

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.**  
**旭輝控股(集團)有限公司**  
 (於開曼群島註冊成立的有限公司)  
 (股份代號：00884)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度的  
 全年業績公告**

**截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績**

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)公佈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經審核綜合業績，連同上一個財政年度的比較數字載述如下：

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	47,440,141	107,834,741
銷售及服務成本		<u>(40,820,412)</u>	<u>(87,037,295)</u>
<b>毛利</b>		<b>6,619,729</b>	20,797,446
其他收入及收益(開支)淨額	5	(1,335,262)	2,075,998
銷售及市場推廣開支		(2,200,117)	(2,366,929)
行政開支		(3,611,724)	(3,707,153)
投資物業公平值(虧損)收益		(1,258,124)	1,308,122
撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業		(4,292,930)	-
預期信貸虧損撥備		(2,548,259)	(59,940)
融資成本	6	(2,565,380)	(578,745)
應佔合營企業及聯營公司業績		<u>(1,740,293)</u>	<u>758,804</u>
<b>除稅前(虧損)利潤</b>		<b>(12,932,360)</b>	18,227,603
所得稅開支	7	(627,618)	(5,900,426)
<b>年內(虧損)利潤</b>	8	<b><u>(13,559,978)</u></b>	<u>12,327,177</u>

	二零二二年	二零二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元

其他全面(開支)收入：

其後可能重新分類至損益的項目：

指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動	30,536	11,967
將指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動重新分類至損益	(4,083)	30,547

將不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的股本工具投資公平值變動	(32,825)	(407,156)
按公平值計入其他全面收入的股本工具的所得稅	-	(610)
	<u>(6,372)</u>	<u>(365,252)</u>

年內全面(開支)收入總額	<u>(13,566,350)</u>	<u>11,961,925</u>
--------------	---------------------	-------------------

以下各項應佔年內(虧損)利潤：

本公司股東權益	(13,049,088)	7,612,919
永久資本工具擁有人	108,192	118,773
非控股權益	(619,082)	4,595,485
	<u>(13,559,978)</u>	<u>12,327,177</u>

以下各項應佔年內全面(開支)收入總額：

本公司股東權益	(13,055,460)	7,247,667
永久資本工具擁有人	108,192	118,773
非控股權益	(619,082)	4,595,485
	<u>(13,566,350)</u>	<u>11,961,925</u>

	二零二二年	二零二一年
		(經重列)

每股(虧損)盈利(人民幣元)：

基本	10	<u>(1.42)</u>	<u>0.88</u>
攤薄	10	<u>(1.42)</u>	<u>0.88</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年	二零二一年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	45,797,766	40,432,643
物業、廠房及設備	571,039	525,093
使用權資產	204,764	213,318
無形資產	311,092	328,474
商譽	1,454,656	1,343,707
於聯營公司的權益	14,030,344	18,447,511
於合營企業的權益	12,778,183	15,966,150
於房地產項目的投資	94,310	321,571
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	818,340	1,221,747
按公平值計入其他全面收入的股本工具	39,810	207,447
遞延稅項資產	2,343,246	2,201,865
其他應收款項、按金及預付款項	11 58,523	367
遞延合約成本	10,894	12,663
	<u>78,512,967</u>	<u>81,222,556</u>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	23,436,320	20,690,184
擬作出售的開發中物業	160,801,700	167,611,374
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11 30,836,601	34,816,698
應收非控股權益款項	36,728,369	32,910,760
應收合營企業及聯營公司的款項	26,240,695	36,381,098
持作出售物業土地使用權按金	3,759,653	7,154,419
可收回稅項	5,230,807	4,817,209
按公平值計入損益的金融資產	20,759	431,061
質押性銀行存款	445,300	247,239
銀行結餘及現金	20,108,115	46,462,460
遞延合約成本	11,561	4,474
	<u>307,619,880</u>	<u>351,526,976</u>

		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	12	56,330,766	68,298,821
合約負債		91,551,676	77,822,084
應付非控股權益款項		6,739,936	9,281,787
應付合營企業及聯營公司的款項		24,812,909	40,823,109
應付稅項		6,704,660	9,708,922
租賃負債(於一年內到期)		62,913	69,783
財務擔保負債		57,582	-
銀行及其他借款(於一年內到期)		37,487,563	11,930,926
優先票據(於一年內到期)		28,432,434	4,971,339
公司債券及中期票據(於一年內到期)		4,809,105	832,898
可換股債券的債務部分		1,401,331	-
可換股債券的衍生工具部分		267,247	-
		<u>258,658,122</u>	<u>223,739,669</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>48,961,758</u>	<u>127,787,307</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>127,474,725</u>	<u>209,009,863</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		855,575	715,191
儲備		<u>28,558,791</u>	<u>41,274,963</u>
本公司股東應佔股本權益		29,414,366	41,990,154
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		<u>54,841,491</u>	<u>63,485,094</u>
<b>權益總額</b>		<u>86,180,402</u>	<u>107,399,793</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項(於一年後到期)	12	13,174	20,787
租賃負債(於一年後到期)		153,943	155,023
銀行及其他借款(於一年後到期)		27,997,778	60,957,693
優先票據(於一年後到期)		-	25,050,987
公司債券及中期票據(於一年後到期)		8,321,451	10,368,164
遞延稅項負債		4,807,977	5,042,876
衍生金融工具(於一年後到期)		-	14,540
		<u>41,294,323</u>	<u>101,610,070</u>
		<u>127,474,725</u>	<u>209,009,863</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立的公眾有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址位於P. O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道28號太古廣場五座22樓。

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 編製基準

綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動以及於日常業務過程中變現資產及償付負債。該等原則的適用程度視乎未來是否可持續獲得足夠融資或取得可獲利業務以及下列計劃及措施是否成功而定。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司應佔股東權益虧損淨額約人民幣13,049,088,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團未能償還若干境外優先票據的本金及利息以及可換股債券的利息，因此若干銀行借款、優先票據、可換股債券(包括債務及衍生工具部分)及應付利息分別約人民幣17,664,625,000元、人民幣28,432,434,000元、人民幣1,668,578,000元及人民幣431,367,000元已違約或交叉違約。

鑒於該等情況，本集團評估是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及財務狀況以及其可得融資來源。已採取若干計劃及措施，以舒緩流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 本集團已委任一名財務顧問協助其重組融資安排，以便於可行情況下儘快與所有持份者達成一致的解決方案。直至簡明綜合財務報表獲准刊發之日，協調委員會(由銀行融資的若干貸款人組成)及債券持有人小組(債券持有人小組)已告成立，本公司正與債權人小組或其顧問進行建設性討論；
- (ii) 自央行「金融16條」的指引下，本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及展期現有境內銀行借款以改善本集團的流動資金狀況；
- (iii) 本集團一直積極與多家金融機構磋商，以便及時獲得相關項目開發貸款用於合資格項目開發，以繼續於中國開展業務；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他融資及借款，為清償現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金；

- (v) 本集團已制定業務戰略計劃，主要聚焦加快物業銷售及回款；
- (vi) 本集團已實施嚴格成本減省措施，包括縮減非核心及非必要業務及開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋求合適機會出售非核心資產以增強其現金狀況。

董事會已審閱本集團管理層所編製本集團的現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二二年十二月三十一日起計至少十二個月期間。董事會認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金，自批准刊發綜合財務報表日期起計至少十二個月內撥付其責任及履行其到期的財務責任。因此，董事會信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管上述，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否持續經營，取決於本集團透過下列方式產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成重組其境外融資安排；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就重續或延期償還本集團境內銀行借款進行磋商；
- (iii) 成功及時取得合資格開發項目的項目開發貸款；
- (iv) 成功於需要時取得額外新增融資來源；
- (v) 成功進行本集團業務戰略計劃，包括加快物業銷售及現金回款；
- (vi) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (vii) 成功適時出售本集團的非核心資產。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營，並可能須作出調整，將本集團的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，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就於報告期末的任何虧損性合約承擔計提撥備。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。



### 3. 應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

#### 於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的經修訂國際財務報告準則，有關準則就編製綜合財務報表於二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的 新冠疫情相關租金優惠
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的 年度改進

於本年度應用國際財務報告準則(修訂本)並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號 (包括二零二零年六月及 二零二二年十二月的國際財務 報告準則第17號(修訂本))	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務聲明書第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的經修訂國際財務報告準則外，本公司管理層預計，於可預見未來，應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」

國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」及國際會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」之修訂本處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資情況。具體而言，該等修訂本訂明於與聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的交易中失去對並無包含業務的附屬公司的控制權所產生的盈虧，於母公司損益確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。同樣，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的任何前附屬公司所保留投資公平值重新計量所產生的盈虧於前母公司損益確認，且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

應用該等修訂本預期不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

**國際會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂本」)及國際會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)**

二零二零年修訂本為評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利作出澄清及提供額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 澄清倘負債有若干條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，則僅當實體應用國際會計準則第32號「金融工具：呈列」(「國際會計準則第32號」)，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其於流動或非流動之間的分類。
- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂本澄清該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響。

就將結算延遲至報告日期後最少十二個月的權利(以遵守契諾為條件)而言，二零二二年修訂本已對二零二零年修訂本提出的要求進行修改。二零二二年修訂本訂明，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體將結算負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利。僅須於報告期後遵守的契諾並不影響該權利是否於報告期末存在。

此外，二零二二年修訂本訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者明白，當實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而有關實體延遲結算該等負債的權利視乎其於報告期後十二個月內是否須遵守契諾，則須承擔該等負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

二零二二年修訂本亦將應用二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂本與二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂本後的早期應用二零二零年修訂本，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂本。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的未償還可換股工具包括不符合應用國際會計準則第32號股本工具分類的交易對手換股選擇權。本集團根據其有責任以現金結算方式贖回該等工具的最早日期分類為流動或非流動。於二零二二年十二月三十一日，主體債務部分按攤銷成本計量，賬面值為人民幣1,401,331,000元，而衍生工具部分(包括換股選擇權)則按公平值計量，賬面值為人民幣267,247,000元，兩者均分類為流動。應用二零二零年修訂本後，除通過現金結算贖回的責任外，不符合股本工具分類的換股選擇權行使時進行的股本工具轉讓亦構成可換股工具結算。金額為人民幣1,401,331,000元及人民幣267,247,000元的主體債務及衍生工具部分將繼續分類為流動。



於二零二二年十二月三十一日，本集團延遲結算銀行借款、優先票據及可換股債券人民幣17,664,625,000元、人民幣28,432,434,000元及人民幣1,668,578,000元(包括債務及衍生工具部分)的權利自報告期間起受違約及交叉違約條款約束。倘本集團符合該等要求，有關銀行借款、優先票據及可換股債券將分類為非流動。於應用二零二二年修訂本後，有關銀行借款、優先票據及可換股債券仍將分類為非流動，原因為本集團僅須於報告期後遵守的契諾並不影響該權利於報告期末是否存在，且有關銀行借款、優先票據及可換股債券仍將分類為非流動。然而，由於本集團連續30日無法償還若干銀行借款及可換股債券的到期利息以及若干優先票據的到期利息，構成於年內拖欠付款。

因此，尚未到期的銀行借款、優先票據及可換股債券出現違約或交叉違約情況。出現違約或交叉違約情況的銀行借款、優先票據及可換股債券人民幣17,664,625,000元、人民幣28,432,434,000元及人民幣1,668,578,000元於二零二二年十二月三十一日在本集團綜合財務狀況表的流動負債項下呈列。因此，應用二零二零年及二零二二年修訂本將不會影響本集團受違約或交叉違約條款約束的銀行借款、優先票據及可換股債券的分類。

除上文所述外，應用二零二零年及二零二二年修訂本將不會影響本集團於二零二二年十二月三十一日的其他負債分類。

#### 4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司執行董事)為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

為資源分配及分部表現評估而向本集團主要經營決策者呈報的資料集中於三個主要業務：

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，且收入來自項目管理。本集團此方面的業務絕大部分於中國開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前於中國開展。

(a) 分部收入及(虧損)利潤

年內，提供予本集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>40,620,476</u>	<u>1,239,564</u>	<u>5,580,101</u>	<u>47,440,141</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(1,328,531)</u>	<u>619,718</u>	<u>835,495</u>	<u>126,682</u>
截至二零二一年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>102,675,338</u>	<u>1,025,808</u>	<u>4,133,595</u>	<u>107,834,741</u>
可呈報分部利潤	<u>16,908,827</u>	<u>501,246</u>	<u>1,020,444</u>	<u>18,430,517</u>

(b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

(c) 可呈報分部收入及(虧損)利潤的對賬

可呈報分部(虧損)利潤指各分部業績，未計及本集團主要業務以外業務所賺取的其他收入、收益及虧損的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、無形資產攤銷、計提預期信貸虧損撥備、投資物業公平值(虧損)收益、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>47,440,141</u>	<u>107,834,741</u>
(虧損)利潤		
可呈報分部利潤	126,682	18,430,517
其他收入及收益(開支)淨額	(1,335,262)	2,075,998
投資物業公平值(虧損)收益	(1,258,124)	1,308,122
融資成本	(2,565,380)	(578,745)
應佔合營企業及聯營公司業績	(1,740,293)	758,804
物業、廠房及設備折舊	(130,199)	(119,081)
使用權資產折舊	(96,478)	(90,221)
無形資產攤銷	(38,802)	(32,178)
預期信貸虧損撥備	(2,548,259)	(59,940)
未分配總部及企業開支	<u>(3,346,245)</u>	<u>(3,465,673)</u>
除稅前(虧損)利潤	<u>(12,932,360)</u>	<u>18,227,603</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國展開，故並無呈列地區資料。本集團大部分收入及非流動資產位於中國。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

## 5. 其他收入及收益(開支)淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	332,502	584,328
出售物業、廠房及設備的收益淨額	707	377
出售附屬公司的收益淨額	72,160	77,898
出售合營企業的收益	28,123	371,578
出售聯營公司的收益	25,068	40,296
一間聯營公司的議價購買收益	-	77,440
政府補貼(附註)	111,483	145,614
沒收買家支付的按金	49,718	55,865
提早贖回優先票據虧損	(1,608)	(80,908)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	27,630	404,962
按公平值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	-	29,080
公平值變動：		
- 衍生金融工具	(2,217)	(26,160)
- 房地產項目投資	(9,716)	59,561
- 按公平值計入損益的金融資產	(272,400)	(580,539)
- 可換股債券的衍生工具部分	111,506	-
房地產項目投資的股息收入	41,091	13,614
匯兌(虧損)收益淨額	(1,970,238)	790,680
雜項收入	120,929	112,312
	<b>(1,335,262)</b>	<b>2,075,998</b>

附註：政府補貼指政府機構發放的無條件現金款項。

## 6. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息開支	(4,198,144)	(3,851,750)
優先票據的利息開支	(1,657,636)	(1,901,841)
公司債券及中期票據的利息開支	(501,716)	(614,776)
可換股債券的利息開支	(204,903)	-
租賃負債的利息開支	(9,755)	(11,699)
	<b>(6,572,154)</b>	<b>(6,380,066)</b>
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	4,006,774	5,801,321
	<b>(2,565,380)</b>	<b>(578,745)</b>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化融資成本根據銀行及其他借款、優先票據、公司債券及中期票據以及可換股債券各自的實際利率而釐定。

## 7. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(291,894)	(4,374,077)
過往年度超額撥備	59,633	171,761
土地增值稅	(773,482)	(1,090,998)
	<b>(1,005,743)</b>	(5,293,314)
遞延稅項		
中國企業所得稅	378,125	(607,112)
	<b>(627,618)</b>	(5,900,426)

## 8. 年內(虧損)利潤

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)利潤經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師酬金	10,970	15,313
計入銷售及服務成本的已售物業成本	35,403,884	82,910,997
物業、廠房及設備折舊	130,199	119,081
使用權資產折舊	96,478	90,221
無形資產攤銷	38,802	32,178
董事薪酬	24,106	24,288
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	5,075,099	5,083,407
退休福利供款	415,909	321,325
以股本權益結算並以股份付款	21,836	29,074
其他員工成本總額	5,512,844	5,433,806
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	(729,472)	(1,827,603)
	<b>4,783,372</b>	3,606,203
投資物業租金收入	(1,145,203)	(982,491)
減：相關開支	619,020	524,562
	<b>(526,183)</b>	(457,929)

## 9. 股息

董事會並無建議宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。(二零二一年：股東獲派發每股普通股人民幣5.7分(相當於7港分)(以現金形式)。

如下文詳述，截至二零二二年十二月三十一日止年度，股東獲派發截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股普通股人民幣5.7分(相當於7港分)。截至二零二一年十二月三十一日，股東獲派發二零二零年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股普通股人民幣24.3分(相當於29港分)(包括供股東選擇以獲配發新股份代替現金的形式收取末期股息的以股代息選擇)，而股東獲派發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣10分(相當於12港分)，詳情如下：

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元
股息				
現金	615,453	540,294	2,810,294	2,332,544
以股代息選擇	-	-	590,677	490,262
	<b>615,453</b>	<b>540,294</b>	<b>3,400,971</b>	<b>2,822,806</b>

## 10. 每股(虧損)盈利

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
(虧損)盈利		
計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)盈利		
本公司股東權益應佔年內(虧損)利潤	<b>(13,049,088)</b>	<b>7,612,919</b>
	二零二二年	二零二一年
		(經重列)
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	<b>9,187,789,696</b>	8,619,809,345
具攤薄效應的潛在普通股攤薄對以下各項的影響：		
— 購股權	-	48,847,991
就計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	<b>9,187,789,696</b>	<b>8,668,657,336</b>



截至二零二二年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損的計算並無假設未償還可換股債券已獲轉換，原因為假設行使未償還可換股債券會導致每股虧損減少。

截至二零二二年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損的計算並無假設購股權已獲行使，原因為假設行使若干購股權將導致每股虧損減少，且若干購股權的行使價高於二零二二年的平均市價。

上文所示普通股加權平均數經扣除股份獎勵計劃受託人所持有股份後達致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，普通股加權平均數已就發行紅股的影響予以重列。

## 11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	4,560,721	5,398,586
減：預期信貸虧損撥備	<u>(244,359)</u>	<u>(111,031)</u>
	<u>4,316,362</u>	<u>5,287,555</u>
其他應收款項(附註)	21,479,776	25,801,686
減：預期信貸虧損撥備	<u>(167,829)</u>	<u>(23,147)</u>
	<u>21,311,947</u>	<u>25,778,539</u>
預付稅項	1,365,559	1,365,120
按金及預付款項	<u>3,901,256</u>	<u>2,385,851</u>
	<u>30,895,124</u>	<u>34,817,065</u>
減：非流動資產項下所示金額	<u>(58,523)</u>	<u>(367)</u>
流動資產項下所示金額	<u>30,836,601</u>	<u>34,816,698</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業開發項目支付的臨時按金及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期，本公司董事認為其須按要求償還。

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除撥備)賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於60日內	2,259,997	2,892,066
61至180日	371,886	628,778
181至365日	432,336	1,506,028
1年以上	1,252,143	260,683
	<b>4,316,362</b>	<b>5,287,555</b>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

於二零二二年十二月三十一日，於報告期末逾期賬面值總額為人民幣119,042,000元(二零二一年：人民幣508,233,000元)的應收賬款，計入本集團的應收賬款結餘。於已逾期結餘中，人民幣70,198,000元(二零二一年：人民幣248,403,000元)已逾期90日或以上，而並不視為違約，原因為該等結餘主要來自信譽良好的銀行，且目前正處於完成按揭的程序中。

## 12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款	30,760,787	40,366,091
應付票據	301,012	1,179,197
其他應付款項及應計開支(附註)	17,702,610	21,443,590
其他應付稅項	7,148,164	5,330,730
應付利息	431,367	-
	<b>56,343,940</b>	68,319,608
減：非流動負債項下所示金額	(13,174)	(20,787)
	<b>56,330,766</b>	<b>68,298,821</b>

有關建設的應付賬款及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於60日內	11,210,029	11,358,004
61至180日	6,138,201	10,379,841
181至365日	9,171,520	15,271,270
1年以上	4,542,049	4,536,173
	<b>31,061,799</b>	<b>41,545,288</b>

附註：其他應付款項及應計開支主要指就潛在物業開發項目所收取的臨時付款以及就競投及執行建築合約而向承建商收取的多筆按金。

### 13. 報告期末後事項

- a) 於二零二三年三月九日，本集團與恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業地產」)訂立兩份買賣協議，內容有關以代價人民幣948,288,000元出售河北和湖企業管理有限公司(「河北和湖」)50%股權及股東貸款，並以代價人民幣1,000,000,000元收購廣州昌哲商務諮詢有限公司25%股權及股東貸款。恒基兆業地產就出售事項應付本集團代價將與本集團就收購事項應付恒基兆業地產的代價抵銷。於抵銷後，本集團就收購事項應付的代價為人民幣51,712,000元。該交易的詳情於本公司日期為二零二三年三月九日刊發的公告中披露。該交易基本上已於二零二三年四月完成。
- b) 於二零二三年五月二十九日，本集團就二零二五年五月到期人民幣債券與投資者達成協議，其將於第三年年末調整利差率至4厘。本金償還方式由二零二五年五月二十八日按面值完全償還，變更為分別於二零二三年五月二十九日按2%、於二零二三年九月二十九日按2%、於二零二三年十二月二十九日按3%、於二零二四年五月二十九日按3%、於二零二四年九月二十九日按5%及於二零二三年十二月二十九日按85%償還。

### 14. 未經審核與經審核財務資料之間的重大差異

本公告所披露的財務資料與日期為二零二三年四月二十八日的截止二零二二年十二月三十一日止年度未經審核的綜合管理賬目公告中所披露數字之間的重大差異載列如下：

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	差額 人民幣千元
<b>綜合損益及其他全面收益表</b>			
銷售及服務成本	<b>(45,113,342)</b>	(40,820,412)	4,292,930
毛利	<b>2,326,799</b>	6,619,729	4,292,930
撇減持作出售物業及擬作出售的 開發中物業(附註a)	-	(4,292,930)	(4,292,930)
<b>綜合財務狀況表</b>			
質押性銀行存款(附註b)	<b>128,105</b>	445,300	317,195
銀行結餘及現金	<b>20,425,310</b>	20,108,115	(317,195)

附註：

- (a) 於綜合損益及其他全面收益表中的單獨一項呈列撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業，而在未經審核綜合管理帳目中包含在銷售及服務成本中。
- (b) 質押性銀行存款以及銀行結餘及現金的分類調整。

## 獨立核數師報告摘要

下文為本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）真實而中肯地反映貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 與持續經營有關的重大不確定因素

謹請留意綜合財務報表及附註2，當中提述貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損人民幣13,560,000,000元以及境外優先票據、可換股債券及優先票據利息尚未悉數償還。因此，優先票據持有人有權要求即時償還尚未償還本金連同應計利息。於二零二二年十二月三十一日，貴集團延遲結清分別為人民幣17,665,000,000元、人民幣28,432,000,000元及人民幣1,669,000,000元的銀行借款、優先票據及可換股債券（包括債務及衍生工具部分），自報告日期起受違約及交叉違約條款規限，而可用手頭現金及現金等價物為人民幣20,108,000,000元。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。經考慮貴集團採取的措施，貴公司董事認為貴集團將能夠持續經營。綜合財務報表不包括會導致該等措施無法實現的任何調整。吾等認為在此方面已作出適當披露。吾等已就此事項發表無保留意見。

## 管理層討論及分析

### 詞彙及定義

「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。

「核心淨利潤／虧損」不包括撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、預期信貸虧損撥備、公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、應佔合營企業及聯營公司撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。

「銀行結餘及現金」包括質押性銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、境外優先票據及境外可換股債券。

「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括質押性銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。

「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

於二零二二年，本集團實現合同銷售金額約人民幣1,240億元。

於二零二二年，本集團合同銷售建築面積約為8,393,200平方米。本集團二零二二年的合同銷售平均售價約為人民幣14,778元／平方米。

長三角、中西部、環渤海及華南的合同銷售金額為本集團二零二二年總合同銷售金額分別貢獻約34.3%、28.0%、24.6%及13.1%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零二二年總合同銷售金額約88.0%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的12.0%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二二年總合同銷售金額約90.8%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的9.2%。

年內，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款超過二零二二年合同銷售金額的100%。

表一：二零二二年合同銷售詳情

按城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
長沙	11,240,709	9.1%	785,092	14,318
蘇州	10,324,681	8.3%	475,105	21,731
北京	8,204,898	6.6%	267,477	30,675
南京	8,056,320	6.5%	310,376	25,957
上海	6,149,061	5.0%	236,185	26,035
武漢	5,353,978	4.3%	316,847	16,898
天津	5,231,643	4.2%	260,661	20,071
成都	5,085,797	4.1%	415,251	12,248
濟南	3,717,850	3.0%	374,046	9,940
重慶	3,640,622	2.9%	301,465	12,076
無錫	3,088,796	2.5%	146,441	21,092
溫州	2,930,254	2.4%	182,854	16,025
烏魯木齊	2,909,629	2.3%	281,939	10,320
瀋陽	2,745,477	2.2%	242,008	11,345
廣州	2,231,482	1.8%	99,691	22,384
香港	2,182,626	1.8%	13,402	162,858
佛山	2,084,072	1.7%	198,204	10,515
合肥	2,057,052	1.7%	223,855	9,189
太原	2,006,552	1.6%	257,285	7,799
青島	1,715,266	1.4%	140,509	12,208
廈門	1,636,562	1.3%	53,953	30,333
西安	1,617,437	1.3%	94,864	17,050
惠州	1,530,290	1.2%	130,110	11,762
福州	1,489,228	1.2%	81,888	18,186
杭州	1,445,052	1.2%	71,752	20,140
石家莊	1,287,697	1.0%	100,074	12,867
舟山	1,283,001	1.0%	93,290	13,753
貴陽	1,276,341	1.0%	213,909	5,967
淄博	1,271,430	1.0%	122,408	10,387
南昌	1,195,800	1.0%	113,838	10,504
東莞	1,156,645	0.9%	39,515	29,271
寧波	1,106,226	0.9%	71,290	15,517
昆明	1,020,350	0.8%	87,133	11,710
聊城	1,003,034	0.8%	72,933	13,753
南寧	958,198	0.8%	101,211	9,467
珠海	924,635	0.7%	34,126	27,095
臨沂	848,008	0.7%	109,376	7,753
眉山	737,476	0.6%	118,771	6,209



	合同銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同銷售金額百分比	合同銷售建築面積 (平方米)	合同銷售平均售價 (人民幣元/平方米)
洛陽	684,190	0.6%	68,194	10,033
蕪湖	648,515	0.5%	36,064	17,982
阜陽	638,484	0.5%	69,356	9,206
南通	602,912	0.5%	39,353	15,321
煙台	582,394	0.5%	61,203	9,516
其他	8,130,478	6.6%	879,875	9,240
<b>總計</b>	<b>124,031,148</b>	<b>100%</b>	<b>8,393,179</b>	<b>14,778</b>

按項目類型劃分

	合同銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同銷售金額百分比	合同銷售建築面積 (平方米)	合同銷售平均售價 (人民幣元/平方米)
住宅	112,662,436	90.8%	6,971,037	16,162
辦公樓/商業	11,368,712	9.2%	1,422,142	7,994
<b>總計</b>	<b>124,031,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,393,179</b>	<b>14,778</b>

按地區劃分

	合同銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同銷售金額百分比	合同銷售建築面積 (平方米)	合同銷售平均售價 (人民幣元/平方米)
長三角	42,540,331	34.3%	2,336,475	18,207
中西部	34,779,501	28.0%	2,862,672	12,149
環渤海	30,530,113	24.6%	2,191,809	13,929
華南	16,181,203	13.1%	1,002,223	16,145
<b>總計</b>	<b>124,031,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,393,179</b>	<b>14,778</b>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
一綫城市	19,097,836	15.4%	618,720	30,867
二綫城市	90,033,417	72.6%	6,245,084	14,417
三綫城市	14,899,895	12.0%	1,529,375	9,742
總計	<u>124,031,148</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,393,179</u>	14,778

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港、上海、深圳及東京。
2. 二綫城市指長春、長沙、常州、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、哈爾濱、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、三亞、紹興、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、徐州、銀川及鄭州。
3. 三綫城市指常德、阜陽、淮安、惠州、湖州、江門、嘉興、金華、濟寧、連雲港、臨沂、柳州、六安、洛陽、眉山、莆田、泉州、衢州、宿遷、台州、濰坊、蕪湖、湘潭、宣城、許昌、煙台、漳州、鎮江、中山、舟山、珠海、株州及淄博。

銷售物業已確認收入

於二零二二年，銷售物業已確認收入約為人民幣39,131,400,000元，按年下跌60.6%，佔已確認收入總額82.5%。本集團於二零二二年交付建築面積約2,970,794平方米的物業，按年下跌56.4%。於二零二二年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣13,172元/平方米，較二零二一年的人民幣14,494元/平方米下跌9.1%。本集團二零二二年的銷售物業已確認收入下跌，主要歸因於已交付建築面積下跌。

表二：二零二二年來自物業銷售的已確認收入明細

按城市劃分

城市	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
武漢	7,074,894	8,221,196	18.1	8.2	583,048	531,082	12,134	15,480
長沙	5,054,639	3,948,495	12.9	4.0	432,181	430,376	11,696	9,175
溫州	3,265,198	1,357,634	8.3	1.4	113,260	86,242	28,829	15,742
西安	2,704,740	736,299	6.9	0.7	153,413	62,956	17,630	11,695
合肥	1,932,348	8,917,881	4.9	8.9	109,967	622,836	17,572	14,318
南通	1,497,654	-	3.8	-	106,518	-	14,060	-
太倉	1,301,756	-	3.3	-	75,622	-	17,214	-
青島	1,255,499	6,135,499	3.2	6.1	133,626	594,235	9,396	10,325
瀋陽	1,238,248	2,915,712	3.2	2.9	100,879	233,692	12,275	12,477
江陰	1,011,960	-	2.6	-	62,917	-	16,084	-
成都	978,878	3,441,514	2.5	3.5	56,465	236,604	17,336	14,545
常德	939,850	-	2.4	-	129,925	-	7,234	-
杭州	902,222	8,902,075	2.3	8.9	58,258	398,899	15,487	22,317
濟南	793,750	2,225,078	2.0	2.2	31,091	142,070	25,530	15,662
鄭州	770,929	-	2.0	-	101,750	-	7,577	-
洛陽	735,710	-	1.9	-	80,450	-	9,145	-
簡陽	729,528	-	1.9	-	82,136	-	8,882	-
銀川	719,453	975,663	1.8	1.0	88,726	116,189	8,109	8,397
福州	684,940	4,846,334	1.8	4.9	27,972	278,541	24,487	17,399
金華	596,947	3,160,862	1.5	3.2	26,238	177,567	22,751	17,801
石家莊	575,920	273,875	1.5	0.3	40,455	11,935	14,236	22,947
重慶	528,396	1,156,770	1.4	1.2	52,486	87,053	10,067	13,288
上海	528,279	4,226,627	1.4	4.3	21,249	111,229	24,861	37,999
濟寧	516,483	530,622	1.3	0.5	45,799	48,811	11,277	10,871
貴陽	474,653	847,769	1.2	0.9	78,380	110,869	6,056	7,647
煙台	347,736	-	0.9	-	55,376	-	6,280	-
南昌	321,404	1,459,605	0.8	1.5	25,197	129,747	12,756	11,250
無錫	259,555	3,863,320	0.7	3.9	10,719	218,410	24,214	17,688
蘇州	216,930	5,457,635	0.6	5.4	12,334	268,844	17,588	20,300
廈門	212,512	-	0.5	-	10,180	-	20,875	-
舟山	155,824	1,052,179	0.4	1.1	8,548	59,512	18,229	17,680
台州	144,970	1,918,772	0.4	1.9	9,700	162,491	14,945	11,808
北京	94,159	3,762,203	0.2	3.8	3,938	91,591	23,910	41,076
三亞	76,265	-	0.2	-	667	-	114,340	-
臨沂	64,589	3,672,337	0.2	3.7	9,894	491,582	6,528	7,470
漳州	56,642	912,330	0.1	0.9	3,586	58,655	15,795	15,554
眉山	53,820	568,857	0.1	0.6	9,076	90,410	5,930	6,292
常州	50,162	4,639,553	0.1	4.7	2,960	261,779	16,947	17,723

城市	銷售物業已確認收入		佔銷售物業		已交付總建築面積		已確認平均售價	
			已確認收入百分比					
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
大連	40,134	854,212	0.1	0.9	3,300	80,254	12,162	10,644
寧波	36,613	1,059,233	0.1	1.1	3,006	93,444	12,180	11,335
烏魯木齊	31,698	-	0.1	-	3,044	-	10,413	-
衢州	25,777	66,762	0.1	0.1	1,005	4,989	25,649	13,383
天津	-	1,699,789	-	1.7	-	143,061	-	11,882
淄博	-	964,420	-	1.0	-	97,158	-	9,926
昆明	-	763,558	-	0.8	-	90,909	-	8,399
徐州	-	490,879	-	0.5	-	46,529	-	10,550
嘉興	-	64,221	-	0.1	-	4,658	-	13,788
佛山	-	63,732	-	0.1	-	6,333	-	10,063
濰坊	-	22,598	-	-	-	2,326	-	9,715
其他	129,751	3,112,298	0.3	3.1	5,453	166,247	23,794	18,721
合計	<u>39,131,415</u>	<u>99,288,398</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>2,970,794</u>	<u>6,850,115</u>	<u>13,172</u>	<u>14,494</u>

#### 按項目類型劃分

項目主要 規劃用途	銷售物業已確認收入		佔銷售物業		已交付總建築面積		已確認平均售價	
			已確認收入百分比					
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
住宅	37,261,883	96,586,924	95.0	97.0	2,837,803	6,675,553	13,131	14,469
辦公樓/商業	1,869,532	2,701,474	5.0	3.0	132,991	174,562	14,058	15,476
合計	<u>39,131,415</u>	<u>99,288,398</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>2,970,794</u>	<u>6,850,115</u>	<u>13,172</u>	<u>14,494</u>

#### 按地區劃分

城市	銷售物業已確認收入		佔銷售物業		已交付總建築面積		已確認平均售價	
			已確認收入百分比					
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
長三角	12,291,479	47,606,587	31.4	47.9	651,983	2,656,753	18,852	17,919
環渤海	4,932,416	23,727,022	12.6	23.9	425,321	1,954,563	11,597	12,139
中西部	20,814,707	22,002,288	53.2	22.2	1,852,728	1,885,229	11,235	11,671
華南	1,092,813	5,952,501	2.8	6.0	40,762	353,570	26,809	16,835
合計	<u>39,131,415</u>	<u>99,288,398</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>2,970,794</u>	<u>6,850,115</u>	<u>13,172</u>	<u>14,494</u>

## 按一綫、二綫及三綫城市劃分

城市	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
一綫城市	622,438	8,165,711	1.6	8.2	25,187	206,926	24,713	39,462
二綫城市	32,520,933	77,837,009	83.1	78.4	2,421,737	5,439,106	13,429	14,311
三綫城市	5,988,044	13,285,678	15.3	13.4	523,870	1,204,083	11,430	11,034
合計	<u>39,131,415</u>	<u>99,288,398</u>	<u>100.0</u>	<u>100.00</u>	<u>2,970,794</u>	<u>6,850,115</u>	<u>13,172</u>	<u>14,494</u>

## 已完成待售物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有逾190項已竣工物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為8,800,000平方米及4,900,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有逾200項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為37,700,000平方米及20,400,000平方米。

## 房地產投資

### 投資物業收入

本集團於二零二二年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,239,600,000元，按年上升20.8%。二零二二年的投資物業租金及其他相關服務收入主要來自上海環創中心、上海旭輝海上國際、上海洋涇S2/S3辦公樓項目、上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、五棵松體育館及西安旭輝中心，有關增長主要來自上海環創中心、上海恒基旭輝天地及五棵松體育館的新租金收入。

### 投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,321,700平方米及1,701,000平方米，其中26項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,562,200平方米及1,204,000平方米)已開始出租。

## 物業管理

於二零二二年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣5,580,100,000元，按年增加35.0%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

## 二零二三年展望

對於大多數房企而言，二零二二年是極其困難的一年。儘管針對房企融資的金融政策「三箭齊發」，但集中授信、債券規模以及股份配售都集中在少數企業身上，多數房企融資基本面尚未改變。艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。二零二二年經歷的一切艱難，都是旭輝在通往百年企業的道路上不可或缺的成長腳印。在最艱難的二零二二年，旭輝克服萬難，交付約9萬套新房。

展望二零二三年，宏觀經濟修復等仍是影響房地產市場復甦的關鍵因素，中央政策定調將繼續托底，堅持「房住不炒」基調不變，供需兩端政策均有繼續優化的空間，政策力度有望進一步加強，核心二綫城市政策有望全面放開，一綫城市政策優化空間較大，如降低房貸利率、降低首付比例、優化限購等方面繼續調整；支持企業合理融資需求，房企融資鏈條有望進一步暢通，企業資金面有望得到改善；「保交樓」仍然是側重點，專項借款及配套資金加快落地，有望取得更多實質性進展，共同促進購房者預期好轉。房地產行業的市場已經見底，刺激政策持續釋放，行業終將迎來黎明。

為解決當前的境外流動性困難，我們將繼續致力推進一個專業、高效和公平的進程以探索全面解決方案。我們重視債權人的意見，並就債權人的具建設性的參與及支持致以最深切的感謝。我們期望繼續與協調委員會及債券持有人小組進行持續且具建設性的對話，並保持積極勢頭，以儘快協商全面解決方案。

二零二三年，旭輝將繼續把「保交付、保品質」作為首要工作推進。產品和服務是旭輝賴以生存的基石，行業再難，旭輝對產品和服務的要求不能放鬆，一定要調配一切可以調配的資源，以更優異的品質、更暖心的服務去贏取客戶的認可。



## 財務回顧

### 收入

於二零二二年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣47,440,100,000元，按年減少56.0%。本集團於二零二二年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較二零二一年減少60.4%至約人民幣40,620,500,000元；(ii)租金較二零二一年增加16.6%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加35.0%；(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二一年增加117.8%。

表三：二零二二年已確認收入明細

	二零二二年		二零二一年		按年變動 %
	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	
物業銷售及其他物業 相關服務收入	40,620,476	85.6	102,675,338	95.2	-60.4
租金	1,145,203	2.4	982,491	0.9	16.6
物業管理及 其他服務收入	5,580,101	11.8	4,133,595	3.8	35.0
投資物業相關其他 服務收入	94,361	0.2	43,317	0.1	117.8
總計	<u>47,440,141</u>	<u>100.0</u>	<u>107,834,741</u>	<u>100.0</u>	<u>-56.0</u>

### 銷售及服務成本

本集團於二零二二年的報表銷售成本約為人民幣40,820,400,000元，較二零二一年下降53.1%。

### 毛利及毛利率

本集團於二零二二年的報表毛利約為人民幣6,619,700,000元，相對二零二一年的人民幣20,797,400,000元下降68.2%。

### 撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於二零二二年，本集團確認撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業虧損人民幣4,292,900,000元，而二零二一年則並無確認有關虧損。

## 來自對沖安排的匯兌收益或虧損淨額

於二零二二年，由於年內人民幣匯率貶值的影響，導致本集團產生匯兌虧損淨額人民幣1,970,200,000元，而二零二一年則錄得匯兌收益淨額人民幣790,700,000元。

本集團已訂立匯率遠期合約，以對沖其若干以非人民幣計值債務的外匯風險。於二零二二年，本集團因對沖安排錄得衍生金融工具的公平值虧損人民幣2,200,000元(二零二一年：公平值虧損人民幣26,200,000元)。

## 提早贖回優先票據的虧損

於二零二二年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣1,600,000元的虧損，而於二零二一年則產生虧損人民幣80,900,000元。

## 投資物業公平值(虧損)收益

於二零二二年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣1,258,100,000元，而二零二一年則確認投資物業公平值收益約人民幣1,308,100,000元。

## 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二一年約人民幣2,366,900,000元減少7.0%至二零二二年約人民幣2,200,100,000元。年內，本集團維持其銷售開支於合適水平。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由二零二一年約人民幣3,707,200,000元減少2.6%至二零二二年約人民幣3,611,700,000元。年內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的行政開支維持於合理水平。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

於二零二二年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績虧損為人民幣1,740,300,000元，而於二零二一年則為利潤人民幣758,800,000元。於二零二二年的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔投資物業的公平值虧損為人民幣206,400,000元(二零二一年：人民幣45,000,000元)，應佔合營企業及聯營公司減值虧損人民幣668,600,000元(二零二一年：零)。

撇除公平值虧損及減值虧損的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零二二年達虧損人民幣865,300,000元，而於二零二一年則為收益人民幣713,800,000元。

## 融資成本

本集團於二零二二年的支銷融資成本約為人民幣2,565,400,000元，而於二零二一年則為人民幣578,700,000元。支銷融資成本的變動主要由於年內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由二零二一年的人民幣6,380,100,000元增加3%至二零二二年約人民幣6,572,200,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣1,084億元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣1,141億元。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二一年約人民幣5,900,400,000元減少89.4%至二零二二年約人民幣627,600,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。

於二零二二年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣773,500,000元，而於二零二一年則約為人民幣1,091,000,000元。於二零二二年，本集團支付實際土地增值稅款項約人民幣1,807,600,000元，而於二零二一年則約為人民幣3,466,700,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,395,000,000元。

## 年內虧損

基於上述因素，本集團於二零二二年的除稅前虧損約為人民幣12,932,400,000元，而於二零二一年則為除稅前利潤約人民幣18,227,600,000元。本集團於二零二二年的年內虧損約為人民幣13,560,000,000元，而於二零二一年的年內利潤則約為人民幣12,327,200,000元。本集團於二零二二年的股東權益應佔淨虧損約為人民幣13,049,000,000元，而於二零二一年的股東權益應佔淨利潤則約為人民幣7,612,900,000元。

本集團於二零二二年的股東權益應佔核心淨虧損約為人民幣5,202,000,000元，而於二零二一年的股東權益應佔核心淨利潤則約為人民幣7,283,900,000元。

## 於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益為人民幣26,808,500,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣34,413,700,000元，其中已考慮本集團應佔權益減值虧損人民幣668,600,000元(二零二一年：零)。於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項為人民幣26,241,900,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣36,381,100,000元，其中已考慮預期信貸虧損撥備人民幣2,204,500,000元(二零二一年：零)。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款(開發上述單一目的物業項目所附帶)，包括支付土地出讓金及項目建設成本。於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項減少，是由於本集團採取審慎的拿地策略，持續合作開發，透過就單一目的物業項目開發與地區夥伴於相關地區成立合營企業實體，從而於中國不同地區多元化土地儲備，以將營運覆蓋至全國，並於中國主要一綫、二綫及重點城市搶佔據點。

### **擬作出售的開發中物業**

於二零二二年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣160,801,700,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣167,611,400,000元。有關減少是因為於二零二二年的土地收購減少所致。

### **遞延稅項資產**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,343,200,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣2,201,900,000元。

### **土地儲備**

於二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為46,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為25,300,000平方米。

### **土地收購**

於二零二二年，本集團收購合共5個新項目的權益。

本集團於二零二二年收購土地的總規劃建築面積約為413,400平方米，其中本集團股本權益佔216,400平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣65.03億元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣27.92億元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零二二年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣12,902元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣20,553,400,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣46,709,700,000元)，包括質押性銀行存款約人民幣445,300,000元(二零二一年：人民幣247,200,000元)。

### 債務

本集團於二零二二年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣108,449,700,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣114,112,000,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣65,485,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣72,888,600,000元)、賬面值為人民幣13,130,600,000元的境內公司債券及中期票據(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,201,100,000元)、賬面值約為人民幣1,401,300,000元的境外可換股債券(二零二一年十二月三十一日：無)及賬面值為人民幣28,432,400,000元的境外優先票據(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,022,300,000元)。

本集團的借款總額約57.1%以人民幣計值，而42.9%則以外幣計值。

本集團的綜合借款約人民幣52,250,400,000元按固定年利率介乎2.36%至10.0%計息，視乎貸款條款而定，而其他貸款則以浮動利率計息。截至二零二二年十二月三十一日，固定利率債務的比例佔債務總額的48.9%。

於二零二二年，本集團成功於境內資本市場發行公司債券人民幣5億元及中期票據人民幣22億元，票面年利率介乎3.22%至5.50%，年期介乎三至四年。

### 借款成本

本集團於二零二二年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣6,572,200,000元，較二零二一年的人民幣6,380,100,000元上升3.0%。

本集團於二零二二年十二月三十一日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及中期票據、境外優先票據及可換股債券)為4.9%，而於二零二一年十二月三十一日則為5.0%。

### 外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元、美元及其他貨幣計值，而本集團大部分的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。本集團若干物業項目位於香港，並以港元計值。

本集團採納對沖政策，積極管理以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團可視乎情況及匯率走勢，考慮訂立對沖安排以減低人民幣貶值的影響。

本集團的政策是使用最合適及符合成本效益的對沖工具，以對沖以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團的對沖安排應盡可能對應將予對沖之以相關非人民幣計值債務的金額及到期日。

根據上述政策，本集團已於年內訂立美元兌境外人民幣封頂遠期，以對沖部分以非人民幣計值債務的外匯風險。

若干已訂立匯率封頂遠期合約具有「封頂收益」性質，於到期日：

- 倘當前美元兌境外人民幣匯率（「到期匯率」）少於或等於預設封頂收益匯率（「封頂收益匯率」），本集團須按預設的合約匯率（「行使匯率」）買入美元兌境外人民幣的合約金額；或
- 倘到期匯率大於封頂匯率，本集團將以封頂收益匯率計算收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額（「封頂收益金額」）。

本集團使用的該等遠期合約的合約價值及到期日是對應須予對沖之以美元或港元計值每項債務的尚未償還金額及到期日。該等遠期合約有助本集團鎖定美元兌人民幣匯率的相關預設行使匯率以償還以非人民幣計值的尚未償還債務。

除上述所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無承受任何其他重大外匯匯率波動的風險或任何其他對沖安排。本集團日後將會緊密監察外匯風險及可視情況及外幣走勢而考慮調整其外幣對沖政策。

## 財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零二二年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保約為人民幣26,886,800,000元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣31,163,800,000元)。



年內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於二零二二年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款的擔保約人民幣10,848,700,000元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣15,787,700,000元)。

## 負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零二二年十二月三十一日約為102.0%，於二零二一年十二月三十一日則約為62.8%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二二年十二月三十一日約為28.1%，於二零二一年十二月三十一日則約為26.4%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二二年十二月三十一日約為1.2倍，於二零二一年十二月三十一日則約為1.6倍。

## 末期股息

董事會決議不分派截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股人民幣5.7分)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年十一月二十三日(星期四)至二零二三年十一月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定有權出席於二零二三年十一月二十八日(星期二)舉行的股東週年大會續會(「二零二三年股東週年大會續會」)及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二三年十一月二十二日(星期三)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二年一月三日，本公司根據日期為二零二二年一月三日的購買要約所載的條款及條件就當時尚未贖回本金額為505,100,000美元的二零二二年到期5.5%優先票據(「二零一七年一月票據」)開展現金購買要約。

該要約已於二零二二年一月七日完成。本公司向接納該要約的本金額合共為265,117,000美元的二零一七年一月票據持有人支付最終總金額約為272,094,732.12美元。緊隨於完成該要約及註銷該等獲接納票據後，二零一七年一月票據本金總額中239,983,000美元仍未贖回。

二零一七年一月票據於二零二二年一月二十三日到期。本公司已按其尚未償還本金額239,983,000美元連同累計至到期日的利息悉數償還二零一七年一月票據。

於二零二二年一月十三日至二零二二年三月八日，本公司於公開市場購回本金總額為人民幣119,400,000元於二零二二年四月到期的6.70%優先票據(「二零一九年七月票據」)，相當於二零一九年七月票據最初已發行本金總額的7.46%。該等獲購回票據已根據二零一九年七月票據的條款及條件予以註銷。

於二零二二年四月六日，本公司根據日期為二零二二年四月六日的購買要約所載條款及條件就當時尚未贖回本金額為人民幣1,477,600,000元的二零一九年七月票據開展現金購買要約。

該要約已於二零二二年四月十二日完成。本公司向接納該要約的本金額合共為人民幣782,120,000元的二零一九年七月票據持有人支付最終總金額約為人民幣806,957,131.14元。緊隨於完成該要約及註銷獲接納票據後，二零一九年七月票據本金總額中人民幣695,480,000元仍未贖回。

二零一九年七月票據於二零二二年四月二十三日到期。本公司已按其尚未償還本金額人民幣695,480,000元連同累計至到期日的利息悉數償還二零一九年七月票據。

於二零二二年七月八日，本公司購回本金總額為5,000,000美元於二零二三年一月到期的5.50%優先票據(「二零一八年一月票據」)，相當於原定發行二零一八年一月票據的本金額約1.67%。

除上文所披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論是否在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)進行)。

## 企業管治

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司已採納、應用及遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則第二部份的守則條文。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

本集團的相關行政人員及僱員亦按本公司要求受限於標準守則之規管，以禁止彼等於擁有有關本公司證券的內幕消息的情況下在任何時候進行該等證券的交易。除上述事項，本公司沒有發現相關行政人員及僱員於截至二零二二年十二月三十一日止年度違反標準守則的情況。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司董事、管理層股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。其中，本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生均表明，彼等於年內概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務及彼等已遵守本公司日期為二零一二年十一月十三日之招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事並無發現有關承諾之任何不合規事件。

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事陳偉成先生(即審核委員會主席)、張永岳先生及林采宜女士。審核委員會已檢視並信納核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘上會栢誠為本公司二零二三年的核數師，惟須待本公司股東於二零二三年股東週年大會續會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製以及作出充足披露。

## 董事會組成

於本公告日期，董事會由八名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)、林峰先生(行政總裁)、汝海林先生及楊欣先生(首席財務官)；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。董事會負責整體管理及監督本集團的營運，以及制定整體業務策略。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.cifi.com.cn](http://www.cifi.com.cn)刊載。二零二二年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

## 其他事項

茲提述本公司日期為二零二三年三月九日的公告(「交易公告」)，內容有關(其中包括)收購廣州昌哲(定義見交易公告)的股權。誠如交易公告所披露，於交易公告日期，廣州昌哲分別由廣州旭輝、南京恒學及兩名屬於獨立第三方的自然人擁有25%、25%及50%權益。本公司謹向其股東提供進一步資料，該兩名自然人為劉君及陳琳。

## 暫停買賣

應本公司要求，本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具已於二零二三年三月三十一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣。誠如本公司日期為二零二三年九月二十六日公告所披露，內容關於(其中包括)達成復牌指引，本公司已向聯交所申請於二零二三年九月二十七日(星期三)上午九時正起恢復本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具買賣。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二三年九月二十六日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。