

JINMAO 中國金茂

中國金茂控股集團有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)

股票代號：00817

釋放城市  
未來生命力

二零二三年年報

中國中化成員企業



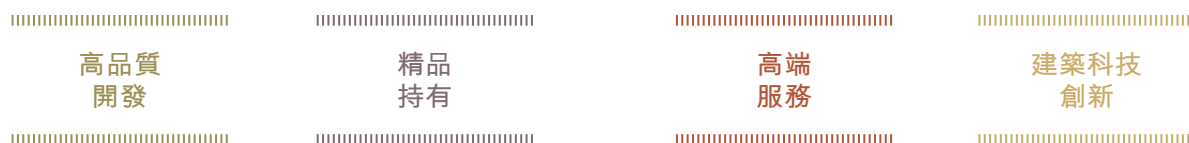
# 目錄

關於中國金茂	2
公司大事記	4
公司資料	6
財務摘要	7
主席致辭	8
榮譽和獎項	12
管理層討論與分析	16
投資者關係	83
可持續發展	86
董事及高級管理層簡介	96
企業管治報告	109
董事會報告	128
獨立核數師報告	165
合併損益表	172
合併全面收益表	173
合併財務狀況表	174
合併權益變動表	176
合併現金流量表	178
財務報表附註	181
五年財務資料	316

## 關於中國金茂

中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」、「本公司」）是中國中化控股有限責任公司（「中國中化」）旗下城市運營領域的平台企業。中國金茂於2007年在香港聯合交易所有限公司（簡稱「香港聯交所」）主板上市（股票代號：HK.00817），被香港恒生指數納入包括恒生綜合指數、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生中國國有企業指數、恒生港股通指數、恒生中國高股息率指數等在內的一系列成分股。公司連續多年入選《財富》中國500強，位列《福布斯》全球企業2000強。中國中化是由中國中化集團有限公司（「中化集團」）與中國化工集團有限公司（「中國化工」）聯合重組而成，為國務院國資委監管的國有重要骨幹企業。中國中化業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、石油化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是全球規模領先的綜合性化工企業。

### 「一核」•「三聚焦」



中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持城市運營商定位，持續推進「一核•三聚焦」業務戰略升級，構建形成了以高品質開發為核心，聚焦精品持有和高端服務業務，聚焦建築科技創新業務的多維業務聯動，加速打造第二增長曲線。

基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。此外，公司充分發揮板塊間協同效應和聯動優勢，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。「智慧科技、綠色健康」已成為「金茂」系列產品獨有的優質基因及品牌內涵，並在行業中不斷重新定義高端與品質。目前，中國金茂已成功進駐京津冀、長三角和珠三角等中國高速發展區域，公司在北京、天津、上海、廣州等核心城市持有項目。

公司在不斷深化城市運營模式的同時，持續提升開發及持有核心業務的經營效益，以高品質地產開發為核心，聚焦精品持有、高端服務、建築科技三類業務助力公司發展，打造行業核心競爭能力。

## 關於中國金茂



## 城市運營與 物業開發

年內成功在上海、天津、蘇州、青島、寧波、太原、西安、杭州、廈門、衢州等地增加土地儲備

簽約銷售額  
(人民幣百萬元)

2023 **141,200**

2022 **155,000**



## 商務租賃與 零售商業運營

投資物業面積約79萬平方米，旗下投資物業租金和出租率均位居同行業前列

租金收入  
(人民幣百萬元)

2023 **1,802.3**

2022 **1,551.0**



## 酒店經營

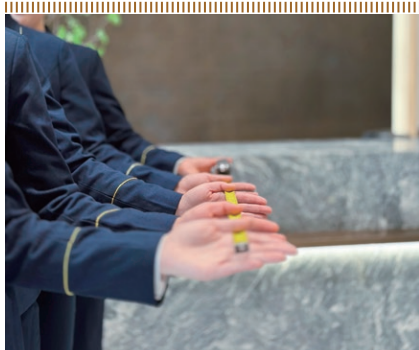
11所豪華酒店，擁有3,843間客房

本年度在消費報復性反彈的前提下，上半年行業呈現高景氣狀態，市場繁榮並基本復興至2019年水平；下半年市場趨於平穩，商務市場尚未完全復興

酒店經營收入  
(人民幣百萬元)

2023 **2,080.4**

2022 **1,153.9**



## 金茂服務

總合約建築面積約達106.4百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市；在中國管理501個物業項目，總在管建築面積約達84.2百萬平方米，包括321個住宅社區及180個非住宅物業

金茂服務經營收入  
(人民幣百萬元)

2023 **2,704.4**

2022 **2,436.0**

# 公司大事記

## 2023



- 青島世園·金茂府首次集中開盤

1月



- 公司取得太原長風金茂悅項目

2月



- 金茂華北與濟寧市任城區人民政府簽署戰略合作框架協議

4月



- 本公司成功取得天津體北金茂府項目

5月

## 公司大事記

## 2023

## 7月

- 公司成功獲取上海中環金茂府項目、杭州上城金茂府項目



## 10月

- 公司參加消費類基礎設施REITs研討會
- 上海海玥金茂悅公寓開業
- 公司成功獲取西安科技路金茂府項目



## 11月

- 公司成功獲取西安金茂•璞逸曲江項目



## 12月

- 公司舉辦2023金宴中國典禮
- 雄安金茂府開工奠基



## 公司資料

### 公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

### 主要辦事處

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓47樓  
4702-4703室

### 執行董事

張增根先生(主席)  
陶天海先生(首席執行官)  
張輝先生(高級副總裁)  
喬曉潔女士(首席財務官)

### 非執行董事

程永先生  
陳愛華女士  
安洪軍先生  
王葦女士

### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

### 首席財務官

喬曉潔女士

### 合資格會計師

廖繼勤先生

### 公司秘書

廖繼勤先生

### 授權代表

張增根先生  
喬曉潔女士

### 法律顧問

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥  
香港中環  
交易廣場一座18樓

北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京市西城區金融大街  
35號國際企業大廈A座509

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

### 股票代號

00817

### 股份過戶登記處

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

### 投資者聯絡方式

電子郵件：chinajinmao\_IR@sinochem.com

### 公司網站

www.chinajinmao.cn



## 財務摘要

	2023年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)	百分比變動 (%)
收入	72,403.6	82,991.4	-13
毛利	9,021.5	13,145.6	-31
<b>年度虧損／利潤</b>	<b>-4,858.3</b>	<b>5,220.9</b>	<b>-193</b>
加：發展中物業、持作出售物業減值影響(註1)	6,995.0	6,582.6	6
年度利潤－不計物業減值因素	2,136.7	11,803.5	-82
<b>本公司所有者應佔溢利</b>	<b>-6,896.6</b>	<b>1,984.1</b>	<b>-448</b>
減：投資物業公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)	-103.1	1,074.0	-110
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)	-6,793.5	910.1	-846
<b>資產總額</b>	<b>407,119.2</b>	<b>421,895.6</b>	<b>-4</b>
<b>本公司所有者應佔權益</b>	<b>39,291.3</b>	<b>47,445.4</b>	<b>-17</b>
<b>每股基本盈利(人民幣分)</b>	<b>-51.62</b>	<b>15.56</b>	<b>-432</b>
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	-50.84	7.14	-812
<b>股息(港仙)(註2)</b>			
－末期及中期息每股	1.5	11	-86
淨債務與調整後資本比率%(註3)	73	64	不適用

註1：該影響亦包含部分聯營及合營企業項目發展中物業、持作出售物業計提的減值。

註2：2023年中期息每股1.5港仙，末期息每股0港仙，共計每股1.5港仙。2022年中期息每股9港仙，末期息每股2港仙，共計每股11港仙。

註3：淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金及現金等價物－受限制銀行結餘－若干其他金融資產)／(權益總額+本公司應付直接控股公司款項)

## 主席致辭

我們對未來市場充滿信心，公司將堅定「深耕聚焦、提質增效」戰略方向，把「盤活存量、做優增量」落到實處，落地城市運營商管理新模式，着力推進「產品升級」主題年工作，為人民群眾建設好房子、提供好服務，實現公司長期穩定高質量發展。

主席  
張增根



## 主席致辭

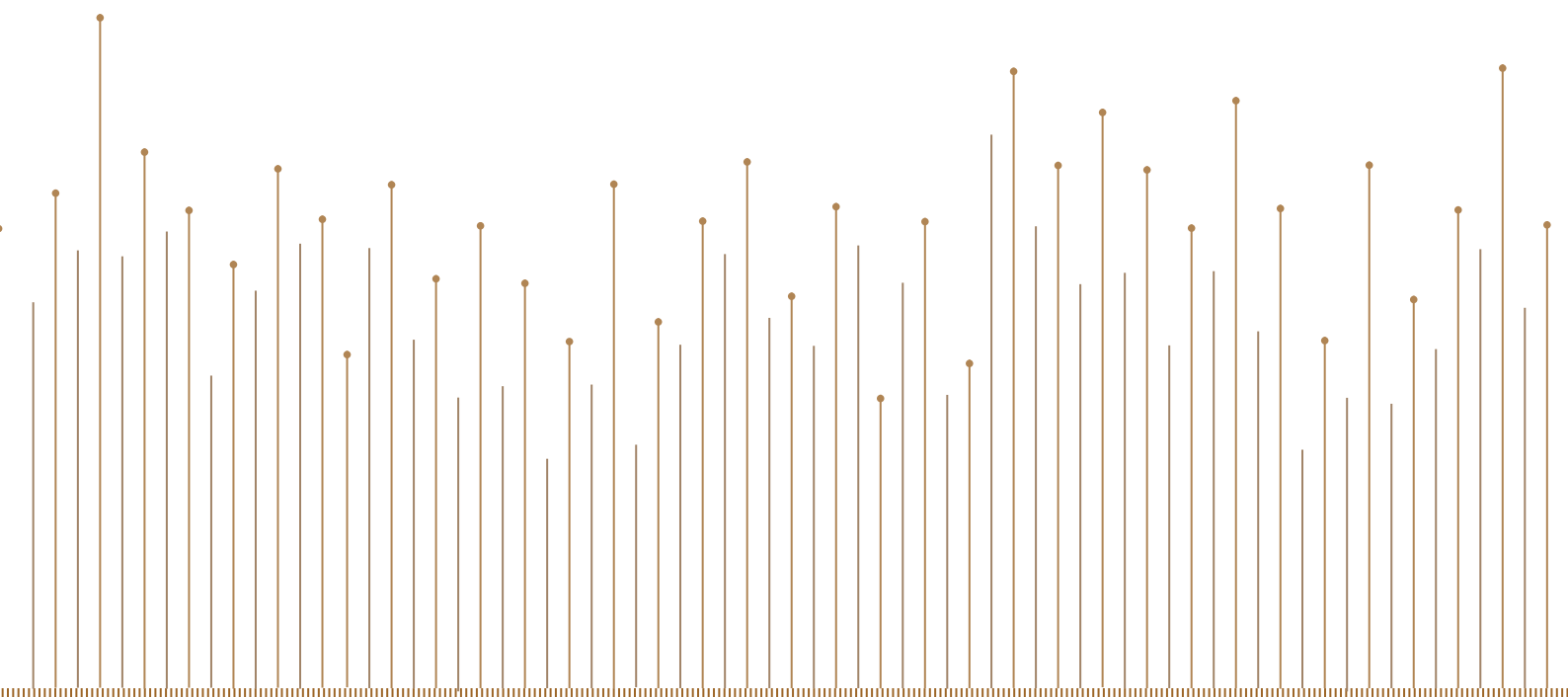
## 尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2023年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「2023年」或「本年度」）之全年業績報告，請各位股東審閱。

近年來我國發展面臨的形勢錯綜複雜，國際政治經濟環境不利因素增多，國內週期性和結構性矛盾疊加，房地產市場供求關係發生深刻變化，公司面臨的外部風險和挑戰增大。與此同時，人民對美好生活的向往不斷增強，財務穩健、品質領先的房企仍將在穩定經濟大盤中繼續發揮重要作用，也迎來新的發展窗口期。面對新變化，公司董事會及經理層進行深入研

討，對發展戰略及核心策略做出適應性調整：公司堅持差異化方向，確立「深耕聚焦、提質增效」的發展主旨，以及「一核•三聚焦」的發展戰略，堅持以高品質開發為核心，聚焦精品持有、高端服務、建築科技業務，將中國金茂打造成為效益優良、規模適度、品質領先的城市運營商。

2023年，中國經濟頂住外部壓力，全面深化改革開放，加大宏觀調控力度，着力擴大內需優化結構、提振信心、防範化解風險，推動中國經濟回升向好。房地產聚焦「保交樓、保民生、保穩定」，防範化解重大經濟金融風險，各地適時調整優化房地產政策，市場投資與銷售降幅收窄。公司積極擁抱變革，在全體同



## 主席致辭

仁不懈努力和辛勤付出下，全年公司實現簽約人民幣1,412億元，銷售規模穩定行業第一梯隊，不斷提質增效，保持經營與財務穩健。

**勇擔時代使命，落實國家戰略。**公司積極投身雄安新區建設，高標準推進中國中化大廈的代建及疏解住宅的開發，以高度的政治使命感和責任感，打造時代地標，在千年大計進程中貢獻金茂力量。深刻踐行地產國家隊的責任擔當，堅決落實國家「保交樓、穩民生」的要求，完成4.5萬餘套房屋品質交付，客戶滿意度保持行業優秀。積極響應國家「雙碳」戰略，貫徹「綠色發展」理念，加速超低能耗、綠色建築探索與佈局，助力城市綠色低碳轉型和可持續發展，公司ESG評級不斷提高，獲得國際三大權威機構和國內監管機構認可。

**立足穩健經營，着力提質增效。**公司堅持向管理要效益，貫徹落實「盤活存量、做優增量」的戰略執行方針，通過城市運營再優化、資產盤活、減虧降負等方式，優化存貨結構，穩定公司基本盤；推動業務戰略聚焦，**保持適度規模開發**，聚焦一二線核心城市、核

心區位、改善產品，在上海、天津、西安等城市新獲取優質項目貨值近人民幣680億元，為公司未來發展提供有力保障。**堅持精品持有運營**，不斷提升資產運營能力，酒店經營收入同比增長約80%、商務租賃與零售商業運營收入同比增長約16%，持續貢獻穩定現金流。**聚焦高端品質服務**，物業管理收入同比提升超過10%，綜合實力位列第15名，進一步塑造高端品牌形象。**聚焦建築科技創新**，新增2家「專精特新」企業，全年累計獲得專利授權63件，助力核心競爭力和產品力提升。

**全面深化改革，推動組織升級。**公司平穩完成管理層更疊，獲得投資人信任，確保公司生產經營有序。圍繞戰略發展需要，從縱向層級壓降、橫向機構整合、人員配置精簡出發，推動組織優化工作。開展經營業務整合及組織架構調整，經營單位數量由16家下降至11家。按照二級單位運營管控的定位，加減法並行，推動區域平台與中心城市合併，建立兼顧運營管控與實操的柔性組織，調整中國金茂總部組織架構，通過組織變革、人員精簡，公司人工成本及管理費用同比顯著下降，進一步激發企業活力。

## 主席致辭

**服務國家大局，履行社會責任。**作為中央企業和上市公司，中國金茂亦高度重視並主動履行社會責任。我們堅持客戶導向，強化科技賦能，加速推動產品升級和服務升級，為滿足人民群眾對美好生活的向往，展現更多可能。我們積極響應國家「擴內需、促消費」的政策方針，推動消費基礎設施公募REITs發行，金茂長沙覽秀城成為境內首批獲批項目，持續為國家實體經濟平穩發展賦能。我們履行央企社會責任，積極開展公益援扶，鞏固脫貧攻堅成果，努力繪就鄉村振興的壯美畫卷，朝着共同富裕的目標堅實邁進。

2024年是中國經濟持續復甦、深度修復、動能提升的一年，也是風險持續釋放和結構加速調整的一年。中央強調「要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，支持房地產行業健康發展。中國城鎮化數量和質量提升還有很大的空間，行業正向「高質量、新科技、好服務」轉變，構建房地產發展新模式潛力巨大。我們對未來市場充滿信心，公司將堅定「深耕聚焦、提質增效」戰略方向，把「盤活存量、做優增量」落到實處，落地

城市運營商管理新模式，着力推進「產品升級」主題年工作，為人民群眾建設好房子、提供好服務，實現公司長期穩定高質量發展。

鳳凰涅槃，浴火重生。站在改革發展新的起點上，新徵程雖然困難重重，但前途光明，中國金茂全體員工繼續永葆創新創業精神，為全體股東創造更大價值。在此，本人謹代表董事會，向本公司股東、客戶、業務夥伴及社會各界致以誠摯的謝意！



張增根  
主席

香港  
2024年3月27日

# 榮譽和獎項

## 主要綜合獎項

1月

在中國房地產報主辦的2023中國房地產年度趨勢論壇暨CIHAF第二十三屆中國住交會上，中國金茂榮獲「2022中國綠色地產開發競爭力10強NO.1」獎項。

6月

在經濟觀察報主辦的第二十屆(2023)藍籌年會中，中國金茂榮獲「2023藍籌企業」「2023綜合穩健發展優質企業」、「2023可持續藍籌價值企業」、「2023美好品質標桿企業」、「2023數字化推動引領企業」獎項。

在中國房地產報主辦的2023年中國上市房地產企業高質量發展論壇暨第三屆中國上市房企綜合競爭力報告發佈會中，中國金茂榮獲「H股2023房企綜合競爭力第八名」獎項。

8月

中國金茂榮獲中國房地產報「2023中國建造行業數字化實踐典範企業」獎項。

在中國房地產報主辦的2023年第十三屆中國房地產品牌發展大會上，中國金茂榮獲「2023中國房地產企業品牌價值百強TOP9」獎項。

9月

在每日經濟新聞主辦的2023第十三屆中國價值地產年會上，中國金茂榮獲「年度價值地產企業」、「年度價值城市運營商」、「年度價值物業公司」獎項。

在樂居財經主辦的2023(第六屆)樂居財經年度論壇上，中國金茂榮獲「金鯤鵬獎」獎項。

11月

中國金茂榮獲投資者網頒發的「2023年度傑出社會責任企業」獎項。

12月

在和訊網主辦的財經中國2023年會暨第21屆財經風雲榜，中國金茂榮獲「2023年度ESG發展影響力企業」獎項。



## 榮譽和獎項

## 主要城市運營及物業開發獎項

4月

濟南國岳城項目售樓處榮獲由美國泰坦獎評審組頒發的「2023年TITAN房地產獎鉑金獎」。

濟南旅遊路金茂府大區景觀園林榮獲由美國國際獎項協會頒發的「2023年度美國繆斯金獎」。

青島雲谷金茂府項目榮獲由美國國際獎項協會頒發的「美國繆斯獎金獎」及「IPA國際地產設計大獎」。

7月

西安大明宮金茂府示範區項目榮獲由地建師頒發的「第九屆地產設計大獎優秀獎」。

## 酒店獎項

7月

金茂（中國）酒店投資管理有限公司榮獲ABN Index頒發的「ABN Index 2022年度影響力地產酒店集團」獎項。

12月

麗江金茂璞修雪山酒店榮獲CHBA中國飯店頒發的「中國飯店業傑出發展潛力品牌」獎項。

麗江金茂璞修雪山酒店榮獲旅·城Travel頒發的「年度奢華酒店」獎項。



## 榮譽和獎項

### 金茂服務獎項

4月

金茂物業服務發展股份有限公司(「金茂服務」)榮獲中國指數研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國專項物業服務優秀企業」、「2023中國物業服務質量領先企業」、「2023中國高端物業服務領先企業」、「2023中國智慧城市服務領先企業」、「2023中國上市物業服務投資價值優秀企業」、「2023中國物業服務上市公司成長潛力TOP10」獎項。

金茂綠建榮獲中國能源發展與創新論壇組委會頒發的「踐行雙碳目標2022年度創新企業獎」獎項。

金茂綠建榮獲中國節能協會節能服務產業委員會頒發的「2022建築領域節能服務優秀企業」獎項。

5月

金茂服務榮獲克而瑞物管頒發的「2023中國物業管理上市公司領先企業—ESG可持續發展TOP10」、「2023中國國有物業服務企業綜合實力10強」、「2023中國物業服務成長性領先企業」獎項。

金茂服務榮獲中物智庫頒發的「2023中國上市物企增長速度TOP1」、「2023中國上市物企投資潛力TOP3」、「2023中國物業管理行業上市物企20強」、「2023中國國資上市物企TOP5」獎項。

9月

金茂服務榮獲克而瑞物管頒發的「2023中國物業服務力百強企業TOP10」、「2023中國城市服務TOP20企業」、「2023中國物業低碳領先企業」、「2023中國高端物業服務力TOP20」、「2023中國物業服務滿意度領先企業」、「2023中國園區物業服務力TOP20企業」獎項。





## 榮譽和獎項

## 其他獎項

**1月** 金茂綠建榮獲華夏建設科學技術獎勵委員會頒發的「華夏建設科學技術獎」獎項。

金茂商業榮獲GOGOshanghai頒發的「年度創新生活引領集團」獎項。

**2月** 金茂綠建榮獲國際能源網頒發的「年度BIPV技術突破獎」及「年度BIPV十大品牌」獎項。

**3月** 金茂綠建榮獲深圳市大數據研究與應用協會頒發的「2022年度中國IDC產業綠色算力數據中心」獎項。

金茂綠建榮獲深圳市大數據研究與應用協會頒發的「2022年度中國IDC產業綠色算力數據中心」獎項。

張家港金茂覽秀城、青島金茂覽秀城、天津金茂匯榮獲美陳網頒發的「2023年美陳網城市新地標金燈獎」獎項。

**6月** 在數央網、數央公益等共同舉辦的2023國際綠色零碳節暨2023 ESG領袖峰會上，金茂綠建榮獲「2023傑出綠色質造獎」獎項

在投中信息發佈的投中2022年度榜中，金茂資本榮獲「2022年度中國不動產產業最佳投資機構TOP10」獎項。

**9月** 寧波金茂廣場榮獲中購聯頒發的「2023年度城市與社會服務貢獻力卓越獎」獎項。

**11月** 金茂綠建榮獲國際能源網頒發的「年度光伏建築解決方案十大品牌」獎項。

長沙金茂覽秀城榮獲贏商網頒發的「2023年年度商業地產城市影響力」獎項。

寧波金茂廣場榮獲贏商網頒發的「年度商業地產備受期待項目」獎項。

**12月** 在贏商網主辦的「2023贏商網大會暨贏商網百強榜研究成果發佈」活動上，金茂商業獲「2023年度卓越城市商業運營商」獎項。



## 管理層討論與分析 • 總體概述



## 管理層討論與分析·總體概述

本集團持有的城市運營、物業開發、商務租賃及零售商業、酒店經營項目數量為382個，未交付面積為約8,360萬平方米。

	項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>		項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>		
華北	• 保定	1	48,779	華南	• 東莞	3	54,613
	• 北京	30	1,795,427		• 佛山	6	905,541
	• 濟南	8	952,301		• 福州	5	1,633,544
	• 廊坊	16	23,459,723		• 廣州	11	1,223,177
	• 青島	23	4,148,995		• 三亞	3	195,958
	• 石家莊	1	46,086		• 廈門	4	228,481
	• 天津	11	1,149,319		• 汕頭	2	246,052
	• 威海	1	51,153		• 深圳	3	23,733
	• 濰坊	1	378,093		• 珠海	1	293,501
	• 煙台	2	524,945				
	• 張家口	3	620,309				
	• 承德	2	228,293				
	• 唐山	2	201,464				
	• 雄安	1	134,215				
	項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>		項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>		
華東	• 常州	4	852,739	華中	• 開封	1	35,119
	• 杭州	10	535,951		• 南昌	10	1,002,108
	• 合肥	6	355,805		• 太原	2	561,077
	• 湖州	3	1,101,076		• 武漢	10	2,665,228
	• 嘉興	8	1,625,352		• 岳陽	1	394,617
	• 金華	4	2,165,126		• 長沙	15	792,250
	• 南京	26	3,480,926		• 鄭州	6	2,949,143
	• 南通	3	265,307		• 株洲	1	262,576
	• 寧波	20	3,633,187		• 鄂州	2	91,521
	• 上海	25	1,144,077	• 贛江	1	8,491,449	
	• 紹興	1	250,507				
	• 蘇州	11	1,552,819				
	• 台州	5	200,875				
	• 泰州	1	398,681				
	• 溫州	18	2,001,063				
	• 無錫	8	850,299				
	• 徐州	5	177,154				
	• 衢州	1	303,225				
		項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>		項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>	
			西南	• 成都	6	409,148	
				• 貴陽	4	3,347,070	
				• 昆明	3	713,858	
				• 麗江	4	65,238	
				• 西安	7	1,150,975	
				• 重慶	10	1,227,180	
			總計	382	83,596,428		

註1：項目數量涵蓋城市運營、物業開發、商務租賃及零售商業、酒店運營

註2：未交付面積為各項目可銷售／出租建築面積，除去已交付面積，單位：平方米

## 管理層討論與分析 • 總體概述

2023年，各地區各部門深入貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，國民經濟持續回升向好。居民收入保持平穩增長，消費支出加快恢復。全年國內生產總值按不變價格計算比上年增長5.2%，居民人均可支配收入增長6.3%；全國規模以上工業增加值比上年增長4.6%，固定資產投資比上年增長3.0%。

2023年以來，房地產市場備受關注。「認房不認貸」、降低首付比例、降低按揭貸款利率等一系列房地產調整優化措施接連出台。住房城鄉建設部要求在住房和房地產方面，要穩定房地產市場，堅持因城施策、一城一策、精準施策，滿足剛性和改善性住房需求，優化房地產政策。全年商品房銷售面積較上年下降8.5%；商品房銷售額較上年下降6.5%。

從房地產市場格局來看，百強房企2023年全年累計銷售操盤規模同比降低16.5%。中國房地產市場繼續承壓，整體仍處在低位調整期。百強房企銷售門檻值繼續下移，且各梯隊門檻均降到近年最低，TOP10房企銷售操盤金額門檻同比降低3.5%，TOP20和TOP30梯隊房企門檻分別同比降低25.4%和25.2%。2023年僅16家規模房企全口徑規模超過人民幣千億，千億房企數量進一步減少。

從酒店市場層面來看，2023年酒店行業恢復明顯，旅遊目的地酒店的回暖情況優於城市商務酒店，散客出遊的頻次大幅提升，商務會議略顯平淡。隨著境內外交流的逐漸增強、以及國內商務會展市場的回暖，商務酒店預計迎來較好的增長機遇。

## 管理層討論與分析·總體概述

從商務租賃市場層面來看，國內商辦土地市場下行，商辦用房投資、成交量、開工量均同比下降；標桿商業企業佈局搶佔一二線高潛地段，輕資產模式日益興起。全年新開商業同比增加，重點城市如北京、上海、深圳、南京、杭州等在營購物中心平均空置率、租金波動，未有大幅改善。

城市及物業開發方面，公司緊抓市場窗口期，全力衝刺簽約回款業績，銷售規模排名行業第13位。北京、上海、青島簽約超百億，城市深耕有效支撐業績實現。同時，強化交付質量風險前置預控，確保76個批次4.5萬套房屋品質交付。

從酒店經營方面來看，2023年酒店收入已恢復至2019年水平。公司充分抓住市場趨勢，緊抓度假酒店的經營業績，同時積極調整旗下城市商務酒店的經營策略，在彌補商務宴會會議收入缺口的同時，專注於提升酒店自身的運營效率，控制成本支出，確保良好的利潤率水平，提升業主利潤回報。

商業零售方面，在國內經濟與消費市場回暖的整體背景下，居民消費習慣與消費結構穩中有變，商業板塊緊抓國家消費刺激、擴大內需的政策，積極主動調整項目內的業態定位和商戶結構，緊密匹配居民消費新趨勢，不斷提升項目租金、銷售額水平，繼續保持年度快速增長的態勢。

在資金獲取方面，本集團自2023年以來，積極拓展多種資金籌集管道。2023年2月發行境內交易所公司債券人民幣17億元、票面利率3.8%；2023年3月發行銀行間市場中期票據人民幣5億元，票面利率3.7%；2023年4月發行銀行間市場中期票據人民幣25億元，票面利率3.6%；2023年7月發行銀行間市場中期票據人民幣25億元，票面利率3.53%。同時以金茂大廈為基礎資產，註冊總儲架規模為人民幣100億的碳中和CMBS產品，並於2023年3月在境內成功首發人民幣30億元，票面利率4.68%；於2023年4月再次發行人民幣35.01億元，票面利率3.60%。



## 管理層討論與分析·項目總覽

## 酒店經營項目

項目名稱	地點	建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數(間)
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	44,413	100%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店(註2)	中國上海市浦東新區	76,013	100%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	75,208	100%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	83,772	100%	2008年	450
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	51,730	100%	2009年	411
南京威斯汀大酒店(註1)	中國江蘇省南京市鼓樓區	33,698	95.78%	2011年	232
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明區	48,992	100%	2014年	235
麗江金茂酒店(註3)	中國雲南省麗江市古城區	84,384	100%	2014年	401
長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店	中國湖南省長沙市湘江新區	62,220	100%	2017年	304
西安鼓樓金茂酒店	中國陝西省西安市碑林區	12,998	100%	2007年	160
廣州南沙金茂萬豪酒店	中國廣東省廣州市南沙區	36,904	90%	2022年	265
		<b>610,332</b>			<b>3,843</b>

## 管理層討論與分析·項目總覽

## 2023年以前獲取的主要城市運營及物業開發項目

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>北京</b>					
北京國際社區項目	中國北京市順義區	419,262	住宅	49.00%	2023年
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	169,635	住宅	49.00%	2022年
合生·金茂·保利·綠城 北京金茂府項目	中國北京市豐台區	76,339	住宅	25.00%	2023年
北京合生·金茂東三金茂府項目	中國北京市豐台區	159,109	住宅	40.00%	2023年
北京西山金茂府項目	中國北京市豐台區	209,849	住宅	75.00%	2023年
北京金茂長安悅項目	中國北京市門頭溝區	73,522	住宅	100.00%	2024年
北京金茂&綠城沁園項目	中國北京市朝陽區	311,770	住宅	30.00%	2024年
北京永定金茂府項目	中國北京市豐台區	88,455	住宅	70.00%	2025年
北京望京樾項目	中國北京市朝陽區	138,223	住宅	49.00%	2025年
<b>上海</b>					
上海南橋金茂悅項目	中國上海市奉賢區	114,273	住宅	38.00%	2022年
上海未來城項目	中國上海市青浦區	82,900	住宅	49.00%	2022年
上海映虹橋項目	中國上海市青浦區	183,462	住宅	40.00%	2022年
上海長興金茂逸墅項目	中國上海市崇明區	86,027	住宅	70.00%	2023年
上海豐盛道項目	中國上海市松江區	254,433	住宅／商業	25.00%	2024年
上海靜安天悅項目	中國上海市靜安區	294,353	住宅	35.00%	2025年
上海·橫沔玖境項目	中國上海市浦東新區	143,026	住宅	40.00%	2024年
上海·普陀金茂府項目	中國上海市普陀區	99,690	住宅	100.00%	2025年



## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>廣州</b>					
廣州保利瓏玥公館項目	中國廣東省廣州市白雲區	429,545	住宅	25.00%	2025年
廣州華潤置地－路勁－ 金茂 桐悅項目	中國廣東省廣州市花都區	178,582	住宅	30.00%	2023年
廣州靈山島金茂灣(二期)項目	中國廣東省廣州市南沙區	98,799	住宅	100.00%	2022年
廣州越秀&金茂 靈山島金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	95,392	住宅	49.00%	2022年
廣州信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	283,732	住宅／商業	40.00%	2022年
廣州招商·金茂·保利和府項目	中國廣東省廣州市從化區	320,986	住宅	25.00%	2025年
廣州保利天瑤項目	中國廣東省廣州市荔灣區	113,599	住宅	25.00%	2024年
廣州金茂萬科都會四季項目	中國廣東省廣州市增城區	511,603	住宅	49.00%	2027年
<b>深圳</b>					
深圳光明金茂廣場項目	中國廣東省深圳市光明新區	41,793	住宅	49.00%	2023年
<b>長沙</b>					
長沙國際社區項目	中國湖南省長沙市湘江新區	405,871	住宅	65.00%	2026年
長沙雨花金茂智慧科學城 項目首批地	中國湖南省長沙市雨花區	243,404	住宅	50.00%	2026年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南京</b>					
南京固城湖·金茂逸墅項目	中國江蘇省南京市高淳區	221,520	住宅／商業	49.00%	2023年
南京華潤置地·瑞府項目	中國江蘇省南京市建鄴區	688,592	綜合體	27.50%	2031年
南京江寧金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	300,053	住宅	70.00%	2023年
南京綠地海悅項目	中國江蘇省南京市江北新區	538,402	綜合體	40.00%	2029年
南京揚子江金茂悅項目	中國江蘇省南京市江北新區	454,094	綜合體	40.00%	2028年
南京湯山溫泉康養小鎮項目	中國江蘇省南京市江寧區	343,763	綜合體	47.00%	2023年
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	203,826	綜合體	95.78%	2026年
南京美的·金茂芳原項目	中國江蘇省南京市江寧區	101,808	住宅／商業	50.00%	2023年
南京雲萃府項目	中國江蘇省南京市秦淮區	73,235	住宅	20.00%	2023年
南京秦淮金茂府項目	中國江蘇省南京市秦淮區	229,890	綜合體	36.00%	2030年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>重慶</b>					
重慶璧山金茂悅項目	中國重慶市璧山區	347,762	住宅	100.00%	2022年
重慶龍興國際生態新城北地塊	中國重慶市兩江新區	229,173	住宅	100.00%	2026年
重慶龍興國際生態新城南地塊	中國重慶市渝北區	298,169	住宅／商業	100.00%	2025年
重慶中央雲璟項目	中國重慶市渝北區	372,867	住宅／商業	20.00%	2022年
重慶龍湖金茂北島項目	中國重慶市渝北區	102,629	住宅	49.00%	2026年
重慶學樺金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區	273,460	住宅	100.00%	2027年
<b>寧波</b>					
寧波綠城金茂春瀾環園項目	中國浙江省寧波市餘姚市	178,401	住宅／商業	50.00%	2022年
寧波鳳悅印湖項目	中國浙江省寧波市奉化區	143,442	住宅	25.00%	2023年
寧波餘姚青瀾邸項目	中國浙江省寧波市餘姚市	185,021	住宅	30.00%	2024年
寧波慈溪江山雲望項目	中國浙江省寧波市慈溪市	169,031	住宅	30.00%	2024年
寧波金茂·花漫里項目	中國浙江寧波市奉化區	159,446	商業／住宅	100.00%	2024年
寧波金茂·華學里項目	中國浙江寧波市奉化區	127,832	商業／住宅	100.00%	2024年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>青島</b>					
青島即墨國際智慧新城項目首批地	中國山東省青島市即墨區	322,948	住宅／商業	60.00%	2023年
青島中歐國際城四批地外資組團	中國山東省青島市北岸新城 核心區	705,846	住宅／商業／ 公寓／酒店	100.00%	2026年
青島西海岸創新科技城首批地	中國山東省青島市黃島區	195,978	住宅／商業	100.00%	2028年
青島伊甸園項目	中國山東省青島市高新區	139,988	綜合體	41.67%	2026年
青島大雲穀嶗山金茂府一批地	中國山東省青島市嶗山區	931,702	綜合體	60.00%	2026年
青島西海岸創新科技城二批地	中國山東省青島市黃島區	148,966	住宅	100.00%	2033年
青島西海岸創新科技城項目五批地	中國山東省青島市黃島區	127,221	住宅	100.00%	2025年
青島西海岸創新科技城項目三批地	中國山東省青島市黃島區	104,076	住宅	100.00%	2033年
青島西海岸創新科技城項目四批地	中國山東省青島市黃島區	74,235	住宅	100.00%	2033年
青島世園·金茂府項目	中國山東省青島市李滄區	284,173	住宅	16.00%	2026年
青島即墨國際智慧新城項目四批地	中國山東省青島市即墨區	220,900	商業／住宅	60.00%	2024年
<b>杭州</b>					
杭州富春金茂星外灘項目	中國浙江省杭州市富陽區	956,826	綜合體	60.00%	2026年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>合肥</b>					
合肥雲起星辰項目	中國安徽省合肥市新站區	108,839	住宅	34.00%	2024年
合肥意禾金茂學林拾光項目	中國安徽省合肥市瑤海區	117,957	商業／住宅	40.00%	2025年
<b>徐州</b>					
徐州四季連城萬科金地項目	中國江蘇省徐州市鼓樓區	373,389	住宅／商業	25.00%	2023年
<b>昆明</b>					
昆明金茂國際新城項目	中國雲南省昆明市呈貢區	779,832	住宅／商業	66.00%	2026年
昆明龍江金茂府項目	中國雲南省昆明市西山區	310,905	住宅／商業	100.00%	2027年
<b>常州</b>					
常州東城金茂悅項目	中國江蘇省常州市經開區	168,574	住宅	50.00%	2025年
<b>南通</b>					
南通如皋龍馨金茂睿園項目	中國江蘇省南通市如皋市	138,776	住宅	20.00%	2024年
<b>株洲</b>					
株洲·金茂悅項目	中國湖南省株洲市石峰區	614,953	住宅	100.00%	2024年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>開封</b>					
開封•雅居樂金茂悅棠項目	中國河南省開封市汴西新區	179,930	住宅	49.00%	2022年
<b>台州</b>					
台州臨海臨江上城項目	中國浙江省台州市臨海市	106,910	住宅	75.00%	2023年
台州溫嶺鉅府項目	中國浙江省台州市溫嶺市	74,136	住宅	34.00%	2023年
台州玉環金玉上城項目	中國浙江省台州市玉環市	138,157	住宅	55.00%	2023年
<b>貴陽</b>					
貴陽九華粼雲項目	中國貴州省貴陽市白雲區	243,471	住宅	49.90%	2028年
貴陽觀山湖國際社區項目	中國貴州省貴陽市觀山湖區	564,540	住宅	100.00%	2025年
貴陽金茂水晶智慧新城項目首批地	中國貴州省清鎮市城南片區	109,544	住宅	51.00%	2024年
<b>蘇州</b>					
蘇州常熟金茂智慧科學城項目	中國江蘇省蘇州市常熟市	744,769	綜合體	54.1%及 100%(註4)	2029年
蘇州科技城金融小鎮項目	中國江蘇省蘇州市高新區	300,519	住宅／商業	24.50%	2024年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>無錫</b>					
無錫江陰澄江金茂府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	115,269	住宅	100.0%	2022年
無錫蠡湖金茂府項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	427,473	住宅／商業	49.00%	2025年
無錫鳳嶼山河項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	184,192	住宅	33.00%	2025年
無錫瑤和府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	299,667	住宅／商業	36.00%	2027年
<b>佛山</b>					
佛山朝安金茂悅項目	中國廣東省佛山市禪城區	260,453	住宅	100.00%	2024年
佛山濱江金茂悅項目	中國廣東省佛山市南海區	564,254	住宅	100.00%	2027年
佛山樵山金茂悅項目	中國廣東省佛山市南海區	80,215	住宅	100.00%	2024年
佛山卓越·碧桂園·天悅灣項目	中國廣東省佛山市順德區	171,650	住宅	33.00%	2024年
<b>天津</b>					
天津上東金茂智慧科學城項目二批地	中國天津市東麗區	82,910	住宅	100.00%	2023年
天津上東金茂智慧科學城項目三批地	中國天津市東麗區	212,234	商業／住宅	100.00%	2025年
<b>濟南</b>					
濟南魯商金茂國際社區項目	中國山東省濟南市歷城區	641,150	住宅	27.50%	2024年
濟南市中·國岳城項目	中國山東省濟南市市中區	390,551	住宅	33.00%	2026年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>福州</b>					
福州濱海金茂智慧科學城 項目首批地	中國福建省福州市長樂區	955,308	綜合體	100.00%	2030年
福州濱海金茂智慧科學城 項目二批地	中國福建省福州市長樂區	925,421	綜合體	90.00%	2030年
<b>溫州</b>					
溫州樂清樂宸府項目	中國浙江省溫州市樂清市	66,479	住宅	33.00%	2023年
溫州龍江國際新城項目7號地	中國浙江省溫州市平陽縣	171,079	住宅／商業	100.00%	2027年
溫州龍江國際新城項目3號地	中國浙江省溫州市平陽縣	227,158	住宅／商業	100.00%	2028年
溫州龍江國際新城項目5號地	中國浙江省溫州市平陽縣	128,963	住宅／商業	100.00%	2024年
溫州平陽西塘未來社區項目	中國浙江省溫州市平陽縣	434,987	住宅／商業	100.00%	2025年
溫州衢州鹿鳴未來社區項目	中國浙江省衢州市柯城區	336,180	住宅／商業	30.02%	2024年
溫州龍江國際新城項目8號地	中國浙江省溫州市平陽縣	315,035	綜合體	100.00%	2028年
溫州龍江國際新城項目9號地	中國浙江省溫州市平陽縣	117,313	住宅	100.00%	2028年
溫州•龍江國際新城龍江府	中國浙江省溫州市平陽縣	90,044	住宅／商業	100.00%	2024年
溫州•龍江國際新城望江悅	中國浙江省溫州市平陽縣	184,172	住宅／商業	100.00%	2028年



## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>武漢</b>					
武漢華發陽邏金茂逸墅項目	中國湖北省武漢市新洲區	473,292	住宅／酒店	50.00%	2031年
武漢建發·金茂 璽悅項目	中國湖北省武漢市江夏區	252,452	住宅	49.00%	2021年
武漢金茂·華發·武漢國際社區項目	中國湖北省武漢市江夏區	514,134	住宅	50.00%	2023年
武漢陽邏金茂逸墅項目	中國湖北省武漢市新洲區	378,101	住宅／商業	100.00%	2031年
武漢陽邏·金茂悅項目	中國湖北省武漢市新洲區	199,619	住宅	100.00%	2021年
武漢方島智慧科學城項目	中國湖北省武漢市漢陽區	1,617,054	綜合體	100.00%/ 75.00% (註5)	2028年
<b>鄭州</b>					
鄭州金茂保利·如意府項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	101,716	住宅	49.00%	2023年
鄭州二七區馬寨新城項目	中國河南省鄭州市二七區	2,301,877	一級	49.50%	2025年
鄭州保利金茂時光悅園項目	中國河南省鄭州市經開區	104,916	住宅／商業	49.00%	2023年
鄭州未來府項目	中國河南省鄭州市經開區	398,056	住宅	49.00%	2025年
鄭州保利金茂中交璞岸項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	124,764	住宅	34.00%	2024年
<b>成都</b>					
成都東叁金茂逸墅項目	中國四川省成都市龍泉驛區	79,363	住宅	51.00%	2022年
成都錦江金茂府項目	中國四川省成都市錦江區	105,117	住宅	75.48%	2024年
成都悅湖金茂悅項目	中國四川省成都市武侯區	110,594	住宅	75.50%	2024年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南昌</b>					
南昌宸南里項目	中國江西省南昌市南昌縣	201,167	住宅	100.00%	2023年
南昌金地金茂•九峰府項目	中國江西省南昌市紅谷灘區	177,187	住宅	40.00%	2022年
南昌依雲上城項目	中國江西省南昌市青山湖區	218,551	住宅	33.00%	2025年
南昌正榮金茂美的雲境項目	中國江西省南昌市南昌縣	175,252	住宅	33.00%	2023年
金茂南昌國際社區項目	中國江西省南昌市新建區	532,414	住宅	100.00%	2028年
南昌望悅湖金茂悅項目	中國江西省南昌市新建區	130,994	住宅	100.00%	2025年
<b>張家口</b>					
張家口京北金茂悅項目	中國河北省張家口市下花園區	131,609	住宅	100.00%	2031年
張家口下花園區軟銀科技園 住宅A-1-1地塊	中國河北省張家口市下花園區	238,019	住宅	100.00%	2026年
張家口下花園K地塊項目	中國河北省張家口市下花園區	168,846	商業	100.00%	2027年
<b>保定</b>					
保定競秀金茂悅項目	中國河北省保定市競秀區	206,748	住宅	80.00%	2022年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>金華</b>					
金華金茂未來科學城項目	中國浙江省金華市金東區	2,165,163	一級	80.00%	2022年
金華東湄未來社區地塊	中國浙江省金華市金東區	657,032	住宅	100.00%	2033年
金華創智大廈項目	中國浙江省金華市金東區	42,352	寫字樓	100.00%	2027年
<b>三亞</b>					
三亞金茂灣項目	中國海南省三亞市崖州區	388,294	住宅／商業／ 寫字樓	70.00%	2024年
<b>汕頭</b>					
汕頭市雙悅灣項目	中國廣東省汕頭市金平區	252,298	住宅	50.00%	2026年
<b>威海</b>					
威海鳳集·金茂悅項目	中國山東省威海市經濟技術開發區	222,661	住宅／商業	100.00%	2022年
<b>濰坊</b>					
濰坊桃源·金茂悅項目	中國山東省濰坊市高新區	586,253	住宅／商業	100.00%	2026年
<b>岳陽</b>					
岳陽金茂洞庭生態創新城項目	中國湖南省岳陽市東風湖新區	753,048	住宅	75.00%	2027年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>珠海</b>					
珠海湖心金茂悅項目	中國廣東省珠海市斗門區	397,438	住宅	69.99%	2024年
<b>廈門</b>					
廈門國際社區項目	中國福建省廈門市翔安區	150,726	住宅	100.00%	2022年
廈門環東金茂悅項目	中國福建省廈門市翔安區	262,543	住宅	100.00%	2025年
<b>嘉興</b>					
嘉興上海之窗智慧科學城項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	1,408,583	一級	80.00%	2022年
嘉善金悅學府項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	205,511	住宅	30.00%	2023年
嘉興星辰苑項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	88,093	住宅	40.00%	2022年
嘉興嘉善未來社區項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	149,989	住宅	51.00%	2025年
<b>西安</b>					
西安未央金茂府項目	中國陝西省西安市未央區	155,323	住宅	100.00%	2022年
西安高新金茂悅園項目	中國陝西省西安市高新區	180,829	住宅	100.00%	2034年
西安大明宮金茂府項目	中國陝西省西安市曲江新區	215,830	住宅	80.00%	2034年
西安大明宮金茂府項目二期	中國陝西省西安市曲江新區	210,313	住宅	70.59%	2026年
<b>太原</b>					
太原龍城金茂府項目	中國山西省太原市小店區	378,773	住宅	35.00%	2024年
<b>煙台</b>					
煙台魯商金茂 • 觀海印象項目	中國山東省煙台市萊山區	557,706	住宅 / 商業	40.00%	2027年
煙台幸福金茂悅項目	中國山東省煙台市芝罘區	117,234	住宅 / 商業	58.00%	2023年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>石家莊</b>					
石家莊長安·金茂悅項目	中國河北省石家莊市長安區	148,926	住宅	100.00%	2023年
<b>泰州</b>					
泰州鳳城金茂府項目	中國江蘇省泰州市醫藥高新區	615,256	住宅／商業	30.50%	2024年
<b>廊坊</b>					
廊坊龍河新城首批地	中國河北省廊坊市安次區	569,683	綜合體	100.00%	2027年
<b>湖州</b>					
湖州市金茂南太湖未來之窗 項目首批地	中國浙江省湖州市南太湖新區	565,317	綜合體	100.00%	2026年
<b>紹興</b>					
紹興諸暨暨陽府項目	中國浙江省紹興市諸暨市	250,507	住宅	100.00%	2024年
<b>丹陽</b>					
丹陽眼鏡城項目	中國江蘇省丹陽市開發區	708,342	綜合體	100.00%	2026年
<b>東莞</b>					
東莞保利·越秀·金茂 — 松湖雲禧項目	中國廣東省東莞市寮步鎮	63,994	住宅／商業	30.00%	2024年
<b>鹽城</b>					
鹽城海棠金茂府項目	中國江蘇省鹽城市高新區	185,735	住宅／商業	70.00%	2026年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

## 2023年以來主要項目獲取情況

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>上海</b>					
上海 • 中環金茂府項目	中國上海市寶山區	115,566	住宅	100.0%	2025年
橫沔二批地08-02地塊	中國上海市浦東新區	115,628	住宅	40.00%	2025年
<b>天津</b>					
上東金茂智慧科學城29號地	中國天津市東麗區	127,605	住宅	100.0%	2026年
天津 • 體北金茂府項目	中國天津市河西區	247,469	住宅	100.0%	2026年
<b>青島</b>					
青島上合世博園智慧生態城 二批地 - 26地塊	中國山東省青島市李滄區	109,538	住宅	51.00%	2025年
青島上合世博園智慧生態城 二批地 - 27地塊	中國山東省青島市李滄區	42,299	住宅	51.00%	2027年
<b>太原</b>					
太原 • 長風金茂悅項目	中國山西省太原市萬柏林區	327,202	住宅	100.0%	2026年
<b>蘇州</b>					
蘇州 • 獅山金茂府項目	中國江蘇省蘇州市虎丘區	151,631	住宅	51.00%	2026年
<b>西安</b>					
西安 • 金茂璞逸曲江項目	中國陝西省西安市雁塔區	86,575	住宅	30.00%	2026年
西安 • 科技路金茂府項目	中國陝西省西安市雁塔區	419,141	商業 / 住宅	85.00%	2027年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>廈門</b>					
廈門·建發首開金茂雲啟東方項目	中國福建省廈門市湖裡區	39,485	住宅	33.00% (註6)	2025年
<b>寧波</b>					
寧波明湖地塊	中國浙江省寧波市鄞州區	152,374	住宅	100.00%	2026年
<b>杭州</b>					
杭州上城金茂府項目	中國浙江省杭州市上城區	55,043	住宅	51.00%	2025年
<b>衢州</b>					
衢州高鐵新城首批地	中國浙江省衢州市柯城區	303,225	住宅	100.0%	2027年
<b>雄安</b>					
雄安·雄安金茂府項目	中國河北省雄安新區	134,215	住宅	100.0%	2025年

(註1) 南京覽秀城、南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。

(註2) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

(註3) 麗江金茂酒店之城區酒店位於麗江金茂穀鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其100%的權益。

(註4) 常熟金茂智慧科學城項目分別在常熟虞茂2020A-012/013/015/016及常熟浦茂2020A-014地塊上開發，目前本集團分別擁有常熟浦茂2020A-014地塊100%的權益，擁有常熟虞茂2020A-012/013/015/016地塊10%的直接權益，並通過持股49%的聯營企業蘇州茂泰置業有限公司擁有常熟虞茂2020A-012/013/015/016地塊44.1%的間接權益。

(註5) 武漢方島智慧科學城項目分別在武漢睿茂島內B1-B9地塊及武漢煜茂島外A1-A7地塊上開發，目前本集團分別擁有武漢睿茂島內B1-B9地塊100%的權益，擁有武漢煜茂島外A1-A7地塊75%的權益。

(註6) 本公司已透過產權交易所公開掛牌程序摘牌該項目33%股權，並已於2024年3月7日取得成交確認書，相關簽約及工商變更登記程序正在順理辦理中。

# 城市運營







## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 城市運營

## 天津

### 上東金茂智慧科學城



天津上東金茂智慧科學城項目位於天津中心城區東部核心區域，中國金茂依託TOD商業核心區和休閒綠化軸，規劃TOD商業區、智慧辦公區、城市公園區、精英教育區和生態居住區五大功能區，擬規劃打造集金茂覽秀城、金茂酒店、高端產業、國內外品牌教育資源和生態居住於一體的智慧城市綜合體。將落地佈局的金茂覽秀城，秉持「一站式、全業態、多功能、全天候」的商業發展模式，規劃建設集時尚購物、休閒餐飲、親子娛樂、影視、文化教育等功能於一體的大型城市購物中心，滿足天津市東部片區居民對日常生活購物、休閒娛樂等多元化消費需求，着力打造天津東麗區首席一站式購物體驗新地標。

2023年12月，中國金茂成功競得項目四批次土地即津東麗方（掛）2023-035號地塊，佔地面積71.3畝，總可銷售面積約9.5萬平方米。項目於2023年度榮獲天津市東麗區銷冠，網簽排名第一。

# 青島

## 金茂中歐國際城



青島金茂中歐國際城項目位於青島膠州灣北岸高新技術開發區，所在區域為青島北岸城區核心區。項目總佔地約2,500畝，規劃總建面400萬平方米，涵蓋高端住宅、精英公寓、大型購物中心、五星級酒店、產業辦公等多種業態。其首次將產業功能、城市功能、生態功能融為一體，是真正意義的產城一體化項目。同時為加速片區成熟，項目在南側約千畝濕地公園內引入了世界知名文化旅遊項目英國伊甸園，使該片區擁有了成為世界級旅遊度假目的地的發展要素。

回顧期內，全年單盤業績位列青島市高新區第一名。

## 溫州

### 鰲江國際新城



溫州鰲江國際新城項目位於平陽鰲江濱江中心古鰲頭區塊，總佔地面積約1,972畝（約合131萬平方米），總建築面積約105萬平方米，中國金茂計劃從住宅、文化、商業辦公、地標建築及配套等方面分步將項目打造成以「科技創新產業、金融服務產業、文化創意產業」為核心，以「專業服務產業、教育培訓產業」為輔助，構建產城融合的「3+2」產業體系，並憑藉其城市核心區位、優越的景觀資源、深厚的文化底蘊及商業配套等優勢，着力打造成為平陽城市的活力中心。

回顧期內，鰲江國際新城全年銷售套數、面積、金額位列溫州南部副中心（平陽、蒼南、龍港三縣市）榜首；全年社群持續發展深化，實現社群機制和規模的擴容。J-PARK總部辦公落地簽約多家優質產業方；豐茂里啟動招商，已簽約多個全國連鎖品牌。

## 金華

### 未來科學城



**金華未來科學城**項目位於金華市金義新區（金東區）東湄片區，緊鄰武義江，項目總佔地約2,760畝（約合184萬平方米），總建築面積約225萬平方米。項目涵蓋省級未來社區試點項目、數創經濟園等核心板塊，集智慧居住、品質教育、特色商業、商務辦公、產業研發等功能於一體，打造功能完善、業態豐富、運營智能的省級全局未來社區標桿項目，發掘城市潛在價值，把東湄片區建設成為引領金義都市區發展的標桿項目。

回顧期內，項目完成學校和公園兩項重點工程。學校引入方面，協助政府引入省內名校杭高啟正教育集團，2023年12月雙方達成一致，2024年1月24日完成簽約儀式；城市界面建設方面，東湄公園精良鳥樂園榮獲「金華市首批兒童友好公園」獎項。

## 青島

### 大雲谷項目



青島大雲谷項目位於青島市核心主城區，橫跨嶗山、市北、李滄三區，按照區屬關係劃分三個組團。項目總建築面積405萬平方米，地上建築面積281萬平方米，包含三大板塊：東園區定位為全產業鏈集聚的創新型生態園區；西園區用地面積約52萬平方米，定位為物聯網全球創新中心；西韓定位為產城融合示範基地。中國金茂擬將大雲谷項目規劃形成「一廊、一帶、兩核、三心」的整體空間結構，按照產城融合、創智標桿、共享互聯、低碳生態四大規劃理念，共同將大雲谷打造成健康、智慧生活和時尚活力的智能園區。

回顧期內，榮獲青島市銷冠，網簽排名第一。

# 貴陽

## 清鎮金茂水晶智慧新城



貴陽清鎮金茂水晶智能新城項目位於貴陽市清鎮市，項目規劃面積4,896畝，其中一期682畝，計容建築面積124萬平方米。項目涵蓋工業遺址公園、文化創意基地、文化展示基地、智能能源管理中心、智慧健康管理中心、戶外運動公園、親子主題公園、星級酒店、高端商業綜合體、公立名校、醫院等豐富城市配套設施，打造具備綠色能源體系、智能系統等綠金科技的智慧新城和綠色生態宜居之地。

回顧期內，金茂水晶城市公園盛大開放，成為清鎮市的新名片。





# 物業開發



## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 物業開發



### 金華東湄未來社區

金華東湄未來社區項目坐落於金華金茂未來科學城內，社區全科醫院、幸福學堂、網紅菜場、未來幼兒園、養老服務中心、中央未來公園等「全維全享」生活服務於此有序分佈。日字型慢行生活環，將社區地塊劃分為半徑約1km的生活組團，輕鬆覆蓋美食購物、生態景觀、親子生活、智慧街道、煙火街區、全齡友好、活力社交、人文教育等生活節點，讓每個組團內的社區居民，都能樂享近在咫尺的精彩都市生活。

回顧期內，項目榮膺金東區2023年度均價人民幣20000+元/平方米成交樓盤套數TOP1。



### 蘇州 • 張家港智慧科學城

張家港智慧科學城坐落於張家港城市「北拓」重點區域，整座產城規劃範圍約11.36平方公里，是全市創新發展引領區和高端要素集聚地。以「一心一眼」為核心，「縱橫兩軸」為骨架，「沙洲湖CBD」與「南橫套生態廊道」為組團，打造為商、住、娛、產、學、研為一體的城市「新中心」，助推張家港在長三角城市群中城市能級的進一步提升，打造張家港自改革開放、城市面貌革新後的下一張城市名片。項目首批次獲取土地約34萬方，總建築面積約105萬方，同時規劃有總體量約20萬方金茂覽秀城、超220米的超高層地標建築、五星級酒店。

回顧期內，張家港智慧科學城項目獲1-6月張家港市區銷售套數、面積、金額三冠王，全年銷售額張家港市第一名。H1悅系、K府系實現車位售罄，F悅系實現商鋪包銷、車位包銷，住宅售罄。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



## 北京金茂長安悅

北京金茂長安悅項目位於北京西長安街永定河畔，新首鋼商務區板塊，距離S1號線四道橋站約600米，2.0容積率低密環境，規劃10-15層，建面約78-140 $m^2$ 兩至四居融合型悅系產品，智慧社區賦能，匠心品質裝修，全齡全能戶型設計，敬呈當代精英家庭的品質進階改善之作。

回顧期內，項目全年榮獲門頭溝區普宅網簽金額第二名。



## 太原龍城 • 金茂府

太原龍城 • 金茂府項目擇址太原都市封面龍城大街，傲踞中央商務區、中央景觀帶、中央公園三大功能區之央。項目周邊六大交通骨幹環繞，緊鄰捷運2號線龍城公園站。項目深研太原四季物候，從「陽光、溫度、濕度、空氣、聲音、水」六大生命元素入手，以契合地方環境特點的十二大綠金科技，定制太原舒溫、舒濕、舒氧、舒淨、舒靜的五舒健康科技大宅。中國金茂對太原都市頂流人群的質量居所共識實現了定制呈現，打造出深度契合高端圈層生活所需的理想社區形態。

回顧期內，龍城金茂府實現全年簽約位列太原房地產項目成交排名第一位。客戶滿意度達到行業標桿，實現業績與滿意度的雙豐收。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



### 杭州富春金茂星外灘 • 秦望府

杭州秦望府項目位於秦望「城市眼」區塊，為中國金茂打造的富陽秦望城市綜合體住宅部分，坐享綜合體未來規劃的各項配套，包括商業綜合體、精品住宅、TOD立體交通、221米城市地標寫字樓、購物中心、五星級酒店、風情商業水街等眾多業態。

回顧期內，成交金額位列杭州市富陽區榜首，且完成其中部分住宅的交付，獲得富陽當地的一致好評，成為當地的標桿樓盤項目。

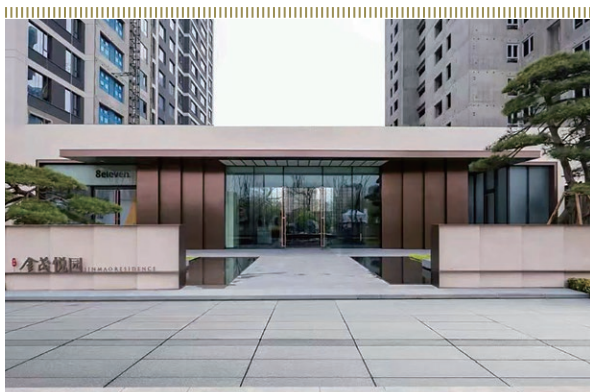


### 西安大明宮金茂府

西安大明宮金茂府項目位於北二環以內，曲江大明宮板塊，城市中心位置周邊生活配套齊全，交通路網發達，緊鄰地鐵4號線大明宮北站；生態景觀資源突出，文化底蘊濃厚，地塊西側約300米即佔地4,800畝的5A級景區大明宮國家遺址公園，東臨紅旗鐵路公園（規劃建設中），生態景觀資源突出，滿足生態宜居高品質住宅的配套需求，是城市價值高地。

回顧期內，項目持續熱銷、質價雙優，迅速佔領西安高端市場去化第一位，成為西安大明宮版塊品質標桿項目。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



## 西安 • 高新金茂悅園

西安 • 高新金茂悅園項目位於高新二期核心區域，屬於魚化寨板塊，距高新一、二期核心區約3公里，距軟件新城核心區約2.2公里，區位條件優越。項目北側魚化寨街向東3公里直達高新二期核心軸唐延路—灃惠南路，向西臨近西三環、繞城高速等快速幹道，可通達全市各個區域。周邊軌道交通密集，距已開通的地鐵3號線魚化寨站直線距離900米。項目地處高新傳統居住核心區，3公里範圍內配套資源成熟，有3個集中型商業中心、2所三甲醫院、10多所中小學，商業、醫療和教育資源醇熟。

回顧期內，項目持續熱銷，好評如潮，獲得市場認可，成為西安高新區高端住宅的標桿。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



### 北京永定金茂府

項目擇址內城三環核心地段，坐享頂級城市資源帶：首都商務新區和中軸博物館群，同時具備高新技術產業潛力和「大國文化會客廳」屬性，擁有「三橫三縱三軌道」通達全城的立體交通網絡，周邊的配套極其全面。周邊5公里範圍內可抵達天壇公園、南苑森林濕地公園、和義公園、槐新公園等，是內城中難得天然氧吧。產品打造111-176m<sup>2</sup>的終極改善金茂府，立面貼合中軸氣質，呈現國際東方的美學品質，園林師法恭王府，展現北方造園技術，傳承金茂府十二大綠金科技，打造舒溫舒濕舒氧的科技住居。

回顧期內，項目榮登2023年全年人民幣9-11萬北京商品房銷售套數、金額、面積三冠王，截至2023年底實現全盤住宅網簽80%+。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發

**重慶學樅金茂悅**

學樅金茂悅項目位於九龍坡區華岩新城，是承東啟西的橋頭堡、屬重慶老城區與高新區的重要樞紐，臨近重慶高新區白市驛與金鳳片區。項目坐落於田福路和華慶路交界處，東接九龍外國語實驗學校。中央都會生活區一站式配套奢享，近鄰重慶西站、5號線中梁山站，通達全城，華岩旅遊風景區及六大社區公園轉繞。

回顧期內，學樅金茂悅項目用產品品質贏得市場和客戶認同。2023年全年小高層單業態成交套數登頂全重慶TOP1，住宅成交套數躍居重慶主城TOP3，小高層套數、金額、面積均位居九龍坡區TOP1，住宅成交套數位居九龍坡TOP1。



### 長沙金茂國際社區

長沙金茂國際社區項目位於長沙湘江新區洋湖南，是金茂繼梅溪湖城市運營後，聯合湖南智谷集團再次打造的東山灣國際新城的首期項目。項目東臨靳江河景觀帶，南臨蓮坪路，西臨項目配建約6萬平方米的木梓塘公園，北臨配建的九年制學校。是集齊了教育、環境、商業、交通等配套為一體的高品質低密度的人居標桿項目。

回顧期內，項目銷售面積排名長沙市前十，全年熱度保持片區前三。



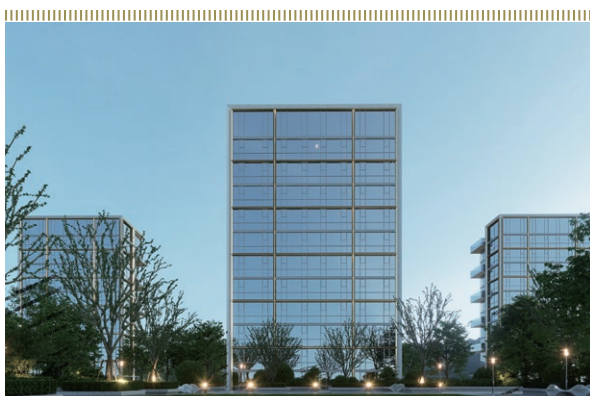
## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



## 太原長風金茂悅

長風金茂悅項目位於太原市萬柏林區晉祠路與小王中街交匯處，內城長風商務區板塊，項目以府院規制打造五重歸家禮序，以全齡園林、超大寬廳、去家務化等匠心設計，勾勒出社區與生活的最美畫卷，敬呈當代城市中堅者的高品質改善之作。

回顧期內，長風金茂悅項目2023年9月首開入市，9-12月銷售金額排名市場第一。



## 天津體北金茂府

天津體北金茂府項目位於河西區體北板塊，地處快速路黑牛城道以內，緊鄰城市主幹道衛津南路，通達性較好。項目佔地10.8萬 $m^2$ ，分為ABCD四地塊，綜合容積率2.09，計容建面22.65萬 $m^2$ 。

回顧期內，成為天津近3年來單價人民幣5萬+元/平方米項目套數面積金額三冠王。



## 無錫 • 蠡湖金茂府

無錫 • 蠡湖金茂府擇址於無錫濱湖區核心東蠡湖板塊，享一線蠡湖景觀；項目4公里範圍內有「四大商圈」環繞。

回顧期內，項目連續兩次開盤加推，兩開兩罄，成交價格創無錫同業態新高，開盤去化率創無錫近三年新高。



# 商務租賃與 零售商業運營



## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 商務租賃

回顧期內，本集團各寫字樓項目租賃情況良好，出租率總體保持高位，租金水平較為平穩。

### 主要寫字樓出租率

	北京凱晨 世貿中心	西城 金茂中心*	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓
2023	99.2%	85.9%	87.6%	64.8%
2022	100.0%	100.0%	90.9%	89.3%

\* 原中化大廈，經北京市規劃和自然委員會西城分局核准於2023年3月23日名稱變更為北京西城金茂中心。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 商務租賃



**北京凱晨世貿中心**坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街，與金融街隔街相望。凱晨世貿中心是國內首個獲得中國綠標三星和美國綠色建築協會LEED-EB鉑金級雙認證的頂級寫字樓。



**西城金茂中心**位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。



**上海金茂大廈**位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一。大廈高420.5米，共88層，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。

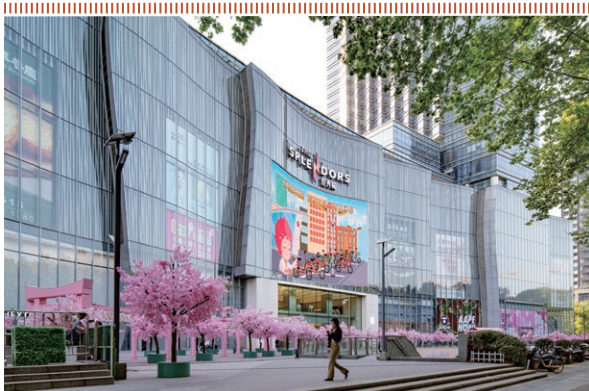
## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 零售商業運營



**上海J•LIFE**位於上海陸家嘴CBD核心區內，於2005年開業。作為陸家嘴區域第一家商務零售商業中心，項目堅持以體驗型質量商務生活服務業態為組合路線，不斷進行業態創新的嘗試與探索，匯集了購物餐飲、健康護理、運動社交、國際教育等知名品牌，為高端商務人群提供精緻個性的生活服務。

回顧期內，上海J•LIFE項目堅守維護營商品質，實現出租率100%，全力維穩經營提升品質，斬獲2023年度「年度美饌地標獎」、「2023 City Life城市生活榜•人氣商場獎」等榮譽。



**南京金茂覽秀城**位於南京主城區湖南路商圈，緊鄰南京玄武湖地鐵站，坐擁玄武湖畔絕佳的地理位置，自2015年9月底開業以來，已經成為南京主城區動感、時尚、活力的質量購物中心之一。

回顧期內，南京金茂覽秀城全年持續提升經營品質，不斷優化產品組合，全年各時期結合項目特點分別開展玄武湖櫻花季2.0、周年慶、暑期市集等多場大型

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營

活動，並充分聯動商戶資源、外部資源做到周周有活動，實現銷售額、客流總量均創歷史新高，單日客流峰值年內多次創歷史新高。



**長沙金茂覽秀城**作為中國金茂旗下的首個覽秀城，位於梅溪湖核心區域，緊臨梅溪湖一線水景，東臨梅溪湖國際文化藝術中心，與長沙地鐵2號線無縫對接，項目自開業以來，聚焦長沙年輕家庭及年輕人客群，雲集了國內眾多知名品牌，同時囊括金茂商業創新自營業態，是華中地區領先的體驗型、娛樂型、社交型的商業生活方式聚集地。

回顧期內，長沙金茂覽秀城以「品質家庭的藝術歡樂場」的獨特定位，吸引了龐大的消費客群，2023年項目銷售額和客流均創歷史新高。招商工作以產品力提升為核心，聚焦項目內水景街、珠寶、女裝、運動潮流組團氛圍，招調品牌租費大幅提升；並榮獲「國家級綠色商場」、「長沙市夜間消費示範名片」「中國百支運營團隊（贏商網）」等榮譽稱號。另長沙覽秀城作為底層資產，於2023年底成為國內首批獲批的消費基礎設施公募REITs，並於2024年3月成為國內首批上市的消費基礎設施公募REITs之一。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營



**青島金茂灣購物中心**坐落於青島膠州灣畔，地處市南區，毗鄰青島輪渡港、膠州灣海底隧道，是青島地區距海最近的商業綜合體項目。目前，項目已成為集購物、餐飲、娛樂、健康等為一體的時尚生活聚集地，滿足區域內居民對高質量、一站式、家庭型購物場所的需求，為周邊10萬常住人口群築起溫馨的家庭休閒生活港灣。

回顧期內，青島金茂灣購物中心持續推進產品力提升，主動汰換績差品牌，夯實項目經營基礎，經營質量顯著提升；聚焦核心客群，從氛圍營造、打卡地、活動營銷三方面，詮釋項目親海主題，以「#最美海灣」為主題進行多方位傳播，年度客流創開業以來新高，7月客流創開業以來單月客流新高。



**張家港覽秀城**位於張家港沙洲湖畔，總體量約20萬平方米，2022年12月23日盛大開業，以「城市悠享生活中心」為主題定位，引領張家港消費生活升級，打造港城人民的生活加油站、社交歡聚地與娛樂能量場，締造港城品質商業新地標。

回顧期內，張家港金茂覽秀城經營態勢穩中有進，經營氛圍持續提升。經營工作以招商工作為中心，持續引入優質零售、網紅餐飲、熱門文娛配套品牌，汰換業績不良商戶，實現品牌升級及全年收入平穩提升。市場推廣工作以「港城只此城」和「城市悠享生活中心」



## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營

為主題，項目落地多場春節、88金喜節、周年慶等多檔重點活動，銷售額和客流業績不斷突破新高；引進城市首進爆點活動，實現全年周周有活動，月月有驚喜的目標，重塑本地居民的消費習慣，增加會員黏性。同時加強商戶經營管理，完善SP活動機制，有效提升重點品牌經營業績。



**青島金茂覽秀城**項目位於青島膠州灣北岸高新技術開發區，所在區域為青島北岸城區核心區，是中國金茂城市運營項目青島金茂中歐國際城的商業業態，項目以新中產家庭為核心客群，定位「未來城市生活探索中心」，未來將聯動中歐活力軸各業態共同打造一個集生態休閒和探索體驗於一體、聚集消費、聚焦體驗、聚領創新的生態商業中心，項目踐行城市運營理念，助力區域由青島北岸新城區向主城區跨越與蛻變。

回顧期內，青島金茂覽秀城快速實現從籌開期向運營期的經營策略轉變，以「覽盡新鮮」為推廣主題引入區域首進活動、IP資源，落地城市級推廣活動，進一步擴大項目客群輻射範圍與知名度，同時積極開展低效品牌主動招調，簽約引進多家城市及區域首店品牌，持續提升項目產品力。

# 酒店經營





## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 酒店經營

### 總體概述

2023年在消費報復性反彈的前提下，上半年行業呈現高景氣狀態，市場繁榮並基本復甦至2019年水平；下半年市場趨於平穩，商務市場尚未完全復甦。酒店板塊充分抓住市場趨勢，採取多種經營手段，經營業績得到顯著改善。酒店板塊始終專注於提高經營效率，並且秉持一貫差異化策略，分析受眾，把握整體需求，掌握市場定價權，形成產品溢價，保持市場領先地位。

### 2023年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

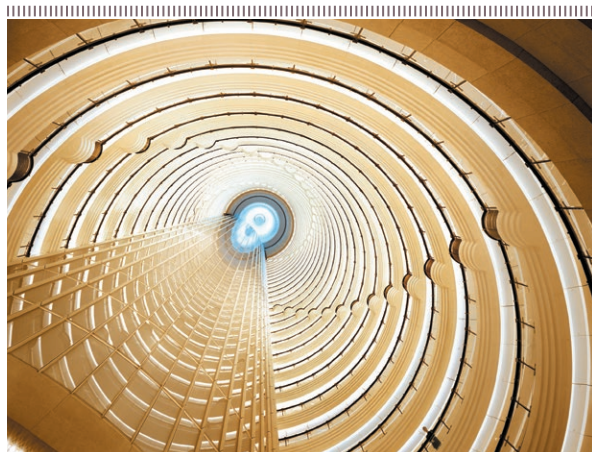
	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂 深利JW 萬豪酒店	南京 威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙 梅溪湖 金茂豪華 精選酒店	西安鼓樓 金茂酒店	廣州南沙 金茂 萬豪酒店
平均房價	1,314	1,367	2,338	1,160	811	717	1,274	1,169	790	414	690
平均入住率	82.5%	85.1%	70.9%	83.1%	80.7%	43.0%	82.2%	65.3%	75.6%	73.5%	46.7%
平均可出租 客房收入	1,084	1,163	1,656	964	654	309	1,048	764	598	304	322

### 2022年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂 深利JW 萬豪酒店	南京 威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙 梅溪湖 金茂豪華 精選酒店	西安鼓樓 金茂酒店	廣州南沙 金茂 萬豪酒店
平均房價	977	1,315	2,233	818	634	921	819	1,131	744	307	630
平均入住率	33.2%	47.1%	47.6%	57.8%	60.8%	58.5%	52.8%	44.1%	54.4%	31.3%	22.8%
平均可出租 客房收入	324	619	1,063	473	385	539	432	499	405	96	144

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 酒店經營

## 項目介紹



上海金茂君悅大酒店坐落於上海著名標誌性建築金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。在吉尼斯世界紀錄大全（2000年版）中名列全球最高的酒店，憑藉其獨特的地標優勢和高質量的服務水平，開業以來已獲得中國及國際100多項酒店業大獎。



上海崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，於2014年開業。通過長江隧橋與上海浦東新區相連，酒店毗鄰東灘濕地公園，亦是候鳥保護區，並憑藉商用地塊的生態設計理念，榮獲第51屆美國金磚獎商用項目大獎。



金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2006年開業。酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融入建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。



金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店坐落於風光旖旎的三亞亞龍灣畔，整體建築鑾宇恢宏，盡享南海的壯麗美景，坐擁綿延數里的曼妙海灘和天然純淨的自然美景。酒店自2008年開業以來深受各國嘉賓和旅遊業界的推崇及厚愛，並榮獲了世界各地多個獎項。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 酒店經營

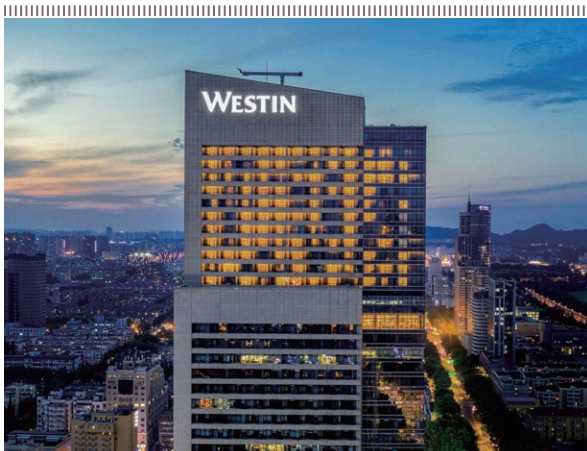
項目介紹



北京金茂萬麗酒店坐落於王府井大街，毗鄰天安門廣場、故宮博物院，其前身為開業於1995年的王府井大飯店。酒店採用獨特的雙翼式建築設計，西望皇城根紫禁城連綿不絕的瓊樓玉宇，東瞰王府井CBD的現代化國際都市建築群，盡覽現代與古典之交融。



金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，於2009年開業。現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地標誌性超豪華五星級商務酒店。



南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，於2011年開業。酒店擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山的絕佳美景。



麗江金茂璞修雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。

麗江金茂酒店 • 凱悅臻選位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，緊鄰涑河古鎮，與J•LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。

## 項目介紹



長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店位於國家級湘江新區核心地帶，毗鄰梅溪湖國際文化藝術中心，於2016年開業。酒店以「探尋桃花源」為設計靈感，融合湖湘文化精髓，帶領環球旅行家們開啟桃花源探索之旅。



西安鼓樓金茂酒店位於歷史悠久的十三朝古都西安的最中心繁華地段，距離鍾鼓樓、回民街、明城牆僅咫尺之遙。設計感強烈的歐洲工業風格與西安深厚歷史文化底蘊相結合，讓每一位旅客穿梭於古代與現代、東方與西方不同的文明之間，細細地品味各自的歷史文化。



廣州南沙金茂萬豪酒店坐落於「大灣區之心」南沙明珠湖畔，毗鄰深圳、香港、澳門，輕鬆可達多個城市核心商圈，於2022年8月開業。酒店擁有兼具舒適、時尚及功能的260間現代化客房，憑窗而眺可享蕉門河旖旎風光。





# 服務與科技

## 服務

金茂服務積極打造「品質」「智慧」「共生」三大核心IP。堅持以客戶為中心，金茂服務以卓越的場景設計能力和穩定的品質輸出能力，提供超出客戶期望的持有資產打理服務和品質生活解決方案。通過萬物互聯管設備、移動互聯管服務，金茂服務深入推動企業數字化轉型，以科技促進服務升級，持續提升管理服務效率和用戶數字化體驗。同時，金茂服務積極做強社群生態，升維拓展城市運營服務，引領低碳、環保、綠色的可持續發展理念，以服務承擔社會責任，提升人民幸福感，與社區、城市、環境、社會共生共榮。

## 科技

2023年，中國金茂緊緊圍繞建築科技領域，完善科技系統，推動金茂府系3.0科技升級，打造中國金茂科技IP核心競爭力，成為細分領域專精特新領頭羊，形成自身獨特的產品和技術優勢，並不斷夯實科技人居系統、減振降噪等全流程一體化EPC服務模式；智慧能源板塊聚焦綜合能源服務、光伏及零碳建築業務、綠色大數據中心及新能源車輛換電業務，着力提升經營效益，持續提升社會環保效益，為達成「碳達峰」、「碳中和」的目標貢獻企業力量。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 整體業績回顧

截至2023年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣－6,896.6百萬元，較上年度人民幣1,984.1百萬元下降448%；若扣除投資物業公平值虧損（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣－6,793.5百萬元，較上年度人民幣910.1百萬元下降846%。

前述虧損及下降主要由於受房地產行業下行的影響，本年度內本集團及本集團之部份聯營及合營企業項目計提發展中物業、持作出售物業減值，本集團之部份物業開發項目收入及毛利率下降及土地開發收入金額下降導致毛利下降，以及收併購和出售等事項產生的一次性收益較上年度大幅下降所致。

本集團選取每股基本盈利、毛利率（按業務分部劃分）、淨債務與調整後資本比率等作為評價本集團盈利能力和償債能力等的指標。通過該等指標的分析可以全面總結和評價本集團財務狀況與經營成果，有效評估管理層治理水平以及股東利益最大化目標的達成情況。

### 收入

截至2023年12月31日止年度，本集團收入達人民幣72,403.6百萬元，較上年度人民幣82,991.4百萬元減少13%。

#### 按業務分部劃分之收入

	截至12月31日止年度				按年變動 百分比(%)
	2023年	佔總收入之 百分比(%)	2022年	佔總收入之 百分比(%)	
	人民幣百萬元		人民幣百萬元		
城市運營與物業開發	62,781.9	85	74,708.3	88	-16
商務租賃與零售商業運營	1,802.3	2	1,551.0	2	16
酒店經營	2,080.4	3	1,153.9	1	80
金茂服務	2,704.4	4	2,436.0	3	11
其他	4,345.2	6	4,713.7	6	-8
總計	73,714.2	100	84,562.9	100	-13
其中：分部間銷售	1,310.6	2	1,571.5	2	-17
向外部客戶銷售	72,403.6	98	82,991.4	98	-13

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

金茂服務自2022年3月在香港聯交所主板掛牌上市以來發展良好，2023年收入較2022年大幅增長，金茂服務收入佔中國金茂收入總額的比例持續提升。2023年佔收入總額4% (2022年：3%)。為了更清晰披露中國金茂各主要經營分部的收入情況，自2023年起，中國金茂將金茂服務作為獨立業務單位和呈報經營分部予以管理，並將公司分為五個可呈報經營分部，即城市運營與物業開發分部、商務租賃與零售商業運營分部、酒店經營分部、金茂服務分部、其他分部。

2023年度，本集團城市運營及物業開發銷售收入約為人民幣62,781.9百萬元，佔收入總額的85%，較上年降低16%，主要由於交付結算之銷售物業較去年減少；商務租賃及零售商業運營收入約為人民幣1,802.3百萬元，佔收入總額的2%，較上年增長16%，主要由於2022年新開業物業本期新增收入所致；酒店經營收入約為人民幣2,080.4百萬元，佔收入總額的3%，較上年增長80%，主要係疫情後消費復興所致；金茂服務收入約為人民幣2,704.4百萬元，佔收入總額的4%，較上年增長11%，主要係基礎物業管理在管面積增長所致；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、綠色建築科技、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的6%，其他收入比上年下降8%，主要由於樓宇裝修收入下降。詳情列載於財務報表附註4，附註5。

### 銷售成本及毛利率

截至2023年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣63,382.1百萬元 (2022年：人民幣69,845.8百萬元)。2023年本集團整體銷售毛利率為12%，較上年的16%下降4個百分點，主要係城市運營與物業開發分部毛利率下降所致。

本年度商務租賃及零售商業運營業務毛利率與上年基本持平；酒店經營毛利率較上年有所上升，主要係疫情影響緩解所致；金茂服務毛利率有所下降，主要係住宅基礎物業管理服務收入佔比進一步提高所致；其他業務毛利率較上年有所下降，主要係建築裝飾、綠色建築科技業務拓展的新業務毛利率下降所致。

### 按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2023年 毛利率(%)	2022年 毛利率(%)
整體	12	16
城市運營與物業開發	9	13
商務租賃與零售商業運營	84	84
酒店經營	46	30
金茂服務	28	30
其他	13	23

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 其他收入和收益

截至2023年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣4,354.5百萬元，較上年度人民幣11,690.6百萬元減少63%，主要係本年金融資產公平值收益、於業務合併重新計量所持合營公司及聯營公司現有股權之收益、議價購買收益及投資物業公平值收益等較去年大幅減少所致，詳情列載於財務報表附註5。

### 銷售和營銷開支

截至2023年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣2,962.6百萬元，較上年度人民幣2,616.7百萬元增長13%，主要係本年本公司之子公司簽約銷售額增加，廣告宣傳費用等相應增加所致。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金、員工費用以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比4%（2022年：3%）。

### 管理費用

截至2023年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣3,868.6百萬元，較上年度人民幣4,294.5百萬元降低10%，主要在於2023年本集團精益管理，嚴控管理費用，通過組織變革、人員精簡，員工開支及一般辦公開支較2022年減少所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為5%（2022年：5%）。

### 其他費用及損失淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團之其他費用及損失淨額為人民幣5,424.0百萬元，較上年度人民幣5,954.1百萬元降低9%，主要係本集團計提應收關聯方款項減值準備金額較上年減少所致。

本集團於2023年12月31日，審查本集團及本集團聯營公司、合營公司的發展中物業和持作出售物業截至該日的市場狀況，本集團主要根據最新銷售價格和當前市場狀況、至完工時預計將要發生的開發成本、預估銷售過程中必要的銷售銷售費用及相關稅費等內容，綜合估計發展中物業和持作出售物業的可變現淨值。對可變現淨值低於成本的發展中物業、持作出售物業計提減值準備。於2023年本集團對發展中物業及持有待售物業確認減值損失共計人民幣43.9億元，對應收聯營公司及合營公司款項確認減值損失共計人民幣4.5億元。詳情列載於財務報表附註7。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 融資成本

截至2023年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣8,146.3百萬元，較上年度人民幣6,534.6百萬元增加25%，主要在於本年度平均貸款額及貸款利率均上升所致。其中，資本化的利息開支為人民幣5,132.4百萬元，較上年度人民幣3,823.5百萬元增加34%；融資成本為人民幣3,013.9百萬元，較上年度的人民幣2,711.1百萬元增加11%。

### 所得稅費用

截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣2,045.8百萬元，較上年度人民幣4,536.3百萬元下降55%，主要在於本年稅前利潤的減少導致中國企業所得稅減少，以及中國土地增值稅減少所致。本集團於2023年的實際稅率為-73%（2022年：46%）。

### 本公司所有者應佔溢利

截至2023年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣-4,858.3百萬元，較上年度人民幣5,220.9百萬元降低193%。截至2023年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣-6,896.6百萬元，較上年度人民幣1,984.1百萬元降低448%。若未計及投資物業公平值虧損／收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為人民幣-6,793.5百萬元，較上年度人民幣910.1百萬元降低846%。前述虧損及下降主要由於受房地產行業下行的影響，本年度內本集團及本集團之部份聯營及合營企業項目計提發展中物業、持作出售物業減值，本集團之部份物業開發項目收入及毛利率下降及土地開發收入金額下降導致毛利下降，以及收併購和出售等事項產生的一次性收益較上年度大幅下降所致。

本年度每股基本盈利為人民幣-51.62分，較上年度人民幣15.56分降低432%。每股基本盈利降低主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所降低。若未計及投資物業公平值虧損／收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為人民幣-50.84分（2022年：人民幣7.14分）。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

計入投資物業公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動
	2023年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
本公司所有者應佔溢利	-6,896.6	1,984.1	-448
扣除：投資物業公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)	-103.1	1,074.0	-110
未計及投資物業公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)			
本公司所有者應佔溢利	-6,793.5	910.1	-846
每股基本盈利(人民幣分)	-51.62	15.56	-432
未計及投資物業公平值虧損／收益(已扣除遞延稅項)			
每股基本盈利(人民幣分)	-50.84	7.14	-812

### 投資物業

於2023年12月31日，投資物業主要包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓和商業(出租部份)、西城金茂中心寫字樓、上海國際航運服務中心16#寫字樓、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂覽秀城、青島金茂灣購物中心、長沙金茂覽秀城、張家港覽秀城、青島金茂覽秀城、天津金茂匯等。投資物業由2022年12月31日的人民幣37,088.7百萬元增至2023年12月31日的人民幣37,299.2百萬元，主要是由於添置投資物業及持作出售物業轉撥至投資物業，部分因投資物業評估減值所抵消。詳情列載於財務報表附註18。

### 發展中物業

於2023年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業(流動及非流動)於2023年12月31日約為人民幣130,731.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣145,044.5百萬元減少10%。

### 於合營公司的投資

於合營公司的投資由2022年12月31日的人民幣25,883.7百萬元增至2023年12月31日的人民幣26,395.5百萬元，主要在於回顧期內增加對上海•橫沔玖境項目等的投資所致。

### 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2022年12月31日的人民幣22,770.2百萬元降至2023年12月31日的人民幣22,492.6百萬元，主要在於回顧期內對金茂萬科都會四季項目減資及部分聯營公司向其股東分配股息所致。

### 向聯營公司及合營公司提供貸款

本集團不時向其合營公司及聯營公司提供股東貸款，該等公司為本集團為參與具體房地產開發項目而設立的項目公司。該等貸款由本集團根據其持股比例向相關合營公司／聯營公司提供，並將用於開發房地產項目。透過提供股東貸款，可以有效緩解合營公司／聯營公司的資金壓力，有利於該等公司進行房地產開發。本集團有權按比例分享對這些合營公司／聯營公司的投資所產生的分配和回報，提供股東貸款最終將使本集團作為該等公司的投資者受益。

鑒於本公司參與或派駐人員參與各聯營公司及合營公司的經營決策和日常運營管理，本公司可持續監控該等公司的業務狀況。本公司財務資本部門亦持續監控聯營公司及合營公司借款人的還款情況及其財務狀況。

於2023年12月31日，本集團應收聯營公司及合營公司貸款餘額（扣除減值準備後）為人民幣23,348.5百萬元（2022年12月31日：人民幣26,041.3百萬元）。

有關本集團向聯營公司及合營公司提供貸款的進一步詳情，請見財務報表附註28。

### 非全資附屬公司向其股東提供貸款

本公司非全資附屬公司會不時向本集團及其各自的非控制股東提供無抵押貸款。貸款僅在相關非全資附屬公司日常業務經營過程中存在閒置資金時方可提供，由非全資附屬公司基於各股東的持股比例確定具體數額。各股東所需遵守的貸款條款及條件大致相同。非全資附屬公司向其股東提供貸款，可以促進資源合理配置，加快資金運轉，提高資金使用率，並降低閒置資金水準。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

鑒於本公司控制各非全資附屬公司的經營決策和日常運營管理，本公司可持續監控該等附屬公司的業務狀況。本公司財務資本部門亦持續監控非控制股東借款人的還款情況及其財務狀況，確保他們有足夠能力履行還款義務。

於2023年12月31日，本集團應收非全資附屬公司非控制股東的貸款餘額為人民幣18,260.0百萬元（2022年12月31日：人民幣18,952.2百萬元）。

本集團已就本年度內構成本公司須予公佈的交易及／或非全面豁免關連交易的貸款履行相關的合規和披露義務。有關本集團向非全資附屬公司非控制股東提供貸款的進一步詳情，請見「董事會報告——、不須獨立股東批准的持續關連交易」及財務報表附註26、附註31。

### 持作出售物業

持作出售物業由2022年12月31日的人民幣23,193.7百萬元增至2023年12月31日的人民幣27,030.9百萬元，主要是由於杭州富春金茂星外灘項目及南京河西金茂府項目部分樓棟於2023年竣工而未交付，部分因深圳龍華金茂府項目及濟南金茂路勁雪山金茂逸墅項目等交付而被抵銷。

### 發展中土地

發展中土地主要包括南京青龍山國際生態新城項目及廊坊龍河新城項目投入的土地成本。

發展中土地（流動及非流動）由2022年12月31日的人民幣23,049.3百萬元上升至2023年12月31日的人民幣26,055.0百萬元，主要在於回顧期內新增投入的土地成本所致。

### 應收貿易賬款

於2023年12月31日，應收貿易賬款為人民幣4,411.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣4,643.2百萬元下降5%，主要由土地開發收入產生的部分應收款項本年收回所致。

### 其他金融資產

於2023年12月31日，其他金融資產（流動及非流動）約為人民幣5,847.4百萬元，較2022年12月31日的約人民幣6,051.1百萬元下降3%，主要係對長沙梅溪湖一級開發項目二期項目的投資評估減值及其他非上市投資金額減少所致。詳情列載於財務報表附註29。



## 管理層討論與分析 • 財務回顧

## 商譽

於2023年12月31日，商譽約為人民幣249.1百萬元（2022年12月31日：人民幣249.1百萬元）係金茂服務（股票代碼：00816）2022年收購首置服務股權產生。

## 應付貿易賬款及票據

於2023年12月31日，應付貿易賬款及票據為人民幣31,292.8百萬元，與2022年12月31日的人民幣30,833.1百萬元基本持平。

## 計息銀行貸款和其他借款

於2023年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣127,379.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣122,665.1百萬元上漲4%。計息銀行貸款和其他借款增加主要系本集團本年度增加計息銀行貸款和其他借款以贖回永續資本工具，以及外幣計息銀行貸款和其他借款受匯率變動影響折算人民幣金額增加等所致。

## 資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2023年12月31日及2022年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2023年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	127,379.3	122,665.1
扣除：現金和現金等價物、受限制性銀行結餘及若干其他金融資產	(37,836.0)	(44,703.5)
淨債務	89,543.3	77,961.6
權益總額	109,837.1	112,686.7
加：本公司應付直接控股公司款項	12,142.5	9,738.3
調整後資本	121,979.6	122,425.0
淨債務與調整後資本比率	73%	64%

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，清償本集團的債務、應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他借款、發行優先票據及中期票據、發行永久資本證券、發行境內公司債券及發行新股滿足流動資金需求。

於2023年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣30,920.0百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2022年12月31日：人民幣37,089.2百萬元）。

於2023年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣127,379.3百萬元（2022年12月31日：人民幣122,665.1百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2023年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
<b>按期限劃分：</b>		
一年內	23,862.4	26,547.3
第二年	20,282.0	40,087.7
第三年至第五年，包括首尾兩年	52,774.8	38,895.5
五年以上	30,460.1	17,134.6
<b>合計</b>	<b>127,379.3</b>	122,665.1

計息銀行貸款及其他借款約人民幣23,862.4百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2023年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣48,166.8百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2023年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣165,082.9百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為人民幣90,308.1百萬元。

本集團截至2023年12月31日止的現金流出淨額為人民幣6,170.9百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額人民幣3,090.7百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等，部份因支付土地及建築成本、銷售和營銷開支、管理費用及稅費等而抵銷。

投資活動現金流入淨額人民幣1,645.1百萬元，主要是本集團的收購、出售子公司現金流入及收回向合營公司及聯營公司貸款所致；部分因向合營公司及聯營公司投資及向非控制股東貸款等所抵銷。

## 管理層討論與分析·財務回顧

融資活動現金流出淨額人民幣10,906.8百萬元，主要是由於本公司償還銀行貸款及其他借款、支付利息、贖回永續資本工具、支付非控制性股東股息、支付永續資本工具分派、償還關聯方的貸款等；部份因新增銀行貸款及其他借款、新增永續資本工具及非控制股東注資等所抵銷。

### 抵押資產

於2023年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣5,472.6百萬元、發展中物業人民幣54,804.9百萬元、持作出售物業人民幣510.8百萬元、投資物業人民幣21,963.0百萬元、使用權資產人民幣326.5百萬元、於聯營公司的投資人民幣161.3百萬元、應收貿易賬款人民幣10.4百萬元、受限制銀行結餘人民幣4.0百萬元及若干已抵押投資物業及酒店年內產生收入合共人民幣495.6百萬元作抵押。

### 財務擔保

於2023年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供約人民幣11,357.3百萬元（2022年：人民幣19,656.8百萬元）的擔保。

此外，於2023年12月31日，本集團分別就本集團若干合營企業及聯營企業之銀行借款向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,022.3百萬元（2022年：人民幣2,352.3百萬元）及人民幣936.5百萬元（2022年：人民幣836.6百萬元）。於2023年12月31日，本集團就賬面淨值總額為人民幣1,084.7百萬元（2022年：人民幣1,125.3百萬元）的若干合營公司及聯營公司的投資亦已抵押作為其前述銀行借款的擔保。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

### 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。2023年，部分房企債務違約等超預期因素衝擊影響，購房人的收入預期及購房意願走弱，持幣觀望的情緒較重，多個監管部門雖接連釋放重磅利好穩定市場預期，但短期政策傳導至市場端尚需時間，住宅銷售價格仍存在下行壓力。

### 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。董事會將不時審視本集團的利率風險，並將於有需要時利用對沖，以控制利率風險。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算，2016年開始本集團改為以人民幣呈報財務業績。由於本集團仍持有美元和港幣借款，因此，本集團面臨匯率波動的風險。董事會將不時審視本集團的外匯風險，並將於有需要時利用對沖，以控制外匯風險。

### 網絡風險及安全

隨著計算機系統及互聯網網絡在我們的運營中發揮重要作用，本集團已指定專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均按照適當的公司政策追蹤。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題之一，因此本集團已指定政策及程序來規範互聯網的使用、系統供電的實質維護、定期更新互聯網保安系統及防火牆，以將公司內部網絡與外界網絡隔離。指定的專業人士負責對任何異常的網絡活動進行日常監控。

### 數據欺詐及盜竊風險

本集團不斷審視並更新有關取用數據及數據的內部監控系統。本集團已採用適當政策保護數據，只允許獲授權人士登入。管理層認為，現行政策和程序已有效落實，以避免數據欺詐及盜竊風險。

### 環境及社會風險

由於業務性質，如中國發生嚴重且永久的氣候變化，本公司將面臨適度的環境風險。該風險可能對房地產建造及經營造成不利影響，並影響本公司市場營運及物業銷售的營業額。

## 投資者關係

### 2023年投資者關係活動

#### 三月

公佈2022年年度業績  
— 舉辦分析師說明會  
在線進行非交易路演

#### 四月

參加興業證券線上投資人會  
參加安信線上投資人會

#### 五月

參加開源證券北京投資人會  
參加巴克萊北京固收投資人會  
參加花旗北京固收投資人會  
參加中信建投線上投資人會

#### 六月

參加花旗線上投資人會  
參加民生線上投資人會

#### 八月

參加公佈2023年中期業績  
— 舉辦分析師說明會  
參加在香港進行線下非交易路演

#### 九月

參加華創北京投資人會

#### 十月

參加民生蘇州投資人會

#### 十一月

參加花旗深圳投資人會  
參加中金北京投資人會

## 投資者關係

### 與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函 — 按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東周年大會 — 本公司董事及其他高級管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期及全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據 — 透過不同形式，包括舉行投資者會議、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時並合規地向市場宣佈有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 — 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；

## 投資者關係

- 組織參觀項目 — 根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2023年，本公司管理層參與了多個在在線舉行的投資者會議，以拓寬國際、香港及內地投資者的溝通層面。本公司全年先後接待投資者超百家，接待百餘名投資者參觀了本公司在各地的項目。

本公司已檢討股東溝通政策，認為本公司已向投資者提供了多個讓投資者瞭解本集團業務及營運的途徑，以及讓投資者發表意見及評論的渠道。本公司亦積極回應了投資者的反饋信息。基於此，本公司認為年內所執行的股東溝通政策充分及有效。

### 投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

### 投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其他適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

# 可持續發展







## 可持續發展

# 中国金茂 可持續發展

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持以高品質開發為核心，以精品持有運營及城市綜合服務為支撐、科技創新為驅動，引領城市高質量、可持續發展，為滿足人民對美好生活的向往提供無限可能。

### 可持續發展管理

中國金茂高度重視ESG管治，基於科學、專業的環境、社會及管治(ESG)治理架構和完善的管理体系，致力於持續提升ESG管治水平及表現，實現可持續發展理念與企業發展戰略和經營決策全面、深度融合。二零二三年，公司ESG管理與實踐水平屢獲國內外權威機構高度認可，MSCI ESG評級躍升至A級，獲評全球房地產可持續評估體系GRESB綠色四星級，晨星Sustainalytics ESG風險評級提升至「低風險」，入選國務院國資委社會責任局評選的「央企ESG·先鋒100指數」，並獲得第十八屆人民企業社會責任獎「綠色發展獎」。

### 可持續發展管治架構



## 可持續發展

## 董事會

董事會作為中國金茂ESG治理架構的最高決策層，全面監督公司ESG相關事宜，對ESG願景、目標、策略及政策進行審核，評估並釐定與公司業務相關的ESG風險與機遇，監督並檢討公司ESG表現。



## 環境、社會及管治委員會 (ESG 委員會)

公司董事會授權設立ESG委員會，由主席兼執行董事張增根先生，獨立非執行董事鐘偉先生與公司副總裁兼首席技術官田九坡先生任委員。ESG委員會協助董事會全面指導及監察ESG管理工作，負責制定及定期檢討ESG願景、目標，策略及政策，全面監察ESG風險管理、重大性議題、目標進度等相關工作，審閱公司年度ESG報告，完成董事會授權的其他事宜。



## 環境、社會及管治工作組 (ESG 工作組)

公司ESG委員會下設ESG工作組，由公司總部職能部室與子公司相關部門對接人組成，全面跟進落實各項ESG事宜。



## 可持續發展管理策略

中國金茂注重股東、客戶、環境、員工、夥伴和社區等主要利益相關方的要求與期望，以聯合國2030可持續發展目標(SDGs)為指引，充分發揮「城市運營商」優勢，以「釋放城市未來生命力」的可持續發展願景，制定如下針對性的可持續發展策略，致力於為各個關鍵利益相關方創造最大化的經濟、環境與社會綜合價值，共築和諧共贏的可持續未來。



## 可持續發展管理策略



## 與股東價值共創

中國金茂建立良好的投資者關係，健全股東權益保護機制，恪守商業道德，依法合規經營，強化風險防控，堅持創新發展，以可持續的經營業績給予股東最

優回報。



## 與夥伴合作共贏

中國金茂以誠信正直為立業之本，攜手合作夥伴，以多元共贏助推產業發展，打造可持續發展的責任供應鏈。



## 與社區和諧共建

中國金茂視自身為社區的一部分，積極參與社區發展，投身社會公益事業，努力實現取之社會、回饋社會的發展理念，為創建和諧社會添磚加瓦。



## 與環境相依共生

中國金茂以綠色戰略作為公司的主戰略之一，並從「生態城市」「生命建築」「零碳'運營」三個方面持續升級，打造「臻綠」生活模式，涵蓋開發設計、施工、運營全過程，致力於樹立中國城市運營綠色典範。

## 可持續發展



### 與員工合力共進

中國金茂視員工為公司最寶貴的財富，尊重員工各項基本權益，保障員工安全與健康，營造平等、開放的組織氛圍，為員工成長提供全面的職業發展通道和廣闊的發展空間，致力於企業價值與員工價值的共同提升。



### 與客戶品質共享

中國金茂以「品質築就更美生活」為使命，堅定履行對客戶的每一份承諾，為客戶提供更豐富、更完善的產品和服務，不斷實現未來人居和城市夢想。

## 可持續發展回顧

### 為股東創造卓越價值

中國金茂堅持穩健發展，持續探索創新轉型，為股東創造更高價值。2023年，實現簽約額人民幣1,412億元，年度銷售規模穩定行業第一梯隊；品牌實力全面躍升，位列《財富》中國上市公司500強第164位；同時，公司憑借人民幣582.09億元的品牌總價值，連續第19次入圍「中國500最具價值品牌」榜，位列第174名。

**維護投資者關係。**以股東的信任與支持為基石，不斷健全股東權益保護機制，積極促進信息雙向流動，持續加強與利益相關方的溝通和交流，並按照法律法規要求向境內外投資者披露最新投資、經營情況，及時回應投資者關切。

**提升投融資能力。**持續探索金融創新，不斷拓寬融資渠道，以實現多元化、低成本融資，保障長期穩健的盈利機制，做有場景、有載體的價值投資，開闢投引產、產投融一體化的新模式、新路徑。2023年，中國金茂以綠色金融助力低碳轉型，成功發行金茂大廈儲架式碳中和CMBS，為城市可持續發展提供更多「綠色

樣本」；「華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金」項目正式取得證監會註冊批文，成為國內首批獲批的消費基礎設施公募REITs。

**強化風險管控。**不斷健全完善風險管理體系，持續對內外部風險進行有效識別、評估、防範和管控，以保障公司穩健、持續和健康發展。同時，牢固樹立全員風險合規意識及能力素養，提升管理效率，有效規避風險。2023年，合同法律審核率100%，未出現重大風險事件。

**推進反腐倡廉。**持續完善管理機制，健全防治舉措，暢通舉報渠道，紮實推進巡察監督，不斷提高警示教育力度，豐富廉潔從業文化建設，築牢反腐思想防線，對任何形式的腐敗行為採取零容忍政策。公司遵照《中國金茂商業道德準則》，以加強公司治理，規範經營合作，為員工提供明確的商業道德指引，並闡明公司對於舉報及保護舉報人的政策及承諾。2023年，未出現貪污腐敗事件。

## 可持續發展

## 為客戶築就品質之金

中國金茂肩負「品質築就更美生活」使命，堅守「客戶需求就是我們的追求」服務理念，以全維度觸點和超標準服務，構建全方位一站式客戶服務體系，為客戶提供「四季皆暖」的優居生活體驗。

**提升產品品質。**持續深耕城市運營，將智慧城市、智慧能源、智慧社區等前沿技術、理念與城市有機融合，深入落實「兩配套、兩同步」要求，不斷完善城市公共配套建設與產業資源導入，打造宜居、宜業、宜人的城市生活樣本。中國金茂新建造體系以「兩提兩減」為核心，在提升品質和效率的同時減少碳排放，聚焦快捷、高品質、可視化、智能化、低碳建造五個維度，探索時空雙維度工程建造體系。公司正式發佈金茂府3.0，帶來「一核五美兩配套兩服務」十大維度的體系化升級，打造「自然生長的社區」，全面提升社區居住體驗。本年度，累計完成22個城市62個項目共4.5萬餘套房屋交付，客戶滿意度超90%，達到行業標桿水平。

**升級服務體驗。**以客戶需求為導向，持續完善客戶服務標準化管理系建設，並探索更加人性化、定制化、個性化的服務體驗。金茂大會員體系升級一周年，累計會員數量增至685萬，中國金茂將旗下不同業態、各式消費場景聚合串聯，通過高質量服務滿足客戶不斷升級的消費需求，優化客戶體驗，豐富會員權益，為

客戶提供多樣化、個性化的會員服務。本年度，全國聯動主題活動「88金喜節」和「金彩一夏」舉行，住宅、商業、酒店、物業等多個業務板塊攜手通過豐富多樣的大會員活動，為客戶帶來快樂體驗和驚喜福利。

**強化客戶溝通。**持續加強客戶服務平台建設，豐富並暢通客戶溝通渠道，完善需求反饋機制，通過400呼叫中心體系、金茂薈平台、業主深度訪談、入戶拜訪、工地開放及客戶品鑑日等多種渠道和形式聆聽客戶聲音。為增進客戶對金茂品質的理解與信任，各地項目紛紛開展「工地開放日」「建造可視化」及「機房開放日」活動，給予客戶真實可見的安心品質，同時搭建起溝通橋梁，傾聽客戶心聲，持續提升服務標準，共同助力社區可持續生長。



## 可持續發展

### 為夥伴暢通共贏之路

中國金茂密切關注行業發展動態，積極與供應商、同行企業、金融機構、科研院所和各級政府開展交流與合作，不斷利用自身優勢和資源，對外輸出優質經驗，助力行業可持續發展。

**踐行陽光採購。**秉承「綠色、開放、規範、智能」的原則，公司設立陽光招採平台，建立透明誠信的合作機制，嚴厲打擊商業賄賂、不正當競爭等違法違規行為，杜絕供應鏈不當行為，以此打造高品質供應鏈。公司與所有供應商均需簽署《陽光協議書》，承諾遵守本公司禁止貪腐賄賂、利益輸送、弄虛作假等行為的相關要求，並要求供應商制定內部反貪腐政策並接受定期審驗。

**促進跨界合作。**公司結合自身優勢，與行業內外的夥伴開展合作，共享技術成果，共建發展之路，促進行業的可持續發展。2023年，中國金茂及旗下子公司踴

躍亮相智慧交通、清潔能源、人工智能及綠色算力等行業論壇，聚焦行業需求，攜手產業鏈上下游合作夥伴共同引領創新之路，助力綠色可持續發展。在校企合作創新方面，金茂綠建舉辦第五屆高校創新大賽，30餘所高校共計60餘個創新項目報名參賽，以科技創新為驅動力，持續推進高校創新系列賽事，不斷吸納和引進前沿創新技術。

### 為員工建設幸福之家

本公司視員工為最寶貴的財富，秉承「共創、共享、共成長」的人才發展戰略，持續完善僱傭、管理、培養體系及保障機制，致力於構建平等、多元、包容、和諧的職場環境，為員工成長提供全面的職業發展通道和廣闊的發展空間。截至2023年，本公司員工總數為9,488人，其中女性員工比例為34%，管理者中女性管理者比例為22.2%。



## 可持續發展

本集團已採取適當的招聘及甄選措施，並建立人才管理及培訓計劃，以便考慮多樣化的候選人。董事會認為，本公司通過提供公平環境確保本集團員工層面的性別多元化，女性員工比例長期保持在符合行業特點的水平。

本公司持續完善全體員工(包括高級管理層)的性別多元化體系。報告期內，董事會並不知悉任何可能對員工多元化體系造成重大不利影響的因素。

**保障員工權益。**嚴格遵守相關國際公約及業務所在地相關法律、法規，持續完善員工管理制度體系，始終奉行平等、公正的用人原則，杜絕歧視、僱傭童工與其他強迫和強制性勞動。強化員工民主管理，形成以職代會制度為核心的民主管理、監督制度體系，持續關注並響應員工要求。

**完善薪酬福利。**不斷完善薪酬福利體系，建立更具公平化、平等化的激勵機制，進一步發揮激勵體系對業務增長的拉動作用，確保收入增幅與企業發展、員工績效同步提升。在基本社會保障福利的基礎上，為員工提供工會慰問、節日補貼等各種補充福利，全面提升員工幸福感與歸屬感。

**強化安全責任。**持續完善安全健康管理體系，以精益建造為核心，堅持FORUS體系戰略引領，通過補短板、建平台、升體系，打造精益建造能力。公司以實現HSE管理「四個零」為目標，認真落實風險隱患雙重

預防機制，通過開展違章殲滅戰、百日安全提升、學法懂法、安全管理提升等專項行動保障HSE管理在一線落地，深化員工及承包商安全生產意識，持續降低安全風險。2023年，中國金茂順利通過ISO 45001職業健康安全管理體系標準認證，在職業健康安全管理方面達到了國際先進水平。本年度，公司實現HSE「0」亡人事故、「0」一般及以上環境事件、「0」重大HSE負面輿情，「0」新增職業病的「四個零」目標。

**助力人才發展。**不斷完善內部培訓機制，組織開展各類職業培訓，打造堅實人才梯隊。公司始終注重樹立系統人才理念，確立鮮明管理文化與價值觀，內部推行PMO組織體系，鼓勵創新業務發展。本公司採用線上線下相結合的培訓形式，為員工精準推送培訓內容，通過更靈活的方式提供匹配人才發展需求的課程。公司持續豐富人才培養體系，已建立「方舟生」「金彩生」「金帆生」「金格生」「金墾生」「金工學堂」等一系列專業人才培養項目，不斷提升青年人才梯隊厚度，強化資源管理競爭力，全面支持公司戰略落地與業務發展。

**加強員工關懷。**以企業文化價值觀為導向，緊密結合公司生產經營實際，組織開展知識競賽、主題節日文化活動、員工生日會等豐富多彩的文體活動，促進員工工作生活平衡。結合不同群體的實際需求，落實各類員工關愛措施，注重人文關懷與心理疏導，增強廣大員工的凝聚力和戰鬥力。

## 可持續發展

### 為社會傳遞無疆之愛

中國金茂始終秉承「扶助貧困，積極參與慈善事業，促進社會和諧與發展」的宗旨，結合城市運營商資源優勢，圍繞脫貧攻堅、社區治理、尊老扶幼等方面，引領員工、合作夥伴與客戶共同投身社會公益事業，持續踐行企業公民責任。

**健全公益管理。**公司持續完善公益管理機制，結合自身資源優勢與業務特色，將公益事業滲透到組織管理運行中，全方位打造各類公益項目，號召各級管理人員和利益相關方積極參與，共同促進公益事業與可持續事業緊密結合，為社會貢獻更多的溫暖與關愛。中國金茂打造「壹起童行」公益項目，通過龐大的社區服務和連接能力，深耕生態環境、教育、扶貧等領域，不斷探索社區公益的創新模式。2023年「壹起童行」兒童公益巡展攜手中國綠化基金會，將畫展收益都用於動物保護專項公益行動。

**聚焦教育援扶。**公司高度重視對援扶地區的幫扶工作，堅決將脫貧攻堅成果同鄉村振興有效銜接，堅持「智志雙扶」理念，通過設立優秀青年教師獎勵基金、建設遠程教室教學點等舉措，幫助教育資源匱乏地區改善教育條件，豐富教育資源。2023年，公司捐款幫助西藏崗巴縣中學「中國金茂流動圖書館」建設和學生宿舍樓設施改善，並投資數十萬元資助古浪縣城關三小和春暉小學圖書館建設，助力當地教育發展。



**拓展公益行動。**充分挖掘自身資源，發揮專業優勢，積極開展公益慈善活動與志願服務，各級公司廣泛與屬地公益慈善組織聯建共建，打造具有金茂特色的志願者服務隊伍，深入社區開展公益志願活動，用實際行動傳遞關愛、回饋社區。2023年，中國金茂積極幫銷和採購援扶地區農產品，全年累計採購援扶地區農產品人民幣325萬元，幫助銷售援扶地區農產品人民幣70餘萬元。

### 為環境貢獻文明之綠

中國金茂始終堅持「臻綠品質」綠色戰略，深化生態友好、和諧共生的理念，從生態城市、生命建築、「零碳」運營三個方面進行全面升級，將綠色、低碳、可持續理念貫穿於城市與建築的規劃設計、建材選用、建設施工、運營管理全生命週期，推動城市高質量、可持續發展。中國金茂積極響應國家「雙碳」戰略目標，在城市運營規劃中導入「碳中和」理念，主動探索節能減排路徑，打造超低能耗、零能耗建築，推廣智慧能源，助力城市綠色、低碳轉型。



## 可持續發展

**深化綠色管理。**嚴格遵守運營地相關法律法規及標準，不斷更新優化現有制度，持續管理並減輕業務運營過程對環境的影響。公司持續開展環境影響評價和管理，對建設及運營中可能存在的揚塵污染、噪聲污染、固體廢棄物污染採取管理措施，從源頭削減污染，提高資源利用效率，減少或者避免生產、服務和產品使用過程中污染物的產生和排放，以降低施工、運營等過程對人員健康和環境的危害。

**共築生態城市。**因地制宜打造生態城市，為城市的永續發展注入恒久動力。公司始終堅持綠色發展戰略，持續推進城市運營「碳中和」IP打造。金華金茂未來科學城構建碳中和數字化管理平台，打造近零能耗建築和超低能耗建築，全力串起「城市生態鏈」、打造「綠色低碳示範區」。

**打造綠色建築。**將綠色、低碳、可持續理念貫穿於建築設計、施工建造及運營全過程。積極倡導綠色設計、推進綠色施工、開展綠色運營，在建築全生命周期的每一個階段主動貫徹落實綠色環保要求，提升建築節能水平及應對氣候變化的能力，樹立綠色健康人居典範。2023年，中國金茂9個項目獲取綠色建築認證11項，已累計獲得各類綠色建築認證與標識308項，認證面積達3,099.4萬平方米。金茂綠建研發的「光伏牆和輕質光伏組件」榮獲2023國際綠色零碳節暨2023 ESG領袖峰會頒發的「2023傑出綠色質造獎」。

**堅持綠色運營。**深入挖掘建築運營階段的節能減排潛力，通過能源替代、能效提升、綠色辦公、廢棄物循環利用等舉措促進資源與能源的節約利用。本公司已制定《中國金茂低碳發展規劃及實施大綱》，明確重點碳排放單位及項目，從「生態城市」「生命建築」「低碳運營」「關注全生命周期減碳」四個維度明確碳減排實施路徑，確保碳減排目標順利達成。公司持續探索智慧能源發展模式，大力推廣清潔能源和可再生能源在日常運營中的使用，從源頭降低運營過程中的能耗。截至2023年，中國金茂已投資、建設、運營城市、區域、項目級能源站73個，規劃供能面積2,729萬平方米，預計達產後每年碳減排量達18萬噸。

**傳播綠色理念。**響應國家低碳環保號召，積極傳播綠色發展理念，引領行業綠色低碳發展。中國金茂不僅將發展綠色建築寫入企業戰略規劃，更不遺餘力將綠色、低碳、可持續的理念向社會傳遞。2023年，綠跑中國第9季於上海、西安、青島、杭州、昆明、蘇州、重慶等多座城市正式起跑。作為中國金茂品牌IP之一，「綠跑中國」通過運動將綠色、健康的生活方式和品牌理念傳遞給更多人，釋放向上的活力。

## 董事及高級管理層簡介



**張增根先生**  
主席兼執行董事

1965年1月生，於2023年5月加入本公司任主席兼執行董事。張先生自1993年4月加入中國中化集團有限公司（「中化集團」），至2000年1月期間先後在甯波京甬石油液化氣公司、中化國際石油公司及中化集團人力資源部任職。張先生於2000年1月至2000年11月期間在中化集團人力資源部任副總經理，自2000年11月至2003年12月中化興中石油轉運（舟山）有限公司任總經理。張先生自2003年12月至2006年1月中化國際石油公司任副總經理，自2006年1月至2007年11月中化集團風險管理部任副總經理、總經理。張先生自2007年11月至2016年12月中化國際（控股）股份有限公司（在上海證券交易所上市，股票代號600500）陸續擔任黨委書記、總經理及董事長職務。張先生自2015年1月至2022年12月陸續擔任中化集團和中國中化股份有限公司總經理助理、安全總監。張先生自2022年11月至2023年5月任中國中化控股有限責任公司氯鹼事業部黨委書記。張先生在化工和石油倉儲貿易、風險管理、企業經營管理、安全生產等方面有30年豐富經驗。張先生於1987年8月取得清華大學機械工程系焊接專業學士學位，於1993年3月取得清華大學機械工程系焊接技術與工程專業碩士學位，於2005年9月獲得中歐國際工商管理學院高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。張先生擁有高級國際商務師專業技術資格。

## 董事及高級管理層簡介



**陶天海先生**  
執行董事兼首席執行官

1975年10月生，自2023年4月起出任本公司執行董事兼首席執行官。陶先生自2000年7月加入本公司，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。陶先生曾於2000年7月至2009年10月間在中國金茂(集團)有限公司擔任企業規劃部經理、戰略規劃部總經理等多個管理職位。其自2009年10月起，先後擔任本公司戰略運營部總經理、成本合約部總經理及總裁助理。陶先生亦擔任中國金茂(集團)有限公司、方興置業(杭州)有限公司、金茂投資(長沙)有限公司及北京嘉茂置業有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事及董事長職務。陶先生擁有逾20年的酒店及地產開發管理經驗，在企業管理、戰略管理、運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。陶先生於1997年7月取得東北師範大學國際工商管理學院圖書館學專業學士學位，於2000年7月取得復旦大學經濟學院政治經濟學專業碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介



### 張輝先生 執行董事兼高級副總裁

1970年10月生，自2023年10月起出任本公司執行董事。其於2010年加入本公司，自2010年1月至2014年7月任本公司副總裁，後自2017年10月起出任本公司高級副總裁。張先生於2017年10月至2019年7月期間分管本集團西南區域經營管理工作，後自2019年7月起分管本集團投資及產城拓展工作至今。張先生曾先後在本公司多個附屬公司任高級職位，包括於2010年1月至2017年10月任中國金茂(集團)有限公司黨委書記、總經理，於2014年3月至2017年10月期間任金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(已於2020年10月自香港聯合交易所有限公司退市，退市前股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司行政總裁兼執行董事，後自2017年10月起改任該等公司非執行董事。張先生於2018年11月至2022年6月期間任金茂西南企業管理(重慶)有限公司總經理、董事長。張先生於2002年加入中國中化集團有限公司，歷任上海東方儲罐有限公司包括董事、總經理在內的多個高級職位。在加入中國中化集團有限公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目投資研究、開發建設、經營管理等方面擁有逾20年經驗，並在上市公司企業管治方面擁有豐富經驗。張先生於1995年6月畢業於中國地質大學(武漢)，獲油氣藏工程學士學位，於2008年9月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，並於2011年12月取得專業技術職稱證書並獲評高級經濟師職稱。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。

## 董事及高級管理層簡介

**喬曉潔女士（曾用名喬曉杰）****執行董事兼首席財務官**

1973年10月生，自2023年4月起出任本公司執行董事兼首席財務官。喬女士自2008年2月加入本公司，擔任財務管理部總經理至2013年1月。其後加入中國中化集團有限公司，於2013年1月至2017年9月間先後擔任會計管理部副總經理、分析評價部副總經理、總經理及戰略執行部副總監。喬女士於2017年9月再次加入本公司任財務副總監，自2021年5月起兼任財務資本中心總經理。喬女士自2021年8月起擔任金茂物業服務發展股份有限公司（股票代號：00816）（「金茂服務」）的非執行董事。於加入本公司前，喬女士自1995年7月至2008年2月間曾先後於北京三峽經濟開發集團、華潤置地（北京）股份有限公司財務部擔任會計主管、副總經理等管理職位。喬女士在企業融資及財務管理方面擁有逾25年經驗。喬女士於1995年7月取得北方工業大學會計學學士學位，於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。喬女士擁有北京市高級會計師資格，並為中國註冊會計師協會會員。喬女士亦為美國管理會計師協會的註冊管理會計師。

## 董事及高級管理層簡介



### 程永先生 非執行董事

1973年11月生，自2020年8月起加入本公司任非執行董事。程先生於1999年8月加入中國中化集團有限公司，歷任戰略規劃部副總經理、總經理及農業事業部副總裁，於2015年10月至2018年10月期間兼任中化現代農業有限公司董事總經理。程先生自2018年10月至2021年6月任中化集團人力資源部副總監，後自2021年6月起任中國中化控股有限責任公司人力資源部總監。程先生自2018年12月起至今兼任中化創新管理學院常務副院長，亦兼任中國中化下屬中化資本有限公司、中國對外經濟貿易信託有限公司等多家附屬公司的董事職務。程先生在企業戰略和人力資源管理等領域有逾20年的豐富經驗。程先生於1999年獲中國社會科學院研究生院應用經濟學博士學位。程先生擁有中國註冊會計師資格(CPA)及中國律師職業資格。

## 董事及高級管理層簡介

**陳愛華女士**  
非執行董事

1972年1月生，自2023年7月起加入本公司任非執行董事。陳女士自1994年8月加入中國中化集團有限公司，先後在中化塑料有限公司出口部、中化國際貿易股份有限公司資產管理部和風險管理部及中化集團風險管理部等部門任職。陳女士於2008年1月至2018年3月間，先後擔任中化集團風險管理部副總經理、審計稽核部副總經理、審計合規部副總監，自2018年3月起任中化集團審計合規部總監，後自2021年6月起任中國中化控股有限責任公司審計部總監。陳女士自2022年11月起至今任中化國際(控股)股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代碼600500)監事會主席，自2023年7月起至今任倍耐力股份有限公司(PIRELLI & C. SPA，於意大利米蘭證券交易所上市，股票代碼PIRC.MI)董事。陳女士亦兼任中國中化集團有限公司、中國化工集團有限公司及中化石油勘探開發有限公司監事，兼任中國中化股份有限公司、中化能源股份有限公司及中化集團財務有限責任公司監事會主席。陳女士在進出口貿易、企業風險管理及內部審計稽核方面擁有近30年經驗。陳女士於1994年8月取得北京化工大學高分子材料專業工學學士學位。

## 董事及高級管理層簡介



### 安洪軍先生

#### 非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起加入本公司任非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理，自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事兼總裁，自2023年11月起至今任副董事長。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人民保險集團公司和中國人壽富蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職位。安先生自2019年11月起出任國泰君安證券股份有限公司（在上海證券交易所及香港聯交所上市，股票代號為601211.SH及2611.HK）非執行董事至今。安先生在證券、保險及投資領域擁有逾15年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。



## 董事及高級管理層簡介



**王蕺女士**  
非執行董事

1967年5月生，自2023年11月起加入本公司任非執行董事。其自2022年5月起加入中國平安人壽保險股份有限公司，出任投資管理中心投資管理團隊風險專家。王女士自2002年4月至2017年3月在深圳發展銀行（2012年起更名為平安銀行）天津分行先後任資產保全部、風險管理部及授信審批部總經理，後自2017年3月至2019年8月在平安銀行濟南分行任行長助理。其自2019年8月至2021年8月先後擔任平安銀行能源金融事業部總裁助理、副總裁，自2021年8月至2022年5月任平安銀行特殊資產管理事業部副首席風險專家。王女士自2023年1月起至今任華夏幸福基業股份有限公司（股票代碼：600340，於上海交易所上市）非執行董事。於加入平安銀行前，王女士曾於1989年8月至2002年4月在天津職業大學經濟管理學院任教。王女士在企業融資及財務管理、資產及投融資風險管理方面擁有逾20年經驗。王女士於1989年7月取得中國政法大學經濟法專業法學學士學位。王女士於1995年9月取得中華人民共和國律師資格證書。

## 董事及高級管理層簡介



### 蘇錫嘉先生 獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起加入本公司任獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多所大學授課。蘇先生自2018年6月起至今出任歐普照明股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603515）獨立董事，並自2021年5月起至今出任東方明珠新媒體股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600637）獨立董事。蘇先生曾於2017年1月至2023年9月任興業銀行股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601166）獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾25年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

## 董事及高級管理層簡介



**孫文德先生**  
獨立非執行董事

1958年6月生，自2020年11月起加入本公司任獨立非執行董事。孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查方面的經驗豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會工作超過17年，現為執業大律師，擅長有關證券及期貨條例、公司收購、合併及股份回購守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、反洗錢活動的訴訟及諮詢工作。孫先生自2019年12月起至今擔任紫金礦業集團股份有限公司(股票代號：02899)的獨立非執行董事。孫先生曾於2015年12月至2023年6月擔任遠洋集團控股有限公司(股票代號：03377)獨立非執行董事，於2021年12月至2023年3月期間在納斯達克全球市場上市公司Inception Growth Acquisition Limited(股票代號：IGTAU)擔任獨立董事。孫先生於1996年9月獲澳洲查爾斯特大學(Charles Sturt University)頒授會計學碩士學位，並分別於2010年7月及2011年7月獲香港城市大學頒授法律博士學位及法學專業證書。孫先生於2013年2月取得香港大律師資格。孫先生自1998年7月起為香港會計師公會會員，並自1999年4月起為香港證券及投資學會的會員。

## 董事及高級管理層簡介



**高世斌先生**  
獨立非執行董事

1964年3月生，自2015年11月起任本公司獨立非執行董事。高先生現為房地產領導企業戰略和投資拓展的獨立諮詢顧問。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行（北京）任職，離任前擔任中國區董事，2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理和北京公司總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾20年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。



**鍾偉先生**  
獨立非執行董事

1969年2月生，自2020年8月起加入本公司任獨立非執行董事。鍾先生自2003年7月至今於北京師範大學經濟與工商管理學院任金融學系教授。鍾先生於2010年8月至2017年3月任東興證券股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601198）的獨立董事，2017年4月至今任華潤置地有限公司（股票代號：01109）獨立非執行董事，2014年12月至今任新城發展控股有限公司（股票代號：01030）獨立非執行董事。2020年11月至今任雲南水務投資有限公司（股票代號：06839）獨立非執行董事。鍾先生在企業管治、金融及房地產研究方面擁有逾20年經驗。鍾先生於1990年獲南京大學物理學系理學學士學位，1994年獲東南大學經濟管理學院管理學工程碩士學位，1999年獲北京師範大學經濟學博士學位，2004年獲同濟大學管理科學與工程博士後。

## 董事及高級管理層簡介



**劉光華先生**  
高級副總裁

1974年3月出生，自2015年8月加入本公司任紀委書記，自2021年6月起出任本公司高級副總裁。於加入本公司前，劉先生於1997年7月至2002年9月在遼河油田華油公司任職，歷任科員、技術員、副廠長。劉先生於2004年7月加入中國中化集團有限公司，曾先後在中國中化集團公司人力資源部、中化河北進出口公司、中化泉州石化有限公司、中化弘潤石油化工有限公司擔任多個管理職位。劉先生在戰略管理、企業運營及紀檢監督等方面擁有豐富的實踐經驗。劉先生於1997年7月取得北京石油化工學院石油加工專業學士學位，於2004年7月取得大連理工大學工商管理專業碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介



### 廖繼勤先生

#### 公司秘書

1968年1月生，自2007年3月起加入本公司任首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾20年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2023年12月31日止年度內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 非執行董事陳愛華女士自2023年7月起，獲委任為倍耐力股份有限公司（PIRELLI & C. SPA，於意大利米蘭證券交易所上市，股票代碼PIRC.MI）董事。
- 非執行董事安洪軍先生自2023年11月起任新華資產管理（香港）有限公司副董事長。
- 獨立非執行董事蘇錫嘉先生自2023年9月起不再擔任興業銀行股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601166）獨立董事。
- 獨立非執行董事孫文德先生自2023年3月起不再擔任納斯達克全球市場上市公司Inception Growth Acquisition Limited（股票代號：IGTAU）擔任獨立董事；自2023年6月起不再擔任遠洋集團控股有限公司（股票代號：03377）獨立非執行董事。

# 企業管治報告

## 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

於2023年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

## 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體發展戰略、經營決策、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的調整；
- 策略性資本投資及新項目投資 — 執行嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃，執行及維持有效的財務管理體系，以及優化績效為目標的營運監控體系；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治 — 制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於本報告日期，董事會由以下十二位董事組成，其各自的任期自委任之日起三年：

## 企業管治報告

### 執行董事

張增根先生(主席)  
陶天海先生(首席執行官)  
張輝先生(高級副總裁)  
喬曉潔女士(首席財務官)

### 非執行董事

程永先生  
陳愛華女士  
安洪軍先生  
王葦女士

### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

李凡榮先生因須投入更多精力於其他公務已辭任本公司非執行董事及主席，自2023年4月28日起生效。李先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，李從瑞先生獲董事會委任，改任主席兼執行董事，並不再擔任首席執行官及陶天海先生獲董事會委任為執行董事、首席執行官及戰略及投資委員會委員。

江南先生因須投入更多精力於其他公務已辭任本公司執行董事、首席財務官及戰略及投資委員會委員，自2023年4月28日起生效。江先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，喬曉潔女士獲董事會委任為執行董事、首席財務官及戰略及投資委員會委員。

李從瑞先生因工作調整已辭任本公司主席兼執行董事、戰略及投資委員會主席及ESG委員會主席，自2023年5月31日起生效。李先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，張增根先生獲董事會委任為主席兼執行董事、戰略及投資委員會主席及ESG委員會主席。

張增根先生、李福利先生、陶天海先生、喬曉潔女士、蘇錫嘉先生及陳川先生於2023年6月28日召開之股東週年大會上獲重選為本公司董事。

李福利先生因須投入更多精力於其他公務已辭任本公司非執行董事及審核委員會委員，自2023年7月12日起生效。李先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，陳愛華女士獲董事會委任為非執行董事及審核委員會委員。

宋鏐毅先生因出任本公司附屬上市公司金茂服務之執行董事兼主席已辭任本公司執行董事及戰略及投資委員會委員，自2023年10月19日起生效。宋先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，張輝先生獲董事會委任為執行董事及戰略及投資委員會委員。



## 企業管治報告

陳川先生因須投入更多精力於其他公務已辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，自2023年11月29日起生效。陳先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，王葳女士獲董事會委任為非執行董事及薪酬及提名委員會委員。

於本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生(主席)、陳愛華女士、安洪軍先生、孫文德先生及高世斌先生

薪酬及提名委員會：鍾偉先生(主席)、蘇錫嘉先生、高世斌先生、程永先生及王葳女士

戰略及投資委員會：張增根先生(主席)、陶天海先生、張輝先生、高世斌先生及喬曉潔女士

獨立董事委員會：蘇錫嘉先生(主席)、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生

ESG委員會：張增根先生(主席)、鍾偉先生及田九坡先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及截至本報告日期並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本報告96至108頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

## 企業管治報告

於報告期末及本報告日期，本公司有四名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專業委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

本公司認為，本公司董事會的組成（包括獨立非執行董事的人數和比例）、董事獲取信息和資源的渠道，以及董事提名程序及董事會多元化政策的執行（詳見下文「提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化」部分）能夠確保董事會可取得獨立的觀點及意見。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事參加了公司邀請合規顧問瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥（「瑞生國際」）所作的有關香港上市公司董事責任義務及實踐案例的專題講座。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議、閱讀書籍資料等，包括全體執行董事參加了中國中化舉辦的「高品質建設世界一流企業專題輪訓班」和中國幹部網絡學院舉辦的主題為「碳達峰碳中和典型案例」的系列培訓；張增根董事、陶天海董事及張輝董事參加了中國中化舉辦的「習近平新時代中國特色社會主義思想中央企業幹部輪訓高管研修班」培訓；張增根董事還參加了中國中化舉辦的「生產經營單位安全管理人員培訓」等專題培訓；陶天海董事閱讀了《卓有成效的管理者》、《國家的視角》及《就業、利息和貨幣通論》等書籍；張輝董事還參加了中國大連高級經理學院舉辦的中央企業領導人員治企能力提升專題培訓班，及瑞生國際作的董事啓導培訓等，並閱讀了《長期主義》、《韌性》、《城市更新——迭代模式與創新推進》、《認識組織行為》和《動態效率》等書籍；喬曉潔董事參加了中國幹部網絡學院舉辦的「正確理解和大力推進中國式現代化學習專欄」培訓；程永董事參加了中國中化舉辦的主題為「基於反思的戰略思考」、「企業合規管理與法律風險防控」、「系統思維與系統工程方法」等系列講座；陳愛華董事參加了中國證監會舉辦

## 企業管治報告

的「上市公司獨立董事制度改革解讀」等多項主題講座、中國上市公司協會舉辦的「上市公司董監高履職」系列專題講座、立信會計師事務所舉辦的「上市公司監事會財務監督解析」講座、中國科學院舉辦的「人工智能賦能數智化：從大數據到大模型」講座等；安洪軍董事參加了新華資產舉辦的「打擊洗錢及恐怖分子資金籌集合規培訓」、「內幕信息知情人管理與信息披露培訓」及中金公司舉辦的「2024年國內外經濟及債市展望」等會議；王葳董事參加了上海證券交易所舉辦的「第四期董監高初任培訓」，及瑞生國際作的董事啓導培訓等；蘇錫嘉董事參加了上海證券交易所舉辦的獨立董事持續教育培訓項目並獲結業證書；孫文德董事主講了Kornerstone Institute舉辦的「香港的證券監管制度」講座，參加了中國上市公司協會舉辦的「上市公司獨立董事制度改革」講座、KPMG舉辦的「獨立非執行董事論壇」多個主題活動，內容包括「董事會領導層的未來」、「駕馭變革並展望未來」及「資本市場聚焦」、香港大學舉辦的「如何在加密貨幣及相關產品的監管與創新之間取得適當的平衡」講座及安永會計師事務所舉辦的「監管趨勢、制裁合規、監管執法以及數字趨勢」講座。高世斌董事參加了清華大學舉辦的線上講座或培訓，內容包括「經濟全球化與快速工業化中的中國房地產」、「公募REITs的機遇和挑戰」、「中美創新及其商業化戰略比較」、「房地產可持續發展：分析和投資」、「房地產投資基金與案例」、「房地產行業未來變化趨勢」和「數字賦能與精益建造」及「物流地產與物流服務平台和購物中心商業管理的思考與實踐」等。鍾偉董事主講了中國人民銀行研究所舉辦的「貨幣政策理論與實踐的變與不變」講座，並閱讀書籍30餘冊，主要包括《人口負增長時代》、《人工智能時代與人類未來》、《孤獨社會：即將到來的第五消費時代》及《埃隆·馬斯克傳》等。

### 董事會會議

董事會定期開會，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱21份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行4次會議，審議及批准的事宜主要包括公司2022年度報告及公司2023年度中期報告、公司2022年環境、社會及管治報告、境內外債券融資年度授權、「十四五」戰略規劃修編、2024年度戰略執行計劃書及預算、董事變動及授權調整、4項持續關連交

## 企業管治報告

易、華夏金茂REIT發行方案等議題。此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守《企業管治守則》的情況等。各董事就2023年度舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
非執行董事	李凡榮先生*	1/1	100%	5/5	100%
非執行董事	李福利先生*	1/2	50%	15/15	100%
非執行董事	陳川先生*	3/3	100%	22/22	100%
非執行董事	陳愛華女士*	1/2	50%	14/14	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/4	100%	33/33	100%
非執行董事	程永先生	3/4	75%	30/30	100%
非執行董事	王葳女士*	1/1	100%	7/7	100%
執行董事	張增根先生*	3/3	100%	18/18	100%
執行董事	陶天海先生*	3/3	100%	26/26	100%
執行董事	張輝先生*	1/1	100%	10/10	100%
執行董事	喬曉潔女士*	3/3	100%	26/26	100%
執行董事	李從瑞先生*	1/1	100%	12/12	100%
執行董事	江南先生*	1/1	100%	6/6	100%
執行董事	宋鏐毅先生*	3/3	100%	22/22	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/4	100%	33/33	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	4/4	100%	33/33	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	100%	33/33	100%
獨立非執行董事	鍾偉先生	4/4	100%	33/33	100%

\* 李凡榮先生、江南先生自2023年4月28日起辭任本公司董事、陶天海先生及喬曉潔女士於同日獲委任本公司董事；李從瑞先生自2023年5月31日起辭任本公司董事，張增根先生於同日獲委任本公司董事；李福利先生自2023年7月12日辭任本公司董事，於同日陳愛華女士獲委任本公司董事；宋鏐毅先生自2023年10月19日辭任本公司董事，於同日張輝先生獲委任本公司董事；陳川先生自2023年11月29日起辭任本公司董事，王葳女士於同日獲委任本公司董事。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

## 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

李凡榮先生於2022年9月23日至2023年4月28日止期間擔任本公司之非執行董事兼主席。李從瑞先生於2023年4月28日至2023年5月31日止期間擔任本公司之執行董事兼主席。張增根先生自2023年5月31日起擔任本公司之執行董事兼主席。李從瑞先生於2013年1月16日至2023年4月28日止期間擔任本公司之執行董事兼首席執行官。陶天海先生自2023年4月28日起擔任本公司之執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分佈平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會報告，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

## 提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化的裨益。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以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、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事重選向董事會提出建議。董事會通過對董事會成員多元化的現狀進行檢討，確認本公司董事會成員具有多元化的背景、專業經驗及技能，包括房地產開發和投資、企業管理、資本市場、法律、財務會計、金融投資等領域。

## 企業管治報告

董事會致力於董事會成員性別多元化，未來在委任、重選董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，促進董事成員性別多元化，本年度內已有三名女性董事獲董事會委任，以期持續滿足董事會成員多元化的目標及符合股東整體最佳利益。三名女性董事中，喬曉潔女士為執行董事兼首席財務官，參與公司日常財務管理和經營，有效促進高級管理層的多元共融。對於具備營運和業務所需經驗、技能和知識的男性及女性僱員，本集團會提供全面的培訓，包括但不限於營運、管理、會計、財務、合規等方面。董事會認為上述策略可為董事會提供機會以甄選有能力的女性僱員，長遠來看可進一步同步促進公司員工及董事會成員性別多元化。

員工性別多元化的有關情況，參見本報告第86頁至95頁「可持續發展」。

本公司董事會成員的多元化構成如下：

年齡	
40至49歲	2人
50至59歲	8人
60歲及以上	2人
擔任本公司董事年期	
5年及以下	9人
5年以上至10年	2人
超過10年	1人
職銜	
執行董事	4人
非執行董事	4人
獨立非執行董事	4人

### 董事職責

每位董事須不時瞭解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了《企業管治守則》C.1.2(a)至(d)的職能。

## 對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第165頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專業委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立五個董事會專業委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會、ESG委員會和戰略及投資委員會。

## 薪酬及提名委員會

截至本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事鍾偉先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生，非執行董事程永先生及王葳女士。薪酬及提名委員會主席為鍾偉先生。陳川先生於2023年11月29日辭任薪酬及提名委員會委員，而王葳女士於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

## 企業管治報告

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2023年度，薪酬及提名委員會釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 評估執行董事的表現；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事重選向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2023年度就上述事宜共簽署了7份書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	鍾偉先生	7/7	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	7/7	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	7/7	100%
非執行董事	程永先生	7/7	100%
非執行董事	王葳女士*	1/1	100%
非執行董事	陳川先生*	5/5	100%

\* 陳川先生於2023年11月29日辭任薪酬及提名委員會委員，而王葳女士於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。

### 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。截至本報告日期，審核委員會成員為獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生及高世斌先生，以及非執行董事陳愛華女士及安洪軍先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。李福利先生於2023年7月12日辭任審核委員會委員，而陳愛華女士於同日獲委任為審核委員會委員。

審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。



## 企業管治報告

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務工作的職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，就有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

2023年度，審核委員會曾進行的財務報告及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2022年年報、2023年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；

## 企業管治報告

- 審閱本公司內部審計及風險管理、內部控制2023年工作報告、2024年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對加強內審團隊能力建設、提升大數據及信息化手段應用，及開展一線工作調研等方面深入溝通及討論；及
- 審閱2023年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2023年度共召開了3次會議及通過書面決議1份，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	6/6	100%
非執行董事	李福利先生*	3/3	100%
非執行董事	陳愛華女士*	3/3	100%
非執行董事	安洪軍先生	6/6	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	6/6	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	6/6	100%

\* 李福利先生於2023年7月12日辭任審核委員會委員，而陳愛華女士於同日獲委任為審核委員會委員。

本公司財務總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2022年年報、2023年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

### 獨立董事委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。獨立董事委員會主席為蘇錫嘉先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中化集團授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中化集團名下物業重建業務、由中化集團以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；

## 企業管治報告

- 對於關連交易和根據上市規則須經獨立股東批准的交易，又或根據上市規則須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2023年度共簽署了3份書面決議，審議了中化集團授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2022年度報告、2023年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2022年度進行的各項持續關連交易。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%
獨立非執行董事	鍾偉先生	3/3	100%

### 戰略及投資委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事張增根先生、陶天海先生、張輝先生、高世斌先生及喬曉潔女士。戰略及投資委員會主席為張增根先生。李從瑞先生於2023年5月31日辭任戰略及投資委員會主席，而張增根先生於同日獲委任為戰略及投資委員會主席。江南先生於2023年4月28日辭任戰略及投資委員會委員，而陶天海先生及喬曉潔女士於同日獲委任為戰略及投資委員會委員。宋鏐毅先生於2023年10月19日辭任戰略及投資委員會委員，而張輝先生於同日獲委任為戰略及投資委員會委員。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略及投資評價指標，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；及
- 審議管理層根據公司發展戰略及投資評價指標提交的新項目投資。

## 企業管治報告

戰略及投資委員會於2023年度共簽署了37份書面決議，審議通過了多項投資可行性研究報告、股權／資產收購及出售事宜等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生*	17/17	100%
執行董事	江南先生*	11/11	100%
執行董事	宋鏐毅先生*	39/39	100%
執行董事	張增根先生*	35/35	100%
執行董事	陶天海先生*	41/41	100%
執行董事	張輝先生*	13/13	100%
執行董事	喬曉潔女士*	41/41	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	52/52	100%

\* 李從瑞先生於2023年5月31日辭任戰略及投資委員會主席，而張增根先生於同日獲委任為戰略及投資委員會主席。江南先生於2023年4月28日辭任戰略及投資委員會委員，而陶天海先生及喬曉潔女士於同日獲委任為戰略及投資委員會委員。宋鏐毅先生於2023年10月19日辭任戰略及投資委員會委員，而張輝先生於同日獲委任為戰略及投資委員會委員。

## ESG委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司ESG委員會成員包括執行董事張增根先生、獨立非執行董事鍾偉先生及副總裁兼首席技術官田九坡先生。ESG委員會主席為張增根先生。李從瑞先生於2023年5月31日辭任ESG委員會主席，而張增根先生於同日獲委任為ESG委員會主席。

ESG委員會的職責範圍包括：

- 負責制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；
- 負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；及
- 審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露。

ESG委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

## 企業管治報告

ESG委員會於2023年度共簽署了1份書面決議，審議通過了公司2022環境、社會及管治報告及ESG工作進展報告等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生*	1/1	100%
執行董事	張增根先生*	0/0	—
獨立非執行董事	鍾偉先生	3/3	100%
首席技術官	田九坡先生	3/3	100%

\* 李從瑞先生於2023年5月31日辭任ESG委員會主席，而張增根先生於同日獲委任為ESG委員會主席。

## 外部核數師

於2023年內，就審核服務及非審核服務而已付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金分別為港幣10,300,000元及港幣2,842,000元。非審核服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

## 風險管理及內部控制

董事會確認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。董事會每年至少進行一次年度檢討風險管理及內部監控系統。2023年內，公司董事及審核委員會分別聽取了公司內外部審計專項匯報、內部控制工作總結報告，並就本公司的風險管理、運營及合規管理、財務管理及內部監控系統的有效性評價等重點工作，持續與財務、內部審計、法律合規、戰略運營部門人員直接交流，提出了具體指導意見及要求。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度經濟責任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程品質、戰略運營、營銷、設計、客戶服務、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善帳目，並確保有關規例已獲遵守。2023年內，本公司內部審計部門進行經濟責任審計28次、內控審計3次、專項審計14次及各項培訓81次。上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。

## 企業管治報告

本公司制訂了完整的風險辨識、評估及管理相關制度並持續進行修訂及更新，由總部各部門分條線牽頭負責專業風險的評估、管理和監控程序執行，包括綜合管理、人力資源管理、戰略運營管理、財務資金管理、投資拓展管理、產城管理、設計管理、成本管理、招採管理、營銷管理、客戶資源管理、HSE管理、品質管制、審計法務管理、創新管理、黨群管理及紀檢管理17類，共86項管理標準、119項管理細則、85項參考指引，全面覆蓋了本公司房地產相關業務及發展中的各類風險。此外，環境、社會及管治風險亦為本公司全面風險管理體系關注的重要風險類別之一，已識別的風險議題包括賄賂及貪污、商業道德、產品品質與安全、職業健康與安全等，納入公司整體風險評估及監控流程。2023年內，經本公司總部執行管理審批和監控的全部流程中，執行董事批准達9,515人次，且全部通過電子化網路審批系統完成。

本公司已建立規範、健全、有效的內部控制體系。本公司總部負責持續開展組織架構、權責體系和制度文件的年度滾動修訂，優化管理層級及審批流程，2023年累計新增管理標準、管理細則、參考指引34個，修訂管理標準、管理細則和參考指引157次，修訂權責5次；同時，不斷加強信息化系統建設，提升業務執行的過程監控和風險控制，持續完善內部控制體系。除總部內部審計部門定期開展內部審計及權責體系檢查，以確保本公司內部監控體系整體的有效運行外，本集團內各公司均定期實施內部控制自查，作為常態化的內部監控手段。此外，常態化監控還包括，第一，本公司專門設立有由公司高級管理層及相關總部職能部門負責人組成的專業委員會，負責定期檢討本公司的預算及評價、運營、品質安全、投資、客戶研究及服務等管理內控工作，並負責向高級管理層匯報及具體事項的決策及追責。2023年內，本公司五個專業委員會共召開定期及臨時會議55次，研究通過了多項專業條線管控提升舉措及專案關鍵成果決策；第二，按季度、半年及年度，由總部戰略運營部組織開展本集團全面經營業績、戰略推進及績效的評價工作，相關報告經公司管理層集體審議，所形成關鍵事項督辦清單下發至相關下屬單位限時進行落實及整改，構成了本公司高效的內部監控回饋機制。本公司內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，如產生任何重大風險及缺失均可作出及時評估、補充及整改。

經審慎評估，本公司董事均認為本集團目前的風險管理和內部監控系統運行有效及足夠。

## 企業文化

本公司制定有與長遠發展目的、價值和策略協調一致的企業文化，包括企業願景為釋放城市未來生命力；企業使命為品質築就更美生活；企業內部價值觀和行為要求為誠信合作、客戶導向、創業創新、追求卓越。董事一貫以身作則，並致力於企業文化的推廣宣貫。報告期內，公司各級組織圍繞「精氣神」主題，開展了豐富多樣的、結合經營實際的企業文化主題活動，以「舉旗幟、聚民心、育新人、興文化、展形象」為宣傳工作的宗旨，通過各類評優、分享活動，營造科技創新、卓越運營、協同發展、合規經營和廉潔從業的文化氛圍，有效增強本公司全體員工的凝聚力和戰鬥力。

## 內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，訂有《中國金茂董事會履職保障及上市合規管理制度》，詳細規定了於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，為確保內幕消息得到及時妥善公佈，任何構成內幕消息的事宜應經公司合規人員及投資者關係人員審核後，由相關執行董事批准同意後方可正式披露。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2023年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照標準守則之規定制定的《中國金茂董事會履職保障及上市合規管理制度》。

## 股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

## 企業管治報告

### 動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該請求書必須－

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於以下時間送抵本公司－
  - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
  - (ii) (如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東大會的通知發出之時。

### 提名董事候選人

根據本公司章程第77條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

### 召開股東大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東可要求召開股東大會。

- (a) 要求－
  - (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；及
  - (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；



- (b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及
- (c) 要求一
  - (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
  - (ii) 須經提出該要求的人認證。

### 投資者關係

有關本報告期內本公司的投資者關係、股東溝通政策及執行詳情，請見載於本報告83頁至85頁的「投資者關係」部份。

### 股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

### 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函、半年度和年度報告及官方網站等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。股東如有關於公司的任何意見、建議需要發表和提出，均可發送相關問題或資料、聯絡方式到公司官方網站公佈的IR郵件地址，公司IR部門負責及時與股東取得聯繫並反饋。本公司盡最大努力聽取、理解並響應股東的反饋。

本公司於2023年6月28日召開股東週年大會，審議並批准截至2022年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；重選張增根先生、李福利先生、蘇錫嘉先生、陳川先生、陶天海先生及喬曉潔女士為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事李福利先生及程永先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2023年6月28日舉行的股東週年大會。

# 董事會報告

董事會提呈本集團截至2023年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為專注於城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註1。

## 業務審視

有關本報告期內本公司業務經營情況、業務的未來發展以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「主席致辭」部份，以及16頁至82頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告86頁至95頁的「可持續發展」部份。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告86頁至95頁的「可持續發展」部份。

上述討論構成董事會報告的一部份。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2023年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核批准合同26,007份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。此外，於2023年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓140場，內容包括城市運營項目獲取及履約風險管控、上市合規、廣告宣傳法律風險防範、工程履約風險管控要點等專業培訓；修編標準合同文本與風險防控指引等，以確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規、相關主要風險及解決方案，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。

## 業績及股息

本集團截至2023年12月31日止年度之業績載於本報告第172頁之合併損益表。

本公司股息分派政策為在本集團獲得盈利的財政期間，以當期的本公司所有者應佔溢利（經扣除投資物業公平值（已扣除遞延稅項））為基數，以約40%的股息分派比率向股東派發股息。在決定具體股息分派比率時，董事會將綜合考慮本集團的財務表現、現金流狀況、已派的任何特別股息（如有）及資本承諾等方面的情況。

於2023年8月29日，董事會決議向本公司股東派發中期股息每股1.5港仙及就該等股息派發向股東提供以股代息安排，包括根據股東選擇以股代息而派發新股份，已於2023年10月31日支付及派發。

董事會決議就截至2023年12月31日止年度不派發末期股息。

## 股份、已繳足股本及股票期權

於2023年12月31日，本公司已發行股份總數為13,499,588,252股普通股。

2023年內本公司已繳足股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註38及附註39。

## 儲備

本公司及本集團在2023年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註40及合併權益變動表。

## 可供分派儲備

於2023年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達人民幣92,332,000元。

## 董事會報告

### 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2023年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比 (%)
五大客戶	1.21
最大客戶	0.52

	佔總採購額之 百分比 (%)
五大供貨商	24.05
最大供貨商	10.23

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其緊密聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

### 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2023年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註34。

### 捐贈

本年度內，本公司及在北京、上海、杭州、長沙、溫州、贛江、佛山、岳陽及寧波等地的附屬公司就科、教、文、衛、體事業，環境保護及節能減排，精準扶貧等社會公益事業捐贈共計約人民幣1,840萬元。

### 物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註14及附註18。

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第316頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

### 執行董事

李從瑞先生(2023年5月31日辭任)  
江南先生(2023年4月28日辭任)  
宋鏐毅先生(2023年10月19日辭任)  
張增根先生(2023年5月31日獲委任)  
陶天海先生(2023年4月28日獲委任)  
張輝先生(2023年10月19日獲委任)  
喬曉潔女士(2023年4月28日獲委任)

### 非執行董事

李凡榮先生(2023年4月28日辭任)  
李福利先生(2023年7月12日辭任)  
安洪軍先生  
程永先生  
陳愛華女士(2023年7月12日獲委任)  
陳川先生(2023年11月29日辭任)  
王葳女士(2023年11月29日獲委任)

### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

於本年度內及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情登載於本公司網站[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)。

## 董事服務合約

截至2023年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

## 董事會報告

### 高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第96至108頁。

### 董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2023年12月31日止年度，本公司執行董事及其他高級管理人員的年度酬金分佈為於港幣2百萬元以下範圍內6人，港幣2百萬元至港幣3百萬元範圍內4人。本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註9及附註10。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

### 董事(或與其有關連的實體)的重大交易、安排或合約利益

於2023年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事(或與其有關連的實體)在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

### 董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2023年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

### 獲准許的彌償條文

於本年度內及截至本報告日期，本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，且該投保安排已經生效。

### 控股股東的合約利益

中國中化為本公司的最終控股股東。中國中化或其子公司與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易，詳情載於下文「關連交易」及「持續關連交易」。

中化集團為中國中化的全資附屬公司，為本公司的間接控股股東。

### 避免同業競爭協議之遵守

中化集團與本公司於2007年7月26日簽訂不競爭承諾。中化集團已作出書面確認，表明中化集團及其子公司(構成本集團一部份者除外)於2023年度已履行不競爭承諾項下的責任。

### 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第86頁至95頁「可持續發展」。

### 退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定額供款退休福利計劃(「退休計劃」)之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2023年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣266,321,000元。

### 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

### 股票期權計劃

本公司曾於2007年11月22日採納一項股票期權計劃(「2007計劃」)已於2017年11月21日到期。於2019年1月29日，本公司召開股東特別大會，批准及採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)，旨在持續加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

## 董事會報告

根據新計劃之規定，董事會有權自新股票期權計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。截至報告期末，新計劃之尚餘有效期約為5年。

在任何時候根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股份數的10%，故本公司可根據新計劃向參與者發行最多1,155,352,832股股票，於本報告日期佔本公司已發行股份數的8.56%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票期權(包括已行權、已註銷及尚未行權的股票期權)全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股份數的1%，則參與者不應該再被授予股票期權。在接受股票期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額(以接受股票期權授予當天為基準日)作為接受股票期權授予的代價。

股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年，但受限於新計劃及適用的股票期權授予文件所載的歸屬條件及提前終止的規定。股票期權之行使價應為下列兩者中的較高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價。

有關該2007計劃及新計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註39。

### 股票期權授予及行使情況

根據2007計劃，本公司於2016年10月17日向合資格參與者授出172,350,000份股票期權，行使價為授予日前連續五個交易日香港聯交所每日報價表所列的本公司每股股份平均收市價港幣2.196元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團及被授予人達到既定業績表現目標方會歸屬，具體而言，(i)就本集團業績表現而言，在每一個生效年度的前一財務年度，本公司歸屬於母公司的淨資產收益率、歸屬於母公司的淨利潤增長率及營運資金周轉率不低於特定目標值，且不低於選定可比公司同期數據的75分位值；(ii)就被授予人個人績效考核而言，在每一個生效年度的上一年度績效考核結果為B及以上的則該批期權對被授予人100%生效，結果為B-的則該批期權對被授予人80%生效。除非已達到前述所有目標，否則股票期權會失效。



## 董事會報告

於2018年9月6日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據：1) 2007計劃(於2012年8月23日經董事會批准修訂)；2) 被授予人2017年度業績考核結果；3) 由外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂(2016)第三次股票期權第一批生效條件(2017年業績)達成的說明》，其中，基於主營業務及公司性質相近、持續經營且上市地點一致等因素，選定了11家可比公司，並依據其公開披露的財務報表數據(經對其中不可比數據(如有)進行必要調整)，計算了本集團和可比公司相關業績表現的比較結果；及4) 基於前述三項文件的全體被授予人本批期權最終歸屬生效之明細表，批准了公司2016年10月17日授出之股票期權按最高三分之一的比例(視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少)對符合條件的被授予人解鎖生效。

根據新計劃，本公司於2019年2月8日向合資格參與者授出265,950,000份股票期權，行使價為授予日當天公司每股股份於香港聯交所的收市價港幣3.99元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團及被授予人達到既定業績表現目標方會歸屬，具體而言，(i) 就本集團業績表現而言，在每一個生效年度的前一財務年度，本公司歸屬於母公司的淨資產收益率、歸屬於母公司的淨利潤增長率及營運資金周轉率不低於特定目標值，且不低於選定可比公司同期數據的75分位值；(ii) 就被授予人個人績效考核而言，在每一個生效年度的上一年度績效考核結果為B及以上的則該批期權對被授予人100%生效，結果為B-的則該批期權對被授予人80%生效。除非已達到前述所有目標，否則股票期權會失效。

於2019年8月26日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據：1) 2007計劃(於2012年8月23日經董事會批准修訂)；2) 被授予人2018年度業績考核結果；3) 由外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂(2016)第三次股票期權第二批生效條件(2018年業績)達成的說明》，其中，基於主營業務及公司性質相近、持續經營且上市地點一致等因素，選定了11家可比公司，並依據其公開披露的財務報表數據(經對其中不可比數據(如有)進行必要調整)，計算了本集團和可比公司相關業績表現的比較結果；及4) 基於前述三項文件的全體被授予人本批期權最終歸屬生效之明細表，批准了公司2016年10月17日授出之股票期權按最高三分之一的比例(視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少)對符合條件的被授予人解鎖生效。

## 董事會報告

根據新計劃，本公司於2019年9月9日向本公司執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生授出合共9,000,000份股票期權，行使價為授予日當天公司每股股份於香港聯交所的收市價港幣4.58元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團及被授人達到既定業績表現目標方會歸屬，具體而言，(i)就本集團業績表現而言，在每一個生效年度的前一財務年度，本公司歸屬於母公司的淨資產收益率、歸屬於母公司的淨利潤增長率及營運資金周轉率不低於特定目標值，且不低於選定可比公司同期數據的75分位值；(ii)就被授人個人績效考核而言，在每一個生效年度的上一年度績效考核結果為B及以上的則該批期權對被授人100%生效，結果為B-的則該批期權對被授人80%生效。除非已達到前述所有目標，否則股票期權會失效。

於2020年8月5日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據：1) 2007計劃(於2012年8月23日經董事會批准修訂)及新計劃；2) 被授人2019年度業績考核結果；3) 由外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂2016年授予的股票期權第三批生效公司業績條件(2019年業績)達成的說明及生效明細》及《關於中國金茂2019年授予的股票期權第一批生效公司業績條件(2019年業績)達成的說明及生效明細》，其中，基於主營業務及公司性質相近、持續經營且上市地點一致等因素，選定了11家可比公司，並依據其公開披露的財務報表數據(經對其中不可比數據(如有)進行必要調整)，計算了本集團和可比公司相關業績表現的比較結果；及4) 基於前述三項文件的全體被授人上述各批期權最終歸屬生效之明細表，批准了公司分別於2016年10月17日、2019年2月8日及2019年9月9日授出之股票期權分別按最高三分之一的比例(視乎被授人個人績效考核等級按指定比例減少)對符合條件的被授人解鎖生效。

## 董事會報告

於2022年3月10日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據：1)新計劃；2)被授予人2020年度業績考核結果；及3)由外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂2019年授予的股票期權第二批生效公司業績條件(2020年業績)未達成的說明》，批准了公司於2019年2月8日及2019年9月9日授出之股票期權分別按最高三分之一的比例失效，不再歸屬於被授予人並註銷。

於2022年12月8日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據：1)新計劃；2)被授予人2021年度業績考核結果；3)由外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂2019年授予的股票期權第三批生效公司業績條件(2021年業績)達成的說明》，其中，基於主營業務及公司性質相近、持續經營且上市地點一致等因素，選定了10家可比公司，並依據其公開披露的財務報表數據(經對其中不可比數據(如有)進行必要調整)，計算了本集團和可比公司相關業績表現的比較結果；及4)基於前述三項文件的全體被授予人本批期權最終歸屬生效之明細表，批准了公司於2019年2月8日及2019年9月9日授出之股票期權分別按最高三分之一的比例(視乎被授予人個人績效考核等級按指定比例減少)對符合條件的被授予人解鎖生效。

於報告期初及報告期末，本公司根據新計劃尚可授出的股票期權數目均分別為1,003,446,832和1,020,676,832。於報告期內，本公司未授出任何股份期權。報告期內失效的股票期權不計作已使用處理，因而導致報告期末可授出的股票期權數目較報告期初有所增加。

## 董事會報告

以下為截至2023年12月31日止年度根據2007計劃及新計劃尚未行使的股票期權：

被授人姓名或類別	股票期權數目					2023年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權 授出日期 之前的 收市價 (港幣)
	2023年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					
<b>董事</b>										
陶天海先生	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
張輝先生	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
喬曉潔女士	666,000	-	-	-	-	666,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	668,000	-	-	-	-	668,000	2019年 2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
李從瑞先生 <sup>附註一</sup>	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

附註一：李從瑞先生於2023年5月31日辭任本公司主席兼執行董事

## 董事會報告

被授人姓名或類別	股票期權數目					2023年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權 授出日期 之前的 收市價 (港幣)
	2023年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					
江南先生 <sup>附註二</sup>	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
宋鏐毅先生 <sup>附註三</sup>	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
小計	5,000,000	-	-	-	(5,000,000)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	5,334,000	-	-	-	-	5,334,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	6,000,000	-	-	-	(4,000,000)	2,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

附註二：江南先生於2023年4月28日辭任本公司執行董事

附註三：宋鏐毅先生於2023年10月19日出任金茂服務(股票代碼：00816，為本公司的非全資附屬公司)的主席兼執行董事而辭任本公司執行董事

## 董事會報告

被授人姓名或類別	股票期權數目						授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權 授出日期 之前的
	2023年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效	2023年 12月31日				收市價 (港幣)
僱員合計	3,604,800	-	-	-	(3,604,800)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	22,066,800	-	-	-	(22,066,800)	-	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	36,010,800	-	-	-	(36,010,800)	-	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	70,178,000	-	-	-	(5,900,000)	64,278,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	70,394,000	-	-	-	(7,330,000)	63,064,000	2019年 2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
合計	66,682,400	-	-	-	(66,682,400)	-	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	145,906,000	-	-	-	(13,230,000)	132,676,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	6,000,000	-	-	-	(4,000,000)	2,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

## 董事及最高行政人員所擁有的本公司及其相聯法團的股份或相關股份權益

於2023年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 於本公司的股份或相關股份的權益

姓名	身份	持有股份數目	佔已發行	
			持有相關 股份數目 <sup>(附註)</sup>	股份數的概約 百分比
陶天海先生	實益擁有人	-	2,000,000(L)	0.015%
張輝先生	實益擁有人	-	2,000,000(L)	0.015%
喬曉潔女士	實益擁有人	-	1,334,000(L)	0.010%

(L) 表示好倉

附註：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股份衍生工具。

### 於本公司相聯法團權證的權益

張輝先生作為實益擁有人持有面值為1,000,000美元的債權證，為本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2019年7月23日完成發行的500,000,000美元於2029年到期的4.250%優先擔保票據，其可自由轉讓及不可轉換為股份，及作為實益擁有人持有面值為300,000美元的債權證，為本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2021年4月9日完成發行的600,000,000美元於2026年到期的3.200%優先擔保票據，其可自由轉讓及不可轉換為股份。

## 董事會報告

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2023年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股份數的概約百分比
中化香港(集團)有限公司 (「中化香港」)	好倉	實益擁有人	5,006,895,902	37.09%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,006,895,902	37.09%
中化集團	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,006,895,902	37.09%
中國中化	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,006,895,902	37.09%
中國平安人壽保險股份 有限公司(「平安壽險」)	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	13.24%
中國平安保險(集團) 股份有限公司(「中國平安」)	好倉	受控制公司權益 <sup>附註二</sup>	1,791,109,616	13.27%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,237,625,138	9.17%
	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	3,150,000	0.02%
UBS Group AG	好倉	受控制公司權益 <sup>附註四</sup>	739,866,950	5.48%

附註一：中國中化擁有中化集團的全部股份權益，中化集團擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國中化、中化集團和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：中國平安擁有平安壽險99.51%的股份權益並擁有中國平安資產管理(香港)有限公司的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國平安被視為於平安壽險實益擁有的1,787,077,435股股份及中國平安資產管理(香港)有限公司(作為投資經理)擁有的4,032,181股股份中擁有權益。



附註三：新華人壽保險股份有限公司控制一系列公司，包括新華資產管理股份有限公司、新華資產管理(香港)有限公司、新華資本國際管理有限公司及新華資本管理有限公司。就《證券及期貨條例》而言，新華人壽保險股份有限公司被視為於新華資本管理有限公司實益擁有的3,150,000股股份中擁有權益。

附註四：UBS Group AG被視為通過Credit Suisse Funds AG, UBS Switzerland AG, UBS AG London Branch, UBS Asset Management Life Limited, UBS Asset Management (UK) Limited, UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Switzerland AG, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Asset Management (Shanghai) Limited, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd and UBS Asset Management (Americas) Inc.所持本公司的權益，而該等公司均為UBS Group AG之附屬公司。在該等好倉中，有9,103,021股股份為以現金交收的非上市衍生工具。

附註五：於2019年8月6日，中化香港根據日期為2019年7月26日的配售及認購協議向平安壽險交付1,787,077,435股股份。平安壽險獲授場外轉讓的優先購股權，並因此被視為於中化香港根據《證券及期貨條例》第317條持有的股份中擁有權益，而中化香港被視為於平安壽險根據《證券及期貨條例》第317條持有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於2023年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

### 一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 本公司與中國中化的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中化商業保理有限公司(「中化保理」)的保理服務框架協議；
- 3 金茂(長沙)有限公司(「金茂長沙」)與上海金茂經濟開發有限公司(「金茂開發」)及長沙中建投資有限公司(「中建長沙」)的借款框架協議；
- 4 重慶興乾置業有限公司(「興乾置業」)與其直接及間接股東(包括本公司及平安不動產有限公司(「平安不動產」)、金茂西南企業管理(天津)有限公司(「金茂西南」，前稱為金茂西南企業管理(重慶)有限公司)、富寶投資管理有限公司(「富寶」)、博意投資有限公司(「博意」)及良年有限公司(「良年」)的借款框架協議；

## 董事會報告

- 5 寧波鷹茂地產開發有限公司(「鷹茂地產」)與全海有限公司(「全海」)及深圳市平嘉投資管理有限公司(「平嘉投資」)的委託貸款框架協議；
- 6 青島方輝置業有限公司等11家項目公司(「青島11家項目公司」)與北京興茂置業有限公司(「興茂置業」)、凱喜有限公司(「凱喜」)、桐鄉豪吉置業有限公司(「豪吉置業」)、桐鄉豪慶置業有限公司(「豪慶置業」)及中海企業發展集團有限公司(「中海發展」)的借款框架協議；
- 7 寧波甬茂建設開發有限公司(「寧波甬茂」)與寧波鼎茂建設開發有限公司(「鼎茂建設」)及寧波寧南新城國有資產經營管理有限責任公司(「寧南資管」)的借款框架協議；
- 8 本公司與中化香港、Bank Mendes Gans N. V. (「銀行」)的資金池參與協議；
- 9 金茂服務與中國中化之物業管理服務及增值服務框架協議；

### 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易：

- 10 本公司與中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的金融服務框架協議；
- 11 本公司與中國平安的多間附屬公司的金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：

## 一、不須獨立股東批准的持續關連交易

### 1 本公司與中國中化的房屋租賃框架協議

於2021年12月28日，本公司與中國中化訂立房屋租賃框架協議（「租賃框架協議」），以梳理本集團與中國中化及其聯繫人之間有關上海金茂大廈、西城金茂中心（原中化大廈）、北京凱晨世貿中心及佑安國際大廈有關單位的租賃關係。租賃框架協議自2022年1月1日起生效，為期三年。於截至2024年12月31日止三個年度，本集團根據租賃框架協議就上述租賃物業所收取的租金、物業管理費及其他費用的年度上限分別為人民幣582.25百萬元、人民幣654.14百萬元及人民幣733.45百萬元。

2023年，租賃框架協議項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2023年 交易金額
1. 中國中化控股有限責任公司的2家子公司/ 受控公司			人民幣	35,887,309
1A中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2025年	人民幣	28,360,336
1B中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	7,526,973
2. 中國中化控股有限責任公司的15家子公司			人民幣	271,253,186
2A中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	114,110,281
2B中國中化集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	8,266,672
2C中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	44,977,265
2D中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	17,671
2E中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	22,330,563
2F中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	3,260,481
2G中化能源股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2020年至2023年	人民幣	23,323,014
2H中化商業保理有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2022年至2026年	人民幣	7,734,329

## 董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	2023年	
			貨幣	交易金額
2I中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	10,474,361
2J中化石油銷售有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	66,940
2K中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	11,898,590
2L中化信息技術有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2024年	人民幣	6,475,256
2M中化資本有限公司北京分公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	13,127,903
2N中化能源物流有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	4,851,426
2O先正達(中國)投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	338,434
3. 中國中化控股有限責任公司的14家子公司/ 受控公司			人民幣	47,729,253
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	4,120,458
3B北京中化金橋貿易有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	222,922
3C中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	11,925,072
3D中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	2,997,711
3E中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	4,571,520
3F中化商務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	1,342,234
3G中化環境控股有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	21,050
3H中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	122,586
3I中化塑料有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	12,996,784
3J中化信息技術有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	465,177
3K中化資產管理有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	7,968,961
3L中化寶礪商務服務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2023年至2026年	人民幣	506,777

## 董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	2023年	
			貨幣	交易金額
3M北京吉利石油產品服務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2021年至2026年	人民幣	134,573
3N北京中化醫療科技有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	333,428
4. 中國中化控股有限責任公司的15家子公司			人民幣	54,439,259
4A中化石油成品油銷售有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2024年	人民幣	1,597,680
4B中化石油銷售有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2026年	人民幣	14,639,880
4C中化能源科技有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2024年	人民幣	3,602,713
4D北京易興元石化科技有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2022年至2025年	人民幣	1,383,098
4E中化方勝能源管理服務有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2022年至2025年	人民幣	38,084
4F先正達集團股份有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2026年	人民幣	1,462,190
4G中化化肥有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2026年	人民幣	14,775,225
4H中化現代農業有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2026年	人民幣	5,720,190
4I中國種子集團有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	2,357,436
4J先正達種苗(北京)有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	1,724,177
4K中化農化有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	66,468
4L安道麥(中國)投資有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	457,722
4M先正達(中國)投資有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	3,668,166
4N先正達生物科技(中國)有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	7,298
4O先正達集團現代農業科技有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2026年	人民幣	2,938,932
總計			人民幣	409,309,007

## 董事會報告

中國中化為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2023年12月31日止年度，租賃框架協議項下交易的交易金額未超過年度上限。

### 2 本公司與中化保理的保理服務框架協議

於2022年4月19日，本公司與中化保理訂立保理服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化保理提供的融資性保理服務及非融資性保理服務，為期三年。保理服務框架協議下本集團應付中化保理的利息及費用不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用。於保理服務框架協議有效期內，中化保理向本集團提供的融資性保理服務的每日最高餘額（包括應收賬款金額及應計利息）為人民幣1,400百萬元，中化保理向本集團提供的非融資性保理服務的年度費用上限為人民幣28百萬元。於截至2023年12月31日，該交易的交易金額未超過上述兩項上限。

中化保理為中國中化的間接非全資附屬公司，而中國中化為本公司的最終控股股東。因而中化保理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保理服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

### 3 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的借款框架協議

於2020年6月22日，金茂長沙與金茂開發（該公司現已註銷，由武興茂置業有限公司（「武漢興茂」將其吸收合併，其權利義務由武漢興茂承繼）及中建長沙訂立借款框架協議（「長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照武漢興茂及中建長沙所持金茂長沙的股比例，並根據相同的條款與條件向武漢興茂及中建長沙（或其各自指定的實體）提供貸款。根據長沙框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的同期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據長沙框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。長沙框架協議的有效期為三年，自2020年6月25日起生效。於長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,000百萬元。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

武漢興茂為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由武漢興茂及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金茂長沙向中建長沙（或其指定的實體）提供貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

#### 4 興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）的借款框架協議

於2022年8月22日，本公司間接非全資附屬公司興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）訂立借款框架協議（「2022興乾框架協議」），據此，興乾置業將在2022興乾框架協議之期限內繼續向本公司及平安不動產（或其各自指定的實體）提供貸款。2022興乾框架協議的有效期為三年，自2022年8月22日起算。於2022興乾框架協議有效期內，興乾置業向平安不動產（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣821百萬元。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

平安不動產因其為本公司主要股東平安壽險的聯繫人而為本公司的關連人士。博意為本公司持有63.2%股權的附屬公司，並且由平安不動產（透過其全資附屬公司富寶）持有36.8%的股權，因此博意為本公司的關連附屬公司。興乾置業為博意的間接非全資附屬公司，亦為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2022興乾框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

#### 5 鷹茂地產與全海及平嘉投資的委託貸款框架協議

於2022年3月24日，本公司間接非全資附屬公司鷹茂地產與全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議（「2022鷹茂框架協議」），據此，鷹茂地產將在2022鷹茂框架協議之期限內繼續向全海及平嘉投資（或其各自指定的實體）提供委託貸款。2022鷹茂框架協議自2022年3月24日起生效，為期一年。於2022鷹茂框架協議有效期內，鷹茂地產向平嘉投資（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣550百萬元。於截至2022年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

## 董事會報告

於2023年3月24日，鷹茂地產與全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議（「2023鷹茂框架協議」），以將有關委託貸款安排進一步續展至2023年12月31日。2023鷹茂框架協議下的上限金額維持在人民幣550百萬元。於2023年12月28日，鷹茂地產與全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議（「2024鷹茂框架協議」），以將有關委託貸款安排進一步續展至2024年12月31日。2024鷹茂框架協議下的上限金額為人民幣400百萬元。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過對應之上限。

平嘉投資為本公司主要股東中國平安的聯繫人，因而為本公司的關連人士。鷹茂地產為本公司（透過全海）持有50%股權的附屬公司，並且由平嘉投資持有其剩餘50%股權，因此鷹茂地產為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2022鷹茂框架協議、2023鷹茂框架協議及2024鷹茂框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

### 6 青島11家項目公司與興茂置業、凱喜、豪吉置業、豪慶置業及中海發展的借款框架協議

於2020年5月14日，本公司間接非全資附屬公司青島12家項目公司與其股東（包括興茂置業、凱喜、豪吉置業、豪慶置業及中海發展）訂立借款框架協議（「2020青島框架協議」），據此，青島12家項目公司同意按照本公司（透過其附屬公司興茂置業及凱喜）、中國平安（透過其附屬公司豪吉置業及豪慶置業）及中海發展所持青島12家項目公司的股權比例，並根據相同的條款與條件向各股東（或其各自指定的實體）提供貸款。根據2020青島框架協議，每筆貸款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的一年期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據青島框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。青島框架協議的有效期限為三年，自2020年5月14日起算。於青島框架協議有效期內，青島12家項目公司向豪吉置業及豪慶置業（或其各自指定的實體）所提供貸款的合計每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣770百萬元。

於2023年5月12日，本公司間接非全資附屬公司青島11家項目公司與其股東（包括興茂置業、凱喜、豪吉置業、豪慶置業及中海發展）訂立借款框架協議（「2023青島框架協議」），已將上述借款框架協議進一步續展至2026年5月13日。2023青島框架協議下，青島11家項目公司向豪吉置業及豪慶置業（或其各自指定的實體）所提供貸款的合計每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣670百萬元。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過對應之上限。



豪吉置業及豪慶置業均為本公司主要股東中國平安的聯繫人，因而為本公司的關連人士。上述青島11家項目公司均為本公司(透過興茂置業或凱喜)持有68%股權的附屬公司，並且由中國平安(透過豪吉置業或豪慶置業)持有14%股權，因此青島11家項目公司均為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2020青島框架協議及2023青島框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。此外，根據上市規則第14章，2023青島框架協議下由項目公司向豪吉置業、豪慶置業及中海發展(或其各自指定的實體)提供貸款的交易合計亦構成本公司的須予披露交易。

#### 7 寧波甬茂與鼎茂建設及寧南資管的借款框架協議

於2022年6月22日，本公司間接非全資附屬公司寧波甬茂與其股東鼎茂建設及寧南資管訂立框架協議(「寧波框架協議」)，據此，寧波甬茂同意按照鼎茂建設及寧南資管所持寧波甬茂的股權比例，並根據相同的條款與條件向鼎茂建設及寧南資管(或其各自指定的實體)提供借款。根據寧波框架協議，每筆借款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的最新同期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據寧波框架協議所載條款及條件另行簽署具體借款協議。寧波框架協議的有效期為三年，自2022年6月22日起算。於寧波框架協議有效期內，寧波甬茂向寧南資管(或其指定的實體)所提供借款的每日最高結存餘額(包括應計利息)的上限為人民幣720百萬元。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

鼎茂建設為本公司的間接全資附屬公司。寧波甬茂由鼎茂建設及寧南資管分別持有80%及20%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。寧南資管因其為寧波甬茂的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，寧波甬茂向寧南資管(或其指定的實體)提供借款的交易構成本集團向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

## 董事會報告

### 8 本公司與中化香港、銀行的資金池參與及合作協議

於2020年6月23日，本公司(作為新客戶)與中化香港及銀行訂立參與協議(「原參與協議」)，據此，本公司同意成為日期為2008年6月19日的資金池協議(「原資金池協議」)一方並參與由中化香港(作為主客戶及擔保人)、中化成員公司(各自作為客戶)及銀行設立的資金池。同日，本公司與中化香港訂立合作協議，以進一步規管雙方在資金池合作安排下的權利及義務，並向本公司提供額外保障。

為整合原資金池協議自2008年簽署以來作出的一系列修訂，並反映歐洲金融市場的最新監管規定，中化香港與銀行於2021年5月27日訂立資金池協議(「新資金池協議」)，以終止及取代原資金池協議。就此，本公司與中化香港及銀行於2021年10月28日訂立參與協議(「新參與協議」)，據此，本公司同意以客戶身份成為新資金池協議一方。根據新資金池協議，本公司於原資金池協議下的任何戶口及其貸方或借方結餘(視情況而定)將被視為於新資金池協議下的戶口連同相應的貸方或借方結餘；每名客戶(包括本公司)應以第一受償質押權方式，向銀行質押其針對銀行的、因其戶口產生或與其戶口相關的任何及所有現有及未來索償，作為履行所有客戶擔保義務的抵押(這構成資金池客戶(包括本公司、中化香港及中化香港之集團公司)之間提供財務資助)；中化香港不可撤回及無條件地向銀行擔保每名客戶於到期時支付及履行每名客戶的所有現有及未來擔保義務。同日，本公司與中化香港訂立合作協議之補充協議，以確認合作協議的條款應同樣適用於新資金池協議項下的安排。根據合作協議，本公司於資金池存放存款的每日結餘(包括應計利息)將不超過100,000,000美元，存款利率應按隔夜LIBOR另加10個基點計算。此外，為保障本公司存放於資金池存款的安全，中化香港已根據合作協議向本公司提供本金額為100,000,000美元(相當於最高存款金額)的貸款。貸款毋須以本公司資產作抵押。貸款將於到期時展期，以確保貸款於資金池合作安排期限內一直存續。倘本公司未能收回任何或部分存款，本公司將有權按等額基準將差額從其對貸款的償還義務中扣除。資金池合作安排的有效期於2022年12月31日屆滿。

於2023年3月17日，本公司與中化香港就資金池合作安排訂立合作協議之補充協議二（「補充協議二」），以將資金池合作安排延長至2025年12月31日。根據補充協議二，於資金池合作安排的延長期內，本公司於資金池存放存款的每日結餘（包括應計利息）將不超過120,000,000美元，美元存款利率為隔夜SOFR另加10個基點及港幣存款利率為隔夜HIBOR另加10個基點計算。此外，為保障本公司存放於資金池存款的安全，中化香港已同意繼續根據補充協議二向本公司提供本金額為120,000,000美元（相當於最高存款金額）的貸款。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

中化香港為本公司的直接控股股東，因此為本公司的關連人士。資金池合作安排涉及資金池客戶（包括本公司、中化香港及中化香港之集團公司）之間提供財務資助，故根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

#### 9 金茂服務與中國中化之物業管理服務及增值服務框架協議

根據本公司非全資附屬公司金茂服務於2022年2月25日發佈的招股章程「關連交易」一節及金茂服務日期為2022年11月18日的公告，金茂服務與中國中化於2022年2月21日訂立框架協議並於2022年11月18日訂立補充協議（「2022中化框架協議」），據此，金茂服務（為其本身及代表金茂服務集團）同意向中化關連人士提供若干服務，包括(i)物業管理服務，涉及由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公場所；及(ii)中化關連人士可能不時要求的停車位管理等增值服務。金茂服務集團相關成員須就提供服務的各項交易與中化成員訂立具體協議，具體協議應載列具體服務內容、服務價格及釐定基準、付款方式及具體服務期限。2022中化框架協議的期限將於2023年12月31日屆滿。就截至2023年12月31日止年度，金茂服務向中化關聯人士提供物業管理服務和增值服務的交易金額上限分別為人民幣78百萬元和人民幣15百萬元。於報告期內，該交易的交易金額未超過上述上限。

## 董事會報告

金茂服務於2023年11月9日與中國中化重續框架協議(「2023中化框架協議」)，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。2023中化框架協議的大部分條款與2022中化框架協議的條款大致相同。

中國中化為本公司及金茂服務的最終控股股東，間接持有本公司和金茂服務各自的已發行股份總數約37.09%和74.76%；金茂服務為中國金茂的非全資附屬公司。2023中化框架協議項下之交易構成上市規則第14A章項下的金茂服務持續關連交易。2022中化框架協議和2023中化框架協議下的物業管理服務及增值服務於截至2026年12月31日止三個年度的各自交易上限已經金茂服務於2023年12月22日舉行之股東特別大會表決通過。

## 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易

### 10 本公司與中化財務的金融服務框架協議

於2020年7月7日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議(「2020中化金融服務框架協議」)，據此，本集團將於直至2022年12月31日止之期間內，於其認為有需要時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀行保險監督管理委員會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒佈的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。於2020中化金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額(包括應計利息)的上限為人民幣10,000百萬元。2020中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)已經本公司於2020年8月24日舉行之股東特別大會表決通過。2020中化金融服務框架協議已於2022年12月31日屆滿。

於2022年11月16日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「2022中化金融服務框架協議」），據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，直至2025年12月31日止。2022中化金融服務框架協議的條款與2020中化金融服務框架協議的條款大體相同。於2022中化金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息）的上限為人民幣10,000百萬元。2022中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2022年12月23日舉行之股東特別大會表決通過。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化的附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2022中化金融服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

本公司於2024年3月15日簽訂了補充協議修改部分原協議條款，包括對成員單位定義的輕微修訂，根據最新監管規定更新中化財務可以提供的金融服務的範圍，並將協議有效期延長至2026年12月31日止。同時，經審視本集團自身資金使用情況及資金調配安排，本公司建議修訂每個年度每日最高存款餘額至人民幣150億元，以配合本集團潛在的業務增長及滿足本集團對存款服務的需求。該等修訂有待本公司獨立股東批准後方可生效。

## 董事會報告

### 11 本公司與中國平安的多間附屬公司的金融服務框架協議

於2020年3月18日，本公司與中國平安的多間附屬公司(包括平安銀行股份有限公司、平安信託有限責任公司、深圳市前海平裕商業保理有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安養老保險股份有限公司、平安不動產及平安資產管理有限責任公司)簽訂金融服務框架協議(「2020平安金融服務框架協議」)，據此，本集團將於直至2022年12月31日止之期間內，於其認為有需要時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款服務、按揭貸款服務、結算服務、保理服務(包括融資性保理服務及非融資性保理服務)、商業保險服務，以及中國銀行保險監督管理委員會及中國證券監督管理委員會等主管部門批准的任何其他金融服務，並向平安成員企業支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於同類獨立金融機構在同等條件下提供的費率，存款利息按照不低於中國人民銀行頒佈的基準利率或獨立金融機構所提供的利率釐定，按揭貸款服務及結算服務屬免費服務。於2020平安金融服務框架協議有效期內，存款服務、貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額(包括應計利息)上限分別為人民幣8,000百萬元、人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元。2020平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務(包括其各自的每日最高餘額)已經本公司於2020年5月8日舉行之股東特別大會表決通過。2020平安金融服務框架協議已於2022年12月31日屆滿。

於2022年11月16日，本公司與中國平安的多間附屬公司(包括平安銀行股份有限公司、平安理財有限責任公司、深圳市前海平裕商業保理有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安養老保險股份有限公司、平安不動產及平安資產管理有限責任公司)訂立經續期金融服務框架協議(「2022平安金融服務框架協議」)，據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，直至2025年12月31日止。2022平安金融服務框架協議的條款與2020平安金融服務框架協議的條款大體相同。於2022平安金融服務框架協議有效期內，存款服務、貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額(包括應計利息)上限分別為人民幣8,000百萬元、人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元，且所有其他金融服務的年度上限分別為人民幣20百萬元、人民幣21百萬元及人民幣22百萬元。2022平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務(包括其各自的每日最高餘額)已經本公司於2022年12月23日舉行之股東特別大會表決通過。於截至2023年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

## 董事會報告

中國平安及其附屬公司均為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022平安金融服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

### 金茂服務承租中吳家園物業

於2023年12月13日，本公司非全資附屬公司金茂服務之全資附屬公司中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)與中國化工集團有限公司(「中國化工」)訂立租賃協議，據此，金茂物管(作為承租人)同意向中國化工(作為出租人)租賃位於中國北京市海淀區的中吳家園小區內的82套房屋。於進行必要裝修維護後，金茂服務將該等物業用於向中國中化員工或其他第三方出租，及開展社區增值服務等業務。上述租賃期限自2024年1月31日起至2029年1月30日止，為期五年。

中國中化為本公司及金茂服務的最終控股股東，間接持有本公司和金茂服務各自的已發行股份總數約37.09%和74.76%；金茂服務為本公司的非全資附屬公司。中國化工為中國中化之全資附屬公司，因此為本公司和金茂服務的關連人士。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，金茂物管根據租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為本集團／金茂服務及其附屬公司收購資產。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易分別構成本公司和金茂服務之關連交易。

本報告於財務報表附註28「與關聯方結餘」及財務報表附註47「關聯方交易」提及的以下類別的關聯方交易屬於香港上市規則14A章所界定的持續關連交易：

- (a) 與本集團最終控股公司及其聯營公司、中間控股公司、直接控股公司及主要股東之間的應收及應付結餘；
- (b) 與本集團最終控股公司及其聯營公司、中間控股公司、直接控股公司及主要股東進行的辦公樓租賃及相關物業管理和裝飾裝修服務交易，及存貸款交易。

上述交易已經遵守香港上市規則第14A章的規定。

## 董事會報告

### 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2023年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2023年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2023年12月31日止年度的上限。

### 足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

### 回購、出售或贖回本公司之上市證券

除本報告「董事會報告」項下「發行票據及債券」及「贖回票據」部份所披露者外，回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 發行票據及債券

### 1 發行境內公司債券

於2023年2月20日，上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」，為本公司全資附屬公司）作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣1,700,000,000元的公司債券，該債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.8%。該債券的所得款項約人民幣1,700百萬元，已全部用於償還本公司其他債務。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

### 2 發行無擔保中期票據

於2023年4月14日，上海金茂完成向合資格投資者發行本金額為人民幣2,500,000,000元的2023年度第一期中期票據。該票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為3.60%。該票據的所得款項約人民幣2,500百萬元，已全部用於償還本公司其他中期票據。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

### 3 發行無擔保中期票據

於2023年7月21日，上海金茂完成向合資格投資者發行本金額為人民幣2,500,000,000元的2023年度第二期中期票據。該票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為3.53%。該票據的所得款項約人民幣2,500百萬元，已全部用於償還本公司其他中期票據。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

## 贖回票據

### 1 贖回優先擔保永久資本證券

誠如本公司就證券發行及上市刊發的日期為2017年7月3日及2017年9月8日的公告，及就證券贖回通告刊發的日期為2022年12月2日的公告所述，方興光耀有限公司（作為發行人）就其發行的本金總額為500,000,000美元年息4.00%的優先擔保永久資本證券，已選擇按證券本金總額加任何分派（包括任何延期分派及額外分派金額）全部贖回證券，但不包括預定贖回日期2023年1月3日（即首個重設日期）的累計分派。於2023年1月4日，證券已全部贖回，贖回價為510,000,000美元。證券於香港聯交所的上市地位已於2023年1月11日撤銷。

## 董事會報告

### 2 贖回次級擔保永久資本證券

誠如本公司就證券發行及上市刊發的日期為2017年11月6日及2017年11月23日的公告，及就證券贖回刊發的日期為2023年9月26日及2023年11月7日的公告所述，方興光耀有限公司（作為發行人）就其發行的本金總額為300,000,000美元年息4.875%的次級擔保永久資本證券，已選擇按證券本金總額加任何分派（包括任何延期分派及額外分派金額）全部贖回證券，但不包括預定贖回日期2023年11月6日（即首個重設日期）的累計分派。於2023年11月6日，證券已全部贖回，贖回價為307,312,500美元。證券於香港聯交所的上市地位已於2023年11月14日撤銷。

### 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2024年3月25日通過書面決議，對其於2023年8月28日做出的暫不行使選擇權藉以收購中化集團於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中化集團現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且世貿投資旗下物業業態以寫字樓為主，與公司佈局「消費類基礎設施」商業業態及着力打造「覽秀城」品牌的戰略不符。本公司目前整體總債務規模維持穩健，在當前地產行業波動較大的情況下，公司應堅持通過「深耕聚焦、提質增效」夯實主營業務，如此時收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中化集團於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務報告事宜(包括審閱2023年度的財務報表)進行了討論。本公司2023年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

## 重大收購、出售及其他須予披露交易

回顧期內及截至本報告日期，除以上「持續關連交易」及「關連交易」一節披露外，本公司進行的重大收購、出售及其他須予披露交易包括：

### 收購於南京國際之股權

於2023年3月15日，金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂蘇皖」，為本公司間接全資附屬公司)與嘉興梁茂投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興梁茂」，為本公司間接非全資附屬公司)及南京國際商城建設有限公司(「南京國際」，為本公司的間接非全資附屬公司)簽訂股權收購協議，據此，金茂蘇皖同意收購而嘉興梁茂同意出售南京國際37.7464%的股權，對價為人民幣2,061,471,733元。詳情請見本公司日期為2023年3月15日的公告。該收購已於2023年3月17日完成。

### 收購於武漢煜茂之股權

於2023年3月30日，武漢興茂置業有限公司(「武漢興茂」，為本公司間接全資附屬公司)與嘉興定茂壹號投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興定茂」，為本公司聯屬企業)簽訂股權轉讓協議，據此，武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售武漢煜茂置業有限公司(「武漢煜茂」，為武漢興茂和嘉興定茂的共同控制實體)50%的股權，對價為人民幣1,178,734,400元。詳情請見本公司日期為2023年3月30日的公告。該收購已於2023年3月31日完成。

## 董事會報告

### 質押於珠海拓茂之股權

於2023年8月25日，廣州品茂房地產開發有限公司（「廣州品茂」，為本公司間接全資附屬公司）與興業銀行股份有限公司廣州分行（「興業銀行廣州分行」）簽訂股權質押合同，據此，廣州品茂同意以興業銀行廣州分行為受益人，質押其所持珠海拓茂房地產開發有限公司（「珠海拓茂」，為本公司聯屬公司）50%的股權，以保證珠海拓茂按時向興業銀行廣州分行履行日期為2023年8月25日的本金額為人民幣2,000,000,000元的借款合同下50%的還款責任。詳情請見本公司日期為2023年8月25日的公告。

### 出售於金茂北京置業之股權

於2023年10月17日，上海金茂與北京渤海潤澤商業管理有限公司（「渤海潤澤」）簽訂產權交易合同，據此，上海金茂同意出售而渤海潤澤同意收購金茂（北京）置業有限公司（「金茂北京置業」，為本公司間接全資附屬公司，主要持有原金茂北京威斯汀大飯店）100%的股權，對價為人民幣2,801.83百萬元。詳情請見本公司日期為2023年10月17日的公告。該出售已於2023年11月1日完成。

### 提供借款及收購於新茂置業之股權

於2023年10月21日，本公司間接全資附屬公司金茂投資管理（天津）有限公司（「金茂天津」）與南京耀方置業有限公司（「南京耀方」）簽訂協議，據此，為寧波寧興房地產開發集團有限公司（「寧波寧興」）擬收購並開發位於中國江蘇省蘇州市高新區竹園路綠化地南、大輪浜綠化地西編號為2023-WG-64的地塊開展談判，金茂天津同意向南京耀方提供總金額不超過人民幣2,445,292,200元的借款，按年利率3.45%計息。詳情請見本公司日期為2023年10月24日的公告。

於2023年11月24日，寧波寧興與南京耀方及蘇州新茂置業有限公司（「新茂置業」）簽訂合作協議，據此，南京耀方同意出售及寧波寧興同意收購新茂置業51%的股權，並合作開發該項目。由於南京耀方尚未繳付新茂置業的註冊資本，因此本公司無需就股權轉讓向南京耀方支付任何現金款項。詳情請見本公司日期為2023年11月24日的公告。該收購已於2023年12月13日完成。

## 董事會報告

**收購於味地道之權益**

於2023年12月28日，本公司間接全資附屬公司杭州躍茂置業有限公司（「躍茂置業」）與杭州市城市土地發展有限公司（「杭州發展」）、杭州味地道餐飲管理有限公司（「味地道」）及杭州城昇置業有限公司（「城昇置業」，為味地道全資附屬公司）訂立合作開發協議、增資協議及債權轉讓協議，據此，(1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元並取得味地道56.67%的股權；(2)躍茂置業同意按56.67%的股權比例受讓部分味地道股東借款債權，約人民幣500.21百萬元；(3)躍茂置業及杭州發展透過味地道、城昇置業共同合作開發杭州市上城區的地塊。詳情請見本公司日期為2023年12月28日的公告。該收購已於2024年1月4日完成。

**出售於西安潤茂之股權**

於2023年12月28日，本公司、金茂華東企業管理有限公司（「金茂華東」，為本公司的間接全資附屬公司）及西安潤茂置業有限公司（「西安潤茂」，為本公司全資附屬公司）與杭州漫呈股權投資合夥企業（「杭州漫呈」）及深圳市豫祿企業管理有限公司（「深圳豫祿」）簽訂增資協議，據此，金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂分別增資人民幣500百萬元、400百萬元及90百萬元，並透過西安潤茂及其全資附屬公司上海霄茂置業有限公司共同合作開發位於中國上海市寶山區大場鎮W12-1301單元35-03的地塊。詳情請見本公司日期為2023年12月28日的公告。

**向南京嘉泰提供誠意金借款**

於2024年1月26日，合肥豐茂房地產開發有限公司（「合肥豐茂」，為本公司的間接全資附屬公司）與北京首都開發股份有限公司（「首開股份」）、南京嘉泰築茂置業有限公司（「南京嘉泰」）簽訂協議，據此，為後續就位於中國南京市鼓樓區宗地編號為No.2023G89的地塊的開發開展合作，合肥豐茂(i)同意向南京嘉泰提供合計不超過人民幣612,021,265元的誠意金借款，按年利率5.5%計息；及(ii)有條件同意參與對南京嘉泰增資的公開掛牌程序。詳情請見本公司日期為2024年1月26日的公告。

**REIT之建議分拆及在上海證券交易所獨立上市**

於2024年3月12日，本公司華夏金茂商業REIT（「REIT」）之建議分拆及建議上市已完成。建議分拆步驟包括：(i)淨收購長沙覽秀城項目約49%股權（不包括4樓健身中心）（於2023年8月完成）；(ii)出售於長沙秀茂商業管理有限公司（「長沙秀茂」）100%股權予中信證券股份有限公司（資產支持專項計劃管理人）（於2024年3月4日完成）；及(iii)本公司認購REIT中34%的基金份額（於2024年3月4日完成）。

## 董事會報告

於2023年12月30日，REIT的最終發售價已釐定為每份基金份額人民幣2.67元（「最終發售價」）。長沙秀茂100%股權轉讓代價應以公開發售所得款項為準，並經扣除(i)就REIT、資產支持專項計劃及長沙秀茂將產生的費用及開支的預留費用（包括但不限於編製交割審計的開支及交易事項產生的稅費）；及(ii)長沙秀茂截至2023年6月30日的模擬淨資產財務報表所列明的負債總額。倘公開發售完成，(1)長沙秀茂100%轉讓代價約為人民幣55.04百萬元；(2)本公司透過間接全資附屬公司認購REIT的34%份額代價約為人民幣363.12百萬元。詳情請見本公司日期為2023年10月26日、2023年11月28日、2023年12月30日、2024年3月4日及2024年3月12日的公告。

### 青島東方伊甸園增資

於2024年3月22日，青島高新區投資開發集團有限公司、青島青茂置業有限公司（為本公司的全資附屬公司）及青島晟茂置業有限公司（「晟茂置業」，為本公司的全資附屬公司）訂立增資協議，將青島東方伊甸園文化旅遊開發有限公司（「項目公司」）註冊資本從人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，由晟茂置業全數認購新增註冊資本金。增資完成後，項目公司共計80.95%股權由本集團持有，其將成為本公司非全資附屬公司。詳情請見本公司日期為2024年3月22日的公告。該增資已於2024年3月22日完成。

## 重大訴訟

本公司於截至2023年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

## 報告期後事項

除本報告「董事會報告」項下「重大收購、出售及其他須予披露交易」部份披露者外，本集團於報告期後無重大事項。

## 核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。本公司於過往三年並未更換核數師。

代表董事會

張增根

主席

# 獨立核數師報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：

(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第172至315頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2023年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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公允地反映了 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況及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。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。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審計意見提供基礎。

## 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。該等事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景處理的，我們不對該等事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述亦以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與該等關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果(包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序)為對合併財務報表發表審計意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表確認。於2023年12月31日，貴集團的投資物業估值由管理層並在委聘的獨立估值師的協助下釐定。該等投資物業採用了不同的估值方法。鑒於年末投資物業餘額人民幣37,299,191,000元及公平值變動人民幣236,466,000元均為重大，且估值涉及管理層判斷及估計，當中包括估計租金價值、租金增長率、長期空置率、折現率、年期收益率及復歸收益率的估計，我們認為重估投資物業乃我們審計工作中的一項關鍵審計事項。

我們考慮了外部估值師的勝任能力及客觀性。我們邀請房地產估值專家協助我們評價值方法，以及評估所選案例的相關假設。我們對以下各項進行對比：租金市場水平假設與現行租賃合約的實際租金及外部市場租金、預估房屋空置率與貴集團的過往數據，以及貴集團的折現率、增長率及復歸收益率與同行業具有相似性質及面積物業的數據。我們亦評估了投資物業披露的充分性，包括公平值計量架構。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及18。



## 關鍵審計事項

## 貴集團及其聯營公司及合營公司持有之待售物業的賬面值評估

於2023年12月31日，貴集團待售物業之總賬面值為人民幣157,761,917,000元，包括發展中物業及持作出售物業。

此外，於2023年12月31日，於聯營公司及合營公司的投資和應收聯營公司及合營公司款項的總賬面值為人民幣73,029,454,000元。由於待售物業佔該等聯營公司及合營公司總資產的大部分，故管理層就對該等公司的投資及應收該等公司款項的賬面值計量將考慮該等公司持有之待售物業之賬面值作出評估。

待售物業之賬面值評估乃屬複雜，因為其涉及重大管理判斷及有關(其中包括)待售物業之可變現淨值(「可變現淨值」)及根據現有計劃完成發展中物業將產生的預期建築成本的估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3、6、7、15、17、22、23及28。

## 該事項在審計中是如何應對的

## 貴集團持有之待售物業

我們了解及評估 貴集團對待售物業的賬面值評估。

於評估待售物業之可變現淨值時，我們以抽樣方式根據具有可比地段及條件物業的當前市價及我們對 貴集團之業務以及房地產行業之當前市場發展的了解(倘適用)，對預測售價之合理性作出評價。

就完成發展中物業將產生的建築成本而言，我們已了解管理層對發展中物業之未來竣工成本的估計過程，並以抽樣方式，通過與 貴集團最近完成之類似項目的實際開發成本進行對比及核對建築合約及其他相關文件，對預計建築成本之合理性作出評估。

我們於年末以抽樣方式根據管理層之方法重新計算待售物業之賬面值。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 貴集團之聯營公司及合營公司持有之待售物業

我們已了解及評估 貴集團對其主要聯營公司及合營公司持有之待售物業的賬面值評估。

於評估其主要聯營公司及合營公司持有之待售物業的可變現淨值時，我們以抽樣方式根據具有可比地段及條件物業的當前市價和單位成本，及我們對主要聯營公司及合營公司之業務以及房地產行業之當前市場發展的了解（倘適用），對預測毛利率之合理性作出評價。

我們於年末以抽樣方式根據管理層之方法重新計算 貴集團主要聯營公司及合營公司持有之待售物業之賬面值。

## 載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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報的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事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公允的合併財務報表，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報所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行職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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師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，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期錯報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，則有關的錯報可被視作重大。

## 獨立核數師報告

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 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。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並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。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請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。我們的結論乃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公允反映相關交易和事項。
- 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、監督及執行。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。

我們亦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，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

## 獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期合併財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過有關溝通的公眾利益，我們決定不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為黃文傑。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2024年3月27日

# 合併損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	72,403,613	82,991,372
銷售成本		(63,382,132)	(69,845,752)
毛利		9,021,481	13,145,620
其他收入和收益	5	4,354,472	11,690,608
銷售和營銷開支		(2,962,631)	(2,616,703)
管理費用		(3,868,557)	(4,294,548)
其他費用及損失淨額	7	(5,423,991)	(5,954,108)
融資成本	8	(3,013,873)	(2,711,121)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		(1,051,173)	73,467
聯營公司		131,739	423,965
稅前利潤／(虧損)	6	(2,812,533)	9,757,180
所得稅開支	11	(2,045,816)	(4,536,286)
年度利潤／(虧損)		(4,858,349)	5,220,894
下列應佔部份：			
母公司所有者		(6,896,644)	1,984,083
非控制權益		2,038,295	3,236,811
		(4,858,349)	5,220,894
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	13	人民幣分	人民幣分
基本		(51.62)	15.56
攤薄		(51.62)	15.56

# 合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)		(4,858,349)	5,220,894
其他全面收益／(虧損)			
可重新分類為其後期間損益的其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(834,094)	(4,337,533)
現金流對沖的收益／(虧損)淨額		(6,312)	46,786
可重新分類至其後期間損益的其他全面收益／(虧損)淨額， 扣除稅項		(840,406)	(4,290,747)
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益	14	99,840	–
所得稅影響	36	(24,960)	–
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		74,880	–
本年其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		(765,526)	(4,290,747)
本年全面收益／(虧損)總額		(5,623,875)	930,147
下列應佔部份：			
母公司所有者		(7,784,670)	(2,401,794)
非控制權益		2,160,795	3,331,941
		(5,623,875)	930,147

# 合併財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	12,656,862	13,401,296
發展中物業	15	81,163,783	85,144,984
發展中土地	16	21,712,536	20,294,254
投資物業	18	37,299,191	37,088,686
使用權資產	19(a)	1,482,205	1,951,675
商譽	20	249,122	249,122
無形資產	21	381,173	487,425
於合營公司的投資	22	26,395,501	25,883,714
於聯營公司的投資	23	22,492,553	22,770,194
遞延稅項資產	36	3,151,193	3,734,707
應收非控制股東款項	31	2,106,504	4,492,278
應收關聯方款項	28	2,278,094	6,129,530
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	303,401	314,271
應收貿易賬款	25	2,448,330	2,429,970
其他金融資產	29	5,847,369	6,051,037
<b>非流動資產總額</b>		<b>219,967,817</b>	<b>230,423,143</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	49,567,259	59,899,476
持作出售物業	17	27,030,875	23,193,747
發展中土地	16	4,342,469	2,755,074
存貨	24	679,003	395,544
應收貿易賬款及票據	25	1,963,383	2,213,248
合約資產	27	423,149	476,017
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	36,385,149	28,498,777
應收關聯方款項	28	24,749,787	24,288,192
預付稅項		4,174,318	5,042,577
其他金融資產	29	40	41
衍生金融工具		—	6,312
受限制銀行結餘	30	6,915,984	7,614,247
現金和現金等價物	30	30,919,968	37,089,244
<b>流動資產總額</b>		<b>187,151,384</b>	<b>191,472,496</b>



## 合併財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	32	31,292,804	30,833,056
其他應付款項和應計款項	33	72,501,285	79,981,676
計息銀行貸款及其他借款	34	23,862,447	26,547,294
租賃負債	19(b)	194,171	175,448
應付關聯方款項	28	44,295,464	45,484,326
應付稅項		2,010,666	2,773,003
土地增值稅撥備	35	1,933,567	2,664,013
流動負債總額		176,090,404	188,458,816
流動資產淨額		11,060,980	3,013,680
總資產減流動負債		231,028,797	233,436,823
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	34	103,516,902	96,117,796
租賃負債	19(b)	920,138	950,654
其他應付款項和應計款項	33	1,938,804	1,980,728
應付關聯方款項	28	5,451,394	12,220,269
遞延稅項負債	36	9,364,442	9,480,636
非流動負債總額		121,191,680	120,750,083
資產淨額		109,837,117	112,686,740
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
股本	38	26,917,815	26,738,026
其他儲備		12,373,481	20,707,401
		39,291,296	47,445,427
非控制權益		70,545,821	65,241,313
權益總額		109,837,117	112,686,740

陶天海  
董事喬曉潔  
董事

# 合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	母公司所有者應佔											非控制 權益	權益總額
	附註	股本	資本儲備	資產重估 儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌波動 儲備	對沖儲備	股票期權 儲備	保留利潤	合併儲備	總計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
		(附註38)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)					
於2022年1月1日	26,140,465	(4,578,459)	194,906	5,521,637	823,870	(38,851)	206,723	22,021,058	(330,000)	49,961,349	56,832,279	106,793,628	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,984,083	-	1,984,083	3,236,811	5,220,894	
本年其他全面收益/(虧損)：													
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(4,432,663)	-	-	-	-	(4,432,663)	95,130	(4,337,533)	
現金流對沖的收益淨額	-	-	-	-	-	46,786	-	-	-	46,786	-	46,786	
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(4,432,663)	46,786	-	1,984,083	-	(2,401,794)	3,331,941	930,147	
贖回永續資本工具	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,406,496)	(3,406,496)	
永續資本工具分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(868,815)	(868,815)	
收購子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,108,725	3,108,725	
通過以股代息結算2022年中期股息	12	594,337	-	-	-	-	-	(594,337)	-	-	-	-	
通過現金結算2022年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	(405,444)	-	(405,444)	-	(405,444)	
收購非控制權益	-	(48,533)	-	-	-	-	-	-	-	(48,533)	(717,625)	(766,158)	
非控制股東的注資	-	1,224	-	-	-	-	-	-	-	1,224	9,391,443	9,392,667	
取消註冊一間子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,820,471)	(1,820,471)	
實物分派及享有金茂物業服務													
發展股份有限公司													
(「金茂服務」)權益變動	12	-	1,643,419	-	-	-	-	(1,259,142)	-	384,277	286,768	671,045	
已向非控制股東分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(896,436)	(896,436)	
以股份結算的股票期權安排	39	-	-	-	-	-	(48,308)	-	-	(48,308)	-	(48,308)	
行使股票期權	38	3,224	-	-	-	-	(568)	-	-	2,656	-	2,656	
轉撥自保留利潤	-	-	-	1,000,536	-	-	-	(1,000,536)	-	-	-	-	
於2022年12月31日	26,738,026	(2,982,349)*	194,906*	6,522,173*	(3,608,793)*	7,935*	157,847*	20,745,682*	(330,000)*	47,445,427	65,241,313	112,686,740	

## 合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

附註	母公司所有者應佔													
	股本		資本儲備		資產重估		中國法定		匯兌波動		股票期權		非控制	
	儲備	盈餘公積	儲備	對沖儲備	儲備	保留利潤	合併儲備	總計	權益	權益總額				
	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日	26,738,026	(2,982,349)	194,906	6,522,173	(3,608,793)	7,935	157,847	20,745,682	(330,000)	47,445,427	65,241,313	112,686,740		
本年利潤/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(6,896,644)	-	(6,896,644)	2,038,295	(4,858,349)		
本年其他全面收益/(虧損)：														
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(956,594)	-	-	-	-	(956,594)	122,500	(834,094)		
現金流對沖的收益淨額	-	-	-	-	-	(6,312)	-	-	-	(6,312)	-	(6,312)		
物業重估收益淨額	-	-	74,880	-	-	-	-	-	-	74,880	-	74,880		
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	74,880	-	(956,594)	(6,312)	-	(6,896,644)	-	(7,784,670)	2,160,795	(5,623,875)		
發行永續資本工具	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000	8,000,000		
贖回永續資本工具	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,338,750)	(10,338,750)		
永續資本工具分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,264,304)	(1,264,304)		
收購子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,536,132	3,536,132		
通過現金結算2022年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(147,808)	-	(147,808)	-	(147,808)		
通過以股代息結算2022年末期股息	12	96,798	-	-	-	-	-	(96,798)	-	-	-	-		
通過現金結算2023年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	(101,321)	-	(101,321)	-	(101,321)		
通過以股代息結算2023年中期股息	12	82,991	-	-	-	-	-	(82,991)	-	-	-	-		
收購非控制權益	-	(347)	-	-	-	-	-	-	-	(347)	(298,856)	(299,203)		
非控制股東償還資本	-	(176,820)	-	-	-	-	-	-	-	(176,820)	(1,057,455)	(1,234,275)		
非控制股東的注資	-	58,525	-	-	-	-	-	-	-	58,525	6,574,024	6,632,549		
已向非控制股東分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,351,633)	(1,351,633)		
以股份結算的股票期權安排	39	-	-	-	-	-	(1,690)	-	-	(1,690)	-	(1,690)		
出售子公司	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(655,445)	(655,445)		
轉撥自保留利潤	-	-	-	1,172,717	-	-	-	(1,172,717)	-	-	-	-		
出售投資物業	-	-	(17,065)	-	-	-	-	17,065	-	-	-	-		
於2023年12月31日	26,917,815	(3,100,991)*	252,721*	7,694,890*	(4,565,387)*	1,623*	156,157*	12,264,468*	(330,000)*	39,291,296	70,545,821	109,837,117		

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣12,373,481,000元(2022年：人民幣20,707,401,000元)。

# 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流</b>			
稅前利潤／(虧損)		(2,812,533)	9,757,180
已就下列各項作出調整：			
融資成本	8	3,013,873	2,711,121
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損		919,434	(497,432)
利息收入	5	(1,899,482)	(2,130,988)
其他投資收入	5	(241,516)	(474,346)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/損失	6	(2,993)	1,205
出售其他金融資產的收益	6	(13,794)	–
應收貿易賬款及票據減值撥備	6	11,744	8,118
計入預付款項、其他應收款項和其他資產的金融資產 (撥回減值)／減值	6	–	(2,475)
應收關聯方款項減值	6	451,967	1,585,912
發展中物業減值	6	3,144,536	3,100,161
持作出售物業減值	6	1,247,886	1,259,329
投資物業的公平值虧損／(收益)	5,6	236,466	(1,625,045)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	–	(34,725)
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款的損失		2,883	14
物業、廠房及設備折舊	6	609,984	470,073
使用權資產折舊	6	183,295	166,769
無形資產攤銷	6	215,645	35,205
出售子公司的收益	5	(1,354,717)	(584,294)
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值收益	5	(316,063)	(833,929)
議價購買收益	5	(1,223)	(3,926,368)
出售於合營公司及聯營公司的投資收益	5	(231)	(87,258)
以股權結算的股票期權開支	6	(1,690)	(48,308)
可換股債券的公平值收益	5	–	(48,544)
按公平值計入損益應收貿易賬款的公平值變動	5	(96,349)	–
金融資產的公平值損失/(收益)	5,6	129,694	(1,249,700)
		<b>3,426,816</b>	<b>7,551,675</b>
發展中物業增加		(33,984,654)	(51,381,418)
持作出售物業減少		54,469,814	63,765,378
發展中土地增加		(2,297,942)	(1,495,240)
存貨增加		(283,459)	(161,439)
應收貿易賬款及票據減少		367,999	125,237
合約資產減少		52,868	924,881
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(3,571,783)	12,310,530

## 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項增加		(2,793,533)	(5,661,826)
應付貿易賬款及票據增加／(減少)		614,512	(165,204)
其他應付款項和應計款項減少		(12,822,763)	(24,949,727)
應付關聯方款項增加		707,500	5,239,032
匯率變動影響淨額		(57,785)	(999,543)
經營業務所得的現金		3,827,590	5,102,336
已收利息		1,622,082	1,263,236
已付中國企業所得稅		(1,792,640)	(3,193,789)
已付土地增值稅		(566,300)	(1,391,342)
經營活動所得的現金流淨額		3,090,732	1,780,441
<b>投資活動產生的現金流</b>			
來自非上市投資的投資收入		241,516	474,346
購入物業、廠房及設備項目		(787,796)	(740,252)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		10,255	10,211
出售無形資產所得款項		799	965
添置投資物業		(39,789)	(143,337)
出售投資物業所得款項		22,355	–
新增無形資產	21	(110,356)	(86,447)
其他金融資產減少		94,638	458,905
出售子公司	43	3,458,401	(265,193)
收購子公司	42	1,409,602	(5,938,341)
已收合營公司及聯營公司的股息		271,353	462,475
於合營公司的投資		(2,993,073)	(2,541,111)
於聯營公司的投資		(55,950)	(1,376,751)
出售合營公司及聯營公司的投資		–	1,508,279
向合營公司及聯營公司貸款減少		1,205,101	10,872,547
向非控制股東貸款增加		(936,574)	(1,793,541)
向主要股東委託貸款減少		138,193	134,491
支付以前年度收購子公司款項		(554,175)	–
向第三方(墊支)／償還投資		(427,615)	450,725
受限制銀行結餘減少		698,263	2,367,568
投資活動所得的現金流淨額		1,645,148	3,855,539

## 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>籌資活動產生的現金流</b>			
金茂服務所有權權益變動		–	671,045
新增永續資本工具，扣除發行費用		8,000,000	–
新增銀行貸款及其他借款		81,836,373	91,573,761
償還銀行貸款及其他借款		(82,170,029)	(86,116,739)
已付利息		(7,084,283)	(6,617,729)
收到第三方墊支／(償還)投資		(1,845,531)	2,022,085
支付租賃款項本金		(138,754)	(58,452)
已付股息		(249,129)	(405,444)
已付非控制股東的股息		(777,394)	(743,642)
非控制股東償還資本		(1,038,667)	–
非控制股東貸款		138,460	–
償還非控制股東貸款		(159,920)	(1,731,129)
收購非控制權益		(299,203)	(211,592)
非控制股東的注資		8,501,839	6,242,738
行使股票期權的所得款項		–	2,656
已付永續資本工具分派		(1,264,304)	(868,815)
償還關聯方的貸款		(4,017,495)	–
贖回永續資本工具		(10,338,750)	(3,406,496)
籌資活動(所用)／所得的現金流淨額		(10,906,787)	352,247
<b>現金和現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初的現金和現金等價物		37,089,244	31,050,637
匯率變動影響淨額		1,631	50,380
年末的現金和現金等價物		30,919,968	37,089,244
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	30	30,919,968	37,087,009
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		–	2,235
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	30	30,919,968	37,089,244

# 財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料

中國金茂控股集團有限公司(前稱為方興地產(中國)有限公司)(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 城市及物業開發
- 商務租賃及零售運營
- 酒店營運
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化控股有限責任公司。中國中化控股有限責任公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

### 有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
重慶興乾置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣2,884,540,000元	-	73%	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司*	中國/中國大陸	人民幣3,200,000,000元	-	100%	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣3,000,000,000元	-	80%	土地開發
北京興茂凱晨企業管理有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
中國金茂(集團)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣2,635,000,000元	-	100%	酒店經營及 物業投資
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業有限公司***	中國/中國大陸	71,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣3,000,000,000元	-	80%	土地開發
方興光耀有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,962,500,000元	-	100%	土地開發
金茂資產管理有限合夥	開曼群島/香港	人民幣23,343,018,000元	95%	5%	投資控股
金茂投資管理(天津)有限公司(「金茂天津」)**	中國/中國大陸	-	-	100%	投資管理
杭州秦茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣4,000,000,000元	-	60%	物業開發
武漢化資企業管理諮詢有限公司**	中國/中國大陸	人民幣6,520,000,000元	-	100%	投資控股
青島藍海新港城置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,000,000,000元	-	50%^	物業開發
武漢興茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣8,000,000元	-	100%	物業開發
北京方興亦城置業有限公司***	中國/中國大陸	人民幣6,000,000,000元	-	100%	物業開發



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
青島茂創科技有限公司***	中國/中國大陸	人民幣5,694,046,000元	24.7%	75.3%	物業開發
常熟虞茂置業有限公司(「常熟虞茂」)**	中國/中國大陸	人民幣4,000,000,000元	-	10%^	物業開發
西安明茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,833,333,000元	-	80%	物業開發
上海洮茂置業有限公司***	中國/中國大陸	人民幣3,710,000,000元	-	51%	物業開發
加豪有限公司	香港/香港	港幣2元	-	100%	投資控股
金茂(中國)酒店投資管理有限公司	開曼群島/香港	港幣2,000,000元	100%	-	投資控股
廊坊市宏泰產業市鎮投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元	-	100%	投資控股
北京升茂置業有限公司(「北京升茂」)**	中國/中國大陸	人民幣190,000,000元	-	70%	物業開發
南京茂城置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣4,800,000,000元	-	25%^	物業開發
蘇州新茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣3,690,000,000元	-	51%	物業開發
上海禎茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣4,000,000,000元	-	51%	物業開發
南京悅茂房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,360,000,000元	-	50%^^^	物業開發

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
溫州玖茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	物業開發
武漢煜茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣800,000,000元	-	100%	物業開發
台州市茂信置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣560,000,000元	-	51%	物業開發
廈門雋茂房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100%	物業開發

\* 根據中國法律註冊為中外合營公司

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

^ 本集團有在股東會上行使51%的表決權，故此有權控制該實體經營管理活動。

^^ 本集團有在股東會上行使54.1%的表決權，故此有權控制該實體經營管理活動。

^^^ 其他股東同意在未能達成一致同意時遵循本集團作出的所有決定，故此本集團有權控制該實體的經營管理活動。

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團資產淨額的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及詮釋）及香港《公司條例》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業、衍生金融工具、其他金融資產及若干應收貿易賬款則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

#### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司（統稱為「本集團」）截至2023年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時，於評估本集團對該被投資方是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日合併入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於合併賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控制權益及匯兌波動儲備，以及確認任何保留投資的公平值及於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

### 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中初始採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—第二支柱模型規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響所述如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂本作出重要性判斷就如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (b) 香港會計準則第8號修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的差異。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號修訂本與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號的初步確認例外情況範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠應課稅溢利）及遞延稅項負債。由於本集團的遞延稅項會計政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號修訂本國際稅務改革－第二支柱模型規則引入因實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱模型規則而產生的遞延稅項確認及披露的強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的第二支柱所得稅，包括在第二支柱立法生效的期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效的期間披露已知或可合理估計的彼等面臨的第二支柱所得稅的資料。本集團於本年度尚未應用暫時例外情況，原因為本集團旗下實體於第二支柱稅法尚未頒佈或實質頒佈的司法管轄區經營業務。當第二支柱稅法已頒佈或實質頒佈時，本集團將在綜合財務報表中披露與其面臨的第二支柱所得稅相關的已知或可合理估計的資料，並在第二支柱所得稅生效時單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項開支或收入。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效時應用該等準則(如適用)。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) <sup>1,4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>1,4</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 作為2020年修訂本及2022年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已獲修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料所述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數自下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將以未來適用法應用。香港會計師公會已廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本的以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時採納。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號之修訂本訂明賣方一承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂本自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期結算權利的含義以及延期權利必須在報告期末存在。負債的分類不受該實體行使其延遲償還權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅尚可換股負債之換股權本身作為權益工具入賬，負債之條款將不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債須作出額外披露。該等修訂應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提早應用該等修訂。該等修訂就比較資料、年度報告期初的定量資料及中期披露提供若干過渡寬免。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應確認為對首次應用日期保留溢利期初結餘或權益單獨部分累計的匯兌差額累計金額(如適用)的調整。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列示。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入合併損益表及合併全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於合併權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的部分)；
- 其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的部分)；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的部分)。

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

#### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別資產淨額的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購資產淨額的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、若干應收貿易賬款、衍生金融工具及若干財務資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級－ 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級－ 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級－ 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就非金融資產進行年度減值檢測(存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產及投資物業除外)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。於對現金產生單位進行減值測試時，倘能夠在合理且一致的基礎上分配予個別現金產生單位，則將公司資產(例如總部大樓)的賬面價值的一部分分配予個別現金產生單位，否則，將其分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬(如進一步於會計政策內「持作出售的非流動資產及出售組別」所闡釋)。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7% – 9.5%
租賃物業裝修	9% – 50%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 25%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括使用權資產)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的任何損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，於用途變更當日，本集團會就自用物業根據「物業、廠房及設備與折舊」所述政策將有關物業入賬，及／或就持作使用權資產物業根據「使用權資產」所述政策將有關物業入賬，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會計入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

#### 持作出售的非流動資產及出售組別

倘其賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則非流動資產及出售組別分類為持作出售。在該情況下，資產或出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受出售該等資產或該等出售組別的一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論本集團是否於出售後保留於其前子公司的非控制權益，分類為出售組別的子公司的全部資產及負債重新分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)以其賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策概要(續)

##### 無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

##### 電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本減任何減值虧損後入賬，並按1年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

##### 合約權利

合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計年期12年以直線法攤銷。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和以下估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊：

租賃土地	30至70年
寫字樓物業、設備及員工宿舍	2至15年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則使用有關資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與作為持作出售物業持有的租賃土地的權益相關時，其後根據本集團的「持作出售物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產首次按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認為租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法即時確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則反映所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其物業及設備的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的投資淨額呈列為應收款項。租賃投資淨額的融資收入計入損益表，以便於租期內確認固定的定期回報。

倘本集團為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

#### 發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按其公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用權宜的應收貿易賬款，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」載列的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息現金流。現金流並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均按公平值計入損益分類及計量。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 初始確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售，於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。

##### 後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

##### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

##### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的若干長期應收貿易賬款、衍生工具及股本投資。股本投資股息在支付權確立，亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於損益表內確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流時；或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方作重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得分開列賬。該金融資產主體連同嵌入式衍生工具須作為一個整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 終止確認金融資產

金融資產(或,如適用,一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團的合併財務狀況表中剔除):

- 自資產收取現金流的權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流的權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤的情況下,將所收取的現金金額全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流的權利或已訂立一項過手安排,本集團評估其是否保留資產所有權的風險及報酬及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓該資產的控制權,則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下,本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證,已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

#### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約,於風險餘下存續期間內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期間預期信貸虧損)。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 一般方法(續)

於各報告日期，本集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於該報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

本集團認為，當合約付款逾期180日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團亦可認為金融資產違約。倘並無合理期望收回收約現金流，金融資產即予以撇銷。

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

第一階段— 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具

第二階段— 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

第三階段— 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

##### 簡化方法

就不包含顯著的融資組成部分或本集團應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據整個存續期間預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團建立了基於其過往信貸虧損經驗計算的壞賬矩陣，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含顯著的融資組成部分、租賃應收款項的應收貿易賬款及合約資產，本集團就其會計政策選擇採納簡化方法計算預期信貸虧損，政策如上所述。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

於初始確認時，金融負債劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

##### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內購回而產生，則歸類為持作買賣用途。此類別亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債於確認的初始日期作出指定，及僅當符合香港財務報告準則第9號的準則。指定按公平值計入損益負債的收益或虧損於損益表中確認，惟本集團本身的信貸風險所產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益中呈列及並無後續重新分類至損益表。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 按攤銷成本列賬的金融負債(應付貿易賬款及其他應付款項和借貸)

於初始確認後，應付貿易賬款及其他應付款項與計息借貸和租賃負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

##### 金融擔保合約

本集團發行的金融擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未按照債務工具的條款於到期時償還款項而蒙受的損失的合約。金融擔保合約初步按其公平值確認為負債，並根據直接由擔保產生的交易成本進行調整。初始確認後，本集團以下列較高者計量金融擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

##### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

#### 衍生金融工具及對沖會計

##### 初始確認及後續計量

本集團使用衍生金融工具(如遠期貨幣合約及利率掉期)來分別對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生金融工具初始按訂立衍生合約之日的公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正數，衍生工具以資產列賬；當公平值為負數，則以負債列賬。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損，直接列入損益表，惟現金流對沖的有效部分則在其他全面收益內確認，並於其後當對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 對沖已確認的資產、負債或未確認堅定承諾的公平值的變動風險時，作公平值對沖處理；或
- 用於對沖現金流的可變動風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極有可能的預期交易，或未確認堅定承諾的外匯風險時，作現金流對沖處理；或
- 對沖對海外業務的投資淨額。

在設立對沖關係時，本集團正式指定並記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 衍生金融工具及對沖會計(續)

##### 初始確認及後續計量(續)

文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質及本集團將如何評估對沖關係是否達到有關對沖有效性的要求(包括分析對沖無效性的來源及如何釐定對沖比率)。倘符合下列全部有效性要求,對沖關係即符合對沖會計的標準:

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導因該經濟關係而引致的價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及本集團實際用作對沖該數量的被對沖項目的對沖工具數量而引致者相同。

符合全部對沖會計的合資格標準的對沖按下文所述入賬:

##### 現金流對沖

對沖工具的收益或虧損的有效部分直接於其他全面收益確認作現金流對沖儲備,而任何無效部分則即時於損益表內確認。現金流對沖儲備調整至以下兩者中較低者:對沖工具的累計收益或虧損以及被對沖項目的累計公平值變動。

其他全面收益中累計金額的入賬形式,取決於相關被對沖交易的性質。倘被對沖交易其後導致一項非金融項目的確認,於權益累計的金額由權益的單獨組成部分中移除,並計入該被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此非重新分類調整且期內不會於其他全面收益內確認。此亦應用於當一項非金融資產或非金融負債的被對沖預測交易其後成為一項確定的承擔,公平值對沖會計適用於此承擔。

就任何其他現金流對沖而言,其他全面收益中累計的金額作為一項重新分類調整於被對沖現金流影響損益表的同一期間內重新分類至損益表中。

倘現金流對沖會計被終止,於其他全面收益中累計的金額必須維持於累計其他全面收益內(若被對沖未來現金流仍預期會發生)。否則,該金額將即時作為一項重新分類調整重新分類至損益表中。於終止後,當被對沖現金流發生,維持於累計其他全面收益內的任何金額即按上述的方式視乎相關交易的性質入賬。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

#### 現金和現金等價物

財務狀況表中的現金和現金等價物包括手頭現金及銀行存款，以及一般於三個月內到期的短期高流動性存款，該等存款可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險不大，並為滿足短期現金承擔而持有。

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及上述定義的短期存款，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

#### 準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認準備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

當向客戶轉移貨物或服務的控制權，獲取金額反映本集團預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價，客戶合約收入即獲確認。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用香港財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

##### (a) 銷售已竣工物業

銷售已竣工物業的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權而本集團享有獲得付款的權利且極有可能收取代價時確認；

##### (b) 土地開發

土地開發的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售所得款項的可收回性時確認；

##### (c) 酒店經營

酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

##### (d) 物業管理服務

物業管理服務收入，於已編定期間內按直線法基準確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益。當客戶同時收取並使用本集團提供的利益時，向客戶提供的增值服務隨時間確認，金額為本集團有權開具發票的金額，否則增值服務在提供並獲客戶接納的時點確認；

##### (e) 設計、建築及裝修服務

設計、建築及裝修服務收入隨時間確認，使用投入法計量完成服務履約的進度，因為於資產被創造或增加時，本集團的履約創造或增加客戶所控制的該資產。投入法確認收入的基準為產生的實際成本相對於設計、建築及裝修服務履約的估計總成本的比例。

#### 其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

股息收入於股東收取款項的權利獲確立，股息相關的經濟利益將很有可能流入本集團及股息金額能可靠地計量後確認。

#### 合約資產

倘本集團於根據合約條款無條件享有代價前透過向客戶轉讓貨品或服務履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值的會計政策。代價成為無條件時會重新分類至應收貿易賬款。

#### 合約負債

倘客戶於本集團將貨物或服務轉移予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入(即向客戶轉移相關貨物或服務的控制權)。

#### 合約成本

除已資本化的發展中物業、發展中土地、存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的該等成本以外，只有當符合以下所有標準時，履行客戶合約所產生的成本方計算作一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源得以產生或增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化的合約成本作攤銷及以系統性基準計入損益表內，方式與向客戶轉讓該資產相關的貨品或服務一致。其他合約成本於產生時支銷。



## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 股份支付

本公司設立股票期權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股權工具(「以股權結算交易」)。就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算，該公平值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定。

以股權結算交易的成本在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期末直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期末確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公平值，並即時予以支銷。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動(見上段所述)。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

#### 辭退福利

當本集團再不能收回福利的要約或當本集團確認涉及辭退福利的付款的重組成本時(以較早者為準)，則該等辭退福利獲確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用3.49%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

#### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派後隨即確認為負債。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策概要(續)

#### 外幣

財務報表以人民幣呈報，而本公司的功能貨幣為港幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初始按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。

因結算或換算貨幣項目而產生的差額均於損益表中確認，惟指定用於部分對沖本集團一項外國業務之淨投資之貨幣項目除外，其將於其他全面收益中確認，直至出售淨投資為止，而其累計金額將自該時起重新分類至損益表。該等貨幣項目匯兌差額之應佔稅項開支及抵免亦於其他全面收益中入賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

本公司及於中國大陸以外註冊成立的子公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末通行的匯率換算為人民幣，其損益表則按與交易當日的匯率近似的匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備，惟以非控股權益應佔差額為限。出售海外業務時，就該項海外業務在儲備的累計金額會在損益表確認。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策概要(續)

##### 外幣(續)

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公平值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，本公司及於中國大陸以外註冊成立的子公司的現金流按現金流當日的匯率換算為人民幣。經常頻繁且全年度產生的海外子公司現金流按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

##### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

##### 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列賬。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。這需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。於2023年12月31日，商譽的賬面值為人民幣249,122,000元(2022年：人民幣249,122,000元)。進一步詳情載於附註20。

#### 按公平值計入損益的若干應收貿易賬款的公平值計量

於2023年12月31日人民幣2,448,330,000元(2022年：人民幣2,429,970,000元)的若干本集團應收貿易賬款分類為按公平值計入損益的金融資產，且按公平值計量，公平值乃在獨立合資格專業估值師協助下，由管理層釐定。建立相關估值方法及其相關輸入數據(主要包括預計還款期)需要作出判斷及估算。有關進一步披露，請參閱附註49。該等假設的變動將導致該等應收貿易賬款公平值變動並對損益中報告的收益或虧損金額作出相應調整。

#### 按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用壞賬矩陣以計算按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級及信貸保險)。

壞賬矩陣乃初始基於本集團的過往可觀察違約比率。本集團將按經前瞻性資料調整的過往信貸虧損經驗調節該矩陣。舉例而言，倘未來一年的預測經濟狀況(例如國內生產總值)預期將轉差，可導致物業發展行業的違約數量增加，過往違約比率將作出調整。於各報告日期，本集團更新過往可觀察違約比率及分析前瞻性估計的變動。

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。預期信貸虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損資料分別於財務報表附註25及附註27披露。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用一般方法以確認應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損。對於承接物業發展項目的聯營公司及合營公司而言(如適用)，虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量，而整個存續期間預期信貸虧損乃於計聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業的減值虧損後計算。預期信貸虧損適當反映了目前狀況及未來經濟狀況預測。對聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業賬面值之評估及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。於2023年12月31日，評估及確認虧損撥備人民幣3,349,059,000元(2022年：人民幣2,897,092,000元)。進一步詳情載於財務報表附註28。

##### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流所作可靠估計而預測的折現現金流，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流金額及時間的折現率計算。

於2023年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣37,299,191,000元(2022年：人民幣37,088,686,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用的主要假設)載於財務報表附註18。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 發展中物業計量

本集團的發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。倘成本最後結算及相關成本分配有別於初始估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。

根據本集團最近的經驗及有關物業的性質，本集團對發展中物業所佔的成本及其可變現淨值(即出售發展中物業所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中物業所賺取收益獲變現而動用的成本)作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中物業成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中物業的賬面值及撥備將予調整。於2023年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣130,731,042,000元(2022年：人民幣145,044,460,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 發展中土地計量

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中土地成本於建築階段，在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。倘成本最後結算及相關成本分配有別於初始估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值(即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本)作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2023年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣26,055,005,000元(2022年：人民幣23,049,328,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

##### 待售物業減值撥備

待售物業包括發展中物業及持作出售物業並按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。管理層會於各報告期末檢討本集團所持待售物業之市場狀況，並就確定可變現淨值低於成本之待售物業計提減值撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市場狀況，估計待售物業之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備可能較預期為高，本集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。於2023年12月31日待售物業的賬面值為人民幣157,761,917,000元(2022年：人民幣168,238,207,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15及附註17。



### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

倘應課稅溢利將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅溢利為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅溢利的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2023年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣1,258,517,000元(2022年：人民幣1,493,047,000元)。於2023年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣12,473,792,000元(2022年：人民幣7,876,988,000元)。進一步詳情載於財務報表附註36。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2023年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣2,010,666,000元(2022年：人民幣2,773,003,000元)。

##### 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。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初始入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅撥備。於2023年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣1,933,567,000元(2022年：人民幣2,664,013,000元)。進一步詳情載於財務報表附註35。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位。為更清晰披露本集團主要業務單位的收入情況，自2023年起，本集團將金茂服務作為獨立呈報經營分部，而本集團的五個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市與物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃與商業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；
- (d) 金茂服務分部：提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務；及
- (e) 「其他」分部：主要提供設計及裝修服務，經營觀光廳以及其他服務。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利／(虧損)進行評估，此乃按照經調整稅前利潤／(虧損)計量。經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤／(虧損)相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入、非租賃相關融資成本、可換股債券的公平值收益以及企業及其他未分配開支。

分部資產不包括衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干按公平值計入損益的金融資產及其他未分配企業及公司資產，由於該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括衍生金融工具、計息銀行及其他借款以及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他未分配企業及公司負債，由於該等負債乃按集團基準管理。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃及 零售商業運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外間客戶銷售	62,765,470	1,743,053	2,080,434	2,139,082	3,675,574	72,403,613
分部間銷售	16,401	59,238	–	565,330	669,649	1,310,618
<b>分部收入總額</b>	<b>62,781,871</b>	<b>1,802,291</b>	<b>2,080,434</b>	<b>2,704,412</b>	<b>4,345,223</b>	<b>73,714,231</b>
<b>對賬：</b>						
分部間銷售對銷						(1,310,618)
收入總額						72,403,613
<b>分部業績</b>	<b>(2,241,817)</b>	<b>797,396</b>	<b>918,958</b>	<b>446,794</b>	<b>267,985</b>	<b>189,316</b>
<b>對賬：</b>						
分部間業績對銷						(1,841,546)
利息收入						1,899,482
其他投資收入						241,516
企業及其他未分配開支						(338,812)
融資成本(租賃負債利息除外)						(2,962,489)
稅前虧損						(2,812,533)
<b>分部資產</b>	<b>467,497,405</b>	<b>47,962,839</b>	<b>14,063,653</b>	<b>2,328,863</b>	<b>17,178,522</b>	<b>549,031,282</b>
<b>對賬：</b>						
分部間資產對銷						(265,439,863)
企業及其他未分配資產						123,527,782
資產總額						407,119,201
<b>分部負債</b>	<b>311,957,922</b>	<b>13,818,375</b>	<b>7,391,416</b>	<b>1,981,828</b>	<b>10,873,736</b>	<b>346,023,277</b>
<b>對賬：</b>						
分部間負債對銷						(250,006,565)
企業及其他未分配負債						201,265,372
負債總額						297,282,084
<b>其他分部資料：</b>						
分佔合營公司利潤/(虧損)	(1,052,088)	–	–	–	915	(1,051,173)
分佔聯營公司利潤	131,739	–	–	–	–	131,739
折舊及攤銷	207,219	55,567	388,681	44,564	312,893	1,008,924
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	(3,785)	128	145	(12)	531	(2,993)
於損益表確認減值虧損淨額	4,841,661	–	–	13,312	1,160	4,856,133
投資物業的公平值收益/(虧損)	–	(238,136)	–	1,670	–	(236,466)
於聯營公司的投資	22,492,553	–	–	–	–	22,492,553
於合營公司的投資	26,366,775	–	–	–	28,726	26,395,501
資本開支*	44,117	112,117	60,918	83,255	739,668	1,040,075

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置(包括收購子公司中的資產)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃 及零售 商業運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 (經重列) 人民幣千元	其他 (經重列) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外間客戶銷售	74,708,319	1,467,970	1,143,874	1,778,670	3,892,539	82,991,372
分部間銷售	-	83,018	10,000	657,365	821,111	1,571,494
<b>分部收入總額</b>	<b>74,708,319</b>	<b>1,550,988</b>	<b>1,153,874</b>	<b>2,436,035</b>	<b>4,713,650</b>	<b>84,562,866</b>
對賬：						
分部間銷售對銷						(1,571,494)
收入總額						<u>82,991,372</u>
<b>分部業績</b>	<b>10,638,210</b>	<b>1,996,429</b>	<b>(182,013)</b>	<b>446,311</b>	<b>289,549</b>	<b>13,188,486</b>
對賬：						
分部間業績對銷						(3,026,870)
利息收入						2,130,988
其他投資收入						474,346
可換股債券的公平值收益						48,544
企業及其他未分配開支						(396,837)
融資成本(租賃負債利息除外)						(2,661,477)
稅前利潤						<u>9,757,180</u>
<b>分部資產</b>	<b>395,494,959</b>	<b>48,523,161</b>	<b>13,507,582</b>	<b>1,949,530</b>	<b>10,794,907</b>	<b>470,270,139</b>
對賬：						
分部間資產對銷						(185,912,734)
企業及其他未分配資產						137,538,234
資產總額						<u>421,895,639</u>
<b>分部負債</b>	<b>237,166,916</b>	<b>15,837,231</b>	<b>6,942,608</b>	<b>1,591,282</b>	<b>9,209,572</b>	<b>270,747,609</b>
對賬：						
分部間負債對銷						(165,448,396)
企業及其他未分配負債						203,909,686
負債總額						<u>309,885,221</u>
<b>其他分部資料：</b>						
分佔合營公司利潤/(虧損)	74,793	-	-	-	(1,326)	73,467
分佔聯營公司利潤/(虧損)	427,559	-	-	-	(3,594)	423,965
折舊及攤銷	135,574	54,708	374,012	40,061	67,692	672,047
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	737	48	829	274	(683)	1,205
於損益表確認減值虧損淨額	5,937,118	-	-	8,284	5,643	5,951,045
投資物業的公平值收益	-	1,606,689	-	18,356	-	1,625,045
持作出售物業轉撥至投資物業的公平值收益	-	34,725	-	-	-	34,725
於聯營公司的投資	22,770,194	-	-	-	-	22,770,194
於合營公司的投資	25,855,903	-	-	-	27,811	25,883,714
資本開支*	2,243,418	342,931	199,240	216,967	257,868	3,260,424

## 有關主要客戶的資料

年內，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上收入貢獻(2022年：無)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益

本集團的收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入	70,660,560	81,523,402
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃付款	16,115	13,139
其他租賃付款(包括定額付款)	1,726,938	1,454,831
小計	1,743,053	1,467,970
收入總額	72,403,613	82,991,372

## 客戶合約收入

## (i) 收入分拆資料

截至2023年12月31日止年度

分部	城市及				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>貨物或服務類別</b>					
已竣工物業銷售	62,682,441	–	–	–	62,682,441
土地開發	83,029	–	–	–	83,029
酒店經營	–	2,080,434	–	–	2,080,434
物業管理	–	–	2,139,082	–	2,139,082
其他	–	–	–	3,675,574	3,675,574
客戶合約收入總額	62,765,470	2,080,434	2,139,082	3,675,574	70,660,560
<b>收入確認時間</b>					
於一個時點轉移的貨物	62,765,470	–	243,959	–	63,009,429
隨時間轉移的服務	–	2,080,434	1,895,123	3,675,574	7,651,131
客戶合約收入總額	62,765,470	2,080,434	2,139,082	3,675,574	70,660,560

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

## 客戶合約收入(續)

## (i) 收入分拆資料(續)

截至2022年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 (經重列) 人民幣千元	其他 (經重列) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨物或服務類別</b>					
已竣工物業銷售	71,762,026	–	–	–	71,762,026
土地開發	2,946,293	–	–	–	2,946,293
酒店經營	–	1,143,874	–	–	1,143,874
物業管理	–	–	1,778,670	–	1,778,670
其他	–	–	–	3,892,539	3,892,539
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	1,778,670	3,892,539	81,523,402
<b>收入確認時間</b>					
於一個時點轉移的貨物	74,708,319	–	442,155	–	75,150,474
隨時間轉移的服務	–	1,143,874	1,336,515	3,892,539	6,372,928
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	1,778,670	3,892,539	81,523,402

以下為客戶合約收入與分部資料內所披露金額的對賬：

截至2023年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>客戶合約收入：</b>					
向外間客戶銷售	62,765,470	2,080,434	2,139,082	3,654,574	70,660,560
分部間銷售	16,401	–	565,330	669,649	1,251,380
小計	62,781,871	2,080,434	2,704,412	4,345,223	71,911,940
分部間調整及對銷	(16,401)	–	(565,330)	(669,649)	(1,251,380)
客戶合約收入總額	62,765,470	2,080,434	2,139,082	3,654,574	70,660,560

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

## 客戶合約收入(續)

## (i) 收入分拆資料(續)

截至2022年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	金茂服務 (經重列) 人民幣千元	其他 (經重列) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>客戶合約收入：</b>					
向外間客戶銷售	74,708,319	1,143,874	1,778,670	3,892,539	81,523,402
分部間銷售	-	10,000	657,365	821,111	1,488,476
小計	74,708,319	1,153,874	2,436,035	4,713,650	83,011,878
分部間調整及對銷	-	(10,000)	(657,365)	(821,111)	(1,488,476)
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	1,778,670	3,892,539	81,523,402

下表顯示於本報告期間確認的收入金額，其於報告期初計入合約負債及從於先前期間履行的履約責任確認：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
已竣工物業銷售	47,557,887	58,278,351
酒店經營	12,179	30,399
物業管理服務	334,641	278,551
其他	79,468	23,160
合計	47,984,175	58,610,461

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 5. 收入、其他收入和收益(續)

#### 客戶合約收入(續)

##### (iii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 已竣工物業銷售

履約責任於交付已竣工物業時履行。

##### 土地開發

履約責任於土地開發完成時履行。

##### 酒店經營

履約責任於提供服務時履行。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項。

##### 物業管理服務

物業管理服務履約責任於提供服務及提供服務前收取正常所需的短期預付款項時隨時間履行。本集團確認的物業管理服務收入金額等於有權開具發票的金額，與本集團迄今為止對客戶履約的價值直接對應。就增值服務而言，本集團與客戶預先協定各項服務的價格及履約責任，並根據實際完成的服務水平向客戶發出月或季度賬單。當有關增值服務(如協銷服務及建築諮詢服務)的履約責任於提供服務時隨時間達成，相關收入隨時間按本集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取及使用本集團提供的利益。當有關增值服務(如房地產代理服務以及前期規劃及設計諮詢服務)的履約責任於客戶接納服務時達成，相關收入於提供服務及客戶接納服務的時點確認。

##### 設計、建築及裝修服務

履約責任於提供服務時及按付款一般於發出賬單日期起計60日內到期隨時間履行。付款的若干百分比由客戶保留，直至保留期末，因為本集團收取最終付款權利的條件是合約訂明的若干期間內客戶對服務質素感到滿意。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		499,021	274,210
其他利息收入			
-來自關聯方		1,232,693	1,402,004
-來自非控制股東		167,768	454,774
其他投資收入		241,516	474,346
政府補助*		220,770	333,326
違約金收入		49,884	45,535
其他收入總額		2,411,652	2,984,195
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	18	-	1,625,045
持作出售物業轉撥至投資物業的公平值收益		-	34,725
議價購買收益	42	1,223	3,926,368
出售子公司收益	43	1,354,717	584,294
先前持作於合營公司或聯營公司的投資的股權公平值收益	42	316,063	833,929
其他金融資產的公平值收益		-	1,249,700
可換股債券的公平值收益		-	48,544
匯兌收益淨額	6	-	41,019
出售其他金融資產的收益		13,794	-
出售於合營公司及聯營公司的投資收益		231	87,258
按公平值計入損益的應收貿易賬款的公平值變動		96,349	-
其他		160,443	275,531
收益總額		1,942,820	8,706,413
其他收入及收益總額		4,354,472	11,690,608

\* 本集團因在中國大陸地區某些城市經營業務而獲有關當局頒發多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 6. 稅前利潤／(虧損)

本集團的稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本		57,352,465	63,273,395
土地開發成本		14,903	1,414,958
所提供服務成本		5,935,315	5,076,294
商品銷售成本		79,449	81,105
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		295,610	238,024
物業、廠房及設備折舊	14	609,984	470,073
使用權資產折舊	19(a)	183,295	166,769
無形資產攤銷	21	215,645	35,205
不計入租賃負債計量的租賃付款	19(c)	116,303	89,406
核數師酬金		9,275	8,853
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金 (附註9))：			
工資及薪金		2,949,151	3,280,435
以股權結算的股票期權開支	39	(1,690)	(48,308)
退休金計劃供款(界定供款計劃)*		218,212	252,815
合計		3,165,673	3,484,942
匯兌差額淨額		198,031	(41,019)
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損		(2,993)	1,205
出售其他金融資產的收益		(13,794)	—
其他金融資產的公平值虧損／(收益)***		129,694	(1,249,700)
應收貿易賬款及票據減值撥備**	25	11,744	8,118
發展中物業減值淨額**		3,144,536	3,100,161
持作出售物業減值淨額**		1,247,886	1,259,329
應收關聯方款項減值淨額**	28	451,967	1,585,912
投資物業的公平值虧損／(收益)***	18	236,466	(1,625,045)

\* 於2023年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2022年：無)。

\*\* 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

\*\*\* 該等項目的公平值收益及虧損分別計入合併損益表的「其他收入及收益」及「其他費用及損失淨額」內。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 7. 其他費用及損失淨額

其他費用及損失淨額分析如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
發展中物業減值淨額		3,144,536	3,100,161
持作出售物業減值淨額		1,247,886	1,259,329
應收聯營公司及合營公司款項減值淨額	28	451,967	1,585,912
投資物業的公平值虧損	18	236,466	—
匯兌差額淨額		198,031	—
其他金融資產的公平值虧損		129,694	—
其他		15,411	8,706
合計		5,423,991	5,954,108

## 8. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	6,501,862	5,269,712
應付關聯方款項利息 (附註 47(a))	1,593,065	1,215,270
租賃負債利息 (附註19(b))	51,384	49,644
利息開支總額	8,146,311	6,534,626
減：資本化的利息	(5,132,438)	(3,823,505)
合計	3,013,873	2,711,121

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 9. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
袍金	1,656	1,580
其他酬金：		
薪金、津貼、實物利益及獎金*	7,770	8,786
以股權結算的股票期權開支	215	1,407
退休金計劃供款	1,061	445
合計	9,046	10,638
袍金及其他酬金總額	10,702	12,218

\* 本公司無執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註39。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

## (a) 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生擔任本公司獨立非執行董事，於年內獲得的袍金分別為人民幣414,000元(2022年：人民幣395,000元)、人民幣414,000元(2022年：人民幣395,000元)、人民幣414,000元(2022年：人民幣395,000元)及人民幣414,000元(2022年：人民幣395,000元)。

年內無應付獨立非執行董事的其他酬金(2022年：無)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

## (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

## 執行董事

- i. 張增根先生自2023年5月31日起獲委任為本公司主席兼執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付之薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣732,000元，以及退休金計劃供款人民幣158,000元。(2022年：無)。
- ii. 李從瑞先生自2023年4月28日起獲委任為本公司主席及不再擔任首席執行官，並於2023年5月31日辭任本公司主席及執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付之薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣1,264,000元以及退休金計劃供款人民幣138,000元。截至2022年12月31日止年度，李從瑞先生擔任本公司首席執行官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,037,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣130,000元。
- iii. 陶天海先生自2023年4月28日起獲委任為本公司首席執行官兼執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付之薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣1,536,000元、以股權結算的股票期權開支人民幣20,000元，以及退休金計劃供款人民幣222,000元。(2022年：無)。
- iv. 江南先生自2023年4月28日起辭任本公司首席財務官兼執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付之薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣1,032,000元以及退休金計劃供款人民幣110,000元。截至2022年12月31日止年度，江南先生擔任本公司首席財務官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,066,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣179,000元。
- v. 喬曉潔女士自2023年4月28日起獲委任為本公司首席財務官兼執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付之薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣824,000元、以股權結算的股票期權開支人民幣13,000元，以及退休金計劃供款人民幣157,000元(2022年：無)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

## (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

## 執行董事(續)

- vi. 宋鏐毅先生自2023年10月19日起辭任本公司執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付的薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣2,038,000元、以股權結算的股票期權開支人民幣176,000元及退休金計劃供款人民幣230,000元。截至2022年12月31日止年度，宋鏐毅先生擔任本公司高級副總裁，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣2,683,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣136,000元。
- vii. 張輝先生自2023年10月19日起獲委任本公司執行董事。截至2023年12月31日止年度，向其支付的薪酬包括袍金人民幣0元、薪金、津貼及實物利益人民幣344,000元、以股權結算的股票期權開支人民幣6,000元，以及退休金計劃供款人民幣46,000元(2022年：無)。

## 非執行董事

- i. 李凡榮先生自2022年9月23日起獲委任為本公司主席兼非執行董事，並自2023年4月28日起辭任本公司主席及非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。
- ii. 李福利先生自2022年6月15日獲委任為本公司非執行董事，並自2023年7月12日起辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。
- iii. 陳愛華女士自2023年7月12日起獲委任為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。
- iv. 陳川先生自2022年11月11日起獲委任為本公司非執行董事，並自2023年11月29日起辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。
- v. 王葳女士自2023年11月29日起獲委任為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。
- vi. 安洪軍先生及程永先生為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2022年：無)。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2022年：無)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(包括最高行政人員)(2022年：三名董事(包括最高行政人員))，彼等的酬金詳情載於上文附註9。本公司五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼、實物利益及獎金	9,187	13,791
以股權結算的股票期權開支	254	1,959
退休金計劃供款	1,315	1,046
合計	10,756	16,796

酬金介乎下列範圍的五名最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2023年	2022年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	–
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	–
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	–	3
合計	5	5

於以前年度，向兩名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，進一步詳情載於財務報表附註39的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 11. 所得稅

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		1,837,186	2,829,866
過往年度超額撥備		21,778	50,815
中國土地增值稅		47,973	1,671,392
小計		1,906,937	4,552,073
遞延	36	138,879	(15,787)
年度稅項支出總額		2,045,816	4,536,286

## 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備(2022年：無)。

## 中國企業所得稅

除若干(2022年：無)中國子公司享有15%的優惠所得稅稅率外，本集團就其於中國大陸的業務計提的所得稅準備乃基於有關現行法律、詮釋及慣例根據報告期間的應課稅利潤按25%(2022年：25%)的稅率計算(如適用)。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 11. 所得稅(續)

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／(虧損)的稅項開支與按照實際稅率計算的年內稅項開支／(抵免)的對賬：

## 2023年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前虧損	(1,073,911)	(1,738,622)	(2,812,533)
按法定所得稅稅率計算稅項	(177,195)	(434,654)	(611,849)
特定省或地方當局的較低稅率	–	43,714	43,714
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	60,087	–	60,087
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	21,778	21,778
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	229,859	229,859
無須課稅收入	(46,994)	(129,087)	(176,081)
不可扣稅開支	224,189	1,453,366	1,677,555
動用過往期間的稅項虧損	–	(868,298)	(868,298)
未確認的稅項虧損	–	1,633,071	1,633,071
土地增值稅(附註35)	–	47,973	47,973
土地增值稅的稅務影響	–	(11,993)	(11,993)
年內稅項開支	60,087	1,985,729	2,045,816

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 11. 所得稅(續)

## 2022年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	917,022	8,840,158	9,757,180
按法定所得稅稅率計算稅項	151,309	2,210,034	2,361,343
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	(15,797)	–	(15,797)
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	50,815	50,815
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	(124,358)	(124,358)
無須課稅收入	(292,413)	(721,410)	(1,013,823)
不可扣稅開支	141,104	1,240,917	1,382,021
動用過往期間的稅項虧損	–	(229,714)	(229,714)
未確認的稅項虧損	–	872,255	872,255
土地增值稅(附註35)	–	1,671,392	1,671,392
土地增值稅的稅務影響	–	(417,848)	(417,848)
年內稅項開支	(15,797)	4,552,083	4,536,286

分佔合營公司及聯營公司稅項為人民幣1,090,876,000元(2022年：人民幣592,297,000元)，已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 12. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中期股息—每股普通股1.5港仙(2022年中期股息：9.0港仙)	184,312	999,781
擬派末期股息—無(2022年：每股普通股2.0港仙)	—	231,974

## 以實物分派方式派發特別股息

於2022年3月10日，就當時的全資子公司金茂服務的普通股於香港聯交所上市(「上市」)而言，已向本公司合資格股東作出191,680,031股金茂服務普通股的實物分派(「特別分派」)，總公平值為港幣1,560,275,000元(相當於人民幣1,259,142,000元)，乃根據金茂服務的首次公開發售價每股港幣8.14元計算。

## 以股代息計劃

於2022年8月30日，本公司董事會決議向本公司股東(「股東」)宣派及派付截至2022年6月30日止六個月的2022年中期股息每股0.09港元，並建議採納以股代息計劃，以供股東選擇以本公司入賬列為繳足的新股份代替現金的方式收取本公司宣派或派付的全部或部分股息。採納以股代息計劃的決議案已於2022年9月27日獲股東正式通過。透過以股代息發行的普通股數目為625,166,822股，透過以股代息派付的股息總額為人民幣594,337,000元，現金股息為人民幣405,444,000元。

於2023年3月28日，本公司董事會建議向股東派付2022年末期股息每股港幣0.02元，並決議向股東提供選擇以本公司繳足股款的新股份代替現金的方式收取全部或部分2022年末期股息。於2023年6月28日舉行的本公司股東週年大會上，股東批准派付2022年末期股息。透過以股代息發行的普通股數目為89,009,840股，透過以股代息派付的股息總額為人民幣96,798,000元，現金股息為人民幣147,808,000元。

於2023年8月29日，本公司董事會決議向股東宣派及派付2023年中期股息每股港幣0.015元，並決議向股東提供選擇以本公司繳足股款的新股份代替現金的方式收取全部或部分2023年中期股息。透過以股代息發行的普通股數目為95,585,500股，透過以股代息派付的股息總額為人民幣82,991,000元，現金股息為人民幣101,321,000元。

本年度無擬派發末期股息。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)的金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度利潤／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數13,361,224,450股(2022年：12,754,745,545股)計算。

由於本公司尚未行使的股票期權對所呈列的每股基本盈利／(虧損)金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至2023年及2022年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利／(虧損)金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下資料計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利／(虧損)</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的母公司普通股權益持有人應佔利潤／(虧損)	(6,896,644)	1,984,083
	股份數目	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的年內已發行普通股加權平均數	13,361,224,450	12,754,745,545

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃		傢具、裝置 及寫字樓		汽車	在建工程	總計
	酒店物業 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	設備 人民幣千元			
<b>2023年12月31日</b>							
於2023年1月1日：							
成本	9,252,262	61,703	2,708,564	3,156,103	82,333	3,321,802	18,582,767
累計折舊及減值	(2,707,720)	(40,011)	(661,251)	(1,698,943)	(73,546)	–	(5,181,471)
賬面淨值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296
於2023年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296
添置	70,533	46,010	259	79,692	5,623	624,503	826,620
出售	(2,182)	(3)	–	(4,426)	(1,925)	(2,857)	(11,393)
年內折舊準備(附註6)	(267,460)	(28,270)	(90,367)	(219,806)	(4,081)	–	(609,984)
收購子公司(附註42)	–	–	–	1,001	263	–	1,264
出售子公司(附註43)	(929,882)	–	–	(37,076)	(50)	(325)	(967,333)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	–	–	99,840	–	–	–	99,840
轉撥至投資物業(附註18)	–	–	(199,369)	–	–	–	(199,369)
轉撥自投資物業(附註18)	–	–	113,702	–	–	–	113,702
轉撥	11,774	8,899	–	70,135	–	(90,808)	–
匯兌調整	–	–	2,208	1	10	–	2,219
於2023年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	5,427,325	48,328	1,973,586	1,346,681	8,627	3,852,315	12,656,862
於2023年12月31日：							
成本	8,005,453	116,550	2,909,431	3,080,741	70,480	3,852,315	18,034,970
累計折舊及減值	(2,578,128)	(68,222)	(935,845)	(1,734,060)	(61,853)	–	(5,378,108)
賬面淨值	5,427,325	48,328	1,973,586	1,346,681	8,627	3,852,315	12,656,862

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、裝置 及寫字樓 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>							
於2022年1月1日：							
成本	8,785,316	41,943	1,038,459	2,561,366	57,330	3,570,953	16,055,367
累計折舊及減值	(2,495,466)	(21,380)	(230,147)	(1,526,062)	(49,376)	-	(4,322,431)
賬面淨值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936
於2022年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936
添置	63,701	80,010	114,970	84,452	1,108	430,910	775,151
出售	(25,442)	(1,190)	-	(4,939)	(21)	(5,281)	(36,873)
年內折舊準備(附註6)	(216,795)	(16,851)	(69,409)	(163,230)	(3,788)	-	(470,073)
收購子公司(附註42)	-	-	753,849	7,401	3,716	159,397	924,363
出售子公司(附註43)	-	-	-	(1,124)	(182)	-	(1,306)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	54,200	-	-	-	54,200
轉撥自發展中物業	422,892	-	-	-	-	-	422,892
轉撥	10,336	(60,840)	385,391	499,290	-	(834,177)	-
匯兌調整	-	-	-	6	-	-	6
於2022年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296
於2022年12月31日：							
成本	9,252,262	61,703	2,708,564	3,156,103	82,333	3,321,802	18,582,767
累計折舊及減值	(2,707,720)	(40,011)	(661,251)	(1,698,943)	(73,546)	-	(5,181,471)
賬面淨值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296

於2023年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣5,472,565,000元(2022年：人民幣5,168,032,000元)的若干酒店物業、樓宇及在建工程(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 15. 發展中物業

本集團的發展中物業均位於中國大陸。

於2023年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣54,804,915,000元(2022年：人民幣70,679,210,000元)的若干物業(於發展中物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 16. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸的土地開發項目(「該等項目」)的項目成本、徵地成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權利就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

## 17. 持作出售物業

本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2023年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣510,764,000元(2022年：人民幣488,501,000元)的若干物業(於持作出售物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 18. 投資物業

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		37,088,686	31,564,522
添置		101,835	144,603
來自公平值調整的收益/(虧損)淨額		(236,466)	1,625,045
轉撥自持作出售物業		455,054	4,675,289
轉撥至持作出售物業		–	(485,937)
轉撥自物業、廠房及設備	14	199,369	–
轉撥至物業、廠房及設備	14	(113,702)	(54,200)
轉撥自/(至)使用權資產	19(a)	(41,858)	19,764
收購子公司	42	–	1,067,600
出售子公司	43	(123,627)	(1,468,000)
出售		(30,100)	–
於12月31日的賬面值		37,299,191	37,088,686

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 18. 投資物業(續)

本集團的投資物業包括位於中國大陸的商用物業和使用權資產。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京中企華資產評估有限責任公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2023年12月31日分別進行重估。每年，本集團的管理層決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外部估值師。殷選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2023年12月31日，本集團的其中四項投資物業為有關樓宇的使用權資產總賬面值為人民幣692,677,000元(2022年：人民幣746,708,000元)，並根據一項或多項經營租賃出租。此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註19。

於2023年12月31日，本集團賬面值為人民幣21,963,015,000元(2022年：人民幣13,319,860,000元)的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用重大不可觀察輸入數據 (第三級)的公平值計量	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按持續基準的公平值計量：		
商用物業	37,299,191	37,088,686



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 18. 投資物業(續)

## 公平值架構(續)

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2022年：無)。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元
於2022年1月1日的賬面值	31,564,322
添置	144,603
來自公平值調整的收益淨額	1,625,245
轉撥自持作出售物業	4,675,289
轉撥至持作出售物業	(485,937)
轉撥自使用權資產	19,764
轉撥至物業、廠房及設備	(54,200)
收購子公司	1,067,600
出售子公司	(1,468,000)
於2022年12月31日及2023年1月1日的賬面值	37,088,686
添置	101,835
來自公平值調整的虧損淨額	(236,466)
轉撥自持作出售物業	455,054
轉撥自物業、廠房及設備	199,369
轉撥自使用權資產	18,159
轉撥至使用權資產	(60,017)
轉撥至物業、廠房及設備	(113,702)
出售子公司	(123,627)
出售	(30,100)
於2023年12月31日的賬面值	37,299,191

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 18. 投資物業(續)

## 公平值架構(續)

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2023年	2022年
商用物業	年期及復歸法	年期收益率	2.00% – 6.00%	2.00% – 6.00%
		復歸收益率	2.00% – 6.50%	2.00% – 6.50%
		市值年租金(每年(「每年」) 每平方米(「平方米」))	人民幣314元至人民幣18,600元	人民幣314元至人民幣18,600元
	折現現金流法	估計年租金價值 (每年每平方米)	人民幣626元至人民幣2,000元	人民幣626元至人民幣2,600元
		租金年增長率	0.00% – 9.67%	0.00% – 6.74%
		長期空置率	0.00% – 5.00%	0.00% – 10.00%
		折現率	4.00% – 6.08%	4.00% – 7.00%
		市場比較法	每平方米價格	人民幣5,600元至人民幣31,000元
使用權資產	年期及復歸法	年期收益率	3.50% – 5.50%	3.50% – 5.50%
		復歸收益率	4.00% – 6.00%	4.00% – 6.00%
		市值年租金(每年每平方米)	人民幣634元至人民幣2,252元	人民幣637元至人民幣2,387元
	折現現金流法	估計年租金價值 (每年每平方米)	人民幣316元至人民幣563元	人民幣316元至人民幣563元
		租金年增長率	(1%) – 11%	(1%) – 11%
		折現率	6.50%	6.50%

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，隨後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。市值租金大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

根據折現現金流法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設(包括退出價值或終止價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流的預測。市場衍生的折現率被應用於預測現金流以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於折現率。

## 18. 投資物業(續)

### 公平值架構(續)

現金流的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)影響。定期現金流按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理及佣金費用及其他經營及管理費用估算。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末結時的終止價值估計金額，折現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及折現率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及折現率出現類似方向的變動及導致長期空置率出現反向變化。

根據市場比較法，物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格(如穀物良率)。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合折現現金流法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

餘值法基本上是經參考其發展潛力對土地的估值，並扣除建築成本、利息及發展商自其估計總發展價值的利潤，假設根據有關各方所提供予本集團的最新發展計劃其於估值日期應已落成。有關各方將建議的估計建築成本總額及結欠金額以及發展時間表亦將予考慮。

開發利潤率大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 19. 租賃

## 本集團作為承租人

本集團主要擁有其經營所用物業的租賃合約。為從業主獲得租賃期為30至70年的土地，本集團已提前作出一次性付款，而根據該等土地租賃的條款，將不再繼續支付任何款項。租賃寫字樓物業、設備及員工宿舍的租期通常為2至15年。

## (a) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	寫字樓物業 、設備及 員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	1,378,710	319,176	1,697,886
添置	37,726	123,091	160,817
收購子公司所導致的添置(附註42)	167,358	8,683	176,041
轉撥至投資物業(附註18)	–	(66,472)	(66,472)
轉撥自投資物業(附註18)	–	46,708	46,708
轉撥自發展中物業	104,944	–	104,944
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款	–	(1,480)	(1,480)
折舊支出(附註6)	(59,379)	(107,390)	(166,769)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,629,359	322,316	1,951,675
添置	1,615	137,237	138,852
收購子公司所導致的添置(附註42)	–	1,463	1,463
轉撥至投資物業(附註18)	(4,062)	(14,097)	(18,159)
轉撥自投資物業(附註18)	–	60,017	60,017
終止	–	(2,883)	(2,883)
折舊支出(附註6)	(59,669)	(123,626)	(183,295)
出售子公司(附註43)	(465,465)	–	(465,465)
於2023年12月31日	1,101,778	380,427	1,482,205

於2023年12月31日，本集團賬面淨值合共約為人民幣326,493,000元(2022年：人民幣666,323,000元)的若干使用權資產已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 19. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,126,102	1,065,976
新租賃	125,407	111,420
收購子公司所導致的添置(附註42)	1,554	8,624
年內確認的利息增幅(附註8)	51,384	49,644
付款	(190,138)	(108,096)
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款	–	(1,466)
於12月31日的賬面值	1,114,309	1,126,102
分析如下		
即期部分	194,171	175,448
非即期部分	920,138	950,654

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註50。

本集團已於截至2022年12月31日止年度內對出租人給予的全部合資格COVID-19相關租金寬免應用實際可行權宜方法。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 19. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	51,384	49,644
使用權資產折舊支出	183,295	166,769
與短期租賃和低價值資產租賃有關的開支	116,303	89,406
<b>於損益中確認的總額</b>	<b>350,982</b>	<b>305,819</b>

(d) 租賃的現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於財務報表附註44(c)及46(b)。

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(包括位於中國大陸的商用物業和使用權資產)(附註18)。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。本集團於年內確認的租金收入為人民幣1,743,053,000元(2022年：人民幣1,467,970,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2023年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收租戶的未折現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	1,387,077	1,172,635
於一年後但兩年內	1,129,205	765,922
於兩年後但三年內	407,538	647,819
於三年後但四年內	263,785	310,666
於四年後但五年內	215,509	270,431
五年以上	348,251	573,021
<b>合計</b>	<b>3,751,365</b>	<b>3,740,494</b>

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 20. 商譽

	人民幣千元
於2022年1月1日之成本及賬面淨值	-
收購子公司(附註42)	249,122
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日之成本及賬面淨值	<b>249,122</b>
於2023年12月31日	
成本	249,122
累計減值	-
賬面淨值	<b>249,122</b>

## 商譽減值測試

透過業務合併所收購的商譽分配至下列現金產生單位以進行減值測試：

- 首置物業服務有限公司現金產生單位

## 首置物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，並使用基於高級管理層批准涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測計算。適用於現金流量預測的折現率為12.16%(2022年：11.98%)。用於推算高檔住宅及商業項目現金產生單位超過五年期的現金流量的增長率為3%(2022年：3%)，與物業管理行業的長期平均增長率相同。

分配至現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	首置物業服務有限公司現金產生單位	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
商譽賬面值	249,122	249,122

假設用於計算該現金產生單位於2023年12月31日及2022年12月31日的使用價值。以下概述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所依據的每個關鍵假設：

**預算毛利率**—計算分配予預算毛利率的價值所用基準是預算年度前一年實現的平均毛利率，因預期效率提升及預期市場發展而上調。

**折現率**—所用的折現率是稅後折現率，反映與相關單位相關的特定風險。

分配予市場發展及折現率的關鍵假設的價值與外部信息來源相符。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 21. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	合同權利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>			
於2023年1月1日			
成本	513,483	86,200	599,683
累計攤銷及減值	(108,381)	(3,877)	(112,258)
賬面淨值	405,102	82,323	487,425
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	405,102	82,323	487,425
添置	110,356	–	110,356
出售子公司(附註43)	(164)	–	(164)
出售	(799)	–	(799)
年內攤銷撥備(附註6)	(208,462)	(7,183)	(215,645)
於2023年12月31日	306,033	75,140	381,173
於2023年12月31日			
成本	563,571	86,200	649,771
累計攤銷及減值	(257,538)	(11,060)	(268,598)
賬面淨值	306,033	75,140	381,173
	電腦軟件 人民幣千元	合同權利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>			
於2022年1月1日			
成本	259,320	–	259,320
累計攤銷及減值	(84,432)	–	(84,432)
賬面淨值	174,888	–	174,888
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	174,888	–	174,888
添置	86,447	–	86,447
收購子公司(附註42)	176,060	86,200	262,260
出售	(965)	–	(965)
年內攤銷撥備(附註6)	(31,328)	(3,877)	(35,205)
於2022年12月31日	405,102	82,323	487,425
於2022年12月31日			
成本	513,483	86,200	599,683
累計攤銷及減值	(108,381)	(3,877)	(112,258)
賬面淨值	405,102	82,323	487,425



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 22. 合作經營及於合營公司的投資

## 於合營公司的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔淨資產	23,508,314	22,552,160
其他於合營公司的投資	2,887,187	3,331,554
於合營公司的投資總額	26,395,501	25,883,714

於合營公司的其他投資指於合營公司發行的永續資本工具的投資。董事認為，該等永續資本工具被視為本集團於合營公司投資的一部分。

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註28披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔若干合營公司虧損，原因是分佔合營公司虧損超出本集團於合營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔合營公司虧損的金額分別為人民幣199,580,000元（2022年：人民幣280,580,000元）及人民幣1,436,884,000元（2022年：人民幣1,237,304,000元）。

於2023年12月31日，本集團帳面價值約人民幣832,594,000元（2022年：人民幣918,906,000元）的若干於合營公司的投資已質押作為授予本集團的合營公司的銀行及其他借款的擔保。進一步的細節於財務報表附註45披露。

本集團的合營公司被視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔合營公司年度(虧損)/利潤	(1,051,173)	73,467
應佔合營公司年內全面(虧損)/收益總額	(1,051,173)	73,467
本集團於合營公司的投資的賬面總值	26,395,501	25,883,714

## 合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 22. 合作經營及於合營公司的投資(續)

## 合作經營(續)

於2010年11月5日，青島金茂(為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島金茂同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(「藍海新港城」，青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2011年7月28日，青島金茂透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購藍海新港城50%股權。同日，青島金茂及青島城投集團訂立補充協議，據此，藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島金茂管理及控制以開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，而分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制以開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團認為此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產	179	158
流動資產	139,692	310,270
流動負債	171,904	205,658
流動資產/(負債)淨額	(32,212)	104,612
總資產減流動負債	(32,033)	104,770
資產/(負債)淨額	(32,033)	104,770
收入	70,287	6,236
年度利潤/(虧損)	(87,781)	5,891

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 23. 於聯營公司的投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔資產淨額	21,525,116	21,873,426
其他於合營公司的投資	967,437	896,768
於合營公司的投資總額	22,492,553	22,770,194

於聯營公司的其他投資指於聯營公司發行的永續資本工具的投資。董事認為，該等永續資本工具被視為本集團於聯營公司投資的一部分。

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註28披露。

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔聯營公司虧損的金額分別為人民幣82,985,000元（2022年：人民幣176,409,000元）及人民幣1,345,331,000元（2022年：人民幣1,262,346,000元）。

於2023年12月31日，本集團帳面價值約人民幣252,114,000元（2022年：人民幣206,410,000元）的若干於聯營公司的投資已質押作為授予本集團的聯營公司的銀行及其他借款的擔保。進一步的細節於財務報表附註45披露。

於2023年12月31日，本集團總賬面淨值約人民幣161,317,000元（2022年：人民幣165,605,000元）的於一間聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授銀行及其他借款的擔保（附註34）。

本集團的聯營公司被視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔聯營公司年內利潤	131,739	423,965
應佔聯營公司年內全面收益總額	131,739	423,965
本集團於聯營公司的投資賬面總值	22,492,553	22,770,194

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 24. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
原材料	662,749	381,366
消耗品及工具	403	146
酒店商品	12,713	10,355
貿易存貨	3,138	3,677
合計	679,003	395,544

## 25. 應收貿易賬款及票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 按攤銷成本		
應收貿易賬款及票據	2,010,876	2,248,997
減值	(47,493)	(35,749)
合計	1,963,383	2,213,248
— 按公平值透過損益		
應收貿易賬款	2,448,330	2,429,970
於12月31日的賬面值	4,411,713	4,643,218
流動部分	1,963,383	2,213,248
非流動部分	2,448,330	2,429,970

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，惟新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至六個月。每名客戶均設有最高信貸額。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 25. 應收貿易賬款及票據(續)

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款及票據涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款及票據結餘持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於2023年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣10,399,000元(2022年：人民幣688,679,000元)的以攤銷成本計量的若干應收貿易賬款及票據已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保(附註34)。

## 按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	211,468	586,135
1至3個月	467,889	316,206
3至6個月	209,760	258,412
6個月至1年	688,514	576,996
1年以上	385,752	475,499
合計	1,963,383	2,213,248

按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	35,749	27,631
減值虧損淨額(附註6)	11,744	8,118
於12月31日	47,493	35,749

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級以及信貸保險形式)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則應收貿易賬款及票據予以撇銷。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 25. 應收貿易賬款及票據(續)

## 按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據(續)

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款及票據所面臨的信貸風險(使用壞賬矩陣)：

於2023年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.09%	2.15%	0.00%	22.38%	2.36%
賬面總值(人民幣千元)	1,791,501	15,655	–	203,720	2,010,876
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,554	336	–	45,603	47,493

於2022年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.09%	2.98%	2.95%	21.31%	1.59%
賬面總值(人民幣千元)	2,078,067	13,436	889	156,605	2,248,997
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,949	401	26	33,373	35,749

## 按公平值計入損益的應收貿易賬款

按公平值計入損益的應收貿易賬款乃有關土地開發所產生的收入，當中的交易價格乃按成本加成法釐定。本集團與有關地方政府機關訂立服務協議，據此，本集團提供建築服務，並有權按成本加成法收取服務代價。根據該等協議，有關地方政府機關在若干情況下有權押後付款，而應收款項的現金流量未能通過僅為支付本金及利息的測試，因此分類為按公平值計入損益。

計入來自土地開發的按公平值計入損益的應收貿易賬款為一筆人民幣1,858,462,000元(2022年：人民幣1,748,390,000元)的款項，按利率5.46%至10%(2022年：6.37%至10%)計息。

有關按公平值計入損益的應收貿易賬款的公平值資料詳情載於附註49。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項	9,198,738	7,777,805
按金	1,571,272	925,790
其他應收款項	8,644,494	4,633,987
應收非控制股東款項	16,153,530	14,459,906
其他	1,120,516	1,015,560
於12月31日的賬面值	36,688,550	28,813,048
流動部分	36,385,149	28,498,777
非流動部分	303,401	314,271

上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄及逾期款項的應收款項。於2023年及2022年12月31日，虧損撥備被評估為甚微。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟總額為人民幣6,896,130,000元的款項按年利率1.78%至6.00%計息(2022年：總額為人民幣9,966,813,000元的款項按年利率1.83%至6.00%計息)除外。

管理層預期取得物業銷售合約所導致的合約成本(主要為銷售佣金及已付/應付印花稅)可以收回。本集團已將有關金額資本化為合約成本並會在有關收入獲確認時將之計入銷售開支。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 27. 合約資產

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元	2022年 1月1日 人民幣千元
產生自設計、建築及裝修服務的合約資產	423,149	476,017	1,400,898

設計、建築及裝修服務所賺取的其他收入初始確認為合約資產，因為代價須待服務成功完成後方可收取。應收保留金已計入設計、建築及裝修服務的合約資產。當完成服務且獲客戶接納時，該等已確認為合約資產的金額會重新分類至應收貿易賬款。2023年及2022年合約資產的減少是由於各年末設計、建築及裝修服務的持續供應有所減少所致。

於2023年12月31日，合約資產的預期收回或結算時間均為一年以內。

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。用以計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於應收貿易賬款及票據的預期信貸虧損，因為合約資產及應收貿易賬款及票據乃源自相同的客戶基礎。合約資產的撥備率乃基於不同客戶分部組別的應收貿易賬款及票據逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似（即客戶類別及評級以及信貸保險形式）。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 28. 與關聯方結餘

應收關聯方款項的分析如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動：</b>			
應收關聯方款項：			
最終控股公司		280	280
中間控股公司		229	4,158
直接控股公司		451	1,269
本集團最終控股公司的聯營公司		215	47
同系子公司		326,044	440,730
聯營公司*	(i)	9,941,829	8,183,077
合營公司*	(ii)	16,055,964	16,597,594
主要股東	(iii)	1,773,834	1,958,129
減值撥備		(3,349,059)	(2,897,092)
合計—流動		24,749,787	24,288,192
<b>非流動：</b>			
應收關聯方款項：			
聯營公司*	(iv)	266,884	2,141,740
合營公司*	(v)	1,225,782	3,202,442
主要股東	(vi)	785,428	785,348
合計—非流動		2,278,094	6,129,530
合計		27,027,881	30,417,722

\* 結餘包括與提供物業管理、綠色建築技術、設計及裝修服務相關的聯營公司及合營公司的貿易應收賬款，計入於2023年12月31日應收關聯方款項分別為數人民幣268,082,000元（2022年：人民幣447,957,000元）和人民幣519,182,000元（2022年：人民幣738,475,000元），乃按正常商業條款產生自本集團一般的業務過程中。除上述交易餘額外，於2023年12月31日，應收聯營公司及合營公司的餘下結餘指本集團根據其於聯營公司及合營公司的持股向彼等提供的貸款或墊款，作為該等聯營公司及合營公司物業項目的營運資金。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 28. 與關聯方結餘(續)

各報告日期進行的減值分析，使用一般方法以確認應收關聯方款項的預期信貸虧損。對於承接物業發展項目的聯營公司及合營公司而言(如適用)，虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量，而整個存續期間預期信貸虧損乃於計及聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業的減值虧損後計算。預期信貸虧損適當反映目前狀況及未來經濟狀況預測。於2023年12月31日，評估及確認虧損撥備人民幣3,349,059,000元(2022年：人民幣2,897,092,000元)。

應收關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2023年12月31日應收聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣1,898,897,000元的款項，按年利率介乎5.35至10.00%計息(2022年：合計人民幣2,638,034,000元，按年利率介乎5.35至10.00%計息)。
- (ii) 於2023年12月31日應收合營公司款項的流動結餘為合計人民幣7,425,417,000元的款項，按年利率介乎3.92%至9.50%計息(2022年：合計人民幣9,276,712,000元，按年利率介乎1.93%至13.88%計息)。
- (iii) 於2023年12月31日應收主要股東款項的流動結餘為合計人民幣662,022,000元的款項，按年利率2.18%計息(2022年：合計995,712,000元，按年利率2.18%計息)。
- (iv) 於2023年12月31日應收聯營公司款項的非流動結餘為合計人民幣266,884,000元的款項，按年利率8.00%計息(2022年：人民幣1,092,275,000元按年利率介乎6.00%至8.00%計息)。
- (v) 於2023年12月31日應收合營公司款項的非流動結餘為合計人民幣50,000,000元的款項，按年利率7.00%計息(2022年：合計人民幣2,395,763,000元，按年利率介乎5.23%至10.00%計息)。
- (vi) 於2023年12月31日應收主要股東款項的非流動結餘為人民幣752,282,000元的款項，按年利率2.75%計息(2022年：人民幣752,202,000元，按年利率2.75%計息)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 28. 與關聯方結餘(續)

應付關聯方款項的分析如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動：</b>			
應付關聯方款項：			
最終控股公司		2,184	2,186
中間控股公司		30,882	32,037
直接控股公司		12,142,483	10,229,643
同系子公司		1,043,356	4,936,210
聯營公司	(i)	17,535,918	14,631,779
合營公司		11,944,950	12,353,053
本集團最終控股公司的聯營公司		12,137	15,443
主要股東		1,583,554	3,283,975
合計—流動		44,295,464	45,484,326
<b>非流動：</b>			
應付關聯方款項：			
中間控股公司	(ii)	5,192,724	11,121,904
聯營公司		19,814	296,440
合營公司	(iii)	238,856	801,925
合計—非流動		5,451,394	12,220,269
合計		49,746,858	57,704,595

應付關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2023年12月31日應付聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣1,505,970,000元的款項，按年利率介乎2.18%至4.75%計息(2022年：合計人民幣1,735,470,000元，按年利率介乎2.18%至4.75%計息)。
- (ii) 於2023年12月31日應付中間控股公司款項的非流動結餘為人民幣4,900,000,000元的款項，按年利率介乎4.20%至4.35%計息(2022年：人民幣10,700,000,000元，按年利率介乎4.20%至4.35%計息)。
- (iii) 於2023年12月31日應付合營公司款項的非流動結餘為合計人民幣205,710,000元的款項，按年利率5.80%計息(2022年：人民幣205,710,000元的款項，按年利率5.80%計息)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 29. 其他金融資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動結餘		
非上市股本投資，按公平值	105,000	105,000
於土地開發項目的投資，按公平值	5,571,566	5,669,905
其他非上市投資，按公平值	170,803	276,132
合計－非流動	5,847,369	6,051,037
流動結餘		
其他非上市投資，按公平值	40	41
合計	5,847,409	6,051,078

由於本集團選擇不透過其他全面收益確認公平值收益或虧損，以上股本投資分類為按公平值計入損益的金融資產。

於2023年12月31日於土地開發項目的投資為於長沙梅溪湖一級開發項目二期的權益。以上其他非上市投資包括位於中國大陸的金融機構的財富管理產品及於非上市基金的投資。該等投資被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為其合約現金流量並非僅為本金及利息付款。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 30. 現金和現金等價物、受限制銀行結餘及存款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金和銀行結存	30,919,968	37,087,009
定期存款	6,915,984	7,616,482
小計	37,835,952	44,703,491
減：		
受限制銀行結餘	(6,915,984)	(7,614,247)
現金和現金等價物	30,919,968	37,089,244

於2023年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣30,450,983,000元（2022年：人民幣32,759,090,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款人民幣8,981,721,000元（2022年：人民幣9,944,226,000元）。該等存款按年利率介乎0.55%至1.90%（2022年：0.35%至1.90%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註47(a)。

於2023年12月31日，受限制銀行結餘包括受規管的物業預售所得款項人民幣4,307,384,000元（2022年：人民幣6,640,412,000元），以及若干物業開發項目指定的履約保證金等。

於2023年12月31日，本集團賬面值人民幣4,000,000元（2022年：人民幣100,000,000元）的若干受限制銀行存款已抵押作為授予本集團的銀行及其他借款的擔保（附註34）。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 31. 應收非控制股東款項

於2023年12月31日，應收非控制股東款項人民幣2,106,504,000元(2022年：人民幣4,492,278,000元)指本公司若干非全資子公司(「借款子公司」)向其非控制股東提供的貸款(「該等貸款」)。該等貸款由借款子公司於其一般業務過程中出售物業所得的非受限制現金提供資金，並基於其股東的持股比例提供予彼等。應收非控制股東款項的非流動結餘為無抵押，按年利率介乎1.85%至4.55%(2022年：2.18%至4.55%)計息，毋須於一年內償還。

## 32. 應付貿易賬款及票據

於報告期末，按發票日期之應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1年內到期或按要求償還	25,215,092	25,517,380
1年以上	6,077,712	5,315,676
合計	31,292,804	30,833,056

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 33. 其他應付款項和應計款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款項	(a)	14,269,211	18,116,971
預收款項		153,104	768,191
合約負債	(b)	55,236,431	60,147,539
應計款項		582,071	538,003
應付非控制股東款項	(c)	3,238,099	1,000,883
應付非控制股東股息		—	83,227
遞延收入		961,173	1,307,590
於12月31日的賬面值		74,440,089	81,962,404
流動部分		72,501,285	79,981,676
非流動部分		1,938,804	1,980,728

附註：

(a) 其他應付款項為免息，平均年期不超過一年。於2023年12月31日，其他應付款中包含預售業務有關之增值稅（「增值稅」）約為人民幣4,997,899,000元（2022年：人民幣5,237,899,000元）。應付增值稅於物業之控制權轉移給客戶及確認收入時確認。

(b) 合約負債的詳情如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元	2022年 1月1日 人民幣千元
向客戶收取的短期預收款項：			
物業銷售	53,917,034	59,171,384	77,681,366
酒店經營	49,737	54,715	82,240
物業管理服務	464,558	345,010	302,006
其他	805,102	576,430	148,170
合約負債總額	55,236,431	60,147,539	78,213,782

合約負債包括收取的短期預收款項以交付已竣工物業及土地開發資產、提供酒店經營、設計及裝修服務以及管理服務。2023年合約負債有所減少，乃主要由於確認與向客戶收取的短期預收款項相關的合約負債產生的收入。

(c) 於2023年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押及免息，除累計人民幣579,951,000元的金額以外，其按年利率介乎4.75%至8.00%計息（2022年：合計人民幣363,429,000元，按年利率介乎4.75%至8.00%計息）。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 34. 計息銀行貸款及其他借款

	2023年			2022年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.80	2024	240,000	4.35-7.40	2023	465,000
銀行貸款，無抵押	2.53-6.37	2024	5,690,590	0.96-9.78	2023	10,897,549
其他貸款，無抵押	—	—	—	4.75	2023	1,020,000
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	2.70-8.00	2024	2,385,578	3.10-8.50	2023	3,263,275
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	2.40-8.50	2024	6,372,034	1.42-5.40	2023	3,889,042
長期其他貸款的流動部分， 無抵押	2.60-3.10	2024	2,368,610	3.10-5.80	2023	1,987,700
長期其他貸款的流動部分， 有抵押	3.00-5.82	2024	37,444	2.65-6.05	2023	24,728
長期票據的流動部分，無抵押	4.00	2024	1,768,191	—	—	—
境內公司債券，無抵押	3.65-3.74	2024	5,000,000	3.10-3.28	2023	5,000,000
合計—流動			23,862,447			26,547,294
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	2.29-8.00	2025-2041	19,742,333	3.10-10.65	2024-2041	20,664,532
銀行貸款，無抵押	2.40-8.50	2025-2038	24,283,586	1.42-8.50	2024-2033	23,313,297
其他貸款，無抵押	2.60-5.35	2025-2028	9,451,376	3.10-6.90	2024-2028	11,627,061
其他貸款，有抵押	3.95-5.82	2025-2039	13,249,551	2.65-6.05	2024-2039	12,412,480
票據，無抵押	3.20-4.40	2025-2029	12,253,056	3.20-6.40	2024-2029	13,800,426
境內公司債券，無抵押	3.20-4.00	2025-2027	18,050,000	3.10-3.74	2024-2027	14,300,000
境內公司債券，有抵押	3.60-4.68	2025-2041	6,487,000	—	—	—
合計—非流動			103,516,902			96,117,796
合計			127,379,349			122,665,090



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 34. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	14,688,202	18,514,866
第二年	11,861,105	26,424,338
第三至第五年，包括首尾兩年	22,109,654	16,126,774
五年以上	10,055,160	1,426,717
小計	58,714,121	62,492,695
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	9,174,245	8,032,428
第二年	8,420,905	13,663,388
第三至第五年，包括首尾兩年	30,665,171	22,768,702
五年以上	20,404,907	15,707,877
小計	68,665,228	60,172,395
合計	127,379,349	122,665,090

附註：

- (a) 於2023年12月31日，本集團的貸款信貸額度為人民幣165,082,943,000元(2022年：人民幣189,785,436,000元)，已動用當中的人民幣90,308,103,000元(2022年：人民幣89,564,664,000元)。
- (b) 本集團若干銀行及其他借款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣5,472,565,000元(2022年：人民幣5,168,032,000元)；
  - (ii) 本集團若干發展中物業，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣54,804,915,000元(2022年：人民幣70,679,210,000元)；
  - (iii) 本集團若干持作出售物業，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共人民幣510,764,000元(2022年：人民幣488,501,000元)；
  - (iv) 本集團若干投資物業，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣21,963,015,000元(2022年：人民幣13,319,860,000元)；
  - (v) 本集團若干應收貿易賬款及票據，於報告期末，該等應收貿易賬款及票據的賬面淨值合共人民幣10,399,000元(2022年：人民幣688,679,000元)；
  - (vi) 本集團若干使用權資產，於報告期末，該等使用權資產的賬面淨值合共人民幣326,493,000元(2022年：人民幣666,323,000元)。
  - (vii) 本集團於一間聯營公司的若干投資，於報告期末，該等與聯營公司的投資的賬面淨值合共人民幣161,317,000元(2022年：人民幣165,605,000元)。
  - (viii) 本集團若干受限制銀行結餘款，於報告期末，該等受限制銀行存款的賬面淨值合共人民幣4,000,000元(2022年：人民幣100,000,000元)。
  - (ix) 本集團若干已抵押投資物業及酒店年內產生收入合共人民幣495,605,000元(2022年：無)。
- (c) 除約人民幣12,681,695,000元(2022年：人民幣19,400,214,000元)及人民幣26,216,652,000元(2022年：人民幣25,452,585,000元)的銀行貸款及其他借款分別以美元及港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 35. 土地增值稅撥備

#### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售及銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售及銷售所得款項按1.0%至5.0%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 36. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

## 遞延稅項負債

	超出相關折舊		因收購子公司產	代扣代繳稅額	應計利息收入	其他	總計
	物業重估	的折舊準備	生的公平值調整				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	4,119,620	787,891	1,069,693	142,197	38,895	817,349	6,975,645
收購子公司(附註42)	-	-	2,408,033	-	-	-	2,408,033
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註11)	425,938	91,876	(613,628)	-	26,804	132,809	63,799
於2022年12月31日及 2023年1月1日的 遞延稅項負債總額	4,545,558	879,767	2,864,098	142,197	65,699	950,158	9,447,477
收購子公司(附註42)	-	-	306,616	-	-	-	306,616
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註11)	(109,242)	138,053	(318,342)	(31,940)	10,531	(110,247)	(421,187)
年內於資產重估儲備扣除的遞延稅項	24,960	-	-	-	-	-	24,960
出售子公司(附註43)	1,822	(6,872)	-	-	-	-	(5,050)
於2023年12月31日的 遞延稅項負債總額	4,463,098	1,010,948	2,852,372	110,257	76,230	839,911	9,352,816

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 36. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

	土地 增值稅撥備 人民幣千元	可用以對銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	413,825	1,148,139	1,188,169	511,233	3,261,366
收購子公司(附註42)	-	308,350	-	65,737	374,087
年內於損益表計入/(扣除)的					
遞延稅項(附註11)	(199,357)	50,049	(128,221)	357,115	79,586
出售子公司(附註43)	-	(13,491)	-	-	(13,491)
於2022年12月31日及 2023年1月1日的遞延稅項資產總額	214,468	1,493,047	1,059,948	934,085	3,701,548
收購子公司(附註42)	-	36,146	-	-	36,146
年內於損益表計入/(扣除)的					
遞延稅項(附註11)	(24,245)	(232,615)	(140,201)	(163,005)	(560,066)
出售子公司(附註43)	-	(38,061)	-	-	(38,061)
於2023年12月31日的遞延稅項資產總額	190,223	1,258,517	919,747	771,080	3,139,567

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	3,151,193	3,734,707
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(9,364,442)	(9,480,636)
	(6,213,249)	(5,745,929)

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 36. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產(續)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣12,473,792,000元(2022年：人民幣7,876,988,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。本集團的適用比率為5%或10%。

於2023年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣110,257,000元(2022年：人民幣142,197,000元)。董事認為，本集團子公司、聯營公司、合營公司及合作經營於可見將來分派其餘未匯出盈利的機會不大。於2023年12月31日，有關在中國大陸的子公司、聯營公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為人民幣24,669,163,000元(2022年：人民幣26,592,928,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 37. 永續資本工具

## (a) 2017年優先擔保永久資本證券

於2017年7月3日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於約人民幣2,033,160,000元）的優先擔保永久資本證券。於2017年9月1日，方興光耀有限公司完成另一項本金額為200,182,000美元（相當於人民幣1,319,380,000元）的優先擔保永久資本證券發行，相當於本金額200,000,000美元的100.091%，而往來銀行補償的累計分派為1,289,000美元（相當於人民幣8,495,000元）。

證券賦予按分派率每年4.00%收取分派的權利，須於2018年1月3日開始每半年支付，並無指定到期日。與發行相關的交易成本約為1,735,000美元（相當於人民幣11,566,000元）。

截至2023年12月31日止年度，本集團贖回全部2017年優先擔保永久資本證券，本金額為500,000,000美元。

## (b) 2017年次級擔保永久資本證券

於2017年11月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於約人民幣1,987,410,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為196,000美元（相當於約人民幣1,296,000元）。

證券賦予自2018年5月6日（包括該日）按適用分派率每年4.875%收取分派的權利，須於每年5月6日及11月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

截至2023年12月31日止年度，本集團贖回全部2017年次級擔保永久資本證券，本金額為300,000,000美元。

## (c) 2019年次級擔保永久資本證券

於2019年12月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為400,000,000美元（相當於約人民幣2,815,320,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為759,000美元（相當於約人民幣5,340,000元）。

證券賦予自2020年6月6日（包括該日）按適用分派率每年7.125%收取分派的權利，須於每年6月6日及12月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

## (d) 2020年中國中化股份有限公司永續借款

於2020年12月14日，金茂天津與其中間控股公司中國中化股份有限公司簽訂本金總額為人民幣5,000,000,000元的永續借款協議。借款賦予按分派率每年4.95%收取分派的權利，須於2021年12月14日開始每年支付。金茂天津可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

截至2023年12月31日止年度，本集團已贖回所有該等本金額為人民幣5,000,000,000元的2020年中國中化股份有限公司永續借款。

### 37. 永續資本工具(續)

#### (e) 2021次級擔保永久資本證券

於2021年2月8日，方興光耀有限公司發行本金總額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,233,900,000元)的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,695,000美元(相當於約人民幣10,964,000元)。

該證券賦予按適用分派率每年6.00%收取分派的權利，於2021年8月8日開始支付(包括當天)，及於每年2月8日及8月8日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

#### (f) 2021陽光擔保永續借款

於2021年6月29日，蘇州勇茂置業有限公司(本公司全資子公司)與陽光資產管理股份有限公司訂立永續借款協議，本金總額為人民幣1,000,000,000元。借款由上海金茂投資管理集團有限公司提供擔保。借款賦予按分派率每年5.40%收取分派的權利，須於2021年9月20日開始支付(包括當天)，及於每年3月20日、6月20日、9月20日及12月20日每季度支付。本集團可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

#### (g) 2023年中國中化股份有限公司永續借款

於2023年12月14日，金茂天津與其中間控股公司中國中化股份有限公司簽訂本金總額為人民幣5,000,000,000元的永續借款協議。借款賦予按分派率每年4.50%收取分派的權利，須於2024年12月14日開始每年支付。金茂天津可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

#### (h) 2023年中化香港永續借款

於2023年12月21日，方興地產(中國)有限公司(本公司全資子公司)與其中間控股公司中化香港簽訂本金總額為人民幣3,000,000,000元的永續借款協議。借款賦予按分派率每年4.50%收取分派的權利，須於2024年3月15日開始每年支付。方興地產(中國)有限公司可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

董事認為，本集團能夠控制因贖回(本公司或發行人不可預見的清盤除外)而向上文(a)至(h)永續資本工具持有人交付現金或其他金融資產。因此，該等工具分類為權益工具。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 38. 股本

本公司股本變動概要如下：

	已發行及繳足 股份數目	股本 人民幣千元
於2022年1月1日	12,688,342,090	26,140,465
已行使股票期權(附註)	1,484,000	3,224
以股代息(附註12)	625,166,822	594,337
於2022年12月31日及2023年1月1日	13,314,992,912	26,738,026
以股代息(附註12)	184,595,340	179,789
2023年12月31日	13,499,588,252	26,917,815

附註：1,484,000份股票期權已按認購價每股港幣2.196元行使(附註39)，導致按現金代價總額(未扣除開支)人民幣2,656,000元發行1,484,000股股份。為數人民幣568,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

## 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註39。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 39. 股票期權計劃

## 2007計劃

本公司採用之股票期權計劃(「2007計劃」)於2007年11月22日生效，並於2017年11月22日(即生效日期起計十年)屆滿。不過，根據2007計劃授出的股票期權繼續有效，並可根據發行條款行使。所授出股票期權的行使期乃由董事釐定，並於一至三年歸屬期後開始，且於不遲於股票期權要約日期起計五年或2007年計劃屆滿日期(以較早者為準)結束。

並無現金結算替代方案。本集團過往並無以現金結算該等股票期權的慣例。本集團將2007年計劃作為一項以股權結算的計劃入賬。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據2007計劃尚未行使之股票期權如下：

	2023年		2022年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	2.196	66,682,400	2.196	69,468,400
年內沒收/失效	2.196	(66,682,400)	2.196	(1,302,000)
年內行使	—	—	2.196	(1,484,000)
於12月31日	—	—	2.196	66,682,400

年內並無股票期權獲行使(2022年：股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.196元)。

根據2007計劃已授出但尚未行使之所有股票期權已於2023年10月16日屆滿及失效。因此，於2023年12月31日概無根據2007計劃已授出但尚未行使的股票期權。

於2022年12月31日，根據2007計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
5,104,800	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
23,566,800	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
38,010,800	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
66,682,400		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 39. 股票期權計劃(續)

## 新計劃

本公司採用之新股票期權計劃(「新計劃」)於2019年1月29日生效。所授出股票期權的行使期乃由董事釐定，並於一至三年歸屬期後開始，且於不遲於股票期權要約日期起計五年或新計劃屆滿日期(以較早者為準)結束。

並無現金結算替代方案。本集團過往並無以現金結算該等股票期權的慣例。本集團將新計劃作為一項以股權結算的計劃入賬。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據新計劃尚未行使之股票期權如下：

	2023年		2022年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	4.01	151,906,000	4.01	241,000,000
年內失效	3.99	(17,230,000)	3.99	(89,094,000)
於12月31日	4.00	134,676,000	4.01	151,906,000

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 39. 股票期權計劃(續)

## 新計劃(續)

於報告期末，根據新計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

## 2023年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
66,944,000	3.99	2021年2月8日至2026年2月7日
65,732,000	3.99	2023年2月8日至2026年2月7日
1,000,000	4.58	2021年9月9日至2026年9月8日
1,000,000	4.58	2023年9月9日至2026年9月8日
134,676,000		

## 2022年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
72,844,000	3.99	2021年2月8日至2026年2月7日
73,062,000	3.99	2023年2月8日至2026年2月7日
3,000,000	4.58	2021年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2023年9月9日至2026年9月8日
151,906,000		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

截至2019年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣257,594,000元，而截至2023年12月31日止年度本集團已撥回其中的以股權結算股票期權開支港幣1,877,000元(相當於人民幣1,690,000元)，乃由於未能達成與該等股票期權相關的服務或非市場表現條件(2022年：人民幣48,308,000元)。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特徵。

於報告期末，本公司根據2007計劃概無尚未行使之股票期權及根據新計劃有尚未行使之股票期權134,676,000份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之資本架構，將會導致本公司額外發行134,676,400股普通股，而新增股本為港幣538,537,000元(相當於人民幣484,907,000元)(未扣除發行費用)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 40. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於合併權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

#### 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則及法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

#### 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

#### 股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

#### 對沖儲備

對沖儲備是指與淨投資對沖及現金流對沖相關的儲備。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 41. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控制權益之子公司的詳情載列如下：

	常熟虞茂 人民幣千元	北京升茂 人民幣千元
<b>2023年</b>		
非控制權益持有的股權百分比	90.00%	30.00%
分配至非控制權益的年內利潤／(虧損)	57,103	(12,604)
宣派予非控制權益的股息	—	—
於報告日期非控制權益的累計結餘	3,630,812	3,059,652
	常熟虞茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2022年</b>		
非控制權益持有的股權百分比	90.00%	73.50%
分配至非控制權益的年內利潤	7,250	12,443
宣派予非控制權益的股息	—	58,800
於報告日期非控制權益的累計結餘	3,573,709	3,638,509

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 41. 擁有重大非控制權益之非全資子公司(續)

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	常熟虞茂 人民幣千元	北京升茂 人民幣千元
<b>2023年</b>		
收入	1,328,747	—
開支總額	(1,265,299)	(42,014)
年內利潤／(虧損)	63,448	(42,014)
本年全面收益／(虧損)總額	63,448	(42,014)
流動資產	6,417,287	12,279,882
非流動資產	19	767,623
流動負債	(1,602,089)	(5,262,516)
非流動負債	(780,981)	(1,588,100)
經營活動所得的現金流淨額	479,664	4,704,420
投資活動所用的現金流淨額	(30)	(5,525,116)
籌資活動(所用)／所得的現金流淨額	(650,214)	2,351,978
現金和現金等價物(減少)／增加淨額	(170,580)	1,531,282
	常熟虞茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2022年</b>		
收入	970,162	629,777
開支總額	(962,106)	(612,848)
年內利潤	8,056	16,929
本年全面收益總額	8,056	16,929
流動資產	7,474,024	5,759,140
非流動資產	10,661	50
流動負債	(2,122,079)	(806,373)
非流動負債	(1,391,818)	(2,465)
經營活動所得的現金流淨額	380,984	320,905
投資活動所用的現金流淨額	(1,220,000)	—
籌資活動所得／(所用)的現金流淨額	1,018,280	(80,000)
現金和現金等價物增加淨額	179,264	240,905

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併

### (a) 2023年業務合併

本集團於截至2023年12月31日止年度的業務合併主要包括收購數間物業開發公司及收購合營公司的額外權益(統稱為「2023被收購方」)。本公司董事認為年內所收購的2023被收購方對本集團而言均不屬重大，因此2023被收購方於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團於收購日期重新計量先前持作於合營公司的股權的公平值，並於截至2023年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣316,063,000元(附註5)。

本集團已選擇將2023被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔2023被收購方可識別淨資產。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (a) 2023年業務合併(續)

2023被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	1,264
使用權資產	19(a)	1,463
發展中物業		10,702,058
持作出售物業		845,617
遞延稅項資產	36	36,146
於一間合營公司的投資		281,467
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,447,273
預付稅項		353,260
現金和現金等價物		2,122,818
應付貿易賬款及票據		(133,040)
其他應付款項和應計款項		(6,623,912)
計息銀行貸款及其他借款		(3,345,300)
應付稅項		(107,369)
租賃負債	19(b),44	(1,554)
遞延稅項負債	36	(306,616)
按公平值的可識別淨資產總額		7,273,575
非控制權益		(3,536,132)
於合併收益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(1,223)
支付方式：		3,736,220
現金*		1,288,216
先前於合營公司的投資持有股權的公平值		2,448,004
購買代價總額		3,736,220

\* 本集團於2022年12月31日已預付人民幣575,000,000元之現金代價，於年內支付人民幣713,216,000元之剩餘代價。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (a) 2023年業務合併(續)

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣3,447,273,000元，相當於其總合約金額。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣405,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2023年12月31日止年度的合併損益表中確認識價購買收益約人民幣1,223,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(713,216)
所收購現金及銀行結餘	2,122,818
計入投資活動產生現金流的現金和現金等價物流入淨額	1,409,602
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(405)
現金流入淨額合計	1,409,197

自收購以來，2023被收購方於截至2023年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣3,295,551,000元收入及為合併利潤帶來人民幣91,715,000元的利潤。

倘上述業務合併於截至2023年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2023年12月31日止年度的收入及年內虧損應分別為人民幣72,403,613,000元及人民幣4,867,621,000元。

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 42. 業務合併(續)

#### (b) 2022年業務合併 – 收購中國宏泰

截至2022年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購中國宏泰60.2%股權，現金代價人民幣1,995,031,000元。中國宏泰於中國從事(i)大型產業市鎮的規劃、開發及營運；(ii)物業開發；及(iii)物業租賃業務。收購符合本集團房地產業務的發展戰略。於收購之前，本集團持有中國宏泰29.9%股權，中國宏泰以本集團聯營公司入賬。

本集團於收購日期重新計量先前持作於聯營公司的股權的公平值，並於截至2022年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣264,677,000元(附註5)。

本集團已選擇將中國宏泰的非控股權益計量作非控股權益按比例分佔中國宏泰可識別資產淨值。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (b) 2022年業務合併 – 收購中國宏泰(續)

中國宏泰的可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	919,107
使用權資產	19(a)	174,264
無形資產	21	2,168
發展中物業		1,075,229
持作出售物業		726,175
發展中土地		11,989,323
投資物業	18	1,067,600
遞延稅項資產	36	237,946
於合營公司的投資		107,299
於聯營公司的投資		232,223
應收貿易賬款及票據		2,639,782
預付款項、其他應收款項及其他資產		503,345
預付稅項		67,316
其他金融資產		103,199
受限制銀行結餘		179,474
現金和現金等價物		232,501
應付貿易賬款及票據		(692,896)
其他應付款項和應計款項		(1,633,706)
計息銀行貸款及其他借款		(5,462,900)
衍生金融工具		(32,552)
應付稅項		(467,347)
租賃負債	19(b), 44	(7,140)
遞延稅項負債	36	(2,018,404)
土地增值稅撥備		(188,930)
按公平值的可識別淨資產總額		9,753,076
非控制權益		(963,591)
於合併損益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(3,877,632)
		4,911,853
支付方式：		
現金*		1,995,031
先前於聯營公司的投資持有股權的公平值		2,916,822
購買代價總額		4,911,853

\* 截至2022年12月31日止年度已付現金代價人民幣921,182,000元。於2022年12月31日，代價人民幣1,073,849,000元仍未結清。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (b) 2022年業務合併 – 收購中國宏泰(續)

於收購日期應收貿易賬款及票據及其他應收款項的公平值為人民幣2,639,782,000元及人民幣503,345,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣1,355,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2022年12月31日止年度的合併損益表中確認議價購買收益約人民幣3,877,632,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(921,182)
所收購現金及銀行結餘	232,501
計入投資活動產生現金流的現金和現金等價物流出淨額	(688,681)
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(1,355)
現金流淨額合計	(690,036)

自收購以來，中國宏泰於截至2022年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣0元收入及為合併利潤帶來人民幣428,000元的利潤。

倘上述中國宏泰業務合併於截至2022年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2022年12月31日止年度的收入及年內利潤應分別為人民幣83,960,929,000元及人民幣3,399,567,000元。

## 42. 業務合併(續)

### (c) 2022年業務合併 – 其他收購

除中國宏泰外，本集團於截至2022年12月31日止年度的業務合併主要包括收購數間物業開發公司、物業服務公司及收購合營公司及聯營公司的額外權益(統稱為「2022被收購方」)。本公司董事認為年內所收購的2022被收購方對本集團而言均不屬重大，因此2022被收購方於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團於收購日期重新計量先前持作於合營公司或聯營公司的股權的公平值，並於截至2022年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣569,252,000元(附註5)。

本集團已選擇將2022被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔2022被收購方可識別淨資產。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (c) 2022年業務合併 – 其他收購(續)

2022被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	5,256
使用權資產	19(a)	1,777
無形資產	21	260,092
發展中物業		24,004,819
持作出售物業		231,139
遞延稅項資產	36	136,141
於合營公司的投資		146,371
應收貿易賬款及票據		54,821
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,568,009
預付稅項		819,453
受限制銀行結餘		1,108,549
現金和現金等價物		1,342,962
應付貿易賬款及票據		(2,058,706)
其他應付款項和應計款項		(16,800,159)
計息銀行貸款及其他借款		(2,440,204)
應付稅項		(87,325)
租賃負債	19(b), 44	(1,484)
遞延稅項負債	36	(389,629)
按公平值的可識別淨資產總額		11,901,882
非控制權益		(2,145,134)
於合併收益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(48,736)
收購產生的商譽	20	249,122
		9,957,134
支付方式：		
現金*		7,273,349
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值		2,683,785
購買代價總額		9,957,134

\* 本集團於2021年12月31日已預付人民幣4,669,000元之現金代價，於截至2022年12月31日止年度支付人民幣6,592,622,000元之現金代價。於2022年12月31日，人民幣676,058,000元之代價仍未支付。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 42. 業務合併(續)

## (c) 2022年業務合併 – 其他收購(續)

於收購日期應收貿易賬款及票據及其他應收款項的公平值為人民幣54,821,000元及人民幣5,568,009,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣1,049,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2022年12月31日止年度的合併損益表中確認議價購買收益約人民幣48,736,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(6,592,622)
所收購現金及銀行結餘	1,342,962
計入投資活動產生現金流的現金和現金等價物流出淨額	(5,249,660)
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(1,049)
現金流出淨額合計	(5,250,709)

自收購以來，2022被收購方於截至2022年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣3,927,300,000元收入及人民幣534,683,000元的合併利潤。

倘上述2022年被收購方的業務合併於截至2022年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2022年12月31日止年度的收入及年內利潤應分別為人民幣84,582,048,000元及人民幣6,248,717,000元。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 43. 出售子公司

於截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，本集團已失去對若干子公司的控制權。

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所出售淨資產：			
物業、廠房及設備	14	967,333	1,306
無形資產	21	164	–
使用權資產	19(a)	465,465	–
投資物業	18	123,627	1,468,000
遞延稅項資產	36	38,061	13,491
現金和現金等價物		150,785	425,193
存貨		790	–
發展中物業		283,974	12,241,106
持作出售物業		850,982	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,348,014	1,719,182
預付稅項		18,942	134,870
應付貿易賬款及票據		(287,804)	(695,655)
其他應付款項和應計款項		(1,045,369)	(11,092,872)
遞延稅項負債	36	(5,050)	–
計息銀行貸款及其他借款		–	(1,770,000)
		2,909,914	2,444,621
非控制權益		(655,445)	(1,820,471)
小計		2,254,469	624,150
出售子公司的收益	5	1,354,717	584,294
總代價		3,609,186	1,208,444
支付方式：			
現金		3,609,186	160,000
本集團保留權益的公平值		–	1,048,444
		3,609,186	1,208,444

就出售子公司的現金和現金等價物流出淨額分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金代價	3,609,186	160,000
所出售現金和現金等價物	(150,785)	(425,193)
就出售子公司的現金和現金等價物流入／(流出)淨額	3,458,401	(265,193)



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 44. 合併現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

於年內，本集團分別擁有使用權資產及租賃負債的非現金添置人民幣125,407,000元，包括分類為投資物業的金額人民幣18,159,000元（2022年：人民幣66,472,000元）及人民幣125,407,000元（2022年：人民幣111,420,000元）。

## (b) 籌資活動產生的負債變動：

## 2023年

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2023年1月1日	122,665,090	12,550,764	1,126,102
融資現金流變動	(333,656)	(3,683,052)	(190,138)
匯兌變動	833,638	–	–
新租賃	–	–	125,407
利息開支	868,977	–	51,384
支付非控制股東的股息	–	1,351,633	–
收購子公司產生的增加(附註42)	3,345,300	–	1,554
於2023年12月31日	127,379,349	10,219,345	1,114,309

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 44. 合併現金流量表附註(續)

## (b) 籌資活動產生的負債變動:(續)

2022年

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	107,028,089	12,107,014	1,065,976
融資現金流變動	5,457,022	(452,686)	(108,096)
匯兌變動	3,831,276	—	—
新租賃	—	—	111,420
利息開支	215,599	—	49,644
支付非控制股東的股息	—	896,436	—
收購子公司產生的增加(附註42)	7,903,104	—	8,624
出售子公司產生的減少(附註43)	(1,770,000)	—	—
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂 租賃條款	—	—	(1,466)
於2022年12月31日	122,665,090	12,550,764	1,126,102

## (c) 租賃總現金流出:

計入現金流量表的租賃總現金流出如下:

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入經營活動內	22,393	10,871
計入籌資活動內	190,138	108,096
合計	212,531	118,967

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 45. 財務擔保

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供約人民幣11,357,331,000元（2022年：人民幣19,656,769,000元）的擔保。

此外，於2023年12月31日，本集團分別就本集團若干合營公司及聯營公司之銀行借款向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,022,260,000元（2022年：人民幣2,352,283,000元）及人民幣936,530,000元（2022年：人民幣836,645,000元）。於2023年12月31日，本集團就賬面淨值總額為人民幣1,084,708,000元（2022年：人民幣1,125,316,000元）的若干合營公司及聯營公司的投資亦已抵押作為其前述銀行借款的擔保。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

## 46. 承擔

(a) 於報告期末，本集團有下列合約承擔：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
發展中物業	62,505,066	64,027,930
發展中土地	5,108,636	5,931,464
物業、廠房及設備	180,683	34,085
對合營公司及聯營公司注資	7,898,039	11,118,208
合計	75,692,424	81,111,687

(b) 本集團有若干於2023年12月31日尚未開始的租賃合約。該等不可撤銷租賃合約的未來租賃付款為人民幣22,954,000元（2022年：人民幣42,135,000元）（於一年內到期）。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 47. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	222,302	235,764
物業管理費收入*	(i)	59,093	39,416
利息開支*	(ii)	283,918	89,116
利息收入*	(iii)	148,147	136,512
樓宇裝修服務收入	(i)	2,727	385
顧問服務收入	(i)	—	2,567
直接控股公司：			
租金開支	(i)	3,473	4,599
利息開支	(ii)	667,947	291,436
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	108,662	107,661
物業管理費收入*	(i)	10,008	9,259
利息開支	(ii)	341,768	469,177
樓宇裝修服務收入	(i)	2,239	3,554
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,910	7,910
物業管理費收入*	(i)	701	701
其他服務收入	(i)	—	62
合營公司：			
利息收入	(iii)	504,003	714,102
利息開支	(ii)	81,773	206,900
租金收入	(i)	5,560	7,976
物業管理費收入	(i)	191,811	126,183
樓宇裝修服務收入	(i)	464,721	691,379
顧問費收入	(i)	106,665	35,857
其他服務收入	(i)	39,433	24,970
聯營公司：			
利息收入	(iii)	322,974	128,608
利息開支	(ii)	115,540	93,664
物業管理費收入	(i)	107,452	79,787
樓宇裝修服務收入	(i)	308,930	347,273
顧問費收入	(i)	138,712	75,329
租金收入	(i)	2,880	3,106
其他服務收入	(i)	7,560	11,766
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入*	(i)	27,491	38,806
物業管理費收入*	(i)	4,204	5,478
主要股東：			
利息收入*	(iii)	54,721	52,541
利息開支*	(ii)	102,119	64,977

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 47. 關聯方交易(續)

## (a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
  - (ii) 利息開支按年利率介乎2.18%至5.80%(2022年：2.18%至5.80%)計息。
  - (iii) 利息收入按年利率介乎2.18%至10.00%(2022年：1.93%至13.88%)釐定。
- \* 該等關聯方交易的若干部分亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	14,296	19,071
離職後福利	1,878	1,569
以股權結算的股票期權開支	281	2,487
支付予主要管理人員的報酬總額	16,455	23,127

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註9。

## (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

## (d) 向若干合營公司及聯營公司提供有關其借貸之擔保

於2023年12月31日，本集團分別就本集團若干合營公司及聯營公司之借貸向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,022,260,000元(2022年：人民幣2,352,283,000元)及人民幣936,530,000元(2022年：人民幣836,645,000元)。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 48. 按類型劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

	2023年			2022年		
	按公平值計入 損益的金融資產			按公平值計入 損益的金融資產		
	於初始 確認時指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	於初始 確認時指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>						
應收貿易賬款及票據	2,448,330	1,963,383	4,411,713	2,429,970	2,213,248	4,643,218
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	-	27,489,812	27,489,812	-	21,035,243	21,035,243
應收關聯方款項	-	27,027,881	27,027,881	-	30,417,722	30,417,722
應收非控制股東款項	-	2,106,504	2,106,504	-	4,492,278	4,492,278
其他金融資產	5,847,409	-	5,847,409	6,051,078	-	6,051,078
衍生金融工具	-	-	-	6,312	-	6,312
受限制銀行結餘	-	6,915,984	6,915,984	-	7,614,247	7,614,247
現金和現金等價物	-	30,919,968	30,919,968	-	37,089,244	37,089,244
合計	8,295,739	96,423,532	104,719,271	8,487,360	102,861,982	111,349,342

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 48. 按類型劃分的金融工具(續)

	2023年 按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元	2022年 按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元
<b>金融負債</b>		
應付貿易賬款及票據	31,292,804	30,833,056
計入其他應付款項和 應計款項的金融負債	17,507,310	19,835,988
應付關聯方款項	49,746,858	57,704,595
計息銀行貸款及其他借款	127,379,349	122,665,090
租賃負債	1,114,309	1,126,102
合計	227,040,630	232,164,831

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具(除賬面值與公平值合理相若者外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
其他金融資產	5,847,409	6,051,078	5,847,409	6,051,078
衍生金融工具	—	6,312	—	6,312
應收貿易賬款，非流動部分	2,448,330	2,429,970	2,448,330	2,429,970
<b>金融負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	127,379,349	122,665,090	134,277,572	113,246,659

## 財務報表附註

2023年12月31日

### 49. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、應收貿易賬款及票據—流動部分、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、其他金融資產、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、應收／應付關聯方款項及租賃負債的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產和負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

應收貿易賬款非流動部分、計息銀行貸款及其他借款的(票據和境外公司債券除外)公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據和境內公司債券的公平值按所報市價計算。於2023年12月31日，本集團本身就計息銀行貸款及其他借款的不履約風險所導致的公平值變動被評定為不重大。

本集團投資於非上市投資，即位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。本集團已使用折現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具市場利率，估計該等非上市投資的公平值。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

## 公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

## 按公平值計量的資產：

於2023年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他金融資產	201,117	5,646,292	5,847,409
應收貿易賬款，非流動部分	–	2,448,330	2,448,330

於2022年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他金融資產	381,173	5,669,905	6,051,078
衍生金融工具	6,312	–	6,312
應收貿易賬款，非流動部分	–	2,429,970	2,429,970

於2023年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級(2022年：無)。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

## 公平值架構(續)

## 按公平值計量的資產:(續)

年內第三級內公平值計量變動如下:

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	8,099,875	806,403
轉撥自發展中土地(附註16)	—	5,612,580
終止確認	—	(962,675)
收購子公司	—	2,386,992
添置	233,650	—
於損益表確認的收入	—	42,978
已收	(205,558)	—
於損益確認的公平值變動(附註5)	96,349	—
於損益表確認計入其他收入/(虧損)的收益/(虧損)總額	(129,694)	105,869
於其他全面收益確認的收益總額	—	107,728
於12月31日	8,094,622	8,099,875

## 按公平值計量的負債:

於2023年12月31日,本集團並無任何按公平值計量的負債(2022年:無)。

## 已披露公平值的資產:

於2023年及2022年12月31日,本集團的金融資產賬面值於財務狀況表中按公平值計量,或與公平值相若。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

已披露公平值的負債：

於2023年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	42,941,899	91,335,673	–	134,277,572

於2022年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	32,367,144	80,879,515	–	113,246,659

## 50. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具以外)包括銀行及其他借款，以及現金及短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產和負債，如應收貿易賬款及票據以及應付貿易賬款及票據，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生金融工具(包括遠期貨幣合約及利率掉期)，旨在管理因本集團境外經營淨投資業務的外匯風險，及管理因本集團經營及其融資來源的利率及貨幣風險。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動(受浮息借款的影響)對本集團稅前利潤的影響。

	基點上調／ (下調)	稅前虧損 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>		
人民幣	25	95,160
美元	25	331
港幣	25	42,495
人民幣	(25)	(95,160)
美元	(25)	(331)
港幣	(25)	(42,495)
<b>2022年12月31日</b>		
人民幣	25	(29,360)
美元	25	(11,139)
港幣	25	(50,264)
人民幣	(25)	29,360
美元	(25)	11,139
港幣	(25)	50,264

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險(續)

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年末時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動評估。

### 外匯風險

本集團全部收入及絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資的能力)取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元和港幣計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。本集團避免動用現金流對沖的衍生金融工具，藉此盡量降低外匯風險。本集團日後可能決定訂立對沖交易，以降低本集團面臨的外匯風險，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團可能無法成功對沖本集團的風險，或根本無法對沖。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 外匯風險(續)

下表列示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2023年及2022年12月31日止年度(虧損)/利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度虧損 減少/(增加) 2023年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2022年 人民幣千元
1%	(124,401)	(152,445)
(1%)	124,401	152,445

下表列示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2023年及2022年12月31日止年度(虧損)/利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度虧損 減少/(增加) 2023年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2022年 人民幣千元
5%	384	302
(5%)	(384)	(302)

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險

## 最高風險及年末階段分類

下表列示於12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高風險(主要基於過往到期資料，除非有其他毋須花費不必要成本或精力的可用資料)及年末階段分類。呈列的金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約面臨的信貸風險。

於2023年12月31日

	12個月				總計 人民幣千元
	預期信貸虧損 人民幣千元	整個存續期間預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合約資產*	-	-	-	423,149	423,149
按攤銷成本列賬的應收貿易賬款 及票據*	-	-	-	2,010,876	2,010,876
按公平值透過損益列賬的 應收貿易賬款及票據	-	-	-	2,448,330	2,448,330
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產—正常**	27,489,812	-	-	-	27,489,812
應收非控制股東款項	2,106,504	-	-	-	2,106,504
應收關聯方款項	19,836,032	10,540,908	-	-	30,376,940
其他金融資產	5,847,409	-	-	-	5,847,409
受限制銀行結餘—未逾期	6,915,984	-	-	-	6,915,984
現金和現金等價物—未逾期	30,919,968	-	-	-	30,919,968
就按揭融資向銀行提供擔保	11,357,331	-	-	-	11,357,331
就授予合營公司及聯營公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保	2,958,790	-	-	-	2,958,790
合計	107,431,830	10,540,908	-	4,882,355	122,855,093

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險及年末階段分類(續)

於2022年12月31日

	12個月		整個存續期間預期信貸虧損		總計 人民幣千元	
	預期信貸虧損 人民幣千元	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元		簡化方法 人民幣千元
合約資產*	-	-	-	-	476,017	476,017
按攤銷成本列賬的應收貿易賬款 及票據*	-	-	-	-	2,248,997	2,248,997
按公平值透過損益列賬的 應收貿易賬款及票據	-	-	-	-	2,429,970	2,429,970
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產—正常**	21,035,243	-	-	-	-	21,035,243
應收非控制股東款項	4,492,278	-	-	-	-	4,492,278
應收關聯方款項	25,368,169	7,946,645	-	-	-	33,314,814
其他金融資產	6,051,078	-	-	-	-	6,051,078
衍生金融工具	6,312	-	-	-	-	6,312
受限制銀行結餘—未逾期	7,614,247	-	-	-	-	7,614,247
現金和現金等價物—未逾期	37,089,244	-	-	-	-	37,089,244
就按揭融資向銀行提供擔保	19,656,769	-	-	-	-	19,656,769
就授予合營公司及聯營公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保	3,188,928	-	-	-	-	3,188,928
合計	124,502,268	7,946,645	-	-	5,154,984	137,603,897

\* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款及票據以及合約資產而言，資料乃基於財務報表附註25及附註27所分別披露的壞賬矩陣。

\*\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且概無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，則其信用質素被認作「正常」。否則，該等金融資產的信貸質素被認作「存疑」。

有關本集團自應收貿易賬款及票據以及合約資產產生的信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註25及附註27披露。



## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款、租賃負債及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2023年				總計 人民幣千元
	於1年內到期 或按要求償還 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	26,397,204	22,874,665	56,312,242	31,624,893	137,209,004
租賃負債	206,650	150,329	357,226	728,247	1,442,452
應付貿易賬款及票據	31,292,804	–	–	–	31,292,804
其他應付款項	15,568,506	–	1,938,804	–	17,507,310
應付關聯方款項	44,295,464	–	5,451,394	–	49,746,858
就按揭融資向銀行提供擔保	11,357,331	–	–	–	11,357,331
就授予合營公司及聯營公司的 貸款向銀行提供的擔保	2,958,790	–	–	–	2,958,790
合計	132,056,749	23,024,994	64,059,666	32,373,140	251,514,549

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	於1年內到期 或按要求償還 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2022年		總計 人民幣千元
			2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	29,370,199	42,213,949	41,881,024	19,964,524	133,429,696
租賃負債	183,946	151,966	343,758	852,652	1,532,322
應付貿易賬款及票據	30,833,056	-	-	-	30,833,056
其他應付款項	17,855,260	-	1,980,728	-	19,835,988
應付關聯方款項	45,484,326	-	12,220,269	-	57,704,595
就按揭融資向銀行提供擔保	19,656,769	-	-	-	19,656,769
就授予合營公司及聯營公司的 貸款向銀行提供的擔保	3,188,928	-	-	-	3,188,928
合計	146,572,484	42,365,915	56,425,779	20,817,176	266,181,354

## 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報及為其他利益人士提供利益，並通過將產品及服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、發行新股份或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理(續)

本集團按債務淨額與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按債務淨額除以調整後資本計算。債務淨額按計息銀行貸款及其他借款總額(如財務狀況表所示)減現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干按公平值計入損益的金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控制權益)和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的債務淨額與調整後資本比率。於各報告期末的債務淨額與調整後資本比率如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	34	127,379,349	122,665,090
減：現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干其他金融資產		(37,835,992)	(44,703,532)
債務淨額		89,543,357	77,961,558
權益總額		109,837,117	112,686,740
加：本公司應付直接控股公司款項		12,142,483	9,738,328
調整後資本		121,979,600	122,425,068
債務淨額與調整後資本比率		73.4%	63.7%

## 51. 報告期後事件

於2024年3月，本集團已向華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金(「REIT」)出售長沙秀茂商業管理有限公司(「項目公司」)100%股權，該項目公司擁有長沙金茂覽秀城(「該項目」)(「分拆」)，並於REIT在上海證券交易所上市後認購當中34%已發行單位(「認購事項」)。緊隨分拆及認購事項後，本集團透過REIT實際持有該項目34%的股權，該項目公司不再為本集團的子公司。分拆所得款項淨額(即於根據相關協議償還相關債務、支付稅項及本集團於分拆完成時就認購事項應付的認購款項後自REIT收取的所得款項)約為人民幣267.3百萬元。

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 52. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	57	66
使用權資產	5,238	9,748
於子公司的投資	33,971,878	33,410,585
非流動資產總額	33,977,173	33,420,399
<b>流動資產</b>		
應收子公司款項	52,343,848	48,011,937
預付款項、其他應收款項及其他資產	357,642	589,415
應收關聯方款項	571	207,114
其他金融資產	—	6,312
現金和現金等價物	387,714	4,272,062
流動資產總額	53,089,775	53,086,840
<b>流動負債</b>		
其他應付款項和應計款項	776,913	193,571
應付關聯方款項	13,216,332	10,812,240
計息銀行貸款及其他借款	9,317,510	11,038,590
租賃負債	3,353	3,512
流動負債總額	23,314,108	22,047,913
<b>流動資產淨額</b>	<b>29,775,667</b>	<b>31,038,927</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>63,752,840</b>	<b>64,459,326</b>
<b>非流動負債</b>		
應付子公司款項	20,650,494	21,678,471
計息銀行貸款及其他借款	15,262,711	15,090,195
租賃負債	—	4,968
非流動負債總額	35,913,205	36,773,634
<b>資產淨額</b>	<b>27,839,635</b>	<b>27,685,692</b>
<b>權益</b>		
股本	26,917,815	26,738,026
儲備(附註)	921,820	947,666
<b>權益總額</b>	<b>27,839,635</b>	<b>27,685,692</b>

陶天海  
董事喬曉潔  
董事

## 財務報表附註

2023年12月31日

## 52. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	匯兌波動 儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	股票期權 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	(2,045,203)	(28,072)	206,723	378,522	(1,488,030)
通過以股代息結算2022年中期股息	–	–	–	(594,337)	(594,337)
通過現金結算2022年中期股息	–	–	–	(405,444)	(405,444)
實物分派	–	–	–	(1,259,142)	(1,259,142)
年內全面收益總額	2,345,363	–	–	2,398,132	4,743,495
以股份結算的股票期權安排	–	–	(48,308)	–	(48,308)
行使股票期權	–	–	(568)	–	(568)
於2022年12月31日及2023年1月1日	300,160	(28,072)	157,847	517,731	947,666
因以股代息發行股份	–	–	–	(96,798)	(96,798)
通過以股代息結算2022年末期股息	–	–	–	(147,808)	(147,808)
通過現金結算2023年中期股息	–	–	–	(82,991)	(82,991)
年內全面收益總額	373,171	28,072	–	3,519	404,762
以股份結算的股票期權安排	–	–	(1,690)	–	(1,690)
於2023年12月31日	673,331	–	156,157	92,332	921,820

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 53. 財務報表之批准

財務報表於2024年3月27日經董事會批准並授權刊行。

# 五年財務資料

2023年12月31日

## I. 主要損益表數據

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	43,355,941	60,053,878	90,059,934	82,991,372	72,403,613
銷售成本	(30,591,198)	(47,939,514)	(73,302,309)	(69,845,752)	(63,382,132)
毛利	12,764,743	12,114,364	16,757,625	13,145,620	9,021,481
其他收入和收益	6,135,704	8,698,685	7,028,274	11,690,608	4,354,472
銷售和營銷開支	(1,302,401)	(1,600,582)	(2,378,428)	(2,616,703)	(2,962,631)
管理費用	(3,056,412)	(3,529,395)	(4,675,358)	(4,294,548)	(3,868,557)
其他費用及損失淨額	(6,916)	(4,381,312)	(2,806,638)	(5,954,108)	(5,423,991)
融資成本	(2,270,766)	(2,726,978)	(2,787,670)	(2,711,121)	(3,013,873)
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	722,390	371,098	996,077	73,467	(1,051,173)
聯營公司	(132,653)	698,297	580,388	423,965	131,739
稅前利潤	12,853,689	9,644,177	12,714,270	9,757,180	(2,812,533)
所得稅費用	(4,195,030)	(3,449,056)	(5,009,439)	(4,536,286)	(2,045,816)
年度利潤	8,658,659	6,195,121	7,704,831	5,220,894	(4,858,349)
下列應佔部分：					
母公司所有者	6,481,751	3,880,986	4,689,944	1,984,083	(6,896,644)
非控制權益	2,176,908	2,314,135	3,014,887	3,236,811	2,038,295
	8,658,659	6,195,121	7,704,831	5,220,894	(4,858,349)

## II. 主要財務狀況數據

	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產總額	158,941,891	162,530,406	206,091,016	230,423,143	219,967,817
流動資產總額	175,939,517	225,225,768	205,911,288	191,472,496	187,151,384
資產總額	334,881,408	387,756,174	412,002,304	421,895,639	407,119,201
流動負債總額	166,730,932	197,079,975	201,244,879	188,458,816	176,090,404
非流動負債總額	75,716,122	88,849,117	103,963,797	120,750,083	121,191,680
負債總額	242,447,054	285,929,092	305,208,676	309,208,899	297,282,084
下列應佔部分：					
母公司所有者	45,948,360	46,762,064	49,961,349	47,445,427	39,291,296
非控制權益	46,485,994	55,065,018	56,832,279	65,241,313	70,545,821
權益總額	92,434,354	101,827,082	106,793,628	112,686,740	109,837,117

## 保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2023年報全書以源自負責任的資源紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。



中國金茂控股集團有限公司

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓  
47樓4702-4703室

