

美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2022

年度報告

企業簡介

美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」或「美的置業」)(股份代號：3990.HK)，是香港聯合交易所上市企業及廣東省百強民營企業，被納入恒生港股通等指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「智慧健康生活服務商」發展定位，憑藉深厚的製造業根基和科技化基因，通過智慧化、工業化、數字化的高品質建造和服務，打造「5M智慧健康社區」，營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，在粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域，佈局332個項目(數據截至2022年12月31日)，已進駐上海、廣州、天津、重慶、成都、鄭州、武漢等國家中心城市，以及杭州、南京、長沙、合肥、昆明、福州、南昌、貴陽等省會城市。

美的置業堅持住宅開發、物業服務、商業運營和房地產科技四大航道協同發展。其中，住宅開發與服務緊扣AIoT(人

工智能物聯網)科技時代用戶對智慧、健康人居需求的趨勢，獨創的「5M智慧健康社區」產品戰略體系，從「美的智慧M-Smart、美的健康M-Health、美的品質M-Quality、美的服務M-Service、美的生活M-Life」5大維度，為客戶精細智造美好生活體驗；在房地產科技方面，本集團積極打造科技智慧人居產業鏈，將其培育成為獨立發展的「第二跑道」：佈局智能產業與建築科技，堅持以用戶需求為導向進行技術迭代。以整體家居智能化解決方案驅動，建立圍繞場景創新和物聯網的核心競爭力，已具備行業領先的解決方案和全鏈條服務能力。從研發設計、生產施工，到管理運維，搭建全價值鏈閉環體系，確一體化產品和服務優勢，並榮膺首個「國家智慧居住區標準創製基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色装配式整體解決方案。

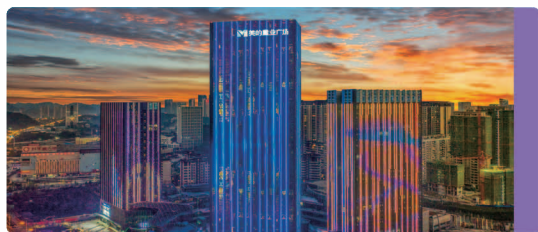
未來，美的置業將持續固本強基，不斷創新變革，深化產業賦能，以智慧、健康的方式引領行業發展，助力國民高品質住有所居，為社會創造更美好的價值。



物業發展



物業管理服務



商業物業 投資及運營



房地產科技

目錄

1	企業簡介	37	董事及高級管理層
2	財務摘要	42	企業管治報告
4	2022年度大事記	59	董事會報告
8	主要榮譽及獎項	76	獨立核數師報告
10	主席報告	83	合併綜合收益表
15	管理層討論與分析	84	合併資產負債表
20	物業一覽	86	合併權益變動表
24	物業發展	88	合併現金流量表
32	物業管理服務	90	合併財務報表附註
34	商業物業投資及運營	190	五年財務概要
35	房地產科技	191	公司資料

本集團土地儲備的總建築面積達3,874萬平方米，涉及332個物業開發項目，分布於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

24

傳承美的科技和智慧基因，通過智慧服務能力打造城市空間服務生態，以物業服務為主營業務，涉足社區服務、公建服務、城市服務三大業態，覆蓋開發商服務、房屋經紀、廣告傳媒、社區零售、家裝美居、到家服務、建築管理、管理諮詢等專業服務，致力於成為「美好生活和智慧空間服務商」。

32

涵蓋城市綜合體、社區鄰里商業及長租公寓三大產品線。憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光。

34

睿住智能和睿住建築科技分別提供針對智能家庭及社區的場景解決方案和「數字化設計+裝配式產業一體化」的全價值鏈業務場景服務，堅持在智慧人居、住建科技板塊助力美好生活建設，致力於成為領先的空間智能解決方案商和綠色空間科技領軍企業。

35

財務摘要

業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	變動
收入(人民幣百萬元)	73,630.8	73,703.1	-0.1%
毛利(人民幣百萬元)	11,306.4	13,495.5	-16.2%
毛利率	15.4%	18.3%	-2.9%
淨利潤(人民幣百萬元)	3,576.8	5,302.8	-32.5%
淨利潤率	4.9%	7.2%	-2.3%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	1,726.4	3,743.6	-53.9%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	1.34	3.04	-55.9%
擬派每股普通股末期股息(港元)	0.8	1.6	-50.0%

資產負債表摘要

	於12月31日		
	2022年	2021年	變動
總資產(人民幣百萬元)	251,938.8	288,519.9	-12.7%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	26,390.9	34,196.5	-22.8%
短期借貸(人民幣百萬元)	13,681.2	15,335.1	-10.8%
長期借貸(人民幣百萬元)	34,773.4	40,988.5	-15.2%
權益總額(人民幣百萬元)	50,313.8	47,809.6	5.2%
股權回報率	6.9%	15.9%	-9.0%
總負債／總資產	80.0%	83.4%	-3.4%
淨負債率	43.9%	46.3%	-2.4%

收入

(人民幣千元)

2022 73,630,848

2021 73,703,098

2020 52,483,611

2019 41,138,570

淨利潤及淨利潤率

(人民幣千元/%)

2022 3,576,773 / 4.9%

2021 5,302,810 / 7.2%

2020 4,825,498 / 9.2%

2019 4,326,609 / 10.5%

總資產

(人民幣千元)

2022 251,938,754

2021 288,519,853

2020 283,754,474

2019 249,713,844

毛利及毛利率

(人民幣千元/%)

2022 11,306,441 / 15.4%

2021 13,495,463 / 18.3%

2020 11,657,994 / 22.2%

2019 13,007,483 / 31.6%

本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)

2022 1,726,363

2021 3,743,557

2020 4,326,482

2019 4,305,164

總權益

(人民幣千元)

2022 50,313,849

2021 47,809,621

2020 40,219,388

2019 31,138,293

2022 年度大事記

2月

美的置業集團成功發行2022年度第一期中期票據，發行金額為人民幣15億元，成為首家獲得中期票據(MTN)批文並成功發行的內房股。

3月

美的置業先後與招商銀行、交通銀行、建設銀行以及農業銀行達成戰略合作，共獲得人民幣390億元並購及保障性租賃住房貸款以及人民幣360億元個人住房按揭貸款專項額度。



4月

4月26日，美的置業新一代M+創意板房首發開放。M+創意板房融合了三大健康配方、五大智慧單品和N個智慧場景，不僅解決了品質生活人群的居家痛點，同時刷新了傳統空間想像，重新定義了新時代人居場景。



5月

5月13日，美的置業根據已採納的受限制股份獎勵計劃向423位獲選參與者無償授出893.25萬股獎勵股份，惟須達成表現指標後方可歸屬。

6月

憑藉高質素的产品品質和卓越的綜合產品能力，美的置業獲克而瑞 2022 年度「產品力大獎」。昆明美的北京路 9 號、合肥萃語雲築和珠海美的寶龍城等三個項目分別入圍 2022 年全國十大高端作品、十大輕奢作品和十大品質作品。



7月

美的置業攬獲第二屆 AHLA 亞洲人居景觀獎八項大獎，其中昆明美的北京路 9 號項目榮獲美學體驗傑出獎。



8月

睿住智能舉辦空間智能共創大會，率先提出空間智能概念，推動單一的智能化解決方案升維至複合型的智能空間場景方案，開啟以空間為載體、智能化賦能居住生活的變革。

睿住建築科技攜裝配式內外裝綠色建材、智慧艙和混凝土 MiC 三大亮點新產品打造「睿變空間」，驚艷亮相廣州住博會。



9月

美置服務發佈「美煥行動」，提出「讓服務回歸社區，共建美好居住生活」，通過提升社區軟硬件品質，讓社區不止常住常新，更能不斷迭代升級。



10月

睿住智能與全屋定制頭部品牌尚品宅配強強融合，成立廣東睿尚智能空間科技有限公司，助力實現一體化智慧家居消費新場景的真正落地，探索智慧生活新方式。



11月

美的置業「橙意家」品牌全面升級，從產品、工程、服務三大板塊，持續向客戶傳遞看得見的品質生活。



12月

12月30日，美的商業旗下貴陽美的悅然廣場迎來盛大啟幕。



主要榮譽及獎項

企業實力

2022 中國民營企業 500 強 TOP127

2022 中國民營企業服務業 100 強 TOP39 (全國工商聯)

2022 中國房企綜合實力 TOP22

2022 中國房企品牌價值 TOP18 (億翰智庫)

2022 房地產開發企業綜合實力 TOP30 位列第 26

2022 房地產開發企業運營效率 TOP10 位列第 2

(中國地產業協會 & 上海易居房地產研究院)

2022 房地產上市公司綜合實力 TOP19

2022 房地產上市公司 H 股 8 強

(上海易居房地產研究院)

《2022 年度地產上市公司綜合實力 50 強榜單》TOP14 (證券市場週刊)



產品力

昆明美的北京路 9 號成功獲選 2022 年全國十大高端作品

(易居克而瑞)

溫州美的君蘭錦繡榮獲室內設計商業類別鉑金獎

(TITAN PROPERTY AWARDS SEASON 2)

長沙美的鳳凰山項目入選「2021 全國十大交付力安居作品」

(易居克而瑞)

昆明美的北京路 9 號、佛山美的世茂濱江壹號等項目斬獲
第二屆 AHLA 亞洲人居景觀獎八項大獎

昆明美的北京路 9 號項目榮獲 BREEAM 四星級認證

睿住智能產品入圍鼎智獎，獲評 2022 年度智能家居創新產品

睿住智選被評為 2022 年度智慧空間新物種

睿住智能進入智能家居系統 TOP 品牌榜單



服務力

美置服務榮膺「2022中國物業服務企業綜合實力Top23」、

(中物研協&克而瑞物管)

「2022園區物業服務力Top10」

(克而瑞物管&上海易居房地產研究院)

「2022中國物業服務企業品牌價值100強」、

「2022中國物業服務品牌特色企業」

(中物研協&克而瑞物管)

美置服務進入「2022物業服務力百強Top20」榜單

(克而瑞物管&上海易居房地產研究院)

美置服務在管項目昆山庫卡工業自動化工廠榮獲

「2022年度服務力標杆項目」

華東師範大學附屬順德美的學校榮獲

「2022中國物業管理卓越標杆項目」

君蘭和玥會榮獲

「2022金鑰匙年度中國優秀服務團隊」



主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向閣下提呈美的置業控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度報告。

全年業績

一、行業概述

亨利·基辛格在其著作《論中國》一書中說道：「最大的挑戰不是挺過困難時期，而是眼前的危險過去後為未來做好準備」。2022年，動盪與變局依然輪番上演，多地疫情反復、多個項目停工斷貨等超預期因素頻出，房地產行業面臨的挑戰前所未有。

在「房住不炒」總基調下，槓桿神話不再。過去的經驗主義無法奏效，艱難處境對房地產企業提出了更高的要求。「剩者為王」時代，行業已然從躁動歸於理性，人們將用更加冷靜、平常的心態看待房子。同時，企業也從吹沙見金的洗禮中，在「活下來」的命題基礎上，去思考如何走得更遠、走得更好。

二、業務回顧

面對快速變化的行業和市場大勢，本集團始終珍視信用價值，看重有質量的發展，在質的有效提升和量的合理增長方面尋求平衡。本集團用心專注產品與品牌打造，把保交付、保品質、優服務放在首位，依靠50餘年實業厚積優勢，積極履行示範型民營房企的責任和擔當，以高質量發展、高品質交付、高標準服務滿足客戶對更美好居住需求的嚮往。

(一) 堅守信用價值：三道紅線轉綠，融資優勢頻現

隨著房地產市場步入調整週期，財務穩健安全的企業在近兩年受到了相當的認可，本集團憑藉優良企業資質和高信用價值，收穫廣大客戶及投資者在逆風市場裡不斷投來的信任票，贏得了眾多主流機構在資源賦能和信用價值上持續給予的堅定認可和強大支持。

截至報告期末，本集團淨負債率43.9%，現金短債比1.60，扣預資產負債率68.2%，「三道紅線」已轉為綠檔。同時，槓桿水平逐步回落，本集團跟隨市場週期運行規律，處理滯重庫存，解決歷史遺留問題，不斷探索從降槓桿到穩槓桿的發展之路。截至報告期末，本集團有息負債總量為485億元，持有現金總量約264億元，尚未動用的銀行授信額度增長至1,080億元。本集團融資成本實現進一步降低，加權平均融資成本下降至4.62%，在民企陣營中表現突出。

隨著行業持續出清，穩守財務安全底線的「三好生」將成為支撐行業良性發展的中堅力量。報告期內，本集團屢次獲得多家主流金融機構支持，成為2022年首家獲得中期票據(MTN)批文並成功發行的內房股，以及首批創設信用保護合約發債示範房企。「第二支箭」及金融十六條政策出台後，本集團相繼與交行、工行、建行、郵儲銀行、中行等國有大行及部分股份制商業銀行簽署戰略協議，累計獲得超1,500億授信支持。同時，本集團作為「第二支箭」支持的首批房企，150億元中票已於銀行間交易商協會註冊成功。截至2022年12月31日，本集團銀行借款、公司債券分別佔有息負債的58%、28%。

(二) 堅定聚焦戰略：調整土儲結構，優化存量資產

圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，本集團不斷優化土儲結構，增強抗週期風險能力。報告期內，本集團保持定力，聚焦一二線高潛區域，升級深耕國家級戰略城市群，重倉長三角、大灣區等核心經濟圈，聚焦高量級深耕城市，集中資源升級打造一二線根據地。同時，繼續保持審慎與克制，優化投資策略、堅定投資方向、保持投資定力。截至2022年12月31日，本集團共參與332個物業開發項目，擁有土地儲備總建築面積達3,874萬平方米。

2022年，本集團通過股權收購歸編9個項目，新增權益貨值63.0億元，以二線城市為主；同時退出部分弱三線和四線城市，減少權益貨值9.5億元。土儲權益比為70%，較去年上升3%，其中一二線城市面積佔比66%，長三角和大灣區面積佔比合計52%。整體而言，本集團土儲結構朝高能級核心城市、都市圈區域傾斜，土儲覆蓋城市基本面不斷向好。

(三) 提升運營能力：重產品保交付，致力銷售有質提升

隨著行業深度調整期的到來，「保交付」成為當前第一要務。交付大考中，本集團作為優質民企代表，始終把產品、交付和服務放在首位，力爭不僅保交付節點，更著力提升工程品質、重視社群及用戶品牌打造，通過製造業的精細化運作及優化交付流程體系，實現交付效率的綜合提升。報告期內，本集團實現全國49個城市，142個項目，共計超8萬套房子交付，客戶滿意率位於行業第一梯隊。

報告期內，本集團持續推進客研體系建設，把握客戶訴求。2022年，美的置業全新升級用戶交付品牌IP「橙意家」，全方位、常態化地展示家的真實模樣和品質建造全過程，守望經得起時間檢驗、能穿越週期的核心價值，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活。

市場大背景下，銷售端城市分化明顯。本集團聚焦一二線高能級城市，集中資源實施區域深耕和城市升級策略。2022年，本集團銷售均價較2021年增長8%至人民幣12,546元/平方米，且高能級城市貢獻的銷售業績佔比繼續提升，二線以上城市銷售佔比高達82%。本集團重倉長三角、大灣區等國家核心經濟圈，在長三角和大灣區的合約銷售佔比達到65%，銷售集中度進一步提升。

報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售金額約人民幣792.4億元，相應已售建築面積約631.6萬平方米，同時，本集團重視現金回款進度，報告期內的銷售回款率為83%，在業內，尤其民營房企中處於頭部水平。

(四) 升維多元化生態：聚焦垂直領域，實現輕重並舉

本集團聚焦房地產垂直多元化，物業服務聚焦客戶需求，實現對房開主業高效賦能；商業運營雙軌並行，做精優質資產持有經營。

物業服務堅持深化管理效益，聚焦強化多元服務，完善服務行業的輕資產模式，構建有機成長的可持續發展生態，推動社區服務、產業園區、學校、公建、商寫、城市多元服務齊頭並進，有質增長。報告期內，本集團多元拓展項目新增49個，其中新增產業園17個，新增校園項目10個。2022年，美置服務中標多項代建工程，代建面積同比增長67%。

服務城市生活是本集團發展戰略在商業領域的延伸。報告期內，本集團存量商業經營預期穩健，潛在籌開體量落地後有望推動商業模塊營收增長，疫情政策優化後酒店運營及文旅項目收入企穩回升。截至2022年12月31日，本集團持有運營商業總量超70萬平方米，累計開業商業體9座，累計客流量同比增加19%，累計銷售額同比增加27%。本集團著力打造悅然系商業標杆，其中佛山美的悅然廣場項目作為本集團當前商業購物中心的代表，經營穩定性強，自開業以來，儘管受疫情影響較大，營收規模仍保持穩步增長。報告期內，本集團新籌開貴陽美的悅然廣場，以全業態多首店的特質，打造城市商業旗艦新地標，助力深化夜經濟城市戰略。

(五) 廣續科技基因：助力智慧人居，完善產業鏈發展

科技是這個時代最具想像力的故事，房子不止是一個冰冷的建築，還承載著人們對家的嚮往和理想。報告期內，本集團憑藉對空間科技化的敏銳嗅覺，堅持在智慧人居、住建科技板塊助力美好生活建設，穩健前行。

睿住建築科技著眼於設計驅動下的產品領先模式，針對中高端市場，深耕灣區，輻射港澳，提供空間生態產品等一體化解決方案，打造建築工業化全價值鏈場景服務，逐步築造輕重分離、減負聚焦、目標明確的護城河。報告期內，睿住建築科技新增設計合同306個，累計簽約項目2,215個。2022年裝配式建築產能超20萬立方米，外部項目佔比達89%。此外，睿住住工「大灣區戰略中心」兩大生產基地經過香港品質保證局的審核，順利通過香港體系認證，取得「混凝土生產和供應質量規範」(QSPSC)證書，標誌著睿住住工的預製構件和模塊化建築(MiC)產品取得了正式向香港市場供應的資質。報告期內，睿住建築科技憑藉過硬產品力、服務力和創新力，順利佈局港澳市場。

睿住智能科技堅定戰略目標，致力於成為領先的空間智能解決方案商，根據用戶真實需求，打造針對智能家庭及社區的5.0場景解決方案。報告期內，營業收入同比增長33%，交付項目230個，累計交付超16萬戶家庭，市場份額位居行業前列。累計申請專利190項，軟件著作權113項。2022年8月，睿住智能發佈Remac home os系統，鏈接7大用戶場景，同時推出睿住智選品牌旗艦，為用戶提供從研發、設計、銷售、交付、售後等一站式智能化全屋整裝服務，進軍C端市場。

三、未來展望

我們深知，人民對美好生活的嚮往之一就是居住環境的改善。未來，行業資源進一步向優質企業聚焦，地產迎來邏輯重塑，本集團經營主體將進一步回歸常識，實現有品質的經營。

信用是本集團一直強調及堅守的底線，本集團將始終恪守長期主義發展理念，增厚安全墊、穩築基本盤，致力於高質量、可持續的發展，提前預估及規避風險。回歸經營本質，提升管理效益，同時，優選城市和項目，通過深耕價值城市穿越行業週期。另外，「保交樓」已成為行業當下核心關注點，企業交付力變得愈發重要，交付力也將成為企業未來能夠贏得購房者、金融機構、政府等各方信任的核心能力。

好房子就是好產品加好服務，本集團對住房升級迭代的趨勢保持肯定和樂觀的態度。未來，將持續聚焦城市深耕，不斷升維打造中高端改善型產品的能力，提升內在品質，堅守如期交付底線，贏得業主因信任而自發傳播的好口碑。從建造體系到新工藝工法，再到數字化賦能，始終把握行業領先的建造能力，打造差異化優勢。重視工程質量及客戶服務，保交付、守底線，致力於提供「所見即所得」的品質項目。

主席報告(續)

在多元化業態方面，本集團將持續聚焦垂直領域，物業在加強基礎服務能力的同時，大力拓展及推進跨業態項目；商業新開項目著眼招商率，不斷完善、推陳出新；房地產科技板塊，未來聚焦核心需求，深化解決方案，進一步強化市場化意識，走向相對良性成長的通道。培育獨立生存能力，致力於本集團主業產品力提升的同時，成為本集團新的利潤增長點。在行業內極不平凡的變革區間，邁向新型地產之路。

千帆過盡，仍見大江大河；淘沙見金，不斷奔湧向前。在信心比黃金更重要的時期，本集團將始終堅持品牌自信、產品自信、價格自信、交付自信，充分發揮優勢資源，在不確定性中找到確定性，在新形勢、新格局中穩健發展。

致謝

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)，借此機會對各界的信任和支持致以誠摯的謝意。2023年本集團將繼續提升，為股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

2023年3月24日

香港

整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,630.85百萬元(2021年：人民幣73,703.10百萬元)，同比下降0.1%。經營利潤為人民幣6,831.10百萬元(2021年：人民幣8,021.88百萬元)，同比下降14.8%。年內利潤為人民幣3,576.77百萬元(2021年：人民幣5,302.81百萬元)，同比下降32.5%。年內核心淨利潤下降29.1%至人民幣3,870.19百萬元(2021年：人民幣5,457.54百萬元)。年內本公司擁有人應佔核心淨利潤下降49.5%至人民幣1,968.99百萬元(2021年：人民幣3,898.29百萬元)。

土地儲備

截至2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達3,874萬平方米，涉及332個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣72,192.12百萬元，較2021年的人民幣72,518.12百萬元基本持平，主要由於會計確認銷售面積的下降及單方售價增長綜合所致。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣1,142.11百萬元，較2021年的人民幣908.69百萬元上升25.7%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣296.62百萬元，較2021年的人民幣276.29百萬元上升7.4%。該增幅主要由於隨著國內疫情控制放開，物業租賃業務逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣62,324.41百萬元，較2021年的人民幣60,207.64百萬元上升3.5%，該增幅主要由於部分項目單方成本提高所致。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣11,306.44百萬元，較2021年的人民幣13,495.46百萬元下降16.2%，毛利的下降主要由於年內會計確認項目單方成本較高所致。

其他收入及其他(虧損)/收益 — 淨額

年內，本集團的其他收入及其他(虧損)/收益 — 淨額為人民幣351.08百萬元，較2021年的人民幣894.12百萬元下降60.7%。上述其他收入及其他(虧損)/收益主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、出售合營企業及聯營公司收益、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益、投資物業的公平值變動損益等。年內，本集團管理諮詢服務費收入較2021年減少，年內投資物業公平值變動產生虧損等綜合導致其他收入及其他(虧損)/收益的減少。

管理層討論與分析(續)

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,367.28百萬元，較2021年的人民幣2,662.87百萬元下降11.1%。本集團嚴格控制營銷費用開支，帶動銷售及營銷開支的下降。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣2,150.28百萬元，較2021年的人民幣3,382.19百萬元下降36.4%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

財務(成本)／收益 — 淨額

本集團的財務(成本)／收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

年內，本集團的財務(成本)／收益淨額錄得財務成本淨額人民幣43.75百萬元，對比2021年錄得人民幣720.99百萬元淨收益的變動，主要由於本集團境外全資控股子公司外幣借款形成融資活動的匯兌損失所致。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,968.99百萬元(2021年：人民幣3,898.29百萬元)，其中，「本公司擁有人應佔核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤，未考慮匯兌損益的剔除。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2022年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,390.87百萬元(2021年12月31日：人民幣34,196.54百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣21,810.60百萬元(2021年12月31日：人民幣26,288.55百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣50.00百萬元(2021年12月31日：零)，受限制現金為人民幣4,530.27百萬元(2021年12月31日：人民幣7,907.99百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2022年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣3,438.76百萬元。於2022年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度約為人民幣108,027.45百萬元。

借款及淨負債率

於2022年12月31日，本集團總借款為人民幣48,454.55百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣35,080.00百萬元及人民幣13,374.55百萬元。於2022年12月31日，淨負債率為43.9%(2021年12月31日：46.3%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣2,582.47百萬元，較2021年人民幣2,898.66百萬元減少人民幣316.19百萬元，該降幅主要由於年內總借款規模的下降，以及低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者取得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2022年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣84,719.42百萬元(2021年12月31日：人民幣90,111.88百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2022年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣10,104.99百萬元(2021年12月31日：人民幣12,434.24百萬元)。

承諾

於2022年12月31日，本集團資本開支承諾為人民幣10.77百萬元。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率計息之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金，並以預期現金流量為基準監察本集團現金的滾動預測。由於相關業務的動態特性，本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

本集團或會在日常業務過程中不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除下文所披露者外，於年內，概無持有其他重大投資，且概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，董事會亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

於2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」，本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(1)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)收購事項買方受讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京市從事物業開發。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B成為收購事項買方之全資附屬公司。

於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司之34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)柳州出售事項買方受讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款的總代價為人民幣100,000,000元。柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團不再持有柳州出售事項目標公司任何股權，且柳州出售事項目標公司不再入賬列為本公司之附屬公司。

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司之50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)岳陽出售事項買方更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款及

接納相關更替。出售岳陽出售事項目標股權的總代價為人民幣84,148,200元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團不再持有岳陽出售事項目標公司任何股權，且岳陽出售事項目標公司不再入賬列為本公司之附屬公司。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的成員公司。有關收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11日的公告。

期後事項

自2022年12月31日以來及直至本報告日期，本集團並無重大期後事項。

人力資源

於2022年12月31日，本集團聘用11,159名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

此外，本集團已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「購股權計劃」及「受限制股份獎勵計劃」。

主要風險及不明朗因素

本集團的主要風險及不明朗因素包括：

有關中國經濟狀況及中國房地產市場表現的不明朗因素

房地產行業的發展與宏觀經濟周期及運行情況緊密關係，在經濟下行的壓力下，購房者觀望情緒可能增厚，導致房地產銷售減速，投資預期下降。我們的業務及發展前景視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現。如果未來宏觀經濟持續波動，對房地產市場產生不利影響，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

項目開發營運風險

房地產項目開發周期長、投資大，涉及相關行業廣，合作單位多，要接受規劃、國土、建設、房管、消防和環保等多個政府部門的審批和監管，這對本集團從拿地節奏到對項目的開發控制能力提出較高要求，儘管我們具備較強的項目執行能力以及較為豐富的項目管理經驗，但如果出現買家、戰略性合作業務夥伴的失責行為、施工風險管理不足，或其他周邊因素可能會對營運造成不同程度的負面影響。

物業一覽

住宅物業項目示例 粵港澳大灣區

珠海美的·寶龍城



佛山順德美的世茂濱江壹號



廣州美的雲築



長三角經濟區

溫州美的君蘭錦繡



南京山和宸園



上海花園城



長江中游經濟區

武漢美的君蘭半島



長沙美的雲樾



南昌交投置業融創美的青山印



京津冀經濟區

天津美的旭輝翰悅府



沈陽美的君蘭江山



邯鄲東部美的城



西南經濟區

貴陽美的環悅風華



成都美的東樾玖院



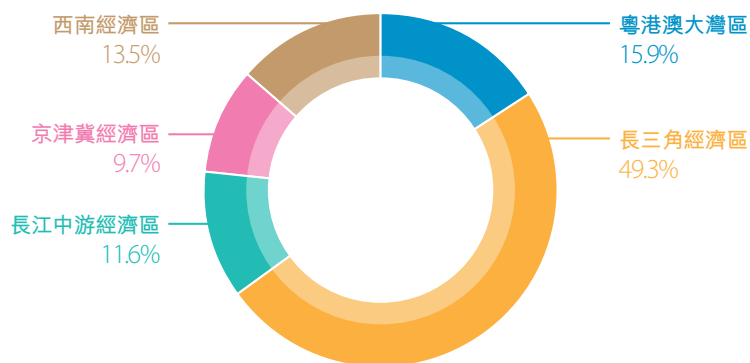
重慶金科美的原上



合約銷售

2022年，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣792.4億元，相應的已售建築面積約631.6萬平方米。其中，深耕經濟區銷售金額佔比高達65%。隨著區域深耕和城市升級戰略的持續推進，本集團憑藉優質的產品和服務在逆勢環境下表現出較強的銷售韌性，銷售均價同比上漲8%至12,546元/平方米。

按經濟區劃分的合約銷售金額



物業一覽(續)

物業分佈地圖

於2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達3,874萬平方米，涉及332個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有99個，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。



5

大核心經濟區

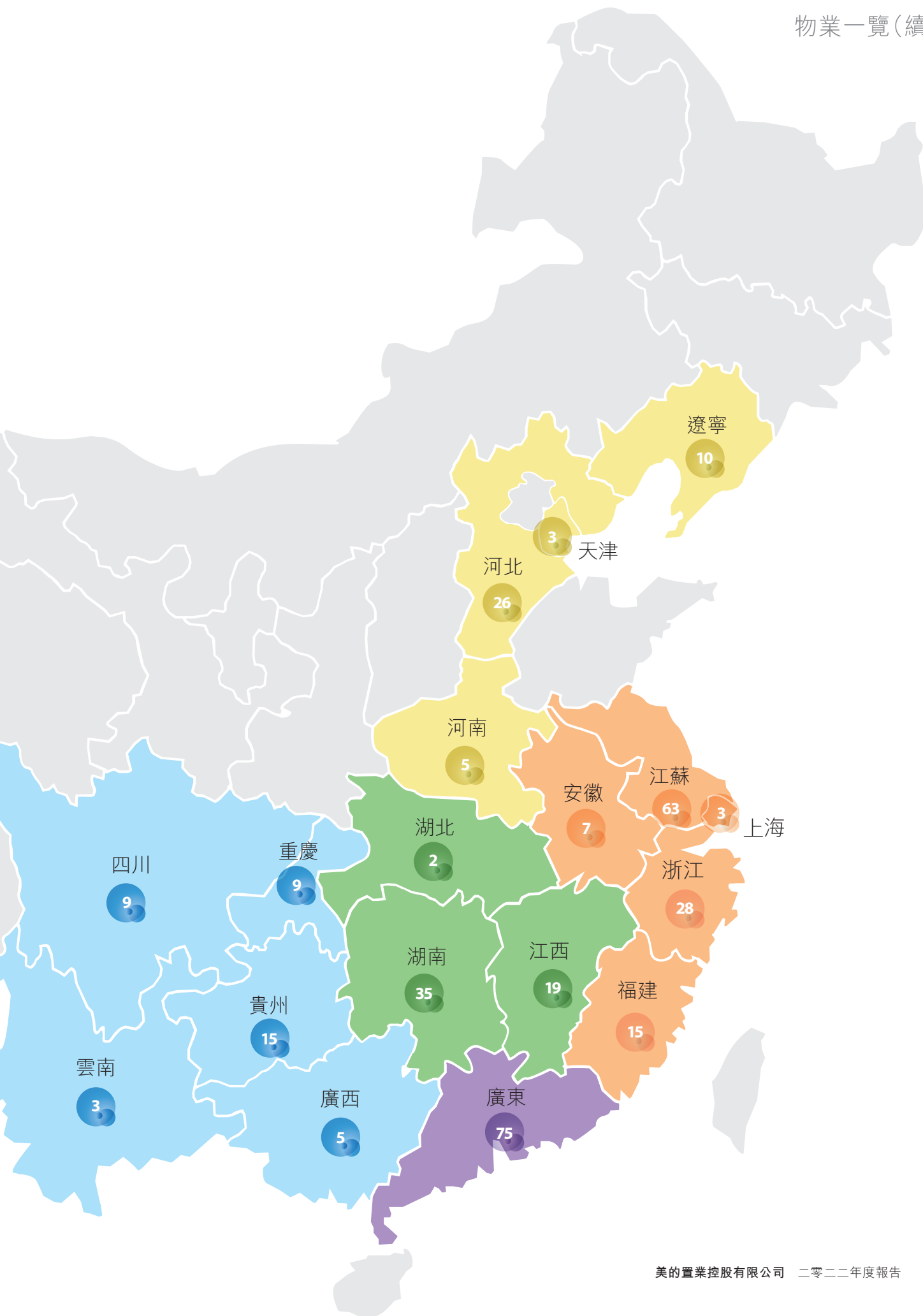
18

省級行政單位

332

精品項目*

* 其中包括99個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



物業發展

物業開發項目明細(於2022年12月31日)

我們附屬公司的物業開發項目

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山美的新都薈廣場	佛山	22,467	22,467			2016年9月	100.0%
佛山美的花灣城	佛山	15,588	15,588			2018年8月	100.0%
佛山順德北滘美的置業廣場	佛山	254,732	254,732			2019年12月	100.0%
佛山美的翰湖苑	佛山	22,961	22,961			2021年3月	100.0%
佛山美的半島莊園	佛山	65,016	10,964	54,052		2023年11月	75.8%
佛山美的西江府	佛山	160,840	160,840			2022年12月	100.0%
佛山南海美的廣場	佛山	140,083	33,360	106,723		2028年4月	100.0%
佛山美的玖峰廣場	佛山	39,317	39,317			2022年3月	90.0%
佛山順德美的置業萬達廣場	佛山	319,005	181,091	137,914		2023年11月	56.0%
佛山禪城美的時光二期	佛山	69,645	69,645			2022年12月	100.0%
佛山順德美的雲璟	佛山	125,262	69,360	55,902		2023年9月	100.0%
佛山美的明湖	佛山	11,319	11,319			2019年6月	100.0%
佛山美的鷺湖森林度假區	佛山	1,048,625	212,808	116,539	719,278	2029年12月	90.0%
佛山美的城	佛山	17,650	17,650			2020年10月	100.0%
佛山高明美的鷺園	佛山	110,866		110,866		2026年6月	60.0%
佛山順德美的世茂濱江壹號	佛山	360,422		189,031	171,391	2027年1月	75.0%
佛山禪城鳳翔灣壹號	佛山	307,056	63,897	181,214	61,945	2025年7月	46.0%
佛山美的雲悅江山	佛山	514,974	58,120	267,325	189,529	2026年1月	42.0%
佛山南海美的濱湖學府	佛山	100,470		100,470		2025年3月	100.0%
陽江美的未來中心	陽江	879,428	45,492	177,669	656,267	2029年7月	60.0%
陽江美的公園大觀	陽江	69,542	51,875	17,667		2023年6月	80.0%
茂名美的置業廣場	茂名	597,617	26,830	106,638	464,149	2029年7月	100.0%
河源美的城	河源	309,775	126,527	182,278	970	2024年1月	60.0%
河源美的雲築	河源	83,561	10,676	72,885		2023年6月	80.0%
肇慶美的公園天下	肇慶	80,555	80,555			2022年11月	100.0%
肇慶美的碧桂園天合	肇慶	15,682	15,682			2022年4月	50.0%
肇慶碧桂園合景美的閱江府	肇慶	79,538	30,643	48,895		2023年1月	34.0%
肇慶美的悅山	肇慶	23,859	23,859			2022年3月	100.0%
廣州美的雲築	廣州	20,244	20,244			2022年8月	100.0%
廣州美的江上沄啟	廣州	116,873		116,873		2023年8月	67.0%
廣州美的綠城曉風印月	廣州	53,825	16,840	36,985		2024年9月	50.5%
廣州美的華髮天珀	廣州	49,484	17,070	32,414		2023年11月	50.0%
惠州美的旭輝江山公館	惠州	38,176	38,176			2021年9月	50.0%
惠州美的力高佳兆業雲築花園	惠州	198,595	198,595			2022年10月	34.0%

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)					
江門美的樾山府	江門	106,539	44,314		62,225		2023年10月	100.0%
東莞美的招商東樾花園	東莞	65,748	65,748				2022年10月	50.0%
中山美的悅府	中山	11,628	11,628				2020年1月	100.0%
徐州東部美的城	徐州	190,029	2,814		187,215		2024年5月	100.0%
徐州美的樂城	徐州	11,533	9,022		2,511		2023年1月	77.5%
徐州美的觀棠	徐州	16,910	16,910				2020年12月	51.0%
徐州旭輝美的天闕	徐州	104,381	307		104,074		2023年11月	51.0%
徐州美的東湖天城	徐州	191,483	129,361		62,122		2023年6月	100.0%
徐州美的弘陽光明東湖悅府	徐州	121,754	5,296		116,458		2023年3月	34.0%
徐州美的天譽	徐州	814,768	13,844		714,768	86,156	2030年3月	100.0%
徐州美的雲築	徐州	136,836			136,836		2023年7月	100.0%
徐州美的君蘭湖山	徐州	41,046			41,046		2023年10月	100.0%
徐州美的雲與湖	徐州	535,189			91,570	443,619	2030年12月	100.0%
揚州美的萬科翡翠雲台	揚州	306,125	11,866		257,209	37,050	2029年6月	50.0%
揚州美的禹洲大河	揚州	412,859	22,978		154,000	235,881	2029年6月	70.0%
無錫美的愛情雲築	無錫	235,621			235,621		2023年5月	55.0%
無錫美的雲樾	無錫	128,337			128,337		2023年5月	100.0%
鎮江美的城	鎮江	52,989	52,989				2021年6月	100.0%
鎮江金山銘著	鎮江	68,163	18,911		49,252		2023年6月	32.8%
鎮江美的君蘭悅	鎮江	213,962	2,390		211,572		2029年4月	100.0%
蘇州美的紫譽華庭	蘇州	23,279	23,279				2021年5月	34.0%
蘇州美的瀾悅雅築	蘇州	19,761	19,761				2022年4月	100.0%
蘇州雲悅天境	蘇州	54,781			54,781		2023年8月	60.0%
上海十裡江灣一期	上海	37,981	37,981				2021年6月	34.0%
上海十裡江灣二期	上海	52,319	52,319				2022年11月	34.0%
常州美的·公園天下	常州	14,314	14,314				2022年6月	100.0%
常州美的·世茂雲築	常州	258,649	11,799		246,850		2023年11月	51.0%
南通美的雲築	南通	84,857			84,857		2023年3月	100.0%
南京美的雍翠園	南京	17,610	17,610				2019年11月	100.0%
南京山語熙府	南京	29,321	29,321				2022年8月	37.0%
南京山和宸園	南京	118,029	9,060		108,969		2023年8月	100.0%
阜陽美的新華城	阜陽	55,927			55,927		2023年4月	50.0%
合肥廬江美的城	合肥	12,525	12,525				2021年6月	100.0%
泉州聚龍美的君悅府	泉州	165,000	11,817		153,183		2025年6月	65.0%
南安美的智慧城	泉州	537,882	30,622		174,278	332,982	2031年10月	86.0%
泉州德化美的雲臺台	泉州	167,154	165,638		1,516		2024年7月	70.0%
泉州台商美的雲臺台	泉州	273,385			273,385		2023年11月	51.0%
泉州德化雲印江山	泉州	93,026			93,026		2023年6月	79.0%
泉州德化美的雲臺台二期	泉州	130,517			130,517		2023年11月	100.0%
泉州台商美的雲臺台二期	泉州	260,845			260,845		2024年2月	100.0%
寧波美的蝴蝶海	寧波	33,921	33,921				2021年1月	100.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
寧波美的映海潮	寧波	26,201	26,201			2022年6月	100.0%
寧波美的海畔雲城	寧波	272,867		272,867		2024年3月	100.0%
寧波慈溪美的君耀府	寧波	154,578		154,578		2024年3月	100.0%
金華美的金宸府	金華	10,089	10,089			2019年7月	100.0%
金華美的寶龍世家	金華	59,787	59,787			2021年3月	50.0%
金華美的雲潮府	金華	265,298		265,298		2023年8月	100.0%
金華美的君蘭錦繡	金華	174,996		174,996		2023年12月	100.0%
溫州美的君蘭錦繡	溫州	444,882		444,882		2024年11月	100.0%
台州華鴻美的美宸園	台州	51,450	51,450			2022年3月	50.0%
杭州美的西徑曉風	杭州	110,575	110,575			2022年11月	90.0%
杭州美的濱湖翠邸	杭州	38,082		38,082		2023年3月	100.0%
株洲美的藍溪穀	株洲	52,660	4,228	48,432		2023年4月	100.0%
株洲美的時代廣場	株洲	29,185	29,185			2017年1月	100.0%
株洲美的檀府	株洲	17,263	16,471	792		2025年6月	80.0%
株洲美的梧桐莊園	株洲	57,716	34,168	1,970	21,578	2027年3月	80.0%
株洲美的紫雲台	株洲	100,689	24,145	3,882	72,662	2028年8月	100.0%
株洲美的灣	株洲	235,420	10,538	79,401	145,481	2027年8月	100.0%
株洲美的鉅悅府	株洲	124,930	17,998	106,379	553	2024年3月	100.0%
株洲東部美的城·公園裡項目	株洲	200,580	15,691	85,809	99,080	2026年10月	100.0%
湘潭美的國賓府	湘潭	250,927	13,996	109,743	127,188	2027年4月	68.5%
湘潭美的蓮城首府	湘潭	602,490	43,896	112,374	446,220	2029年1月	100.0%
湘潭美的蓮城首府東組團	湘潭	180,838	5,141	71,384	104,313	2027年4月	100.0%
長沙美的梧桐莊園	長沙	38,132	8,748	29,384		2023年1月	100.0%
長沙瀏陽美的鳳凰山	長沙	12,346	12,346			2022年5月	51.0%
長沙美的麓府	長沙	63,082	22,703	40,379		2023年5月	72.5%
長沙美的置業廣場	長沙	107,334	34,910	48,915	23,509	2024年5月	70.0%
長沙美的雲樾	長沙	223,620		213,089	10,531	2025年5月	100.0%
甯鄉美的城	長沙	96,719	22,260	74,459		2023年5月	100.0%
甯鄉美的國賓府	長沙	380,957	60,940	68,416	251,601	2026年11月	88.2%
武漢美的君蘭半島	武漢	468,140	79,414	244,263	144,463	2029年6月	100.0%
武漢美的雲築	武漢	388,988		298,094	90,894	2030年4月	100.0%
贛州美的君蘭半島	贛州	207,248		207,248		2023年10月	60.0%
贛州美的愛康公園天下	贛州	336,075	139,781	196,294		2024年8月	51.0%
衡陽美的金科檀樾	衡陽	221,778	62,795	158,983		2025年4月	50.1%
衡陽美的雲熙府	衡陽	79,545	12,905	66,640		2023年9月	100.0%
衡陽美的白鷺灣	衡陽	213,857	43,156	40,225	130,476	2028年10月	70.0%
岳陽美的梧桐莊園	岳陽	177,277	43,811	133,466		2023年12月	80.0%
岳陽美的鉅悅府	岳陽	96,472	29,250	36,363	30,859	2024年9月	100.0%
郴州美的雲熙府	郴州	215,485	72,078	143,407		2023年11月	60.0%

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
郴州美的仁大鉞悅府	郴州	172,206	64,390	107,816		2023年10月	51.0%
常德金科美的柳葉和園	常德	166,599	2,826	163,773		2024年9月	50.1%
常德金科美的柳葉和園堂悅	常德	65,325		65,325		2023年4月	50.1%
南昌南部美的城	南昌	31,394	31,394			2020年11月	65.0%
南昌美的悅江府	南昌	76,543	76,543			2022年12月	65.0%
南昌交投資業融創美的青山印	南昌	142,514		114,426	28,088	2028年10月	34.0%
上饒美的陽光城文瀾府	上饒	21,931	21,931			2020年11月	50.0%
上饒美的新力帝泊灣	上饒	30,194	30,194			2021年9月	34.0%
上饒美的碧桂園天樾	上饒	55,104	55,104			2022年10月	33.0%
九江美的國賓府	九江	53,410	53,410			2021年12月	65.0%
九江美的鉞悅府	九江	16,809	16,809			2021年1月	100.0%
邯鄲美的城	邯鄲	65,457	65,457			2020年6月	100.0%
邯鄲美的時代城	邯鄲	57,885	57,885			2019年12月	100.0%
邯鄲東部美的城	邯鄲	89,934	5,728	84,206		2023年8月	51.0%
邯鄲美的梧桐林語	邯鄲	99,626	38,362		61,264	2029年4月	55.0%
邯鄲西部美的城	邯鄲	127,240	6,595	120,645		2023年10月	100.0%
邯鄲美的置業廣場	邯鄲	83,583	83,583			2022年4月	100.0%
邯鄲美的劍橋郡	邯鄲	771,277		748,263	23,014	2025年9月	49.0%
邯鄲美的悅江府	邯鄲	10,901	10,901			2022年1月	100.0%
邯鄲碧桂園美的東麟府	邯鄲	147,597	27,799	119,798		2023年9月	45.0%
邯鄲美的康德府	邯鄲	78,101		78,101		2023年1月	65.0%
邯鄲美的錦觀城	邯鄲	499,917		499,917		2024年9月	75.0%
邯鄲盛世西望	邯鄲	122,129		122,129		2023年10月	60.0%
邯鄲美的·榮科羅蘭峯景	邯鄲	134,297		134,297		2023年10月	51.0%
邯鄲美的·天正 智慧城	邯鄲	321,690		321,690		2024年5月	51.0%
邯鄲美的公園天下	邯鄲	177,292		176,355	937	2024年7月	100.0%
瀋陽美的城	瀋陽	37,845	26,639	11,206		2024年5月	100.0%
瀋陽美的瀚悅府	瀋陽	10,772	10,772			2021年5月	100.0%
瀋陽美的盛堂	瀋陽	15,466	13,290	2,176		2023年11月	100.0%
瀋陽美的瀚堂	瀋陽	44,732	42,283	2,449		2024年9月	60.0%
瀋陽美的東堂	瀋陽	22,820	20,060	2,760		2024年5月	74.0%
瀋陽美的潤東府	瀋陽	142,404		142,404		2023年7月	100.0%
瀋陽美悅府	瀋陽	276,695		268,950	7,745	2024年9月	51.0%
瀋陽學府美的城	瀋陽	330,689		160,932	169,757	2028年5月	85.0%
邢台美的國賓府南苑	邢台	83,053	18,732	64,321		2024年3月	60.0%
邢台美的國賓府	邢台	16,285	16,285			2022年3月	45.0%
邢台美的公園天下	邢台	197,573		197,573		2025年4月	100.0%
邢台美的時代城	邢台	15,273	15,273			2022年8月	100.0%
邢台美的碧桂園觀瀾壹號	邢台	122,428	23,536	72,978	25,914	2025年4月	45.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
鄭州美的翰悅府	鄭州	213,571		213,571		2023年6月	100.0%
鄭州美的·東潤智慧城	鄭州	365,306		154,277	211,029	2030年12月	100.0%
洛陽美的·浩德雲熙府	洛陽	210,618		210,618		2024年1月	40.0%
洛陽美的君蘭江山	洛陽	151,779		96,714	55,065	2029年2月	100.0%
開封美的國賓府	開封	100,238	25,051	75,187		2023年5月	100.0%
天津美的·雲築	天津	150,252		150,252		2029年3月	100.0%
貴陽美的林城時代	貴陽	78,858	78,858			2018年12月	100.0%
貴陽悅然裡	貴陽	60,757		60,757		2023年5月	100.0%
貴陽美的雲熙府	貴陽	16,932	16,932			2019年8月	100.0%
貴陽美的國賓府	貴陽	666,669	333,762	235,700	97,207	2026年9月	100.0%
貴陽美的國賓府大二期、大三期	貴陽	296,593	7,426		289,167	2026年2月	100.0%
貴陽美的廣場	貴陽	242,703	202,109	40,594		2027年6月	90.0%
貴陽美的花溪院子	貴陽	51,528	51,528			2021年6月	100.0%
貴陽美的環悅風華	貴陽	934,684		530,909	403,775	2026年10月	100.0%
遵義美的城	遵義	78,900	78,900			2019年11月	100.0%
遵義美的公園天下	遵義	42,236	42,236			2020年11月	100.0%
遵義美的雲熙府	遵義	67,836	67,836			2021年6月	100.0%
遵義美的萬麓府	遵義	259,650	14,613	245,037		2026年3月	51.0%
遵義雲熙府二期美的江山樾	遵義	71,017	68,509	2,508		2023年12月	70.0%
遵義美的悅江府	遵義	332,352	21,028	116,757	194,567	2028年5月	90.0%
遵義金科觀天下	遵義	147,385	1,014	82,032	64,339	2025年9月	100.0%
昆明美的順城府	昆明	81,594	81,594			2022年8月	100.0%
昆明美的雲璟	昆明	370,832		370,832		2023年10月	100.0%
昆明美的 北京路9號	昆明	511,512	84,904	314,984	111,624	2030年4月	100.0%
梧州美的中央廣場	梧州	838,012	581	179,437	657,994	2028年11月	55.9%
南寧美的慧城	南寧	26,771	26,771			2021年3月	100.0%
南寧美的悅江府	南寧	69,561		69,561		2023年12月	100.0%
南寧美的·天玥	南寧	254,343		95,843	158,500	2026年4月	100.0%
重慶美的榮安公園天下	重慶	28,650	28,650			2020年12月	50.0%
重慶金科新城美的黛山道8號	重慶	164,280	50,174	114,106		2024年5月	35.0%
重慶美的雲熙郡	重慶	94,513	94,513			2022年8月	100.0%
樂山美的瑤禦府	樂山	157,696	13,495	144,201		2023年5月	100.0%
成都美的新城公園天下	成都	40,692	40,692			2022年4月	70.0%
成都彭州美的碧桂園觀瀾府	成都	36,550	34,353	2,197		2023年11月	78.0%
成都美的東樾玖院	成都	253,648		194,492	59,156	2024年10月	100.0%
眉山美的雲溪郡	眉山	46,859	8,336	38,523		2023年3月	100.0%
眉山美的金輝郡	眉山	16,887	16,887			2022年11月	50.0%
其他43個項目	-	157,819	157,819			-	-

合營企業／聯營公司所持物業*

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山碧桂園美的未來城	佛山	136,416	29,046	243,785		2027年11月	50.0%
佛山三水美的旭輝雅居樂常樂府	佛山	48,371	20,554	121,715		2023年5月	34.0%
佛山保利玥府	佛山	10,232	40,929			2021年11月	25.0%
佛山美的君瀚嘉園	佛山	21,523	39,133			2021年10月	55.0%
佛山高明美的海倫堡雲灣	佛山	55,817	42,913	71,000		2023年11月	49.0%
佛山順德綠城·美的楊柳郡	佛山	116,131	70,555	135,959	91,259	2026年1月	39.0%
佛山高明海倫堡美的玖悅府	佛山	87,181		143,924	33,996	2024年11月	49.0%
佛山南海東樾灣	佛山	129,598		201,960	57,756	2024年9月	49.9%
佛山美的·卓越·好時光	佛山	161,207		136,275	104,333	2026年3月	67.0%
江門雅居樂美的雅逸庭	江門	45,593	62,747	30,300		2023年4月	49.0%
江門美的嘉華紫薇公館	江門	54,957	78,510			2022年12月	70.0%
江門美的遠洋雲著	江門	77,463	31,420	75,685	50,983	2025年3月	49.0%
江門美的海棠公館	江門	34,486	62,702			2022年11月	55.0%
茂名金科美的集美萬象	茂名	136,760	100,965	67,939	104,615	2026年7月	50.0%
珠海北站寶龍城	珠海	39,434		78,868		2024年1月	50.0%
珠海美的·寶龍城	珠海	78,990		94,701	63,279	2025年12月	50.0%
廣州鉞玥明珠ONE	廣州	45,485		115,044	67,811	2025年12月	24.9%
東莞越秀美的天悅江灣花園	東莞	96,671		145,059	52,229	2025年7月	49.0%
惠州美的·龍光玖悅台	惠州	56,013		87,454	26,859	2028年4月	49.0%
徐州美的保利碧桂園正榮梧桐公館	徐州	16,779		45,787	21,329	2024年10月	25.0%
徐州美的工潤雲瀾天境	徐州	148,168		261,536	34,799	2028年10月	50.0%
徐州美的雅居樂德信溪語蘭庭	徐州	31,073		131,386		2023年8月	23.7%
徐州和著湖山	徐州	65,170		197,486		2025年4月	33.0%
徐州翠屏風華	徐州	35,851		108,639		2024年8月	33.0%
徐州昆侖一品	徐州	61,913		187,614		2024年5月	33.0%
無錫上城壹號	無錫	136,309		272,618		2023年11月	50.0%
無錫溪西雲境	無錫	47,132	120,852			2022年10月	39.0%
無錫雲開東方項目	無錫	104,021		78,693	89,082	2025年8月	62.0%
無錫美的雲璟	無錫	102,803		115,607	85,968	2029年3月	51.0%
無錫雲上四季	無錫	80,369		86,359	77,660	2029年6月	49.0%
無錫桂語雲間項目	無錫	30,858		75,255		2023年12月	41.0%
無錫山水拾澗	無錫	29,234		97,447		2023年11月	30.0%
常州路勁美的竹林壹號	常州	70,898	55,056	89,633		2024年5月	49.0%
阜陽美的公園天下	阜陽	86,466	119,022	38,188		2025年5月	55.0%
阜陽港龍美的雲築	阜陽	184,744		369,746	190,085	2028年12月	33.0%
合肥建發美的瑤和府	合肥	92,567		231,417		2025年3月	40.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)					
合肥萃語雲築	合肥	51,185			155,107		2024年4月	33.0%
南京山語境府	南京	16,423	54,743				2021年12月	30.0%
南京美的金茂芳原	南京	50,276	39,932		60,619		2023年8月	50.0%
南京華髮美的雲築	南京	48,946			99,889		2024年7月	49.0%
蘇州閱湖山雅苑	蘇州	32,207	97,598				2022年12月	33.0%
蘇州上城時光	蘇州	120,833			241,666		2024年3月	50.0%
上海花園城	上海	72,023			261,902		2024年4月	27.5%
南通崇州雲壘	南通	68,511			171,277		2025年5月	40.0%
鎮江四季風華里一期	鎮江	10,505	19,730		11,167		2024年5月	34.0%
鎮江四季風華里二期	鎮江	12,861			37,826		2024年5月	34.0%
揚州雲築	揚州	43,496			131,805		2023年11月	33.0%
溫州美的旭輝城	溫州	287,976	256,134		319,817		2023年11月	50.0%
溫州建發美的弘陽君蘭和著	溫州	39,008			118,206		2023年11月	33.0%
紹興世茂美的雲築	紹興	152,131			310,472		2023年8月	49.0%
紹興美的萬科君蘭錦繡	紹興	97,691			191,551		2025年6月	51.0%
福州綠城美的桂語映月	福州	83,484			166,967		2023年5月	50.0%
福州美的蘭園雲壘台	福州	38,786			76,051		2028年1月	51.0%
福州美的建發君蘭和鳴	福州	56,117			110,033		2023年10月	51.0%
福州美的象嶼公園天下	福州	26,437			51,837		2023年10月	51.0%
金華美的龍湖君蘭天壘	金華	177,843			103,020	151,042	2024年9月	70.0%
杭州新希望美的長隄府	杭州	18,038	36,076				2022年11月	50.0%
泉州中南美的和樾	泉州	81,080	202,701				2022年11月	40.0%
寧波美的保利君蘭錦繡花園	寧波	76,654			153,308		2023年6月	50.0%
南昌美的新力公園天下	南昌	119,003	39,493		158,846		2025年9月	60.0%
南昌美的花灣城	南昌	26,244	50,183		41,708		2028年10月	28.6%
南昌保利美的雲築	南昌	39,177	72,296		7,658		2023年6月	49.0%
南昌正榮金茂美的雲境	南昌	57,867	71,009		104,345		2023年11月	33.0%
南昌聯發美的雲壘台	南昌	74,755	107,780		44,781		2023年5月	49.0%
南昌聯發美的悅壘府	南昌	72,271				144,542	2028年11月	50.0%
南昌聯發美的悅壘台	南昌	76,251			80,983	74,632	2026年10月	49.0%

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)					
甯鄉碧桂園美的院子	長沙	102,717	135,585		69,849		2024年8月	50.0%
甯鄉美的院子	長沙	15,955	32,561				2022年11月	49.0%
長沙綠城美的明月江南	長沙	109,088			218,176		2023年11月	50.0%
常德美的碧桂園柳葉府	常德	10,278	20,555				2021年5月	50.0%
常德美的·中梁禦湖半島	常德	182,304			154,727	209,881	2027年5月	50.0%
贛州美的高速君蘭學府	贛州	133,930			136,918	125,690	2026年11月	51.0%
株洲美的雪峰山	株洲	45,575	23,133		59,731		2024年3月	55.0%
邯鄲美的保利盛世天城	邯鄲	161,713	39,086		235,004		2023年12月	59.0%
邯鄲美的羅蘭翡麗	邯鄲	164,344	28,183		224,654		2023年10月	65.0%
天津美的旭輝翰悅府	天津	125,536	46,158		210,038		2024年6月	49.0%
瀋陽美的君蘭江山	瀋陽	107,962	65,407		61,891	68,996	2027年6月	55.0%
重慶禮悅江山	重慶	11,252	39,751		16,508		2023年1月	20.0%
重慶美的萬麓府	重慶	62,101	17,209		60,417		2023年3月	80.0%
重慶金科美的原上	重慶	73,159	10,847		135,470		2023年10月	50.0%
重慶美的中駿雲璟	重慶	187,916	34,266		95,363	246,202	2026年8月	50.0%
成都萬科高線公園	成都	166,740			300,322	215,263	2026年6月	32.3%
成都港龍美的未來映花園	成都	64,621			143,602		2023年4月	45.0%
南寧美的新希望錦雲湖光	南寧	106,525			131,747	81,302	2025年10月	50.0%
其他15個項目	-	80,345	204,984		39,888		-	-

* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

物業管理服務



2022年，物業管理服務業務平穩快速發展。截至2022年12月31日，美置服務共佈局70多個城市，簽約380多個項目，實現合同管理面積9,058萬平方米。未來可轉化的儲備面積持續提升，業務增長的確定性不斷加強。

持續打磨服務力，實現有質增長

我們致力於提升服務能力和客戶滿意度。報告期內，美置服務圍繞「尊享怡悅®」四大服務體系，聚焦客戶全生命週期的多元服務，構建低碳、數字、人文、健康、安全的社區。2022年，美置服務推出社區品質提升IP美煥行動，對已交付社區進行家園煥新+智慧改造，覆蓋旗下130多個社區，惠及業主超40萬人，獲得業主感知滿意度92分的好成績。

我們組建專家委員會，構建精幹、專業、高效的人才供應鏈，打造美置服務學苑、客戶研究中心及服務專家委員會三位一體的服務產品供給體系，組成全業務鏈服務智庫，持續完善服務體系，同時，順利通過ISO14001環境管理體系、ISO50001能源管理體系、ISO/IEC27001信息安全管理體系、ISO9001品質管理體系的認證審核及ISO45001職業健康安全管理体系的監督審核，各項管理服務能力達到行業先進水平。

我們持續通過科技的開發及應用，提高服務質量並改善我們的企業管理。報告期內，美置服務聚焦主數據、財務共享系統、項目運營看板、慧生活ERP等智慧物業底座系統的建設，持續提升全業務數字化水平。

培育專業發展能力，實現佈局加速

通過持續培養專業發展能力，美置服務在產業園區、院校、辦公、醫院等非住宅物業管理領域取得較好成績。報告期內，新增產業園區項目17個，新增校園項目10個。美置服務憑藉優質的服務能力與豐富的管理經驗，備受行業和市場認可，榮獲「2022 園區物業服務力Top 10」。在管項目昆山庫卡工業自動化工廠榮獲「2022 年度服務力標杆項目」，華東師範大學附屬順德美的學校榮獲「2022 中國物業管理卓越標杆項目」，君蘭和玥會榮獲「2022 金鑰匙年度中國優秀服務團隊」。

我們與各行業頭部企業積極合作，提升業務管理能力，佈局關鍵賽道。2022年，我們先後與第一太平戴維斯、明德集團、金榮集團、順融公司等達成戰略合作，未來將逐步深化空間運營能力，形成服務生態網絡。

我們的智慧物業與品質服務獲得廣泛認可，榮獲中物研協和克而瑞物管聯合評選的「2022 中國物業服務企業綜合實力Top 23」、「2022 中國物業服務企業品牌價值100強」、「2022 中國物業服務品牌特色企業」，並進入克而瑞物管與上海易居房地產研究院聯合評選的「2022 物業服務力百強Top 20」榜單。

商業物業投資及運營

截至2022年12月31日，本集團商業管理項目總計17個，其中在營項目13個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然裡、貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然裡、佛山南海玖峰悅然寓、鎮江美的悅然廣場、邯鄲美的悅然廣場、徐州美的廣場、徐州美的悅然裡、株洲美的時代廣場、佛山悅然寓、佛山美的置業總部大樓及美的鷺湖森林度假區。

目前，本集團三大悅然系商業產品線已全面落地，未來將繼續深度解鎖公寓、酒店等多元業態，多維度、多環節探尋高品質發展新思路。預計2023至2024年度，佛山美的悅然未來城、武漢美的悅然廣場、佛山南海美的置業廣場悅然寓及長沙悅然寓將相繼開業。

我們憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光，成為城市發展的設計者和締造者，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。旗下項目貴陽美的悅然時光榮獲「備受期待體驗潮項目獎」、貴陽美的悅然廣場榮登「規劃設計卓越榜」和「城市商業新地標」、邯鄲美的悅然廣場榮獲「行業潛力星秀獎」。

睿住智能科技

2022年，廣東睿住智能科技有限公司及其附屬公司（「睿住智能」）依託成熟的智慧家庭與智慧社區業務，快速拓展多航道業務，同時構建服務平台，進一步完善從諮詢、設計、交付到售後、運維的全鏈條服務能力。

截至2022年12月31日，睿住智能擁有員工超500名，下設深圳、佛山兩大研發中心以及五大區域公司，全國佈局售後安裝網點超100家，專業服務人員超3,200名，業務覆蓋全國65個核心城市，累計服務客戶超300家，涵蓋政府機構、TOP 30房企、各行業頭部企業等客戶。

2022年，睿住智能共交付智慧社區198個、智慧家庭6.4萬戶，累計為500多個社區項目、超16萬戶家庭帶來智慧空間體驗。

此外，睿住智能已接入生態品牌300多個，覆蓋用戶超過67萬，接入設備超120萬個。在研發成果方面，睿住智能累計申請專利190項，軟件著作權113項，成功通過知識產權管理體系認證、CMMI 5級軟件能力高成熟度認證，被評為2022年度廣東省知識產權示範企業，產品榮獲鼎智獎，入選2022年度智能家居創新產品。

在家庭方面，睿住智能融合人、設備與空間的智能交互理念，提出「五大管家+七大智能空間」整體方案，五大管家包括安防管家、空氣管家、用水管家、網絡管家和低碳管家，依託空間智能操作系統、睿住雲等全棧技術體系，穩定控制全屋系統，幫助用戶實現全屋智能。

睿住智能成功推出智能化全屋整裝品牌「睿住智選」，背後融入房地產與製造業基因，沉澱16萬用戶的真實體驗，被評為2022年度智慧空間新物種。從產品庫搭建到解決方案落地，為睿住智能實現空間產品的品質賦能，也為用戶帶來全新的生活體驗。

在社區方面，睿住智能以智慧可持續發展為設計底盤，結合空間、設備、人的智能化交互為基礎服務，應用物聯網、雲計算、大數據等新信息技術，為社區生活進行智能化賦能。打造智慧人行管理（一碼通、一臉通、一卡通）、車位車場管理、低碳能源節能減排、機器人物品接駁、社區提效工單、EBA智能化設備在線運維、光伏太陽能燈、新能源超充服務、安防系統等，持續為業主帶來科技新生活，提升居住品質。

房地產科技(續)

睿住建築科技

2022年，睿住建築科技結合生態產業鏈優勢，綠色低碳建築產業化升級，構建了睿住天元(設計科技板塊)和睿住住工(綠色裝配板塊)協同發展的產業鏈體系，從設計前端，到製造中端，再到服務後端，整體拉通，打造「數字化設計+裝配式產業一體化」集成化的服務模式，佈局建築科技全價值鏈業務場景。

設計科技產業

2022年，睿住天元簽約合同306個，第三方客戶業務增長率達67%，獲評碳中和承諾示範單位，累計獲得近百項榮譽獎項。

創新綠色低碳技術，開展「裝配式+BIM+智能化」一體化設計，累計完成超6,150萬平方米的數字化設計業務，實現碳減排、零碳智慧城市、未來社區等多種業務場景的落地。此外，數字化設計還獲得中國建築材料流通協會科學技術獎技術轉化類一等獎。

開拓元宇宙數字化設計業務，入選《元宇宙創新探索方陣》及《2022元宇宙產業圖譜》行業應用板塊，獲評中國元宇宙創新發展優秀平台。

未來將積極參與行業標準升級，打造建築科技高質量發展範式，助力實現「雙碳」目標，推動落實「2030可持續發展議程」。

綠色裝配產業

睿住住工不斷探索和升級產業模式，深耕大灣區市場，佈局佛山、惠州、江門生產基地，將「橫琴中心」打造成為開拓港澳戰略業務的橋頭堡。2022年堅持價值營銷，開拓穩健、可持續的優質客戶，實現全年整體簽約額達6.78億元，項目回款4.67億元，同比增長82%。

同時積極研發迭代低碳新材料及空間產品，推動產品升級。睿住住工與中集模塊化建築在模塊化建築產品(MiC)等領域簽署戰略協議，並完成首批MiC樣箱的生產及交付。目前已完成香港QSPSC認證及ISO9001、14001、45001體系認證，正式取得向香港市場供應的資質，並在2022年底順利參與到香港過渡性房屋項目的預製構件產品供應。

此外，針對裝配式內裝部品部件規劃搭建實驗產線，構建中高端整體衛浴、整體廚房和裝配式牆板的核心研發和批量交付能力，為開拓大灣區、港澳及全球市場，提供更有力的支持。

董事會

執行董事

郝恒樂先生 (別名赫恒樂)，53歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為本公司主席兼執行董事，並獲委任為總裁。彼亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理。郝先生擁有豐富的中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

郝先生亦曾於1998年7月至2005年12月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)出任多個管理職位，包括擔任法務部長、法務兼審計監察部長，主要負責管理法律事務。郝先生畢業於中國上海財經大學經濟法專業，取得法學學士學位，並於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位，自1995年4月起獲准成為中國執業律師。

王全輝先生，49歲，自2021年6月4日起獲委任為本公司執行董事兼副總裁，主要負責本集團產品管理、市場營銷及運營以及成本控制及招採等業務。自2001年6月加入本集團起，王先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)總監；(ii)城市公司總經理；(iii)華北區域公司總經理；及(iv)副總裁兼中部區域公司總經理。

王先生於1997年7月畢業於中國石家莊經濟學院(現稱河北地質大學)會計學專業，並於2014年6月取得中國西北大學工商管理碩士學位。王先生自2003年9月起為中華人民共和國財政部認可的中級會計師。

董事及高級管理層(續)

林戈先生，50歲，自2018年5月15日起擔任本公司執行董事兼首席財務官，並於2022年2月11日獲委任為本公司的聯席公司秘書。林先生主要負責統籌本集團的財務及資金管理、資本市場及投資者關係。自2014年11月加入本集團起，林先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)財務副總監；(ii)風險管理中心總經理；(iii)財務資金中心總經理；及(iv)自2018年7月起擔任首席財務官。林先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

林先生亦曾於2001年1月至2014年2月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)擔任多個職位，包括財務管理中心會計經理、稅務管理中心高級經理、稅務管理中心總監助理、財務管理部副總監及財務管理部稅務總監。林先生畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

張子良先生，41歲，自2022年3月25日起擔任執行董事。張先生現任本集團浙閩區域公司總經理，主要負責浙閩區域的物業開發與經營。自2009年9月加入本集團起，張先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)人力資源中心總經理；(ii)審計監察中心總經理；(iii)福建區域公司總經理；及(iv)贛閩區域公司總經理。張先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括寧波市梅山美的房地產發展有限公司、杭州美的房地產發展有限公司及泉州市美的房地產開發有限公司。

張先生曾於2006年3月至2009年8月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)旗下附屬公司的人力資源中心任職。張先生於2004年畢業於中國華南農業大學取得管理學學士學位。張先生曾任佛山市人大代表及九三學社佛山市順德區基層委員會委員。

非執行董事

何劍鋒先生，55歲，自2018年5月15日起獲委任為非執行董事，彼主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

何劍鋒先生現任盈峰集團有限公司(前稱盈峰控股集團有限公司)董事長兼總裁，並於其他公司(均為本公司的關連人士)擔任多個董事及／或高級管理職位，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333)及美的控股有限公司。何劍鋒先生畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，及於中國長江商學院完成CEO研修班。何劍鋒先生亦擔任廣東省和的慈善基金會主席及和美術館館長。何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶及何享健先生的兒子。

趙軍先生，47歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的副董事長，亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美的建業(香港)有限公司。

趙先生現任美的控股有限公司(本公司的關連人士)執行總裁。彼亦於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333)擔任監事，以及於廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)擔任董事。趙先生畢業於中國東北大學秦皇島分校會計學專業，取得經濟學學士學位，於香港中文大學取得會計學碩士學位，及於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。趙先生為財政部註冊會計師考試委員會認可的註冊會計師。

董事及高級管理層(續)

獨立非執行董事

譚勁松先生，58歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

譚先生現任中國中山大學管理學院教授，並擁有多間上市公司任職的豐富經驗，包括自2018年12月起擔任中遠海運特種運輸股份有限公司(上海證券交易所：600428)獨立董事及自2021年3月起擔任廣州農村商業銀行股份有限公司(聯交所：1551)獨立非執行董事。譚先生自2014年5月至2021年1月曾任廣州恆運企業集團股份有限公司(深圳證券交易所：000531)獨立董事；自2013年12月至2021年4月曾任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)獨立非執行董事；自2015年9月至2021年5月曾任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)獨立董事；及自2016年4月至2022年6月曾任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)獨立董事。譚先生畢業於中國湖南財經學院會計專業，取得經濟學學士學位，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位及會計專業管理學博士學位。彼為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。

歐陽偉立先生，60歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有豐富的會計、財務及法律經驗。

歐陽先生現為上古証券有限公司(根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動的持牌法團)的董事總經理。加入上古証券有限公司之前，歐陽先生曾在多間投資銀行擔任董事總經理及執行董事，包括中國民生銀行股份有限公司的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司、馬來亞銀行的全資附屬公司金英証券(香港)有限公司、瑞士銀行香港分行、摩根大通証券(亞太)有限公司及法國巴黎資本(亞太)有限公司。歐陽先生於擔任前述職務以前，曾任國際律師事務所齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的合夥人。自2012年10月、2019年5月、2019年6月及2022年2月起，歐陽先生亦分別擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：423)、德基科技控股有限公司(聯交所：1301)、奧邦建築集團有限公司(聯交所：1615)及中滙集團控股有限公司(聯交所：382)之獨立非執行董事(該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市)。此外，歐陽先生自2019年11月至2022年5月曾任天韻國際控股有限公司(聯交所：6836)之獨立非執行董事。歐陽先生畢業於香港中文大學，取得社會科學學士及工商管理碩士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港律師會會員。

陸琦先生，66歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

陸先生現任中國廣州城市理工學院(前稱華南理工大學廣州學院)建築學院教授兼院長。此前，陸先生曾任職華南理工大學建築學院教授，以及廣東省建築設計研究院並擔任副總建築師。陸先生自2015年4月至2019年1月擔任廣州華苑園林股份有限公司(主要提供工程及建築服務的公司)獨立董事，主要為公司的營運和管理提供有關園林方面的獨立意見。陸先生畢業於中國重慶建築工程學院(現稱重慶大學建築城規學院)建築學專業，取得工學學士學位，後於中國華南理工大學取得建築歷史及理論專業工學博士學位。陸先生為廣東省人事廳認可的廣東省高級建築師(教授級)，並擔任中國民族建築研究會常務理事及中國建築學會民居建築學術委員會主任委員。

有關董事持有本公司股份權益的詳情載於第68頁至69頁的董事會報告「權益披露」一節。

高級管理層

周波先生，38歲，現任本集團財經管理中心財務總監，主要負責本集團的財務管理事務。自2007年11月加入本集團起，周先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)財務管理經理；(ii)財務管理高級經理；(iii)財務副總監；及(iv)珠三角區域總經理助理兼財務資金部總監。周先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個監事職位，包括佛山市美的房地產發展有限公司、南京美的房地產發展有限公司及寧波市梅山美的房地產發展有限公司。

周先生畢業於中國重慶大學，於2006年6月取得財務管理學士學位；後於2018年6月取得工程管理碩士學位。此外，周先生自2011年8月起為廣東省人力資源和社會保障廳認可的中級會計師。

企業管治報告

本公司已採納不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。

本公司一直致力達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄14檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會負責確立本集團的未來發展方向、整體策略及政策，評估本集團的表現，及批准性質重大的事宜。董事會授權本公司的高級管理層負責本集團的日常管理、行政及營運，且高級管理層負責執行董事會釐定的策略及政策，並按其專業範疇負責監察本集團的不同業務及職能。董事會亦指派各董事委員會承擔各項責任。該等董事委員會的詳情載於本報告下文。

董事會的組成

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生(於2022年3月25日獲委任)
姚崑先生(於2022年3月25日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

截至2022年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事的履歷載於本年報第37頁至41頁，各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

企業管治職能

董事會負責履行本公司的企業管治職責，包括：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

截至2022年12月31日止年度，董事會定期舉行會議以檢討及評估本公司遵守企業管治守則及適用法定及監管規定的情況。為了有效的監督及領導，董事會亦定期審閱總裁及高級管理層關於已批准的戰略及計劃的進展報告，並聽取董事委員會的建議。截至2022年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的條文，惟因下文「主席及總裁」所述的偏離情況除外。

主席及總裁

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席同為本公司的最高行政人員，亦獲董事會委予權力以按照董事會制定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。截至2022年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。但鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

企業管治報告(續)

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時透過向董事會提出有建設性的質疑及客觀判斷，帶頭處理有關情況。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減輕可能影響本集團營運管理的潛在風險。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠的資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

董事會成員多元化政策

董事會已採納自2018年9月12日起生效的董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方法。

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。有關進一步詳情，請參閱刊載於本公司網站的董事會成員多元化政策。

於2022年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能及知識
1.	男性	執行董事	≥ 60	≥ 13	整體管理及制定策略
2.					
3.					
4.		非執行董事	50-59	7-12	會計及財務
5.					
6.					
7.		獨立非執行董事	40-49	0-6	法律
8.					
9.					

本公司深知董事會成員多元化的裨益，並認為在董事會層面實現多元化有助於本公司保持競爭優勢。因此，在2022年提名潛在候選人擔任執行董事時，提名委員會在能力及貢獻基礎上考慮若干可計量目標並充分考慮董事會成員多元化的裨益。提名委員會已考慮多名潛在候選人，最終提名張子良先生加入董事會，乃因彼於本集團物業開發與經營方面擁有豐富經驗，且提名委員會信納彼將為董事會提供專業意見以保障本公司及其股東權益。

為實現董事會的性別多元化，本公司計劃於2024年12月31日或之前委任至少一名女性董事。提名委員會將根據本公司的董事會多元化政策及提名政策透過多種渠道甄選合適候選人並向董事會作出推薦建議。本公司致力於為女性員工提供職業發展機會，並確保在招聘時於中高級員工層面實現性別多元化，以便本公司在適當的時候擁有女性高級管理人員及潛在的董事會繼任者，確保董事會性別多元化。我們著重培訓對本集團業務具有廣泛及相關經驗的女性高級員工。董事相信，這項政策將提供所需的人力資源，更好地實現董事會性別多元化。於2022年12月31日，本集團僱用11,159名全職僱員。在11,159名僱員中，4,433名為女性，佔本集團約40%；女性在高級管理層中的佔比約為8.1%。有關員工性別多元化的詳情，請參閱本公司環境、社會及管治報告「僱員權益保障」一段。

提名委員會至少每年檢討一次董事會的架構、規模、組成及多元化情況，並確認本公司已維持董事會的均衡組合及充足的獨立元素。未來，提名委員會將繼續參照可計量目標監察董事會成員多元化政策的落實，並確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達至必要的適當平衡，以支持業務策略及保持董事會效能。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會會議中擔當積極主動的角色，就戰略、政策、業績表現、問責性、資源、重要委任及操守準則等事宜作出獨立判斷。當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出引導作用。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

為確保董事會可獲得獨立意見及建議，本公司已制定以下機制且其仍然有效：

1. 全體獨立非執行董事於定期季度會議上分享其觀點及意見，且彼等均為本公司投入足夠時間；
2. 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行年度會議，為主席提供聽取有關本集團各項事宜的獨立意見的有效平台；及
3. 本公司將應獨立非執行董事的合理要求向其提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。

截至2022年12月31日止年度，各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立性確認書。提名委員會已根據上市規則第3.13條所載指引審閱該年度獨立性確認書，及評估各獨立非執行董事之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。董事會採納提名委員會的意見，並確認全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事均沒有擔任七間或以上上市公司的董事職位。

委任、重選及罷免董事

委任新董事可根據提名委員會的推薦意見或由股東於股東大會上推薦。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，股東可提名人士參選董事。有關詳情，請參閱下文「股東權利」一節。

企業管治報告(續)

根據董事的服務合約或委任函(視情況而定)，全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的特定任期均為三年。該任期須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。組織章程細則規定任何由董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，並符合資格重選。

根據組織章程細則，全體董事須最少每三年輪值退任一次，且三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)須每年於本公司的股東週年大會上退任。

根據企業管治守則，對已服務董事會超過九年的獨立非執行董事的任何進一步重新委任須待股東以獨立決議案批准。

董事的持續培訓及發展計劃

為確保每名新任董事對本集團的運作及業務均有恰當瞭解，並確保彼已完全知悉根據所有適用法律及法規作為本公司董事的責任，每名董事在委任時均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知及一套迎新資料，當中載有有關董事於上市規則、相關法律、監管規定及本公司政策項下的職責及責任的資料。

其後，在需要讓董事掌握本集團營運所在地的法律、監管及營商環境的最新變動及發展時，本公司將向全體董事提供持續專業發展培訓及相關更新材料，以發展及更新彼等的知識及技能，從而協助彼等履行作為上市公司董事的責任。

根據企業管治守則所載的守則條文規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。

各董事於年內的培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類型 (附註1)	培訓性質 (附註2)
執行董事		
郝恒樂先生(主席)	1, 2	A, B, C, D
王全輝先生	1, 2	A, B, C, D
林戈先生	1, 2	A, B, C, D
張子良先生	1, 2, 3	A, B, C, D
非執行董事		
何劍鋒先生	1, 2	A, B, C, D
趙軍先生	1, 2	A, B, C, D
獨立非執行董事		
譚勁松先生	1, 2	A, B, C, D
歐陽偉立先生	1, 2	A, B, C, D
陸琦先生	1, 2	A, B, C, D

附註1：

1. 參加專業機構組織的簡會、研討會、培訓課程及／或線上培訓
2. 閱讀有關本公司適用規則及法規或業務最新進展的雜誌及其他更新資料
3. 參加專為新委任董事而設的入職簡會

附註2：

- A. 本公司業務
- B. 適用法律、規則及法規，以及會計準則
- C. 本公司法律顧問提供有關上市規則第17章所訂明的股份計劃的監管更新
- D. 外部顧問提供有關上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》的簡介

提供及使用資料

截至2022年12月31日止年度，全體董事每月均獲提供本集團的最新管理及財務資料，使彼等有機會對本集團的最新業績表現、狀況及近期發展作出平衡及可理解的評估，及促進彼等根據上市規則的相關規定履行職責。

董事委員會

董事會已成立三個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

審核委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2022年12月31日，審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)，譚勁松先生為具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會負責(其中包括)檢討及監察本集團合併財務報表的完整性；檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性；檢討內部審計部的工作結果及監察本集團內部審計職能的成效。審核委員會亦負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會在年度審計開始前與外聘核數師討論審計性質及範疇、重大風險分析及會計政策變動對本集團財務報表的影響。審核委員會須按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序的有效性。

企業管治報告(續)

截至2022年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了三次會議並(其中包括)審閱本公司截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表及本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表，向董事會提出建議以供批准，並與管理層及本公司外聘核數師討論可能影響本集團及財務報告事宜的會計政策及常規。此外，截至2022年12月31日止年度，審核委員會亦已與董事會、管理層及本公司外聘及內部核數師討論風險管理及內部監控系統以及本公司內部審核職能的有效性。有關詳情，請參閱本報告下文「檢討風險管理及內部監控系統」一段。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本報告下文第51頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2022年合併財務報表，包括本集團採用的會計原則及政策，並向董事會作出建議以批准截至2022年12月31日止年度的合併財務報表。

董事會已同意審核委員會有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2023年外聘核數師的建議。該建議將於本公司的應屆股東週年大會上提呈以供股東批准。

核數師薪酬

截至2022年12月31日止年度，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所酬金如下：

所提供的服務	金額 (人民幣元)
審計服務：	
• 年度審計服務	7,000,000
非審計服務：	
• 其他	280,000
總計	7,280,000

薪酬委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍(於2022年12月15日修訂及採納)。於2022年12月31日，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事(歐陽偉立先生(薪酬委員會主席)、譚勁松先生及陸琦先生)、一名執行董事(郝恒樂先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。

本公司採納企業管治守則守則條文第E.1.2(c)(i)條所載的模式作為其薪酬委員會的模式，據此薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會的主要職責包括：

1. 就本公司有關董事及高級管理層的全部薪酬政策及架構(包括上市規則第17章項下的股份計劃)，及就制定有關薪酬政策設立正式和透明的程序，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所訂企業方針及目標，根據董事會的委派責任及授權，檢討及釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
3. 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
4. 檢討及／或批准與上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜，包括但不限於向董事或高級管理人員授予的任何購股權或獎勵股份，以及在公司年報中的企業管治報告就該等重大事項(如有)的批准是否適當作出披露及解釋；
5. 考慮可資比較公司支付的薪金、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
6. 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身薪酬。

截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行三次會議以履行上述職責，並(其中包括)已檢討及批准本公司董事及高級管理層的薪酬待遇。薪酬委員會已對股份計劃規則及其相關文件進行了全面的審閱，以確保該等規則及文件反映市場的最佳常規，並支持本集團的薪酬及激勵框架。基於有關審閱，薪酬委員會已向董事會建議於2022年5月13日授出獎勵股份以向承授人提供額外獎勵，繼續為本集團的增長及發展作出貢獻，並使承授人的利益與本公司股東的利益一致。郝恒樂先生已就薪酬委員會及董事會相關決議案放棄投票。有關詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「受限制股份獎勵計劃」一段。個別董事出席薪酬委員會會議的記錄載於本報告下文第51頁。

企業管治報告(續)

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，截至2022年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬範圍發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
人民幣3,000,000元至人民幣3,500,000元	1

截至2022年12月31日止年度，董事酬金的詳情載於合併財務報表附註41。

提名委員會

董事會已於2018年9月12日根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2022年12月31日，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事(郝恒樂先生(提名委員會主席))以及兩名獨立非執行董事(譚勁松先生及陸琦先生)。

提名委員會主要負責至少每年檢討董事會的架構、規模、組成，就委任或重新委任董事向董事會提供推薦意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

評估建議候選人是否適合獲委任為董事或重新委任現有董事時考慮的因素如下：

1. 在適當考慮董事會多元化政策後其對董事會作出的貢獻；
2. 於房地產行業及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
3. 承諾投入足夠時間履行作為董事會成員的職責；
4. 是否與本公司有潛在利益衝突；及
5. 就委任獨立非執行董事，必須符合上市規則第3.13條所規定的獨立性準則。

截至2022年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責，以及(其中包括)審閱董事會多元化以及董事會多元化政策的實施情況及有效性，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦於2022年向董事會推薦委任張子良先生為執行董事以及就於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會上重選退任董事作建議。有關詳情，請參閱本報告上文「董事會多元化政策」一段。個別董事出席提名委員會會議的記錄載於本報告下文第51頁。

單一性別的董事會不會被視為達到多元化。於2023年，提名委員會將檢討董事會的架構和組成，盡快開展招聘程序以物色適當人選，並在2024年12月31日或之前就委任一名不同性別的董事向董事會提供推薦意見。

董事出席會議記錄

截至2022年12月31日止年度，本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的次數及各董事的出席記錄及任期載於下表：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年大會
會議舉行次數	4	3	3	1	1
執行董事					
郝恒樂先生(主席)	4/4	-	3/3	1/1	1/1
王全輝先生	4/4	-	-	-	1/1
林戈先生	4/4	-	-	-	1/1
張子良先生(於2022年3月25日獲委任)	4/4	-	-	-	1/1
姚崑先生(於2022年3月25日辭任)	1/1	-	-	-	-
非執行董事					
何劍鋒先生	4/4	-	-	-	1/1
趙軍先生	4/4	3/3	3/3	-	1/1
獨立非執行董事					
譚勁松先生	4/4	3/3	3/3	1/1	1/1
歐陽偉立先生	4/4	3/3	3/3	-	1/1
陸琦先生	4/4	-	3/3	1/1	1/1

截至2022年12月31日止年度，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議，此次會議並無其他董事出席。

公司秘書

公司秘書擔任協助董事會的重要角色，以確保董事會內信息暢通以及董事會政策及程序獲遵守。公司秘書透過主席向董事會匯報企業管治事務，而所有董事均可向公司秘書取得建議及服務。

曾超明先生(「曾先生」)於2022年2月11日辭任本公司聯席公司秘書。繼曾先生辭任後，本公司執行董事兼首席財務官林戈先生(「林先生」)已獲委任為本公司聯席公司秘書，自2022年2月11日起生效。陳寶珊女士(「陳女士」)持續擔任本公司聯席公司秘書，並協助林先生履行其作為本公司聯席公司秘書的職責及責任。鑒於林先生目前並未具備上市規則第3.28條所規定的資格，本公司已申請並已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條所載規定，自林先生獲委任為本公司聯席公司秘書之日起計為期三年。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月11日的公告。

林先生及陳女士均為本公司全職僱員，熟悉本公司日常事務。彼等亦已完成不少於15小時的相關專業培訓，內容涵蓋最新監管規定及有關公司秘書職責的專業知識。

企業管治報告(續)

股息政策

本公司於2021年3月24日已採納一項經修訂派付股息的政策(「股息政策」)。

根據股息政策，在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮以下因素：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團的債務與權益比率、股本回報水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款方或其他第三方對派付股息可能施加的任何限制；
- (e) 本集團預期營運資金要求、資本開支要求、未來擴張計劃及任何法定儲備金要求；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的商業周期，以及可能對本公司業務或財務表現及狀況造成影響的其他內部及外部因素；
及
- (h) 董事會認為適當及相關的任何其他因素。

經綜合考慮上述因素後，董事會可不時建議宣派一般股息(包括末期股息和中期派息)及／或特別股息。任何根據股息政策宣派及派付的股息須經董事會釐定符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。此外，宣派及派付股息或會受法律限制或任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則所規限。

有關董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「末期股息」一段。

股東權利

本公司只有一種股份類別，所有本公司已發行股本中普通股的持有人擁有相同權利。

1. 股東向本公司提出查詢的程序

股東及其他利益相關方可透過下列聯絡方式隨時向本公司提出書面查詢或關注事宜：

本公司於香港的註冊辦事處：

香港
九龍尖沙咀
廣東道9號
海港城港威大廈
第6座39樓3906-3910室

投資者關係電郵： investor@midea.com

2. 股東可召開股東特別大會的權利及程序

於提交要求日期持有不少於本公司實繳股本(附帶本公司股東大會投票權)十分之一的股東，有權通過向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會根據組織章程細則第64條所載要求和程序召開股東特別大會。書面要求必須說明將在會議上所處理事務的一般性質，並且必須由有關股東簽署並存放在本公司於香港的註冊辦事處。

倘提交相關要求後21日內董事會未有召開相關大會，則有關股東可自行以同樣方式召開大會，而有關股東因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支須由本公司償付予有關股東。

3. 股東擬提名人士參選董事的程序

根據組織章程細則第113條，若股東欲提名董事會推薦人選以外人士於股東大會上膺選出任董事，則該股東必須有權出席並於該股東大會上投票表決，並應將表明彼擬提名該人士膺選的書面通知連同該擬提名人士簽署的表明願意膺選的通知，提交至本公司在香港的註冊辦事處，以提請公司秘書關注。該提名股東亦須根據上市規則第13.51(2)條的規定向本公司提供彼擬提議膺選董事人士的履歷詳情。

有關通知須於就該董事選舉所舉行的股東大會發出通告後的一天開始至不遲於該股東大會日期前7日止期間送交，而有關期間最少為7日。

若於寄發股東大會通告後收到上述通知，則本公司須根據上市規則第13.70條於召開股東大會前，根據上市規則第13.51(2)條的規定刊發公告或補充通函，披露有關獲推選董事候選人的資料。

企業管治報告(續)

與股東溝通

本公司已採納股東通訊政策，以確保股東能夠隨時獲得有關本公司的並無偏頗及便於理解的資訊(包括其財務業績、戰略目標及計劃、重大發展、管治及風險情況)。股東通訊政策載列本公司就與股東及投資人士進行持續公開對話所制定的框架。該政策的詳情可在本公司的網站上查閱。

董事會相信，股東大會為董事會與股東提供一個開放溝通平台。本公司鼓勵股東出席股東大會，藉此平台與本公司直接溝通，並提供寶貴的意見。本公司將每年召開一次股東週年大會，並按需要召開任何其他股東大會。本公司將遵守組織章程細則、上市規則及適用法律及法規的規定向股東給予充足的股東週年大會及其他股東大會的通知。董事會主席會出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他董事委員會的主席(倘其缺席，則邀請該等董事委員會的其他委員)出席股東週年大會。彼等將於股東週年大會上解答股東提出的問題。獨立董事委員會(如有)的主席或其他成員將於任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准的交易的股東大會上解答問題。外聘核數師將獲邀請出席本公司股東週年大會，解答有關進行審計、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師是否獨立等問題。

本公司將於股東大會上以個別決議案處理內容不同的議題，以促進股東行使其權利。

本公司網站將及時刊載年報、中期報告及本公司須根據上市規則的披露規定及其他適用監管規定披露的任何重大事件，以保障股東的知情權。

本公司網站會及時提供有關投資者關係、企業管治及本公司其他最新訊息的更新資料，以確保股東及投資者可及時得知有關本集團的資訊。

我們有指定投資者關係人員負責處理與投資者的溝通，指定人員定期舉行路演及一對一會談，藉此促進外界對本公司的瞭解及保持與投資者的持續對話。於發佈中期及年度業績公告後，本公司每年至少舉行兩次業績發佈會和記者會，會上本公司執行董事及管理層回答有關本集團表現的問題及聽取意見，並確保投資者對本集團有全面及透徹的瞭解，建立適時有效的雙向溝通渠道。

截至2022年12月31日止年度，本公司已檢討其現行股東通訊政策，並認為其屬適當及有效。

章程文件

截至2022年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則條文概無變動。

董事及核數師就合併財務報表所承擔的責任

董事知悉其須根據香港財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)編製本公司的合併財務報表的責任，以按持續經營的基準真實及公平地反映本集團的事務狀況。

董事及本公司核數師就彼等對本集團合併財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第76頁至82頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會直接或間接受到風險及不確定因素的影響。董事會確認其負責維護本集團有效的風險管理及內部監控系統及檢討該等系統的有效性。本公司採納風險管理及內部監控系統以加強與管理層的問題及與其交流已識別風險、評估已識別風險的影響及積極促進實施減低風險的措施。該等系統旨在提供合理(而非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，以及管理(而非消除)未能達成本集團目標的風險。

風險管理及內部監控系統

本集團的風險管理及內部監控系統包括附有指定權限及責任的清晰架構。各業務單位作為風險預防和控制的主責單位，負責日常風險管理及內部監控的實施、內外部風險資訊的識別與收集並協助內審職能進行定期風險評估。高級管理層負責制定適當原則及價值、進行風險評估及設計、執行及維護內部監控，並向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。董事會及審核委員會負責監督管理層的行動及監察監控系統的整體有效性。

我們的風險管理系統包括下列特定的特點：

- 我們的風險管理程序先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立三級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區域公司及城市公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩解計劃。例如，就宏觀政策及經濟環境變化風險而言，本集團持續夯實四大航道協同發展，構建組合競爭優勢，同時從投資、產品、銷售及資金端持續開展政策與市場研判，增強抗風險能力。此外，本集團還持續降低槓桿水平，不斷優化融資結構，制定降負債規劃並建立現金流管控機制，以保持充沛的在手現金和授信額度，守好資金安全底線和公司基本盤。
- 對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。針對投資風險，我們堅定貫徹城市深耕策略，年內不斷優化投資佈局，聚焦高價值區域，並持續完善投前評審與決策機制。針對銷售去化風險，我們採取以銷定產深化精益運營理念，根據市場情況合理鋪排工程計劃和供貨時點，同時持續推進數字化營銷運營體系建設，進一步提升銷售去化。

企業管治報告(續)

- 我們會在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與指南。政策和指南會根據經營需要不斷更新。我們力求保持高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。
- 我們亦將定期(至少每年一次)進行內部評估和培訓，以確保僱員在有關政策和指導方針方面擁有充分知識。

本集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。集團總部管理層、下屬板塊管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規、環境、社會及管治有關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

截至2022年12月31日止年度，結合集團戰略、外部市場環境及內部經營環境變化，在上述風險管理及內部監控系統搭建的基礎上，本集團已委任外聘內部監控顧問，協助公司管理層持續深化風險管理及內部監控工作，包括對本集團的風險管理及內部監控系統進行年度審閱以識別及解決潛在的內部監控缺失。本集團已基於外部市場環境及內部經營環境變化及業務開展等情況進行十大風險評估，更新風險評估標準、風險數據庫，按風險發生的可能性和影響程度對識別的風險進行分析和排序，結合風險承受能力，確定需優先處理的重大風險，以及應對措施及改善方案，並向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。本集團會考慮並採納或將採納外聘顧問所建議的措施，以確保持續合規及提升其內部監控措施(如合適)。本集團內審職能也定期作出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

內部審計

本公司維持其自身的內部審計職能，其負責：

- 向董事會提供有關本集團風險管理及內部監控系統有效性的獨立及客觀意見；
- 執行審計程序及支援董事會改善本集團風險管理及內部監控系統；及
- 就欺詐行為及違反本集團操守守則以及其他公司政策的若干指控開展獨立調查。

內部審計可不受限制地接觸所有企業營運、記錄、數據文件、電腦程序、財產及員工，並獲授權與董事會主席、審核委員會主席及其他董事會成員直接溝通(倘必要)。

截至2022年12月31日止年度，內部審計已制定一套審計計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有策略影響的領域。該審計計劃經由審核委員會審閱，且可予以修改以反映業務計劃的變動(倘必要)。內部審計亦已發表涵蓋重大管理事項的報告，監控因審計發現而導致須執行計劃的狀況，並向審核委員會匯報進度。

反舞弊體系

本集團設有舞弊監察職能，通過執行及實施一系列政策程序，監控經營業務中存在的舞弊風險，並已從反舞弊制度、監督管理、舉報途徑、廉潔氣氛及考核機制五個方面建立反舞弊體系。例如，本集團制定了《責任追究管理辦法》、《廉潔從業準則》等反舞弊制度，明確了員工商業道德與反貪腐的十大紅線，並要求全體僱員在業務往來、財務侵佔、利益輸送、投資參股、公費私用等方面嚴格遵守相關規章制度。同時還設立了舉報電話、QQ、郵箱、微信公眾號等渠道，以保密及匿名方式向審核委員會提出關注，並接受內外部的共同監督。

風險管理方針

我們的風險管理方針是識別現時風險承擔並隨後對其進行監管，藉以瞭解、控制或減低有關風險。所有業務職能均須識別可能影響其策略及業務目標的重大風險，亦致力於識別、評估、檢討及減低營運風險。各方面的風險均被納入考慮，包括但不限於業務持續性、財務影響、聲譽風險、安全及健康、外部規例(包括上市規則)及與環境、社會及管治相關的風險。

高級管理層負責協調所識別的風險，確保關鍵風險以及整體風險管理及內部監控系統的優劣連同管理該等風險及弱點的處理計劃得以呈報予董事會及審核委員會。



截至2022年12月31日止年度，本集團致力於持續提升風險管理架構及能力，並持之以恆，將風險管理及內部監控進一步整合至我們的業務流程中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第19頁的「主要風險及不明朗因素」。

企業管治報告(續)

內幕消息

本公司知悉其於證券及期貨條例以及上市規則項下的責任。截至2022年12月31日止年度，本公司已執程序及內部監控以處理及發佈內幕消息，包括：

- 設置程序以維持有關本集團股價敏感資料及／或內幕消息的機密；
- 向所有董事、高級管理層及可能掌握股價敏感資料及／或內幕消息的有關僱員傳達有關程序，並不時提醒彼等須遵守該等程序；及
- 處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

檢討風險管理及內部監控系統

董事會每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。檢討範圍涵蓋重大監控，包括營運風險管理，以及本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算的充足性。該等檢討乃透過與管理層、審核委員會及本公司的外聘核數師、外聘內部監控顧問及本集團內部審計職能進行討論作出。董事會亦已接獲管理層函件，確認本集團風險管理及內部監控系統的有效性及充分性。因此，董事會信納本公司已全面遵守企業管治守則所載風險管理及內部監控的守則條文，並認為截至2022年12月31日止年度風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

董事會欣然提呈本公司及本集團截至2022年12月31日止年度之年報及經審計合併財務報表。

主要業務、表現及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營以下主要業務：(i) 物業開發與銷售；(ii) 物業管理服務；(iii) 商業物業投資與運營；及(iv) 房地產科技。

本集團於本年度按主要業務分部進行的表現分析載於合併財務報表附註5。

對本集團的業務、關鍵績效指標的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務可能的未來發展的揭示)，詳見本年報第2至3頁及第10至19頁所載「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。對本集團有重大影響的環境及社會事宜將根據上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》獨立刊發一份環境、社會及管治報告作披露。

業績

本集團於本年度之業績載於第83頁之合併綜合收益表。

末期股息

董事會建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(「**末期股息**」)(2021年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2023年5月22日本公司舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2023年6月1日名列本公司股東名冊上之股東(「**合資格股東**」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「**以股代息計劃**」)。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)聯交所上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於2023年7月7日或前後寄予合資格股東。預計現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於2023年8月8日或前後寄予合資格股東。

董事會報告(續)

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年5月17日至2023年5月22日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年5月16日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東身份，本公司將於2023年5月30日至2023年6月1日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年5月29日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於合併財務報表附註25。

優先認購權及稅收減免

組織章程細則或開曼群島法律均無有關優先認購權的條文，致令本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

本公司並未知悉本公司股東因持有本公司證券而享有的任何稅收減免。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於合併財務報表附註40及26。

於2022年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣4,540,118,000元(2021年：人民幣4,631,093,000元)。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註15。

無形資產

本集團於本年度的無形資產變動詳情載於合併財務報表附註18。

投資物業

於本年度，本集團投資物業的公平值虧損為人民幣281,754,000元，且已於合併財務報表中直接確認。

本集團於本年度的投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16。

發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註29。

借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註30。

資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於合併財務報表附註9。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於第190頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及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

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)

王全輝先生

林戈先生

張子良先生(於2022年3月25日獲委任並於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會上獲股東重選)

姚崑先生(於2022年3月25日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

根據組織章程細則第108(a)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數為準)須輪值退任，惟每名董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。退任董事合資格重選連任。

郝恒樂先生、何劍鋒先生及譚勁松先生將於股東週年大會上根據組織章程細則第108(a)條退任並符合資格重選連任。

董事會報告(續)

董事及高級管理層履歷詳情

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」章節。

董事服務合約

擬於股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂任何本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約或委任函(視情況而定)。

提名政策

本公司的提名政策載明提名委員會就委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出建議時所採納之主要甄選標準及原則，確保董事會在技能、經驗及多元化因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限)方面保持平衡，以切合本公司業務的要求。

薪酬政策

本公司訂立薪酬政策的原則為，僱員的薪酬待遇基於每位個別僱員之職務、職責、工作表現、資質及能力，本集團的業績表現以及現行市況及經濟狀況而釐定，以吸引及挽留本集團成功運營所需的高素質僱員。

本公司執行董事及高級管理層的薪酬待遇由薪酬委員會每年進行審閱，並基於各執行董事及高級管理人員的職務、職責、本集團的業績表現及同行業可資比較的公司基於現行市況所支付的薪酬待遇予以釐定。概無董事或其任何聯繫人將參與釐定其自身薪酬。獨立非執行董事的薪酬將由薪酬委員會每年進行審閱並向董事會作出建議以供最終審批。

退休計劃

本集團所運營的退休計劃詳情載於合併財務報表附註2.27。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除本年報「持續關連交易」章節另行披露外，於本年度任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立與本公司及其附屬公司業務有關，且董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約。

董事及高級職員之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司的每名董事及高級職員將就其因執行或擔任職務或與此有關的其他原因而可能蒙受或引致或相關的所有成本、費用、開支、損失及負債，均應獲本公司以其資產作出彌償保證。該條款於截至2022年12月31日止財政年度內及截至本年報日期一直有效。

董事及高級職員的責任保險

就因針對董事提出的申索產生的潛在成本及負債，本公司購買董事及高級職員責任保險以保障董事。

董事認購股份之權利

除購股權計劃(定義見下文)及受限制股份獎勵計劃(定義見下文)以及除本報告第68頁至69頁所載「董事權益」所披露者外，於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉購入本公司股份而取得利益之權利，亦無行使任何該等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體之該等權利。

股權掛鈎協議

除下文及本報告中合併財務報表附註28「以股份為基礎的付款」所披露者外，本公司於截至2022年12月31日止年度並無訂立任何股權掛鈎協議及於2022年12月31日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃，其於2020年股東週年大會日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**2020年購股權計劃**」)。2020年購股權計劃的主要條款概述如下：

2020年購股權計劃旨在使本集團能夠認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**合資格參與者**」)已經或可能對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向合資格參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與合資格參與者之間的長期關係。

根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)，除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新2020年購股權計劃的10%上限。當全面行使根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時，可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限，則不得授出購股權。

根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，每名合資格參與者於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間有權獲授購股權的最高數目不得超過本公司已發行股份總數的1%。倘進一步授出超出該上限的購股權，則須經其股東於股東大會上另行批准。

董事會報告(續)

根據2020年購股權計劃向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外，倘於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權合共超過本公司已發行股份總數的0.1%及總值(根據本公司股份於各授出日期的收市價計算)超過5百萬港元，則須經其股東於股東大會上批准。

行使價最少應為以下較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之現行面值。每次授出購股權的對價為1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)，須於授出購股權日期起計28天內支付，並須於行使相關購股權時全數支付行使價。

受上市規則及2020年購股權計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者發出要約時具體指定其認為合適的條件(包括但不限於合資格參與者及/或本公司須達到的任何績效目標及購股權在可獲行使前須最少持有的期限，如有)。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

由於2020年購股權計劃乃由本公司股東在2020年股東週年大會上批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，故2020年購股權計劃項下授出的任何購股權日後(如有)須遵守上市規則新第17章項下有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

董事會根據2020年購股權計劃，於2021年4月22日(「**2021購股權授出日期**」)向193位合資格參與者授出66,660,000份購股權，惟須達成由董事會釐定的表現指標後方可歸屬。該等購股權於2021購股權授出日期的公平值約為人民幣170.47百萬元，乃由獨立估值師根據重大不可觀察輸入數據使用二項式模型釐定。

截至2022年12月31日止年度，根據2020年購股權計劃已授出的購股權變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	可行使期限 (附註2)	每股行使價 港元	購股權數目					於2022年 12月31日 尚未行使
				於2022年	年內 已授出	年內 已行使	年內 已註銷	年內 已失效	
				1月1日 尚未行使					
董事									
郝恒樂先生	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	3,850,000	-	-	-	-	3,850,000
王全輝先生	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	770,000	-	-	-	-	770,000
林戈先生	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	616,000	-	-	-	-	616,000
張子良先生(於2022年 3月25日獲委任)	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	616,000	-	-	-	-	616,000
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	770,000	-	-	-	-	770,000
姚崑先生(於2022年 3月25日辭任)	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	616,000	-	-	-	-	616,000
小計				7,238,000	-	-	-	-	7,238,000
本集團僱員合計	22/04/2021	22/04/2023– 21/04/2027	18.376	20,867,000	-	-	-	(385,000)	20,482,000
小計				20,867,000	-	-	-	(385,000)	20,482,000
總計				28,105,000	-	-	-	(385,000)	27,720,000

附註：

- 於緊接2021購股權授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 待歸屬條件達成(包括達成表現指標)後，於2021購股權授出日期授出的第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使，第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。
- 截至2022年12月31日止年度，若干購股權因終止僱傭而失效。

截至2022年12月31日止年度，本公司並無授出任何購股權，且因僱傭終止導致385,000份購股權失效。於2022年1月1日及2022年12月31日，2021年購股權計劃項下可供授出的購股權總數分別為94,951,700份及95,336,700份。

於2022年12月31日，合共123,056,700股相關股份(包括餘下已授出但尚未行使的購股權)(相當於本公司於2023年3月24日已發行股本約9.08%)根據2020年購股權計劃可供發行。

有關詳情，請參閱本報告中合併財務報表附註28。

受限制股份獎勵計劃

董事會於2021年4月22日(「採納日期」)批准及採納一項由獨立受託人管理的受限制股份獎勵計劃，其於採納日期起至2031年4月21日止10年期間有效及生效(「**2021年股份獎勵計劃**」)。2021年股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

2021年股份獎勵計劃旨在使本集團能夠認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**獲選參與者**」)已經或可能對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向獲選參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵獲選參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為獲選參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與獲選參與者之間的長期關係。

根據2021年股份獎勵計劃可授出的股份數目上限合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)，而任何時間可向任何一名獲選參與者授出的未歸屬股份數目上限不得超過不時已發行股份總數的1%。

受上市規則及2021年股份獎勵計劃的條款及條件所規限，董事會可不時全權酌情選擇任何獲選參與者參與2021年股份獎勵計劃並對已授出的獎勵股份設定最短歸屬期。在釐定獲選參與者時，董事會須考慮的事項包括但不限於相關獲選參與者對本集團的現有及預期貢獻。

受限於董事會不時施加的任何額外代價，須自授出獎勵股份日期起計28日內支付接納費用1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)。

由於2021年股份獎勵計劃乃由董事會於2021年4月22日批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，故2021年股份獎勵計劃項下授出的任何獎勵股份日後(如有)須遵守上市規則新第17章項下有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

為鼓勵獲選參與者為本集團的長期增長及發展作出貢獻，在收取接納費用後，董事會根據2021年股份獎勵計劃，於2021年4月22日(「**2021獎勵股份授出日期**」)無償向31位獲選參與者授出5,225,000股獎勵股份；及於2022年5月13日(「**2022獎勵股份授出日期**」)無償向423位獲選參與者授出8,932,500股獎勵股份，惟須達成由董事會釐定的表現指標後方可歸屬。2021年股份獎勵計劃項下可供進一步授出的獎勵股份總數為111,236,700股獎勵股份，相當於本公司於2023年3月24日已發行股本約8.21%。

截至2022年12月31日止年度，根據2021年股份獎勵計劃已授出的獎勵股份變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	歸屬期 (附註2)	獎勵股份數目					於2022年 12月31日 尚未歸屬
			於2022年 1月1日 尚未歸屬	年內 已授出	年內 已歸屬 (附註3)	年內 已註銷	年內 已失效	
董事								
郝恒樂先生	22/04/2021	07/04/2022	385,000	-	(385,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	625,000	-	-	-	625,000
王全輝先生	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
林戈先生	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
張子良先生(於2022年3月25日 獲委任)	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
姚崑先生(於2022年3月25日 辭任)	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	75,000	-	-	-	75,000
小計			1,001,000	1,450,000	(1,001,000)	-	-	1,450,000
本集團僱員合計								
	22/04/2021	07/04/2022	1,886,500	-	(1,886,500)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	7,482,500	-	-	-	7,482,500
小計			1,886,500	7,482,500	(1,886,500)	-	-	7,482,500
總計			2,887,500	8,932,500	(2,887,500)	-	-	8,932,500

附註：

- 待收取接納費用後，本公司將無償授出獎勵股份。於緊接2021獎勵股份授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元；及於緊接2022獎勵股份授出日期前(即2022年5月12日)的每股收市價為13.64港元。獎勵股份於2022獎勵股份授出日期(即2022年5月13日)的公平值為每股13.94港元，此乃根據本公司股份於當日收市價釐定，而獎勵股份的公平值乃根據香港財務報告準則第2號計入年內的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本年報中綜合財務報表的附註28(以股份為基礎的付款)。
- 於2021獎勵股份授出日期授出的獎勵股份已於2022年4月7日獲准歸屬。待歸屬條件達成(包括達成表現指標)後，於2022獎勵股份授出日期授出的獎勵股份可於2023年4月1日(或董事會釐定的其他日期)予以歸屬。
- 就會計角度而言，於2021年12月31日(歸屬條件獲達成之日)，2021年股份獎勵計劃項下於2021獎勵股份授出日期授出的獎勵股份被視為已歸屬予獲選參與者。詳情請參閱本公司2021年度報告的合併財務報表附註28(以股份為基礎的付款)。

董事會報告(續)

截至2022年12月31日止年度，本公司授出合共8,932,500股獎勵股份。其中，受託人MRE D Limited以本集團提供的現金從市場上購買1,700,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予該等董事。就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2022年5月20日根據本公司股東於2021年6月4日本公司舉行的股東週年大會上授出的一般授權向另一受託人MRE T Limited(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共4,887,000股新股份，餘下的獎勵股份根據2021年股份獎勵計劃條款以未歸屬及/或被沒收的獎勵股份滿足。

有關詳情，請參閱本公司日期為2022年5月13日及2022年5月18日的公告及本報告合併財務報表附註28。

截至2022年12月31日止年度，2021年股份獎勵計劃項下授出的獎勵股份數目除以本公司於2022年已發行普通股加權平均數為0.69%。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2022年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,385,000 (附註1)	4,475,000 (附註2)	9,860,000	0.73%
王全輝先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	1,020,000 (附註2)	2,174,000	0.16%
林戈先生	實益擁有人	954,000 (附註1)	866,000 (附註2)	1,820,000	0.13%
張子良先生	實益擁有人	954,000 (附註1)	866,000 (附註2)	1,820,000	0.13%
何劍鋒先生	配偶權益	1,085,959,905 (附註3)	–	1,085,959,905	80.12%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.13%

附註：

1. 該等股份包括：(i)於2021年6月16日通過參與由獨立受託人管理的信託計劃無附加條件受讓由本公司控股股東盧德燕女士所持的股份，支付代價為每股14.354港元；及／或(ii)於2022年4月7日獲准歸屬本公司根據2021年股份獎勵計劃於2021獎勵股份授出日期授出的獎勵股份。詳情請參閱上文的「受限制股份獎勵計劃」。
2. 該等相關股份包括：(i)本公司根據2020年購股權計劃於2021購股權授出日期授出的購股權，賦予承授人權利於自2021購股權授出日期起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份；及／或(ii)本公司根據2021年股份獎勵計劃於2022獎勵股份授出日期授出的獎勵股份，賦予承授人權利可於2023年4月1日(或董事會釐定的其他日期)無償獲得本公司股份。詳情請參閱上文的「購股權計劃」及「受限制股份獎勵計劃」。
3. 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧德燕女士持有本公司權益中擁有權益。
4. 該百分比乃基於本公司於2022年12月31日之1,355,411,993股已發行股份計算。

除2020年購股權計劃、2021年股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

主要股東權益

除下文所披露者外，於2022年12月31日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,022,259,057	75.42%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,085,959,905	80.12%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,085,959,905	80.12%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,085,959,905	80.12%

董事會報告(續)

附註：

1. 盧德燕女士(「**盧女士**」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」)、美恒有限公司(「**美恒**」)及美域有限公司(「**美域**」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,022,259,057股、30,000,000股及33,700,848股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展(BVI)、美恒及美域所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於2022年12月31日之1,355,411,993股已發行股份計算。

不競爭契約

於2018年9月12日，我們的控股股東美的發展(BVI)、盧女士及何先生(統稱及各自為「**控股股東**」)為本公司的利益訂立不競爭承諾契約(「**不競爭契約**」)。根據不競爭契約，各控股股東已(其中包括)不可撤回及無條件地承諾，不會在中國大陸及香港與本集團的業務或投資活動構成競爭。

為符合不競爭契約之規定，各控股股東已向本公司提呈年度聲明，確認控股股東及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)(定義見上市規則)於本年度一直遵守不競爭契約之所有規定(「**有關聲明**」)。獨立非執行董事已審閱有關聲明，並信納控股股東及其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約之規定及履行不競爭契約。

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2020年8月3日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2020年貸款**」)。除上述初步金額外，2020年貸款其後分別增至1,050百萬港元及80百萬美元。截至2022年12月31日，2020年貸款累計已還款210百萬港元及16百萬美元。

於2021年6月28日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達3,300百萬港元及35百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2021年貸款**」)。

根據各融資協議的條文，倘(i)何先生及/或盧女士(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的51%以及保留本公司的管理控制權；及/或(ii)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使30%或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定的本公司控股股東，則屬「**控制權變動**」，金融機構可(其中包括)要求償還全部或部分2020年貸款及/或2021年貸款，連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額。

董事於競爭業務的權益

於本年度，董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務(「競爭業務」)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益如下：

本集團涵蓋以下主要業務：

- (i) 物業開發與銷售；
- (ii) 物業管理服務；
- (iii) 商業物業投資與運營，包括物業租賃、酒店運營及文化旅遊項目；及
- (iv) 房地產科技。

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
何劍鋒先生	美的控股有限公司	總裁	酒店
趙軍先生	美的控股有限公司 佛山市順德區君蘭控股發展有限公司	執行總裁 董事長兼總經理	酒店 酒店

美的控股有限公司(「美的控股」)由本公司控股股東何先生及盧女士直接全資擁有，並透過若干間接全資附屬公司(其中一間為佛山市順德區君蘭控股發展有限公司)擁有及經營高端酒店。

酒店投資及運營並非美的控股及本集團的主要業務。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業。我們亦參與經濟型及文化旅遊主題酒店的投資及營運，以增加我們的收益來源。該等經濟型及主題酒店的目標客戶分別為商務旅客及度假勝地遊客，這有別於美的控股所擁有及運營的豪華酒店的目標客戶。此外，董事會獨立於美的控股的董事會，且何劍鋒先生及趙軍先生無法個人控制董事會。另外，彼等完全知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，我們認為美的控股的酒店投資及運營業務與本集團業務的直接或間接競爭不大，而披露資料僅供參考。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，概無董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

董事會報告(續)

管理合約

於本年度，並無就本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立或存在任何合約(僱傭合約除外)。

控股股東於合約之權益

除已於本年報「持續關連交易」一節披露的內容外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何其他重大合約。

主要客戶與供應商

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2022年12月31日止年度，本集團前五大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的1.53%，其中最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.70%。

截至2022年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的9.22%，其中向最大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的2.73%。我們五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。

本公司董事或其任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知悉，擁有本公司已發行股本逾5%)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

可持續發展

本集團相信企業的可持續發展不僅在於合理管理環境及自然資源，亦在於構建和諧僱傭環境、確保與其客戶及供應商建立穩健的運營關係以及積極響應社區需求。

為恪守對環境的承諾及對利益相關方(包括僱員、客戶及供應商)利益的責任，本公司將根據上市規則附錄27所列明的《環境、社會及管治報告指引》獨立刊發一份環境、社會及管治報告。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未獲豁免的持續關連交易詳情如下：

2021 智慧家居科技產品框架購買協議

於2020年12月28日，本公司與美的集團股份有限公司(「美的集團公司」)訂立框架購買協議(「2021 智慧家居科技產品框架購買協議」)，期限自2021年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團與美的集團公司及其附屬公司(「美的集團」)之間有關向本集團提供廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居產品(包括廚房電器及盥洗設備等智慧家電)、安保監控產品及智慧娛樂產品以及其他相關配套產品(統稱「智慧家居科技產品」)的交易條款及條件。

根據2021智慧家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供智慧家居科技產品。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日的公告。

2022 工程建設框架協議

於2022年1月21日，本公司與美的控股訂立工程建設框架協議(「**2022 工程建設框架協議**」)，期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團向美的控股及其附屬公司或其聯繫人(「**美的控股集團**」)所擁有或控制用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供設計、工程建設管理的規劃與實施、智慧系統安裝，以及其他相關配套服務(統稱為「**工程建設服務**」)的交易條款及條件。

根據2022工程建設框架協議，本集團同意根據本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團提供工程建設服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月21日的公告。

2022 經修訂物業管理框架協議

於2022年1月21日，本公司與美的控股訂立物業管理框架協議(「**2022 物業管理框架協議**」)，期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團向美的控股集團所擁有或控制的工廠、產業園及員工宿舍等各類建築或經營場所提供物業管理以及其他相關配套服務(統稱為「**物業管理服務**」)的交易條款及條件。

鑒於物業管理服務的實際交易金額預期超出2022物業管理框架協議載列的年度上限，本公司於2022年10月21日與美的控股訂立經修訂物業管理框架協議(「**2022 經修訂物業管理框架協議**」)以修訂及重新設定截至2024年12月31日止三個年度的年度上限，並終止和取替2022物業管理框架協議。

根據2022經修訂物業管理框架協議，本集團同意根據本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團提供物業管理服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年10月21日的公告。

有關美的集團公司及美的控股的資料

美的集團公司乃一間根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市，其由美的控股及其一致行動人何先生共同持有約31.00%權益。美的控股乃一間於中國註冊成立的有限公司並由本公司控股股東何先生及盧女士分別直接全資持有94.55%及5.45%權益。美的集團公司及美的控股各自為何先生的聯繫人，因而為上市規則項下本公司的關連人士。

董事會報告(續)

持續關連交易的年度上限

下表載列本集團的前述持續關連交易各自於本年度的交易金額及於2022年的相關經批准年度上限：

交易	2022年的 年度上限 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元
向美的集團購買智慧家居科技產品	576,430	213,628
向美的控股集團提供工程建設服務	53,000	52,283
向美的控股集團提供物業管理服務	45,000	36,991

獨立非執行董事已審閱本集團於本年度的持續關連交易並確認該等持續關連交易乃：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款進行；及
3. 按照規管該等交易的相關協議進行，其條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會聘請本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「非審計或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的本集團持續關連交易的發現和總結。核數師向董事會確認其並無發現任何事實使其相信上文披露本集團截至2022年12月31日止年度的持續關連交易：

1. 未獲 貴公司董事會批准；
2. 就 貴集團提供貨品或服務所涉及的交易在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；
3. 在各重大方面沒有根據有關該等交易的協議進行；及
4. 超逾 貴公司訂立的全年上限。

本公司已將有關本集團截至2022年12月31日止年度持續關連交易的核數師函件副本送呈聯交所。本公司確認已就上文所述之本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

根據上市規則第14A.72條作出披露

2021智慧家居科技產品框架購買協議、2022工程建設框架協議及2022經修訂物業管理框架協議項下擬進行的持續關連交易構成香港財務報告準則項下的關聯方交易。誠如合併財務報表附註36(a)(i)及36(a)(ii)所載，於本年度，本集團與最終控制方及／或若干董事控制的實體訂立的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，惟因最低豁免水平根據上市規則第14A章均獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司已就上述關聯方交易遵守上市規則第14A章項下的適用披露規定，而除該等交易外，概無載於合併財務報表附註36的其他關聯方交易構成關連交易或持續關連交易。

遵守法律及法規

本集團已遵守對其有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年度，董事並不知悉任何不遵守對本集團運營造成重大影響之任何相關法律及法規的事件。

遵守標準守則及企業管治守則

有關遵守標準守則及企業管治守則之詳情，請參閱載於第42頁至58頁之企業管治報告。

公眾持股量

誠如本公司於2018年11月5日所公佈，聯交所先前已授予豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，於本公司根據超額配股權完成發行及配發超額配發股份後，本公司的最低公眾持股量為本公司已發行股本總額的16.01%。

根據於本年報日期可供本公司公開查閱且董事知悉的資料，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審計合併財務報表，該核數師任滿告退，並符合資格且願意膺聘連任。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

期後事項

報告期後的期後事項詳情，請參閱載於第19頁的「管理層討論與分析」章節。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2023年3月24日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美的置業控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第83至189頁的合併財務報表，包括：

- 於2022年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

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，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於一段時間內確認物業銷售所得收入
- 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入

請參閱合併財務報表附註2.30、4及5。

貴集團於銷售合約下的履約過程中所產出的資產對其而言具有不可替代用途，且 貴集團有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時， 貴集團於一段時間內確認物業銷售所得收入；除此之外， 貴集團在買家取得已竣工物業控制權的時點確認收入。截至2022年12月31日止年度， 貴集團物業銷售產生的收入為人民幣72,192,121,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣5,080,752,000元。

就所有物業銷售而言，由於與買家的合約限制， 貴集團無法更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此 貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有合格收款權（取決於銷售合約條款和銷售合約適用的法律解釋）涉及重大管理層判斷。

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合約中， 貴集團是否有合格收款權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- 了解並評估了管理層識別銷售合約有無合格收款權的程序。
- 複核了樣本銷售合同的關鍵條款以評估 貴集團現時的合格收款權。
- 評估了 貴集團聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。
- 獲得並複核了 貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對 貴集團合格收款權的影響。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

貴集團徵詢法律顧問關於銷售合約是否有合格收款權的意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，識別銷售合約有無合格收款權。

此外，就於一段時間內確認物業銷售所得收入而言，在年末，貴集團通過計量已完成履約義務的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至年末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。釐定估計總開發成本的完整性和在年末已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計，受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為於一段時間內確認物業銷售收入相關的潛在風險相對較高。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將於一段時間內確認的物業銷售所得收入作為一個關鍵審計事項。

關於整體開發成本預算的完整性和已完成履約義務進度的準確性，我們已採用抽樣的方式：

- (i) 對比了已竣工項目的實際建造成本與管理層先前的估計成本以評估管理層作出該會計估計的準確性、可靠性和成本估計方法的恰當性。
- (ii) 了解、評估和驗證了生成每個項目及物業單元成本基礎數據的內部控制以及通過考慮相關會計估計不確定性及其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險程度。
- (iii) 質疑了物業單元成本分攤基礎的合理性並檢查了其成本分攤的準確性。
- (iv) 在考慮物業類型和可銷售面積的基礎上，通過對比已竣工項目及物業單元的實際成本，質疑了在建項目及物業單元的成本預算的合理性。
- (v) 對比了在建項目及物業單元的整體預算開發成本與已通過管理層准予的預算。
- (vi) 通過檢查相關支持性文件及外部或內部監理工程師的報告(如有)，以驗證實際發生的開發成本。
- (vii) 檢查了物業單元的成本分攤及完工進度計算的準確性。

我們認為用以確定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的付款請求權，整體開發成本預算完整性，以及在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註2.11、2.12、4、19及20。

截至2022年12月31日，在建物業和已竣工待售物業的金額分別約為人民幣121,124,393,000元和人民幣18,290,098,000元，約佔貴集團總資產的55%。在建物業和已竣工待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。對2022年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撤減人民幣3,890,489,000元。

確定在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值涉及包括對銷售價格、預計達成銷售所需發生的銷售開支，以及在建物業的預期竣工成本作出的重大會計估計，同時受高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，我們認為在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計相關的固有風險相對較高。鑒於在建物業和已竣工待售物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值的評估是一項關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們取得管理層對在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值的評估，並實施下列審計程序：

- (i) 了解、評估和驗證了在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計的內部控制以及通過考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險程度。
- (ii) 採用抽樣的方式將相關在建物業和已竣工待售物業於本年度的實際銷售價格與管理層在以前年度的可變現淨值評估中所用的估計銷售價格進行比較，再考慮該結果以往的可靠性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估(續)

- (iii) 採用抽樣的方式，質疑了管理層所用關鍵會計估計的合理性：
- 銷售價格 — 我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
 - 銷售開支 — 我們將估計銷售開支佔相關物業價格的比率與 貴集團近年來實際平均銷售開支佔收入的比率進行比較。
 - 在建物業的預計竣工成本 — 我們將預計竣工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查相關的建築合同，或將預計竣工成本與 貴集團內同類型已竣工物業的實際成本進行比較。
- (iv) 檢查了截至2022年12月31日之可變現淨值計算以及在建物業及已竣工待售物業撇減的算術準確性。

我們認為在計算在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值中使用的關鍵假設能夠被可獲取的證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林崇雲先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2023年3月24日

合併綜合收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
收入	5	73,630,848	73,703,098
銷售成本	6	(62,324,407)	(60,207,635)
毛利		11,306,441	13,495,463
其他收入及其他(虧損)/收益 — 淨額	7	351,084	894,119
銷售及營銷開支	6	(2,367,284)	(2,662,865)
行政開支	6	(2,150,283)	(3,382,192)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.3	(308,858)	(322,646)
經營利潤		6,831,100	8,021,879
財務收益	9	440,125	720,994
融資成本	9	(483,871)	—
財務(成本)/收益 — 淨額	9	(43,746)	720,994
分佔合營企業及聯營公司業績	14	100,651	(23,353)
所得稅前利潤		6,888,005	8,719,520
所得稅開支	10	(3,311,232)	(3,416,710)
年內利潤		3,576,773	5,302,810
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		1,726,363	3,743,557
非控制性權益		1,850,410	1,559,253
年內綜合收益總額		3,576,773	5,302,810
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,726,363	3,743,557
非控制性權益		1,850,410	1,559,253
		3,576,773	5,302,810
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本	11	1.34	3.04
攤薄	11	1.34	3.04

以上合併綜合收益表應與相關附註一併閱讀。

合併資產負債表

	附註	於 12 月 31 日	
		2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,233,587	1,236,426
投資物業	16	4,978,645	3,355,218
使用權資產	17	335,009	390,643
無形資產	18	291,027	184,801
在建物業	19	487,405	379,460
於合營企業的投資	14(a)	13,285,687	16,841,500
於聯營公司的投資	14(b)	11,576,554	11,442,700
融資租賃應收款項		40,825	43,343
遞延所得稅資產	13	5,038,658	4,016,383
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	22	388,062	159,172
		37,655,459	38,049,646
流動資產			
存貨		164,749	146,366
合約資產及取得合約的成本	5	2,646,947	2,218,958
在建物業	19	120,636,988	147,830,961
已竣工待售物業	20	18,290,098	12,663,962
貿易及其他應收款項	21	36,653,229	42,715,075
預付稅項		9,477,341	10,694,849
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	22	23,075	3,500
受限制現金	23	4,530,269	7,907,985
原定到期日為三個月以上的定期存款	24	50,000	–
現金及現金等價物	24	21,810,599	26,288,551
		214,283,295	250,470,207
總資產		251,938,754	288,519,853
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	25	5,627,767	6,026,594
其他儲備	26	3,360,760	2,867,664
保留盈利	26	15,876,293	14,617,462
		24,864,820	23,511,720
非控制性權益		25,449,029	24,297,901
權益總額		50,313,849	47,809,621

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	29	8,232,320	5,635,782
銀行及其他借款	30	26,541,041	35,352,703
租賃負債	17	90,207	140,088
遞延所得稅負債	13	497,635	810,234
		35,361,203	41,938,807
流動負債			
合約負債	5	86,139,528	107,453,005
公司債券	29	5,142,229	4,873,724
銀行及其他借款	30	8,538,962	10,461,339
租賃負債	17	64,932	89,272
貿易及其他應付款項	31	58,359,483	68,959,924
即期所得稅負債		8,018,568	6,934,161
		166,263,702	198,771,425
負債總額		201,624,905	240,710,232
權益及負債總額		251,938,754	288,519,853

以上合併資產負債表應與相關附註一併閱讀。

載於第83至189頁的財務報表已於2023年3月24日獲董事會批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	附註	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控制性 權益	權益總額
		人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘		7,654,595	2,803,116	11,609,992	22,067,703	18,151,685	40,219,388
綜合收益							
年內利潤		-	-	3,743,557	3,743,557	1,559,253	5,302,810
年內綜合收益總額		-	-	3,743,557	3,743,557	1,559,253	5,302,810
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		-	736,087	(736,087)	-	-	-
就受限制股份獎勵計劃發行新股份		3,134	(3,134)	-	-	-	-
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值		-	164,132	-	164,132	-	164,132
就受限制股份獎勵計劃購回股份		-	(22,098)	-	(22,098)	-	(22,098)
收購並無包含業務的附屬公司		-	-	-	-	892,436	892,436
出售附屬公司		-	(1,500)	-	(1,500)	(1,698,967)	(1,700,467)
不改變控制權的情況下出售附屬公司股權		-	(8,019)	-	(8,019)	1,009,531	1,001,512
派付股東的股息		(1,631,135)	-	-	(1,631,135)	-	(1,631,135)
派付及應付非控制性權益的股息		-	-	-	-	(436,568)	(436,568)
非控制性權益注資		-	-	-	-	7,598,824	7,598,824
向非控制性權益收購附屬公司股權		-	(800,920)	-	(800,920)	(2,278,293)	(3,079,213)
贖回永續資本證券		-	-	-	-	(500,000)	(500,000)
與擁有人進行的交易總額		(1,628,001)	64,548	(736,087)	(2,299,540)	4,586,963	2,287,423
於2021年12月31日的結餘		6,026,594	2,867,664	14,617,462	23,511,720	24,297,901	47,809,621

合併權益變動表(續)

	附註	本公司擁有人應佔					權益總額 人民幣千元
		股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控制性	
		人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2022年1月1日的結餘		6,026,594	2,867,664	14,617,462	23,511,720	24,297,901	47,809,621
綜合收益							
年內利潤		-	-	1,726,363	1,726,363	1,850,410	3,576,773
年內綜合收益總額		-	-	1,726,363	1,726,363	1,850,410	3,576,773
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		-	490,459	(490,459)	-	-	-
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	25(a)	4,227	(4,227)	-	-	-	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值	26	-	82,107	-	82,107	-	82,107
就受限制股份獎勵計劃購回股份	26	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
收購未包含業務的附屬公司	39	-	-	-	-	1,266,863	1,266,863
出售附屬公司	38	-	(22,927)	22,927	-	(1,631,898)	(1,631,898)
派付股東的股息	25(b)	(403,054)	-	-	(403,054)	-	(403,054)
派付及應付非控制性權益的股息		-	-	-	-	(285,450)	(285,450)
非控制性權益注資		-	-	-	-	311,917	311,917
向非控制性權益收購附屬公司股權	35	-	(31,273)	-	(31,273)	(211,714)	(242,987)
贖回永續資本證券	27	-	-	-	-	(149,000)	(149,000)
與擁有人進行的交易總額		(398,827)	493,096	(467,532)	(373,263)	(699,282)	(1,072,545)
於2022年12月31日的結餘		5,627,767	3,360,760	15,876,293	24,864,820	25,449,029	50,313,849

以上合併權益變動表應與相關附註一併閱讀。

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	32	8,751,312	10,967,599
已付所得稅		(3,164,754)	(4,788,373)
已付利息		(2,542,195)	(2,972,046)
經營活動所得現金淨額		3,044,363	3,207,180
投資活動的現金流量			
收購附屬公司現金流入淨額	39	388,542	306,573
出售附屬公司現金(流出)/流入淨額	38	(319,384)	131,401
購買物業、廠房及設備		(69,024)	(110,209)
採購無形資產		(138,016)	(48,792)
於合營企業的投資		-	(3,948,281)
於聯營公司的投資		(511,200)	(5,247,198)
出售合營企業及聯營公司所得款項		380,685	867,665
自合營企業及聯營公司收取的股息		119,089	244,766
提供款項予合營企業及聯營公司		(929,968)	(2,955,715)
收回向合營企業及聯營公司所提供款項		5,805,419	12,622,738
出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項	32(b)	66,975	105,106
原定到期日為三個月以上的定期存款(增加)/減少	24	(50,000)	52,310
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(8,075,151)	(16,189,636)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		8,274,237	17,004,245
已收利息	9	440,125	604,623
投資活動所得現金淨額		5,382,329	3,439,596

合併現金流量表(續)

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		311,917	7,598,824
贖回永續資本證券的付款	27	(149,000)	(500,000)
收購附屬公司額外權益的付款	35	(235,921)	(2,630,228)
不改變控制權的情況下附屬公司擁有權權益出售所得款項		-	987,902
銀行及其他借款的所得款項	32(c)	14,469,949	28,119,587
償還銀行及其他借款	32(c)	(29,486,594)	(26,010,823)
發行公司債券所得款項	32(c)	7,731,392	1,711,456
償還公司債券	32(c)	(4,876,000)	(6,260,000)
就受限制股份獎勵計劃購買股份	28(a)	(21,043)	(22,098)
租金付款本金部分	32(c)	(83,988)	(84,086)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額	32(c)	(6,479)	(22,311)
派付股東的股息	25(b)	(403,054)	(1,631,135)
派付非控制性權益的股息		(198,724)	(197,228)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(12,947,545)	1,059,860
現金及現金等價物(減少)／增加淨額			
年初的現金及現金等價物		26,288,551	18,595,105
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)		42,901	(13,190)
年末的現金及現金等價物	24	21,810,599	26,288,551

以上合併現金流量表應與相關附註一併閱讀。

合併財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)，本公司的最終控制方為何享健先生(「何先生」)及盧德燕女士(「盧女士」)(「最終控制方」)。

除另有說明外，該等截至2022年12月31日止年度的合併財務報表以人民幣呈列並已由本公司董事會(「董事會」)於2023年3月24日批准刊發。

2. 重大會計政策概要

該附註列示編製該等合併財務報表時採納的重大會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內貫徹採納。財務報表為本集團(包括本公司及其附屬公司)報告。

2.1 編製基準

- (i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章(「香港公司條例」)的披露規定
本集團合併財務報表已按照香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。
- (ii) 歷史成本法
合併財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(「以公平值計量且其變動計入損益的金融資產」)及投資物業按公平值列賬除外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 持續經營基準

由於本年度中國房地產市場的波動性及其對預售表現的不利影響，本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2022年12月31日起至少十二個月內維持持續經營時，已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及可得融資來源，並考慮下列計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工待售物業的預售及銷售，以及加快銷售收入回款；該等措施包括但不限於行之有效的銷售推廣活動，以及密切監察其物業開發項目的建設過程，確保建設進度的達成及相關款項得以支付，且根據預售安排銷售的相關物業按計劃如期竣工及交付客戶，以便本集團能夠解除指定銀行賬戶的受限制預售收入以滿足其他財務義務；
- (ii) 截至2022年12月31日，本集團擁有中期票據的可用註冊額度合共約人民幣150億元，未動用的銀行授信額度合共約人民幣1,080億元。本公司董事認為，於2022年12月31日起的未來十二個月內，根據現行規則及規定，本集團將能夠通過發行上述中期票據獲得資金，並在需要時提取上述銀行授信額度；本集團亦將繼續以其可接受的成本尋求新的債務融資及銀行借款，以為清償其現有財務責任及未來營運及資本開支提供資金；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷成本及行政開支；及
- (iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會作出重大資本支出和土地收購。

本公司董事已審閱本集團自2022年12月31日起不少於12個月期間的現金流量預測。經考慮本集團營運預期產生的現金流量及其經營表現可能發生的變化、本集團現有及未來土地收購計劃、本集團上述中期票據註冊額度及未動用的銀行授信額度的持續可用性以及本集團根據現行規則及規例籌集新融資的能力，本公司董事認為，本集團將有充足的營運資金，可滿足其自2022年12月31日起12個月內到期的財務責任。因此，該等合併財務報表已按持續經營基準編製。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下修訂本或年度改進：

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架的引用
香港財務報告準則第16號之修訂本	與COVID-19相關租金寬免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	年度改進
會計指引第5號之修訂本	受共同控制業務合併之合併會計法

採納該等修訂本或年度改進對本集團之業績及財務狀況概無造成任何重大影響。

(v) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒布，惟尚未於2022年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

		於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號之修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及負債 相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對載有按要求償還條款之 定期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號	售後租回之租賃負債	2024年1月1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	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或投入	待定

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過指示實體業務的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

本集團採用會計處理的收購法將業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

於附屬公司業績及權益的非控制性權益分別列示於合併綜合收益表、權益變動表及資產負債表。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資按成本初步確認後以權益會計法入賬(參見下文(2.2.4))。

2.2.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。本集團僅有合營企業。

於合營企業的權益按成本初步確認後於合併資產負債表以權益法入賬(附註2.2.4)。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以確認本集團應佔被投資公司收購後損益及本集團應佔被投資公司其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值扣減。

如本集團應佔權益入賬投資虧損等於或超過應佔實體權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團代另一實體承擔責任或付款。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.4 權益法(續)

本集團與聯營公司及合營企業交易的未變現收益按本集團所佔該等實體權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

權益入賬投資的賬面值乃根據附註2.10所述政策進行減值測試。

2.2.5 擁有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益持有人的交易。擁有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值之間之調整以反映彼等於附屬公司之相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額於本集團權益持有人應佔權益中之單獨儲備項目內確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止就投資合併入賬或按權益入賬，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作於聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值成為初步賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

倘減少於合營企業或聯營公司的擁有權權益，惟保留共同控制或重大影響力，則在適當情況下，僅先前於其他綜合收益確認按比例分佔金額重新分類為損益。

2.3 業務合併

會計收購法乃用於入賬所有業務合併，不論權益工具或所收購的其他資產。收購附屬公司所轉讓對價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對被收購業務先前擁有人所產生的負債
- 本集團所發行股權
- 或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司的任何已有股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債(例外情況除外)，初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於所收購實體的任何非控制性權益，按公平值或非控制性權益按比例分佔所收購實體的可識別資產淨值計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

收購相關成本於產生時列為開支。

- 轉讓對價，
- 被收購實體任何非控制性權益金額，及
- 被收購實體任何先前股權在收購日期的公平值

超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認為議價購買。

凡遞延結清任何部分現金對價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或本公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於損益內「其他收入及收益—淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持作以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

(c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算，
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)，及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益確認。

於綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及借貸產生的匯兌差額於其他綜合收益內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊於估計可使用年期使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

租賃物業裝修按其可使用年期或租期(以較短者為準)折舊，惟本集團預期在租期以外使用資產則另論。

本集團於各報告期末審閱資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定。出售收益及虧損計入損益。

2.8 無形資產

(a) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期1至10年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(b) 研發開支

研究開支於產生時確認為開支。開發項目(與裝配式建築相關技術發展有關)產生的成本於符合下列準則時確認為無形資產：

- 完成裝配式建築相關技術發展以致其可供使用在技術上是可行的
- 管理層有意完成裝配式建築相關技術發展並進行使用或出售
- 有能力使用或出售裝配式建築相關技術
- 可證實裝配式建築相關技術將如何產生很可能出現的未來經濟利益
- 有足夠技術、財務及其他資源完成發展並使用或出售可用的裝配式建築相關技術，及
- 裝配式建築相關技術在發展期內應佔的支出能可靠計量。

不符合該等準則的其他發展支出在產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會在其後期間確認為資產。

(c) 商譽

商譽按附註2.3所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。各單位或單位組別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即營運分部。

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業，並非由本集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量，隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認，而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除，而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓，物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示可能減值，則會更頻密地進行測試。其他資產於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低層次組合，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。於各報告期末審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減預計達成銷售所需發生的銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。

2.12 已竣工待售物業

於年末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減預計達成銷售所需發生的銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於非持有供交易之權益工具投資而言，將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

2.13.2 確認及終止確認

所有以一般方式買賣的金融資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)予以確認。若從金融資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

2.13.3 計量

首次確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團按以下三種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.3 計量(續)

債務工具(續)

- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及為出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，有關資產按公平值計入其他全面收益計量。除於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損外，賬面值變動透過其他全面收益列賬。當金融資產終止確認，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至損益及於「其他收益 — 淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內確認。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

2.15 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信用風險有否大幅增加而定。附註3詳述本集團如何確定信用風險有否大幅增加。預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

2. 重大會計政策概要(續)

2.15 金融資產減值(續)

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信用風險特徵相若的合約資產及貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。本集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減預計達成銷售所需發生的銷售開支。

2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項按公平值確認時，初步會以無條件對價金額確認，除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，旨在收回合約現金流量，因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註21，及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1。

2.18 合約資產、取得合約的成本與合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

本集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本為取得合約的成本。

2.19 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所付代價(包括直接應佔增量成本(扣除所得稅))自本公司擁有人應佔權益扣除作庫存股份，直至有關股份被註銷或獲發行為止。倘隨後再發行有關普通股，任何已收代價(扣除任何直接應佔新增交易成本及相關所得稅影響)計入本公司擁有人應佔權益。

為受限制股份獎勵計劃而持有的股份作為庫存股披露，並自注資權益扣減。

2.21 永續資本證券

並無訂約責任以償還其本金額或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部分。

2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。與收益有關的政府補助，倘有關補助用於補償以後期間發生的相關開支或虧損，有關補助確認為遞延收益，並於相關成本發生期間的損益確認；倘有關補助用於補償本集團已經發生的相關開支或虧損，有關補助於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而未獲支付的負債。該等款項為無抵押。倘貿易及其他應收款項於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)到期，則款項呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從合併資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2.25 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和專項借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。以待用作合資格資產開支的專項借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營所在及賺取應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並考慮有否可能稅務機關將接納不確定的稅務處理方法。本集團根據最接近金額或預期價值計量其稅項結餘(視乎對不確定性解決方案提供更佳預測者而定)。

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，亦不入賬處理。遞延所得稅按截至報告期末已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額可用於利用暫時差額及虧損時方會確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團旗下公司可就投資合資格資產或相關合資格開支享有特殊稅項減免(如某地的研發稅項優惠制度或其他投資津貼)。本集團將該等津貼入賬列為稅項抵免，即津貼減去應付所得稅及即期稅項開支。結轉為遞延稅項資產的未申報稅項抵免確認為遞延稅項資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的補償福利乃透過購股權計劃、股份獎勵計劃及盧女士向合資格參與者轉讓股份向僱員提供。有關該等計劃的資料載於附註28。

(a) 購股權計劃

購股權計劃項下授出的購股權公平值確認為僱員福利開支，同時相應增加權益。將予支銷之總額乃參考授出購股權之公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及僱員於指定期間內留任實體)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員於一段特定期間保留或持有股份)的影響。

總開支於歸屬期內確認，歸屬期為所有指定歸屬條件須達成之期間。於各個期間結束時，實體根據非市場歸屬條件修訂其估計預期歸屬的獎勵股份數目。實體將對原來估計所作修訂而產生的影響(如有)於損益中確認，並對權益作出相應調整。

購股權計劃乃由集團僱員股份信託管理，而該信託已根據附註2.2所述原則合併。於購股權獲行使時，信託將適當數目的股份轉讓予僱員。所收款項(扣除任何直接應計交易成本)直接計入權益。

(b) 股份獎勵計劃

購股權計劃項下以零代價授予僱員之受限制股份之公平值於相關服務期間(即花紅對應之年度及股份之歸屬期)確認為開支。公平值乃於股份授出日計量，並於以股份為基礎的付款儲備中的權益確認。預期歸屬之股份數目乃基於非市場歸屬條件估計。於各個報告期期末修訂有關估計，而調整於損益及以股份為基礎的付款儲備確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，自沒收日期起，先前就有關股份確認的任何開支均予撥回。

集團僱員股份信託於授出日期在市場上收購受限制股份，並為僱員股份計劃持有該等受限制股份，直至該等首先股份獲歸屬(參見附註2.20)。

(c) 盧女士向合資格參與者轉讓股份

該等股份於授出日期獲即時歸屬。於授出日期，該等獎勵權益的公平值乃採取本公司股份於該日的市價減去獲選參與者承擔的各現金代價釐定，並確認為僱員福利開支，同時相應增加權益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末履行當前責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.30 收入確認

收入按本集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撇銷本集團旗下公司間銷售後列示。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的合格收款權。

倘資產控制權於一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現本集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量：

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.30 收入確認(續)

(b) 物業管理

本集團按每月提供物業管理服務的固定金額開具賬單，並按本集團有權開票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

(c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

2.31 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

2.32 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.33 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

2.34 租賃

(i) 本集團作為承租人

物業、廠房及設備租賃確認為使用權資產或投資物業，並於租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。此外，用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷，確認為土地使用權。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團以租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格為基準，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的不動產租賃而言，其選擇不將租賃及非租賃組成部分分開，而就此入賬為單獨租賃部分。

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

租賃條款按個別基準磋商，並包含多項不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議並無施加任何契約。租賃資產不可作為借款用途的抵押品。

租賃產生的資產及負債按現值基準進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款，使用開始日期的指數或比率進行初始計量
- 剩餘價值擔保項下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境中以類似條款、抵押及條件獲得類似價值使用權資產所需借入的資金須支付的利率。

為釐定增量貸款利率，本集團：

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

若個別承租人通過最近的融資或市場數據可獲得易觀察的攤銷貸款利率，且該利率與租賃的付款概況類似，則集團實體以該利率作為起點釐定增量借款利率。

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

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

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減獲得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。倘本集團合理地確定行使採購權利，使用權資產在相關資產可使用年期内折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按照直線法於損益中確認為開支。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。

此外，土地租賃乃確認為土地使用權。本集團將香港會計準則第40號投資物業的公平值模型應用於其投資物業，並將該公平值模型應用於符合香港會計準則第40號投資物業定義的使用權資產。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

(ii) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

融資租賃指本集團(作為出租人)將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人租賃。於租期開始時，本集團將本集團應收的最低租賃款項確認為融資租賃應收款項，並將無擔保剩餘價值記錄為同一類別資產。(a)最低租賃款項及無擔保剩餘價值的總和與(b)其現值(於合併資產負債表中作為融資租賃應收款項—淨額呈報)之間的差額，確認為未賺取財務收益。最低租賃款項指租期內承租人須或可能須支付的款項，加上承租人或與出租人無關的人士向出租人擔保的任何剩餘價值。

未賺取財務收益乃使用實際利率法於租賃期內分配至各期間，並於各會計期間在財務收益與償還資本之間分配各項租金，令財務收益確認為出租人於租賃淨投資的固定週期回報率(隱含實際利率)。初始直接成本(如磋商及安排租賃所增加及直接應佔的佣金、法律費用及內部成本)已計入融資租賃應收款項的初始計量，並減少租賃期內所確認的收入金額。

倘一項租賃不會將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該項租賃分類為經營租賃。根據經營租賃自承租人所得款項(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於合併綜合收益表內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人(續)

本集團(作為出租人)於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。

(iii) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- 倘主租賃乃短期租賃而該實體為承租人，則分租應分類為經營租賃
- 否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

2.35 股息分派

就於報告期末或之前已宣派，經適當授權且不再由實體自行決定但於報告期末未分派的任何股息款額計提撥備。

2.36 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額及
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

3. 財務風險管理

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對本集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。本集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。本集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。本集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。本集團並無其他重大外匯風險。

本集團於各資產負債表日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於 12 月 31 日	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
港元	184,343	667,353
美元	6,237	85,463
	190,580	752,816

負債	於 12 月 31 日	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
港元	4,499,552	5,368,473
美元	689,495	733,206
	5,189,047	6,101,679

於損益確認的匯兌(虧損)/收益總淨額為：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
計入其他收益 — 淨額的外匯收益淨額	20,880	6,871
計入融資(成本)/收入 — 淨額的外幣借款的匯兌(虧損)/收益	(483,871)	116,371
於年內所得稅前利潤確認的外匯(虧損)/收益總淨額	(462,991)	123,242

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，就匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤變化 增加/(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	215,760	235,056
貶值5%	(215,760)	(235,056)
人民幣兌美元：		
升值5%	34,163	32,387
貶值5%	(34,163)	(32,387)

3.1.2 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

按浮動利率獲得之借款令本集團面臨現金流量利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。本集團密切監察利率走勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。目前，本集團並無使用任何利率掉期安排。

於2022年12月31日，本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額約為人民幣23,947,799,000元(2021年：人民幣30,606,385,000元)。於2022年12月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則截至2022年12月31日止年度的利息費用將增加/減少約人民幣119,739,000元(2021年：人民幣153,032,000元)。

3.1.3 信用風險

本集團面臨主要與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行(均為高信貸質量金融機構)。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

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。此外，本集團定期審計每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄、過往經驗及可得前瞻性資料，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。

董事認為，本集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

本集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

本集團預期信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信用損失撥備的基礎
正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撤銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撤銷資產

本集團通過及時就預期信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預期信用損失率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用損失計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

為計量預期信用損失，貿易應收款項及合約資產已按共同信用風險特徵及發票日期進行分組。合約資產與銷售物業產生的未開票金額有關，並與同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率與合約資產的損失率合理相若。

各賬齡區間的歷史損失率根據應收款項透過連續拖欠階段進展至撤銷的概率得出。歷史損失率調整為預期損失率，以反映有關影響對手方結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.70%。於2022年12月31日，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

於2022年及2021年12月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2022年12月31日					
預計損失率	0.70%	8.00%	12.00%	15%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	414,590	148,135	189,082	408,066	1,159,873
損失撥備金額(人民幣千元)	2,902	11,851	22,690	109,821	147,264
	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2021年12月31日					
預計損失率	0.60%	6.00%	12.00%	13%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	806,127	176,098	299,140	161,277	1,442,642
損失撥備金額(人民幣千元)	4,837	10,566	35,897	61,829	113,129

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2022年及2021年12月31日，貿易應收款項(不包括預付款項及押金)的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方款項) 人民幣千元
於2021年1月1日	36,434
於損益確認計提損失撥備金額	76,695
於2021年12月31日	113,129
於2022年1月1日	113,129
於損益確認計提損失撥備金額	34,135
於2022年12月31日	147,264

截至2022年及2021年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與貿易應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2022年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣1,159,873,000元(2021年：人民幣1,442,642,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,012,609,000元(2021年：人民幣1,329,513,000元)。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

於2022年及2021年12月31日，其他應收款項的內部信用評級為正常。本集團使用12個月預計損失法評估該等應收款項的預期信用損失。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

其他應收款項(不包括預付款項及押金)的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付 款項及押金) 人民幣千元
於2021年1月1日	136,365
於損益確認計提損失撥備金額	245,951
於2021年12月31日	382,316
於2022年1月1日	382,316
於損益確認計提損失撥備金額	274,723
於2022年12月31日	657,039

管理層認為所有該等金融資產的信用風險低，故年內僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低。

截至2022年及2021年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與其他應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2022年及2021年12月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方款項	10,526,880	16,457,054
應收非控制性權益款項	17,020,015	12,946,411
應收第三方款項(包括押金及其他)	6,095,992	10,311,242
	33,642,887	39,714,707

於本年內，本集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金,及根據預期現金流量監察本集團現金之滾存預測。由於相關業務的動態特性,本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業及更靈活定價以加快銷售。本集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日期本集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日					
公司債券	5,802,687	6,107,136	2,642,613	-	14,552,436
銀行及其他借款	9,984,724	15,998,858	9,512,675	3,810,752	39,307,009
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	55,327,015	-	-	-	55,327,015
租賃負債	66,969	50,218	47,638	11,141	175,966
	71,181,395	22,156,212	12,202,926	3,821,893	109,362,426
財務擔保	87,470,581	3,113,847	2,763,331	1,476,642	94,824,401
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日					
公司債券	5,228,209	5,263,439	501,953	-	10,993,601
銀行及其他借款	12,444,526	13,838,637	21,211,110	4,205,474	51,699,747
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	65,801,263	-	-	-	65,801,263
租賃負債	90,052	62,239	87,617	20,440	260,348
	83,564,050	19,164,315	21,800,680	4,225,914	128,754,959
財務擔保	92,848,962	4,295,765	4,780,411	620,980	102,546,118

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益相關者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

本集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款總額(附註29及30)	48,454,552	56,323,548
減：現金及現金等價物(附註24)	(21,810,599)	(26,288,551)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	(50,000)	-
受限制現金(附註24)	(4,530,269)	(7,907,985)
借款淨額	22,063,684	22,127,012
權益總額	50,313,849	47,809,621
淨債務與權益比率	44%	46%

於2022年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於權益總額上升。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2022年及2021年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	-	-	411,137	411,137
於2021年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註22)	-	-	162,672	162,672

- (i) 本集團之財務部門就財務報告目的(包括第三級公平值)進行金融資產估值。財務部門直接向執行董事匯報。執行董事及財務部門須每六個月就估值結果至少進行一次討論，與本集團之中期及年度報告日期一致。

下表載列截至2022年及2021年12月31日止期間第3級工具的變動：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	162,672	1,096,084
添置	8,375,151	16,189,636
出售附屬公司(附註38)	(52,700)	(21,299)
收購附屬公司(附註39)	191,567	-
公平值變動(附註7)	8,684	57,596
出售	(8,274,237)	(17,159,345)
於12月31日的期末結餘	411,137	162,672

(ii) 投資物業的公平值估計

本集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註16。

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具

	於2022年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
	合併資產負債表所示資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	34,906,200	34,906,200
受限制現金(附註24)	-	4,530,269	4,530,269
現金及現金等價物(附註24)	-	21,810,599	21,810,599
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	50,000	50,000
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	411,137	-	411,137
融資租賃應收款項	-	40,825	40,825
總計	411,137	61,337,893	61,749,030

	於2021年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
	合併資產負債表所示資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	41,224,717	41,224,717
受限制現金(附註24)	-	7,907,985	7,907,985
現金及現金等價物(附註24)	-	26,288,551	26,288,551
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	162,672	-	162,672
融資租賃應收款項	-	43,343	43,343
總計	162,672	75,464,596	75,627,268

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2022年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註29)	13,374,549	-	13,374,549
銀行及其他借款(附註30)	35,080,003	-	35,080,003
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註31)	55,327,015	-	55,327,015
租賃負債(附註17)	155,139	-	155,139
總計	103,936,706	-	103,936,706

	於2021年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註29)	10,509,506	-	10,509,506
銀行及其他借款(附註30)	45,814,042	-	45,814,042
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註31)	65,801,263	-	65,801,263
租賃負債(附註17)	229,360	-	229,360
總計	122,354,171	-	122,354,171

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的合格收款權的情況下，本集團按在一段時間內確認出售中國物業所得收入；此外，本集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。就全部物業銷售而言，由於與買家的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的合格收款權(取決於銷售合約條款和規管銷售合約的適用法律解釋)涉及重大管理層判斷。評估本集團對銷售合約是否可行使合格收款權時，本集團已徵詢法律顧問關於可否行使合格收款權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行合格收款權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約識別為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新檢討其判斷，以識別及評估有否任何可影響本集團之合格收款權以及銷售合同會計處理規定的情況。

本集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至報告期末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。本集團根據物業類型及可售面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性和在報告日期已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團已確認的收入產生影響。作出上述估計時，本集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

(b) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

本集團根據基於在建物業及已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。在建物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去進行銷售所必要的預計銷售開支及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去預計達成銷售所需發生的銷售開支確定。釐定在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時，需要對銷售價格、達成銷售所需發生的銷售開支，以及在建物業的竣工成本作出重大會計估計，該等估計存在高度估計不確定性。根據管理層的評估，2022年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣3,890,489,000元(2021年12月31日：人民幣2,689,040,000元)。

(c) 投資物業公平值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關判斷及假設詳情披露於附註16。

合併財務報表附註(續)

4. 重要會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(e) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而本集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。本集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

(f) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。有關主要假設的詳情及所採用的輸入數據均於附註3.1的表格中披露。

5. 收入及分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

年內，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

5. 收入及分部資料(續)

截至2022年及2021年12月31日止各年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業開發及銷售	72,192,121	72,518,121
物業管理服務	1,142,112	908,690
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	195,407	135,480
— 酒店營運	8,254	8,260
— 文化旅遊項目	92,954	132,547
	73,630,848	73,703,098

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	67,111,369	64,648,676
— 於一段時間內確認	5,080,752	7,869,445
	72,192,121	72,518,121
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	1,243,320	1,049,497
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	195,407	135,480
	73,630,848	73,703,098

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

合併財務報表附註(續)

5. 收入及分部資料(續)

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	1,148,069	866,380
取得合約的成本(ii)	1,498,878	1,352,578
總合約資產及取得合約的成本	2,646,947	2,218,958

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2022年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣1,019,803,000元(2021年：人民幣718,198,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債	86,139,528	107,453,005

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。

於2022年12月31日，有關合約銷售的物業買家預付款項的增值稅人民幣7,706,783,000元(2021年：人民幣9,472,285,000元)於其他應付稅項確認。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	57,411,558	58,593,603

5. 收入及分部資料(續)

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預計於一年內確認	69,894,983	67,213,965
預計於一年後確認	21,653,403	53,966,935
	91,548,386	121,180,900

於2022年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣69,894,983,000元乃根據本集團截至2022年12月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

6. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	59,246,511	58,015,823
僱員福利開支(附註8)	2,261,821	2,806,736
營銷及廣告開支	684,240	1,002,272
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,854,886	1,473,447
取得合約的成本攤銷(附註5(a))	1,019,803	718,198
銀行手續費	266,630	427,133
稅項及附加費	481,173	465,291
差旅及招待開支	99,313	145,452
辦公室開支	63,088	52,533
專業服務及諮詢費用	104,976	331,651
折舊及攤銷	153,385	180,193
核數師酬金	7,280	9,080
— 年度審計服務	7,000	6,600
— 非審計服務	280	2,480
其他	598,868	624,883
總計	66,841,974	66,252,692

合併財務報表附註(續)

7. 其他收入及其他(成本)/收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	371,780	556,719
政府補貼收入	77,987	28,890
賠償收入(附註(a))	48,282	122,067
	498,049	707,676
其他(成本)/收益 — 淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益	8,684	57,596
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的(虧損)/收益(附註16)	(281,754)	12,532
出售附屬公司虧損(附註38)	(47,868)	(8,985)
出售合營企業及聯營公司收益	35,105	90,411
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(9,347)	(3,097)
匯兌收益淨額	20,880	6,871
以折讓價格收購資產之收益(附註(b))	165,230	—
其他	(37,895)	31,115
	(146,965)	186,443
其他收入及其他(虧損)/收益 — 淨額	351,084	894,119

(a) 主要指未能按與本集團訂立的建設協議履行責任的建設方賠償收入。

(b) 於本年度內，本集團一間合營企業之其中一名股東退出其於合營企業之投資並將其授予合營企業之股東貸款以折讓價格轉讓予本集團，由此產生人民幣165,230,000元之收益。

8. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	2,455,080	3,199,085
退休金成本 — 法定退休金	135,168	154,790
以股份為基礎的補償(附註28)	82,107	164,132
	2,672,355	3,518,007
減：於在建物業撥作資本的款項	(410,534)	(711,271)
	2,261,821	2,806,736

8. 僱員福利開支(續)

(a) 退休金計劃 — 定額供款計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2022年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(2021年：一名)董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。年內應付其餘四名(2021年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金及其他福利	19,158	27,106
退休金成本 — 法定退休金	167	145
以股份為基礎的補償開支	12,121	21,697
	31,446	48,948

薪酬範圍如下：

薪酬範圍	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
8,000,001 港元至 8,500,000 港元	1	—
9,000,001 港元至 9,500,000 港元	2	—
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1	—
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	—	1
14,000,001 港元至 14,500,000 港元	—	1
16,000,001 港元至 16,500,000 港元	—	1
16,500,001 港元至 17,000,000 港元	—	1
	4	4

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或離職補償。

合併財務報表附註(續)

9. 財務(成本)/收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,103,053)	(2,355,290)
— 公司債券	(479,420)	(543,372)
— 租賃負債(附註17)	(7,513)	(15,644)
	(2,589,986)	(2,914,306)
減：		
— 資本化利息	2,589,986	2,914,306
	-	-
— 融資活動匯兌虧損淨額	(483,871)	-
	(483,871)	-
財務收益		
— 利息收入	440,125	604,623
— 融資活動匯兌收益淨額	-	116,371
	440,125	720,994
財務(成本)/收益 — 淨額	(43,746)	720,994

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,721,597	3,065,075
— 土地增值稅	1,876,873	1,334,810
	4,598,470	4,399,885
遞延所得稅(附註13)		
— 企業所得稅	(1,287,238)	(983,175)
	3,311,232	3,416,710

10. 所得稅開支(續)

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所得稅前利潤	6,888,005	8,719,520
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,722,001	2,179,880
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	(25,163)	5,838
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(9,556)	108,357
無須課稅收入	(103,999)	(38,925)
不可抵稅費用	306,557	96,456
可扣減所得稅的土地增值稅	(469,218)	(333,703)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	13,737	63,997
土地增值稅	1,876,873	1,334,810
所得稅開支	3,311,232	3,416,710

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國大陸稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2022年12月31日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣16,496,683,000元(2021年：人民幣15,116,196,000元)，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

合併財務報表附註(續)

11. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算(附註28)。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	1,726,363	3,743,557
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,285,410	1,229,698
每股盈利—基本(每股人民幣元)	1.34	3.04

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄股份而計算。

截至2022年12月31日止年度，本集團擁有兩類潛在普通股，即附註28(a)所述的受限制股份及附註28(b)所述的購股權。

本公司根據尚未行使受限制股份及購股權所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平值(按期內本公司股份之平均市場股價而定)購入之股份數目。上文所述計算所得之股份數目與假設購股權獲行使及受限制股份獲歸屬而已發行之股份數目相比較。

於2021年4月22日，本公司向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權。購股權不具攤薄作用，乃因購股權行使價高於2022年12月31日之普通股公平市價。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,726,363	3,743,557
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,285,410	1,229,698
調整受限制股份(千股)	3,078	3,146
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	1,288,488	1,232,844
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	1.34	3.04

12. 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	968,599	1,614,743

董事會建議自本公司的股份溢價賬中派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2021年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於2023年5月22日將召開之本公司股東週年大會上(「股東週年大會」)批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2023年6月1日名列本公司股東名冊上之股東(「合資格股東」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。此等合併財務報表並未反映此項應付股息。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

13. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內實現	1,862,848	1,409,038
— 將於12個月後實現	3,454,283	3,002,463
	5,317,131	4,411,501
遞延稅項負債		
— 將於12個月內清償	217,311	353,375
— 將於12個月後清償	558,797	851,977
	776,108	1,205,352
	4,541,023	3,206,149

合併財務報表附註(續)

13. 遞延所得稅(續)

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	4,411,501	3,741,795
收購附屬公司(附註39)	155,662	104,340
出售附屬公司(附註38)	(108,026)	(38,388)
於損益確認	857,994	603,754
年末	5,317,131	4,411,501
抵銷遞延稅項負債	(278,473)	(395,118)
遞延稅項資產淨額	5,038,658	4,016,383

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

變動	銷售開支 及成本 的可扣稅		資產減值	抵銷 未變現利潤	遞延收入	應計		總計
	稅項虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元				土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2020年12月31日	1,908,697	16,667	558,249	41,119	19,005	1,193,620	4,438	3,741,795
收購附屬公司	104,340	-	-	-	-	-	-	104,340
出售附屬公司	(38,388)	-	-	-	-	-	-	(38,388)
於損益確認	326,576	-	230,085	124,634	(11,629)	(72,172)	6,260	603,754
於2021年12月31日	2,301,225	16,667	788,334	165,753	7,376	1,121,448	10,698	4,411,501
收購附屬公司(附註39)	155,662	-	-	-	-	-	-	155,662
出售附屬公司(附註38)	(108,026)	-	-	-	-	-	-	(108,026)
於損益確認	498,519	(16,667)	375,688	(42,074)	(2,830)	50,080	(4,722)	857,994
於2022年12月31日	2,847,380	-	1,164,022	123,679	4,546	1,171,528	5,976	5,317,131

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2022年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣144,567,000元(2021年：人民幣130,830,000元)確認遞延所得稅資產人民幣578,268,000元(2021年：人民幣523,320,000元)。該等稅項虧損將至2027年(2021年：2026年)(包括相關年度)屆滿。

13. 遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	1,205,352	1,584,773
於損益確認	(429,244)	(379,421)
年末	776,108	1,205,352
抵銷遞延稅項資產	(278,473)	(395,118)
遞延稅項負債淨額	497,635	810,234

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	於一段時間內				總計 人民幣千元
	在建物業 估值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公平值 收益/(虧損) 人民幣千元	確認的 合約收入及 合約成本 人民幣千元	未來將 分派利潤 預提所得稅 人民幣千元	
於2020年12月31日	772,490	81,281	681,002	50,000	1,584,773
於損益確認	(73,217)	(11,278)	(294,926)	-	(379,421)
於2021年12月31日	699,273	70,003	386,076	50,000	1,205,352
於損益確認	(129,532)	(71,171)	(228,541)	-	(429,244)
於2022年12月31日	569,741	(1,168)	157,535	50,000	776,108

14(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	16,841,500	12,511,758
自投資附屬公司轉撥(附註38)	614,178	1,491,002
自投資聯營公司轉撥(附註14(b))	-	500,000
其他添置	27,516	4,066,031
轉撥至附屬公司的投資(附註39)	(1,635,222)	(810,427)
轉撥至聯營公司的投資(附註14(b))	(1,170,387)	-
出售	(1,241,586)	(680,746)
自合營企業收取的股息	(519,934)	(239,875)
分佔業績	369,622	3,757
於12月31日	13,285,687	16,841,500

合併財務報表附註(續)

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列於2022年12月31日對本集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2022年 12月31日
紹興市美越房地產發展有限公司 (「紹興美越」)	中國紹興	物業開發	51%

下表載列紹興美越的財務資料概要。

	於12月31日／截至該日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	18,799	62,537
貿易及其他應收款項	359,317	2,453
在建物業	2,800,362	2,487,628
預付稅項	297,418	212,880
	3,475,896	2,765,498
非流動資產		
物業、廠房及設備	61	11
遞延所得稅資產	3,590	815
總資產	3,479,547	2,766,324
負債		
流動負債		
合約負債	15,570	–
貿易及其他應付款項	128,118	126,388
其他負債	9,353	14,925
	153,041	141,313
非流動負債		
銀行及其他借款	810,000	100,000
遞延所得稅負債	16	–
負債總額	963,057	241,313
資產淨值	2,516,490	2,525,011
賬面值對賬：		
期初資產淨值	2,525,011	–
添置	–	2,527,620
年內虧損	(8,521)	(2,609)
期末資產淨值	2,516,490	2,525,011
本集團分佔百分比	51%	51%
本集團分佔賬面值	1,283,410	1,287,756

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列紹興美越的綜合收益概要。

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
收入	684	-
銷售成本	(813)	-
銷售及營銷開支	(11,171)	(973)
行政開支	(467)	(270)
其他收益/(虧損) — 淨額	487	(2,181)
所得稅開支	2,759	815
年內虧損及綜合虧損總額	(8,521)	(2,609)

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	12,002,277	14,345,596
分佔年內溢利	373,968	57,140
分佔年內綜合收益總額	373,968	57,140

於 2022 年及 2021 年 12 月 31 日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註 33)。

合併財務報表附註(續)

14(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	11,442,700	6,824,011
自投資附屬公司轉撥(附註38)	90,965	–
自投資合營企業轉撥(附註14(a))	1,170,387	–
其他添置	1,320,863	5,247,198
轉撥至附屬公司的投資(附註39)	(1,314,124)	–
轉撥至合營企業的投資(附註14(a))	–	(500,000)
出售	(795,904)	(96,508)
自合營企業收取的股息	(69,362)	(4,891)
分佔業績	(268,971)	(27,110)
期末結餘	11,576,554	11,442,700

下表載列於2022年12月31日對本集團屬重大的聯營公司詳情：

	註冊及營運地點	主要業務	於2022年 12月31日
無錫和璟房地產開發有限公司 (「無錫和璟」)	中國無錫	物業開發	45.56%
紹興智旭企業管理有限責任公司 (「紹興智旭」)	中國紹興	物業開發	49.00%

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下文載列無錫和環的財務資料概要。

	於 12 月 31 日 / 截至該日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	162,019	1,012
貿易及其他應收款項	3,689,098	3,478,289
在建物業	1,313,041	1,125,046
預付稅項	29,895	884
	5,194,053	4,605,231
非流動資產		
物業、廠房及設備	159	168
遞延所得稅資產	3,620	937
總資產	5,197,832	4,606,336
負債		
流動負債		
合約負債	223,967	–
貿易及其他應付款項	252,577	551,147
其他負債	151,707	–
	628,251	551,147
非流動負債		
銀行及其他借款	518,571	–
遞延所得稅負債	967	–
負債總額	1,147,789	551,147
資產淨值	4,050,043	4,055,189
賬面值對賬：		
期初資產淨值	4,055,189	–
添置	–	4,058,000
年內虧損	(5,146)	(2,811)
期末資產淨值	4,050,043	4,055,189
本集團分佔百分比	45.56%	45.56%
本集團分佔賬面值	1,845,200	1,847,544

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(6,045)	(2,400)
行政開支	(806)	(255)
其他(虧損)/收益 — 淨額	(10)	781
所得稅開支	1,715	(937)
年內虧損及綜合虧損總額	(5,146)	(2,811)

合併財務報表附註(續)

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下表載列紹興智旭的財務資料概要。

	於12月31日／截至該日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	526,497	458,455
貿易及其他應收款項	2,501,748	2,501,367
在建物業	3,339,342	3,013,804
預付稅項	77,024	42,651
	6,444,611	6,016,277
非流動資產		
物業、廠房及設備	53	139
總資產	6,444,664	6,016,416
負債		
流動負債		
合約負債	2,327,986	1,255,792
貿易及其他應付款項	143,889	132,428
	2,471,875	1,388,220
非流動負債		
銀行及其他借款	1,612,000	2,211,900
負債總額	4,083,875	3,600,120
資產淨值	2,360,789	2,416,296
賬面值對賬：		
期初資產淨值	2,416,296	2,520,400
年內虧損	(55,507)	(104,104)
期末資產淨值	2,360,789	2,416,296
本集團分佔百分比	49.00%	50.00%
本集團分佔賬面值	1,156,787	1,208,148

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(36,565)	(31,415)
行政開支	(23,868)	(72,932)
其他收益－淨額	4,926	243
年內虧損及綜合虧損總額	(55,507)	(104,104)

14(b). 於聯營公司的投資(續)

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	8,574,567	9,595,156
分佔年內虧損	(239,428)	(25,829)
分佔年內綜合虧損總額	(239,428)	(25,829)

於 2022 年及 2021 年 12 月 31 日，並無有關本集團所持聯營公司權益的重大承諾，而聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註 33)。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2021 年 1 月 1 日						
成本	1,095,864	245,224	34,508	16,523	176,042	1,568,161
累計折舊	(130,362)	(99,850)	(30,443)	–	(67,310)	(327,965)
賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196
截至 2021 年 12 月 31 日止年度						
期初賬面淨值	965,502	145,374	4,065	16,523	108,732	1,240,196
自在建物業轉撥	76,438	–	–	–	–	76,438
內部轉撥	2,164	–	–	(8,044)	5,880	–
其他添置	6,075	52,435	2,611	21,870	27,218	110,209
其他出售	(8,753)	(34,264)	(1,005)	(8,260)	(6,139)	(58,421)
折舊	(69,909)	(38,645)	(4,410)	–	(19,032)	(131,996)
期末賬面淨值	971,517	124,900	1,261	22,089	116,659	1,236,426
於 2021 年 12 月 31 日						
成本	1,171,788	263,395	36,114	22,089	203,001	1,696,387
累計折舊	(200,271)	(138,495)	(34,853)	–	(86,342)	(459,961)
賬面淨值	971,517	124,900	1,261	22,089	116,659	1,236,426

合併財務報表附註(續)

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度						
期初賬面淨值	971,517	124,900	1,261	22,089	116,659	1,236,426
自在建物業轉撥	65,894	-	-	-	-	65,894
內部轉撥	1,774	10,072	132	(19,337)	7,359	-
其他添置	561	23,446	2,975	21,559	20,483	69,024
其他出售	(2,301)	(11,914)	(1,017)	(8,532)	(6,027)	(29,791)
折舊	(51,715)	(33,697)	(2,259)	-	(20,295)	(107,966)
期末賬面淨值	985,730	112,807	1,092	15,779	118,179	1,233,587
於2022年12月31日						
成本	1,232,724	262,600	31,095	15,779	221,532	1,763,730
累計折舊	(246,994)	(149,793)	(30,003)	-	(103,353)	(530,143)
賬面淨值	985,730	112,807	1,092	15,779	118,179	1,233,587

自損益扣除或資本化於在建物業的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售及營銷開支	6,487	8,114
行政開支	71,597	87,751
銷售成本	13,520	13,873
在建物業	16,362	22,258
	107,966	131,996

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣249,407,000元(2021年：人民幣272,606,000元)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣297,673,000元(2021年：人民幣296,481,000元)的若干樓宇產權證書尚待獲得。

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日期初賬面淨值	3,355,218	2,644,975
自在建物業轉撥	1,941,558	737,628
其他添置	800	9,865
自己竣工待售物業轉撥時的重估(虧損)/收益	(198,157)	3,572
公平值變動	(83,597)	8,960
出售	(37,177)	(49,782)
期末賬面淨值	4,978,645	3,355,218
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的(虧損)/收益：		
— 自己竣工待售物業轉撥時的重估(虧損)/收益	(198,157)	3,572
— 公平值變動	(83,597)	8,960
	(281,754)	12,532

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2022年及2021年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

本集團的估值程序

本集團於2022年及2021年12月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論本集團中期及年度報告日期的估值程序及結果。

於各財政年度末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

合併財務報表附註(續)

16. 投資物業(續)

估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

年內的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於2022年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	4,978,645	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	2%-6% 2.00-220.00 3%-70%
	於2021年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	3,355,218	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	3%-6% 2.00-316.00 2%-70%

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率/資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

16. 投資物業(續)

投資物業於損益確認的金額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
租金收入	81,668	71,592
直接經營開支	(38,015)	(39,246)
	43,653	32,346

於 2022 年 12 月 31 日，公平值為人民幣 2,031,264,000 元(2021 年：人民幣 2,192,300,000 元)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款(附註 30)的抵押品。

租賃安排

投資物業根據經營租賃出租予租戶，按月支付租金。倘認為有必要降低信用風險，本集團可在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團在當前租賃期末面臨殘值變動的風險，本集團通常會訂立新經營租賃，因此於租賃期末不會立即變現任何殘值削減。對未來殘值的預期反映於物業的公平值內。

租賃投資物業應收最低租賃付款載於附註 34。

合併財務報表附註(續)

17. 租賃

(i) 於合併資產負債表中確認的金額

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權	264,016	277,542
物業	53,774	85,992
機動車	3,381	8,318
其他	13,838	18,791
總使用權資產	335,009	390,643
租賃負債		
流動	64,932	89,272
非流動	90,207	140,088
租賃負債總額	155,139	229,360

截至2022年12月31日止年度，添置使用權資產人民幣9,787,000元(2021年：人民幣74,377,000元)。截至2022年12月31日止年度，已出售土地使用權人民幣9,354,000元(2021年：無)。土地使用權資產均位於中國，租期為40年至70年。

(ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

合併綜合收益表列示下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊		
土地使用權	4,640	4,776
物業	36,515	41,671
機動車	2,365	3,163
其他	5,085	4,296
	48,605	53,906
利息開支(計入融資成本)(附註9)	7,513	15,644

截至2022年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣91,501,000元(2021年：人民幣99,730,000元)。

18. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
期初賬面淨值	9,896	80,700	61,962	152,558
添置	-	48,792	-	48,792
攤銷	(1,164)	(15,385)	-	(16,549)
期末賬面淨值	8,732	114,107	61,962	184,801
於2021年12月31日				
成本	11,642	174,107	61,962	247,711
累計攤銷	(2,910)	(60,000)	-	(62,910)
賬面淨值	8,732	114,107	61,962	184,801
截至2022年12月31日止年度				
期初賬面淨值	8,732	114,107	61,962	184,801
添置	-	138,016	-	138,016
出售	(8,732)	(2,787)	(7,095)	(18,614)
攤銷	-	(13,176)	-	(13,176)
期末賬面淨值	-	236,160	54,867	291,027
於2022年12月31日				
成本	-	308,972	54,867	363,839
累計攤銷	-	(72,812)	-	(72,812)
賬面淨值	-	236,160	54,867	291,027

無形資產攤銷已主要自行政開支扣除。

合併財務報表附註(續)

19. 在建物業

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	120,636,988	147,830,961
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	487,405	379,460
	121,124,393	148,210,421
在建物業包括：		
— 建設成本	32,953,975	36,105,539
— 土地使用權	84,001,035	105,749,483
— 資本化利息開支	6,584,083	8,057,247
	123,539,093	149,912,269
減：撇減	(2,414,700)	(1,701,848)
	121,124,393	148,210,421

在建物業均位於中國。

年內銷售成本包括因在一段時間內確認收入而相應結轉過往年度的合同履約成本人民幣879,060,000元(2021年：人民幣1,172,651,000元)。

於2022年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣988,784,000元(2021年：人民幣1,336,831,000元)。

於2022年12月31日，人民幣80,062,934,000元(2021年：人民幣97,228,580,000元)在正常營運週期內分類為流動資產，預期將在一年後落成並交付。

截至2022年12月31日止年度的一般借款資本化率為4.69%(2021年：4.84%)。

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣20,761,269,000元(2021年：人民幣37,161,019,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

於截至2022年12月31日止年度，撇減在建物業至可變現淨值為人民幣1,021,074,000元(2021年：人民幣995,117,000元)，該等金額於損益中確認。

20. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已竣工待售物業	19,765,887	13,651,154
減：撇減	(1,475,789)	(987,192)
	18,290,098	12,663,962

已竣工待售物業均位於中國。

於截至2022年12月31日止年度，撇減已竣工待售物業至可變現淨值為人民幣833,812,000元(2021年：人民幣478,330,000元)，該等金額於損益中確認。

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣1,135,009,000元(2021年：人民幣2,918,645,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

21. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	1,263,313	1,510,010
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	33,642,887	39,714,707
土地使用權預付款項(附註(c))	1,160,639	558,719
其他預付款項	586,390	931,639
	36,653,229	42,715,075

於2022年及2021年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

合併財務報表附註(續)

21. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 — 關聯方(附註36)	250,704	180,497
貿易應收款項 — 第三方	1,159,873	1,442,642
	1,410,577	1,623,139
減：減值撥備	(147,264)	(113,129)
貿易應收款項 — 淨值	1,263,313	1,510,010

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	561,136	903,298
超過90日但在180日內	186,579	191,210
超過180日但在365日內	236,488	360,162
超過365日	426,374	168,469
	1,410,577	1,623,139

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2022年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣34,135,000元(2021年：人民幣76,695,000元)。

21. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註(i))	10,598,427	16,535,974
應收非控制性權益款項(附註(ii))	17,651,497	13,017,394
來自第三方的押金及其他(附註(iii))	6,050,002	10,543,655
	34,299,926	40,097,023
減：減值撥備	(657,039)	(382,316)
其他應收款項 — 淨值	33,642,887	39,714,707

- (i) 應收關聯方款項主要指於物業開發的日常業務過程中提供款項予本集團若干聯營公司及合營企業。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 在徵得本集團若干物業開發公司全體股東同意的情況下，物業開發公司的閒置資金可根據其各自在物業開發公司的持股比例撥付予股東，用作財務管理用途。向本集團非控股權益撥付的有關資金確認為應收非控制性權益的款項。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (iii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

22. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資理財產品	23,075	3,500
非上市公司權益投資(附註(a))	351,959	105,000
其他	36,103	54,172
	411,137	162,672
非流動	388,062	159,172
流動	23,075	3,500
	411,137	162,672

(a) 有關投資主要指於多個行業之非上市權益投資。該等投資之公平值乃主要經參考類似交易之近期交易價格後按直接比較法釐定。

合併財務報表附註(續)

23. 受限制現金

於2022年12月31日，受限制現金餘額主要指存放於指定銀行賬戶並以人民幣計值的預售物業的未解除保證金，其將根據若干施工進度階段解除。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及庫存現金	26,140,868	34,196,536
定期存款	250,000	-
	26,390,868	34,196,536
減：受限制現金(附註23)	(4,530,269)	(7,907,985)
原定到期日為三個月以上的定期存款	(50,000)	-
	21,810,599	26,288,551

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以人民幣計值	26,200,288	33,443,720
以港元計值	184,343	667,353
以美元計值	6,237	85,463
	26,390,868	34,196,536

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

25. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定					
於註冊成立時每股面值					
	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加					
	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
	2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
已發行及繳足					
於2020年12月31日及					
	2,230,567,000	2,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595
就受限制股份獎勵計劃發行					
	3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
股息					
	-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年12月31日及					
	2,234,362,000	2,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
就受限制股份獎勵計劃發行					
	(a) 4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
因以股代息發行新股份					
	(b) 116,162,993	116,163	98,805	(98,805)	-
股息					
	(b) -	-	-	(403,054)	(403,054)
於2022年12月31日					
	1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767

(a) 根據本公司之受限制股份獎勵計劃，本公司於2022年5月20日就受限制股份獎勵計劃向本公司委任的受託人MRE T Limited發行及配發4,887,000股本公司普通股(附註28)。

(b) 於2022年3月25日，董事會建議自本公司股份溢價賬中派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2020年：每股1.60港元)，並已於2022年5月26日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息。截至2022年6月29日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於2022年7月13日，末期股息已以現金約人民幣403,054,000元及發行約人民幣1,281,498,000元之本公司股份結清。

合併財務報表附註(續)

26. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	173,000	2,891,424	-	(261,308)	2,803,116	11,609,992	14,413,108
年內利潤	-	-	-	-	-	3,743,557	3,743,557
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	-	-	(3,134)	-	(3,134)	-	(3,134)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	-	(22,098)	-	(22,098)	-	(22,098)
歸屬時轉讓就受限制股份獎勵計劃持有的股份	-	-	13,925	(13,925)	-	-	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值	-	-	-	164,132	164,132	-	164,132
轉撥至法定儲備(a)	-	736,087	-	-	736,087	(736,087)	-
出售附屬公司	-	(1,500)	-	-	(1,500)	-	(1,500)
自非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	(800,920)	(800,920)	-	(800,920)
不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益	-	-	-	(8,019)	(8,019)	-	(8,019)
於2021年12月31日的結餘	173,000	3,626,011	(11,307)	(920,040)	2,867,664	14,617,462	17,485,126

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	173,000	3,626,011	(11,307)	(920,040)	2,867,664	14,617,462	17,485,126
年內利潤	-	-	-	-	-	1,726,363	1,726,363
就受限制股份獎勵計劃發行新股份(附註28)	-	-	(4,227)	-	(4,227)	-	(4,227)
就受限制股份獎勵計劃購回股份(附註28)	-	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值(附註28)	-	-	-	82,107	82,107	-	82,107
轉撥至法定儲備(a)	-	490,459	-	-	490,459	(490,459)	-
出售附屬公司	-	(22,927)	-	-	(22,927)	22,927	-
自非控制性權益收購附屬公司股權(附註35)	-	-	-	(31,273)	(31,273)	-	(31,273)
於2022年12月31日的結餘	173,000	4,093,543	(36,577)	(869,206)	3,360,760	15,876,293	19,237,053

26. 其他儲備及保留盈利(續)

- (a) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

27. 永續資本證券

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	1,429,000	500,000
發行	-	1,429,000
贖回(b)	(149,000)	(500,000)
年末結餘(a)	1,280,000	1,429,000
分派(c)	73,894	82,847

- (a) 次級非上市永續資本證券(「永續資本證券」)乃由本集團全資附屬公司寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司(「寧波邁迪瑞」)向若干中國金融機構發行。

永續資本證券利息及本金的支付由美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)擔保。該等證券概無到期日及分派付款可由寧波邁迪瑞酌情遞延支付。永續資本證券分類為權益工具及計入合併資產負債表之非控制性權益。

- (b) 於2022年3月，寧波邁迪瑞贖回永續資本證券人民幣149,000,000元。
- (c) 於截至2022年12月31日止年度，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付人民幣73,894,000元(2021年：人民幣82,847,000元)。

28. 以股份為基礎的付款

(a) 受限制股份獎勵計劃

於2021年4月22日，董事會採納受限制股份獎勵計劃，以(其中包括)表彰本集團成員公司的若干董事或候任董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及僱員所作的貢獻，並吸引、激勵及挽留住彼等。於2022年5月13日，本公司根據該計劃無償向423位合資格參與者授予8,932,500股獎勵股份，惟受限於若干表現條件。

根據受限制股份獎勵計劃的相關規則，於2022年5月20日，MRE T Limited獲發行及配發4,887,000股新股份，而MRE D Limited於2022年5月在公開市場購回1,700,000股現有普通股。MRE T Limited及MRE D Limited將以信託形式代表相關合資格參與者持有該等股份，直至該等股份根據該計劃規則歸屬予相關合資格參與者。MRE T Limited及MRE D Limited受本集團控制及合併為結構性實體，而於2022年12月31日，上述所發行的新股份及所購回的現有股份由彼等就受限制股份獎勵計劃而持有，分別為人民幣4,227,000元及人民幣21,043,000元，乃作為持作受限制股份獎勵計劃的股份入賬，並計入其他儲備。

該等授予合資格參與者的獎勵股份將於2023年4月1日(或董事會釐定的有關其他日期)歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實。倘歸屬條件未能達成，則所授出的獎勵股份將失效。

於授出日期，受限制股份的公平值每股13.94港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至2022年12月31日止年度，本集團就上述受限制股份獎勵計劃確認以股份為基礎的付款開支人民幣60,313,000元。

為釐定計入合併綜合收益表的以股份為基礎的付款開支金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的受限制股份獎勵計劃的合資格參與者的百分比(「預期留任率」)。於2022年12月31日，預期留任率被評估為90%。

28. 以股份為基礎的付款(續)

(a) 受限制股份獎勵計劃(續)

下表呈列MRE T Limited及MRE D Limited就根據受限制股份獎勵計劃發行股份或收購現有普通股而持有的股份變動。向合資格參與者發行的股份按先入先出基準確認。

詳情	股份數目 (千股)	相當於 千港元	相當於 人民幣千元
於2021年1月1日的期初結餘	-	-	-
收購股份獎勵計劃的股份	1,438	26,455	22,098
發行新股份	3,795	3,795	3,134
已歸屬	(2,888)	(16,694)	(13,925)
於2021年12月31日的結餘	2,345	13,556	11,307
收購股份獎勵計劃的股份	1,700	24,795	21,043
發行新股份	4,887	4,887	4,227
於2022年12月31日	8,932	43,238	36,577

(b) 購股權

於2021年4月22日，本公司向193位合資格參與者(為本集團若干董事、高級管理層及僱員)授出合共66,660,000份購股權。該等購股權將賦予合資格參與者權利以認購本公司合共66,660,000股普通股。根據購股權計劃的條款，所授出的購股權須受限於若干表現條件。

向合資格參與者授出的購股權將於相關財政年度按下列比率歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實：(i)購股權總數的40%將於2023年4月22日歸屬；(ii)購股權總數的40%將於2024年4月22日歸屬；及(iii)購股權總數的20%將於2025年4月22日歸屬。倘上述歸屬條件未能達成，則所授出購股權的相應百分比將失效。

購股權計劃項下的所有購股權應於歸屬後按行使價每股18.376港元行使，惟須為授出日期後6年屆滿前。

於截至2022年12月31日止年度，本集團就上述購股權確認以股份為基礎的付款開支人民幣21,794,000元。為釐定自合併綜合收益表扣除的以股份為基礎的付款開支金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的購股權的合資格參與者的百分比(「預期留任率」)。

合併財務報表附註(續)

28. 以股份為基礎的付款(續)

(b) 購股權(續)

未行使購股權數目變動如下：

	2022年		2021年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	18.376	28,105,000	-	-
已授出	-	-	18.376	66,660,000
已沒收	18.376	(385,000)	18.376	(38,555,000)
於12月31日	18.376	27,720,000	18.376	28,105,000

於期末尚未行使購股權的屆滿日期及行使價如下：

授出日期	屆滿日期	行使價	於2022年 12月31日 尚未行使購股權	於2021年 12月31日 尚未行使購股權
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	27,720,000	28,105,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

於2022年12月31日，獲授購股權的合資格參與者的預期留任率被評估為90%。

29. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	10,509,506	16,044,232
添置	7,731,392	1,711,456
利息開支	479,420	543,372
已付利息	(469,769)	(529,554)
還款	(4,876,000)	(7,260,000)
期末結餘	13,374,549	10,509,506
分析為：		
— 流動部分	5,142,229	4,873,724
— 非流動部分	8,232,320	5,635,782
	13,374,549	10,509,506

29. 公司債券(續)

本集團應按如下時間償還公司債券：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	5,142,229	4,873,724
1至2年	5,741,767	5,135,924
2至5年	2,490,553	499,858
	13,374,549	10,509,506

本集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值 人民幣千元	利率	債券期限	扣除發行成本後 的所得款項淨額 人民幣千元	實際年利率
2020年3月25日	984,000	4.20%	5年 [#]	981,460	4.29%
2020年7月14日	600,000	4.18%	5年 [#]	599,766	4.19%
2020年8月21日	1,500,000	4.33%	5年 [#]	1,495,550	4.44%
2020年9月15日	840,000	4.40%	5年 [#]	838,354	4.47%
2021年2月2日	1,020,000	4.40%	4年 [*]	1,018,620	4.47%
2021年2月2日	500,000	4.60%	5年 [#]	499,800	4.61%
2021年3月29日	200,000	5.20%	2年	199,400	5.36%
2022年2月28日	1,500,000	4.50%	4年 [*]	1,495,530	4.66%
2022年5月24日	1,000,000	4.50%	4年 [*]	998,560	4.58%
2022年9月1日	1,000,000	4.80%	4年 [*]	997,480	4.94%
2022年9月7日	1,000,000	3.33%	3年	996,000	3.47%
2022年12月5日	1,500,000	2.99%	3年	1,494,000	3.13%
2022年12月13日	600,000	3.90%	2年	600,000	3.90%
2022年12月13日	650,000	4.90%	4年 [*]	648,986	5.06%
2022年12月22日	250,000	4.50%	4年 [*]	250,000	4.50%
2022年12月22日	250,000	4.20%	2年	249,490	4.31%

[#] 美的置業集團第三年末擁有調整該公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

^{*} 美的置業集團第二年末擁有調整該公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

合併財務報表附註(續)

30. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款	28,073,478	34,045,969
其他借款	7,006,525	11,768,073
	35,080,003	45,814,042
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	15,453,455	24,783,126
— 無抵押	18,329,929	20,792,153
減：非流動負債的即期部分	(7,242,343)	(10,222,576)
	26,541,041	35,352,703
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	638,630	—
— 無抵押	657,989	238,763
— 非流動負債的即期部分	7,242,343	10,222,576
	8,538,962	10,461,339
總計	35,080,003	45,814,042

截至2022年及2021年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣	29,890,956	39,712,363
港元	4,499,552	5,368,473
美元	689,495	733,206
	35,080,003	45,814,042

本集團於2022年12月31日的銀行及其他借款人民幣11,548,031,000元(2021年：人民幣18,825,366,000元)，以賬面總值為人民幣24,176,949,000元的本集團若干樓宇、投資物業、在建物業及已竣工待售物業(2021年：人民幣42,544,570,000元)為擔保。

本集團於2022年12月31日的銀行及其他借款人民幣4,045,434,000元(2021年：人民幣5,490,000,000元)由其關聯方擔保(附註36(a))，人民幣498,620,000元(2021年：人民幣467,760,000元)由第三方擔保。

30. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月或以內	5,928,949	8,338,587
6至12個月	2,435,260	743,880
1至2年	15,583,590	21,523,918
	23,947,799	30,606,385

(a) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	8,538,962	10,461,339
1至2年	15,004,429	12,432,046
2至5年	8,788,542	19,949,624
5年以上	2,748,070	2,971,033
	35,080,003	45,814,042

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	32,331,933	42,843,009
5年後須全部償還的借款	2,748,070	2,971,033
	35,080,003	45,814,042

(b) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款	4.65%	4.86%

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2022年及2021年12月31日的公平值相若。

合併財務報表附註(續)

31. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	31,485,536	35,090,123
— 關聯方(附註36(b))	2,974,662	77,794
— 第三方	28,510,874	35,012,329
應付關聯方款項(附註36(b))	15,715,676	19,839,886
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,173,151	3,770,421
未結算應付收購對價	952,564	1,372,647
應付押金	663,394	999,773
應計費用	800,273	689,110
應付工資	733,080	1,055,014
應付利息	524,095	485,955
其他應付稅項	2,299,388	2,103,647
其他應付款項(附註(c))	2,012,326	3,553,348
	58,359,483	68,959,924

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	11,309,811	15,745,629
超過90日但在365日內	15,669,673	16,769,920
超過365日	4,506,052	2,574,574
	31,485,536	35,090,123

本集團於2022年及2021年12月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

32. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	3,576,773	5,302,810
經調整：		
所得稅開支(附註10)	3,311,232	3,416,710
利息收入(附註9)	(440,125)	(604,623)
融資活動的外匯虧損/(收益)淨額(附註9)	483,871	(116,371)
折舊及攤銷(附註6)	153,385	180,193
股份酬金開支(附註8)	82,107	164,132
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註7)	9,347	3,097
貿易及其他應收款項減值虧損淨額(附註3.1.3)	308,858	322,646
在建物業及已竣工待售物業撇減(附註6)	1,854,886	1,473,447
分佔合營企業及聯營公司業績(附註14)	(100,651)	23,353
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的虧損/(收益)(附註7)	281,754	(12,532)
出售附屬公司虧損(附註7)	47,868	8,985
出售合營企業及聯營公司收益(附註7)	(35,105)	(90,411)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現 及未變現收益(附註7)	(8,684)	(57,596)
	9,525,516	10,013,840
營運資金變動(不包括收購及出售附屬公司的影響)：		
在建物業及已竣工待售物業	30,245,441	4,048,202
存貨	(18,383)	(91,612)
受限制現金	4,041,008	209,453
貿易及其他應收款項	314,865	1,633,371
預付稅項(不包括預付所得稅)	1,165,300	373,624
合約資產及取得合約的成本	(437,219)	(605,458)
合約負債	(28,532,263)	(872,900)
貿易及其他應付款項	(7,552,953)	(3,740,921)
	(774,204)	953,759
經營所得現金	8,751,312	10,967,599

合併財務報表附註(續)

32. 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
賬面淨值(附註15、16及17)	76,322	108,203
出售虧損(附註7)	(9,347)	(3,097)
所得款項	66,975	105,106

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付最終 控制方控制的 關聯方	
			結餘淨額 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	42,596,024	16,044,232	(42,555)	239,069
現金流量				
— 增加	28,119,587	1,711,456	—	—
— 減少	(26,010,823)	(6,260,000)	(22,311)	(84,086)
— 已付利息	—	(529,554)	—	(15,644)
贖回公司債券預付款項	—	(1,000,000)	—	—
出售附屬公司	(769,088)	—	—	—
收購並無包含業務的附屬公司	2,006,229	—	—	—
新增租賃負債	—	—	—	74,377
利息開支	—	543,372	—	15,644
匯兌差額	(127,887)	—	—	—
於2021年12月31日的結餘	45,814,042	10,509,506	(64,866)	229,360
於2022年1月1日的結餘	45,814,042	10,509,506	(64,866)	229,360
現金流量				
— 增加	14,469,949	7,731,392	—	—
— 減少	(29,486,594)	(4,876,000)	(6,479)	(83,988)
— 已付利息	—	(469,769)	—	(7,513)
出售附屬公司(附註38)	(437,478)	—	—	—
收購並無包含業務的附屬公司(附註39)	4,236,213	—	—	—
新增租賃負債	—	—	—	9,767
利息開支	—	479,420	—	7,513
匯兌差額	483,871	—	—	—
於2022年12月31日的結餘	35,080,003	13,374,549	(71,345)	155,139

32. 現金流量資料(續)

(d) 重大非現金投資及融資活動

截至2022年12月31日止年度，重大非現金投資活動主要指附註14所披露投資附屬公司與投資合營企業及聯營公司之間的轉撥，而重大非現金融資活動主要指附註25所披露因以股代息計劃發行新股份。

33. 擔保

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	84,719,415	90,111,875
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	10,104,986	12,434,243
	94,824,401	102,546,118

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 購房者結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。
- (c) 根據本公司董事的評估，於初步確認及各年末向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

34. 承諾

(a) 資本支出承諾

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 物業、廠房及設備	10,766	9,114

合併財務報表附註(續)

34. 承諾(續)

(b) 應收經營租金

租期為1至20年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
— 不超過1年	127,755	139,582
— 1年以上但不超過5年	253,509	289,835
— 5年以上	140,515	194,462
	521,779	623,879

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金應按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

35. 與非控制性權益進行的交易

於截至2022年12月31日止年度，本集團自各非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總對價為人民幣242,987,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付及應付對價的差額載列如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值	211,714
減：已付非控制性權益的對價	(235,921)
應付非控制性權益的對價	(1,866)
應收非控制性權益款項抵銷對價	(5,200)
權益內確認的總差額	(31,273)

36. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

年內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	36,991	17,255
購買家電及智慧家居科技產品	213,628	202,830
向關聯方貸款產生的利息費用	77,844	115,875
獲得借款擔保	3,422,804	5,490,000
許可費	8,667	–
擔保費	35,371	30,828
銷售材料、設備及其他服務	2,145	1,772
管理及諮詢服務收入	54,284	10,995
租賃付款	4,221	–
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	374	844
提供物業管理服務	2,227	–
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	235,081	94,622
提供借款擔保	6,323,402	8,336,203
銷售材料、設備及其他服務	123,525	148,789
提供物業管理服務	43,707	35,511
購買家電及智慧家居科技產品	14,576	–
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	3,781,584	4,553,340
管理及諮詢服務收入	122,634	34,884
提供物業管理服務	25,814	35,998
銷售材料、設備及其他服務	9,089	10,204

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	7,105,180	6,268,078
應付關聯方款項	7,552,596	13,103,125
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	3,586,676	10,371,283
應付關聯方款項	8,261,986	6,783,835
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	85,133	76,298
應付關聯方款項	2,745,910	30,688
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	595	812
應付關聯方款項	129,846	32
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	250,704	180,497
非貿易	10,526,880	16,535,974
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	2,974,662	77,794
非貿易	15,715,676	19,839,886

應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 來自關聯方的貸款(計入銀行及其他借款)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	290,000	-
增加貸款	6,035,239	2,758,349
償還貸款	(6,282,436)	(2,468,349)
年末	42,803	290,000

來自關聯方的貸款的年利率為4.60%(2021年：5.00%)，貸款期限為1個月至30個月(2021年：1個月至12個月)。

36. 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本公司董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理人員的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	14,851	17,862
— 退休成本供款	238	211
— 以股份為基礎的付款	21,313	51,250
— 袍金	528	488
	36,930	69,811

37. 附屬公司

於2022年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
於香港註冊成立，在香港經營					
美的建業(香港)有限公司	2009年3月11日	其他	2,144,100千港元	100%	-
於中國內地註冊成立，在中國內地經營					
徐州美的置業有限公司	2010年11月2日	物業開發	20,000千美元	100%	-
徐州美的時代房地產有限公司	2014年1月10日	物業開發	44,500千美元	100%	-
徐州躍輝置業有限公司	2016年9月7日	物業開發	人民幣332,600千元	100%	-
寧波梅山保稅港區蒼弘投資有限公司	2017年8月31日	其他	30,000千美元	100%	-
廣東鉞美物業服務股份有限公司 (「鉞美物業服務」)	2000年1月31日	其他	人民幣250,880千元	98%	2%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	其他	人民幣3,191,495千元	100%	-
佛山市美的房地產發展有限公司	1998年8月10日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市順德區捷高房產有限公司	2007年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市名勝投資有限公司	2007年10月15日	物業開發	人民幣170,000千元	100%	-
美的西南房地產發展有限公司	2010年3月26日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
株洲市美的房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣402,820千元	100%	-
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	2011年1月14日	物業開發	人民幣400,000千元	100%	-
邯鄲市美的房地產開發有限公司	2011年9月6日	物業開發	人民幣353,540千元	100%	-
徐州市美的新城房地產發展有限公司	2011年11月24日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	2011年12月14日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
佛山市順德區盈茂房地產有限公司	2013年1月29日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
瀋陽市美的房地產開發有限公司	2013年7月3日	物業開發	人民幣384,098千元	100%	-
寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司	2013年7月18日	其他	人民幣20,000千元	100%	-
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	2016年9月13日	物業開發	人民幣30,000千元	51%	49%
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	2016年12月26日	物業開發	人民幣350,000千元	80%	20%
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	2016年11月18日	物業開發	人民幣170,000千元	60%	40%
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	其他	人民幣3,000,000千元	100%	-
湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	2017年5月16日	物業開發	人民幣30,769千元	69%	31%
南京美的房地產發展有限公司	2017年4月22日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
石家莊市美的房地產開發有限公司	2017年4月20日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	—
南昌市美的房地產開發有限公司	2017年4月28日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	—
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣383,100千元	100%	—
貴陽國龍置業有限公司	2017年10月16日	物業開發	人民幣300,000千元	90%	10%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2017年10月13日	物業開發	人民幣2,640,000千元	75%	25%
無錫悅榕投資有限公司	2016年11月17日	物業開發	人民幣931,186千元	100%	—
湖南中寧置業有限公司	2017年10月31日	物業開發	人民幣30,000千元	60%	40%
成都市美曜房地產開發有限公司	2017年11月17日	物業開發	人民幣50,000千元	70%	30%
邢臺市美智房地產開發有限公司 ^(*)	2017年11月29日	物業開發	人民幣200,000千元	45%	55%
鎮江美裕房地產發展有限公司 ^(*)	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	33%	67%
河源市銅人銅業發展有限公司	2017年12月25日	物業開發	9,000千美元	60%	40%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
邢臺市美盛房地產開發有限公司	2017年12月21日	物業開發	人民幣200,000千元	60%	40%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2018年1月4日	物業開發	人民幣250,000千元	76%	24%
寧波聯城住工科技有限公司	2018年2月5日	其他	人民幣300,000千元	75%	25%
梧州市美駿置業有限公司	2018年4月23日	物業開發	人民幣654,939千元	56%	44%
眉山美文房地產開發有限公司 ^(*)	2018年4月25日	物業開發	人民幣80,000千元	50%	50%
遵義市美駿房地產開發有限公司	2018年5月16日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司 ^(*)	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49%	51%
上饒市美越房地產開發有限公司 ^(*)	2018年6月12日	物業開發	人民幣260,000千元	34%	66%
江蘇睿住住工科技有限公司	2018年6月8日	其他	45,000千美元	100%	-
上饒市高運房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣300,000千元	33%	67%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
無錫市美駿房地產發展有限公司	2018年7月2日	物業開發	人民幣833,000千元	60%	40%
無錫市美商駿房地產發展有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣1,200,000千元	34%	66%
揚州萬美置業有限公司 ^(*)	2018年7月17日	物業開發	100,000千美元	50%	50%
重慶美城金房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月27日	物業開發	人民幣200,000千元	35%	65%
福建省美置智能家居科技發展有限公司	2018年7月31日	物業開發	人民幣551,750千元	86%	14%
常州市美陽房地產發展有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
瀏陽市鼎輝房地產開發有限公司	2018年9月20日	物業開發	人民幣170,660千元	51%	49%
合肥美的房地產發展有限公司	2018年9月30日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
蘇州正璽房地產開發有限公司 ^(*)	2018年9月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
贛州鑫群置業有限公司	2018年11月29日	物業開發	人民幣952,294千元	60%	40%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
徐州朗升房地產開發有限公司	2018年12月24日	物業開發	人民幣1,356,844千元	51%	49%
常德市鼎業房地產開發有限公司	2018年12月4日	物業開發	人民幣280,000千元	50.1%	49.9%
揚州市美嘉房地產發展有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣300,000千元	60%	40%
蘇州美居房地產開發有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
衡陽市鼎華房地產開發有限公司	2019年1月28日	物業開發	人民幣300,000千元	70%	30%
泉州市美智房地產開發有限公司	2019年3月28日	物業開發	人民幣487,000千元	95%	5%
茂名市電白區美航房地產開發有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣583,000千元	100%	-
贛州慧谷房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣350,000千元	51%	49%
常州市美科房地產發展有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣819,000千元	100%	-
台州市美泰房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣500,000千元	60%	40%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
台州嘉豪置業有限公司 ^(*)	2019年4月19日	物業開發	人民幣600,000千元	50%	50%
惠州市旭美房地產開發有限公司 ^(*)	2019年4月22日	物業開發	人民幣150,000千元	50%	50%
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣500,000千元	50.1%	49.9%
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣2,100,000千元	100%	-
昆明美龍置業有限公司	2019年5月24日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-
昆明藍宇置業有限公司	2019年6月13日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-
寧波市美睿房地產發展有限公司 ^(*)	2019年6月21日	物業開發	人民幣1,100,000千元	50%	50%
杭州美煜房地產發展有限公司	2019年6月27日	物業開發	人民幣1,350,000千元	90%	10%
長沙市桂和房地產開發有限公司	2019年7月16日	物業開發	人民幣500,000千元	73%	27%
金華市美潤房地產發展有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣400,000千元	70%	30%
無錫浦錦企業管理有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣770,000千元	34%	66%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
上海浦申置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
上海欣明置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣370,000千元	34%	66%
寧波梅山保稅港區悅寧企業管理 諮詢有限公司	2019年11月25日	其他	人民幣3,000,000千元	51%	49%
惠州力佳地產有限公司 ^(*)	2019年12月23日	物業開發	人民幣200,000千元	34%	66%
揚州市美贊房地產發展有限公司	2020年5月21日	物業開發	人民幣2,691,603千元	70%	30%
美置服務集團有限公司	2020年5月25日	其他	人民幣100,000千元	100%	—
泉州市美景房地產開發有限公司	2020年5月29日	物業開發	人民幣500,000千元	70%	30%
佛山市順德區美岸房地產開發有限公司	2020年6月23日	物業開發	人民幣870,000千元	100%	—
株洲頤鑫房地產開發有限公司	2020年6月12日	物業開發	人民幣615,594千元	100%	—
佛山市禪城區凝泰房地產開發有限公司 ^(*)	2020年9月10日	物業開發	人民幣737,620千元	46%	54%
邯鄲宣弘房地產開發有限公司	2020年9月17日	物業開發	人民幣400,000千元	51%	49%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
揚州市美築嘉投資有限公司	2020年9月21日	物業開發	人民幣596,745千元	100%	-
南京招盈房地產開發有限公司 ^(*)	2020年10月20日	物業開發	人民幣530,000千元	37%	63%
南昌彰美房地產開發有限公司 ^(*)	2020年10月19日	物業開發	人民幣300,000千元	34%	66%
廣州市南沙區美筑房地產開發有限公司	2020年12月2日	物業開發	人民幣789,250千元	67%	33%
蘇州美賽房地產有限公司	2021年6月18日	物業開發	人民幣230,000千元	60%	40%
東莞市招美房地產開發有限公司 ^(*)	2019年7月26日	物業開發	人民幣661,110千元	50%	50%
廣州同輝投資發展有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣4,490,000千元	50.5%	49.5%
廣州綠恒房地產開發有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣390,000千元	50.5%	49.5%
佛山市順德區聚才房地產開發有限公司 ^(*)	2019年10月17日	物業開發	人民幣500,000千元	42%	58%
佛山市美鷺酒店管理有限公司	2015年8月28日	其他	人民幣50,000元	90%	10%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
廣東睿住智慧科技有限公司	2015年11月20日	其他	人民幣25,000千元	66%	34%
遵義市美的房地產發展有限公司	2014年2月17日	物業開發	人民幣150,000千元	100%	-
廣東天元建築設計有限公司	2017年6月19日	其他	人民幣20,000千元	100%	-
佛山市順德區美智房產有限公司(*)	2017年11月13日	物業開發	人民幣130,000千元	50%	50%
邯鄲市美創房地產開發有限公司	2017年12月1日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
邯鄲市金鉞房地產開發有限公司	2018年4月24日	物業開發	人民幣5,000千元	100%	-
徐州美君房地產有限公司(*)	2019年2月25日	物業開發	人民幣125,000千元	34%	66%
瀋陽謙益房地產開發有限公司	2019年6月6日	物業開發	人民幣119,600千元	74%	26%
金華市美辰房地產開發有限公司	2019年8月2日	物業開發	人民幣10,000千元	100%	-
泉州市聚龍遠南房地產有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣120,000千元	65%	35%
徐州美城房地產發展有限公司	2019年11月26日	物業開發	人民幣604,800千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
邯鄲市美祥房地產開發有限公司	2020年1月2日	物業開發	人民幣560,000千元	75%	25%
徐州美科房地產發展有限公司	2020年4月22日	物業開發	人民幣207,200千元	100%	-
邯鄲市美益房地產開發有限公司	2020年8月18日	物業開發	人民幣140,000千元	60%	40%
佛山市睿住智慧科技股份有限公司	2020年10月28日	其他	人民幣60,000千元	66%	34%
泉州市美頤房地產開發有限公司	2021年4月6日	物業開發	人民幣510,000千元	79%	21%
徐州美騰置業有限公司	2021年5月8日	物業開發	人民幣250,000千元	100%	-
惠州市睿住住工科技有限公司	2021年6月4日	其他	人民幣20,000千元	51%	49%
徐州美淮管理諮詢有限公司	2021年12月22日	物業開發	人民幣275,000千元	100%	-
珠海市睿住建築科技有限公司	2021年12月9日	其他	人民幣5,000千元	100%	-
重慶美科房地產開發有限公司	2017年9月7日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
遵義鑫樸房地產開發有限公司	2018年6月27日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
常州市美茂房地產發展有限公司	2019年7月11日	物業開發	人民幣1,925,000千元	51%	49%
南京科宸房地產開發有限公司	2019年12月23日	物業開發	人民幣1,512,000千元	100%	-
無錫正嘉房地產開發有限公司	2020年9月3日	物業開發	人民幣1,080,000千元	100%	-
成都市美瑾德房地產開發有限公司	2021年6月15日	物業開發	人民幣910,000千元	100%	-
天津美智房地產開發有限公司	2021年6月24日	物業開發	人民幣560,000千元	100%	-
廣州南沙區美多莉房地產開發有限公司(*)	2019年8月8日	物業開發	人民幣791,000千元	50%	50%
徐州美正管理諮詢有限公司	2022年9月7日	其他	人民幣78,000千元	100%	-

* 由於本集團因參與該等公司業務而享有或有權享有可變回報，且能通過合約安排影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，本集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作本集團的附屬公司。

合併財務報表附註(續)

38. 出售附屬公司

截至2022年12月31日止年度，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	人民幣千元
出售對價	
— 於合營企業的投資(附註14(a))	614,178
— 於聯營公司的投資(附註14(b))	90,965
— 已收現金	181,344
— 抵銷其他應付款項的對價	277,108
— 未結算並計入其他應收款項	350,000
	1,513,595
現金及現金等價物	(500,728)
受限制現金	(4,125)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	(52,700)
貿易及其他應收款項	(3,787,570)
預付稅項	(402,590)
在建物業及已竣工待售物業	(4,576,254)
合約資產及取得合約的成本	(39,511)
遞延所得稅資產	(108,026)
銀行及其他借款	437,478
貿易及其他應付款項	3,246,455
合約負債	2,566,502
其他	27,708
已出售資產淨值總額	(3,193,361)
已出售非控制性權益	1,631,898
	(1,561,463)
出售虧損	(47,868)
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 已收現金	181,344
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(500,728)
出售之現金流出淨額	(319,384)

39. 收購附屬公司

於截至2022年12月31日止年度，本集團收購若干物業開發公司，並取得有關公司的控制權。本公司董事採用選擇性測試，以確定香港財務報告準則第3號「業務合併」所訂明的公平值集中度，並認為所購入之該等附屬公司之一系列活動及資產個別並非業務。因此，上述收購附屬公司乃作為資產收購列賬，各收購事項的對價分配予各被收購公司於收購日期的個別被收購資產及所承擔的負債。

收購事項詳情載列如下：

	人民幣千元
收購對價	
— 於合營企業的投資(附註14(a))	1,635,222
— 於聯營公司的投資(附註14(b))	1,314,124
— 已收現金	838,159
— 抵銷其他應付款項的對價	1,031,104
總對價	4,818,609
所購之可識別資產及所承擔之負債之已確認金額	
現金及現金等價物	1,226,701
受限制現金	667,417
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	191,567
貿易及其他應收款項	6,030,822
預付稅項	699,691
在建物業及已竣工待售物業	14,617,793
合約資產及取得合約的成本	30,281
遞延所得稅資產	155,662
銀行及其他借款	(4,236,213)
貿易及其他應付款項	(3,504,223)
合約負債	(9,785,288)
其他	(8,738)
可識別資產淨值總額	6,085,472
減：非控制性權益	(1,266,863)
所購入之資產淨值	4,818,609
收購附屬公司的付款，扣除收購所得現金	
— 已付現金	(838,159)
— 被收購附屬公司之現金及現金等價物	1,226,701
收購之現金流入淨額	388,542

合併財務報表附註(續)

40. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
應收附屬公司款項		1,087,341	1,087,341
於附屬公司的投資		4,429,899	4,347,792
		5,517,240	5,435,133
流動資產			
應收附屬公司款項		4,587,069	4,623,421
貿易及其他應收款項		41,630	–
現金及現金等價物		47	1,433
		4,628,746	4,624,854
總資產		10,145,986	10,059,987
權益			
股本及溢價		5,627,767	6,026,594
其他儲備	(a)	4,422,343	4,344,463
保留盈利/(累計虧損)	(a)	59,826	(347,924)
權益總額		10,109,936	10,023,133
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		4,349	5,153
應付附屬公司款項		31,701	31,701
負債總額		36,050	36,854
權益及負債總額		10,145,986	10,059,987

本公司的資產負債表已由董事會於2023年3月24日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

40. 本公司資產負債表及儲備變動(續)
(a) 其他儲備及(累計虧損)/保留盈利

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元
於2021年1月1日	4,183,465	(192,793)
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	(3,134)	-
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值	164,132	-
年內虧損	-	(155,131)
於2021年12月31日	4,344,463	(347,924)
於2022年1月1日	4,344,463	(347,924)
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	(4,227)	-
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值	82,107	-
年內利潤	-	407,750
於2022年12月31日	4,422,343	59,826

41. 董事利益及權益
(a) 董事薪酬

年內，已付/應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他福利	13,100	17,862
退休計劃供款	196	211
袍金	528	488
以股份為基礎的補償開支	19,960	51,250
	33,784	69,811

合併財務報表附註(續)

41. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

(i) 截至2022年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的補償開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
郝恒樂先生	-	5,060	57	9,935	15,052
王全輝先生	-	2,526	41	3,188	5,755
林戈先生	-	2,432	57	3,030	5,519
張子良先生	-	2,754	31	2,875	5,660
姚崑先生	-	328	10	145	483
非執行董事：					
何劍鋒先生	-	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	787	787
獨立非執行董事：					
譚勁松先生	176	-	-	-	176
歐陽偉立先生	176	-	-	-	176
陸琦先生	176	-	-	-	176
	528	13,100	196	19,960	33,784

(ii) 截至2021年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的補償開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
郝恒樂先生	-	6,986	51	25,396	32,433
王全輝先生	-	3,321	36	6,240	9,597
姚崑先生	-	2,122	36	5,457	7,615
林戈先生	-	2,379	51	5,457	7,887
徐傳甫先生	-	3,054	37	4,782	7,873
非執行董事：					
何劍鋒先生	-	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	3,918	3,918
獨立非執行董事：					
譚勁松先生	163	-	-	-	163
歐陽偉立先生	163	-	-	-	163
陸琦先生	162	-	-	-	162
	488	17,862	211	51,250	69,811

41. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

姚崑先生於2022年3月25日辭任執行董事。

張子良先生於2022年3月25日獲委任為執行董事。

(b) 董事退休福利

年內，本集團概無就本公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關本公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向本公司董事支付退休福利。

(c) 董事離職福利

年內，本公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

年內，本公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

(e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

年內，概無以本公司董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註36所披露者外，本公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的本集團業務相關重大交易、安排及合約。

42. 期後事項

於2023年2月及3月，美的置業集團贖回本金總額分別為人民幣1,020,000,000元及人民幣984,000,000元的發行在外公司債券，贖回價相當於贖回日期公司債券全部本金額。

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	37,655,459	38,049,646	29,220,903	19,403,828	10,488,553
流動資產	214,283,295	250,470,207	254,533,571	230,310,016	166,830,557
總資產	251,938,754	288,519,853	283,754,474	249,713,844	177,319,110
權益及負債					
權益總額	50,313,849	47,809,621	40,219,388	31,138,293	23,584,436
非流動負債	35,361,203	41,938,807	47,649,934	47,263,629	34,468,930
流動負債	166,263,702	198,771,425	195,885,152	171,311,922	119,265,744
負債總額	201,624,905	240,710,232	243,535,086	218,575,551	153,734,674
權益及負債總額	251,938,754	288,519,853	283,754,474	249,713,844	177,319,110

綜合收益表

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	73,630,848	73,703,098	52,483,611	41,138,570	30,119,811
銷售成本	(62,324,407)	(60,207,635)	(40,825,617)	(28,131,087)	(20,265,888)
毛利	11,306,441	13,495,463	11,657,994	13,007,483	9,853,923
其他收入及收益 — 淨額	632,838	881,587	627,004	938,793	691,508
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的(虧損)/收益	(281,754)	12,532	27,739	198,450	3,306
銷售及營銷開支	(2,367,284)	(2,662,865)	(2,194,349)	(2,540,686)	(1,533,913)
行政開支	(2,150,283)	(3,382,192)	(3,518,260)	(3,695,200)	(2,285,191)
金融資產的減值損失淨額	(308,858)	(322,646)	(68,407)	(5,578)	(34,297)
經營利潤	6,831,100	8,021,879	6,531,721	7,903,262	6,695,336
融資(成本)/收入 — 淨額	(43,746)	720,994	687,591	152,084	55,225
分佔合營企業及聯營公司業績	100,651	(23,353)	351,042	325,362	(93,374)
所得稅前利潤	6,888,005	8,719,520	7,570,354	8,380,708	6,657,187
所得稅開支	(3,311,232)	(3,416,710)	(2,744,856)	(4,054,099)	(3,370,318)
年內利潤	3,576,773	5,302,810	4,825,498	4,326,609	3,286,869
以下人士應佔利潤：					
本公司擁有人	1,726,363	3,743,557	4,326,482	4,305,164	3,209,997
非控制性權益	1,850,410	1,559,253	499,016	21,445	76,872
	3,576,773	5,302,810	4,825,498	4,326,609	3,286,869
每股盈利(以每股人民幣元列示)					
每股基本及攤薄盈利	1.34	3.04	3.52	3.61	3.08
毛利率	15.4%	18.3%	22.2%	31.6%	32.7%
淨利潤率	4.9%	7.2%	9.2%	10.5%	10.9%

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生(於2022年3月25日獲委任)
姚崑先生(於2022年3月25日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
林戈先生(於2022年2月11日獲委任)

聯席公司秘書

林戈先生(於2022年2月11日獲委任)
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

法律顧問

霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場1座11樓

公司資料(續)

中國大陸主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣東順德農村商業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
中國民生銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
澳門國際銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
大豐銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

重要日期

- 公佈全年業績 2023年3月24日
- 暫停辦理股份過戶登記手續(以確定合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份)..... 2023年5月17日至
2023年5月22日
(包括首尾兩日)
- 股東週年大會 2023年5月22日
- 除息日期 2023年5月25日
- 記錄日期(以確定合資格收取末期股息的股東身份)..... 2023年6月1日
- 派發末期股息(每股0.80港元)或寄發代息股份的股票..... 2023年8月8日
或前後

 美的置业

www.mideadc.com

