

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Gemdale Properties and Investment Corporation Limited

金地商置集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 535)

截至2023年12月31日止年度之  
年度業績公佈

### 財務概要

|                     | 截至 12 月 31 日止年度              |                                      | 變動<br>% |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------|
|                     | 2023 年<br>人民幣千元              | 2022 年<br>人民幣千元<br>(重列)              |         |
| 收入                  | 17,452,374                   | 10,302,492                           | + 69    |
| 毛利                  | 3,612,905                    | 2,336,689                            | + 55    |
| 其他收入及收益             | 1,604,120                    | 1,122,608                            | + 43    |
| 應佔合營公司及聯營公司業績       | (356,313)                    | 2,159,676                            | 不適用     |
| 除稅後溢利               | 832,752                      | 2,366,764                            | - 65    |
| 本公司持有人應佔溢利          | 342,718                      | 2,323,906                            | - 85    |
| 本公司持有人應佔每股盈利:       |                              |                                      |         |
| — 基本 (人民幣元)         | 0.0206                       | 0.1400                               | - 85    |
| — 攤薄 (人民幣元)         | 0.0206                       | 0.1398                               | - 85    |
|                     | 2023 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元 | 2022 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元<br>(重列) | 變動<br>% |
| 存款、銀行及現金結餘(包括受限制資金) | 5,161,269                    | 6,847,242                            | - 25    |
| 資產總額                | 91,098,407                   | 86,034,492                           | + 6     |
| 資產淨額                | 26,348,402                   | 27,021,642                           | - 2     |

### 年度業績

金地商置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度之綜合業績及相關比較數字。

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

|                   |    | 2023年<br>人民幣千元      | 2022年<br>人民幣千元<br>(重列) |
|-------------------|----|---------------------|------------------------|
|                   | 附註 |                     |                        |
| 收入                | 3  | <b>17,452,374</b>   | 10,302,492             |
| 成本                |    | <b>(13,839,469)</b> | (7,965,803)            |
| 毛利                |    | <b>3,612,905</b>    | 2,336,689              |
| 直接經營開支            |    | <b>(1,479,764)</b>  | (1,639,287)            |
| 其他收入及收益           | 3  | <b>1,604,120</b>    | 1,122,608              |
| 投資物業之公允值變動        |    | <b>611,420</b>      | 1,436,986              |
| 以公允值計量之金融資產之公允值變動 |    | <b>(879)</b>        | 40,847                 |
| 行政開支              |    | <b>(127,599)</b>    | (200,381)              |
| 應收賬款減值            | 5  | <b>(325,856)</b>    | (54,351)               |
| 物業存貨減值            |    | <b>(407,558)</b>    | (598,125)              |
| 財務費用              | 4  | <b>(1,345,442)</b>  | (1,116,494)            |
| 應佔盈虧：             |    |                     |                        |
| 合營公司              |    | <b>(125,750)</b>    | 1,602,725              |
| 聯營公司              |    | <b>(230,563)</b>    | 556,951                |
| 除稅前溢利             | 6  | <b>1,785,034</b>    | 3,488,168              |
| 稅項                | 7  | <b>(952,282)</b>    | (1,121,404)            |
| 本年度溢利             |    | <b>832,752</b>      | 2,366,764              |
| 以下人士應佔：           |    |                     |                        |
| 本公司持有人            |    | <b>342,718</b>      | 2,323,906              |
| 非控股股東權益           |    | <b>490,034</b>      | 42,858                 |
|                   |    | <b>832,752</b>      | 2,366,764              |
| 本公司持有人應佔每股盈利：     |    |                     |                        |
| 一基本（人民幣元）         | 8  | <b>0.0206</b>       | 0.1400                 |
| 一攤薄（人民幣元）         | 8  | <b>0.0206</b>       | 0.1398                 |

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

|                                   | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(重列) |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|
| 本年度溢利                             | <b>832,752</b>   | 2,366,764              |
| 其他全面收益 / (虧損)                     |                  |                        |
| — 可於往後期間重新分類往損益之其他全面<br>收益 / (虧損) |                  |                        |
| 匯兌變動儲備：                           |                  |                        |
| 換算海外業務之匯兌差額                       | <b>(208,250)</b> | (1,313,881)            |
| 應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之<br>匯兌差額        | <b>49,026</b>    | 257,728                |
| 註銷附屬公司之回撥                         | <b>12</b>        | -                      |
| 可於往後期間重新分類往損益之其他全面<br>虧損淨額        | <b>(159,212)</b> | (1,056,153)            |
| — 將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面<br>收益：     |                  |                        |
| 匯兌變動儲備：                           |                  |                        |
| 財務報表換算匯兌差額                        | <b>90,482</b>    | 573,666                |
| 將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面<br>收益淨額      | <b>90,482</b>    | 573,666                |
| 本年度其他全面虧損，已扣除稅項                   | <b>(68,730)</b>  | (482,487)              |
| 本年度全面收益總額                         | <b>764,022</b>   | 1,884,277              |
| 以下人士應佔：                           |                  |                        |
| 本公司持有人                            | <b>274,325</b>   | 1,835,131              |
| 非控股股東權益                           | <b>489,697</b>   | 49,146                 |
|                                   | <b>764,022</b>   | 1,884,277              |

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日

|                | 2023年<br>12月31日<br>附註 人民幣千元 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(重列) | 2022年<br>1月1日<br>人民幣千元<br>(重列) |
|----------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |                             |                                  |                                |
| 物業、廠房及設備       | 135,413                     | 83,657                           | 61,803                         |
| 投資物業           | 18,390,578                  | 16,218,372                       | 14,096,568                     |
| 無形資產           | -                           | 6,936                            | 15,164                         |
| 使用權資產          | 5,517                       | 17,154                           | 21,168                         |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 28,778                      | 208,001                          | 582,392                        |
| 於合營公司投資        | 16,160,837                  | 19,381,319                       | 18,180,067                     |
| 於聯營公司投資        | 6,265,631                   | 6,464,201                        | 4,901,001                      |
| 應收關連公司款項       | 1,109,923                   | 1,233,465                        | -                              |
| 以公允值計量之金融資產    | 1,255,352                   | 1,261,779                        | 1,050,847                      |
| 遞延稅項資產         | 1,424,988                   | 1,153,658                        | 1,003,218                      |
| <b>非流動資產總額</b> | <b>44,777,017</b>           | 46,028,542                       | 39,912,228                     |
| <b>流動資產</b>    |                             |                                  |                                |
| 待出售物業          | 4,427,830                   | 5,097,106                        | 3,511,440                      |
| 發展中物業          | 21,503,248                  | 13,413,636                       | 12,090,972                     |
| 應收貿易賬款         | 10 65,711                   | 40,256                           | 36,022                         |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 5,180,250                   | 5,284,025                        | 4,327,845                      |
| 應收集團公司款項       | 36,952                      | 19,259                           | 30,562                         |
| 應收合營公司及聯營公司款項  | 5,942,252                   | 5,791,346                        | 5,401,009                      |
| 應收非控股股東款項      | 3,179,017                   | 2,877,287                        | 1,599,916                      |
| 應收關連公司款項       | 13,031                      | -                                | -                              |
| 預付稅金           | 811,830                     | 635,793                          | 577,207                        |
| 受限制現金          | 2,706,967                   | 794,086                          | 854,063                        |
| 存款、銀行及現金結餘     | 2,454,302                   | 6,053,156                        | 8,771,882                      |
| <b>流動資產總額</b>  | <b>46,321,390</b>           | 40,005,950                       | 37,200,918                     |

綜合財務狀況表（續）  
於2023年12月31日

|                   | 附註 | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(重列) | 2022年<br>1月1日<br>人民幣千元<br>(重列) |
|-------------------|----|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>流動負債</b>       |    |                          |                                  |                                |
| 應付貿易賬款及票據         | 11 | 5,830,528                | 4,479,705                        | 4,567,428                      |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 |    | 18,454,655               | 12,191,951                       | 9,233,526                      |
| 付息銀行及其他貸款         |    | 1,211,774                | 3,203,482                        | 4,902,939                      |
| 租賃負債              |    | 77,475                   | 99,395                           | 85,949                         |
| 應付集團公司款項          |    | 2,918,971                | 2,850,497                        | 566,930                        |
| 應付合營公司及聯營公司款項     |    | 7,974,591                | 8,176,163                        | 9,841,556                      |
| 應付非控股股東款項         |    | 1,313,365                | 1,193,949                        | 308,487                        |
| 應付收關連公司款項         |    | -                        | -                                | 2,984                          |
| 應付稅項              |    | 2,064,340                | 2,580,838                        | 2,328,564                      |
| <b>流動負債總額</b>     |    | <b>39,845,699</b>        | 34,775,980                       | 31,838,363                     |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>6,475,691</b>         | 5,229,970                        | 5,362,555                      |
| <b>資產總額減流動負債</b>  |    | <b>51,252,708</b>        | 51,258,512                       | 45,274,783                     |
| <b>非流動負債</b>      |    |                          |                                  |                                |
| 付息銀行及其他貸款         |    | 10,240,974               | 2,794,742                        | 284,387                        |
| 租賃負債              |    | 862,391                  | 936,157                          | 920,908                        |
| 應付集團公司款項          |    | 11,334,286               | 18,365,838                       | 17,766,545                     |
| 遞延稅項負債            |    | 2,466,655                | 2,140,133                        | 1,678,824                      |
| <b>非流動負債總額</b>    |    | <b>24,904,306</b>        | 24,236,870                       | 20,650,664                     |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>26,348,402</b>        | 27,021,642                       | 24,624,119                     |
| <b>權益</b>         |    |                          |                                  |                                |
| <b>本公司持有人應佔權益</b> |    |                          |                                  |                                |
| 已發行股本             |    | 1,505,164                | 1,504,813                        | 1,502,930                      |
| 儲備                |    | 20,979,353               | 20,937,951                       | 20,270,704                     |
| <b>非控股股東權益</b>    |    | <b>22,484,517</b>        | 22,442,764                       | 21,773,634                     |
|                   |    | <b>3,863,885</b>         | 4,578,878                        | 2,850,485                      |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>26,348,402</b>        | 27,021,642                       | 24,624,119                     |

附註：

## 1.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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之披露要求而編製。除投資物業及以公允值計量之金融資產按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

## 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| 香港財務報告準則第17號                  | 保險合約                |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明書第2號之修訂 | 會計政策的披露             |
| 香港會計準則第8號之修訂                  | 會計估計的定義             |
| 香港會計準則第12號之修訂                 | 單一交易所產生之資產與負債相關遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號之修訂                 | 國際稅務改革—支柱二規則範本      |

## 會計政策變動

本集團適用之新訂及經修訂之香港財務報告準則之性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策信息，而不是其重要會計政策。倘會計政策與實體財務報表內其他信息一併考慮時，可以合理地預期會影響主要財務報表使用者根據該等財務報表作出之決策，則有關會計政策屬於重大性。香港財務報告準則實務聲明書第2號之修訂對重大性作出判斷就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。該等修訂對本集團綜合財務報表中任何項目之計量、確認及呈報也無影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清了會計估計變更及會計政策變更兩者之分別。會計估計定義為財務報表中有關貨幣金額之不確定性預測。該等修訂也明確實體如何使用測量技術及相關輸入以制定會計估計。由於本集團採用之方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂單一交易所產生之資產與負債相關遞延稅項收窄了香港會計準則第12號對於初始確認豁免之應用範圍，使其不再適用於產生相等應課稅暫時性差異及可抵扣暫時性差異之交易，例如租賃及復原義務，因此，實體需就有關交易產生之暫時性差異確認遞延所得稅資產（前提是有足夠之應課稅溢利）及遞延所得稅負債。

在首次採納該等修訂之前，本集團應用了初始確認豁免，因而並未就與租賃相關交易之暫時性差異確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。於2022年1月1日本集團已就租賃之相關暫時性差異應用該等修訂，在首次應用該等修訂時，本集團確認於2022年1月1日(i)與租賃負債相關之所有可抵扣暫時性差異之遞延稅項資產（前提是有足夠之應課稅溢利），以及(ii)與使用權資產相關之所有應課稅暫時性差異之遞延稅項負債，有關累積影響於當日之保留溢利結餘確認為調整金額。對財務報表之量化影響總結如下。

綜合財務狀況表之影響：

|               | 增加                        |                           |                         |
|---------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
|               | 於2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 於2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 於2022年<br>1月1日<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b>     |                           |                           |                         |
| 於合營公司投資       | 22,590                    | 22,955                    | 20,779                  |
| 遞延稅項資產(附註)    | 30,281                    | 24,832                    | 13,732                  |
| 非流動資產總額       | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |
| 資產總額          | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |
| 資產淨值          | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |
| <b>權益</b>     |                           |                           |                         |
| 保留溢利(包括在儲備項下) | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |
| 本公司持有人應佔權益    | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |
| 權益總額          | 52,871                    | 47,787                    | 34,511                  |

附註：同一附屬公司之租賃所產生之遞延稅項資產及遞延稅項負債於財務狀況表呈報時已互相抵銷。



綜合損益表之影響：

|               | 增加/(減少)     |        |
|---------------|-------------|--------|
|               | 截至12月31日止年度 |        |
|               | 2023年       | 2022年  |
|               | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
| 合營公司應佔盈虧      | (365)       | 2,176  |
| 稅項計入          | 5,449       | 11,100 |
| 本年度溢利         | 5,084       | 13,276 |
| 以下人士應佔：       |             |        |
| 本公司持有人        | 5,084       | 13,276 |
| 本公司持有人應佔每股盈利： |             |        |
| — 基本 (人民幣元)   | 0.0003      | 0.0008 |
| — 攤薄 (人民幣元)   | 0.0003      | 0.0008 |
| 本年度全面收益總額     | 5,084       | 13,276 |
| 以下人士應佔：       |             |        |
| 本公司持有人        | 5,084       | 13,276 |

採納香港會計準則第12號之修訂對截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度之其他全面收益並無任何影響。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂 *國際稅務改革 – 支柱二規則範本* 就確認及披露因執行經濟合作與發展組織發佈之二支柱規則範本而產生之遞延稅項引入一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響之實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地瞭解二支柱所得稅對實體之影響，包括要求實體獨立披露在二支柱立法生效後各期間有關二支柱所得稅之當期稅項，以及在立法生效或實質頒佈但尚未生效期間披露其二支柱所得稅風險之已知或合理估計之信息。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於二支柱規則範本之範圍，因此該等修訂不會對本集團產生任何影響。

## 2. 經營分部資料

為管理層所需，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部—發展及銷售住宅及商用物業；
- (b) 物業投資及管理分部—投資及管理商業園及商用物業；
- (c) 企業費用及其他分部—本集團之企業管理服務及其他。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。分部績效按可呈報分部盈虧作評估，即計量除稅前經調整之盈虧。除稅前經調整盈虧之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入、非租賃相關之財務費用、以公允值計量之金融資產之公允值變動、以公允值計量之金融資產之其他收入，以及總部及公司費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘、預付稅金，以及按公允值計量之金融資產，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括若干附息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債，以及應付集團公司款項、非控股股東及關連公司款項，因該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

本集團內部組織架構有所變動，以致本年度可呈報分部組成發生變化，上年度相應之分部項目信息已作重述。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準—業務分部呈列。由於本集團逾90%（2022年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2022年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

於本年度及上年度內，均無來自單一外部客戶交易之收益佔本集團總收入10%或以上。

|                          | 物業發展<br>人民幣千元     | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 企業費用<br>及其他<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元       |
|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>截至2023年12月31日止年度</b>  |                   |                      |                      |                   |
| <b>分部收入：</b>             |                   |                      |                      |                   |
| 銷售予外界客戶                  | 16,263,730        | 1,188,644            | -                    | 17,452,374        |
| 分部成本                     | (13,295,508)      | (543,961)            | -                    | (13,839,469)      |
| <b>分部毛利</b>              | <b>2,968,222</b>  | <b>644,683</b>       | <b>-</b>             | <b>3,612,905</b>  |
| <b>分部業績：</b>             | <b>1,053,620</b>  | <b>2,076,526</b>     | <b>(117,004)</b>     | <b>3,013,142</b>  |
| <i>對賬</i>                |                   |                      |                      |                   |
| 銀行利息收入                   |                   |                      |                      | 49,544            |
| 財務費用（不包括租賃負債利息）          |                   |                      |                      | (1,297,768)       |
| 以公允值計量之金融資產之公允值變動        |                   |                      |                      | (879)             |
| 以公允值計量之金融資產之其他收入         |                   |                      |                      | 20,995            |
| 除稅前溢利                    |                   |                      |                      | <u>1,785,034</u>  |
| <b>分部資產：</b>             | <b>59,806,162</b> | <b>25,491,584</b>    | <b>2,074,361</b>     | <b>87,372,107</b> |
| <i>對賬</i>                |                   |                      |                      |                   |
| 其他未分配資產                  |                   |                      |                      | <u>3,726,300</u>  |
| 資產總額                     |                   |                      |                      | <u>91,098,407</u> |
| <b>分部負債：</b>             | <b>43,457,751</b> | <b>11,927,739</b>    | <b>52,830</b>        | <b>55,438,320</b> |
| <i>對賬</i>                |                   |                      |                      |                   |
| 其他未分配負債                  |                   |                      |                      | <u>9,311,685</u>  |
| 負債總額                     |                   |                      |                      | <u>64,750,005</u> |
| <b>其他分部資料：</b>           |                   |                      |                      |                   |
| 應佔合營公司盈虧                 | 1,069,158         | (943,408)            | -                    | 125,750           |
| 應佔聯營公司盈虧                 | 242,369           | (11,806)             | -                    | 230,563           |
| 投資物業之公允值變動               | -                 | (611,420)            | -                    | (611,420)         |
| 投資物業－使用權資產之公允值變動         | -                 | 119,844              | -                    | 119,844           |
| 物業存貨減值                   | 407,558           | -                    | -                    | 407,558           |
| 出售附屬公司之虧損                | -                 | 3,784                | -                    | 3,784             |
| 出售合營公司之收益                | -                 | (1,092)              | -                    | (1,092)           |
| 對過往於合營公司所持有權益<br>重新計量之收益 | (540,375)         | -                    | -                    | (540,375)         |
| 物業、廠房及設備之折舊              | 5,757             | 38,457               | 2,485                | 46,699            |
| 使用權資產之折舊                 | 4,874             | 576                  | 7,079                | 12,529            |
| 攤銷                       | -                 | 6,936                | -                    | 6,936             |
| 應收賬款減值                   | 256,668           | 368                  | 68,820               | 325,856           |
| 資本開支*                    | 2,792             | 615,624              | 2,336                | 620,752           |
| 於合營公司之投資                 | 12,434,371        | 3,726,466            | -                    | 16,160,837        |
| 於聯營公司之投資                 | 6,223,883         | 41,748               | -                    | 6,265,631         |

|                      | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元<br>(重列) | 企業費用<br>及其他<br>人民幣千元<br>(重列) | 總額<br>人民幣千元<br>(重列) |
|----------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 截至2022年12月31日止年度     |                  |                              |                              |                     |
| <b>分部收入:</b>         |                  |                              |                              |                     |
| 銷售予外界客戶              | 8,907,147        | 1,128,646                    | 266,699                      | 10,302,492          |
| 分部成本                 | (7,419,576)      | (529,852)                    | (16,375)                     | (7,965,803)         |
| <b>分部毛利</b>          | <b>1,487,571</b> | <b>598,794</b>               | <b>250,324</b>               | <b>2,336,689</b>    |
| <b>分部業績:</b>         | 2,313,992        | 2,153,544                    | (9,566)                      | 4,457,970           |
| <i>對賬</i>            |                  |                              |                              |                     |
| 銀行利息收入               |                  |                              |                              | 32,311              |
| 財務費用(不包括租賃負債利息)      |                  |                              |                              | (1,066,731)         |
| 以公允值計量之金融資產之公允值變動    |                  |                              |                              | 40,847              |
| 以公允值計量之金融資產之其他收入     |                  |                              |                              | <u>23,771</u>       |
| 除稅前溢利                |                  |                              |                              | <u>3,488,168</u>    |
| <b>分部資產:</b>         | 56,361,365       | 24,031,628                   | 2,567,731                    | 82,960,724          |
| <i>對賬</i>            |                  |                              |                              |                     |
| 其他未分配資產              |                  |                              |                              | <u>3,073,768</u>    |
| 資產總額                 |                  |                              |                              | <u>86,034,492</u>   |
| <b>分部負債:</b>         | 32,083,659       | 8,367,737                    | 279,660                      | 40,731,056          |
| <i>對賬</i>            |                  |                              |                              |                     |
| 其他未分配負債              |                  |                              |                              | <u>18,281,794</u>   |
| 負債總額                 |                  |                              |                              | <u>59,012,850</u>   |
| <b>其他分部資料:</b>       |                  |                              |                              |                     |
| 應佔合營公司盈虧             | (1,287,114)      | (315,611)                    | -                            | (1,602,725)         |
| 應佔聯營公司盈虧             | (544,256)        | (12,695)                     | -                            | (556,951)           |
| 投資物業之公允值變動           | -                | (1,436,986)                  | -                            | (1,436,986)         |
| 投資物業—使用權資產之公允值變動     | -                | 164,553                      | -                            | 164,553             |
| 物業存貨減值               | 598,125          | -                            | -                            | 598,125             |
| 出售附屬公司之收益淨額          | (20,617)         | -                            | -                            | (20,617)            |
| 出售合營公司之收益淨額          | (34,043)         | -                            | -                            | (34,043)            |
| 對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益 | (240,345)        | -                            | -                            | (240,345)           |
| 議價收購收益               | (4,061)          | -                            | -                            | (4,061)             |
| 物業、廠房及設備之折舊          | 7,464            | 13,275                       | 2,822                        | 23,561              |
| 使用權資產之折舊             | 8,266            | 724                          | 7,367                        | 16,357              |
| 攤銷                   | -                | 8,228                        | -                            | 8,228               |
| 應收賬款減值, 淨額           | (17,335)         | 485                          | 71,201                       | 54,351              |
| 資本開支*                | 15,220           | 774,893                      | 6,632                        | 796,745             |
| 於合營公司之投資             | 16,354,708       | 3,026,611                    | -                            | 19,381,319          |
| 於聯營公司之投資             | 6,430,082        | 34,119                       | -                            | 6,464,201           |

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產內之增添。

### 3. 收入、其他收入及收益

年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

|                      | 2023年<br>人民幣千元    | 2022年<br>人民幣千元    |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>來自與客戶間合約之收入</b>   |                   |                   |
| 物業銷售                 | 16,263,730        | 8,907,147         |
| 物業管理費收入收自：           |                   |                   |
| 一同系附屬公司              | 2,089             | 2,106             |
| 一第三方                 | 287,498           | 313,266           |
| 公用業務使用費收入            | -                 | 20,395            |
| 收取同系附屬公司之運營託管費收入     | 24,906            | 24,906            |
| <b>其他來源之收入</b>       |                   |                   |
| 來自投資物業之經營租賃租金收入總額：   |                   |                   |
| 一同系附屬公司              | 17,454            | 17,496            |
| 一第三方                 | 856,697           | 750,477           |
| 其他                   | -                 | 266,699           |
|                      | <b>17,452,374</b> | <b>10,302,492</b> |
| <b>其他收入及收益</b>       |                   |                   |
| 銀行利息收入               | 49,544            | 32,311            |
| 應收貸款之利息收入            | 117,612           | -                 |
| 來自關連公司之利息收入          | 52,147            | 51,486            |
| 來自合營公司及聯營公司之利息收入     | 265,206           | 255,596           |
| 來自第三方之利息收入           | 19,792            | 23,487            |
| 來自以公允值計量之金融資產之利息收入   | 18,958            | 21,545            |
| 出售以公允值計量之金融資產收益      | 2,037             | 2,226             |
| 顧問服務收入收自：            |                   |                   |
| 一同系附屬公司              | 1,840             | -                 |
| 一合營公司                | 331,229           | 280,681           |
| 一聯營公司                | 36,651            | 36,166            |
| 一第三方                 | 81,723            | 37,956            |
| 出售附屬公司之收益淨額 (附註14)   | -                 | 20,617            |
| 出售合營公司之收益淨額          | 1,092             | 34,043            |
| 對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益 | 540,375           | 240,345           |
| 議價收購收益 (附註12)        | -                 | 4,061             |
| 收購合營公司權益之收購收益        | 10,779            | -                 |
| 政府補助                 | 7,150             | 28,452            |
| 其他                   | 67,985            | 53,636            |
|                      | <b>1,604,120</b>  | <b>1,122,608</b>  |

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

|             | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|------------------|----------------|
| 銀行貸款利息      | 589,934          | 162,920        |
| 集團公司利息      | 1,028,238        | 1,083,717      |
| 非控股股東利息     | 15,938           | 26,995         |
| 合營公司及聯營公司利息 | 8,380            | 62,426         |
| 其他貸款利息      | 10,803           | 15,231         |
|             | <b>1,653,293</b> | 1,351,289      |
| 租賃負債利息      | 47,674           | 49,763         |
| 其他財務費用      | 9,306            | 14,752         |
|             | <b>1,710,273</b> | 1,415,804      |
| 產生之財務費用總額   |                  |                |
| 減：已資本化利息    |                  |                |
| — 在建投資物業    | (54,074)         | (5,685)        |
| — 發展中物業     | (310,757)        | (293,625)      |
|             | <b>1,345,442</b> | 1,116,494      |

#### 5. 應收賬款減值

本集團於年內計提下列應收賬款減值：

|                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 應收貸款及其他應收賬款, 淨額 | 75,204         | 54,351         |
| 應收合營公司款項 (附註)   | 250,652        | -              |
|                 | <b>325,856</b> | 54,351         |

附註：此金額指因若干合營公司持有之物業存貨有重大減損損失而對應收該等合營公司款項計提之撥備。

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項：

|                        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 物業銷售成本                 | 13,295,508     | 7,419,576      |
| 物業、廠房及設備折舊             | 47,212         | 25,572         |
| 減：撥作物業發展項目之資本化金額       | (513)          | (2,011)        |
|                        | <b>46,699</b>  | 23,561         |
| 使用權資產折舊                | 278,070        | 176,868        |
| 減：撥作物業發展項目之資本化金額       | (265,541)      | (160,511)      |
|                        | <b>12,529</b>  | 16,357         |
| 無形資產攤銷*                | 6,936          | 8,228          |
| 收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）  | 55,842         | 71,199         |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額      | (140)          | (43)           |
| 終止租賃之收益                | 4              | -              |
| 出售附屬公司之虧損／（收益）淨額（附註14） | 3,784          | (20,617)       |
| 出售合營公司收益淨額             | (1,092)        | (34,043)       |
| 投資物業之公允值變動             | (611,420)      | (1,436,986)    |
| 投資物業－使用權資產之公允值變動**     | 119,844        | 164,553        |
| 以公允值計量之金融資產之公允值變動      | 879            | (40,847)       |
| 議價收購收益（附註12）           | -              | (4,061)        |
| 對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益   | (540,375)      | (240,345)      |
| 應收賬款減值（附註5）            | 325,856        | 54,351         |
| 物業存貨減值                 | 407,558        | 598,125        |
| 未包括計量入租賃負債之租賃付款        | 253            | 427            |
| 僱員福利之開支（包括董事酬金）：       |                |                |
| 工資及薪酬                  | 808,914        | 1,036,916      |
| 退休計劃供款                 | 87,905         | 64,922         |
| 僱員福利之開支總額              | <b>896,819</b> | 1,101,838      |
| 核數師酬金                  | 5,307          | 5,852          |
| 外匯虧損，淨額                | 43,611         | 9,737          |

\* 無形資產攤銷已計入綜合損益表之「直接經營開支」。

\*\* 投資物業－使用權資產之公允值變動已計入綜合損益表之「成本」。

## 7. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無計提香港利得稅之撥備（2022年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

於綜合損益表之稅項支出如下：

|                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(重列) |
|-----------------|----------------|------------------------|
| 香港所得稅           | -              | -                      |
| 中國大陸之企業所得稅      |                |                        |
| — 本年度內支出        | 903,276        | 360,273                |
| — 過往年度（超額）／不足撥備 | (191,925)      | 3,494                  |
| 中國大陸之土地增值稅      | 409,121        | 545,071                |
| 遞延              | (168,190)      | 212,566                |
|                 | <b>952,282</b> | <b>1,121,404</b>       |

## 8. 本公司持有人應佔之每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數16,612,678,608股（2022年：16,600,544,443股）而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據年內本公司持有人應佔溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。



每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

|                                 | 2023年<br>人民幣千元        | 2022年<br>人民幣千元<br>(重列) |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>盈利</b>                       |                       |                        |
| 本公司持有人應佔溢利<br>(用以計算每股基本及攤薄盈利)   | 342,718               | 2,323,906              |
|                                 | <u>342,718</u>        | <u>2,323,906</u>       |
|                                 |                       |                        |
|                                 |                       | <b>股數</b>              |
| <b>股份</b>                       | 2023年                 | 2022年                  |
| 於年內已發行普通股之加權平均數<br>(用以計算每股基本盈利) | 16,612,678,608        | 16,600,544,443         |
|                                 |                       |                        |
| 攤薄影響 - 普通股加權平均數：<br>購股權         | <u>4,079,432</u>      | <u>16,733,188</u>      |
|                                 | <u>16,616,758,040</u> | <u>16,617,277,631</u>  |

## 9. 股息

|  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 擬派末期股息—每股普通股人民幣0.00103元<br>(2022年：人民幣0.007元) | 17,112         | 116,268        |

於2024年3月12日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.00103元。此擬派末期股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後才入賬。

## 10. 應收貿易賬款

|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款 | <b>65,711</b>  | 40,256         |

應收貿易賬款指應收租金及物業管理費。應收租金及物業管理費乃預先發出賬單，租客／住戶於收到賬單時支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

扣除損失準備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

|       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 一個月內  | <b>29,627</b>  | 23,459         |
| 一至三個月 | <b>21,616</b>  | 13,052         |
| 三個月以上 | <b>14,468</b>  | 3,745          |
|       | <b>65,711</b>  | 40,256         |

## 11. 應付貿易賬款及票據

|           | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------|------------------|----------------|
| 應付貿易賬款及票據 | <b>5,830,528</b> | 4,479,705      |

應付貿易賬款及票據（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

|       | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------|------------------|----------------|
| 一個月內  | <b>3,888,362</b> | 2,359,438      |
| 一至三個月 | <b>553,897</b>   | 648,211        |
| 三個月以上 | <b>1,388,269</b> | 1,472,056      |
|       | <b>5,830,528</b> | 4,479,705      |

應付貿易賬款及票據為免息且通常於平均一個月內償還。

## 12. 業務合併

於2023年3月，本集團與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司－南京威磐房地產開發有限公司（「威磐」）之章程。威磐於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對威磐具有控制權。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威磐86.93%之權益。

於2023年6月，本集團與兩家合營公司夥伴簽訂一份協議，根據該協議，本集團獲得對合營公司－南京威景房地產開發有限公司（「威景」）之控制權。威景在中國內地從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威景42%之權益。

本集團於上年與兩名合營公司夥伴同意修訂一家合營公司－徐州威發企業管理諮詢有限公司（「威發」）之章程，本集團與該兩名合營公司夥伴分別持有威發49.25%及、49%及1.75%權益。威發擁有一家非全資附屬公司－徐州威盛房地產開發有限公司，威發及其附屬公司（「威發集團」）於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對威發具有控制權。有關變更列作企業合併。

本公司一家全資附屬公司於上年與本集團合營公司夥伴訂立一份買賣協議，以現金代價人民幣27,200,000元收購一家合營公司－武漢金悅鑫漢和置業有限公司（「金悅」）之72%權益。金悅於中國大陸從事物業發展業務。本集團於收購後對金悅具有控制權。有關變更列作企業合併。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

|                   | 2023年        |             | 2022年         |             |
|-------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
|                   | 威磐<br>人民幣千元  | 威景<br>人民幣千元 | 威發集團<br>人民幣千元 | 金悅<br>人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備          | 94           | 51          | 88            | 4           |
| 投資物業              | 596,018      | 451,196     | 112,098       | -           |
| 待出售物業             | -            | -           | -             | 1,245,174   |
| 發展中物業             | 9,533,399    | 3,610,223   | 2,938,880     | -           |
| 預付款項、按金及其他應收賬款    | 540,374      | 509,275     | 651,557       | 79,945      |
| 應收股東款項            | 1,182,429    | 591,014     | 73,933        | -           |
| 預付稅金              | 378,197      | 125,327     | 44,786        | 37,112      |
| 受限制資金             | 981,927      | 760,949     | -             | -           |
| 銀行結餘              | 52,317       | 70,124      | 31,510        | 2,060       |
| 附息銀行貸款            | (881,700)    | (383,400)   | -             | -           |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | (11,106,134) | (3,957,017) | (3,418,097)   | (177,991)   |
| 應付股東貸項            | (40,614)     | (34,649)    | -             | (814,640)   |
| 應付股東款項            | -            | (582,165)   | (35,269)      | (320,851)   |
| 遞延稅項負債            | (152,332)    | (47,412)    | (103,051)     | (7,395)     |
| 可識別淨資產之公允值        | 1,083,975    | 1,113,516   | 296,435       | 43,418      |
| 非控股股東權益           | (49,620)     | (82,490)    | (150,441)     | (1,216)     |
| 轉自於合營公司之投資        | 1,034,355    | 1,031,026   | 145,994       | 42,202      |
| 議價收購收益            | (1,034,355)  | (1,031,026) | (145,994)     | (10,941)    |
|                   | -            | -           | -             | (4,061)     |
| 總代價               | -            | -           | -             | 27,200      |
| 支付方式              |              |             |               |             |
| 現金                | -            | -           | -             | 27,200      |

威磐之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣123,138,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

威景之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣330,834,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

威發集團之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣511,191,000元。概無應收賬款預期無法收回。

金悅之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣27,370,000元。概無應收賬款預期無法收回。

收購附屬公司之現金流量分析如下：

|   | 2023年       |             | 2022年         |             |
|---|-------------|-------------|---------------|-------------|
|   | 威磐<br>人民幣千元 | 威景<br>人民幣千元 | 威發集團<br>人民幣千元 | 金悅<br>人民幣千元 |
| 現金代價                                      | -           | -           | -             | (27,200)    |
| 收購之銀行結餘                                   | 52,317      | 70,124      | 31,510        | 2,060       |
| 於現金流量中投資物業之<br>現金及現金等值項目之<br>流入 / (流出) 淨額 | 52,317      | 70,124      | 31,510        | (25,140)    |

自收購後，威磐為本集團截至2023年12月31日止年度之收入帶來人民幣5,654,046,000元及綜合溢利帶來人民幣649,484,000元。倘合併於本年初進行，本集團本年度之收入及綜合溢利分別為人民幣17,452,374,000元及人民幣830,826,000元。

自收購後，威景為本集團截至2023年12月31日止年度之收入並無帶來任何收入，另為本集團綜合溢利帶來人民幣1,599,000元之虧損。倘合併於本年初進行，本集團本年度之收入及綜合溢利分別為人民幣17,452,374,000元及人民幣842,403,000元。

自收購後，威發集團為本集團截至2022年12月31日止年度之收入帶來人民幣1,864,901,000元及綜合溢利帶來人民幣344,935,000元。倘合併於上年初進行，本集團上年度之收入及綜合溢利分別為人民幣10,302,492,000元及人民幣2,341,529,000元。

自收購後，金悅為本集團截至2022年12月31日止年度之收入帶來人民幣106,591,000元及綜合溢利帶來人民幣15,346,000元之虧損。倘合併於上年初進行，本集團上年度之收入及綜合溢利分別為人民幣10,478,489,000元及人民幣2,440,412,000元。

### 13. 透過收購附屬公司收購資產

本公司一家附屬公司於本年以現金代價人民幣84,000,000元從合營公司夥伴收購上海奧匯置業有限公司（「奧匯」）之51%權益。奧匯於中國大陸從事物業發展業務。本集團於收購前持有奧匯49%權益，收購後對奧匯具有控制權。

本公司一家附屬公司於上年與本集團合營公司夥伴訂立一份買賣協議，以現金代價人民幣7,989,000元收購一家合營公司—成都瀚想置業有限公司（「瀚想」）之50%權益。本集團與該合營夥伴各持有瀚想50%權益。瀚想於中國大陸從事物業發展業務。本集團收購後對瀚想具有控制權。

本集團於上年與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司—南京金拓房地產開發有限公司（「金拓」）之章程，本集團與該合營公司夥伴分別持有金拓51%及49%權益。金拓於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對金拓具有控制權。

本集團於上年與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司—徐州鴻迪房地產開發有限公司（「鴻迪」）之章程，本集團與該合營公司夥伴分別持有鴻迪35%及65%權益。鴻迪於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對鴻迪具有控制權。

由於上述被收購實體之資產及活動並未包括投入及實質性過程，且其並無重大地有助於創造產出之能力，故此該等交易按購買資產處理而不按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之（流出）/流入淨額已反映在綜合現金流量之投資業務現金流量中。

以上收購之所收購資產淨值如下：

|                   | 2023年<br>奧滙<br>人民幣千元 | 瀚想<br>人民幣千元 | 2022年<br>金拓<br>人民幣千元 | 鴻迪<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| 物業、廠房及設備          | 15                   | -           | -                    | 52          |
| 遞延稅項資產            | -                    | -           | -                    | 16,060      |
| 待出售物業             | -                    | -           | 141,815              | 1,971,782   |
| 發展中物業             | 2,670,561            | 148,027     | -                    | -           |
| 投資性物業             | 112,755              | -           | -                    | -           |
| 預付款項、按金及其他應收賬款    | 146,154              | 17,441      | 1,231,247            | 479,338     |
| 應收股東款項            | -                    | -           | -                    | 168,000     |
| 預付稅金              | 24,618               | -           | 1,481                | 67,793      |
| 受限制現金             | 674,921              | -           | -                    | -           |
| 銀行結餘              | 13,202               | 77          | 245,214              | 221,249     |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | (3,286,751)          | (4,823)     | (162,893)            | (2,654,702) |
| 應付股東貸款            | -                    | (92,733)    | -                    | -           |
| 遞延稅項負債            | (23,814)             | -           | -                    | -           |
| 資產淨值              | 331,661              | 67,989      | 1,456,864            | 269,572     |
| 非控股股東權益           | -                    | -           | (713,863)            | (175,222)   |
| 轉自於合營公司之投資        | (247,661)            | (60,000)    | (743,001)            | (94,350)    |
| 總代價               | 84,000               | 7,989       | -                    | -           |
| 支付方式              |                      |             |                      |             |
| 現金                | 84,000               | 7,989       | -                    | -           |

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

|                       | 2023年<br>奧滙<br>人民幣千元 | 瀚想<br>人民幣千元 | 2022年<br>金拓<br>人民幣千元 | 鴻迪<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| 現金代價                  | (84,000)             | (7,989)     | -                    | -           |
| 收購之銀行結餘               | 13,202               | 77          | 245,214              | 221,249     |
| 現金及現金等值項目之（流出） / 流入淨額 | (70,798)             | (7,912)     | 245,214              | 221,249     |

## 14. 出售附屬公司

本集團於年內與兩名獨立第三方簽訂一份協議，根據該協議，本集團以人民幣156,600,000元向該兩名獨立第三方出售本公司一家附屬公司—上海威恒實業有限公司（「威恒」）之100%權益。威恒持有一家合營公司—南京宇龍威新信息科技有限公司。該合營公司於中國大陸從事物業投資業務。

本集團於上年與一名合營公司夥伴簽訂一份協議，根據該協議，本集團出售本公司一家附屬公司—Gemdale 85 Cleaveland Road, LLC（「85 Cleaveland」）之20%權益予該合營公司夥伴，現金代價為3,800,000美元（相等於人民幣25,311,000元）。85 Cleaveland從事房地產開發業務。本集團及該合營公司夥伴同意於完成交易後共同控制85 Cleaveland。本集團完成該項出售後失去對85 Cleaveland之控制權，其於85 Cleaveland之餘下股權投資列為於合營公司投資。

本集團於上年與一名合營公司夥伴簽訂一份協議。根據該協議，本集團出售本公司一家附屬公司—Philomena Street Investor, LLC（「Philomena」）之20%權益予該合營公司夥伴，現金代價為3,350,000美元（相等於人民幣23,784,000元）。Philomena從事房地產開發業務。本集團及該合營公司夥伴同意於完成交易後共同控制Philomena。本集團完成該項出售後失去對Philomena之控制權，其於Philomena之餘下股權投資列為於合營公司投資。



所出售資產淨額之詳情如下：

|                     | 2023年       |                     | 2022年                    |                    |
|---------------------|-------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
|                     | 威恒<br>人民幣千元 | Cleaveland<br>人民幣千元 | 85<br>Philomena<br>人民幣千元 | Philomena<br>人民幣千元 |
| 遞延稅項資產              | 3           | -                   | -                        | -                  |
| 於合營公司之投資            | 315,937     | -                   | -                        | -                  |
| 發展中物業               | -           | 90,913              | 221,244                  |                    |
| 銀行結餘                | 1,845       | 4,744               | 646                      |                    |
| 應付貿易賬款及票據           | -           | -                   | (15,975)                 |                    |
| 附息銀行及其他貸款           | -           | -                   | (74,197)                 |                    |
| 應付中間控股公司貸款          | (157,401)   | -                   | -                        |                    |
| 資產淨值                | 160,384     | 95,657              | 131,718                  |                    |
| 非控股股東權益             | -           | (3,022)             | (1,129)                  |                    |
|                     | 160,384     | 92,635              | 130,589                  |                    |
| 於出售時保留於合營公司投資之投資公允值 | -           | (92,765)            | (101,981)                |                    |
| 出售附屬公司之（虧損）/收益      | (3,784)     | 25,441              | (4,824)                  |                    |
| 總代價                 | 156,600     | 25,311              | 23,784                   |                    |
| 支付方式                |             |                     |                          |                    |
| 現金                  | 156,600     | 25,311              | 23,784                   |                    |

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

|                       | 2023年       |                     | 2022年                    |                    |
|-----------------------|-------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
|                       | 威恒<br>人民幣千元 | Cleaveland<br>人民幣千元 | 85<br>Philomena<br>人民幣千元 | Philomena<br>人民幣千元 |
| 現金代價                  | 156,600     | 25,311              | 23,784                   |                    |
| 出售之銀行結餘               | (1,845)     | (4,744)             | (646)                    |                    |
| 出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額 | 154,755     | 20,567              | 23,138                   |                    |

## 15. 比較數字

由於本年度採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，財務報表部份項目及餘額之會計處理及披露作出了修改，用以符合最新的要求。有關修改在附註1.2詳細闡述。因此，作出部份上年度調整，對部份比較數字作出重分類及重述，以符合本年之陳述及會計處理，並呈列截至2022年1月1日之財務狀況表。

## 財務回顧

編製截至2023年12月31日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2022年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團已首次採納自2023年1月1日或之後開始本集團財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

### 截至2023年12月31日止年度業績

本集團截至2023年12月31日止年度之收入由截至2022年12月31日止年度之人民幣10,302,500,000元增加至人民幣17,452,400,000元。本年度收入增加主要是由於物業銷售確認之收入增加人民幣7,356,600,000元。

截至2023年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度之人民幣1,122,600,000元增加至人民幣1,604,100,000元。主要增加原因乃來自收購附屬公司之評估收益增加人民幣300,000,000元。此外，利息收入及顧問服務收入也合共增加人民幣235,500,000元。

截至2023年12月31日止年度內之投資物業公允值收益錄得人民幣611,400,000元，而截至2022年12月31日止年度則為人民幣1,437,000,000元。此外，本集團以公允值計量之金融資產截至2023年12月31日止年度內錄得公允值損失人民幣900,000元，而截至2022年12月31日止年度公允值收益則為人民幣40,800,000元。

本集團截至2023年12月31日止年度錄得之直接經營開支及行政開支，由截至2022年12月31日止年度之人民幣1,639,300,000元及人民幣200,400,000元分別減少至人民幣1,479,800,000元及人民幣127,600,000元。開支減少原因主要是年內人員工資減少及控制各項費用支出。

截至2023年12月31日止年度之財務費用由截至2022年12月31日止年度人民幣1,116,500,000元上升至人民幣1,345,400,000元，增加人民幣228,900,000元。主要原因是在營投資物業融資金額有所增加，以及港元及美元銀行借款利率上升所致。

由於國內房地產市場之不利變化，截至2023年12月31日止年度本集團進一步對若干附屬公司之物業存貨計提減值損失人民幣407,600,000元，而截至2022年12月31日止年度物業存貨減值損失則為人民幣598,100,000元。此外，本集團年內就應收賬款計提減值虧損人民幣325,900,000元，相對上年度為人民幣54,400,000元。應收賬款減值增加主要因本集團合營公司之物業存貨也存在減值損失，導致對相關合營公司之應收款計提減值虧損人民幣250,700,000元。

本集團截至2023年12月31日止年度錄得應佔合營公司及聯營公司之虧損總額為人民幣356,300,000元，而截至2022年12月31日止年度則為溢利總額人民幣2,159,700,000元，減少人民幣2,516,000,000元。本集團於年內就若干合營及聯營公司之物業存貨計提減值撥備，以致合營公司及聯營公司業績錄得大額虧損。

整體而言，本集團截至2023年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2022年12月31日止年度人民幣2,323,900,000元減少至人民幣342,700,000元。溢利減少主要原因乃本年度就物業存貨計提大額減值所致。

本集團錄得截至2023年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.0206元，截至2022年12月31日止年度則為人民幣0.1400元，減少85%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.0206元及人民幣0.1398元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2023年12月31日止年度，物業發展分部之收入增加至人民幣16,263,700,000元，佔總收入之93%，相對截至2022年12月31日止年度之收入則為人民幣8,907,100,000元，佔總收入之86%。分部收入增加主要是本年銷售物業交付之面積增加所致。本年度物業發展分部之溢利錄得人民幣1,053,600,000元，相對上年則為人民幣2,314,000,000元，減少人民幣1,260,400,000元，主要原因是本年度對物業存貨作出大額減值。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2022年12月31日止年度之人民幣1,128,600,000元，佔總收入11%，增加至截至2023年12月31日止年度之人民幣1,188,600,000元，佔總收入之7%。收入增加主要因深圳威新科技園第3期之出租率較去年均有所上升。截至2023年12月31日止年度之分部業績錄得溢利人民幣2,076,500,000元，而截至2022年12月31日止年度之業績則為溢利人民幣2,153,500,000元，減少人民幣77,000,000元。分部業績減少主要是本年度投資物業公允值收益減少。

### 股東權益

本集團股東應佔權益總額由2022年12月31日人民幣22,442,800,000元輕微增加至2023年12月31日人民幣22,484,500,000元。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘（包括受限制現金）由2022年12月31日人民幣6,847,200,000元下降25%至2023年12月31日人民幣5,161,300,000元。減少之原因主要支付物業開發成本、國內稅項及償還債務。

### 貸款

本集團於本年內已安排了若干銀行貸款合共人民幣10,266,800,000元，其中人民幣9,055,400,000元銀行貸款乃有抵押長期銀行貸款。同時，本集團亦已償還銀行貸款及其他貸款人民幣6,124,300,000元。於2023年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣11,452,700,000元，年利率介乎3.15%至7.36%。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（包括受限制現金）計算）於2023年12月31日為人民幣17,689,400,000元，較2022年12月31日人民幣17,516,800,000元，增加人民幣172,600,000元。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2022年12月31日之65%上升至2023年12月31日之67%。本集團債務淨額比率處於合理區間，長期負債占比較高，債務結構健康，安全邊際相對充足。

本集團於2023年12月31日及2022年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

|                      | <b>2023年</b><br><b>12月31日</b><br><b>人民幣千元</b> | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------------|---|--------------------------|
| <b>短期與長期銀行及其他貸款：</b> |   |                          |
| 於第一年內或按要求時償還         | <b>1,211,774</b>                              | 3,203,482                |
| 於第二年內                | <b>1,541,583</b>                              | 594,845                  |
| 於第三至第五年內，包括首尾兩年      | <b>2,717,447</b>                              | 891,574                  |
| 五年以上                 | <b>5,981,944</b>                              | 1,308,323                |
|                      | <hr/> <b>11,452,748</b>                       | <hr/> 5,998,224          |
| <b>關連方貸款：</b>        |   |                          |
| 於第一年內或按要求時償還         | <b>63,626</b>                                 | -                        |
| 於第二年內                | -   | 3,617,591                |
| 於第三至第五年內，包括首尾兩年      | <b>4,714,602</b>                              | 14,748,247               |
| 五年以上                 | <b>6,619,684</b>                              | -                        |
|                      | <hr/> <b>11,397,912</b>                       | <hr/> 18,365,838         |
| <b>貸款總額</b>          | <hr/> <b>22,850,660</b>                       | <hr/> 24,364,062         |

## 財務管理

### 外匯風險

於2023年12月31日，貸款按美元、人民幣及港幣記賬。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳，因而本集團正承受外匯風險。預期人民幣兌港幣及美元之匯率有適量之變動，但本集團認為有關外匯風險仍可接受。本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於2023年12月31日及2022年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

|     | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 港幣  | 362,288                  | 1,443,633                |
| 人民幣 | 13,898,511               | 13,101,537               |
| 美元  | 8,589,861                | 9,818,892                |
| 總額  | <u>22,850,660</u>        | <u>24,364,062</u>        |

### 利率風險

於2023年12月31日，本集團61%（2022年12月31日：66%）貸款按浮動利率計息，當中97%（2022年12月31日：82%）之浮動利率貸款乃按人民幣記賬。預期人民幣貸款利率變動不大，利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

### 資產抵押

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團已抵押以下資產以獲取向本集團授出之銀行貸款：

|       | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 投資物業  | 14,641,920               | 1,665,680                |
| 發展中物業 | 3,190,026                | -                        |
| 待出售物業 | 200,560                  | -                        |
| 受限制資金 | 240,603                  | -                        |
| 總額    | <u>18,273,109</u>        | <u>1,665,680</u>         |

## 或然負債

- (a) 於 2023 年 12 月 31 日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向若干該等銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證或完成抵押登記為止。於 2023 年 12 月 31 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 4,313,704,000 元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 4,199,480,000 元）。

董事考慮擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，有關物業之可變現淨值能足夠彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此截至 2023 年 12 月 31 日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2022 年 12 月 31 日：無）。

- (b) 於本報告期末，就金融機構授出融資予本集團合營公司，本集團向該等金融機構提供最高擔保總額美元 125,956,000（相等於人民幣 892,110,000 元）（2022 年 12 月 31 日：美元 152,376,000（相等於人民幣 1,061,240,000 元））。於 2023 年 12 月 31 日，由本集團擔保而提供予該等合營公司之融資已動用人民幣 753,271,000 元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 933,272,000 元）。

董事認為擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，該等合營公司持有之發展中物業之可變現淨值將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至 2023 年 12 月 31 日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2022 年：無）。

## 業務回顧

### 土地儲備

我們的管理層相信，規模龐大且優質的土地儲備是物業發展商在中國競爭激烈的房地產市場取得成功的關鍵，我們的核心競爭優勢包括適時以具競爭力的價格收購土地以及專業項目現金流管理。

於2023年12月31日，本集團的土地儲備合共1,607萬平方米。本集團的土地儲備中約27%位於北京、上海、廣州及深圳四個一線城市；56%位於二線城市（包括南京、蘇州、杭州、青島、武漢、長沙、成都、昆明、濟南、南昌、徐州、溫州等）；其餘17%位於三線及其他城市。

### 2023年的土地收購

於2023年期間，本集團於中國收購了兩個土地項目，應佔規劃總樓面面積約10.91萬平方米。本集團支付的應佔代價約人民幣5.08億元，其平均土地收購成本每平方米約人民幣4,700元。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

隨著中國房地產整體銷售急速放慢，本集團於2023年實現累計合約銷售總額約人民幣355.78億元，總合約銷售面積約252.2萬平方米，較2022年同期分別下跌42%及15%，2023年銷售均價為每平方米約人民幣14,100元，較2022年下跌32%。

#### 物業投資及管理

本集團致力獲取於經濟發達城市優質地段之投資物業，目前本集團的物業投資類型主要包括：商辦項目、產業園以及租賃住房等。

截至2023年12月31日止，本集團（含聯營及合營企業）於國內持有已開業投資物業（包括轉租物業）之總建面約335萬平方米，同比增長32%。該等物業在本年度錄得租賃及相關服務之總收入（稅後）約人民幣21.7億元，同比增長14%。

本集團（含聯營及合營企業）持有在營運的商辦項目總建面約107萬平方米，錄得租賃及相關服務總收入約人民幣11.1億元，同比增長約9%。其中，深圳南山區深圳威新科技園1、2期全年平均出租率達94%。同時，深圳威新科技園3期出租率已達83%。深圳威新科技園1、2、3期入駐企業包括英特爾、英偉達、巴斯夫、騰訊及偉創力等大型上市公司。

同時，本集團（含聯營及合營企業）持有在營運的產業園總建面達200萬平方米，於2023年錄得租賃及相關服務總收入約人民幣8.3億元，同比增長24%。穩定運營期的產業園項目的平均出租率達95%或以上。產業園業務連續兩年進入行業權威榜單Top 3，成都成華創新基地、廣州黃埔科創園、上海達闢人工智慧創新園等項目均獲得行業優秀產業園區獎項。

我們的租賃住房品牌「金地草莓社區」旨在為年輕人提供優質的經濟租賃公寓。租賃住房業務在本年度錄得收入約人民幣2.3億元，同比增長約5%。租賃住房業務進入行業權威榜單Top 10，並獲得2023年度影響力住房租賃品牌的殊榮，上海寶山南大保障性租賃住房項目目前進展順利，為租賃住房重資產投資樹立了典範，促進租賃住房業務的長遠發展。

本集團持有之擬建及在建投資物業也將相繼投入運營，並將持續為本集團帶來穩定收益及現金流入。

## 展望

展望2024年，中國經濟應錄得4-6%的較高速增長。預計房地產市場將於2024年下半年觸底，並將於2025年開始逐步復甦。本集團作為管理最完善的房地產企業之一，且具有良好的財務紀律，應能把握房地產市場恢復需求的機會，並於2024年為股東帶來令人滿意的經營業績。

## 企業管治

本公司在截至2023年12月31日止年度採納及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（自2023年12月31日起重新編號為附錄C1）所載企業管治守則中「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節所載的所有強制披露要求及適用守則條文，惟守則條文C.1.6、C.5.1及F.2.2除外。

根據守則條文C.1.6，一般而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。鑒於Loh Lian Huat先生及張斐贊女士有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2023年6月29日舉行之股東周年大會。

根據守則條文C.5.1，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。年內，僅舉行了兩次董事會常規會議以審閱及批准本公司年度及中期業績。本公司並無公佈其季度業績，故認為毋須每季舉行會議。管理層不時向董事會提供充足的適時資料，董事亦可不時向高級管理人員作進一步查詢，以確保他們獲提供足夠信息履行其董事職責。



根據守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2023年6月29日舉行之股東周年大會。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十（自2023年12月31日起重新編號為附錄C3）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事於年內一直遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

### 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共僱用約2,700名（2022年：3,300名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力水平，個別僱員之花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後授出。其他僱員福利包括強積金、住房公積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及僱員購股權計劃。

董事酬金乃由薪酬委員會及董事會根據董事之職責及責任，以及本公司之薪酬政策釐定。

### 購股權計劃

本公司於2003年5月20日採納的購股權計劃（「2003年購股權計劃」）已於2013年5月20日屆滿，而本公司於2013年5月15日已採納另一購股權計劃（「2013年購股權計劃」），旨在繼續為本公司合資格承授人（定義見2013年購股權計劃）給予鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利，而2013年購股權計劃亦已於2023年5月15日屆滿。根據2003年購股權計劃及2013年購股權計劃屆滿前授出的任何購股權仍根據該等計劃的條款有效及可予行使。

年內，有4,000,000份購股權所附帶的認購權已按行使價每股港幣0.44元獲行使，就此發行合共4,000,000股每股面值港幣0.1元之本公司新普通股，總現金代價（扣除開支前）為港幣1,760,000元。行使該等購股權的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

於本公佈日期，所有根據2003年購股權計劃尚未行使的購股權均已在年內失效。根據2013年購股權計劃授出而尚未行使之購股權總數為25,648,000份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至2023年12月31日止年度之業績及年報）進行磋商。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃與本集團本年度綜合財務報表草稿所列數字一致。安永會計師事務所就此所履行的工作並不構成核證業務，因此安永會計師事務所並未就本公告作出任何核證。

## 建議末期股息

董事會決議，建議待本公司股東於即將舉行之股東周年大會上批准後，派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.00103元（2022：每股人民幣0.007元，相等於每股0.0076港元）。該建議末期股息（如獲批准）將約於2024年9月23日派付予於2024年7月24日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於2024年4月15日至2024年4月19日期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年報

本業績公告於聯交所網站( [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) )及本公司網站( [www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com) )刊載。本公司 2023 年年報及 2024 年股東周年大會通告( 連同有關本公司暫停辦理股東登記詳情 ) 將於適當時候寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

承董事會命  
金地商置集團有限公司  
主席兼執行董事  
黃俊燦

香港，2024年3月12日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事 Loh Lian Huat 先生及張斐贊女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及夏新平先生。