

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零二二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1,215.2億元，歸屬股東權益的合同銷售建築面積約609.6萬平方米，與上一財政年度比較分別減少約人民幣85.7億元及約73.1萬平方米，分別減少約6.6%及10.7%。
- 截至二零二二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1,622億元。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約人民幣99,635.50百萬元，與上一財政年度(經重列)比較增長約人民幣45,070.62百萬元，增長約82.6%；其中物業開發業務收益約人民幣96,647.65百萬元，與上一財政年度比較增長約人民幣44,072.87百萬元，增長約83.8%。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利約人民幣15,219.41百萬元，與上一財政年度(經重列)比較增長約人民幣6,140.66百萬元，增長約67.6%。
- 截至二零二二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4,933.97百萬元，與上一財政年度(經重列)比較增長約人民幣1,381.45百萬元，增長約38.9%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣2.84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。

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	4	99,635,501	54,564,878
銷售成本		(84,416,087)	(45,486,123)
毛利		15,219,414	9,078,755
其他淨收益	5	1,474,158	721,937
投資物業公允值變動虧損		(33,893)	(21,359)
行政開支		(4,442,440)	(1,019,410)
銷售開支		(3,563,790)	(2,700,228)
計提預期信貸虧損撥備		(378,995)	(40,648)
融資成本	6	(801,078)	(612,167)
分佔聯營公司業績		645,451	435,646
分佔合營企業業績		366,269	11,776
除所得稅前溢利	7	8,485,096	5,854,302
所得稅開支	8	(2,923,193)	(1,705,219)
年內溢利		5,561,903	4,149,083

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
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>(203,503)</u>	<u>58,102</u>
年內全面收益總額		<u>5,358,400</u>	<u>4,207,185</u>
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		4,933,968	3,552,523
— 非控股權益		<u>627,935</u>	<u>596,560</u>
		<u>5,561,903</u>	<u>4,149,083</u>
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		4,709,817	3,610,374
— 非控股權益		<u>648,583</u>	<u>596,811</u>
		<u>5,358,400</u>	<u>4,207,185</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2.84元</u>	<u>人民幣2.45元</u>
每股攤薄盈利	10	<u>人民幣2.60元</u>	<u>人民幣2.38元</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

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

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
流動負債				
貿易及其他應付款項	13	25,909,986	33,097,667	16,569,542
合約負債		177,604,681	148,905,438	66,294,080
應付關連公司款項		11,126,370	7,946,002	3,942,122
應付非控股權益款項		4,413,995	6,388,232	3,011,547
計息借款		5,890,230	4,859,455	3,272,636
所得稅負債		4,529,116	3,146,399	3,261,784
租賃負債		59,133	55,882	33,239
證券化安排的收款		-	1,998,346	-
		<u>229,533,511</u>	<u>206,397,421</u>	<u>96,384,950</u>
流動資產淨值		<u>133,157,789</u>	<u>118,561,243</u>	<u>76,780,689</u>
資產總值減流動負債		<u>163,929,656</u>	<u>139,689,078</u>	<u>88,135,434</u>
非流動負債				
間接控股公司貸款		47,679,925	37,637,867	24,421,624
租賃負債		141,173	149,122	147,569
證券化安排的收款		-	-	1,993,583
計息借款		35,767,801	36,807,502	23,520,939
遞延稅項負債		920,269	827,730	285,497
		<u>84,509,168</u>	<u>75,422,221</u>	<u>50,369,212</u>
負債總額		<u>314,042,679</u>	<u>281,819,642</u>	<u>146,754,162</u>
資產淨值		<u>79,420,488</u>	<u>64,266,857</u>	<u>37,766,222</u>
權益				
股本	14	148,689	117,215	100,636
儲備		16,988,531	12,334,514	8,356,059
本公司權益持有人應佔權益		<u>17,137,220</u>	<u>12,451,729</u>	<u>8,456,695</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>14,500,000</u>	<u>14,500,000</u>	<u>9,500,000</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>31,637,220</u>	<u>26,951,729</u>	<u>17,956,695</u>
非控股權益		<u>47,783,268</u>	<u>37,315,128</u>	<u>19,809,527</u>
權益總額		<u>79,420,488</u>	<u>64,266,857</u>	<u>37,766,222</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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。

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

2. 編製基準

該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例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二零二一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。

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。

共同控制下的業務合併

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

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

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

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

綜合財務報表已呈列比較數字，猶如實體或業務已於比較期間開始時合併。

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

編製綜合財務報表時已採納一套一致的會計政策。

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

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

(a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響：

	如前呈報 人民幣千元	共同控制下 的業務合併 人民幣千元	調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收益	53,441,863	1,556,645	(433,630)	54,564,878
銷售成本	(44,705,412)	(1,167,289)	386,578	(45,486,123)
毛利	8,736,451	389,356	(47,052)	9,078,755
其他淨收益	687,156	33,034	1,747	721,937
投資物業公允值變動				
虧損	(21,359)	-	-	(21,359)
行政開支	(806,540)	(212,870)	-	(1,019,410)
銷售開支	(2,713,442)	(3,796)	17,010	(2,700,228)
計提預期信貸虧損撥備	(40,180)	(468)	-	(40,648)
融資成本	(611,563)	(604)	-	(612,167)
分佔聯營公司業績	435,246	400	-	435,646
分佔合營企業業績	11,776	-	-	11,776
除所得稅前溢利	5,677,545	205,052	(28,295)	5,854,302
所得稅開支	(1,668,143)	(44,150)	7,074	(1,705,219)
年內溢利	<u>4,009,402</u>	<u>160,902</u>	<u>(21,221)</u>	<u>4,149,083</u>
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>57,779</u>	<u>323</u>	<u>-</u>	<u>58,102</u>
年內全面收益總額	<u>4,067,181</u>	<u>161,225</u>	<u>(21,221)</u>	<u>4,207,185</u>

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響：(續)

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：(續)

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表的影響：(續)

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：(續)

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

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

(c) 於二零二一年一月一日綜合財務狀況表的影響：(續)

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

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) 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二二年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

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

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

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(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售 或提供資產 ³
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於本集團於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間的會計政策獲採納。預期該等新訂及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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，與單一外部客戶的交易收益佔本集團收益約12%。

本集團的收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
物業開發	96,647,645	52,574,784
物業管理及其他相關服務(附註)	2,987,856	1,990,094
	<u>99,635,501</u>	<u>54,564,878</u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣1,658,022,000元(二零二一年：人民幣1,123,015,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,061,275,000元(二零二一年：人民幣437,893,000元)及物業租賃的租金收入人民幣66,031,000元(二零二一年：人民幣94,066,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

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

5. 其他淨收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	493,526	341,368
— 向聯營公司貸款	141,313	157,462
— 向合營企業貸款	53,360	—
— 按攤銷成本計量的金融資產	7,448	8,079
— 其他	9,135	39,970
	<u>704,782</u>	<u>546,879</u>
政府補助收入	96,289	75,961
補償收入	89,666	97,041
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	15,400	920
出售附屬公司虧損	(97)	(27,388)
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	16,127	28,524
	<u>1,474,158</u>	<u>721,937</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

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

借款成本已按各項適用年息率介乎1.95%至10%進行資本化(二零二一年：年息3.8%至11.5%)。

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：

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

8. 所得稅開支

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

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (二零二一年：25%) 計提。

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 中國預扣所得稅

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

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳洲企業稅

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已就於澳洲營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計提澳洲企業稅撥備。由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度並無於澳洲產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳洲企業稅撥備。

9. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於報告日期後的建議末期股息每股普通股1.3港元 (二零二一年：1.2港元)(附註(i))	2,018,278	1,351,809
中期股息每股普通股零港元 (二零二一年：1.1港元)(附註(ii))	-	1,153,395
	<u>2,018,278</u>	<u>2,505,204</u>

附註：

- (i) 二零二二年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.3港元，總額為2,259,427,000港元(相當於人民幣2,018,278,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二二年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。
- (ii) 董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股1.1港元(相當於每股人民幣0.9元)，合共人民幣1,153,395,000元)。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣1,504,348,000元已於二零二二年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。以股代息結算及發行的普通股數目為105,200,687股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣1,358,788,000元，而現金股息為人民幣145,560,000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。

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

(b) 每股攤薄盈利

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

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

11. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
物業存貨		
開發中物業	248,861,831	222,892,485
持作銷售物業	7,792,746	7,058,250
	<u>256,654,577</u>	<u>229,950,735</u>
其他存貨	34,229	24,720
其他合約成本	1,815,745	1,240,009
	<u>258,504,551</u>	<u>231,215,464</u>
物業存貨及其他存貨	261,251,364	230,863,967
減：存貨撥備	(4,596,787)	(913,232)
	<u>256,654,577</u>	<u>229,950,735</u>

12. 貿易及其他應收款項

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

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

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

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

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日的結餘	33,790	20,811
年內已確認預期信貸虧損撥備	<u>19,536</u>	<u>12,979</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>53,326</u>	<u>33,790</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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣37,751,000元及人民幣19,536,000元(二零二一年(經重列)：人民幣11,067,000元及人民幣12,979,000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、土地拍賣按金的應收退款、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已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

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

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

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

- (c) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

14. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於十二月三十一日	<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	1,377,820,204	117,215	1,176,711,106	100,636
透過配售方式發行新股份				
(附註(a))	75,000,000	6,665	65,000,000	5,366
就限制性股份激勵計劃				
發行股份(附註(b))	100,000,000	8,957	35,300,000	2,936
就以股代息發行股份(附註(c))	105,200,687	9,047	100,809,098	8,277
就收購建發物業發行股份				
(附註(d))	<u>80,000,000</u>	<u>6,805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>1,738,020,891</u>	<u>148,689</u>	<u>1,377,820,204</u>	<u>117,215</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1,233,394,000港元(相當於人民幣1,160,221,000元)，導致股份溢價增加約人民幣1,153,556,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣101,000元視作股份溢價賬的扣減項。

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

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

於二零二一年六月二十九日，本公司以每股7.22港元的價格發行35,300,000股限制性股份，已收參與者款項約254,866,000港元(相當於人民幣212,008,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。

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

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

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

(a) 與建發房產訂立的股權轉讓協議

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

福建兆潤收購事項已於二零二三年三月完成。

16. 比較數字

誠如附註2所闡述，由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度對共同控制下的業務合併應用合併會計處理，若干比較金額已重列以符合本年度會計處理及呈列方式。

管理層討論與分析

市場回顧

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

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

無論環境如何變化，本集團始終秉持長期主義的經營理念，堅持有品質的增長。

業務回顧

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

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

物業開發業務

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

下表載列於二零二一年及二零二二年按城市確認銷售的金額：

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

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1,215.2億元，與上個財政年度比較減少約6.6%。截至二零二二年十二月三十一日止，歸屬股東權益的累計合同銷售面積約609.6萬平方米，與上個財政年度比較減少約10.7%。

下表載列於二零二一年及二零二二年按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	二零二二年		二零二一年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
廈門	1,483,684	343,335	2,509,952	698,444
上海	961,565	177,926	789,149	190,605
北京	837,205	133,849	220,337	29,395
杭州	705,117	155,588	593,704	244,092
成都	687,103	251,781	873,488	262,580
福州	621,738	229,447	989,113	499,756
泉州	603,217	525,331	514,501	565,431
寧波	578,496	166,331	54,334	21,353
漳州	541,935	510,281	525,796	484,223
無錫	539,965	263,813	858,691	367,105
長沙	465,253	398,657	317,491	245,001
南昌	370,800	220,096	59,078	33,480
南寧	352,285	269,473	490,688	264,036
蘇州	345,626	208,062	957,330	647,360
莆田	279,194	191,275	330,080	266,999
寧德	232,628	195,999	440,959	334,583
佛山	211,014	127,227	134,463	55,755
合肥	207,458	90,262	—	—
龍岩	195,479	164,274	190,728	158,681
貴陽	167,305	169,752	121,688	135,133
南京	166,978	50,852	643,913	315,696
南平	152,005	196,064	212,621	256,379
南通	140,190	77,587	50,411	26,789
濟南	105,526	112,985	29,221	28,197
台州	102,393	33,119	—	—
廣州	90,721	22,462	123,409	27,011

城市	二零二二年		二零二一年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
徐州	89,515	50,080	—	—
溫州	84,378	33,392	11,026	4,007
上饒	82,517	115,358	11,147	16,327
紹興	77,432	19,574	72,487	30,253
江門	69,298	56,746	—	—
株洲	60,145	86,435	110,746	147,118
蚌埠	55,679	44,763	116,404	89,530
珠海	55,288	36,848	183,437	60,854
柳州	55,092	53,265	23,136	20,630
淮安	54,910	29,048	84,968	42,092
宿遷	50,612	36,102	50,066	21,653
義烏	47,394	12,149	136	149
益陽	45,384	69,794	55,903	77,956
黃石	41,021	49,285	—	—
重慶	37,716	22,288	159,095	91,392
六安	34,110	33,927	18,753	17,912
九江	30,365	37,423	579	733
武漢	25,923	14,892	57,399	40,085
鹽城	7,647	7,599	4,033	3,734
深圳	2,956	736	18,731	4,355
總計	12,152,262	6,095,532	13,009,191	6,826,864

土地儲備

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達16.204百萬平方米，在中國設有合計251個項目。

於二零二一年及二零二二年按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	二零二二年		二零二一年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
無錫	1,157,541	715,071	1,141,113	801,988
貴陽	950,180	950,180	500,527	450,474
長沙	908,869	706,301	1,165,958	838,849
莆田	792,105	427,361	1,043,440	569,159
株洲	779,729	779,729	867,804	867,804
廈門	694,516	493,981	709,922	601,463
福州	691,229	496,935	784,480	484,107
蘇州	628,977	464,122	739,342	481,884
上海	568,964	510,148	423,834	323,022
漳州	560,010	357,110	819,550	585,222
宿遷	551,944	551,944	588,103	588,103
成都	463,806	424,553	809,476	723,574
黃石	462,546	462,546	515,513	515,513
寧德	444,488	276,020	349,303	284,240
淮安	441,307	353,046	446,716	357,373
溫州	428,276	154,532	529,619	199,588
南寧	419,308	387,616	711,569	661,753
泉州	398,501	323,200	736,512	635,808
南京	358,957	268,166	314,691	297,773
南昌	351,667	182,753	388,707	190,466
濟南	322,325	322,325	445,020	445,020
龍岩	305,125	254,111	490,767	418,034
江門	301,023	203,880	368,509	262,598
重慶	263,536	173,635	63,267	63,267
佛山	261,334	197,220	418,902	191,099
益陽	256,182	256,182	329,793	329,793

城市	二零二二年		二零二一年	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
南平	252,988	186,130	515,531	389,488
北京	240,161	187,098	97,658	85,010
南通	200,248	185,240	282,007	203,176
合肥	171,370	109,273	413,319	257,631
杭州	166,745	93,884	246,408	170,891
鹽城	165,366	81,029	179,731	88,068
上饒	160,241	116,216	306,291	233,561
蚌埠	154,198	154,198	196,559	196,559
廣州	153,583	132,694	227,168	186,626
武漢	143,796	117,451	83,721	41,982
寧波	118,076	94,461	326,391	261,112
九江	106,715	68,875	171,734	110,941
義烏	102,798	33,923	139,600	46,068
臺州	98,577	49,424	158,956	62,275
徐州	70,093	70,093	119,524	119,524
紹興	63,784	33,172	97,923	52,649
珠海	47,383	47,383	84,202	84,202
柳州	18,862	18,862	72,077	72,077
深圳	6,371	3,249	7,815	3,986
悉尼	-	-	7,663	4,598
三明	-	-	7,623	3,888
總計	16,203,800	12,475,322	19,444,338	14,842,286

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二二年		二零二一年 (經重列)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	96,647,645	97.00	52,574,784	96.35
物業管理及其他相關服務 (附註)	2,987,856	3.00	1,990,094	3.65
總計	<u>99,635,501</u>	<u>100.00</u>	<u>54,564,878</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二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣52,574.78百萬元增至本年度約人民幣96,647.65百萬元，增加約人民幣44,072.87百萬元。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為3.4814百萬平方米及約4.6462百萬平方米。本年度物業開發收益上升，主要歸因於已交付可出售建築面積上升。

物業管理服務

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

其他相關服務

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

銷售成本

銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣45,486.12百萬元增至本年度約人民幣84,416.09百萬元，增加約人民幣38,929.97百萬元，主要原因為於本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零二一年(經重列)及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年度的毛利分別約人民幣9,078.76百萬元及人民幣15,219.41百萬元，即毛利率分別約16.6%及15.3%。毛利率輕微下降，主要由於本年度內個別已交付項目毛利率水平較上一財政年度低並錄得結轉收入。

其他淨收益

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

借貸成本

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

總借貸成本(不包含合約負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣4,079.29百萬元略減至本年度約人民幣4,015.10百萬元。該減少主要是由於平均融資利率較上一財政年度略下降所致。

投資物業公允值變動虧損

本年度的投資物業公允值變動損失約人民幣33.89百萬元(二零二一年：虧損約人民幣21.36百萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

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

銷售開支

銷售開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣2,700.23百萬元增加至本年度約人民幣3,563.79百萬元，增加約人民幣863.56百萬元。這主要由於本年度內人工費用及廣告及業務宣傳費等營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣8,485.10百萬元，較上個財政年度(經重列)的溢利約人民幣5,854.30百萬元增加約人民幣2,630.80百萬元，增長約44.9%。

所得稅開支

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

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度(經重列)約人民幣3,552.52百萬元增至本年度約人民幣4,933.97百萬元，增加約人民幣1,381.45百萬元，增長約38.9%。

流動資金及財務資源

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

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣50,280.06百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣48,351.46百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣393,463.17百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣346,086.50百萬元)及約人民幣31,637.22百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣26,951.73百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣133,157.79百萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣118,561.24百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣41,767.35百萬元(二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣37,509.27百萬元)，淨負債權益比率約為52.59%(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約58.36%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有(i)以港元計值並按利率每年6.49厘計息的計息借款約人民幣44.66百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣621.38百萬元及約人民幣14.84百萬元分別以港元及澳元計值，分別按利率每年1.95厘至2.75厘及4.27厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年1.95厘至6.5厘計息的計息借款約人民幣41,613.37百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣43,029.09百萬元按利率每年3.8厘至6.5厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率4.81厘計息的間接控股公司貸款約人民幣47,679.93百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣37,637.87百萬元按年利率4.81厘計息)；(iv)以人民幣計值並按年利率4.35厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,238.59百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣12.34百萬元及約人民幣3,659.36百萬元分別以澳元及人民幣計值，分別按年利率6厘及4.35厘至10厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率3.43厘至4.75厘計息的應付本公司聯營公司款項約人民幣1,470.86百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣885.85百萬元，按年利率4.35厘至6厘計息)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

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

借款總額當中，約人民幣8,599.68百萬元須於一年內償還，約人民幣82,714.81百萬元須於一年後但在五年內償還。

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

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。於二零二二年十二月三十一日的結餘約人民幣75,072.62百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣64,588.36百萬元)。結餘增加主要是由於本年度內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二二年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣45,242.16百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣40,395.96百萬元)。此增加乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二一年增加所致。

抵押資產

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

資本架構

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

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

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

或然負債

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

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

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

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用共19,594名全職員工（於二零二一年十二月三十一日（經重列）：13,729名全職員工（包含建發物業集團））。本年度本集團總員工成本（包括董事酬金）約人民幣3,599.55百萬元（二零二一年（經重列）：約人民幣2,833.88百萬元）。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納購股權計劃及限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

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

主要風險及不明朗因素

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

報告期後事項

本集團的報告期後事項的詳情載於本公告附註15。

展望與前景

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

1. 面對市場與行業分化，本集團將持續堅持穩健的投資策略。

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

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

2. 面對嚴苛的市場競爭，將進一步提升內部運營效能。

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

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

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

3. 面對行業逐步提升的品質要求，本集團將進一步打造產品核心能力。

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

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

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

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(二零二一年：每股1.2港元)，於二零二三年六月八日(星期四)名列本公司股東名冊的本公司股東(「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二零二三年六月九日(星期五)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二三年七月七日(星期五)或前後分派及發送給合資格股東。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二三年五月三十日(星期二)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，本公司將由二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。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二零二三年五月二十三日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年六月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

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十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。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十四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(i)根據股份買賣協議就建發物業交易發行80,000,000股代價股份；(ii)於二零二二年七月及十二月完成配售合共75,000,000股新股份；及(iii)根據二零二二年限制性股份激勵計劃發行100,000,000股新股份外，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

有關根據(i)建發物業交易；(ii)配售事項；及(iii)二零二二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二零二二年三月二十九日、二零二二年五月二十日、二零二二年五月二十三日、二零二二年七月十二日、二零二二年七月二十一日、二零二二年十一月二日、二零二二年十一月三十日、二零二二年十二月六日及二零二二年十二月二十三日的公告以及本公司日期為二零二二年四月二十七日及二零二二年十二月六日的通函。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)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」)同意本集團截至二零二二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

本公司截至二零二二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，二零二三年三月三十日

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

非執行董事：

黃文洲先生
葉衍榴女士
王文懷先生

獨立非執行董事：

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。