



融信中國控股有限公司

RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

融心砥礪 篤定前行



2023 年度報告

目錄

公司資料	2
主席報告	4
主要物業概要	8
管理層討論及分析	13
董事及高級管理層	29
董事會報告	34
企業管治報告	56
環境、社會及管治報告	75
獨立核數師報告	104
合併收益表	109
合併全面收益表	110
合併資產負債表	111
合併權益變動表	113
合併現金流量表	115
合併財務報表附註	117
五年財務概要	206

公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生
(主席兼行政總裁)

余麗娟女士
曾飛燕女士
吳建興先生
張立新先生(首席財務官)
(於二零二三年八月三十一日辭任)

非執行董事

李樹培先生

獨立非執行董事

任煜男先生
阮偉鋒先生
何嘉榮先生

審核委員會

何嘉榮先生(主席)
任煜男先生
阮偉鋒先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)
歐宗洪先生
何嘉榮先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)
阮偉鋒先生
何嘉榮先生

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港灣仔
駱克道33號
萬通保險大廈23樓

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

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

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

公司資料

中國主要營業地點及總辦事處

中國
上海市閔行區
上坤路77弄
融信上坤中心T2

香港主要營業地點

香港
九龍
海港城
港威大廈
5座16樓

聯席公司秘書

余作億先生(於二零二三年八月三十一日
獲委任為首席財務官)
李謝佩珊女士(HKACG, ACG)

授權代表

歐宗洪先生
李謝佩珊女士

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

香港聯交所：3301

債券

688,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據
通用編號： 197676078
國際證券編號(ISIN): XS1976760782

413,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據
通用編號： 203146973
國際證券編號(ISIN): XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據
通用編號： 209094916
國際證券編號(ISIN): XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據
通用編號： 218930387
國際證券編號(ISIN): XS2189303873

166,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據
通用編號： 221151488
國際證券編號(ISIN): XS2211514885

244,900,000美元於二零二五年到期的7.1%優先票據
通用編號： 229030884
國際證券編號(ISIN): XS2290308845

主席報告



Nanjing Qinglan (南京青瀾)

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然呈報本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

市場回顧

二零二三年，是結束新冠疫情防控後經濟恢復發展的一年，面對複雜的國際環境和艱巨繁重的國內經濟發展任務，中國加大宏觀調整力度，著力擴大內需、優化結構、提振信心並防範及化解風險，國民經濟有所回升向好。中國全年國內生產總值(「GDP」)為人民幣1,260,582億元，同比增長5.2%。

年內，房地產行業規模持續下滑，市場整體處於底部盤整格局。上半年，中央政府繼續規範市場秩序，不斷優化調整現行制度。下半年，政策支持力度明顯加強，於供給端，延期「金融16條」適用期限、一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求、提出「三個不低於」等措施，以緩解房地產企業資金壓力；於需求端，出台降低首付比例、降低房貸利率、認房不認貸、支持居民按

主席報告



Tianjin Lanyue (天津瀾悅)

揭購房等放鬆政策。銷售方面，上半年呈現先增後降態勢，受疫情管控影響所積壓的需求集中在一季度釋放，二季度銷售則明顯回落；本年下半年隨著一系列利好政策出台，銷售略有改善。根據國家統計局數據，中國全年商品房銷售額達人民幣116,622億元，按年下降6.5%；銷售總建築面積(「總建築面積」)111,735萬平方米，同比下降8.5%。

業務回顧

本集團繼續聚焦長三角、台灣海峽西岸，鞏固戰略性區域的佈局優勢，同時注重加強經營管理，全方位確保項目順利開發和交付。年內，本集團實現全年合約銷售金

額約為人民幣164億元，合約總建築面積約為108萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣15,160元。年內，本集團以優秀的產品與服務品質贏得市場良好口碑。

在土地儲備方面，本集團堅持穩健發展的基調，集中佈局在一二線城市。截至二零二三年十二月三十一日，本集團在全國擁有共計238個項目，總土儲約2,075萬平方米。其中，一二線城市佔比達87%。同時，本集團將繼續深耕已有的核心城市優質項目，提升營運效率，不斷加強本集團的品牌影響力。

主席報告

年內，雖然政府陸續針對房地產行業推出多項支持政策，但實施細則需進一步明確、落地執行也需時間，目前房地產市場銷售下滑及房地產企業資金壓力的困境尚未得到根本緩解。在此背景下，本集團繼續秉持穩健發展策略，妥善進行現金流管理。截至二零二三年十二月三十一日，本集團有息借款餘額為人民幣408.29億元。本集團主動進行債務管理，注重透明度管理，通過自願公告及投資者關係活動等形式積極與市場保持溝通。截至目前，本集團已完成境內公司債券重組。此外，本集團已採取多項措施保障平穩經營和提升流動性，包括但不限於加強銷售和回款力度、拓展多樣化的融資渠道、合理節約經營成本、對部分現有債務商討展期、出售若干資產等。

即使面對諸多挑戰，本集團繼續堅持做好產品品質與服務。在「保交付、穩民生」的號召下，本集團始終懷揣初心，全力以赴兌現對業主的品質交付。年內，本集團已完成交付近4萬套住房，涉及全國多個項目，包括但不限

于福州海納新潮、蘇州海岸花園、南京秦尚栖庭、連雲港學院府等等。此外，本集團致力於環境、社會和管治(ESG)領域的全面發展，積極踐行企業社會責任。年內，本集團榮獲智通財經及同花順財經頒發「最佳ESG獎」，彰顯本集團在可持續發展上所做出的努力。

展望

二零二四年，房地產市場銷售仍將受到居民收入預期尚未恢復、城鎮化速度放緩及人口老齡化的影響，市場於短期內的主旋律依舊是觸底和盤整。中國政府將持續推動房地產行業恢復活力，預計「三個不低於」等政策支持房地產企業的金融需求將得到進一步落實，解除限制性購房政策、降低購房成本來穩定購房需求，推動「三大工程」(保障性住房、城中村改造、平急兩用基礎設施)建設及構建房地產發展新模式。

主席報告

展望未來，本集團將繼續深耕長三角、台灣海峽西岸等地區，在深度布局中強化優勢，憑著對產品及服務質量的堅持，積極應對市場機遇及挑戰，堅決做好保交付工作，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）、客戶及合作夥伴一直以來對融信的支持和信任表達誠懇謝意，同時衷心致謝各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出和奉獻。二零二四年，本集團將堅守「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，兼以用心和創新，撰築城市未來，創造更大的價值回報廣大股東和投資者。

主席

歐宗洪

香港，二零二四年四月二十五日

主要物業概要

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情。

本集團開發的項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接238項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售總建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
1	福州融信溫泉城	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,674,327.62	1,091,517.29	1/12/2020
2	鄭州江灣城-德藍-1	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	1/4/2026
3	太原時光之城-3	93,262.21	80.08%	住宅	409,319.16	409,319.16	1/8/2022
4	太原時光之城-2	120,299.06	80.08%	住宅	478,356.06	384,224.35	1/8/2022
5	太原時光之城	117,073.23	80.08%	住宅	553,989.00	370,414.90	1/8/2022
6	鄭州奧體世紀-2	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	367,148.73	1/8/2021
7	鄭州江灣城-中喬-1	302,571.59	100.00%	住宅	499,866.74	341,563.29	1/10/2021
8	鄭州江灣城-蘇派-1	236,878.59	100.00%	住宅	472,656.50	340,157.25	18/8/2020
9	鄭州時光之城	199,774.58	51.00%	住宅	781,537.88	336,506.77	1/11/2020
10	鄭州江灣城-德藍-2	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	1/4/2026
11	青島海月星灣	100,705.00	51.00%	住宅	422,216.85	303,358.83	1/5/2021
12	鄭州奧體世紀-3	61,392.03	52.21%	住宅	307,668.52	274,414.27	13/8/2025
13	渭南文閣臺	58,181.00	19.25%	住宅	301,968.75	271,858.67	1/8/2024
14	福州海月江潮·福州雙杭城	259,519.00	100.00%	住宅	1,102,802.59	267,114.23	31/12/2020
15	鄭州時光之城-2	111,531.88	51.00%	住宅	307,668.52	257,768.77	1/5/2024
16	南京鉅岸中心	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	236,521.03	1/11/2020
17	紹興城南東光地塊	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	225,687.35	1/3/2023
18	福州鼓山大橋項目	123,228.00	100.00%	住宅	391,564.00	224,819.83	1/8/2022
19	鄭州城市之窗	64,876.00	100.00%	住宅	252,987.87	191,983.74	2021/11/31

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售總建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
20 長樂瀾山	福州	125,737.00	34.00%	住宅	317,109.48	186,930.03	1/12/2021
21 西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	176,096.47	1/6/2023
22 蘭州樂瀾·時光印	蘭州	89,743.26	39.00%	住宅	206,931.00	169,819.21	1/10/2024
23 南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	40.00%	住宅	172,992.10	164,811.18	1/5/2024
24 湖州西鳳漾項目	湖州	76,061.00	100.00%	住宅	180,359.21	164,624.36	1/7/2023
25 鄭州江灣城-蘇派-2	鄭州	110,754.43	100.00%	住宅	329,775.42	160,542.73	1/8/2020
26 蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	314,326.54	157,563.43	1/10/2022
27 西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	153,265.59	1/5/2023
28 福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	142,662.93	30/6/2020
29 湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	136,119.25	1/4/2023
30 杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	421,142.76	126,491.04	1/6/2023
31 隆騰崇州萬達廣場旁95畝	成都	64,451.53	40.00%	住宅	292,025.46	123,063.21	1/3/2024
32 阜陽頌州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	117,714.71	1/12/2022
33 蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	163,750.61	110,617.62	1/12/2023
34 蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	45.00%	住宅	167,260.08	110,230.96	1/5/2023
35 蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,666.00	109,319.69	1/10/2023
36 徐州新沂項目	徐州	61,481.00	100.00%	住宅	138,020.31	105,566.84	1/10/2023
37 嵊州創世紀·嵊州學院府	紹興	248,819.00	100.00%	住宅	932,088.73	103,963.03	10/5/2020
38 仙游建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	170,979.50	100,802.10	1/11/2022
39 蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.00%	住宅	349,618.21	98,398.07	1/11/2021
40 杭州四堡七堡16地塊	杭州	45,439.00	5.00%	住宅	187,462.43	96,202.38	1/5/2024
41 連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	100.00%	住宅	99,242.78	93,662.20	1/9/2023
42 杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	112,587.20	91,369.58	1/2/2024

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售總建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
43	湖州碧桂園湖悅天境	70,277.00	50.00%	住宅	187,968.94	87,013.73	1/3/2022
44	天津西海岸	106,043.80	100.00%	住宅	182,342.39	85,439.54	1/7/2022
45	平潭瀾宸	66,431.00	100.00%	住宅	184,990.73	84,746.89	1/8/2021
46	杭州玲瓏山18號地塊	30,894.00	34.00%	住宅	106,539.05	83,247.11	1/9/2023
47	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	42,663.00	100.00%	住宅	128,980.97	81,044.44	1/7/2023
48	幸福里·東郡	86,710.00	49.50%	住宅	395,334.66	75,556.34	30/6/2020
49	連雲港學院府	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	74,383.67	1/10/2022
50	福州鶴上項目	41,088.00	100.00%	住宅	125,294.80	71,079.03	1/1/2023
51	杭州科技城11號地塊	53,082.00	100.00%	住宅	196,110.84	65,594.58	1/3/2024
52	杭州保利和光塵樾	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	61,370.04	31/5/2021
53	南通瀾宸	86,194.00	100.00%	住宅	163,574.78	59,884.08	1/4/2022
54	蘇州高鐵新城項目	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	58,340.56	1/6/2022
55	溫州榮望	57,018.20	26.00%	住宅	203,717.00	57,418.11	1/12/2022
56	紹興職業學院南側地塊	56,841.00	66.67%	住宅	131,789.89	56,214.49	1/4/2022
57	青島科創中心項目	76,170.00	15.00%	住宅	298,697.00	54,949.95	1/2/2023
58	阜陽臨泉項目	92,155.95	27.50%	住宅	235,106.78	51,891.03	1/11/2022
59	蒙城城南新區地塊	59,025.40	38.50%	住宅	146,327.00	50,413.13	1/12/2023
60	福州海納新瀚潮悅	19,930.00	40.00%	住宅	66,423.56	47,276.38	1/11/2022
61	杭州傲世邸	21,750.00	100.00%	住宅	93,152.02	41,106.80	1/10/2023
62	蘇州海月平江	26,930.70	48.08%	住宅	90,430.01	41,089.56	1/10/2021
63	杭州三墩北項目	27,208.00	49.00%	住宅	127,790.10	40,006.34	1/3/2023
64	臨泉君樾府	72,055.00	32.73%	住宅	205,106.45	39,993.01	1/12/2022
65	上海海納印象	52,929.90	100.00%	住宅	179,485.00	39,481.19	1/5/2023

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售總建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
66	海寧瀾庭啟杭	44,887.00	100.00%	住宅	149,663.86	38,260.82	1/6/2021
67	海亮·御宸	27,695.33	29.57%	住宅	92,011.48	37,301.86	1/12/2022
68	成都青羊23畝	15,265.00	100.00%	住宅	61,140.74	35,483.29	1/11/2022
69	南京中駿雍景台	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	34,562.20	31/3/2020
70	天津津南府	68,970.00	100.00%	住宅	251,446.28	33,734.60	1/11/2022
71	莆田融信悅著	31,539.00	40.00%	住宅	71,421.03	33,225.27	1/1/2023
72	上海世紀古美	37,509.00	51.00%	住宅	246,187.88	32,866.92	1/10/2022
73	衢州中梁拾光里	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	32,710.89	1/1/2022
74	蒙城君樾府	52,666.00	32.73%	住宅	132,204.00	32,439.14	1/12/2022
75	南京萬科都薈天地	108,521.76	7.14%	住宅	646,169.72	30,784.26	20/1/2020
76	鄭州江灣城-蘇派-3	11,666.39	100.00%	住宅	31,262.35	30,433.32	1/8/2020
77	天譽達州蓮花湖51畝	34,250.00	47.50%	住宅	85,661.37	29,984.81	1/10/2022
78	萬為綿陽經開區105畝	69,709.00	50.00%	住宅	235,734.00	29,972.90	1/9/2023
79	南京旭輝時代天樾	54,173.00	10.00%	住宅	268,213.67	29,298.67	25/1/2021
80	福州永泰項目	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	29,133.00	1/1/2023
81	漳州壹號府	52,438.88	100.00%	住宅	193,925.15	27,923.28	2/3/2021
82	重慶海月平湖	37,791.00	100.00%	住宅	95,045.18	26,629.15	1/3/2021
83	溫州新聯村地塊	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	26,389.87	1/1/2023
84	莆田駿隆玉湖項目	27,083.61	40.00%	住宅	125,081.61	25,790.92	1/11/2022
85	重慶瀾灣	117,541.00	100.00%	住宅	332,507.30	24,579.98	31/5/2020
86	天津瀾悅4號	27,184.00	50.00%	住宅	143,201.26	24,062.79	1/2/2023
87	蒙城時代幸福里	71,359.39	26.40%	住宅	180,133.00	23,368.46	1/6/2020
88	上海市寶山區美羅家園大型居住社區	41,076.70	30.00%	住宅	116,693.84	22,813.93	1/11/2023
89	嵊州創世紀品閣	19,403.00	100.00%	住宅	51,471.16	22,764.84	1/8/2021
90	成都交通巷9.5畝	6,364.00	100.00%	住宅	33,717.07	22,181.74	1/10/2023
91	海寧瀾庭	52,780.00	100.00%	住宅	111,050.66	21,558.29	1/12/2020

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售總建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
92	青島嶮山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	211,105.37	20,648.42	1/9/2021
93	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	44.55%	住宅	161,075.00	20,092.46	30/6/2020
94	南京2019G94	南京	53,456.21	100.00%	住宅	99,146.42	17,948.93	1/5/2022
95	樾臻府	杭州	25,998.00	24.90%	住宅	85,201.60	16,796.57	1/6/2023
96	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	127,446.24	16,360.91	1/11/2022
97	運河商業43號地塊	杭州	8,477.00	65.70%	辦公室	50,576.56	16,065.49	1/1/2023
98	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	40.40%	商業	82,459.07	15,842.44	1/9/2020
99	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	34.00%	住宅	101,043.13	15,337.26	1/1/2022
100	溫州金麟府	溫州	44,518.00	34.00%	住宅	116,896.22	15,235.66	1/6/2021
101- 238			8,650,730.65			26,643,247.49	275,669.98	
總計			17,031,496.62			52,127,873.88	12,373,066.66	
應佔總計			10,054,146.69			30,542,514.23	7,910,058.56	

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程（「招股章程」）第231至236頁「業務－安置房建設」一節。

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二二年	變動百分比
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	16,385,503	57,872,962	-71.69%
合約總建築面積(平方米)	1,080,846	2,509,511	-56.93%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	15,160	23,061	-34.26%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	42,695,264	28,640,290	49.07%
已交付總建築面積(平方米)	2,840,529	1,312,231	116.47%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	15,030	23,236	-35.31%
收益(人民幣千元)	44,285,273	30,059,292	47.33%
銷售成本(人民幣千元)	42,697,850	36,178,859	18.02%
毛利/(毛虧)(人民幣千元)	1,587,423	(6,119,567)	-125.94%
其他收入及其他虧損－淨額(人民幣千元)	(820,289)	(987,103)	-16.90%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	(5,072,637)	(11,912,118)	-57.42%
年內虧損(人民幣千元)	(6,847,248)	(12,439,950)	-44.96%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(5,919,667)	(11,234,836)	-47.31%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	(927,581)	(1,205,114)	-23.03%
－永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	—	—	—
毛利率/(毛虧率) ⁽²⁾	3.58%	(20.36)%	-117.58%
淨虧率 ⁽³⁾	(15.46)%	(41.38)%	-62.64%
資產總值(人民幣千元)	147,311,677	189,232,352	-22.15%
負債總額(人民幣千元)	124,523,650	158,597,833	-21.48%
權益總額(人民幣千元)	22,788,027	30,634,519	-25.61%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	248,534	6,186,962	-95.98%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.13倍	1.25倍	-9.6%
負債比率 ⁽⁵⁾	1.52	1.07	41.12%

管理層討論及分析

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的合約銷售額。
- (2) 毛虧率按毛虧除以收益再乘以100%計算及毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 淨虧率按淨虧損除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣16,385.50百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣57,872.96百萬元下跌約71.69%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2,509,511平方米減少約56.93%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1,080,846平方米。

本集團在上海、杭州、蘇州、南京、福州、鄭州、青島、阜陽及成都的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合約銷售總額約74.31%，及(ii)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約59.63%。下表載列本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	2,886.87	17.62	35,824.26	3.31	80,584.34
杭州	2,677.36	16.34	86,990.13	8.05	30,777.80
蘇州	1,560.67	9.52	81,012.56	7.50	19,264.49
南京	1,048.12	6.40	66,211.28	6.13	15,829.94
福州	998.18	6.09	84,136.48	7.78	11,863.78
鄭州	917.06	5.60	103,762.97	9.60	8,838.00
青島	776.26	4.74	51,429.65	4.76	15,093.62
阜陽	692.70	4.23	93,470.86	8.65	7,410.84
成都	619.20	3.78	41,621.65	3.85	14,876.94
其他	4,209.08	25.69	436,386.16	40.37	9,645.32
總計	16,385.50	100.00	1,080,846.00	100.00	15,159.89

已竣工項目

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司合共有24個項目或項目階段已竣工，總建築面積為7,957,107.60平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,086,645.67平方米)。

管理層討論及分析

在建項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有65個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為16,201,440.21平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,689,334.98平方米)。

土地儲備

年內，本集團未有新購入地塊。

於二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為20.75百萬平方米，其中約6.26百萬平方米為持作出售已竣工物業，約14.18百萬平方米在建及約0.31百萬平方米持作未來開發。

於二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣8,022元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣7,930元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團的銷售及現金流提供了有效支持。

下表載列本公司擁有人於二零二三年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
福州	福州後海	222	5.13	7,406
福州	福州融匯溫泉城	681	64.44	1,610
福州	福州有墅	15	4.41	486
廈門	廈門鉑悅灣	395	2.78	23,207
上海	上海鉑爵	140	1.47	15,409
上海	上海中興路	3,413	4.98	100,091
南京	南京鉑岸中心	338	22.11	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	378	3.80	13,576
漳州	漳州壹號府	224	2.65	10,897
南京	南京中駿雍景台	360	3.77	12,842
天津	天津西海岸	1,049	15.85	8,238
天津	天津津南府	858	18.09	12,959
莆田	莆田融信府	224	2.98	10,032
廣州	廣州天樾府	835	8.07	14,999
廈門	廈門世紀	173	0.94	31,520
重慶	重慶瀾灣	393	8.93	6,189
杭州	杭州瀾天(空港)	307	8.00	5,101

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	480	28.50	2,577
杭州	杭州世紀	1,859	19.00	30,816
鄭州	鄭州城市之窗	150	20.13	912
南京	南京萬科都薈天地	49	0.64	12,130
南京	南京旭輝時代天樾	36	0.56	9,464
金華	金華悅江府	68	1.10	8,467
杭州	杭州古翠隱秀	1,259	4.45	40,542
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－1	187	33.96	470
福州	福州瀾天	240	1.45	21,973
杭州	杭州保利和光塵樾	308	2.94	16,005
銅陵	銅陵瀾山府	11	2.04	714
六安	六安江灣城	41	2.61	1,984
阜陽	幸福里·東郡	108	9.44	2,235
嘉興	海寧瀾庭	154	2.98	7,200
湖州	安吉悅江府	236	11.09	2,986
鄭州	鄭州江灣城－中喬－1	154	31.15	722
成都	成都瀾天	53	1.81	4,200
蒙城	蒙城時代幸福里	17	1.03	2,102
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－2	122	32.98	550
青島	青島海月星灣	301	14.31	3,504
福州	福州公園左岸	33	0.20	21,731
海寧	海寧瀾庭啟杭	97	3.29	3,939
上海	上海楊浦平涼地塊	413	2.67	25,397
西安	海亮·御宸	23	0.57	4,821
鄭州	鄭州江灣城－德藍－1	230	57.66	520
鄭州	鄭州奧體世紀－1	151	17.96	2,264
蘇州	蘇州海月平江	218	1.52	19,235
福州	長樂瀾山	290	7.66	5,005
重慶	重慶海月平湖	265	3.99	11,149

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	181	4.42	6,095
湖州	湖州融璟園	34	1.07	5,457
天津	天津瀾悅4號	300	7.16	11,742
常州	常州瀾悅	395	5.58	9,313
漳州	長泰鷺西郡	39	4.40	1,127
福州	平潭瀾宸	438	9.99	5,549
九江	江西碧桂園九棠	331	8.65	5,167
阜陽	阜陽臨泉項目	18	1.10	2,115
杭州	美好寶龍瀾天	255	5.05	5,546
紹興	嵊州創世紀品閣	24	0.93	3,492
鄭州	鄭州時光之城	714	30.69	3,167
溫州	溫州甌海熙悅里	300	3.44	13,004
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	165	5.27	6,843
成都	水碾河	35	0.36	13,500
成都	成都瑞聯	26	0.29	14,300
重慶	重慶海月渝州	112	1.73	9,600
重慶	灘子口	31	0.48	9,255
南通	南通瀾宸	276	5.07	8,537
福州	福州CBD49地塊	67	0.64	14,497
紹興	紹興職業學院南側地塊	169	2.99	7,943
溫州	溫州新聯村地塊	260	4.37	8,510
青島	青島縵山蘭亭	9	0.56	2,386
南京	南京2019G87	766	6.46	16,628
南京	南京2019G94	403	3.27	19,019
鄭州	鄭州奧體世紀-2	596	25.60	3,134
太原	太原時光之城-1	483	44.36	1,355
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	18	2.85	790
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	18	3.13	751

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
鄭州	鄭州江灣城－德藍－2	154	30.65	717
杭州	杭州展望	477	2.81	25,116
衢州	衢州中梁拾光里	37	0.98	5,383
溫州	溫州榮望	68	1.27	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	171	7.25	2,961
連雲港	連雲港學院府	218	7.45	3,999
太原	太原時光之城－2	383	38.31	1,222
杭州	杭州朝陽工業園項目	1,690	14.05	17,388
杭州	杭州三墩北項目	665	6.12	16,088
杭州	杭州運河新城項目	1,804	10.31	23,558
福州	福州鼓山大橋項目	4,132	39.05	13,521
青島	青島科創中心項目	110	4.48	3,578
南京	南京青瀾	523	8.54	17,439
紹興	紹興城南東光地塊	467	4.76	12,263
保定	保定金悅城	131	5.09	3,979
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	941	7.53	16,811
上海	上海世紀古美	1,407	7.66	54,814
上海	上海海月四季	373	5.20	22,578
重慶	重慶開州豐太107畝項目	166	8.06	2,855
上海	上海海納印象	4,871	17.95	38,763
蘭州	蘭州公園學府	58	7.82	897
阜陽	臨泉君樾府	30	1.48	2,592
福州	福州永泰項目	55	2.53	2,811
蒙城	蒙城君樾府	14	1.04	1,662
福州	福州鶴上項目	486	12.53	5,121
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	149	2.68	8,281

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5.00	3,903
達州	天譽達州蓮花湖51畝	50	1.91	3,650
杭州	運河商業43號地塊	170	1.72	14,075
杭州	運河商業44號地塊	224	2.00	12,859
上海	上海靜安中興社區	1,772	3.73	72,000
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－4	16	13.49	716
鄭州	鄭州江灣城－德藍－3	8	1.29	751
太原	太原時光之城－3	371	32.78	1,294
蘇州	常熟項目	275	5.74	6,662
杭州	杭州興耀市北西項目	148	0.80	25,962
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	348	11.59	5,718
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	256	11.55	2,932
莆田	仙遊建發合作項目	42	3.33	2,784
杭州	樾臻府	62	1.86	4,375
鄭州	鄭州時光之城－2	469	15.31	2,501
鄭州	鄭州奧體世紀－3	402	16.06	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	784	7.12	14,784
湖州	湖州西鳳漾項目	690	16.46	5,794
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	612	13.65	6,475
連雲港	連雲港海納春江東區	623	9.80	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	597	0.69	6,518
杭州	杭州科技城11號地塊	2,481	17.20	19,474
杭州	杭州傲世邸	1,482	6.55	27,253
杭州	杭州四堡七堡16地塊	242	0.79	44,364

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總建 築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	306	3.28	13,890
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2.34	12,278
福州	福州海納新潮潮悅	136	2.61	7,087
西安	西安三迪115畝項目	378	7.05	7,397
西安	西安三迪86畝項目	301	5.54	7,653
溫州	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	714	12.66	7,607
莆田	莆田融信悅著	97	2.82	4,796
成都	成都青羊23畝	385	5.42	10,498
成都	成都交通巷9.5畝	357	2.91	18,699
徐州	徐州新沂項目	372	13.64	3,360
蘇州	蘇州科技城項目	416	3.76	15,647
上海	上海寶山羅店項目	551	3.50	22,340
南通	南通崇川園林路地塊	667	6.92	13,340
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	62	8.07	709
渭南	渭南文闕台	78	5.81	2,393
蒙城	蒙城城南新區地塊	81	5.63	1,752
		60,933	1,234	7,930

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣30,059.29百萬元，增加約47.33%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣44,285.27百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務；及(iii)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	變動百分比
收益			
物業銷售	42,695,264	28,640,290	49.07%
建設服務	1,074,244	646,434	66.18%
租金收入、酒店營運及其他	515,765	772,568	-33.24%
總計	44,285,273	30,059,292	47.33%

本集團的收益增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認總建築面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的1,312,231平方米，增加約116.47%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的2,840,529平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣646.43百萬元，增加約66.18%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1,074.24百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣175.72百萬元，增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣179.00百萬元。其他主要包括酒店營運及提供諮詢服務的收益。與截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣116.55百萬元相比，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自酒店營運的收益約為人民幣159.17百萬元。

管理層討論及分析

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣42,695百萬元。下表載列截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

截至十二月三十一日止年度						
	二零二三年			二零二二年		
	收益 (人民幣 百萬元)	本集團 所交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	本集團 所交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	8,613	191,039	45,084	7,614	95,592	79,656
杭州	6,917	203,344	34,018	5,740	117,693	48,772
福州	4,535	508,492	8,918	519	61,467	8,443
南京	4,534	200,808	22,579	3,122	195,327	15,986
漳州	3,839	206,788	18,564	648	31,153	20,798
其他	14,257	1,530,058	9,318	10,997	811,000	13,559
總計	42,695	2,840,529	15,031	28,640	1,312,232	21,826

銷售成本

本集團的銷售成本主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費的成本。本集團的銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣36,178.86百萬元，增加約18.02%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣42,697.85百萬元。

毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

毛虧／毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛虧約人民幣6,119.57百萬元扭虧為盈至截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣1,587.42百萬元。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得毛虧率約20.36%，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得毛利率約3.58%，主要是由於相較二零二二年，本集團於二零二三年交付不同物業組合及計提存貨跌價準備大幅增加。

管理層討論及分析

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及辦公開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣971.65百萬元，減少約40.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣577.15百萬元，主要是由於廣告開支及物業管理服務費減少。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)諮詢費；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)其他稅項；(vi)辦公室租賃開支；及(vii)其他。

本集團的行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,009.60百萬元減少約33.63%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣670.05百萬元，主要是由員工成本及物業管理服務費減少。

投資物業公平值虧損／收益

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣739.01百萬元及於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得公平值收益約人民幣96.66百萬元，該增加乃由於其投資物業市價回升。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣164.25百萬元減少約12.37%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣143.94百萬元。

其他虧損淨額

本集團的其他虧損淨額主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的虧損；(ii)來自購回債券的虧損／收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的虧損。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣1,151.35百萬元，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣964.23百萬元。其他虧損的減少主要由於本集團處置若干項目有所放緩。

經營虧損

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣10,615.25百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣3,013.32百萬元。經營虧損有所改善主要由於年內對可售及自持性物業項目計提的減值減少。

管理層討論及分析

融資成本－淨額

融資收入主要包括外匯收益及銀行存款的利息收入。融資成本主要包括借款的利息開支及外匯虧損淨額。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額約人民幣1,811.09百萬元，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額約人民幣2,685.14百萬元，該融資成本的增加主要是由於借款利息開支增加約人民幣1,051.93百萬元。

除所得稅前虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，截至二零二二年十二月三十一日止年度的除所得稅前虧損約人民幣11,912.12百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣5,072.64百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)作出的撥備。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣527.83百萬元，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣1,774.61百萬元。具體而言，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣425.66百萬元，相較於截至二零二三年十二月三十一日止年度的企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣1,396.01百萬元，而本集團的土地增值稅開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣102.18百萬元，增加約270.53%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣378.61百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損

由於上述因素，本公司擁有人應佔年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣11,234.84百萬元，減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣5,919.67百萬元。

非控股權益應佔年內虧損

非控股權益應佔年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,205.11百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣927.58百萬元。該減少乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業銷售收益以及年內對可售及自持性物業項目計提的減值減少。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣14,338.71百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣34,070.28百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣168,757.10百萬元減少約25.82%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣125,189.87百萬元。本集團的流動負債總額由二零二二年十二月三十一日的約人民幣134,686.82百萬元減少約17.70%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣110,851.16百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二二年十二月三十一日的約人民幣94,305.79百萬元減少約48.26%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣48,795.30百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣6,217.73百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣9,543.94百萬元)，借款總額約人民幣40,828.96百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣42,403.67百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.55%(二零二二年十二月三十一日：約6.86%)。

於二零二三年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,548.40百萬元，佔本集團借款總額約20.94%。

誠如本公司日期為二零二三年一月二十六日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為413,000,000美元的二零二三年到期的8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」)(ISIN: XS2031469732及通用代碼：203146973)已於二零二三年一月二十二日到期。本金以及應計及未付利息總計431,481,750美元已到期應付。

誠如本公司日期為二零二三年六月九日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為316,000,000美元的二零二三年到期的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」)(ISIN: XS2090949160及通用代碼：209094916)已於二零二三年六月九日到期。本金以及應計及未付利息總計328,798,000美元已到期應付。

誠如本公司日期為二零二三年十二月十五日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為410,000,000美元的二零二三年到期的7.35%優先票據(「二零二三年十二月票據」)(ISIN: XS2189303873及通用代碼：218930387)已於二零二三年十二月十五日到期。本金以及應計及未付利息總計425,067,500美元已到期應付。

截至本年報日期，本公司尚未支付上述款項且並無接獲相關受託人或二零二三年一月票據、二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人的任何加快還款通知。

管理層討論及分析

自二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境加速惡化，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響、未來償債能力面臨較大的不確定性。

鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本公告中摘錄的合併財務報表附註1(c)。本公司亦已委任海通國際證券有限公司擔任境外債務管理的財務顧問，開展相關前期工作。本集團將密切關注其流動資金狀況，並就任何資本結構解決方案的進展或重大業務更新發佈進一步公告。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣36,222.63百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣52,799.47百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國的銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日的借款所提供擔保的最大風險承擔。於二零二三年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣20,806.15百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣24,879.64百萬元)。

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關承建商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

管理層討論及分析

流動比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.13倍(二零二二年十二月三十一日：1.25倍)。本集團的流動比率減少主要是由於計入流動資產的開發中物業減少。

負債比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團的負債比率為1.52(二零二二年十二月三十一日：1.07)，主要是由於總資產的減少。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中列出的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括合併資產負債表所列的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線及二線城市收購優質地塊。於本年報日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。於二零二三年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣18,307.13百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

所持重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，除本年報所披露者外，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

報告期後重大事項

截至本年報日期，本集團於二零二三年十二月三十一日之後並無任何重大事項。

董事及高級管理層

執行董事

歐宗洪先生，54歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為執行董事及獲委任為本公司行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會（「**提名委員會**」）主席及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信（福建）投資集團有限公司。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

歐先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零一四年九月十一日起出任Rongda Company Limited董事、自二零一四年九月二十六日起出任融泰有限公司董事、自二零零三年九月二十三日起出任融信（福建）投資集團有限公司董事、由二零一一年一月七日至二零一三年二月一日出任融信（漳州）房地產有限公司董事、自二零一四年十月二十八日起出任上海融鍊企業管理諮詢有限公司董事，並由二零二零年四月十四日至二零二三年九月十二日出任融信服務集團股份有限公司（股份代號：2207）的執行董事。

歐先生分別於二零一一年十二月及二零一四年六月獲頒授為第十四屆及第十五屆福建省優秀企業家。彼亦於二零零八年四月獲嘉許為福建省十大傑出青年企業家銀獎。

余麗娟女士，42歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為執行董事。余女士擁有豐富的房地產開發及管理經驗。余女士從事房地產行業超過15年。余女士於二零零七年九月初次加入本集團，此後彼曾擔任本集團多項職務，包括本集團營銷總監、本公司華東區域副總經理、本公司杭州區域總經理、本集團副總裁兼第一、三事業部總裁。余女士現任本集團總裁。余女士畢業於中國福建省福州大學，並於二零零四年七月取得行政管理學學士學位。於二零一八年十一月，余女士亦被授予「二零一八年度浙江省十大傑出職業經理人」稱號。

董事及高級管理層

曾飛燕女士，48歲，自二零一五年七月二十七日起擔任執行董事，現時擔任本公司高級副總裁。彼於二零一三年八月加入本集團。曾女士自二零一四年十二月十五日至二零一九年二月二十日擔任本公司聯席公司秘書。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體積累10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月擔任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)，並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

曾飛燕女士自二零零三年一月七日起為獲廣東省註冊會計師協會認可的註冊會計師。彼自二零一三年九月二十六日起成為獲德州市民營經濟組織專業技術職稱高級評審委員會認可的高級經濟師，並自二零一一年十二月十三日起成為獲廣東省註冊稅務師協會認可的註冊稅務師。曾飛燕女士在一九九八年六月畢業於湖南省長沙市的長沙交通學院(現稱長沙理工大學)，並取得會計學學士學位。曾飛燕女士亦於二零一六年七月取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位。

吳建興先生，32歲，自二零二二年八月十五日起獲委任為執行董事。吳先生於二零一一年七月畢業於華北電力大學，並取得電信工程學士學位。吳先生於二零一一年八月初次加入本集團，自此先後擔任本集團多個職位，包括本集團投資發展中心總經理、總裁辦公室主任及助理總裁。吳先生現任董事會主席助理。

非執行董事

李樹培先生，42歲，自二零二二年十一月四日起獲委任為非執行董事。李先生現為華夏久盈資產管理有限責任公司權益投資中心的代理負責人及權益中心研究部負責人。在擔任現職之前，彼於二零一五年六月至二零一八年五月在中國人壽資產管理有限公司股票投資部擔任分析師及一級研究員，專門研究宏觀策略及非銀行金融中介機構；於二零一零年七月至二零一五年六月在中信建投證券股份有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：6066))擔任宏觀策略分析師及研究部副總裁，專門研究A股策略、經濟週期及大類資產配置。李先生於二零零五年在鄭州大學獲得管理學學士學位，並分別於二零零七年及二零一零年在南開大學獲得經濟學碩士及博士學位。李先生現時亦擔任復星國際有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：656))之非執行董事。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

任煜男先生，48歲，自二零一六年一月十三日起擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席及本公司審核委員會（「審核委員會」）成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。任先生目前專注於技術投資。任煜男先生自二零一八年七月起擔任歐科雲鏈控股有限公司（前稱前進控股集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1499）的執行董事、董事會主席兼行政總裁。

阮偉鋒先生，47歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為獨立非執行董事。阮先生為中國執業專職律師，至今執業十九年。彼於一九九九年七月畢業於西北政法大學（原西北政法學院）法律系，並於完成全日制法學本科課程後獲得法學學士學位。於一九九九年取得中國律師資格。於二零零零年六月至二零零一年九月，彼擔任福建名仕律師事務所專職律師，主要負責金融機構及資產管理公司不良資產處理業務。於二零零一年十月至二零零六年四月，彼擔任福建輝揚律師事務所專職律師。彼亦先後擔任多家銀行、企事業單位的法律顧問，代理民商事案件近百起。於二零零六年四月至二零一二年七月，彼擔任北京市地平線律師事務所福州分所的合夥人，主要負責非訴訟部門業務拓展及管理。自二零一二年八月起，彼創立福建攻略律師事務所，擔任合夥人及主任。福建攻略律師事務所主要從事就企業法律事務、金融、保險、投資、併購等非訴法律業務提供諮詢服務、全球財富規劃（民事信託）業務，並代理其他複雜訴訟及仲裁案件。

董事及高級管理層

何嘉榮先生，44歲，自二零二二年八月十五日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於二零零二年六月畢業於中華人民共和國(「中國」)中山大學，並取得會計審計學學士學位。何先生自二零零二年十二月起成為中國註冊會計師，自二零零七年八月起成為ACCA註冊會計師、自二零零七年十一月起成為註冊內部核數師及自二零零八年四月起成為香港執業會計師。自二零零二年八月至二零一二年十一月，何先生於羅兵咸永道會計師事務所擔任高級審計經理。自二零一二年十二月至二零一八年五月，何先生於太古地產有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1972)旗下太古地產有限公司上海代表處擔任財務副總監。自二零一八年六月至二零一九年十月，何先生於寶龍地產控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1238)財務部擔任總經理。自二零二零年四月至二零二一年六月，何先生於龍光地產控股有限公司(現稱龍光集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：3380)財務管理中心擔任副總經理。自二零二一年六月至二零二二年五月，何先生於禹洲集團控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1628)擔任助理總裁。自二零二二年五月起，何先生於重慶盈創商務信息諮詢中心(一家於中國成立及主要從事商務信息及管理諮詢的公司)擔任總經理。

高級管理層

余作億先生，50歲，於中華人民共和國海南大學(前稱華南熱帶農業大學)取得會計學學士學位。於一九九五年八月至二零一一年三月，余先生於泰禾集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000732)歷任公司會計師、財務經理、審計經理、財務中心主任及證券經理，期間主要負責財務管理、財務及審計相關事宜、內部制度建設、資產債務重組、併購、內部標準化及管理、信息披露及其他上市相關事宜。自二零一一年四月起，余先生先後擔任本公司財務主管、高級經理及高級總監，主要負責財務管理、信息披露等其他上市相關事宜。余先生於二零二三年八月三十一日獲委任為本公司首席財務官。

本集團的高級管理層包括上文所披露的四名執行董事。

除本年報另有披露者外，董事與本公司高級管理層之間不存在任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大或相關關係)，亦無有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條予以披露。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

余作億先生及李謝佩珊女士現時為本公司的聯席公司秘書。

余作億先生的履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」分節。

李謝佩珊女士是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓企業服務」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

公司資料

本公司於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法(第22章)(「開曼群島公司法」)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。股份於二零一六年一月十三日(「上市日期」)在聯交所主板上市。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，本公司與其附屬公司、合營企業及聯營公司是為於中國經營的地產開發商，主要在中國海峽西岸城市、長三角經濟區及經挑選的一二線城市從事中高檔住宅物業及商業物業開發。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註11a。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第206頁。

物業、廠房及設備

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註15。

董事會報告

借款

本集團於二零二三年十二月三十一日的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註26。

儲備

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零二三年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣(1,983.76)百萬元。

股東週年大會

本公司將於二零二四年六月十三日(星期四)召開及舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會議決不派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年十二月三十一日：無)。

於二零二三年十二月三十一日，概無訂立股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會報告

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的約2.45%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的約1.48%。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為本集團物業的個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

主要供應商

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的約19.74%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的約5.25%。

就董事所知，截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。

本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。

本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。

董事會報告

本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。

本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應及在建電廠的及時交付。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

股本

於二零二三年十二月三十一日，本公司共有1,683,431,417股已發行股份。

有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團合併財務報表附註24。

發行債券及優先票據

年內，本公司並未發行任何債券或優先票據。

董事及董事服務合約

於截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

吳建興先生

張立新先生(首席財務官)(於二零二三年八月三十一日辭任)⁽¹⁾

非執行董事

李樹培先生

獨立非執行董事

任煜男先生

何嘉榮先生

阮偉鋒先生

附註：

(1) 張立新先生因有意退休及投放更多時間於其個人事務而辭任執行董事。

董事會報告

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據本公司現有的組織章程細則(「**組織章程細則**」)第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應輪值退任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。

據此，根據組織章程細則第84(1)條，余麗娟女士、曾飛燕女士及阮偉鋒先生須於股東週年大會上輪值退任董事，並合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

董事服務合約

歐宗洪先生已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自上市日期(即二零一六年一月十三日)開始為期三年。歐先生已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零二二年一月十三日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

余麗娟女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。余女士已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零二二年三月二十二日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

曾飛燕女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一六年六月十八日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。曾女士已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零二二年六月五日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

吳建興先生已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零二二年八月十五日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

董事會報告

李樹培先生已與本公司訂立委任函擔任非執行董事，自彼獲委任日期(即二零二二年十一月四日)開始為期三年，並可根據彼委任函的有關條款予以終止。

任煜男先生已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自上市日期(即二零一六年一月十三日)開始為期三年。任先生已與本公司續新其委任函，自二零二二年四月一日開始為期三年，並可根據彼委任函的有關條款予以終止。

阮偉鋒先生已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年。阮先生已與本公司續新擔任獨立非執行董事的委任函，自二零二二年三月二十二日開始為期三年，並可根據委任函的有關條款予以終止。

何嘉榮先生已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自彼獲委任日期(即二零二二年八月十五日)開始為期三年，並可根據彼委任函的有關條款予以終止。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零二三年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事會報告

董事於競爭性業務的權益

本集團主要在中國從事房地產開發。執行董事、本公司行政總裁兼董事會主席歐宗洪先生擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

(i) 酒店經營

和美(漳州)酒店投資有限公司為福建鼎誠投資有限公司的成員公司，後者擁有及經營漳州融信皇冠假日酒店(「漳州融信酒店」)。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。有關進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係－不競爭及清晰劃分業務」一節。

(ii) 交付前物業管理

融信世歐物業服務集團有限公司(前稱福建世歐物業管理有限公司)及福建融信世歐物業管理集團有限公司(「融信世歐物業」)從事提供交付前物業管理服務，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交付前物業管理服務，其後將繼續提供服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月三日的公告及本節「持續關連交易－2.融信物業管理及相關服務總協議」一段。

融信世歐物業於二零一六年由歐先生實益擁有100%及其後自二零一七年起由歐先生實益擁有90%，包括由歐先生間接持有的54%權益及由一名獨立第三方以信託方式代歐先生持有的36%權益。於二零二零年，於一系列股權轉讓及重組後，融信世歐物業成為融信服務集團股份有限公司(「融信服務」)的間接全資附屬公司，而融信服務由Rongxin Yipin Co., Ltd(「Rongxin Yipin」)及Fumei International Co., Ltd(「Fumei International」)分別持有80%及20%。於二零二一年，融信服務於聯交所主板上市(股份代號：2207)，於二零二二年十二月三十一日，融信服務由Rongxin Yipin及Fumei International分別持有約59.04%及約14.76%。Rongxin Yipin及Fumei International各自由Rongan Juxiang Co., Ltd(「Rongan Juxiang」)全資擁有。Rongan Juxiang為歐先生作為授出人及保護人以及滙豐國際信託有限公司作為受託人於二零二零年八月十八日成立的家族信託(即歐氏家族信託)的特殊目的控股實體。因此，由於歐先生透過Rongxin Yipin及Fumei International間接擁有融信服務(間接持有融信世歐物業的全部權益)的權益，故融信世歐物業為歐宗洪先生的聯繫人。融信世歐物業仍為上市規則第十四章項下本公司的關連人士。

董事會報告

(iii) 物業管理

歐先生透過Rongxin Yipin及Fumei International間接擁有融信服務(間接持有融信世歐物業的全部權益)的間接權益，實益擁有融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)的100%權益，而融信世歐物業持有融信福建物業管理的100%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。有關進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係－不競爭及清晰劃分業務」一節。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團的業務除外，概無董事從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

遵守不競爭承諾

不競爭契據

本公司控股股東(即歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited，共同稱為「契諾人」)已於二零一五年十二月二十二日以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾人(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除招股章程已披露其所開展的業務外，契諾人不得並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動(不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動)(「受限制業務」)，亦不得於其中擁有權益。

不競爭契據於以下較早日期屆滿：(i)契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份暫停買賣除外)當日。

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

董事會報告

年度審閱

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，契諾人及其緊密聯繫人並無向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就其及其緊密聯繫人於截至二零二三年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據下的承諾而作出的書面確認函。

獨立非執行董事已審閱並評估契諾人及其緊密聯繫人於截至二零二三年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況，並確認各契諾人於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

持續關連交易

下文載有本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情，該等交易須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

1. 園林工程服務框架協議

於二零二零年一月十日，本公司(作為服務接受方)與秀景(福建)園林工程有限公司(「秀景園林」)(作為服務提供方)訂立園林工程服務框架協議(「二零二零年園林工程服務框架協議」)，據此，秀景園林同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海、杭州及成都的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)，年期自二零二零年園林工程服務框架協議日期起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於二零二零年園林工程服務框架協議於二零二二年十二月三十一日到期，且預期本集團將繼續向秀景園林採購園林工程服務，本公司與秀景園林於二零二二年十一月二十三日訂立協議(「二零二三年園林工程服務框架協議」)，以重續二零二零年園林工程服務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)。

董事會報告

根據二零二三年園林工程服務框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年園林工程服務的年度上限分別為人民幣150,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二三年園林工程服務框架協議項下的實際交易金額為人民幣149,945,000元。

歐國鵬先生為秀景園林控股股東並為本公司控股股東、執行董事、行政總裁兼主席歐宗洪先生的兒子，因此，秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人及根據上市規則第十四A章屬本公司的關連人士。因此，本公司與秀景園林訂立之二零二零年園林工程服務框架協議及二零二三年園林工程服務框架協議及其項下擬進行交易構成上市規則第十四A章項下本公司之持續關連交易。

有關二零二三年園林工程服務框架協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十三日及二零二三年二月二十三日之公告及本公司日期為二零二三年一月二十日的通函。

2. 融信物業管理及相關服務總協議

本公司與融信服務於二零二零年十一月三日訂立協議(「二零二零年融信物業管理及相關服務總協議」)，據此，融信服務及其附屬公司(包括融信世歐物業)將提供物業管理及相關服務予本集團於中國擁有或使用的物業，包括但不限於(i)前期規劃設計諮詢服務及物業交付前的服務(主要包括清潔及房屋查驗服務)，(ii)銷售案場及樣板間的保安、保潔、客戶接待等日常管理服務，(iii)就本集團擁有或使用的物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務，(iv)房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務等其他增值服務，及(v)商業運營管理服務(統稱「物業管理及相關服務」)。二零二零年融信物業管理及相關服務總協議之固定年期為二零二零年十一月三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於二零二零年融信物業管理及相關服務總協議於二零二二年十二月三十一日到期，且預期本集團將繼續向融信服務及其附屬公司採購物業管理及相關服務，本公司與融信服務於二零二二年十一月二十三日訂立協議(「二零二三年融信物業管理及相關服務總協議」)，以重續二零二零年融信物業管理及相關服務總協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)。

董事會報告

歐宗洪先生為融信服務控股股東。此外，歐宗洪先生為本公司之控股股東及執行董事。因此，融信服務為歐宗洪先生的聯繫人，及根據上市規則第十四A章屬本公司的關連人士。因此，本公司與融信服務訂立之二零二零年融信物業管理及相關服務總協議及二零二三年融信物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行交易構成上市規則第十四A章項下本公司之持續關連交易。

根據二零二三年融信物業管理及相關服務總協議，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年物業管理及相關服務的年度上限分別為人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二三年融信物業管理及相關服務總協議項下的實際交易金額為人民幣58,092,000元。

有關二零二三年融信物業管理及相關服務總協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十三日及二零二三年二月二十三日的公告及本公司日期為二零二三年一月二十日的通函。

年度審閱

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更優條款；及(iii)根據協議內公平合理且符合本公司及股東整體利益的條款訂立。

本公司的獨立核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈的「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)非審核或審閱過往財務資料的核證委聘」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露的持續關連交易向董事會發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論，載明彼並無注意到上文的任何持續關連交易(i)並未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並非遵從本集團有關持續關連交易的定價政策；(iii)在所有重大方面並非根據規管有關持續關連交易的有關協議訂立；及(iv)超過截至二零二三年十二月三十一日止年度的有關上限。

董事會報告

關聯方交易

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註35。本集團合併財務報表附註35概述的交易屬於上市規則第十四A章界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

除(i)本年報內的本集團合併財務報表附註35所披露的交易；及(ii)本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露的交易外，概無董事或其關連實體於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零二三年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

除本年報所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司及本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約，或於年末及直至本年報日期仍存續的重大合約，及截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司控股股東或其任何附屬公司概無就向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約，或於年末及直至本年報日期仍存續的重大合約。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；
- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；
- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為本集團土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

有關本集團面臨的主要風險及不確定性因素的進一步詳情，請參閱招股章程第35至70頁「風險因素」一節。

董事會報告

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於二零二三年十二月三十一日，除「企業管治報告－未能遵守上市規則」一節及招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有有關及適用中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於二零二三年十二月三十一日，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

購股權計劃

本公司於二零一五年十二月二十八日批准及採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃須遵守上市規則第十七章的規定。

購股權計劃詳情

(1) 目的

購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將使本集團能夠獎勵該等對本集團有所貢獻的僱員、董事及其他選定參與人士。預期購股權承授人將會努力對本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而透過獲授購股權獲利。

(2) 參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為彼已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士（統稱為「合資格參與人士」）接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

董事會報告

(3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔於二零二三年十二月三十一日已發行股份總數的8.02%。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

(5) 接納及行使購股權期限

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於授出購股權之要約日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定或在授出購股權之要約時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於可行使前須持有的最短期限。

(6) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事釐定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接建議授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售(定義見招股章程)中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及(iii)授出日期的股份面值。

接納獲授每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。於本年報日期，購股權計劃的剩餘年期約為一年零八個月。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

董事會報告

於二零二三年十二月三十一日，於購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無購股權計劃下的購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，購股權計劃項下可供授出的購股權總數如下：

	於二零二三年 一月一日	於二零二三年 十二月三十一日
購股權計劃項下可供授出的購股權數目	112,260,583	112,260,583

股份獎勵計劃

本公司現時並無採納任何股份獎勵計劃。

管理合約

截至二零二三年十二月三十一日止年度概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度概無向任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券證而獲益的任何權利，彼等亦無行使任何相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

董事會報告

購買、出售及贖回本公司證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據上市規則附錄10(自二零二三年十二月三十一日起重新編號為附錄C3)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或 相關股份 數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
歐宗洪先生 (附註2)	信託受益人	1,097,137,411 (L)	65.17%
余麗娟女士	實益擁有人	169,418 (L)	0.01%

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人，及TMF (Cayman) Ltd.為受託人。於二零二三年十二月三十一日，TMF (Cayman) Ltd.持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而Honesty Global Holdings Limited持有Dingxin Company Limited的全部已發行股份，而Dingxin Company Limited持有1,097,137,411股股份。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則另行通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二三年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	股份或 相關股份 數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
Dingxin Company Limited (附註2)	實益擁有人	1,097,137,411 (L)	65.17%
Honesty Global Holdings Limited (附註2)	受控制法團權益	1,097,137,411 (L)	65.17%
TMF (Cayman) Ltd. (附註2)	信託受託人	1,097,137,411 (L)	65.17%
歐國飛先生 (附註2、3)	信託成立人	1,097,137,411 (L)	65.17%
許麗香女士 (附註4)	配偶權益	1,097,137,411 (L)	65.17%

附註：

- (1) 於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

董事會報告

優先購買權

組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員814名(二零二二年十二月三十一日：1,215名全職僱員)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本約為人民幣201.33百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣293.17百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在向僱員提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為本集團的中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

董事會將基於薪酬委員會的建議檢討和釐定董事和高級管理層的薪酬和報酬待遇，當中將考慮可資比較公司所付薪金、董事的時間投入和職責以及本集團表現。

董事會報告

退休福利計劃

本集團嚴格遵守強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)(「**強制性公積金計劃條例**」)的規定，為須參加香港強制性公積金(「**強積金計劃**」)的僱員作出強制性供款。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開並由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按有關規則指定之比率向強積金計劃作出供款。本集團就強積金計劃之僅有責任為作出所需供款。本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

本集團概無根據上述計劃作出任何撥備，而沒收供款可用作減少未來供款。

環境、社會及管治報告

環境保護

本集團受中國多項環境相關法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據這些法律及法規，本集團已委聘獨立第三方環保顧問對本集團所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，本集團須接受有關政府機關指定第三方的驗收並須待政府機關批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。根據本集團的一般建築合同，本集團要求承包商嚴格遵守相關環境相關法律與法規。本集團定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣0.79百萬元(二零二二年：人民幣0.81百萬元)。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於二零二三年十二月三十一日，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於二零二三年十二月三十一日，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

董事會報告

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

健康及工作安全

本集團採用的《員工管理辦法》載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無遭遇任何重大安全事故。並無有關人身傷害或財產損失的重大申索，及並無就有關安全意外的有關人身傷害或財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

彌償及保險規定

組織章程細則規定每名董事可從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其在履行職能過程中發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、開支、損害賠償或費用。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。

股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，誠如上市規則所規定，於截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本公司已維持充足公眾持股量。

董事會報告

慈善捐款

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣0.55百萬元(二零二二年：人民幣3.67百萬元)。

核數師

誠如本公司日期皆為二零二二年三月二十一日的兩份公告所披露，羅兵咸永道辭任本公司核數師，自二零二二年三月十八日起生效。其後，開元信德獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，自二零二二年三月二十一日起生效。

本公司核數師開元信德已審核截至二零二三年十二月三十一日止年度的本集團合併財務報表，並將於股東週年大會退任，惟其合資格並願意獲續聘連任。本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任開元信德為本公司核數師。

除上文所披露者外，本公司外聘核數師於過去三年並無變更。

建議諮詢專業稅務意見

董事並不知悉股東因其持有本公司上市證券而享有的稅務寬免。

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

代表董事會

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二四年四月二十五日

企業管治報告

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零二三年十二月三十一日止年度企業管治報告。

企業文化及價值觀

「讓生命更有價值」

在中國城市化進程中，融信以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。本公司一貫秉持著以誠信立世，用品質開疆，以公益履責，用文化凝心的經營理念。融信持續踐行公益，用心回報社會，致力於為更美麗的中國而奮鬥。對社會有責任與擔當，用心回報社會，體現融信企業價值。

於員工

融信是能實現自我的平台，與集團共進退的同時亦能體現個人價值。

於業主

融信以匠心鑄品質，營造美好生活，為具有社會地位的業主們創造更廣闊的空間，提升業主們的人生價值。

於企業

融信致力於為更美麗的中國而奮鬥，對社會有責任與擔當，用心回報社會，體現融信企業價值。

董事會堅信，深厚的企業文化配合與其一致的集團的目標、價值觀和策略，是集團取得經濟成就和持續增長的關鍵因素。為此，我們採用經董事會領導下的管治架構，旨在於業務各層面所作出的決策中加強及培養企業文化。透過實踐此管治架構，確保整個組織貫徹落實我們的價值觀及領導層的作為，董事會對促進集團的生產力、加強品牌影響力及聲譽發揮重要作用，為股東創造正面而長遠的價值。董事會以「激情工作，快樂生活」為基礎，建立及推廣企業文化。董事會期望及要求中高級管理人員貫徹這種精神。為此，有關文化及價值觀貫穿整個集團的各項管治政策、常規及管控措施。

企業管治報告

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄14(自二零二三年十二月三十一日起重新編號為附錄C1)第二部分所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與本公司行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載規定準則。

入職導引及持續專業發展

各新獲委任的董事均獲提供必要的入職導引及資料，以確保其對本公司的運作及業務以及其於相關法令、細則、法律、規則及法規項下的責任有正確認識。本公司將持續定期安排研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新資料，使整體董事會及各董事能夠履行其職責。

企業管治報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度，各董事已出席有關其作為董事的責任的培訓，且各董事的出席情況載列於下表：

董事姓名	培訓種類 (附註1)	培訓課題 (附註2)
執行董事		
歐宗洪先生	2	A, B
余麗娟女士	2	A, B
曾飛燕女士	2	A, B
吳建興先生	2	A, B
張立新先生(於二零二三年八月三十一日辭任)	2	A, B
非執行董事		
李樹培先生	2	A, B
獨立非執行董事		
任煜男先生	2	A, B
何嘉榮先生	2	A, B
阮偉鋒先生	2	A, B

附註1：

1. 出席內部簡介／培訓、研討會、會議或論壇
2. 閱讀報章、期刊及最新資料

附註2：

- A： 有關本公司的業務
B： 法律法規及規例、會計準則

董事會

1. 責任

董事會負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及業務的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權限及責任。董事會已成立多個委員會並向董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱為「**董事委員會**」)委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的書面職責範圍履行不同的責任。

全體董事須始終確保其本著真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

企業管治報告

2. 董事會組成

截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之董事會組成如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

吳建興先生

張立新先生(首席財務官)(於二零二三年八月三十一日辭任)

非執行董事

李樹培先生

獨立非執行董事

任煜男先生

阮偉鋒先生

何嘉榮先生

董事會任何成員之間概無財務、業務、家庭或其他關係。董事履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。全體董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業技巧，以使董事會發揮高效及有效職能。獨立非執行董事受邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

除上文所披露者外，本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載因素發出的獨立性確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

各非執行董事(包括獨立非執行董事)均已與本公司訂立為期三年的委任函。

企業管治報告

3. 獨立性機制

本公司已制定機制，以確保董事會能夠獲得獨立的觀點及建議。董事會須包括至少三名獨立非執行董事，且獨立非執行董事須佔董事會人數至少三分之一，使董事會始終具有很強獨立性，能夠有效作出獨立判斷。各獨立非執行董事須每年向本公司提供其獨立性的確認函，提名委員會負責至少每年評估一次各獨立非執行董事的獨立性及時間投入。

所有董事(包括獨立非執行董事)均享有平等機會及渠道與董事會溝通及表達其觀點，並可單獨及獨立接觸本集團管理層以作出知情決定。此外，所有董事均有權徵求本公司公司秘書的意見，或應合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事會主席將與獨立非執行董事每年至少舉行一次沒有其他董事參與的會議，以討論任何事宜及疑慮。

任何董事或其聯繫人於董事會審議的事項中存在利益衝突的，將通過現場董事會會議而非書面決議案處理。有關董事須於會議前申報其利益並放棄投票，且不計入相關決議案的法定人數。與該事項無利益關係的獨立非執行董事及其聯繫人應當出席董事會會議。

董事會已審議上述機制的實施和有效性，並認為於截至二零二三年十二月三十一日止年度，上述機制有效確保董事會可獲得獨立觀點及意見。

4. 董事會會議

企業管治守則的守則條文第C.5.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議(無論親身或通過電子通訊方式)。

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於十四天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將會發出十四天通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並作充分準備。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

企業管治報告

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。每次董事會會議及委員會會議的會議記錄將於會議召開日期後的合理時間內發送予董事，以便彼等有機會要求修改。除定期董事會會議外，主席亦可於截至二零二三年十二月三十一日止年度內單獨與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會已舉行兩次股東大會及四次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席／任期內召開會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
歐宗洪先生	4/4	2/2
余麗娟女士	4/4	2/2
曾飛燕女士	4/4	2/2
吳建興先生	4/4	2/2
張立新先生 ^(附註1)	4/4	2/2
非執行董事		
李樹培先生	4/4	2/2
獨立非執行董事		
任煜男先生	4/4	2/2
何嘉榮先生	4/4	2/2
阮偉鋒先生	4/4	2/2

附註：

(1) 張立新先生於二零二三年八月三十一日辭任執行董事。

企業管治報告

董事委員會

本公司已設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各該等委員會設有特定書面職責範圍，清晰列明其權限及職責。該等委員會主席將於每次會議後向董事會報告其結論及推薦建議。

1. 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統和內部審計職能、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。

年內，本公司採納一項舉報政策，以允許其僱員在保密情況下向審核委員會提出與本公司有關的可能不當行為的疑慮，或報告與本公司有關的涉嫌瀆職或不當行為。本集團的審核委員會全面負責該政策，例如監督及審閱該政策的運作，並為調查後的行動提供建議。

審核委員會現時包括三名成員，即何嘉榮先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的何嘉榮先生。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已舉行兩次審核委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／任期內 召開會議次數
任煜男先生	2/2
阮偉鋒先生	2/2
何嘉榮先生(主席)	2/2

企業管治報告

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已考慮更換本公司核數師及向董事會作出建議，並審閱有關本集團財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統和內部審計職能以及本公司關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

審核委員會已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任開元信德擔任本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度合併財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

企業管治報告

2. 薪酬委員會

董事會已遵照企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

薪酬委員會的主要職責為制定、審閱本集團有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構並就有關政策及架構以及就設立有關制定薪酬政策的正式及透明程序向董事會作出推薦建議，向董事會建議各執行董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款，以及參照董事不時議決的企業目標及宗旨審閱及審批績效薪酬。薪酬委員會現時包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生及獨立非執行董事任煜男先生及何嘉榮先生。薪酬委員會主席為任煜男先生。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已舉行一次薪酬委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／任期內 召開會議次數
任煜男先生(主席)	1/1
歐宗洪先生	1/1
何嘉榮先生	1/1

薪酬委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度進行的主要工作包括(其中包括)檢討截至二零二三年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出推薦建議。

本公司已制定董事薪酬政策以釐定董事的薪酬待遇，從而確保具有適當的薪酬水準吸納及挽留經驗豐富的高素質人才來監督本集團的業務營運及發展。

董事薪酬至少每年審閱一次，並根據董事的技能及知識、彼等的工作職責及對本集團事務的參與程度、公司業績、個人表現以及當前市況釐定。薪酬包括董事袍金、薪金及其他福利、酌情花紅及退休福利供款。

本集團高級管理層亦擔任執行董事。截至二零二三年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

企業管治報告

3. 提名委員會

董事會已遵照企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會架構、規模及組成，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議，或就物色和甄選董事職務提名人選向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

誠如董事會根據企業管治守則所採納的提名政策所載，於評估建議候選人的合適性時，將考慮以下因素：

- 誠信的聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及監管規定
- 有關可投入時間及相關利益的承擔
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)所載的多個方面，以物色合資格加入董事會之人士及甄選董事職務提名人選或就甄選董事職務提名人選向董事會作出推薦建議，以確保董事會於技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。

誠如提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並於其會議前邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名的候選人。
- (2) 為填補臨時空缺，提名委員會須作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就建議於股東大會上參選的候選人而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及建議。

企業管治報告

- (3) 根據組織章程細則，凡有意於任何股東大會上推薦候選人參選董事的股東(並非被推薦人士且正式合資格出席會議並於會上投票)須遞交經簽署書面通告，其內表明彼有意推薦有關人士參選，且經被推薦人士簽署表明彼願意參選的書面通告亦須送達本公司總辦事處或註冊辦事處，而發出有關通告的期間最少須為七(7)日，而(倘有關通知於寄發所指定就有關選舉所召開的股東大會通告後遞交)有關通知的遞交期間於寄發指定有關選舉所召開的股東大會的有關通告翌日開始，惟不得遲於有關股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人獲准於股東大會前的任何時間通過向本公司的公司秘書發出書面通知以撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就有關其推薦候選人於本公司任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會現時包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生以及獨立非執行董事何嘉榮先生及阮偉鋒先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已舉行一次提名委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／任期內 召開會議次數
歐宗洪先生(主席)	1/1
何嘉榮先生	1/1
阮偉鋒先生	1/1

提名委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱董事會的架構、規模及組成；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任向董事會作出建議。

企業管治報告

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策評估董事會組成。董事會成員多元化政策摘要載列如下：

提名委員會主要負責確定具備合適資格成為董事會成員的個人，並在考慮多元化的同時，甄選董事候選人或就選擇獲提名人士出任董事向董事會提出建議。甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會負責不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，並將考慮董事會成員多元化政策內所載多元化各方面，以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。作為實施董事會成員多元化政策的可計量目標，董事會所有委任均須以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益，而非專注於單一多元化方面。

為實施董事會成員多元化政策，本公司已採取以下可計量目標：

- (i) 本公司須遵守上市規則不時載明的有關董事會組成的規定；
- (ii) 獨立非執行董事人數不少於三人及董事會人數三分之一；
- (iii) 至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資質或會計或相關財務管理專長；及
- (iv) 至少一名董事應具備本集團營運所在行業的專業知識或豐富經驗。

董事會現時由兩名女性董事及六名男性董事組成。董事亦擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括物業開發、整體業務管理、融資及投資。彼等已獲得各個專業的本科及以上學歷，包括行政管理、會計、電信工程、管理、經濟學及法學。董事會擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會的三分之一以上。

董事會負責每年檢討董事會成員多元化政策的實施情況及成效。截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會已檢討董事會成員多元化政策。經計及本集團的業務模式、具體需求以及在全體八名董事會成員中兩名為女性董事，董事會認為其已實現董事會成員多元化政策項下的可計量目標且我們認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。本公司已採取並將繼續採取措施以促進本集團各層級的性別多元化，並旨在於董事會及高級管理層層級中至少保持現時女性代表水平。

企業管治報告

本公司將確保在招聘中高級員工時計及性別多元化，並確保具有足夠資源用於提供適當培訓及職業發展以培養董事會的潛在繼任者，並保持性別多元化。

於二零二三年十二月三十一日，從性別及年齡組別分佈而言的董事會多元化情況如下：

性別



年齡組別



員工層面的多元化

於二零二三年十二月三十一日，本集團員工(包括高級管理層)的性別比例載列如下：

	人數	佔員工總數的百分比
男性	492	60%
女性	322	40%

本集團倡導公平公正，為員工提供具有平等機會的工作環境，並鼓勵整個職場的性別多元化。為實現員工層面的多元化，本集團已制定適當的招聘及遴選常規，以甄選各式候選人。本集團亦已制定人才管理及培訓計劃，提供職業發展指引及晉升機會，以培養大量多元化的技能純熟且經驗豐富的員工。本集團將繼續努力實現員工(包括高級管理層)的性別多元化，目標維持員工隊伍的性別結構均衡。於回顧年度內，董事會並不知悉有任何可令員工(包括高級管理層)實現性別多元化更具挑戰性或不太相關的任何緩解因素或情況。

企業管治報告

股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可能遵照開曼群島公司法於股東大會上不時向股東以任何貨幣宣派將予派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會所建議的金額。

董事會可根據組織章程細則及所有適用法律法規並考慮下文所載因素以酌情決定是否向股東宣派股息：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支計劃；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

有關本公司的宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例以及組織章程細則項下的任何限制。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職能。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及常規並向董事會作出推薦意見、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司的政策及常規遵守法律及監管規定、符合標準守則，本公司符合企業管治守則並於企業管治報告予以披露。

企業管治報告

核數師酬金

開元信德就其財務報表申報責任作出的聲明載於本年度報告「獨立核數師報告」一節。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，有關本公司外聘核數師所提供審計服務及非審計服務的已付／應付費用的詳情於下表載列：

提供的服務	人民幣百萬元
審計及相關服務：	3.0
非審計服務：	
— 中期審閱費用	1.5

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團事務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。誠如合併財務報表附註2.1(c)所披露，若干事件或情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。經審閱本公司管理層所編製、涵蓋期間為自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測，並經考慮為減輕本集團流動資金壓力及改善其財務狀況而採取的有關計劃及措施，董事認為本集團於自二零二三年十二月三十一日起十二個月內將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。有關進一步詳情請參閱本年度報告所載本集團合併財務報表附註2.1(c)。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年度報告「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

企業管治報告

本公司繼續為風險管理及內部控制採用最佳慣例及行業標準。本集團的風險管理及內部控制系統包括一個完善的組織架構，清楚界定職責及權限。該系統乃用以管理而並非消除失誤風險，以達致業務目標，並僅可合理但並非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

日常部門運營委託予個別部門。各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權限範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

本集團亦設立多項系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。各部門負責評估其職責範圍內的個別風險類型。已識別相關風險及重大內部控制缺陷會匯報予董事會進行監察及監控。本集團的風險管理系統由董事會定期進行監察及檢討。

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的風險管理及內部控制系統有效性及內部審核結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討並信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬充足。董事會預期將對內部控制及風險管理系統進行年度審閱。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕消息的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

內部審核

本集團設有內部審核部。內部審核部的主要責任為協助董事會及本集團高級管理層保護本集團資產、聲譽及可持續性。內部審核部對本公司管理層所制定及陳述的本集團風險管理、控制及管治程序框架在設計及運行方面的有效性是否充足提供獨立及客觀的確認。本集團內部審核部獨立於本集團風險管理及內部控制系統。

企業管治報告

審核工作結果連同整體風險管理及控制框架評估於適當時向審核委員會進行匯報。在正式確認問題整改完成前，內部審核部亦審閱本公司管理層就審核結論提出的整改計劃並核實相關整改措施的充分性和有效性。

與股東溝通

本公司已制訂股東通訊政策以確保股東的意見及顧慮獲妥善解決。本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將於召開股東週年大會前至少21個足日寄發予全體股東。股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)分別提呈決議案，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會，以應對股東查詢。如董事會或各董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)刊載。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.rongxingroup.com)，刊登有關其業務運營及發展、企業管治常規、投資者關係部聯絡資料的最新資料及更新材料以及其他資料，以供公眾人士閱覽。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司於二零二三年六月十三日舉行了股東週年大會，當時的所有董事均親身或通過電子設施出席了會議以與股東溝通。此外，本公司已及時在其網站及聯交所網站上刊發所有企業通訊及監管公告。

透過上述措施，本公司可確保其與股東及潛在投資者繼續維持長期有效及良好溝通。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已檢討股東通訊政策的實施和有效性。由於採取了上述措施，董事會認為股東通訊政策仍然有效且已有效實施。

企業管治報告

股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一(以一股一票為基礎)的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會及於大會議程上新增決議案，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案，且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自行僅於一個地點(即主要會議地點)召開實體會議，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

於股東大會上提呈建議的程序

組織章程細則及開曼群島公司法並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。細則第58條的規定及程序載於上文。

向董事會提出股東查詢的程序

股東可隨時以書面形式通過投資者關係部向董事會遞交其查詢及關注事項，其聯絡方式詳情如下：

地址： 香港
九龍
海港城
港威大廈
5座16樓

電話： (852) 2115 9680

聯席公司秘書

余作億先生和李謝佩珊女士為本公司聯席公司秘書。李謝佩珊女士為方圓企業服務的公司秘書行政人員且並非本公司員工。李謝佩珊女士於本公司目前的主要聯絡人為本公司另一名聯席公司秘書余作億先生。

根據上市規則第3.29條，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度已各自接受不少於15小時的相關專業培訓。

有關於余作億先生及李謝佩珊女士的進一步詳情，請參閱本年報「董事及高級管理人員」一節所披露的履歷。

企業管治報告

組織章程細則修訂

本公司組織章程大綱及細則(「**組織章程大綱及細則**」)可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於二零二三年六月二十九日，本公司修訂組織章程大綱及細則，以(i)令大綱及細則與上市規則之最新規定相符，當中包括已於二零二二年一月一日生效的對上市規則附錄3(自二零二三年十二月三十一日起重新編號為附錄A1)之修訂；(ii)為本公司於本公司股東大會上行事及議事提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律的現行要求；及(iv)併入若干相關及內部的修訂。

於二零二四年四月二十五日，董事會建議修訂本公司現有組織章程大綱及組織章程細則(「**現有組織章程大綱及細則**」)以(i)令現有組織章程大綱及細則與上市規則之最新規定相符，當中包括自二零二三年十二月三十一日起生效的第2.07A條就以電子方式傳閱公司通訊之修訂；及(ii)併入若干相關及內部的修訂(「**建議修訂**」)。建議修訂須以特別決議案方式於股東週年大會上提呈以供股東批准，並將由股東於股東週年大會上批准後生效。於股東週年大會上通過相關特別決議案前，現有組織章程大綱及細則維持有效。

環境、社會及管治報告

1 關於本報告

本報告為融信中國控股有限公司(「本公司」、「融信」或「我們」)及其附屬公司(「本集團」)發佈的第八份環境、社會及管治報告(下稱「ESG報告」或「本報告」)，以概述本集團有關環境、社會及管治的政策、措施及表現。

報告範圍

本報告涵蓋本集團於2023年1月1日至2023年12月31日(下稱「報告期」或「本年度」)的業務板塊，其中包括地產開發及資管運營。本報告之環境關鍵績效指標收集我們核心業務運營所在地，包括上海總部辦公室、福建區域辦公室、滬蘇區域辦公室及浙江區域辦公室，而社會關鍵績效指標則涵蓋整集團，有關可持續發展績效表現可參閱可持續發展資料摘要。

報告準則

本報告按照香港聯合交易所有限公司(下稱「香港聯交所」)發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(下稱「上市規則」)附錄27(自二零二三年十二月三十一日起重新編號為附錄C2)《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《指引》」)編寫，涵蓋的內容均履行《指引》中強制披露及「不遵守就解釋」的條文，遵循「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的報告原則。

重要性：本報告已識別及於報告中披露重要ESG議題的過程及選擇這些因素的準則，以及持份者參與的過程及結果。

量化：本報告中定量關鍵績效指標的統計標準、方法、假設及／或計算工具，以及轉換因子的來源，均在報告釋義中進行說明。

平衡：本報告不偏不倚地呈報本集團於報告期內的表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

一致性：本報告披露數據所使用的統計方法，如無特殊說明，均與往年保持一致。

環境、社會及管治報告

報告語言

本報告以繁體中文和英文兩個語言版本發佈，若內容理解存在差異，請以繁體中文版本為準。

報告批准

本報告經管理層確認後，於2024年3月28日獲董事會通過。

報告回饋

本集團十分重視您對ESG報告的看法，若閣下有任何查詢或建議，歡迎以電郵形式發送意見至郵箱：ir@rxgcn.com。

2 可持續發展理念

本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，我們深明可持續發展是本集團實現卓越經營及提升長期競爭力的重要基石。我們繼續積極把可持續發展目標（「SDGs」）應用與集團業務發展中，通過品牌價值與ESG建設不斷探索可持續發展的新征程。

響應SDGs目標		我們的目標
<p>9 產業、創新和基礎設施</p> 	<p>12 負責任消費和生產</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 持續優化企業管治，打造誠信道德的環境 ➢ 改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力
<p>3 良好健康與福祉</p> 	<p>8 體面工作和經濟增長</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 通過多種渠道與員工溝通，瞭解員工需求 ➢ 舉辦多項員工活動，豐富員工業餘生活
<p>10 減少不平等</p> 		

環境、社會及管治報告

響應SDGs目標		我們的目標
 <p>7 經濟適用的 清潔能源</p>	 <p>11 可持續 城市和社區</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 持續審視公司溫室氣體排放數據 ➤ 推進綠色建築認證，減少溫室氣體排放，倡導並踐行綠色辦公
 <p>13 氣候行動</p>		
 <p>1 無貧窮</p>	 <p>4 優質 教育</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利用自身的資源和優勢，推動社會公益事業的可持續發展

2.1 董事會聲明

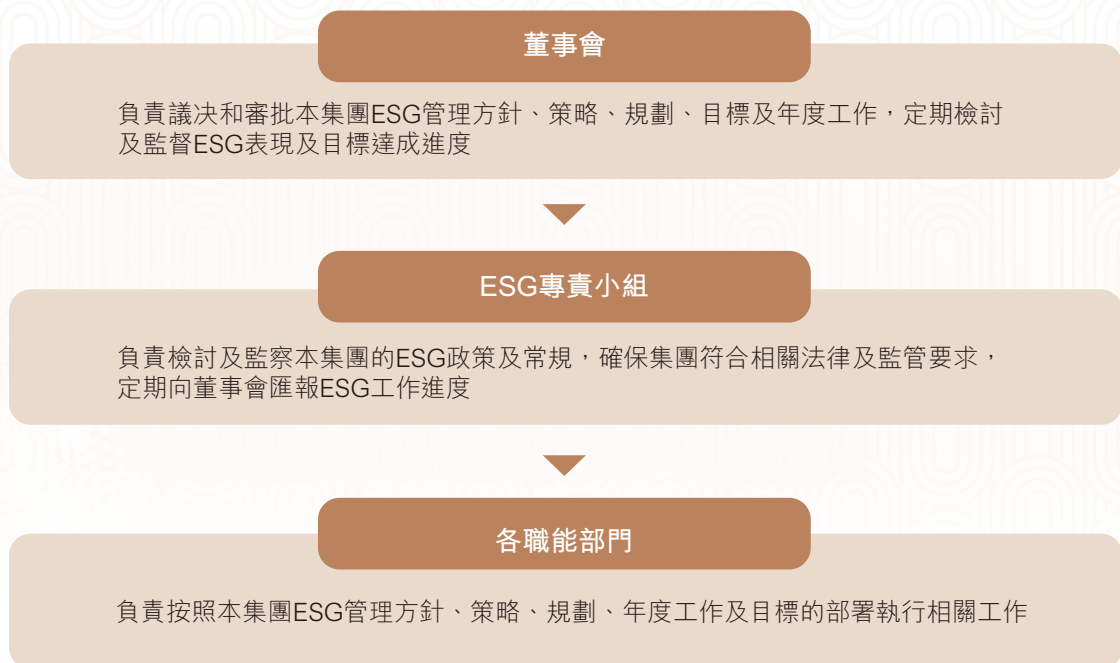
作為融信可持續工作的最高領導者，董事會對公司的ESG策略、方針和匯報承擔全部責任。我們已建立由董事會直接領導的ESG專責小組，從而更有效地監管本集團的ESG事宜。ESG專責小組十分重視各持份者的期望和要求。本年度，董事會審閱並確認重要性評估結果，並定期就環境目標進行回顧，以提升公司整體環境及社會表現。面對當前國際背景下對於氣候變化風險的關注，我們亦評估其氣候相關風險，以採取適當應對措施。我們積極落實各項節能降耗舉措，實踐可持續發展理念。

環境、社會及管治報告

2.2 ESG管治

本集團在發展運營過程中始終堅持加強對ESG事宜的管理及積極履行社會責任。我們已成立ESG專責小組，專責小組由行政總裁及公司秘書統籌，並定期向董事會匯報，以評估及釐定本集團的ESG風險管理其合適性及有效性。報告期內，董事會持續監督ESG報告編製及發佈流程，對ESG報告進行審閱，經由董事會決議批准後才發佈。

融信ESG管治架構



環境、社會及管治報告

2.3 持份者溝通

為有效推進可持續發展工作及對環境社區長遠發展帶來正面影響，我們持續與不同持份者溝通和交流，亦從各種渠道瞭解他們關心的領域，及時收集整理各方反饋信息，希望與持份者共同成長。

主要持份者	溝通方式	主要關注／期望
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東周年大會與其他股東大會 中期報告與年報 業績公告 投資者會議 	<ul style="list-style-type: none"> 經濟績效 企業管治
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查和意見表 客戶諮詢小組、客戶服務中心 提升客戶忠誠度的活動 日常運營／交流及電話／郵箱 	<ul style="list-style-type: none"> 質量保證 客戶權益
員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工意見調查 工作表現評核 特別諮詢委員會／專題討論小組 研討會／工作坊／講座 刊物(如員工通訊)、員工溝通大會 義工活動 員工內聯網 	<ul style="list-style-type: none"> 員工權益 培訓與發展 健康與安全
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 供應商管理程序、會議 供應商／承辦商評估制度及實地視察 	<ul style="list-style-type: none"> 供應鏈管理

環境、社會及管治報告

主要持份者	溝通方式	主要關注／期望
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 策略性合作項目 交流活動 會議及探訪 	<ul style="list-style-type: none"> 商業道德
政府／行業協會	<ul style="list-style-type: none"> 組織行業活動、講座及視察 	<ul style="list-style-type: none"> 響應政策及參與行業交流
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 會議 對公眾諮詢的回應 合規報告 	<ul style="list-style-type: none"> 合規管理
社區／非政府團體	<ul style="list-style-type: none"> 義工活動、捐獻 社區投資計劃 社區活動及研討會／工作坊／講座 	<ul style="list-style-type: none"> 社會責任
公眾	<ul style="list-style-type: none"> 媒體的信息 集團網站 集團活動 	<ul style="list-style-type: none"> 社會責任

環境、社會及管治報告

2.4 重要性評估

由於本集團的策略方向及營運的業務發展於本年度並沒有重大變化，綜合考慮各項ESG議題對持份者的相互重要性及影響，本報告沿用重要性議題結果，包括9個高度重要的議題、17個中度重要議題及7個一般重要議題，於本報告內分別作重點披露。ESG專責小組及管理層已確認2020年度的結果仍然適用於本年度的情況。

高度重要議題

遵守法律法規	員工多元化、不歧視及平等機會	反欺詐和反貪污	防止童工和強制勞工
--------	----------------	---------	-----------

經濟表現	產品／服務的健康及安全	員工培訓和發展	綠色建築機遇
------	-------------	---------	--------

職業健康與安全

中度重要議題

市場競爭力	質量控制	客戶私隱保障	舉報機制
-------	------	--------	------

舉報機制	處理投訴和應對的機制	保護知識產權	宣傳及產品服務標籤
------	------------	--------	-----------

僱傭權益(例如：工作時數、假期、福利、晉升)	勞資關係	資歷及專業操守	能源消耗及效益
------------------------	------	---------	---------

負責任採購(包括評估供應商的環境及社會表現)	關注社區	社區投資和參與	廢物排放及處理
------------------------	------	---------	---------

材料／資源使用

低度重要議題

技術發展及應用	溫室氣體排放	水源耗用及效益	廢氣排放
---------	--------	---------	------

廢水排放及處理	氣候變化	員工的環保意識
---------	------	---------

環境、社會及管治報告

3 融心質造

融信集團戰略佈局全國九大核心城市群：海峽西岸、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、成渝、西北、山東半島城市群。我們堅持中高端精品戰略，尊重城市文化肌理，堅持以品質影響城市。以下是我們重點五大產品系：

世紀系

擇址城市高價值、高潛力核心板塊，聯合頂級設計團隊，從建築美學、智能科技和藝術社區三大維度，營造富有時代感的現代藝術居住社區。

海月系

於歷史、人文價值高地，精研東方人文建築美學，以文化自信、文化回歸之精神，全面煥新城市肌理，革新傳統人居方式。

海納系

以自由主義、生命主義、多彩主義為研發源點，海納系結合融信18年人居營造經驗及當下世界人居趨勢，以戶型理念、健康理想、藝術理念的煥新升級。

瀾天系

總在城市精華處，汲取山、河、湖、海等自然資源，以精工品質、花園社區為支撐，創造新興生活方式。

中心系

選擇城市中心位置，以寫字樓、五星級酒店及商業綜合體建造區域的地標建築，凝聚地段、人群及產業等價值，帶動板塊發展。

本集團繼續聚焦長三角、海峽西岸等重點區域，鞏固戰略性區域的佈局優勢，同時注重加強經營管理，全方位確保項目順利開發和交付。一直以來，本集團為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

環境、社會及管治報告

我們努力不懈地追求滿足客戶的需求，嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，並有一系列的質量標準、程序，以減低質量和安全風險，並提高工程管理水平，確保項目如期交付。我們採用系統化的項目開發及管理程序，於不同項目的周期內通過實施設計良好的標準化程序，提升工程效率及質量。各工程項目必須明確劃分負責人員及項目有關各方之間的責任。我們的開發及管理程序包括項目評審、項目協動、項目設計、採購、樣板房開發、建設、銷售及交付。標準化程序大大提升本集團優良的產品質量。我們期用服務與品質兌現客戶期待已久的美好。

我們提出了具有融信特色的「融心質造」建造體系，把用戶真正關心的事情，做到更好。

案例分享：「融心質造」體系－6大用心標準



為規範工程項目的質量檢查和評估，我們制定《融信集團工程策劃管理制度》以促進項目各階段管理策劃的落地執行。我們委托專業第三方評估機構負責實施對所屬標段在建工程進行評估，建立《第三方評估檢查評分表》和《第三方評估信息採集表》，以減少質量缺陷及避免發生客戶群訴風險。我們亦設有《融信集團維保管理體系》，對於客戶投訴的質量問題進行紀錄，避免類似問題重複出現。報告期內，我們未因產品質量與安全問題發生產品召回事件。

環境、社會及管治報告

3.1 客戶溝通

為客戶帶來美好生活環境，提供舒適生活體驗，我們用心聆聽客戶的心聲。本集團的運營管理中心主要負責客戶滿意度調查的組織和實施，而事業部客關職能條線則配合集團實施客戶滿意度調查。我們制定《客戶滿意度調查實施細則》，規範客戶滿意度調查過程。我們設有處理投訴的標準流程，所獲得的意見及投訴皆能得到適時恰當的回覆，提升客戶的滿意度。每宗投訴都會由客服團隊詳細審查，並由內部討論最佳處理辦法，在特定時間內回應客戶。報告期內，本集團總共收到客戶投訴5,507宗，客服團隊會調查處理，繼續打造滿足客戶需求的產品與服務。

另外，我們積極以官方網站和微信等網上平台發佈本集團的企業動向、融信新聞資訊、產品服務等信息，以便公眾掌握更多融信資訊。品牌運營部會在發佈前校查資料，並依照《中華人民共和國廣告法》、《消費者權益保護法》等相關法規要求，以杜絕任何虛假或誤導的信息。

3.2 廉政建設

我們嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，建立《廉政建設規定》等內部管理規定，杜絕員工利用職務之便謀利或損害公司利益等行為，降低貪污腐敗風險。本年度，本集團涉及欺詐案件共1起，涉案人員被判處有期徒刑四年，並處罰金3萬元。我們將繼續做好反腐倡廉工作，加大腐敗案件查處力度。

與此同時，本集團已構建穩妥有效的舉報渠道，員工亦可循不同渠道如郵件、電話、信件、短信等保密方式舉報不當的行為，不容許知情不報，被舉報者必須配合公平公正的調查。舉報一但成立，我們會嚴格執行合當的行動嚴懲，以警惕其他員工及相關人士。為進一步加強內部廉政建設，規範員工行為，我們安排員工入職時簽訂《員工廉潔協議》，並在辦公場所明顯位置貼上廉政公示牌，列明舉報電話、郵箱。本年度，本集團已為董事、高管及員工進行反貪污培訓，提升他們對遵守有關防貪政策和貪污風險管理的意識。

環境、社會及管治報告

本集團遵守《中華人民共和國商標法》和《中華人民共和國專利法》等相關法規要求，規範和加強保護知識產權，積極促進產品的開發、保護和避免侵犯他人已有的知識產權。

3.3 保障信息安全

我們嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》等運營所在地法規，嚴密保護隱私信息。本集團主要以辦公自動化系統(OA系統)作日常辦公交流，有序地儲存客戶資料及公司文件。OA系統上的內部文件需要先由上級批准後才可對外發佈，只有因應其工作性質獲授權的員工才能讀取客戶的資料，而機密文件則不能下載及打印。

我們嚴禁對外洩露任何關於客戶隱私的信息。員工需按照指引處理信息，我們定期以培訓等方式以建立員工信息安全防範意識。本集團通過定期開展信息安全檢查、滲透測試，加強網站安全能力建設，填補高危漏洞，並定期維修及保養相關設施，例如軟硬件設備、通訊設備、信息系統等。在報告期內，本集團沒有發生任何有關信息安全或洩露客戶資料的事件發生。

3.4 供應鏈管理

穩健健康的供應鏈乃推動本集團可持續的業務增長的關鍵。本集團制定《供應商管理制度》構建覆蓋供應商入庫、選用及評價等環節，以提供公開、公平、公正的選擇、評價機制。我們會對待審核供應商進行資格預審，在收集、註冊、評估、入圍以至決選的階段中嚴格實行規管，以保障各方經濟利益，助力維持良好的營商環境。

我們通過背景調查、考察及當面約談等方式加深瞭解供應商在資質、履約能力、技術等方面的信息。為了確保在質量上受到保證，我們也會按質量管理能力、進度管理能力等因素作出評分。所有工程類供應商均需按照國家現行規範和標準、行業標準及經建設單位批准的施工圖紙，才可正式施工和驗收。

環境、社會及管治報告

我們會定期檢閱供應商的表現，用作評估未來合作機會。本年度，本集團的供應商總數為678，主要類別為材料設備類、總分包類及諮詢服務類。678家也透過供應商管理制度審核。總分包類及諮詢服務的供應商分佈如下：

地區	上海	福建	浙江	河南	滬蘇	成渝	山東	華北
數量	80	139	128	123	84	50	40	34

我們絕不採用有不道德商業行為、貪污腐敗、強制勞工等違背當地法律法規的供應商。對於融信合作方如供應商，雙方會簽定《廉潔合作協議》，規範行為，加強合作期間的廉潔合作，保障雙方權益不受損害。本集團會優先選購綠色產品和絕不選擇不合規經營的供應商。本集團對施工單位管理進行巡查，遵守施工項目所在地的環境保護，通過嚴格選材等措施促進綠色供應鏈管理。

4 培養企業人才

本集團不斷完善僱傭制度，同時為員工提供健康、安全的工作環境，與員工同心同力推動企業可持續發展。本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等法規。本集團於報告期內沒有接獲與招聘和勞工權益相關的違法違規事件。截至2023年12月31日，本集團於報告範圍內之運營點共聘用814名員工。

4.1 合規僱傭

本集團制定《新員工入職手冊》中已訂明於任職期間可享受的權利和應履行的責任和義務，亦能增加對工作單位的認知，建立起與員工有效溝通的橋梁。我們充分尊重，有效維護和全力保障員工的合法權益，確保大家清楚勞資雙方的期望。我們遵循國際公認人權規範《國際勞工組織章程》，確保任何求職者和員工絕不因國籍、宗教、年齡、性別、家庭、健康等因素而受到任何形式的歧視。通過完善招聘流程、擴闊招聘渠道至社會校園，我們深信能吸引更多優秀人才。

環境、社會及管治報告

我們絕不以不道德的僱傭手法對待員工，包括僱用童工和強迫勞工。員工入職和簽訂勞動合同時，必須提供身份證明文件作核實，從源頭杜絕聘用童工。如發現有關違規情況如身份、年齡不符或強制勞動，雙方可以立即解除其勞動合同，以保障其合法勞動權益。本集團設有標準的工作時間，辦公室實行五天工作模式，讓員工有足夠時間休息。於報告期內，本集團沒有發生聘用童工或強制勞動的個案。

在企業競爭日益激烈的大環境下，維持團隊穩定至關重要。員工離職時，人力資源部將安排面談，聽取員工意見和建議，並確保做好交接安排。員工手冊訂明終止僱用的管理，如發現任何違反員工手冊守則、職場紀律或專業操守的行為，本集團有權與員工解除勞動合同。

我們按員工的資質、職位及資歷去釐定僱員薪金。我們的薪酬方案包括工資及多項福利，促進員工積極性，與企業同創共贏。為了激勵員工提升自我，我們會定期對員工進行評估，並按結果作出加薪、獎金及晉升的依據。

4.2 人才培養

本集團深明人才的重視與培養的重要性。我們圍繞不同職級、不同崗位的員工制定針對性的培訓項目，充實其知識技能，維持集團的競爭力。我們建立了培訓機制，包括以下不同類型的培訓：

基本培訓

- 新員工入職培訓，培訓內容覆蓋職業道德培訓、企業文化培訓等範疇，以便所有新入職員工熟悉融信的企業文化

梯隊人才培訓

- 四大核心原則以教育培訓、自我發展、導師輔導及行動學習等，透過工作實踐、任務指派及理論應用，確保員工能把所學應用於工作層面

我們編製《融信集團魯班學堂管理辦法》，形式涵蓋專題講座、專項交流等，集結行業發展趨勢，制定不同課題以持續提升集團工程專業水平、管理能力。

環境、社會及管治報告

4.3 安全與健康

融信高度重視員工在工作場所的安全與健康，我們謹遵《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國社會保險法》及《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定《項目安全文明標準圖集》，規範項目現場管理行為。本集團於過往三年皆無發生因工傷亡事件。

我們實行以下措施保障員工安全：

- 施工人員針對性的安全培訓；

- 文明施工宣傳欄(重大危險源、工傷死亡資料、安全教育訊息，目標等)；

- 安全裝置(消防設施、安全帶、防護措施，安全警示標識等)；

- 安排安全教育培訓；

- 重大傷亡及其他安全事故的通報機制，確保恰當地處理個案等。

為了防範各類風險，本集團定期或不定期進行安全檢查，以及時發現和糾正問題，並時刻提醒員工關注安全。

環境、社會及管治報告

4.4 重視員工福利

我們提供國家規定五險一金(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險、購買住房公積金)、法定假期及其他假期，如事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等。我們定期開展多種團建活動，建設積極向上的企業文化，提升員工幸福感。

以「與融信一起回憶一起成長」為主題的戶外團建，在福州有墅白日夢露營地舉行，讓融信員工重溫了過往的奮鬥時光，並加深了對融信企業與文化的理解。



春日戶外團建

融信一向十分支持及關懷員工。通過向一線人員送出開工蛋糕及賀卡等形式，致以新春祝福，積極投入到新一年的工作之中。



融信河南區域舉行開工儀式

環境、社會及管治報告

5 環境保護

本集團持續識別及管理業務運營對資源應用及環境造成的影響，確保業務活動的環保合規性。我們確保有效遵守適用的中國環境法律法規，努力將自身對環境的影響減至最低。我們致力遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》和《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等法律法規，致力推動業務更節能、更環保的運營。於報告期內，本集團並沒有違反任何有關環境保護的法例或造成影響環境及自然資源的重大事故，亦沒有接到任何涉及環境範疇的處罰及訴訟通知。

我們於類似業務運營水平下，維持或減少溫室氣體排放、能源使用、用水、廢棄物產生的密度。我們回顧及審查各項環保目標及措施的執行進度，並發掘更多節能減排的機會。本集團董事會已檢視訂立的環境相關目標，整體用量減少。

5.1 降低環境影響

本集團的施工項目主要工作由專業的承包商執行，環境關鍵績效表現只涉及上海總部辦公室、福建區域辦公室、滬蘇區域辦公室及浙江區域辦公室日常運營所使用的資源能源。我們參考由世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的《ISO14064-1》進行溫室氣體盤查。本年度，本集團的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放表現	單位	2023年度
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	88.56
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	98.06
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	186.62
每平方米面積的排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.04
每名員工(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/員工	0.75

範圍1 本集團擁有及控制的來源所產生的直接溫室氣體排放及減除。

範圍2 發電、供熱和製冷或者本集團向外購買的蒸汽所間接引致的溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

能源及水資源管理

本集團貫徹綠色環保理念，致力降低溫室氣體的排放量和資源使用量。本年度，本集團的總耗電量為171,948.15千瓦時，耗電密度為每平方米34.30千瓦時。為提高資源利用率，我們落實節能減排、節約資源等多方位舉措。我們實施的主要節能措施如下：



空調系統

- 加設提示提醒員工適時關掉冷氣
- 定期清洗隔塵網
- 採用中央控制及監察系統或樓宇管理系統
- 容許員工於星期五以便服上班



照明系統

- 增加燈具清潔次數
- 劃分照明區域
- 減少耗用高亮度的燈具
- 轉用了節能環保燈管



電子設備及電器

- 不時提醒員工關閉不必要的電子設備
- 辦公室行政系統全面無紙化，以電子系統處理各程序

本年度，我們於求取適用水源過程中並沒有發現任何問題。以下為本集團的節水措施：

- 在洗手間內張貼節約用水的標示
- 提醒員工關緊水龍頭
- 定期進行水管滲漏測試
- 加快維修滴水水龍頭

本集團之環境數據收集範圍的總耗水量為1,840.20立方米，總耗水量密度為每平方0.37立方米。本集團持續監察在業務運營過程中的耗水量，致力培養員工節約用水的習慣。

廢棄物管理

本集團支持從源頭減廢，我們評估物資後採購，避免存貨過多；提供分類回收箱及予員工使用及重複使用各類文儀用品等。報告期內，本集團的無害廢棄物產生量為14.07公噸，有害廢棄物為10公噸。無害廢棄物（日常辦公垃圾）予以收集並由當地環保衛生部門指定方統一處理。有害廢棄物則棄置於特定收集箱或交由合資格處理公司作進一步處理。

環境、社會及管治報告

5.3 綠色施工

本集團會按照《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國建築法》、《防治城市揚塵污染技術規範》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》等法律法規要求，並制定《項目安全文明標準圖集》，積極落實各項環保措施，以避免因環保違規而引致項目延期、停工，或影響本集團聲譽等。

我們仍積極採取措施盡量降低本集團業務營運以及本集團所建造建築造成的環境影響，主要措施包括：

污染物	<ul style="list-style-type: none"> • 工地會建設堅固的圍擋，並需按堆放要求放置材料； • 持續以灑水抑塵、沖洗地面和車輛等措施防塵降塵； • 實施分區作業；
污水處理	<ul style="list-style-type: none"> • 嚴格實行雨污分流； • 根據污水產生量配套建設相應規模化糞池； • 確保年度污水排放低於標準等；
廢棄物管理	<ul style="list-style-type: none"> • 在工地劃分出棄置不同類別廢棄物的區域； • 設置垃圾池或活動式垃圾鬥； • 對危險工地廢棄物有嚴格的監督、明確的存放指引及安全考慮；
噪音控制	<ul style="list-style-type: none"> • 優先選用低噪音的機械和施工模式； • 安裝隔聲窗戶及建設綠化隔離帶等

我們會對每個項目進行環境影響評估，預計開發時可能引起潛在環境影響，為可能造成的負面影響進行預測、分析及評估。我們亦會在營運保持跟踪及監測，降低在開發、施工及營運周期中對環境的影響。我們根據《中華人民共和國環境影響評價法》對施工場地及周邊地區進行環境影響評估，評估可能引起的環境變化及施工所產生的污染物所造成的負面影響。

環境、社會及管治報告

5.4 氣候變化

在全球氣候行動盛行的情況下，融信積極響應國家雙碳號召，多年來踐行擁抱ESG。我們於項目中採用自然採光，提升室內環境質素，照明及排水系統水平，致力邁向「低碳、節能、智慧」方向發展，提升項目於日後運作的氣候應變力。

本集團識別與氣候變化相關的風險，包括實體風險，如水浸、超級颱風等。本集團已採取措施節約能源，以減少溫室氣體排放，堅持走綠色可持續發展道路。

氣候變化風險	實體風險
風險例子	颱風、洪水及暴風雨
潛在影響	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物和設施損壞的風險增加，增加維修費用 • 極端天氣增加員工的健康安全風險，如工作場所溫度升高所導致的員工健康風險
應對措施	<ul style="list-style-type: none"> • 優化現有建築物，以便適應氣候變化所帶來的風險和影響 • 為僱員提供安全培訓，以提高其安全意識 • 制定應急計劃，確保在緊急情況下作出及時反應
氣候變化風險	轉型風險
風險例子	國際氣候變化政策及法規的發展及持份者重視氣候變化議題
潛在影響	<ul style="list-style-type: none"> • 監管機構罰款 • 投資者撤回
應對措施	<ul style="list-style-type: none"> • 瞭解最新的有關氣候變化的法律法規，並確保本集團營運符合相關ESG規定 • 進行碳審計及積極應對氣候變化

環境、社會及管治報告

6 公益慈善

本集團致力於支持公益事業發展，我們將繼續履行社會責任，以下列舉了融信公益基金會於報告期的重點活動：

鄭州奧體世紀在業主圈，發起籃球社、羽毛球社、趣玩社，三大興趣社群，融信在多場精彩的社群活動中，向外傳遞了健康、年輕、向上的社區生活態度，旨在通過價值觀的鏈接，將用戶生活體驗與社區品牌力合二為一。

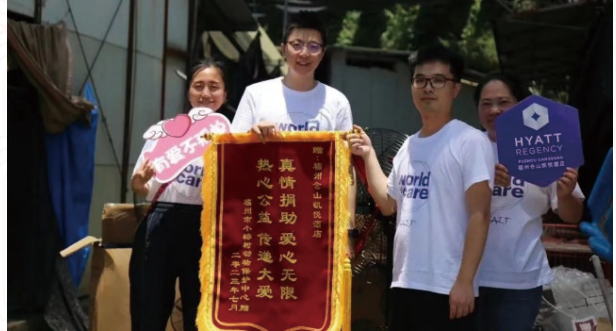


2023年6月，融信時光之城舉辦兒童節節目匯演活動，共到訪400餘組家庭，同慶兒童節，共享親子時光。



環境、社會及管治報告

2023年7月，福州倉山凱悅酒店向福州小榕樹動物救助中心慷慨捐贈了6台風扇，印證了酒店始終秉持的關愛社會、關愛弱小群體的公益理念。此項善舉旨在為流浪動物提供一絲涼爽，減輕他們在炎熱季節中的不適。我們希望能夠帶給救助中心的動物們一些寬慰，讓他們在酷熱的夏天也能得到舒適的待遇。



2023年9月以來，廈門海滄融信華邑酒店組織員工開展愛心捐衣活動，向石室禪院慈善會捐贈衣物。石室禪院慈善會副會長淨宣法師代表慈善會接受愛心捐贈，並為酒店頒發愛心捐贈證書，所捐贈的衣物將由石室禪院慈善會統籌安排，捐贈給需要的地區及困難家庭。



環境、社會及管治報告

附錄一：可持續發展數據摘要

環境關鍵績效指標	單位	2023年度
空氣排放物^{1,2}		
氮氧化物(NO _x)	千克	385.22
硫氧化物(SO _x)	千克	0.42
顆粒物(PM)	千克	36.02
溫室氣體排放		
直接溫室氣體排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	88.56
間接溫室氣體排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	98.06
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	噸二氧化碳當量	186.62
溫室氣體排放密度		
每平方米面積(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/平方米	0.04
每名員工(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/員工	0.75
燃料消耗		
車隊耗用的燃油量	公升	28,287.40
天然氣耗用量	立方米	6,020
能源消耗		
總能源耗用量	千瓦時	497,295.63
總能源耗用密度(每平方米)	千瓦時/平方米	99.19
耗電量	千瓦時	171,948.15
耗電密度(每平方米)	千瓦時/平方米	34.30
水源消耗		
總耗水量	立方米	1,840.20
總耗水密度(每平方米)	立方米/平方米	0.37
有害廢棄物		
有害廢棄物總量	公噸	10
有害廢棄物產生密度	公噸/員工	0.04
廢墨盒及廢碳粉盒	件	197
電腦	台	32
電池	件	546
無害廢棄物		
無害廢棄物總量	公噸	14.07
無害廢棄物密度(每名員工)	公噸/員工	0.05
紙張耗用量		
紙張總耗用量	千克	2,460.94
紙張總耗用密度	千克/員工	9.92

¹ 本集團車輛的空氣排放物。

² 我們參考聯交所「如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」計算本集團的空氣污染物排放。

環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	2023年度
僱傭管理		
員工總數	人數	814
按性別劃分的員工總數		
女性	人數	322
男性	人數	492
按僱傭類型劃分的員工總數		
全職初級員工	人數	575
全職中級管理層	人數	217
全職高級管理層	人數	22
按年齡劃分的員工總數		
30歲以下	人數	109
30-50歲	人數	681
50歲以上	人數	24
按地域劃分的員工總數		
華北區域員工	人數	196
華東區域員工	人數	445
南方區域員工	人數	125
其他員工(包括港澳臺)	人數	48
員工流失率³		
員工總流失率	%	37.91
按性別劃分的員工流失率		
女性	%	36.49
男性	%	38.81
按年齡劃分的員工流失率		
30歲以下	%	76.71
30-50歲	%	16.65
50歲以上	%	7.69
按地域劃分的員工流失率		
華北區域員工	%	35.10
華東區域員工	%	36.97
南方區域員工	%	43.44
其他員工(包括港澳臺)	%	41.46

³ 員工流失比率 = 流失員工人數 ÷ (流失員工人數 + 年終員工人數) × 100%

環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	2023年度
員工培訓⁴		
按性別劃分的員工培訓表現		
女性受訓人數百分比	%	38.37
男性受訓人數百分比	%	61.63
女性平均培訓時數	小時	19
男性平均培訓時數	小時	20
按僱傭類別劃分的員工培訓表現		
全職初級員工受訓人數百分比	%	70.39
全職中級管理層受訓人數百分比	%	24.47
全職高級管理層受訓人數百分比	%	5.14
全職初級員工平均培訓時數	小時	19
全職中級管理層平均培訓時數	小時	9
全職高級管理層平均培訓時數	小時	12
職業健康及安全		
2023年因工死亡人數	人數	0
2022年因工死亡人數	人數	0
2021年因工死亡人數	人數	0
因工傷損失工作日數	日	0

⁴ 相關類別劃分的受訓員工百分比 = 該類員工受訓人數 ÷ 受訓員工 × 100%

環境、社會及管治報告

附錄二：聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節
A. 環境範疇		
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。
	A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體總排放量及密度。
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。
		5環境保護
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		5.1 降低環境影響
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		5.1 降低環境影響
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		5.1 降低環境影響
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		5.1 降低環境影響
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		5.1 降低環境影響

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量及密度。
	A2.2	總耗水量及密度。
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。
A4：氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。

相關章節

A2：資源使用

一般披露

有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。

5 保護環境

A2.1

按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量及密度。

5.1 降低環境影響

附錄一：

可持續發展數據摘要

A2.2

總耗水量及密度。

5.1 降低環境影響

附錄一：

可持續發展數據摘要

A2.3

描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

5.1 降低環境影響

A2.4

描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

5.1 降低環境影響

A2.5

製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。

不適用，本集團業務不涉及包裝材料

A3：環境及天然資源

一般披露

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。

5 環境保護

A3.1

描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。

5 環境保護

A4：氣候變化

一般披露

識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。

5.4 氣候變化

A4.1

描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。

5.4 氣候變化

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B. 社會範疇		
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。
	B2.2	因工傷損失工作日數。
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。
		4 培養企業人才 4.1 合規僱傭
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		4.3 安全與健康
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		4.3 安全與健康
		4.2 人才培養
		附錄一： 可持續發展數據摘要
		附錄一： 可持續發展數據摘要

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.1 合規僱傭
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1 合規僱傭
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1 合規僱傭
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	3.4 供應鏈管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	3.4 供應鏈管理
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.4 供應鏈管理
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.4 供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.4 供應鏈管理	
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3 融心質造 3.1 客戶溝通 3.3 保障信息安全
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	3 融心質造
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	3.1 客戶溝通
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	3.2 廉政建設

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	3.1 客戶溝通
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	3.3 保障信息安全
B7：反貪腐	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.2 廉政建設
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.2 廉政建設
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.2 廉政建設
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.2 廉政建設
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	6 公益慈善
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6 公益慈善
	B8.2	在專注範疇所動用資源。	6 公益慈善

獨立核數師報告



致融信中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第109至205頁的合併財務報表，包括於二零二三年十二月三十一日的合併資產負債表及截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請注意合併財務報表附註2.1，當中指出截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損人民幣6,847,248,000元，且 貴集團截至該日的流動資產淨值為人民幣14,338,708,000元，及 貴集團借款之即期部分為人民幣28,452,800,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)之即期部分為人民幣3,545,120,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團並無按預定還款日期償還若干借款的本金總額。該等情況連同附註2.1所載現況，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。惟此事項並不影響我們發表無保留意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「有關持續經營的重大不確定性」一節所述的事項外，我們釐定下文所述事項屬須於報告內提出的關鍵審計事項。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業
(「持作出售已竣工物業」)撥備

請參閱合併財務報表附註4(a)及附註20。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售已竣工物業總額約為人民幣80,168百萬元，佔貴集團總資產約54%。就此，貴集團已計提撥備人民幣10,376百萬元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團額外計提撥備人民幣3,137百萬元。

開發中物業及持作出售已竣工物業的賬面值乃按成本或可變現淨值(「可變現淨值」)的較低者列示。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業撥備涉及對物業未來銷售價格及直接相關銷售開支以及開發中物業的竣工成本的重要會計估計。有關判斷及估計受高度估計不確定因素所規限。由於所用重大假設的不確定性，與開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值的評估有關的固定風險被視為相對較高。

我們集中於此範疇的原因是開發中物業及持作出售已竣工物業結餘的重大性且涉及關鍵會計估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備進行評估的關鍵程序包括：

1. 我們取得對管理層有關開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值的內部控制及評估程序的了解，並通過考慮估計不確定性的程度以及其他固定風險(如評估的複雜性及所用重大假設及數據的主觀性)的水平評估重大錯誤陳述的固定風險。
2. 我們評估並測試管理層於貴集團釐定完成開發中物業的成本及基於當前市況開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值過程中的關鍵內部控制。
3. 我們對以下管理層關鍵估計作出評估：
 - 銷售價格乃根據未來市場發展及現行市況估計。我們以開發中物業及持作出售已竣工物業為抽樣基礎，於參考貴集團同項目已售單位的銷售價格，或類似規模、用途及地點之可資比較物業的現行市價後，對預估銷售價格與近期市場交易進行比較；
 - 直接相關銷售開支乃根據銷售價格的若干百分比估算。我們對上述估計百分比及貴集團近年實際平均銷售開支與收入的比率進行比較，並抽樣審閱銷售佣金合約；及
 - 對於開發中物業的竣工的估計成本，我們核對至經管理層批准的預算，並抽樣審閱已簽署的建築合約，及將預計竣工成本與貴集團近年來類似規模、用途及地點的可比較物業的實際成本進行比較。

我們發現管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備所進行評估中使用的關鍵估計得到現有證據的妥當支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們就此發出的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據我們協定的委聘條款，我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者垂注合併財務報表中的相關披露，或假若有關披露不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評估合併財務報表的整體列報方式、架構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了審計的計劃範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及(如適用)消除威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目主管為梁文健先生，執業證書編號為P07174。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈23樓

二零二四年四月二十五日

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	6	44,285,273	30,059,292
銷售成本	7	(42,697,850)	(36,178,859)
毛利／(毛虧)		1,587,423	(6,119,567)
銷售及營銷成本	7	(577,150)	(971,652)
行政開支	7	(670,051)	(1,009,598)
金融資產減值虧損淨額	7	(2,629,907)	(788,322)
投資物業公平值收益／虧損	17	96,657	(739,009)
其他收入	9	143,944	164,249
其他虧損淨額	9	(964,233)	(1,151,352)
經營虧損		(3,013,317)	(10,615,251)
融資收入	10	76,480	278,389
融資成本	10	(2,761,620)	(2,089,479)
融資成本－淨額	10	(2,685,140)	(1,811,090)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額	12(a)(ii)	625,820	514,223
除所得稅前虧損		(5,072,637)	(11,912,118)
所得稅開支	13	(1,774,611)	(527,832)
年內虧損		(6,847,248)	(12,439,950)
以下人士應佔年內虧損：			
－本公司擁有人		(5,919,667)	(11,234,836)
－非控股權益		(927,581)	(1,205,114)
		(6,847,248)	(12,439,950)
本公司擁有人應佔虧損每股虧損(以每股人民幣列示)			
－每股基本虧損	14	(3.52)	(6.67)
－每股攤薄虧損	14	(3.52)	(6.67)

上述合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	(6,847,248)	(12,439,950)
其他全面收益	—	—
年內全面虧損總額	(6,847,248)	(12,439,950)
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(5,919,667)	(11,234,836)
— 非控股權益	(927,581)	(1,205,114)
	(6,847,248)	(12,439,950)

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,068,809	1,106,781
投資物業	17	12,298,500	12,320,100
使用權資產	16	386,083	406,304
無形資產		1,521	1,774
以權益法入賬的投資	12	7,246,602	5,453,874
按公平值計入損益的金融資產	18	421,241	488,005
遞延稅項資產	27	699,050	698,415
非流動資產總值		22,121,806	20,475,253
流動資產			
開發中物業	20	48,795,300	94,305,792
持作出售已竣工物業	20	31,372,319	22,654,417
合約資產	22	1,184,926	1,321,926
貿易及其他應收款項及預付款項	23	27,521,862	27,465,765
應收關聯方款項	35	5,031,805	8,340,903
預付稅項		4,780,513	4,698,486
按公平值計入損益的金融資產	18	285,414	425,874
定期存款	21	152,700	781,000
受限制現金	21	2,672,612	3,974,507
現金及現金等價物	21	3,392,420	4,788,429
流動資產總值		125,189,871	168,757,099
資產總值		147,311,677	189,232,352
權益			
股本	24	15	15
股份溢價	24	3,082,681	3,082,681
其他儲備	25	(2,834,162)	3,104,271
本公司擁有人應佔權益		248,534	6,186,967
非控股權益		22,539,493	24,447,557
權益總額		22,788,027	30,634,524

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	26	12,376,157	22,618,556
租賃負債	16	4,233	5,777
遞延稅項負債	27	1,292,097	1,286,684
非流動負債總額		13,672,487	23,911,017
流動負債			
借款	26	28,452,800	19,785,112
租賃負債	16	10,283	14,189
合約負債	22	48,589,873	80,638,097
貿易及其他應付款項	29	21,109,920	21,713,791
應付關聯方款項	35	5,626,049	7,075,544
即期稅項負債		7,062,238	5,460,078
流動負債總額		110,851,163	134,686,811
負債總額		124,523,650	158,597,828
權益及負債總額		147,311,677	189,232,352

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

本公司董事會於二零二四年二十五日批准及授權刊發第109至205頁的財務報表並已代表其簽署：

歐宗洪
董事

曾飛燕
董事

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份 補償儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於二零二三年一月一日的結餘	15	3,082,681	97,113	1,965,520	—	1,041,638	6,186,967	24,447,557	30,634,524
全面收益									
— 年內虧損	—	—	—	—	—	(5,919,667)	(5,919,667)	(927,581)	(6,847,248)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(5,919,667)	(5,919,667)	(927,581)	(6,847,248)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(119)	(119)
自非控股權益收購附屬公司的 額外權益	—	—	(18,766)	—	—	—	(18,766)	2,200	(16,566)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	101,700	101,700
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(690,114)	(690,114)
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(394,150)	(394,150)
轉撥至法定儲備	—	—	—	26,950	—	(26,950)	—	—	—
於二零二三年十二月三十一日 的結餘	15	3,082,681	78,347	1,992,470	—	(4,904,979)	248,534	22,539,493	22,788,027

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份補償儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於二零二二年一月一日的結餘	15	3,082,681	851,583	2,026,441	82,076	12,261,802	18,304,598	33,976,352	52,280,950
全面收益									
— 年內虧損	—	—	—	—	—	(11,234,836)	(11,234,836)	(1,205,114)	(12,439,950)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(11,234,836)	(11,234,836)	(1,205,114)	(12,439,950)
出售附屬公司	—	—	(892,700)	(128,325)	—	—	(1,021,025)	(1,262,829)	(2,283,854)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	38,041	38,041
自非控股權益收購附屬公司的 額外權益	—	—	138,230	—	—	—	138,230	(140,210)	(1,980)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	519,158	519,158
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(6,058,288)	(6,058,288)
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(1,419,553)	(1,419,553)
失效購股權	—	—	—	—	(82,076)	82,076	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	67,404	—	(67,404)	—	—	—
於二零二二年十二月三十一日 的結餘	15	3,082,681	97,113	1,965,520	—	1,041,638	6,186,967	24,447,557	30,634,524

上述合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所得現金	30(a)	941,397	12,096,623
已付中國企業所得稅		(446,165)	(642,586)
已付中國土地增值稅		(213,560)	(329,541)
經營活動所得現金淨額		281,672	11,124,496
投資活動現金流量			
就購買物業、廠房及設備及投資物業付款		(63,978)	(470,236)
出售無形資產所得款項		—	171
就購買無形資產付款		(57)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		376	27,406
向合營企業及聯營公司注資		—	(896,693)
就收購按公平值計入損益的金融資產付款		(600,000)	(475,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		768,288	685,027
已收利息		178,870	379,575
向關聯方現金墊款		(1,035,453)	(1,835,227)
來自關聯方還款		3,375,001	4,779,389
定期存款減少		628,300	3,071,874
出售聯營公司所得款項		2,203	1,169,479
收購附屬公司付款，扣除已收現金		—	(75,336)
出售附屬公司的現金流出淨額(附註34(a))		1,853	(1,502,789)
投資活動所得現金淨額		3,255,403	4,857,640

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
借款所得款項	30(c)	—	7,398,870
償還借款	30(c)	(1,574,711)	(21,509,923)
來自關聯方現金墊款	30(c)	47,242	179,269
向關聯方還款	30(c)	(1,496,737)	(2,191,255)
來自非控股權益的注資		101,700	519,158
附屬公司股本削減		(690,114)	(6,058,288)
自非控股權益收購附屬公司額外權益		(16,566)	(1,980)
已付利息		(564,647)	(1,897,520)
向於附屬公司非控股權益支付的股息		(394,150)	(1,419,553)
租賃付款的本金部分	30(c)	(20,228)	(19,595)
就借款抵押的受限制現金		—	2,100,000
融資活動所用現金淨額		(4,608,211)	(22,900,817)
現金及現金等價物減少淨額		(1,071,136)	(6,918,681)
年初現金及現金等價物		4,788,429	11,719,745
現金及現金等價物的外匯虧損		(324,873)	(12,635)
年末現金及現金等價物		3,392,420	4,788,429

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

1 一般資料

融信中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

本公司的最終控股公司為TMF (Cayman) Limited及本公司的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」)。

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策資料

編製該等合併財務報表所用重大會計政策載於下文。除另有指定外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

2.1 編製基準

- (a) **遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)**
本集團之合併財務報表已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及香港公司條例的披露規定編製。
- (b) **歷史成本法**
合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產及投資物業按公平值計量除外。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生年內虧損約人民幣6,847,248,000元。截至二零二三年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值人民幣14,338,708,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣28,452,800,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣3,545,120,000元。

自二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境在加速惡化，同時，COVID-19疫情在上海等地爆發，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間出售其物業以變現現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響，未來償債能力面臨較大的不確定性。

截至二零二三年十二月三十一日，本公司未支付二零二二年十月二十五日到期的二零二二年十月票據(ISIN: XS1976760782及通用代碼: 197676078)、二零二三年一月二十二日到期的二零二三年一月票據(ISIN: XS2031469732及通用代碼: 203146973)、二零二三年六月九日到期的二零二三年六月票據(ISIN: XS2090949160及通用代碼: 209094916)、二零二三年十二月十五日到期的二零二三年十二月票據(ISIN: XS2189303873及通用代碼: 218930387)、二零二四年八月五日到期的二零二四年八月票據(ISIN: XS2211514885及通用代碼: 221151488)以及二零二五年一月二十五日到期的二零二五年一月票據(ISIN: XS2290308845及通用代碼: 229030884)的本息，上述未支付導致本公司人民幣本金為15,850,374,330元的優先票據逾期。

倘持續未支付有關款項，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等合併財務報表獲批准日期，本公司並無接獲相關受託人或二零二三年一月票據、二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人就加速還款發出的任何通知。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣18,249,179,000元的若干借款。因此，於二零二三年十二月三十一日，本金總額為人民幣22,026,857,000元的借款已構成違約。於二零二三年十二月三十一日後，本集團並無按預定還款日期償還若干其他銀行借款或其他借款。

如果本公司未能履行到期債務的還款義務，且無法及時與債權人達成解決相應債務的方案，可能導致相關債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。

上述事件或情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

鑒於上文，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否有充足的財務資源維持持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構保持積極磋商，亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源；
- (ii) 本集團將與債權人積極接洽，並就相關債務向外部財務顧問尋求各種可行解決方案；
- (iii) 本集團將繼續採取措施以加快其開發中及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項。近期放寬有關預售規定的政策，激發了買家興趣並刺激了需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售目標、預售數量及金額；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及不必要的資本開支，從而保持流動資金。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

本公司董事已審閱本公司管理層編製、涵蓋期間為自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於自二零二三年十二月三十一日起十二個月內，將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納繼續採納持續經營會計基礎編製該等合併財務報表乃屬恰當。

儘管如此，由於中國房地產行業的波動性，及持續取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定性。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何其他負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等合併財務報表中。

(d) 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

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，其與本集團業務相關並就二零二三年一月一日開始的年度期間的合併財務報表生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務報告準則第17號 (修訂本))	保險合同
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等合併財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 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(續)
根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於合併財務報表附註中披露，以免模糊合併財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

(e) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於合併財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之經修訂準則如下：

		於以下日期或 以後開始之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(二零二零年)的 有關修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
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 間的資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。經修訂香港財務報告準則及解釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併入賬

附屬公司指本集團可控制的所有實體(包括結構性實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為被收購方的前擁有人所轉讓資產、所產生的負債及本集團所發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因一項或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本乃於產生時支銷。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併入賬(續)

(a) 業務合併(續)

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值(於議價收購的情況下)，則該差額會直接於合併收益表內確認。

集團內的交易、結餘及本集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦會抵銷。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與本集團的會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等作為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收益確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認的金額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司已收及應收的股息入賬。

於附屬公司的投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表內被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須進行減值測試。

2.3 權益法、聯營公司及合營安排

(a) 權益法

根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認本集團在收購日期後應佔被投資者的溢利或虧損。本集團於聯營公司或合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。收購於聯營公司或合營企業之擁有權權益時，聯營公司或合營企業成本與本集團應佔聯營公司或合營企業可識別資產及負債淨公平值之間的任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司或合營企業的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力或聯合控制權，則先前在其他全面收益中確認的金額只有按比例應佔的部分會重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔收購後的溢利或虧損於合併收益表內確認，而其應佔於其他全面收益中的收購後變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損等於或超過其在聯營公司或合營企業的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須代聯營公司或合營企業承擔法定或推定責任或已代其支付款項。

本集團於各結算日釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司或合營企業的投資已減值。如有關投資已減值，則本集團計算減值，數額為聯營公司或合營企業可收回數額與其賬面值的差額，並於合併收益表中確認與「分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」相若的款項。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.3 權益法、聯營公司及合營安排(續)

(a) 權益法(續)

本集團與其聯營公司或合營企業之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損於本集團的合併財務報表中確認，惟僅限於無關聯投資者在聯營公司或合營企業的權益。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以抵銷。聯營公司或合營企業的會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納的政策一致。

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益及虧損於合併收益表確認。

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資以會計權益法入賬。

(c) 合營安排

合營安排指兩個或以上合作方聯合控制之一項安排，而參與各方均無單方面控制權。本集團已評估其合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業按權益法入賬。

2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為本公司作出策略決定的執行董事。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。該等合併財務報表以人民幣呈列，人民幣是本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或當項目重新計量時估值當日通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表確認，惟符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目則於其他全面收益內列為遞延項目。

有關現金及銀行結餘以及借款的外匯損益於合併收益表之「融資收入／(成本)－淨額」內呈列。所有其他外匯損益於合併收益表按淨額基準之「其他收益－淨額」內呈列。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本或重估金額(扣除其剩餘價值)計算：

樓宇	20年
辦公設備	3-5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	2-13年

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.6 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表內列賬。

2.7 無形資產

計算機軟件

購入的計算機軟件特許權根據購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(4至10年)攤銷。

2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地和樓宇)乃為獲得長期租金收益或作為資本增值而持有或兩者兼備，且其並非由本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，根據經營租賃持有的土地按投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃按猶如融資租賃入賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值變動於合併收益表內入賬列作「投資物業公平值收益/(虧損)」。

2.9 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須折舊及攤銷，惟須每年進行減值測試，或當發生事件或情況變化顯示其可能出現減值時則會更頻密地作減值測試。其他資產須於任何事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流入(大致獨立於其他資產或資產組合的現金流入)(「現金產生單位」)的最低層次組合。非金融資產(商譽除外)如出現減值，則會於各報告期末檢討撥回減值的可能性。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.10 投資及其他金融資產

分類

本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後以公平值計量(計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及該資產現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益(「其他全面收益」)。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其分類將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)入賬。

計量

初步確認時，本集團按金融資產的公平值(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於合併收益表中支銷。

債務工具

債務工具的初步確認及後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為以下三個其後計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入以實際利率法計算，計入融資收入。終止確認時產生之任何盈虧直接計入損益，並與匯兌盈虧一同於「其他收益 — 淨額」內呈列。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

債務工具(續)

- 按公平值計入其他全面收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產而言，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他收益 — 淨額」。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於「其他收益 — 淨額」中列示。減值虧損於損益表中以獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間以淨額基準在「其他收益 — 淨額」中呈列。

股權投資

本集團按公平值後續計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至合併全面收益表。當本集團有權收取付款時，該等投資之股息繼續於合併收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於合併收益表確認(如適用)。按公平值計入損益的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本計量的金融資產有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

預期信貸虧損為於金融資產的預期存續賬期按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，即自貿易應收款項及合約資產的資產初始確認起，使用預期全期虧損予以確認。

其他金融資產(包括其他應收款項及應收關聯方款項)的減值則按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘若應收款項的信貸風險自首次確認後顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.11 抵銷金融工具

當本集團當前擁有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。法定可執行權利須不得依賴未來事件而定，而應在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，可予強制執行。

2.12 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產與相關負債。

本集團僅就租賃辦公室訂立長期合約。租約一般固定為期2至4年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

租賃付款於負債及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.12 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復費用。

使用權資產包括物業及土地使用權。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租賃。

本集團對自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買權的租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產的租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法或其他系統法確認為開支。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2.13 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，且計入開發中物業或持作出售已竣工物業及按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在合併收益表中攤銷。待開發作投資物業的土地使用權入賬列作投資物業的一部分。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.14 開發中物業及持作出售已竣工物業

開發中及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期間產生之借貸成本。物業於落成時會轉撥至持作出售已竣工物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.15 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中所售物業及提供服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項及應收關聯方款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項及應收關聯方款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減减值撥備計量。

2.16 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括現金及等價物、定期存款及受限制現金。現金及現金等價物包括手頭現金及銀行活期存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。定期存款主要指初步年期超過三個月但少於一年的銀行存款。受限制現金為被限制使用的銀行存款。合併現金流量表所載的現金及現金等價物不包括受限制現金。

2.17 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

貿易應付款項為就建設成本或於日常業務過程中向供應商取得服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)到期，則貿易及其他應付款項及應付關聯方款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項及應付關聯方款項初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.18 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於合併收益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用，於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產，如開發中物業、在建資產及在建投資物業)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內列為開支。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，惟其與其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本集團經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場。按預期須向稅務機構繳付金額為基準設立適當的撥備(如適用)。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併財務報表內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

在中國註冊成立的集團公司，參加中國有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金某百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾向現有及日後所有退休僱員，支付根據該等計劃應支付的退休福利。除已作出的供款外，本集團對退休後福利再無其他責任。

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

凡本集團中國僱員皆有權參加政府資助的住房公積金。本集團按僱員薪金某百分比，按月向基金供款。本集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時列為開支。

(c) 僱員應享假期

僱員所享有之年假，於歸屬於僱員後確認。已就僱員至結算日提供服務所享年假之估計負債作出撥備。

2.21 以股份為基礎之付款

董事及僱員透過本集團獲提供以股份為基礎之補償福利，有關該等計劃之資料載於附註24(c)。

購股權

本集團授出之購股權之公平值確認為董事及僱員福利開支及相應增加權益。將予列為開銷之總額乃參考所授購股權之公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響

開支總額於歸屬期間(達成所有規定歸屬條件之期間)確認。於各報告期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其預期將予歸屬的購股權數目估計。其於損益內確認修訂原定估計(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.22 撥備及或然負債

倘本集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對貨幣時間價值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。

或然負債為因過往事件產生之可能責任，而其存在與否須視乎發生或並無發生一項或多項非本集團所能完全控制之未來不確定事項，方能確定。或然負債亦可為因過往事件所產生之現有責任，而此責任因不大可能需要經濟資源外流或此責任金額未能可靠衡量而並不予確認。

或然負債並無予以確認，惟於財務報表附註內予以披露。倘若外流資源之可能性有所改變而導致資源很可能需要外流，則予確認為撥備。

2.23 收益確認

收益按本集團日常業務活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量，並於扣除折扣及對銷本集團下屬公司的銷售後列示。當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述本集團各業務的特定標準時，本集團便會確認收益。

(a) 銷售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在某一時段還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利，則資產的控制權在某一時段轉移。倘資產控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時點確認。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.23 收益確認(續)

(a) 銷售物業(續)

於釐定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

(b) 建築服務

就建築服務而言，本集團的履約創造或提升伴隨其創造或提升由客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並根據完成建築服務的完工進度，及參考本集團就完成建築服務付出的努力或投入與預期的努力或投入總額之間的相對關係，隨時間確認收益。

(c) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

(d) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

(e) 融資成份

本集團預期概無於向客戶轉移所承諾貨品或服務至客戶付款超過一年期間之合約。因此，本集團並無就貨幣時間價值對任何交易價格作出調整。

(f) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得從客戶收取代價的權利，並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量，合約為資產，並確認為合約資產。相反，如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量，合約為負債，並確認為合約負債。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.24 利息收入

利息收入以銀行存款賺取的融資收入列示，並以實際利率法確認。

2.25 股息收入

股息來自按公平值計入損益的金融資產。當收取付款的權利確定時，股息即於損益中確認為其他收入。即使股息乃從收購前的利潤中支付，此亦適用，除非股息已表明為部分投資成本的回收。然而，為此投資或須進行減值測試。

2.26 股息分派

本集團就於報告期結束或之前已宣派但於報告期結束時尚未分派的已宣派股息(已適當授權及不再由實體酌情決定)的款項作出撥備。

2.27 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合約確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量，並且後續按以下較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的已累計收入。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合約支付金額與無需保證的支付金額之間，或與作為承擔義務付給第三方的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司及合營企業之貸款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公平值作為注資列賬並且確認為投資成本的一部分。

合併財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.28 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數字，以計及假設所有潛在攤薄普通股獲悉數轉換後將予發行的額外普通股加權平均數。

2.29 政府補助

政府補助於可合理確認將可收取補助且本集團將符合所有附帶條件時按公平值確認。

合併財務報表附註

3 金融風險管理

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 金融風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團於中國經營的大部分交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算(若干交易以外幣結算除外)。於二零二三年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的現金及銀行結餘、優先票據及銀行借款。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其所面臨的外匯風險。

於二零二三年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債分別為約人民幣122,522,000元及人民幣18,307,125,000元(二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣444,813,000元及人民幣15,591,453,000元)。

下表列示人民幣兌相關外幣的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應相關外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣分別升值/貶值5%，則對年內溢利增加/(減少)的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
— 美元	111,196	108,793
— 港元	575	1,334
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
— 美元	(111,196)	(108,793)
— 港元	(575)	(1,334)

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率取得的借款使本集團面臨現金流量利率風險，這部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借款使本集團面臨公平值利率風險。本集團密切監控利率趨勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。本集團現時並未採用任何利率掉期安排，但會於需要時考慮對沖利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零二三年十二月三十一日止年度的利息支出將分別增加／減少人民幣123,791,000元(二零二二年：人民幣162,978,000元)，其大部分將由合資格資產撥付。

(b) 信貸風險

本集團因交易對手未能履行義務而面臨有關其合約資產、應收關聯方款項、貿易及其他應收款項以及銀行現金存款以及財務擔保合約的信貸風險。本集團所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為合併資產負債表所示的現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及合約資產的賬面金額，及附註31中所披露的本集團提供的財務擔保的最高未償還金額。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續評估信貸風險是否大幅增加。本集團對比資產於報告日期及於初步確認日期的違約風險，以評估信貸風險是否大幅增加。本集團會考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期將引致債務人履約能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大變動
- 個別業主或債務人財務狀況的實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現及行為之重大變動，包括債務人及個別業主的付款狀況及經營業績變動。金融資產於合理預期無法收回(倘債務人無法與本公司達成還款計劃)時撇銷。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 銀行現金存款

於二零二三年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及銀行結餘的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零二三年十二月三十一日的銀行存款情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國四大商業銀行(附註(i))	2,436,371	4,209,094
在中國的其他上市銀行	3,325,572	4,874,172
在中國的其他非上市銀行	455,789	460,670
	6,217,732	9,543,936

附註(i)：四大商業銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中國銀行。

(ii) 貿易應收賬款及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收賬款及合約資產使用全期預期虧損撥備計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款及合約資產已根據攤佔信貸風險特徵及初始確認日期分組。

同時，客戶如拖欠還款，本集團即有權取消合約；其亦設有監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期欠款。本集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註31。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低且並不重大。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項及應收關聯方款項

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括其他應收款項及應收關聯方款項。本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項及應收關聯方款項的預期虧損撥備。本集團已評估自初始確認以來其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項及應收關聯方款項的信貸虧損。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。其他應收款項主要指應收少數權益款項、收購土地使用權及物業開發項目的按金。管理層認為該等應收款項違約風險較低並且對手方具備可在短期內履行合約現金流義務的較強能力，故被認為具有較低信貸風險。此外，管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。因此，本集團認為對手方的信貸風險不高，故虧損撥備並不重大。

(iv) 財務擔保合約

本集團已制定政策以確保銷售予擁有適當財政實力及已支付適當百分比的預付款的買家。本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註31。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權，從而令本集團得以轉售物業以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

本集團亦於評估其若干關聯方的信貸記錄後，向該等關聯方提供取得借款的擔保。本集團密切監控該等關聯方償還相關借款的進度。本公司董事認為，關聯方交易乃於正常業務過程中按照本集團與各關聯方相互磋商的條款進行。本公司董事認為該等財務擔保合約在開始日期的公平值極低，拖欠付款的風險微乎其微，因此並無於合併財務報表中就擔保作出撥備。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及銀行結餘，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及銀行結餘及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

此外，誠如合併財務報表附註31所披露，本集團或會被要求就本集團所簽訂的財務擔保合約作出償付。本集團所擔保的負債上限為本金額另加應計利息和其他費用。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的本集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
非衍生工具				
借款	29,207,752	7,475,214	5,414,236	42,097,202
貿易及其他應付款項，不包括應計員工 成本及其他應付稅項	14,668,968	—	—	14,668,968
租賃負債	9,813	4,310	2,981	17,104
應付關聯方款項	5,626,049	—	—	5,626,049
財務擔保合約(附註31)	19,667,571	780,774	357,800	20,806,145
	69,180,153	8,260,298	5,775,017	83,215,468
於二零二二年十二月三十一日				
非衍生工具				
借款	24,911,886	15,605,673	7,317,291	47,834,850
貿易及其他應付款項，不包括應計員工 成本及其他應付稅項	7,525,954	6,185,606	—	13,711,560
租賃負債	14,837	5,551	4,163	24,551
應付關聯方款項	7,075,544	—	—	7,075,544
財務擔保合約(附註31)	22,409,660	2,170,178	299,800	24,879,638
	61,937,881	23,967,008	7,621,254	93,526,143

附註：借款利息乃按二零二三年十二月三十一日持有的借款計算(二零二二年：相同)。浮息利率利息乃按二零二三年十二月三十一日的當前利率估計(二零二二年：相同)。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘計算。

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
借款總額(附註26)	40,828,957	42,403,668
減：現金及銀行結餘(附註21)	(6,217,732)	(9,543,936)
借款淨額	34,611,225	32,859,732
權益總額	22,788,027	30,634,524
資產負債比率	151.88%	107.26%

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公平值等級

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

(ii) 用於釐定公平值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 餘下金融工具的公平值採用貼現現金流分析釐定。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(ii) 用於釐定公平值的估值技術(續)

下表列示本集團於二零二三年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產。

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	18	3,332	703,323	706,655

下表列示本集團於二零二二年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產。

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	18	70,096	843,783	913,879

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

下表列示截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止期間第三級項目的變動。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產		
年初結餘	843,783	909,043
添置	600,000	435,460
出售	(740,460)	(500,720)
公平值收益	—	—
年末結餘	703,323	843,783
年內確認的未變現收益	—	—

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量(續)

按公平值計入損益的金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定金融資產的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第二級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

年內，估值技術並無變化。

(b) 非金融資產

本集團之非金融資產主要為按公平值計量之投資物業。

(i) 公平值層級

本附註闡述釐定於合併財務報表內按公平值確認及計量之非金融資產之公平值時所作判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產分為三級。各層級之說明於附註3.3(a)所提供。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。

年內，第一級、第二級及第三級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(ii) 用於釐定第三級公平值之估值技術

董事於合理的公平值估計範圍內釐定物業價值。本集團已竣工投資物業的公平值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公平值。

本集團開發中投資物業的公平值使用直接比較法及剩餘價值估值法獲得。直接比較法涉及就近期同類物業的市場銷售案例與估值項目物業進行比較分析。每項比較以其單位比率為基準進行分析；比較的各项屬性其後與標的進行比較，倘存在差異，則調整單位比率從而使標的達致恰當的單位比率。剩餘價值估值法計及已竣工總開發價值(「總開發價值」)的剩餘價值，經扣除未發生之建築成本及開支以及溢利因素。剩餘價值估值法首先評估擬開發項目假設已於估值日完成的總開發價值或估計價值。估計開發項目之成本包括建築成本、營銷成本、專業費、財務支出及相關成本，另加開發商的風險及溢利撥備。開發成本自總開發價值中扣除，即得出標的物業之剩餘價值。

一切由此產生的投資物業公平值估計均列入第三級。

(iii) 用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

有關截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度經常性公平值計量的第三級項目變動的披露詳情披露於附註17。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係

下表概述經常性第三級公平值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於十二月三十一日的公平值		不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元		二零二三年	二零二二年
已竣工	11,079,400	10,730,000	資本化率 ¹	1.5%-5.0%	1.5%-5.2%
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	40-387	40-377
開發中	1,219,100	1,590,100	市場價值 ²	14,922- 16,977	11,415- 12,863
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	30-104	30-106
			預計開發商的利潤率 ³	5%-15%	5%-20%
總計	12,298,500	12,320,100			

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 1 資本化率越高，公平值越低；
- 2 市場租金及市場價越高，公平值越高；
- 3 預計開發商的利潤率越高，公平值越低。

(v) 估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司北京分公司於二零二三年十二月三十一日估值(二零二二年：相同)，其近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

本集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據本集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果。

在每一個報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公平值變動的原因。

合併財務報表附註

4 重要估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義，很少會與有關實際結果相同。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷持續進行評估。其乃基於過往經驗及其他因素(包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之未來事件之預期)。

(a) 開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的撥備

本集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的撥備涉及對未來售價及可變銷售物業開支以及完成開發中物業的成本及收購土地使用權的預付款項的重大會計估計。

(b) 附屬公司、合營企業及聯營公司之分類

投資分類為附屬公司、合營企業及聯營公司乃基於本集團是否於被投資者中擁有控制權、共同控制權或重大影響而釐定，其涉及對多項因素分析的判斷，包括本集團於被投資者主要決策機關的代表，例如董事會會議及股東會議，以及其他因素及情況。

附屬公司乃屬合併性，其指彼等各資產、負債及交易分項計入本集團合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益以權益法列作投資於合併資產負債表中入賬。

因此，確認或終止確認投資導致的不恰當的分類可能對合併財務報表造成重大且廣泛的影響。

合併財務報表附註

4 重要估計及判斷(續)

(c) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團須繳中國的企業所得稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)。釐定企業所得稅及土地增值稅撥備需涉及判斷。在日常業務過程中，所涉及的交易及計算均難以最終作出明確釐定。本集團尚未與主管本集團位於中國的物業的若干地方稅務機關確定其企業所得稅及土地增值稅的計算及款項。本集團乃基於管理層根據對適用稅務法規的理解作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的企業所得稅及土地增值稅撥備。

倘管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。該等實際抵銷的結果或會有所不同。

遞延所得稅負債按本集團於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。遞延土地增值稅負債按投資物業的應課稅暫時差額作撥備，惟管理層釐定物業的預期收回方式僅來自租賃物業的租金收入則除外。該等事項均涉及管理層作出判斷及估計，而實際結果或會有所不同。

合併財務報表附註

5 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二二年：相同)。

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產外，本集團的其他資產均位於中國(二零二二年：相同)。
- (b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(二零二二年：相同)。

6 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	42,695,264	28,640,290
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	336,764	596,845
— 於一段時間內確認	1,074,244	646,434
其他來源收益		
— 租金收入	179,001	175,723
	44,285,273	30,059,292

合併財務報表附註

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本(不包括員工成本)	42,530,109	35,889,113
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	589,318	751,334
廣告成本	236,410	500,826
稅項及其他徵費	56,909	189,263
諮詢費	146,421	211,770
物業管理費	111,443	234,224
物業、廠房及設備折舊	37,080	106,094
辦公及差旅開支	24,966	79,686
短期租賃及低價值資產相關開支	22,607	24,679
招待費	50,777	86,440
無形資產攤銷	310	610
使用權資產攤銷	34,099	36,388
核數師薪酬		
— 年度審計及中期審閱	4,500	4,500
— 非審計服務	—	—
金融資產減值虧損/(收益)淨額	2,629,907	788,322
其他	100,102	45,182
總計	46,574,958	38,948,431

8 員工成本—包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	559,372	708,306
酌情花紅	—	—
退休金成本	29,946	43,028
	589,318	751,334

本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

合併財務報表附註

8 員工成本—包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬

本集團已付/應付董事的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	10,476	13,780
退休金成本	20	23
	10,496	13,803

(i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
— 歐先生	—	1,104	—	4	1,108
— 余麗娟女士	—	2,934	—	4	2,938
— 曾飛燕女士	—	2,404	—	4	2,408
— 張立新先生 (於二零二三年九月一日辭任)	—	1,654	—	4	1,658
— 吳建興先生	—	1,564	—	4	1,568
非執行董事：					
— 李樹培先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
— 何嘉榮先生	272	—	—	—	272
— 任煜男先生	272	—	—	—	272
— 阮偉鋒先生	272	—	—	—	272
	816	9,660	—	20	10,496

合併財務報表附註

8 員工成本—包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
—歐先生	—	2,332	—	4	2,336
—余麗娟女士	—	3,024	—	4	3,028
—曾飛燕女士	—	2,424	—	4	2,428
—阮友直先生 (於二零二二年八月十五日辭任)	—	1,615	—	3	1,618
—張立新先生	—	2,024	—	4	2,028
—吳建興先生 (於二零二二年八月十五日獲委任)	—	1,557	—	4	1,561
非執行董事：					
—李樹培先生 (於二零二二年十一月四日獲委任)	—	—	—	—	—
—陳淑翠女士 (於二零二二年十一月四日辭任)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
—何嘉榮先生 (於二零二二年八月十五日獲委任)	100	—	—	—	100
—屈文洲先生 (於二零二二年七月二十二日辭任)	168	—	—	—	168
—任煜男先生	268	—	—	—	268
—阮偉鋒先生	268	—	—	—	268
	804	12,976	—	23	13,803

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司之一名董事李樹培先生無權收取任何薪酬。本公司其他董事概無放棄或同意放棄彼等薪酬。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項(二零二二年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零二二年：相同)。

合併財務報表附註

8 員工成本—包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

於二零二三年十二月三十一日，概無以董事、彼等的控制法團及關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零二二年：相同)。

除附註35(e)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有重大直接或間接權益(二零二二年：相同)。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士的薪酬情況載於上文所示分析(二零二二年：相同)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零二二年：無)。

合併財務報表附註

9 其他收入及其他虧損－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入：		
利息收入	102,390	101,186
沒收客戶訂金	10,029	38,947
政府補助(附註i)	10,865	15,686
雜項	20,660	8,430
	143,944	164,249
其他虧損－淨額		
來自購回債券的收益	—	327,041
出售附屬公司的虧損(附註34(a))	(928,060)	(860,445)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(38,936)	(14,616)
外匯收益／(虧損)淨額(附註ii)	20	292
來自出售聯營公司的收益／(虧損)	2,203	(628,932)
來自出售物業、廠房及設備的收益	540	25,308
	(964,233)	(1,151,352)

(i) 政府補助主要包括地方政府授予的財政補貼。截至二零二三年十二月三十一日止年度所確認的政府補助並無附帶任何尚未達成的條件或其他條件(二零二二年：相同)。

(ii) 該金額主要指將外幣金融資產及負債自外幣按當年前年末匯率換算為人民幣時產生的虧損淨額。其並不包括計入「融資收入／(成本)－淨額」(附註10)內的借款換算時的匯兌收益或虧損。

合併財務報表附註

10 融資收入／(成本)－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	76,480	278,389
	76,480	278,389
融資成本		
— 借款利息開支	(2,949,077)	(1,897,560)
— 外匯虧損淨額	(324,873)	(1,222,643)
— 減：資本化利息(附註(i))	512,330	1,030,724
	(2,761,620)	(2,089,479)
融資收入／(成本)－淨額	(2,685,140)	(1,811,090)

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率6.22%(二零二二年：6.67%)。

合併財務報表附註

11 附屬公司

(a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零二三年十二月三十一日的主要附屬公司載列如下。本集團所持擁有權權益比例相等於本集團持有之投票權。註冊成立或註冊國家亦為彼等主要營業地點。

公司名稱	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	法定/註冊/繳足股本 及債務證券	本集團持有的 擁有權權益 %	非控股權益 持有的 擁有權權益 %
由本公司間接持有：						
融信(福建)投資集團有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣4,025,000,000元	100	—
福州融信雙杭投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本人民幣200,000,000元及 繳足股本人民幣100,000,000元	100	—
福建世歐投資發展有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足股本 人民幣500,000,000元	100	—
杭州融信愷昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	100	—
上海愷冠臻房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣5,500,000,000元	51	49
上海愷新房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	50	50
昆山融信愷庭房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	50	50
浙江德盛置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣50,000,000元	26(i)	74
杭州金昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣700,000,000元	25(i)	75
鄭州融信朗悅置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣910,000,000元	51(i)	49
上海興美置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣2,600,000,000元	34(i)	66
上海愷居房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣800,000,000元	51	49
杭州融悅房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	繳足股本 人民幣900,000,000元	51	49
安徽海亮房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	繳足股本 人民幣10,000,000,000元	55	45

合併財務報表附註

11 附屬公司(續)

(a) 本集團主要附屬公司(續)

(i) 根據與合作開發商的合作協議及該等公司的組織章程細則，本集團於決定相關經營活動的股東會議及董事會會議上擁有控制權力。因此，本集團承受或有權享有參與該等公司的可變回報，並有能力通過其大多數投票權影響該等回報以及現時有權指導相關活動。故該等公司入賬列作本集團的附屬公司。

(ii) 重大限制

將以人民幣計值的現金結餘及銀行結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管治有關規則及規例。該等規例對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。於二零二三年十二月三十一日，合併財務報表內適用該等限制之現金及銀行結餘的賬面值乃以人民幣計值(二零二二年：相同)。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註33)。

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨額的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情將導致篇幅過於冗長。

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

下文列示擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的海亮集團的合併財務資料概要。海亮集團乃於二零一七年七月三十一日自第三方收購。就海亮集團披露的款項為公司間抵銷前。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產	961,629	971,975
非流動負債	(1,483,039)	(1,483,039)
非流動資產淨額	(521,410)	(511,064)
流動資產	8,511,223	14,934,933
流動負債	(2,238,670)	(7,294,658)
流動資產淨額	6,272,553	7,640,275
資產淨額	5,751,143	7,129,211
非控股權益按比例分佔資產淨額	2,848,621	3,448,811

合併財務報表附註

11 附屬公司(續)

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的收益表及全面收益表摘要

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
收益	3,429,502	1,102,281
除所得稅前溢利	315,312	346,997
所得稅開支	(54,823)	(93,028)
年內溢利	260,489	253,969
年內全面收益總額	260,489	253,969
分配予非控股權益之年內溢利及全面收益總額	162,639	122,147

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的現金流量表摘要

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用現金淨額	1,486,583	(847,765)
投資活動所用現金淨額	(77,886)	(355,302)
融資活動所得現金淨額	(1,640,268)	64,664
現金及現金等價物減少淨額	(231,571)	(1,138,403)
本年初現金及現金等價物	856,436	1,994,839
本年末現金及現金等價物	624,865	856,436

合併財務報表附註

12 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

本集團認為於二零二三年十二月三十一日概無任何合營企業或聯營公司對本集團具有重大意義，因此並未披露合營企業或聯營公司的個別財務資料(二零二二年：相同)。個別不重大的合營企業及聯營公司的財務資料概要匯總如下：

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	5,165,104	3,825,573
— 聯營公司	2,081,498	1,628,301
	7,246,602	5,453,874

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利/(虧損)淨額：		
— 合營企業	149,671	407,894
— 聯營公司	476,149	106,329
	625,820	514,223

(iii) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團向若干房地產項目公司(本集團於當中擁有重大影響力或聯合控制權)作出股權投資，總代價為人民幣25,160,000元(二零二二年：無)。本集團以權益法入賬該等股權投資。

合併財務報表附註

12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零二三年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。

實體名稱	註冊成立及 營業地點	擁有權權益 %	計量方法	主要業務
合營企業				
杭州融炬房地產開發有限公司	中國	82%	權益	房地產開發
保定智泰房地產開發有限公司	中國	80%	權益	房地產開發
杭州愷創置業有限公司	中國	60%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
福州裕百川房地產開發有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
杭州眾旭置業有限公司	中國	30%	權益	房地產開發
東台市新碧房地產開發有限公司	中國	11%	權益	房地產開發
阜陽綠地置業有限公司	中國	18%	權益	房地產開發
金華市瑞盈房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
慈溪市金桂置業有限公司	中國	21%	權益	房地產開發
杭州乾唐房地產開發有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
杭州星榮置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發

合併財務報表附註

12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零二三年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。(續)

實體名稱	註冊成立及 營業地點	擁有權權益 %	計量方法	主要業務
聯營公司				
杭州銘昱房地產開發有限公司	中國	49%	權益	房地產開發
南通江河置業有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
杭州龍毅房地產開發有限公司	中國	49%	權益	房地產開發
杭州融洽實業有限公司	中國	49%	權益	房地產開發
青島西海岸科創投資開發有限公司	中國	15%	權益	房地產開發
鎮江億騰房地產開發有限公司	中國	18%	權益	房地產開發
杭州錦虹房地產開發有限公司	中國	25%	權益	房地產開發
杭州濱興實業有限公司	中國	12%	權益	房地產開發

合併財務報表附註

13 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,368,275	571,934
中國土地增值稅	378,606	102,175
	1,746,881	674,109
遞延所得稅：		
中國企業所得稅(附註27)	27,730	(146,277)
所得稅開支	1,774,611	527,832

如下表所示，本集團除所得稅前虧損的所得稅不同於按適用於合併實體溢利／虧損的稅率計算得出的理論金額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(5,072,637)	(11,912,118)
減：分佔聯營公司及合營企業的溢利淨額	(625,820)	(514,223)
	(5,698,457)	(12,426,341)
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	(1,199,085)	(3,176,519)
毋須扣稅收入的影響	—	(11,436)
毋須扣稅開支的影響	79,425	126,767
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損影響	2,610,317	3,512,389
可扣所得稅的中國土地增值稅	(94,652)	(25,544)
中國企業所得稅	1,396,005	425,657
中國土地增值稅	378,606	102,175
	1,774,611	527,832

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣2,053,080,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,972,747,000元)應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣205,308,000元(二零二二年：人民幣797,274,700元)。本集團於可見未來並無計劃分派中國境外的該等盈利。

合併財務報表附註

13 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務計提的所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及於一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的實施企業所得稅法的實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立且符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則可能適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

香港利得稅

截至二零二三年十二月三十一日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5%(二零二二年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納截至二零二三年十二月三十一日止年度的香港利得稅，故概無計提香港利得稅撥備(二零二二年：無)。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

合併財務報表附註

14 每股虧損

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(5,919,667)	(11,234,836)
已發行普通股的加權平均數	1,683,431,417	1,683,431,417
每股基本虧損(每股人民幣元)	(3.52)	(6.67)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司購股權，因為彼等之假設行使將減少每股虧損。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無已發行潛在普通股。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無購回並註銷其本身的普通股(二零二二年：無)。

合併財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 及傢具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日					
成本	1,370,072	52,957	50,147	129,623	1,602,799
累計折舊	(206,973)	(49,786)	(37,392)	(119,429)	(413,580)
賬面淨值	1,163,099	3,171	12,755	10,194	1,189,219
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,163,099	3,171	12,755	10,194	1,189,219
收購附屬公司	10,527	—	8	259	10,794
出售附屬公司	(555)	(304)	(568)	(57)	(1,484)
添置	—	95	43	16,306	16,444
出售	—	(287)	(667)	(1,144)	(2,098)
折舊支出	(77,853)	(1,339)	(2,638)	(24,264)	(106,094)
年末賬面淨值	1,095,218	1,336	8,933	1,294	1,106,781
於二零二二年十二月三十一日					
成本	1,380,044	52,461	48,963	144,987	1,626,455
累計折舊	(284,826)	(51,125)	(40,030)	(143,693)	(519,674)
賬面淨值	1,095,218	1,336	8,933	1,294	1,106,781
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,095,218	1,336	8,933	1,294	1,106,781
出售附屬公司	—	—	—	(211)	(211)
添置	—	14	119	102	235
出售	—	(54)	(727)	(135)	(916)
折舊支出	(30,448)	(117)	(6,477)	(38)	(37,080)
年末賬面淨值	1,064,770	1,179	1,848	1,012	1,068,809
於二零二三年十二月三十一日					
成本	1,380,044	52,421	48,355	144,743	1,625,563
累計折舊	(315,274)	(51,242)	(46,507)	(143,731)	(556,754)
賬面淨值	1,064,770	1,179	1,848	1,012	1,068,809

合併財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的若干物業、廠房及設備抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

16 租賃

(i) 於資產負債表確認的金額：

	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產		
土地使用權(a)	375,507	388,857
物業	10,576	17,447
	386,083	406,304
租賃負債		
流動	10,283	14,189
非流動	4,233	5,777
	14,516	19,966

於二零二三年財政年度，使用權資產添置為人民幣13,546,667元(二零二二年：人民幣7,462,863元)。

(a) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的若干土地使用權抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

合併財務報表附註

16 租賃(續)

(ii) 損益表確認的金額

	截至	截至
	二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊支出：		
土地使用權	13,350	15,105
物業	20,749	21,283
	34,099	36,388
利息開支(計入融資成本)	900	1,315
與短期租賃及低價值資產有關的開支(計入行政開支)(附註7)	22,607	24,679
	23,507	25,994
租賃付款的現金流出	43,735	45,588

(iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團主要租賃若干辦事處。租賃合約通常為2至4年的固定期限，但可能具有如下所述的延期選擇權。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。

合併財務報表附註

17 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產－按公平值計量：		
於一月一日的年初結餘	12,320,100	12,718,617
添置	63,743	453,792
出售附屬公司	(182,000)	(113,300)
公平值虧損	96,657	(739,009)
於十二月三十一日的年末結餘	12,298,500	12,320,100
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值虧損」的年內 虧損總額－未變現	96,657	(739,009)
租金收入(附註6)	179,001	175,723

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零二二年：相同)。
- (b) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的若干投資物業抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。
- (c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率6.22%(二零二二年：6.67%)。
- (d) 投資物業按經營租賃租賃予租戶，每月支付租金。某些合約的租賃付款不包括取決於費率的可變租賃付款。儘管本集團在當前租賃期末面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會訂立新的經營租賃，因此在該等租賃期末不會立即變現剩餘價值的任何減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公平值中。
- (e) 不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
－不超過一年	144,606	135,849
－超過一年但不超過五年	585,240	484,457
－超過五年	731,039	758,836
	1,460,885	1,379,142

合併財務報表附註

18 按公平值計入損益的金融資產

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股本證券	421,241	488,005
流動資產		
— 信託及理財產品	285,414	425,874
	706,655	913,879

投資主要指於若干房地產實體的非上市股權投資，本集團於該等實體持有不少於20%的股權以及若干基金、信託及理財產品。該等投資並未於活躍市場交易。投資基金及信託的公平值根據可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第二級。非上市房地產實體股權及理財產品的公平值乃根據不可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第三級。截至二零二三年十二月三十一日止年度，於「其他虧損－淨額」內確認的按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損為人民幣38,936,000元(二零二二年：人民幣14,616,000元)(附註9)。

合併財務報表附註

19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
－貿易應收款項及其他應收款項	21,261,266	21,020,538
－應收關聯方款項	5,031,805	8,340,903
－現金及銀行結餘	6,217,732	9,543,936
按公平值計入損益的金融資產	706,655	913,879
	33,217,458	39,819,256
金融負債：		
按攤銷成本計量的負債		
－貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼以及其他應付稅項)	14,668,968	13,711,560
－應付關聯方款項	5,626,049	7,075,544
－借款	40,828,957	42,403,668
－租賃負債	14,516	19,966
	61,138,490	63,210,738

本集團面臨附註3所述與金融工具相關的多項風險。於報告期末，本集團面臨的最大的信貸風險敞口為上述各類金融資產賬面值。

合併財務報表附註

20 開發中物業及持作出售已竣工物業

本集團的開發中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個營運週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期竣工的開發中物業		
— 於正常營運週期(計入流動資產)	48,795,300	94,305,792

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二三年十二月三十一日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣45,832,099,000元(二零二二年：人民幣37,773,591,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開發中物業：		
— 建設成本	9,252,992	14,331,284
— 資本化利息	6,984,323	11,858,401
— 土地使用權	32,557,985	68,116,107
	48,795,300	94,305,792

持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	22,743,943	11,158,873
— 資本化利息	3,268,388	4,601,651
— 土地使用權	5,359,988	6,893,893
	31,372,319	22,654,417

合併財務報表附註

20 開發中物業及持作出售已竣工物業(續)**(a) 將成本分配至開發中物業及持作出售已竣工物業**

開發中物業個別項目成本乃於透過特別認定進行成本分配時釐定，並包括收購成本、開發中產生的開發及借款成本。本集團關於開發中物業及持作出售已竣工物業的會計政策載於附註2.15。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均年利率6.22%(二零二二年：年利率6.67%)。

(b) 於損益中確認的金額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認為銷售成本的持作出售已竣工物業為人民幣41,520,822,000元(二零二二年：人民幣30,085,680,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，開發中物業及持作出售已竣工物業撇減至可變現淨值的金額為人民幣3,136,582,000元(二零二二年：人民幣7,239,244,000元)，其獲確認為銷售成本。

(c) 抵押資料

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的若干開發中物業及持作出售已竣工物業抵押作本集團借款的抵押品(附註33)。

合併財務報表附註

21 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及現金等價物	3,392,420	4,788,429
定期存款(附註(a))	152,700	781,000
受限制現金(附註(b))	2,672,612	3,974,507
	6,217,732	9,543,936

(a) 本集團於二零二三年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為2.85%(二零二二年十二月三十一日：年利率2.02%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

(b) 該等金額主要指作為物業建設擔保按金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

合併財務報表附註

22 合約資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動合約資產：		
合約成本－銷售佣金	322,557	580,571
合約資產－提供建設服務	862,369	741,355
	1,184,926	1,321,926
流動合約負債－銷售物業	48,589,873	80,638,097

(i) 就合約負債確認的收益

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益		
－銷售物業	42,695,264	23,252,680

(b) 截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，未履行義務的金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。

合併財務報表附註

23 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	70,338	45,395
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	14,457,242	11,198,314
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	8,053,768	8,359,431
— 應收第三方的其他款項	1,761,061	1,884,781
— 建設合約按金	186,169	291,801
— 其他	75,331	54,417
減：虧損撥備	(3,342,643)	(813,601)
	21,190,928	20,975,143
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	—	1,230,590
— 預付增值稅及其他稅項	5,964,736	5,051,471
— 其他	295,860	163,166
	6,260,596	6,445,227
	27,521,862	27,465,765

合併財務報表附註

23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內	31,448	9,333
超過一年	38,890	36,062
	70,338	45,395

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等貿易應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二二年：相同)列值。於二零二三年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零二二年：相同)。

24 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年 一月一日及二零二二年十二月三十一日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年 一月一日及二零二三年十二月三十一日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零二二年：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零二二年：相同)。

合併財務報表附註

25 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司當時股東的累計出資。

(b) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，本集團的中國附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計規則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

(c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃項下購股權(「購股權」)授予合資格參與者(「合資格者」)，其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限(歸屬期)的合資格者。購股權以零代價授出且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權(「二零一七年購股權」)按每股5.96港元的行使價授予合資格者。購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權(「二零一九年購股權」)按每股10.80港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i)30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii)購股權將於授出日期起8個月後歸屬。

於二零二三年十二月三十一日，概無發行在外購股權。

合併財務報表附註

26 借款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
優先票據—無抵押(附註(a))	15,845,701	15,563,486
資產支持證券(「資產支持證券」)—有抵押(附註(b))	2,143,720	2,160,100
公司債券—無抵押	8,548,400	8,599,124
來自金融機構的借款—有抵押(附註(c))	13,741,136	15,197,983
減：非即期借款即期部分	(27,902,800)	(18,902,137)
	12,376,157	22,618,556
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款—有抵押(附註(c))	550,000	882,975
非即期借款即期部分	27,902,800	18,902,137
	28,452,800	19,785,112
借款總額	40,828,957	42,403,668

(a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。

(b) 資產支持證券乃以獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利作抵押。

(c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註33。

合併財務報表附註

26 借款(續)

(d) 於十二月三十一日，本集團應償還借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年以內	28,452,800	19,785,112
一至二年	7,112,182	17,301,277
二至五年	5,263,975	5,317,279
五年以上	—	—
總計	40,828,957	42,403,668

(e) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
優先票據	8.36%	8.11%
資產支持證券	5.20%	5.20%
公司債券	6.42%	6.41%
來自金融機構的借款	6.22%	6.12%

(f) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
—人民幣	24,983,256	26,829,821
—美元	15,845,701	15,563,486
—港元	—	10,361
	40,828,957	42,403,668

合併財務報表附註

26 借款(續)

- (g) 於二零二三年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣405,512,000元(二零二二年：人民幣1,195,882,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。於二零二三年十二月三十一日，借款(優先票據除外)的賬面值與其公平值相若(二零二二年：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

有關本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1。

27 遞延稅項資產及負債

- (i) 遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回	324,231	345,667
— 將於12個月後收回	817,427	824,517
扣除淨額前遞延稅項資產總額	1,141,658	1,170,184
遞延稅項負債淨額	(442,608)	(471,769)
	699,050	698,415
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回	(284,491)	(305,876)
— 將於12個月後收回	(1,450,214)	(1,452,577)
扣除淨額前遞延稅項負債總額	(1,734,705)	(1,758,453)
遞延稅項資產淨額	442,608	471,769
	(1,292,097)	(1,286,684)
	(593,047)	(588,269)

合併財務報表附註

27 遞延稅項資產及負債(續)

(i) 遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	(588,269)	(1,133,619)
計入合併收益表(附註13)	(27,730)	146,277
業務合併	—	297,727
出售附屬公司	22,952	101,346
於十二月三十一日	(593,047)	(588,269)

(ii) 年內遞延稅項資產及負債抵銷前的變動如下：

	遞延稅項資產－ 稅項虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項負債－ 公平值收益 人民幣千元	遞延稅項負債－ 開發中物業及 持作出售 已竣工物的 賬面值超逾稅基 人民幣千元
於二零二二年一月一日	889,328	(905,837)	(1,117,110)
收購附屬公司	297,727	—	—
出售附屬公司	(183,887)	11,343	273,890
計入合併收益表	167,016	(20,739)	—
二零二二年十二月三十一日	1,170,184	(915,233)	(843,220)
於二零二三年一月一日	1,170,184	(915,233)	(843,220)
出售附屬公司	(6)	22,958	—
計入合併收益表	(28,520)	—	790
於二零二三年十二月三十一日	1,141,658	(892,275)	(842,430)

合併財務報表附註

28 股息

董事會議決不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

29 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	6,277,650	6,902,760
應付票據	271,153	485,721
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項(附註(b))	2,266,686	3,410,852
— 銷售物業所得按金	527,424	572,118
— 其他應付稅項	6,324,816	7,877,079
— 應付利息	4,470,355	1,244,437
— 自承包商及供應商收取的按金	740,077	960,423
— 應計工資	116,136	125,152
— 應付股息	5,243	42,283
— 撥備(附註(d))	74,608	—
— 其他	35,772	92,966
	21,109,920	21,713,791

合併財務報表附註

29 貿易及其他應付款項(續)

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內	3,021,008	5,412,046
超過一年	3,256,642	1,490,714
	6,277,650	6,902,760

(b) 其他應付款項約人民幣219,800,000元為計息及須於二零二三年十二月三十一日後一年內償還(二零二二年：人民幣162,800,000元)。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相若。

(d) 截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，本集團已收到多份因未能履行供應商合約項下義務而導致供應商提起的法庭命令。據本集團內部法律顧問所悉，本公司董事預計本集團可能因此需要承擔的應付款項、利息及違約金約為人民幣74,608,000元(二零二二年：無)。

合併財務報表附註

30 現金流量數據

(a) 經營活動(所用)/所得現金淨額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(5,072,637)	(11,912,118)
下列各項的調整：		
— 折舊支出	37,080	106,094
— 金融資產減值虧損淨額	2,629,907	788,322
— 融資(收入)/成本	2,685,140	1,811,090
— 其他收入	(102,390)	(101,186)
— 無形資產攤銷	310	610
— 使用權資產攤銷	34,099	36,388
— 開發中物業及持作出售已竣工物業撇減撥備	3,136,582	7,014,135
— 出售物業、廠房及設備的收益	540	(25,308)
— 投資物業公平值虧損/(收益)	(96,657)	739,009
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(625,820)	(514,223)
— 按公平值計入損益的金融資產公平值虧損	38,936	14,616
— 出售聯營公司及合營企業的虧損	(2,203)	628,932
營運資金變動：		
— 開發中物業及持作出售已竣工物業	34,962,686	36,598,286
— 合約資產	137,000	(94,682)
— 貿易及其他應收款項	(5,070,472)	(12,413,788)
— 預付款項	184,631	5,027,069
— 合約負債	(32,048,224)	(11,206,556)
— 貿易及其他應付款項	(1,164,411)	(4,808,387)
— 應付關聯方款項	(24,595)	—
— 受限制現金	1,301,895	408,320
經營所得現金	941,397	12,096,623

合併財務報表附註

30 現金流量數據(續)

(b) 非現金融資活動

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發生任何主要非現金交易。

(c) 融資活動所產生負債的對賬

	二零二三年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量－淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	42,403,668	(1,574,711)	—	40,828,957
租賃負債	19,966	(20,228)	14,778	14,516
應付關聯方款項	7,075,544	(1,449,495)	—	5,626,049
	49,499,178	(3,044,434)	14,778	46,469,522

	二零二二年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量－淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	56,777,921	(14,111,053)	(263,200)	42,403,668
租賃負債	33,818	(19,595)	5,743	19,966
應付關聯方款項	9,087,530	(2,011,986)	—	7,075,544
	65,899,269	(16,142,634)	(257,457)	49,499,178

合併財務報表附註

31 財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	18,261,024	20,412,674
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	1,359,446	1,800,806
就聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	1,185,675	2,666,158
	20,806,145	24,879,638

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。還款按期進行，遭拖欠付款的風險甚微。本公司董事認為該等財務擔保合約於設立之日的公平值較小。董事亦認為因買方拖欠付款而導致本集團產生損失的可能性較低，因此並無於合併財務報表內就有關財務擔保合約計提撥備。

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。還款按期進行，遭拖欠付款的風險甚微。本公司董事認為該等財務擔保合約於設立之日的公平值較小。董事亦認為因合營企業及聯營公司拖欠付款而導致本集團產生損失的可能性較低，因此並無於合併財務報表內就有關財務擔保合約計提撥備。

32 承擔

- (a) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—房地產開發活動	12,933,065	13,756,884
—土地使用權	1,161,052	1,906,852
	14,094,117	15,663,736

- (b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大短期及低價值租賃承擔(二零二二年：相同)。

合併財務報表附註

33 抵押為抵押品的資產

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	988,314	1,053,348
土地使用權	16	99,502	155,191
投資物業	17	4,009,000	4,186,504
抵押為抵押品的非流動資產總額		5,096,816	5,395,043
流動資產			
開發中物業及持作出售已竣工物業	20	31,125,817	47,404,424
抵押為抵押品的流動資產總額		31,125,817	47,404,424
抵押為抵押品的資產總額		36,222,633	52,799,467

本集團的所有上述資產乃抵押為本集團自金融機構取得的借款的抵押品(附註26(a))。

於二零二三年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資約人民幣1,688,401,200元(二零二二年：人民幣1,688,401,200元)已抵押為本集團借款的抵押品。

合併財務報表附註

34 業務合併

(a) 出售附屬公司摘要

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團出售若干於中國從事物業開發的附屬公司。出售產生的財務影響概述如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已收或應收現金代價	1,893	511,240
所出售淨資產總額	930,072	2,634,513
所出售非控股權益	(119)	(1,262,829)
出售附屬公司的虧損	928,060	860,444

- (ii) 上述交易所涉出售產生的現金影響概述如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日已收現金代價	1,893	511,240
所出售附屬公司現金及現金等價物	(40)	(2,014,029)
出售附屬公司的現金流入淨額	1,853	(1,502,789)

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易

(a) 母公司實體

本集團由下列實體控制：

名稱	類型	註冊成立地點	所有權權益 於十二月三十一日	
			二零二三年	二零二二年
Dingxin Company Limited(「Dingxin」)	本公司直接母公司	英屬處女群島	65.17%	65.17%
TMF (Cayman) Limited	最終母公司實體及控制方	開曼群島	65.17%	65.17%

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載列於附註11(a)。

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
融信服務集團股份有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
昆山興未置業有限公司	合營企業
太倉錦意置業有限公司	合營企業
上海錦祿置業有限公司	合營企業
西安迪航房地產開發有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
杭州愷創置業有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
杭州融暄房地產開發有限公司	合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	合營企業
杭州星榮置業有限公司	合營企業
杭州乾唐房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	合營企業

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
莆田融萬駿房地產開發有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
南京朗乾置業有限公司	合營企業
保定智泰房地產開發有限公司	合營企業
成都隆騰錦瑞置業有限公司	合營企業
蘇州融樸置業有限公司	合營企業
杭州星旭商務諮詢有限公司	合營企業
杭州遠斯企業管理有限公司	合營企業
南通融璽房地產開發有限公司	合營企業
陝西保億億亮置業有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
融瑞有限公司	合營企業

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
徐州天美房地產開發有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
福建融鑫祥投資有限公司	合營企業
成都浩天房地產開發有限公司	合營企業
杭州融棣房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
杭州融洽實業有限公司	聯營公司

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
青島西海岸科創投資開發有限公司	聯營公司
永泰寶龍房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司
漳州市濱水置業有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司
杭州萬楓房地產開發有限公司	聯營公司
杭州濱銘企業管理有限公司	聯營公司

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
—薪金及其他僱員福利	431	281
—退休金成本	1	2
	432	283

(e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下與關聯方有關的重大交易。

關聯方提供的服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業管理服務		
其他關聯方	58,092	147,785
—融信服務集團股份有限公司	58,092	147,785
園林工程服務		
其他關聯方	149,945	220,096
—秀景(福建)園林工程有限公司	149,945	220,096

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的交易(續)

向關聯方提供的服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入		
— 合營企業	6,944	165,358
— 聯營公司	—	—
	6,944	165,358
諮詢服務		
— 合營企業	4,405	57,290
— 聯營公司	16,513	20,865
	20,918	78,155

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料請參閱附註31。

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(f) 與關聯方的結餘

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯方款項		
—合營企業	3,724,969	6,747,673
—聯營公司	1,299,309	1,586,844
—其他關聯方	7,527	6,386
—秀景(福建)園林工程有限公司	823	268
—融信服務集團股份有限公司	6,704	6,118
	5,031,805	8,340,903
應付關聯方款項		
—合營企業	3,394,557	4,389,099
—聯營公司	1,845,001	2,308,406
—其他關聯方	386,491	378,039
—歐先生	109,750	76,703
—融信服務集團股份有限公司	216,823	215,894
—秀景(福建)園林工程有限公司	59,918	85,442
	5,626,049	7,075,544

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信服務集團股份有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀景(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。

合併財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		2,032,986	2,032,986
按公平值計入損益的金融資產		3,331	70,096
		2,036,317	2,103,082
流動資產			
應收附屬公司款項		14,961,846	17,762,724
應收關聯方款項		—	338,750
現金及銀行結餘		11,164	2,232
		14,973,010	18,103,706
資產總值		17,009,327	20,206,788
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		15	15
股份溢價	(a)	3,082,681	3,082,681
其他儲備	(a)	(5,066,443)	(2,857,907)
		(1,983,747)	224,789

合併財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司資產負債表(續)

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	—	2,846,358
流動負債		
借款	15,845,701	12,727,488
其他應付款項	41,598	312,694
應付附屬公司款項	3,105,775	4,095,459
流動負債總額	18,993,074	17,135,641
負債總額	18,993,074	19,981,999
權益及負債總額	17,009,327	20,206,788

合併財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備			
	股份溢價 人民幣千元	股份補償 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日				
止年度				
於二零二二年一月一日	3,082,681	82,076	(2,381,527)	783,230
年內虧損	—	—	(558,441)	(558,441)
於二零二二年十二月三十一日	3,082,681	82,076	(2,939,968)	224,789
截至二零二三年十二月三十一日				
止年度				
於二零二三年一月一日	3,082,681	82,076	(2,939,968)	224,789
年內虧損	—	—	(2,208,551)	(2,208,551)
於二零二三年十二月三十一日	3,082,681	82,076	(5,148,519)	(1,983,762)

本公司資產負債表已於二零二四年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發並由下列人士代表簽署：

歐宗洪
董事

曾飛燕
董事

五年財務概要

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	44,285,273	30,059,292	33,284,014	48,302,505	51,462,502
本公司擁有人應佔年內溢利	(5,919,667)	(11,234,836)	1,295,049	2,428,123	3,154,064

合併資產、負債及權益

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	22,121,806	20,475,253	27,572,230	28,889,651	22,718,069
流動資產	125,189,871	168,757,099	217,867,609	204,359,136	191,489,969
資產總額	147,311,677	189,232,352	245,439,839	233,248,787	214,208,038
非流動負債	13,672,487	23,911,017	35,878,011	48,852,073	46,512,847
流動負債	110,851,163	134,686,811	157,280,878	133,737,711	126,406,961
負債總額	124,523,650	158,597,828	193,158,889	182,589,784	172,919,808
權益總額	22,788,027	30,634,524	52,280,950	50,659,003	41,288,230
本公司股東應佔權益總額	248,534	6,186,967	18,304,598	17,713,063	16,405,865