公司運營及管理思路，並適時制定或調整相關管理制度及體系以符合公司發展戰略。

2023年，面對行業的深度調整及自身的發展變革需求，遠洋集團充分發揮企業文化的凝心聚力、導向牽引作用，為公司發展創造良好的內外部環境和輿論氛圍。遠洋集團在落實好經營發展各項工作任務的同時，注重以企業文化為依託，將「責任、共享、健康」的企業文化核心價值理念融入奮鬥中的每一個組織和個體，從而形成強大的精神動力，助推遠洋在狂風驟雨中穩健航行。

## 責任

### ● 堅持可持續發展理念

2023年，遠洋集團持續推動可持續發展理念的落地深耕，在客戶關係管理、供應鏈管理、運營生態效率、資源保護、環境政策、社會融合等領域表現出色。2023年底，遠洋集團榮獲標普全球企業可持續發展評估內房企總分第一。同時，遠洋集團繼續推動碳中和戰略的深入發展，積極應對氣候變化，開展業務低碳實踐。遠洋集團注重人與自然的和諧發展，將「健康」融入產品內核。

### ● 承擔企業生存和發展使命

2023年，保交樓成為遠洋集團一項重要任務。在全體員工的砥礪奮進下，遠洋集團共在40餘個城市高品質交付約5.4萬套住宅，整體交付品質位居行業TOP10，踐行了承諾與擔當。



## 共享

- 尋求與各專業和領域的合作夥伴及利益相關方協同發展，形成業務發展合力，同享企業發展成果

2023年，面對市場的動盪，遠洋繼續加強與供應商、合作夥伴及利益相關方的溝通與協作，促進各級各類供應商的平穩發展；勇於承擔應負責任，與供應商結成命運共同體，在促進保交樓目標達成的過程中，實現多方共贏。

## 健康

- 健康的產品

遠洋聚焦健康產品打造，深化健康的科技含量、建立健康自主技術體系，夯實遠洋健康的技術壁壘和差異化優勢；協同各方深化健康落地，重塑健康業務邏輯，更貼近項目實際情況。有關遠洋推動健康中國建設與實現之詳情，請參閱《遠洋集團2023年度可持續發展報告》。

- 健康的企業和團隊

2023年，面對經營發展的巨大壓力，遠洋加強對員工的關懷，通過工會全年以多種方式向351個單位的近12,000名員工進行慰問。為增強員工的幸福感和凝聚力，舉辦及／或組織多種文體活動及興趣小組，豐富了員工的業餘文化生活。7月底，華北等地突發強降雨洪澇災害，遠洋第一時間了解職工家庭受災受困情況，及時表達企業對職工的關愛並向其家屬送去支援，鼓勵他們重建家園，為他們繼續投身企業經營管理工作解除了後顧之憂。

詳情請參閱本公司網站「關於我們」部分所載的「公司簡介」之「企業文化」部分。

## 問責及審核

董事確認，彼等有責任就本公司的表現、狀況及前景提供客觀持平、清晰淺明及全面的評估。管理層每月向董事局全體成員提供更新的資料，有關資料詳細地對本公司的表現、財務狀況及前景作出持平及易於理解的評估，以便董事局整體及各董事履行彼等職務。董事負責監督編製每個財務期間之財務報表，財務報表應真實公平地反映有關期間的本集團財務業績。該等資訊已在年報及中期報告的管理層討論及分析與綜合財務報表、公告及按上市規則所規定的其他財務披露、以及致監管機構之匯報中作出披露。

本公司獨立核數師有關其匯報職責及其對本公司截至2023年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第107頁至109頁的獨立核數師報告。

由於本年報獨立核數師報告中「不發表意見的基礎 — 有關持續經營的多項不確定因素」等段所述的事項，立信德豪並未就本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表（「2023年財務報表」）發表意見（「不發表意見」）。董事注意到該不發表意見乃與有關持續經營的多項不確定因素相關。鑑於顯示存在多重重大不確定性（而可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問）的有關情況，董事已仔細考慮本集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測（「現金流量預測」），並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於2023年財務報表附註2.1所述的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。董事認為，假設相關計劃和措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2023年12月31日起至少十八個月內到期的義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。有關詳情請參閱本年報2023年財務報表附註2.1。進一步詳情亦請參閱本年報「管理層討論及分析」一節項下「有關非標準審核意見的其他資料 — 有關核數師對2023年財務報表發表的不發表意見」等段。

## 有關2022年度審核保留意見的相關信息

立信德豪就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。本公司已採取積極步驟解決審核保留意見，及已提供額外信息予立信德豪進行審核，其後上述審核保留意見已獲解決及消除。此外，有關第(b)項審核保留意見，本公司委任了一家「四大」會計師事務所對有關事項進行審閱，據此，已同意及將落實所建議之下述主要措施：(i)完善和加強與資金管理相關的標準化單據流程及內控流程的監督管理；(ii)加強員工合規培訓及重要崗位員工的離任審計；(iii)完善與上市規則相關的內部監督及控制流程；及(iv)明確向聯合營公司資金拆借的內部控制流程。

本公司將繼續定期審閱其內部政策及流程，並於適當時候更新有關政策及流程以避免相似事項再次發生。

此外，有關上述第(b)項審核保留意見（其內容有關與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額），於北京中聯置地房地產開發有限公司（「中聯置地」）（本公司非全資附屬公司）與蕪湖德業投資管理中心（有限合夥）（「蕪湖德業」）之間的資金安排（誠如本年報中的2023年財務報表附註2.2(b)所披露，作出該等資金安排的目的是向遠洋資本有限公司（「遠洋資本」）的合營企業提供資金，以作為其營運資金及投資用途，「資金安排」）項下的蕪湖德業欠付中聯置地的應收款項的滾存餘額由2022年12月31日的約人民幣106億元減少至2023年12月31日的約人民幣55億元。

本公司已採取積極步驟去收回資金安排項下的未結餘額。就此，遠洋控股中國（為本公司全資附屬公司）、中聯置地、遠洋資本及蕪湖德業分別於2023年3月30日訂立合作備忘錄及於2023年11月27日訂立補充備忘錄，據此其中包括(i)遠洋資本會向本集團提供其合營企業持有之資產、股權、合夥企業份額、應收款項等作為融資擔保用途的抵押品；及(ii)訂約方已就資金安排項下未結餘額約定未來五年直到2028年的還款時間表。其後，該遠洋資本之合營企業亦進一步向本集團確認上述融資擔保相關事宜。本公司將繼續致力收回蕪湖德業欠付本集團的未結應收款項。

## 風險管理及內部監控

董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控亦致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含(其中包括)相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕消息，以及執行其他風險管理程序。

本公司已將ESG風險(包括但不限於產品服務、供應鏈管理、氣候變化風險等)納入本公司風險庫，作為公司層面的戰略風險進行考量。審核委員會負責對(包括但不限於)ESG風險在內的年度風險事項進行最終審議。在評估及管理氣候變化風險方面，本公司已參照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)框架的建議，定期識別實體及轉型風險，以及評估其可能帶來的財務和運營影響。本公司已分析風險發生「可能性」及「影響程度」兩個維度的評分結果，並據此進行排序。針對評估出的重大氣候風險，提出可行性應對方案及措施，同時識別發展機遇。為了深化各項工作，將氣候變化風險及機遇更好地融入本公司業務戰略規劃，本公司已制定遠洋碳中和戰略和路徑規劃，量化相關指標，設定中長期目標，並將於2050年成為淨零排放的房地產企業，較國家「2060實現碳中和」的目標提前了10年。本集團將每年跟踪碳排放情況，根據相關法律及法規進行適當披露，及時回溯路徑執行情況並進行披露。

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核職能。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由我們的風險管理部門獨立執行。彼等每年最少兩次就(其中包括)任何重要發現及內部審計、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告。於2023年，本公司委任一家「四大」會計師事務所對有關2022財政年度審核保留意見相關事項進行審閱，據此，已同意及將落實所建議之與內控相關的若干主要措施。有關進一步詳情，請參閱本報告「問責及審核 — 有關2022年度審核保留意見的相關信息」一節。除上述所披露外，董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統於截至2023年12月31日止年度已有效執行。此外，董事局透過審核委員會最少每年進行檢討本公司會計、內部審核及財務匯報職能以及與本集團ESG表現和匯報相關的資源、僱員資歷及經驗，培訓課程及預算是否足夠，以及檢討截至2023年12月31日止年度本集團風險管理及內部監控系統(涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能)之有效性，並認為上述各項都足夠。

本集團已制定風險管理戰略，以協助個別營運部門管理本集團所面臨的風險，以及支持董事局履行其企業管治責任。本集團的風險管理程序強調對重要事項的綜合分析，通過相關風險的識別、分析、評估、緩解、監測及報告，為僱員、租戶、客戶及承包商去創造一個安全、公平、健康、高效、環保的環境，同時確保公眾的安全和健康，並減少對環境的影響。風險管理執行於本集團經營及管理的各方面。透過風險管理程序，本集團識別到潛在風險及不確定因素可能會影響本集團戰略目標和業務計劃，以及在風險偏好範圍內管理風險而提供合理保證以達到本集團的戰略目標和業務計劃。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、2023年財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。

本集團風險管理部門根據宏觀政策環境、行業環境變化，匯總分析本集團面臨的主要風險，制定相應的應對措施。主要風險領域包括：戰略風險、投資風險、運營風險、財務風險、合規風險等。本集團風險管理部門分別於2023年3月及8月舉行的審核委員會會議上，向審核委員會匯報重點關注事項落實情況、主要風險及應對措施的執行情況、下一步工作計劃。相關風險的應對方案已提交審核委員會，並經董事局確認。本集團風險管理部門已於2024年3月向審核委員會匯報2023年度集團風險管控報告。

本集團遵守證券及期貨條例及上市規則有關處理及傳播內幕消息的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍並符合該條例項下的條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息及已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有指定人士方獲授權與本集團外部人士溝通。

## 內部審計程序

風險管理部門在監督本集團內部管治方面發揮重要作用，並直接向審核委員會匯報工作。風險管理部門可在沒有限制的情況下獲取本集團內所有必要的資料、人士、記錄和外判營運有關的資料，以專注檢討管理層執行的管治、風險管理及監控程序之成效，再向董事局、審核委員會及管理層提供獨立鑑證服務。

風險管理部門已採納風險基礎方法。年度審核計劃乃按照風險評核(涵蓋業務風險評估)的結果制定。風險評核方法協助我們確定各業務風險的優先次序以及判定進行審核的頻繁程度，此舉可使內部審核檢討更具效率，並且切合業務的需要，同時能夠於審核範圍內確保考慮到重要的關注事宜和重大風險。審核委員會於每個財政年度初審閱及批准年度內部審核計劃。所有內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及／或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及／或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。

## 可持續發展

董事局亦意識到應該在由上至下的文化推廣中發揮領導作用及承擔責任，以確保ESG成為業務決策過程的一部分。本公司相信，完善的可持續發展管治結構和管理體系確保了可持續發展的順利實施。

董事局已授權可持續發展委員會負責全面監督本集團的ESG管理工作。可持續發展委員會負責制定ESG戰略並定期審議戰略執行情況，識別和評估ESG風險，及制定應對計劃。董事局會持續關注可持續發展趨勢，加強ESG重要性議題的評估，討論並確定本集團在ESG方面的風險與機遇，並將關鍵議題作為可持續發展年度重點工作。

可持續發展委員會在年內舉行了3次溝通會議，討論及通過《遠洋集團2022年度可持續發展報告》，雙重重要性議題(即財務重要性和影響重要性)、可持續金融、氣候風險、政府採取的國家政策和氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，以及重大利益相關方重要性議題調研報告。有關本集團可持續發展管治架構及管理，以及可持續發展的更多詳情，請參閱《遠洋集團2023年度可持續發展報告》。

## 舉報政策

遠洋集團時刻致力於以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並將這行為灌輸所有僱員。透過舉報政策，鼓勵所有相關人士(包括董事、僱員及與本集團有往來的人士)均可在保密的情況下對本集團所涉及不當、舞弊、賄賂或違規行為提出舉報，可通過電子郵件(電子郵件地址：fengxianjc@sinooceangroup.com)、電話或信件等方式提交至本公司在北京的主要營業地點或我們的香港辦事處，致本集團風險管理部門。根據現有舉報政策，本集團風險管理部門負責按照有關制度對舉報案件進行調查處理；本集團風險管理部門每年兩次向審核委員會匯報期內舉報案件總體的情況及處理結果。本集團的舉報政策刊載於本公司網站。

## 反舞弊及反賄賂政策

我們的反舞弊及反賄賂政策規定所有董事和僱員嚴禁在所有業務交易中進行任何形式的舞弊、賄賂、洗錢和恐怖分子資金籌集行動。如知悉或有理由懷疑與本集團進行業務交易的個人或企業可能涉及舞弊或賄賂，他們應按舉報政策及時舉報。本集團的反舞弊及反賄賂政策刊載於本公司網站。年內，本集團風險管理部門及附屬公司的風險管理部門已向員工提供了反舞弊及反賄賂培訓。

## 獨立核數師

立信德豪負責審核及對本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表形成獨立意見。

截至2023年12月31日止年度，核數師向本集團提供的審計和非審計服務的已付／應付費用總額明細如下：

| 已提供服務                    | 已付／應付費用<br>人民幣(百萬元) |
|--------------------------|---------------------|
| 審計服務                     | 12.93               |
| 非審計服務(有關審閱中期財務資料及持續關連交易) | 3.60                |

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事局程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治及其他事項向董事局提供意見。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則、組織本公司股東大會及促進董事的入職和專業發展。公司秘書透過主席向董事局報告，而所有董事均有權獲取公司秘書提供的意見及服務。

公司秘書具備專業資格及豐富的經驗以履行公司秘書職責，亦為本公司的僱員。於回顧年度內，公司秘書遵照上市規則第3.29條已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 憲章文件

本公司的組織章程文件於截至2023年12月31日止年度內並無變動。

## 股東權利及溝通

股東大會上會就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，此舉是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東周年大會及股東大會視為重要事件，而董事（包括董事局主席及每個董事局委員會的主席）、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問（如需要）均盡力出席本公司股東周年大會或股東大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在本公司及聯交所網站刊載。

股東周年大會及股東大會通告具體說明大會的地點、日期及時間以及（若為特別事務）該等事務的一般性質，根據章程細則，該通告應分別於大會前最少21個完整日及14個完整日寄予股東。

根據公司條例第566條，代表所有股東總投票權最少5%的股東可要求召開股東大會。要求須列明會議的目的，並由有關股東簽署及送達本公司的註冊辦事處。此外，公司條例第580條及第615條規定(i)代表公司所有擁有相關投票權的股東總投票權最少2.5%之公司股東；或(ii)最少50名擁有相關投票權的股東可透過發送書面要求至該公司，提呈議案以供於股東大會上考慮。股東應將擬提呈於股東大會上考慮的議案，郵寄至本公司的註冊辦事處，收件方註明為公司秘書。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必須以書面作出，並郵寄至本公司的註冊辦事處，收件方註明為公司秘書。

## 與股東和投資者的溝通

主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。本公司致力於認真傾聽和評估操作對其利益相關者（包括股東、僱員、投資者和社區）的影響。股東通訊政策旨在確保股東能夠隨時、平等和及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的信息，以使股東能夠以知情的方式行使其權利並加強本公司與股東之間的溝通。

本公司在披露其財務報表方面堅守高標準，並主要通過以下渠道促進本公司與股東及潛在投資者之間的雙向交流：

### (i) 公司通訊

為支持環境保護及提高與股東溝通的效率，本公司鼓勵並建議股東查閱本公司日後所有公司通訊（包括但不限於年度及中期報告、年度財務報表、業績公告、通函、委任代表表格、股東大會通告及相關說明文件）透過本公司及聯交所網站查閱。本公司的公司通訊已及時刊載於本公司及聯交所網站。本公司的公司通訊將以淺白的中英文雙語版本提供給股東，以方便股東理解。

### (ii) 股東查詢及本公司股東大會

股東可於股東大會上就本集團的表現及未來方向向董事提出任何意見。歡迎股東隨時通過郵寄至本公司的註冊辦事處或發送電子郵件至 [ir@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.com) 向公司秘書及／或我們的投資者關係部查詢和與該等單位溝通。

### (iii) 業績發佈會

根據市場情況及行業慣常做法，本公司將評估實際需求，舉辦中期和期末業績公告的現場及／或網上廣播業績發佈會，獲邀投資業界人士可以攜公司的邀請函參加相關發佈會，執行董事及／或高級管理層可在會上回答有關本集團營運及財務表現的問題。

### (iv) 與資本市場的溝通

將不時舉行機構投資者會議和分析員簡報會以及投資者推廣活動和業界專題論壇，以促進本公司與股東及投資業界人士之間的溝通。

2023年度，本集團結合行業市場情況和公司經營發展變化，適時調整與相關利益方的溝通策略和方式。本集團一方面通過舉行年度業績發佈會和按時發佈業績公告，使投資者更好地了解本集團的業務發展及業績表現；另一方面持續以公告形式在聯交所網站、公司官網及各種溝通渠道發佈月度未經審核營運數據，並及時向市場披露本集團重大信息，傳達本集團採取的戰略部署和各項措施。董事局已檢討集團於年內與股東進行的通訊活動，並對股東通訊政策的實施及成效表示滿意。有關投資者關係的進一步資料載於本年報「投資者關係」一節。

# 獨立核數師報告



香港干諾道中111號  
永安中心25樓

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

致遠洋集團控股有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)  
綜合財務報表審核報告

## 不發表意見

我們受聘審核第110至243頁所載遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、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，包括重要會計政策資料。

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於報告內「不發表意見的基礎」一節所述事宜的重要性，我們未能取得充分恰當的審核證據為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表乃根據「香港公司條例」妥善編製。

## 不發表意見的基礎

### 有關持續經營的多項不確定因素

截至2023年12月31日止年度， 貴集團錄得淨虧損約人民幣209.8億元，而截至該日 貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元。如綜合財務報表附註32所披露， 貴集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣19.9億元。

於2023年12月31日後， 貴集團的三筆債券本金及利息金額合計約人民幣84.2億元，其中已到期未償還約人民幣64.2億元，另外一筆債券本金為人民幣20億元將於2025年到期。截至本財務報表核准日， 貴集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳細請參閱 貴集團於2024年3月28日的公告。



有鑑於 貴集團的流動性緊張， 貴集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組（「境外債務重組」），為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外， 貴集團已暫停其境外債務項下的付款，直至境外債務重組和/或實施展期解決方案。該等境外債務包括截至2023年12月31日賬面價值約人民幣232.5億元的七筆擔保票據及賬面價值約人民幣45.7億元的永續次級擔保資本證券。由於暫停付款， 貴集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件。截至本綜合財務報表核准日，境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。

此外， 貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已在負債中計提撥備。詳見綜合財務報表附註49。

截至2023年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致整個房地產行業遭受短期流動性壓力。因此，2023年中國房地產開發商的合約銷售額大幅下降。2023年 貴集團的合約銷售額也大幅下降。

貴集團內部資金逐步收緊。由於獲得外部資金為其開發項目融資的渠道有限，因此 貴集團面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的復甦時機為 貴集團帶來了額外的重大不確定性。對 貴集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他借款進行再融資可能比以往更具挑戰性。

所有這些事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮 貴集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測（「現金流量預測」），並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保 貴集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使 貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於綜合財務報表附註2.1所載的計劃和措施。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，這些計劃和措施存在多項不確定性，包括但不限於：

- 三筆到期日分別為2024年及2025年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功制定並實施境外債務重組；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；
- 貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；

- 貴集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；和
- 成功實施 貴集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

由於上述多項不確定性、這些不確定性之間的潛在交互作用以及可能產生的累積效應，我們無法對採用持續經營編製基礎是否適當形成意見。

倘 貴集團未能達至綜合財務報表附註2.1所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事會負責監督 貴集團的財務報告過程，審核委員會協助董事履行其在這方面的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任乃遵循香港會計師公會頒佈的香港核數準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。根據香港公司條例第405條，我們僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們概不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

然而，由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述的事項，我們未能獲得充足適當的審計憑證，為對該等綜合財務報表發表審計意見提供依據。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書號碼：P05443

香港，2024年3月28日

# 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

|                          | 附註 | 截至12月31日止年度    |                         |
|--------------------------|----|----------------|-------------------------|
|                          |    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 營業額                      | 6  | 46,459,008     | 46,126,585              |
| 銷售成本                     | 39 | (45,276,191)   | (43,749,646)            |
| 毛利                       |    | 1,182,817      | 2,376,939               |
| 利息及其他收入                  | 37 | 854,411        | 1,093,965               |
| 其他虧損 — 淨額                | 38 | (672,379)      | (2,688,919)             |
| 投資物業公平值變動                | 12 | (928,020)      | (256,118)               |
| 銷售及市場推廣費用                | 39 | (1,169,502)    | (1,803,313)             |
| 金融資產減值虧損                 | 39 | (11,282,720)   | (7,850,341)             |
| 行政費用                     | 39 | (1,694,518)    | (1,697,513)             |
| 經營虧損                     |    | (13,709,911)   | (10,825,300)            |
| 財務費用                     | 41 | (3,517,124)    | (3,066,124)             |
| 分佔合營企業業績                 |    | (936,319)      | (956,523)               |
| 分佔聯營公司業績                 |    | (1,397,411)    | (1,282,834)             |
| 除所得稅前虧損                  |    | (19,560,765)   | (16,130,781)            |
| 所得稅開支                    | 42 | (1,424,120)    | (2,625,399)             |
| 年度虧損                     |    | (20,984,885)   | (18,756,180)            |
| 應佔：                      |    |                |                         |
| — 本公司擁有人                 |    | (21,096,541)   | (19,036,534)            |
| — 非控制性權益                 |    | 111,656        | 280,354                 |
|                          |    | (20,984,885)   | (18,756,180)            |
| 年內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位) |    |                |                         |
| 每股基本虧損                   | 43 | (2.770)        | (2.500)                 |
| 每股攤薄虧損                   | 43 | (2.770)        | (2.500)                 |

# 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

|                              | 截至12月31日止年度    |                         |
|------------------------------|----------------|-------------------------|
|                              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 年度虧損                         | (20,984,885)   | (18,756,180)            |
| 其他全面(虧損)/收益, 除稅後             |                |                         |
| 後續不會重新分類至損益的項目:              |                |                         |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值變動, 除稅後 | (190,269)      | (4,686,266)             |
| 後續可能重新分類至損益的項目:              |                |                         |
| 匯兌差異                         | (273,403)      | (1,546,051)             |
| 遞延對沖收益                       | 56,486         | 43,346                  |
| 享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額         | 164,174        | 2,752                   |
| 年度其他全面虧損                     | (243,012)      | (6,186,219)             |
| 年度全面虧損總額                     | (21,227,897)   | (24,942,399)            |
| 應佔年度全面(虧損)/收益總額:             |                |                         |
| — 本公司擁有人                     | (21,410,410)   | (25,559,391)            |
| — 非控制性權益                     | 182,513        | 616,992                 |
| 年度全面虧損總額                     | (21,227,897)   | (24,942,399)            |

# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

|                   | 附註 | 於12月31日            |                         |
|-------------------|----|--------------------|-------------------------|
|                   |    | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| <b>資產及負債</b>      |    |                    |                         |
| <b>非流動資產</b>      |    |                    |                         |
| 物業、機器及設備          | 7  | 3,492,480          | 3,536,637               |
| 使用權資產             | 8  | 1,745,946          | 362,198                 |
| 土地使用權             | 9  | 212,009            | 275,873                 |
| 無形資產              | 10 | 400,164            | 459,807                 |
| 商譽                | 11 | 1,243,182          | 888,654                 |
| 投資物業              | 12 | 15,857,341         | 7,734,474               |
| 於合營企業之權益          | 14 | 18,679,921         | 20,463,935              |
| 於聯營公司之權益          | 15 | 3,915,886          | 4,436,805               |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | 17 | 777,280            | 971,614                 |
| 按公平值計入損益的金融資產     | 18 | 4,748,336          | 4,478,828               |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 21 | 6,878,282          | 8,387,895               |
| 遞延所得稅資產           | 33 | 2,207,743          | 1,527,180               |
| <b>非流動資產總額</b>    |    | <b>60,158,570</b>  | <b>53,523,900</b>       |
| <b>流動資產</b>       |    |                    |                         |
| 發展中物業             | 19 | 48,516,015         | 73,299,924              |
| 存貨(按成本)           |    | 1,379,381          | 1,223,421               |
| 可收回土地發展成本         | 20 | 1,279,428          | 1,275,688               |
| 已落成待售物業           | 22 | 26,713,610         | 20,234,097              |
| 按公平值計入損益的金融資產     | 18 | 646,833            | 972,284                 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 21 | 62,409,893         | 80,795,277              |
| 合約資產              |    | 46,590             | 29,177                  |
| 受限制銀行存款           | 23 | 3,033,268          | 4,763,360               |
| 現金及現金等價物          | 24 | 1,988,738          | 4,623,126               |
|                   |    | <b>146,013,756</b> | <b>187,216,354</b>      |
| 分類為持作出售的資產        | 25 | –                  | 2,225,754               |
| <b>流動資產總額</b>     |    | <b>146,013,756</b> | <b>189,442,108</b>      |

|                    | 附註 | 於12月31日            |                         |
|--------------------|----|--------------------|-------------------------|
|                    |    | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| <b>流動負債</b>        |    |                    |                         |
| 貸款                 | 32 | 69,750,588         | 38,091,736              |
| 租賃負債               | 8  | 150,898            | 74,782                  |
| 貿易及其他應付款項          | 34 | 49,096,209         | 44,882,027              |
| 合約負債               | 35 | 20,872,878         | 41,025,991              |
| 應付所得稅              |    | 14,560,975         | 13,149,119              |
| 按公平值計入損益的金融負債      | 36 | 33,764             | 168,420                 |
| <b>流動負債總額</b>      |    | <b>154,465,312</b> | 137,392,075             |
| <b>流動(負債)/資產淨額</b> |    | <b>(8,451,556)</b> | 52,050,033              |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <b>51,707,014</b>  | 105,573,933             |
| <b>非流動負債</b>       |    |                    |                         |
| 貸款                 | 32 | 26,392,734         | 58,931,713              |
| 租賃負債               | 8  | 1,822,109          | 323,616                 |
| 貿易及其他應付款項          | 34 | 683,491            | 56,176                  |
| 遞延所得稅負債            | 33 | 2,016,697          | 1,482,767               |
| <b>非流動負債總額</b>     |    | <b>30,915,031</b>  | 60,794,272              |
| <b>資產淨額</b>        |    | <b>20,791,983</b>  | 44,779,661              |
| <b>權益</b>          |    |                    |                         |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>  |    |                    |                         |
| 股本                 | 26 | 27,329,232         | 27,329,232              |
| 就限制性股份獎勵計劃而持有的股份   | 26 | -                  | (1,062)                 |
| 其他儲備               | 28 | (7,854,369)        | (7,337,248)             |
| (累計虧損)/保留溢利        | 27 | (12,446,306)       | 8,650,235               |
|                    |    | <b>7,028,557</b>   | 28,641,157              |
| <b>非控制性權益</b>      |    | <b>13,763,426</b>  | 16,138,504              |
| <b>權益總額</b>        |    | <b>20,791,983</b>  | 44,779,661              |

第110至第243頁的綜合財務報表已獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

李明  
執行董事

王洪輝  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

|                                 | 本公司擁有人權益應佔 |             |                                       |               |                          | 非控制性權益       |               |                               |             |               |
|---------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------|---------------|
|                                 | 附註         | 股本<br>人民幣千元 | 就限制性<br>股份獎勵<br>計劃而<br>持有的股份<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | (累計虧損)/<br>保留溢利<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元  | 資本工具<br>人民幣千元 | 永久性次級<br>有擔保<br>資本證券<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
| 於2023年1月1日(經重述)                 |            | 27,329,232  | (1,062)                               | (7,337,248)   | 8,650,235                | 28,641,157   | 2,359,000     | 4,349,689                     | 9,429,815   | 44,779,661    |
| 年度虧損                            |            | -           | -                                     | -             | (21,096,541)             | (21,096,541) | 236,737       | 294,378                       | (419,459)   | (20,984,885)  |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產<br>的公平值變動，除稅後 |            | -           | -                                     | (190,269)     | -                        | (190,269)    | -             | -                             | -           | (190,269)     |
| 遞延對沖收益                          |            | -           | -                                     | 56,486        | -                        | 56,486       | -             | -                             | -           | 56,486        |
| 貨幣匯兌差額                          |            | -           | -                                     | (344,260)     | -                        | (344,260)    | -             | 70,857                        | -           | (273,403)     |
| 享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額            |            | -           | -                                     | 164,174       | -                        | 164,174      | -             | -                             | -           | 164,174       |
| <b>年度全面虧損總額</b>                 |            | -           | -                                     | (313,869)     | (21,096,541)             | (21,410,410) | 236,737       | 365,235                       | (419,459)   | (21,227,897)  |
| <b>與本公司擁有人進行的交易</b>             |            |             |                                       |               |                          |              |               |                               |             |               |
| 股份支付開支                          | 28         | -           | -                                     | (1,479)       | -                        | (1,479)      | -             | -                             | -           | (1,479)       |
| 根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份                 | 26         | -           | 1,062                                 | (1,062)       | -                        | -            | -             | -                             | -           | -             |
| 有關資本工具的分紅                       |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | (15,941)      | -                             | -           | (15,941)      |
| 有關非控制性權益的分紅                     |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | (721,024)   | (721,024)     |
| 有關股本證券的分紅                       |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | (144,827)                     | -           | (144,827)     |
| 非控制性權益出資                        |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | 108,381     | 108,381       |
| 附屬公司之股本減少                       |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | (1,950,000) | (1,950,000)   |
| <b>本公司擁有人的總出資及收取的分紅</b>         |            | -           | 1,062                                 | (2,541)       | -                        | (1,479)      | (15,941)      | (144,827)                     | (2,562,643) | (2,724,890)   |
| 收購附屬公司                          |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | 1,050,400   | 1,050,400     |
| 出售附屬公司                          |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | (508,212)   | (508,212)     |
| 收購和出售附屬公司的部分權益                  |            | -           | -                                     | (200,711)     | -                        | (200,711)    | -             | -                             | (376,368)   | (577,079)     |
| <b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>           |            | -           | 1,062                                 | (203,252)     | -                        | (202,190)    | (15,941)      | (144,827)                     | (2,396,823) | (2,759,781)   |
| 於2023年12月31日                    |            | 27,329,232  | -                                     | (7,854,369)   | (12,446,306)             | 7,028,557    | 2,579,796     | 4,570,097                     | 6,613,533   | 20,791,983    |

|                                  | 本公司擁有人權益應佔 |             |                                       |               |                          | 非控制性權益       |               |                               |             |               |
|----------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------|---------------|
|                                  | 附註         | 股本<br>人民幣千元 | 就限制性<br>股份獎勵<br>計劃而<br>持有的股份<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | (累計虧損)/<br>保留溢利<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元  | 資本工具<br>人民幣千元 | 永久性次級<br>有擔保<br>資本證券<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
| <b>於2022年1月1日</b>                |            | 27,329,232  | (52,317)                              | (87,891)      | 27,884,787               | 55,073,811   | 4,359,000     | 4,013,051                     | 13,001,507  | 76,447,369    |
| 年度虧損(經重述)                        |            | -           | -                                     | -             | (19,036,534)             | (19,036,534) | 243,128       | 223,413                       | (186,187)   | (18,756,180)  |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產的<br>公平值變動, 除稅後 |            | -           | -                                     | (4,686,266)   | -                        | (4,686,266)  | -             | -                             | -           | (4,686,266)   |
| 遞延對沖收益                           |            | -           | -                                     | 43,346        | -                        | 43,346       | -             | -                             | -           | 43,346        |
| 貨幣匯兌差額                           |            | -           | -                                     | (1,882,689)   | -                        | (1,882,689)  | -             | 336,638                       | -           | (1,546,051)   |
| 享有按權益法入賬的投資的其他全面虧損份額             |            | -           | -                                     | 2,752         | -                        | 2,752        | -             | -                             | -           | 2,752         |
| <b>年度全面虧損總額(經重述)</b>             |            | -           | -                                     | (6,522,857)   | (19,036,534)             | (25,559,391) | 243,128       | 560,051                       | (186,187)   | (24,942,399)  |
| <b>與本公司擁有人進行的交易</b>              |            |             |                                       |               |                          |              |               |                               |             |               |
| 與2021年有關的股息                      |            | -           | -                                     | -             | (198,018)                | (198,018)    | -             | -                             | -           | (198,018)     |
| 股份支付開支                           | 28         | -           | -                                     | 13,158        | -                        | 13,158       | -             | -                             | -           | 13,158        |
| 根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份                  | 26         | -           | 57,674                                | (57,674)      | -                        | -            | -             | -                             | -           | -             |
| 就限制性股份獎勵計劃購買股份                   | 26         | -           | (6,419)                               | -             | -                        | (6,419)      | -             | -                             | -           | (6,419)       |
| 有關資本工具的分紅                        |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | (243,128)     | -                             | -           | (243,128)     |
| 有關非控制性權益的分紅                      |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | (867,751)   | (867,751)     |
| 有關股本證券的分紅                        |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | (223,413)                     | -           | (223,413)     |
| 非控制性權益出資                         |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | 3,810       | 3,810         |
| 贖回資本工具                           |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | (2,000,000)   | -                             | -           | (2,000,000)   |
| <b>本公司擁有人的總出資及收取的分紅</b>          |            | -           | 51,255                                | (44,516)      | (198,018)                | (191,279)    | (2,243,128)   | (223,413)                     | (863,941)   | (3,521,761)   |
| 收購附屬公司                           |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | 332,777     | 332,777       |
| 出售附屬公司                           |            | -           | -                                     | -             | -                        | -            | -             | -                             | (1,726,196) | (1,726,196)   |
| 收購和出售附屬公司的部分權益                   |            | -           | -                                     | (681,984)     | -                        | (681,984)    | -             | -                             | (1,128,145) | (1,810,129)   |
| <b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>            |            | -           | 51,255                                | (726,500)     | (198,018)                | (873,263)    | (2,243,128)   | (223,413)                     | (3,385,505) | (6,725,309)   |
| <b>於2022年12月31日(經重述)</b>         |            | 27,329,232  | (1,062)                               | (7,337,248)   | 8,650,235                | 28,641,157   | 2,359,000     | 4,349,689                     | 9,429,815   | 44,779,661    |



# 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

|                         | 附註 | 截至12月31日止年度      |                     |
|-------------------------|----|------------------|---------------------|
|                         |    | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元      |
| <b>經營活動的現金流量</b>        |    |                  |                     |
| 經營所得／(所用) 現金            | 45 | 5,716,955        | (10,155,758)        |
| 已付利息                    |    | (3,548,456)      | (4,725,684)         |
| 已付所得稅                   |    | (538,421)        | (647,989)           |
| <b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b> |    | <b>1,630,078</b> | <b>(15,529,431)</b> |
| <b>投資活動的現金流量</b>        |    |                  |                     |
| 購買物業、機器及設備              |    | (173,265)        | (320,658)           |
| 購買投資物業                  |    | (20,799)         | –                   |
| 出售物業、機器及設備所得款項          | 45 | 73,645           | 102,118             |
| 出售投資物業所得款項              |    | 19,050           | 329,969             |
| 購買無形資產及土地使用權            |    | (11,088)         | (89,190)            |
| 購買按公平值計入損益的金融資產         |    | (259,100)        | (794,922)           |
| 出售按公平值計入損益的金融資產所得款項     |    | 22,607           | 1,013,234           |
| 收取金融工具股息                |    | 57,000           | 114,780             |
| 扣除因收購而取得現金後購買附屬公司       |    | (391,940)        | (41,204)            |
| 扣除處置收到現金後出售附屬公司權益       |    | 436,028          | (113,900)           |
| 注資予合營企業                 |    | (99,777)         | (755,959)           |
| 合營企業之股本減少               |    | 10,780           | –                   |
| 出售合營企業所得款項              |    | 4,556,749        | 1,659,609           |
| 注資予聯營公司                 | 15 | –                | (113,211)           |
| 聯營公司之股本減少               |    | 78,702           | –                   |
| 出售聯營公司權益所得款項            |    | 30,124           | 766,734             |
| 收取合營企業及聯營公司股息           |    | 46,872           | 120,140             |
| 借予第三方及關聯方委託貸款           |    | (407,757)        | (6,173,623)         |
| 償還第三方及關聯方委託貸款           |    | 1,169,961        | 15,236,754          |
| 預付關聯方及第三方款項             |    | (7,075,039)      | (53,713,317)        |
| 關聯方及第三方償還款項             |    | 8,196,796        | 47,726,112          |
| 已收利息                    |    | 249,408          | 1,517,750           |
| <b>投資活動所得現金淨額</b>       |    | <b>6,508,957</b> | <b>6,471,216</b>    |

|                   | 附註 | 截至12月31日止年度         |                     |
|-------------------|----|---------------------|---------------------|
|                   |    | 2023年<br>人民幣千元      | 2022年<br>人民幣千元      |
| <b>融資活動的現金流量</b>  |    |                     |                     |
| 貸款所得款項            |    | 6,765,318           | 31,191,648          |
| 償還貸款              |    | (16,276,280)        | (33,736,867)        |
| 非控制性權益注資          |    | 108,381             | 3,810               |
| 贖回資本工具            |    | –                   | (2,000,000)         |
| 向非控制性權益派付股息       |    | (394,221)           | (867,751)           |
| 向本公司股東派付股息        |    | –                   | (198,018)           |
| 有關股本證券的分紅         |    | (144,827)           | (223,413)           |
| 就限制性股份獎勵計劃購回股份    |    | –                   | (6,419)             |
| 與非控制性權益交易所付代價     |    | (577,079)           | (1,810,129)         |
| 有關資本工具的分紅         |    | (15,941)            | (243,128)           |
| 租賃負債付款            |    | (239,314)           | (88,391)            |
| <b>融資活動所用現金淨額</b> |    | <b>(10,773,963)</b> | <b>(7,978,658)</b>  |
| <b>現金及現金等價物減少</b> |    | <b>(2,634,928)</b>  | <b>(17,036,873)</b> |
| 年初現金及現金等價物        | 24 | 4,623,126           | 21,655,471          |
| 現金及現金等價物匯率變動影響    |    | 540                 | 4,528               |
| <b>年終現金及現金等價物</b> | 24 | <b>1,988,738</b>    | <b>4,623,126</b>    |

第118至第243頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 1. 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

除另有陳述外，綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。綜合財務報表已於2024年3月28日獲董事局批准刊發。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整

### 2.1 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622)章要求編製。此外，綜合財務報表亦載有符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露資料。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收益的金融資產(按公平值入賬)作出修訂。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣209.8億元，截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元。如綜合財務報表附註32所披露，本集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣19.9億元。

於2023年12月31日後，本集團的三筆債券本金及利息金額合計約人民幣84.2億元，其中已到期未償還約人民幣64.2億元，另外一筆債券本金為20億元將於2025年到期。截至本財務報表核准日，本集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳細請參閱本集團已於2024年3月28日的公告。

有鑑於本集團流動性緊張，於2023年9月15日，本集團宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「境外債務重組」)，為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款，直至境外債務重組和/或實施展期解決方案。該等境外債務包括截至2023年12月31日賬面價值約人民幣232.5億元的七筆擔保票據及賬面價值約人民幣45.7億元的永續次級擔保資本證券。由於暫停付款，本集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件。截至本綜合財務報表核准日，境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.1 計量基準及持續經營假設(續)

此外，本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項、多個項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，本集團已計提撥備。詳見綜合財務報表附註49。

截至2023年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致整個房地產行業遭受短期流動性的影響。因此，2023年中國房地產開發商的合約銷售普遍下降。2023年本集團的合約銷售額也大幅下降。

本集團內部資金逐步收緊。由於獲得外部資金為其開發項目融資的渠道有限，本集團還面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的復甦時機為本集團帶來了額外的重大不確定性。對本集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他借款進行再融資可能比以往更具挑戰性。

所有這些事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮本集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測（「現金流量預測」），並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於以下內容：

- 本集團正積極與債券持有人協商調整境內公司債本息償還安排；

截至綜合財務報表批准報出日，已有七筆境內公司債總存續本金金額約人民幣132.7億元調整本息償還安排。根據調整安排，相關公司債券分別按分期計劃分至一年至五年來償還。調整後的償債安排已經相關債券持有人會議審議通過。

本集團正積極與到期日分別為2024年及2025年的三筆境內債券的債券持有人就延期計劃進行溝通。截至綜合財務報表批准報出日，三筆債券的持有人大會延期手續目前仍在辦理中。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.1 計量基準及持續經營假設(續)

- 本集團一直積極與其顧問合作，為集團的境外債務制定切實可行的重組方案。2023年9月，本集團宣佈啓動境外債務重組，並任命華利安諾基(中國)有限公司為財務顧問，盛德律師事務所為法律顧問，協助集團評估現有資本結構和流動性挑戰並制定最佳解決方案。本集團將繼續聘請財務顧問及法律顧問評估集團目前的財務及營運狀況，以期制定尊重所有利害關係人權利並提供永續資本結構的解決方案，為集團穩定經營奠定基礎。有關境外債務重組的更多詳細信息，本公司已於2023年9月15日，2023年10月12日，2023年11月10日及2024年2月8日在香港聯合交易所發佈的公告中披露；
- 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；
- 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源；
- 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務關係，包括與他們就付款安排達成協議，並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；
- 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.1 計量基準及持續經營假設(續)

董事已審查現金流量預測，並認為本集團是否能夠實現上述計劃和措施存在多重重大不確定性。具體而言，本集團能否持續經營取決於以下因素：

- 三筆到期日分別為2024年和2025年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功制定並實施境外債務重組；
- 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；
- 本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 本集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；和
- 成功實施本集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2023年12月31日起至少十八個月內到期的義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。

倘本集團未能達致以上所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整

於編製本集團截至2023年12月31日止財政年度的綜合財務報表時，本集團管理層發現了先前發佈的綜合財務報表中的會計錯誤，有關詳情如下：

#### (a) 於聯營公司的權益的重述

截至2023年3月30日，本集團的聯營公司瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)未能提供所要求的全部資料，以確定本集團管理層所使用的瑞喜財務資料是否包含任何重大錯誤陳述。

#### (b) 與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的重述

本集團之子公司北京中聯置地房地產開發有限公司(「北京中聯」)有一筆應收蕪湖德業投資管理中心(有限合夥)(「蕪湖德業」)的款項，乃因本集團透過北京中聯向蕪湖德業轉撥資金而產生。而蕪湖德業將根據遠洋資本有限公司(「遠洋資本」)的指示，將資金轉撥給相關項目方遠颺投資有限公司(遠洋資本的合營企業)，以用於其營運資金及投資。截至2022年12月31日，該交易結餘為人民幣106億元，已確認減值損失人民幣27.5億元。

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整(續)

截至2022年12月31日止財政年度，瑞喜、遠洋資本及遠颺投資有限公司管理層並無就上述提供完整且準確的資料，導致

- (a) 分佔瑞喜聯營公司虧損撥備不足，因為瑞喜管理層提供的財務資料不包含瑞喜的全資子公司遠洋資本已就其投資及其他金融資產產生的減值。
- (b) 金融資產減值虧損撥備不足，因為本集團管理層使用遠洋資本及遠颺投資有限公司管理層提供的不完整及不準確的資料，以評估應收蕪湖德業款項的預期信用損失。可自蕪湖德業收回的款項被高估。

於編製截至2023年12月31日止年度財務報表的過程中，本集團自上述管理層獲得更可靠的資料，其本應於2023年3月30日前獲得，而在編製本集團截至2022年12月31日止財政年度綜合財務報表時，理應獲得並使用。因此，本集團重新評估本集團於2022年12月31日於瑞喜投資的賬面值及其截至2022年12月31日止年度應佔損益及其他全面收益，以及應於2022年12月31日確認的減值虧損金額。

對本集團綜合財務報表的影響如下：

|                  |     | 上年度調整<br>人民幣千元 |
|------------------|-----|----------------|
| <b>綜合損益表</b>     |     |                |
| 分佔聯營公司業績減少       | (a) | (410,789)      |
| 金融資產減值虧損增加       | (b) | (2,695,536)    |
| <b>綜合財務狀況表</b>   |     |                |
| 於聯營公司的權益減少       | (a) | (410,789)      |
| 貿易及其他應收款項及預付款項減少 | (b) | (2,695,536)    |



## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整(續)

下表披露董事局董事對截至2022年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表及2022年12月31日的綜合財務狀況表中各項目所作的調整：

|                                    | 2022年               |                       |                    | (經重述)<br>人民幣千元      |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
|                                    | (此前呈報)<br>人民幣千元     | 上年度調整<br>人民幣千元<br>(a) | 人民幣千元<br>(b)       |                     |
| 營業額                                | 46,126,585          | –                     | –                  | 46,126,585          |
| 銷售成本                               | (43,749,646)        | –                     | –                  | (43,749,646)        |
| <b>毛利</b>                          | <b>2,376,939</b>    | <b>–</b>              | <b>–</b>           | <b>2,376,939</b>    |
| 利息及其他收入                            | 1,093,965           | –                     | –                  | 1,093,965           |
| 其他虧損 — 淨額                          | (2,688,919)         | –                     | –                  | (2,688,919)         |
| 投資物業公平值變動                          | (256,118)           | –                     | –                  | (256,118)           |
| 銷售及市場推廣費用                          | (1,803,313)         | –                     | –                  | (1,803,313)         |
| 金融資產減值虧損                           | (5,154,805)         | –                     | (2,695,536)        | (7,850,341)         |
| 行政費用                               | (1,697,513)         | –                     | –                  | (1,697,513)         |
| <b>經營虧損</b>                        | <b>(8,129,764)</b>  | <b>–</b>              | <b>(2,695,536)</b> | <b>(10,825,300)</b> |
| 財務費用                               | (3,066,124)         | –                     | –                  | (3,066,124)         |
| 分佔合營企業業績                           | (956,523)           | –                     | –                  | (956,523)           |
| 分佔聯營公司業績                           | (872,045)           | (410,789)             | –                  | (1,282,834)         |
| <b>除所得稅前虧損</b>                     | <b>(13,024,456)</b> | <b>(410,789)</b>      | <b>(2,695,536)</b> | <b>(16,130,781)</b> |
| 所得稅開支                              | (2,625,399)         | –                     | –                  | (2,625,399)         |
| <b>年度虧損</b>                        | <b>(15,649,855)</b> | <b>(410,789)</b>      | <b>(2,695,536)</b> | <b>(18,756,180)</b> |
| <b>應佔：</b>                         |                     |                       |                    |                     |
| — 本公司擁有人                           | (15,930,209)        | (410,789)             | (2,695,536)        | (19,036,534)        |
| — 非控制性權益                           | 280,354             | –                     | –                  | 280,354             |
|                                    | (15,649,855)        | (410,789)             | (2,695,536)        | (18,756,180)        |
| <b>年內本公司擁有人應佔每股虧損</b><br>(以人民幣為單位) |                     |                       |                    |                     |
| <b>每股基本虧損</b>                      | (2.092)             | (0.054)               | (0.354)            | (2.500)             |
| <b>每股攤薄虧損</b>                      | (2.092)             | (0.054)               | (0.354)            | (2.500)             |

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整(續)

|                                  | 2022年               |                  |                    | (經重述)<br>人民幣千元      |
|----------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
|                                  | (此前呈報)<br>人民幣千元     | 上年度調整            |                    |                     |
|                                  |                     | 人民幣千元<br>(a)     | 人民幣千元<br>(b)       |                     |
| 年度虧損                             | (15,649,855)        | (410,789)        | (2,695,536)        | (18,756,180)        |
| 其他全面(虧損)/收益, 除稅後                 |                     |                  |                    |                     |
| 後續不會重新分類至損益的項目:                  |                     |                  |                    |                     |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產<br>的公平值變動, 除稅後 | (4,686,266)         | –                | –                  | (4,686,266)         |
| 後續可能重新分類至損益的項目:                  |                     |                  |                    |                     |
| 匯兌差異                             | (1,546,051)         | –                | –                  | (1,546,051)         |
| 遞延對沖收益                           | 43,346              | –                | –                  | 43,346              |
| 享有按權益法入賬的投資的其他<br>全面收益份額         | 2,752               | –                | –                  | 2,752               |
| <b>年度其他全面虧損</b>                  | <b>(6,186,219)</b>  | <b>–</b>         | <b>–</b>           | <b>(6,186,219)</b>  |
| <b>年度全面虧損總額</b>                  | <b>(21,836,074)</b> | <b>(410,789)</b> | <b>(2,695,536)</b> | <b>(24,942,399)</b> |
| 應佔年度全面(虧損)/收益總額:                 |                     |                  |                    |                     |
| — 本公司擁有人                         | (22,453,066)        | (410,789)        | (2,695,536)        | (25,559,391)        |
| — 非控制性權益                         | 616,992             | –                | –                  | 616,992             |
| <b>年度全面虧損總額</b>                  | <b>(21,836,074)</b> | <b>(410,789)</b> | <b>(2,695,536)</b> | <b>(24,942,399)</b> |

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整(續)

|                   | 2022年              |                  |                    | (經重述)<br>人民幣千元     |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                   | (此前呈報)<br>人民幣千元    | 上年度調整            |                    |                    |
|                   |                    | 人民幣千元<br>(a)     | 人民幣千元<br>(b)       |                    |
| <b>資產及負債</b>      |                    |                  |                    |                    |
| <b>非流動資產</b>      |                    |                  |                    |                    |
| 物業、機器及設備          | 3,536,637          | –                | –                  | 3,536,637          |
| 使用權資產             | 362,198            | –                | –                  | 362,198            |
| 土地使用權             | 275,873            | –                | –                  | 275,873            |
| 無形資產              | 459,807            | –                | –                  | 459,807            |
| 商譽                | 888,654            | –                | –                  | 888,654            |
| 投資物業              | 7,734,474          | –                | –                  | 7,734,474          |
| 於合營企業之權益          | 20,463,935         | –                | –                  | 20,463,935         |
| 於聯營公司之權益          | 4,847,594          | (410,789)        | –                  | 4,436,805          |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | 971,614            | –                | –                  | 971,614            |
| 按公平值計入損益的金融資產     | 4,478,828          | –                | –                  | 4,478,828          |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 8,387,895          | –                | –                  | 8,387,895          |
| 遞延所得稅資產           | 1,527,180          | –                | –                  | 1,527,180          |
| <b>非流動資產總額</b>    | <b>53,934,689</b>  | <b>(410,789)</b> | <b>–</b>           | <b>53,523,900</b>  |
| <b>流動資產</b>       |                    |                  |                    |                    |
| 發展中物業             | 73,299,924         | –                | –                  | 73,299,924         |
| 存貨(按成本)           | 1,223,421          | –                | –                  | 1,223,421          |
| 可收回土地發展成本         | 1,275,688          | –                | –                  | 1,275,688          |
| 已落成待售物業           | 20,234,097         | –                | –                  | 20,234,097         |
| 按公平值計入損益的金融資產     | 972,284            | –                | –                  | 972,284            |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 83,490,813         | –                | (2,695,536)        | 80,795,277         |
| 合約資產              | 29,177             | –                | –                  | 29,177             |
| 受限制銀行存款           | 4,763,360          | –                | –                  | 4,763,360          |
| 現金及現金等價物          | 4,623,126          | –                | –                  | 4,623,126          |
|                   | 189,911,890        | –                | (2,695,536)        | 187,216,354        |
| 分類為持作出售的資產        | 2,225,754          | –                | –                  | 2,225,754          |
| <b>流動資產總額</b>     | <b>192,137,644</b> | <b>–</b>         | <b>(2,695,536)</b> | <b>189,442,108</b> |

## 2. 財務報表的編製基準及上年度調整(續)

### 2.2 上年度調整(續)

|                   | (此前呈報)<br>人民幣千元    | 2022年<br>上年度調整   |                    | (經重述)<br>人民幣千元     |
|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                   |                    | 人民幣千元<br>(a)     | 人民幣千元<br>(b)       |                    |
| <b>流動負債</b>       |                    |                  |                    |                    |
| 貸款                | 38,091,736         | –                | –                  | 38,091,736         |
| 租賃負債              | 74,782             | –                | –                  | 74,782             |
| 貿易及其他應付款項         | 44,882,027         | –                | –                  | 44,882,027         |
| 合約負債              | 41,025,991         | –                | –                  | 41,025,991         |
| 應付所得稅             | 13,149,119         | –                | –                  | 13,149,119         |
| 按公平值計入損益的金融負債     | 168,420            | –                | –                  | 168,420            |
| <b>流動負債總額</b>     | <b>137,392,075</b> | <b>–</b>         | <b>–</b>           | <b>137,392,075</b> |
| <b>流動資產淨額</b>     | <b>54,745,569</b>  | <b>–</b>         | <b>(2,695,536)</b> | <b>52,050,033</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b>   | <b>108,680,258</b> | <b>(410,789)</b> | <b>(2,695,536)</b> | <b>105,573,933</b> |
| <b>非流動負債</b>      |                    |                  |                    |                    |
| 貸款                | 58,931,713         | –                | –                  | 58,931,713         |
| 租賃負債              | 323,616            | –                | –                  | 323,616            |
| 貿易及其他應付款項         | 56,176             | –                | –                  | 56,176             |
| 遞延所得稅負債           | 1,482,767          | –                | –                  | 1,482,767          |
| <b>非流動負債總額</b>    | <b>60,794,272</b>  | <b>–</b>         | <b>–</b>           | <b>60,794,272</b>  |
| <b>資產淨額</b>       | <b>47,885,986</b>  | <b>(410,789)</b> | <b>(2,695,536)</b> | <b>44,779,661</b>  |
| <b>權益</b>         |                    |                  |                    |                    |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |                    |                  |                    |                    |
| 股本                | 27,329,232         | –                | –                  | 27,329,232         |
| 就限制性股份獎勵計劃而持有的股份  | (1,062)            | –                | –                  | (1,062)            |
| 其他儲備              | (7,337,248)        | –                | –                  | (7,337,248)        |
| 保留溢利              | 11,756,560         | (410,789)        | (2,695,536)        | 8,650,235          |
|                   | 31,747,482         | (410,789)        | (2,695,536)        | 28,641,157         |
| 非控制性權益            | 16,138,504         | –                | –                  | 16,138,504         |
| <b>權益總額</b>       | <b>47,885,986</b>  | <b>(410,789)</b> | <b>(2,695,536)</b> | <b>44,779,661</b>  |

於2022年1月1日，期初綜合財務狀況表並無任何上年度調整。

### 3. 會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

#### 3.1 會計政策及披露變動

##### (a) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第17號                 | 保險合約(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂) |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂 | 財務報表之呈列及作出重要性判斷：會計政策披露                  |
| 香港會計準則第8號的修訂                 | 會計政策、會計估計及錯誤之變動：會計估計的定義                 |
| 香港會計準則第12號的修訂                | 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項，國際稅務改革—第二支柱示範規則    |

該等上述準則及修訂對過往期間確認的金額或披露概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響，除下文所述者外：

會計政策披露(香港會計準則第1號財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷的修訂)

於2021年3月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於2021年4月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂。該等修訂旨在以披露「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

該等修訂對本集團綜合財務報表內任何項目的計量或呈列並無影響，惟影響本集團的會計政策披露。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.1 會計政策及披露變動 (續)

##### (b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

香港會計師公會已經發出若干於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，而本集團已經決定不提前採用。

以下修訂於2024年1月1日開始的期間生效：

- 售後租回交易中的租賃負債 (香港財務報告準則第16號的修訂租賃)
- 負債分類為流動或非流動 (香港會計準則第1號的修訂財務報表的呈列)
- 附帶契諾的非流動負債 (香港會計準則第1號的修訂財務報表的呈列)
- 香港詮釋第5號 (經修訂) 財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 (香港會計準則第1號的修訂 — 負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債)
- 供應商融資安排 (香港會計準則第7號的修訂現金流量報表及香港財務報告準則第7號金融工具：披露)

以下修訂於2025年1月1日開始的期間生效：

- 缺乏可兌換性 (香港會計準則第21號的修訂匯率變動之影響)

該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

#### 3.2 附屬公司

##### 3.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團有權控制的實體 (包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

##### (a) 業務合併

本集團業務合併採納收購法入賬。收購附屬公司所轉讓的代價是所轉讓的資產公平值、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團發行的股權。所轉讓的代價包括或然代價安排引致的任何資產或負債的公平值。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量。本集團按照收購基準以公平值或非控制性權益應佔已確認被收購方可辨認淨資產的比例確認任何於被收購方的非控制性權益。

### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.2 附屬公司(續)

##### 3.2.1 綜合入賬(續)

###### (a) 業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。

若業務合併分階段進行，則收購方先前所持被收購方權益於收購日期的賬面值按收購日期公平值重新計量，因該重新計量而產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價(視作一項資產或負債)公平值的其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認，或計作其他全面收益變動。歸類為權益的或然代價不會重新計量，且其後於權益入賬結算。

所轉讓代價、於被收購方的非控制性權益數額以及任何被收購方的先前股權權益的收購日期公平值總額超出所收購可識別資產淨值公平值之差額將記錄為商譽。在議價收購的情況下，倘轉讓代價、確認的非控制性權益及計量的先前持有權益的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於收益表確認。

本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷。未變現虧損亦會被抵銷，除非交易提供轉讓資產的減值證據。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

###### (b) 資產收購

對收購的資產及承擔的負債組別進行評估，以確定其是否為業務或資產收購。在逐項收購的基礎上，當所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單一的可辨認資產或類似可辨認資產組別時，本集團選擇採用簡化的評估方法以確定所收購的一組活動和資產是否為資產而非業務收購。

當一組收購的資產和承擔的負債不構成業務時，按照收購日的相對公平值，將整體收購成本分攤至單項可辨認資產和負債。可辨認資產和負債的個別公平值之和不同於整體收購成本時除外。在該情況下，根據本集團的政策以成本以外的金額進行初始計量的任何可辨認資產和負債均應進行相應計量，剩餘收購成本根據其於收購日的相對公平值分配至剩餘可辨認資產和負債。

###### (c) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

與非控制性權益進行的並未造成控制權終止的交易入賬列為權益交易，即與附屬公司擁有人按擁有人身份進行的交易。已付對價的公平值與應佔所收購附屬公司相關資產賬面淨值的差額入賬列為權益。向非控制性權益出售而產生的盈虧亦入賬列為權益。

### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.2 附屬公司(續)

##### 3.2.1 綜合入賬(續)

###### (d) 出售附屬公司權益

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其於喪失控制權當日公平值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味着先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

##### 3.2.2 獨立財務報表

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司將附屬公司業績列賬為已收及應收股息。

倘股息超逾附屬公司宣派股息期間的全面收益總額或獨立財務報表內投資賬面值超逾被投資方綜合財務報表資產淨值(包括商譽)的賬面值，則收取該等投資的股息時須對附屬公司投資進行減值測試。

#### 3.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的權益視乎各投資者的合約權利及義務歸類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，合營企業權益初步按成本確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益變動。當本集團分佔合營企業虧損相當於或超過所持合營企業權益(包括任何實質屬於本集團對合營企業淨投資部分的長期權益)時，本集團不再確認虧損，惟須代表合營企業承擔責任或付款則除外。

本集團與其合營企業所進行交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益程度對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提出所轉移資產的減值證據。合營企業的報告金額已作出所需調整，以確保與本集團所採納政策一致。



### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。於聯營公司的權益以會計權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增減賬面值以確認投資者應佔被投資方於收購日期後的溢利或虧損。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少但仍保留重大影響力，僅先前於其他全面收益確認的金額按比例重新歸類至損益(如適用)。

本集團分佔收購後溢利或虧損於綜合損益表確認，而分佔收購後其他全面收益變動則按投資賬面值作出相應調整，於其他全面收益確認。當本集團分佔聯營公司虧損相當於或超過所持聯營公司權益包括任何其他無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔的法律或推定責任或付款則除外。

本集團於各報告日期釐定有否任何客觀證據顯示對聯營公司的投資出現減值。倘客觀證據存在，則本集團按聯營公司的可收回金額及賬面值的差額計算減值金額，並將金額於綜合損益表內確認為「以權益法入賬應佔投資溢利」。

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除交易有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。聯營公司的報告金額已作出所需調整，以確保與本集團所採用的政策一致。

攤薄聯營公司股權的收益或虧損於綜合損益表確認。

當本集團通過增加持股或出任董事局開始對另一主體具有重大影響但並不實際控制，現有投資便首次確認為聯營公司，聯營公司的初始投資確認為購買成本加上應享有被投資方損益份額以及其他全面收益，該損益份額會體現在綜合損益表及其他全面收益將體現至其他全面收益，同時與收購相關的成本會被視為投資成本的一部分。對於先前持有的投資的任何現有收益或損失將轉換為聯營公司重估至投資成本。

#### 3.5 分部報告

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人負責分配資源及對營運分部的表現進行評估，並介定為作出策略決定的本公司執行董事。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.6 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表則以本公司及其附屬公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

本集團識別各附屬公司的功能貨幣，以釐定該實體的外幣風險。於本集團內的不同實體或持有不同的功能貨幣。釐定實體的功能貨幣須根據個別事實及情況作出判斷。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易以交易或估值(倘項目須重新計算)當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產與負債按年終匯率換算所產生的外匯損益於綜合損益表確認。所有外匯損益呈列於收益表的「其他虧損 — 淨額」。

按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值釐定當日的匯率進行換算。按公平值列賬的資產與負債的換算差額列報為公平值變動的一部分。例如，按公平值計入損益持有的權益等非貨幣資產與負債的換算差額於損益中確認為公平值變動的一部分，而分類為按公平值計入其他全面收益的權益等非貨幣資產的換算差額則於其他全面收益確認。

##### (c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的本集團實體(其貨幣並非屬於嚴重通脹經濟體系)業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於全面收益表確認。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.7 物業

##### (a) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值或兩者都有而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。以租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，由專業獨立估值師每年進行評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公平值計量。

建築或發展為投資物業的物業按公平值入賬。倘無法可靠釐定公平值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公平值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資物業的公平值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合損益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。

倘物業、機器及設備項目因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日該項目賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則第16號於權益確認為重估物業、機器及設備。然而，倘公平值變動抵銷過去的減值虧損，則該收益會於綜合損益表確認。

##### (b) 土地使用權

中國內地的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，對獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上豎立的相關物業的擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業的相關土地使用權分開於財務狀況表列示，並以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

持作開發及後續出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.13項下入賬。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.8 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購有關項目直接相關的開支。

有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，並能可靠計量項目成本時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。獲更換部分的賬面值被終止確認。所有其他維修與保養開支於產生的財政期間自綜合損益表扣除。

物業、機器及設備折舊以直線法計算，按下列方法於估計可使用年期將成本分配至剩餘價值：

|           |       |
|-----------|-------|
| 樓宇及租賃物業裝修 | 5-50年 |
| 機器        | 5-15年 |
| 汽車        | 4-10年 |
| 辦公樓設備     | 3-5年  |
| 電子設備      | 3-20年 |

租賃物業裝修的估計可使用年期乃剩餘租期與可使用年期之較短者。資產餘值及可使用年期會於各財務狀況表日期審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額(附註3.10)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表「其他虧損 — 淨額」中確認。

在建工程指按成本入賬的在建建築及機器。成本包括建築的建設成本、廠房及機器成本、於發展期間產生的安裝、測試及其他直接成本。在建工程無須計提折舊撥備直至有關資產完工並可作擬定用途。倘資產賬面值較其估計可收回金額高(附註3.10)，在建工程的賬面值即時撇減至其可收回金額。倘資產於投入擬定用途時，成本按照上述政策計提折舊。

#### 3.9 商譽

商譽因收購附屬公司、聯營公司及合營企業產生，指所轉讓代價超出本集團於被收購方可識別淨資產、負債及或然負債公平值淨值的權益及被收購方非控制性權益公平值的金額。

為進行減值測試，業務合併所收購的商譽將分配至預期受惠於合併之協同效應的各個或多組現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽的各個或各組現金產生單位為於實體內就內部管理目的而監測商譽的最低級別。

### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.9 商譽(續)

商譽減值覆核每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值時，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值於綜合損益表即時確認，並不於其後撥回。

#### 3.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將審閱該攤銷的資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。為評估減值，資產歸類為可獨立識別現金流量的最小資產組合(現金產生單位)。商譽以外且已出現減值的非金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

#### 3.11 金融資產

##### 3.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(不論計入其他全面收益或計入損益)計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體處理財務資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將記入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，將視乎本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)將股權投資入賬。

本集團於及僅於其處理該等資產的業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

##### 3.11.2 確認及終止確認

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。金融資產於收取金融資產現金流的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。

### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產(續)

##### 3.11.3 計量

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)，則本集團以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益賬的金融資產之交易成本於損益賬中列作開支。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產之利息收入按實際利息法計入財務收入。外匯收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中，而減值虧損則於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／(虧損)中。

##### 股權工具

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平值變動於其他全面收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平值變動至損益。本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動乃於損益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.11 金融資產 (續)

##### 3.11.4 減值

本集團以前瞻性方式評估與以攤餘成本及公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用損失。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求從初始確認應收款中確認預期使用壽命，請參閱附註5(h)以了解更多詳情。

金融資產和金融負債被抵銷，其淨額在財務狀況表中列報，而本集團目前具有法律上可強制執行的權利以抵銷已確認的金額，並且有意同時以淨額結算或變現資產並清償負債。本集團還訂立了不符合抵銷標準的安排，但仍允許在某些情況下(例如破產或合約終止)抵銷相關款項。

#### 3.12 衍生工具與對沖活動

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，倘為對沖工具，則取決於所對沖項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的對沖(公平值對沖)
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)，或
- 對境外業務淨投資進行的對沖(淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其風險管理目標和進行對沖交易策略。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.12 衍生工具與對沖活動 (續)

倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

##### (i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當使用期權合約對預期交易進行對沖時，本集團僅指定期權的內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。

使用遠期合約對預期交易進行對沖時，本集團通常僅指定與現貨部分有關的遠期合約公平值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。被對沖項目有關的合約遠期部分變動(「校準遠期部分」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為對沖工具。在有關情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內重新分類如下：

- 倘被對沖項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益和虧損以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，計入該資產的初始成本。由於被對沖項目影響損益(比如通過銷售成本影響)，遞延金額最終於損益中確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率貸款的有效部分有關的收益或虧損，與被對沖貸款的利息開支一同於損益中的財務費用中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計條件時，當時權益中累計的任何對沖遞延收益或虧損以及遞延成本仍留在權益內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的對沖累計收益或虧損以及遞延成本即時重新分類至損益。



### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.12 衍生工具與對沖活動 (續)

##### (ii) 淨投資對沖

境外業務淨投資對沖按照類似於現金流量對沖的方式進行會計處理。

與對沖有效部分有關的對沖工具的任何收益或虧損在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當境外業務被部分出售或出售時，權益中累積的收益及虧損會重新分類至損益。

##### (iii) 不符合對沖會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入其他收益／(虧損)。

#### 3.13 存貨

##### (a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計銷售所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的土地使用權、建築成本、貸款成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥至已落成待售物業。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合約的成本被記錄於發展中物業中，如預計可收回。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認方法一致。

##### (b) 已落成待售物業

已落成待售物業乃於財務狀況表日期尚未出售或未交付之已落成物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出或未交付物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減估計銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

##### (c) 其他存貨

其他存貨主要包括建築材料。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.14 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售物業或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款(或時間更長,則在業務的正常營運周期),則分類為流動資產,否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件代價金額確認,除非其包含重大融資成份,則在此情況下按公平值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項,因此,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團會計政策的進一步資料,請參閱附註3.11。

#### 3.15 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後,本集團取得從客戶收取代價的權利,並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。

該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債,視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量,合約為資產,並確認為合約資產。相反,如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量,合約為負債,並確認為合約負債。

#### 3.16 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內,現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他短期高流動性投資(原定有效期為三個月或以下)。

#### 3.17 股本

普通股股本列入權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的成本,在權益中從所得款項中扣除(減去稅項)。

#### 3.18 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

#### 3.19 貿易應付款項

貿易應付款項為於一般業務過程向供應商購買商品或服務而應付的款項。倘應付賬款須於一年或更短時間內付款(或倘較長則為業務的一般營運周期),便分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項首先按公平值確認,其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.20 貸款及貸款成本

貸款首先按公平值確認，並扣除所涉交易成本。貸款其後按攤銷成本入賬；所得款項(已扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於貸款期間以實際利息法於收益表內確認。

除非本集團可無條件遞延至財務狀況表日期後最少12個月清償負債，否則貸款列為流動負債。

收購、建設或生產未完成資產(需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的一般及特定貸款成本計入該等資產的成本，直至資產已大致可作擬定用途或出售為止。特定貸款用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的貸款成本扣除。所有其他貸款成本在產生期間於損益確認。

#### 3.21 當期及遞延所得稅

年內稅項開支包括當期及遞延所得稅。稅項於收益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

##### 3.21.1 當期所得稅

當期所得稅開支乃按財務狀況表日期本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家/地區已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

##### 3.21.2 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表所載賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的首次確認，則不會確認遞延所得稅負債，倘遞延所得稅來自非業務合併的交易中資產或負債的首次確認，而交易對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按財務狀況表日期前已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時運用的稅率(稅法)釐定。

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.21 當期及遞延所得稅 (續)

##### 3.21.2 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債乃向對附屬公司、合營企業及聯營公司投資產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟若本集團可控制撥回遞延所得稅負債中暫時差額的時機，而該暫時差額亦很有可能不會在可見將來撥回，則不在此限。一般而言本集團無力控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在已有協議賦予本集團能力控制撥回暫時差額時，方不予確認。

遞延所得稅資產乃確認附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的可扣減暫時差額，確認幅度僅限於暫時差額亦很有可能會在可見將來撥回，而且有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額。

##### 3.21.3 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，及有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

#### 3.22 僱員福利

##### (a) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至財務狀況表日期止所提供服務的年假估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於放假時方可確認。

##### (b) 獎金福利

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金付款之預計成本確認為負債入賬。

##### (c) 退休福利

根據中國規則及規例，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休計劃，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

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

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.22 僱員福利 (續)

##### (c) 退休福利 (續)

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,500元（以較低者為準）的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額供款計劃的供款於產生時支銷，而僱員因在取得全數供款前退出計劃而被沒收的供款將不會用作扣減該等供款。

#### 3.23 股份付款

本集團設有若干以權益結算的股份報酬計劃，包括「購股權計劃」及限制性股份獎勵計劃，據此，有關實體接受僱員的服務作為獲本集團授出股本工具（購股權及股份）的代價。

- **購股權計劃**

為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考所授出購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件（例如實體的股價）
- 剔除任何服務和非市場表現歸屬條件（例如，盈利能力，銷售增長目標和在指定時間段內仍為實體的僱員）的影響，及
- 包括任何非歸屬條件的影響（例如要求員工在特定時間段內保存或持有股份）。

所支銷總額於等待期間確認，即所有指定可行權條件須予達成的期間。於各報告期間結束時，本集團會根據非市場可行權條件而修訂預期可行權的期權數目所作估計，並於綜合損益表確認修訂對原來估計產生的影響（如有）及對權益作出相應調整。

行使購股權時所發行股份的認購現金經扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.23 股份付款 (續)

- 限制性股份獎勵計劃

為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考於授出日期所授出獎勵股份的公平值釐定。

當受託人在公開市場購買本公司股份時，所付代價(包括任何直接應佔額外成本)於綜合權益變動表呈列為「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」，並從總權益中扣減。當受託人於歸屬時將本公司股份轉撥往承授人時，授予股份相關成本計入「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」。

於各報告期間結束時，本集團會修訂預期歸屬的股份支付獎勵估計數目，並於綜合損益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

#### 3.24 撥備

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項同類責任時，釐定履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現時市場評估的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

財務擔保合約指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合約。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司或聯營公司向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公平值初始確認。財務擔保在簽發時的公平值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本集團在該等擔保的負債按根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損模式確定的金額和初始確認虧損金額(倘適用)、根據香港財務報告準則第15號與客戶簽訂的合約收入原則確認的收益累計金額的較高者計量。有關擔保的任何負債增加在損益表內列報。

如與附屬公司或聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本集團財務報表的投資成本部分。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.25 營業額確認

營業額按本集團一般業務過程中銷售產品及提供服務的已收或應收代價計量。營業額在扣除折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。當符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。

##### (a) 物業銷售及建設服務

收益乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約的總估計成本的一定百分比。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

就工程服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔每份合約的總估計成本的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認。

##### (b) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

##### (c) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

### 3. 會計政策概要 (續)

#### 3.26 利息收入

採用實際利率法計算的以攤銷成本計值之金融資產之利息收入，於收益表確認為其他收入的一部分。利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。利息收入乃按金融資產的總賬面值採用實際利率計算得出，惟隨後發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值（經扣除虧損撥備）。

#### 3.27 租約

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃部分視為單一租賃部分，並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實物固定付款）減任何應收租賃獎勵
- 取決於指數或利率的可變租賃付款額，最初使用指數或起始日期的利率計量
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額
- 購買選擇權之行使價（如本集團可合理確定將行使選擇權），及
- 終止租賃之罰款（如租賃期間反映本集團將行使有關選擇權）。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃隱含之利率折現。倘無法釐定該利率（本集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。



### 3. 會計政策概要(續)

#### 3.27 租約(續)

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，借以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額
- 於開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。

與設備及車輛的短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款乃於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃而無購買權。低價值資產包括資訊科技設備及小件辦公傢俬。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入乃於租期內按直線法確認為收入。於取得經營租賃時所產生的初步直接成本乃加入相關資產賬面值，並按相同基準於租期內作為租賃收入確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入財務狀況表中。

## 4. 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系着力於控制金融市場的不確定性並盡量減少其對本集團財務狀況的潛在不利影響。董事局已審查及批准管理該等風險的政策，概述如下。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團面對未來商業交易及以非本集團功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團的外幣交易及結餘主要以港幣及美元計值。本集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2023年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元下跌／上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後虧損將增加／減少約人民幣1,248,859,000元（2022年：增加／減少人民幣1,261,107,000元），這主要是由於換算以港幣／美元計值的貸款所產生的外匯虧損／收益減去換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益／虧損所致。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2023年及2022年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

本集團的公平值利率風險主要與其固定息率的貸款及其他應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2023年12月31日，倘若利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，考慮利息資本化影響之後則本集團的稅後虧損將增加／減少約人民幣22,931,000元（2022年：人民幣19,372,000元）。

##### (iii) 價格風險

本集團所面臨的股本證券價格風險源自本集團所持有並分類為按公平值計入其他全面收益和損益的金融資產的投資。本集團於各報告期間監察該等股本證券的價格變動，以管理價格風險。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易方未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致債務人償還到期債務的能力產生重大變化
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 同一債務人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 債務人預期表現或行為發生重大變化，包括債務人付款情況的變化和債務人經營業績的變化。

#### (i) 銀行現金

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

#### (ii) 貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對貿易應收款項及合約資產計提使用年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2023年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

|               | 6個月內<br>人民幣千元 | 6個月至1年<br>人民幣千元 | 1年至2年<br>人民幣千元 | 2年至3年<br>人民幣千元 | 3年以上<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| 預期虧損率         | 2.8%          | 12.5%           | 7.7%           | 30.4%          | 100.0%        | 13.0%       |
| 總賬面值          |               |                 |                |                |               |             |
| — 貿易應收款項      | 1,590,839     | 2,332,846       | 1,467,025      | 308,612        | 235,885       | 5,935,207   |
| — 合約資產        | 46,590        | -               | -              | -              | -             | 46,590      |
| 虧損撥備          |               |                 |                |                |               |             |
| — 貿易應收款項及合約資產 | 45,692        | 292,013         | 112,548        | 93,813         | 235,885       | 779,951     |

於2022年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

|               | 6個月內<br>人民幣千元 | 6個月至1年<br>人民幣千元 | 1年至2年<br>人民幣千元 | 2年至3年<br>人民幣千元 | 3年以上<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| 預期虧損率         | 1.6%          | 9.6%            | 5.3%           | 31.6%          | 100.0%        | 8.8%        |
| 總賬面值          |               |                 |                |                |               |             |
| — 貿易應收款項      | 1,952,854     | 2,047,211       | 1,269,705      | 443,507        | 74,246        | 5,787,523   |
| — 合約資產        | 29,177        | -               | -              | -              | -             | 29,177      |
| 虧損撥備          |               |                 |                |                |               |             |
| — 貿易應收款項及合約資產 | 32,633        | 195,988         | 67,599         | 140,166        | 74,246        | 510,632     |

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項及合約資產即予撇銷。截至2023年12月31日止年度，就貿易應收款項及合約資產而言，因出售附屬公司而終止確認預期信貸虧損約人民幣248,000元(2022年：人民幣332,000元)。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (iii) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備之方式。

本集團預期信貸虧損模式基於的假設概述如下：

| 類別  | 本公司針對各類別之定義           | 確認預期信貸虧損撥備之基準                               |
|-----|-----------------------|---|
| 第一級 | 客戶違約風險低且有能力產生合約要求之現金流 | 12個月預期信貸虧損。倘資產之預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量。 |
| 第二級 | 自初步確認以來信用風險顯著增加之應收款項。 | 年限內預期虧損。                                    |
| 第三級 | 自初步確認以來出現信貸虧損之應收款項。   | 年限內預期虧損。                                    |

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

於2023年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

|           | 委託貸款及<br>應收第三方、<br>合營企業、<br>聯營企業及<br>非控制性<br>權益款項<br>人民幣千元 | 應收其他<br>第三方款項<br>(不包括預付款)<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|-----------|--|------------------------------------|-------------|
| 其他應收款項賬面值 | 62,097,017   | 7,488,702                          | 69,585,719  |
| 預期信貸虧損率   | 26.57%   | 12.73%                             | 25.08%      |
| 虧損撥備      | 16,496,229   | 953,379                            | 17,449,608  |
| 其他應收款項淨值  | 45,600,788   | 6,535,323                          | 52,136,111  |

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (iii) 其他應收款項(續)

於2022年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

|           | 委託貸款及<br>應收第三方、<br>合營企業、<br>聯營企業及<br>非控制性<br>權益款項<br>人民幣千元<br>(經重述) | 應收其他<br>第三方款項<br>(不包括預付款)<br>人民幣千元<br>(經重述) | 合計<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|-----------|---|---|----------------------|
| 其他應收款項賬面值 | 71,339,947  | 7,841,716                                   | 79,181,663           |
| 預期信貸虧損率   | 10.21%  | 6.93%                                       | 9.89%                |
| 虧損撥備      | 7,284,404   | 543,823                                     | 7,828,227            |
| 其他應收款項淨值  | 64,055,543  | 7,297,893                                   | 71,353,436           |

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。截至2023年12月31日止年度，就其他應收款項而言，因出售附屬公司而終止確認預期信貸虧損及撇銷預期信貸虧損合計約人民幣1,391,772,000元(2022年：人民幣4,068,000元)。

##### (iv) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款之買方。本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並就買方還款責任提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保之銀行或會要求本集團償還拖欠之貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行之任何金額。有鑑於此，董事認為本集團之信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關聯方之信貸紀錄後，向該等關聯方提供取得借款之擔保。本集團密切監控該等關聯方償還相關借款之進度。本集團董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關聯方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款之可能性極小，且以公平值計量之財務擔保並不重大。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據(倘適用)。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部財務狀況表比率的目標。

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

|                        | 1年以下<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元 | 5年以上<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2023年12月31日           |               |               |               |               |             |
| 貸款                     | 73,545,908    | 12,083,464    | 10,763,350    | 7,416,563     | 103,809,285 |
| 租賃負債                   | 259,891       | 182,975       | 633,428       | 1,739,109     | 2,815,403   |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括法定負債) | 45,394,229    | 627,315       | 56,176        | –             | 46,077,720  |
|                        | 119,200,028   | 12,893,754    | 11,452,954    | 9,155,672     | 152,702,408 |

|                        | 1年以下<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元 | 5年以上<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2022年12月31日           |               |               |               |               |             |
| 貸款                     | 42,111,473    | 23,836,677    | 33,335,420    | 8,776,239     | 108,059,809 |
| 租賃負債                   | 140,471       | 43,485        | 120,948       | 300,150       | 605,054     |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括法定負債) | 37,564,361    | 37,009        | 19,167        | –             | 37,620,537  |
|                        | 79,816,305    | 23,917,171    | 33,475,535    | 9,076,389     | 146,285,400 |

## 4. 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險 (續)

金額不包括財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註46(a))。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團就其關聯方及第三方之貸款作出之擔保(附註46(b))。有關擔保會於有關貸款清還後終止。

### 4.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

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

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨負債除以資本總額計算。資本總額按綜合財務狀況表所載的「權益」加上淨負債計算。

於2023年及2022年12月31日的負債比率如下：

|                  | 於12月31日        |                         |
|------------------|----------------|-------------------------|
|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 貸款總額(附註32)       | 96,143,322     | 97,023,449              |
| 減：現金及現金等價物(附註24) | (1,988,738)    | (4,623,126)             |
| 淨負債              | 94,154,584     | 92,400,323              |
| 權益總額             | 20,791,983     | 44,779,661              |
| 資本總額             | 114,946,567    | 137,179,984             |
| 負債比率             | 82%            | 67%                     |

2023年負債比率增加乃主要由於現金及現金等價物減少，該減少乃主要歸因於經營活動及融資活動所用現金淨額。



## 4. 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

- (a) 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- (b) 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第二級)。
- (c) 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

下表列示於2023年及2022年12月31日本集團按公平值計量的資產或負債。有關以公平值計量的投資物業於附註12披露。

|                             | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 於2023年12月31日                |              |              |              |             |
| 資產                          |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融資產(附註18)         | 166,023      | 89,423       | 5,139,723    | 5,395,169   |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產<br>(附註17) | 15,856       | –            | 761,424      | 777,280     |
|                             | 181,879      | 89,423       | 5,901,147    | 6,172,449   |
| 負債                          |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融負債(附註36)         | –            | (33,764)     | –            | (33,764)    |
| 於2022年12月31日                |              |              |              |             |
| 資產                          |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融資產(附註18)         | 481,284      | 229,227      | 4,740,601    | 5,451,112   |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產<br>(附註17) | 16,020       | –            | 955,594      | 971,614     |
|                             | 497,304      | 229,227      | 5,696,195    | 6,422,726   |
| 負債                          |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融負債(附註36)         | –            | (168,420)    | –            | (168,420)   |

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計(續)

期內業務或經濟情況概無重大變動致使本集團金融資產及金融負債的公平值受到影響。

#### (a) 第一級金融工具

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於財務狀況表日期的市場報價計算。倘若能即時地及定期地從交易所、交易商、經紀、行業組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行的實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行的市場買入價。該等工具會被列入第一級。計入第一級的工具主要包括歸類為按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他全面收益的美國及香港聯交所上市股本投資。

#### (b) 第二級金融工具

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。包含在第二級的工具主要包括股票型基金，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價釐定。

#### (c) 第三級金融工具

倘一項或多項重大輸入數據不能根據市場觀察獲得，則該項工具會被列入第三級。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計(續)

#### (c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2023年及2022年12月31日止年度第三級工具變動。

|             | 按公平值計入<br>其他全面收益<br>及損益的金融資產<br>2023年<br>人民幣千元 | 按公平值計入<br>其他全面收益<br>及損益的金融資產<br>2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|--|--|
| 第三級金融資產     |  |  |
| 年初結餘        | 5,696,195                                      | 10,833,241                                     |
| 添置          | 259,100  | 481,470  |
| 因收購一間附屬公司增加 | 580,860  | 1,000  |
| 公平值變動       | (659,334)                                      | (5,411,552)                                    |
| 貨幣換算差額      | 27,761   | 453,175  |
| 出售          | (3,435)  | (661,139)                                      |
| 年末結餘        | 5,901,147                                      | 5,696,195                                      |

#### (d) 有關第三級公平值計量之資料

下表概述股票型基金投資及非上市股本投資之第三級公平值計量使用之重大不可觀察輸入資料之量化資料。

於2023年及2022年12月31日，股票型基金投資的基礎投資組合均為位於中國內地、美國及香港的物業。股票型基金投資的估值乃基於該等物業之估值而釐定。

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計(續)

#### (d) 有關第三級公平值計量之資料(續)

| 描述                        | 估值方法  | 重大不可觀察輸入數據       | 範圍/價值                 | 不可觀察輸入數據與公平值之關係           |
|---------------------------|-------|------------------|-----------------------|---------------------------|
| 主要投資於住宅及商業房地產的非上市基金投資     | 比較法   | 現行市場成交價          | 每平方米人民幣30,440至58,094元 | 現行市場成交價越高, 公平值越高          |
|                           | 收入資本化 | 現行市場租金           | 每平方米每月人民幣107元至人民幣606元 | 現行市場租金越高, 公平值越高           |
|                           |       | 折現率              | 3.50%至6.50%           | 折現率越高, 公平值越低              |
| 主要投資於物流地產、醫療及其他行業的非上市基金投資 | 比較法   | 評估值/營業額倍數        | 1.14至10.07            | 評估值/營業額倍數越高, 公平值越高        |
|                           |       | 評估值/息稅前利潤倍數      | 14.93至40.29           | 評估值/息稅前利潤倍數越高, 公平值越高      |
|                           |       | 評估值/息稅折舊及攤銷前利潤倍數 | 17.03                 | 評估值/息稅折舊及攤銷前利潤倍數越高, 公平值越高 |
|                           |       | 流動性折扣            | 11.00%至26.00%         | 流動性折扣越高, 公平值越低            |
|                           | 收入資本化 | 折現率              | 9.11%                 | 折現率越高, 公平值越低              |

於2023年及2022年12月31日, 重大非上市股本投資主要包括本集團聯營公司發行的永續及優先股本工具。

| 描述             | 估值方法    | 重大不可觀察輸入資料 | 範圍/價值         | 不可觀察輸入資料與公平值之關係 |
|----------------|---------|------------|---------------|-----------------|
| 非上市股本投資        | 收益法     | 折現率        | 8.35%至53.38%  | 折現率越高, 公平值越低    |
|                | 二項式定價模型 | 無風險利率      | 3.75%         | 利率越高, 公平值越低     |
|                |         | 不穩定性       | 53.85%        | 不穩定性越高, 公平值越高   |
| 布萊克-斯克爾斯期權定價模型 | 無風險利率   | 4.01%      | 利率越高, 公平值越低   |                 |
|                | 不穩定性    | 37.25%     | 不穩定性越高, 公平值越高 |                 |

## 4. 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計(續)

#### (e) 估價過程

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金及非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的這些工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現，可資比較物業之市值及貼現率等。

## 5. 重大會計估計及判斷

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

#### (a) 投資物業公平值估計

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註12披露。

#### (b) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從事物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計審計事項對稅務的負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

## 5. 重大會計估計及判斷(續)

### (b) 所得稅及土地增值稅(續)

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等稅收與當地稅務機構清算期間的綜合損益表。

### (c) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生應課稅利潤以供暫時性差異與稅務損失沖抵的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能會有不同。

### (d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層提供的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

### (e) 收入確認

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部份具有可執行之支付權利時隨時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合約分為有權付款的人和無權的人。

### (f) 估計非金融資產減值

倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，會對非金融資產進行減值審閱。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據現金產生單位公平值減出售成本或使用價值的較高者而釐定。有關計算需利用假設及估計。

## 5. 重大會計估計及判斷(續)

### (g) 發展中物業及已落成待售物業的估計減值

管理層會對發展中物業和已落成待售物業進行減值覆核，以確保賬面值將不會高於可變現淨值。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業(適用於發展中物業)發展的估計成本及銷售費用與發展中物業及已落成待售物業的賬面值兩者孰高者。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對售價和完成物業(適用於發展中物業)發展的成本及銷售成本作出估計，從而確定其可變現淨值。

### (h) 金融資產減值

按攤銷成本列賬的金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。主要假設及輸入數據詳列於附註4。

### (i) 持續經營

持續經營假設的評估涉及本公司董事局在報告期末對存在內在不確定性的事件或情況的未來結果所作出的判斷。本公司董事局認為本集團具備持續經營能力，而可能引致業務風險的重大事項和情況，個別或整體可能對本集團的持續經營假設產生疑問及管理層採取的相關緩解措施載於附註2.1。

## 6. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展、物業管理及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

本集團經營的其他業務主要包括物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予本公司執行董事的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支及其他收益及虧損 — 淨額。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

## 6. 分部資料(續)

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供截至2023年及2022年12月31日止年度申報分部的分部資料：

|                           | 物業發展          |                |               |               |               |               |         | 物業投資      | 物業管理         | 所有其他<br>分部   | 總計 |
|---------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|-----------|--------------|--------------|----|
|                           | 北京區域<br>人民幣千元 | 環渤海區域<br>人民幣千元 | 華東區域<br>人民幣千元 | 華南區域<br>人民幣千元 | 華中區域<br>人民幣千元 | 華西區域<br>人民幣千元 | 人民幣千元   |           |              |              |    |
| 截至2023年12月31日止年度          |               |                |               |               |               |               |         |           |              |              |    |
| 總營業額                      | 2,818,710     | 10,093,280     | 7,186,772     | 6,343,071     | 11,298,589    | 1,801,161     | 453,829 | 3,133,209 | 6,635,718    | 49,764,339   |    |
| 分部間營業額                    | (39,610)      | (118,271)      | (306,673)     | -             | -             | (84,119)      | (7,900) | (248,172) | (2,500,586)  | (3,305,331)  |    |
| 營業額(來自外部客戶)               | 2,779,100     | 9,975,009      | 6,880,099     | 6,343,071     | 11,298,589    | 1,717,042     | 445,929 | 2,885,037 | 4,135,132    | 46,459,008   |    |
| 分部經營溢利/(虧損)               | (103,427)     | (169,802)      | (173,793)     | (67,505)      | (241,597)     | (559,371)     | 280,732 | (119,487) | (10,706,295) | (11,860,545) |    |
| 折舊及攤銷(附註39)               | (18,316)      | (1,716)        | (1,283)       | (1,673)       | (2,020)       | (1,400)       | (2,296) | (58,921)  | (313,434)    | (401,059)    |    |
| 截至2022年12月31日止年度<br>(經重述) |               |                |               |               |               |               |         |           |              |              |    |
| 總營業額                      | 4,234,290     | 10,873,200     | 8,245,348     | 5,497,254     | 6,810,585     | 1,499,089     | 394,866 | 3,269,905 | 9,321,561    | 50,146,098   |    |
| 分部間營業額                    | -             | (1,426)        | -             | (24,271)      | (2,323)       | (156)         | (3,666) | (401,546) | (3,586,125)  | (4,019,513)  |    |
| 營業額(來自外部客戶)               | 4,234,290     | 10,871,774     | 8,245,348     | 5,472,983     | 6,808,262     | 1,498,933     | 391,200 | 2,868,359 | 5,735,436    | 46,126,585   |    |
| 分部經營溢利/(虧損)               | (1,082,525)   | (1,371,760)    | (917,236)     | (1,115,455)   | 547,376       | (280,289)     | 122,726 | 46,909    | (3,455,710)  | (7,505,964)  |    |
| 折舊及攤銷(附註39)               | (653)         | (12,712)       | (2,367)       | (5,206)       | (2,181)       | (1,903)       | (1,664) | (28,784)  | (237,098)    | (292,568)    |    |



## 6. 分部資料(續)

|                             | 物業發展          |                |               |               |               |               |               | 物業管理      | 所有其他<br>分部 | 總計          |
|-----------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|------------|-------------|
|                             | 北京區域<br>人民幣千元 | 環渤海區域<br>人民幣千元 | 華東區域<br>人民幣千元 | 華南區域<br>人民幣千元 | 華中區域<br>人民幣千元 | 華西區域<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 |           |            |             |
| 於2023年12月31日                |               |                |               |               |               |               |               |           |            |             |
| 分部資產總額                      | 18,956,191    | 15,850,019     | 14,392,027    | 19,716,285    | 14,895,793    | 7,542,554     | 15,709,032    | 3,794,514 | 64,310,813 | 175,167,228 |
| 非流動資產(金融工具及<br>遞延所得稅資產除外)增加 | 1,627         | 104            | 3,492         | 97            | 18            | 12            | 2,372         | 24,833    | 789,730    | 822,285     |
| 分部負債總額                      | 8,165,428     | 12,409,641     | 11,417,437    | 12,036,938    | 7,754,430     | 4,600,007     | 1,049,603     | 1,822,321 | 27,930,755 | 87,186,560  |
| 於2022年12月31日(經重述)           |               |                |               |               |               |               |               |           |            |             |
| 分部資產總額                      | 16,002,920    | 22,739,272     | 21,100,106    | 23,452,087    | 25,991,484    | 7,528,940     | 3,699,509     | 3,831,075 | 85,666,332 | 210,011,725 |
| 非流動資產(金融工具及<br>遞延所得稅資產除外)增加 | 530,580       | 40,457         | 41            | 905           | 653           | 417           | 29            | 100,324   | 2,153,553  | 2,826,959   |
| 分部負債總額                      | 6,170,793     | 15,356,930     | 15,458,748    | 13,118,688    | 15,354,419    | 5,026,319     | 174,213       | 1,836,577 | 27,015,024 | 99,511,711  |

分部經營虧損與除所得稅前虧損之間的調節表如下：

|                  | 截至12月31日止年度    |                         |
|------------------|----------------|-------------------------|
|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 分部經營虧損           | (11,860,545)   | (7,505,964)             |
| 公司財務收入           | 165            | 626                     |
| 公司日常開支           | (249,132)      | (374,925)               |
| 投資物業的公平值變動(附註12) | (928,020)      | (256,118)               |
| 其他虧損—淨額(附註38)    | (672,379)      | (2,688,919)             |
| 財務費用(附註41)       | (3,517,124)    | (3,066,124)             |
| 分佔合營企業業績         | (936,319)      | (956,523)               |
| 分佔聯營公司業績         | (1,397,411)    | (1,282,834)             |
| 除所得稅前虧損          | (19,560,765)   | (16,130,781)            |

## 6. 分部資料(續)

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

|                         | 於12月31日            |                         |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|                         | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 分部資產總額                  | <b>175,167,228</b> | 210,011,725             |
| 公司現金及現金等價物              | <b>29,099</b>      | 103,637                 |
| 於合營企業的權益(附註14)          | <b>18,679,921</b>  | 20,463,935              |
| 於聯營公司的權益(附註15)          | <b>3,915,886</b>   | 4,436,805               |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17) | <b>777,280</b>     | 971,614                 |
| 按公平值計入損益的金融資產(附註18)     | <b>5,395,169</b>   | 5,451,112               |
| 遞延所得稅資產(附註33)           | <b>2,207,743</b>   | 1,527,180               |
| 綜合財務狀況表內的總資產            | <b>206,172,326</b> | 242,966,008             |
| 分部負債總額                  | <b>87,186,560</b>  | 99,511,711              |
| 流動貸款(附註32)              | <b>69,750,588</b>  | 38,091,736              |
| 非流動貸款(附註32)             | <b>26,392,734</b>  | 58,931,713              |
| 遞延所得稅負債(附註33)           | <b>2,016,697</b>   | 1,482,767               |
| 按公平值計入損益的金融負債(附註36)     | <b>33,764</b>      | 168,420                 |
| 綜合財務狀況表內的總負債            | <b>185,380,343</b> | 198,186,347             |

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2023年12月31日，位於中國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣45,479,399,000元(2022年：人民幣37,956,016,000元(經重述))，位於香港及美國的非流動資產總額分別為約人民幣1,307,000元(2022年：人民幣2,963,000元)及約人民幣66,223,000元(2022年：人民幣199,404,000元)。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

## 7. 物業、機器及設備

|                | 樓宇及租賃<br>物業裝修<br>人民幣千元 | 機器<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 辦公設備<br>人民幣千元 | 電子設備<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|----------------|------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2023年12月31日   |                        |             |             |               |               |               |             |
| 年初賬面淨值         | 2,034,648              | 76,592      | 11,414      | 32,433        | 435,446       | 946,104       | 3,536,637   |
| 添置             | 7,309                  | 16,756      | 445         | 18,327        | 24,568        | 105,860       | 173,265     |
| 收購附屬公司         | -                      | 958         | 327         | 16,312        | 21,798        | -             | 39,395      |
| 轉撥             | -                      | 8,174       | -           | -             | -             | (8,174)       | -           |
| 處置             | (68,068)               | (959)       | (140)       | (260)         | (5,454)       | (5,629)       | (80,510)    |
| 折舊支出(附註39)     | (32,542)               | (12,795)    | (3,389)     | (28,301)      | (50,289)      | -             | (127,316)   |
| 出售附屬公司權益       | (38,797)               | -           | (281)       | (1,054)       | (212)         | (8,647)       | (48,991)    |
| 年終賬面淨值         | 1,902,550              | 88,726      | 8,376       | 37,457        | 425,857       | 1,029,514     | 3,492,480   |
| 於2023年12月31日   |                        |             |             |               |               |               |             |
| 成本             | 1,963,043              | 112,917     | 52,376      | 162,830       | 771,885       | 1,029,514     | 4,092,565   |
| 累計折舊           | (60,493)               | (24,191)    | (44,000)    | (125,373)     | (346,028)     | -             | (600,085)   |
| 賬面淨值           | 1,902,550              | 88,726      | 8,376       | 37,457        | 425,857       | 1,029,514     | 3,492,480   |
| 於2022年12月31日   |                        |             |             |               |               |               |             |
| 年初賬面淨值         | 1,656,407              | 5,264       | 6,929       | 4,010         | 497,142       | 1,034,345     | 3,204,097   |
| 添置             | 161,338                | 11,752      | 16,717      | 27,232        | 18,598        | 85,022        | 320,659     |
| 收購附屬公司         | 67,775                 | 63,429      | 4,884       | 342           | 685           | 8,268         | 145,383     |
| 轉撥             | -                      | -           | -           | 23,377        | -             | (23,377)      | -           |
| 轉撥至投資物業(附註12)  | (310,854)              | -           | -           | -             | -             | -             | (310,854)   |
| 轉撥自發展中物業(附註19) | 526,844                | -           | -           | -             | -             | -             | 526,844     |
| 處置             | (40,617)               | (303)       | (13,911)    | (422)         | (7,269)       | (38,919)      | (101,441)   |
| 折舊支出(附註39)     | (26,245)               | (3,550)     | (3,205)     | (21,985)      | (73,554)      | -             | (128,539)   |
| 出售附屬公司權益       | -                      | -           | -           | (121)         | (156)         | (119,235)     | (119,512)   |
| 年終賬面淨值         | 2,034,648              | 76,592      | 11,414      | 32,433        | 435,446       | 946,104       | 3,536,637   |
| 於2022年12月31日   |                        |             |             |               |               |               |             |
| 成本             | 2,069,770              | 94,010      | 57,640      | 137,337       | 733,840       | 946,104       | 4,038,701   |
| 累計折舊           | (35,122)               | (17,418)    | (46,226)    | (104,904)     | (298,394)     | -             | (502,064)   |
| 賬面淨值           | 2,034,648              | 76,592      | 11,414      | 32,433        | 435,446       | 946,104       | 3,536,637   |

## 7. 物業、機器及設備(續)

折舊支出約人民幣107,876,000元(2022年：人民幣112,913,000元)及約人民幣19,440,000元(2022年：人民幣15,626,000元)分別計入銷售成本及行政費用。

於2023年12月31日及2022年12月31日的在建工程為主要位於北京、石家莊、大連及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務及數據中心營運的建築及在建中數據中心。

於2023年12月31日，本集團賬面值為約人民幣1,034,600,000元(2022年：人民幣687,001,000元)的物業、機器及設備已抵押作為本集團貸款的抵押物。

## 8. 租賃

### (a) 於財務狀況表中確認的金額

財務狀況表列示以下與租賃有關的金額：

|                         | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| <b>使用權資產</b>            |                  |                |
| 租賃樓宇                    | 1,743,582        | 360,447        |
| 其他                      | 2,364            | 1,751          |
| <b>綜合財務狀況表所列使用權資產總額</b> | <b>1,745,946</b> | <b>362,198</b> |
| <b>租賃負債</b>             |                  |                |
| 流動                      | 150,898          | 74,782         |
| 非流動                     | 1,822,109        | 323,616        |
| <b>綜合財務狀況表所列租賃負債總額</b>  | <b>1,973,007</b> | <b>398,398</b> |

### (b) 於損益表確認的金額

損益表列示以下與租賃相關的金額：

|                   | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元  |
|-------------------|------------------|-----------------|
| <b>使用權資產折舊開支</b>  |                  |                 |
| 租賃樓宇              | (185,500)        | (76,787)        |
| 其他                | (1,623)          | (2,247)         |
| <b>總計(附註39)</b>   | <b>(187,123)</b> | <b>(79,034)</b> |
| <b>利息開支(附註41)</b> | <b>(117,672)</b> | <b>(24,204)</b> |

## 8. 租賃(續)

### (c) 本集團之租賃活動及其列賬方法

本集團主要租賃多個辦公室及養老服務。租約一般固定為期15個月至20年。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押物。

## 9. 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指按少於50年(包括50年)的租期持有的中國營運租約預付支出，相關變動如下：

|                | 於12月31日        |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初             | 275,873        | 197,949        |
| 添置             | –              | 87,418         |
| 轉撥自發展中物業(附註19) | –              | 19,866         |
| 攤銷費用(附註39)     | (15,889)       | (29,360)       |
| 出售附屬公司         | (47,975)       | –              |
| 年終             | 212,009        | 275,873        |

於2023年12月31日，本集團賬面值為約人民幣24,230,000元(2022年：人民幣4,698,000元)的土地使用權已抵押作為本集團貸款的抵押物。

## 10. 無形資產

|            | 於12月31日        |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初         | 459,807        | 219,074        |
| 添置         | 11,088         | 1,772          |
| 收購附屬公司     | –              | 294,596        |
| 攤銷費用(附註39) | (70,731)       | (55,635)       |
| 年終         | 400,164        | 459,807        |

## 11. 商譽

|              | 於12月31日        |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初           | 888,654        | 378,198        |
| 收購附屬公司       | 355,473        | 511,394        |
| 終止確認商譽(附註39) | (945)          | (938)          |
| 年終           | 1,243,182      | 888,654        |

商譽來自企業合併，並自購買日起分配至現金產生單位或一組現金產生單位，預期受益於該組合的協同效應。終止確認分配至現金產生單位或一組現金產生單位的商譽因出售有關物業而確認入賬。

商譽分配至本集團確定不大於經營分部的現金產生單位。商譽分配匯總如下：

|                | 於12月31日        |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 互聯網數字中心相關業務(i) | 213,948        | 213,948        |
| 物業管理(ii)       | 455,757        | 458,359        |
| 物業開發(iii)      | 4,431          | 5,376          |
| 養老服務(iv)       | 393,632        | 35,560         |
| 其他(v)          | 175,414        | 175,411        |
|                | 1,243,182      | 888,654        |

- (i) 與互聯網數字中心服務合約有關的商譽及源自收購互聯網數字中心服務公司的客戶關係。
- (ii) 與物業管理有關的商譽源自收購物業管理公司。該商譽的減值與本集團其他非金融資產的減值一併考慮。
- (iii) 與物業發展有關的商譽來自收購物業發展公司，該商譽的減值與本集團發展中物業及已落成待售物業的減值一併考慮。
- (iv) 與養老服務有關的商譽源自收購蘇州椿萱茂頤天護理院有限公司、天津市河北區椿萱茂璟灣養老服務有限公司、廣州椿萱茂陳湧養老服務有限公司等。該商譽的減值與本集團其他非金融資產的減值一併考慮。
- (v) 該商譽來自收購從事其他領域的公司，包括園林綠化及其他建築公司。該商譽的減值與本集團的其他非金融資產的減值一併考慮。

## 11. 商譽(續)

截至2023年及2022年12月31日，管理層對該商譽進行減值評估。商譽的可收回金額根據使用價值計算確定。該等計算使用基於管理層財務預算的現金流量預測，期限不超過5年。本集團預計此時期後的現金流量將與現有規模的各自最終預測年度相似。

商譽減值測試中應用的主要假設包括收入的預期增長、終端增長率及稅前貼現率等。管理層根據過去的表現及其對市場發展的預期確定了這些關鍵假設。管理層認為，任何可收回金額所依據的關鍵假設的任何合理可能變動可能不會導致商譽的賬面值超過其可收回金額。於2023年12月31日，用於分析各現金產生單位的收入增長率、終端增長率及稅前貼現率的範圍分別為-0.37%至66.67%，0%至2%及8.97%至17.03%。

## 12. 投資物業

|                         | 已落成<br>投資物業<br>人民幣千元 | 發展中<br>投資物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>按公平值</b>             |                      |                      |                   |
| <b>截至2023年12月31日止年度</b> |                      |                      |                   |
| 年初                      | 7,734,474            | –                    | 7,734,474         |
| 添置                      | 20,799               | –                    | 20,799            |
| 出售                      | (19,050)             | –                    | (19,050)          |
| 收購附屬公司                  | 4,185,500            | 3,788,000            | 7,973,500         |
| 轉撥自持作出售已落成物業            | 1,073,395            | –                    | 1,073,395         |
| 貨幣換算差額                  | 2,243                | –                    | 2,243             |
| 於損益確認的公平值變動             | (928,020)            | –                    | (928,020)         |
| <b>年終</b>               | <b>12,069,341</b>    | <b>3,788,000</b>     | <b>15,857,341</b> |
| <b>按公平值</b>             |                      |                      |                   |
| <b>截至2022年12月31日止年度</b> |                      |                      |                   |
| 年初                      | 6,441,213            | –                    | 6,441,213         |
| 出售                      | (393,593)            | –                    | (393,593)         |
| 收購附屬公司                  | 1,394,884            | –                    | 1,394,884         |
| 轉撥自已落成待售物業              | 222,068              | –                    | 222,068           |
| 轉撥至物業、機器及設備(附註7)        | 310,854              | –                    | 310,854           |
| 貨幣換算差額                  | 15,166               | –                    | 15,166            |
| 於損益確認的公平值變動             | (256,118)            | –                    | (256,118)         |
| <b>年終</b>               | <b>7,734,474</b>     | <b>–</b>             | <b>7,734,474</b>  |

## 12. 投資物業(續)

### (a) 已於損益中確認的投資物業金額

|                    | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 租金收入               | 445,929        | 391,200        |
| 產生租金收入的投資物業的直接營運費用 | (101,635)      | (135,461)      |
| 不產生租金收入的直接營運費用     | (19,910)       | (8,686)        |
|                    | <b>324,384</b> | 247,053        |

### (b) 估值基準

#### 使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

|              | 2023年12月31日 |             |             |             |             |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|              | 已落成投資物業     |             |             |             |             |             | 發展中<br>投資物業 |             |             |
|              | 北京<br>人民幣千元 | 天津<br>人民幣千元 | 大連<br>人民幣千元 | 美國<br>人民幣千元 | 沐陽<br>人民幣千元 | 贛州<br>人民幣千元 | 小計<br>人民幣千元 | 北京<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
| 於1月1日之年初結餘   | 6,784,020   | 732,000     | 19,050      | 199,404     | -           | -           | 7,734,474   | -           | 7,734,474   |
| 添置           | 20,799      | -           | -           | -           | -           | -           | 20,799      | -           | 20,799      |
| 出售           | -           | -           | (19,050)    | -           | -           | -           | (19,050)    | -           | (19,050)    |
| 收購附屬公司       | 4,185,500   | -           | -           | -           | -           | -           | 4,185,500   | 3,788,000   | 7,973,500   |
| 轉撥自持作出售已落成物業 | -           | -           | -           | -           | 506,227     | 567,168     | 1,073,395   | -           | 1,073,395   |
| 貨幣換算差額       | -           | -           | -           | 2,243       | -           | -           | 2,243       | -           | 2,243       |
| 於損益確認公平值變動   | (488,691)   | (94,000)    | -           | (135,424)   | (153,567)   | (56,338)    | (928,020)   | -           | (928,020)   |
| 於12月31日之年終結餘 | 10,501,628  | 638,000     | -           | 66,223      | 352,660     | 510,830     | 12,069,341  | 3,788,000   | 15,857,341  |



## 12. 投資物業(續)

### (b) 估值基準(續)

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

| 2022年12月31日      |             |             |             |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                  | 已落成投資物業     |             |             |             | 小計<br>人民幣千元 | 發展中<br>投資物業 |             |
|                  | 北京<br>人民幣千元 | 天津<br>人民幣千元 | 大連<br>人民幣千元 | 美國<br>人民幣千元 |             | 北京<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
| 於1月1日之年初結餘       | 5,755,937   | –           | 443,000     | 242,276     | 6,441,213   | –           | 6,441,213   |
| 出售               | –           | –           | (393,593)   | –           | (393,593)   | –           | (393,593)   |
| 收購附屬公司           | 662,884     | 732,000     | –           | –           | 1,394,884   | –           | 1,394,884   |
| 轉撥自己落成待售物業       | 222,068     | –           | –           | –           | 222,068     | –           | 222,068     |
| 轉撥自物業、機器及設備(附註7) | 310,854     | –           | –           | –           | 310,854     | –           | 310,854     |
| 貨幣換算差額           | –           | –           | –           | 15,166      | 15,166      | –           | 15,166      |
| 於損益確認公平值變動       | (167,723)   | –           | (30,357)    | (58,038)    | (256,118)   | –           | (256,118)   |
| 於12月31日之年終結餘     | 6,784,020   | 732,000     | 19,050      | 199,404     | 7,734,474   | –           | 7,734,474   |

### 本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。該等投資物業主要由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司、紐瑪估值顧問有限公司、深圳市世聯土地房地產評估有限公司等進行重新估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

集團財務部於各財政年度止：

- 驗證於獨立估值報告的所有主要輸入資料；
- 與往年估值報告比較評估物業估值變動；
- 與獨立合資格的估值師進行討論。

## 12. 投資物業(續)

### (b) 估值基準(續)

#### 估值方法

於北京、天津、大連、沐陽及美國的已落成物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於贛州的已落成物業之公平值一般源自使用比較法而得出。

於北京的發展中投資物業之公平值一般源自使用假設開發法及成本法而得出。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

#### 用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料

- 已落成投資物業

| 描述         | 於2023年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 估值方法  | 重大不可觀察輸入資料範圍             |                               |         |
|------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|-------------------------------|---------|
|            |                                     |       | 現行市場租金                   | 現行市場成交價                       | 資本化率(%) |
| 已落成投資物業—北京 | 10,501,628                          | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣<br>30元至人民幣593元 | 不適用                           | 4.5至7.0 |
| 已落成投資物業—天津 | 638,000                             | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣<br>64元至人民幣111元 | 不適用                           | 6.5     |
| 已落成投資物業—沐陽 | 352,660                             | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣<br>33.28元      | 不適用                           | 6.0至6.5 |
| 已落成投資物業—贛州 | 510,830                             | 比較法   | 不適用                      | 每平米人民幣7,979.8元至<br>人民幣11,000元 | 不適用     |
| 已落成投資物業—美國 | 66,223                              | 收入資本化 | 每平方英尺每月5美元               | 不適用                           | 7.0     |

- 發展中投資物業

| 描述             | 於2023年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 估值方法         | 重大不可觀察輸入資料範圍 |                     |
|----------------|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
|                |                                     |              | 成本利潤率(%)     | 續建成本單價<br>(元/平方米)   |
| 發展中投資物業<br>—北京 | 3,788,000                           | 成本法<br>假設開發法 | 25.0<br>不適用  | 不適用<br>每平方米約人民幣624元 |

## 12. 投資物業 (續)

### (b) 估值基準 (續)

#### 用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料 (續)

- 已落成投資物業 (續)

| 描述           | 於2022年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 估值方法  | 重大不可觀察輸入資料範圍         |           |
|--------------|-------------------------------------|-------|----------------------|-----------|
|              |                                     |       | 現行市場租金               | 資本化率(%)   |
| 已落成投資物業 — 北京 | 6,784,020                           | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣25元至人民幣981元 | 4.50至8.85 |
| 已落成投資物業 — 天津 | 732,000                             | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣71元至人民幣85元  | 6.50      |
| 已落成投資物業 — 大連 | 19,050                              | 收入資本化 | 每平方米每月人民幣64元至人民幣111元 | 6.00      |
| 已落成投資物業 — 美國 | 199,404                             | 收入資本化 | 每平方英尺每月3美元           | 6.50      |

現行市場租金乃按估值師對標的物業及其他可比較物業的近期出租情況之意見後作出估計。租金愈低，公平值越低。

資本化率乃按估值師根據正在估值中物業的風險組合而作出估計。資本化率愈高，公平值越低。

### (c) 抵押為抵押物的非流動資產

於2023年及2022年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別約人民幣13,372,271,000元及人民幣4,872,057,000元，已抵押作為本集團貸款抵押物。

## 13. 附屬公司

董事認為下表為於2023年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

| 名稱                   | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |        | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |        |
|----------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|--------|-------------------|--------|
|                      |           |           |                      | 2023年           | 2022年  | 2023年             | 2022年  |
| (1) 遠洋控股集團(中國)有限公司   | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣7,064,870         | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (2) 遠洋國際建設有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國裝修服務    | 人民幣600,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (3) 北京遠盛置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (4) 北京遠坤房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣500,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (5) 北京碧城創業投資管理有限公司   | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣336,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (6) 北京乾遠置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國投資控股    | 人民幣300,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (7) 北京遠洋大廈有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國投資物業    | 美元30,000             | 72%             | 72%    | 28%               | 28%    |
| (8) 北京五河房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國土地發展    | 人民幣100,000           | 75%             | 75%    | 25%               | 25%    |
| (9) 北京駿德置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣90,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (10) 北京東隆房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 美元12,370             | 85.72%          | 85.72% | 14.28%            | 14.28% |
| (11) 北京金和萬盛房地產開發有限公司 | 中國有限責任公司  | 中國土地發展    | 人民幣225,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (12) 北京遠豪置業有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣60,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (13) 北京市天麟房地產開發有限公司  | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣30,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (14) 北京遠東新地置業有限公司    | 中國有限責任公司  | 投資控投      | 人民幣200,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |

## 13. 附屬公司(續)

| 名稱                   | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |       | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |       |
|----------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|
|                      |           |           |                      | 2023年           | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (15) 北京銀港房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國投資控股    | 人民幣10,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (16) 北京遠聯置地房地產開發有限公司 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (17) 天津宇華房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (18) 天津市遠贏置業有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣30,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (19) 大連新悅置業有限公司      | 中國中外合資企業  | 中國物業發展    | 美元60,250             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (20) 大連匯洋置業有限公司      | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 美元15,142             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (21) 大連廣宇置業有限公司      | 中國中外合資企業  | 中國物業發展    | 美元10,900             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (22) 大連世甲置業有限公司      | 中國中外合資企業  | 中國物業發展    | 美元16,785             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (23) 大連明遠置業有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 美元20,000             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (24) 大連正乾置業有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣106,931           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (25) 大連源豐置業有限公司      | 中國中外合資企業  | 中國物業發展    | 美元50,700             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (26) 大連遠佳產業園開發有限公司   | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 美元15,000             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (27) 遠洋地產(遼寧)有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣70,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (28) 長春東方聯合置業有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣200,000           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (29) 遠洋地產(上海)有限公司    | 中國有限責任公司  | 投資控股      | 人民幣20,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (30) 大連鑫融置業有限公司      | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 美元120,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (31) 天基房地產開發(深圳)有限公司 | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 港幣160,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |

### 13. 附屬公司(續)

| 名稱                    | 成立地點及法定地位  | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |        | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |        |
|-----------------------|------------|-----------|----------------------|-----------------|--------|-------------------|--------|
|                       |            |           |                      | 2023年           | 2022年  | 2023年             | 2022年  |
| (32) 三亞南國奧林匹克花園有限公司   | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣64,100            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (33) 天津遠頤房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (34) 大連利遠置業有限公司       | 中國中外合資企業   | 中國物業發展    | 美元2,870              | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (35) 遠洋養老運營管理有限公司     | 中國有限責任公司   | 中國養老服務    | 人民幣500,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (36) 天津市遠濱房地產開發有限公司   | 中國中外合資企業   | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (37) 大連宏宇置業有限公司       | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (38) 北京遠山置業有限公司       | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (39) 盈創再生資源有限公司       | 中國有限責任公司   | 中國投資物業    | 人民幣361,670           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (40) 上海銳盈置業有限公司       | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣145,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (41) 遠洋地產(深圳)有限公司     | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (42) 北京遠新資產管理有限公司     | 中國有限責任公司   | 中國投資物業    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (43) 北京市佳利華經濟開發有限責任公司 | 中國有限責任公司   | 中國養老服務    | 人民幣30,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (44) 遠洋服務控股有限公司       | 開曼群島有限責任公司 | 中國物業管理    | 人民幣99,829            | 67.48%          | 67.57% | 32.52%            | 32.43% |
| (45) 上海遠匯置業有限公司       | 中國外資企業     | 中國物業發展    | 人民幣2,200,000         | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (46) 深圳市金楓房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 60%             | 60%    | 40%               | 40%    |
| (47) 深圳市高誠達投資發展有限公司   | 中國有限責任公司   | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 80%             | 80%    | 20%               | 20%    |
| (48) 三亞德商房地產開發有限公司    | 中國中外合資企業   | 中國物業發展    | 美元30,000             | 100%            | 100%   | -                 | -      |

## 13. 附屬公司(續)

| 名稱                              | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |       | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |       |
|---------------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|
|                                 |           |           |                      | 2023年           | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (49) 南京金遠置業有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣33,330            | 70%             | 70%   | 30%               | 30%   |
| (50) 上海椿萱茂養老服務有限公司              | 中國有限責任公司  | 中國養老服務    | 人民幣10,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (51) 湖北福星惠譽常青置業有限公司<br>(「湖北福星」) | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 51%             | 51%   | 49%               | 49%   |
| (52) 成都嘉昱房地產有限責任公司              | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 60%             | 60%   | 40%               | 40%   |
| (53) 北京遠奧置業有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (54) 天津濱海房地產經營有限公司              | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 60%             | 60%   | 40%               | 40%   |
| (55) 遠洋地產鎮江有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 55%             | 55%   | 45%               | 45%   |
| (56) 西安遠洋中央公園置業有限責任公司           | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 美元80,000             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (57) 宜興遠博置業有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (58) 廣州市遠翔房地產開發有限公司             | 中國中外合資企業  | 中國物業發展    | 人民幣1,800,000         | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (59) 成都恒茂置地有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (60) 溫州宸遠置業有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (61) 南京遠乾置業有限公司                 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (62) 天津城投濱海房地產經營有限公司            | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣200,000           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (63) 中山市遠昇房地產開發有限公司             | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,400            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (64) 大連宏澤置業有限公司                 | 中國外資企業    | 中國物業發展    | 美元3,020              | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (65) 山西明遠房地產開發有限公司              | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 80%             | 80%   | 20%               | 20%   |
| (66) 貴州築宸府置業有限公司                | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣12,500            | 100%            | 100%  | -                 | -     |

### 13. 附屬公司(續)

| 名稱                      | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |       | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |       |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|
|                         |           |           |                      | 2023年           | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (67) 秦皇島潤海房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣766,000           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (68) 秦皇島潤濱房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣212,000           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (69) 秦皇島潤鴻房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣61,200            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (70) 秦皇島潤澤房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣21,200            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (71) 秦皇島潤港房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣21,200            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (72) 秦皇島潤鑫房地產開發有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣21,200            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (73) 大連盈合置業有限公司(「大連盈合」) | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 51%             | 51%   | 49%               | 49%   |
| (74) 大連峰景美墅地產發展有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣9,080             | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (75) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司     | 中國有限責任公司  | 投資控股      | 人民幣10,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (76) 茂名市錦綉河山房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣19,000            | 51%             | 51%   | 49%               | 49%   |
| (77) 煙台遠景置業有限公司         | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (78) 上海雋品置業有限公司         | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (79) 杭州雋遠置業有限公司         | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (80) 湖南樂住置業投資有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣30,000            | 95%             | 95%   | 5%                | 5%    |
| (81) 貴陽遠匯房地產開發有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣450,000           | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (82) 佛山昱辰房地產開發有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣174,148           | 100%            | 50%   | -                 | 50%   |
| (83) 浙江國恒西溪置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (84) 武漢元慧置業有限公司         | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 70%             | 70%   | 30%               | 30%   |



## 13. 附屬公司(續)

| 名稱                    | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |        | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |        |
|-----------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|--------|-------------------|--------|
|                       |           |           |                      | 2023年           | 2022年  | 2023年             | 2022年  |
| (85) 深圳市天恒創興實業有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 63.25%          | 63.25% | 36.75%            | 36.75% |
| (86) 江西軍邦房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣30,000            | 51%             | 51%    | 49%               | 49%    |
| (87) 深圳市恒裕國宏房地產開發有限公司 | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣101,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (88) 中山市駿盈房產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 51%             | 51%    | 49%               | 49%    |
| (89) 北京雲泰數通互聯網科技有限公司  | 中國有限責任公司  | 中國代管服務    | 人民幣588,580           | 50.92%          | 50.92% | 49.08%            | 49.08% |
| (90) 北京遠創興城置業有限公司(i)  | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 50%             | 50%    | 50%               | 50%    |
| (91) 武漢弘盛永泰置業有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 70%             | 70%    | 30%               | 30%    |
| (92) 上海熙序企業管理有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國投資控股    | 人民幣5,000             | 51%             | 51%    | 49%               | 49%    |
| (93) 西寧遠鐸房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 51%             | 51%    | 49%               | 49%    |
| (94) 柳州星遠房地產有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 51%             | 51%    | 49%               | 49%    |
| (95) 溫州星龍房地產開發有限責任公司  | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (96) 沐陽星龍房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (97) 成都遠實房地產開發有限責任公司  | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (98) 溫州遠康置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (99) 蘇州遠祺房地產開發有限公司    | 中國中外合營企業  | 中國物業發展    | 人民幣332,500           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (100) 溫州遠溪置業有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (101) 廣州市遠昊房地產開發有限公司  | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 100%   | -                 | -      |
| (102) 遠洋地產(香港)有限公司    | 香港有限公司    | 香港投資控股    | 港幣10                 | 100%            | 100%   | -                 | -      |

## 13. 附屬公司(續)

| 名稱                                   | 成立地點及法定地位  | 主要活動及經營地點  | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |       | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |       |
|--------------------------------------|------------|------------|----------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|
|                                      |            |            |                      | 2023年           | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (103) 耀勝發展有限公司                       | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元10                 | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (104) 穎博有限公司                         | 香港有限公司     | 香港投資控股     | 港幣一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (105) 昇能有限公司                         | 香港有限公司     | 香港投資控股     | 港幣一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (106) Mega Precise Profits Limited   | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (107) Smart State Properties Limited | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (108) 信洋國際有限公司                       | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (109) 寰福有限公司                         | 香港有限公司     | 香港投資控股     | 港幣一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (110) 名得控股有限公司                       | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (111) 遠洋地產國際發展有限公司                   | 香港有限公司     | 香港投資控股     | 港幣20                 | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (112) 迅榮創富有限公司                       | 香港有限公司     | 香港投資控股     | 港幣一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (113) 遠洋地產寶財I有限公司                    | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (114) 遠洋地產寶財II有限公司                   | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (115) 遠洋地產寶財III有限公司                  | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (116) 遠洋地產寶財IV有限公司                   | 英屬處女群島有限公司 | 英屬處女群島投資控股 | 美元一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (117) 領亞有限公司                         | 香港有限公司     | 香港物業發展     | 港幣1,000              | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (118) 富盟創建有限公司                       | 香港有限公司     | 香港物業發展     | 港幣一                  | 100%            | 100%  | -                 | -     |
| (119) 南昌靖崧置業有限公司                     | 中國有限責任公司   | 中國物業發展     | 人民幣10,000            | 51%             | 51%   | 49%               | 49%   |
| (120) 深圳市華興展房地產開發有限公司(ii)            | 中國有限責任公司   | 中國物業發展     | 人民幣101,960           | 49%             | 49%   | 51%               | 51%   |
| (121) 杭州遠宸建祥置業有限公司                   | 中國有限責任公司   | 中國物業發展     | 人民幣100,000           | 51%             | 51%   | 49%               | 49%   |
| (122) 山東泰洋置業有限公司                     | 中國有限責任公司   | 中國物業發展     | 人民幣25,000            | 60%             | 60%   | 40%               | 40%   |
| (123) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司(iii)            | 中國有限責任公司   | 中國物業發展     | 人民幣50,000            | 35.7%           | 35.7% | 64.3%             | 64.3% |

## 13. 附屬公司(續)

| 名稱                     | 成立地點及法定地位 | 主要活動及經營地點 | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 本集團持有的<br>所有權權益 |       | 非控制性益<br>持有的所有權權益 |       |
|------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|
|                        |           |           |                      | 2023年           | 2022年 | 2023年             | 2022年 |
| (124) 山東遠泉置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 70%             | 60%   | 30%               | 40%   |
| (125) 大連遠燿企業管理諮詢有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國投資控股    | 人民幣194,520           | 87.5%           | 87.5% | 12.5%             | 12.5% |
| (126) 北京中聯置地房地產開發有限公司  | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣622,200           | 90%             | 90%   | 10%               | 10%   |
| (127) 深圳市遠盛業投資有限公司     | 中國有限責任公司  | 中國投資控股    | 人民幣200,000           | 81%             | 51%   | 19%               | 49%   |
| (128) 山東遠赫房地產開發有限公司    | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 100%            | 60%   | -                 | 40%   |
| (129) 北京遠新房地產開發有限公司(i) | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣100,000           | 50%             | 50%   | 50%               | 50%   |
| (130) 太原吉飛通房地產開發有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣10,000            | 100%            | 70%   | -                 | 30%   |
| (131) 北京御海天朝文化發展有限公司   | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣29,900            | 100%            | -     | -                 | -     |
| (132) 上海遠鑫置業有限公司       | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣20,000            | 100%            | -     | -                 | -     |
| (133) 中山市長豐創展有限公司      | 中國有限責任公司  | 中國物業發展    | 人民幣50,000            | 100%            | 60%   | -                 | 40%   |

- (i) 儘管本集團僅擁有該等公司50%的股權，但因為該等公司董事局大多數成員由本集團委任，本集團有權力控制及指導該等公司的主要經營及融資活動。因此，該等公司被視為本集團的附屬公司。
- (ii) 儘管本集團僅擁有該公司49%的股權，本集團有權委任5名董事的其中3名及持有股東會51%的投票權。本集團有權力控制及指導其主要經營及融資活動。該公司被視為本集團的附屬公司。
- (iii) 於2023年12月31日，儘管本集團僅擁有該公司35.7%的權益，但通過與其他股東簽訂一致行動協議，本集團有權力控制及指導該公司的主要經營及融資活動。通過簽署一致行動協議，其他股東同意於未達成一致同意的情况下遵循本集團作出的所有決定。因此，該公司被視為本集團的附屬公司。

## 13. 附屬公司(續)

### (a) 重大非控制性權益

於2023年12月31日，非控制性權益為約人民幣13,763,426,000元，主要包括分別屬湖北福星及大連盈合之約人民幣559,708,000元非控制性權益及約人民幣147,002,000元非控制性權益，分別為本集團持股51%及51%的附屬公司。有關其他附屬公司之非控制性權益單獨並不重大。

於2023年12月31日，湖北福星及大連盈合持有的現金及短期存款約人民幣105,455,000元合計於中國持有，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(通過正常水平的股息除外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

|           | 湖北福星             |                | 大連盈合             |                |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|           | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 流動        |                  |                |                  |                |
| 資產        | <b>1,834,713</b> | 1,901,493      | <b>689,498</b>   | 909,486        |
| 負債        | <b>(712,063)</b> | (777,524)      | <b>(395,734)</b> | (611,896)      |
| 流動資產淨值總額  | <b>1,122,650</b> | 1,123,969      | <b>293,764</b>   | 297,590        |
| 非流動       |                  |                |                  |                |
| 資產        | <b>19,609</b>    | 19,651         | <b>6,239</b>     | 16,663         |
| 負債        | -                | -              | -                | -              |
| 非流動資產淨值總額 | <b>19,609</b>    | 19,651         | <b>6,239</b>     | 16,663         |
| 資產淨值      | <b>1,142,259</b> | 1,143,620      | <b>300,003</b>   | 314,253        |
| 累計非控制性權益  | <b>559,708</b>   | 560,375        | <b>147,002</b>   | 153,984        |

## 13. 附屬公司(續)

### (a) 重大非控制性權益(續)

#### 損益表概要

|                           | 湖北福星           |                | 大連盈合           |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 營業額                       | 4,528          | 504,485        | 173,508        | 2,805,916      |
| 除所得稅前(虧損)/溢利              | (1,361)        | 22,536         | (11,214)       | 451,454        |
| 所得稅開支                     | -              | (9,543)        | (3,036)        | (97,575)       |
| 稅後(虧損)/利潤                 | (1,361)        | 12,993         | (14,250)       | 353,879        |
| 全面(虧損)/收益總額               | (1,361)        | 12,993         | (14,250)       | 353,879        |
| 分配至非控制性權益的全面<br>(虧損)/收益總額 | (667)          | 6,367          | (6,983)        | 173,401        |
| 向非控制性權益派付股息               | -              | -              | -              | -              |

#### 現金流量表概要

|              | 湖北福星           |                | 大連盈合           |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 經營活動的現金流量    |                |                |                |                |
| 營運(所用)/所得之現金 | (1,358)        | (91,238)       | 31,960         | (24,170)       |
| 已付利息         | -              | -              | -              | (5,131)        |
| 已付所得稅        | (1,242)        | (99,347)       | (43,166)       | (48,212)       |
| 經營活動所用現金淨額   | (2,600)        | (190,585)      | (11,206)       | (77,513)       |
| 投資活動所用現金淨額   | -              | (147,984)      | -              | -              |
| 融資活動所用現金淨額   | -              | -              | -              | -              |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (2,600)        | (338,569)      | (11,206)       | (77,513)       |
| 年初現金及現金等價物   | 2,605          | 341,174        | 116,656        | 194,169        |
| 年終現金及現金等價物   | 5              | 2,605          | 105,450        | 116,656        |

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

## 14. 於合營企業的權益

|                          | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初                       | 20,463,935     | 25,290,806     |
| 注資                       | 99,777         | 755,959        |
| 股息                       | (26,530)       | (973,897)      |
| 減資                       | (10,780)       | –              |
| 出售                       | (170,720)      | (2,049,214)    |
| 視作出售合營企業                 | (788,854)      | (218,155)      |
| 因部分出售附屬公司權益而產生之增加淨額      | –              | 859,158        |
| 轉撥至分類為持作出售的資產            | –              | (2,225,754)    |
| 分佔合營企業業績                 |                |                |
| — 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益 | (901,648)      | (977,994)      |
| 貨幣匯兌差額                   | 14,741         | 3,026          |
| 年終                       | 18,679,921     | 20,463,935     |

## 14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：

| 名稱                           | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位    | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|------------------------------|---------------|---------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (1) 北京麟聯置業有限公司               | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣400,000           | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 投資物業發展  |
| (2) 北京遠騰置業有限公司               | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣1,820,000         | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (3) 北京遠洋新揚子資產管理<br>有限公司      | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣2,000             | 50%                            | 50%                            | (iv)        | 投資管理    |
| (4) 鴻基偉業(北京)房地產開發<br>有限公司    | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣20,000            | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (5) 天津市億嘉合置業有限公司             | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣80,000            | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (6) SOL Investment Fund LP   | 開曼群島          | 有限合夥人   | 港幣2,679,000          | 50%                            | 50%                            | (iv)        | 投資管理    |
| (7) 天津市富士房地產開發有限公司           | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣30,000            | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (8) 北京房地天銳鑫洋房地產開發<br>有限公司    | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣41,180            | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (9) 上海新證財經信息諮詢有限公司           | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣142,500           | 45%                            | 45%                            | (ii), (v)   | 投資管理    |
| (10) 北京卓信瑞通投資有限公司            | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣1,000             | 33%                            | 33%                            | (ii), (iv)  | 投資管理    |
| (11) 天津旭浩房地產開發有限公司           | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣120,000           | 25%                            | 25%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (12) 北京新揚子投資基金管理中心<br>(有限合夥) | 中國            | 有限責任合夥人 | 人民幣1,000,000         | 50%                            | 50%                            | (iv)        | 投資管理    |
| (13) 北京房地銘洋房地產開發<br>有限公司     | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣8,000             | 49%                            | 49%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (14) 張家口富利嘉房地產開發<br>有限公司     | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣30,000            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (15) 河北川匯房地產開發有限公司           | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣5,000             | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (16) 石家莊永熹房地產開發有限公司          | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣10,000            | 20%                            | 20%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |

## 14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

| 名稱                      | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位   | 已發行/<br>總股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|-------------------------|---------------|--------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (17) 深圳市遠康置地投資有限公司      | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000           | 65%                            | 65%                            | (i), (iv)   | 投資管理    |
| (18) 長春王府井遠洋商業投資有限公司    | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣210,000          | 40%                            | 40%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (19) 合肥永拓置業發展有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣400,000          | 25%                            | 25%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (20) 深圳市國通厚德房地產開發有限公司   | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000           | 70%                            | 70%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (21) 鄭州建業十八城置業有限公司      | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣200,000          | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (22) 北京遠創興茂置業有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣100,000          | 40%                            | 40%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (23) 愛車(天津)房地產開發有限公司    | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣150,000          | 49.98%                         | 49.98%                         | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (24) 贏家(天津)房地產開發有限公司    | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣850,000          | 49.98%                         | 49.98%                         | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (25) 北京創遠亦程置業有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣100,000          | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (26) 太倉遠匯置業有限公司         | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣200,000          | 34%                            | 34%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (27) 北京遠和置業有限公司         | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣810,000          | 25%                            | 25%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (28) 上海遠緒置業有限公司         | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000           | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (29) 天津吉慶置業有限公司         | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣30,000           | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (30) 鄭州遠啓博奧企業管理諮詢有限公司   | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000           | 70%                            | 70%                            | (i), (iv)   | 投資管理    |
| (31) 中山市遠聞房地產開發有限公司     | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣40,000           | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (32) 西安恒正隆房地產有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 美元132,274           | 34%                            | 34%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (33) 長沙遠曜投資管理合夥企業(有限合夥) | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣1,267,000        | 49.92%                         | 49.92%                         | (ii), (iv)  | 投資管理    |



## 14. 於合營企業的權益(續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

| 名稱                                    | 成立和經營所在地點 | 法律地位    | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|---------------------------------------|-----------|---------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (34) 北京樂優富拓投資有限公司                     | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣1,000             | 25%                            | 25%                            | (ii), (iv)  | 投資管理    |
| (35) 嘉興金久房地產開發有限公司                    | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣100,000           | 33%                            | 33%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (36) 龍洋生命(開曼)有限公司                     | 開曼群島      | 有限責任公司  | 美元68,000             | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (37) SO CTCO Investments, L.P.        | 開曼群島      | 有限責任合夥人 | 美元100,000            | 50%                            | 50%                            | (iv)        | 投資管理    |
| (38) 石家莊新聯遠鴻房地產開發有限公司                 | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣100,000           | 31%                            | 31%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (39) 西安遠瑞置業有限公司                       | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣10,000            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (40) 天津市遠馳房地產開發有限公司                   | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣400,000           | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (41) 北京睿暉商業管理有限公司                     | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣1,000             | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (42) Sino-Ocean Meridian Holding, LLC | 美國        | 有限責任公司  | 美元11,659             | 40%                            | 40%                            | (ii), (v)   | 養老服務    |
| (43) TSKY Carirnhill Pte. Ltd         | 新加坡       | 有限責任公司  | 美元20,000             | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (44) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司                   | 中國        | 有限責任公司  | 美元132,590            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (45) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司                  | 中國        | 有限責任公司  | 美元143,210            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (46) 杭州遠洋天祺置業有限公司                     | 中國        | 有限責任公司  | 美元147,760            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (47) 北京建遠萬譽房地產開發有限公司                  | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣100,000           | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (48) 北京商務中心區開發建設有限責任公司                | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣680,850           | 47%                            | 47%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (49) 武漢設計之心建設發展有限公司                   | 中國        | 有限責任公司  | 人民幣50,000            | 70%                            | 70%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |

## 14. 於合營企業的權益(續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

| 名稱                           | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位   | 已發行/<br>總股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|------------------------------|---------------|--------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (50) 來安縣遠錦房地產開發有限公司          | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣12,000           | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (51) 北京遠盛泰房地產開發有限公司          | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000           | 60%                            | 60%                            | (i), (iv)   | 投資管理    |
| (52) 山東遠舜置業有限公司              | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣90,909           | 32.35%                         | 58.82%                         | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (53) 北京遠景中安置業有限公司            | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣2,100,000        | 31%                            | 31%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (54) 濟南匯遠產業園開發有限公司           | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣30,000           | 42%                            | 42%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (55) 福州遠榕興置業有限公司             | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣30,000           | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (56) 北京盛霖市政園林有限公司            | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000           | 74.5%                          | 74.5%                          | (i), (v)    | 園林綠化服務  |
| (57) 北京星泰通港置業有限公司            | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣9,500,000        | 64.79%                         | 64.79%                         | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (58) PT MAKNA ALAM SEJAHTERA | 印尼            | 有限責任公司 | 盧比10,000,000        | 28%                            | 28%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (59) 旭川創投有限公司                | 英屬處女群島        | 有限公司   | 美元一                 | 49%                            | 49%                            | (ii), (v)   | 園林綠化服務  |
| (60) 丹陽愛家房地產有限公司             | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣20,000           | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (61) 鄭州鑫沃置業有限公司              | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣20,000           | 49%                            | 49%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (62) 深圳市遠靈置業有限公司             | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000           | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (63) 中山市遠維房地產開發有限公司          | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣1,000            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (64) 天津普利達房地產建設開發有限公司        | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣600,000          | 70%                            | 70%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (65) 合肥啓迪厚德置業有限公司            | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000           | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |

## 14. 於合營企業的權益(續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

| 名稱   | 成立和經營所在地點 | 法律地位   | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|--|-----------|--------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (66) 遠洋(海南)產業發展有限公司                        | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣100,000           | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (67) 遠洋裝飾工程股份有限公司                          | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣725,846           | 51%                            | 51%                            | (i), (v)    | 裝修服務    |
| (68) 佛山市展翰房地產開發有限公司                        | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣100,000           | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (69) 山東遠宏投資置業有限公司                          | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣10,000            | 60%                            | 60%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (70) 動發創投有限公司                              | 英屬處女群島    | 有限責任公司 | 美元一                  | 50%                            | 50%                            | (iii)       | 土地及物業發展 |
| (71) 遠洋物流地產控股有限公司                          | 開曼群島      | 有限責任公司 | 港幣10                 | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (72) Sino-Ocean Prime Office Partners I LP | 開曼群島      | 有限合夥人  | 美元1,400,000          | 28.57%                         | 28.57%                         | (ii), (iii) | 投資物業發展  |
| (73) 廈門遠宏房地產開發有限公司                         | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣50,000            | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (74) 青島海駿置業有限公司                            | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣14,884            | 43%                            | 43%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (75) 石家莊遠乾房地產開發有限公司                        | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣100,000           | 51%                            | 51%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (76) 廣州潤嘉置業有限公司                            | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣50,000            | 40%                            | 40%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (77) 西安雅荷名城房地產開發有限公司                       | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣20,000            | 70%                            | 70%                            | (i), (iii)  | 土地及物業發展 |
| (78) 福滿有限公司                                | 開曼群島      | 有限責任公司 | 港幣一                  | 30%                            | 30%                            | (ii), (iii) | 土地及物業發展 |
| (79) 北京椿萱茂凱健養老服務有限公司                       | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣20,000            | 50%                            | -                              | (v)         | 養老服務    |
| (80) 深圳市遠華投資有限公司                           | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣10,000            | 51%                            | -                              | (i), (iv)   | 投資管理    |
| (81) 辰瑞企業管理(深圳)有限公司                        | 中國        | 有限責任公司 | 人民幣5,000             | 51%                            | -                              | (i), (iv)   | 投資管理    |

## 14. 於合營企業的權益 (續)

- (a) 下表列示本集團於2023年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)
- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
  - (ii) 儘管本集團持有該等公司權益股份不足50%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
  - (iii) 於該等合營企業的權益可提供集團物業開發及投資物業的更多業務商機。
  - (iv) 於該等合營企業的權益可提供集團房地產投資活動的更多業務商機。
  - (v) 於該等合營企業的權益可提供集團其他業務活動的更多商機。
  - (vi) 於2023年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為約人民幣2,304,167,000元(2022年：人民幣2,749,924,000元)。

### (b) 單一非重要合營企業

董事認為，概無單一合營企業對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要合營企業的權益乃以權益法入賬：

|                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 單一非重要合營企業之賬面值總額 | 18,679,921     | 20,463,935     |
| 本集團應佔以下項目總額：    |                |                |
| 持續經營虧損          | (936,319)      | (956,523)      |
| 全面收益總額          | (873,463)      | (956,523)      |

### (c) 質押為質押物的非流動資產

於2023年及2022年12月31日，賬面價值分別約人民幣2,433,385,000元及人民幣2,344,360,000元的一家合營企業的權益已抵押作為本集團貸款的質押物。

## 15. 於聯營公司的權益

|                          | 截至12月31日止年度    |                         |
|--------------------------|----------------|-------------------------|
|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 年初                       | 4,436,805      | 6,730,935               |
| 注資                       | –              | 113,211                 |
| 減資                       | (78,702)       | –                       |
| 出售                       | (30,069)       | (766,734)               |
| 股息                       | (20,342)       | (51,839)                |
| 因部分出售附屬公司權益而產生之增加／(減少)淨額 | 868,688        | (178,264)               |
| 因視作出售聯營公司而產生之減少淨額        | –              | (137,843)               |
| 分佔聯營公司業績                 |                |                         |
| — 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益 | (1,296,789)    | (1,280,984)             |
| 貨幣匯兌差額                   | 36,295         | 8,323                   |
| 年終                       | 3,915,886      | 4,436,805               |

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日的部分聯營公司詳情：

| 名稱                      | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位   | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質  | 主要活動    |
|-------------------------|---------------|--------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|---------|
| (1) 北京盛永置業投資有限公司        | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣500,000           | 35%                            | 35%                            | (ii)  | 投資物業發展  |
| (2) 建設綜合勘察研究設計院<br>有限公司 | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000            | 35%                            | 35%                            | (iii) | 勘察及設計   |
| (3) 北京興佰君泰房地產開發<br>有限公司 | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣90,000            | 21%                            | 21%                            | (ii)  | 土地及物業發展 |
| (4) 北京達成光遠置業有限公司        | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣100,000           | 23%                            | 23%                            | (ii)  | 土地及物業發展 |

## 15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

| 名稱                            | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位    | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 於2022年<br>12月31日<br>實際<br>持有權益 | 關係性質        | 主要活動    |
|-------------------------------|---------------|---------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|---------|
| (5) 廣州宏嘉房地產開發有限公司             | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣300,000           | 16.66%                         | 16.66%                         | (i), (ii)   | 土地及物業發展 |
| (6) 首創鉅大有限公司                  | 開曼群島          | 有限責任公司  | 港幣20,345             | 9.9%                           | 9.9%                           | (i), (ii)   | 土地及物業發展 |
| (7) 杭州北晨房地產開發有限公司             | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣100,000           | 50%                            | 50%                            | (ii), (vii) | 土地及物業發展 |
| (8) 天津中建致恒地產有限公司              | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣70,000            | 42.86%                         | 42.86%                         | (ii)        | 土地及物業發展 |
| (9) 成都青銅匯股權投資基金合夥企業<br>(有限合夥) | 中國            | 有限責任合夥人 | 人民幣515,611           | 51.06%                         | 51.06%                         | (iv), (vi)  | 投資管理    |
| (10) 北京瑞成永創科技有限公司             | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣50,000            | 22.2%                          | 22.2%                          | (iv)        | 投資管理    |
| (11) 南昌國遠盈潤置業有限公司             | 中國            | 有限責任公司  | 人民幣98,000            | 49%                            | 49%                            | (ii)        | 土地及物業發展 |
| (12) 盛洋投資(控股)有限公司             | 香港            | 有限公司    | 港幣22,550             | 25%                            | 25%                            | (iv)        | 投資管理    |
| (13) 武漢遠悅置業有限公司               | 中國            | 中外合資企業  | 人民幣2,144,436         | 7.75%                          | 7.75%                          | (i), (ii)   | 土地及發展   |
| (14) Coldwest Fund I LP       | 開曼群島          | 有限合夥人   | 美元105,000            | 47.62%                         | 47.62%                         | (iv)        | 投資管理    |
| (15) Delos China (HK) Limited | 香港            | 有限公司    | 美元16,000             | 25%                            | 25%                            | (v)         | 健康建築服務  |
| (16) 瑞喜創投有限公司                 | 英屬處女群島        | 有限責任公司  | 美元580,000            | 49%                            | 49%                            | (v)         | 投資管理    |

## 15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

| 名稱                    | 成立和經營<br>所在地點 | 法律地位   | 已發行/<br>繳足股本<br>(千元) | 於2023年               | 於2022年               | 關係性質      | 主要活動      |
|-----------------------|---------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|-----------|
|                       |               |        |                      | 12月31日<br>實際<br>持有權益 | 12月31日<br>實際<br>持有權益 |           |           |
| (17) 北京誼誠置業有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000            | 21%                  | 21%                  | (ii)      | 土地及物業發展   |
| (18) 上饒市棕遠生態環境有限公司    | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣320,000           | 28.98%               | 28.98%               | (v)       | 環境治理      |
| (19) 北京遠創置業有限公司       | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣300,000           | 51%                  | 51%                  | (ii),(vi) | 土地及物業發展   |
| (20) 北京金開旭泰房地產開發有限公司  | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣1,360,000         | 25%                  | 25%                  | (ii)      | 土地及物業發展公司 |
| (21) 納什空間創業科技(北京)有限公司 | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣72,760            | 20%                  | 20%                  | (v)       | 辦公服務公司    |
| (22) 石家莊遠福房地產開發有限公司   | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣10,000            | 40%                  | 40%                  | (ii)      | 土地及物業發展   |
| (23) 佛山市遠凱房地產開發有限公司   | 中國            | 有限責任公司 | 人民幣50,000            | 49%                  | 49%                  | (ii)      | 投資物業發展    |

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和盛洋投資(控股)有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，該等聯營公司的所報公平值和賬面金額列示如下：

| 名稱               | 成立及經營<br>所在地點 | 法律地位   | 所報市場價值 |        | 賬面值    |         |
|------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                  |               |        | 2023年  | 2022年  | 2023年  | 2022年   |
|                  |               |        | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元   |
| (1) 北京首創鉅大有限公司   | 開曼群島及中國       | 有限責任公司 | 60,386 | 49,319 | 66,339 | 54,739  |
| (2) 盛洋投資(控股)有限公司 | 香港            | 有限責任公司 | 38,656 | 50,387 | -      | 137,366 |

## 15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2023年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

儘管上述股本投資所報市場價值分別低於和高於賬面值，惟以歸屬於本集團的該等公司的淨資產使用價值計值的可收回金額分別高於賬面值，該等投資並無確認減值支出。

- (i) 儘管本集團持有該等實體的權益不足20%，惟通過本集團列席該等公司的董事局，本集團對策略性財務及經營政策決定行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的權益可提供集團物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等聯營公司的權益可提供集團參與相關業務的更多機遇以支持物業發展，如建築設計及物業管理。
- (iv) 於該等聯營公司的權益可提供房地產投資的更多業務商機。
- (v) 於該等聯營公司的權益可提供其他活動的更多業務商機。
- (vi) 儘管本集團持有該等公司權益50%以上，本集團並無控制該等公司的財務及經營政策，但對彼等有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (vii) 儘管本集團持有該公司50%的權益，本集團並無控制或共同控制該公司的財務及經營政策，但對其有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (viii) 於2023年12月31日，本集團提供予聯營公司的未償還資本承擔為約人民幣181,500,000元(2022年：人民幣206,456,100元)。

(b) 單一非重要聯營公司

董事認為，概無單一聯營公司對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要聯營公司的權益乃以權益法入賬：

|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 單一非重要聯營公司賬面值總額 | 3,915,886      | 4,436,805               |
| 本集團分佔總額：       |                |                         |
| 持續經營虧損         | (1,397,411)    | (1,282,834)             |
| 全面收益總額         | (1,296,093)    | (1,280,082)             |

(c) 質押為質押物的非流動資產

於2023年12月31日，賬面價值約人民幣861,866,000元(2022年：人民幣無)的一家聯營公司的權益已抵押作為本集團貸款的質押物。



## 16. 按類別劃分之金融工具

|                              | 於12月31日            |                         |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|
|                              | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 金融資產                         |                    |                         |
| 以攤銷成本計值之金融資產：                |                    |                         |
| 貿易及其他應收款項及預付款項(附註21)         | 69,288,175         | 89,183,172              |
| 減：預付款項                       | (5,222,415)        | (4,033,523)             |
| — 貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項)    | 64,065,760         | 85,149,649              |
| — 受限制銀行存款                    | 3,033,268          | 4,763,360               |
| — 現金及現金等價物(附註24)             | 1,988,738          | 4,623,126               |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)      | 777,280            | 971,614                 |
| 按公平值計入損益的金融資產(附註18)          | 5,395,169          | 5,451,112               |
|                              | <b>75,260,215</b>  | <b>100,958,861</b>      |
| 金融負債                         |                    |                         |
| 以攤銷成本計值之負債：                  |                    |                         |
| — 貸款(附註32)                   | 96,143,322         | 97,023,449              |
| — 租賃負債(附註8)                  | 1,973,007          | 398,398                 |
| — 貿易及其他應付款項(不包括其他應交稅金)(附註34) | 45,756,678         | 38,124,319              |
| 按公平值計入損益的金融負債(附註36)          | 33,764             | 168,420                 |
|                              | <b>143,906,771</b> | <b>135,714,586</b>      |

## 17. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

### (i) 按公平值計入其他全面收益的金融資產分類

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，而本集團已不可撤回地選擇於初始確認時於此類別確認。該等為策略投資，而本集團認為此類別較為相關。

## 17. 按公平值計入其他全面收益的金融資產(續)

### (ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資

|          | 於12月31日          |                |
|----------|------------------|----------------|
|          | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 上市證券(a)  | 15,856           | 16,020         |
| 非上市證券(b) | 761,424          | 955,594        |
|          | <b>777,280</b>   | 971,614        |
| 減：非流動部分  | <b>(777,280)</b> | (971,614)      |
| 流動部分     | -                | -              |

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

(b) 於非上市股本證券之投資以港幣及人民幣計值。非上市股本證券的估值參考附註4.3。

下表呈列按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

|         | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------|------------------|----------------|
| 於1月1日   | 971,614          | 6,234,811      |
| 公平值變動   | <b>(196,699)</b> | (5,115,016)    |
| 出售      | -                | (495,120)      |
| 貨幣換算差額  | <b>2,365</b>     | 346,939        |
| 於12月31日 | <b>777,280</b>   | 971,614        |

## 18. 按公平值計入損益的金融資產

### (i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資，及
- 持作買賣股權投資，及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值變動的股權投資。

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

|               | 於12月31日            |                |
|---------------|--------------------|----------------|
|               | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元 |
| 於基金及債券投資的投資   | 4,702,136          | 4,717,622      |
| 於其他非上市股本證券的投資 | 335,558            | 316,654        |
| 於上市股本證券的投資    | 481                | 4,160          |
| 衍生金融工具        | 356,994            | 412,676        |
|               | <b>5,395,169</b>   | 5,451,112      |
| 減：非流動部分       | <b>(4,748,336)</b> | (4,478,828)    |
| 流動部分          | <b>646,833</b>     | 972,284        |

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動列賬於損益表的「其他虧損 — 淨額」。

### (ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下虧損：

|                    | 截至12月31日止年度      |                |
|--------------------|------------------|----------------|
|                    | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 於其他虧損 — 淨額確認的公平值虧損 | <b>(893,490)</b> | (448,727)      |

### (iii) 面對風險及公平值計量

有關本集團面對的價格風險詳情於附註4.1披露。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情於附註4.3披露。

### (iv) 質押為質押物的非流動資產

於2023年12月31日，按公平值計入損益的金融資產公平值約人民幣592,992,000元(2022年：人民幣無)已質押作為本集團貸款的質押物。

## 19. 發展中物業

|                  | 截至12月31日止年度    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初               | 73,299,924     | 81,334,265     |
| 添置               | 15,498,935     | 29,159,575     |
| 收購附屬公司           | 4,545,028      | –              |
| 出售附屬公司權益         | (2,503,154)    | (7,514,441)    |
| 減值撥備(附註39)       | (1,935,580)    | (1,253,754)    |
| 轉撥至物業、機器及設備(附註7) | –              | (526,844)      |
| 轉撥至土地使用權(附註9)    | –              | (19,866)       |
| 轉撥至已落成待售物業       | (40,389,138)   | (27,879,011)   |
| 年終               | 48,516,015     | 73,299,924     |
| 發展中物業包括：         |                |                |
| 土地使用權            | 22,568,177     | 41,062,541     |
| 建築成本及資本化支出       | 18,198,279     | 21,518,491     |
| 資本化利息            | 7,749,559      | 10,718,892     |
|                  | 48,516,015     | 73,299,924     |

發展中物業主要位於中國。於2023年12月31日，發展中物業約人民幣24,192,376,000元(2022年：人民幣32,859,420,000元)抵押作本集團貸款抵押物。

所有發展中物業預期於本集團一般經營周期內完成，其中約人民幣29,981,825,000元(2022年：人民幣36,823,552,000元)預期於財務狀況表日期超過十二個月後竣工及可供出售。

## 20. 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。該等項目的土地使用權證書屬政府所有。一級土地開發項目的主要活動包括房屋拆遷及土地平整工程，從而保證該土地的供水、供氣及供電正常。

## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項

|                | 於12月31日        |                         |
|----------------|----------------|-------------------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 貿易應收款項(a)      | 5,155,256      | 5,276,891               |
| 其他應收款項及預付款項(b) | 64,132,919     | 83,906,281              |
|                | 69,288,175     | 89,183,172              |
| 減：非流動部分        | (6,878,282)    | (8,387,895)             |
| 流動部分           | 62,409,893     | 80,795,277              |

### (a) 貿易應收款項

|              | 於12月31日        |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收款項       | 5,935,207      | 5,787,523      |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (779,951)      | (510,632)      |
|              | 5,155,256      | 5,276,891      |
| 減：非流動部分      | —              | —              |
| 流動部分         | 5,155,256      | 5,276,891      |

## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (a) 貿易應收款項(續)

提供服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關財務狀況表日期主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

|        | 於12月31日          |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| 少於6個月  | 1,590,839        | 1,952,854        |
| 6個月至1年 | 2,332,846        | 2,047,211        |
| 1年至2年  | 1,467,025        | 1,269,705        |
| 2年至3年  | 308,612          | 443,507          |
| 超過3年   | 235,885          | 74,246           |
|        | <b>5,935,207</b> | <b>5,787,523</b> |

於2023年12月31日，賬面值約人民幣67,105,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2022年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

|            | 截至12月31日止年度      |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| 於1月1日      | (510,632)        | (150,580)        |
| 應收款項減值撥備   | (269,567)        | (360,384)        |
| 終止確認出售附屬公司 | 248              | 332              |
| 於12月31日    | <b>(779,951)</b> | <b>(510,632)</b> |

## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款項及預付款項

|                   | 於12月31日           |                  |                   |                   |                  |                   |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                   | 流動                | 2023年<br>非流動     | 合計                | 流動                | 2022年<br>非流動     | 合計                |
|                   | 人民幣千元             | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元<br>(經重述)    | 人民幣千元<br>(經重述)   | 人民幣千元<br>(經重述)    |
| 借予合營企業委託貸款(i)     | 3,425,068         | 223,476          | 3,648,544         | 3,842,277         | 439,078          | 4,281,355         |
| 借予聯營公司委託貸款(ii)    | -                 | 636,206          | 636,206           | -                 | -                | -                 |
| 借予第三方委託貸款(iii)    | 771,151           | 391,946          | 1,163,097         | 757,182           | 579,240          | 1,336,422         |
| 應收合營企業款項(v)       | 22,865,146        | 1,906,179        | 24,771,325        | 23,035,988        | 3,366,986        | 26,402,974        |
| 應收非控制性權益款項(iv)    | 5,469,140         | -                | 5,469,140         | 6,052,263         | 310,000          | 6,362,263         |
| 應收聯營公司款項(v)       | 10,038,587        | -                | 10,038,587        | 10,255,224        | 10,000           | 10,265,224        |
| 應收第三方款項(iii)      | 16,370,118        | -                | 16,370,118        | 22,029,602        | 662,107          | 22,691,709        |
|                   | <b>58,939,210</b> | <b>3,157,807</b> | <b>62,097,017</b> | <b>65,972,536</b> | <b>5,367,411</b> | <b>71,339,947</b> |
| 減：減值撥備            | (16,419,776)      | (76,453)         | (16,496,229)      | (7,110,576)       | (173,828)        | (7,284,404)       |
|                   | <b>42,519,434</b> | <b>3,081,354</b> | <b>45,600,788</b> | <b>58,861,960</b> | <b>5,193,583</b> | <b>64,055,543</b> |
| 應收政府款項(vi)        | 788,173           | -                | 788,173           | 762,181           | -                | 762,181           |
| 潛在物業發展項目合作訂金(vii) | 1,447,819         | -                | 1,447,819         | 2,307,819         | -                | 2,307,819         |
| 出售附屬公司權益應收款項      | 79,102            | 2,851,390        | 2,930,492         | 22,603            | 2,732,942        | 2,755,545         |
| 其他應收款項            | 2,322,218         | -                | 2,322,218         | 1,816,171         | 200,000          | 2,016,171         |
|                   | <b>4,637,312</b>  | <b>2,851,390</b> | <b>7,488,702</b>  | <b>4,908,774</b>  | <b>2,932,942</b> | <b>7,841,716</b>  |
| 減：減值撥備            | (949,379)         | (4,000)          | (953,379)         | (538,989)         | (4,834)          | (543,823)         |
|                   | <b>3,687,933</b>  | <b>2,847,390</b> | <b>6,535,323</b>  | <b>4,369,785</b>  | <b>2,928,108</b> | <b>7,297,893</b>  |
| 預付稅項              | 6,772,228         | 2,165            | 6,774,393         | 8,516,285         | 3,037            | 8,519,322         |
| 其他預付款項(viii)      | 4,275,042         | 947,373          | 5,222,415         | 3,770,356         | 263,167          | 4,033,523         |
|                   | <b>11,047,270</b> | <b>949,538</b>   | <b>11,996,808</b> | <b>12,286,641</b> | <b>266,204</b>   | <b>12,552,845</b> |
| 其他應收款項及預付款項合計     | <b>57,254,637</b> | <b>6,878,282</b> | <b>64,132,919</b> | <b>75,518,386</b> | <b>8,387,895</b> | <b>83,906,281</b> |

## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款項及預付款項(續)

(i) 借予合營企業委託貸款乃無質押、按年利率0%至13%(2022年:0%至13%)計息。結餘約人民幣3,425,068,000元(2022年:人民幣3,842,277,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣223,476,000元(2022年:人民幣439,078,000元)須於一年後償還並計入非流動部分。

(ii) 借予聯營公司委託貸款乃無質押、按年利率7%(2022年:無)計息。結餘約人民幣636,206,000元須於一年後償還,因此計入非流動部分。

於2023年12月31日,借予本集團聯營公司委託貸款賬面值約人民幣591,696,000元已抵押作為本集團貸款質押品(2022年:人民幣無)。

(iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業、聯營公司及合作方的合營企業及聯營公司的款項,以支持房地產項目的發展。由於本集團於該等公司並無直接股權,故支付予該等公司的款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項。

無質押委託貸款按年利率8.5%至15.0%(2022年:8.5%至15.0%)計息。

對應收蕪湖德業款項屬有抵押、免息及須應要求償還。剩餘的應收第三方款項屬無質押、免息及須應要求償還。

(iv) 應收非控制性權益款項乃無抵押及免息。結餘約人民幣5,469,140,000元(2022年:人民幣6,052,263,000元)須於一年內償還。

於2022年,餘下結餘約人民幣310,000,000元須於一年後償還及計入非流動部分。

(v) 應收合營企業及聯營公司款項屬無質押、免息及須應要求償還。

(vi) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,該等金額將於其後由政府償付。

(vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。於2023年12月31日,此類合作仍處於談判階段。餘額中約人民幣150,000,000元(2022年:人民幣150,000,000元)為無質押,按年利率8.8%(2022年:8.8%)計息。餘額約人民幣1,297,819,000元(2022年:人民幣2,157,819,000元)乃屬無質押及免息。餘額中約人民幣1,447,819,000元(2022年:人民幣2,307,819,000元)須按要求償還。

(viii) 於2023年12月31日,預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,198,564,000元(2022年:人民幣2,163,792,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。

(ix) 截至2023年12月31日止年度,從中聯置地轉入和轉出蕪湖德業的資金總額分別為約人民幣493,444,000元(2022年:人民幣28,195,969,000元)及約人民幣5,561,004,000元(2022年:人民幣15,875,986,000元)。截至2023年12月31日的相關滾存餘額為約人民幣5,492,428,000元(2022年:人民幣10,559,988,000元)。



## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款項及預付款項(續)

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述各類應收款項的賬面值。本集團貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

|            | 截至12月31日止年度    |                         |
|------------|----------------|-------------------------|
|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 於1月1日      | (7,828,227)    | (342,338)               |
| 應收款項減值撥備   | (11,013,153)   | (7,489,957)             |
| 撇銷         | 1,390,045      | –                       |
| 終止確認出售附屬公司 | 1,727          | 4,068                   |
| 於12月31日    | (17,449,608)   | (7,828,227)             |

## 22. 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，具有租期的租賃土地介乎40年至70年(2022年：40年至70年)。

|            | 於12月31日        |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 已落成待售物業包括： |                |                |
| 土地使用權      | 8,000,215      | 6,841,760      |
| 建築成本及資本化支出 | 15,637,248     | 11,109,650     |
| 資本化利息      | 3,076,147      | 2,282,687      |
|            | 26,713,610     | 20,234,097     |

## 22. 已落成待售物業(續)

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

|              | 於12月31日        |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初           | 201,548        | 237,024        |
| 添置           | 336,153        | 127,196        |
| 轉撥自發展中物業     | 795,929        | –              |
| 出售已落成待售物業時撇銷 | (341,317)      | (162,672)      |
| 年終           | 992,313        | 201,548        |

於2023年12月31日，已落成待售物業約人民幣12,257,699,000元(2022年：人民幣1,502,472,000元)已抵押作本集團貸款的抵押物。

## 23. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行授予本集團物業買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款，以滿足若干地方機關的規定。截至2023年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.20%至0.35%(2022年：0.25%至0.35%)。

## 24. 現金及現金等價物

|          | 於12月31日        |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 銀行存款及現金  | 1,988,738      | 4,612,003      |
| 短期銀行存款   | –              | 11,123         |
| 現金及現金等價物 | 1,988,738      | 4,623,126      |
| 以下列貨幣計值： |                |                |
| — 人民幣    | 1,956,189      | 4,522,191      |
| — 港幣     | 1,308          | 52,019         |
| — 美元     | 31,241         | 48,916         |
|          | 1,988,738      | 4,623,126      |

本集團現金及現金等價物分別置存於中國內地及香港的銀行。將置存於中國內地以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

## 25. 分類為持作出售的資產

於2022年12月15日，本公司、本公司間接全資附屬公司穎源有限公司、本公司間接全資附屬公司北京銀港房地產開發有限公司、遠洋服務控股有限公司間接全資附屬公司及本公司間接非全資附屬公司北京億馳物業服務有限公司（統稱「賣方」）與SwireProperties(Chengdu) Limited、天津麟松城市建設開發有限公司及北京浩倡諮詢有限公司（統稱「買方」）簽訂總協議，以出售於成都乾豪物業服務有限公司（遠洋服務控股有限公司合營企業）、乾林中國控股有限公司及成都銀港置業有限公司（屆時為本公司合營企業）（統稱「出售公司」）的50%股權，總代價為人民幣5,550,000,000元（「出售事項」）。出售於出售公司的15%股權於截至2022年12月31日止年度前完成，代價為人民幣1,000,000,000元。以總代價人民幣4,550,000,000元出售於出售公司的餘下35%股權隨後於2023年2月完成。因此，於2022年12月31日，投資出售公司被分類為持作出售的合營企業之權益，並在綜合財務狀況表中單獨列報。經參考出售公司的出售代價及於2022年12月31日的賬面值，截至2022年12月31日止年度並無錄得減值虧損。

於2023年及2022年12月31日，投資分類為待售的合營企業如下：

|        | 於12月31日        |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 投資合營企業 | -              | 2,225,754      |

## 26. 股本

|                     | 普通股股數         | 股本<br>港幣千元 | 等同股本<br>人民幣千元 | 就限制性股份<br>獎勵計劃而<br>持有的股份<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------|------------|---------------|-----------------------------------|-------------|
| 於2023年1月1日年初結餘      | 7,616,095,657 | 30,413,634 | 27,329,232    | –                                 | 27,329,232  |
| 因員工購權的行使而發行股份       | –             | –          | –             | –                                 | –           |
| 根據限制性股份獎勵計劃<br>歸屬股份 | –             | –          | –             | –                                 | –           |
|                     | 7,616,095,657 | 30,413,634 | 27,329,232    | –                                 | 27,329,232  |
| 限制性股份獎勵計劃(a)        |               |            |               |                                   |             |
| 於2023年1月1日年初結餘      | (4,887,245)   | –          | –             | (1,062)                           | (1,062)     |
| 年內購入股份              | (2)           | –          | –             | –                                 | –           |
| 根據限制性股份獎勵計劃<br>歸屬股份 | 4,887,247     | –          | –             | 1,062                             | 1,062       |
|                     | –             | –          | –             | –                                 | –           |
| 於2023年12月31日        | 7,616,095,657 | 30,413,634 | 27,329,232    | –                                 | 27,329,232  |

|                     | 普通股股數         | 股本<br>港幣千元 | 等同股本<br>人民幣千元 | 就限制性股份<br>獎勵計劃而<br>持有的股份<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------|------------|---------------|-----------------------------------|-------------|
| 於2022年1月1日年初結餘      | 7,616,095,657 | 30,413,634 | 27,329,232    | –                                 | 27,329,232  |
| 因員工購權的行使而發行股份       | –             | –          | –             | –                                 | –           |
| 根據限制性股份獎勵計劃<br>歸屬股份 | –             | –          | –             | –                                 | –           |
|                     | 7,616,095,657 | 30,413,634 | 27,329,232    | –                                 | 27,329,232  |
| 限制性股份獎勵計劃(a)        |               |            |               |                                   |             |
| 於2022年1月1日年初結餘      | (18,450,202)  | –          | –             | (52,317)                          | (52,317)    |
| 年內購入股份              | (6,773,523)   | –          | –             | (6,419)                           | (6,419)     |
| 根據限制性股份獎勵計劃<br>歸屬股份 | 20,336,480    | –          | –             | 57,674                            | 57,674      |
|                     | (4,887,245)   | –          | –             | (1,062)                           | (1,062)     |
| 於2022年12月31日        | 7,611,208,412 | 30,413,634 | 27,329,232    | (1,062)                           | 27,328,170  |

## 26. 股本 (續)

- (a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納限制性股份獎勵計劃，該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員、招聘額外僱員，並為他們提供直接經濟利益以實現公司的長期經營目標。

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由本公司董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據受限制股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員已滿足本公司董事局於制定限制性股份獎勵計劃時指定的所有歸屬條件，有權獲得限制性股份獎勵計劃所涵蓋的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2023年及2022年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

|              | 股數<br>(千股) |
|--------------|------------|
| 於2023年1月1日   | 4,887      |
| 歸屬           | (4,887)    |
| 於2023年12月31日 | –          |
| 於2022年1月1日   | 25,748     |
| 歸屬           | (20,336)   |
| 沒收           | (525)      |
| 於2022年12月31日 | 4,887      |

獎勵股份的公平值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。在評估這些獎勵股份的公平值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

## 27. (累計虧損) / 保留溢利

|             | 截至12月31日止年度    |                         |
|-------------|----------------|-------------------------|
|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 於1月1日       | 8,650,235      | 27,884,787              |
| 年度虧損        | (21,096,541)   | (19,036,534)            |
| 與2021年有關的股息 | –              | (198,018)               |
| 於12月31日     | (12,446,306)   | 8,650,235               |

## 28. 儲備

|                                | 合併儲備<br>人民幣千元 | 法定儲備<br>人民幣千元 | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>人民幣千元 | 員工<br>購股權<br>人民幣千元 | 限制性股份<br>獎勵計劃<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------|-------------|
| 於2023年1月1日                     | (763,427)     | 1,596,937     | (1,114,782)   | (6,106,776)         | 615,364            | (64,447)               | (1,500,117)   | (7,337,248) |
| 按公平值計入其他全面收益的<br>金融資產公平值變動，除稅後 | -             | -             | -             | (190,269)           | -                  | -                      | -             | (190,269)   |
| 遞延對沖收益                         | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | 56,486        | 56,486      |
| 貨幣匯兌差額                         | -             | -             | (344,260)     | -                   | -                  | -                      | -             | (344,260)   |
| 股份支付開支(附註40)                   | -             | -             | -             | -                   | -                  | (1,479)                | -             | (1,479)     |
| 根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份                | -             | -             | -             | -                   | -                  | (1,062)                | -             | (1,062)     |
| 享有按權益法入賬的投資的<br>其他全面收益份額       | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | 164,174       | 164,174     |
| 收購和出售附屬公司的部分權益                 | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | (200,711)     | (200,711)   |
| 於2023年12月31日                   | (763,427)     | 1,596,937     | (1,459,042)   | (6,297,045)         | 615,364            | (66,988)               | (1,480,168)   | (7,854,369) |

|                                | 合併儲備<br>人民幣千元 | 法定儲備<br>人民幣千元 | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>人民幣千元 | 員工<br>購股權<br>人民幣千元 | 限制性股份<br>獎勵計劃<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------|-------------|
| 於2022年1月1日                     | (763,427)     | 1,596,937     | 767,907       | (1,420,510)         | 615,289            | (19,856)               | (864,231)     | (87,891)    |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產<br>公平值變動，除稅後 | -             | -             | -             | (4,686,266)         | -                  | -                      | -             | (4,686,266) |
| 遞延對沖收益                         | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | 43,346        | 43,346      |
| 貨幣匯兌差額                         | -             | -             | (1,882,689)   | -                   | -                  | -                      | -             | (1,882,689) |
| 股份支付開支(附註40)                   | -             | -             | -             | -                   | 75                 | 13,083                 | -             | 13,158      |
| 根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份                | -             | -             | -             | -                   | -                  | (57,674)               | -             | (57,674)    |
| 享有按權益法入賬的投資的其他<br>全面收益份額       | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | 2,752         | 2,752       |
| 收購和出售附屬公司的部分權益                 | -             | -             | -             | -                   | -                  | -                      | (681,984)     | (681,984)   |
| 於2022年12月31日                   | (763,427)     | 1,596,937     | (1,114,782)   | (6,106,776)         | 615,364            | (64,447)               | (1,500,117)   | (7,337,248) |

法定儲備為在中國註冊成立的公司根據中國規例而預留作未來發展用途的儲備，按該等公司年度溢利的若干百分比每年撥款。

## 29. 購股權

本集團購股權計劃分別於2007年9月3日及2018年8月6日設立獲股東批准。購股權計劃旨在向高級經理及以上員工提供長遠獎勵，以為股東帶來長期回報。根據計劃，參與者獲授購股權，僅可於達成若干履約標準後歸屬。能否參與該計劃由董事會酌情決定，概無任何人士擁有參與該計劃或收取任何保證利益的合約權利。

於2015年至2017年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%購股權由授出當日起計3年後可予行使。

於2018年至2019年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的50%由授出當日起計1年後可予行使；餘下50%購股權由授出當日起計2年後可予行使。

於2020年授出之購股權乃授予若干董事及經甄選僱員，其中50%購股權可於自授出日期起計1年後予以行使，而剩餘50%購股權可於自授出日期起計2年後予以行使。

購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

|              | 每股平均<br>行使價<br>(港幣元) | 股數<br>(千股) |
|--------------|----------------------|------------|
| 於2023年1月1日   | 3.55                 | 744,129    |
| 年內失效         | 3.94                 | (236,200)  |
| 於2023年12月31日 | 3.37                 | 507,929    |

|              | 每股平均<br>行使價<br>(港幣元) | 股數<br>(千股) |
|--------------|----------------------|------------|
| 於2022年1月1日   | 3.60                 | 784,629    |
| 年內失效         | 4.70                 | (40,500)   |
| 於2022年12月31日 | 3.55                 | 744,129    |

507,929,000份(2022年：744,129,000份)未行使購股權中，於2023年12月31日有507,929,000份(2022年：744,129,000份)可予行使。

就截至2023年12月31日止年度無獲行使的購股權，本公司概無發行普通股(2022年：無)。2023年股份加權平均價格為每股港幣3.37元(2022年：港幣3.55元)。

## 29. 購股權 (續)

於2023年12月31日未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

| 屆滿期        | 每股行使價<br>(港幣元) | 股數<br>(千股) |
|------------|----------------|------------|
| 2024年3月27日 | 3.370          | 506,729    |
| 2025年3月25日 | 2.106          | 1,200      |
|            |                | 507,929    |

## 30. 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產寶財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應以初始年利率4.900%作出分派，直至2023年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。於2022年9月21日至2023年9月20日期間，遠洋地產III應按年利率6.946%作出認購協議既定的分派。該等資本證券由本公司擔保。

## 31. 資本工具

- (a) 於2020年2月18日及25日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行本金額為人民幣3,378,000,000元的僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2022年，遠洋控股贖回人民幣2,000,000,000元的資本工具。於2023年12月31日，資本工具所得本金為約人民幣1,378,000,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。
- (b) 於2019年6月26日，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2023年12月31日，資本工具所得本金為約人民幣981,000,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。



## 32. 貸款

|                | 於12月31日        |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 非流動            |                |                |
| 銀行貸款(a)        | 13,928,040     | 11,124,911     |
| 其他貸款(b)        | 12,464,694     | 47,806,802     |
| 非流動貸款總額        | 26,392,734     | 58,931,713     |
| 流動             |                |                |
| 長期銀行貸款的流動部分(a) | 23,374,543     | 21,543,973     |
| 長期其他貸款的流動部分(b) | 44,952,445     | 9,009,857      |
| 短期銀行貸款(a)      | 1,088,600      | 3,775,306      |
| 短期其他貸款(b)      | 335,000        | 3,762,600      |
| 流動貸款總額         | 69,750,588     | 38,091,736     |
| 貸款總額           | 96,143,322     | 97,023,449     |

(a) 於2023年12月31日，銀行貸款約人民幣19,895,829,000元(2022年：人民幣14,417,280,000元)以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作為抵押物。

## (b) 其他貸款

|                 | 於12月31日        |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 債券發行(i)         | 18,256,992     | 23,534,714     |
| 有擔保票據(ii)       | 23,250,577     | 22,744,095     |
| 信託公司貸款(iii)     | 3,213,916      | 3,222,450      |
| 資產證券化(iv)       | 4,107,196      | 4,131,297      |
| 非控制性權益貸款(v)     | 1,113,789      | 2,025,635      |
| 聯營公司及合營企業貸款(vi) | 4,152,646      | 3,568,237      |
| 第三方貸款(vii)      | 3,657,023      | 1,352,831      |
|                 | 57,752,139     | 60,579,259     |
| 減：非流動部分         | (12,464,694)   | (47,806,802)   |
| 流動部分            | 45,287,445     | 12,772,457     |

## 32. 貸款(續)

### (b) 其他貸款(續)

- (i) 於2022年，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的債券，票息率每年5.32%，為期三年。於2023年12月31日，未償還的本金總額為人民幣1,997,688,000元。本集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳情請參閱本集團於2024年3月28日的公告。

於2021年，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣1,950,000,000元的公司債券，票息率每年4.06%，為期五年。於2023年12月31日，未償還的本金總額為人民幣1,947,483,000元已於2024年1月展期。

於2021年，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的公司債券，票息率每年4.20%，為期五年。於2023年12月31日，未償還的本金總額為人民幣2,598,795,000元已於2024年1月展期。

於2021年，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券，票息率每年4.60%，為期三年。於2023年12月31日，未償還的本金總額為人民幣2,999,892,000元。本集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳情請參閱本集團於2024年3月28日的公告。

於2019年，全資附屬公司遠洋控股發行兩系列公司債券總額為人民幣2,900,000,000元：(i) 人民幣1,700,000,000元，票息率每年4.06%，為期五年；於2022年3月，遠洋控股行將票息率由4.06%上調至5.50%，贖回人民幣1,330,000,000元的公司債券，並再發行人民幣950,000,000元的已贖回公司債券；(ii) 人民幣1,200,000,000元，票息率每年4.59%，為期七年。於2023年12月31日，未償還的本金總額共人民幣2,517,754,000元已於2024年1月展期。

於2018年，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額人民幣2,000,000,000元的公司債券，票息率每年4.00%，為期五年；本集團於2023年內已償還本金人民幣300,000,000元，於2023年12月31日，未償還的本金人民幣1,700,000,000元已於2024年1月展期。

於2015年8月，全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的公司債券，票息率每年5.00%，為期十年。於2015年10月另外發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券，票息率每年4.76%，為期十年。兩筆公司債券於2023年12月31日未償還的本金總額共人民幣4,495,380,000元已於2024年1月展期。

## 32. 貸款(續)

### (b) 其他貸款(續)

- (ii) 於2022年4月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保票據，為期三年，年利率為3.80%。

於2022年2月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保票據，為期三年，年利率為2.70%，該批票據將合併為單一系列，其有擔保票據於2021年7月發行。

於2021年7月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為320,000,000美元的有擔保票據，為期三年半，年利率為2.70%。

於2021年5月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期五年，年利率為3.25%。

於2020年1月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

於2019年8月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額600,000,000美元有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司發行本金總額500,000,000美元有擔保票據，為期十二年，年利率為5.95%。

於2014年7月，全資附屬公司遠洋地產實財I有限公司發行本金總額700,000,000美元有擔保票據，為期十年，年利率為6.00%。

- (iii) 向信託公司的貸款按5.75%至7.40%計息，流動部分有約人民幣3,132,196,000元，全部將於一年內償還(2022年：無)。

於2023年12月31日，約人民幣3,213,916,000的該等貸款以發展中物業和已落成待售物業作為抵押(2022年：人民幣3,222,450,000元)。同時，以若干附屬公司的股權作為質押。

## 32. 貸款(續)

### (b) 其他貸款(續)

- (iv) 於2021年7月，遠洋控股與第三方融資公司以資產證券化形式訂立本金總額為人民幣3,200,000,000元的資產支持特別協議。該筆貸款以本集團物業、機器及設備、土地使用權及投資物業作為抵押，以貿易及其他應收款項作為質押。於2023年12月31日，該筆借款的未償還本金總額有約人民幣3,132,196,000元，並於一年內償還(2022年：人民幣3,156,297,000元)。本集團正就調整償債安排與利益相關者進行溝通。詳情請參閱本集團於2024年3月28日的公告。

於2022年12月，遠洋控股與第三方融資公司以房地產信託投資基金形式訂立本金總額為人民幣975,000,000元的資產支持特別協議。該筆貸款以本集團投資物業作為抵押，以貿易及其他應收款項作為質押。

- (v) 向非控制性權益的貸款按年利率8.00%至10.00%計息，流動部分有約人民幣71,541,000元，於一年內償還(2022年：人民幣923,695,000元)。

於2023年及2022年12月31日，該等貸款本集團以若干附屬公司的股權作質押。

- (vi) 向聯營公司及合營企業的借款按年利率8.00%至10.00%計息，流動部分有約人民幣2,637,000,000元，於一年內償還(2022年：人民幣3,079,137,000元)。

於2023年及2022年12月31日，該等貸款本集團以若干合營企業的股權作質押。

- (vii) 向第三方的借款按年利率2.80%至24.00%計息，流動部分有約人民幣888,004,000元，於一年內償還(2022年：人民幣391,331,000元)。

於2023年12月31日，從第三方獲得人民幣2,926,524,000元的該等貸款，本集團以金融資產、物業、機器及設備、投資物業、發展中物業和已落成待售物業作為抵押，以貿易及其他應收款和若干附屬公司及一間聯營企業的股權作為質押(2022年：人民幣1,236,621,000元)。

- (c) 於本集團於相關財務狀況表日期的總貸款到期日如下：

|         | 於12月31日           |                   |
|---------|-------------------|-------------------|
|         | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元    |
| 總貸款     |                   |                   |
| — 1年內   | 69,750,588        | 38,091,736        |
| — 1年至2年 | 11,027,040        | 21,062,550        |
| — 2年至5年 | 9,386,622         | 30,061,043        |
| — 5年以上  | 5,979,072         | 7,808,120         |
|         | <b>96,143,322</b> | <b>97,023,449</b> |

## 32. 貸款(續)

(d) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

|          | 於12月31日           |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
|          | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元    |
| 以下列貨幣計值： |                   |                   |
| — 人民幣    | 57,415,547        | 57,386,207        |
| — 港幣     | 13,343,437        | 14,666,153        |
| — 美元     | 25,384,338        | 24,971,089        |
|          | <b>96,143,322</b> | <b>97,023,449</b> |

(e) 於相關財務狀況表日期的加權平均實際年利率詳列如下：

|      | 於12月31日      |              |
|------|--------------|--------------|
|      | 2023年<br>年利率 | 2022年<br>年利率 |
| 銀行貸款 | 5.89%        | 4.87%        |
| 其他貸款 | 5.47%        | 5.33%        |

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

|          | 於12月31日           |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
|          | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元    |
| 6個月內     | 41,643,266        | 28,059,757        |
| 6個月至12個月 | 41,333,366        | 17,595,074        |
| 1年至5年    | 12,581,949        | 43,585,249        |
| 5年以上     | 584,741           | 7,783,369         |
|          | <b>96,143,322</b> | <b>97,023,449</b> |

(g) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率5.89%(2022年：4.87%)計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

## 32. 貸款(續)

- (h) 於2023年12月31日，約人民幣42,106,336,000元(2022年：人民幣22,016,627,000元)的貸款根據相關貸款協議的條款可能會按要求償還，分類為流動負債。

|           | 於12月31日           |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
|           | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元    |
| 長期貸款的即期部分 | 41,307,736        | 20,595,258        |
| 短期貸款      | 798,600           | 1,421,369         |
|           | <b>42,106,336</b> | <b>22,016,627</b> |

## 33. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

|                | 於12月31日            |                    |
|----------------|--------------------|--------------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元     |
| 遞延所得稅資產：       |                    |                    |
| — 將於十二個月後轉回    | 2,203,406          | 1,793,940          |
| — 將於十二個月內轉回    | 106,230            | 329,087            |
|                | <b>2,309,636</b>   | <b>2,123,027</b>   |
| 根據抵銷規定抵銷遞延稅項資產 | (101,893)          | (595,847)          |
| 遞延所得稅資產淨值      | <b>2,207,743</b>   | <b>1,527,180</b>   |
| 遞延所得稅負債：       |                    |                    |
| — 將於十二個月後清償    | (2,048,575)        | (1,914,442)        |
| — 將於十二個月內清償    | (70,015)           | (164,172)          |
|                | <b>(2,118,590)</b> | <b>(2,078,614)</b> |
| 根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債 | 101,893            | 595,847            |
| 遞延所得稅負債淨額      | <b>(2,016,697)</b> | <b>(1,482,767)</b> |
| 遞延所得稅資產淨額      | <b>191,046</b>     | <b>44,413</b>      |

### 33. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的變動如下：

|              | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 年初           | (44,413)       | 218,142        |
| 於損益內確認(附註42) | (600,094)      | 244,792        |
| 計入其他全面收益     | (6,429)        | (429,220)      |
| 收購附屬公司，淨額    | 553,973        | (28,806)       |
| 出售附屬公司權益     | (94,083)       | (49,321)       |
| 年終           | (191,046)      | (44,413)       |

截至2023年及2022年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債結餘在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

#### 遞延所得稅資產

|              | 未來土地<br>增值稅扣減<br>及其他<br>應計支出<br>人民幣千元 | 未變現收益<br>人民幣千元 | 稅務虧損<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|---------------|-------------|-------------|
| 於2023年1月1日   | 1,208,346                             | 612,488        | 297,105       | 5,088       | 2,123,027   |
| (扣除)／計入損益    | (29,058)                              | 127,077        | 84,978        | (5,088)     | 177,909     |
| 收購附屬公司       | -                                     | -              | 8,700         | -           | 8,700       |
| 於2023年12月31日 | 1,179,288                             | 739,565        | 390,783       | -           | 2,309,636   |
| 於2022年1月1日   | 1,631,224                             | 332,366        | 304,165       | 5,088       | 2,272,843   |
| (扣除)／計入損益    | (422,878)                             | 230,755        | (112,197)     | (2,546)     | (306,866)   |
| 出售附屬公司權益     | -                                     | 49,321         | -             | -           | 49,321      |
| 收購附屬公司       | -                                     | 46             | 105,137       | 2,546       | 107,729     |
| 於2022年12月31日 | 1,208,346                             | 612,488        | 297,105       | 5,088       | 2,123,027   |

### 33. 遞延所得稅 (續)

#### 遞延所得稅負債

|                     | 折舊差額<br>人民幣千元   | 投資物業<br>重估<br>人民幣千元 | 資產重估<br>人民幣千元    | 隨時間<br>確認收益<br>人民幣千元 | 代扣所得稅<br>人民幣千元   | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元        |
|---------------------|-----------------|---------------------|------------------|----------------------|------------------|-------------|--------------------|
| 於2023年1月1日          | (65,853)        | (1,155,480)         | (279,815)        | (443,572)            | (196,035)        | 62,141      | (2,078,614)        |
| 計入/(扣除) 損益          | 724             | 171,623             | 43,351           | 268,628              | -                | (62,141)    | 422,185            |
| 收購附屬公司              | -               | (508,213)           | (54,460)         | -                    | -                | -           | (562,673)          |
| 出售附屬公司權益            | -               | -                   | 94,083           | -                    | -                | -           | 94,083             |
| 計入其他全面收益            | -               | -                   | 6,429            | -                    | -                | -           | 6,429              |
| <b>於2023年12月31日</b> | <b>(65,129)</b> | <b>(1,492,070)</b>  | <b>(190,412)</b> | <b>(174,944)</b>     | <b>(196,035)</b> | <b>-</b>    | <b>(2,118,590)</b> |
| 於2022年1月1日          | (66,577)        | (1,169,091)         | (550,924)        | (445,756)            | (196,035)        | (62,602)    | (2,490,985)        |
| 計入/(扣除) 損益          | 724             | 89,043              | (158,111)        | 5,675                | -                | 124,743     | 62,074             |
| 收購附屬公司              | -               | (75,432)            | -                | (3,491)              | -                | -           | (78,923)           |
| 計入其他全面收益            | -               | -                   | 429,220          | -                    | -                | -           | 429,220            |
| 於2022年12月31日        | (65,853)        | (1,155,480)         | (279,815)        | (443,572)            | (196,035)        | 62,141      | (2,078,614)        |

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。該等稅務損失於5年內過期。本集團並未確認遞延所得稅資產約人民幣1,585,454,000元(2022年：人民幣1,323,788,000元)，對能結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣6,341,817,000元(2022年：人民幣5,295,155,000元)。

於2023年12月31日，本集團在中國內地成立的附屬公司所取得應稅收入的應付預扣稅款所確認的遞延所得稅負債約人民幣196,035,000元(2022年：人民幣196,035,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有甚麼可能將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配。於2023年12月31日，與中國內地附屬公司投資相關但未經確認的遞延所得稅負債的暫時性差異累積總額約為人民幣6,619,251,000元(2022年：人民幣3,084,620,000元)。



## 34. 貿易及其他應付款項

|                | 於12月31日           |                |
|----------------|-------------------|----------------|
|                | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元 |
| 貿易應付款項(i)      | 13,908,768        | 13,773,570     |
| 應計支出           | 9,080,971         | 4,776,062      |
| 應付合營企業款項(ii)   | 7,038,388         | 7,708,753      |
| 應付聯營公司款項(ii)   | 1,040,195         | 915,288        |
| 應付非控制性權益款項(ii) | 2,180,839         | 658,565        |
| 應付政府款項         | 527,052           | 358,678        |
| 其他應付稅項         | 4,023,022         | 6,813,884      |
| 已收按金           | 1,928,202         | 1,565,958      |
| 其他應付款項         | 10,052,263        | 8,367,445      |
|                | <b>49,779,700</b> | 44,938,203     |
| 減：非流動部分        | (683,491)         | (56,176)       |
| 流動部分           | <b>49,096,209</b> | 44,882,027     |

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 主要基於開具發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

|        | 於12月31日           |                |
|--------|-------------------|----------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元 |
| 6個月內   | 4,543,671         | 4,540,664      |
| 6個月至1年 | 1,902,685         | 2,982,390      |
| 1年至2年  | 3,682,485         | 2,326,118      |
| 2年至3年  | 1,273,307         | 3,005,928      |
| 3年以上   | 2,506,620         | 918,470        |
|        | <b>13,908,768</b> | 13,773,570     |

(ii) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

### 35. 合約負債

|                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 直接來自購房者預售所得款項的預收款項 | 20,872,878     | 41,025,991     |

### 36. 按公平值計入損益的金融負債

|             | 於12月31日        |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 衍生工具 — 持有待售 |                |                |
| — 遠期外匯合同    | 33,764         | 168,420        |

年內，於損益確認以下收益：

|                    | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 於其他虧損 — 淨額確認的公平值收益 | 157,361        | 181,594        |

### 37. 利息及其他收入

|              | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 來自以下各項的利息收入： |                |                |
| — 銀行存款       | 47,651         | 86,442         |
| — 信託貸款       | 542,066        | 625,662        |
| — 其他         | 151,394        | 172,780        |
| 股息收入         | —              | 114,780        |
| 其他           | 113,300        | 94,301         |
|              | 854,411        | 1,093,965      |

## 38. 其他虧損 — 淨額

|                          | 截至12月31日止年度      |                    |
|--------------------------|------------------|--------------------|
|                          | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元     |
| 出售於附屬公司權益的收益／(虧損)        | 85,945           | (621,555)          |
| 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動 | (736,129)        | (267,133)          |
| 出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)淨額    | 1,132,219        | (389,605)          |
| 視為出售合營企業及聯營公司的虧損淨額       | (206,078)        | (64,212)           |
| 匯兌虧損                     | (220,110)        | (1,178,350)        |
| 用於解除合同義務的款項              | (96,030)         | (105,117)          |
| 處置物業、機器及設備的(虧損)／收益       | (6,865)          | 677                |
| 出售投資物業的虧損                | —                | (63,624)           |
| 訴訟撥備                     | (618,713)        | —                  |
| 其他虧損                     | (6,618)          | —                  |
|                          | <b>(672,379)</b> | <b>(2,688,919)</b> |

### 39. 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

|                      | 截至12月31日止年度       |                         |
|----------------------|-------------------|-------------------------|
|                      | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 售出物業及土地使用權的成本：       |                   |                         |
| — 土地使用權              | 11,978,508        | 15,255,518              |
| — 資本化利息              | 4,232,640         | 2,531,580               |
| — 建築相關成本             | 21,063,798        | 18,309,012              |
| 提供裝修服務成本             | 2,296,064         | 2,556,032               |
| 直接投資物業支出(附註12)       | 121,545           | 144,147                 |
| 僱員福利費用(附註40)         | 1,893,308         | 1,960,313               |
| 顧問費用                 | 425,700           | 518,918                 |
| 核數師酬金                | 16,530            | 19,680                  |
| — 核數服務               | 12,930            | 14,990                  |
| — 非核數服務              | 3,600             | 4,690                   |
| 物業、機器及設備折舊(附註7)      | 127,316           | 128,539                 |
| 使用權資產折舊(附註8)         | 187,123           | 79,034                  |
| 土地使用權及無形資產攤銷(附註9及10) | 86,620            | 84,995                  |
| 宣傳及市場推廣              | 1,150,589         | 1,686,689               |
| 營業稅及其他徵費             | 290,045           | 269,951                 |
| 減值虧損                 | 13,554,453        | 9,231,291               |
| — 金融資產之減值虧損          | 11,282,720        | 7,850,341               |
| — 發展中物業之減值虧損(附註19)   | 1,935,580         | 1,253,754               |
| — 已落成待售物業之減值虧損(附註22) | 336,153           | 127,196                 |
| 終止確認商譽(附註11)         | 945               | 938                     |
| 辦公費用                 | 79,854            | 89,577                  |
| 物業維護費用               | 1,105,222         | 1,258,420               |
| 能源費用                 | 332,527           | 283,568                 |
| 其他                   | 480,144           | 692,611                 |
|                      | <b>59,422,931</b> | <b>55,100,813</b>       |

## 40. 僱員福利費用

本集團僱員福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

|                  | 截至12月31日止年度      |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| 薪金、工資及獎金         | 1,995,327        | 2,114,359        |
| 退休福利供款           | 233,653          | 227,771          |
| 授予董事與員工購股權(附註28) | -                | 75               |
| 限制性股份獎勵計劃(附註28)  | (1,479)          | 13,083           |
| 其他津貼及福利          | 213,291          | 328,961          |
|                  | <b>2,440,792</b> | <b>2,684,249</b> |
| 減：資本化計入發展中物業     | <b>(547,484)</b> | <b>(723,936)</b> |
|                  | <b>1,893,308</b> | <b>1,960,313</b> |

本集團僱員參與由中國有關省市政府經營的不同退休福利計劃，據此，本集團須按截至2023年及2022年12月31日止年度的僱員工資的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

此外，本集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入(以港幣30,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

概無已沒收供款(由僱主代表有關供款悉數繳納前已退出該計劃的僱員處理的供款)可抵銷界定供款計劃項下的現有供款。

## 40. 僱員福利費用(續)

### (a) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2022年：三名)董事，彼等的酬金已如附註52分析列示。年度內剩餘二名(2022年：二名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

|        | 截至12月31日止年度    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 基本薪金   | 4,725          | 4,151          |
| 其他福利   | -              | -              |
| 酌情花紅   | -              | 843            |
| 退休計劃供款 | 375            | 370            |
| 股份支付   | -              | -              |
|        | <b>5,100</b>   | <b>5,364</b>   |

酬金介乎以下範圍：

|   | 截至12月31日止年度 |          |
|---|-------------|----------|
|   | 2023年       | 2022年    |
| 人民幣2,265,551元(相等於港幣2,500,001元)至人民幣2,718,660元<br>(相等於港幣3,000,000元) | 2           | 1        |
| 人民幣2,718,660元(相等於港幣3,000,001元)至人民幣3,171,770元<br>(相等於港幣3,500,000元) | -           | 1        |
|   | <b>2</b>    | <b>2</b> |

(b) 截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

## 41. 財務費用

|                                    | 截至12月31日止年度        |                |
|------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                    | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元 |
| 利息支出：                              |                    |                |
| — 銀行貸款                             | 2,040,253          | 1,770,539      |
| — 其他貸款                             | 3,200,175          | 3,269,583      |
| — 租賃負債(附註8)                        | 117,672            | 24,204         |
|                                    | <b>5,358,100</b>   | 5,064,326      |
| 減：按年資本化率5.63%(2022年：5.16%)計算的資本化利息 | <b>(1,840,976)</b> | (1,998,202)    |
|                                    | <b>3,517,124</b>   | 3,066,124      |

## 42. 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2023年及2022年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自損益表扣除的所得稅開支為：

|             | 截至12月31日止年度      |                |
|-------------|------------------|----------------|
|             | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅：      |                  |                |
| — 中國企業所得稅   | 961,544          | 929,951        |
| — 中國土地增值稅   | 1,062,670        | 1,450,656      |
| 遞延所得稅(附註33) | <b>(600,094)</b> | 244,792        |
|             | <b>1,424,120</b> | 2,625,399      |

## 42. 所得稅開支(續)

本集團除稅前虧損稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

|                    | 截至12月31日止年度    |                         |
|--------------------|----------------|-------------------------|
|                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 除所得稅前虧損            | (19,560,765)   | (16,130,781)            |
| 就以下各項作出調整：分佔合營企業業績 | 936,319        | 956,523                 |
| 分佔聯營公司業績           | 1,397,411      | 1,282,834               |
|                    | (17,227,035)   | (13,891,424)            |
| 按適用稅率25%計算的稅項      | (4,306,759)    | (3,472,856)             |
| 較高的中國土地增值稅率的影響     | 797,003        | 1,087,992               |
| 毋須課稅收入             | (1,232)        | (69,959)                |
| 不可扣稅支出             | 1,832,532      | 1,745,715               |
| 未確認的稅務虧損           | 1,381,937      | 1,248,147               |
| 抵減先前未確認的稅務虧損及支出    | (335,276)      | (230,895)               |
| 撥回先前確認遞延所得稅資產      | 119,106        | 270,478                 |
| 未確認可抵扣暫時差異         | 1,936,809      | 2,046,777               |
| 所得稅支出              | 1,424,120      | 2,625,399               |

## 43. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股(附註26)。

|                      | 截至12月31日止年度  |                |
|----------------------|--------------|----------------|
|                      | 2023年        | 2022年<br>(經重述) |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)    | (21,096,541) | (19,036,534)   |
| 用作釐定每股基本虧損的虧損(人民幣千元) | (21,096,541) | (19,036,534)   |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)     | 7,616,096    | 7,616,096      |
| 每股基本虧損(每股人民幣)        | (2.770)      | (2.500)        |



## 43. 每股虧損(續)

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及歸屬獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

|                      | 截至12月31日止年度  |                |
|----------------------|--------------|----------------|
|                      | 2023年        | 2022年<br>(經重述) |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)    | (21,096,541) | (19,036,534)   |
| 用作釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元) | (21,096,541) | (19,036,534)   |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)     | 7,616,096    | 7,616,096      |
| 每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)  | 7,616,096    | 7,616,096      |
| 每股攤薄虧損(每股人民幣)        | (2.770)      | (2.500)        |

## 44. 股息

董事局不建議派付截至2023年及2022年12月31日止年度的期末股息。

## 45. 現金流資料

### (a) 經營活動的現金流量

|                                  | 截至12月31日止年度      |                         |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|
|                                  | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| 年度虧損                             | (20,984,885)     | (18,756,180)            |
| 就以下項目作出調整：                       |                  |                         |
| — 所得稅開支(附註42)                    | 1,424,120        | 2,625,399               |
| — 物業、機器及設備折舊(附註7)                | 127,316          | 128,539                 |
| — 土地使用權攤銷(附註9)                   | 15,889           | 29,360                  |
| — 無形資產攤銷(附註10)                   | 70,731           | 55,635                  |
| — 使用權資產攤銷(附註8)                   | 187,123          | 79,034                  |
| — 投資物業公平值變動(附註12)                | 928,020          | 256,118                 |
| — 分佔合營企業業績                       | 964,504          | 977,994                 |
| — 分佔聯營公司業績                       | 1,398,107        | 1,280,984               |
| — 出售合營企業及聯營公司(收益)/虧損(附註38)       | (1,132,219)      | 389,605                 |
| — 視為出售合營企業及聯營公司產生之虧損淨額(附註38)     | 206,078          | 64,212                  |
| — 股息收入(附註37)                     | —                | (114,780)               |
| — 利息收入(附註37)                     | (693,460)        | (798,442)               |
| — 出售附屬公司權益的(收益)/虧損(附註38)         | (85,945)         | 621,555                 |
| — 出售物業、機器及設備的虧損/(收益)(附註38)       | 6,865            | (677)                   |
| — 出售投資物業虧損(附註38)                 | —                | 63,624                  |
| — 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動(附註38) | 736,129          | 267,133                 |
| — 減值開支(附註39)                     | 13,554,453       | 9,231,291               |
| — 終止確認商譽(附註39)                   | 945              | 938                     |
| — 財務成本(附註41)                     | 3,517,124        | 3,066,124               |
| — 匯兌虧損(附註38)                     | 220,110          | 1,178,350               |
| — 股份付款(附註40)                     | (1,479)          | 13,158                  |
| — 訴訟撥備(附註38)                     | 618,713          | —                       |
|                                  | <b>1,078,239</b> | <b>658,974</b>          |

## 45. 現金流資料(續)

### (a) 經營活動的現金流量(續)

|                             | 截至12月31日止年度    |                         |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|
|                             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重述) |
| — 發展中物業                     | (13,657,959)   | 21,146,525              |
| — 存貨(按成本)                   | (155,960)      | (443,990)               |
| — 可收回土地發展成本                 | (21,153)       | 7,503                   |
| — 已落成待售物業                   | 37,729,558     | 957,391                 |
| — 貿易及其他應收款項及預付款項            | 6,898,517      | (4,761,824)             |
| — 合約資產                      | 470,752        | 198,304                 |
| — 受限制銀行存款                   | 1,730,092      | 660,213                 |
| — 貿易及其他應付款項                 | (8,202,018)    | (13,471,337)            |
| — 直接來自購房人及物業承租人的預售所得款項的預收款項 | (20,153,113)   | (15,107,517)            |
| 經營活動所得/(所用)現金               | 5,716,955      | (10,155,758)            |

### (b) 於綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

|                          | 截至12月31日止年度    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 賬面淨值(附註7)                | 80,510         | 101,441        |
| 出售物業、機器及設備的(虧損)/收益(附註38) | (6,865)        | 677            |
| 出售物業、機器及設備所得款項           | 73,645         | 102,118        |

## 45. 現金流資料(續)

### (c) 融資活動負債對賬

本節載列融資活動負債及融資活動負債於各所示期間變動分析。

|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 借款 — 一年內償還(附註32) | (69,750,588)   | (38,091,736)   |
| 借款 — 一年後償還(附註32) | (26,392,734)   | (58,931,713)   |
| 租賃負債(附註8)        | (1,973,007)    | (398,398)      |
| 融資活動負債           | (98,116,329)   | (97,421,847)   |
| 債務總額 — 固定利率      | (62,804,960)   | (65,636,673)   |
| 債務總額 — 浮動利率      | (35,311,369)   | (31,785,174)   |
| 融資活動負債           | (98,116,329)   | (97,421,847)   |

|                 | 融資活動產生負債              |                       |               |              |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------|
|                 | 一年內<br>到期的借款<br>人民幣千元 | 一年後<br>到期的借款<br>人民幣千元 | 租賃負債<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元  |
| 於2021年12月31日的負債 | (18,667,628)          | (73,556,834)          | (427,073)     | (92,651,535) |
| 現金流量            | 6,632,877             | (4,087,657)           | 88,391        | 2,633,611    |
| 因業務合併而增加        | (1,457,000)           | (2,418,504)           | (4,801)       | (3,880,305)  |
| 因出售附屬公司權益而產生之減少 | 336,830               | –                     | 2,267         | 339,097      |
| 匯兌調整            | (212,365)             | (3,278,728)           | –             | (3,491,093)  |
| 因其他收購而產生之增加     | (24,619)              | (289,821)             | (57,182)      | (371,622)    |
| 其他非現金變動         | (24,699,831)          | 24,699,831            | –             | –            |
| 於2022年12月31日的負債 | (38,091,736)          | (58,931,713)          | (398,398)     | (97,421,847) |
| 現金流量            | 9,013,281             | 497,681               | 239,314       | 9,750,276    |
| 因業務合併而增加        | (1,708,250)           | (7,252,232)           | (1,672,575)   | (10,633,057) |
| 因出售附屬公司權益而產生之減少 | –                     | 825,154               | 22,895        | 848,049      |
| 匯兌調整            | (598,550)             | (23,210)              | –             | (621,760)    |
| 因其他收購而產生之增加     | (120,377)             | (16,452)              | –             | (136,829)    |
| 轉撥至其他應付款項       | 263,082               | –                     | –             | 263,082      |
| 其他非現金變動         | (38,508,038)          | 38,508,038            | (164,243)     | (164,243)    |
| 於2023年12月31日的負債 | (69,750,588)          | (26,392,734)          | (1,973,007)   | (98,116,329) |

其他非現金變動主要是重新分類長期借款及一年內償還借款。

## 46. 財務擔保

(a) 於2023年及2022年12月31日，本集團有下列財務擔保：

|               | 於12月31日        |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 有關若干買家按揭貸款的擔保 | 16,590,788     | 20,677,278     |

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授予的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，且本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得物業權證並將其抵押予銀行為止。

由於本公司董事認為本集團不大可能就該等財務擔保合約蒙受任何重大損失，本集團並未就上述財務擔保合約確認任何負債。

(b) 於2023年12月31日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣63,029,830,000元（2022年：人民幣5,523,480,000元）的貸款提供擔保。此等各方擁有的發展中物業及其他資產為該等貸款的主要抵押品。

## 47. 承擔

(a) 資本承擔

於財務狀況表日期尚未產生的資本承擔如下：

|         | 於12月31日        |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 發展中物業   | 6,333,204      | 6,669,612      |
| 投資承擔    | 2,485,667      | 2,956,388      |
| 已訂約但未撥備 | 8,818,871      | 9,626,000      |

## 47. 承擔 (續)

### (b) 向合營企業作出之承擔

|                         | 於12月31日        |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 就一間合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔 | 8,641,747      | 8,662,694      |

### (c) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

|       | 於12月31日        |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 1年以內  | 343,243        | 375,204        |
| 1年至5年 | 544,515        | 188,703        |
| 5年以上  | -              | 2,612          |
|       | 887,758        | 566,519        |

## 48. 並無控制權變動的非控制性權益結算

截至2023年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易購買及增資其非全資附屬公司的額外股權，並向其非控股股東出售部分股權，導致非控制性權益合共減少約人民幣376,368,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣200,711,000元。

截至2022年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易購買及增資其非全資附屬公司的額外股權，並向其非控股股東出售部分股權，導致非控制性權益合共減少約人民幣1,128,145,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣681,984,000元。

## 49. 訴訟撥備

截至本報告日期，多方已就未付貸款、未償還工程及日常營運應付款項、延遲交付若干項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的影響及約人民幣6.2億元的訴訟撥備已確認計提在負債。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟（不論個別或共同）現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

## 50. 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2023年及2022年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

### (a) 服務提供予：

|        | 截至12月31日止年度      |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| — 一位股東 | 6,901            | 29,450           |
| — 合營企業 | 2,216,132        | 1,636,862        |
| — 聯營公司 | 105,081          | 251,067          |
|        | <b>2,328,114</b> | <b>1,917,379</b> |

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

### (b) 所購服務來自：

|      | 截至12月31日止年度      |                |
|------|------------------|----------------|
|      | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 合營企業 | 1,193,565        | 349,884        |
| 聯營公司 | 9,229            | 10,722         |
|      | <b>1,202,794</b> | <b>360,606</b> |

### (c) 與合營企業之交易：

|                  | 截至12月31日止年度    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 向合營企業出售合營企業權益之收益 | —              | 71,066         |
| 向合營企業出售聯營公司權益之收益 | —              | 94,875         |
|                  | —              | <b>165,941</b> |

本集團於截至2023年12月31日止年度並無向本集團的合營企業出售附屬公司、合營企業或聯營公司的任何股權。

## 50. 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理人員的酬金：

|             | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 32,911         | 26,305         |
| 僱用後福利       | 3,026          | 3,147          |
| 其他長期福利      | 1,119          | 1,131          |
|             | <b>37,056</b>  | <b>30,583</b>  |

(e) 出售及購買物業及服務產生的年終結餘：

|          | 於12月31日          |                  |
|----------|------------------|------------------|
|          | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| 應收關聯方款項： |                  |                  |
| — 一位股東   | 1,008            | 5,995            |
| — 合營企業   | 2,527,308        | 3,119,702        |
| — 聯營公司   | 211,397          | 353,690          |
|          | <b>2,739,713</b> | <b>3,479,387</b> |
| 預付關聯方款項： |                  |                  |
| — 一位股東   | 54               | 54               |
| — 合營企業   | 95,582           | 62,491           |
| — 聯營公司   | 102,007          | —                |
|          | <b>197,643</b>   | <b>62,545</b>    |
| 應付關聯方賬款： |                  |                  |
| — 合營企業   | 837,524          | 791,896          |
| — 聯營公司   | 41,897           | 42,297           |
|          | <b>879,421</b>   | <b>834,193</b>   |



## 50. 關聯方交易(續)

## (f) 利息收入

|        | 截至12月31日止年度    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| — 合營企業 | 396,117        | 371,084        |
| — 聯營公司 | 1,241          | 298,219        |
|        | <b>397,358</b> | <b>669,303</b> |

## (g) 向關聯方委託貸款

|                      | 截至12月31日止年度      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
| <b>合營企業：</b>         |                  |                  |
| 於1月1日                | 4,281,355        | 8,032,571        |
| 年度墊付貸款               | 291,002          | 7,393,817        |
| 收取償還貸款               | (917,119)        | (11,145,033)     |
| 因視作出售合營企業而產生之減少      | (6,694)          | —                |
| 利息收入                 | 396,117          | 371,084          |
| 收取利息                 | (248,167)        | (371,084)        |
| 重新分類至應收合營企業款項        | (147,950)        | —                |
| 於12月31日(附註21(b)(i))  | <b>3,648,544</b> | <b>4,281,355</b> |
| <b>聯營公司：</b>         |                  |                  |
| 於1月1日                | —                | 5,168,878        |
| 年度墊付貸款               | 24,510           | 1,087,809        |
| 收取償還貸款               | —                | (6,256,687)      |
| 出售附屬公司權益產生之增加        | 611,696          | —                |
| 利息收入                 | 1,241            | 298,219          |
| 收取利息                 | (1,241)          | (298,219)        |
| 於12月31日(附註21(b)(ii)) | <b>636,206</b>   | <b>—</b>         |

## 50. 關聯方交易 (續)

### (h) 股息收入

截至2023年12月31日止年度，從本公司聯營公司遠洋資本收取的股息收入為人民幣無(2022年：人民幣114,780,000元)。

### (i) 從合營企業收購子公司

(i) 截至2023年12月31日止年度，本公司向合營企業中山市遠維房地產開發有限公司收購中山市長豐創展有限公司100%股權所支付的對價為人民幣455,377,000元。

(ii) 截至2023年12月31日止年度，本公司向合營企業天津普利達房地產建設開發有限公司收購太原吉飛通房地產開發有限公司100%股權所支付的對價為人民幣9,500,000元。

### (j) 應收關聯方款項

|                     | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| <b>合營企業：</b>        |                |                |
| 於1月1日               | 26,402,974     | 26,809,010     |
| 年度墊付款               | 4,800,014      | 32,856,518     |
| 重新分類自關聯方委託貸款        | 147,950        | –              |
| 年度償還款               | (4,774,514)    | (30,220,527)   |
| 收購合營企業產生之增加         | 266,252        | –              |
| 視作出售合營企業產生之減少       | (1,968,798)    | (5,122,470)    |
| 因出售附屬公司權益而產生之增加     | –              | 2,080,443      |
| 因收購附屬公司而產生之增加       | 8,409          | –              |
| 因出售合營企業而產生之減少       | (110,962)      | –              |
| 於12月31日(附註21(b)(v)) | 24,771,325     | 26,402,974     |
| <b>聯營公司：</b>        |                |                |
| 於1月1日               | 10,265,224     | 7,722,884      |
| 年度墊付款               | 375,461        | 5,753,909      |
| 年度償還款               | (673,575)      | (3,211,569)    |
| 收購聯營公司產生之增加         | 18,180         | –              |
| 視作出售聯營公司產生之減少       | (263,482)      | –              |
| 因出售附屬公司產生之增加        | 632,728        | –              |
| 因出售聯營公司而產生之減少       | (315,949)      | –              |
| 於12月31日(附註21(b)(v)) | 10,038,587     | 10,265,224     |

## 50. 關聯方交易(續)

## (k) 應付關聯方款項

|                   | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| <b>合營企業：</b>      |                |                |
| 於1月1日             | 7,708,753      | 6,292,286      |
| 年內墊付金額            | 3,530,431      | 12,527,192     |
| 年度償還款             | (3,992,632)    | (10,776,281)   |
| 視作出售合營企業產生之減少     | –              | (895,636)      |
| 因收購附屬公司而產生之增加     | 426            | 350,432        |
| 因出售附屬公司權益而產生之增加   | –              | 217,892        |
| 因出售合營企業權益而產生之減少   | (208,590)      | (7,132)        |
| 於12月31日(附註34(ii)) | 7,038,388      | 7,708,753      |
| <b>聯營公司：</b>      |                |                |
| 於1月1日             | 915,288        | 2,035,391      |
| 年內墊付金額            | 86,161         | 2,575,699      |
| 年度償還款             | (53,179)       | (3,517,735)    |
| 視作出售聯營公司產生之減少     | –              | (173,811)      |
| 因出售聯營公司權益而產生之增加   | 91,925         | –              |
| 因出售聯營公司權益而產生之減少   | –              | (4,256)        |
| 於12月31日(附註34(ii)) | 1,040,195      | 915,288        |

## 50. 關聯方交易 (續)

## (l) 應付關聯方貸款

|      | 截至12月31日止年度      |                |
|------|------------------|----------------|
|      | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
| 合營企業 | 3,917,262        | 3,328,237      |
| 聯營公司 | 235,384          | 240,000        |
|      | <b>4,152,646</b> | 3,568,237      |

## (m) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

|                       | 於12月31日        |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值 | 1,969,861      | 1,712,329      |

## (n) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

|                     | 於12月31日        |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值 | 440,833        | 501,876        |

## 51. 本公司財務狀況表及儲備變動

## 本公司財務狀況表

|                | 附註  | 於12月31日           |                |
|----------------|-----|-------------------|----------------|
|                |     | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b>      |     |                   |                |
| 非流動資產          |     |                   |                |
| 投資附屬公司         |     | 3,407,371         | 3,411,545      |
| 流動資產           |     |                   |                |
| 應收附屬公司款項       |     | 16,047,049        | 24,498,246     |
| 按公平值計入損益的金融資產  |     | 128,169           | 477,124        |
| 其他應收款項         |     | 2,458             | 2,459          |
| 現金及現金等價物       |     | 62                | 170            |
|                |     | <b>16,177,738</b> | 24,977,999     |
| <b>資產總額</b>    |     | <b>19,585,109</b> | 28,389,544     |
| <b>權益</b>      |     |                   |                |
| 股本             | (a) | 27,329,232        | 27,329,232     |
| 儲備             | (b) | 944,363           | 945,842        |
| (累計虧損)/保留溢利    | (c) | (8,738,971)       | 60,938         |
| <b>權益總額</b>    |     | <b>19,534,624</b> | 28,336,012     |
| <b>負債</b>      |     |                   |                |
| 流動負債           |     |                   |                |
| 其他應付款項         |     | 50,485            | 53,532         |
| <b>負債總額</b>    |     | <b>50,485</b>     | 53,532         |
| <b>權益及負債總額</b> |     | <b>19,585,109</b> | 28,389,544     |

於2024年3月28日獲本公司董事局批准，並由以下董事代為簽署：

李明  
執行董事

王洪輝  
執行董事

## 51. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

## (a) 本公司資本變動

|                | 人民幣千元      |
|----------------|------------|
| 於2023年1月1日     | 27,329,232 |
| 因員工購股權的行使而發行股份 | -          |
| 於2023年12月31日   | 27,329,232 |
| 於2022年1月1日     | 27,329,232 |
| 因員工購股權的行使而發行股份 | -          |
| 於2022年12月31日   | 27,329,232 |

## (b) 本公司儲備變動

|                | 人民幣千元   |
|----------------|---------|
| 於2023年1月1日     | 945,842 |
| 股份付款           | (1,479) |
| 就限制性股份獎勵計劃購買股份 | -       |
| 於2023年12月31日   | 944,363 |
| 於2022年1月1日     | 939,103 |
| 股份付款           | 13,158  |
| 購買限制性股份獎勵計劃股份  | (6,419) |
| 於2022年12月31日   | 945,842 |

## (c) (累計虧損)/留存收益

|              | 人民幣千元       |
|--------------|-------------|
| 於2023年1月1日   | 60,938      |
| 年度虧損         | (8,794,360) |
| 貨幣匯兌差額       | (5,549)     |
| 於2023年12月31日 | (8,738,971) |
| 於2022年1月1日   | 265,976     |
| 年度溢利         | 2,627       |
| 與2021年有關的股息  | (198,018)   |
| 貨幣匯兌差額       | (9,647)     |
| 於2022年12月31日 | 60,938      |

## 52. 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪酬載列如下：

| 就作為董事之人士獲支付或應收之酬金(不論是本公司或其附屬公司) |       |        |       |                     |       |        |       |       |       |       |                     |       |        |       |
|---------------------------------|-------|--------|-------|---------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|--------|-------|
| 截至12月31日止年度                     |       |        |       |                     |       |        |       |       |       |       |                     |       |        |       |
|                                 | 2023年 |        |       |                     |       |        | 2022年 |       |       |       |                     |       |        |       |
|                                 | 董事袍金  | 薪金     | 酌情花紅  | 儲蓄的<br>退休福利<br>計劃供款 | 其他福利  | 小計     | 股份付款  | 董事袍金  | 薪金    | 酌情花紅  | 儲蓄的<br>退休福利<br>計劃供款 | 其他福利  | 小計     | 股份付款  |
|                                 | 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 | 人民幣千元               | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元 |
| 執行董事                            |       |        |       |                     |       |        |       |       |       |       |                     |       |        |       |
| 李明先生(主席)                        | -     | 5,828  | -     | 1,159               | 1,119 | 8,106  | -     | -     | 5,306 | 1,260 | 1,432               | 1,132 | 9,130  | -     |
| 王洪輝先生                           | -     | 2,588  | -     | 96                  | -     | 2,684  | -     | -     | 2,005 | 960   | 102                 | -     | 3,067  | -     |
| 崔洪杰先生                           | -     | 2,382  | -     | 96                  | -     | 2,478  | -     | -     | 2,001 | 660   | 102                 | -     | 2,763  | -     |
| 柴娟女士(i)                         | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 非執行董事                           |       |        |       |                     |       |        |       |       |       |       |                     |       |        |       |
| 黃秀美女士(ii)                       | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 趙鵬先生                            | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 侯俊先生(iii)                       | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 陳子揚先生(iii)                      | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 詹忠先生(iii)                       | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 張忠黨先生(iii)                      | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 于志強先生(iii)                      | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 孫勁峰先生(iii)                      | -     | -      | -     | -                   | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 獨立非執行董事                         |       |        |       |                     |       |        |       |       |       |       |                     |       |        |       |
| 韓小京先生                           | 417   | -      | -     | -                   | -     | 417    | -     | 411   | -     | -     | -                   | -     | 411    | -     |
| 孫文德先生(iii)                      | 201   | -      | -     | -                   | -     | 201    | -     | 411   | -     | -     | -                   | -     | 411    | -     |
| 王志峰先生(iii)                      | 103   | -      | -     | -                   | -     | 103    | -     | 411   | -     | -     | -                   | -     | 411    | -     |
| 靳慶軍先生                           | 417   | -      | -     | -                   | -     | 417    | -     | 411   | -     | -     | -                   | -     | 411    | -     |
| 林倩麗女士(iii)                      | 201   | -      | -     | -                   | -     | 201    | -     | 411   | -     | -     | -                   | -     | 411    | -     |
| 呂洪斌先生(iii)                      | 314   | -      | -     | -                   | -     | 314    | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 劉景偉先生(iii)                      | 216   | -      | -     | -                   | -     | 216    | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
| 蔣琪先生(iii)                       | 216   | -      | -     | -                   | -     | 216    | -     | -     | -     | -     | -                   | -     | -      | -     |
|                                 | 2,085 | 10,798 | -     | 1,351               | 1,119 | 15,353 | -     | 2,055 | 9,312 | 2,880 | 1,636               | 1,132 | 17,015 | -     |

## 52. 董事福利及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

(i) 於2023年6月26日，柴娟女士獲委任為執行董事。

於2023年6月26日，張忠黨先生獲委任為非執行董事。

於2023年6月26日，于志強先生獲委任為非執行董事。

於2023年6月26日，孫勁峰先生獲委任為非執行董事。

於2023年3月31日，呂洪斌先生獲委任為獨立非執行董事。

於2023年6月26日，劉景偉先生獲委任為獨立非執行董事。

於2023年6月26日，蔣琪先生獲委任為獨立非執行董事。

(ii) 於2023年6月26日，非執行董事黃秀美女士辭任。

於2023年6月26日，非執行董事侯俊先生辭任。

於2023年6月26日，非執行董事陳子揚先生辭任。

於2023年6月26日，非執行董事詹忠先生辭任。

於2023年3月31日，獨立非執行董事王志峰先生辭任。

於2023年6月26日，獨立非執行董事林倩麗女士辭任。

於2023年6月26日，獨立非執行董事孫文德先生辭任。

### (b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

本公司概無訂立任何於本年底或年內任何時間仍然有效且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

(c) 截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

## 53. 期後事項

除「附註2.1 計量基準及持續經營假設」段落披露外，截至2023年12月31日止財政年度後及本綜合財務報表發布日，並無影響本集團的其他期後重大影響的事項發生。



# 五年財務概要

|                     | 2023年<br>(人民幣百萬元) | 2022年<br>(人民幣百萬元)<br>(經重述) | 2021年<br>(人民幣百萬元) | 2020年<br>(人民幣百萬元) | 2019年<br>(人民幣百萬元) |
|---------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 營業額                 | 46,459            | 46,127                     | 64,247            | 56,511            | 50,926            |
| 毛利                  | 1,183             | 2,377                      | 11,258            | 10,457            | 10,222            |
| 本公司擁有人應佔<br>(虧損)/溢利 | (21,097)          | (19,037)                   | 2,729             | 2,866             | 2,656             |
| 資產總額                | 206,172           | 242,966                    | 281,252           | 259,689           | 243,699           |
| 負債總額                | 199,143           | 198,186                    | 204,805           | 189,784           | 178,088           |
| 股東權益                | 7,029             | 28,641                     | 55,074            | 53,649            | 49,907            |
| 權益總額                | 20,792            | 44,780                     | 76,447            | 69,905            | 65,611            |

# 釋義

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|             |   |
|-------------|---|
| 「2018購股權計劃」 | 本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃  |
| 「股東周年大會」    | 本公司股東周年大會   |
| 「反舞弊及反賄賂政策」 | 本公司的反舞弊及反賄賂政策   |
| 「章程細則」      | 本公司的組織章程細則  |
| 「審核委員會」     | 本公司審核委員會  |
| 「獎勵計劃」      | 董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃  |
| 「立信德豪」      | 香港立信德豪會計師事務所有限公司  |
| 「董事局」       | 本公司董事局  |
| 「該等董事局委員會」  | 審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會之統稱，及單獨稱為董事局委員會   |
| 「董事局多元化政策」  | 本公司的董事局多元化政策  |
| 「行政總裁」      | 本公司行政總裁   |
| 「企業管治守則」    | 上市規則附錄C1所載的企業管治守則   |
| 「主席」        | 董事局主席   |
| 「中國」        | 中華人民共和國   |
| 「中國人壽集團」    | 中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東                                      |
| 「中國人壽保險」    | 中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上交所(股份代號：610628.SE)上市，為本公司主要股東 |
| 「操守準則」      | 本公司採納的董事進行證券交易之操守準則   |
| 「公司條例」      | 公司條例(香港法例第622章)   |

|              |  |
|--------------|--|
| 「本公司」或「遠洋集團」 | 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK) |
| 「公司秘書」       | 本公司公司秘書  |
| 「大家保險集團」     | 大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東       |
| 「大家人壽保險」     | 大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東                  |
| 「大家人壽保險集團」   | 大家人壽保險及其附屬公司及聯繫人                                     |
| 「董事」         | 本公司董事  |
| 「執行董事」       | 本公司執行董事  |
| 「ESG」        | 環境、社會及管治   |
| 「金融街控股」      | 金融街控股股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，在深交所上市(股份代號：000402.SZ)     |
| 「建築面積」       | 建築面積   |
| 「本集團」或「我們」   | 本公司及其附屬公司  |
| 「港幣」         | 港幣，香港法定貨幣  |
| 「香港」         | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立非執行董事」    | 本公司獨立非執行董事   |
| 「最後實際可行日期」   | 2024年4月2日，即本年報刊發前的最後實際可行日期                           |
| 「上市規則」       | 聯交所證券上市規則  |
| 「標準守則」       | 上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則                        |
| 「強積金計劃」      | 根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局註冊的強積金計劃          |
| 「非執行董事」      | 本公司非執行董事   |
| 「淨借貸比率」      | 總貸款減現金資源除以權益總額                                       |

|             |   |
|-------------|---|
| 「提名委員會」     | 本公司提名委員會  |
| 「提名政策」      | 本公司的提名政策  |
| 「薪酬委員會」     | 本公司薪酬委員會  |
| 「退任董事」      | 於應屆股東周年大會上退任並重選連任的董事  |
| 「人民幣」       | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「獎勵計劃之採納日期」 | 2010年3月22日，即董事局採納獎勵計劃的日期  |
| 「證券及期貨條例」   | 證券及期貨條例(香港法例第571章)  |
| 「上交所」       | 上海證券交易所   |
| 「股份」        | 本公司無面值的普通股  |
| 「股東」        | 本公司股東   |
| 「股東通訊政策」    | 本公司的股東通訊政策  |
| 「深交所」       | 深圳證券交易所   |
| 「遠洋服務」      | 遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)，其為本公司之非全資附屬公司 |
| 「遠洋服務集團」    | 遠洋服務及其附屬公司  |
| 「遠洋控股中國」    | 遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司                         |
| 「平方米」       | 平方米   |
| 「聯交所」       | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「戰略及投資委員會」  | 本公司戰略及投資委員會   |
| 「可持續發展委員會」  | 本公司可持續發展管理委員會   |
| 「美元」        | 美元，美國法定貨幣   |
| 「舉報政策」      | 本公司的舉報政策  |

「西雙版納」 西雙版納傣族自治州

「同比」 與去年同期相比

「%」 百分比

附註：

於本年報中，標有「」的實體的英文名稱為其中文名稱的譯文，載於本年報僅供識別。中文名稱與其英文譯文如有歧義，概以中文名稱為準。

遠洋集團控股有限公司  
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

---

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Hong Kong Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Beijing Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,  
Chaoyang District, Beijing

電話: Tel: +8610 5929 3377

[www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com)



遠洋集團官方微信  
Sino-Ocean Group  
Official WeChat

