

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，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED** **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

### **截至二零二三年十二月三十一日止年度的 年度業績公告**

#### **財務摘要**

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬本公司股東(「股東」)權益的累計合同銷售金額約人民幣1,379.6億元，歸屬股東權益的合同銷售建築面積約666.4萬平方米，與上一財政年度比較分別增加約人民幣164.4億元及約56.8萬平方米，分別增加約13.5%及9.3%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現物業開發現金回款合共約人民幣1,843億元。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約人民幣134,429.98百萬元，與上一財政年度比較增長約人民幣34,794.47百萬元或34.9%；其中物業開發業務收益約人民幣130,131.91百萬元，與上一財政年度比較增長約人民幣33,484.27百萬元或34.6%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約人民幣5,034.71百萬元，與上一財政年度比較增長約人民幣100.74百萬元或2.0%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團基本每股盈利為人民幣2.61元。
- 董事會建議派付末期股息每股1.3港元，將以現金派付，惟合資格股東將可選擇以新股份形式收取末期股息以代替部分或全部末期股息現金。

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度的比較數字。

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

|                | 附註 | 二零二三年<br>人民幣千元       | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|----------------|----|----------------------|----------------|
| 收益             | 4  | <b>134,429,975</b>   | 99,635,501     |
| 銷售成本           |    | <b>(119,513,516)</b> | (84,416,087)   |
| <b>毛利</b>      |    | <b>14,916,459</b>    | 15,219,414     |
| 其他淨收益          | 5  | <b>1,125,729</b>     | 1,474,158      |
| 投資物業公允值變動虧損    |    | <b>(51,776)</b>      | (33,893)       |
| 行政開支           |    | <b>(2,851,394)</b>   | (4,442,440)    |
| 銷售開支           |    | <b>(4,308,012)</b>   | (3,563,790)    |
| 計提預期信貸虧損撥備     |    | <b>(242,659)</b>     | (378,995)      |
| 融資成本           | 6  | <b>(386,503)</b>     | (801,078)      |
| 分佔聯營公司業績       |    | <b>399,157</b>       | 645,451        |
| 分佔合營企業業績       |    | <b>(18,293)</b>      | 366,269        |
| <b>除所得稅前溢利</b> | 7  | <b>8,582,708</b>     | 8,485,096      |
| 所得稅開支          | 8  | <b>(2,247,482)</b>   | (2,923,193)    |
| <b>年內溢利</b>    |    | <b>6,335,226</b>     | 5,561,903      |

|                | 附註 | 二零二三年<br>人民幣千元          | 二零二二年<br>人民幣千元          |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 其他全面收益         |    |                         |                         |
| 其後可重新分類至損益的項目： |    |                         |                         |
| 貨幣換算差額         |    | <u>(9,928)</u>          | <u>(203,503)</u>        |
| 年內全面收益總額       |    | <u><u>6,325,298</u></u> | <u><u>5,358,400</u></u> |
| 應佔年內溢利：        |    |                         |                         |
| — 本公司權益持有人     |    | <u>5,034,712</u>        | <u>4,933,968</u>        |
| — 非控股權益        |    | <u>1,300,514</u>        | <u>627,935</u>          |
|                |    | <u><u>6,335,226</u></u> | <u><u>5,561,903</u></u> |
| 應佔年內全面收益總額：    |    |                         |                         |
| — 本公司權益持有人     |    | <u>5,022,816</u>        | <u>4,709,817</u>        |
| — 非控股權益        |    | <u>1,302,482</u>        | <u>648,583</u>          |
|                |    | <u><u>6,325,298</u></u> | <u><u>5,358,400</u></u> |
| 本公司權益持有人就溢利    |    |                         |                         |
| 應佔每股盈利         |    |                         |                         |
| 每股基本盈利         | 10 | <u>人民幣 2.61 元</u>       | <u>人民幣 2.84 元</u>       |
| 每股攤薄盈利         | 10 | <u>人民幣 2.36 元</u>       | <u>人民幣 2.60 元</u>       |

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

|              | 附註 | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     |
|--------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>資產及負債</b> |    |                    |                    |
| <b>非流動資產</b> |    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備     |    | 390,972            | 347,188            |
| 使用權資產        |    | 355,773            | 290,841            |
| 投資物業         |    | 1,668,273          | 1,308,134          |
| 無形資產         |    | 732,830            | 738,590            |
| 於聯營公司的權益     |    | 18,979,601         | 17,498,188         |
| 於合營企業的權益     |    | 6,654,509          | 4,530,846          |
| 其他金融資產       |    | 115,538            | 118,604            |
| 收購土地的訂金      |    | 64,166             | 64,166             |
| 遞延稅項資產       |    | 7,055,412          | 5,875,310          |
|              |    | <u>36,017,074</u>  | <u>30,771,867</u>  |
| <b>流動資產</b>  |    |                    |                    |
| 物業存貨、其他存貨及   |    |                    |                    |
| 其他合約成本       | 11 |                    |                    |
| — 開發中物業      |    | 254,715,815        | 248,861,831        |
| — 持作銷售物業     |    | 14,559,515         | 7,792,746          |
| — 其他存貨       |    | 55,321             | 34,229             |
| — 其他合約成本     |    | 1,591,877          | 1,815,745          |
| 合同資產         |    | 259,915            | 177,447            |
| 貿易及其他應收款項    | 12 | 11,454,706         | 11,591,287         |
| 應收非控股權益款項    |    | 41,828,357         | 35,453,040         |
| 其他金融資產       |    | 1,000              | 5,000              |
| 收購土地的訂金      |    | 6,712,005          | 2,860,999          |
| 預付稅項         |    | 5,920,609          | 3,818,914          |
| 銀行及手頭現金      |    | 54,161,319         | 50,280,062         |
|              |    | <u>391,260,439</u> | <u>362,691,300</u> |
| <b>資產總值</b>  |    | <u>427,277,513</u> | <u>393,463,167</u> |

|                     | 附註 | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>流動負債</b>         |    |                    |                    |
| 貿易及其他應付款項           | 13 | 34,164,477         | 25,909,986         |
| 合約負債                |    | 190,922,483        | 177,604,681        |
| 應付關連公司款項            |    | 18,918,766         | 11,126,370         |
| 應付非控股權益款項           |    | 6,181,704          | 4,413,995          |
| 計息借款                |    | 5,922,005          | 5,890,230          |
| 所得稅負債               |    | 4,670,639          | 4,529,116          |
| 租賃負債                |    | 80,388             | 59,133             |
|                     |    | <u>260,860,462</u> | <u>229,533,511</u> |
| <b>流動資產淨值</b>       |    | <u>130,399,977</u> | <u>133,157,789</u> |
| <b>資產總值減流動負債</b>    |    | <u>166,417,051</u> | <u>163,929,656</u> |
| <b>非流動負債</b>        |    |                    |                    |
| 間接控股公司貸款            |    | 47,829,395         | 47,679,925         |
| 租賃負債                |    | 136,171            | 141,173            |
| 計息借款                |    | 26,154,283         | 35,767,801         |
| 遞延稅項負債              |    | 1,358,333          | 920,269            |
|                     |    | <u>75,478,182</u>  | <u>84,509,168</u>  |
| <b>負債總額</b>         |    | <u>336,338,644</u> | <u>314,042,679</u> |
| <b>資產淨值</b>         |    | <u>90,938,869</u>  | <u>79,420,488</u>  |
| <b>權益</b>           |    |                    |                    |
| 股本                  | 14 | 163,148            | 148,689            |
| 儲備                  |    | 21,293,331         | 16,988,531         |
| <b>本公司權益持有人應佔權益</b> |    | <u>21,456,479</u>  | <u>17,137,220</u>  |
| <b>永續貸款認購人應佔權益</b>  |    | <u>12,000,000</u>  | <u>14,500,000</u>  |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b>   |    | <u>33,456,479</u>  | <u>31,637,220</u>  |
| 非控股權益               |    | 57,482,390         | 47,783,268         |
| <b>權益總額</b>         |    | <u>90,938,869</u>  | <u>79,420,488</u>  |

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

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

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理及其他相關服務業務。

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

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

### 2. 編製基準

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

重大會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動除外，其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

## 2. 編製基準(續)

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知以及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動

### (i) 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二三年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|  |                      |
|--|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                           | 保險合約及相關修訂            |
| 香港會計準則第1號及<br>香港財務報告準則<br>實務報告第2號(修訂本) | 披露會計政策               |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                         | 會計估計之定義              |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                        | 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                        | 國際稅務改革—第二支柱範本規則      |

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本)   | 投資者與其聯營公司或合資公司之間出售<br>或提供資產 <sup>3</sup>    |
| 香港財務報告準則第16號<br>(修訂本)              | 售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>                      |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                     | 負債分類為流動或非流動以及香港詮釋<br>第5號的相關修訂本 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                     | 附有契諾的非流動負債 <sup>1</sup>                     |
| 香港會計準則第7號及<br>香港財務報告準則第7號<br>(修訂本) | 供應商融資安排 <sup>1</sup>                        |
| 香港會計準則第21號(修訂本)                    | 缺乏可交換性 <sup>2</sup>                         |

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預期，所有經修訂香港財務報告準則將於本集團於經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間的會計政策獲採納。預期該等經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本集團主要從事物業開發及物業管理以及其他相關服務業務。根據主要經營決策者定期審閱的內部管理報告，物業開發、物業管理及其他相關服務業務已識別為一個單獨分部。概無呈列單獨的分析。

由於本公司的主要營運決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

本集團的收益分析如下：

|                 | 二零二三年<br>人民幣千元            | 二零二二年<br>人民幣千元           |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| 物業開發            | <b>130,131,910</b>        | 96,647,645               |
| 物業管理及其他相關服務(附註) | <b>4,298,065</b>          | 2,987,856                |
|                 | <b><u>134,429,975</u></b> | <b><u>99,635,501</u></b> |

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣2,600,158,000元(二零二二年：人民幣1,658,022,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,147,590,000元(二零二二年：人民幣1,061,275,000元)及物業租賃的租金收入人民幣80,877,000元(二零二二年：人民幣66,031,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

|          | 二零二三年<br>人民幣千元            | 二零二二年<br>人民幣千元           |
|----------|---------------------------|--------------------------|
| 確認收益時間   |                           |                          |
| — 於某一時間點 | <b>130,962,687</b>        | 96,759,522               |
| — 於一段時間內 | <b>3,467,288</b>          | 2,875,979                |
|          | <b><u>134,429,975</u></b> | <b><u>99,635,501</u></b> |



## 5. 其他淨收益

|                        | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|------------------------|------------------|------------------|
| 以下各項的利息收入：             |                  |                  |
| — 銀行                   | 914,221          | 493,526          |
| — 向聯營公司貸款              | 39,019           | 141,313          |
| — 向合營企業貸款              | 65,540           | 53,360           |
| — 按攤銷成本計量的金融資產         | —                | 7,448            |
| — 其他                   | 16,569           | 9,135            |
|                        | <u>1,035,349</u> | <u>704,782</u>   |
| 政府補助收入                 | 19,893           | 96,289           |
| 補償收入                   | 52,549           | 89,666           |
| 按公允值計量且其變動計入損益的金融資產    |                  |                  |
| 公允值變動收益                | 13,643           | 15,400           |
| 出售附屬公司虧損               | —                | (97)             |
| 終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益(附註) | —                | 551,991          |
| 雜項收入                   | 4,295            | 16,127           |
|                        | <u>1,125,729</u> | <u>1,474,158</u> |

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，終止確認按攤銷成本計量的金融負債收益乃由於抵銷若干應付非控股權益款項。

## 6. 融資成本

|               | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|---------------|------------------|-------------------|
| 利息費用：         |                  |                   |
| — 銀行借款        | 2,055,302        | 2,573,662         |
| — 間接控股公司貸款    | 1,085,289        | 1,171,972         |
| — 應付非控股權益款項   | 170,042          | 182,419           |
| — 應付聯營公司款項    | 48,153           | —                 |
| — 證券化安排的收款    | 27,562           | 87,045            |
| — 合約負債的主要融資成分 | 5,959,802        | 6,198,877         |
| — 租賃負債的融資費用   | 4,560            | 8,179             |
|               | <u>9,350,710</u> | <u>10,222,154</u> |
| 總借款成本         | 9,350,710        | 10,222,154        |
| 減：資本化利息       | (8,964,207)      | (9,421,076)       |
|               | <u>386,503</u>   | <u>801,078</u>    |

借款成本已按各項適用年息率介乎1.3%至10%進行資本化(二零二二年：年息1.95%至10%)。

## 7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

|                           | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 核數師酬金                     |                |                |
| —核數服務                     | 2,962          | 2,980          |
| —非核數服務                    | 288            | 275            |
| 已出售物業成本                   | 117,020,884    | 83,335,699     |
| 折舊：                       |                |                |
| —自有資產                     | 46,287         | 31,503         |
| —使用權資產                    | 91,164         | 80,123         |
| 無形資產攤銷                    | 13,418         | 7,418          |
| 向聯營公司及合營企業貸款的<br>預期信貸虧損撥備 | 106,907        | 312,709        |
| 貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備        | 129,415        | 57,287         |
| 應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備        | 6,337          | 8,999          |
| 外匯虧損／(收益)淨額               | 6,337          | (19,632)       |
| 短期租賃的租賃費用                 | 44,469         | 40,553         |
| 產生租金收入的投資物業的支出            | 9,047          | 4,302          |
| 物業存貨及其他存貨撥備               | 1,637,783      | 3,790,687      |

## 8. 所得稅開支

|                  | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 即期所得稅            |                |                |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) |                |                |
| —本年度             | 3,167,753      | 3,837,940      |
| —過往年度超額撥備        | (68,007)       | (7,034)        |
| 即期稅項—海外          | —              | 1,876          |
|                  | 3,099,746      | 3,832,782      |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | (110,226)      | 477,756        |
|                  | 2,989,520      | 4,310,538      |
| 遞延稅項             | (742,038)      | (1,387,345)    |
| 所得稅開支總額          | 2,247,482      | 2,923,193      |

## 8. 所得稅開支(續)

附註：

### (a) 香港利得稅

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

### (b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (二零二二年：25%) 計提。

### (c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、業務稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

### (d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

### (e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

### (f) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

### (g) 澳洲企業稅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在澳洲經營的附屬公司的估計應課稅利潤按25%繳納澳洲企業稅。由於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度並無於澳洲產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳洲企業稅撥備。

## 9. 股息

### (a) 年內應佔股息

|   | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|---|------------------|------------------|
| 於報告日期後的建議末期股息每股普通股1.3港元<br>(二零二二年：1.3港元)(附註(i)) | <u>2,233,279</u> | <u>2,018,278</u> |

附註：

- (i) 二零二三年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.3港元，總額為2,464,389,000港元(相當於人民幣2,233,279,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二三年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。

### (b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

|  | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|--|------------------|------------------|
| 上一財政年度的末期股息每股普通股1.3港元<br>(二零二二年：1.2港元) | <u>2,080,819</u> | <u>1,504,348</u> |

截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣2,080,819,000元已於二零二三年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。以股代息結算及發行的普通股數目為107,793,235股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣1,699,540,000元，而現金股息為人民幣381,279,000元。

## 10. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

|                        | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>盈利</b>              |                  |                  |
| 本公司權益持有人應佔年內溢利         | <b>5,034,712</b> | 4,933,968        |
| 向永續貸款認購人分派             | <b>(695,581)</b> | (713,891)        |
|                        | <u>4,339,131</u> | <u>4,220,077</u> |
| 計算每股基本盈利所用的溢利          | <b>4,339,131</b> | 4,220,077        |
| 已發行普通股加權平均數(千股)        | <b>1,663,504</b> | 1,488,202        |
|                        | <u>1,663,504</u> | <u>1,488,202</u> |
| <b>每股盈利(按每股人民幣元表示)</b> | <b>人民幣2.61元</b>  | 人民幣2.84元         |

### (b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(一起組成計算攤薄每股盈利的分母)。此外，本公司權益持有人應佔溢利(分子)已經就本公司非全資附屬公司授出的限制性股份的影響作出調整。

|                         | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>盈利</b>               |                  |                  |
| 本公司權益持有人應佔年內溢利          | <b>5,034,712</b> | 4,933,968        |
| 非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響  | <b>(7,974)</b>   | (1,929)          |
| 向永續貸款認購人分派，扣除稅項         | <b>(695,581)</b> | (713,891)        |
|                         | <u>4,331,157</u> | <u>4,218,148</u> |
| 為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利  | <b>4,331,157</b> | 4,218,148        |
| <b>股份</b>               |                  |                  |
| 已發行普通股加權平均數(千股)         | <b>1,663,504</b> | 1,488,202        |
| 就限制性股份作出調整(千股)          | <b>168,596</b>   | 134,810          |
|                         | <u>1,832,100</u> | <u>1,623,012</u> |
| 為計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股) | <b>1,832,100</b> | 1,623,012        |
| <b>每股盈利(按每股人民幣元表示)</b>  | <b>人民幣2.36元</b>  | 人民幣2.60元         |

## 11. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

|           | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 物業存貨      |                    |                    |
| 開發中物業     | 254,715,815        | 248,861,831        |
| 持作銷售物業    | 14,559,515         | 7,792,746          |
|           | <u>269,275,330</u> | <u>256,654,577</u> |
| 其他存貨      | 55,321             | 34,229             |
| 其他合約成本    | 1,591,877          | 1,815,745          |
|           | <u>1,591,877</u>   | <u>1,815,745</u>   |
|           | <u>270,922,528</u> | <u>258,504,551</u> |
| 物業存貨及其他存貨 | 273,681,528        | 261,251,364        |
| 減：存貨撥備    | (4,406,198)        | (4,596,787)        |
|           | <u>269,275,330</u> | <u>256,654,577</u> |

## 12. 貿易及其他應收款項

|                    | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應收款項(附註a)        |                   |                   |
| 應收第三方              | 2,727,964         | 1,400,939         |
| 應收關聯方              | 23,854            | 19,660            |
| 減：虧損撥備             | (193,563)         | (79,406)          |
|                    | <u>2,558,255</u>  | <u>1,341,193</u>  |
| 其他應收款項             |                   |                   |
| 按金(附註b)            | 1,593,541         | 3,062,306         |
| 預付款                | 121,276           | 106,545           |
| 其他應收款項             | 997,144           | 826,601           |
| 意向房地產開發項目的預付款(附註c) | -                 | 645,400           |
| 代業主付款              | 35,267            | 30,643            |
| 應收增值稅              | 6,217,807         | 5,631,925         |
|                    | <u>8,965,035</u>  | <u>10,303,420</u> |
| 減：虧損撥備             | (68,584)          | (53,326)          |
|                    | <u>8,896,451</u>  | <u>10,250,094</u> |
|                    | <u>11,454,706</u> | <u>11,591,287</u> |

## 12. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理以及其他相關服務。貿易應收款項根據物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

|          | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 0至30天    | 1,606,463        | 516,415          |
| 31至90天   | 239,289          | 193,627          |
| 91至180天  | 82,008           | 94,867           |
| 181至365天 | 247,256          | 101,242          |
| 超過365天   | 383,239          | 435,042          |
|          | <u>2,558,255</u> | <u>1,341,193</u> |

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

|               | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於一月一日的結餘      | 79,406         | 41,655         |
| 年內已確認預期信貸虧損撥備 | 114,157        | 37,751         |
| 於十二月三十一日的結餘   | <u>193,563</u> | <u>79,406</u>  |

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

|               | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於一月一日的結餘      | 53,326         | 33,790         |
| 年內已確認預期信貸虧損撥備 | 15,258         | 19,536         |
| 於十二月三十一日的結餘   | <u>68,584</u>  | <u>53,326</u>  |

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣114,157,000元及人民幣15,258,000元(二零二二年：人民幣37,751,000元及人民幣19,536,000元)貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備。

## 12. 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 按金主要包括租務金按金、公用服務按金、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業開發項目。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結餘於開始之時的到期期限偏短。

## 13. 貿易及其他應付款項

|                   | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應付款項(附註a)       | <u>26,851,284</u> | <u>18,570,229</u> |
| 其他應付款項            |                   |                   |
| 預收款項及其他應付款項       | 310,298           | 395,452           |
| 應付利息              | 28,376            | 53,142            |
| 應付薪金              | 1,059,912         | 1,206,430         |
| 應付增值稅             | 798,083           | 1,465,422         |
| 已收按金              | 936,436           | 807,915           |
| 應計費用              | 1,982,387         | 1,402,434         |
| 代他人收款及付款          | 928,401           | 1,088,968         |
| 與限制性股份激勵計劃有關的應付款項 | <u>1,269,300</u>  | <u>919,994</u>    |
|                   | <u>7,313,193</u>  | <u>7,339,757</u>  |
|                   | <u>34,164,477</u> | <u>25,909,986</u> |



### 13. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

|        | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|--------|-------------------|-------------------|
| 0至30天  | 10,674,788        | 8,543,242         |
| 31至60天 | 2,824,192         | 1,203,005         |
| 61至90天 | 1,952,943         | 1,198,273         |
| 90天以上  | 11,399,361        | 7,625,709         |
|        | <u>26,851,284</u> | <u>18,570,229</u> |

- (b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

### 14. 股本

|                                | 二零二三年                |                | 二零二二年                |                |
|--------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                | 股份數目                 | 金額<br>人民幣千元    | 股份數目                 | 金額<br>人民幣千元    |
| 法定：                            |                      |                |                      |                |
| 每股面值0.1港元的普通股<br>於十二月三十一日      | <u>3,000,000,000</u> | <u>254,870</u> | <u>3,000,000,000</u> | <u>254,870</u> |
| 已發行及繳足：                        |                      |                |                      |                |
| 於一月一日                          | 1,738,020,891        | 148,689        | 1,377,820,204        | 117,215        |
| 透過配售方式發行新股份<br>(附註(a))         | -                    | -              | 75,000,000           | 6,665          |
| 就限制性股份激勵計劃<br>發行股份(附註(b))      | 49,870,000           | 4,531          | 100,000,000          | 8,957          |
| 就以股代息發行股份(附註(c))               | 107,793,235          | 9,928          | 105,200,687          | 9,047          |
| 就收購建發物業管理集團<br>有限公司發行股份(附註(d)) | -                    | -              | 80,000,000           | 6,805          |
| 於十二月三十一日                       | <u>1,895,684,126</u> | <u>163,148</u> | <u>1,738,020,891</u> | <u>148,689</u> |

## 14. 股本(續)

附註：

(a) 於二零二二年七月二十一日及二零二二年十二月六日，本公司根據一般授權分別按配售價每股17.00港元及每股17.98港元完成配售30,000,000股及45,000,000股普通股，所得款項總額為1,319,100,000港元(相當於人民幣1,160,221,000元)，導致股份溢價增加約人民幣1,153,556,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣101,000元視作股份溢價賬的扣減項。

(b) 於二零二三年十二月二十八日，本公司以每股8.8港元的價格發行49,870,000股限制性股份，已收參與者款項約438,856,000港元(相當於人民幣398,750,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。

於二零二二年十二月二十九日，本公司按每股7.01港元的價格發行100,000,000股限制性股份，並錄得自參與者收取的款項約701,000,000港元(相當於人民幣627,907,000元)，計入其他應付款項，作為有關受限制股份獎勵計劃的應付款項。

(c) 於二零二三年三月三十日，董事會宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.3港元(相當於每股約人民幣1.18元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二三年七月七日，107,793,235股股份按發行價每股17.12港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共1,845,420,000港元(相當於人民幣1,699,540,000元)。

(d) 於二零二二年五月二十三日，就收購建發物業管理集團有限公司按代價每股14.45港元配發及發行80,000,000股新股份。面值8,000,000港元(相當於約人民幣6,805,000元)已計入股本，而溢價1,148,000,000港元(相當於約人民幣976,244,000元)已計入股份溢價賬。

## 15. 報告期後事項

### 就收購成都兆蓉晟訂立股權轉讓協議

於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟房地產開發有限公司(「兆欣麟」)(本公司的間接全資附屬公司)與同係附屬公司建發房地產集團成都有限公司(「建發房產成都」)訂立成都兆蓉晟房地產開發有限公司(「成都兆蓉晟」)股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為約人民幣1,640,052,000元(可予調整)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月六日及二零二四年一月一十二日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月二十一日的通函。

成都兆蓉晟收購事項預計將於二零二四年第二季度之前或期間完成。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

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

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

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

### 業務回顧

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

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

## 物業開發業務

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

下表載列於二零二二年及二零二三年按城市確認銷售的金額：

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

| 城市        | 金額人民幣(萬元)                |                         |
|-----------|--------------------------|-------------------------|
|           | 二零二三年                    | 二零二二年                   |
| 益陽        | 117,897                  | -                       |
| 宿遷        | 101,701                  | -                       |
| 蚌埠        | 91,753                   | 101,040                 |
| 杭州        | 90,971                   | 574,321                 |
| 廣州        | 89,643                   | 310,600                 |
| 柳州        | 87,709                   | -                       |
| 台州        | 85,867                   | -                       |
| 六安        | 83,139                   | -                       |
| 珠海        | 79,073                   | 241,437                 |
| 黃石        | 22,246                   | -                       |
| 武漢        | 11,256                   | 88,751                  |
| 紹興        | 4,245                    | 75,940                  |
| 悉尼        | -                        | 6,720                   |
| 深圳        | -                        | 4,670                   |
|           | <hr/>                    | <hr/>                   |
| <b>總計</b> | <b><u>13,013,191</u></b> | <b><u>9,664,765</u></b> |

## 合約銷售

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

下表載列於二零二二年及二零二三年按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

| 城市 | 二零二三年           |                      | 二零二二年           |                      |
|----|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
|    | 銷售金額<br>(人民幣萬元) | 銷售<br>總建築面積<br>(平方米) | 銷售金額<br>(人民幣萬元) | 銷售<br>總建築面積<br>(平方米) |
| 廈門 | 1,493,637       | 369,395              | 1,483,684       | 343,335              |
| 上海 | 1,485,821       | 344,208              | 961,565         | 177,926              |
| 杭州 | 1,339,295       | 389,145              | 705,117         | 155,588              |
| 蘇州 | 1,206,024       | 414,380              | 345,626         | 208,062              |
| 北京 | 810,890         | 132,208              | 837,205         | 133,849              |
| 福州 | 781,956         | 240,277              | 621,738         | 229,447              |
| 成都 | 648,937         | 271,708              | 687,103         | 251,781              |
| 無錫 | 558,669         | 369,493              | 539,965         | 263,813              |
| 長沙 | 465,083         | 359,035              | 465,253         | 398,657              |
| 泉州 | 462,639         | 372,560              | 603,217         | 525,331              |
| 莆田 | 428,516         | 364,843              | 279,194         | 191,275              |
| 寧波 | 363,413         | 96,466               | 578,496         | 166,331              |
| 漳州 | 338,504         | 354,018              | 541,935         | 510,281              |
| 南寧 | 323,150         | 271,932              | 352,285         | 269,473              |
| 南京 | 259,934         | 109,236              | 166,978         | 50,852               |
| 寧德 | 252,923         | 217,906              | 232,628         | 195,999              |
| 武漢 | 227,149         | 67,848               | 25,923          | 14,892               |
| 貴陽 | 205,508         | 198,329              | 167,305         | 169,752              |
| 龍岩 | 203,331         | 185,814              | 195,479         | 164,274              |
| 濟南 | 163,185         | 173,558              | 105,526         | 112,985              |
| 徐州 | 146,503         | 67,940               | 89,515          | 50,080               |
| 南通 | 139,405         | 91,914               | 140,190         | 77,587               |
| 廣州 | 111,962         | 31,714               | 90,721          | 22,462               |
| 佛山 | 111,336         | 79,876               | 211,014         | 127,227              |
| 南昌 | 104,426         | 77,750               | 370,800         | 220,096              |
| 合肥 | 99,414          | 57,494               | 207,458         | 90,262               |

| 城市        | 二零二三年             |                      | 二零二二年             |                      |
|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|           | 銷售金額<br>(人民幣萬元)   | 銷售<br>總建築面積<br>(平方米) | 銷售金額<br>(人民幣萬元)   | 銷售<br>總建築面積<br>(平方米) |
| 江門        | 91,582            | 96,090               | 69,298            | 56,746               |
| 宿遷        | 89,018            | 69,447               | 50,612            | 36,102               |
| 溫州        | 84,421            | 31,891               | 84,378            | 33,392               |
| 台州        | 82,035            | 32,032               | 102,393           | 33,119               |
| 淮安        | 80,661            | 54,907               | 54,910            | 29,048               |
| 南平        | 77,287            | 95,557               | 152,005           | 196,064              |
| 株洲        | 71,757            | 102,008              | 60,145            | 86,435               |
| 蚌埠        | 63,328            | 66,930               | 55,679            | 44,763               |
| 上饒        | 59,466            | 88,070               | 82,517            | 115,358              |
| 紹興        | 54,394            | 13,619               | 77,432            | 19,574               |
| 重慶        | 54,300            | 33,836               | 37,716            | 22,288               |
| 黃石        | 41,250            | 52,819               | 41,021            | 49,285               |
| 益陽        | 39,934            | 66,882               | 45,384            | 69,794               |
| 九江        | 39,902            | 52,890               | 30,365            | 37,423               |
| 麗水        | 31,354            | 12,002               | —                 | —                    |
| 六安        | 30,304            | 42,855               | 34,110            | 33,927               |
| 義烏        | 29,789            | 7,541                | 47,394            | 12,149               |
| 柳州        | 17,540            | 15,658               | 55,092            | 53,265               |
| 鹽城        | 10,289            | 11,448               | 7,647             | 7,599                |
| 珠海        | 8,618             | 6,919                | 55,288            | 36,848               |
| 深圳        | 6,774             | 1,900                | 2,956             | 736                  |
| <b>總計</b> | <b>13,795,613</b> | <b>6,664,348</b>     | <b>12,152,262</b> | <b>6,095,532</b>     |

## 土地儲備

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

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

| 城市 | 二零二三年                  |                      | 二零二二年                  |                      |
|----|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|    | 可供銷售<br>總建築面積<br>(平方米) | 應屬<br>總建築面積<br>(平方米) | 可供銷售<br>總建築面積<br>(平方米) | 應屬<br>總建築面積<br>(平方米) |
| 上海 | 1,017,849              | 742,298              | 568,964                | 510,148              |
| 無錫 | 886,857                | 544,412              | 1,157,541              | 715,071              |
| 蘇州 | 789,550                | 624,998              | 628,977                | 464,122              |
| 貴陽 | 746,692                | 746,692              | 950,180                | 950,180              |
| 南昌 | 736,104                | 605,827              | 351,667                | 182,753              |
| 長沙 | 720,336                | 566,839              | 908,869                | 706,301              |
| 株洲 | 651,178                | 651,178              | 779,729                | 779,729              |
| 泉州 | 630,133                | 530,817              | 398,501                | 323,200              |
| 廈門 | 612,186                | 477,659              | 694,516                | 493,981              |
| 福州 | 533,281                | 332,687              | 691,229                | 496,935              |
| 溫州 | 504,070                | 216,041              | 428,276                | 154,532              |
| 宿遷 | 483,497                | 483,497              | 551,944                | 551,944              |
| 成都 | 446,296                | 315,444              | 463,806                | 424,553              |
| 杭州 | 428,508                | 284,615              | 166,745                | 93,884               |
| 漳州 | 419,944                | 291,306              | 560,010                | 357,110              |
| 北京 | 412,497                | 380,401              | 240,161                | 187,098              |
| 黃石 | 408,940                | 408,940              | 462,546                | 462,546              |
| 臺州 | 382,010                | 271,113              | 98,577                 | 49,424               |
| 龍岩 | 372,935                | 335,928              | 305,125                | 254,111              |
| 淮安 | 359,998                | 287,999              | 441,307                | 353,046              |
| 佛山 | 352,322                | 308,190              | 261,334                | 197,220              |
| 南京 | 308,696                | 244,450              | 358,957                | 268,166              |
| 莆田 | 289,212                | 163,164              | 792,105                | 427,361              |
| 濟南 | 276,576                | 248,461              | 322,325                | 322,325              |
| 重慶 | 260,064                | 168,494              | 263,536                | 173,635              |
| 合肥 | 235,488                | 127,006              | 171,370                | 109,273              |



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

## 財務回顧

### 收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

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

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

### 物業開發

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

### 物業管理及其他相關服務

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

### 銷售成本

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

## 毛利及毛利率

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

## 其他淨收益

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

## 借貸成本

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

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

## 投資物業公允值變動虧損

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

## 行政開支

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

## 銷售開支

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

## 除所得稅前溢利

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

## 所得稅開支

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

## 本公司權益持有人應佔年內溢利

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

## 流動資金及財務資源

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

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣54,161.32百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣50,280.06百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣427,277.51百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣393,463.17百萬元)及約人民幣33,456.48百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣31,637.22百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣

130,399.98百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣133,157.79百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣30,595.49百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣41,767.35百萬元)，淨負債權益比率約為33.64%(於二零二二年十二月三十一日：約52.59%)。本集團持有的現金及銀行結餘的約99%以人民幣計值，而其約1%以港元計值。

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

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

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

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

## 財務擔保合約

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

## 資本承擔

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

## 抵押資產

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

## 資本架構

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

## 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

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

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

## 或然負債

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

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

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

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

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

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

## 主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種行業特質風險因素的影響。來

自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。疫情相關情況如有任何變動，疫情也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

## 報告期後事項

於二零二三年十二月三十一日後影響本集團的重大事項的詳情載於本公告附註15。

## 展望與前景

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

### (一) 繼續抓好流動性，加強研判政策趨勢，緊抓市場機會窗口。

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

### (二) 堅持以客戶為中心，提升產品力和服務力，把新中式產品進行到底。

本集團將會堅定不移的把新中式產品進行到底，堅持做改善產品，跟上技術進步的步伐，加強加快加大對產品升級的創新和研發；用新科



技再造「健康人居+綠色低碳+智能住宅」的居住系統；加大新材料、新工藝的研發投入，積極創新打造「燈塔項目」。

### (三) 繼續深化精益管理，提升生產經營的效率和效益。

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

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

### 末期股息

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

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

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

## 股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二四年五月二十四日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告及所有其他相關文件將於適當時候刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

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

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

## 董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄C3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」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

## 企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則所有守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據二零二三年限制性股份激勵計劃發行49,870,000股新股份外，本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

有關根據二零二三年限制性股份激勵計劃發行股份的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月七日及二零二三年十二月二十一日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月四日的通函。

## 審核委員會審閱業績

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

## 核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

## 年度報告

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

## 致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
主席兼執行董事  
趙呈閩

香港，二零二四年三月二十一日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

趙呈閩女士(主席)

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生

彭勇先生

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

鄭永達先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

戴亦一先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。