



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

2023 年報



* 僅供識別

佳兆業集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「集團」或「佳兆業集團」)(股份代號：1638)，成立於一九九九年，總部位於香港。於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

佳兆業集團旗下擁有20多家集團及專業公司，打造了佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)、佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)、佳兆業健康集團控股有限公司(0876.HK)、佳兆業資本投資集團有限公司(0936.HK)、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(300242.SZ)等多家上市平台。業務已覆蓋粵港澳大灣區、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國超50個重要城市，涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、文體科技、物業管理、商業運營、酒店運營等20多個產業領域。

佳兆業集團立足「城市公共服務商」的戰略定位，以「專業、創新、價值、責任」為企業核心價值觀，重點圍繞城市共創、民生共用、環境共生、家園共建四大可持續發展維度，在產業佈局上以城市更新為平台，以工改項目為抓手，以市民需求為依歸，以生態環境為基礎，探索城市公共服務發展模式。

佳兆業集團始終將社會責任視為己任，多年來在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目超80個，累積金額超人民幣17億元，逐步構建起完善的「三金一會」公益平台(佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金)，並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。



目錄

公司資料	2
歷程	4
主席報告書	14
管理層討論及分析	20
項目組合－概要	27
董事及高級管理人員簡介	63
企業管治報告	67
董事會報告	83
獨立核數師報告	105
綜合損益及其他全面收益表	111
綜合財務狀況表	113
綜合權益變動表	115
綜合現金流量表	117
綜合財務報表附註	119
財務概要	253



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
麥帆先生(副主席)
李海鳴先生
郭曉群先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國廣東省深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室



公司資料

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
(前稱Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited)
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

開元信德會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

探索新發展模式 踐行可持續發展

1、 深化城市公共服務商戰略定位

2023年，佳兆業集團堅持「城市公共服務商」戰略定位，進一步明確「城市共創」、「民生共享」、「環境共生」、「家園共建」四大可持續發展維度，在產業佈局上繼續以城市更新為平台，以工改項目为抓手，以市民需求為依歸，全景化聚焦城市公共服務需求，打造企業可持續發展新模式。



2、 率先成功復牌為行業注入信心

2023年3月，佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)發佈2021年度業績報告及2022上半年業績報告。至此，佳兆業集團已達成全部復牌條件並於3月10日起正式在香港聯交所恢復買賣，標誌著佳兆業風險化解工作取得重大突破，經營基本面持續回歸良性軌道。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



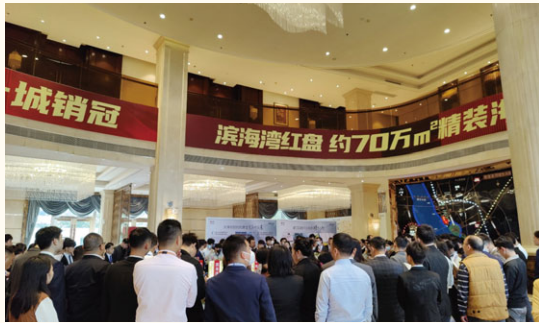
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 1638)

(1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的
年度業績公告
(2) 達成復牌條件
(3) 恢復買賣

多措並舉復銷復產 力促經營企穩向好

1、 東莞佳兆業碧海雲天單日銷售破億

2023年2月，東莞佳兆業碧海雲天項目，加推當日銷售破億元。克而瑞數據顯示，2023年2月，佳兆業蟬聯東莞市房企銷售榜銷售面積、銷售金額雙榜冠軍，業績斷層領先。佳兆業位於深圳、廣州、惠州、洛陽、貴陽等地的項目成交量均有較明顯增長，銷售端回暖為公司穩定經營、化解風險提供了堅實支撐。



2、 全國在建在管項目整體復工率達95%

2023年2月底，佳兆業集團在建在管項目整體復工率約95%。佳兆業集團全力協調各方，攻堅克難，全面推進工程進度。在緊抓工期的同時，不斷提高精細化管控水平，遵守「高標準、高質量、嚴要求」的驗收標準，對每一道施工環節、每一個工藝節點嚴格把控，高效推進復工復產，確保項目順利竣備交付。



歷程

全力推進保交付 堅定兌現品質承諾

1、佳兆業佳園舉辦回遷業主工地開放日活動

2023年3月，佳兆業佳園舉辦回遷業主工地開放日活動，約300名回遷業主分批次走進回遷房施工現場，實地了解項目情況。佳兆業將以質量、進度與安全作為建設的基石和生命線，狠抓進度、嚴控質量，為後續工程節點全力衝刺，堅決確保按時竣備交付，盡快實現從一紙藍圖到萬家燈火的品質兌現。



2、佳兆業平湖舊墟項目三期回遷房品質交付

2023年12月，近日，深圳市龍崗區平湖街道舊墟鎮片區GX01城市更新單元三期回遷房—佳兆業金御佳園北區順利完成集中入伙工作。此次項目三期回遷房集中交付，必將成為平湖舊墟項目兌現美好生活承諾的又一重要里程碑。



3、2023年交房4.6萬套完成目標

2023年，佳兆業集團堅持品質為錨，堅守責任初心，堅定落實「保民生、保交付、保兌付、保品質」企業使命，集團在深圳、廣州、上海、成都、重慶、武漢、長沙等多個城市，累計交付61個項目、約4.6萬套房源，交付總量同比2022年增長超2倍，超額完成全年交付目標，持續向業主兌現美好生活承諾，書寫高質量交付答卷。



引入國企、AMC戰略合作 提速盤活核心資產

1、 佳兆業與福田安城投國企戰略合作打造深圳天宸項目

2023年4月，在政府指導下，佳兆業集團引入國企福田安城投，並與長城資產、安居建業、福田投控、建安集團等央國企深度合作、攜手共建，共同打造福田中心區高品質人居標杆之作。此次合作是落實國家政策，探索房地產行業新模式的積極嘗試，對實現「保交付、保民生、保穩定」具有重要的保障作用。



2、 重點城市更新項目建設取得重大突破

2023年12月，深圳市福田區東山小區改造項目一期一佳兆業佳園順利完成回遷房集中交付。該項目是福田正中心高端住宅的新標杆，也是佳兆業重大城市更新項目建設取得突破的標誌。佳兆業集團將發揮在城市更新領域專業優勢，積極響應國家「三大工程」建設的政策要求，攜手合作夥伴，繼續推進東山小區二期的改造進程，為東山美好生活的璀璨明天躬耕不輟。



歷程

多元業務協同並進 賦能城市美好生活

1、佳兆業可域酒店行政公寓(深圳前海)全新升級上線

2023年3月，佳兆業可域酒店行政公寓(深圳前海)全新升級上線。前海可域是佳兆業集團基於城市公共服務商的戰略定位，為市民打造的又一個商務、旅遊的心動之選，更是佳兆業酒店積極響應深圳高質量發展的要求，在文旅復蘇振興的關鍵節點上，助力深圳創建國家全域旅游示範區的重要舉措。



2、廣州南沙佳紛天地招商大會正式啟動

2023年7月，佳兆業商業旗下社區標杆商業項目—廣州南沙佳紛天地招商啟動大會暨主力店意向簽約儀式舉行，標誌著佳兆業商業在廣佛商圈打造的第四個商業項目的籌備工作，正式起航。佳兆業商業將繼續把握潮流與機遇，在引領商業發展的道路上堅定前行。



多元業務協同並進 賦能城市美好生活

3、 佳兆業文體科技助力演出經濟復蘇

2023年，佳兆業文體科技把握機遇，依託場館平台，引入優質演出資源，充分發揮文體場館運營、賽事推廣組織等綜合優勢，助力演出經濟強勢復蘇，承接了五月天、林俊杰、蔡依林、張韶涵、西城男孩、告五人、楊千嬅、水木年華、周傳雄演唱會，草莓音樂節等大型演藝活動。



4、 文體場館完成亞運會等重大賽事運營保障

2023年，佳兆業文體科技集團旗下場館舉辦各類文體活動690餘場，其中包含國家級、省級賽事85場，大型演唱會26場，群眾型活動420場，文化劇院演出159場。作為活動場地運行保障單位，積極配合開展各項工作，精心組織、周密安排，確保各項場地服務保障工作有條不紊地進行，全方位展現一流的大型活動服務保障能力，收穫了各界的一致好評及良好的社會效益。



獎項



佳兆業公益基金會感謝牌



悅爾公益基金會－公益合作伙伴



贏商網·2023年度商業地產卓越成就人物



直客通華南區十佳人氣酒店集團

獎項



贏商網百強榜2023年度零售商業地
產企業綜合實力TOP79



抖音生活服務“年度商務好評酒店”



佳兆業公益基金會感謝信



抖音進場零售行業新銳商家



優質生活



主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛損分別約為人民幣26,158.8百萬元及人民幣1,698.5百萬元，較二零二二年分別增加約3.0%及減少約49.9%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣19,932.2百萬元，每股基本虧損為人民幣2.841元（二零二二年：虧損約人民幣13,064.6百萬元，每股基本虧損人民幣1.883元）。

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二二年：無）。

業務回顧

市場及政策

二零二三年，受通脹上升、主要經濟體收緊貨幣政策、地區安全形勢及地緣政治風險等影響，全球經濟復蘇乏力。面對複雜嚴峻的世界宏觀局勢，中國加緊構建新發展格局，深入實施創新驅動戰略，加快培育穩增長新動能。在穩經濟一攬子政策刺激下，中國全年經濟主要預期目標總體達成，全年GDP取得5.2%增長。但在國內週期性和結構性矛盾疊加的背景下，部分領域仍面臨挑戰。

樓市方面，中央層面房地產政策調節優化、穩中有鬆，部署城中村改造、保障性住房等「三大工程」。在「房地產市場供求關係發生重大變化」定調下，各級政府部門不斷優化樓市政策力促房地產市場平穩運行。但居民收入預期弱、房價調整預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏，新房市場壓力態勢未改，重點城市二手房市場在以價換量下優於新房。目前，我國房地產呈現逐漸企穩態勢。

主席報告書

盤活核心資產 探索發展新路徑

本年度，面對房地產行業的變局與嚴峻挑戰，佳兆業積極應對、強化管控、降本增效，全方位整合資源，持續盤活核心資產，走出一條「民營房企+AMC+地產國企」的發展新路徑，經營基本面企穩修復。

在資產盤活方面，佳兆業引入央國企合作，提振了市場信心，推進了項目建設。深圳天宸項目引入國企福田安城投，並與長城資產、安居建業、福田投控、建安集團等央國企深度合作；深圳鳳鳴水岸引入央企中化注資，為項目提供資金支持，力保項目高效運營；廣州南沙悅伴灣項目與中國信達深圳分公司、深圳華建以及平安信託展開合作盤活，項目重獲新生。

二零二三年，本集團緊抓市場消費回暖窗口，充分發揮「城市公共服務商」核心優勢，旗下地產、商業、文體、酒店等業態多措併舉，提前謀劃，緊跟不斷升級的消費需求，豐富消費新場景、新業態、新模式，以實際行動響應國家促消費號召，服務居民消費需求，推動企業經營持續恢復向好。

保民生、保交付、保品質

二零二三年，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣17,836百萬元。佳兆業密切關注市場政策，緊貼市場趨勢，結合項目情況因盤施策，推出創新營銷「組合拳」，加快項目去化。部分在售項目在市場較低迷情況下依然受到客戶熱烈追捧，其中，東莞碧海雲天項目榮登本年度東莞市樓盤住宅網簽面積&網簽套數TOP 1，河南洛陽中心項目榮登本年度洛陽商品住宅銷售金額&面積TOP 1。

佳兆業始終堅持把「保民生、保交付、保品質」作為首要經營任務，多措併舉兌現保交付承諾，履行企業責任，穩固客戶信心。本年度，佳兆業分別在深圳、廣州、上海、杭州、南京、惠州、武漢、長沙、洛陽等多個城市，累計交付61個項目共計4.6萬套房源，超過本集團二零二二年全年總交付量的兩倍。

二零二三年，本集團交付的廣州悅江府、長沙城市廣場、廣州鳳鳴山等多個項目獲得國家星級綠色建築認證，總建築面積約198萬平方米。佳兆業堅持綠色設計理念，致力於通過控制建築物能耗，在為客戶提供舒適的工作和居住環境的同時，降低城市發展對生態環境的負面影響，取得可持續的社會效益。

土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國50個城市合共擁有195個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近23.83百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.84百萬平方米，佔本集團整體土地儲備近58%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的43%。

主席報告書

城市更新

二零二三年以來，城中村改造備受中央關注。二零二三年七月，國務院常務會議審議通過《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》。《意見》指出，在超大特大城市，要加大對城中村改造的政策支持，積極創新改造模式，落實政府主體責任。《意見》對於當前的城市更新市場具有指導意義，為接下來城市建設、住房發展以及企業投資指引了新的方向，同時也意味著城中村改造將成為本年度超大特大城市的重要任務。

聚焦大灣區來看，深圳城市更新體系面臨顛覆性變化，市場化更新模式告一段落，政府主導開啟新一輪更新之路；廣州推出做地政策，按做地與收儲相分離原則，將土地整理各項前期具體工作交由做地主體，待形成淨地後向土地儲備機構申請交儲。同時，政策規定做地主體僅限政府認定的國有企業，該政策進一步強化了政府對土地一級市場的統籌管理；東莞全面改革「單一主體掛牌」模式，轉向「公開招引實施主體」模式，取消前期服務商，前期工作強化政府統籌。市場主體可通過公開競價方式確認為項目實施主體，並於限期內完成改造單元的土地整理。總體而言，在政府主導的原則下，央企和國企越來越成為城市更新市場的「主力玩家」。未來，拓展與國央企合作將成為本集團開展城市更新投資和轉化的重要路徑。

本年度，佳兆業直面經營壓力，加快推進重大城市更新項目建設，提升城市品質，兌現業主對新家園的美好期盼。二零二三年十二月，深圳市福田區東山小區改造項目一期—佳兆業佳園(天宸)順利完成回遷房集中交付。東山小區的拆除重建，對於解決老一輩工程兵的民生問題，優化福田中心區城市環境、提升城市品質具有重大意義。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司在粵港澳大灣區有一百多個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約三千八百萬平方米。本集團計劃將城市更新儲備補充為優質貨源，同時輸出全流程更新服務模式，賦能產業升級，踐行高質量、可持續發展。

融資

二零二三年全年，政策力度前穩後鬆，以7月定調「房地產市場供求關係發生重大變化」為分水嶺，政策逐漸轉向「托舉併用」。一方面，各政府部門頻繁優化樓市政策力促房地產市場平穩運行，下半年隨著續期「金融16條」、「三個不低於」、「一視同仁支持合理融資」等保主體措施相繼出台，融資環境持續改善，金融政策覆蓋面有所提升。另一方面，整體行業面融資面仍然疲軟，行業分化繼續加劇，民營房企須把握近期政策窗口期，爭取利好實質落地以改善融資狀況。

面對此景，本集團主動有為，穩步推進債務管理工作，成為二零二三年首家復牌房企。境內債務方面，本集團積極洽談融資展期及降本降息，融資成本較二零二二年底持續下降，並有多個核心資產提速盤活。憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，本集團將持續探索創新化債模式，推動境內外債務重組。

主席報告書

境外債務管理方面，本集團至今一直積極與其財務及法律顧問緊密合作，評估當前財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權益的全面解決方案。過去一年，本公司及其顧問與債權人小組及其顧問持續進行溝通及建設性接洽，以推動制定雙方同意的本集團債務重組方案。本集團將繼續保持與債權人的溝通，進行積極和建設性對話，以在切實可行情況下盡快落實全面的重組方案，並繼續適時公佈關於重組進度的最新消息。

前景

展望未來，全球經濟仍面臨一定壓力。中央金融工作會議提出要「更加注重做好跨週期和逆週期調節，充實貨幣政策工具箱」，預計貨幣政策和財政政策將進一步發力，穩定經濟發展。中國通脹壓力小，政策潛力巨大，未來隨著各項穩增長措施落地見效，經濟有望呈現進一步回升向好態勢。

從行業整體來看，二零二四年房地產市場仍面臨一定壓力。若經濟提升、置業意願改善，疊加城中村改造等因素，房地產銷售規模或可實現小幅增長；全國新開工、投資短期仍面臨下行壓力。預計「三大工程」將是政策發力主要點，有望對二零二四年穩投資起到重要作用，同時也會對銷售恢復、穩定預期起到積極作用。

未來，全球發展仍面臨諸多不確定因素挑戰。對中國而言，二零二四年既是新中國成立75週年，也是「十四五」規劃的關鍵一年。隨著國家對民營經濟、房地產健康發展支持政策不斷落地，我們對中國經濟光明前景充滿信心。我們將主動作為，積極推進經營風險化解，加快回歸良性健康發展軌道，並發揮城市公共服務商綜合優勢，捕捉市場機遇，實現高質量、可持續發展。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席
郭英成

香港，二零二四年三月二十八日

優質生活





管理層討論及分析



整體表現

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣26,158.8百萬元，較二零二二年增加3.0%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣19,932.2百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損則約為人民幣13,064.6百萬元。每股基本虧損為人民幣2.841元(二零二二年：人民幣1.883元)。

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

管理層討論及分析

二零二三年合約銷售

二零二三年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣17,836百萬元，較二零二二年約人民幣18,749百萬元減少4.9%。本年度已售總建築面積約為1,047,671平方米，較二零二二年約1,122,423平方米減少6.7%。下表顯示本集團二零二三年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
粵港澳大灣區	599,766	12,804
長三角	159,645	2,438
中部	158,921	1,680
西部	103,427	545
環渤海	25,912	369
總計	1,047,671	17,836

物業發展

二零二三年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為3.4百萬平方米。

開發中項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有69個，建築面積合共約為9.29百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約102.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國74個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.41百萬平方米。

土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為23.83百萬平方米，其中約58%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)文化中心業務；(vi)健康業務；及(vii)其他。收益由二零二二年約人民幣25,390.0百萬元增加至二零二三年約人民幣26,158.8百萬元，增幅為3.0%。本集團86.2%的收益乃來自物業銷售(二零二二年：83.8%)，而13.8%來自其他分部(二零二二年：16.2%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二二年的約人民幣21,277.1百萬元增加至二零二三年的約人民幣22,550.8百萬元，增幅約為人民幣1,273.7百萬元或6.0%。該增幅乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度的交付建築面積的售價較高，而交付總建築面積則由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約1.4百萬平方米減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1.2百萬平方米。

租金收入

租金收入由二零二二年的約人民幣467.4百萬元減少至二零二三年的約人民幣459.8百萬元，減幅約為人民幣7.6百萬元或1.6%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二二年的約人民幣1,614.0百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,658.2百萬元，增幅約為人民幣44.2百萬元或2.7%。該增幅主要歸因於在管總建築面積增加。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二二年的約人民幣319.3百萬元增加至二零二三年的約人民幣340.0百萬元，增幅約為人民幣20.6百萬元或6.5%。該增幅主要由於年內酒店及餐飲業逐步復蘇。

文化中心業務

來自文化中心業務的收益由二零二二年的約人民幣241.9百萬元增加約人民幣22.4百萬元或9.2%至二零二三年的約人民幣264.3百萬元。該增幅主要由於文化中心業務的場館使用率增加。

水路客貨運業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度並無錄得水路客貨運業務的收益，而二零二二年同期則為約人民幣232.3百萬元。此乃由於二零二二年出售水路客貨運業務。

健康業務

來自健康業務的收益由二零二二年的約人民幣485.6百萬元增加約人民幣105.3百萬元或21.7%至二零二三年的約人民幣590.9百萬元。增加乃主要由於健康業務的銷售因需求增加而增加。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二二年的約人民幣3,392.4百萬元減少至二零二三年的約人民幣1,698.5百萬元，減幅約為人民幣1,693.9百萬元或49.9%。本集團的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的13.4%下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度的6.5%，主要歸因於截至二零二三年十二月三十一日止年度已落成及交付予買家的物業融資成本龐大。

管理層討論及分析

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二三年的其他虧損淨額約為人民幣7,802.7百萬元，二零二二年其他虧損淨額則為約人民幣8,881.6百萬元。本集團於二零二三年的其他收益及虧損淨額主要包括撇減發展中物業及持作銷售的已落成物業約人民幣3,276.0百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣1,295.0百萬元、擬發展項目預付款項減值虧損約人民幣1,128.2百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣1,239.5百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二二年的約人民幣568.7百萬元增加至二零二三年的約人民幣592.0百萬元，增幅約為人民幣23.3百萬元或4.1%。

行政開支

本集團的行政開支由二零二二年的約人民幣2,620.1百萬元減少至二零二三年的約人民幣1,901.1百萬元，減幅約為人民幣719.0百萬元或27.4%。該減幅主要是由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損淨額

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣408.9百萬元，而二零二二年投資物業公平值虧損淨額則為約人民幣232.5百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二二年的約人民幣1,509.1百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,736.6百萬元，增幅約為人民幣227.4百萬元或15.1%。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二二年的約人民幣99.9百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,006.4百萬元，增幅約為人民幣906.4百萬元。

年度虧損及全面開支總額

由於上述因素影響，本集團年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣19,701.6百萬元及約為人民幣19,677.5百萬元(二零二二年：年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,011.9百萬元及人民幣12,993.8百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,401.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,781.0百萬元)，較二零二二年十二月三十一日減少41.2%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零二三年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣2,406.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣3,713.4百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣133,624.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣134,167.9百萬元)，其中約人民幣117,051.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣1,837.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,957.6百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣4,112.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,451.0百萬元)須於兩年內償還及約人民幣10,622.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,866.9百萬元)須於五年以後償還。

管理層討論及分析

於二零二三年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、短期銀行存款、長期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為55.9%(二零二二年十二月三十一日：48.6%)。本集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額約為人民幣25,442.9百萬元，而於二零二二年十二月三十一日的流動資產淨值則約為人民幣5,553.7百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)於二零二三年十二月三十一日為0.1倍(二零二二年十二月三十一日：0.1倍)，而於二零二三年十二月三十一日，流動比率為0.9倍(二零二二年十二月三十一日：1.0倍)。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。截至二零二三年十二月三十一日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為約人民幣134,974.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣135,518.0百萬元)，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為約人民幣3,401.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,781.0百萬元)。權益總額(剔除永續資本證券)為約人民幣6,374.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣33,894.9百萬元)，因此淨資產負債比率為2,064.1%，較二零二二年十二月三十一日的382.8%增加1,681.3個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為約人民幣994.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,067.6百萬元)，而短期借款為約人民幣117,051.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)，因此現金短債比為0.01(二零二二年十二月三十一日：0.02)。

資產負債率(剔除合同負債)乃將總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二三年十二月三十一日，本集團的合同負債為約人民幣20,325.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣36,629.1百萬元)，總負債(包括永續資本證券)為約人民幣226,446.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣230,448.9百萬元)，總資產為約人民幣232,820.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣264,343.9百萬元)。總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除合同負債)分別為約人民幣206,120.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣193,819.8百萬元)和約人民幣212,495.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣227,714.7百萬元)，因此資產負債率(剔除合同負債)為97.0%，較二零二二年十二月三十一日的85.1%增加約11.9個百分點。

借款成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣12,530.2百萬元，較二零二二年的約人民幣11,947.1百萬元增加約人民幣583.2百萬元或4.9%。

外幣風險

本集團的物業開發項目基本上位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣84,487.6百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

管理層討論及分析

財務擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣26,269.5百萬元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣30,592.6百萬元）。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團就本集團的合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保約為人民幣21,630.8百萬元（二零二二年十二月三十一日：約為人民幣23,787.5百萬元）。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用16,667名僱員（二零二二年十二月三十一日：16,782名僱員），包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)12,713名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK)893名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK)110名僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關僱員成本（包括董事薪酬）約為人民幣1,208.6百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料將載列於年報內。

根據上市規則第13.22條之規定而作出之披露

於二零二三年十二月三十一日，由本集團提供財務資助之聯屬公司（定義見上市規則第13.11(2)(A)條）之綜合財務狀況表載列如下：

	綜合財務狀況 人民幣千元
非流動資產	12,545,589
流動資產	239,451,109
流動負債	210,460,851
非流動負債	26,721,661
淨資產	14,814,186
<hr/>	
股本	7,130,856
儲備	7,683,330
權益總額	14,814,186

於二零二三年十二月三十一日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣5,673,808,000元。

聯屬公司的綜合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的主要會計政策。

管理層討論及分析

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國（特別是本集團業務經營所在的城市）的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

法律風險

本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則（「上市規則」），因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註4內。

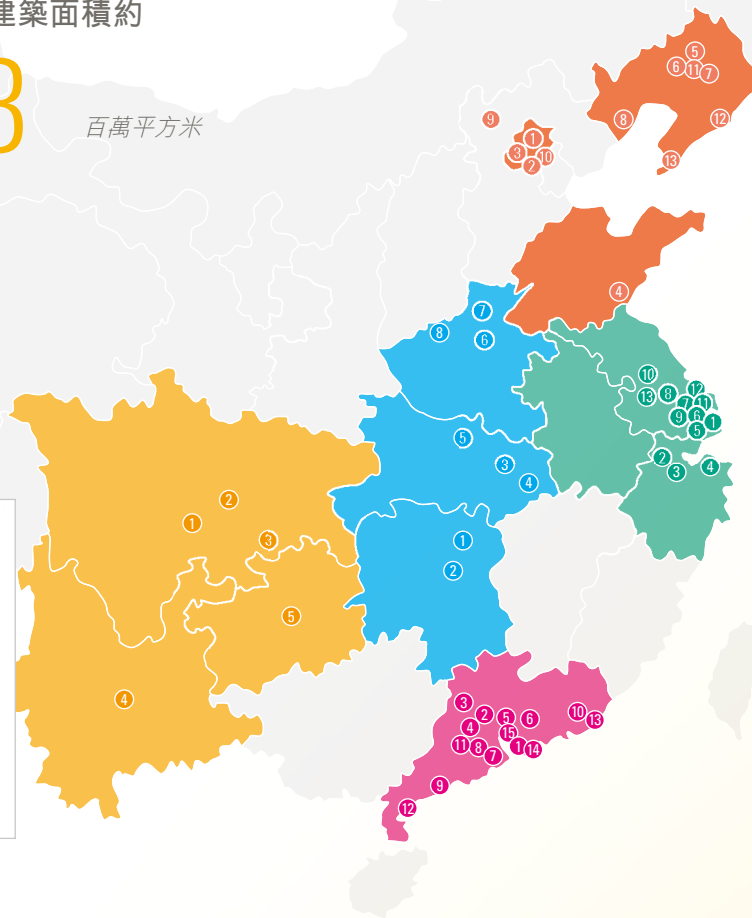
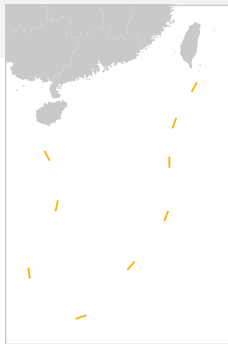
項目組合一概要

我們積累了開發總共**221**個項目的豐富經驗。

以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零二三年十二月三十一日的地域版圖。

土地儲備總建築面積約

23.8 百萬平方米



58.1% /
粵港澳大灣區

- 1 深圳
- 2 廣州
- 3 清遠
- 4 佛山
- 5 東莞
- 6 惠州
- 7 珠海
- 8 中山
- 9 陽江
- 10 揭陽
- 11 江門
- 12 湛江
- 13 汕頭
- 14 香港
- 15 三亞

4.3% /
長三角

- 1 上海
- 2 杭州
- 3 紹興
- 4 寧波
- 5 嘉興
- 6 蘇州
- 7 張家港
- 8 南京
- 9 無錫
- 10 徐州
- 11 江陰
- 12 泰州
- 13 合肥

13.5% /
中部

- 1 長沙
- 2 衡陽
- 3 武漢
- 4 鄂州
- 5 孝感
- 6 新鄭
- 7 新鄉
- 8 洛陽

12.6% /
西部

- 1 成都
- 2 南充
- 3 重慶
- 4 昆明
- 5 貴陽

11.5% /
環渤海

- 1 北京
- 2 霸州
- 3 固安
- 4 青島
- 5 瀋陽
- 6 鞍山
- 7 本溪
- 8 葫蘆島
- 9 張家口
- 10 廊坊
- 11 遼陽
- 12 丹東
- 13 大連

項目組合－概要

項目組合－於二零二三年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
粵港澳大灣區⁽⁶⁾				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
9	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
10	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
12	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
13	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
14	深圳金沙灣國際樂園 ⁽⁷⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
15	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
16	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
17	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
18	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
19	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
20	深圳佳兆業東門新世界 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
21	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
22	深圳紅樹灣項目 ⁽⁷⁾	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
23	深圳佳兆業懋伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅
24	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
25	深圳佳兆業天宸 (福田東山項目一期)	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
26	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
27	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	230,315	794,562	540,349	254,213	–	100%
1-4	869,838	508,670	154,722	195,219	158,729	–
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	–	–	51%
1-3	118,488	666,848	666,848	–	–	100%
1-2	48,773	310,131	310,131	–	–	100%
1	25,966	51,930	–	51,930	–	87%
1	5,992	50,556	50,556	–	–	100%
1	34,129	160,970	160,970	–	–	51%
1	9,467	40,321	40,321	–	–	<1%
1	35,239	150,820	150,820	–	–	40%
1	9,321	37,265	37,265	–	–	100%
1	7,590	25,389	25,389	–	–	46%
1	6,033	68,686	68,686	–	–	100%
1	28,841	138,820	72,560	66,260	–	54%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
28	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
29	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
30	深圳南門墩項目一期 ⁽⁹⁾	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
31	深圳佳兆業雲望府	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
32	深圳佳兆業曉岸雲起 (橫嶺舊村項目) ⁽⁹⁾	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
33	深圳鳳鳴水岸	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與臥龍四路交匯處	深圳	住宅及商業
34	深圳東角頭項目 ⁽⁷⁾	深圳市南山區望海路與後海濱路交界東北角	深圳	住宅及商業
35	廣州佳兆業廣場 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天禦	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
43	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
44	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛口	廣州	住宅
46	廣州悅峰 ⁽⁷⁾	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
48	廣州霞徑村項目 ⁽³⁾	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
49	廣州石溪村項目 ⁽³⁾	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
50	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
51	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
52	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
53	佛山佳兆業悅都會	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
54	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
55	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
56	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	5,427	30,021	–	30,021	–	51%
1	7,241	58,400	–	58,400	–	22%
1	34,422	262,371	–	–	262,371	100%
1	29,500	113,031	–	113,031	–	100%
1	24,781	100,782	–	–	100,782	90%
1	21,051	67,360	–	67,360	–	5%
1-2	108,821	396,085	–	–	396,085	<1%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	94%
1	15,178	86,138	86,138	–	–	95%
1-2	65,627	226,946	226,946	–	–	94%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	94%
1-4	190,742	776,317	776,317	–	–	99%
1-3	240,089	592,832	309,647	50,644	232,541	78%
1-3	52,176	328,459	–	48,998	279,461	39%
1-4	158,071	543,007	–	15,768	527,239	39%
1-2	47,626	94,960	94,960	–	–	94%
–	22,215	68,704	68,704	–	–	100%
1-3	113,300	351,200	–	246,100	105,100	–
1-2	102,392	336,709	71,297	265,412	–	55%
1-3	243,200	393,700	–	–	393,700	79%
1-4	1,013,800	945,618	–	–	945,618	55%
1-5	343,749	1,191,258	343,012	54,584	793,662	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	–	–	94%
1	14,387	71,934	–	71,934	–	94%
1	15,271	61,082	61,082	–	–	100%
1	31,054	93,052	93,052	–	–	90%
1	62,406	178,392	178,392	–	–	51%
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
57	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
58	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
59	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
60	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
61	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
62	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
63	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
64	東莞水岸林語 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
65	東莞水岸峰景 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
66	東莞佳兆業時代 水岸風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
67	東莞佳兆業陽光城 時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
68	東莞佳兆業風華花園 (前名芳華花園)	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
69	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅及商業
71	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
72	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
73	惠州圓洲項目	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
74	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
75	惠州田心村 (惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
76	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
77	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
78	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
79	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
80	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
81	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
82	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
83	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
84	惠州佳兆業時光道 (惠城區項目)	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
85	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
86	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	555,735	555,735	–	–	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1	33,910	79,573	79,573	–	–	100%
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	63,325	164,603	–	–	164,603	85%
–	65,310	218,698	–	–	218,698	90%
1	38,096	97,281	97,281	–	–	51%
1	69,524	205,726	205,726	–	–	34%
1	22,451	68,102	68,102	–	–	49%
1	27,572	83,358	–	83,358	–	51%
1	41,837	104,295	104,295	–	–	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	99%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-17	1,563,976	3,665,611	2,723,012	89,823	852,776	36%
1	40,000	104,000	–	–	104,000	100%
1-3	169,331	286,395	72,976	213,419	–	96%
1-7	252,117	641,781	629,213	–	12,568	50%
1-4	176,724	441,809	196,332	113,852	131,625	51%
1-2	112,896	225,791	–	225,791	–	70%
1	22,201	95,447	95,447	–	–	41%
1	17,392	78,264	78,264	–	–	27%
1	48,179	168,627	168,627	–	–	17%
1	27,820	66,768	66,768	–	–	26%
1-4	116,270	348,200	122,639	225,561	–	51%
–	72,710	343,700	–	–	343,700	95%
1-2	212,785	755,979	–	365,824	390,155	18%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
87	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
88	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
89	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
90	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
91	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
92	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
93	中山佳兆業香山禦府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
94	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
95	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
96	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
97	中山佳兆業閱山府	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
98	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
99	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
100	揭陽佳兆業未來城	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
101	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
102	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅、商業
103	汕頭佳兆業印月府	汕頭市龍湖區東海岸新城D組團	汕頭	住宅
104	汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭市龍湖區東海岸新城F組團	汕頭	住宅
105	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
106	九龍旺角上海街／ 新填地街項目	上海街／新填地街	香港	住宅及商業
107	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
華西地區				
108	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
109	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
110	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
111	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
112	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
113	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
114	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-6	165,998	576,745	–	153,820	422,925	51%
1-3	159,891	232,017	60,369	46,675	124,973	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	–	–	99%
–	16,088	28,958	28,958	–	–	100%
1	21,970	73,815	73,815	–	–	100%
1	74,729	129,260	129,260	–	–	100%
1	21,061	52,579	52,579	–	–	100%
1	22,307	66,819	66,819	–	–	78%
1-2	61,873	176,471	176,471	–	–	99%
1-2	51,339	128,329	128,329	–	–	100%
1	33,333	83,333	–	83,333	–	80%
1-2	78,451	192,011	192,011	–	–	90%
1-2	159,004	461,678	–	461,678	–	60%
1-3	135,715	311,726	–	169,900	141,826	100%
1	45,937	114,842	–	114,842	–	26%
1	26,676	110,045	–	–	110,045	94%
1-2	66,002	264,229	–	264,229	–	1%
1	50,200	223,390	–	–	223,390	5%
1	382	3,299	3,299	–	–	75%
1	252	1,637	–	1,637	–	31%
1	36,943	59,258	59,258	–	–	62%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	592,795	592,795	–	–	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	–	–	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	–	–	100%
1-2	113,411	447,537	447,537	–	–	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
115	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
116	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
117	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
118	成都瓏樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
119	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組	成都	住宅、商業
120	成都佳兆業海玥和鳴	溫江區天府街道游家渡社區	成都	住宅
121	彭州佳兆業金城都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
122	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
123	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
124	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
125	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
126	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
127	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
128	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
129	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
130	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
131	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
132	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
133	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
134	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁及青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業
環渤海				
135	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
136	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
137	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
138	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
139	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區薈城路777號	青島	住宅
140	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
141	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
142	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東，匯泉東路北	瀋陽	住宅
143	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
144	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	34,088	99,926	99,926	–	–	51%
1	3,286	32,876	32,876	–	–	100%
1	45,635	128,393	–	128,393	–	100%
1	39,588	83,578	83,578	–	–	56%
1	50,538	101,100	–	101,100	–	100%
1	28,912	86,737	–	–	86,737	100%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	–	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	–	–	100%
1-10	238,017	778,153	778,153	–	–	100%
1	56,644	132,178	–	132,178	–	90%
1-3	77,544	222,479	85,803	124,209	12,467	90%
1	41,724	104,311	–	104,311	–	90%
1-2	126,443	249,909	105,230	144,679	–	94%
1-3	116,773	175,160	67,072	35,819	72,269	1%
1	57,460	86,158	–	86,158	–	88%
1	62,405	93,603	–	93,603	–	3%
1	33,693	53,909	53,909	–	–	39%
1-3	182,989	549,165	–	261,443	287,722	91%
1	20,039	61,626	–	61,626	–	12%
1	36,576	75,067	75,067	–	–	100%
1	32,484	48,726	48,726	–	–	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	–	–	99%
1	61,492	111,254	111,254	–	–	50%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	–	–	100%
1-2	130,658	261,315	–	95,560	165,755	1%
1-4	129,739	253,256	198,056	15,406	39,794	100%
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
145	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
146	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
147	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅及商業
148	葫蘆島佳兆業東戴河棲樾台	綏中東戴河新區濱海路北側、渤海大街南側	葫蘆島	住宅及商業
149	懷來京北悅峰	張家口市懷來縣新興路與濱河東街交匯處	張家口	住宅
150	燕郊望京苑	廊坊市燕郊鎮神威北大街南與漢王路交匯處	廊坊	住宅
151	遼陽湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮柳河村	遼陽	商業
152	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
153	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
154	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
155	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
156	大連佳兆業悅環	金普新區勝利路東側	大連	住宅
華中				
157	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
158	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
159	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
160	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
161	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
162	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
163	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商住
164	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
165	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
166	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
167	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
168	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
169	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
170	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
171	武漢佳兆業翡翠天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	住宅
172	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	89%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	99%
1-11	1,339,750	2,183,154	1,340,545	56,022	786,587	99%
1-5	307,292	735,476	110,697	172,848	451,931	100%
1	45,183	119,881	–	–	119,881	67%
1	52,714	105,993	–	–	105,993	17%
1-10	372,427	311,034	108,570	–	202,464	99%
1-4	133,340	331,542	331,542	–	–	99%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	90%
1	41,150	105,912	105,912	–	–	100%
1	24,334	85,168	–	85,168	–	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	30%
1	14,324	171,592	171,592	–	–	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	–	–	99%
1-4	117,077	372,290	–	372,290	–	63%
1-2	20,108	171,932	114,626	57,306	–	32%
1	34,300	89,047	–	89,047	–	77%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	–	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	90%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	99%
1	26,861	142,355	142,355	–	–	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	–	–	100%
1	56,901	142,252	142,252	–	–	89%
1	129,191	258,382	–	258,382	–	62%
1	45,754	114,600	–	114,600	–	30%
1	103,175	281,668	281,668	–	–	31%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
173	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
174	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
175	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
176	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
177	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
178	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
179	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
長三角				
180	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
181	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
182	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
183	上海佳兆業城市廣場(1-3期)	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
184	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
185	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
186	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
187	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
188	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
189	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
190	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
191	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
192	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
193	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
194	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
195	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
196	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
197	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
198	寧波佳兆業鳴翠東著 (仇畢項目)	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
199	寧波海玥和鳴	寧波市象山縣丹南路南側、規劃一路北側、白鶴路兩側	寧波	住宅
200	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
201	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
202	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	–	27%
1-2	69,499	156,619	156,619	–	–	100%
1	23,165	81,068	–	81,068	–	100%
1-5	120,649	361,947	–	361,947	–	51%
1-3	90,234	225,585	225,585	–	–	51%
1	95,613	239,023	–	239,023	–	51%
1-3	238,073	873,288	–	320,219	553,069	75%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	62%
1-2	143,052	171,659	171,659	–	–	100%
1-3	117,257	222,199	222,199	–	–	100%
1-4	126,923	213,514	161,325	52,189	–	56%
1-2	90,642	212,240	212,240	–	–	100%
1	23,638	42,549	42,549	–	–	41%
1	44,590	80,262	80,262	–	–	41%
1	27,819	88,584	88,584	–	–	51%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	26,000	19,500	–	–	19,500	95%
1	19,175	38,350	38,350	–	–	100%
1	36,748	88,195	88,195	–	–	54%
1	61,133	46,657	46,657	–	–	99%
1	19,852	47,943	47,943	–	–	100%
1	15,086	56,285	56,285	–	–	30%
1	26,647	93,881	93,881	–	–	1%
1	45,034	92,997	–	92,997	–	26%
1	38,881	64,857	64,857	–	–	51%
1-2	33,234	123,216	123,216	–	–	100%
1-2	59,629	155,553	155,553	–	–	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
203	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
204	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
205	南京佳兆業城市廣場	建邺河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
206	南京佳兆業燕然居	棲霞區和燕路560號	南京	住宅
207	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
208	南京佳兆業弘陽雲溪璟園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
209	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
210	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
211	無錫香逸璽悅 (東港合作項目)	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
212	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
213	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
214	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
215	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
216	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
217	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
218	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
219	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
220	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
221	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅
累計				

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零二三年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得成交確認書。其中包括：
 - (i) 東莞石龍項目；
 - (ii) 東莞水岸林語；
 - (iii) 東莞水岸峰景；
 - (iv) 深圳南門墩；
 - (v) 廣州霞徑村項目；
 - (vi) 深圳曉岸雲起；
 - (vii) 廣州石溪項目。
- 4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 5 截至二零二三年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達4,086,772平方米。
- 6 包括海南1個項目。
- 7 本集團享有信托收益權，與該項目無股權關係。

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	32,006	47,861	47,861	–	–	100%
1	31,666	37,999	37,999	–	–	100%
1-3	109,783	290,946	290,946	–	–	100%
1	27,376	63,050	63,050	–	–	100%
1	65,698	144,520	144,520	–	–	90%
1	69,332	103,160	15,707	87,453	–	51%
1-2	40,522	89,183	89,183	–	–	49%
1	48,697	78,195	–	78,195	–	49%
1	50,732	91,802	–	91,802	–	49%
1-2	132,397	246,029	88,031	157,998	–	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	94%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	–	–	99%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-4	192,506	360,724	299,298	61,426	–	51%
1-2	111,500	206,575	206,575	–	–	49%
1	37,485	75,966	–	75,966	–	15%
	22,495,650	58,036,695	38,291,977	9,289,224	10,455,494	

項目組合－概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零二三年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總計容	可售
			建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	建築面積或 估計可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	1-3	254,213	11,327
深圳金沙灣國際樂園 ⁽¹⁾	深圳	1, 2, 4	195,219	87,150
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	66,260	60,890
深圳羅湖三順項目	深圳	1	30,021	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	113,031	53,764
深圳鳳鳴水岸	深圳	1	67,360	36,098
廣州佳兆業未來城	廣州	2	50,644	43,259
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	43,181
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	15,768	15,768
廣州悅峰 ⁽¹⁾	廣州	1-2	246,100	216,300
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	265,412	256,508
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2	54,584	54,584
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,249
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	83,358	83,358
惠州佳兆業東江新城	惠州	13	89,823	88,580
惠州佳兆業山海灣	惠州	2-3	213,419	209,388
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3	113,852	107,469
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	225,791	170,170
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	2-4	225,561	224,083
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	365,824	288,275
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1, 5	153,820	134,224
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	27,634
中山佳兆業閱山府	中山	1	83,333	76,788

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2017年12月	是	2025年第1季度	100%
2018年8月	是	2024年第2季度	100%
2018年10月	否	2025年第1季度	—
2020年9月	否	2025年第4季度	87%
2021年1月	否	2024年第2季度	54%
2021年4月	否	2025年第2季度	51%
2021年4月	否	2024年第2季度	22%
2021年7月	是	2024年第4季度	100%
2021年8月	否	2024年第2季度	5%
2020年5月	是	2024年第3季度	78%
2021年2月	是	2025年第1季度	39%
2022年9月	否	2024年第4季度	39%
2020年10月	是	2024年第4季度	—
2020年9月	是	2024年第3季度	55%
2021年3月	是	2025年第4季度	100%
2019年10月	否	2025年第4季度	94%
2020年12月	是	2024年第3季度	51%
2020年10月	是	2024年第3季度	36%
2019年1月	是	2024年第4季度	96%
2021年3月	否	2025年第4季度	51%
2019年6月	是	2025年第3季度	70%
2020年11月	是	2025年第2季度	51%
2021年7月	是	2024年第4季度	18%
2021年3月	是	2025年第4季度	51%
2021年5月	否	2024年第4季度	100%
2020年10月	是	2024年第1季度	80%

項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容	可售
			建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	建築面積或 估計可售 建築面積 (平方米)
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	461,678	441,584
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1,3	169,900	159,433
江門佳兆業悅峰府	江門	1	114,842	112,034
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1	264,229	243,701
九龍旺角上海街／新填地街項目	香港	1	1,637	958
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	128,393	70,173
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	132,178	131,214
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2	124,209	124,209
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	104,311	104,311
重慶佳兆業樾伴山	重慶	2	144,679	144,679
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	2	35,819	35,252
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,158	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	96,039
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	261,443	247,917
北京佳兆業花樣年西山相府	北京	1	61,626	38,889
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	15,406	9,608
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	56,022	3,141
葫蘆島佳兆業東戴河棲樾台	葫蘆島	1	172,848	145,079
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
大連佳兆業悅璟	大連	1	85,168	83,428
長沙佳兆業城市廣場	長沙	2-3	372,290	217,996
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	2	57,306	56,546
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,047	88,276

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2020年12月	是	2024年第4季度	60%
2021年4月	是	2024年第2季度	100%
2021年4月	是	2025年第4季度	26%
2021年5月	是	2026年第3季度	1%
2021年6月	否	2026年第2季度	31%
2020年8月	是	2024年第2季度	100%
2021年9月	否	2024年第3季度	100%
2019年10月	是	2024年第2季度	100%
2020年6月	是	2024年第4季度	90%
2019年8月	是	2024年第3季度	90%
2019年12月	是	2024年第2季度	90%
2020年3月	是	2024年第4季度	94%
2021年1月	是	2024年第2季度	1%
2021年7月	是	2024年第3季度	88%
2021年10月	是	2025年第4季度	3%
2020年11月	是	2024年第4季度	91%
2021年1月	是	2024年第3季度	12%
2021年11月	否	2025年第2季度	1%
2019年9月	是	2024年第4季度	100%
2020年7月	是	2024年第4季度	100%
2014年9月	是	2024年第2季度	99%
2019年9月	是	2024年第4季度	100%
2018年8月	是	2024年第4季度	100%
2019年7月	是	2024年第4季度	100%
2021年4月	是	2026年第4季度	63%
2019年9月	否	2026年第4季度	32%
2020年12月	是	2027年第4季度	77%

項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積或 估計可售 建築面積 (平方米)
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	142,252
武漢佳兆業翡麗天璽	武漢	1	114,600	114,352
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	81,068	80,002
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	1-5	361,947	365,341
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,023	227,756
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	320,219	248,041
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	6-7	52,189	–
寧波海玥和鳴	寧波	1	92,997	92,997
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	87,453	84,034
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	78,195	76,078
無錫香逸璽悅(東港合作項目)	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	2	157,998	86,309
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3	61,426	61,426
合肥佳兆業濱湖和鳴	合肥	1	75,966	41,355
			9,289,224	7,543,282

附註：

1. 本集團享有信託收益權，與該項目無股權關係。

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2019年5月	是	2027年第4季度	51%
2019年12月	是	2024年第4季度	62%
2021年3月	是	2024年第2季度	30%
2020年7月	是	2025年第1季度	27%
2019年4月	是	2024年第2季度	100%
2020年8月	是	2024年第2季度	51%
2021年3月	是	2024年第3季度	51%
2021年7月	是	2024年第2季度	75%
2020年7月	是	2024年第2季度	56%
2021年9月	是	2024年第2季度	26%
2019年10月	否	2024年第4季度	51%
2021年4月	是	2024年第4季度	49%
2021年9月	否	2027年第4季度	49%
2019年3月	否	2024年第4季度	50%
2018年10月	是	2024年第2季度	51%
2021年4月	是	2024年第3季度	15%

項目組合－概要

未來發展物業

下表載列我們於二零二三年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳金沙灣國際樂園	深圳	3-4	158,729	2027年
深圳南門墩項目一期	深圳	1	262,371	2027年
深圳佳兆業曉岸雲起(橫嶺舊村項目)	深圳	1-2	100,782	2027年
深圳東角頭項目	深圳	1-2	396,085	2026年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	232,541	2025年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	279,461	2026年
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	2-3	527,239	2025年
廣州悅峰	廣州	3	105,100	2026年
廣州霞逕村項目	廣州	1-3	393,700	2026年
廣州石溪村項目	廣州	1-4	945,618	2026年
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-4	793,662	2025年
東莞石龍項目	東莞	2-5	10,131	2027年
東莞水岸林語	東莞	1	164,603	2027年
東莞水岸峰景	東莞	–	218,698	2027年
惠州園洲項目	惠州	–	61,200	2027年
惠州佳兆業東江新城	惠州	8,15-17	852,776	2026年
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	惠州	–	104,000	2026年
惠州佳兆業時代可園	惠州	7	12,568	2026年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	4	131,625	2026年
惠州惠東項目	惠州	–	343,700	2026年
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	390,155	2026年
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	2-4,6	422,925	2026年
珠海水岸華都花園	珠海	3	124,973	2027年
揭陽佳兆業未來城	揭陽	2	141,826	2026年
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	2026年
汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭	1	223,390	2027年
成都佳兆業海玥和鳴	成都	1	86,737	2026年

項目組合－概要

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	3	12,467	2027年
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	3	72,269	2026年
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	3	287,722	2027年
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1-2	165,755	2026年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	39,794	2027年
鞍山水岸悅府	鞍山	3	43,422	2026年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4,7,10,11	786,587	2027年
葫蘆島佳兆業東戴河棲樾台	葫蘆島	3-5	451,931	2027年
懷來京北悅峰	張家口	1	119,881	2025年
燕郊望京苑	廊坊	1	105,993	2027年
遼陽湯泉驛	遼陽	1-10	202,464	2027年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	2-3	553,069	2026年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	2026年
總計			10,455,494	

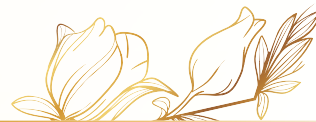
附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合－概要

深圳

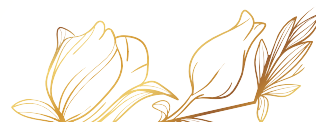
深圳佳兆業天宸



佳兆業天宸項目位於深圳市福田中心區，是福田最核心位置九宮格內，最後一塊可開發住宅用地，項目產品以建面約128-305 m^2 為主的南北通大四房及總裁級大平層為核心。項目1公里內，集聚全市超40個頂級公建配套；項目周邊圍繞兩個口岸、七條地鐵綫、兩條城市東西幹道（深南大道和濱河大道）、兩條高速公路入口，20分鐘內可快速到達深圳各區核心區域；5分鐘即可享受最頂端的超200萬 m^2 的頂尖時尚休閒配套。



深圳鳳鳴水岸

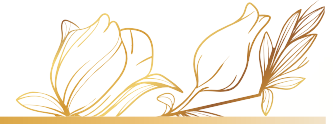


深圳鳳鳴水岸位於深圳寶安傳統豪宅尖崗山片區，聯手央企打造的生態低密、墅質純居美學產品；擁「攬前海，栖半山」絕佳區位，前承世界級金融中心前海發展，背靠尖崗半山稀缺生態，坐擁南科大系學府教育配套，純正城市塔尖圈層舒居標杆。



項目組合－概要

深圳佳兆業雲望府



佳兆業雲望府位於深圳市龍崗區阪田片區，項目分兩期開發，定位百萬科技大城，是繼辦阪田城市廣場後又一百萬科技生活新城。項目銜接一山一水兩公園，暢享現代自然休閒，產品以建面約95㎡的品質三房為主。



廣州

廣州佳澤園



佳澤園位於廣州東增城核心區域－荔湖新城CBD，是荔城芯唯一地鐵上蓋在售的品質社區。項目距離地鐵21號綫鍾崗站約300米，1站萬達廣場、3站到黃埔，6站到達天河。位居「執信中小學」名校學區，增城中學、荔景中學等優教資源環伺；斜對面約150米即亞洲最大婦幼醫院。項目依山而建，規劃建設4棟高層共404戶，均為兩梯四戶設計，戶戶朝南。更享區域罕見超70米樓間距、30%綠化率，生態低密舒居；項目在售建面約96-116㎡三至四房。



項目組合－概要

廣州增城悅峰

廣州悅峰項目位於高精尖企業集聚的國家級經濟開發區核心、科學城東板塊，與黃埔區一路之隔，快捷通達新塘TOD(十軌交匯)，半小時內可通勤廣州黃埔科學城。周邊擁有永旺夢樂城、萬達廣場、南方醫院、南香山森林公園等成熟配套；項目匠造片區難得約7.6萬 m^2 的園林(含泳池、兒童樂園、環形跑道、運動球場、八大泛會所等)在售戶型約77-98 m^2 精裝2-3房+雙陽台。



廣州佳兆業白雲城市廣場

佳兆業白雲城市廣場位於政府斥資440億重點打造的白雲TOD旁，是彙聚品質居住、商業聚合體、甲級辦公、主題商旅酒店、優質教育、人文自然於一體的約170萬 m^2 大城綜合體。項目為雙地鐵上蓋物業，其中地鐵8號綫小坪站現已開通，12號綫南航新村站在建中。規劃有6所學府，涵蓋3所幼兒園，2所小學，1所完全中學，社區內享15年全齡教育體系。更聘請了國際設計團隊打造有約15萬 m^2 商業聚合體。項目將從品質生活、通勤工作、娛樂購物、輕鬆休憩等方面，以多維度城芯生活成就廣州新名片。



項目組合－概要

廣州佳兆業鳳鳴山



廣州佳兆業鳳鳴山地處廣州南沙黃閣板塊，北聯慶盛智慧核心，南承明珠灣國際金融島，東鄰蕉門河政務服務中心，位踞南沙三大職能中心黃金三角位，集聚一城繁華，舒適宜居。項目毗鄰大山岵森林公園，擁有「雙水景資源」。項目自帶7.8萬 m^2 商業綜合體，吃喝玩樂下樓即達；近百米樓間距、採光通風佳；對比周邊樓盤實用率更高，同等面積多一房。項目包含住宅、疊墅、商場、公寓業態。



惠州

惠州佳兆業東江新城



坐落於惠州博羅東江南岸，與名校為伍，享3-18歲全齡段塔尖教育，坐擁80萬 m^2 濱江生態公園；項目擁有全博羅最大商業體量，已經入駐的商家有華潤萬家、中國連鎖百強世紀華聯超市、新華書店、昂立國際教育；且政府多個市政配套均選址於此。



項目組合－概要

中山

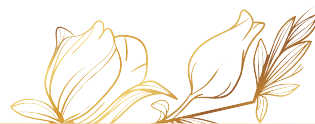
山佳兆業香山熙園



佳兆業香山熙園作為中山北全精裝現樓小區，坐落於新小欖中芯，近享「一國道雙軌道雙高速」便捷路網，雙城軌站環繞，約3公里內直抵東升高速與中山小欖站；緊鄰麗景學校，優質教育資源只一路之隔；約1.4公里內坐享達滙豐城等三大薈萃商圈，一站式吃喝玩樂購的便捷生活；約400米即達旭日公園，約1.6公里即達東升公園，真正家門口的天然氧吧。項目約89-125㎡全齡戶型，全南向設計，戶型明亮，整體空間感和透光感十足，最大限度將陽光清風引入生活。



中山佳兆業閱山府



佳兆業閱山府，項目位於中山核心東區CBD，地處中山兩大核心主幹道—南外環（深中通道延長綫）與長江路交匯處，快速接駁博愛路、廣澳高速、翠亨快綫，優先享1小時大灣區生活圈。項目踞中山頂級政商文教資源的主城核芯板塊，約5公里內坐擁9大省級學府、4大醇熟商圈、5大休閒公園、3大三甲級醫療等城市高端配套。項目依山而建打造台地式住區，背靠山體，直面五桂山，是集四大泛會所、七大亮點景觀、智慧化社區、知名品牌奢裝於一體的半山稀缺酒店式度假住區，肇啟中山東區第三代豪宅的新時代。



項目組合－概要

東莞

東莞佳兆業碧海雲天

碧海雲天項目處於東莞濱海灣新區旁，稀缺低密住區。項目周邊環繞1輕軌、2橋樑、5高速，30分鐘通廣深，穗深城軌6站到寶安，門口輪渡路改擴建，6車道通濱海灣。社區自帶2.6萬 m^2 商業街、超市、幼兒園、雙泳池。項目暢享約28公里黃金海岸綫，一綫海景無遮擋，對望南沙與威遠島。約5公里濱海長廊，延展生活空間的自在天地；家門口的游艇俱樂部，滿足生活趣致與品味；一橋直達獲國際大獎威遠島森林公園，盡享豐富休閒生活。項目在售110 m^2 -185 m^2 寬幕海景現房，約190-529 m^2 觀海珍墅。



東莞佳兆業時代芳華

時代芳華佔位穗莞黃金門戶，位於廣州東部、中堂雙TOD核心輻射圈，雙江環抱的城央島嶼。由雙一綫大牌時代中國與佳兆業聯袂共築。毗鄰廣州東部TOD樞紐站，擁有穗莞深城軌等九軌交匯，暢達深圳，廣州，惠州等相鄰城市的交通網。項目3公里內3所公立小學、2所公立中學，書香馥郁名校環伺；7公里內8大商圈彙聚，玩轉100萬方繽紛生活場。項目涵蓋建面約99-139 m^2 三至四房藝術美宅，芳華絕代。項目傾心打造全齡全時鄰里活動空間，星級游泳池、陽光草坪、室內兒童主題會所、社區運動公園等生活樂園，從人為本回歸美好日常。



項目組合－概要

東莞佳兆業陽光城時代天韻

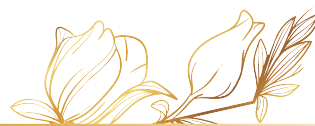


時代天韻位於厚街與南城交匯處，地處水濂山富人區板塊，與南城一橋之隔的青年社區。由時代、佳兆業、陽光城聯袂共築。7.9公里CBD生活圈，3個紅綠燈直達國貿中心，8分鐘到達東莞企業總部基地，10分鐘抵達厚街萬達，樓下配有3,500 m^2 社區商業，生活居住購物逛街配套齊全。小區配有幼兒園，100米小學，10分鐘內4所小、初、高綜合學校；水濂山下，6,000畝森林茂盛，4大公園毗鄰；項目建面約28萬 m^2 超大社區，以「生活藝術家」理念打造高顏值美學居住樣本，賦予配套約5.6萬 m^2 生態園林，自配約550米雙跑到，約600 m^2 泳池，約800 m^2 童夢區，雙球場配套。項目產品涵蓋88-100三房、114-130四房，項目16棟全面封頂。



汕頭

汕頭佳兆業印月府



佳宸印月府是由央企中航信託、江西金發聯合持股鉅獻。項目位居東海岸新津中芯，周邊配套醇熟，金中華僑試驗區學校、金中海灣校區在旁，學府環伺，一街之隔即為萬象匯商圈。項目規劃建設為純住無底商住區，打造約4萬 m^2 現代風格園林，配備全齡海島主題架空層，致力成為東海岸高品質人居封面。



項目組合－概要

北京

北京西山相府

西山相府位於北京市門頭溝區西山腳下、永定河畔，項目共計規劃298戶8-10層洋房，精裝交付，一梯兩戶設計。項目園林打造以「拙政園」為藍本，採用「九九歸一」造園手法，塑造出社區園林獨有的「九景八喜七鳳六寶五湖四海三亭兩台一山」的江南園林景觀。項目為125-143m²三居實景准現房，京西改善置業佳選。



上海

上海佳兆業城市廣場五期

上海佳兆業城市廣場地處上海嘉定北大門科技自主創新產業承載區的核心板塊，周邊1公里內坐擁教育醫療商業行政等全方位配套，項目產品多樣，包括墅質高層，花園洋房，溪岸疊墅等，均屬佳兆業的核心高端產品系，立志「打造綜合大城，再造城市中心」。項目建築風格整體採用別具江南特色的新中式風格，立面與植被花草相映成趣，百看不厭。社區園林規劃聘請貝倫漢斯景觀國際(BHL)首席設計師陳佐文先生執筆，以世界眼光匠造「都會圈竹林秘境」。融合禮儀門廳、觀景廊架、活力跑道、健身專區、活動廣場、鄰里會客、兒童活動、老年活動、寵物公園、休閒散步為一體，構建全景化、全齡層、全能化、全時段的高端生活場景。



項目組合－概要

南京

南京佳兆業雲溪環園

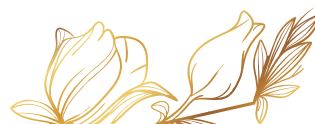


雲溪環園項目位於祿口城芯，老鎮中心生活配套醇熟，S1號綫、18號綫(規劃中)雙綫地鐵暢達主城，正陽路商業街、百利廣場等商業配套，毗鄰祿口第二幼兒園、百家湖小學分校、祿口中學等全齡優質教育資源。項目外鄰橫溪河，內擁萬平中軸園景，純11F低密洋房住區，樓間距約43-47米，充分日照採光；8大主題景觀空間，一環四苑八景，全家人得樂活天地；高顏值新亞洲風格建築，簡約時尚大氣。打造建築面積約95/105/122㎡奢闊戶型，全系雙衛配置，滿足全周期家庭需求；全系精裝交付，配置中央空調、廚衛收納、智能安防等7大人居系統，甄選科勒、老闆、摩恩等知名品牌，精築時代人居標杆。



成都

成都佳兆業瓏樾壹號



成都佳兆業瓏樾壹號地處成都主城東三環旁十陵高端居住區，坐擁約3萬畝青龍湖濕地公園，近鄰地鐵4號綫，盡享「出則繁華，入則寧靜」主城湖居院墅生活。項目規劃疊墅及少量洋房產品約40%綠化率。南北朝向的疊墅佈局，最大化利用光照，推窗見景，彰顯現代豪宅的居住儀式感。建築立面採用現代主義簡約流綫與東方官帽式屋檐的設計融合，並打造雙軸一環四坊多圓的藝術奢品級美學園林，完美演繹當代先鋒審美的藏品級藝墅。多上下雙疊的產品設計，以更接近土地的居者密度，打造更具奢適感與私密感、尊崇感的墅居享受。



項目組合－概要

貴陽

貴陽佳兆業樾伴山

貴陽佳兆業樾伴山作為佳兆業集團在黔旗艦作品，落址城市發展軸貴陽觀山西觀清路雲峰山旁，聚合杉杉奧特萊斯、貴陽市體育文化公園、清鎮第一人民醫院等醇熟配套，繁華薈萃。項目依山而立，匠呈高層、疊墅、合院等標杆產品，賦能城市人居煥新。項目還規建環形跑道、鄰里空間、陽光草坪等交互式功能景觀，以人文溫度立新生活高度，為城市敬獻高品質人居環境。

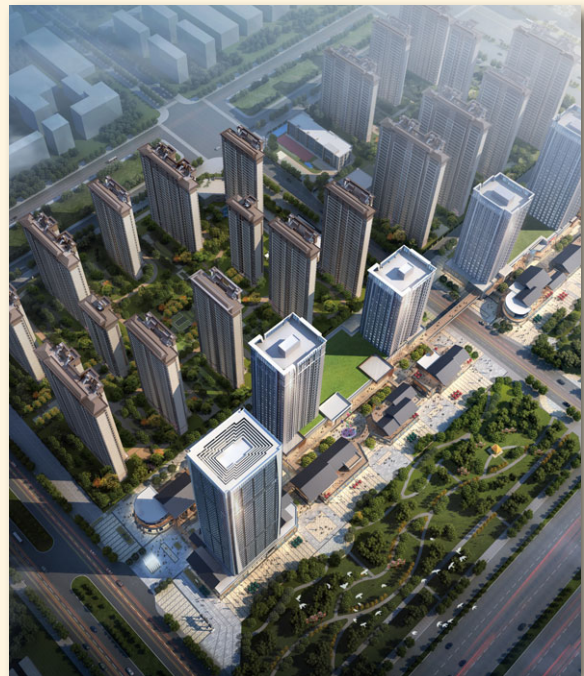


洛陽

佳兆業華耀城洛陽中心

佳兆業華耀城洛陽中心項目位於洛龍正芯，開元大道與龍門大道交匯處，地處歷史中軸線，醫教資源在側，四大國際商業，一綫生態資源，交通便利；項目集星級酒店、5A級寫字樓、特色商業街區、高端住宅、公寓等多元業態為一體的百萬方城市綜合體。洛陽中心項目樓下自持1.2公里商業街，煥新城市地標。建面約38-73^m²流量級公寓，汲取洛陽旅遊城市屬性，以文旅產業核聚強勁消費力。景觀園林聯袂設計大師山水比德，造景中心詩意園林；品質會所、架空層等交互空間，為改善生活專屬定制；健身房、恆溫泳池滿足全齡生活；建面約108-187^m²實景准現房，充分從人居需求出發，營造中心繁華生活場，以高定住宅新形態，匹配城市未來視野，成為洛龍改善首選。

佳兆業華耀城洛陽中心榮獲2023年度洛陽商品住宅銷售面積金額雙TOP1，秉持「中心紅盤」得著作實力獨佔洛陽銷售榜首。



項目組合－概要

洛陽華耀城佳兆業水岸華府



水岸華府項目處於伊濱區與洛龍區雙區交匯處，為伊濱新區的橋頭堡，坐擁伊濱區和洛龍區雙區利好，項目鄰近250萬方華耀城商業綜合體(建設中)，交通非常便捷。項目由12棟高層、6棟洋房及1棟18班幼兒園組成。產品面積涵蓋建面約100-140m²，總戶數約1,935戶，綠地率30.1%。項目採用「現代中式風格」建築，「宋式美學」園林景觀，「人車分流」設計。為洛陽打造一座東方新府院。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「**董事會**」）由九名董事（「**董事**」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	59	主席及執行董事
孫越南	60	副主席及執行董事
麥帆	45	副主席、執行董事及行政總裁
李海鳴	49	執行董事
郭曉群	32	執行董事
陳少環	58	非執行董事
張儀昭	53	獨立非執行董事
饒永	65	獨立非執行董事
劉雪生	60	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，59歲，為董事會主席及本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

執行董事

孫越南，60歲，自二零零九年十一月起擔任執行董事。彼亦為副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司（「**佳兆業集團(深圳)**」）首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

麥帆，45歲，自二零一七年七月起擔任執行董事。彼亦為副主席、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。麥先生為城市更新集團、深圳足球俱樂部及扶貧公司的董事。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

董事及高級管理人員簡介

李海鳴，49歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦自二零一九年一月起為本集團首席營運官，負責本集團房地產分部的管理及投資。自二零二零年三月起，彼亦擔任本集團多家附屬公司高級管理人員，包括鼎盛樂園娛樂集團服務有限公司及國際樂園集團主席、佳兆業服務有限公司總裁及主席、肯渡項目開發公司總經理。李先生於二零零二年七月加入本集團，並於本集團擔任多個職位，包括於二零一七年七月至二零一九年一月起擔任本集團副總裁、於二零一五年五月至二零一七年七月擔任深圳地產高級管理人員、於二零零七年七月至二零一五年四月擔任長沙地產高級管理人員。李先生於二零二零年四月八日獲委任為佳兆業美好集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2168)的執行董事。李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校，取得工商管理學士學位，並於一九九四年七月畢業於重慶建築工程學院建築專業。

郭曉群，32歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦為本集團上海地區主席及總裁，彼負責監督本集團之業務(包括併購、物業發展及投融資)及上海的業務發展。郭先生於二零一八年五月至二零二零年三月擔任本集團上海地區地產副總裁。自二零二零年三月起，彼獲委任為本集團上海地區主席。郭先生於二零一三年七月畢業於英國艾塞克斯大學，取得財務管理學士學位，並於二零一四年七月取得英國倫敦大學學院社會學碩士學位。

非執行董事

陳少環，58歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月至二零一六年十一月加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，曾任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

獨立非執行董事

張儀昭，53歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為Hongli Group Inc. (NASDAQ: HLP)及China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)的獨立董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾20年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年於Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，65歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾29年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於二零二零年四月二十九日獲委任為茂業國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：848)的獨立非執行董事。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

董事及高級管理人員簡介

劉雪生，60歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會（「深圳市註冊會計師協會」），任秘書長。現任深圳市會計學會副會長，深圳市會計協會副會長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院（現稱江西財經大學），取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於上海證券交易所上市的深圳市傑普特光電股份有限公司獨立非執行董事。未上市深圳市平安基金管理有限公司獨立非執行董事，深圳市計量品質檢測研究院理事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司（股份代號：895）的獨立非執行董事。

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為張華綱、羅婷婷、宋偉、陳燕坤、謝斌鴻、劉立好。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
張華綱	61	副主席
羅婷婷	39	首席財務官
宋偉	39	高級副總裁
陳燕坤	49	高級副總裁
謝斌鴻	40	高級副總裁及首席人力資源官
劉立好	40	高級副總裁

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

董事及高級管理人員簡介

張華綱，61歲，為本集團副主席。張先生於二零二零年四月加入本集團。同時任國際集團主席、酒店集團主席、科創集團主席、國際樂園集團主席等職。加入佳兆業集團前，張先生在金地集團、上海證大房地產有限公司等單位工作。張先生於一九八二年六月畢業於華中科技大學工業自動化專業，取得學士學位，於一九八九年一月畢業於美國紐約州立大學工商管理專業，取得碩士學位。

羅婷婷，39歲，為本集團首席財務官，負責財務管理工作。羅女士於二零一一年四月加入本集團，先後擔任深圳財富管理集團總裁助理、副總裁，集團控股計劃財務部部門總經理，集團總裁助理等職務。加入本集團前，羅女士在中瑞岳華會計師事務所工作。羅女士於二零零六年七月畢業於江西財經大學財政學專業，取得學士學位。

宋偉，39歲，為本集團高級副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

陳燕坤，49歲，為本集團高級副總裁，同時任廣州集團主席，負責管理工作。陳先生於二零一七年九月加入本集團，先後擔任廣州金融集團副主席、大灣區集團副主席、廣州區域總裁等職務。加入本集團前，陳先生曾長期在政法系統從事政法工作。

謝斌鴻，40歲，為本集團高級副總裁及首席人力資源官，負責人力資源管理工作。謝先生於二零一一年加入本集團，先後擔任商業集團總裁助理、深圳區域副總裁等職務。加入本集團前，謝先生在金融街惠州置業有限公司等單位工作。謝先生於二零一八年六月畢業於北京大學，取得企業管理碩士學位。

劉立好，40歲，為本集團高級副總裁，同時任深圳集團總裁，負責管理工作。劉先生於二零一二年八月加入本集團，先後擔任北京區域總裁助理、上海區域副總裁等職務。加入本集團前，劉先生先後在戴德梁行、招商局光明科技園有限公司從事商業地產分析、運營管理工作。劉先生畢業於江西財經大學金融學、法學專業，取得經濟學、法學學士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄C1所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄C1所載企業管治守則的守則條文。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

麥帆先生

李海鳴先生

郭曉群先生

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書確認後已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零二三年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴及郭曉群先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

企業管治報告

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零二三年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文C.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零二三年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，年內的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文C.2.2及C.2.3，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)條及3.10A條。

確保董事會獨立性的機制

本公司已建立機制以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。董事會於任何時候均須由最少三名獨立非執行董事組成，佔董事會至少三分之一，以確保董事會具備強大的獨立性，能有效作出獨立判斷。各獨立非執行董事須就其獨立性向本公司提供年度確認，而本公司提名委員會負責至少每年評估一次各獨立非執行董事的獨立性及投入時間。

全體董事(包括獨立非執行董事)均獲給予平等機會及渠道與董事會溝通及表達意見，並可分別透過獨立途徑接觸本集團管理層，以作出知情決定。為促進彼等妥善履行職責，全體董事均有權向本公司的公司秘書尋求意見，或在合理要求下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會主席將於其他董事不參與的情況下與獨立非執行董事至少每年舉行一次會議，討論任何事宜及關注事項。

任何董事或其聯繫人如在將由董事會考慮的事宜中存有利益衝突，則將透過舉行實體董事會會議而非書面決議案處理。該董事須於會議前申報利益，並須放棄投票及不計入相關決議案的法定人數。本身或其聯繫人與該事宜並無利益關係的獨立非執行董事應出席董事會會議。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會已審閱並認為該等機制就確保董事會可獲得獨立的觀點及意見而言屬有效。

企業管治報告

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文C.5.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據企業管治守則之守則條文C.5.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。

董事之委任、重選及罷免

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，並須於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於股東週年大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

企業管治報告

董事培訓及支援

董事須了解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
麥帆先生	B
李海鳴先生	B
郭曉群先生	B
非執行董事	
陳少環女士	B
獨立非執行董事	
張儀昭先生	A, B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

企業管治報告

年內，董事會已透過提名委員會檢討董事會之架構、規模、組成及多元化情況以及董事會提名及委任程序。提名委員會認為大致上已實現可計量目標，尤其關注董事會成員的文化教育背景、專業技術經驗及技能，並審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成，以確保董事會內部維持適當多元化及獨立性。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，有一名女性董事及一名女性高級管理層。董事會的目標是至少保持目前的女性任職人數，並將致力根據持份者的期望及最佳實踐實現平衡的性別多元化，最終目標是在確定合適的候選人時逐步提高女性成員的比例。本公司亦將於招聘本集團中高級別員工時確保性別多元化，以使本公司可在未來為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者的渠道。董事會將考慮相關數據及持份者的反饋意見，定期檢討董事會成員多元化政策及程序，並按需要採取適當行動，確保實現其性別多元化目標。

於二零二三年十二月三十一日，按性別分類的勞動力多元化如下：69.3%為男性僱員及30.7%為女性僱員。

年內，於對董事會多元化政策的實施及成效進行年度檢討後，董事會信納董事會多元化政策已適當實施且有效。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

企業管治報告

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

郭英成先生，執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信。
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗。
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文。根據企業管治守則的守則條文E.1.3，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

成員：

郭英成先生，執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註14。截至二零二三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

企業管治報告

根據企業管治守則的守則條文E.1.5，高級管理層成員的二零二三年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1至1,000,000	6
1,000,001至2,000,000	12
2,000,001至3,000,000	4
3,000,001至4,000,000	6
4,000,001至5,000,000	2
	30

企業管治職能

董事會已向審核委員會授予企業管治守則守則條文第A.2.1條所載職能。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，審核委員會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守企業管治守則與其企業管治報告的披露事項。

董事獲鼓勵持續參與專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書可不時按情況需提供有關聯交所上市公司董事角色、職能及職責的最新書面培訓材料。

企業管治報告

出席會議次數

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事				
郭英成先生	4/4	1/1		1/1
孫越南先生	4/4			
麥帆先生	4/4			
李海鳴先生	4/4			
郭曉群先生	4/4			
非執行董事				
陳少環女士	4/4		2/2	
獨立非執行董事				
張儀昭先生	4/4	1/1	2/2	1/1
饒永先生	4/4	1/1	2/2	1/1
劉雪生先生	4/4			

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文D.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師開元信德會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第105至第110頁內。

致同(香港)會計師事務所有限公司於二零一六年六月二十四日至二零二二年六月二十七日為本公司核數師。開元信德會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，自二零二二年六月二十七日起生效。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就開元信德會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣6.0百萬元及人民幣2.1百萬元。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

企業管治報告

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

股東大會為董事會與股東直接進行溝通的重要平台。董事及各董事委員會成員將出席本公司股東大會。股東可就本集團的表現及未來發展直接向董事會提問。於其他時間，股東及投資者可以書面形式向本公司作出查詢，以提請執行董事或公司秘書注意，其聯繫方式載於下文。股東通訊政策鼓勵所有形式的溝通，歡迎股東提出反饋、問題或關注，旨在確保股東可及時獲得本公司的資料。該政策已獲並將定期檢討及更新，以保持其相關性及有效性。

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

企業管治報告

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。

(D) 股息政策

目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

企業管治報告

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

(E) 章程文件變動

本公司於二零二三年六月二十七日舉行的股東週年大會上通過特別決議案，採納本公司經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則（「**新大綱及細則**」），以（其中包括）符合上市規則附錄A1（前為附錄3）所載之核心股東保障標準，反映有關開曼群島適用法律及上市規則的若干更新，以及作出其他內務修訂。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年五月二十四日的公告及通函以及新大綱及細則。除上文所披露者外，年內本公司章程文件並無任何變動。本公司章程文件的最新版本亦可於本公司及香港交易及結算所有限公司各自的網站查閱。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務及健康業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註46。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

業績及分配

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第111頁至第112頁之綜合損益及其他全面收益表。

股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息。概無股東放棄或同意放棄任何股息。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零二三年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註36。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註31。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣0.03百萬元（二零二二年：人民幣2.1百萬元）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事

截至二零二三年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生
孫越南先生
麥帆先生
李海鳴先生
郭曉群先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生
饒永先生
劉雪生先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第63頁至第66頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

二零一九年購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)，其已於二零一九年屆滿。二零一九年購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 二零一九年購股權計劃的目的

二零一九年購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 二零一九年購股權計劃的參與者

二零一九年購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據二零一九年購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東事前批准，否則就可能根據二零一九年購股權計劃予以授出的購股權的最多股份數目不得超過採納該計劃時已發行股份數目的10%。二零一九年購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二三年十二月三十一日，二零一九年購股權計劃項下尚未行使的購股權數目為158,580,803股股份，佔本公司於報告日期之已發行股本約2.26%。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出或行使，且總共76,967,440份購股權已根據計劃條款失效。

(4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各二零一九年購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

董事會報告

(6) 接納購股權要約的付款

二零一九年購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據二零一九年購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 終止二零一九年購股權計劃

二零一九年購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後不可再根據二零一九年購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，二零一九年購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據二零一九年購股權計劃於二零二三年十二月三十一日尚未行使的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至	截至	緊接 購股權 獲行 使日期前的 證券加權 平均收市價	截至	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使		二零二三年 十二月 三十一日 止年度 註銷/ 沒收/失效	
董事 孫越南	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,562	-	-	-	-	6,194,562
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	12,389,126	-	-	-	-	12,389,126
麥帆	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,855	-	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,129,708	-	-	-	-	4,129,708

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二三年 一月一日 止年度內 的結餘	截至	截至	緊接 購股權 獲行 使日期前的 證券加權 平均收市價	截至	於 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使		二零二三年 十二月 三十一日 止年度		
李海鳴	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,890,796	-	-	-	-	-	2,890,796
饒永	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159
張儀昭	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,782	-	-	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	495,565	-	-	-	-	-	495,565

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至	截至	緊接 購股權 獲行 使日期前的 證券加權 平均收市價	截至	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使		二零二三年 十二月 三十一日 止年度 註銷/ 沒收/失效	
其他僱員	二零一七年 七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	27,669,049	-	-	-	(13,328,634)	14,340,415
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	27,617,427	-	-	-	(13,328,634)	14,288,793
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	28,082,020	-	-	-	(13,328,634)	14,753,386
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	62,358,587	-	-	-	(26,657,267)	35,701,320
	二零一九年 一月二十四 日 (附註2)	2.33	二零二零年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	4,129,709	-	-	-	(4,129,709)	-
	二零一九年 四月十二日 (附註3)	3.69	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
3.69		二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621	
3.69		二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	10,737,242	-	-	-	-	10,737,242	
總計				235,548,243	-	-	-	(76,967,440)	158,580,803	

董事會報告

於二零二三年十二月三十一日，總共158,580,803份購股權可獲行使。

附註：

1. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
2. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年一月二十四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年一月二十四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二一年一月二十四日歸屬，最多60%的已授予購股權將於二零二二年一月二十四日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年一月二十四日歸屬。
3. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權將在二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年四月十二日歸屬。

新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「**新合資格參與者**」)。

(3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「**新購股權**」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。截至二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，本公司所有計劃授出的購股權可發行股份數量分別為245,872,514股及158,580,803股，分別佔截至本報告日期已發行股份的3.50%及2.26%。除非本公司股東批准及就二零二一年五月的供股作出調整，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限，不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為617,165,893股，並相當於報告日期本公司已發行股本約8.80%。

董事會報告

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無根據新購股權計劃授出新購股權。以下概要載列於二零二三年十二月三十一日根據新購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於二零二三年一月一日	截至二零二三年十二月三十一日止年度內授出	截至二零二三年十二月三十一日止年度內行使	緊接行使購股權當日前的證券加權平均收市價	截至二零二三年十二月三十一日止年度內註銷/沒收(附註2)	於二零二三年十二月三十一日的結餘
其他僱員	二零二零年十一月四日 (附註1)	3.68	二零二一年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二二年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二三年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二四年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	4,129,709	-	-	-	(4,129,709)	-
總計				10,324,271	-	-	-	(10,324,271)	-	

附註：

1. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零二零年十一月四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二一年十一月四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二二年十一月四日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二三年十一月四日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二四年十一月四日歸屬。
2. 該等購股權已沒收。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

董事會報告

(5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

附屬公司購股權計劃

佳兆業美好集團有限公司

本集團旗下從事物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「佳兆業美好購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納購股權計劃(「佳兆業美好購股權計劃」)。佳兆業美好購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 佳兆業美好購股權計劃的目的

佳兆業美好購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格佳兆業美好參與者(定義見下文)授出佳兆業美好購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格佳兆業美好參與者為佳兆業美好的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格佳兆業美好參與者或與其保持持續的業務關係，而其貢獻乃對或將對佳兆業美好的長遠發展有利。

董事會報告

(2) 佳兆業美好購股權計劃的參與者

佳兆業美好購股權計劃的參與者包括佳兆業美好董事會全權認為將會或已經對佳兆業美好作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格佳兆業美好參與者」)。

(3) 根據佳兆業美好購股權計劃可供發行的佳兆業美好股份總數

悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業美好購股權(「佳兆業美好購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「佳兆業美好股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業美好股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據佳兆業美好購股權計劃予以授出的佳兆業美好購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的佳兆業美好股份數目上限，不得超過佳兆業美好購股權計劃採納日期已發行佳兆業美好股份總數的10%。於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃可能授出的佳兆業美好購股權後可供發行的佳兆業美好股份最高數目為12,020,000股及11,510,000股，佔於報告日期已發行股份總數154,110,000股約7.8%及7.5%。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無根據佳兆業美好購股權計劃授出佳兆業美好購股權。以下概要載列根據佳兆業美好購股權計劃於截至二零二三年十二月三十一日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至				
					於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
佳兆業美好董事									
廖傳強	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	800,000	-	-	-	800,000

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至	截至	截至	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使	二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	
馬秀敏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
劉洪柏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
陳斌	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
其他僱員	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		15.36	二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	2,580,000	-	-	(400,000)	2,180,000
總計					9,470,000	-	-	(400,000)	9,070,000

董事會報告

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業美好股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業美好購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的佳兆業美好購股權有關的佳兆業美好股份數目上限與(a)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；(b)根據佳兆業美好購股權計劃授出的未行使佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；及(c)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予並獲合資格附屬公司參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行佳兆業美好股份總數的1%。

(5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限

佳兆業美好購股權行使期由佳兆業美好於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自附屬公司購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納附屬公司購股權要約的付款

佳兆業美好購股權計劃的合資格附屬公司參與者於接納所提呈的附屬公司購股權時應向佳兆業美好支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據佳兆業美好購股權計劃，每股佳兆業美好股份行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)佳兆業美好股份於書面提呈附屬公司購股權日期(「佳兆業美好要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接佳兆業美好要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)佳兆業美好股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前佳兆業美好股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的佳兆業美好股份發行價應被視作佳兆業美好股份於聯交所上市前期間內的各營業日的佳兆業美好股份收市價。

(8) 佳兆業美好購股權計劃剩餘年期

佳兆業美好購股權計劃有效期直至二零二九年六月十八日，此後不得再授出任何佳兆業美好購股權。然而，佳兆業美好購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業美好購股權或根據佳兆業美好購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業美好購股權應繼續有效並可按照佳兆業美好購股權計劃行使。

董事會報告

佳兆業健康集團控股有限公司

本集團旗下從事義齒業務及健康業務的附屬公司佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)已於二零一五年六月八日舉行的佳兆業健康股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 佳兆業健康購股權計劃的目的

佳兆業健康購股權計劃旨在透過授予購股權作為激勵或回報，對佳兆業健康之董事、僱員及顧問之貢獻加以肯定。

(2) 佳兆業健康購股權計劃的參與者

佳兆業健康購股權計劃的參與者包括佳兆業健康或其任何附屬公司之所有全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)，以及佳兆業健康董事會全權認為將會或已經對佳兆業健康及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人(「合資格佳兆業健康參與者」)。

(3) 根據佳兆業健康購股權計劃可供發行的佳兆業健康股份總數

悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃及佳兆業健康其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業健康購股權(「佳兆業健康購股權」)後可予發行的佳兆業健康股份(「佳兆業健康股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業健康股份的30%。就可能根據佳兆業健康購股權計劃予以授出的佳兆業健康購股權及佳兆業健康其他計劃項下的購股權的佳兆業健康股份數目上限，不得超過佳兆業健康購股權計劃更新日期(「佳兆業健康購股權計劃更新日期」，即二零二零年六月二十二日)已發行佳兆業健康股份總數的10%。於二零二三年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃可能授出的佳兆業健康購股權後可供發行的最高數目為504,213,937股佳兆業健康股份，即佳兆業健康於佳兆業健康購股權計劃更新日期之已發行股本10%及於佳兆業健康購股權計劃更新日期已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權的總和，減去已行使、註銷、沒收或失效的佳兆業健康購股權，其佔佳兆業健康於報告日期已發行股本約2.81%。

董事會報告

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無根據佳兆業健康購股權計劃授出佳兆業健康購股權。以下概要載列根據佳兆業健康購股權計劃於截至二零二三年十二月三十一日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 授出	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 行使	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
佳兆業健康董事									
張華綱先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	50,000,000 (附註1)	-	-	-	50,000,000
羅軍先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	40,000,000 (附註1)	-	-	-	40,000,000
武天逾先生(附註2)	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1、2)	0.196	20,000,000 (附註1、2)	-	-	-	20,000,000
姜思思女士(附註2)	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1、2)	0.196	10,000,000 (附註1、2)	-	-	-	10,000,000
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000
僱員及參與者									
僱員及顧問	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	-	10,000,000
總計					142,000,000	-	-	-	142,000,000

附註：

- 該等購股權於二零二零年七月二十二日授出。30%的已授出購股權於二零二一年七月二十二日歸屬，並可於二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。另外30%的已授出購股權於二零二二年七月二十二日歸屬，並可於二零二二年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。其餘40%的已授出購股權於二零二三年七月二十二日歸屬，並可於二零二三年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。
- 姜思思女士為佳兆業健康首席營運官，亦為佳兆業健康若干附屬公司之董事。彼亦為武天逾先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，姜思思女士及武天逾先生被視為或當作於彼此之購股權中擁有權益。於二零二三年十二月三十一日，購股權中的家族權益總額為30,000,000份。

董事會報告

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業健康股東批准，否則在截至及包括授出佳兆業健康購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業健康購股權計劃向各名合資格佳兆業健康參與者授出的佳兆業健康購股權有關的佳兆業健康股份數目上限與(a)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；(b)根據佳兆業健康購股權計劃授出的未行使佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；及(c)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予並獲合資格佳兆業健康參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行佳兆業健康股份總數的1%。

(5) 根據佳兆業健康購股權須認購證券的期限

佳兆業健康購股權行使期由佳兆業健康於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業健康購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納佳兆業健康購股權要約的付款

授出購股權之要約(「佳兆業健康要約」)須於佳兆業健康要約日期起14日內接納，而承授人須支付1.00港元之代價。

(7) 釐定行使價的基準

佳兆業健康購股權計劃下的每股佳兆業健康股份行使價將按不低於以下各項之最高者決定：(i)佳兆業健康股份於緊接佳兆業健康要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；(ii)佳兆業健康股份於佳兆業健康要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；及(iii)佳兆業健康股份之面值。

(8) 佳兆業健康購股權計劃剩餘年期

佳兆業健康購股權計劃有效期直至二零二五年六月七日，此後不得再授出任何佳兆業健康購股權。然而，佳兆業健康購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業健康購股權或根據佳兆業健康購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權應繼續有效並可按照佳兆業健康購股權計劃行使。

董事會報告

佳兆業資本投資集團有限公司

本集團旗下從事建築設備業務及物業開發業務的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)已於二零一五年七月三十日(「佳兆業資本購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業資本股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)。佳兆業資本購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 佳兆業資本購股權計劃的目的

佳兆業資本購股權計劃旨在就合資格參與者為促進佳兆業資本利益而作出的貢獻及持續作出的努力向彼等提供激勵及／或獎勵。

(2) 佳兆業資本購股權計劃的參與者

佳兆業資本購股權計劃的參與者包括(a)佳兆業資本的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本任何董事，不論執行或非執行，及不論是否獨立)；(b)佳兆業資本的任何業務或合營夥伴、承建商、代理或代表、諮詢人、顧問、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)佳兆業資本董事會全權酌情認為對佳兆業資本已作出或可能作出貢獻的任何人士(「合資格佳兆業資本參與者」)。

(3) 根據佳兆業資本購股權計劃可供發行的佳兆業資本股份總數

悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃及佳兆業資本其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業資本購股權(「佳兆業資本購股權」)後可予發行的佳兆業資本股份(「佳兆業資本股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業資本股份總數的30%。就可能根據佳兆業資本購股權計劃予以授出的佳兆業資本購股權及佳兆業資本其他計劃項下的購股權的佳兆業資本股份數目上限，不得超過佳兆業資本購股權計劃採納日期(即二零一五年七月三十日)已發行佳兆業資本股份總數的10%。於二零二三年十二月三十一日，悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃可能授出的佳兆業資本購股權後可供發行的佳兆業資本股份最高數目為80,000,000股佳兆業資本股份，即佳兆業資本於佳兆業資本購股權計劃採納日期之已發行股本10%，並佔佳兆業資本於報告日期已發行股本的約7.55%。

自佳兆業資本購股權計劃採納日期起及截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，概無根據佳兆業資本購股權計劃授出佳兆業資本購股權。

董事會報告

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業資本股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業資本購股權計劃向各名合資格佳兆業資本參與者授出的佳兆業資本購股權有關的佳兆業資本股份數目上限與(a)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據佳兆業資本購股權計劃授出的未行使佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予並獲合資格佳兆業資本參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

此外，倘擬向同時身為佳兆業資本主要股東(定義見上市規則)或佳兆業資本獨立非執行董事的關連人士或彼等各自的聯繫人士授出佳兆業資本購股權，而授出有關佳兆業資本購股權將導致於截至向該人士授出佳兆業資本購股權當日(包括該日)止任何12個月期間內，已授予及將授予該人士的佳兆業資本購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的佳兆業資本購股權)獲行使時已發行及將予發行的佳兆業資本股份總數合共超過已發行佳兆業資本股份總數的0.1%，且總值(按證券在各授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則須獲佳兆業資本股東於股東大會上以投票表決方式批准。承授人、其聯繫人士及佳兆業資本所有核心關連人士必須於有關股東大會上放棄投票贊成授出購股權的建議。

(5) 根據佳兆業資本購股權須認購證券的期限

佳兆業資本購股權行使期由佳兆業資本於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業資本購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納佳兆業資本購股權要約的付款

授出購股權之要約(「佳兆業資本要約」)須於佳兆業資本要約日期起計21日內接納，承授人須支付10.00港元作為代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據佳兆業資本購股權計劃，每股佳兆業資本股份認購價由董事會釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)提出佳兆業資本要約日期(「佳兆業資本要約日期」)(該日須為營業日)，聯交所每日報價表所報的佳兆業資本股份收市價；(ii)佳兆業資本股份於緊接佳兆業資本要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)佳兆業資本股份的面值。

(8) 佳兆業資本購股權計劃剩餘年期

佳兆業資本購股權計劃有效期直至二零二五年七月二十九日，此後不得再授出任何佳兆業資本購股權。然而，佳兆業資本購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業資本購股權或根據佳兆業資本購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業資本購股權應繼續有效並可按照佳兆業資本購股權計劃行使。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事姓名	所持普通股數目					總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	受控法團權益	信託權益			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	819,506,003 (L) (附註1)	970,533,735 (L) (附註2)	1,791,656,738 (L)	25.54%	
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%	
	張儀昭	7,600,000 (L)	-	-	-	7,600,000 (L)	0.11%	
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	258,250 (L)	-	258,250 (L)	0.17%	
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000	308,000,000 (L)	-	310,020,000 (L)	6.15%	
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000	-	-	275,600,000	26.0%	

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2。
- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註3。
- 百分比乃根據相關實體於二零二三年十二月三十一日已發行股份數目計算。

董事會報告

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	30,972,814	0.44%
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.15%
李海鳴	實益擁有人	7,226,990	0.10%
饒永	實益擁有人	1,445,398	0.02%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.02%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「二零一九年購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二三年十二月三十一日已發行股份數目7,015,468,487股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註42的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註14披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

關連人士交易

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註44。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註14，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註42。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

於二零二三年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	819,506,003 (L) (附註2)	11.68%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	970,533,735 (L) (附註3)	13.83%
東亞銀行信託	受託人	970,533,735 (L) (附註3)	13.83%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	13.73%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人	649,700,957 (L)	21.92%
	受控法團權益	887,995,149 (L) (附註4)	
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	12.66%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由郭英成先生全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，後者由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而後者則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下970,533,735股股份的受託人。
4. 於二零二三年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. 百分比乃根據於二零二三年十二月三十一日已發行之7,015,468,487股股份計算。

除上文披露者外，於二零二三年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零二三年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

董事會報告

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技巧得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司已辭任本公司之核數師，由二零二二年六月二十七日起生效。開元信德會計師事務所有限公司已獲委任為本公司之新任核數師，由二零二二年六月二十七日起生效，以填補致同(香港)會計師事務所有限公司辭任後所產生之臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束時為止。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由開元信德會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘開元信德會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

建議徵詢專業稅務意見

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予本公司股東的稅務寬減或減免。本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

董事於競爭業務的權益

於截至二零二三年十二月三十一日止年度直至本年報日期(包括當日)止任何時間，概無董事於與本集團業務直接或間接構成、曾經構成、可能構成或曾經可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有或曾經擁有任何權益。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零二四年三月二十八日

獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第111至252頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策資料)。

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

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣19,932,153,000元，而於截至該日 貴集團流動負債淨額為人民幣25,442,904,000元， 貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣117,051,570,000元，而其流動部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣994,771,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團尚未按照綜合財務報表附註31所述的預定還款日期償還若干借款本金總額。這些情況連同附註2.2所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。除了與「有關持續經營的重大不確定性」一節所述的事項外，我們已確定以下事項為需要在報告中溝通的主要審計事項。

獨立核數師報告

主要審計事項

主要審計事項

我們的審核如何處理主要審計事項

發展中物業及持作銷售的已落成物業估值

請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註23有關發展中物業及附註24有關持作銷售的已落成物業。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業（「此等物業」）分別人民幣71,497,787,000元及人民幣20,484,100,000元，合共佔貴集團資產總值約40%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計，此等物業的減值評估被視為主要審計事項。

此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。

根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣3,275,982,000元已從截至二零二三年十二月三十一日止年度損益扣除。

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註2.10有關投資物業之會計政策及附註17投資物業。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團有投資物業人民幣9,016,710,000元。涉及關鍵會計估計，投資物業估值被視為主要審計事項。

管理層估計貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值，貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。

我們了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。

我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括：

- (i) 測試由管理層進行的減值評估的計算；
- (ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本；
- (iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及
- (iv) 抽樣測試管理層對售價（按當前市況估計）的主要估計。我們參考貴集團同一項目預售單位的售價或類似類別、大小及地點的可資比較物業的當前市價，對估計售價與近來市場交易進行比較。

我們已評估由貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。

我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。

此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項

我們的審核如何處理主要審計事項

於聯營公司及合營企業之權益估值

請參閱綜合財務報表附註5有關重大會計估計及判斷、附註19有關於聯營公司之投資及附註20有關於合營企業之投資。我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。

於二零二三年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣22,254,794,000元及人民幣8,450,839,000元。

誠如綜合財務報表附註19及20所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。

根據管理層的分析，聯營公司投資計提減值虧損人民幣397,030,000元已計入損益。

我們就於聯營公司及合營企業之投資的估值的程序包括：

- 評估管理層就於聯營公司和合營企業之投資的會計是否適當；
- 了解管理層識別出現聯營公司和合營企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性；
- 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及
- 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和貼現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二三年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

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

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

在編製綜合財務報表時，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。

董事在審核委員會的協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為葉啟賢(執業證書編號：P07854)。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二四年三月二十八日

香港灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈23樓

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	6	26,158,767	25,390,022
銷售成本	7	(24,460,265)	(21,997,576)
毛利		1,698,502	3,392,446
其他收益及虧損淨額	8	(7,802,732)	(8,881,629)
銷售及市場推廣成本	7	(591,952)	(568,666)
行政開支	7	(1,901,110)	(2,620,064)
投資物業公平值虧損淨額	17	(408,900)	(232,508)
出售附屬公司的虧損淨額	41(a)	(619,793)	(68,721)
視作出售附屬公司的虧損淨額	41(b)	—	(678,692)
預期信貸虧損撥備	8	(4,701,719)	(1,011,958)
經營虧損		(14,327,704)	(10,669,792)
應佔聯營公司業績		(2,919,188)	(619,919)
應佔合營企業業績	20	288,216	(113,133)
融資收入	9	48,751	286,165
融資成本	9	(1,785,323)	(1,795,311)
融資成本淨額	9	(1,736,572)	(1,509,146)
除所得稅前虧損		(18,695,248)	(12,911,990)
所得稅開支	10	(1,006,350)	(99,936)
年度虧損		(19,701,598)	(13,011,926)
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(19,932,153)	(13,064,558)
非控股權益		230,555	52,632
		(19,701,598)	(13,011,926)
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣列示)			
— 基本	12(a)	(2.841)	(1.883)
— 攤薄	12(b)	(2.841)	(1.883)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損		(19,701,598)	(13,011,926)
其他全面(開支)/收益，包括重新分類調整			
其後將重新分類至損益的項目			
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益		(2,602)	60
於出售一項境外業務時重新分類累計匯兌儲備	41(a)	9,462	—
換算境外業務匯兌差額		17,256	18,030
年度其他全面收益，包括重新分類調整		24,116	18,090
年度全面開支總額		(19,677,482)	(12,993,836)
以下人士應佔年度全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(19,916,594)	(13,049,239)
非控股權益		239,112	55,403
		(19,677,482)	(12,993,836)

第119至第252頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5,029,514	4,456,386
使用權資產	16	598,175	574,378
投資物業	17	9,016,710	9,452,400
土地使用權	18	379,176	395,098
於聯營公司之投資	19	22,254,794	25,155,266
於合營企業之投資	20	8,450,839	8,166,590
按公平值經損益入賬的金融資產	21	4,562,844	6,359,654
商譽及無形資產	22	939,729	974,984
應收賬款、按金及其他應收款項	25	28,608	26,553
遞延稅項資產	33	1,362,966	1,509,410
非流動資產總值		52,623,355	57,070,719
流動資產			
發展中物業	23	71,497,787	91,871,852
持有作銷售的已落成物業	24	20,484,100	16,465,066
存貨		378,757	347,600
應收賬款、按金及其他應收款項	25	44,486,906	52,575,325
收購土地按金	26	2,425,322	226,434
擬發展項目預付款項	27	36,555,406	38,581,706
預繳稅項		—	519,266
受限制銀行結餘及現金	28	2,406,284	3,713,407
按公平值經損益入賬的金融資產	21	967,978	904,837
現金及銀行結餘	28	994,771	2,067,642
流動資產總值		180,197,311	207,273,135
流動負債			
合同負債	29	20,325,482	36,629,118
應計建築成本		8,695,203	12,409,696
應付所得稅		12,958,433	12,569,282
租賃負債	30	135,416	127,418
借款	31	117,051,570	109,892,414
其他應付款項	32	46,474,111	30,091,531
流動負債總值		205,640,215	201,719,459
流動(負債)/資產淨值		(25,442,904)	5,553,676
資產總值減流動負債		27,180,451	62,624,395

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	30	441,389	467,704
借款	31	16,572,447	24,275,535
其他應付款項	32	5,876	18,548
遞延稅項負債	33	2,436,384	2,617,644
非流動負債總值		19,456,096	27,379,431
資產淨值		7,724,355	35,244,964
權益			
股本	34	613,530	613,530
股份溢價	34	6,376,801	6,376,801
永續資本證券	35	1,350,054	1,350,054
儲備	36	(20,389,495)	(477,548)
本公司擁有人應佔權益		(12,049,110)	7,862,837
非控股權益		19,773,465	27,382,127
權益總值		7,724,355	35,244,964

第111至第118頁的財務報表由董事會於二零二四年三月二十八日批准並由以下董事代表簽署：

郭英成
董事

麥帆
董事

第119至第252頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	永續資本 證券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日的 結餘	613,530	6,376,801	1,350,054	12,690,673	21,031,058	38,050,958	59,082,016
年度溢利／(虧損)	-	-	148,289	(13,212,847)	(13,064,558)	52,632	(13,011,926)
年度其他全面收益	-	-	-	15,319	15,319	2,771	18,090
年度全面收益／(開支)總額	-	-	148,289	(13,197,528)	(13,049,239)	55,403	(12,993,836)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	(391,317)	(391,317)
非控股權益增加淨額(並無移交 及失去附屬公司控制權)	-	-	-	-	-	210,505	210,505
失去附屬公司控制權所產生的 非控股權益減少淨額	-	-	-	-	-	(10,521,685)	(10,521,685)
應付永續資本證券之分派	-	-	(148,289)	-	(148,289)	-	(148,289)
向附屬公司非控股權益支付 股息	-	-	-	-	-	(21,737)	(21,737)
以股份為基礎的付款(附註42)	-	-	-	29,307	29,307	-	29,307
於二零二二年十二月三十一日 的結餘	613,530	6,376,801	1,350,054	(477,548)	7,862,837	27,382,127	35,244,964

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	永續資本 證券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日的 結餘	613,530	6,376,801	1,350,054	(477,548)	7,862,837	27,382,127	35,244,964
年度(虧損)/溢利	-	-	-	(19,932,153)	(19,932,153)	230,555	(19,701,598)
年度其他全面收益	-	-	-	15,559	15,559	8,557	24,116
年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	(19,916,594)	(19,916,594)	239,112	(19,677,482)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	51,244	51,244
非控股權益增加淨額(並無移交 及失去附屬公司控制權)	-	-	-	(1,158)	(1,158)	914	(244)
失去附屬公司控制權所產生的 非控股權益減少淨額	-	-	-	-	-	(83,593)	(83,593)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	(7,761,600)	(7,761,600)
向附屬公司非控股權益支付 股息	-	-	-	-	-	(54,739)	(54,739)
以股份為基礎的付款(附註42)	-	-	-	5,805	5,805	-	5,805
於二零二三年十二月三十一日 的結餘	613,530	6,376,801	1,350,054	(20,389,495)	(12,049,110)	19,773,465	7,724,355

第119至第252頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	37(a)	315,523	(4,613,605)
已付所得稅		(304,423)	(421,146)
已付利息		(370,278)	(1,225,127)
經營活動所用現金淨額		(359,178)	(6,259,878)
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	15	(73,646)	(74,596)
添置投資物業	17	–	(67,408)
添置土地使用權	18	(900)	–
添置無形資產	22	(2,000)	(453)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		–	(340,764)
收購附屬公司，扣除已取得現金	40(a)	25	393,950
應收聯營公司款項增加		(348,521)	(4,985,435)
應收合營企業款項減少		59,301	3,580,949
應收附屬公司非控股權益款項增加		(421,498)	(20,807)
短期銀行存款減少		–	1,500,000
長期銀行存款減少		–	700,000
向合營企業注資	20	–	(9,000)
向聯營公司注資		–	(4,900)
出售附屬公司現金(流出)／流入	41(a)	(6,149)	151,464
視作出售附屬公司現金流出		–	(89,447)
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	8	–	16,062
已收利息		48,751	286,165
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價減少		–	(33,272)
有關收購附屬公司的應付代價減少		(44,702)	(62,303)
出售投資物業所得款項		26,790	–
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		96,839	810,616
出售物業、廠房及設備所得款項	37(a)	61,339	269,107
投資活動(所用)／所得現金淨額		(604,371)	2,019,928

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		914	401
應付聯營公司款項減少		(155,714)	(677,173)
應付合營企業款項增加		470,124	352,627
與借款有關的受限制現金減少		78,408	5,681,770
應付附屬公司非控股權益款項增加／(減少)		2,701	(124,201)
銀行及其他借款所得款項		1,587,104	1,826,431
租賃負債付款	37(b)	(87,881)	(75,701)
償還銀行及其他借款		(2,040,061)	(3,794,529)
向附屬公司非控股權益支付股息		(54,739)	(21,737)
<i>融資活動(所用)／所得現金淨額</i>		(199,144)	3,167,888
現金及現金等值項目減少淨額			
年初的現金及現金等值項目		2,067,642	3,060,184
匯兌調整		89,822	79,520
年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘		994,771	2,067,642

第119至第252頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(即本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二四年三月二十八日批准發佈。

2. 重大會計政策資料概要

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就若干按公平值列賬之資產(包括按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產及投資物業)重估作出修正。

綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂及經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。

務請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度的判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範圍於附註5披露。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.2 持續經營基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣19,701,598,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣25,442,904,000元及本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)約為人民幣205,640,215,000元。

此外，截至二零二三年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣68,475,643,000元的若干銀行及其他借款。因此，截至二零二三年十二月三十一日，本金總額約為人民幣105,641,934,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二三年十二月三十一日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

此外，誠如本公司日期為二零二四年三月八日的公告所披露，香港特別行政區高等法院已就關於本公司所發行於二零二三年到期的10.875%票據未償還本金750,000,000美元及應計利息尚未償還的清盤呈請批准花旗國際有限公司的申請。該呈請之聆訊已押後至二零二四年四月二十九日。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司一直積極與其財務顧問華利安諾基(中國)有限公司和法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權利的全面解決方案，且隨著境內經營環境逐步恢復，能夠釋放本集團業務和資產的內在價值。據此，本公司一直在與本集團發行的優先票據及其他債務的若干持有人及其財務顧問和法律顧問進行溝通與建設性接洽，以推動經雙方同意的本集團債務重組方案的制定。截至綜合財務報表獲授權刊發之日，尚未達成任何協議；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團一直採取措施，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.2 持續經營基準(續)

管理層認為，債權人提出上述清盤呈請是為了推動與本集團就全面債務展期方案進行磋商的進程。事實上，本集團一直在與債券持有人小組及其財務顧問進行積極溝通和建設性對話，以盡快促進就本集團的境外債務制定一個切實可行的債務展期方案。董事相信，本集團將能夠就本集團現有借款的債務重組與其債權人達成協議。董事已考慮管理層所編製本集團自報告期末起不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，鑑於上述計劃及措施，本集團在可預見的未來將擁有充足的營運資金為其經營提供資金及在與其債權人達成協定後履行到期的財務義務。因此，彼等信納截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製屬適當。

儘管以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。本集團能否按持續經營基準繼續運作將視乎以下各項：

- (a) 其債務(包括銀行及其他借款以及優先票據)成功展期；
- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款的收回，控制成本及控制資本支出，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中。

2.3 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為本集團擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權當日起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

非控股權益是指非由本公司(無論是直接或透過附屬公司間接)擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而本集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。本集團對各項企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其應佔份額的比例計量任何非控股權益。

倘本集團於附屬公司之權益變動並未導致失去控制權，則入賬列為權益交易，而綜合併權益內控股的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，但商譽不會作出調整且不會確認損益。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.3 綜合基準(續)

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔實體資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的現有擁有權比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

(ii) 於附屬公司之擁有權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。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，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益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。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)**2.4 本公司財務狀況表**

在本公司財務狀況表內於附屬公司之投資以成本扣除減值虧損列賬。成本包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收及應收股息基準列賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.5 聯營公司

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體，而重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制該等政策的權力，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並於計入「其他收益及虧損淨額」內的損益確認。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.6 合營企業

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，其視乎每位投資者的合同權益及義務。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.6 合營企業(續)

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及變動。本集團於合營企業之投資包括購買時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等或超過其於該等合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

2.7 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2.8 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。所有匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)淨額」。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權擁有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入權益的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)**2.9 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期按下述分配其成本至餘值：

酒店物業	20-25年
土地及樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢私、固定裝置及設備	3-8年

2.10 投資物業

為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有且並非由本集團佔用的物業分類為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業亦計入於根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產及本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括收購投資物業直接應佔的相關成本。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本，以及將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

投資物業公平值變動或出售於產生期間在損益內確認。

倘投資物業因本集團開始進一步開發待售物業所證明的用途改變而成為發展中物業項目，則該物業隨後會計處理的視作成本為其於用途改變日期的公平值。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

2.11 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權(其符合使用權資產的定義)。土地使用權之前期款項入賬列為資產。土地使用權折舊於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.12 無形資產及商譽

(i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按介乎一至五年以直線法計算。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

(ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

(iii) 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.13 非金融資產(合同資產除外)的減值

以下資產須進行減值測試：

- 業務合併產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 土地使用權；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益

具有無限使用年期的或尚不可使用的商譽及其他無形資產每年均至少進行一次減值測試，而無論其是否有任何減值的跡象。所有其他資產均於該等資產賬面值出現可能無法收回的跡象時進行減值測試。

減值虧損於就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場狀況減出售成本)與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及該資產之特定風險之評估。

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產會分配至個別現金產生單位，否則將分配至可確定合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組合。具體而言，商譽分配至該等預期受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團為內部管理監控商譽之最小單位，且不會大於營運分部。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽賬面值。任何餘下減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不可撥回。若用以釐定資產可收回金額的估計已出現有利變動，就其他資產而言，減值虧損會予以撥回，惟撥回只限於資產的賬面值不超過在並無確認減值虧損情況下而原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於下一期間撥回。倘若有關中期期間之減值評估僅於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，均採用以上相同處理方法。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.14 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。
金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值初步計量；如屬並非按公平值經損益入賬的金融資產的情況，則另加收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值經損益入賬；或
- 按公平值經其他全面收益入賬。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於「融資成本淨額」或「其他收益及(虧損)淨額」內呈列。

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.14 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本列賬的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。該等金融資產的利息收入計入損益的融資收入。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制銀行結餘及現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬分類及計量。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入損益中的「融資成本淨額」。

股本投資

股本工具投資分類為按公平值經損益入賬，除非其並非持作買賣，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經其他全面收益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益及(成本)淨額」。

金融負債及權益

金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括應計建築成本、租賃負債、借款及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項以及已收按金)。

金融負債(租賃負債以外)按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量，除非本集團指定金融負債按公平值經損益入賬則除外。

隨後，金融負債(租賃負債以外)使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值經損益入賬的衍生工具除外，其乃按公平值列賬、並於損益內的「其他收益或(虧損)淨額」確認。

所有於損益內呈報之利息相關費用(及(倘適用)工具的公平值變動)均於損益的「融資成本淨額」內入賬。

租賃負債的會計政策載列於附註2.27。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.14 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

金融負債之分類及計量(續)

借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時，借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

應計建築成及其他應付款項

應計建築成及其他應付款項初步按公平值列賬，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.15 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)–「預期信貸虧損模式」。屬此新規定範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務種類金融資產及根據香港財務報告準則第15號確認及計量的應收貿易賬款。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻性方法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」包括於報告日出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「存續期預期信貸虧損」於第二階段及第三階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期之信貸虧損釐定。

應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤佔信用風險特點及逾期日數分組。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.15 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為當合約付款逾期超過180日，信貸風險自初步確認起已大幅增長，除非本集團有合理資料另作證明。

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

存續期預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.15 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

(i) 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；及
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從相關資產的賬面總額中扣除。

(ii) 撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.16 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.17 發展中物業

除租賃土地部分按照附註2.27中的使用權資產之會計政策計量外的成本模式，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

2.18 持作銷售的已落成物業

除租賃土地部分按照附註2.27中的使用權資產之會計政策的成本模式計量外，於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

2.19 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合同負債(見附註2.26)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合同資產淨額或合同負債淨額。就多重合同而言，不會按淨額基準列報不相關合同的合同資產及合同負債。

2.20 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.21 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。該等證券初步按其發行日期的公平值確認，而此後並不作重新計量。

2.22 借款成本

就收購、興建或生產合資格資產產生的借款成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產。其他借款成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借款成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借款成本便會停止資本化。

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的商譽或資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

2.24 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

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的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%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，與本集團資產分開持有。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於報告日期後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

(v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，本集團收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.25 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

2.26 收益確認

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

本集團分五個步驟釐定是否確認收入：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表第三方收取的金額。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.26 收益確認(續)

當(或隨著)本集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收入以某一時點確認或某一時段確認。

本集團未來收益及其他收入之確認政策的詳情載列如下：

(i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.26 收益確認(續)

(iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。以攤銷成本計量的金融資產不發生信貸減值，則將實際利率應用於該資產的賬面總額。對於信貸減損的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去預期信貸虧損撥備)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.27 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初始計量、本集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃獎勵)。

除符合投資物業定義的該等使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(除符合投資物業定義的該等外)的減值。該等符合投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

本集團已選擇採用可行權宜方法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。

於綜合財務狀況表，不符合投資物業的定義的使用權資產已於非流動資產下「使用權資產」呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈示。租賃土地的預付租金於非流動資產下呈列為「土地使用權」。

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.27 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。本集團分租其若干物業，而分租合約分類為經營租賃。

本集團亦從其投資物業之經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內按直線基準確認。

2.28 財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

財務擔保合約於發出擔保時確認為財務負債。該負債以公平值初步計量，後續按以下較高者計量：根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預期信貸虧損模型釐定的金額及初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」確認的累計收入之差額。

倘與本集團聯營公司及合營企業的貸款或其他應付款項有關的擔保是以免償方式提供，則公平值入賬為出資並確認為投資成本部分。

財務擔保的公平值乃根據債務工具要求的合約付款金額與無擔保所需支付的金額或為履行義務應付第三方的估計金額之間的現金流量差額的現值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策資料概要(續)

2.29 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - i. 對本集團有控制權或共同控制權；
 - ii. 對本集團有重大影響；或
 - iii. 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - i. 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
 - ii. 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
 - iii. 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
 - iv. 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - v. 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
 - vi. 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - vii. 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - viii. 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二三年一月或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則，其與本集團業務相關並就二零二三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年 保險合同 十月及二零二二年二月的香港財務 報告準則第17號(修訂本))	
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免模糊綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之經修訂準則如下：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(二零二零年)的 有關修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。經修訂香港財務報告準則及解釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項、租賃負債及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

4.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。

本集團的管理層在董事監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事提供整體風險管理的指導。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

市場風險

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟部分以其他貨幣計值的借款除外。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各自報告日期的賬面值如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貨幣資產		
美元	1,283,568	1,940,350
港元	863,014	673,303
歐元	—	527
	2,146,582	2,614,180
貨幣負債		
美元	83,968,730	83,508,631
港元	499,728	219,061
	84,468,458	83,727,692

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／(貶值)5%，則對年度虧損(二零二二年：虧損)的(減少)／增加(二零二二年：(減少)／增加)影響如下：

	二零二三年		二零二二年	
	敏感度比率	損益及權益 增加／(減少)	敏感度比率	損益及權益 增加／(減少)
	%	人民幣千元	%	人民幣千元
美元	5%	4,134,258	5%	4,078,414
港元	5%	(18,164)	5%	(22,712)
歐元	5%	—	5%	(26)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

市場風險(續)

利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制銀行結餘及現金、現金及銀行結餘、其他應收款項、若干銀行及其他借款及優先票據。按浮動利率計息的受限制銀行結餘及現金、現金及銀行結餘、其他應收款項以及若干銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、若干銀行及其他借款及租賃負債則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具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。

於二零二三年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升/下跌100(二零二二年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別減少/增加人民幣34,011,000元(二零二二年：本集團於年內之除稅後虧損將分別減少/增加人民幣57,810,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

價格風險

本集團的股本證券及債務證券價格風險來自本集團所持有並於綜合財務狀況表分類為按公平值經損益入賬的投資。本集團定期監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

下表概述本集團購買的股份及債務證券價格上升或下跌對本集團於二零二三年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨各項股份價格變動。

	二零二三年 本集團 年度虧損 減少/(增加) 人民幣千元	二零二二年 本集團 年度溢利 (增加)/減少 人民幣千元
各項股份價格一上升5%	48,399	43,946
各項股份價格一下跌5%	(48,399)	(43,946)
各項債務證券價格一上升5%	—	1,296
各項債務證券價格一下跌5%	—	(1,296)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)**4.1 財務風險因素(續)****信貸風險**

信貸風險指金融工具的对手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的信貸風險主要由應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制銀行結餘及現金及銀行結餘產生。就本集團的應收貿易賬款而言，本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，董事認為，本集團的信貸風險已減低。此外，本集團定期審查每項個別的貿易應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團就其應收貿易賬款而言並無重大集中信貸風險。考慮到中國經濟復甦緩慢(特別是房地產業)，截至二零二三年十二月三十一日止年度確認應收貿易賬款預期信貸虧損約人民幣74,587,000元(二零二二年：人民幣4,672,000元)。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

本集團亦就本集團的聯營公司及合營企業以及第三方的若干借款提供擔保。該等擔保的最高風險為聯營公司及合營企業所借的本金額，其已於附註38披露。於二零二三年十二月三十一日，本集團就該等擔保確認金融負債人民幣2,427,710,000元(二零二二年：人民幣254,194,000元)(見附註32)。

由於交易對手為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行，故受限制銀行結餘及現金及銀行結餘之信貸風險有限。

就本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料，對該等應收款項的可收回程度作個別評估。截至二零二三年十二月三十一日止年度確認預期信貸虧損(包括直接撇銷金融資產)約人民幣2,453,616,000元(二零二二年：人民幣1,456,645,000元)，儘管本集團採取多項收款行動，其仍長期未結清。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級(如有)
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收貿易賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。應收貿易賬款信貸虧損按個別及集體基準評估。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的應收貿易賬款虧損撥備按下列方式釐定，下列預期信貸虧損撥備亦包括前瞻性資料。

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
二零二三年				
預期虧損比率	0.2%-3.5%	3.5%-9.2%	24.9%-100%	
賬面總值(附註25(a))(人民幣千元)	1,184,645	201,727	656,379	2,042,751
虧損撥備(附註25(a))(人民幣千元)	12,049	18,493	163,166	193,708

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
二零二二年				
預期虧損比率	0.2%-3.5%	3.5%-9.2%	24.9%-100%	
賬面總值(附註25(a))(人民幣千元)	1,484,461	218,704	358,277	2,061,442
虧損撥備(附註25(a))(人民幣千元)	17,006	20,050	89,062	126,118

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料的考量，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)按個別及集體基準進行評估。

本集團就本集團按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)的預期虧損評估所採納的各個類別如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	應收賬款違約風險很低或信貸風險並無顯著增加	十二個月的預期虧損
關注	應收款項的信貸風險自初始確認起顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過180天，則假設信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	本金和／或利息還款逾期超過1年至3年且合理預計不能收回	存續期預期虧損／撇銷資產

本集團通過及時的提供預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信貸虧損時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項,但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日,本集團的其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項確認信貸虧損撥備如下:

二零二三年

本集團內部信貸評估	預期信貸虧損比率	確認預期 信貸虧損 撥備的基礎	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除預期 信貸虧損) 人民幣千元
正常	1.2%-11%	12個月 預期虧損	30,579,837	(384,933)	30,194,904
關注	11%-21%	存續期 預期虧損	9,322,754	(1,018,977)	8,303,777
不良	32%-100%	存續期 預期虧損	2,693,865	(1,676,253)	1,017,612
總計			42,596,456	(3,080,163)	39,516,293

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

二零二二年

本集團內部信貸評估	預期信貸 虧損比率	確認預期 信貸虧損 撥備的基礎	賬面總值	預期信貸	賬面值
			人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	(扣除預期 信貸虧損) 人民幣千元
正常	1%-11%	12個月 預期虧損	38,426,337	(507,647)	37,918,690
關注	11%-21%	存續期 預期虧損	7,652,862	(836,458)	6,816,404
不良	31%-51%	存續期 預期虧損	3,686,149	(1,783,306)	1,902,843
總計			49,765,348	(3,127,411)	46,637,937

於二零二三年十二月三十一日，就應收聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益款項確認的累計預期信貸虧損分別為人民幣507,356,000元、人民幣870,497,000元及人民幣139,893,000元(二零二二年：分別為人民幣184,770,000元、人民幣193,944,000元及人民幣1,713,057,000元)。

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日就按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)計提的虧損撥備率與年初虧損撥備率的對賬如下：

	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的				
年初虧損撥備	605,609	360,818	1,686,435	2,652,862
轉撥	(213,683)	172,342	41,341	—
撤銷	—	—	(375,278)	(375,278)
年內於損益確認的虧損撥備	115,721	303,298	430,808	849,827
於二零二二年十二月三十一日及 於二零二三年一月一日的				
年末虧損撥備	507,647	836,458	1,783,306	3,127,411
轉撥	(243,317)	243,317	—	—
撤銷	—	—	(852,299)	(852,299)
年內於損益確認的虧損撥備	120,603	(60,798)	745,246	805,051
於二零二三年十二月三十一日的				
年末虧損撥備	384,933	1,018,977	1,676,253	3,080,163

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項,但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

預期信貸虧損撥備變動概述

	應收貿易賬款 人民幣千元	按金及其他 應收款項 (不包括預付 款項及其他 預繳稅項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月三十一日的年末虧損撥備	121,446	2,652,862	2,774,308
撤銷	—	(375,278)	(375,278)
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	4,672	849,827	854,499
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日的 年末虧損撥備	126,118	3,127,411	3,253,529
撤銷	(6,997)	(852,299)	(859,296)
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	74,587	805,051	879,638
於二零二三年十二月三十一日的年末虧損撥備	193,708	3,080,163	3,273,871

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括銷售物業所得款項、短期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。然而，誠如附註2.2所述，由於中國物業市場的不利市場情況，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度及其後並無於合約到期時償還若干負債，並已進行附註2.2所述的多項計劃及措施以緩和本集團的流動資金及財務狀況。

下表分析按相關到期組別劃分的本集團金融負債，當中計及本集團金融負債的合約條款。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期。「按要求或一年內」類別包括本集團於二零二三年十二月三十一日已違約或交叉違約的負債。

	按要求或				總計
	一年內	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日					
應計建築成本	8,695,203	—	—	—	8,695,203
借款	121,198,934	2,848,869	6,324,645	11,576,286	141,948,734
其他應付款項	44,046,402	5,876	—	—	44,052,278
租賃負債	162,231	100,101	300,304	97,900	660,536
	174,102,770	2,954,846	6,624,949	11,674,186	195,356,751

	按要求或				總計
	一年內	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日					
應計建築成本	12,409,696	—	—	—	12,409,696
借款	121,880,786	11,197,435	5,842,785	12,430,558	151,351,564
其他應付款項	29,837,337	18,492	56	—	29,855,885
租賃負債	152,351	86,445	259,334	226,585	724,715
	164,280,170	11,302,372	6,102,175	12,657,143	194,341,860

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

管理層定期檢討本集團的資本結構。

與業內於中國有重要業務的其他物業發展商相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制銀行結餘及現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
借款總額(附註31)	133,624,017	134,167,949
減：銀行結餘及現金(附註28)	(3,401,055)	(5,781,049)
債務淨額	130,222,962	128,386,900
權益總值	7,724,355	35,244,964
資產負債比率	1,685.87%	364.27%

二零二三年的資產負債比率高於二零二二年，乃由於(i)銀行結餘及現金減少；及(ii)本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度，錄得虧損約人民幣19,701,598,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出以及不使用重大不可觀察輸入數據)觀察的資產或負債輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第三層)。

下表呈列本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	967,978	1,170,656	3,392,188	5,530,822
於二零二二年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	904,837	1,784,385	4,575,269	7,264,491

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出自第三層。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(i) 第一層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第一層。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣106,051,000元(二零二二年：公平值虧損人民幣480,122,000元)計入截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益。

(ii) 第二層金融工具

於二零二三年十二月三十一日，第二層金融工具的公平值包括非上市管理基金，乃根據報價市場人士提供的資料及相關金融機構提供的相關基金的資產淨值確定，反映其公平值基礎投資。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣248,190,000元(二零二二年：公平值收益人民幣374,270,000元)計入截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益。

(iii) 第三層金融工具

有關第三層金融工具公平值計量的資料

第三層金融資產

下表呈列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度第三層金融資產的變動：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	4,575,269	5,256,659
添置	41,741	500
視作出售附屬公司	—	(147,438)
終止確認	(44,541)	(296,459)
於損益確認的公平值虧損淨額	(1,152,823)	(274,982)
匯兌調整	(27,458)	36,989
於十二月三十一日	3,392,188	4,575,269

截至二零二三年十二月三十一日止年度，金融資產的增加及終止確認主要為從事物業開發及其他業務的非上市投資基金單位。

對於本集團按公平值經損益入賬的第三層金融資產而言，截至二零二三年十二月三十一日止年度按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額約為人民幣1,152,823,000元(二零二二年：人民幣274,982,000元)，於截至二零二三年十二月三十一日止年度的損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(iii) 第三層金融工具(續)

有關第三層金融工具公平值計量的資料(續)

第三層金融資產(續)

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團的主要非上市股本證券投資的公平值乃使用市場法模式釐定，並經獨立估值專家重估。於二零二三年十二月三十一日，附註21中其他金融資產的公平值乃採用收入法模型釐定，並經獨立估值專家重估。按公平值經損益入賬的金融資產及金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
非上市股本證券	市場法	市賬率	0.45至2.39 (二零二二年： 0.4至3.0)	市賬率上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
		基於缺乏市銷性的折讓	20.5% (二零二二年： 20%)	折讓率上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升
其他金融資產	收入法	預期增長率	2% (二零二二年： 2%至5%)	預期增長率上升/(下跌) 導致公平值上升/(下跌)
		折讓率	12% (二零二二年： 10.5%)	折讓率上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

其他公平值披露

本集團金融工具的賬面值按攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零二三年及二零二二年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零二三年		二零二二年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註31(a))	82,049,361	3,042,735	81,642,282	11,609,041

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產/負債。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5. 不確定性的主要估計

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(i) 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。本集團至少每年向獨立估值師取得估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及資本化比率所作出的輸入數據及假設。主觀輸入數據及假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於綜合財務報表附註17載列。

於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值總值人民幣9,016,710,000元(二零二二年：人民幣9,452,400,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

(ii) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之減值虧損

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現淨值釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。減值虧損乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時確認。評估需要運用判斷及估計。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，減值虧損人民幣3,275,982,000元(二零二二年：人民幣1,687,805,000元)已於損益確認(見附註8)。

(iii) 非金融資產(商譽、於聯營公司及合營企業之投資除外)減值

於報告期末，本集團評估所有非金融資產(商譽、於聯營公司及合營企業之投資以外)是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。

倘採用使用價值計算法，管理層對資產或現金產生單位之預期未來現金流量進行估計，並選擇適當之貼現率用以計算該等現金流量之現有價值。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，本集團並無就無形資產(商譽除外)確認減值虧損(二零二二年：零)(見附註22)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5. 不確定性的主要估計(續)

(iv) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

(v) 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

根據香港財務報告準則第9號，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。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。於二零二三年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值為人民幣41,365,336,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣3,273,871,000元)(二零二二年：人民幣48,573,261,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣3,253,529,000元))。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範疇內之貿易應收賬款及其他項目的賬面值及估計發生變動期間之信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5. 不確定性的主要估計(續)

(vi) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用判斷及假設。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，基於管理層的最佳估計，並無就本集團的商譽確認減值虧損(二零二二年：零)。減值評估及主要假設的詳情於附註22(a)披露。

(vii) 金融工具公平值計量

於二零二三年十二月三十一日，本集團於第三層公平值層級下按公平值經損益入賬計量的金融資產為人民幣3,392,188,000元(二零二二年：人民幣4,575,269,000元)。在釐定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷和估計。與該等因素有關的假設變動可能會影響該等工具的呈報公平值。有關金融資產公平值計量進一步披露，請參見附註4.3。

(viii) 於聯營公司及合營企業之投資的減值評估

於二零二三年十二月三十一日，本集團於聯營公司及合營企業之投資的賬面值(扣除減值虧損)分別為人民幣22,254,794,000元及人民幣8,450,839,000元(二零二二年：分別為人民幣25,155,266,000元及人民幣8,166,590,000元)。當有事件發生或情況顯示有關投資的賬面值不可收回時檢討是否減值。釐定應否確認／撥回減值虧損，需要對相關聯營公司／合營企業可收回金額作出估計，該估計為使用價值與公平值減出售成本之較高者。各項投資的可收回金額經考慮本集團聯營公司或合營企業各自的財務狀況、管理層以重大判斷預期的歷史及預期未來表現。

基於管理層的最佳估計，已就本集團於聯營公司之投資確認減值虧損人民幣397,030,000元(二零二二年：零)。

(ix) 本集團部分按公平值經損益入賬的金融資產的分類

誠如附註21所述，儘管本集團於該被投資方擁有20%以上的股權，於非上市實體的投資被列為按公平值經損益入賬的金融資產。於判斷本集團投資應如何分類時，董事經計及：(a)被投資方的多數擁有權集中於擁有被投資方50%以上股權的主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下指揮被投資方的相關活動；及(b)本集團有權委任被投資方七名董事中的一名。因此，董事得出結論認為，本集團對該被投資方的經營及融資活動並無足夠的重大影響，因此將有關投資分類為按公平值經損益入賬的金融資產。於二零二三年十二月三十一日，有關投資的賬面值為人民幣2,913,256,000元(二零二二年：人民幣3,886,166,000元)，公平值虧損約人民幣972,910,000元，已參考本集團所委聘之獨立估值師估算的公平值於本年度損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5. 不確定性的主要估計(續)

(x) 對佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)的控制權

本集團於二零一七年十一月取得佳兆業健康集團(於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市)的實際控制權。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有42.00%的權益(二零二二年：42.99%)，入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：(a)自二零一七年十一月起，本集團為佳兆業健康集團第一大股東，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；(b)其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及(c)本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

(xi) 對佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本集團」)的控制權

本集團自二零二一年四月二十九日收購佳兆業資本集團(於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市)30.6%權益起取得佳兆業資本集團的實際控制權。本集團自收購起視佳兆業資本集團為附屬公司，並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業資本集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業資本集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業資本集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：(a)根據日期為二零二一年四月二十八日的一致行動承諾的條款(詳情披露於本公司日期為二零二一年四月二十八日的公告)，Excel Range Investments Limited(「Excel Range」)(為收購時且截至綜合財務報表授權刊發之日持有佳兆業資本集團26%權益的主要股東)已不可撤銷及無條件向本集團承諾，其將就佳兆業資本集團與本集團一致行動，Excel Range將在佳兆業資本集團的股東大會上與本集團以同一方式投票，並讓本集團主導佳兆業資本集團的控制權；(b)自二零二一年七月十六日起，本公司董事長郭英成先生獲委任為佳兆業資本集團主席。

(xii) 持續經營假設

誠如附註2.2所述，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製。評估持續經營假設時，董事及管理層需就不確定之事件或情況的未來結果作出重大判斷。董事及管理層一直在制定減輕本集團流動資金壓力的計劃及措施，並認為以持續經營為基礎編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表實屬適當。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免／開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售	22,550,814	21,277,141
租金收入	459,841	467,422
物業管理	1,658,208	1,614,007
酒店及餐飲業務	339,952	319,324
文化中心業務	264,308	241,943
水路客貨運業務	—	232,265
健康業務	590,892	485,615
其他	294,752	752,305
	26,158,767	25,390,022

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

於二零二三年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣20,197,345,000元、人民幣33,945,000元及人民幣2,023,504,000元(二零二二年：人民幣22,863,856,000元、人民幣26,982,000元及人民幣2,264,428,000元)。另外，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣6,780,803,000元及人民幣1,670,036,000元(二零二二年：人民幣6,616,253,000元及人民幣1,548,337,000元)。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

7. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,000	6,000
— 非審計服務	2,100	2,000
廣告及其他宣傳成本	249,455	252,794
中國物業銷售所產生代理費	179,808	119,887
土地使用權折舊(附註18)	13,476	17,502
無形資產攤銷(附註22)	37,255	34,193
已售物業成本	21,956,287	19,457,901
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註15)	298,183	290,619
— 使用權資產(附註16)	42,097	76,584
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	242,074	247,154
— 物業管理	1,310,306	1,305,380
— 酒店及餐飲業務	216,543	215,870
— 文化中心業務	189,637	261,594
— 水路客貨運業務	—	179,782
— 健康業務	296,729	200,287
捐款	3	2,053
法律及專業費用	207,376	252,941
經營租賃之最低租金	4,304	10,856
其他稅項	78,002	46,847
員工成本—包括董事酬金(附註14)	1,208,576	1,626,421

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收益及(虧損)主要包括下列項目：		
來自下列項目的股息收入		
—按公平值經損益入賬的非上市金融資產	—	16,062
沒收客戶按金	2,984	1,955
政府補貼收入(附註)	92,069	157,954
出售物業、廠房及設備收益(附註37(a))	167	29,721
匯兌虧損淨額	(1,239,476)	(6,809,102)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(1,294,962)	(380,834)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	(50,000)	(9,682)
擬發展項目預付款項減值虧損	(1,128,201)	—
於聯營公司之投資減值虧損	(397,030)	—
物業、廠房及設備減值虧損(附註15)	—	(22,670)
使用權資產減值虧損(附註16)	—	(7,898)
撇減發展中物業及持作銷售的已落成物業(附註23及24)	(3,275,982)	(1,687,805)
(計提)／撥回預期信貸虧損撥備／撤銷包括：		
—有關金融資產及合同資產	(2,528,203)	(1,215,956)
—有關財務擔保(附註38)	(2,173,516)	203,998
	(4,701,719)	(1,011,958)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

9. 融資成本淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	48,751	286,165
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	2,461,388	2,193,325
— 優先票據(附註31(a))	7,396,568	7,100,445
— 其他借款	2,670,178	2,649,105
— 租賃負債	2,084	4,179
總利息開支	12,530,218	11,947,054
減：資本化利息	(10,744,895)	(10,151,743)
	1,785,323	1,795,311
融資成本淨額	(1,736,572)	(1,509,146)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	243,210	404,468
— 中國土地增值稅	797,956	125,041
遞延所得稅	(34,816)	(429,573)
	1,006,350	99,936

本集團除稅前虧損的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(18,695,248)	(12,911,990)
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	2,630,972	733,052
	(16,064,276)	(12,178,938)
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二二年：25%)	(4,016,069)	(3,044,735)
附屬公司不同所得稅稅率之影響	228,516	384,390
毋須課稅收入	(72,328)	(71,741)
不可扣稅開支	167,827	106,260
稅項虧損影響／未確認可扣減暫時差額	3,900,448	2,600,721
中國企業所得稅	208,394	(25,105)
中國土地增值稅	797,956	125,041
所得稅開支	1,006,350	99,936

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零二二年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

11. 股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
過往財政年度向本公司普通股東派付末期股息每股零 (二零二二年：零)	—	—

本公司已決議不會就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

12. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按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計算。

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(19,932,153)	(13,064,558)
永續資本證券之分派(人民幣千元)	—	(148,289)
	(19,932,153)	(13,212,847)
已發行普通股的加權平均數	7,015,468,487	7,015,468,487
每股基本虧損(人民幣元)	(2.841)	(1.883)

每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔本集團虧損人民幣19,932,153,000元(二零二二年：人民幣13,212,847,000元)及加權平均數7,015,468,487股(二零二二年：7,015,468,487)股普通股計算。

(b) 攤薄

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(19,932,153)	(13,212,847)
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	7,015,468,487	7,015,468,487
每股攤薄虧損(人民幣元)	(2.841)	(1.883)

計算截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

13. 員工成本—包括董事酬金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
工資及薪金	997,071	1,299,672
退休金計劃供款	46,881	65,002
醫療福利	23,265	32,987
以股份為基礎的付款(附註43(a))	5,805	29,307
其他津貼及福利	135,554	199,453
	1,208,576	1,626,421

退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「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%的最低法定供款額計算，每月供款上限為1,500港元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度							總計 人民幣千元
	袍金	薪金	其他福利	酌情表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款	以股份為 基礎的付款		
	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		
董事姓名								
主席								
郭英成先生	-	3,802	-	-	-	-	3,802	
副主席								
孫越南先生	-	4,406	60	-	35	-	4,501	
執行董事								
麥帆先生*	-	3,754	52	-	43	-	3,849	
李海鳴先生	-	3,168	52	-	43	-	3,263	
郭曉群先生	-	760	-	-	-	-	760	
非執行董事								
陳少環女士	-	272	-	-	-	-	272	
獨立非執行董事								
饒永先生	272	-	-	-	-	-	272	
張儀昭先生	272	-	-	-	-	-	272	
劉雪生先生	272	-	-	-	-	-	272	
總計	816	16,162	164	-	121	-	17,263	

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	截至二零二二年十二月三十一日止年度							總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情表現 掛鈎花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元		
主席								
郭英成先生	-	3,499	-	-	-	-	-	3,499
副主席								
孫越南先生	-	11,162	67	-	45	-	-	11,274
執行董事								
麥帆先生*	-	8,230	53	-	45	-	-	8,328
李海鳴先生	-	5,821	53	-	45	-	-	5,919
郭曉群先生	-	656	-	-	-	-	-	656
非執行董事								
陳少環女士	-	250	-	-	-	-	-	250
獨立非執行董事								
饒永先生	250	-	-	-	-	-	-	250
張儀昭先生	250	-	-	-	-	-	-	250
劉雪生先生	250	-	-	-	-	-	-	250
總計	750	29,618	173	-	135	-	-	30,676

* 本公司之行政總裁

附註：

- (i) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (ii) 向董事支付的薪金一般為就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而已付或應付的酬金。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦概無任何安排可使董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括三名(二零二二年：三名)董事，其酬金反映在上文附註(a)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零二二年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪酬及其他福利	6,295	8,518
退休金計劃供款	105	45
酌情性花紅	—	—
以股份為基礎的付款	1,724	4,079
	8,124	12,642

於截至二零二三年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零二二年：兩名)人士的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零二三年	人數 二零二二年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	1
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1
	2	2

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	飛機 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日									
成本	1,910,229	1,586,384	276,028	50,673	1,150,010	324,949	831,097	207,169	6,336,539
累計折舊及減值	(270,564)	(352,969)	(78,409)	(6,485)	(75,057)	(38,589)	(269,381)	–	(1,091,454)
賬面淨值	1,639,665	1,233,415	197,619	44,188	1,074,953	286,360	561,716	207,169	5,245,085
截至二零二二年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	1,639,665	1,233,415	197,619	44,188	1,074,953	286,360	561,716	207,169	5,245,085
添置	–	2,229	45,612	961	–	–	–	25,794	74,596
收購附屬公司(附註40)	456,441	–	–	238	2,425	–	–	–	459,104
出售	–	(129,941)	(25,342)	(18,980)	(33,896)	–	–	(31,227)	(239,386)
出售附屬公司(附註41(a))	–	(9,184)	–	–	(1,631)	(286,360)	–	–	(297,175)
視作出售附屬公司(附註41(b))	–	–	–	–	–	–	(488,961)	(21,564)	(510,525)
折舊(附註6及7)	(76,125)	(39,669)	(45,528)	(10,033)	(46,509)	–	(72,755)	–	(290,619)
轉撥自使用權資產	–	–	26,346	–	662	–	–	(1,861)	25,147
減值	–	–	(17,928)	(44)	(1,898)	–	–	(2,800)	(22,670)
匯兌調整	–	2,150	10,170	128	403	–	–	(22)	12,829
年末賬面淨值	2,019,981	1,059,000	190,949	16,458	994,509	–	–	175,489	4,456,386
於二零二二年十二月三十一日									
成本	2,366,670	1,588,614	321,640	51,870	1,152,432	–	–	178,289	5,659,515
累計折舊及減值	(346,689)	(529,614)	(130,691)	(35,412)	(157,923)	–	–	(2,800)	(1,203,129)
賬面淨值	2,019,981	1,059,000	190,949	16,458	994,509	–	–	175,489	4,456,386
截至二零二三年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	2,019,981	1,059,000	190,949	16,458	994,509	–	–	175,489	4,456,386
轉撥自使用權資產	–	–	13,064	–	–	–	–	–	13,064
轉撥自持作銷售的物業	857,677	–	–	–	–	–	–	–	857,677
轉撥至發展中物業	–	–	–	–	–	–	–	(16,914)	(16,914)
添置	–	27,563	16,493	2,019	9,421	–	–	18,150	73,646
收購附屬公司(附註40)	–	–	–	–	5,937	–	–	–	5,937
出售	–	(4,568)	(13,100)	(139)	(43,365)	–	–	–	(61,172)
出售附屬公司(附註41(a))	–	–	(2,381)	(4)	(132)	–	–	–	(2,517)
折舊(附註6及7)	(142,275)	(38,721)	(37,067)	(7,595)	(72,525)	–	–	–	(298,183)
匯兌調整	–	96	1,633	134	(262)	–	–	(11)	1,590
年末賬面淨值	2,735,383	1,043,370	169,591	10,873	893,583	–	–	176,714	5,029,514
於二零二三年十二月三十一日									
成本	3,433,255	1,298,770	430,790	53,889	1,167,790	–	–	176,714	6,561,208
累計折舊及減值	(697,872)	(255,400)	(261,199)	(43,016)	(274,207)	–	–	–	(1,531,694)
賬面淨值	2,735,383	1,043,370	169,591	10,873	893,583	–	–	176,714	5,029,514

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣1,941,093,000元(二零二二年：人民幣1,962,923,000元)的酒店物業、土地及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣875,264,000元(二零二二年：人民幣889,216,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期(10至50年)租賃，而酒店物業及土地及樓宇餘額中約人民幣2,903,489,000元(二零二二年：人民幣2,189,765,000元)乃位於中國及根據中期及長期(超過50年)租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售成本	162,653	154,142
行政開支	135,530	136,477
	298,183	290,619

本集團管理層認為本集團若干土地及樓宇存有減值跡象。該等土地及樓宇的可收回金額按其公平值減去出售成本釐定。公平值計量分類為公平值等級下的第三層。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無計提減值虧損撥備。

16. 使用權資產

有關租賃的金額如下：

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	582	553	550,359	74,977	626,471
添置	—	—	10,184	36,244	46,428
提早終止	—	—	—	(1,065)	(1,065)
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	—	(25,147)	(25,147)
折舊	(546)	(19)	(57,729)	(18,290)	(76,584)
減值	—	—	(7,898)	—	(7,898)
匯兌調整	—	—	6,484	5,689	12,173
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	36	534	501,400	72,408	574,378
添置	—	—	12,721	85,425	98,146
提早終止	—	—	—	(16,015)	(16,015)
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	—	(13,064)	(13,064)
出售附屬公司	—	—	(4,949)	—	(4,949)
折舊	(36)	(19)	(28,058)	(13,984)	(42,097)
匯兌調整	—	—	525	1,251	1,776
於二零二三年十二月三十一日	—	515	481,639	116,021	598,175

使用權資產指位於香港及中國的汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)及機器的租約。租賃期通常為1至18年(二零二二年：1至18年)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	11,802,000	8,460,500	20,262,500
添置	67,408	–	67,408
視作出售附屬公司(附註41(b))	(110,408)	(122,100)	(232,508)
轉撥至發展中物業	(10,645,000)	–	(10,645,000)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,114,000	8,338,400	9,452,400
出售	–	(26,790)	(26,790)
公平值減少	(44,000)	(364,900)	(408,900)
轉撥(附註)	(1,070,000)	1,070,000	–
於二零二三年十二月三十一日	–	9,016,710	9,016,710

附註：截至本報告期末，該項目已竣工，惟相關附屬公司尚未取得房產證。

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租金收入(附註6)	459,841	467,422
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	242,074	247,154

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

報告期末，管理層、審核委員會及估值師就估值過程及結果進行討論，包括但不限於以下範疇：

- 討論及評估獨立估值報告所採用的方法、主要假設及輸入數據的合理性；
- 評估物業估值變動並與往年估值報告進行比較；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

	二零二三年		二零二二年	
	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元
資本化率	2.5%-6.5%	6.5%	2.5%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-15%	不適用	0%-15%	不適用
每月租金	每平方米人民幣 73-779元	每單位人民幣 2,330元	每平方米人民幣 79-774元	每單位人民幣 2,330元

資本化率及預期空置率乃獨立估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於二零二二年十二月三十一日，發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的土地可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收益資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

估值技術(續)

採用重大不可觀察數據計量公平值(續)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
定期收益及復歸收益	不適用	3.00%–4.75%
預算產生的建築成本(每平方米人民幣)	不適用	1,200–6,000
預計發展商利潤率	不適用	5%–12%

定期收益及復歸收益愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃獨立估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。預期產生的成本愈高，公平值愈低。預計發展商利潤率越高，公平值越高。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無轉入第三層或自第三層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有： 介乎10至50年的租賃	9,016,710	9,452,400

於二零二三年十二月三十一日，累計總額人民幣9,016,710,000元(二零二二年：人民幣9,452,400,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

18. 土地使用權

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	395,098	672,088
添置	900	–
轉撥至發展中物業(附註23)	–	(259,421)
折舊－於行政開支中支銷(附註7)	(13,476)	(17,502)
出售附屬公司(附註41(a))	(3,283)	–
匯兌調整	(63)	(67)
於十二月三十一日	379,176	395,098
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	–	19,563
介乎10至50年的租賃	379,176	375,535
於十二月三十一日	379,176	395,098

土地使用權包括獲取在固定期內用於酒店物業、自用建築物和自營物業且主要位於中國的若干土地使用權的成本。根據香港財務報告準則第16號，土地使用權的預付租金符合土地使用權的定義。

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣208,767,000元(二零二二年：人民幣208,832,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	703,521	1,100,551
— 非上市	25,353,387	24,935,039
應佔收購後虧損及其他全面虧損	(3,802,114)	(880,324)
	22,254,794	25,155,266
上市投資公平值	534,142	459,768

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，一家聯營公司已註銷，註銷聯營公司虧損人民幣1,937,000元已於損益中確認。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立重組信託協議，據此，本集團於若干由其附屬公司及一間合營企業所持物業開發項目（「該等物業」）的權益注入深圳市城開信銀投資有限公司（「城開信銀」）作為該信託的初始注資。本集團將其於該信託的權益分類為於聯營公司的權益，原因是本集團僅對城開信銀及該信託的經營擁有重大影響。詳情請參閱附註41(b)。
- (iii) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，管理層經考慮聯營公司的財務表現及財務狀況以及聯營公司不利的業務前景後，審閱本集團於聯營公司權益的可收回金額。截至二零二三年十二月三十一日止年度，就本集團於聯營公司之投資確認減值虧損人民幣397,030,000元（二零二二年：零）。
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已確認累計減值虧損總額人民幣1,055,715,000元（二零二二年：人民幣658,685,000元）。
- (v) 其股份於相關證券交易所上市的聯營公司投資的公平值披露

於二零二三年十二月三十一日，本集團於一家聯營公司（即其股份於深交所上市的廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司（「佳雲科技」））的權益的公平值為人民幣534,142,000元（二零二二年：人民幣459,768,000元）。公平值乃根據各證券交易所的市價釐定，為香港財務報告準則第13號公平值計量的第一層輸入數據。

- (vi) 於二零二三年十二月三十一日，101,419,425股（二零二二年：101,419,425股）佳雲科技股份已質押作為本集團借款的抵押品（附註31）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資(續)

下列為董事認為於二零二三年及二零二二年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	已發行及 已繳足資本詳情	本集團持有的	
			已發行股本/ 權益佔比	主營業務
福州金鵬盛天房地產開發有限公司(「福州金鵬」)	中國	人民幣50,000,000元 (二零二二年： 人民幣50,000,000元)	49% (二零二二年： 49%)	物業開發
佳雲科技	中國	人民幣634,555,224元 (二零二二年： 人民幣634,555,224元)	21.31% (二零二二年： 21.31%)	互聯網營銷
福州鑫地源房地產開發有限公司(「鑫地源」)	中國	人民幣50,000,000元 (二零二二年： 人民幣50,000,000元)	49% (二零二二年： 49%)	物業開發
西部信託－鳳凰1號重組服務信託－深圳市城開信銀投資有限公司(「信託及信銀」)	中國	A類： 人民幣15,653,320,000元 B類： 人民幣1,500,000,000元 C類： 人民幣7,598,168,224元 (二零二二年： A類： 人民幣15,653,320,000元 B類： 人民幣1,500,000,000元 C類： 人民幣7,598,168,224元)	C類： 人民幣 7,598,168,224元 (二零二二年： C類： 人民幣 7,598,168,224元)	物業開發
南京正業	中國	人民幣2,460,000,000元 (二零二二年： 人民幣2,460,000,000元)	49% (二零二二年： 49%)	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資(續)

下表說明於報告期末本集團重要聯營公司的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映聯營公司於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬。

二零二三年十二月三十一日

	信託及信銀 人民幣千元	南京正業 人民幣千元	福州金鵬 人民幣千元	佳雲科技 人民幣千元	鑫地源 人民幣千元
流動資產	25,173,440	6,927,065	5,098,733	508,919	3,199,585
非流動資產	12,965,150	—	—	145,410	—
流動負債	(2,857,033)	(4,444,239)	(20)	(189,074)	—
非流動負債	(2,470,037)	—	—	(45,719)	—
資產淨值	32,811,520	2,482,826	5,098,713	419,536	3,199,585
與本集團於聯營公司之權益的對賬：					
本集團擁有權比例	不適用*	49%	49%	21.31%	49%
投資賬面值	15,130,232	1,216,584	2,498,369	89,403	1,567,797
商譽	—	—	—	444,739	—
本集團投資賬面值	15,130,232	1,216,584	2,498,369	534,142	1,567,797
年度收益	2,079,762	3,315,106	—	406,802	—
年度開支總額	(5,159,022)	(2,998,915)	(1)	(502,716)	(1)
年度(虧損)/溢利	(3,079,260)	364,959	(1)	(95,914)	(1)
年度其他全面收益/(開支)	4,076	—	—	(9,866)	—
年度全面(開支)/收益總額	(3,075,184)	364,959	(1)	(105,780)	(1)

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之投資(續)

二零二二年十二月三十一日

	信託及信銀 人民幣千元	南京正業 人民幣千元	福州金鵬 人民幣千元	佳雲科技 人民幣千元	鑫地源 人民幣千元
流動資產	23,593,163	6,188,805	5,098,733	629,225	3,199,599
非流動資產	17,051,463	–	–	187,618	–
流動負債	(1,806,142)	(3,932,438)	(20)	(214,145)	(13)
非流動負債	(3,773,061)	(138,500)	–	(29,066)	–
資產淨值	35,065,423	2,117,867	5,098,713	573,632	3,199,586
與本集團於聯營公司之權益的對賬：					
本集團擁有權比例	不適用*	49%	49%	21.31%	49%
投資賬面值	18,208,624	1,037,754	2,498,369	122,241	1,567,797
商譽	–	–	–	841,769	–
本集團投資賬面值	18,208,624	1,037,754	2,498,369	964,010	1,567,797
期間／年度收益	386,134	–	–	2,271,422	–
期間／年度開支總額	(831,181)	(20,798)	(1)	(2,340,539)	(1)
期間／年度虧損	(445,047)	(20,798)	(1)	(69,117)	(1)
期間／年度其他全面收益／(開支)	15,278	–	–	(10,867)	–
期間／年度全面開支總額	(429,769)	(20,798)	(1)	(79,984)	(1)

* C類持有人有權獲得扣除A類及B類持有人享有的收益後出售物業所產生的餘下收益。

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
自收購／注資起計期間／年度應佔聯營公司的業績	313	(162,852)
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	1,307,670	901,695

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業之投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	8,166,590	12,997,981
視作出售(附註41(b)及附註(i))	–	(4,612,826)
轉撥至附屬公司(附註40(a))	(3,967)	(114,432)
向合營企業注資	–	9,000
應佔合營企業業績	288,216	(113,133)
於十二月三十一日	8,450,839	8,166,590

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立重組信託協議，據此，本集團於若干由其附屬公司及一間合營企業所持物業開發項目(「該等物業」)的權益注入深圳市城開信銀投資有限公司(「城開信銀」)作為該信託的初始注資。本集團將其於該信託的權益分類為於聯營公司的權益，原因是本集團僅對城開信銀及該信託的經營擁有重大影響。詳情請參閱附註41(b)。
- (ii) 管理層經考慮合營企業的財務表現及財務狀況以及合營企業不利的業務前景後，審閱了合營企業權益的可收回金額。於二零二三年十二月三十一日概無就本集團於合營企業之投資確認減值虧損(二零二二年：零)。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零二三年及二零二二年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團合營企業之詳情。

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已發行及 已繳足資本詳情	本集團持有的	
			已發行股本／ 權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司 (「愷樂居」)	中國	人民幣40,000,000元 (二零二二年： 人民幣40,000,000元)	51% (二零二二年： 51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設 發展有限公司(「南天」)	中國	人民幣10,000,000元 (二零二二年： 人民幣10,000,000元)	70% (二零二二年： 70%)	物業租賃及開發
廣東佳盛房地產開發 有限公司(「佳盛」)	中國	人民幣560,000,000元 (二零二二年： 人民幣560,000,000元)	55% (二零二二年： 55%)	物業開發

儘管本集團擁有上述合營企業50%以上的權益，但根據相關合營安排，該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意，因此上述實體分類為合營企業。本集團的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就於合營企業之投資的其他承擔招致任何或然負債(二零二二年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業之投資(續)

下表說明於報告期末本集團重要合營企業的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映聯營公司於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬。

二零二三年十二月三十一日

	南天 二零二三年 人民幣千元	愷樂居 二零二三年 人民幣千元	佳盛 二零二三年 人民幣千元
流動資產	6,876,396	3,756,477	10,327,367
非流動資產	–	2,594	540
流動負債	(4,916,569)	(836,386)	(1,472,712)
非流動負債	–	(721,671)	(2,824,380)
資產淨值	1,959,827	2,201,014	6,030,815
上述資產及估值金額包括以下項目：			
現金及現金等價物	30,061	43,213	839,687
非流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	–	721,671	2,824,380
流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	(401,170)	(52,566)	–
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	70%	51%	55%
本集團投資賬面值	1,371,879	1,122,517	3,316,948
收益	284	1,893,055	–
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(5,032)	322,838	(39,742)
上述年度溢利/虧損包括以下項目：			
利息開支	–	–	–
折舊	–	–	–
所得稅開支	–	122,762	–

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20. 於合營企業之投資(續)

二零二二年十二月三十一日

	南天 二零二二年 人民幣千元	愷樂居 二零二二年 人民幣千元	佳盛 二零二二年 人民幣千元
流動資產	7,092,288	5,055,004	10,367,109
非流動資產	–	7,893	540
流動負債	(5,127,429)	(2,500,257)	(1,472,712)
非流動負債	–	(684,464)	(2,824,380)
資產淨值	1,964,859	1,878,176	6,070,557
上述資產及負債金額包括以下項目：			
現金及現金等值項目	40,211	173,204	839,687
非流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	–	(684,464)	(2,824,380)
流動金融負債 (不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備)	(394,807)	(1,879,264)	–
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	70%	51%	55%
本集團投資賬面值	1,375,401	957,870	3,338,807
收益	284	–	–
年度虧損及全面開支收益總額	(10,748)	(32,749)	(34,822)
上述年度溢利／虧損包括以下項目：			
利息開支	–	–	–
折舊	–	–	–
所得稅開支	–	16,404	–

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團應佔自收購／注資取得共同控制權起計年度的業績	148,951	(69,755)
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	2,639,495	2,494,512

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

21. 按公平值經損益入賬的金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
上市證券：		
股本證券－香港境內(附註i)	—	5,799
股本證券－香港境外(附註i)	967,978	873,128
債務證券－香港境外(附註i)	—	25,910
非上市證券：		
股本證券或基金－香港境外(附註ii)	4,378,598	6,031,982
其他金融資產(附註iii)	184,246	327,672
於十二月三十一日	5,530,822	7,264,491
減：非流動部分	(4,562,844)	(6,359,654)
流動部分	967,978	904,837

本集團的上市及非上市證券投資的公平值計量載於附註4.3。

本集團對上述投資均無重大影響力或共同控制權。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團未參與該等非上市投資的決策過程以及經營及財務決策。

附註：

- (i) 該等投資的公平值計量分類為第一層公平值計量，其基於相關證券交易所的報價。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就綜合損益及其他全面收益表中的公平值變動確認公平值收益淨額人民幣106,051,000元(二零二二年：公平值虧損人民幣480,122,000元)。
- (ii) 非上市股本證券或基金投資主要為本集團(a)於從事金融服務業務的被投資單位的非上市股權投資，於二零二三年十二月三十一日的賬面值為人民幣2,913,256,000元(二零二二年：人民幣3,886,166,000元)；(b)非上市基金，於截至二零二三年十二月三十一日的賬面總額為人民幣1,170,656,000元(二零二二年：人民幣1,784,385,000元)；及(c)截至二零二三年十二月三十一日的其他非上市私人企業投資金額為人民幣294,686,000元(二零二二年：人民幣361,431,000元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認公平值虧損淨額人民幣1,257,587,000元(二零二二年：公平值收益淨額人民幣100,503,000元)。
- (iii) 該金額為就自二零二一年十二月起計五年期間出售若干位於中國的非住宅物業(「物業」)的專有權的已付代價。由於合約安排賦予本集團收取可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值計入損益的金融資產。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已於損益確認公平值虧損人民幣143,426,000元(二零二二年：人民幣1,215,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22. 商譽及無形資產

	與運動員		商標及		技術	分銷網絡	其他	總計
	商譽	之合約	專利	客戶關係				
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元
成本								
於二零二二年一月一日	1,087,331	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	7,895	3,356,796
添置	-	-	-	-	-	-	453	453
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,087,331	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	8,348	3,357,249
添置	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
於二零二三年十二月三十一日	1,087,331	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	10,348	3,359,249
累計攤銷及減值								
於二零二二年一月一日	321,982	1,279,274	131,076	96,587	13,858	497,400	7,895	2,348,072
攤銷	-	-	23,871	10,322	-	-	-	34,193
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	321,982	1,279,274	154,947	106,909	13,858	497,400	7,895	2,382,265
攤銷	-	-	26,008	10,322	-	-	925	37,255
於二零二三年十二月三十一日	321,982	1,279,274	180,955	117,231	13,858	497,400	8,820	2,419,520
賬面淨值								
於二零二三年十二月三十一日	765,349	-	146,294	26,558	-	-	1,528	939,729
於二零二二年十二月三十一日	765,349	-	172,302	36,880	-	-	453	974,984

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22. 商譽及無形資產(續)

附註：

(a) 就減值測試而言，於二零二三年十二月三十一日，商譽(扣除減值)獲分配至下列現金產生單位(「現金產生單位」)：

- 與健康業務有關的人民幣490,387,000元(二零二二年：人民幣490,387,000元)獲分配至健康業務分部；
- 與物業管理業務有關的人民幣165,035,000元(二零二二年：人民幣165,035,000元)獲分配至物業管理業務分部；
- 與買賣建築機械及金融服務業務有關的人民幣94,387,000元(二零二二年：人民幣94,387,000元)分別獲分配至其他分部；
- 與體育業務有關的人民幣15,254,000元(二零二二年：人民幣15,254,000元)獲分配至文化中心業務分部；及
- 與戲院業務有關的人民幣286,000元(二零二二年：人民幣286,000元)獲分配至文化中心業務分部。

下文載列與重大分部減值評估有關的主要輸入資料及假設：

健康業務分部

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算而釐定。該等計算使用的五年現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算，平均每年增長率為15%(二零二二年：25%)。超過五年期間的現金流量按3%(二零二二年：5%)的增長率推算。此現金產生單位使用15%(二零二二年：16%)的稅前貼現率，並使用無風險利率、市場回報及現金產生單位特定因素得出。主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本(根據過往慣例及對市場未來變動的預期而估計)。管理層相信任何該等假設的任何合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面總額超過該現金產生單位的可收回總額。於二零二三年十二月三十一日，管理層對與健康業務相關的商譽進行了檢視，認為無需就健康業務商譽計提減值(二零二二年：無)。

物業管理業務分部

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算而釐定。該等計算使用的五年現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算，平均每年增長率為0%至11%(二零二二年：2%至14%)。超過五年期間的現金流量按2%(二零二二年：2%)的增長率推算。此現金產生單位使用14%(二零二二年：20%)的稅前貼現率，並使用無風險利率、市場回報及現金產生單位特定因素得出。主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本(根據過往慣例及對市場未來變動的預期而估計)。管理層相信任何該等假設的任何合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面總額超過該現金產生單位的可收回總額。於二零二三年十二月三十一日，管理層對與物業管理業務相關的商譽進行了檢視，認為無需就物業管理業務商譽計提減值(二零二二年：無)。

(b) 該等金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括已於過往年度悉數減值的有關代理費)。

(c) 商標及專利、客戶關係以及分銷網絡按收購日期的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年(二零二二年：五至十一年)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

23. 發展中物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	12,562,929	17,942,525
資本化利息	18,699,325	20,338,813
土地使用權	43,674,601	54,854,799
	74,936,855	93,136,137
減：可變現淨值撥備	(3,439,068)	(1,264,285)
	71,497,787	91,871,852

發展中物業位於中國及香港，並按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

於二零二三年十二月三十一日，總淨額約人民幣67,800,385,000元(二零二二年：人民幣74,635,713,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

24. 持作銷售的已落成物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	21,306,897	16,730,603
減：可變現淨值撥備	(822,797)	(265,537)
於十二月三十一日的結餘	20,484,100	16,465,066
預期將變現的物業：		
報告期末起計一年內	17,890,405	12,978,948
報告期末起計一年後	2,593,695	3,486,118
於十二月三十一日的結餘	20,484,100	16,465,066

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

於二零二三年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣6,947,056,000元(二零二二年：人民幣8,587,295,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易賬款—扣除預期信貸虧損撥備(附註a)	1,849,043	1,935,324
其他應收款項(附註b)	12,222,207	12,811,418
其他按金(附註b)	1,562,110	1,913,621
預付款項(附註d)	1,880,346	2,475,206
其他預繳稅項	1,269,832	1,553,411
應收聯營公司款項(附註b)	11,426,651	15,021,916
應收合營企業款項(附註b)	15,708,544	15,767,845
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	1,676,944	4,250,548
	45,746,634	53,793,965
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	(3,080,163)	(3,127,411)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	42,666,471	50,666,554
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	44,515,514	52,601,878
非流動部分		
—其他應收款項(附註b)	(28,608)	(26,553)
流動部分	44,486,906	52,575,325

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建設及設計服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於90日	931,165	1,115,564
超過90至180日內	253,480	368,899
超過180至270日內	112,606	118,131
超過270至365日內	89,121	100,572
超過365日	656,379	358,276
	2,042,751	2,061,442
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	(193,708)	(126,118)
應收賬款－扣除預期信貸虧損	1,849,043	1,935,324

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零二三年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣193,708,000元(二零二二年：人民幣126,118,000元)的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。就本集團物業管理以外的業務而言，本集團一般向客戶授出0至90日的信貸期。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應收款項(附註i、ii、iii)	12,222,207	12,811,418
其他按金(附註iv)	1,562,110	1,913,621
應收聯營公司款項(附註v)	11,426,651	15,021,916
應收合營企業款項(附註v)	15,708,544	15,767,845
應收附屬公司非控股權益款項(附註v)	1,676,944	4,250,548
	42,596,456	49,765,348
減：預期信貸虧損撥備(附註c)	(3,080,163)	(3,127,411)
按金及其他應收款項－淨額	39,516,293	46,637,937

- (i) 該等應收款項主要包括應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項、應收本集團前聯營公司款項人民幣1,014.3百萬元(二零二二年：人民幣1,014.3百萬元)、為取得及獲得房地產開發項目而向獨立第三方付款及若干貸款墊款所產生成本。截至二零二三年十二月三十一日止年度，與該等應收款項有關的預期信貸虧損撥備及撇銷分別約為人民幣1,460,434,000元及人民幣1,028,875,000元(二零二二年：分別為人民幣217,285,000元及零)。有關該等應收款項的撇銷金額長期未結清。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，人民幣90,620,000元的其他應收款項(二零二二年：人民幣89,330,000元)為無抵押、按年利率4.35%計息(二零二二年：4.35%)及須於一年內償還。截至二零二三年十二月三十一日止年度，與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備為約人民幣1,771,000元(二零二二年：撥回人民幣2,430,000元)。
- (iii) 計入其他應收款項中的款項為須於報告期末起計超過一年償還的人民幣28,608,000元(二零二二年：人民幣26,553,000元)，分類為非流動資產。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：(續)

(iv) 其他按金之詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收購土地使用權進行物業發展的按金	80,700	155,200
向重建項目夥伴支付的可退回按金(附註)	1,008,211	1,061,812
其他	473,199	696,609
	1,562,110	1,913,621

附註：該等結餘指本集團就在中國投標重建項目支付的按金，如投標未獲接納可予退還。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，與該等按金相關的預期信貸虧損撥回約為人民幣8,542,000元(二零二二年：撥回人民幣8,933,000元)。

(v) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。截至二零二三年十二月三十一日止年度，與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備撥回及撇銷分別約為人民幣574,025,000元及人民幣545,103,000元(二零二二年：與該等應收款項相關的預期信貸虧損撥備及撇銷分別約為人民幣626,031,000元及人民幣732,063,000元)。有關該等應收款項的撇銷金額長期未結清。

(vi) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (c) 應收賬款、按金及其他應收款項的減值虧損(不包括預付款項及其他預繳稅項)使用備抵賬入賬，除非本集團確信收回金額的可能性很小，其中減值虧損直接在應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)中沖銷。應收賬款、按金及其他應收款(不包括預付款及其他預繳稅項)減值準備的變動情況在附註4.1中披露。
- (d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (e) 最大信貸風險為上表所示的總額。

26. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

27. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

年內，應交易對手要求，本集團訂立終止協議以終止數個發展項目，因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認虧損人民幣1,128,201,000元(二零二二年：無)。

28. 銀行結餘及現金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動：		
受限制銀行結餘及現金	2,406,284	3,713,407
現金及銀行結餘	994,771	2,067,642
	3,401,055	5,781,049

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

28. 銀行結餘及現金(續)

(i) 受限制銀行結餘及現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零二三年十二月三十一日，該等保證金達人民幣1,755,056,000元(二零二二年：人民幣2,634,034,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣142,746,000元(二零二二年：人民幣164,979,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註39)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣198,031,000元(二零二二年：人民幣276,439,000元)，以作為借款而存入銀行的保證金(附註31)。
- (d) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金人民幣224,282,000元(二零二二年：人民幣578,955,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據及本集團若干附屬公司的未決訴訟及仲裁案件的保證金。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年1.15%至1.65%(二零二二年：2.25%至2.85%)及無到期日(二零二二年：無到期日)。
- (iii) 受限制銀行結餘及現金以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以人民幣計值	3,239,491	5,262,418
以港元計值	77,759	439,837
以美元計值	83,805	78,267
以歐元計值	—	527
	3,401,055	5,781,049

- (iv) 將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出及從中國提取該等外幣計值之銀行結餘，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29. 合同負債

人民幣20,325,482,000元(二零二二年：人民幣36,629,118,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

30. 租賃負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	162,231	152,351
第二至五年到期	400,405	345,779
第五年後到期	97,900	226,585
租賃負債的未來財務費用	660,536 (83,731)	724,715 (129,593)
租賃負債的現值	576,805	595,122
最低租金的現值		
一年內到期	135,416	127,418
第二至五年到期	351,931	261,426
第五年後到期	89,458	206,278
減：	576,805	595,122
列作流動負債之於一年內到期的部分	(135,416)	(127,418)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	441,389	467,704

於二零二三年十二月三十一日，承租人應用的加權平均增量借款利率為7.13%(二零二二年：7.13%)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃及短期租賃以及低價值資產的現金流出總額為人民幣107,064,000元(二零二二年：人民幣116,912,000元)。

於兩個年度，本集團租賃各種汽車、機械、辦公室設備及物業(包括倉庫、員工宿舍、辦公室等)以供營運之用。租賃合同的固定期限為1年至18年(二零二二年：1年至18年)，但可能有延期和終止選擇權。租賃條款是在個別基礎上協商的，包含不同的條款及條件。於確定租賃期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合同的定義，確定合同可執行的期間。

本集團認為在租賃期開始日不會行使延期選擇權或終止選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31. 借款

		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
優先票據	(a)	82,049,361	81,642,282
銀行借款－有抵押	(b)	8,434,276	4,305,664
銀行借款－無抵押	(b)	2,471,457	3,127,155
其他借款－有抵押	(b)	10,815,902	6,564,133
其他借款－無抵押	(b)	13,171,793	14,144,399
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
		117,051,570	109,892,414
列作非流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(b)	5,456,233	9,340,897
銀行借款－無抵押	(b)	2,735,794	3,789,520
其他借款－有抵押	(b)	7,399,630	10,795,118
其他借款－無抵押	(b)	865,790	350,000
來自本公司控股股東的貸款	(e)	115,000	—
		16,572,447	24,275,535
借款總額		133,624,017	134,167,949

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團已發行下列於新加坡證券交易所有限公司上市的優先票據：

面值	於二零二二年		於二零二二年		於二零二三年		到期日	
	發行日期	一月一日	新發行	購回/償還	十二月三十一日及			
					二零二三年	十二月三十一日		
二零二一年6.5%票據-第一批(千美元)	二零二零年十二月八日	250,000	-	-	250,000	-	250,000	二零二一年十二月七日
二零二一年6.5%票據-第二批(千美元)	二零二零年十二月二十二日	150,000	-	-	150,000	-	150,000	二零二一年十二月七日
二零二二年8.5%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	1,147,000	-	-	1,147,000	-	1,147,000	二零二二年六月三十日
二零二二年11.25%票據-第一批(千美元)	二零一九年四月九日	350,000	-	-	350,000	-	350,000	二零二二年四月九日
二零二二年11.25%票據-第二批*(千美元)	二零一九年七月二日	200,000	-	-	200,000	-	200,000	二零二二年四月九日
二零二二年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十月二十二日	400,000	-	-	400,000	-	400,000	二零二二年十月二十二日
二零二二年11.95%票據-第二批**(千美元)	二零一九年十一月一日	200,000	-	-	200,000	-	200,000	二零二二年十月二十二日
二零二二年6.6%票據(千美元)	二零二二年二月五日	110,000	-	-	110,000	-	110,000	二零二二年二月四日
二零二二年8.65%票據(千美元)	二零二一年七月二十三日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二二年七月二十二日
二零二二年10.5%票據(千美元)	二零二一年九月八日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二二年九月七日
二零二三年9.75%票據-第一批(千美元)	二零二零年七月十日	400,000	-	-	400,000	-	400,000	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第二批###(千美元)	二零二一年二月十六日	100,000	-	-	100,000	-	100,000	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第三批###(千美元)	二零二一年四月二十七日	200,000	-	-	200,000	-	200,000	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第四批###(千美元)	二零二一年六月十六日	280,000	-	-	280,000	-	280,000	二零二三年九月二十八日
二零二三年10.875%票據-第一批(千美元)	二零一九年七月二十三日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第二批*** (千美元)	二零一九年十一月十三日	150,000	-	-	150,000	-	150,000	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第三批*** (千美元)	二零二一年一月二十六日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二三年七月二十三日
二零二三年11.5%票據-第一批(千美元)	二零一九年五月三十日	400,000	-	-	400,000	-	400,000	二零二三年一月三十日
二零二三年11.5%票據-第二批**** (千美元)	二零一九年六月二十四日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二三年一月三十日
二零二三年11.95%票據-第一批(千美元)	二零一九年十一月十二日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二三年十一月十二日
二零二三年11.95%票據-第二批(千美元)#	二零二零年十一月十七日	200,000	-	-	200,000	-	200,000	二零二三年十一月十二日
二零二四年9.375%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	2,247,453	-	-	2,247,453	-	2,247,453	二零二四年六月三十日
二零二五年9.95%票據-第一批(千美元)	二零二零年一月二十三日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二五年七月二十三日
二零二五年9.95%票據-第二批(千美元)	二零二一年二月三日	200,000	-	-	200,000	-	200,000	二零二五年七月二十三日
二零二五年10.5%票據(千美元)	二零二零年一月十五日	500,000	-	-	500,000	-	500,000	二零二五年一月十五日
二零二五年11.25%票據-第一批(千美元)	二零二零年七月八日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二五年四月十六日
二零二五年11.25%票據-第二批###(千美元)	二零二零年九月二日	400,000	-	-	400,000	-	400,000	二零二五年四月十六日
二零二五年11.7%票據(千美元)	二零二一年五月十一日	1,000,022	-	-	1,000,022	-	1,000,022	二零二五年十一月十一日
二零二六年11.65%票據(千美元)	二零二一年六月一日	300,000	-	-	300,000	-	300,000	二零二六年六月一日
總計(千美元)		11,584,475	-	-	11,584,475	-	11,584,475	

* 二零二三年11.25%票據-第二批已與二零二三年11.25%票據-第一批合併並形成單一系列。

** 二零二三年11.95%票據-第二批已與二零二三年11.95%票據-第一批合併並形成單一系列。

*** 二零二四年10.875%票據-第二批及第三批已與二零二四年10.875%票據-第一批合併並形成單一系列。

**** 二零二四年11.5%票據-第二批已與二零二四年11.5%票據-第一批合併並形成單一系列。

二零二二年6.5%票據-第二批已與二零二二年6.5%票據-第一批合併並形成單一系列。

二零二四年11.95%票據-第二批已與二零二四年11.95%票據-第一批合併並形成單一系列。

二零二六年11.25%票據-第二批已與二零二六年11.25%票據-第一批合併並形成單一系列。

二零二四年9.75%票據-第二批、第三批及第四批已與二零二四年9.75%票據-第一批合併並形成單一系列。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時本集團的提早贖回權及購回優先票據。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

二零二二年6.5%票據－第一批及第二批於二零二一年十二月七日期、二零二二年6.6%票據於二零二二年二月四日期、二零二二年11.25%票據－第一批及第二批於二零二二年四月九日期、二零二二年8.5%票據於二零二二年六月三十日期、二零二二年8.65%票據於二零二二年七月二十二日期、二零二二年10.5%票據於二零二二年九月七日期、二零二二年11.95%票據－第一批及第二批於二零二二年十月二十二日期、二零二三年11.5%票據－第一批及第二批於二零二三年一月三十日期、二零二三年10.875%票據－第一批、第二批及第三批於二零二三年七月二十三日期、二零二三年9.75%票據－第一批、第二批、第三批及第四批於二零二三年九月二十八日期以及二零二三年11.95%票據－第一批及第二批於二零二三年十一月十二日期。本集團未在到期日支付本金及應計未付利息。

鑑於相關優先票據協議所載的交叉違約條款及條件，所有未償還優先票據已於二零二三年及二零二二年十二月三十一日分類為流動負債。

(b) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣32,101,654,000元(二零二二年：人民幣31,005,812,000元)已由本集團的若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及受限制銀行結餘及現金，以及佳兆業美好集團有限公司及本集團聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	1,941,093	1,962,923
投資物業(附註17)	9,016,710	9,452,400
土地使用權(附註18)	208,767	208,832
於聯營公司之投資(附註19)	534,142	964,010
發展中物業(附註23)	67,800,385	74,635,713
持作銷售的已落成物業(附註24)	6,947,056	8,587,295
受限制銀行結餘及現金(附註28)	198,031	276,439
	86,646,184	96,087,612

若干銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
集團公司		
－以本集團資產作擔保及作抵押	21,130,987	26,799,953
－由本公司作擔保	28,178,544	23,709,078
	49,309,531	50,509,031

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零二三年十二月三十一日，除以上所述優先票據外，(i)本集團若干未償還本金結餘人民幣105,800,434,000元(二零二二年：人民幣98,530,931,000元)的借款須按要求償還，條件是若干銀行及其他借款為數人民幣23,592,573,000元(二零二二年：人民幣16,888,649,000元)的未償還餘額未按要求或按時償還，亦未以其他方式續期或延期；及(ii)在相關貸款協議中的若干銀行及其他借款為數人民幣158,500,000元(二零二二年：人民幣89,330,000元)的未償還餘額包含提早償付條款。因此，上述借款於本集團綜合財務狀況分類為流動負債。
- (d) **來自一間關連公司的貸款**
該款項為無抵押，以12%(二零二二年：12%)的年利率計息，並按要求償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。
- (e) **來自本公司控股股東的貸款**
該款項為無抵押，以5%的年利率計息，並須於二零二五年償還。
- (f) 於各報告日期的加權平均實際利率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借款	6.26%	6.2%
其他借款	7.07%	7.08%
來自本公司控股股東的貸款	5%	N/A
流動負債		
銀行借款	6.46%	7.5%
其他借款	11.04%	10.9%
來自一間關連公司的貸款	12.0%	12.0%
優先票據	10.21%	10.4%

- (g) 除分別以美元及港元計值的優先票據以及若干銀行及其他借款合共人民幣83,965,897,000元及人民幣488,189,000元(二零二二年：人民幣83,493,373,000元及人民幣172,015,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

32. 其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註i)	8,046,535	7,289,169
應計利息	27,869,557	15,133,802
應計員工成本	146,019	103,392
有關收購附屬公司的應付代價	115,979	160,681
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	598,180	598,180
契稅及其他應付稅項	2,889,391	2,130,026
已收按金	565,871	937,001
財務擔保合同撥備(附註38)	2,427,710	254,194
應付聯營公司款項(附註ii)	1,640,493	1,796,207
應付合營企業款項(附註ii)	1,474,668	1,004,544
應付附屬公司非控股權益款項(附註ii)	705,584	702,883
	46,479,987	30,110,079
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	(5,876)	(18,548)
流動部分	46,474,111	30,091,531

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支、就業務預收第三方款項、就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及須按要求償還以及為合作方應付款項。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他應付款項及應計款項為免息、無抵押及須按要求償還。

- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

33. 遞延所得稅

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,362,966	1,509,410
遞延稅項負債	(2,436,384)	(2,617,644)
遞延所得稅的變動淨額如下：	(1,108,234)	(1,537,807)
於損益中確認(附註10)	34,816	429,573
於十二月三十一日	(1,073,418)	(1,108,234)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

產生自以下各項的遞延稅項資產：

	應收賬款、 按金及其他 應收款項 預期信貸虧損 的暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	991,819	331,406	1,323,225
計入損益中	303,734	-	303,734
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,295,553	331,406	1,626,959
計入損益中	(78,000)	(78,598)	(156,598)
於二零二三年十二月三十一日	1,217,553	252,808	1,470,361

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣41,258,384,000元(二零二二年：人民幣25,990,797,000元)。該等稅項虧損將於二零二四年至二零二八年(二零二二年：二零二三年至二零二七年)屆滿。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

33. 遞延所得稅(續)

自下列項目產生的遞延稅項負債：

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的無形 資產 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	按公平值 經損益入賬 的金融資產 的公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	—	224,256	2,490,457	146,319	2,861,032
計入損益中	—	(5,505)	(58,127)	(62,207)	(125,839)
於二零二三年一月一日	—	218,751	2,432,330	84,112	2,735,193
計入損益中	—	(5,077)	(102,225)	(84,112)	(191,414)
於二零二三年十二月三十一日	—	213,674	2,330,105	—	2,543,779

於二零二三年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣1,582,147,000元(二零二二年：人民幣2,023,464,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零二三年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣31,642,933,000元(二零二二年：人民幣40,469,278,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

34. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：					
每股面值0.10港元之普通股					
於二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	–	4,405,545
已發行及繳足：					
於二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	7,015,468,487	701,547	613,530	6,376,801	6,990,331

35. 永續資本證券

於二零二零年九月三十日，本公司發行本金總額為200,000,000美元（相等於約人民幣1,361,519,000元）的在新加坡證券交易有限公司上市的10.875%永續資本證券（「證券」），發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可以選擇於二零二三年九月三十日按公司選擇贖回全部（但不是部分贖回）或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

本公司已向信託代理人寄發選擇性遞延通知，當中載明本公司已選擇遞延原定分別於二零二三年三月三十日、二零二三年九月三十日及二零二四年三月三十日的分派付款日期支付的分派。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

36. 本集團的儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註b)	法定儲備 人民幣千元 (附註c)	購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	資本儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	382	(13,557)	1,025,629	397,445	(158,477)	11,439,251	12,690,673
年度虧損	-	-	-	-	-	(13,212,847)	(13,212,847)
年度其他全面收益	-	15,259	-	-	-	60	15,319
年度全面收益/(開支)總額	-	15,259	-	-	-	(13,212,787)	(13,197,528)
以股份為基礎的付款(附註42(a))	-	-	-	29,307	-	-	29,307
購股權失效	-	-	-	(50,062)	-	50,062	-
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日的結餘	382	1,702	1,025,629	376,690	(158,477)	(1,723,474)	(477,548)
年度虧損	-	-	-	-	-	(19,932,153)	(19,932,153)
年度其他全面收益/(開支)	-	18,161	-	-	-	(2,602)	15,559
年度全面收益/(開支)總額	-	18,161	-	-	-	(19,934,755)	(19,916,594)
非控股權益增加淨額(並無移交及 失去附屬公司控制權)	-	-	(285)	-	(873)	-	(1,158)
以股份為基礎的付款(附註42(a))	-	-	-	5,805	-	-	5,805
購股權失效	-	-	-	(203,242)	-	203,242	-
於二零二三年十二月三十一日的結餘	382	19,863	1,025,344	179,253	(159,350)	(21,454,987)	(20,389,495)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

36. 本集團的儲備(續)

附註：

(a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為零(二零二二年：零)。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註42)。

(d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損	(19,701,598)	(13,011,926)
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註10)	1,006,350	99,936
物業、廠房及設備折舊(附註7及15)	298,183	290,619
使用權資產折舊(附註7及16)	42,097	76,584
土地使用權折舊(附註7及18)	13,476	17,502
無形資產攤銷(附註7及22)	37,255	34,193
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入(附註8)	—	(16,062)
投資物業公平值虧損(附註17)	408,900	232,508
物業、廠房及設備減值虧損	—	22,670
使用權資產減值虧損	—	7,898
擬發展項目預付款項減值虧損	1,128,201	—
於聯營公司之投資減值虧損	397,030	—
取消註冊聯營公司之虧損	1,937	—
利息收入(附註9)	(48,751)	(286,165)
利息開支(附註9)	1,785,323	1,795,311
出售物業、廠房及設備收益	(167)	(29,721)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	50,000	9,682
匯兌虧損淨額	1,239,476	6,809,102
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額(附註8)	1,294,962	380,834
出售附屬公司的虧損淨額(附註41(a))	619,793	68,721
視作出售附屬公司的虧損淨額(附註41(b))	—	678,692
預期信貸虧損撥備或撤銷應收賬款及其他應收款項(附註8)	2,528,203	1,215,956
應佔聯營公司業績	2,919,188	619,919
應佔合營企業業績(附註20)	(288,216)	113,133
以股份為基礎的付款(附註42(a))	5,805	29,307
確認/(撥回)與本集團聯營公司及合營企業負債相關的 財務擔保的金融負債(附註8)	2,173,516	(203,998)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註8)	3,275,982	1,687,805
營運資金變動：		
存貨	(31,296)	144,953
發展中物業及持作銷售的已落成物業	19,257,070	19,279,269
應收賬款、按金及其他應收款項	831,181	(5,725,583)
收購土地按金	87,068	(8,075)
擬發展項目的預付款項	(627,061)	(1,094,147)
受限制現金	1,228,715	1,715,132
合同負債	(16,303,636)	(8,148,165)
應計建築成本	(3,643,652)	(7,509,060)
其他應付款項	330,189	(3,910,429)
經營所得/(所用)現金	315,523	(4,613,605)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註15)	61,172	239,386
已收所得款項	(61,339)	(269,107)
出售物業、廠房及設備收益(附註8)	(167)	(29,721)

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	二零二三年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零二三年一月一日	134,167,949	595,122
銀行及其他借款所得款項	1,587,104	—
償還銀行及其他借款	(2,040,061)	—
租賃負債付款	—	(87,881)
融資現金流量變動總額	133,714,992	507,241
非現金變動		
— 匯兌差額	1,389,045	—
— 已確認融資開支(附註9)	12,528,134	2,084
其他變動(附註)	(13,510,100)	80,047
收購附屬公司(附註40)	151,946	—
出售附屬公司(附註41(a))	(650,000)	(12,567)
於二零二三年十二月三十一日	133,624,017	576,805

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 自融資活動產生的負債對賬(續)

	二零二二年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零二二年一月一日	131,706,494	625,514
銀行及其他借款所得款項	1,826,431	—
償還銀行及其他借款	(3,794,529)	—
租賃負債付款	—	(75,701)
融資現金流量變動總額	129,738,396	549,813
非現金變動		
— 匯兌差額	6,916,356	—
— 已確認融資開支(附註9)	11,886,257	4,179
其他變動(附註)	(13,229,994)	41,184
收購附屬公司(附註40)	2,954,411	—
出售附屬公司(附註41(a))	(161,758)	—
視作出售附屬公司(附註41(b))	(3,935,719)	(54)
於二零二二年十二月三十一日	134,167,949	595,122

附註：

其他變動主要指利息資本化、增添新租賃負債及計入經營活動的其他應付款項減少。

(c) 非現金交易

本集團進行了以下非現金投資及融資活動，而該等活動未在綜合現金流量表中反映。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團訂立了若干租賃合約，其中在租賃開始日確認的使用權資產添置及租賃負債為人民幣98,146,000元(二零二二年：人民幣40,096,000元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干附屬公司的非控股權益注資人民幣210,505,000元以其他應付款項抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

38. 或然負債

a. 財務擔保合同

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣26,269,550,000元(二零二二年：人民幣29,672,303,000元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為總結違約付款而言，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，本集團對本集團合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保金額為人民幣21,730,809,000元(二零二二年：人民幣23,787,493,000元)。

b. 訴訟

截至綜合財務報表獲授權刊發之日，多方已就本集團的借款未償還及未結付應付工程款項針對本集團多間附屬公司提出訴訟。本集團已評估上述訴訟事項對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。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。本集團認為毋須於綜合財務報表確認進一步撥備，原因是未償還金額已於綜合財務報表確認。

39. 承擔

(a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購土地使用權及物業發展活動	12,348,756	15,476,892
—收購附屬公司(附註)	13,000,000	13,000,000
	25,348,756	28,476,892

附註： 本公司與賣方訂立買賣協議，其實益擁有人為本公司主席，以人民幣13,000,000,000元的總代價收購若干目標公司。該交易於二零二一年七月二日舉行的本公司股東特別大會上獲得批准，於本報告日期，交易未告完成。有關收購事項的進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 承擔(續)

(b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
不超過一年	365	365
超過一年但不超過五年	—	—
	365	365

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	180,956	191,992
一年後但兩年內	180,947	162,359
兩年後但三年內	139,678	136,148
三年後但四年內	110,190	114,643
四年後但五年內	84,514	76,433
五年後	181,277	193,946
	877,562	875,521

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註17)，初步年期為一至二十一年(二零二二年：一至二十年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司

(a) 收購資產

截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與(i)獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣410,000,000元收購若干物業發展公司；及(ii)現有業務夥伴訂立若干股份轉讓協議，以總代價約人民幣6,000,000元收購被投資方額外股權，該等被投資方於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業。本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購資產 人民幣千元	收購本集團 合營企業額 外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,937	—
擬發展項目預付款項	928,356	178,874
現金及銀行結餘	24	1
其他應付款項及合同負債	(473,073)	(16,962)
借款	—	(151,946)
可識別資產淨值總額	461,244	9,967
減：原有權益	—	(3,967)
減：非控股權益	(51,244)	—
所收購的可識別資產淨值	410,000	6,000
總購買代價	410,000	6,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘以及收購附屬公司之現金流入	24	1

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與(i)獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣1,602,710,000元收購若干物業發展公司；及(ii)現有業務夥伴訂立若干注資協議及股份轉讓協議，以總代價約人民幣154,290,000元收購被投資方額外股權，該等被投資方於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業或聯營公司。本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購資產 人民幣千元	收購 若干合營企業 額外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	456,847	2,257
按公平值經損益入賬的金融資產	—	6,350
發展中物業	1,870,720	2,948,074
持作銷售的已落成物業	264,197	888,177
應收賬款、按金及其他應收款項	486,942	1,180,049
擬發展項目預付款項	—	4,578
應收本集團款項	313,793	—
應收本集團聯營公司款項	84,844	492,851
應收本集團合營企業款項	130,385	1,883,317
預繳稅項	23,606	210,068
現金及銀行結餘	2,690	391,260
應計建築成本	(268,677)	(1,119,409)
應付本集團合營企業款項	(613,053)	(222,053)
借款	—	(2,954,411)
可識別資產／(負債)淨值總額	1,602,710	(122,595)
減：原有權益	—	(114,432)
減：非控股權益	—	391,317
所收購的可識別資產淨值	1,602,710	154,290
總購買代價	1,602,710	154,290
所購入附屬公司之現金及銀行結餘及收購附屬公司之現金流入	2,690	391,260

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司從事物業發展及健康業務。下表概述於本年度出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二三年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,517
使用權資產	4,949
土地使用權	3,283
存貨	139
發展中物業	2,325,408
持有作銷售的已落成物業	32,889
應收賬款、按金及其他應收款項	251,660
擬發展項目預付款項	13,500
預繳稅項	172,009
現金及銀行結餘	6,249
應計建築成本	(70,841)
其他應付款項及合同負債	(1,337,995)
租賃負債	(12,567)
借款	(650,000)
應付所得稅	(335)
	740,865
非控股權益	(83,593)
匯兌儲備	9,462
	666,734
出售資產淨值	666,734
出售附屬公司虧損淨額	(619,793)
	46,941
總代價	46,941
由以下結付：	
現金代價	100
其他應收款項	5,100
按公平值經損益入賬的金融資產	41,741
	46,941
出售附屬公司之現金流出淨額：	
現金代價	100
出售現金及銀行結餘	(6,249)
	(6,149)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司從事物業發展。下表概述於本年度出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二二年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	297,175
發展中物業	775,319
應收賬款、按金及其他應收款項	156,843
現金及銀行結餘	5,804
合同負債	(1,113)
應計建築成本	(66,796)
借款	(161,758)
其他應付款項	(573,721)
	431,753
非控股權益	(205,764)
出售負債淨值	225,989
出售附屬公司的虧損	(68,721)
以現金支付的現金代價	157,268
出售附屬公司之現金流入淨額：	
現金代價	157,268
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(5,804)
	151,464

(b) 視作出售附屬公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立重組信託協議，據此，本集團於其附屬公司及合營企業持有的若干物業發展項目(「該等物業」)的權益被注入深圳市城開信銀投資有限公司(「城開信銀」)，作為對該信託的初始注資。城開信銀的全部股權由該信託持有，其實益權益歸屬於三個類別，即A類、B類及C類(「信託安排」)。該信託成立後，A類及B類實益權益由兩名獨立第三方持有，C類則由本集團持有。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司(續)

根據信託安排，A類擁有人的實益擁有人有權獲得來自信託資產所產生現金的固定收益回報(「A類回報」)；B類擁有人有權根據固定利率獲得彼等就建設該等物業向該信託提供的融資所產生的收益回報；C類擁有人於扣除A類及B類擁有人有權收取的回報後，有權獲得出售該等物業所產生的剩餘權益。

儘管本集團有權收取C類項下的可變回報，但根據信託安排，本集團對城開信銀及該信託並無多數決定權。因此，相關的附屬公司及合營企業在信託安排成立後不再為本集團的附屬公司及合營企業。另外，由於本集團僅對城開信銀及該信託的經營有重大影響，本集團將其於該信託的權益歸類為於聯營公司的權益。

下表概述於信託安排成立後出售的附屬公司及合營企業的資產淨值：

	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備	510,525
土地使用權	6,522
發展中物業	776,060
於聯營公司之投資	11,282
於合營企業之投資	4,612,826
存貨	26,008
應收賬款、按金及其他應收款項	4,080,439
應收本集團款項	2,498,283
應收本集團合營企業款項	5,107,645
收購土地按金	17,880,836
預繳稅項	15,141
按公平值經損益入賬的金融資產	147,438
現金及銀行結餘	89,447
合同負債	(10,474)
應付所得稅	(905)
借款	(3,935,719)
其他應付款項	(1,900,299)
應付本集團合營企業款項	(281,995)
租賃負債	(54)
	29,633,006
非控股權益	(10,315,921)
出售資產淨值	19,317,085
視作出售虧損	(678,692)
	18,638,393
由以下結付：	
於聯營公司之權益	18,638,393
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(89,447)

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權

(a) 本公司購股權計劃

根據二零一九年六月十四日通過的股東決議案，首次公開發售後購股權計劃終止，新購股權計劃（「購股權計劃」）獲有條件採納，自二零一九年六月十四日起生效。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士（包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶）授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權（「購股權」）而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二三年		二零二二年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	3.413	245,872,514	3.209	291,076,614
年內註銷/失效	3.322	(87,291,711)	2.097	(45,204,100)
於十二月三十一日	3.464	158,580,803	3.413	245,872,514

於二零二三年十二月三十一日，158,580,803份（二零二二年：224,811,000份）購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使（附註）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

附註： 於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股行使價 港元*	購股權數目*	
			二零二三年	二零二二年
二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至 二零一八年七月十八日	3.440	24,871,170	38,199,804
二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至 二零一九年七月十八日	3.440	24,819,551	38,148,185
二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至 二零二零年七月十八日	3.440	25,284,144	38,612,778
二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至 二零二一年七月十八日	3.440	56,762,833	83,420,100
二零二零年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日至 二零二零年一月二十三日	2.310	—	2,064,854
二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日至 二零二一年一月二十三日	2.310	—	2,064,854
二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日至 二零二二年一月二十三日	2.310	—	2,064,854
二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	二零一九年一月二十四日至 二零二三年一月二十三日	2.310	—	4,129,709
二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日至 二零二零年四月十一日	3.580	5,368,621	5,368,621
二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日至 二零二一年四月十一日	3.580	5,368,621	5,368,621
二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日至 二零二二年四月十一日	3.580	5,368,621	5,368,621
二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十一日	二零一九年四月十二日至 二零二三年四月十一日	3.580	10,737,242	10,737,242
二零二一年十一月四日至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日至 二零二一年十一月三日	3.570	—	2,064,854
二零二二年十一月四日至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日至 二零二二年十一月三日	3.570	—	2,064,854
二零二三年十一月四日至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日至 二零二三年十一月三日	3.570	—	2,064,854
二零二四年十一月四日至 二零三零年十一月四日	二零二零年十一月四日至 二零二四年十一月三日	3.570	—	4,129,709
			158,580,803	245,872,514

* 於二零二一年五月八日完成供股後的購股權數目及行使價已經調整。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零二零年十一月四日，本公司向本公司及其附屬公司的一名僱員提呈授出(「二零二零年十一月授出」)10,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一七年 七月授出	二零一九年 一月授出	二零一九年 四月授出	二零二零年 十一月授出
二項式模型下的公平值(千港元)	543,168	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價(港元)	3.55	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	3.55	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	2.05%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	42%	45%	46%	46%
預期購股權年期	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	2.5%	2.5%	3.46%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣5,805,000元(二零二二年：人民幣29,307,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康計劃」)。佳兆業健康計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無授出(二零二二年：無)購股權，概無購股權已獲行使及獲註銷，並無(二零二二年：84,200,000份)購股權已沒收/失效。

根據佳兆業健康計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、管理人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及/或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

向佳兆業健康集團董事、高級管理人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團會規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日後十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份的10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

於二零二三年十二月三十一日，根據佳兆業健康計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為142,000,000股(二零二二年：142,000,000股)，佔佳兆業健康集團控股有限公司當日已發行股份的2.8%(二零二二年：2.8%)。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

	二零一六年 九月十二日	二零二零年 七月二十二日	二零二一年 八月二十六日
授出日期的股價(港元)	0.350	0.144	0.275
行使價(港元)	0.400	0.196	0.450
預期波幅	76.75%	63.68%	73.33%
預期購股權年期	6年	10年	10年
年度無風險利率	0.713%	0.396%	1.010%
預期股息收益率	0.00%	0.00%	0.00%
提早行使倍數			
—董事及其聯繫人士	2.8倍	2.8倍	不適用
—僱員或顧問	2.2倍	2.8倍	2.2倍

計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。

特定類別購股權的詳情如下：

授出日期	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於緊接該等購股權 授出日期前證券收市價
2016	二零一六年 九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零二一年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二二年九月十一日	0.400港元	0.350港元
2020	二零二零年 七月二十二日 (附註i)	二零二零年七月二十二日至 二零二三年七月二十一日	二零二零年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日	0.196港元	0.142港元
2021	二零二一年 八月二十六日 (附註ii)	二零二一年八月二十六日至 二零二四年八月二十五日	二零二二年八月二十六日至 二零三一年八月二十五日	0.450港元	0.275港元

附註：

- (i) 該等購股權由董事會於二零二零年七月二十二日建議及授出(須經獨立股東批准)。
- (ii) 該等購股權由董事會於二零二一年八月二十六日建議及授出(須經獨立股東批准)。所有該等購股權於二零二一年十一月十日承授人辭任後被沒收。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於年內的變動概列如下：

參與者類型	購股權類型	於						
		二零二二年 一月一日 尚未行使	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度失效	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度授出	二零二二年 十二月三十一日 及二零二三年 一月一日 尚未行使	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度失效	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度授出	二零二三年 十二月三十一日 尚未行使
武天逾先生	2016	38,000,000	(38,000,000)	-	-	-	-	-
姜思思女士	2016	38,000,000	(38,000,000)	-	-	-	-	-
僱員	2016	8,200,000	(8,200,000)	-	-	-	-	-
張華綱先生	2020	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000
羅軍先生	2020	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-	40,000,000
武天逾先生	2020	20,000,000	-	-	20,000,000	-	-	20,000,000
劉彥文博士	2020	6,000,000	-	-	6,000,000	-	-	6,000,000
呂愛平博士	2020	6,000,000	-	-	6,000,000	-	-	6,000,000
姜思思女士	2020	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	10,000,000
僱員	2020	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	10,000,000
於年末未行使		226,200,000	(84,200,000)	-	142,000,000	-	-	142,000,000
可於年末行使		141,600,000			100,000,000			142,000,000
加權平均行使價		0.272港元	0.400港元	-	0.196港元	-	-	0.196港元

董事認為，由顧問獲得之服務之公平值不能被可靠估計，與顧問進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權平均 行使價港元	數目
於二零二二年一月一日	15.7	10,050,000
年內沒收	15.7	(580,000)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	15.7	9,470,000
年內沒收	15.7	(400,000)
於二零二三年十二月三十一日	15.7	9,070,000

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前股份的收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向佳兆業美好董事授出的2,750,000份購股權在二項式模型下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

42. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一九年 七月授出
二項式模型下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.7港元
行使價	15.7港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權年期	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

於二零二三年十二月三十一日，9,070,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零二二年：5,970,000份)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股 港元	於二零二三年 十二月三十一日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	1,950,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	3,100,000
		9,070,000

附註：該等購股權將分四批於以下日期歸屬：(i)授予各承授人之購股權中最多20%可自授出日期起計滿12個月起任何時間(即二零二零年七月十八日)歸屬；(ii)授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿24個月起任何時間(即二零二一年七月十八日)歸屬；(iii)授予各承授人之購股權中最多60%可自授出日期起計滿36個月起任何時間(即二零二二年七月十八日)歸屬；及(iv)餘下全部授予各承授人之購股權自授出日期起計滿48個月起任何時間歸屬。在歸屬時間表之規限下，自授予日期起計十年期間內(即二零二九年七月十八日)，購股權可予行使。

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

43. 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表內的資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(附註25)	41,365,336	48,573,261
銀行結餘及現金(附註28)		
— 受限制現金	2,406,284	3,713,407
— 現金及銀行結餘	994,771	2,067,642
	44,766,391	54,354,310
按公平值經損益入賬的金融資產		
按公平值經損益入賬的金融資產(附註21)	5,530,822	7,264,491

綜合財務狀況表內的負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融負債		
應計建築成本	8,695,203	12,409,696
借款(附註31)	133,624,017	134,167,949
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)(附註32)	43,590,596	27,980,053
租賃負債(附註30)	576,805	595,122
	186,486,621	175,152,820

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易

本公司由郭英成先生(「控股股東」)最終控制。

除綜合財務報表其他部分所披露的關連人士交易外，以下交易均與關連人士進行。

(a) 主要管理層酬金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
董事袍金	816	750
薪酬及其他短期僱員福利	57,172	97,668
酌情花紅	95	—
退休金計劃供款	757	981
以股份為基礎的付款	1,724	6,449
	60,564	105,848

(b) 與關連人士的交易

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自聯營公司的其他收入		4,973	27,609
來自合營企業的其他收入		17,015	72,894
來自聯營公司的物業管理費收入		24,424	35,164
來自合營企業的物業管理費收入		85,783	117,823
由一間聯營公司收取的財務諮詢費用		—	957
由一名控股股東收取的租金開支	(i)	1,140	1,140

附註：

(i) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士的結餘

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註31(d))	(108,781)	(108,781)
來自本公司控股股東的貸款(附註31(e))	(115,000)	—
來自聯營公司的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	195,830	192,740
來自合營企業的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	506,599	510,176
應收聯營公司款項，扣除預期信貸虧損(附註25)	10,919,295	14,837,146
應收合營企業款項，扣除預期信貸虧損(附註25)	14,838,047	15,573,901
應付聯營公司款項(附註32)	(1,640,493)	(1,796,207)
應付合營企業款項(附註32)	(1,474,668)	(1,004,544)
應付一間關連公司的利息		
— 計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	(235,535)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

45. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零二三年十二月三十一日的財務狀況表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	89,111,471	94,852,816
按公平值經損益入賬的金融資產	—	20,768
	89,111,471	94,873,584
流動資產		
按金及其他應收款項	34,545	40,709
現金及銀行結餘	5,368	5,598
	39,913	46,307
流動負債		
借款	82,258,226	82,306,736
其他應付款項	19,386,010	10,348,443
	101,644,236	92,655,179
流動負債淨額	(101,604,323)	(92,608,872)
總資產減流動負債	(12,492,852)	2,264,712
(負債)／資產淨值	(12,492,852)	2,264,712
權益		
股本(附註34)	613,530	613,530
股份溢價(附註34)	6,376,801	6,376,801
永續資本證券	1,350,054	1,350,054
儲備(附註(a))	(20,833,237)	(6,075,673)
(虧絀)／權益總額	(12,492,852)	2,264,712

已由董事會於二零二四年三月二十八日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

45. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

本公司於二零二三年十二月三十一日的財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	375,204	(2,882,292)	(2,507,088)
年度虧損及全面開支總額	–	(3,543,927)	(3,543,927)
以股份為基礎的付款	10,688	–	10,688
購股權失效	(35,346)	–	(35,346)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日的結餘	350,546	(6,426,219)	(6,075,673)
年度虧損及全面開支總額	–	(14,559,418)	(14,559,418)
以股份為基礎的付款	5,096	–	5,096
購股權失效	(203,242)	–	(203,242)
於二零二三年十二月三十一日的結餘	152,400	(20,985,637)	(20,833,237)

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零零一年七月二十七日	有限責任公司	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國 二零零四年三月二十六日	有限責任公司	人民幣15,190,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年六月三日	有限責任公司	人民幣2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年二月十五日	有限責任公司	人民幣640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	有限責任公司	人民幣35,926,506元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(緩中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(緩中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	人民幣144,653,000元	100%	100%	酒店管理
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年三月七日	有限責任公司	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年六月九日	有限責任公司	人民幣518,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年七月十五日	有限責任公司	93,600,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(緩中)有限公司	中國 二零一一年七月十五日	有限責任公司	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業新都置業(青島)有限公司	中國 二零一三年二月十八日	有限責任公司	60,000,000美元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
珠海市晟大房地產開發有限公司	中國 一九九二年四月十一日	有限責任公司	人民幣98,040,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	中國 一九九九年十月二十日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年三月二十一日	有限責任公司	人民幣12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年十月二十七日	有限責任公司	人民幣202,500,000元	100%	100%	商業管理
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年九月六日	有限責任公司	人民幣38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國 二零零六年三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國 二零零七年九月十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國 二零零八年七月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國 二零零七年一月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一一年六月三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	人民幣152,825,200元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	中國 二零一一年十月二十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月三日	有限責任公司	人民幣25,000,000元	100%	100%	投資控股
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年八月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國 二零一三年四月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國 二零一四年十二月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	電腦科技
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零二零二年十一月二十二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶市新事逸房地產開發有限公司	中國 二零一六年十二月二十七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳三聯肯達製藥股份有限公司	中國 一九九五年九月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一七年五月十八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一七年七月十四日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年三月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一七年九月十八日	有限責任公司	人民幣40,932,200元	100%	100%	物業開發
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十三日	有限責任公司	人民幣16,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年十月十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零六年十一月十四日	有限責任公司	人民幣204,680,000元	100%	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國 二零零四年十一月五日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年八月二十二日	有限責任公司	人民幣220,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零零年十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國 一九九九年一月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年一月十七日	有限責任公司	人民幣35,000,000元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年六月二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年六月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年五月十八日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年一月七日	有限責任公司	人民幣260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年二月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年四月十九日	有限責任公司	人民幣800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國 二零一一年七月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年四月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國 二零一一年十二月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年七月十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一二年八月二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年十二月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年十二月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國 二零一三年一月二十五日	有限責任公司	人民幣72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年三月六日	有限責任公司	人民幣40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天住置業有限公司	中國 二零一三年四月十九日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國 二零一零年二月五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	70%	70%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國 二零一三年五月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(緞中)有限公司	中國 二零一三年十月十五日	有限責任公司	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年六月二十六日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年八月二日	有限責任公司	人民幣58,820,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣946,675,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年九月十五日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	有限責任公司	256,026,688港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年三月二十四日	有限責任公司	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年一月二十八日	有限責任公司	人民幣1,086,670,000元	100%	100%	物業開發
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國 二零零七年六月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	中國 二零零一年十月二十六日	有限責任公司	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年七月十六日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
北京金貿財迅信息有限公司	中國 二零零五年十二月五日	有限責任公司	人民幣24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國 二零零八年二月二日	有限責任公司	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	有限責任公司	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零二零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零二零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港 二零二零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零二零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零二零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	中國 二零二零年九月十五日	有限責任公司	人民幣110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零二零年十一月二十四日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
熙華投資有限公司	香港 二零一一年九月二十一日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年五月二日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年七月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一二年八月一日	有限責任公司	244,000,000港元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年十月三十日	有限責任公司	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
憐楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年五月二十一日	有限責任公司	10,000美元	100%	100%	投資控股
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月二十日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國 二零一二年十一月七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年六月五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領資詢諮詢有限公司	中國 二零一四年十一月三日	有限責任公司	人民幣0元	100%	100%	商業管理
海南佳兆業實業集團有限公司	中國 二零一零年四月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一零年三月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	55%	55%	物業開發
深圳市佳兆業置業有限公司	中國 二零一二年九月七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司	中國 二零一三年八月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國 二零一九年十月二十五日	有限責任公司	人民幣532,800,000元	100%	100%	物業開發
青海製藥廠有限公司	中國 二零二零年五月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	54.84%	54.84%	製造及買賣藥品
廣州市景晟房地產開發有限公司	中國 二零一九年八月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
大連世展房地產開發有限公司	中國 二零一四年一月二十六日	有限責任公司	人民幣138,000,000元	100%	100%	物業開發
衡陽恒基置業有限公司	中國 二零二零年十月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
成都華冠可恒科技有限公司	中國 二零一七年六月二十六日	有限責任公司	人民幣40,816,327元	51%	51%	物業開發
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司	中國 二零一七年四月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
青島佳科房地產開發有限公司	中國 二零一八年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
霸州市裕景軒房地產開發有限公司	中國 二零一七年八月八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業開發
成都佳瑞華房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
興博通電子(深圳)有限公司	中國 二零零一年五月二十八日	有限責任公司	390,000,000港元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳源華府房地產開發有限公司	中國 二零一八年一月十七日	有限責任公司	人民幣50,209,400元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
佳兆業健康集團控股有限公司(附註)	中國 一九九七年三月二十六日	有限責任公司	6,303,000港元	42%	42.99%	健康業務
惠州市佳尚投資有限公司	中國 二零一七年八月一日	有限責任公司	人民幣7,000,000元	70%	70%	物業開發
深圳市達盛通置業有限公司	中國 二零一六年四月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
平谷諾信置業(大連)有限公司	中國 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣90,812,600元	100%	100%	物業開發
市足球俱樂部有限公司	中國 一九九四年十月二十八日	有限責任公司	人民幣110,000,000元	90%	90%	文化營運
佳兆業美好集團有限公司(附註)	開曼群島 二零一九年十月十三日	有限責任公司	1,541,100港元	67.18%	67.18%	投資控股
中山市潤邦房地產開發有限公司	中國 二零一二年五月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
成都盛世鳳巢置業有限公司	中國 二零一四年一月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國 二零一五年五月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業管理
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國 二零一八年七月二日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國 二零一八年六月二十七日	有限責任公司	215,000,000美元	50%	50%	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國 二零一八年五月十日	有限責任公司	人民幣2,000元	99%	99%	物業開發

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
深圳市嘉業中梁實業發展有限公司	中國 二零一九年七月十六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業開發
廣州佳兆業產業投資有限公司	中國 二零一八年十一月一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業開發
源凱有限公司	英屬處女群島 二零一八年八月三日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
南譽有限公司	英屬處女群島 二零一八年五月二十九日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年三月十六日	有限責任公司	人民幣120,480,000元	80%	80%	物業開發
耀港環球有限公司	英屬處女群島 二零一九年一月七日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
廣州佳逕房地產開發有限公司	中國 二零二零年三月十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
康諾投資有限公司	香港 二零一八年十一月十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
威康(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	41,746,682港元	100%	100%	物業開發
金倫(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	32,896,742港元	100%	100%	物業開發
清遠德倫置業有限公司	中國 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	39,355,600港元	100%	100%	物業開發
佳兆業資本投資集團有限公司(附註i)	開曼群島 二零一零年三月十一日	有限責任公司	10,600,000港元	30.6%	30.6%	機械及備件

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

附註：

- (i) 佳兆業美好集團有限公司、佳兆業健康集團控股有限公司及佳兆業資本投資集團有限公司均為於香港聯交所主板的上市公司。
- (ii) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

下表載列本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日擁有個別重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的		分配至非控股權益的		累計非控股權益	
		擁有權益及投票權比例		全面收益/(虧損)總額			
		二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
		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
深圳市嘉業中梁實業發展有限公司 (「深圳市嘉業」)	中國	49%	49%	—#	—#	3,184,998	3,184,998
廣州佳兆業產業投資有限公司 (「廣州佳兆業產業」)	中國	49%	49%	—#	—#	2,498,986	2,498,986

金額少於人民幣1,000元

綜合財務報表附註
截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

本集團擁有個別重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	二零二三年	
	廣州佳兆業產業 人民幣千元	深圳市嘉業 人民幣千元
流動資產	5,099,985	6,704,500
非流動資產	—	—
流動負債	(13)	(204,503)
非流動負債	—	—
權益	5,099,972	6,499,997
本公司擁有人應佔權益	2,600,986	3,314,999
非控股權益應佔權益	2,498,986	3,184,998
	廣州佳兆業產業 人民幣千元	深圳市嘉業 人民幣千元
收益	—	—
年度虧損	—#	—#
年度其他全面開支	—	—
本公司擁有人應佔全面開支總額	—#	—#
非控股權益應佔全面開支總額	—#	—#
年度全面收益／(開支)總額	—#	—#
經營活動所用現金淨額	—#	—#
投資活動所得現金淨額	—	—
融資活動所得現金淨額	—	—
現金流出淨額	—#	—#

金額少於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

	二零二二年	
	廣州佳兆業產業 人民幣千元	深圳市嘉業 人民幣千元
流動資產	5,099,985	6,704,500
非流動資產	—	—
流動負債	(13)	(204,503)
非流動負債	—	—
權益	5,099,972	6,499,997
本公司擁有人應佔權益	2,600,986	3,314,999
非控股權益應佔權益	2,498,986	3,184,998
	廣州佳兆業產業 人民幣千元	深圳市嘉業 人民幣千元
收益	—	—
年度虧損	—#	—#
年度其他全面開支	—	—
本公司擁有人應佔全面開支總額	—#	—#
非控股權益應佔全面開支總額	—#	—#
年度全面收益/(開支)總額	—#	—#
經營活動所用現金淨額	—#	—#
投資活動所得現金淨額	—	—
融資活動所得現金淨額	—	—
現金流出淨額	—#	—#

金額少於人民幣1,000元

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日					
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	5,029,514	4,456,386	5,245,085	5,311,916	4,819,506	3,055,880
使用權資產	598,175	574,378	626,471	536,993	1,358,516	—
投資物業	9,016,710	9,452,400	20,262,500	34,524,400	35,309,000	35,930,000
土地使用權	379,176	395,098	672,088	720,913	753,493	669,078
於聯營公司之投資	22,254,794	25,155,266	7,088,114	13,817,340	11,918,789	7,072,822
於合營企業之投資	8,450,839	8,166,590	12,997,981	18,386,366	14,092,325	8,677,152
按公平值經損益入賬的金融資產	4,562,844	6,359,654	7,912,876	5,369,151	7,807,357	6,567,622
應收賬款、按金及其他應收款項	28,608	26,553	25,000	20,000	553,500	1,652,852
商譽及無形資產	939,729	974,984	1,008,724	1,276,405	1,238,218	1,105,288
長期銀行存款	—	—	700,000	1,200,000	1,600,000	400,000
遞延稅項資產	1,362,966	1,509,410	1,201,915	628,380	864,268	784,310
	52,623,355	57,070,719	57,740,754	81,791,864	80,314,972	65,915,004
流動資產						
發展中物業	71,497,787	91,871,852	84,231,134	71,367,943	63,674,746	64,764,338
持作銷售的已落成物業	20,484,100	16,465,066	15,951,492	13,036,568	13,003,874	13,130,534
存貨	378,757	347,600	518,561	416,781	260,302	105,305
收購土地按金	2,425,322	226,434	19,391,786	18,204,746	19,891,354	19,445,196
擬發展項目預付款項	36,555,406	38,581,706	37,482,981	25,004,121	23,782,080	19,080,815
應收賬款、按金及其他應收款項	44,486,906	52,575,325	55,356,621	48,468,486	33,461,565	22,600,171
預繳稅項	—	519,266	658,793	356,481	1,092,397	1,134,324
受限制銀行結餘及現金	2,406,284	3,713,407	11,110,309	6,248,888	6,016,455	6,792,292
按公平值經損益入賬的金融資產	967,978	904,837	3,127,408	5,338,349	43,034	328,204
短期銀行存款	—	—	1,500,000	3,585,570	2,536,724	252,718
現金及銀行結餘	994,771	2,067,642	3,060,184	36,078,762	26,824,859	15,479,139
	180,197,311	207,273,135	232,389,269	228,106,695	190,587,390	163,113,036

財務概要

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日					
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債						
合同負債	20,325,482	36,629,118	44,788,870	49,706,027	39,388,659	39,154,089
應計建築成本	8,695,203	12,409,696	18,597,466	18,593,833	14,494,060	12,599,547
應付所得稅	12,958,433	12,569,282	12,819,884	12,020,469	10,739,849	7,773,315
租賃負債	135,416	127,418	134,041	103,208	159,694	—
借款	117,051,570	109,892,414	104,743,370	23,069,223	31,891,998	16,965,694
其他應付款項	46,474,111	30,091,531	19,750,707	24,260,845	27,011,322	19,917,262
衍生金融工具	—	—	—	27,450	82,807	—
	205,640,215	201,719,459	200,834,338	127,781,055	123,768,389	96,409,907
流動(負債)/資產淨值	(25,442,904)	5,553,676	31,554,931	100,325,640	66,819,001	66,703,129
資產總值減流動負債	27,180,451	62,624,395	89,295,685	182,117,504	147,133,973	132,618,133
非流動負債						
租賃負債	441,389	467,704	491,473	453,240	1,226,605	—
借款	16,572,447	24,275,535	26,963,124	98,401,736	85,303,554	91,800,258
其他應付款項	5,876	18,548	19,350	19,768	10,248	—
遞延稅項負債	2,436,384	2,617,644	2,739,722	4,523,386	4,886,993	4,478,563
	19,456,096	27,379,431	30,213,669	103,398,130	91,427,400	96,278,821
資產淨值	7,724,355	35,244,964	59,082,016	78,719,374	55,706,573	36,339,312
權益						
股本	613,530	613,530	613,530	538,942	534,844	533,389
股份溢價	6,376,801	6,376,801	6,376,801	4,948,564	5,546,561	6,168,607
永續資本證券擁有人	1,350,054	1,350,054	1,350,054	1,350,054	—	—
儲備	(20,389,495)	(477,548)	12,690,673	25,496,179	19,634,942	14,938,114
本公司擁有人應佔權益	(12,049,110)	7,862,837	21,031,058	32,333,739	25,716,347	21,640,110
非控股權益	19,773,465	27,382,127	38,050,958	46,385,635	29,990,226	14,699,202
權益總值	7,724,355	35,244,964	59,082,016	78,719,374	55,706,573	36,339,312

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	26,158,767	25,390,022	35,544,684	55,770,181	48,021,685	38,704,967
銷售成本	(24,460,265)	(21,997,576)	(30,916,419)	(39,862,713)	(34,191,622)	(27,576,209)
毛利	1,698,502	3,392,446	4,628,265	15,907,468	13,830,063	11,128,758
其他收益及虧損淨額	(7,802,732)	(8,881,629)	(7,262,310)	1,687,692	(741,020)	(1,633,635)
銷售及市場推廣成本	(591,952)	(568,666)	(1,611,875)	(2,017,284)	(1,996,166)	(1,262,466)
行政開支	(1,901,110)	(2,620,064)	(3,588,635)	(3,730,287)	(3,350,817)	(2,601,078)
投資物業公平值(虧損)/收益	(408,900)	(232,508)	(1,822,651)	189,433	178,419	212,374
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	(619,793)	(68,721)	392,360	774,075	245,581	–
視作出售附屬公司的(虧損)/ 收益淨額	–	(678,692)	–	816,560	2,460,638	2,912,593
預期信貸虧損撥備	(4,701,719)	(1,011,958)	(2,875,764)	(1,352,963)	(753,321)	(529,332)
經營(虧損)/溢利	(14,327,704)	(10,669,792)	(12,140,610)	12,274,694	9,873,377	8,227,214
應佔聯營公司業績	(2,919,188)	(619,919)	(115,327)	(44,756)	92,619	239,913
應佔合營企業業績	288,216	(113,133)	(324,699)	37,595	(197,697)	(48,726)
金融衍生工具公平值收益/(虧損)	–	–	27,450	52,838	(82,191)	–
融資收入	48,751	286,165	689,893	466,546	580,269	402,511
融資成本	(1,785,323)	(1,795,311)	(1,710,160)	(2,284,561)	(798,774)	(1,049,027)
融資成本淨額	(1,736,572)	(1,509,146)	(1,020,267)	(1,818,015)	(218,505)	(646,516)
除所得稅前(虧損)/溢利	(18,695,248)	(12,911,990)	(13,573,453)	10,502,356	9,467,603	7,771,885
所得稅(開支)/抵免	(1,006,350)	(99,936)	315,050	(5,223,975)	(5,303,595)	(4,477,629)
年度(虧損)/溢利	(19,701,598)	(13,011,926)	(13,258,403)	5,278,381	4,164,008	3,294,256

財務概要

綜合損益及其他全面收益表(續)

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他全面收益／(開支)，包括重新分類調整其後將分類至損益的項目：						
應佔聯營公司其他全面(開支)／收益	(2,602)	60	(268)	21,944	—	—
出售海外業務後將累計匯兌儲備重新分類	9,462	—	—	—	—	—
換算境外業務的匯兌差額	17,256	18,030	(23,562)	19,073	(25,165)	6,641
年度其他全面收益／(開支)，包括重新分類調整	24,116	18,090	(23,830)	41,017	(25,165)	6,641
年度全面(開支)／收益總額	(19,677,482)	(12,993,836)	(13,282,233)	5,319,398	4,138,843	3,300,897
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：						
本公司擁有人	(19,932,153)	(13,064,558)	(12,726,728)	5,447,125	4,594,265	2,750,206
非控股權益	230,555	52,632	(531,675)	(168,744)	(430,257)	544,050
	(19,701,598)	(13,011,926)	(13,258,403)	5,278,381	4,164,008	3,294,256
以下人士應佔年度全面(開支)／收益總額：						
本公司擁有人	(19,916,594)	(13,049,239)	(12,758,281)	5,494,815	4,578,816	2,734,394
非控股權益	239,112	55,403	(523,952)	(175,417)	(439,973)	566,503
	(19,677,482)	(12,993,836)	(13,282,233)	5,319,398	4,138,843	3,300,897



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室
電話：(86) 755 2518 1818
香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓
電話：(852) 8202 6888

www.kaisagroup.com