



**CHEN XING**

**Chen Xing Development Holdings Limited**  
**辰興發展控股有限公司**

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code: 2286 股份代號：2286

**2023 ANNUAL REPORT 年度報告**

**誠** 以致遠  
**信** 達天下





# 目錄

## CONTENTS

2	公司資料	199	Corporate Information
4	財務摘要	201	Financial Highlights
5	主席報告	202	Chairman's Statement
8	管理層討論及分析	206	Management Discussion and Analysis
25	董事及高級管理層履歷	223	Biographies of Directors and Senior Management
30	董事會報告	228	Directors' Report
44	企業管治報告	242	Corporate Governance Report
63	環境、社會及管治報告	261	Environmental, Social and Governance Report
100	獨立核數師報告	298	Independent Auditor's Report
107	綜合損益表	305	Consolidated Statement of Profit or Loss
108	綜合全面收益表	306	Consolidated Statement of Comprehensive Income
109	綜合財務狀況表	307	Consolidated Statement of Financial Position
111	綜合權益變動表	309	Consolidated Statement of Changes in Equity
113	綜合現金流量表	311	Consolidated Statement of Cash Flows
115	財務報表附註	313	Notes to the Financial Statements
197	五年財務摘要	395	Five Year Financial Summary

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

白選奎先生(主席)  
白武魁先生  
白國華先生  
董世光先生

### 獨立非執行董事

田華先生  
裘永清先生  
高建華女士

## 公司秘書

李謝佩珊女士

## 授權代表

白國華先生  
李謝佩珊女士

## 審核委員會

田華先生(主席)  
裘永清先生  
高建華女士

## 薪酬委員會

田華先生(主席)  
高建華女士  
白選奎先生

## 提名委員會

白選奎先生(主席)  
裘永清先生  
高建華女士

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港中環  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國招商銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
山西銀行股份有限公司

## 法律顧問

有關香港法律  
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

有關中國法律  
山西鼎正律師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square ,Hutchins Drive  
PO Box 2681 Grand Cayman  
KY1-1111,Cayman Islands

## 中國辦事處及主要營業地點

中華人民共和國(「中國」)  
山西省  
晉中市榆次區  
安寧大街18號

## 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

## 股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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舖

## 股份上市地點

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)

## 股份代號

2286

## 公司網址

[www.chen-xing.cn](http://www.chen-xing.cn)

# 財務摘要

辰興發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此向本公司股東(「股東」)宣佈本集團連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核年度業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度的比較數字。

- 報告期內本集團已簽約銷售額約人民幣499.1百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約63,923平方米，較去年同期分別減少約21.3%及減少約21.2%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣300.4百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣298.2百萬元；
- 報告期內本集團的毛虧損約人民幣42.1百萬元，其中來自物業開發的毛虧損約人民幣44.3百萬元；
- 報告期內本集團的淨虧損約人民幣145.8百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨虧損約人民幣151.8百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,701,551平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣834.6元；
- 報告期內本集團的已簽約平均售價(「平均售價」)每平方米約人民幣7,807.8元；
- 報告期內本公司的每股基本虧損約人民幣0.25元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 二零二三年業績及回顧

二零二三年，中國房地產市場經歷了一系列的政策調控與市場自我調整，房地產市場整體展現出較強的韌性，呈現出新的發展態勢。總體來看，市場供需關係逐步趨於平衡，投資性購房需求得到抑制，而自住型購房需求穩步釋放。二零二三年，各級政府部門針對房地產市場實施了一系列調控政策，包括限購、限貸、土地供應等政策，頻繁優化樓市政策和出台各類調控機制，以穩定市場預期和防範市場風險。這些政策對房地產市場的投資氛圍和消費心理產生了較大影響，使得市場回歸理性，市場行業泡沫逐漸減少，在政策調控和市場機制的雙重作用下，市場房價增速明顯放緩，一線城市尤為明顯。與此同時，二、三線城市房價增速相對平穩，部分城市甚至出現小幅下跌。但由於消費者置業意願改變，消費信心不足，消費預期降低，導致銷售總額和銷售面積大幅減少，銷售市場修復緩慢。

土地市場方面，政府加大了對土地供應的調控力度，土地供應結構更加合理，土地溢價率逐漸下降。房地產企業拿地策略也趨於謹慎，更加注重土地的使用效率和項目盈利性。在金融方面，隨著金融監管的加強和房地產市場的規範發展，房地產金融風險得到有效控制。信貸政策對房地產市場的影響逐漸顯現，房地產貸款增速放緩，許多房地產企業在信貸政策的影響下逐步緩解經營資金的壓力。

二零二三年，房地產行業在技術創新、業務模式、服務提升等方面取得了顯著進步。智能化、綠色化、個性化成為行業發展的新趨勢。房地產企業紛紛加大研發投入，推動產品創新和服務升級，以適應市場需求的變化。

本公司亦受到房地產行業與市場環境的整體影響，二零二三年銷售業績總體低於預期目標，本公司的銷售市場主要集中於三線、四線城市，庫存積壓較少，全年新開工面積較少，銷售額大幅降低，但面臨的風險仍處於可控範圍，在董事會及本公司經營層的不懈努力下，及時調整經營策略，對公司業務進行分級篩選，通過整合業務和出售非重點項目以減緩經營壓力，積極化解出現的風險，同時積極尋找優秀的合作夥伴共同發展，從而保證本集團穩定運營。

## 主席報告

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣499.1百萬元，較去年同期減少約21.3%；簽約總建築面積分別約63,923平方米，較去年同期減少約21.2%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣300.4百萬元，較去年同期減少約74.9%，其中來自物業開發的收入約人民幣298.2百萬元，較去年同期減少約74.9%。本公司權益持有人應佔淨虧損約人民幣151.8百萬元，較去年同期的本公司權益持有人應佔淨利潤減少約1,553.8%，該減少主要是由於銷售的減少以及房產項目計提減值準備所致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,701,551平方米。

### 末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

### 二零二四年展望

二零二四年，隨著政策調控的持續深入，房地產政策將繼續保持穩健中性的基調，以構建房地產發展新模式為目標，出台更加精準的樓市優化政策措施，加強對房地產市場的監管，以促進房地產市場平穩健康發展。房地產供需結構將更加趨於平衡，將重點推進保障性住房、「平急兩用」公共基礎設施，城中村改造等工程，剛性和改善型住宅需求將增長。同時，在風險防控的基礎上，金融機構將會為房地產企業提供合理的融資環境，加速推進行業整合，房地產行業的競爭將更加集中於自身實力，以適應市場變化的需要。同時，隨著科技創新和行業變革的深入推進，房地產市場將迎來更加廣闊的發展空間。

# 主席報告

隨著宏觀環境的改善，預計房地產市場將逐漸修復，但由於市場觀望情緒較大，消費者信心不足和購買力降低，短期內市場修復過程將緩慢進行。同時，改善型住宅市場將迎來窗口期，隨著剛需市場的飽和以及政府對合理改善型住宅需求釋放的支持，預計未來改善型住宅需求將會迎來突破發展。根據對當前中國房地產市場形勢及對未來發展形勢的預判，二零二四年，本公司將順應行業調整方向，把握市場週期變化，以去化庫存和轉向改善型住宅市場為主要方向，調整公司發展戰略，抓住市場機遇，實現穩健發展。

二零二四年，本公司將跟隨本公司項目所在城市出台的地方調控政策積極對經營戰略做出相對應調整，及時調整營銷策略，尋找市場突破口，加快銷售回款，從銷售端改善公司經營現狀。同時，本公司將繼續整合現有經營業務，盤活現有資產，處置閒置項目，增加本公司優質資產，降低經營風險。本公司將及時瞭解政策變化，有效利用金融信貸政策，多渠道尋找金融支持和合作夥伴，做好防範和化解本公司風險防控。

本公司將更加注重技術創新的應用，積極引入新技術，新材料，新工藝，提升建築品質，將重點打造智能化和個性化，引入智能家居、智慧物業等產品，提升客戶居住體驗。隨著環保意識的提升，綠色建築將成為發展趨勢，本公司將著力發展綠色建築，深入研究節能、環保的建築材料和工藝，滿足消費者對綠色建築的需求，更加符合市場和行業發展要求，以提高本公司產品市場競爭力。

本公司將繼續專注於開發高端改善型住宅物業，抓住改善型住宅市場的機遇，將以滿足改善型住宅置業需求，提供更高質量和更優服務的高端改善型住宅為目標，擴大高端改善型住宅市場份額，同時，本公司將通過行業整合和公司業務整合，探尋多元化的商業發展模式，積極順應行業發展趨勢，加強品牌建設和提供服務品質，全面提升本公司的行業競爭力。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會對本公司管理層及全體員工的辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，向廣大投資者、客戶、合作夥伴給予本集團的大力支持與信任表示由衷地感謝。

主席  
白選奎

中國山西晉中  
二零二四年三月二十七日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣499.1百萬元，較去年同期減少約21.3%。報告期內，本集團的收入約人民幣300.4百萬元，較去年同期減少約74.9%。收入中來自物業開發的收入約人民幣298.2百萬元，較去年同期減少約74.9%。報告期內，本集團的淨虧損約人民幣145.8百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨虧損約人民幣151.8百萬元。

## 已簽約銷售額

本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣499.1百萬元及人民幣634.1百萬元，減少約21.3%。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約63,923平方米及81,090平方米，減少約21.2%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自晉中、太原、綿陽、海口，分別約人民幣29.6百萬元、人民幣88.5百萬元、人民幣334.2百萬元、人民幣46.8百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約5.9%、17.7%、67.0%及9.4%。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二三年 已簽約銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二二年 已簽約銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二三年 已簽約建築面積 (平方米)	二零二二年 已簽約建築面積 (平方米)	二零二三年 已簽約平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零二二年 已簽約平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>晉中</b>						
頤郡小區	1.6	1.6	476	604	3,457.2	2,583.2
辰興頤郡	26.4	38.0	4,475	5,693	5,907.5	6,676.7
熙苑	—	10.0	—	3,180	—	3,144.7
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	1.6	4.0	261	409	6,100.0	9,910.0
<b>太原</b>						
龍城優山美郡(一期)	45.9	64.2	5,479	9,212	8,370.6	6,971.7
龍城優山美郡(二期)	6.0	11.9	1,615	2,150	3,686.6	5,522.0
龍城優山美郡(三期)	36.6	26.5	7,495	3,290	4,888.2	8,041.6
<b>綿陽</b>						
優山美郡	0.8	—	156	—	5,242.6	—
天禦	4.2	—	751	—	5,598.2	—
長興星城	21.2	5.2	4,401	1,196	4,821.5	4,308.5
長興金湖庭院	308.0	458.7	33,506	54,447	9,192.4	8,423.8
<b>海南</b>						
辰興尚品匯	38.2	14.0	4,666	909	8,185.1	15,425.6
江東上院	8.6	—	642	—	13,460.7	—
<b>總計</b>	<b>499.1</b>	<b>634.1</b>	<b>63,923</b>	<b>81,090</b>	<b>7,807.8</b>	<b>7,819.7</b>

附註：

上表中已簽約銷售額、已簽約總建築面積及已簽約平均售價亦包括已售停車位(如適用)。

# 管理層討論及分析

## 物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部分項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於不同竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於報告期末，本集團已竣工的總建築面積約3,183,414平方米並擁有總建築面積約2,701,551平方米的土地儲備，當中包括(i)已竣工但未出售的總建築面積約108,671平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,666,616平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約926,264平方米。

本集團選擇性地保留大部分自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。於報告期末，本集團擁有總建築面積合共約21,613平方米的投資物業。

## 物業組合概要

計劃用途 <sup>(1)</sup>	已竣工 總建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	持作未來 開發總建築 面積 (平方米)
小高層	879,339	83,147	320,660
高層	1,250,951	529,624	234,812
聯排	27,612	196,834	—
多層洋房	576,743	124,427	16,771
零售商鋪	194,251	266,243	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	240,472	318,825	207,873
配套設施 <sup>(2)</sup>	7,115	22,789	17,421
<b>總建築面積</b>	<b>3,183,414</b>	<b>1,666,616</b>	<b>926,264</b>
<b>應佔建築面積<sup>(3)</sup></b>	<b>3,000,281</b>	<b>1,402,140</b>	<b>809,957</b>

附註：

(1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。

(2) 主要包括不可出售或租賃的公用設施。

(3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

## 管理層討論及分析

### 已竣工項目

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的已竣工項目及相應項目階段(倘有)概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
<b>晉中</b>											
1.	東湖井	山西省晉中市	零售商舖	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	100.00
2.	君豪國際	山西省晉中市	住宅/商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	100.00
3.	錦繡新城	山西省晉中市	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	100.00
4.	新興國際 文教城										
	一期	山西省晉中市	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	100.00
	二期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一二年四月	17,968	93,061	—	—	92,910	151	100.00
	三期	山西省晉中市	住宅/商業	二零零九年十二月	255,918	545,047	2,327	—	542,720	—	100.00
	四期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一六年七月	30,987	71,103	747	—	70,356	—	100.00
	五期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,266	—	46,137	1,035	100.00
5.	上東庭院										
	一期	山西省晉中市	住宅/商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	100.00
	二期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一一年十二月	24,343	75,889	—	—	75,889	—	100.00
6.	左權濱河嘉園	山西省晉中市	住宅/商業	二零零七年十二月	73,035	98,545	—	—	97,990	555	100.00
7.	尚座公寓	山西省晉中市	商業/綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	257	—	9,526	—	100.00
8.	和順濱河小區										
	1階段	山西省晉中市	住宅	二零零八年六月	60,100	62,508	—	—	62,168	340	100.00
	2階段	山西省晉中市	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	51,217	—	100.00
9.	太谷文華庭院	山西省晉中市	住宅/商業	二零一一年五月	30,690	51,525	—	—	51,525	—	100.00

## 管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> [%]
						可銷售/ 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)				
10. 順城街地下空間	山西省晉中市	零售商鋪	二零一五年八月	—	897	—	—	897	—	100.00	
11. 頤郡小區											
一期(部分)	山西省晉中市	住宅	二零二零年十一月	25,661	78,927	16,960	—	61,135	832	51.00	
12. 熙苑	山西省晉中市	住宅/商業	二零二一年十一月	20,569	58,971	4,405	—	54,566	—	33.66	
13. 辰興頤郡											
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	二零二二年一月	19,056	35,676	17,409	—	17,803	464	100.00	
<b>太原</b>											
1. 龍城優山美郡											
一期南區	山西省太原市	住宅/商業	二零一四年十二月	117,128	406,165	13,451	—	392,714	—	100.00	
一期北區	山西省太原市	住宅/商業	二零一六年十一月	108,005	397,867	11,155	—	316,333	70,379	100.00	
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	二零二零年六月	86,318	246,891	12,944	—	233,947	—	100.00	
<b>綿陽</b>											
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,288	—	119,196	1,845	83.89	
2. 天禦	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,265	—	114,864	687	83.89	
3. 長興星城											
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一七年六月	68,150	288,450	5,442	—	281,687	1,321	83.89	
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二零年十一月	36,158	122,271	4,674	—	116,666	931	83.89	
<b>總計</b>				<b>1,186,643</b>	<b>3,183,414</b>	<b>108,671</b>	<b>18,851</b>	<b>2,977,352</b>	<b>78,540</b>		
<b>應佔總建築面積<sup>(1)</sup></b>				<b>1,120,638</b>	<b>3,000,281</b>	<b>94,753</b>	<b>18,851</b>	<b>2,809,315</b>	<b>77,362</b>		

## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。
- (2) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的開發中項目及相應項目階段(倘有)及持作未來開發的物業概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際/ 佔地面積 估計竣工日期 (平方米)	開發中			持作未來開發		
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)	
<b>晉中</b>									
<b>1. 龍田項目一期</b>			129,049	449,634	427,999	30,059	—	—	51.00
1階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	14,346 二零二四年十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	51.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	24,367 二零二四年十二月	110,725	101,385	—	—	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	26,682 二零二四年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422 二零二四年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232 二零二四年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
<b>2. 頤郡社區</b>			79,203	33,374	—	—	154,347	—	51.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102 二零二五年四月	33,374	—	—	—	—	51.00
2階段	山西省晉中市	商業	16,410 二零二六年八月	—	—	—	44,157	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	41,691 二零二六年八月	—	—	—	110,190	—	51.00

## 管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	實際/ 佔地面積 (平方米)	估計竣工日期	開發中			持作未來開發		
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租		尚未取得		擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)
						預售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 土地使用權的 建築面積 (平方米)	尚未取得 建築面積 (平方米)	
<b>3. 辰興頤郡</b>			178,230		95,348	92,599	52,282	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二四年四月	95,348	92,599	52,282	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二六年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二六年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二六年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
<b>4. 時光之城</b>	山西省晉中市	商業	28,296	二零二五年十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
<b>5. 錦繡中心</b>	山西省晉中市	商業	3,461	二零二五年十二月	20,506	—	—	—	—	100.00
<b>太原</b>										
<b>1. 龍城優山美郡</b>			107,038		358,948	334,732	227,849	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二四年五月	129,448	118,086	78,776	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二四年十一月	216,881	216,646	149,073	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二四年五月	12,619	—	—	—	—	100.00
<b>海口</b>										
<b>1. 尚品匯</b>	海南省海口市	商業	43,795	二零二四年四月	98,140	55,876	6,526	—	—	100.00
<b>2. 江東上院</b>	海南省海口市	住宅/商業	57,446	二零二四年十二月	56,425	10,844	642	17,240	—	100.00
<b>五指山</b>										
<b>1. 頤郡</b>			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二四年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二五年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二五年十二月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二五年十二月	26,469	—	—	—	—	100.00

## 管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際/ 估計竣工日期	開發中			持作未來開發		
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)
<b>西雙版納</b>										
1.	<b>辰興國際健康城</b>		223,780		132,861	—	—	145,781	—	100.00
1階段	雲南省西雙版納傣族 自治州	住宅/商業	51,965	二零二五年十一月	37,396	—	—	—	—	100.00
2階段	雲南省西雙版納傣族 自治州	住宅/商業	171,815	二零二六年十二月	95,465	—	—	145,781	—	100.00
<b>綿陽</b>										
1.	<b>金湖庭院</b>		154,367		172,575	133,720	110,667	252,496	—	83.89
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	62,672	二零二四年四月	172,575	133,720	110,667	—	—	83.89
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	91,695	二零二五年十二月	—	—	—	252,496	—	83.89
<b>總計</b>			<b>1,097,187</b>		<b>1,666,616</b>	<b>1,121,943</b>	<b>428,025</b>	<b>926,264</b>	<b>—</b>	
<b>應佔總建築面積<sup>(2)</sup></b>					<b>1,402,140</b>	<b>890,681</b>	<b>395,468</b>	<b>809,957</b>	<b>—</b>	

附註：

- (1) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (2) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業於二零二三年十二月三十一日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資	實際出租	出租率	截至十二月三十一日	
		總建築面積	建築面積		止年度租金收入	二零二三年
		(平方米)	(平方米)	(%)	(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商舖	8,241	—	—	0.03	0.2
東湖井	零售商舖	10,610	559	5.3	0.41	1.0
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,680	97.0	1.75	0.6
<b>總計</b>		<b>21,613</b>	<b>3,239</b>	<b>—</b>	<b>2.19</b>	<b>1.8</b>

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備	佔土地儲備總量	平均 土地成本
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總量 <sup>(1)</sup> 總建築面積	的百分比	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
晉中	54,452	711,245	510,747	1,276,444	47.3	853.9
太原	37,550	358,948	—	396,498	14.7	393.5
綿陽	16,669	172,575	252,496	441,740	16.3	1,063.9
海口	—	154,565	17,240	171,805	6.4	2,183.2
五指山	—	136,422	—	136,422	5.0	1,145.2
西雙版納	—	132,861	145,781	278,642	10.3	1,006.9
<b>總計</b>	<b>108,671</b>	<b>1,666,616</b>	<b>926,264</b>	<b>2,701,551</b>	<b>100.0</b>	<b>834.6</b>

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總量 <sup>(1)</sup>	佔土地儲備總量 的百分比
	未售出 可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
小高層	18,453	83,147	320,660	422,260	15.6
高層	12,204	529,624	234,812	776,640	28.8
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.3
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.4
供出售的辦公/商業物業	37,696	266,243	112,936	416,875	15.4
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.2
酒店	—	108,743	—	108,743	4.0
停車位	35,380	318,825	207,873	562,078	20.8
附屬設施 <sup>(2)</sup>	—	22,789	17,421	40,210	1.5
<b>總計</b>	<b>108,671</b>	<b>1,666,616</b>	<b>926,264</b>	<b>2,701,551</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。
- (2) 主要包括不可出售的公用設施。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收入

報告期內，本集團收入約人民幣300.4百萬元，較去年同期的約人民幣1,195.9百萬元減少約74.9%。該減少主要是由於報告期內交付已竣工物業的總建築面積減少所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣298.2百萬元，較去年同期減少約74.9%。該減少主要是由於報告期內交付已竣工物業的總建築面積減少所致。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務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836.1百萬元，減少約59.0%至報告期內的約人民幣342.5百萬元，該減少主要是由於報告期內收入減少以致銷售及服務成本相應減少和房地產項目計提減值準備增加所致。

### 毛虧損

報告期內，本集團的毛虧損約人民幣42.1百萬元，較去年同期的毛利約人民幣359.8百萬元減少約111.7%。報告期內，本集團的毛虧損率約14.0%，較去年同期的毛利率約30.1%減少44.1個百分點。

報告期內，本集團物業開發毛虧損約人民幣44.3百萬元，去年同期物業開發毛利約人民幣358.2百萬元。本集團物業開發毛利減少約112.4%，主要是由於報告期內收入大幅度減少所致。

報告期內，本集團物業開發毛虧損率約14.9%，較去年同期的物業開發毛利率約30.2%減少約45.1個百分點。

# 管理層討論及分析

## 其他收入及收益

報告期內，本集團其他收入及收益約人民幣17.8百萬元，較去年同期的約人民幣12.8百萬元增加約39.0%。該項增加主要是由於報告期內一名供應商賠償所致。

## 本公司母公司擁有人應佔淨虧損

報告期內，本公司母公司擁有人應佔淨虧損約人民幣151.8百萬元，較去年同期的本公司母公司擁有人應佔純利約人民幣10.4百萬元減少約1,553.8%。上述減少主要是由於銷售收入的減少以及房產項目計提減值準備所致。

## 投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣121.0百萬元減少約14.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣103.0百萬元，該減少主要是由於君豪國際商城、東湖井和迎賓西街辦公樓的公平值減少。

## 銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣56.7百萬元減少約72.4%至報告期內的約人民幣15.6百萬元，該減少主要是由於報告期內物業開發收入減少導致報告期內產生的銷售及分銷費用相應減少所致。

## 行政開支

本集團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52.1百萬元減少約6.5%至報告期內的約人民幣48.7百萬元，該減少主要是由於折舊和辦公費用減少所致。

## 融資費用

本集團融資費用由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣59.1百萬元增加約28.7%至報告期內的約人民幣76.0百萬元，該增加主要是報告期內關聯方借款產生的利息支出增加所致。

# 管理層討論及分析

## 所得稅抵免

本集團報告期內的所得稅抵免為約人民幣38.3百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度所得稅開支為約人民幣59.7百萬元，減少約164.2%。所得稅開支減少主要是由於報告期內稅前利潤減少，同時報告期內晉中龍田項目預收房款增加使得遞延所得稅大幅度減少，四川辰興公司土地增值稅匯算清繳退回當期企業所得稅。

## 報告期內虧損及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的報告期內虧損及綜合收益總額由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣48.9百萬元的溢利減少約371.2%至報告期內的約人民幣132.7百萬元的虧損。

## 現金及現金等價物

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約人民幣203.7百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣334.8百萬元減少約39.2%，該減少主要是由於公司償還部分銀行借款所致。

## 淨營運現金流

於報告期末，本集團錄得正經營現金流約人民幣156.8百萬元，而於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得正經營現金流約人民幣22.0百萬元。

## 借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行及其他借款以及關聯方借款分別約人民幣2,857.8百萬元及人民幣216.3百萬元，而於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行及其他借款以及關聯方借款分別約人民幣3,192.1百萬元及人民幣257.6百萬元。

## 抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作出售的已竣工物業及以及物業、廠房及設備，或同時以上述多項擔保。於報告期末，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣2,260.2百萬元。

# 管理層討論及分析

## 財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於報告期末，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,353.8百萬元。

本集團於報告期末並無重大或然負債。

## 資產負債比率

於報告期末，按本集團債務總額約人民幣2,857.8百萬元及權益總額約人民幣1,630.2百萬元計算，本集團資本負債比率約175%（二零二二年十二月三十一日：約181%）。資產負債比率為債務總額除以權益總額，債務總額包括計息銀行借款及其他借款。資本負債比率下降主要是由於借款下降所致。

## 匯率風險

本集團主要在中國運營，其大部分收入與開支以人民幣結算。本集團面臨外匯風險主要是由於銀行結餘以港元計值，其價值將因匯率變動而波動。受各種因素的影響，例如中國政治及經濟狀況變動等，人民幣兌換港元的匯率可能產生波動。董事會預期人民幣匯率的波動不會對本集團造成重大不利影響。本集團並無有關匯率風險對沖政策。

## 管理層討論及分析

### 重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於二零二三年十二月二十九日，本公司間接全資附屬公司辰興房地產發展有限公司（「辰興房地產」）與晉中開發區開發建設集團有限公司（「晉中開建」）訂立股權轉讓協議，根據股權轉讓協議的條款及條件，辰興房地產已有條件同意出售及晉中開建已有條件同意購買晉中開發區房地產開發有限公司（「晉中開發」）（擁有及控制晉中熙雅房地產開發有限公司（「晉中熙雅」）的約67%股權）的股權（「出售事項」），出售事項總代價為人民幣100,600,000元（相當於約110,549,451港元）。於出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅將不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再併入本集團的財務報表。本公司擬於出售事項收到的預期所得款項淨額（經扣除出售事項附帶的相關開支後）約人民幣23.5百萬元（相當於約25.8百萬港元）將用於償還銀行貸款及補充本集團一般營運資金。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二十二日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月二十九日、二零二四年三月一日的公告。

控股股東White Dynasty Global Holdings Limited（「White Dynasty BVI」）直接持有346,944,000股股份（佔於出售事項日期已發行股份總數約57.82%），並已就股權轉讓協議及出售事項發出書面批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於出售事項日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於股權轉讓協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准股權轉讓協議及出售事項的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准已獲接納以代替召開股東大會。

除本報告所披露外，於報告期內，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

### 所持重大投資

除本報告所披露外，於報告期內，本集團並無持有任何重大投資。

### 報告期內其他重要事項

於二零二三年五月二十四日，本公司股東於本公司股東週年大會上以特別決議案批准建議修訂本公司之現有組織章程大綱及章程細則及採納經修訂及經重列的組織章程大綱及章程細則以替代及廢除本公司之現有組織章程大綱及章程細則。有關修訂組織章程大綱及章程細則詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年五月二十四日的公告及日期為二零二三年四月二十八日的通函。

本公司第二份經修訂及經重列組織章程大綱及組織章程細則已於二零二三年五月二十四日生效並刊載於聯交所網站及本公司網站。

### 報告期後重大事項

於二零二四年一月八日，本公司與四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議條款，本公司有條件同意購買及四川長興有條件同意出售四川辰興房地產發展有限公司(「四川辰興」)16.1074%的股權(「收購事項」)，代價為人民幣45,000,000元。收購事項完成後，本公司將持有四川辰興的全部股權，而四川辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零二四年一月八日，四川長興與四川辰興分別向綿陽辰興雅致房地產發展有限公司(「綿陽辰興」)的註冊股本注資人民幣136,000,000元及人民幣154,000,000元(「注資事項」)。根據股權轉讓協議及注資協議，四川長興的部分注資將以收購事項的代價人民幣45,000,000元抵銷。注資事項完成後，四川長興與四川辰興將分別持有綿陽辰興股權的40%及60%，而綿陽辰興將繼續為本公司的附屬公司。

有關收購事項及注資事項詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月八日、二零二四年一月二十九日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月七日、二零二四年二月二十九日、二零二四年三月一日的公告。

控股股東White Dynasty BVI直接持有346,944,000股股份(佔於收購事項及注資事項日期已發行股份總數約57.82%)，並已就收購事項及注資事項發出書面批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購事項及注資事項日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項及注資事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准收購事項及注資事項的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准已獲接納以代替召開股東大會。

## 管理層討論及分析

### 重大投資或資本資產的未來計劃

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及上文所述者外，於本年報日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

### 僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有207名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣27.9百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**白選奎先生**，72歲，本集團創辦人之一，控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、董事會主席及提名委員會主席，以及辰興董事長。白選奎先生亦為本公司控股股東之一White Empire (PTC) Limited的董事。白選奎先生擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。

白選奎先生於二零零四年創辦本集團，其後一直領導本集團從事房地產開發。於創立本集團前，白選奎先生曾於一九八三年四月至一九九二年五月在新興建築公司任職，先後擔任助理經理，經理職務；於一九九三年七月獲聘擔任榆次市城區企業管路局副主任職務；於一九九八年四月至二零零一年十月獲榆次市人民代表大會委任為榆次市工業經濟委員會主任；於二零零一年十二月至二零一零年十月擔任晉中市榆次區工商業聯合會主席職務。白選奎先生於二零零七年六月至二零一五年一月亦獲委任為晉中市工商業聯合會副主席。

白選奎先生於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑，於二零零八年十二月取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

**白武魁先生**，61歲，白選奎先生之弟，為本公司執行董事兼行政總裁，兼任辰興副董事長及總經理，亦兼任本公司間接附屬五指山辰興房地產開發有限公司執行董事兼總經理，及本公司間接控股公司四川辰興房地產發展有限公司執行董事，以及本公司間接控股公司晉中開發區房地產開發有限公司董事長。

白武魁先生亦為本集團創辦人之一，彼自二零零四年十二月一直擔任本集團行政總裁，彼於二零一五年二月獲委任為本集團董事。白武魁先生亦為White Legend Global Holdings Limited的董事。

於本集團創辦前，白武魁先生於一九九七年一月至二零零七年八月擔任榆次新興房屋開發有限公司董事及行政總裁職務。

## 董事及高級管理層履歷

白武魁先生於一九九零年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工民建專業文憑(函授)，後於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑。彼分別於二零零一年二月及二零零八年十二月取得山西省工程系列中級專業技術職務評審委員會及晉中鄉鎮(民營)企業工程系列中級技術職務評審委員會授予的工程師資格。彼於二零一零年二月亦取得山西鄉鎮工業工程系列高級工程師職務評審委員會評定的高級工程師資格。

白國華先生，48歲，白選奎先生之子，為本公司執行董事、常務副總裁，兼任本公司間接附屬公司晉中辰興商業管理有限公司執行董事及本公司間接附屬公司山西辰興物業服務有限公司執行董事兼總經理。白國華先生於二零零四年十二月加入本集團，先後擔任副行政經理、董事會秘書、助理總經理職務。白國華先生於二零一四年十一月三日獲委任為本公司董事，彼於二零一六年二月獲委任為本集團常務副總裁。白國華先生亦為本公司控股股東之一White Dynasty Global Holdings Limited的董事。

白國華先生於一九九八年七月取得中國山西政法管理幹部學院頒發的法學專業文憑，後於中國山西山西大學攻讀法學本科學位，並與二零零一年六月完成該課程。白國華先生繼續深造並正修讀美國亞利桑那州立大學的工商管理碩士學位。

董世光先生，66歲，為本公司執行董事。

董先生於二零零五年十二月加入本集團，彼先後在辰興和順分公司、辰興太谷分公司擔任分公司經理，彼於二零零七年十二月至二零一二年二月擔任本集團控股子公司四川辰興房地產發展有限公司執行董事。董先生於二零零七年十一月獲委任為本集團董事，彼於二零一五年二月獲委任為本公司董事，於二零一五年六月調任為執行董事。董先生亦為Honesty Priority Global Holdings Limited的董事。

董先生於二零零零年十二月取得山西省工程系列中級技術職務評審委員會授予的工程師資格，後於二零一零年二月取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

## 董事及高級管理層履歷

### 獨立非執行董事

**田華先生**，61歲，為本公司獨立非執行董事，審核委員會主席、薪酬委員會主席。

田先生於一九九八年八月加入山西中宇會計師事務所擔任總會計師，直至二零零八年十二月。後於二零零八年十二月起，彼於山西禾譜華會計師事務所擔任會計師，至今擔任該職務。

田先生於二零零一年七月取得中國山西財政稅務專科學校頒發的會計學專業證書。自一九九九年五月起，彼一直為中國註冊會計師協會的執業會員。

**裘永清先生**，59歲，為本公司獨立非執行董事，審核委員會、提名委員會成員。裘先生於二零零四年四月獲委任為山西金泰創業投資有限公司主席，彼於二零一二年五月獲委任為山西中小企業發展融資擔保有限公司副主席兼總經理。彼於二零零五年四月，獲委任為晉中市政協委員，於二零一一年十二月獲山西省及晉中市聯合委任為高級專家，並於二零一四年三月獲委任為太原職業經理人協會副會長。

裘先生於一九八九年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工程學證書，彼其後於中國西安交通大學管理學院攻讀並於二零零零年七月完成工商管理課程，彼於二零一一年五月取得美國亞利桑那州立大學工商管理碩士學位。裘先生於二零一三年四月取得山西省人力資源和社會保障廳授予的高級經濟師資格。

**高建華女士**，68歲，為本公司獨立非執行董事，審核委員會、提名委員會成員、薪酬委員會成員。

高女士具有中國律師資格，在法律行業有逾40年經驗。高女士自一九九四年起一直擔任山西豐匯律師事務所執業律師，自二零一三年起擔任晉中仲裁委員會仲裁員，且自二零一五年起為晉中市律師協會榮譽會長。高女士於二零零三年獲山西省司法廳及山西省律師協會授予「山西省先進律師」稱號。於二零零五年至二零一五年，高女士獲選為晉中市律師協會會長。於二零一三年，高女士於中國獲晉中市司法局及晉中市律師協會嘉許為晉中市十大傑出律師之一。

高女士於一九八二年自太原理工大學獲得工學(工業自動化控制)學士學位及於一九八八年自山西大學獲得法學士學位。

# 董事及高級管理層履歷

## 高級管理層

**陳建華女士**，49歲，為本集團公司工程副總經理。陳女士於一九九六年七月加入本集團，其負責管理本集團安裝工程設計、施工管理工作，於二零一一年五月擔任本集團太原分公司工程副總一職，於二零二二年一月榮升為本公司工程副總經理。

陳女士於一九九五年取得山西省建築工程學校電氣設備專業文憑，於二零二零年取得高級工程師資格。

**王斌周先生**，47歲，為本集團的行政副總經理。王先生於二零零九年三月加入本集團，其後於二零零九年三月至二零一零年一月擔任總法律顧問；於二零一零年一月至二零一二年二月擔任董事會行政主任並擔任主席秘書。彼於二零一二年二月獲晉升為行政副總經理。

加入本集團前，王先生於二零零七年五月至二零零九年三月在山西聖合律師事務所擔任律師。

王先生於中國天津商學院攻讀並於一九九八年七月完成法學學士課程，其後於二零零八年七月獲得中國清華大學法學碩士學位。於二零零二年十二月，王先生取得山西人事廳授予的法律顧問資格，其後於二零零四年三月合資格於中國從事律師工作。

**白皚晶先生**，47歲，白選奎先生及白武魁先生之侄兒，為本集團的財務總監。

白皚晶先生於二零零四年三月加入本集團，彼於二零零四年三月至二零一一年三月擔任會計主任，並於二零一一年三月至二零一三年一月擔任資金管理中心主任。其後，彼於二零一三年一月獲晉升為財務總監。

白皚晶先生於一九九八年七月取得中國北京冶金幹部學院的企業管理專業證書。彼其後於二零一一年三月獲榆次區財政局頒發會計專業證書。

**郭麗娜女士**，44歲，為本集團營銷副總經理。

郭女士於二零零七年四月加入本集團，負責本集團各項目策劃、產品包裝等工作，二零一六年九月擔任本集團策劃部部長，彼於二零二二年一月晉升為集團營銷副總經理。

郭女士於二零零三年六月獲得河北大學新聞傳播學院廣告學專業學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

### 公司秘書

李謝佩珊女士，自二零二二年三月三十一日起，擔任本公司的公司秘書。

李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，亦是特許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

## 董事會報告

董事會欣然呈報截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業主為於中國經營物業開發，專注於開發主要包括住宅及(次要為)商業物業的開發項目。

本集團報告期內的主要業務所產生收入的分析載於綜合財務報表附註5。

## 業績

本集團報告期內的業績載於第108頁之綜合全面收益表。

## 業務回顧及未來發展

有關本集團本年度業務回顧及未來發展之討論詳載於第5頁至7頁的主席報告。本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註40。

本集團採用關鍵財務表現指標對其本年度表現之分析載於第8頁至24頁的管理層的討論及分析。

## 獲准許的彌償條文

報告期內，根據本公司組織章程細則(「章程細則」)，本公司董事執行其職務而可能產生之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可從本公司的資產及利潤獲得彌償。

## 環境政策及表現

本集團持續採用新型環保的建築施工材料，以符合或領先於環保標準。本集團始終強化在建項目的施工現場管理，控制並減少灰塵及雜訊污染。本集團已在辦公場所持續推行節能、節水措施，並對消耗品(紙張等)持續實施內部回收計劃，以減少營運對環境及天然資源的影響。

## 遵守法律及法規

本集團始終明晰符合法律、法規要求的重要性，違反有關法律、法規可能妨礙本集團的正常運營。本集團設有專門的法務部門對公司的持續合法運行進行全面管控，並通過有效溝通與各監管機構保持了良好的工作關係。

## 主要風險及不明朗因素

本集團的業務主要集中於中國山西晉中市及太原市、四川綿陽市、海南海口市、五指山市以及雲南省西雙版納自治州。由於本集團的發展目標是繼續加深對山西省及中國中西部及南部市場的滲透，本集團的業務會高度依賴這些地區房地產市場的表現。

## 與主要利益相關者的關係

本集團的成功亦依賴本集團員工、客戶、供應商及股東的支持。

### 員工

本集團員工被視為本集團最重要及最具價值的資產，本集團人力資源管理的最大目標就是要通過提供恰當的薪酬福利及推行全面的考核評估計劃，以獎勵表現優秀的員工，並通過適當培訓及提供機會以使公司員工實現事業發展及晉升。

### 客戶

本集團的主要客戶為購房者。本集團致力開發高品質住宅物業，以提升廣大客戶的居住品質。

為實現本集團不斷提升客戶滿意度的承諾，本集團確保採取最佳的理念、最優質的產品品質來開發項目。在客戶服務方面，本集團始終重視一線員工的綜合素質，定期培訓，以確保始終高質量的服務品質。

# 董事會報告

## 供應商

本集團的主要服務供應商為施工單位及建築材料供應商，本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的施工品質及材料供應，本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

## 股東

本集團一個重要企業目標就是盡最大可能地為股東創造價值，本集團持續促進業務發展以實現可持續的盈利增長，本集團將在考慮資本充足水準，流動資金狀況及本集團的業務拓展需求後，努力實現穩定派息以回報股東。

## 股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為目標，並努力維持穩定的股息政策。

任何股息宣派均將由董事會提議，而任何派息金額將視乎各種因素而定，其中包括(但不限於)下列事項：

- 市場環境；
- 本公司的戰略性計劃及前景；
- 本公司的商機；
- 本公司的盈利及財務狀況；
- 本公司的營運資金需求及預計現金需求；
- 本公司的合同限制及責任；
- 附屬公司向本公司派付現金股息；
- 法律、稅務及監管限制；及
- 董事或視為相關的任何其他條件。

## 董事會報告

在開曼群島公司法及章程細則的規限下，本公司可透過股東大會宣派任何貨幣的股息，惟所宣派的股息金額不得超過董事會建議的金額。章程細則規定，股息可由以已實現或未實現的溢利或董事會酌情決定的任何溢利儲備宣派及派付。經普通決議案批准後，股息亦可自本公司的股份溢價賬或按照開曼群島公司法及章程細則獲授權可作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付。

在董事會認為本公司利潤可行時，董事會可派付每半年或在任何其他日期就本公司任何股份應付的任何定期股息。

### 末期股息

董事會已決議不宣派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）。

### 稅項減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅項減免。

倘股東不清楚購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利之稅務影響，務請諮詢專家意見。

### 股東週年大會

本公司將於二零二四年五月三十日（星期四）召開應屆股東週年大會，股東週年大會通告將在適當時候刊發於聯交所網站及本公司網站。

### 股本

本公司股本於報告期內概無變動。

### 股票掛鈎協議

本公司沒有訂立任何股票掛鈎協議。

### 物業、廠房及設備

本集團報告期內的物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

# 董事會報告

## 投資物業

本集團報告期內的投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 儲備

本集團報告期內的儲備之變動詳情載於本年報第111至112頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

本集團報告期內的可供分派儲備為人民幣789.0百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止可供分派儲備為人民幣942.0百萬元)。

## 銀行貸款及其他借款

於報告期末的本集團銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註28。

## 董事及董事服務合約

報告期內及直至本年報日期之董事名單如下：

### 執行董事

白選奎先生(主席)

白武魁先生

白國華先生

董世光先生

### 獨立非執行董事

田華先生

裘永清先生

高建華女士

各董事及高級管理層履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，並可根據委任函的有關條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

根據章程細則第84(1)條之規定，白武魁先生、白國華先生及高建華女士將於股東週年大會上輪值告退，並均合資格及願意膺選連任。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到其各獨立非執行董事有關彼等各自獨立性的書面確認，且各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條所載因素確認彼等之獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事截至二零二三年十二月三十一日均屬獨立人士。

## 董事及控股股東於交易、安排或合約之權益

報告期內，概無董事或與該董事有關連的實體及控股股東對於本集團業務而言重大或須特別注意，且本公司或其任何附屬公司為訂立對方的任何交易、安排或合約中概無直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

## 主要客戶及供應商

報告期內，向本集團最大供應商的採購額佔本集團採購總額約58.72%，而向本集團五大供應商的採購總額佔本集團採購總額約90.55%。

報告期內，向本集團最大客戶的銷售額佔本集團銷售總額約4.35%，而向本集團五大客戶的銷售額佔本集團銷售總額約10.27%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

# 董事會報告

## 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

於二零二三年十二月三十一日，本公司以下董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄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」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉：

### 於本公司股份的好倉

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例（附註1）
白選奎先生（「白先生」）（附註2）	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生（附註3）	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生（附註4）	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生（「董先生」）（附註5）	受控法團權益	10,827,740	1.80%

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire (PTC) Limited（「White Empire BVI」）合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白先生之配偶程桂蓮女士（「白太太」）以及受託人不時提名之其他受益人的利益而設立的家庭信託的受託人。基於白先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited（「White Legend BVI」）合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於(i)白國華先生是家族信託的受益人；及(ii)白國華先生是向來按家族信託創立人白先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited（「Honesty Priority BVI」）合法實益持有。基於董先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

## 於本公司相聯法團股份的好倉

董事／最高 行政人員姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例
白先生	White Dynasty BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託創立人	10,000	100%
白先生	White Empire BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託受益人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白先生為家族信託創立人。

於二零二三年十二月三十一日，除上文披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

於報告期內任何時間內或報告期末時，本公司之董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女概無獲授任何權利以購買本公司之股份或債權證。本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事可籍購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

# 董事會報告

## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零二三年十二月三十一日，據本公司及董事所深知，以下人士（除本公司董事或最高行政人員以外）於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按本公司披露的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益及／或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例 <sup>(附註1)</sup>
White Dynasty BVI <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI <sup>(附註2)</sup>	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	64,944,000	10.82%
白太 <sup>(附註4)</sup>	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 <sup>(附註5)</sup>	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 <sup>(附註6)</sup>	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co. Ltd.	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託的受託人。白先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 白太為白先生的妻子。基於白太為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白太被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

於二零二三年十二月三十一日，除上述披露者外，本公司並不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益及／或淡倉。

## 關聯方交易

本集團報告期內的關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註37，而該等交易不屬於根據上市規則14A章所界定的關聯交易或持續關聯交易，全部交易均已全部獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定且本公司確認已遵守上市規則第14A章的所有適用披露規定。

## 董事於競爭業務的權益年度審核及所披露規定

除本年報所披露外，報告期內，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

## 薪酬政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本集團已制定並實施薪酬政策，以激勵員工行為，從而支持本集團的長期發展。該政策符合本集團的業務戰略及發展目標，有助於本集團吸引及挽留具備相關知識、技能及專業的員工。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃（「購股權計劃」）於二零一五年六月十二日採納。於報告期內，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

下文為購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

## 董事會報告

### (a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：(i)激勵合資格參與者為本集團利益提高工作效率；及(ii)吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

### (b) 合資格參與者

董事會可酌情決定並在其認為適當的有關條件的規限下向下列人（統稱「合資格參與者」）授出購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行、非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問（專業或其他顧問）、諮詢人、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的有關實體。

### (c) 可供發行之股份總數

根據購股權計劃可予發行股份的最高數目為50,000,000股股份，相當於本公司完成全球發售後已發行股份的10%，以及本年報日期本公司已發行股份的8.33%。

### (d) 向個別人士授出購股權的最高數目

各合資格參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）於行使時已發行及將予發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准（該等合資格參與者及其聯繫人士須放棄表決），並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(e) 向關聯人士授出購股權的最高數目

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，均須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘董事會決定向主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出購股權，則各主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)於行使時已發行及將予發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市值計算之總值不得超過港幣5,000,000元或上市規則可能不時規定的其他數額。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准(該等合資格參與者及其聯繫人士須放棄表決)，並須遵守上市規則訂明之其他規定及／或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 購股權的行使時間

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。

購股權可行使的期間將由董事會以絕對酌情權釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。

(g) 股權行使之前必須持有的最短期限

概無購股權在行使前必須持有的最短期限。

(h) 接納要約

接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

## 董事會報告

### (i) 行使價之釐定基準

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的股份認購價須由董事會絕對酌情全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

### (j) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零二五年六月十一日。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及生效。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條文，致使本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。報告期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則所載的守則條文。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第44頁的企業管治報告內。

## 充足公眾持股量

於刊發本年報前的最後實際可行日期，根據本公司可獲取之公開資料及據董事所知，於報告期內及直至本年報日期，本公司一直保持上市規則規定充足的公眾持股量。

## 核數師

安永會計師事務所於二零二二年九月二日辭任本公司核數師。

本公司於二零二二年九月二日委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「香港立信德豪」)為本公司核數師，自二零二二年九月二日起生效，以填補安永辭任後之臨時空缺，其任期將直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

香港立信德豪已審核截至二零二三年十二月三十一日止年度的本集團綜合財務報表。

香港立信德豪將於應屆股東週年大會上任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。一項有關重新委聘香港立信德豪為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上獲提呈。

除上述披露外，於過去三年(包括報告期)，本公司核數師無其他變動。

## 捐贈

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團無任何捐贈。

## 建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使本公司有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢獨立專家的意見。

承董事會命  
辰興發展控股有限公司  
主席  
白選奎

中國山西晉中  
二零二四年三月二十七日

# 企業管治報告

董事會欣然呈報本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司一向致力維持高水準企業管治，以確保本公司管理層的職業操守並維護全體股東的利益。本公司深諳股東對於本公司管理透明度及問責的重要性。董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)為其本身企業管治守則。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則。

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並依靠中國及香港法律顧問的協助，強化內部控制，以確保本公司遵守企業管治守則。

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責運營及統籌本公司發展，監管本公司業務，戰略決策及表現，及時充分了解本公司業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、企業管治等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

白選奎先生(「白主席」)為執行董事兼董事會主席，負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能。本公司認為白主席自本公司成立以來一直擔任董事兼主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。業務運營方面，本公司的高級管理層亦由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成，將保證董事會的決策得到貫徹和落實。

## 企業文化

本集團一直秉承「健康生活服務商」的企業使命和「誠以致遠，信達天下」的企業精神，以「持續發展」及「合規管理」兩大基礎，通過改善產品品質、人居環境、鄰里群體、健康安全、物業服務等五個方面，為客戶提供「健康生活」、「綠色生活」、「和諧生活」為目標，以達致企業使命。本公司認同企業文化的重要性，並於本集團內持續加強企業文化，以增強團隊凝聚力，實現優勢互補及真誠合作，推動員工實現精神與物質的幸福生活，從而促進本公司的長期可持續發展。關於本集團的企業文化、經營策略以及業務模式以及的詳情，已載於本年報「主席報告」章節。

## 董事會

### 職責

董事會負責運營及統籌本集團發展，監督本集團業務、戰略決策及表現，及時充分了解本集團業務的全部相關資料。董事會已向本公司高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事會委員會**」）。董事會已向董事會委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、企業管治領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提出專業意見。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其他股東的利益。

### 董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即白選奎先生、白武魁先生、白國華先生及董世光先生）及三名獨立非執行董事（即田華先生、裘永清先生及高建華女士）組成。各董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

除於本年報所披露者外，就本公司所知，董事會成員概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格，或擁有適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司目前的獨立非執行董事數目佔董事會成員人數三分之一，因此符合上市規則第3.10A條的規定。

本公司已收到其各獨立非執行董事有關彼等各自獨立性的書面確認，且各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條所載因素確認彼等之獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

# 企業管治報告

本公司已訂立相關機制以確保董事會可獲得獨立觀點與意見，包括根據企業管治守則守則條文第C.5.6及C.5.9條，董事會及其委員會獲提供充足資料，並可單獨及獨立接觸本公司高級管理層，以作出知情決定。其中，所有董事會成員均有權及時獲取本集團的資料(包括但不限於管理賬目、經營業績及統計數據、審計結果以及其他相關行業及市場資料及預測)，以及公司秘書的協助及專業意見(如有必要)，費用由本公司承擔。董事會提倡獨立非執行董事與其他董事之間的開明文化和建設性關係，董事會主席亦每年另外與獨立非執行董事至少舉行一次沒有其他董事與高級管理層出席的會議，以促進獨立非執行董事提出切實的獨立觀點和意見。

為確保董事會的高度獨立性，提名委員會每年檢討該等機制的執行情況與有效性，並適時向董事會提出建議。

根據企業管治守則守則條文C.1.5條的規定，每名董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，若有任何變動應及時披露，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間。全體董事已同意適時就上述規定向本公司作出披露。

## 董事會多元化政策

董事會採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，提名委員會已獲授權負責該政策的實施、監察和年度審查。

本著實現本公司可持續及均衡發展的願景，為使董事會成員具備多樣的觀點與角度，本公司視董事會多元化為實現其策略性目標的必要條件。董事的委任以舉賢任能為本，並在充分考慮一系列多元化目標的基礎上進行，其中包括性別、年齡、文化和教育背景、服務年資、專業經驗、對本集團業務的了解，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。

在性別多元化方面，董事會認為，性別多元化為董事會多元化以及所有其他可衡量目標的代表性體現。董事會致力保持適當的女性成員比例，於報告期末，董事會的女性代表比例為14%。本公司的目標是至少維持目前女性代表在董事會中的水平，最終目標是實現性別平等。

董事會認為目前的成員組合已經為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多元化視角。董事會會繼續定期檢討其成員組合，檢討時會顧及董事會多元化，以符合本公司的業務需要和利益。

提名委員會至少每年檢討一次董事會多元化政策的執行情況和有效性，以確保政策對本公司仍然有效和適當，並符合監管要求及良好的企業管治常規。

為進一步加強性別多元化，董事會和提名委員會時刻留意物色有潛質的董事會繼任人。本公司經常推行招聘和晉升，鼓勵並吸引合資格在職員工擔任高級管理和董事會職務。

本公司亦致力保持僱員男女比例均衡，於報告期末，本公司員工的男性及女性的比例約為61%比39%。本公司的招聘任人唯賢及不具歧視性。董事會對本公司在員工隊伍中實現性別多元化感到滿意。有關本公司員工性別多元化的進一步詳情，請參閱本年度報告「環境、社會及管治報告」章節內的披露。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為執行董事白選奎先生及白武魁先生。主席與行政總裁的角色分開，以取得權力和授權的平衡分佈，不致工作責任僅集中於任何一人。主席負責領導工作及確保董事會能有效地運作，而行政總裁則獲授予權力有效地管理本集團各方面的業務。主席與行政總裁之間職責的分工已清楚界定及以書面列載。

## 董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並知悉上市規則及相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期獲得提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等之職責。本公司不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料，各董事須每年向本公司提交一份年內培訓記錄。

報告期內，各董事（即白選奎先生、白武魁先生、白國華先生、董世光先生、田華先生、裘永清先生及高建華女士）均參加了正式及全面的培訓。本公司已收到各董事於報告期內的培訓記錄。

## 董事的委任及重選

提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。董事的委任、重選及罷免的程式及過程乃載於章程細則。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，任期為期三年，並可根據服務合約的條款予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期為期三年，並可根據委任函的條款予以終止。

各董事概無與本集團訂立有本集團一年內倘不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據章程細則第84(1)條之規定，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，而每位董事須每三年至少在股東週年大會上輪值退任一次。

根據章程細則第84(1)條之規定，白武魁先生、白國華先生及高建華女士將於股東週年大會上輪值告退，並均合資格及願意膺選連任。

# 企業管治報告

## 董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次定期會議（大致按季度舉行）。董事會定期會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，並於是次會議議程內載入有關討論事宜。就董事會委員會會議而言，本公司一般會按各董事會委員會的職權範圍規定發出適當通知。會議議程及相關會議文件將於會議召開前至少3日寄予各董事或董事會委員會成員，以確保彼等有充足時間翻閱有關文件。倘董事或董事會委員會委員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會相關會議主席有關彼等的意見。董事會或董事會委員會的會議記錄由本公司保存，副本會讓全體董事或相關董事會委員會成員傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事會委員會的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事及董事會委員會成員提出的任何問題。各董事會或董事會委員會的會議記錄草稿將於會議舉行當日後的合理時間內提供予各董事或相關董事會委員會成員考慮及提出意見。董事有權查閱董事會或董事會委員會的會議記錄。

於報告期內，本公司共舉行四次董事會會議及一次股東大會。各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會會議次數	出席股東 大會次數/ 舉行股東大會次數
白選奎先生	4/4	1/1
白武魁先生	4/4	1/1
白國華先生	4/4	1/1
董世光先生	4/4	1/1
田華先生	4/4	1/1
裘永清先生	4/4	1/1
高建華女士	4/4	1/1

董事會主席於報告期內亦與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

## 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於報告期內一直遵守標準守則。

## 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體戰略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運乃授權本公司高級管理層負責。董事會會就本公司高級管理層所獲授予的職能及職責進行定期檢討。

## 企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任。董事會已授予審核委員會協助履行企業管治職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

於報告期，審核委員會已履行上述企業管治職責，並已向董事會作出匯報。

# 企業管治報告

## 董事會委員會

### 提名委員會

提名委員會由三名委員組成，包括一名執行董事白選奎先生(主席)以及兩名獨立非執行董事裘永清先生及高建華女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會的主要職責包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)；並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (iii) 就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (iv) 評核獨立非執行董事的獨立性。
- (v) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
- (vi) 檢討董事會成員多元化政策及董事會不時地為董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在本公司的企業管治報告內披露檢討結果；
- (vii) 檢討有關提名董事之政策(「**董事提名政策**」)。提名政策應列出，其中包括，提名程序與過程以及篩選和推薦董事候選人的準則；及
- (viii) 考慮其他由董事會界定的課題。

### 提名政策

本公司採納董事提名政策，包括提名程序與過程以及篩選和推薦董事候選人的準則，最大程度使董事會有一個可持續的最佳成員組合，確保董事會成員具備切合公司業務所需的技巧、經驗及多元化要求。

在挑選董事候選人選時，提名委員會綜合考慮以下因素：

- 品格與誠實；
- 資格(包括與本公司業務及公司戰略相關的專業資格、技能、知識及經驗)；
- 上市規則對獨立非執行董事的要求，以及就上市規則所載獨立性指引而言候選人是否被視為獨立；
- 多元化採納的任何可計量目標以及候選人的多元化方面可為董事會帶來的潛在貢獻；
- 候選人的意願及是否能夠投放足夠時間及相關興趣履職；及
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃的各項因素。

就委任新董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述準則物色及評估候選人，以決定候選人是否合資格出任董事。如候選人被視為合資格，則提名委員會會推薦給董事會作考慮；而若董事會認為合適，則會批准委任建議候選人為新董事。

就於股東大會上重選董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述準則審視卸任董事所作出的貢獻及彼能否繼續按要求履行職責。董事會須繼而按提名委員會的建議在股東大會上向股東推薦提呈重選之董事。

就董事會或股東在本公司股東大會上提名任何候選人(卸任董事除外)參選董事而言，提名委員會在收到提名建議及候選人履歷後，須按上述相同準則評估彼是否合適人選。董事會按提名委員會的建議在致股東的相關公告及／或通函內或會或不向股東就彼等對建議選舉的投票作出推薦建議。

提名委員會將定期檢討董事提名政策，以確保其有效性。

# 企業管治報告

提名委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

為提升董事會的效益及企業管治水準，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。提名委員會於報告期內舉行一次會議。各提名委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	出席會議次數／舉行會議次數
白選奎先生	1/1
裘永清先生	1/1
高建華女士	1/1

於報告期內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，就董事重新委任向董事會提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事田華先生（主席）及高建華女士以及一名執行董事白選奎先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制定薪酬政策，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬；
- (v) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；

## 企業管治報告

- (vi) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定彼等的薪酬；
- (viii) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；及
- (ix) 審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃事宜。

薪酬委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會於報告期內舉行會議一次。各薪酬委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	出席會議次數／舉行會議次數
田華先生	1/1
高建華女士	1/1
白選奎先生	1/1

報告期內，薪酬委員會已檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約條款、檢討個別董事及高級管理人員的薪酬並向董事會提出建議，以及審閱購股權計劃／上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。薪酬委員會已採納企業管治守則第E.1.2(c)(ii)條所描述建議模式。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括田華先生（主席）、裘永清先生及高建華女士。

# 企業管治報告

審核委員會的主要職責包括：

## 1. 與本公司外聘核數師之聯繫

- 1.1 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 1.2 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- 1.3 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此而言，外聘核數師包括與核數公司處於同一控制權、所有權或管理權之下之任何機構，或一個合理知悉所有有關資料之第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該核數公司之本土或國際業務之一部分之任何機構；及
- 1.4 就任何須採取行動或改善之事項向董事會報告，並提出建議。

## 2. 審閱本公司之財務資料

- 2.1 監察本公司之財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(若擬刊發)之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；及
- 2.2 就上文第2.1項而言，(i)審核委員會成員應與公司的董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會須至少每年與公司的核數師開會兩次；(ii)審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或須反映之任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員或監察主任或核數師提出之事項。

## 3. 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控程序

- 3.1 檢討本公司之財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)檢討本公司之風險管理及內部監控及系統；
- 3.2 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，有關討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，及員工培訓課程及有關預算是否充足；
- 3.3 主動或應董事會之委派，就有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果及管理層對調查結果之回應進行研究；
- 3.4 確保內部和外聘核數師之工作得到協調，並確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當之地位，以及檢討及監察其成效；
- 3.5 檢討本集團之財務及會計政策及實務；
- 3.6 檢查外聘核數師給予管理層之《審核情況說明函件》、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應；
- 3.7 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層之《審核情況說明函件》中提出之事宜；
- 3.8 擔任公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；
- 3.9 檢討公司設定的以下安排：公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- 3.10 就上市規則附錄C1下之企業管治守則的守則條文的有關事宜向董事會匯報；
- 3.11 研究其他由董事會界定的課題；
- 3.12 凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，公司應在企業管治報告中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因；及

# 企業管治報告

3.13 審核委員會應制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與公司有往來者（如客戶及供應商）可暗中向審核委員會提出其對任何可能關於公司的不當事宜的關注。

## 4. 履行本公司之企業管治程序

- 4.1 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 4.2 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 4.3 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；
- 4.4 制定、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- 4.5 檢討本公司遵守企業管治守則的守則條文的情況及在本公司企業管治報告內的披露。

審核委員會的職權範圍已上載於聯交所及本公司網站。

審核委員會於報告期內共舉行兩次會議。各審核委員會成員出席該等會議的記錄載於下表：

委員會成員	出席會議次數／舉行會議次數
田華先生	2/2
裘永清先生	2/2
高建華女士	2/2

報告期內，審核委員會審閱了本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績、本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績、財務申報系統、合規程序、內部監控（包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足）、風險管理系統及過程。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

審核委員會亦審閱了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，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。

## 董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪僱員於報告期內的薪酬詳情，已分別載於綜合財務報表附註8及附註9。

## 高級管理層薪酬

本集團於報告期內的高級管理層薪酬金額介乎以下範圍：

	人數
300,000港元或以下	3
300,001港元至400,000港元	1

## 董事於編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表之責任，並就本集團財務狀況真實、公平的發表意見。

管理層已向董事會提供充分之說明及足夠之資料，以供董事會在提交給彼等批准之財務及其他資料之前，做出有根據之評審。

董事會並不知悉可能會嚴重影響本集團持續經營能力的任何重大不明朗事項或因素。

本公司核數師對本公司綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報第100頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

董事會確認彼等就監控本集團的風險管理及內部監控系統之責任，並確保風險管理及內部監控系統維持適度有效。董事會亦應監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層應向董事會提供有關系統是否有效的確認。董事會認為該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

## 企業管治報告

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並就風險管理及內部監控系統之有效性於每年度進行至少一次檢討。本公司亦設立內部監控部門，於監察本公司風險管理及內部監控方面扮演重要角色。董事會持續透過審核委員會審閱風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、運營、合規、風險識別及評估以及風險應對措施的實施等監控程式。審閱程序包括：

- (一) 內部監控部門評估有關係統；
- (二) 管理層確保維持有效之風險管理及內部監控系統；及
- (三) 外聘核數師進行法定審核時發現內部監控問題。

管理層及內部監控部門在董事會的支援下負責風險管理及內部監控的設計、實施及監察，以及向董事會及審核委員會作出報告。

報告期內，管理層及內部監控部門定期向董事會及審核委員會匯報有關內部監控是否足夠及有效，包括但不限於指出監控程序的失誤或重大弱點。

本集團用作識別、評估及管理本集團重大風險的主要過程如下：

- (一) 董事會及審核委員會設定風險評估目標；
- (二) 內部監控部門識別可能影響公司正常運營的風險，以及分析及評估該等風險；
- (三) 管理層及內部監控各部門評估現行監控是否充足，擬定並採取降低風險的計劃；
- (四) 管理層監察降低風險的工作；及
- (五) 定期向董事會及審核委員會匯報。

本公司已採納多項政策及程序，以評估風險管理及內部監控系統的成效，要求管理層定期向董事會就該系統之有效性提供確認，包括董事會已制定一項舉報程序，僱員、客戶、供應商及其他合作夥伴能夠對本集團的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及透明的方式作出迅速調查及處理。

本公司嚴格監管內幕消息的處理及發佈，以確保適當批准披露該等消息前維持保密，並以有效率及一致的方式發佈該等消息。

報告期內，管理層及內部監控部門已對本集團可能面對的特殊風險進行了廣泛的評估，並審閱了本集團風險管理及內部監控系統的有效性。董事會及審核委員會均未發現任何將對本集團的財務狀況或經營業績造成重大影響而需加以關注的事項，亦認為風險管理及內部監控系統整體而言充足並有效，包括認為在會計及財務匯報職能方面資源充足，員工擁有適當的資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算充足。

## 不競爭承諾

公司的控股股東白選奎先生、白國華先生、程桂蓮女士、White Dynasty Holdings Limited及White Empire (PTC) Limited已以書面方式向本公司確認彼等自訂立不競爭契據日期起至二零二三年十二月三十一日止期間一直遵守不競爭契據的承諾。

獨立非執行董事亦已經審閱控股股東報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已經確認無任何控股股東違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

## 核數師酬金

於本年度，已付／應付本集團外聘核數師及非審計服務的酬金載列如下：

向本集團提供的服務：

審計服務

人民幣2,380,000元

非審計服務

200,000港元

## 公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司委聘方圓企業服務(公司秘書服務提供商)公司秘書行政人員李謝佩珊女士擔任本公司公司秘書，其與本公司的主要聯絡人為執行董事白國華先生。

李謝佩珊女士於報告期內已參加不少於15小時的相關專業培訓，並符合上市規則第3.29條的規定。

# 企業管治報告

## 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席、各董事會委員會主席將出席股東週年大會，並解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

董事會主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會。本公司致力於認真傾聽和評估操作對其利益相關者（包括股東、僱員、投資者和社區）的影響。該政策旨在確保股東能夠隨時、平等和及時地獲取有關本公司的資訊，以使股東能夠以知情的方式行使其權利並加強本公司與股東之間的溝通。

本公司在披露其財務報表方面嚴格按照上市規則披露要求作出披露，並主要通過以下渠道促進本公司與股東及潛在投資者之間的雙向交流：

### (i) 公司通訊

年度及中期報告、業績公告、通函及股東大會通告及相關說明文件會及時刊載於本公司及聯交所網站。

本公司的公司通訊將以中英文雙語版本提供給股東，以方便股東理解。

股東可選擇以電子方式接收公司通訊，以減少印刷及派發印刷本的資源消耗。

## (ii) 股東查詢及本公司股東大會

股東可於股東大會上就本集團的表現及未來方向向董事提出任何意見。歡迎股東隨時通過郵寄至本公司中國辦事處及主要營業地點（中國山西省晉中市榆次區安寧大街18號）或發送電子郵件至公司郵箱[cxfz@chen-xing.cn]向董事會及／或投資者關係部查詢本公司事項。

## (iii) 與資本市場的溝通

本公司將不時舉行機構投資者定期會議，以促進本公司與股東及投資業界人士之間的溝通。

董事會每年檢討股東通訊政策，並作出其認為必要的任何更改，以確保其有效性以及股東及投資者的合法利益得到充分保護。

董事會已檢討本公司股東通訊政策於報告期內的執行情況及成效。於考慮現有溝通渠道後，董事會對有效的股東通訊政策於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度內得到妥善實施感到滿意。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

# 企業管治報告

## 召開股東特別大會及提呈議案

根據章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期按每股股份一票的基準持有佔本公司股東大會上投票權十分之一的本公司股本中的股份之股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項或決議；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若遞呈後二十一(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發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之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。有關股東召開股東特別大會程序詳情，請參閱已上載於本公司網站的「股東召開股東大會的程序」。

章程細則及開曼群島法律均沒有列明股東在股東週年大會上提出議案或決議的程序，若股東希望提出提案或決議，可以根據本公司「股東召開股東大會的程序」。

有關股東提名董事程序詳情，請參閱已上載於本公司網站的「股東提名董事人選的程序」。

## 向董事會提出查詢

股東可以電郵方式寄至本公司電郵(cxfz@chen-xing.cn)或以郵寄方式寄至本公司香港主要營業地點(香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓)向董事會作出有關本公司的查詢。

## 組織章程大綱及細則修訂

於二零二三年五月二十四日，本公司股東於本公司股東週年大會上以特別決議案批准建議修訂本公司之現有組織章程大綱及章程細則及採納經修訂及經重列的組織章程大綱及章程細則以替代及廢除本公司之現有組織章程大綱及章程細則。有關修訂組織章程大綱及章程細則詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年五月二十四日的公告及本公司日期為二零二三年四月二十八日的通函。

本公司第二份經修訂及經重列組織章程大綱及組織章程細則已於二零二三年五月二十四日生效並刊載於聯交所網站及本公司網站。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

辰興發展控股有限公司(下稱「辰興發展」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「我們」),欣然發佈環境、社會及管治報告(下稱「ESG報告」或「本報告」),展示我們在可持續發展方面的政策及表現。董事會已審閱及批准本報告。

## 報告標準

本報告遵循香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發佈的證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編製,涵蓋的內容已符合《指引》中強制披露規定、「不遵守就解釋」的條文及四項報告原則(重要性、量化、平衡及一致性)的要求。本報告的最後一章有參考本報告內容編製的《指引》索引,以便讀者快速查詢。

重要性	本報告已識別及於報告中披露重要環境、社會及管治議題的過程,選擇這些議題的準則,以及已識別的重要持份者的描述及持份者參與的過程及結果。
量化	我們已披露有關匯報關鍵績效指標所用的統計標準、方法、假設及/或計算工具,以及轉換因素的來源。
平衡	本報告不偏不倚地呈報本集團報告期內的表現,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	我們於本報告中使用與往年一致的統計披露方法。如統計方法或關鍵績效指標有任何變更或有任何其他影響有意義比較的相關因素,我們會在報告中清楚說明。

## 報告範圍

本報告闡述本集團於2023年1月1日至2023年12月31日(下稱「本年度」或「報告期」)內與核心業務有關的可持續發展的政策、措施及關鍵績效指標。除特別註明外,本報告涵蓋本集團於本年度的年報覆蓋範圍,而環境關鍵績效指標的收集則包括本集團位於山西省晉中市的總部辦公樓及太原市附屬項目。

# 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。如有歧義，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27日獲董事會通過。

## 報告反饋

我們非常重視您對此報告的看法，若閣下有任何查詢或建議，歡迎通過電郵作出聯繫：[cxfz@chen-xing.cn](mailto:cxfz@chen-xing.cn)。

## 獎項與榮譽

辰興發展圍繞「健康生活服務商」品牌願景的發展方向，不斷增強自身核心競爭力，逐步從單一的傳統地產開發商轉入多元化業態佈局的泛產業地產模式，努力以更高質量的產品和服務實現跨越式發展。

辰興發展第十二次蟬聯「2023中國房地產開發企業綜合實力TOP500」殊榮，位列全國第370位，相關測評成果已成為全面評判房地產開發企業綜合實力及行業地位的重要標準。

四川辰興房地產發展公司更被綿陽市房地產業協會評選為「先進單位」。

晉中中華文化促進會授予辰興發展為「促進晉中文化繁榮發展貢獻突出單位」。

2023年，辰興發展處於戰略轉型和高質量發展的關鍵階段，我們將抓住改善型市場發展機遇，把握市場主流需求，加大改善性產品的建設力度，更加注重產品的設計與研發，積極培養與引進優秀人才和團隊，切實提高產品市場競爭力與企業核心競爭力，在新的市場競爭中保持發展優勢。



性质  
全市性联合性社会组织 (NGO)

宗旨  
弘扬中华文化和传承创新晋中文化  
促进文化事业和文化产业大发展大繁荣

业务范围  
学术交流 业务培训 专业展览 创意策划  
会展推介 惠民扶贫 国际合作 咨询服务

业务主管  
晋中市文化和旅游局

登记管理  
晋中市民政局

注册号  
社证字第0231号

授予  
辰兴集团

为  
促进晋中文化繁荣发展  
贡献突出单位

特此认证  
以资鼓励



2023年(癸卯)12月

# 環境、社會及管治報告

## 可持續發展策略

### 董事會聲明

本集團致力於將ESG理念納入業務營運。董事會是本集團ESG最高決策層，負責決策及監督公司在ESG方面的各項工作，包括ESG整體方向、目標、表現、重要性評估及管理ESG事宜。為了更好地了解持份者對我們的ESG期望，我們利用各種溝通渠道來聆聽持份者的意見。董事會已於本年度審閱重要性評估的結果及檢討環境目標的進展，以及檢視本集團在運營期間的可持續表現。我們明確管理環境目標，踐行綠色發展理念，其中覆蓋廢棄物管理、溫室氣體排放管理、能源使用效益管理及用水效益管理，降低對環境的不利影響。我們知道就目標進展情況與主要持份者（如員工）進行有效溝通十分重要，這有助彼等參與到過程中，並用心感受公司力求實現的變革。

### 可持續發展管治

董事會對本集團的ESG策略和報告負有整體責任。本集團已建立ESG管治框架，以推動可持續發展工作。為確保有效的ESG管理，我們已建立由董事會、ESG工作小組和與ESG相關的各部門三位一體的ESG管理體系，實行三級工作機制。我們已成立由高級管理層領導的ESG工作小組，協助董事會監測ESG工作的進度及表現，以發揮ESG治理的成效。

#### 決策層：董事會

- 對ESG策略及匯報承擔全部責任
- 議決和審批本集團ESG策略、ESG重要議題及ESG風險管理
- 持續追蹤及審視ESG相關表現及目標進度，確保各項ESG事宜均獲得妥善管理及落實

#### 組織層：ESG工作小組

- 定期向董事會及高級管理層匯報ESG相關事宜及進展
- 制定本集團ESG策略，供董事會審批，並推動有關執行工作

#### 執行層：與ESG相關的部門

- 收集及上報ESG內部政策、制度及ESG相關的績效指標
- 定期向ESG工作小組匯報

## 持份者溝通

為加深了解持份者的期望和需求、洞識重大ESG事宜，同時評估我們的可持續發展措施的有效性，我們持續與不同持份者聯絡。持份者在我們的業務發展及策略中擔任重要角色。我們致力了解他們與時俱進的期望與需求，進而持續審視及改善我們的可持續發展表現。

持份者	溝通渠道	主要關注
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶服務中心</li> <li>• 網上服務平台</li> <li>• 客戶滿意度調查和意見表</li> <li>• 日常營運／交流</li> <li>• 客戶關係經理探訪</li> <li>• 電話及郵箱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 合規經營</li> <li>• 資料隱私保障</li> <li>• 信息透明度</li> <li>• 負責任營銷</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工作表現晤談</li> <li>• 工會會員代表大會</li> <li>• 特別諮詢委員會／專題討論小組</li> <li>• 會議面談</li> <li>• 員工內部網絡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 職業安全與健康</li> <li>• 員工權益保護</li> <li>• 員工薪資福利待遇</li> <li>• 員工發展與培訓</li> <li>• 產品質量與安全</li> </ul>
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東週年大會與其他股東大會</li> <li>• 中期報告與年報</li> <li>• 高級管理人員／投資者會議</li> <li>• 企業通訊</li> <li>• 業績公佈</li> <li>• 投資者會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 風險管理策略</li> <li>• 企業管治</li> <li>• 穩健經營</li> <li>• 業務增長</li> <li>• 投資收益</li> <li>• 產品質量與安全</li> </ul>
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議</li> <li>• 策略性合作項目</li> <li>• 報告</li> <li>• 探訪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 產品質量與安全</li> <li>• 反貪腐</li> <li>• 公平、公正採購</li> <li>• 環境保護</li> </ul>
同業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 策略性合作項目</li> <li>• 溝通大會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 知識產權保護</li> <li>• 負責任營銷</li> <li>• 反貪腐</li> <li>• 綠化建築</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

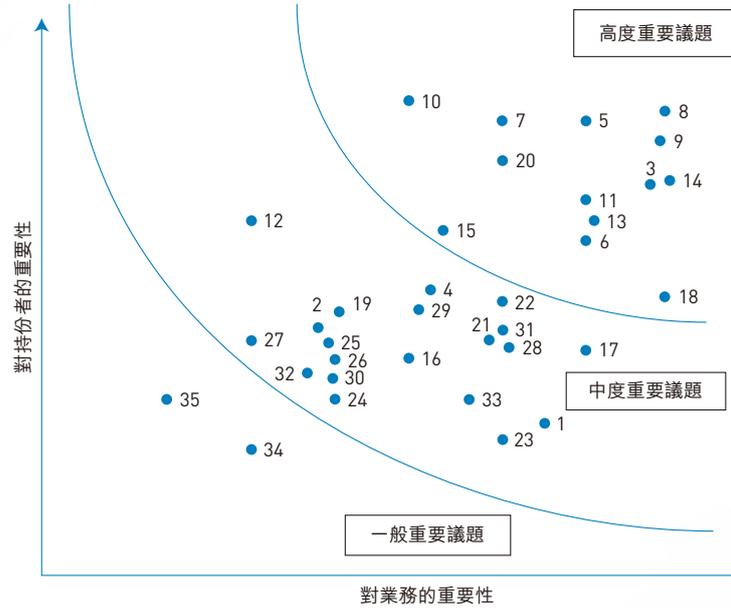
持份者	溝通渠道	主要關注
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 合規報告</li> <li>• 對公眾諮詢的書面回應</li> <li>• 會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工權益保護</li> <li>• 員工薪資福利待遇</li> <li>• 產品質量與安全</li> <li>• 公平、公正採購</li> <li>• 環境保護</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應商管理程序</li> <li>• 供應商／分包商評估制度</li> <li>• 會議</li> <li>• 實地視察</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 穩健經營</li> <li>• 反貪腐</li> <li>• 公平、公正採購</li> <li>• 建築材料</li> <li>• 建築全生命週期管理</li> </ul>
社區／非政府組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工權益保護</li> <li>• 推動社區發展</li> <li>• 參與社會公益事業</li> <li>• 廢棄物管理</li> <li>• 環境保護</li> </ul>

## 重要性評估

我們遵循聯交所《指引》中的「重要性原則」，重點參考聯交所的《指引》所涵蓋的披露責任、美國永續會計準則委員會(SASB)之相關行業等方式結合對各類持份者的重要性議題調查結果，結合本集團年內的業務運營情況，進行綜合分析。本集團的管理層及ESG工作小組確認重要性評估結果本年度仍然適用，因為(i)本集團的業務和營商環境於報告期並無重大變化；及(ii)重要性評估的結果仍可以反映持份者對本集團的期望。根據持份者對重要性評估結果的分析，本集團管理層識別出35個重要性議題，其中13個高度重要議題，20個中度重要議題和2個一般重要議題。下表是我們本年度所識別的ESG重要議題：

# 環境、社會及管治報告

辰興發展重要性矩陣



- |                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| 1 經濟表現          | 19 員工多元化、不歧視和平等機會 |
| 2 市場競爭力         | 20 防止聘用童工和強迫勞動    |
| 3 遵守法律法規        | 21 員工培訓與發展        |
| 4 負責任採購         | 22 員工職業操守         |
| 5 質量控制          | 23 能源效益           |
| 6 技術開發與應用       | 24 溫室氣體排放         |
| 7 客戶的健康與安全      | 25 用水效益           |
| 8 服務承諾          | 26 廢氣排放           |
| 9 保護客戶隱私        | 27 廢水排放及處理        |
| 10 顧客滿意度        | 28 廢棄物處理          |
| 11 反貪腐          | 29 材料的使用          |
| 12 舉報機制         | 30 氣候變化           |
| 13 投訴處理和回應機制    | 31 員工的環保意識        |
| 14 知識產權保護       | 32 生物多樣性          |
| 15 產品標籤         | 33 綠色建築           |
| 16 僱傭權利         | 34 關注社區           |
| 17 勞資關係         | 35 社區投資和參與        |
| 18 職業健康和 safety |                   |

# 環境、社會及管治報告

## 堅持合規運營

辰興發展致力成為國內一流的健康生活服務商，秉承「以誠信創品牌，以品牌增效益」的核心價值觀經營業務。我們通過建立完善的內部控制系統，規範整個業務運營的過程，以持續提升品牌影響力與行業地位。在所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法方面，報告期內，本集團沒有違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響的情況。

## 安全生產管理

辰興發展始終恪守「安全第一，預防為主」的原則，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，並制定出項目安全生產管理制度、職工安全教育培訓制度及職業健康安全目標等一系列配套內部管理準則，識別可潛在的危險源辨識及對其風險進行評價。

- **合規安全生產**

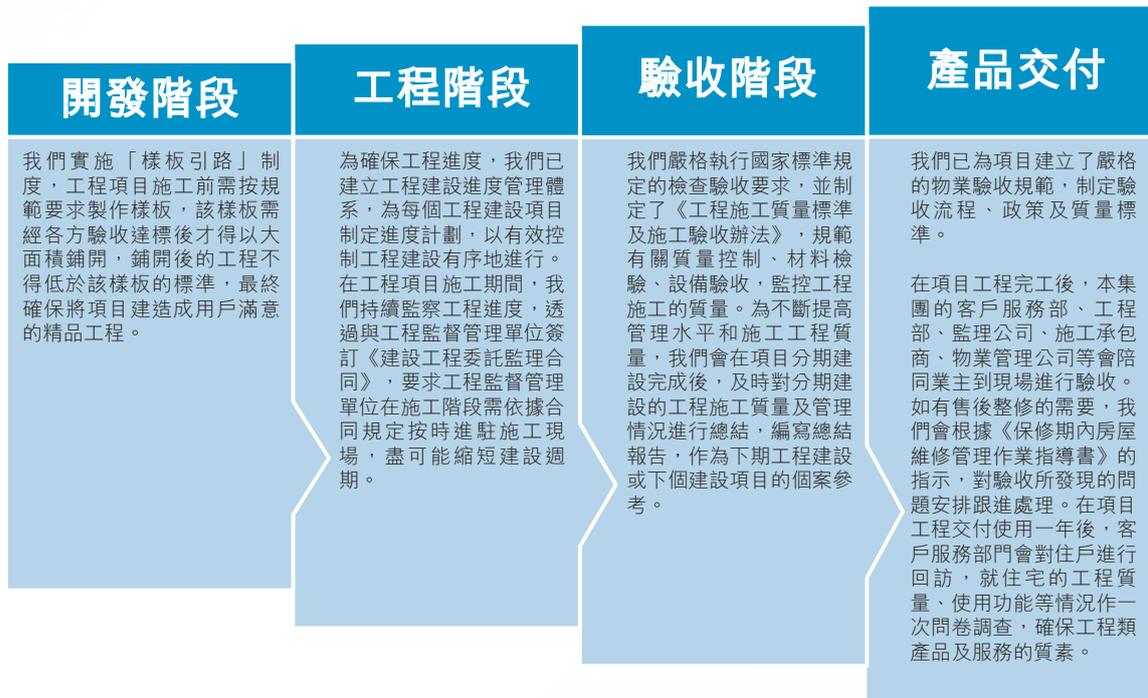
為保證本集團生產安全，對各個環節做好嚴格把控，除了取得必要的工程施工許可證與設置危險警示牌以外，我們還將安全管理工作落實到日常工作安排的細節中：設置負責安全的人員在施工現場進行安全巡查與記錄，督促項目相關人員做到恪盡職守；安排施工班組開展班前安全活動，檢查勞保用品，提供相關支持保障。此外，為對可能發生的危險情況作出及時反映，我們制定並實施《項目現場安全應急預案》，將安全生產責任落實到位，確保各單位能夠在第一時間對危險情況作出有效反應，並及時上報處理，最大程度降低危害範圍，防止情況進一步惡化。

- **消除火災隱患**

火災無情，防火先行。本集團嚴格遵守《中華人民共和國消防法》等有關規定，結合項目所在地相關政策及施工現場的特點，因地制宜排除火災隱患並進行防火宣傳。我們在施工現場設立相關組織機構，如消防領導小組和消防救援隊，負責日常的消防工作並執行當地消防監督機關備案；我們積極向全體員工普及「消防安全工作環境」概念，提升員工日常工作的防火意識，樹立「居安思危，防患於未然」的危機意識，配合實施「工程現場消防安全計劃」，對明火作業、易燃物品存放和消防器材管理作出進一步細化。

## 堅守品質

本集團致力為客戶帶來高水平的產品和服務體驗。在整個項目建設週期，我們聚焦項目開發階段、工程階段及驗收工程的規劃及標準制定，規範工程項目的質量檢查和評估，提高工程管理水平，持續監察質量及加強和質量檢定程序。



本集團重視客戶給予的回饋，我們優化客戶體驗及重視項目的售後服務，包括物業日常管理及回應住戶的需求等，持續改進我們的服務以確保客戶的要求和期望得以滿足。本集團設立完善的售後服務及客戶意見反映渠道，定期收集所有關於產品質量、服務等的意見。

## 環境、社會及管治報告

我們制定了《物業服務中心接待來訪投訴和定期回訪制度》，通過不同的渠道收集客戶的意見，加強物業服務中心與客戶的聯繫。如有住戶意見反饋，我們積極處理住戶的需求，並由物業服務中心的接待人員進行調查、核實、記錄，並向相關責任部門反饋處理結果。針對投訴後續處理，我們會特派專員定期進行回訪，以確保妥善處理客戶的投訴，並持續改進我們的服務。

於報告期內，本集團並沒有因安全理由而拒絕驗收的項目，也沒有接獲客戶對服務的投訴，其中客戶服務好評度超過91%。

### 信息安全

我們高度重視公司與客戶的信息安全。辰興發展致力於維護公司與客戶數據的保密性與安全性，遵守《計算機信息系統安全保護條例》、《計算機信息網絡國際聯網安全保護管理辦法》、《互聯網安全保護技術措施規定》、《互聯網交互式服務安全保護要求》及《互聯網安全評估基本程序及要求》等法律法規，全力保障信息安全。

- **信息安全制度**

對於設施設備及硬件信息管理，本集團制定並實施《信息化管理制度》和《營銷部檔案管理制度》，對機房管理、計算機、網絡安全管理、電腦操作人員行為等明確作出劃分與規定；對於涉密信息保密，我們同樣嚴格執行有關保密制度，對信息資產分類分級儲存，嚴格限制數據使用範圍與人員的職責及訪問權限，對機房管理、計算機及網絡設備管理、信息管理、網絡安全管理及計算機操作等重要節點進行嚴格把控；此外，為了進一步提高信息保護水平，對現有公司電腦防火牆及時更新升級，我們聘請第三方公司對集團防火牆定期進行信息安全檢查，及時提升防範效率。

## 環境、社會及管治報告

- **信息安全意識**

保障業務信息是本集團的重要資產之一，是每個員工義不容辭的責任與義務。為此，我們在《員工手冊》中清楚列明集團員工對集團商業秘密、客戶資料、員工信息等信息資產的保密義務，要求每一位員工在日常生活工作中加強防範意識，提高對涉密信息的敏感性，杜絕任何故意或無意的信息洩露。

- **負責任營銷**

商業信譽是企業立身之本，是企業贏得市場信任和客戶長期支持的關鍵所在。本集團高度重視維護客戶的合法權益，嚴格遵守《中華人名共和國廣告法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國專利法實施細則》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國著作權法》及《房地產廣告發佈規定》等法律法規，制定《廣告發佈管理辦法》，規範信息發佈流程，傳遞完整、真實、準確的信息，杜絕使用一切虛假誤導的信息以欺騙客戶的行為。

此外，本集團重視知識產權保護，依據《中華人民共和國知識產權法》和《中華人民共和國專利法》等法規依法維護本集團及合作夥伴的專利權、商標權和著作權等，對涉及違規侵權的員工或其他個人及團體依法進行追責，保障公司的合法權益不受侵害。

### 廉政建設

本集團堅持誠信經營，秉持極高的道德規範。我們嚴格遵守《中華人民共和國監察法》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國刑法》以及《中華人民共和國反洗錢法》等與廉潔運營相關的法律法規。

## 環境、社會及管治報告

- **廉政公約和廉政協議書**

我們已制定《廉政公約》和《廉政協議書》，詳細規定了員工和第三方公司在商業活動中應遵守的道德準則和行為規範。這些文件明確了禁止賄賂、非法收受禮品等行為。在採購及招標過程中，我們也禁止任何人向本集團各業務相關單位介紹其親友從事與本集團業務相關的設備供應、工程轉包等經濟活動。我們透過健全的監察、舉報、審計及反貪污培訓制度，加強內部控制，杜絕任何形式的貪污受賄行為。

- **廉潔培訓和教育**

本年度，我們為董事提供線上培訓，有關建立公司廉潔文化、反貪法例、風險評估、內部控制、報告機制和源頭防貪等內容。我們定期向董事和員工提供廉政監督和職業道德教育，加強他們對廉潔行為的認識和意識。這些培訓包括道德價值觀的強化、衝突利益的防範、法律法規的宣傳等。本年度，我們已全面展開反腐倡廉工作及加強內部控制，並向董事及員工展開廉政監督和反貪污培訓。

- **舉報機制**

我們提供安全保密的舉報機制及渠道，鼓勵員工舉報涉嫌違反商業道德的事件，員工及與本集團有業務往來的人士可透過電子郵箱、電話、來函等渠道，舉報可疑的貪污舞弊行為，以及時發現並糾正各種不當行為。如有任何違規事件，我們將嚴肅處置。在報告期內，本集團未發生有關貪污的訴訟案件，亦未違反對公司運營有重大影響的相關法律法規。

通過這些措施，我們致力於建立一個透明、廉潔的工作環境，鼓勵每位員工都積極參與和支持我們的廉潔文化建設，共同守護公司的聲譽和價值觀。

# 環境、社會及管治報告

## 供應鏈管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》等法律法規，並已制定規範化的招標流程，以公平、公正及具透明度的原則選擇供應商。

在供應商入選環節中，我們了解其業務性質和基本運營情況外，本集團會為供應商是否取得合資格的《ISO9001質量管理體系》等認證、是否於類似項目擁有豐富經驗、其按法規的要求履行責任的能力等項目進行評分，確認供應商於產品質量、環境保護、職業安全及健康等範疇的投入及表現。本集團對供應商進行嚴格的背景審查，數據審查、現場評審，確保供應商的履約能力及服務質素，例如我們會對物料供應商進行質量檢測或現場檢測，以及對監理公司的管理水平、監理工程師質素、工作情況等作出評價。

此外，我們會審查供應商在環境保護、勞工管理、職業安全及健康等範疇是否符合國家規定，例如制定有效措施限制生產過程的污染物和廢料排放、防止僱用童工等，深入了解供應商的建築方法及原材料使用情況。我們要求所有供應商均須遵守營運當地的法律法規，旨在減低供應鏈中的潛在ESG風險。

同時，我們要求供應商應致力保護環境及減少業務運營對環境的影響，鼓勵其實行綠色採購。

本年度，我們有23家位於山西的主要供應商，為我們提供建築部品類、機電類、精裝修類的產品及服務。

## 關愛員工

本集團尊重人才，堅持以人為本，以人才進步促企業發展的理念，積極推進完善相關政策，從僱傭管理、人才發展、職業健康、平等多元、薪酬福利等方面保障每一位員工的合法權益，為員工打造健康和諧的工作環境，鼓勵員工與公司共同成長。

# 環境、社會及管治報告

## 保障員工權益

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》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工的規定》等有關勞動及僱傭的法律法規。用人唯才是支持我們可持續發展的最佳方法。我們已制定健全透明的招聘流程，對應聘者進行必要的背景調查、考核等程序，確保應聘者的學歷、工作經驗、技能等指標符合崗位需求，同時保障應聘者不會因性別、年齡、種族、宗教等因素影響其面試及受錄用的機會。我們尊重每一位為公司做出過貢獻的員工，對於意願離職的員工，本集團嚴格按照《中華人民共和國勞動法》與《中華人民共和國勞動合同法》的相關規定解除僱傭關係，並真誠了解其提出離職的真實原因，未來針對性作出改進。

本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》和《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，在招聘過程中嚴格審查應聘者的年齡等身份信息，不與年齡未達工作許可的應聘者簽訂勞動合同，避免招聘童工；同時，本集團實行每天不超過8小時，每週不多於40小時的標準工時制，杜絕強制勞工或剝削事件的發生。如有任何違規事件，我們將依照相關條例嚴肅處置。

於報告期內，本集團並沒有發生有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利、僱傭、聘用童工或強制勞工的違規個案。

## 豐富員工福祉

本集團尊重並重視員工的合法權益，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及其他公司分支所在地有關規定，依託內部《員工福利制度》，保障員工的基本權益的同時，為員工提供公平且具有競爭力的員工薪酬以及應有的福利待遇，與員工共享企業發展成果。

本集團制定《辰興發展薪酬體系設計方案》，員工的薪酬由基本工資、考核工資、績效工資、及工齡工資組成。我們會因應員工在本集團服務的時間發放工齡工資，並根據定期的員工績效考核結果向員工發放考核工資及績效工資。除了法定節假日外，我們提供包括年休假、婚假、喪假、產假、病假、工傷假等假期待遇，促進員工保持工作與生活平衡。

## 環境、社會及管治報告

福利方面，本集團遵循國家政策規定，為符合條件的員工統一繳納養老保險、失業保險、醫療保險、基本醫療保險、大額醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等。我們亦在中秋、春節等傳統節假日發放節日津貼。我們亦全方位照僱員工的需要，按情況向員工發放獨生子女費、高溫津貼、烤火津貼等福利津貼，展現本集團對員工的關愛與支持。

本年度，我們開展戶外徒步、公司年會等各類活動，以答謝員工的辛勤付出，豐富員工的生活。2023年，本集團組織員工進行皮划艇、登長城等戶外活動，鼓勵員工擁抱大自然，緩解工作壓力，增強團隊凝聚力；在2023新春年會上，本集團為過去一年取得突出業績的團隊和表現卓越的員工進行了重點表彰，在企業內部樹立榜樣，為全體員工新一年的工作加油鼓勁。



### 員工健康與安全

員工的職業健康安全是企業發展的重要保障，本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》及《工傷保險條例》等相關法規，制定並實施《施工過程環保和職業健康安全控制要求》等條例，通過定期巡查工作環境，過程中落實管理責任等方式，排除生產事故風險。

## 環境、社會及管治報告

同時，企業安全生產有賴於員工的職業安全意識，本集團制定《建築施工安全檢查標準》和《各工種安全操作規程》等文件，不斷提升全體員工，包括所有參與施工建設人員灌輸「安全第一，預防為主，綜合治理」的安全意識；我們透過安全教育大會、集中授課、宣傳圖片、考核測試等方式，覆蓋應急救援、特種作業、用電安全等內容，對員工進行完整且有效的崗前培訓，在全公司營造「安全為先」的文化氛圍。此外，本集團積極關愛員工身體健康情況，為總部辦公室的員工組織身體檢查活動，幫助員工規避健康風險。

### 案例：戶外活動

為營造公司健康生活氛圍，進一步提升各部門人員凝聚力，本集團於本年度組織總部、頤郡、商業、門窗公司等單位員工開展皮划艇、黨建教育、徒步觀景等活動。



於報告期內，本集團沒有收到任何關於違反健康安全相關法律的投訴及訴訟，過去三年亦沒有發生因工亡故的個案。

### 賦能員工發展

本集團長久穩定的發展有賴於員工的持續發展進步，本集團注重員工培養與職業發展，通過不斷完善員工培訓體系，培養員工素養，提高崗位專業水平，明確職業發展道路，致力於員工在收穫個人成長的同時，助力集團取得新的業務成就，最終實現雙方共贏。

在員工晉升方面，本集團秉持公平公正、選賢舉能的用人理念，依據《辰興發展員工晉升競聘管理辦法》和績效指標搭建員工考核與晉升體系，根據不同部門業務特點對員工工作表現進行科學、客觀的評價，優先考慮內部晉升，並以各項指標考核結果綜合得出評價結論，作為調整員工薪酬、職級晉升的考量依據。

#### 案例：政治理論學習

本年度，我們為員工組織了政治理論學習，幫助員工了解國際時事熱點與國家發展規劃，在百年未有之大變局找準定位，砥礪前行。



# 環境、社會及管治報告

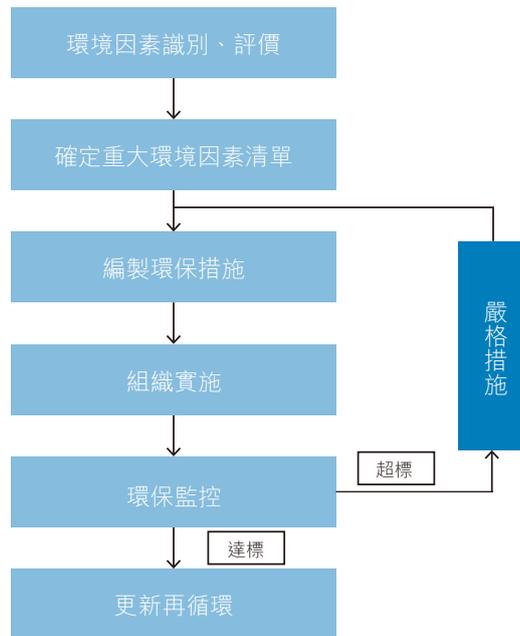
## 環境保護

本集團重視維持良好的環境管理以實踐綠色運營的理念，致力於減少碳排放及控制對環境的影響。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《建設項目環境保護管理條例》等法律法規。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。

本集團亦積極探索綠色建築、提升資源使用效益、應對氣候變化方向，努力推進業務營運與環境的和諧、可持續發展。

我們已建立制定及執行《建設項目環境保護管理制度》及《工程現場文明標化管理規定》等文件，規範開發項目的環境評估和工程竣工的環保驗收等工作，並識別對環境有潛在影響的開發建設項目的環境因素。此外，我們已設立環境保護管理領導小組，並於施工現場建立了環境保護、環境衛生管理和檢查制度，以確保本集團的環境保護政策貫徹於施工現場，以及在日常營運中落實環境保護政策及措施。

## 環境、社會及管治報告



環境管理流程

### 綠色設計

本集團持續推行綠色建築、綠色施工、綠色運營等舉措，我們積極探索物業的低碳發展，並編製了《綠色建築項目的設計概念小冊子》，當中涵蓋採光、照明、節能、節水、選址等方面作為綠色物業設計的參考依據。此外，我們在各建築項目選用高效保溫材料及設備，並盡可能採用融合自然的設計，如採用自然光、廣泛應用植被，以及採用太陽能熱水系統等，提高能源使用效益以管理溫室氣體排放。通過改善建造過程中可能會造成的環境污染，在設計上融入多方可持續設計理念，務求為建立可持續的社區和城市貢獻力量。

# 環境、社會及管治報告

## 綠色施工

本集團嚴格遵守《污水綜合排放標準》、《建築施工場界噪聲測量方法》、《太原市重污染天氣應急預案》等與施工揚塵污染、污水排放、噪音管理、建築垃圾有關規定。本集團就日常營運已制定了《綠色施工導則》等有關制度，在能源、用水、材料和環境保護方面採取綠色施工作業方式。我們力求通過嚴格的環境保護管理，將能源消耗及環境危害降到最低。我們的綠色施工舉措如下：

### 空氣質素管理

#### 建設揚塵

為減少在建設項目期間釋出粉塵：

- 採用新技術 —「新型三防一阻燃防塵布」，取代傳統綠網，覆蓋建築材料
- 於木工作業時採用新設備 —「一體化木材加工機」
- 在密閉空間內進行鋼結構除銹

為防止風吹揚塵：

- 我們要求承包商確保施工現場的水泥庫保持封閉，以袋或桶存放粉質建築材料，並加以覆蓋，或設置圍欄及棚堆

為控制揚塵擴散：

- 承包商會適時清理施工現場，並特派員工定時在施工現場的粉質材料表面上灑水，控制揚塵擴散

#### 運輸揚塵

為減少運輸揚塵：

- 我們在施工現場的可綠化區栽種植物，定期對道路灑水，並要求進出施工現場的車輛加蓋篷布
- 我們加強對所用車輛的維修保養工作，確保其性能，並使用高效能的燃料，減少車輛的尾氣排放

## 環境、社會及管治報告

### 施工現場污水

- |      |  |
|------|--|
| 廁所污水 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 廁所污水進入化糞池沉澱後，再排入現場污水管網；項目環保管理員負責與當地環衛部門聯絡，定期對化糞池進行清理</li></ul> |
| 沖洗污水 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 沖洗車輛的水收集到沉澱池內沉澱，沉澱後的水進行現場灑水降塵等工作</li></ul>                     |

### 噪音振動控制

- 要求承包商承擔噪音管理的責任
- 凡在居民密集區進行強噪聲施工作業時，要嚴格控制施工作業時間
- 使用低噪音、低振動的機具，採取隔音與隔振措施
- 在施工場界對噪音進行實時監測與控制

### 建築垃圾控制

- |       |  |
|-------|--|
| 稀料類垃圾 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 採用桶類容器存放，並遵照當地有關規定及時清運出場</li></ul>   |
| 高空垃圾  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 採用移動式密封垃圾桶存放，嚴禁將有毒有害物質用於回填</li></ul> |

## 綠色營運

本集團的目標是透過實施各項措施，未來將在運營水平相若的情況下比基準年維持或逐步減少其相關碳排放、能源使用、用水以及廢物產生密度。具體的措施如下：

### 建築垃圾控制

- |       |  |
|-------|--|
| 稀料類垃圾 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 採用桶類容器存放，並遵照當地有關規定及時清運出場</li></ul> |
|-------|--|

# 環境、社會及管治報告

## 節約減排

- 將辦公室劃分為多個不同的照明區域，設立獨立可控的照明開關；
- 在非經常使用及日光充足的地方安裝動態感應燈；
- 盡可能使用日光照明，減少對電燈使用的依賴；
- 採用具有可變速驅動器的水冷式空調系統，根據實際需求調節控制辦公區域的空調溫度；
- 定期清潔照明裝置及冷氣系統的過濾網，預防不必要的能源浪費。

## 惜水辦公

- 定期進行水管滲漏及水龍頭滴水測驗，檢查是否有漏水現象；
- 在洗手間內張貼節約用水的標示，提醒員工關緊水龍頭；
- 善用感應式的水龍頭和雙掣式沖水馬桶。

## 減廢辦公

- 向員工提倡減少使用一次性或不可回收的產品；
- 重複使用信封及活頁夾等辦公室文儀用品；
- 採用電子辦公系統取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統；
- 不時點算物資的存貨量及評估耗用量，以避免過量添置而造成浪費的情況。

## 節能減排

本集團的溫室氣體排放主要來自辦公室用電及公司用車排放。我們根據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，為本集團在山西省晉中市的總部辦公樓及太原市附屬項目進行溫室氣體盤查。本年度，本集團的溫室氣體排放總量為1,537.83噸二氧化碳當量，而溫室氣體排放密度則為每平方米0.16噸二氧化碳當量。本年度的目標進展良好，較基準年減少約50%。在電力消耗方面，本集團的總耗電量為2,528兆瓦時，而耗電密度則為每平方米0.26兆瓦時。本年度的目標進展良好，較基準年減少51%。

# 環境、社會及管治報告

## 惜水辦公

本年度，本集團位於山西省晉中市的總部辦公樓及太原市附屬項目在運營過程中的污水來源為生活污水，在求取適用水源過程中沒有發現任何問題，其中用水總量為33,525立方米，而用水密度則為每平方米3.41立方米。本年度的目標進展良好，較基準年減少約44%。

## 減廢辦公

本年度，本集團位於山西省晉中市的總部辦公樓及太原市附屬項目已實施廢棄物處置管理，其中無害廢棄物總量為29公噸，而廢棄物產生密度為每平方米2.95千克。本年度的目標進展良好，較基準年減少約49%。另外，我們的有害廢棄物主要為廢棄電子設備，包括116件廢舊墨盒／廢舊碳粉盒，我們與電子公司合作，會回收廢舊電腦及其他電子廢物並交由電子公司作循環利用。

對過往的環境績效數據的全面分析追蹤及分析，使我們能夠持續監督本集團的綠色運營及節能成果。今後，我們將繼續努力監控相關能源、水資源、廢物及溫室氣體排放等範疇，同時，及時調整我們的綠色營運舉措，進一步減輕本集團營運對環境產生的潛在影響。

環境範疇	目標	2023年表現
溫室氣體排放	根據集團的節約能源措施，積極落實執行，未來將在運營水平相若的情況下比2020年維持或逐步減少溫室氣體排放的密度。	較基準年下降
能源使用效益	根據集團的節約能源措施，積極落實執行，未來將在運營水平相若的情況下比2019年維持或逐步減少耗電密度。	較基準年下降

# 環境、社會及管治報告

環境範疇	目標	2023年表現
用水效益	根據集團的節約用水措施，積極落實執行，未來將在運營水平相若的情況下比2019年維持或逐步減少耗水密度。	較基準年下降
減少廢棄物	根據集團的節約用材措施，積極落實執行，未來將在運營水平相若的情況下比2018年維持或逐步減少廢棄物產生密度。	較基準年下降

## 應對氣候變化

本集團深明氣候變化與運營息息相關。本集團定期審視氣候變化對其日常業務營運的影響，我們會積極評估及管理與氣候相關的營運風險，並提升我們對氣候變化的適應能力。

此外，本集團也積極配合國家力爭於2030年前達到峰值及努力爭取2060年前實現碳中和的願景。我們嚴格遵守有關應對氣候變化的法規政策，於本年度參考氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)倡議框架，識別了對公司可能受到影響的氣候相關風險和機遇。

風險類型	風險描述	應對措施
物理風險	<p>急性</p> <p>日趨嚴重的極端天氣事件如洪水和高溫天氣等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>極端高溫天氣可能導致員工生產力下降</li> <li>對建築物造成破壞或毀壞從而增加修復或更換的運營成本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因應氣候變化實施靈活的工作安排，包括：制定《特殊天氣安全管理》、針對太原地區的氣候現狀制定季節性安全施工措施</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

風險類型		風險描述	應對措施
	慢性	<p>氣候變化可能改變社區微氣候，影響當地宜居性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>項目設計時需考慮氣溫等因素，採用更適用的建築材料，可能導致成本上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在項目選址前進行評估，防止在高風險地段開發項目，預防極端炎熱天氣或極端寒冷天氣降低對業戶的舒適感，以及抵禦極端氣候的襲擊</li> </ul>
轉型風險	政策及法規	氣候相關政策出台將增加合規成本	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切關注有關政策、規例和建築標準的修訂，並在設計樓宇時採納最佳實務常規及參照最新指引，加強應對氣候變化能力</li> </ul>
	技術	市場對具有氣候抗禦力的物業有更大需求	<ul style="list-style-type: none"> <li>將可持續發展納入主要的裝修工程及新發展項目，支持低碳並盡可能加入各種具備氣候抗禦力元素的建築物料或節能設計，有助緩和氣候暖化</li> </ul>
	聲譽	外部持份者對企業應對氣候變化的期望上提高，無法有效響應，從而影響公司聲譽	<ul style="list-style-type: none"> <li>在ESG報告中公開發露公司溫室氣體排放數據以及在低碳運營等方面所做出努力，積極維護企業形象</li> </ul>
機遇類型		財務影響	應對措施
資源效率提升		<ul style="list-style-type: none"> <li>提升能源效率降低運營成本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>減少水資源、電力等能源的日常使用，提升資源效率</li> </ul>
產品和服務		<ul style="list-style-type: none"> <li>進入綠色建築務能提高市場地位，獲得更多投資者偏好</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>推進高效節能設計、建造技術應用於項目開發中</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

## 共建和諧社會

本集團始終秉持「誠信仁愛、厚德載物、感恩回饋」的發展理念。有見及此，本年度本集團組織了「紅色觀影」、「猜燈謎」及「暖冬家宴」等同探討社區活動的機會，支持與本集團使命和價值觀一致的社區項目。展望將來，我們將繼續努力為社會經濟的可持續發展作貢獻，發揮協同效應貢獻社會。



紅色觀影



猜燈謎



暖冬家宴

## 附錄一：可持續發展數據摘要

環境範疇 <sup>1</sup>	單位	2023年度
<b>排放物<sup>2</sup></b>		
氮氧化物	千克	306.96
硫氧化物	千克	0.47
顆粒物	千克	29.12
<b>溫室氣體排放<sup>2</sup></b>		
直接溫室氣體排放(範疇1)	公噸二氧化碳當量	96.11
間接溫室氣體排放(範疇2)	公噸二氧化碳當量	1,441.72
溫室氣體排放總量(範疇1及2)	公噸二氧化碳當量	1,537.83
溫室氣體排放強度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.16
<b>能源消耗</b>		
外購電力耗用量	兆瓦時	2,528.00
外購電力耗用強度(每平方米)	兆瓦時/平方米	0.26
天然氣耗用量	立方米	5,560.00
柴油耗用量	公升	3,980.00
汽油耗用量	公升	27,386.00
<b>水源耗用</b>		
總耗水量	立方米	33,525.00
水源耗用強度(每平方米)	立方米/平方米	3.41
<b>紙張消耗</b>		
總用紙量	千克	1,413.44
用紙強度(每名員工)	千克/人	6.64

<sup>1</sup> 環境範疇的關鍵績效指標包括：本集團位於山西省晉中市的總部辦公樓及太原市附屬項目

<sup>2</sup> 數據按名下車輛燃料使用量估算所得，以聯交所附錄二《環境關鍵績效指標匯報指引》內的排放係數計算

# 環境、社會及管治報告

環境範疇 <sup>1</sup>	單位	2023年度
<b>廢棄物產生</b>		
無害廢棄物產生總量	公噸	29.00
無害廢棄物產生強度(每平方米)	千克/平方米	2.95
有害廢棄物產生量(墨盒、碳粉盒)	件	116

社會範疇	單位	2023年度
<b>全體員工總數</b>	人數	213
<b>員工總數(按性別劃分)</b>		
女性員工	人數	83
男性員工	人數	130
<b>員工總數(按員工類型劃分<sup>3</sup>)</b>		
全職初級員工	人數	173
全職中級管理層	人數	27
全職高級管理層	人數	13
<b>員工總數(按年齡組別劃分)</b>		
30歲以下員工	人數	21
30-50歲員工	人數	151
50歲以上員工	人數	41
<b>員工總數(按地區劃分<sup>4</sup>)</b>		
華北區域	人數	138
華東區域	人數	6
西北區域	人數	0
南方區域	人數	69

<sup>3</sup> 本集團於報告期內沒有聘用兼職員工

<sup>4</sup> 以實際工作地區計算

## 環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	2023年度
<b>流失率<sup>5</sup></b>		
員工總流失率	%	10.13%
<b>員工流失率<sup>5</sup>(按性別劃分)</b>		
女性員工	%	16.16%
男性員工	%	5.80%
<b>員工流失率<sup>5</sup>(按年齡組別劃分)</b>		
30歲以下	%	40.00%
30-50歲	%	10.12%
50歲以上	%	-20.59%
<b>員工流失率<sup>5</sup>(按地區劃分)</b>		
華北區域	%	16.87%
華東區域	%	-20.00%
西北區域	%	100.00%
南方區域	%	-56.82%
<b>受訓員工百分比<sup>6</sup>(以性別劃分)</b>		
女性員工	%	40.49%
男性員工	%	59.51%
<b>受訓員工百分比<sup>6</sup>(按員工類型劃分<sup>3</sup>)</b>		
全職初級員工	%	76.07%
全職中級管理層	%	16.56%
全職高級管理層	%	7.36%
<b>平均培訓時數(以性別劃分)</b>		
女性員工	小時	16.38
男性員工	小時	16.41

<sup>5</sup> 計算方法：(2022年末員工人數 - 2023年末員工人數) ÷ 2022年末員工人數

<sup>6</sup> 計算方法：該類別受訓員工人數 ÷ 受訓員工總人數 × 100%

## 環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	2023年度
<b>平均培訓時數 (按員工類型劃分<sup>3</sup>)</b>		
全職初級員工	小時	18.00
全職中級管理層	小時	14.56
全職高級管理層	小時	6.33
<b>職業健康和 safety</b>		
過去三年 (包括匯報年度) 每年因工亡故的人數	人數	0
過去三年 (包括匯報年度) 每年因工亡故的比率	%	0
因工傷損失工作日數	天	0
<b>勞工標準</b>		
發現童工數目	宗	0
發現強制勞工數目	宗	0
<b>反貪污</b>		
對本集團或員工提出並已審結的貪污訴訟案件數目	宗	0

## 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
<b>A. 環境範疇</b>		
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、有害及無害廢棄物的產生等的：(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。 環境保護 — 綠色營運 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）、密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 環境保護 — 綠色營運 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 環境保護 — 綠色營運 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 環境保護 — 綠色營運 附錄一：可持續發展數據摘要
	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。 環境保護 — 綠色營運

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
	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。	環境保護 — 綠色營運
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。	環境保護 — 綠色營運
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境保護 — 綠色營運 附錄一：可持續發展數據摘要
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境保護 — 綠色營運 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。	環境保護 — 綠色營運
	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。	環境保護 — 綠色營運
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用，本集團業務不涉及包裝材料。

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
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。	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。	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。	環境保護 — 應對氣候變化
	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。	環境保護 — 應對氣候變化
<b>B. 社會範疇</b>			
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	關愛員工 — 保障員工權益 關愛員工 — 豐富員工福祉
	B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的員工總數。	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	
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率。	附錄一：可持續發展數據摘要
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的：(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。	關愛員工 — 員工健康與安全
	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	附錄一：可持續發展數據摘要
	B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄一：可持續發展數據摘要
	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。	堅持合規運營 — 安全生產管理 關愛員工 — 員工健康與安全
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	關愛員工 — 賦能員工發展
	B3.1	按性別及員工類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓員工百分比。	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	
	B3.2 按性別及員工類別劃分，每名員工完成受訓的平均時數。	附錄一：可持續發展數據摘要
B4：勞工準則	B4 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。	關愛員工 — 保障員工權益
	B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	關愛員工 — 保障員工權益
	B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	關愛員工 — 保障員工權益
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。	堅持合規運營 — 供應鏈管理
	B5.1 按地區劃分的供應商數目。	堅持合規運營 — 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。	堅持合規運營 — 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。	堅持合規運營 — 供應鏈管理

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
	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。	堅持合規運營 — 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。	堅持合規運營 — 堅守品質 堅持合規運營 — 安全生產管理 堅持合規運營 — 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。	堅持合規運營 — 堅守品質
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	堅持合規運營 — 堅守品質
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	堅持合規運營 — 信息安全
	B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。	堅持合規運營 — 堅守品質
	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。	堅持合規運營 — 信息安全

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B7：反貪污	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。
	B7.1	於匯報期內對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了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。
	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)。
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。

# 獨立核數師報告

致辰興發展控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第107至196頁的辰興發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照公司條例之披露規定妥為編製。

## 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》(「《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「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。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和適當地為我們的意見提供基礎。

## 有關持續經營之重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註2.1，於二零二三年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣2,857,782,000元，其中人民幣2,815,782,000元須按要求或於未來十二個月內償還，而其於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物僅為人民幣203,689,000元。誠如附註2.1所述，該等條件連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜顯示，存在重大不確定因素，可能令人對貴集團持續經營的能力產生重大懷疑。我們之意見並無就此事宜予以修訂。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合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綜合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「有關持續經營之重大不確定因素」一節所述的事項外，我們確定下述事項為報告中需要溝通的關鍵審計事項。

### 評估開發中物業（「開發中物業」）及持作出售的已竣工物業（「持作出售物業」）的可變現淨值（「可變現淨值」）

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物業分別達人民幣5,071,498,000元及人民幣915,170,000元，合共佔貴集團總資產的45%。在評估物業賬面金額是否高於其可變現淨值，從而需撇減賬面金額以降低賬面值時，管理層作出判斷，以及使用預期售價、開發中物業的竣工成本以及基於當前市況銷售物業所產生的成本等主觀性假設。

貴集團關於開發中物業及持作出售物業的披露載列於財務報表附註2.4、3、7、15及21，其中亦解釋了相關的會計政策及管理層的會計估計。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項 (續)

### 評估開發中物業(「開發中物業」)及持作出售的已竣工物業(「持作出售物業」)的可變現淨值(「可變現淨值」)(續)

我們的回應：

- 評估撥備的基準，包括了解在釐定開發中物業及持作出售物業之可變現淨值時所用的假設；
- 評估所用假設，包括抽樣檢查最新銷售交易的售價及預測售價，以及檢查相同地點其他物業的預售狀況以評估可銷售性；
- 評估物業之竣工或銷售成本，包括檢查其他類似項目的預算、所簽訂的承建協議以及比較過往開支費率；
- 就項目進行毛利率分析。

## 投資物業之估值

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的投資物業達人民幣103,000,000元，乃按公平值計量。貴集團的政策是由獨立專業估值師至少每年一次對投資物業進行估值，以協助管理層進行評估公平值的過程。投資物業的估值高度依賴於對當前及未來市場租金及收益率的估計，而該等估計存在不確定性，且與實際結果之間可能存在顯著差異。

貴集團關於投資物業估值的披露載列於綜合財務報表附註2.4、3及14，其中亦解釋了相關的會計政策及管理層的會計估計。

## 關鍵審計事項 (續)

### 投資物業之估值 (續)

我們的回應：

- 評估估值流程的客觀性以及獨立專業顧問的專業知識；
- 安排內部估值專家協助評估管理層及獨立專業估值師在進行投資物業估值時所採用的方法、相關假設及參數；
- 評估估值時用作輸入值的物業相關數據，包括檢查現有租賃協議、類似物業所報的租金水平以及物業的出租率；及
- 檢查綜合財務報表的相關披露。

## 年報所載的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對此發表任何形式的鑒證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

# 獨立核數師報告

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據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之披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製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。

於編製綜合財務報表時，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。

董事亦負責監察 貴集團之財務報告過程。在這方面，審核委員會協助董事履行監督其責任。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合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。我們僅按照委聘條款向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合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。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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綜合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該等風險，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。
- 評價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礎的恰當性作出結論。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，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現,包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明,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,以及在適用的情況下,為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與董事溝通的事項中,我們確定哪些事項對本期綜合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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周嘉健

執業證書編號P07445

香港,二零二四年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	5	<b>300,374</b>	1,195,880
銷售成本		<b>(342,483)</b>	(836,120)
毛(虧損)/溢利		<b>(42,109)</b>	359,760
其他收入及收益	5	<b>17,841</b>	12,831
銷售及分銷費用		<b>(15,625)</b>	(56,665)
行政開支		<b>(48,713)</b>	(52,097)
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額	7	<b>(858)</b>	(79,483)
其他開支		<b>(19,317)</b>	(15,621)
融資費用	6	<b>(76,008)</b>	(59,077)
應佔合營公司溢利		<b>735</b>	955
除稅前(虧損)/溢利	7	<b>(184,054)</b>	110,603
所得稅抵免/(開支)	10	<b>38,301</b>	(59,699)
年內溢利		<b>(145,753)</b>	50,904
下列各項應佔：			
母公司擁有人		<b>(151,837)</b>	10,444
非控股權益		<b>6,084</b>	40,460
		<b>(145,753)</b>	50,904
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	12	人民幣 <b>(0.25)</b> 元	人民幣0.02元

# 綜合全面收益表

截至二零二三年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)/溢利	<b>(145,753)</b>	50,904
<b>其他全面收入</b>		
將於其後期間不會重新分類至損益的其他全面收入：		
換算至記賬本位幣產生的匯兌差額	<b>702</b>	4,288
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	<b>16,509</b>	(8,371)
所得稅影響	<b>(4,127)</b>	2,093
	<b>12,382</b>	(6,278)
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>13,084</b>	(1,990)
年內全面收入總額	<b>(132,669)</b>	48,914
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<b>(138,753)</b>	8,454
非控股權益	<b>6,084</b>	40,460
	<b>(132,669)</b>	48,914

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	54,403	57,517
投資物業	14	103,000	121,000
使用權資產	16(a)	1,097	1,142
開發中物業	15	245,647	402,329
無形資產	17	5	8
於合營公司之投資	18	5,684	4,949
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	19	62,336	45,827
定期存款	24	—	4,376
遞延稅項資產	29	228,048	221,994
<b>非流動資產總值</b>		<b>700,220</b>	859,142
<b>流動資產</b>			
開發中物業	15	4,825,851	9,184,294
持作出售的已竣工物業	21	915,170	1,143,239
存貨	20	28,064	25,738
貿易應收款項	22	2,164	8,579
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	3,200,329	844,947
可收回稅項		89,354	66,709
已抵押存款	24	10,149	11,818
受限制現金	24	42,919	211,756
現金及現金等價物	24	203,689	334,775
<b>分類為持作出售的出售組別的資產</b>	34	<b>9,317,689</b> <b>3,186,357</b>	11,831,855 —
<b>流動資產總值</b>		<b>12,504,046</b>	11,831,855
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	25	824,136	1,289,815
其他應付款項及應計費用	26	954,662	2,531,794
合約負債	27	3,668,861	3,652,823
計息銀行及其他借款	28	2,815,782	1,005,392
應付稅項	10	123,125	234,237
<b>分類為持作出售的出售組別的負債</b>	34	<b>8,386,566</b> <b>3,059,057</b>	8,714,061 —
<b>流動負債總額</b>		<b>11,445,623</b>	8,714,061

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動資產淨值		<b>1,058,423</b>	3,117,794
總資產減流動負債		<b>1,758,643</b>	3,976,936
非流動負債			
計息銀行及其他借款	28	<b>42,000</b>	2,186,724
遞延稅項負債	29	<b>22,838</b>	27,338
其他應付款項	26	<b>63,600</b>	—
非流動負債總額		<b>128,438</b>	2,214,062
資產淨值		<b>1,630,205</b>	1,762,874
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	30	<b>4,855</b>	4,855
儲備	31	<b>1,385,273</b>	1,524,026
非控股權益		<b>1,390,128</b> <b>240,077</b>	1,528,881 233,993
權益總額		<b>1,630,205</b>	1,762,874

白選奎  
董事

白武魁  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	股份		法定盈餘 公積金	資產重估 儲備	按公平值計入 其他全面收益的		匯兌波動		總計	非控股權益	權益總額
	股本	溢價賬			資本儲備	金融資產公平值 儲備	儲備	儲備			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二一月一日	4,855	344,141	102,552	172,804	23,331	(76,079)	12,445	936,378	1,520,427	193,533	1,713,960
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,444	10,444	40,460	50,904
年內其他全面收入：											
換算至記賬本位幣產生的											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,288	-	4,288	-	4,288
按公平值計入其他全面											
收益的股本投資公平值											
變動，扣除稅項	-	-	-	-	-	(6,278)	-	-	(6,278)	-	(6,278)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(6,278)	4,288	10,444	8,454	40,460	48,914
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	4,862	-	-	-	(4,862)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	4,855	344,141*	102,552*	177,666*	23,331*	(82,357)*	16,733*	941,960*	1,528,881	233,993	1,762,874

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	股份		法定盈餘		資產重估		按公平值計入 其他全面收益的 金融資產公平值		匯兌波動		總計	非控股權益	權益總額
	股本	溢價賬	資本儲備	公積金	儲備	儲備	儲備	儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註30)	(附註30)												
於二零二三年一月一日	4,855	344,141	102,552	177,666	23,331	(82,357)	16,733	941,960	1,528,881	233,993	1,762,874		
年內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(151,837)	(151,837)	6,084	(145,753)		
年內其他全面收入：													
換算至記賬本位幣產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	702	—	702	—	702		
按公平值計入其他全面 收益的股本投資公平值 變動，扣除稅項	—	—	—	—	—	12,382	—	—	12,382	—	12,382		
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	12,382	702	(151,837)	(138,753)	6,084	(132,669)		
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	1,091	—	—	—	(1,091)	—	—	—		
於二零二三年十二月三十一日	4,855	344,141*	102,552*	178,757*	23,331*	(69,975)*	17,435*	789,032*	1,390,128	240,077	1,630,205		

\* 該等儲備賬戶包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣1,385,273,000元(二零二二年：人民幣1,524,026,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(184,054)</b>	110,603
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	<b>6,889</b>	10,414
無形資產攤銷	17	<b>3</b>	50
使用權資產折舊	16(b)	<b>45</b>	97
銀行及其他借款利息	6	<b>204,285</b>	212,883
關聯方貸款利息	6	<b>22,660</b>	21,683
董事貸款利息	6	<b>7,806</b>	—
合約負債增加	6	<b>118,922</b>	99,333
投資物業公平值變動	14	<b>18,000</b>	12,000
應佔合營公司溢利		<b>(735)</b>	(955)
開發中物業之撇減	7	<b>116,511</b>	—
持作出售的已竣工物業之撇減	7	<b>26,057</b>	10,488
貿易應收款項之(減值撥回)/減值	7	<b>(717)</b>	2,040
其他應收款項減值	7	<b>1,575</b>	77,443
利息收入	5	<b>(2,848)</b>	(5,474)
		<b>334,399</b>	550,605
開發中物業(增加)/減少		<b>(771,630)</b>	231,452
持作出售的已竣工物業減少/(增加)		<b>199,915</b>	(332,389)
存貨增加		<b>(2,326)</b>	(5,552)
貿易應收款項減少/(增加)		<b>7,132</b>	(6,666)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		<b>(385,549)</b>	(54,716)
已抵押存款減少		<b>1,613</b>	765
受限制現金減少/(增加)		<b>167,678</b>	(52,055)
貿易應付款項及應付票據(減少)/增加		<b>(153,351)</b>	53,146
合約負債增加/(減少)		<b>791,174</b>	(372,782)
其他應付款項及應計費用增加		<b>118,932</b>	45,047
經營所得現金		<b>307,987</b>	56,855
已付所得稅		<b>(151,214)</b>	(34,793)
經營活動所得現金流量淨額		<b>156,773</b>	22,062

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		<b>(3,843)</b>	(99)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>4</b>	30
購買無形資產		<b>—</b>	(10)
解除定期存款		<b>4,376</b>	6,174
(向關聯方墊款)／關聯方還款		<b>(41,523)</b>	27,900
已收利息		<b>2,848</b>	5,474
<b>投資活動(所用)／所得現金流量淨額</b>		<b>(38,138)</b>	39,469
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行及其他借款	35(a)	<b>379,200</b>	166,600
償還銀行及其他借款		<b>(535,534)</b>	(144,862)
政府墊款		<b>—</b>	49,531
一名第三方墊款		<b>63,601</b>	8
(向關聯方還款)／關聯方墊款		<b>(41,297)</b>	143,206
已付股息		<b>(104,792)</b>	(185,900)
<b>融資活動(所用)／所得現金流量淨額</b>		<b>(238,822)</b>	28,583
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>334,775</b>	240,373
轉撥至分類為持作出售資產	34	<b>(11,601)</b>	—
外匯匯率變動影響淨額		<b>702</b>	4,288
<b>年末現金及現金等價物</b>	24	<b>203,689</b>	334,775

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料

本公司為一家於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)山西省晉中市榆次區安寧大街18號。

年內，本集團從事物業開發業務。

董事認為，本集團的最終控股股東為白選奎先生及白國華先生。

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立或成立/ 登記及業務地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要活動
			直接	間接	
辰興投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	—	投資控股
辰興國際控股有限公司	香港	100港元	—	100%	投資控股
晉中辰興匯科貿有限公司*	中國	人民幣 105,000,000元	—	100%	建築材料銷售
辰興房地產發展有限公司 (「辰興」)**	中國	人民幣 204,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
四川辰興房地產發展有限公司 (「辰興四川」)**	中國	人民幣 119,200,000元	—	83.89%	物業開發及銷售
晉中開發區房地產開發有限 公司(「晉中開發」)**	中國	人民幣 100,000,000元	—	51%	物業開發及銷售
五指山辰興房地產開發有限 公司**	中國	人民幣 90,280,000元	—	100%	物業開發及銷售

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立或成立/ 登記及業務地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要活動
			直接	間接	
海南德高投資有限公司 (「海南德高」)**	中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
海南友升宏拓房地產開發有限 公司**	中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
山西辰興致達貿易有限公司**	中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築材料銷售
山西辰興致誠建築工程有限 公司**	中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業建設
晉中辰興頤郡房地產開發有限 公司**	中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
晉中辰興時光之城房地產開發 有限公司**	中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
太原市辰雅房地產開發有限 公司**	中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
晉中熙雅房地產開發有限公司**	中國	人民幣 74,630,000元	—	67%	物業開發及銷售

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立或成立/ 登記及業務地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要活動
			直接	間接	
山西昌興致誠建築工程有限 公司**	中國	人民幣 50,000,000元	—	80%	物業建設
西雙版納景緣投資開發有限公司 ([景緣])**	中國	人民幣 290,314,000元	—	100%	物業開發及銷售
北京辰興房地產經紀有限公司 ([房地產經紀公司])**	中國	人民幣100,000元	—	100%	房地產經紀及 展覽
綿陽辰興雅致房地產發展有限公 司([綿陽辰興])**	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發及銷售

\* 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

\*\* 該等實體根據中國法律成立為有限責任企業。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司主要影響本集團年內業績或組成資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業及股本投資除外。該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

### 持續經營基準

於二零二三年十二月三十一日，應付利息約人民幣4,314,000元的銀行貸款尚未根據計劃還款日期償還。由於本集團未能按照截至二零二三年十二月三十一日止年度的還款時間表償還貸款利息，相關貸款根據貸款協議條款立即到期。因此，於二零二三年十二月三十一日，全部本金約人民幣321,817,000元及應付利息及罰息約人民幣4,314,000元及約人民幣180,000元被分類為流動負債。

根據有關貸款及融資協議就本集團除以上所述者外的若干借款之規定，上述借款的延遲償還導致觸發要求立即償還本金金額約為人民幣2,438,465,000元之若干借款的權利。因此，全部借款金額應立即償還，並於二零二三年十二月三十一日被分類為流動負債。

於編製本集團的營運資金預測時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金及業績，以及其持續經營的可用融資來源。自財務報表日期起18個月(「預測期」)的營運資金預測已經考慮以下主要假設及事件編製：

- i. 晉中開發區房地產開發有限公司股權出售事項將於二零二四年上半年完成，並代價支付將根據股權轉讓協議結算；
- ii. 有權要求立即償還的貸款人不會行使其要求立即或於計劃合約還款日期之前償還相關貸款的權利；
- iii. 到期日在預測期內的其他貸款的貸款人將延長到期日，及不會要求部分或全部償還貸款；及
- iv. 本集團的核心業務經營、本集團的資產基礎以及本集團經營及／或投資所在的市場狀況不會與目前的情況有重大差異。

## 2.1 編製基準 (續)

### 持續經營基準 (續)

由於可能被要求立即償還的借款，本集團未來的經營性現金流入可能不足以滿足借款的還款時間表及相關利息支付。

董事會一直致力於解決上述流動資金問題。鑒於上述情況及為解決營運資金充足的問題，本公司已採取並建議採取以下措施：

- i. 本集團與本集團的貸款人口頭約定不強制執行其要求立即還款的權利及於借款各自到期日之前續期或延長借款。於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，董事並無收到任何貸款人要求立即償還借款的通知或要求。管理層預期本集團將能夠於各自到期日之前將應於一年內償還的未償還本金總額約為人民幣2,815,782,000元的銀行及其他借款續期一年。
- ii. 本集團正積極與有權要求立即償還的貸款人就借款進行債務重組談判，以利用新借款計劃的所得款項結算借款。自二零二三年十二月三十一日起至本報告日期止，本集團新增借款融資人民幣250百萬元。
- iii. 本集團董事已編製一業務策略計劃，主要集中在加快發展中物業和已完成項目的預售和銷售，以產生額外的經營現金流入，並加大力度催收貿易應收賬款，以提高應收賬款的週轉天數，以及實施成本控制措施。
- iv. 本公司將繼續尋求合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

假設上述措施成功實施，董事認為本集團將有足夠營運資金滿足自二零二三年十二月三十一日起的未來十二個月的營運需要及履行到期的財務責任。因此，董事信納，以持續經營基準編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃適當之做法。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準 (續)

### 持續經營基準 (續)

儘管如此，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性，取決於(i)本集團是否能夠成功與貸款人就本集團借款的延期或延期償還、現有借款到期時的續期及新的借款計劃進行談判，及(ii)於正常業務過程中成功實施上述措施。

倘本集團未能按持續經營基準經營，則或須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生的進一步負債作出撥備，以及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。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

### 綜合入賬基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力透過其對被投資方的權力而影響有關回報，則本集團對該實體擁有控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不佔多數，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至控制權喪失當日。

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合入賬基準 (續)

綜合財務報表載有使用收購法進行業務合併的結果。於財務狀況表中，被收購方的可識別資產、負債及或然負債按收購日期的公平值進行初始確認。已收購業務的業績於取得控制權當日起計入綜合全面收益表，而於控制權終止當日起則取消綜合入賬。

損益及其他全面收入的各組成部分由本集團母公司擁有人及非控股權益分佔（儘管此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘）。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

倘發生可表明上述三大控制權要素中有一項或多項要素出現變動之事實及情形，則本集團會重新評估其是否仍對被投資方擁有控制權。在並無喪失控制權的情況下，附屬公司擁有權權益的變動入賬列為權益交易。

喪失對某一附屬公司的控制權時，本集團會終止確認以下各項：(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內錄得的累計換算差額；而確認以下各項：(i)所收取代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)因此出現的任何損益盈餘或虧絀。本集團分佔之前於其他全面收入確認的部分則重新分類至損益或保留溢利（視情況而定），所依據基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵循者相同。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.1 編製基準 (續)

### 會計政策變動

#### 香港會計師公會所頒佈有關香港強積金 — 長服金抵銷機制之新會計指引

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)刊憲。修訂條例取消以強制性公積金(「**強積金**」)計劃項下僱主強制性供款的累算權益抵銷遣散費(「**遣散費**」)及長期服務金(「**長服金**」)的安排(「**取消安排**」)。其後，香港特區政府宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日(「**過渡日期**」)生效。

下列主要變動將自過渡日期起生效：

- 僱主之強制性強積金供款的累算權益不得用於抵銷過渡日期後受僱期的長服金／遣散費。
- 過渡前之長服金／遣散費乃以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而非以終止僱傭日期之上月薪金計算。

由於抵銷僱主強積金供款產生的累算權益及其長服金義務之會計處理相當複雜以及有關取消安排的抵銷機制之會計處理屬重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金 — 長服金抵銷機制之會計影響》(「**該指引**」)，就抵銷機制及取消安排之會計處理提供指引。香港會計師公會認為抵銷機制有兩種可接受之會計處理方法，即：

- 方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷的款額入賬為視作僱員對僱員長服金福利的供款
- 方法2：將僱主強積金供股及抵銷機制作為長服金義務的供款機制處理

於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團預期根據強積金 — 長服金抵銷機制進行抵銷之前的長服金責任並不重大。應用該指引並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

## 2.2 採納自二零二三年一月一日開始生效的新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」），該等準則與本集團於二零二三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表相關及有效：

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港會計準則第1號（修訂本）及 香港財務報告準則實務聲明2	會計政策披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	單一交易產生的資產和負債相關的遞延 所得稅
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅：國際稅收改革 一支柱二規則範本

除以下概述之香港會計準則第1號「呈列財務報表」及香港財務報告準則實務聲明2「作出重要性判斷」之修訂外，其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團當前或上一期間的業績及財務狀況及會計政策均無重大影響。

### 香港會計準則第1號「呈列財務報表」及香港財務報告準則實務聲明2「作出重要性判斷：會計政策披露」之修訂

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務聲明2「作出重要性判斷」，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明2之修訂。該等修訂旨在以披露「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

該等修訂不會影響本集團合併財務報表內任何項目的計量或列報，但會影響本集團會計政策的披露。本集團已重新審閱已披露的會計政策資料，並刪除若干不重要的會計政策。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等綜合財務報表內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
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資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第21號(修訂本)	缺乏交換性 <sup>2</sup>

1 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

本集團目前正評估初始應用該等新訂或經修訂財務報告準則的影響。

## 2.4 重要會計資料概要

### 綜合入賬基準

倘本公司對投資對象擁有控制權，則將其分類為附屬公司。倘以下三個因素全部獲滿足，本公司則控制該投資對象：對投資對象的權力、來自投資對象可變回報的風險以及投資者利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量投資物業、理財產品及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或在沒有主要市場情況下，最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按市場參與者(假設其會以最佳經濟利益行事)於資產或負債定價時所用的假設計量。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 公平值計量 (續)

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 - 基於同類資產或負債於活躍市場中的報價 (未經調整)

第二級 - 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低級別輸入數據的估值方法

第三級 - 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類 (基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據) 確定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產 (不包括存貨、投資物業及遞延稅項資產) 減值

非財務資產按不同事件或情況變化顯示賬面值不可能維持時，其便須接受減值測試。當資產賬面值大於其可收回金額時 (即在使用價值或公平值減去銷售成本，以較高者為先) 這資產便須作出減值。減值費用計入損益。

當不可能估計個別資產的可收回金額時，減值測試會應用於單獨為可識別現金流的最低種類資產，即現金產生單位 (「現金產生單位」)。

就商譽確認的減值虧損不予撥回。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備重新分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的處置組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何將資產達至現有運作狀況及運往現址作擬定用途的任何直接應佔成本。

每項物業、廠房及設備項目乃按直線法就其估計可使用年期撇銷成本至其餘值以計算折舊，就此採用的主要年率如下：

樓宇	1.9%–19.00%
汽車	9.50%–19.40%
機器	9.50%–19.40%
辦公設備	9.50%–32.33%
租賃物業裝修	20.00%–33.33%

若物業、廠房及設備項目任何部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出適當的調整。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值而持有的樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產之租賃物業)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，以反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益表內確認。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 投資物業 (續)

倘本集團所佔用的物業(作為擁有人所佔用的物業)變成投資物業，本集團會根據用途出現變動當日「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策對自有物業進行入賬處理，以及根據「使用權資產」所述政策對持作使用權資產之物業進行入賬處理，而於該日期物業賬面值與公平值之間的差額則根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備入賬列為重估。就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，本集團釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)本集團已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)本集團能證實其具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)一項董事會決議案批准改變用途。

### 開發中物業

開發中物業均計劃在竣工後持作出售。在竣工後，該等物業會轉列為持作出售已竣工物業。開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

開發中物業列為流動資產，除非其不會在正常經營週期內變現。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 物業開發成本分配

土地成本根據彼等各自佔可出售總建築面積的可出售建築面積(「**建築面積**」)分配至各單位。有關單位的建設成本予以具體識別及分配。與土地成本相若，一般建設成本已根據可出售建築面積予以分配。

### 租賃

訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則合約為租賃或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產的租賃外，本集團就所有租賃採用單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認，即相關資產可供使用的日期。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就任何重新計量租賃負債作出調整。本集團使用權資產的成本主要包括產生的初始直接成本、以及在開始日期或之前作出的租賃付款。使用權資產於租賃期及資產之估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法計提折舊，詳情如下：

租賃土地	40年
------	-----

使用權資產與持作開發中物業之租賃土地權益相關時，其後根據本集團「開發中物業」之政策按成本及可變現淨值中較低者計量。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

在作為出租人訂立租賃(或修訂租賃)時，本集團將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。本集團的租賃主要為經營租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並根據其經營性質計入損益表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。

### 投資及其他金融資產

#### 首次確認與計量

金融資產於首次確認時獲分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無含有重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分之貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無含有重大融資成分且本集團已應用可行權宜方法之貿易應收款項根據下文「收益確認」所述政策，按依照香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產產生的現金流量應純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息(「純粹為支付本金及利息」)。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而無論屬何業務模式。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 首次確認與計量 (續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本分類及計量，而於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產按公平值計入其他全面收益分類及計量。並非於上述業務模式中持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

#### 可收回土地開發成本

可收回土地開發成本指本集團從中國地方政府相關實體收取現金(相當於其先前付款及就土地開發項目資本化的財務成本)的合約權利(附註23)。本公司董事於最初確認可收回土地開發成本時考慮所有可能情況，並認為其僅代表支付本金及利息。

可收回土地開發成本按公平值首次確認。本集團持有可收回土地開發成本的目的是收取合約現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量可收回土地開發成本。

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其如下分類而定：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利息法計量，並可能受減值評估影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 後續計量 (續)

#### 指定按公平值計入其他全面收益的金融資產 (股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平值計入其他全面收益的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，而且股息的金額能夠可靠計量，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益的股本工具不受減值評估影響。

### 終止確認金融資產

金融資產 (或 (如適用) 一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分) 主要在下列情況下將終止確認 (即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已失效；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或已承擔根據「過手」安排而在無重大延誤下將已收取現金流量悉數支付予第三方的責任；且(a)本集團已基本轉讓資產的所有風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 金融資產減值

本集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無重大增加的信貸風險，預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而提計。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或努力獲取的前瞻性資料。

本集團認為，當合約繳款逾期超過90天，該金融資產屬違約。然而，於若干情況，當內部或外來資料顯示本集團不大可能於考慮本集團所持的任何信貸提升措施前全數收到尚未償還合約款項時，本集團亦可能認為一項金融資產已屬違約。當概無合理預期可回收合約現金流量時，一項金融資產即被撇銷。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 一般方法 (續)

##### 可收回土地開發成本

本集團假定政府將用9個月的時間安排資金並評估可收回土地開發成本的結算方案。因此，本集團假設逾期超過9個月的可收回土地開發成本信用風險顯著增加。

當內部或外部資料顯示本集團可能在考慮本集團持有的任何信用增強之前全額收到未償還的合約金額時，本集團亦可能將可收回土地開發成本視為違約。當對收回合約現金流沒有合理預期時，可收回土地開發成本予以撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產應以一般方法減值及根據以下預期信貸虧損的計量階段分類，除貿易及租賃應收款項須應用以下詳述之簡化方法。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未有顯著上升的金融工具及該等按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著上升惟不屬於未作信貸減值的金融資產之金融工具及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融工具

第三階段 — 於報告日期已作信貸減值的金融資產(惟不是已購買或源頭信貸減值)及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損減值的金融資產

#### 簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並不記錄信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 金融負債

#### 首次確認與計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。

#### 其後計量

貸款及借款的其後計量如下：

#### *按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)*

首次確認後，計息貸款其後以有效利息法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響並不重大，於此情況下，則按成本列賬。倘負債被終止確認，則收益及虧損在損益表透過實際利率攤銷程式確認。

計算攤銷成本時會考慮收購的任何折讓或溢價以及構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷乃遵守借款成本之會計政策。

#### *財務擔保合約*

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」政策下釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計確認收入金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

## 2.4 重要會計資料概要(續)

### 終止確認金融負債

當負債義務被解除、取消或屆滿，該金融負債會予終止確認。

倘由同一貸款人更換以重大不同條款代替的現有金融負債，或現有負債條款經重大修改，則有關轉換或修訂被視作終止確認原來負債，並確認新負債，有關賬面值的差異於損益表確認。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃按先進先出基準釐定。如屬在製品及製成品，成本則包括直接物料費用、直接工資及適當比例的製造經常成本。可變現淨值按估計售價減任何估計完成及售出產生的成本計算。進一步詳情載於財務報表附註3。

### 撥備

倘若因過往事件產生法定或推定現有責任及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，但必須能可靠估計有關責任涉及的金額。

倘若貼現的影響重大，則已確認的撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值金額增加，計入損益表的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅不會在損益確認，而會在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，根據本集團經營所在國家的現行法律詮釋及常規，按預期將獲稅務機關退回或向稅務機關支付的款項計算。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項按負債法就於報告期末資產及負債的稅基及其作財務報告用途的賬面值的所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅溢利時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期間末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以允許運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期間末重新評估，如可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

### 收益確認

#### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收益乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 來自客戶合約的收入 (續)

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

#### (a) 物業銷售

物業銷售收益應於資產控制權轉移至客戶時確認，一般於交付物業時確認。

#### (b) 建築材料銷售

建築材料銷售收益於資產控制權轉移至客戶時確認，一般於交付建築材料時確認。

#### 其他來源的收益

租金收入已按時間比例於租賃期間獲確認。並非依賴於指數或比率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

#### 其他收益

利息收入按實際基準以有效利息法獲確認，透過應用於金融工具的預期期限或較短期間(如適用)其已估算未來現金流量的利率準確變現至金融資產的賬面值。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 收益確認 (續)

#### 其他收益 (續)

股息收入於股東收取付款的權利確立，股息相關經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能夠可靠計量時確認。

### 合約成本

與其他存貨、物業、廠房及設備及無形資產的成本不同，當符合以下所有標準時，履行客戶合約涉及之成本將會資本化。

- (a) 有關成本與企業可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令企業將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化合約成本按與向客戶轉讓資產相關貨品或服務一致的系統基準攤銷並計入損益表，其他合約成本於產生時確認為開支。

### 合約負債

倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即相關貨品或服務的控制權轉移給客戶)時確認為收益。

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 僱員福利

#### 短期僱員福利

工資、年終獎、帶薪年假及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的當年計算。

#### 退休金計劃

本集團在中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須就中央退休金計劃作出供款，金額為其工資成本的特定百分比。根據中央退休金計劃的規則，供款於應付時在損益表扣除。

由於本集團只在中國經營業務，因此本集團參與中國法律所界定的國家退休金計劃。根據中國現行法規（「**中國退休金計劃**」），本集團內於中國內地設立及營運的附屬公司須向其僱員提供若干員工退休金福利。本集團對中國退休金計劃的僱主供款於供款作出後全數歸屬僱員，因此僱員退出計劃時不會產生失去供款的情況。

### 借貸成本

倘借貸成本直接屬於收購、興建或生產合資格資產（即須經一大段時間準備方可作擬定用途或銷售的資產），則撥充資本作為該等資產成本的一部分。當有關資產大致可作擬定用途或銷售時，即終止將該等借貸成本撥充資本，及於本集團暫停積極開發合格資產的延長期間內項目暫停時暫停。將待用於合資格資產的特定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借取資金而產生的利息及其他成本。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2.4 重要會計資料概要 (續)

### 持作出售非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別在以下情況下分類為持作出售：

- 其可立即出售
- 管理層承諾計劃銷售
- 不大可能對計劃作出顯著更改或撤回計劃
- 已啟動方案積極尋找買家
- 資產或出售組別正以就公平值而言合理的價格進行推銷，及
- 銷售預期於分類之日起計12個月內完成。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別按以下較低者計量：

- 緊接其按本集團會計政策分類為持作出售前之賬面值；及
- 公平值減出售成本。

分類為持作出售後，非流動資產(包括出售組別內的非流動資產)不予折舊。

年內出售的經營業績直至出售日期計入綜合全面收益表。

## 3. 主要會計判斷及估計

### 判斷

應用本集團的會計政策時，管理層作出下列對已在財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷(涉及估計的判斷除外)：

## 3. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素

以下為有關未來的主要假設以及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整。

#### 貿易應收款項以及其他應收款項預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致物業開發分部違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟環境亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損的資料已分別於財務報表附註22及附註23披露。

可收回土地開發成本虧損撥備乃基於違約風險及預期虧損率的假設。本集團根據交易對方(即中國相關地方政府)的違約率，以及其他相關信用風險調整及各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算輸入值時使用判斷。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素(續)

#### 投資物業公平值估計

投資物業按獨立專業估值師對其評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

倘活躍市場上並無類似物業的現價，則本集團會考慮根據未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同的類似物業的目前市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

本集團估計公平值的主要假設包括與地區及狀況相同的同類物業的現行市場租金、適當的折讓率及預期的未來市場租金有關的假設。投資物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值為人民幣103,000,000元(二零二二年：人民幣121,000,000元)。

#### 開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

本集團開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據其過往經驗及目標物業的性質，基於現行市況及參考本集團或相同地區或相鄰區域其他發展商於正常業務過程中出售物業之最新售價，通過估計售價、開發中物業完工成本及銷售物業將產生的成本估計目標物業的可變現淨值。

## 3. 主要會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素(續)

#### 開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值(續)

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。有關撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。開發中物業及持作出售的已竣工物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值分別為人民幣5,071,498,000元(二零二二年：人民幣9,586,623,000元)及人民幣915,170,000元(二零二二年：人民幣1,143,239,000元)。

#### 遞延稅項資產

如有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則遞延稅務資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉進行確認。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。於二零二三年十二月三十一日，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為零(二零二二年：人民幣4,252,000元)。於二零二三年十二月三十一日的未確認稅務虧損為人民幣117,708,000元(二零二二年：人民幣86,597,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料

基於管理需要，本集團已按其產品及服務組成業務單位，而僅有一個可呈報經營分部。管理層整體監督本集團的經營業績，以就資源分配和表現評估作出決策。

由於本集團來自外部客戶的收益僅源自其在中國的業務經營，且本集團並無非流動資產位於中國以外，故並無呈列地區分部資料。

由於報告期間並無來自任何單一客戶之銷售收入個別佔本集團總收益的10%或以上，故並無呈列主要客戶資料(二零二二年：相同)。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	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	298,181	1,194,047
其他來源之收益		
經營租賃項下投資物業產生之租金收入總額：		
固定租賃付款	2,193	1,833
	300,374	1,195,880

## 5. 收益、其他收入及收益 (續)

### 客戶合約收益

#### (a) 收益資料分析

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>貨品類型</b>		
物業銷售	298,181	1,187,566
建築材料銷售	—	6,481
客戶合約收益總額	298,181	1,194,047
<b>收益確認時間</b>		
於特定時間點轉移的貨品	298,181	1,194,047
客戶合約收益總額	298,181	1,194,047

下表顯示於當前報告期確認之收益金額，該等金額已計入報告期開始時之合約負債：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入報告期開始時之合約負債之已確認收益：		
物業銷售	224,548	1,144,825

#### (b) 履約義務

有關本集團履約義務之概要如下：

##### 物業銷售

履約義務於交付物業時達成，一般要求作出墊款。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收益(續)

#### (b) 履約義務(續)

##### 建築材料銷售

履約義務於交付建築材料時達成，一般要求在交付後30天內作出付款，新客戶一般要求作出墊付。

於十二月三十一日，分配至履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	1,078,766	1,131,227
一年後	2,590,095	2,521,596
	3,668,861	3,652,823

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	2,848	1,804
來自第三方之其他利息收入	—	3,670
非按公平值計入損益的金融資產之利息收入總額	2,848	5,474
未分類為投資物業的物業之租金收入總額	4,649	6,670
其他	10,344	687
	17,841	12,831

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	204,285	212,883
關聯方貸款利息(附註37(a))	22,660	21,683
董事貸款利息(附註37(a))	7,806	—
合約負債增加(附註1)	118,922	99,333
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	353,673	333,899
減：資本化利息(附註2)	(277,665)	(274,822)
	76,008	59,077

附註1：指由於從買方收到現金及向買方轉讓財產的時間存在重大差異，因此對若干具有重大融資成分的交易的交易價格進行了調整。

附註2：若已借取非特定用途借款以收購、建設及生產合資格資產，則對個別資產開支採用介乎5.23%至8.65%的資本化率。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利乃經(計入)/扣除下列各項後達致：

	附註	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	21	199,915	818,913
已售建築材料成本		—	6,719
物業、廠房及設備折舊	13	6,889	10,414
使用權資產折舊	16(b)	45	97
無形資產攤銷*	17	3	50
不計入租賃負債計量之租賃付款	16(b)	344	920
核數師酬金		2,380	2,380
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員酬金 (附註8)**：			
工資及薪金		17,432	18,552
員工福利開支		3,393	3,118
退休金計劃供款		1,860	2,160
		22,685	23,830
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額			
— 貿易應收款項(減值撥回)/減值	22	(717)	2,040
— 其他應收款項減值	23	1,575	77,443
		858	79,483
投資物業公平值變動	14	18,000	12,000
外匯(收益)/虧損，淨額		(3,242)	3,621
撇減持作出售的已竣工物業***	21	26,057	10,488
撇減開發中物業***		116,511	—

\* 本年度無形資產攤銷計入綜合損益表之「行政開支」內。

\*\* 本集團並無作為僱主可用的沒收供款，以減少現有供款水平。

\*\*\* 計入「銷售成本」內。

## 8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員薪酬載列如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
袍金	120	120
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,416	1,232
退休金計劃供款	95	83
	1,511	1,315
	1,631	1,435

### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
高建華女士	40	40
田華先生	40	40
裘永清先生	40	40
	120	120

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬(二零二二年：無)。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

### (b) 執行董事及主要行政人員

	薪金、津貼 及實物福利				薪酬總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	及實物福利 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	
<b>二零二三年</b>					
<b>執行董事：</b>					
白選奎先生	—	516	—	—	516
白武魁先生	—	510	—	37	547
董世光先生	—	130	—	21	151
白國華先生	—	260	—	37	297
	—	1,416	—	95	1,511
<b>二零二二年</b>					
<b>執行董事：</b>					
白選奎先生	—	430	—	—	430
白武魁先生	—	433	—	31	464
董世光先生	—	129	—	21	150
白國華先生	—	240	—	31	271
	—	1,232	—	83	1,315

白武魁先生為本集團行政總裁兼執行董事。

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二二年：相同)。

年內概無董事收取任何酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後的獎勵或離職的補償(二零二二年：無)。

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 9. 五名最高薪酬僱員

年內的五名最高薪酬僱員包括三名董事(二零二二年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。年內其餘兩名(二零二二年：兩名)既非本公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	321	347
表現相關花紅	—	—
退休金計劃供款	51	56
	372	403

薪酬介於以下範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	員工人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	2	2

五名最高薪酬僱員年內概無從本集團收取任何酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後的獎勵或離職的補償(二零二二年：無)。

### 10. 所得稅(抵免)／開支

本集團須就在本集團成員公司成立及經營所在司法權區產生或來自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅(抵免)／開支(續)

根據相關香港特別行政區稅務法律，年內，香港利得稅已就產生自香港的估計應課稅溢利乃根據16.5%的稅率(二零二二年：16.5%)計算。年內，由於本集團概無產生自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二二年：零)。

中國內地即期所得稅乃根據本集團中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計提撥備，而該稅率乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的中國企業所得稅法釐定。

根據自一九九四年一月一日起生效的中國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地租賃權益、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

本集團所得稅(抵免)／開支的主要組成部分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	21,762	36,531
過往年度超額撥備	(46,928)	—
土地增值稅	32,940	18,048
遞延稅項(附註29)	(46,075)	5,120
年內稅項(抵免)／開支總額	(38,301)	59,699

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅(抵免)／開支(續)

按法定稅率計算的除稅前(虧損)／溢利的適用所得稅(抵免)／開支與按實際稅率計算的所得稅(抵免)／開支之間的對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	<b>(184,054)</b>	110,603
按法定稅率計算的稅項	<b>(46,014)</b>	27,651
土地增值稅撥備	<b>32,940</b>	18,048
土地增值稅撥備的稅務影響	<b>(8,235)</b>	(4,512)
就本集團中國附屬公司可分派溢利按10%計算的預扣稅的影響	<b>446</b>	766
不可扣稅開支	<b>282</b>	13,077
無須繳稅收益	<b>(184)</b>	(239)
過往年度超額撥備	<b>(46,928)</b>	—
未確認稅項虧損	<b>29,392</b>	4,908
按本集團實際稅率計算的稅項(抵免)／開支	<b>(38,301)</b>	59,699

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付稅項		
— 中國企業所得稅	<b>115,962</b>	149,683
— 中國土地增值稅	<b>7,163</b>	84,554
	<b>123,125</b>	234,237

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 11. 股息

董事議決不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期及末期股息(二零二二年：無)。

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額的計算方式以母公司普通股權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股加權平均數600,000,000股(二零二二年：600,000,000股)為基礎。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本(虧損)/盈利的母公司普通權益持有人 應佔(虧損)/溢利	<b>(151,837)</b>	10,444

	股份數目	
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份		
計算每股基本(虧損)/盈利的年內已發行 加權平均普通股數目	<b>600,000</b>	600,000

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行之潛在攤薄普通股，因此每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	機械	辦公設備	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二三年十二月三十一日						
於二零二三年一月一日：						
成本	82,783	35,474	1,394	23,636	3,276	146,563
累計折舊	(35,403)	(28,622)	(1,070)	(21,528)	(2,423)	(89,046)
賬面淨值	47,380	6,852	324	2,108	853	57,517
於二零二三年一月一日，扣						
累計折舊	47,380	6,852	324	2,108	853	57,517
添置	562	1,363	1,595	323	—	3,843
出售	—	—	—	(4)	—	(4)
轉撥至持作出售資產(附註34)	—	(37)	—	(27)	—	(64)
年內計提的折舊	(2,552)	(2,703)	(178)	(1,193)	(263)	(6,889)
於二零二三年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	45,390	5,475	1,741	1,207	590	54,403
於二零二三年十二月三十一日：						
成本	83,345	35,703	2,989	23,001	3,276	148,314
累計折舊	(37,955)	(30,228)	(1,248)	(21,794)	(2,686)	(93,911)
賬面淨值	45,390	5,475	1,741	1,207	590	54,403

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機械 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日						
於二零二二年一月一日：						
成本	82,783	35,479	1,394	23,562	3,276	146,494
累計折舊	(30,902)	(25,032)	(872)	(19,697)	(2,129)	(78,632)
賬面淨值	51,881	10,447	522	3,865	1,147	67,862
於二零二二年一月一日，扣除						
累計折舊	51,881	10,447	522	3,865	1,147	67,862
添置	—	—	—	99	—	99
出售	—	(5)	—	(25)	—	(30)
年內計提的折舊	(4,501)	(3,590)	(198)	(1,831)	(294)	(10,414)
於二零二二年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	47,380	6,852	324	2,108	853	57,517
於二零二二年十二月三十一日：						
成本	82,783	35,474	1,394	23,636	3,276	146,563
累計折舊	(35,403)	(28,622)	(1,070)	(21,528)	(2,423)	(89,046)
賬面淨值	47,380	6,852	324	2,108	853	57,517

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面金額約為人民幣24,705,000元(二零二二年：零)的物業、廠房及設備已予抵押，以得到給予本集團的銀行貸款(附註28)。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 14. 投資物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	121,000	133,000
公平值調整淨虧損	(18,000)	(12,000)
於十二月三十一日的賬面值	103,000	121,000

本集團的投資物業包括於中國的三項商業物業。本公司董事已決定按各物業之性質、特性及風險將投資物業分為兩類資產，即零售及辦公。本集團的投資物業於二零二三年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）所作估值進行重估，價值為人民幣103,000,000元（二零二二年：人民幣121,000,000元）。

投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳細摘要載於財務報告附註16。

於本年度，於綜合全面收益表中確認投資物業租金收入人民幣2,193,000元（二零二二年：人民幣1,833,000元）。概無產生租金收入的投資物業產生的直接經營費用（二零二二年：無）。

### 公平值等級

下表闡述本集團投資物業的公平值計量等級：

	於二零二三年十二月三十一日採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
零售物業	—	—	73,000	73,000
辦公物業	—	—	30,000	30,000
	—	—	103,000	103,000

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 14. 投資物業(續)

### 公平值等級(續)

	於二零二二年十二月三十一日採用以下各項計量的公平值			
	活躍市場 的報價 (第一級)	重要可觀察 輸入數據 (第二級)	重要不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
零售物業	—	—	89,000	89,000
辦公物業	—	—	32,000	32,000
	—	—	121,000	121,000

年內，第一級與第二級之間的公平值計量並無轉撥，亦無第三級轉入或轉出(二零二二年：零)。

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	零售物業 人民幣千元	辦公物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的賬面值	92,000	41,000	133,000
於損益表內其他開支確認的公平值調整虧損 淨額	(3,000)	(9,000)	(12,000)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日的賬面值	89,000	32,000	121,000
於損益表內其他開支確認的公平值調整虧損 淨額	(16,000)	(2,000)	(18,000)
於二零二三年十二月三十一日的賬面值	73,000	30,000	103,000

## 14. 投資物業(續)

### 公平值等級(續)

以下所載為所用估值技術及投資物業估值主要輸入數據的概要：

投資物業	估值技術	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	
			二零二三年	二零二二年
零售物業	收入法	當時每平方米市場租金	人民幣24元至 人民幣91元	人民幣24元至 人民幣114元
		收益率	7%	7%
辦公物業	收入法	當時每平方米市場租金	人民幣75元至 人民幣115元	人民幣80元至 人民幣123元
		收益率	7%	7%

當時市場租金乃根據有關物業及其他可資比較物業內的近期租賃交易的觀點進行估計。估計租賃價值單獨增加(減少)將引致投資物業的公平值增加(減少)。收益率單獨增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

## 15. 開發中物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於十二月三十一日的賬面值	5,071,498	9,586,623
減：即期部分	(4,825,851)	(9,184,294)
非即期部分	245,647	402,329

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 15. 開發中物業(續)

開發中物業預期於下列時間收回：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	1,390,392	2,014,034
一年以後	3,681,106	7,572,589
	5,071,498	9,586,623

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣2,151,288,000元(二零二二年：人民幣2,126,817,000元)的若干開發中物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行貸款(附註28)。

## 16. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團有初始用於其業務營運的土地的租賃合約。已提前作出一次性付款以租用租賃土地，租期為40年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

#### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 人民幣千元
於二零二二年一月一日	1,239
折舊開支	(97)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,142
折舊開支	(45)
於二零二三年十二月三十一日	1,097

## 16. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(b) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
使用權資產折舊	45	97
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	344	920
損益中確認款項總額	389	1,017

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註35(b)披露。

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)及持作出售的已竣工物業。租賃條款通常要求租戶支付保證金。本年度本集團的已確認租金收入為人民幣6,842,000元(二零二二年：人民幣8,503,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二三年十二月三十一日，日後本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現最低租賃付款如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	1,827	2,149
一年後但兩年內	1,507	1,827
兩年後但三年內	1,175	1,507
三年後但四年內	393	1,175
四年後但五年內	393	393
五年後	—	393
	5,295	7,444

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 17. 無形資產

	軟件 人民幣千元
<b>二零二三年十二月三十一日</b>	
成本於二零二三年一月一日，扣除累計攤銷	8
添置	—
年內攤銷撥備	(3)
於二零二三年十二月三十一日	5
於二零二三年十二月三十一日：	
成本	2,002
累計攤銷	(1,997)
賬面淨值	5
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	
成本於二零二二年一月一日，扣除累計攤銷	48
添置	10
年內攤銷撥備	(50)
於二零二二年十二月三十一日	8
於二零二二年十二月三十一日：	
成本	2,002
累計攤銷	1,994
賬面淨值	8

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 於合營公司之投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應佔淨資產	5,684	4,949

本集團合營公司的詳情載列如下：

公司	註冊成立/ 登記及業務地點	註冊股本的面值	本集團應佔擁有權 權益百分比	主要活動
山西綠城物業服務有限公司 (「山西綠城物業」)	中國	人民幣6,000,000元	49	物業管理
深圳市潤辰興華實業發展合夥企業 (有限合夥)(「潤辰興華」)	中國	人民幣500,000,000元	50.1	投資諮詢

以上投資由本公司的間接全資附屬公司持有。

董事認為，合營公司對本集團而言並不重大。合營公司採用權益法，其股份沒有市場報價。

下表載列本集團合營公司的財務資料總和(個別而言，均非重大)：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應佔合營公司年內溢利	735	955
應佔合營公司全面收入總額	735	955
本集團於合營公司投資的賬面值總和	5,684	4,949

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 19. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	62,336	45,827

上述股本投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬戰略性質。

### 20. 存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
原材料	28,064	25,738

### 21. 持作出售的已竣工物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,143,239	821,338
轉撥自開發中物業(附註15)	53,823	1,151,302
轉撥至已售物業成本(附註7)	(199,915)	(818,913)
轉撥至分類為持作出售資產(附註34)	(55,920)	—
年內撇減(附註7)	(26,057)	(10,488)
於十二月三十一日的賬面值	915,170	1,143,239

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣84,163,000元(二零二二年：人民幣66,531,000元)的若干持作出售的已竣工物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行貸款(附註28)。

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易應收款項

	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	5,223	12,355
減值	(3,059)	(3,776)
	2,164	8,579

本集團的貿易應收款項主要源自其建築材料業務及其與其客戶之貿易條款主要為賒銷。信貸期通常為一個月至一年。本集團為每位客戶設定最高信貸限額。本集團一直嚴密監控其未償還應收款項。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。本集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他加強信貸措施。貿易應收款項為不計息。

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析(按發票日期呈列及扣除虧損撥備)如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
3個月內	—	6,296
3至6個月	—	—
超過6個月	2,164	2,283
	2,164	8,579

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	3,776	1,736
減值虧損(撥回)/撥備(附註7)	(717)	2,040
	3,059	3,776

減值分析於各報告日期進行，當中使用撥備矩陣來計量預期信貸虧損。撥備率乃基於將具相似虧損模式之各個客戶分部進行分組之逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢之時間價值以及於過當前狀況及對未來經濟狀況預測之報告日期可獲得的合理及支持性資料。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預付款項	(a)	134,841	135,317
應收代價	(b)	89,697	89,697
按金及其他應收款項	(c)	130,786	464,864
應收土地開發成本	(d)	2,665,732	—
爭取合約之成本	(e)	43,265	39,620
應收關聯方款項	(f)	32,178	33,326
其他可收回稅項		199,496	176,214
		<b>3,295,995</b>	939,038
減值撥備	(g)	<b>[95,666]</b>	[94,091]
		<b>3,200,329</b>	844,947

附註：

- (a) 金額主要為向物業建設分包商預付款項。
- (b) 於二零二零年十月三十日，本公司的間接全資附屬公司向西雙版納環球融創旅遊發展有限公司（「環球融創」）出售聯營公司西雙版納雲辰置業有限公司的49%股權，代價約為人民幣95.35百萬元。環球融創為融創中國控股有限公司（「融創中國」）（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之附屬公司。根據出售協議，代價應於自出售協議日期起12個月內支付。於二零二二年十二月三十一日，人民幣89,697,000元（二零二一年：人民幣89,697,000元）仍未支付，本公司管理層對融創中國集團償還未償還結餘的能力及動機有所顧慮並認為收回的可能性很小。因此，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，確認全期預期信貸虧損（第三階段）人民幣89,697,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已對融創中國集團採取法律行動以清償未償還的應收賬款。截至本報告日期，該案件仍在相關法律程序中。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，融創中國未償還任何債務及法律案件仍在進行中。因此，本年度概無減值撥回或撤銷。
- (c) 金額主要為供應商及政府之按金。
- (d) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一個中國地方政府及其關聯方就一個土地發展項目訂立合約安排。可收回土地開發成本指本集團根據上述土地開發合約安排於二零一九年至二零二三年期間支付的所有成本，以及為開展相關土地開發項目而獲得的特定借款的融資成本。由於承包方拖延時間過長，本集團擁有退出項目的合約權利，並向合約方追討可收回土地開發成本。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已行使上述合約權利，追討應收合約方的土地開發成本。可收回土地開發成本為應收中國一個地方政府關聯方的款項。於二零二三年十二月三十一日，虧損撥備經評估為不重大。
- (e) 爭取合約之成本初步確認為資產或將於轉讓持作出售已竣工物業後確認之收入。爭取合約之成本包括銷售佣金及印花稅。倘相關合約之收入獲確認，已確認為爭取合約之成本之金額即支銷為銷售及分銷開支以及行政開支。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，虧損撥備經評估為不重大。
- 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，爭取合約之成本預期於兩年內收回或結算。
- (f) 應收關聯方款項為無擔保、不計息及須按的要求償還。

## 23. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

附註：(續)

(g) 其他應收款項減值虧損撥備的變動載列如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	94,091	16,648
減值虧損撥備(附註b)	—	89,697
減值虧損撥備/(撥回)	1,575	(12,254)
於年末	95,666	94,091

按金及其他應收款項主要指供應商及政府之按金。預期信貸虧損乃使用參考本集團過往虧損記錄之虧損率法予以估計。虧損率之調整乃反映現時狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日使用之虧損率經評估為不重大。

計入上述結餘的金融資產與近期並無違約歷史及逾期金額(上文附註(b)所述應收代價除外)的應收款項有關。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，虧損撥備經評估為不重大。

有關其他應收款項減值及本集團信用風險敞口的資料見附註40。

## 24. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	256,757	562,725
減：取得時原本到期日為一年之已抵押定期存款	(10,149)	(11,818)
取得時原本到期日為三年之已抵押定期存款	—	(4,376)
為購房者抵押貸款作擔保的受限制現金	(42,919)	(211,756)
現金及現金等價物	203,689	334,775

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 24. 現金及現金等價物以及已抵押存款(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣196,128,000元(二零二二年：人民幣500,423,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

根據中國相關法規，本集團若干房地產開發公司須將若干金額現金存入指定銀行戶口作指定用途。銀行存款人民幣42,919,000元(二零二二年：人民幣211,756,000元)已抵押作為購房者抵押貸款的擔保。

## 25. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，貿易應付款項及應付票據基於付款到期日的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年以內	188,785	751,216
1至2年	272,331	255,878
2至3年	220,431	145,201
3至4年	82,576	17,143
4至5年	275	57,476
5年以上	59,738	62,901
	<b>824,136</b>	1,289,815

貿易應付款項為無抵押及免息，一般根據工程進度結算。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 26. 其他應付款項及應計費用

即期部分	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付工資及福利		11,245	12,157
應付政府部門款項		6,889	16,305
銷售物業按金		140,335	108,226
建築按金		2,022	2,685
應付銷售佣金		725	5,031
應付第三方款項		78,637	84,564
應付關聯方款項	37(c)	216,292	257,597
應付一名董事款項	(a)	94	93
承租人預付費用		1,431	2,426
應付利息		191,064	61,105
政府墊款			
— 龍田項目一期	(b)	—	1,695,997
— 北六堡項目	(c)	—	3,914
其他應付稅項(主要包括應付增值稅)		305,928	281,694
		954,662	2,531,794
非即期部分			
應付董事款項	(a)	63,600	—

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，應付董事款項乃無抵押、不計息及須按要求償還，惟應付董事款項人民幣63,600,000元(二零二二年：零)為無抵押、應於一年後償還及按5.5%-15.0%利率計息。
- (b) 指從晉中經濟技術開發區管理委員會及財務委員會所得的付款，作為建設龍田項目一期的開發成本，該付款將支付予供應商。於二零二三年十二月三十一日，結餘被重新分類為分類為持作出售的出售組別的負債。詳情見附註34。
- (c) 指從晉中經濟技術開發區財務委員會所得的付款，作為建設北六堡項目的開發成本，該付款將支付予供應商。於二零二三年十二月三十一日，結餘被重新分類為持作出售的出售組別。詳情見附註34。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 27. 合約負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合約負債	3,668,861	3,652,823

合約負債包含本集團預售物業而向客戶收取的銷售進款。

## 28. 計息銀行及其他借款

	實際利率(%)	二零二三年 到期年份	人民幣千元	實際利率(%)	二零二二年 到期年份	人民幣千元
即期						
銀行借款－有抵押	5.00-8.65	二零二四年	1,158,782	4.15-8.65	二零二三年	742,792
銀行借款－無抵押	7.00-7.44	二零二四年	1,601,500	7.00-7.44	二零二三年	262,600
其他借款－有抵押	2.80	二零二四年	16,000	—	—	—
其他借款－無抵押	6.00-15.00	二零二四年	39,500	—	—	—
			2,815,782			1,005,392

## 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 28. 計息銀行及其他借款(續)

	二零二三年			二零二二年		
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
<b>非即期</b>						
銀行借款—有抵押	—	—	—	5.23-8.65	二零二四年- 二零二五年	2,051,724
銀行借款—無抵押	—	—	—	7.00	二零二四年	98,000
其他借款—有抵押	2.80	二零二五年	35,000	—	—	—
其他借款—無抵押	15.00	二零二五年	7,000	15.00	二零二四年- 二零二五年	37,000
			42,000			2,186,724
			2,857,782			3,192,116

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行及其他借款：		
要求時或於一年內	2,815,782	1,005,392
第二年	42,000	1,972,724
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	214,000
	2,857,782	3,192,116

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 28. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以下列各項作抵押：
- (i) 以本集團的在建物業作按揭，該物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣2,151,288,000元(二零二二年：人民幣2,126,817,000元)(附註15)；
  - (ii) 以本集團的持作出售的已竣工物業作按揭，該等物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣84,163,000元(二零二二年：人民幣66,531,000元)(附註21)；
  - (iii) 以本集團的物業、廠房及設備作按揭，該等物業、廠房及設備於報告期末的賬面淨值約為人民幣24,705,000元(二零二二年：無)(附註13)；
  - (iv) 附屬公司辰興、晉中開發、晉中辰興頤郡房地產開發有限公司及海南友升宏拓房地產開發有限公司之股份；及
  - (v) 由本公司、本集團的子公司、本公司的董事及本公司的控股股東提供的擔保。

所有銀行融資須履行與金融機構的貸款安排中常見的契諾。倘本集團違反契諾，則借款將變為按要求償還。本集團定期監察是否已遵守該等契諾。於各報告期末，概無違反有關支取融資的契諾。

- (b) 根據本集團的若干借款協議，任何延遲根據還款時間表的還款將觸發要求立即還款的權利，導致相關借款須按要求償還。於二零二三年十二月三十一日，本集團未能償還若干銀行借款的應付利息總額約為人民幣4,314,000元(二零二二年：零)，導致本金總額約人民幣2,438,465,000元(二零二二年：零)的銀行貸款須按要求償還。因此，於二零二三年十二月三十一日，銀行借款的全部金額立即應付，並被列為流動負債。

## 29. 遞延稅項

於年內遞延稅項負債及資產的變動如下：

### 遞延稅項負債

	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	物業重估 收益 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	獲取合約的 成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的 遞延稅項負債總額	18,165	28,087	7,777	(4,941)	14,539	63,627
年內於損益表支銷/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	(3,000)	766	—	(1,608)	(4,634)	(8,476)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日的 遞延稅項負債總額	<b>15,165</b>	<b>28,853</b>	<b>7,777</b>	<b>(6,549)</b>	<b>9,905</b>	<b>55,151</b>
年內於損益表支銷/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	<b>(4,500)</b>	<b>446</b>	<b>—</b>	<b>4,758</b>	<b>911</b>	<b>1,615</b>
於二零二三年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	<b>10,665</b>	<b>29,299</b>	<b>7,777</b>	<b>(1,791)</b>	<b>10,816</b>	<b>56,766</b>

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項 (續)

於年內遞延稅項負債及資產的變動如下：(續)

### 遞延稅項資產

	按公平值計入		稅項虧損	應計工資	集團內公司間交		持作出售	減速稅務	貿易	
	其他全面收益的股				易應佔的	開發中			已竣工	其他應收
	本投資	合約負債的								
公平值調整	未實現收入	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二二年一月一日的										
遞延稅項資產總額	25,360	203,935	2,318	1,119	23,877	—	2,231	367	2,102	261,309
年內於其他全面收益入賬的										
遞延稅項	2,093	—	—	—	—	—	—	—	—	2,093
年內於損益表(支銷)/入賬的										
遞延稅項(附註10)	—	[30,272]	1,934	558	[10,435]	—	2,622	[367]	22,365	[13,595]
於二零二二年十二月三十一日及二 零二三年一月一日的										
遞延稅項資產總額	27,453	173,663	4,252	1,677	13,442	—	4,853	—	24,467	249,807
年內於其他全面收益入賬的										
遞延稅項	[4,127]	—	—	—	—	—	—	—	—	[4,127]
年內於損益表(支銷)/入賬的										
遞延稅項(附註10)	—	13,976	[659]	[229]	[1,254]	29,128	6,514	—	214	47,690
轉撥至持作出售資產	—	[27,801]	[3,593]	—	—	—	—	—	—	[31,394]
於二零二三年十二月三十一日的遞 延稅項資產總額	23,326	159,838	—	1,448	12,188	29,128	11,367	—	24,681	261,976

## 29. 遞延稅項 (續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務報告而對本集團的遞延稅項結餘的分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	228,048	221,994
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	22,838	27,338

於十二月三十一日，並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
稅項虧損	117,708	86,597

上述稅項虧損可無限期供抵銷產生虧損公司的日後應課稅溢利。因為認為不大可能出現可供動用上述項目的應課稅溢利，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地設立的外商獨資企業須就其向外國投資者宣派的股息繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協定／安排及外國投資者為股息的實益擁有人，則可按較低的預扣稅稅率納稅。因此，本集團須就於中國內地設立的外商投資附屬公司就二零零八年一月一日後產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。本集團適用稅率為10%。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 29. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債乃按二零零七年十二月三十一日之後中國內地成立的附屬公司可分派盈利分派的估計股息確認。董事認為，除人民幣292,990,000元(二零二二年：人民幣288,530,000元)外，該等中國內地成立的附屬公司不大可能在可預見的未來分派餘下盈利。於二零二三年十二月三十一日，與投資於在中國內地設立且並無確認遞延稅項負債的附屬公司有關的暫時性差異總金額約為人民幣585,432,000元(二零二二年：人民幣737,269,000元)。

本公司向其股東派付股息時不會受到所得稅影響。

## 30. 股本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
法定： 1,000,000,000股(二零二二年：1,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	10,000	10,000

	二零二三年 千港元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 千港元	二零二二年 人民幣千元
已發行及繳足： 599,999,989股 (二零二二年：599,999,989股) 每股面值0.01港元之普通股	6,000	4,855	6,000	4,855

本公司股本及股份溢價變動概要如下：

	已發行股份 數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日、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	599,999,989	4,855	344,141	348,996

## 31. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動情況於財務報表第111至第112頁的綜合權益變動表中呈列。

### 法定盈餘公積金

根據中國公司法，在中國註冊為國內企業的本集團若干附屬公司須將其稅後溢利（按照相關的中國會計準則釐定）的10%撥至其法定盈餘公積金，直至公積金達到其註冊資本的50%。在遵守中國公司法所載的若干限制事項的前提下，部分法定盈餘公積金可轉增股本，惟資本化後的餘額不得低於註冊資本的25%。

### 資本儲備

本集團的資本儲備相當於本公司註冊成立前組成本集團的公司的繳足股本總額。

於二零一三年九月十二日，四川長興實業（集團）有限公司（「四川長興」）於辰興四川額外注資人民幣139,200,000元。於注資完成後，本集團於辰興四川的股權由100%下跌至83.89%。注資額人民幣139,200,000元（扣除稅項人民幣1,375,000元）與四川長興分佔的辰興四川資產淨值之間的差額已記錄為資本儲備。

於二零一四年十二月二十四日及作為重組的一部分，本集團從辰興股東收購了辰興，現金代價為人民幣203,809,000元，於二零一五年一月繳足。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 32. 資產抵押

由本集團的資產作抵押的本集團銀行及其他借款的詳情，載於財務報表的附註28。

## 33. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	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：		
物業開發活動	944,589	1,207,875
應付合營公司之出資	252,950	252,950
	<b>1,197,539</b>	1,460,825

## 34. 分類為持作出售的出售組別資產／負債

於二零二三年十二月，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以代價人民幣100,600,000元出售晉中開發51%的股權。該出售事項作為持作出售的出售組別，並於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨列示。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 34. 分類為持作出售的出售組別資產／負債(續)

於二零二三年十二月三十一日，組成分類為持作出售業務的主要資產及負債類別如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	64
遞延稅項資產	29	31,394
開發中物業		2,331,767
持作出售的已竣工物業	21	55,920
預付款項、按金及其他應收款項		735,847
可收回稅項		18,549
已抵押存款		56
受限制現金		1,159
現金及現金等價物		11,601
分類為持作出售的總資產		3,186,357
貿易應付款項及應付票據		312,328
其他應付款項及應計費用	(a)	1,784,727
合約負債		775,136
應付稅項		8,866
計息銀行及其他借款	35(a)	178,000
與分類為持作出售的資產有關的負債總額		3,059,057
出售組別的資產淨值		127,300
非控股權益		(63,296)
		64,004

(a) 其他應付款及應計費用主要為龍田項目一期及北六堡項目之政府墊款，賬面金額分別為人民幣1,695,997,000元及人民幣3,914,000元。請參閱附註26(b)及附註26(c)。

(b) 因並非主要業務分類或位於經營地區，故附屬公司並不構成終止經營業務。

概無累計收入或開支計入與出售組別有關的其他全面收入。

於二零二三年十二月三十一日，概無就分類為持作出售的出售組別資產／負債作出減值撥備。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 35. 綜合現金流量表附註

### (a) 融資活動所產生之負債變動

二零二三年

	應付 關聯方款項 (附註26) 人民幣千元	應付利息 (附註26) 人民幣千元	應付 董事款項 (附註26) 人民幣千元	政府墊款 (附註26) 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 (附註28) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	257,597	61,105	93	1,699,911	3,192,116	5,210,822
融資現金流量之變動：						
董事墊款	—	—	63,601	—	—	63,601
向關聯方還款	(41,297)	—	—	—	—	(41,297)
新增銀行及其他借款	—	—	—	—	379,200	379,200
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	(535,534)	(535,534)
已付利息	(22,660)	(74,326)	(7,806)	—	—	(104,792)
融資現金流量之變動總額	(63,957)	(74,326)	55,795	—	(156,334)	(238,822)
其他開支：						
銀行及其他借款利息(附註6)	—	204,285	—	—	—	204,285
關聯方提供之貸款的利息(附註6)	22,660	—	7,806	—	—	30,466
轉撥至分類為持作出售資產(附註34)	(8)	—	—	(1,699,911)	(178,000)	(1,877,919)
於二零二三年十二月三十一日	216,292	191,064	63,694	—	2,857,782	3,328,832

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 35. 綜合現金流量表附註(續)

### (a) 融資活動所產生之負債變動(續)

二零二二年

	應付 關聯方款項 (附註26) 人民幣千元	應付利息 (附註26) 人民幣千元	應付一名 董事款項 (附註26) 人民幣千元	政府墊款 (附註26) 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 (附註28) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	114,391	12,439	85	1,650,380	3,170,378	4,947,673
融資現金流量之變動：						
政府墊款	—	—	—	49,531	—	49,531
董事墊款	—	—	8	—	—	8
關聯方墊款	143,206	—	—	—	—	143,206
新增銀行及其他借款	—	—	—	—	166,600	166,600
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	(144,862)	(144,862)
已付利息	(21,683)	(164,217)	—	—	—	(185,900)
融資現金流量之變動總額	121,523	(164,217)	8	49,531	21,738	28,583
其他開支：						
銀行及其他借款利息(附註6)	—	212,883	—	—	—	212,883
關聯方提供之貸款的利息(附註6)	21,683	—	—	—	—	21,683
於二零二二年十二月三十一日	257,597	61,105	93	1,699,911	3,192,116	5,210,822

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 35. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 租賃之現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動內	344	920
融資活動內	—	—

## 36. 擔保

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就向本集團物業買家授出的按揭融資向銀行作出的擔保	1,353,815	2,012,850

本集團為若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，一旦買家出現拖欠按揭付款的情況，本集團負責償還違約買家欠付有關銀行的未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團屆時將有權接管有關物業的法定業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，直至執行個人買家的抵押品協議結束。

本集團於報告期並無因就向本集團持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

## 37. 關聯方交易

本集團的主要關聯方的詳情如下：

姓名／名稱	關係
白武魁先生	董事、最終控股股東
焦悟理先生	實體關鍵管理人員
山西萬佳物業服務有限公司(「山西萬佳」)	白選奎先生女兒控制的公司
山西萬眾熱力有限公司(「山西萬眾」)	白選奎先生女兒控制的公司
西安雅居樂企業管理諮詢有限公司(「西安雅居樂」)	附屬公司的股東
山西綠城物業	合營公司
上海暄宇投資管理中心(有限合夥)(「上海暄宇」)	有限合夥企業，白選奎先生及白武魁先生擔任董事
白皚晶先生	關鍵管理人員
白麗東先生	董事的家屬
辰悅(西雙版納)投資發展有限責任公司(「辰悅」)	一名董事的家屬控制的公司

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息支出來自：		
白皚晶先生	—	6,294
山西萬眾	5,604	2,501
上海暄宇	15,994	12,888
山西萬佳	877	—
白麗東先生	185	—
	<b>22,660</b>	21,683
支付予董事的利息開支：		
白選奎先生	7,617	—
白武魁先生	189	—
	<b>7,806</b>	—

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 37. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付關聯方款項：		
山西萬佳	18,002	14,230
白皚晶先生	—	51,000
山西萬眾	55,392	54,200
上海暄宇	106,150	106,150
辰悦	28,365	14,801
	<b>207,909</b>	240,381
物業管理服務來自：		
山西綠城物業	159	196
山西萬佳	371	901
	<b>530</b>	1,097

(b) 與關聯方的其他交易：

白選奎先生於報告期末就不超過人民幣2,583,137,000元(二零二二年：人民幣2,508,530,000元)的本集團若干銀行貸款作出擔保(附註28)。

白武魁先生於報告期末就不超過人民幣201,416,000元(二零二二年：人民幣337,170,000元)的本集團若干銀行貸款作出擔保(附註28)。

(c) 與關聯方的未結餘額：

本集團與其關聯方及董事於報告期末的未結餘額詳情於財務報表附註23及26披露。於二零二三年十二月三十一日，結餘為無擔保、不計息及須按要求償還，惟應付關聯方款項人民幣167,650,000元(二零二二年：人民幣211,350,000元)按年利率介乎5.8–15%計息及應於一年內償還除外。

## 37. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
短期僱員福利	1,981	1,756
養老金計劃供款	185	167
已向主要管理人員支付的薪酬總額	2,166	1,923

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 38. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

二零二三年

### 金融資產

	按公平值計入 其他全面收益的 金融資產		總計 人民幣千元
	股本投資 人民幣千元	按攤銷成本入賬 的金融資產 人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	—	2,865,992	2,865,992
按公平值計入其他全面收益的股本投資	62,336	—	62,336
貿易應收款項	—	2,164	2,164
已抵押存款	—	10,149	10,149
受限制現金	—	42,919	42,919
現金及現金等價物	—	203,689	203,689
	62,336	3,124,913	3,187,249

二零二三年

### 金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及票據	824,136
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	712,334
計息銀行及其他借款	2,857,782
	4,394,252

## 38. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零二二年

### 金融資產

	按公平值計入 其他全面收益的 金融資產		總計 人民幣千元
	股本投資 人民幣千元	按攤銷成本入賬 的金融資產 人民幣千元	
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	—	533,416	533,416
按公平值計入其他全面收益的股本投資	45,827	—	45,827
貿易應收款項	—	8,579	8,579
已抵押存款	—	11,818	11,818
定期存款	—	4,376	4,376
受限制現金	—	211,756	211,756
現金及現金等價物	—	334,775	334,775
	45,827	1,104,720	1,150,547

二零二二年

### 金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及票據	1,289,815
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,250,100
計息銀行及其他借款	3,192,116
	6,732,031

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 39. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等價物、已抵押存款、定期存款、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款的即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以財務經理為首的本集團企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中所用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果與董事會一年討論兩次，以進行中期及年度財務申報。

金融資產及負債之公平值計入自願雙方可於最近交易(脅迫或清盤銷售除外)中交換該工具所需之金額。估計公平值使用以下方法及假設。

上市股本投資的公平值基於市場報價。董事認為，因估值技術而產生的估計公平值(計入綜合財務狀況表)以及相關公平值變動(計入其他全面收益)均屬合理，亦為報告期末的最恰當值。

管理層已評估，計息銀行及其他借款的非即期部分的公平值與其賬面值(包括其他應付款項中的應付利息)相若，主要由於該等借款乃本集團與一家獨立第三方金融機構根據現行市場利率所作出。

## 39. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

### 公平值等級

下表闡述本集團金融工具의 公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零二三年十二月三十一日

	活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	62,336	—	—	62,336

於二零二二年十二月三十一日

	活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	45,827	—	—	45,827

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於年內，金融資產及金融負債的公平值計量均無出現第一級與第二級之間的轉移，亦無轉入或轉出第三級(二零二二年：無)。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易應收款項及貿易應付款項，均直接產生自其業務經營。本集團擁有計息銀行及其他借款及其他應付款項等其他金融負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的業務經營提供資金。

本集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般情況下，本集團對於風險管理會採取保守的戰略。為將本集團所面對的風險保持在最低水平，本集團不會使用以對衝為目的的衍生工具或其他工具。本集團不會持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。財務總監會審閱及通過管理該等各類風險的政策，有關政策概述如下：

### 利率風險

本集團因市場利率變動而須面對的風險主要與本集團的計息銀行及其他借款（載於附註28）有關。本集團不會使用衍生金融工具來對沖利率風險。本集團使用可變利率的銀行借款管理其利息成本。

下表載列在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對人民幣利率的合理可能變動的敏感度（透過對浮息借貸及權益的影響）。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 及權益 增加／(減少) 人民幣千元
<b>二零二三年</b>		
人民幣	0.5%	(622)
人民幣	(0.5%)	622
<b>二零二二年</b>		
人民幣	0.5%	(1,884)
人民幣	(0.5%)	1,884

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外幣風險

外幣風險是受外匯匯率變化而產生虧損的風險。人民幣與本集團營運所用的其他貨幣之間的匯率浮動或會影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團努力通過最小化其外匯狀況淨額來限制其面臨的外幣風險。

下表載列於報告期末在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前(虧損)/溢利的港元匯率合理可能變動的敏感度(乃由於貨幣資產及負債及權益的公平值變動所致)。

	港元匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 及權益 增加/(減少) 人民幣千元
<b>二零二三年</b>		
倘人民幣兌港元貶值	5	3,036
倘人民幣兌港元升值	(5)	(3,036)
<b>二零二二年</b>		
倘人民幣兌港元貶值	5	3,127
倘人民幣兌港元升值	(5)	(3,127)

### 信貸風險

信用風險是指由於交易方沒有能力或不願意履行其合同義務而導致的損失風險。

於報告期末，本集團擁有若干集中信貸風險，由於本集團83%(二零二二年：零)的其他應收款項為應收中國一個地方政府關聯實體款項。

可收回土地開發成本結餘受到持續監控及本集團的壞賬風險並不重大。可收回土地開發成本的預期虧損率不重大。年內並無確認虧損撥備。

於報告期內，本集團並無記錄任何重大的壞賬損失，惟附註23披露之其他應收款項減值虧損。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

本集團的其他金融資產主要包括已抵押存款及其他應收款項，其信用風險來自交易方的違約，最大的風險等於該等工具的賬面值金額。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無持有任何貿易及其他應收款項抵押品(二零二二年：無)。

### 流動資金風險

本集團的目標在於透過使用計息銀行借款、租賃負債及其他借款保持資金持續性與靈活性兩者之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團訂有多項其他計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。這些計劃包括實施成本控制措施、加快物業的預售及銷售、加倍努力催收貿易應收款項以改善應收款項的週轉天數、與貸款人就逾期借款進行債務重組磋商，以及以本集團可接受的價格出售若干項目開發公司的股權。本集團會按未來相關的成本和收益評估作出適當的選擇。進一步詳情載於附註2.1。

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

本集團的金融負債於報告期末的到期情況(按合約未貼現付款分類)如下：

二零二三年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他借款(不包括租賃負債)	2,913,865	10,970	48,923	42,943	3,016,701
貿易應付款項及應付票據	824,136	—	—	—	824,136
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	712,334	—	—	—	712,334
	4,450,335	10,970	48,923	42,943	4,553,171
已發出的金融擔保： 已擔保的最大金額(附註36)	1,353,815	—	—	—	1,353,815

二零二二年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他借款(不包括租賃負債)	—	78,411	1,002,974	2,296,401	3,377,786
貿易應付款項及應付票據	1,289,815	—	—	—	1,289,815
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	2,250,100	—	—	—	2,250,100
	3,539,915	78,411	1,002,974	2,296,401	6,917,701
已發出的金融擔保： 已擔保的最大金額(附註36)	2,012,850	—	—	—	2,012,850

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

計入上述金融擔保合約的金額為擔保的交易對手作出索賠時本集團根據安排可能須支付用作償還全數擔保金額的最高金額。基於報告期末的預期，董事認為該等擔保項下不會向本集團提出申索。

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在保障本集團持續經營能力及保持優良的信貸評級及穩健的資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構(包括權益總額)以及根據經濟狀況轉變作出調整。本集團可能透過調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份以保持或調整資本結構。本集團不受任何外部施加的資本要求所制約。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，管理資本的目標、政策及程序概無變動。

本集團採用資產負債比率監察資本，資產負債比率為債務總額除以權益總額。債務總額包括計息銀行及其他借款。於各報告期末的資本負債比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	2,857,782	3,192,116
債務總額	2,857,782	3,192,116
權益總額	1,630,205	1,762,874
資本負債比率	175.30%	181.07%

## 41. 報告期後事項

於二零二四年一月八日，本集團分別就(a)本集團出售四川辰興16.1074%的股權及(b)本公司間接全資附屬公司四川長興實業(集團)有限公司(「賣方」)及本集團分別向綿陽辰興的註冊股本注資人民幣136,000,000元及人民幣154,000,000元(「注資事項」)訂立股權轉讓協議及注資協議。

收購事項完成後，四川辰興及綿陽辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。注資事項完成後，賣方與四川辰興將分別持有綿陽辰興股權的40%及60%，而綿陽辰興將繼續為本公司的附屬公司。

詳情載於本公司日期為二零二四年一月八日的公告。

## 42. 本公司的財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	906	893
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	1,449	1,430
應收一家附屬公司	338,673	337,101
現金及現金等價物	27,659	29,961
流動資產總值	367,781	368,492
<b>流動負債</b>		
應付一名董事款項	3	3
應付附屬公司款項	8,643	14,842
其他應付款項	6,237	—
流動負債總額	14,883	14,845
流動資產淨值	352,898	353,647
總資產減流動負債	353,804	354,540
資產淨值	353,804	354,540
<b>權益</b>		
股本	4,855	4,855
儲備(附註)	348,949	349,685
權益總額	353,804	354,540

# 財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 42. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	344,141	5,815	(10,199)	339,757
年內全面收入總額	—	—	(1,864)	(1,864)
換算記賬本位幣產生的匯兌差額	—	11,792	—	11,792
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	<b>344,141</b>	<b>17,607</b>	<b>(12,063)</b>	<b>349,685</b>
年內全面收入總額	—	—	(2,720)	(2,720)
換算記賬本位幣產生的匯兌差額	—	1,984	—	1,984
於二零二三年十二月三十一日	<b>344,141</b>	<b>19,591</b>	<b>(14,783)</b>	<b>348,949</b>

## 43. 比較數字

若干比較數字已予重新分類以符合本年度之呈列方式。

## 44. 批准財務報表

本財務報表於二零二四年三月二十七日獲董事會批准及授權發出。

# 五年財務摘要

	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	<b>300,374.00</b>	1,195,880.00	1,568,596.00	1,207,502.00	1,307,084.00
銷售成本	<b>(342,483.00)</b>	(836,120.00)	(1,110,951.00)	(743,629.00)	(955,554.00)
毛利(虧損)/利潤	<b>(42,109.00)</b>	359,760.00	457,645.00	463,873.00	351,530.00
其他收入及收益	<b>17,841.00</b>	12,831.00	27,391.00	93,015.00	39,845.00
銷售及分銷開支	<b>(15,625.00)</b>	(56,665.00)	(59,986.00)	(50,932.00)	(77,560.00)
行政開支	<b>(48,713.00)</b>	(52,097.00)	(64,140.00)	(67,865.00)	(82,219.00)
其他開支	<b>(20,175)</b>	(95,104)	(43,775.00)	(22,165.00)	(6,957.00)
融資成本	<b>(76,008.00)</b>	(59,077.00)	(32,092.00)	(3,806.00)	(22,168.00)
應佔溢利及虧損：					
合營公司	<b>735.00</b>	955.00	1,148.00	1,453.00	1,198.00
聯營公司	<b>—</b>	—	—	(128.00)	(10.00)
除稅前(虧損)/溢利	<b>(184,054.00)</b>	110,603.00	286,191.00	413,445.00	203,659.00
所得稅抵免/(開支)	<b>38,301.00</b>	(59,699.00)	(172,693.00)	(177,344.00)	(88,666.00)
年內(虧損)/溢利	<b>(145,753.00)</b>	50,904.00	113,498.00	236,101.00	114,993.00
下列各項應佔：					
母公司擁有人	<b>(151,837.00)</b>	10,444.00	78,723.00	206,738.00	106,028.00
非控股權益	<b>6,084.00</b>	40,460.00	34,775.00	29,363.00	8,965.00
	<b>(145,753.00)</b>	50,904.00	113,498.00	236,101.00	114,993.00

## 五年財務摘要

	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
總資產	<b>13,204,266.00</b>	12,690,997.00	12,608,077.00	12,683,570.00	12,440,981.00
總負債	<b>(11,574,061.00)</b>	(10,928,123.00)	(10,894,117.00)	(11,073,969.00)	(11,066,396.00)
非控股權益	<b>(240,077.00)</b>	(233,993.00)	(193,533.00)	(158,758.00)	(128,423.00)
	<b>1,390,128.00</b>	1,528,881.00	1,520,427.00	1,450,843.00	1,246,162.00



**CHEN XING**