

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**China Jinmao Holdings Group Limited**  
**中國金茂控股集團有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告**

中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2022年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2022年報的印刷版本將於2023年4月30日或以前寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)上閱覽。

董事會謹此通知本公司股東，於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。根據上市規則第13.66(1)條，相關通知將於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日發出。

# 目錄

關於中國金茂	2
公司大事記	4
公司資料	6
財務摘要	7
主席致辭	8
榮譽和獎項	14
管理層討論與分析	16
投資者關係	81
可持續發展	84
董事及高級管理層簡介	98
企業管治報告	113
董事會報告	133
獨立核數師報告	169
合併損益表	176
合併全面收益表	177
合併財務狀況表	178
合併權益變動表	180
合併現金流量表	182
財務報表附註	185
五年財務資料	320

## 關於中國金茂

中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」、「本公司」）是中國中化控股有限責任公司（「中國中化」）旗下城市運營領域的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司（簡稱「香港聯交所」）主板上市（股票代號：HK.00817），被香港恒生指數納入包括恒生綜合指數、恒生綜合行業指數－地產建築業、恒生中國國有企業指數、恒生港股通指數、恒生中國高股息率指數等在內的一系列成分股。公司連續多年入選《財富》中國500強，位列《福布斯》全球企業2000強。中國中化是由中國中化集團有限公司（「中化集團」）與中國化工集團有限公司（「中國化工」）聯合重組而成，為國務院國資委監管的國有重要骨幹企業。中國中化業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、石油化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是全球規模領先的綜合性化工企業。

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持高端定位和精品路線，在以品質領先為核心的「雙輪兩翼」戰略基礎上，聚焦「兩驅動、兩升級」的城市運營模式，致力於成為中國領先的城市運營商。基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。目前，中國金茂已成功進駐京津冀、長三角和珠三角等中國高速發展區域，公司在北京、天津、上海、廣州等52個核心城市，持有360餘個項目。

中國金茂發揮板塊間協同效應和聯動優勢，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。「智慧科技、綠色健康」已成為「金茂」系列產品獨有的優質基因及品牌內涵，並在行業中不斷重新定義高端和質量。



### 堅持「城市運營商」戰略定位，推動「雙輪兩翼」升級

公司將繼續發揮城市運營經驗，堅持以規劃驅動為牽引，以資本驅動為基石，推動城市升級與產業升級，以城聚人，以城促產，助力政府打造城市新核心。

公司在不斷深化城市運營模式的同時，持續提升開發及持有核心業務的經營效益，將兩翼內涵升級為「科技+服務」，短期以「科技引領」和「服務創新」為抓手，助力公司各業務發展，未來兩大抓手逐步固化為公司的科技板塊和服務板塊，打造行業核心競爭能力。

#### 規劃驅動

積極發揮公司在規劃方面的專業能力，以整體性、系統性、前瞻性、科學性的規劃，實現功能多元化、產業高端化、城市國際化。

#### 資本驅動

結合公司資金及信用優勢，發揮金茂資本控股有限公司（「金茂資本」）在拓展資金渠道、助力產業落地的作用，以資本撬動區域開發，實現以投引產。

#### 產業升級

重點發揮北京金茂綠建科技有限公司（「金茂綠建」）在科技產業領域帶動力的同時，聚焦大文化、大健康、大科技三大產業，通過產業合作和產業孵化，推動城市產業升級。

#### 城市升級

依託公司在質量住宅、高端酒店、精品商業、5A級寫字樓領域積累的產品優勢與品牌影響力，帶動城市消費升級與城市功能升級。

### 科學至上，聚焦創新推動轉型

公司將繼續以「科學至上」為引領，聚焦「數字·科技」核心主線，培育新的支柱業務，向科技驅動的創新型企業轉型發展。

## 關於中國金茂



## 城市運營與物業開發

年內成功在北京、上海、天津、南京、成都、西安、合肥、寧波及青島等地增加土地儲備

簽約銷售額 (人民幣百萬元)

2022	2021
155,000	235,603

## 商務租賃與零售商業運營

十四處主要投資物業，物業面積約95萬平方米，旗下投資物業租金和出租率均位居同行業前列

租金收入 (人民幣百萬元)

2022	2021
1,468.0	1,563.3



## 酒店經營

十二所豪華酒店，擁有4,393間客房

本年度面對區域性疫情的挑戰，酒店始終強調差異化經營的理念，逐步強化成本管控手段，優化成本結構，加強經營的靈活性，積極調整銷售策略，以應對外部宏觀環境的變化

酒店經營收入 (人民幣百萬元)

2022	2021
1,143.9	1,638.1

# 公司大事記

## 2022

### 1月

- 公司與湖北聯投新城集團簽署戰略合作框架協議
- 公司舉行「Young時代生活實驗室」開放發佈會



### 2月

- 公司在南昌舉行贛江新區中醫藥國際生態科技小鎮項目開工儀式



### 3月

- 金茂物業服務發展股份有限公司（「金茂服務」）在香港聯交所主板掛牌上市
- 公司與光大銀行、中信銀行及中國聯塑簽署戰略合作協議
- 公司成功獲取青島市即墨區金茂智慧國際城四批地613號地塊路北地塊



### 4月

- 公司與華為技術有限公司簽署戰略合作框架協議
- 公司成功獲取天津市東麗區上東金茂智慧科學城覽秀城組團（二期）



### 6月

- 公司在南京舉行南京湯山溫泉康養小鎮「蘇茂頤園」頤養中心示範區開放儀式
- 公司成功獲取北京市朝陽區崔各莊鄉奶西村319、320地塊





## 公司大事記

## 2022

## 7月

- 公司出席第二十二屆中國文旅全球論壇
- 公司出席廣聯達「穩健經營、提質增效」房地產市場形勢及房企數字化轉型經驗交流會
- 公司成功獲取寧波市奉化區寧南41號及57號地塊



## 8月

- 公司出席第十一屆中國房地產產業鏈創新合作高峰論壇
- 公司舉行廣州南沙金茂萬豪酒店開業典禮



## 9月

- 公司成功獲取青島市李滄區世博園LCO605-81、LC0605-137、LC0605-142a三宗地塊
- 公司成功獲取北京市豐台區大紅門FT00-0516-0008地塊



## 11月

- 公司舉行金茂未來科學城項目科創園開園儀式
- 公司參加中國－上海合作組織地方經貿合作綜合服務平台上線啟用暨上合組織貿易數字化便利化專題交流活動



## 12月

- 公司在青島舉行青島金茂覽秀城開業典禮儀式
- 公司在張家港舉行張家港金茂覽秀城開業典禮儀式
- 公司在天津舉行天津金茂匯開業典禮儀式



## 公司資料

### 公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

### 主要辦事處

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

### 非執行董事

李凡榮先生(主席)  
李福利先生  
安洪軍先生  
程永先生  
陳川先生

### 執行董事

李從瑞先生(首席執行官)  
江南先生(首席財務官)  
宋鏐毅先生(高級副總裁)

### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

### 首席財務官

江南先生

### 合資格會計師

廖繼勤先生

### 公司秘書

廖繼勤先生

### 授權代表

李從瑞先生  
江南先生

### 法律顧問

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座18樓

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

### 核數師

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

### 股票代號

00817

### 股份過戶登記處

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

### 投資者聯絡方式

電子郵件：chinajinmao\_IR@sinochem.com

### 公司網站

www.chinajinmao.cn

## 財務摘要

	2022年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	百分比變動 (%)
收入	82,991.4	90,059.9	-8
毛利	13,145.6	16,757.6	-22
本公司所有者應佔溢利	1,984.1	4,689.9	-58
減：投資物業公平值收益／虧損(已扣除遞延稅項)	1,074.0	-136.8	886
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益／虧損(已扣除遞延稅項)	910.1	4,826.7	-81
資產總額	421,895.6	412,002.3	2
本公司所有者應佔權益	47,445.4	49,961.3	-5
每股基本盈利(人民幣分)	15.56	36.95	-58
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益／虧損(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	7.14	38.03	-81
股息(港仙)(註1)			
－末期及中期息每股	11	12	-8
淨債務與調整後資本比率%(註2)	64	58	不適用

註1：2022年中期息每股9港仙，末期息每股2港仙，共計每股11港仙。2021年中期息每股12港仙，末期息每股0港仙，共計每股12港仙。

註2：淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金及現金等價物－受限制銀行結餘－若干其他金融資產)／(權益總額+本公司應付直接控股公司款項)



## 主席致辭



面對行業挑戰與機遇，未來中國金茂將遵循既定戰略規劃綱領，深化「城-人-產」城市運營模式，推動「雙輪兩翼」業務戰略升級，發揮「智慧科技、綠色健康」的產品及服務特色，保持品質領先的核心競爭地位，搶抓新機遇、奮楫新征程，全面實現公司高質量發展。

主席  
李凡榮

## 主席致辭

**尊敬的各位股東：**

本人謹代表中國金茂董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2022年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「2022年」或「本年度」）之全年業績報告，請各位股東審閱。

2022年，百年變局與世紀疫情交織，世界經濟增長動能趨緩，中國經濟發展內外部環境複雜嚴峻。中央政府堅持「房住不炒」主基調不動搖，着力穩定房地產市場，但受疫情反覆、房企大面積債務違約、業主停貸等超預期因素衝擊影響，房地產市場急劇下行，全年全國商品房銷售面積同比下降24%。面對市場極端下行壓力，公司攻堅克難，實現簽約額人民幣1,550億元，簽約排名提升至第12位，報告期內實現本公司所有者應佔溢利人民幣19.8億元，「三道紅線」維持綠檔，國際三大評級機構給予「全投資」評級。公司整體持續穩健，得益於積極響應行業新發展要求，踐行國家戰略部署，以「城市運營商」為戰略定位，推動「雙輪兩翼」升級，狠抓提質增效，鞏固綜合實力行業第一梯隊地位，實現經營行穩致遠。

公司將經營安全作為各項工作的重中之重，實現持續**穩健發展**。努力克服疫情影響，全力搶抓銷售回款，回款率創歷史新高，為公司貢獻穩定現金流；積極開展併購主題公司債、長年期CMBS等方式融資創新，暢通融資渠道；同時，堅持「以收定支、以回定投」，壓縮資金支出，持續優化投資，嚴控公司債務規模，公司「三道紅線」維持綠檔。為「有效防範化解重大經濟金融風險，確保房地產市場平穩發展」貢獻金茂力量。

公司落實中央「保交樓、穩民生」要求，助力民生保障。堅持精益建造與品質交付兌現承諾，打造「工程管理」主題年，工程推動、專業協同，以精工品質100%兌現6萬餘套房屋交付。並創新打造大會員體系，首次打通公司四大業務板塊，客戶滿意度提至91分，達到行業標桿水平，圓滿實現「風險受控、品質優良、進度保障、工效提高、客戶滿意」的目標，得到客戶和政府高度認可。

## 主席致辭

**公司勇擔時代使命，積極踐行國家戰略部署與要求。**

一是緊隨新型城鎮化戰略，堅持城市運營商定位，深入落實「兩配套、兩同步」要求，完成文化、科技、健康等產業資源戰略簽約337家，助力城市升級與產業升級。二是承擔開放合作的國之重任，落地國內唯一一個面向上合組織國家及「一帶一路」沿線國家開展地方經貿合作的示範區－青島上合智慧生態城項目，成為中國通過「一帶一路」建設促進地區和平穩定、發展繁榮的生動實踐。三是投身京津冀區域一體化發展，服務雄安新區001大廈的規劃設計及開工代建，助力首批央企疏解和雄安新區建設。

**紮實推進「雙輪兩翼」業務戰略，鞏固行業綜合實力第一梯隊。開發業務聚焦提質增效。**一是堅持「質在量先」原則，在北京、上海、南京等核心城市的核心位置新獲取多宗優質地塊，府系項目佔比過半，為公司

業績及利潤增長奠定堅實基礎。二是積極創新投資手段，推動代建代管業務發展，累計總建築面積達274萬平方米，代建代管業務初具規模，持續拓展公司收入來源。三是不斷提升成本費用管控精細化水平，加強成本同步管理，嚴控兩費支出，全面達成三年降本目標，實現公司利潤最大化。**持有業務着力構建輕重並舉格局。**酒店業務發揮品牌及管理優勢，輕資產外拓項目12個，新簽間數同比增長32%，並成功開業南沙金茂萬豪酒店，金茂酒店品牌影響力不斷提升。商業業務持續夯實管理基礎，在營項目克服疫情影響，各項經營指標逆市增長，新開張家港覽秀城、青島覽秀城、天津金茂匯三大購物中心，不斷創新消費場景、改善消費條件，開業效果獲消費者、政府、媒體各方高度認可，為恢復和擴大消費貢獻金茂力量。**兩翼業務協同城市運營戰略，不斷打造市場化競爭力。**物業業務完成在港上市，成功收購首置物業服務有限公

## 主席致辭

司(「首置服務」)，在管規模同比提升超過50%，且在業績快速增長的同時，服務滿意度仍保持行業第一梯隊水平。此外，公司不斷提升能源服務、建築服務及城市運營綜合服務協同價值，首個能源站IDC耦合項目—南京研創園正式投運，助力城市運營內涵提升。科技業務強化科技賦能，面向市場構建核心技術能力，全年新增4家「國家高新技術」企業，新增2家「專精特新」企業。

**着力提質增效，保障公司高質量發展。**一是推動組織精簡，總部推進條線集約化，開發單位實施城市公司撤併，非開單位匹配業務戰略發展優化組織架構，公司整體人均效能明顯提升。二是強化經營承責，持續落實操盤干系人評級、城市總評估、項目後評估等一系列評價管理機制，形成投運一體、管理承責閉環，

支撐運營目標達成。三是堅持市場化選人用人，實行業績與激勵雙對標，推動市場化改革，實現「幹部能上能下、收入能高能低、人員能進能出」，不斷提高組織運轉及團隊效率。

**作為中央企業和上市公司，中國金茂亦高度重視並主動履行社會責任，深入踐行可持續發展理念，不斷提升ESG管理能力。**公司制定了ESG三年行動計劃，明晰各項治理要求與目標，ESG國際評級持續提升，並成功入選國資委「央企ESG·治理先鋒50指數」。綠色戰略方面，公司積極響應雙碳政策，制定「中國金茂低碳發展規劃與實施方案」，並成為行業首批公開披露科學減碳目標的房企，2022年新建項目100%符合綠色標準。HSE管理方面，以風險管理為核心、以FORUS體系落地為抓手，堅持安全生產和疫情防控兩手抓，開

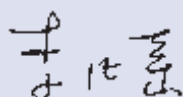
## 主席致辭

展達章殲滅戰、百日安全提升、百日安全生產競賽、冬季護航四大專項行動，實現「亡人事故為零、環境污染事件為零、新增職業病為零、重大HSE負面輿情為零」目標。社會公益方面，持續減免服務業小微企業和個體工商戶租金，並充分挖掘自身資源，發揮專業優勢，開展採購援扶地區農產品、發起圓夢行動籌集員工捐款、捐建公益圖書館等公益援扶行動，持續助力民生公益。公司治理方面，新制定併發佈了ESG委員會管治守則，全面完善公司治理制度建設，推動公司穩健運營。得益於公司可持續發展能力的不斷提升，公司位列2022年《財富》中國企業500強第153位，較去年上升36位，品牌價值首破人民幣500億，實現品牌價值連續18年提升，品牌影響力持續擴大。

展望未來，全球各類挑戰不斷加劇，各種矛盾日益突出，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定，但我國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好的基本面依然不變，各項政策效果將持續顯現，國內經濟運行有望總體回升。對於房地產行業，房住不炒仍是行業主基調，行業將逐步向新發展模式過渡，發展趨於平穩，市場分化加劇，優勝劣汰持續，並在人民對美好生活的向往不斷增強之下，財務穩健、產品卓越型房企將迎來新的發展機遇。面對行業挑戰與機遇，未來中國金茂將遵循既定戰略規劃綱領，深化「城—人—產」城市運營模式，推動「雙輪兩翼」業務戰略升級，發揮「智慧科技、綠色健康」的產品及服務特色，保持品質領先的核心競爭地位，搶抓新機遇、奮楫新征程，全面實現公司高質量發展。

## 主席致辭

路雖遠，行則將至；事雖難，做則必成。新的徵程雖然困難重重，但前途依舊光明，中國金茂全體員工始終信心滿滿，將以一往無前的奮鬥姿態、風雨無阻的精神狀態砥礪前行，推動公司高質量轉型發展，為全體股東創造更大價值。在此，本人謹代表董事會，向本公司股東、客戶、業務夥伴及社會各界致以誠摯的謝意！



主席  
李凡榮

香港  
2023年3月28日



## 榮譽和獎項

### 主要綜合獎項

1月

在經濟觀察報主辦的2021-2022創新領軍者盛典中，中國金茂榮獲「2022年度科技創新企業」獎項。

在第十三屆地產中國論壇暨中國房地產紅榜評選中，中國金茂榮獲了中國網地產評選的「2021中國房地產年度紅榜品牌影響力企業」獎項。

2月

在焦點財經舉辦的激盪2021焦點財經年度大賞中，中國金茂獲評「年度影響力企業」獎項。

6月

在經濟觀察報主辦的第十九屆(2022)藍籌年會中，中國金茂榮膺「ESG典範企業」、「數智科技引領企業」及「美好品質力企業」獎項。

7月

在中國房地產報主辦的2022第十二屆中國房地產品牌發展大會中，中國金茂榮獲「2022年中國房地產品牌影響力百強企業」獎項。

在21世紀經濟報道主辦的博鰲•21世紀房地產論壇中，中國金茂榮獲「2022年度21世紀地產競爭力優秀金磚案例」獎項。

9月

在每日經濟新聞主辦的第十二屆中國價值地產年會中，中國金茂榮獲「2022中國地產上市公司品牌價值TOP100」。

11月

在投資者網主辦的2022年思維財經投資者年會中，中國金茂榮獲「2022年年度傑出社會責任企業」獎項。

12月

在第20屆財經風雲榜評選中，中國金茂榮獲和訊網評選的「2022年度卓越價值上市公司」獎項。

在大公網主辦的新起點•2022中國不動產風向大會中，中國金茂榮獲「年度商業運營實力百強企業」獎項。

在中華網財經主辦的2022中國城市高質量發展論壇暨第九屆中國地產華表獎盛典中，中國金茂獲得「2022年中國房地產綜合實力50強」榮譽獎項。

### 主要城市運營及物業開發獎項

9月

天津海河金茂府項目榮獲由中國土木工程協會頒發的「詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。

10月

武漢方島金茂智慧科學城在鳳凰網舉辦的鳳凰網第十屆全球華人不動產盛典中獲評「2022年度中國科技住宅」獎項。

11月

金茂長沙國際社區在美國國際獎項協會(IAA)主辦的繆斯設計獎評選中榮獲「2022美國繆斯設計建築設計類別鉑金獎」及「2022美國繆斯室內設計類別金獎」。



## 榮譽和獎項

**12月** 金華東湄未來社區獲得聯合國工業發展組織頒發的「全球零碳城市創新典範獎•方案創意金獎」。

張家港金茂智慧科學城在樂居財經主辦的2022第六屆中國地產新時代盛典中榮獲「2022中國樓市交付示範項目」。

## 酒店獎項

**1月** 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲「2021年度海南省旅遊飯店行業最佳親子酒店」及「2021年度海南省旅遊飯店行業TOP10」獎項。

**8月** 在2022AHF亞洲酒店及旅遊地產論壇暨第十七屆中國文旅星光獎評選中，麗江金茂酒店•凱悅臻選榮獲「第17屆星光獎2022年度親子酒店」獎項。

**9月** 金茂深圳JW萬豪酒店獲得全國綠色飯店工作委員會評選的「五葉級中國綠色飯店」稱號。

## 其他獎項

**1月** 在第十三屆地產中國論壇暨中國房地產紅榜評選中，金茂服務榮獲了中國網地產評選的「2021中國房地產年度紅榜物管服務品牌影響力企業」獎項。

天津金茂匯榮獲漢諾威工業設計論壇評選的「2022年度德國iF設計獎」。

**6月** 在投中信息發佈的投中榜中，金茂資本榮獲「投中年度不動產產業最佳投資機構」獎項。

**7月** 在中國房地產報主辦的2022第十二屆中國房地產品牌發展大會中，金茂服務榮獲「2022年中國物業服務品牌影響力企業」獎項。

**9月** 在經濟觀察報主辦的2022藍籌物業百強峰會中，金茂服務榮膺「數智科技引領企業」及「2022藍籌物業百強企業」獎項。

**11月** 天津金茂匯榮獲天津市商務局頒發的「年度城市煥新商業地標獎」及「城市消費創新十大案例」獎項。

在中國信通院等單位主辦的首屆移動物聯網大會中，金茂雲服榮膺「2022年移動物聯網先進企業獎」。

**12月** 金茂裝飾榮獲上海市裝飾裝修行業協會頒發的「2022年度上海市優質工程獎」。



## 管理層討論與分析 • 總體概述



## 管理層討論與分析・總體概述

本集團持有的城市運營、物業開發、商務租賃及零售商業、酒店經營項目數量為363個，未交付面積為約9,846萬平方米。

		項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>			項目數量 <sup>(註1)</sup>	未交付面積 <sup>(註2)</sup>	
環渤海	• 保定	1	52,388	華南	• 東莞	3	77,569	
	• 北京	30	2,814,090		• 佛山	6	1,300,315	
	• 濟南	8	1,128,404		• 福州	5	2,015,427	
	• 廊坊	15	23,704,226		• 廣州	11	1,616,110	
	• 青島	21	5,238,398		• 泉州	1	92,619	
	• 石家莊	1	148,926		• 三亞	3	487,021	
	• 天津	9	1,257,551		• 廈門	3	427,981	
	• 威海	1	52,580		• 汕頭	2	302,779	
	• 濰坊	1	481,856		• 深圳	3	163,000	
	• 煙台	2	648,604		• 珠海	1	332,817	
	• 張家口	3	634,453					
	華東	• 常州	4		979,866	華中	• 開封	1
• 杭州		9	995,713	• 南昌	11		9,873,953	
• 合肥		6	359,696	• 太原	2		727,207	
• 湖州		3	1,209,102	• 武漢	9		3,867,945	
• 嘉興		8	1,783,753	• 岳陽	1		502,147	
• 金華		4	2,200,571	• 長沙	15		1,717,094	
• 南京		26	5,084,181	• 鄭州	6		3,074,397	
• 南通		3	333,677	• 株洲	1		412,075	
• 寧波		18	3,893,911					
• 上海		23	1,783,552	西部	• 成都	6	554,317	
• 紹興		1	277,671		• 貴陽	4	5,196,464	
• 蘇州		10	1,996,834		• 昆明	3	775,906	
• 台州		5	546,481		• 麗江	4	207,152	
• 泰州		1	615,402		• 西安	6	1,076,316	
• 溫州		20	2,512,905		• 重慶	10	1,493,640	
• 無錫		8	967,615					
• 徐州	5	443,401	總計		363	98,459,943		

註1：項目數量涵蓋城市運營、物業開發、商務租賃及零售商業、酒店運營

註2：未交付面積為各項目可銷售／出租建築面積，除去已交付面積，單位：平方米

## 管理層討論與分析 • 總體概述

2022年，面對更趨複雜嚴峻的國際環境和國內疫情散發頻發等超預期因素衝擊，各地區各部門高效統籌疫情防控和經濟社會發展，積極推進落實穩經濟一攬子政策和接續措施，國民經濟總體保持恢復態勢。全國居民人均可支配收入增長與經濟增長基本同步，消費支出實際增速略有回落。全年國內生產總值按不變價格計算比上年增長3.0%，全國居民收入增長與經濟增長基本同步；全國規模以上工業增加值較上年增長3.6%，高技術製造業增加值較上年增長7.4%；固定資產投資比上年增長5.1%，高技術產業投資比上年增長18.9%。

從房地產市場來看，受多地疫情反覆等超預期因素影響，房地產開發投資累計同比首次負增長。中央要求各地因城施策用足用好政策工具箱，支持剛性和改善性住房需求，壓實地方政府責任，保交樓、穩民生，行業政策調控進入新周期。全年商品房銷售面積較上年下降24.3%；商品房銷售額較上年下降28.3%。

從房地產市場格局來看，百強房企2022年全年累計銷售操盤規模較上年同比降低41.6%，多數規模房企深陷負增長困局，銷售業績普降態勢明顯。百強房企各梯隊銷售門檻較去年同期顯著降低，且均低於近年同期，TOP10房企銷售操盤金額門檻同比降低41.9%，TOP30房企銷售操盤金額門檻同比降低55.8%。2022年僅20家規模房企全口徑規模超過人民幣千億，人民幣千億房企數量顯著減少。

從酒店市場層面來看，2022年是市場環境最為複雜的一年，也是經營形勢最危急的一年，酒店行業持續受到重創，其中中高端市場更為萎靡。隨着疫情態勢的不斷反覆和管控政策的持續收緊，整體呈現入住率較低、波動明顯的特徵。年末防疫政策調整後，社會消費恢復尚不明朗，酒店業復甦的步伐仍舉步維艱，市場業績及信心的恢復尚需時日。

## 管理層討論與分析·總體概述

從商務租賃市場來看，2022年，疫情反覆對寫字樓市場造成一定衝擊。北京寫字樓全年淨吸納量降至歷史低位，空置率緩慢爬升，租金水平仍承壓下行；上海寫字樓市場租金水平重返下行通道，空置率同比微升。從零售商業租賃市場層面，受疫情散發影響，國內經濟整體呈現下行趨勢，全年社會消費品零售總額同比下降，年末國務院、中央財辦多次強調房地產的支柱性地位，同時將恢復和擴大消費擺在明年工作的優先位置，2023年行業政策基本面趨好。

在城市運營與物業開發方面，全年開盤項目銷售平穩，總簽約銷售額約人民幣1,550億元。另截至報告期末，本集團物業及土地已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣2,358億元。

城市運營與物業開發項目中，上海·長興金茂逸墅項目於2022年1月首次開盤，去化情況良好，摘得崇明板塊銷售金額、銷售面積及銷售套數TOP1；金華·東澗未來社區項目於2022年6月首開即紅盤，成為金華市下半年銷售金額及銷售面積雙冠；北京望京樾項目於2022年9月首開大捷，榮膺10月北京市朝陽區純商品房網簽套數、面積及金額三項冠軍；泰州周山河項目全年持續熱銷，榮獲泰州樓市2022年度銷售金額、銷售套數及銷售面積三冠王。2022年1月，金茂青島

中歐國際城項目榮獲美國綠色建築委員會頒發的「美國LEED金級預認證」。2022年9月，天津海河金茂府項目榮獲由中國土木工程協會頒發的「詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。2022年10月，武漢方島金茂智慧科學城在鳳凰網舉辦的鳳凰網第十屆全球華人不動產盛典中獲評「2022年度中國科技住宅」獎項。

從酒店經營方面來看，區域性疫情貫穿全年，各地防控措施競相收緊，整體收入、入住率和每房收益均有所下滑。在行業受到巨大衝擊下，酒店板塊積極響應國家政策，勇擔社會責任，多家酒店擔起防疫酒店的重擔，並為符合條件的中小微企業提供減租、免租。在向輕資產全面轉型的關鍵期，酒店板塊進行組織架構優化再升級，通過標準化建設提升運營能力，差異化經營提升溢價能力，創建酒店行業第一個數字化藏品平台，發佈多個IP形象，建立統一的跨業態智能數據分析平台。酒店板塊始終強調差異化經營的理念，逐步強化成本管控手段，優化成本結構，加強經營的靈活性，積極調整銷售策略，以應對外部宏觀環境的變化。回顧期內，麗江金茂璞修雪山酒店入選KOL公信力金榜「名殿堂」；長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店榮獲「湖南省「金樹葉級」綠色旅遊飯店」。



## 管理層討論與分析 • 總體概述

商務租賃方面，各寫字樓項目因地處核心商區，租戶資質優異，疫情未對其產生重大不利影響，北京兩座寫字樓出租率與租金水平保持高位，上海寫字樓受疫情及市場影響，出租率及平均租金均略有降低，南京區域受周邊商寫市場競爭加劇的影響，本年平均出租率有所降低。

零售商業方面，面對嚴峻的防疫局勢，金茂商業始終堅持嚴防嚴控，各項目經營情況保持穩定，旗下多個商業項目出租率實現增長，青島金茂覽秀城、張家港覽秀城及天津金茂匯均於2022年12月開業，青島金茂覽秀城有效填補青島高新區的商業空白，各項業績指標均達成預期水平；張家港覽秀城自開業以來餐飲店舖表現火爆，客流水平遠超市場競爭對手，於2022中國購物中心+峰會中榮獲「2022年度長三角城市商業之星」獎項；天津金茂匯克服疫情影響，通過穩定商戶、狠抓推廣、持續創新，開業當日成績斐然，並榮獲天津市商務局頒發的「年度城市煥新商業地標獎」及「城市消費創新十大案例」。

2022年公司繼續深化「科技+服務」兩翼內涵，強化兩翼業務的牽引作用。科技方面，秉承「科學至上，知行合一」的發展理念，堅持STEP發展戰略，以「綠色科技，美好生活」為使命，金茂綠建響應國家「碳中和」綠色發展目標及「新基建」重大發展戰略，佈局綜合能源服務業務、光伏及零碳建築業務、綠色大數據中心業務及新能源車輛換電業務，提供綠色、智能、安全、可靠的投建運一體化解決方案；金茂雲服以大數據、人工智能、物聯網等技術為基礎，以智能化、精準化的產品和平台工具為手段，以數字營銷和智能物聯為起步業務，不斷挖掘和發揮數字價值。服務方面，金茂服務積極打造「品質」、「智慧」、「共生」三大核心IP，堅持以客戶為中心，以卓越的場景設計能力和穩定的品質輸出能力，提供超出客戶期望的持有資產打理服務和品質生活解決方案，通過萬物互聯管設備、移動互聯管服務，深入推動企業數字化轉型，以科技促進服務升級，持續提升管理服務效率和用戶數字化體驗，同時，積極做強社群生態，升維拓展城市運營服務，引領低碳、環保、綠色的可持續發展理念；金茂資本依託城市運營產業鏈投資佈局，踐行資本重塑城市價值的使命，繼續鞏固融資核心競爭力，打造多元化融資渠道，發揮金融賦能作用，並探索城市更新業務藍海，圍繞中國金茂城市運營產業鏈展開

## 管理層討論與分析·總體概述

投資佈局，賦能中國金茂創新升級和產業落位，積極拓展融資渠道，捕捉雙碳科技+智慧城市+智慧醫療領域的項目，擴大投資規模；金茂裝飾持續秉承「市場化、專業化、規範化、精細化」的指導思想，強化外部市場外拓，落實工程管理年相關要求，以客戶為中心，加強客戶服務，客戶滿意度大幅提升。

2022年，公司在土地市場和資本市場上收獲豐厚，取得出色的成績。在土地獲取方面，本集團在青島、成都、天津、北京、合肥、寧波、南京、上海及西安等地獲取多幅優質地塊，土地儲備得到大幅補充。在資金獲取方面，本集團自2022年以來，積極拓展多種資金籌集管道，在境內發行5年期交易所市場公司債人民幣53億元，其中2022年2月發行人民幣18億元、票面利率3.2%，2022年3月發行人民幣15億元、票面利率3.5%，2022年7月發行人民幣20億元、票面利率3.28%，2022年9月發行人民幣20億元，票面利率3.6%，另外，2022年7月在境內成功發行普通中票人民幣20億元，票面利率3.29%，同時2022年4月在境內成功發行凱晨CMBS共計人民幣87.08億元，票面利率3.4%，2022年12月在境內成功發行西城金茂中心CMBS共計人民幣23.31億元，票面利率3.95%；在境外於2022年3月成功發行3年期高級債券3.5億美元，票面利率4.4%，為後續項目開發提供了充足的資金保障。

展望未來，新冠疫情仍在蔓延，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。我國發展面臨的風險挑戰明顯增多，疫情仍對消費需求形成抑制，部分領域投資尚在探底，經濟潛在增速下行、人口增長放緩、低碳轉型等中長期挑戰也不容忽視。中國經濟韌性強、潛力足、長期向好的基本面沒有改變。新型城鎮化仍將持續，城市更新需求不斷湧現，碳中和、數字化將為行業發展帶來新的契機。隨着市場深度調整，行業優勝劣汰步伐加速，經受住考驗的質量房企將迎來更多機會。新形勢下中國金茂將貫徹「堅持城市運營，堅持科學至上」理念，持續提升精益管理能力，圍繞「三降一提一快」的工作方針，不斷夯實公司發展根基，創造更優異的業績。

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

### 1. 主要商業租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	持有商務及 零售商業 物業面積 (平方米)
北京凱農世貿中心	中國北京市西城區	194,530	寫字樓	100%	2006年	111,313
西城金茂中心	中國北京市西城區	49,066	寫字樓	100%	1995年	49,066
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	292,475	寫字樓	100%	1999年	216,462
南京玄武湖金茂廣場項目 (含酒店)(註1)	中國江蘇省南京市鼓樓區	225,846	綜合體	77.69%	2011年	139,806
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	132,856	寫字樓	80%	2017年	14,963
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	21,893	商業	100%	2014年	21,369
青島金茂灣商業	中國山東省青島市市南區	61,142	商業	51%	2017年	61,142
嘉苑廣場大賣場	中國浙江省寧波市高新區	25,480	商業	100%	2013年	25,480
長沙金茂覽秀城	中國湖南省長沙市岳麓區	141,723	商業	51%	2017年	141,723
上海國際航運服務中心16#	中國上海市虹口區	5,222	商業	100%	2013年	5,222
望京綠創中心	中國北京市朝陽區	10,931	寫字樓	100%	2020年	10,931
青島金茂覽秀城	中國山東省青島市高新區	121,172	商業	100%	2022年	65,574
張家港金茂覽秀城	中國江蘇省蘇州市張家港市	123,227	商業	100%	2022年	62,303
天津金茂匯	中國天津市河東區	47,693	商業	100%	2022年	20,362
						<b>945,716</b>

## 管理層討論與分析·項目總覽

## 2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	44,413	100%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店(註2)	中國上海市浦東新區	76,013	100%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	75,208	100%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	83,772	100%	2008年	450
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	77,945	100%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	51,730	100%	2009年	411
南京威斯汀大酒店(註1)	中國江蘇省南京市鼓樓區	33,698	77.69%	2011年	232
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明區	48,992	100%	2014年	235
麗江金茂酒店(註3)	中國雲南省麗江市古城區	84,384	100%	2014年	401
長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店	中國湖南省長沙市岳麓區	62,220	100%	2017年	304
西安鼓樓金茂酒店	中國陝西省西安市碑林區	12,998	100%	2007年	160
廣州南沙金茂萬豪酒店	中國廣東省廣州市南沙區	36,904	90%	2022年	265
		<b>688,277</b>			<b>4,393</b>

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

## 3.1 2022年以前獲取的主要城市運營及物業開發項目

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>北京</b>					
北京國際社區項目	中國北京市順義區	419,262	住宅	49.00%	2023年
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	169,635	住宅	49.00%	2022年
合生•金茂•保利•綠城 北京金茂府項目	中國北京市豐台區	76,339	住宅	25.00%	2023年
北京合生•金茂東叁金茂府項目	中國北京市豐台區	159,109	住宅	18.00%	2023年
北京西山金茂府項目	中國北京市豐台區	209,849	住宅	75.00%	2023年
北京金茂長安悅項目	中國北京市門頭溝區	73,522	住宅	100.00%	2024年
北京金茂&綠城沁園項目	中國北京市朝陽區	311,770	住宅	30.00%	2024年
<b>上海</b>					
上海南橋金茂悅項目	中國上海市奉賢區	114,273	住宅	38.00%	2022年
上海未來城項目	中國上海市青浦區	82,900	住宅	49.00%	2022年
上海映虹橋項目	中國上海市青浦區	183,462	住宅	40.00%	2022年
上海長興金茂逸墅項目	中國上海市崇明區	86,027	住宅	70.00%	2023年
上海豐盛道項目	中國上海市松江區	254,433	住宅／商業	25.00%	2024年
上海靜安天悅項目	中國上海市靜安區	294,353	住宅	35.00%	2025年
上海浦東橫沔項目	中國上海市浦東新區	143,026	住宅	40.00%	2024年

## 管理層討論與分析·項目總覽

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



## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南京</b>					
南京固城湖·金茂逸墅項目	中國江蘇省南京市高淳區	221,520	住宅／商業	49.00%	2023年
南京華潤置地·瑞府項目	中國江蘇省南京市建鄴區	688,592	綜合體	27.50%	2031年
南京江寧金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	300,053	住宅	70.00%	2023年
南京綠地海悅項目	中國江蘇省南京市江北新區	538,402	綜合體	40.00%	2029年
南京揚子江金茂悅項目	中國江蘇省南京市江北新區	454,094	綜合體	40.00%	2028年
南京湯山溫泉康養小鎮項目	中國江蘇省南京市江寧區	343,763	綜合體	47.00%	2023年
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	203,826	綜合體	77.69%	2026年
南京美的·金茂芳原項目	中國江蘇省南京市江寧區	101,808	住宅／商業	50.00%	2023年
南京雲萃府項目	中國江蘇省南京市秦淮區	73,235	住宅	20.00%	2023年
<b>重慶</b>					
重慶璧山金茂悅項目	中國重慶市璧山區	347,762	住宅	100.00%	2022年
重慶龍興國際生態新城北地塊	中國重慶市兩江新區	229,173	住宅	100.00%	2026年
重慶龍興國際生態新城南地塊	中國重慶市渝北區	298,169	住宅／商業	100.00%	2025年
重慶中央雲璟項目	中國重慶市渝北區	372,867	住宅／商業	20.00%	2022年
重慶龍湖金茂北島項目	中國重慶市渝北區	102,629	住宅	49.00%	2026年
重慶學樞金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區	273,460	住宅	100.00%	2027年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>寧波</b>					
寧波綠城金茂春瀾環園項目	中國浙江省寧波市余姚市	178,401	住宅／商業	50.00%	2022年
寧波鳳悅印湖項目	中國浙江省寧波市奉化區	143,442	住宅	25.00%	2023年
寧波余姚青瀾邸項目	中國浙江省寧波市余姚市	185,021	住宅	30.00%	2024年
寧波慈溪江山雲望項目	中國浙江省寧波市慈溪市	169,031	住宅	30.00%	2024年
<b>青島</b>					
青島即墨國際智慧新城項目首批地	中國山東省青島市即墨區	322,948	住宅／商業	60.00%	2023年
青島中歐國際城四批地外資組團	中國山東省青島市北岸新城 核心區	705,846	住宅／商業／ 公寓／酒店	100.00%	2026年
青島西海岸創新科技城首批地	中國山東省青島市黃島區	195,978	住宅／商業	100.00%	2028年
青島伊甸園項目	中國山東省青島市高新區	139,988	綜合體	41.67%	2026年
青島大雲谷嶗山金茂府一批地	中國山東省青島市嶗山區	931,702	綜合體	60.00%	2026年
青島西海岸創新科技城二批地	中國山東省青島市黃島區	148,966	住宅	100.00%	2033年
青島大雲谷嶗山金茂府二批地	中國山東省青島市嶗山區	593,464	住宅	60.00%	2024年
青島西海岸創新科技城項目五批地	中國山東省青島市黃島區	127,221	住宅	100.00%	2025年
青島西海岸創新科技城項目三批地	中國山東省青島市黃島區	104,076	住宅	100.00%	2033年
青島西海岸創新科技城項目四批地	中國山東省青島市黃島區	74,235	住宅	100.00%	2033年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>杭州</b>					
杭州富春金茂星外灘項目	中國浙江省杭州市富陽區	956,826	綜合體	60.00%	2026年
<b>合肥</b>					
合肥雲起星辰項目	中國安徽省合肥市新站區	108,839	住宅	34.00%	2023年
<b>徐州</b>					
徐州四季連城萬科金地項目	中國江蘇省徐州市鼓樓區	373,389	住宅／商業	25.00%	2023年
<b>昆明</b>					
昆明金茂國際新城項目	中國雲南省昆明市呈貢區	779,832	住宅／商業	66.00%	2026年
昆明龍江金茂府項目	中國雲南省昆明市西山區	310,905	住宅／商業	100.00%	2027年
<b>常州</b>					
常州東城金茂悅項目	中國江蘇省常州市經開區	168,574	住宅	50.00%	2025年
<b>南通</b>					
南通如皋龍馨金茂睿園項目	中國江蘇省南通市如皋市	138,776	住宅	20.00%	2024年
<b>株洲</b>					
株洲•金茂悅項目	中國湖南省株洲市石峰區	614,953	住宅	100.00%	2024年
<b>台州</b>					
台州臨海臨江上城項目	中國浙江省台州市臨海市	106,910	住宅	75.00%	2023年
台州溫嶺鉅府項目	中國浙江省台州市溫嶺市	74,136	住宅	34.00%	2023年
台州玉環金玉上城項目	中國浙江省台州市玉環市	138,157	住宅	55.00%	2023年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>貴陽</b>					
貴陽九華粼雲項目	中國貴州省貴陽市白雲區	243,471	住宅	49.90%	2028年
貴陽觀山湖國際社區項目	中國貴州省貴陽市觀山湖區	564,540	住宅	100.00%	2025年
貴陽金茂水晶智慧新城項目首批地	中國貴州省清鎮市城南片區	109,544	住宅	51.00%	2024年
<b>蘇州</b>					
蘇州常熟金茂智慧科學城項目	中國江蘇省蘇州市常熟市	744,769	綜合體	54.1%及 100%(註4)	2029年
蘇州科技城金融小鎮項目	中國江蘇省蘇州市高新區	300,519	住宅／商業	24.50%	2024年
<b>無錫</b>					
無錫江陰澄江金茂府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	115,269	住宅	100.00%	2022年
無錫蠡湖金茂府項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	427,473	住宅／商業	49.00%	2025年
無錫鳳嶼山河項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	184,192	住宅	33.00%	2025年
無錫瑤和府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	299,667	住宅／商業	36.00%	2027年
<b>佛山</b>					
佛山朝安金茂悅項目	中國廣東省佛山市禪城區	260,453	住宅	100.00%	2023年
佛山濱江金茂悅項目	中國廣東省佛山市南海區	564,254	住宅	100.00%	2027年
佛山樵山金茂悅項目	中國廣東省佛山市南海區	80,215	住宅	100.00%	2023年
佛山卓越·碧桂園·天悅灣項目	中國廣東省佛山市順德區	171,650	住宅	33.00%	2024年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>天津</b>					
天津上東金茂智慧科學城項目 二批地	中國天津市東麗區	82,910	住宅	100.00%	2023年
<b>濟南</b>					
濟南魯商金茂國際社區項目	中國山東省濟南市歷城區	641,150	住宅	27.50%	2024年
濟南市中•國岳城項目	中國山東省濟南市市中區	390,551	住宅	33.00%	2026年
<b>福州</b>					
福州濱海金茂智慧科學城項目 首批地	中國福建省福州市長樂區	955,308	綜合體	100.00%	2030年
福州濱海金茂智慧科學城項目 二批地	中國福建省福州市長樂區	925,421	綜合體	90.00%	2030年
<b>溫州</b>					
溫州樂清樂宸府項目	中國浙江省溫州市樂清市	66,479	住宅	33.00%	2023年
溫州鰲江國際新城項目7號地	中國浙江省溫州市平陽縣	171,079	住宅／商業	100.00%	2027年
溫州鰲江國際新城項目3號地	中國浙江省溫州市平陽縣	227,158	住宅／商業	100.00%	2028年
溫州鰲江國際新城項目5號地	中國浙江省溫州市平陽縣	128,963	住宅／商業	100.00%	2024年
溫州鰲江國際新城項目8號地	中國浙江省溫州市平陽縣	315,035	綜合體	100.00%	2028年
溫州鰲江國際新城項目9號地	中國浙江省溫州市平陽縣	117,313	住宅	100.00%	2028年
溫州·鰲江國際新城鰲江府	中國浙江省溫州市平陽縣	90,044	住宅／商業	100.00%	2023年
溫州·鰲江國際新城望江悅	中國浙江省溫州市平陽縣	184,172	住宅／商業	100.00%	2028年
溫州平陽西塘未來社區項目	中國浙江省溫州市平陽縣	434,987	住宅／商業	100.00%	2025年
溫州衢州鹿鳴未來社區項目	中國浙江省衢州市柯城區	336,180	住宅／商業	30.02%	2024年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>武漢</b>					
武漢華發陽邏金茂逸墅項目	中國湖北省武漢市新洲區	473,292	住宅／酒店	50.00%	2031年
武漢建發·金茂 璽悅項目	中國湖北省武漢市江夏區	252,452	住宅	49.00%	2021年
武漢金茂·華發·武漢國際 社區項目	中國湖北省武漢市江夏區	514,134	住宅	50.00%	2023年
武漢陽邏金茂逸墅項目	中國湖北省武漢市新洲區	378,101	住宅／商業	100.00%	2031年
武漢陽邏·金茂悅項目	中國湖北省武漢市新洲區	199,619	住宅	100.00%	2021年
武漢方島智慧科學城項目	中國湖北省武漢市漢陽區	1,617,054	綜合體	100.00%/ 75.00%(註5)	2028年
<b>鄭州</b>					
鄭州金茂保利·如意府項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	101,716	住宅	49.00%	2023年
鄭州二七區馬寨新城項目	中國河南省鄭州市二七區	2,301,877	一級	49.50%	2025年
鄭州保利金茂時光悅園項目	中國河南省鄭州市經開區	104,914	住宅／商業	49.00%	2023年
鄭州未來府項目	中國河南省鄭州市經開區	398,056	住宅	49.00%	2025年
鄭州保利金茂中交璞岸項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	124,764	住宅	34.00%	2024年
<b>成都</b>					
成都東叁金茂逸墅項目	中國四川省成都市龍泉驛區	79,363	住宅	51.00%	2022年
成都錦江金茂府項目	中國四川省成都市錦江區	105,117	住宅	75.48%	2024年

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南昌</b>					
南昌宸南里項目	中國江西省南昌市南昌縣	201,167	住宅	100.00%	2023年
南昌金地金茂•九峯府項目	中國江西省南昌市紅谷灘區	177,187	住宅	40.00%	2022年
南昌依雲上城項目	中國江西省南昌市青山湖區	218,551	住宅	33.00%	2025年
南昌正榮金茂美的雲境項目	中國江西省南昌市南昌縣	175,252	住宅	33.00%	2023年
金茂南昌國際社區項目	中國江西省南昌市新建區	532,414	住宅	100.00%	2028年
南昌望悅湖金茂悅項目	中國江西省南昌市新建區	130,994	住宅	100.00%	2023年
<b>張家口</b>					
張家口京北金茂悅項目	中國河北省張家口市下花園區	131,609	住宅	100.00%	2023年
張家口下花園區軟銀科技園 住宅A-1-1地塊	中國河北省張家口市下花園區	238,019	住宅	100.00%	2026年
張家口下花園K地塊項目	中國河北省張家口市下花園區	168,846	商業	100.00%	2027年
<b>保定</b>					
保定競秀金茂悅項目	中國河北省保定市競秀區	206,748	住宅	80.00%	2022年
<b>金華</b>					
金華金茂未來科學城項目	中國浙江省金華市金東區	2,165,163	一級	80.00%	2022年
金華東澗未來社區項目	中國浙江省金華市金東區	657,032	住宅	100.00%	2033年
金華創智大廈項目	中國浙江省金華市金東區	42,352	寫字樓	100.00%	2027年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>三亞</b>					
三亞金茂灣項目	中國海南省三亞市崖州區	388,294	住宅／商業／ 寫字樓	70.00%	2024年
<b>汕頭</b>					
汕頭市雙悅灣項目	中國廣東省汕頭市金平區	252,298	住宅	50.00%	2026年
<b>威海</b>					
威海鳳集·金茂悅項目	中國山東省威海市 經濟技術開發區	222,661	住宅／商業	100.00%	2022年
<b>濰坊</b>					
濰坊桃源·金茂悅項目	中國山東省濰坊市高新區	586,253	住宅／商業	100.00%	2026年
<b>岳陽</b>					
岳陽金茂洞庭生態創新城項目	中國湖南省岳陽市東風湖新區	753,048	住宅	75.00%	2027年
<b>珠海</b>					
珠海湖心金茂悅項目	中國廣東省珠海市斗門區	397,438	住宅	69.99%	2024年
<b>廈門</b>					
廈門國際社區項目	中國福建省廈門市翔安區	150,726	住宅	100.00%	2022年
廈門環東金茂悅項目	中國福建省廈門市翔安區	262,543	住宅	100.00%	2025年



## 管理層討論與分析 • 項目總覽

項目名稱	地點	項目可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>嘉興</b>					
嘉興上海之窗智慧科學城項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	1,408,583	一級	80.00%	2022年
嘉善金悅學府項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	205,511	住宅	30.00%	2023年
嘉興星辰苑項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	88,093	住宅	40.00%	2022年
嘉興嘉善未來社區項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	149,989	住宅	51.00%	2025年
嘉興金悅學府項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	205,511	住宅	30.00%	2023年
<b>西安</b>					
西安未央金茂府項目	中國陝西省西安市未央區	155,323	住宅	100.00%	2022年
西安高新金茂悅園項目	中國陝西省西安市高新區	180,829	住宅	100.00%	2034年
西安大明宮金茂府項目	中國陝西省西安市曲江新區	215,830	住宅	80.00%	2034年
<b>太原</b>					
太原龍城金茂府項目	中國山西省太原市小店區	378,773	住宅	35.00%	2024年
<b>煙台</b>					
煙台魯商金茂•觀海印象項目	中國山東省煙台市萊山區	557,706	住宅／商業	40.00%	2027年
煙台幸福金茂悅項目	中國山東省煙台市芝罘區	117,234	住宅／商業	58.00%	2023年
<b>石家莊</b>					
石家莊長安•金茂悅項目	中國河北省石家莊市長安區	148,926	住宅	100.00%	2023年

## 管理層討論與分析·項目總覽

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

## 管理層討論與分析 • 項目總覽

## 3.2 2022年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	項目 可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>北京</b>					
北京永定金茂府項目	中國北京市豐台區	88,455.40	住宅	100.0%	2025年
北京望京樾項目	中國北京市朝陽區	138,222.74	住宅	49.00%	2025年
<b>成都</b>					
成都悅湖金茂悅項目	中國四川省成都市武侯區	110,594.05	住宅	75.50%	2024年
<b>合肥</b>					
合肥意禾金茂學林拾光項目	中國安徽省合肥市瑤海區	117,956.54	商業／住宅	40.00%	2025年
<b>南京</b>					
G27地塊	中國江蘇省南京市秦淮區	229,889.50	綜合體	36.00%	2030年
<b>寧波</b>					
寧波金茂·花漫里項目	中國浙江省寧波市奉化區	159,445.96	商業／住宅	100.0%	2024年
寧南金茂·莘學里項目	中國浙江省寧波市奉化區	127,832.24	商業／住宅	100.0%	2024年

## 管理層討論與分析·項目總覽

項目名稱	地點	項目 可售面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>青島</b>					
青島世園·金茂府項目	中國山東省青島市李滄區	284,172.74	住宅	16.00%	2026年
青島即墨國際智慧新城項目四批地	中國山東省青島市即墨區	220,900.12	商業／住宅	60.00%	2024年
<b>上海</b>					
上海桃浦項目	中國上海市普陀區	99,689.90	住宅	100.0%	2025年
<b>天津</b>					
天津上東金茂智慧科學城 項目三批地	中國天津市東麗區	212,233.72	商業／住宅	100.0%	2025年
<b>西安</b>					
西安大明宮金茂府項目	中國陝西省西安市曲江新區	210,312.52	住宅	100.0%	2026年

(註1) 南京覽秀城、南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。

(註2) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

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

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

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



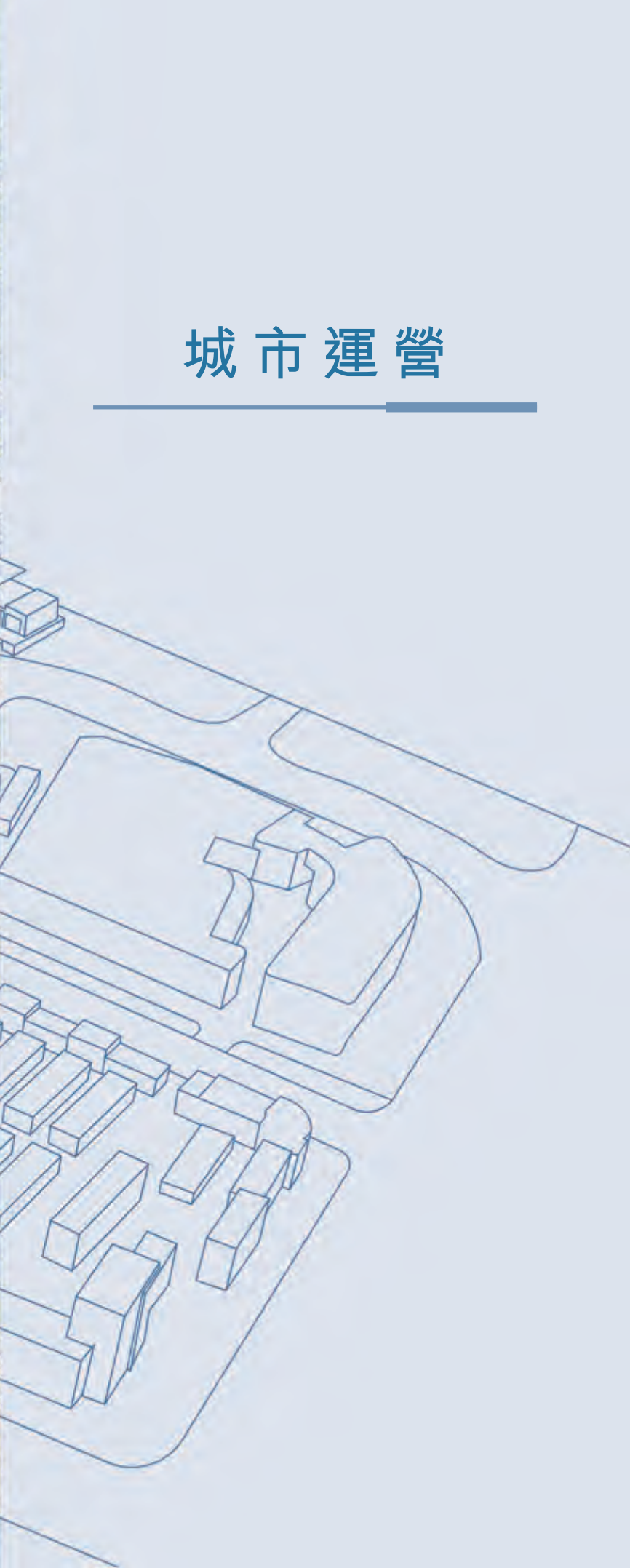






# 城市運營

---





## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 城市運營

## 青島

即墨金茂智慧國際城



青島即墨金茂智慧國際城項目落位於青島北部都心片區，北起珠江二路，西接煙青路，項目所處環秀街道，既是即墨連接青島的南向門戶，又是大青島拉開三灣三城規劃的核心地帶，是即墨撤市劃區、南融青島的最大受益區域。區域內環秀湖、馴虎山等山湖資源星列其中，為後期區域蝶變打好生態基礎。項目總佔地面積約1,067畝、總建築面積約133.7萬方，將規劃建設集商業零售、商務辦公、酒店餐飲、公寓住宅、文化娛樂、遊憩休閒六大功能於一體的新型綜合體。以城市運營為核心，釋放城市未來生命力，樹立青島北都心的新形象。

2022年3月，中國金茂成功競得青島即墨智慧國際城項目四批次土地613號地塊，佔地面積88.2畝，可銷售面積約22.09萬平方米。



# 天津

## 上東金茂智慧科學城



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

2022年4月，中國金茂成功競得項目三批次覽秀城組團（二期）土地即津東麗沙（掛）2022-005號地塊，佔地面積217.3畝，總可銷售面積及可租賃面積約47.63萬平方米。

## 寧波

### 生命科學城



寧波生命科學城項目位於寧波南部新城奉化區北部方橋地塊，總佔地約5,910畝，總建面約481萬平方米，首期總投資約人民幣165億元。以「共生觀、資源觀、人居觀、運營觀、功能觀」金茂五大造城觀開發運營，遵循「生態先行、配套先行、產業先行」三大先行理念，圍繞「三年起勢、五年成城」的運營目標，有序推進配套落地、有序改善生態環境、有序完善民生工程，為城市功能品質提升跑出新速度、推動新跨越。

2022年7月，中國金茂取得奉化區方橋街道FH02-01-23地塊、奉化區方橋街道FH02-02-20地塊，佔地面積159.7畝，總可銷售面積約28.73萬平方米。



## 青島

### 上合之珠國際博覽中心



青島上合之珠國際博覽中心項目位於青島膠州市，由綜合館、上合元素文化展示區、多功能館、中心廣場四部分組成，集展、商、旅、文於一體，打造出了上海合作組織成員國家多元商業業態互動融合、一站式文化體驗的綜合新空間。

2022年9月，中國金茂攜手青島城通、青島世園成功競得李滄區世園會旁LC0605-81地塊、LC0605-137地塊、LC0605-142a地塊，總可銷售面積約28.42萬平方米。

## 青島

### 金茂中歐國際城



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

2022年9月，中國金茂與青島市高新區管委會簽署合作補充協議，各項工作有序推進中。



## 溫州

### 鰲江國際新城



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

2022年9月，溫州鰲江國際新城舉行中國金茂暨鉑爾曼超高層開工儀式，項目規劃高239米，以五星級酒店和甲級辦公為核心，構建「城市－人才－產業－創新」一體化的商務創新生態平台和創智空間，涵蓋商旅住宿、會議會展、餐飲宴請、招商展示、高端辦公、城市觀光等多項功能。

## 金華 未來科學城



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

2022年11月，金華未來科學城金茂科創園正式開園，入駐率100%，入園企業同步鎖定金華未來科學城D5產業地塊，預計建設面積約6.5萬平方米。



## 廊坊

### 龍河新城



**廊坊龍河新城**項目總佔地297.45畝，共五宗土地，總計容建面45.9萬平方米，計劃落地大型集中商業作為廊坊市重點佈局的產業園區。宏泰發展深耕龍河新區16年，如今龍河新城是「國家火炬計劃廊坊信息產業基地」、「河北省高新技術產業示範區」、「省級高新技術產業聚集區」，曾被評為「中國最具投資價值金融生態開發區」。自2005年啟動建設以來，目前已擁有立體化的交通網絡，初步形成了電子信息、裝備製造和現代服務業三大主導產業集群和以「創新驅動、產業新城」為特徵的發展態勢。

2022年，共計簽約美庫等8個產業項目，各項工作正在有序推進。







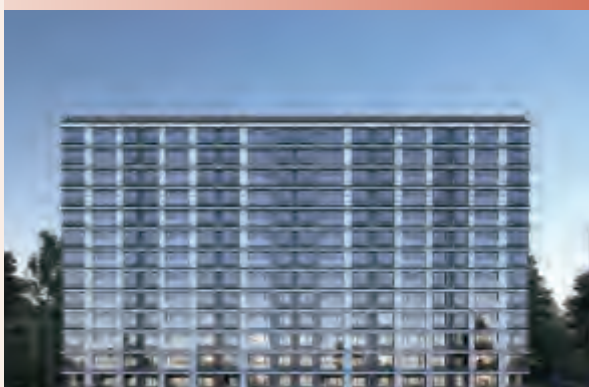
# 物業開發

---



## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 物業開發



**北京望京樾**項目為金茂與首開於望京主場之上聯袂獻禮，打造建築面積約102-155平方米的三至四居精裝健康科技住宅。坐擁清河、溫榆河兩河生態自然資源帶，約3千米內享9大城市公園。踞守望京交通網集中區，四橫四縱多軌道快速通達海淀、朝陽、昌平、順義等城市高能區域。以全優8維體系，為品質生活提供全優解決方案，以金茂十二大科技系統為核心的舒適性能，構建舒溫舒濕舒氧的居家環境。

回顧期內，項目榮膺2022年10月朝陽區純商品房網簽套數、面積、金額三冠王。



**北京西山金茂府**項目擇址西五環「豐台長辛店科技生態區」，坐擁永定河、園博園等「一河五湖八園」。依託西五環與地鐵14號線，「三橫、兩縱」的立體交通路網，可快速接駁總部基地、金融街等商圈，項目西側為豐台科技園西區約80萬平方米商業及服務配套。產品打造超低容積率6層純洋房社區，建築面積約120-160平方米全家庭改善四居，傳承金茂府十二大綠金科技，打造舒溫舒濕舒氧的科技住居，同時配備約1,400平方米的新一代社區鄰里中心「里外里」，讓鄰里間自在相連。

回顧期內，項目網簽業績位列豐台區普宅商品房銷售套數、面積、金額三冠王。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



**北京金茂長安悅**項目位於新首鋼商務區板塊西側，五軌交匯，距離S1號線四道橋站約600米，可一站換乘6/11號線，兩站換乘1/6號線，遠期乘S1號線兩站換乘規劃中的18號線，便捷暢達城市各處，地鐵兩站內直達六工匯、喜隆多、長安天街、環宇薈等大型綜合商業體；項目規劃2.0容積率低密環境，打造建面約80-100平方米精裝兩至三居、建面約120-143平方米科技精裝三至四居改善住宅，全齡全能戶型設計，依託金茂十二大科技系統，打造智慧社區，是敬呈當代精英家庭的品質進階改善之作。

回顧期內，項目首開即熱銷，實現01地塊小戶型清盤，迅速躍升為京西金茂非府系科技高品質住宅標桿。



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

回顧期內，項目持續熱銷，位居杭州市富陽區簽約金額TOP1。



管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



**南京 • 河西金茂府**項目位於南京市主城區西南部位於永初路與平良大街的交匯處，是南京金融、商務、商貿、會展、文體五大功能為主的新城市中心，居住與就業兼顧的中高檔居住區和以濱江風貌為特色的城市西部休閒遊覽地，是現代文明與濱江特色交相輝映的城市新中心和現代化國際化新南京的標誌區。

回顧期內，項目去化情況良好，實現項目住宅全部清盤。



**成都 • 錦江金茂府**項目地處金融城東，立於白鷺灣科技生態產業園核心住區，背靠約1.5萬畝白鷺灣—三聖鄉生態綠楔，擁享繁華與自然。項目低容低密，6層純洋房規劃，打造綠金科技大平層，雙首層創新躍墅標桿產品，室內十二大綠金科技系統基礎之上進行六大升級。

回顧期內，項目六開六罄，在市場掀起金茂熱銷現象，成為區域內住宅標桿作品。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



**金華 • 東澗未來社區**項目坐落於金華金茂未來科學城內，社區全科醫院、幸福學堂、網紅菜場、未來幼兒園、養老服務中心、中央未來公園等「全維全享」生活服務有序分佈。日字型慢行生活環，將社區地塊劃分為半徑約1千米的生活組團，輕鬆覆蓋美食購物、生態景觀、親子生活、智慧街道、煙火街區、全齡友好、活力社交、人文教育等生活節點，讓每個組團內的社區居民，都能樂享近在咫尺的精彩都市生活。

回顧期內，項目開盤當天即刷新近一年金華市開盤銷售套數、銷售面積及去化率記錄，成為金華市熱銷紅盤。



**上海 • 長興金茂逸墅**項目擇址生態長興島，三面水岸，自然宜居，容積率約1.2，綠化率35%，是滬上不可多得的低密品質住區；項目以洋房、合院產品，構築純粹住區，舒適的樓間距，帶來更大的人均空間，更為安全的人際社交。長興金茂逸墅在園林景觀的打造上匠心雕琢，結合建築、自然與人居需求，打造可觀賞、有特色、功能化的景觀園林，給生活以溫度；同時規劃打造集社交、運動、休憩等功能於一體的全齡活動場域，為居者帶來更加豐富而健康的生活體驗。

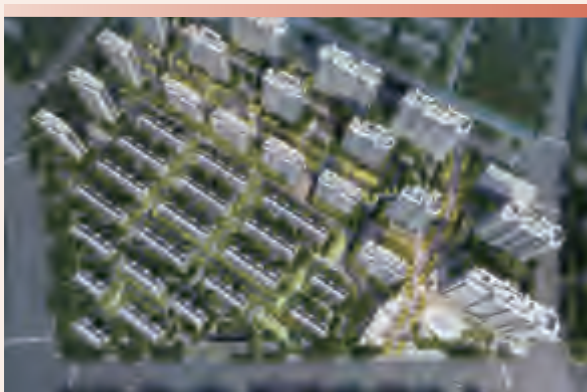
回顧期內，項目首開去化情況良好，穩居崇明板塊銷售金額、套數、面積TOP1。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



**蘇州 • 春和萬象雅苑**項目位於蘇州市相城區高鐵新城核心區，整體沿南北縱向展開，東側正對蘇州南京師範大學實驗學校，西側緊鄰城市水系元和塘，地理位置優越，環境良好，文化底蘊深厚。

回顧期內，項目歷經5次開盤，成為蘇州市相城區銷售金額、套數、面積TOP1。



**上海豐盛道**項目位於上海市重點打造的五大新城之一的松江新城，地塊價值認可度較高，項目旨在引領城市居住生活新主張，打造城市最溫暖、交互型精緻社區。項目地處松江新城商務核心區，區位優越，圍繞國際生態商務區進行價值推廣，打造優勢教育資源，項目瞄準主流客戶、精準定位，構建符合目標客戶認同的產品。

回顧期內，項目四開四捷，整體去化率超90%，成為松江區市場銷冠。

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 物業開發



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

回顧期內，項目持續熱銷，實現四開四捷，獲得市場認可，成為西安高新區高端住宅的標桿。



**成都 • 悅湖金茂悅**項目擇址城西三環，悅湖科技城核心湖區板塊，全能規劃配套齊聚。項目總佔地約64畝，打造15棟1.8低容湖居純住宅，項目產品由8F、10F的1T2洋房陣列和16F的小高層半圍合式佈局而成，實力央企匠心築造湖居洋房，禮獻城西菁英人士；坐擁一線湖景資源，沿湖生態、品質教育和商業街區等優質的城市級配套；在規劃與建築設計上沿襲豪宅品質。

回顧期內，項目首開即成為紅盤，項目整體品質受到市場認可，首開去化率超80%，為同期城西在售項目榜首。



# 商務租賃與 零售商業運營

---





DID  
乐趣  
2022

THE SPLENDORS  
精彩

## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 商務租賃

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

### 主要寫字樓出租率

	北京凱晨 世貿中心	西城 金茂中心*	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2022	100.0%	100.0%	90.9%	89.3%	100.0%
2021	97.7%	100.0%	94.4%	91.6%	100.0%

\* 原中化大廈，經北京市規劃和自然委員會西城分局核准於2022年3月23日名稱變更為西城金茂中心。



## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 商務租賃



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



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



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

## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 零售商業運營



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

回顧期內，上海J•LIFE項目始終堅持嚴防嚴控，確保安全，運用創新賦能，拓展多種渠道如抖音、抖店等，積極幫助商戶恢復經營信心，與商戶共度難關，並突破思維定勢，另闢蹊徑牽手高品質快消品牌，探索聯營模式助力經營達成租金收入顆粒歸倉的目標。



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

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營

回顧期內，南京金茂覽秀城項目在動態招商的調整過程中，不斷提升出租率，並根據經營需要對局部樓層補齊業態，項目客流得到有效提升，經營基本面有效改善，同時在充分盤點和挖掘場內多種經營資源的基礎上實現資源的最大化利用，進一步豐富項目業態組合，有效提升經營氛圍。



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

回顧期內，長沙金茂覽秀城經營情況保持穩定，在6周年店慶期間成績斐然，銷售額、單日客流均創新高，累計完成65個品牌的換續簽工作，其中不乏各類優秀品牌。榮獲「國家級綠色商場」、「長沙市夜間消費示範名片」等榮譽稱號。

管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營



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

回顧期內，青島金茂灣購物中心持續引入首店及錨點品牌，年末實現高位出租率，不斷提升項目品牌級次、經營氛圍和盈利能力，項目業績大幅增長，同時積極聯動內外部營銷資源、拓展營銷渠道，帶動項目客流、銷售額穩定增長，周年慶期間客流和銷售額創項目開業以來新高。



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

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 零售商業運營

回顧期內，張家港覽秀城自開業以來餐飲店舖表現火爆、客流水平遠超市場競爭對手，將持續為港城人民帶來新奇、有趣、潮流、舒適的購物體驗。



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

回顧期內，青島金茂覽秀城於2022年12月17日開業，有效填補高新區的商業空白，各項業績指標均達成預期水平，緊抓未來城市生活探索中心的定位，錨定城市新中產家庭，助力中歐活力軸整體建設。





酒店經營

---





## 管理層討論與分析 • 業務回顧

# 酒店經營

### 總體概述

本年度持續受到新冠疫情影響，旅遊及酒店行業仍處於低位運行，整個行業表現不如預期。在此嚴峻的市場環境下，酒店板塊採取多種經營手段，在保證客戶入住體驗的同時，積極優化人員結構，提高人均效能；通過構建不對稱競爭優勢，進行積極營銷，高效捕獲在手訂單。多家酒店嚴控房量房態，在動盪的市場環境下穩定平均房價。秉持一貫差異化策略，分析受眾，把握整體需求，掌握市場定價權，形成產品溢價，保持市場領先地位，其中麗江、崇明等地的度假型酒店，通過自有IP、特色餐飲、主題活動、跨界合作等方式，打造酒店獨有產品，形成酒店主題和市場標籤。

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

	上海 金茂君悅 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	南京 威斯汀 大酒店	上海 崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙 梅溪湖 金茂豪華 精選酒店	西安鼓樓 金茂酒店	廣州南沙 金茂 萬豪酒店
平均房價	977	1,315	2,233	1,149	818	634	921	819	1,131	744	307	630
平均入住率	33.2%	47.1%	47.6%	30.0%	57.8%	60.8%	58.5%	52.8%	44.1%	54.4%	31.3%	22.8%
平均可出租 客房收入	324	619	1,063	345	473	385	539	432	499	405	96	144

### 2021年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	南京 威斯汀 大酒店	上海 崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙 梅溪湖 金茂豪華 精選酒店
平均房價	1,131	1,237	2,338	924	916	696	802	928	1,033	810
平均入住率	68.9%	71.3%	60.0%	50.2%	73.1%	66.7%	77.4%	62.6%	44.2%	58.7%
平均可出租 客房收入	779	882	1,403	464	670	464	621	581	457	475

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 酒店經營

## 項目介紹



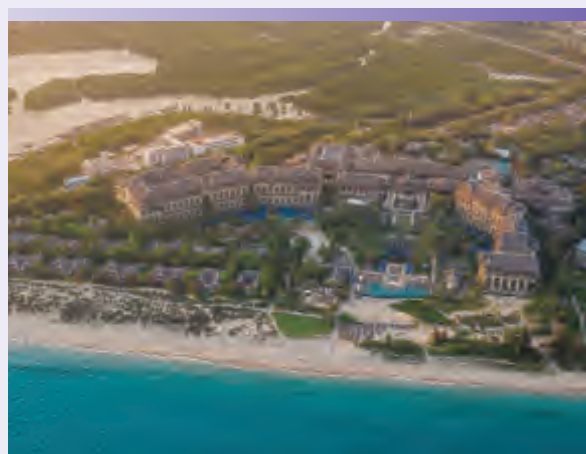
上海金茂君悅大酒店坐落於上海著名標誌性建築金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。在吉尼斯世界紀錄大全（2000年版）中名列全球最高的酒店，憑藉其獨特的地標優勢和高質量的服務水平，開業以來已獲得中國及國際100多項酒店業大獎。



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



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



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



管理層討論與分析 • 業務回顧 • 酒店經營

項目介紹



金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈、毗鄰中央商務區三里屯附近的34層豪華酒店，而三里屯為大使館、企業總部及零售商場的集中地。酒店自2008年開業以來，接待了眾多外國首腦及體育、商界精英人士，彰顯了該酒店的高端品牌形象。



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



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



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

## 管理層討論與分析 • 業務回顧 • 酒店經營

## 項目介紹



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

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



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



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



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







## 科技與服務

### 科技



2022年，金茂綠建在智慧能源板塊，積極響應國家「碳中和」綠色發展目標及「新基建」重大發展戰略，布局綜合能源服務業務、光伏及零碳建築業務、綠色大數據中心業務、新能源車輛換電業務，提供綠色、智能、安全、可靠的投建運一體化解決方案，經濟環保效益顯著；同時，以研發創新為依託，從室外到室內、從能源到末端，持續完善建築科技整體解決方案，形成自身獨特的產品和技術優勢，並不斷夯實科技人居系統、減振降噪全流程服務能力，形成從設計諮詢到運營管理的一站式服務模式。金茂雲服以大數據、人工智能、物聯網等技術為基礎，以智能化、精準化的產品和平台工具為手段，以數字營銷和智能物聯為起步業務，不斷挖掘和發揮數字價值；圍繞營銷全業務鏈條，可提供七大數字營銷系統解決方案、13款細分數字化產品，智慧物聯業務涵蓋智能家居、智慧社區、智慧園區等室內外多場景智慧物聯服務，具備前後端整體解決方案及軟硬一體交付能力；秉承客戶至上、開放創新、堅毅務實、追求卓越的價值觀，通過創新驅動、生態搭建、數據挖潛、全周期運營，不斷發掘數字服務價值，實現「數字締造更美生活」的願景。

### 服務



2022年，金茂服務於3月在香港聯交所上市，作為中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，管理多元化的物業組合，涵蓋住宅物業及非住宅服務，依託領先的品牌聲譽、深廣的資源優勢、豐厚的服務經驗以及全面的技術能力，持續為不同類型的客戶提供品質如一、價值致遠的物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務；金茂資本依託城市運營產業鏈投資布局，踐行資本重塑城市價值的使命，繼續鞏固融資核心競爭力，打造多元化融資渠道，發揮金融賦能作用，並探索城市更新業務藍海，圍繞中國金茂城市運營產業鏈展開投資布局，賦能中國金茂創新升級和產業落位，積極拓展融資渠道，捕捉雙碳科技+智慧城市+智慧醫療領域的項目，擴大投資規模；金茂裝飾持續秉承「市場化、專業化、規範化、精細化」的指導思想，「聚焦主業，創新發展」，強化外部市場外拓，積累優質新客戶，已連續8年獲評「中國建築裝飾行業百強企業」稱號，所承接的北京環球影城、通州新光大項目均獲得「中國建築工程裝飾獎」，品牌影響力不斷增強。



## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 整體業績回顧

截至2022年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣1,984.1百萬元，較上年度人民幣4,689.9百萬元下降58%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣910.1百萬元，較上年度人民幣4,826.7百萬元下降81%。

上述經營業績下降主要由於截至2022年12月31日止年度，本集團及本集團之部分聯營及合營企業項目售價不及預期，需計提發展中物業、持作出售物業減值所致。

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

### 收入

截至2022年12月31日止年度，本集團收入達人民幣82,991.4百萬元，較上年度人民幣90,059.9百萬元減少8%。

#### 按業務分部劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2022年		2021年		按年變動 百分比(%)
	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	
城市運營及物業開發	74,708.3	90	82,641.6	91	-10
商務租賃及零售商業運營	1,468.0	2	1,563.3	2	-6
酒店經營	1,143.9	1	1,638.1	2	-30
其他	5,671.2	7	4,216.9	5	34
<b>總計</b>	<b>82,991.4</b>	<b>100</b>	<b>90,059.9</b>	<b>100</b>	<b>-8</b>

2022年度，本集團城市運營及物業開發銷售收入約為人民幣74,708.3百萬元，佔收入總額的90%，較上年降低10%，主要由於交付結算之銷售物業較去年減少；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額的2%，較上年降低6%，主要係疫情影響租金收入降低所致；酒店經營收入佔收入總額的1%，較上年降低30%，主要係疫情導致酒店入住率及房價下降所致；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、綠色建築科技、樓宇裝修等地產

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

相關業務的收入，佔收入總額的7%，其他收入比上年增長34%，主要源自樓宇裝修、物業管理、綠色建築科技收入的增加。

### 銷售成本及毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣69,845.8百萬元（2021年：人民幣73,302.3百萬元）。2022年本集團整體銷售毛利率為16%，較上年的19%下降3個百分點，主要係城市運營及物業開發板塊和酒店經營板塊毛利率下降所致。

#### 按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2022年 毛利率(%)	2021年 毛利率(%)
整體	16	19
城市運營及物業開發	13	16
商務租賃及零售商業運營	84	84
酒店經營	30	45
其他	27	37

### 其他收入和收益

截至2022年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣11,690.6百萬元，較上年度人民幣7,028.3百萬元上升66%，主要是本集團議價購買收益、投資物業公平值收益、交易性金融資產的公平值收益等上升所致，詳情列載於財務報表附註5。

### 銷售和營銷開支

截至2022年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣2,616.7百萬元，較上年度人民幣2,378.4百萬元增長10%，主要係資本化為合約成本的銷售佣金本年攤銷金額較去年增長所致。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2021年：3%）。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 管理費用

截至2022年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣4,294.5百萬元，較上年度人民幣4,675.4百萬元降低8%，主要在於2021年匯兌損失人民幣259.5百萬元計入管理費用，另外2022年本集團精益管理，嚴控管理費用，通過城市公司撤併、人員壓降等方法、員工開支及一般辦公開支較2021年減少所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為5%（2021年：5%）。

### 其他費用及損失淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團之其他費用及損失淨額為人民幣5,954.1百萬元，較上年度人民幣2,806.6百萬元增加112%，主要係本集團計提發展中物業、持作出售物業、應收關聯方款項減值準備金額較上年增加所致。

本集團於2022年12月31日，審查本集團及本集團聯營公司、合營公司的發展中物業和持作出售物業截至該日的市場狀況，本集團主要根據最新銷售價格和當前市場狀況、至完工時預計將要發生的開發成本、預估銷售過程中必要的銷售費用及相關稅費等內容，綜合估計發展中物業和持作出售物業的可變現淨值。對可變現淨值低於成本的發展中物業、持作出售物業計提減值準備。於2022年本集團對發展中物業及持有待售物業確認減值損失共計人民幣43.6億元，對應收關聯方款項確認減值損失共計人民幣15.9億元。詳情列載於財務報表附註7及28。

### 融資成本

截至2022年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣6,534.6百萬元，較上年度人民幣5,702.2百萬元增加15%，主要在於本年度平均貸款額上升所致。其中，資本化的利息開支為人民幣3,823.5百萬元，較上年度人民幣2,914.5百萬元增加31%；融資成本為人民幣2,711.1百萬元，較上年度的人民幣2,787.7百萬元下降3%。

### 所得稅費用

截至2022年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣4,536.3百萬元，較上年度人民幣5,009.4百萬元下降9%，主要在於本年稅前利潤的減少導致中國企業所得稅減少，以及中國土地增值稅減少所致。本集團於2022年的實際稅率為46%（2021年：39%），較上年度有所上升。

## 管理層討論與分析·財務回顧

## 本公司所有者應佔溢利

截至2022年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣5,220.9百萬元，較上年度人民幣7,704.8百萬元降低32%，主要由於2022年城市運營及物業開發分部計提減值準備所致。截至2022年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣1,984.1百萬元，較上年度人民幣4,689.9百萬元降低58%。若未計及投資物業公平值收益／虧損（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為人民幣910.1百萬元，較上年度人民幣4,826.7百萬元降低81%。

本年度每股基本盈利為人民幣15.56分，較上年度人民幣36.95分降低58%。每股基本盈利降低主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所降低。若未計及投資物業公平值收益／虧損（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為人民幣7.14分（2021年：人民幣38.03分）。

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

	截至12月31日止年度		按年變動
	2022年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
本公司所有者應佔溢利	1,984.1	4,689.9	-58
扣除：投資物業公平值收益／虧損（已扣除遞延稅項）	1,074.0	-136.8	886
未計及投資物業公平值收益／虧損（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	910.1	4,826.7	-81
每股基本盈利（人民幣分）	15.56	36.95	-58
未計及投資物業公平值收益／虧損（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（人民幣分）	7.14	38.03	-81

## 投資物業

於2022年12月31日，投資物業主要包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓和商業（出租部份）、西城金茂中心寫字樓、上海國際航運服務中心16#寫字樓、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂覽秀城、青島金茂灣購物中心、長沙金茂覽秀城、張家港覽秀城、青島金茂覽秀城、天津金茂匯等。投資物業由2021年12月31日的人民幣31,564.5百萬元增至2022年12月31日的人民幣37,088.7百萬元，主要是由於新增投資物業及投資物業評估增值所致。詳情列載於財務報表附註18。



## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 發展中物業

於2022年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）於2022年12月31日約為人民幣145,044.5百萬元，與2021年12月31日的人民幣144,824.2百萬元基本持平。

### 於合營公司的投資

於合營公司的投資由2021年12月31日的人民幣22,187.1百萬元增至2022年12月31日的人民幣25,883.7百萬元，主要在於回顧期內增加對寧波綠城金茂春瀾環園項目、上海浦東橫沔項目等項目的權益投資等所致。

### 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2021年12月31日的人民幣20,335.6百萬元增至2022年12月31日的人民幣22,770.2百萬元，主要在於回顧期內增加對重慶北島項目、北京望京樾項目等項目的權益投資等所致。

### 持作出售物業

持作出售物業由2021年12月31日的人民幣27,477.6百萬元降至2022年12月31日的人民幣23,193.7百萬元，主要是由於蘇州科技城金茂府項目、天津上東金茂府項目及深圳龍華金茂府項目等交付而轉撥，部分因無錫澄江金茂府項目及廣州靈山島金茂灣項目部分樓棟於2022年竣工而未交付抵銷。

### 發展中土地

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

發展中土地（流動及非流動）由2021年12月31日的人民幣14,920.0百萬元上升至2022年12月31日的人民幣23,049.3百萬元，主要在於本公司作為要約公司將中國宏泰產業市鎮發展有限公司（「中國宏泰」）私有化，其下屬廊坊龍河新城項目納入合併報表範圍所致。

### 應收貿易賬款

於2022年12月31日，應收貿易賬款（流動及非流動）為人民幣4,643.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣2,082.0百萬元上升123%，主要在於本公司作為要約公司將中國宏泰私有化，中國宏泰及其下屬公司納入合併報表範圍所致。

## 管理層討論與分析·財務回顧

## 其他金融資產

於2022年12月31日，其他金融資產（流動及非流動）約為人民幣6,051.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,549.4百萬元上升291%，主要系對長沙梅溪湖一級開發項目二期項目的投資確認為其他金融資產所致。詳情列載於財務報表附註29。

## 商譽

於2022年12月31日，商譽約為人民幣249.1百萬元（2021年12月31日：0）系金茂服務（股票代碼：00816）收購首置服務股權產生。

## 應付貿易賬款及票據

於2022年12月31日，應付貿易賬款及票據為人民幣30,833.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣28,951.6百萬元上升6%，主要在於本公司作為要約公司將中國宏泰私有化，中國宏泰及其下屬公司納入合併報表範圍所致。

## 計息銀行貸款和其他借款

於2022年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣122,665.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣107,028.1百萬元上漲15%。計息銀行貸款和其他借款增加主要系本集團本年度增加計息銀行貸款和其他借款以贖回永續資本工具，以及外幣計息銀行貸款和其他借款受匯率變動影響折算人民幣金額增加等所致。

## 資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2022年12月31日及2021年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2022年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	122,665.1	107,028.1
扣除：現金和現金等價物、受限制性銀行結餘及若干其他金融資產	(44,703.5)	(39,744.5)
淨債務	77,961.6	67,283.6
權益總額	112,686.7	106,793.6
加：本公司應付直接控股公司款項	9,738.3	8,929.3
調整後資本	112,425.0	115,722.9
淨債務與調整後資本比率	64%	58%

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

## 流動資金與資本資源

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

於2022年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣37,089.2百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2021年12月31日：人民幣31,050.6百萬元）。

於2022年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣122,665.1百萬元（2021年12月31日：人民幣107,028.1百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2022年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)
<b>按期限劃分：</b>		
一年內	<b>26,547.3</b>	25,081.2
第二年	<b>40,087.7</b>	18,778.9
第三年至第五年，包括首尾兩年	<b>38,895.5</b>	41,376.9
五年以上	<b>17,134.6</b>	21,791.1
<b>合計</b>	<b>122,665.1</b>	107,028.1

計息銀行貸款及其他借款約人民幣26,547.3百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2022年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣52,241.5百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2022年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣189,785.4百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為人民幣89,564.7百萬元。

本集團截至2022年12月31日止的現金流入淨額為人民幣5,988.2百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額人民幣1,780.4百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等，部份因支付土地及建築成本、銷售和營銷開支、管理費用及稅費等而抵銷。

## 管理層討論與分析 • 財務回顧

投資活動現金流入淨額人民幣3,855.5百萬元，主要是本集團收回向合營公司及聯營公司貸款及受限制銀行結餘減少所致；部分因收購子公司、向合營公司及聯營公司投資及向非控制股東貸款所抵銷。

籌資活動現金流入淨額人民幣352.2百萬元，主要是由於本公司新增銀行貸款及其他借款及非控制股東注資等；部份因償還銀行貸款及其他借款、支付利息及贖回永續資本工具等所抵銷。

### 抵押資產

於2022年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣5,168.0百萬元、發展中物業人民幣70,679.2百萬元、持作出售物業人民幣488.5百萬元、投資物業人民幣12,999.9百萬元、使用權資產人民幣666.3百萬元、應收貿易賬款人民幣688.7百萬元、於聯營公司的投資人民幣165.6百萬元及受限制銀行結餘人民幣100.0百萬元作抵押。

### 財務擔保

於2022年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供約人民幣19,656.8百萬元（2021年：人民幣38,661.2百萬元）的擔保。

此外，於2022年12月31日，本集團分別就本集團若干合營企業及聯營企業之借貸向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,352.3百萬元（2021年：無）及人民幣836.6百萬元（2021年：人民幣125.8百萬元）。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

### 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。2022年，受疫情反覆、部分房企債務違約等超預期因素衝擊影響，購房人的收入預期及購房意願走弱，持幣觀望的情緒較重，多個監管部門雖接連釋放重磅利好穩定市場預期，但該等政策傳導至市場端尚需時間，住宅銷售價格仍存在下行壓力。

### 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團自2018年12月份開始，利用對沖控制利率風險，預期將消除利率波動給本集團帶來的部分影響。



## 管理層討論與分析 • 財務回顧

### 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算，2016年開始本集團改為以人民幣呈報財務業績。由於本集團仍持有美元和港幣借款，因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團自2017年3月份開始，利用對沖控制貨幣風險，預期將消除匯率波動給本集團帶來的部分影響。考慮到對沖交易的金額及市場匯率波動的不可預期性，本集團無法保證未來該對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

### 網絡風險及安全

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

### 數據欺詐及盜竊風險

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

### 環境及社會風險

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

此外，2022年新型冠狀病毒疫情(COVID-19)的影響尚未完全緩解，對2022年的中國經濟，包括房地產業，產生不利影響。考慮到疫情發展的不可預期性，本集團無法保證酒店經營、商務租賃及零售商業運營可以免受其負面影響。本集團已積極採取措施控制上述業務的相關成本，高度重視現金流管理，綜合現有資源，積極調整經營計劃為業務恢復做好充分準備。

# 投資者關係

## 2022年投資者關係活動

### 一月

參加瑞信舉辦的投資者會議

### 三月

公佈2021年年度業績

— 舉辦分析師會議

在線進行非交易路演

### 四月

參加興業證券舉辦的投資者會議

參加光大證券舉辦的投資者會議

參加大和舉辦的蘇州策略會

參加安信舉辦的投資者會議

### 六月

參加瑞信舉辦的投資者會議

參加海通國際舉辦的投資者會議

參加興業證券舉辦的策略會

參加花旗舉辦的投資者會議

參加中信建投舉辦的策略會

參加華安證券舉辦的策略會

### 八月

公佈2022年中期業績

— 舉辦分析師會議

在線進行非交易路演

### 九月

參加興業證券舉辦的投資者會議

參加民生證券舉辦的投資者會議

### 十月

參加中金舉辦的投資者會議

參加開源證券舉辦的投資者會議

參加花旗舉辦的投資者會議

### 十一月

參加瑞信舉辦的投資者會議

參加高盛舉辦的投資者會議

參加興業證券舉辦的策略會

參加中金舉辦的策略會

### 十二月

參加光大證券舉辦的策略會

參加中信建投舉辦的策略會

參加海通證券舉辦的策略會

## 投資者關係

### 與股東溝通

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

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

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

## 投資者關係

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

2022年，本公司管理層參與了多個在線舉行的投資者會議，以拓寬國際、香港及內地投資者的溝通層面。本公司全年先後接待投資者超百家，接待百餘名投資者參觀了本公司在各地的項目。

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

### 投資者意見反饋

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

### 投資者關係工作展望

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



# 可持續發展

---







## 可持續發展

# 中国金茂 可持續發展

本公司以「釋放城市未來生命力」為己任，在以品質領先為核心的「雙輪兩翼」戰略基礎上，致力於引領城市高質量可持續發展，為滿足人民對美好生活的嚮往提供無限可能。

### 可持續發展管理

中國金茂高度重視ESG管治，基於科學、專業的環境、社會及管治(ESG)治理架構和完善的管理體系，致力於持續提升ESG管治水平及表現，實現可持續發展理念與企業發展戰略和經營決策全面、深度融合。2022年，公司制定並發佈了《中國金茂環境保護政策》《中國金茂人權政策》《中國金茂供應商行為守則》《中國金茂可持續採購政策》《中國金茂健康及安全政策》《中國金茂商業道德準則》《中國金茂社區管理政策》共七項可持續發展政策，全面規範、高效管理各項可持續發展工作。本年度，中國金茂ESG管理與實踐水平屢獲國內外權威機構高度認可，MSCI ESG評級躍升至BBB級，獲評全球房地產可持續評估體系GRESB綠色三星級，被納入新推出的「恒生氣候變化1.5℃目標指數」，並入選國務院國資委社會責任局評選的「央企ESG50•治理先鋒50指數」。

### 可持續發展管治架構



## 可持續發展

## 董事會

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



## 環境、社會及管治委員會 (ESG委員會)

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



## 環境、社會及管治工作組 (ESG工作組)

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



## 可持續發展管理策略

中國金茂注重股東、客戶、環境、員工、夥伴和社區等主要利益相關方的要求與期望，定期開展形式各異的交流活動，建立多種溝通渠道，始終保持與利益相關方的良好溝通，充分發揮自身優勢，確定了如下的可持續發展管理策略：



## 可持續發展管理策略



### 與股東價值共創

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



### 與夥伴合作共贏

中國金茂追求與合作夥伴的互利共贏，以誠信正直為立業之本，在合作中實現互利共贏，共同維護公開、公平、公正的市場環境，攜手打造可持續共贏鏈。



### 與社區和諧共建

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



### 與環境相依共生

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



## 可持續發展



### 與員工合力共進

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



### 與客戶品質共享

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

## 可持續發展回顧

### 為股東創造卓越價值

本公司堅持穩健發展，持續探索創新轉型，為股東創造更高價值。2022年，實現簽約額人民幣1,550億元，年度銷售規模排行第12名；品牌實力全面躍升，位列《財富》中國500強第153位，位列2022年「中國500最具價值品牌」榜175名，品牌價值首破人民幣500億。

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

**提升投融資能力。**持續探索金融創新，不斷拓寬融資渠道，以實現多元化、低成本融資，保障長期穩健的盈利機制，做有場景、有載體的價值投資，開闢投引產、產投融一體化的新模式、新路徑。2022年，中國

金茂以綠色金融助力低碳轉型，成功發行了全國規模最大的碳中和CMBS產品及全國首單碳中和寫字樓類REITs，為城市可持續發展提供更多「綠色樣本」。

**強化風險管控。**不斷健全完善風險管理體系，持續對內外部風險進行有效識別、評估、防範和管控，以保障公司穩健、持續和健康發展。同時，牢固樹立全員風險合規意識及能力素養，提升管理效率，有效規避風險。2022年，合同法律審核率100%，未出現重大風險事件。

**推進反腐倡廉。**持續完善管理機制，健全防治舉措，暢通舉報渠道，紮實推進巡察監督，不斷提高警示教育力度，豐富廉潔從業文化建設，築牢反腐思想防線，對任何形式的腐敗行為採取零容忍政策。公司制定並發佈了《中國金茂商業道德準則》，以加強公司治理，規範經營合作，為員工提供明確的商業道德指引，並闡明公司對於舉報及保護舉報人的政策及承諾。2022年，未出現貪污腐敗事件。

## 可持續發展

## 為客戶築就品質之金

本公司始終以「品質築就更美生活」使命，堅持「客戶需求就是我們的追求」服務理念，持續探索未來人居升級方向。以客戶需求為導向，以創新科技持續推動產品升級，不斷提升產品品質，升級服務體驗，以超凡品質成就居住之美、城市之美。

**提升產品品質。**持續深耕城市運營，將智慧城市、智慧能源、智慧社區等前沿技術、理念與城市有機融合，深入落實「兩配套、兩同步」要求，不斷完善城市公共配套建設與產業資源導入，打造宜居、宜業、宜人的城市生活樣本。截至2022年，累計落地34個城市運營項目，不斷為高質量城市化進程賦能。堅持精益建造與品質交付兌現承諾，推行覆蓋建築全周期的全面質量管理體系，落實質量與服務保障機制，同時，融合數字技術和工程建造技術，全面落地可「建」工廠，從材料「透明」、工藝「透明」、交付標準「透明」、安全文明「透明」四大維度，構建全透明、自檢查、數據化、可視化的工程窗口展示機制，為客戶交付表裏如一、品質過硬、細節到位的高品質產品。2022年，完成6.9萬套房屋交付，質量滿意度提升至86分，達到行業標桿水平。

**升級服務體驗。**以客戶需求為導向，持續完善客戶服務標準化管理系建設，並探索更加人性化、定制化、個性化的服務體驗。中國金茂發揮城市運營商優勢，

全面推出大會員體系，將旗下不同業態、各式消費場景聚合串聯，通過高質量服務滿足客戶不斷升級的消費需求，優化客戶體驗，豐富會員權益，為客戶提供多樣化、個性化的會員服務。酒店服務方面，金茂北京威斯汀大飯店自2008年承接夏季奧運會接待任務後，再次為2022年北京冬奧賽事提供服務保障，接待了來自十三個國家和地區的300餘位客人，細緻周到的安全服務保障工作得到各方高度認可。2022年，青島金茂覽秀城、張家港金茂覽秀城、天津金茂匯三大全新商業項目開業，在建築品質、業態打造、文化藝術導入等方面不斷創新，為當地居民提供多元化和高品質的生活方式，也為城市和社區發展注入全新活力。



**強化客戶溝通。**持續加強客戶服務平台建設，豐富並暢通客戶溝通渠道，完善需求反饋機制，通過400呼叫中心體系、金茂薈平台、業主深度訪談等多種渠道和形式聆聽客戶聲音。金茂服務構建VOC體系，即客戶之聲(Voice of the Customer)採集及運營體系，通過客戶體驗官、客研體驗課題、投訴信息、管家客戶訪談、諮詢、求助信息六大通路，持續動態化、節點式採集客戶的需求洞察及體驗反饋，建立多維客戶體驗監測體系，及時、全面、有效地收到客戶的真實聲音，最大化滿足客戶的需求。

## 可持續發展

### 為夥伴暢通共贏之路

本公司秉持「共創價值，追求雙贏」的原則，積極與各級政府、企業、金融機構、科研院所開展合作，推進多元化協同發展。致力於打造可持續供應鏈，與合作夥伴共同成長。繼續完善「上下聯動」資源拓展機制，整合豐富的產業資源，助力行業可持續發展。

**踐行陽光採購。**秉承「綠色、開放、規範、智能」的原則，通過陽光招採平台，保障招採過程公開、公正、公平。2022年，公司制定並發佈《中國金茂供應商行為守則》，進一步規範供應鏈管理，為供應商踐行可持續發展理念提供指導，杜絕任何形式的賄賂、貪污、腐敗、欺詐、濫用職權、不正當競爭等行為。持續完善綠色供應鏈數據庫和綠色採購管理制度，制定並發佈《中國金茂可持續採購政策》，全面管控採購活動中應承擔的環境責任，並定期對供應商進行評估，不斷提升供應商可持續發展意識與履責能力，推動構建起長期穩定、負責任、可持續的供應鏈體系。

**打造創新平台。**堅持「科學至上」發展理念，緊跟國家創新驅動和數字經濟發展戰略主題，開放豐富產業場景覆蓋多元創新賽道，持續加強與外部資源交流合

作，促進大中小企業融通發展，共建高質量的行業生態圈。J-SPEED開放式創新平台通過「產業場景方+科技企業方+資源協同方」三方協作，向外部科技企業開放旗下住宅、酒店、商業、物業等板塊的近百個業務場景，匯聚外部優質資源，推動新形式創新。2022年，J-SPEED平台已匯聚632家科技企業，達成創新成果70餘項，在產業鏈延展層面持續進行碳中和、智慧建造等領域的探索與落位，以高通量創新形成創新資源的規模效應和網絡效應，持續推動產業場景和科技資源合作。

**促進跨界合作。**整合自身優勢資源，將社會發展需求與公司戰略發展緊密結合，不斷深化與政府、科研院所、金融機構、企業等相關方的合作與交流。與海爾、商湯、西門子、華為等企業開展工業物聯網、人工智能、5G智慧樓宇、企業數字化轉型、智慧園區及ICT基礎設施等領域跨界合作，探索大企業聯合創新與跨界共創，以科技賦能美好生活。公司旗下金茂綠建舉辦第四屆高校創新大賽，持續加強企業與高校深度合作，以產學研合作為重要創新方式，加速科研成果應用轉化及產業化發展。

## 為員工建設幸福之家

本公司視員工為最寶貴的財富，秉承「共創、共享、共成長」的人才發展戰略，持續完善僱傭、管理、培養體系及保障機制，致力於構建平等、多元、包容、和諧的職場環境，為員工成長提供全面的職業發展通道和廣闊的發展空間。截至2022年12月31日，本公司員工總數為11,534人，其中女性員工比例為34.7%，管理者中女性管理者比例為22.9%。本集團已採取適當的招聘及甄選措施，並建立人才管理及培訓計劃，以便考慮多樣化的候選人。董事會認為，本公司通過提供公平環境確保本集團員工層面的性別多元化，女性員工比例長期保持在符合行業特點的水平。報告期內，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體員工（包括高級管理層）的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。

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

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

**強化安全責任。**持續完善安全健康管理體系，貫徹落實工程管理年「14335」工作思路，以精益建造為核心，堅持FORUS體系戰略引領，通過補短板、建平台、升體系，打造精益建造能力。公司以安全生產專項整治三年行動為綱領，以實現HSE管理「四個零」為目標，認真落實風險隱患雙重預防機制，通過開展違章攆滅戰、百日安全提升、學法懂法、安全管理提升等專項行動保障HSE管理在一線落地，深化員工及承包商安全生產意識，持續降低安全風險。2022年，公司積極推進安全標準化工作及FORUS體系建設，全年安全指標超額完成，實現公司HSE「0」亡人事故、「0」一般及以上環境事件、「0」重大HSE負面輿情，「0」新增職業病的「四個零」目標。



## 可持續發展

**助力人才發展。**不斷完善內部培訓機制，組織開展各類職業培訓，打造堅實人才梯隊。採用線上線下相結合的培訓形式，為員工精準推送培訓內容，通過更靈活的方式提供匹配人才發展需求的課程。公司持續豐富人才培養體系，在「方舟生」、「金彩生」、「金帆生」、「金格生」培養項目基礎上，啟動「金墾生」、「金工學堂」等專業人才培養項目，不斷提升青年人才梯隊厚度，強化資源管理競爭力，全面支持公司戰略落地與業務發展。

**加強員工關懷。**以企業文化價值觀為導向，緊密結合公司生產經營實際，組織開展知識競賽、主題節日文化活動、員工生日會等豐富多彩的文體活動，促進員工工作生活平衡。結合不同群體的實際需求，落實各類員工關愛措施，注重人文關懷與心理疏導，增強廣大員工的凝聚力和戰鬥力。在疫情期間，公司將保障員工生命安全和身體健康放在第一位，及時了解員工需求，並為員工提供口罩、消毒液、抗原試劑、藥品等各類防疫物資及生活物資。

## 為社會傳遞無疆之愛

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

**健全公益管理。**持續完善公益管理機制，結合公司資源優勢與業務特色，探索可持續的公益模式，精心打造全方位的公益項目，號召各級管理人員和利益相關方積極參與，使公益理念和可持續理念深入人心，共同促進公益事業與可持續事業緊密結合，為社會貢獻更多的溫暖與關愛。



**聚焦教育援扶。**公司高度重視對援扶地區的幫扶工作，堅決將脫貧攻堅成果同鄉村振興有效銜接，堅持「智志雙扶」理念，通過設立優秀青年教師獎勵基金、建設遠程教室教學點等舉措，幫助教育資源匱乏地區改善教育條件，豐富教育資源。截至2022年，公司已在西藏、青海、內蒙、四川、貴州等地累計捐助「築夢公益圖書館」32座，用知識、教育改變孩子們的命運。組織開展「益起童行」第三季公益捐書活動，號召公司員工與業主為甘肅古浪縣捐贈書籍6,000餘冊，此外，

## 可持續發展

公司與古浪縣共建遠程教室公益項目，在古浪縣春暉小學建設遠程教室教學點，同時持續提供遠程支教幫扶，為學校提供在線實時課程，幫助改善學校師資匱乏困境，豐富學生在校活動。



**拓展公益行動。**充分挖掘自身資源，發揮專業優勢，積極開展公益慈善活動與志願服務，各級公司廣泛與屬地公益慈善組織聯建共建，打造具有金茂特色的志願者服務隊伍，深入社區開展公益志願活動，用實際行動傳遞關愛、回饋社區。

**為環境貢獻文明之綠**

本公司始終堅持「臻綠品質」戰略，深化生態友好、和諧共生的理念，從生態城市、生命建築、零碳運營三個方面進行全面升級，將綠色、低碳、可持續理念貫穿於城市與建築的規劃設計、建材選用、建設施工、運營管理全生命周期，推動城市高質量、可持續發展。中國金茂積極響應國家「雙碳」戰略目標，在城市運營規劃中導入「碳中和」理念，主動探索節能減排路徑，打造超低能耗、零能耗建築，推廣智慧能源。2022年，公司制定並公開溫室氣體減排目標，成為內地首批公開披露科學碳減排目標的房企之一。

**深化綠色管理。**嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境影響評價法》等環境保護相關法律規定，修訂《中國金茂環境保護管理標準》《中國金茂節能低碳管理標準》等管理文件，並公开发佈了《中國金茂環境保護政策》，持續管理並減輕業務運營過程對環境造成的影響。公司持續開展環境影響評價和管理，對建設及運營中可能存在的揚塵污染、噪聲污染、固體廢棄物污染採取管理措施，從源頭削減污染，提高資源利用效率，減少或者避免生產、服務和產品使用過程中污染物的產生和排放，以降低施工、運營等過程對人員健康和環境的危害。

## 可持續發展



**共築生態城市。**因地制宜打造生態城市，為城市的永續發展注入恒久動力。公司始終堅持綠色發展戰略，持續推進城市運營「碳中和」IP打造。2022年，中國金茂重點打造的低碳示範區金華金茂未來科學城·東湄未來社區榮獲聯合國工業發展組織全球科技創新大會頒發的「全球零碳城市創新典範獎·方案創意金獎」，項目基於金華當地氣候特徵和自然條件，大幅降低建築供暖、制冷等能耗需求，通過配置光伏發電系統，替代大量傳統能源，打造綠色節能建築以實現低碳運營。此外，東湄未來社區幼兒園獲得德國萊茵TÜV大中華區與英國建築研究院(BRE)攜手頒發的「淨零碳建築」認證證書，成為全國首個「學校類淨零碳建築認證」項目。

**打造綠色建築。**將綠色、低碳、可持續理念貫穿於建築設計、施工建造及運營全過程。積極倡導綠色設計、推進綠色施工、開展綠色運營，在建築全生命周期的每一個階段主動貫徹落實綠色環保要求，提升建築節能水平及應對氣候變化的能力，樹立綠色健康人居典範。2022年，中國金茂34個項目獲取綠色建築認證35項，已累計獲得各類綠色建築認證與標識297項，認證面積達2,963.9萬平方米，連續5年獲評中國綠色地產開發競爭力第一名。

**堅持綠色運營。**深入挖掘建築運營階段的節能減排潛力，通過能源替代、能效提升、綠色辦公、廢棄物循環利用等舉措促進資源與能源的節約利用。2022年，公司制定《中國金茂低碳發展規劃及實施大綱》，明確重點碳排放單位及項目，從「生態城市」、「生命建築」、「低碳運營」、「關注全生命周期減碳」四個維度明確碳減排實施路徑，確保碳減排目標順利達成。持續探索智慧能源發展模式，大力推廣清潔能源和可再生能源在日常運營中的使用，從源頭降低運營過程中的能耗。截至2022年，中國金茂已投資、建設、運營城市、區域、項目級能源站79個，規劃供能面積4,380萬平方米，預計達產後每年碳減排量42.3萬噸。

**綠色發展願景。**時代塑造城市，未來給人憧憬。截至2022年底，中國金茂已在全國55座城市、300餘個項目的設計、施工和運營等階段應用了先進的綠色低碳理念，實現城市或區域整體的全面綠色低碳轉型。過往即序章，在綠色健康、智慧科技的探索之路上，作為中國領先的城市運營商，中國金茂將在「科學至上」理念的指導下，定下一個「不設限」的永久計劃，與更多城市一起更新，尋找更好的未來。

## 可持續發展



## 綠色活動與榮譽

**1 在「2023中國房地產年度趨勢論壇暨CIHAF第二十三屆中國住交會」中斬獲重大獎項**

2023年1月11日，由中國房地產報、中國城市與區域治理研究院主辦的「2023中國房地產年度趨勢論壇暨CIHAF第二十三屆中國住交會」在北京舉辦，探討新發展格局下房地產行業高質量發展之道及行業發展新模式，並揭曉「2022年度中國地產綠色開發競爭力20強排行」等榜單。憑藉在綠色開發領域的持續探索和突出貢獻，2022年中國金茂再次斬獲重磅大獎，獲得綠色開發競爭力企業第一名。自2018年以來，中國金茂已連續五年位列該排行榜頭部排名。

**2 出席第十一屆中國房地產產業鏈創新合作高峰論壇並發表主題演講**

2022年8月5日，由全聯房地產商會主辦，全聯房地產商會產業鏈與建築工業化分會、鏈築平台承辦的「新時代、新模式、新契機」第十一屆中國房地產產業鏈創新合作高峰論壇（華北站）在北京

歌華開元大酒店召開，眾多重量級專家學者蒞臨現場，共同探討在「十四五」打造高質量發展經濟體系戰略指引下，城市更新、綠色低碳、科技賦能如何為房地產行業升級開啟新征程。論壇中，中國金茂副總裁、CTO田九坡發表名為《金茂城市運營碳中和探索與實踐》的主題演講，獲得在場專家與嘉賓的熱烈反響。

田九坡副總裁分享了中國金茂在城市運營在碳中和轉型方面的探索和實踐，提到城市是碳中和的主戰場，同時也是創新的試驗場，是實現各領域低碳場景的空間載體。中國金茂以綠色健康和智慧科技為開發理念，以低碳作為核心要素，在實踐中從頂層設計出發，落地綠色城市規劃理念。同時金茂綠建積極拓展區域能源和供冷和供熱服務，以綠色能源推動利用城市運營進行綠色的升級。

**3 金茂綠建亮相服貿會環境服務專題展**

2022年9月1日至5日，2022年服貿會環境服務專題展以「雙碳賦能•煥發創新動力」為主題，在國家會議中心二期盛大舉行。金茂綠建作為踐行「雙碳」戰略目標的優秀代表，與中石油、中海油等能源行業翹楚同場亮相，多元立體展現引領城市綠色低碳發展的新業態與新路徑，為行業健康可持續發展注入新動能。



## 可持續發展

### 4 出席CIOOC 2022不動產數字化峰會

2022年12月8日，由中國房地產業協會指導，易居克而瑞主辦，中國房地產業協會數字科技地產分會合作召開的第五屆CIOOC不動產數字化峰會於線上成功舉辦。本屆大會分三個篇章展開：「Re: Explore探索－政策與實踐」、「Re: Construct建構－數字化開發」、「Re: Innovate創新－數字化運營」。此次峰會，邀請到了多位行業專家及領導，共論不動產數字化建設與發展。

中國金茂綠建公司副總經理左建波受邀出席峰會並發表了以《金茂綠建人居科技及創新實踐》的主題演講。金茂綠建以「綠色科技美好生活」為使命，不斷洞悉客戶需求，探索出一條開始從系統集成，逐步到核心產品自主研發，到實現核心技術及系統的完全自主研發之路；為業主帶來更健康、更舒適、更安全、更有品質感的居住新體驗。

### 5 參加第三屆鳳凰網風財訊超級財經周論壇並斬獲獎項

2022年12月8日，第三屆鳳凰網風財訊超級財經周，以「烈火見真金Fire Is The Test Of Gold」為主題，35位業內專家、政商領袖圍繞不動產新格局、產業、商業、物業、代建、ESG企業責任、元宇宙、Z世代等話題，進行11場雲端對話，共

同解析經濟機遇及不動產行業未來。金茂綠建作為中國金茂旗下的科技研發與創新拓展的前沿平台和新能源賽道領軍企業受邀出席，共同探索房地產行業和經濟社會全面綠色轉型發展的新格局。本次論壇上，金茂綠建憑藉着在城市運營領域的綠色低碳、科技賦能方面的優秀成績榮獲了「2022年度卓越綠色地產品牌」獎項。

### 6 參加IDCC2022長三角論壇並斬獲獎項

2022年8月24日－26日，由中國IDC產業年度大典組委會主辦，中國IDC圈、長三角信息智能創新研究院承辦的第十七屆中國IDC產業年度大典長三角論壇（IDCC2022長三角論壇）在蘇州希爾頓酒店召開。金茂綠建作為踐行「雙碳」戰略目標的優秀代表受邀出席，共探算力發展與賦能，並被主辦方授予「2022年度長三角樞紐綠色數據中心獎」。該獎項的設置旨在表彰長三角地區具有突破性創新應用，並且為提升長三角地區算力供給做出突出貢獻的數據中心機房或集群。

### 7 參加第二屆中國建築節能行業助力碳達峰碳中和推進大會太陽能建築應用專題論壇

2022年6月17日，由中國建築節能協會、中國房地產業協會聯合主辦的第二屆中國建築節能行業助力碳達峰碳中和推進大會太陽能應用專題論壇順利舉辦，中國金茂產品研發中心副總經理張璋受邀參加論壇，與中國建築科學研究院、中國房

## 可持續發展

地產協會太陽能建築應用委員會就光伏行業未來發展方向與機遇進行交流，並以「BIPV光伏建築一體化」為主題分享了「雙碳」背景下中國金茂光伏產品創新研發成果及項目應用經驗。

## 8 參與國家與行業綠色智慧類技術標準編製情況

參編國標1項：《可再生能源建築應用工程評價標準》GB/T50801。

參編地方標準4項：《分佈式光伏發電系統電氣安全技術規範》DB11/T2036-2022、《分佈式光伏發電工程技術規範》DB11/T1773-2022、《地面輻射供暖技術規範》DB11/T806-2022、《戶式空氣源熱泵系統應用技術規程》DB11/T1382-2022。

參編行業團體標準5項：《光伏建築一體化工程設計技術規範》、《光伏建築一體化工程建設安裝技術規範》、《光伏建築一體化系統運行與維護規範》、《光伏建築一體化組件電池額定工作溫度檢驗要求》、《光伏建築一體化外牆保溫節能裝飾驗收規範》。

## 9 2022年獲得的其他榮譽

- 金茂綠建榮獲2022年度換電站品牌獎、2022年度換電技術獎、2022綠電重卡年度充換電品牌推薦獎、2022綠電重卡先行者運營企業獎。
- 環寂高科有限公司榮獲福建省科學技術進步獎一等獎、「中國創翼」創業創新大賽廈門賽區冠軍。
- 金茂建築科技入圍2022年「宜居中國裝配式裝修產業百強企業」榜單。
- 金華東湄未來社區榮獲聯合國工業發展組織全球科技創新大會「全球零碳城市創新典範•方案創意金獎」。
- 西安未央金茂府獲得顯示可再生能源供熱示範項目稱號。
- 2022年，金茂綠建在綠色與智慧技術領域取得7項發明專利授權、40項實用新型專利授權、8項外觀設計專利授權；金茂建築科技在裝配式建築領域取得1項發明授權、8項實用新型專利授權，1項軟件著作權。

## 董事及高級管理層簡介



**李凡榮先生**  
主席兼非執行董事

1963年10月生，於2022年9月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事。李先生自2021年4月加入中國中化控股有限責任公司，任董事及總經理；2022年8月起，出任中國中化控股有限責任公司董事長。加入中國中化控股有限責任公司前，李先生自1984年8月至2009年2月曾於中海石油（中國）有限公司及其多間附屬公司任工程師、部門經理及分公司總經理等職位；於2009年2月至2010年4月任中國海洋石油總公司總經理助理，兼任中海油能源發展股份有限公司總經理；於2010年4月至2016年5月先後出任中國海洋石油總公司副總經理、中國海洋石油有限公司（股票代號：00883）董事、總裁及首席執行官。李先生自2016年5月至2020年2月曾出任國家能源局副局長，後於2020年2月至2021年4月期間先後擔任中國石油天然氣集團有限公司董事及總經理。李先生在石油能源行業、大型企業管理方面擁有近40年經驗。李先生於1984年獲得長江大學（原江漢石油學院）採油工程專業學士學位，於2003年取得英國卡的夫大學工商管理碩士學位(MBA)。李先生擁有教授級高級工程師任職資格。

## 董事及高級管理層簡介

**李福利先生****非執行董事**

1965年12月生，於2022年6月加入本公司，出任本公司非執行董事。李先生於2022年5月加入中國中化控股有限責任公司，出任總會計師、副總經理。加入中國中化控股有限責任公司前，李先生自1991年1月至2018年8月於中國五礦集團及其多間附屬公司任職，曾擔任中國五礦集團有限公司副總裁、五礦投資發展有限責任公司總經理、五礦資源有限公司董事長、五礦有色金屬控股有限公司董事長及五礦地產有限公司董事長等。李先生自2018年8月至2022年5月於華潤集團及其多間附屬公司任職，曾任華潤(集團)有限公司總會計師及副總經理、華潤金融控股有限公司董事長、華潤深國投信託有限公司董事長及珠海華潤銀行股份有限公司董事長等。彼於2019年4月至2020年4月期間任華潤微電子有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：688396)董事長，於2020年12月至2022年5月期間任華潤水泥控股有限公司(股票代號：01313)董事局主席。李先生在策略投資、財務融資及財務管理方面擁有近35年經驗。李先生於1988年取得中國人民大學經濟學學士學位，並於2006年取得長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。



## 董事及高級管理層簡介



### 安洪軍先生 非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起出任本公司非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理；自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事、總裁至今。安先生自2019年12月起擔任國泰君安證券股份有限公司（股票代號：02611；同時於上海證券交易所上市，股票代號：601211）非執行董事。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人民保險集團公司和中國人壽富蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職位。安先生在證券、保險及投資領域擁有逾15年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。

## 董事及高級管理層簡介

**程永先生****非執行董事**

1973年11月生，自2020年8月起出任本公司非執行董事。程先生自1999年8月加入中國中化集團有限公司戰略規劃部工作，2002年8月至2016年12月歷任中國中化集團有限公司戰略規劃部總經理助理、副總經理、總經理，2017年1月至2018年10月任中國中化集團有限公司農業事業部副總裁，2015年10月至2018年10月期間兼任中化現代農業有限公司董事總經理。程先生於2018年10月至今任中國中化集團有限公司人力資源部副總監，2018年12月至今兼任中化創新管理學院常務副院長。2021年4月起任中國中化控股有限責任公司人力資源部總監兼中化創新管理研修院常務副院長。程先生自2012年5月至今亦出任中國中化控股有限責任公司下屬中國對外經濟貿易信託有限公司及中化資本有限公司等多家附屬公司的董事職務。程先生在經濟貿易、農業產業、企業戰略和人力資源管理等領域有超逾20年的豐富經驗。程先生於1994年獲安徽財貿學院經濟貿易系國際貿易專業學士學位，1996年獲安徽財貿學院經濟貿易系商業經濟碩士學位，1999年獲中國社會科學院研究生院財貿系應用經濟學博士學位，2008年獲廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。程先生持有高級經濟師資格，並擁有中國註冊會計師(CPA)及中國法律職業資格。

## 董事及高級管理層簡介



### 陳川先生 非執行董事

1979年9月生，自2022年11月加入本公司任非執行董事。陳先生於2021年12月加入中國平安保險(集團)股份有限公司(股票代號：HK.02318；同時於上海證券交易所上市，股票代號：601318)，現任資產管控中心董事總經理。於加入中國平安保險(集團)股份有限公司前，陳先生於2002年7月至2005年11月期間在上海建築設計研究院任建築設計師，自2005年12月至2016年7月期間，於上海鼎通投資有限公司、北京雲翔建築設計有限公司、悉地國際設計顧問(深圳)有限公司等多間公司出任副總裁、董事總經理等高級職位。陳先生自2016年8月至2021年11月期間，出任上海建築材料集團科技發展有限公司及游族置業合夥企業(有限合夥)的常務副總經理。陳先生在房地產開發管理、規劃與設計、收併購投後管理及公司治理方面擁有逾20年經驗。陳先生於2002年獲得天津大學建築學專業學士學位，並於2011年獲得香港理工大學國際房地產專業碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介



**李從瑞先生**  
執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月起出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司(已於2020年10月自香港聯合交易所有限公司退市，退市前股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司非執行董事，並自2016年4月起出任董事會主席。李先生亦擔任中化方興置業(北京)有限公司董事長，上海金茂投資管理集團有限公司執行董事。李先生於1997年加入中國中化集團有限公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾25年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地質大學(武漢)石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理層簡介

**江南先生**  
執行董事兼首席財務官

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間，曾任本公司執行董事，自2015年8月起再次出任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，包括出任Jinmao Capital Holding Limited董事及總經理，出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司(已於2020年10月自香港聯合交易所有限公司退市，退市前股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司非執行董事、金茂物業服務發展股份有限公司(股票代號：00816)非執行董事兼主席。江先生負責本公司的戰略運營、會計及財務、資本市場、投資者關係及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團有限公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團有限公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港(集團)有限公司司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團有限公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾25年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

## 董事及高級管理層簡介



**宋繆毅先生**  
執行董事兼高級副總裁

1975年11月出生，於2011年5月加入本公司任總裁助理，2013年1月起任本公司副總裁，自2017年3月起出任本公司高級副總裁，2017年8月起出任本公司執行董事。宋先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，包括出任中化方興置業(北京)有限公司及上海拓贏實業有限公司的董事及總經理。宋先生於2001年加入中國中化集團有限公司，曾先後在中化國際(控股)股份有限公司投資事業部、中國中化集團有限公司投資部、辦公廳任職。宋先生在項目投資、房地產開發、企業管理等方面擁有逾20年經驗。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介

**蘇錫嘉先生**  
**獨立非執行董事**

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2007年至2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002285）獨立董事，2011年至2013年任華眾車載控股有限公司（股票代號：06830）獨立董事，2010年至2016年任宋都基業投資股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600077）獨立董事，2011年至2017年任深圳歌力思服飾股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603808）的獨立董事及2014年至2017年任江蘇常寶鋼管股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002478）非執行董事。蘇先生於2017年起出任興業銀行股份有限公司獨立董事，於2018年6月起出任歐普照明股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603515）獨立董事，並於2021年5月起出任東方明珠新媒體股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600637）獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾25年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

## 董事及高級管理層簡介



**孫文德先生**  
獨立非執行董事

1958年6月生，自2020年11月起出任本公司獨立非執行董事。孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查方面的經驗豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會工作超過17年，現為執業大律師，擅長有關證券及期貨條例、公司收購、合併及股份回購守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、反洗錢活動的訴訟及諮詢工作。孫先生自2015年12月起擔任遠洋集團控股有限公司（股票代號：03377）的獨立非執行董事，自2019年12月起擔任紫金礦業集團股份有限公司（股票代號：02899）的獨立非執行董事。孫先生曾於2021年12月9日至2023年2月28日期間在納斯達克全球市場上市公司Inception Growth Acquisition Limited（股票代號：IGTAU）擔任獨立董事。孫先生於1996年9月獲澳洲查爾斯特大學（Charles Sturt University）頒授會計學碩士學位，並分別於2010年7月及2011年7月獲香港城市大學頒授法律博士學位及法學專業證書。孫先生於2013年2月取得香港大律師資格。孫先生自1998年7月起為香港會計師公會會員，並自1999年4月起為香港證券及投資學會的會員。



## 董事及高級管理層簡介



**高世斌先生**  
獨立非執行董事

1964年3月生，自2015年11月起出任本公司獨立非執行董事。高先生現為房地產領域企業戰略和投資拓展的獨立諮詢顧問。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行(北京)任職，離任前擔任中國區董事，自2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理和北京公司總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾25年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。



**鍾偉先生**  
獨立非執行董事

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

## 董事及高級管理層簡介



**張輝先生**  
高級副總裁

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁。自2014年3月至2017年10月改任金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(已於2020年10月自香港聯合交易所有限公司退市，退市前股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司行政總裁兼執行董事，自2017年10月起改任非執行董事。張先生自2017年10月起出任本公司高級副總裁。張先生現任中國金茂(集團)有限公司等多家本公司附屬公司的董事等職務。張先生於2002年加入中國中化集團有限公司，歷任上海東方儲罐有限公司包括總經理在內的多個高級職位。在加入中國中化集團有限公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發及管理、項目投資規劃及企業管治方面擁有逾25年經驗。張先生於1995年6月畢業於中國地質大學(武漢)，獲油氣藏工程學士學位，於2008年9月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，並於2011年12月取得專業技術職稱證書並獲評高級經濟師職稱。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。

## 董事及高級管理層簡介



**陶天海先生**  
高級副總裁

1975年10月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。陶先生於2000年7月加入中國金茂(集團)有限公司，歷任企業規劃部規劃管理經理、戰略規劃部總經理；2009年10月起，先後擔任本公司戰略運營部總經理、成本合約部總經理、本公司總裁助理。陶先生現任金茂(上海)置業有限公司、方興置業(杭州)有限公司、方興地產(寧波)有限公司、方興地產(蘇州)有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事及董事長職務。陶先生擁有逾15年的酒店及地產開發管理經驗，在企業管理、戰略管理、運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。陶先生於1997年7月取得東北師範大學信息管理專業學士學位，於2000年7月取得復旦大學經濟學專業碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介



**魏浙先生**  
高級副總裁

1970年6月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。魏先生於2013年10月加入本公司，曾任本公司總裁助理。魏先生現任廣州金茂置業有限公司、佛山市茂興房地產開發有限公司等多家本公司附屬公司的董事長、執行董事及總經理職務。魏先生自1991年7月參加工作，1991年7月至1995年5月，任陝西省計劃委員會設計審查處團總支副書記。1995年5月至2013年10月，任職於中國建築集團有限公司。期間歷任中國建築西北設計研究院建築設計師及項目設計負責人、中海地產集團有限公司規劃設計中心高級建築師、中海地產（西安）有限公司董事兼副總建築師、中海地產集團有限公司（華北區）設計副總監、中海地產重慶有限公司董事兼設計總監；2011年7月至2013年10月，任中建地產長沙公司總經理兼長沙中建投資有限公司總經理職務。魏先生具有國家一級註冊建築師職業資格，在設計、房地產項目開發管理等方面積累了逾20年的豐富經驗。魏先生於1991年7月取得西北建築工程學院建築學專業學士學位。



**劉光華先生**  
高級副總裁

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

## 董事及高級管理層簡介



### 廖繼勤先生

#### 公司秘書

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



## 企業管治報告

### 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

於2022年度，除《企業管治守則》F.2.2段外，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。根據《企業管治守則》F.2.2段的要求，董事會主席應出席股東週年大會。本公司時任董事會主席寧高寧先生因其他公務未能出席本公司2021年度股東週年大會，本公司執行董事兼首席執行官李從瑞先生代為主持會議。

### 董事會

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

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

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 執行嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃，執行及維持有效的財務管理體系，以及優化績效為目標的營運監控體系；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及

## 企業管治報告

- 企業管治 – 制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

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

### 非執行董事

李凡榮先生(主席)  
李福利先生  
安洪軍先生  
程永先生  
陳川先生

### 執行董事

李從瑞先生(首席執行官)  
江南先生(首席財務官)  
宋鏐毅先生(高級副總裁)

### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

寧高寧先生、安洪軍先生、劉鵬鵬先生、高世斌先生及江南先生於2022年6月8日召開之股東週年大會上獲重選為本公司董事。

寧高寧先生因已屆退休年齡而辭任本公司非執行董事及公司主席，自2022年9月23日起生效。寧先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，李凡榮先生獲董事會委任為非執行董事及公司主席。

楊林先生因其他公務而辭任本公司非執行董事及審核委員會委員，自2022年6月15日起生效。楊先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，李福利先生獲董事會委任為非執行董事及審核委員會委員。

王威先生因其他公務而辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，自2022年3月28日起生效。王先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，劉鵬鵬先生獲董事會委任為非執行董事及薪酬及提名委員會委員。隨後，劉先生因其他公務而辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，自2022年11月11日起生效。劉先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於同日，陳川先生獲董事會委任為非執行董事及薪酬及提名委員會委員。

於本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生(主席)、李福利先生、安洪軍先生、孫文德先生及高世斌先生

薪酬及提名委員會：鍾偉先生(主席)、蘇錫嘉先生、高世斌先生、程永先生及陳川先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生(主席)、江南先生、高世斌先生及宋鏐毅先生

獨立董事委員會：蘇錫嘉先生(主席)、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生

ESG委員會：李從瑞先生(主席)、鍾偉先生及田九坡先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及截至本報告日期並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本報告98至112頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

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

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

## 企業管治報告

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

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

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

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事參加了有關房地產行業培訓，以及數字科技、經濟發展及其相互關係等相關主題論壇。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括李從瑞董事參加了中國幹部網絡學院舉辦的「全球戰略視野與創新思維」、「戰略領導力與領導藝術」、「科技創新與新技術革命」、「綠色金融發展與創新」等系列培訓，並閱讀了《統一行動》等書籍；江南董事參加了中國幹部網絡學院舉辦的「董監事視角的財務報表與財務指標」、「風險管理、內部控制與合規管理」、「做好碳達峰碳中和工作，推進企業高質量發展」及「國企合規經營」等專題系列培訓；宋鏐毅董事參加了中國中化舉辦的「數字化轉型與創新落地」、「複雜環境下企業持續增長之道」、「新資本商業模式創新與頂層設計」等培訓；程永董事參加了中國中化舉辦的聚焦公司治理、提升上市公司質量效能、提高董監事履職能力相關系列課程培訓；陳川董事閱讀了《後疫情時代——大重構》、《零碳社會》、《李光耀觀天下》等書籍，並參加了「金融創新與風險管理」、「企業風險與內控」、「PMP項目管理認證培訓」等培訓；安

洪軍董事參加了「香港交易所SPAC新上市制度」、「香港加密監管規則」、「基礎設施公募REITs政策解讀及實務要點」、「香港金管局綠色和可持續金融培訓」等培訓及會議；高世斌董事參加了清華大學、英國皇家特許測量師學會等舉辦的線上講座或培訓，內容包括「綠色低碳與創新發展」、「地產轉型與高質量發展」、「住宅市場與城市更新」、「房地產投資與數字化轉型」、「房地產投資基金與案例」、「健康生活與工作環境的研究與案例」、「資產運營與產業地產」、「英國皇家特許測量師學會的主席考官培訓」等。鐘偉董事參加了香港聯交所舉辦的以ESG反腐倡廉為主題的獨立董事系列培訓等。孫文德董事參加了香港董事學會、香港證監會舉辦的「上市規則及企業管制守則近期更新熱點」、「如何使ESG政策為公司和利益相關者帶來利益和價值」、「SFC投資者賠償補救措施」等培訓及會議。

## 董事會會議

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

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

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

除通過向所有董事會成員傳閱18份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行8次會議，審議及批准的事宜主要包括公司2021年度報告及公司2022年度中期報告、公司2021年環境、社會及管治報告、境內外債券融資2023年度授權事宜、以實物分派方式派發附條件特別股息的授權事宜、中國宏泰私有化方案及相關的事宜、有關以股代息授權事宜、2022企業管治提升暨董事會權責落實工作報告及四項政策文件、與中化保理續訂的《保理服務框架協議》及其項下持續關連交易、與中化財務續訂《金融服務框架協議》及其項下持續關連交易、與平安集團成員續訂《金融服務框架協議》及其項下持續關連交易等議題。此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事



## 企業管治報告

宜，包括檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守《企業管治守則》的情況等。各董事就2022年度舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
非執行董事	寧高寧先生*	3/6	50%	28/28	100%
非執行董事	李凡榮先生*	1/1	100%	7/7	100%
非執行董事	楊林先生*	2/5	40%	21/21	100%
非執行董事	李福利先生*	2/2	100%	14/14	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/8	50%	39/39	100%
非執行董事	程永先生	4/8	50%	35/35	100%
非執行董事	王威先生*	0/0	—	3/3	100%
非執行董事	劉鵬鵬先生*	3/3	100%	22/22	100%
非執行董事	陳川先生*	1/1	100%	6/6	100%
執行董事	李從瑞先生	8/8	100%	39/39	100%
執行董事	江南先生	8/8	100%	39/39	100%
執行董事	宋鏐毅先生	4/8	50%	39/39	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/8	50%	39/39	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	4/8	50%	39/39	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/8	50%	39/39	100%
獨立非執行董事	鍾偉先生	4/8	50%	39/39	100%

\* 寧高寧先生自2022年9月23日起辭任本公司非執行董事、李凡榮先生於同日獲委任本公司非執行董事；楊林先生自2022年6月15日起辭任本公司非執行董事，李福利先生於同日獲委任本公司非執行董事；王威先生自2022年3月28日辭任本公司非執行董事，於同日劉鵬鵬先生獲委任本公司非執行董事；劉鵬鵬先生自2022年11月11日起辭任本公司非執行董事，陳川先生於同日獲委任本公司非執行董事。

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

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

## 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

寧高寧先生於2016年5月12日至2022年9月22日期間擔任本公司之非執行董事兼公司主席。李凡榮先生於2022年9月23日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

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

## 提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

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

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

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事重選向董事會提出建議。董事會通過對董事會成員多元化的現狀進行檢討，確認本公司董事會成員具有多元化

## 企業管治報告

的背景、專業經驗及技能，包括房地產開發和投資、企業管理、資本市場、法律、財務會計、金融投資等領域。董事會致力於董事會成員性別多元化，未來在委任、重選董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，促進董事成員性別多元化，最晚在2024年12月31日之前委任至少一名不同性別的董事，以期持續滿足董事會成員多元化的目標及股東整體最佳利益。對於具備營運和業務所需經驗、技能和知識的男性及女性僱員，本集團會提供全面的培訓，包括但不限於營運、管理、會計、財務、合規等方面。董事會認為上述策略可為董事會提供機會以甄選有能力的女性僱員於將來被提名為董事會成員，長遠來看可進一步促進董事會成員性別多元化。

本公司董事會成員的多元化構成如下：

年齡	
40至49歲	5人
50至59歲	5人
60歲及以上	2人
擔任本公司董事年期	
5年及以下	6人
5年以上至10年	2人
超過10年	4人
職銜	
執行董事	3人
非執行董事	5人
獨立非執行董事	4人

### 董事職責

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

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

## 對財務賬目所負之責任

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

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第169頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專業委員會

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

## 薪酬及提名委員會

截止本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事鍾偉先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生，非執行董事程永先生及陳川先生。薪酬及提名委員會主席為鍾偉先生。王威先生於2022年3月28日辭任薪酬及提名委員會委員，而劉鵬鵬先生於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。劉鵬鵬先生於2022年11月11日辭任薪酬及提名委員會委員，而陳川先生於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

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

## 企業管治報告

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2022年度，薪酬及提名委員會釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

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

薪酬及提名委員會於2022年度就上述事宜共簽署了8份書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	鍾偉先生	9/9	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	9/9	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	9/9	100%
非執行董事	程永先生	9/9	100%
非執行董事	王威先生*	2/2	100%
非執行董事	劉鵬鵬先生*	3/3	100%
非執行董事	陳川先生*	2/2	100%

\* 王威先生於2022年3月28日辭任薪酬及提名委員會委員，而劉鵬鵬先生於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。劉鵬鵬先生於2022年11月11日辭任薪酬及提名委員會委員，而陳川先生於同日獲委任為薪酬及提名委員會委員。

### 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。截止本報告日期，審核委員會成員為獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生及高世斌先生，以及非執行董事李福利先生及安洪軍先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。楊林先生於2022年6月15日辭任審核委員會委員，而李福利先生於同日獲委任為審核委員會委員。

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



審核委員會職責範圍包括：

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

## 企業管治報告

2022年度，審核委員會曾進行的財務報告及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2021年年報、2022年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2022年工作報告、2023年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對加強內審團隊能力建設、提升大數據及信息化手段應用，及開展一線工作調研等方面深入溝通及討論；及
- 審閱2022年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2022年度共召開了3次會議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
非執行董事	楊林先生*	1/1	100%
非執行董事	李福利先生*	2/2	100%
非執行董事	安洪軍先生	3/3	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%

\* 楊林先生於2022年6月15日辭任審核委員會委員，而李福利先生於同日獲委任為審核委員會委員。

本公司財務總監、財務副總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2021年年報、2022年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

### 獨立董事委員會

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

## 企業管治報告

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的競爭承諾，由中化集團授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中化集團名下物業重建業務、由中化集團以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據上市規則須經獨立股東批准的交易，又或根據上市規則須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2022年度共召開1次會議及簽署了2份書面決議，審議了中化集團授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2021年度報告、2022年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2021年度進行的各項持續關連交易；審議了公司與中化財務、平安集團成員分別續訂金融服務框架協議及其項下各持續關連交易和主要交易上限。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	5/5	100%
獨立非執行董事	孫文德先生	5/5	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	5/5	100%
獨立非執行董事	鍾偉先生	5/5	100%

## 企業管治報告

### 戰略及投資委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、宋鏐毅先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

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

戰略及投資委員會於2022年度共簽署了28份書面決議，審議通過了多項投資可行性研究報告、股權／資產收購及出售事宜等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生	40/40	100%
執行董事	江南先生	40/40	100%
執行董事	宋鏐毅先生	40/40	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	40/40	100%

### ESG委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司ESG委員會成員包括執行董事李從瑞先生、獨立非執行董事鍾偉先生及副總裁兼首席技術官田九坡先生。ESG委員會主席為李從瑞先生。

ESG委員會的職責範圍包括：

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

ESG委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

## 企業管治報告

ESG委員會於2022年度共簽署了3份書面決議，審議通過了3項議題，其中包括制定ESG委員會管治守則、制定及發佈《中國金茂環境保護政策》等7項可持續發展政策文件、公司2021環境、社會及管治報告及ESG工作進展報告等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生	3/3	100%
獨立非執行董事	鐘偉先生	3/3	100%
首席技術官	田九坡先生	3/3	100%

### 外部核數師

於2022年內，就審核服務及非審核服務而已付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金分別為港幣17,196,000元及港幣4,446,000元。非審核服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

### 內部控制

董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。2022年內，公司董事及審核委員會分別聽取了公司內外部審計專項匯報、內部控制工作總結報告，並就本公司的風險管理、運營及合規管理、財務管理及內部監控系統的有效性評價等重點工作，持續與財務、內部審計、法律合規、戰略運營部門人員直接交流，提出了具體指導意見及要求。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計、離任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程質量、戰略運營、營銷、設計、客戶服務、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2022年內，本公司內部審計部門進行經濟責任審計10次、內控審計11次、專項審計15次及各項培訓45次。上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。



## 企業管治報告

本公司制訂了完整的風險辨識、評估及管理相關制度並持續進行修訂及更新，由總部各部門分條線牽頭負責專業風險的評估、管理和監控程序執行，包括綜合管理、人力資源管理、戰略運營管理、財務資金管理、投資拓展管理、產城管理、設計管理、成本管理、招採管理、營銷管理、客戶資源管理、HSE管理、質量管理、審計法務管理、創新管理、黨群管理及紀檢管理17類，共87項管理標準、98項管理細則、71項參考指引，全面覆蓋了本公司房地產相關業務及發展中的各類風險。此外，環境、社會及管治風險亦為本公司全面風險管理體系關注的重要風險類別之一，已識別的風險議題包括賄賂及貪污、商業道德、產品質量與安全、職業健康與安全等，納入公司整體風險評估及監控流程。2022年內，經本公司總部執行管理審批和監控的全部流程中，執行董事批准達7,370人次，且全部通過電子化網絡審批系統完成。

本公司已建立規範、健全、有效的內部控制體系。本公司總部負責持續開展組織架構、權責體系和制度文件的年度滾動修訂，優化管理層級及審批流程，2022年累計新增管理標準、管理細則、參考指引34個，修訂管理標準、管理細則和參考指引199次，修訂權責4次；同時，不斷加強信息化系統建設，提升業務執行的過程監控和風險控制，持續完善內部控制體系。除總部內部審計部門定期開展內部審計及權責體系檢查，以確保本公司內部監控體系整體的有效運行外，本集團內各公司均定期實施內部控制自查，作為常態化的內部監控手段。此外，常態化監控還包括，第一，本公司專門設立有由公司高級管理層及相關總部職能部門負責人組成的專業委員會，負責定期檢討本公司的預算及評價、運營、質量安全、投資、客戶研究及服務等管理內控工作，並負責向高級管理層匯報及具體事項的決策及追責。2022年內，本公司五個專業委員會共召開定期及臨時會議38次，研究通過了多項專業條線管控提升舉措及項目關鍵成果決策；第二，按季度、半年及年度，由總部戰略運營部組織開展本集團全面經營業績、戰略推進及績效的評價工作，相關報告經公司管理層集體審議，所形成關鍵事項督辦清單下發至相關下屬單位限時進行落實及整改，構成了本公司高效的內部監控反饋機制。本公司內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，如產生任何重大風險及缺失均可作出及時評估、補充及整改。

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

## 企業文化

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

## 內幕消息

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

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2022年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《中國金茂董事會履職保障及上市合規管理制度》。

## 股東權利

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

## 企業管治報告

### 動議在股東週年大會上的決議

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

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

該請求書必須－

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

### 提名董事候選人

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

## 召開股東大會

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

(a) 要求一

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

(b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及

(c) 要求一

- (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
- (ii) 須經提出該要求的人認證。

## 股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

## 股東大會

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

本公司於2022年6月8日召開股東週年大會，審議並批准截至2021年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；重選寧高寧先生、安洪軍先生、劉鵬鵬先生、高世斌先生及江南先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事寧高寧先生、楊林先生、程永先生及安洪軍先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年6月8日舉行的股東週年大會。

## 企業管治報告

本公司於2022年2月17日召開股東特別大會，審議並批准授權本公司董事向合資格股東實物分派不超過309,320,870股金茂服務普通股作為附條件特別股息。除非執行董事寧高寧先生、楊林先生及程永先生，執行董事李從瑞先生及宋鏐毅先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年2月17日舉行的股東特別大會。

本公司於2022年9月27日召開股東特別大會，批准及採納以股代息計劃，即一般及無條件地授權及批准本公司董事會行使本公司的組織章程細則第119條之權力，向普通股股東提呈就截至及包括該決議案通過日期後第五年舉行之本公司股東週年大會為止之期間內宣派或派付之部分或全部股息（包括但不限於任何末期及／或中期股息）選擇收取本公司已入賬列為已繳足股款的普通股新股以代替全部或部分現金股息之權利。除非執行董事李凡榮先生、李福利先生、程永先生及劉鵬鵬先生，執行董事李從瑞先生及宋鏐毅先生，獨立非執行董事蘇錫嘉先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年9月27日舉行的股東特別大會。

本公司於2022年12月23日召開股東特別大會，審議並批准本公司與中國平安保險（集團）股份有限公司下屬多間附屬公司於金融服務框架協議項下擬進行的存款服務、貸款服務及融資性保理服務（包括各項服務的每日最高餘額），及本公司與中化集團財務有限責任公司於經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括存款總額的每日最高結餘）。除非執行董事李凡榮先生、李福利先生、程永先生及安洪軍先生，執行董事李從瑞先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2022年12月23日舉行的股東特別大會。



# 董事會報告

董事會提呈本集團截至2022年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為專注於城市運營、物業開發、科技與服務、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註4。

## 業務審視

有關本報告期內本公司業務經營情況、業務的未來發展以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至13頁的「主席致辭」部份，以及16頁至80頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告84頁至97頁的「可持續發展」部份。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告84頁至97頁的「可持續發展」部份。

上述討論構成董事會報告的一部份。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2022年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核批准合同22,891份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。此外，於2022年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓115場，內容包括城市運營項目獲取及履約風險管控、上市合規、廣告宣傳法律風險防範、工程履約風險管控要點等專業培訓；修訂2018年發佈的《投資／設計／工程／成本招採／營銷／客關法律風險防控手冊》，介紹公司投資、設計、工程等方面須重點關注的主要風險及提出法律風險防控建議，以確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規、相關主要風險及解決方案，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。

## 董事會報告

### 業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度之業績載於本報告第176頁之合併損益表。

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

於獲得股東授權後，於2022年2月18日，董事會決議向合資格股東分派191,680,031股金茂服務股份作為特別股息（以金茂服務的股份獲全球發售為條件並與其同步進行）。合資格股東於記錄日期（即2022年2月23日）每持有66.2股本公司股份即獲分派1股金茂服務股份。特別股息已於2022年3月10日分派。

於2022年8月30日，董事會決議向本公司股東派發中期股息每股9港仙。2022年9月27日，本公司召開股東特別大會批准、通過及採納以股代息計劃；於2022年9月28日，董事會決議就2022年中期股息派發向股東提供以股代息安排。中期股息，包括根據股東選擇以股代息而派發之新股份，已於2022年11月24日支付及派發。

董事會建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息每股2港仙，並向股東提供以股代息的選擇。建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。本公司預期於2023年8月31日前派發末期股息。本公司將適時公佈股息派發（包括以股代息安排）的詳情。

### 股份、已繳足股本及股票期權

於2022年12月31日，本公司已發行股份總數為13,314,992,912股普通股。

2022年內本公司已繳足股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註39及附註40。

### 分拆金茂服務及於香港聯交所主板獨立上市

誠如本公司於2021年8月31日、2022年1月18日、2022年1月25日、2022年1月28日、2022年2月6日、2022年2月17日、2022年2月18日、2022年2月25日、2022年3月9日、2022年3月10日及2022年4月3日刊發的公告及於2022年1月29日寄發的通函所述，本公司已成功分拆金茂服務的股份並於香港聯交所主板獨立上市（股份代號：00816，「分拆」）。分拆已於2022年3月10日完成。分拆完成並緊隨部分行使超額配股權後，金茂服務仍為本公司的附屬公司，並由本公司持有其約67.3%的已發行股份。金茂服務及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

### 儲備

本公司及本集團在2022年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註41及合併權益變動表。

### 可供分派儲備

於2022年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達人民幣517,731,000元。

### 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2022年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比 (%)
五大客戶	4.27
最大客戶	2.86
	佔總採購額之 百分比 (%)
五大供貨商	24.29
最大供貨商	11.64

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

## 董事會報告

### 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2022年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註35。

### 捐贈

本年度內，本公司在上海、溫州等地的附屬公司就學校教育、受災地區、醫療衛生及精準扶貧等公共福利事業捐贈共計約人民幣33,101,781元。

### 物業、廠房及設備和投資物業

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

### 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第320頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

### 上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

#### 非執行董事

寧高寧先生(2022年9月23日辭任)  
李凡榮先生(2022年9月23日獲委任)  
楊林先生(2022年6月15日辭任)  
李福利先生(2022年6月15日獲委任)  
安洪軍先生  
程永先生  
王威先生(2022年3月28日辭任)  
劉鵬鵬先生(2022年3月28日獲委任，2022年11月11日辭任)  
陳川先生(2022年11月11日獲委任)

#### 執行董事

李從瑞先生  
江南先生  
宋鏐毅先生

#### 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

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

## 董事服務合約

截至2022年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

## 高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第98至112頁。

## 董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2022年12月31日止年度，本公司執行董事及其他高級管理人員的年度酬金分佈為於港幣3百萬元以下範圍內2人，港幣3百萬元至港幣5百萬元範圍內6人。本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註9、附註10及附註48。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2022年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2022年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

## 獲准許的彌償條文

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

## 控股股東的合約利益

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



## 董事會報告

中化集團為中國中化的全資附屬公司，為本公司的間接控股股東。中化集團與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾詳情載於下文「避免同業競爭協議之遵守」。

### 避免同業競爭協議之遵守

中化集團已作出書面確認，表明中化集團及其子公司(構成本集團一部份者除外)於2022年度已履行不競爭承諾項下的責任。

### 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第84頁至97頁「可持續發展」部份。

### 退休計劃

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

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

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2022年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣311,112,000元。

### 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

### 股票期權計劃

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

根據新計劃之規定，董事會有權自新股票期權計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。截至報告期末，新計劃之尚餘有效期約為6年。

在任何時候根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股份數的10%，故本公司可根據新計劃向參與者發行最多1,155,352,832股股票，於本報告日期佔本公司已發行股份數的9.1%。

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

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

有關該2007計劃及新計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註40。

## 股票期權授予及行使情況

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

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

## 董事會報告

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

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

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

## 董事會報告

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

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

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

於報告期初及報告期末，本公司根據新計劃尚可授出的股票期權數目均分別為914,352,832和1,003,446,832。於報告期內，本公司未授出任何股份期權。報告期內失效的股票期權不計作已使用處理，因而導致報告期末可授出的股票期權數目較報告期初有所增加。

## 董事會報告

以下為截至2022年12月31日止年度根據2007計劃及新計劃尚未行使的股票期權：

被授人姓名或類別	股票期權數目					2022年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票
	2022年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					緊接期權 授出日期 之前的 收市價 (港幣)
<b>董事</b>										
李從瑞先生	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
江南先生	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71



## 董事會報告

被授人姓名或類別	股票期權數目						授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權 授出日期 之前的 收市價 (港幣)
	2022年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效	2022年 12月31日				
宋繆毅先生	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	2019年 9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2019年 9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
小計	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	9,000,000	-	-	-	(3,000,000)	6,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
僱員合計	3,688,800	-	(50,000)	-	(34,000)	3,604,800	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	22,842,800	-	(300,000)	-	(476,000)	22,066,800	2016年 10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	38,436,800	-	(1,134,000)	-	(792,000)	36,510,800	2016年 10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	76,394,000	-	-	-	(3,550,000)	72,844,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	77,794,000	-	-	-	(77,794,000)	-	2019年 2月8日	2022年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	77,812,000	-	-	-	(4,750,000)	73,062,000	2019年 2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00

## 董事會報告

被授予人姓名或類別	股票期權數目						授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權 授出日期 之前的 收市價 (港幣)
	2022年 1月1日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效	2022年 12月31日				
合計	69,468,400	-	(1,484,000)	-	(1,302,000)	66,682,400	2016年 10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	232,000,000	-	-	-	(86,094,000)	145,906,000	2019年 2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	9,000,000	-	-	-	(3,000,000)	6,000,000	2019年 9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

附註：本公司股份在緊接僱員行使股票期權日期之前的加權平均收市價為每股2.718港元。

### 董事及最高行政人員所擁有的本公司及其相聯法團的股份或相關股份權益

於2022年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

#### 於本公司的股份或相關股份的權益

姓名	身份	持有股份數目	持有相關		佔已發行 股份數的概約 百分比
			股份數目	（附註）	
李從瑞先生	實益擁有人	5,000,000(L)	3,500,000(L)		0.064%
江南先生	實益擁有人	4,100,000(L)	3,500,000(L)		0.057%
宋鏐毅先生	實益擁有人	3,500,000(L)	3,500,000(L)		0.053%

(L) 表示好倉

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

## 於本公司相聯法團股份或相關股份中的權益

姓名	身份	相聯法團名稱 <sup>(附註一)</sup>	持有股份數目	佔已發行 股份數的概約 百分比 <sup>(附註二)</sup>
李從瑞先生	實益擁有人	金茂服務	60,423(L)	0.007%
江南先生	實益擁有人	金茂服務	54,380(L)	0.006%
宋鏐毅先生	實益擁有人	金茂服務	45,317(L)	0.005%

(L) 表示好倉

附註一：於2022年12月31日，本公司於金茂服務所發行的股份中擁有約67.3%的權益，因而金茂服務為本公司的相聯法團。

附註二：該百分比乃根據金茂服務於2022年12月31日之已發行股份總數904,189,000股計算。

## 董事會報告

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2022年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	佔已發行股份數	
			普通股數目	的概約百分比
中化香港(集團)有限公司 (「中化香港」)	好倉	實益擁有人	4,847,142,832	36.40%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	4,847,142,832	36.40%
中化集團	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	4,847,142,832	36.40%
中國中化	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	4,847,142,832	36.40%
中國平安人壽保險股份 有限公司(「平安壽險」)	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	13.42%
中國平安保險(集團) 股份有限公司(「中國平安」)	好倉	受控制公司權益 <sup>附註二</sup>	1,792,272,565	13.46%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,234,475,137	9.27%
	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	3,150,000	0.02%
UBS Group AG	好倉	受控制公司權益 <sup>附註四</sup>	788,719,520	5.92%

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

附註二：中國平安擁有平安壽險99.51%的股份權益並擁有中國平安資產管理(香港)有限公司的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國平安被視為於平安壽險實益擁有的1,787,077,435股股份及中國平安資產管理(香港)有限公司(作為投資經理)擁有的5,195,130股股份中擁有權益。

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

附註四：UBS Group AG被視為擁有UBS AG, UBS Switzerland AG, UBS Asset Management (Shanghai) Limited, UBS Asset Management (Americas) Inc., UBS Asset Management (Australia) Ltd, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., UBS Asset Management (Deutschland) GmbH, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Asset Management Life Ltd, UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Switzerland AG, UBS Asset Management (UK) Limited及UBS O'Connor LLC所持本公司的權益，而該等公司均為UBS Group AG之附屬公司。在該等好倉中，有9,103,021股股份為以現金交收的非上市衍生工具。

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

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於2022年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

### 一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

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



## 董事會報告

- 5 寧波鷹茂地產開發有限公司(「鷹茂地產」)與全海有限公司(「全海」)及深圳市平嘉投資管理有限公司(「平嘉投資」)的委託貸款框架協議；
- 6 青島方輝置業有限公司等12家項目公司(「青島12家項目公司」)與北京興茂置業有限公司(「興茂置業」)、凱喜有限公司(「凱喜」)、桐鄉豪吉置業有限公司(「豪吉置業」)、桐鄉豪慶置業有限公司(「豪慶置業」)及中海企業發展集團有限公司(「中海發展」)的借款框架協議；
- 7 上海融邸房地產開發有限公司(「上海融邸」)、上海榕域房地產開發有限公司(「上海榕域」)與金茂華東企業管理有限公司(「金茂華東」，前稱為上海茂煥企業管理有限公司)、深圳市德理企業管理有限公司(「深圳德理」)及融僑集團股份有限公司(「融僑集團」)的借款框架協議；
- 8 寧波甬茂建設開發有限公司(「寧波甬茂」)與寧波鼎茂建設開發有限公司(「鼎茂建設」)及寧波寧南新城國有資產經營管理有限責任公司(「寧南資管」)的借款框架協議；
- 9 本公司與中化香港、Bank Mendes Gans N.V.(「銀行」)的資金池參與協議；

### 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易：

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

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

## 一、不須獨立股東批准的持續關連交易

### 1 本公司與中國中化的房屋租賃框架協議

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

2022年，租賃框架協議項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	2022年	
			貨幣	交易金額
1. 中國中化控股有限責任公司的2家子公司/ 受控公司			人民幣	39,589,760
1A中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2025年	人民幣	32,059,633
1B中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	7,530,127
2. 中國中化控股有限責任公司的15家子公司			人民幣	267,180,060
2A中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	112,976,788
2B中國中化集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	8,611,207
2C中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	52,529,063
2D中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	60,721
2E中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	15,130,607
2F中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	3,187,000
2G中化能源股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2020年至2023年	人民幣	25,614,242
2H中化商業保理有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	3,365,211

## 董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2022年 交易金額
2I中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	10,460,058
2J中化石油銷售有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	75,513
2K中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	11,869,337
2L中化信息技術有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	5,256,477
2M中化資本有限公司北京分公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	12,856,885
2N中化能源物流有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	4,835,863
2O先正達(中國)投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	351,088
3. 中國中化控股有限責任公司的16家子公司/ 受控公司			人民幣	58,787,809
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	3,943,221
3B北京中化金橋貿易有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	199,612
3C中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	14,285,423
3D中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	3,000,379
3E中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	3,924,087
3F中化商務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	13,715,719
3G中化環境控股有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	1,808,835
3H中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	118,648
3I中化塑料有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	12,859,207
3J中化信息技術有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	563,193
3K中化資產管理有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	3,680,390

## 董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	2022年	
			貨幣	交易金額
3L中化能源股份有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	21,371
3M中化寶礪商務服務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	49,700
3N北京吉利石油產品服務有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2021年至2023年	人民幣	130,229
3O北京中化醫療科技有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2025年	人民幣	121,172
3P中化醫藥有限公司	向本集團租賃西城金茂中心有關物業	2022年至2023年	人民幣	366,623
4. 中國中化控股有限責任公司的13家子公司			人民幣	51,051,388
4A中國種子集團有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	2,609,322
4B中化化肥有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	15,278,607
4C中化石油銷售有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	13,710,413
4D中化現代農業有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	5,326,158
4E中化作物保護品有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	87,947
4F中化能源科技有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	3,570,388
4G先正達集團股份有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	1,797,932
4H中化石油成品油銷售有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2024年	人民幣	1,579,798
4I安道麥(中國)投資有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	312,483
4J先正達種苗(北京)有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	1,788,824
4K先正達生物科技(中國)有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2021年至2023年	人民幣	1,698
4L先正達(中國)投資有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2020年至2023年	人民幣	4,197,703
4M北京易興元石化科技有限公司	向本集團租賃佑安國際大廈有關物業	2022年至2025年	人民幣	790,116
總計			人民幣	416,609,017

## 董事會報告

中國中化為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度，租賃框架協議項下交易的交易金額未超過年度上限。

### 2 本公司與中化保理的保理服務框架協議

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

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

### 3 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的借款框架協議

於2020年6月22日，金茂長沙與金茂開發（該公司現已註銷，由武漢興茂置業有限公司（「武漢興茂」）將其吸收合併，其權利義務由武漢興茂承繼）及中建長沙訂立借款框架協議（「長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照武漢興茂及中建長沙所持金茂長沙的股權比例，並根據相同的條款與條件向武漢興茂及中建長沙（或其各自指定的實體）提供貸款。根據長沙框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的同期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據長沙框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。長沙框架協議的有效期為三年，自2020年6月25日起生效。於長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,000百萬元。於截至2022年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。



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

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

於2019年8月23日，本公司間接非全資附屬公司興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）訂立借款框架協議（「2019興乾框架協議」），據此，興乾置業同意按照本公司及平安不動產（通過其各自的附屬公司）所持興乾置業的實際權益比例，並根據相同的條款及條件向本公司及平安不動產（或其各自指定的實體）提供貸款。根據2019興乾框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行公佈的金融機構人民幣同期貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據2019興乾框架協議所載條款及條件另行簽署貸款協議。2019興乾框架協議的有效期限為三年。於2019興乾框架協議有效期內，興乾置業向平安不動產（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣900百萬元。2019興乾框架協議已於2022年8月22日屆滿。

於2022年8月22日，興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）訂立借款框架協議（「2022興乾框架協議」），據此，興乾置業將在2022興乾框架協議之期限內繼續向本公司及平安不動產（或其各自指定的實體）提供貸款。2022興乾框架協議的有效期限為三年，自2022年8月22日起算。2022興乾框架協議的條款與2019興乾框架協議的條款大體相同。於2022興乾框架協議有效期內，興乾置業向平安不動產（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣821百萬元。於截至2022年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

## 董事會報告

平安不動產因其為本公司主要股東平安壽險的聯繫人而為本公司的關連人士。博意為本公司持有63.2%股權的附屬公司，並且由平安不動產(透過其全資附屬公司富寶)持有36.8%的股權，因此博意為本公司的關連附屬公司。興乾置業為博意的間接非全資附屬公司，亦為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2019興乾框架協議及2022興乾框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

### 5 鷹茂地產與全海及平嘉投資的委託貸款框架協議

於2020年3月17日，本公司間接非全資附屬公司鷹茂地產與其股東全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議(「2020鷹茂框架協議」)，據此，鷹茂地產同意按照全海及平嘉投資所持鷹茂地產的股權比例，並根據相同的條款與條件向全海及平嘉投資(或其各自指定的實體)提供委託貸款。根據2020鷹茂框架協議，每筆委託貸款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的最新一年期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據2020鷹茂框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署具體貸款協議。2020鷹茂框架協議的有效期為兩年，自2020年3月24日起算。於2020鷹茂框架協議有效期內，鷹茂地產向平嘉投資(或其指定的實體)所提供貸款的每日最高結存餘額(包括應計利息)的上限為人民幣550百萬元。2020鷹茂框架協議已於2022年3月23日屆滿。

於2022年3月24日，鷹茂地產與全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議(「2022鷹茂框架協議」)，據此，鷹茂地產將在2022鷹茂框架協議之期限內繼續向全海及平嘉投資(或其各自指定的實體)提供委託貸款。2022鷹茂框架協議自2022年3月24日起生效，為期一年。2022鷹茂框架協議的條款與2020鷹茂框架協議的條款大體相同。於2022鷹茂框架協議有效期內，鷹茂地產向平嘉投資(或其指定的實體)所提供貸款的每日最高結存餘額(包括應計利息)的上限為人民幣550百萬元。於截至2022年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。於2023年3月24日，鷹茂地產與全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議(「2023鷹茂框架協議」)，以將有關委託貸款安排進一步續展至2023年12月31日。2023鷹茂框架協議下的上限金額維持在人民幣550百萬元。

平嘉投資為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而為本公司的關連人士。鷹茂地產為本公司(透過全海)持有50%股權的附屬公司，並且由平嘉投資持有其剩餘50%股權，因此鷹茂地產為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2020鷹茂框架協議、2022鷹茂框架協議及2023鷹茂框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

#### 6 青島12家項目公司與興茂置業、凱喜、豪吉置業、豪慶置業及中海發展的借款框架協議

於2020年5月14日，本公司間接非全資附屬公司青島12家項目公司與其股東(包括興茂置業、凱喜、豪吉置業、豪慶置業及中海發展)訂立借款框架協議(「青島框架協議」)，據此，青島12家項目公司同意按照本公司(透過其附屬公司興茂置業及凱喜)、中國平安(透過其附屬公司豪吉置業及豪慶置業)及中海發展所持青島12家項目公司的股權比例，並根據相同的條款與條件向各股東(或其各自指定的實體)提供貸款。根據青島框架協議，每筆貸款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的一年期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據青島框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。青島框架協議的有效期為三年，自2020年5月14日起算。於青島框架協議有效期內，青島12家項目公司向豪吉置業及豪慶置業(或其各自指定的實體)所提供貸款的合計每日最高結存餘額(包括應計利息)的上限為人民幣770百萬元。於截至2022年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述上限。

豪吉置業及豪慶置業均為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而為本公司的關連人士。青島12家項目公司均為本公司(透過興茂置業或凱喜)持有68%股權的附屬公司，並且由中國平安(透過豪吉置業或豪慶置業)持有14%股權，因此青島12家項目公司均為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，青島框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 7 上海融邸、上海榕域與金茂華東、深圳德理及融僑集團的借款框架協議

於2021年1月14日，本公司間接非全資附屬公司上海融邸及其全資附屬公司上海榕域與上海融邸的股東（包括金茂華東、深圳德理及融僑集團）訂立借款框架協議（「上海框架協議」），據此，上海榕域同意按照金茂華東、深圳德理及融僑集團所持上海融邸的股權比例，並根據相同的條款與條件向金茂華東、深圳德理及融僑集團（或其各自指定的實體）提供貸款。根據上海框架協議，每筆貸款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的同期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據上海框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。上海框架協議的有效期為一年，自2021年1月14日起算。於上海框架協議有效期內，上海榕域向深圳德理（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣375百萬元。上海框架協議已於2022年1月13日屆滿。於截至2022年1月13日止期間內，該交易的交易金額未超過上述上限。

深圳德理為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而為本公司的關連人士。上海融邸為本公司（透過金茂華東）持有38%股權的附屬公司，並且由中國平安（透過深圳德理）持有25%的股權，因此上海融邸及其全資附屬公司上海榕域均為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，上海框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

## 8 寧波甬茂與鼎茂建設及寧南資管的借款框架協議

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

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

## 9 本公司與中化香港、銀行的資金池參與及合作協議

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



## 董事會報告

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

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

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

## 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易

### 10 本公司與中化財務的金融服務框架協議

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

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

## 董事會報告

中化財務是本公司最終控股股東中國中化的附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2020中化金融服務框架協議及2022中化金融服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

### 11 本公司與中國平安的多間附屬公司的金融服務框架協議

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

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

中國平安及其附屬公司均為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2020平安金融服務框架協議及2022平安金融服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

### 金茂海南收購於西安廷茂之股權

於2022年4月29日，本公司間接全資附屬公司金茂（海南）投資有限公司（「金茂海南」）與天津信茂股權投資合夥企業（有限合夥）（「天津信茂」）、嘉興惠茂投資有限公司（「嘉興惠茂」）及西安廷茂企業管理有限公司（「西安廷茂」）簽訂股權轉讓協議。據此，(i)金茂海南同意收購天津信茂及嘉興惠茂所持西安廷茂的全部股權，總對價為人民幣124,960,885.73元；且(ii)金茂海南同意向西安廷茂提供金額為人民幣24,290,000元的股東借款，用於償還天津信茂已向西安廷茂提供的股東借款。於股權收購交割後，西安廷茂成為本公司的間接全資附屬公司。

天津信茂由本集團持有超過50%的權益，並由中國中化通過其聯繫人另行持有超過10%的權益，而中國中化為本公司的最終控股股東，因此天津信茂為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述交易（包括股權收購及提供股東借款）構成本公司的關連交易。上述交易於2022年5月11日完成。

## 董事會報告

### 興茂置業收購於青島方虔之股權

於2022年6月30日，本公司間接全資附屬公司興茂置業與豪吉置業簽訂協議，據此，興茂置業同意收購豪吉置業所持青島方虔置業有限公司（「青島方虔」）14%的股權，對價為人民幣92,571,794元。此外，興茂置業透過北京產權交易所有限公司舉辦的公開掛牌程序成功投得中海企業發展集團有限公司（「中海發展」）所持青島方虔18%的股權。於2022年6月30日，興茂置業與中海發展簽訂協議，據此，興茂置業同意收購中海發展所持青島方虔18%的股權，對價為人民幣119,020,878元。於上述兩項收購完成後，青島方虔成為本公司的間接全資附屬公司。

豪吉置業因其為中國平安的附屬公司，而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，興茂置業收購豪吉置業所持青島方虔14%股權的交易構成本公司的關連交易。上述交易於2022年7月8日完成。

### 金茂華東收購於甬雲房地產及甬煥房地產之股權

於2022年7月11日，本公司間接全資附屬公司金茂華東企業管理有限公司（「金茂華東」）與寧波寧南新城開發投資有限公司（「寧南開發」）簽訂兩項合同，據此，金茂華東同意向寧南開發收購其所持寧波甬雲房地產開發有限公司（「甬雲房地產」）及寧波甬煥房地產開發有限公司（「甬煥房地產」）的全部股權及債權，總對價為人民幣3,735,651,247.62元。於上述兩項收購完成後，甬雲房地產及甬煥房地產成為本公司的間接全資附屬公司。

根據上市規則第14章，收購甬雲房地產及甬煥房地產的全部股權及債權的交易構成本集團的須予披露交易。此外，寧南資管為本公司附屬公司層面的關連人士。寧南開發為寧南資管的全資附屬公司，因而亦為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。上述交易於2022年7月29日完成。



### 項目開發委託管理合同下的關連交易

於2022年12月30日，本公司及其間接全資附屬公司石家莊保博房地產開發有限公司（「石家莊保博」）與中國中化及其間接全資附屬公司中化控股雄安置業有限公司（「中化雄安」）訂立項目開發委託管理合同，據此，石家莊保博將就位於河北省雄安新區啓動區企業總部區15號地塊的辦公樓項目的開發建設向中化雄安提供管理服務，代價為該項目建設成本的5%，預計總額不超過人民幣113,110,000元。

中國中化為本公司的最終控股股東，為本公司的關連人士。中化雄安為中國中化的間接全資附屬公司，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的關連交易。

### 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2022年12月31日的持續關連交易均：

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

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2022年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2022年12月31日止年度的上限。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

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

### 回購、出售或贖回本公司之上市證券

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

### 發行票據及債券

#### 1 發行境內公司債券

於2022年2月16日，上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」）作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣1,800,000,000元的公司債券，該等債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.20%。該等債券的所得款項約人民幣1,800百萬元，已全部用於償還本公司現有債務。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

#### 2 發行優先擔保票據

於2022年2月25日，本公司及發行人方興光耀有限公司就200,000,000美元年息4.4%的優先擔保票據的認購及出售與中信里昂證券有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、J.P. Morgan Securities plc、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國國際金融香港證券有限公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等票據由本公司提供擔保，並已於2022年3月4日完成發行。該等票據的所得款項淨額達約199.3百萬美元，已全部用於本公司償還未來一年內到期的中長期境外債務。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

#### 3 發行優先擔保票據

於2022年3月15日，本公司及發行人方興光耀有限公司就150,000,000美元年息4.4%的優先擔保票據的認購及出售與農銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等票據由本公司提供擔保，並已於2022年3月22日完成發行。該等證券的發行價為本金的99.998%，加上自2022年3月4日起的應計利息。該等票據的所得款項淨額達約150.0百萬美元，已全部用於本公司償還未來一年內到期的中長期境外債務。該等票據已與方興光耀有限公司於2022年3月4日發行的優先擔保票據合併及構成單一系列。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

#### 4 發行境內公司債券

於2022年3月25日，上海金茂作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券，該等債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.5%。該等債券的所得款項約人民幣1,500百萬元，已全部用於償還本公司其他債務。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

#### 5 發行境內公司債券

於2022年7月8日，上海金茂作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券，該等債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.28%。該等債券的所得款項約人民幣2,000百萬元，已全部用於甬雲房地產及甬煥房地產併購事宜。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

#### 6 發行無擔保中期票據

於2022年7月27日，上海金茂完成向合資格投資者發行本金額為人民幣2,000,000,000元的第一期中期票據。該等票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為3.29%。該等票據的所得款項約人民幣2,000百萬元，部分款項已用於項目開發建設，剩餘款項將用於相同用途。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

#### 7 發行境內公司債券

於2022年9月29日，上海金茂作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券，該等債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.6%。該等債券的所得款項約人民幣2,000百萬元，已全部用於償還本公司其他債務。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

#### 8 發行境內公司債券

於2023年2月20日，上海金茂作為發行人完成向專業投資者發行本金額為人民幣1,700,000,000元的公司債券，該等債券無擔保，期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。最終票面利率為3.8%。該等債券的所得款項約人民幣1,700百萬元，部份款項已用於償還本公司其他債務，剩餘款項將用於相同用途。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

## 董事會報告

### 贖回票據

#### 1 贖回次級擔保永久資本證券

誠如本公司就證券發行及上市刊發的日期為2017年1月20日的公告，及就證券贖回通告刊發的日期為2021年12月17日的公告所述，方興光耀有限公司(作為發行人)就其發行的本金總額為500,000,000美元年息5.75%的次級擔保永久資本證券，已選擇按證券本金總額加任何分派(包括任何延期分派及額外分派金額)全部贖回證券，但不包括預定贖回日期2022年1月17日(即首個重設日期)的累計分派。於2022年1月18日，證券已全部贖回及註銷，贖回價為514,375,000美元。證券於香港聯交所的上市地位已於2022年1月25日撤銷。

#### 2 贖回優先擔保永久資本證券

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

### 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2023年3月23日通過書面決議，對其於2022年8月25日做出的暫不行使選擇權藉以收購中化集團於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」)15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中化集團現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司一貫以加快資產周轉率、實現資金快速回流為抓手，目前整體總債務規模維持穩健。公司資金主要用於已獲取開發項目支出及擴大開發板塊的土地儲備。本公司近期獲取的位於北京、太原、青島等地的項目均處於投入階段，加之位於湖州、南昌、長沙及上海的城市運營項目開發週期長、資金需求量大，且產業資源導入與拓展需要長期經營投入和不懈努力，如此時再收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

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

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務報告事宜(包括審閱2022年度的財務報表)進行了討論。本公司2022年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

## 重大收購、出售及其他須予披露交易

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

### 中國宏泰私有化

誠如本公司於2022年6月9日、2022年6月30日、2022年7月29日、2022年8月29日、2022年9月29日、2022年10月12日、2022年10月17日、2022年10月25日、2022年10月31日、2022年11月23日、2022年12月2日及2022年12月6日刊發的公告及2022年10月31日刊發的計劃文件所述，本公司將中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「中國宏泰」)私有化獲得批准並予以實施，涉及(其中包括)(i)註銷中國宏泰的部分普通股(包括非控股股東持有的429,671,827股股份及控股股東持有的564,373,143股股份)；(ii)緊隨上述股份註銷後，中國宏泰之已發行股本將透過按面值向本公司新發行中國宏泰股份而增加及恢復至其先前數額；(iii)中國宏泰的控股股東繼續持有163,472,511股存續股份；及(iv)撤回中國宏泰的普通股在香港聯交所的上市地位。作為代價，非控股股東將有權就註銷其所持有的股份收取現金每股2.40港元，及控股股東將有權就註銷其所持有的股份收取現金每股2.13港元。上述交易根據開曼群島公司法第86條以協議安排方式進行，已於2022年12月6日全部完成。

### 提供誠意金借款

於2022年6月22日，本公司間接全資附屬公司天津北方德茂置業有限公司(「北方德茂」)與北京首都開發股份有限公司(「首開股份」)簽訂協議，據此，為雙方後續就位於北京市朝陽區崔各莊鄉奶西村編號為29-319及320的地塊的開發開展合作，北方德茂(i)同意向首開股份及項目公司北京志茂房地產開發有限公司提供合計不超過人民幣2,166,780,000元的誠意金借款，按年利率5.3%計息；及(ii)有條件同意參與對項目公司增資的公開掛牌程序。詳情請見本公司日期為2022年6月22日的公告。



## 董事會報告

### 為南京潤茂提供擔保

於2022年11月15日，長城財富保險資產管理股份有限公司（「長城財富」，作為債權人）與本公司聯屬公司南京潤茂置業有限公司（「南京潤茂」，作為債務人）訂立投資合同，據此，長城財富有條件同意通過其發起設立的債權投資計劃向南京潤茂提供總計不超過人民幣4,000,000,000元的資金，用於其開發建設位於江蘇省南京市建鄴區編號為2016G97A、B及C的地塊。作為長城財富根據投資合同向南京潤茂提供資金的先決條件之一，於2022年11月15日，本公司全資附屬公司上海金茂與華潤置地控股有限公司（「華潤置地控股」）向長城財富出具擔保函，據此，上海金茂同意按照本集團所持南京潤茂的股權比例，就南京潤茂在投資合同下27.5%的債務提供擔保，而華潤置地控股同意就南京潤茂在投資合同下剩餘72.5%的債務提供擔保。詳情請見本公司日期為2022年11月15日的公告。

### 收購於南京國際之股權

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

## 重大訴訟

本公司於截至2022年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

## 報告期後事項

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

## 核數師

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

代表董事會

李凡榮

主席

# 獨立核數師報告



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

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：

(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第176至319頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2022年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景處理的，我們不對該等事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述亦以此為背景。

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表確認。於2022年12月31日，貴集團的投資物業估值由管理層或管理層委聘的獨立估值師釐定。該等投資物業採用了不同的估值方法。鑒於年末餘額人民幣37,088,686,000元及公平值變動人民幣1,625,045,000元均為重大，且估值涉及管理層判斷及基於預期未來租金收入、增長率、空置率、折現率及復歸收益率的估計，我們認為重估投資物業乃我們審計工作中的一項關鍵審計事項。

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

相關披露載於合併財務報表附註3及18。

**關鍵審計事項****該事項在審計中是如何應對的****貴集團及其聯營公司及合營公司持有之待售物業的賬面值評估**

於2022年12月31日，貴集團待售物業之總賬面值為人民幣168,238,207,000元，包括發展中物業及持作出售物業。

此外，於2022年12月31日，於聯營公司及合營公司的投資和應收聯營公司及合營公司款項的總賬面值為人民幣75,881,669,000元。由於待售物業佔該等聯營公司及合營公司總資產的大部分，故管理層就對該等公司的投資及應收該等公司款項的賬面值計量將考慮該等公司持有之待售物業之賬面值作出評估。

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

相關披露載於合併財務報表附註3、6、7、15、17、22、23及28。

**貴集團持有之待售物業**

我們了解及評估貴集團對待售物業的賬面值評估。

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

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

我們於年末根據管理層之方法重新計算待售物業之賬面值。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 貴集團之聯營公司及合營公司持有之待售物業

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

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

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

## 載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。



## 獨立核數師報告

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

## 獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃國賢。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2023年3月28日

# 合併損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	<b>82,991,372</b>	90,059,934
銷售成本		<b>(69,845,752)</b>	(73,302,309)
毛利		<b>13,145,620</b>	16,757,625
其他收入和收益	5	<b>11,690,608</b>	7,028,274
銷售和營銷開支		<b>(2,616,703)</b>	(2,378,428)
管理費用		<b>(4,294,548)</b>	(4,675,358)
其他費用及損失淨額	7	<b>(5,954,108)</b>	(2,806,638)
融資成本	8	<b>(2,711,121)</b>	(2,787,670)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		<b>73,467</b>	996,077
聯營公司		<b>423,965</b>	580,388
<b>稅前利潤</b>	6	<b>9,757,180</b>	12,714,270
所得稅開支	11	<b>(4,536,286)</b>	(5,009,439)
<b>年度利潤</b>		<b>5,220,894</b>	7,704,831
下列應佔部份：			
母公司所有者		<b>1,984,083</b>	4,689,944
非控制權益		<b>3,236,811</b>	3,014,887
		<b>5,220,894</b>	7,704,831
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>	13	人民幣分	人民幣分
基本		<b>15.56</b>	36.95
攤薄		<b>15.56</b>	36.91

# 合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度利潤		5,220,894	7,704,831
其他全面(虧損)/收益			
可重新分類為其後期間損益的其他全面(虧損)/收益：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(4,337,533)	1,458,692
現金流對沖的收益淨額		46,786	57,096
可重新分類至其後期間損益的其他全面(虧損)/收益淨額， 扣除稅項		(4,290,747)	1,515,788
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益	14	–	11,179
所得稅影響	37	–	(2,795)
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		–	8,384
本年其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(4,290,747)	1,524,172
本年全面收益總額		930,147	9,229,003
下列應佔部份：			
母公司所有者		(2,401,794)	6,224,453
非控制權益		3,331,941	3,004,550
		930,147	9,229,003

# 合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>13,401,296</b>	11,732,936
發展中物業	15	<b>85,144,984</b>	83,696,594
發展中土地	16	<b>20,294,254</b>	13,065,966
投資物業	18	<b>37,088,686</b>	31,564,522
使用權資產	19(a)	<b>1,951,675</b>	1,697,886
商譽	20	<b>249,122</b>	–
無形資產	21	<b>487,425</b>	174,888
於合營公司的投資	22	<b>25,883,714</b>	22,187,070
於聯營公司的投資	23	<b>22,770,194</b>	20,335,619
遞延稅項資產	37	<b>3,734,707</b>	3,248,538
應收非控制股東款項	31	<b>4,492,278</b>	4,533,781
應收關聯方款項	28	<b>6,129,530</b>	11,857,042
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	<b>314,271</b>	446,838
應收貿易賬款	25	<b>2,429,970</b>	–
其他金融資產	29	<b>6,051,037</b>	1,549,336
<b>非流動資產總額</b>		<b>230,423,143</b>	206,091,016
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	<b>59,899,476</b>	61,127,564
持作出售物業	17	<b>23,193,747</b>	27,477,555
發展中土地	16	<b>2,755,074</b>	1,854,024
存貨	24	<b>395,544</b>	234,105
應收貿易賬款及票據	25	<b>2,213,248</b>	2,081,970
合約資產	27	<b>476,017</b>	1,400,898
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	<b>28,498,777</b>	37,726,274
應收關聯方款項	28	<b>24,288,192</b>	30,253,973
預付稅項		<b>5,042,577</b>	4,010,454
其他金融資產	29	<b>41</b>	42
衍生金融工具	34	<b>6,312</b>	–
受限制銀行結餘	30	<b>7,614,247</b>	8,693,792
現金和現金等價物	30	<b>37,089,244</b>	31,050,637
<b>流動資產總額</b>		<b>191,472,496</b>	205,911,288

## 合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	32	30,833,056	28,951,562
其他應付款項和應計款項	33	79,981,676	103,811,166
計息銀行貸款及其他借款	35	26,547,294	25,081,186
租賃負債	19(b)	175,448	117,206
應付關聯方款項	28	45,484,326	38,966,238
應付稅項		2,773,003	1,989,835
衍生金融工具	34	-	13,623
土地增值稅撥備	36	2,664,013	2,314,063
流動負債總額		188,458,816	201,244,879
<b>流動資產淨額</b>		3,013,680	4,666,409
<b>總資產減流動負債</b>		233,436,823	210,757,425
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	35	96,117,796	81,946,903
租賃負債	19(b)	950,654	948,770
其他應付款項和應計款項	33	1,980,728	771,559
衍生金融工具	34	-	28,072
應付關聯方款項	28	12,220,269	13,305,676
遞延稅項負債	37	9,480,636	6,962,817
非流動負債總額		120,750,083	103,963,797
<b>資產淨額</b>		112,686,740	106,793,628
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
股本	39	26,738,026	26,140,465
其他儲備		20,707,401	23,820,884
		47,445,427	49,961,349
<b>非控制權益</b>		65,241,313	56,832,279
<b>權益總額</b>		112,686,740	106,793,628

李從瑞  
董事江南  
董事



# 合併權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	母公司所有者應佔											非控制權益	權益總額
	股本	資本儲備	資產重估儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	對沖儲備	股票期權儲備	保留利潤	合併儲備	總計			
	附註	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2021年1月1日		26,132,248	(4,364,394)	186,522	4,993,821	(645,159)	(95,947)	186,967	20,698,006	(330,000)	46,762,064	55,065,018	101,827,082
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	4,689,944	-	4,689,944	3,014,887	7,704,831
本年其他全面收益/(虧損):													
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	1,469,029	-	-	-	-	1,469,029	(10,337)	1,458,692
現金流對沖的收益淨額		-	-	-	-	-	57,096	-	-	-	57,096	-	57,096
物業重估收益淨額		-	-	8,384	-	-	-	-	-	-	8,384	-	8,384
本年全面收益總額		-	-	8,384	-	1,469,029	57,096	-	4,689,944	-	6,224,453	3,004,550	9,229,003
購回股份	39	-	-	-	-	-	-	-	(134,804)	-	(134,804)	-	(134,804)
發行永續資本工具	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,233,900	4,233,900
發行永續資本工具費用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,964)	(10,964)
贖回永續資本工具	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,308,847)	(7,308,847)
永續資本工具分派		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,290,474)	(1,290,474)
收購子公司	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	504,183	504,183
已宣派2020年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(1,462,990)	-	(1,462,990)	-	(1,462,990)
已宣派2021年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(1,266,204)	-	(1,266,204)	-	(1,266,204)
收購非控制權益		-	(116,526)	-	-	-	-	-	-	-	(116,526)	(470,696)	(587,222)
非控制股東償還資本		-	(100,322)	-	-	-	-	-	-	-	(100,322)	(1,245,488)	(1,345,810)
非控制股東的注資		-	2,783	-	-	-	-	-	-	-	2,783	5,569,341	5,572,124
已向非控制股東分派的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,218,244)	(1,218,244)
以股份結算的股票期權安排	40	-	-	-	-	-	-	46,127	-	-	46,127	-	46,127
行使股票期權	39	8,217	-	-	-	-	-	(1,449)	-	-	6,768	-	6,768
股票期權失效時轉撥股票期權儲備		-	-	-	-	-	-	(24,922)	24,922	-	-	-	-
轉撥自保留利潤		-	-	-	527,816	-	-	-	(527,816)	-	-	-	-
於2021年12月31日		26,140,465	(4,578,459)*	194,906*	5,521,637*	823,870*	(38,851)*	206,723*	22,021,058*	(330,000)*	49,961,349	56,832,279	106,793,628

## 合併權益變動表

截至2022年12月31日止年度

附註	母公司所有者應佔											
	股本	資本儲備	資產重估儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	對沖儲備	股票期權儲備	保留利潤	合併儲備	總計	非控制權益	權益總額
	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	26,140,465	(4,578,459)	194,906	5,521,637	823,870	(38,851)	206,723	22,021,058	(330,000)	49,961,349	56,832,279	106,793,628
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,984,083	-	1,984,083	3,236,811	5,220,894
本年其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(4,432,663)	-	-	-	-	(4,432,663)	95,130	(4,337,533)
現金流對沖的收益淨額	-	-	-	-	-	46,786	-	-	-	46,786	-	46,786
本年全面收益總額	-	-	-	-	(4,432,663)	46,786	-	1,984,083	-	(2,401,794)	3,331,941	930,147
贖回永續資本工具	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,406,496)	(3,406,496)
永續資本工具分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(868,815)	(868,815)
收購子公司	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,108,725	3,108,725
因以股代息發行股份	12	594,337	-	-	-	-	-	(594,337)	-	-	-	-
已派付2022年現金中期股息	12	-	-	-	-	-	-	(405,444)	-	(405,444)	-	(405,444)
收購非控制權益	-	(48,533)	-	-	-	-	-	-	-	(48,533)	(717,625)	(766,158)
非控制股東的注資	-	1,224	-	-	-	-	-	-	-	1,224	9,391,443	9,392,667
取消註冊一間子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,820,471)	(1,820,471)
實物分派及享有金茂物業服務發展股份有限公司												
(「金茂服務」)權益變動	12	-	1,643,419	-	-	-	-	(1,259,142)	-	384,277	286,768	671,045
已向非控制股東分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(896,436)	(896,436)
以股份結算的股票期權安排	40	-	-	-	-	-	(48,308)	-	-	(48,308)	-	(48,308)
行使股票期權	39	3,224	-	-	-	-	(568)	-	-	2,656	-	2,656
轉撥自保留利潤	-	-	-	1,000,536	-	-	-	(1,000,536)	-	-	-	-
於2022年12月31日	26,738,026	(2,982,349)*	194,906*	6,522,173*	(3,608,793)*	7,935*	157,847*	20,745,682*	(330,000)*	47,445,427	65,241,313	112,686,740

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣20,707,401,000元(2021年：人民幣23,820,884,000元)。

# 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流</b>			
稅前利潤		<b>9,757,180</b>	12,714,270
已就下列各項作出調整：			
融資成本	8	<b>2,711,121</b>	2,787,670
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損		<b>(497,432)</b>	(1,576,465)
利息收入	5	<b>(2,130,988)</b>	(2,387,013)
其他投資收入	5	<b>(474,346)</b>	(631,942)
出售物業、廠房及設備項目的收益	6	<b>1,205</b>	14,393
出售無形資產項目的收益	6	<b>-</b>	(18)
應收貿易賬款及票據減值撥備	6,25	<b>8,118</b>	6,016
計入預付款項、其他應收款項和其他資產的金融資產 (撥回減值)/ 減值	6	<b>(2,475)</b>	5,828
應收關聯方款項減值	7	<b>1,585,912</b>	-
發展中物業減值	7	<b>3,100,161</b>	594,285
持作出售物業減值	7	<b>1,259,329</b>	399,306
投資物業的公平值(收益)/虧損	6,18	<b>(1,625,045)</b>	1,676,648
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	4	<b>(34,725)</b>	-
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款的損失		<b>14</b>	-
物業、廠房及設備折舊	6,14	<b>470,073</b>	438,676
使用權資產折舊	6,19	<b>166,769</b>	187,087
無形資產攤銷	6,21	<b>35,205</b>	23,166
出售子公司的收益	5,44	<b>(584,294)</b>	(1,068,824)
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值收益	5,43	<b>(833,929)</b>	(266,183)
議價購買收益	5,43	<b>(3,926,368)</b>	(93,763)
出售於合營公司及聯營公司的投資收益	5	<b>(87,258)</b>	(440,906)
以股權結算的股票期權開支	6,40	<b>(48,308)</b>	46,127
可換股債券的公平值收益	5	<b>(48,544)</b>	(20,598)
收購一間聯營公司的收益	5	<b>-</b>	(1,660,284)
金融資產的公平值收益	5	<b>(1,249,700)</b>	-
		<b>7,551,675</b>	10,747,476
發展中物業增加		<b>(51,381,418)</b>	(81,193,195)
持作出售物業減少		<b>63,765,378</b>	69,506,049
發展中土地增加		<b>(1,495,240)</b>	(651,524)
存貨增加		<b>(161,439)</b>	(58,213)
應收貿易賬款及票據減少/(增加)		<b>125,237</b>	(1,641,210)
合約資產減少/(增加)		<b>924,881</b>	(611,570)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		<b>12,310,530</b>	1,468,255
應收關聯方款項(增加)/減少		<b>(5,661,826)</b>	1,251,093
應付貿易賬款及票據(減少)/增加		<b>(165,204)</b>	7,324,905
其他應付款項和應計款項減少		<b>(24,949,727)</b>	(899,534)
應付關聯方款項增加		<b>5,239,032</b>	955,971
匯率變動影響淨額		<b>(999,543)</b>	494,611

## 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營業務所得的現金		5,102,336	6,693,114
已收利息		1,263,236	2,248,870
已付中國企業所得稅		(3,193,789)	(3,014,554)
已付土地增值稅		(1,391,342)	(1,489,338)
經營活動所得的現金流淨額		1,780,441	4,438,092
<b>投資活動產生的現金流</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		474,346	631,942
購入物業、廠房及設備項目		(740,252)	(906,611)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		10,211	19,579
出售無形資產所得款項		965	177
添置投資物業		(143,337)	(127,856)
新增無形資產	21	(86,447)	(90,665)
其他金融資產減少／(增加)		458,905	(95,253)
出售子公司	44	(265,193)	1,802,392
收購子公司	43	(5,938,341)	1,722,681
已收合營公司及聯營公司的股息		462,475	724,739
於合營公司的投資		(2,541,111)	(5,497,753)
於聯營公司的投資		(1,376,751)	(6,636,873)
出售合營公司及聯營公司的投資		1,508,279	628,214
向合營公司及聯營公司貸款減少		10,872,547	1,078,965
向非控制股東貸款增加		(1,793,541)	(6,252,309)
向主要股東委託貸款減少		134,491	266,081
向第三方償還／(墊支)投資		450,725	(2,218,749)
長期存款減少		–	3,300,000
受限制銀行結餘減少		2,367,568	652,432
購買可換股債券		–	(797,657)
投資活動所得／(所用)的現金流淨額		3,855,539	(11,796,524)

## 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>籌資活動產生的現金流</b>			
金茂服務所有權權益變動		671,045	–
新增永續資本工具，扣除發行費用		–	4,222,936
購回股份		–	(134,804)
新增銀行貸款及其他借款		91,573,761	68,618,009
償還銀行貸款及其他借款		(86,116,739)	(58,154,516)
已付利息		(6,617,729)	(4,842,969)
收到第三方墊支／(償還)投資		2,022,085	(2,009,034)
支付租賃款項本金		(58,452)	(125,207)
已付股息		(405,444)	(2,729,194)
已付非控制股東的股息		(743,642)	(1,184,867)
非控制股東償還資本		–	(1,180,131)
非控制股東貸款		–	1,498,586
償還非控制股東貸款		(1,731,129)	(1,516,023)
收購非控制權益		(211,592)	(440,222)
非控制股東的注資		6,242,738	4,862,684
行使股票期權的所得款項		2,656	6,768
已付永續資本工具分派		(868,815)	(1,290,474)
贖回永續資本工具		(3,406,496)	(7,308,847)
籌資活動所得／(所用)的現金流淨額		352,247	(1,707,305)
<b>現金和現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初的現金和現金等價物		31,050,637	40,155,580
匯率變動影響淨額		50,380	(39,206)
年末的現金和現金等價物		37,089,244	31,050,637
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	30	37,087,009	30,984,729
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		–	51,830
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權 於要求時提取類似活期存款的非抵押定期存款		2,235	14,078
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	30	37,089,244	31,050,637

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料

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

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

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

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

### 有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶興乾置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣2,884,540,000元	-	73%	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司*	中國/中國大陸	人民幣3,200,000,000元	-	100%	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,400,000,000元	-	80%	土地開發
北京凱農置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中國金茂(集團)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣2,635,000,000元	-	100%	酒店經營及 物業投資
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業有限公司***	中國/中國大陸	600,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣3,000,000,000元	-	80%	土地開發
方興光耀有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,962,500,000元	-	100%	土地開發
金茂資產管理有限合夥	開曼群島/香港	人民幣23,343,017,853元	95%	5%	物業投資
蘇州安茂置業有限公司(「蘇州安茂」)**	中國/中國大陸	人民幣4,500,000,000元	-	26.5%^	物業開發
方興置業(上海)有限公司*	中國/中國大陸	人民幣7,000,000,000元	-	90%	物業開發
金茂投資管理(天津)有限公司**	中國/中國大陸	-	-	100%	投資管理
杭州秦茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣4,000,000,000元	-	60%	物業開發
武漢化資企業管理諮詢有限公司**	中國/中國大陸	人民幣6,520,000,000元	-	100%	投資控股
天津津輝置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣2,580,000,000元	-	100%	物業開發

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
青島藍海新港城置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,000,000,000元	-	50%^{^^}	物業開發
武漢興茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣8,000,000元	-	100%	物業開發
北京方興亦城置業有限公司***	中國/中國大陸	人民幣6,000,000,000元	-	100%	物業開發
青島茂創科技有限公司***	中國/中國大陸	人民幣4,963,795,355元	24.7%	75.3%	物業開發
天津成茂產創有限公司***	中國/中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100%	物業開發
南京寶茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣200,000,000元	-	70%	物業開發
瑞安佳茂置業有限公司***	中國/中國大陸	86,900,000美元	-	51%	物業開發
張家港慧茂置業有限公司***	中國/中國大陸	150,000,000美元	-	100%	物業開發
杭州榮尚置地有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,000,000,000元	-	34%^{^^}	物業開發
義烏興茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,800,000,000元	-	70%	物業開發
上海裕域房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	38%^{^^}	物業開發
上海茂加置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣100,000,000元	-	40%^{^^}	物業開發

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
常熟虞茂置業有限公司(「常熟虞茂」)**	中國/中國大陸	人民幣4,000,000,000元	-	10% <sup>^^^</sup>	物業開發
西安明茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,833,333,330元	-	80%	物業開發
上海兆茂置業有限公司***	中國/中國大陸	人民幣3,710,000,000元	-	51%	物業開發
金茂(中國)酒店投資管理有限公司	開曼群島/香港	港幣2,000,000元	100%	-	投資控股
金茂服務	香港/香港	港幣967,377,219元	67.28%	-	物業服務
廊坊市宏泰產業市鎮投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元	-	90.1%	投資控股

\* 根據中國法律註冊為中外合營公司

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

^ 本集團有在股東會上行使52%的表決權，故此有權控制該實體經營管理活動。

^^ 本集團有在股東會上行使51%的表決權，故此有權控制該實體經營管理活動。

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 2.1 編製基準

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

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司（統稱為「本集團」）截至2022年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

### 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中初始採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港 會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響所述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂本以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生的企業合併。由於年內發生的企業合併中不存在該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的出售項目的所得款項。相反，實體必須將出售該等項目的所得款項及香港會計準則第2號存貨釐定的該等項目的成本計入損益。本集團將該等修訂追溯應用於2021年1月1日或之後提供可使用的物業、廠房及設備項目。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無產生出售項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團前瞻性地將該等修訂應用於截至2022年1月1日尚未履行其所有義務的合約，且尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則2018年至2020年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號的修訂本。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團前瞻性地自2022年1月1日起應用修訂。由於年內本集團的金融負債並無任何修改，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 <sup>1, 5</sup>
香港財務報告準則第17號修訂本	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則 第9號—比較資料 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) <sup>2, 4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號修訂	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，作為2020年修訂本及2022年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已獲修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>5</sup> 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號修訂本的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

<sup>6</sup> 選擇應用與本修訂本所載分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料所述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數自下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將以未來適用法應用。香港會計師公會已於2016年1月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

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

香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將負債的結算遞延至報告期後至少12個月。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，香港會計師公會頒佈2022年修訂本，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本要求實體作出額外披露，倘實體有權延遲結算該等負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)，則將貸款安排產生的負債分類為非流動。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號修訂本會計政策的披露要求實體披露其主要會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要用戶基於該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務公告第2號修訂本所提供之指引並非強制性，故該等修訂毋須設有生效日期。本集團現正重新審視會計政策披露，以確保與該等修訂本一致。

香港會計準則第8號修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂本縮小了香港會計準則第12號內初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（惟須有足夠應課稅溢利）及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將應用於所呈列的最早比較期間開始時與租賃及退役責任有關的交易，而任何累計影響確認為對保留利潤或權益的其他組成部分（如適用）於該日的期初結餘的調整。此外，該等修訂將追溯應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司的投資

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

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於合作經營的權益

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

本集團就於合作經營的權益確認：

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

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

#### 業務合併及商譽

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

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



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公平值計量

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

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

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

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

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊

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

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

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

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

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

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

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的任何損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

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

#### 持作出售的非流動資產及出售組別

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)

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

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

### 電腦軟件

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

### 合約權利

合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計年期12年以直線法攤銷。

### 租賃

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

### 本集團作為承租人

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



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (a) 使用權資產

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

租賃土地	30至70年
寫字樓物業、設備及員工宿舍	2至15年

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

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

## (b) 租賃負債

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

#### 本集團作為出租人

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

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 發展中土地

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

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

#### 發展中物業

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

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

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

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

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 初始確認及計量(續)

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

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

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

#### 後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

#### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

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

#### 按公平值計入損益的金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的若干長期應收貿易賬款、衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益金融資產的股本投資股息在支付權確立，該股息相關的經濟利益將可能流入本集團及該股息的金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 按公平值計入損益的金融資產(續)

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

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

##### 終止確認金融資產

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

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

#### 一般方法

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

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

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

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

- 第一階段— 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具
- 第二階段— 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量
- 第三階段— 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 簡化方法

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

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

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及票據、其他應付款項、應付關聯方款項、計息銀行貸款及其他借款、租賃負債以及衍生金融工具。

##### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量(續)

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

#### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)

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

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

#### 金融擔保合約

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

#### 抵銷金融工具

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

#### 衍生金融工具及對沖會計

##### 初始確認及後續計量

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

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

就對沖會計而言，對沖分類為：

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 衍生金融工具及對沖會計(續)

#### 初始確認及後續計量(續)

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

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

符合全部對沖會計的合資格標準的對沖按下文所述入賬：

#### 現金流對沖

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

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 衍生金融工具及對沖會計(續)

##### 流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合約現金流)分類為流動或非流動,或單獨列為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計法)至超過報告期末後12個月期間,該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動(或單獨列為流動及非流動部分)。
- 與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流一致的方式分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致的方式分類。衍生工具僅在能可靠分配的情況下方會分類為流動部分及非流動部分。

#### 存貨

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

#### 現金和現金等價物

就合併現金流量表而言,現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資,但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言,現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產。

#### 準備

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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

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

#### 政府補助

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

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

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 客戶合約收入(續)

##### (a) 銷售已竣工物業

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

##### (b) 土地開發

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

##### (c) 酒店經營

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

##### (d) 物業管理服務

物業管理服務收入，於已編定期間內按直線法基準確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

##### (e) 設計、建築及裝修服務

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

### 其他來源收入

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

### 其他收入

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨物或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨物或服務轉移予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值的會計政策。

#### 合約負債

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

#### 合約成本

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

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

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

#### 股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股權工具(「以股權結算交易」)。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 股份支付(續)

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

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

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

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

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

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 退休金計劃

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

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

#### 辭退福利

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

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

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

#### 股息

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

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

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

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

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

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

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

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



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

就合併現金流量表而言，海外子公司的現金流按現金流當日的匯率換算為港元。經常頻繁且全年度產生的海外子公司現金流按該年度的加權平均匯率換算為港元。

### 3. 主要會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

#### 投資物業及持作出售物業的分類

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

#### 估計的不明朗因素

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

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。這需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，亦須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。於2022年12月31日，商譽的賬面值為人民幣249,122,000元(2021年：無)。進一步詳情載於附註20。

##### 按公平值計入損益的若干應收貿易賬款的公平值計量

於2022年12月31日人民幣2,429,970,000元(2021年：無)的若干本集團應收貿易賬款分類為按公平值計入損益的金融資產，且按公平值計量，公平值乃在獨立合資格專業估值師協助下，由管理層釐定。建立相關估值方法及其相關輸入數據(主要包括預計還款期)需要作出判斷及估算。有關進一步披露，請參閱附註50。該等假設的變動將導致該等應收貿易賬款公平值變動並對損益中報告的收益或虧損金額作出相應調整。

##### 按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

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

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

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用一般方法以確認應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損。對於承接物業發展項目的聯營公司及合營公司而言(如適用)，虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量，而整個存續期間預期信貸虧損乃於計聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業的減值虧損後計算。預期信貸虧損適當反映了目前狀況及未來經濟狀況預測。對聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業賬面值之評估及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。於2022年12月31日，評估及確認虧損撥備人民幣2,897,092,000元(2021年：人民幣1,311,180,000元)。進一步詳情載於財務報表附註28。

##### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

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

於2022年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣37,088,686,000元(2021年：人民幣31,564,522,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用的主要假設)載於財務報表附註18。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 發展中物業計量

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

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

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

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中物業成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中物業的賬面值及撥備將予調整。於2022年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣145,044,460,000元(2021年：人民幣144,824,158,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 發展中土地計量

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

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2022年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣23,049,328,000元(2021年：人民幣14,919,990,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

##### 估計持作出售物業的可變現淨值

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2022年12月31日，持作出售物業的賬面值分別為人民幣23,193,747,000元(2021年：人民幣27,477,555,000元)。進一步詳情載於財務報表附註17。

##### 待售物業減值撥備

管理層會於各報告期末檢討本集團以及聯營公司及合營公司所持待售物業之市場狀況，並就確定可變現淨值低於成本之待售物業計提減值撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市場狀況，估計待售物業之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備可能較預期為高，本集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於財務報表附註15及附註17。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

倘應課稅溢利將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅溢利為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅溢利的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2022年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣1,493,047,000元(2021年：人民幣1,148,139,000元)。於2022年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣7,876,988,000元(2021年：人民幣6,233,364,000元)。進一步詳情載於財務報表附註37。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2022年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣2,773,003,000元(2021年：人民幣1,989,835,000元)。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初始入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅撥備。於2022年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣2,664,013,000元(2021年：人民幣2,314,063,000元)。進一步詳情載於財務報表附註36。



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市及物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃及零售業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳。

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

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

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

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃及 零售商業運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	74,708,319	1,467,970	1,143,874	5,671,209	82,991,372
分部間銷售	-	83,018	10,000	1,478,476	1,571,494
	74,708,319	1,550,988	1,153,874	7,149,685	84,562,866
對賬：					
分部間銷售對銷					(1,571,494)
收入總額					82,991,372
分部業績	10,638,210	1,996,429	(182,013)	735,860	13,188,486
對賬：					
分部間業績對銷					(3,026,870)
利息收入					2,130,988
其他投資收入					474,346
可換股債券的公平值收益					48,544
企業及其他未分配開支					(396,837)
融資成本(租賃負債利息除外)					(2,661,477)
稅前利潤					9,757,180
分部資產	395,494,959	48,523,161	13,507,582	12,744,437	470,270,139
對賬：					
分部間資產對銷					(185,912,734)
企業及其他未分配資產					137,538,234
資產總額					421,895,639
分部負債	237,166,916	15,837,231	6,942,608	10,800,854	270,747,609
對賬：					
分部間負債對銷					(165,448,396)
企業及其他未分配負債					203,909,686
負債總額					309,208,899
其他分部資料：					
分佔合營公司利潤/(虧損)	74,793	-	-	(1,326)	73,467
分佔聯營公司利潤/(虧損)	427,559	-	-	(3,594)	423,965
折舊及攤銷	135,574	54,708	374,012	107,753	672,047
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	737	48	829	(409)	1,205
於損益表確認減值虧損淨額	5,945,402	-	-	5,643	5,951,045
投資物業的公平值收益	-	1,625,045	-	-	1,625,045
持作出售物業轉撥至投資物業的公平值收益	-	34,725	-	-	34,725
於聯營公司的投資	22,770,194	-	-	-	22,770,194
於合營公司的投資	25,855,903	-	-	27,811	25,883,714
資本開支*	2,243,418	342,931	199,240	474,835	3,260,424

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃及 零售商業運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	82,641,602	1,563,348	1,638,081	4,216,903	90,059,934
分部間銷售	-	27,230	3,386	1,578,042	1,608,658
	82,641,602	1,590,578	1,641,467	5,794,945	91,668,592
<b>對賬：</b>					
分部間銷售對銷					(1,608,658)
收入總額					90,059,934
<b>分部業績</b>	9,730,889	918,777	57,061	725,368	11,432,095
<b>對賬：</b>					
分部間業績對銷					(305,219)
利息收入					2,387,013
其他投資收入					631,942
可換股債券的公平值收益					20,598
企業及其他未分配開支					1,285,826
融資成本(租賃負債利息除外)					(2,737,985)
稅前利潤					12,714,270
<b>分部資產</b>	366,202,368	41,876,423	14,274,765	10,708,620	433,062,176
<b>對賬：</b>					
分部間資產對銷					(146,214,491)
企業及其他未分配資產					125,154,619
資產總額					412,002,304
<b>分部負債</b>	234,499,175	10,276,742	6,151,165	7,953,510	258,880,592
<b>對賬：</b>					
分部間負債對銷					(132,886,946)
企業及其他未分配負債					179,215,030
負債總額					305,208,676
<b>其他分部資料：</b>					
分佔合營公司利潤	994,670	-	-	1,407	996,077
分佔聯營公司利潤/(虧損)	593,169	-	-	(12,781)	580,388
折舊及攤銷	157,229	35,362	360,276	96,062	648,929
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	(2,503)	54	17,251	(409)	14,393
於損益表確認減值虧損淨額	993,591	-	-	11,844	1,005,435
投資物業的公平值虧損	-	(1,676,648)	-	-	(1,676,648)
於聯營公司的投資	22,156,898	-	-	30,172	22,187,070
於合營公司的投資	20,279,660	-	-	55,959	20,335,619
資本開支*	37,333	191,772	213,736	628,910	1,071,751

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

## 有關主要客戶的資料

年內，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上收入貢獻(2021年：無)。

## 5. 收入、其他收入和收益

本集團的收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	81,523,402	88,496,586
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃付款	13,139	7,700
其他租賃付款(包括定額付款)	1,454,831	1,555,648
	1,467,970	1,563,348
	82,991,372	90,059,934

## 客戶合約收入

## (i) 收入分拆資料

截至2022年12月31日止年度

分部	城市及			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>貨物或服務類別</b>				
已竣工物業銷售	71,762,026	-	-	71,762,026
土地開發	2,946,293	-	-	2,946,293
酒店經營	-	1,143,874	-	1,143,874
其他	-	-	5,671,209	5,671,209
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	5,671,209	81,523,402
<b>收入確認時間</b>				
於一個時點轉移的貨物	74,708,319	-	-	74,708,319
隨時間轉移的服務	-	1,143,874	5,671,209	6,815,083
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	5,671,209	81,523,402

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

## 客戶合約收入(續)

## (i) 收入分拆資料(續)

截至2021年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨物或服務類別</b>				
已竣工物業銷售	77,797,079	–	–	77,797,079
土地開發	4,844,523	–	–	4,844,523
酒店經營	–	1,638,081	–	1,638,081
其他	–	–	4,216,903	4,216,903
客戶合約收入總額	82,641,602	1,638,081	4,216,903	88,496,586
<b>收入確認時間</b>				
於一個時點轉移的貨物	82,641,602	–	–	82,641,602
隨時間轉移的服務	–	1,638,081	4,216,903	5,854,984
客戶合約收入總額	82,641,602	1,638,081	4,216,903	88,496,586

以下為客戶合約收入與分部資料內所披露金額的對賬：

截至2022年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>客戶合約收入：</b>				
向外間客戶銷售	74,708,319	1,143,874	5,671,209	81,523,402
分部間銷售	–	10,000	1,478,476	1,488,476
	74,708,319	1,153,874	7,149,685	83,011,878
分部間調整及對銷	–	(10,000)	(1,478,476)	(1,488,476)
客戶合約收入總額	74,708,319	1,143,874	5,671,209	81,523,402

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

## 客戶合約收入(續)

## (i) 收入分拆資料(續)

截至2021年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收入：				
向外間客戶銷售	82,641,602	1,638,081	4,216,903	88,496,586
分部間銷售	–	3,386	1,578,042	1,581,428
	82,641,602	1,641,467	5,794,945	90,078,014
分部間調整及對銷	–	(3,386)	(1,578,042)	(1,581,428)
客戶合約收入總額	82,641,602	1,638,081	4,216,903	88,496,586

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
已竣工物業銷售	<b>58,556,902</b>	46,988,645
酒店經營	<b>30,399</b>	12,577
其他	<b>23,160</b>	33,614
	<b>58,610,461</b>	47,034,836



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 5. 收入、其他收入和收益(續)

#### 客戶合約收入(續)

##### (iii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 已竣工物業銷售

履約責任於交付已竣工物業時履行。

##### 土地開發

履約責任於土地開發完成時履行。

##### 酒店經營

履約責任於提供服務時履行。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項。

##### 物業管理服務

履約責任於提供服務及提供服務前收取正常所需的短期預付款項時隨時間履行。物業管理服務合約乃為期一年或以下，或根據發出賬單的時間收款。

##### 設計、建築及裝修服務

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
利息收入		2,130,988	2,387,013
其他投資收入		474,346	631,942
政府補助*		333,326	288,716
違約金收入		45,535	31,496
		<b>2,984,195</b>	3,339,167
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	18	1,625,045	—
持作出售物業轉撥至投資物業的公平值收益		34,725	—
議價購買收益	43	3,926,368	93,763
出售子公司收益	44	584,294	1,068,824
先前持作於合營公司或聯營公司的投資的股權公平值收益	43	833,929	266,183
其他金融資產的公平值收益		1,249,700	—
可換股債券的公平值收益		48,544	20,598
匯兌收益淨額	6	41,019	—
出售於合營公司及聯營公司的投資收益		87,258	440,906
一間聯營公司的議價購買收益	23	—	1,660,284
其他		275,531	138,549
		<b>8,706,413</b>	3,689,107
		<b>11,690,608</b>	7,028,274

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

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售物業成本		<b>63,273,395</b>	66,655,131
土地開發成本		<b>1,414,958</b>	2,818,111
所提供服務成本		<b>5,076,294</b>	3,829,067
商品銷售成本		<b>81,105</b>	—
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		<b>238,024</b>	254,309
物業、廠房及設備折舊	14	<b>470,073</b>	438,676
使用權資產折舊	19(a)	<b>166,769</b>	187,087
無形資產攤銷	21	<b>35,205</b>	23,166
不計入租賃負債計量的租賃付款	19(c)	<b>89,406</b>	76,086
核數師酬金		<b>8,853</b>	8,718
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註9))：			
工資及薪金		<b>3,280,435</b>	3,146,467
以股權結算的股票期權開支	40	<b>(48,308)</b>	46,127
退休金計劃供款(界定供款計劃)****		<b>311,112</b>	279,127
減：資本化的金額		<b>(58,297)</b>	(65,746)
退休金計劃供款淨額*		<b>252,815</b>	213,381
		<b>3,484,942</b>	3,405,975
匯兌差額淨額		<b>(41,019)</b>	259,463
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		<b>1,205</b>	14,393
罰款**		—	110,365
出售無形資產的收益		—	(18)
應收貿易賬款及票據減值撥備**	25	<b>8,118</b>	6,016
計入預付款項、其他應收款項和其他資產的 金融資產(減值轉回)／減值**		<b>(2,475)</b>	5,828
發展中物業減值淨額**		<b>3,100,161</b>	594,285
持作出售物業減值淨額**		<b>1,259,329</b>	399,306
應收關聯方款項減值淨額**	28	<b>1,585,912</b>	—
投資物業的公平值(收益)／虧損***	18	<b>(1,625,045)</b>	1,676,648

\* 於2022年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2021年：無)。

\*\* 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

\*\*\* 截至2021年12月31日止年度的投資物業的公允價值虧損計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

\*\*\*\* 概無本集團(作為僱主)可能用以降低現有供款水平的已沒收的供款。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 7. 其他費用及損失淨額

其他費用及損失淨額分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
發展中物業減值淨額		3,100,161	594,285
持作出售物業減值淨額		1,259,329	399,306
投資物業的公平值虧損	18	–	1,676,648
應收關聯方款項減值淨額	28	1,585,912	–
其他		8,706	136,399
		<b>5,954,108</b>	2,806,638

## 8. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他貸款、票據及債券利息	5,269,712	4,299,309
應付同系子公司款項利息(附註48(a))	89,116	144,696
應付直接控股公司款項利息(附註48(a))	291,436	149,780
應付一間中間控股公司款項利息(附註48(a))	469,177	492,583
應付聯營公司款項利息(附註48(a))	93,664	202,494
應付合營公司款項利息(附註48(a))	206,900	356,394
應付主要股東款項利息(附註48(a))	64,977	7,234
租賃負債利息(附註19(b))	49,644	49,685
利息開支總額	6,534,626	5,702,175
減：資本化的利息	(3,823,505)	(2,914,505)
	<b>2,711,121</b>	2,787,670

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 9. 董事及最高行政人員酬金

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

	本集團	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
袍金	1,580	1,528
其他酬金：		
薪金、津貼、實物利益及獎金*	8,786	28,293
以股權結算的股票期權開支	1,407	2,634
退休金計劃供款	445	1,482
	10,638	32,409
	12,218	33,937

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註40。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

## (a) 獨立非執行董事

蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生擔任本公司獨立非執行董事，於年內獲得的袍金分別為人民幣395,000元(2021年：人民幣382,000元)、人民幣395,000元(2021年：人民幣382,000元)、人民幣395,000元(2021年：人民幣382,000元)及人民幣395,000元(2021年：人民幣382,000元)。

年內無應付獨立非執行董事的其他酬金(2021年：無)。

## 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

#### 執行董事

- i. 截至2022年12月31日止年度，李從瑞先生擔任本公司首席執行官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,037,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣130,000元。

截至2021年12月31日止年度，李從瑞先生擔任本公司首席執行官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,153,000元，業績獎金人民幣5,272,000元，特別獎金人民幣1,817,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣878,000元，以及退休金計劃供款人民幣507,000元。

- ii. 截至2022年12月31日止年度，江南先生擔任本公司首席財務官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,066,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣179,000元。

截至2021年12月31日止年度，江南先生擔任本公司首席財務官，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣3,142,000元，業績獎金人民幣5,058,000元，特別獎金人民幣311,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣878,000元，以及退休金計劃供款人民幣459,000元。

- iii. 截至2022年12月31日止年度，宋鏐毅先生擔任本公司高級副總裁，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣2,683,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣469,000元，以及退休金計劃供款人民幣136,000元。

截至2021年12月31日止年度，宋鏐毅先生擔任本公司高級副總裁，而彼獲得酬金包括袍金人民幣0元，薪金、津貼及實物利益人民幣2,775,000元，業績獎金人民幣6,246,000元，特別獎金人民幣519,000元，以股權結算的股票期權開支人民幣878,000元，以及退休金計劃供款人民幣516,000元。



## 財務報表附註

2022年12月31日

### 9. 董事及最高行政人員酬金(續)

#### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

##### 非執行董事

- i. 寧高寧先生於2022年9月23日辭任本公司主席及非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

李凡榮先生於2022年9月23日獲委任為本公司主席兼非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

- ii. 楊林先生於2022年6月15日辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

李福利先生於2022年6月15日獲委任為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

- iii. 王威先生於2022年3月28日辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

劉鵬鵬先生於2022年3月28日獲委任為本公司非執行董事，並於2022年11月11日辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

陳川先生於2022年11月11日獲委任為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

- iv. 安洪軍先生及程永先生為本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2021年：無)。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2021年：無)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(包括最高行政人員)(2021年：三名董事(包括最高行政人員))，彼等的酬金詳情載於上文附註9。本公司五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼、實物利益及獎金*	13,791	41,745
以股權結算的股票期權開支	1,959	3,760
退休金計劃供款	1,046	2,258
	16,796	47,763

酬金介乎下列範圍的五名最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2022年	2021年
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	-
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	-
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	3	-
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	-	1
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	-	1
港幣11,500,001元至港幣12,000,000元	-	1
港幣13,000,001元至港幣13,500,000元	-	1
港幣14,000,001元至港幣14,500,000元	-	1
	5	5

於以前年度，向兩名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，進一步詳情載於財務報表附註40的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 11. 所得稅

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		2,829,866	3,359,917
過往年度超額撥備		50,815	(10,184)
中國土地增值稅		1,671,392	2,044,745
		<b>4,552,073</b>	5,394,478
遞延	37	(15,787)	(385,039)
年度稅項支出總額		<b>4,536,286</b>	5,009,439

## 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備(2021年：無)。

## 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%(2021年：25%)計提準備。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 11. 所得稅(續)

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤的稅項開支與按照實際稅率計算的年內稅項開支的對賬：

## 2022年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	917,022	8,840,158	9,757,180
按法定所得稅稅率計算稅項	151,309	2,210,034	2,361,343
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	(15,797)	–	(15,797)
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	50,815	50,815
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	(124,358)	(124,358)
無須課稅收入	(292,413)	(721,410)	(1,013,823)
不可扣稅開支	141,104	229,910	371,014
動用過往期間的稅項虧損	–	(229,714)	(229,714)
未確認的稅項虧損	–	1,883,262	1,883,262
土地增值稅(附註36)	–	1,671,392	1,671,392
土地增值稅的稅務影響	–	(417,848)	(417,848)
年內稅項開支	(15,797)	4,552,083	4,536,286

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 11. 所得稅(續)

2021年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	1,647,396	11,066,874	12,714,270
按法定所得稅稅率計算稅項	271,820	2,766,719	3,038,539
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	23,948	–	23,948
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	(10,184)	(10,184)
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	(367,583)	(367,583)
無須課稅收入	(506,959)	(141,282)	(648,241)
不可扣稅開支	235,139	417,515	652,654
動用過往期間的稅項虧損	–	(141,879)	(141,879)
未確認的稅項虧損	–	928,626	928,626
土地增值稅(附註36)	–	2,044,745	2,044,745
土地增值稅的稅務影響	–	(511,186)	(511,186)
年內稅項開支	23,948	4,985,491	5,009,439

分佔合營公司及聯營公司稅項為人民幣592,297,000元(2021年：人民幣764,512,000元)，已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 12. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中期股息－每股普通股9.0港仙(2021年中期股息：12.0港仙)	999,781	1,266,204
擬派末期股息－每股普通股2.0港仙(2021年：無)	231,974	—

## 以實物分派方式派發特別股息

於2022年3月10日，就當時的全資子公司金茂服務的普通股於香港聯交所上市(「上市」)而言，已向本公司合資格股東作出191,680,031股金茂服務普通股的實物分派(「特別分派」)，總公平值為港幣1,560,275,000元(相當於人民幣1,259,142,000元)，乃根據金茂服務的首次公開發售價每股港幣8.14元計算。

於上市及特別分派後，金茂服務成為本公司擁有67.28%權益的子公司。

## 以股代息計劃

於2022年8月30日，本公司董事會決議向本公司股東(「股東」)宣派及派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股0.09港元，並建議採納以股代息計劃，以供股東選擇以本公司入賬列為繳足的新股份代替現金的方式收取本公司宣派或派付的全部或部分股息。採納以股代息計劃的決議案已於2022年9月27日獲股東正式通過。透過以股代息發行的普通股數目為625,166,822股，透過以股代息派付的股息總額為人民幣594,337,000元，現金股息為人民幣405,444,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度利潤及年內已發行普通股加權平均數12,754,745,545股(2021年:12,691,578,579股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度利潤計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為行使本集團股票期權為普通股而發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b>1,984,083</b>	4,689,944

	股份數目	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<b>12,754,745,545</b>	12,691,578,579
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
股票期權	—	14,593,362
	<b>12,754,745,545</b>	12,706,171,941

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備

	傢具、裝置						總計 人民幣千元
	酒店物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	及寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>2022年12月31日</b>							
於2022年1月1日：							
成本	8,785,316	41,943	1,038,459	2,561,366	57,330	3,570,953	16,055,367
累計折舊及減值	(2,495,466)	(21,380)	(230,147)	(1,526,062)	(49,376)	-	(4,322,431)
賬面淨值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936
於2022年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936
添置	63,701	80,010	114,970	84,452	1,108	430,910	775,151
出售	(25,442)	(1,190)	-	(4,939)	(21)	(5,281)	(36,873)
年內折舊準備(附註6)	(216,795)	(16,851)	(69,409)	(163,230)	(3,788)	-	(470,073)
收購子公司(附註43)	-	-	753,849	7,401	3,716	159,397	924,363
出售子公司(附註44)	-	-	-	(1,124)	(182)	-	(1,306)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	54,200	-	-	-	54,200
轉撥自發展中物業	422,892	-	-	-	-	-	422,892
轉撥	10,336	(60,840)	385,391	499,290	-	(834,177)	-
匯兌調整	-	-	-	6	-	-	6
於2022年12月31日，扣除累計折舊及減值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296
於2022年12月31日：							
成本	9,252,262	61,703	2,708,564	3,156,103	82,333	3,321,802	18,582,767
累計折舊及減值	(2,707,720)	(40,011)	(661,251)	(1,698,943)	(73,546)	-	(5,181,471)
賬面淨值	6,544,542	21,692	2,047,313	1,457,160	8,787	3,321,802	13,401,296

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、裝置 及寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>							
於2021年1月1日：							
成本	8,806,191	22,150	917,470	2,372,929	59,334	3,045,610	15,223,684
累計折舊及減值	(2,265,569)	(20,264)	(185,894)	(1,395,454)	(49,448)	-	(3,916,629)
賬面淨值	6,540,622	1,886	731,576	977,475	9,886	3,045,610	11,307,055
於2021年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,540,622	1,886	731,576	977,475	9,886	3,045,610	11,307,055
添置	(58,327)	14,056	10,231	90,656	2,972	608,795	668,383
出售	(25,457)	(4)	-	(4,357)	(509)	(41,977)	(72,304)
年內折舊準備(附註6)	(234,441)	(971)	(51,853)	(147,014)	(4,397)	-	(438,676)
收購子公司(附註43)	-	119	-	995	2	150,828	151,944
出售子公司(附註44)	-	-	-	(1,821)	-	-	(1,821)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	11,179	-	-	-	11,179
轉撥至投資物業(附註18)	-	-	(14,500)	-	-	-	(14,500)
轉撥自投資物業(附註18)	-	-	121,679	-	-	-	121,679
轉撥	67,453	5,477	-	119,373	-	(192,303)	-
匯兌調整	-	-	-	(3)	-	-	(3)
於2021年12月31日，扣除累計 折舊及減值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936
於2021年12月31日：							
成本	8,785,316	41,943	1,038,459	2,561,366	57,330	3,570,953	16,055,367
累計折舊及減值	(2,495,466)	(21,380)	(230,147)	(1,526,062)	(49,376)	-	(4,322,431)
賬面淨值	6,289,850	20,563	808,312	1,035,304	7,954	3,570,953	11,732,936

於2022年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣5,168,032,000元(2021年：人民幣3,213,792,000元)的若干酒店物業、樓宇及在建工程(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 15. 發展中物業

本集團的發展中物業均位於中國大陸。

於2022年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣70,679,210,000元(2021年：人民幣90,341,912,000元)的若干物業(於發展中物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

## 16. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸的土地開發項目(「該等項目」)的項目成本、徵地成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權利就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

## 17. 持作出售物業

本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2022年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣488,501,000元(2021年：人民幣132,501,000元)的若干物業(於持作出售物業項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

## 18. 投資物業

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>31,564,522</b>	33,315,404
添置		<b>144,603</b>	160,683
來自公平值調整的收益/(虧損)淨額	5	<b>1,625,045</b>	(1,676,648)
轉撥自持作出售物業		<b>4,675,289</b>	–
轉撥至持作出售物業		<b>(485,937)</b>	–
轉撥自物業、廠房及設備	14	–	14,500
轉撥至物業、廠房及設備	14	<b>(54,200)</b>	(121,679)
轉撥自/(至)使用權資產	19(a)	<b>19,764</b>	(127,738)
收購子公司	43	<b>1,067,600</b>	–
出售子公司	44	<b>(1,468,000)</b>	–
於12月31日的賬面值		<b>37,088,686</b>	31,564,522

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 18. 投資物業(續)

本集團的投資物業包括位於中國大陸的商用物業和使用權資產。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京中企華資產評估有限責任公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2022年12月31日分別進行重估。每年，本集團的管理層決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外部估值師。殷選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2022年12月31日，本集團的其中四項投資物業為有關樓宇的使用權資產總賬面值為人民幣746,708,000元(2021年：人民幣766,301,000元)，並根據一項或多項經營租賃出租。此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註19。

於2022年12月31日，本集團賬面值為人民幣13,319,860,000元(2021年：人民幣11,881,000,000元)的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

## 公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2022年12月31日的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	41,600	37,047,086	37,088,686
	採用以下數據於2021年12月31日的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	41,800	31,522,722	31,564,522

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 18. 投資物業(續)

## 公平值架構(續)

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2021年：無)。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元
於2021年1月1日的賬面值	33,273,504
添置	160,683
來自公平值調整的虧損淨額	(1,676,548)
轉撥自物業、廠房及設備	14,500
轉撥至物業、廠房及設備	(121,679)
轉撥至使用權資產	(127,738)
於2021年12月31日及2022年1月1日的賬面值	31,522,722
添置	144,603
來自公平值調整的收益淨額	1,625,245
轉撥自持作出售物業	4,675,289
轉撥至持作出售物業	(485,937)
轉撥自使用權資產	19,764
轉撥至物業、廠房及設備	(54,200)
收購子公司	1,067,600
出售子公司	(1,468,000)
於2022年12月31日的賬面值	37,047,086



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 18. 投資物業(續)

## 公平值架構(續)

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均		
		2022年	2021年	
商用物業	年期及復歸法	年期收益率	2.00% – 6.00%	2.00% – 6.00%
		復歸收益率	2.00% – 6.50%	2.00% – 6.50%
	市值年租金 (每平方米)	人民幣314元至人民幣18,600元	人民幣528元至人民幣18,000元	
	折現現金流法	估計年租金價值 (每平方米)	人民幣626元至人民幣2,600元	人民幣2,003元
		租金年增長率	0.00% – 6.74%	2.50% – 6.50%
		長期空置率	0.00% – 10.00%	5.00% – 20.00%
		折現率	4.00% – 7.00%	5.50% – 7.00%
市場比較法	每平方米價格	人民幣5,600元至人民幣59,928元	人民幣13,300元至人民幣90,840元	
使用權資產	年期及復歸法	年期收益率	3.50% – 5.50%	3.50% – 5.50%
		復歸收益率	4.00% – 6.00%	4.00% – 6.00%
		市值年租金 (每平方米)	人民幣637元至人民幣2,387元	人民幣637元至人民幣2,630元
	折現現金流法	估計年租金價值 (每平方米)	人民幣316元至人民幣563元	不適用
		租金年增長率	(1%) – 11%	不適用
		折現率	6.50%	不適用

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，隨後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。市值租金大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

根據折現現金流法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設(包括退出價值或終止價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流的預測。市場衍生的折現率被應用於預測現金流以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於折現率。

## 18. 投資物業(續)

### 公平值架構(續)

現金流的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)影響。定期現金流按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理及佣金費用及其他經營及管理費用估算。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末結時的終止價值估計金額，折現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及折現率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及折現率出現類似方向的變動及導致長期空置率出現反向變化。

根據市場比較法，物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格(如穀物良率)。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合折現現金流法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

餘值法基本上是經參考其發展潛力對土地的估值，並扣除建築成本、利息及發展商自其估計總發展價值的利潤，假設根據有關各方所提供予本集團的最新發展計劃其於估值日期應已落成。有關各方將建議的估計建築成本總額及結欠金額以及發展時間表亦將予考慮。

開發利潤率大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 19. 租賃

## 本集團作為承租人

本集團主要擁有其經營所用物業的租賃合約。為從業主獲得租賃期為30至70年的土地，本集團已提前作出一次性付款，而根據該等土地租賃的條款，將不再繼續支付任何款項。租賃寫字樓物業、設備及員工宿舍的租期通常為2至15年。

## (a) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	寫字樓物業 、設備及 員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,411,339	223,853	1,635,192
添置	5,188	98,542	103,730
收購子公司所導致的添置(附註43)	17,158	1,155	18,313
轉撥自投資物業(附註18)	–	127,738	127,738
折舊支出(附註6)	(54,975)	(132,112)	(187,087)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>1,378,710</b>	<b>319,176</b>	<b>1,697,886</b>
添置	<b>37,726</b>	<b>123,091</b>	<b>160,817</b>
收購子公司所導致的添置(附註43)	<b>167,358</b>	<b>8,683</b>	<b>176,041</b>
轉撥至投資物業(附註18)	–	<b>(66,472)</b>	<b>(66,472)</b>
轉撥自投資物業(附註18)	–	<b>46,708</b>	<b>46,708</b>
轉撥自發展中物業	<b>104,944</b>	-	<b>104,944</b>
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款	–	<b>(1,480)</b>	<b>(1,480)</b>
折舊支出(附註6)	<b>(59,379)</b>	<b>(107,390)</b>	<b>(166,769)</b>
於2022年12月31日	<b>1,629,359</b>	<b>322,316</b>	<b>1,951,675</b>

於2022年12月31日，本集團賬面淨值合共約為人民幣666,323,000元(2021年：人民幣618,864,000元)的若干使用權資產已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 19. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,065,976	1,099,575
新租賃	111,420	90,565
收購子公司所導致的添置(附註43)	8,624	1,044
年內確認的利息增幅(附註8)	49,644	49,685
付款	(108,096)	(174,893)
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂租賃條款	(1,466)	–
於12月31日的賬面值	1,126,102	1,065,976
分析如下		
即期部分	175,448	117,206
非即期部分	950,654	948,770

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註51。

本集團已於年內對出租人就租賃若干寫字樓物業和員工宿舍給予的全部合資格租金寬免應用實際可行權宜方法。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 19. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債利息	49,644	49,685
使用權資產折舊支出	166,769	187,087
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本)	10,871	12,631
與低價值資產租賃有關的開支(計入管理費用)	78,535	63,455
<b>於損益中確認的總額</b>	<b>305,819</b>	312,858

(d) 租賃的現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於財務報表附註45(c)及47。

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(包括位於中國大陸的商用物業和使用權資產)(附註18)。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。本集團於年內確認的租金收入為人民幣1,467,970,000元(2021年：人民幣1,563,348,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收租戶的未折現租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,172,635	1,188,967
於一年後但兩年內	765,922	852,415
於兩年後但三年內	647,819	440,240
於三年後但四年內	310,666	296,410
於四年後但五年內	270,431	170,189
五年以上	573,021	455,381
	<b>3,740,494</b>	3,403,602

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 20. 商譽

	人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日之成本及賬面值	-
收購子公司(附註43)	249,122
於2022年12月31日	<b>249,122</b>
於2022年12月31日	
成本	<b>249,122</b>
累計減值	-
賬面淨值	<b>249,122</b>

## 商譽減值測試

透過業務合併所收購的商譽分配至下列現金產生單位以進行減值測試：

- 首置物業服務有限公司現金產生單位

## 首置物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，並使用基於高級管理層批准涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測計算。適用於現金流量預測的折現率為11.98%。用於推算高檔住宅及商業項目現金產生單位超過五年期的現金流量的增長率為3%，與物業管理行業的長期平均增長率相同。

分配至現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	首置物業服務有限公司 現金產生單位 2022年 人民幣千元
商譽賬面值	249,122

假設用於計算該現金產生單位於2022年12月31日的使用價值。以下概述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所依據的每個關鍵假設：

**預算毛利率**—計算分配予預算毛利率的價值所用基準是預算年度前一年實現的平均毛利率，因預期效率提升及預期市場發展而上調。

**折現率**—所用的折現率是稅後折現率，反映與相關單位相關的特定風險。

分配予市場發展及折現率的關鍵假設的價值與外部信息來源相符。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 21. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	合同權利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>			
於2022年1月1日			
成本	259,320	–	259,320
累計攤銷及減值	(84,432)	–	(84,432)
賬面淨值	174,888	–	174,888
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	174,888	–	174,888
添置	86,447	–	86,447
收購子公司(附註43)	176,060	86,200	262,260
出售	(965)	–	(965)
年內攤銷撥備(附註6)	(31,328)	(3,877)	(35,205)
於2022年12月31日	405,102	82,323	487,425
於2022年12月31日			
成本	513,483	86,200	599,683
累計攤銷及減值	(108,381)	(3,877)	(122,258)
賬面淨值	405,102	82,323	487,425
			電腦軟件 人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>			
於2021年1月1日			
成本			195,336
累計攤銷及減值			(87,864)
賬面淨值			107,472
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值			107,472
添置			90,665
收購子公司(附註43)			76
出售			(159)
年內攤銷撥備(附註6)			(23,166)
於2021年12月31日			174,888
於2021年12月31日			
成本			259,320
累計攤銷及減值			(84,432)
賬面淨值			174,888

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 22. 合作經營及於合營公司的投資

## 於合營公司的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔淨資產	22,552,160	22,187,070
其他於合營公司的投資	3,331,554	–
於合營公司的投資總額	25,883,714	22,187,070

於合營公司的其他投資指於合營企業發行的永續資本工具的投資。董事認為，該等永續資本工具被視為本集團於合營企業投資的一部分。

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註28披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔若干合營公司虧損，原因是分佔合營公司虧損超出本集團於合營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔合營公司虧損的金額分別為人民幣280,580,000元（2021年：人民幣508,933,000元）及人民幣1,237,304,000元（2021年：人民幣1,413,152,000元）。

本集團的合營公司被視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔合營公司年度利潤	73,467	996,077
應佔合營公司年內全面收益總額	73,467	996,077
本集團於合營公司的投資的賬面總值	25,883,714	22,187,070

## 合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資（集團）有限責任公司（「青島城投集團」）訂立一份框架合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島金茂（為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司）與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島金茂同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司（「藍海新港城」，青島城投集團的全資子公司）注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 22. 合作經營及於合營公司的投資(續)

## 合作經營(續)

於2011年7月28日，青島金茂透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購藍海新港城50%股權。同日，青島金茂及青島城投集團訂立補充協議，據此，藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島金茂管理及控制以開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，而分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制以開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團認為此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	158	179
<b>非流動資產總額</b>	<b>158</b>	179
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	293,872	300,958
預付款項、其他應收款項及其他資產	5,346	3,575
受限制銀行結餘	4,200	563
現金和現金等價物	6,852	55,389
<b>流動資產總額</b>	<b>310,270</b>	360,485
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及票據	122,037	157,029
其他應付款項和應計款項	83,621	91,828
<b>流動負債總額</b>	<b>205,658</b>	248,857
<b>流動資產淨額</b>	<b>104,612</b>	111,628
<b>總資產減流動負債</b>	<b>104,770</b>	111,807
<b>資產淨額</b>	<b>104,770</b>	111,807

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 22. 合作經營及於合營公司的投資(續)

## 合作經營(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6,236	273,190
銷售成本	3,303	(243,837)
毛利	9,539	29,353
其他收入和收益	130	962
銷售和營銷開支	(948)	308
管理費用	(285)	(527)
稅前利潤	8,436	30,096
所得稅	(2,545)	(18,659)
年度利潤	5,891	11,437

## 23. 於聯營公司的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨額	21,873,426	20,335,619
其他於合營公司的投資	896,768	—
於合營公司的投資總額	22,770,194	20,335,619

於聯營公司的其他投資指於聯營公司發行的永續資本工具的投資。董事認為，該等永續資本工具被視為本集團於聯營公司投資的一部分。

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註28披露。

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔聯營公司虧損的金額分別為人民幣176,409,000元(2021年：人民幣549,982,000元)及人民幣1,262,346,000元(2021年：人民幣1,380,230,000元)。

截至2021年12月31日止年度，本公司收購中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「中國宏泰」)(一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯交所上市)29.9%的股權，現金代價約為人民幣1,234,760,000元。中國宏泰在中國從事(i)大型產業市鎮的規劃、發展及運營；(ii)物業發展；及(iii)物業租賃業務。於中國宏泰的投資以一間聯營公司入賬並以權益法計量。本公司應佔中國宏泰可識別資產及負債公平淨值超出投資成本的差額人民幣1,660,284,000元已計入其他收入和收益(附註5)。

截至2022年12月31日止年度，本公司收購中國宏泰額外60.2%的股權，而中國宏泰成為本集團擁有90.1%權益的子公司。於2022年12月6日，中國宏泰完成私有化交易並撤回其股份於聯交所上市。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 23. 於聯營公司的投資(續)

於2022年12月31日，本集團總賬面淨值約人民幣165,605,000元(2021年：無)的於一間聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

本集團的聯營公司被視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔聯營公司年內利潤	423,965	580,388
應佔聯營公司年內全面收益總額	423,965	580,388
本集團於聯營公司的投資賬面總值	22,770,194	20,335,619

## 24. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料	381,366	217,517
消耗品及工具	146	202
酒店商品	10,355	13,697
貿易存貨	3,677	2,689
	395,544	234,105

## 25. 應收貿易賬款及票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
—按攤銷成本		
應收貿易賬款及票據	2,248,997	2,109,601
減值	(35,749)	(27,631)
	2,213,248	2,081,970
—按公平值透過損益		
應收貿易賬款	2,429,970	—
於12月31日的賬面值	4,643,218	2,081,970
流動部分	2,213,248	2,081,970
非流動部分	2,429,970	—

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，惟新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

## 財務報表附註

2022年12月31日

**25. 應收貿易賬款及票據(續)**

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款及票據涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款及票據結餘持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於2022年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣688,679,000元(2021年：人民幣11,512,000元)的以攤餘成本計量的若干應收貿易賬款及票據已抵押作為授予本集團的銀行及其他貸款的擔保(附註35)。

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月內	586,135	1,197,902
1至3個月	316,206	145,350
3至6個月	258,412	148,740
6個月至1年	576,996	494,784
1年以上	475,499	95,194
	<b>2,213,248</b>	2,081,970

按攤銷成本列賬的應收貿易賬款及票據的減值虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	27,631	21,615
減值虧損淨額(附註6)	8,118	6,016
於12月31日	<b>35,749</b>	27,631

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級以及信貸保險形式)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則應收貿易賬款及票據予以撇銷。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 25. 應收貿易賬款及票據(續)

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款及票據所面臨的信貸風險(使用壞賬矩陣)：

於2022年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.09%	2.98%	2.95%	21.31%	1.59%
賬面總值(人民幣千元)	2,078,067	13,436	889	156,605	2,248,997
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,949	401	26	33,373	35,749

於2021年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.04%	3.21%	8.16%	27.32%	1.31%
賬面總值(人民幣千元)	2,003,067	4,859	5,979	95,696	2,109,601
預期信貸虧損(人民幣千元)	846	156	488	26,141	27,631

## 按公平值計入損益的應收貿易賬款

按公平值計入損益的應收貿易賬款乃有關土地開發所產生的收入，當中的交易價格乃按成本加成法釐定。本集團與有關地方政府機關訂立服務協議，據此，本集團提供建築服務，並有權按成本加成法收取服務代價。根據該等協議，有關地方政府機關在若干情況下有權押後付款，而應收款項的現金流量未能通過僅為支付本金及利息的測試，因此分類為按公平值計入損益。

計入來自土地開發的按公平值計入損益的應收貿易賬款為一筆人民幣1,748,390,000元(2021年：無)的款項，按利率6.37%至10%(2021年：無)計息。

有關按公平值計入損益的應收貿易賬款的公平值資料詳情載於附註50。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項	7,777,805	12,939,701
按金	925,790	4,123,248
其他應收款項	4,633,987	7,261,024
應收非控制股東款項	14,459,906	13,217,806
其他	1,015,560	631,333
於12月31日的賬面值	28,813,048	38,173,112
流動部分	28,498,777	37,726,274
非流動部分	314,271	446,838

上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄及逾期款項的應收款項。於2022年及2021年12月31日，虧損撥備被評估為甚微。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟總額為人民幣9,966,813,000元的款項按年利率1.83%至6.00%計息(2021年：總額為人民幣11,289,488,000元的款項按年利率1.93%至4.75%計息)除外。

管理層預期取得物業銷售合約所導致的合約成本(主要為銷售佣金及已付/應付印花稅)可以收回。本集團已將有關金額資本化為合約成本並會在有關收入獲確認時將之攤銷。

於2022年12月31日，非流動結餘包括一筆人民幣0元(2021年：人民幣246,000,000元)的有抵押款項，為支付給當地政府的履約擔保，毋須於一年以內收取。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 27. 合約資產

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2021年 1月1日 人民幣千元
產生自設計、建築及裝修服務的合約資產	476,017	1,400,898	789,328

設計、建築及裝修服務所賺取的其他收入初始確認為合約資產，因為代價須待服務成功完成後方可收取。應收保留金已計入設計、建築及裝修服務的合約資產。當完成服務且獲客戶接納時，該等已確認為合約資產的金額會重新分類至應收貿易賬款。2022年及2021年合約資產的增加是由於各年末設計、建築及裝修服務的持續供應有所上升所致。

於2022年12月31日，合約資產的預期收回或結算時間均為一年以內。

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。用以計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於應收貿易賬款及票據的預期信貸虧損，因為合約資產及應收貿易賬款及票據乃源自相同的客戶基礎。合約資產的撥備率乃基於不同客戶分部組別的應收貿易賬款及票據逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似（即客戶類別及評級以及信貸保險形式）。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

下列資料乃有關本集團合約資產所面臨的信貸風險（使用壞賬矩陣）：

	2022年	2021年
預期信貸虧損率	0%	0%
賬面總值（人民幣千元）	476,017	1,400,898
預期信貸虧損（人民幣千元）	-	-

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 28. 與關聯方結餘

應付關聯方款項的分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>流動：</b>			
應收關聯方款項：			
最終控股公司		280	645
中間控股公司		4,158	259
直接控股公司		1,269	1,162
本集團最終控股公司的聯營公司		47	95
同系子公司		440,730	144,870
聯營公司*	(i)	8,183,077	9,688,608
合營公司*	(ii)	16,597,594	19,816,601
主要股東	(iii)	1,958,129	1,912,913
減值撥備		(2,897,092)	(1,311,180)
		<b>24,288,192</b>	<b>30,253,973</b>
<b>非流動：</b>			
應收關聯方款項：			
聯營公司*	(iv)	2,141,740	1,067,678
合營公司*	(v)	3,202,442	10,789,364
主要股東	(vi)	785,348	–
		<b>6,129,530</b>	<b>11,857,042</b>
		<b>30,417,722</b>	<b>42,111,015</b>

\* 與提供物業管理、綠色建築技術、設計及裝修服務相關的貿易應收賬款及票據計入於2022年12月31日應收關聯方款項為數人民幣1,186,432,000元(2021年：人民幣1,045,288,000元)，乃按正常商業條款產生自本集團一般及日常的業務過程中。

## 財務報表附註

2022年12月31日

**28. 與關聯方結餘(續)**

各報告日期進行的減值分析，使用一般方法以確認應收關聯方款項的預期信貸虧損。對於承接物業發展項目的聯營公司及合營公司而言(如適用)，虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量，而整個存續期間預期信貸虧損乃於計及聯營公司及合營公司持有的發展中物業及持作出售物業的減值虧損後計算。預期信貸虧損適當反映目前狀況及未來經濟狀況預測。於2022年12月31日，評估及確認虧損撥備人民幣2,897,092,000元(2021年：人民幣1,311,180,000元)。

應收關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2022年12月31日應收聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣2,638,034,000元的款項，按年利率介乎5.35至10.00%計息(2021年：合計人民幣4,019,333,000元，按年利率介乎2.42%至9.00%計息)。
- (ii) 於2022年12月31日應收合營公司款項的流動結餘為合計人民幣9,276,712,000元的款項，按年利率介乎1.93%至13.88%計息(2021年：合計人民幣10,684,273,000元，按年利率介乎4.35%至10.00%計息)。
- (iii) 於2022年12月31日應收主要股東款項的流動結餘為合計人民幣995,712,000元的款項，按年利率2.18%計息(2021年：合計1,747,993,000元，按年利率介乎2.18%至2.75%計息)。
- (iv) 於2022年12月31日應收聯營公司款項的非流動結餘為合計人民幣1,092,275,000元的款項，按年利率介乎6.00%至8.00%計息(2021年：人民幣987,798,000元按年利率介乎5.22%至8.00%計息)。
- (v) 於2022年12月31日應收合營公司款項的非流動結餘為合計人民幣2,395,763,000元的款項，按年利率介乎5.23%至10.00%計息(2021年：合計人民幣9,637,243,000元，按年利率介乎1.93%至13.88%計息)。
- (vi) 於2022年12月31日應收主要股東款項的非流動結餘為人民幣752,202,000元的款項，按年利率2.75%計息(2021年：無)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 28. 與關聯方結餘(續)

應付關聯方款項的分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>流動：</b>			
應付關聯方款項：			
最終控股公司		2,186	2,170
中間控股公司		32,037	32,321
直接控股公司		10,229,643	9,378,955
同系子公司		4,936,210	4,527,859
聯營公司	(i)	14,631,779	10,672,565
合營公司		12,353,053	11,759,046
本集團最終控股公司的聯營公司		15,443	15,951
主要股東		3,283,975	2,577,371
		<b>45,484,326</b>	38,966,238
<b>非流動：</b>			
應付關聯方款項：			
中間控股公司	(ii)	11,121,904	11,556,775
聯營公司	(iii)	296,440	1,748,901
合營公司	(iv)	801,925	—
		<b>12,220,269</b>	13,305,676
		<b>57,704,595</b>	52,271,914

應付關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2022年12月31日應付聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣1,735,470,000元的款項，按年利率介乎2.18%至4.75%計息(2021年：合計人民幣1,313,370,000元，按年利率介乎2.18%至3.85%計息)。
- (ii) 於2022年12月31日應付中間控股公司款項的非流動結餘為人民幣10,700,000,000元的款項，按年利率介乎4.20%至4.35%計息(2021年：人民幣10,700,000,000元，按年利率介乎4.20%至4.35%計息)。
- (iii) 於2021年12月31日應付聯營公司款項的非流動結餘為合計人民幣777,000,000元的款項，按年利率介乎4.28%至4.75%計息(2022年：無)。
- (iv) 於2022年12月31日應付合營公司款項的非流動結餘為合計人民幣205,710,000元的款項，按年利率5.80%計息(2021年：無)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 29. 其他金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動結餘		
非上市股本投資，按公平值	105,000	105,000
一張可換股債券，按公平值	-	806,403
於土地開發項目的投資，按公平值	5,669,905	-
其他非上市投資，按公平值	276,132	637,933
	<b>6,051,037</b>	1,549,336
流動結餘		
其他非上市投資，按公平值	41	42
	<b>6,051,078</b>	1,549,378

以上股本投資分類為按公平值計入損益的金融資產。

於2021年12月31日，可換股債券由中國宏泰發行，本金為123,276,000美元（相當於人民幣797,657,000元）。該等可換股債券為期三年，年利率為6%並須於每半年期末支付。換股價為每股港幣3.05元，而合共313,735,125股中國宏泰股份將於可換股債券獲悉數轉換後發行。

於2022年12月31日於土地開發項目的投資為於長沙梅溪湖一級開發項目二期的投資。

以上其他非上市投資為位於中國大陸的金融機構的財富管理產品。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 30. 現金和現金等價物、受限制銀行結餘及存款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金和銀行結存	37,087,009	30,984,729
定期存款	7,616,482	8,759,700
	<b>44,703,491</b>	39,744,429
減：		
受限制銀行結餘	<b>(7,614,247)</b>	(8,693,792)
現金和現金等價物	<b>37,089,244</b>	31,050,637

於2022年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣32,759,090,000元（2021年：人民幣30,406,235,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款人民幣9,944,226,000元（2021年：人民幣9,972,529,000元）。該等存款按年利率介乎0.35%至1.90%（2021年：0.35%至1.90%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註48(a)。

於2022年12月31日，受限制銀行結餘包括受規管的物業預售所得款項人民幣6,640,412,000元（2021年12月31日：人民幣6,980,418,000元）。



## 財務報表附註

2022年12月31日

**31. 應收非控制股東款項**

應收非控制股東款項的非流動結餘為無抵押，按年利率介乎2.18%至4.55%(2021年：2.18%至4.75%)計息，毋須於一年內償還。

**32. 應付貿易賬款及票據**

於報告期末，按發票日期之應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1年內到期或按要求償還	25,517,380	26,475,543
1年以上	5,315,676	2,476,019
	<b>30,833,056</b>	28,951,562

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 33. 其他應付款項和應計款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	(a)	18,116,971	18,392,754
預收款項		768,191	2,551,602
合約負債	(b)	60,147,539	78,213,782
應計款項		538,003	218,956
應付非控制股東款項	(c)	1,000,883	4,390,261
應付非控制股東股息		83,227	33,627
遞延收入		1,307,590	781,743
於12月31日的賬面值		81,962,404	104,582,725
流動部分		79,981,676	103,811,166
非流動部分		1,980,728	771,559

附註：

(a) 其他應付款項為免息，平均年期不超過一年。於2022年12月31日，其他應付款中包含預售業務有關之增值稅（「增值稅」）約為人民幣5,237,899,000元（2021年：人民幣6,861,506,000元）。應付增值稅於物業之控制權轉移給客戶及確認收入時確認。

(b) 合約負債的詳情如下：

	2022年12月31日 人民幣千元	2021年12月31日 人民幣千元	2021年1月1日 人民幣千元
向客戶收取的短期預收款項：			
物業銷售	59,171,384	77,681,366	81,113,070
土地開發	-	-	23,586
酒店經營	54,715	82,240	80,425
其他	921,440	450,176	276,680
合約負債總額	60,147,539	78,213,782	81,493,761

合約負債包括收取的短期預收款項以交付已竣工物業及土地開發資產、提供酒店經營、設計及裝修服務以及管理服務。2022年合約負債有所減少，乃主要由於確認與向客戶收取的短期預收款項相關的合約負債產生的收入。

(c) 於2022年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押及免息，除累計人民幣363,429,000元的金額以外，其按年利率介乎4.75%至8.00%計息（2021年：合計人民幣1,433,441,000元，按年利率介乎4.35%至12.00%計息）。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 34. 衍生金融工具

	2022年 資產 人民幣千元	2021年 負債 人民幣千元
利率掉期	6,312	39,108
交叉貨幣利率掉期	-	2,587
於12月31日的賬面值	6,312	41,695
流動部分	(6,312)	(13,623)
非流動部分	-	28,072

本集團與具信譽銀行訂立衍生金融工具。

*現金流對沖－利率風險及外匯風險*

於2022年12月31日，本集團擁有總名義值為港幣960,000,000元的利率掉期協議，按固定利率介乎4.19%至4.45%付息及按相等於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.65%收取名義值的浮動利息。該等掉期用作對沖有關以下的利率風險：浮息無抵押銀行貸款總面值為港幣960,000,000元。

被對沖項目與對沖工具之間有經濟關係，因為掉期及外匯遠期合約的條款與浮息支付的條款（即面額、到期日及付款日期）一致。本集團已就該等對沖關係制定1:1的對沖比率，因為掉期及浮息支付的相關風險與被對沖風險組成部分完全相同。為計量對沖有效性，本集團採用虛擬衍生工具法，並比較對沖工具的公平值變動及被對沖風險應佔被對沖項目的公平值變動。

對沖無效性可源自：

- 預測付款及對沖工具的現金流時間上有差異
- 用以折現被對沖項目及對沖工具的利率曲線有所不同
- 對手方的信貸風險對於對沖工具及被對沖項目的公平值變動的影響程度不同
- 被對沖項目及對沖工具的現金流預測金額的變動

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 35. 計息銀行貸款及其他借款

	2022年			2021年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.35-7.40	2023	465,000	–	–	–
銀行貸款，無抵押	0.96-9.78	2023	10,897,549	1.00-4.73	2022	8,969,339
其他貸款，無抵押	4.75	2023	1,020,000	3.80-4.75	2022	1,162,000
票據，無抵押	–	–	–	3.92	2022	800,000
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	3.10-8.50	2023	3,263,275	3.85-5.39	2022	2,027,883
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	1.42-5.40	2023	3,889,042	1.60-4.90	2022	6,910,121
長期其他貸款的流動部分， 無抵押	3.10-5.80	2023	1,987,700	4.37-4.75	2022	24,200
長期其他貸款的流動部分， 有抵押	2.65-6.05	2023	24,728	4.60-6.05	2022	724,272
長期票據的流動部分，無抵押	–	–	–	3.60-6.40	2022	4,463,371
境內公司債券，無抵押	3.10-3.28	2023	5,000,000	–	–	–
			<b>26,547,294</b>			<b>25,081,186</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	3.10-10.65	2024-2041	20,664,532	4.23-5.39	2023-2033	10,573,543
銀行貸款，無抵押	1.42-8.50	2024-2033	23,313,297	1.42-5.50	2023-2032	15,000,522
其他貸款，無抵押	3.10-6.90	2024-2028	11,627,061	4.37-6.90	2023-2027	20,876,713
其他貸款，有抵押	2.65-6.05	2024-2039	12,412,480	2.65-6.05	2023-2037	12,701,172
票據，無抵押	3.20-6.40	2024-2029	13,800,426	3.20-4.00	2023-2024	8,994,953
境內公司債券，無抵押	3.10-3.74	2024-2027	14,300,000	3.10-3.74	2023-2024	13,800,000
			<b>96,117,796</b>			<b>81,946,903</b>
			<b>122,665,090</b>			<b>107,028,089</b>

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 35. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	18,514,866	17,907,343
第二年	26,424,338	2,429,820
第三至第五年，包括首尾兩年	16,126,774	22,621,737
五年以上	1,426,717	522,508
	<b>62,492,695</b>	43,481,408
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	8,032,428	7,173,843
第二年	13,663,388	16,349,124
第三至第五年，包括首尾兩年	22,768,702	18,755,141
五年以上	15,707,877	21,268,573
	<b>60,172,395</b>	63,546,681
	<b>122,665,090</b>	107,028,089

附註：

- (a) 於2022年12月31日，本集團的貸款信貸額度為人民幣189,785,436,000元(2021年：人民幣191,275,284,000元)，已動用當中的人民幣89,564,664,000元(2021年：人民幣79,769,764,000元)。
- (b) 本集團若干銀行及其他貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共人民幣5,168,032,000元(2021年：人民幣3,213,792,000元)；
  - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣70,679,210,000元(2021年：人民幣90,341,912,000元)；
  - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共人民幣488,501,000元(2021年：人民幣132,501,000元)；
  - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣13,319,860,000元(2021年：人民幣11,881,000,000元)；
  - (v) 本集團若干應收貿易賬款及票據的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款及票據的賬面淨值合共人民幣688,679,000元(2021年：人民幣11,512,000元)；
  - (vi) 本集團若干使用權資產的抵押，於報告期末，該等使用權資產的賬面淨值合共人民幣666,323,000元(2021年：人民幣618,864,000元)。
  - (vii) 本集團於一間聯營公司的投資的抵押，於報告期末，該等與聯營公司的投資的賬面淨值合共人民幣165,605,000元(2021年：無)。
  - (viii) 本集團若干受限制銀行結餘款的抵押，於報告期末，該等受限制銀行存款的賬面淨值合共人民幣100,000,000元(2021年：無)。
- (c) 除約人民幣19,400,214,000元(2021年：人民幣22,138,025,000元)及人民幣25,452,585,000元(2021年：人民幣18,590,342,000元)的銀行貸款及其他借款分別以美元及港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 36. 土地增值稅撥備

## 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售及銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售及銷售所得款項按1.0%至5.0%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

## 37. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

## 遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	超出相關折舊 的折舊準備 人民幣千元	因收購子公司 產生的公平值		應計利息收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
			調整 人民幣千元	代扣代繳稅額 人民幣千元			
於2021年1月1日	4,038,259	725,898	1,143,392	142,197	62,296	728,692	6,840,734
收購子公司(附註43)	-	-	354,980	-	-	-	354,980
年內於損益表扣除/(計入)的遞延稅項 (附註11)	78,566	61,993	(428,679)	-	(23,401)	88,657	(222,864)
年內於資產重估儲備扣除的遞延稅項	2,795	-	-	-	-	-	2,795
於2021年12月31日及2022年1月1日的 遞延稅項負債總額	<b>4,119,620</b>	<b>787,891</b>	<b>1,069,693</b>	<b>142,197</b>	<b>38,895</b>	<b>817,349</b>	<b>6,975,645</b>
收購子公司(附註43)	-	-	2,408,033	-	-	-	2,408,033
年內於損益表扣除/(計入)的遞延稅項 (附註11)	<b>425,938</b>	<b>91,876</b>	<b>(613,628)</b>	<b>-</b>	<b>26,804</b>	<b>132,809</b>	<b>63,799</b>
於2022年12月31日的遞延稅項負債總額	<b>4,545,558</b>	<b>879,767</b>	<b>2,864,098</b>	<b>142,197</b>	<b>65,699</b>	<b>950,158</b>	<b>9,447,477</b>

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 37. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

	土地增值稅撥備 人民幣千元	可用以對銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	440,422	682,961	1,193,930	748,360	3,065,673
收購子公司(附註43)	-	58,428	-	-	58,428
年內於損益表計入/(扣除)的 遞延稅項(附註11)	(26,597)	431,660	(5,761)	(237,127)	162,175
出售子公司(附註44)	-	(24,910)	-	-	(24,910)
於2021年12月31日及2022年1月1日 的遞延稅項資產總額	<b>413,825</b>	<b>1,148,139</b>	<b>1,188,169</b>	<b>511,233</b>	<b>3,261,366</b>
收購子公司(附註43)	-	308,350	-	65,737	374,087
年內於損益表計入/(扣除)的 遞延稅項(附註11)	(199,357)	50,049	(128,221)	357,115	79,586
出售子公司(附註44)	-	(13,491)	-	-	(13,491)
於2022年12月31日的遞延稅項資產總額	<b>214,468</b>	<b>1,493,047</b>	<b>1,059,948</b>	<b>934,085</b>	<b>3,701,548</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>3,734,707</b>	3,248,538
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(9,480,636)</b>	(6,962,817)
	<b>(5,745,929)</b>	(3,714,279)



### 37. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產(續)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣7,876,988,000元(2021年：人民幣6,233,364,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2022年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣142,197,000元(2021年：人民幣142,197,000元)。董事認為，本集團子公司、聯營公司、合營公司及合作經營於可見將來分派其餘未匯出盈利的機會不大。於2022年12月31日，有關在中國大陸的子公司、聯營公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為人民幣28,640,222,000元(2021年：人民幣39,195,296,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

## 財務報表附註

2022年12月31日

**38. 永續資本工具****(a) 2017年次級擔保永久資本證券**

於2017年1月17日，方興光耀有限公司發行金額為497,615,000美元（相當於約人民幣3,433,145,000元）即本金額500,000,000美元的99.523%的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為3,862,000美元（相當於約人民幣26,645,000元）。

證券賦予自2017年1月17日（包括該日）按適用分派率每年5.75%收取分派的權利，須於每年1月17日及7月17日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款選擇押後分派。發行人可選擇贖回全部而非部分證券。

於2017年11月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於約人民幣1,987,410,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為196,000美元（相當於約人民幣1,296,000元）。

證券賦予自2018年5月6日（包括該日）按適用分派率每年4.875%收取分派的權利，須於每年5月6日及11月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部而非部分。

截至2022年12月31日止年度，本集團贖回全部2017年次級擔保永久資本證券，本金額為500,000,000美元。

**(b) 2017年優先擔保永久資本證券**

於2017年7月3日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於人民幣2,033,160,000元）的優先擔保永久資本證券。於2017年9月1日，方興光耀有限公司完成另一項金額為200,182,000美元（相當於人民幣1,319,380,000元）的優先擔保永久資本證券發行，相當於本金額200,000,000美元的100.091%，而往來銀行補償的累計分派為1,289,000美元（相當於人民幣8,495,000元）。

證券賦予按分派率每年4.00%收取分派的權利，須於2018年1月3日開始每半年支付，並無指定到期日。與發行相關的交易成本約為1,735,000美元（相當於人民幣11,566,000元）。

### 38. 永續資本工具(續)

#### (c) 2019年次級擔保永久資本證券

於2019年12月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,815,320,000元)的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為759,000美元(相當於約人民幣5,340,000元)。

證券賦予自2020年6月6日(包括該日)按適用分派率每年7.125%收取分派的權利，須於每年6月6日及12月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

#### (d) 2020年中國中化股份有限公司永續借款

於2020年12月14日，金茂投資管理(天津)有限公司與其中間控股公司中國中化股份有限公司簽訂本金總額為人民幣5,000,000,000元的永續借款協議。借款賦予按分派率每年4.95%收取分派的權利，須於2021年12月14日開始每年支付。金茂投資管理(天津)有限公司可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

#### (e) 2021次級擔保永久資本證券

於2021年2月8日，方興光耀有限公司發行本金總額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,233,900,000元)的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,695,000美元(相當於約人民幣10,964,000元)。

該證券賦予按適用分派率每年6.00%收取分派的權利，於2021年8月8日開始支付(包括當天)，及於每年2月8日及8月8日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

#### (f) 2021陽光擔保永續借款

於2021年6月29日，蘇州勇茂置業有限公司(本公司全資子公司)與陽光資產管理股份有限公司訂立永續借款協議，本金總額為人民幣1,000,000,000元。借款由上海金茂投資管理集團有限公司提供擔保。借款賦予按分派率每年5.40%收取分派的權利，須於2021年9月20日開始支付(包括當天)，及於每年3月20日、6月20日、9月20日及12月20日每季度支付。本集團可按其絕對酌情權選擇根據借款條款押後分派。

董事認為，本集團能夠控制因贖回(本公司或發行人不可預見的清盤除外)而向上文(a)至(f)永續資本工具持有人交付現金或其他金融資產。因此，該等工具分類為權益工具。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 39. 股本

本公司股本變動概要如下：

	已發行及 繳足股份數目	股本 人民幣千元
於2021年1月1日	12,736,243,290	26,132,248
已行使股票期權(附註a)	3,700,800	8,217
購回股份(附註b)	(51,602,000)	—
於2021年12月31日及2022年1月1日	12,688,342,090	26,140,465
已行使股票期權(附註c)	1,484,000	3,224
以股代息計劃(附註12)	625,166,822	594,337
2022年12月31日	13,314,992,912	26,738,026

附註：

- (a) 3,700,800份股票期權已按認購價每股港幣2.196元行使(附註40)，導致按現金代價總額(未扣除開支)人民幣6,768,000元發行3,700,800股股份。為數人民幣1,449,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。
- (b) 本公司於2021在香港聯交所購入51,602,000股普通股，總代價人民幣134,804,000元，乃自保留溢利中悉數撥付。年內註銷已購入股份。
- (c) 1,484,000份股票期權已按認購價每股港幣2.196元行使(附註40)，導致按現金代價總額(未扣除開支)人民幣2,656,000元發行1,484,000股股份。為數人民幣568,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

## 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註40。

## 40. 股票期權計劃

### 2007計劃

本公司採用之股票期權計劃(「2007計劃」)，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及報酬。2007計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。2007計劃於2007年11月22日生效，並於2017年11月22日(即生效日期起計十年)屆滿。不過，根據2007計劃授出的股票期權繼續有效，並可根據發行條款行使。

根據2007計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何12個月期間根據2007計劃可向各合資格參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須事先徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 40. 股票期權計劃(續)

## 2007計劃(續)

年內根據2007計劃尚未行使之股票期權如下：

	2022年		2021年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	2.196	69,468,400	2.196	73,169,200
年內失效	2.196	(1,302,000)	2.196	–
年內行使	2.196	(1,484,000)	2.196	(3,700,800)
於12月31日	2.196	66,682,400	2.196	69,468,400

年內行使的股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.196元(2021年：每股港幣2.196元)。

於報告期末，根據2007計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

## 2022年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
5,104,800	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
23,566,800	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
38,010,800	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
66,682,400		

## 2021年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
5,188,800	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
24,342,800	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
39,936,800	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
69,468,400		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

## 40. 股票期權計劃(續)

### 2007計劃(續)

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣80,332,000元(每份港幣0.47元)，於過往年度全數確認。

年內已行使的1,484,000份股票期權導致發行1,484,000股本公司普通股及新股本港幣3,956,000元(相當於人民幣3,224,000元)(未扣除任何發行費用)，進一步詳情載於財務報表附註39。

### 新計劃

於2019年1月29日，本公司採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)，旨在加強本公司對合資格參與者的持續承諾，以及努力實踐本公司之目標。於2019年2月8日，本公司根據新計劃向本集團內合資格參與者授予合共265,950,000份股票期權。股票期權行使價為每股股份港幣3.99元。獲授予的股票期權的三分之一於2019年2月8日起計兩年內歸屬，獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計三年內歸屬，而餘下獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計四年內歸屬。於股票期權歸屬後直至2026年2月7日均可行使。

於2019年9月9日，本公司根據新計劃向本集團內合資格參與者授予合共9,000,000份股票期權。該等股票期權行使價為每股股份港幣4.58元。獲授予的股票期權的三分之一將於2019年9月9日起計兩年內歸屬，獲授予的股票期權的三分之一將於9月9日起計三年內歸屬，而餘下獲授予的股票期權的三分之一將於9月9日起計四年內歸屬。一經歸屬，股份期權將可予行使，直至2026年9月8日。

根據新計劃之規定，董事會有權自新計劃採納日期後10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員公司中現任的執行或非執行董事、任何集團成員公司中的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及員工，但不包括本公司的任何獨立非執行董事。

在任何時候根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時發行的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 40. 股票期權計劃(續)

## 新計劃(續)

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

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。年內根據新計劃尚未行使之股票期權如下：

	2022年		2021年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	4.01	241,000,000	4.01	262,350,000
年內失效	3.99	(89,094,000)	3.99	(21,350,000)
於12月31日	4.01	151,906,000	4.01	241,000,000

於報告期末，根據新計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

## 2022年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
72,844,000	3.99	2021年2月8日至2026年2月7日
73,062,000	3.99	2023年2月8日至2026年2月7日
3,000,000	4.58	2021年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2023年9月9日至2026年9月8日
151,906,000		

**40. 股票期權計劃(續)****新計劃(續)****2021年**

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
76,394,000	3.99	2021年2月8日至2026年2月7日
77,794,000	3.99	2022年2月8日至2026年2月7日
77,812,000	3.99	2023年2月8日至2026年2月7日
3,000,000	4.58	2021年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2022年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2023年9月9日至2026年9月8日
241,000,000		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

截至2019年12月31日止年度授出的股票期權的公允價值為港幣257,594,000元，而截至2022年12月31日止年度本集團已撥回其中的以股權結算股票期權開支港幣56,205,000元(相當於人民幣48,308,000元)，乃由於未能達成與該等股票期權相關的服務或非市場表現條件(2021年：已確認以股權結算股票期權開支人民幣46,127,000元)。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特徵。

於報告期末，本公司根據2007計劃有尚未行使之股票期權66,682,400份及根據新計劃有尚未行使之股票期權151,906,000份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之資本架構，將會導致本公司額外發行218,588,400股普通股，而新增股本為港幣756,079,000元(相當於人民幣649,832,000元)(未扣除發行費用)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 41. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於合併權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

#### 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則及法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

#### 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

#### 股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

#### 對沖儲備

對沖儲備是指與淨投資對沖及現金流對沖相關的儲備。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 42. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控制權益之子公司的詳情載列如下：

	常熟虞茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2022年</b>		
非控制權益持有的股權百分比	90.00%	73.50%
分配至非控制權益的年內利潤	7,250	12,443
宣派予非控制權益的股息	–	58,800
於報告日期非控制權益的累計結餘	3,573,709	3,638,509
	南京潤茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2021年</b>		
非控制權益持有的股權百分比	72.50%	73.50%
分配至非控制權益的年內(虧損)/利潤	(275,801)	259,809
宣派予非控制權益的股息	–	110,250
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,818,231	3,684,866

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 42. 擁有重大非控制權益之非全資子公司(續)

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	常熟虞茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2022年</b>		
收入	970,162	629,777
開支總額	(962,106)	(612,848)
年內利潤	8,056	16,929
本年全面收益總額	8,056	16,929
流動資產	7,474,024	5,759,140
非流動資產	10,661	50
流動負債	(2,122,079)	(806,373)
非流動負債	(1,391,818)	(2,465)
經營活動所得的現金流淨額	380,984	320,905
投資活動所用的現金流淨額	(1,220,000)	—
籌資活動所得/(所用)的現金流淨額	1,018,280	(80,000)
現金和現金等價物增加淨額	179,264	240,905
	南京潤茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元
<b>2021年</b>		
收入	4,977,972	3,443,538
開支總額	(5,358,387)	(3,090,056)
年內(虧損)/利潤	(380,415)	353,482
本年全面(虧損)/收益總額	(380,415)	353,482
流動資產	4,555,745	6,091,812
非流動資產	1,342,346	144
流動負債	(2,962,130)	(1,076,219)
非流動負債	(428,056)	(2,314)
經營活動(所用)/所得的現金流淨額	(354,503)	1,351,368
投資活動所用的現金流淨額	(88)	(950,000)
籌資活動所用的現金流淨額	(93,610)	(754,913)
現金和現金等價物減少淨額	(448,201)	(353,545)

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 43. 業務合併

## 收購中國宏泰

截至2022年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購中國宏泰60.2%股權，現金代價人民幣1,995,031,000元。中國宏泰於中國從事(i)大型產業市鎮的規劃、開發及營運；(ii)物業開發；及(iii)物業租賃業務。收購符合本集團房地產業務的發展戰略。於收購之前，本集團持有中國宏泰29.9%股權，中國宏泰以本集團聯營公司入賬。

本集團於收購日期重新計量先前持作於聯營公司的股權的公平值，並於截至2022年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣264,677,000元(附註5)。

本集團已選擇將中國宏泰的非控股權益計量作非控股權益按比例分佔中國宏泰可識別資產淨值。

中國宏泰的可識別資產及負債(為暫定)於收購日期的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	919,107
使用權資產	19(a)	174,264
無形資產	21	2,168
發展中物業		1,075,229
持作出售物業		726,175
發展中土地		11,989,323
投資物業	18	1,067,600
遞延稅項資產	37	237,946
於合營公司的投資		107,299
於聯營公司的投資		232,223
應收貿易賬款及票據		2,639,782
預付款項、其他應收款項及其他資產		503,345
預付稅項		67,316
其他金融資產		103,199
受限制銀行結餘		179,474
現金和現金等價物		232,501
應付貿易賬款及票據		(692,896)
其他應付款項和應計款項		(1,633,706)
計息銀行貸款及其他借款		(5,462,900)
衍生金融工具		(32,552)
應付稅項		(467,347)
租賃負債	19(b), 45	(7,140)
遞延稅項負債	37	(2,018,404)
土地增值稅撥備		(188,930)
按公平值的可識別淨資產總額		9,753,076

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 43. 業務合併(續)

## 收購中國宏泰(續)

	附註	人民幣千元
非控制權益		(963,591)
於合併損益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(3,877,632)
		4,911,853
支付方式：		
現金*		1,995,031
先前於聯營公司的投資持有股權的公平值		2,916,822
購買代價總額		4,911,853

\* 年內已付現金代價人民幣921,182,000元。於2022年12月31日，代價人民幣1,073,849,000元仍未結清。

於收購日期應收貿易賬款及票據及其他應收款項的公平值為人民幣2,639,782,000元及人民幣503,345,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣1,355,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2022年12月31日止年度的合併損益表中確認議價購買收益約人民幣3,877,632,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(921,182)
所收購現金及銀行結餘	232,501
計入投資活動產生現金流的現金和現金等價物流出淨額	(688,681)
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(1,355)
	(690,036)

自收購以來，中國宏泰於截至2022年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣0元收入及為合併利潤帶來人民幣428,000元的利潤。

倘上述業務合併於截至2022年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2022年12月31日止年度的收入及年內利潤應分別為人民幣83,960,929,000元及人民幣3,399,567,000元。



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 43. 業務合併(續)

除中國宏泰外，本集團於截至2022年12月31日止年度的業務合併主要包括收購數間物業開發公司、物業服務公司及收購合營公司及聯營公司的額外權益(統稱為「2022被收購方」)。本公司董事認為年內所收購的2022年被收購方對本集團而言均不屬重大，因此2022年被收購方於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團於收購日期重新計量先前持作於合營公司或聯營公司的股權的公平值，並於截至2022年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣569,252,000元(附註5)。

本集團已選擇將2022被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔2022被收購方可識別淨資產。

2022被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	5,256
使用權資產	19(a)	1,777
無形資產	21	260,092
發展中物業		24,004,819
持作出售物業		231,139
遞延稅項資產	37	136,141
於合營公司的投資		146,371
應收貿易賬款及票據		54,821
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,568,009
預付稅項		819,453
受限制銀行結餘		1,108,549
現金和現金等價物		1,342,962
應付貿易賬款及票據		(2,058,706)
其他應付款項和應計款項		(16,800,159)
計息銀行貸款及其他借款		(2,440,204)
應付稅項		(87,325)
租賃負債	19(b), 45	(1,484)
遞延稅項負債	37	(389,629)
按公平值的可識別淨資產總額		11,901,882

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 43. 業務合併(續)

	附註	人民幣千元
非控制權益		(2,145,134)
於合併收益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(48,736)
收購產生的商譽	20	249,122
		9,957,134
支付方式：		
現金*		7,273,349
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值		2,683,785
購買代價總額		9,957,134

\* 本集團於2021年12月31日已預付人民幣4,669,000元之現金代價，於年內支付人民幣6,592,622,000元之現金代價。於2022年12月31日，人民幣676,058,000元之代價仍未支付。

於收購日期應收貿易賬款及票據及其他應收款項的公平值為人民幣54,821,000元及人民幣5,568,009,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣1,049,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2022年12月31日止年度的合併損益表中確認識價購買收益約人民幣48,736,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

## 財務報表附註

2022年12月31日

**43. 業務合併(續)**

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(6,592,622)
所收購現金及銀行結餘	1,342,962
計入投資活動產生現金流的現金和現金等價物流出淨額	(5,249,660)
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(1,049)
	<b>(5,250,709)</b>

自收購以來，2022被收購方於截至2022年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣3,927,300,000元收入及人民幣534,683,000元的合併利潤。

倘上述業務合併於截至2022年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2022年12月31日止年度的收入及年內利潤應分別為人民幣84,582,048,000元及人民幣6,248,717,000元。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 43. 業務合併(續)

於截至2021年12月31日止年度業務合併主要包括收購數間物業開發公司及收購合營公司及聯營公司的額外權益(統稱為「2021被收購方」)。本公司董事認為年內所收購的該等子公司對本集團而言均不屬重大，因此該等子公司於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團於收購日期重新計量先前持作於合營公司或聯營公司的股權的公平值，並於截至2021年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣266,183,000元(附註5)。

本集團已選擇將2021被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔2021被收購方可識別淨資產。

2021被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	151,944
使用權資產	19(a)	18,313
無形資產	21	76
發展中物業		10,342,813
持作出售物業		1,883,798
遞延稅項資產	37	58,428
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,975,883
預付稅項		607,037
受限制銀行結餘		724,050
現金和現金等價物		2,491,362
應付貿易賬款及票據		(380,692)
其他應付款項和應計款項		(14,181,831)
計息銀行貸款及其他借款	45	(1,191,629)
應付稅項		(582)
租賃負債	19(b), 45	(1,044)
遞延稅項負債	37	(354,980)
按公平值的可識別淨資產總額		2,142,946
非控制權益		(504,183)
於合併收益表下其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(93,763)
		1,545,000
支付方式：		
現金*		958,704
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值		586,296
購買代價總額		1,545,000

\* 本集團於2020年12月31日已預付人民幣160,833,000元之現金代價，於年內支付人民幣768,681,000元之現金代價。於2021年12月31日，人民幣29,190,000元之代價仍未支付。

## 財務報表附註

2022年12月31日

**43. 業務合併(續)**

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣1,975,883,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣550,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2021年12月31日止年度的合併損益表中確認識價購買收益約人民幣93,763,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(768,681)
所收購現金及銀行結餘	2,491,362
計入投資活動所得現金流的現金和現金等價物流入淨額	1,722,681
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(550)
	<b>1,722,131</b>

自收購以來，2021被收購方於截至2021年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣3,710,000,000元收入及為合併利潤帶來人民幣209,000,000元的虧損。

倘上述業務合併於截至2021年12月31日止年度年初進行，本集團持續經營業務於截至2021年12月31日止年度的收入及年內利潤應分別為人民幣90,059,934,000元及人民幣7,700,938,000元。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 44. 出售子公司

於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團已失去對若干子公司的控制權。

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所出售淨資產：			
物業、廠房及設備	14	1,306	1,821
投資物業	18	1,468,000	–
遞延稅項資產	37	13,491	24,910
現金和現金等價物		425,193	885,123
發展中物業		12,241,106	10,586,908
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,719,182	1,498,058
預付稅項		134,870	363,987
應付貿易賬款及票據		(695,655)	(552,713)
其他應付款項和應計款項		(11,092,872)	(9,244,323)
計息銀行貸款及其他借款		(1,770,000)	(1,296,400)
		2,444,621	2,267,371
非控制權益		(1,820,471)	–
		624,150	2,267,371
出售子公司的收益	5	584,294	1,068,824
		1,208,444	3,336,195
支付方式：			
現金		160,000	2,722,592
本集團保留權益的公平值		1,048,444	613,603
		1,208,444	3,336,195

就出售子公司的現金和現金等價物流出淨額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金代價	160,000	2,687,515
所出售現金和現金等價物	(425,193)	(885,123)
就出售子公司的現金和現金等價物(流出)/流入淨額	(265,193)	1,802,392

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 45. 合併現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

於年內，本集團分別擁有使用權資產及租賃負債的非現金添置人民幣111,420,000元，包括分類為投資物業的金額人民幣66,472,000元（2021年：人民幣90,565,000元）及人民幣111,420,000元（2021年：人民幣90,565,000元）。

## (b) 籌資活動產生的負債變動：

2022年

	銀行及其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2022年1月1日	107,028,089	12,107,014	1,065,976
融資現金流變動	5,457,022	(452,686)	(108,096)
匯兌變動	3,831,276	-	-
新租賃	-	-	111,420
利息開支	215,599	-	49,644
支付非控制股東的股息	-	896,436	-
收購子公司產生的增加(附註43)	7,903,104	-	8,624
出售子公司產生的減少(附註44)	(1,770,000)	-	-
因租賃不可撤銷期間內變動而修訂 租賃條款折舊支出	-	-	(1,466)
於2021年12月31日	122,665,090	12,550,764	1,126,102



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 45. 合併現金流量表附註(續)

## (b) 籌資活動產生的負債變動:(續)

2021年

	銀行及其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	應付直接控股 公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	97,578,278	15,280,239	-	1,099,575
融資現金流變動	10,463,493	(4,391,469)	(960,958)	(174,893)
匯兌變動	(946,142)	-	-	-
新租賃	-	-	-	90,565
利息開支	37,231	-	-	49,685
2020年末期股息	-	-	514,241	-
2021年中期股息	-	-	446,717	-
支付非控制股東的股息	-	1,218,244	-	-
收購子公司產生的增加(附註43)	1,191,629	-	-	1,044
出售子公司產生的減少(附註44)	(1,296,400)	-	-	-
於2021年12月31日	107,028,089	12,107,014	-	1,065,976

## (c) 租賃總現金流出：

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入經營活動內	10,871	12,631
計入籌資活動內	108,096	174,893
	118,967	187,524

## 財務報表附註

2022年12月31日

**46. 財務擔保**

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供約人民幣19,656,769,000元(2021年：人民幣38,661,226,000元)的擔保。

此外，於2022年12月31日，本集團分別就本集團若干合營企業及聯營公司之借貸向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,352,283,000元(2021年：無)及人民幣836,645,000元(2021年：人民幣125,818,000元)。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

**47. 承擔**

(a) 於報告期末，本集團有下列承擔：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	<b>64,027,930</b>	78,578,100
發展中土地	<b>5,931,464</b>	6,531,622
物業、廠房及設備	<b>34,085</b>	28,407
對合營公司及聯營公司注資	<b>11,118,208</b>	8,943,937
	<b>81,111,687</b>	94,082,066

(b) 本集團有若干於2022年12月31日尚未開始的租賃合約。該等不可撤銷租賃合約的未來租賃付款為人民幣42,135,000元(於一年內到期)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 48. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	235,764	211,295
物業管理費收入*	(i)	39,416	37,126
利息開支*	(ii)	89,116	144,696
利息收入*	(iii)	136,512	37,684
樓宇裝修服務收入	(i)	385	220
顧問服務收入	(i)	2,567	—
直接控股公司：			
租金開支	(i)	4,599	4,398
利息開支	(ii)	291,436	149,780
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	107,661	107,711
物業管理費收入*	(i)	9,259	9,021
利息開支	(ii)	469,177	492,583
樓宇裝修服務收入	(i)	3,554	6,294
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,910	7,910
物業管理費收入*	(ii)	701	727
其他服務收入*	(i)	62	—
合營公司：			
利息收入	(iii)	714,102	1,673,349
利息開支	(ii)	206,900	356,394
租金收入	(i)	7,976	2,355
物業管理費收入	(i)	126,183	111,564
樓宇裝修服務收入	(i)	691,379	652,861
顧問費收入	(i)	35,857	54,849
其他服務收入	(i)	24,970	565
聯營公司：			
利息收入	(iii)	128,608	7,222
利息開支	(ii)	93,664	202,494
物業管理費收入	(i)	79,787	79,538
樓宇裝修服務收入	(i)	347,273	329,181
顧問費收入	(i)	75,329	41,165
租金收入	(i)	3,106	3,007
其他服務收入	(i)	11,766	829
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入*	(i)	38,806	39,232
物業管理費收入*	(i)	5,478	5,675
主要股東：			
利息收入*	(iii)	52,541	116,193
利息開支*	(ii)	64,977	7,234

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 48. 關聯方交易(續)

## (a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
  - (ii) 利息開支按年利率介乎2.18%至5.80%(2021年：2.18%至9.37%)計息。
  - (iii) 利息收入按年利率介乎1.93%至13.88%(2021年：1.93%至13.88%)釐定。
- \* 該等關聯方交易的若干部分亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	19,071	48,328
離職後福利	1,569	2,772
以股權結算的股票期權開支	2,487	4,648
支付予主要管理人員的報酬總額	23,127	55,748

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註9。

## (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

## (d) 向若干合營企業及聯營公司提供有關其借貸之擔保

於2022年12月31日，本集團分別就本集團若干合營企業及聯營公司之借貸向彼等提供擔保，擔保額分別為人民幣2,352,283,000元(2021年：無)及人民幣836,645,000元(2021年：人民幣125,818,000元)。

本集團評估財務擔保於初步確認時的公平值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 49. 按類型劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

	2022年			2021年		
	按公平值計入 損益的金融資產			按公平值計入 損益的金融資產		
	於初始 確認時指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	於初始 確認時指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>						
應收貿易賬款及票據	2,429,970	2,213,248	4,643,218	-	2,081,970	2,081,970
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	-	21,035,243	21,035,243	-	25,479,411	25,479,411
應收關聯方款項	-	30,417,722	30,417,722	-	42,111,015	42,111,015
應收非控制股東款項	-	4,492,278	4,492,278	-	4,533,781	4,533,781
其他金融資產	6,051,078	-	6,051,078	1,549,378	-	1,549,378
衍生金融工具	6,312	-	6,312	-	-	-
受限制銀行結餘	-	7,614,247	7,614,247	-	8,693,792	8,693,792
現金和現金等價物	-	37,089,244	37,089,244	-	31,050,637	31,050,637
	<b>8,487,360</b>	<b>102,861,982</b>	<b>111,349,342</b>	<b>1,549,378</b>	<b>113,950,606</b>	<b>115,499,984</b>

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 49. 按類型劃分的金融工具(續)

	2022年			2021年		
	按公平值計入 損益的金融 負債—持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公平值計入 損益的金融 負債—持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融負債</b>						
應付貿易賬款及票據	-	30,833,056	30,833,056	-	28,951,562	28,951,562
計入其他應付款項和 應計款項的金融負債	-	19,835,988	19,835,988	-	25,255,928	25,255,928
衍生金融工具	-	-	-	41,695	-	41,695
應付關聯方款項	-	57,704,595	57,704,595	-	52,271,914	52,271,914
計息銀行貸款及其他借款	-	122,665,090	122,665,090	-	107,028,089	107,028,089
租賃負債	-	1,126,102	1,126,102	-	1,065,976	1,065,976
	-	232,164,831	232,164,831	41,695	214,573,469	214,615,164

## 50. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具(除賬面值與公平值合理相若者外)的賬面值及公平值如下:

	賬面值		公平值	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
其他金融資產	6,051,078	1,549,378	6,051,078	1,549,378
衍生金融工具	6,312	-	6,312	-
應收貿易賬款，非流動部分	2,429,970	-	2,429,970	-
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	-	41,695	-	41,695
計息銀行貸款及其他借款	122,665,090	107,028,089	113,246,659	107,403,497

## 財務報表附註

2022年12月31日

### 50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、應收貿易賬款及票據 — 流動部分、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、其他金融資產、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、應收／應付關聯方款項及租賃負債的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產和負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

應收貿易賬款非流動部分、計息銀行貸款及其他借款的(票據和境外公司債券除外)公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據和境內公司債券的公平值按所報市價計算。於2022年12月31日，本集團本身就計息銀行貸款及其他借款的不履約風險所導致的公平值變動被評定為不重大。

可換股債券的公平值使用二項式期權定價模式進行估算。二項式期權定價模式載入多個輸入數據，包括無風險利率及預期波動性。

計入其他金融資產的指定按公平值計入損益的非上市股本投資的公平值乃按市場基準估值方法作出估計，其基於沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事根據行業、規模、槓桿比率及策略釐定可資比較的公眾公司(同業)，並就各獲識別的可資比較公司計算一個合適的價格倍數，如企業價值／息稅折舊攤銷前利潤的比率(「EV/EBITDA」)及市盈率(「P/E」)。該倍數乃按可資比較公司的企業價值除以一項盈利指標計算。該買賣倍數隨即按不同考慮折現，如流動性不足及可資比較公司之間的規模差距(基於特定公司的事實及情況)。經折現的倍數應用於該等非上市股本投資相應的盈利指標，以計量公平值。董事認為，因估值方法導致的估計公平值(計入合併財務狀況表)及公平值相關變動(計入損益)為合理，且於報告期末為最適當的價值。



## 50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

本集團投資於非上市投資，即位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。本集團已使用折現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具市場利率，估計該等非上市投資的公平值。

本集團與交易對手(主要是具良好信貸評級的金融機構)訂立衍生金融工具。衍生金融工具利用現值計算或類似計算計量。有關模型載入多個市場可觀察輸入數據，包括交易對手信貸質素、外匯即期以及遠期利率及利率曲線。

### 公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

#### 按公平值計量的資產：

於2022年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他金融資產	381,173	5,669,905	6,051,078
衍生金融工具	6,312	-	6,312
應收貿易賬款，非流動部分	-	2,429,970	2,429,970

於2021年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他金融資產	742,975	806,403	1,549,378

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

## 公平值架構(續)

## 按公平值計量的資產:(續)

於2022年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級(2021年：無)。

年內第三級內公平值計量變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	806,403	-
購入	-	797,657
轉撥自發展中土地	5,612,580	-
終止確認	(962,675)	-
收購子公司	2,386,992	-
於損益表確認的收入	42,978	-
於損益表確認計入其他收入的收益總額	105,869	20,598
於其他全面收益確認的收益/(虧損)總額	107,728	(11,852)
於12月31日	8,099,875	806,403

## 按公平值計量的負債：

使用重大可觀察輸入數據的公平值計量(第二級)

於2022年12月31日

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
衍生金融工具	-	41,695

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2021年：無)。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

## 公平值架構(續)

## 已披露公平值的資產：

於2022年及2021年12月31日，本集團的金融資產賬面值於財務狀況表中按公平值計量，或與公平值相若。

## 已披露公平值的負債：

於2022年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	32,367,144	80,879,515	-	113,246,659

於2021年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	28,433,732	78,969,765	-	107,403,497

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具以外)包括銀行貸款及其他借款，以及現金及短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產和負債，如應收貿易賬款及票據以及應付貿易賬款及票據，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生金融工具(包括遠期貨幣合約及利率掉期)，旨在管理因本集團境外經營淨投資業務的外匯風險，及管理因本集團經營及其融資來源的利率及貨幣風險。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

## 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動(受浮息借款的影響)對本集團稅前利潤的影響。

	基點上調/ (下調)	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>		
人民幣	25	(29,360)
美元	25	(11,139)
港幣	25	(50,264)
人民幣	(25)	29,360
美元	(25)	11,139
港幣	(25)	50,264
<b>2021年12月31日</b>		
人民幣	25	(30,429)
美元	25	(21,981)
港幣	25	(37,905)
人民幣	(25)	30,429
美元	(25)	21,981
港幣	(25)	37,905

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

### 利率風險(續)

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年末時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動評估。

### 外匯風險

本集團全部收入及絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資的能力)取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元和港幣計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。本集團訂立衍生金融工具以降低借款導致的外匯風險。

本集團訂立現金流對沖的衍生金融工具以降低財務報表附註34所詳述的外匯風險。本集團的政策是洽商對沖衍生工具的條款以配合對沖項目的條款，藉以實現對沖效益最大化。本集團將定期檢討經濟狀況及其外匯風險架構，並會於日後有需要時考慮其他合適的對沖措施。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 外匯風險(續)

下表列示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2022年及2021年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度利潤 增加/(減少) 2022年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2021年 人民幣千元
1%	(152,445)	(224,766)
(1%)	152,445	224,766

下表列示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2022年及2021年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度利潤 增加/(減少) 2022年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2021年 人民幣千元
5%	302	274
(5%)	(302)	(274)

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險

## 最高風險及年末階段分類

下表列示於12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高風險(主要基於過往到期資料，除非有其他毋須花費不必要成本或精力的可用資料)及年末階段分類。呈列的金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約面臨的信貸風險。

於2022年12月31日

	12個月		整個存續期間預期信貸虧損		總計 人民幣千元	
	預期信貸虧損 人民幣千元	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元		簡化方法 人民幣千元
合約資產*	-	-	-	-	476,017	476,017
按攤銷成本列賬的應收貿易賬款 及票據*	-	-	-	-	2,248,997	2,248,997
按公平值透過損益列賬的應收 貿易賬款及票據	-	-	-	-	2,429,970	2,429,970
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產—正常**	21,035,243	-	-	-	-	21,035,243
應收非控制股東款項	4,492,278	-	-	-	-	4,492,278
應收關聯方款項	25,368,169	7,946,645	-	-	-	33,314,814
其他金融資產	6,051,078	-	-	-	-	6,051,078
衍生金融工具	6,312	-	-	-	-	6,312
受限制銀行結餘—未逾期	7,614,247	-	-	-	-	7,614,247
現金和現金等價物—未逾期	37,089,244	-	-	-	-	37,089,244
就按揭融資向銀行提供擔保	19,656,769	-	-	-	-	19,656,769
就授予合營企業及聯營公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保	3,188,928	-	-	-	-	3,188,928
	124,502,268	7,946,645	-	-	5,154,984	137,603,897



## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險及年末階段分類(續)

於2021年12月31日

	12個月		整個存續期間預期信貸虧損		總計 人民幣千元	
	預期信貸虧損 人民幣千元	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元		簡化方法 人民幣千元
合約資產*	-	-	-	-	1,400,898	1,400,898
按攤銷成本列賬的應收貿易賬款 及票據*	-	-	-	-	2,109,601	2,109,601
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產—正常**	25,479,411	4,533,781	-	-	-	25,479,411
應收非控制股東款項	38,302,420	5,119,775	-	-	-	43,422,195
應收關聯方款項	1,549,378	-	-	-	-	1,549,378
其他金融資產	8,693,792	-	-	-	-	8,693,792
受限制銀行結餘—未逾期	31,050,637	-	-	-	-	31,050,637
現金和現金等價物—未逾期	38,661,226	-	-	-	-	38,661,226
就聯營公司發行的票據提供擔保	125,818	-	-	-	-	125,818
	148,396,463	5,119,775	-	-	3,510,499	157,026,737

\* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款及票據以及合約資產而言，資料乃基於財務報表附註25及附註27所分別披露的壞賬矩陣。

\*\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且概無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，則其信用質素被認作「正常」。否則，該等金融資產的信貸質素被認作「存疑」。

有關本集團自應收貿易賬款及票據以及合約資產產生的信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註25及附註27披露。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款、租賃負債及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2022年				總計 人民幣千元
	於1年內到期 或按要求償還 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	29,370,199	42,213,949	41,881,024	19,964,524	133,429,696
租賃負債	183,946	151,966	343,758	852,652	1,532,322
應付貿易賬款及票據	30,833,056	-	-	-	30,833,056
其他應付款項	17,855,260	-	1,980,728	-	19,835,988
應付關聯方款項	45,484,326	-	12,220,269	-	57,704,595
就按揭融資向銀行提供擔保	19,656,769	-	-	-	19,656,769
就授予合營企業及聯營公司的 貸款向銀行提供的擔保	3,188,928	-	-	-	3,188,928
	146,572,484	42,365,915	56,425,779	20,817,176	266,181,354

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	於1年內到期 或按要求償還 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2021年		總計 人民幣千元
			2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	34,402,923	21,751,398	44,937,719	22,280,475	123,372,515
租賃負債	180,863	181,949	359,864	886,637	1,609,313
應付貿易賬款及票據	28,951,562	–	–	–	28,951,562
其他應付款項	22,045,083	–	771,559	–	22,816,642
衍生金融工具	13,623	–	28,072	–	41,695
應付關聯方款項	38,966,238	13,305,676	–	–	52,271,914
就按揭融資向銀行提供擔保	38,661,226	–	–	–	38,661,226
就一間聯營公司發行之票據提供擔保	125,818	–	–	–	125,818
	163,347,336	35,239,023	46,097,214	23,167,112	267,850,685

## 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報及為其他利益人士提供利益，並通過將產品及服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、發行新股份或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 51. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理(續)

本集團按債務淨額與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按債務淨額除以調整後資本計算。債務淨額按計息銀行貸款及其他借款總額(如財務狀況表所示)減現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干按公平值計入損益的金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控制權益)和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的債務淨額與調整後資本比率。於各報告期末的債務淨額與調整後資本比率如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	35	122,665,090	107,028,089
減：現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干其他金融資產		(44,703,532)	(39,744,471)
債務淨額		77,961,558	67,283,618
權益總額		112,686,740	106,793,628
加：本公司應付直接控股公司款項		9,738,328	8,929,278
調整後資本		122,425,068	115,722,906
債務淨額與調整後資本比率		63.7%	58.1%

## 52. 報告期後事件

- (a) 於2023年2月20日，上海金茂投資管理集團有限公司(本公司全資子公司)已完成發行本金總額為人民幣1,700,000,000元的境內公司債券。公司債券的期限為5年，固定年利率為3.8%。

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 53. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	66	75
使用權資產	9,748	4,974
於子公司的投資	33,410,585	36,444,226
非流動資產總額	33,420,399	36,449,275
<b>流動資產</b>		
應收子公司款項	48,011,937	44,981,355
預付款項、其他應收款項及其他資產	589,415	593,037
應收關聯方款項	207,114	1,202
其他金融資產	6,312	806,403
現金和現金等價物	4,272,062	553,142
流動資產總額	53,086,840	46,935,139
<b>流動負債</b>		
其他應付款項和應計款項	193,571	206,585
應付關聯方款項	10,812,240	8,929,278
計息銀行貸款及其他借款	11,038,590	9,269,227
租賃負債	3,512	5,071
流動負債總額	22,047,913	18,410,161
<b>流動資產淨額</b>	<b>31,038,927</b>	28,524,978
<b>總資產減流動負債</b>	<b>64,459,326</b>	64,974,253
<b>非流動負債</b>		
應付子公司款項	21,678,471	26,479,941
計息銀行貸款及其他借款	15,090,195	13,813,805
租賃負債	4,968	–
衍生金融工具	–	28,072
非流動負債總額	36,773,634	40,321,818
<b>資產淨額</b>	<b>27,685,692</b>	24,652,435
<b>權益</b>		
股本	26,738,026	26,140,465
儲備(附註)	947,666	(1,488,030)
<b>權益總額</b>	<b>27,685,692</b>	24,652,435

李從瑞  
董事江南  
董事

## 財務報表附註

2022年12月31日

## 53. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	匯兌波動儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	股票期權儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	(1,283,212)	(64,319)	186,967	2,254,173	1,093,609
購回股份	-	-	-	(134,804)	(134,804)
已宣派2020年末期股息	-	-	-	(1,462,990)	(1,462,990)
已宣派2021年中期股息	-	-	-	(1,266,204)	(1,266,204)
年內全面收益總額	(761,991)	36,247	-	963,425	237,681
以股份結算的股票期權安排	-	-	46,127	-	46,127
行使股票期權	-	-	(1,449)	-	(1,449)
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	(24,922)	24,922	-
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>(2,045,203)</b>	<b>(28,072)</b>	<b>206,723</b>	<b>378,522</b>	<b>(1,488,030)</b>
因以股代息發行股份	-	-	-	(594,337)	(594,337)
已派付2022年現金中期股息	-	-	-	(405,444)	(405,444)
實物分派	-	-	-	(1,259,142)	(1,259,142)
年內全面收益總額	<b>2,345,363</b>	-	-	<b>2,398,132</b>	<b>4,743,495</b>
以股份結算的股票期權安排	-	-	(48,308)	-	(48,308)
行使股票期權	-	-	(568)	-	(568)
於2022年12月31日	<b>300,160</b>	<b>(28,072)</b>	<b>157,847</b>	<b>517,731</b>	<b>947,666</b>

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 54. 財務報表之批准

財務報表於2023年3月28日經董事會批准並授權刊行。

# 五年財務資料

2022年12月31日

## I. 主要損益表數據

	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	38,732,667	43,355,941	60,053,878	90,059,934	<b>82,991,372</b>
銷售成本	(24,194,452)	(30,591,198)	(47,939,514)	(73,302,309)	<b>(69,845,752)</b>
毛利	14,538,215	12,764,743	12,114,364	16,757,625	<b>13,145,620</b>
其他收入和收益	2,878,286	6,135,704	8,698,685	7,028,274	<b>11,690,608</b>
銷售和營銷開支	(1,083,018)	(1,302,401)	(1,600,582)	(2,378,428)	<b>(2,616,703)</b>
管理費用	(2,418,344)	(3,056,412)	(3,529,395)	(4,675,358)	<b>(4,294,548)</b>
其他費用及損失淨額	(36,146)	(6,916)	(4,381,312)	(2,806,638)	<b>(5,954,108)</b>
融資成本	(2,420,573)	(2,270,766)	(2,726,978)	(2,787,670)	<b>(2,711,121)</b>
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	363,035	722,390	371,098	996,077	<b>73,467</b>
聯營公司	10,749	(132,653)	698,297	580,388	<b>423,965</b>
稅前利潤	11,832,204	12,853,689	9,644,177	12,714,270	<b>9,757,180</b>
所得稅費用	(4,387,483)	(4,195,030)	(3,449,056)	(5,009,439)	<b>(4,536,286)</b>
年度利潤	7,444,721	8,658,659	6,195,121	7,704,831	<b>5,220,894</b>
下列應佔部分：					
母公司所有者	5,278,885	6,481,751	3,880,986	4,689,944	<b>1,984,083</b>
非控制權益	2,165,836	2,176,908	2,314,135	3,014,887	<b>3,236,811</b>
	7,444,721	8,658,659	6,195,121	7,704,831	<b>5,220,894</b>

## II. 主要財務狀況數據

	2018年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產總額	126,785,854	158,941,891	162,530,406	206,091,016	<b>230,423,143</b>
流動資產總額	152,031,998	175,939,517	225,225,768	205,911,288	<b>191,472,496</b>
資產總額	278,817,852	334,881,408	387,756,174	412,002,304	<b>421,895,639</b>
流動負債總額	122,576,765	166,730,932	197,079,975	201,244,879	<b>188,458,816</b>
非流動負債總額	71,369,917	75,716,122	88,849,117	103,963,797	<b>120,750,083</b>
負債總額	193,946,682	242,447,054	285,929,092	305,208,676	<b>309,208,899</b>
下列應佔部分：					
母公司所有者	42,402,139	45,948,360	46,762,064	49,961,349	<b>47,445,427</b>
非控制權益	42,469,031	46,485,994	55,065,018	56,832,279	<b>65,241,313</b>
權益總額	84,871,170	92,434,354	101,827,082	106,793,628	<b>112,686,740</b>



## 致謝

最後，本人謹代表董事會向所有客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
李凡榮

香港，二零二三年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事李凡榮先生(主席)、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及陳川先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。