

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Sanxun Holdings Group Limited

### 三巽控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6611)

## 截至2023年12月31日止年度之 年度業績公告

### 年度業績概要

- 截至2023年12月31日止年度的收入約為人民幣2,623.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度減少約41.5%。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣32.8百萬元，毛利率約為1.25%。
- 截至2023年12月31日止年度的虧損約為人民幣384.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度的溢利約人民幣108.6百萬元減少約454.3%。母公司擁有人應佔虧損約為人民幣413.3百萬元。
- 於2023年12月31日的總資產約為人民幣11,158.4百萬元，較2022年12月31日減少約21.3%。
- 截至2023年12月31日止年度，本集團及其聯營公司的合約銷售金額約為人民幣783.2百萬元，同比下降64.6%；截至2023年12月31日止年度的已售合約總建築面積約為108,278平方米，同比下降63.0%。
- 於2023年12月31日，現金及銀行結餘約為人民幣391.4百萬元。
- 於2023年12月31日，淨資產負債比率為24.4%。
- 董事會並不建議就截至2023年12月31日止財政年度派付任何末期股息。

附註：淨資產負債比率乃按計息負債淨額減現金及銀行結餘除以權益總額計算。

## 年度業績

三巽控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2023年12月31日止年度(「報告期間」)之綜合年度業績，連同2022年同期之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	2,623,434	4,487,643
銷售成本		<u>(2,590,613)</u>	<u>(3,890,822)</u>
毛利		32,821	596,821
其他收入及收益	5	5,120	18,318
銷售及分銷開支		(72,090)	(173,221)
行政開支		(59,925)	(93,167)
其他開支		(119,307)	(12,799)
投資物業公平值虧損		(10,400)	(15,000)
融資成本	7	(42,293)	(27,580)
應佔溢利：			
聯營公司		<u>8,320</u>	<u>18,104</u>
除稅前(虧損)／溢利	6	(257,754)	311,476
所得稅開支	8	<u>(127,065)</u>	<u>(202,836)</u>
年內(虧損)／溢利		<u>(384,819)</u>	<u>108,640</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(413,295)	(86,124)
非控股權益		<u>28,476</u>	<u>194,764</u>
		<u>(384,819)</u>	<u>108,640</u>
年內全面(虧損)/收入總額		<u>(384,819)</u>	<u>108,640</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(413,295)	(86,124)
非控股權益		<u>28,476</u>	<u>194,764</u>
		<u>(384,819)</u>	<u>108,640</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	10	人民幣 <u>(0.61)元</u>	人民幣 <u>(0.13)元</u>

## 綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,796	4,793
投資性物業		72,300	137,200
使用權資產		833	406
於聯營公司的投資		47,341	39,021
遞延稅項資產		152,571	216,329
		<u>275,841</u>	<u>397,749</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		5,231,337	7,960,874
持作出售已竣工物業		2,850,019	2,128,816
應收貿易款項	11	17,296	1,127
應收關聯方款項		76,598	88,938
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	1,948,505	2,247,584
可收回稅項		286,604	286,854
合約成本資產		80,722	90,228
受限制現金		263,864	687,487
已抵押存款		80,868	155,564
現金及現金等價物		46,707	133,333
		<u>10,882,520</u>	<u>13,780,805</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	13	1,323,200	1,420,541
其他應付款項及應計費用		1,142,450	1,068,179
合約負債		5,201,646	7,606,122
應付關聯方款項		31,222	15,615
計息銀行及其他借款		667,620	635,373
租賃負債		833	201
應繳稅項		466,554	479,247
		<u>8,833,525</u>	<u>11,225,278</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,048,995</u>	<u>2,555,527</u>
資產總額減流動負債		<u>2,324,836</u>	<u>2,953,276</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		234,190	436,160
租賃負債		-	217
遞延稅項負債		<u>2,303</u>	<u>881</u>
非流動負債總額		<u>236,493</u>	<u>437,258</u>
資產淨值		<u>2,088,343</u>	<u>2,516,018</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	6	6
儲備		<u>1,136,351</u>	<u>1,549,646</u>
		1,136,357	1,549,652
非控股權益		<u>951,986</u>	<u>966,366</u>
權益總額		<u>2,088,343</u>	<u>2,516,018</u>

## 綜合財務資料附註

### 1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。年內，本集團現時旗下的附屬公司從事物業開發。本公司的直接控股公司為Q Kun Ltd。本集團的控股股東為錢堃先生(「**控股股東**」)。

### 2 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(包括仍然有效的國際會計準則理事會批准的所有標準及詮釋、及國際會計準則理事會批准的國際會計準則(「**國際會計準則**」)及常設詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業除外。該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

#### 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得截至2023年12月31日止年度的淨虧損人民幣384,819,000元。於2023年12月31日，本集團計息銀行及其他借款總額為人民幣901,810,000元，當中人民幣667,620,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣46,707,000元。於2023年12月31日，本集團並未償還已到期償還的計息銀行及其他借款之本金人民幣390,013,000元。於2023年12月31日後，本集團並未償還於2024年1月到期的計息銀行及其他借款之本金人民幣220,000,000元。有關情況顯示存在重大的不確定性，並對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，董事認為，本集團已採取各種措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- (i) 本集團一直與本集團現有違約借款的放債人磋商，並與彼等達成協議不會為行使彼等要求立即支付該等借款本金及利息的權利而對本集團採取任何行動；
- (ii) 本集團一直積極與本集團現有放債人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (iii) 本集團繼續實施各項措施，加快預售及銷售其開發中的物業及已竣工物業，並加快收取未付的銷售款項；及
- (iv) 本集團將繼續尋求機會出售其資產，例如土地及於項目開發公司中的權益。

董事已審查本集團自報告期末起12個月內的現金流預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其業務提供資金，並在可預見的未來履行其到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營為基礎編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管有上述情況，惟本集團管理層是否將能夠實現上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否將能持續經營將視乎本集團能否透過以下方式產生足夠融資及經營現金流量：

- (i) 成功與本集團現有違約借款的放債人磋商，並與彼等達成協議不會為行使彼等要求立即支付該等借款本金及利息的權利而對本集團採取任何行動；
- (ii) 成功與本集團現有放債人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (iii) 本集團有能力透過執行本集團的業務戰略計劃以加快銷售其物業，並加快收取未付的銷售款項；及
- (iv) 成功並及時地實施計劃，以出售其若干其他資產，例如土地、項目開發公司的股權，並及時收回所得款項。

倘持續經營的假設不合適，可能須作出調整，將資產的價值撇減至本集團的可收回金額，為可能產生的任何進一步的負債作準備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務資料中。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為本集團)截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權導致控制。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何所保留投資之公平值及損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。



### 3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納以下新訂及經修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱模型規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)規定實體須披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出重大性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2中披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據制定會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄國際會計準則第12號的初步確認例外情況範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及停運責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。採納國際會計準則第12號(修訂本)對截至2023年及2022年12月31日止年度的母公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及綜合現金流量表並無任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—第二支柱模型規則對因實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱模型規則而產生的遞延稅項的確認及披露引入強制性暫時豁免。該等修訂亦對受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間分別披露與第二支柱所得稅相關即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於第二支柱模型規則的範疇，該等修訂並無對本集團造成任何影響。

#### **4. 經營分部資料**

管理層按項目位置監察本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，加上物業開發的性質、業務流程、上述業務的客戶類型或類別以及分銷物業所用的方法類似，因此所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

##### **地區資料**

由於本集團來自外部客戶的收入僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列其他地區資料。

##### **有關主要客戶的資料**

於各年度，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收入的10%或以上。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入	<u>2,621,824</u>	<u>4,486,029</u>
其他來源收入		
租金收入	<u>1,610</u>	<u>1,614</u>
	<u>2,623,434</u>	<u>4,487,643</u>

### (i) 分類收入資料

貨物或服務類別

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售物業	<u>2,621,824</u>	<u>4,486,029</u>

收入確認時間：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售物業收入：		
於某個時間點確認	<u>2,621,824</u>	<u>4,486,029</u>

下表載列於本報告期間確認的計入報告期初合約負債及自過往期間達成履約責任所確認的收入金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
銷售物業	<u>2,147,437</u>	<u>3,712,913</u>

### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時將收入確認為相等於合約金額。

分配至12月31日的餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預期於以下期間確認為收入的金額：		
一年內	3,023,481	3,994,259
一年後	<u>2,178,165</u>	<u>3,611,863</u>
	<u>5,201,646</u>	<u>7,606,122</u>

分配至預計於一年後確認為收入的餘下履約責任的交易價格金額與建築服務有關，其履約責任將於兩年內履行。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預計將於一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

其他收入及收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	2,624	4,792
沒收保證金	615	884
投資收入	-	58
政府補助	83	9,192
處置附屬公司收益	431	-
其他	<u>1,367</u>	<u>3,392</u>
	<u>5,120</u>	<u>18,318</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨成本	2,089,896	3,662,762
就發展中物業及持作銷售已竣工物業確認的減值虧損	502,892	228,888
物業、廠房及設備折舊	2,157	10,713
使用權資產折舊	1,005	3,545
處置附屬公司收益	431	–
於計量租賃負債時並未計入的租賃付款	381	2,129
核數師薪酬	3,100	3,720
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金(包括花紅)	39,427	66,518
退休金計劃供款及社會福利	6,356	9,289

## 7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	103,929	111,322
租賃負債利息	76	554
收入合約產生的利息開支	446,698	351,000
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	550,703	462,876
減：資本化利息	(508,410)	(435,296)
	42,293	27,580

## 8. 所得稅

本集團須就於本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自當地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法規，本集團於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。本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2023年12月31日止年度毋須繳納所得稅，因為該等公司現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃對土地增值額按照30%至60%的累進稅率徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出)。本集團根據有關中國稅務法律及法規的規定估計、作出及計提土地增值稅稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	59,091	106,666
中國土地增值稅	11,227	5,935
遞延稅項	56,747	90,235
年內稅項支出總額	<u>127,065</u>	<u>202,836</u>

使用本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(257,754)</u>	<u>311,476</u>
按法定稅率計算的稅項	(64,233)	77,869
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(206)	94
聯營公司應佔損益	(2,080)	(4,526)
不可扣稅開支	824	2,723
未確認暫時性差額	135,676	62,736
未確認稅項虧損	48,664	59,489
土地增值稅撥備	11,227	5,935
土地增值稅的稅務影響	<u>(2,807)</u>	<u>(1,484)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>127,065</u>	<u>202,836</u>

綜合財務狀況表的應繳稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅	299,483	321,740
中國土地增值稅	<u>167,071</u>	<u>157,507</u>
應繳稅項總額	<u><b>466,554</b></u>	<u><b>479,247</b></u>

年內應佔聯營公司稅項開支人民幣2,778,000元(2022年：稅項抵免人民幣6,035,000元)計入綜合損益表「應佔合營企業及聯營公司損益」。

## 9. 股息

本公司概無就截至2023年12月31日止年度宣派或派付任何股息(2022年：無)。

## 10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損，及截至2023年12月31日止年度已發行普通股加權平均數675,529,000股(2022年：675,529,000股)計算。

概無就截至2023年及2022年12月31日止年度所呈列每股基本虧損金額作出攤薄相關調整，原因為本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損金額乃按下列各項數據計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(虧損)		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(413,295)</u>	<u>(86,124)</u>
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u><b>675,529,000</b></u>	<u><b>675,529,000</b></u>
每股(虧損)		
基本及攤薄	<u><b>人民幣(0.61)元</b></u>	<u><b>人民幣(0.13)元</b></u>

## 11. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於一年	<u>17,296</u>	<u>1,127</u>

既未逾期亦未減值之應收款項與最近並無拖欠記錄之不同客戶有關。

本集團應用國際財務報告準則第9號訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，因此並無就虧損計提撥備。

## 12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收購土地使用權預付款項	37,160	136,770
建築成本預付款項	56,169	35,072
按金	132,689	93,015
其他可收回稅項	610,429	752,523
應收附屬公司的非控股股東款項	1,062,869	1,180,286
應收第三方款項	71,324	38,000
來自處置附屬公司之應收款項	1,410	-
其他應收款項	20,519	19,126
其他預付款項	<u>5,216</u>	<u>3,364</u>
	1,997,785	2,258,156
減值撥備	(49,280)	(10,572)
總計	<u>1,948,505</u>	<u>2,247,584</u>

其他應收款項為無抵押、不計息及須按要求償還。



### 13. 貿易應付款項及應付票據

於截至各年度末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於一年	1,270,872	1,368,765
超過一年	<u>52,328</u>	<u>51,776</u>
	<u>1,323,200</u>	<u>1,420,541</u>

貿易應付款項無抵押及一般按建築進度結算。

### 14. 股本

法定股本	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的普通股	380,000	380,000
已發行及繳足：		
675,529,000股每股面值0.00001港元的普通股	<u>6</u>	<u>6</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是一家總部位於合肥、植根安徽省、佈局長江三角洲地區的專注於住宅物業開發及銷售的中華人民共和國(「中國」)房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資集團有限公司以來，本集團就致力於深耕安徽省的房地產市場，積極拓展位於長江三角洲的城市，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發，並自2018年成功打入山東省及江蘇省的房地產市場。

本集團已於2021年7月19日以全球發售(定義見本公司日期為2021年6月30日的招股章程)的方式在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板成功上市(「上市」)(股份代號：6611)。其為本集團發展的重要里程碑。

於截至2023年12月31日止年度，本集團收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣4,487.6百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的人民幣2,623.4百萬元。截至2023年12月31日止年度，包括聯營公司在內，本集團錄得合約銷售額約人民幣783.2百萬元，同比下降64.6%。

通過優化債務結構、控制債務增長及夯實現金儲備，本集團持續強化財務抗風險能力。於2023年12月31日，本集團的主要債務指標繼續處於行業健康水平，包括淨資產負債比率為24.4%(2022年12月31日：3.8%)、現金(包括受限制現金、抵押存款及現金及現金等價物)對短期借貸比率為0.59倍(2022年12月31日：1.5倍)，及剔除預收樓款的資產負債率為64.9%(2022年12月31日：61.7%)。

在房地產行業機遇與挑戰並存之際，本集團圍繞「創造幸福生活」目標，秉承「穩中求升、增效節流」的經營方針，聚焦核心業務能力的提升，深化長三角佈局，砥礪前行，取得了良好的經營成果。

## 行業回顧

根據中國指數研究院數據，2023年，TOP100房企銷售總額為人民幣62,791.0億元，同比下降17.3%。各陣營房企銷售額同比均有所下降，TOP10房企銷售額平均同比下降11.7%，TOP11-30、TOP31-50房企、TOP51-100房企銷售額平均同比降幅較大，分別下降17.8%、19.0%、28.2%。

從企業類型來看，央國企實現增長。TOP50企業中，央國企銷售額平均增長4.0%，而穩健民企銷售額平均下降12.4%，混合所有制企業銷售額下降15.8%，出險民企下降46.5%。

拿地方面，2023年，TOP100企業拿地總額人民幣13,195億元，同比微增1.7%，年底推地節奏有所加快，帶動企業拿地總額增速轉正。其中，前50家企業和前100家企業中，央國企和國企數量佔比均約八成。頭部企業堅持以銷定產、量入為出，以保持投資效率和經營穩健。

融資方面，2023年，房地產企業債券融資總額為人民幣6,925.4億元，同比下降7.5%。其中，房地產行業信用債融資人民幣4,233.1億元，同比下降9.1%，佔比61.1%；海外債發行人民幣219.3億元，同比增長24.6%，佔比3.2%；ABS融資人民幣2,472.9億元，同比下降6.8%，佔比35.7%。

整體上，2023年，我國房地產市場仍處於下行階段，房企資金面承壓未改。在供求發生重大變化的新形勢下，市場格局與企業格局繼續面臨調整，長期來看，房地產市場人民幣十萬億規模仍在，不同城市、不同需求仍有結構性機會。與此同時，行業探索新發展模式的方向逐漸清晰，房企應緊抓市場機會積極作為，並主動適應新形勢，輕重並舉實現高質量發展。展望2024年，全國新房市場短期依然面臨下行壓力，不同房企需要結合自身情況制定相應策略，穿越週期。

## 展望

就經濟及政策環境宏觀環境而言，2024年經濟增速或放緩，跨週期與逆週期調節政策有望進一步發力。

展望2024年，全球經濟增長放緩，外需或延續低迷態勢，「一帶一路」對我國出口的帶動作用有望繼續顯現，而疫情帶來的疤痕效應仍在，消費超預期走強概率較低，穩投資的必要性更加強烈。2023年12月中央經濟工作會議提出要「堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，「要強化宏觀政策逆週期和跨週期調節，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加強政策工具創新和協調配合」，預計未來貨幣政策將進一步發力穩經濟，財政政策亦有望協同跟進，更好地釋放經濟發展潛能。

就政策環境而言，在「供求關係發生重大變化」定調下，預計各地將繼續優化樓市政策，「三大工程」配套措施有望加速落地。

2023年7月24日中央政治局會議提出「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢」，這一重大判斷為房地產市場定調，此後多部委明確房地產政策優化方向，各地政策持續落地。根據中國指數研究院監測，2023年已有200餘省市(縣)出台房地產調控政策超670次，多數城市限制性政策完全放開。

中央層面，2023年2月，《求是》雜誌發表習近平總書記《當前經濟工作的幾個重大問題》文章，強調了房地產行業在國民經濟中的重要地位，並提出「深入研判房地產市場供求關係和城鎮化格局等重大趨勢性、結構性變化，抓緊研究中長期治本之策」。兩會政府工作報告亦強調「有效防範化解優質頭部房企風險」，「加強住房保障體系建設」及「支持剛性和改善性住房需求」。2023年4月，中央政治局會議召開，分析研究當前經濟形勢和經濟工作，針對房地產的關鍵詞「房住不炒」，「因城施策」，「支持剛性和改善性住房需求」及「保交樓」以及「房地產業發展新模式」均延續了此前提法，房地產政策環境整體保持寬鬆。

2023年7月，中央政治局會議為房地產定調，一是明確提出「我國房地產市場供求關係發生重大變化」，二是進一步明確推進城中村改造、「平急兩用」公共基礎設施以及規劃建設保障性住房。在此背景下，過去供不應求階段出台的調控政策需要適時調整優化，為監管部門以及各地優化樓市政策打開了空間。2023年8月底以來，多部委積極表態並出台具體措施，各地的限制性政策也逐步放鬆，房地產行業真正迎來政策底。

2023年10月30日至31日，中央金融工作會議明確「促進金融與房地產良性循環，健全房地產企業主體監管制度和資金監管，完善房地產金融宏觀審慎管理，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求。因城施策用好政策工具箱，更好支持剛性和改善性住房需求，加快保障性住房等『三大工程』建設，構建房地產發展新模式。」

2023年12月，中央經濟工作會議明確2024年政策方向，一是繼續強調「堅決守住不發生系統性風險的底線」，「積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展」，二是進一步明確「加快推進保障性住房建設、『平急兩用』公共基礎設施建設、城中村改造等『三大工程』」，同時提出「完善相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式」。「先立後破」的政策基調也給房地產政策帶來了更強的優化預期。

地方層面，2023年8月底以來，各地頻繁出台政策利好，北上廣深落實首套房「認房不認貸」，2023年9月政策頻次達2022年四季度以來單月最高水平。限購方面，南京、合肥、濟南、青島等14個二線城市全面取消限購政策，另有多個二線城市從優化購房套數、優化限購範圍、放鬆購房限制條件等方式放鬆限購。一線城市中，廣州放鬆近郊限購。

限貸方面，各地積極落實差別化住房信貸政策，多數城市商貸已執行首套20%，二套30%的首付比例，並調整二套房貸利率下限至LPR+20BP，部分核心二線城市如杭州首付比例降至首套25%、二套35%。一線城市中，廣州、深圳商貸首付比例均已降至首套30%、二套40%；北京、上海調整首套商貸首付比例至30%，二套根據不同區域執行40%-50%。另外，全國多數城市均已執行首套房「認房不認貸」政策。

根據中國指數研究院監測，2023年以來近30城降低或取消了限售年限要求；深圳、成都、合肥等十餘城已對限價政策進行優化；同時全國超30城明確實行房票安置，一線城市中廣州明確提出探索房票安置政策機制。

總結以上因素，一方面，當前監管部門及各級政府對房地產行業有了統一認識，未來各項有力舉措預計將逐步落實並協同發力，政策環境到達臨界點後，供需兩端政策發力，有利於市場企穩恢復。

另一方面，2021年下半年以來房地產市場已經深度調整兩年多時間，調整時間為歷史最長，市場繼續大幅下行的空間有限。

基於以上信息，展望2024年，房地產市場恢復仍依賴於購房者預期能否修復，供求兩端政策仍有發力空間，「三大工程」將是政策發力主要方向，預計將對2024年穩投資起到重要作用，同時也會對銷售恢復、穩定預期起到積極作用。整體來看，2024年新房銷售市場依然面臨調整壓力，若經濟持續恢復、置業意願改善，疊加城中村改造如期推進，銷售規模或可實現小幅增長。

## 物業發展業務

### 合約銷售

於2023年12月31日，本集團錄得合約銷售約人民幣774.2百萬元(不包括一間聯營公司的銷售)，同比下降63.4%，及已售合約總建築面積約為107,114平方米(「平方米」)，同比下降60.9%。我們於截至2023年12月31日止年度的合約銷售平均售價約為每平方米人民幣7,227.8元，同比減少約6.5%。

於2023年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣5,201.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣7,606.1百萬元減少約31.6%。

### 物業銷售

下表載列於期間及截止日期所示按地理區域劃分本集團自物業發展銷售的已確認收入、已交付的總建築面積(「總建築面積」)及已確認的每平方米平均售價(「平均售價」)：

城市	截至2023年12月31日止年度/ 於2023年12月31日			截至2022年12月31日止年度/ 於2022年12月31日		
	已交付的 建築面積 平方米	總收入 人民幣 千元	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	已交付的 建築面積 平方米	總收入 人民幣 千元	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
滁州 <sup>(1)</sup>	913	2,140	2,342	1,399	4,632	3,311
明光市	5,120	22,103	4,317	21,017	97,682	4,648
利辛縣	68,018	420,717	6,185	163,090	1,137,480	6,975
亳州 <sup>(2)</sup>	16,404	106,225	6,476	20,107	165,846	8,248
鳳陽縣	-	-	-	108	948	8,778
合肥	45,592	623,052	13,666	68,763	841,203	12,233
阜陽	-	-	-	15,773	50,306	3,189
泰安	6,260	33,440	5,342	35,385	190,175	5,374
壽縣	-	-	-	17,798	85,447	4,801
南京	1,443	21,014	14,565	62,260	954,775	15,335
渦陽	20,975	131,094	6,250	111,903	757,799	6,772
宣城	42,834	277,014	6,467	28,306	199,736	7,056
宿州	59,106	412,363	6,977	-	-	-
無錫	41,380	367,388	8,878	-	-	-
安慶	31,028	205,274	6,616	-	-	-
<b>總計/全部</b>	<b>339,073</b>	<b>2,621,824</b>	<b>7,732</b>	<b>545,909</b>	<b>4,486,029</b>	<b>8,218</b>



附註：

- (1) 明光市及鳳陽縣除外。
- (2) 利辛縣除外。

於2023年12月31日，本集團擁有多元化的46個項目組合，30個為已竣工項目，15個為發展中項目，而1個為持作未來開發的項目。

於2023年12月31日，本集團已完成持有待售物業人民幣2,850.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣2,128.8百萬元增加33.9%。主要是由於報告期間已完成的總建築面積增加。本集團已就持作出售的所有已竣工物業獲得工程完工證明書。

於2023年12月31日，由於本公司於報告期間對建造新項目更審慎，本集團發展中物業為人民幣5,231.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣7,960.9百萬元減少34.3%。

## 土地儲備

下表載列本集團於2023年12月31日土地儲備組合建築面積分析：

	項目數量	竣工未售 可銷售 總建築面積 (平方米)	開發中的 規劃 總建築 面積 (平方米)	持作未來 開發 的估計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
<i>附屬公司</i>						
<b>安徽省</b>						
亳州	13	95,536	298,194	–	393,730	19.8%
滁州	4	11,795	41,439	–	53,234	2.7%
淮南	1	–	118,593	132,101	250,694	12.6%
合肥	3	16,241	99,342	63,816	179,399	9.0%
宿州	2	2,015	108,448	99,436	209,899	10.6%
宣城	1	7,759	–	–	7,759	0.4%
蚌埠	3	–	276,439	64,137	340,575	16.0%
<b>小計</b>	<b>27</b>	<b>133,346</b>	<b>942,455</b>	<b>359,490</b>	<b>1,435,291</b>	<b>72.2%</b>
<b>江蘇省</b>						
南京	5	5,902	78,369	–	84,271	4.2%
無錫	4	31,568	230,421	–	261,989	13.2%
常州	1	–	132,391	–	132,391	6.7%
<b>小計</b>	<b>10</b>	<b>37,470</b>	<b>441,181</b>	<b>–</b>	<b>478,651</b>	<b>24.1%</b>
<b>總計－附屬公司</b>	<b>37</b>	<b>170,816</b>	<b>1,383,637</b>	<b>359,490</b>	<b>1,913,942</b>	<b>96.3%</b>
<i>聯營公司</i>						
合肥	1	93	73,276	–	73,368	3.7%
<b>總計－聯營公司</b>	<b>1</b>	<b>93</b>	<b>73,276</b>	<b>–</b>	<b>73,368</b>	<b>3.7%</b>
<b>土地儲備總額</b>	<b>38</b>	<b>170,909</b>	<b>1,456,912</b>	<b>359,490</b>	<b>1,987,310</b>	<b>100%</b>

附註：

- (1) 本集團土地儲備總建築面積包括(i)已竣工物業的可供出售建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就本集團合營公司及聯營公司開發的項目而言，總建築面積將按我們於各自項目的權益調整。

## 財務回顧

### 收入

本集團於報告期間的收入包括來自物業銷售及租金的收入。本集團的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,486.0百萬元減少41.6%%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,621.8百萬元，主要由於截至2023年12月31日止年度的已交付總建築面積減少，其由不利的市場環境所帶動。已確認的總建築面積從截至2022年12月31日止年度的545,909平方米減少至截至2023年12月31日止年度的339,073平方米，主要由於在截至2023年12月31日止年度已竣工及交付的物業減少。

下表載列於所示期間本集團按物業類別劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2023年	2023年		2022年		
	已交付的 建築面積	已確認 收入	已確認 平均售價	已交付的 建築面積	已確認 收入	已確認 平均售價
	平方米	人民幣 千元	(人民幣/ 平方米)	平方米	人民幣 千元	(人民幣/ 平方米)
住宅	331,906	2,543,179	7,662	507,375	4,277,936	8,432
商業	5,512	71,630	12,995	10,933	129,273	11,824
停車場及地下儲物間 <sup>(1)</sup>	1,655	7,015	4,239	27,601	78,820	2,856
<b>總計</b>	<b>339,073</b>	<b>2,621,824</b>	<b>7,732</b>	<b>545,909</b>	<b>4,486,029</b>	<b>8,218</b>

附註：

- (1) 包括本集團將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業發展活動直接產生的成本。本集團的銷售成本的主要組成部分包括建築及勞工成本、土地使用權成本及於施工期間就物業發展有關借款的資本化利息成本。

本集團的銷售成本從截至2022年12月31日止年度的約人民幣3,890.8百萬元減少33.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,590.6百萬元，主要歸因於報告期間交付的物業減少。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣596.8百萬元減少94.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣32.8百萬元，主要歸因於在截至2023年12月31日止年度收益減少。

截至2023年12月31日止年度，毛利率下降至1.3%，而截至2022年12月31日止年度為13.3%，主要歸因於房地產行業持續低迷，對存貨計提減值撥備。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括利息收入、沒收保證金及其他。利息收入主要為銀行存款利息收入。沒收保證金主要指向其後並無與本集團訂立預售／銷售合約的若干物業買家收取的沒收保證金及因若干客戶違反與本集團訂立銷售或預售合約而向其收取的罰金。

本集團的其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元減少72%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣5.1百萬元，主要由於於2023年收取政府的補助減少。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售佣金、廣告、營銷及業務發展開支、員工成本、折舊及攤銷、辦公室開支、租賃、差旅及其他。

本集團的銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣173.2百萬元減少58.4%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣72.1百萬元，主要是由於本集團的項目的宣傳及營銷活動減少。

## 行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待成本、辦公室開支、差旅、租賃、稅項及專業費用。

本集團行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣93.2百萬元減少35.7%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣59.9百萬元，主要是由於本集團業務收縮導致勞工成本減少。

## 其他開支

其他開支主要包括壞賬損失、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。本集團其他開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣12.8百萬元增加832.0%至截至2023年12月31日止年度約人民幣119.3百萬元，主要由於：(1)本集團於本年度上半年撤銷與政府簽訂有關收購蚌埠土地之合約，以加強流動資金，並損失部分墊款人民幣49.6百萬元；(2)房地產市場下滑令壞賬損失增加。

## 融資成本

融資成本主要包括貸款及其他借款利息以及預售保證金利息(扣除資本化利息)。

本集團的財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣27.6百萬元增加53.3%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣42.3百萬元，主要是由於報告期內扣除資本化利息的預售保證金利息增加。

## 所得稅開支

所得稅開支指本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅、所得稅及土地增值稅。

本集團所得稅開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣202.8百萬元減少37.3%至截至2023年12月31日止年度約人民幣127.1百萬元，主要是由於於報告期間溢利減少所致。

## 報告期間虧損

由於上述原因，本集團錄得截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣384.8百萬元，而截至2022年12月31日止年度溢利約為人民幣108.6百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團在資本密集型行業經營，主要以營運所得的現金(包括預售其物業所得款項)以及銀行及其他借款撥付本集團的營運資金、資本開支及其他資本需求，有關撥資通常指定用於本集團的具體建設及項目。

本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

## 現金狀況

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣391.4百萬元(2022年12月31日：人民幣976.4百萬元)，其主要包括受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

## 流動比率

於2023年12月31日，本集團的流動資產及流動負債分別為人民幣10,882.5百萬元及人民幣8,833.5百萬元(2022年12月31日：人民幣13,780.8百萬元及人民幣11,225.3百萬元)。本集團的流動比率乃按其於有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。於2023年12月31日，本集團的流動比率為1.2倍(2022年12月31日：1.2倍)。

## 債務

於2023年12月31日，本集團持有債務總額(包括銀行貸款及其他借款)約人民幣901.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,071.5百萬元)。

下表載列本集團於所示日期債務的組成部分：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期借款</b>		
銀行貸款—有抵押	33,877	168,500
其他貸款—有抵押 <sup>(1)</sup>	572,743	402,353
其他貸款—無抵押 <sup>(1)</sup>	61,000	64,520
即期借款總額	<u>667,620</u>	<u>635,373</u>
<b>非即期借款</b>		
銀行貸款—有抵押	199,390	169,390
其他貸款—有抵押 <sup>(1)</sup>	34,800	266,770
非即期借款總額	<u>234,190</u>	<u>436,160</u>
<b>總計</b>	<u>901,810</u>	<u>1,071,533</u>

附註：

- (1) 該等借款主要以與信託融資提供商及資產管理公司訂立的信託及資產管理融資安排以及與公司及獨立第三方個人訂立的其他融資安排形式取得。

下表載列本集團於所示日期銀行及其他借款的到期情況：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
須於一年內償還	667,620	635,373
須於第二年償還	84,800	262,770
須於第三年償還	149,390	173,390
<b>總計</b>	<b>901,810</b>	<b>1,071,533</b>

### 資產負債比率

於2023年12月31日，淨資產負債比率(通過除以計息負債淨額減現金及銀行結餘(包括受限制現金、抵押存款及現金等價物)計算)為24.4%(2022年12月31日：3.8%)。

### 信貸風險

信貸風險為因對手方無能力或不願履行其合約責任而產生虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，本集團並無重大集中信貸風險。本集團其他金融資產(主要包括受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產及應收關聯方款項)的信貸風險因對手方違約所致，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收入及開支均以人民幣計值。於2023年12月31日，本集團在銀行及手頭的現金，只有人民幣0.09百萬元以港元計值及受匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。



## 利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動的影響。本集團面臨的市場利率變動風險主要來自計息貸款及其他借款。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及取得固定利率的所有銀行借款及其他借款。董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，原因為現金等價物的利率預期不會有重大變動。

## 資產抵押

於2023年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣1,982.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,244.4百萬元)之資產作抵押，其主要包括開發中物業。

## 或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保自簽立按揭擔保合約發行直至(i)銀行借款及按揭到期日後的兩年(倘客戶違約)；或(ii)按揭的註冊成功。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列於所示日期本集團的擔保總額：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出之擔保	<u>5,310,298</u>	<u>5,897,790</u>
<b>總計</b>	<b><u>5,310,298</u></b>	<b><u>5,897,790</u></b>

### 資本承擔

於2023年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣1,827.5百萬元，於2022年12月31日為人民幣2,447.0百萬元。

### 本集團持有之主要投資

於報告期內及於2023年12月31日，本集團並無持有主要投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重要投資或資本資產之未來計劃

於2023年12月31日並無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## 報告期後重大事項

於2024年1月，總額為人民幣220,000,000元之計息銀行及其他借款已變成違約，並須按要求償還。

於本公告日期，本公司尚未支付上述已到期並須於到期日償還的借款之本金及利息。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有223名(2022年12月31日：289名)僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括薪金、花紅及各種津貼。本集團亦為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、退休保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。本集團亦定期為各級僱員實施培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。

董事及高級管理人員以薪金、花紅以及購股權獎勵及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取董事會薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度及直至本公告日期，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以保障其股東的利益及加強企業價值和問責。本公司已採納港交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部份所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。

截至2023年12月31日止年度，陳毅奮先生於2023年9月30日辭任為獨立非執行董事。於陳先生辭任後，本公司未能遵守上市規則第3.10、3.10(A)、3.10(2)、3.21、3.25及3.27A條。於在2023年12月28日委任王燁先生為獨立非執行董事後，本公司已重新符合上述規則之規定。

除上文披露者外，就董事所知，本公司截至2023年12月31日止年度已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監控其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

## 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事及僱員進行證券交易的行為守則。於向所有董事作出具體詢問後，彼等各自己確認其截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則的規定標準。

## 公眾持股量之有效性

根據本公司公開之資料及據董事所知，公眾所持本公司股份數目符合港交所規定之公眾持股量之最低百分比。

## 股東週年大會

本公司謹訂於2024年6月28日(星期五)舉行2024年股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會之通告將適時根據上市規則規定之形式刊發及寄送。

## 末期股息

董事會決議不派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022年12月31日止年度：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2024年6月25日(星期二)至2024年6月28日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如符合資格出席股東周年大會並於會上投票，務請於2024年6月24日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

## 審核委員會審閱

本公司已按照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定書面職權範圍。於2023年9月30日，陳毅奮先生辭任獨立非執行董事，且不再擔任審核委員會主席。

自2023年12月28日起，王燁先生已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事王燁先生、陳晟先生及佟宇先生組成。王燁先生為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績及本集團所採納之會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績達成一致意見。

## 核數師於公佈年度業績的工作範圍

本集團獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師) (「安永」) 同意，本公告所載有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載列金額一致。安永就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會刊發的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘工作，故安永並無就本公告作出保證。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表的獨立核數師報告摘要：

### 不發表意見

吾等不就貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述與持續經營有關的多項不確定因素對綜合財務報表的潛在相互作用及可能的累計影響，吾等未能就該等綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 不發表意見之基礎

### 與持續經營有關的重大不確定因素

如綜合財務報表附註2所載，截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得虧損淨額人民幣384,819,000元。於2023年12月31日，貴集團的計息銀行及其他借款總額為人民幣901,810,000元，其中人民幣667,620,000元將在未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣46,707,000元。於2023年12月31日，貴集團並無支付到期償還之計息銀行及其他借款本金人民幣390,013,000元。於2023年12月31日後，貴集團並無償還於2024年1月到期之其他計息借款本金人民幣220,000,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2所載之其他事項顯示存在重大不確定因素或會對貴集團之持續經營能力造成重大疑問。

貴公司董事已經採取措施改善貴集團的流動資金及財務狀況，詳見綜合財務報表附註2。按持續經營假設編製綜合財務報表的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多項不確定因素，包括：

- (i) 成功與貴集團現有違約借款的放債人磋商，並與彼等達成協議不會為行使彼等要求立即支付該等借款本金及利息的權利而對貴集團採取任何行動；
- (ii) 成功與貴集團現有放債人就重續或延期償還貴集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (iii) 貴集團有能力透過執行貴集團的業務戰略計劃以加快銷售其物業，並加快收取未付的銷售款項；及
- (iv) 成功並及時地實施計劃，以出售其若干其他資產，例如土地、項目開發公司的股權，並及時收回所得款項。

鑒於該等多項不確定因素、該等因素的潛在相互作用及其可能的累計影響，吾等無法就持續經營的編製基準是否合適達成意見。倘貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準繼續營運，並須作調整以撇減貴集團資產的賬面值至其可收回金額、為任何可能產生的其他負債計提撥備及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公告於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sanxungroup.com](http://www.sanxungroup.com))公佈。本公司截至2023年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站刊登。

承董事會命  
三巽控股集團有限公司  
主席  
錢堃

香港，2024年3月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事錢堃先生、安娟女士、王子忠先生及章曉輝先生，及獨立非執行董事陳晟先生、王燁先生及佟宇先生。