



建發國際投資集團有限公司
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1908

2023

年度報告



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商
Real estate development and real estate industry chain investment services

目錄

頁次

2	公司資料
4	主席報告
10	管理層討論與分析
22	董事及高級管理層的履歷詳情
28	董事會報告
63	企業管治報告
78	環境、社會及管治報告
171	獨立核數師報告
175	綜合損益及其他全面收益表
177	綜合財務狀況表
180	綜合現金流量表
183	綜合權益變動表
185	綜合財務報表附註
297	財務概要
298	主要物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

建发朗雲
JIAN FA LANG YUN

董事會

執行董事

趙呈閩女士(主席)
林偉國先生(行政總裁)
田美坦先生
彭勇先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

非執行董事

黃文洲先生
葉衍榴女士
鄭永達先生(於二零二三年五月十日獲委任)
王文懷先生(於二零二三年五月十日辭任)

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

公司秘書

甘美霞女士(FCG, HKFCG)

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
黃弛維先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

提名委員會

趙呈閩女士(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

(按英文字母順序)

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
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行

註冊辦事處

Third Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國廈門
環島東路1699號
建發國際大廈
(郵編：361008)

總部及香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Third Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.cndintl.com
(其內容並不構成本年報的一部分)

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

一、經濟環境形勢回顧

二零二三年，房地產行業的政策環境相對寬鬆，對企業總體利好；但外部市場形勢依然嚴峻，居民的消費信心不足，全國房地產市場銷售在一季度冲高後持續回落，行業整體規模繼續萎縮。

從供給端看，行業加速洗牌、整合，房企分化日益明顯，競爭格局日益清晰，產品力、服務力、營運能力和融資能力等綜合實力強的房企，將逐步凸顯競爭優勢。

從需求端看，房子回歸居住屬性，人民需求從「有房住」轉向「住好房」，從「滿足居住」轉向「滿足高品質生活居住」，客戶對於居住空間、社區環境和配套服務提出更高要求，改善性住房需求成為當前居民置業的重要因素。

二、業績及股息

本集團本年度內實現營業收入約1,344億元(二零二二年：約996億元)，同比增長約35%；實現本集團擁有人應佔年內溢利約50億元(二零二二年：約49億元)，同比增長約2%。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的資產總額約4,273億元(同比增長9%)，其中貨幣資金約542億元(同比增長8%)，存貨約2,709億元(同比增長5%)，兩者合計佔比總資產達約76%，資產結構保持健康。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份1.30港元，附帶以股代息選擇，惟須待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

三、業務回顧

二零二三年，在董事會的領導下，本集團始終堅持「以客戶為中心」的導向，堅持用正確的經營邏輯價值導向，守住基本盤，打磨好產品，精進服務，努力實現本集團持續生存生長的能力。

（一）房開業務：以客戶為中心，夯實產品力，實現有質量的增長。

1、堅持維護資產健康和流動性，踐行城市深耕戰略。

面對行業變局，本集團始終堅持現金為王，加強銷售，堅決去化庫存，加快回籠資金，通過提升內在運營效率實現有質量的增長。

二零二三年，本集團實現全口徑合同銷售金額約1,889億元，同比增長約12%；權益合同銷售金額約1,380億元，同比增長約14%，銷售權益比例約73%；全口徑銷售回款約1,843億元，回款比例約98%，持續保持了高質量的銷售回款。

2、堅持穩健的投資策略，把握優質土地市場機會。

二零二三年，本集團聚焦具備品牌落地基礎的一二線城市，以及福建省內供需較為均衡的城市，紮實做好地塊價值梳理、風險排查、客群定位，積極把握優質土地市場機會，審慎拿地。

二零二三年，本集團新獲取項目78個，全口徑拿地金額約1,169億元，新增項目全口徑貨值約2,180億元，在杭州、上海、廈門、北京、蘇州等地獲取多個優質項目，其中年內新獲取的杭州雲啟之江、寧波璞雲、長汀央璽等項目，實現了年內拿地、當年清盤的成績。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團總土地儲備的可售面積約1,552萬平方米，其中二零二二年後拿地項目的土地儲備佔比約七成，土地儲備權益比例約76%，土地儲備結構優質，資產質量總體較好。

3、 堅持產品核心競爭力的打造，新產品落地的數量和質量再創新高。

本集團始終堅持產品核心競爭力的打造，堅持「新中式」產品定力，全力推進新產品研發和落地。

二零二三年，本集團重點突出了建發產品的特色，將現代材料與工藝融入中國建築的文化精髓中，打造出有時代特色的新中式建築，先後發佈「盛世唐風」「風雅宋韻」「詩意東方」等多款新產品，其中，年內產品風格系統創新研發20個、創新展示區落地14個，功能性提升研發8項，申報新專利92個，全年研發成果在數量、質量和效率上明顯提升。

(二) 房地產產業鏈：發揮板塊優勢，協同發展，謀求發展新突破。

除房地產開發業務外，本集團業務貫穿了物業、代建、工程管理及城市更新等房地產產業鏈，各業務板塊具備各自競爭優勢，也互相補位，實現價值協同發展。

1、 物業管理：持續提升服務力，創造高品質的生活空間。

建發物業管理集團有限公司（「建發物業」，股票代碼：2156）是本集團旗下從事物業管理的聯交所主板上市公司。截至二零二三年十二月三十一日，建發物業的物業管理合約面積突破1億平方米（達約101.8百萬方），同比增長約12%；在管面積約61.4百萬平方米，同比增長約33%，向逾375,000戶家庭提供服務。建發物業始終堅守高品質服務口碑，二零二三年「賽惟」物業服務滿意度達93分，維持行業標杆水準。在保持服務口碑的前提下，實現了管理規模持續提升。

2、 工程管理：強化業務協同，持續提升工程技術生產的服務能力。

建發合誠工程諮詢股份有限公司(「建發合誠」，於上海證券交易所上市，股票代碼：603909)是本集團旗下從事工程管理的A股上市公司。自收購以來，建發合誠充分發揮自身優勢，積極融入到本集團的產業鏈環節中，在建築施工、建築設計、建築監理等方面開展深入合作，全方位實現業務協同發展。此外，在工程技術研發與應用方面，二零二三年建發合誠成功取得全球最大建築面積天文館廈門天文館、廈門第三東通道等項目，建發合誠旗下附屬公司大連市政設計院中標世界上最大海上機場「大連金州灣國際機場」主體勘察設計，實現民航領域零的突破。

(三) 運營管理：聚焦價值創造，提升運營效益和效率。

二零二三年，本集團以共同推進業務發展為目標，向上提升總部價值創造，向下強化一線賦能，各管理層級權責透明、協調運轉，共同推動實現公司高品質發展。

在信息化建設方面，本集團一直緊跟前沿信息技術，以數字化、智慧化為導向，以「流程優化」為抓手，將生產運營數字化、內部管理數字化落到實處。逐步構建起涵蓋房地產開發、物業管理服務、商業管理等領域的信息化管理體系，通過數字化提升生產管理的效益和效率。

憑藉優質的基本面，二零二三年本集團獲得證券時報·第十四屆「港股上市公司投資者關係天馬獎」、新財富·第十九屆「最佳IR港股公司獎」、入圍每日經濟新聞·「中國上市公司品牌價值榜活力榜」等多個獎項，資本市場影響力持續提升。

四、未來發展展望

二零二四年，雖然行業面臨外部環境不確定性增強，但房地產行業和人民對美好生活的嚮往息息相關，具有廣闊和可持續的業務機會，也為品質房企提供了廣闊市場機會。面對競爭與挑戰，本集團將保持初心，堅持「以客戶為中心」，追求利潤和經營性現金流，堅守流動性，保證安全運營，堅持推進有品質的增長。

（一）繼續抓好流動性，加強研判政策趨勢，緊抓市場機會窗口。

堅持把資產健康放在首位，緊抓現金流管理，堅守流動性。投資更加聚焦以降低風險，堅持深耕長期有穩定需求的高能級城市，優先選擇一二線城市及品牌影響力大的三四線城市。加強對政策和市場的研究，建立動態跟蹤機制，提高對城市市場的認知能力。

（二）堅持以客戶為中心，提升產品力和服務力，把新中式產品進行到底。

堅定不移的把新中式產品進行到底，堅持做改善產品，跟上技術進步的步伐，加強加快加大對產品升級的創新和研發；用新科技再造「健康人居+綠色低碳+智慧住宅」的居住系統；加大新材料、新工藝的研發投入，積極創新打造「燈塔項目」。

（三）繼續深化精益管理，提升生產經營的效率和效益。

繼續加快數字化平台的系統建設，在資源配置、運營效率、流程優化和內控建設等方面建立規則，用數字指導經營，提升管理預警控制能力，支撐精準決策，推動精細化管理，積極提升生產經營的效率和效益。

二零二四年，本集團將主動適應國家政策和方向，靈活應對市場形勢並及時調整，以差異化突圍，以產品力立命，為客戶帶來美好，不斷突破以實現長期可持續、高品質的發展，持續為客戶、股東、社會創造更大的價值！

致謝

本人借此機會向董事會同仁及全體員工致以衷心的感謝，對公司股東及合作夥伴的鼎力支持與信任致以誠摯的謝意！致敬、感謝本集團所有的奮鬥者，感謝他們因初心而堅持，因夢想而不放棄，以堅強的意志執著的追求，彙聚力量知難而進，這些已深深的融入我們信念和不斷前行動力！

建發國際投資集團有限公司

趙呈閩

主席兼執行董事

香港，二零二四年三月二十一日

市場回顧

二零二三年，房地產行業的政策環境相對寬鬆，對企業總體利好；但外部市場形勢依然嚴峻，居民的消費信心不足，全國房地產市場銷售在一季度衝高後持續回落，行業整體規模繼續萎縮。

從供給端看，行業加速洗牌、整合，房企分化日益明顯，競爭格局日益清晰，產品力、服務力、營運能力和融資能力等綜合實力強的房企，將逐步凸顯競爭優勢。

從需求端看，房子回歸居住屬性，人民需求從「有房住」轉向「住好房」，從「滿足居住」轉向「滿足高品質生活居住」，客戶對於居住空間、社區環境和配套服務提出更高要求，改善性住房需求成為當前居民置業的重要因素。

業務回顧

本集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於物業開發。

本年度內，本集團的收入約人民幣 134,429.98 百萬元，與上一財政年度相比按年增加約人民幣 34,794.47 百萬元（約 34.9%）。本集團毛利約人民幣 14,916.46 百萬元，與上一財政年度相比減少約人民幣 302.96 百萬元（約 2.0%）。本年度溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣 5,561.90 百萬元增加至本年度約人民幣 6,335.23 百萬元。與上一財政年度相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣 100.74 百萬元（約 2.0%）至約人民幣 5,034.71 百萬元。

物業開發業務

於本年度，本集團的物業開發收入約達人民幣130,131.91百萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣33,484.27百萬元，佔本集團總收入約96.80%。於本年度，交付的物業總建築面積（「總建築面積」）約為8.522百萬平方米，較上個財政年度約增加3.876百萬平方米。

下表載列於二零二二年及二零二三年按城市確認銷售的金額：

城市	金額人民幣(萬元)	
	二零二三年	二零二二年
廈門	1,306,963	2,710,401
成都	1,071,485	—
上海	876,758	844,021
無錫	867,998	673,054
漳州	751,444	446,249
泉州	747,207	117,956
蘇州	702,593	546,062
南寧	698,412	501,163
福州	561,908	621,407
北京	510,258	—
寧德	465,300	376,076
南通	337,093	—
莆田	331,029	388,168
合肥	320,526	—
龍岩	282,244	125,523
貴陽	279,881	63,614
南京	271,887	401,377
南平	250,536	262,499
株洲	198,561	—
寧波	193,837	—
淮安	193,212	—
重慶	179,061	—
江門	164,771	—
濟南	155,984	—
上饒	145,341	—
佛山	144,253	—
長沙	139,149	183,716
益陽	117,897	—
宿遷	101,701	—
蚌埠	91,753	101,040
杭州	90,971	574,321
廣州	89,643	310,600

管理層討論與分析

城市	金額人民幣(萬元)	
	二零二三年	二零二二年
柳州	87,709	—
台州	85,867	—
六安	83,139	—
珠海	79,073	241,437
黃石	22,246	—
武漢	11,256	88,751
紹興	4,245	75,940
悉尼	—	6,720
深圳	—	4,670
總計	13,013,191	9,664,765

合約銷售

於本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,379.6億元，與上個財政年度比較增加約13.5%。截至二零二三年十二月三十一日止，歸屬股東權益的累計合同銷售面積約666.4萬平方米，與上個財政年度比較增加約9.3%。

下表載列於二零二二年及二零二三年按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	二零二三年		二零二二年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售總建築面積 (平方米)
廈門	1,493,637	369,395	1,483,684	343,335
上海	1,485,821	344,208	961,565	177,926
杭州	1,339,295	389,145	705,117	155,588
蘇州	1,206,024	414,380	345,626	208,062
北京	810,890	132,208	837,205	133,849
福州	781,956	240,277	621,738	229,447
成都	648,937	271,708	687,103	251,781
無錫	558,669	369,493	539,965	263,813
長沙	465,083	359,035	465,253	398,657
泉州	462,639	372,560	603,217	525,331
莆田	428,516	364,843	279,194	191,275
寧波	363,413	96,466	578,496	166,331
漳州	338,504	354,018	541,935	510,281
南寧	323,150	271,932	352,285	269,473
南京	259,934	109,236	166,978	50,852

管理層討論與分析

城市	二零二三年		二零二二年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售總建築面積 (平方米)
寧德	252,923	217,906	232,628	195,999
武漢	227,149	67,848	25,923	14,892
貴陽	205,508	198,329	167,305	169,752
龍岩	203,331	185,814	195,479	164,274
濟南	163,185	173,558	105,526	112,985
徐州	146,503	67,940	89,515	50,080
南通	139,405	91,914	140,190	77,587
廣州	111,962	31,714	90,721	22,462
佛山	111,336	79,876	211,014	127,227
南昌	104,426	77,750	370,800	220,096
合肥	99,414	57,494	207,458	90,262
江門	91,582	96,090	69,298	56,746
宿遷	89,018	69,447	50,612	36,102
溫州	84,421	31,891	84,378	33,392
台州	82,035	32,032	102,393	33,119
淮安	80,661	54,907	54,910	29,048
南平	77,287	95,557	152,005	196,064
株洲	71,757	102,008	60,145	86,435
蚌埠	63,328	66,930	55,679	44,763
上饒	59,466	88,070	82,517	115,358
紹興	54,394	13,619	77,432	19,574
重慶	54,300	33,836	37,716	22,288
黃石	41,250	52,819	41,021	49,285
益陽	39,934	66,882	45,384	69,794
九江	39,902	52,890	30,365	37,423
麗水	31,354	12,002	—	—
六安	30,304	42,855	34,110	33,927
義烏	29,789	7,541	47,394	12,149
柳州	17,540	15,658	55,092	53,265
鹽城	10,289	11,448	7,647	7,599
珠海	8,618	6,919	55,288	36,848
深圳	6,774	1,900	2,956	736
總計	13,795,613	6,664,348	12,152,262	6,095,532

土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達 15.52 百萬平方米，在中國設有合計 311 個項目。

於二零二二年及二零二三年按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	二零二三年		二零二二年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
上海	1,017,849	742,298	568,964	510,148
無錫	886,857	544,412	1,157,541	715,071
蘇州	789,550	624,998	628,977	464,122
貴陽	746,692	746,692	950,180	950,180
南昌	736,104	605,827	351,667	182,753
長沙	720,336	566,839	908,869	706,301
株洲	651,178	651,178	779,729	779,729
泉州	630,133	530,817	398,501	323,200
廈門	612,186	477,659	694,516	493,981
福州	533,281	332,687	691,229	496,935
溫州	504,070	216,041	428,276	154,532
宿遷	483,497	483,497	551,944	551,944
成都	446,296	315,444	463,806	424,553
杭州	428,508	284,615	166,745	93,884
漳州	419,944	291,306	560,010	357,110
北京	412,497	380,401	240,161	187,098
黃石	408,940	408,940	462,546	462,546
臺州	382,010	271,113	98,577	49,424
龍岩	372,935	335,928	305,125	254,111
淮安	359,998	287,999	441,307	353,046
佛山	352,322	308,190	261,334	197,220
南京	308,696	244,450	358,957	268,166
莆田	289,212	163,164	792,105	427,361
濟南	276,576	248,461	322,325	322,325

管理層討論與分析

城市	二零二三年		二零二二年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
重慶	260,064	168,494	263,536	173,635
合肥	235,488	127,006	171,370	109,273
益陽	188,242	188,242	256,182	256,182
南寧	187,056	158,044	419,308	387,616
江門	182,199	105,077	301,023	203,880
寧德	181,661	108,909	444,488	276,020
南通	180,609	173,048	200,248	185,240
寧波	147,448	75,958	118,076	94,461
鹽城	142,003	69,582	165,366	81,029
嘉興	131,455	131,455	–	–
南平	128,969	90,056	252,988	186,130
徐州	122,002	68,170	70,093	70,093
廣州	107,107	95,183	153,583	132,694
義烏	79,945	26,382	102,798	33,923
蚌埠	78,647	78,647	154,198	154,198
柳州	73,911	73,911	18,862	18,862
武漢	65,754	49,448	143,796	117,451
東莞	60,503	42,352	–	–
麗水	52,245	52,245	–	–
珠海	40,346	40,346	47,383	47,383
紹興	38,199	19,553	63,784	33,172
上饒	37,691	29,712	160,241	116,216
九江	23,969	15,996	106,715	68,875
深圳	–	–	6,371	3,249
總計	15,515,180	12,050,772	16,203,800	12,475,322

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	130,131,910	96.80	96,647,645	97.00
物業管理及其他相關服務(附註)	4,298,065	3.20	2,987,856	3.00
總計	134,429,975	100.00	99,635,501	100.00

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

物業開發

物業開發收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣96,647.65百萬元增至本年度約人民幣130,131.91百萬元，增加約人民幣33,484.27百萬元。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為4.646百萬平方米及約8.522百萬平方米。本年度物業開發收益上升，主要歸因於已交付可出售建築面積上升。

物業管理及其他相關服務

本年度內來自物業管理及其他相關服務的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,987.86百萬元增加約人民幣1,310.21百萬元至本年度約人民幣4,298.07百萬元。增加主要由於有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長以及成功交付房屋硬裝業務。

銷售成本

銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣84,416.09百萬元增至本年度約人民幣119,513.52百萬元，增加約人民幣35,097.43百萬元，主要原因為於本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年度的毛利分別約人民幣15,219.41百萬元及人民幣14,916.46百萬元，即毛利率分別約15.3%及11.1%。毛利率下降，主要由於近年房地產市場顯著下行，本年度內部分已交付項目毛利率水平較上一財政年度低並錄得結轉收入。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,474.16百萬元減至本年度約人民幣1,125.73百萬元。有所減少的主要原因為於本年度終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益減少所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本(不包含合約負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4,015.10百萬元略減至本年度約人民幣3,386.35百萬元。該減少主要是由於總借款金額及平均融資利率較上一財政年度略下降所致。

投資物業公允值變動虧損

本年度的投資物業公允值變動損失約人民幣51.78百萬元(二零二二年：虧損約人民幣33.89百萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4,442.44百萬元減少至本年度約人民幣2,851.39百萬元，減少約人民幣1,591.05百萬元。這主要由於本年度計提物業存貨撥備較上個財政年度減少所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣3,563.79百萬元增加至本年度約人民幣4,308.01百萬元，增加約人民幣744.22百萬元。這主要由於本年度內物業開發交付項目增加，相應的合約成本等營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣8,582.71百萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣8,485.10百萬元增加約人民幣97.61百萬元，增長約1.2%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣2,923.19百萬元減少至本年度約人民幣2,247.48百萬元。所得稅開支減少主要由於多個項目土地增值稅清算結果好於預期，中國土地增值稅較上個財政年度減少所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣4,933.97百萬元增至本年度約人民幣5,034.71百萬元，增加約人民幣100.74百萬元，增長約2.0%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣54,161.32百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣50,280.06百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣427,277.51百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣393,463.17百萬元)及約人民幣33,456.48百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣31,637.22百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣130,399.98百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣133,157.79百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣30,595.49百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣41,767.35百萬元)，淨負債權益比率約為33.64%(於二零二二年十二月三十一日：約52.59%)。本集團持有的現金及銀行結餘的約99%以人民幣計值，而其約1%以港元計值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團(i)有以人民幣計值並按利率每年1.3厘至4.5875厘計息的計息借款約人民幣32,076.29百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣41,613.37百萬元按利率每年1.95厘至6.5厘計息)；(ii)並無任何以港元計值的計息借款(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣44.66百萬元以港元計值，按利率每年6.49厘)；(iii)有以人民幣計值並按年利率4.53厘計息的間接控股公司貸款約人民幣47,829.40百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣47,679.93百萬元按年利率4.81厘計息)；(iv)以人民幣計值並按年利率3.55厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,364.96百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,238.59百萬元，分別按年利率4.35厘至10厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率3.43厘至4.75厘計息的應付本公司聯營公司款項約人民幣3,486.16百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,470.86百萬元，按年利率3.43厘至4.75厘計息)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。本集團借款的約99.9%及0.1%分別按浮動利率及固定利率計息。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至93.2%(於二零二二年十二月三十一日：115.90%)，乃由於本年度內非控股權益的貢獻增加且總借款減少所致。

借款總額當中，約人民幣10,773.13百萬元須於一年內償還，約人民幣73,665.7百萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二三年十二月三十一日的結餘約人民幣77,444.07百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣75,072.62百萬元)。結餘增加主要是由於本年度內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二三年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣69,247.74百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣45,242.16百萬元)。此增加乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二二年增加所致。

抵押資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣零元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣3.94百萬元)的物業、廠房及設備、公允值約人民幣630百萬元的投資物業(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣652.66百萬元)與賬面價值約人民幣43,975.36百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣44,890.94百萬元)的開發中物業法定押記抵押。

資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本公司的已發行股本為189,568,412.6港元，分為1,895,684,126股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零二二年十二月三十一日：173,802,089.1港元，分為1,738,020,891股股份)。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二二年十二月三十一日：無)。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分，亦無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用共20,913名全職員工（於二零二二年十二月三十一日：19,594名全職員工）。本年度本集團總員工成本（包括董事酬金）約人民幣3,889.88百萬元（二零二二年：約人民幣3,599.55百萬元）。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。疫情相關情況如有任何變動，疫情也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

報告期後事項

於二零二三年十二月三十一日後影響本集團的重大事項的詳情載於本年報附註47。

展望與前景

二零二四年，雖然行業面臨外部環境不確定性增強，但房地產行業和人民對美好生活的嚮往息息相關，具有廣闊和可持續的業務機會，也為品質房企提供了廣闊市場機會。面對競爭與挑戰，本集團將保持初心，堅持「以客戶為中心」，追求利潤和經營性現金流，堅守流動性，保證安全運營，堅持推進有品質的增長。

（一）繼續抓好流動性，加強研判政策趨勢，緊抓市場機會窗口。

本集團將會堅持把資產健康放在首位，緊抓現金流管理，堅守流動性。投資更加聚焦以降低風險，堅持深耕長期有穩定需求的高能級城市，優先選擇一二線城市及品牌影響力大的三四線城市。加強對政策和市場的研究，建立動態跟蹤機制，提高對城市市場的認知能力。

（二）堅持以客戶為中心，提升產品力和服務力，把新中式產品進行到底。

本集團將會堅定不移的把新中式產品進行到底，堅持做改善產品，跟上技術進步的步伐，加強加快加大對產品升級的創新和研發；用新科技再造「健康人居+綠色低碳+智能住宅」的居住系統；加大新材料、新工藝的研發投入，積極創新打造「燈塔項目」。

（三）繼續深化精益管理，提升生產經營的效率和效益。

本集團將會繼續加快數字化平台的系統建設，在資源配置、運營效率、流程優化和內控等方面建立規則，用數字指導經營，提升管理預警控制能力，支撐精準決策，推動精細化管理，積極提升生產經營的效率和效益。

二零二四年，本集團將主動適應國家政策和方向，靈活應對市場形勢並及時調整，以差異化突圍，以產品力立命，為客戶帶來美好，不斷突破以實現長期可持續、高品質的發展，持續為客戶、股東、社會創造更大的價值！

董事及高級管理層的履歷詳情

執行董事

趙呈閩女士(趙女士)

趙女士，55歲，於二零一五年二月十日獲委任為執行董事，並於二零二二年八月二十五日獲委任為董事會主席(「主席」)及董事會提名委員會(「提名委員會」)主席。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。彼曾為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾30年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)及建發房地產集團有限公司(「建發房產」)工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發副總經理、建發房產董事長兼黨委書記、益能國際有限公司(「益能」)及益鴻國際有限公司(「益鴻」)董事等職務。趙女士曾於上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人及副總經理職務。

廈門建發為廈門建發股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房產的控股公司。建發房產為益鴻的控股公司，而益鴻為本公司控股股東益能的控股公司。

林偉國先生(林先生)

林先生，45歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，並於二零二二年十二月二十八日獲委任為上市規則第3.05條下本公司的授權代表之一。彼於二零一五年三月二十日至二零一六年三月十五日獲委任為本公司財務總監，並於二零一六年三月十五日至二零一九年三月二十一日出任本公司首席運營官。加入本集團前，彼曾任上海證券交易所上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司財務經理、經理及地區銷售總監。彼其後於二零零七年加入建發房產，歷任財務總監、總經理助理、副總經理。彼現任建發房產董事兼總經理、黨委副書記，建發房產及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。彼自二零二三年二月起獲委任為廈門建發黨委委員。彼自二零二零年九月起擔任建發物業的非執行董事並於二零二二年八月二十五日獲委任為建發物業的董事會主席，於二零二一年十二月獲委任為建發合誠董事並於二零二二年八月獲委任為建發合誠董事長。

林先生於二零一零年獲得安徽財經大學會計學學士學位。彼為高級經濟師及高級會計師。

董事及高級管理層的履歷詳情

田美坦先生(田先生)

田先生，46歲，於二零二二年八月二十五日獲委任為執行董事。田先生於二零一二年加入建發房產工作，歷任建發房產上海事業部副總經理、蘇州事業部總經理、華東區域公司總經理、董事長等職務。現任建發房產副總經理、華東集群董事長、建發房產及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。彼於二零二二年九月獲委任為建發合誠董事。

田先生於武漢大學獲得經濟學學士學位及於中歐國際工商學院獲得EMBA學位，為中級經濟師。

彭勇先生(彭先生)

彭先生，50歲，於二零二三年四月二十六日獲委任為執行董事。彭先生於一九九六年加入建發房產工作，歷任建發房產海西區域公司、華南區域公司董事長等職務，現任建發房產董事兼副總經理、海西集群董事長以及建發房產及本集團多家附屬公司董事、法定代表人及總經理。彼於二零二一年十二月獲委任為建發合誠董事。

彭先生於一九九六年七月獲得學士學位，現為一名高級工程師。

非執行董事

黃文洲先生(黃先生)

黃先生，59歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發工作多年，彼現任廈門建發董事長(於二零一七年三月獲委任)、黨委書記(於二零一八年一月獲委任)及建發房產董事。黃先生亦於上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(「建發股份」，股份代號：600153)出任副董事長。

鄭永達先生(鄭先生)

鄭先生，52歲，於二零二三年五月十日獲委任為非執行董事。鄭先生於一九九三年加入廈門建發，現任廈門建發黨委副書記、董事、總經理，建發股份黨委書記、董事長，紅星美凱龍家居集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市(股份代號：601828)及聯交所主板上市(股份代號：1528)之公司)董事長，建發房產董事，聯發集團有限公司董事及廈門建發、建發股份部分附屬公司(非本集團)董事。彼曾任廈門建發紙業有限公司總經理、建發股份黨委副書記、常務副總經理、總經理、廈門建發副總經理等職務。

鄭先生於一九九三年七月畢業於廈門大學國際貿易專業，為經濟學學士。

董事及高級管理層的履歷詳情

葉衍榴女士(葉女士)

葉女士，52歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為非執行董事。彼於一九九五年加入廈門建發，歷任廈門建發法務總監及總法律顧問。彼現任廈門建發副總經理，兼任建發股份董事、建發房產董事及廈門建發(非本集團)其他部分附屬公司董事，負責廈門建發整體風險管理工作。葉女士持有學士學位。彼亦為合資格企業法律顧問及中國執業公司律師。

獨立非執行董事

黃弛維先生

黃弛維先生，57歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會(「審核委員會」)主席以及薪酬委員會及董事會提名委員會(「提名委員會」)成員。彼現時亦為建溢集團有限公司(股份代號：638)及雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)(該等公司股份均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼現時為雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的審核委員會主席。於二零零三年六月至二零二零年九月，黃弛維先生擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司(股份代號：653)的獨立非執行董事。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾33年經驗。除彼在會計方面持有私人執業資格外，彼在二零一九年三月九日已獲高等法院接納為律師並在一間律師事務所擔任顧問律師。

於二零一六年五月十八日，黃弛維先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓AWC (CPA) Limited就一間美利堅合眾國(「美國」)上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃弛維先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃弛維先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

就同一事件，香港會計師公會(「香港會計師公會」)認為黃弛維先生違反專業會計師道德守則第100.5(c)段及第130.1段關於未能盡責按照適用技術和專業準則提供專業服務。因此，於二零一七年十一月二十七日香港會計師公會譴責黃弛維先生及向黃弛維先生徵收行政罰款25,000港元和與其他答辯人合共繳交費用10,000港元。

董事及高級管理層的履歷詳情

黃達仁先生

黃達仁先生，54歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司(前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178)(「滙銀控股」)之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾24年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一間註冊會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

於二零二一年五月十七日，聯交所上市委員會譴責黃達仁先生，指黃達仁先生未有在滙銀控股制定充足的內部監控以取得／保留滙銀控股於二零一六年所進行一項收購事項的相關檔案，因而違反上市規則第3.08(f)條及其以上市規則附錄五B所載表格形式向聯交所作出的董事聲明及承諾項下(「譴責」)盡力遵守上市規則的責任。黃達仁先生須出席16個小時的上市規則合規培訓，包括最少三個小時有關董事職責的培訓。黃達仁先生於二零一七年六月二日辭任滙銀控股的獨立非執行董事。

董事會已仔細評估針對黃達仁先生的譴責。鑒於(i)並無證據證明譴責涉及任何不誠實行為、欺詐或對黃達仁先生的誠信存疑等將影響彼是否適合擔任本公司董事的情況，以及(ii)考慮到就董事會所深知、全悉及確信，譴責與本集團事務無關且將不會對本集團造成任何影響，董事會認為黃達仁先生仍適合擔任獨立非執行董事。

陳振宜先生(陳先生)

陳先生，46歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾20年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

董事及高級管理層的履歷詳情

戴亦一先生(戴先生)

戴先生，56歲，於二零二三年四月二十六日獲委任為獨立非執行董事。戴先生為廈門大學管理學院全職教授、博士生導師，兼任廈門大學金圓研究院理事長。戴先生為兩家於聯交所主板上市的公眾公司的獨立非執行董事，分別為中駿集團控股有限公司(股票代號：1966)及都市麗人(中國)控股有限公司(股票代號：2298)；及兩家於上海證券交易所上市的公眾公司的獨立董事，分別為廈門國貿集團股份有限公司(股票代號：600755)及廈門銀行股份有限公司(股票代號：601187)。戴先生曾於二零零九年十月至二零一八年九月擔任聯交所上市的明發集團(國際)有限公司(股票代號：0846)的獨立非執行董事，於二零二一年三月十九日至二零二三年四月六日擔任聯交所上市的粵港澳控股有限公司(股票代號：1396)的獨立非執行董事，於二零一六年七月九日至二零二二年七月九日擔任深圳證券交易所上市的福建七匹狼實業股份有限公司(股票代號：2029)的獨立董事，於二零一六年五月二十四日至二零二二年五月二十三日擔任上海證券交易所上市的廈門建發股份有限公司(股票代號：600153)的獨立董事。

戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理層

陳詩楠先生(陳先生)

陳先生，36歲，自二零二零年十月二十日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近8年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本集團之前，陳先生曾於二零一五年十月至二零一七年十一月期間擔任德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)的審計師。彼於二零一七年加入建發房產，歷任建發房產財務中心經理，建發房產財務中心副總經理(主持)，現任建發房產財務資金中心副總經理。

陳先生為研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師及中級會計師。

潘燕霞女士(潘女士)

潘女士，40歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作逾16年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)工作7年，在加入建發房產之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房產，歷任建發房產稽核部總經理助理，建發房產審計監察部副總經理，建發房產財務中心總經理，建發房產審計中心總經理，現任建發房產黨委人事中心總經理助理。潘女士負責建發國際集團之內部審計工作。

潘女士為學士學位、中國註冊會計師及國際註冊內部審計師。

公司秘書

甘美霞女士(甘女士)

甘美霞女士，56歲，自二零二二年九月九日起獲委任為本公司的公司秘書。甘女士為卓佳專業商務有限公司企業服務執行董事。甘女士為特許秘書以及香港公司治理公會(「香港公司治理公會」，前稱「香港特許秘書公會」)及英國特許公司治理公會(前稱「英國特許秘書及行政人員公會」)之資深會士。彼亦持有由香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。彼擁有逾26年的公司秘書專業工作經驗，並負責為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業的企業服務。

甘女士亦由二零二四年二月一日起，被香港財政司司長委任成為公司法改革常務委員會(常委會)委員，委任為期兩年。

董事欣然向股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司及本集團主要於中國從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第10頁至21頁的「管理層討論與分析」及本年報第78頁至170頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本董事會報告的一部分。

業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零二三年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第175頁至296頁的綜合財務報表及隨附附註內。

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股1.3港元(二零二二年：每股1.3港元)，於二零二四年五月三十一日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於股東周年大會上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二四年六月七日(星期五)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二四年七月八日(星期一)或前後分派及發送給合資格股東。

股息政策

本公司已於二零一八年十二月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來增長以及其股東價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)、所有適用法律法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予股東。

董事會在考慮宣派及派付股息時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何財政年度的末期股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

股東周年大會

股東周年大會謹訂於二零二四年五月二十四日(星期五)舉行。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二四年五月二十一日(星期二)至二零二四年五月二十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月二十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二四年五月三十日(星期四)至二零二四年五月三十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月二十九日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第297頁。

股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

借款

本年度本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註28及29。

物業存貨

本年度本集團的物業存貨詳情載於綜合財務報表附註22。

儲備

本公司及本集團的本年度儲備變動詳情載於綜合財務報表附註33及35。

可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約為人民幣6,451,106,000元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣5,876,071,000元的股份溢價賬用於支付分派或股息予股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司需有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

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綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團於本年度的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註16。

慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款人民幣25.22百萬元(二零二二年：人民幣33.99百萬元)。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額佔本集團總收益少於30%。

本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購少於30%。

於本年度內，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

董事會

本年度內及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

執行董事

趙呈閩女士(主席)^N

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生

彭勇先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

非執行董事(「非執行董事」)

黃文洲先生

葉衍榴女士

鄭永達先生(於二零二三年五月十日獲委任)

王文懷先生(於二零二三年五月十日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生^{A/R/N}

黃達仁先生^{A/R/N}

陳振宜先生^{A/R/N}

戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)^{A/R/N}

附註：

A: 審核委員會成員

R: 薪酬委員會成員

N: 提名委員會成員

根據組織章程細則第105及109條，趙呈閩女士、葉衍榴女士、黃弛維先生及黃達仁先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。

董事及高級管理人員履歷詳情

董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第22頁至27頁。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動載列如下：

自二零二三年七月六日起，趙呈閩女士已獲委任為廈門建發副總經理，而自二零二三年十一月六日起，趙呈閩女士不再為廈門建發董事。

鄭永達先生已獲委任為紅星美凱龍家居集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市(股份代號：601828)及聯交所主板上市(股份代號：1528)之公司)董事長，自二零二三年八月十五日起生效。

黃弛維先生已獲委任為建溢集團有限公司(一間於聯交所主板上市公司，股份代號：638)審核委員會主席，並已辭任提名委員會主席，均自二零二三年八月二十八日起生效。

除上文及本年報所披露的資料外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須於本報告內披露的其他資料。

獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司認為彼等均屬獨立人士。

董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，可連續自動續期一年，惟其中一方可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取董事酬金每年人民幣3,000,000元(由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定)，有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期為期三年，可連續自動續期一年，惟其中一方可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利(可不時由董事會根據薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定)。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期為期一年或三年，可連續自動續期一年，惟其中一方可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事有權收取每年200,000港元董事酬金。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
趙呈閩女士	一項酌情信託的創立人	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	998,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	132,000	0.01%
林偉國先生	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	924,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	116,000	0.01%
彭勇先生	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人		
田美坦先生	一項信託的受益人	342,115 (附註2)	0.02%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	848,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	112,000	0.01%

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於二零二三年十二月三十一日的已發行股份總數1,895,684,126股計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記，Diamond Firetail為Tricor Equity Trustee Limited（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，林偉國先生及彭勇先生各自為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生及彭勇先生被視為於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。

- (3) 根據二零二一年限制性股份激勵計劃，35,300,000股股份已配發及發行予中銀國際信託(香港)有限公司(「中銀國際信託」)(「二零二一年激勵計劃」)，其代表二零二一年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二一年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生於二零二三年十二月三十一日各自於按二零二一年激勵計劃透過中銀國際信託以信託方式持有的198,000股股份、174,000股股份、174,000股股份及168,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

根據二零二二年限制性股份激勵計劃，100,000,000股股份已配發及發行予中銀國際信託(「二零二二年激勵計劃」)，其代表二零二二年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二二年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生各自於按二零二二年激勵計劃透過中銀國際信託以信託方式持有的650,000股股份、600,000股股份、600,000股股份及530,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

根據二零二三年限制性股份激勵計劃，49,870,000股股份已配發及發行予中銀國際信託(「二零二三年激勵計劃」)，其代表二零二三年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二三年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生及田美坦先生於二零二三年十二月三十一日各自於按二零二三年激勵計劃透過中銀國際信託以信託方式持有的150,000股股份、150,000股股份及150,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
趙呈閩女士	建發物業管理集團 有限公司 (「建發物業」)	一項酌情信託的創立人	53,918,090 (附註2)	3.83%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.83%
彭勇先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.83%
田美坦先生	建發物業	一項信託的受益人	554,116 (附註2)	0.04%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於二零二三年十二月三十一日已發行普通股總數1,408,264,016股計算。
2. 該等建發物業普通股以Diamond Firetail的名義登記。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，林偉國先生及彭勇先生各自為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生及彭勇先生被視為於Diamond Firetail所持有建發物業普通股中擁有權益。田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	1,058,316,743	55.83%
益鴻	受控制法團的權益	1,058,316,743 (附註2)	55.83%
建發房產	受控制法團的權益	1,058,316,743 (附註2)	55.83%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	1,058,316,743 (附註2)	55.83%
廈門建發	受控制法團的權益	1,058,316,743 (附註2)	55.83%
OceanLink Partners Fund, LP	實益擁有人	135,117,126 (附註3)	7.13%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	198,377,701 (附註3)	10.46%
OLP Capital Management Limited	投資經理	198,377,701 (附註3)	10.46%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	198,377,701 (附註3)	10.46%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	198,377,701 (附註3)	10.46%
中銀國際信託(香港)有限公司	受託人	168,596,000 (附註4)	8.89%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二三年十二月三十一日已發行股份總數 1,895,684,126 股股份計算。
- 2 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司（一間股份於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600153））及廈門建發（廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團）分別擁有建發房產 54.65% 及 45.35% 權益。廈門建發擁有廈門建發股份有限公司 45.15% 的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發各自被視為於益能所持有股份中擁有權益。
- 3 OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 分別持有 135,117,126 股及 63,260,575 股股份。OLP Capital Management Limited 為 OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 的投資經理。OLP Capital Management Limited 由 Shen Di Fan 先生及 RCWL Inc. 分別擁有 65% 及 35% 權益。RCWL Inc. 由 Richard Li 先生全資擁有。因此，Shen Di Fan 先生、Richard Li 先生、RCWL Inc. 及 OLP Capital Management Limited 各自被視為於 OceanLink Partners Fund, LP 及 Cassini Partners, L.P. 所持有股份中擁有權益。
- 4 中銀國際信託為本公司作為財產授予人就二零二一年激勵計劃、二零二二年激勵計劃及二零二三年激勵計劃設立的信託的受託人。因此，中銀國際信託被視為在其代表上述計劃的激勵對象持有的合計 168,596,000 股股份中擁有權益。

獲准許的彌償條文

在公司條例(香港法例第622章)及開曼群島公司法的規限下，根據組織章程細則，每名董事均有權就執行或履行其職責及／或行使其權力及／或與其職責、權力或職務有關或相關的其他事宜而可能承受或產生的所有成本、費用、開支、損失及負債，從本公司的資產中獲得彌償。在法例許可的範圍內，本公司已就本集團旗下公司的董事於本年度內及直至本年報日期止可能牽涉之任何訴訟而作出抗辯所產生的相關責任及成本投購保險。

董事購入股份或債權證的安排

除二零二一年激勵計劃、二零二二年激勵計劃及二零二三年激勵計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何法人團體的股份或債權證而獲益。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除下文「關連交易」及「持續關連交易」各段所披露者外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司或其附屬公司業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

管理合約

於本年度內，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約(定義見公司條例(第622章)第543條)。

關聯方交易

本集團於本年度內在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註41，除下文關聯交易及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零二三年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

訴訟

本年度內本集團並沒有重大訴訟及責任。

關聯交易

於本年度，本公司訂立以下關連交易：

1. 收購福建兆潤房地產有限公司(「福建兆潤」)

於二零二二年十二月六日，本公司間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)與建發房產及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議(「福建兆潤股權轉讓協議」)，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購福建兆潤的95%及5%股權。福建兆潤股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉於福建兆潤的股權比例償還建發房產及廈門利源先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,552,127,195.78元(於二零二二年十二月六日且可予調整)。

福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，福建兆潤將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

由於廈門利源為建發房產全資附屬公司及建發房產為本公司控股股東，根據上市規則第14A章，福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司於二零二三年二月十日舉行的股東特別大會上，批准福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東通過。

福建兆潤擁有位於中國上海市閔行區浦錦街道的兩塊土地(「上海土地一」)49%權益，鑒於上海土地一周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，訂立福建兆潤股權轉讓協議可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在中國房地產市場的品牌影響力。

2. 就合作開發土地成立合營企業

(1) 就莆田土地一成立合營企業

本公司全資附屬公司莆田兆璽置業有限公司(「莆田兆璽」)於二零二三年五月十八日成功競得拍賣位於中國莆田市城廂區霞林分區阪頭西單元控範圍內，東至阪頭路，南至勝利路的土地(「莆田土地一」，土地編號：莆田市PS拍-2022-04號)的土地使用權，總代價為人民幣285,000,000元。

於二零二三年六月二十三日，莆田兆璽與莆田聯欣泰置業有限公司(「莆田聯欣泰」)訂立合作協議，據此，莆田兆璽及莆田聯欣泰同意成立合營企業以收購莆田土地一的土地使用權及通過相關合營企業共同合作開發莆田土地一，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別於相關合營企業擁有55%及45%的股權。待合作協議項下擬進行的交易完成後，相關合營企業將成為本公司的間接附屬公司，其財務業績將在本公司的財務報表內綜合入賬。

相關合營企業的初始註冊資本為人民幣400,000,000元。根據合作協議的條款，莆田兆璽對合營企業的總資本承擔預計為人民幣220,000,000元，該資金將以本集團自有資金支付。

由於建發股份為本公司控股股東，聯發集團有限公司(「聯發集團」)為建發股份的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，聯發集團及莆田聯欣泰各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(2) 就東莞土地成立合營企業

本公司全資附屬公司廈門市泓垚翊房地產開發有限公司(「廈門泓垚翊」)於二零二三年六月二十八日成功競得位於廣東省東莞市南城街道宏偉六路東側的土地(「東莞土地」，土地編號：東莞2023WR003號)的土地使用權，總代價為人民幣1,459,614,646元。

於二零二三年九月十一日，廈門泓垚翊與深圳聯粵房地產開發有限公司（「深圳聯粵」）訂立合作協議，據此，廈門泓垚翊同意出售及深圳聯粵同意購買東莞市兆禧房地產開發有限公司（「東莞兆禧」，即東莞土地之開發主體，於二零二三年九月十一日為廈門泓垚翊之全資附屬公司）30%股權，代價為零（以國資備案或核準金額為準），以透過東莞兆禧共同開發東莞土地。

東莞兆禧的初始註冊資本為人民幣1,500,000,000元。根據合作協議的條款，廈門泓垚翊對東莞兆禧的總資本承擔預計為人民幣1,050,000,000元，該資金將以本集團自有資金支付。

待合作協議項下的交易完成後，廈門泓垚翊及深圳聯粵分別擁有東莞兆禧70%及30%的股權。東莞兆禧繼續為本公司的間接附屬公司，其財務業績仍在本公司的財務報表內綜合入賬。

由於建發股份為本公司控股股東，聯發集團為建發股份的附屬公司，而深圳聯粵為聯發集團的全資附屬公司，因此聯發集團及深圳聯粵各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(3) 就莆田土地二成立合營企業

莆田聯欣泰於二零二三年十一月十七日成功競得拍賣位於中國莆田市荔城區玉湖分區控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶的該土地（「莆田土地二」，土地編號：莆田市PS拍-2023-12號）的土地使用權，總代價為人民幣530,000,000元。

於二零二三年十二月二十一日，莆田兆璽與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購莆田聯兆潤置業有限公司（「莆田聯兆潤」）的45%股權，以透過莆田聯兆潤共同開發莆田土地二。

於合作協議項下的交易完成後，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別於莆田聯兆潤擁有45%及55%的股權。莆田聯兆潤將成為本公司的聯營企業，且其財務業績將以權益法計入本公司的綜合財務報表。

莆田聯兆潤的初始註冊資本為人民幣530,000,000元。根據合作協議，莆田兆璽對莆田聯兆潤的總資本承擔預計為人民幣238,500,000元，將使用本集團自有資金撥資。

由於廈門建發為本公司控股股東，聯發集團為廈門建發的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，聯發集團及莆田聯欣泰各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，與有關就莆田土地一及莞土地成立合營企業的交易合併計算時須遵守申報及公告及獨立股東批准規定。

本公司於二零二四年二月二十三日舉行的股東特別大會上，批准合作協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東通過。

就合作開發土地與聯發集團設立合營企業，將使本集團與聯發集團在開發有關土地過程中發揮各自優勢進行協作，提高土地開發運營效率和資金使用效率，從而分擔其風險及分享其收益，並可就有關土地的建造工程達致更有效的成本及品質監控，探索品牌協同優勢，進一步擴大「建發」品牌影響力。

3. 出售廣州建信小額貸款有限公司(「建信小貸」) 34% 股權

於二零二三年八月八日，本公司間接全資附屬公司廈門利柏商務服務有限公司(「廈門利柏」)與建發房產及廈門建發訂立股權轉讓協議，據此，廈門利柏及建發房產各自同意出售及廈門建發同意分別購買建信小貸的34%及42%股權。廈門利柏擬出售建信小貸34%股份的代價將為人民幣103.8百萬元(以國資評估核準結果為準)。廈門利柏亦將收到建信小貸應向其支付的股利約人民幣36.1百萬元(按二零二三年五月三十一日計算且可予調整)。

上述出售事項完成後，廈門利柏及本集團將不再直接或間接持有建信小貸任何股權。建信小貸的財務業績於緊接上述出售事項完成前及緊隨出售事項完成後不會綜合併入本公司的財務報表。

本公司控股股東廈門建發為本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下關連交易，且股權轉讓協議項下擬進行交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

出售事項使本集團能夠更專注於房地產業務的發展、聚焦主業，本集團擬將出售所得之現金主要用於發展現有房地產開發等業務。

4. 收購廈門建壹悅房地產開發有限公司(「廈門建壹悅」)

於二零二三年九月二十六日，上海建發盛高企業發展有限公司(「建發盛高」)及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產訂立廈門建壹悅股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉分別同意購買廈門建壹悅的95%及5%股權。廈門建壹悅股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。建發盛高及廈門兆翊蓉亦須根據建發盛高及廈門兆翊蓉將於廈門建壹悅的股權比例償還建發房產先前墊付予廈門建壹悅及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣699,150,842.36元(經參考二零二三年九月二十六日並可予調整)。

待廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，建發盛高及廈門兆翊蓉將分別持有廈門建壹悅的95%及5%股權。因此，廈門建壹悅及項目公司各自將成為本公司的間接附屬公司，而其各自的財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

建發房產(即本公司的控股股東)為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，而廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

廈門建壹悅擁有位於中國上海市浦東新區曹路板塊的一塊土地(「上海土地二」，土地編號：浦東新區曹路基地15-01地塊)50%權益，鑒於上海土地二周邊綜合配套齊全，開發潛力較大，收購廈門建壹悅可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在上海及中國市場的品牌影響力。

5. 收購成都兆蓉晟房地產開發有限公司(「成都兆蓉晟」)

於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)(本公司的間接全資附屬公司)與建發房地產集團成都有限公司(「建發房產成都」)訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,640,051,618.46元(經參考二零二三年十一月六日並可予調整)。

待成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，成都兆欣麟將持有成都兆蓉晟的100%股權。因此，成都兆蓉晟將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

建發房產為本公司的控股股東，而建發房產成都為建發房產之全資附屬公司，因此建發房產成都為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易須與福建兆潤股權轉讓協議及廈門建壹悅股權轉讓協議項下交易合併計算，及彼等共同構成本公司於上市規則項下的須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司於二零二四年一月十二日舉行的股東特別大會上，批准成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東通過。

成都兆蓉晟擁有位於國四川省成都市青羊區蔡橋街道紅碾社區6組、華嚴社區6、7組的土地(「成都土地」，土地編號：QY02(251)：2023-020)，鑒於成都土地地段良好，教育資源突出，綜合素質較優，具備較大開發潛力，收購成都兆蓉晟可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在成都及中國市場的品牌影響力。

6. 收購福州兆臻房地產開發有限公司(「福州兆臻」)

於二零二四年一月九日，杭州兆瑞房地產有限公司(「杭州兆瑞」)(本公司的間接全資附屬公司)與福州兆興房地產開發有限公司(「福州兆興」)訂立福州兆臻股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。福州兆臻股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,192,742,292元(經參考二零二四年一月九日並可予調整)。

待福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，杭州兆瑞將持有福州兆臻的100%股權。因此，福州兆臻將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

建發房產為本公司的控股股東，而福州兆興為建發房產之全資附屬公司，因此福州兆興為本公司的關連人士。根據上市規則，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易須與(i)福建兆潤股權轉讓協議，(ii)廈門建垚悅股權轉讓協議及(iii)成都兆蓉晟股權轉讓協議項下交易合併計算，且彼等共同構成本公司於上市規則項下的須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司於二零二四年二月二十三日舉行的股東特別大會上，批准福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東通過。

福州兆臻擁有位於中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓地塊(「福州土地」，土地編號：2023-40)，鑒於福州土地位於核心地段，配套優資教育和醫療資源，具備較大開發潛力，收購福州兆臻可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在福州及中國市場的品牌影響力。

持續關連交易

以下持續關連交易於本年度入賬，該等交易的詳情載列如下：

1. 租賃物業

於二零一七年七月十八日，上海建發兆昱資產管理有限公司（「上海兆昱」）與上海兆御投資發展有限公司（「上海兆御投資發展」）訂立租賃合同（「楊浦租賃」），據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年（二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日）。獨立財務顧問已獲委任就楊浦租賃的年期（超過三年）提供意見，並確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣1.00元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.00元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.10元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.21元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.32元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.44元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

財政年度	楊浦租賃項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣1,700,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,500,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣5,200,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣7,200,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣7,300,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣7,500,000元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣7,700,000元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣7,900,000元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣8,100,000元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣8,300,000元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣4,200,000元

訂立楊浦租賃可讓本集團為在上海建立商業管理及營運品牌積累商業管理及營運經驗。

由於上海兆御投資發展為廈門建發的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆御投資發展為本公司的關連人士。因此，訂立楊浦租賃構成上市規則項下的持續關連交易，且須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於本年度內，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額約為人民幣6,682,000元。

2. 提供委託建設管理服務

於二零二二年一月二十八日，廈門建發建設運營管理有限公司（「建發建管」）與建發房產簽訂框架協議（「代建框架協議」），有效期為二零二二年一月二十八日至二零二四年十二月三十一日，據此，建發建管將會向建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））及其關連公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。

建發建管將提供的委託建設管理服務主要包括：

- (i) 工程代建：將自取得項目開始至竣工交付期間辦理項目設計、施工至工程竣工交付各階段工程建設全過程的建設服務工作；及
- (ii) 運營代建：將自取得項目開始至竣工交付期間整個項目地塊的設計、運營、銷售、竣工交付等全過程的各項開發建設管理及銷售服務工作。

就上述每一項服務收取之委託建設管理服務費用如下：

- (i) 工程代建基本建設管理費應不低於項目「直接開發成本」（土地成本、公維金及建發房產、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外））自行管理的合同）的4%，於計算管理費時關連公司不計入基數的一部分。「直接開發成本」根據建發建管管理範圍內的所有合同的結算金額按實調整；

- (ii) 運營代建基本建設管理費應不低於項目「銷售總額」的5%。「銷售總額」指建設房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司於該項目可取得收入總額(即擁有法律依據的應收金額(含增值稅銷項稅額)，包括已經收到的款項及已簽署銷售、租賃合同及其他合同等特定法律文件但還未收取相應款項的預期收入)；及
- (iii) 其他費用：訂約方可根據項目實際情況釐定及另行協定，包括但不限於工程建設獎勵及建設管理獎勵。具體費用可按「直接開發成本」一定百分比收取，費率及付款方式可由訂約方協商後釐定。

建發建管根據代建框架協議收取之委託建設管理服務費用之年度上限，於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年均為人民幣150,000,000元。在釐定年度上限時，董事會考慮(其中包括)(1)建發建管過往向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司提供委託建設管理服務收取的費用；(2)預期增長的人工成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

訂立代建框架協議可更有效管理建發建管向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))及其關連公司提供的委託建設管理服務，有利於擴大建發建管的業務規模，提升本公司委託建設管理分部的業績。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，代建框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於本年度內，於代建框架協議項下應收委託建設管理服務費總額約為人民幣45,737,000元。

3. 商業項目委託管理服務

於二零二二年九月七日，建發房產、本公司及建發物業全資附屬公司廈門悅發商業管理有限公司(後更名為廈門建發商業管理有限公司，「建發商業」)訂立框架協議(「商業服務框架協議」)，據此，建發商業將會在二零二二年九月七日至二零二四年十二月三十一日期間向建發房產及其附屬公司、其合營企業及聯營公司(本集團除外)(「餘下建發房產集團」)及本集團(建發物業集團除外)之各類商業資產項目等提供商業物業運營管理服務。

建發商業將提供的商業物業運營管理服務主要包括：

- (i) 前期定位及設計諮詢：為尚未開業的商業項目提供前期定位、規劃及設計諮詢服務；及
- (ii) 營運管理：為已開業商業項目提供投資管理、營運管理、營銷策劃等服務。

上述各項服務的商業物業運營管理服務費如下：

- (i) 前期定位及設計諮詢管理費按每年每平方米項目管理面積(包括停車場)人民幣50元計算。費用按上述費率乘以向建發商業介紹項目至項目正式動工的實際時間計算；及
- (ii) 商業物業運營管理服務費乃根據所收取的費用類型計算，包括：
 - (1) 商業物業運營管理服務費，其中基本管理服務費率按「全口徑項目營運收入」(即項目租金收入及其他商業收入的總和)的3%計算，佣金管理服務費率按「項目營運利潤」(即指「全口徑項目營運收入」減營業稅及項目營運成本(不包括佣金管理服務費))的5%計算；
 - (2) 品牌費，就管理面積(包括停車場)超過50,000平方米及低於50,000平方米的項目而言，分別為每年人民幣1百萬元及人民幣500,000元；
 - (3) 平台輸出管理服務費，按「全口徑項目營運收入」的0.5%費率計算；及
 - (4) 商業項目營運期酬金，按每月每平方米管理面積(包括停車場)人民幣1.2元計算。

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年商業服務框架協議項下建發商業向餘下建發房產集團收取的商業物業運營管理服務費用的年度上限分別為人民幣 16,000,000 元、人民幣 55,000,000 元及人民幣 60,000,000 元。

於釐定年度上限時，已考慮以下主要因素：(i)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度建議委託的商業項目的營商環境及市況；(ii)擬委託商業項目的地點、數量及管理面積；(iii)未來可能收購的新商業項目及對商業物業運營管理服務的需求；(iv)可資比較市場商業物業運營管理服務的定價及收費水平；及(v)同行業代表性企業商業物業運營管理業務的營運模式及收入和成本結構。

由於本公司以房地產開發為主業，訂立商業服務框架協議將旗下商業項目等持有型資產的運營委託給附屬公司建發物業管理，有利於本公司專注於主業的發展和經營，並提高旗下商業資產的管理運營效率。

建發房產為本公司之控股股東，而建發物業為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則，建發房產與建發物業訂立的商業服務框架協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易，本公司須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本年度內，根據商業服務框架協議餘下建發房產集團應付建發商業的服務費約為人民幣 38,853,000 元。

4. 業務框架協議

於二零二二年十月十九日，建發房產、本公司及建發物業訂立業務框架協議（「業務框架協議」），據此（其中包括），建發物業集團及其合營企業應於自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，向(i)本集團（不包括建發物業集團及其合營企業）（「餘下集團」）；及(ii)廈門建發及其附屬公司（不包括本集團及建發物業集團）以及其合營企業及聯營公司（「餘下廈門建發集團」）提供若干服務。

根據重續業務框架協議，建發物業集團將向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下集團提供以下服務：(a)物業管理服務，主要包括向未售及已售但未交付商品房及辦公室物業提供公共場所的綠化、園藝及秩序維護、公共設施的清潔、保安、停車管理、維修及保養服務等；(b)社區增值及協同服務，主要包括(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共場所的增值服務；(v)長者護理及健康增值服務；及(vi)智慧社區及智能工地服務；及(c)向非業主提供增值服務，主要包括(i)於物業開發及建造階段向物業開發商提供諮詢服務；及(ii)於售前及售後階段向物業開發商提供接待、秩序維護、清潔以及保安及保養服務、交房前預驗房及業主交房現場的佈置和資料準備服務。

上述服務的定價基準如下：

1. 物業管理服務：

物業管理費由訂約方按照取得物業管理權時簽訂的「前期物業管理服務合同」中約定的物業管理費單價經公平協商後釐定。根據物業管理服務合同，物業管理費按照面積乘以單價計算。物業管理費的具體單價考慮以下因素，包括：(i)物業類型如住宅及非住宅以及項目位置如城市等級；(ii)所提供的服務範圍及品質；(iii)預期營運開支；(iv)本集團的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格（如適用）；及(vii)市場上類似服務及類似物業類型的物業管理費（通過市場調研獲取至少兩家可比交易的收費水平（如適用）進行參考）。

2. 社區增值及協同服務：

服務費用將按每項服務收費。原則上，其應參考公開市場類似服務的現行市場價格及過往交易(如有)的收費後，經公平磋商後釐定。

- (i) 視每項服務的具體情況，根據其內容及要求、項目規模、所處地區等劃定類似可比服務範圍；
- (ii) 通過公開信息、各類互聯網銷售平台、與其他市場參與者及同業的來往以及通過本集團的業務網絡取得的市場情報，對現行市場價格做出分析判斷(在可行的情況下獲取至少兩個可比交易的收費情況)；
- (iii) 結合(ii)獲取的情報，相關業務部門將根據本集團內部的測算得出合理價格建議，並提出建議價格，經本集團有關負責人審批後釐定價格。

3. 非業主增值服務

服務費用應經公平磋商後釐定。一般而言，向開發商提供接待、秩序維護及清潔服務的費用將按成本加成機制計算，而應收服務費(即本集團的含稅收入)將按下列公式計算：

成本(根據實際產生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入x10%至15%計算)+稅金

另一方面，為開發商提供如項目設計、預驗房等諮詢服務；針對開發商需求的定制化服務的費用將按固定單價計算(特別是當物業開發商委託本集團為交房前的預驗房時)，價格將根據當時的市場價格(含各項稅費)乘以交付面積釐定。

根據業務框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年餘下建發房產集團及其關聯公司應付建發物業集團服務費的年度上限分別為人民幣150百萬元、人民幣158百萬元及人民幣165百萬元。

訂立業務框架協議乃由於建發物業集團一直為餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及提供非業主增值服務；且餘下建發房產集團及其關聯公司、餘下集團與建發物業集團的長期良好工作關係，可以產生積極的協同效應。

建發房產為本公司之控股股東，而建發物業為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，餘下建發房產集團及其關聯公司與建發物業集團之間的業務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本年度，根據業務框架協議餘下建發房產集團及其關聯公司應付建發物業集團的服務費約為人民幣118,355,000元。

5. 原材料採購框架協議

於二零二三年三月十四日，本公司及建發股份簽訂原材料採購之原材料採購框架協議，有效期為二零二三年三月十四日至二零二五年十二月三十一日，據此，本集團就本集團開展房地產開發、建築工程施工等業務向建發股份採購建築施工原材料。

本集團就本集團開展房地產開發、建築工程施工等業務向建發股份採購原材料，原材料由建發股份供應。雙方將就所提供相關原材料採購進行個別約定，其一般條款及條件須與框架協議一致。

採購費用按標的產品的數量乘以單位價格計算，其中單位價格應參考相同或相近產品的市場價格為基準來釐定，並可由雙方根據標的產品的實際情況協商調整。相關原材料的市場價格相對透明，相關公司在採購原材料時一般進行招投標流程，以確保相關採購交易按市場價格及不遜於獨立第三方提供的一般商業條款進行。

建發股份為本公司之控股股東，因此，為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，原材料採購框架協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年原材料採購框架協議項下本集團向建發股份支付的採購原材料費用的年度上限分別為人民幣 700 百萬元、人民幣 800 百萬元及人民幣 900 百萬元。

在釐定年度上限時，董事會已考慮(其中包括)：(a)本集團有關建築工程施工業務當前及未來兩年的發展預期及每年對應的原材料需求量；(b)建築工程施工業務當前及未來兩年預期承接項目所處的地區、城市及當地有關原材料供應商的情況；(c)鋼材及其他建築施工原材料當前及未來兩年的市場價格預期水平。

本集團以房地產開發為核心主業，並圍繞房地產上下游產業鏈積極拓展業務，目前已覆蓋代建服務、物業管理服務及建築工程管理服務等。自二零二二年以來，本集團開始其拓展房地產開發項目的建築工程施工業務，對建築原材料的需求逐步上升。本集團擬通過框架協議與建發股份的供應鏈業務形成聯動協同，有利於本集團提升建築工程施工業務有關採購原材料的效率。

於本年度內，根據原材料採購框架協議本集團應付建發股份的採購費用約為人民幣 322,733,000 元。

本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第 14A.55 條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師亦已受聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參照《實務說明740號》(經修訂)「香港上市規則規定的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條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論，且董事會確認收到核數師於二零二四年三月二十一日發出的確認書。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信：

- a. 持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，該等交易在所有重要方面並無根據本集團的定價政策進行；
- c. 該等交易在所有重要方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- d. 就各項持續關連交易的總額而言，持續關連交易已超過本公司所訂立的年度上限。

除上文所披露者外，本年度內的重重大關聯方交易概要於綜合財務報表附註41中披露。如果本集團的關聯方交易構成了上市規則下的關連交易或持續關連交易，本年度內本公司已遵守上市規則第14A章中相關規定。

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

為於擴大本公司股東基礎及資本基礎的同時為本公司募集資金，於二零二二年十一月三十日，本公司、益能、中國國際金融香港證券有限公司及花旗環球金融有限公司訂立配售及認購協議。根據一般授權向不少於六名獨立第三方配售45,000,000股新普通股(總面值為4,500,000港元)，所得款項淨額(經扣除與配售事項有關的實際開支)約為800百萬港元(相當於每股配售股份淨配售價約17.78港元)，乃按每股配售股份17.98港元的配售價計算(於二零二二年十一月二十九日在聯交所報價的收市價為每股19.86港元)。有關所得款項淨額已根據本公司日期為二零二二年十一月三十日的公告所披露的意向動用。下表載列直至二零二三年十二月三十一日的所得款淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售所得 款項淨額百分比	直至二零二三年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)
償還貸款	640	80%	640
一般營運資金	160	20%	160
	800		800

股本掛鈎協議

除二零二三年激勵計劃外，於本年度內或本年度末時，本公司概無訂有將會或可導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可導致本公司發行股份之協議的股本掛鈎協議。

債權證

於二零二零年十二月一日及二零二一年六月十六日，益悅與建發房產訂立可續期借款合同，詳情於綜合財務報表附註33披露。

限制性股份激勵計劃

二零二一年激勵計劃

經本公司於二零二一年六月九日舉行的股東特別大會批准，本公司於二零二一年六月二十九日根據二零二一年激勵計劃配發及發行35,300,000股限制性股份。二零二一年激勵計劃的詳情已於本公司日期為二零二一年三月三十一日及二零二一年六月九日的公告以及本公司日期為二零二一年五月二十日的通函披露。主要條款如下：

- (i) **目的**
建立及改善本公司中長期激勵機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司管理層和核心骨幹的積極性，實現本公司高質量發展。
- (ii) **激勵對象**
對本公司中長期發展有重要作用的董事及高級管理層及對本公司經營業績和持續發展有直接影響的本集團核心骨幹人員（不包括獨立董事、單獨或合計持有本公司5%以上已發行股份的股東或實際控制人及其配偶、父母、子女）。
- (iii) **根據二零二一年激勵計劃可獲得的股份**
二零二一年激勵計劃擬向激勵對象配發及發行合共最多35,300,000股限制性股份，相當於本年報日期已發行股份總數約1.86%。於本年報日期，二零二一年激勵計劃的剩餘年期約為7年零3個月。
- (iv) **每名參與者可獲授權益上限**
根據二零二一年激勵計劃授予各激勵對象的股份總數不得超過本公司股本總額的1%。
- (v) **有效期**
二零二一年激勵計劃的有效期自批准當日（即二零二一年六月九日）起至激勵對象獲授的限制性股份全部解除限售或回購限制性股份之日止，最長不超過十年（不遲於二零三一年六月八日）。於二零二一年六月二十九日，本公司根據二零二一年激勵計劃完成配發及發行35,300,000股限制性股份。自此，二零二一年激勵計劃項下的股份已全部授出完畢，及本公司於二零二一年激勵計劃項下已再無剩餘的可授出權益。股份於緊接授出日期前的收市價為每股13.82港元。

(vi) 禁售期

二零二一年激勵計劃的禁售期為自配發及發行限制性股份日期起計24個月、36個月及48個月，且於三個禁售期各自屆滿後，40%、30%及30%的限制性股份將分別解除禁售，惟須達成二零二一年激勵計劃項下的條件。限售期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。

(vii) 授出價格

二零二一年激勵計劃的授出價格為每股7.22港元，乃參考《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》（國資發考分規[2019]102號）及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》（國資考分[2020]178號）釐定。根據二零二一年激勵計劃，限制性股份將按不低於股份面值且不低於以下較高者的價格授出：

- (i) 股份於定價基準日（即二零二一年三月三十一日）在聯交所所報收市價的50%；及
- (ii) 股份於緊接定價基準日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的50%。

激勵對象應當在本公司規定的期限內，將獲授的限制性股份認購款（即獲授限制性股份數目乘以授出價格）支付至本公司指定賬戶。申請或接納已授出的限制性股份並無額外應付款項。

二零二二年激勵計劃

經本公司於二零二二年十二月二十三日舉行的股東特別大會批准，本公司於二零二二年十二月二十九日根據二零二二年激勵計劃配發及發行100,000,000股限制性股份。二零二二年激勵計劃的詳情已於本公司日期為二零二二年十一月二日的公告以及本公司日期為二零二二年十二月六日的通函披露。主要條款如下：

(i) 目的

建立及改善本公司中長期激勵機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，認可激勵對象的貢獻；向彼等提供激勵，以挽留彼等為本集團的持續營運及發展效力；充分激勵本公司管理層和核心員工，使激勵對象能夠為實現公司高質量、長期發展而努力。

(ii) 激勵對象

於中長期發揮重要作用的本集團董事及高級管理層對本集團有長期貢獻的本公司及本集團核心僱員及僱員(包括中層管理人員,但不包括獨立董事、單獨或合計持有本公司已發行股份5%以上的本公司股東或實際控制人及其配偶、父母、子女)。

(iii) 根據二零二二年激勵計劃可獲得的股份

二零二二年激勵計劃擬向激勵對象配發及發行最多100,000,000股限制性股份(確切數目以實際認購為準),相當於本年報日期已發行股份總數的5.28%。於二零二二年十二月二十九日,本公司根據二零二二年激勵計劃完成配發及發行100,000,000股限制性股份。自此,二零二二年激勵計劃項下的股份已全部授出完畢,本公司於二零二二年激勵計劃項下再無剩餘可授出的權益。股份於緊接授出日期前的收市價為每股22.6港元。

(iv) 每名參與者可獲授權益上限

激勵對象根據二零二二年激勵計劃獲授的股票總數累計不得超過本公司股本總額的1%。

(v) 有效期

本激勵計劃的有效期自批准當日(即二零二二年十二月二十三日)起至解除限售條件全部滿足或激勵對象獲授的限制性股份全部回購完畢之日止,最長不超過10年(不晚於二零三二年十二月二十二日)。於本年報日期,二零二二年激勵計劃的剩餘年期約為8年零9個月。

(vi) 禁售期

二零二二年激勵計劃的禁售期為自配發及發行限制性股份日期(即二零二二年十二月二十九日)起計24個月、36個月及48個月,而40%、30%及30%的限制性股份將分別於三個禁售期屆滿後解鎖及歸屬,惟須達成二零二二年激勵計劃項下的條件。限制性股份在鎖定期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。

(vii) 授出價格

二零二二年激勵計劃項下的授出價為每股股份7.01港元,乃參考《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》(國資發考分規[2019]102號)及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》(國資考分[2020]178號)釐定。根據二零二二年激勵計劃,限制性股份將按不低於股份面值且不低於以下較高者的價格授出:

(i) 股份於定價基準日(即二零二二年十一月二日)在聯交所所報收市價的50%;及

(ii) 股份於緊接定價基準日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的50%。

激勵對象應當在本公司規定的期限內，將獲授的限制性股份認購款項(即獲授限制性股份數目乘以授出價格)支付至本公司指定賬戶。申請或接納已授出的限制性股份並無額外應付款項。

二零二三年激勵計劃

由於二零二一年及二零二二年股權激勵計劃項下股份已於二零二三年一月一日前全部授出完畢，於二零二三年一月一日，本公司並無可根據任何股權激勵計劃向僱員授出任何股份。

經於二零二三年十二月二十一日舉行的本公司股東特別大會上獲批准，本公司於二零二三年十二月二十八日根據二零二三年激勵計劃配發及發行49,870,000股受限制股份。二零二三年激勵計劃的詳情已於本公司日期為二零二三年十一月七日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月四日的通函披露。主要條款如下：

(i) 目的

建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展。

(ii) 激勵對象

在本公司中長期發展中發揮具有重要作用的董事、本集團高級管理人員及對本集團有長期貢獻的本集團核心骨幹及員工(不包括本公司獨立非執行董事、單獨或合計持有5%以上已發行股份的股東或實際控制人及其配偶、父母或子女)。

(iii) 根據二零二三年激勵計劃可獲得的股份

二零二三年激勵計劃擬向激勵對象配發及發行最多50,000,000股限制性股份(確切數目以實際認購為準)，相當於本年報日期已發行股份總數的2.64%。於二零二三年十二月二十八日，基於實際認購水平，本公司根據二零二三年激勵計劃完成配發及發行49,870,000股限制性股份。自此，二零二三年激勵計劃項下的股份已全部授出完畢。於本報告日期，本公司於二零二三年激勵計劃項下及任何其他股份獎勵計劃項下已再無剩餘的可授出權益。股份於緊接授出日期前的收市價為每股15.42港元。

(iv) 每名參與者可獲授權益上限

二零二三年激勵計劃中授予每位激勵對象的限制性股份總數及根據本公司所有股份計劃授予該人士的所有購股權及獎勵(不包括根據計劃條款失效的任何購股權及獎勵)不超過本公司股本總額的1%。

(v) 有效期

二零二三年激勵計劃的有效期自批准當日(即二零二三年十二月二十一日)起至解除限售條件全部滿足或激勵對象獲授的限制性股份全部回購完畢之日止,最長不超過10年(不晚於二零三三年十二月二十日)。於本年報日期,二零二三年激勵計劃的剩餘年期約為9年零9個月。

(vi) 禁售期

二零二三年激勵計劃的禁售期為自配發及發行限制性股份日期(即二零二三年十二月二十八日)起計24個月、36個月及48個月,而40%、30%及30%的限制性股份將分別於三個禁售期屆滿後解鎖及歸屬,惟須達成二零二三年激勵計劃項下的條件。限制性股份在鎖定期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。

(vii) 授出價格

二零二三年激勵計劃項下的授出價為每股股份8.80港元,乃參考《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》(國資發考分規[2019]102號)及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》(國資考分[2020]178號)釐定。根據二零二三年激勵計劃,限制性股份將按不低於股份面值且不低於以下較高者的價格授出:

(i) 股份於定價基準日(即二零二三年十一月七日)在聯交所所報收市價的50%;及

(ii) 緊接定價基準日前連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價的50%;

激勵對象應當在本公司規定的期限內,將獲授的限制性股份認購款項(即獲授限制性股份數目乘以授出價格)支付至本公司指定賬戶。申請或接納已授出的限制性股份並無額外應付款項。

於本年度就本公司全部計劃項下授出的購股權及獎勵而可能發行的股份數目除以本年度已發行相關類別股份的加權平均數的值約為3.01%。

二零二一年、二零二二年及二零二三年激勵計劃所採納的會計準則及政策詳情載於本報告綜合財務報表附註2「2.21以股份為基礎的付款」。二零二一年、二零二二年及二零二三年激勵計劃項下以股份為基礎的付款詳情載於本報告綜合財務報表附註12「僱員福利開支(包括董事酬金)」。

於本年度，二零二一年激勵計劃、二零二二年激勵計劃及二零二三年激勵計劃項下限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的職位	於二零二三年一月一日的未歸屬限制性股份數據		授出日期 (即限制性股份的發行日期)	年內授出	年內歸屬 (附註4)	年內註銷	年內失效 (附註5)	二零二三年十二月三十一日的未歸屬限制性股份數目	
									歸屬期	
趙呈閩女士	董事會主席及執行董事	330,000	2021年6月29日	-	132,000	-	-	198,000	附註1	
		650,000	2022年12月29日	-	-	-	-	650,000	附註2	
		-	2023年12月28日	150,000	-	-	-	150,000	附註3	
	小計	980,000	-	150,000	132,000	-	-	998,000	-	
林偉國先生	執行董事及本公司行政總裁	290,000	2021年6月29日	-	116,000	-	-	174,000	附註1	
		600,000	2022年12月29日	-	-	-	-	600,000	附註2	
		-	2023年12月28日	150,000	-	-	-	150,000	附註3	
	小計	890,000	-	150,000	116,000	-	-	924,000	-	
彭勇先生	執行董事	290,000	2021年6月29日	-	116,000	-	-	174,000	附註1	
		600,000	2022年12月29日	-	-	-	-	600,000	附註2	
		890,000	-	-	116,000	-	-	774,000	-	
田美坦先生	執行董事	280,000	2021年6月29日	-	112,000	-	-	168,000	附註1	
		530,000	2022年12月29日	-	-	-	-	530,000	附註2	
		-	2023年12月28日	150,000	-	-	-	150,000	附註3	
	小計	810,000	-	150,000	112,000	-	-	848,000	-	
	董事小計	3,570,000	-	450,000	476,000	-	-	3,544,000	-	
年內最高薪前五名人士 (不含上述彭先生及田先生2位董事)		850,000	2021年6月29日	-	340,000	-	-	510,000	附註1	
		1,660,000	2022年12月29日	-	-	-	-	1,660,000	附註2	
		-	2023年12月28日	300,000	-	-	-	300,000	附註3	
	小計	2,510,000	-	300,000	340,000	-	-	2,470,000	-	
本集團其他僱員		32,770,000	2021年6月29日	-	12,888,000	-	820,000	19,062,000	附註1	
		95,960,000	2022年12月29日	-	-	-	1,560,000	94,400,000	附註2	
		-	2023年12月28日	49,120,000	-	-	-	49,120,000	附註3	
	本集團其他僱員小計	128,730,000	-	49,120,000	12,888,000	-	2,380,000	162,582,000	-	
總計		134,810,000	-	49,870,000	13,704,000	-	2,380,000	168,596,000	-	

附註：

- 指根據二零二一年激勵計劃授出的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自其授出日期(即二零二一年六月二十九日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二一年激勵計劃項下的條件。
- 指根據二零二二年激勵計劃授出的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自其授出日期(即二零二二年十二月二十九日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二二年激勵計劃項下的條件。
- 指根據二零二三年激勵計劃授出的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自其授出日期(即二零二三年十二月二十八日)起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售40%、30%及30%的限制性股份，惟須達成二零二三年激勵計劃項下的條件。
- 由於二零二一年激勵計劃項下第一個解除限售期的解除限售條件均已獲達成，經薪酬委員會和董事會審議及批准，於本年度內向二零二一年激勵計劃項下合資格激勵對象歸屬合計13,704,000股限制性股份。本年度內概無根據二零二二年激勵計劃及二零二三年激勵計劃歸屬的限制性股份。
- 本年度內，因激勵對象離職或退休而失效的限制性股份合共2,380,000股。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。本公司之附屬公司須按其薪酬成本之若干比例向退休金計劃供款。本公司有關退休金計劃之唯一責任為作出所界定供款。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款(由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收)將不會由我們用作減低現有供款水平。請參閱本年度的綜合財務報表附註2.21以了解更多資料。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，除二零二三年激勵計劃已發行的股份外，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第63頁至77頁企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則第8.08條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二三年十二月三十一日，77份租賃協議仍有待登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的總建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零二三年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

審核委員會審閱

審核委員會(由全體四名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上接受續聘。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，續聘致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

於二零二三年十二月三十一日前三個年度的任何年度內，概無更換核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

趙呈閩

香港，二零二四年三月二十一日

董事會欣然呈列本年度的企業管治報告。

企業管治文化及價值

本公司致力確保其事務按照高道德標準進行。這反映了本公司的信念，在實現其長遠目標的同時，必須以誠信、透明及問責的方式行事。透過如此行事，本公司相信股東財富將長期最大化，其僱員、與本公司有業務往來的人士及本公司營運所在社區將獲得所有利益。

企業管治乃董事會指示本集團管理層處理其事務之程序，以確保其目標得以達成。董事會致力維持及發展健全的企業管治常規，旨在確保：

- 為股東帶來令人滿意及可持續的回報；
- 與本公司交易的人士的利益獲得保障；
- 了解及適當管理整體業務風險；及
- 提供令客戶滿意的優質產品及服務；及
- 維持高道德標準。

企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以上市規則附錄C1內所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於本年度內，本公司已經遵守企業管治守則第2部分內所載的所有守則條文。

本公司已按照企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強董事會執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，董事確認彼等於本年度已經符合標準守則。

於本年度內，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，並定期檢討董事向本公司履行其職責所需付出的貢獻，以及董事是否投入足夠時間履行其職責及董事會責任。董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，使董事會具備強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

董事會的組成

於本年度內及截至本年報日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

趙呈閩女士(主席)
林偉國先生(行政總裁)
田美坦先生
彭勇先生⁽¹⁾

非執行董事

黃文洲先生
葉衍榴女士
王文懷先生⁽²⁾
鄭永達先生⁽³⁾

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生⁽⁴⁾

附註：

- (1) 彭勇先生自二零二三年四月二十六日起獲委任為執行董事。
- (2) 王文懷先生自二零二三年五月十日起辭任非執行董事。
- (3) 鄭永達先生自二零二三年五月十日起獲委任為非執行董事。
- (4) 戴亦一先生自二零二三年四月二十六日起獲委任為獨立非執行董事。

董事履歷載於本年報第22頁至27頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

會議次數及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次約每季一次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

於本年度內，本公司已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及兩次股東特別大會（「股東特別大會」）。董事出席記錄詳情載列如下：

董事	董事會會議 出席率	股東周年大會 出席率	股東特別大會 出席率
趙呈閩女士	4/4	1/1	2/2
林偉國先生	4/4	1/1	2/2
田美坦先生	4/4	1/1	2/2
彭勇先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)	3/3	1/1	1/1
黃文洲先生	4/4	1/1	2/2
葉衍榴女士	4/4	1/1	2/2
王文懷先生(於二零二三年五月十日辭任)	1/1	不適用	1/1
鄭永達先生(於二零二三年五月十日獲委任)	3/3	1/1	1/1
黃弛維先生	4/4	1/1	2/2
黃達仁先生	4/4	1/1	2/2
陳振宜先生	4/4	1/1	2/2
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)	3/3	1/1	1/1

除定期董事會會議外，主席亦與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下召開一次會議，以遵守企業管治守則的條文第C.2.7條。

主席及行政總裁

主席的職位由趙呈閩女士出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。林偉國先生為本公司行政總裁，負責本公司業務發展及日常管理及營運。

獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.3條，若獨立非執行董事在任已超過九年，其是否獲進一步委任須以獨立決議案形式由股東批准。黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生分別已自二零一二年十一月起擔任獨立非執行董事超過九年。彼等之進一步委任獲股東在本公司於二零二三年五月三十日舉行的股東週年大會上批准。此外，戴亦一先生已自二零二三年四月二十六日起獲委任為獨立非執行董事。

董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書，並已根據上市規則第3.13條所載之標準評估及審閱黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生各自之年度獨立確認書，並信納彼等的獨立性，並確認黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生仍然獨立於管理層，且並無任何關係可嚴重干擾彼等作出獨立判斷。

董事會獨立性評估

本公司已於本年度建立董事會獨立性評估機制，當中載列過程及程序，以確保董事會具備強大的獨立元素，使董事會能夠有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東權益。

評估的目的是提高董事會的效率，發揮最大的優勢，並確定需要改進或進一步發展的領域。評估程序亦釐清本公司須採取何種行動以維持及改善董事會表現，例如解決各董事的個人培訓及發展需要。

根據董事會獨立性評估機制，董事會將對其獨立性進行年度審閱。董事會獨立性評估報告將提呈予董事會，董事會將共同討論結果及改進行動計劃(如適用)。

於本年度，全體董事已透過問卷形式進行獨立性評估，並輔以個別訪談。董事會獨立性評估報告已提交董事會，評估結果令人滿意。

於本年度，董事會已檢討董事會獨立性評估機制的實施及成效，結果令人滿意。

董事的委任及膺選連任

非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期為一年或三年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪值告退並膺選連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由股東選任。於二零二三年四月二十六日，彭勇先生及戴亦一先生已分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事。於二零二三年五月十日，鄭永達先生已獲委任為非執行董事。根據本公司組織章程細則第109條，彭勇先生、戴亦一先生及鄭永達先生將退任，並合資格且願意於股東周年大會上膺選連任，彼等均已於二零二三年五月三十日舉行的股東周年大會上膺選連任。

根據組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事（或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事）須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。此外，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或作為額外董事，而所委任董事的任期僅直至本公司下屆股東大會為止。因此，趙呈閩女士、葉衍榴女士、黃弛維先生及黃達仁先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易（尤其是可能涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展（「持續專業發展」）以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 ⁽¹⁾
執行董事	
趙呈閩女士(主席)	A/B
林偉國先生(行政總裁)	A/B
田美坦先生	A/B
彭勇先生 ⁽²⁾	A/B
非執行董事	
黃文洲先生	A/B
葉衍榴女士	A/B
王文懷先生 ⁽³⁾	A/B
鄭永達先生 ⁽⁴⁾	A/B
獨立非執行董事	
黃弛維先生	A/B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B
戴亦一先生 ⁽⁵⁾	A/B

附註：

(1) 培訓種類

A: 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B: 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

(2) 彭勇先生自二零二三年四月二十六日起獲委任為執行董事。

(3) 王文懷先生自二零二三年五月十日起辭任非執行董事。

(4) 鄭永達先生自二零二三年五月十日起獲委任為非執行董事。

(5) 戴亦一先生自二零二三年四月二十六日起獲委任為獨立非執行董事。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2至3頁「公司資料」內。

審核委員會

審核委員會包括四名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。黃弛維先生為審核委員會主席。於二零二三年四月二十六日，戴亦一先生獲委任為獨立非執行董事及成為審核委員會成員。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年財務業績及報告以及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)	1/1

薪酬委員會

薪酬委員會由四名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生組成。黃達仁先生為薪酬委員會主席。於二零二三年四月二十六日，戴亦一先生獲委任為獨立非執行董事及成為薪酬委員會成員。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬，批准執行董事服務合約的條款；及審核及／或批准與股份計劃有關的事宜。二零二三年，薪酬委員會審閱並批准本公司的二零二三年限制性股份激勵計劃，包括(i)二零二三年限制性股份激勵計劃的條款，(ii)激勵對象的資格；(iii)根據每位激勵對象的資格向其分配限制性股份的數目；及(iv)禁售條件；亦審閱並批准所有現有股份計劃下因員工辭職或退休而失效的限制性股份。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)	不適用

本公司董事及高級管理層於本年度按範圍劃分的酬金詳情載於截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表附註13。

提名委員會

提名委員會包括五名成員，即執行董事趙呈閩女士以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。趙呈閩女士為提名委員會主席。於二零二三年四月二十六日，戴亦一先生獲委任為獨立非執行董事及成為提名委員會成員。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會在適當情況下將考慮提名委員會職權範圍及董事會多元化政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格，檢討董事會多元化政策及董事提名政策。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
趙呈閩女士(主席)	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1
陳振宜先生	1/1
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)	不適用

董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。董事會關注本集團各層次的多樣性(包括性別多樣性)。於二零二三年十二月三十一日，本集團僱員的性別比例為48%男：52%女。本集團認為，性別比例相對令人滿意。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議，以配合本公司的企業策略，確保董事會能保持均衡的多元化。在檢討和評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級達致多元化，並將考慮包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等多個方面。

本公司旨在適當平衡與本公司業務成長相關的多樣觀點，並致力確保各層面(自董事會層級由上而下)的招聘及篩選慣例方面的架構恰當，能充分考慮各樣候選人。

董事會將考慮為執行董事會多元化政策而設立可量化的目標，並不時檢討有關目標，以確保其屬恰當，且確定已就達致有關目標取得進展。

提名委員會目前認為董事會已充分達致多元化，董事會希望其女性成員比例至少維持在現時的水平，並以達至性別均等為最終目標。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予提名委員會。

本公司已訂有董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選條件及程序以及董事繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司所需的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 上市規則項下獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。
- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議選任董事向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案選舉或重選候選人為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規例要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二三年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零二三年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定舉報政策，讓本公司僱員及其他與本公司有往來者可匿名向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。

本公司亦已制定反貪污政策，以防止本公司內出現貪污及賄賂。本公司設有公開及可供本公司僱員舉報任何涉嫌貪污及賄賂的內部舉報渠道。僱員亦可向內部審核部門作出匿名舉報，而內部審核部門負責調查所舉報的事件並採取適當措施。本公司持續開展反貪污、反賄賂活動，培育廉潔文化，積極組織反貪污培訓及檢查，確保反貪污、反賄賂工作的有效性。

本公司已就廉潔從業方面採取了多方面的舉措。一方面建章立制，強化黨風廉政建設。集團與下屬單位逐級簽訂《廉政建設工作責任書》，集團各級幹部及成本招採相關人員等人員簽署了《廉潔自律承諾書》，要求各級幹部要帶頭堅持踐行「一崗雙責」，要嚴要求、嚴管理、嚴監督，讓這種責任意識形成自覺化、常態化。其次，在制度中明確紅線、底線及廉潔自律要求，並加大宣導；加強幹部員工廉潔自律教育工作，做好幹部任前廉政教育，以身邊事教育警示身邊人，通過觀看廉政影片、廉政知識學習及測試等多種教育形式，強化公司幹部員工的廉潔自律底線要求，築牢廉潔從業的意識。另一方面提高信息化的建設力度，使業務流程化和標準化，規範各項業務運行，進一步做好廉潔風險防控。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零二三年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 171 頁至 174 頁的「獨立核數師報告」內。

核數師的薪酬

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／3,290,000 港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	170,000 港元／ 150,000 港元
	170,000 港元／3,440,000 港元

公司秘書

甘美霞女士為本公司的公司秘書。甘美霞女士為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)企業服務部執行董事。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司投資資本中心總經理盧金文先生已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管理、秘書及行政事宜與甘美霞女士合作及聯繫。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，甘美霞女士已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足股本不少於10%的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室(註明收件人為董事會)
傳真： (852) 2525 7890
電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該大會上提名個別人士（其本人除外）參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

總辦事處及本公司於香港的主要營業地點

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓

3517號辦公室

本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏愨道16號

遠東金融中心17樓

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事（或彼等的代表（如適用））可與股東會面並回答彼等的查詢。

有關股東的政策

本公司已制定股東通訊政策。該政策旨在促進與股東及其他利益相關方有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司事務，並使股東能夠有效地行使其作為股東的權利。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

根據上市規則第2.07A條，本公司將以電子方式向股東發送本公司之公司通訊（「公司通訊」）及僅應要求向股東寄送印刷本的公司通訊。本公司將於其網站(www.cndintl.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上發佈公司通訊。

本公司已檢討二零二三年股東通訊政策的實施情況及有效性以及與股東的通訊活動，並對股東通訊政策的實施及成效表示滿意，該政策使股東能夠積極與本公司溝通。

憲章文件

本年度內，本公司已修訂其組織章程細則。有關修訂詳情載於日期為二零二三年四月二十七日致股東的通函。本公司最新版本的組織章程細則仍可於本公司網站及聯交所網站上查閱。

一、關於環境、社會及管治報告

1. 報告簡介

本集團欣然發佈2023年度環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 下稱「ESG」)報告(下稱「本報告」),披露本集團在可持續發展方面的願景與理念的同時,向利益相關方及社會各界人士傳達本集團於本年度內的可持續發展實踐與績效。

2. 報告範圍及邊界

本報告所載資料的時間範圍為2023年1月1日至2023年12月31日,內容覆蓋本集團房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。其中,本報告的僱員人數數據包含建發國際集團的下屬公司建發物業管理集團有限公司(下稱「建發物業」),除特別說明外,本報告其餘數據不包含建發物業,如需了解建發物業更多ESG績效,詳見其年報中披露的ESG報告部分。

3. 報告編製標準

本報告已遵守香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)頒布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「《ESG報告指引》」)載列的所有強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。《ESG報告指引》內容索引載于本報告附錄1,可供讀者快速查詢。

本報告依照重要性、量化、平衡及一致性四大原則進行編製，力求充分體現本集團在ESG方面的管理狀況與工作成效。

報告原則	定義	本集團回應
重要性	報告所涵蓋的議題應反映集團對經濟、環境及社會的重大影響，或影響利益相關方評估及決定的範疇。	通過與利益相關方持續的溝通交流，並結合本集團戰略發展和業務運營情況，識別當前的重大可持續發展議題，並披露本集團的ESG風險和管理舉措。
量化	報告應以可以計量的方式披露關鍵績效指標。	對本集團的環境和社會關鍵績效指標進行量化披露，同時針對量化信息予以文字闡釋。
平衡性	報告應不偏不倚地反映本集團整體的可持續發展表現。	本集團已詳盡闡釋業務中有重大影響的可持續發展事宜，當中包括工作成果及所面對的挑戰。
一致性	本集團應確保報告採用一致的信息披露原則。	本集團將確保報告的披露範圍與彙報方法每年均能保持大體一致，以便利利益相關方對本集團績效進行比較。

4. 報告信息來源

本報告披露的信息源自本集團正式文件、報告或有關公開資料，所使用數據均來自本公司及其選定附屬公司的相關職能部門。除特殊說明，本報告數據均以人民幣為貨幣單位。

5. 報告發佈形式

本報告有中英文兩個版本，以電子版形式發佈，若本報告的中英文版本有歧義，請以中文版為準。您可訪問本集團官方網址 www.cndintl.com 或聯交所網站 www.hkexnews.hk 獲取本報告的電子文稿。

二、可持續發展理念及管治

本集團踐行「積極進取，合作共贏」的企業核心價值觀，以「開拓新價值，讓更多人過上更有品質生活」作為可持續發展使命願景，在發展過程中積極履行企業社會與環境責任。本集團通過建立完善的可持續發展管治架構，加強對ESG風險的識別和管理，同時誠心傾聽利益相關方對集團可持續發展的訴求和期望，將可持續發展理念融入各業務板塊的日常工作運營與決策中，追求環境、社會、經濟三方面效益的均衡發展。

本集團支持聯合國可持續發展目標(SDGs)，將可持續發展理念貫穿於集團各項業務發展與經營之中。在聯合國17個可持續發展目標中，本集團選定以下10個與業務最相關的目標，以此為指引制定行動策略，積極推進低碳環保、行業發展、社會共榮，並結合利益相關方對本集團環境、社會與管治工作的期望與訴求，持續完善可持續發展管理機制及提升管理能力，切實履行環境與社會責任，樹立行業標桿形象。

SDG 1: 無貧窮	SDG 3: 良好健康與福祉	SDG 5: 性別平等
		
SDG 6: 清潔飲水和衛生設施	SDG 8: 體面工作和經濟增長	SDG 9: 產業、創新和基礎設施
		
SDG 11: 可持續城市和社區	SDG 12: 負責任的消費和生產	SDG 13: 氣候行動
		
SDG 16: 和平、正義與強大機構		
		

本集團董事會對ESG策略和匯報承擔全部責任，負責審閱和正式簽批年度ESG報告；通過董事會、股東大會等渠道知悉及討論年度ESG相關工作進展，並視具體情況就相關事宜提出進一步指示。本集團不斷加強ESG風險管理，通過現行風險管理及內部控制體系對ESG風險進行有效監控，確保穩健、可持續的經營與發展。有關本集團風險管理及內部控制的具體資料，請參閱《建發國際投資集團有限公司2023年度報告》中《企業管治報告》部分的內容。

本年度，集團根據業務運營、內外部市場環境等情況進一步明確了ESG管理工作中決策者及執行者等各層級的構成及職責，不斷將ESG管理融入至各職能部門日常管理工作中，以持續提升ESG管理的績效表現，並通過定期匯報確保公司董事及高級管理層獲知ESG風險管理、ESG目標及ESG工作計劃等的執行情況，保證ESG管理的有效性。

決策層



執行層



三、利益相關方參與

本集團持續優化並完善與利益相關方的溝通機制，認真聆聽利益相關方對公司業務以及可持續發展相關議題的建議，並作出及時、有效的反饋，同時基於各利益相關方的期望和訴求持續優化可持續發展戰略，攜手各方不斷提升集團可持續發展水平。

利益相關方	主要溝通渠道	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	股東大會 推薦介紹會 投資者電話／郵件溝通 官網推送	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	監管資料報送相關部門	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	持續強化企業合規管理 積極響應落實國家政策 主動承擔社會責任
員工	職工代表大會 關愛員工活動 員工意見箱 員工滿意度調研	職業發展平台 薪酬與福利 職業健康與安全 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制

利益相關方	主要溝通渠道	期望與訴求	溝通與回應
業主和客戶	全國客服熱線 服務滿意度調查 官方微信公眾號 社區活動	產品質量與性價比 客戶服務品質 客戶信息安全 客戶權益保障	實踐「鑽石」品牌理念 全方位貼心服務 完善客戶數據保密相關制度 合規營銷
供應商及合作夥伴	供應商考察 供應商技術培訓 供應商大會 供應商反饋機制	誠信合作 經驗分享 合作共贏 商業道德與信譽	建立供應商管理制度 促進日常溝通 開展項目合作 依法履行合同、供應商評估
社會及公眾	官方網站 官方微信公眾號 新聞媒體報道	支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

四、ESG 重要性議題評估

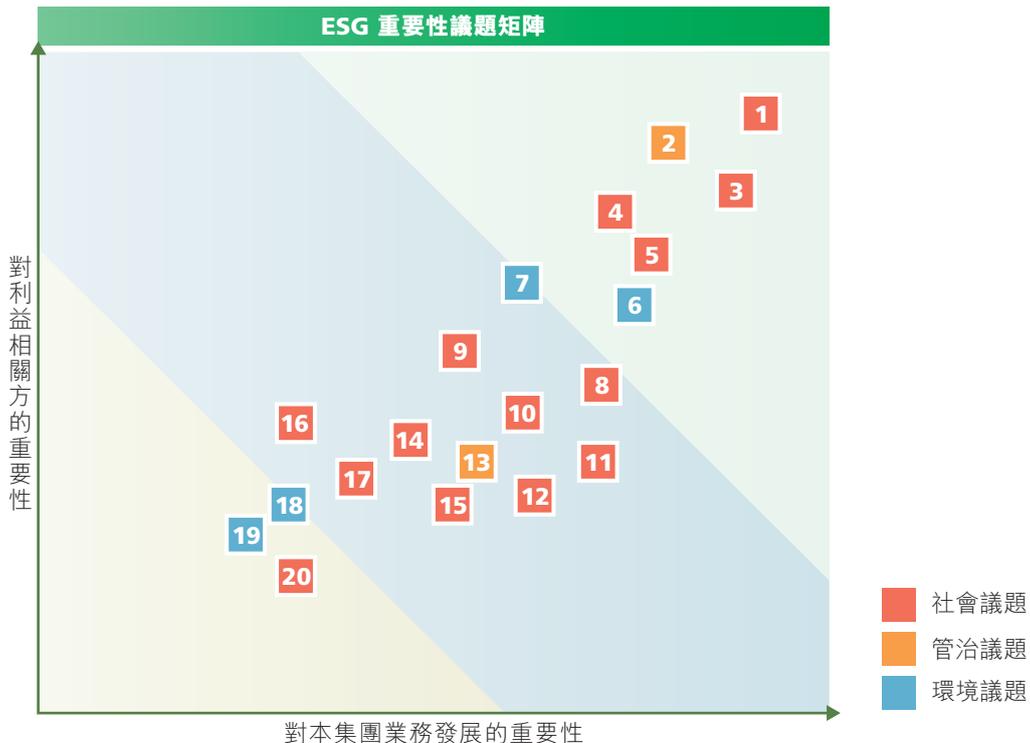
1. ESG 重要性議題評估步驟

本集團通過微信公眾號、官網、面對面訪談、業主滿意度調查、職工代表大會等多種途徑對利益相關方進行調研與深入溝通，深刻了解各利益相關方對各項ESG重要性議題的關注程度。結合各利益相關方對ESG重要性議題的關注程度及本集團業務發展的實際情況，本集團對ESG議題的重要性進行綜合性排序，並確定2023年度ESG報告的披露重點。本年度ESG重要性議題的評估流程如下圖所示：



2. ESG 重要性議題矩陣圖

以下為本集團2023年度ESG重要性議題排序結果：



序號	重要性議題	重要性
1	產品質量與安全	高度重要 議題
2	合規運營和廉潔建設	
3	服務品質和客戶滿意度	
4	安全文明施工	
5	員工職業健康與安全	
6	節能減排與綠色運營	
7	綠色建築	
8	產品與工藝創新	中度重要 議題
9	員工權益與關懷	
10	客戶信息與隱私保護	
11	員工培訓與發展	
12	合規僱傭	
13	知識產權保護	
14	合規營銷和宣傳	
15	供應商的評估和監督	
16	供應鏈環境與社會風險管理	
17	公益慈善與社會服務	
18	廢棄物管理	一般重要 議題
19	應對氣候變化	
20	社會發展與溝通	

與上一年度相比，集團本年度ESG重要性議題評估結果顯示產品質量與安全、合規運營和廉潔建設、服務品質和客戶滿意度、安全文明施工、員工職業健康與安全、節能減排與綠色運營、綠色建築等議題為利益相關方關注的重點議題。本集團將以本次評估結果為基礎，持續完善集團的ESG管理策略，提升ESG管理水平，積極推動ESG責任的履行。

五、匠造鑽石品質



本章回應

重要性議題

- ✓ 產品質量與安全
- ✓ 服務品質和客戶滿意度
- ✓ 安全文明施工
- ✓ 產品與工藝創新
- ✓ 合規營銷和宣傳
- ✓ 客戶信息與隱私保護
- ✓ 知識產權保護

香港聯交所關鍵績效指標

- ✓ B6 產品責任：B6.2、B6.3、B6.4、B6.5

SDGs



本集團將產品質量視為長遠發展的堅實基石，秉持工匠精神，圍繞宜居主題，不斷探索建築理念與中國優秀傳統文化的融合併積極創新建築工藝，持續健全產品質量管理及安全文明施工管理體系，優化知識產權保護機制，竭力為客戶提供高品質產品與服務。

1. 創新產品設計

產品創新是本集團持續蓬勃發展的核心競爭力。本集團緊貼客戶需求，堅持在產品設計中融入中國優秀傳統文化，並結合數字化技術提升產品智能性，在豐富產品實用性的同時兼顧美學功能，不忘以人為本的初衷，全力為客戶打造品質優先、文化底蘊深厚的生活空間。

1) 創新產品體系

本集團的產品設計融合中國優秀傳統文化元素與現代建築元素，匠心打磨「王府中式」、「禪境中式」、「盛世唐風」、「風雅宋韻」、「詩意東方」等不同風格新中式產品，以及「簡精現代」獨特系列產品，既展現中國傳統文化的魅力，又能滿足現代社會的審美和功能需求。

「王府中式」，作為本集團的標誌性新中式產品，歷經多次迭代，具有「尊貴大氣、莊重典雅」的特點，為城市居民提供高端的生活空間。



王府中式實景照片(成都央璽)

「禪境中式」，將東方禪意思想融入產品設計中，主張「留白純淨、人工抽象、壓制簡約、返璞歸真」，為城市與業主提供怡然自得的寧靜中式生活。2023年，本集團強化該系列產品意境審美的營造，強調「古樸雅致、恬淡靜謐」的產品特質；同時強調應用材料本身的質感，力求用最真實的材料形成「復得返自然」的返璞歸真的空間感受。



禪境中式實景照片(蘇州檀府)

「盛世唐風」，創作靈感源於大唐宮廷美學，其產品將「剛、柔、朱、青」作為設計理念，呈現唐風的人文情懷與「盛世繁華、雍容華貴」的產品特質，為城市與業主提供充滿山水意趣的意境居所。2023年，本集團對該系列產品的唐風大區立面、公區精裝、大區景觀進行了深入研發，形成系統性的完整套系。



盛世唐風實景照片(成都觀唐映月)

「風雅宋韻」，將生活美學與精神美學相結合，強調「建築空間追求展現宋代街市的繁華景象，建築形態融合宋式風格」，呈現「清新儒雅，精緻飄逸」的產品特質，為城市與業主提供宋韻之美的雅致生活。2023年，本集團創新研發風格醇正的宋韻產品體系，在屋頂線條、大區立面、建築細節、園林景觀等多處細節展現宋代意境，高度還原宋韻空間。



風雅宋韻實景照片(南京璞雲)

「詩意東方」，是本集團2023年重點發力的產品體系。「詩意東方」的核心是在得「意」忘「形」，得中式神韻之意，忘其具體構造之形，大膽採用新材料和新工藝，符合當代藝術審美，呈現「時代風華，意自東方」的產品特質，為客戶打造獨特的中式神韻體驗。



詩意東方實景照片(蘇州朗雲)

「簡精現代」，是設計師對現代建築發展歷程梳理後得出的設計理念，為城市與業主提供回歸本真的精簡生活。2023年，本集團持續對「簡精現代」產品持續進行創新，拓展海派、南洋風等異域特色產品風格。



簡精現代實景照片(佛山燈湖天峰)

本年度，本集團在建築設計方面共獲得22個榮譽獎項，受到各界的高度認可。

2023年建發國際獲得的設計獎項清單				
獲獎集群	序號	獲獎項目	獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	1	莆田璞雲	第18屆金盤獎華南地區年度最佳預售樓盤獎	廣州金盤網絡科技有限公司
	2	重慶書香府	金盤金居獎綜合類西、北部年度最佳預售樓盤獎	廣州金盤網絡科技有限公司
	3	南昌朝陽九里62戶型電競樣板間	美國MUSE設計大獎•室內設計居住空間鉑金獎	國際獎項協會(International Awards Associate)
	4	南昌朝陽九里39戶型電競樣板間	美國MUSE設計大獎•室內設計居住空間鉑金獎	國際獎項協會(International Awards Associate)
	5	南昌朝陽九里售樓部	美國TITAN地產大獎•室內設計鉑金獎	國際獎項協會(International Awards Associate)
	6	南昌朝陽九里31戶型、39戶型創意樣板間	國際設計大獎艾鼎獎•樣板房空間類金獎	艾鼎智庫艾鼎國際設計大獎組委會
	7	長泰山外山溫泉會所	2023法國NOVUM DESIGN AWARD金獎	NOVUM DESIGN AWARD組委會
	8	龍岩縵雲大區	2023 TITAN房地產大獎•創新產品設計鉑金獎	美國國際獎項協會 IAA 機構
	9	南寧建發養雲銷售中心	第九屆CREDAWARD地產設計大獎•居住示範區—建築—銀獎	地建師

2023年建發國際獲得的設計獎項清單				
獲獎集群	序號	獲獎項目	獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	10	南寧建發養雲210樣板間	第九屆CREDAWARD地產設計大獎•中國優秀獎	地建師
	11	長沙養雲示範區	第18屆金盤獎•空間類華中、華北、東北地區年度最佳售樓空間	廣州金盤網絡科技有限公司
	12	長沙江山悅大區	第18屆金盤獎•綜合類華中地區年度最佳住宅	廣州金盤網絡科技有限公司
	13	益陽央著249樣板房	第18屆金盤獎•空間類華中、華北、東北地區年度最佳豪宅空間	廣州金盤網絡科技有限公司
	14	長沙和著疊拼樣板房	第18屆金盤獎•空間類華中、華北、東北地區年度最佳別墅空間	廣州金盤網絡科技有限公司
	15	廈門五緣灝月	第19屆金盤獎•年度最佳預售樓盤	廣州金盤網絡科技有限公司
	16	莆田璞雲	第18屆金盤獎華南地區年度最佳預售樓盤獎•年度最佳預售樓盤	廣州金盤網絡科技有限公司

2023年建發國際獲得的設計獎項清單				
獲獎集群	序號	獲獎項目	獲獎名稱	頒獎機構
華東集群	17	上海建發縵雲	2023德國標誌性建築獎•至尊獎	德國設計委員會
	18	上海建發縵雲	2023繆斯設計獎•鉑金獎	國際獎項協會
	19	江陰天敵灣一聯排 190樣板房	意大利A'Design設計大獎•銀獎	國際平面設計協會聯合會
	20	江陰天敵灣一聯排 190樣板房	2023繆斯設計獎•鉑金獎	國際獎項協會
	21	江陰天敵灣一上疊樣 板房	2023繆斯設計獎•鉑金獎	國際獎項協會
	22	無錫和壘小學	無錫市城鄉建設系統優秀勘察設計•二等獎	無錫市住房和城鄉建設局

2) 潛心產品研發

產品研發與創新是本集團的生命線。本集團深度調研客戶的現代居家需求，持續精研家裝細節，創新社區共享空間與社區配套，推進設計細節標準化，將中國傳統文化元素融入住宅設計、園林景觀，不斷迭代產品設計，並融入智能家居應用，致力於為客戶提供富有文化深度的高品質居住空間。

家裝細節

本集團在家裝設計的風格與定位、施工與質量、相關規定的符合度、空間與動線、功能與佈局、比例與尺度、材質與色彩、部品與部件、細節與工藝等9大方面保持一貫嚴謹作風，在提高室內空間利用率的基礎上，增強互動性，重塑傳統住宅格局。



家裝細節圖

高品質精裝修

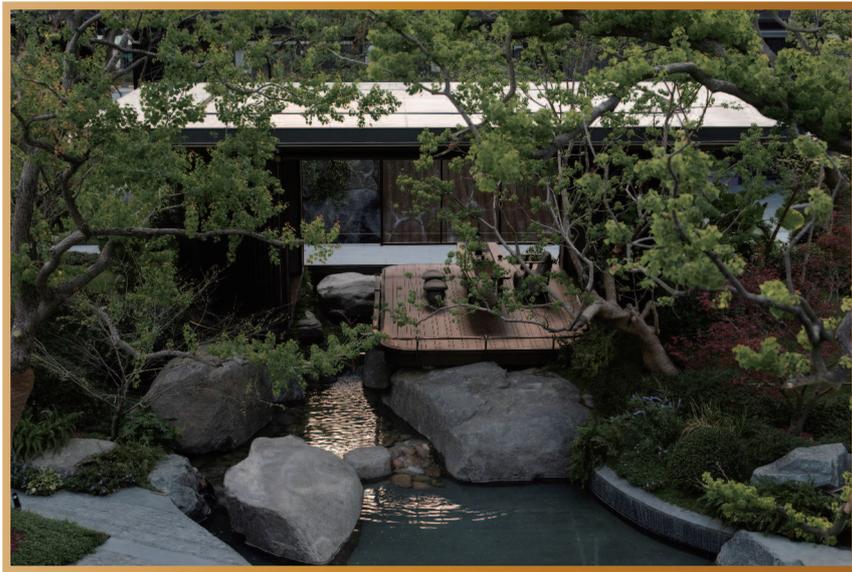
本集團積極提高精裝審美並堅持收納創新及裝修亮點的打造。本年度，集團開展批量精裝設計競賽，針對小戶型收納、空間利用、材質細節進行評估，收穫多份高質量競賽方案，為本集團批量精裝的系統研發與升級打下堅實基礎。



精裝效果圖

傳承中華文化

持續在產品設計中融入中華文化是本集團獨特的核心競爭力。本集團產品線以中式為主，深度挖掘唐宋建築的形與意建構、古畫中的建築架構以及整體意境氛圍的營造，在產品中融入中華優秀建築文化古韻和質樸的人文元素，最終實現現代建築藝術與中華優秀傳統文化的融合。同時，集團精研中式園林建造技藝，因地制宜提取新中式的文化理念，開發具有地域特色的新中式園林，推動傳統建築的創造性轉化，實現文化價值和自然精神相結合的願景。



園林設計實景照片

智慧化建設

本集團持續推動住宅智慧化建設，依託現代信息技術和遙感技術，研發智能窗簾控制、智能紅外幕簾、智能中央空調、智能地暖控制、玄關智能中控屏等家居系統，為住宅智慧化賦能，並推動新中式科技住宅的發展，為客戶提供更智能與便捷的生活體驗。



智能窗簾控制

- 業主可通過中控屏和手機APP遠程控制窗簾的開合程度。



智能紅外幕簾

- 該系統通過智能識別人體移動情況以判斷室內安全風險，並連接報警設備，保障業主安全。
- 業主可同步通過手機APP遠程監控家庭安全狀況。



智能中央空調控制

- 該系統通過實時監測室內氣溫與濕度進行智能化的溫濕度調節，便於業主實現節能及預防和減少空調病。



智能地暖控制

- 該系統通過智能溫控器對地暖設備進行遠程溫度調控，具有安全可靠、節能省電的特點。



玄關智能中控屏

- 玄關智能中控屏具有集中控制、操作簡便、時尚美觀、節能環保的優勢，能夠提高家居舒適度和智能化程度。

智慧化家居系統(部分舉例)

2. 嚴控產品質量

本集團嚴格遵循《中華人民共和國建築法》《建設工程質量管理條例》《房屋建築與市政基礎設施工程治理監督管理規定》等法律法規，修訂並落實《項目運營制度》《設計工作標準》《工程質量、安文工作標準》《交房工作標準》《項目運營檢查評價標準》等內部管理制度，明確產品設計階段、項目施工階段、產品交付前後的重要管理工作，指導重要工序與節點的驗收，持續健全標準化質量管理體系。同時，本集團引入工程協同系統、智慧工程系統、智慧查驗系統、售後維修系統等四大信息化工具，進一步提高產品質量管控能效。

產品設計階段

為健全標準化質量管理體系、嚴格把控產品質量，本集團出台三類產品標準文件，規範產品設計階段的標準和程序。

 《設計技術規定》5冊

 《專項技術標準》11冊

 《工程技術標準》15冊

項目施工階段

本集團圍繞集群管理、事業部管理、城市公司／項目部管理三個層面，從拿地、啓動會、施工圖、合同、工程策劃、履約在建、付款、交付 8 個重要階段，結合工程協同系統、智慧工程系統、智慧查驗系統（一房一驗、承接查驗系統優化合併升級）、售後維修系統，促進施工階段的責任分工並提高管理效率。

產品交付前階段

本集團建立了完善的產品交付前質檢評估體系，該體系由過程評估體系和交付評估體系組成。同時，本集團定期聘請第三方評估機構對在建在售項目的各個階段進行系統性評估檢查，結合智慧查驗系統，嚴格控制產品每個細節達到標準要求。

過程評估

本集團全年隨機抽查及複查，集群／事業部每季度實施飛行檢查，檢查內容為基礎階段、主體階段（含公區裝修）、批量精裝工程（含公區裝修）階段的防滲漏風險、綜合質量等方面，同時包含關鍵工序、工程策劃、樣板驗收、按圖施工、材料管理、檔案管理等管理動作方面的評估。



飛檢現場

交付評估

本集團已創造性搭建 9A 交付體系，在項目交付前從承諾一致性、產品舒適性、外部驗收及進度、外立面觀感、一房一驗、公區承接檢查防滲漏、觀感和是否空鼓或開裂九個維度進行檢查。

至今，本集團已有 104 個項目運用 9A 體系進行檢查，最大程度上保證產品安全性和品質。



開展9A檢查

產品交付後階段

為保證產品質量、做好售後服務並提高業主的滿意度，本集團在產品交付後階段嚴格開展售後檢查。

售後檢查

在項目交付後 90 天，本集團對項目公區的維護、設施設備的運行情況進行定期自查和第三方不定期飛檢。同時，本集團自建保修辦團隊，以快速響應業主的維修需求。



售後檢查工作圖片

3. 新工藝與新材料使用

本集團持續探索應用穿插提效、鋁模爬架等新工藝和矽墨烯、三玻兩腔玻璃等新材料，進一步提升施工效率和質量。

新工藝應用

穿插提效

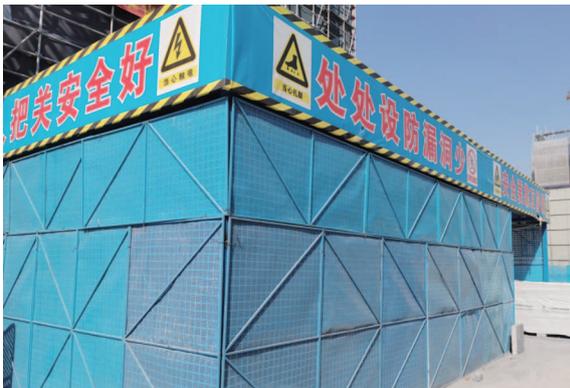
結合穿插提效工作指引要求，本集團從拿地開始通過設計、招採、工程工作前置，各專業有效穿插，在施工中實現主體結構與外立面裝修、地下室安裝、室內精裝、室外景觀並行組織，有效縮短項目總工期。

鋁模爬架

本集團鼓勵推行鋁模爬架等新型建造體系的應用，進一步提升項目進度、產品質量和工程安文表現。目前約34%的在建項目已採用鋁模爬架體系。

新材料應用

矽墨烯專用加工棚



本集團採用矽墨烯專用加工棚施工和生產，其具有防火性能好、保溫效果好、耐久性強、環保安全、適用範圍廣等優勢，有效提高施工過程的安全性和效率。

Low-E 三玻兩腔玻璃



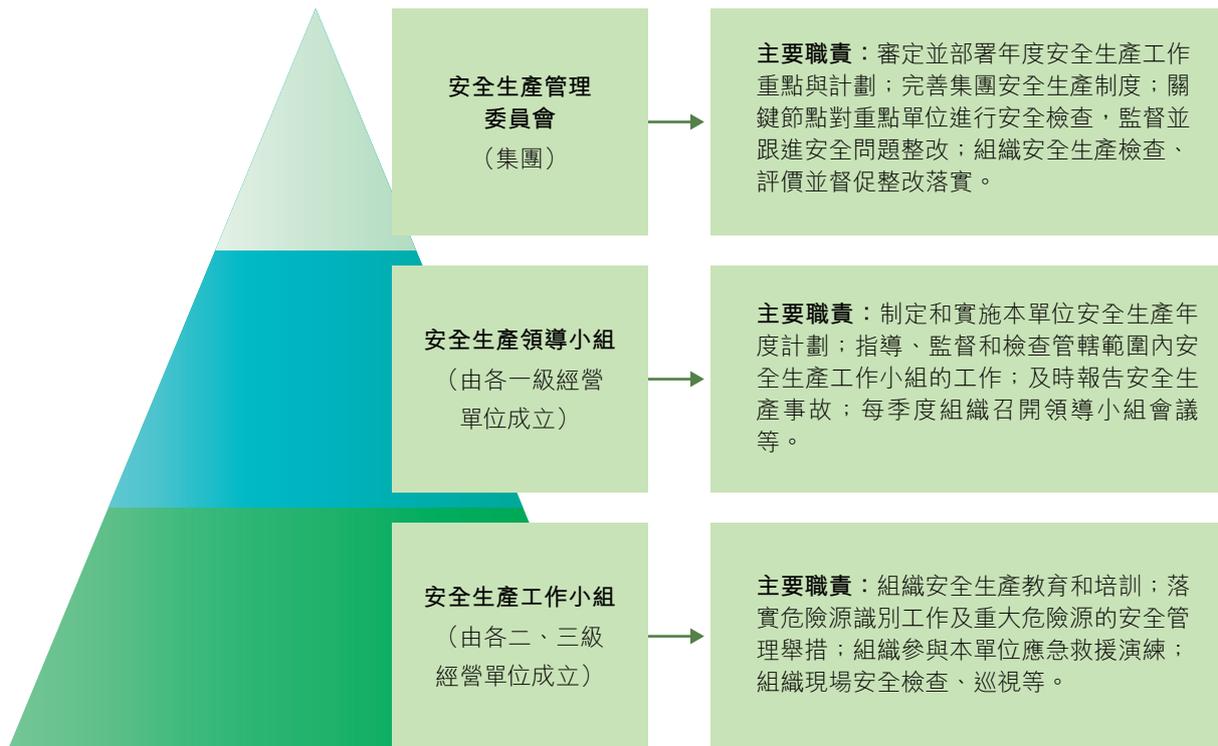
Low-E 三玻兩腔玻璃是一種環保、節能、高效的門窗玻璃，與傳統的單層或者雙層玻璃相比，三玻兩腔玻璃具有更好的保溫和隔聲性能，能夠有效降低室內外的熱量交換和噪音干擾，降低能源消耗和環境污染。

4. 安全文明施工

本集團高度重視員工健康與安全，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，制定並落實《安全生產管理規定》《安全文明施工標準化指引》《工程質量、安文工作標準》《工程項目安全隱患排查手冊》等內部制度，明確安全生產管理架構及各層級職責，設置安全生產目標，規範安全生產管理工作及舉措，並積極推動智慧工地建設，全面保障施工安全。

1) 安全管理體系

本集團堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全管理方針，持續健全自上而下的三級安全管理架構，確立消防、交通、安全生產方面的安全管理目標，貫徹「建立健全黨政同責、一崗雙責、齊抓共管、失職追責的安全生產責任體系，建立健全最嚴格的安全生產制度」的工作要求，實行「誰主管、誰負責」和「管業務必須管安全」、「管生產經營必須管安全」的管理原則。



安全生產管理三級架構



安全管理指標目標：

- ✓ 安全生產目標管理責任書簽訂率 100%；
- ✓ 年度進行考核、兌現獎懲 100%；
- ✓ 各級安全生產管理機構運作和安全記錄 100%；
- ✓ 全年各單位安全工作主要負責人主持召開安全生產會議和解決重大問題不少於 4 次；
- ✓ 事故及時結案率 100%；
- ✓ 不發生受上級通報批評事項。



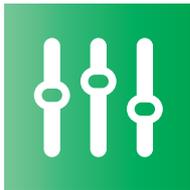
安全生產控制指標目標：

- ✓ 特重大事故、重大事故為 0；
- ✓ 一般事故死亡率為 0；
- ✓ 直接經濟損失超 100 萬元為 0；
- ✓ 傷害人數 10 人以上或出現死亡病例的食品安全事故為 0。



消防考核指標目標：

- ✓ 重、特大火災事故為零，火災事故死亡率為 0；
- ✓ 「三合一」整治率、火災隱患及時整改率、人員密集場所消防合格率 100%；
- ✓ 「四個能力」建設符合政府有關規定。

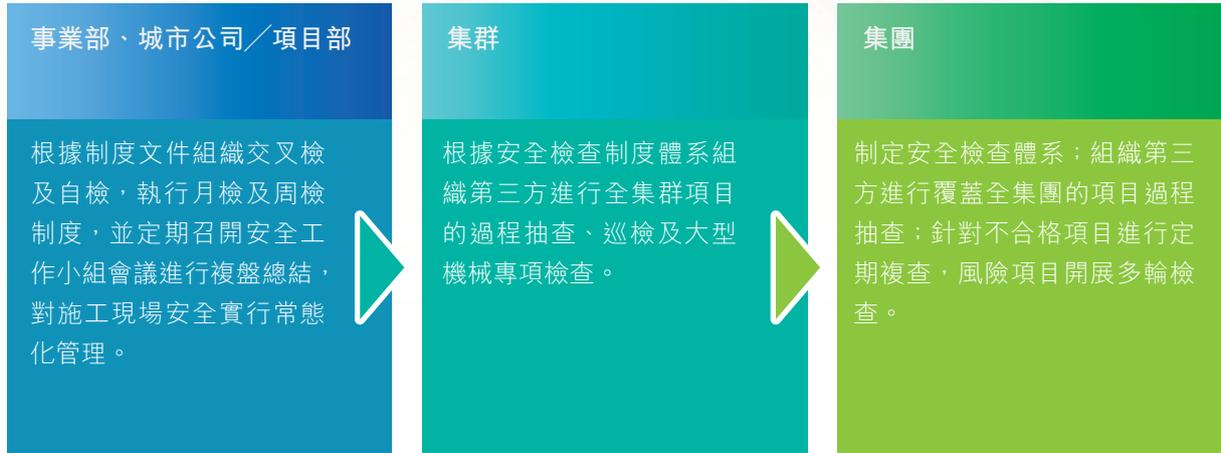


道路交通事故指標目標：

- ✓ 企業重特大交通事故為 0；
- ✓ 對駕駛員、員工防範交通事故教育全覆蓋；
- ✓ 不發生駕駛員、員工違反交通規則造成死亡事故。

本集團安全生產相關指標目標

同時，本集團持續健全安全檢查機制，嚴格執行《項目運營檢查評價標準》，依據安全施工標準，由事業部、城市公司／項目部進行日常自查，並由集團及集群引入第三方機構對工地安全情況進行不定期檢查，進一步強化施工現場的安全管理，切實保障施工安全。



安全檢查機制

此外，本集團依據危險程度、重視程度，將檢查發現的問題分級為底線條款、紅色重點條款及黑色一般條款，以便及時發現並消除容易引發安全事故的危險源，確保安全生產零事故。

2) 安全生產管理實踐

本集團將安全生產作為日常運營的重點管理工作之一，是企業穩健發展的基石。為提升安全生產管理水平，保障員工健康和公司財產安全，本集團制定工程安全作業流程，制定《工程安全作業手冊》等內部制度，要求工程開展前簽訂《安全生產責任協議書》以明確各單位安全責任，採取審批、培訓、排查與檢查、重大事件上報等舉措，持續強化工程安全管理工作。



方案審批

重大風險項的施工方案需待論證、審批後方可施工。



教育培訓

對一線員工提供安全生產相關培訓，提升施工人員及管理人員的安全作業意識和安全素質。



隱患排除

參照《工程項目安全隱患排查手冊》《風險清單》等內部制度，應用智慧工廠隨手拍功能，排除安全隱患並及時完成整改。



安全檢查

定期開展常態化安全檢查，確保安全標準落地執行。



重大事件上報

發生安全事故時，各單位需第一時間如實向上報告，並在24小時內了解事情原委並作書面報告。

此外，本集團持續應用並更新智慧工程系統，借助數字化工具提升安全生產管理水平，對施工現場的人員管理、安全隱患排查、現場秩序維護等進行數字化賦能，對施工現場及人員動態的實時監控，跟蹤記錄安全突發事件的發生及整改，落實「人員信息有登記、崗前有培訓、違規有教育、隱患有閉環」管理要求，進一步提升安全生產管理能效。

人員管理系統	鷹眼監控	安全隱患處理閉環
<ul style="list-style-type: none"> 協助入場人員進行信息登記、全員崗前培訓、違規人員識別及教育等工作，規範安全生產行為。 	<ul style="list-style-type: none"> 使用全景鷹眼延時留影，通過電腦端或收集APP遠程視頻功能，實時查看項目現場的施工情況，提升安全應急事件的處理水平。 	<ul style="list-style-type: none"> 通過手機APP中隨手拍功能，對現場安全隱患進行記錄，同時推送至總包單位進行限期整改直至整改落實到位，實現安全管理全員化。

智慧工程系統提升安全管理的主要功能

本年度，本集團的安全文明施工管控績效包括但不限於：

安全文明施工監察次數(單位：次)	29,996
安全問題解決率(單位：%)	100%
安全培訓及演習參加次數(單位：次)	2,641
安全培訓及演習覆蓋率(單位：%)	100%
安全培訓及演習參加人次(單位：人)	148,364
項目施工特種作業人員持證率、 施工現場機械設備安全性能檢測項目覆蓋率 (單位：%)	100%

5. 客戶權益保障

本集團秉持「客戶至上」的宗旨，嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，通過細化客戶服務標準、健全客訴體系、落實品質巡查、開展工地開放日、認真傾聽客戶心聲等舉措提升服務品質，並持續加強信息安全和隱私保護機制建設，切實落實負責任營銷，全面保障客戶權益。

1) 客戶服務品質提升

本集團始終將提升客戶服務品質視為夯實核心競爭力的重要一環，不斷優化服務品質標準，並聚焦以下維度全面提升服務品質：

細化服務標準	<ul style="list-style-type: none"> 制定《項目價值手冊》，規範銷售要求和標準； 明確置業顧問行為準則與評價考核標準。
設立簽約專員與客戶大使	<ul style="list-style-type: none"> 設立簽約專員專辦商品房買賣合同簽約手續，優化案場秩序； 設立客戶大使為客戶提供從認購到交房後三個月期間的專屬服務，傾聽客戶訴求。
品質巡查	<ul style="list-style-type: none"> 項目展示區開放前進行開盤營銷籌備驗收，多維度打分驗收並提出整改建議； 市場部對在售項目進行巡盤並提出整改建議； 引入第三方單位開展銷售服務暗訪巡檢。
輿情監控	<ul style="list-style-type: none"> 7*24 小時監測輿情，及時反饋與銷售相關的負面評論與新聞至相關單位； 推廣 400 投訴熱線電話。
家書告知工地進度	<ul style="list-style-type: none"> 對預交付項目，定期在公眾號更新項目工程進度，及時告知客戶工程進度，給予業主購房信心。
工地開放日	<ul style="list-style-type: none"> 對滿足條件的項目，設定工地開放日，邀請業主代表到工地參觀，並匯總活動中對發現的問題及時整改。

案例 株洲·建發央著2.1期工地開放日

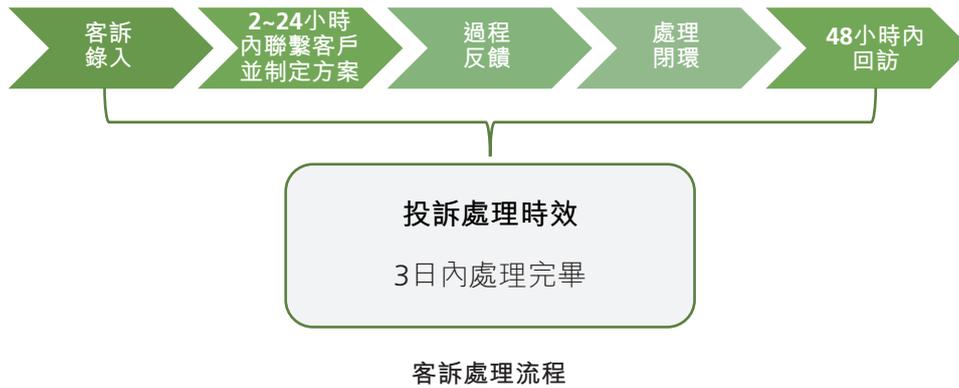
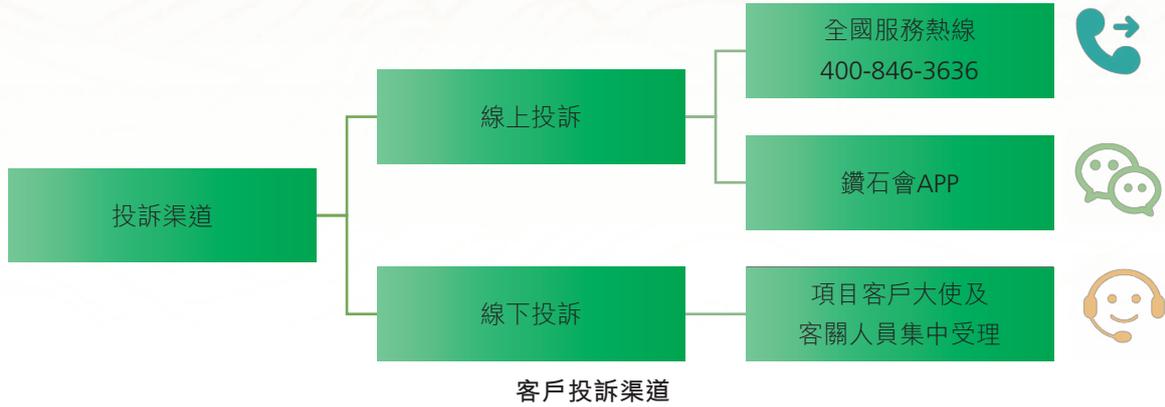
2023年11月，株洲·建發央著2.1期誠邀業主和社會各界人士親臨工地現場參觀，感受本集團的精工匠藝和對高端品質的追求。該工地開放日由售後管家全程陪同並指引帶看，在參觀過程中認真記錄、解答客戶提的問題並反饋給相關部門進行整改，收穫業主們的滿意與高度認可。



工地開放日活動現場

2) 客戶投訴處理

本集團誠心傾聽客戶心聲及訴求，搭建並暢通線上與線下客訴渠道，規範客訴處理流程與要求，及時接收客戶的投訴、建議與反饋，持續提高客訴處理效率。



本集團將各類別客訴量、共性投訴問題的變化趨勢及客訴處理完結情況等，形成各集群／業務條線共享的月度分析報告，並對客訴處理情況較差的集群／事業部進行提示，避免共性問題重複發生，進一步提升客戶服務滿意度。2023年，本集團共接到3,486起客戶訴求，100%完成客訴處理及回訪。

3) 客戶滿意度調研

2023年，本集團持續開展第三方月度客戶滿意度調研工作，了解客戶對本集團的產品、服務等維度表現的真實感受與評價，並基於客戶的建議持續改善。

調研形式

由第三方公司通過電話訪問形式開展月度滿意度調研



調研範圍

本年度月度滿意度調研採用分層隨機抽樣，在新簽約和已交付的所有業主中抽樣5%作為調研樣本



調研維度

調研基於總體評價、產品類指標、服務類指標等共11個維度下設的百餘個細項訪問業主滿意度，評估業主對本集團各類產品服務的具體意見和建議



調研結果

2023年，本集團客戶總體滿意度為93.7分



4) 信息安全與隱私保護

本集團嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》等法律法規，修訂並執行《數字流程管理制度》《網絡信息安全管理規定》等內部制度，建立以集團數字流程中心為中心的信息安全管理架構，負責落實集團整體的網絡信息安全體系建設和安全保障，同時各集群指定專人負責網絡信息安全保障相關工作。

本集團主要通過以下舉措防範客戶隱私與集團信息泄露，有效保障客戶及集團的信息安全與隱私。



新員工信息安全培訓

本集團對新入職員工提供公司信息保密和數據安全培訓，並與之簽署相關保密協議。



客戶資料獲取與管理

本集團採用內部線上系統搜集、匯總客戶信息，避免線下紙質版保管不善導致信息外露。



系統信息訪問權限管理

本集團各經營單位的客戶信息，未經嚴格審批同意不得訪問、調用、流轉；信息調用後，要求必須及時銷毀客戶信息，確保客戶信息安全。



系統數據備份與恢復

本集團對信息系統的應用環境、數據庫及附件等進行定期備份，並指派專人定期檢查備份執行情況；同時每年開展備份數據恢復演練，確保備份數據有效。



系統建設安全管理

本集團信息系統建設前均根據要求確定信息系統安全等級；信息系統上線前均通過安全指標及性能驗證測試。

5) 負責任營銷

本集團堅守誠信經營原則，嚴格遵從《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國消費者權益保護法》等法規，制定並落實《營銷工作標準》《營銷檢查評價標準》等內部制度，明確合規營銷與誠信銷售管理要求，規範全渠道宣傳物料的信息審查流程，嚴格把控宣傳與營銷信息的準確性、真實性與合規性，切實保障客戶的知情權、公平交易權等合法權益及集團的品牌聲譽。同時，本集團暢通舉報熱線，接受公眾對營銷過程中違法違規行為的舉報，並依據內部制度及時、公正處理。

本年度，在踐行負責任營銷方面，本集團採取的舉措包括但不限於：

銷售風險排查

- 內部檢查：針對銷售管理、營銷費用管理、營銷招標管理的風險定期及不定期開展集團層面、集群層面及事業部層面的檢查與抽查。
- 外部檢查：針對銷售說辭、宣傳物料、銷售服務質量標準、交付前的承諾一致等進行風險排查。

合規檢查

- 依據《營銷檢查評價標準》開展季度合規檢查，該檢查結果與營銷負責人績效考核掛鉤。

風險提示

- 對客戶的風險提示：在銷售案場、展示區、樣板房均進行風險提示，同時各項目均在顯目位置展示紅線內外不利因素。
- 對營銷人員的風險提示：在洽談區設置對銷售人員口頭承諾的風險提示。

第三方暗訪

- 各集群自行引入第三方機構，結合《2023年銷售案場服務暗訪指標》與各集群要求，執行銷售服務質量的暗訪巡檢。

合規營銷審計

- 定期開展合規營銷的專項審計

6. 知識產權保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》等法律法規，在《法律事務管理辦法》中明確各類知識產權的管理要求，通過及時申報知識產權、為員工提供知識產權培訓、對外部侵權行為進行發函、起訴維權等舉措，切實保障自身知識產權權益。同時，本集團尊重他人知識產權，設置知識產權風險預警機制，在文本合同中約定知識產權責任條款，並禁止在物料中使用無版權或權屬不清的素材，以降低侵害他人知識產權的風險。

截至2023年12月31日，本集團設計方面累計獲批知識產權294項，其中，外觀設計256項、實用新型34項、發明公佈2項、發明授權2項。2023年，本集團設計方面新增獲批知識產權96項。

六、營造廉正生態



本章回應

重要性議題

- ✓ 合規運營廉潔建設
- ✓ 供應商的評估和監督
- ✓ 供應鏈環境及社會風險管理

聯交所關鍵績效指標

- ✓ B7反貪污：B7.1、B7.2、B7.3
- ✓ B5供應鏈管理：B5.1、B5.2、B5.3、B5.4

SDGs



風清氣正的生態是企業長期發展的重要基石。本集團倡導廉潔文化，通過加強廉潔制度建設以及開展廉潔教育，營造風清氣正的工作環境。同時，本集團重視供應商管理，制定嚴格的供應商准入標準和評估體系，並積極加強供應鏈的環境及社會風險管理，力求打造綠色低碳的可持續供應鏈。

1. 反腐倡廉

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反不當競爭法》《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，執行《廈門建發集團有限公司關於員工廉潔自律的若干規定》等內部管理制度，修訂完善《「三重一大」事項決策管理制度》、《前置研究討論重大經營管理事項清單》等重要制度，積極推行陽光文化，堅決打擊任何貪污、賄賂、欺詐、勒索等行為，並倡導員工樹立廉潔意識。本年度內，未發生向本集團或其員工提出貪污訴訟的案件。

1) 強化廉政風險防控

為加強廉政建設，引導幹部和員工做到清正廉潔，本年度，集團開展了以下重點工作：

- ✓ 對年度新提拔幹部開展任前廉政談話，組織撰寫任前對照檢查材料、進行廉政知識測試等，嚴把幹部選拔任用黨風廉政意見回覆關，做好幹部任前徵求紀委意見工作；
- ✓ 在重要節日前夕，及時轉發上級文件，重申「八項規定」、「十個嚴禁」等要求，要求全體領導幹部和員工過好「廉節」、把好「廉關」；
- ✓ 重視內控建設，集團和一級經營單位（各集群）內控部門加強一線內審與經營風險的防控，一方面，加強對各層級離任幹部審計；另一方面，各集群結合經營管理實際情況，開展工程、設計、營銷等業務條線的專項審計。

本集團設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道，並對舉報人信息及舉報內容進行保密，嚴格控制舉報事件的知情範圍。在接到舉報後，本集團將按照《信訪工作實務手冊》《黨紀處分案件實務手冊》等內部制度要求嚴肅調查，區分事件性質及嚴重程度，情節嚴重者將作出相應處罰，並保留追究其相關法律責任的權利。

2) 推進廉潔文化建設

本集團積極組織董事與員工參與反貪污培訓，包括設置多樣化的廉潔相關培訓課程、開展廉潔自律專題黨課等，不斷加強廉潔文化建設，弘揚廉潔精神。同時，本集團通過發佈廉潔主題微信宣傳推文、開展主題廉政教育戶外活動、主題剪紙活動、廉書推薦活動、廉潔自律知識競答活動、廉潔自律漫畫分享活動等形式豐富的活動，進一步提升員工廉潔從業意識，杜絕任何形式的貪污腐敗行為。

本年度，本集團共計開展 132 次覆蓋董事和員工的廉潔文化建設培訓，共培訓約 132 小時，參訓人次約為 9,034。

案例 參觀廉政教育基地

2023年4月，本集團川渝黨支部開展「揚清風正氣 樹建發風貌」主題廉政教育活動，由支部書記帶隊參觀成都成華區北湖「幸福美好生活」黨建主題公園，並在紅心驛站觀看紅色專題片。同時，支部書記進行了廉潔從業黨課教育，向黨員同志宣貫廉潔從政、廉潔用權、廉潔修身等相關要求，以此提升黨員的廉潔意識。



川渝支部參觀廉政教育基地活動現場

案例 開展「清風伴我行」主題剪紙活動

本年度，本集團建管黨支部面向項目部施工單位及監理單位人員開展「清風伴我行」主題剪紙活動，並組織觀看學習廉政教育專題片《永遠吹衝鋒號》第一集，以此增強員工的廉潔自律意識，提高拒腐防變能力。



「清風伴我行」主題剪紙活動現場

2. 供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》《中華人民共和國政府採購法》等相關法律法規，制定並落實《招標管理制度》《招標管理實施辦法》《成本工作標準》等內部制度，明確規定工程類、材料類供應商的資質審核要求，定期評估供應商的環境及社會風險，致力於打造公開、公正、透明的陽光採購環境，並力求與供應商建立互信、互利的合作關係。

2023年，本集團主要供應商共450家，按地區劃分的主要供應商數目如下表所示：

地區	主要供應商數目
海西	216
東南	109
華東	125

註：為了更科學的管理供應商資源，本集團按供應商運營地對供應商進行劃分，部分供應商因同時為本集團多個城市公司提供服務被重複劃入不同地區。

1) 供應商的准入與評估

本集團通過招標等方式招募供應商，在集團、集群、事業部、城市公司各層級設立招標管理委員，保障招募工作公正公開。供應商具體招募流程如下圖所示：



為加強對供應商的動態管理，保障合作質量，本集團在供應商准入環節對其進行資質審核，並設置嚴格的供應商評估與管控機制：

資質審核

- 在招標文件中，明確對供方的資質要求並對外公佈；
- 在招標階段，嚴格審核報名參與投標的供應商資質，且不設供方資源庫。

供應商評估與管理

- 建立供應商約束機制，設立「黑名單」制度。項目總經理按月度對供應商進行評價，評價維度包括工程維度、保修進度、配合維度以及其他特殊事項；
- 一經發現供應商陪標串標、弄虛作假、或因自身原因造成重大質量事故和投訴等行為，集團將追究相關責任人的法律責任，並將其列入供應商黑名單。

2) 供應商環境及社會風險管理

本集團關注供應鏈的環境及社會風險管理，致力於與供應商一同加強 ESG 管理，實現合作共贏。本集團從廉潔建設、環保、品質、勞工權益保障等維度對供應鏈進行評估，優先選擇高品質與環境友好的供應商，淘汰環境社會風險高的不合格供應商，持續提升供應鏈的可持續性。本集團分別在招投標、合同訂立、施工配合階段採取相關的管控措施監督供應商的環境、社會責任履行情況，具體如下：

◆ 招投標階段

供應鏈廉潔透明

- 所有參與投標的供應商需簽署誠信守法承諾書，承諾書中要求供應商不索取、不給予任何單位、人員財務或各種名義上的回扣、手續費。

環保安全保障

- 供應商須提供對現場安全文明和環境管理的方案及產品合格證和檢測報告，優先選擇獲得ISO9001 質量管理體系、ISO14001 環境管理體系、ISO4500 職業健康體系認證的供應商；積極推動綠色環保採購，不斷提升材料採購的環保標準。

◆ 合同訂立階段

嚴控材料質量

- 合同條款中約定好項目質量、工期、材料、安全、管理等要求，要求質量應符合國家相關技術規定及環保標準，進場材料應提供產品合格證、檢測報告及廠家資質。

守護職業健康與安全

- 要求供應商在工程開工前，為建設工程和施工場地內的自有人員及第三方人員辦理生命財產保險，同時本集團投保「建築工程一切險」，加強對工程的保障。

保障勞工權益

- 以項目為單位建立保障農民工工資支付協調機制和工資拖欠預防機制，督促施工總承包單位加強勞動用工管理，妥善處理相關的矛盾糾紛；設立農民工工資專用賬戶，按照合同約定及時撥付工程款，加強對施工總承包單位按時足額支付農民工工資的監督。

◆ 施工配合階段

第三方評估檢查

- 採用「飛檢 + 陪檢專家制」，嚴格按照國家標準、甚至高於國家標準對在建項目執行檢查，並將檢查結果排名與公示；監理及項目部對施工現場的材料進行抽樣送檢，規範材料進場、報驗、驗收等各個環節，並對過程出現的問題及時糾偏，對不合格材料進行退場處理並處罰。

七、鞏固人才發展



本章回應

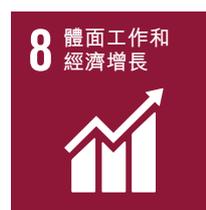
重要性議題

員工職業健康與安全
員工權益與關懷
員工培訓與發展
合規僱傭

聯交所關鍵績效指標

- ✓ B1 僱傭：B1.1
- ✓ B2 健康與安全：B2.3
- ✓ B3 發展與培訓：B3.1、B3.2
- ✓ B4 勞工準則：B4.1、B4.2

SDGs



本集團深知人才是企業發展的寶貴財富，是實現企業可持續發展的重要支撐。本集團不斷加強員工招聘與僱傭體系建設，充分保障員工權益，並優化職業晉升路徑和人才培訓平台，旨在攜手員工共同成長。同時，本集團重視員工職業健康，落實員工關懷舉措，並加強員工溝通，致力於構建和諧包容的幸福職場。

1. 僱傭與權益管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國工會法》《最低工資規定》等法律法規，認真落實《人力資源制度》等內部管理制度，持續完善員工僱傭、晉升與薪酬管理，切實維護員工權益，力求營造平等包容的工作氛圍。

1) 合規僱傭

本集團堅持「能崗匹配、舉賢避親」的用人原則，明確招聘工作需求、流程與規範，並規定招聘信息中不得含有招聘崗位所需性別、民族、身體健全等內容，避免潛在的就業歧視，確保招聘工作的合法合規、平等公正。

同時，本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》等政策，落實《人力資源制度》等內部制度，在招聘環節通過身份證與學歷證明等材料，嚴格審查應聘人員的年齡，待各層級幹部審批後方可用工，杜絕聘用未滿法定工作年齡的員工。本集團堅持雙方自願原則，與所有員工簽訂用工合同或協議，明確用工地點、時間、勞動報酬、加班相關規定等信息，避免強制勞工。本集團堅決禁止僱傭童工和強制勞動等違法行為，一旦發現，將追究相關部門及單位的責任。本年度，本集團未出現任何僱傭童工和強制勞工的情況。

本集團積極通過校園招聘開展人才引進，探索多元化人才庫建設，積極與多所高校開展合作。本年度，本集團面向30餘所院校開展校園宣講，吸引優秀應屆畢業生，為集團業務發展注入新鮮血液。同時，集團每年根據業務實際需求，通過社會招聘及校園招聘等方式廣納優秀人才。



校園招聘

持續運營多個校招品牌：

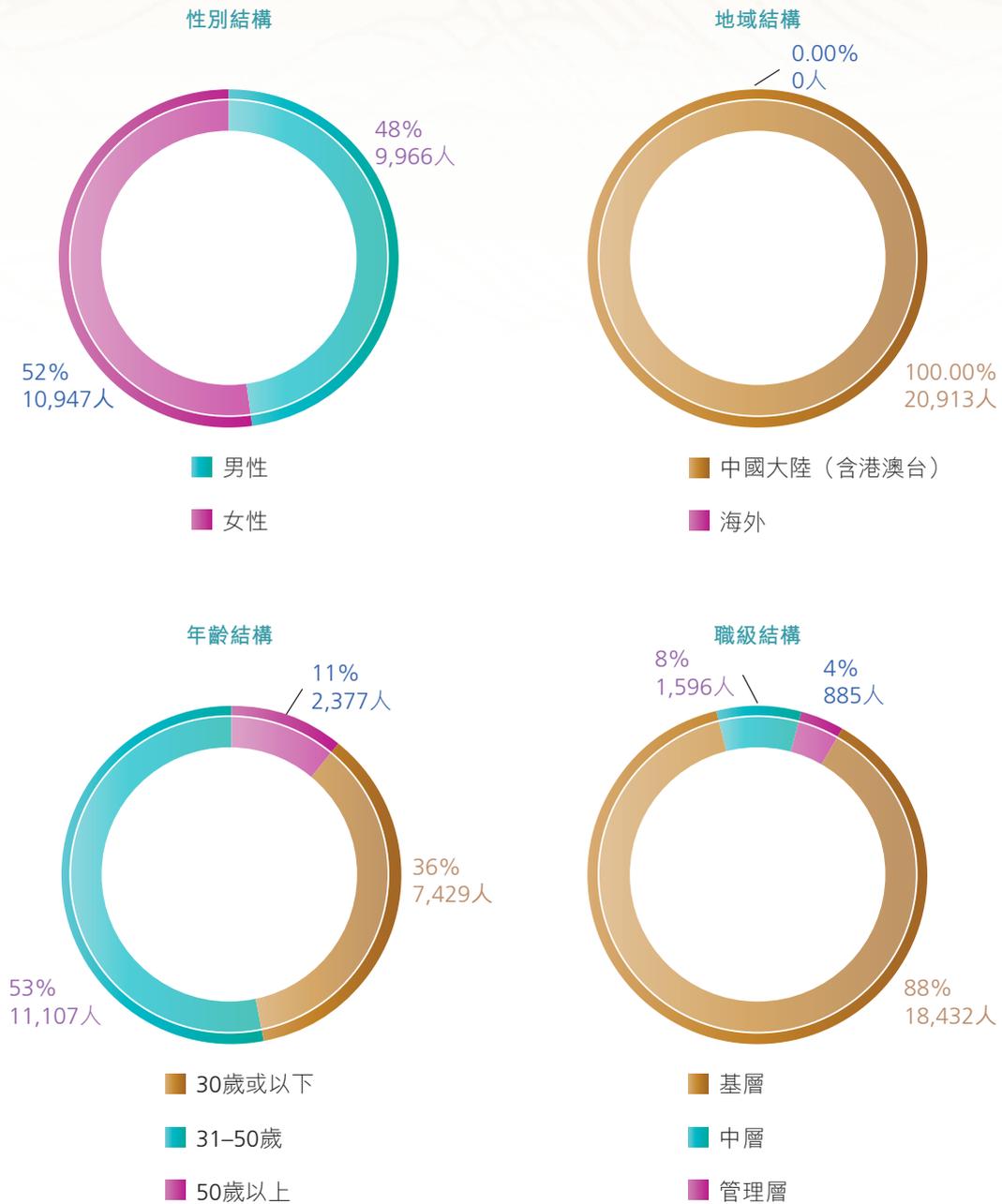
- 面向應屆畢業生的「旗建生」、「營銷旗建生」等品牌；
- 針對在校生的「建習生」品牌（暑期實習）。



社會招聘

制定先內後外、親屬回避、能崗匹配等招聘主原則，明確關鍵崗位招聘的執行及審批程序，各經營單位／子公司根據原則執行常態化招聘，不斷引進各行業的一流人才。

截至2023年12月31日，本集團所有僱員均為全職僱員，總數達20,913人。按僱員性別、年齡、地區和職級劃分的僱員情況如下所示：



2) 員工權益

在薪酬方面，本集團參考市場薪酬水平並結合崗位特點為員工提供公平、合理且有競爭力的薪酬待遇。同時，本集團按員工實際業績核算發放獎金，確保員工薪酬與其能力及績效相匹配，以激勵員工工作熱情，有效吸引並留住優秀人才。此外，本集團為員工提供多層次、多樣化的福利保障：

- ❖ 法定福利：醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險、養老保險、公積金、帶薪年假。
- ❖ 公司福利：公務交通補貼、異地工作補貼、管培生補貼、授課補貼、特殊崗位補貼、節日補貼、生日補貼、高溫和防寒補貼、職稱／證書補貼、員工團體商業險、企業年金、員工健康管理、工會團體活動等。

本集團高度關注團隊穩定性，每月統計、分析員工流失情況，定期追蹤員工實際需求與思想動態。對有離職意向的員工，本集團通過內部調崗等方式挽留關鍵人才，提升高潛人才、核心業務骨幹或經營管理幹部的保留率。對離職員工，本集團將按內部《人力資源制度》規定協助員工辦理資料交接、戶口遷移等離職手續，並於員工正式離職時出具解除（終止）勞動合同關係證明，依法為其辦理退工、檔案轉出及社會保險關係轉移等手續。

本年度，本集團男性員工流失比率為15.99%，女性員工流失比率為18.61%；30歲或以下員工流失比率為26.42%，31-50歲員工流失比率為12.04%，50歲以上員工流失比率為14.08%；中國（含港澳台）地區員工流失比率為16.72%，海外地區員工流失比率為0。

3) 考核與晉升

為激發員工積極性，本集團以「公平、公正、公開」為原則持續建設可量化、透明的績效考核評估機制，完善員工晉升通道，為員工創造多元化的發展平台賦能員工發展，發掘人才潛力，為集團的高質量發展提供人才保障。

在績效考核方面，本集團通過過程考核和年度考核相結合的方式來開展績效考核，績效考核結果將作為評比表彰、崗位聘任、薪資調整及後續培養的重要依據。同時，本集團通過績效考核、人才盤點等方式梳理各層級、各專業具有培養潛質的後備骨幹，並通過舉辦後備培訓班、專業技能培訓等舉措提升員工素質，以此建立「甄選 — 培養 — 在崗實踐」通道，充分挖掘人才並給予發展機會。

在員工晉升方面，本集團優化員工晉升通道，設置「管理」和「專業」雙通道職業發展體系，營造競爭上崗、能者居上的良好氛圍，加速優秀員工的成長。集團依據崗位設置標準實行崗位聘任制，原則上一年一聘，結合員工上年度績效表現及集團業務需求提供晉升機會，並於年度聘任時明確晉升名單。同時，集團採取內部競聘自薦機制，要求各單位支持員工參與內部競聘，並按「適崗考察為主，兼顧發展潛質」的原則對競聘人員進行考察，為優秀人才提供快速晉升通道。

2. 培訓與發展

本集團將人才隊伍建設視為企業發展的重要一環。本集團制訂並落實《培訓管理制度》等內部制度，根據集團的發展戰略方向，細化完善培訓機制，促進企業人才發展與管理。同時，本集團積極探索培訓平台建設，為員工提供多元化的培訓方式，以此充分挖掘員工自身潛力，促進員工業務能力和綜合素養的全方位提升。

2023年，本集團員工培訓情況如下：

		受訓比率(%)	每人平均受訓時數(小時/人)
按性別劃分	男性	76%	28.18
	女性	81%	22.17
按僱傭類別劃分	基層	75%	23.90
	中層	93%	20.24
	管理層	75%	49.97

1) 重視多元化培訓

本集團搭建以業務價值為導向的「3-1-5-2」內部人才供應鏈，從1個專項、3類能力、5個體系和2個平台維度打造人才培養體系，為員工提供新員工專項培訓、領導力培訓、專項力培訓及通用力培訓，以全面提升員工的職業能力，助力集團和員工的持續發展。

業務價值導向的內部人才供應鏈



本年度，針對內部人才重點培訓項目，集團總部共開展436門課程培訓，合計554課時，共有228名講師、135,219人次員工參與，其具體培訓情況如下：

新員工專項培訓

為進一步幫助新員工了解企業文化、產品理念及業務標準，本集團於2023年5月起更新新員工入職培訓線上課程清單，針對各專業崗位要求，新入職員工需學習相關制度、標準與底線等，具體要求如下：

崗前培訓

要求新員工完成以下課程學習且考試通過後方可正式上崗：

- 通用課程：企業文化、產品、全員通用制度與系統操作培訓等；
- 專業課程：專業崗位要求的制度、手冊、標準與底線培訓。

試用期培訓

本年度，集團新增房開工程、設計、營銷全體員工的試用期培訓，要求新員工入職3個月內完成崗位專業知識技能課程的在線學習及考試，考試未通過者（含補考）建議終止試用。

此外，為加速本集團管培生隊伍培養，儲備复合型經營管理幹部與技術骨幹，本集團繼續推動管培生「旗建計劃」，以此加強管培生對集團整體情況及文化的理解，並幫助其快速完成角色轉換和企業融入。

案例 「旗建計劃」— 校招管培生培訓

2023年7月，本集團組織新入職的48名管培生參與入職集訓。本次集訓聚焦企業文化、產品理念、業務基礎等共性內容，通過集中授課、高管座談、項目參觀、團隊拓展知識競賽等形式，幫助管培生學習崗位必備知識與技能，實現角色轉換和企業融入。



「旗建計劃」活動現場

領導力培訓

領導力培訓主要幫助各層級管理幹部及後備梯隊的儲備幹部進行專項培養、跨界學習，以加強幹部的管理能力和專業能力，並引導其拓寬思維、提升內驅力。

案例 華為跨界學習提升集訓

2023年9月，本集團組織中高層幹部前往深圳華為大學和東莞華為松山湖基地進行跨界學習交流。此次交流活動通過課程分享、參觀智慧園區等方式，引導中高層管理幹部學習先進的管理策略，並促進幹部們轉變意識、革新思維。



華為跨界學習提升集訓現場

案例 城市總、項目總培訓

本年度，本集團通過線上學習、集中授課、項目參觀、分組研討、團隊拓展等多種培養形式，組織城市總、項目總學習角色認知、制度標準、生產管理、運營管理、風險控制、經營管理等課程內容，旨在提升城市總、項目總的生產、團隊管理能力和運營管控水平。



城市總、項目總培訓現場

專業力培訓

專業力培訓是面向各業務板塊、各個專業序列業務骨幹開展的培訓。本年度，專業力培訓涵蓋設計、營銷、成本管理業務條線的專項培訓，旨在培養與提升不同崗位員工的專業能力。

案例 設計條線新員工專項培訓

2023年8月，本集團面向新入職設計條線員工開展專項培訓，共181名新員工參與。本次培訓結合設計條線新員工應知的制度標準，通過拓展融合、專業賦能及技術規定專場分階段開展，旨在夯實設計條線員工的業務專業基礎。



設計條線新員工培訓現場

案例 成本管理專項培訓

2023年9月，本集團面向集團總部、集群、建管公司各單位成本部部門副經理以上人員開展成本管理專項培訓，共計84人參訓。本次培訓聚焦成本管理系列規定的內容，通過拓展活動、集中授課及交流研討等多種形式，幫助學員加深對成本管理新標準的理解與掌握，並加強跨單位學員之間的深入融合和互動。



成本管理專項培訓現場

通用力培訓

結合公司新人多、新提拔幹部多等現狀，通用力培訓主要圍繞企業文化主題在各個培養項目中增加企業文化課程、活動等，以此加深員工對企業文化的理解和融入。本年度，通用力培訓累計開課12場，覆蓋近800人次，累計參訓課時9小時，平均滿意度達9.9分(滿分10分)。

為完善崗位課程體系，沉澱知識和經驗，解決業務痛點，本集團開展內訓師體系建設與管理。本年度，本集團內訓師體系建設主要聚焦課程內容質量，以進一步優化課程體系。同時，本集團為內訓師提供專業技能培訓，以提升內訓師的授課能力，激發內訓機制的活力與潛力。

內部講師積分考核機制



- 針對不同崗位的內部講師設置年度積分要求，促進內部講師進行課程開發與授課；
- 年度積分與內訓師的職級晉級掛鉤，對超過積分要求的講師設有激勵機制。

案例 內訓師培訓

本集團於2023年3月面向各職能中心制度宣導講師開展內訓師訓前交底會，圍繞課件內容、考題設置等要求進行宣貫，充分提升培訓課程質量與講師授課能力。



內訓師訓前交底會現場

2) 培訓考核與課程體系優化

本集團在培訓績效考核機制和課程體系建設方面持續優化，致力於促進人才高質量發展，為員工提供更多的職業發展機會。

培訓績效考核機制

為增強員工培訓意識，激發員工參與培訓積極性，保障培訓實施效果，集團設置量化的考核標準，持續完善培訓績效考核機制。

員工培訓考核機制



- 凡培訓必考試，設置 80 分通過線；
- 內部通報考試情況，補考未通過及缺考學員需重新學習並參加補考；
- 學員的培訓記錄、考試記錄、答辯考核結果將形成培訓檔案，作為考核和晉升的重要參考依據。

課程體系建設

本集團持續推進各經營單位課程體系建設、專業及通用課程開發工作，並引導各單位在課程設計中融入業務痛點解決方案和業務經驗。為確保課程有效性，本年度，集團對各專業課程清單進行梳理，下線不適用課程，根據最新的管理要求更新並開發新的課程。同時，為嚴控課程質量，本集團新增課程培訓及上線審批流程，確保培訓部發佈的每一門課程均圍繞公司制度而開發。

本集團持續完善「掌建識」線上學習平台，包括線上課程開發、課程分類優化及題庫專區升級等。同時，本年度集團培訓部結合平台後台管理端及用戶端使用的痛點對平台進行改版升級，不斷加強線上平台建設，更好地滿足培訓需求。

- 新開發上線平台課程量總計 272 門。其中，集團開發共計 217 門，佔比 80%；各經營單位開發 55 門，佔比 20%。

線上課程開發

- 課程分類：通用課程、專業課程、管理課程；
- 項目分類：通用培訓項目、專業培訓項目、管理培訓項目；
- 展示分類：如 2023 年集團制度標準、2023 年度設計技術規定宣導

課程分類優化

「掌建識」平台的建設情況



「掌建識」改版功能示意圖



「掌建識」課程中心示意圖

本年度內，「掌建識」線上學習平台的運營情況如下：

截至2023年12月31日，掌建識學習平台使用人數已達到7,567人(含保修辦791人)；2023年累計在線總時長91,665小時、人均在線時長12小時、人均啓動次數64.7次。



3. 職業健康與安全

本集團高度重視員工的職業健康與安全，恪守《中華人民共和國職業病防治法》《工作場所職業衛生管理規定》等法律法規，貫徹執行「安全第一、預防為主、綜合治理」的方針，制定並執行《安全生產管理規定》等內部管理制度，組織各部門開展安全督察與培訓，致力為員工營造健康、安全及舒適的工作環境。過往三年各年度（包括本報告年度），本集團未發生任何因工死亡事件；本年度內，本集團因工傷損失工作日數為0天。

為確保員工的健康與安全，本集團明確各單位的安全管理職責權限，積極完善安全制度，開展安全會議、安全培訓及安全宣傳等工作，鼓勵員工積極參與安全知識培訓活動，不斷強化員工安全意識，嚴防安全事故發生。

01 安全制度

- 完善安全相關制度標準，並對各項目執行情況進行不定期檢查，檢查結果作為本單位年終考核的依據之一。

02 安全會議

- 定期召開安全會議，落實上級安全管理要求並部署相關安全工作，並層層落實安全責任，與重點單位、關鍵崗位負責人簽訂安全責任書。

03 安全培訓

- 開展安全生產月活動，通過安全知識競答、消防實操競賽、主題講座等方式開展多種形式的安全教育和培訓。

04 安全宣傳

- 不定期組織安全消防演習。
- 開展包括安全生產、食品安全、防災減災等主題的各類安全宣傳工作。

案例 多樣化安全生產培訓，明確安全生產要求規範

2023年，本集團各單位根據崗位特點，組織開展豐富多樣的崗位安全培訓，包括義務消防人員培訓、防災減災培訓、食品安全培訓、用電安全培訓、駕駛安全培訓等，旨在增強員工安全意識，確保安全生產。



安全生產培訓現場

4. 員工關懷

本集團重視員工福祉，通過開展一系列專項慰問、節日關懷等，為員工送去溫暖，致力營造有情懷、有愛心的工作氛圍。同時，本集團積極組織形式多樣的文體及團建活動，豐富員工文化生活，不斷提升員工的幸福感和滿足感。



外派幹部慰問

- 各單位在春節向外派幹部家庭登門慰問或發放新春慰問品；
- 在生日當天向集團聘任的外派幹部發送生日慰問短信。



女員工專項慰問

- 開展「3月女員工關愛計劃」，通過好物分享、手工製作、春遊等形式為女員工送上美好祝福。

食堂關懷

- 全面關注員工用餐需求，實現員工食堂應設均設；
- 各地員工食堂高度重視餐飲安全及口味，不定期開展滿意度調查，並積極舉辦特色美食節活動。



家庭關懷活動

- 結合「六一」兒童節、感恩節開展家庭主題活動；
- 春節開展外派員工慰問、家屬慰問等系列慰問。



節假日關懷

- 五一勞動節以「5.1 我們一起拼」為主題開展員工關懷活動，為節日堅守崗位的廣大一線員工送上問候和關懷。



女員工關愛計劃活動現場



節假日關懷



家庭關懷活動



食堂關懷

暖心母嬰室

本集團設有環境溫馨的母嬰室，室內配備有飲水機、冰箱、沙發等設施，為哺乳期女性員工提供支持與關愛。



集團母嬰室

案例 「潮」紅健步行

2023年8月，本集團聯動全國22城開展主題為「『潮』紅健步行」獻禮建黨102周年暨企業文化活動，共有近2,500名員工參加。本次活動通過「5公里健步行+任務打卡」形式，引導員工深入感受企業文化，並借此機會增強員工的身體素質。



「潮」紅健步行活動現場

案例 向上生長·音樂show

為展示員工風采，本年度，本集團舉辦「向上生長·音樂show」歌手大賽，共計107名員工熱情參與。本次大賽不僅為員工提供才藝展示的舞台，也鼓勵員工注重勞逸結合，保持身心愉悅。



歌手大賽現場

5. 員工溝通與交流

本集團堅持「以人為本」，通過設立多元化的溝通機制，為員工提供與管理層交流的平台，不斷促進員工與管理層之間的相互理解和協作，以增強團隊的凝聚力和合作精神。同時，本集團鼓勵員工積極提出意見和反饋，充分保障員工的知情權、參與權、表達權和監督權，致力營造和諧民主的工作氛圍。

同時，本集團定期通過職工代表大會、員工滿意度調研等方式，傾聽員工心聲，了解員工的真實想法與需求，給予員工有效反饋，切實提升員工幸福感與歸屬感。2023年，本集團從公司前景、工作環境、工作平台、員工關懷、學習機會、個人晉升等維度開展員工滿意度調研，共計超過2萬名員工參與，調研評結果由各單位總經理組織經營管理團隊討論，共同探討調研反饋問題的改進措施，予以落地實施。

本集團與員工的溝通渠道包括但不限於：

幹部測評及溝通機制	<ul style="list-style-type: none">• 定期舉辦管理幹部 360°考核測評，收集員工對所在單位團隊建設和幹部品德作風、團隊管理等多維度的評價與建議；• 不定期組織管理幹部及員工訪談，加強集團管理層與員工的溝通。
試用期管理溝通機制	<ul style="list-style-type: none">• 為新員工設立導師，並建立「1-3-6」試用期面談機制，即分別在員工入職第 1、3、6 個月時，組織員工、導師、分管領導等人員進行面談，關心新員工的工作狀態和心態，同時收集新員工的建議。
高管面談	<ul style="list-style-type: none">• 組織集團聘任試用期內的幹部與集團領導進行面談，了解一線工作開展情況及幹部適應情況；• 根據需要不定期組織幹部員工與公司班子進行面談交流，促進團隊融合。
工作會議機制	<ul style="list-style-type: none">• 集團設有定期／非定期工作會議機制，並視議題需要安排管理層及員工參加。該機制通過現場面對面會議、視頻會議等溝通方式決策集團經營事項。
訪談、滿意度調研	<ul style="list-style-type: none">• 工會、團委不定期的開展青年員工訪談、滿意度調研等工作，了解員工思想動態與對集團的建議。
座談交流會機制	<ul style="list-style-type: none">• 新老管培生交流、新員工交流融合等活動。
匿名溝通渠道	<ul style="list-style-type: none">• 設置領導郵箱、員工信箱等匿名溝通渠道，鼓勵員工發聲。

八、把握綠色機遇



本章回應

重要性議題

- ✓ 安全文明施工
- ✓ 節能減排與綠色運營
- ✓ 綠色建築
- ✓ 產品工藝創新
- ✓ 廢棄物管理
- ✓ 應對氣候變化

聯交所關鍵績效指標

- ✓ A1 排放物：A1.5、A1.6
- ✓ A2 資源利用：A2.3、A2.4
- ✓ A3 環境及天然資源：A3.1
- ✓ A4 氣候變化：A4.1

SDGs



本集團主動響應國家「雙碳」戰略，在運營過程中始終貫徹可持續發展理念，持續開展節能降耗工作。本集團堅持綠色運營，並努力推廣綠色建造技術和綠色建築的運用，旨在推動集團的綠色低碳轉型與高質量發展。同時，本集團積極識別氣候變化相關風險與機遇，著力制定應對策略，不斷強化氣候風險管理。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，執行《廈門建發國際大廈日常安全與節能、環境衛生管理辦法》等內部制度，為能源管理工作提供明確指導。本集團運營中的用水主要來自市政管網，本年度集團在求取適用水源上不存在任何問題。

為強化對環境管理效益的監測和控制，本集團已制定節水、節能減排、減廢三大綠色發展目標，並從綠色運營、綠色建造和綠色建築三個方面採取行動，以促進目標的實現。



節水目標

積極加強各利益相關方節水意識，提升水資源利用效率



節能減排目標

積極落實節能降耗舉措，提高能源利用效率和降低碳排放量



減廢目標

積極落實垃圾分類，推動廢棄物減量化、資源化和無害化

1. 綠色運營

本集團推行綠色運營理念，成立綠色辦公工作小組，持續規範集團的能源與資源使用。同時，本集團通過採取資源循環利用、節水節電、倡導低碳出行、實施垃圾分類等多項舉措，督促全體員工樹立節能減排意識，推動集團邁向可持續發展。

採取的措施	具體做法
循環利用	◇ 打印機旁設置二次利用紙框，鼓勵二次用紙；
	◇ 及時盤點倉庫，對陳舊破損但尚可使用的物品進行二次修復、包裝，進行二次使用；
	◇ 部分利用率較低或閑置的物品，投入至公益活動或員工活動中使用，提高利用率；
	◇ 對公區、會議室等辦公用品進行回收，二次分發加強使用。
節水節電	◇ 積極在公司內部進行節水、節電宣傳，張貼相關標識，杜絕「長流水」、「長明燈」；
	◇ 加強保潔人員節約用水意識，盡可能利用二次水；
	◇ 使用節能電器：樓梯、衛生間等部分公共區域安裝智能感應開關，確保燈光在無人時自動關閉；
	◇ 將公司辦公區域的燈具替換為節能燈，並採用環保、節能型的電器和設施；
	◇ 在會議室等設置杯子、水壺，減少不必要的礦泉水使用。
低碳出行	◇ 集團內部倡導採用視頻會議和遠程辦公方式，減少商務出差；
	◇ 公務出差提倡集中乘車，減少碳排放量。
垃圾分類	◇ 加強日常垃圾分類宣傳及管理，參觀垃圾分類示範基地，學習垃圾分類知識，提高垃圾分類意識；
	◇ 茶水間、貨梯前室設立分類垃圾桶，提醒各單位員工做好垃圾分類；
	◇ 加強保潔日常垃圾分類巡檢。



節約用電標識



節約用水標識



垃圾分類日常巡查



垃圾分類宣傳

2. 綠色建造

本年度，本集團積極採用裝配式建築等綠色技術，並在施工過程中推行多項綠色施工措施，以提升資源利用效率，減少施工對環境的影響。同時，本集團嚴格遵守《建設項目環境保護管理條例》等法律法規，制定並落實《安全文明施工標準化指引》等內部制度，健全文明施工的考核體系，不斷提升施工人員的安全文明施工意識。

1) 綠色技術

本集團積極推廣裝配式建築，廣泛應用BIM技術，制定《裝配式流程指引》等技術標準，對項目的前期設計、流程規範、施工管控三個階段的裝配式技術運用進行指導，以實現施工效率提升和環境保護。

預製電梯基坑底座

- ✓ 相比整體式電梯基坑，預製電梯基坑底座採用疊合的方式減輕構件重量；該構件減小側壁高度，著重解決底板部分由於桶模封閉、混凝土無法振搗密實而產生的電梯底坑滲漏風險；
- ✓ 預製電梯基坑底座生產與安裝簡易，若在相同的電梯井模塊下，產品模具複用率將達到200次以上，構件成本大大降低，利於推廣。

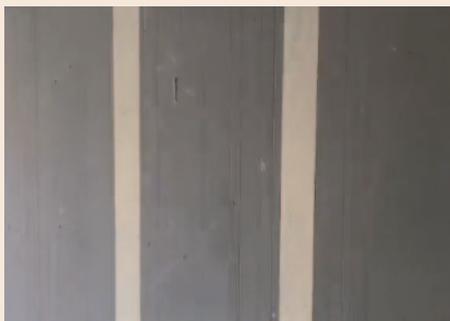


預製電梯基坑底座

2023年，本集團持續推進建築綠色技術的應用，共有131個在建項目採用裝配式建築技術，佔比66%，預製率最高達50%；目前項目主要採用疊合樓板、預製樓梯板、ALC板等預製構件，部分項目採用豎向預製構件，以「少規格，多組合」的原則進行設計，減少功能模塊和接口種類，在標準化設計的基礎上實現系列化和多樣化，達到簡潔而不簡單的工業化標準。

裝配式內隔牆板 (ALC版)

- ✓ 採用重量輕、防火、保溫隔熱、高效節能材料，有效減少抹灰層厚度；
- ✓ 工藝成熟，施工速度快，利於穿插施工，提高主體結構施工進度；
- ✓ 構件運輸安裝、施工機械化程度高，利於安全生產。



裝配式內隔牆板板材 (ALC板)

預製疊合樓板技術

- ✓ 工業化、集成化生產提質增效，實現能源的集中高效應用；
- ✓ 構件生產與現場施工分離，減少資源浪費；
- ✓ 該技術將高空架空澆築變為地面或平面澆築，進一步確保建築施工生產的安全。



預製疊合樓板

案例 東莞縵雲項目應用装配式建築技術

本集團東莞縵雲園項目總建築面積約7.9萬平方米，所有樓棟裝配率 $\geq 50\%$ 。本項目採用預製凸窗、疊合樓板、外圍護牆非砌築、集成廚房、平面佈置標準化等多類装配式建築技術項，充分提升了施工效率，實現建造過程的綠色降耗。



東莞縵雲項目效果圖

2) 綠色施工

本集團堅持綠色施工，在項目建設過程中通過採取揚塵控制、垃圾管理、降低能源與資源消耗、循環用水、降噪處理等多項舉措，實現資源節約與環境保護。



本年度，本集團因施工揚塵等環保合規問題導致停工的項目數量或停工累計天數為0。



揚塵控制

- ✓ 多位置開啓噴淋系統，達到「點、線、面」、「立體多層」、「全覆蓋」的布置原則；
- ✓ 揚塵在線監測儀實時聯動噴淋系統，實現PM2.5在線監控；
- ✓ 洗車台安裝自動高壓噴水系統，出工地車輛必須清洗出場，減少道路污染；
- ✓ 優化垃圾回收通道底部出料口的設計，並在出料口上安裝噴霧系統，有效防止揚塵；
- ✓ 砂漿攪拌作業集中在封閉式砂漿攪拌棚中完成；
- ✓ 施工現場設置揚塵辨識牌，提升施工人員揚塵控制意識；
- ✓ 裸露土採取種植草皮綠化和綠網結合控制揚塵的方式，保證場地治理全覆蓋。



垃圾處理

- ✓ 集中處理建築垃圾，設置封閉式垃圾房；
- ✓ 明確根據可回收外運類、外運非回收類、可就地處理類等建築垃圾類型進行分類處理；
- ✓ 每日定期安排垃圾池垃圾清運；
- ✓ 委託有資質的垃圾清運運輸單位，不亂卸亂倒垃圾，不得在施工現場熔融瀝青、焚燒垃圾等有毒有害物質。



降低能源與
資源消耗

- ✓ 現場施工照明燈具全部採用LED節能燈；照明設定開啓和關閉時間，並根據不同季節的需要及時進行開關時間調整，降低電能損耗；
- ✓ 在施工現場建立廢物回收系統，再回收或重複利用拆除所得的材料，以減少施工材料消耗量。



循環用水

- ✓ 設計雨污分流排水系統，經過濾後實現二次循環使用。經處理的水源可用於沖洗車輛和道路、綠植灌溉，同時達到降塵和節水雙重效用。



降噪處理

- ✓ 對施工設備進行降噪處理、採用隔音材料；
- ✓ 建立施工現場管理督察制度，嚴格控制不得超過環境噪聲標準。

3. 綠色建築

本集團堅持綠色發展理念，在項目開發過程中優先選用綠色建材，持續推進綠色建築的開發與應用。本集團積極採用《綠色建築評價標準 GB/T 50378-2019》《民用建築熱工設計規範 GB50176-2016》《公共建築節能設計標準 GB50189-2015》《民用建築綠色設計規範 JGJ/T 229-2010》等國家及項目當地的綠色建築標準，持續在綠色建築領域開展深入研究，致力於打造可持續的建築產品。為遵守國家及地方的各項綠色建築標準要求，本集團對綠色建築項目提出以下五大設計理念：

安全耐久

- ✓ 設置且嚴格執行安全條款；
- ✓ 優化材料和設備的「使用壽命組合」，且提升產品品質。

健康舒適

- ✓ 重點關注室內空氣品質，將「綠色產品」、「綠色建材」作為重點關注指標；
- ✓ 檢測室內污染物、可吸入顆粒物；
- ✓ 加大落葉樹種種植比例，提高「光舒適度」。

生活便利

- ✓ 設置緩坡過渡，形成無障礙通路，提高老幼及殘障人士的便利性；
- ✓ 合理布置健身、兒童娛樂等公共設施。

資源節約

- ✓ 利用「海綿城市」技術手段，合理利用地下空間，改善舒適度；
- ✓ 提升優化建築節能設計，選用性能良好的保溫材料，採用高能效的設備，設置能耗監測系統；
- ✓ 設置雨水回用系統，替代自來水，用於綠化灌溉、道路澆灑；
- ✓ 合理選用工業化內裝部品，採用BIM技術，提升施工效率，降低成本。

環境宜居

- ✓ 利用「下凹綠地」、「雨水花園」的海綿設施，控制場地雨水徑流，降低雨水管網壓力，阻隔地表面源污染，降低熱島強度；
- ✓ 模擬計算室外風環境，反饋建築總圖排布、景觀設計，提升室內外良好感受。

2023年本集團新增綠色建築項目部分如下：

序號	所在城市	項目	綠色建築認證等級
1	合肥	合肥翡翠雲璟	綠色建築一星級(租賃、商業、配套) 綠色建築三星級(住宅)
2	南京	金鼎和禧府	綠色建築二星級
3	無錫	宜興和璽	綠色建築二星級
4	上海	上海•環院	綠色建築二星級
5	上海	上海•縵月	綠色建築二星級
6	上海	上海•縵雲	綠色建築二星級

案例 綠色建築二星級 — 上海璟院項目

本集團上海璟院項目結合實際情況將綠色建築標準融匯入建築設計，通過提升建築自然採光效果、使用節水器具、節能產品等舉措，實現建築節水、節能成效的提升和居住環境的優化，已獲得綠色建築二星級認證，其特點主要包括：

節水：

- 用水點處水壓大於0.2MPa的配水支管設置減壓設施
- 採用雨水回收處理系統
- 設置用水遠傳計量系統，系統具有用水情況統計分析和管網漏損診斷分析的功能，管道漏損率低於5%

節能：

- 公共區域對冷熱源、輸配系統、照明系統進行獨立分項計量，且採用具有傳輸功能的遠傳電錶
- 建築供暖空調負荷較《公共建築節能設計標準》GB 50189要求降低10%
- 空調冷、熱源機組等設備能效均優於上海市工程建設規範《公共建築節能設計標準》DGJ08-107，多聯式空調製冷綜合性能係數IPLV(C)提升16%
- 採用光伏發電系統，由可再生能源提供電量比例達到3%

環保舒適：

- 建築綠地配置喬木不少於3株/100 m²
- 室內氨、甲醛、苯、總揮發性有機物、氬等污染物濃度低於現行國家標準《室內空氣質量標準》GB/T18883規定限值的20%
- 地下車庫設置與排風設備聯動的一氧化碳濃度監測裝置



上海璟院項目鳥瞰圖

案例 落實海綿城市設計，節約水資源

本集團的項目建設注重雨水積蓄利用和生態水景觀相結合，以達到海綿城市建設要求。目前，本集團新建項目通過室外綠地設置下凹綠地和雨水花園等多種類型的海綿城市設施，實現降雨時儲存雨水，乾旱時釋放雨水供給植物，進而達到減少植物灌溉用水，同時截留懸浮物提升環境衛生，提高小區品質，節約水資源的多重效果。



下凹綠地

4. 應對氣候變化

本集團高度重視氣候變化議題，主動識別氣候變化相關的風險和機遇，積極制定相關應急預案，提升氣候風險的應變和抵禦能力，力求降低氣候變化對集團運營的影響。本集團識別出的氣候風險及其潛在影響情況如下：

實體風險	因氣候變化帶來的急性實體風險包括颱風、極端高溫、強降水、洪災、極冷等極端天氣，而常見的慢性實體風險包括水資源壓力、海平面上升、平均升溫等。這些風險可能造成集團的營運成本增長，收入下降，且可能嚴重影響項目建設進展。
市場風險	在氣候變化的背景下，消費者可能會傾向於選擇更具環保屬性、對氣候負面影響較小的產品。投資者與合作夥伴亦會優先選擇積極應對氣候風險的企業。這類市場風險可能致使集團的市場份額減少，進而影響集團的收入。
技術風險	為減緩氣候變化，集團將會考慮用對氣候破壞較低的技術取代對氣候破壞較高的技術。該過程可能需要集團付出一定成本，且可能會導致集團技術的轉變，對現有業務和成熟技術影響較大。
政策風險	隨著國家「雙碳」戰略的實施，國家與地方政府陸續出台的環境相關政策趨嚴。若本集團未及時按照新出台的相關法律法規、政策規定開展對應舉措或披露相應的環境信息，將可能面臨合規風險。
聲譽風險	若集團未及時關注氣候變化帶來的影響，未積極展開氣候風險管理，可能會使客戶、員工、業務夥伴及投資者對公司產生不信任心理，影響集團聲譽。

為應對氣候變化，本集團發佈《高邊坡安全管控應急響應措施》等內部規定，並制定針對極端天氣的應急預案，同時加強風險排查及舉行應急演練，以減少極端天氣事件對公司運營和項目開發產生的負面影響。

本集團針對不同極端天氣採取的預防措施包括但不限於：

高溫

- ✓ 合理安排作業時間，錯溫施工。
- ✓ 部分項目工地增加帶有補貼性質的自動售賣機。
- ✓ 嚴格遵守當地政府部門要求，儲備防暑物資以及做好降溫措施，加強現場工作人員的宣傳教育。

極寒

- ✓ 制定外牆保溫做法標準、門窗設計標準，加強節點保溫處理，避免出現局部冷橋，提高建築的熱工性能，提升居住舒適度。

強對流天氣

- ✓ 本集團制定《設計技術規定》、《關於做好高邊坡項目安全管控的通知》等內部政策，明確防水構造做法、排水組織措施、門窗標準節點、混凝土反坎要求、高邊坡項目安全管控等多項要求，旨在從防、排兩方面提高各項目應對颱風、暴雨等極端天氣的能力。

5. 環境關鍵績效指標

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2023年環境關鍵績效指標如下表所示：

序號	環境關鍵績效指標	單位	使用／排放量
A1.1	硫氧化物	千克	0.001
	氮氧化物	千克	8.84
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	26.64
	溫室氣體減除量(範圍一)	噸	15.64
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	894.03
	溫室氣體總排放量(範圍一+範圍二)	噸	905.03
A1.3	有害廢棄物	噸	0.02
A1.4	無害廢棄物	噸	20.80
A2.1	管道天然氣	立方米	10,788
	液化石油氣	千克	1,097.00
	用電量	千個千瓦時	1,567.65
	直接能耗量	千個千瓦時	131.08
	間接能耗量	千個千瓦時	1,567.65
	總能耗量(直接能耗量+間接能耗量)	千個千瓦時	1,698.73
	能耗強度	千瓦時／收入人民幣萬元	0.72
	—	辦公用紙量	千克
A2.2	用水量	立方米	19,692.89
	用水強度	立方米／收入人民幣萬元	0.01

2023年環境數據相關說明：

1. 數據時間範圍：2023年1月1日至12月31日。
2. 數據披露範圍：包括本集團下屬南安映月、廈門五緣灣璽、成都央璽、上海蘇河望、合肥琚和府共五個項目的辦公區域、售樓處、非外包員工食堂的能源資源消耗情況；2022年披露的6個項目均已於2022年底基本完成竣工交付工作，故未繼續納入本年度數據披露範圍。
3. 硫氧化物及氮氧化物的排放主要來自非外包員工食堂用的管道天然氣及液化石油氣。本年度無公務車，故無顆粒物產生。
4. 無害廢棄物主要為辦公垃圾；有害廢棄物主要為廢棄電子產品、廢棄電池、廢棄墨盒和硒鼓；溫室氣體排放量(範圍一)主要來自非外包食堂燃料使用的能源消耗，溫室氣體排放量(範圍二)產生於外購電力。
5. 外購電力的溫室氣體排放係數參考國家生態環境部發佈的2022年度全國電網平均排放因子；其他排放因子參考聯交所《ESG報告指引》。
6. 本集團能耗類型包括非外包食堂使用的液化石油氣、外購電力、車輛使用的汽油；能耗單位折換係數參考國家《GBT2589-2008綜合能耗計算通則》。
7. 能耗強度=能耗總量/營業收入、用水強度=用水量/營業收入；其中，營業收入統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。
8. 由於本集團業務不涉及包裝材料，故關鍵績效指標A2.5所涉及包裝材料不適用。

九、共創和諧社會

本章回應

重要性議題

- ✓ 公益慈善與社會服務
- ✓ 社會發展與溝通

聯交所關鍵績效指標

- ✓ B8 社區投資一般披露
- ✓ B8.1、B8.2

SDGs



為社會謀福祉、做貢獻是本集團義不容辭的責任。本年度，本集團持續開展公益慈善、幫扶鄉村等活動，為有需要的群體提供發展扶持，以實際行動回饋社會。同時，本集團積極探索推進傳統文化與建築設計的融合，不斷推動中華優秀傳統文化的傳承和創新。2023年，本集團依託建發房產慈善基金(下稱「基金」)，在公益慈善方面累計投入金額超過196萬元。

1. 公益慈善，傳遞溫暖

本集團在追求自身發展的同時，不忘參與慈善公益活動，為社會貢獻企業力量。本集團繼續依託基金發起公益活動，組織志願者參與捐贈、對口扶貧等活動，助力溫暖傳遞。此外，本年度，本集團聯合建發房產參與建發集團組織的「愛心慈善月 — 萬人獻愛心」公益捐贈活動，共計9,663名員工參與，合計捐贈超過70萬元。

案例 「讓夢前行」慈善助學慰問活動

2023年8月，本集團聯合建發房產參與基金攜手廈門慈善總會開展「讓夢前行」慈善助學慰問活動，為應屆高中生及在讀大學生送上書籍、慰問品、慰問金等關懷禮包。本年度，本集團累計投入資金95萬元資助大學生320人，為學子們點燃希望之光。



「讓夢前行」慈善助學慰問活動現場

案例 「雨潤青苗」結對幫扶活動

2023年5月，本集團參與廈門市慈善總會舉辦的「雨潤青苗」結對幫扶活動，在此次活動中，本集團為廈門市同安區、湖裏區100名貧困學子提供共計25萬元的資金幫助，向更多困難家庭傳遞愛心與溫暖。本年度，本集團在「雨潤青苗」項目累計資助孤困兒童近200名。



「雨潤青苗」慈善慰問活動現場

本集團持續聯合基金擴大公益慈善事業範圍，2023年，累計幫扶貧困家庭4,000餘戶，幫扶的學生與外來務工人員近1.4萬人，公益慈善事業成績獲得社會各界認可。

2. 攜手與共，振興鄉村

本集團始終牢記作為大企業需積極回饋社會，積極開展鄉村產業振興幫扶活動，以建發力量助力鄉村振興建設。

案例 同安雲洋村幫扶慰問活動

2023年7月，本集團黨委組織在廈黨支部聯合廈門理工學院前往廈門市同安雲洋村參與「校企合助鄉村振興」幫扶活動。在此次活動中，本集團向雲洋村捐助12萬元，用於集體經濟、鄉村文旅觀光產業建設，促進鄉村產業穩健發展。



同安雲洋村幫扶慰問活動現場

案例 雲洋農特產品產業幫扶

2023年，本集團積極參與雲洋村農特產品產業幫扶活動，通過組織成員企業及員工採購農產品、舉辦公益集市活動等多方式，助力雲洋手工麵線售出近3,000件，為雲洋村財政增收20萬餘元。其中，在中秋國慶兩節期間，本集團協助雲洋村拓寬銷售渠道，售出雲洋手工麵線禮盒超2,000件。



公益集市活動現場

3. 守護古建古樹，探尋文化傳承

本集團堅持中華優秀傳統文化的傳承與創新，在守護古老建築與樹木的同時，將當地的民族文化精髓融入項目設計中，通過對古建古樹進行文化賦能，為社區留下探尋文化的腳註。

案例 保護修繕文物保護單位

本集團廈門鐘宅項目規劃針對鐘福壽宅、鐘金練宅、鐘佑變宅、鐘景成宅、鐘氏宗祠等5處文物保護單位進行活化利用工作，為閩南畚族傳統文化價值的傳承做出重要貢獻。



保護修繕鐘宅文物效果圖

案例 巧妙運用五緣灣海雙古榕樹打造社區和諧氛圍

本年度，本集團在廈門五緣灣海項目設計時深度融合古榕樹景觀特點，設計出榕蔭會館，以古榕樹賦予建築空間自然生命力，同時也結合中庭灣海客廳營造出雙層景觀交互體驗，進一步提升居民的居住體驗。



五緣灣海百年榕樹

案例 保護西湖望月百年榕樹

本年度，為保護漳州西湖望月項目內百年榕樹，本集團多次修改項目設計方案，保證了充足的建築退讓，以成功保留百年榕樹。同時，本項目將大門遷移至榕樹旁，以古樹帶來的厚實感為項目營造出家的溫暖氛圍。



西湖望月百年掛牌榕樹

附錄 1：《ESG 報告指引》內容索引

ESG 指標	披露情況	對應章節	
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	把握綠色機遇
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	把握綠色機遇
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	把握綠色機遇
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	把握綠色機遇
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	把握綠色機遇
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	把握綠色機遇
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	把握綠色機遇
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	已披露	把握綠色機遇
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	把握綠色機遇
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	把握綠色機遇
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	把握綠色機遇
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	把握綠色機遇

ESG 指標		披露情況	對應章節
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	本集團為非生產型企業，無包裝材料的使用
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	把握綠色機遇
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	把握綠色機遇
A4 一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	已披露	把握綠色機遇
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	已披露	把握綠色機遇
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	鞏固人才發展
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	鞏固人才發展
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	鞏固人才發展
B2 一般披露	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	鞏固人才發展
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	已披露	鞏固人才發展
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	鞏固人才發展
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	鞏固人才發展

ESG 指標	披露情況	對應章節	
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	鞏固人才發展
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	鞏固人才發展
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	鞏固人才發展
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	鞏固人才發展
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	鞏固人才發展
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	鞏固人才發展
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	營造廉正生態
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	營造廉正生態
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	已披露	營造廉正生態
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	營造廉正生態
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	營造廉正生態
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	匠造鑽石品質
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	—

ESG 指標		披露情況	對應章節
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	匠造鑽石品質
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	匠造鑽石品質
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	匠造鑽石品質
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	匠造鑽石品質
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	營造廉正生態
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	營造廉正生態
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	營造廉正生態
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	營造廉正生態
B8 一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	已披露	共創和諧社會
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	共創和諧社會
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	共創和諧社會

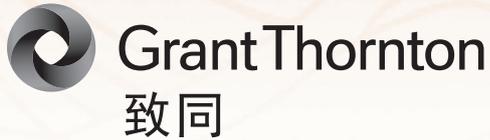
附錄2：遵守的主要法律法規及內部政策列表

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
A1 排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》	《廈門建發國際大廈日常安全與節能、環境衛生管理辦法》 《公區節能管控標準》
A2 資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》	
A3 環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《危險物轉移管理辦法》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》 《「十三五」控制溫室氣體排放工作防方案》 《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B1 僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國工會法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國促進就業法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》	《人力資源制度》 《員工行為規範》 《培訓管理制度》 《業務開展的工作標準》 《行政制度》 《安全生產管理規定》
B2 健康與安全	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》	
B3 發展與培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	《安全生產事故隱患排查治理暫行條例》	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B4 勞工準則	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國工傷保險條例》 《工作場所職業衛生管理規定》 《職業病分類與目錄》 《禁止使用童工規定》	
B5 供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	《中華人民共和國招投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《招標管理制度》 《招標管理實施辦法》 《房開項目成本管理制度》
B6 產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國個人信息保護法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國建築法》	《項目運營制度》 《項目運營檢查評價標準》 《業務開展的工作標準》 《產品研發制度》 《品牌管理制度》 《法律事務管理制度》 《合同管理制度》 《數字流程管理制度》

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
B7 反貪腐	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<p>《中華人民共和國反不正當競爭法》</p> <p>《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》</p> <p>《中華人民共和國反壟斷法》</p> <p>《中華人民共和國監察法》</p> <p>《中國共產黨紀律處分條例》</p>	<p>《關於員工廉潔自律的若干規定》</p> <p>《黨建和黨風廉政建設工作責任制》</p> <p>《信訪工作實務手冊》</p> <p>《黨紀處分案件實務手冊》</p>
B8 社區投資	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動考慮社區利益的政策。	<p>《中華人民共和國慈善法》</p>	<p>《公司對外捐贈管理規定》</p>



致建發國際投資集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第175頁至296頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此事項及就此形成意見，而不會就此事項單獨發表意見。

物業存貨估值

請見綜合財務報表附註2.12、4.1及22。

關鍵審計事項

審計時的處理方法

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的物業存貨為約人民幣269,275,330,000元（經扣除存貨撥備人民幣4,406,198,000元），佔貴集團資產總值約63%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。

因此，基於結餘對綜合財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨的估值被視為關鍵審計事項。

管理層對物業存貨進行估值的程序包括：

- 評估減值評估假定基礎是否合理，及測試由管理層進行的減值評估的運算；
- 比較開發中物業的賬面值（考慮到完工的估計金額）及相關可變現價值淨額；
- 將完成估計成本與管理層所批准預算進行對賬，並抽樣審查已簽訂建築合約或比較預期完成成本與貴集團已落成相若類型物業的實際成本；及
- 將估計售價與具有類似規模、用途及地點的可比較物業的現行市價進行比較。

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括貴公司二零二三年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及此核數師報告。

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

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製提供真實而公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事在審核委員會協助下負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有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。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘於合理預期情況下個別或整體錯誤可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得足夠及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策是否恰當以及所作會計估計和相關披露是否合理。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確認是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得足夠及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及(如適用)就消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施與他們溝通。

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園商場二期11樓

二零二四年三月二十一日

韓佩瑜

執業牌照號碼：P07101

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5	134,429,975	99,635,501
銷售成本		(119,513,516)	(84,416,087)
毛利		14,916,459	15,219,414
其他淨收益	6	1,125,729	1,474,158
投資物業公允值變動虧損	16	(51,776)	(33,893)
行政開支		(2,851,394)	(4,442,440)
銷售開支		(4,308,012)	(3,563,790)
計提預期信貸虧損撥備		(242,659)	(378,995)
融資成本	7	(386,503)	(801,078)
分佔聯營公司業績	18	399,157	645,451
分佔合營企業業績	19	(18,293)	366,269
除所得稅前溢利	8	8,582,708	8,485,096
所得稅開支	9	(2,247,482)	(2,923,193)
年內溢利		6,335,226	5,561,903
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		(9,928)	(203,503)
年內全面收益總額		6,325,298	5,358,400
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		5,034,712	4,933,968
— 非控股權益		1,300,514	627,935
		6,335,226	5,561,903
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		5,022,816	4,709,817
— 非控股權益		1,302,482	648,583
		6,325,298	5,358,400

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣	二零二二年 人民幣
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
基本	11	人民幣 2.61 元	人民幣2.84元
攤薄	11	人民幣 2.36 元	人民幣2.60元

第185頁至296頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註10。

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	390,972	347,188
使用權資產	15	355,773	290,841
投資物業	16	1,668,273	1,308,134
無形資產	17	732,830	738,590
於聯營公司的權益	18	18,979,601	17,498,188
於合營企業的權益	19	6,654,509	4,530,846
其他金融資產	20	115,538	118,604
收購土地的訂金	25	64,166	64,166
遞延稅項資產	30	7,055,412	5,875,310
		36,017,074	30,771,867
流動資產			
物業存貨、其他存貨及其他合約成本	22		
— 開發中物業		254,715,815	248,861,831
— 持作銷售物業		14,559,515	7,792,746
— 其他存貨		55,321	34,229
— 其他合約成本		1,591,877	1,815,745
合同資產		259,915	177,447
貿易及其他應收款項	23	11,454,706	11,591,287
應收非控股權益款項	28	41,828,357	35,453,040
其他金融資產	20	1,000	5,000
收購土地的訂金	25	6,712,005	2,860,999
預付稅項		5,920,609	3,818,914
銀行及手頭現金	26	54,161,319	50,280,062
		391,260,439	362,691,300
資產總值		427,277,513	393,463,167

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	34,164,477	25,909,986
合約負債	24	190,922,483	177,604,681
應付關連公司款項	28	18,918,766	11,126,370
應付非控股權益款項	28	6,181,704	4,413,995
計息借款	29	5,922,005	5,890,230
稅項負債		4,670,639	4,529,116
租賃負債	31	80,388	59,133
		260,860,462	229,533,511
流動資產淨值			
		130,399,977	133,157,789
資產總值減流動負債			
		166,417,051	163,929,656
非流動負債			
間接控股公司貸款	28	47,829,395	47,679,925
租賃負債	31	136,171	141,173
計息借款	29	26,154,283	35,767,801
遞延稅項負債	30	1,358,333	920,269
		75,478,182	84,509,168
負債總額			
		336,338,644	314,042,679
資產淨值			
		90,938,869	79,420,488

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
權益			
股本	32	163,148	148,689
儲備	33	21,293,331	16,988,531
本公司權益持有人應佔權益		21,456,479	17,137,220
永續貸款認購人應佔權益	33	12,000,000	14,500,000
母公司擁有人應佔權益		33,456,479	31,637,220
非控股權益		57,482,390	47,783,268
權益總額		90,938,869	79,420,488

趙呈閩
董事

林偉國
董事

第 185 頁至 296 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		8,582,708	8,485,096
調整：			
物業、廠房及設備折舊	8	46,287	31,503
使用權資產折舊	8	91,164	80,123
無形資產攤銷	8	13,418	7,418
投資物業公允值變動虧損	16	51,776	33,893
按公允值計入損益的金融資產公允值變動收益淨額	6	(13,643)	(15,400)
出售物業、廠房及設備以及無形資產的收益		–	(1,022)
向聯營公司及合營企業貸款的預期信貸虧損撥備	8	106,907	312,709
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	8	129,415	57,287
應收非控制權益款項預期信貸虧損撥備	8	6,337	8,999
物業存貨及其他存貨撥備	8	1,637,783	3,790,687
物業存貨及其他存貨撥備撥回		–	(107,132)
以股份為基礎的付款	12	297,589	133,030
利息開支	7	386,503	801,078
利息收入	6	(1,035,349)	(704,782)
分佔聯營公司業績		(399,157)	(645,451)
分佔合營企業業績		18,293	(366,269)
出售附屬公司的虧損		–	97
營運資金變動前經營溢利		9,920,031	11,901,864
物業存貨、其他存貨及其他合約成本減少／(增加)		13,958,798	(22,625,523)
收購土地使用權已付按金(增加)／減少		(3,851,006)	4,177,797
貿易及其他應收款項減少／(增加)		138,283	(2,570,089)
合約資產增加		(82,468)	(11,069)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		2,045,883	(2,213,720)
合約負債增加		7,358,000	20,694,443
受限制銀行存款增加		(129,616)	(1,408,707)
經營所得的現金		29,357,905	7,944,996
已付所得稅		(4,943,599)	(4,425,835)
經營活動所得現金淨額		24,414,306	3,519,161

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(125,271)	(75,277)
購買無形資產	17	(7,718)	(6,200)
購買租賃土地		(58,581)	–
投資物業的後續支出	16	(578)	(31,874)
出售金融資產所得款項		47,643	424,000
於聯營公司的投資		(3,589,563)	(3,038,113)
於合營企業的投資		(2,443,777)	(2,529,531)
向聯營公司貸款減少／(增加)		2,102,944	(1,099,759)
向合營企業貸款減少／(增加)		244,094	(1,009,995)
應收非控股權益款項增加		(6,381,654)	(8,999,363)
就於合營企業的權益收取股息		–	2,055
就於聯營公司的權益收取股息		355,671	103,649
出售附屬公司的現金流出淨額		–	(610,350)
收購附屬公司的現金流入淨額	39	494,614	715,872
已收利息		1,035,349	704,782
於金融資產的投資		(26,934)	(6,004)
在不變控制權的情況下就收購附屬公司的額外權益付款	43	(60,985)	(915,477)
投資活動所用現金淨額		(8,414,746)	(16,371,585)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動現金流量			
發行股本所得款項(扣除交易成本)		-	1,160,120
發行與限制性股份激勵計劃有關的股份的所得款項	32(b)	398,750	627,907
新增計息借款所得款項	42	18,587,407	19,022,965
償還計息借款	42	(28,618,502)	(20,763,792)
間接控股公司貸款增加	42	10,513,984	21,673,648
償還間接控股公司貸款	42	(10,364,514)	(11,631,590)
非控股權益出資		18,065,042	14,598,003
附屬公司削資		(9,185,400)	(2,951,221)
因註銷附屬公司向非控股權益退還資本		(171)	-
應付非控股權益款項增加	42	10,522,927	2,015,836
償還應付非控股權益款項	42	(8,925,260)	(4,172,492)
應付關連公司款項(減少)/增加	42	(6,975,457)	797,228
已付非控股權益股息		(490,125)	(921,428)
已付股息		(381,279)	(145,560)
已付利息		(2,107,630)	(2,715,495)
向永續貸款持有人分派		(695,581)	(713,891)
償還永續貸款		(2,500,000)	-
租賃負債付款	42	(85,822)	(78,952)
來自證券化安排的收款的所得款項	42	778,000	-
償還證券化安排的收款	42	(778,000)	(1,998,346)
共同控制下的業務合併		-	(413,342)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(12,241,631)	13,389,598
現金及現金等價物增加淨額		3,757,929	537,174
於一月一日的現金及現金等價物		47,367,877	46,847,984
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(6,288)	(17,281)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	26	51,119,518	47,367,877

第 185 頁至 296 頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	本公司權益持有人應佔權益												
	股本 人民幣千元 (附註32)	股份溢價* 人民幣千元 (附註33)	就限制性 股份獎勵計劃 持有的股份* 人民幣千元 (附註33)	法定儲備* 人民幣千元 (附註33)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註33)	資本儲備* 人民幣千元 (附註33)	重估儲備* 人民幣千元 (附註33)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續貸款 人民幣千元 (附註33)			總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘(經重列)	117,215	3,279,017	(212,008)	1,468,044	123,441	86,543	2,692	7,586,785	12,451,729	14,500,000	26,951,729	37,315,128	64,266,857
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,933,968	4,933,968	-	4,933,968	627,935	5,561,903
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	(224,151)	-	-	-	(224,151)	-	(224,151)	20,648	(203,503)
一貨幣換算差額	-	-	-	-	(224,151)	-	-	-	(224,151)	-	(224,151)	20,648	(203,503)
全面收益總額	-	-	-	-	(224,151)	-	-	4,933,968	4,709,817	-	4,709,817	648,583	5,358,400
與擁有人交易	6,805	976,244	-	-	-	-	-	-	983,049	-	983,049	-	983,049
收購興建物業發行股份	6,665	1,153,455	-	-	-	-	-	-	1,160,120	-	1,160,120	-	1,160,120
配發時發售股份，扣除交易成本	8,957	618,950	(627,907)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃發行股份	-	-	-	-	-	154,939	-	-	154,939	-	154,939	-	154,939
本公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	7,093	7,093	-	-	7,093	-	7,093	13,067	20,160
附屬公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	3,118	-	-	-	-	-	3,118	-	3,118	-	3,118
已沒收限制性股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,598,003	14,598,003
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,951,221)	(2,951,221)
附屬公司削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,998)	(19,998)
出售附屬公司	-	-	-	-	(713,891)	-	-	(713,891)	(713,891)	-	(713,891)	-	(713,891)
向不變動控制權的持有人分派，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變動控制權的情況下	-	-	-	-	-	(76,803)	-	-	(76,803)	-	(76,803)	(838,674)	(915,477)
於附屬公司的擁有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(921,428)	(921,428)
已付非控股權益股息	-	(1,504,348)	-	-	-	-	-	-	(1,504,348)	-	(1,504,348)	-	(1,504,348)
已批准及已付二零二一年末期股息	9,047	1,349,741	-	-	-	-	-	-	1,358,788	-	1,358,788	-	1,358,788
就以派代息發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,192)	(60,192)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(1,396,391)	-	-	(1,396,391)	-	(1,396,391)	-	(1,396,391)
共同控制下的業務合併	-	-	-	427,413	-	-	-	(427,413)	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額	31,474	2,594,042	(624,789)	427,413	-	(1,311,162)	-	(1,141,304)	(24,326)	-	(24,326)	9,819,557	9,795,231
於二零二二年十二月三十一日的結餘	148,689	5,873,059	(836,797)	1,895,457	(100,710)	(1,224,619)	2,692	11,379,449	17,137,220	14,500,000	31,637,220	47,783,268	79,420,488

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益											權益總額 人民幣千元	
	本公司權益持有人應佔權益												
	股本 人民幣千元 (附註32)	股份溢價* 人民幣千元 (附註33)	就限制性股份 激勵計劃持有 的股份* 人民幣千元 (附註33)	法定儲備* 人民幣千元 (附註33)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註33)	資本儲備* 人民幣千元 (附註33)	重估儲備* 人民幣千元 (附註33)	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續貸款 人民幣千元 (附註33)	總計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	148,689	5,873,059	(836,797)	1,895,457	(100,710)	(1,224,619)	2,692	11,379,449	17,137,220	14,500,000	31,637,220	47,783,268	79,420,488
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	5,034,712	5,034,712	-	5,034,712	1,300,514	6,335,226
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	(11,896)	-	-	-	(11,896)	-	(11,896)	1,968	(9,928)
一貨幣換算差額	-	-	-	-	(11,896)	-	-	-	(11,896)	-	(11,896)	1,968	(9,928)
全面收益總額	-	-	-	-	(11,896)	-	-	5,034,712	5,022,816	-	5,022,816	1,302,482	6,325,298
與擁有人交易	4,531	394,219	(398,750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就限制性股份激勵計劃發行股份(附註32)	-	-	-	-	-	307,500	-	-	307,500	-	307,500	-	307,500
本公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	-	8,825	-	-	8,825	-	8,825	7,725	16,550
附屬公司以前年度為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	14,720	-	-	-	-	-	14,720	-	14,720	-	14,720
已沒收限制性股份	-	-	82,305	-	-	-	-	-	82,305	-	82,305	-	82,305
根據本公司限制性股份激勵計劃歸屬獎勵股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,792	23,792
根據附屬公司的限制性股份激勵計劃歸屬獎勵股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500,000)	(2,500,000)	-	(2,500,000)
償還永續貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,065,042	18,065,042
非控股權益溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,185,400)	(9,185,400)
附屬公司削減	-	-	-	-	-	-	-	(695,581)	(695,581)	-	(695,581)	-	(695,581)
向永續貸款持有人分派，扣除稅項(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,938)	(20,938)
在不變動性權利的情况下於附屬公司的擁有權益變動(附註43)	-	-	-	-	-	(40,047)	-	-	(40,047)	-	(40,047)	(490,125)	(490,125)
已付非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,699,540	1,699,540
就二零二二年末期股息以代息發行股份	9,928	1,689,612	-	-	-	-	-	-	1,699,540	-	1,699,540	-	1,699,540
已批准及已付二零二二年末期股息(附註10)	-	(2,080,819)	-	-	-	-	-	-	(2,080,819)	-	(2,080,819)	-	(2,080,819)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	(171)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,285)	(3,285)
轉撥至法定儲備	-	-	-	556,722	-	-	-	(556,722)	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額	14,459	3,012	(301,725)	556,722	-	276,278	-	(1,252,303)	(703,557)	(2,500,000)	(3,203,557)	8,396,640	5,193,083
於二零二三年三月三十一日的結餘	163,148	5,876,071	(1,138,522)	2,452,179	(112,606)	(948,341)	2,692	15,161,858	21,456,479	12,000,000	33,456,479	57,482,390	90,938,869

* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣21,293,331,000元(二零二二年：人民幣16,988,531,000元)。

第185頁至296頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本集團附屬公司的主要活動載於綜合財務報表附註21。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二四年三月二十一日獲董事會批准發佈。

2. 重大會計政策

2.1 編製基準

第175頁至296頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表的影響(如有)披露於附註3。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產按其公允值列賬，詳情載於下文所載會計政策：

- 投資物業(見附註2.7)
- 按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)金融資產(附註2.10)

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高精度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

2. 重大會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

共同控制下的業務合併

於二零二二年三月二十九日，本公司與益能訂立股份買賣協議(「股份買賣協議」)，據此，本公司同意收購而益能同意出售467,691,388股建發物業管理集團有限公司(「建發物業」)股份，總代價約為1,641,596,000港元(相當於人民幣1,396,391,000元)，其中1,156,000,000港元(相當於人民幣983,049,000元)將透過按發行價每股代價股份14.45港元配發及發行80,000,000股股份的方式支付，而餘下代價485,596,000港元(相當於人民幣413,342,000元)將由本公司以現金支付(「收購事項」)。同日，本公司與益能訂立投票權委託協議，據此，益能不可撤回及無條件地同意無限定期委託本公司行使益能直接持有的213,801,777股建發物業股份的投票權。收購事項已於二零二二年五月二十三日(「完成日期」)完成，其後本公司有權行使或控制行使合共681,493,165股建發物業股份的投票權，相當於建發物業股東大會的投票權約51.00%。

建發物業及其附屬公司(「建發物業集團」)主要於中國從事物業管理服務、商業物業運營管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務，其股份於聯交所主板上市。

收購事項於二零二二年五月二十三日完成後，本公司及建發物業集團於收購事項前後均由本公司最終控股股東廈門建發所控制，故收購事項被視為共同控制合併。因此，本集團已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》(「會計指引第5號」)應用合併會計處理計算收購事項。綜合財務報表已按照會計指引第5號編製，猶如收購事項已最早呈列期間開始時或合併實體首次受控制方控制時完成。

綜合損益及其他全面收益表包括最早呈列日期的合實體或業務的業績。及綜合損益及其他全面收益表亦已計及控制方的綜合財務報表所記錄非控股權益應佔損益。不論於收購事項之前或之後發生，合併實體或業務之間一切交易的影響均予以抵銷。

編製綜合財務報表時已採納一套一致的會計政策。

2. 重大會計政策(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

倘本公司擁有實際能力操控被投資公司相關活動，而並無持有大多數投票權，則存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他持有投票權人士的數量及分散情況，本公司投票權多寡；
- 本公司及其他持有投票權人士所持有實際潛在投票權；
- 其他合約安排；及
- 過往參與投票的模式。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司當日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

2. 重大會計政策(續)

2.2 綜合基準(續)

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公允值與任何保留權益公允值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公允值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公允值，於隨後根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行會計處理時，應視為初步確認時的公允值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.20)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

收購一間不構成一項業務的附屬公司

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團首先透過按物業存貨以及金融資產及金融負債各自的公允值分配購買價格，以識別及確認取得的個別可識別資產及承擔的負債，餘下購買價結餘其後按各自於購買日期的相對公允值分配予其他可識別資產及負債。該等交易並不會產生商譽或議價購買收益。

2. 重大會計政策(續)

2.3 業務合併

共同控制合併之合併會計法

轉讓／收購附屬公司的股權被視為共同控制下合併，以類似統一股權的方式入賬。資產及負債按賬面值轉讓，僅為統一會計政策而作出調整，且不會產生商譽。所支付代價與所收購資產及負債(截至交易日期)的賬面總值之間的任何差額計入權益。綜合財務報表已納入被收購實體的業績，猶如雙方實體(收購方與被收購方)一直處於合併狀態。因此，即使業務合併在年度任何時間內發生，綜合財務報表亦反映雙方實體的全年業績。此外，過往年度的相應金額也反映收購方與被收購方的合併業績，即便該交易於本年度才進行。

非共同控制合併之收購會計法

收購附屬公司及並非共同控制下的業務乃以收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃以公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。收購相關成本於產生時在損益內確認。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團釐定其已收購一項業務。倘所取得的過程對持續生產產出的能力至關重要，且所取得的投入包括具備執行該過程所需技能、知識或經驗的有組織勞動力，或對持續生產產出的能力作出重大貢獻，並被視為獨特或稀缺，或無法在無重大成本、努力或延遲持續生產產出的能力的情況下予以替代，則視為實質性過程。

除有限的例外情況外，於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公允值計量。

作為業務合併一部分所轉讓代價並不包括與結算既有關係有關的款項。結算任何既有關係的損益於損益中確認。

2. 重大會計政策(續)

2.3 業務合併(續)

非共同控制合併之收購會計法(續)

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公允值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公允值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

先前所持有股本權益之價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期前在權益中累計，並於本集團取得被收購方的控制權時重新分類至損益。

2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情况下存在。

於綜合財務報表內，於一間聯營公司或一間合營企業的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或一間合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公允值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或一間合營企業的損益。

2. 重大會計政策(續)

2.4 聯營公司及合營企業(續)

根據權益法，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該等聯營公司或合營企業資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或合營企業的權益的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或一間合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或一間合營企業與本集團的會計政策一致。

本集團分佔一間聯營公司或一間合營企業虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的一部分的本集團的其他長期權益(在適用的情況下將預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式應用於此等其他長期權益之後)。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營企業的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營企業的可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營企業產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營企業經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

2. 重大會計政策(續)

2.4 聯營公司及合營企業(續)

本集團自其不再對聯營公司行使顯著影響力或對合營企業行使共同控制當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司或合營企業的保留權益為金融資產，該保留權益則按公允值計量，並根據香港財務報告準則第9號於初次確認為金融資產時將該公允值視作其公允值。(i)任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項的公允值；與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間的差額於損益內確認。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團以可能已規定的相同基準將以往在有關該聯營公司或合營企業的其他全面收益中確認的所有金額入賬。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認的收益或虧損可能於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

2.5 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公允值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公允值當日通行利率重新換算，並列作公允值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。當非貨幣項目之公允值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。當非貨幣項目的公允值收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於其他全面收益確認。

2. 重大會計政策(續)

2.5 外幣換算(續)

於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。任何先前非控股權益應佔的匯兌差額將取消確認且不會分類為損益。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.20)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年內以直線法計算，以撇銷其資產(下文所述在建工程除外)成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	9至20%
汽車	12.5至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

在建工程按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有建築開支及其他直接成本，包括可歸類為該等項目的利息成本。已完成建築工程的成本轉移至適當的資產類別。就在建工程而言，在工程完成並可供使用之前，並不計提折舊。

2. 重大會計政策(續)

2.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註2.16)，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公允值不能可靠地確定，否則按公允值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公允值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時，其於重新分類當日的公允值成為其後續會計成本。

因投資物業公允值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

2.8 商譽

業務合併所產生商譽於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽按所轉讓代價的公允值、收購對象的任何非控股權益的金額及本集團過往持有的收購對象股本權益(如有)的公允值的總和，超出本集團於收購對象的可識別資產及負債的公允值淨值的權益的金額計量。

倘於重新評估後，本集團於收購對象可識別資產及負債的公允值淨值的權益超出所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額及收購方過往所持收購對象股權的公允值(如有)的總和，則超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

商譽是按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生商譽分配至預期可從合併的協同效益中獲利的每個現金產生單位或現金產生單位組別，並且至少每年進行減值測試。

2. 重大會計政策(續)

2.9 無形資產(商譽除外)及研發活動

無形資產(商譽除外)

所收購的無形資產初步按成本確認。經初步確認後，具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見附註2.20)。具有限可使用年期的無形資產的攤銷於其估計可使用年期內2至20年按直線法計提撥備。無形資產於可供使用時(即資產處於可作營運的適當地點及狀況)開始攤銷。

攤銷方法及可使用年期於各報告日期進行檢討並調整(倘適用)。

研發成本

研究活動的相關成本於產生時於損益確認為開支。開發活動應佔直接成本在符合下列確認規定的情況下確認為無形資產：

- (i) 供內部使用或銷售的潛在產品顯示在技術上可行；
- (ii) 有意完成開發該無形資產並使用或銷售有關資產；
- (iii) 顯示出本集團有能力使用或銷售該無形資產；
- (iv) 無形資產將可能透過內部使用或銷售產生經濟利益；
- (v) 有足夠技術、財務及其他資源支援完成產品開發；及
- (vi) 該無形資產所產生的開支能可靠地計量。

資本化成本包括開發活動中產生的僱員成本及相關費用適當部分。內部產生的軟件、產品或符合上述確認準則的專有技術的開發成本確認為無形資產，其後與所收購無形資產以相同方法計量。

所有其他開發成本於產生時支銷。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表確認。

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

金融資產的分類及初步計量

除不包含重大融資成分且根據香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第 15 號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，就不屬於按公允值計入損益的金融資產而言，所有金融資產初步按公允值計量，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。按公允值計入損益的金融資產的交易成本計入綜合損益及其他綜合收益表。

金融資產(惟獲指定及作為對沖工具的金融資產則除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公允值計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於金融成本、利息收入或其他金融項目內呈列，惟就貿易及其他應收款項計提的預期信貸虧損撥備會於綜合損益及其他全面收益表內呈列為獨立項目。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流量，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.19)。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他淨收益」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的應收非控股權益款項、銀行及手頭現金、貿易及其他應收款項、向聯營公司及合營企業貸款以及債務投資屬此類金融資產。

按公允值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公允值計入損益。此外，不論業務模式如何，合約現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公允值計入損益。所有衍生金融工具均屬於此類別，惟指定及有效作為對沖工具的衍生金融工具則除外，其適用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定。

股本投資

股本證券投資分類為按公允值計入損益的金融資產，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定將投資按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量(不可劃轉)，以便於其他全面收益確認其後的公允值變動。倘本集團確立收取股息的權利，則該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回的部份成本。股本證券投資的股息於損益確認為「其他淨收益」。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括租賃負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付關連公司及非控股權益款項及計息借款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公允值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公允值計入損益則除外。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公允值計入損益的金融負債則除外，該等其後按公允值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.22)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.16。

計息借款

借款初步按公允值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司及非控股權益款項以及間接控股公司貸款，初步按公允值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債的分類及計量(續)

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公允值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

2.11 金融資產及合約資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性的資料確認預期信貸虧損——「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項、合約資產以及(就發行人而言)並不屬公允值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合約。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

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

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產及合約資產的減值(續)

貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期情況分類。

其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團將其他應收款項、向聯營公司及合營企業貸款以及應收非控股權益款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產及合約資產的減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

不論上述評估結果，於合約付款逾期超過365日時，則本集團假設信貸風險自初步確認以來大幅增加，除非本集團有合理及有理據的資料顯示並非如此。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及合約資產以及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註44.5。

財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸損失的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

2.12 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

(i) 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

物業存貨任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減物業存貨的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的物業存貨的金額減少。

2. 重大會計政策(續)

2.12 物業存貨、其他存貨及其他合約成本(續)

(ii) 其他存貨

其他存貨(包括耗材及建築材料)乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。該等存貨的成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減完成的全部估計成本及進行銷售的必要成本。

(iii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2.12(i))或物業、廠房及設備(見附註2.6)的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生的本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本,則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關;產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源;及預期將被收回,則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時,確認減值虧損。

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法,假若本集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內,則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認作為開支。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.19。

2. 重大會計政策(續)

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

2.14 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益，即確認合約資產。合約資產根據附註2.11所載政策就預期信貸虧損予以評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註2.19)。

2.15 已發出的財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。已發出財務擔保的公允值乃根據債務工具所規定的合同付款與無擔保情況下所需的付款之間的現金流量差額的現值或就評估義務而應支付予第三方的估計金額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

其後，財務擔保乃按附註2.11所載根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額，與初步確認的金額(如適用)減去在擔保期內確認的累計收入金額兩者中的較高者計量。

2. 重大會計政策(續)

2.16 租賃

(i) 租賃的定義及本集團作為承租人

於合約生效時，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以暗示方式指定；
- 本集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 本集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

就包含租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按照其相對獨立價格將合約代價分配至各項租賃及非租賃部分。

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產(包括租賃土地及租賃物業)的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的遞增借款利率予以貼現。

2. 重大會計政策(續)

2.16 租賃(續)

(i) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人的租賃的計量及確認(續)

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公允值計量。於初步確認時對公允值的調整被視為額外租賃款項及計入使用權資產成本。

根據附註2.7，符合投資物業定義的使用權資產按公允值入賬。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

(ii) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦從若干租賃土地及樓宇部分經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

2. 重大會計政策(續)

2.17 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.18 股本投資

股本

股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬中扣除(減去任何相關所得稅利益)。

就限制性股份激勵計劃持有的股份

就限制性股份激勵計劃持有的股份乃使用由本集團受託人所授出及持有限制性股份的授出價格與本公司股份的市場價格的差額釐定。

永續貸款

並無合約責任償還其本金或支付任何分派的永續貸款分類為權益一部分。

2.19 收益及其他收入

收益主要來自物業銷售及於本集團業務日常業務過程中所提供各類服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收入

2. 重大會計政策(續)

2.19 收益及其他收入(續)

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為十二個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業開發

在日常業務過程中發展物業所產生的收益於為客戶接受物業或根據銷售合約被視為物業已獲客戶接受時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。在收益確認日之前出售的物業所收到的訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中的合約負債下(見附註2.14)。

倘支付方案包含重要的融資成分，則將交易價格調整以將該成分單獨入賬。就預付款項而言，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至收益確認日期間從客戶取得的融資利益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息按照附註2.22所載政策可根據香港會計準則第23號(「香港會計準則第23號」)「借貸成本」資本化，否則利息於損益按累計支銷。

提供物業開發的相關服務收益於服務完成的某一時間點(即客戶獲得服務結果的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點)確認。

2. 重大會計政策(續)

2.19 收益及其他收入(續)

(ii) 工程管理服務的服務收入

就工程管理服務而言，本集團履約並無創建對客戶而言有其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分的款項，因此本集團履行履約義務並參考已完成的特定交易隨著時間推移按截至報告日期的實際成本以每份合約估計總成本的百分比計算確認收益。

(iii) 租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.16。

(iv) 股息

來自非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利確定時確認。

(v) 利息收入

利息收入乃按時間比例基準以實際利率法確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。就已遭受信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即已扣除虧損撥備的總賬面金額)(見附註2.10)。

(vi) 物業管理服務

來自物業管理服務的收益於提供服務時確認。

就物業管理服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲取收益。來自物業管理服務收入的收益主要自按包乾制管理物業產生。

2. 重大會計政策(續)

2.20 其他非金融資產減值

本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(包括收購一間附屬公司產生的商譽)以及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

不論是否出現任何減值跡象，商譽須至少每年進行一次減值測試。所有其他資產在有跡象顯示資產賬面值未必可收回時進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公允值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。在能夠確定合理和一致的分配基礎時，公司資產分配至個別現金產生單位，否則分配至能夠確定合理和一致的分配基礎的最小組別現金產生單位。

就現金產生單位確認的減值虧損首先分配至扣減任何商譽的賬面值，其後則按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公允值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽的減值虧損不可於往後期間撥回。就其他資產而言，倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損予以撥回，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而應已釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

2. 重大會計政策(續)

2.21 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體向一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

以股份為基礎的付款

本集團實施限制性股份激勵計劃，該計劃為以權益結算以股份為基礎的補償計劃，根據該計劃向本集團的僱員(包括董事)授出限制性股份作為其薪酬待遇的一部分。

以股份為基礎的報酬開支所支銷的金額參照所授出限制性股份的公允值並計及於授出日期所有與授出相關的非歸屬條件而釐定。總開支乃按直線法於有關歸屬期內入賬，並相應撥入權益項下的資本儲備。

就該等於歸屬期內攤銷的該等限制性股份而言，本集團根據各報告日期的歸屬條件修訂其預期最終歸屬的限制性股份的估計數字。過往年度已確認的累計公允值若因此而需作任何調整，概計入當前年度的以股份為基礎的付款開支／從該項目內扣除，並對資本儲備作相應調整。

就授出限制性股份而言，由本集團信託持有的股份披露為「就限制性股份計劃持有的股份」，並於權益內扣除。

從本公司的觀點而言，向其附屬公司僱員授出權益工具乃為換取彼等為附屬公司服務。因此，相關以股份為基礎的付款開支被視為本公司財務狀況表內「附屬公司的權益」一部分。

2. 重大會計政策(續)

2.22 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

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

2.23 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

就根據上述會計政策採用公允值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

2. 重大會計政策(續)

2.23 所得稅的會計處理(續)

就稅項減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃資產及相關資產分別應用香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)之規定。本集團就所有應課稅暫時差額確認與租賃負債有關的遞延稅項資產(倘應課稅溢利很可能被用作抵銷且可扣減暫時差異可被動用時)及遞延稅項負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.24 分部報告

經營分部按照向主要營運決策者提供之內部報告一致之方式呈報。負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者已識別為作本集團策略決定的本公司執行董事。

2.25 分派股息

向本公司股東分派的股息於股息獲本公司股東或本公司董事(視乎適用情況而定)批准的期間在本集團的綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

2. 重大會計政策(續)

2.26 政府補助

當有合理保證會收到補助金，且本集團將遵守所有附帶條件時，政府補助金按價值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助會遞延，並於所需期間內在損益中確認，以與其擬補償之成本相對應。

有關收入的政府補助在綜合損益及其他全面收益表「其他收益淨額」項下以總額呈列。

2.27 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；或
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(i) 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二三年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 實務報告第 2 號(修訂本)	披露會計政策
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生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 — 第二支柱範本規則

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售 或提供資產 ³
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
香港會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第 5 號的相關修訂本 ¹
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 ¹
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 ¹
香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可交換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有經修訂香港財務報告準則將於本集團於經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間的會計政策獲採納。預期該等經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

4.1 估計不確定性的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

投資物業公允值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公允值列賬。在釐定公允值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

於二零二三年十二月三十一日，投資物業的公允值為人民幣1,668,273,000元(二零二二年：人民幣1,308,134,000元)。有關更多詳情，請參閱附註16。

物業存貨估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用當時最新銷售交易等現行市場數據、根據現行市況估計的淨銷售額以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零二三年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣269,275,330,000元(二零二二年：人民幣256,654,577,000元)(附註22)。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 估計不確定性的主要來源(續)

所得稅及遞延稅項

如附註9所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

由於董事認為可以控制相關暫時性差異撥回的時間而有關暫時性差異在可預見將來不會被撥回，因此中國附屬公司的若干溢利將以股息方式匯回及分派的應付所得稅及預扣稅尚未確認遞延稅項負債。倘中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息方式匯回及分派，則就二零二三年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣2,476,785,000元(見附註30)(二零二二年：人民幣1,895,211,000元)作出撥備。

於二零二三年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣7,055,412,000元(二零二二年：人民幣5,875,310,000元)及人民幣1,358,333,000元(二零二二年：人民幣920,269,000元)(附註30)。

中國土地增值稅

如附註9所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

商譽的估計減值

本集團根據附註2.20所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算法及公允值減出售成本釐定。有關減值測試的詳情於附註17披露。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 估計不確定性的主要來源(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(不包括商譽)以及本公司財務狀況表內於附屬公司的權益的估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(不包括商譽)按成本減累計折舊及減值列賬，而本公司財務狀況表內於附屬公司的權益按成本減減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用淨現值造成重大影響。

於二零二三年十二月三十一日，物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(不包括商譽)以及本公司財務狀況表內於附屬公司的權益的賬面值分別為人民幣390,972,000元(二零二二年：人民幣347,188,000元)、人民幣355,773,000元(二零二二年：人民幣290,841,000元)、人民幣42,597,000元(二零二二年：人民幣48,357,000元)及人民幣2,556,274,000元(二零二二年：人民幣2,216,881,000元)(附註14、15、17及35)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，概無就物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產(不包括商譽)以及本公司財務狀況表內於附屬公司的權益確認減值虧損。

估計貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款、向合營企業貸款以及應收非控制權益款項減值(屬香港財務報告準則第9號的範疇)

本集團依循香港財務報告準則第9號指引，根據有關違約風險及預期虧損率的假設，就承擔預期信貸虧損的項目(包括貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款、向合營企業貸款以及應收非控制權益款項)作出撥備。本集團於作出該等假設及選擇減值計算中的輸入參數時，基於本集團的過程歷史、現行市況及附註2.11所載各報告日期的前瞻性估計作出判斷。倘有關估計有別於原先估計，有關差額將影響估計有變的有關期間內貿易及其他應收款項、合約資產、向聯營公司貸款、向合營企業貸款以及應收非控制權益款項的賬面值以及減值撥備。

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項(不包括預付款及應收增值稅)賬面值為人民幣5,115,623,000元(二零二二年：人民幣5,207,417,000元)，合約資產賬面值為人民幣259,915,000元(二零二二年：人民幣177,447,000元)，向聯營公司貸款賬面值為人民幣3,255,984,000元(二零二二年：人民幣5,407,620,000元)，向合營企業貸款賬面值為人民幣676,428,000元(二零二二年：人民幣978,737,000元)以及應收非控制權益款項賬面值為人民幣41,828,357,000元(二零二二年：人民幣35,453,040,000元)。有關計提貿易及其他應收款項，向聯營公司貸款、向合營企業貸款以及應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備的詳情分別載於附註23、18、19及28。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用實體會計政策的重要判斷

對股權等於或低於50%的附屬公司的控制權

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團對股權等於或低於50%的若干附屬公司擁有控制權。

本集團認為其擁有非上市附屬公司的控制權，原因為根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司各董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

根據本集團是否有實際能力單方面指導上市附屬公司的相關活動，本集團認為彼等對上市附屬公司擁有控制權。本集團取得控制權時採用的主要判斷如下：(i)本集團已持有上市附屬公司股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接控制比本集團更多的投票權；(ii)其他非控股權益的股權分散且所有其他股東共同投票反對本集團的機會甚微；及(iii)本集團已取得上市附屬公司董事會大多數的實際控制權。

業務合併與收購資產比較

誠如附註39所詳述，本集團於年內收購多間從事物業發展的附屬公司。本公司董事評估該等收購是否構成香港財務報告準則第3號「業務合併」項下的業務收購。於作出判斷時，董事考慮該等附屬公司物業項目的狀況、預售物業的階段及現有勞動力的程度。經評估後，董事認為該等收購從事物業發展之附屬公司均被視為於年內收購資產。

投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或作資本增值的物業。管理層就釐定物業是否指定為投資物業或持作出售物業作出判斷。本集團於相關物業初期開發階段考慮其持有物業的意向。於建造過程中，倘物業擬於竣工後出售，則相關在建物業入賬列作在建物業，計入流動資產。

5. 收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本集團主要從事物業開發及物業管理以及其他相關服務業務。根據主要經營決策者定期審閱的內部管理報告，物業開發、物業管理及其他相關服務業務已識別為一個單獨分部。概無呈列單獨的分析。

由於本公司的主要營運決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

本集團的收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業開發	130,131,910	96,647,645
物業管理及其他相關服務(附註)	4,298,065	2,987,856
	134,429,975	99,635,501

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣2,600,158,000元(二零二二年：人民幣1,658,022,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,147,590,000元(二零二二年：人民幣1,061,275,000元)及物業租賃的租金收入人民幣80,877,000元(二零二二年：人民幣66,031,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

5. 收益及分部資料(續)

收益分類如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
確認收益時間		
— 於某一時間點	130,962,687	96,759,522
— 於一段時間內	3,467,288	2,875,979
	134,429,975	99,635,501

6. 其他淨收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	914,221	493,526
— 向聯營公司貸款	39,019	141,313
— 向合營企業貸款	65,540	53,360
— 按攤銷成本計量的金融資產	—	7,448
— 其他	16,569	9,135
	1,035,349	704,782
政府補助收入	19,893	96,289
補償收入	52,549	89,666
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產公允值變動收益	13,643	15,400
出售附屬公司虧損	—	(97)
終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益(附註)	—	551,991
雜項收入	4,295	16,127
	1,125,729	1,474,158

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益乃由於抵銷若干應付非控股權益款項。

7. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	2,055,302	2,573,662
— 間接控股公司貸款	1,085,289	1,171,972
— 應付非控股權益款項	170,042	182,419
— 應付聯營公司款項	48,153	—
— 證券化安排的收款	27,562	87,045
— 合約負債的主要融資成分	5,959,802	6,198,877
— 租賃負債的融資費用	4,560	8,179
總借款成本	9,350,710	10,222,154
減：資本化利息	(8,964,207)	(9,421,076)
	386,503	801,078

借款成本已按各項適用年息率介乎 1.3% 至 10% 進行資本化(二零二二年：年息 1.95% 至 10%)。

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金		
— 核數服務	2,962	2,980
— 非核數服務	288	275
已出售物業成本	117,020,884	83,335,699
折舊：		
— 自有資產(附註14)	46,287	31,503
— 使用權資產(附註15)	91,164	80,123
無形資產攤銷(附註17)	13,418	7,418
向聯營公司及合營企業貸款的預期信貸虧損撥備	106,907	312,709
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	129,415	57,287
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	6,337	8,999
外匯虧損／(收益)淨額	6,337	(19,632)
短期租賃的租賃費用	44,469	40,553
產生租金收入的投資物業的支出	9,047	4,302
物業存貨及其他存貨撥備	1,637,783	3,790,687

9. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	3,167,753	3,837,940
— 過往年度超額撥備	(68,007)	(7,034)
即期稅項 — 海外	—	1,876
	3,099,746	3,832,782
中國土地增值稅	(110,226)	477,756
	2,989,520	4,310,538
遞延稅項(附註30)	(742,038)	(1,387,345)
所得稅開支總額	2,247,482	2,923,193

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅費用與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前溢利	8,582,708	8,485,096
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	2,145,677	2,121,274
不可扣減開支的稅務影響	44,409	20,761
毋須課稅收入的稅務影響	(27,870)	(262,353)
對土地增值稅費用的稅務影響	27,556	(119,439)
尚未確認暫時差額的稅務影響	600,606	826,622
土地增值稅費用	(110,226)	477,756
過往年度超額撥備	(68,007)	(7,034)
其他	(364,663)	(134,394)
所得稅開支	2,247,482	2,923,193

9. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (二零二二年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、業務稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳洲企業稅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在澳洲經營的附屬公司的估計應課稅利潤按25%繳納澳洲企業稅。由於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度並無於澳洲產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳洲企業稅撥備。

10. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告日期後的建議末期股息每股普通股1.3港元 (二零二二年：1.3港元)(附註)	2,233,279	2,018,278

附註：二零二三年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.3港元，總額為2,464,389,000港元(相當於人民幣2,233,279,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二三年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。

10. 股息(續)

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股 1.3 港元 (二零二二年：1.2 港元)	2,080,819	1,504,348

截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣 2,080,819,000 元已於二零二三年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。以股代息結算及發行的普通股數目為 107,793,235 股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣 1,699,540,000 元，而現金股息為人民幣 381,279,000 元。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	5,034,712	4,933,968
向永續貸款認購人分派	(695,581)	(713,891)
計算每股基本盈利所用的溢利	4,339,131	4,220,077
已發行普通股加權平均數(千股)	1,663,504	1,488,202
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣 2.61 元	人民幣 2.84 元

11. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換（一起組成計算攤薄每股盈利的分母）。此外，本公司權益持有人應佔溢利（分子）已經就本公司非全資附屬公司授出的限制性股份的影響作出調整。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	5,034,712	4,933,968
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	(7,974)	(1,929)
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	(695,581)	(713,891)
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	4,331,157	4,218,148
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,663,504	1,488,202
就限制性股份作出調整(千股)	168,596	134,810
為計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	1,832,100	1,623,012
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣2.36元	人民幣2.60元

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,354,348	3,247,911
定額供款退休計劃供款	237,946	218,606
以股份為基礎的付款(附註34)	297,589	133,030
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(760,156)	(776,954)
	3,129,727	2,822,593

13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
趙呈閩女士(主席)	3,000*	-	-	2,080	5,080
林偉國先生(行政總裁)	3,000*	-	-	1,902	4,902
田美坦先生	3,000	-	-	1,727	4,727
彭勇先生 (於二零二三年四月二十六日獲委任)	2,042	-	-	1,829	3,871
	11,042	-	-	7,538	18,580
非執行董事：					
葉衍榴女士	-	-	-	-	-
王文懷先生 (於二零二三年五月十日辭任)	-	-	-	-	-
黃文洲先生	-	-	-	-	-
鄭永達先生 (於二零二三年五月十日獲委任)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
黃弛維先生	180	-	-	-	180
黃達仁先生	180	-	-	-	180
陳振宜先生	180	-	-	-	180
戴亦一先生 (於二零二三年四月二十六日獲委任)	123	-	-	-	123
	663	-	-	-	663
酬金總額	11,705	-	-	7,538	19,243

* 執行董事已同意放棄截至二零二三年十二月三十一日止年度的薪酬。

13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日 止年度					
執行董事：					
趙呈閩女士(於二零二二年 八月二十五日獲委任為主席)	3,000***	-	-	881	3,881
林偉國先生(行政總裁)	3,000***	659	94	785	4,538
庄躍凱先生 (於二零二二年八月二十五日辭任)	2,000**	-	-	288	2,288
田美坦先生 (於二零二二年八月二十五日獲委任)	1,000	-	-	740	1,740
	9,000	659	94	2,694	12,447
非董行董事：					
葉衍榴女士	-	-	-	-	-
王文懷先生	-	-	-	-	-
黃文洲先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
黃弛維先生	172	-	-	-	172
黃達仁先生	172	-	-	-	172
陳振宜先生	172	-	-	-	172
	516	-	-	-	516
酬金總額	9,516	659	94	2,694	12,963

** 執行董事已同意放棄二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的薪酬。

*** 截至二零二二年十二月三十一日止年度，執行董事已同意放棄酬金。

13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士包括2名(二零二二年：不包括)本公司董事，其酬金於上文附註13(a)披露。於年內向剩餘3(二零二二年：5)名人士支付的酬金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金及實物利益	1,702	3,254
酌情花紅	7,619	15,395
退休計劃供款	226	734
以股份為基礎的付款	5,283	3,835
	14,830	23,218

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
酬金範圍		
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	–	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	1
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	–
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	–	3
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	–
	3	5

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。截至二零二三年十二月三十一日止年度，兩名現任執行董事已同意放棄酬金(二零二二年：兩名)，而截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

13. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零二三年	二零二二年
零至 1,000,000 港元	–	6
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	–
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	–	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	–	1
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	–	1

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日							
成本	61,586	116,880	151,707	102,909	20,808	50,844	504,734
累計折舊	–	(3,433)	(106,211)	(35,462)	(526)	(8,605)	(154,237)
賬面淨額	61,586	113,447	45,496	67,447	20,282	42,239	350,497
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	61,586	113,447	45,496	67,447	20,282	42,239	350,497
添置	–	1,094	25,559	28,870	14,059	5,695	75,277
出售	(2,745)	–	(85)	(5,970)	(5,847)	(1,275)	(15,922)
折舊	–	(4,745)	(20,021)	(20,422)	(4,682)	(8,127)	(57,997)
收購附屬公司	–	–	463	1,471	9	58	2,001
出售附屬公司	–	(2,261)	–	(570)	(3,698)	(139)	(6,668)
年終賬面淨額	58,841	107,535	51,412	70,826	20,123	38,451	347,188
於二零二二年十二月三十一日							
成本	58,841	115,080	179,180	124,252	21,478	58,671	557,502
累計折舊	–	(7,545)	(127,768)	(53,426)	(1,355)	(20,220)	(210,314)
賬面淨額	58,841	107,535	51,412	70,826	20,123	38,451	347,188

14. 物業、廠房及設備(續)

	在建工程 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	58,841	107,535	51,412	70,826	20,123	38,451	347,188
添置	60,549	166	36,058	19,460	4,660	4,378	125,271
出售	-	-	-	(1,651)	(1,918)	(563)	(4,132)
折舊	-	(5,302)	(24,365)	(25,266)	(6,229)	(16,257)	(77,419)
收購附屬公司	-	-	-	22	-	42	64
年終賬面淨額	119,390	102,399	63,105	63,391	16,636	26,051	390,972
於二零二三年十二月三十一日							
成本	119,390	112,508	215,238	137,514	23,400	61,521	669,571
累計折舊	-	(10,109)	(152,133)	(74,123)	(6,764)	(35,470)	(278,599)
賬面淨值	119,390	102,399	63,105	63,391	16,636	26,051	390,972

於二零二三年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣零元(二零二二年：人民幣3,942,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註29)。

折舊費用經計入：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨、其他存貨及其他合約成本中資本化	31,132	26,494
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	6,896	2,238
— 銷售開支	15,347	14,329
— 行政開支	24,044	14,936
	46,287	31,503

15. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的賬面值(經重列)	95,755	209,148	304,903
添置	–	88,237	88,237
折舊	(3,927)	(76,196)	(80,123)
收購附屬公司	–	509	509
終止租賃	–	(22,685)	(22,685)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日的賬面值	91,828	199,013	290,841
添置	58,581	134,077	192,658
折舊	(6,214)	(84,950)	(91,164)
終止租賃	–	(32,175)	(32,175)
租賃修訂	–	(4,387)	(4,387)
於二零二三年十二月三十一日的賬面值	144,195	211,578	355,773

使用權資產指中國的土地及辦公室租賃。中國的辦公室租賃通常初步為期2至20年。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合約期限結束後將租賃續期的額外選擇權。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

根據租賃期有關租賃土地的使用權資產賬面淨值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國：		
介乎10至50年的租賃	144,195	91,828

16. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,308,134	1,310,153
投資物業公允值變動	(51,776)	(33,893)
後續支出	578	31,874
自尾盤轉撥	411,337	—
於十二月三十一日的賬面值	1,668,273	1,308,134

於二零二三年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣630,000,000元(二零二二年：人民幣652,656,000元)的投資物業抵押(附註29)。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	1,668,273	1,308,134

16. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零二三年及二零二二年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司及廈門嘉學資產評估房地產估價有限責任公司進行估值，該估值師對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本年度內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

公允值層級

投資物業的公允值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公允值變動虧損」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準按公允值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公允值計量」的定義，公允值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用輸入參數的可觀察性及重大性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)，及並無使用重大不可觀察輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的所有投資物業均於公允值層級第三級內，原因為估值乃參考若干重大不可觀察數據得出。年內，概無轉入或轉出第三級(二零二二年：無)。

16. 投資物業(續)

公允值層級(續)

投資物業的公允值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公允值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日	
			二零二三年	二零二二年
投資物業(南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等個別因素(人民幣元/平方米)	40-2,101	35-1,900
		復歸收入的資本化比率	3.50%-7.0%	3.5%-7.0%
投資物業(上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等個別因素(人民幣元/平方米)	541-598	221-491
		復歸收入的資本化比率	5.50%-6.00%	5.50%-6.00%
投資物業(蘇州區域)	市場比較法	市價(人民幣元/平方米)	29,000	不適用
		物業位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等方面的溢價	4.5%	不適用
投資物業(福州區域)	收益法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等個別因素(人民幣元/平方米)	47	不適用
		貼現率	5.50%	不適用
投資物業(成都區域)	收益法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等個別因素(人民幣元/平方米)	40	不適用
		貼現率	5.00%	不適用
投資物業(莆田區域)	收益法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、交通便捷性、樓層、面積等個別因素(人民幣元/平方米)	29	不適用
		貼現率	5.50%	不適用

17. 無形資產

	商譽 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零二二年一月一日(經重列)	648,821	44,950	693,771
添置	–	6,200	6,200
出售	–	(956)	(956)
收購附屬公司	41,412	6,364	47,776
出售附屬公司	–	(2)	(2)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	690,233	56,556	746,789
添置	–	7,718	7,718
出售	–	(198)	(198)
於二零二三年十二月三十一日	690,233	64,076	754,309
累計攤銷			
於二零二二年一月一日(經重列)	–	(1,475)	(1,475)
攤銷	–	(7,418)	(7,418)
出售	–	694	694
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	–	(8,199)	(8,199)
攤銷	–	(13,418)	(13,418)
出售	–	138	138
於二零二三年十二月三十一日	–	(21,479)	(21,479)
賬面淨值			
於二零二三年十二月三十一日	690,233	42,597	732,830
於二零二二年十二月三十一日	690,233	48,357	738,590

17. 無形資產(續)

商譽的賬面值分配予以下現金產生單位：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
建發合誠工程諮詢股份有限公司(「建發合誠」)	618,116	618,116
其他	72,117	72,117
	690,233	690,233

附註：管理層於二零二三年十二月三十一日對商譽進行減值評估。現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值計算法及公允價值減出售成本釐定。該等使用價值計算方法使用之預期現金流以管理層批准的財政預算為根據。現金流使用稅前及可反映指定風險之貼現率貼現。市場發展之主要假設價值及貼現率與外部資料來源一致。根據管理層對過往年度所收購現金產生單位的可收回金額的評估，認為毋須於二零二三年十二月三十一日計提減值撥備。

18. 於聯營公司的權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	14,647,646	11,058,083
出售一間附屬公司的未變現溢利	(8,482)	(8,482)
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	1,084,453	1,040,967
	15,723,617	12,090,568
向聯營公司貸款	3,586,246	5,689,190
減：虧損撥備	(330,262)	(281,570)
	18,979,601	17,498,188

於二零二三年十二月三十一日，向聯營公司貸款為無抵押、免息且無須於一年內償還，惟按年利率介乎6.5%至10%(二零二二年：年利率3.65%至10%)計息的款項人民幣488,953,000元(二零二二年：人民幣1,719,092,000元)則除外。

18. 於聯營公司的權益(續)

管理層認為，概無本集團的聯營公司將會個別對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

所有聯營公司的報告日期均為十二月三十一日。

個別並非屬重大的聯營公司的匯總資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	18,979,601	17,498,188

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司下列項目年內溢利及全面收益總額的總額	399,157	645,451

本集團並無就其於聯營公司的權益而產生任何或然負債或其他承擔(二零二二年：無)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已自若干聯營公司獲得的股息約人民幣355,671,000元(二零二二年：人民幣103,649,000元)。

本集團向聯營公司貸款減值撥備的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	281,570	4,589
年內預期信貸虧損撥備	48,692	276,981
於十二月三十一日的結餘	330,262	281,570

於各報告日期，本集團均個別及整體審閱應收款項的減值證據。根據香港財務報告準則第9號規定，本集團應用12個月預期信貸虧損方法就向聯營公司貸款計提預期信貸虧損撥備。於二零二三年十二月三十一日，本集團就向聯營公司貸款作出的預期信貸虧損撥備約為人民幣330,262,000元(二零二二年：人民幣281,570,000元)。

19. 於合營企業的權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於合營企業的投資成本	5,655,881	3,212,104
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	322,244	340,537
匯兌差額	(44)	(532)
	5,978,081	3,552,109
向合營企業貸款	770,375	1,014,469
減：虧損撥備	(93,947)	(35,732)
	6,654,509	4,530,846

於二零二三年十二月三十一日，除人民幣436,148,000元(二零二二年：人民幣733,651,000元)按年利率介乎4.2%至10%(二零二二年：6%至10%)計息外，向合營企業提供的貸款均為無抵押、免息且不會於一年內償還。

管理層認為，概無本集團的合營企業將會個別對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

所有合營企業的報告日期為十二月三十一日。

19. 於合營企業的權益(續)

單獨而言屬不重大合營企業的匯總資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	6,654,509	4,530,846
本集團分佔該等合營企業年內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額的總額	(18,293)	366,269

本集團於合營企業的權益並無產生任何或然負債或其他承擔(二零二二年：無)。

本集團對向合營企業貸款的虧損撥備的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	35,732	4
年內預期信貸虧損撥備	58,215	35,728
於十二月三十一日的結餘	93,947	35,732

於各報告日期，本集團均個別及整體審閱應收款項的減值證據。根據香港財務報告準則第9號規定，本集團應用12個月預期信貸虧損方法就向合營企業貸款計提預期信貸虧損撥備。於二零二三年十二月三十一日，本集團就向合營企業貸款作出的預期信貸虧損撥備約為人民幣93,947,000元(二零二二年：人民幣35,732,000元)。

20. 其他金融資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他流動金融資產：		
按公允值計入損益的金融資產		
次級證券(附註i及ii)	1,000	5,000
其他非流動金融資產：		
按公允值計入損益的金融資產		
非上市股本證券(附註ii)	115,538	118,604

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，有關款項包括1項(二零二二年：5項)不可交易次級證券，並無固定息票率及到期後獲得剩餘回報的權利，到期日為二零二四年六月二十八日。
- (ii) 本集團的次級證券及非上市股本證券款的公允值已按附註44.7所述方式計量。

21. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零二三年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
廈門益悅置業有限公司	有限公司	中國 二零一五年五月十八日	人民幣 2,000,000,000元	100% (二零二二年：100%)	物業開發
廈門兆樾投資有限公司	有限公司	中國 二零二一年九月二十七日	人民幣 5,000,000,000元	85% (二零二二年：85%)	物業投資
杭州啟坤置業有限公司(「杭州啟坤」) ^A	有限公司	中國 二零二二年十月十八日	人民幣 6,000,000,000元	51% (二零二二年：無)	物業開發
杭州啟原置業有限公司(「杭州啟原」) ^A	有限公司	中國 二零二二年十月十八日	人民幣 6,000,000,000元	51% (二零二二年：無)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
北京兆嘉房地產開發有限公司*	有限公司	中國 二零二三年九月二十八日	人民幣 5,420,000,000 元	100% (二零二二年：無)	物業開發
廈門兆和盛房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年三月三日	人民幣 5,000,000,000 元	73% (二零二二年：73%)	物業開發
廈門垚澤投資有限公司	有限公司	中國 二零二一年八月二十五日	人民幣 5,000,000,000 元	73% (二零二二年：73%)	物業投資
廈門禾港投資有限公司	有限公司	中國 二零二二年六月十日	人民幣 3,900,000,000 元	71.74% (二零二二年：71.74%)	物業投資
廈門兆和源房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年七月二日	人民幣 3,900,000,000 元	71.74% (二零二二年：71.74%)	物業開發
杭州兆越房地產有限公司	有限公司	中國 二零二二年五月七日	人民幣 3,800,000,000 元	50.78% (二零二二年：50.78%)	物業開發
廈門恒臻晨房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年九月十五日	人民幣 3,600,000,000 元	80% (二零二二年：80%)	物業開發
廈門怡港投資有限公司	有限公司	中國 二零二二年六月十日	人民幣 3,400,000,000 元	56.44% (二零二二年：56.44%)	物業投資
廈門兆騰達房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年七月二日	人民幣 3,400,000,000 元	56.44% (二零二二年：56.44%)	物業開發
北京兆新房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二二年十月十一日	人民幣 3,400,000,000 元	100% (二零二二年：100%)	物業開發
廈門悅禾全投資有限公司	有限公司	中國 二零二二年五月十三日	人民幣 3,315,000,000 元	84.40% (二零二二年：84.40%)	物業投資

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
杭州兆潛企業管理有限公司 (「杭州兆潛」)	有限公司	中國 二零二二年七月十二日	人民幣 3,300,000,000 元 (二零二二年：50.10%)	50.10%	物業投資
蘇州兆錦房地產開發有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二三年三月六日	人民幣 3,160,000,000 元 (二零二二年：無)	90%	物業開發
淮安兆豐房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年十一月十日	人民幣 3,010,000,000 元 (二零二二年：80%)	80%	物業開發
廈門添旭投資有限公司	有限公司	中國 二零二一年十月二十九日	人民幣 3,000,000,000 元 (二零二二年：51%)	51%	物業投資
廈門兆祁隆房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一七年十二月二十七日	人民幣 2,500,000,000 元 (二零二二年：51%)	51%	物業開發
寧波兆信房地產有限公司	有限公司	中國 二零二二年四月二十八日	人民幣 3,003,038,400 (二零二二年：80.04%)	80.04%	物業開發
廈門悅怡全實投資有限公司	有限公司	中國 二零二二年五月十三日	人民幣 2,890,000,000 元 (二零二二年：66.40%)	66.40%	物業投資
杭州兆宜企業管理有限公司	有限公司	中國 二零二二年七月十二日	人民幣 2,888,000,000 元 (二零二二年：51%)	51%	物業投資
南京兆瀚房地產開發有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二三年六月五日	人民幣 2,890,000,000 元 (二零二二年：無)	90%	物業開發
淮安市建合企業管理有限公司	有限公司	中國 二零二零年十二月二十三日	人民幣 2,800,000,000 元 (二零二二年：78.5%)	78.5%	物業投資
廈門兆百俐房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年六月二十九日	人民幣 2,800,000,000 元 (二零二二年：85%)	85%	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
北京兆昌房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二二年三月三日	人民幣 2,800,000,000元	100% (2023 : 100%)	物業開發
上海古鋒房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二二年六月二十七日	人民幣 2,657,900,000元	51% (二零二二年 : 51%)	物業開發
廈門錦深房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月二十七日	人民幣 2,300,000,000元	51% (二零二二年 : 51%)	物業開發
張家港建禧房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年七月十七日	人民幣 2,000,000,000元	60% (二零二二年 : 60%)	物業開發
廈門沅港投資有限公司	有限公司	中國 二零二二年六月十日	人民幣 2,500,000,000元	39.93% (二零二二年 : 39.93%)	物業投資
廈門兆宇盛房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年三月三日	人民幣 2,500,000,000元	39.93% (二零二二年 : 39.93%)	物業開發
深圳市盛錦企業管理有限公司(前稱深 圳市盛錦投資管理有限公司)	有限公司	中國 二零一五年十一月二十日	人民幣 2,300,000,000元	51% (二零二二年 : 51%)	物業投資
廈門兆武地置業有限公司	有限公司	中國 二零一八年七月十日	人民幣 2,300,000,000元	51% (二零二二年 : 51%)	物業投資
寧波兆滙房地產有限公司	有限公司	中國 二零二一年一月八日	人民幣 2,300,000,000元	80% (二零二二年 : 80%)	物業開發
廈門弘發智悅房地產開發 有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二一年五月八日	人民幣 2,100,000,000元	70% (二零二二年 : 無)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立／成立 及經營國家／ 地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
廈門兆廈弘匯投資有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二三年四月十九日	人民幣 2,100,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業投資
廈門弘富智悅房地產開發 有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二一年六月十一日	人民幣 2,100,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業開發
寧德兆裕房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年七月十九日	人民幣 2,000,000,000 元	49.98% (二零二二年：49.98%)	物業開發
杭州兆悅企業管理有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二三年十一月二日	人民幣 4,900,000,000 元	69.5% (二零二二年：無)	物業投資
寧德兆茂房地產有限公司	有限公司	中國 二零二零年十一月九日	人民幣 2,000,000,000 元	49.98% (二零二二年：49.98%)	物業開發
廈門利柏商務服務有限公司	有限公司	中國 二零零三年九月二十九日	人民幣 100,000,000 元	100% (二零二二年：100%)	物業投資
福建兆恆房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年九月二日	人民幣 900,000,000 元	80% (二零二二年：80%)	物業開發
廈門兆裕盛房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年七月二十二日	人民幣 1,600,000,000 元	80% (二零二二年：80%)	物業開發
南通兆坤企業管理有限公司	有限公司	中國 二零二一年三月八日	人民幣 1,430,000,000 元	88% (二零二二年：88%)	物業投資
杭州兆睿房地產有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二三年三月三日	人民幣 1,830,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業開發
寧德兆悅房地產有限公司	有限公司	中國 二零二零年八月四日	人民幣 1,700,000,000 元	51% (二零二二年：51%)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
江陰建祥房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年九月十八日	人民幣 1,700,000,000 元	51% (二零二二年：51%)	物業開發
紹興兆盛房地產有限公司	有限公司	中國 二零二一年一月十四日	人民幣 1,700,000,000 元	51% (二零二二年：51%)	物業開發
漳州兆捷房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二二年五月十日	人民幣 1,700,000,000 元	34.00% (二零二二年：34%)	物業開發
北京兆祥房地產開發有限公司 [△]	有限公司	中國 二零二三年六月七日	人民幣 1,660,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業開發
南平市建陽區兆盛房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年四月二十五日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二二年：70%)	物業開發
溫州兆城房地產有限公司	有限公司	中國 二零二三年八月二十三日	人民幣 1,562,000,000 元	60% (二零二二年：無)	物業開發
台州方遠智越企業管理有限公司 [△]	有限公司	中國 二零二三年三月八日	人民幣 1,556,000,000 元	49% (二零二二年：無)	物業投資
台州方遠兆誠房地產開發有限公司 [△]	有限公司	中國 二零二三年三月三十一日	人民幣 1,556,000,000 元	49% (二零二二年：無)	物業開發
太倉建盛房地產開發有限公司 [△]	有限公司	中國 二零二三年五月三十日	人民幣 1,520,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業開發
泉州兆博置業有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二三年三月六日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二二年：無)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	法定實體種類	註冊成立/成立 及經營國家/ 地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有的 實際權益	主要活動
間接持有的權益					
南平兆鴻房地產有限公司	有限公司	中國 二零一八年九月十四日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二二年: 70%)	物業開發
東莞市兆禧房地產開發有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二三年七月七日	人民幣 1,500,000,000 元	70% (二零二二年: 無)	物業開發
建發合誠	有限公司	中國 一九九五年十月十一日	人民幣 260,673,140 元	29.01% (二零二二年: 29.01%)	提供建設管理服務
建發物業管理集團有限公司 (附註2.1)	有限公司	英屬處女群島 二零一六年五月四日	14,082,640 港元 (二零二二年: 13,362,611 港元)	39.8% (二零二二年: 38.7%)	物業管理

[#] 該等附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度新註冊成立。

[△] 該等附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度獲收購。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

21. 附屬公司(續)

下表載列有關本集團擁有重大非控股權益的附屬公司杭州兆潛、杭州啟坤及杭州啟原的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	杭州兆潛	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股權益百分比	49.9%	49.9%
非流動資產	3,074,462	3,070,411
流動資產	178,564	178,785
流動負債	-	-
非流動負債	-	-
資產淨值	3,253,026	3,249,196
非控股權益賬面值	1,623,260	1,621,349
		由二零二二年 截至 七月十二日 二零二三年 (註冊成立日期) 十二月三十一日 至二零二二年 止年度 十二月三十一日 人民幣千元 人民幣千元
收益	-	-
年內溢利/(虧損)	3,830	(50,830)
年內全面收益/(開支)總額	3,830	(50,830)
非控股權益應佔溢利/(虧損)及全面收益/(開支)總額	1,911	(25,351)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動所用現金流量	(413)	-
投資活動所得現金流量	432	152,417
融資活動所用現金流量	-	(152,417)
淨現金流入	19	-

21. 附屬公司(續)

	杭州啟坤 二零二三年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	1,002,536
流動資產	10,556,782
流動負債	(4,851,383)
非流動負債	(821,940)
資產淨值	5,885,995
非控股權益賬面值	2,884,138

	由二零二三年 四月二十六日 (收購日期) 至二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(114,949)
期內全面開支總額	(114,949)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(56,325)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	818,934
投資活動所得現金流量	1,333
融資活動所得現金流量	3,397,842
淨現金流入	4,218,109

21. 附屬公司(續)

	杭州啟原 二零二三年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	1,101,320
流動資產	13,934,283
流動負債	(8,360,791)
非流動負債	(827,224)
資產淨值	5,847,588
非控股權益賬面值	2,865,318

	由二零二三年 四月二十六日 (收購日期) 至二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(154,148)
期內全面開支總額	(154,148)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(75,532)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	3,683,346
投資活動所得現金流量	9,164
融資活動所得現金流量	1,610,456
淨現金流入	5,302,966

22. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業(附註a)	254,715,815	248,861,831
持作銷售物業(附註a)	14,559,515	7,792,746
	269,275,330	256,654,577
其他存貨	55,321	34,229
其他合約成本(附註b)	1,591,877	1,815,745
	270,922,528	258,504,551
物業存貨及其他存貨	273,681,528	261,251,364
減：存貨撥備	(4,406,198)	(4,596,787)
	269,275,330	256,654,577

(a) 物業存貨及其他存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國。

物業開發的租賃土地賬面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國，餘下租賃年期： 介乎40至70年	200,068,592	194,008,409

於二零二三年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣43,975,355,000元(二零二二年：人民幣44,890,942,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註29。

於二零二三年十二月三十一日，開發中物業約人民幣144,184,937,000元(二零二二年：人民幣140,461,644,000元)，預計將於報告日期起計十二個月後竣工及向客戶出售。

22. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本(續)

(a) 物業存貨及其他存貨(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的持作銷售物業及開發中物業均位於中國。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，存貨撥備人民幣1,637,783,000元(二零二二年：人民幣3,790,687,000元)獲確認為開支，並計入綜合損益表及其他全面收益表的「行政開支」內。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入已售物業成本的持作銷售物業的成本為人民幣117,020,884,000元(二零二二年：人民幣83,335,699,000元)(附註8)，連同計入物業銷售成本的減值撥備撇銷人民幣1,828,372,000元(二零二二年：減值人民幣107,132,000元)。

(b) 其他合約成本

資本化合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣1,617,362,000元(二零二二年：人民幣720,366,000元)。年內資本化成本並無減值。預計於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣494,632,000元(二零二二年：人民幣646,707,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
應收第三方	2,727,964	1,400,939
應收關聯方	23,854	19,660
減：虧損撥備	(193,563)	(79,406)
	2,558,255	1,341,193
其他應收款項		
按金(附註b)	1,593,541	3,062,306
預付款	121,276	106,545
其他應收款項	997,144	826,601
意向房地產開發項目的預付款(附註c)	–	645,400
代業主付款	35,267	30,643
應收增值稅	6,217,807	5,631,925
	8,965,035	10,303,420
減：虧損撥備(附註a)	(68,584)	(53,326)
	8,896,451	10,250,094
	11,454,706	11,591,287

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理以及其他相關服務。貿易應收款項根據物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	1,606,463	516,415
31至90天	239,289	193,627
91至180天	82,008	94,867
181至365天	247,256	101,242
超過365天	383,239	435,042
	2,558,255	1,341,193

23. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	79,406	41,655
年內已確認預期信貸虧損撥備	114,157	37,751
於十二月三十一日的結餘	193,563	79,406

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	53,326	33,790
年內已確認預期信貸虧損撥備	15,258	19,536
於十二月三十一日的結餘	68,584	53,326

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣114,157,000元及人民幣15,258,000元(二零二二年：人民幣37,751,000元及人民幣19,536,000元)貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備。

- (b) 按金主要包括租務金按金、公用服務按金、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業開發項目。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結餘於開始之時的到期期限偏短。

24. 合約負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已收客戶預收款項		
物業銷售	190,315,734	176,545,898
物業管理及其他相關服務	606,749	1,058,783
	190,922,483	177,604,681

本集團根據合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約(主要為物業銷售)前收取。有關負債增加乃由於增加預售物業項目令本集團已訂約物業銷售增長所致。

(a) 就合約負債確認的收益

下表載列於本報告期間就結轉合約負債有關的收益。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	111,306,429	76,912,890

(b) 未完成的履約責任

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期於一年內確認的收益	104,934,289	103,398,270
預期將於一年後確認的收益	85,988,194	74,206,411
分配至未完成履約責任的總交易價格	190,922,483	177,604,681

25. 土地收購按金

在中國各地區收購土地產生土地收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為使用權資產或開發中物業。本集團收購土地按金的賬面值以人民幣計值。

26. 銀行及手頭現金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及手頭現金受限制	51,119,518	47,367,877
銀行存款	3,041,801	2,912,185
	54,161,319	50,280,062

銀行結餘人民幣53,467,918,000元(二零二二年：人民幣49,705,018,000元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產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，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

27. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	26,851,284	18,570,229
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	310,298	395,452
應付利息	28,376	53,142
應付薪金	1,059,912	1,206,430
應付增值稅	798,083	1,465,422
已收按金	936,436	807,915
應計費用(附註c)	1,982,387	1,402,434
代他人收款及付款	928,401	1,088,968
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	1,269,300	919,994
	7,313,193	7,339,757
	34,164,477	25,909,986

附註：

- (a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	10,674,788	8,543,242
31至60天	2,824,192	1,203,005
61至90天	1,952,943	1,198,273
90天以上	11,399,361	7,625,709
	26,851,284	18,570,229

- (b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。
- (c) 應計費用主要包括應計銷售費用及營銷費用。

28. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收非控股權益款項	41,870,182	35,488,528
減：虧損撥備	(41,825)	(35,488)
	41,828,357	35,453,040
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
— 間接控股公司	3,104,493	1,927,136
— 聯營公司	10,617,524	6,981,463
— 合營企業	5,196,749	2,217,771
	18,918,766	11,126,370
應付非控股權益款項	6,181,704	4,413,995

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／合營企業／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣1,364,963,000元(二零二二年：人民幣1,238,592,000元)按年利率3.55%至10%(二零二二年：4.35%至10%)及應付聯營公司款項人民幣3,486,160,000元(二零二二年：人民幣1,470,857,000元)按年利率3.43%至4.75%(二零二二年：3.43%至4.75%)計息。

於二零二三年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.53%(二零二二年：4.81%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公允值相若。

28. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	35,488	26,489
年內確認的預期信貸虧損撥備	6,337	8,999
於十二月三十一日的結餘	41,825	35,488

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損撥備。於二零二三年十二月三十一日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣41,825,000元(二零二二年：人民幣35,488,000元)。

29. 計息借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	9,154,128	15,111,662
— 無抵押	22,922,160	26,546,369
	32,076,288	41,658,031

29. 計息借款(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應償還賬面值		
於一年內或按要求	5,922,005	5,890,230
於第二年	11,511,027	14,217,673
第三至第五年	14,325,275	20,817,209
第五年後	317,981	732,919
	32,076,288	41,658,031
減：列入流動負債的款項	(5,922,005)	(5,890,230)
	26,154,283	35,767,801

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣零元(二零二二年：人民幣3,942,000元)的物業、廠房及設備(附註14)、賬面值約人民幣43,975,355,000元(二零二二年：人民幣44,890,942,000元)的開發中物業(附註22)以及公允值約人民幣630,000,000元(二零二二年：人民幣652,656,000元)的投資物業(附註16)的法定押記擔保。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，無抵押借款人民幣19,777,755,000元(二零二二年：人民幣12,956,872,000元)由建發房產提供擔保，及人民幣3,092,325,000元(二零二二年：人民幣13,430,437,000元)由建發房產及若干非控股權益提供擔保。於二零二二年十二月三十一日，人民幣44,664,000元由本公司附屬公司提供擔保。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.30%至4.59%(二零二二年：1.95%至6.50%)計息，惟銀行貸款人民幣51,800,000元(二零二二年：人民幣136,396,000元)按固定年利率6.50%(二零二二年：2.60%至6.50%)計息。

於二零二二年十二月三十一日，金額約為人民幣44,664,000元的銀行貸款以港元計值。

30. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債的變動淨額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	(4,955,041)	(3,576,601)
於損益內確認	(742,038)	(1,387,345)
收購附屬公司	-	(53,723)
出售附屬公司	-	62,628
年末	(5,697,079)	(4,955,041)

遞延稅項負債

	重估 投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日(經重列)	141,815	27,472	658,443	827,730
於損益內(抵免)/扣除	(8,473)	-	113,075	104,602
收購附屬公司	-	-	8,133	8,133
出售附屬公司	-	-	(20,196)	(20,196)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	133,342	27,472	759,455	920,269
於損益內(抵免)/扣除	(12,944)	-	451,008	438,064
於二零二三年十二月三十一日	120,398	27,472	1,210,463	1,358,333

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日(經重列)	(87,806)	(203,253)	(80,059)	(3,841,622)	(191,591)	(4,404,331)
收購附屬公司	(2,027)	(129)	-	(59,700)	-	(61,856)
於損益內(抵免)/扣除	(388,752)	95,824	(62,346)	(835,623)	(301,050)	(1,491,947)
出售附屬公司	-	-	-	82,824	-	82,824
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	(478,585)	(107,558)	(142,405)	(4,654,121)	(492,641)	(5,875,310)
於損益內扣除/(抵免)	331,466	2,833	13,615	(975,637)	(552,379)	(1,180,102)
於二零二三年十二月三十一日	(147,119)	(104,725)	(128,790)	(5,629,758)	(1,045,020)	(7,055,412)

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產	(7,055,412)	(5,875,310)
遞延稅項負債	1,358,333	920,269
	(5,697,079)	(4,955,041)

於二零二三年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零二三年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為人民幣2,476,785,000元(二零二二年：人民幣1,895,211,000元)。

31. 租賃負債

於二零二三年十二月三十一日本集團租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最低租賃款項總額：		
一年內	85,811	61,889
於一年後但於兩年內	58,053	50,001
於兩年後但於五年內	46,621	76,842
五年後	49,181	31,760
	239,666	220,492
租賃負債的未來融資費用	(23,107)	(20,186)
租賃負債現值	216,559	200,306

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
最低租賃款項現值：		
一年內	80,388	59,133
於一年後但於兩年內	55,237	43,410
於兩年後但於五年內	43,194	71,926
五年後	37,740	25,837
	216,559	200,306
減：於一年內到期列作流動負債的部分	(80,388)	(59,133)
於一年後到期列作非流動負債的部分	136,171	141,173

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃的現金總流出為人民幣130,291,000元（二零二二年：人民幣119,505,000元）。

32. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定： 每股面值0.1港元的普通股 於十二月三十一日	3,000,000,000	254,870	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：				
於一月一日	1,738,020,891	148,689	1,377,820,204	117,215
透過配售方式發行新股份(附註(a))	-	-	75,000,000	6,665
就限制性股份激勵計劃發行股份(附註(b))	49,870,000	4,531	100,000,000	8,957
就以股代息發行股份(附註(c))	107,793,235	9,928	105,200,687	9,047
就收購建發物業管理集團有限公司發行股份 (附註(d))	-	-	80,000,000	6,805
於十二月三十一日	1,895,684,126	163,148	1,738,020,891	148,689

附註：

- (a) 於二零二二年七月二十一日及二零二二年十二月六日，本公司根據一般授權分別按配售價每股17.00港元及每股17.98港元完成配售30,000,000股及45,000,000股普通股，所得款項總額為1,319,100,000港元(相當於人民幣1,160,221,000元)，導致股份溢價增加約人民幣1,153,556,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣101,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- (b) 於二零二三年十二月二十八日，本公司以每股8.8港元的價格發行49,870,000股限制性股份，已收參與者款項約438,856,000港元(相當於人民幣398,750,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。
- 於二零二二年十二月二十九日，本公司按每股7.01港元的價格發行100,000,000股限制性股份，並錄得自參與者收取的款項約701,000,000港元(相當於人民幣627,907,000元)，計入其他應付款項，作為有關受限制股份獎勵計劃的應付款項。
- (c) 於二零二三年三月三十日，董事會宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.3港元(相當於每股約人民幣1.18元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二三年七月七日，107,793,235股股份按發行價每股17.12港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共1,845,420,000港元(相當於人民幣1,699,540,000元)。
- (d) 於二零二二年五月二十三日，就收購建發物業管理集團有限公司按代價每股14.45港元配發及發行80,000,000股新股份。面值8,000,000港元(相當於約人民幣6,805,000元)已計入股本，而溢價1,148,000,000港元(相當於約人民幣976,244,000元)已計入股份溢價賬。

33. 儲備

於本年度內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

重估儲備

重估儲備因業主於過往年度自用物業轉至投資物業而產生。

資本儲備

資本儲備主要由以下各項產生：(i)本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額；(ii)因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公允值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額；(iii)投資成本超出共同控制實體的股本及股份溢價的部分；及(iv)授予僱員的限制性股份的公允值，並根據附註2.21所載的會計政策處理。

就限制性股份激勵計劃持有的股份

就限制性激勵計劃持有的股份乃使用已發行限制性股份的授出價釐定，有關股份由本集團受託人持有。

33. 儲備(續)

永續貸款

於二零二零年十二月一日及二零二一年六月十六日，本集團與建發房產訂立可續期借款合同(「可續期借款合同」)。根據可續期借款合同的條款，建發房產同意向本集團授出本金總額為人民幣14,500,000,000元的貸款額度(「該貸款」)。

該貸款的初始期限為10年。於可續期借款合同日期起計滿10年當日，本集團可選擇將該貸款期限延期一個延期期限(即五年)或選擇悉數還款。本集團可行使選擇權續期的次數並無限制。該貸款的初始年利率為中國人民銀行(「中國人民銀行」)所頒佈的五年期以上貸款市場報價利率(「LPR」)，將於自可續期借款合同日期起計每六個月結束時根據中國人民銀行上一個月發佈的最新LPR予以調整。本集團每次選擇行使選擇權延長該貸款期限時，年利率將增加3%，直至其達至10%為止。於可續期借款合同日期起計滿三年當日起，本集團有權按本金額加所有累計利息提早贖回該貸款。

該貸款並無特定期限，本集團有權遞延未償還本金額及利息或贖回該貸款。本集團並無向其他訂約方交付現金或其他金融資產的合約責任。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已償還款項約人民幣2,500,000,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，向該貸款認購人作出的分派人民幣695,581,000元(二零二二年：人民幣713,891,000元)作為保留盈利的扣減項處理。

34. 以股權結算以股份為基礎的付款交易

(a) 本公司限制性股份激勵計劃

根據本公司於二零二一年的限制性股份激勵計劃(「二零二一年限制性股份激勵計劃」)、二零二二年的限制性股份激勵計劃(「二零二二年限制性股份激勵計劃」)及二零二三年的限制性股份激勵計劃(「二零二三年限制性股份激勵計劃」)，35,300,000股、100,000,000股及49,870,000股限制性股份已分別於二零二一年六月二十九日、二零二二年十一月二日及二零二三年十一月七日授予選定參與者。經選定參與者有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在相關經選定參與者於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

經選定參與者包括根據限制性股份激勵計劃條款分別就二零二一年限制性股份激勵計劃以每股7.22港元認購限制性股份、就二零二二年限制性股份激勵計劃以每股7.01港元認購限制性股份以及就二零二三年限制性股份激勵計劃以每股8.80港元認購限制性股份的若干本公司董事、本集團若干高級管理人員及僱員。根據限制性股份激勵計劃條款，解除限制性股份視乎本公司的業績目標及收受人於各禁售期的個人評估而定。倘達成歸屬條件，限制性股份應分別於各個歸屬期分別歸屬40%、30%及30%。至於未達歸屬條件的經選定參與者，限制性股份激勵計劃完結時的餘下未歸屬限制性股份會沒收。

34. 以股權結算以股份為基礎的付款交易(續)

(a) 本公司限制性股份激勵計劃(續)

根據限制性股份激勵計劃授出的限制性股份的變動載列如下：

	限制性股份數目
於二零二二年一月一日	35,300,000
年內授出	100,000,000
年內沒收	(490,000)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	134,810,000
年內授出	49,870,000
年內沒收	(2,380,000)
年內歸屬	(13,704,000)
於二零二三年十二月三十一日	168,596,000

每股限制性股份的公允值乃根據各授出日期本公司股份的市場價格與每股限制性股份的授出價格的差額評估。於評估限制性股份的公允值時，已考慮歸屬期間的預期股息和貨幣時間價值。截至二零二三年十二月三十一日止年度授予的限制性股份的加權平均公允值為每股8.70港元(相當於每股約人民幣7.83元)(二零二二年：每股6.71港元(相當於每股約人民幣6.17元))。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於發行限制性股份，本公司股本(附註32)及股份溢價分別增加人民幣4,531,000元(二零二二年：人民幣8,957,000元)及人民幣394,219,000元(二零二二年：人民幣618,950,000元)。因此，本公司根據限制性股份激勵計劃持有的股份增加人民幣398,750,000元(二零二二年：人民幣627,907,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於獎勵股份歸屬時，本集團之受託人轉讓13,704,000股本公司普通股(二零二二年：無)予股份獎勵對象。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就限制性股份激勵計劃確認開支人民幣280,415,000元(二零二三年：人民幣113,367,000元)。

34. 以股權結算以股份為基礎的付款交易(續)

(b) 以股權結算以股份為基礎的本集團附屬公司付款

建發物業

本公司非全資附屬公司建發物業實行限制性股份激勵計劃。根據二零二一年的限制性股份激勵計劃(「二零二一年建發物業限制性股份激勵計劃」)及二零二三年的限制性股份激勵計劃(「二零二三年建發物業限制性股份激勵計劃」)，28,250,000股、7,050,000股及37,230,000股限制性股份分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年授予選定參與者。經選定參與者有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在相關經選定參與者於歸屬日期達成限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

選定參與者包括若干建發物業董事、建發物業若干高級管理層成員及僱員，彼等根據二零二一年建發物業限制性股份激勵計劃的條款按每股2.41港元認購限制性股份及根據二零二三年建發物業限制性股份激勵計劃的條款按每股1.87港元認購限制性股份。根據建發物業限制性股份計劃的條款，倘歸屬條件：(a)建發物業的績效目標及(b)對選定參與者的個人表現評估規定均已達成，限制性股份將於各歸屬期分別歸屬40%、30%及30%。就不符合歸屬條件的選定參與者而言，於限制性股份激勵計劃結束時剩餘的未歸屬限制性股份將被沒收。

	限制性股份數目
於二零二二年一月一日	28,250,000
年內授出	7,050,000
年內沒收	(1,150,000)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	34,150,000
年內授出	37,230,000
年內沒收	(300,000)
年內歸屬	(10,760,000)
於二零二三年十二月三十一日	60,320,000

每股受限制股份的公允值乃根據於各授出日期建發物業股份的市場價格與每股限制性股份的授出價格的差額評估。於評估受限制股份的公允值時，已考慮歸屬期內預期股息的預期股息及貨幣時間價值。截至二零二三年十二月三十一日止年度授出的限制性股份的加權平均公允值約為每股1.86港元(相當於每股人民幣1.67元)(二零二二年：每股2.13港元(相當於每股人民幣1.83元))。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於獎勵股份歸屬時，建發物業之受託人轉讓10,760,000股建發物業普通股(二零二二年：無)予股份獎勵對象。

建發物業於截至二零二三年十二月三十一日止年度就限制性股份激勵計劃確認開支人民幣12,550,000元(二零二二年：人民幣15,039,000元)。

建發合誠

於二零二零年十一月十九日，本集團附屬公司建發合誠向合資格參與者授出其於大連市市政設計研究院有限責任公司的13.60%股權。建發合誠的子集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認開支人民幣4,624,000元(二零二二年：人民幣4,624,000元)。

35. 本公司財務狀況表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的權益	2,556,274	2,216,881
流動資產		
預付款項及其他應收款項	398,755	625,243
應收附屬公司款項	4,937,587	4,889,032
銀行及手頭現金	655,031	214,539
	5,991,373	5,728,814
總資產	8,547,647	7,945,695
流動負債		
應計費用及其他應付款項	1,158,390	853,386
計息借款	–	44,664
	1,158,390	898,050
流動資產淨值	4,832,983	4,830,764
總資產減流動負債	7,389,257	7,047,645
非流動負債		
來自間接控股公司的貸款	1,890,299	1,588,860
總負債	3,048,689	2,486,910
資產淨值	5,498,958	5,458,785
權益		
股本	163,148	148,689
其他儲備(附註)	5,335,810	5,310,096
權益總額	5,498,958	5,458,785

於二零二四年三月二十一日獲董事會批准及授權發佈。

趙呈閩
董事

林偉國
董事

35. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司其他儲備的變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	根據 限制性股份 激勵計劃 持有股份 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	3,279,017	(212,008)	526,030	(97,362)	16,023	3,511,700
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(341,470)	(341,470)
就收購建發物業發行股份	976,244	-	-	-	-	976,244
限制性股份激勵計劃						
— 發行股份	618,950	(627,907)	-	-	-	(8,957)
— 以股份為基礎的僱員付款	-	-	113,367	-	-	113,367
— 沒收	-	3,118	-	-	-	3,118
貨幣換算差額	-	-	-	57,246	-	57,246
透過配售方式發行新股	1,153,455	-	-	-	-	1,153,455
就以股代息發行股份	1,349,741	-	-	-	-	1,349,741
已批准及已繳付二零二二年末期股息	(1,504,348)	-	-	-	-	(1,504,348)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	5,873,059	(836,797)	639,397	(40,116)	(325,447)	5,310,096
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(48,542)	(48,542)
限制性股份激勵計劃(附註34)						
— 發行股份	394,219	(398,750)	-	-	-	(4,531)
— 以股份為基礎的僱員付款	-	-	309,627	-	-	309,627
— 沒收	-	14,720	-	-	-	14,720
— 歸屬	-	82,305	-	-	-	82,305
貨幣換算差額	-	-	-	63,342	-	63,342
就以股代息發行股份	1,689,612	-	-	-	-	1,689,612
已批准及已繳付二零二三年末期股息(附註10)	(2,080,819)	-	-	-	-	(2,080,819)
於二零二三年十二月三十一日	5,876,071	(1,138,522)	949,024	23,226	(373,989)	5,335,810

附註：

- (a) 本公司的資本儲備主要指根據首次上市所收購附屬公司的資產淨值與作為交換代價所發行本公司股本的面值兩者間的差額以及授予僱員的限制性股份的公允值。

36. 租賃承擔

作為出租人

於報告日期，屬於應收款項的本集團投資物業的不可撤銷經營租賃下未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	118,306	61,262
於一年後但於兩年內	99,284	54,262
於兩年後但於三年內	78,779	45,894
於三年後但於四年內	58,592	39,686
於四年後但於五年內	34,707	36,099
五年後	58,116	76,070
	447,784	313,273

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)。該等租賃安排初步為期一至八年(二零二二年：一至九年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

37. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 意向開發項目	35,339	1,371,034
— 租賃裝修	32,569	22,058
— 開發中物業	66,160,976	43,171,103
— 其他	3,018,854	677,967

38. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	77,444,071	75,072,624

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均兩至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公允值並不重大。

39. 收購附屬公司

39.1 收購資產

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向建發房產及其附屬公司收購持有物業開發項目的實體。所收購附屬公司於收購前並無經營任何業務或有實質性經營，而主要資產為物業存貨。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨的賬面值作出的調整。於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。交易的代價乃參考所收購資產的公允值釐定。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收購事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度所收購的附屬公司的詳情概述如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	收購後股權 百分比	現金代價 人民幣千元
二零二三年三月	福建兆潤房地產有限公司	100%	10,063
二零二三年十一月	廈門建垚悅房地產開發有限公司及其附屬公司	100%	—

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收購事項(續)

該等附屬公司於各收購日期的可識別資產及負債的公允值總額詳情如下：

	於收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	64
物業存貨	746,812
銀行及手頭現金	255,996
貿易及其他應收款項	107
貿易及其他應付款項	(12,894)
應付關連公司款項	(530,022)
計息借款	(450,000)
可識別資產淨值總額	10,063
所收購資產淨值	10,063
購買代價總額	
一年內以現金結算	10,063
以現金結算的購買代價	(10,063)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	255,996
收購附屬公司的現金流入	245,933

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收購事項

收購日期	所收購附屬公司名稱	收購後的 股權百分比	現金代價 人民幣千元
二零二二年八月	建發房地產集團南京有限公司及其附屬公司	100%	20,487
二零二二年十二月	長沙兆祥房地產有限公司	90%	-

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收購事項(續)

該等附屬公司於各收購日期的可識別資產及負債的公允值總額詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,809
使用權資產	509
遞延稅項資產	59,716
物業存貨	4,842,756
銀行及手頭現金	785,267
其他應收款項	196,035
應收關聯方款項	13,147
貿易及其他應付款項	(1,425,974)
合約負債	(1,804,587)
應付關聯方款項	(872,529)
所得稅負債	(21,347)
租賃負債	(523)
借貸	(1,787,000)
遞延稅項負債	(6,542)
可識別淨負債總額	(19,263)
減：非控股權益	(39,750)
所收購資產淨值	20,487
總購買代價：	
一年內以現金結算	20,487
以現金結算的購買代價	(20,487)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	785,267
收購附屬公司的現金流入	764,780

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產

截至二零二三年十二月三十一日止年度收購事項

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方收購若干在中國從事物業開發的公司的控股權益。所收購附屬公司於收購前並無經營任何業務或實質性經營，而主要資產為物業存貨。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨的賬面值作出的調整。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。交易的代價乃參考所收購資產的公允值釐定。

收購附屬公司的詳情概述如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購後股權	
		百分比	現金代價 人民幣千元
二零二三年三月	泉州兆鵬置業有限公司	51%	—
二零二三年三月	廈門弘發智悅房地產開發有限公司 及其附屬公司	70%	—
二零二三年四月	杭州續好企業管理有限公司及 其附屬公司	42.5%	—
二零二三年四月	杭州拓啟置業有限公司及 其附屬公司	100%	701
二零二三年四月	杭州拓立置業有限公司及 其附屬公司	100%	309
二零二三年五月	台州方遠智越企業管理有限公司及 其附屬公司	49%	—
二零二三年五月	杭州兆睿房地產有限公司	70%	—

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度收購事項(續)

收購日期	收購附屬公司名稱	收購後股權 百分比	現金代價 人民幣千元
二零二三年五月	寧波兆誠房地產有限公司	70%	—
二零二三年六月	蘇州兆錦房地產開發有限公司	90%	—
二零二三年六月	重慶兆衡房地產開發有限公司	70%	—
二零二三年九月	北京兆祥房地產開發有限公司	70%	—
二零二三年九月	太倉建盛房地產開發有限公司	70%	—
二零二三年十月	江西兆旭房地產開發有限公司	100%	—
二零二三年十一月	成都兆弘房地產開發有限公司	80%	—

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度收購事項(續)

下表概述收購該等附屬公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於收購日期的公允總值。

	收購時確認的 資產及負債總額 人民幣千元
物業存貨	11,494,529
銀行及手頭現金	249,691
貿易及其他應收款項	123,452
土地收購按金	7,189,215
預付稅項	6,093
貿易及其他應付款項	(5,960,866)
應付關聯公司款項	(13,104,389)
可識別淨負債總額	(2,275)
減：非控股權益	(3,285)
所收購資產淨值	1,010
總購買代價：	
一年內以現金結算	1,010
以現金結算的購買代價	(1,010)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	249,691
收購附屬公司的現金流入	248,681

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度收購事項

收購日期	所收購附屬公司名稱	收購後的 股權百分比	現金代價 人民幣千元
二零二二年一月	東山經濟技術開發區開投房地產 有限公司	75.00%	—
二零二二年一月	常州融譽置業有限公司	75.51%	15,102
二零二二年八月	江西恒融晨房地產開發有限公司	80.00%	—
二零二二年九月	江西兆璽房地產開發有限公司	70.00%	—

39. 收購附屬公司(續)

39.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度收購事項(續)

下表概述收購該等附屬公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於收購日期的公允值。

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備	8
物業存貨	327,016
銀行及手頭現金	6,275
應付關聯公司款項	(338,639)
可識別淨負債總額	(5,340)
減：非控股權益	(20,442)
所收購資產淨值	15,102
總購買代價：	
一年內以現金結算	(15,102)
以現金結算的購買代價	(15,102)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	6,275
收購附屬公司的現金流出	(8,827)

39.2 收購業務

(a) 收購里隼(廈門)建築設計有限公司

於二零二二年七月，本集團完成向獨立第三方收購里隼(廈門)建築設計有限公司(「里隼(廈門)」)的100%股權，總現金代價約為人民幣17,500,000元。里隼(廈門)的主要活動為建築及工程設計。

產生商譽乃由於已付代價包括與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額。有關得益並未自商譽獨立確認，原因為其不符合可識別無形資產的確認準則。收購事項所產生商譽預期不可扣稅。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。

39. 收購附屬公司(續)

39.2 收購業務(續)

(a) 收購里隽(廈門)建築設計有限公司(續)

里隽(廈門)於收購日期的可識別資產及負債公允總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	17
遞延稅項資產	116
貿易及其他應收款項	3,520
銀行及手頭現金	2,923
貿易及其他應付款項	(143)
合約負債	(1,358)
所得稅負債	(58)
已識別所收購資產淨值	5,017
商譽	12,483
總購買代價：	
一年內以現金結算	17,500
以現金結算的購買代價	(17,500)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	2,923
收購附屬公司的現金流出	(14,577)

倘收購事項於二零二二年一月一日發生，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合收益及綜合溢利將分別為人民幣99,639,983,000元及人民幣5,562,264,000元。備考財務資料僅供說明，未必反映本集團在二零二二年一月一日收購事項發生時的收益及經營業績，亦不能作為預測未來經營業績的基準。

39. 收購附屬公司(續)

39.2 收購業務(續)

(b) 收購廈門豪億物業管理有限公司

於二零二二年二月，本集團訂立股份轉讓協議，以收購廈門豪億物業管理有限公司(「廈門豪億」)的100%股權，該公司的主要業務為於中國為住宅物業提供物業管理服務。收購事項的代價約為人民幣39,140,000元，而收購事項已於二零二二年三月完成。收購事項旨在提升本集團的業務規模及擴大本集團物業管理服務的市場範圍。

廈門豪億於收購日期的可識別資產及負債公允總值詳情如下：

	收購時確認 的資產及 負債總額 人民幣千元
物業、廠房及設備	167
遞延稅項資產	2,024
無形資產	6,364
存貨	8
貿易及其他應收款項	7,130
銀行及手頭現金	13,636
貿易及其他應付款項	(11,374)
合約負債	(2,311)
所得稅負債	(3,842)
遞延稅項負債	(1,591)
可識別所收購資產淨值	10,211
商譽	28,929
總購買代價：	
一年內以現金結算	39,140
以現金結算的購買代價	(39,140)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	13,636
收購附屬公司的現金流出	(25,504)

倘收購事項於二零二二年一月一日發生，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合收益及綜合溢利將分別為人民幣99,646,413,000元及人民幣5,564,015,000元。備考財務資料僅供說明用途，倘收購事項於二零二二年一月一日發生，則未必反映本集團的收入及經營業績，且不能作為預測未來經營業績的基準。

40. 出售附屬公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售若干持有物業開發項目的附屬公司，總代價為人民幣600,000元，於出售時錄得虧損淨額人民幣97,000元。於出售日期，所出售資產淨值總額、非控股權益減少及出售產生的現金流出淨額的賬面值分別為人民幣20,695,000元、人民幣19,998,000元及人民幣610,350,000元。出售後，該等實體不再是本集團的附屬公司。

41. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

交易性質：	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
間接控股公司：		
間接控股公司貸款的利息開支(附註(a))	1,085,289	1,171,972
間接控股公司採購的原材料(附註(f))	322,733	-
聯營公司：		
向聯營公司貸款的利息收入(附註(b))	(39,019)	(141,313)
聯營公司貸款的利息開支(附註(c))	48,153	-
合營企業：		
向合營企業貸款的利息收入(附註(d))	(65,540)	(53,360)
同系附屬公司：		
已收建設管理費(附註(e))	(45,737)	(39,065)

附註：

- (a) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣1,085,289,000元(二零二二年：人民幣1,171,972,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按年利率4.53%(二零二二年：4.81%)向本公司若干附屬公司授出人民幣60,000百萬元(二零二二年：人民幣60,000百萬元)貸款融資(附註28)。
- (b) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團透過就聯營公司的營運按年利率介乎6.5%至10%(二零二二年：3.65%至10%)授出計息貸款賺取利息收入。
- (c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就聯營公司的業務授與其貸款而產生利息開支，年利率介乎3.43%至4.75%(二零二二年：3.43%至4.75%)。

41. 重大關聯方交易(續)

附註：(續)

- (d) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團透過就合營企業的營運按年利率介乎4.2%至10%(二零二二年：6%至10%)授出計息貸款賺取利息收入。
- (e) 於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為一間同系附屬公司提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。
- (f) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團就其開展房地產開發、建築工程施工等業務向間接控股公司廈門建發股份有限公司採購原材料。

除上述者外，本公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立其他重大交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金及津貼	7,126	11,830
退休福利計劃供款	84	280
以股份為基礎的付款	8,877	3,321
	16,087	15,431

42. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二三年一月一日	41,658,031	47,679,925	11,126,370	4,413,995	-	200,306	105,078,627
現金流量：							
一 還款	(28,618,502)	(10,364,514)	(6,975,457)	(8,925,260)	(778,000)	-	(55,661,733)
一 添置	18,587,407	10,513,984	-	10,522,927	778,000	-	40,402,318
一 已付租賃款項的資本部分	-	-	-	-	-	(81,262)	(81,262)
一 已付租賃款項的利息部分	-	-	-	-	-	(4,560)	(4,560)
非現金：							
一 收購附屬公司(附註39)	450,000	-	13,634,411	-	-	-	14,084,411
一 應付利息	-	-	1,133,442	170,042	-	4,560	1,308,044
一 匯兌差額	(648)	-	-	-	-	-	(648)
一 訂立新租賃	-	-	-	-	-	134,077	134,077
一 終止租賃	-	-	-	-	-	(32,175)	(32,175)
一 修訂租賃	-	-	-	-	-	(4,387)	(4,387)
二零二三年十二月三十一日	32,076,288	47,829,395	18,918,766	6,181,704	-	216,559	105,222,712
二零二二年一月一日	41,666,957	37,637,867	7,946,002	6,388,232	1,998,346	205,004	95,842,408
現金流量：							
一 還款	(20,763,792)	(11,631,590)	-	(4,172,492)	(1,998,346)	-	(38,566,220)
一 新增	19,022,965	21,673,648	797,228	2,015,836	-	-	43,509,677
一 已付租賃款項的資本部分	-	-	-	-	-	(70,773)	(70,773)
一 已付租賃款項的利息部分	-	-	-	-	-	(8,179)	(8,179)
非現金：							
一 收購附屬公司	1,787,000	-	1,211,168	-	-	523	2,998,691
一 應付利息	-	-	1,171,972	182,419	-	8,179	1,362,570
一 匯兌差額	(55,099)	-	-	-	-	-	(55,099)
一 訂立新租賃	-	-	-	-	-	88,237	88,237
一 終止租賃	-	-	-	-	-	(22,685)	(22,685)
二零二二年十二月三十一日	41,658,031	47,679,925	11,126,370	4,413,995	-	200,306	105,078,627

43. 在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收購若干附屬公司的若干股權，總現金代價人民幣60,985,000元(二零二二年：人民幣915,477,000元)，導致非控股權益減少約人民幣20,938,000元(二零二二年：人民幣838,674,000元)及資本儲備減少約人民幣40,047,000元(二零二二年：人民幣76,803,000元)。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金量。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.10有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	5,115,623	5,207,417
— 銀行及手頭現金	54,161,319	50,280,062
— 應收非控股權益款項	41,828,357	35,453,040
— 向聯營公司貸款	3,255,984	5,407,620
— 向合營企業貸款	676,428	978,737
	105,037,711	97,326,876
按公允值計入損益的金融資產		
— 次級證券	1,000	5,000
— 非上市股本證券	115,538	118,604
	116,538	123,604
	105,154,249	97,450,480
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	33,366,394	24,444,564
— 應付關連公司款項	18,918,766	11,126,370
— 應付非控股權益款項	6,181,704	4,413,995
— 間接控股公司貸款	47,829,395	47,679,925
— 計息借款	32,076,288	41,658,031
— 租賃負債	216,559	200,306
	138,589,106	129,523,191

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)**44.2 外幣風險**

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

44.3 利率風險

由於借款按現行市場利率計息，本集團因借款現行市場利率波動而面臨利率風險。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團計息資產及負債主要為銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向合營企業貸款、計息借款、向間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、應付聯營公司款項及租賃負債。全部按浮動利率計息且本集團面臨現金流量利率風險，惟向聯營公司貸款、向合營企業貸款、計息借款、間接控股公司貸款、應付非控股權益款項、應付聯營公司款項以及租賃負債合共人民幣53,873,978,000元(二零二二年：人民幣53,178,819,000元)按固定利率計息及本集團就此面臨公允值利率風險除外。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留盈利將增加／減少約人民幣89,951,000元(二零二二年：人民幣51,240,000元)。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期期間利率可能合理變動的評估。

44.4 其他價格風險

本公司已就按公允值計入損益的金融資產面臨非上市股本證券價格風險。本集團透過分散投資及對個別及總體股本工具設限而管理股本價格風險。股票投資組合報告會定期提交給本集團高級管理層。本集團董事會會審閱並批准所有股本投資決策。

倘若股本證券價格上升／下降5%，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利亦會相應上升／下降約人民幣4,333,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣250,000元)。

敏感度分析顯示，假設相關風險可變因素於各報告日期出現變動並已應用以重新計量本集團於各報告日期所持並使本集團面臨股本價格風險的金融工具，本集團除稅後溢利(及保留盈利)及綜合股權其他部份可能出現的即時變動。其亦假設本集團股本投資公允值會根據與相關風險可變因素的歷史相關性而出現變動，而所有其他可變因素則維持不變。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨提供財務擔保產生的信貸風險，有關財務擔保款項於附註38披露。

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各組成部分的最大信貸風險為附註44.1所披露各金融資產的賬面值。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響，而非受客戶經營業務所處行業或國家所影響，因此，重大集中信貸風險主要於本集團面臨重大個別客戶風險時產生。本集團並無重大信貸集中風險，其所承擔風險分散於多名交易對手及客戶。

為管理貿易應收款項及合約資產產生的信貸風險，本集團基於債務人的財務狀況、過往結算記錄、過往經驗及其他因素，評估債務人的信貸質量。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定容許對所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

貿易應收款項及合約資產在並無合理預期款項可被收回時予以撇銷(即終止確認)。未能支付合約款項及未能與本集團達成其他還款安排被視為並無合理預期款項可被收回的指標。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就賬面總值為人民幣3,011,733,000元(二零二二年：人民幣1,598,046,000元)的貿易應收款項及合約資產採納平均預期虧損率6.4%(二零二二年：5.0%)。於二零二三年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣193,563,000元(二零二二年：79,406,000元)。

預期虧損率根據過往年度的實際虧損經驗計算。該等虧損率已作調整以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的看法之間的差異。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.5 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向合營企業貸款及應收非控股權益款項。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核。管理層根據歷史還款記錄及過往經驗以及當前外部資料，定期對按攤銷成本計量的金融資產的可收回性進行集體及個別評估。本集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等其他金融資產的信貸風險被視為並不重大。此外，自初步確認起信貸風險並無顯著增加。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向合營企業貸款、應收非控股權益款項進行集體評估，並對可收回性進行個別評估。應用前瞻性資料時，本集團已計及經濟環境整體變動相關的可能影響。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就其他應收款項、向聯營公司貸款、向合營企業貸款及應收非控股權益款項的賬面總值分別人民幣1,032,411,000元(二零二二年：人民幣826,601,000元)、人民幣3,586,246,000元(二零二二年：5,689,190,000元)、人民幣770,375,000元(二零二二年：人民幣1,014,469,000元)及人民幣41,870,182,000元(二零二二年：人民幣35,488,528,000元)分別採納平均預期虧損率6.6%(二零二二年：6.5%)、9.2%(二零二二年：4.9%)、12.2%(二零二二年：3.5%)及0.1%(二零二二年：0.1%)。於二零二三年十二月三十一日，分別就其他應收款項、向聯營公司貸款、向合營企業貸款及應收非控股權益款項總額作出其他應收款項、向聯營公司貸款、向合營企業貸款及應收非控股權益款項的虧損撥備分別為人民幣68,584,000元(二零二二年：人民幣53,326,000元)、人民幣330,262,000元(二零二二年：人民幣281,570,000元)、人民幣93,947,000元(二零二二年：人民幣35,732,000元)及人民幣41,825,000元(二零二二年：人民幣35,488,000元)。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.5 信貸風險(續)

銀行及手頭現金的信貸風險被視為微不足道，原因是對手方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構。

本集團積極監控貿易及其他應收款項以避免重大集中信貸風險。本集團亦持續評估客戶的信貸風險，確保授出適當信貸額。向客戶授出信貸乃基於對個別客戶財務狀況的評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求任何抵押品，惟一般要求租戶支付保證按金的租賃除外。

本集團於多間銀行存放其現金。手頭及銀行結餘的信貸風險有限，乃由於本集團大部分現金乃存放於位於香港及中國的主要銀行。

本集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸提升措施抵押。

本集團自往年以來一直遵循信貸政策，有關政策被視為有效將本集團信貸風險限制於合理水平。

44.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款、證券化安排的收款、計息借款、租賃負債以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的目的是將流動資產及承諾融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團透過謹慎監控長期金融負債的還款期及預測日常業務現金流入及流出，以綜合基準管理其流動資金需要。流動資金需要按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。180日及360日監察期的長期流動資金需求乃每月釐定。現金淨額需要與可動用借貸融資比較，以釐定空間或任何差額。此分析顯示預期可動用借貸融資於監察期間是否充足。

本集團維持現金及短期銀行存款以應付其最少30日的流動資金需要。應付較長期流動資金需要的資金已透過保持充足承諾信貸融資額度及出售較長期金融資產的能力作出額外擔保。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.6 流動資金風險(續)

以下為本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的非衍生及衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或				總未貼	
	按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	現合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	33,366,394	-	-	-	33,366,394	33,366,394
應付關連公司款項	18,918,766	-	-	-	18,918,766	18,918,766
應付非控股權益款項	6,181,704	-	-	-	6,181,704	6,181,704
間接控股公司貸款	2,166,672	49,996,067	-	-	52,162,739	47,829,395
計息借款(附註(a))	6,722,968	12,143,073	14,761,378	328,771	33,956,190	32,076,288
租賃負債	85,811	58,053	46,621	49,181	239,666	216,559
	67,442,315	62,197,193	14,807,999	377,952	144,825,459	138,589,106
已出具財務擔保(附註(b))						
最高擔保金額(附註38)	77,444,071	-	-	-	77,444,071	77,444,071
於二零二二年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	24,444,564	-	-	-	24,444,564	24,444,564
應付關連公司款項	11,126,370	-	-	-	11,126,370	11,126,370
應付非控股權益款項	4,413,995	-	-	-	4,413,995	4,413,995
間接控股公司貸款	2,293,404	49,973,329	-	-	52,266,733	47,679,925
計息借款(附註(a))	7,567,942	15,209,681	22,019,328	762,281	45,559,142	41,658,031
租賃負債	61,889	50,001	76,842	31,760	220,492	200,306
	49,908,164	65,233,011	22,096,170	794,041	138,031,386	129,523,191
已出具財務擔保(附註(b))						
最高擔保金額(附註38)	75,072,624	-	-	-	75,072,624	75,072,624

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.6 流動資金風險(續)

附註：

- (a) 在以上到期分析中，附帶按要求償還條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」時間類別。於二零二三年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣零元(二零二二年：人民幣44,664,000元)。
- (b) 計入上述財務擔保合約的金額為在擔保對手方申索有關金額的情況下，本集團根據安排可能被強制償付的最高全部擔保金額。根據於報告日期的預期，董事認為貸款借款人不大可能拖欠償還貸款，因此並無就本集團於擔保項下責任作出撥備。

本集團於評估及管理流動資金風險時考慮金融資產的預期現金流量，尤其是其現金資源及可隨時產生現金的其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產明顯超出現金流出需要。

44.7 金融工具的公允值計量

於綜合財務狀況表中按公允值計量的金融資產及金融負債可分為三個公允值層級。三個層級基於計量的重大輸入參數的可觀察程度，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：(第一級內包含的報價除外)就資產或負債而直接或間接可觀察及並無使用重大不可觀察輸入參數的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的重大不可觀察輸入參數。

金融資產或負債所屬公允值層級乃完全根據對公允值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.7 金融工具的公允值計量(續)

根據經常性基準於綜合財務狀況表內按公允值計量的金融資產及負債劃分為公允值層級如下：

	附註	二零二三年 第三級 人民幣千元	二零二二年 第三級 人民幣千元
金融資產			
按公允值計入損益計量的金融資產			
— 次級證券	(a)	1,000	5,000
— 非上市股本證券	(b)	115,538	118,604
公允總值		116,538	123,604

用於計量分類為第三級的公允值的方法及估值技術與過往報告期間相比並無變動，並於下文概述。

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二三年	二零二二年
次級證券(附註a)	折現現金流量	折現率	2.99%	2.98%至 3.25%
		折現因素	0.99	0.98至0.99
非上市股本證券 (附註b)	直接比較及經調整 資產淨值法	非上市股本證券所持	人民幣	人民幣
		相關停車場的市場可 比較項目的經調整	476,000元 至人民幣	450,000元 至人民幣
		市場價格	524,000元	500,000元

(a) 次級證券(第三級)

未來現金流量乃根據工具的預期回報率及反映工具信貸風險的折現率作出估計。

折現率愈高，公允值愈低；折現因素愈高，公允值愈高。

44. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

44.7 金融工具的公允值計量(續)

(b) 非上市股本證券(第三級)

非上市股本證券的公允值乃使用經調整資產淨值法釐定。非上市股本證券所持相關物業的市場可比較項目的經調整市場價格愈高，公允值愈高。

於公允值層級分類為第三級的本集團金融工具的賬面值的對賬如下：

	次級證券 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元
於二零二二年一月一日	389,600	115,600
添置	5,000	1,004
出售	(403,000)	—
於損益確認的公允值收益	13,400	2,000
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	5,000	118,604
添置	1,000	25,934
出售	(16,143)	(31,500)
於損益確認的公允值收益	11,143	2,500
於二零二三年十二月三十一日	1,000	115,538

由於管理層認為風險承擔對本集團而言並不重大，因此並無就次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的貼現現金流量項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

次級證券、非上市結構性存款及非上市股本證券的公允值收益或虧損於損益確認，並計入「其他淨收益」。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零二二年：無)。

45. 非現金交易

截至二零二三年十二月三十一日止年度，合約負債產生重大融資部分人民幣5,959,802,000元(二零二二年：人民幣6,198,877,000元)。

46. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減銀行及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略(與過往年度相同)為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

47. 報告日期後事項

就收購成都兆蓉晟訂立股權轉讓協議

於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟房地產開發有限公司(「兆欣麟」)(本公司的間接全資附屬公司)與同係附屬公司建發房地產集團成都有限公司(「建發房產成都」)訂立成都兆蓉晟房地產開發有限公司(「成都兆蓉晟」)股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣零元。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為約人民幣1,640,052,000元(可予調整)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月六日及二零二四年一月一十二日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月二十一日的通函。

成都兆蓉晟收購事項預計於二零二四年三月完成。

財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
收益	134,429,975	99,635,501	54,564,878	42,744,478	17,319,264
毛利	14,916,459	15,219,414	9,078,755	7,340,268	4,482,186
除所得稅前溢利	8,582,708	8,485,096	5,854,302	4,962,866	3,418,979
年內溢利	6,335,226	5,561,903	4,149,083	2,767,839	1,997,571
本公司權益持有人應佔年內溢利	5,034,712	4,933,968	3,552,523	2,321,625	1,717,993

資產、負債及權益

	二零二三年 人民幣千元				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	36,017,074	30,771,867	21,127,835	11,354,745	9,646,677
流動資產	391,260,439	362,691,300	324,958,664	173,165,639	105,942,145
非流動負債	75,478,182	84,509,168	75,422,221	50,369,212	38,313,623
流動負債	260,860,462	229,533,511	206,397,421	96,384,950	57,665,257
流動資產淨值	130,399,977	133,157,789	118,561,243	76,780,689	48,276,888
權益總額	90,938,869	79,420,488	64,266,857	37,766,222	19,609,942

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
1	建發•書香府	中國貴陽市白雲區銘興社區銘興路東側，白沙關路南側，規劃縱二路及縱三路西側，天元街延伸段北側地塊	住宅	預售	116,890	335,757	二零二五年年底	100
2	建發•縵雲	中國廈門市海滄區05-11新市區濱湖路與東嶼西路交叉口西側	商住	預售	18,038	107,540	二零二四年年初	100
3	時代璟城	中國寧德市王坑路南側，連城路東側	住宅、商業	預售	72,319	166,334	二零二四年年中	49.98
4	建發•天璽灣雅苑	中國淮安市生態新城板塊，第二開明中學南側	住宅	預售	189,035	378,000	二零二六年年中	80
5	建發•春江悅	中國浙江省寧波市海曙區啟運路地段內，東至糧豐街，南至段塘東路，西至環城西路，北至吳家漕沿河綠地	住宅	預售	52,000	124,238	二零二四年年初	80
6	建發•文瀾府	中國江蘇省宿遷市東至黃河南路，規劃幼兒園、紅十字眼科醫院用地，南至規劃道路，西至防護綠地、水環境監測中心，北至金田路、規劃幼兒園、水環境監測中心	住宅	預售	91,000	200,739	二零二四年年中	100
7	建發•棠頌和鳴	中國浙江省紹興市東至牌後江，南至規劃則水牌路，西至湘家蕩，北至現狀河流	住宅	預售	100,000	105,485	二零二四年年中	51
8	建發•文瀾府邸	中國浙江省溫州市鹿城區大南街道	住宅	預售	27,000	76,856	二零二四年年初	65
9	建發•央著	中國湖南省株洲市河西新城區的北向，東臨神農大道，北靠株洲大道體育公園，南近黃河北路神農城核心區	住宅	預售	318,848	854,382	二零二八年年初	100
10	建發•三堂院	中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮廣佛新千線鐘邊段南側地段	住宅	預售	69,000	148,802	二零二五年年底	67
11	建發•明珠灣壘	中國廣東省廣州市南沙區橫瀝島義沙湧以西地塊	住宅	預售	20,000	89,087	二零二四年年底	100
12	建發•縵雲	中國浙江省杭州市東至杭州總管堂股份經濟合作社地塊，南至祥園路，西至祥環路，北至祥運路	住宅	預售	42,000	91,573	二零二四年年底	100

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
13	建發•譽璟灣	中國江蘇省宿遷市經濟技術開發區，東至紹興路，規劃幼兒園，西至世紀大道，南至汕頭路、規劃幼兒園，北至紹興路	住宅	預售	109,000	273,368	二零二四年年中	100
14	建發•玖熙府	中國山東省濟南市槐蔭區王府片區西至津浦鐵路，東至規劃西環路，南至劉長山路	住宅	預售	44,000	124,205	二零二四年年中	100
15	建發•望京養雲	中國北京市東五環外，北側是機場高速	住宅	預售	23,000	70,415	二零二四年年中	100
16	建發•縵玥長灘	中國福建省廈門市海滄區馬鑾灣片區新陽大道與庚西路交叉口西側	住宅	預售	47,220	139,900	二零二四年年中	85
17	建發•三里雲廬	中國福建省廈門市翔安大道與西岩路交叉口東南側	住宅	預售	45,000	126,000	二零二四年年初	85
18	建發•瓊和府	中國江蘇省江陰市高新區澄地2021-C-1號	住宅	預售	182,000	218,316	二零二四年年中	38
19	建發•和璽	中國江蘇省徐州市峨眉路北、唐盛路西	住宅	預售	35,000	98,149	二零二四年年中	100
20	建發•書香府	中國福建省莆田市荔城區拱辰街道八二一街和延壽北街相交處西南側和東南側	住宅	預售	71,210	312,905	二零二四年年底	51
21	建發•熙和府	中國上海市寶山區顧村鎮，東至聯揚路，南至言觀路，西至尚北路，北至瑞麗江路	住宅	預售	41,077	82,154	二零二四年年中	100
22	建發•和著	中國福建省泉州市東園鎮群青村、百崎回族鄉後海村	住宅	預售	100,471	264,239	二零二四年年底	89.92
23	建發•養雲	中國四川省成都市錦江區柳江街道潘家溝村4、5組	綜合	預售	54,763	82,145	二零二四年年中	100
24	建發•映月	中國四川省成都市天府新區華陽街道香山村三、四組	住宅	預售	104,001	207,900	二零二四年年中	100
25	建發•文瀾春曉	中國福建省廈門市同安區濱海東大道與民安大道交叉口西南側	住宅	預售	35,858	91,170	二零二四年年底	100

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
26	建發•玖洲觀瀾	中國湖南省長沙市雨花區 高鐵新城板塊，西臨京港澳高速， 東臨黎托路，長托路以北	綜合	預售	64,999	210,998	二零二四年年底	100
27	建發•養雲	中國湖南省長沙市規劃中的 麻園嶺路、規劃中的慶和里路、 規劃中的華夏路、 潘家坪路的合圍區域	綜合	預售	40,622	182,311	二零二五年年中	100
28	建發•北京瑤和府	中國北京市東至規劃二撥子 縱一路/北清雲際，南至街坊路	住宅	預售	25,642	71,798	二零二四年年底	100
29	建發•福州靈雲	中國福建省福州市倉山區 洪榕路南側、建新中路東側， 金山舊改項目地塊E-18出讓地塊	住宅	預售	41,041	123,123	二零二四年年底	100
30	建發•廈門五緣瀨月	中國福建省廈門市湖裡區 五緣灣道與金山路交叉口西北側	住宅	預售	20,542	61,600	二零二四年年底	39.93
31	建發•廈門湖畔九境	中國福建省廈門市廈門市 湖裡區湖邊水庫片區呂嶺路 與金蓮路交叉口西北側	住宅	預售	36,196	88,700	二零二四年年底	71.74
32	建發•廈門壹裡	中國福建省廈門市思明區 湖濱南路與湖濱一裡路 交叉口西北側	住宅	預售	15,962	72,420	二零二五年年初	56.44
33	建發•寧波縵雲	中國浙江省寧波市桑田路西側， 江南路北側	住宅	預售	51,846	128,125	二零二五年年初	80.04
34	建發•杭州江華靈雲	中國浙江省杭州市東禦路西側， 曇花庵路北側	住宅	預售	40,366	84,769	二零二五年年初	50.78
35	建發•漳州縵雲	中國福建省漳州市漳州市薌城區 騰飛路以南、益民路以西	住宅	預售	69,003	179,408	二零二四年年底	34
36	建發•南昌縵雲	中國江西省南昌市南昌市西湖區 九洲大街以南、丹桂路以西、 雲錦路以北、翠菊路以東	住宅	預售	58,896	129,571	二零二四年年底	70
37	建發•上海觀唐府	中國上海市東至衛零北路，西至 東平北路，北至龍堰路	住宅	預售	92,416	166,349	二零二五年年中	100

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
38	建發•上海古美華庭	中國上海市東至星東路，西至星中路，北至寶蘭路	住宅	預售	26,278	52,556	二零二四年年底	51
39	建發•北京璟院	中國北京市北至槐房北路，東至任家莊路，南至槐新街	住宅	預售	32,690	71,917	二零二五年年中	100
40	建發•上海璟院	中國上海市東至萬源路，北至漕寶路，南至東蘭路，西至合川路	住宅	預售	49,069	88,325	二零二五年年中	100
41	建發•蘇州縵雲瀾庭	中國江蘇省蘇州市北至靈岩街，西至淮海街，南至竹園路	住宅	預售	51,814	129,535	二零二五年年中	100
42	建發•南京縵雲 (原建發•建邺區 NO.2022G73地塊 (河西南大地塊))	中國江蘇省南京市北至螺塘路，東至新亭街	住宅	預售	28,032	67,276	二零二五年年底	100
43	建發•蘇州縵月華庭 (原建發•工業園區 湖東蘇園土掛(2022) 06號地塊)	中國江蘇省蘇州市東至津梁街，南至旺墩路	住宅	預售	23,487	46,973	二零二五年年初	100
44	建發•福州璞雲 (原建發•台江區 2022-52號地塊)	中國福建省福州市台江區 交通西路北側，西環中路東側， 上海西新村出讓地塊三	住宅	預售	23,732	72,383	二零二五年年底	100
45	建發•廈門五緣灣海 (原建發•湖裡區 2022P20鐘宅C25地塊)	中國福建省廈門市湖裡區 五緣灣片區五緣灣道與鐘宅 東路交叉口西北側鐘宅C25地塊	住宅	預售	14,397	44,600	二零二五年年底	70

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
46	建發•武漢朗玥 (原建發•武昌區 P(2022)132號地塊)	中國湖北省武漢市 漢街壹號公館以北， 南至樂業路	住宅	預售	23,750	76,000	二零二五年年底	100
47	建發•江陰市 天敵灣一期	中國江蘇省無錫市江陰市 敵山路18號	住宅	預售	55,496	73,853	二零二四年年初	51
48	建發•江陰市 天敵灣二期	中國江蘇省無錫市江陰市 敵山路18號	住宅	預售	88,623	71,934	二零二四年年底	51
49	建發•東莞縵雲	中國廣東省東莞市 南城街道宏偉六路東側	住宅	前期	17,710	56,141	二零二六年年初	70
50	建發•佛山縵雲	中國廣東省佛山市南海區 大瀝鎮佛山水道以北、 河西社區黎邊地段	住宅	前期	43,636	109,090	二零二六年年中	100
51	建發•南昌九龍 觀唐一期(住宅)	中國江西省南昌市紅穀灘區 龍興大街以南、九龍大道以西	住宅	前期	157,800	140,734	二零二六年年初	100
52	建發•上海市普陀區 桃浦社區 W061101單元 H8街坊H8-1地塊	中國上海市普陀區桃浦鎮東至 規劃H8-3地塊，南至規劃 H8-2地塊，西至祁順路， 北至連冠路	住宅	前期	22,881	57,203	暫未確定	100
53	建發•長沙縵雲	中國湖南省長沙市觀沙嶺城市更 新片區，東至岳華路、南至谷岳 路、西至觀沙路、北至白岳路	住宅、商業	預售	38,559	154,235	二零二六年年中	100
54	建發•廈門五緣鯉	中國福建省廈門市湖裡區 06-08五緣灣片區鐘宅南路 與鐘宅中路交叉口 西北側D03地塊	住宅、商業	前期	33,703	105,000	二零二六年年中	85
55	建發•樂清縵雲	中國浙江省溫州市樂清市 濱海新區望港路以南、 雲門路以西	住宅、商業	前期	72,305	130,149	二零二六年年底	60
56	建發•寧波朗雲	中國浙江省寧波市高新區 東至創苑路，南至文智路， 西至新輝南路，北至揚帆路	住宅	前期	35,980	80,947	二零二六年年中	100

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
57	建發•台州縵雲	中國浙江省台州市椒江區 葭沚街道中山西路以北、 富強河以西	住宅、商業	預售	80,546	168,014	二零二五年年底	49
58	建發•蘇州朗雲	中國江蘇省蘇州市高新區 獅山商務創新區向陽路南、 汾湖路東	住宅	預售	48,694	116,846	二零二五年年中	90
59	建發•蘇州檀府	中國江蘇省蘇州市相城區 黃橋街道廣進路西、永青路南	住宅	前期	92,114	110,609	二零二五年年底	70
60	建發•太倉朗月	中國江蘇省太倉市高新區 縣府東街北、東亭南路東	住宅	預售	61,290	110,315	二零二五年年底	70
61	建發•杭州雲熙	中國浙江省杭州市余杭區 東至郎門路，南至新甫路， 西至杜文路，北至一號路	住宅	預售	57,175	102,915	二零二五年年底	70
62	建發•杭州雲啟之 江一期住宅	中國浙江省杭州市西湖區 東至規劃碧波路，南至三號支路， 西至規劃道路，北至江涵路	住宅、商業	預售	119,399	273,030	二零二六年年初	51
63	建發•杭州萃樓雲廬	中國浙江省杭州市余杭區 良渚街道良渚新城良祥路 東玉鳥路北地塊	住宅	預售	57,429	86,144	二零二六年年中	34
64	建發•杭州雲啟之 江二期住宅	中國浙江省杭州市西湖區 東至規劃道路，南至三號支路， 西至楓樺路，北至江涵路	住宅、商業	預售	92,702	231,867	二零二六年年底	51
65	建發•杭州璞雲	中國浙江省杭州市濱江區 南環路以西，規劃道路以南， 規劃綠化以東， 之江單元學校以北	住宅	前期	25,088	62,720	二零二六年年底	100
66	建發•北京觀雲	中國北京市順義區第19街區， 四至為東至裕安路， 西至聚通家園，南至九重匯商場， 北至雙裕北街	住宅、商業	預售	31,562	56,812	二零二六年年初	70
67	建發•北京觀堂府一期	中國北京市昌平區 南邵鎮CP00-1101街區， 東至中安西路、南至景昌南街、 西至文豐路、北至景昌街	住宅	前期	64,405	130,561	二零二六年年底	100

於二零二三年十二月三十一日的主要開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	類型	竣工結算/ 項目階段	地盤面積 (平方米)	估計 計容面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
68	建發•北京觀堂府二期	中國北京市昌平區 南邵鎮CP00-1101街區， 東至中安西路、南至景昌南街、 西至文豐路、北至景昌街	住宅	前期	42,775	88,926	二零二七年年中	100
69	建發•無錫靈雲	中國江蘇省無錫市經濟開發區 貢湖大道與新園路交叉口西北側	住宅	預售	55,006	93,510	二零二六年年中	100
70	建發•南京璞雲	中國江蘇省南京市雨花臺區 西善橋街道數字大道以北、 守正路以西地塊，東至守正路、 南至數字大道、西至霖梅路、 北至規劃緯二路	住宅	預售	36,576	102,407	二零二六年年初	90