

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。



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績公告

財務摘要

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

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

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	5, 6	300,374	1,195,880
銷售成本		<u>(342,483)</u>	<u>(836,120)</u>
毛(虧損)/溢利		(42,109)	359,760
其他收入及收益	6	17,841	12,831
銷售及分銷費用		(15,625)	(56,665)
行政開支		(48,713)	(52,097)
金融資產預期信貸虧損撥備		(858)	(79,483)
其他開支		(19,317)	(15,621)
融資費用	7	(76,008)	(59,077)
應佔合資企業虧損		<u>735</u>	<u>955</u>
除稅前(虧損)/溢利	8	(184,054)	110,603
所得稅抵免/(開支)	9	<u>38,301</u>	<u>(59,699)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(145,753)</u>	<u>50,904</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		(151,837)	10,444
非控股權益		<u>6,084</u>	<u>40,460</u>
		<u>(145,753)</u>	<u>50,904</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	10	<u>人民幣(0.25元)</u>	<u>人民幣0.02元</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(145,753)</u>	<u>50,904</u>
其他全面收入		
將不會於其後期間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	<u>702</u>	<u>4,288</u>
定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	<u>16,509</u>	<u>(8,371)</u>
所得稅影響	<u>(4,127)</u>	<u>2,093</u>
	<u>12,382</u>	<u>(6,278)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>13,084</u>	<u>(1,990)</u>
年內全面收入總額	<u>(132,669)</u>	<u>48,914</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>(138,753)</u>	<u>8,454</u>
非控股權益	<u>6,084</u>	<u>40,460</u>
	<u>(132,669)</u>	<u>48,914</u>

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		54,403	57,517
投資物業		103,000	121,000
使用權資產		1,097	1,142
開發中物業		245,647	402,329
無形資產		5	8
於合營公司的投資		5,684	4,949
指定按公平值計入其他全面收益的股本 投資	12	62,336	45,827
定期存款		—	4,376
遞延稅項資產		228,048	221,994
		<u>700,220</u>	<u>859,142</u>
流動資產			
開發中物業		4,825,851	9,184,294
持作出售的已竣工物業		915,170	1,143,239
存貨		28,064	25,738
貿易應收款項	13	2,164	8,579
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,200,329	844,947
可收回稅項		89,354	66,709
已抵押存款		10,149	11,818
受限制現金		42,919	211,756
現金及現金等價物		203,689	334,775
		<u>9,317,689</u>	<u>11,831,855</u>
分類為持作出售的出售組別的資產	16	<u>3,186,357</u>	<u>—</u>
		<u>12,504,046</u>	<u>11,831,855</u>

綜合財務狀況表(續)

截至二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	824,136	1,289,815
其他應付款項及應計費用		954,662	2,531,794
合約負債		3,668,861	3,652,823
計息銀行及其他借款	15	2,815,782	1,005,392
應付稅項		123,125	234,237
		<u>8,386,566</u>	<u>8,714,061</u>
分類為持作出售的出售組別的負債	16	<u>3,059,057</u>	—
流動負債總額		<u>11,445,623</u>	<u>8,714,061</u>
流動資產淨值		<u>1,058,423</u>	<u>3,117,794</u>
總資產減流動負債		<u>1,758,643</u>	<u>3,976,936</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	15	42,000	2,186,724
遞延稅項負債		22,838	27,338
其他應付款項		63,600	—
非流動負債總額		<u>128,438</u>	<u>2,214,062</u>
資產淨值		<u>1,630,205</u>	<u>1,762,874</u>

綜合財務狀況表(續)

截至二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,855	4,855
儲備	<u>1,385,273</u>	<u>1,524,026</u>
	<u>1,390,128</u>	<u>1,528,881</u>
非控股權益	<u>240,077</u>	<u>233,993</u>
權益總額	<u><u>1,630,205</u></u>	<u><u>1,762,874</u></u>

財務報表附註

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。

報告期內，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。

2. 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。

3. 持續經營基準

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 採納自二零二三年一月一日開始生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

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

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

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

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

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

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

5. 經營分部資料

基於管理需要，本集團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。管理層整體監察本集團的經營業績，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入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的地方，故並無呈列地區資料。

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

6. 收入、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收益	298,181	1,194,047
其他來源之收益		
經營租賃項下投資物業產生之租金		
收入總額：		
固定租賃付款	2,193	1,833
	<u>300,374</u>	<u>1,195,880</u>

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

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

下表顯示於當前報告期確認之收益金額，該等金額已計入報告期開始時之合約負債：

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

(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，分配至履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	1,078,766	1,131,227
一年後	2,590,095	2,521,596
	3,668,861	3,652,823
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	2,848	1,804
來自第三方的其他利息收入	—	3,670
非按公平值計入損益的金融資產之		
利息收入總額	2,848	5,474
未被分類為投資物業的物業之租金		
收入總額	4,649	6,670
其他	10,344	687
	17,841	12,831

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

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

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

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

8. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利乃經(計入)/扣除下列各項後達致：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本	199,915	818,913
已售建築材料成本	—	6,719
物業、廠房及設備折舊	6,889	10,414
使用權資產折舊	45	97
無形資產攤銷*	3	50
不計入租賃負債計量之租賃付款	344	920
核數師酬金	2,380	2,380
僱員福利開支(不包括董事及最高行政 人員酬金)：**		
工資及薪金	17,432	18,552
員工福利開支	3,393	3,118
退休金計劃供款	1,860	2,160
	<u>22,685</u>	<u>23,830</u>
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額		
— 貿易應收款項(減值撥回)/減值	(717)	2,040
— 其他應收款項減值	1,575	77,443
	858	79,483
投資物業公平值變動	18,000	12,000
外匯(收益)/虧損，淨額	(3,242)	3,621
撤減持作出售的已竣工物業***	26,057	10,488
撤減開發中物業***	<u>116,511</u>	<u>—</u>

* 本年度無形資產攤銷計入綜合損益表之「行政開支」內。

** 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用作減少現時供款水平。

*** 計入「銷售成本」內。

9. 所得稅

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，報告期內，香港利得稅已就產生自香港的估計應課稅溢利乃根據16.5%的稅率(二零二二年：16.5%)計算。報告期內，由於本集團概無產生自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二二年：零)。

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

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

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

本集團所得稅(抵免)／開支的主要組成部分如下：

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

10. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

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

每股基本(虧損)／盈利的計算乃基於：

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

股份數目	
二零二三年 千股	二零二二年 千股
600,000	600,000

股份：

計算每股基本(虧損)／盈利的年內已發行 加權平均普通股數	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
---------------------------------	----------------	----------------

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

11. 股息

董事決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

12. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

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

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。

13. 貿易應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	5,223	12,355
減值	<u>(3,059)</u>	<u>(3,776)</u>
	<u>2,164</u>	<u>8,579</u>

本集團的貿易應收款項主要源自其建築材料業務及其與其客戶之貿易條款主要為賒銷。信貸期通常為一個月至一年。本集團為每位客戶設定最高信貸限額。本集團一直嚴密監控其未償還應收款項。高層管理人員會定期審查逾期末清付之結餘。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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
3個月內	—	6,296
3至6個月	—	—
超過6個月及不足1年	2,164	2,283
	<u>2,164</u>	<u>8,579</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

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

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。

14. 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根據付款到期日的賬齡分析如下：

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

貿易應付款項為無抵押及免息，一般根據工程進度結算。

15. 計息銀行及其他借款

	二零二三年			二零二二年		
	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元
即期						
銀行借款—有抵押	5.00-8.65	2024	1,158,782	4.15-8.65	2023	742,792
銀行借款—無抵押	7.00-7.44	2024	1,601,500	7.00-7.44	2023	262,600
其他借款—有抵押	2.80	2024	16,000	—	—	—
其他借款—無抵押	6.00-15.00	2024	39,500	—	—	—
			<u>2,815,782</u>			<u>1,005,392</u>
非即期						
銀行借款—有抵押	—	—	—	5.23-8.65	2024-2025	2,051,724
銀行借款—無抵押	—	—	—	7.00	2024	98,000
其他借款—有抵押	2.80	2025	35,000	—	—	—
其他借款—無抵押	15.00	2025	7,000	15.00	2024-2025	37,000
			<u>42,000</u>			<u>2,186,724</u>
			<u><u>2,857,782</u></u>			<u><u>3,192,116</u></u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
--	----------------	----------------

分析為：

應償還銀行及其他借款：

要求時或於一年內	2,815,782	1,005,392
第二年	42,000	1,972,724
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	214,000
	2,857,782	3,192,116

附註：

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

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

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

16. 分類為持作出售的出售組別資產／負債

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

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

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

- (a) 其他應付款及應計費用主要為龍田項目一期及北六堡項目之政府墊款，賬面金額分別為人民幣1,695,997,000元及人民幣3,914,000元。
- (b) 因並非主要業務分類或位於經營地區，故附屬公司並不構成終止經營業務。

概無累計收入或開支計入與出售組別有關的其他全面收入。

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

儘管如此，存在可能對本集團繼續經營的能力產生重大疑慮的重大不確定性，取決於(i)其能否成功與貸款人就本集團借款的延期或延期償還、現有借款到期後的續期及新借款計劃進行磋商；及(ii)在正常經營過程中成功實施上述措施。

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。

17. 擔保

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

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。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二三年業績及回顧

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

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

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

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

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

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

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,701,551平方米。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二四年展望

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

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

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

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

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

致謝

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

主席
白選奎

中國山西晉中
二零二四年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

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

已簽約銷售額

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

下表載列本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

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

附註：

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

物業項目

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

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

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

物業組合概要

計劃用途 ⁽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
零售商鋪	194,251	266,243	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	240,472	318,825	207,873
配套設施 ⁽²⁾	7,115	22,789	17,421
總建築面積	3,183,414	1,666,616	926,264
應佔建築面積⁽³⁾	3,000,281	1,402,140	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。

已竣工項目

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

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	已竣工		未售出 可銷售/ 可出租		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⁾ (%)
				佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	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	零售商鋪	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	
10. 順城街地下空間	山西省晉中市	零售商鋪	二零一五年八月	—	897	—	—	897	—	100.00	
11. 頤郡小區											
一期(部分)	山西省晉中市	住宅	二零二零年十一月	25,661	78,927	16,960	—	61,135	832	51.00	
12. 熙苑	山西省晉中市	住宅/商業	二零二一年十一月	20,569	58,971	4,405	—	54,566	—	33.66	
13. 辰興頤郡											
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	二零二二年一月	19,056	35,676	17,409	—	17,803	464	100.00	

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 可銷售/ 可出租		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⁾ (%)
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
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	13,451	—	—	392,714	—	100.00
一期北區	山西省太原市	住宅/商業	二零一六年十一月	108,005	397,867	11,155	—	—	316,333	70,379	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	二零二零年六月	86,318	246,891	12,944	—	—	233,947	—	100.00
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. 長興星城											
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一七年六月	68,150	288,450	5,442	—	—	281,687	1,321	83.89
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二零年十一月	36,158	122,271	4,674	—	—	116,666	931	83.89
總計				1,186,643	3,183,414	108,671	18,851	18,851	2,977,352	78,540	
應佔總建築面積⁽³⁾				1,120,638	3,000,281	94,753	18,851	18,851	2,809,315	77,362	

附註：

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

開發中物業及持作未來開發物業

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

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

項目	所在地	項目類型	實際/		開發中				持作未來開發	
			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)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
3. 辰興頤郡			178,230		95,348	92,599	52,282	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二四年四月	95,348	92,599	52,282	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二六年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二六年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二六年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二五年十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5. 錦繡中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二五年十二月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			107,038		358,948	334,732	227,849	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二四年五月	129,448	118,086	78,776	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二四年十一月	216,881	216,646	149,073	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二四年五月	12,619	—	—	—	—	100.00

項目	所在地	項目類型	實際/ 佔地面積 (平方米)	估計竣工日期	開發中				持作未來開發		
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 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⁾ (%)	
海口											
1.	尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二四年四月	98,140	55,876	6,526	—	—	100.00
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	10,844	642	17,240	—	100.00
五指山											
1.	願郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
	一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二四年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
	二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二五年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
	三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二五年十二月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
	四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二五年十二月	26,469	—	—	—	—	100.00

項目	所在地	項目類型	實際/		開發中				持作未來開發	
			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)	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	110,667	252,496	—	83.89
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	62,672	二零二四年四月	172,575	133,720	110,667	—	—	83.89
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	91,695	二零二五年十二月	—	—	—	252,496	—	83.89
總計			1,097,187		1,666,616	1,121,943	428,025	926,264	—	
應佔總建築面積 ⁽²⁾					1,402,140	890,681	395,468	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。

下表載列本集團投資物業於二零二三年十二月三十一日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資	實際出租	出租率	截至十二月三十一日	
		總建築面積	建築面積		二零二三年	二零二二年
		(平方米)	(平方米)	(%)	(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,241	—	—	0.03	0.2
東湖井	零售商鋪	10,610	559	5.3	0.41	1.0
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,680	97.0	1.75	0.6
總計		21,613	3,239	—	2.19	1.8

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

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

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工 未售出 可銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽¹⁾ 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
小高層	18,453	83,147	320,660	422,260	15.6
高層	12,204	529,624	234,812	776,640	28.8
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.3
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.4
供出售的辦公/商業物業	37,696	266,243	112,936	416,875	15.4
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.2
酒店	—	108,743	—	108,743	4.0
停車位	35,380	318,825	207,873	562,078	20.8
附屬設施 ⁽²⁾	—	22,789	17,421	40,210	1.5
總計	108,671	1,666,616	926,264	2,701,551	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300.4百萬元，較去年同期的約人民幣1,195.9百萬元減少約74.9%。該減少主要是由於報告期內交付已竣工物業的總建築面積減少所致。

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

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣836.1百萬元，減少約59.0%至報告期內的約人民幣342.5百萬元，該減少主要是由於報告期內收入減少以致銷售及服務成本相應減少和房地產項目計提減值準備增加所致。

毛虧損

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

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

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

其他收入及收益

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

本公司母公司擁有人應佔淨虧損

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

投資物業公平值變動

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

銷售及分銷費用

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

行政開支

本集團行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣52.1百萬元減少約6.5%至報告期內的約人民幣48.7百萬元，該減少主要是由於折舊和辦公費用減少所致。

融資費用

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

所得稅抵免

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

報告期內虧損及綜合收益總額

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

現金及現金等價物

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

淨營運現金流

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

借款

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

抵押資產

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

財務擔保及或然負債

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

本集團於報告期末並無重大或然負債。

資產負債比率

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

匯率風險

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

重大收購或出售附屬公司或聯營公司

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

出售事項有待本公司股東於股東大會批准後方可作實。

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

所持重大投資

除本公告所披露外，於報告期內，本集團並無持有任何重大投資。

報告期內其他重要事項

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

本公司第二份經修訂及經重列組織章程大綱及組織章程細則已於二零二三年五月二十四日生效並刊載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站及本公司網站。

報告期後重大事項

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

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

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

收購事項及注資事項有待本公司股東於股東大會批准後方可作實。

重大投資或資本資產的未來計劃

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及上文所述者外，於本公告日期，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207名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣27.9百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

股東週年大會

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

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

企業管治常規

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

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

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並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董事會主席，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。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於報告期內一直遵守標準守則。

購回、出售或贖回本公司證券

於報告期內，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。

充足公眾持股量

截至本公告日期，根據本公司所獲提供之公開資料顯示及就董事所知，本公司已根據聯交所之規定維持充足公眾持股量。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則守則條文第D.3段以書面制定其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為田華先生、裘永清先生及高建華女士。審核委員會的主席為田華先生。

審核委員會已與管理層及董事會審閱本公司採納的會計原則及政策以及相關法律及法規，並討論本集團的風險管理、內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績。審核委員會認為，年度業績符合適用會計原則及政策以及相關法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

刊登年度業績及年度報告

按照上市規則的規定，本業績公告已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chen-xing.cn)刊登。

按照上市規則的規定，截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(載有有關本公司的資料)將於適當時候分別於聯交所網站及本公司網站刊登。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

香港，二零二四年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為白選奎先生、白武魁先生、白國華先生及董世光先生；及獨立非執行董事為田華先生、裘永清先生及高建華女士。