

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)

(債務股份代號：05261、05925、40046、40120、40316、40464、40519、40681、40682)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零二三年業績摘要

- 本集團(包括其合營公司及聯營公司)合計完成交付約118,000套物業單位。
- 本集團已確認收入約為人民幣718.33億元，按年增加51.4%。
- 股東權益應佔淨虧損及股東權益應佔核心淨虧損按年分別減少約人民幣40.66億元及人民幣12.69億元。
- 於二零二三年，投資物業租賃及其他相關服務收入約為人民幣15.92億元，按年上升28.4%。
- 未償還借款總額約為人民幣922.81億元，按年減少約人民幣161.69億元。
- 經營活動所得現金淨額錄得正數。

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	71,832,556	47,440,141
銷售及服務成本		(60,599,882)	(40,820,412)
毛利		11,232,674	6,619,729
其他收入及收益(開支)淨額	5	(852,156)	(1,335,262)
銷售及市場營銷開支		(1,873,749)	(2,200,117)
行政開支		(2,102,048)	(3,611,724)
投資物業公平值虧損		(133,673)	(1,258,124)
撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業		(8,707,381)	(4,292,930)
預期信貸虧損撥備		(400,788)	(2,548,259)
融資成本	6	(3,027,125)	(2,565,380)
應佔合營企業及聯營公司業績		411,943	(1,740,293)
除稅前虧損		(5,452,303)	(12,932,360)
所得稅開支	7	(3,226,640)	(627,618)
年內虧損	8	(8,678,943)	(13,559,978)

	二零二三年	二零二二年
附註	人民幣千元	人民幣千元

其他全面收入(開支)：

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
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)

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	<u>(9,977)</u>	<u>(32,825)</u>
	<u>(9,977)</u>	<u>(6,372)</u>

年內全面開支總額	<u>(8,688,920)</u>	<u>(13,566,350)</u>
----------	---------------------------	----------------------------

以下各項應佔年內虧損：

本公司股東權益	(8,983,274)	(13,049,088)
永久資本工具擁有人	249,492	108,192
非控股權益	<u>54,839</u>	<u>(619,082)</u>
	<u>(8,678,943)</u>	<u>(13,559,978)</u>

以下各項應佔年內全面開支總額：

本公司股東權益	(8,993,251)	(13,055,460)
永久資本工具擁有人	249,492	108,192
非控股權益	<u>54,839</u>	<u>(619,082)</u>
	<u>(8,688,920)</u>	<u>(13,566,350)</u>

	二零二三年	二零二二年
--	-------	-------

每股虧損(人民幣元)：

基本	10	<u>(0.86)</u>	<u>(1.42)</u>
攤薄	10	<u>(0.86)</u>	<u>(1.42)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年	二零二二年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
投資物業	45,909,727	45,797,766
物業、廠房及設備	498,619	571,039
使用權資產	151,162	204,764
無形資產	278,439	311,092
商譽	1,488,171	1,454,656
於聯營公司的權益	15,050,426	14,030,344
於合營企業的權益	16,739,077	12,778,183
於房地產項目的投資	53,671	94,310
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	739,354	818,340
按公平值計入其他全面收入的股本工具	29,833	39,810
遞延稅項資產	2,231,162	2,343,246
其他應收款項、按金及預付款項	11 55,020	58,523
遞延合約成本	38,011	10,894
	<u>83,262,672</u>	<u>78,512,967</u>
流動資產		
持作出售物業	21,666,150	23,436,320
擬作出售的開發中物業	96,603,349	160,801,700
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11 35,653,422	30,836,601
應收非控股權益款項	21,130,766	36,728,369
應收合營企業及聯營公司的款項	22,765,845	26,240,695
持作出售物業土地使用權按金	2,083,442	3,759,653
可收回稅項	4,153,432	5,230,807
按公平值計入損益的金融資產	4,264	20,759
質押性銀行存款	1,004,098	445,300
銀行結餘及現金	12,749,791	20,108,115
遞延合約成本	3,661	11,561
	<u>217,818,220</u>	<u>307,619,880</u>

		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	12	52,373,963	56,330,766
合約負債		48,545,013	91,551,676
應付非控股權益款項		7,134,718	6,739,936
應付合營企業及聯營公司的款項		24,541,833	24,812,909
應付稅項		6,611,028	6,704,660
租賃負債(於一年內到期)		49,462	62,913
財務擔保負債		-	57,582
銀行及其他借款(於一年內到期)		30,765,061	37,487,563
優先票據(於一年內到期)		28,818,191	28,432,434
公司債券及中期票據(於一年內到期)		8,110,209	4,809,105
可換股債券的債務部分		1,571,304	1,401,331
可換股債券的衍生工具部分		-	267,247
		<u>208,520,782</u>	<u>258,658,122</u>
流動資產淨值		<u>9,297,438</u>	<u>48,961,758</u>
總資產減流動負債		<u>92,560,110</u>	<u>127,474,725</u>
資本及儲備			
股本		855,610	855,575
儲備		19,373,671	28,558,791
本公司股東權益應佔股本權益		20,229,281	29,414,366
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		42,414,994	54,841,491
權益總額		<u>64,568,820</u>	<u>86,180,402</u>
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)	12	9,322	13,174
租賃負債(於一年後到期)		114,352	153,943
銀行及其他借款(於一年後到期)		18,188,107	27,997,778
公司債券及中期票據(於一年後到期)		4,828,267	8,321,451
遞延稅項負債		4,851,242	4,807,977
		<u>27,991,290</u>	<u>41,294,323</u>
		<u>92,560,110</u>	<u>127,474,725</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

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. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者的決策，則資料被視為重要。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中已假設日常業務活動的持續性以及於正常業務過程中變現資產及清償負債。該等原則的適用程度取決於未來能否持續獲得充足的資金或能否取得可獲利業務及達成如下計劃及措施。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣8,983,274,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團無法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17,288,224,000元、人民幣28,818,191,000元、人民幣1,571,304,000元及人民幣2,950,341,000元構成違約或交叉違約。

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源繼續經營時，已慎重考慮本集團未來的流動資金及財務狀況以及可用的融資來源。現已採納若干計劃及措施緩解流動資金狀況和改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已委任一名財務顧問協助其進行融資安排重組，以便在實際可行情況下儘快與所有持份者達成一致解決方案。直至綜合財務報表獲批准刊發日期，已成立協調委員會(由銀行融資下的多名貸款人組成)及AHG(債券持有人小組)，正在本公司與債權人團體或其顧問之間持續進行建設性討論；
- (ii) 本集團一直積極與多間金融機構就現有境內銀行借款的續期及延期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況；
- (iii) 本集團一直積極與多間金融機構磋商，以及時獲得相關項目開發貸款，用於符合資格的項目開發，以繼續其在中國的業務營運；

- (iv) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為其履行現有財務責任及償付未來經營及資本開支提供資金；
- (v) 本集團已制定一項業務戰略計劃，主要側重於加快銷售物業及回籠現金；
- (vi) 本集團已實施嚴格的成本節省措施，包括減少非核心必要的營運及費用；及
- (vii) 本集團將繼續尋求合適機會處置其非核心資產，以鞏固其現金狀況。

本公司董事會（「董事會」）已審閱由本集團管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。董事會認為，經計及上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其責任提供資金，並足以在綜合財務報表獲批准刊發日期起不少於十二個月內履行到期的財務責任。故此，董事會信納按持續經營基準編製綜合財務報表為適當之舉。

儘管有上述情況，本集團管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下渠道產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成其境外融資安排重組；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就本集團境內銀行借款還款的續期或延期進行磋商；
- (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。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列的會計政策所說明於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公平值釐定。

3. 應用新訂及修訂本國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)

於年度實質生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則，有關準則就編製本集團綜合財務報表而於二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際財務報告準則第17號(包括 二零二零年六月及二零二一年 十二月國際財務報告準則 第17號(修訂本))	保險合約
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
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)	與單一交易所產生的資產及負債有關的 遞延所得稅
國際會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則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。

應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明書第2號(修訂本)會計政策的披露的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第1號財務報表的呈列已予修訂，以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表之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。

修訂本亦釐清，即使涉及款項並不重大，惟基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務聲明書第2號作出重大性判斷(「實務聲明書」)亦已予修訂，闡明實體如何將「四步法重大性流程」應用於會計政策披露及判斷會計政策資料對其財務報表而言是否屬重大。實務聲明書已增加指引及實例。

應用該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現構成重大影響，惟影響本集團綜合財務報表所載的會計政策披露。

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，及項目管理產生的收入。本集團在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
截至二零二三年				
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>64,171,369</u>	<u>1,591,731</u>	<u>6,069,456</u>	<u>71,832,556</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(1,223,108)</u>	<u>783,951</u>	<u>1,090,701</u>	<u>651,544</u>
截至二零二二年				
十二月三十一日 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>

(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) 分部收入及(虧損)利潤

可呈報分部(虧損)利潤指各分部業績，未計及其他收入及收益(開支)淨額的分配、來自本集團主要業務以外業務的盈利、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、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。

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>71,832,556</u>	<u>47,440,141</u>
(虧損)利潤		
可呈報分部利潤	651,544	126,682
其他收入及收益(開支)淨額	(852,156)	(1,335,262)
投資物業公平值虧損	(133,673)	(1,258,124)
融資成本	(3,027,125)	(2,565,380)
應佔合營企業及聯營公司業績	411,943	(1,740,293)
物業、廠房及設備折舊	(149,693)	(130,199)
使用權資產折舊	(77,194)	(96,478)
無形資產攤銷	(39,833)	(38,802)
預期信貸虧損撥備	(400,788)	(2,548,259)
未分配總部及企業開支	<u>(1,835,328)</u>	<u>(3,346,245)</u>
除稅前虧損	<u>(5,452,303)</u>	<u>(12,932,360)</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

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	174,826	332,502
出售物業、廠房及設備的收益淨額	1,456	707
出售附屬公司的(虧損)收益淨額	(622,769)	72,160
出售合營企業的(虧損)收益	(431,150)	28,123
出售聯營公司的收益	15,248	25,068
政府補貼(附註)	123,053	111,483
沒收買家支付的按金	35,852	49,718
提早贖回優先票據虧損	-	(1,608)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	18,335	27,630
公平值變動：		
- 衍生金融工具	-	(2,217)
- 房地產項目投資	(44,349)	(9,716)
- 按公平值計入損益的金融資產	(50,592)	(272,400)
- 可換股債券的衍生工具部分	267,247	111,506
房地產項目投資的股息收入	9,299	41,091
匯兌虧損淨額	(372,461)	(1,970,238)
雜項收入	23,849	120,929
	(852,156)	(1,335,262)

附註：政府補貼指政府機構發放的無條件現金付款。

6. 融資成本

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息開支	(3,175,763)	(4,198,144)
優先票據的利息開支	(1,709,714)	(1,657,636)
公司債券及中期票據的利息開支	(544,916)	(501,716)
可換股債券的利息開支	(250,565)	(204,903)
租賃負債的利息開支	(7,427)	(9,755)
	(5,688,385)	(6,572,154)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	2,661,260	4,006,774
	(3,027,125)	(2,565,380)

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

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(2,033,304)	(291,894)
過往年度超額撥備	52,201	59,633
土地增值稅	(1,280,068)	(773,482)
	(3,261,171)	(1,005,743)
遞延稅項		
中國企業所得稅	34,531	378,125
	(3,226,640)	(627,618)

8. 年內虧損

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師薪酬	9,510	10,970
計入銷售及服務成本的已售物業成本	54,612,562	35,403,884
物業、廠房及設備折舊	149,693	130,199
使用權資產折舊	77,194	96,478
無形資產攤銷	39,833	38,802
董事酬金	29,114	24,106
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	3,968,437	5,075,099
退休福利供款	366,728	415,909
以股本權益結算的股份付款	77,718	21,836
其他員工成本總額	4,412,883	5,512,844
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	(211,918)	(729,472)
	4,200,965	4,783,372
投資物業租金收入	(1,566,483)	(1,145,203)
減：相關開支	807,337	619,020
	(759,146)	(526,183)

9. 股息

董事會不建議於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無向股東派付末期股息。截至二零二二年十二月三十一日止年度，股東獲派付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)。

	二零二三年		二零二二年	
	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元
股息				
現金	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>615,453</u>	<u>540,294</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>615,453</u>	<u>540,294</u>

10. 每股虧損

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損的虧損		
本公司股東權益應佔年內虧損	<u>(8,983,274)</u>	<u>(13,049,088)</u>
	<u>二零二三年</u>	<u>二零二二年</u>
股份數目		
就計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<u>10,410,131,144</u>	<u>9,187,789,696</u>

計算截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設未償還可換股債券已獲轉換，原因為假設未償還可換股債券獲行使將導致每股虧損減少。

計算截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設購股權獲行使，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二零二三年的平均市價。

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份後得出。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已就發行紅股的影響而經重列。

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且通常自協議日期起計介乎60日至180日內支付。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	3,962,730	4,560,721
減：預期信貸虧損撥備	(335,715)	(244,359)
	<u>3,627,015</u>	<u>4,316,362</u>
其他應收款項(附註)	27,649,402	21,479,776
減：預期信貸虧損撥備	(515,838)	(167,829)
	<u>27,133,564</u>	<u>21,311,947</u>
預付稅項	1,199,196	1,365,559
按金及預付款項	3,748,667	3,901,256
	<u>35,708,442</u>	<u>30,895,124</u>
減：非流動資產項下所示金額	(55,020)	(58,523)
流動資產項下所示金額	<u>35,653,422</u>	<u>30,836,601</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業開發項目的臨時付款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。

於二零二二年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣5,287,555,000元。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於60日內	2,018,185	2,259,997
61至180日	315,398	371,886
181至365日	573,456	432,336
1年以上	719,976	1,252,143
	<u>3,627,015</u>	<u>4,316,362</u>

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。

於二零二三年十二月三十一日，於報告日期末逾期賬面總值為人民幣167,631,000元(二零二二年：人民幣119,042,000元)的應收賬款，計入本集團的應收賬款餘額。於已逾期結餘中，人民幣155,463,000元(二零二二年：人民幣70,198,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	29,116,347	30,760,787
應付票據	16,906	301,012
其他應付款項及應計開支(附註)	16,132,091	17,702,610
其他應付稅項	4,167,600	7,148,164
應付利息	2,950,341	431,367
	52,383,285	56,343,940
減：非流動負債項下所示金額	(9,322)	(13,174)
流動負債項下所示金額	52,373,963	56,330,766

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於60日內	14,089,110	11,210,029
61至180日	2,791,726	6,138,201
181至365日	3,587,402	9,171,520
1年以上	8,665,015	4,542,049
	29,133,253	31,061,799

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造合約而向承建商收取的多筆按金。

13. 報告期末後事項

於二零二四年二月十四日，CIFI St Leonards Pty Ltd(本公司間接非全資附屬公司)與SH South St Leonards Pty Ltd(獨立第三方)訂立買賣協議，以出售其位於悉尼的16幅相連地塊的60%權益，代價為66,300,000澳元(相當於約338,793,000港元)。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二四年二月十四日的公告。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團截至二零二三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財務報告準則會計準則（「國際財務報告準則」）的規定真實而中肯地反映 貴集團於二零二三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附註3.1，當中提述貴集團產生貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣8,983,274,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴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17,288,224,000元、人民幣28,818,191,000元、人民幣1,571,304,000元及人民幣2,950,341,000元構成違約或交叉違約。

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。經考慮附註3.1所披露貴集團採取的措施，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該等措施無法實現所導致的任何調整。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

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

於二零二三年，本集團實現合同銷售金額約人民幣700億元。

於二零二三年，本集團合同銷售建築面積(「**建築面積**」)約為5,143,800平方米，合同銷售平均售價(「**銷售平均售價**」)(不包括停車位及儲藏室)約為人民幣13,609元／平方米。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零二三年總合同銷售金額分別貢獻約31.6%、29.2%、28.5%及10.7%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團二零二三年總合同銷售金額約89.2%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的10.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二三年總合同銷售金額約85.1%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的14.9%。

表一：二零二三年合同銷售詳情

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	59,566,607	85.1%	3,854,356	15,454
辦公樓／商業	10,436,454	14.9%	1,289,421	8,094
總計	<u>70,003,061</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,143,777</u>	13,609

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	22,134,568	31.6%	1,418,931	15,599
環渤海	20,454,687	29.2%	1,300,885	15,724
中西部	19,965,884	28.5%	1,863,608	10,714
華南	7,447,922	10.7%	560,353	13,291
總計	<u>70,003,061</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,143,777</u>	13,609

按一線、二線及三線城市劃分

	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)
一線城市	8,026,969	11.5%	316,132	25,391
二線城市	54,420,191	77.7%	3,997,847	13,612
三線城市	7,555,901	10.8%	829,798	9,106
總計	<u>70,003,061</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,143,777</u>	13,609

附註：

1. 一線城市指北京、廣州、香港、上海及深圳。
2. 二線城市指長春、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. 三線城市指常德、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

於二零二三年，銷售物業已確認收入約為人民幣63,233,500,000元，按年上升61.6%，佔已確認收入總額88.0%。本集團於二零二三年交付建築面積約4,427,220平方米的物業，按年上升49.0%。於二零二三年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣14,283元/平方米，較二零二二年的人民幣13,172元/平方米上升8.4%。本集團二零二三年的銷售物業已確認收入上升，主要歸因於已交付建築面積上升。

表二：二零二三年來自物業銷售的已確認收入明細

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
住宅	59,663,701	37,261,883	94.4	95.0	4,082,133	2,837,803	14,616	13,131
辦公樓/商業	3,569,785	1,869,532	5.6	5.0	345,087	132,991	10,345	14,058
合計	<u>63,233,486</u>	<u>39,131,415</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>4,427,220</u>	<u>2,970,794</u>	<u>14,283</u>	<u>13,172</u>

按地區劃分

地區	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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
長三角	27,004,320	12,291,479	42.7	31.4	1,667,429	651,983	16,195	18,852
環渤海	5,670,960	4,932,416	9.0	12.6	404,510	425,321	14,019	11,597
中西部	21,336,285	20,814,707	33.7	53.2	1,809,838	1,852,728	11,789	11,235
華南	9,221,921	1,092,813	14.6	2.8	545,443	40,762	16,907	26,809
合計	<u>63,233,486</u>	<u>39,131,415</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>4,427,220</u>	<u>2,970,794</u>	<u>14,283</u>	<u>13,172</u>

按一線、二線及三線城市劃分

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
一線城市	217,446	622,438	0.3	1.6	15,350	25,187	14,166	24,713
二線城市	55,255,771	32,520,933	87.4	83.1	3,485,926	2,421,737	15,851	13,429
三線城市	7,760,269	5,988,044	12.3	15.3	925,944	523,870	8,381	11,430
合計	<u>63,233,486</u>	<u>39,131,415</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>4,427,220</u>	<u>2,970,794</u>	<u>14,283</u>	<u>13,172</u>

已完成待售物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團有逾180項已完工物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為7,280,000平方米及3,700,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團有逾150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26,760,000平方米及15,340,000平方米。

房地產投資

投資物業收入

本集團於二零二三年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,591,700,000元，按年上升28.4%。二零二三年的投資物業租金及其他相關服務收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、北京五棵松體育館及上海楊浦寶龍旭輝廣場。

投資物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團有30項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,261,000平方米及1,649,100平方米，其中25項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,719,700平方米及1,275,800平方米)已開始出租。

物業管理

於二零二三年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣6,069,500,000元，按年增加8.8%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

二零二四年展望

展望二零二四年，房地產市場恢復仍依賴於購房者預期是否能修復，供求兩端政策仍有發力空間，保障性住房建設、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設的「三大工程」將是政策發力主要方向，預計將對二零二四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，二零二四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。在銷售市場修復緩慢影響下，全國新開工、投資下行態勢或難改。

二零二四年，是旭輝爬雪山過草地最難的一年，交付壓力最大的一年，轉型突破的關鍵一年，也是看到方向和希望的一年。這兩年經歷的一切，都是旭輝成長不可或缺的成長腳印。

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

於二零二三年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣71,832,600,000元，按年增加51.4%。本集團於二零二三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二零二二年增加58.0%至約人民幣64,171,400,000元；(ii)租金較二零二二年增加36.8%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加8.8%；(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二二年減少73.2%。

表三：二零二三年已確認收入明細

	二零二三年		二零二二年		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	64,171,369	89.3	40,620,476	85.6	58.0
租金	1,566,483	2.2	1,145,203	2.4	36.8
物業管理及 其他服務收入	6,069,456	8.4	5,580,101	11.8	8.8
投資物業相關其他 服務收入	25,248	0.1	94,361	0.2	-73.2
總計	<u>71,832,556</u>	<u>100.0</u>	<u>47,440,141</u>	<u>100.0</u>	<u>51.4</u>

銷售及服務成本

本集團於二零二三年的報表銷售成本約為人民幣60,599,900,000元，較二零二二年上升48.5%。

毛利及毛利率

本集團於二零二三年的報表毛利約為人民幣11,232,700,000元，相對二零二二年的人民幣6,619,700,000元上升69.7%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於二零二三年，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8,707,400,000元，而二零二二年則確認人民幣4,292,900,000元。

匯兌虧損淨額

於二零二三年，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372,500,000，而二零二二年則錄得人民幣1,970,200,000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，而於二零二三年則並無確認有關虧損。

投資物業公平值虧損

於二零二三年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣133,700,000元，而二零二二年則約人民幣1,258,100,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二二年約人民幣2,200,100,000元減少14.8%至二零二三年約人民幣1,873,700,000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

本集團行政開支由二零二二年約人民幣3,611,700,000元減少41.8%至二零二三年約人民幣2,102,000,000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

於二零二三年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績利潤為人民幣411,900,000元，而於二零二二年則為虧損人民幣1,740,300,000元。於二零二三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收益為人民幣43,500,000元(二零二二年：虧損人民幣206,400,000元)，撥回過往年度應佔合營企業及聯營公司減值的收益人民幣286,000,000元(二零二二年：應佔虧損人民幣668,600,000元)。

撇除公平值變動及減值變動的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零二三年達利潤人民幣82,400,000元，而於二零二二年則為虧損人民幣865,300,000元。

融資成本

本集團於二零二三年的支銷融資成本約為人民幣3,027,100,000元，而於二零二二年則為人民幣2,565,400,000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二零二二年的人民幣6,572,200,000元減少13.4%至二零二三年約人民幣5,688,400,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣923億元，而於二零二二年十二月三十一日則為人民幣1,084億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二二年約人民幣627,600,000元增加414.1%至二零二三年約人民幣3,226,600,000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。

年內虧損

基於上述因素，本集團於二零二三年的除稅前虧損約為人民幣5,452,300,000元，而於二零二二年則為除稅前虧損約人民幣12,932,400,000元。本集團於二零二三年的年內虧損約為人民幣8,678,900,000元，而於二零二二年的年內虧損則約為人民幣13,560,000,000元。本集團於二零二三年的股東權益應佔淨虧損約為人民幣8,983,300,000元，而於二零二二年的股東權益應佔淨虧損則約為人民幣13,049,000,000元。

本集團於二零二三年的股東權益應佔核心淨虧損約為人民幣3,932,800,000元，而於二零二二年的股東權益應佔核心淨虧損則約為人民幣5,202,000,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益為人民幣31,789,500,000元，而於二零二二年十二月三十一日則為人民幣26,808,500,000元，包括本集團應佔權益減值虧損人民幣382,600,000元(二零二二年：虧損人民幣668,600,000元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項為人民幣22,765,800,000元，而於二零二二年十二月三十一日則為人民幣26,240,700,000元，包括預期信貸虧損撥備人民幣1,507,500,000元(二零二二年：人民幣2,204,500,000元)。

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。

擬作出售的開發中物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣96,603,300,000元，而於二零二二年十二月三十一日則為人民幣160,801,700,000元。有關減少是因為於二零二三年並無新土地收購所致。

遞延稅項資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,231,200,000元，而於二零二二年十二月三十一日則為人民幣2,343,200,000元。

土地儲備

本集團於二零二三年無新購買土地。於二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為36,300,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為20,700,000平方米。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣13,753,900,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣20,553,400,000元)，包括質押性銀行存款約人民幣1,004,100,000元(二零二二年：人民幣445,300,000元)及受銀行監管用於特殊目的的資金約人民幣9,984,400,000元(二零二二年：人民幣14,407,500,000元)。

債務

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還借款總額約為人民幣92,281,100,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣108,449,700,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣48,953,200,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣65,485,400,000元)、賬面值為人民幣12,938,500,000元的境內公司債券及中期票據(二零二二年十二月三十一日：人民幣13,130,600,000元)、賬面值約為人民幣1,571,300,000元的境外可換股債券(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,401,300,000元)及賬面值為人民幣28,818,200,000元的境外優先票據(二零二二年十二月三十一日：人民幣28,432,400,000元)。

本集團的借款總額約49%以人民幣計值，而51%則以外幣計值。

本集團的綜合借款約人民幣51,157,200,000元按固定年利率介乎2.4%至9.7%計息，視乎貸款條款而定，而其他貸款則以浮動利率計息。截至二零二三年十二月三十一日，固定利率債務的比例佔債務總額的55.4%。

借款成本

本集團於二零二三年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣5,688,400,000元，較二零二二年的人民幣6,572,200,000元下降13.4%。

本集團於二零二三年十二月三十一日所有債務(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及中期票據、境外優先票據及境外可換股債券)的加權平均成本為4.8%，而於二零二二年十二月三十一日則為4.9%。

外幣風險

本集團面臨集團實體以其各自功能貨幣以外幣進行交易所產生的交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其銀行結餘及現金、優先票據及可換股債券的外幣風險。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣148,200,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣17,552,200,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣27,618,200,000元及(iv)以港元計值的可換股債券約人民幣1,571,300,000元(受匯率波動影響)。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以最有效地保留本集團的現金價值。

利率風險

本集團面臨主要與本集團計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

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。於二零二三年十二月三十一日，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19,824,100,000元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣26,886,800,000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。於二零二三年十二月三十一日，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9,843,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣10,848,700,000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)於二零二三年十二月三十一日約為121.6%，於二零二二年十二月三十一日則約為102.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二三年十二月三十一日約為30.6%，於二零二二年十二月三十一日則約為28.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二三年十二月三十一日約為1.0倍，於二零二二年十二月三十一日則約為1.2倍。

末期股息

董事會議決不分派截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息(二零二二年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年六月四日(星期二)至二零二四年六月七日(星期五)(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，以確定出席於二零二四年六月七日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)及於會上投票的資格。為確定有權出席二零二四年股東週年大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二零二四年六月三日(星期一)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

於截至二零二三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

於截至二零二三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C1的企業管治守則的守則條文。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「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二零二三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，該守則無論何時均禁止彼等於管有與本公司證券有關的內幕消息的情況下買賣該等證券。本公司沒有發現相關行政人員及僱員於截至二零二三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

於截至二零二三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，執行董事兼本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生(於二零二三年十一月三十日辭任執行董事)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二零二四年的核數師，惟須待本公司股東於二零二四年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二三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)、汝海林先生(行政總裁)、楊欣先生(首席財務官)及葛明先生；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及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零二三年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二四年三月二十八日

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。