

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2022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 %
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元	
收入	10,302,492	14,184,795	- 27
毛利	2,336,689	2,884,029	- 19
其他收入及收益	1,122,608	2,402,813	- 53
應佔合營公司及聯營公司業績	2,157,500	1,881,201	+ 15
除稅後溢利	2,353,488	4,328,934	- 46
本公司持有人應佔溢利	2,310,630	4,014,231	- 42
本公司持有人應佔每股盈利:			
— 基本 (人民幣元)	0.1392	0.2425	- 43
— 攤薄 (人民幣元)	0.1390	0.2413	- 42
	2022 年 12 月 31 日 人民幣千元	2021 年 12 月 31 日 人民幣千元	變動 %
存款、銀行及現金結餘	6,053,156	8,771,882	- 31
資產總額	85,986,705	77,078,635	+ 12
資產淨額	26,973,855	24,589,608	+ 10

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2022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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	10,302,492	14,184,795
成本		(7,965,803)	(11,300,766)
毛利		2,336,689	2,884,029
直接經營開支		(1,693,638)	(2,032,637)
其他收入及收益	3	1,122,608	2,402,813
投資物業之公允值變動		1,436,986	1,464,248
以公允值計量之金融資產之公允值變動		40,847	165,319
行政開支		(200,381)	(172,938)
其他費用		(598,125)	-
財務費用	4	(1,116,494)	(868,578)
應佔盈虧：			
合營公司		1,600,549	1,197,829
聯營公司		556,951	683,372
除稅前溢利	5	3,485,992	5,723,457
稅項	6	(1,132,504)	(1,394,523)
本年度溢利		2,353,488	4,328,934
以下人士應佔：			
本公司持有人		2,310,630	4,014,231
非控股股東權益		42,858	314,703
		2,353,488	4,328,934
本公司持有人應佔每股盈利：			
一基本（人民幣元）	7	0.1392	0.2425
一攤薄（人民幣元）	7	0.1390	0.2413

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度溢利	2,353,488	4,328,934
其他全面（虧損）／收益		
—可於往後期間重新分類往損益之其他全面（虧損）／收益		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	(1,313,881)	369,363
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	257,728	(35,014)
可於往後期間重新分類往損益之其他全面（虧損）／收益淨額	(1,056,153)	334,349
—將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／（虧損）：		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	573,666	(205,591)
將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／（虧損）淨額	573,666	(205,591)
本年度其他全面（虧損）／收益，已扣除稅項	(482,487)	128,758
本年度全面收益總額	1,871,001	4,457,692
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,821,855	4,141,326
非控股股東權益	49,146	316,366
	1,871,001	4,457,692

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		83,657	61,803
投資物業		16,218,372	14,096,568
無形資產		6,936	15,164
使用權資產		17,154	21,168
預付款項、按金及其他應收賬款		208,001	582,392
於合營公司投資		19,358,364	18,159,288
於聯營公司投資		6,464,201	4,901,001
應收關連公司款項		1,233,465	-
以公允值計量之金融資產		1,261,779	1,050,847
遞延稅項資產		1,128,826	989,486
非流動資產總額		45,980,755	39,877,717
流動資產			
待出售物業		5,097,106	3,511,440
發展中物業		13,413,636	12,090,972
應收貿易賬款	9	40,256	36,022
預付款項、按金及其他應收賬款		5,284,025	4,327,845
應收集團公司款項		19,259	30,562
應收合營公司及聯營公司款項		5,791,346	5,401,009
應收非控股股東款項		2,877,287	1,599,916
預付稅金		635,793	577,207
受限制現金		794,086	854,063
存款、銀行及現金結餘		6,053,156	8,771,882
流動資產總額		40,005,950	37,200,918

綜合財務狀況表（續）
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及票據	10	4,479,705	4,567,428
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		12,191,951	9,233,526
付息銀行及其他貸款		3,203,482	4,902,939
租賃負債		99,395	85,949
應付集團公司款項		2,850,497	566,930
應付合營公司及聯營公司款項		8,176,163	9,841,556
應付非控股股東款項		1,193,949	308,487
應付關連公司款項		-	2,984
應付稅項		2,580,838	2,328,564
流動負債總額		34,775,980	31,838,363
流動資產淨值		5,229,970	5,362,555
資產總額減流動負債		51,210,725	45,240,272
非流動負債			
付息銀行及其他貸款		2,794,742	284,387
租賃負債		936,157	920,908
應付集團公司款項		18,365,838	17,766,545
遞延稅項負債		2,140,133	1,678,824
非流動負債總額		24,236,870	20,650,664
資產淨值		26,973,855	24,589,608
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,504,813	1,502,930
儲備		20,890,164	20,236,193
非控股股東權益		22,394,977	21,739,123
		4,578,878	2,850,485
權益總額		26,973,855	24,589,608

附註：

1.1 編製基準

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經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	<i>概念框架之參考</i>
香港會計準則第16號之修訂	<i>物業、廠房及設備：預定使用前的收益</i>
香港會計準則第37號之修訂	<i>虧損性合約－履行合約的成本</i>
<i>2018年至2020年香港財務報告準則 週期年度改進</i>	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號附隨的說明例子，以及香港會計準則第41號之修訂

會計政策變動

本集團適用之經修訂之香港財務報告準則之性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂將2018年6月頒佈之*財務呈報概念框架*（「概念框架」）之參考取代過往財務報表編制及呈報框架之參考，但無大幅度改變其要求。就實體參考概念框架以確定什麼可構成資產或負債，香港財務報告準則第3號在修訂中增加一項豁免，該豁免指定，對於屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內之負債及或有負債，若有關負債是獨立產生而並非於企業合併中收購的，則採用香港財務報告準則第3號之實體需分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號，而並非參考概念框架。此外，該等修訂澄清或有資產不認可於收購日被確認。本集團於2022年1月1日起發生之企業合併已按未來適用法採納該等修訂。由於本年內發生之企業合併並沒有該等修訂範圍內之或有資產、負債及或有負債，因此該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (b) 就進行將物業、廠房及設備項目達到能以管理層預期運行模式之所需地點及條件而產生之副產品，香港會計準則第16號之修訂禁止實體從該物業、廠房及設備之成本中扣除出售該等副產品所得之收益，有關出售任何該等副產品之收益及相關成本（按香港會計準則第2號*存貨*所釐定）需在損益中確認。就於2022年1月1日或之後達至可供使用之物業、廠房及設備項目，本集團已追溯性應用該等修訂。由於在達至可供使用之物業、廠房及設備項目前並無出售任何產生之副產品，該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (c) 就評估合約是否屬於香港會計準則第37號下之虧損性合約，香港會計準則第37號之修訂釐清履行合約之成本包含與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如，直接人工及材料），以及與履行該合約直接相關之其他分攤成本（例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊費用分攤，以及合約管理及監督成本之分攤）。與合約有直接關係之一般及行政費用並不包括在內，惟合約訂明能向對方收取該費用除外。本集團就於2022年1月1日尚未履行其所有義務之合同已按未來適用法採納該等修訂，但並不存在虧損性合約，因此該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (d) 2018年至2020年香港財務報告準則週期年度改進載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性例子，以及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號*金融工具*：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債之條款是否與原有金融負債之條款有實質性差異時所包含之費用。該等費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取之費用，包含由借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。本集團自2022年1月1日起按未來適用法採納該等修訂。由於本集團之金融負債於本年內並無修改或交換，該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。

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，現有四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以及裝修工程；
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業；
- (c) 小額貸款分部－提供金融服務予物業買家及小型企業；及
- (d) 企業費用分部－本集團之企業管理服務。

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。

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%（2021年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2021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。

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。

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	小額貸款 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
分部收入：					
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)
分部毛利					
	1,487,571	598,794	250,324	-	2,336,689
分部業績：					
對賬	2,313,992	2,151,368	144,400	(153,966)	4,455,794
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					23,771
除稅前溢利					3,485,992
分部資產：					
對賬	56,361,365	24,008,673	2,541,082	26,649	82,937,769
其他未分配資產					3,048,936
資產總額					85,986,705
分部負債：					
對賬	32,083,659	8,367,737	211,518	68,142	40,731,056
其他未分配負債					18,281,794
負債總額					59,012,850
其他分部資料：					
應佔合營公司盈虧	(1,287,114)	(313,435)	-	-	(1,600,549)
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
物業減值	598,125	-	-	-	598,125
出售／視同出售附屬公司之收益淨額	(20,617)	-	-	-	(20,617)
出售／視同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	921	1,901	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	71,189	12	54,351
資本開支*	15,272	774,893	846	5,786	796,797
於合營公司之投資	16,354,708	3,003,656	-	-	19,358,364
於聯營公司之投資	6,430,082	34,119	-	-	6,464,201

物業投資

	物業發展 人民幣千元 (重列)	及管理 人民幣千元 (重列)	小額貸款 人民幣千元	企業費用 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)
截至2021年12月31日止年度					
分部收入：					
銷售予外界客戶	13,019,697	868,576	296,522	-	14,184,795
分部成本	(10,867,345)	(410,810)	(22,611)	-	(11,300,766)
分部毛利	2,152,352	457,766	273,911	-	2,884,029
分部業績：	4,076,793	2,202,406	195,729	(157,769)	6,317,159
<i>對賬</i>					
銀行利息收入					26,431
財務費用（不包括租賃負債利息）					(806,852)
以公允值計量之金融資產 之公允值變動					165,319
以公允值計量之金融資產 之其他收入					21,400
除稅前溢利					<u>5,723,457</u>
分部資產：	49,977,576	21,611,472	2,683,497	28,837	74,301,382
<i>對賬</i>					
其他未分配資產					<u>2,777,253</u>
資產總額					<u>77,078,635</u>
分部負債：	33,766,915	7,884,015	419,132	58,794	42,128,856
<i>對賬</i>					
其他未分配負債					<u>10,360,171</u>
負債總額					<u>52,489,027</u>
其他分部資料：					
應佔合營公司盈虧	(729,191)	(468,638)	-	-	(1,197,829)
應佔聯營公司盈虧	(681,506)	(1,866)	-	-	(683,372)
投資物業之公允值變動	-	(1,464,248)	-	-	(1,464,248)
投資物業—使用權資產 之公允值變動	-	78,696	-	-	78,696
出售投資物業之收益淨額	-	(42,493)	-	-	(42,493)
出售 / 視同出售附屬公司之收益	(123,904)	-	-	-	(123,904)
議價收購收益	(1,157,931)	-	-	-	(1,157,931)
政府補助	(86,934)	(7,829)	(101)	-	(94,864)
物業、廠房及設備之折舊	19,105	4,321	662	3,336	27,424
使用權資產之折舊	21,999	252	-	9,188	31,439
攤銷	-	8,228	-	-	8,228
應收賬款減值，淨額	22,936	673	30,520	-	54,129
資本開支*	57,964	1,400,793	1,958	2,514	1,463,229
於合營公司之投資	16,155,985	2,003,303	-	-	18,159,288
於聯營公司之投資	4,860,322	40,679	-	-	4,901,001

* 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	8,907,147	12,222,107
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	2,106	1,800
— 第三方	313,266	236,218
公用業務使用費收入	20,395	12,878
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
裝修工程收入收自：		
— 同系附屬公司	-	265,872
— 合營公司	-	27,539
— 聯營公司	-	4,414
— 第三方	-	499,765
其他來源之收入		
來自投資物業之經營租賃租金收入總額：		
— 同系附屬公司	17,496	14,393
— 第三方	750,477	578,381
應收貸款之利息收入	266,699	296,522
	10,302,492	14,184,795
其他收入及收益		
銀行利息收入	32,311	26,431
來自關連公司之利息收入	51,486	66,674
來自合營公司及聯營公司之利息收入	255,596	255,723
來自第三方之利息收入	23,487	32,531
來自以公允值計量之金融資產之利息收入	21,545	14,695
出售以公允值計量之金融資產收益	2,226	6,705
顧問服務收入收自：		
— 合營公司	280,681	291,744
— 聯營公司	36,166	71,955
— 第三方	37,956	54,419
出售投資物業之收益淨額	-	42,493
出售 / 視同出售附屬公司之收益淨額 (附註13)	20,617	123,904
出售 / 視同出售合營公司之收益淨額	34,043	7,823
待出售物業轉往投資物業之公允值收益	-	10,798
對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益	240,345	-
議價收購收益 (附註11)	4,061	1,157,931
政府補助*	28,452	94,864
其他	53,636	144,123
	1,122,608	2,402,813

* 由地方政府取得各項政府補助。主要是中國大陸轉租業務(2021年：中國大陸公共設施)之財務資助。於2022年及2021年12月31日，本集團已確認之政府補助並無未滿足附帶之條件及其他或有事項。

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款利息	162,920	68,228
集團公司之利息支出	1,083,717	807,886
非控股股東之利息支出	26,995	12,313
合營公司及聯營公司之利息支出	62,426	65,092
其他貸款利息	15,231	74,338
	<hr/>	
	1,351,289	1,027,857
租賃負債利息	49,763	61,726
其他財務費用	14,752	15,274
	<hr/>	
產生之財務費用總額	1,415,804	1,104,857
減：已資本化利息		
— 在建投資物業	(5,685)	(4,968)
— 發展中物業	(293,625)	(231,311)
	<hr/>	
	1,116,494	868,578
	<hr/> <hr/>	

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業銷售成本	7,419,576	10,200,301
物業、廠房及設備折舊	25,572	27,725
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(2,011)	(301)
	23,561	27,424
使用權資產折舊	176,868	193,553
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(160,511)	(162,114)
	16,357	31,439
無形資產攤銷*	8,228	8,228
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	71,199	64,298
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(43)	(70)
終止租賃之收益	-	(2,835)
出售投資物業之收益淨額	-	(42,493)
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	(20,617)	(123,904)
出售／視同出售合營公司收益淨額	(34,043)	(7,823)
投資物業之公允值變動	(1,436,986)	(1,464,248)
投資物業—使用權資產之公允值變動**	164,553	78,696
待出售物業轉往投資物業之公允值收益	-	(10,798)
以公允值計量之金融資產之公允值變動	(40,847)	(165,319)
議價收購收益（附註11）	(4,061)	(1,157,931)
對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益	(240,345)	-
應收賬款之減值，淨額	54,351	54,129
物業之減值	598,125	-
未包括計量入租賃負債之租賃付款	427	208
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	1,036,916	1,192,643
退休計劃供款	64,922	51,719
僱員福利之開支總額	1,101,838	1,244,362
核數師酬金	5,852	5,193
外匯虧損，淨額	9,737	45,723

* 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」。

6. 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（2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
—本年度內支出	360,273	987,479
—過往年度不足撥備	3,494	666
中國大陸之土地增值稅	545,071	618,448
遞延	223,666	(212,070)
	<u>1,132,504</u>	<u>1,394,523</u>

7. 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 16,600,544,443股（2021年：16,552,827,457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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本及攤薄盈利)	2,310,630	4,014,231
	<u>2,310,630</u>	<u>4,014,231</u>
		股數
股份	2022年	2021年
於年內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	16,600,544,443	16,552,827,457
攤薄影響 - 普通股加權平均數： 購股權	16,733,188	81,464,030
	<u>16,617,277,631</u>	<u>16,634,291,487</u>

8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.007元 (2021年：人民幣0.06元)	116,268	995,211

於2023年3月28日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.007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。

9. 應收貿易賬款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收貿易賬款	40,256	36,022

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一個月內	23,459	31,176
一至三個月	13,052	4,183
三個月以上	3,745	663
	40,256	36,022

10. 應付貿易賬款及票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	<u>4,479,705</u>	<u>4,567,428</u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一個月內	2,359,438	2,799,293
一至三個月	648,211	670,617
三個月以上	<u>1,472,056</u>	<u>1,097,518</u>
	<u>4,479,705</u>	<u>4,567,428</u>

應付貿易賬款及票據為非付息且通常於平均一個月內償還。

11. 業務合併

本集團於本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本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。

本集團於上年與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司－杭州龍合實業有限公司（「龍合」）之章程，本集團與合營公司夥伴分別持有龍合60%及40%權益。龍合於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對龍合具有控制權。有關變更列作企業合併。

本公司一家全資附屬公司於上年向本集團一家合營公司之附屬公司－太原穎沅房地產開發有限公司（「穎沅」）注資人民幣188,950,000元以收購穎沅94.475%權益。穎沅於中國大陸從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。

本集團於上年與兩名合營夥伴同意修訂一家合營公司－青島安培投資開發有限公司（「安培」）之章程，本集團與該兩名合營夥伴分別持有43.59%及56.41%權益。安培擁有一家全資附屬公司－青島安海投資開發有限公司，安培及其附屬公司（「安培集團」）於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對安培具有控制權。有關變更列作企業合併。

本公司一家全資附屬公司於上年向本集團一家合營公司之附屬公司－武漢威子博房地產開發有限公司（「威子博」）注資人民幣19,000,000元以收購威子博之95%權益。威子博於中國大陸從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	2022年			2021年		
	威發集團 人民幣千元	金悅 人民幣千元	龍合 人民幣千元	穎沅 人民幣千元	安培集團 人民幣千元	威子博 人民幣千元
物業、廠房及設備	88	4	96	2,203	321	188
投資物業	112,098	-	-	-	-	-
待出售物業	-	1,245,174	2,876,109	-	-	3,111,625
發展中物業	2,938,880	-	-	2,147,252	1,837,900	-
預付款項、按金及其他應收賬款	651,557	79,945	115,225	1,201,568	104,073	934,371
應收股東款項	73,933	-	-	-	1,108,807	-
預付稅金	44,786	37,112	89,404	122,913	108,370	-
銀行結餘	31,510	2,060	50,259	26,620	269,128	609,678
應付貿易賬款	-	-	(133,090)	-	-	-
預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款	(3,418,097)	(177,991)	(2,912,986)	(3,005,935)	(2,386,620)	(3,583,770)
應付股東貸項	-	(814,640)	-	-	-	-
應付股東款項	(35,269)	(320,851)	-	-	-	-
應付稅項	-	-	-	-	-	(151,295)
遞延稅項負債	(103,051)	(7,395)	(21,547)	(114,713)	(45,687)	(182,324)
可識別淨資產之公允值	296,435	43,418	63,470	379,908	996,292	738,473
股本投入	-	-	-	188,950	-	19,000
非控股股東權益	(150,441)	(1,216)	(25,388)	(31,429)	(561,970)	(37,874)
	145,994	42,202	38,082	537,429	434,322	719,599
轉自於合營公司之投資	(145,994)	(10,941)	-	-	(363,551)	-
股本投入	-	-	-	(188,950)	-	(19,000)
議價收購收益	-	(4,061)	(38,082)	(348,479)	(70,771)	(700,599)
總代價	-	27,200	-	-	-	-
支付方式						
現金	-	27,200	-	-	-	-

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。

龍合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24,238,000元。概無應收賬款預期無法收回。

穎沅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1,040,734,000元。概無應收賬款預期無法收回。

安培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5,800,000元。概無應收賬款預期無法收回。

威子博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702,819,000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：

	2022年			2021年		
	威發集團 人民幣千元	金悅 人民幣千元	龍合 人民幣千元	穎沅 人民幣千元	安培集團 人民幣千元	威子博 人民幣千元
現金代價	-	(27,200)	-	-	-	-
收購之銀行結餘	31,510	2,060	50,259	26,620	269,128	609,678
於現金流量中投資物業務之 現金及現金等值項目之 流入 / (流出) 淨額	31,510	(25,140)	50,259	26,620	269,128	609,678

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10,478,489,000元及人民幣2,440,412,000元。

自收購後，龍合為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣2,656,655,000元及綜合溢利帶來人民幣190,242,000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14,369,380,000元及人民幣4,342,270,000元。

自收購後，穎沅為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣1,886,670,000元及綜合溢利帶來人民幣372,907,000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14,184,795,000元及人民幣4,317,121,000元。

自收購後，安培集團為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣1,567,577,000元及綜合溢利帶來人民幣147,345,000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14,185,102,000元及人民幣4,316,298,000元。

自收購後，威子博為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣3,147,017,000元及綜合溢利帶來人民幣693,200,000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14,741,548,000元及人民幣4,406,508,000元。

12. 透過收購附屬公司收購資產

本公司一家附屬公司於本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。

本集團於本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。

本集團於本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。

本公司之一家全資附屬公司於上年以現金代價人民幣4,800,000元從一名獨立第三方收購深圳市和正瀾城投資發展有限公司（「和正瀾城」）之96%權益。和正瀾城持有一家全資附屬公司—深圳市華厚投資發展有限公司。和正瀾城及其附屬公司（「和正瀾城集團」）於中國大陸內從事物業發展業務。

由於上述被收購之附屬公司於收購日期前並未進行任何重大業務交易，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）/流入淨額已於綜合現金流量表中反映為所收購之個別資產及負債現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	2022年			2021年
	瀚想 人民幣千元	金拓 人民幣千元	鴻迪 人民幣千元	和正瀾城 集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	52	7
遞延稅項資產	-	-	16,060	-
待出售物業	-	141,815	1,971,782	-
發展中物業	148,027	-	-	406,551
預付款項、按金及其他應收賬款	17,441	1,231,247	479,338	13,864
應收股東款項	-	-	168,000	-
預付稅金	-	1,481	67,793	-
銀行結餘	77	245,214	221,249	44
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(4,823)	(162,893)	(2,654,702)	(4)
應付股東貸款	(92,733)	-	-	(415,462)
資產淨值	67,989	1,456,864	269,572	5,000
非控股股東權益	-	(713,863)	(175,222)	(200)
轉自於合營公司之投資	(60,000)	(743,001)	(94,350)	-
總代價	7,989	-	-	4,800
支付方式				
現金	7,989	-	-	-
其他應付賬款	-	-	-	4,800

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

	2022年			2021年
	瀚想 人民幣千元	金拓 人民幣千元	鴻迪 人民幣千元	和正瀾城 集團 人民幣千元
現金代價	(7,989)	-	-	-
收購之銀行結餘	77	245,214	221,249	44
現金及現金等值項目之（流出） / 流入淨額	(7,912)	245,214	221,249	44

13. 出售及視同出售附屬公司

本集團於本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。

本集團於本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。

本集團於上年與合營公司合伙人訂立一份協議。根據協議，合營公司合伙人同意參與本公司一家附屬公司—222 Dexter Ave North, LLC.（「222 Dexter」）之增發股本，就此，本集團持有之權益減少至92.73%。222 Dexter從事房地產開發業務。本集團及該合營公司合伙人同意於完成交易後共同控制222 Dexter。本集團完成該項出售後失去對222 Dexter之控制權，其於222 Dexter之股權投資列為於合營公司投資。

本集團於上年出售一家全資附屬公司—深圳新誠天建築工程有限公司（「新誠天」）及其附屬公司（「新誠天集團」）之100%權益予本集團一家同系附屬公司，現金代價為人民幣13,350,000元。新誠天集團從事裝修工程業務。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2022年		2021年	
	85 Cleaveland 人民幣千元	Philomena 人民幣千元	222 Dexter 人民幣千元	新誠天 集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	-	30,223
使用權資產	-	-	-	48,695
遞延稅項資產	-	-	-	73,163
於合營公司之投資	-	-	-	250
發展中物業	90,913	221,244	199,384	-
應收同系附屬公司款項	-	-	-	100,687
應收貿易款項	-	-	-	73,109
預付款項、按金及其他應收賬款	-	-	-	60,945
銀行結餘	4,744	646	123,509	29,184
應付貿易賬款及票據	-	(15,975)	-	(153,093)
租賃負債	-	-	-	(50,980)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	-	-	(3,036)	(160,752)
附息銀行及其他貸款	-	(74,197)	(19,456)	-
應付最終控股公司貸款	-	-	-	(150,442)
應收同系附屬公司款項	-	-	-	(9)
資產 / (負債) 淨值	95,657	131,718	300,401	(99,020)
非控股股東權益	(3,022)	(1,129)	(7,639)	-
	92,635	130,589	292,762	(99,020)
於出售/視同出售時保留於合營公司投資之投資公允值	(92,765)	(101,981)	(291,456)	-
出售/視同出售附屬公司之收益 / (虧損)	25,441	(4,824)	11,534	112,370
總代價	25,311	23,784	12,840	13,350
支付方式				
現金	25,311	23,784	12,840	-
應收同系附屬公司款項	-	-	-	13,350

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入 / (流出) 淨額分析如下

	2022年		2021年	
	85 Cleaveland 人民幣千元	Philomena 人民幣千元	222 Dexter 人民幣千元	新誠天 集團 人民幣千元
現金代價	25,311	23,784	12,840	-
出售之銀行結餘	(4,744)	(646)	(123,509)	(29,184)
出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目 之流入 / (流出) 淨額	20,567	23,138	(110,669)	(29,184)

14. 比較數字

若干經營分部資料之比較金額已重新呈列以便更好地反映本集團之財務表現。

財務回顧

編製截至2022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2021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2022年1月1日或之後開始本集團財政年度生效之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2022年12月31日止年度業績

本集團截至2022年12月31日止年度之收入由截至2021年12月31日止年度之人民幣14,184,800,000元減少至人民幣10,302,500,000元。本年度收入減少主要是由於物業銷售確認之收入減少人民幣3,315,000,000元。

截至2022年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度之人民幣2,402,800,000元減少至人民幣1,122,600,000元。主要減少原因乃本年度就收購附屬公司產生議價收購收益較上年度減少。

由於深圳威新科技園等投資物業項目之租賃業務經營情況較預期理想，截至2022年12月31日止年度內之投資物業公允值收益錄得人民幣1,437,000,000元，而截至2021年12月31日止年度則為人民幣1,464,200,000元。此外，本集團以公允值計量之金融資產截至2022年12月31日止年度內錄得公允值收益人民幣40,800,000元，而截至2021年12月31日止年度公允值收益則為人民幣165,300,000元。

本集團截至2022年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2021年12月31日止年度之人民幣2,032,600,000元減少至人民幣1,693,600,000元。本集團於上年末出售一間從事裝修工程業務之全資附屬公司，截至2021年12月31日止年度之直接經營開支包括該附屬公司產生之費用人民幣216,500,000元。另外，為應對市場下行之衝擊，本集團嚴格控制行銷費用等各類支出，使直接經營開支有所下降。

截至2022年12月31日止年度之財務費用由截至2021年12月31日止年度人民幣868,600,000元上升至人民幣1,116,500,000元，增加人民幣247,900,000元。主要原因是支付以往獲取項目之剩餘土地款及收購合作方權益，致使本年度借款餘額有所上升。

由於國內房地產市場之不利變化，本集團於年內對其若干附屬公司之物業合共計提減值損失人民幣598,100,000元。

本集團截至2022年12月31日年度錄得應佔合營公司及聯營公司之溢利總額為人民幣2,157,500,000元，較截至2021年12月31日年度錄得之溢利總額人民幣1,881,200,000元，增加人民幣276,300,000元。上升主要原因是來自北京、成都、南京、武漢及昆明之物業發展合營公司及聯營公司確認收入上升所致。

整體而言，本集團截至2022年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2021年12月31日止年度人民幣4,014,200,000元減少至人民幣2,310,600,000元。溢利減少主要原因乃物業銷售收入下降及若干附屬公司之物業發展項目減值所致。

本集團錄得截至2022年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.1392元，截至2021年12月31日止年度則為人民幣0.2425元，減少43%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.1390元及人民幣0.2413元。

業務分部

物業發展

截至2022年12月31日止年度，物業發展分部之收入減少至人民幣8,907,100,000元，佔總收入之86%，相對截至2021年12月31日止年度之收入則為人民幣13,019,700,000元，佔總收入之92%。分部收入減少主要是本年銷售物業交付之面積減少所致。此外，上年度收入包括裝修工程業務收入人民幣797,600,000元，由於有關業務已於上年末出售，本年度並未有裝修工程業務收入。本年度物業發展分部之溢利錄得人民幣2,314,000,000元，相對上年則為人民幣4,076,800,000元，減少人民幣1,762,800,000元，主要原因乃本年度銷售確認之收入減少，以及就若干附屬公司之物業發展項目計提減值。

物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2021年12月31日止年度之人民幣868,600,000元，佔總收入6%，增加至截至2022年12月31日止年度之人民幣1,128,600,000元，佔總收入之11%。深圳威新科技園第3期於今年初正式投入營運，年末出租率約80%，並於本年度貢獻了人民幣271,600,000元之租金收入。截至2022年12月31日止年度之分部業績錄得溢利人民幣2,151,400,000元，而截至2021年12月31日止年度之業績則為溢利人民幣2,202,400,000元，減少人民幣51,000,000元。主要原因是受新冠疫情及相關管控措施影響，本集團部份合營公司持有之購物中心業績有一定程度下滑。隨著疫情管控措施在本年末取消，上述購物中心業績預計將逐步恢復。

小額貸款

本年度小額貸款分部收入由截至2021年12月31日止年度之人民幣296,500,000元，佔總收入2%，減少至截至2022年12月31日止年度之人民幣266,700,000元，佔總收入之3%。本年度之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣144,400,000元，相對上年度錄得溢利人民幣195,700,000元。受宏觀經濟下行影響，小額貸款分部本年貸款規模有所縮減，淨利潤減少。

股東權益

本集團股東權益總額由2021年12月31日人民幣21,739,100,000元增至2022年12月31日人民幣22,395,000,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣2,310,600,000元，部份溢利因宣派截至2021年12月31日止年度末期股息人民幣996,600,000元而被抵銷。

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、銀行及現金結餘由2021年12月31日人民幣8,771,900,000元下降31%至2022年12月31日人民幣6,053,200,000元。減少之原因主要支付物業開發成本、以往獲取物業項目之剩餘土地款、末期股息付款及給合營與聯營公司投資款 / 墊付款等支出。

貸款

本集團於本年內已安排了若干銀行貸款合共人民幣4,882,900,000元，其中人民幣2,430,000,000元銀行貸款乃有抵押 / 質押及於8年至15年內到期。同時，本集團亦已償還銀行貸款及其他貸款人民幣4,415,900,000元。於2022年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣5,998,200,000元，年利率介乎3.8%至6.6%。

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2022年12月31日為人民幣17,516,800,000元，較2021年12月31日人民幣13,327,900,000元，增加人民幣4,188,900,000元。債務淨額增加主要因支付國內物業之開發成本及剩餘土地款、股息支付、以及給合營與聯營公司提供投資款 / 貸款。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2021年12月31日之54%上升至2022年12月31日之65%。本集團三條紅線（債務淨額比率、資產負債比率（剔除合同負債）及現金與流動借貸比率）均處於綠檔，安全邊際充足，為後續穩健經營留有足夠空間。

本集團於2022年12月31日及2021年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
短期與長期銀行及其他貸款：		
於第一年內或按要求時償還	3,203,482	4,902,939
於第二年內	594,845	30,825
於第三至第五年內，包括首尾兩年	891,574	111,073
五年以上	1,308,323	142,489
	<u>5,998,224</u>	<u>5,187,326</u>
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	-	-
於第二年內	3,617,591	17,269,240
於第三至第五年內，包括首尾兩年	14,748,247	497,305
	<u>18,365,838</u>	<u>17,766,545</u>
貸款總額	<u>24,364,062</u>	<u>22,953,871</u>

財務管理

外匯風險

於2022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2022年12月31日及2021年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
港幣	1,443,633	2,918,258
人民幣	13,101,537	12,601,034
美元	9,818,892	7,434,579
	<u>24,364,062</u>	<u>22,953,871</u>
總額	<u>24,364,062</u>	<u>22,953,871</u>

利率風險

於2022年12月31日，本集團 66%（2021年12月31日：65%）貸款乃按浮動利率計息。然而，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2022年12月31日，本集團賬面值總額人民幣1,665,680,000元（2021年12月31日：無）之投資物業已予抵押，以獲取向本集團授出之銀行貸款。

或然負債

(a) 於2022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2022年12月31日，本集團尚未結清之擔保為人民幣4,199,480,000元（2021年12月31日：人民幣3,263,233,000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2022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（2021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152,376,000（相等於人民幣1,061,240,000元）（2021年12月31日：美元103,500,000（相等於人民幣659,885,000元））。於2022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933,272,000元（2021年12月31日：人民幣659,885,000元）。

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2022年12月31日，本集團的土地儲備合共1,934萬平方米。本集團的土地儲備中約20%位於北京、上海、廣州及深圳四個一線城市；59%位於二線城市（包括南京、蘇州、杭州、青島、武漢、長沙、成都、徐州、南昌、昆明、濟南、天津等）；其餘21%位於三線及其他城市。

2022年的土地收購

於2022年期間，本集團於中國收購了5個土地項目，規劃總樓面面積約37.7萬平方米。本集團支付的應佔代價約人民幣9.57億元，其平均土地收購成本每平方米約人民幣3,400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2022年的累計合約銷售總額為人民幣617.73億元，總合約銷售面積為296.72萬平方米，兩者較2021年均下跌約21%，2022年銷售均價為每平方米約人民幣20,800元，較2021年輕微下跌 0.5%。

商業項目及產業園

於2022年12月31日，深圳南山區深圳威新科技園1、2期出租率達95%。同時，於年內開業的深圳威新科技園3期出租率約80%。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、偉創力等大型上市公司。其他商業及產業園項目包括南京雨花創新中心、南京河西金地廣場、上海閔行科創園、上海嘉定智造園、成都科陸等的出租率均達90%以上。

2023年將開業的主要商業項目包括北京、上海、蘇州、杭州及南昌共8個商業／寫字樓項目，建面約40萬平米。

於2022年12月31日，本集團（含聯營及合營公司）持有在營運的商業項目總建面約92萬平方米。截至2022年12月31日止年度，商業項目錄得租賃及相關服務總收入約人民幣10.17億元，同比增長約50%。

同時，本集團（含聯營及合營公司）自持產業園項目的總建面達227萬平方米，其中持有在營運的總建面達138萬平方米。截至2022年12月31日止年度，產業園項目錄得租賃及相關服務總收入約人民幣6.70億元，同比增長42%。

年內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，截至2022年12月31日止年度，本集團從商業及產業園項目合共錄得租賃及相關服務總收入約人民幣16.87億元，較2021年同期增長47%。

展望

展望2023年，中國經濟應錄得大幅增長，住房需求預計將逐漸恢復。我們樂觀地認為，房地產市場已於2022年下半年觸底，並將於2023年逐步反彈。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2023年為股東帶來令人滿意的經營業績。

企業管治

本公司依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至2022年12月31日止年度內，除以下偏離外，本公司已遵照企管守則之所有適用守則條文：

1. 根據守則條文C.1.6，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。鑒於社區爆發新冠肺炎，故此Loh Lian Huat先生、張斐贊女士及夏新平先生未能到香港出席本公司於2022年5月25日舉行之股東周年大會。
2. 根據守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於社區爆發新冠肺炎，故此董事會主席黃俊燦先生未能到香港出席本公司於2022年5月25日舉行之股東周年大會。
3. 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。

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所載上市公司發行人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2022年12月31日，本公司及其附屬公司共僱用約3,300名（2021年：3,900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。2003年購股權計劃屆滿前根據該計劃授出的任何購股權仍根據該計劃的條款有效及可予行使。

年內，有15,130,000份及7,700,000份購股權所附帶的認購權已分別按行使價每股港幣0.55元及港幣0.44元獲行使，就此發行合共22,830,000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11,709,500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，根據2013年購股權計劃授出而尚未行使之購股權總數為183,587,000份。根據2003年購股權計劃下並無已授出而尚未行使之購股權。

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2022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2022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2022年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.007元（2021：每股人民幣0.06元，相等於每股0.0703港元）。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。

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）及本公司網站（www.gemdalepi.com）刊載。本公司2022年年報及2023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，2023年3月28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 先生及張斐濶女士，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。