



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

2022 ANNUAL REPORT 年度報告

誠以致遠，
信達天下



目錄

CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告
7	管理層討論及分析
23	董事及高級管理層履歷
28	董事會報告
42	企業管治報告
62	環境、社會及管治報告
96	獨立核數師報告
102	綜合損益表
103	綜合全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動表
108	綜合現金流量表
110	財務報表附註
201	五年財務摘要

203	Corporate Information
205	Financial Highlights
206	Chairman's Statement
209	Management Discussion and Analysis
225	Biographies of Directors and Senior Management
230	Directors' Report
244	Corporate Governance Report
264	Environmental, Social and Governance Report
298	Independent Auditor's Report
304	Consolidated Statement of Profit or Loss
305	Consolidated Statement of Comprehensive Income
306	Consolidated Statement of Financial Position
308	Consolidated Statement of Changes in Equity
310	Consolidated Statement of Cash Flows
312	Notes to the Financial Statements
403	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

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」)欣然向本公司股東(「股東」)宣佈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)的經審核年度業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較數字。

- 報告期內本集團已簽約銷售額約人民幣634.1百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約81,090平方米，較去年同期分別減少約3.3%及增加約9.5%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣1,195.9百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣359.8百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣369.5百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣50.9百萬元，其中本公司母公司擁有人持有應佔淨利潤約人民幣10.4百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,739,643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7,819.7元；
- 報告期內本公司的每股基本盈利約人民幣0.02元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二二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：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二二年業績及回顧

二零二二年，中國國內多地新型冠狀病毒疫情反覆，房地產行業受到疫情的嚴重影響，出現諸多超預期的市場現象，國內許多大中型房地產企業爆發債務危機，出現項目停工、企業破產等系列問題，引發房地產企業在市場經濟中的信用危機，中國房地產行業面臨前所未有的生存危機和市場風險。二零二二年年中，中國政府監管機構出台一系列樓市保穩定政策和金融信貸優化政策，對房地產市場仍保持深度調整，市場發展增速放緩。一方面，受到新型冠狀病毒疫情反覆的影響，消費者收入預期降低，許多房地產項目停工或違約，導致消費者消費信心不足，置業更加謹慎保守，普遍陷入觀望情緒。另一方面，從市場供需端來看，國內房地產剛需型住宅市場供大於求，剛需產品存貨數量和供應較多，但剛需能動釋放較弱，而改善型住宅市場整體好於剛需型住宅市場，但消費者受到價格影響和購買資格限制，改善型住宅市場銷售去化壓力大。

在土地供應方面，受房地產市場持續調整、房地產企業資金承壓影響，政府推地及房地產企業拿地意願均不足，土地供求規模整體下降，土地拍賣市場整體表現低迷。土地供需市場表現分化，一線城市供需穩定，二線、三線城市推地數量減少，房企拿地謹慎，土地流拍撤牌率較高，市場表現低於以往年度。

在新型冠狀病毒疫情反覆和房地產行業低潮的環境下，本公司在二零二二年的經營過程中亦受到較大影響，但本公司仍保持謹慎行事的原則，不斷調整公司發展戰略和經營策略以適應政策變化和市場發展需求，因此本公司經營業績仍能保持平穩發展。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣634.1百萬元，較去年同期減少約3.3%；已簽約建築面積約81,090平方米，較去年同期增加約9.5%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,195.9百萬元，較去年同期減少約23.8%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。本集團母公司擁有人應佔期內溢利約人民幣10.4百萬元，較去年同期減少約86.7%，該減少主要是由於報告期內計提金融資產預期信貸虧損撥備導致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,739,643平方米，上年同期為2,916,370平方米。

主席報告

末期股息

董事會已決議不派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二三年展望

二零二三年，隨著新型冠狀病毒疫情形勢好轉，在「房住不炒」總基調下，宏觀政策調控力度加大，積極的財政政策和穩健的貨幣政策促進中國經濟穩步恢復，各地方因城施策力度加大，「保交樓」將仍然是重點目標，通過解決期房交付問題，提振市場情緒，穩住購房者預期。金融機構給予房企融資支持，緩解企業的資金壓力，穩定市場主體預期；同時加強需求端政策支持力度，帶動市場銷售恢復；隨著對政策和發展方向的深度研判，房地產行業及市場調控的目標將有所調整，從「促進房地產市場平穩發展」轉向「房地產業良性循環和健康發展」，房地產行業逐步邁入高質量發展時代，預計整體市場供應結構將更多地向改善類項目傾斜，改善型產品將成為市場主流。

二零二三年，本公司將順應房地產行業和市場的變化，積極適應新的行業政策與市場環境，公司整體戰略以謹慎經營、防範風險為主，同時，將積極探索改善型住宅市場，抓住發展窗口期，深耕優選城市、優選項目，通過調整產品穿越行業週期，實現換倉。一方面，加大銷售力度去庫存，積極運用數據、新媒體工具精準行銷，加速資金回籠，增強公司自身的抗風險能力。另一方面，公司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，積極培養與引進設計研發團隊，提高本集團的產品市場競爭力與企業核心競爭力，在市場競爭中保持發展優勢。

二零二三年是本公司處於戰略轉型和步入高質量發展的關鍵階段，人才儲備至關重要，本公司將積極尋找優秀人才，加快人才引進力度，解決人才瓶頸問題，加強公司人才梯隊建設，為公司發展轉型提供動力和人才保障。同時，公司實行精細化管理，與時俱進更新管理辦法，提高中高層管理水準和管理素質，「降本增效」向管理要效益，實現本公司穩健、高質量發展。

致謝

最後，本人謹代表董事會對本公司管理層及全體員工年內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

二零二三年三月二十四日

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634.1百萬元，較去年同期減少約3.3%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,195.9百萬元，較去年同期減少約23.8%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣50.9百萬元，其中本公司母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣10.4百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣634.1百萬元及約人民幣656.0百萬元，減少約3.3%。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度已簽約建築面積分別約81,090平方米及74,043平方米，增加約9.5%。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53.6百萬元、人民幣102.6百萬元、人民幣463.9百萬元及人民幣14.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約8.5%、16.2%、73.2%及2.2%。

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二二年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二一年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二二年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二一年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二二年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零二一年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
晉中						
頤郡小區	1.6	5.5	604	1,127	2,583.2	4,856.0
辰興頤郡	38.0	66.5	5,693	9,200	6,676.7	7,230.9
熙苑	10.0	2.3	3,180	291	3,144.7	7,874.2
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	4.0	5.4	409	901	9,910.0	5,979.7
太原						
龍城優山美郡(一期)	64.2	25.1	9,212	2,468	6,971.7	10,189.9
龍城優山美郡(二期)	11.9	45.1	2,150	3,941	5,522.0	11,445.9
龍城優山美郡(三期)	26.5	81.3	3,290	10,230	8,041.6	7,948.4
綿陽						
優山美郡	—	0.4	—	189	—	1,977.5
天禦	—	0.3	—	170	—	1,676.6
長興星城	5.2	53.8	1,196	20,905	4,308.5	2,574.9
長興金湖庭院	458.7	343.2	54,447	22,872	8,423.8	15,004.7
海南						
辰興尚品匯	14.0	27.1	909	1,749	15,425.6	15,488.9
總計	634.1	656.0	81,090	74,043	7,819.7	8,859.7

附註：

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

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3,164,147平方米並擁有總建築面積約2,739,643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127,496平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,685,883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 ⁽¹⁾	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
零售商舖	194,251	266,243	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	221,205	338,092	207,873
配套設施 ⁽²⁾	7,115	22,789	17,421
總建築面積	3,164,147	1,685,883	926,264
應佔建築面積⁽³⁾	2,990,454	1,411,966	809,957

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

下表載列本集團於二零二二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 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
晉中											
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 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有確 權益 ⁽²⁾ (%)
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
10. 順城街地下空間	山西省晉中市	零售商舖	二零一五年八月	—	897	—	—	—	897	—	100.00
11. 顯郡小區											
一期(部分)	山西省晉中市	住宅	二零二零年十一月	25,661	59,660	9,049	—	—	49,779	832	51.00
12. 熙苑	山西省晉中市	住宅/商業	二零二一年十一月	46,603	58,971	4,405	—	—	54,566	—	33.66
13. 辰興顯郡											
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
太原											
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	18,450	—	—	387,715	—	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	13,768	—	—	313,720	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	32,068	—	—	214,823	—	100.00
綿陽											
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. 長興皇城											
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
總計				1,212,677	3,164,147	127,496	18,851	2,939,260	78,540		
應佔總建築面積⁽³⁾				1,129,401	2,990,454	117,454	18,851	2,776,787	77,362		

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

下表載列本集團於二零二二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	開發中				持作未來開發		擁有權權益 ⁽¹⁾ [%]	
			實際/ 佔地面積 (平方米)	估計竣工日期	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)
晉中										
1. 龍田項目一期			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	二零二三年十二月	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	二零二三年十二月	110,725	101,385	—	—	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	26,682	二零二三年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422	二零二三年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232	二零二三年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
2. 頤郡小區			79,203		52,641	19,267	2,468	154,347	—	51.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二三年十二月	52,641	19,267	2,468	—	—	51.00
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二四年八月	—	—	—	44,157	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	41,691	二零二四年八月	—	—	—	110,190	—	51.00

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)	擁有確 權益 ⁽¹⁾ (%)
3. 辰興頤郡			178,230		95,348	92,599	45,642	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二三年十二月	95,348	92,599	45,642	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二四年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二四年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二四年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二四年十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5. 錦繡中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二四年十二月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			107,038		358,948	334,732	223,564	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二三年十二月	129,448	118,086	80,045	—	—	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	143,519	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二三年九月	12,619	—	—	—	—	100.00
海口										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二三年十月	98,140	55,876	1,860	—	—	100.00
2. 江東上院	海南省海口市	住宅/商業	57,446	二零二四年十二月	56,425	—	—	17,240	—	100.00
五指山										
1. 頤郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二三年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二四年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二四年五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二四年五月	26,469	—	—	—	—	100.00

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	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 ⁽¹⁾ [%]
西雙版納										
1.	辰興國際 健康城		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
綿陽										
1.	金湖庭院		154,367		172,575	133,720	77,338	252,496	—	83.89
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	62,672	二零二三年十二月	172,575	133,720	77,338	—	—	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
總計			1,097,187		1,685,883	1,130,366	380,931	926,264	—	
應佔總建築面積⁽²⁾					1,411,966	889,663	352,534	809,957	—	

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二零二二年十二月三十一日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	實際出租 建築面積 (平方米)	出租率 (%)	截至十二月三十一日止 年度租金收入 (人民幣百萬元)	
					二零二二年	二零二一年
君豪國際	零售商舖	8,241	—	—	0.2	0.2
東湖井	零售商舖	10,610	5,904	55.6	1.0	1.1
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,313	83.7	0.6	0.9
總計		21,613	8,217	—	1.8	2.2

下表載列本集團於二零二二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 總量 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總量的 百分比	平均 土地成本
	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)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
晉中	46,541	730,512	510,747	1,287,800	47.0	853.9
太原	64,286	358,948	—	423,234	15.4	393.5
綿陽	16,669	172,575	252,496	441,740	16.1	1,063.9
海口	—	154,565	17,240	171,805	6.3	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	10.2	1,006.9
總計	127,496	1,685,883	926,264	2,739,643	100.0	834.6

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

下表載列本集團於二零二二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 ⁽¹⁾	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	27,182	83,147	320,660	430,989	15.7
高層	29,092	529,624	234,812	793,528	28.9
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.2
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.3
供出售的辦公/ 商業物業	42,545	266,243	112,936	421,724	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	23,739	338,092	207,873	569,704	20.8
附屬設施 ⁽²⁾	—	22,789	17,421	40,210	1.5
總計	127,496	1,685,883	926,264	2,739,643	100.0

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。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入約人民幣1,195.9百萬元，較去年同期的約人民幣1,568.6百萬元減少約23.8%。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1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,111百萬元，減少約24.74%至報告期內的約人民幣836百萬元，該減少主要是由於報告期內銷售商品和服務的收入減少以致銷售及服務成本相應減少。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣359.8百萬元，較去年同期的約人民幣457.6百萬元減少約21.4%。報告期內，本集團的毛利率約30.1%，較去年同期的約29.2%增加0.9個百分點。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣369.5百萬元，去年同期約456.9百萬元。本集團物業毛利開發減少約19.1%，主要是由於報告期內交付的項目銷售面積減少，導致銷售收入減少所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約31.1%，較去年同期的約29.2%增加約1.9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12.8百萬元，較去年同期的約人民幣27.4百萬元減少約53.2%。該項減少主要是由於租金收入和利息收入減少所致。

本公司母公司擁有人應佔溢利

報告期內，本公司母公司擁有人應佔溢利約人民幣10.4百萬元，較去年同期的約人民幣78.7百萬元減少約86.7%。本公司母公司擁有人應佔溢利減少主要是由於報告期內計提大額金融資產預期信貸虧損撥備導致。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣133.0百萬元減少約9.0%至報告期的約人民幣121.0百萬元，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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣60.0百萬元減少約5.5%至報告期內的約人民幣56.7百萬元，該減少主要是由於報告期內辦公費和職工薪酬減少所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣64.1百萬元減少約18.8%至報告期內的約人民幣52.1百萬元，該減少主要是由於人員開支和辦公費用減少所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣32.1百萬元增加約84.1%至報告期內的約人民幣59.1百萬元，該增加主要是由於報告期內新增關聯方借款，導致本集團融資費用上升。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣172.7百萬元減少約65.4%至報告期內的約人民幣60.0百萬元，該減少主要是由於報告期內稅前利潤減少。

期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利及綜合收益總額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣104.4百萬元減少約53.1%至報告期內的約人民幣48.9百萬元。

現金狀況

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約人民幣334.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣240.4百萬元增加約39.3%，該增加主要是由於報告期內有關本集團預售物業及銷售建築材料自買方預收的銷售所得款項增加所致。

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22.0百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得負經營現金流約人民幣500.0百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,155.1百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,140.4百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業擔保。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2,127.0百萬元。

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2,012.9百萬元。

本集團於報告期內並無重大或然負債。

資產負債比率

於報告期末，按本集團債務總額約人民幣3,155.1百萬元及權益總額約人民幣1,762.9百萬元計算，本集團資產負債比率約179%（二零二一年十二月三十一日：約183%）。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。資產負債比率下降主要是由於報告期內非控股權益增加。

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。

重大收購及出售事項及重大投資

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及出售事項及重大投資。

就出售雲辰置業應收環球融創未償還款項

茲提述本公司日期為二零二零年十月三十日的公告，內容有關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」）與西雙版納環球融創旅遊發展有限公司（「環球融創」）就當時轉讓西雙版納雲辰置業有限公司（「雲辰置業」）49%股權訂立股權轉讓協議（「出售協議」），代價為人民幣95.35百萬元（相當於約104.89百萬元）。

根據出售協議之條款，環球融創須於出售協議日期起計12個月內（即二零二一年十月三十日或之前）分期支付代價結餘（作為第二期）人民幣79.55百萬元（相當於約87.51百萬元）。環球融創亦須就第二期付款按年利率8%向辰興房地產支付自第一期付款日期起至向辰興房地產支付第二期付款日期止期間的利息。此外，根據出售協議之條款，雲辰置業亦須於該協議日期起計12個月內償還未償還貸款本金，及按年利率8%支付自協議日期起至最終支付未償還貸款本金日期止期間之利息。

截至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）未償還，本公司管理層對環球融創或其控股公司償還未償還結餘的能力及動機存在疑慮，並認為收回的可能性極低。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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已對環球融創提起法律訴訟，以結算未償還的應收款項。截至本報告日期，該案件仍在相關法律程序中。

本集團將適時就發展作出進一步公告。

管理層討論及分析

報告期後重大事項

截至本報告日期，本集團並無報告期後重大事項。

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。除上文所述者外，於本報告日期，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237名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣30.8百萬元。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，71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，60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其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，47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，65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，60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，58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，67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，48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，46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，46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，43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

吳詠珊女士於二零二二年三月三十一日辭任本公司的公司秘書。同日，李謝佩珊女士獲委任為本公司的公司秘書。

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二零二二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103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6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39。

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7頁至22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、法規可導致本集團無法正常運營。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。

中國的房地產市場多年以來持續快速增長，然而，由於新型冠狀病毒疫情的影響以及市場對住房購買力的擔憂不斷增加，東部特大型城市與中西部中小型城市的房地產市場出現分化狀況的加劇，可能會對本集團的業務產生不確定性影響。

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專案。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。

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二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

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。

股東週年大會

本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)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及寄發予本公司股東。

股本

有關本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註30。

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。

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。

董事會報告

儲備

本集團報告期內的儲備之變動詳情載於本年報第106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942.0百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止可供分派儲備為人民幣936.4百萬元)。

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。

根據章程細則第84(1)條之規定，白選奎先生、裘永清先生及田華先生須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

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事截至二零二二年十二月三十一止年度均屬獨立人士。

董事服務合約

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。

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4.64%，而向本集團五大供應商的採購總額佔本集團採購總額約12.84%。

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0.54%，而向本集團五大客戶的銷售額佔本集團銷售總額約1.46%。

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

於二零二二年十二月三十一日，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十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	10,481,740	1.74%

附註：

- 於二零二二年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- 該等股份由White Dynasty Global Holdings Limited（「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 ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI ^(附註1)	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。

於二零二二年十二月三十一日，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，或根據標準守則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

於二零二二年十二月三十一日，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(附註1)
White Dynasty BVI(附註2)	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI(附註2)	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI(附註3)	實益擁有人	64,944,000	10.82%
白太(附註4)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士(附註5)	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士(附註6)	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co., Ltd.	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- 於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年十二月三十一日，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36，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。

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个人表現與貢獻、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。

(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。

董事會報告

(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。

(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。

董事會報告

(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，除本報告所披露外，本公司一直遵守上市規則附錄十四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42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。

董事會報告

香港立信德豪已審核截至二零二二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。

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

二零二三年三月二十四日

企業管治報告

董事會欣然呈報本公司截至二零二二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」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)為其本身企業管治守則。於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所有適用的守則條文。

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並透過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。

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。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定而發出有關其獨立性之年度確認函。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第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58%比42%。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。

企業管治報告

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、重選及罷免的程序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，白選奎先生、裘永清先生及田華先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，並均合資格及願意膺選連任。

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，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	於任內出席董事會 會議次數／於任內 舉行董事會會議次數	於任內出席股東 大會次數／於任內 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。

企業管治報告

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十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，全體董事均已各自確認彼等於報告期內已遵守標準守則。

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。

於報告期內，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。

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；
- (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(「**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。

企業管治報告

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／或通函內或會或不會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。

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	於任內出席會議次數／於任內舉行會議次數
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，董事會多元化政策、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序制定薪酬政策，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兩次。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	於任內出席會議次數／於任內舉行會議次數
田華先生	2/2
高建華女士	2/2
白選奎先生	2/2

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，以及考慮薪酬委員會職權範圍書的修訂並向董事會提出建議。

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。

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。

企業管治報告

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 就上市規則附錄十四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

- 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。

報告期內，審核委員會共舉行兩次會議。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	於任內出席會議次數／於任內舉行會議次數
田華先生	2/2
裘永清先生	2/2
高建華女士	2/2

報告期內，審核委員會審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績、本集團截至二零二二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，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。

企業管治報告

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二零二二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96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係統是否有效的確認。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。

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序。審閱程序包括：

- (一) 內部監控部門評估有系統；
- (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(包括與環境、社會及管治有關的重大風險)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。

企業管治報告

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二零二二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，並確認並無發現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

本公司截至二零二二年十二月三十一止年度應付予外聘核數師香港立信德豪的審計服務費用為人民幣2.38百萬元，無非審計服務費用。

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，本公司委聘信永方圓企業服務（一家專業的企業服務提供商）公司秘書行政人員李謝佩珊女士擔任本公司的公司秘書，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。

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。

企業管治報告

(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二零二二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。

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持有不少於本公司股東大會上投票權（按一股一票基準）十分之一的股東且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；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)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

本公司於報告期內並無對組織章程大綱及細則作出任何修訂。

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計劃及績效。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二十七—《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「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二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(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2023年3月24日獲董事會通過。

報告回饋

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：cxzf@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廣泛產業地產模式，努力以更高品質的產品和服務實現跨越式發展。

辰興發展第十一次蟬聯「2022中國房地產開發企業綜合實力TOP500」殊榮，對本集團的綜合實力，包括從企業規模、風險管理、盈利能力、成長潛力、運營績效、創新能力、產品品質和社會責任等八大方面獲得行業地位間的認可及肯定。

2022年，辰興發展回歸企業產品，重點關注產品設計、加強產品力打造，在市場競爭中保持發展優勢，尋找發展空間和機會。同時，堅持房地產主業，實行精細化管理，「降本增效」向管理要效益，緩解流動性壓力，實現公司穩健、高質量發展。



環境、社會及管治報告

可持續發展策略

董事會聲明

本集團高度重視ESG工作，堅持自上而下的管理方法並不斷完善ESG管理體系。董事會是本集團ESG最高管治機構，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事宜進行審閱，並定期檢討環境目標的進度及確定環境目標的設定。為實現高質量的可持續發展，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，其中已覆蓋廢棄物管理、溫室氣體排放管理、能源使用效益管理及用水效益管理等，從而盡可能減少本集團業務營運對環境的影響，以更好地履行公司的ESG責任。

可持續發展管治

為實踐可持續發展方針，本集團已建立穩健的ESG管理架構，形成了董事會、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。其中，我們已成立ESG工作小組，負責協助董事會監測ESG工作的進度及表現，以高效有序的方式推進本集團的ESG工作。

決策層：董事會

- 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

環境、社會及管治報告

持份者溝通

我們深知持份者的意見對制定與推行短期及長期可持續發展策略十分重要。為了更好地回應持份者對可持續發展事宜的關切，我們積極與持份者搭建常態化、多元化的雙向溝通機制，及時了解各方要求與期望，以幫助本公司實現長期可持續發展。

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

環境、社會及管治報告

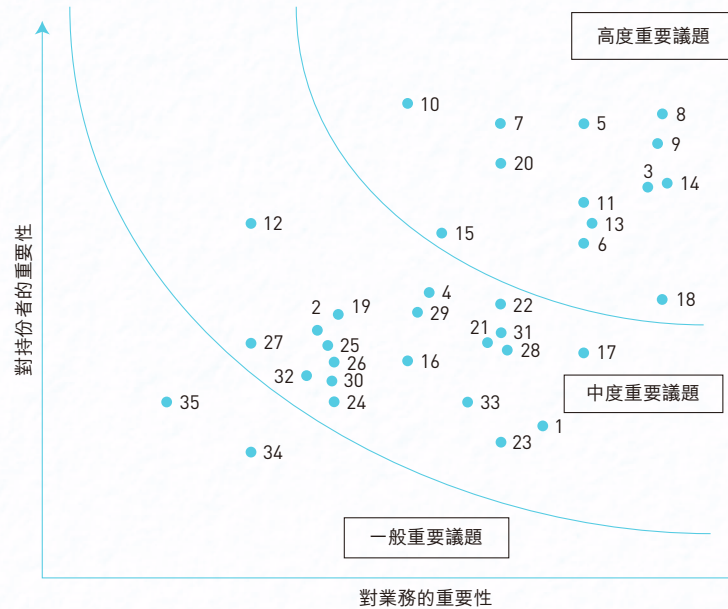
持份者	溝通管道	主要關注
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 合規報告 • 對公眾諮詢的書面回應 • 會議 	<ul style="list-style-type: none"> • 員工權益保護 • 員工薪資福利待遇 • 產品品質與安全 • 公平、公正採購 • 環境保護
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商管理程序 • 供應商／分包商評估制度 • 會議 • 實地視察 	<ul style="list-style-type: none"> • 穩健經營 • 反貪腐 • 公平、公正採購 • 建築材料 • 建築全生命週期管理
傳媒	<ul style="list-style-type: none"> • 新聞稿／新聞發佈會 • 業績公佈 • 傳媒聚會 	<ul style="list-style-type: none"> • 穩健經營 • 產品創新與研發 • 產品品質與安全 • 參與社會公益事業 • 環境保護 • 土地使用
社區／非政府組織	<ul style="list-style-type: none"> • 社區活動 	<ul style="list-style-type: none"> • 員工權益保護 • 推動社區發展 • 參與社會公益事業 • 廢棄物管理 • 環境保護

重要性評估

本集團於2020年展開重要性評估，重點參考聯交所的《指引》所涵蓋的披露責任、永續會計準則委員會(SASB)之相關行業，以及同行對比等方式，篩選符合本集團運營情況的重要性議題庫。由於本集團的策略方向及營運的業務發展於本年度並沒有重大變化，綜合考慮各項ESG議題對持份者的相互重要性及影響，本報告沿用2020年的重要性議題結果，包括13個高度重要的議題、20個中度重要議題及2個一般重要議題，於本報告內分別作重點披露。ESG工作小組及管理層已確認2020年度的結果仍然適用於本年度的情況。

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

合規經營

辰興發展秉承「以誠信創品牌，以品牌增效益」的核心價值觀經營業務，致力成為國內一流的健康生活服務商。為不斷提高品牌價值，本集團將合規理念融入企業經營的各個環節，並建立了完善的內部控制系統。就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。

產品責任管理

本集團致力於打造優越的設計和施工品質。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，持續監察品質及加強和品質檢定程序。

開發階段

我們實施「樣板引路」制度，工程專案施工前需按規範要求製作樣板，該樣板需經各方驗收達標後才得以大面積鋪開，鋪開後的工程不得低於該樣板的標準，最終確保將專案建造成用戶滿意的精品工程。

工程階段

為確保工程進度，我們已建立工程建設進度管理體系，為每個工程建設項目制定進度計劃，以有效控制工程建設有序地進行。在工程項目施工期間，我們持續監察工程進度，透過與工程監督管理單位簽訂《建設工程委託監理合同》，要求工程監督管理單位在施工階段需依據合同規定按時進駐施工現場，盡可能縮短建設週期。

環境、社會及管治報告

驗收階段

我們嚴格執行國家標準規定的檢查驗收要求，並制定了《工程施工品質標準及施工驗收辦法》，規範有關品質控制、材料檢驗、設備驗收，監控工程施工的品質。為不斷提高管理水準和施工工程品質，我們會在項目分期建設完成後，及時對分期建設的工程施工品質及管理情況進行總結，編寫總結報告，作為下期工程建設或下個建設項目的個案參考。

產品交付

我們已為項目建立了嚴格的物業驗收規範，制定驗收流程、政策及品質標準。

在項目工程完工後，本集團的客戶服務部、工程部、監理公司、施工承包商、物業管理公司等會陪同業主到現場進行驗收。如有售後整修的需要，我們會根據《保修期內房屋維修管理作業指導書》的指示，對驗收所發現的問題安排跟進處理。在專案工程交付使用一年後，客戶服務部門會對住戶進行回訪，就住宅的工程品質、使用功能等情況作一次問卷調查，確保工程類產品及服務的質量。

本集團不但為客戶開發高質量的物業項目，我們更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，確保顧客的要求和期望得以滿足。因此，本集團設立完善的售後服務及客戶意見反映管道，定期收集所有關於服務、產品品質等的意見和投訴，並由專責人員負責進行跟進及改善，確保所有客戶意見及投訴都得到滿意處理。

在項目的日常管理方面，我們制定了《物業服務中心接待來訪投訴和定期回訪制度》，通過不同的管道收集客戶的意見，加強物業服務中心與客戶的聯繫。如有住戶意見回饋，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，並向相關責任部門回饋處理結果。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。

環境、社會及管治報告

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百分之九十二。本集團將繼續努力，期望在來年持續以優質房地產項目及提升客戶滿意度為目標。

安全生產管理

本集團始終以「安全第一，預防為主」為方針，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，確保所有管理計劃都在安全情況下進行，不斷識別任何潛在的危險源，對其進行及時辨識，並對其風險進行評價。我們特製定了職業健康安全目標、項目安全生產管理制度和職工安全教育培訓制度。

我們在經營時始終遵循合規及安全的生產原則。我們在各項工程項目施工前，均已取得工程施工許可證。我們做好常規安全的管理工作，包括在現場周圍可能進入的地點以及有潛在危險的地方設置警告牌，用以提醒職工們預防突發危險情況。同時，為指導督促項目安全管理工作，我們會安排負責安全的人員於施工現場進行安全巡查，以及做好日檢記錄。施工班組會每天開展班前安全活動並檢查勞保用品，提供相關支持保障。此外，我們亦已制定《項目現場安全應急預案》，透過落實各單位的安全生產責任制，我們可高效快速地處理在項目現場的突發事故，確保在緊急情況下對事故處理地及時得當，且能最大限度的降低突發事件的危害，避免人員傷亡。

本集團遵照《中華人民共和國消防法》和地區有關規定，致力消除火災隱患。我們已經建立了施工現場的消防管理及相關組織機構，其中包括消防領導小組和消防救援隊，他們負責日常的消防工作並執行當地消防監督機關備案。我們還推廣了「消防安全工作環境」的概念，實施「工程現場消防安全計劃」，並規範與明火作業有關的工作、易燃物資的存放以及消防器材的配備。

資訊安全管理

本集團致力全面管理業務資訊的保密性，我們在收集、使用及儲存客戶數據的整個過程中遵守《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》、《互聯網互動式服務安全保護要求》以及《互聯網服務安全評估基本程序及要求》等有關資訊安全的法律法規。

環境、社會及管治報告

在日常管理和項目執行過程中，我們制定了《信息化管理制度》和《營銷部檔案管理制度》，當中規範了機房管理、計算器及網路設備管理、資訊管理、網路安全管理和電腦操作人員在資訊處理方面的守則。此外，我們制定了專門的保密制度，對資訊資產的分類分級、訪問控制措施以及檢查審核機制等做出了要求。我們嚴格限制將收集的數據用於合約指定用途，並確保負責任地使用該等數據。同時，我們實施了許可權管理，明確了資訊系統中檔案管理人員的職責和訪問許可權，包括機房管理、計算機及網路設備管理、資訊管理、網路安全管理和電腦操作人員等。我們要求每一位僱員遵從私隱及數據保護相關指引，並在《員工手冊》中列明瞭全體員工對本集團商業秘密及客戶資料的保密責任，將員工資訊保密視為基本的職業操守。此外，我們也建立了防火牆來保護公司電腦，並與第三方公司簽署保密協議，要求第三方公司定期進行資訊安全檢查和嚴密的檔案安全管理，以為防範資訊外泄。

本集團深信只有良好的品牌信譽才能建立顧客信心，爭取客戶長期支持。因此，在強調提供優質項目以滿足客戶要求的同時，本集團懷著真誠服務客戶，並拒絕一切使用虛假及誤導性商品說明以欺騙客戶的行為，防止誤導或損害客戶權益。本集團確保所有的銷售、推廣檔及數據符合相關廣告法例法規，包括遵守《中華人民共和國廣告法》、《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》及《中華人民共和國著作權法》、《房地產廣告發佈規定》等相關規定。我們嚴格管理在廣告方面的資訊披露。本集團已制定《廣告發佈管理辦法》，規範項目宣傳材料，並為相關員工提供指引，確保在廣告中向大眾傳遞完整、真實及準確的資訊。

此外，我們十分重視知識產權保護。本集團除了維護本集團商標權，我們也確保業務夥伴的專利權、商標權和著作權等知識產權得到保障。為此，我們要求員工不得侵犯他人知識產權，並承諾發現任何違規情況都將視情況予以處理。同時，我們會積極維護本集團的合法權益，如有發現任何侵權行為，我們將優先尋求協商解決，並保留法律追究的權利。

環境、社會及管治報告

反腐倡廉營運

本集團宣導誠信廉潔的企業文化，致力維護公司合法權益。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。

本集團嚴禁任何形式的貪污受賄行為，並通過健全的監察、舉報、審計及反貪污培訓制度，持續規範各項業務管理決策行為，形成互相制約、互相監督的機制，進而保障集團的廉潔運營。我們已制定《廉政公約》和《廉政協議書》，要求與員工及第三方公司簽訂相關規條。為防範貪污腐敗風險，我們嚴禁一切違反商業道德的行為，包括收受饋贈、賄賂或各種形式的款項或禮品。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。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。

本集團以嚴謹求證的態度鼓勵舉報，我們已建立清晰有序的舉報機制及管道，員工及與本集團有業務往來的人士可透過電子郵箱、電話、來函等管道，舉報可疑的貪污舞弊行為。我們嚴格保護舉報人身份，並以嚴謹求證的態度確認資料真偽。如發現任何違規行為，我們將及時制止及嚴肅處置。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。

供應鏈管理

本集團致力將可持續發展融入我們的核心業務。為建設可持續供應商管理，我們加強對供應鏈中ESG風險的關注，並重點監察供應商在合規運營、環境保護及健康安全方面的表現。我們的採購過程嚴格遵守《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。

環境、社會及管治報告

我們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。為有效降低本集團供應鏈中潛在的ESG風險，我們持續追蹤供應鏈品質和環境管理相關法律法規的更新和參考同業所面對的風險。在供應商入選環節中，我們會審查供應商的ESG措施(包括在環境保護、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。同時，我們也考慮供應商在產品品質、環境保護、職業安全及健康等範疇的投入及表現，例如是否擁有《ISO9001品質管理體系》等認證，評估供應商的ESG表現是否符合本集團的可持續採購的理念。除了審查供應商在ESG方面的有關認證外，本集團也會對供應商的進行商譽審查、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品質檢測或現場檢測，以及對監理公司的管理水準、監理工程師質素、工作情況等作出評價。同時，我們要求供貨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25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。未來，我們將加強宣導供應商改善可持續發展實踐，旨在減低供應鏈中的ESG風險。

人才管理

本集團堅持以人為本，尊重和保障每一位員工的合法權益，規範僱傭管理，保障員工職業健康安全，為員工構造健康、安全、平等、共融的工作環境，鞏固本集團與員工的緊密而長遠的合作關係。

尊重員工權益

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。

環境、社會及管治報告

本集團招聘以任人唯賢為態度，以公平公正公開的原則招攬優秀人才。為符合業務發展需要及公平公正原則，我們已制定健全透明的招聘流程，因應職位要求唯才是用，杜絕任何形式對應聘者及員工的性別、年齡、種族、宗教信仰等進行歧視行為。我們會向應徵者進行考核、背景調查及審批申請等程序，並考慮應徵者的學歷、工作經驗、技能、作為招聘考核的條件。在員工離職管理方面，我們尊重員工的去留，了解其提出離職要求的原因，並按照《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》中的相關規定解除僱傭關係，防止不公平或不合理的事件發生。

為杜絕童工招聘，本集團遵守《禁止使用童工規定》和《未成年人保護法》等法律法規。在簽訂具法律效力的勞動合同並建立合法的勞動關係時，本集團審慎審核應聘者身份資訊，只招用已達合法的工作年齡人士。同時，本集團亦實行標準工時制，規定所有員工每天的工作時數不多於八小時及每星期不多於四十小時，以杜絕強制勞工或剝削的情況發生。如有任何違規事件，我們將嚴肅處置。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。

維護員工福祉

本集團尊重並重視所有員工的合法權益，致力保障員工的基本權益，為員工提供應有的福利。我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及其他運營所在地有關規定，及《員工福利制度》，為員工提供符合公平且具有競爭力的員工薪酬及福利待遇條件。

薪酬方面，我們搭建科學合理的薪酬體系，並制定了《辰興發展薪酬體系設計方案》，確保我們的薪酬制度具公平性及市場競爭力。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。我們每年根據員工的績效評估、員工在本集團服務的工齡，以及參考市場環境及公司經濟表現，作為考核工資、績效工資、工齡工資及職位調整的依據。

福利方面，本集團遵循中國國家政策規定，為符合條件的員工統一繳納基本養老保險、失業保險、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、中秋節及春節津貼及其他福利費。

環境、社會及管治報告



假期方面，我們的員工更享有全面而彈性的假期待遇，包括年休假、婚假、喪假、產假、病假、工傷假等，為員工提供良好的工作與生活平衡。

職業健康與安全

保障員工的職業安全是我們的責任及使命，因此，我們致力為員工提供安全的工作環境及符合國家相關的規定，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》、《工傷保險條例》等相關法律法規。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。

我們會對工作環境定期進行工作巡查，並實施《施工過程環保和職業健康安全控制要求》，推進業務運營時的職業安全管理工作，消除事故隱憂。我們亦不忘提高員工的職業安全意識，向所有參與施工建設人員灌輸「安全第一，預防為主、綜合治理」的安全理念。在工人上崗前，我們為員工制定《建築施工安全檢查標準》及《各工種安全操作規程》等檔，安排員工接受上崗培訓，其內容包括建築施工安全小常識、用電安全知識、應急救援、特種作業人員等的安全教育培訓。同時，我們定期組織職業安全教育培訓，包括召開現場安全教育大會、集中授課、播放幻燈片、張貼宣傳圖片、考核測試等，宣傳與推廣安全文化。

環境、社會及管治報告

案例：登山活動

為提倡公司健康生活氛圍，本集團於本年度組織晉中區域的員工開展登山活動，關注員工健康。



案例：疫情防控

我們密切關注新冠疫情的最新發展，嚴格遵守中國國務院的疫情防控決策部署，做好疫情防控工作。

我們積極探索疫情常態化的業務發展及公司運營模式。為降低感染風險，我們安排員工彈性上下班，採用電話、網路視頻等靈活方式進行工作會議，以及支持受疫情影響的員工開展遠程辦公。我們加強辦公場地安排清潔及消毒，嚴格管控辦公場地的人員出入，並恒常監測複崗員工的體溫，以保障員工健康。同時，我們亦體貼需要堅守工作崗位及專案的一線工作人員的需要，向其配備足夠的口罩、消毒噴霧、洗手液等防疫物資，減輕員工對防疫物資短缺的顧慮。

員工培訓及發展

本集團重視員工的長期發展及致力於提供各類學習機會。我們致力實現員工發展和公司發展的雙贏，通過積極開展員工培訓，讓員工精進其行業知識及技能。我們清晰了解員工培訓需求，於本年度組織了有關業務及自身崗位的知識、技能和態度方面的培訓。

在員工晉升方面，本集團秉持選賢舉能的用人理念，制定了《辰興發展員工晉升競聘管理辦法》。我們已建立了科學的以績效為導向的員工考核機制，通過對工作表現進行評價激發員工的潛力和價值，促進優秀人才的留存。如有職位需求時，我們會考先考慮內部晉升，為員工開闢縱向晉升以外的職業發展通道。

案例：產品培訓

本集團於本年度為員工組織了產品培訓，確保在銷售過程中向大眾傳遞完整、真實及準確的資訊。

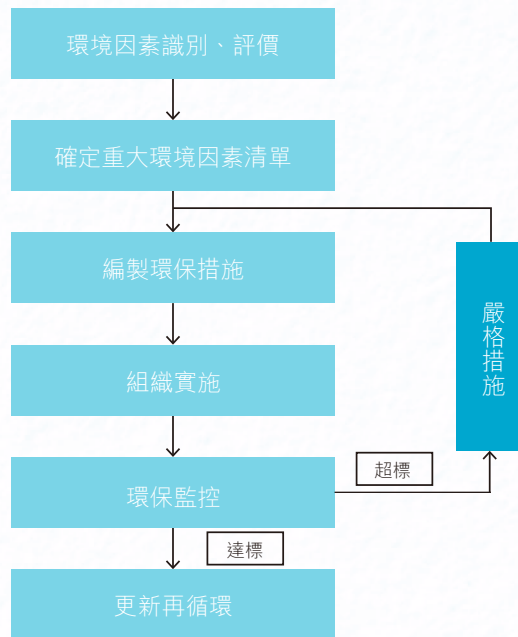


環境、社會及管治報告

綠色運營

本集團始終堅持綠色環保理念，致力不斷改善業務的環境可持續性，將環保措施融入我們的業務營運，以最大程度減少對環境造成的影響。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雜訊污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《建設專案環境保護管理條例》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。

我們已建立穩健的環境管理體系，包括制定及執行《建設專案環境保護管理制度》及《工程現場文明標化管理規定》等制度檔，負責監控開發建設專案的環境品質、規範開發專案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專案的環境因素。同時，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。此外，我們也加強對施工現場作業人員對環境保護、環境衛生等有關法律、法規的內容的教育培訓、考核。



環境管理流程

綠色物業

本集團致力開發人與自然和諧共生的高質量建築，因此，我們在專案施工前盡可能為擬開發的物業加入綠色元素，打造綠色物業。我們積極探索物業的低碳發展，並編製了《綠色建築專案的設計概念小冊子》，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，我們在各建築專案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。

環境、社會及管治報告

在專案施工期間，本集團嚴格遵守《污水綜合排放標準》、《建築施工場界雜訊測量方法》、《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。我們以減少環境污染或減少原材料的使用為前提，促進資源節約與環境友好。我們的綠色施工舉措如下：

空氣質素管理

建設揚塵

為減少在建設專案期間釋出粉塵：

- 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鏽

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

施工現場污水

- | | |
|------|--|
| 廁所污水 | <ul style="list-style-type: none">• 廁所污水進入化糞池沉澱後，再排入現場污水管網；專案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 |
| 沖洗污水 | <ul style="list-style-type: none">• 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 |

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雜訊施工作業時，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即時監測與控制

建築垃圾控制

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

綠色辦公

為實現本集團的環境目標，我們已於本年度持續監督本集團的綠色運營及節能成果。同時，我們亦加強辦公室綠色營運，全面管理能源、水資源、廢物及溫室氣體排放等範疇，進一步減輕本集團營運對環境產生的潛在影響。

環境、社會及管治報告

環境範疇	目標	2022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，未來將在運營水準相若的情況下比2020年維持或逐步減少溫室氣體排放的密度。	較基準年減少
能源使用效益	根據集團的節約能源措施，積極落實執行，未來將在運營水準相若的情況下比2019年維持或逐步減少耗電密度。	較基準年減少
用水效益	根據集團的節約用水措施，積極落實執行，未來將在運營水準相若的情況下比2019年維持或逐步減少耗水密度。	較基準年減少
減少廢棄物	根據集團的節約用材措施，積極落實執行，未來將在運營水準相若的情況下比2018年維持或逐步減少廢棄物產生密度。	較基準年減少

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專案進行溫室氣體盤查。本年度，本集團的溫室氣體排放總量為1,731.57噸二氧化碳當量，而溫室氣體排放密度則為每平方米0.18噸二氧化碳當量。本年度的目標進展良好，較基準年減少約16%。在電力消耗方面，本集團的總耗電量為2,766.00兆瓦時，而耗電密度則為每平方米0.28兆瓦時。本年度的目標進展良好，較基準年減少約43%。

環境、社會及管治報告

為達成目標，我們監察各個排放源，識別更多節能減排的機會。我們已優化辦公室的能耗使用，以及在綠色辦公方面實行節能降耗的措施。在照明系統方面，我們減少電燈的使用，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。我們已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。在空調系統方面，我們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，並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

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專案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35,746.00立方米，而用水強度則為每平方米3.63立方米。本年度的目標進展良好，較基準年減少約41%。

為達成目標，我們從減少不必要的水資源浪費入手，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。我們培養公司內容惜水文化，在洗手間內張貼節約用水的標示，提醒員工關緊水龍頭，並善用感應式的水龍頭和雙制式沖水馬桶。

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專案已實施廢棄物處置管理，其中無害廢棄物總量為31.00公噸，而廢棄物產生密度為每平方米3.15千克。本年度的目標進展良好，較基準年減少約46%。另外，我們的有害廢棄物主要為廢棄電子設備，包括7臺電腦及130件廢舊墨水匣／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迴圈利用。

為達成目標，我們以源頭減廢為作為主要方針，向員工提倡減少使用一次性或不可回收的產品，以及重複使用信封及活頁夾夾等辦公室文儀用品。同時，我們亦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。

應對氣候變化

本集團作為國內頂尖的健康生活服務商，我們深明氣候變化與居住環境的宜居性息息相關，對我們的運營及業務決策構成一定程度的影響。因此，本集團已於業務營運中考慮氣候變化因素，可持續發展因素納入，提高我們在應對氣候變化方面的能力。

環境、社會及管治報告

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，於本年度根據聯交所編製的《氣候資訊披露指引》，對公司業務及運營模式展開了全面的氣候變化風險識別和評估的影響。

已識別的氣候風險	例子	潛在影響	緩解風險的當前應對措施
A. 實體氣候風險	氣旋、極端高溫、海岸洪水、城市洪澇、河水氾濫	極端高溫天氣可能導致員工生產力下降	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
B. 慢性氣候風險	社區氣候改變	氣候變化可能改變社區微氣候，影響當地宜居性	在專案選址前進行評估，防止在高風險地段開發專案，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
C. 政策及法規風險	未能配合國家及行業標準的碳中和目標	失去競爭優勢	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
D. 技術風險	市場對具有氣候抗禦力的物業有更大需求	客戶對物業的氣候抗禦力有效性的要求提升	將可持續發展納入主要的裝修工程及新發展專案，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

關愛社會

本集團始終秉持「誠信仁愛、厚德載物、感恩回饋」的發展理念，我們在業務穩健發展的同時亦積極參與社會公益活動，懷抱感恩之心反哺社會。於本年度，本集團展開社區全員核酸志願工作，共組織19名員工分別參與了3次的社區防疫工作。



環境、社會及管治報告

附錄一：可持續發展數據摘要

環境範疇 ¹	單位	2022年度
排放物²		
氮氧化物	千克	555.50
硫氧化物	千克	0.60
顆粒物	千克	44.12
溫室氣體排放²		
直接溫室氣體排放(範疇1)	公噸二氧化碳當量	124.53
間接溫室氣體排放(範疇2)	公噸二氧化碳當量	1,607.05
溫室氣體排放總量(範疇1及2)	公噸二氧化碳當量	1,731.57
溫室氣體排放強度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.18
能源消耗		
外購電力耗用量	兆瓦時	2,766.00
外購電力耗用強度(每平方米)	兆瓦時/平方米	0.28
天然氣耗用量	立方米	6,830.00
柴油耗用量	公升	3,716.00
汽油耗用量	公升	36,889.00
水源耗用		
總耗水量	立方米	35,746.00
水源耗用強度(每平方米)	立方米/平方米	3.63
紙張消耗		
總用紙量	千克	1,563.13
用紙強度(每名員工)	千克/人	6.60
廢棄物產生		
無害廢棄物產生總量	公噸	31.00
無害廢棄物產生強度(每平方米)	千克/平方米	3.15
有害廢棄物產生量(電腦)	台	7
有害廢棄物產生量(墨水匣、碳粉盒)	件	130

¹ 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

² 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

社會範疇	單位	2022年度
全體員工總數	人數	237
員工總數(按性別劃分)		
女性員工	人數	99
男性員工	人數	138
員工總數(按員工類型劃分³)		
全職初級員工	人數	192
全職中級管理層	人數	31
全職高級管理層	人數	14
員工總數(按年齡組別劃分)		
30歲以下員工	人數	35
30-50歲員工	人數	168
50歲以上員工	人數	34
員工總數(按地區劃分⁴)		
華北區域	人數	166
華東區域	人數	5
西北區域	人數	22
南方區域	人數	44
流失率⁵		
員工總流失率	%	19.11%
員工流失率⁵(按性別劃分)		
女性員工	%	20.16%
男性員工	%	18.34%
員工流失率⁵(按年齡組別劃分)		
30歲以下	%	46.97%
30-50歲	%	2.33%
50歲以上	%	38.18%

³ 本集團於報告期內沒有聘用兼職員工

⁴ 以實際工作地區計算

⁵ 計算方法：(2021年末員工人數 - 2022年末員工人數) ÷ 2021年末員工人數

環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	2022年度
員工流失率⁶(按地區劃分)		
華北區域	%	22.43%
華東區域	%	37.50%
西北區域	%	4.35%
南方區域	%	8.33%
受訓員工百分比⁶(以性別劃分)		
女性員工	%	43.85%
男性員工	%	56.15%
受訓員工百分比⁶(按員工類型劃分³)		
全職初級員工	%	75.94%
全職中級管理層	%	16.58%
全職高級管理層	%	7.49%
平均培訓時數(以性別劃分)		
女性員工	小時	27.3
男性員工	小時	26.6
平均培訓時數(按員工類型劃分³)		
全職初級員工	小時	27.1
全職中級管理層	小時	17.3
全職高級管理層	小時	9.5
職業健康和安		
過去三年(包括匯報年度)	人數	0
每年因工亡故的人數		
過去三年(包括匯報年度)	%	0
每年因工亡故的比率		
因工傷損失工作日數	天	0
勞工標準		
發現童工數目	宗	0
發現強制勞工數目	宗	0
反貪污		
對本集團或員工提出並已審結的	宗	0
貪污訴訟案件數目		

⁶ 計算方法：該類別受訓員工人數 ÷ 受訓員工總人數 × 100%

附錄二：聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節
A. 環境範疇		
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(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。 綠色運營 — 綠色辦公 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）。 綠色運營 — 綠色辦公 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）。 綠色運營 — 綠色辦公 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）。 綠色運營 — 綠色辦公 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。 綠色運營 — 綠色辦公
	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。 綠色運營 — 綠色辦公

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 綠色運營 — 綠色辦公
	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)。 綠色運營 — 綠色辦公 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)。 綠色運營 — 綠色辦公 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。 綠色運營 — 綠色辦公
	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。 綠色運營 — 綠色辦公
	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。
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。 綠色運營
	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。 綠色運營

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
A4：氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。
B. 社會範疇		
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例
	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。
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率。
		人才管理 — 尊重員工權益 人才管理 — 維護員工福祉

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
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。
	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。
	B2.2	因工傷損失工作日數。
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。
	B3.1	按性別及員工類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓員工百分比。
	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。

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
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。	人才管理 — 尊重員工權益
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	人才管理 — 尊重員工權益
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人才管理 — 尊重員工權益
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。	合規經營 — 供應鏈管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	合規經營 — 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。	合規經營 — 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。	合規經營 — 供應鏈管理
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	合規經營 — 供應鏈管理

環境、社會及管治報告

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

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。

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96至202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二零二二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 貴集團於二零二二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，並已遵照香港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，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,155,116,000元，其中人民幣1,005,392,000元須於未來十二個月內償還，而其現金及現金等價物為人民幣334,775,000元。該等條件顯示，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

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售物業分別達人民幣9,586,623,000元及人民幣1,143,239,000元，合共佔貴集團總資產的85%。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。

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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

投資物業之估值

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的投資物業達人民幣121,000,000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。

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。

其他事項

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一名核數師審計，由於有關持續經營之重大不確定因素，該核數師對本集團的綜合財務報表不發表意見。

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。

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。

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

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。

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。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 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。

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，二零二三年三月二十四日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	1,195,880	1,568,596
銷售成本		(836,120)	(1,110,951)
毛利		359,760	457,645
其他收入及收益	5	12,831	27,391
銷售及分銷開支		(56,665)	(59,986)
行政開支		(52,097)	(64,140)
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額	7	(79,483)	(776)
其他開支		(15,621)	(42,999)
融資成本	6	(59,077)	(32,092)
應佔合營公司溢利		955	1,148
除稅前溢利	7	110,603	286,191
所得稅開支	10	(59,699)	(172,693)
年內溢利		50,904	113,498
下列各項應佔：			
母公司擁有人		10,444	78,723
非控股權益		40,460	34,775
		50,904	113,498
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	12	人民幣0.02元	人民幣0.13元

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利	50,904	113,498
其他全面收入		
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	4,288	(1,412)
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	(8,371)	(10,303)
所得稅影響	2,093	2,576
	(6,278)	(7,727)
年內其他全面收入，扣除稅項	(1,990)	(9,139)
年內全面收入總額	48,914	104,359
下列各項應佔：		
母公司擁有人	8,454	69,584
非控股權益	40,460	34,775
	48,914	104,359

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	57,517	67,862
投資物業	14	121,000	133,000
使用權資產	16(a)	1,142	1,239
開發中物業	15	202,758	133,552
無形資產	17	8	48
於合營公司之投資	18	4,949	3,994
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	19	45,827	54,198
定期存款	24	4,376	10,550
遞延稅項資產	29	221,994	225,769
非流動資產總值		659,571	630,212
流動資產			
開發中物業	15	9,383,865	9,783,856
持作出售的已竣工物業	21	1,143,239	821,338
存貨	20	25,738	20,186
貿易應收款項	22	8,579	3,953
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	844,947	864,512
可收回稅項		66,709	71,363
已抵押存款	24	11,818	12,583
受限制現金	24	211,756	159,701
現金及現金等價物	24	334,775	240,373
流動資產總值		12,031,426	11,977,865
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	25	1,289,815	1,236,669
其他應付款項及應計費用	26	2,568,794	2,246,366
合約負債	27	3,652,823	4,025,605
計息銀行及其他借款	28	1,005,392	2,386,114
應付稅項	10	234,237	217,012
流動負債總額		8,751,061	10,111,766
流動資產淨值		3,280,365	1,866,099
總資產減流動負債		3,939,936	2,496,311

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	28	2,149,724	754,264
遞延稅項負債	29	27,338	28,087
非流動負債總額		2,177,062	782,351
資產淨值		1,762,874	1,713,960
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	30	4,855	4,855
儲備	31	1,524,026	1,515,572
非控股權益		1,528,881 233,993	1,520,427 193,533
權益總額		1,762,874	1,713,960

白選奎
董事

白武魁
董事

綜合權益變動表

截至二零二二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	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	其他全面收益的	儲備	保留溢利			
	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	金融資產公平值	儲備	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)				儲備						
於二零二一年一月一日	4,855	344,141	102,552	164,887	23,331	(68,352)	13,857	865,572	1,450,843	158,758	1,609,601
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	78,723	78,723	34,775	113,498
年內其他全面收入：											
換算至記賬本位幣產生的											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,412)	-	(1,412)	-	(1,412)
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	-	-	-	-	-	(7,727)	-	-	(7,727)	-	(7,727)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(7,727)	(1,412)	78,723	69,584	34,775	104,359
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	7,917	-	-	-	(7,917)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	4,855	344,141*	102,552*	172,804*	23,331*	(76,079)*	12,445*	936,378*	1,520,427	193,533	1,713,960

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											
	股份		資本儲備	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				金融資產公平值儲備	保留溢利					
	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)											
於二零二二年一月一日	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	

* 該等儲備賬戶包括於二零二二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1,524,026,000元(二零二一年：人民幣1,515,572,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		110,603	286,191
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	10,414	11,933
無形資產攤銷	17	50	63
使用權資產折舊	16(c)	97	496
銀行借款利息	6	207,409	295,878
第三方往來利息	6	5,474	1,640
關聯方貸款利息	6	21,683	3,567
合約負債增加	6	99,333	110,702
投資物業公平值變動	14	12,000	5,000
應佔合營公司溢利		(955)	(1,148)
持作出售的已竣工物業之撇減	7	10,488	2,212
貿易應收款項之減值	7	2,040	1,203
其他應收款項減值／(減值撥回)	7	77,443	(427)
利息收入	5	(5,474)	(10,509)
		550,605	706,801
開發中物業減少／(增加)		231,452	(875,306)
持作出售的已竣工物業(增加)／減少		(332,389)	83,117
存貨(增加)／減少		(5,552)	11,730
貿易應收款項增加		(6,666)	(837)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(54,716)	568,772
已抵押存款減少		765	8,069
受限制現金增加		(52,055)	(158,668)
貿易應付款項及應付票據增加		53,146	26,151
合約負債減少		(372,782)	(1,099,987)
其他應付款項及應計費用增加		45,047	292,178
		56,855	(437,980)
經營所得／(所用)現金		56,855	(437,980)
已付所得稅		(34,793)	(62,488)
		22,062	(500,468)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		22,062	(500,468)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(99)	(1,805)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		30	61
購買無形資產		(10)	—
解除／(存放)定期存款		6,174	(10,550)
向關聯方墊款／(向關聯方還款)		27,900	(19,514)
已收利息		5,474	10,509
		39,469	(21,299)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		39,469	(21,299)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動所得現金流量	34(a)		
租賃付款之本金部分		—	(600)
租賃負債增加		—	120
新增銀行及其他借款		159,600	699,986
償還銀行及其他借款		(144,862)	(299,987)
向一名第三方墊款		7,000	30,000
政府墊款／(向政府還款)		49,531	(20,984)
一名董事墊款／(向一名董事還款)		8	(2)
關聯方墊款／(還款)		143,206	113,456
已付股息		(185,900)	(295,362)
融資活動所得現金流量淨額		28,583	226,627
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		90,114	(295,140)
年初現金及現金等價物		240,373	534,101
外匯匯率變動影響淨額		4,288	1,412
年末現金及現金等價物	24	334,775	240,373

財務報表附註

截至二零二二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／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%	投資控股
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	—	83.89%	物業開發及銷售
晉中開發區房地產開發有限 公司**	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

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/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

財務報表附註

截至二零二二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／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(「雅致」)**	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。

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

於截至二零二二年十二月三十一日上年度，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,155,116,000元，其中人民幣1,005,392,000元須於未來十二個月內償還（附註28），而其於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣334,775,000元。

上述情況顯示存在重大不確定因素可能令人對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。鑒於該等情況，本公司董事已經採取多項計劃及措施改善本集團的流動性及財務狀況，及因此本集團未必能夠於正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

鑑於該等情況，董事已審慎考慮其營運需要、本集團未來流動性及其可用融資來源，以基於自報告期結束後18個月內之現金流量預測評估本集團是否有能力償還未償還債務及有能力為其未來營運資金及其他財務要求提供資金。為緩解流動資金壓力，改善本集團財務狀況，制定了多項計劃和措施，包括但不限於以下內容：

- (i) 繼於年內成功將約人民幣1,550,000,000元的銀行及其他借款續期兩年後，管理層預期本集團將能夠續期末償還本金總額為人民幣1,005,392,000元的銀行及其他借款，須在各自到期日之前的一年內償還另一年；
- (ii) 本公司管理層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。
- (iii) 如有需要，本集團將考慮出售本集團若干非核心業務的商業物業，以產生更多現金流入；及

財務報表附註

截至二零二二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)

(iv) 本集團正積極與幾家金融機構協商，以合理的成本獲得新的貸款和借款，並將繼續尋求其他的融資和借款，以資助解決其現有的財務責任和未來的經營和資本支出。二零二二年十二月三十一日之後及截至本報告日期，本集團取得新借款融資人民幣100百萬元。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金滿足自二零二二年十二月三十一日的未來十二個月的營運需要及履行到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃適當之做法。

儘管如上文所述，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。

倘若本集團無法持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以為將來可能產生的負債計提撥備，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。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

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」)截至二零二二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。

2.1 編製基準 (續)

綜合入賬基準 (續)

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。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.2 採納自二零二二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二零二二年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表相關及有效：

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	撥備、或然負債及或然資產(虧損合約－履行合約的成本)
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進
香港財務報告準則第3號(修訂本)	財務報告概念框架

該等新訂或經修訂香港財務報告準則概不會對本集團當前或上一期間之業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港詮釋第5號(二零二二年)	財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹
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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²

1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 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。截至目前，本集團認為該等準則不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要

合營安排

當有合約安排賦予本集團及至少一名其他訂約方對相關活動之共同控制權時，本集團為合營安排之訂約方。共同控制乃根據控制附屬公司之相同原則予以評估。

本集團將其於合營安排之權益分類為：

- 合營企業：倘若本集團僅有權享有合營安排之資產淨值
- 合營業務：倘若本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債。

於評估合營安排之權益分類時，本集團考慮：

- 合營安排之架構
- 透過單獨工具構建之合營安排之法律形式
- 合營安排協議之合約條款
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團採用與於聯營公司之投資相同的方法(即使用權益法 — 見上文)將其於合營企業之權益列賬。

本集團就於合營企業之投資所支付高於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債之公平值之溢價予以資本化，並計入於合營企業投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業之投資出現減值，則以與其他非金融資產之相同方式對投資之賬面值進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔之資產、負債、收益及開支將於合營業務之權益入賬。根據香港財務報告準則第11號合營安排，當本集團收購構成香港財務報告準則第3號定義的業務的合營之權益時，本集團需要應用香港財務報告準則第3號業務合併的所有原則。

2.4 主要會計政策概要 (續)

合營安排 (續)

判斷

對於所有以獨立載體構成的合營安排，本集團必須評估合營安排的實質，以確定其是否被歸類為合營企業或聯合經營。有關評估要求本集團考慮其是否對合營安排的淨資產擁有權利(在此情況下，其被歸類為合營企業)，或對特定資產、負債、費用和收入擁有權利及義務(在此情況下，其被歸類為合營)。本集團必須考慮的因素包括：

- 架構
- 法律形式
- 合約協議
- 其他事實及情況。

經考慮該等因素，本集團已確定其所有的合營安排乃通過獨立載體構建，從而本集團對資產淨值擁有權利，因此被分類為合營企業。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

合營安排 (續)

倘本公司在並無持有大多數投票權的情況下，擁有實際能力指示投資對象的相關活動，則存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他持有投票權人士的數量及分散情況，本公司的投票權數量
- 本公司及其他方所持有的實質潛在投票權
- 其他合約安排
- 過往投票模式。

非控股權益

對於在二零一零年一月一日或之後完成的企業合併，本集團可選擇按個別交易基準初始確認被收購方的任何非控股權益，該權益為現時之所有者權益，並賦予持有人一旦清盤時按收購日期公平值或按目前所有權工具在被收購方可識別資產淨值的確認金額中所佔比例按比例享有主體的資產淨值。非控股權益的其他組成部分，例如未行使的購股權，一般按公平值計量。本集團尚未選擇在迄今為止完成的收購中選擇使用公平值。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽

商譽乃指業務合併成本超出本集團於所收購可識別資產、負債及或然負債權益之公平值之數額。

成本包括所交出資產、所承擔負債及已發行股本工具之公平值，另加於被收購方之任何非控股權益金額加，倘業務合併分階段完成，被收購方現有股權的公平值。或有代價按其收購日期公平值計入成本及倘或有代價被分類為金融負債，則其後重新計量計入損益。

商譽乃資本化為無形資產，如賬面值有所減值則於綜合全面收益表扣除。凡可識別資產、負債與或然負債之公平值超過所付代價之公平值，超出之數額將於收購日期全數計入綜合全面收益表。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產(不包括存貨、投資物業及遞延稅項資產)減值

無確定可使用年限的商譽和其他無形資產，會在財政年度末作減值測試。其他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。

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：其現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽會作初始確認並分配到本集團各現金產生單位，預期從產生商譽之業務合併收益。

減值費用計入損益，除非其撥回之前已於其他全面收入確認的收益。就商譽確認的減值虧損不予撥回。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

倘出現以下情況，則將一方視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或與其關係密切的家庭成員，且該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 可對本集團施加重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；或
- (b) 該方為一實體，且下列任何情況適用：
 - (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司及另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

2.4 主要會計政策概要 (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。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如維修及保養，一般於產生期間在損益表中扣除。在符合確認條件的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為置換。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為獨立資產，具有特定可使用年期並相應予以折舊。

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。

包括已初始確認任何重要部分的物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表內確認的任何出售或報廢損益，乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額計算。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

無形資產(不包括商譽)

單獨取得的無形資產在首次確認時按成本計量。業務合併中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，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減去已收到的任何租賃優惠。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
樓宇	1.25至3年

倘租賃資產之所有權於租賃期結束時轉移至本集團或相關成本反映購買選擇權之行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

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 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款及預期在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，並倘租賃期反映了本集團行使租賃終止選擇權，則須就終止租賃支付之罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於觸發付款之事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含之利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付之租賃付款減少。此外，倘出現修改、指數或比率變動所產生之未來租賃付款變動、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產之評估更改，租賃負債之賬面值將重新計量。

本集團之租賃負債列入計息銀行及其他借款。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於機器及設備之短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下,並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及筆記本電腦租賃。

短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

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。

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。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃歸類為融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

所有金融資產的一般買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

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。

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公平值變動將重新計入損益。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生金融工具及權益投資。分類為按公平值計入損益的金融資產下的權益投資股息在支付權確立時亦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。

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。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已經訂立過手安排，則須評估是否及在何種程度上保留該資產所有權的風險及回報。倘並無轉讓或保留資產大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者的較低者計量。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (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。

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，本集團應用低信貸風險簡化方式。於各報告日期，本集團使用所有無需付出不必要成本或努力而可得到的合理及可支持資料，以評估債務投資是否被視為具低信貸風險。於作出評估時，本集團會重新評估債務投資的外部信貸評級。此外，本集團認為當合約付款逾期超過30天時，則信貸風險已顯著增加。

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 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

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。

就含有重大融資成分的貿易應收款項及租賃應收款項而言，本集團於計算上文政策所述的預期信貸虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

首次確認與計量

金融負債於首次確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或作為有效對沖的指定衍生工具(如適用)。

首次確認時，所有金融負債均按公平值確認，如屬貸款及借款及其他應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

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 主要會計政策概要 (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。

金融工具的抵銷

在現時存在可依法行使合法權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債的情況下，則金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

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。

現金及現金等價物

對於綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，所面對的價值變動風險不大，以及在需要時的短期到期日一般為三個月內並構成本集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

除以下情況外，所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債：

- 當涉及可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的產生是由於並非業務合併交易中首次確認的資產或負債且於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司的投資中產生的應課稅暫時差額，當撥回暫時性差異的時間是可受控制而暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 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。

遞延稅項資產及負債以預期當資產變現或負債清償時的適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基準。

僅當本集團有可合法執行的權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補助

倘有合理把握可獲得政府補助及符合所有附帶條件，則確認政府補助。當補助涉及開支項目，則以系統基準將補助在將擬作補償的成本列支的期間內確認為收入。

倘補助與資產有關，則公平值會計入遞延收入賬項並於相關資產預期的可使用年期內以經扣減折舊支出的方式轉撥損益。

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。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(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。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

僱員福利

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。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。

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時，則確認為負債。建議末期股息於財務報表的附註披露。

由於本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息的建議及宣派乃同步進行。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)列報，原因是本集團的主要業務經營乃在中國開展。本集團每個實體均自行決定其功能貨幣，而每個實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。本集團旗下實體所記錄的外幣交易最初以交易當日的各功能貨幣匯率記錄。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率重新換算。結付或換算貨幣幣項目所產生之差異於損益表內確認。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目交易所產生的收益或虧損與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

為了確定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入於初始確認時的匯率，初始交易日期為本集團初始確認因支付或收到預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按交易日期接近的匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認，並於匯兌波動儲備內累計。出售境外業務時，有關該境外業務的其他全面收入之部分乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按產生當日現行的匯率換算為人民幣。海外附屬公司年內經常產生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製本集團的財務報表時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報收益、開支、資產及負債的金額以及其隨附披露及或然負債披露會產生影響。由於該等假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於未來對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

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）：

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對安排的條款及條件的評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部分公平值，本集團已決定保留於經營租賃租出的該等物業所有權的絕大部分重大風險及回報，並將該等合約作為經營租賃列賬。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定一項物業是否符合一項投資物業的資格，並已制定作出該判斷的標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或兩者兼而有之而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業是否產生現金流量在很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產。部分物業包括持作賺取租金或資本增值的部分及持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分。倘該等部分能被獨立出售或按融資租賃獨立租出，則本集團將該等部分分開列賬。倘該等部分不能被獨立出售，則僅於用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分極小時，該物業方為投資物業。將按個別物業基準作出判斷，以釐定配套服務的重要程度是否足以令該物業不能符合作為投資物業的資格。

財務報表附註

截至二零二二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

以下為有關未来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。

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。

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(續)

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。投資物業於二零二二年十二月三十一日的賬面值為人民幣121,000,000元(二零二一年：人民幣133,000,000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其他發展商於正常業務過程中出售物業之最新售價，估計售價、開發中物業完工成本及銷售物業將產生的成本。

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二零二二年十二月三十一日的賬面值分別為人民幣9,586,623,000元(二零二一年：人民幣9,917,408,000元)及人民幣1,143,239,000元(二零二一年：人民幣821,338,000元)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

財務報表附註

截至二零二二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)

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。於二零二二年十二月三十一日，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣4,252,000元(二零二一年：人民幣2,318,000元)。於二零二二年十二月三十一日的未確認稅務虧損為人民幣86,597,000元(二零二一年：人民幣70,372,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產(開發中物業、持作出售的已竣工物業及遞延稅項資產除外)有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本的計算按活躍市場上類似非金融資產的現價，並使用主要基於報告期末存在的市場狀況制定的假設進行。倘活躍市場上並無類似非金融資產的現價，則本集團會估計非金融資產的未來現金流量並選取適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

公平值減出售成本的計算中使用的主要假設包括相同地點及狀況之類似物業的當前市場租金、適當的貼現率及預期的未來市場租金。倘預期與原估計存在差異，則於估計變動期間對該等非金融資產的賬面值及撥備作相應調整。於二零二二年十二月三十一日，長期非金融資產(非流動資產中之在建物業除外)之賬面值為人民幣58,667,000元(二零二一年：人民幣69,149,000元)。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進或市場對有關資產提供的產品或服務的需求改變而產生的技術性或商業性過時、資產預期用途、預期自然損耗、資產維修及保養以及使用資產的法律或類似限制。資產可使用年期的估計乃根據本集團對於類似用途的類似資產的經驗作出。

倘物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及／或剩餘價值與先前估計不同，則增加折舊。可使用年期及剩餘價值於各財政年度結算日根據情況變化進行檢討。

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(二零二一年：相同)。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收益	1,194,047	1,566,347
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	1,833	2,249
	1,195,880	1,568,596

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貨品類型		
物業銷售	1,187,566	1,565,021
建築材料銷售	6,481	1,326
客戶合約收益總額	1,194,047	1,566,347
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	1,194,047	1,566,347
客戶合約收益總額	1,194,047	1,566,347

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合約收益 (續)

(a) 收益資料分析 (續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	1,144,825	1,474,376

(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。

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，分配至餘下履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	1,825,925	1,278,162
一年後	2,521,596	3,205,160
	4,347,521	4,483,322

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	1,804	3,815
向一間聯營公司提供之貸款所得利息收入	—	1,605
來自第三方之其他利息收入	3,670	5,089
非按公平值計入損益的金融資產之利息收入總額	5,474	10,509
未分類為投資物業的物業之租金收入總額	6,670	9,642
其他	687	7,240
	12,831	27,391

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款利息	207,409	295,878
第三方往來利息	5,474	1,640
關聯方貸款利息(附註36(a))	21,683	3,567
合約負債增加(附註1)	99,333	110,702
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	333,899	411,787
減：資本化利息(附註2)	(274,822)	(379,695)
	59,077	32,092

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取得合資格資產，則對個別資產開支採用介乎4.15%至8.65%的資本化率。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	21	818,913	1,108,092
已售建築材料成本		6,719	647
物業、廠房及設備折舊	13	10,414	11,933
使用權資產折舊	16(c)	97	496
無形資產攤銷*	17	50	63
不計入租賃負債計量之租賃付款	16(c)	920	460
核數師酬金		2,380	2,150
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		22,332	25,580
員工福利開支		2,299	3,788
退休金計劃供款		1,153	2,665
		25,784	32,033
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額			
— 貿易應收款項減值	22	2,040	1,203
— 其他應收款項減值／(減值撥回)	23	77,443	(427)
		79,483	776
投資物業公平值變動	14	12,000	5,000
外匯虧損，淨額		3,621	2,334
持作出售的已竣工物業撇減	21	10,488	2,212

* 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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
袍金	120	113
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,232	1,415
退休金計劃供款	83	83
	1,315	1,498
	1,435	1,611

(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
高建華女士	40	33
田華先生	40	40
裘永清先生	40	40
	120	113

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬(二零二一年：無)。

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				表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	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			
二零二二年							
執行董事：							
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	
二零二一年							
執行董事：							
白選奎先生	—	515	—	—	—	515	
白武魁先生	—	510	—	31	—	541	
董世光先生	—	129	—	21	—	150	
白國華先生	—	261	—	31	—	292	
	—	1,415	—	83	—	1,498	

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(二零二一年：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(二零二一年：無)。

財務報表附註

截至二零二二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(二零二一年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。年內其餘兩名(二零二一年：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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	347	347
表現相關花紅	—	—
退休金計劃供款	56	56
	403	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	
	二零二二年	二零二一年
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(二零二一年：無)。

10. 所得稅開支

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。

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(二零二一年：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(二零二一年：零)。

10. 所得稅開支(續)

中國內地即期所得稅乃根據本集團若干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。

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	36,531	90,604
土地增值稅	18,048	76,853
遞延稅項(附註29)	5,120	5,236
年內稅項開支總額	59,699	172,693

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	110,603	286,191
按法定稅率計算的稅項	27,651	72,439
土地增值稅撥備	18,048	76,853
土地增值稅撥備的稅務影響	(4,512)	(19,213)
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	766	4,329
不可扣稅開支	13,077	36,971
無須繳稅收益	(239)	(287)
未確認稅項虧損	4,908	1,601
按本集團實際稅率計算的稅項開支	59,699	172,693

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付稅項		
— 中國企業所得稅	149,683	134,442
— 中國土地增值稅	84,554	82,570
	234,237	217,012

11. 股息

董事議決不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期及末期股息(二零二一年：無)。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本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溢利及年內已發行普通股加權平均數600,000,000股(二零二一年：600,000,000股)為基礎。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利	10,444	78,723

	股份數目	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份		
計算每股基本盈利的年內已發行加權平均普通股數目	600,000	600,000

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行之潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

財務報表附註

截至二零二二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

財務報表附註

截至二零二二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
於二零二一年十二月三十一日						
於二零二一年一月一日：						
成本	82,783	35,677	1,366	22,856	3,076	145,758
累計折舊	(26,402)	(22,166)	(680)	(17,419)	(1,040)	(67,707)
賬面淨值	56,381	13,511	686	5,437	2,036	78,051
於二零二一年一月一日，扣除累計折舊						
添置	—	831	62	712	200	1,805
出售	—	(39)	(18)	(4)	—	(61)
年內計提的折舊	(4,500)	(3,856)	(208)	(2,280)	(1,089)	(11,933)
於二零二一年十二月三十一日，扣除累 計折舊						
	51,881	10,447	522	3,865	1,147	67,862
於二零二一年十二月三十一日：						
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

本集團並無任何物業、廠房及設備已予抵押(二零二一年：人民幣29,996,000元)，以得到給予本集團的銀行貸款(附註28)。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

14. 投資物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	133,000	138,000
公平值調整淨虧損	(12,000)	(5,000)
於十二月三十一日的賬面值	121,000	133,000

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二零二二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121,000,000元（二零二一年：人民幣133,000,000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。

本集團概無任何投資物業已予質押（二零二一年：人民幣133,000,000元），以擔保授予本集團的銀行貸款（附註28）。

14. 投資物業(續)

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	重要可觀察	重要不可觀察	總計
	的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
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

	於二零二一年十二月三十一日採用以下各項計量的公平值			
	活躍市場	重要可觀察	重要不可觀察	總計
	的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
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	—	—	92,000	92,000
辦公物業	—	—	41,000	41,000
	—	—	133,000	133,000

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(二零二一年：零)。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

公平值等級(續)

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
於二零二一年一月一日的賬面值	94,000	44,000	138,000
於損益表內其他開支確認的公平值調整虧損淨額	(2,000)	(3,000)	(5,000)
於二零二一年十二月三十一日及 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的賬面值	89,000	32,000	121,000

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	
			二零二二年	二零二一年
零售物業	收入法	當時市場租金	人民幣24元至 人民幣114元	人民幣24元至 人民幣123元
		收益率	7%	7%
辦公物業	收入法	當時市場租金	人民幣80元至 人民幣123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。估計租賃價值單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅增加(減少)。收益率單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值所作假設的變動會導致收益率出現反向變動。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 開發中物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	9,917,408	9,128,247
添置	820,517	1,789,579
轉至持作出售已竣工物業(附註21)	(1,151,302)	(1,000,418)
於十二月三十一日的賬面值	9,586,623	9,917,408
減：即期部分	(9,383,865)	(9,783,856)
非即期部分	202,758	133,552

開發中物業預期於下列時間收回：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	2,014,034	3,704,852
一年以後	7,572,589	6,212,556
	9,586,623	9,917,408

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣2,216,817,000元（二零二一年：人民幣1,335,993,000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）。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。樓宇租賃的初始租期通常為1.25至5年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(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	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	1,284	451	1,735
折舊開支	(45)	(451)	(496)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	1,239	—	1,239
折舊開支	(97)	—	(97)
於二零二二年十二月三十一日	1,142	—	1,142

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的賬面值及變動如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	—	480
一項租賃之不可撤銷期變動產生的租期修訂付款	—	120
	—	(600)
於十二月三十一日的賬面值	—	—
分析為：		
即期部分	—	—

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
使用權資產折舊	97	496
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	920	460
損益中確認款項總額	1,017	956

(d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註34(b)披露。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

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8,503,000元(二零二一年:人民幣11,891,000元),詳情載於財務報表附註5。

於二零二二年十二月三十一日,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:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	2,149	1,986
一年後但兩年內	1,827	844
兩年後但三年內	1,507	848
三年後但四年內	1,175	853
四年後但五年內	393	857
五年後	393	14
	7,444	5,402

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

	軟件 人民幣千元
二零二二年十二月三十一日	
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	1,918
累計攤銷	1,910
賬面淨值	8
於二零二一年十二月三十一日	
成本於二零二一年一月一日，扣除累計攤銷	111
年內攤銷撥備	(63)
於二零二一年十二月三十一日	48
於二零二一年十二月三十一日：	
成本	1,993
累計攤銷	(1,945)
賬面淨值	48

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

18. 於合營公司之投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔淨資產	4,949	3,994

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)：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔合營公司年內溢利	955	1,148
應佔合營公司全面收入總額	955	1,148
本集團於合營公司投資的賬面值總和	4,949	3,994

財務報表附註

截至二零二二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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	45,827	54,198

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
原材料	25,738	20,167
低值易耗品	—	19
	25,738	20,186

21. 持作出售的已竣工物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	821,338	931,224
轉撥自開發中物業(附註15)	1,151,302	1,000,418
轉撥至已售物業成本(附註7)	(818,913)	(1,108,092)
年內撇減(附註7)	(10,488)	(2,212)
於十二月三十一日的賬面值	1,143,239	821,338

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣66,531,000元(二零二一年：人民幣67,303,000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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	12,355	5,689
減值	(3,776)	(1,736)
	8,579	3,953

本集團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末清付之結餘。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
3個月內	6,296	17
3至6個月	—	1
超過6個月	2,283	3,935
	8,579	3,953

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	1,736	533
減值虧損(附註7)	2,040	1,203
於年末	3,776	1,736

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

截至二零二二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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預付款項		135,317	92,442
應收代價	(b)	89,697	89,697
按金及其他應收款項		464,864	380,244
應收關聯方款項		33,326	30,164
爭取合約之成本	(a)	39,620	58,153
其他可收回稅項		176,214	230,460
		939,038	881,160
減值撥備	(c)	(94,091)	(16,648)
		844,947	864,512

附註：

- (a) 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。於二零二二年爭取合約之成本減少，乃因為年底之持續銷售物業減少。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極小。

於二零二一年十二月三十一日，爭取合約之成本預期於兩年內收回或結算。

- (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。

- (c) 其他應收款項減值虧損撥備的變動載列如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	16,648	17,075
減值虧損撥備(附註b)	89,697	570
減值虧損撥回	(12,254)	(997)
於年末	94,091	16,648

財務報表附註

截至二零二二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(續)

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)。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日使用之虧損率經評估為極小。

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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極小。

24. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	562,725	423,207
減：取得時原本到期日為一年之已抵押定期存款	(11,818)	(12,583)
取得時原本到期日為三年之已抵押定期存款	(4,376)	(10,550)
為購房者抵押貸款作擔保的受限制現金	(211,756)	(159,701)
現金及現金等價物	334,775	240,373

於二零二二年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣500,423,000元(二零二一年：人民幣305,594,000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。

24. 現金及現金等價物以及已抵押存款(續)

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211,756,000元(二零二一年：人民幣159,701,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年以內	751,216	270,091
1至2年	255,878	318,041
2至3年	145,201	165,392
3至4年	17,143	372,405
4至5年	57,476	4,570
5年以上	62,901	106,170
	1,289,815	1,236,669

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付工資及福利		12,157	13,936
應付政府部門款項		16,305	1,501
銷售物業按金		108,226	23,595
建築按金		2,685	2,942
應付銷售佣金		5,031	5,474
應付第三方款項	(a)	121,564	133,397
應付關聯方款項	36(c)	257,597	114,391
應付一位董事款項	(a)	93	85
承租人預付費用		2,426	4,103
應付利息		61,105	12,439
政府墊款			
— 龍田項目一期	(b)	1,695,997	1,646,466
— 北六堡項目	(c)	3,914	3,914
應付稅項(企業所得稅除外)		281,694	284,123
		2,568,794	2,246,366

附註：

- (a) 其他應付款項及應付一位董事款項乃無擔保、按15%計息及須按要求償還，其中人民幣37,000,000元(二零二一年：人民幣30,000,000元)用於為本集團的經營提供資金(附註34(a))。
- (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。
- (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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合約負債	3,652,823	4,025,605

合約負債之詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業	3,652,823	4,025,605
合約負債總額	3,652,823	4,025,605

合約負債包含本集團預售物業及銷售建築材料而向客戶收取的銷售進款。

28. 計息銀行及其他借款

	二零二二年			二零二一年		
	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
即期						
銀行貸款 — 有抵押	4.15-8.65	二零二三年	1,005,392	4.15-15.00	二零二二年	2,386,114
			1,005,392			2,386,114
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	5.23-8.65	二零二四年- 二零二五年	2,149,724	6.80-8.65	二零二三年- 二零二四年	754,264
			2,149,724			754,264
			3,155,116			3,140,378

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 計息銀行及其他借款(續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
於一年內	1,005,392	2,386,114
第二年	1,942,724	425,320
第三年至第五年(包括首尾兩年)	207,000	328,944
	3,155,116	3,140,378

附註：

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由下列各項擔保：

- (i) 本集團發展中物業的按揭，於報告期末賬面淨值約為人民幣2,126,817,000元(二零二一年：人民幣1,355,993,000元)(附註15)；
- (ii) 本集團持有待售物業的按揭，報告期末賬面淨值約為人民幣66,531,000元(二零二一年：人民幣67,303,000元)(附註21)；及
- (iii) 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。

除以上所述者外：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業存在按揭，於該日期的賬面淨值為人民幣133,000,000元(附註14)；及
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團樓宇存在按揭，於該日期的賬面淨值為人民幣29,996,000元(附註13)。

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據。

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		預扣稅	物業重估 收益	應計土地 增值稅	獲取合約的 成本	總計
	使用權資產 人民幣千元	產生的 公平值調整 人民幣千元					
於二零二一年一月一日的 遞延稅項負債總額	113	19,415	23,823	7,777	12,055	18,374	81,557
年內於損益表支銷/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	(113)	(1,250)	4,264	—	(16,996)	(3,835)	(17,930)
於二零二一年十二月三十一日及 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的 遞延稅項負債總額	—	15,165	28,853	7,777	(6,549)	9,905	55,151

財務報表附註

截至二零二二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 其他全面收益的		合約負債的 未實現收入	稅項虧損	應計工資	集團內公司間		減速稅務 折舊	貿易 應收款項及 其他應收 款項減值		總計
	租賃負債 人民幣千元	股本投資 公平值調整 人民幣千元				交易應佔的 未變現溢利 人民幣千元	持作出售 物業減值 人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日的 遞延稅項資產總額	120	22,784	226,220	3,396	1,109	24,318	1,678	367	1,908	281,900	
年內於其他全面收益入賬的 遞延稅項	-	2,576	-	-	-	-	-	-	-	2,576	
年內於損益表(支銷)/入賬的 遞延稅項(附註10)	(120)	-	(22,284)	(1,078)	10	(441)	553	-	194	(23,166)	
於二零二一年十二月三十一日及 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	

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	221,994	225,769
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	27,338	28,087

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	2022 RMB'000	2021 RMB'000
稅項虧損	86,597	70,372

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

截至二零二二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288,530,000元(二零二一年：人民幣280,870,000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。於二零二二年十二月三十一日，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737,269,000元(二零二一年：人民幣729,606,000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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定：		
1,000,000,000股(二零二一年：1,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	10,000	10,000

	二零二二年 千港元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 千港元	二零二一年 人民幣千元
已發行及繳足：				
599,999,989股 (二零二一年：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
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	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106至第107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。

32. 資產抵押

由本集團的資產作抵押的本集團銀行貸款的詳情，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	1,207,875	2,086,256
應付合營公司之出資	252,950	252,950
	1,460,825	2,339,206

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動所產生之負債變動

二零二二年

	應付 第三方款項 (附註26) 人民幣千元	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	30,000	114,391	12,439	85	1,650,380	3,140,378	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
第三方墊款	7,000	—	—	—	—	—	7,000
新增銀行及其他借款	—	—	—	—	—	159,600	159,600
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	—	(144,862)	(144,862)
已付利息	(5,474)	(21,683)	48,666	—	—	(207,409)	(185,900)
融資現金流量之變動總額	1,526	121,523	48,666	8	49,531	(192,671)	28,583
其他開支：							
銀行借款利息(附註6)	—	—	—	—	—	207,409	207,409
應付第三方款項利息(附註6)	5,474	—	—	—	—	—	5,474
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	37,000	257,597	61,105	93	1,699,911	3,155,116	5,210,822

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 融資活動所產生之負債變動(續)

二零二一年

	租賃負債	應付 第三方款項 (附註26)	應付 關聯方款項 (附註26)	應付利息 (附註26)	應付一名 董事款項 (附註26)	政府墊款 (附註26)	計息銀行及 其他借款 (附註28)	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
於二零二一年一月一日	480	—	935	6,716	87	1,671,364	2,740,379	4,419,961
融資現金流量之變動：								
租賃付款之本金部分	(600)	—	—	—	—	—	—	(600)
向政府還款	—	—	—	—	—	(20,984)	—	(20,984)
向董事還款	—	—	—	—	(2)	—	—	(2)
向關聯方還款	—	—	113,456	—	—	—	—	113,456
第三方墊款	—	30,000	—	—	—	—	—	30,000
新增銀行及其他借款	—	—	—	—	—	—	699,986	699,986
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	—	—	(299,987)	(299,987)
租賃條款修訂	120	—	—	—	—	—	—	120
已付利息	—	(1,640)	(3,567)	5,723	—	—	(295,878)	(295,362)
融資現金流量之變動總額	(480)	28,360	109,889	5,723	(2)	(20,984)	104,121	226,627
其他開支：								
銀行借款利息(附註6)	—	—	—	—	—	—	295,878	295,878
應付第三方款項利息(附註6)	—	1,640	—	—	—	—	—	1,640
關聯方提供之貸款的利息(附註6)	—	—	3,567	—	—	—	—	3,567
於二零二一年十二月三十一日	—	30,000	114,391	12,439	85	1,650,380	3,140,378	4,947,673

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動內	920	460
融資活動內	—	600

35. 擔保

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	2,012,850	1,979,500

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。

36. 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

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 關聯方交易 (續)

(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入來自：		
白皚晶先生	6,294	—
山西萬眾	2,501	1,200
上海暄宇	12,888	2,367
	21,683	3,567
應付關聯方款項：		
山西萬佳	14,230	11,230
白皚晶先生	51,000	—
山西萬眾	54,200	40,000
上海暄宇	106,150	60,000
	225,580	111,230
物業管理服務來自：		
山西綠城物業	196	2,428
山西萬佳	901	806
	1,097	3,234
支付許可權費予：		
西安雅居樂	—	179

36. 關聯方交易 (續)

(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2,508,530,000元(二零二一年：人民幣1,853,340,000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337,170,000元(二零二一年：人民幣19,000,000元)的本集團若干銀行貸款作出擔保(附註28)。

焦悟理先生於報告期末並無就本集團銀行貸款作出擔保(二零二一年：人民幣9,600,000元)(附註28)。

(c) 與關聯方的未結餘額

本集團與其合營公司、關聯方及一名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。於二零二二年十二月三十一日，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211,350,000元(二零二一年：人民幣100,000,000元)按年利率介乎5.08 — 15%計息及應於一年內償還除外。

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期僱員福利	1,756	1,967
養老金計劃供款	167	171
已向主要管理人員支付的薪酬總額	1,923	2,138

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 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	—	448,722	448,722
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	1,020,026	1,065,853

37. 按類別劃分的金融工具 (續)

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	2,287,100
計息銀行及其他借款	3,155,116
	6,732,031

二零二一年

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	—	450,977	450,977
按公平值計入其他全面收益的股本投資	54,198	—	54,198
貿易應收款項	—	3,953	3,953
已抵押存款	—	12,583	12,583
定期存款	—	10,550	10,550
受限制現金	—	159,701	159,701
現金及現金等價物	—	240,373	240,373
	54,198	878,137	932,335

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二一年

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	1,236,669
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,962,243
計息銀行及其他借款	3,140,378
	<hr/>
	6,339,290

38. 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。

38. 金融工具公平值及公平值等級 (續)

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。

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

於二零二一年十二月三十一日

	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	54,198	—	—	54,198

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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(二零二一年：無)。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 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、外幣風險、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（透過對浮息借貸的影響）。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零二二年		
人民幣	0.5%	(28,203)
人民幣	(0.5%)	28,203
二零二一年		
人民幣	0.5%	(22,245)
人民幣	(0.5%)	22,245

39. 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的公平值變動所致)。

	港元匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零二二年		
倘人民幣兌港元貶值	5	3,127
倘人民幣兌港元升值	(5)	(3,127)
二零二一年		
倘人民幣兌港元貶值	5	5,643
倘人民幣兌港元升值	(5)	(5,643)

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。

鑒於本集團有大量客戶，因此沒有集中的信用風險。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。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

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	2,249,351	3,330,736
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	2,287,100	—	—	—	2,287,100
	3,576,915	78,411	1,002,974	2,249,351	6,907,651
已發出的金融擔保：					
已擔保的最大金額(附註35)	2,012,850	—	—	—	2,012,850

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

二零二一年十二月三十一日

	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)	—	145,526	2,353,491	851,167	3,350,184
貿易應付款項及應付票據	1,236,669	—	—	—	1,236,669
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	1,962,243	—	—	—	1,962,243
	3,198,912	145,526	2,353,491	851,167	6,549,096
已發出的金融擔保：					
已擔保的最大金額(附註35)	1,979,500	—	—	—	1,979,500

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，本集團認為根據安排支付相關款項的可能性微乎其微。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	3,155,116	3,140,378
債務總額	3,155,116	3,140,378
權益總額	1,762,874	1,713,960
資本負債比率	178.98%	183.22%

40. 報告期後事項

於批准財務報表日期，本集團於報告期後並無須予披露的事項。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	893	818
流動資產		
其他應收款項	1,430	—
應收一家附屬公司	337,101	329,222
現金及現金等價物	29,961	29,189
流動資產總值	368,492	358,411
流動負債		
應付一名董事款項	3	3
應付附屬公司款項	14,842	14,614
流動負債總額	14,845	14,617
流動資產淨值	353,647	343,794
總資產減流動負債	354,540	344,612
資產淨值	354,540	344,612
權益		
股本(附註30)	4,855	4,855
儲備(附註)	349,685	339,757
權益總額	354,540	344,612

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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
於二零二一年一月一日	344,141	9,587	(8,228)	345,500
年內全面虧損總額	—	—	(1,971)	(1,971)
換算記賬本位幣產生的匯兌差額	—	(3,772)	—	(3,772)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	344,141	5,815	(10,199)	339,757
年內全面虧損總額	—	—	(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	344,141	17,607	(12,063)	349,685

42. 批准財務報表

本財務報表於二零二三年三月二十四日獲董事會批准及授權發出。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一八年 人民幣千元
收益	1,195,880	1,568,596	1,207,502	1,307,084	1,064,690
銷售成本	(836,120)	(1,110,951)	(743,629)	(955,554)	(697,999)
毛利	359,760	457,645	463,873	351,530	366,691
其他收入及收益	12,831	27,391	93,015	39,845	35,110
銷售及分銷開支	(56,665)	(59,986)	(50,932)	(77,560)	(55,063)
行政開支	(52,097)	(64,140)	(67,865)	(82,219)	(73,395)
其他開支	(95,104)	(43,775)	(22,165)	(6,957)	(26,633)
融資成本	(59,077)	(32,092)	(3,806)	(22,168)	(19,679)
應佔溢利及虧損：					
合營公司	955	1,148	1,453	1,198	(295)
聯營公司	—	—	(128)	(10)	(10)
除稅前溢利	110,603	286,191	413,445	203,659	226,726
所得稅開支	(59,699)	(172,693)	(177,344)	(88,666)	(95,540)
年內溢利	50,904	113,498	236,101	114,993	131,186
下列各項應佔：					
母公司擁有人	10,444	78,723	206,738	106,028	124,889
非控股權益	40,460	34,775	29,363	8,965	6,297
	50,904	113,498	236,101	114,993	131,186

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一八年 人民幣千元
總資產	12,690,997	12,608,077	12,683,570	12,440,981	8,998,712
總負債	(10,928,123)	(10,894,117)	(11,073,969)	(11,066,396)	(7,800,885)
非控股權益	(233,993)	(193,533)	(158,758)	(128,423)	(118,858)
	1,528,881	1,520,427	1,450,843	1,246,162	1,078,969



CHEN XING