

C&D 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

2022

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
27	董事會報告
59	企業管治報告
74	環境、社會及管治報告
165	獨立核數師報告
169	綜合損益及其他全面收益表
171	綜合財務狀況表
174	綜合現金流量表
177	綜合權益變動表
179	綜合財務報表附註
296	財務概要
297	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。

董事會

執行董事

趙呈閩女士(主席)

(於二零二二年八月二十五日獲委任為主席)

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)

庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)

非執行董事

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

獨立非執行董事

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

公司秘書

甘美霞女士(FCG, HKFCG)

(於二零二二年九月九日獲委任)

梁晶晶小姐(FCG, HKFCG)

(於二零二二年九月九日辭任)

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

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

提名委員會

趙呈閩女士(委員會主席)

(於二零二二年八月二十五日獲委任為主席)

陳振宜先生

黃弛維先生

黃達仁先生

庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)

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

北京銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

杭州銀行股份有限公司

江蘇銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

興業銀行股份有限公司

平安銀行股份有限公司

中國郵政儲蓄銀行

上海浦東發展銀行

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
(於二零二二年八月十五日更改地址)

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」)截至二零二二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

二零二二年，國內外經濟下行壓力持續加大，中國房地產市場經歷了前所未有的挑戰。房地產市場情緒低迷，商品房銷售規模大幅下降，消費者購房信心疲弱。自二零二二年四月開始，行業政策環境進入寬鬆週期，各地政府因城施策，旨在穩妥化解房地產領域風險，提振購房信心。國家統計局資料顯示，二零二二年，全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比下降24.3%，銷售額13.3萬億元，同比下降26.7%。

在行業競爭格局方面，行業集中度不斷提升，行業發展格局進一步分化。在「房住不炒」的政策主基調下，房企將持續加速洗牌，具備產品及服務優勢、具備良好營運能力及融資優勢的房企將更具備競爭力。

無論環境如何變化，本集團始終秉持長期主義的經營理念，堅持有品質的增長，保持增長、效益和風險的平衡；提升房開主業的核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢，持續為客戶、本公司股東(「股東」)、社會創造價值。二零二二年，本集團在財務穩健的基礎上，收入及利潤均實現了有品質的穩健增長。

二、業績及股息

本集團本年度內實現營業收入人民幣約996.36億元(二零二一年：人民幣約545.65億元)，同比增長約82.6%；實現本公司權益持有人應佔本年度溢利約49.34億元(二零二一年：人民幣約35.53億元)，同比增長約38.9%。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的資產總額達3,934.63億元，其中貨幣資金約502.80億元(佔比約12.8%)，存貨約2,566.89億元(佔比約65.2%)，兩者合計佔比總資產達約78.0%，保持了安全健康的資產結構。

本公司董事(「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，惟須待股東於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

三、業務回顧

二零二二年，在董事會的領導下，本集團圍繞著「提質增效、強化管理、創新發展、協同賦能」的經營方向，堅持以「產品+服務」雙輪驅動公司發展，各項業務指標保持增長態勢。

（一）房開業務：夯實優勢基礎，推動品質效益再提升。

1、持續深耕核心城市，市場份額進一步提升。

面對行業變局，本集團聚焦海西、華東、東南三大集群，持續深耕核心城市，通過精益管理開發週期，提升項目周轉與品質。

二零二二年，本集團實現全口徑合同銷售金額約人民幣1,691億元，同比增長約3%；權益合同銷售金額約人民幣1,215.2億元，銷售權益比例約72%。本集團銷售回款為人民幣約1,622億元，回款率96%，持續保持了高品質的銷售回款。根據第三方銷售榜單，本集團在32個城市（含縣級市）的銷售額進入當地市場前十名，在主流城市的競爭優勢與市場份額進一步提升。

2、重視資產的流動性，持續補充優質土地。

二零二二年，本集團繼續堅持穩健的投資策略，聚焦一二線為主的高能級城市，本年度新獲取項目48個，全口徑新增拿地金額824億元，其中，一二線城市投資佔比達約91%，重點在上海、廈門、北京、杭州等地獲取多個優質項目。

於本年度，本集團總土地儲備約1,620萬平方米，土地儲備權益比例約76%，土地儲備結構優質，且具備較好的流動性。

3、堅持產品創新研發，堅持高標準的工程管理品質。

二零二二年，本集團以客戶需求為導向，持續加大產品創新力度，在保留和發揚中國傳統建築文化和風格的同時，融合現代建築工藝和材料，打造出引領市場、美觀舒適且富有文化韻味的新產品系列，本年度發佈「簡精現代」、「盛世唐風」、「風雅宋韻」三款新產品系列，本年度落地了12個創新展示區，申報了81個新專利，獲得了57項國內外建築產品設計大獎。

(二) 房地產產業鏈：優化業務佈局，實現產業價值協同增長。

本集團堅持以房地產開發為核心，業務貫穿整個房地產產業鏈，致力於成為國內領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」，實現產業鏈價值協同增長。

1、 建發物業：致力於成為業主美好生活的共享者。

建發物業管理集團有限公司（「建發物業」，股份代號：2156）作為本集團旗下從物業管理的上市公司，始終堅守高品質服務口碑，聚焦為客戶提供高品質服務，本年度「賽惟」物業服務滿意度93分，維持行業標桿水準。於二零二二年十二月三十一日，建發物業的物業管理服務合約總建築面積（「總建築面積」）面積約90.6百萬平方米，同比增長約22.6%；物業管理服務在管總建築面積約46.2百萬平方米，同比增長約39.8%，在保持服務口碑的前提下，實現了管理規模持續提升。

同時，本年度建發物業通過資源整合，成功引入輕資產商業物業營運管理服務，探索形成「住宅+商業管理」雙輪驅動發展新模式。於二零二二年十二月三十一日，建發物業通過旗下商管平台共提供服務予20個輕資產商業項目，商業物業管理面積約0.93百萬平方米。至此，建發物業構建了形成「基礎物管服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務，以及商業物業營運管理服務」四位一體的輕資產服務體系，穩步實現規模與效益有品質的提升。

2、 建發合誠：致力於提供工程全生命週期的服務。

二零二一年，本集團收購了A股上市公司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，股份代號：603909）約29.01%股權，完善了本集團在工程管理服務產業鏈的佈局。

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房地產產業鏈環節中。特別在建築施工、建築設計、建築監理等領域，二零二二年，建發合誠為本集團的部分房開項目提供設計、監理、施工等技術服務，實現了良好的建築品質把控，也提升了整體工程運營管理效率，為未來進一步協同奠定基礎。

此外，在工程技術研發與應用方面，建發合誠也充分發揮其在工程技術標準、項目建設經驗的優勢，本年度推進重點研發項目11項、縱向研發項目及標準9項，取得知識產權25項，首次獲得中國合格評定國家認可委員會(CNAS)認證，榮獲詹天佑鐵道科學技術獎、中國地方鐵路協會科技進步獎等重量級獎項。

(三) 運營管理：提升組織管理能力，強化內生動能。

在管理架構方面，二零二二年初，本集團開展了組織架構變革，實施「集團—集群—事業部—項目」四級管理架構，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。

在資訊化建設方面，本集團一直緊跟前沿信息技術，以數字化、智能化、市場化為導向，逐步構建起涵蓋房地產開發、物業管理服務、商業物業營運及管理等信息化體系，有力支撐本集團高品質發展。

在財務管理方面，本集團進一步提高了資金綜合使用效率，通過調整債務期限結構等方式，降低綜合融資成本，於二零二二年十二月三十一日，本集團存量有息負債的平均融資成本約4.33%，同比下降約36基點。同時，本集團持續做好債務規模管控，於二零二二年十二月三十一日「三道紅線」指標全部保持綠檔，為持續發展奠定堅實的基礎。

憑藉優質的基本面基礎和穩健的財務策略，本年度，本集團連續四年在「格隆匯·大中華區最佳上市公司」評選活動上，榮獲港股上市公司「最具成長獎」、「最具投資價值獎」、「最佳IR團隊」等多個獎項；同時，於二零二二年九月，本公司股票入選恒生綜合中型股指數及滬港通指數，優質基本面受到了資本市場的認可。

四、未來發展展望

展望未來，房地產行業的市場空間依然巨大，並可能將進一步展現分化的特質，面對複雜多變的市場，本集團將因勢而變，積極應對：

（一）面對市場與行業分化，將持續堅持穩健的投資策略。

面對波動的市場環境，本集團將始終堅持高流動性的資產結構佈局，本集團將繼續堅持圍繞獲取「流動性高+利潤優+地段好」項目的投資策略，深耕經濟增長好、人口淨流入的一二線城市及強三線城市。

本集團將持續加強銷售及現金流管理，發揮產品及服務優勢，把握投資窗口期，在堅持投資定力和回報要求的基礎上，採取公開市場拿地與收併購多渠道並舉，提升土儲品質，提高銷售安全係數，力爭實現有品質的規模增長。

（二）面對嚴苛的市場競爭，將進一步提升內部運營效能。

國內房地產行業正在經歷一次大變革與挑戰，行業集中度將繼續提升。面對同樣來自行業內優秀公司的競爭，本集團將進一步苦練內功、補齊短板、提升能力，推進組織架構優化，使得職責更加明晰，管理更加扁平，決策更加高效。

用管理創造價值，本集團將進一步提升內部運營效能，通過管理增效益、控風險，具體包括：加強月度經營分析，及時化解風險；持續優化運營體系，實現線上跟蹤體系；提升數位化平台應用，加快共用中心建立。

同時，本集團將繼續提高團隊建設能力，持續宣導和營造簡單寬鬆、團結協作的團隊精神；尊重員工、愛惜人才，重視為員工提供合適的發展舞台和空間。

（三）面對行業逐步提升的品質要求，將進一步打造產品核心能力。

未來，無論是客戶、業主還是開發商，對品質的追求將是行業發展的主旋律，只有產品與服務口碑好的企業才能在競爭中勝出。

本集團將繼續加強產品核心能力（包括產品+服務+品牌）的體系打造，通過優化研發機制、加大研發投入；加強項目全業務流程管理，確保產品品質；加強新技術研究，提升場景應用；讓傳統業務與新技術、智能化智慧系統相結合，不斷迭代更新等方式，提升核心競爭優勢。

二零二三年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有品質的增長，保持增長、效益和風險的平衡；提升房開主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢；上下形成合力，發揮優勢，堅持創新求發展的銳氣，追求精益求精的匠造心，把握機會、全力奔跑，力爭實現新的飛躍發展，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，感謝他們為公司竭誠努力的專業精神、專業敬業的職業素質以及不斷進取的決心，並向股東及合作夥伴的鼎力支持與信任致以衷心的感謝！

建發國際投資集團有限公司

趙呈闖

主席兼執行董事

香港，二零二三年三月三十日

市場回顧

二零二二年，國內外經濟下行壓力持續加大，中國房地產市場經歷了前所未有的挑戰。房地產市場情緒低迷。商品房銷售規模大幅下降。消費者購房信心疲弱。自二零二二年四月開始，行業政策環境進入寬鬆週期，各地政府因城施策，旨在穩妥化解房地產領域風險，提振購房信心。國家統計局資料顯示，二零二二年，全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比下降24.3%，銷售額13.3萬億元，同比下降26.7%。

在行業競爭格局方面，行業集中度不斷提升，行業發展格局進一步分化。在「房住不炒」的政策主基調下，房企將持續加速洗牌，具備產品及服務優勢、具備良好營運能力及融資優勢的房企將更具備競爭力。

無論環境如何變化，本集團始終秉持長期主義的經營理念，堅持有品質的增長。

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99,635.50百萬元，與上一財政年度(經重列)相比按年增加約人民幣45,070.62百萬元(約82.6%)。本集團毛利約人民幣15,219.41百萬元，與上一財政年度(經重列)相比增加約人民幣6,140.66百萬元(約67.6%)。本年度溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣4,149百萬元增加至本年度約人民幣5,562百萬元。與上一財政年度(經重列)相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣1,381.45百萬元(約38.9%)至約人民幣4,933.97百萬元。

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96,647.65百萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣44,072.87百萬元，佔本集團總收入約97%。於本年度，交付的物業總建築面積約為4.6462百萬平方米，較上個財政年度約增加1.1648百萬平方米。

下表載列於二零二一年及二零二二年按城市確認銷售的金額：

城市	金額(人民幣萬元)	
	二零二二年	二零二一年
廈門	2,710,401	1,085,894
上海	844,021	177,169
無錫	673,054	70,433
福州	621,407	244,940
杭州	574,321	–
蘇州	546,062	1,173,194
南寧	501,163	329,419
漳州	446,249	394,054
南京	401,377	177,047
莆田	388,168	461,333
寧德	376,076	227,180
廣州	310,600	281,753
南平	262,499	193,535
珠海	241,437	44,784
長沙	183,716	18,609
龍岩	125,523	132,214
泉州	117,956	746
蚌埠	101,040	–
武漢	88,751	128,420
紹興	75,940	–
貴陽	63,614	–
悉尼	6,720	–
深圳	4,670	116,264
三明	–	490
總計	9,664,765	5,257,478

合同銷售

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1,215.2億元，與上個財政年度比較減少約6.6%。截至二零二二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609.6萬平方米，與上個財政年度比較減少約10.7%。

下表載列於二零二一年及二零二二年按城市歸屬於股東的合同銷售金額及建築面積：

城市	二零二二年		二零二一年	
	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	1,483,684	343,335	2,509,952	698,444
上海	961,565	177,926	789,149	190,605
北京	837,205	133,849	220,337	29,395
杭州	705,117	155,588	593,704	244,092
成都	687,103	251,781	873,488	262,580
福州	621,738	229,447	989,113	499,756
泉州	603,217	525,331	514,501	565,431
寧波	578,496	166,331	54,334	21,353
漳州	541,935	510,281	525,796	484,223
無錫	539,965	263,813	858,691	367,105
長沙	465,253	398,657	317,491	245,001
南昌	370,800	220,096	59,078	33,480
南寧	352,285	269,473	490,688	264,036
蘇州	345,626	208,062	957,330	647,360
莆田	279,194	191,275	330,080	266,999
寧德	232,628	195,999	440,959	334,583
佛山	211,014	127,227	134,463	55,755
合肥	207,458	90,262	—	—
龍岩	195,479	164,274	190,728	158,681
貴陽	167,305	169,752	121,688	135,133
南京	166,978	50,852	643,913	315,696
南平	152,005	196,064	212,621	256,379
南通	140,190	77,587	50,411	26,789
濟南	105,526	112,985	29,221	28,197
台州	102,393	33,119	—	—
廣州	90,721	22,462	123,409	27,011
徐州	89,515	50,080	—	—
溫州	84,378	33,392	11,026	4,007
上饒	82,517	115,358	11,147	16,327
紹興	77,432	19,574	72,487	30,253
江門	69,298	56,746	—	—

城市	二零二二年		二零二一年	
	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)
株洲	60,145	86,435	110,746	147,118
蚌埠	55,679	44,763	116,404	89,530
珠海	55,288	36,848	183,437	60,854
柳州	55,092	53,265	23,136	20,630
淮安	54,910	29,048	84,968	42,092
宿遷	50,612	36,102	50,066	21,653
義烏	47,394	12,149	136	149
益陽	45,384	69,794	55,903	77,956
黃石	41,021	49,285	–	–
重慶	37,716	22,288	159,095	91,392
六安	34,110	33,927	18,753	17,912
九江	30,365	37,423	579	733
武漢	25,923	14,892	57,399	40,085
鹽城	7,647	7,599	4,033	3,734
深圳	2,956	736	18,731	4,355
總計	12,152,262	6,095,532	13,009,191	6,826,864

土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達 16.204 百萬平方米，在中國設有合計 251 個項目。

於二零二一年及二零二二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	二零二二年		二零二一年	
	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)
無錫	1,157,541	715,071	1,141,113	801,988
貴陽	950,180	950,180	500,527	450,474
長沙	908,869	706,301	1,165,958	838,849
莆田	792,105	427,361	1,043,440	569,159
株洲	779,729	779,729	867,804	867,804
廈門	694,516	493,981	709,922	601,463
福州	691,229	496,935	784,480	484,107

管理層討論與分析

城市	二零二二年		二零二一年	
	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)
蘇州	628,977	464,122	739,342	481,884
上海	568,964	510,148	423,834	323,022
漳州	560,010	357,110	819,550	585,222
宿遷	551,944	551,944	588,103	588,103
成都	463,806	424,553	809,476	723,574
黃石	462,546	462,546	515,513	515,513
寧德	444,488	276,020	349,303	284,240
淮安	441,307	353,046	446,716	357,373
溫州	428,276	154,532	529,619	199,588
南寧	419,308	387,616	711,569	661,753
泉州	398,501	323,200	736,512	635,808
南京	358,957	268,166	314,691	297,773
南昌	351,667	182,753	388,707	190,466
濟南	322,325	322,325	445,020	445,020
龍岩	305,125	254,111	490,767	418,034
江門	301,023	203,880	368,509	262,598
重慶	263,536	173,635	63,267	63,267
佛山	261,334	197,220	418,902	191,099
益陽	256,182	256,182	329,793	329,793
南平	252,988	186,130	515,531	389,488
北京	240,161	187,098	97,658	85,010
南通	200,248	185,240	282,007	203,176
合肥	171,370	109,273	413,319	257,631
杭州	166,745	93,884	246,408	170,891
鹽城	165,366	81,029	179,731	88,068
上饒	160,241	116,216	306,291	233,561
蚌埠	154,198	154,198	196,559	196,559
廣州	153,583	132,694	227,168	186,626
武漢	143,796	117,451	83,721	41,982
寧波	118,076	94,461	326,391	261,112
九江	106,715	68,875	171,734	110,941
義烏	102,798	33,923	139,600	46,068
臺州	98,577	49,424	158,956	62,275
徐州	70,093	70,093	119,524	119,524
紹興	63,784	33,172	97,923	52,649
珠海	47,383	47,383	84,202	84,202
柳州	18,862	18,862	72,077	72,077
深圳	6,371	3,249	7,815	3,986
悉尼	-	-	7,663	4,598
三明	-	-	7,623	3,888
總計	16,203,800	12,475,322	19,444,338	14,842,286

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：

	二零二二年		二零二一年 (經重列)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	96,647,645	97.00	52,574,784	96.35
物業管理及其他相關服務(附註)	2,987,856	3.00	1,990,094	3.65
總計	99,635,501	100.00	54,564,878	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二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣52,574.78百萬元增至本年度約人民幣96,647.65百萬元，增加約人民幣44,072.87百萬元。截至二零二一年及二零二二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3.4814百萬平方米及約4.6462百萬平方米。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。

物業管理服務

於本公司與益能所訂立日期為二零二二年三月二十九日的股份買賣協議(「股份買賣協議」)以及本公司與益能所訂立日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議(「投票權委託協議」)項下擬進行交易完成於二零二二年五月二十三日生效(「建發物業交易」)後，建發物業集團所產生來自物業管理服務的收益已計入本集團的綜合財務報表內，相關比較數字經已重列。本年度內來自物業管理服務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣1,123.02百萬元增加約人民幣535百萬元至本年度約人民幣1,658.02百萬元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的物業管理分部為遍佈中國16個省、直轄市及自治區內60個城市超過280,000戶家庭提供優質服務，合同建築面積約為90.6百萬平方米。

其他相關服務

本年度內其他相關服務主要包括來自工程管理服務收入、代建服務收入及其他相關服務收入，這些其他分部的總對外收入約人民幣1,329.83百萬元，與二零二一年的約人民幣867.08百萬元相比，增加主要由於本年度內建發合誠工程諮詢股份有限公司(有關收購於二零二一年十二月二十二日完成)貢獻工程管理服務收入所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣45,486.12百萬元增至本年度約人民幣84,416.09百萬元，增加約人民幣38,929.97百萬元，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

截至二零二一年(經重列)及二零二二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9,078.76百萬元及人民幣15,219.41百萬元，即毛利率分別約16.6%及15.3%。毛利率輕微下降，主要由於本年度內個別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

其他淨收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣721.94百萬元增至本年度約人民幣1,474.16百萬元。有所上升的主要原因為於本年度利息收入及終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益增加所致。

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)由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣4,079.29百萬元略減至本年度約人民幣4,015.10百萬元。該減少主要是由於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33.89百萬元(二零二一年：虧損約人民幣21.36百萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣1,019.41百萬元增加至本年度約人民幣4,442.44百萬元，增加約人民幣3,423.03百萬元。這主要由於本年度計提物業存貨撥備增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣2,700.23百萬元增加至本年度約人民幣3,563.79百萬元，增加約人民幣863.56百萬元。這主要由於本年度內人工費用及廣告及業務宣傳費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8,485.10百萬元，較上個財政年度(經重列)的溢利約人民幣5,854.30百萬元增加約人民幣2,630.80百萬元，增長約44.9%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度(經重列)約人民幣1,705.22百萬元增加至本年度約人民幣2,923.19百萬元。所得稅開支增加主要由於於本年度內物業開發收入增加所致。

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(經重列)約人民幣3,552.52百萬元增至本年度約人民幣4,933.97百萬元，增加約人民幣1,381.45百萬元，增長約38.9%。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣50,280.06百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣48,351.46百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣393,463.17百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣346,086.50百萬元)及約人民幣31,637.22百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣26,951.73百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣133,157.79百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣118,561.24百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣41,767.35百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣37,509.27百萬元)，淨負債權益比率約為52.59%(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約58.36%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有(i)以港元計值並按利率每年6.49厘計息的計息借款約人民幣44.66百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣621.38百萬元及約人民幣14.84百萬元分別以港元及澳元計值，分別按利率每年1.95厘至2.75厘及4.27厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年1.95厘至6.5厘計息的計息借款約人民幣41,613.37百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣43,029.09百萬元按利率每年3.8厘至6.5厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率4.81厘計息の間接控股公司貸款約人民幣47,679.93百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣37,637.87百萬元按年利率4.81厘計息)；(iv)以人民幣計值並按年利率4.35厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,238.59百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣12.34百萬元及約人民幣3,659.36百萬元分別以澳元及人民幣計值，分別按年利率6厘及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1,470.86百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣885.85百萬元，按年利率4.35厘至6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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債權益比率（總借款除以權益總額）降至115.90%（於二零二一年十二月三十一日（經重列）：133.60%），乃由於本年度內本集團非控股股東的貢獻增加所致。

借款總額當中，約人民幣8,599.68百萬元須於一年內償還，約人民幣82,714.81百萬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約。

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。於二零二二年十二月三十一日的結餘約人民幣75,072.62百萬元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣64,588.36百萬元）。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。於二零二二年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣45,242.16百萬元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣40,395.96百萬元）。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二零二一年增加所致。

抵押資產

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣3.94百萬元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣22.05百萬元）的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣零元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣10.93百萬元）的使用權資產、公允值約人民幣652.66百萬元投資物業（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣684.46百萬元）與賬面價值約人民幣44,890.94百萬元開發中物業法定押記抵押（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣47,102.44百萬元）。

資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本公司的已發行股本為173,802,089.1港元，分為1,738,020,891股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二一年十二月三十一日：137,782,020.4港元，分為1,377,820,204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。

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二一年十二月三十一日：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。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用共19,594名全職員工（於二零二一年十二月三十一日（經重列）：13,729名全職員工（包含建發物業集團））。本年度本集團總員工成本（包括董事酬金）約人民幣3,599.55百萬元（二零二一年（經重列）：約人民幣2,833.88百萬元）。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。本公司採納購股權計劃及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。

報告日期後事項

本集團的報告日期後事項的詳情載於本報告綜合財務報表附註48。

展望與前景

展望未來，房地產行業的市場空間依然巨大，並可能將進一步展現分化的特質，面對複雜多變的市場，本集團將因勢而變，積極應對：

1. 面對市場與行業分化，本集團將持續堅持穩健的投資策略。

面對波動的市場環境，本集團將始終堅持高流動性的資產結構佈局，本集團將繼續堅持圍繞獲取「流動性高+利潤優+地段好」項目的投資策略，深耕經濟增長好、人口淨流入的一、二線城市及強三線城市。

本集團將持續加強銷售及現金流管理，發揮產品及服務優勢，把握投資窗口期，在堅持投資定力和回報要求的基礎上，採取公開市場拿地與收並購多渠道並舉，提升土儲品質，提高銷售安全係數，力爭實現有品質的規模增長。

2. 面對嚴苛的市場競爭，將進一步提升內部運營效能。

國內房地產行業正在經歷一次大變革與挑戰，行業集中度將繼續提升。面對同樣來自行業內優秀公司的競爭，本集團將進一步苦練內功、補齊短板、提升能力，推進組織架構優化，使得職責更加明晰，管理更加扁平，決策更加高效。

用管理創造價值，本集團將進一步提升內部運營效能，通過管理增效益、控風險，具體包括：加強月度經營分析，及時化解風險；持續優化運營體系，實現線上跟蹤體系；提升數字化平台應用，加快共用中心建立。

同時，本集團將繼續提高團隊建設能力，持續宣導和營造簡單寬鬆、團結協作的團隊精神；尊重員工、愛惜人才，重視為員工提供合適的發展舞臺和空間。

3. 面對行業逐步提升的品質要求，本集團將進一步打造產品核心能力。

未來，無論是客戶、業主還是開發商，對品質的追求將是行業發展的主旋律，只有產品與服務口碑好的企業才能在競爭中勝出。

本集團將繼續加強產品核心能力(包括產品+服務+品牌)的體系打造，通過優化研發機制、加大研發投入，加強項目全業務流程管理，確保產品品質，加強新技術研究，提升場景應用，讓傳統業務與新技術、智能化智慧系統相結合，不斷迭代更新等方式，提升核心競爭優勢。

二零二三年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有品質的增長，保持增長、效益和風險的平衡；提升房開主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢；上下形成合力，發揮優勢，堅持創新求發展的銳氣，追求精益求精的匠造心，把握機會、全力奔跑，力爭實現新的飛躍發展，持續為客戶、股東、社會創造更大的價值！

執行董事

趙呈閩女士(趙女士)

趙女士，54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過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)廈門建發董事、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，44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，45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。

非執行董事

黃文洲先生(黃先生)

黃先生，58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(股份代號：600153)出任副董事長。

葉衍榴女士(葉女士)

葉女士，51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，兼任上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)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。

王文懷先生(王先生)

王先生，51歲，於二零二零年四月二十日獲委任非執行董事。彼於一九九八年八月加入廈門建發，擁有豐富投資及管理經驗。彼現任廈門建發黨委委員及副總經理、廈門建發(非本集團)其他部分附屬公司董事、建發房產董事、聯發集團有限公司董事及廈門建發新興產業股權投資有限責任公司董事長。王先生亦現任廈門法拉電子股份有限公司(一間股份於上海證券交易所主板上市的公眾公司，股票代號：600563)董事、紅星美凱龍家居集團股份有限公司(一間股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：601828)及香港聯合交易所主板上市(股份代號：1528)的公眾公司)非執行董事。於二零一九年六月二十六日至二零二一年十月十五日，王先生曾任廈門居本信息科技集團股份有限公司(一間股份於新三板上市的公眾公司，股票代號：835086)董事。王先生於一九九八年六月於廈門大學獲得經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

黃弛維先生

黃弛維先生，56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提名委員會主席。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32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。

黃達仁先生

黃達仁先生，53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23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匯銀控股制定充足的內部監控以取得／保留匯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匯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，45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17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。

高級管理層

陳詩楠先生(陳先生)

陳先生，35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7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常務副總經理。

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。

董事及高級管理層的履歷詳情

潘燕霞女士(潘女士)

潘女士，39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15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，現任建發房產海西集群財務中心總經理。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，55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25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。

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。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註21。

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74頁至164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二零二二年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第169頁至295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股份1.3港元(二零二一年：每股股份1.2港元)，於二零二三年六月八日(星期四)名列本公司股東名冊的股東(「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二零二三年六月九日(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)將於二零二三年七月七日(星期五)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二零二三年五月三十日(星期二)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，本公司將由二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲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二零二三年五月二十三日(星期二)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，本公司將由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(星期四)(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二零二三年六月二日(星期五)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296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33。

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、29及30。

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34及36。

可分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，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6,187,009,000元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣5,873,059,000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 33.99 百萬元(二零二一年：人民幣 14.96 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(於二零二二年八月二十五日獲委任為主席)

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生(於二零二二年八月二十五日獲委任)

庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)

非執行董事(「非執行董事」)

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

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}

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，田美坦先生、黃文洲先生、王文懷先生及黃弛維先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。有關董事重選的詳情，請參閱股東周年大會通函。

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26頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜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，本公司仍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，任期分別由二零一五年二月十日、二零一九年三月二十一日及二零二二年八月二十五日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），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。各執行董事自其獲委任時有權收取每年1,200,000港元董事酬金，而有關酬金自二零二一年十二月一日起修訂為每年人民幣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，任期分別由二零一五年四月二十九日、二零一九年三月二十一日及二零二零年四月二十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），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，任期由二零一二年十一月二十三日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），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。各獨立非執行董事自二零一九年一月一日起有權收取每年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

於二零二二年十二月三十一日，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	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)
趙呈閩女士	一項酌情信託的成立人	51,484,506 (附註2)	2.96%
	信託受益人	980,000 (附註3)	0.06%
	(除一項酌情權益外)		
林偉國先生	受控制法團的權益	51,484,506 (附註2)	2.96%
	信託受益人	890,000 (附註3)	0.05%
	(除一項酌情權益外)		
田美坦先生	實益擁有人	159,000	0.01%
	配偶權益	120,000	0.01%
	信託受益人	504,600 (附註2)	0.03%
	信託受益人(除一項酌情權益外)	810,000 (附註3)	0.05%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數 1,738,020,891 股股份計算。
- 2 該等股份以 Diamond Firetail Limited (「Diamond Firetail」) 的名義登記。Diamond Firetail 為一間於英屬處女群島註冊成立的公司及 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，趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一，田美坦先生為信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有股份的權益。田美坦先生作為該信託受益人，被視為實益擁有 Diamond Firetail 所持有股份的權益。
- 3 35,300,000 股股份配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃（「二零二一年激勵計劃」）的受託人（其代表二零二一年激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據二零二一年激勵計劃，作為二零二一年激勵計劃激勵對象的趙呈閩女士、林偉國先生及田美坦先生分別於由受託人以信託方式代為持有的 330,000 股股份、290,000 股股份及 280,000 股股份（須待歸屬）中擁有權益。100,000,000 股股份配發及發行予二零二二年限制性股份激勵計劃（「二零二二年激勵計劃」）的受託人（其代表二零二二年激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據二零二二年激勵計劃，作為二零二二年激勵計劃激勵對象的趙呈閩女士、林偉國先生及田美坦先生分別由受託人以信託方式代為持有的 650,000 股股份、600,000 股股份及 530,000 股股份（須待歸屬）中擁有權益。

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	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
趙呈閩女士	建發物業	一項酌情信託的創立人	52,412,000 (附註2)	3.92%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	52,412,000 (附註2)	3.92%
田美坦先生	建發物業	信託受益人 (除一項酌情權益外)	513,690 (附註2)	0.04%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於二零二二年十二月三十一日已發行普通股總數1,336,261,106股計算。
2. 該等建發物業普通股以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一，田美坦先生為上述酌情信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發物業普通股的權益。田美坦先生作為該信託受益人，被視為於Diamond Firetail所持有建發物業普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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	973,037,548	55.99%
益鴻	受控制法團的權益	973,037,548 (附註2)	55.99%
建發房產	受控制法團的權益	973,037,548 (附註2)	55.99%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	973,037,548 (附註2)	55.99%
廈門建發	受控制法團的權益	973,037,548 (附註2)	55.99%
OceanLink Partners Fund, LP	實益擁有人	115,795,511 (附註3)	6.66%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	170,893,776 (附註3)	9.83%
OLP Capital Management Limited	投資經理	170,893,776 (附註3)	9.83%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	170,893,776 (附註3)	9.83%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	170,893,776 (附註3)	9.83%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數1,738,020,891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 於二零二二年十二月三十一日，OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.分別於115,795,511股及55,098,265股股份中擁有權益。於二零二二年十二月三十一日，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.為Richard Li先生全資擁有的公司。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。

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

除二零一二年採納的購股權計劃(「購股權計劃」)、二零二一年激勵計劃及二零二二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其他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

除載於本年報第36頁至第48頁的關連交易及持續關連交易外，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。

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42，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二零二二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. 根據特別授權發行代價股份以收購建發物業股份（「建發物業股份」）

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，據此，本公司同意收購而益能同意出售467,691,388股建發物業股份（佔建發物業已發行股份總數約35.00%），代價為1,641,596,771.88港元，其中1,156百萬港元將透過根據特別授權按每股代價股份14.45港元配發及發行代價股份的方式支付，而餘下代價將由本公司以現金支付。

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（佔建發物業全部已發行股本約16.00%）的投票權。益能將繼續作為唯一法定及實益擁有人擁有213,801,777股建發物業股份，而除投票權外，益能將繼續有權享有213,801,777股建發物業股份附帶的股息、分派以及所有其他權利及利益。根據該委託投票安排毋須支付任何代價。

於建發物業交易完成前，由於建發物業為本公司控股股東益能的直接附屬公司，故益能及建發物業各自為本公司的關連人士。股份買賣協議構成本公司一項關連交易，而委託投票安排就上市規則第14.04條及第14A.24條而言不構成一項交易。由於股份買賣協議的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14A章，股份買賣協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。本公司於二零二二年五月二十日舉行的股東周年大會上，批准股份買賣協議項下擬進行交易的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式通過。股份買賣協議項下的交易於二零二二年五月二十三日完成，投票權委託協議於二零二二年五月二十四日起生效。於建發物業交易完成後，建發物業成為本公司附屬公司。

2. 收購建發房地產集團南京有限公司(「建發南京」)

於二零二二年四月二十二日，本公司間接(「建發物業股份」)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(「建發南京股權轉讓協議」)，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建發南京的95%及5%股權。建發南京股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣20,487,075.61元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣19,462,721.83元及人民幣1,024,353.78元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉將各自持有的建發南京股權按比例償還建發房產先前墊付予建發南京及項目公司的股東貸款(本金及利息)人民幣1,828,265,974.58元(於二零二二年四月二十二日及可據實調整)。建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，建發南京將成為本公司的間接全資附屬公司。

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，建發南京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。本公司於二零二二年七月二十二日舉行的股東特別大會上，批准建發南京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以投票表決方式通過。

建發南京擁有位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣板塊的土地(「江陰土地」)51%權益。鑑於江陰土地周邊配套齊全、地段良好，具備較大開發潛力，訂立建發南京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。

3. 根據特別授權向關連人士發行二零二二年激勵計劃項下的股份

於二零二二年十一月二日，董事會議決向若干激勵對象授予合共不超過100,000,000股限制性股份，其中包括向董事、本公司高級管理層以及本公司附屬公司的董事、前董事、監事及總經理(彼等均為本公司的關連人士)授予30,540,000股限制性股份(具體數量以實際認購情況為準)。根據上市規則第14A章，向有關關連人士配發及發行限制性股份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。

限制性股份乃根據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上獲得的特別授權配發。於發行及配發限制性股份後，中銀國際信託(香港)有限公司將以信託方式代激勵對象持有限制性股份。於二零二二年十二月二十九日，本公司完成配發及發行100,000,000股限制性股份。

有關二零二二年激勵計劃的進一步詳情載於本年報董事會報告「限制性股份激勵計劃」一節。

4. 收購福建兆潤房地產有限公司(「福建兆潤」)

二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉與建發房產及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分別同意購買福建兆潤的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須分別出資人民幣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及可據實調整)。

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以投票表決方式通過。

福建兆潤擁有位於中國上海市閔行區浦錦街道的兩幅地塊(「上海地塊」)49%權益。鑑於上海地塊周邊配套齊全、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。

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。上海兆昱須每季度初提前向上海兆御投資發展支付季度租金。

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，且須遵守上市規則第14A章項下申報、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3,286,000元。

2. 租賃框架協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與廈門建發訂立框架協議（「租賃框架協議」），據此，廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司同意向本集團出租若干由廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有的辦公室物業作辦公室用途。

租金、物業管理費、水電及能源費用按下列方式計算及支付：

1. 租金原則上按標的物業總建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似辦公室物業的租金及當地市場租金水平釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
2. 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電、空調費。
3. 原則上本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司根據租賃框架協議收取之租金之建議年度上限為人民幣30百萬元、人民幣40百萬元及人民幣50百萬元。在釐定建議年度上限時，董事會考慮下列主要因素，包括但不限於：(1)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業的面積和租金水平；(2)本集團當前擬租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業附近類似物業的租金水平及市場一般租金水平；(3)本集團已經支付予廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司的歷史租金數字；及(4)本集團對租賃廈門建發、其附屬公司（但不包括本集團（關連附屬公司除外）及關連公司持有辦公室物業的預期未來需求以及租金水平。

訂立租賃框架協議乃由於廈門建發向本集團租賃或將租賃的辦公室物業將作為本集團員工的日常辦公處所，以滿足本集團正常營運的需要。

廈門建發為本公司的控股股東，故為本公司關連人士。因此，簽訂租賃框架協議構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。根據上市規則第14A章，租賃框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規則。

本年度內，根據租賃框架協議應付費用約為人民幣6,557,000元。

3. 提供委託建設管理服務

於二零二二年一月二十八日(交易時段後)，廈門建發建設運營管理有限公司(前稱廈門建發兆誠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。

上述委託建設管理服務收費可經雙方一致協商同意後按照項目實際建設情況調整。

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)下列主要因素：(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。根據上市規則第14A章，代建框架協議項下擬進行交易須遵守申報、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39,065,000元。

4. 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」的3%計算，佣金管理服務費率按「項目營運利潤」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。

「全口徑項目營運收入」指項目租金收入及其他商業收入的總和，而「項目營運利潤」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)。

經雙方協商一致，可根據項目的實際情況調整商業物業運營管理服務費。

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建議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。

於釐定建議年度上限時，已考慮(其中包括)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，而建發物業於二零二二年五月二十三日起成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，根據上市規則第14A章，本公司須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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14,537,000元。

5. 尾盤包銷協議

於二零二一年十月四日，本公司與建發物業訂立尾盤包銷協議（「尾盤包銷協議」），據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業將向本公司支付相當於尾盤包銷協議項下擬銷售尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向本集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。

根據尾盤包銷協議，每年建發物業集團受本集團委託進行中的包銷未售住宅尾盤物業市值最高不超過人民幣10億元。在建發物業集團向購買方完成單套物業銷售並由本集團收訖該套物業購房款後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的單套物業購房款（含對應資金成本，暫定年化5%（可調整，但不低於年化5%）計算）。因此，根據建發物業集團將收取的最高資金成本人民幣50百萬元計算截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。

訂立存貨物業包銷協議乃由於其可加快本集團一手存貨物業的銷售；而建發物業集團熟悉業主及住戶，讓建發物業集團可為該等業主及住戶準備度身定造的銷售代理服務，從而提高銷售量。

由於建發物業於二零二二年五月二十三日起成為本公司附屬公司，根據上市規則第14A章，自二零二二年五月二十三日起，本集團與建發物業集團之間尾盤包銷協議項下擬進行交易不再構成本公司的持續關連交易。自二零二二年一月一日至五月二十二日，根據尾盤包銷協議本集團應付的服務費約為人民幣17,486,000元。

6. 業務框架協議

於二零二零年十二月二十三日，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建發物業上市日期（即二零二零年十二月三十一日）起至二零二二年十二月三十一日止期間，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。其後，於二零二一年十月四日，建發房產、本公司及建發物業訂立補充協議（「補充協議」），以修訂業務框架協議項下經批准的現有年度上限。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重續業務框架協議，以重續於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議。重續業務框架協議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，為期三年。於二零二二年十二月二十日舉行的股東特別大會上，批准重續業務框架協議項下擬進行交易的決議案獲建發物業獨立股東以投票表決方式通過。

根據業務框架協議，建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；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。

上述服務的定價基準如下：

- 1 物業管理服務：物業管理費將由訂約方公平磋商釐定，當中計及多項因素，包括(i)物業的種類（例如住宅及非住宅）及項目的位置（例如城市等級）；(ii)所提供服務的範圍及質素；(iii)預期營運成本（其中包括員工成本、物料成本、分包銷成本及營運行政開支）；(iv)建發物業的目標利潤率；(v)業主及居民的概況；(vi)當地政府對物業管理費的指引價（如適用）；及(vii)市場上相若服務及相若項目類別的物業管理費。根據物業管理服務合約，物業管理費按面積乘以單價計算。具體單價乃按項目位置的現行市價計算，並獲當地相關部門批准（視情況而定）。
- 2 社區增值及協同服務：服務費將在參考公開市場相若服務的現行市價以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的過往收費後公平磋商釐定。

- 3 向非業主提供增值服務：服務費將按公平磋商基準釐定，計算方法為「成本(按所產生實際成本(例如材料及勞工)計算)+間接管理費(按不含稅收入x 10-15%計算)+稅項」。上述稅項將根據相關規則及法規作出調整。

根據業務框架協議及補充協議，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年餘下廈門建發集團應付建發物業集團服務費的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	35	35	50	25	60	24
社區增值及協同服務	5	5	40	20	60	24
非業主增值服務	60	60	110	55	130	52
總計	100	100	200	100	250	100

根據業務框架協議及補充協議，截至二零二二年十二月三十一日三個年度各年本集團應付建發物業集團服務費的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	6	2.2	35	6.4	50	6.7
社區增值及協同服務	4	1.5	55	10.0	90	12.1
非業主增值服務	260	96.3	460	83.6	605	81.2
總計	270	100.0	550	100.0	745	100.0

訂立業務框架協議乃由於建發物業集團一直為餘下廈門建發集團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；且餘下廈門建發集團、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。

於二零二二年五月二十三日完成建發物業交易前，由於建發物業為本公司控股股東益能的直接附屬公司，因而為本公司的聯繫人，故根據上市規則第14A章，餘下集團與建發物業集團之間的業務框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。餘下集團與建發物業集團根據業務框架協議（經補充協議補充）擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。建發物業於二零二一年十二月三十日舉行的股東特別大會上，批准補充協議項下擬進行交易的決議案已獲建發物業獨立股東以投票表決方式通過。

於建發物業交易完成後，建發物業已於二零二二年五月二十三日成為本公司的附屬公司。自此，餘下集團與建發物業集團根據的業務框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易不再構成本公司的持續關連交易，而餘下廈門建發集團與建發物業集團根據的業務框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的交易已構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

自二零二二年一月一日至五月二十二日，根據業務框架協議（經補充協議補充），餘下集團應付建發物業集團的服務費約為人民幣240,083,000元。

本年度，根據業務框架協議餘下廈門建發集團應付建發物業集團的服務費約為人民幣117,273,000元，其中就(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務及(iii)向非業主提供增值服務應付的服務費分別約為人民幣58,167,000元、人民幣15,039,000元及人民幣44,067,000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，本公司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》「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。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。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：

- a. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信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，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信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. 概無事項引起核數師垂注致使核數師相信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，概無事項引起核數師垂注致使核數師相信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42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

於二零二二年七月十二日，本公司、益能、中國國際金融香港證券有限公司（「中金公司」）及興證國際融資有限公司訂立配售及資本認購協議。根據一般授權（誠如本公司日期為二零二二年七月十二日的公告所載）向不少於六名獨立第三方承配人配售 30,000,000 股新普通股（總面值為 3,000,000 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 500 百萬港元（相當於每股配售股份淨配售價約 16.67 港元），乃按每股配售股份 17.00 港元的配售價計算（二零二二年七月十二日在聯交所報價的收市價為每股 18.46 港元）。有關配售所得款項淨額已根據本公司日期為二零二二年七月十二日的公告所披露的意向動用。下表載列直至二零二二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	直至二零二二年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)
償還貸款	400	80%	400
一般營運資金	100	20%	100

於二零二二年十一月三十日，本公司、益能、中國國際金融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（誠如本公司日期為二零二二年十一月三十日的公告所載）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。下表載列直至二零二二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	直至二零二二年 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(附註)	160	20%	105
	800		745

附註：餘下用作一般營運資金的所得款項約人民幣 55 百萬元已於二零二三年第一季度動用。

股本掛鈎協議

除下文所述購股權計劃、二零二一年激勵計劃及二零二二年激勵計劃外，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35披露。

購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第17章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效但已於二零二二年十一月二十二日屆滿。購股權計劃的主要條款載列如下：

參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括,就此而言,根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過於二零一二年十二月十四日(創業板上市日期)已發行股份的10%,即30,000,000股股份(相當於本年報日期已發行股份總數約2.18%)。

每位參與者享有的最高權利

於任何12個月期間,因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日),如進一步授出任何購股權而超過個人限制,則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日),向一名主要股東或一名獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%,或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的,須經股東於本公司股東大會批准。

接納及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權,並隨付1港元的代價,即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計,但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使,惟受其提前終止條款約束。

股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價;及(iii)股份面值(以最高者為準)。

購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十一月二十三日(即購股權計劃採納日期)起計10年期間將一直有效。於二零二二年十一月二十二日，購股權計劃已屆滿。

於本年度內，購股權計劃項下並無購股權獲本公司授出、行使或註銷或失效，且於二零二二年一月一日及十二月三十一日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

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(「該公告」)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，相當於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數約2.03%。

(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)。

(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。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(即該公告日期)在聯交所所報收市價的50%；及

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

授出價格參考《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及本公司與各激勵對象簽訂的限制性股份授出協議，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。

(viii) 完成授出

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。股份於緊接授出日期前的收市價為每股13.82港元。

二零二二年激勵計劃

於本年度，本公司採納二零二二年激勵計劃，並於二零二二年十二月二十三日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。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及二零二二年十二月二十三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)的發展情況。

(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)，相當於二零二二年十二月三十一日已發行股份總數的5.75%。

(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)。

(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。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公告當日)在聯交所所報收市價的50%；及
- (ii) 股份於緊接定價基準日期(即二零二二年十一月二日公告當日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的50%。

授出價格參考《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及本公司與各激勵對象簽訂的限制性股份授出協議，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。

(viii) 完成授出

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。股份於緊接授出日期前的收市價為每股22.6港元。根據二零二二年激勵計劃收取的所得款項淨額約為700百萬港元(相當於每股限制性股份淨價約7.00港元)。該等所得款項淨額擬用作一般營運資金，並已根據本公司日期為二零二二年十一月二日的公告所披露的意向悉數動用。

二零二一年及二零二二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」。二零二一年及二零二二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及二零二二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	於二零二二年 一月一日的 限制性 股份數據		授出日期	年內授出 (附註2)	年內歸屬	年內註銷	年內失效	二零二二年 十二月 三十一日 相關的 限制性 股份數目	
		股份數據 (附註1)	授出日期						股份數目	歸屬期
趙呈閏女士	執行董事	330,000	二零二二年十二月二十九日	650,000	-	-	-	-	980,000	見附註
林偉國先生	執行董事兼 本公司 行政總裁	290,000	二零二二年十二月二十九日	600,000	-	-	-	-	890,000	見附註
田美坦先生	執行董事	280,000	二零二二年十二月二十九日	530,000	-	-	-	-	810,000	見附註
小計		900,000		1,780,000					2,680,000	見附註
本集團僱員										
本公司高級管理層、 本公司附屬公司 董事、前董事、 監事及總經理 (附註5)	-	12,410,000	二零二二年十二月二十九日	28,760,000	-	-	-	-	41,170,000	見附註
本集團其他僱員	-	21,990,000	二零二二年十二月二十九日	69,460,000	-	-	(490,000)	(附註3)	90,960,000	見附註
總計		35,300,000		100,000,000	-	-	(490,000)	(附註3)	134,810,000	

附註：

1. 為本集團根據二零二一年激勵計劃於二零二一年六月二十九日授予的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自限制性股份授出日期起計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。
2. 為本集團根據二零二二年激勵計劃於二零二二年十二月二十九日授予的限制性股份，該批限制性股份分三期解除限售，禁售期分別自限制性股份授出日期起計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。
3. 本年度內，因激勵對象離職而失效的限制性股份合共490,000股。
4. 於二零二二年十二月三十一日，概無根據二零二一年激勵計劃及二零二二年激勵計劃歸屬限制性股份。
5. 本年度，由於本集團人員調整，本集團該類僱員的組成發生變化。因此，上述相關組成乃分別參考本公司日期為二零二一年五月二十日及二零二二年十二月六日的通函。

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。

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，除配售事項、二零二一年激勵計劃及二零二二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59頁至73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。

於二零二二年十二月三十一日，43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。

於二零二二年十二月三十一日，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(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)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。

於二零二二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，二零二三年三月三十日

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十四內所載的《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十的標準守則，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

庄躍凱先生⁽¹⁾
趙呈閩女士(主席)⁽²⁾
林偉國先生(行政總裁)
田美坦先生⁽³⁾

非執行董事

黃文洲先生
葉衍榴女士
王文懷先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

附註：

- (1) 庄躍凱先生自二零二二年八月二十五日起辭任執行董事兼董事會主席。
- (2) 趙呈閩女士自二零二二年八月二十五日起獲委任為主席。
- (3) 田美坦先生自二零二二年八月二十五日起獲委任為執行董事。

董事履歷載於本年報第22頁至26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。

董事會會議及董事出席記錄

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：

董事姓名	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
庄躍凱先生（於二零二二年八月二十五日辭任）	2/2	1/1	1/1
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（於二零二二年八月二十五日獲委任）	2/2	不適用	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	4/4	1/1	2/2
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

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。自二零二二年八月二十五日起，庄躍凱先生辭任主席。趙呈閩女士已獲委任為主席。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。

根據上市規則之守則條文第B.2.3條（前稱守則條文第A.4.3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。彼等之進一步委任須待股東批准獨立決議案後，方可作實。

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、黃達仁先生及陳振宜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、黃達仁先生及陳振宜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。鑒於上述因素及相關人士於本公司所經營業務領域的經驗及知識，董事會建議黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生各自於應屆股東周年大會上重選連任。

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自二零一二年十一月二十三日起計為期一年，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。於二零二二年八月二十五日，田美坦先生已獲委任為執行董事。根據本公司組織章程細則第109條，田美坦先生將退任，並合資格且願意於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，黃文洲先生、王文懷先生及黃弛維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。

董事於截至二零二二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	
庄躍凱先生 ⁽²⁾	A/B
趙呈閩女士(主席) ⁽³⁾	A/B
林偉國先生(行政總裁)	A/B
田美坦先生 ⁽⁴⁾	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	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

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) 庄躍凱先生自二零二二年八月二十五日起辭任執行董事兼主席。

(3) 趙呈閩女士自二零二二年八月二十五日起獲委任為主席。

(4) 田美坦先生自二零二二年八月二十五日起獲委任為執行董事。

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

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

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二零二一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二零二二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

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生組成。黃達仁先生為薪酬委員會主席。

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。

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

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二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表附註13。

提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事趙呈閩女士以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生曾為提名委員會主席。於二零二二年八月二十五日，庄躍凱先生辭任提名委員會主席。趙呈閩女士已獲委任為提名委員會主席，自二零二二年八月二十五日起生效。

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
庄躍凱先生(於二零二二年八月二十五日辭任)	1/1
趙呈閏女士(主席)(於二零二二年八月二十五日獲委任)	不適用
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1
陳振宜先生	1/1

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)。於二零二二年十二月三十一日，本集團僱員的性別比例為1男：0.58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，董事會亦無設立任何可量化的目標。

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；
- 根據上市規則，董事會需要包括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二零二二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，審查了截至二零二二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

董事確認其於截至二零二二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 165 頁至 168 頁的「獨立核數師報告」內。

核數師的薪酬

截至二零二二年十二月三十一日止年度，就非審計服務及審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬總額分別約為 170,000 港元及 3,240,000 港元。

截至二零二二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／3,090,000 港元
非審計服務	
一 風險管理檢討及內部控制覆核服務	170,000 港元／
(支付給致同諮詢服務有限公司)	150,000 港元
	170,000 港元／3,240,000 港元

公司秘書

於二零二二年九月九日，梁晶晶小姐辭任本公司公司秘書，甘美霞女士已獲委任以填補梁晶晶小姐留下的空缺。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。

截至二零二二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
夏慤道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。本公司已檢討於二零二二年與股東的通訊活動，並對股東通訊政策容許股東積極與本公司接觸的實施及成效感到滿意。

憲章文件

於本年度內，本公司的組織章程細則並無變動。組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

一、關於環境、社會及管治報告

1. 報告簡介

本集團欣然發佈2022年度環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 下稱「ESG」)報告(下稱「本報告」),在披露本集團再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2022年1月1日至2022年12月31日,內容覆蓋本集團房產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。其中,本報告的僱員人數及培訓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」)頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《ESG報告指引》」)載列的所有「不遵守就解釋」條文。《ESG報告指引》內容索引載於本報告附錄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匯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。

本集團支持聯合國的可持續發展目標(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。

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

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2022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

決策層職責：

1. 評估並釐定ESG相關風險，確保設立合適有效的ESG風險管理及內部控制系統；
2. 評估及確認年度ESG重要性議題；
3. 審批並監督本集團ESG目標、策略和管理方針等的執行情況；
4. 審批年度ESG報告。

董事會

ESG工作小組

集團各職能中心

執行層

ESG工作小組由各職能中心相關人員組成，形成執行層，主要職責如下：

1. 執行ESG風險管理及內部控制系統；
2. 統籌年度ESG重要性議題評估工作；
3. 編製、覆核年度ESG報告並協助對外披露；
4. 起草ESG相關政策及目標，執行ESG相關計劃，落實ESG具體工作；
5. 定期就上述ESG事宜的進展與建議向董事會匯報。

運營
管理
中心

數字
流程
中心

產
品
研
發
中
心

品
牌
輿
情
中
心

投
資
資
本
中
心

財
務
資
金
中
心

黨
委
人
事
中
心

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。

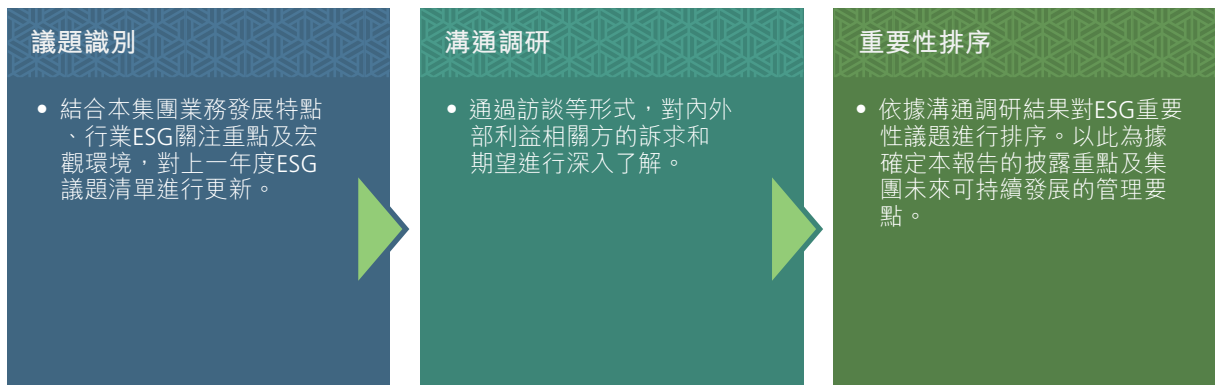
利益相關方	主要溝通渠道	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	股東大會 推薦介紹會 投資者電話／郵件溝通 官網推送	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	監管資料報送相關部門	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	持續強化企業合規管理 積極響應落實國家政策 主動承擔社會責任
員工	職工代表大會 關愛員工活動 員工意見箱 員工滿意度調研	職業發展平台 薪酬與福利 職業健康與安全 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制

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
供應商及合作伙伴	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	積極抗擊疫情 支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	搭建防疫機制 投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

四、環境、社會及管治重要性議題評估

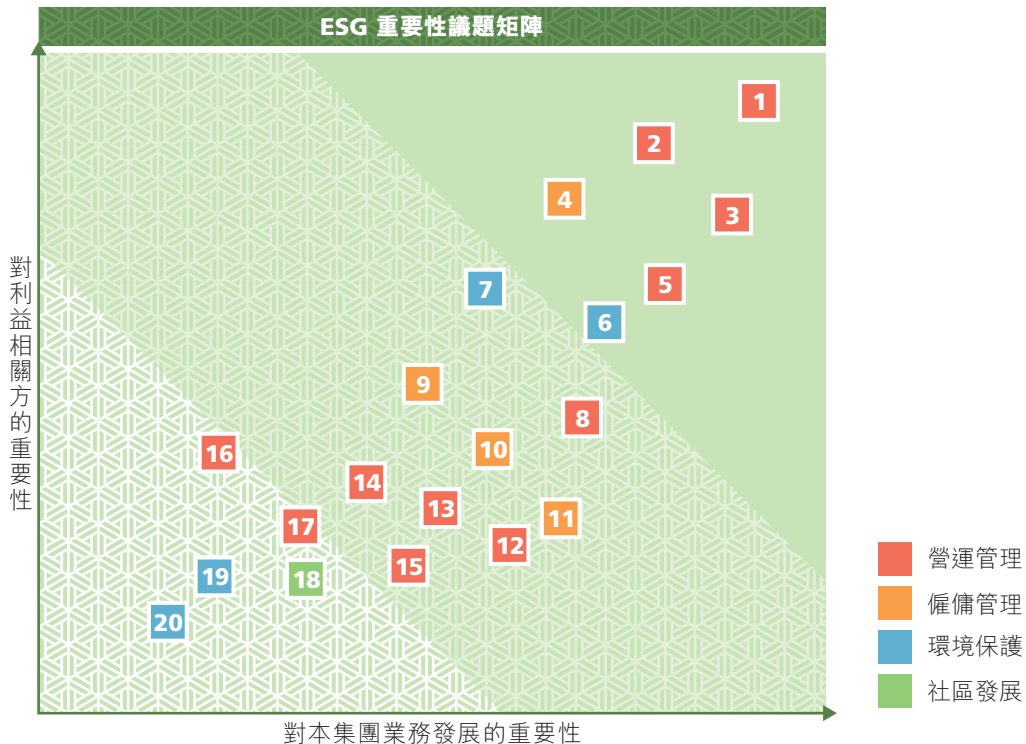
1. ESG 重要性議題評估步驟

本集團持續通過微信公眾號、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2022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2022年度ESG重要性議題排序結果：



序號	重要性議題	重要性
1	產品質量管理	高度重要 議題
2	安全文明施工	
3	服務品質和客戶滿意度	
4	員工權益與關懷	
5	合規運營和廉潔建設	
6	節能減排與綠色運營	
7	綠色建築	
8	公共危機事件應對	中度重要 議題
9	員工職業健康與安全	
10	員工培訓與發展	
11	禁止僱傭童工與強制勞工	
12	客戶信息安全和隱私報告	
13	知識產權保護	
14	合規營銷和宣傳	
15	公益慈善與社會服務	
16	供應商的評估和監督	
17	供應鏈環境與社會風險管理	
18	社區發展與溝通	一般重要 議題
19	廢棄物處理與循環利用	
20	應對氣候變化	

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管理、安全文明施工、服務品質和客戶滿意度、合規運營、員工權益與關懷、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、品質·創造溫馨家園

產品質量是本集團尋求長遠發展的重要支撐。本集團堅守匠人、匠心、匠品的精神，通過深入研究中
國傳統文化、人居需求和建築工藝，持續研發高質量產品。同時，本集團建立標準化的質量管理體系
及安全管理體系，並用心把握服務細節和服務效率，力求為客戶打造安心、舒心的美好家園。

1. 創新產品設計

1) 創新產品體系

本集團的產品設計從中國傳統文化、當地習俗中提取元素，並與現代的建築空間設計相融
合，注重中華傳統文化的傳承與應用，傾心打造出「王府中式」、「禪境中式」、「盛世唐風」、
「風雅宋韻」等系列產品。

其中，「王府中式」已多次迭代，是集團標誌性的產品，其具有「細密飽滿、自然具象、濃郁
繁複、雍容奢華」的特點，為城市與業主提供高品質的奢享人居。「禪境中式」系列產品將東
方禪意思想融入產品設計中，主張「空而不極空的意境，象而不極象的韻味，簡而不及簡的
美學，樸而不極樸的選擇」，為城市與業主提供怡然自得的中式生活。

本年度，集團新推出「盛世唐風」、「風雅宋韻」、「簡精現代」創新產品系列，進一步豐富產
品線。其中，「盛世唐風」系列的創作靈感源於大唐，其產品將「剛柔朱青」作為設計理念，
呈現唐風的人文情懷，為城市與業主提供充滿山水意趣的意境居所。「風雅宋韻」系列將生
活美學與精神美學相結合，強調「建築空間追求真山真水，建築形態融合宋式風格」，為城
市與業主提供宋韻之美的雅致生活。「簡精現代」系列是設計師對現代建築發展歷程梳理後
得出的設計理念，在建築形態與空間內涵設計上呈現形體簡約、細節精緻的特點，為城市
與業主提供回歸本真的精簡生活。



盛世唐風：上海·觀唐府



風雅宋韻：杭州縵雲



簡精現代：廈門湖畔潤環

本集團在建築設計方面受到各界的高度認可和贊譽，本年度，集團共獲得57個設計類榮譽獎項：

獲獎集群	序號	獲獎項目·獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	1	長沙建發養雲：2022繆斯設計獎MUSE Design Awards(senson2)鉑金獎	繆斯設計獎組委會
	2	長沙建發養雲：2022美國洛杉磯BLT建築設計大獎(BLT Built Design Award)	BLT建築設計獎組委會
	3	長沙建發養雲：2022紐約設計獎(New York Design Awards 2022)商業建築類別銀獎	紐約設計獎組委會
	4	廈門建發島內營銷中心：第十七屆金盤獎—最佳預售樓盤(閩桂瓊賽區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	5	廈門建發·五緣灣璽：第十七屆金盤獎—最佳預售樓盤(閩桂瓊賽區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	6	廈門建發五緣灣湖畔九境：第十七屆金盤獎—年度最佳大戶型空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	7	漳浦建發·璽院：第十七屆金盤獎—最佳預售樓盤(閩桂瓊賽區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	8	龍岩雲著北營銷中心：第十七屆金盤獎—年度最佳售樓空間(華南地區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	9	南寧建發央璽：第十七屆金盤獎—最佳住宅(閩桂瓊賽區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	10	南寧建發和悅項目別墅樣板間：第十七屆金盤獎—年度最佳別墅空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	11	南寧建發養雲銷售中心：第十七屆金盤獎—年度最佳售樓空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	12	建發&九龍倉央璽：第十七屆金盤獎—年度最佳住宅(廣東地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社

獲獎集群	序號	獲獎項目·獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	13	廣州建發明珠灣璽：第十七屆金盤獎—年度最佳主力戶型空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	14	佛山建發·和鳴疊墅：第十七屆金盤獎—年度最佳別墅空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	15	佛山建發和鳴樣板間：第十七屆金盤獎—年度最佳主力戶型空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	16	江門建發和璽：第十七屆金盤獎—年度最佳主力戶型空間(華南地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	17	江門建發和璽：第十七屆金盤獎—年度最佳預售樓盤(廣東地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	18	貴陽建發書香府109實體樣板房：第十七屆金盤獎空間類西南西北賽區最佳軟裝空間獎+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	19	貴陽建發書香府124實體樣板房：第十七屆金盤獎空間類西南西北賽區最佳軟裝空間獎	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	20	長沙建發玖洲和璽：第十七屆金盤獎—年度最佳預售樓盤(兩湖地區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	21	長沙建發玖洲觀瀾：第十七屆金盤獎—年度最佳預售樓盤(兩湖地區)+全國地區	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	22	長沙建發養雲：第十七屆金盤獎—年度最佳預售樓盤(兩湖地區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	23	建發角美和悅(示範區)：第八屆CREDAWARD地產設計大獎優秀獎居住示範區(建築設計)	中國地產建築師網
	24	建發角美和悅(示範區)：第八屆CREDAWARD地產設計大獎優秀獎居住示範區(景觀設計)	中國地產建築師網

獲獎集群	序號	獲獎項目·獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	25	漳浦建發璽院營銷中心：第八屆 CREDAWARD 地產設計大獎優秀獎居住示範區(室內設計)	中國地產建築師網
	26	南寧建發央著銷售中心：第八屆 CREDAWARD 地產設計大獎優秀獎居住示範區(室內設計)	中國地產建築師網
	27	廈門五緣樑月營銷中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎「景觀設計專項銀獎」	REARD 地產設計網
	28	柳州建發磐龍府 108 樣板間：第七屆 REARD 全球地產設計大獎室內設計／軟裝專項銀獎	REARD 地產設計網
	29	南寧建發北大公寓樣板間：第七屆 REARD 全球地產設計大獎室內設計／軟裝專項銀獎	REARD 地產設計網
	30	南寧建發和悅別墅樣板間：第七屆 REARD 全球地產設計大獎室內設計／軟裝專項銀獎	REARD 地產設計網
	31	南寧建發養雲銷售中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎建築規劃·建成示範區專項銀獎	REARD 地產設計網
	32	南寧建發和鳴銷售中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎景觀設計·建成示範區專項評委會榮譽獎	REARD 地產設計網
	33	南寧建發和悅銷售中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎室內設計／軟裝專項評委會榮譽獎	REARD 地產設計網
	34	南寧建發央璽項目：第七屆 REARD 全球地產設計大獎建築規劃·建成社區專項評委會榮譽獎	REARD 地產設計網
	35	南寧建發養雲銷售中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎景觀設計·建成示範區專項評委會榮譽獎	REARD 地產設計網
	36	南寧建發和悅銷售中心：第七屆 REARD 全球地產設計大獎建築規劃·建成示範區專項佳作獎	REARD 地產設計網

獲獎集群	序號	獲獎項目·獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	37	蓬江玖雲府：第七屆REARD全球地產設計大獎居住類佳作獎	REARD地產設計網
	38	建發金輝和鳴：第四屆LIA園匠杯國際競賽(年度地產示範區景觀優秀獎)	園景人全網絡平台、園匠杯組委會
	39	南寧建發養雲銷售中心：2022年度美尚獎最具典藏價值	上海尋美科技有限公司、美尚獎組委會
	40	南寧建發央璽項目：2022年度美尚獎人文氣質豪宅	上海尋美科技有限公司、美尚獎組委會
	41	南寧建發和悅別墅樣板間：2022年度美尚獎室內設計專項	上海尋美科技有限公司、美尚獎組委會
	42	貴陽建發央著：第十屆(2021-2022年度)「廣廈獎」候選項目	中國房地產業協會、建設部住宅產業促進中心
	43	文瀾春曉(設計階段全過程BIM技術)：廈門市第一屆建築信息模型技術應用大賽設計組二等獎	廈門市土木建築學會、廈門市建設工程質量安全管理協會、廈門市建築行業協會、廈門市勘察設計協會
	44	五緣灝月(裝配式建築BIM技術)：廈門市第一屆建築信息模型技術應用大賽設計組三等獎	廈門市土木建築學會、廈門市建設工程質量安全管理協會、廈門市建築行業協會、廈門市勘察設計協會

獲獎集群	序號	獲獎項目·獲獎名稱	頒獎機構
海西集群	45	璽樾：2022年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎	中國土木工程學會、北京詹天佑土木工程科學技術發展基金會
	46	黃石和璽展示區：CREDAWARD地產設計大獎優秀獎	中國地產建築師網
華東集群	47	長安和璽展示中心：GHDA環球人居設計大獎金獎	GHDA環球人居設計大獎組委會
	48	淮安天璽灣：GHDA環球人居設計大獎銀獎	GHDA環球人居設計大獎組委會
東南集群	49	杭州建發縵雲：2022法國DNA設計大獎	DNA巴黎設計大獎組委會
	50	杭州建發縵雲：2022德國標誌性建築設計獎	德國標誌性建築設計委員會
	51	杭州建發縵雲：第十七屆金盤獎榮獲「最佳預售樓盤」第一名	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	52	杭州建發縵雲：2022年度REARD全球地產設計大獎「居住」類地產銀獎	REARD地產設計網
	53	杭州建發縵雲：2022美國LIT照明設計大獎	美國照明設計獎(Light Design Awards)組委會
	54	杭州建發縵雲：2022美國繆斯設計金獎(MUSE Gold Winner)	繆斯設計獎組委會
	55	溫州樂清君蘭和著：第十七屆金盤獎最佳預售樓盤	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	56	寧德建發望潮府：第十七屆金盤獎最佳預售樓盤(閩桂瓊地區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社
	57	福州建發央著：第十七屆金盤獎最佳住宅獎(閩桂瓊地區)	金盤網、《時代樓盤》雜誌社

2) 潛心產品研發

本集團高度重視產品的研發與創新，不斷對產品進行迭代升級，以滿足人們日益豐富的居住需求。本集團通過市場調研分析、社區走訪、問卷調查等方式，充分了解業主訴求，在第四代住宅、古典園林景觀、建築文化融合、社區配套設施建設、室內設計創新及家裝細節提升等方面潛心研發，並不斷推進產品的系列化和標準化，旨在為客戶提供極致的居住體驗。

第四代住宅

節能、綠化的設計理念逐漸成為城市建築的主流方向。本集團研發的第四代住宅將綠色生態理念注入城市建築的實踐，通過搭建空中花園，形成「層層有綠化、戶戶有庭院」的建築格局。第四代住宅可為業主提供休閒綠化平台，同時具有節能減排、改變小氣候、打造優美環境等功能。



建發縹雲：福州首座「城市森林花園住宅」，呈現獨特產品格局

古典園林景觀

在園林設計方面，本集團將文化價值和自然精神相結合，提取新中式核心理念（即「道園」），通過理水疊山，取亭廊橋等為元素，移步易景，為社區提供遊玩園林空間。目前本集團已研發出數套地域化中式風格的園林新產品，並已試點落地。



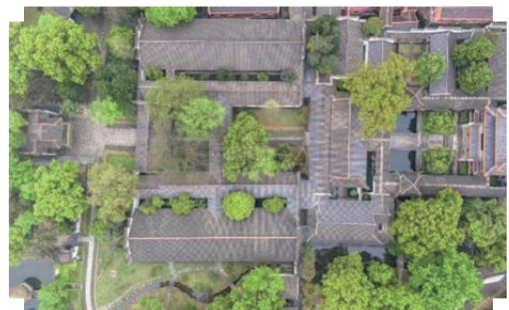
古典園林景觀：理水疊山，創造詩畫意境

建築文化融合

本集團深度調研當地城市文脈與人文精神，創造出符合當地環境的中國元素設計。同時，本集團選用結合當地文化、環境的建築材料，使整體項目從空間外部造型到空間內部功能均體現出當地文化特點，讓人們從視覺形態到空間體驗感受文化元素沖擊。



北京昌平建發瑯和府：以北京頤和園為靈感，依託古典園林制式，打造富有禮序感和雅致感的現代式王府府苑。



長沙九洲觀瀾：遵循長沙人臨水而居的規律，空間還原瀟湘水韻，融入岳麓書院的傳統居住佈局。

社區配套設施建設

2022年，本集團重點對閱讀室、老年活動中心、健身房、兒童戶外樂園等進行升級，規範其場地佈局、設計要點和分檔配置標準，力求打造出更符合現代人居理念、覆蓋各年齡段人群交流、共享、互動、玩耍和健身等需求的現代社區。



閱讀室、老年活動中心、健身房、兒童戶外樂園

室內設計創新

本集團通過挖掘優秀的供方單位、收獲創新設計方案80餘套及落地打樣等形式，推出最新的室內設計產品。本年度，本集團創新研發唐風、宋韻、現代共三大類展示區風格。同時，本集團亦研發出現代南洋、現代精工、法式風格等多類樣板房產品風格。目前，本集團的室內設計風格均在全國各地打樣落地並廣受好評。



現代南洋風格



現代精工風格

家裝細節提升

本集團針對家裝設計的風格與定位、施工與質量、相關規定符合度、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9大方面提出嚴格規範，要求室內空間的利用應最大化、燈具色溫應符合裝修主題等，不斷追求家裝細節提升。



功能與佈局：合理的隔斷設計和收納創新使空間利用最大化，滿足生活需求



材質與色彩：淡雅的主色彩與明亮的小飾品、綠植等點綴色彩搭配，豐富視覺效果

3) 智慧化建設

本集團持續推動住宅智慧化建設，依托現代通信技術，積極研發燈光控制、智能安防、空氣質量檢測等智能家居物件和系統，為住宅智慧化賦能，並推動新中式科技住宅的發展，為客戶提供智能化、便捷的生活體驗。

本年度，本集團將科技與空間有機結合，創新推出全屋智慧家居，包含場景控制系統、智能安防系統、空氣質量監測系統、智能新風系統、智能語音系統等智能應用系統，竭為業主提供智慧化的人居生活體驗。



場景控制系統

通過燈光控制、窗簾控制和電源控制營造室內環境。業主可一鍵切換情景模式，如明亮模式、影音模式、就餐模式、會客模式、娛樂模式等。



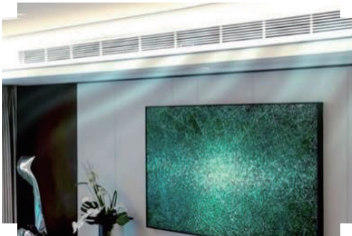
智能安防系統

燃氣報警器靈敏監測，及時報警。業主可以通過使用電腦或者手機，遠程登陸中心服務器，查看家裡的安全情況，防患於未然。



空氣質量監測系統

空氣盒子實時監測室內空氣質量，監測參數包括溫濕度、PM2.5、CO₂等，向業主直觀展現健康空氣指數，並將家中的空調、空氣淨化器等家電進行互聯，隨時淨化室內空氣。



智能新風系統

覆蓋全屋的新風系統與空氣盒子進行互聯，對空氣濕度、溫度、污染物情況等進行統計分析，並能自動調整進風量，改善空氣質量。



智能語音系統

通過4寸智能語音屏，聯動全屋設備，可實現智能家居的設備控制、群組控制和場景控制。

2. 嚴控產品質量

本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》等法律法規，持續完善產品質量管理制度體系建設。為加強集團各集群、各項目的質量管理，本集團制定並執行《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，指導重要工序的管理及驗收，並完善由四大信息化系統、3類產品標準文件、19項管理動作、兩大評估體系和售後檢查組成的標準化質量管理體系，進一步規範工程建造質量與安全生產管理工作標準，實現產品質量的全過程管控。



項目各階段的
質量管控

3 交付前階段

兩大評估體系

過程評估

交付評估

過程評估

本集團全年隨機抽查及復查，集群／事業部每月實施飛行檢查，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。



過程評估現場圖片

交付評估

本集團設立9A交付體系，在項目正式交付業主前，聘請第三方公司對項目進行初驗（前20天）和終驗（前3天）。該體系全面排查6大風險項（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、公區承接查驗）及3大專項（防滲漏、觀感、空鼓／開裂），制訂專項整改銷項計劃，確保交房前整改完成。

4 交付後階段

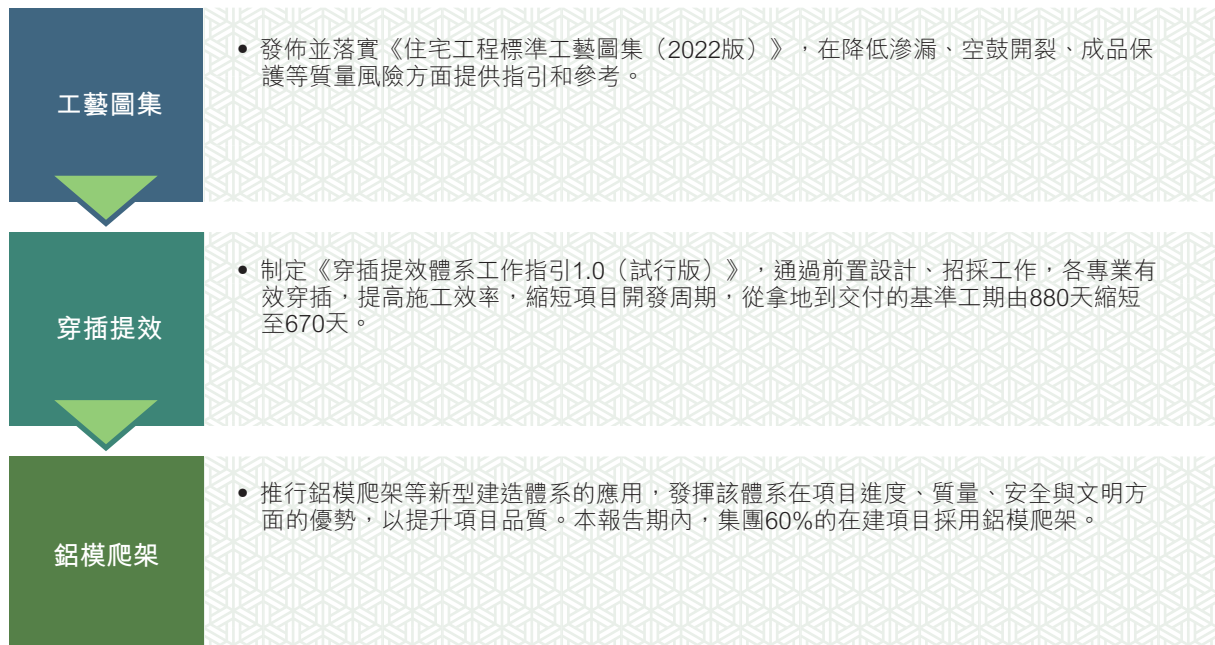
售後檢查

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。



售後檢查現場圖片

此外，為便於設計、工程管理等人員能快速、全面掌握設計與施工等標準和要求，確保施工質量合格，本集團通過制定標準工藝圖集，並積極創新施工工藝與工具，有效提高施工質量與效率。

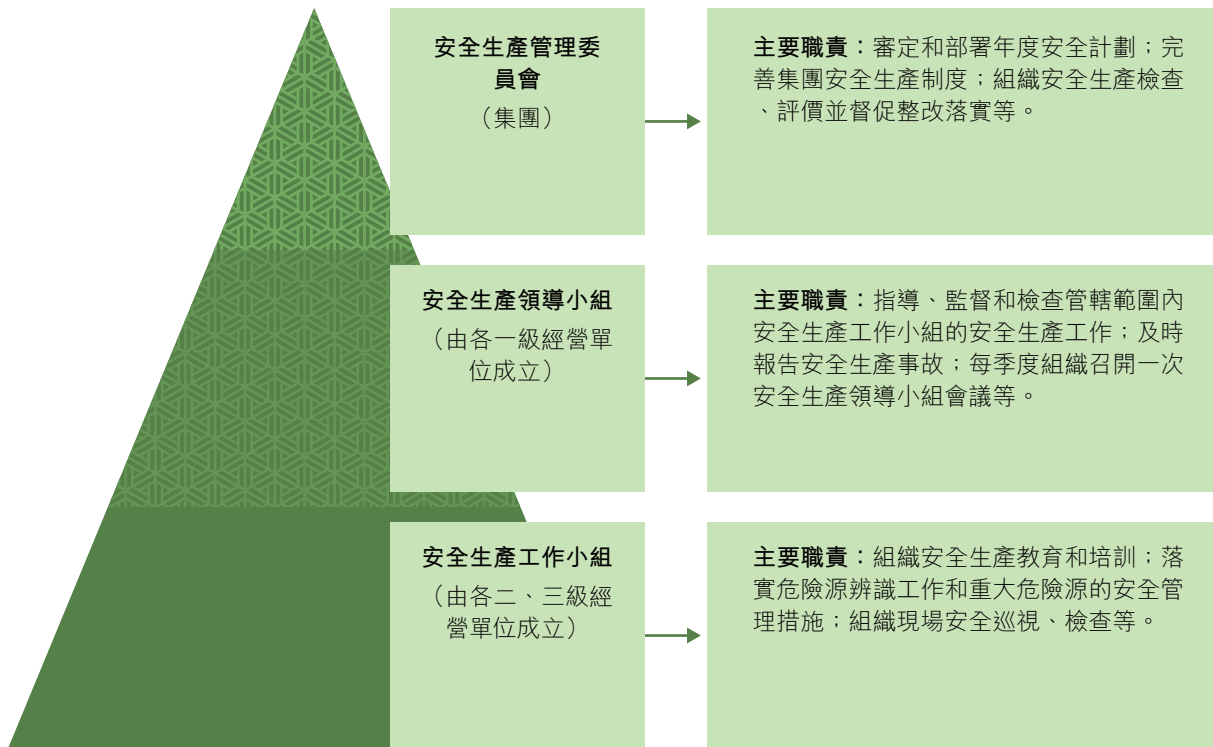


3. 安全文明施工

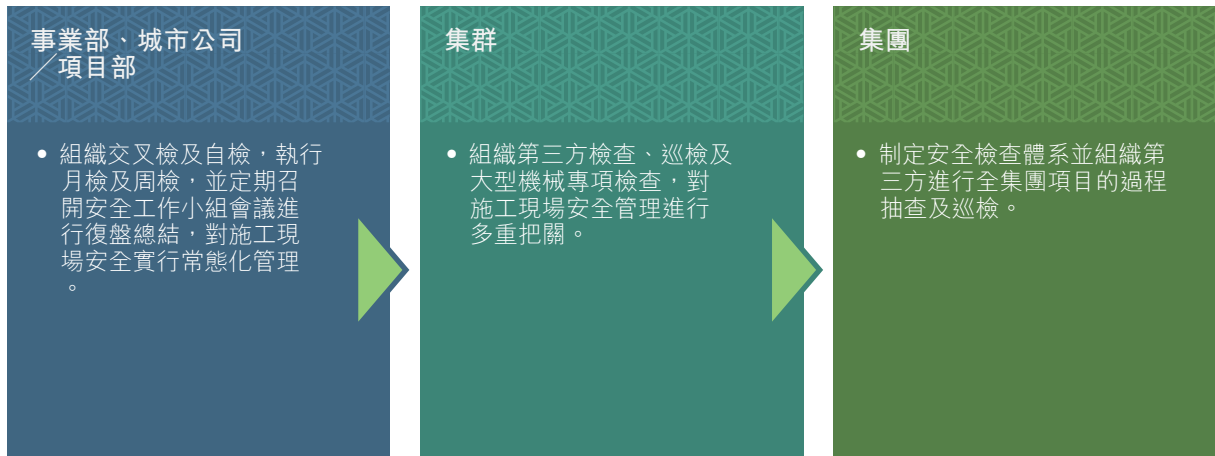
本集團始終將員工安全放在首位，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，不斷加強安全生產工作，制定並落實《安全生產管理規定》《安全文明施工標準化指引》《工程項目安全隱患排查手冊》等內部規章制度，明確安全生產工作流程，規範指導安全施工。同時，本集團持續完善安全管理架構，制定安全管理目標，積極採取工程安全管理措施，並推進智慧化工地建設，全方位保障施工安全。

1) 安全管理體系

本集團建立自上而下的三級安全管理架構，嚴格落實項目安全生產技術交底及防範措施。安全生產管理委員會負責全集團的安全生產管理工作，在安全生產領導小組和工作小組的協助下對安全生產相關事宜進行監督管理。同時，本集團制定並執行《項目運營檢查評價標準》，建立安全檢查體系，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，集團及集群引入第三方機構進行不定期檢查，以加強施工現場的安全管理，切實保障施工安全。



安全管理架構



安全檢查體系

同時，本集團依據危險程度、重視程度，將安全檢查中發現的問題分為底線條款、重點條款及普通條款，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) 安全管理目標

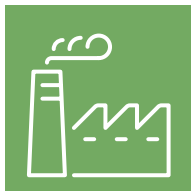
本集團堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」原則，從以下六個方面制定安全管理目標：

道路交通事故指標



- 企業重、特大交通事故：0
- 駕駛員和員工違反交通規則造成死亡事故：0
- 對駕駛員、員工防範交通事故教育覆蓋率：100%

安全生產控制指標



- 特大事故、重大事故：0
- 直接經濟損失超100萬事故：0
- 一般事故死亡率：0
- 傷害人數10人以上或出現死亡病例的食品安全事故：0

消防指標



- 特大事故、重大火災事故：0
- 火災事故死亡率：0
- 「四個能力」建設符合政府有關規定：100%
- 本單位「三合一」整治率：100%
- 火災隱患及時整改率：100%
- 人員密集場所消防合格率：100%

安全生產指標



- 受上級通報批評事項：0
- 各單位主持召開安全生產會議和解決重大問題不少於：4次
- 安全生產目標管理責任書簽訂率：100%
- 年度考核與兌現獎懲：100%
- 各級安全生產管理機構運作和安全記錄：100%
- 事故及時結案率：100%

環境保護控制指標



- 上級通報批評和責令整改環保事件：0
- 發生污染物排放造成環境污染問題：0
- 被環保主管部門列入「黑名單」：0

職業健康和職業病 防治指標



- 職業病發生率：0
- 管理體系建設：100%

3) 工程安全管理

本集團重視工程安全管理工作，通過工程安全作業流程及智慧工地建設充分保障施工現場的安全管理。

工程安全作業流程

安全生產工作是集團經營管理工作的重要組成部分。為加強安全生產工作，防止事故發生，保障公司職工和財產安全，本集團制定工程安全作業手冊，採取方案審批、安全培訓、隱患排查、重大事件上報等措施，強化項目的工程安全管理工作。



方案審批

重大風險項的施工方案，須由集群組織召開內、外部專項方案論證，經集群審批、備案後方可施工。



安全培訓

通過培訓，提高單位主要負責人、安全生產管理人員、其他員工及供方單位（施工、監理單位）員工的安全素質和意識。



隱患排查

參照《工程項目安全隱患排查手冊》，使用智慧工程隨手拍功能，排查施工現場安全隱患，及時完成整改，消除安全隱患。



重大事件上報

發生安全生產類、工程質量類、重大客訴群訴類事件時，相關單位總經理應第一時間向上級做口頭報告，並在24小時內了解事件原由做書面報告。

智慧工地建設

為落實施工安全的精細化管理，本集團持續推動智慧工地建設，對智慧工程系統、工程協同系統、智慧查驗系統進行完善與優化，將員工管理、項目管理、項目查驗等業務場景由傳統的紙質資料傳遞轉化為線上流程記錄，實現項目流程可視化管理。

智慧工地建設

智慧工程系統

人員管理系統：協助入場人員信息登記、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。

鷹眼視頻：使用全景鷹眼延時留影，通過電腦端或手機APP遠程視頻功能，實時查看項目現場施工情況，提升安全應急事件的處理水平。

安全隱患處理閉環：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。

工程協同系統

工程管理：記錄施工日志、日常質量巡查等管理動作，支持水電工程監理工作，提高工程管理效率。

項目驗收：記錄項目關鍵工序的報驗與驗收，增加驗收照片水印功能、工序台賬與工序驗收完成情況報表系統導出功能，助推驗收工作提質增效。

工序指引：了解和收集一線的訴求，新增工序指引功能，方便一線了解學習集團對各項工序的驗收要求與標準做法。

智慧查驗系統

項目查驗：支持項目在交付前的一房一驗和公區查驗的風險排查及整改，提供完整的驗收數據，實現風險問題的有據可依。

本年度，本集團在安全文明施工方面的主要管控績效包括但不限於：

安全管理績效

教育培訓



安全培訓及演習

2,467次

安全培訓及演習參與

15.1萬人次



安全培訓及演習覆蓋率

100%

安全檢查



安全文明施工檢查

357次



安全問題解決率

100%

安全施工



施工特種作業人員

持證率**100%**

施工現場機械設備

安全性能檢測

項目覆蓋率

100%



施工安全事故**0**起

4. 客戶權益保障

本集團始終堅持「以客戶為中心」的原則，嚴格執行《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國廣告法》等法律法規，通過完善服務標準、輿情監控、品質巡查、開展營銷培訓的舉措，持續提升客戶服務品質。同時，本集團建立健全的投訴處理機制，持續通過客戶滿意度調研傾聽客戶心聲，並注重客戶信息安全保護和客戶健康安全守護，貫徹落實合規營銷，切實保障客戶的基本權益。

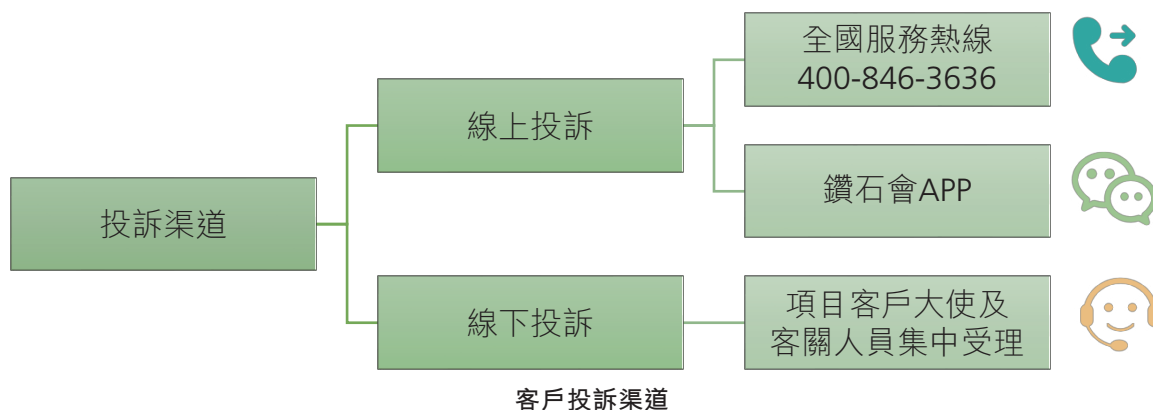
1) 客戶服務品質提升

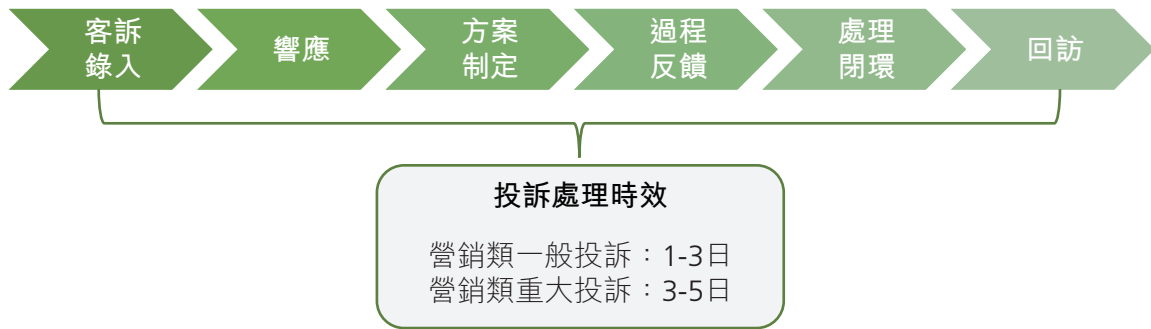
本集團高度重視客戶服務品質的提升。本年度，為進一步提升客戶服務品質、提升客戶體驗，本集團聚焦以下四大維度開展優化工作：

01 服務標準	<ul style="list-style-type: none"> 制定 2022 年銷售案場服務暗訪標準，明確銷售服務規範與考核標準； 梳理置業顧問行為準則，統一銷售服務標準。
02 輿情監控	<ul style="list-style-type: none"> 7*24 小時監測輿情，及時反饋並處理與銷售相關的負面新聞； 推廣 400 投訴熱線電話； 推行客戶大使，直接與客戶建立聯繫，收集相關訴求。
03 品質巡查	<ul style="list-style-type: none"> 對展示區進行開盤營銷籌備驗收，多維度打分並提出整改建議； 日常巡盤在售項目，對共性問題發佈相關規定與建議； 引入第三方單位，執行銷售服務暗訪巡檢，排查銷售風險。
04 營銷培訓	<ul style="list-style-type: none"> 錄製《置業顧問的服務禮儀》等培訓視頻，並設置行為準則及服務標準內容考試； 加強營銷人員的業務技能培訓、制度培訓等。

2) 客戶投訴處理

本集團主動傾聽客戶的心聲與訴求，高度關注客戶投訴管理，暢通線上與線下雙投訴渠道，並規範投訴處理流程，及時接收客戶的意見反饋，提高客戶投訴處理質效。





客戶投訴處理流程

本年度，本集團共接到2,905起客戶訴求，截至年末已完成100%處理及回訪，回訪中客戶反饋滿意度達90.0%。接獲客戶訴求後，本集團基於各類別客訴量、共性投訴問題的變化趨勢及客訴處理完結情況等形成月報，並對月報中顯示客訴處理情況較差的集群／事業部進行提示並跟進處理，避免問題重複發生，積極改善客戶投訴體驗。

3) 客戶滿意度調研

本年度，本集團繼續委託第三方機構開展月度客戶滿意度訪問，以了解業主的真實需求與對集團產品、管理的建議，並基於調研結果進行持續改進。

客戶滿意度調研

<p>調研形式</p> <p>由第三方公司通過電話訪問形式開展，開展頻次為月度調研。</p> 	<p>調研範圍</p> <p>從新簽約到已交付的所有業主，抽樣比例約10%，2022年取樣25,205個樣本。</p> 
<p>調研內容及維度</p> <p>設總體評價、產品類、服務類等11項指標，在11項指標下設100餘個細項指標，對業主進行滿意度訪問，並記錄業主對各類產品服務的具體意見和建議。</p> 	<p>調研結果</p> <p>本集團根據每月的滿意度調研結果梳理集團各單位考核指標。2022年，本集團客戶總體滿意度為93.5分。</p> 

4) 信息安全與隱私保護

本集團高度重視對客戶隱私的全生命周期保護，為防止客戶信息洩露，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，制定並執行《數字流程管理制度》等內部管理要求，通過專人專職信息安全以及員工保密要求和意識培養，對全集團使用客戶個人信息的場景和權限進行規範，杜絕個人信息濫用，全面保護客戶的個人信息及隱私安全。

為加強信息安全管理，本集團採取的措施包括但不限於：

信息安全與隱私保護



信息安全管理制度

- 對新入職員工進行數據及公司信息保密培訓；
- 要求新入職員工簽署保密合同。



客戶資料獲取與管理

- 採用內部線上系統搜集匯總客戶信息，避免因線下紙質版材料保管不善導致信息外洩事件發生。



系統信息權限管理

- 各經營單位客戶資料互不流通，若需調用，應走內部申請流程，經嚴格審批同意後方可調用；
- 信息調用後，要求及時銷毀客戶信息，保障客戶信息流通的保密性。

對於違反本集團信息安全與隱私保護相關規定的行為，集團將視具體情況對違規單位和個人進行處罰，情節嚴重者將予以解除勞動關係，並追究其經濟賠償和法律責任。

5) 誠信推廣與營銷

本集團十分重視對於客戶的承諾，嚴格遵守《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》等規定，並修訂了《營銷作業手冊》《品牌管理規定》等內部制度，對營銷行為進行明確規定，嚴格把控廣播電視、紙媒、門戶網站等輸出渠道的信息口徑，避免因為不恰當的輸出對品牌造成不良的社會影響和法律風險。

在營銷推廣及廣告宣傳方面，本集團嚴格審核相關信息和材料的真實性與合規性，做到誠信銷售，充分保障客戶的知情權、公平交易權等合法權益。在營銷過程中出現的任何違法違規行為，客戶可撥打集團提供的舉報熱線進行舉報，本集團將按照內部管理政策予以及時、公平、公開的處理。

為踐行負責任營銷原則，本集團採取的措施包括但不限於：

銷售風險排查

- 各集群統一《銷售風排評估標準》，對新入市項目展示區進行銷售風險排查；
- 將檢查出的問題進行風險等級劃分，警示提醒管理人員重視並做好整改；
- 按季度出具《銷售風控測評總結報告》，集群內部交圈；
- 檢查結束後，由集群客關督促事業部及城市客關牽頭進行整改，集團不定期抽查整改結果。

風險提示

- 銷售案場、展示區、樣板房等場所進行風險提示；
- 在顯目位置展示紅線內外不利因素；
- 在洽談區的接待台，對銷售人員的口頭承諾進行風險提示。

內部制度制定

- 修訂集團《營銷作業手冊》，明確營銷管理的底線、原則性要求及職責界面；
- 向集群及事業部開展制度宣貫，再由集群向其下轄城市、項目開展轉訓。

合規營銷培訓

- 開展營銷紅線宣講、合同管理制度及作業手冊等合規營銷培訓。

合規營銷審計

- 審查房開項目渠道分銷的供方選擇方式、供方資質、合同簽訂、業務執行與結算；
- 重點抽查項目營銷推廣費的供方選擇、合同簽訂、業務執行、驗收付款等。

第三方暗訪

- 各集群自行引入第三方機構，以集團的2022年銷售案場服務暗訪指標為基礎，添加集群要求後，執行銷售服務暗訪巡檢。

6) 守護客戶健康與安全

本集團發佈並執行《健康防疫工作指引》等防疫制度，規範營銷現場的疫情防控要求，同時成立疫情防控工作小組，通過出入管理控制、全面消殺等舉措提升疫情防控能力，確保客戶的健康與安全。

客戶 接待前

- 提前備齊口罩、一次性手套、免洗洗手液等防疫物資；
- 全員測量體溫並全程佩戴口罩；
- 對洽談區、園林區、洗手間等公共區域進行無死角消毒，保持全天通風。

客戶 接待中

- 保持一米安全距離；
- 為客戶提供一次性防疫物資並消毒車把手；
- 所用器皿均高溫消毒，獨立塑封。

客戶 接待後

- 對落座區域、接待台、水吧等區域進行全面消毒；
- 為下一組客戶到訪做準備，形成良好的防疫循環。



營銷現場新冠疫情防護

5. 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，制定並落實《法律事務管理辦法》中「知識產權管理」的要求，加強本集團已註冊商標、專利及專有技術等知識產權管理的規範性。本集團品牌輿情中心負責商標的註冊，黨委人事中心負責企業名稱的註冊，數字流程中心負責信息相關專利、專有技術、域名的註冊，產品研發中心負責產品相關的專利、著作權等申請和登記，法律部門負責已註冊知識產權的法律保護，共同維護本集團的知識產權權益。

截至2022年12月31日，本集團累計獲批知識產權376項，其中專利197項，軟件著作權和商標權179項。

本集團採取的知識產權保護措施包括但不限於：

提升知識 產權意識	<ul style="list-style-type: none">將普及知識產權內容納入員工培訓；組織員工參與本集團舉辦的「2022年知識產權宣傳周活動」。
重視知識 產權維權	<ul style="list-style-type: none">對外部開發商抄襲本集團新中式建築的行為，本集團採取發函、起訴等方式進行維權。
知識產權 風險預警	<ul style="list-style-type: none">強調使用約定有知識產權責任條款的合同文本簽約；嚴格把控所使用素材的版權所屬，禁止使用無版權或權屬不明的素材。

六、責任·追求廉正共贏

本集團主張廉潔從業，對貪腐行為零容忍。本年度，本集團繼續加強廉政體系建設，致力於營造公開公正的工作環境，以提升公司的治理效率。同時，本集團持續打造誠信公平的合作平台，關注供應商的環境、社會責任履行情況，以促進供應鏈的可持續發展。

1. 反腐倡廉

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》《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，紮實推進反腐反貪工作，堅決防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。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) 全流程推進廉政建設

本集團從源頭預防、過程控制、末端治理三個方面全力推進廉政建設，努力營造風清氣正的工作環境。

源頭預防

- 1) 與各級經營單位逐級簽訂《廉政建設工作責任書》；
- 2) 與幹部簽訂《廉潔自律承諾書》，對新提拔、新引進幹部開展廉政任前教育工作；
- 3) 工程、營銷、商業領域向合作方、客戶、商戶簽署廉潔承諾函或告知函。

過程控制

- 1) 重視內控建設，完善內控部門架構設置，在一級經營單位（各集群）增設內控部門，配備專職內審人員；
- 2) 建立內部監督、檢查機制，嚴格落實「一崗雙責」，形成一級抓一級；
- 3) 組織反貪污培訓。

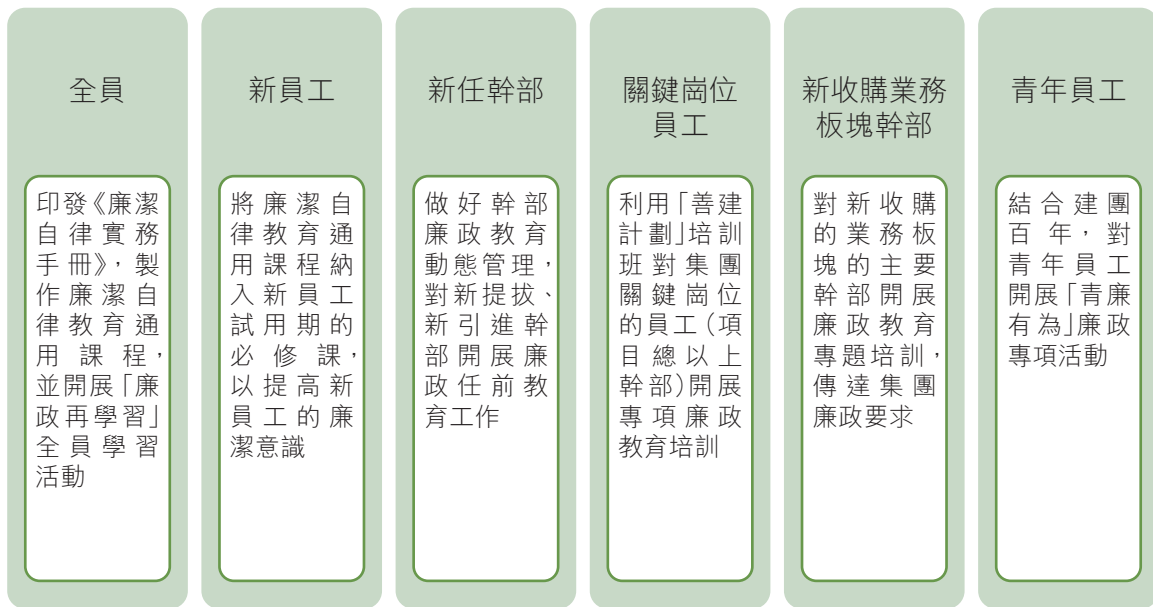
末端治理

- 1) 公開設立郵箱、信件郵寄等匿名舉報接收渠道；
- 2) 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；
- 3) 一經發現工作中弄虛作假、違規交易等行為，嚴格按照相關規定處理，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) 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，推動日常廉潔文化建設，弘揚廉潔精神。同時，本集團不斷豐富廉潔教育相關課程，並根據員工發展的不同階段，制定相對應的廉潔培訓課程，通過開展廉潔自律專題培訓、觀看廉政專題教育影片、組織參觀廉政文化展等不同形式的活動，有針對性地提高員工廉潔從業意識。

本年度，本集團根據不同的員工類型組織了多樣化的廉潔教育，具體包括：



本年度，本集團廉潔教育的開展情況如下：

分類	培訓次數	參與培訓人次	培訓總小時數
董事	5	6	30
員工	140	14,000	28,000
合計	145	14,006	28,030

案例 「清風建發，伴我同行」廉潔文化教育活動

2022年7月，本集團各級黨組織積極開展「清風建發，伴我同行」廉潔文化教育活動，參與人數超800人。其中，集團班子組織參觀學習「迎七一」廉潔文化專題書畫作品展，通過以畫為鑒、正面引導，不斷增強黨員幹部廉潔履職的意識和拒腐防變的能力。



廉潔文化教育活動現場

案例 《守底線、揚清風——廉潔自律專題教育》授課活動

2022年4-5月，集團紀委開展廉潔自律專題教育培訓，並製作廉潔自律教育通用課件，通過「掌建識」平台開展全員教育及考試。此次活動進一步明確工作中的廉潔自律要求，提升幹部員工廉潔自律意識和底線思維。



授課活動現場圖片

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，認真落實《招標管理制度》《招標管理指導分冊》《成本工作標準》等內部制度，對供應商資質審核、評估與管理等流程進行明確規定，致力於打造公開透明的陽光採購環境，建設可持續供應鏈，實現合作共贏。2022年，本集團主要供應商共213家，按地區劃分的供應商數目如下表所示：

按地區劃分	供應商數目
海西	118
東南	56
華東	69

註：為了更科學地管理供應商資源，本集團按供應商運營地重新對供應商進行地區劃分，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) 供應鏈環境及社會風險管理

本集團高度重視供應鏈的環境及社會風險管理，積極向供應商宣貫集團的ESG管理理念，以促進供應鏈的可持續發展。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跟蹤評估，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，持續推動供應鏈每個環節對綠色環保產品的採購與應用。此外，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、真誠·助推人才發展

本集團秉持以人為本的發展理念，不斷加強人力資源管理體系建設，持續完善培訓體系和考核晉升機制。同時，集團積極搭建人性化、多樣性的交流平台，充分關懷員工身心健康，致力為員工創建和諧穩定的工作環境與廣闊的職業發展平台。

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》《最低工資規定》等法律法規，認真落實《人力資源制度》《人力資源作業手冊》等內部管理制度，全面保障員工在聘用、晉升、薪酬等方面的合法權益。

1) 合規僱傭

本集團始終堅持「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。

此外，本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》等政策並落實《人力資源作業手冊》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；堅持雙方自願原則與員工簽訂用工合同或協議，充分準確列明用工地點、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。本年度內，本集團未出現任何僱傭童工和強制勞工的情況。

本集團積極開展人才引進與合作，探索多元化人才庫建設。每年，集團均會根據業務需求編製招聘計劃，並通過社會招聘、校園招聘、校企合作等方式吸納優秀人才。

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。

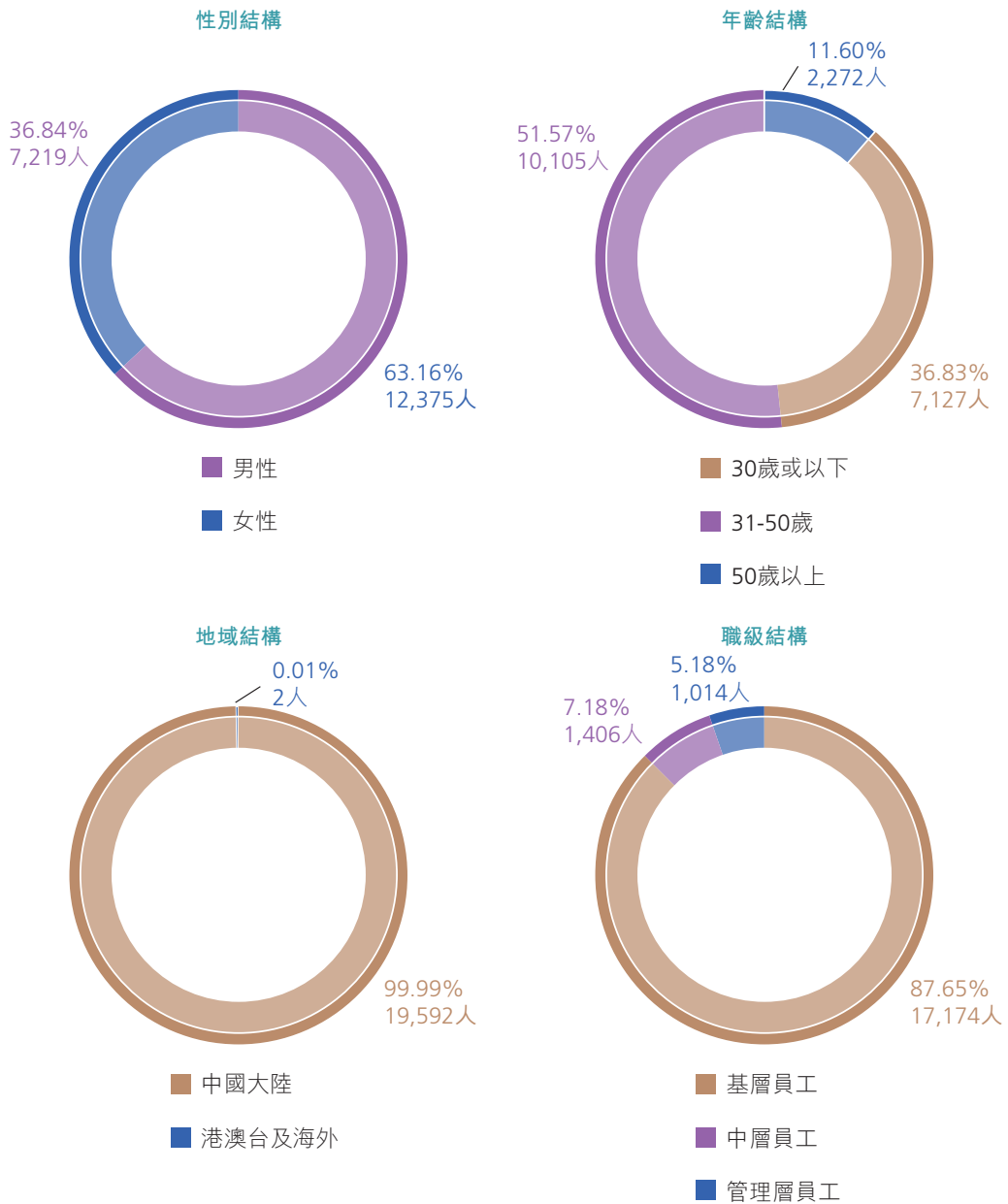
校園招聘

- 運營多個校招品牌，包括面向應屆畢業生的「旗建生」、「營銷旗建生」等品牌；
- 針在校生的「建習生」品牌（暑期實習），滿足青年人才對不同業務板塊及崗位的多樣化需求。

校企合作

- 與福州大學、東南大學等多個高校合作，建立實習基地、產學研基地等，讓學生提前接觸企業，促進青年人才的成長。

截至2022年12月31日，本集團所有僱員均為全職僱員，總數達19,594人。僱員性別、僱傭類型、年齡組別、地區等情況如下所示：



2) 員工權益

本集團參考市場薪酬水平，結合崗位特點確定員工基本薪資，為員工提供公平而有競爭力的薪酬待遇；並秉持公平公正的績效考核原則，按員工實際業績核算發放業績工資和獎金，確保員工薪酬與其能力及績效相匹配，以激勵員工發揮主觀能動性，有效吸引並留住優秀人才。此外，本集團為員工提供法定福利及公司多層次、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13.92%，女性員工流失比率為14.79%；30歲或以下員工流失比率為19.32%，31-50歲員工流失比率為11.10%，50歲以上員工流失比率為15.71%；中國內地員工流失比率為15.34%，港澳台及海外地區無員工流失。

2. 培訓與發展

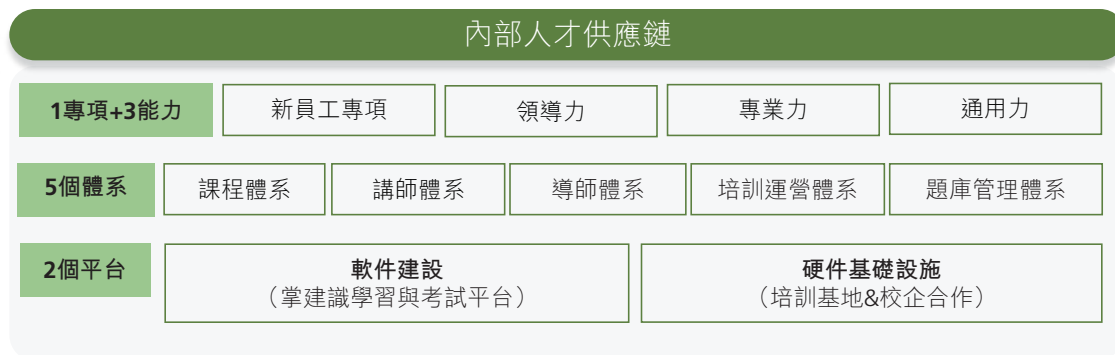
本集團高度重視人才隊伍建設，制訂並執行《培訓管理制度》等內部制度，不斷完善培訓機制，系統性地促進人才發展與管理。同時，集團積極探索創新培訓工具與平台，為員工提供多樣化的培訓方式，以支持員工提升職業競爭力，進而實現員工個人成長與企業共同發展的良性循環。

2022年，本集團員工培訓情況如下：

		每人平均受訓 受訓比率(%)	時數(小時/人)
按性別劃分	男性	90.57%	297.66
	女性	94.62%	351.92
按僱傭類別劃分	基層	85.47%	599.13
	中層	99.17%	57.87
	管理層	99.17%	39.03

1) 重視多元化培訓

本集團持續梳理人才培養體系，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，全面提升員工的專業技能和綜合素質，實現本集團與員工的共同成長。



本年度，針對內部人才供應鏈的重點培訓項目，本集團共開展 418 門課程培訓，合計 500 課時，共有 187 名講師、125,340 人次員工參與，其具體培訓情況如下：

新員工專項培訓

新員工專項培訓面向新入職員工，通過崗前培訓和一級經營單位集訓等內容，幫助新員工提升對集團企業文化及業務標準的理解與運用，具體如下：

崗前培訓（入職一周內完成）

- **通用課程：**企業文化、產品、全員通用制度與系統操作培訓；
- **專業課程：**新員工專業崗位要求的制度、手冊、標準與底線培訓；
- **培訓要求：**完成崗前培訓的課程學習及考試後方可正式上崗。



崗前學習內容

一級經營單位集訓（試用期內完成）

- **集訓內容：**企業文化、業務簡介、專業條線培訓及交流、項目參觀、座談等；
- **集訓考核要求：**考核及格需通過相應考試，考試未通過者（含補考）將終止試用。



2022 年屆新員工集訓合照

此外，為加速本集團管培生隊伍培養，儲備複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」—— 管培生入職集訓

2022年7月，本集團組織新入職的171名管培生參與入職集訓。本次集訓聚焦企業文化、品牌理念、業務基礎等共性內容，通過講師授課、高管分享、項目參觀、團隊拓展等多種培訓形式，讓管培生了解公司企業文化、學習崗位必備知識與技能。本年度，「旗建計劃」累計培訓課時達2,814小時。



2022年「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系統性培養提升，並加強其項目管理能力。

案例 2022年經營管理幹部培訓

2022年7月4日-5日，本集團在廈門舉辦經營管理幹部培訓，由集團總監及職能中心班子、所屬事業部常務副總等管理幹部參與。培訓由集團高管進行授課，內容涵蓋財務管理、項目管理等專業知識。通過此次培訓，經營管理幹部深刻理解了提升項目經營質量的方法，並進一步加強了管理能力和專業能力。



2022年經營管理幹部培訓現場

案例 2022年項目總及儲備幹部培訓

本集團於2022年8月-11月開展項目總及儲備幹部培訓。該培訓以線上學習、集中授課、答辯考核等多種方式進行，內容聚焦角色認知、生產管理、運營管理、風險控制、經營管理等。通過此次培訓，項目總及儲備幹部的生產管理及團隊管理能力得到提升。



2022年項目總及儲備幹部培訓現場

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，內容涵蓋設計、營銷、工程等業務專項培訓，旨在提升不同崗位員工的專業能力。

案例 2022年第一批次設計新員工培訓

2022年4月20日-22日，本集團於廈門開展第一批次設計新員工培訓，共計61名設計員工參與。本次培訓以集中授課及座談交流相結合的形式進行，內容涵蓋設計技術規定、專業底線及重點控制內容、集團對設計管理人員的要求等，旨在加強設計員工對集團設計管理要求的理解和掌握，並夯實業務專業基礎。



2022年第一批次設計新員工培訓現場

案例 2022年項目營銷負責人培訓

本集團於2022年6月14日-15日於湖濱培訓基地開展2022年項目營銷負責人專項培訓，新進、新晉項目營銷負責人參與了此次培訓，共計51人。培訓以集中授課形式進行，內容聚焦營銷紅線、集團對營銷負責人的要求、銷售與策劃等多條線的統籌、團隊的激勵與管理等。通過此次培訓，項目營銷負責人的專業素質得以提升。



2022年項目營銷負責人培訓現場

通用力培訓

通用力培訓結合集團新人多、新提拔幹部多等現狀，在各個培養項目中增加企業文化課程及企業文化參觀等內容，以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21場，覆蓋1,584人次，累計參訓課時1,778小時，平均滿意度達9.9分（滿分10分）。

本集團開展內訓師體系的建設與管理，通過建立內訓師積分考核機制，鼓勵員工定期進行內部分享、學習和交流，確保高質量的內部培訓師團隊建設。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



- 對不同崗位講師設置課程開發及授課課時、年度積分等要求；
- 年度積分與職級晉級掛鉤，並對超過積分要求的講師採取發放課酬激勵、教師節專項活動等激勵措施。

案例 2022年內訓師培訓·提升授課技巧

為提升講師、導師專業技能，提升雙師授課、帶導技巧，本集團於2022年9月5日-18日開展內訓師培訓，由講師、新人指導師參與。此次培訓為線上授課，培訓涵蓋課程開發、課件製作、授課技巧、演講表達、帶教常見場景及應對方法等內容。通過此次培訓，內訓師們的講授技巧和呈現方法得到提升。



2022年內訓師培訓線上學習界面

2) 助力員工發展

本集團從培訓績效考核機制和課程體系建設方面系統性地促進人才發展與管理，為員工創造職業發展機會。

培訓績效考核機制

為提高員工的培訓意識，促進員工培訓積極性，保障培訓實施效果，本集團建立完善的培訓績效考核機制。

培訓績效考核機制



- 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

本集團組織各經營單位參與課程體系建設、專業及職能課程開發工作，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，以全面提升本集團培訓知識庫的系統性和實用性。本年度，集團和各經營單位開發線下線上專業類課程共 307 門，職能類課程共 97 門。本集團對新開發課程開展評審工作，評審通過的課程被納入集團課程庫並制定應用計劃，並根據課程應用場景將課程分為集團直播課、集團錄播課、單位內部課 3 類。

其中，集團錄播課上線「掌建識」平台。「掌建識」是本集團的線上學習平台，內容包含課程中心、題庫專區等，面向全員開放練習、反饋等功能。此外，本集團亦對「掌建識」平台進行界面分類改版，構建模塊化的課程體系，依據員工在職業發展各階段所需的關鍵能力配置相關的培訓課程，同時加強題庫專區建設，助力培訓質量提升。

- 新開發上線平台課程量總計 414 門。其中，集團開發共計 317 門，佔比 77%；各經營單位開發 97 門，佔比 23%。

線上課程開發

- **模塊分類**：通用模塊、專業模塊、新人模塊、幹部模塊等；
- **功能分類**：課程中心、題庫專區、考試專區、業務小視頻專區、我的任務等。

界面分類改版

- **制度統考**：6 月完成 2022 年制度手冊標準全員制度統考；
- **專業統考**：10 月完成與工作檢查中正反面案例等相關內容的專業統考。

題庫專區建設

「掌建識」平台的建設情況



「掌建識」線上課程示意圖



「掌建識」界面分類示意圖

本年度內，「掌建識」線上學習平台的運營情況如下：



3. 考核與晉升

本集團堅持以「公平、公正、公開」的原則開展績效考核評估與員工晉升工作，為員工創造廣闊的發展平台與多元的晉升機會，激發人才潛力，為集團的持續發展提供人才保障。

在績效考核方面，本集團制定並執行《人力資源制度》等內部條例，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，本集團建立多勞多得的價值分配機制，設置「管理」和「專業」雙通道職業發展體系，提拔能力強、有潛力的員工，加速優秀員工的成長。集團實行崗位聘任制，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的通道。

4. 健康與安全

本集團將員工的健康與安全置於首位，嚴格遵守《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，並制定《安全生產管理規定》等內部管理制度，不斷完善員工職業健康與安全管理，做好日常監督與培訓工作，致力為員工營造一個健康、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。

1) 常態化疫情防控

在新冠疫情常態化防控的背景下，本集團積極配合國家及地方相關政策，嚴格落實各項防疫措施，在保障員工的健康與安全的前提下，確保業務正常運營。

疫情放開前，本集團採取的防疫措施包括但不限於：

防護用品配備

為員工配備充足的防疫用品，包括酒精、免洗洗手液、口罩等。

防疫宣傳

積極開展各類防疫宣傳，如預防新型冠狀病毒小貼士、佩戴口罩提示等，加強員工防疫意識。

測溫消毒

對所有進出人員進行嚴格測溫及登記；嚴格落實辦公場所清潔及消毒工作，全面消除隱患。

分餐制供餐

通過分餐制、等措施，及時消除食堂等公共用餐場所存在的疫情防控風險。

2022年12月，隨著國家疫情防控政策的變化，本集團積極調整自身疫情防控政策和措施。一方面，集團做好辦公場所消毒工作，為正常到崗的員工提供醫用防護口罩、醫用酒精等防疫物資，確保到崗人員的健康安全；另一方面，集團尊重員工意願，允許存在感染風險的員工或已感染員工遠程辦公，降低員工因外出接觸導致的感染風險，同時為所有員工提供抗原檢測試劑盒及退燒藥、感冒藥等必要防疫藥品，普及新冠疫情基本知識，幫助員工做到科學、有效地應對新冠疫情。

案例 設置防疫垃圾專門投放點

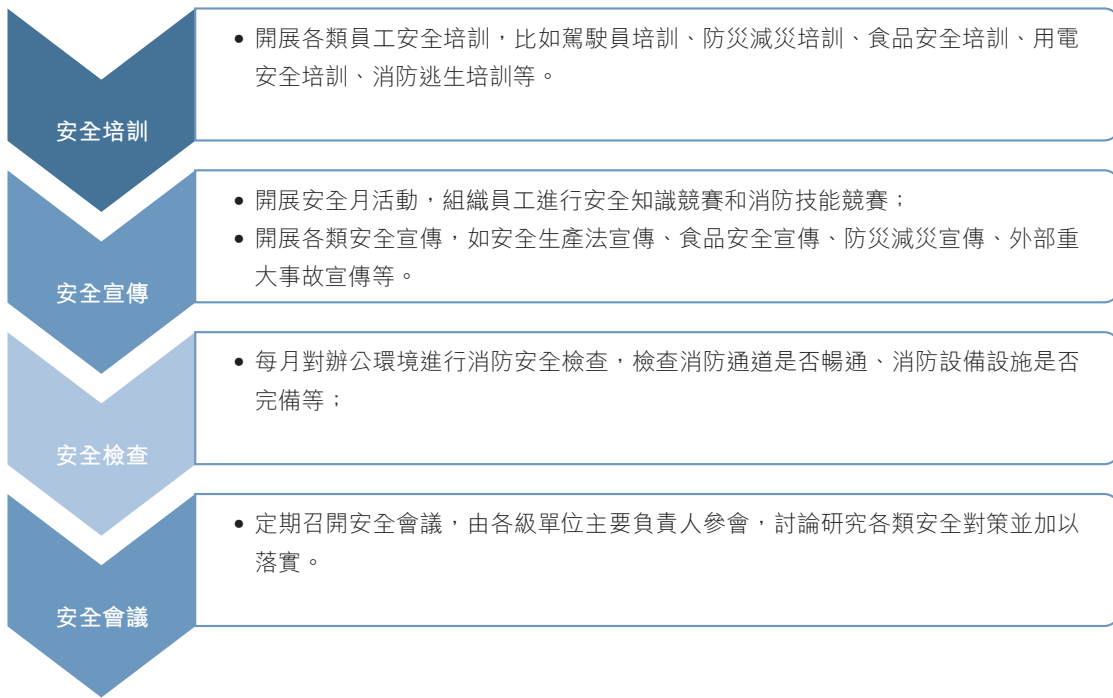
疫情期間，為規範垃圾投放工作，切斷病毒傳播的有效途徑，避免二次污染，本集團踐行垃圾分類管理，特設餐盒垃圾桶，並加強廢棄口罩垃圾分類投放。



垃圾分類投放點

2) 保障職業健康安全

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，積極開展安全培訓、安全宣傳、安全檢查及安全會議等工作，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。



案例 2022年安全生產培訓，明確安全生產要求規範

為增強員工安全意識，本集團組織開展安全生產主題相關培訓，涵蓋辦公安全、消防安全、各專業安全培訓等內容。其中，本集團工程條線開展《工程結構重大安全問題及應急處理》線上制度培訓，製作《地下水對地下工程結構安全的影響》《工程項目安全隱患排查及施工標準視頻》等培訓小視頻，並上傳至「掌建識學習平台」，工程條線員工共計1,010人次參與本次安全生產培訓。



2022年安全生產培訓現場

案例 2022年消防安全演練，提升員工消防應急能力

為加強員工安全消防意識、提升安全防範及應急處理能力，本集團面向全體員工開展消防演練活動。通過前期精心策劃及嚴密組織，演練隊伍明確演練步驟和疏散路線，有效提高員工突發事件處理能力，增強員工自我安全保護的知識和技能。



2022年消防安全演練現場

5. 員工關懷

本集團倡導「勞逸結合」的工作理念，鼓勵員工「快樂工作，健康生活」，關注每位員工的身心健康，致力為員工提供富有溫度的企業關懷與堅實支持。同時，本集團積極開展豐富多彩的員工關懷及團建活動，不斷增強員工的凝聚力與歸屬感，並引導員工以健康、可持續發展的方式追求美好生活。

員工關懷活動



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

- 3月為集團的「女員工關愛月」，結合福利發放、春遊踏青和手工製作等活動，為女員工送上美好祝福。



家庭關懷活動

- 結合「六一」兒童節開展家庭主題活動；
- 結合感恩節開展感恩系列活動。



節假日、關鍵業務節點關懷

- 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。



體育文化活動

- 開展全民健身季等活動；
- 編寫企業文化書籍《奮鬥拾光》；
- 開展豐富的企業文化活動。



女員工關愛月活動現場



家庭關懷活動現場

案例 「5.1我們一起拼」員工關懷活動

2022年五一勞動節期間，本集團工會聯合會與集團下屬50多家工會共同開展「5.1我們一起拼」員工關懷活動，以感恩大家在平凡崗位上的勇毅前行。其中，南寧工會開展「致敬最美勞動者」慰問活動，為一線員工送上保障物資；溫州工會聯合寧德書香府邸開展創意慰問活動，組織加班人員參與打卡網紅「毬子操」，鼓勵員工勞逸結合。



「5.1我們一起拼」員工關懷活動照片

案例 2022年全民健身季活動

為響應國家全民健身號召，本集團開展了全民健身季活動，包括第十屆運動會(主活動)與各地開展的延伸活動。在本次全民健身季活動中，集團積極引導廣大員工參與籃球賽、拔河賽、羽毛球賽、乒乓球賽、騎行比賽、旱冰壺比賽等多項體育賽事，以此增強員工的身體素質，並向員工傳遞健康向上的企業文化。



2022年全民健身季活動照片

6. 員工溝通與交流

本集團倡導簡單、平等及結果導向的企業文化與溝通氛圍，通過多元化的溝通機制，搭建員工與管理層之間的溝通橋梁。同時，本集團積極聆聽員工的意見與建議，鼓勵員工提出意見和反饋，充分保障員工的知情權、參與權、表達權和監督權。

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。

本集團重視員工溝通渠道的暢通，積極開展員工思想動態調研、滿意度調研等工作。本年度，集團以訪談形式調研各層級幹部和員工300餘人，了解員工整體滿意度、績效管理、培養與晉升、團隊氛圍等情況。同時，本集團開展後勤保障滿意度調研，收集關於員工關懷、食堂保障、車輛保障等方面的看法與建議，共發出調研問卷2,800餘份，有效問卷回收率超過85%。調研結果顯示，本集團員工滿意度較高，員工能得到專業的培訓指導，掌握崗位所需要的技能，在集團的個人發展前景明朗，且工作氛圍和環境良好。調研中收集到的員工意見與建議，為本集團精細化、科學化、人性化提升整體後勤保障水平提供有效參考。

此外，本集團於2022年11月召開集團第六屆第一次職工代表大會，由覆蓋公司各單位的126名職工代表協助收集廣大職工意見近百條，經歸納整理，涉及食堂、後勤保障的20個合理化建議均被採用。

八、低碳·守護綠色空間

為積極響應國家環保號召，本集團持續推進節能減排與環境保護工作，致力於守護綠色低碳的宜居空間。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，為集團內部的能源管理工作提供清晰指引。

本集團始終堅持綠色運營，通過採取多種舉措以提升日常辦公及業務運營過程中的資源使用效率。同時，本集團大力推廣綠色建造方法的使用和綠色建築的應用，旨在充分踐行企業的環境保護責任。此外，本集團關注氣候變化對業務運營帶來的挑戰與機遇，積極應對氣候變化相關風險，並不斷提升風險抵禦能力。

為加強對環境管理效益的追蹤與管控，本集團已制定節能減排、節約水資源及減少廢棄物排放共三大綠色發展目標，並從綠色運營、綠色建造和綠色建築三大方面做出行動，以推動目標達成。



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。



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。



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

本集團堅持倡導綠色低碳運營，制定並執行《辦公環境優化與節能降耗方案》《辦公電腦節能模式設置指引》等內部規定，並成立綠色辦公工作小組，深入優化低碳運營管理。同時，本集團通過加強線上營銷、節水節電和低碳辦公與出行等方面的管理力度，持續推動集團的可持續發展。本集團採取的資源節約措施包括但不限於：

採取的措施	具體做法
線上營銷	<ul style="list-style-type: none"> 積極推動線上營銷工具，以電子樓書取代紙質戶型圖、樓書等傳統資料，減少人工宣傳費用；
	<ul style="list-style-type: none"> 探索開發永久售樓部，實現設施設備重複利用，減少資源浪費。
節水節電	<ul style="list-style-type: none"> 減少公共區域不必要的礦泉水和一次性水杯的使用，張貼節約用水標識，加強員工節水意識；
	<ul style="list-style-type: none"> 提倡會議自帶水杯，外部會議可使用環保可降解航空杯；
	<ul style="list-style-type: none"> 加強用電管控，合理設置空調溫度及使用時段，及公共區域照明燈帶分配，進行檢查和監督執行。
廢棄物管理	<ul style="list-style-type: none"> 注重日常垃圾分類巡查，做好分類管理，設置餐盒垃圾桶、專門廢棄口罩回收桶；
	<ul style="list-style-type: none"> 設置垃圾分類宣傳台卡，引入第三方定期檢查垃圾分類效果。
低碳出行	<ul style="list-style-type: none"> 提倡員工乘坐集團通勤班車，減少私家車的出行使用；
	<ul style="list-style-type: none"> 構建信息化商旅平台，整合各類出行方式，引入數字化差旅理念，降低派車外地出行的使用率。
綠色辦公	<ul style="list-style-type: none"> 員工入職材料基本線上完成並電子確認，線上辦公覆蓋範圍更廣；
	<ul style="list-style-type: none"> 紙張實行雙面打印或二次利用。



垃圾分類以及日常巡查



各辦公樓層公共區域設置的垃圾分類宣傳台卡

案例 推行「鑽石會積分」，倡導綠色營銷

本年度，本集團全面推廣建發「鑽石會」平台，實行「鑽石會積分」替代線下實物類禮品，客戶可通過鑽石會積分自行在平台上進行禮品兌換或購買。通過該積分方式，集團與顧客之間搭建低成本、高效率的溝通渠道，且顧客能根據個人喜好挑選適宜的禮品，避免因線下贈送的禮物不合心意而造成浪費，以實現消費者利益、生態環境利益的協調統一。



線上「鑽石會積分」制度

本集團運營中的用水主要來自市政管網。本年度，本集團在求取適用水源上不存在任何問題。

2. 綠色建造

本年度，本集團持續遵守《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，完善文明施工的考核體系，加強對建築工地文明施工管理力度，並不斷提升施工人員的安全文明施工意識。同時，本集團在施工過程中始終推行節能減排、節水、揚塵控制、降噪、廢棄物管理等綠色施工措施，積極採用裝配式建築等綠色技術，並設置綠色施工指標，以減少施工給周邊環境和居民帶來的影響。

1) 綠色施工

本集團關注施工過程中的能源利用效率，力求最大限度的節約資源及減少環境污染。在保證產品質量、人員健康的前提下，本集團堅持實施綠色施工，以降低施工活動對環境造成的不利影響。

01 揚塵控制

- 對施工現場實行封閉管理，設置「動靜結合」的噴淋系統；
- 項目現場推廣揚塵監控系統及降塵系統。

02 垃圾處理

- 集中處理建築垃圾，設置封閉式垃圾房；
- 試點應用垃圾集中處理器。

03 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。

04 降噪處理

- 對施工設備進行降噪處理；
- 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。



綠色施工表現績效

本年度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

0

案例 海綿城市技術促進循環用水，減少水資源浪費

為促進城市綠地與水生態、水環境、水資源、水安全等方面達到協調統一的效果，本集團工程項目在辦理建設工程規劃許可證前期便會專門對海綿城市落地方案進行深入討論，以確保方案能與小區建築、景觀設計相融合。在建設過程中，工程項目將優先採用下沉式綠地或下凹式綠地的形式，因地制宜設置雨水調蓄設施，以實現植物配置的生態性和結構合理性。同時，工程項目配套建設雨水收集利用設施，利用雨水管斷接、豎向優化，將屋頂、道路等硬化區域雨水引入海綿設施，統籌考慮雨水及各類水資源的綜合利用。目前，海綿城市技術已廣泛應用於本集團各分部項目，有效減少了水資源浪費。



下凹式綠地

案例 在建項目大力推進文明施工

2022年，本集團成立文明施工管理機構，加強對廈門地區在建項目文明施工的管控力度，嚴格落實揚塵治理措施，並定期檢查現場文明施工及垃圾堆放情況。本集團要求廈門地區所有在建項目成立項目文明施工自查自糾隊伍，主要負責項目現場文明施工的日程管理工作，同時按照集團對現場存在的問題隨時進行整改。此外，本集團要求各單位做到職責明確分工，並建立文明施工獎懲機制，以督促施工單位規範執行各項文明施工措施，並落實文明施工責任人，建立文明施工檢查制度並形成相關記錄，使文明施工變成行動自覺。

案例 施工現場「量身訂製」—— 材料定尺加工

本集團高度重視施工現場建築垃圾的產生，通過鼓勵應用定尺加工技術，以提高產品標準化，努力將材料加工實現「定製化」。例如，在土建及精裝施工過程中，應用該技術可使得樓層內施工現場無需二次加工切割，牆地磚標準化排版後，尺寸工廠可一次性切割到位。此外，本集團倡導採用成品踢腳線，以降低施工過程中材料損耗和浪費，極大減少主體及砌體施工階段建築垃圾的產生，且工藝上可避免粉刷作業，大大減少施工揚塵。

2) 綠色技術

本集團堅持推廣裝配式建築和新型綠色建造工藝，制定了《ALC 隔牆板施工標準》等技術準則，對項目前期設計、流程規範、施工管控三個階段的裝配式技術運用進行指導，進而實現資源消耗減少、項目效率提升及能源的集中高效應用。

裝配式內隔牆板技術



- 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。

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。

案例 廈門五緣樑月項目應用裝配式建築技術

本集團廈門五緣樑月項目總建面16.7萬平方米，裝配式面積約12萬平方米。該項目採用預拌混凝土而不需要大量現澆混凝土，且樓板採用預製疊合板工藝(PC)，以此節約了用水量並減少產生建築廢棄物。同時，該項目結合圖紙進行落地，採用蒸壓加氣混凝土牆板工藝(ALC)填充牆面，實現減少濕作業工程量的環保效果。



預製疊合板工藝(PC)及蒸壓加氣混凝土牆板工藝(ALC)

2022年，本集團持續推進建築綠色技術的應用，共有124個在建項目採用裝配式建築技術，採用裝配式建築技術的建築面積達1,254萬平方米，平均裝配率56%，單個項目採用裝配式建築技術的裝配率最高達91%；部分項目響應政策落地裝配式鋼結構住宅。

3. 綠色建築

本集團堅守綠色可持續發展道路，優先選用綠色建材，注重綠色建築的開發與應用。在項目設計與運營過程中，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》等國家及地方的綠色建築標準，持續推動綠色建築的研究與實踐，努力實現人與自然的和諧共生。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。

2022年本集團新增綠色建築項目部分如下：

所在城市	項目	綠色建築認證等級
長沙	建發養雲	綠色建築一星級
長沙	益陽建發·央著	綠色建築一星級
蘇州	建發·雲錦灣	綠色建築二星級
張家港	建發和璽	綠色建築二星級
無錫	建發金玥灣	綠色建築二星級
無錫	建發上院	綠色建築二星級
無錫	建發靜學和鳴	綠色建築二星級
南京	建發和章	綠色建築二星級
濟南	建發玖熙府	綠色建築二星級

案例 綠色建築二星級——無錫靜學和鳴雅苑項目

本集團無錫靜學和鳴雅苑項目將綠色建築標準深度融合建築設計，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：

- 選用節水效率不低於二級的節水器具，所有用水器具滿足國家現行標準《節水型產品技術條件與管理通則》GB/T18870的要求；
- 對雨水進行回收利用，處理後用於綠化澆灌、道路廣場沖洗，年雨水利用量8,088.6立方米/年。

節能：

- 採用節能高效的電梯、空調、照明等產品；
- 主要功能房間日照時數 ≥ 2 小時，滿足《城市居住區規劃設計規範》(GB 50180-93 2002)，保證室內空間自然採光效果，減少日間照明能耗；
- 設計太陽能熱水系統，可再生能源熱水量佔總熱水量的50.42%；
- 建築設計中節能設計滿足節能規範要求，圍護結構保溫性能提高15%。

環保安全：

- 封閉停車庫設置與排風設備聯動的一氧化碳濃度監測裝置；
- 綠色建材使用量佔建材總量的比例不低於50%。



無錫靜學和鳴雅苑項目鳥瞰圖

案例 綠色建築二星級 —— 南京建發和章府項目

本集團南京建發和章府項目獲得綠色建築二星級認證，其特點主要包括：

節水：

- 採用的節水器具，符合現行業標準《節水型生活用水器具》的規定，節水效率滿足2級要求；
- 綠化灌溉採用噴灌或微噴灌方式澆灑，設置節水控制措施。

節能：

- 走廊、樓梯間、地下停車場等區域的照明系統採取定時、感應等節能控制措施；
- 建築設計中節能設計滿足節能規範要求，圍護結構保溫性能提高10%以上；
- 高層建築屋面採用保溫隔熱屋面。

節材：

- 可再利用材料和可再循環材料的質量之和佔建築材料總質量的比例大於10%；
- 採取措施減少預拌混凝土損耗，損耗率降低至1.0%；
- 採取措施減少現場加工鋼筋損耗，損耗率降低至1.5%；
- 綠色建材使用量佔建材總量的比例不低於50%。

健康宜居：

- 通過場地風環境模擬進行室外風環境優化設計，在過渡季、夏季典型風速和風向條件下，場地內人群活動區不出現渦旋或無風區；
- 下凹式綠地、雨水花園等有調蓄雨水功能的綠地和水體的面積之和佔綠地面積的比例達到30%，除機動車道外的硬質鋪裝地面中透水鋪裝面積的比例達到60%；
- 在小區內建設部署智能安防物業管理平台。



南京建發和章府項目鳥瞰圖

4. 應對氣候變化

本集團持續響應國家「雙碳」目標，嚴格遵守《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》，加強在營運過程中管理、識別和評估氣候變化相關的風險和機遇。為減緩極端天氣對自身運營帶來的影響，本集團積極制定極端天氣相關的應急預案，以逐步提升氣候風險的應變和抵禦能力。本集團識別出的氣候風險及其潛在影響的情況如下：

實體風險

因氣候變化帶來的急性實體風險包括強降水、颶風、極寒、高溫等極端天氣，這些實體風險可能造成集團營運成本增加，且可能嚴重影響項目建設進展。



政策風險

隨著國家減碳方針和策略的加強，與建築相關的環境政策將逐步趨嚴。此類風險可能影響集團的經營政策，集團可能需要付出較大成本用以修訂內部制度和升級工作流程。



市場風險

隨著客戶環保意識的提升，客戶可能會選擇對氣候破壞較低、更能抵禦極端天氣的產品。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。



技術投資風險

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。



為有效控制和預防上述氣候變化風險，本集團發佈了《關於做好極端高溫天氣下安全生產的通知》《高邊坡安全管控應急響應措施》等內部規定，並制定應對極端天氣的應急預案，不斷提高全集團對極端天氣的風險防範意識。例如，針對台風、旱澇、暴雪等極端天氣，本集團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：

01 極端高溫

合理安排作業時間，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。

02 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。

03 強對流天氣

針對台風、暴雨等強對流天氣，本年度，集團制定《住宅防滲漏設計及施工要求匯編》《防積水設計標準2022》等相關制度，並發佈《高邊坡安全管控應急響應措施》，要求項目在施工前完成高邊坡危險源及穩定性分析，提前做好應對強對流天氣的防範工作。

5. 環境關鍵績效指標

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2022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	0.11	
	氮氧化物	千克	5.06	
	顆粒物	千克	0.36	
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	23.76	
	溫室氣體減除量(範圍一)	噸	5.47	
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	1,578.23	
	溫室氣體總排放量(範圍一+範圍二)	噸	1,596.52	
A1.3	有害廢棄物	噸	0.30	
A1.4	無害廢棄物	噸	4.45	
A2.1	汽油	升	7,561.30	
	液化石油氣	千克	1,080.00	
	柴油	升	150.00	
	用電量	千個千瓦時	1,992.46	
	直接能耗量	千個千瓦時	85.42	
	間接能耗量	千個千瓦時	1,992.46	
	總能耗量(直接能耗量+間接能耗量)	千個千瓦時	2,077.88	
	能耗強度	千瓦時／收入人民幣萬元	0.70	
	—	辦公用紙量	千克	1,064.70
	A2.2	用水量	立方米	313,592.00
用水強度		立方米／收入人民幣萬元	0.11	

2022年環境數據相關說明：

1. 數據時間範圍：2022年1月1日至12月31日。
2. 數據披露範圍：包括本集團下屬上海雲錦灣、南京珺和府、福州養雲、廈門和壘、廈門五緣映月、廈門養雲共六個項目的辦公區域、售樓處、非外包員工食堂的能源資源消耗情況；2021年披露的5個項目均已於2021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. 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；排放物來自於車輛的使用；溫室氣體排放量（範圍一）主要來自非外包食堂燃料使用及車輛移動源的能源消耗，溫室氣體排放量（範圍二）產生於外購電力。
4. 外購電力的溫室氣體排放系數參考國家生態環境部發佈的《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》；其他排放因子參考聯交所《ESG報告指引》。
5. 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；能耗單位折換系數參考國家《GBT2589-2008綜合能耗計算通則》。
6. 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。
7. 由於建發國際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、和諧·共享美好社會

本集團積極投身公益事業，用心履行企業社會責任。本年度，本集團支援抗疫一線，守護社區安全，並積極參與各項慈善活動，為社會弱勢群體提供必要的幫助，以實際行動回饋社會。同時，本集團持續探索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與創新。

1. 抗擊疫情，共克時艱

2022年，新冠肺炎疫情於廈門、上海等地爆發，本集團快速響應當地政府要求，攜旗下各單位全力投入戰「疫」工作，迅速協調工作人員，開展疫情防控服務工作，築牢疫情防線。

防疫貢獻

- 3-5天完成隔離點建設，提供應對疫情所需的隔離房間共5,773套；
- 組織員工協助防疫活動，累計參與員工數673人；
- 組織隔離點疫情防控專項培訓225場，共培訓4,668人次；
- 優化隔離點內外場管控流程，開展穿脫防護服、垃圾清運、核酸採集、防控消殺等專項演練40場；
- 提供採購物資、派發物資、協調產婦就診、關懷獨居老人等服務；
- 開展生日慰問、贈送學習用品、定製愛心營養餐等活動。



本集團員工協調食品採購

防疫榮譽

- 助力疫情防控期間，廈門區域實現工作人員0感染；
- 累計接待各級政府檢查65次，收到各級政府口頭表揚59次；
- 累計獲得感謝信6封、錦旗1面，各級媒體正面報道6次。



本集團收到的客戶錦旗

2. 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。本集團繼續依托建發房產慈善資金(下稱「基金」)發起公益活動，組織志願者慰問困難家庭、幫扶孤困兒童，助力溫暖傳遞；此外，本集團還開展對口扶貧工作、黨員活動等，促進鄉村振興建設。

案例 「暖心助困」慈善活動

2022年1月，本集團參與基金在廈門市翔安區開展的2022年新春「暖心助困」慈善活動，組織黨員志願者入戶探訪困難家庭，並發放慰問品和慰問金，以幫助困難群眾度過暖心春節。本次活動共資助翔安區困難家庭180戶，投入資金達18萬元。本年度，本集團在「暖心助困」系列慈善活動共計投入資金22.6萬元，志願時間45小時。



「暖心助困」捐助現場

案例 「雨潤青苗」慈善活動

2022年5月，本集團參與基金在廈門市翔安區舉辦的「雨潤青苗」幫扶活動，組織20名黨員志願者深入鄉鎮開展入戶慰問活動，為孤困兒童送上慰問品和慰問金，幫助困難學子順利完成學業。本次活動共資助翔安區、思明區孤困兒童100名，投入資金約25萬元。截至2022年12月31日，「雨潤青苗」項目累計資助兒童700餘名。



「雨潤青苗」慈善活動現場

案例 幫扶雲洋村，助力鄉村振興

2022年7月，本集團參與同安區雲洋村幫扶工作，慰問低保困難戶代表，並實地調研雲洋村「手工面線作坊」、「雲洋小學」、「綠瓢蟲蔬菜種植基地」等鄉村振興項目。現場參與人員針對項目難點開展幫扶指導，並提供幫扶資金3萬元。此次活動拓寬雲洋村群眾的增收渠道，助力鄉村振興。



雲洋村幫扶活動現場

案例 湖濱一里社區慰問活動

2022年7月，本集團參與湖濱一里社區慰問活動，與社區黨委共同開展「喜迎二十大建功新時代」、「七一」主題黨日活動，並為湖濱一里社區困難群眾送上慰問金5,000元，鼓勵他們克服困難，重塑生活信心。



湖濱一里社區慰問活動現場

3. 保護傳統工藝與文化

本集團持續思索中華傳統文化在產品中的傳承與發展。在項目設計中，本集團吸收當地的民族文化精髓，融合現代建築與傳統建築，在符合現代欣賞標準的前提下，保護我國優秀的傳統工藝與文化。

本集團採取對中華傳統文化保護與傳承的舉措包括但不限於：

文化類別	文化傳承	圖片展示
漢文化	長沙和著項目緊鄰漢長沙國考古遺址公園，因此該項目以傳承漢文化為主，以漢湘古國燦爛的文化遺產為靈感，將場地主格局設計為一軸四苑。	
川西文化	成都央璽展示區中保留一棵百年銀杏，融入成都當地卓文君及司馬相如的優美愛情故事，打造古琴台場景，營造具有意境和人文內涵的本土四水歸堂合院空間。	
閩南文化	在書香泊月項目中，從傳統閩南建築中提取「新閩南」元素，將具有閩南風格的屋面、飛簷、鏤花窗等元素融入建築設計中。	
湘文化	在玖洲觀瀾項目中，遵循長沙人臨水而居的規律，空間上還原瀟湘水韻，融入岳麓書院的傳統居住佈局，體現長沙傳統的居住佈局。	

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	低碳·守護綠色空間
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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

ESG 指標		披露情況	對應章節
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	低碳·守護綠色空間
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	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展
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	真誠·助推人才發展

ESG 指標	披露情況	對應章節	
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	真誠· 助推人才發展
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	真誠· 助推人才發展
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	真誠· 助推人才發展
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	責任· 追求廉正共贏
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	責任· 追求廉正共贏
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	責任· 追求廉正共贏
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	責任· 追求廉正共贏
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	責任· 追求廉正共贏
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	品質· 創造溫馨家園
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	——
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	品質· 創造溫馨家園
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	品質· 創造溫馨家園
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	品質· 創造溫馨家園
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	品質· 創造溫馨家園

ESG 指標		披露情況	對應章節
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	責任·追求廉正共贏
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	責任·追求廉正共贏
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	責任·追求廉正共贏
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	責任·追求廉正共贏
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	和諧·共享美好社會
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	和諧·共享美好社會
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	和諧·共享美好社會

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》	《安全生產管理規定》 《人力資源作業手冊》 《培訓管理制度》 《安全文明施工標準化指引(2022版)》 《工程質量、安文檢查評價標準》 《行政作業手冊》 《人力資源制度》
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》	《行政制度》 《工程質量、安文管理指導手冊》 《營銷作業手冊》
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》	
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》	

ESG 指標	範圍	遵守法規及規例	建發國際內部政策
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》 《招標管理指導手冊(含工程、設計、營銷客觀品牌、綜合類、信息化分冊)》 《成本工作標準》
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》	《營銷作業手冊》 《產品研發制度》 《品牌管理規定》 《第三方神秘客戶暗訪標準》 《數字流程管理制度》 《招標管理制度》 《工程質量、安文檢查評價標準》 《建發房地產集團有限公司項目運營制度》 《房開項目全周期運營手冊》 《設計工作標準》 《成本工作標準》 《交房工作標準》

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>《廈門建發集團有限公司關於員工廉潔自律的若干規定》</p> <p>《廈門建發集團有限公司黨建和黨風廉政建設工作責任制》</p> <p>《廈門建發集團有限公司信訪工作實務手冊》</p> <p>《廈門建發集團有限公司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>《廈門市慈善總會建發集團救助資金管理辦法》</p> <p>《廈門建發集團有限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169頁至295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二零二二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，包括重大會計政策概要。

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 貴集團於二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的物業存貨約人民幣256,654,577,000元(經扣除存貨撥備人民幣4,596,787,000元)，佔貴集團資產總值約65%。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。

審計時的處理方法

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二零二二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

二零二三年三月三十日

韓佩瑜

執業牌照號碼：P07101

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)
收益	5	99,635,501	54,564,878
銷售成本		(84,416,087)	(45,486,123)
毛利		15,219,414	9,078,755
其他淨收益	6	1,474,158	721,937
投資物業公允值變動虧損	16	(33,893)	(21,359)
行政開支		(4,442,440)	(1,019,410)
銷售開支		(3,563,790)	(2,700,228)
計提預期信貸虧損撥備		(378,995)	(40,648)
融資成本	7	(801,078)	(612,167)
分佔聯營公司業績	18	645,451	435,646
分佔合營企業業績	19	366,269	11,776
除所得稅前溢利	8	8,485,096	5,854,302
所得稅開支	9	(2,923,193)	(1,705,219)
年內溢利		5,561,903	4,149,083
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		(203,503)	58,102
年內全面收益總額		5,358,400	4,207,185
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		4,933,968	3,552,523
— 非控股權益		627,935	596,560
		5,561,903	4,149,083
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		4,709,817	3,610,374
— 非控股權益		648,583	596,811
		5,358,400	4,207,185

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)
本公司權益持有人就溢利 應佔每股盈利			
基本	11	人民幣 2.84 元	人民幣2.45元
攤薄	11	人民幣 2.60 元	人民幣2.38元

第179頁至295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

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	347,188	350,497	143,348
使用權資產	15	290,841	304,903	249,257
投資物業	16	1,308,134	1,310,153	1,328,060
無形資產	17	738,590	692,296	578
於聯營公司的權益	18	17,498,188	13,095,495	5,927,351
於合營企業的權益	19	4,530,846	660,294	668,417
其他金融資產	20	118,604	245,700	377,840
收購土地的訂金	25	64,166	64,166	64,166
遞延稅項資產	31	5,875,310	4,404,331	2,595,728
		30,771,867	21,127,835	11,354,745
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		248,861,831	222,892,485	113,191,414
— 持作銷售物業		7,792,746	7,058,250	5,690,644
— 其他存貨		34,229	24,270	102
— 其他合約成本		1,815,745	1,240,009	601,477
合同資產		177,447	166,378	—
貿易及其他應收款項	23	11,591,287	9,250,822	5,610,158
應收非控股權益款項	28	35,453,040	26,462,676	12,591,609
其他金融資產	20	5,000	280,500	25,840
收購土地的訂金	25	2,860,999	7,038,796	5,915,970
預付稅項		3,818,914	2,193,016	639,181
銀行及手頭現金	26	50,280,062	48,351,462	28,899,244
		362,691,300	324,958,664	173,165,639
資產總值		393,463,167	346,086,499	184,520,384

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)
流動負債				
貿易及其他應付款項	27	25,909,986	33,097,667	16,569,542
合約負債	24	177,604,681	148,905,438	66,294,080
應付關連公司款項	28	11,126,370	7,946,002	3,942,122
應付非控股權益款項	28	4,413,995	6,388,232	3,011,547
計息借款	30	5,890,230	4,859,455	3,272,636
所得稅負債		4,529,116	3,146,399	3,261,784
租賃負債	32	59,133	55,882	33,239
證券化安排的收款	29	-	1,998,346	-
		229,533,511	206,397,421	96,384,950
流動資產淨值		133,157,789	118,561,243	76,780,689
資產總值減流動負債		163,929,656	139,689,078	88,135,434
非流動負債				
間接控股公司貸款	28	47,679,925	37,637,867	24,421,624
租賃負債	32	141,173	149,122	147,569
證券化安排的收款	29	-	-	1,993,583
計息借款	30	35,767,801	36,807,502	23,520,939
遞延稅項負債	31	920,269	827,730	285,497
		84,509,168	75,422,221	50,369,212
負債總額		314,042,679	281,819,642	146,754,162
資產淨值		79,420,488	64,266,857	37,766,222

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1)
權益				
股本	33	148,689	117,215	100,636
儲備	34	16,988,531	12,334,514	8,356,059
本公司權益持有人應佔權益		17,137,220	12,451,729	8,456,695
永續貸款認購人應佔權益	34	14,500,000	14,500,000	9,500,000
母公司擁有人應佔權益		31,637,220	26,951,729	17,956,695
非控股權益		47,783,268	37,315,128	19,809,527
權益總額		79,420,488	64,266,857	37,766,222

趙呈閩
董事

林偉國
董事

第 179 頁至 295 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		8,485,096	5,854,302
調整：			
物業、廠房及設備折舊	14	31,503	26,993
使用權資產折舊	15	80,123	47,918
無形資產攤銷	17	7,418	1,475
投資物業公允值變動虧損	16	33,893	21,359
按公允值計入損益的金融資產公允值變動收益淨額 (出售物業、廠房及設備以及無形資產的收益)／撇銷物業、 廠房及設備以及無形資產		(15,400) (1,022)	(920) 161
向聯營公司及合營企業貸款的預期信貸虧損撥備淨額	8	312,709	2,717
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	8	57,287	24,046
應收非控制權益款項預期信貸虧損撥備	8	8,999	13,885
物業存貨及其他存貨撥備	8	3,790,687	614,226
物業存貨及其他存貨撥備撥回	8	(107,132)	—
以股份為基礎的付款	12	133,030	42,043
利息開支		801,078	612,167
利息收入		(704,782)	(546,879)
分佔聯營公司業績		(645,451)	(435,646)
分佔合營企業業績		(366,269)	(11,776)
出售附屬公司的虧損	41	97	27,388
營運資金變動前經營溢利		11,901,864	6,293,459
物業存貨、其他存貨及其他合約成本增加		(22,625,523)	(83,617,406)
收購土地使用權已付按金減少／(增加)		4,177,797	(1,122,826)
貿易及其他應收款項增加		(2,570,089)	(2,089,225)
合約資產增加		(11,069)	—
貿易及其他應付款項增加		(2,213,720)	15,070,251
合約負債增加		20,694,443	78,391,699
受限制銀行存款增加		(1,408,707)	(858,273)
經營所得的現金		7,944,996	12,067,679
已付所得稅		(4,425,835)	(4,628,468)
經營活動所得現金淨額		3,519,161	7,439,211

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(75,277)	(72,862)
購買無形資產	17	(6,200)	(222)
投資物業的後續支出	16	(31,874)	(27,659)
出售金融資產所得款項		424,000	25,000
於聯營公司的投資		(3,038,113)	(4,205,763)
於合營企業的投資		(2,529,531)	–
向聯營公司貸款增加		(1,099,759)	(2,713,799)
向合營企業貸款(增加)/減少		(1,009,995)	134
應收非控股權益款項增加		(8,999,363)	(13,884,952)
就合營企業的投資收取股息		2,055	18,330
就聯營公司的投資收取股息		103,649	184,351
出售附屬公司的現金(流出)/流入淨額	41	(610,350)	185,406
收購附屬公司的現金流入/(流出)淨額	40	715,872	(246,497)
已收利息		704,782	546,879
於金融資產的投資		(6,004)	(143,000)
在不變控制權的情況下就收購附屬公司的額外權益付款	44	(915,477)	(148,244)
投資活動所用現金淨額		(16,371,585)	(20,482,898)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
融資活動現金流量			
發行股本所得款項(扣除交易成本)	33(a)	1,160,120	777,546
發行與限制性股份激勵計劃有關的股份的所得款項	33(b)	627,907	212,008
新增借款所得款項	43	19,022,965	30,531,379
償還借款	43	(20,763,792)	(17,096,309)
間接控股公司貸款增加	43	21,673,648	29,660,737
償還間接控股公司貸款	43	(11,631,590)	(16,444,494)
非控股權益出資		14,598,003	16,769,823
附屬公司削資		(2,951,221)	(384,000)
應付非控股權益款項增加	43	2,015,836	16,586,743
償還應付非控股權益款項	43	(4,172,492)	(13,509,155)
應付關連公司款項增加	43	797,228	–
償還應付關連公司款項	43	–	(17,253,628)
已付非控股權益股息		(921,428)	(148,990)
已付股息		(145,560)	(141,905)
已付利息		(2,715,495)	(2,951,947)
向永續貸款持有人分派		(713,891)	(345,216)
發行永續貸款		–	5,000,000
租賃負債付款	43	(78,952)	(71,886)
償還證券化安排的收款	43	(1,998,346)	–
共同控制下的業務合併		(413,342)	445,302
融資活動所得現金淨額		13,389,598	31,636,008
現金及現金等價物增加淨額		537,174	18,592,321
於一月一日的現金及現金等價物		46,847,984	28,254,039
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(17,281)	1,624
於十二月三十一日的現金及現金等價物	26	47,367,877	46,847,984

第 179 頁至 295 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

	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					非控股權益							
	股本 人民幣千元 (附註33)	股份溢價* 人民幣千元 (附註34)	就限制性 股份激勵計劃 持有的股份* 人民幣千元 (附註34)	法定儲備* 人民幣千元 (附註34)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註34)	資本儲備* 人民幣千元 (附註34)	重估儲備* 人民幣千元 (附註34)	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永備貸款 人民幣千元 (附註34)		總計 人民幣千元	
於二零二二年一月一日的結餘 (如前呈報)	100,636	2,447,947	-	834,574	65,518	(41,207)	2,692	4,905,205	8,315,365	9,500,000	17,815,365	19,536,204	37,351,569
共同控制下業務合併的影響(附註2.1(c))	-	-	-	9,676	72	33,515	-	98,067	141,330	-	141,330	273,323	414,653
於二零二二年一月一日的結餘(經重列)	100,636	2,447,947	-	844,250	65,590	(7,692)	5,003,272	8,456,695	17,956,695	9,500,000	17,956,695	19,809,527	37,766,222
年內全面收益總額													
年內溢利	-	-	-	-	-	-	3,552,523	3,552,523	3,552,523	-	3,552,523	596,560	4,149,083
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一貨幣換算差額	-	-	-	-	57,851	-	-	-	57,851	-	57,851	251	58,102
全面收益總額(經重列)	-	-	-	-	57,851	-	3,552,523	3,610,374	3,610,374	-	3,610,374	596,811	4,207,185
與擁有人交易(經重列)													
配售時發售股份，扣除交易成本	5,366	772,180	-	-	-	-	-	-	777,546	-	777,546	-	777,546
就限制性股份激勵計劃發行股份	2,936	209,072	(212,008)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	39,436	-	-	-	39,436	-	39,436	-	39,436
附屬公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	932	-	-	-	932	-	932	1,675	2,607
發行永備貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,769,823	16,769,823
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(384,000)	(384,000)
向永備貸款持有人分派，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(345,216)	(345,216)	(345,216)	-	(345,216)	-	(345,216)
在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權益變動	-	-	-	-	(105,430)	-	-	(105,430)	(105,430)	-	(105,430)	(42,814)	(148,244)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,990)	(148,990)
就二零二一年中期股息而以派代息發行股份	8,277	1,003,213	-	-	-	-	-	-	1,011,490	-	1,011,490	-	1,011,490
已批准及已付二零二一年中期股息(附註10)	-	(1,153,395)	-	-	-	-	-	(1,153,395)	(1,153,395)	-	(1,153,395)	-	(1,153,395)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	710,880	710,880
收購受共同控制的附屬公司的影響	-	-	-	-	159,297	-	-	-	159,297	-	159,297	286,005	445,302
轉撥至法定儲備	-	-	-	623,794	-	-	-	(623,794)	-	-	-	-	-
與擁有人交易總額(經重列)	16,579	831,070	(212,008)	623,794	-	94,235	-	(969,010)	384,660	5,000,000	5,384,660	16,908,790	22,293,450
二零二二年十二月三十一日的結餘(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

綜合權益變動表

截至二零二二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					非控股權益							
	股本 人民幣千元 (附註33)	股份溢價* 人民幣千元 (附註34)	股份溢價計劃 持有的股份* 人民幣千元 (附註34)	法定儲備* 人民幣千元 (附註34)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註34)	資本儲備* 人民幣千元 (附註34)	重估儲備* 人民幣千元 (附註34)	保留盈餘* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續貸款 人民幣千元 (附註34)		總計 人民幣千元	
於二零二二年一月一日的結餘(如前呈報) 共同控制下的業務合併影響(附註2.1(b))	117,215	3,279,017	(212,008)	1,446,000	123,254	(110,178)	2,692	7,465,321	12,111,313	14,500,000	26,611,313	36,645,507	63,256,820
於二零二二年一月一日的結餘(續重列)	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)
一貫幣換算差額	-	-	-	-	(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
新收購建物業發行股份(附註33)	6,665	1,153,455	-	-	-	-	-	-	1,160,120	-	1,160,120	-	1,160,120
配售時發行股份，扣除交易成本(附註33)	8,957	618,950	(627,907)	-	-	-	-	-	154,939	-	154,939	-	154,939
就限制性股份激勵計劃發行股份(附註33)	-	-	-	-	-	154,939	-	-	7,093	-	7,093	13,067	20,160
本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
附屬公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,598,003	14,598,003
已沒收限制性股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,951,221)	(2,951,221)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,998)	(19,998)
附屬公司削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	(713,891)	(713,891)	-	(713,891)	-	(713,891)
向永續貸款持有人分派，扣除稅項(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(838,674)	(838,674)
在不變動控制權的情況下於附屬公司的 擁有權益變動(附註44)	-	-	-	-	-	(76,803)	-	-	(76,803)	-	(76,803)	(921,428)	(921,428)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,504,348)	(1,504,348)
已批准及已付二零二一年末期股息(附註10)	9,047	1,349,741	(1,504,348)	-	-	-	-	-	(1,504,348)	-	(1,504,348)	-	(1,504,348)
新以股息發行股份(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,358,788	-	1,358,788	-	1,358,788
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,192)	(60,192)
共同控制下的業務合併(附註2.1)	-	-	-	427,413	-	(1,396,391)	-	(427,413)	(1,396,391)	-	(1,396,391)	-	(1,396,391)
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

* 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16,988,531,000元(二零二一年：人民幣12,334,514,000元(經重列))。

第179頁至295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。本公司附屬公司的主要業務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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二三年三月三十日獲董事會批准發佈。

2. 重大會計政策

2.1 編製基準

第169頁至295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。涉及較高程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。

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%。

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(續)

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各自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。

因此，建發物業集團已於最早呈列期間計入綜合財務報表，猶如建發物業集團一直為本集團的一部分。故此，本集團已透過計入建發物業集團的經營業績、權益及現金流量變動，重列綜合財務報表的若干二零二一年比較數字，猶如收購事項已於呈列期間的最早日期二零二一年一月一日完成。本集團於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表已經重列，已納入建發物業集團的資產及負債。建發物業集團旗下公司的資產淨值以廈門建發的角度使用現有賬面值合併入賬。在控制方繼續持有權益的情況下，於共同控制合併時概不會確認金額作為商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允值淨值所佔權益超出成本的金額。

已於綜合財務報表呈列比較數字，猶如實體或業務已於比較期間開始時合併。

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)

2.1 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

就截至二零二二年十二月三十一日止年度發生的共同控制下業務合併應用合併會計處理方法對本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日的財務狀況以及截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績的影響概述如下：

(a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響：

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收益	53,441,863	1,556,645	(433,630)	54,564,878
銷售成本	(44,705,412)	(1,167,289)	386,578	(45,486,123)
毛利	8,736,451	389,356	(47,052)	9,078,755
其他淨收益	687,156	33,034	1,747	721,937
投資物業公允值變動虧損	(21,359)	–	–	(21,359)
行政開支	(806,540)	(212,870)	–	(1,019,410)
銷售開支	(2,713,442)	(3,796)	17,010	(2,700,228)
計提預期信貸虧損撥備	(40,180)	(468)	–	(40,648)
融資成本	(611,563)	(604)	–	(612,167)
分佔聯營公司業績	435,246	400	–	435,646
分佔合營企業業績	11,776	–	–	11,776
除所得稅前溢利	5,677,545	205,052	(28,295)	5,854,302
所得稅開支	(1,668,143)	(44,150)	7,074	(1,705,219)
年內溢利	4,009,402	160,902	(21,221)	4,149,083

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(續)

(a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響：(續)

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
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	57,779	323	-	58,102
年內全面收益總額	4,067,181	161,225	(21,221)	4,207,185
應佔年內溢利：				
— 本公司權益持有人	3,516,758	159,374	(123,609)	3,552,523
— 非控股權益	492,644	1,528	102,388	596,560
	4,009,402	160,902	(21,221)	4,149,083
應佔年內全面收益總額：				
— 本公司權益持有人	3,574,494	159,697	(123,817)	3,610,374
— 非控股權益	492,687	1,528	102,596	596,811
	4,067,181	161,225	(21,221)	4,207,185
本公司權益持有人就溢利應佔				
每股盈利				
基本	人民幣2.54元			人民幣2.45元
攤薄	人民幣2.54元			人民幣2.38元

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(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	319,838	30,659	—	350,497
使用權資產	283,868	21,035	—	304,903
投資物業	1,310,153	—	—	1,310,153
無形資產	651,522	40,774	—	692,296
於聯營公司的權益	13,093,625	1,870	—	13,095,495
於合營企業的權益	660,294	—	—	660,294
其他金融資產	245,700	—	—	245,700
收購土地的訂金	64,166	—	—	64,166
遞延稅項資產	4,390,144	7,113	7,074	4,404,331
	21,019,310	101,451	7,074	21,127,835
流動資產				
物業存貨、其他存貨及其他合約				
成本				
— 開發中物業	222,920,780	—	(28,295)	222,892,485
— 持作銷售物業	7,058,250	—	—	7,058,250
— 其他存貨	17,592	6,678	—	24,270
— 其他合約成本	1,234,427	5,582	—	1,240,009
合約資產	166,378	—	—	166,378
貿易及其他應收款項	9,076,538	201,467	(27,183)	9,250,822
應收非控股權益款項	26,462,676	—	—	26,462,676
其他金融資產	280,500	—	—	280,500
收購土地的訂金	7,038,796	—	—	7,038,796
預付稅項	2,192,838	178	—	2,193,016
銀行及手頭現金	46,054,130	2,297,332	—	48,351,462
	322,502,905	2,511,237	(55,478)	324,958,664
資產總值	343,522,215	2,612,688	(48,404)	346,086,499

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(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：(續)

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	32,392,098	732,752	(27,183)	33,097,667
合約負債	148,118,139	787,299	–	148,905,438
應付關連公司款項	7,944,227	1,775	–	7,946,002
應付非控股權益款項	6,388,232	–	–	6,388,232
計息借款	4,859,455	–	–	4,859,455
所得稅負債	3,108,306	38,093	–	3,146,399
租賃負債	49,598	6,284	–	55,882
證券化安排的收款	1,998,346	–	–	1,998,346
	204,858,401	1,566,203	(27,183)	206,397,421
流動資產淨值	117,644,504	945,034	(28,295)	118,561,243
資產總值減流動負債	138,663,814	1,046,485	(21,221)	139,689,078
非流動負債				
間接控股公司貸款	37,637,867	–	–	37,637,867
租賃負債	141,236	7,886	–	149,122
計息借款	36,807,502	–	–	36,807,502
遞延稅項負債	820,389	7,341	–	827,730
	75,406,994	15,227	–	75,422,221
負債總額	280,265,395	1,581,430	(27,183)	281,819,642
資產淨值	63,256,820	1,031,258	(21,221)	64,266,857

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(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：(續)

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
權益				
股本	117,215	11,286	(11,286)	117,215
儲備	11,994,098	1,000,123	(659,707)	12,334,514
本公司權益持有人應佔權益	12,111,313	1,011,409	(670,993)	12,451,729
永續貸款認購人應佔權益	14,500,000	–	–	14,500,000
母公司擁有人應佔權益	26,611,313	1,011,409	(670,993)	26,951,729
非控股權益	36,645,507	19,849	649,772	37,315,128
權益總額	63,256,820	1,031,258	(21,221)	64,266,857

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(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	116,020	27,328	–	143,348
使用權資產	227,842	21,415	–	249,257
投資物業	1,328,060	–	–	1,328,060
無形資產	–	578	–	578
於聯營公司的權益	5,927,351	–	–	5,927,351
於合營企業的權益	668,417	–	–	668,417
其他金融資產	377,840	–	–	377,840
收購土地的訂金	64,166	–	–	64,166
遞延稅項資產	2,591,854	3,874	–	2,595,728
	11,301,550	53,195	–	11,354,745
流動資產				
物業存貨、其他存貨及其他合約				
成本				
一 開發中物業	113,191,414	–	–	113,191,414
一 持作銷售物業	5,690,644	–	–	5,690,644
一 其他存貨	–	102	–	102
一 其他合約成本	599,440	2,037	–	601,477
貿易及其他應收款項	5,475,040	135,118	–	5,610,158
應收非控股權益款項	12,591,609	–	–	12,591,609
其他金融資產	25,840	–	–	25,840
收購土地的訂金	5,915,970	–	–	5,915,970
預付稅項	639,181	–	–	639,181
銀行及手頭現金	27,992,866	906,378	–	28,899,244
	172,122,004	1,043,635	–	173,165,639
資產總值	183,423,554	1,096,830	–	184,520,384

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(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：(續)

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	16,122,619	446,923	–	16,569,542
合約負債	66,115,894	178,186	–	66,294,080
應付關連公司款項	3,936,789	5,333	–	3,942,122
應付非控股權益款項	3,011,547	–	–	3,011,547
計息借款	3,272,636	–	–	3,272,636
所得稅負債	3,229,140	32,644	–	3,261,784
租賃負債	28,325	4,914	–	33,239
	95,716,950	668,000	–	96,384,950
流動資產淨值	76,405,054	375,635	–	76,780,689
資產總值減流動負債	87,706,604	428,830	–	88,135,434
非流動負債				
間接控股公司貸款	24,421,624	–	–	24,421,624
租賃負債	138,327	9,242	–	147,569
證券化安排的收款	1,993,583	–	–	1,993,583
計息借款	23,520,939	–	–	23,520,939
遞延稅項負債	280,562	4,935	–	285,497
	50,355,035	14,177	–	50,369,212
負債總額	146,071,985	682,177	–	146,754,162
資產淨值	37,351,569	414,653	–	37,766,222

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(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：(續)

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
權益				
股本	100,636	9,982	(9,982)	100,636
儲備	8,214,729	393,821	(252,491)	8,356,059
本公司權益持有人應佔權益	8,315,365	403,803	(262,473)	8,456,695
永續貸款認購人應佔權益	9,500,000	–	–	9,500,000
母公司擁有人應佔權益	17,815,365	403,803	(262,473)	17,956,695
非控股權益	19,536,204	10,850	262,473	19,809,527
權益總額	37,351,569	414,653	–	37,766,222

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)。

2. 重大會計政策(續)

2.2 綜合基準(續)

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。

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。

2. 重大會計政策(續)

2.2 綜合基準(續)

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。

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. 重大會計政策(續)

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況下存在。

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。

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。

2. 重大會計政策(續)

2.4 聯營公司及合營企業(續)

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本集團的長期權益(該長期權益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)。

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。

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期內以直線法計算，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，並不予計提折舊。

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(「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、計息借款以及證券化安排的收款。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45.5。

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係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法律轉讓完成時(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)。

2.21 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。

2. 重大會計政策(續)

2.21 僱員福利(續)

退休福利(續)

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

就授出限制性股份而言，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。

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. 重大會計政策(續)

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，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價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。

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。

2. 重大會計政策(續)

2.23 所得稅的會計處理(續)

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。

2.26 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，政府補助金按公允值確認。

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. 重大會計政策(續)

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) 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效的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二零二二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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金寬免
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法

採納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 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂本 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 ²
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四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，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於本集團於新訂及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。該等新訂及經修訂香港財務報告準則預期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。

於二零二二年十二月三十一日，投資物業的公允值為人民幣1,308,134,000元(二零二一年：人民幣1,310,153,000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。

於二零二二年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣256,654,577,000元(二零二一年：人民幣229,950,735,000元(經重列))(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，則就二零二二年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣1,895,211,000元(見附註31)(二零二一年：人民幣1,070,221,000元(經重列))作出撥備。

於二零二二年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣5,875,310,000元(二零二一年：人民幣4,404,331,000元(經重列))及人民幣920,269,000元(二零二一年：人民幣827,730,000元(經重列))(附註31)。

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)以及本公司財務狀況表內於附屬公司的權益按成本減累計折舊及減值(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。

於二零二二年十二月三十一日，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347,188,000元(二零二一年：人民幣350,497,000元(經重列))、人民幣290,841,000元(二零二一年：人民幣304,903,000元(經重列))、人民幣48,357,000元(二零二一年：人民幣43,475,000元(經重列))及人民幣2,216,881,000元(二零二一年：人民幣762,799,000元)(附註14、15、17及36)。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二二年十二月三十一日，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5,207,417,000元(二零二一年：人民幣3,549,980,000元(經重列))，合約資產賬面值為人民幣177,447,000元(二零二一年：人民幣166,378,000元)，向聯營公司貸款賬面值為人民幣5,407,620,000元(二零二一年：人民幣4,584,842,000元)，向合營企業貸款賬面值為人民幣978,737,000元(二零二一年：人民幣4,470,000元)以及應收非控制權益款項賬面值為人民幣35,453,040,000元(二零二一年：人民幣26,462,676,000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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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40.1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。

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。

由於本集團的主要經營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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益的10%或以上。截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的交易收入佔本集團收益約12%。

本集團收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
物業發展	96,647,645	52,574,784
物業管理服務及其他相關服務(附註)	2,987,856	1,990,094
	99,635,501	54,564,878

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣1,658,022,000元(二零二一年：人民幣1,123,015,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,061,275,000元(二零二一年：人民幣437,893,000元)及物業租賃的租金收入人民幣66,031,000元(二零二一年：人民幣94,066,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
確認收益時間		
— 於某一時間點	96,759,522	52,672,286
— 於一段時間內	2,875,979	1,892,592
	99,635,501	54,564,878

6. 其他淨收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	493,526	341,368
— 向聯營公司貸款	141,313	157,462
— 向合營企業貸款	53,360	—
— 按攤銷成本計量的金融資產	7,448	8,079
— 其他	9,135	39,970
	704,782	546,879
政府補助收入	96,289	75,961
補償收入	89,666	97,041
按公允值計入損益的金融資產公允值變動收益	15,400	920
出售附屬公司的虧損(附註41)	(97)	(27,388)
終止確認按攤銷成本計量的金融負債的收益(附註)	551,991	—
雜項收入	16,127	28,524
	1,474,158	721,937

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的收益歸因於抵銷若干應付非控股權益款項的金額。

7. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
利息費用：		
— 銀行借款	2,573,662	2,449,267
— 間接控股公司貸款	1,171,972	828,248
— 應付非控股權益款項	182,419	299,097
— 證券化安排的收款	87,045	502,680
— 合約負債的主要融資成分	6,198,877	3,595,899
— 租賃負債的融資費用	8,179	8,350
總借款成本	10,222,154	7,683,541
減：資本化利息	(9,421,076)	(7,071,374)
	801,078	612,167

借款成本已按年息1.95%至10%之各適用年息率作資本化(二零二一年：年息3.8%至11.5%)。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金		
— 審計服務	2,980	2,470
— 非審計服務	275	274
已出售物業成本	83,335,699	38,489,491
折舊：		
— 自有資產(附註14)	31,503	26,993
— 使用權資產(附註15)	80,123	47,918
無形資產攤銷(附註17)	7,418	1,475
向聯營公司及合營企業貸款的預期信貸虧損撥備	312,709	2,717
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	57,287	24,046
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	8,999	13,885
外匯(收益)／虧損淨額	(19,632)	6,781
短期租賃的租賃費用	40,553	40,859
產生租金收入的投資物業的支出	4,302	4,672
物業存貨及其他存貨撥備	3,790,687	614,226
物業存貨及其他存貨撥備撥回	(107,132)	—

9. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	3,837,940	2,842,624
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(7,034)	156
即期稅項 — 海外	1,876	—
	3,832,782	2,842,780
中國土地增值稅	477,756	95,120
	4,310,538	2,937,900
遞延稅項(附註31)	(1,387,345)	(1,232,681)
所得稅開支總額	2,923,193	1,705,219

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	8,485,096	5,854,302
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	2,121,274	1,463,211
不可扣減開支的稅務影響	20,761	32,504
毋須課稅收入的稅務影響	(262,353)	(115,649)
未確認稅項虧損的稅務影響	—	634
對土地增值稅費用的稅務影響	(119,439)	(23,780)
尚未確認暫時差額的稅務影響	826,622	279,410
土地增值稅費用	477,756	95,120
動用過往尚未確認的稅項虧損	—	(195)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(7,034)	156
於本年度確認預扣稅	—	19
其他	(134,394)	(26,211)
所得稅開支	2,923,193	1,705,219

9. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國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%（二零二一年：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，本集團於截至二零二二年及二零二一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，本集團截至二零二二年及二零二一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。由於本集團截至二零二一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

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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 (二零二一年：1.2港元)	(i)	2,018,278	1,351,809
中期股息每股普通股零港元(二零二一年：1.1港元)	(ii)	—	1,153,395
		2,018,278	2,505,204

10. 股息(續)

(a) 年內應佔股息(續)

附註：

- (i) 二零二二年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二二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2,259,427,000港元(相當於人民幣2,018,278,000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周年大會上批准。於二零二二年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。
- (ii) 董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股1.1港元(相當於每股人民幣0.9元)，合計人民幣1,153,395,000元)。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股1.2港元 (二零二一年：零港元)	1,504,348	-

截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息共計人民幣1,504,348,000元已於二零二二年七月部分以本公司新股份及部分以現金派發。結算及發行以股代息普通股的數目為105,200,687股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣1,358,788,000元，現金股息則為人民幣145,560,000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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	4,933,968	3,552,523
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	(713,891)	(345,216)
計算每股基本盈利所用的溢利	4,220,077	3,207,307
已發行普通股加權平均數(千股)	1,488,202	1,310,101
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣2.84元	人民幣2.45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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	4,933,968	3,552,523
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	(1,929)	(1,211)
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	(713,891)	(345,216)
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	4,218,148	3,206,096
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,488,202	1,310,101
就限制性股份作出調整(千股)	134,810	35,300
為計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	1,623,012	1,345,401
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣2.60元	人民幣2.38元

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
薪金、工資及其他福利	3,247,911	2,625,573
定額供款退休計劃供款	218,606	166,264
以股份為基礎的付款(附註35)	133,030	42,043
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(2,022,628)	(1,035,206)
	1,576,919	1,798,674

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
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
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
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
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
非執行董事：					
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)

(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
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林偉國先生(行政總裁)	1,163***	650	81	294	2,188
庄躍凱先生 (於二零二二年八月二十五日辭任)	1,163***	-	-	334	1,497
趙呈閩女士(於二零二二年八月二十五日 獲委任為主席)	1,163***	-	-	334	1,497
	3,489	650	81	962	5,182
非執行董事：					
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	166	-	-	-	166
黃達仁先生	166	-	-	-	166
陳振宜先生	166	-	-	-	166
	498	-	-	-	498
酬金總額	3,987	650	81	962	5,680

*** 截至二零二一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不包括(二零二一年：不包括)任何本公司董事，其酬金於上文附註13(a)披露。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及實物利益	3,254	2,744
酌情花紅	15,395	21,029
退休計劃供款	734	665
以股份為基礎的付款	3,835	1,165
	23,218	25,603

上述酬金在以下範圍內：

酬金範圍	人數	
	二零二二年	二零二一年
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
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	–	2
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	3	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	–	1
	5	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。截至二零二二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(二零二一年：三名)及一名已辭任的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酬金，而截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年	二零二一年
零至 1,000,000 港元	6	6
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	–	2
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	–
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	–
4,500,001 港元至 5,000,000 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
於二零二一年一月一日(經重列)							
成本	56,455	12,639	127,216	63,521	1,506	16,454	277,791
累計折舊	–	(3,491)	(94,430)	(29,000)	(904)	(6,618)	(134,443)
賬面淨額	56,455	9,148	32,786	34,521	602	9,836	143,348
截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重列)							
年初賬面淨額	56,455	9,148	32,786	34,521	602	9,836	143,348
添置	5,131	–	17,099	40,419	21	10,192	72,862
出售	–	(278)	(1,732)	(3,010)	(2,238)	(317)	(7,575)
折舊	–	(355)	(18,638)	(12,832)	(39)	(1,976)	(33,840)
收購附屬公司	–	104,932	15,999	9,309	21,936	25,249	177,425
出售附屬公司	–	–	–	(960)	–	(745)	(1,705)
匯兌虧損	–	–	(18)	–	–	–	(18)
年終賬面淨額	61,586	113,447	45,496	67,447	20,282	42,239	350,497
於二零二一年十二月三十一日(經重列)							
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

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
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)
賬面淨值	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)
賬面淨值	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，銀行借款以賬面淨額約為人民幣3,942,000元(二零二一年：人民幣22,046,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註30)。

14. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
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	26,494	6,847
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	2,238	1,260
— 銷售開支	14,329	17,780
— 行政開支	14,936	7,953
	31,503	26,993

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
於二零二一年一月一日的賬面值(經重列)	88,697	160,560	249,257
添置	—	86,105	86,105
折舊	(3,870)	(44,048)	(47,918)
收購附屬公司	10,928	6,531	17,459
於二零二一年十二月三十一日及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的賬面值	91,828	199,013	290,841

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。

15. 使用權資產(續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於中國： 介乎10至50年的租賃	91,828	95,755

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸以賬面淨值約人民幣零元的使用權資產作抵押(二零二一年：人民幣10,928,000元)(附註30)。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,310,153	1,328,060
投資物業公允值變動	(33,893)	(21,359)
後續支出	31,874	27,659
收購附屬公司	–	73,793
出售附屬公司	–	(98,000)
於十二月三十一日的賬面值	1,308,134	1,310,153

於二零二二年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣652,656,000元(二零二一年：人民幣684,462,000元)的投資物業抵押(附註30)。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	1,308,134	1,310,153

16. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零二二年十二月三十一日經由獨立專業合資格資格估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司進行估值，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。

公允價值層級

投資物業的公允價值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公允價值變動虧損」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價值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公允價值計量」的定義，公允價值層級歸類為三級)，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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團的所有投資物業均於公允價值層級第三級內，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(二零二一年：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	
			二零二二年	二零二一年
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、 可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	35-1,900	30-1,850
		復歸收入的資本化比率	3.5%-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、 可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	221-491	212-471
		復歸收入的資本化比率	5.50%-6.00%	5.50%-6.00%

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			
於二零二一年一月一日(經重列)	578	–	578
添置	–	222	222
收購附屬公司	648,243	44,728	692,971
於二零二一年十二月三十一日及 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(附註40)	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	690,233	56,556	746,789
累計攤銷			
於二零二一年一月一日(經重列)	–	–	–
攤銷	–	(1,475)	(1,475)
於二零二一年十二月三十一日及 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	–	(8,199)	(8,199)
賬面淨值			
於二零二二年十二月三十一日	690,233	48,357	738,590
於二零二一年十二月三十一日(經重列)	648,821	43,475	692,296

17. 無形資產(續)

商譽的賬面值分配予以下現金產生單位：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
建發合誠(附註(a))	618,116	618,116
其他	72,117	30,705
	690,233	648,821

附註：

(a) 過往年度業務合併所產生商譽的減值測試

管理層於二零二二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的計算方法釐定。該等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回收金額的評估，認為毋須於二零二二年十二月三十一日計提減值撥備。

(b) 本年度業務合併所產生商譽的減值測試

商譽人民幣41,412,000元已分配至年內收購的附屬公司各自的現金產生單位以進行減值測試。管理層於二零二二年對商譽進行減值評估。該等計算方法使用基於管理層批准的財務預算的現金流量預測。現金流量使用稅前貼現率貼現，該貼現率反映與現金產生單位有關的特定風險。分配至有關市場發展及貼現率的主要假設的價值與外部資料來源一致。

根據管理層對年內所收購附屬公司的可回收金額的評估，認為毋須於二零二二年十二月三十一日計提減值撥備。

18. 於聯營公司的權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
非上市股份，按成本	11,058,083	8,019,970
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	1,040,967	499,165
	12,090,568	8,510,653
向聯營公司貸款	5,689,190	4,589,431
減：虧損撥備	(281,570)	(4,589)
	17,498,188	13,095,495

於二零二二年十二月三十一日，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3.65%至10%(二零二一年：年利率4.35%至10%)計息的款項人民幣1,719,092,000元(二零二一年：人民幣2,008,745,000元)則除外。

管理層認為概無本集團聯營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

18. 於聯營公司的權益(續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
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	17,498,188	13,095,495

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額 年內溢利及全面收益總額	645,451	435,646

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。

本集團向聯營公司貸款減值撥備的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的結餘	4,589	1,876
年內預期信貸虧損撥備	276,981	2,713
於十二月三十一日的結餘	281,570	4,589

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團就向聯營公司貸款作出的減值撥備約為人民幣281,570,000元(二零二一年：人民幣4,589,000元)。

19. 於合營企業的權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於合營企業的投資成本	3,212,104	682,573
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息 匯兌差額	340,537 (532)	(23,677) (3,072)
向合營企業貸款	3,552,109	655,824
減：虧損撥備	1,014,469 (35,732)	4,474 (4)
	4,530,846	660,294

於二零二二年十二月三十一日，除人民幣 733,651,000 元(二零二一年：人民幣零元)按年利率介乎 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(二零二一年：無)。

本集團於二零二二年十二月三十一日的主要非上市合營企業的詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立及經營		所持權益影響	
		國家/地點	註冊股本詳情	百分比	主要活動
杭州鐳裕企業管理有限公司 (「杭州鐳裕」)(附註)	公司	中國	人民幣 3,192,000,000 元	51% (二零二一年：無)	物業發展

附註：

杭州鐳裕於二零二二年新近註冊成立，為本公司合營企業，其財務業績使用權益法於本集團的綜合財務報表入賬，原因為若干重大公司事宜須由全體董事一致議決。

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)

以下概述使用權益法入賬的重大合營企業杭州鐸裕的財務資料：

	杭州鐸裕 二零二二年 人民幣千元
流動資產	57
非流動資產	3,134,937
流動負債	-
非流動負債	-
資產淨值	3,134,994

	由二零二二年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	-
期內虧損	(57,063)
期內其他全面開支	-
期內全面開支總額	(57,063)
已收合營企業股息	-

上述匯總財務資產與杭州鐸裕賬面價值的對賬如下：

	杭州鐸裕 二零二二年 人民幣千元
合營企業的資產淨值總額	3,134,994
本集團所持擁有權權益比例	51%
綜合財務報表內於合營企業的權益的賬面值	1,598,847

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	2,931,999	660,294
本集團分佔該等合營企業下列項目的總額 年內溢利及全面收益總額	395,371	11,776

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(二零二一年：無)。

本集團對向合營企業貸款的虧損撥備的變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	4	—
年內預期信貸虧損撥備	35,728	4
於十二月三十一日的結餘	35,732	4

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。於二零二二年十二月三十一日，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35,732,000元(二零二一年：人民幣4,000元)。

20. 其他金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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)	5,000	280,500
其他非流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
債務投資	—	21,000
按公允值計入損益的金融資產		
次級證券(附註i及ii)	—	109,100
非上市股本證券(附註ii)	118,604	115,600
	118,604	224,700
	118,604	245,700

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，有關款項包括5項(二零二一年：11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，到期日分別為二零二三年三月二日、二零二三年三月二十四日、二零二三年五月二十六日、二零二三年六月二十三日及二零二三年九月二十三日。
- (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45.7所述方式計量。

21. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零二二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% (二零二一年：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% (二零二一年：85%)	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					
廈門建益融房地產有限公司 (「廈門建益融」)	有限公司	中國 二零一九年十二月二十五日	人民幣 6,000,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	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% (二零二一年: 73%)	物業投資
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% (二零二一年: 73%)	物業開發
上海兆開企業管理有限公司	有限公司	中國 二零二一年六月十八日	人民幣 4,000,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	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	85% (二零二一年: 無)	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	85% (二零二一年: 100%)	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% (二零二一年: 無)	物業開發
廈門恒瓏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% (二零二一年: 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% (二零二一年: 無)	物業投資
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% (二零二一年: 無)	物業開發
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% (二零二一年: 100%)	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% (二零二一年：無)	物業投資
杭州兆潛企業管理有限公司#	有限公司	中國 二零二二年七月十二日	人民幣 3,300,000,000元	50.10% (二零二一年：無)	物業投資
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	51% (二零二一年：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元	80.04% (二零二一年：無)	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	80% (二零二一年：100%)	物業開發
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	51% (二零二一年：51%)	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	66.40% (二零二一年：無)	物業投資
杭州兆宜企業管理有限公司# (「杭州兆宜」)	有限公司	中國 二零二二年七月十二日	人民幣 2,888,000,000元	51% (二零二一年：無)	物業投資
廈門壺匯投資有限公司	有限公司	中國 二零二一年八月二十日	人民幣 2,800,000,000元	85% (二零二一年：85%)	物業投資
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	78.50% (二零二一年：78.50%)	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	85% (二零二一年：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% (二零二一年：無)	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% (二零二一年：無)	物業開發
廈門兆蒼信鍾投資有限公司	有限公司	中國 二零二一年六月十六日	人民幣 2,600,000,000元	65% (二零二一年：65%)	物業投資
廈門兆元盛房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年一月二十六日	人民幣 2,600,000,000元	65% (二零二一年：65%)	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% (二零二一年：51%)	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% (二零二一年：無)	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% (二零二一年：100%)	物業開發
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% (二零二一年：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% (二零二一年：51%)	物業開發
寧波兆匯房地產有限公司	有限公司	中國 二零二一年一月八日	人民幣 2,300,000,000元	80% (二零二一年：80%)	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% (二零二一年：49.98%)	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					
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% (二零二一年: 60%)	物業開發
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% (二零二一年: 49.98%)	物業開發
廣州建融房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年八月二日	人民幣 2,000,000,000元	64% (二零二一年: 64%)	物業開發
深圳市盛毅投資管理有限公司	有限公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣 2,000,000,000元	51.60% (二零二一年: 51.60%)	物業投資
福州平晉房地產有限公司	有限公司	中國 二零一七年九月五日	人民幣 2,000,000,000元	51.60% (二零二一年: 51.60%)	物業開發
福建兆恒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% (二零二一年: 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% (二零二一年: 51%)	物業投資
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% (二零二一年: 51%)	物業開發
江陰建祥房地產開發有限公司 ^A	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% (二零二一年: 無)	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% (二零二一年: 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					
廣州建穗房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年一月十五日	人民幣 2,000,000,000元	64% (二零二一年: 64%)	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% (二零二一年: 無)	物業開發
廈門兆尊投資有限公司	有限公司	中國 二零二零年十一月十一日	人民幣 1,600,000,000元	80% (二零二一年: 80%)	物業投資
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% 二零二一年: 100%)	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% (二零二一年: 70%)	物業開發
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% (二零二一年: 70%)	物業開發
江陰建瓚房地產開發有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二一年三月十七日	人民幣 1,700,000,000元	51% (二零二一年: 無)	物業開發
南通兆發房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年二月九日	人民幣 1,430,000,000元	88% (二零二一年: 51%)	物業開發
江西兆璽房地產開發有限公司 ^A	有限公司	中國 二零二二年六月一日	人民幣 1,500,000,000元	70% (二零二一年: 無)	物業開發
寧德兆全房地產有限公司	有限公司	中國 二零二零年十月三十日	人民幣 1,400,000,000元	71.40% (二零二一年: 71.40%)	物業開發
莆田兆宇置業有限公司	有限公司	中國 二零二一年十二月十日	人民幣 1,420,000,000元	51% (二零二一年: 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					
蘇州兆坤房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一四年九月一日	人民幣 500,000,000元	100% (二零二一年: 100%)	物業開發
廈門兆益盈房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年十月十五日	人民幣 1,300,000,000元	80% (二零二一年: 80%)	物業開發
蘇州兆達房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二零年四月十六日	人民幣 1,200,000,000元	60% (二零二一年: 60%)	物業開發
武漢兆悅茂房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一八年九月二十七日	人民幣 1,300,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	物業開發
寧波兆瑞房地產有限公司	有限公司	中國 二零二一年二月二日	人民幣 1,300,000,000元	80% (二零二一年: 80%)	物業開發
廈門悅沅全投資有限公司#	有限公司	中國 二零二二年五月十日	人民幣 1,275,000,000元	78.30% (二零二一年: 無)	物業投資
福建兆睿房地產有限公司	有限公司	中國 二零一九年六月二十一日	人民幣 1,000,000,000元	70% (二零二一年: 70%)	物業開發
上海益坤房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零一九年七月二十四日	人民幣 900,000,000元	51% (二零二一年: 51%)	物業開發
寧德兆臻房地產有限公司	有限公司	中國 二零二一年一月十二日	人民幣 1,000,000,000元	60% (二零二一年: 60%)	物業開發
宜興建宜房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年六月十一日	人民幣 1,050,000,000元	60% (二零二一年: 60%)	物業開發
泉州兆昇置業有限公司#	有限公司	中國 二零二二年九月十六日	人民幣 1,000,000,000元	51% (二零二一年: 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					
廈門添興房地產開發有限公司	有限公司	中國 二零二一年十二月三十日	人民幣 980,000,000元	90% (二零二一年: 90%)	物業開發
江西恒融農房地產開發有限公司 [△]	有限公司	中國 二零二二年三月二十五日	人民幣 1,000,000,000元	80% (二零二一年: 無)	物業開發
漳州兆赫房地產開發有限公司 [#]	有限公司	中國 二零二二年一月二十六日	人民幣 1,000,000,000元	40.01% (二零二一年: 無)	物業開發
寧德兆恒房地產有限公司	有限公司	中國 二零二零年九月七日	人民幣 1,000,000,000元	60% (二零二一年: 60%)	物業開發
Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	有限公司	澳洲 二零一四年二月二十八日	澳元(「澳元」) 2元	60% (二零二一年: 60%)	物業開發
建發合誠工程諮詢股份有限公司 (前稱合誠工程諮詢集團股份 有限公司)(「建發合誠」)	有限公司	中國 一九九五年十月十一日	人民幣 200,517,800元	29.01% (二零二一年: 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	13,362,611 港元	38.7% (二零二一年: 無)	物業管理

[#] 該等附屬公司於截至二零二二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二零二二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廈門建益融及杭州兆宜的子集團的資料。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。

	廈門建益融	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%
非流動資產	149,961	189,307
流動資產	11,376,410	10,808,926
流動負債	(5,708,700)	(5,407,157)
非流動負債	(12,757)	(12,350)
資產淨值	5,804,914	5,578,726
非控股權益賬面值	2,844,408	2,733,576
收益	3,303	1,835
年內溢利/(虧損)	508	(10,615)
年內全面收益/(開支)總額	508	(10,615)
非控股權益應佔溢利/(虧損)及全面收益/(開支)總額	249	(5,202)
已付非控股股東股息	-	-
經營活動(所用)/所得現金流量	(312,279)	1,206,674
投資活動(所用)/所得現金流量	(53,625)	4,006
融資活動所用現金流量	-	(1,056,259)
淨現金(流出)/流入	(365,904)	154,421

21. 附屬公司(續)

	杭州兆宜 二零二二年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	123,605
流動資產	8,947,030
流動負債	(4,574,123)
非流動負債	(765,699)
資產淨值	3,730,813
非控股權益賬面值	1,828,098
	由二零二二年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	155
期內虧損	(69,187)
期內全面開支總額	(69,187)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(33,902)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	568,746
投資活動所得現金流量	2,276
融資活動所得現金流量	589,816
淨現金流入	1,160,838

22. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
物業存貨		
開發中物業(附註a)	248,861,831	222,892,485
持作銷售物業(附註a)	7,792,746	7,058,250
	256,654,577	229,950,735
其他存貨	34,229	24,270
其他合約成本(附註b)	1,815,745	1,240,009
	258,504,551	231,215,014
物業存貨及其他存貨	261,251,364	230,863,967
減：存貨撥備	(4,596,787)	(913,232)
	256,654,577	229,950,735

(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國，餘下租賃年期： 介乎40至70年	194,008,409	169,276,566

於二零二二年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣44,890,942,000元(二零二一年：人民幣47,102,437,000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30。

於二零二二年十二月三十一日，開發中物業約人民幣140,461,644,000元(二零二一年：人民幣137,929,661,000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)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
開發中物業		
— 中國	248,861,831	222,833,144
— 澳洲	—	59,341
	248,861,831	222,892,485
持作銷售物業		
— 中國	7,792,746	7,058,250
	256,654,577	229,950,735

截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨撥備人民幣3,790,687,000元(二零二一年：人民幣614,226,000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。

(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720,366,000元(二零二一年：人民幣574,562,000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646,707,000元(二零二一年：人民幣581,071,000元)。

23. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	1,400,939	1,428,320
應收關聯方	19,660	26,447
減：虧損撥備	(79,406)	(41,655)
	1,341,193	1,413,112
其他應收款項		
按金(附註(b))	3,062,306	1,452,993
預付款	106,545	50,511
其他應收款項	826,601	683,474
意向開發項目的預付款(附註(c))	645,400	616,616
代業主付款	30,643	34,191
應收增值稅	5,631,925	5,033,715
	10,303,420	7,871,500
減：虧損撥備	(53,326)	(33,790)
	10,250,094	7,837,710
	11,591,287	9,250,822

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理及其他相關服務。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	516,415	642,897
31至90天	193,627	96,314
91至180天	94,867	98,898
181至365天	101,242	114,513
超過365天	435,042	460,490
	1,341,193	1,413,112

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的結餘	41,655	30,588
年內已確認預期信貸虧損撥備	37,751	11,067
於十二月三十一日的結餘	79,406	41,655

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的結餘	33,790	20,811
年內已確認預期信貸虧損撥備	19,536	12,979
於十二月三十一日的結餘	53,326	33,790

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣37,751,000元及人民幣19,536,000元(二零二一年：人民幣11,067,000元(經重列)及人民幣12,979,000元(經重列))貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。

- (b) 按金主要包括租務按金、公用服務按金、土地拍賣按金的應收退款、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已就建議收購若干中國實體(其於中國擁有土地使用權或物業開發項目)股權與獨立第三方訂立數項合約安排。
- (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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
已收客戶預收款項		
物業銷售	176,545,898	148,063,931
物業管理服務及其他相關服務	1,058,783	841,507
	177,604,681	148,905,438

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60多個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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	76,912,890	39,537,670

(b) 未完成的履約責任

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
預期於一年內確認的收益	103,398,270	87,820,191
預期將於一年後確認的收益	74,206,411	61,085,247
分配至未完成履約責任的總交易價格	177,604,681	148,905,438

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	47,367,877	46,847,984
受限制銀行存款	2,912,185	1,503,478
	50,280,062	48,351,462

銀行結餘人民幣49,705,018,000元(二零二一年：人民幣47,783,354,000元(經重列))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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(附註(a))	18,570,229	21,402,843
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項(附註(b))	395,452	6,441,508
應付利息	53,142	107,930
應付薪金	1,206,430	1,233,425
應付增值稅	1,465,422	660,450
已收按金	807,915	1,179,387
應計費用	1,402,434	1,122,224
代他人收款及付款	1,088,968	681,806
限制性股份激勵計劃的應付款項	919,994	268,094
	7,339,757	11,694,824
	25,909,986	33,097,667

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	8,543,242	13,043,538
31至60天	1,203,005	1,272,180
61至90天	1,198,273	1,196,004
90天以上	7,625,709	5,891,121
	18,570,229	21,402,843

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，預收款項及其他應付款項主要包括代表一間金融機構在中國設立的特殊目的實體收到與證券化安排的收款發行有關的客戶銷售所得款項人民幣5,179,416,000元，該款項已於截至二零二二年十二月三十一日止年度結算。
- (c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為公允值的合理近似值。

28. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收非控股權益款項	35,488,528	26,489,165
減：虧損撥備	(35,488)	(26,489)
	35,453,040	26,462,676
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
應付關連公司款項：		
— 最終控股公司	—	3
— 間接控股公司	1,927,136	674,274
— 聯營公司	6,981,463	7,269,953
— 合營企業	2,217,771	—
— 同系附屬公司	—	1,769
— 廈門建發聯營公司	—	3
	11,126,370	7,946,002
應付非控股權益款項	4,413,995	6,388,232

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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1,238,592,000元(二零二一年：人民幣3,671,701,000元)按年利率4.35%至10.0%(二零二一年：4.35%至10.0%)及應付聯營公司款項人民幣1,470,857,000元(二零二一年：人民幣885,848,000元)按年利率3.43%至4.75%(二零二一年：4.35%至6.0%)計息。

於二零二二年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際利率4.81%(二零二一年：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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	26,489	12,604
年內確認的預期信貸虧損撥備	8,999	13,885
於十二月三十一日的結餘	35,488	26,489

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣35,488,000元(二零二一年：人民幣26,489,000元)。

29. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售的尾款(減去還款額)的未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率6.13%至6.82%計息，並已於二零二二年四月償還。

30. 計息借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	15,111,662	21,278,876
— 無抵押	26,546,369	20,388,081
	41,658,031	41,666,957

30. 計息借款(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應償還賬面值		
於一年內或按要求	5,890,230	4,859,455
於第二年	14,217,673	12,738,796
第三至第五年	20,817,209	23,461,605
第五年後	732,919	607,101
	41,658,031	41,666,957
減：列入流動負債的款項	(5,890,230)	(4,859,455)
	35,767,801	36,807,502

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣零元(二零二一年：人民幣10,928,000元)的使用權資產(附註15)、賬面值約人民幣3,942,000元(二零二一年：人民幣22,046,000元)的物業、廠房及設備(附註14)、賬面值約人民幣44,890,942,000元(二零二一年：人民幣47,102,437,000元)的開發中物業(附註22)以及公允值約人民幣652,656,000元(二零二一年：人民幣684,462,000元)的投資物業(附註16)的法定押記擔保。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣44,664,000元(二零二一年：人民幣771,376,000元)由本公司附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房產提供擔保。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.95%至6.5%(二零二一年：1.95%至6.5%)計息，惟銀行貸款人民幣136,396,000元(二零二一年：人民幣395,280,000元)按固定年利率介乎2.60%至6.50%(二零二一年：2.75%至3.85%)計息。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，金額分別約為人民幣44,664,000元(二零二一年：人民幣621,376,000元)及人民幣零元(二零二一年：人民幣14,842,000元)的銀行貸款分別以港元及澳元(「澳元」)計值。

31. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債的變動淨額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年初	(3,576,601)	(2,310,231)
於損益內確認	(1,387,345)	(1,232,681)
收購附屬公司(附註40)	(53,723)	(77,190)
出售附屬公司	62,628	43,501
年末	(4,955,041)	(3,576,601)

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
於二零二一年一月一日(經重列)	146,655	27,453	111,389	285,497
於損益內(抵免)/扣除	(5,340)	19	532,107	526,786
收購附屬公司	-	-	16,830	16,830
出售附屬公司	500	-	(1,883)	(1,383)
於二零二一年十二月三十一日及 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(附註40)	-	-	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	133,342	27,472	759,455	920,269

31. 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
於二零二一年一月一日(經重列)	(16,470)	(559,755)	(188,674)	(1,492,078)	(338,751)	(2,595,728)
收購附屬公司	(55,190)	(5,587)	-	(2,109)	(31,134)	(94,020)
於損益內(抵免)/扣除	(18,510)	356,353	102,796	(2,378,400)	178,294	(1,759,467)
出售附屬公司	2,364	5,736	5,819	30,965	-	44,884
於二零二一年十二月三十一日及 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(附註40)	(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	(478,585)	(107,558)	(142,405)	(4,654,121)	(492,641)	(5,875,310)

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	(5,875,310)	(4,404,331)
遞延稅項負債	920,269	827,730
	(4,955,041)	(3,576,601)

於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，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1,895,211,000元(二零二一年：人民幣1,070,221,000元(經重列))。

32. 租賃負債

於二零二二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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
最低租賃款項總額：		
一年內	61,889	62,087
於一年後但於兩年內	50,001	44,515
於兩年後但於五年內	76,842	78,625
五年後	31,760	43,523
	220,492	228,750
租賃負債的未來融資費用	(20,186)	(23,746)
租賃負債現值	200,306	205,004

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
最低租賃款項現值：		
一年內	59,133	55,882
於一年後但於兩年內	43,410	40,258
於兩年後但於五年內	71,926	72,251
五年後	25,837	36,613
	200,306	205,004
減：於一年內到期列作流動負債的部分	(59,133)	(55,882)
於一年後到期列作非流動負債的部分	141,173	149,122

截至二零二二年十二月三十一日止年度，租賃的現金總流出為人民幣119,505,000元(二零二一年：人民幣112,745,000元(經重列))。

33. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	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	1,377,820,204	117,215	1,176,711,106	100,636
透過配售方式發行新股(附註(a))	75,000,000	6,665	65,000,000	5,366
就限制性股份激勵計劃發行股份(附註(b))	100,000,000	8,957	35,300,000	2,936
就以股代息發行股份(附註(c))	105,200,687	9,047	100,809,098	8,277
就收購建發物發行股份(附註(d))	80,000,000	6,805	-	-
於十二月三十一日	1,738,020,891	148,689	1,377,820,204	117,215

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1,233,394,000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。

於二零二一年六月十五日，本公司完成根據一般授權按配售價每股14.50港元配售65,000,000股普通股，所得款項總額為942,500,000港元(相當於人民幣777,959,000元)，導致股份溢價增加約人民幣772,593,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣413,000元視作股份溢價賬的扣減項。

- (b) 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股受限制股份，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，作為有關限制性股份激勵計劃的應付款項。

於二零二一年六月二十九日，本公司以每股7.22港元的價格發行35,300,000股限制性股份，已收參與者款項約254,866,000港元(相當於人民幣212,008,000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。

33. 股本(續)

附註：(續)

- (c) 於二零二二年六月七日，董事會宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.2港元(相當於每股約人民幣1.03元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二二年七月十五日，105,200,687股股份按發行價每股15.02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1,580,114,000港元(相當於人民幣1,358,788,000元)。

於二零二一年八月二十七日，董事會宣派中期股息每股1.1港元(相當於每股約人民幣0.90元)。股東可選擇以股代息形式收取中期股息。於二零二一年十月二十七日，100,809,098股股份以發行價每股12.22港元發行予選擇根據以股代息計劃收取股份代替現金股息的股東，總額為人民幣1,011,490,000元。

- (d) 於二零二二年五月二十三日，就收購建發物業按代價每股14.45港元配發及發行80,000,000股新股份。根據開曼群島公司法，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。

34. 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。

34. 儲備(續)

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。

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。

截至二零二二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713,891,000元(二零二一年：人民幣345,216,000元)作為保留盈利的扣減項處理。

35. 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」)及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」)，35,300,000股及100,000,000股限制性股份已分別於二零二一年六月二十九日及二零二二年十一月二日授予選定參與者。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以及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。

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
於二零二一年一月一日	—
年內授出	35,300,000
於二零二一年十二月三十一日及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	134,810,000

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。截至二零二二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6.71港元(相當於每股約人民幣6.17元)(二零二一年：每股6.54港元(相當於每股約人民幣5.44元))。

35. 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)

截至二零二二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33)及股份溢價分別增加人民幣8,957,000元(二零二一年：人民幣2,936,000元)及人民幣618,950,000元(二零二一年：人民幣209,072,000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627,907,000元(二零二一年：人民幣212,008,000元)。截至二零二二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113,367,000元(二零二一年：人民幣39,436,000元)。

(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於二零二一年實行一項限制性股份激勵計劃(「建發物業計劃」)。28,250,000股及7,050,000股受限制股份分別於二零二一年及二零二二年授予選定參與者。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、若干高級管理層成員及建發物業僱員。彼等根據建發物業計劃的條款按每股2.41港元認購限制性股份。根據建發物業計劃的條款，倘歸屬條件：(a)本公司的績效目標及(b)對選定參與者的個人表現評估規定均已達成，受限制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
於二零二一年一月一日	—
年內授出	28,250,000
於二零二一年十二月三十一日及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	34,150,000

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度授出的受限制股份的加權平均公允值約為每股2.13港元(相當於每股人民幣1.83元)(二零二一年：每股1.69港元(相當於每股人民幣1.41元))。

建發物業於截至二零二二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15,039,000元(二零二一年：人民幣2,607,000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二零二二年十二月三十一日止年度確認開支人民幣4,624,000元(二零二一年：人民幣零元)。

36. 本公司財務狀況表

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的權益	2,216,881	762,799
流動資產		
預付款項及其他應收款項	625,243	208
應收附屬公司款項	4,889,032	4,868,936
銀行及手頭現金	214,539	15,640
	5,728,814	4,884,784
總資產	7,945,695	5,647,583
流動負債		
應計費用及其他應付款項	853,386	212,605
計息借款	44,664	771,377
	898,050	983,982
流動資產淨值	4,830,764	3,900,802
總資產減流動負債	7,047,645	4,663,601
非流動負債		
來自間接控股公司的貸款	1,588,860	1,034,686
總負債	2,486,910	2,018,668
資產淨值	5,458,785	3,628,915
權益		
股本	148,689	117,215
其他儲備(附註)	5,310,096	3,511,700
權益總額	5,458,785	3,628,915

於二零二三年三月三十日獲董事會批准及授權發佈。

趙呈閩
董事

林偉國
董事

36. 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
於二零二一年一月一日	2,447,947	-	490,259	(20,593)	(77,008)	2,840,605
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	93,031	93,031
限制性股份激勵計劃						
一 發行股份	209,072	(212,008)	-	-	-	(2,936)
一 以股份為基礎的僱員付款	-	-	35,771	-	-	35,771
貨幣換算差額	-	-	-	(76,769)	-	(76,769)
透過配售方式發行新股	772,180	-	-	-	-	772,180
就以股代息發行股份	1,003,213	-	-	-	-	1,003,213
已批准及已繳付二零二一年中期股息	(1,153,395)	-	-	-	-	(1,153,395)
於二零二一年十二月三十一日及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(附註35)						
一 發行股份	618,950	(627,907)	-	-	-	(8,957)
一 以股份為基礎的僱員付款	-	-	113,367	-	-	113,367
一 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
已批准及已繳付二零二一年末期股息(附註10)	(1,504,348)	-	-	-	-	(1,504,348)
於二零二二年十二月三十一日	5,873,059	(836,797)	639,397	(40,116)	(325,447)	5,310,096

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。

37. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
一年內	61,262	105,244
於一年後但於兩年內	54,262	63,260
於兩年後但於三年內	45,894	52,778
於三年後但於四年內	39,686	43,909
於四年後但於五年內	36,099	38,755
五年後	76,070	85,672
	313,273	389,618

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九年(二零二一年：一至十年)，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。

38. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 意向開發項目	1,371,034	573,288
— 租賃裝修	22,058	3,182
— 開發中物業	43,171,103	39,664,806
— 其他	677,967	154,680

39. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	75,072,624	64,588,359

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。

40. 收購附屬公司

40.1 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。有關收購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%	—

40. 收購附屬公司(續)

40.1 收購資產(續)

(a) 向建發房產及其附屬公司收購資產(續)

對該等附屬公司於各收購日期的可識別資產及負債公允總值的詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 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

40. 收購附屬公司(續)

40.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產

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。所收購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%	—

40. 收購附屬公司(續)

40.1 收購資產(續)

(b) 向獨立第三方收購資產(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
應付關聯方款項	(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)

40.2 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。

40. 收購附屬公司(續)

40.2 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)
可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。

40. 收購附屬公司(續)

40.2 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備考收益及綜合溢利將分別約為人民幣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。

41. 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。

42. 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：	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
間接控股公司：		
間接控股公司貸款的利息開支(附註(a))	1,171,972	828,248
聯營公司：		
向聯營公司貸款的利息收入(附註(b))	(141,313)	(157,462)
合營企業：		
向合營企業貸款的利息收入(附註(c))	(53,360)	—
同系附屬公司：		
已收建設管理費(附註(d))	(39,065)	(52,380)

附註：

- (a) 於截至二零二二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1,171,972,000元(二零二一年：人民幣828,248,000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4.81%(二零二一年：4.81%)向本公司若干附屬公司授出人民幣60,000百萬元(二零二一年：人民幣40,000百萬元)貸款融資(附註28)。
- (b) 於截至二零二二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3.65%至10%(二零二一年：4.35%至10%)授出計息貸款賺取利息收入。
- (c) 於截至二零二二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6%至10%(二零二一年：無)授出計息貸款賺取利息收入。
- (d) 於截至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。

42. 重大關聯方交易(續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
基本薪金及津貼	11,830	6,289
退休福利計劃供款	280	244
以股份為基礎的付款	3,321	1,215
	15,431	7,748

43. 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
二零二二年一月一日(經重列)	41,666,957	37,637,867	7,946,002	6,388,232	1,998,346	205,004	95,842,408
現金流量：							
— 還款	(20,763,792)	(11,631,590)	—	(4,172,492)	(1,998,346)	—	(38,566,220)
— 添置	19,022,965	21,673,648	797,228	2,015,836	—	—	43,509,677
— 已付租賃款項的資本部分	—	—	—	—	—	(70,773)	(70,773)
— 已付租賃款項的利息部分	—	—	—	—	—	(8,179)	(8,179)
非現金：							
— 收購附屬公司(附註40)	1,787,000	—	1,211,168	—	—	523	2,998,691
— 應付利息	—	—	1,171,972	182,419	—	8,179	1,362,570
— 匯兌差額	(55,099)	—	—	—	—	—	(55,099)
— 訂立新租賃	—	—	—	—	—	88,237	88,237
— 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
二零二一年一月一日(經重列)	26,793,575	24,421,624	3,942,122	3,011,547	1,993,583	180,808	60,343,259
現金流量：							
— 還款	(17,096,309)	(16,444,494)	(17,253,628)	(13,509,155)	—	—	(64,303,586)
— 新增	30,531,379	29,660,737	—	16,586,743	—	—	76,778,859
— 已付租賃款項的資本部分	—	—	—	—	—	(63,536)	(63,536)
— 已付租賃款項的利息部分	—	—	—	—	—	(8,350)	(8,350)
非現金：							
— 收購附屬公司	1,426,919	—	20,469,609	—	—	1,627	21,898,155
— 視作出售一間附屬公司	—	—	(40,349)	—	—	—	(40,349)
— 應付利息	—	—	828,248	299,097	—	8,350	1,135,695
— 匯兌差額	11,393	—	—	—	—	—	11,393
— 訂立新租賃	—	—	—	—	—	86,105	86,105
— 其他	—	—	—	—	4,763	—	4,763
二零二一年十二月三十一日(經重列)	41,666,957	37,637,867	7,946,002	6,388,232	1,998,346	205,004	95,842,408

44. 在不變動控制權的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

截至二零二二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915,477,000元，導致非控股權益減少約人民幣838,674,000元及資本儲備減少約人民幣76,803,000元。

45. 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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.1 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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
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	5,207,417	3,549,980
— 銀行及手頭現金	50,280,062	48,351,462
— 應收非控股權益款項	35,453,040	26,462,676
— 債務投資	—	21,000
— 向聯營公司貸款	5,407,620	4,584,842
— 向合營企業貸款	978,737	4,470
	97,326,876	82,974,430
按公允值計入損益的金融資產		
— 次級證券	5,000	389,600
— 非上市股本證券	118,604	115,600
	123,604	505,200
	97,450,480	83,479,630
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	24,444,564	31,379,151
— 應付關連公司款項	11,126,370	7,946,002
— 應付非控股權益款項	4,413,995	6,388,232
— 間接控股公司貸款	47,679,925	37,637,867
— 計息借款	41,658,031	41,666,957
— 證券化安排的收款	—	1,998,346
— 租賃負債	200,306	205,004
	129,523,191	127,221,559

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.2 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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

45.3 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、應付關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。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、應付關聯方款項、證券化安排的收款以及租賃負債合共人民幣53,178,819,000元(二零二一年：人民幣46,894,045,000元(經重列))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。

於二零二二年十二月三十一日，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51,240,000元(二零二一年：人民幣37,746,000元(經重列))。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。

45.4 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次級證券及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%，則截至二零二二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250,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣18,945,000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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.5 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39披露。

本集團於二零二二年及二零二一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45.1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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就賬面總值為人民幣1,598,046,000元(二零二一年：人民幣1,621,145,000元(經重列))的貿易應收款項及合約資產採納平均預期虧損率5.0%(二零二一年：2.6%)。於二零二二年十二月三十一日的虧損撥備為人民幣79,406,000元(二零二一年：41,655,000元(經重列))。

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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.5 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。

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COVID-19所導致經濟環境整體變動相關的可能影響。本集團認為與其他應收款項、向聯營公司貸款、向合營企業貸款、應收非控股權益款項相關的信貸風險並不重大。本集團董事認為，本集團於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的未償結餘項並無重大固有信貸風險。

於二零二二年十二月三十一日，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826,601,000元(二零二一年：人民幣683,330,000元(經重列))、人民幣5,689,190,000元(二零二一年：4,589,431,000元)、人民幣1,014,469,000元(二零二一年：人民幣4,474,000元)及人民幣35,488,529,000元(二零二一年：人民幣26,489,165,000)分別採納平均預期虧損率6.5%(二零二一年：4.9%(經重列))、4.9%(二零二一年：0.1%)、3.5%(二零二一年：0.1%)及0.1%(二零二一年：0.1%)。於二零二二年十二月三十一日，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53,326,000元(二零二一年：人民幣33,790,000元(經重列))、人民幣281,570,000元(二零二一年：人民幣4,589,000元)、人民幣35,732,000元(二零二一年：人民幣4,000元)及人民幣35,488,000元(二零二一年：人民幣26,489,000元)。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.5 信貸風險(續)

銀行及手頭現金及債務投資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。

45.6 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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.6 流動資金風險(續)

以下為本集團於二零二二年及二零二一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 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	總未貼 現合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
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	45,559,232	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39)	75,072,624	-	-	-	75,072,624	75,072,624
於二零二一年十二月三十一日(經重列)						
貿易及其他應付款項	31,379,151	-	-	-	31,379,151	31,379,151
應付關連公司款項	7,946,002	-	-	-	7,946,002	7,946,002
應付非控股權益款項	6,388,232	-	-	-	6,388,232	6,388,232
間接控股公司貸款	1,810,381	39,448,248	-	-	41,258,629	37,637,867
計息借款(附註(a))	6,654,865	14,338,085	25,013,790	634,069	46,640,809	41,666,957
證券化安排的收款	2,021,568	-	-	-	2,021,568	1,998,346
租賃負債	62,087	44,515	78,625	43,523	228,750	205,004
	56,262,286	53,830,848	25,092,415	677,592	135,863,141	127,221,559
已出具財務擔保(附註(b)) 最高擔保金額(附註39)	64,588,359	-	-	-	64,588,359	64,588,359

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.6 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。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣44,664,000元(二零二一年：人民幣773,241,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議所載的協定還款日期於報告日期後一年(二零二一年：一年)內償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣47,563,000元(二零二一年：人民幣791,235,000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。

45.7 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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.7 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	二零二二年 第三級 人民幣千元	二零二一年 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)	5,000	389,600
— 非上市股本證券	(b)	118,604	115,600
公允總值		123,604	505,200

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	
			二零二二年	二零二一年
次級證券(附註a)	折現現金流量	折現率	2.98%至 3.25%	3.57%至 4.15%
		折現因素	0.98至0.99	0.94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 相關物業的市場可 比較項目的經調整 市場價格	不適用	每平方米 人民幣 101,000元 至人民幣 116,000元
		非上市股本證券所持 相關停車場的市場可 比較項目的經調整 市場價格	人民幣 450,000元 至人民幣 500,000元	人民幣 442,000元 至人民幣 491,000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。

45. 財務風險管理及金融工具公允值計量(續)

45.7 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
於二零二一年一月一日	282,680	121,000
添置	122,000	—
收購附屬公司	—	3,600
出售	(25,000)	—
於損益確認的公允值收益／(虧損)	9,920	(9,000)
於二零二一年十二月三十一日及 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	5,000	118,604

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」(附註6)。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零二一：無)。

46. 非現金交易

截至二零二二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6,198,877,000元(二零二一年：人民幣3,595,899,000元)。

47. 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。

截至二零二二年及二零二一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。

48. 報告日期後事項

與建發房產訂立股權轉讓協議

於二零二二年十二月六日，廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)(均為本公司附屬公司)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，據此，建發房產及廈門利源同意出售而廈門益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購福建兆潤房地產有限公司(「福建兆潤」)的95%及5%股權，總現金代價為約人民幣10,063,000元，其中廈門益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣9,560,000元及人民幣503,000元。廈門益悅及廈門兆翊蓉亦將根據廈門益悅及廈門兆翊蓉將持有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的股東貸款(本金及利息)金額合共約人民幣1,552,127,000元(可予調整)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月六日及二零二三年二月十日的公告以及本公司日期為二零二三年一月十七日的通函。

福建兆潤收購事項已於二零二三年三月完成。

49. 比較數字

誠如綜合財務報表附註2.1所闡述，由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度就共同控制下的業務合併應用合併會計法，若干比較數字已經重列，以符合本年度的會計處理及呈列。

財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	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)	二零一八年 人民幣千元
收益	99,635,501	54,564,878	42,744,478	17,319,264	12,371,415
毛利	15,219,414	9,078,755	7,340,268	4,482,186	4,115,158
除所得稅前溢利	8,485,096	5,854,302	4,962,866	3,418,979	3,089,761
年內溢利	5,561,903	4,149,083	2,767,839	1,997,571	1,577,902
本公司權益持有人應佔年內溢利	4,933,968	3,552,523	2,321,625	1,717,993	1,420,446

資產、負債及權益

	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	30,771,867	21,127,835	11,354,745	9,646,677	4,516,519
流動資產	362,691,300	324,958,664	173,165,639	105,942,145	58,258,435
非流動負債	84,509,168	75,422,221	50,369,212	38,313,623	26,674,391
流動負債	229,533,511	206,397,421	96,384,950	57,665,257	25,496,517
流動資產淨值	133,157,789	118,561,243	76,780,689	48,276,888	32,761,918
權益總額	79,420,488	64,266,857	37,766,222	19,609,942	10,604,046

於二零二二年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	產權到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市 西關路1號「裕豐大廈」一層 8個商舖、二層1個商舖、 七層1個辦公單元及地下100個 停車位	零售、辦公及 停車位	8,579	二零七四年 三月三十一日
2. 萬國廣場及 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進及107-1號 一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年 五月三十一日及 二零四四年 二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一層及民生路66號 一層1、2號房	零售	478	二零四四年 八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一層1至7號及 二層1至5號房	零售	863	二零四四年 四月十六日
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99號、99-1號，以及 華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日

於二零二二年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	產權到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、 218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	510	二零四四年 九月七日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	零售	161	附註
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號「西南商都」23號 商舖及701、702、703、739、 750、751、752及753號 住宅單元	零售及住宅	879	二零四九年 五月二十五日 (商舖)及 二零七九年五月 二十五日 (住宅單位)
14. 芳匯廣場	中國上海市普陀區 長壽路1118號1-5層商舖	商業	17,415	二零四三年 三月二十三日
15. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號二層至四層	辦公	538	二零四四年 九月六日

附註：根據國有土地使用權證第(2010)518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

於二零二二年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積	產權到期日
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路131號「綠都商廈」 106號商舖	零售		附註 附註

附註：於二零二二年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零二二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)轉讓予乙方。根據乙方取得的產權證，四個單位歸整為一個單位，總建築面積為96.25平方米。

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1	裕豐英倫	中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區佛子嶺 路10號「裕豐英倫」 停車位的未售部分	65,965	停車位	4,301	93.84
2	裕豐荔園	中國廣西壯族自治區 南寧市高新技術產業開發區 大學東路128號「荔園住宅 開發項目」未售部分	9,074	住宅、零售及 停車位	16,951	87.52
3	建發·獨墅灣	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中 經濟開發區東方大道以東、 賞湖路以南2015-WG-27號 地塊	224,624	批發零售、 城鎮住宅	466,290	97.50

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
4	建發•碧湖雙璽	中國福建省漳州市龍文區湖濱以西、霞光路以北、碧洲路以東	44,828	城鎮住宅、批發零售	191,955	100
5	建發•中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福小區	22,174	城鎮住宅、批發零售	77,087	40
6	建發•璽院	中國福建省龍岩市新羅區龍岩大道與興業路交叉口西北側(東肖3號出讓地塊)	95,926	商服、住宅、公共管理與公共服務	264,711	30
7	尚悅居	中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側	28,495	住宅、配套及地庫	142,211	40
8	建發•首院	中國福建省龍岩市新羅區漳龍高速公路北面、龍岩大道東面(雙龍路南側B地塊)	91,037	商服、住宅、公共管理與公共服務	274,572	100

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
9	觀邸	中國福建省沙縣長興路 東側C地塊	41,936	商服、批發零售、 住宿餐飲、商務 金融、其他商服、 城鎮住宅	116,447	51
10	建發·央著	中國湖南省長沙市梅溪湖 映日路以東、雪松路以北 (B-39地塊)	80,463	住宅	403,530	100
11	建發·央璽	中國湖南省長沙市雨花區 韶山路100號	25,043	住宅、商業	163,522	100
12	建發&陽光城·璞悅	中國江蘇省蘇州市渭塘鎮 新燕大道南、陽澄路西	22,256	城鎮住宅、商服	63,941	55
13	建發·御瓏灣	中國江蘇省張家港市楊舍鎮 城北小區、範莊小區	191,347	城鎮住宅、商服	568,812	70
14	建發·泱著	中國江蘇省太倉市高興區 洛陽東路北、常勝路西	47,984	城鎮住宅、商業	150,263	100
15	建發·玖里灣	中國江蘇省無錫市錫東新城 商務區山河路東、 弘業東路北	196,414	城鎮住宅	501,752	100

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
16	建發•璽院	中國廣西省南寧市江南區 錦富路100號	22,276	城鎮住宅、 批發零售	105,033	51
17	建發•央著	中國福建省南平市建陽區 西區生態城建平大道和 雙龍路交叉口旁 (西區生態城C07號地塊)	70,000	城鎮住宅	161,967	70
18	建發•央著	中國福建省廈門市集美區 新城片區杏錦路與海翔大道 交叉口東北側 2017JP03地塊	20,176	城鎮住宅、 批發零售	95,201	49
19	建發•央著二期	中國福建省廈門市集美區 誠毅西路與誠毅北路 交叉口東北側 「2018JP01」地塊	30,535	城鎮住宅、 零售商業	126,366	51
20	建發•山外山(C地塊)	中國福建省長泰縣馬洋溪 生態旅遊區十里村	54,903	城鎮住宅	135,863	94
21	建發•璽院	中國福建省漳州市龍文區 湖濱路西側、霞洲路南側	41,973	批發零售、 住宿餐飲、 城鎮住宅	166,757	100
22	建發•璽院	中國福建省建甌市水南片區 SN-B-(17-18)號地塊	52,747	其他普通商品 住房、批發零售、 住宿餐飲	179,687	70

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
23	建發•央著	中國福建省福州市晉安區 居住主題公園南側、 新店片區棚屋區改造H2地塊	55,489	城鎮住宅、 批發零售	184,278	51.6
24	建發•泱譽	中國江蘇省張家港市 楊舍鎮民豐村	69,858	城鎮住宅、商服	191,028	100
25	建發•泱譽	中國江蘇省太倉市高興區 蘇州路南、興業路西	37,953	城鎮住宅、商業	107,077	100
26	都會之光	中國江蘇省太倉市高興區 婁江路東，洛陽路北	52,932	城鎮住宅	146,620	30
27	建發•央譽	中國江蘇省南京市永陽街道 新莊路以南，薛李路以西	73,277	城鎮住宅、商服	195,131	40
28	天空之城	中國福建省福州市晉安區 戰阪路南側，福州地鐵一號 線新店車輛基地上蓋	111,444	住宅、商業	451,279	16.5
29	西溪雲廬	中國浙江省杭州市西湖區 規劃溪龍路與規劃浙創路 交叉口西北角	42,357	城鎮住宅	96,140	10.5
30	養雲靜舍	中國浙江省杭州市拱墅區 杭政儲出201727號地塊	15,160	城鎮住宅	46,120	40.18

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
31	建發•璽樾	中國福建省廈門市湖裏區 06-07枋湖片區成功大道與 金山西路交叉口東北側 2018P02地塊	61,842	城鎮住宅、 零售商業、 其他商服、教育	215,801	95
32	建發•央著	中國福建省莆田市荔城區 玉湖片區控制範圍內	54,977	住宅、服務設施	189,579	100
33	武夷&建發•山外山	中國福建省武夷山市武夷鎮 杜壩生態旅遊經濟園區	160,000	餐飲旅館、住宅	108,647	50
34	建發•悅府	福州市晉安區連江中路 以東，後浦路以西	23,256	城鎮住宅、 商務金融	86,014	100
35	建發•津湖印	龍岩市金雞路與岩龍路 交叉口東北側	20,907	城鎮住宅	70,153	55
36	建發•潤錦園	中國江蘇省南京市江寧區 高新園知行路以西、 鵬山路以北	34,092	城鎮住宅、 商服、商務辦公	94,742	50
37	建發•璟悅軒	中國廣東省深圳市 公明中心區北臨榮興路， 東臨振明路	8,416	公寓、商業	66,920	51
38	建發&九龍倉•央璽	中國廣東省廣州市白雲區 石井鎮石潭路444號	45,559	城鎮住宅	200,555	64

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
39	建發•央著	中國福建省漳州市龍文區 碧湖生態園以西片區 06-2 地塊	37,141	住宅、商服	127,441	70
40	建發&金茂•璽悅	中國湖北省武漢市江夏區 大橋新區辦事處大花嶺村	71,606	住宅	259,932	51
41	建發•璽院(一期)	漳浦縣綏安鎮石齋北路 以西、麥市街以北	66,156	住宅、商服	178,622	70
42	建發•文昌府	漳州市龍文區南昌路東路 以北、浦頭港以西	29,908	零售商業、 城鎮住宅	77,761	70
43	建發•央譽	莆田市荔城區玉湖片區 控規範圍內	46,882	住宅	157,725	100
44	建發•磐龍府	莆田市荔城區西天尾鎮荔涵 大道北側盤龍路南側	182,155	城鎮住宅、 商住、教育	435,715	100
45	建發•璽悅	南平市延平區南福路27號	135,299	住宅、商業	312,932	75
46	建發•書香里	連江縣中心城核心區、 青塘片區	35,134	零售商業、 城鎮住宅	100,028	100
47	建發•天行璽院	寧德市東橋區天山路北側、 王坑路東側	85,885	城鎮住宅、 商服用地	272,048	55

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
48	建發•天境灣雅園	太倉市科教新城東倉路東、 天如路南	83,999	城鎮住宅、 商業、幼兒園	228,199	100
49	建發•尚虞院	常熟市莫城街道元和塘 東側、招商西路北側	32,578	城鎮住宅	120,924	100
50	建發•春江泊月	蘇州市吳中區胥口鎮胥進路 東側、胥欣路南側	27,921	城鎮住宅	67,010	100
51	建發•御璟灣	張家港市金港鎮錦南路西側	166,013	城鎮住宅	437,843	100
52	建發•央璽	南寧市良慶區壇洋路3號	101,673	零售商業、 城鎮住宅	276,552	100
53	建發•泱著	龍岩市交通公路管理中心 東側、金雞路北側	32,413	住宅、商服	90,756	70
54	建發•書香府	中國連江市連江縣清塘片區 鯉魚山中學東側	64,548	住宅、商業	142,006	40
55	建發•瓏璽台	中國漳州市龍海市石馬鎮	8,426	商住	25,278	100
56	建發•泊月灣	中國無錫市新吳區泰山路與 鑫明路交叉口東北側	89,156	住宅	178,312	100

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
57	建發•南湖印	中國漳州市雲霄縣美霞大道以南環湖路以北	66,279	住宅	218,721	80
58	建發•金玥灣	中國上海市金山區萬達北側直線距離900米，東至衛零北路，南至龍堰路，西至東平北路，北至龍灣路	82,921	住宅	149,257	51
59	建發•悅江南	太湖新城(松陵鎮)規八路西側體育路北側	87,814	住宅	114,158	100
60	建發•天行決著	寧德市東橋經濟技術開發區東蘭組團閩東路北側余復路東側	49,177	城鎮住宅、 商服用地	139,847	50
61	金茂&建發•觀悅	長沙市芙蓉區濱河路	92,638	住宅	255,005	49
62	建發•北大瓏廷一期	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、衡陽西路以北	29,473	住宅、商服	138,378	60
63	建發•壘院二期	南寧市江南區錦富路以南、宜德路以東	11,323	住宅、商服	39,631	51
64	建發&融僑•山海大觀 01.03.04	中國福建省連江縣浦口鎮松塢村C24、C26、C36地塊	90,802	城鎮住宅、 批發零售	228,224	65

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
65	武地&建發•壘院	中國湖北省武漢市東湖新技術開發區花山大道以東、大長山路以北	68,315	城鎮住宅	148,133	49
66	建發•悅壘	中國廣東省珠海市斗門區湖心路以西、騰逸路北側	47,364	城鎮住宅、零售商業、公共設施、教育	121,978	100
67	建發•和壘	廈門市海滄區新坡北路與樂活路交叉口西北側	41,979	零售商業、城鎮住宅	85,205	51
68	建發•和鳴	廈門市海滄區東孚東二路與樂活路交叉口西北側	27,230	零售商業、城鎮住宅	72,500	49.5
69	建發•和著一期	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路與西園南路交叉口西南側	17,464	住宅、商服	48,900	70
70	建發•和著二期	廈門市海滄區馬鑾灣片區東瑤路與西園南路交叉口東側	18,590	住宅、商服	52,050	70
71	建發•央譽	漳州市龍文區龍祥路以西、水仙大街以南	32,768	零售商業、城鎮住宅	128,921	100
72	建發•玉湖壹號	莆田市玉湖片區控規範圍內	31,876	城鎮住宅	82,877	100

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
73	金茂&建發•泊悅	長沙市岳麓區北津城路與銀杉路交匯處東北角	39,354	住宅、商業	83,037	49
74	建發•松雅院	長沙縣星沙街道甯化路以東、望仙路以北	130,157	城鎮住宅	234,283	49
75	建發•江山悅	長沙市岳麓區瀟湘大道東線以西、聯江路兩廂	185,332	住宅	415,972	49
76	建發•和璽	無錫市經開區信成道與和風路交叉口東北側	143,853	城鎮住宅	214,008	49
77	建發•玖裡映月	無錫市錫東新城商務區東翔路北、弘業路東	55,997	居住、商業	100,952	42
78	建發•北大瓏廷二期	南寧市西鄉塘區瀋陽路以南、衡陽西路以北	28,953	零售商業、城鎮住宅、商務金融	157,769	60
79	建發•五象印月 (原建發•雙璽)	南寧市良慶區玉洞大道以南、玉德路以西	86,333	零售商業、城鎮住宅	172,667	100
80	建發•央璟	珠海市香洲區春風路南側	19,703	城鎮住宅	80,257	100

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
81	建發•泗水和鳴	中國上海市松江區東至洞港涇，南至規劃路、西至橫港路、北至規劃道路	85,715	住宅	128,572	49
82	建發•養雲	中國廈門市湖裡區枋湖北二路與縱四路交叉口東南側	50,394	住宅、商業	174,500	80
83	建發•園壘一期	中國蘇州市相城區元和街道興盛路北、禦窯路東	25,806	住宅	77,435	60
84	建發•珺和府	中國南京市東至龍王大街，南至元前路，西至新亭街，北至廬山路	28,196	住宅	75,126	100
85	建發•書香印翠	中國杭州市東至規劃道路，南至規劃道路，西至省建設廳幹部學校，北至花園村	16,996	住宅	52,688	100
86	建發•和壘	中國建陽市林後大街北側	50,539	住宅	83,389	100
87	建發•和壘	中國張家港市東至江帆路；南至振興路；西至華昌路；北至中興路	95,636	住宅	191,272	60

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
88	建發•書香府邸一期	中國廈門市翔安區13-15翔安南部新城片區洪鐘大道與城場路交叉口東北側D19	8,839	商住	26,500	100
89	建發•書香府邸二期	中國廈門市翔安區13-15翔安南部新城片區洪鐘大道與城場路交叉口東北側D22	16,513	商住	52,800	100
90	建發•磐龍院一期	中國蚌埠市經開板塊	54,694	住宅	87,418	100
91	建發•上院一期 (原無錫上院)	中國無錫市新吳區旺莊路與城南路交叉口東南側	51,352	住宅	118,378	100
92	建發•和璽二期	中國寧德市王坑路北側，連城路東側	45,935	住宅	105,651	49.98
93	建發•和璽一期	中國寧德市王坑路北側，連城路西側	35,693	住宅	78,525	49.98
94	建發•五緣映月	中國廈門市湖裡區五緣灣道與金邊路交叉口東南側	17,069	住宅	53,000	80

於二零二二年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
95	建發•和著	中國漳州市薊城區勝利西路以南、規劃金紡路以東、規劃院中路以北	26,665	住宅、商業	63,900	100
96	建發•養雲	中國福州市橫嶼路北側，牛崗山公園以南	50,454	住宅	105,449	100
97	建發•和鳴	中國佛山順德市順德區樂從鎮荷岳路以南、嶺南大道以東地塊	42,461	住宅	106,153	100
98	建發•金玥灣 (原無錫金玥灣)	中國無錫市惠山區翠竹南路北側、惠洲大道西側	86,042	住宅	189,292	52
99	建發•和鳴	中國南平市武夷新區林後大街兩側、府後街南側	54,040	住宅	91,868	100
100	建發•和璽	中國福州市倉山區盧濱路南側、洪灣中路東側，葉宅社區出讓地	24,044	住宅	52,897	100
101	建發•望玥裡	中國南平市建陽區西區生態城北部片區(雙龍路北側)	45,934	住宅	82,680	70

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(續)

序號	物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
102	建發•養雲府	中國紹興市諸暨市苧蘿東路與環城東路交叉口西南側	19,466	住宅	36,013	100
103	建發•文璟	中國龍岩市龍騰南路東側，高坎快速通道北側	41,724	住宅	104,310	100
104	建發•書香府	中國寧德市霞浦上沙東路西側地塊	69,770	住宅	125,586	70
105	建發•雲錦灣	中國上海市東至陸翔路，西至羅真路，南至美愛路，北至美丹路	57,955	住宅	115,909	100
106	建發•浦上灣	中國上海市東至規劃三路，西至用地紅線，南至躍進河，北至規劃八路	32,381	住宅	64,762	100
107	建發•壘院二期	中國漳州市漳浦縣綏安鎮石齋北路以西、麥市街以北	57,119	住宅、商服	154,221	70

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業

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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
1	建發•融橋• 山海大觀02	中國福建省福州市連江縣浦口鎮 松塢村連地拍賣(2018)02號地塊	城鎮住宅	前期	69,982	104,973	二零二五年年中	65
2	建發•山湖院	中國福建省漳州市長泰縣馬洋溪 生態旅遊區十里村	零售商業、 城鎮住宅	預售	67,943	95,120	二零二三年年底	60
3	建發•玖熙府	南京市溧水區珍珠南路以東、 高平大街以南地塊	住宅	預售	121,488	182,232	二零二三年年中	49
4	建發•融創•長安和壘	中國北京市石景山區古城南街 東側(首鋼園區東南區)	住宅	預售	23,303	65,248	二零二三年年底	51
5	建發•圓壘二期	中國蘇州市相城區元和街道興 盛路北、禦審路東	住宅	預售	37,260	80,221	二零二三年年中	60
6	建發•央著	中國南寧市青秀區東葛路北側	商住	預售	19,796	69,285	二零二三年年中	100
7	建發•央著一期 (原貴鋁項目)	中國貴陽市白雲區鋁興社區鋁興 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	89,109	190,649	二零二三年年中	100
8	建發•貴陽和壘 (原貴鋁項目)	中國貴陽市白雲區鋁興社區鋁興 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	125,876	192,135	二零二三年年底	100
9	建發•央著三期 (原貴鋁項目)	中國貴陽市白雲區鋁興社區鋁興 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	前期	191,680	152,873	二零二四年年底	100
10	建發•貴陽聚合地塊	中國貴陽市白雲區鋁興社區鋁興 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	前期	136,750	396,778	暫未確定	100
11	建發•書香府	中國貴陽市白雲區鋁興社區鋁興 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	134,859	334,367	二零二四年年底	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
12	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	103,986	二零二四年初	100
13	建發•磐龍院二期	中國蚌埠市經開板塊	住宅	預售	47,418	75,822	二零二三年年初	100
14	建發•磐龍院三期	中國蚌埠市經開板塊	住宅	預售	49,182	58,932	二零二三年年中	100
15	建發•壘院三期	中國漳州市漳浦縣綏安鎮石齋北路以西、朝陽東路以南	住宅	預售	59,312	148,281	二零二四年年中	70
16	建發•無錫上院二期 (原無錫上院)	中國無錫市新吳區旺莊路與城南路交叉口東南側	住宅	預售	62,684	110,322	二零二三年年底	100
17	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
18	建發•央座	中國石獅市寶蓋鎮，東至回興路， 西側至18米規劃路， 南至其他用地，北至九二東路。	住宅	預售	57,703	161,568	二零二三年年底	100
19	建發•灣璟	中國廈門市海滄區馬鑾灣片區 新陽大道和新景路交叉口西南側	住宅	預售	25,498	58,640	二零二三年年中	80
20	建發•泊月	中國泉州市永春縣石鼓鎮桃城鎮	住宅	預售	54,166	135,415	二零二三年年中	100
21	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	二零二五年年底	80
22	建發•書香里	中國南平市建陽區西區 生態城北部片區(雙龍路北側)	住宅	預售	38,364	61,382	二零二三年年底	70
23	建發•君玥里	中國南平市建陽區西區 生態城北部片區(雙龍路北側)	住宅	前期	45,934	82,680	暫未確定	70
24	建發•悅府	中國廈門市翔安區 黎安片區肋陽西三路與 舫山北二路交叉口西北側	住宅	預售	12,321	36,900	二零二三年年中	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
25	建發•靜學和鳴	中國無錫市交通公路管理中心東側，金雞路北側	住宅	預售	89,870	179,741	二零二三年年底	100
26	建發•和璽	中國南寧市良慶區東風路32 GC2020-115號地塊	住宅	預售	21,778	65,333	二零二三年年中	100
27	建發•天行縵雲	中國寧德市龍文區南昌東路以北，浦頭港以西	住宅	預售	65,767	144,687	二零二三年年中	60
28	建發•和鳴蘭溪郡	中國莆田市芙蓉區濱河路	住宅	預售	40,590	99,016	二零二三年年底	51
29	建發•雲著二期	中國龍岩市工業路南側鳳凰路西側	住宅	預售	76,571	122,503	二零二三年年中	100
30	建發•雲著一期	中國龍岩市工業路北側、龍岩大道東側	住宅	預售	33,662	84,155	二零二三年年中	100
31	建發•壘園	中國濟南市金雞路與岩龍路交叉口東北側(湖東花園地塊)	住宅	預售	39,000	77,416	二零二三年年中	100
32	建發•和璽	中國重慶市良慶區玉洞大道以南、玉德路以西	住宅	預售	75,295	109,068	二零二三年年中	100
33	建發•和著府	中國南京市六合區和旭路與國西路交叉路	住宅	預售	49,999	121,966	二零二三年年中	100
34	建發•央璽	中國四川省成都市錦江區馬家溝路6號	住宅	預售	87,262	236,454	二零二三年年中	100
35	建發•和鳴	中國廣西省南寧市邕寧區和合路以東、壇瑤街以西	住宅	預售	37,000	110,469	二零二四年年初	100
36	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	二零二三年年中	80
37	建發•雲錦灣	中國江蘇省蘇州市潛龍渠以南，緊鄰舜湖西路	住宅	預售	44,000	74,103	二零二三年年中	100
38	建發•文瀚府	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	二零二四年年初	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
39	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	二零二三年年底	51
40	建發•央著	中國四川省成都市青羊區 文家街道辦事處華嚴社區	住宅	預售	46,000	116,074	二零二三年年中	100
41	建發•和鳴	中國福建省龍岩市南環路南側、 東外環路西側	住宅	預售	32,000	93,675	二零二四年年初	100
42	建發•央著二期	中國湖南省益陽市麻紡廠西	住宅	預售	48,000	168,836	二零二四年年中	100
43	建發•央著一期	中國湖南省益陽市麻紡廠西	住宅	預售	48,000	166,587	二零二三年年底	100
44	建發•養雲	中國浙江省寧波市江北區 灣頭地區，東至下江路， 南至灣頭路，西北均至規劃河道	住宅	預售	34,000	70,132	二零二三年年中	80
45	建發•和章	中國江蘇省南京市江北新區 園西路以南、團結大道路以西	住宅	預售	27,000	58,869	二零二三年年底	100
46	建發•映月	中國福建省泉州市南安水頭鎮 海聯創業園	住宅	預售	121,000	255,957	二零二三年年中	100
47	建發•翰林九境	中國浙江省溫州市三溪片區區 海中心南單元F-01b地塊	住宅	預售	104,000	293,867	二零二四年年初	33
48	建發•悅鳴苑	中國福建省莆田市仙游縣 鯉城街道，東至公園北路， 西至黨校路，南至龍號安置區， 北至育英路	住宅	預售	24,000	67,299	二零二三年年初	51
49	建發•和著	中國湖南省長沙市望城區 月亮島街道銀杉路與銀星路 交叉口東南角	住宅	預售	122,000	239,186	二零二三年年底	49
50	建發•磐龍府	中國廣西省柳州市桂柳路北側， 柳州市中心城區與柳東新區 銜接處	住宅	預售	47,000	88,065	二零二三年年初	100
51	建發•鴻璟園	中國江蘇省南通市如城街道惠政 路以南、宣化南路以西、 大司馬南路以東、 規劃道路以北地段	綜合	預售	61,000	140,038	二零二三年年中	88

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
52	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	二零二三年年底	65
53	建發•環雲公館	中國福建省福州市晉安區 橫嶼路南側、前橫北路西側、 牛崗山公園東側	住宅	預售	47,000	104,625	二零二三年年中	100
54	建發•蘇河望	中國上海市東至旬陽路， 南至石泉路，西至嵐皋路， 北至嵐皋路300弄小區	住宅	預售	38,000	76,495	二零二三年年中	51
55	建發•御龍灣	中國江蘇省南通市金沙街道 進鮮港村	住宅	預售	62,000	105,638	二零二三年年中	100
56	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	二零二三年年底	100
57	建發•璟萃	中國江蘇省蘇州市吳中區 木瀆鎮花苑東路北側、 金楓路西側	住宅	預售	60,000	133,074	二零二三年年底	40
58	建發•玖熙府	中國安徽省合肥市六安安全區， 郝崗路以南、永華路以東地塊	住宅	預售	103,000	164,256	二零二三年年中	65
59	建發•和璽	中國福建省泉州市南安官橋鎮 周厝村	住宅	預售	81,000	189,870	二零二四年年中	51
60	建發•和悅	中國廣西省南寧市綜保區 華威路南面、海德路東面	住宅	預售	19,000	56,961	二零二四年年初	100
61	建發•璽院	中國福建省泉州市鯉城區 江南新區延陵社區	住宅	預售	30,000	80,352	二零二三年年中	100
62	建發•大悅城	中國江西省南昌市朝陽新城 中央公園地塊	綜合	預售	136,000	520,473	二零二四年年中	49
63	建發•樞溪府	中國江西省上饒市中心區 樞溪北路東側、樞吉路南側	住宅	預售	40,000	92,223	二零二三年年中	37
64	建發•君蘭和著	中國浙江省溫州市樂清市中心區 域，西面緊鄰蝴蝶廣場， 西南面即為樂清市政府	住宅	預售	41,000	90,953	二零二三年年中	33
65	建發•文著	中國福建省莆田市涵江區 新涵工業園	住宅	預售	68,000	140,642	二零二三年年中	80
66	建發•三堂院	中國廣東省佛山市南海區 大瀝鎮廣佛新干線鐘邊段 南側地段	住宅	預售	69,000	148,802	二零二四年年中	67

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
67	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
68	建發•珺和府	中國江蘇省鹽城市豐華街道大華 路北側、三紡巷東側、 健康東路南側	住宅	預售	72,000	144,844	二零二三年年中	49
69	建發•和著	中國江蘇省無錫市惠山區 洛社鎮翠竹南路南側、 現狀河道西側	住宅	預售	23,000	50,262	二零二三年年中	33
70	建發•長泰區2020P04 商業地塊	中國福建省漳州市長泰縣 馬洋溪十里村	商業	前期	5,025	4,523	二零二三年年底	60
71	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	二零二三年年底	100
72	建發•央著二期	中國江西省上饒市信州區 三江片區仕銓路南側、 16米規劃道路東側	住宅	前期	20,000	39,570	二零二四年年中	100
73	建發•央著一期	中國江西省上饒市信州區 三江片區仕銓路南側、 16米規劃道路東側	住宅	預售	54,000	118,842	二零二四年年中	100
74	建發•文瀾府	中國福建省南平市武夷山郊區 疏港大道綜合農場	住宅	預售	67,000	113,647	二零二三年年中	75
75	建發•君蘭和鳴	中國福建省福州市晉安紅光村及 周邊舊改地塊二	住宅	預售	39,000	84,396	二零二三年年底	49
76	建發•和壘	中國江蘇省宜興市梅林東沭新城	住宅	預售	57,000	91,814	二零二三年年底	60
77	建發•五緣灣壘	中國福建省廈門市五緣灣片區 雲頂北路與鍾智西三路 交叉口東南側	住宅	預售	19,000	55,500	二零二四年年中	65
78	建發•江映月	中國浙江省金華市佛堂鎮， 佛堂大道西側	住宅	預售	131,000	133,311	二零二四年年中	33
79	建發•天悅雲廬	中國浙江省杭州市桐廬縣富春 未來城石珠路與桑園路 交叉口東北側9號	住宅	預售	29,000	55,452	二零二三年年中	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
80	建發•西湖觀瀾	中國福建省漳州市薌城區勝利西路以東、建峰路以西、金嶺路以南	住宅	預售	28,000	83,793	二零二三年年中	50
81	建發•和壘	中國廣東省佛山市三水區雲東海街道魯村路以東、韻豐路以南	住宅	預售	56,000	140,710	二零二四年年中	83.5
82	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
83	建發•八里府	中國江西省九江市九江經濟區九瑞大道以南、護池河路以北、鑫恆通觀天下小區以西	住宅	預售	60,000	108,242	二零二三年年底	70.6
84	建發•玖瓏和壘二期	中國浙江省台州市城西街道鑿洋村	住宅	預售	52,000	124,330	二零二三年年底	47.83
85	建發•玖瓏和壘一期	中國浙江省台州市城西街道鑿洋村	住宅	預售	16,000	39,141	二零二三年年中	63.33
86	建發•天壘	中國山東省濟南市長清區文昌街道辦事處東王社區	住宅	預售	74,000	148,716	二零二四年年中	100
87	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	二零二三年年底	100
88	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
89	建發•央座	中國福建省泉州市晉江鎮塘後村	住宅	預售	18,000	45,891	二零二三年年底	100
90	建發•和鳴	中國福建省泉州市靈秀鎮加曾寨	住宅	預售	32,000	79,898	二零二三年年中	49
91	建發•養雲	中國福建省福州市宏路街道，音西街道，融僑城北側，凱斯頓酒店東南側	住宅	預售	26,000	67,670	二零二四年年中	60

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
92	建發•天泱雅築 (原杭州東新地塊)	中國浙江省杭州市東至儲備地塊， 南至沈家路，西至長濱路， 北至規劃五路支路	商業	預售	15,000	40,824	二零二四年年中	17
93	建發•和萃	中國江蘇省蘇州市高新區 科技城230省道綠化地西、 太湖大道綠化地南	住宅	前期	67,000	121,454	二零二四年年底	33.3
94	建發•珺和府	中國安徽省合肥市碧桂園中堂、 招商雍華府北側	住宅	預售	68,000	169,100	二零二三年年底	60
95	建發•和壘	中國廣東省江門市新會區 樞紐新城葵城一路南側、 文華路東側地塊	住宅	預售	46,000	115,984	二零二三年年中	100
96	建發•觀瀾雲著	中國福建省莆田市 溝頭片區	住宅	預售	21,000	90,138	二零二四年年中	40
97	建發•五緣樑月	中國福建省廈門市湖里區 五緣灣片區鍾智西三路與鐘宅 中路交叉口西北側	住宅	預售	34,000	111,610	二零二四年年中	73
98	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	106,000	278,540	二零二四年年中	85
99	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	二零二四年年中	85
100	建發•珺和府	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	二零二三年年中	38
101	建發•鹿溪映月	中國福建省漳州市漳浦縣綏安鎮 鹿溪北路北側、得仙路東側	住宅	預售	23,000	63,074	二零二三年年底	36
102	建發•和壘	中國江蘇省徐州市城眉路北、 唐盛路西	住宅	預售	35,000	98,149	二零二四年年中	100
103	建發•和壘	中國湖北省黃石市A03管理單元 黃棉生活區、譚家橋地塊	綜合	預售	150,000	423,102	二零二四年年中	100
104	建發•文著	中國福建省龍岩市漳平市 城北新區和平北路以東	住宅	預售	55,000	136,690	二零二三年年底	50

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
105	建發•玖雲府	中國廣東省江門市蓬江區 五邑錦繡家庭北側、上城鉅匯 東側(棠下新昌村豬欄環)地段	住宅	預售	62,000	170,517	二零二四年年中	51
106	建發•南湖印象	中國省九江市南湖路以南、 三里街以西	住宅	前期	23,000	37,217	二零二三年年中	49
107	建發•璟云	中國福建省福州市宏路街道	住宅	預售	13,849	34,622	二零二四年年中	49.9
108	建發•書香府邸	中國福建省寧德市金漳路南側， 招賢路西側	住宅	前期	79,830	183,609	二零二四年年中	100
109	建發•書香府 (原莆田PS拍 一2021-21號地塊)	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	前期	71,210	312,905	二零二四年年底	51
110	建發•熙和府 (原上海寶山區顧村 0302-02地塊)	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	前期	41,077	82,154	二零二四年年底	100
111	建發•棠頌和府 (原莆田PS拍 一2021-22號地塊)	中國福建省莆田市荔城區 城東分區單元控規範圍內	住宅	前期	65,155	280,168	二零二五年年中	49
112	建發•和璽	中國上海市崇明東至朱雀路， 南至朱雀河(琵琶河)， 西至柳蘭路，北至翠鳥路	住宅	預售	43,000	43,439	二零二三年年中	100
113	建發•和悅	中國福建省漳州市角美中心城區	住宅	預售	37,000	95,654	二零二三年年底	80
114	建發•緜雲 (原福州市倉山區 奧體西側地塊)	中國福建省福州市倉山區 建新南路與橫嶼路交叉口西南角， 奧體中心西側規劃地塊	住宅	前期	21,512	38,165	二零二四年年底	100
115	建發•養雲	中國廣西省南寧市青秀區 東葛路以北、茅橋路以東	住宅	前期	25,787	77,360	二零二四年年中	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
116	建發•和著 (原泉州台商 S2020-21號地塊)	中國福建省泉州市東園鎮群青村、 百崎回族鄉後海村	住宅	前期	100,471	264,239	二零二四年年底	89.92
117	建發•壹悅(原東山 2021P06地塊)	中國福建省漳州市東山縣 實驗幼兒園東側	住宅	前期	55,937	134,249	二零二四年年中	75
118	建發•和鳴 (原天府新區TF(07): 2021-21號地塊)	中國四川省成都市天府新區 華陽街道鶴林村三、五、七、八組	住宅	前期	51,964	114,300	二零二四年年中	49
119	建發•養雲 (原錦江區J113(251-21) 2021-067號地塊)	中國四川省成都市錦江區 柳江街道潘家溝村4、5組	綜合	前期	54,763	82,145	二零二三年年底	100
120	建發•映月(原天府新區 TF(07): 2021-28地塊)	中國四川省成都市天府新區 華陽街道香山村三、四組	住宅	前期	104,001	207,900	二零二四年年中	100
121	建發•書香泊月(原翔安 區X2021P02地塊)	中國福建省廈門市翔安區 翔安東路與新店路交叉口西南側	住宅	前期	21,673	53,325	二零二四年年底	90
122	建發•文瀾春曉 (原同安區2021TP08 地塊)	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	前期	35,858	91,170	二零二四年年中	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
123	建發•玖洲觀瀾 (原雨花區144號 城投06號)	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	前期	64,999	210,998	二零二五年年中	100
124	建發•養雲 (原開福區150號 幸福橋地塊)	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	前期	40,622	179,239	二零二五年年中	95
125	建發•南京金鼎灣	中國江蘇省南京市東至橫壩街， 南至高廟路，西至新亭街，北至元 前路	住宅	預售	19,400	46,560	二零二四年年中	49
126	建發•漳州映月	中國福建省漳州市漳州薌城區延 安北路以東、騰飛路以南	住宅	預售	9,246	27,739	二零二四年年中	90
127	建發•漳州和壘	中國福建省漳州市漳州薌城區勝 利東路以南、新華北路以東、打銅 街以北	住宅	預售	7,816	23,448	二零二四年年中	90
128	建發•漳州養雲	中國福建省漳州市漳州薌城區勝 利東路以北、新華北路以東、漳福 路以南、蒼園路以西	住宅	預售	28,660	74,510	二零二四年年中	40
129	建發•重慶雲著	中國重慶市重慶市北碚區兩江新 區蔡家自貿區旁	住宅	預售	85,065	102,079	二零二四年年初	33
130	建發•寧德天行時代	中國福建省寧德市王坑路南側、 連城路西側	住宅	預售	51,817	111,090	二零二四年年底	51
131	建發•北京珺和府	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	二零二五年年中	100
132	建發•南昌養雲	中國江西省南昌市西湖區九州大 街以南、雲錦路以北、丹桂路以 東、玉蘭路以西	住宅	預售	44,761	98,474	二零二四年年底	80
133	建發•福州壘雲	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	二零二五年年中	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
134	建發•福州環園	中國福建省福州市晉安區秀峰路 西側、山前路北側，地鐵秀山站3 號出入口(商住綜合)出讓地	住宅	預售	8,121	13,806	二零二四年年中	100
135	建發•莆田玖華府	中國福建省莆田市荔城區荔涵大 道與後卓北街交匯處	住宅	預售	25,447	76,341	二零二四年年中	51
136	建發•廈門五緣瀾月	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
137	建發•廈門湖畔九境	中國福建省廈門市湖裡區 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
138	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	二零二五年年中	56.44
139	建發•重慶書香府	中國重慶市北碚區西大附中旁	住宅	預售	40,625	64,343	二零二四年年中	100
140	建發•福安和壘	中國福建省寧德市福安市原酒廠 地塊	住宅	預售	34,816	97,484	二零二四年年底	60
141	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	124,430	二零二五年年初	80.04
142	建發•雲霄雲壘	中國福建省漳州市雲霄縣將軍大 道以北、開漳大道以東、雲糖路以 西	住宅	預售	37,129	103,960	二零二四年年底	39
143	建發•杭州江華雲壘	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
144	建發•杭州江月望雲	中國浙江省杭州市規劃紅普路西 側，規劃大王廟路南側	住宅	預售	49,433	118,639	二零二五年年初	48.18
145	建發•漳州縵雲	中國福建省漳州市漳州市城區 騰飛路以南、益民路以西	住宅	預售	69,003	179,408	二零二五年年中	34
146	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
147	建發•霞浦望潮府	中國浙江省寧德市霞浦縣萬安路 南側、赤岸大道西側	住宅	預售	68,717	137,432	二零二四年年底	51

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
148	建發•廈門 湖濱四裡地塊	中國福建省廈門市廈門市思明區 湖濱南路與金榜路交叉口東北側	住宅	預售	17,333	130,220	二零二六年年底	49
149	建發•廈門 建發招商環雲	中國福建省廈門市廈門市海滄區 後柯東路以南，新陽大道以北，環 灣西路以西	住宅	預售	18,104	41,640	二零二五年年初	43.35
150	建發•福州朗雲二區	中國福建省福州市晉安區化工路 南側，晉安湖北側，晉安湖北側出 讓地塊二	住宅	預售	6,823	17,740	二零二四年年底	80
151	建發•福州朗雲一區	中國福建省福州市晉安區化工路 南側，晉安湖北側，晉安湖北側出 讓地塊三	住宅	預售	9,315	16,767	二零二四年年底	80
152	建發•湖畔潤璟	中國福建省廈門市廈門市湖裡區 湖邊水庫片區金盛路與金湫路交 叉口西北側	住宅	預售	19,114	57,000	二零二五年年初	49
153	建發•南京蘭亭和頌	中國浙江省南京市東至天佑路， 南至仙林大道，北至廣志路	住宅	預售	32,754	85,160	二零二四年年底	40
154	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
155	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
156	建發•上海縵雲	中國上海市東至浦錦路，南至江 柳路，西至浦秀路，北至江樺路	住宅	預售	61,326	73,592	二零二四年年中	49
157	建發•上海縵玥	中國上海市南至江樺路，西至浦 秀路，北至江樺路	住宅	預售	19,674	23,608	二零二四年年中	49
158	建發•南安縵雲	中國福建省泉州市泉州南安市溪 美街道北山片區世紀新城東側	住宅	預售	59,629	130,129	二零二四年年底	51
159	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	前期	32,690	71,917	二零二五年年中	100
160	建發•北京文源府	中國北京市東至規劃二撥子縱一 路、南至規劃二撥子橫三路、西至 二撥子縱二路防護綠地、北至規 劃二撥子橫一路	住宅	預售	32,831	90,831	二零二五年年中	50

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建築面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
161	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	前期	49,069	88,325	二零二五年年中	100
162	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
163	建發•漳州西湖泊月	中國福建省漳州市薌城區瑞京路以西、林內路以北、公園路以南	住宅	預售	44,739	89,477	二零二四年年底	80
164	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	前期	28,032	67,276	二零二五年年底	100
165	建發•城廂區PS 拍一-2022-13號地塊 (阪頭東地塊)	中國福建省莆田市城廂區阪頭東縱一路以西、阪頭東橫一路以北，肖厝路以南	住宅	前期	20,349	56,977	二零二五年年中	51
166	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	前期	23,487	46,973	二零二五年年初	100
167	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	前期	23,732	72,383	暫未確定	100
168	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	前期	14,397	44,600	二零二五年年初	70
169	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	前期	23,750	76,000	二零二六年年初	100

於二零二二年十二月三十一日的開發中物業(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)	總或估計 總建業面積 (平方米)	預計竣工日期	本集團權益 (%)
170	建發•鯉城區鯉 2022-7號地塊	中國福建省泉州市鯉城區江南新 區浮橋街道	住宅	前期	42,535	119,099	二零二五年年中	70
171	建發•安溪縣 原天綸紡織地塊二期 A-13地塊	中國福建省泉州市安溪縣二環南 路西側原天綸紡織地塊二期A-13 地塊	住宅	前期	55,654	104,385	二零二五年年中	51
172	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	二零二三年年中	51
173	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	8,294	9,953	二零二四年年初	51
174	建發•江陰市 天敵灣三期	中國江蘇省無錫市江陰市敵山路 18號	住宅	前期	51,456	69,302	二零二四年年中	51
175	建發•江陰市 天敵灣四期	中國江蘇省無錫市江陰市敵山路 18號	住宅	前期	88,623	71,934	二零二五年年中	51