

美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2023

年度報告

目錄

1	企業簡介	49	董事會報告
2	財務摘要	67	獨立核數師報告
4	2023 年度大事記	74	合併綜合收益表
8	主要榮譽及獎項	75	合併資產負債表
10	主席報告	77	合併權益變動表
14	管理層討論與分析	79	合併現金流量表
19	物業發展	81	合併財務報表附註
27	董事及高級管理層	186	五年財務概要
32	企業管治報告	187	公司資料

企業簡介

美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」或「美的置業」)(股份代號：3990.HK)，是香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市企業及廣東省百強民營房企，被納入恒生港股通等成分指數。本集團創立於2004年，以「智慧健康生活服務商」的發展定位為指引，構建「開發+運營+科技」的複合型發展生態，持續向高質量發展穩健邁進。

傳承品牌的製造業基因和良好信譽口碑，公司始終將房地產事業的本質視為民生實業。圍繞住宅開發業務，公司堅持「聚焦深耕，戰略升級」路徑，未來專注佈局一二線高潛城市，堅持瞄準中產和高淨值改善型目標客群，堅持走「高質量、新科技、好服務」的品質深耕路線，以用戶為中心，打造科技智能、綠色節能、健康多能的美好人居體驗。

針對物業服務、商業管理的運營業務，公司聚焦強化輕資產經營能力，通過運營創新開拓第三方業務，做好客戶經營，實現有質量的增長。而對於承載公司轉型升級戰略的房地產科技產業，緊扣好房子、好社區、好服務的全生命週期需求，力主發展綠色装配式產業、空間智能產業，緊緊依靠技術創新的關鍵變量，不斷推進公司產業生態向工業化、數字化、綠色化轉型升級。

未來，美的置業將繼續堅持長期主義，厚植實業根基，以高品質、能兌現、可持續的方式，為社會創造更大的價值。

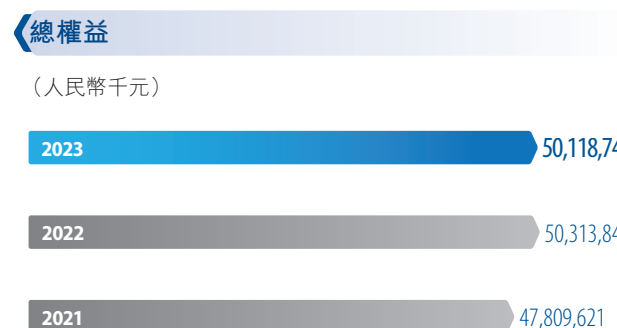
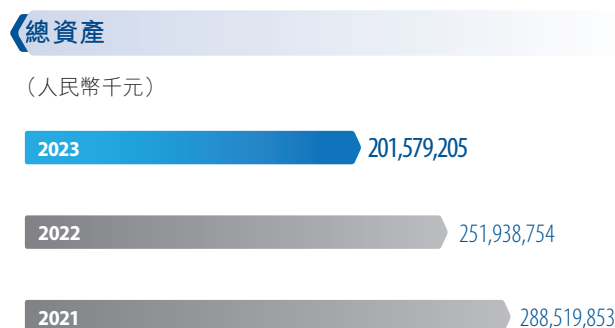
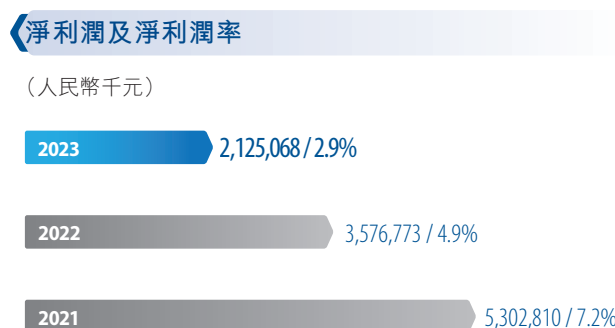
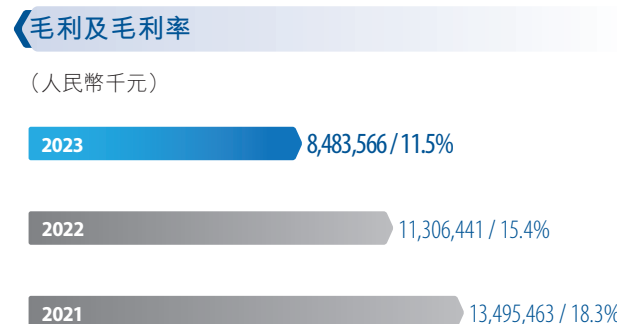
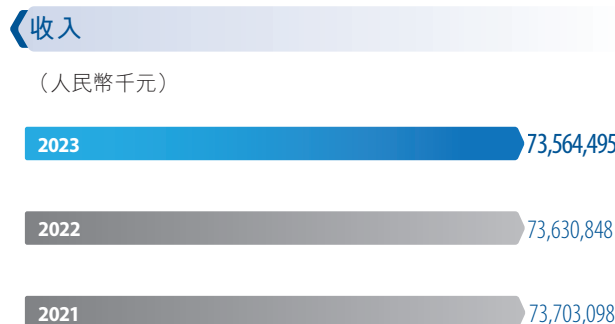
財務摘要

業績摘要

	2023年	2022年	變動
收入(人民幣百萬元)	73,564.5	73,630.8	-0.1%
毛利(人民幣百萬元)	8,483.6	11,306.4	-25.0%
毛利率	11.5%	15.4%	-3.8%
淨利潤(人民幣百萬元)	2,125.1	3,576.8	-40.6%
淨利潤率	2.9%	4.9%	-2.0%
本公司用有人應佔利潤(人民幣百萬元)	913.6	1,726.4	-47.1%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.66	1.34	-50.7%
擬派每股普通股末期股息(港元)	0.36	0.80	-55.0%

資產負債表摘要

	2023年	2022年	變動
總資產(人民幣百萬元)	201,579.2	251,938.8	-20.0%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	20,141.7	26,390.9	-23.7%
短期借貸(人民幣百萬元)	12,234.1	13,681.2	-10.6%
長期借貸(人民幣百萬元)	25,834.8	34,773.4	-25.7%
權益總額(人民幣百萬元)	50,118.7	50,313.8	-0.4%
股權回報率	3.6%	6.9%	-3.3%
總負債／總資產	75.1%	80.0%	-4.9%
淨負債率	35.8%	43.9%	-8.1%



2023 年度大事記

1月

美的置業2023年業主春晚：全國千餘名業主精彩共創，齊獻視聽盛宴

歷經近2個月多月精心籌備，2023美的置業了不起的鄰居兔年春晚溫馨落幕，全國39城、56個社群，千餘名業主踴躍參與，同台共創精彩絕倫的節目，演繹出專屬於美的置業業主的精氣神。春晚演出時刻，直播間盛況空前，業主家人在線打call，盡享歡慶，賦予兔年別樣的溫暖。



2月

旗下兩家產業子公司榮獲廣東省專精特新企業／中小企業榮譽

經廣東省工業和信息化廳認定，廣東睿住智能科技有限公司獲評「2022年度廣東省專精特新企業」，廣東天元建築設計有限公司（簡稱「睿住天元」）獲「廣東省專精特新中小企業」、「廣東省创新型中小企業」雙稱號。

睿住住工兩大基地獲香港QSPSC證書，中標首個香港民生房建項目，成功佈局港澳市場

睿住住工佛山和惠州兩大生產基地經過香港品質保證局的審核，順利通過香港體系認證，取得「混凝土生產和供應質量規範」(QSPSC)證書，標誌著睿住住工的預製構件和模塊化建築(MiC)產品取得了正式向香港市場供應的資質。憑藉過硬的產品力、服務力和創新力，以及良好的企業口碑，在眾多的競爭對手中脫穎而出，成功中標「香港將軍澳過渡性房屋項目」！此次中標是睿住住工在香港裝配式住房領域中標的首個民生房建項目，同時意味著睿住住工具備了承接香港特區政府工程的能力，為睿住住工拓展港澳及海外業務奠定基礎。



（佛山生產基地的香港QSPSC證書）



（惠州生產基地的香港QSPSC證書）

4月

發行 12 億中票：23 年美的置業 MTN001A+B

美的置業成功發行 12 億中票，系年內首家獲得中債信用增進、交通銀行和中信證券三大權威機構聯合創設風險緩釋憑證 (CRMW) 的民營房企。

8月

「值得信賴的美的置業」品牌主題全線發佈

疾風知勁草。為強化美的置業的品牌形象，全國品牌營銷整合推廣，推出「值得信賴的美的置業」的主張，全線覆蓋，從品牌力、產品力、服務力等維度強化與一線用戶的溝通，夯實與客戶彼此信賴的紐帶作用。

**參加金融支持民營企業發展相關會議**

8月，美的置業作為民營房企代表，先後參加中國人民銀行召開的金融支持民營企業發展座談會以及金融支持民營企業發展工作推進會議。

9月

美置服務：發佈產業園服務模型產城共融生態共贏

9月1日，由克而瑞、中物研協主辦的「2023中國物業服務力百強峰會暨品牌價值峰會」在上海開啟。全國各地物管企業、行業機構、知名高校代表齊聚，共話當前物管行業核心議題。峰會現場，美置服務發佈全新產業園服務模型——「S-TECH美置睿服」，通過深度融合美置服務在產業園區多年服務經驗、美的系產業鏈條支撐、全明星陣容戰略強鏈等多元能力的沉澱，賦能產城服務產品的高質量轉型升級。



10月

美的·北京路9號榮獲BREEAM中國區最受歡迎項目獎

10月30日，被譽為「綠建界奧斯卡」的BREEAM在上海舉辦了2023 BREEAM中國頒獎典禮，以「稀缺地塊、平層豪宅、高端品質、智慧科技」為標籤的美的·北京路9號從眾多優秀作品中脫穎而出，榮獲BREEAM中國區最受歡迎項目獎，「臻綠品質」獲得國際認可。



11月

睿住建築科技：與 Ausland Sydney 達成戰略合作，再次簽下海外經銷代理

11月15日，澳大利亞Ausland Sydney與珠海市睿住建築科技有限公司在佛山順德舉行了經銷合作協議簽約儀式。雙方將基於新型建築工業化領域的產品研發、製造及銷售開展深度合作。

12月

睿住智能：睿住智選全國首家旗艦店開啟，1,500 m²超未來感智能家空間

12月30日，睿住智選全國首家旗艦店，澎湃升級，重磅來襲。「睿住智選」全新智能家空間，沉澱超20萬用戶的生活靈感，圍繞家空間需求，設計「智能+整家」，為用戶帶來全新的消費選擇。1,500 m²超立體的「家」，融合N個智能場景+12種生活方式，一比一實景打造全面的未來智能家。



主要榮譽及獎項

企業實力

2023 中國民營企業 500 強位列 133 位 (全國工商聯)

2023 中國民營企業服務業 100 強位列 38 位 (全國工商聯)

2023 中國房企品牌價值 TOP100 位列第 15 位 (億翰智庫)

2023 房地產開發企業綜合實力 TOP500 位列第 20 位

2023 房地產開發企業經營績效 TOP10

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院)

2023 房地產上市公司綜合實力 50 強位列第 16 位

2023 房地產上市公司 H 股十強位列第 8 位

(中國房地產業協會、上海易居房地產研究院)

2023 中國房地產名企獎 (中國房地產報、中國住交會組委會)

2023 年度智慧人居企業 (華夏時報社、中國城商聯)



產品力

美的·北京路 9 號項目斬獲 BREEAM 大獎

「昆明美的·順城府」獲評「金堂獎城市十佳」

「美的·雲悅江山」榮獲「精瑞科學技術獎」
建築規劃設計範例優秀獎

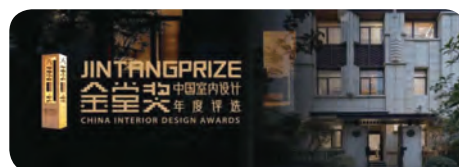
睿住天元榮獲「2023 DNA 巴黎設計獎」

睿住天元榮獲第九屆「CREDAWARD 地產設計大獎·中國」

睿住天元攬獲「金標杯」BIM/CIM 設計一二等獎

睿住智能智慧屏 X-BRAIN 13 獲評「2023 年度紅點設計獎」

睿住智能榮獲 2023 中國家居消費者口碑品牌



服務力

美置服務：榮獲**2023**年度物業服務企業綜合實力**TOP22**

美置服務：榮獲**2023**粵港澳大灣區產業園區物業服務力**TOP5**

2023中國物業服務力百強企業**TOP19**

2023中國園區物業服務力**TOP20**

2023中國公建物業服務力**TOP10**

2023中國物業服務企業品牌價值**100**強

2023中國物業服務華南品牌企業**30**強

2023中國產業園區物業服務領先企業



主席報告

尊敬的股東：

本人欣然向閣下提呈本集團截至2023年12月31日止的年度報告。

全年業績

一、行業概述

2023年，是房地產企業在風險出清和新模式探尋中交織的一年，這一年房地產市場走到了關鍵的「十字路口」—「光明」些許閃爍、「回暖」仍需時日、「信心」正待修復。

行至谷底，否極泰來。向前看，需求逐步向「居者優其屋」過渡，在市場的變化與競爭中，行業發展模式全面回歸經營本質。市場經濟沒有奇跡，沒有任何行業是一座孤島，企業無法「獨善其身」，唯有順應趨勢、適時調整，才能在新時代的征程中走的更穩，走好屬於我們這代人的長征路。

二、業務回顧

本集團始終對市場保持敬畏，時刻審視自身，不斷在行業深度變革的峽灣處找尋自己的位置。行穩致遠，進而有為，是本集團2023年貫徹的經營主基調。

（一）穩基本盤，紮實內功

融資持續順暢：信用所帶來的力量，是企業前行的保障和底氣。本集團始終把企業信用看作生命線，堅持長期主義，傳揚值得信賴的品牌底蘊，保持高信用示範民營房企本色。2023年，本集團成為首家獲得中債信用增進、交通銀行和中信證券三大權威機構聯合創設風險緩釋憑證(CRMW)的民營房企，年度累計發行五期共計人民幣46.2億元中期票據。

槓桿有序下降：誰都無法準確預測行業波動的拐點，但增厚安全墊，守住底線，強化抗風險能力，是本集團應對市場變化最樸素的做法。於報告期末，本集團有息負債總量為人民幣380.7億元，較上年同期下降人民幣103.9億元。本集團淨負債率35.8%，現金短債比1.44，扣預資產負債率67.3%，「三道紅線」保持綠檔，融資成本保持低位，加權平均融資成本為4.80%，在民企陣營中表現突出。

土儲穩步優化：圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，本集團保持投資定力，聚焦一二線高潛城市，且秉承有節奏的換倉，加快城市演化路徑。報告期內，本集團憑藉對市場敏銳的感知，堅持審慎務實的投資策略，分別在廣州、長沙、佛山等城市先後獲取5幅地塊，投入成本人民幣22.4億元，新增貨值約人民幣70.0億元。

五年的克制，自2019年至今基本停止在低量級城市新增拿地。三年的堅持，自2021年至今持續優化土儲結構，已累計完成股權歸邊項目45個，其中，收購21個項目，新增權益貨值人民幣98.4億元；退出24個項目，減少權益貨值人民幣32.7億元。於報告期末，本集團已基本退出大理、柳州、中山、舟山、台州、石家庄、泰州等城市。

交付平穩高質：我們深知世間最美的期待莫過回家。交付是一場對優質房企的大考，客戶滿意才是這場考核的終極評判標準。本集團作為民營示範房企，始終緊跟國家政策指引，不僅按時交付，更提高交付標準，重塑交付力，在維護品牌的同時也為行業樹立信心。2023年全年交付140個項目，超9萬套，交付平穩高質。

(二) 蓄存能量，穩中求進

沉心打磨做精品：產品力是當前行業競爭環境下的「龍頭能力」，也是企業的「生命力」，為客戶的美好生活創造價值，是房企產品力研發的使命所在。客群定位上，本集團將聚焦為一二線高潛城市中高支付能力的家庭提供改善型產品；產品核心策略上，以科技、健康、節能的產品為導向，為客戶提供主動的、便捷的、高度穩定的居住體驗；建造體系上，本集團憑藉深厚的製造業根基，通過舉牌驗收、關鍵點控制、深度挖掘細節工藝，展示所見及所得的匠心品質，給客戶以腳踏實地的安全感。

站在新的發展階段，本集團以「高質量、新科技、好服務」作為「好房子」的三大標尺，着力滿足改善型需求，鍛造產品的核心技術能力，並注重新工藝、新材料、新科技的應用，力求形成極具辨識度的產品符號。

用心服務提品質：專業的服務也是核心產品力。本集團旗下業務板塊美置服務，圍繞「服務+」策略，以住宅業務為核心，與業主共創美好的生活社區，樹立良好的品質口碑，提供有溫度的服務。於報告期末，美置服務合約面積9,032萬平方米，在管面積6,535萬平方米，業主感知滿意度持續穩居89分以上。且長年投入社區更新，已實施超400項社區改造，對成熟小區軟硬件進行換代升級，重點對社區入口、園路綠化、地下車庫、活動場地進行更新，讓小區品質升級、常往常新。本集團不止於追求築就高品質產品及服務護城河，更關注用戶全生命週期的鄰里場域體驗，通過「橙意生活節」、「業主春晚」等持續性的社群活動，架起業主間情感的鏈接紐帶，用止於至善的誠意，呼應廣大業主對美好生活的嚮往。

同時，美置服務積極發揮資源優勢，有序拓展價值業態與多元賽道，探索進入產業園、醫院、高校等具備運營價值的業態，以及拓展團餐、新能源和康養等多元賽道，逐步建立多維服務生態體系，夯實有穩健現金流的輕資產運營平台。

科技加持創未來：抱以民生實業之心，做實新地產價值鏈。本集團旗下業務板塊睿住建築科技，圍繞建築產業工業化、數字化、綠色化轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育打造「PC+MIC+工業化部品材料」的綠色複合產品矩陣，構建裝配式建築，內裝全價值鏈服務，助推綠色人居的美好生活。於報告期末，綠色裝配式產業累計產能超13萬立方米，外部項目佔比達98.2%。基於「深耕灣區、聚焦港澳、擇機出海」的市場戰略，在穩住大灣區業務基本盤的同時，睿住建築科技積極佈局港澳及海外發達國家市場。2023年1月和5月，睿住建築科技分別拿下預製構件產品和香港「MiC模塊」產品供應的首單，同年9月與香港成熟的裝配式建築渠道商Marbox共同成立合資公司，積極聯合香港業界房建企業，佈局政府民生項目。

同時旗下睿住智能，致力於成為空間智能解決方案提供商，已初步完成全體系數智平台能力構建及全屋智能七大品類硬件佈局，進一步完善生態能力。於報告期末，累計交付約5.1萬戶家庭，市場份額位居行業前列。

三、未來展望

企業發展從來就與時代脈搏息息相關，未來的美的置業將是一家什麼樣的企業？這是我們一直在思考的。本集團深諳房地產事業的本質是民生實業，專注做好產品，用心提升運營服務，並紮實佈局建築工業化及空間智能產業領域，厚植實業根基，以高品質、能兌現、可持續的方式，構建「開發+運營+科技」的房地產產業鏈內生動能。

2024年，既可能是一個經濟增長的底部，也有可能成為奠基面向未來產業變革的機遇之年。柏瑞爾·馬卡姆曾在《夜航西飛》中說道：「雖然未來藏在迷霧中，叫人看來膽怯，但當你踏足其中，就會雲開霧散！」躬身入局，是市場經濟浪潮下每個企業的必然選擇。本集團始終保持創業者心態，關注長期主義視角和戰略格局，竭力、務實的做好當下的每一件事情。行穩致遠，進而有為，莫失心所念，萬物盡可待！

致謝

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

主席、執行董事兼總裁
郝恆樂

2024年3月27日
香港

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,564.50百萬元(2022年：人民幣73,630.85百萬元)，同比下降0.1%。經營利潤為人民幣4,306.61百萬元(2022年：人民幣6,831.10百萬元)，同比下降37.0%。年內利潤為人民幣2,125.07百萬元(2022年：人民幣3,576.77百萬元)，同比下降40.6%。年內，核心淨利潤下降41.7%至人民幣2,256.45百萬元(2022年：人民幣3,870.19百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降47.7%至人民幣1,029.72百萬元(2022年：人民幣1,968.99百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣913.58百萬元(2022年：人民幣1,726.36百萬元)，同比下降47.1%。每股基本及攤薄盈利為人民幣0.66元(2022年：人民幣1.34元)。

土地儲備

截至2023年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達2,816萬平方米，涉及327個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣71,679.14百萬元，較2022年的人民幣72,192.12百萬元基本持平。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣1,521.96百萬元，較2022年的人民幣1,142.11百萬元上升33.3%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣363.40百萬元，較2022年的人民幣296.62百萬元上升22.5%。該增幅主要由於國內疫情結束，物業租賃業務及文化旅遊項目逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣65,080.93百萬元，較2022年的人民幣62,324.41百萬元上升4.4%，該增幅主要由於部分項目單方成本提高，以及由於房地產行業銷售下行，因此對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣8,483.57百萬元，較2022年的人民幣11,306.44百萬元下降25.0%。毛利的下降主要由於年內會計確認項目單方成本較高和對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

其他收入及其他虧損 — 淨額

年內，本集團的其他收入及其他虧損 — 淨額為人民幣351.24百萬元，較2022年的人民幣351.08百萬元基本持平，主要由於年內出售附屬公司虧損增加及投資物業的公平值變動產生的虧損減少綜合所致。上述其他收入及其他虧損主要包括管理及諮詢服務收入、政府補貼收入、出售附屬公司虧損、出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益、投資物業的公平值變動產生的虧損等。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,505.65百萬元，較2022年的人民幣2,367.28百萬元上升5.8%。該增幅主要由於取得合約的成本攤銷增加所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣1,572.57百萬元，較2022年的人民幣2,150.28百萬元下降26.9%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

財務收益／(成本) — 淨額

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

年內，本集團的財務收益淨額人民幣250.23百萬元，較2022年人民幣43.75百萬元財務成本淨額的變動，主要由於本集團境外全資控股子公司外幣借款形成融資活動的匯兌損失較上年減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

年內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣913.58百萬元，較2022年的人民幣1,726.36百萬元下降47.1%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2023年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣20,141.70百萬元(2022年12月31日：人民幣26,390.87百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣17,553.07百萬元(2022年12月31日：人民幣21,810.60百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣50.00百萬元(2022年12月31日：人民幣50.00百萬元)，受限制現金為人民幣2,538.63百萬元(2022年12月31日：人民幣4,530.27百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2023年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣1,769.71百萬元。於2023年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣119,772.01百萬元。

借款及淨負債率

於2023年12月31日，本集團總借款為人民幣38,068.96百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣25,190.27百萬元及人民幣12,878.69百萬元。於2023年12月31日，淨負債率為35.8%(2022年12月31日：43.9%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

管理層討論與分析(續)

借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣2,131.59百萬元，較2022年人民幣2,582.47百萬元減少人民幣450.88百萬元，該降幅主要由於年內總借款規模的下降，以及低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者取得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2023年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣61,869.80百萬元(2022年12月31日：人民幣84,719.42百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2023年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣6,575.98百萬元(2022年12月31日：人民幣10,104.99百萬元)。

承諾

於2023年12月31日，本集團資本開支承諾為人民幣8.97百萬元(2022年12月31日：人民幣10.77百萬元)。

利率風險

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

信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

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

流動資金風險

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

貨幣風險

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

法律或然事項

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

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

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

於2023年3月29日，南京美的房地產發展有限公司(作為「買方」、鎮江美的房地產發展有限公司(作為現有股東)及美的置業集團有限公司(作為擔保人)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與平安不動產資本有限公司(作為「賣方」、深圳市創朗企業管理有限公司(作為「賣方關連實體」)及無錫美亨房地產發展有限公司(作為「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此：(i)賣方同意出售而買方同意收購目標公司之38%股權(「目標股權」)；及(ii)賣方關連實體同意更替而買方同意接受更替金額為人民幣204,766,210元的負債。代價為以下各項的總和：(i)人民幣632,126,717元；(ii)賣方於目標股權所作出相關投資的內部回報率調整金額；及(iii)匯兌損益調整金額。目標公司於中國江蘇省無錫市從事物業開發業務。收購完成後，目標公司成為買方的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年3月29日的公告。

期後事項

收購項目公司的50%股權

於2024年1月9日，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司(作為「買方」)及寧波市梅山美的房地產發展有限公司(作為現有股東持有項目公司50%股權)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與杭州利炬商務服務有限公司(作為「賣方」)及寧波市美睿房地產發展有限公司(作為「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此賣方同意出售而買方同意收購項目公司50%股權，代價為人民幣4.0億元。代價已由買方通過承擔賣方結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付。項目公司於中國浙江省寧波市從事物業開發業務。收購完成後，本公司間接持有項目公司100%股權。詳情請參閱本公司日期為2024年1月9日的公告。

管理層討論與分析(續)

發行中期票據

2024年1月30日，本公司間接全資附屬公司美的置業集團有限公司在中國公開發行本金總額為人民幣14.4億元的兩年期中期票據，票面利率為4.96%。

人力資源

於2023年12月31日，本集團聘用10,152名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內部和外部的培訓機會。

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

主要風險及不明朗因素

本集團的主要風險及不明朗因素包括：

有關中國經濟狀況及中國房地產市場表現的不明朗因素

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

項目開發營運風險

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

物業開發項目明細(於2023年12月31日)

我們附屬公司的物業開發項目

項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	已竣工	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
			可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山美的新都薈廣場	佛山	22,467	22,467			2016年9月	100.0%
佛山順德北滘美的置業廣場	佛山	254,732	254,732			2019年12月	100.0%
佛山美的翰湖苑	佛山	17,699	17,699			2021年3月	100.0%
佛山美的半島莊園	佛山	36,044	36,044			2023年11月	75.8%
佛山美的西江府	佛山	126,470	126,470			2022年12月	100.0%
佛山南海美的廣場	佛山	136,139	29,954	106,185		2028年4月	100.0%
佛山美的玖峰廣場	佛山	36,722	36,722			2022年3月	90.0%
佛山順德美的置業萬達廣場	佛山	295,072	200,952	94,120		2024年6月	56.0%
佛山順德美的雲璟	佛山	52,114	52,114			2023年8月	100.0%
佛山美的鷺湖森林度假區	佛山	1,020,433	216,239	84,915	719,278	2029年12月	90.0%
佛山美的城	佛山	15,131	15,131			2020年10月	100.0%
佛山高明美的鷺園	佛山	110,866		110,866		2026年6月	60.0%
佛山順德美的世茂濱江壹號	佛山	268,923	17,460	80,072	171,391	2027年11月	75.0%
佛山禪城鳳翔灣壹號	佛山	246,642	3,483	181,214	61,945	2026年5月	46.0%
佛山美的雲悅江山	佛山	289,815	100,286		189,529	2027年1月	42.0%
佛山南海美的濱湖學府	佛山	100,470		100,470		2025年12月	100.0%
陽江美的未來中心	陽江	765,786	40,459	118,195	607,132	2029年7月	60.0%
陽江美的公園大觀	陽江	56,889	56,889			2023年8月	80.0%
茂名美的置業廣場	茂名	555,145	89,370	1,626	464,149	2029年7月	100.0%
河源美的城	河源	199,460	150,117	49,343		2024年1月	60.0%
河源美的雲築	河源	28,256	28,256			2023年8月	80.0%
肇慶碧桂園合景美的閱江府	肇慶	21,374	21,374			2023年1月	34.0%
肇慶美的悅山	肇慶	23,859	23,859			2022年3月	100.0%
廣州美的江上灃啓	廣州	116,873		116,873		2024年3月	67.0%
廣州美的綠城曉風印月	廣州	42,422	19,283	23,138		2024年9月	50.5%
廣州美的華發天珀	廣州	39,661	39,661			2023年7月	50.0%
惠州美的旭輝江山公館	惠州	23,260	23,260			2021年9月	50.0%
惠州美的力高佳兆業雲築花園	惠州	122,884	122,884			2022年10月	34.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
江門美的樾山府	江門	64,993	62,796	2,197		2024年5月	100.0%
東莞美的招商東樾花園	東莞	33,687	33,687			2022年10月	50.0%
徐州東部美的城	徐州	80,769	1,720	79,048		2024年5月	100.0%
徐州美的觀棠	徐州	16,555	16,555			2020年12月	100.0%
徐州旭輝美的天闕	徐州	60,881	12,614	48,267		2024年11月	51.0%
徐州美的天譽	徐州	582,216	260,532	235,528	86,156	2026年3月	100.0%
徐州美的君蘭湖山	徐州	17,669	17,669			2023年12月	100.0%
徐州美的雲與湖	徐州	535,190		139,914	395,276	2027年12月	100.0%
揚州美的萬科翡翠雲台	揚州	219,373	11,275	171,048	37,050	2027年2月	50.0%
揚州美的禹洲大河	揚州	321,379	50,848	138,319	132,212	2028年2月	70.0%
鎮江美的城	鎮江	45,993	45,993			2021年6月	100.0%
鎮江金山銘著	鎮江	19,761	19,761			2023年7月	32.8%
鎮江美的君蘭悅	鎮江	179,971	34,342	145,630		2026年12月	100.0%
上海十里江灣一期	上海	25,846	25,846			2021年6月	34.0%
上海十里江灣二期	上海	27,661	27,661			2022年11月	34.0%
常州美的·世茂雲築	常州	52,303	51,352	951		2024年7月	51.0%
南京山和宸園	南京	20,835	20,835			2023年11月	100.0%
泉州聚龍美的君悅府	泉州	103,458	11,719	91,739		2025年3月	65.0%
南安美的智慧城	泉州	375,569	34,835	114,010	226,723	2031年10月	86.0%
泉州德化美的雲臺台	泉州	23,401	21,885	1,516		2024年7月	70.0%
泉州台商美的雲臺台	泉州	273,385		273,385		2024年1月	97.0%
泉州德化美的雲臺台二期	泉州	130,517		130,517		2024年1月	100.0%
泉州台商美的雲臺台二期	泉州	260,845		260,845		2024年4月	100.0%
寧波美的蝴蝶海	寧波	30,189	30,189			2021年1月	100.0%
寧波美的映海潮	寧波	19,454	19,454			2022年6月	100.0%
寧波美的海畔雲城	寧波	272,867		272,867		2024年3月	100.0%
寧波慈溪美的君耀府	寧波	154,578		154,578		2024年3月	100.0%

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
金華美的雲潮府	金華	47,162	47,162			2023年11月	100.0%
金華美的君蘭錦綉	金華	161,412	48,511	112,901		2024年5月	100.0%
溫州美的君蘭錦綉	溫州	444,882		444,882		2024年11月	100.0%
株洲美的時代廣場	株洲	29,185	29,185			2017年1月	100.0%
株洲美的檀府	株洲	16,295	15,503	792		2025年6月	80.0%
株洲美的梧桐莊園	株洲	36,676	15,098		21,578	2027年7月	80.0%
株洲美的紫雲台	株洲	95,387	18,843	3,882	72,662	2028年8月	100.0%
株洲美的灣	株洲	228,357	25,116	80,047	123,194	2027年8月	100.0%
株洲美的鉞悅府	株洲	73,773	9,973	63,800		2024年5月	100.0%
株洲東部美的城·公園里項目	株洲	171,963	72,800	58,228	40,936	2026年8月	100.0%
湘潭美的國賓府	湘潭	203,292	19,871	56,234	127,188	2027年5月	68.5%
湘潭美的蓮城首府	湘潭	546,256	48,311	70,706	427,239	2029年1月	100.0%
湘潭美的蓮城首府東組團	湘潭	194,404	18,707	71,384	104,313	2028年11月	100.0%
長沙美的梧桐莊園	長沙	23,746	23,746			2023年5月	100.0%
長沙美的麓府	長沙	19,118	19,118			2023年5月	100.0%
長沙美的置業廣場	長沙	106,557	34,132	48,916	23,509	2024年11月	70.0%
長沙美的雲樾	長沙	125,164	143	125,020		2025年7月	100.0%
寧鄉美的城	長沙	16,838	16,838			2023年6月	100.0%
寧鄉美的國賓府	長沙	341,583	88,736	1,246	251,601	2027年11月	88.2%
武漢美的君蘭半島	武漢	294,164	147,687	2,014	144,463	2027年6月	100.0%
武漢美的雲築	武漢	213,631	80,552	133,079		2025年12月	100.0%
贛州美的君蘭半島	贛州	74,129	74,129			2023年12月	60.0%
贛州美的愛康公園天下	贛州	162,159	59,530	102,629		2024年8月	51.0%
衡陽美的雲熙府	衡陽	16,768	15,261	1,506		2024年10月	100.0%
衡陽美的白鷺灣	衡陽	204,831	34,754	39,602	130,476	2028年10月	70.0%
岳陽美的梧桐莊園	岳陽	66,953	66,953			2023年8月	80.0%
岳陽美的鉞悅府	岳陽	71,707	29,376	42,331		2024年7月	100.0%
郴州美的雲熙府	郴州	91,005	91,005			2023年12月	60.0%
郴州美的仁大鉞悅府	郴州	82,379	82,379			2023年11月	51.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
南昌南部美的城	南昌	26,454	26,454			2020年11月	65.0%
南昌美的悅江府	南昌	75,065	75,065			2022年12月	65.0%
南昌交投置業融創美的青山印	南昌	114,243	23,445	90,798		2025年10月	34.0%
上饒美的陽光城文瀾府	上饒	18,335	18,335			2020年11月	50.0%
上饒美的新力帝泊灣	上饒	29,487	29,487			2021年9月	34.0%
上饒美的碧桂園天樾	上饒	25,302	25,302			2022年10月	33.0%
九江美的國賓府	九江	45,427	45,427			2021年12月	65.0%
九江美的鉅悅府	九江	15,915	15,915			2021年1月	100.0%
邯鄲美的城	邯鄲	65,457	65,457			2020年6月	100.0%
邯鄲美的時代城	邯鄲	56,017	56,017			2019年12月	100.0%
邯鄲美的梧桐林語	邯鄲	111,056	49,792		61,264	2029年4月	55.0%
邯鄲西部美的城	邯鄲	30,082	22,309	7,772		2024年3月	100.0%
邯鄲美的置業廣場	邯鄲	76,472	76,472			2022年4月	100.0%
邯鄲美的劍橋郡	邯鄲	265,732	37,235	228,497		2025年9月	49.0%
邯鄲碧桂園美的東麟府	邯鄲	105,150	89,903	15,246		2024年2月	45.0%
邯鄲美的錦觀城	邯鄲	190,561	18,905	171,656		2024年11月	75.0%
邯鄲盛世西望	邯鄲	71,000	14,116	56,884		2024年3月	60.0%
邯鄲美的·榮科羅蘭峰景	邯鄲	31,901	31,901			2023年11月	51.0%
邯鄲美的·天正智慧城	邯鄲	246,639	75,918	170,720		2024年9月	51.0%
邯鄲美的公園天下	邯鄲	177,292		177,292		2024年7月	100.0%
瀋陽美的城	瀋陽	36,293	25,087	11,206		2024年5月	100.0%
瀋陽美的瀚堂	瀋陽	40,157	37,709	2,449		2024年9月	100.0%
瀋陽美的東堂	瀋陽	15,243	15,243			2023年6月	100.0%
瀋陽美的潤東府	瀋陽	41,805	41,805			2023年7月	100.0%
瀋陽美悅府	瀋陽	166,545	111,727	54,818		2026年9月	51.0%
瀋陽學府美的城	瀋陽	250,258	28,833	65,209	156,216	2028年5月	85.0%
瀋陽美的盛堂	瀋陽	12,252	10,076	2,176		2024年12月	100.0%
邢台美的國賓府南苑	邢台	68,730	23,321	45,409		2028年10月	60.0%
邢台美的公園天下	邢台	145,231	64,064	81,167		2025年4月	100.0%
邢台美的碧桂園觀瀾壹號	邢台	121,599	22,707	98,891		2025年11月	45.0%
鄭州美的翰悅府	鄭州	39,474	38,283	1,191		2024年3月	100.0%
鄭州美的·東潤智慧城	鄭州	294,838	35,178	90,364	169,295	2027年10月	100.0%
洛陽美的·浩德雲熙府	洛陽	210,618		210,618		2024年1月	40.0%

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
洛陽美的君蘭江山	洛陽	151,779		132,960	18,818	2025年12月	100.0%
開封美的國賓府	開封	25,552	25,552			2023年6月	100.0%
天津美的·雲築	天津	150,252		150,252		2025年4月	100.0%
貴陽美的林城時代	貴陽	78,858	78,858			2018年12月	100.0%
貴陽悅然里	貴陽	58,987	58,987			2023年5月	100.0%
貴陽美的雲熙府	貴陽	16,768	16,768			2019年8月	100.0%
貴陽美的國賓府	貴陽	487,034	237,481	152,346	97,207	2027年6月	100.0%
貴陽美的國賓府大二期、大三期	貴陽	295,351	6,184		289,167	2027年3月	100.0%
貴陽美的廣場	貴陽	225,940	185,346	40,594		2027年7月	90.0%
貴陽美的花溪院子	貴陽	48,068	48,068			2021年6月	100.0%
貴陽美的璟悅風華	貴陽	737,939	10,611	451,077	276,251	2027年9月	100.0%
遵義美的城	遵義	66,993	66,993			2019年11月	100.0%
遵義美的公園天下	遵義	42,236	42,236			2020年11月	100.0%
遵義美的雲熙府	遵義	66,595	66,595			2021年6月	100.0%
遵義美的萬麓府	遵義	231,924	86,948	144,976		2029年11月	51.0%
遵義雲熙府二期美的江山樾	遵義	64,254	64,254			2023年12月	70.0%
遵義美的悅江府	遵義	262,875	66,760	1,548	194,567	2028年5月	90.0%
遵義金科觀天下	遵義	111,323	53,547		57,776	2025年9月	100.0%
昆明美的順城府	昆明	59,162	59,162			2022年8月	100.0%
昆明美的雲璟	昆明	238,420	238,420			2023年11月	100.0%
昆明美的 北京路9號	昆明	548,414	147,023	290,859	110,531	2030年4月	100.0%
梧州美的中央廣場	梧州	762,240	16,094	118,908	627,238	2026年10月	55.9%
南寧美的慧城	南寧	26,771	26,771			2021年3月	100.0%
南寧美的悅江府	南寧	15,207	15,207			2023年12月	100.0%
南寧美的·天玥	南寧	254,343		176,617	77,726	2026年5月	100.0%
重慶美的榮安公園天下	重慶	23,900	23,900			2020年12月	50.0%
重慶金科新城美的黛山道8號	重慶	138,232	54,458	83,774		2024年12月	35.0%
重慶美的雲熙郡	重慶	87,875	87,875			2022年8月	100.0%
樂山美的珺禦府	樂山	38,825	38,825			2023年5月	100.0%
成都美的新城公園天下	成都	39,326	39,326			2022年4月	70.0%
成都彭州美的碧桂園觀瀾府	成都	26,571	26,571			2023年11月	78.0%
成都美的東樾玖院	成都	253,648		253,648		2024年11月	100.0%
無錫雲開東方項目	無錫	167,775		112,997	54,778	2025年8月	100.0%
重慶美的萬麓府	重慶	27,638	27,638			2023年7月	100.0%
江門美的雅居樂公園天璟	江門	18,168	18,168			2021年1月	100.0%
邯鄲東部美的城 天璟	邯鄲	123,737		92,603	31,134	2026年11月	90.0%
長沙美的雲璟	長沙	90,449		41,986	48,462	2026年2月	100.0%
佛山美的睿創中心項目	佛山	256,555		68,330	188,225	2027年4月	100.0%
樂從塑料新材料產業園項目	佛山	117,918			117,918	2026年9月	51.0%
其他74個項目	-	397,182	397,182		397,182	-	-

物業發展(續)

合營企業／聯營公司所持物業*

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
佛山碧桂園美的未來城	佛山	129,386	14,987	243,785		2028年5月	50.0%
佛山三水美的旭輝雅居樂常樂府	佛山	19,206	56,488			2023年5月	34.0%
佛山高明美的海倫堡雲灣	佛山	25,723	3,134	49,362		2024年5月	49.0%
佛山順德綠城·美的楊柳郡	佛山	110,846	133,565	89,369	61,285	2027年1月	39.0%
佛山高明海倫堡美的玖悅府	佛山	85,826	65,732	75,427	33,996	2027年3月	49.0%
佛山南海東樾灣	佛山	81,440	43,278	119,602		2024年9月	50.0%
佛山美的·卓越·好時光	佛山	161,208		136,276	104,333	2027年2月	67.0%
江門雅居樂美的雍逸庭	江門	45,615	91,533	1,559		2024年4月	49.0%
江門美的嘉華紫薇公館	江門	38,985	55,693			2022年12月	70.0%
江門美的遠洋雲著	江門	43,513	37,628	51,174		2025年4月	49.0%
茂名金科美的集美萬象	茂名	88,787	52,993	19,966	104,615	2027年3月	50.0%
珠海北站寶龍城	珠海	39,434		78,868		2024年3月	50.0%
珠海美的·寶龍城	珠海	58,636	22,813	88,757	5,702	2026年11月	50.0%
廣州鎊明明珠ONE	廣州	45,485		115,044	67,811	2028年1月	24.9%
東莞越秀美的天悅江灣花園	東莞	96,671		197,288		2025年7月	49.0%
惠州美的·龍光玖悅台	惠州	56,013		87,453	26,859	2027年7月	49.0%
徐州美的保利碧桂園 正榮梧桐公館	徐州	16,779		51,527	15,589	2024年10月	25.0%
徐州美的工潤雲瀾天境	徐州	92,017	16,874	132,361	34,799	2026年9月	50.0%
徐州和著湖山	徐州	65,170		197,486		2025年4月	33.0%
徐州翠屏風華	徐州	35,851		108,639		2024年8月	33.0%
徐州昆侖一品	徐州	61,913		187,614		2024年5月	33.0%
無錫上城壹號	無錫	71,545	25,965	117,124		2024年2月	50.0%
無錫溪西雲境	無錫	46,966	120,425			2022年10月	39.0%
無錫美的雲璟	無錫	102,803		115,607	85,968	2027年4月	51.0%
無錫雲上四季	無錫	80,369		86,359	77,660	2027年11月	49.0%
無錫桂語雲間項目	無錫	16,863	41,125			2023年11月	41.0%
無錫山水拾澗	無錫	21,643	33,027	39,115		2024年3月	30.0%
常州路勁美的竹林壹號	常州	70,911	135,735	8,981		2024年5月	49.0%
阜陽美的公園天下	阜陽	70,800	110,580	18,146		2025年5月	55.0%
阜陽港龍美的雲築	阜陽	169,507	225,580	144,533	143,543	2026年12月	33.0%
合肥建發美的瑤和府	合肥	92,236		230,589		2025年3月	40.0%
合肥萃語雲築	合肥	51,185		155,107		2024年4月	33.0%

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
南京山語境府	南京	16,423	54,743			2021年12月	30.0%
南京美的金茂芳原	南京	21,557	35,898	7,215		2024年11月	50.0%
南京華發美的雲築	南京	48,946		99,889		2024年7月	49.0%
蘇州閱湖山雅苑	蘇州	32,207	97,598			2022年12月	33.0%
蘇州上城時光	蘇州	41,390	26,836	55,945		2024年3月	50.0%
上海花園城	上海	57,738	209,956			2023年11月	27.5%
南通崇州雲璽	南通	32,785	26,624	55,339		2024年11月	40.0%
揚州雲築	揚州	39,366	110,784	8,507		2025年5月	33.0%
溫州美的旭輝城	溫州	27,407	54,815			2023年12月	50.0%
溫州建發美的弘陽君蘭和著	溫州	36,586	110,868			2023年10月	33.0%
紹興世茂美的雲築	紹興	149,584	210,254	95,018		2024年3月	49.0%
紹興美的萬科君蘭錦綉	紹興	97,691		191,551		2025年6月	51.0%
福州綠城美的桂語映月	福州	34,521	69,042			2023年6月	50.0%
福州美的蘭園雲璽台	福州	38,786		76,051		2024年12月	51.0%
福州美的建發君蘭和鳴	福州	50,794	99,597			2023年9月	51.0%
金華美的龍湖君蘭天璽	金華	177,843		189,370	64,692	2025年1月	70.0%
杭州新希望美的長粼府	杭州	16,882	33,765			2022年11月	50.0%
泉州中南美的和樾	泉州	81,080	202,701			2022年11月	40.0%
南昌美的新力公園天下	南昌	78,206	48,519	81,825		2025年9月	60.0%
南昌美的花灣城	南昌	23,470	41,942	40,236		2028年10月	28.6%
南昌保利美的雲築	南昌	39,272	80,147			2023年6月	49.0%
南昌正榮金茂美的雲境	南昌	57,825	144,627	30,601		2024年11月	33.0%
南昌聯發美的雲璽台	南昌	74,724	152,499			2023年5月	49.0%
南昌聯發美的悅璽府	南昌	72,271			144,542	2028年11月	50.0%
南昌聯發美的悅璽台	南昌	76,251		119,792	35,823	2026年10月	49.0%

物業發展(續)

項目名稱	城市	已竣工		開發中 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築面積 (平方米)	(預計) 竣工日期	本公司 應佔權益
		土地儲備面積 (平方米)	可供出售及 出租建築面積 (平方米)				
寧鄉碧桂園美的院子	長沙	101,894	191,183	12,606		2024年8月	50.0%
長沙綠城美的明月江南	長沙	45,632	39,101	52,162		2024年5月	50.0%
常德美的·中梁禦湖半島	常德	145,965	21,507	60,541	209,881	2027年11月	50.0%
贛州美的高速君蘭學府	贛州	133,930		213,385	49,224	2026年11月	51.0%
株洲美的雪峰山	株洲	25,281	22,097	23,867		2024年4月	55.0%
邯鄲美的保利盛世天城	邯鄲	37,773	64,022			2023年12月	59.0%
邯鄲美的羅蘭翡麗	邯鄲	56,292	72,778	13,825		2024年1月	65.0%
天津美的旭輝翰悅府	天津	83,083	61,602	107,956		2024年12月	49.0%
瀋陽美的君蘭江山	瀋陽	93,963	99,172	2,674	68,996	2028年6月	55.0%
重慶金科美的原上	重慶	23,549	47,097			2023年12月	50.0%
重慶美的中駿雲璟	重慶	150,864	49,040	52,934	199,754	2027年5月	50.0%
成都萬科高綠公園	成都	152,545	123,138	215,659	132,895	2027年4月	32.3%
成都港龍美的未來映花園	成都	19,247	42,771			2023年5月	45.0%
南寧美的新希望錦雲湖光	南寧	98,105	83,008	62,840	50,362	2026年8月	50.0%
鎮江四季風華里一期	鎮江	7,925	12,142	11,167		2024年3月	34.0%
鎮江四季風華里二期	鎮江	7,121	6,116	14,827		2024年5月	34.0%
廣州路勁美的隼樾府	廣州	41,318		56,962	27,361	2025年11月	49.0%
其他23個項目	-	132,641	360,873			-	-

* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

董事會

執行董事

郝恒樂先生 (別名赫恒樂)，54歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為本公司主席兼執行董事，並獲委任為總裁。彼亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理。郝先生擁有豐富的中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉅美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

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

王全輝先生，50歲，自2021年6月4日起獲委任為本公司執行董事兼副總裁，主要負責粵桂區域的物業開發與經營。自2001年6月加入本集團起，王先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)總監；(ii)城市公司總經理；(iii)華北區域公司總經理；(iv)副總裁兼中部區域公司總經理；及(v)副總裁兼粵桂區域公司總經理。

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

董事及高級管理層(續)

林戈先生，51歲，自2018年5月15日起擔任本公司執行董事兼首席財務官，並曾於2022年2月11日至2023年5月23日擔任本公司的聯席公司秘書。林先生主要負責統籌本集團的財務及資金管理、資本市場及投資者關係。自2014年11月加入本集團起，林先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)財務副總監；(ii)風險管理中心總經理；(iii)財務資金中心總經理；及(iv)自2018年7月起擔任首席財務官。林先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東鉑美物業服務股份有限公司(前稱廣東美的物業管理股份有限公司，自2021年1月11日起於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌)及美的建業(香港)有限公司。

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

張子良先生，42歲，自2022年3月25日起擔任執行董事。張先生現任本集團浙閩區域公司總經理，主要負責浙閩區域的物業開發與經營。自2009年9月加入本集團起，張先生於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)人力資源中心總經理；(ii)審計監察中心總經理；(iii)福建區域公司總經理；及(iv)贛閩區域公司總經理。張先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括寧波市梅山美的房地產發展有限公司、杭州美的房地產發展有限公司及泉州市美的房地產開發有限公司。

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

非執行董事

何劍鋒先生，56歲，自2018年5月15日起獲委任為非執行董事，彼主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

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

趙軍先生，48歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司的副董事長，亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美的建業(香港)有限公司。

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

董事及高級管理層(續)

獨立非執行董事

譚勁松先生，59歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

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

歐陽偉立先生，61歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有豐富的會計、財務及法律經驗。

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

陸琦先生，67歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

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

有關董事持有本公司股份權益的詳情載於第57頁至59頁的董事會報告「權益披露」一節。

高級管理層

劉敏女士，50歲，現任本集團財經管理中心財務總監，主要負責本集團的財務管理事務。自2010年7月加入本集團起，劉女士於本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)滬蘇皖區域副總經理兼財務資金部總監；(ii)株洲公司財務部長；及(iii)順德公司財務部長。劉女士於本公司其他附屬公司擔任多個監事職位，包括佛山市美的房地產發展有限公司及美的西南房地產發展有限公司等。

劉女士亦曾於1992年9月至2010年6月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，其股份自2013年起上市)擔任多個職位，包括安得物流股份有限公司(現稱安得智聯供應鏈科技股份有限公司)財務總監。

企業管治報告

本公司已採納不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。

本公司一直致力達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄C1檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事會

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

董事會的組成

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事的履歷載於本年報第27頁至31頁，各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

企業管治職能

董事會負責履行本公司的企業管治職責，包括：

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

截至2023年12月31日止年度，董事會定期舉行會議以檢討及評估本公司遵守企業管治守則及適用法定及監管規定的情況。為了有效的監督及領導，董事會亦定期審閱總裁及高級管理層關於已批准的戰略及計劃的進展報告，並聽取董事委員會的建議。截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的條文，惟因下文「主席及總裁」所述的偏離情況除外。

主席及總裁

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

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。截至2023年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

企業管治報告(續)

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

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

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

董事會成員多元化政策

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

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

於2023年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析如下：

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

本公司深知董事會成員多元化的裨益，並認為在董事會層面實現多元化有助於本公司保持競爭優勢。為實現董事會的性別多元化，本公司計劃於2024年12月31日或之前委任至少一名女性董事。提名委員會將根據本公司的董事會多元化政策及提名政策透過多種渠道甄選合適候選人並向董事會作出推薦建議。本公司致力於為女性員工提供職業發展機會，並確保在招聘時於中高級員工層面實現性別多元化，以便本公司在適當的時候擁有女性高級管理人員及潛在的董事會繼任者，確保董事會性別多元化。我們著重培訓對本集團業務具有廣泛及相關經驗的女性高級員工。董事相信，這項政策將提供所需的人力資源，更好地實現董事會性別多元化。於2023年12月31日，本集團僱用10,152名全職僱員。在10,152名僱員中，4,007名為女性，佔本集團約39%；女性在高級管理層中的佔比約為11%。有關員工性別多元化的詳情，請參閱本公司環境、社會及管治報告「僱員權益保障」一段。

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

獨立非執行董事

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

為確保董事會可獲得獨立意見及建議，本公司已制定以下機制，且董事會亦將每年檢討，以確保其仍然有效：

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

截至2023年12月31日止年度，各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立性確認書。提名委員會已根據上市規則第3.13條所載指引審閱該年度獨立性確認書，及評估各獨立非執行董事之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。董事會採納提名委員會的意見，並確認全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事均沒有擔任七間或以上上市公司的董事職位。

企業管治報告(續)

委任、重選及罷免董事

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

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

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

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

董事的持續培訓及發展計劃

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

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

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

各董事於年內的培訓記錄如下：

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

附註1：

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

附註2：

- A. 本公司業務
- B. 適用法律、規則及法規，以及會計準則
- C. 外部顧問提供有關上市規則附錄C2所訂明的《環境、社會及管治報告指引》的市場更新

提供及使用資料

截至2023年12月31日止年度，全體董事每月均獲提供本集團的最新管理及財務資料，使彼等有機會對本集團的最新業績表現、狀況及近期發展作出平衡及可理解的評估，及促進彼等根據上市規則的相關規定履行職責。

董事委員會

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

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

企業管治報告(續)

審核委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2023年12月31日，審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)，譚勁松先生為具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

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

截至2023年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了四次會議並(其中包括)審閱本公司截至2022年12月31日止年度的經審核財務報表及本公司截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表，向董事會提出建議以供批准，並與管理層及本公司外聘核數師討論可能影響本集團及財務報告事宜的會計政策及常規。此外，截至2023年12月31日止年度，審核委員會亦已與董事會、管理層及本公司外聘及內部核數師討論風險管理及內部監控系統以及本公司內部審核職能的有效性。有關詳情，請參閱本報告下文「檢討風險管理及內部監控系統」一段。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本報告下文第41頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2023年合併財務報表，包括本集團採用的會計原則及政策，並向董事會作出建議以批准截至2023年12月31日止年度的合併財務報表。

董事會已同意審核委員會有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2024年外聘核數師的建議。該建議將於本公司的應屆股東週年大會上提呈以供股東批准。

核數師薪酬

截至2023年12月31日止年度，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所酬金如下：

所提供的服務	金額 (人民幣元)
審計服務：	
• 年度審計服務	7,000,000
非審計服務：	
• 其他	874,000
總計	7,874,000

薪酬委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍(於2022年12月15日修訂及採納)。於2023年12月31日，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事(歐陽偉立先生(薪酬委員會主席)、譚勁松先生及陸琦先生)、一名執行董事(郝恒樂先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。

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

薪酬委員會的主要職責包括：

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

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議以履行上述職責，並(其中包括)已檢討及批准本公司董事及高級管理層的薪酬待遇。薪酬委員會已對股份計劃規則及其相關文件進行了全面的審閱，以確保該等規則及文件反映市場的最佳常規，並支持本集團的薪酬及激勵框架。基於有關審閱，薪酬委員會已向董事會建議於2023年5月12日授出獎勵股份以向承授人提供額外獎勵，繼續為本集團的增長及發展作出貢獻，並使承授人的利益與本公司股東的利益一致。郝恒樂先生已就薪酬委員會及董事會相關決議案放棄投票。有關詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「受限制股份獎勵計劃」一段。個別董事出席薪酬委員會會議的記錄載於本報告下文第41頁。

企業管治報告(續)

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，截至2023年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬範圍發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
人民幣1,500,000元至人民幣2,000,000元	1

截至2023年12月31日止年度，董事酬金的詳情載於合併財務報表附註41。

提名委員會

董事會已於2018年9月12日根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2023年12月31日，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事(郝恒樂先生(提名委員會主席)以及兩名獨立非執行董事(譚勁松先生及陸琦先生)。

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

評估建議候選人是否適合獲委任為董事或重新委任現有董事時考慮的因素如下：

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

截至2023年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責，以及(其中包括)審閱董事會多元化以及董事會多元化政策的實施情況及有效性，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦就於2023年5月22日本公司舉行的股東週年大會上重選退任董事作建議。有關詳情，請參閱本報告上文「董事會多元化政策」一段。個別董事出席提名委員會會議的記錄載於本報告下文第41頁。

單一性別的董事會不會被視為達到多元化。於2024年上半年，提名委員會將持續檢討董事會的架構和組成，開展招聘程序以物色適當人選，並在2024年第四季或之前就委任一名不同性別的董事向董事會提供推薦意見。

董事出席會議記錄

截至2023年12月31日止年度，本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的次數及各董事的出席記錄及任期載於下表：

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

截至2023年12月31日止年度，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議，此次會議並無其他董事出席。

公司秘書

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

本公司執行董事兼首席財務官林戈先生(「林先生」)於2023年5月23日辭任本公司聯席公司秘書。繼林先生辭任後，萬靜麗女士(「萬女士」)已獲委任為本公司聯席公司秘書，自2023年5月23日起生效。陳寶珊女士(「陳女士」)持續擔任本公司聯席公司秘書，並協助萬女士履行其作為本公司聯席公司秘書的職責及責任。鑒於萬女士目前並未具備上市規則第3.28條所規定的資格，本公司已申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條所載規定，自萬女士獲委任為本公司聯席公司秘書之日起計為期三年。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年5月23日的公告。

萬女士及陳女士均為本公司全職僱員，熟悉本公司日常事務。彼等亦已完成不少於15小時的相關專業培訓，內容涵蓋最新監管規定及有關公司秘書職責的專業知識。

企業管治報告(續)

股息政策

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

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

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

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

有關董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息詳情，請參閱本年報「董事會報告」章節「末期股息」一段。

股東權利

本公司只有一種股份類別，所有本公司已發行股本中普通股的持有人擁有相同權利。

1. 股東向本公司提出查詢的程序

股東及其他利益相關方可透過下列聯絡方式隨時向本公司提出書面查詢或關注事宜：

本公司於香港的註冊辦事處：

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

投資者關係電郵： investor@mideazy.com

2. 股東可召開股東特別大會的權利及程序

於提交要求日期合共持有本公司實繳股本(附帶本公司股東大會投票權，按一股一票的基準)至少十分之一的股東，有權通過向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會根據組織章程細則第64條所載要求和程序召開股東特別大會。書面要求必須說明將在會議上所處理事務的一般性質，並且必須由有關股東簽署並存放在本公司於香港的註冊辦事處。

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

3. 股東擬提名人士參選董事的程序

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

有關通知須於就該董事選舉所舉行的股東大會發出通告後的一天開始至不遲於該股東大會日期前15個營業日止期間送交。

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

企業管治報告(續)

與股東溝通

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

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

本公司將於股東大會上以個別決議案處理內容不同的議題，以促進股東行使其權利。

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

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

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

截至2023年12月31日止年度，本公司已檢討其現行股東通訊政策，並認為其屬適當及有效。

章程文件

本公司已於2023年5月22日舉行的本公司股東週年大會上採納經修訂及重訂的組織章程大綱及細則。本公司組織章程大綱及細則的最新綜合版本已於本公司及聯交所網站登載。

董事及核數師就合併財務報表所承擔的責任

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

董事及本公司核數師就彼等對本集團合併財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第67頁至73頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

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

風險管理及內部監控系統

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

我們的風險管理系統包括下列特定的特點：

- 我們的風險管理程序先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立三級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區域公司及城市公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩解計劃。例如，就宏觀政策及經濟環境變化風險而言，本集團構建組合競爭優勢，同時從投資、產品、銷售及資金端開展政策與市場研判，增強抗風險能力。此外，本集團持續降低槓桿水平，優化融資結構，制定降負債規劃並建立現金流管控機制，以保持充沛的手頭現金和授信額度，守好資金安全底線和公司基本盤。
- 對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。例如，針對投資風險，我們堅定貫徹城市深耕策略，年內不斷優化投資佈局，聚焦高價值區域，並完善投前評審與決策機制。針對銷售去化風險，我們根據市場情況合理鋪排工程計劃和供貨時點，同時推進數字化營銷運營體系建設，進一步提升銷售去化。針對項目運營管控風險，我們建立了嚴格的交付節點管控機制，並著力提升工程質量，以確保交付進度及品質符合相關要求。

企業管治報告(續)

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

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

截至2023年12月31日止年度，結合本集團戰略、外部市場環境及內部經營環境變化，在上述風險管理及內部監控系統搭建的基礎上，本集團已委任外聘內部監控顧問，協助本公司管理層持續深化風險管理及內部監控工作，包括對本集團的風險管理及內部監控系統進行年度審閱以識別及解決潛在的內部監控缺失。本集團已基於外部市場環境及內部經營環境變化及業務開展等情況進行十大風險評估，更新風險評估標準、風險數據庫，按風險發生的可能性和影響程度對識別的風險進行分析和排序，結合風險承受能力，確定需優先處理的重大風險，以及應對措施及改善方案，並向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。本集團已考慮並採納或將採納外聘顧問所建議的措施，以確保持續合規及提升其內部監控措施(如合適)。本集團內審職能也定期作出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

內部審計

本公司維持其自身的內部審計職能，其負責：

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

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

截至2023年12月31日止年度，內部審計已制定一套審計計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有策略影響的領域。該審計計劃經由審核委員會審閱，且可予以修改以反映業務計劃的變動(倘必要)。內部審計亦已發表涵蓋重大管控事項的報告，監控因審計發現而導致須執行計劃的狀況，並向審核委員會匯報進度。

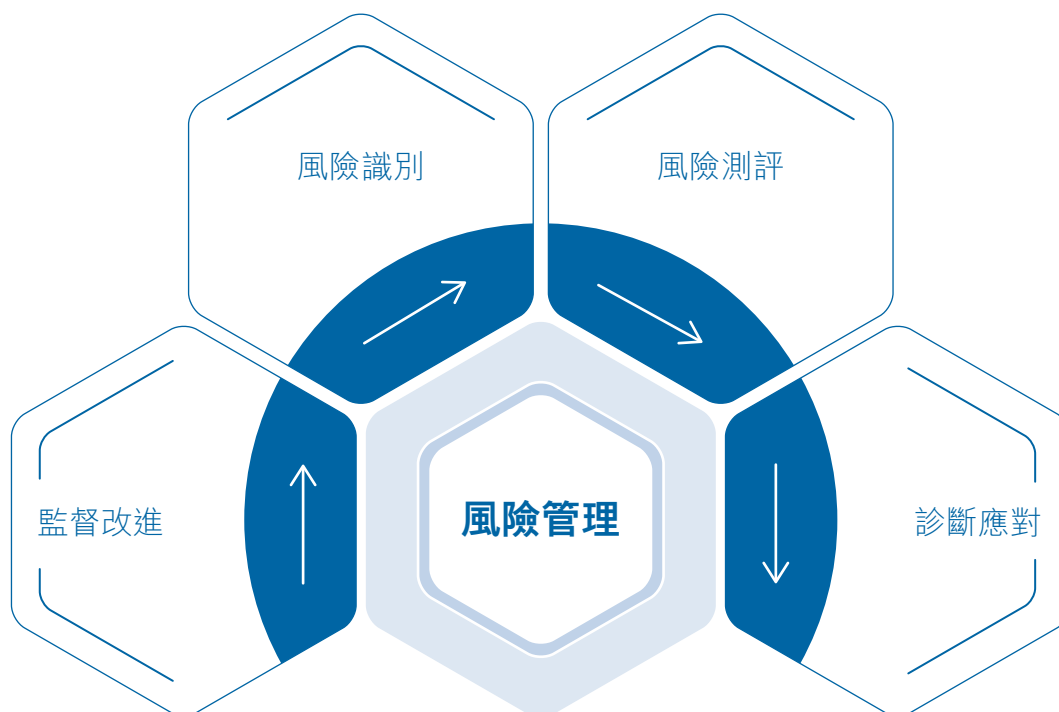
反舞弊制度

本集團設有舞弊監察制度，通過執行一系列政策程序，監控經營業務中存在的舞弊風險，並已從反舞弊政策、監督管理、舉報途徑、廉潔氣氛及考核機制五個方面建立反舞弊制度。例如，本集團制定了《責任追究管理辦法》、《廉潔從業準則》等反舞弊規例，明確了員工商業道德與反貪腐的「十大紅線」，並要求全體僱員在業務往來、財務侵佔、利益輸送、投資參股、公費私用等方面嚴格遵守相關規章制度。同時還設立了舉報電話、電郵、微信公眾號等渠道，以保密及匿名方式向審核委員會提出關注，並接受內外部的共同監督。

風險管理方針

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

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



截至2023年12月31日止年度，本集團致力於持續提升風險管理架構及能力，並持之以恆，將風險管理及內部監控進一步整合至我們的業務流程中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第18頁的「主要風險及不明朗因素」。

企業管治報告(續)

內幕消息

本公司知悉其於證券及期貨條例以及上市規則項下的責任。截至2023年12月31日止年度，本公司已執程序及內部監控以處理及發佈內幕消息，包括：

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

檢討風險管理及內部監控系統

董事會每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。截至2023年12月31日止年度，董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。檢討範圍涵蓋重大監控，包括營運風險管理，以及本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算的充足性。該等檢討乃透過與管理層、審核委員會及本公司的外聘核數師、外聘內部監控顧問及本集團內部審計職能進行討論作出。董事會亦已接獲管理層函件，確認本集團風險管理及內部監控系統的有效性及充分性。因此，董事會信納本公司已全面遵守企業管治守則所載風險管理及內部監控的守則條文，並認為截至2023年12月31日止年度風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

董事欣然提呈本公司及本集團截至2023年12月31日止年度之年報及經審核合併財務報表。

主要業務、表現及業務回顧

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

本集團於本年度按主要業務分部進行的表現分析載於合併財務報表附註5。

對本集團的業務、關鍵績效指標的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務可能的未來發展的揭示)，詳見本年報第2至3頁及第10至18頁所載「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。

對本集團有重大影響的企業文化以及環境、社會及管治事宜將根據上市規則附錄C2所訂明的《環境、社會及管治報告指引》在環境、社會及管治報告內獨立披露。

業績

本集團於本年度之業績載於第74頁之合併綜合收益表。

末期股息

董事會建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元(「末期股息」)(2022年：每股0.80港元，隨附以股代息選擇權)。倘獲本公司股東於2024年5月24日本公司舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將於2024年7月15日或前後向於2024年6月5日名列本公司股東名冊上之股東以現金派付。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年5月20日至2024年5月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年5月17日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會報告(續)

為確定有權收取末期股息的股東身份，本公司將於2024年6月3日至2024年6月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年5月31日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)

王全輝先生

林戈先生

張子良先生

非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

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

王全輝先生、趙軍先生及陸琦先生將於股東週年大會上根據組織章程細則第108(a)條退任並符合資格重選連任。

董事及高級管理層履歷詳情

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」章節。

董事服務合約

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

提名政策

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

薪酬政策

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

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

退休計劃

本集團所運營的退休計劃詳情載於合併財務報表附註8。

董事於重大交易、安排或合約之權益

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

董事及高級職員之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司的每名董事及高級職員將就其因執行或擔任職務或與此有關的其他原因而可能蒙受或引致或相關的所有成本、費用、開支、損失及負債，均應獲本公司以其資產作出彌償保證。該條款於截至2023年12月31日止財政年度內及截至本年報日期一直有效。

董事及高級職員的責任保險

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

董事會報告(續)

董事認購股份之權利

除購股權計劃(定義見下文)及受限制股份獎勵計劃(定義見下文)以及除本報告第57頁至59頁所載「董事權益」所披露者外，於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉購入本公司股份而取得利益之權利，亦無行使任何該等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體之該等權利。

股權掛鈎協議

除下文及本報告中合併財務報表附註28「以股份為基礎的付款」所披露者外，本公司於截至2023年12月31日止年度並無訂立任何股權掛鈎協議及於2023年12月31日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

購股權計劃

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

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

根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份，相當於本年報日期已發行股份總數約8.57%)，除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新2020年購股權計劃的10%上限。當全面行使根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時，可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限，則不得授出購股權。

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

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

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

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

由於2020年購股權計劃乃於2020年股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2020年購股權計劃授出的任何購股權(如有)均須遵守上市規則新第17章項下現有股份計劃的過渡安排及規定。

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

董事會報告(續)

截至2023年12月31日止年度，根據2020年購股權計劃已授出的購股權變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	可行使期限 (附註2)	每股行使價 港元	購股權數目					於2023年 12月31日 尚未行使
				於2023年 1月1日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已註銷	年內 已失效	
董事									
郝恒樂先生	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	3,850,000	-	-	-	-	3,850,000
王全輝先生	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	770,000	-	-	-	-	770,000
林戈先生	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	616,000	-	-	-	-	616,000
張子良先生	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	616,000	-	-	-	-	616,000
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	770,000	-	-	-	-	770,000
小計				6,622,000	-	-	-	-	6,622,000
本集團僱員合計	22/04/2021	22/04/2023- 21/04/2027	18.376	21,098,000	-	-	-	(1,771,000)	19,327,000
小計				21,098,000	-	-	-	(1,771,000)	19,327,000
總計				27,720,000	-	-	-	(1,771,000)	25,949,000

附註：

- 於緊接2021購股權授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 受限於歸屬條件的達成情況，於2021購股權授出日期授出的第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使，第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。該等歸屬條件包括：(i)參照本公司截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表，達成的若干財務表現指標；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；(iii)承授人的個人績效考評結果；及(iv)購股權在可獲行使前須最少持有的期限。
- 截至2023年12月31日止年度，若干購股權因終止僱傭而失效。

截至2023年12月31日止年度，本公司並無授出任何購股權，而1,771,000份購股權因終止僱傭而失效。於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2020年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為95,336,700份購股權及97,107,700份購股權，於悉數行使後，相當於本年報日期已發行股份總數約6.64%及6.77%。

有關詳情，請參閱本報告中合併財務報表附註28。

受限制股份獎勵計劃

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

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

根據2021年股份獎勵計劃可授出的股份數目上限合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份，相當於本年報日期已發行股份總數約8.57%)，而任何時間可向任何一名獲選參與者授出的未歸屬股份數目上限不得超過不時已發行股份總數的1%。

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

除董事會不時規定的任何額外代價外，須自授予獎勵股份當日起計28日內支付1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)的象徵式接納費。

由於2021年股份獎勵計劃乃於採納日期獲董事會批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2021年股份獎勵計劃授出的任何獎勵股份(如有)均須遵守上市規則新第17章項下現有股份計劃的過渡安排及規定。

為鼓勵獲選參與者為本集團的長遠增長及發展作出貢獻，在收取象徵式接納費後，董事會已根據2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日無償向31名獲選參與者授出5,225,000股獎勵股份，於2022年5月13日(「**2022年獎勵股份授出日期**」)無償向423名獲選參與者授出8,932,500股獎勵股份，以及於2023年5月12日(「**2023年獎勵股份授出日期**」)無償向25名獲選參與者授出4,770,000股獎勵股份，惟須達成由董事會釐定的表現指標後方可歸屬。

董事會報告(續)

截至2023年12月31日止年度，根據2021年股份獎勵計劃已授出的獎勵股份變動如下：

類別及承授人姓名	授出日期 (附註1)	歸屬期 (附註2)	獎勵股份數目					於2023年 12月31日 尚未歸屬
			於2023年 1月1日 尚未歸屬	年內 已授出	年內 已歸屬	年內 已註銷	年內 已失效	
董事								
郝恒樂先生	13/05/2022	19/04/2023	625,000	-	(500,000)	-	(125,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	700,000	-	-	-	700,000
王全輝先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
林戈先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
張子良先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
小計			1,375,000	1,540,000	(1,100,000)	-	(275,000)	1,540,000
2023年內五名最高薪酬人士 (不含郝恒樂先生及 張子良先生)(附註4)	13/05/2022	19/04/2023	625,000	-	(500,000)	-	(125,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	670,000	-	-	-	670,000
小計			625,000	670,000	(500,000)	-	(125,000)	670,000
本集團其他僱員合計	13/05/2022	19/04/2023	6,932,500	-	(4,041,000)	-	(2,891,500)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	2,560,000	-	-	-	2,560,000
小計			6,932,500	2,560,000	(4,041,000)	-	(2,891,500)	2,560,000
總計			8,932,500	4,770,000	(5,641,000)	-	(3,291,500)	4,770,000

附註：

- 除象徵式接納費外，獎勵股份乃無償授出。緊接2022年獎勵股份授出日期前(即2022年5月12日)的收市價為每股13.64港元；而緊接2023年獎勵股份授出日期前(即2023年5月11日)的收市價為每股8.98港元。獎勵股份於2023年獎勵股份授出日期(即2023年5月12日)的公平值為每股8.59港元，此乃根據本公司股份於當日的收市價釐定，而有關獎勵股份的公平值已根據香港財務報告準則第2號計入年內的合併財務報表。由於承授人有權收取於歸屬期內支付的股息，因此毋需就預期股息作調整。詳情請參閱本報中合併財務報表附註28(以股份為基礎的付款)。
- 獎勵股份的歸屬取決於表現指標的達成情況。表現指標包括：(i)達成若干財務表現指標，例如參照本公司有關財政年度經審核合併財務報表的投資資本回報率；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；及(iii)承授人的個人績效考評結果，考慮的因素包括但不限於對本集團的貢獻及服務年期。誠如董事會最終釐定，於2022年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份已於2023年4月19日歸屬，本公司股份於緊接該歸屬日期前(即2023年4月18日)的收市價為每股10.02港元。
- 受限於歸屬條件(包括符合以上附註2所述表現目標)的達成情況，於2023年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份將可於2023年獎勵股份授出日期起計不少於12個月的營業日(或董事會釐定的其他日期)歸屬。
- 董事郝恒樂先生及張子良先生為2023年內五名最高薪酬人士的其中兩名，其於獎勵股份的權益已單獨披露在上表「董事」部分，故未有計入「2023年內五名最高薪酬人士」之內。

於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2021年股份獎勵計劃可授出的獎勵股份數目分別為111,236,700股獎勵股份及109,758,200股獎勵股份，相當於本年報日期已發行股份總數約7.75%及7.65%。

截至2023年12月31日止年度，本公司授出合共4,770,000股獎勵股份，惟須達成董事會釐定的表現指標後方可歸屬。其中，受託人MRE D Limited以本集團提供的現金從市場上購買940,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予該等董事；就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2023年5月16日根據本公司股東於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會上授出的一般授權向另一受託人MRE T Limited(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共538,500股新股份。餘下的獎勵股份根據2021年股份獎勵計劃條款以未歸屬及/或被沒收的獎勵股份滿足。受上市規則規定MRE D Limited及MRE T Limited須就股東批准的事宜投票表決時放棄投票權，除非法律另有規定其須按實益擁有人的指示投票表決。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年5月12日及2023年5月15日的公告及本報告合併財務報表附註28。

截至2023年12月31日止年度，根據2021年股份獎勵計劃授出的獎勵股份數目除以本公司於2023年內已發行普通股加權平均數為0.35%。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2023年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,885,000 (附註1)	4,550,000 (附註2)	10,435,000	0.73%
王全輝先生	實益擁有人	1,354,000 (附註1)	1,050,000 (附註2)	2,404,000	0.17%
林戈先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	896,000 (附註2)	2,050,000	0.14%
張子良先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	896,000 (附註2)	2,050,000	0.14%
何劍鋒先生	配偶權益	1,164,606,463 (附註3)	-	1,164,606,463	81.13%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.12%

董事會報告(續)

附註：

1. 該等股份包括：(i)於2021年6月16日通過參與由獨立受託人管理的信託計劃無附加條件受讓由本公司控股股東盧德燕女士所持的股份，支付代價為每股14.354港元；及(ii)本公司根據2021年股份獎勵計劃授出並歸屬予承授人的獎勵股份。詳情請參閱上文的「受限制股份獎勵計劃」。
2. 該等相關股份包括：(i)本公司根據2020年購股權計劃於2021年購股權授出日期授出的購股權，賦予承授人權利於自2021年購股權授出日期起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份；及(ii)本公司根據2021年股份獎勵計劃於2023年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份，賦予承授人權利可於2023年獎勵股份授出日期起計不少於12個月的營業日(或董事會釐定的其他日期)無償獲得本公司股份。詳情請參閱上文的「購股權計劃」及「受限制股份獎勵計劃」。
3. 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧德燕女士所持有本公司權益中擁有權益。
4. 該百分比乃基於本公司於2023年12月31日之1,435,411,483股已發行股份計算。

除2020年購股權計劃、2021年股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

主要股東權益

除下文所披露者外，於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,097,029,727	76.43%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,164,606,463	81.13%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,164,606,463	81.13%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,164,606,463	81.13%

附註：

1. 盧德燕女士(「盧女士」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,097,029,727股、30,000,000股及37,576,736股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展(BVI)、美恒及美域所持有本公司股份中擁有權益。

2. 何享健先生(「何先生」)與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於2023年12月31日之1,435,411,483股已發行股份計算。

不競爭契約

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

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

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2020年8月3日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2020年貸款**」)。除上述初步金額外，2020年貸款其後分別增至1,050百萬港元及80百萬美元。2020年貸款已於2023年5月15日獲悉數償還。

於2021年6月28日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達3,300百萬港元及35百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2021年貸款**」)。2021年貸款已於2023年10月16日獲悉數償還。

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

董事會報告(續)

董事於競爭業務的權益

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

本集團涵蓋以下主要業務：

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

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

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

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

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

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，概無董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

管理合約

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

控股股東於合約之權益

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

主要客戶與供應商

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2023年12月31日止年度，本集團前五大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.83%，其中最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.30%。

截至2023年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的6.25%，其中向最大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的1.96%。我們五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。

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

企業文化以及環境、社會及管治

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

為恪守對環境的承諾及對利益相關方(包括僱員、客戶及供應商)利益的責任，本公司將根據上市規則附錄C2所列明的《環境、社會及管治報告指引》獨立刊發一份環境、社會及管治報告。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未獲豁免的持續關連交易詳情如下：

2021 智慧家居科技產品框架購買協議

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

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

鑒於2021 智慧家居科技產品框架購買協議已於2023年12月31日到期，本公司於2023年12月28日與美的集團公司訂立新的框架購買協議(「2024 智慧家居科技產品框架購買協議」)，以設定新年度上限，並將2021 智慧家居科技產品框架購買協議的年期延長三年，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日止(包括首尾兩日)。除年度上限外，2024 智慧家居科技產品框架購買協議的其他關鍵條款與2021 智慧家居科技產品框架購買協議基本相同。詳情請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告。

2022 工程建設框架協議

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

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

2022 經修訂物業管理框架協議

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

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

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

有關美的集團公司及美的控股的資料

美的集團公司乃一間根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市，其由美的控股及其一致行動人何先生共同持有約30.87%權益。美的控股乃一間於中國註冊成立的有限公司並由本公司控股股東何先生及盧女士分別直接全資持有94.55%及5.45%權益。美的集團公司及美的控股各自為何先生的聯繫人，因而為上市規則項下本公司的關連人士。

持續關連交易的年度上限

下表載列本集團的前述持續關連交易各自於本年度的交易金額及於2023年的相關經批准年度上限：

交易	2023年的 年度上限 人民幣千元	截至2023年
		12月31日 止年度的 交易金額 人民幣千元
向美的集團購買智慧家居科技產品	720,530	255,099
向美的控股集團提供工程建設服務	53,000	48,514
向美的控股集團提供物業管理服務	55,000	54,131

董事會報告(續)

獨立非執行董事已審閱本集團於本年度的持續關連交易並確認該等持續關連交易乃：

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

董事會聘請本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「非審計或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的本集團持續關連交易的發現和總結。核數師向董事會確認其並無發現任何事實使其相信上文披露本集團截至2023年12月31日止年度的持續關連交易：

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

本公司確認已就上文所述之本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

根據上市規則第14A.72條作出披露

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

遵守法律及法規

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

遵守標準守則及企業管治守則

有關遵守標準守則及企業管治守則之詳情，請參閱載於第32頁至48頁之企業管治報告。

公眾持股量

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

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

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於合併財務報表附註25。

優先認購權及稅收減免

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

本公司並未知悉本公司股東因持有本公司證券而享有的任何稅收減免。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於合併財務報表附註26及40。於2023年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣4,057,357,000元(2022年：人民幣4,540,118,000元)。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註15。

無形資產

本集團於本年度的無形資產變動詳情載於合併財務報表附註18。

董事會報告(續)

投資物業

於本年度，本集團投資物業的公平值虧損為人民幣149,769,000元，且已於合併財務報表中直接確認。

本集團於本年度的投資物業變動詳情載於合併財務報表附註16。

發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註29。

借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註30。

資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於合併財務報表附註9。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於第186頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

核數師

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

期後事項

報告期後的期後事項詳情，請參閱載於第17至18頁的「管理層討論與分析」章節。

承董事會命

美的置業控股有限公司

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

香港，2024年3月27日



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美的置業控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第74至185頁的合併財務報表，包括：

- 於2023年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重大會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入

請參閱合併財務報表附註4(a)及5。

貴集團於銷售合約下的履約過程中所產出的資產對其而言具有不可替代用途，且貴集團有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，貴集團於一段時間內確認物業銷售所得收入；除此之外，貴集團在買家取得已竣工物業控制權的時點確認收入。截至2023年12月31日止年度，貴集團物業銷售產生的收入為人民幣71,679,140,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣1,986,717,000元。

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

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

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

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

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

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

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4(b)、19及20。

截至2023年12月31日，在建物業和已竣工待售物業的金額分別約為人民幣75,921,015,000元和人民幣22,359,352,000元，約佔貴集團總資產的49%。在建物業和已竣工待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。對2023年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減約人民幣6,495,694,000元。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估(續)

- (iii) 採用抽樣的方式，質疑了管理層所用重大會計估計的合理性：
- 銷售價格 — 我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
 - 銷售開支 — 我們將估計銷售開支佔相關物業價格的比率與 貴集團近年來實際平均銷售開支佔收入的比率進行比較。
 - 在建物業的預計竣工成本 — 我們將預計竣工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查相關的建築合同，或將預計竣工成本與 貴集團內同類型已竣工物業的實際成本進行比較。
- (iv) 檢查了截至2023年12月31日之可變現淨值計算以及在建物業及已竣工待售物業撇減的算術準確性。

我們認為在計算在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值中使用的重大會計估計能夠被可獲取的證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林崇雲先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年3月27日

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	73,564,495	73,630,848
銷售成本	6	(65,080,929)	(62,324,407)
毛利		8,483,566	11,306,441
其他收入及其他虧損 — 淨額	7	351,243	351,084
銷售及營銷開支	6	(2,505,649)	(2,367,284)
行政開支	6	(1,572,573)	(2,150,283)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.3	(449,980)	(308,858)
經營利潤		4,306,607	6,831,100
財務收益	9	315,372	440,125
融資成本	9	(65,140)	(483,871)
財務收益／(成本) — 淨額	9	250,232	(43,746)
分佔合營企業及聯營公司業績	14	(69,861)	100,651
所得稅前利潤		4,486,978	6,888,005
所得稅開支	10	(2,361,910)	(3,311,232)
年內利潤		2,125,068	3,576,773
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		913,584	1,726,363
非控制性權益		1,211,484	1,850,410
年內綜合收益總額		2,125,068	3,576,773
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		913,584	1,726,363
非控制性權益		1,211,484	1,850,410
		2,125,068	3,576,773
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本	11	0.66	1.34
攤薄	11	0.66	1.34

以上合併綜合收益表應與相關附註一併閱讀。

合併資產負債表

				於12月31日		
		附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元		
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備		15	1,090,198	1,233,587		
投資物業		16	6,199,032	4,978,645		
使用權資產		17	273,854	335,009		
無形資產		18	257,158	291,027		
在建物業		19	545,409	487,405		
於合營企業的投資		14(a)	12,221,842	13,285,687		
於聯營公司的投資		14(b)	11,525,105	11,576,554		
融資租賃應收款項			36,102	40,825		
遞延所得稅資產		13	6,399,468	5,038,658		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		22	383,709	388,062		
			38,931,877	37,655,459		
流動資產						
存貨			149,360	164,749		
合約資產及取得合約的成本		5(a)	1,838,072	2,646,947		
在建物業		19	75,375,606	120,636,988		
已竣工待售物業		20	22,359,352	18,290,098		
貿易及其他應收款項		21	34,180,070	36,653,229		
預付稅項			8,553,171	9,477,341		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		22	50,000	23,075		
受限制現金		23	2,538,626	4,530,269		
原定到期日為三個月以上的定期存款		24	50,000	50,000		
現金及現金等價物		24	17,553,071	21,810,599		
			162,647,328	214,283,295		
總資產			201,579,205	251,938,754		
權益						
本公司擁有人應佔權益						
股本及溢價		25	5,150,983	5,627,767		
其他儲備		26	4,126,269	3,360,760		
保留盈利		26	16,032,062	15,876,293		
			25,309,314	24,864,820		
非控制性權益			24,809,433	25,449,029		
權益總額			50,118,747	50,313,849		

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	29	6,632,220	8,232,320
銀行及其他借款	30	19,202,605	26,541,041
租賃負債	17	43,931	90,207
遞延所得稅負債	13	306,102	497,635
		26,184,858	35,361,203
流動負債			
公司債券	29	6,246,470	5,142,229
銀行及其他借款	30	5,987,669	8,538,962
租賃負債	17	54,197	64,932
合約負債	5(b)	44,391,799	86,139,528
貿易及其他應付款項	31	59,525,590	58,359,483
即期所得稅負債		9,069,875	8,018,568
		125,275,600	166,263,702
負債總額		151,460,458	201,624,905
權益及負債總額		201,579,205	251,938,754

以上合併資產負債表應與相關附註一併閱讀。

載於第74至185頁的財務報表已於2024年3月27日獲董事會批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

合併權益變動表

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

合併權益變動表(續)

	附註	本公司擁有人應佔					非控制性 權益 權益總額 人民幣千元
		股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日的結餘		5,627,767	3,360,760	15,876,293	24,864,820	25,449,029	50,313,849
綜合收益							
年內利潤		-	-	913,584	913,584	1,211,484	2,125,068
年內綜合收益總額		-	-	913,584	913,584	1,211,484	2,125,068
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		-	806,464	(806,464)	-	-	-
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	25(a)	478	(478)	-	-	-	-
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值	28	-	19,050	-	19,050	-	19,050
就受限制股份獎勵計劃購回股份	28	-	(7,220)	-	(7,220)	-	(7,220)
出售附屬公司	38	-	(48,649)	48,649	-	(510,734)	(510,734)
派付股東的股息	25(b)	(477,262)	-	-	(477,262)	-	(477,262)
派付及應付非控制性權益的股息		-	-	-	-	(746,763)	(746,763)
非控制性權益注資		-	-	-	-	49,614	49,614
向非控制性權益收購附屬公司股權	35	-	(3,658)	-	(3,658)	(643,197)	(646,855)
與擁有人進行的交易總額		(476,784)	765,509	(757,815)	(469,090)	(1,851,080)	(2,320,170)
於2023年12月31日的結餘		5,150,983	4,126,269	16,032,062	25,309,314	24,809,433	50,118,747

以上合併權益變動表應與相關附註一併閱讀。

合併現金流量表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	32	8,160,510	8,751,312
已付所得稅		(2,214,261)	(3,164,754)
已付利息		(2,311,414)	(2,542,195)
經營活動所得現金淨額		3,634,835	3,044,363
投資活動的現金流量			
收購附屬公司現金(流出)/流入淨額	39	(94,541)	388,542
出售附屬公司現金流出淨額	38	(107,871)	(319,384)
購買物業、廠房及設備		(162,818)	(69,024)
採購無形資產		(37,330)	(138,016)
於聯營公司的投資		(211,888)	(511,200)
出售合營企業及聯營公司所得款項		-	380,685
自合營企業及聯營公司收取的股息		16,600	119,089
提供款項予合營企業及聯營公司		(567,028)	(929,968)
收回向合營企業及聯營公司所提供款項		5,112,971	5,805,419
出售物業、廠房及設備、投資物業、自用物業的土地使用權 及無形資產所得款項	32(b)	292,192	66,975
原定到期日為三個月以上的定期存款增加	24	-	(50,000)
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(7,748,300)	(8,075,151)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		7,839,718	8,274,237
已收利息	9	315,372	440,125
投資活動所得現金淨額		4,647,077	5,382,329

合併現金流量表(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		49,614	311,917
贖回永續資本證券的付款	27	-	(149,000)
收購附屬公司額外權益的付款	35	(218,242)	(235,921)
銀行及其他借款的所得款項	32(c)	16,399,590	14,469,949
償還銀行及其他借款	32(c)	(27,671,769)	(29,486,594)
發行公司債券所得款項	32(c)	4,605,140	7,731,392
償還公司債券	32(c)	(5,114,000)	(4,876,000)
就受限制股份獎勵計劃購買股份	28(a)	(7,220)	(21,043)
租金付款本金部分	32(c)	(44,003)	(83,988)
與最終控制方控制的關聯方的現金還款／(墊款)淨額		-	(6,479)
派付股東的股息	25(b)	(477,262)	(403,054)
派付非控制性權益的股息		(100,632)	(198,724)
融資活動所用現金淨額		(12,578,784)	(12,947,545)
現金及現金等價物減少淨額		(4,296,872)	(4,520,853)
年初的現金及現金等價物		21,810,599	26,288,551
現金及現金等價物匯兌收益		39,344	42,901
年末的現金及現金等價物		17,553,071	21,810,599

以上合併現金流量表應與相關附註一併閱讀。

1. 一般資料

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

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

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

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

除另有說明外,該等截至2023年12月31日止年度的合併財務報表以人民幣呈列並已由本公司董事會(「董事會」)於2024年3月27日批准刊發。

2. 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定

本集團合併財務報表已按照由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第622章的披露規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻:

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會頒佈的詮釋

2.2 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製,惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(「以公平值計量且其變動計入損益的金融資產」)及投資物業按公平值列賬除外。

2. 編製基準(續)

2.3 持續經營基準

自2021年以來，中國房地產市場持續下滑，並無復蘇跡象。因此，本集團的預售表現於年內及年末後持續下滑，對本集團的現金流量造成不利影響，並對本集團的流動資金造成一定壓力。鑑於該等情況，本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2023年12月31日起至少十二個月內維持持續經營時，已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及可得融資來源，並考慮下列計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工待售物業的預售及銷售，以及加快銷售收入回款；該等措施包括但不限於行之有效的銷售推廣活動，以及密切監察其物業開發項目的建設過程，確保建設進度的達成及相關款項得以支付，且根據預售安排銷售的相關物業按計劃如期竣工及交付客戶，以便本集團能夠解除指定銀行賬戶的用於預售物業建設的監管資金以滿足其他財務義務；
- (ii) 於2023年12月31日，本集團擁有境內公司債券及中期票據的可用註冊額度合共約人民幣166億元，未動用的銀行非承諾授信融資額度合共約人民幣1,198億元以及來自其關聯方的未動用貸款融資額度合共約人民幣50億元。本公司董事認為，於2023年12月31日起的未來十二個月內，根據現行規則及規定，本集團將能夠通過發行上述境內公司債券、中期票據獲得資金，並在需要時提取上述銀行授信融資額度及來自其關聯方的貸款融資額度；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷成本及行政開支；及
- (iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會承諾進行重大土地收購。

本公司董事已審閱本集團自2023年12月31日起不少於十二個月之現金流量預測。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量，並計及其營運業績、成本控制措施、上述本集團境內公司債券、中期票據註冊額度、未動用銀行授信融資額度以及來自本集團關聯方的未動用貸款融資額度，本集團將擁有充足營運資金以履行其於2023年12月31日起十二個月內到期的財務義務。因此，該等合併財務報表已按持續經營基準編製。

2. 編製基準(續)

2.4 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2023年1月1日開始的年度報告期間採用以下新訂及經修訂準則：

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 實務聲明第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項
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

採納該等修訂本或年度改進對本集團之業績及財務狀況概無造成任何重大影響。

2.5 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干會計準則修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2023年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納，概述如下。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對載有按要求償還條款 之定期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號修訂本	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或投入	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，其中若干準則及詮釋與本集團的營運有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等準則生效後不會對本集團於當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及可預見未來交易造成重大影響。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理

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

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

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

本集團於各資產負債表日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於 12 月 31 日	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
港元	2,328,035	184,343
美元	997	6,237
	2,329,032	190,580

負債	於 12 月 31 日	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
港元	5,249,617	4,499,552
美元	-	689,495
	5,249,617	5,189,047

於損益確認的匯兌虧損總淨額為：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
計入其他虧損 — 淨額的外匯(虧損)/收益淨額	(31,029)	20,880
計入融資收入/(成本) — 淨額的外幣借款的匯兌虧損	(65,140)	(483,871)
於年內所得稅前利潤確認的外匯虧損總淨額	(96,169)	(462,991)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

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

	稅後利潤變化 增加/(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	146,079	215,760
貶值5%	(146,079)	(215,760)
人民幣兌美元：		
升值5%	(50)	34,163
貶值5%	50	(34,163)

3.1.2 現金流量及公平值利率風險

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

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

於2023年12月31日，本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額約為人民幣17,937,414,000元(2022年：人民幣23,947,799,000元)。於2023年12月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則截至2023年12月31日止年度的利息費用將增加/減少約人民幣89,687,000元(2022年：人民幣119,739,000元)。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險

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

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

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

本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審計每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

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

董事認為，本集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

本集團亦就若干買方的按揭融資及就借款向合營企業及聯營公司提供擔保。根據擔保條款，倘債務人拖欠還款，本集團將負責向貸款人償還債務人結欠的未償還貸款本金連同應計利息及罰款。財務擔保合約其後按根據香港財務報告準則第9號的減值規定釐定的虧損撥備金額較高者計量。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

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

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

本集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等金融資產分為四類。

本集團預期信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信用損失撥備的基礎
第1階段—正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
第2階段—關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
第3階段—不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撇銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撇銷資產

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

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

(i) 貿易應收款項及合約資產

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

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

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

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.80%。於2023年12月31日，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2023年及2022年12月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收 關聯方款項)					
於2023年12月31日					
預計損失率	0.80%	9.00%	13.00%	15%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	701,593	199,576	484,588	386,876	1,772,633
損失撥備金額(人民幣千元)	5,612	17,962	62,996	143,260	229,830
	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收 關聯方款項)					
於2022年12月31日					
預計損失率	0.70%	8.00%	12.00%	15%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	414,590	148,135	189,082	408,066	1,159,873
損失撥備金額(人民幣千元)	2,902	11,851	22,690	109,821	147,264

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2023年及2022年12月31日，貿易應收款項(不包括預付款項及押金)的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方款項) 人民幣千元
於2022年1月1日	113,129
於損益確認計提損失撥備金額	34,135
於2022年12月31日	147,264
於2023年1月1日	147,264
於損益確認計提損失撥備金額	82,566
於2023年12月31日	229,830

截至2023年及2022年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與貿易應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於2023年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣1,772,633,000元(2022年：人民幣1,159,873,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,542,803,000元(2022年：人民幣1,012,609,000元)。

(ii) 其他應收款項

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

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

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

	賬面總值 人民幣千元	損失撥備金額 人民幣千元	預計損失率
其他應收款項(不包括預付款項及按金) 於2023年12月31日			
第1階段(12個月預期信貸虧損)	29,335,570	288,106	1.0%
第2階段(整個存續期的預期信貸虧損 (未信貸虧損))	1,238,656	107,094	8.6%
第3階段(整個存續期的預期信貸虧損 (已信貸虧損))	2,161,181	593,202	27.4%
總計	32,735,407	988,402	

	賬面總值 人民幣千元	損失撥備金額 人民幣千元	預計損失率
其他應收款項(不包括預付款項及按金) 於2022年12月31日			
第1階段(12個月預期信貸虧損)	34,299,926	657,039	1.9%
第2階段(整個存續期的預期信貸虧損 (未信貸虧損))	-	-	-
第3階段(整個存續期的預期信貸虧損 (已信貸虧損))	-	-	-
總計	34,299,926	657,039	

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

	其他應收款項 (不包括預付 款項及押金) 人民幣千元
於2022年1月1日	382,316
於損益確認計提損失撥備金額	274,723
於2022年12月31日	657,039
於2023年1月1日	657,039
於損益確認計提損失撥備金額	331,363
於2023年12月31日	988,402

截至2023年及2022年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與其他應收款項減值相關的金融資產的減值損失淨額。

於本年內，本集團並無撇銷任何貿易及其他應收款項。

(iii) 財務擔保

本集團於2023年1月1日過渡至香港財務報告準則第17號時首次作出政策選擇，並選擇應用香港財務報告準則第9號對財務擔保合約進行會計處理，惟由於影響並不重大，故並無重列比較數字。因此，於2023年1月1日產生的財務擔保合約虧損撥備於本期間損益中確認。

截至2023年12月31日止年度，財務擔保虧損撥備為人民幣36,051,000元，已於損益中確認。

3.1.4 流動資金風險

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

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響，詳情於附註2.3披露。本集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 流動資金風險(續)

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
公司債券	6,657,766	5,369,530	1,505,128	-	13,532,424
銀行及其他借款	7,208,290	6,048,850	10,788,467	5,880,388	29,925,995
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	57,319,867	-	-	-	57,319,867
租賃負債	56,916	30,261	33,087	3,523	123,787
	71,242,839	11,448,641	12,326,682	5,883,911	100,902,073
財務擔保	63,662,624	2,690,333	2,092,824	-	68,445,781
於2022年12月31日					
公司債券	5,802,687	6,107,136	2,642,613	-	14,552,436
銀行及其他借款	9,984,724	15,998,858	9,512,675	3,810,752	39,307,009
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	55,327,015	-	-	-	55,327,015
租賃負債	66,969	50,218	47,638	11,141	175,966
	71,181,395	22,156,212	12,202,926	3,821,893	109,362,426
財務擔保	87,470,581	3,113,847	2,763,331	1,476,642	94,824,401

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

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

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

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

	於 12 月 31 日	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
借款總額(附註 29 及 30)	38,068,964	48,454,552
減：現金及現金等價物(附註 24)	(17,553,071)	(21,810,599)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註 24)	(50,000)	(50,000)
受限制現金(附註 24)	(2,538,626)	(4,530,269)
借款淨額	17,927,267	22,063,684
權益總額	50,118,747	50,313,849
淨負債率	35.8%	43.9%

於 2023 年 12 月 31 日，淨負債率下降主要是由於借款總額減少，與本集團策略一致。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2023年及2022年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- **第1級**：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具以及買賣及可供出售證券)的公平值乃根據各報告期末的市場報價計算。該等工具計入第1級。
- **第2級**：未在活躍市場上交易的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量使用可觀察市場數據，並盡可能不依賴實體的特定估計。如計算金融工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。
- **第3級**：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級。非上市股本證券屬此種情況。

	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產 (附註22)	-	-	433,709	433,709
於2022年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產 (附註22)	-	-	411,137	411,137

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

下表載列截至2023年及2022年12月31日止期間第3級工具的變動：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的期初結餘	411,137	162,672
添置	7,748,300	8,375,151
出售附屬公司(附註38)	(7,500)	(52,700)
收購附屬公司(附註39)	66,000	191,567
公平值變動(附註7)	55,490	8,684
出售	(7,839,718)	(8,274,237)
於12月31日的期末結餘	433,709	411,137

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

(ii) 投資物業的公平值估計

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

3.4 按類別劃分的金融工具

	於2023年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	-	33,437,718	33,437,718
受限制現金(附註24)	-	2,538,626	2,538,626
現金及現金等價物(附註24)	-	17,553,071	17,553,071
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	50,000	50,000
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	433,709	-	433,709
融資租賃應收款項	-	36,102	36,102
總計	433,709	53,615,517	54,049,226

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

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2023年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債 人民幣千元	以公平值計量且其變動計入損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註29)	12,878,690	-	12,878,690
銀行及其他借款(附註30)	25,190,274	-	25,190,274
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金)(附註31)	57,319,867	-	57,319,867
租賃負債(附註17)	98,128	-	98,128
總計	95,486,959	-	95,486,959

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

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

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

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

(b) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

本集團根據基於在建物業及已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。在建物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去進行銷售所必要的預計銷售開支及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去預計達成銷售所需發生的銷售開支確定。釐定在建物業及已竣工待售物業的可變現淨值時，需要對銷售價格、達成銷售所需發生的銷售開支，以及在建物業的竣工成本作出重大會計估計，該等估計存在高度估計不確定性。根據管理層的評估，2023年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣6,495,694,000元(2022年12月31日：人民幣3,890,489,000元)。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(c) 投資物業公平值估計

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

(d) 所得稅及遞延稅項

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

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

(e) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

(f) 金融資產減值

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

5. 收入及分部資料

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

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

合併財務報表附註(續)

5. 收入及分部資料(續)

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

截至2023年及2022年12月31日止各年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發及銷售	71,679,140	72,192,121
物業管理服務	1,521,957	1,142,112
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	250,204	195,407
— 酒店營運	8,451	8,254
— 文化旅遊項目	104,743	92,954
	73,564,495	73,630,848

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	69,692,423	67,111,369
— 於一段時間內確認	1,986,717	5,080,752
	71,679,140	72,192,121
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	1,635,151	1,243,320
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	250,204	195,407
	73,564,495	73,630,848

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

5. 收入及分部資料(續)

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	533,746	1,148,069
取得合約的成本(ii)	1,304,326	1,498,878
總合約資產及取得合約的成本	1,838,072	2,646,947

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付／應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2023年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣1,592,805,000元(2022年：人民幣1,019,803,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債	44,391,799	86,139,528

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

於2023年12月31日，有關合約銷售的物業買家預付款項的增值稅人民幣3,811,659,000元(2022年：人民幣7,706,783,000元)於其他應付稅項確認。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	58,087,021	57,411,558

5. 收入及分部資料(續)

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預計於一年內確認	44,335,405	69,894,983
預計於一年後確認	3,396,674	21,653,403
	47,732,079	91,548,386

於2023年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣44,335,405,000元乃根據本集團截至2023年12月31日止簽訂的預售合約計算。

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

(e) 收入確認的會計政策

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

(i) 物業銷售

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

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

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

完成履約責任的進度基於最能體現本集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量：

5. 收入及分部資料(續)

(e) 收入確認的會計政策(續)

(i) 物業銷售(續)

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於根據合約條款及條件交付物業予客戶且本集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

(ii) 物業管理

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

(iii) 商業物業投資及營運

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

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

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

合併財務報表附註(續)

6. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	59,564,130	59,246,511
在建物業及已竣工待售物業撇減	4,121,361	1,854,886
僱員福利開支(附註8)	1,839,348	2,261,821
營銷及廣告開支	429,334	684,240
取得合約的成本攤銷(附註5(a))	1,592,805	1,019,803
銀行手續費	158,896	266,630
稅項及附加費	354,122	481,173
差旅及招待開支	81,128	99,313
辦公室開支	45,826	63,088
專業服務及諮詢費用	67,978	104,976
折舊及攤銷	132,516	153,385
核數師酬金	7,874	7,280
— 年度審計服務	7,000	7,000
— 非審計服務	874	280
其他	763,833	598,868
總計	69,159,151	66,841,974

7. 其他收入及其他虧損 — 淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	381,317	371,780
政府補貼收入	70,064	77,987
賠償收入	42,959	48,282
	494,340	498,049
其他虧損 — 淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益	55,490	8,684
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的虧損(附註 16)	(149,769)	(281,754)
出售附屬公司虧損(附註 38)	(163,499)	(47,868)
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(63,026)	35,105
出售物業、廠房及設備、投資物業、自用物業的土地使用權 及無形資產的虧損	(737)	(9,347)
匯兌(虧損)/收益 — 淨額	(31,029)	20,880
以折讓價格收購資產之收益	—	165,230
其他	209,473	(37,895)
	(143,097)	(146,965)
其他收入及其他虧損 — 淨額	351,243	351,084

8. 僱員福利開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	2,059,264	2,455,080
退休金成本 — 法定退休金	114,768	135,168
以股份為基礎的補償(附註 28)	19,050	82,107
	2,193,082	2,672,355
減：於在建物業撥作資本的款項	(353,734)	(410,534)
	1,839,348	2,261,821

合併財務報表附註(續)

8. 僱員福利開支(續)

(a) 退休金計劃—定額供款計劃

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

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無使用沒收供款以降低其供款。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2023年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2022年：一名)董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。年內應付其餘三名(2022年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及獎金及其他福利	9,467	19,158
退休金成本—法定退休金	128	167
以股份為基礎的補償開支	764	12,121
	10,359	31,446

薪酬範圍如下：

	人數	
	截至12月31日止年度	
薪酬範圍	2023年	2022年
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	—
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	—
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	—
8,000,001 港元至 8,500,000 港元	—	1
9,000,001 港元至 9,500,000 港元	—	1
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	—	2
	3	4

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或離職補償。

9. 財務收益／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(1,608,852)	(2,103,053)
— 公司債券	(522,733)	(479,420)
— 租賃負債(附註17)	(3,256)	(7,513)
	(2,134,841)	(2,589,986)
減：		
— 資本化利息	2,134,841	2,589,986
	—	—
— 融資活動匯兌虧損淨額	(65,140)	(483,871)
	(65,140)	(483,871)
財務收益		
— 利息收入	315,372	440,125
財務收益／(成本)－淨額	250,232	(43,746)

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,743,923	2,721,597
— 已分派利潤預提所得稅	230,874	—
— 土地增值稅	965,238	1,876,873
	3,940,035	4,598,470
遞延所得稅(附註13)		
— 企業所得稅	(1,543,125)	(1,287,238)
— 未來將分派利潤預提所得稅	(35,000)	—
	(1,578,125)	(1,287,238)
	2,361,910	3,311,232

合併財務報表附註(續)

10. 所得稅開支(續)

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

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅前利潤	4,486,978	6,888,005
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,121,745	1,722,001
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	17,465	(25,163)
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(39,333)	(9,556)
無須課稅收入	(19,649)	(103,999)
不可抵稅費用	38,313	306,557
可扣減所得稅的土地增值稅	(241,310)	(469,218)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	323,567	13,737
預提所得稅	195,874	—
土地增值稅	965,238	1,876,873
所得稅開支	2,361,910	3,311,232

附註：

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

11. 每股盈利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	913,584	1,726,363
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,381,299	1,285,410
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.66	1.34

(b) 攤薄

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

截至2023年12月31日止年度，本集團有兩類潛在普通股，即附註28(a)所述的受限制股份及附註28(b)所述的購股權。

已授出限制股份受限於附註28所披露的若干表現條件。截至2023年12月31日，由於上述有關表現條件尚未達成，因此，截至2023年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並無計及因受限制股份及獎勵股份而產生之獎勵股份。

已基於尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(以本期間內本公司股份之平均市場價格釐定)購入的股份數目。以上計算出的股份數目與假設行使購股權而原應發行的股份數目進行比較。由於購股權之行使價高於本公司股份2023年12月31日之市場價格，因此購股權具有反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	913,584	1,726,363
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,381,299	1,285,410
調整受限制股份(千股)	—	3,078
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	1,381,299	1,288,488
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.66	1.34

合併財務報表附註(續)

12. 股息

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股息	468,287	968,599

董事會建議自本公司的股份溢價賬中派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元(2022年：每股0.80港元)。

13. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內實現	2,377,475	1,862,848
— 將於12個月後實現	4,199,523	3,454,283
	6,576,998	5,317,131
遞延稅項負債		
— 將於12個月內清償	135,417	217,311
— 將於12個月後清償	348,215	558,797
	483,632	776,108
	6,093,366	4,541,023

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	5,317,131	4,411,501
收購附屬公司(附註39)	28,094	155,662
出售附屬公司(附註38)	(53,876)	(108,026)
於損益確認	1,285,649	857,994
年末	6,576,998	5,317,131
抵銷遞延稅項負債	(177,530)	(278,473)
遞延稅項資產淨額	6,399,468	5,038,658

13. 遞延所得稅(續)

(i) 遞延所得稅資產(續)

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

變動	稅項虧損 人民幣千元	銷售開支 及成本 的可扣稅		抵銷		應計		總計 人民幣千元
		暫時差額 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	未變現利潤 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2021年12月31日	2,301,225	16,667	788,334	165,753	7,376	1,121,448	10,698	4,411,501
收購附屬公司	155,662	-	-	-	-	-	-	155,662
出售附屬公司	(108,026)	-	-	-	-	-	-	(108,026)
於損益確認	498,519	(16,667)	375,688	(42,074)	(2,830)	50,080	(4,722)	857,994
於2022年12月31日	2,847,380	-	1,164,022	123,679	4,546	1,171,528	5,976	5,317,131
收購附屬公司(附註39)	28,094	-	-	-	-	-	-	28,094
出售附屬公司(附註38)	(53,876)	-	-	-	-	-	-	(53,876)
於損益確認	455,176	-	757,326	(16,288)	(4,546)	98,015	(4,034)	1,285,649
於2023年12月31日	3,276,774	-	1,921,348	107,391	-	1,269,543	1,942	6,576,998

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2023年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣1,872,536,000元(2022年：人民幣578,268,000元)確認遞延所得稅資產人民幣468,134,000元(2022年：人民幣144,567,000元)。該等稅項虧損將至2028年(2022年：2027年)(包括相關年度)屆滿。

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	776,108	1,205,352
於損益確認	(292,476)	(429,244)
年末	483,632	776,108
抵銷遞延稅項資產	(177,530)	(278,473)
遞延稅項負債淨額	306,102	497,635

合併財務報表附註(續)

13. 遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅負債(續)

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	在建物業 估值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公平值 收益/(虧損) 人民幣千元	於一段時間內	未來將 分派利潤 預提所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
			確認的 合約收入及 合約成本 人民幣千元		
於2021年12月31日	699,273	70,003	386,076	50,000	1,205,352
於損益確認	(129,532)	(71,171)	(228,541)	-	(429,244)
於2022年12月31日	569,741	(1,168)	157,535	50,000	776,108
於損益確認	(88,480)	(28,270)	(140,726)	(35,000)	(292,476)
於2023年12月31日	481,261	(29,438)	16,809	15,000	483,632

14(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	13,285,687	16,841,500
自投資附屬公司轉撥	-	614,178
其他添置	272,244	27,516
轉撥至附屬公司的投資(附註39)	(1,147,746)	(1,635,222)
轉撥至聯營公司的投資(附註14(b))	-	(1,170,387)
出售	(643,609)	(1,241,586)
自合營企業應收或收取的股息	(50,000)	(519,934)
分佔業績	505,266	369,622
於12月31日	12,221,842	13,285,687

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列於2023年12月31日對本集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2023年 12月31日
紹興市美越房地產發展有限公司 (「紹興美越」)	中國紹興	物業開發	51.00%

下表載列紹興美越的財務資料概要。

	於12月31日／截至該日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	276,090	18,799
貿易及其他應收款項	311,849	359,317
在建物業及已竣工待售物業	2,916,773	2,800,362
預付稅項	270,040	297,418
	3,774,752	3,475,896
非流動資產		
其他	8,432	3,651
總資產	3,783,184	3,479,547
負債		
流動負債		
合約負債	234,087	15,570
貿易及其他應付款項	153,904	128,118
其他	54,654	9,353
	442,645	153,041
非流動負債		
銀行及其他借款	833,860	810,000
其他	1,452	16
	835,312	810,016
負債總額	1,277,957	963,057
資產淨值	2,505,227	2,516,490
賬面值對賬：		
期初資產淨值	2,516,490	2,525,011
年內虧損	(11,263)	(8,521)
期末資產淨值	2,505,227	2,516,490
本集團分佔百分比	51.00%	51.00%
本集團分佔賬面值	1,277,666	1,283,410

合併財務報表附註(續)

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列紹興美越的綜合虧損概要。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	474	684
銷售成本	(419)	(813)
銷售及營銷開支	(15,940)	(11,171)
行政開支	(497)	(467)
其他收益 — 淨額	1,698	487
所得稅開支	3,421	2,759
年內虧損及綜合虧損總額	(11,263)	(8,521)

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	10,944,176	12,002,277
分佔年內溢利	511,010	373,968
分佔年內綜合收益總額	511,010	373,968

於2023年及2022年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註33)。

14(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
於 1 月 1 日	11,576,554	11,442,700
自投資附屬公司轉撥(附註 38)	400	90,965
自投資合營企業轉撥(附註 14(a))	-	1,170,387
其他添置	603,308	1,320,863
轉撥至附屬公司的投資(附註 39)	-	(1,314,124)
出售	(63,430)	(795,904)
自合營企業應收或收取的股息	(16,600)	(69,362)
分佔業績	(575,127)	(268,971)
於 12 月 31 日	11,525,105	11,576,554

下表載列於 2023 年 12 月 31 日對本集團屬重大的聯營公司詳情：

	註冊及營運地點	主要業務	於 2023 年 12 月 31 日
無錫和璟房地產開發有限公司 (「無錫和璟」)	中國無錫	物業開發	45.56%
紹興智旭企業管理有限責任公司 (「紹興智旭」)	中國紹興	物業開發	49.00%

合併財務報表附註(續)

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下文載列無錫和環的財務資料概要。

	於12月31日／截至該日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	141,390	162,019
貿易及其他應收款項	3,581,446	3,689,098
在建物業及已竣工待售物業	818,411	1,313,041
預付稅項	64,227	29,895
	4,605,474	5,194,053
非流動資產		
其他	7,448	3,779
總資產	4,612,922	5,197,832
負債		
流動負債		
合約負債	–	223,967
貿易及其他應付款項	79,072	252,577
其他	315,522	151,707
	394,594	628,251
非流動負債		
銀行及其他借款	168,586	518,571
其他	3,452	967
	172,038	519,538
負債總額	566,632	1,147,789
資產淨值	4,046,290	4,050,043
賬面值對賬：		
期初資產淨值	4,050,043	4,055,189
年內虧損	(3,753)	(5,146)
期末資產淨值	4,046,290	4,050,043
本集團分佔百分比	45.56%	45.56%
本集團分佔賬面值	1,843,490	1,845,200

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	689,349	–
銷售成本	(689,709)	–
銷售及營銷開支	(5,078)	(6,045)
行政開支	(346)	(806)
其他收益／(虧損) — 淨額	780	(10)
所得稅開支	1,251	1,715
年內虧損及綜合虧損總額	(3,753)	(5,146)

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下表載列紹興智旭的財務資料概要。

	於12月31日 / 截至該日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	426,554	526,497
貿易及其他應收款項	2,508,258	2,501,748
在建物業及已竣工待售物業	3,688,727	3,339,342
預付稅項	104,575	77,024
	6,728,114	6,444,611
非流動資產		
物業、廠房及設備	16	53
總資產	6,728,130	6,444,664
負債		
流動負債		
合約負債	3,303,716	2,327,986
貿易及其他應付款項	62,655	143,889
	3,366,371	2,471,875
非流動負債		
銀行及其他借款	1,090,000	1,612,000
負債總額	4,456,371	4,083,875
資產淨值	2,271,759	2,360,789
賬面值對賬：		
期初資產淨值	2,360,789	2,416,296
年內虧損	(89,030)	(55,507)
期末資產淨值	2,271,759	2,360,789
本集團分佔百分比	49.00%	49.00%
本集團分佔賬面值	1,113,162	1,156,787
	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售及營銷開支	(88,532)	(36,565)
行政開支	(2,056)	(23,868)
其他收益 — 淨額	1,558	4,926
年內虧損及綜合虧損總額	(89,030)	(55,507)

合併財務報表附註(續)

14(b). 於聯營公司的投資(續)

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	8,568,453	8,574,567
分佔年內虧損	(529,792)	(239,428)
分佔年內綜合虧損總額	(529,792)	(239,428)

於2023年及2022年12月31日，並無有關本集團所持聯營公司權益的重大承諾，而聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註33)。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日						
成本	1,171,788	263,395	36,114	22,089	203,001	1,696,387
累計折舊	(200,271)	(138,495)	(34,853)	-	(86,342)	(459,961)
賬面淨值	971,517	124,900	1,261	22,089	116,659	1,236,426
截至2022年12月31日止年度						
期初賬面淨值	971,517	124,900	1,261	22,089	116,659	1,236,426
自在建物業轉撥	65,894	-	-	-	-	65,894
內部轉撥	1,774	10,072	132	(19,337)	7,359	-
其他添置	561	23,446	2,975	21,559	20,483	69,024
其他出售	(2,301)	(11,914)	(1,017)	(8,532)	(6,027)	(29,791)
折舊	(51,715)	(33,697)	(2,259)	-	(20,295)	(107,966)
期末賬面淨值	985,730	112,807	1,092	15,779	118,179	1,233,587
於2022年12月31日						
成本	1,232,724	262,600	31,095	15,779	221,532	1,763,730
累計折舊	(246,994)	(149,793)	(30,003)	-	(103,353)	(530,143)
賬面淨值	985,730	112,807	1,092	15,779	118,179	1,233,587

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至 2023 年 12 月 31 日止年度						
期初賬面淨值	985,730	112,807	1,092	15,779	118,179	1,233,587
內部轉撥	5,118	3,585	-	(14,574)	5,871	-
其他添置	2,584	99,046	6,005	11,393	43,790	162,818
轉撥至投資物業(附註16)	(63,895)	-	-	-	-	(63,895)
其他出售	(72,173)	(11,823)	(1,135)	(6,054)	(30,891)	(122,076)
折舊	(47,407)	(38,126)	(1,933)	-	(32,770)	(120,236)
期末賬面淨值	809,957	165,489	4,029	6,544	104,179	1,090,198
於 2023 年 12 月 31 日						
成本	1,010,556	342,160	29,541	6,544	240,302	1,629,103
累計折舊	(200,599)	(176,671)	(25,512)	-	(136,123)	(538,905)
賬面淨值	809,957	165,489	4,029	6,544	104,179	1,090,198

自損益扣除或資本化於在建物業的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
銷售及營銷開支	8,649	6,487
行政開支	70,635	71,597
銷售成本	18,151	13,520
在建物業	22,801	16,362
	120,236	107,966

於 2023 年 12 月 31 日，賬面淨值為人民幣 541,173,000 元(2022 年：人民幣 249,407,000 元)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註 30)。

於 2023 年 12 月 31 日，賬面淨值為人民幣 199,479,000 元(2022 年：人民幣 297,673,000 元)的若干樓宇產權證書尚待獲得。

折舊於估計可使用年期使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20 至 35 年
傢俬及設備	5 年
車輛、機器及其他	3 至 10 年

合併財務報表附註(續)

15. 物業、廠房及設備(續)

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

與物業、廠房及設備相關的其他會計政策，見附註43.6。

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日期初賬面淨值	4,978,645	3,355,218
自在建物業及已竣工待售物業轉撥	352,270	1,941,558
收購並無包含業務的附屬公司(附註39)	982,874	-
自物業、廠房及設備轉撥	63,895	-
自使用權資產轉撥	38,189	800
轉撥至投資物業時的重估收益/(虧損)	9,926	(198,157)
公平值變動	(159,695)	(83,597)
出售	(67,072)	(37,177)
期末賬面淨值	6,199,032	4,978,645
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的(虧損)/收益：		
— 轉撥至投資物業時的重估收益/(虧損)	9,926	(198,157)
— 公平值變動	(159,695)	(83,597)
	(149,769)	(281,754)

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2023年及2022年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣262,117,000元(2022年：人民幣519,200,000元)的樓宇產權證書仍待獲得。

16. 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團於2023年及2022年12月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論本集團中期及年度報告日期的估值程序及結果。

於各財政年度末，管理層將：

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

估值方法

估值乃按以下方法進行：

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

年內的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於2023年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	6,199,032	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	2.5%-7% 3.00-477.00 3%-70%
	於2022年 12月31日的 公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	4,978,645	收入資本化	回報率/資本化比率 月租(人民幣元/平方米/月) 空置率	2%-6% 2.00-220.00 3%-70%

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

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

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入	186,717	81,668
直接經營開支	(82,664)	(38,015)
	104,053	43,653

於2023年12月31日，公平值為人民幣3,356,309,000元(2022年：人民幣2,031,264,000元)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

租賃安排

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

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

租賃投資物業應收最低租賃付款載於附註34。

17. 租賃

(i) 於合併資產負債表中確認的金額

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權	238,822	264,016
物業	32,499	53,774
機動車	2,301	3,381
其他	232	13,838
總使用權資產	273,854	335,009
租賃負債		
流動	54,197	64,932
非流動	43,931	90,207
租賃負債總額	98,128	155,139

截至2023年12月31日止年度，添置使用權資產人民幣66,121,000元(2022年：人民幣9,787,000元)。截至2023年12月31日止年度，已出售土地使用權人民幣80,618,000元(2022年：人民幣9,354,000元)。土地使用權資產均位於中國，租期為40年至70年。

(ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

合併綜合收益表列示下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊		
土地使用權	2,964	4,640
物業	18,553	36,515
機動車	1,682	2,365
其他	2,035	5,085
	25,234	48,605
利息開支(計入融資成本)(附註9)	3,256	7,513

截至2023年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣47,259,000元(2022年：人民幣91,501,000元)。

合併財務報表附註(續)

18. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度				
期初賬面淨值	8,732	114,107	61,962	184,801
添置	–	138,016	–	138,016
出售	(8,732)	(2,787)	(7,095)	(18,614)
攤銷	–	(13,176)	–	(13,176)
期末賬面淨值	–	236,160	54,867	291,027
於2022年12月31日				
成本	–	308,972	54,867	363,839
累計攤銷	–	(72,812)	–	(72,812)
賬面淨值	–	236,160	54,867	291,027
截至2023年12月31日止年度				
期初賬面淨值	–	236,160	54,867	291,027
添置	–	37,330	–	37,330
出售	–	(61,352)	–	(61,352)
攤銷	–	(9,847)	–	(9,847)
期末賬面淨值	–	202,291	54,867	257,158
於2023年12月31日				
成本	–	284,140	54,867	339,007
累計攤銷	–	(81,849)	–	(81,849)
賬面淨值	–	202,291	54,867	257,158

無形資產攤銷已主要自行政開支扣除。

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

與無形資產相關的其他會計政策，見附註43.7。

19. 在建物業

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	75,375,606	120,636,988
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	545,409	487,405
	75,921,015	121,124,393
在建物業包括：		
— 建設成本	22,240,335	32,953,975
— 土地使用權	52,896,413	84,001,035
— 資本化利息開支	4,837,321	6,584,083
	79,974,069	123,539,093
減：撇減	(4,053,054)	(2,414,700)
	75,921,015	121,124,393

在建物業均位於中國。

年內銷售成本包括因在一段時間內確認收入而相應結轉過往年度的合同履約成本人民幣352,448,000元(2022年：人民幣879,060,000元)。

於2023年12月31日，人民幣44,691,164,000元(2022年：人民幣80,062,934,000元)在正常營運週期內分類為流動資產，預期將在一年後落成並交付。

截至2023年12月31日止年度的一般借款資本化率為4.93%(2022年：4.69%)。

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣18,054,432,000元(2022年：人民幣20,761,269,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

於截至2023年12月31日止年度，撇減在建物業至可變現淨值為人民幣2,630,886,000元(2022年：人民幣1,021,074,000元)，該等金額於損益中確認。

合併財務報表附註(續)

19. 在建物業(續)

(a) 在建物業的會計政策

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

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

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

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

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

20. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已竣工待售物業	24,801,992	19,765,887
減：撇減	(2,442,640)	(1,475,789)
	22,359,352	18,290,098

已竣工待售物業均位於中國。

於截至2023年12月31日止年度，撇減已竣工待售物業至可變現淨值為人民幣1,490,475,000元(2022年：人民幣833,812,000元)，該等金額於損益中確認。

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣387,304,000元(2022年：人民幣1,135,009,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款(附註30)的抵押品。

20. 已竣工待售物業(續)

(a) 已竣工待售物業的會計政策

於年末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

21. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	1,690,713	1,263,313
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	31,747,005	33,642,887
土地使用權預付款項(附註(c))	183,621	1,160,639
其他預付款項	558,731	586,390
	34,180,070	36,653,229

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項 — 關聯方(附註36)	147,910	250,704
貿易應收款項 — 第三方	1,772,633	1,159,873
	1,920,543	1,410,577
減：減值撥備	(229,830)	(147,264)
貿易應收款項 — 淨值	1,690,713	1,263,313

合併財務報表附註(續)

21. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	776,112	561,136
超過90日但在180日內	217,852	186,579
超過180日但在365日內	507,972	236,488
超過365日	418,607	426,374
	1,920,543	1,410,577

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

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

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2023年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣82,566,000元(2022年：人民幣34,135,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註(i))	11,367,437	10,598,427
應收非控制性權益款項(附註(ii))	16,994,095	17,651,497
來自第三方的押金及其他應收款項(附註(iii))	4,373,875	6,050,002
	32,735,407	34,299,926
減：減值撥備	(988,402)	(657,039)
其他應收款項—淨值	31,747,005	33,642,887

(i) 應收關聯方款項主要指於物業開發的日常業務過程中提供款項予本集團若干聯營公司及合營企業。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：(續)

(ii) 在徵得本集團若干物業開發公司全體股東同意的情况下，物業開發公司的閒置資金可根據其各自在物業開發公司的持股比例撥付予股東，用作財務管理用途。向本集團非控股權益撥付的有關資金確認為應收非控制性權益的款項。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(iii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

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

22. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於 12 月 31 日	
	2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
投資理財產品	50,000	23,075
非上市公司權益投資(附註(a))	371,000	351,959
其他	12,709	36,103
	433,709	411,137
非流動	383,709	388,062
流動	50,000	23,075
	433,709	411,137

(a) 有關投資主要指於多個行業之非上市權益投資。本集團投資於非上市公司的公平值由管理層主要採用市場法，並參考近期對該等非上市公司股份價值所作評估(如有)，或本地資本市場內可資比較上市公司的市盈率，或根據近期同類交易的成交價以直接比較法釐定。

合併財務報表附註(續)

23. 受限制現金

於2023年12月31日，受限制現金餘額主要指存放於指定銀行賬戶並以人民幣計值的預售物業的未解除保證金，其將根據若干施工進度階段解除。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及庫存現金	20,091,697	26,140,868
定期存款	50,000	250,000
	20,141,697	26,390,868
減：受限制現金(附註23)	(2,538,626)	(4,530,269)
原定到期日為三個月以上的定期存款	(50,000)	(50,000)
	17,553,071	21,810,599

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以人民幣計值	17,812,665	26,200,288
以港元計值	2,328,035	184,343
以美元計值	997	6,237
	20,141,697	26,390,868

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

25. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定					
於註冊成立時每股面值					
	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加					
	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
	2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
已發行及繳足					
於2021年12月31日及					
	1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
就受限制股份獎勵計劃發行					
新股份					
	4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
因以股代息發行新股份					
	116,162,993	116,163	98,805	(98,805)	-
股息					
	-	-	-	(403,054)	(403,054)
於2022年12月31日及					
	1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767
就受限制股份獎勵計劃發行					
新股份					
(a)	538,500	539	478	-	478
因以股代息發行新股份					
(b)	79,460,990	79,461	71,280	(71,280)	-
股息					
(b)	-	-	-	(477,262)	(477,262)
於2023年12月31日	1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	3,931,750	5,150,983

(a) 根據本公司之受限制股份獎勵計劃，本公司於2023年5月16日就受限制股份獎勵計劃向本公司委任的受託人MRE T Limited發行及配發538,500股本公司普通股(附註28)。

(b) 於2023年3月24日，董事會建議自本公司股份溢價賬中派付截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2021年：每股1.60港元)，並已於2023年5月22日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息。截至2023年7月26日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於2023年8月8日，末期股息已以現金約人民幣477,262,000元及發行總市值約人民幣495,822,000元之79,460,990股本公司股份結清。

合併財務報表附註(續)

26. 其他儲備及保留盈利

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

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	173,000	4,093,543	(36,577)	(869,206)	3,360,760	15,876,293	19,237,053
年內利潤	-	-	-	-	-	913,584	913,584
就受限制股份獎勵計劃發行新股份 (附註28)	-	-	(478)	-	(478)	-	(478)
就受限制股份獎勵計劃購回股份 (附註28)	-	-	(7,220)	-	(7,220)	-	(7,220)
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值 (附註28)	-	-	-	19,050	19,050	-	19,050
轉撥至法定儲備(a)	-	806,464	-	-	806,464	(806,464)	-
出售附屬公司	-	(48,649)	-	-	(48,649)	48,649	-
自非控制性權益收購附屬公司股權 (附註35)	-	-	-	(3,658)	(3,658)	-	(3,658)
於2023年12月31日的結餘	173,000	4,851,358	(44,275)	(853,814)	4,126,269	16,032,062	20,158,331

26. 其他儲備及保留盈利(續)

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

27. 永續資本證券

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	1,280,000	1,429,000
贖回	-	(149,000)
年末結餘(a)	1,280,000	1,280,000
分派(b)	71,378	73,894

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

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

- (b) 於截至2023年12月31日止年度，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付人民幣71,378,000元(2022年：人民幣73,894,000元)。

28. 以股份為基礎的付款

(a) 受限制股份獎勵計劃

於2021年4月22日，董事會採納受限制股份獎勵計劃，以(其中包括)表彰本集團成員公司的若干董事或候任董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及僱員所作的貢獻，並吸引、激勵及挽留住彼等。於2022年5月13日，本公司根據該計劃無償向423位合資格參與者授予8,932,500股獎勵股份，惟受限於若干表現條件。截至2023年12月31日，5,641,000股本公司股份已歸屬。於2023年5月12日，本公司向該計劃項下25名合資格參與者以零對價授出4,770,000股獎勵股份，惟須符合一定的業績條件。

根據受限制股份獎勵計劃的相關規則，於2023年5月16日，MRE T Limited獲發行及配發538,500股新股份，而MRE D Limited於2023年5月在公開市場購回940,000股現有普通股。MRE T Limited及MRE D Limited將以信託形式代表相關合資格參與者持有該等股份，直至該等股份根據該計劃規則歸屬予相關合資格參與者。MRE T Limited及MRE D Limited受本集團控制及合併為結構性實體，而於2023年12月31日，上述所發行的新股份及所購回的現有股份由彼等就受限制股份獎勵計劃而持有，分別為人民幣478,000元及人民幣7,220,000元，乃作為持作受限制股份獎勵計劃的股份入賬，並計入其他儲備。

該等授予合資格參與者的獎勵股份將於2024年5月12日(或董事會釐定的有關其他日期)歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實。倘歸屬條件未能達成，則所授出的獎勵股份將失效。

於授出日期，受限制股份的公平值每股8.59港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至2023年12月31日止年度，本集團就上述受限制股份獎勵計劃確認以股份為基礎的付款開支人民幣7,703,000元。

28. 以股份為基礎的付款(續)

(a) 受限制股份獎勵計劃(續)

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

詳情	股份數目 (千股)	相當於 千港元	相當於 人民幣千元
於2022年1月1日的期初結餘	2,345	13,556	11,307
收購股份獎勵計劃的股份	1,700	24,795	21,043
發行新股份	4,887	4,887	4,227
於2022年12月31日的結餘	8,932	43,238	36,577
期內已歸屬	(5,641)	(27,307)	(23,100)
收購股份獎勵計劃的股份	940	8,066	7,220
發行新股份	539	539	478
於2023年12月31日	4,770	24,536	21,175

(b) 購股權

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

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

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

於截至2023年12月31日止年度，本集團就上述購股權確認以股份為基礎的付款開支人民幣11,347,000元。

合併財務報表附註(續)

28. 以股份為基礎的付款(續)

(b) 購股權(續)

未行使購股權數目變動如下：

	2023年		2022年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	18.376	27,720,000	18.376	28,105,000
已沒收	18.376	(1,771,000)	18.376	(385,000)
於12月31日	18.376	25,949,000	18.376	27,720,000

於期末尚未行使購股權的屆滿日期及行使價如下：

授出日期	屆滿日期	行使價	於2023年 12月31日 尚未行使購股權	於2022年 12月31日 尚未行使購股權
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	25,949,000	27,720,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

29. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	13,374,549	10,509,506
添置	4,605,140	7,731,392
利息開支	522,733	479,420
已付利息	(509,732)	(469,769)
還款	(5,114,000)	(4,876,000)
期末結餘	12,878,690	13,374,549
分析為：		
— 流動部分	6,246,470	5,142,229
— 非流動部分	6,632,220	8,232,320
	12,878,690	13,374,549

29. 公司債券(續)

本集團應按如下時間償還公司債券：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	6,246,470	5,142,229
1至2年	5,137,016	5,741,767
2至5年	1,495,204	2,490,553
	12,878,690	13,374,549

本集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值 人民幣千元	利率	債券期限	扣除發行成本後 的所得款項淨額 人民幣千元	實際年利率
2020年9月15日	30,000	4.40%	5年 [#]	29,941	4.47%
2021年2月2日	500,000	4.60%	5年 [#]	499,800	4.61%
2022年2月28日	1,500,000	4.50%	4年 [*]	1,495,530	4.66%
2022年5月24日	1,000,000	4.50%	4年 [*]	998,560	4.58%
2022年9月1日	1,000,000	4.80%	4年 [*]	997,480	4.94%
2022年9月7日	1,000,000	3.33%	3年	996,000	3.47%
2022年12月5日	1,500,000	2.99%	3年	1,494,000	3.13%
2022年12月13日	600,000	3.90%	2年	600,000	3.90%
2022年12月13日	650,000	4.90%	4年 [*]	648,050	5.06%
2022年12月22日	250,000	4.50%	4年 [#]	250,000	4.50%
2022年12月22日	250,000	4.20%	2年	249,490	4.31%
2023年4月25日	1,000,000	3.52%	3年	996,000	3.66%
2023年4月25日	200,000	4.50%	2年	199,400	4.66%
2023年8月14日	420,000	4.90%	2年	418,740	5.06%
2023年8月14日	500,000	4.70%	2年 ^{&}	499,000	4.81%
2023年9月4日	500,000	4.60%	2年	498,500	4.76%
2023年9月4日	500,000	4.85%	2年	498,500	5.01%
2023年9月4日	500,000	3.40%	3年	498,000	3.61%
2023年11月23日	200,000	4.60%	2年	199,400	4.76%
2023年11月23日	800,000	5.16%	2年	797,600	5.32%

[&] 美的置業集團第一年末擁有調整該公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

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

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

合併財務報表附註(續)

30. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款	14,995,636	28,073,478
其他借款	10,194,638	7,006,525
	25,190,274	35,080,003
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	10,997,483	15,453,455
— 無抵押	13,452,902	18,329,929
減：非流動負債的即期部分	(5,247,780)	(7,242,343)
	19,202,605	26,541,041
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	210,000	638,630
— 無抵押	529,889	657,989
— 非流動負債的即期部分	5,247,780	7,242,343
	5,987,669	8,538,962
總計	25,190,274	35,080,003

截至2023年及2022年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	19,940,657	29,890,956
港元	5,249,617	4,499,552
美元	—	689,495
	25,190,274	35,080,003

本集團於2023年12月31日的銀行及其他借款人民幣8,547,533,000元(2022年：人民幣11,548,031,000元)，以賬面總值為人民幣22,339,218,000元的本集團若干樓宇、投資物業、在建物業及已竣工待售物業(2022年：人民幣24,176,949,000元)為擔保。

本集團於2023年12月31日的銀行及其他借款人民幣2,280,000,000元(2022年：人民幣4,045,434,000元)由其關聯方擔保(附註36(a))，人民幣379,950,000元(2022年：人民幣498,620,000元)由第三方擔保。

30. 銀行及其他借款(續)

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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月或以內	5,628,842	5,928,949
6至12個月	2,243,280	2,435,260
1至2年	10,065,292	15,583,590
	17,937,414	23,947,799

(a) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	5,987,669	8,538,962
1至2年	5,153,413	15,004,429
2至5年	9,801,098	8,788,542
5年以上	4,248,094	2,748,070
	25,190,274	35,080,003

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	20,942,180	32,331,933
5年後須全部償還的借款	4,248,094	2,748,070
	25,190,274	35,080,003

(b) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款	5.01%	4.65%

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2023年及2022年12月31日的公平值相若。

合併財務報表附註(續)

31. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	28,992,496	31,485,536
— 關聯方(附註36(b))	2,925,464	2,974,662
— 第三方	26,067,032	28,510,874
應付關聯方款項(附註36(b))	20,848,347	15,715,676
應付非控制性權益款項(附註(b))	2,492,647	3,173,151
未結算應付收購對價	848,586	952,564
應付押金	691,068	663,394
應計費用	619,247	800,273
應付工資	650,545	733,080
應付利息	334,521	524,095
其他應付稅項	1,555,178	2,299,388
其他應付款項(附註(c))	2,492,955	2,012,326
	59,525,590	58,359,483

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	9,331,137	11,309,811
超過90日但在365日內	13,390,297	15,669,673
超過365日	6,271,062	4,506,052
	28,992,496	31,485,536

本集團於2023年及2022年12月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

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

32. 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	2,125,068	3,576,773
經調整：		
所得稅開支(附註10)	2,361,910	3,311,232
利息收入(附註9)	(315,372)	(440,125)
融資活動的外匯虧損淨額(附註9)	65,140	483,871
折舊及攤銷(附註6)	132,516	153,385
股份酬金開支(附註8)	19,050	82,107
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註7)	737	9,347
金融資產減值虧損淨額	449,980	308,858
在建物業及已竣工待售物業撇減(附註6)	4,121,361	1,854,886
分佔合營企業及聯營公司業績(附註14)	69,861	(100,651)
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的虧損(附註7)	149,769	281,754
出售附屬公司虧損(附註7)	163,499	47,868
出售合營企業及聯營公司虧損/(收益)(附註7)	63,026	(35,105)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現 及未變現收益(附註7)	(55,490)	(8,684)
	9,351,055	9,525,516
營運資金變動(不包括收購及出售附屬公司的影響)：		
在建物業及已竣工待售物業	39,913,011	30,245,441
存貨	15,389	(18,383)
受限制現金	1,936,599	4,041,008
貿易及其他應收款項	(5,135,461)	314,865
預付稅項(不包括預付所得稅)	315,233	1,165,300
合約資產及取得合約的成本	811,520	(437,219)
合約負債	(41,585,038)	(28,532,263)
貿易及其他應付款項	2,538,202	(7,552,953)
	(1,190,545)	(774,204)
經營所得現金	8,160,510	8,751,312

合併財務報表附註(續)

32. 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業、自用物業的土地使用權及無形資產所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
賬面淨值(附註15、16、17及18)	292,929	76,322
出售虧損(附註7)	(737)	(9,347)
所得款項	292,192	66,975

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	45,814,042	10,509,506	229,360
現金流量			
— 增加	14,469,949	7,731,392	—
— 減少	(29,486,594)	(4,876,000)	(83,988)
— 已付利息	—	(469,769)	(7,513)
出售附屬公司	(437,478)	—	—
收購並無包含業務的附屬公司	4,236,213	—	—
新增租賃負債	—	—	9,767
利息開支	—	479,420	7,513
匯兌差額	483,871	—	—
於2022年12月31日的結餘	35,080,003	13,374,549	155,139
於2023年1月1日的結餘	35,080,003	13,374,549	155,139
現金流量			
— 增加	16,399,590	4,605,140	—
— 減少	(27,671,769)	(5,114,000)	(44,003)
— 已付利息	—	(509,732)	(3,256)
收購並無包含業務的附屬公司(附註39)	1,317,310	—	—
新增租賃負債	—	—	8,319
提早終止	—	—	(21,327)
利息開支	—	522,733	3,256
匯兌差額	65,140	—	—
於2023年12月31日的結餘	25,190,274	12,878,690	98,128

32. 現金流量資料(續)

(d) 重大非現金投資及融資活動

截至2023年12月31日止年度，重大非現金投資活動主要指附註14所披露投資附屬公司與投資合營企業及聯營公司之間的轉撥，而重大非現金融資活動主要指附註25所披露因以股代息計劃發行新股份。

33. 擔保

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	61,869,805	84,719,415
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	6,575,976	10,104,986
	68,445,781	94,824,401
減：信貸虧損撥備	(36,051)	—
	68,409,730	94,824,401

(a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 購房者結清按揭貸款。

(b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。

34. 承諾

(a) 資本支出承諾

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 物業、廠房及設備	8,968	10,766

合併財務報表附註(續)

34. 承諾(續)

(b) 應收經營租金

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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 不超過1年	253,011	127,755
— 1年以上但不超過5年	727,107	253,509
— 5年以上	154,507	140,515
	1,134,625	521,779

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

35. 與非控制性權益進行的交易

於截至2023年12月31日止年度，本集團自各非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總對價為人民幣646,855,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付及應付對價的差額載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值	643,197
減：已付非控制性權益的對價	(218,242)
應收非控制性權益款項抵銷對價	(428,613)
權益內確認的總差額	(3,658)

36. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

年內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	53,216	36,991
購買家電及智慧家居科技產品	237,497	213,628
向關聯方貸款產生的利息費用	195,466	77,844
獲得借款擔保	2,280,000	3,422,804
許可費	8,029	8,667
擔保費	55,764	35,371
銷售材料、設備及其他服務	-	2,145
管理及諮詢服務收入	49,521	54,284
租賃付款	3,082	4,221
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	1,573	374
提供物業管理服務	1,803	2,227
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	253,930	235,081
提供借款擔保	3,664,442	6,323,402
銷售材料、設備及其他服務	50,920	123,525
提供物業管理服務	35,126	43,707
購買家電及智慧家居科技產品	11,275	14,576
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	2,911,534	3,781,584
管理及諮詢服務收入	150,892	122,634
提供物業管理服務	29,137	25,814
銷售材料、設備及其他服務	2,140	9,089

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	7,251,663	7,105,180
應付關聯方款項	13,464,325	7,552,596
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	3,599,721	3,586,676
應付關聯方款項	7,391,843	8,261,986
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	5,895	85,133
應付關聯方款項	2,793,103	2,745,910
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	282	595
應付關聯方款項	124,540	129,846
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	147,910	250,704
非貿易	10,709,651	10,526,880
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	2,925,464	2,974,662
非貿易	20,848,347	15,715,676

應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 來自關聯方的貸款(計入銀行及其他借款)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	42,803	290,000
增加貸款	11,161,452	6,035,239
償還貸款	(6,079,330)	(6,282,436)
匯兌調整	(9,214)	-
年末	5,115,711	42,803

來自關聯方的貸款的加權平均實際年利率為6.97%(2022年:4.60%)，貸款期限為12個月至36個月(2022年:1個月至30個月)。

36. 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

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

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他福利	11,660	14,851
— 退休成本供款	271	238
— 以股份為基礎的補償付款	4,409	21,313
— 袍金	546	528
	16,886	36,930

37. 附屬公司

於2023年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
於香港註冊成立，在香港經營					
美的建業(香港)有限公司	2009年3月11日	其他	2,144,100千港元	100.0%	-
於中國內地註冊成立，在中國內地經營					
徐州美的時代房地產有限公司	2014年1月10日	物業開發	44,500千美元	100.0%	-
徐州躍輝置業有限公司	2016年9月7日	物業開發	人民幣332,600千元	100.0%	-
寧波梅山保稅港區薈弘投資有限公司	2017年8月31日	其他	30,000千美元	100.0%	-
廣東鉞美物業服務股份有限公司 (「鉞美物業服務」)	2000年1月31日	其他	人民幣250,880千元	98.4%	1.6%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	其他	人民幣3,191,495千元	100.0%	-
佛山市美的房地產發展有限公司	1998年8月10日	物業開發	人民幣200,000千元	100.0%	-
佛山市順德區捷高房產有限公司	2007年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	100.0%	-
佛山市名勝投資有限公司	2007年10月15日	物業開發	人民幣170,000千元	100.0%	-
美的西南房地產發展有限公司	2010年3月26日	物業開發	人民幣500,000千元	100.0%	-
株洲市美的房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣402,820千元	100.0%	-
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	2011年1月14日	物業開發	人民幣400,000千元	100.0%	-
邯鄲市美的房地產開發有限公司	2011年9月6日	物業開發	人民幣353,540千元	100.0%	-
徐州市美的新城房地產發展有限公司	2011年11月24日	物業開發	人民幣300,000千元	100.0%	-
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	2011年12月14日	物業開發	人民幣300,000千元	100.0%	-
瀋陽市美的房地產開發有限公司	2013年7月3日	物業開發	人民幣384,098千元	100.0%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司	2013年7月18日	其他	人民幣20,000千元	100.0%	-
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100.0%	-
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	物業開發	人民幣500,000千元	100.0%	-
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	2016年9月13日	物業開發	人民幣30,000千元	51.0%	49.0%
南京天輝房地產發展有限公司	2016年10月11日	物業開發	人民幣245,000千元	100.0%	-
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	2016年12月26日	物業開發	人民幣350,000千元	80.0%	20.0%
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	2016年11月18日	物業開發	人民幣170,000千元	60.0%	40.0%
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	其他	人民幣3,000,000千元	100.0%	-
湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	2017年5月16日	物業開發	人民幣30,769千元	68.5%	31.5%
南京美的房地產發展有限公司	2017年4月22日	物業開發	人民幣10,000千元	100.0%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
石家莊市美的房地產開發有限公司	2017年4月20日	物業開發	人民幣50,000千元	100.0%	-
南昌市美的房地產開發有限公司	2017年4月28日	物業開發	人民幣10,000千元	100.0%	-
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣383,100千元	100.0%	-
貴陽國龍置業有限公司	2017年10月16日	物業開發	人民幣300,000千元	90.0%	10.0%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2017年10月13日	物業開發	人民幣2,640,000千元	75.0%	25.0%
無錫悅榕投資有限公司	2016年11月17日	物業開發	人民幣931,186千元	100.0%	-
湖南中寧置業有限公司	2017年10月31日	物業開發	人民幣30,000千元	60.0%	40.0%
成都市美曜房地產開發有限公司	2017年11月17日	物業開發	人民幣50,000千元	70.0%	30.0%
邢臺市美智房地產開發有限公司 ^(*)	2017年11月29日	物業開發	人民幣200,000千元	45.0%	55.0%
鎮江美裕房地產發展有限公司 ^(*)	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	32.8%	67.2%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
邢臺市美盛房地產開發有限公司	2017年12月21日	物業開發	人民幣200,000千元	60.0%	40.0%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2018年1月4日	物業開發	人民幣250,000千元	75.8%	24.2%
寧波聯城住工科技有限公司	2018年2月5日	其他	人民幣300,000千元	75.0%	25.0%
梧州市美駿置業有限公司	2018年4月23日	物業開發	人民幣654,939千元	55.9%	44.1%
眉山美文房地產開發有限公司 ^(*)	2018年4月25日	物業開發	人民幣80,000千元	50.0%	50.0%
遵義市美駿房地產開發有限公司	2018年5月16日	物業開發	人民幣500,000千元	51.0%	49.0%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司 ^(*)	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49.0%	51.0%
上饒市美越房地產開發有限公司 ^(*)	2018年6月12日	物業開發	人民幣260,000千元	34.0%	66.0%
江蘇睿住住工科技有限公司	2018年6月8日	其他	45,000千美元	77.5%	22.5%
上饒市高運房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣300,000千元	33.0%	67.0%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
無錫市美駿房地產發展有限公司	2018年7月2日	物業開發	人民幣833,000千元	100.0%	-
無錫市美商駿房地產發展有限公司 ^(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣1,200,000千元	34.0%	66.0%
揚州萬美置業有限公司 ^(*)	2018年7月17日	物業開發	100,000千美元	50.0%	50.0%
重慶美城金房地產開發有限公司 ^(*)	2018年7月27日	物業開發	人民幣200,000千元	35.0%	65.0%
福建省美置智能家居科技發展有限公司	2018年7月31日	物業開發	人民幣551,750千元	86.0%	14.0%
常州市美陽房地產發展有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣500,000千元	51.0%	49.0%
瀏陽市鼎輝房地產開發有限公司	2018年9月20日	物業開發	人民幣170,660千元	51.0%	49.0%
合肥美的房地產發展有限公司	2018年9月30日	物業開發	人民幣200,000千元	100.0%	-
蘇州正璽房地產開發有限公司 ^(*)	2018年9月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34.0%	66.0%
贛州鑫群置業有限公司	2018年11月29日	物業開發	人民幣952,294千元	60.0%	40.0%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
徐州朗升房地產開發有限公司	2018年12月24日	物業開發	人民幣1,356,844千元	51.0%	49.0%
揚州市美嘉房地產發展有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣300,000千元	60.0%	40.0%
蘇州美居房地產開發有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣500,000千元	100.0%	-
衡陽市鼎華房地產開發有限公司	2019年1月28日	物業開發	人民幣300,000千元	70.0%	30.0%
泉州市美智房地產開發有限公司	2019年3月28日	物業開發	人民幣487,000千元	95.0%	5.0%
茂名市電白區美航房地產開發有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣583,000千元	100.0%	-
贛州慧谷房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣350,000千元	51.0%	49.0%
常州市美科房地產發展有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣819,000千元	100.0%	-
台州市美泰房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣500,000千元	60.0%	40.0%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
台州嘉豪置業有限公司 ^(*)	2019年4月19日	物業開發	人民幣600,000千元	50.0%	50.0%
惠州市旭美房地產開發有限公司 ^(*)	2019年4月22日	物業開發	人民幣150,000千元	50.0%	50.0%
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣2,100,000千元	100.0%	—
昆明美龍置業有限公司	2019年5月24日	物業開發	人民幣160,000千元	100.0%	—
寧波市美譽房地產發展有限公司 ^(*)	2019年6月21日	物業開發	人民幣1,100,000千元	50.0%	50.0%
杭州美煜房地產發展有限公司	2019年6月27日	物業開發	人民幣1,350,000千元	90.0%	10.0%
無錫浦錦企業管理有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣770,000千元	34.0%	66.0%
上海浦申置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34.0%	66.0%
上海欣明置業有限公司 ^(*)	2019年10月30日	物業開發	人民幣370,000千元	34.0%	66.0%
寧波梅山保稅港區悅寧企業管理 諮詢有限公司	2019年11月25日	其他	人民幣3,000,000千元	51.0%	49.0%
惠州力佳地產有限公司 ^(*)	2019年12月23日	物業開發	人民幣200,000千元	34.0%	66.0%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
揚州市美贊房地產發展有限公司	2020年5月21日	物業開發	人民幣2,691,603千元	70.0%	30.0%
美置服務集團有限公司	2020年5月25日	其他	人民幣100,000千元	100.0%	-
泉州市美景房地產開發有限公司	2020年5月29日	物業開發	人民幣500,000千元	70.0%	30.0%
佛山市順德區美岸房地產開發有限公司	2020年6月23日	物業開發	人民幣870,000千元	100.0%	-
株洲頤鑫房地產開發有限公司	2020年6月12日	物業開發	人民幣615,594千元	100.0%	-
佛山市禪城區凝泰房地產開發有限公司 ^(*)	2020年9月10日	物業開發	人民幣737,620千元	46.0%	54.0%
邯鄲宣弘房地產開發有限公司	2020年9月17日	物業開發	人民幣400,000千元	51.0%	49.0%
揚州市美築嘉投資有限公司	2020年9月21日	物業開發	人民幣596,745千元	100.0%	-
南京招盈房地產開發有限公司 ^(*)	2020年10月20日	物業開發	人民幣530,000千元	37.0%	63.0%
南昌彰美房地產開發有限公司 ^(*)	2020年10月19日	物業開發	人民幣300,000千元	34.0%	66.0%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
廣州市南沙區美筑房地產開發有限公司	2020年12月2日	物業開發	人民幣789,250千元	67.0%	33.0%
蘇州美賽房地產有限公司	2021年6月18日	物業開發	人民幣230,000千元	60.0%	40.0%
東莞市招美房地產開發有限公司 ^(*)	2019年7月26日	物業開發	人民幣661,110千元	50.0%	50.0%
廣州同輝投資發展有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣4,490,000千元	50.5%	49.5%
廣州綠恒房地產開發有限公司	2019年9月26日	物業開發	人民幣390,000千元	50.5%	49.5%
佛山市順德區聚才房地產開發有限公司 ^(*)	2019年10月17日	物業開發	人民幣500,000千元	42.0%	58.0%
佛山市美鷺酒店管理有限公司	2015年8月28日	其他	人民幣50,000千元	90.0%	10.0%
廣東睿住智慧科技有限公司	2015年11月20日	其他	人民幣25,000千元	72.9%	27.1%
遵義市美的房地產發展有限公司	2014年2月17日	物業開發	人民幣150,000千元	100.0%	-
廣東天元建築設計有限公司	2017年6月19日	其他	人民幣20,000千元	100.0%	-
佛山市順德區美智房產有限公司 ^(*)	2017年11月13日	物業開發	人民幣130,000千元	50.0%	50.0%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
徐州美君房地產有限公司 ^(*)	2019年2月25日	物業開發	人民幣125,000千元	34.0%	66.0%
泉州市聚龍遠南房地產有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣120,000千元	65.0%	35.0%
徐州美城房地產發展有限公司	2019年11月26日	物業開發	人民幣604,800千元	100.0%	—
邯鄲市美祥房地產開發有限公司	2020年1月2日	物業開發	人民幣560,000千元	75.0%	25.0%
徐州美科房地產發展有限公司	2020年4月22日	物業開發	人民幣207,200千元	100.0%	—
邯鄲市美益房地產開發有限公司	2020年8月18日	物業開發	人民幣140,000千元	60.0%	40.0%
佛山市睿住智慧科技股份有限公司	2020年10月28日	其他	人民幣60,000千元	72.9%	27.1%
泉州市美頤房地產開發有限公司	2021年4月6日	物業開發	人民幣510,000千元	79.0%	21.0%
徐州美騰置業有限公司	2021年5月8日	物業開發	人民幣250,000千元	100.0%	—
惠州市睿住住工科技有限公司	2021年6月4日	其他	人民幣20,000千元	51.0%	49.0%
徐州美淮管理諮詢有限公司	2021年12月22日	物業開發	人民幣275,000千元	100.0%	—

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
珠海市睿住建築科技有限公司	2021年12月9日	其他	人民幣5,000千元	100.0%	-
遵義鑫樽房地產開發有限公司	2018年6月27日	物業開發	人民幣500,000千元	100.0%	-
常州市美茂房地產發展有限公司	2019年7月11日	物業開發	人民幣1,925,000千元	51.0%	49.0%
南京科宸房地產開發有限公司	2019年12月23日	物業開發	人民幣1,512,000千元	100.0%	-
無錫正嘉房地產開發有限公司	2020年9月3日	物業開發	人民幣1,080,000千元	100.0%	-
成都市美瑾德房地產開發有限公司	2021年6月15日	物業開發	人民幣910,000千元	100.0%	-
天津美智房地產開發有限公司	2021年6月24日	物業開發	人民幣560,000千元	100.0%	-
廣州南沙區美多莉房地產開發有限公司 ^(*)	2019年8月8日	物業開發	人民幣791,000千元	50.0%	50.0%
徐州美正管理諮詢有限公司	2022年9月7日	其他	人民幣78,000千元	100.0%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 收購日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有的 普通股比例
瀋陽美的企業管理諮詢有限公司	2017年4月25日	物業開發	人民幣10,000千元	100.0%	-
徐州美譽房地產發展有限公司	2018年11月9日	物業開發	人民幣20,000千元	100.0%	-
無錫市美城房地產開發有限公司	2019年10月25日	物業開發	人民幣100,000千元	55.0%	45.0%
無錫美亭房地產發展有限公司	2021年8月24日	物業開發	人民幣1,682,950千元	100.0%	-
廣東睿尚智慧空間科技有限公司 ^(*)	2022年10月9日	其他	人民幣20,000千元	47.4%	52.6%
揚州市美築禧管理諮詢有限公司	2023年9月25日	其他	人民幣191,380千元	100.0%	-

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

合併財務報表附註(續)

38. 出售附屬公司

截至2023年12月31日止年度，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	人民幣千元
出售對價	
— 於聯營公司的投資(附註14(b))	400
— 已收現金	58,888
— 抵銷其他應付款項的對價	261,068
— 未結算並計入其他應收款項	2,892
	323,248
現金及現金等價物	(166,759)
受限制現金	(55,044)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	(7,500)
貿易及其他應收款項	(740,938)
預付稅項	(104,722)
在建物業及已竣工待售物業	(1,159,581)
合約資產及取得合約的成本	(16,403)
遞延所得稅資產	(53,876)
貿易及其他應付款項	542,672
合約負債	770,699
其他	(6,029)
已出售資產淨值總額	(997,481)
已出售非控制性權益	510,734
	(486,747)
出售虧損	(163,499)
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 已收現金	58,888
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(166,759)
出售之現金流出淨額	(107,871)

39. 收購附屬公司

於截至2023年12月31日止年度，本集團收購若干物業開發公司，並取得有關公司的控制權。本公司董事採用選擇性測試，以確定香港財務報告準則第3號「業務合併」所訂明的公平值集中度，並認為所購入之該等附屬公司之一系列活動及資產個別並非業務。因此，上述收購附屬公司乃作為資產收購列賬，各收購事項的對價分配予各被收購公司於收購日期的個別被收購資產及所承擔的負債。

收購事項詳情載列如下：

	人民幣千元
收購對價	
— 於合營企業的投資(附註14(a))	1,147,746
— 已付現金	538,185
— 抵銷其他應付款項的對價	230,185
— 未付並計入其他應付款項	32,786
總對價	1,948,902
所購之可識別資產及所承擔之負債之已確認金額	
現金及現金等價物	443,644
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	66,000
貿易及其他應收款項	713,952
預付稅項	170,252
投資物業	982,874
在建物業及已竣工待售物業	2,254,457
合約資產及取得合約的成本	19,048
遞延所得稅資產	28,094
銀行及其他借款	(1,317,310)
貿易及其他應付款項	(782,000)
合約負債	(608,008)
其他	(22,101)
可識別資產淨值總額	1,948,902
減：非控制性權益	-
所購入之資產淨值	1,948,902
收購附屬公司的付款，扣除收購所得現金	
— 已付現金	(538,185)
— 被收購附屬公司之現金及現金等價物	443,644
收購之現金流出淨額	(94,541)

合併財務報表附註(續)

40. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
應收附屬公司款項		1,087,341	1,087,341
於附屬公司的投資		4,448,949	4,429,899
		5,536,290	5,517,240
流動資產			
應收附屬公司款項		3,718,263	4,587,069
貿易及其他應收款項		-	41,630
現金及現金等價物		500,176	47
		4,218,439	4,628,746
總資產		9,754,729	10,145,986
權益			
股本及溢價		5,150,983	5,627,767
其他儲備	(a)	4,440,915	4,422,343
保留盈利	(a)	125,607	59,826
權益總額		9,717,505	10,109,936
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		5,523	4,349
應付附屬公司款項		31,701	31,701
負債總額		37,224	36,050
權益及負債總額		9,754,729	10,145,986

本公司的資產負債表已由董事會於2024年3月27日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

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

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元
於2022年1月1日	4,344,463	(347,924)
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	(4,227)	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值	82,107	-
年內利潤	-	407,750
於2022年12月31日	4,422,343	59,826
於2023年1月1日	4,422,343	59,826
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	(478)	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值	19,050	-
年內利潤	-	65,781
於2023年12月31日	4,440,915	125,607

41. 董事利益及權益
(a) 董事薪酬

年內，已付/應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他福利	9,601	13,100
退休計劃供款	203	196
袍金	546	528
以股份為基礎的補償開支	4,228	19,960
	14,578	33,784

合併財務報表附註(續)

41. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

(i) 截至2023年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的補償開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
郝恒樂先生	-	2,792	59	2,520	5,371
王全輝先生	-	2,260	43	509	2,812
林戈先生	-	2,164	59	409	2,632
張子良先生	-	2,385	42	291	2,718
非執行董事：					
何劍鋒先生	-	-	-	-	-
趙軍先生	-	-	-	499	499
獨立非執行董事：					
譚勁松先生	182	-	-	-	182
歐陽偉立先生	182	-	-	-	182
陸琦先生	182	-	-	-	182
	546	9,601	203	4,228	14,578

(ii) 截至2022年12月31日止年度

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

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

41. 董事利益及權益(續)

(b) 董事退休福利

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

(c) 董事離職福利

年內，本公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

年內，本公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

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

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

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

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

42. 期後事項

2024年1月，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司，「寧波梅山」)、杭州利烜商務服務有限公司(「杭州利烜」)、寧波市美睿房地產發展有限公司(「項目公司」)與寧波市梅山美的房地產發展有限公司(本集團間接全資附屬公司，持有項目公司50%股權)訂立股權轉讓協議，據此，杭州利烜同意出售而寧波梅山同意收購杭州利烜持有的項目公司餘下50%股權，對價為人民幣400,000,000元。對價將由寧波梅山透過承擔杭州利烜結欠項目公司人民幣400,000,000元的債務清償。完成後，本公司將間接持有項目公司100%股權。

於2024年1月，本集團發行本金總額為人民幣1,440,000,000元的中期票據，票面利率為4.96%，期限為2年。

於2024年2月，本集團贖回本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,450,000,000元的發行在外公司債券及中期票據，贖回價相當於贖回日期公司債券全部本金額。

43. 其他會計政策概要

43.1 合併原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

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

本集團採用會計處理的收購法將業務合併入賬(請參閱附註43.2)。

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

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

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資按成本初步確認後以權益會計法入賬(參見下文(43.1(d)))。

(c) 合營安排

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

於合營企業的權益按成本初步確認後於合併資產負債表以權益法入賬(附註43.1(d))。

43. 其他會計政策概要(續)

43.1 合併原則及權益會計處理(續)

(d) 權益法

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

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

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

權益入賬投資的賬面值乃根據附註43.9所述政策進行減值測試。

(e) 擁有權權益變動

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.2 業務合併

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

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

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

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.3 獨立財務報表

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

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

43.4 分部報告

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

43.5 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.5 外幣換算(續)

(c) 集團成員公司

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

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

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

43.6 物業、廠房及設備

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

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

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

本集團於各報告期末審閱資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定。出售收益及虧損計入損益。

43. 其他會計政策概要(續)

43.7 無形資產

(a) 研發開支

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

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

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

(b) 商譽

商譽按附註43.2所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

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

43.8 投資物業

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.8 投資物業(續)

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

43.9 非金融資產減值

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

43.10 金融資產

(a) 分類

本集團將金融資產按以下計量類別分類：

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

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

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

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

43. 其他會計政策概要(續)

43.10 金融資產(續)

(b) 確認及終止確認

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

(c) 計量

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

債務工具

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.10 金融資產(續)

(c) 計量(續)

權益工具

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

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

43.11 抵銷金融工具

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

43.12 金融資產減值

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.13 存貨

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

43.14 貿易及其他應收款項

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

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

43.15 合約資產、取得合約的成本與合約負債

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

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

43.16 現金及現金等價物以及受限制現金

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.17 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

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

為受限制股份獎勵計劃而持有的股份作為庫存股披露，並自注資權益扣減。

43.18 永續資本證券

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

43.19 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

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

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

43.20 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

43. 其他會計政策概要(續)

43.21 借款

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

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

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

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

43.22 借款成本

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.23 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

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

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

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額可用於利用暫時差額及虧損時方會確認。

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.23 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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

43.24 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

(c) 離職福利

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

(d) 僱員休假權利

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

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

43. 其他會計政策概要(續)

43.25 以股份為基礎的付款

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

(a) 購股權計劃

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

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

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

購股權計劃乃由集團僱員股份信託管理，而該信託已根據附註43.1所述原則合併。於購股權獲行使時，信託將適當數目的股份轉讓予僱員。所收款項(扣除任何直接應計交易成本)直接計入權益。

(b) 股份獎勵計劃

購股權計劃項下以零對價授予僱員之受限制股份之公平值於相關服務期間(即花紅對應之年度及股份之歸屬期)確認為開支。公平值乃於股份授出日計量，並於以股份為基礎的付款儲備中的權益確認。預期歸屬之股份數目乃基於非市場歸屬條件估計。於各個報告期期末修訂有關估計，而調整於損益及以股份為基礎的付款儲備確認。

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.26 撥備

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

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

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

43.27 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

43.28 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

43.29 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

43.30 租賃

(a) 本集團作為承租人

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.30 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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

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

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

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

為釐定增量貸款利率，本集團：

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.30 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

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

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.30 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

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

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

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

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

(c) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

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

43. 其他會計政策概要(續)

43.31 股息分派

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

43.32 財務擔保合約

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

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

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

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

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	38,931,877	37,655,459	38,049,646	29,220,903	19,403,828
流動資產	162,647,328	214,283,295	250,470,207	254,533,571	230,310,016
總資產	201,579,205	251,938,754	288,519,853	283,754,474	249,713,844
權益及負債					
權益總額	50,118,747	50,313,849	47,809,621	40,219,388	31,138,293
非流動負債	26,184,858	35,361,203	41,938,807	47,649,934	47,263,629
流動負債	125,275,600	166,263,702	198,771,425	195,885,152	171,311,922
負債總額	151,460,458	201,624,905	240,710,232	243,535,086	218,575,551
權益及負債總額	201,579,205	251,938,754	288,519,853	283,754,474	249,713,844

綜合收益表

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	73,564,495	73,630,848	73,703,098	52,483,611	41,138,570
銷售成本	(65,080,929)	(62,324,407)	(60,207,635)	(40,825,617)	(28,131,087)
毛利	8,483,566	11,306,441	13,495,463	11,657,994	13,007,483
其他收入及收益 — 淨額	501,012	632,838	881,587	627,004	938,793
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的(虧損)/收益	(149,769)	(281,754)	12,532	27,739	198,450
銷售及營銷開支	(2,505,649)	(2,367,284)	(2,662,865)	(2,194,349)	(2,540,686)
行政開支	(1,572,573)	(2,150,283)	(3,382,192)	(3,518,260)	(3,695,200)
金融資產的減值損失淨額	(449,980)	(308,858)	(322,646)	(68,407)	(5,578)
經營利潤	4,306,607	6,831,100	8,021,879	6,531,721	7,903,262
融資(成本)/收入 — 淨額	250,232	(43,746)	720,994	687,591	152,084
分佔合營企業及聯營公司業績	(69,861)	100,651	(23,353)	351,042	325,362
所得稅前利潤	4,486,978	6,888,005	8,719,520	7,570,354	8,380,708
所得稅開支	(2,361,910)	(3,311,232)	(3,416,710)	(2,744,856)	(4,054,099)
年內利潤	2,125,068	3,576,773	5,302,810	4,825,498	4,326,609
以下人士應佔利潤：					
本公司擁有人	913,584	1,726,363	3,743,557	4,326,482	4,305,164
非控制性權益	1,211,484	1,850,410	1,559,253	499,016	21,445
	2,125,068	3,576,773	5,302,810	4,825,498	4,326,609
每股盈利(以每股人民幣元列示)					
每股基本及攤薄盈利	0.66	1.34	3.04	3.52	3.61
毛利率	11.5%	15.4%	18.3%	22.2%	31.6%
淨利潤率	2.9%	4.9%	7.2%	9.2%	10.5%

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
林戈先生

聯席公司秘書

萬靜麗女士(於2023年5月23日獲委任)
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

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

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

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

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

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

法律顧問

霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場1座11樓

公司資料(續)

中國大陸主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

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

中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

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

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@mideazy.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

重要日期

- 公佈全年業績 2024年3月27日
- 暫停辦理股份過戶登記手續(以確定合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份)..... 2024年5月20日至
2024年5月24日
(包括首尾兩日)
- 股東週年大會 2024年5月24日
- 除息日期 2024年5月30日
- 記錄日期(以確定合資格收取末期
股息的股東身份)..... 2024年6月5日
- 派發末期股息(每股0.36港元) 2024年7月15日
或前後

 美的置业

www.mideadc.com

