

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 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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**報告期**」)已簽約銷售額約人民幣2,144.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約251,771平方米，較去年同期分別增加約15.2%及增加約9.5%；
- 報告期內的收入約人民幣1,307.1百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元；
- 報告期內的毛利約人民幣351.5百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣338.1百萬元；
- 報告期內的淨利潤約人民幣115.0百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣106.0百萬元；
- 於報告期末土地儲備的總建築面積達到約2,961,620平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣751.8元；
- 報告期內的已簽約平均售價(「**平均售價**」)每平方米約人民幣8,516.9元；
- 報告期內的每股基本盈利約人民幣0.18元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績

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」或「集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	5	1,307,084	1,064,690
銷售成本		(955,554)	(697,999)
毛利		351,530	366,691
其他收入及收益	5	39,845	35,110
銷售及分銷費用		(77,560)	(55,063)
行政開支		(82,219)	(73,395)
其他開支		(6,957)	(26,633)
融資成本	6	(22,168)	(19,679)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		1,198	(295)
聯營公司		(10)	(10)
除稅前溢利	7	203,659	226,726
所得稅開支	8	(88,666)	(95,540)
年內溢利		114,993	131,186
下列各項應佔：			
母公司擁有人		106,028	124,889
非控股權益		8,965	6,297
		114,993	131,186
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	9	人民幣0.18元	人民幣0.25元

綜合全面收益表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<u>114,993</u>	<u>131,186</u>
其他全面收入		
將於其後期間重新分類至損益的其他全面收入：		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>5,144</u>	<u>1,348</u>
將於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	<u>5,144</u>	<u>1,348</u>
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入：		
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	(92,739)	—
所得稅影響	<u>23,185</u>	<u>—</u>
	<u>(69,554)</u>	<u>—</u>
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	<u>(69,554)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(64,410)</u>	<u>1,348</u>
年內全面收入總額	<u>50,583</u>	<u>132,534</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	41,618	126,237
非控股權益	<u>8,965</u>	<u>6,297</u>
	<u>50,583</u>	<u>132,534</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		74,234	76,683
投資物業		141,000	145,000
使用權資產	11(b)	2,929	—
預付土地租賃款項	11(a)	—	1,329
開發中物業		601,408	474,331
無形資產		163	9
於合營公司的投資		1,393	195
於聯營公司的投資		48,980	22,490
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	12	62,898	—
遞延稅項資產		225,551	207,183
非流動資產總值		1,158,556	927,220
流動資產			
開發中物業		8,395,674	4,836,741
持作出售的已竣工物業		411,983	841,439
存貨		16,561	13,250
貿易應收款項	13	5,679	—
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,142,309	607,538
可收回稅項		133,214	70,418
按公平值計入損益的金融資產		1,500	111,774
已抵押存款		68,257	40,171
受限制銀行結餘		—	103,000
現金及現金等價物		1,107,248	1,447,161
流動資產總值		11,282,425	8,071,492
流動負債			
貿易應付款項	14	1,036,422	703,162
其他應付款項及應計費用		1,831,239	1,848,303
合約負債		5,335,734	4,342,213
計息銀行及其他借款	15	429,556	224,620
應付稅項		34,121	42,469
流動負債總額		8,667,072	7,160,767

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,615,353</u>	<u>910,725</u>
總資產減流動負債		<u>3,773,909</u>	<u>1,837,945</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	15	2,386,478	633,949
遞延稅項負債		<u>12,846</u>	<u>6,169</u>
非流動負債總額		<u>2,399,324</u>	<u>640,118</u>
資產淨值		<u><u>1,374,585</u></u>	<u><u>1,197,827</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,003
儲備		<u>1,241,307</u>	<u>1,074,966</u>
		<u>1,246,162</u>	<u>1,078,969</u>
非控股權益		<u>128,423</u>	<u>118,858</u>
權益總額		<u><u>1,374,585</u></u>	<u><u>1,197,827</u></u>

1. 本集團一般資料

本公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。在中華人民共和國(「中國」)的總辦事處及主要營業地點位於中國山西省晉中市榆次區安寧大街18號，在香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。於二零一五年七月三日，本公司完成全球發售，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團專注於開發主要包括住宅及(次要為)商業物業的開發項目。

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、財富管理產品及股本投資除外。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。

綜合入賬基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力透過其對被投資方的權力而影響有關回報，則本集團對該實體擁有控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不佔多數，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司所採用者相同的會計政策就同一報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至控制權喪失當日。

損益及其他全面收入的各組成部分由本集團母公司擁有人及非控股權益分佔（儘管此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘）。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

倘發生可表明上述三大控制權要素中有一項或多項要素出現變動之事實及情形，則本集團會重新評估其是否仍對被投資方擁有控制權。在並無喪失控制權的情況下，附屬公司擁有權權益的變動入賬列為權益交易。

喪失對某一附屬公司的控制權時，本集團會終止確認以下各項：(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內錄得的累計換算差額；而確認以下各項：(i)所收取代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)因此出現的任何損益盈餘或虧絀。本集團分佔之前於其他全面收入確認的部分則重新分類至損益或保留溢利（視情況而定），所依據基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵循者相同。

3 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本

除與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進之外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求除若干確認豁免外，承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式確認，以確認及計量使用權資產及租賃負債。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無造成任何重大影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日留存盈利期初結餘的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的可行權宜方法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號確定為租賃的合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個物業、機器及其他設備項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為12個月或以下之短期租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現及於計息銀行及其他借款呈列。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前列入投資物業並按公平值計量之樓宇(持作賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列入投資物業。彼等繼續根據香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 應用租期自初始應用日期起12個月內終止之短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則事後釐定租賃期

於二零一九年一月一日之財務影響

由於租賃合約均為於二零一九年一月一日前12個月內終止之短期租賃，本集團於首次應用當日並無就經營租賃確認資產及負債。

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「**不確定稅務情況**」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋特別處理(i)實體是否分開考慮不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

4. 經營分部資料

基於管理需要，本集團並未按其產品及服務組成業務單位，而僅有一個可呈報經營分部。管理層整體監督本集團經營分部的經營業績，以就資源分配和表現評估作出決策。

由於本集團來自外部客戶的收益僅源自其在中國內地的業務經營，且本集團並無非流動資產位於中國內地以外，故並無呈列地區分部資料。

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

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收益	1,301,064	1,057,344
其他來源之收益		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
其他租賃付款，包括固定付款	6,020	7,346
	<u>1,307,084</u>	<u>1,064,690</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貨品或服務類別		
銷售物業	1,262,763	1,057,344
銷售建築材料	36,670	—
建築服務	1,482	—
房地產代理服務	149	—
客戶合約收益總額	1,301,064	1,057,344
收入確認時間		
於特定時間轉移的商品	1,299,433	1,057,344
隨時間轉移的服務	1,631	—
客戶合約收益總額	1,301,064	1,057,344

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，乃就過往期間達成之履約義務予以確認：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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>1,106,126</u>	<u>833,580</u>
其他收入		
銀行利息收入	10,253	4,195
向一家聯營公司貸款的利息收入	11,740	—
按公平值計入損益的金融資產	4,051	11,370
租金收入總額	10,939	11,563
賠償收入	—	7,752
其他	908	230
	<u>37,891</u>	<u>35,110</u>
收益		
匯兌收益淨額	1,896	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	58	—
	<u>1,954</u>	<u>—</u>
	<u>39,845</u>	<u>35,110</u>

6. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	129,344	40,246
租賃負債利息	187	—
並非按公平值計入損益的金融負債的 利息開支總額	129,531	40,246
減：資本化利息	(107,363)	(20,567)
	<u>22,168</u>	<u>19,679</u>

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本		924,740	697,999
已售建築材料成本		29,932	—
提供服務成本		882	—
物業、廠房及設備折舊		10,330	9,369
使用權資產折舊(二零一八年：			
土地租賃款項攤銷)	11(a), 11(b)	2,239	45
無形資產攤銷*		56	291
經營租賃之最低租賃付款		—	364
不計入租賃負債計量之租賃付款	11(d)	410	—
核數師酬金		3,580	1,850
僱員福利開支(不包括董事及			
主要行政人員酬金)：			
工資及薪金		21,077	15,465
退休金計劃供款		1,140	231
員工福利開支		3,258	2,713
		<u>25,475</u>	<u>18,409</u>
貿易應收款項減值	13	281	—
其他應收款項減值		1,030	614
投資物業公平值變動		4,000	18,000
出售物業、廠房及設備項目之收益		(58)	—
匯兌收益淨額		(1,896)	—
銀行利息收入		(10,253)	(4,195)
向一家聯營公司貸款的利息收入		(11,740)	—
按公平值計入損益的金融資產			
所得其他利息收入		(4,051)	(11,370)
持作出售已竣工物業減值		<u>816</u>	<u>1,829</u>

* 本年度無形資產攤銷包括於綜合損益表之「行政開支」內。

8. 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，年內，香港利得稅已就產生自香港的估計應課稅溢利乃根據16.5%的稅率(二零一八年：16.5%)計提。年內，由於本集團概無產生自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一八年：零)。

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

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

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

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	44,070	105,094
土地增值稅	33,102	37,532
遞延稅項	11,494	(47,086)
	<u>88,666</u>	<u>95,540</u>
年內稅項開支總額	<u>88,666</u>	<u>95,540</u>

按法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之間的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>203,659</u>	<u>226,726</u>
按法定稅率計算的稅項	50,821	57,012
土地增值稅撥備	33,102	37,532
土地增值稅撥備的稅務影響	(8,275)	(9,383)
就本集團中國附屬公司可分派溢利按10%計算的 預扣稅的影響	6,668	6,369
不可扣稅開支	4,259	1,343
無須繳稅收益	(2,174)	(1,555)
未確認稅項虧損	4,265	4,222
	<u>88,666</u>	<u>95,540</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>88,666</u>	<u>95,540</u>

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算方式以母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數584,384,000股(二零一八年：500,000,000股)為基礎，已就反映年內供股作出調整。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利的母公司 普通權益持有人應佔溢利	<u>106,028</u>	<u>124,889</u>
	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份		
計算每股基本盈利的年內 已發行加權平均普通股數目	<u>584,384</u>	<u>500,000</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何潛在攤薄普通股。

10. 股息

董事會議決不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

11. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的多個物業、機器及其他設備項目的租賃合約。已提前作出一次性付款以收購租賃土地，租期為40年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇的租期通常介乎1.25至5年。機器及其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別設備的價值較低。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 預付土地租賃款項(二零一九年一月一日前)

	人民幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值	1,419
年內於損益確認	(45)
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	1,374
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 的即期部分	(45)
非即期部分	1,329

(b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租賃付款 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,374	—	1,374
添置	—	3,794	3,794
折舊開支	(45)	(2,194)	(2,239)
於二零一九年十二月三十一日	1,329	1,600	2,929

(c) 租賃負債

年內租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的賬面值及變動如下：

	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	—
新租賃	3,794
年內已確認利息增幅	187
付款	(2,416)
於十二月三十一日的賬面值	<u>1,565</u>
分析為：	
流動部分	1,036
非流動部分	529

(d) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	187
使用權資產折舊	2,239
與低價值資產租賃有關的開支(計入銷售及分銷費用)	190
與低價值資產租賃有關的開支(計入行政開支)	220
損益中確認款項總額	<u>2,836</u>

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業、辦公樓及持作出售的已竣工物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金。本年度本集團已確認租金收入為人民幣16,959,000元(二零一八年：人民幣18,909,000元)，詳情載於財務報表附註5。

12. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以公平值計量的上市權益性投資 晉商銀行股份有限公司	<u>62,898</u>	<u>—</u>

由於本集團認為上述股權投資具戰略性質，故本集團將不可撤回地指定該投資按公允價值計入其他全面收益。

13. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	5,960	—
減值	<u>(281)</u>	<u>—</u>
	<u>5,679</u>	<u>—</u>

本集團與其客戶之貿易條款主要為賒銷。信貸期通常為一個月至一年。本集團為每位客戶設定最高信貸限額。本集團一直嚴密監控其未償還應收款項。高層管理人員會定期審查逾期末清付之結餘。本集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	5,170	—
超過1個月	<u>509</u>	<u>—</u>
	<u>5,679</u>	<u>—</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	—	—
減值虧損(附註7)	281	—
於年末	281	—

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去事件、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。經評估，於二零一九年十二月三十一日所用虧損比率屬微不足道。

14. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期末根據付款到期日的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	421,071	491,617
1至2年	433,577	41,883
2至3年	25,151	85,226
3至4年	83,689	22,727
4至5年	19,489	46,471
5年以上	53,445	15,238
	1,036,422	703,162

貿易應付款項為無抵押、免息及一般根據工程進度結算。

15. 計息銀行及其他借款

	二零一九年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日		
	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						
租賃負債(附註11(c))	4.75	二零二零年	1,036	—	—	—
長期銀行貸款即期部分 — 有抵押	5.23–6.80	二零二零年	428,520	5.23–6.51	二零一九年	150,620
其他貸款 — 有抵押	—	—	—	7.00	二零一九年	74,000
			<u>429,556</u>			<u>224,620</u>
非即期						
租賃負債(附註11(c))	4.75	二零二一年	529	—	—	—
銀行貸款 — 有抵押	6.18–15.00	二零二二年	2,385,949	5.23–6.60	二零二一年	633,949
			<u>2,386,478</u>			<u>633,949</u>
			<u>2,816,034</u>			<u>858,569</u>

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

分析為：

應償還銀行貸款：

於一年內或要求時

第二年

第三至第五年(包括首尾兩年)

428,520

1,897,949

488,000

2,814,469

784,569

其他應償還借款：

於一年內或要求時

第二年

1,036

529

1,565

2,816,034

74,000

—

74,000

858,569

附註：

- (i) 銀行貸款約人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣143,000,000元)以本集團若干開發中物業抵押，價值人民幣109,644,900元(二零一八年：人民幣109,644,900元)，由本公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (ii) 銀行貸款約人民幣246,000,000元(二零一八年：無)以本集團若干持作出售的已竣工物業及本集團投資物業抵押，持作出售的已竣工物業價值人民幣60,520,800元(二零一八年：無)，本集團的投資物業價值人民幣141,000,000元(二零一八年：無)及本集團的樓宇價值人民幣36,418,400元(二零一八年：無)，由本公司作擔保。

- (iii) 銀行貸款約人民幣130,469,000元(二零一八年：人民幣131,569,000元)，由本集團附屬公司非控股股東作擔保。
- (iv) 銀行貸款約人民幣325,000,000元(二零一八年：人民幣340,000,000元)，由本集團附屬公司及本集團附屬公司非控股股東作擔保。
- (v) 銀行貸款約人民幣100,000,000元(二零一八年：無)，由本集團三家附屬公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (vi) 銀行貸款約人民幣1,450,000,000元(二零一八年：無)，以本集團附屬公司之100%股權質押，本集團三家附屬公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。
- (vii) 銀行貸款約人民幣98,000,000元(二零一八年：無)以本集團若干開發中物業質押，價值人民幣100,900,000元(二零一八年：無)，由本集團附屬公司作擔保。
- (viii) 銀行貸款約人民幣295,000,000元(二零一八年：無)以本集團若干開發中物業及本集團附屬公司之100%股權質押，價值人民幣251,700,000元(二零一八年：無)，由本集團附屬公司作擔保。
- (ix) 銀行貸款約人民幣150,000,000元(二零一八年：無)以本集團附屬公司之100%股權質押，由本集團兩家附屬公司作擔保。

16. 或然負債

於報告期末，並未於財務報表中計提撥備的或然負債如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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>1,796,911</u>	<u>1,545,762</u>

本集團為若干銀行向本集團持作出售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：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零一九年業績及回顧

從房地產行業宏觀環境來看，二零一九年房地產行業仍然以穩定為主要調控基調，全年房地產市場呈現先揚後抑的發展走勢，行業整體銷售業績較二零一八年增速放緩。一方面，房地產行業政策不斷出台，行業運行制度更趨完善，但隨著市場調控政策的收緊以及因城施策的持續影響，行業分化趨勢逐漸明顯，核心一、二線城市內的規模企業抵禦風險能力較強，仍有較大發展空間，而三、四線城市內的企業以中小企業居多，資金回籠壓力大，抵禦風險能力較低，面臨更加激烈的市場競爭；另一方面，由於消費者購買需求隨著收入增加而增多，大量房地產企業面臨產品品質轉型升級，消費需求及消費結構升級帶動房地產行業以主流需求為定位，不斷進行產品創新及產品品質升級，以此保持銷售業績持續增長。

由於政策調控和市場的不確定性因素，本集團亦受到略微影響，根據對行業政策及市場變化的分析，集團積極做出應對市場變化的調整辦法。本年度重點從完善法人治理結構、修訂公司運營及管理制度方面提高公司管理效率，同時為了有效抵禦市場風險，集團及時調整經營策略，通過提升產品質量、加大產品研發力度等方面尋求多元化途徑保持公司經營業績穩步提升。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣2,144.3百萬元，較去年同期增加約15.2%；簽約總建築面積分別約251,771平方米，較去年同期增加約9.5%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期增加約22.8%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。本集團持有人應佔年內溢利約人民幣106.0百萬元，較去年同期減少約15.1%，該減少主要是由於本集團本年度主營業務成本增加所致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,961,620平方米。

末期股息

董事會已決議不派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二零年展望

二零一九年房地產行業處於下行時期，但依舊保持市場平穩運行，這將預計二零二零年行業「房住不炒」主基調不會改變，行業及市場政策會更趨理性與靈活性。房地產調控將注重多方面的平衡，特別是宏觀經濟穩定與房地產市場穩定較好的平衡及土地供需的長期平衡。根據對中國房地產市場形勢、社會環境的整體變化以及本集團發展狀況深度分析，二零二零年本集團將順應政策導向，以集團穩步發展為戰略方向，重新調整集團經營策略，深度開發現有項目，加速集團資金回籠。將重點完善集團管理構架，梳理集團管理體系及工作流程，通過提升集團軟實力來積極應對市場變化。

在產業結構方面，集團將重點推動文旅產業的發展，與優質品牌企業合作，加快集團產業結構轉型升級進程。同時，集團將對新成立公司給予重點幫助與支持，鼓勵新成立公司快速發展融入集團發展戰略版圖中。

在產品研發及設計方面，集團將把握市場主流需求，在打造剛需性產品的同時，加大改善性產品的建設力度，更加注重產品的設計與研發，積極培養與引進設計研發團隊，提高本集團的產品市場競爭力與企業核心競爭力。

在土地儲備方面，本集團將延續審慎的土地收購策略，保持穩健的投資行為。二零二零年集團將專注於現有土地儲備的深度開發，增加現有土地的開發投資額，加快現有項目的開發週期。同時，集團將抓住市場機遇，繼續尋找優質地塊為本集團發展提供充足的土地儲備資源。

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
二零二零年三月三十日

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2,144.3百萬元，較去年同期增加約15.2%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期增加約22.8%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣115.0百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣106.0百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣2,144.3百萬元及約人民幣1,862.1百萬元，增加約15.2%。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約251,771平方米及229,855平方米，增加約9.5%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自晉中、太原、綿陽，分別約人民幣970.7百萬元、人民幣994.7百萬元、人民幣178.9百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約45.3%、46.4%及8.3%。

下表載列本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
晉中						
頤郡小區	470.7	—	55,754	—	8,441.6	—
辰興頤郡	43.7	—	5,003	—	8,736.2	—
熙苑	450.7	—	52,789	—	8,537.9	—
君豪公寓	—	0.9	—	248	—	3,745.0
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	5.6	30.7	1,626	8,234	3,447.7	3,725.0
太原						
龍城優山美郡(一期)	114.9	207.0	11,312	24,607	10,155.8	8,412.9
龍城優山美郡(二期)	255.2	965.4	22,977	116,013	11,107.5	8,321.2
龍城優山美郡(三期)	624.6	73.2	67,285	8,094	9,282.7	9,048.7
綿陽						
優山美郡	4.0	6.6	2,882	1,066	1,378.1	6,184.9
天禦	4.5	1.4	2,841	554	1,576.2	2,521.8
長興星城	170.4	576.9	29,302	71,039	5,813.8	8,120.6
總計	<u>2,144.3</u>	<u>1,862.1</u>	<u>251,771</u>	<u>229,855</u>	<u>8,516.9</u>	<u>8,101.2</u>

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2,637,903平方米並擁有總建築面積約2,961,620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146,841平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,772,349平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,042,430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	786,168	181,074	425,086
高層	866,201	836,430	218,256
聯排	27,612	5,354	107,259
多層洋房	576,743	26,350	61,940
零售商鋪	173,378	308,119	79,227
SOHO公寓	6,931	—	31,775
酒店	—	111,359	—
停車位	195,983	282,985	112,611
配套設施 ⁽²⁾	4,887	20,678	6,275
總建築面積	2,637,903	1,772,349	1,042,430
應佔建築面積⁽³⁾	2,552,263	1,427,351	966,800

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

下表載列本集團於二零一九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	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 建築面積 (平方米)	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⁾ (%)
晉中									
1. 東湖井	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	住宅／商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	100.00
3. 錦綉新城	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	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	100.00
二期	住宅／商業	二零一二年四月	17,968	93,060	—	—	92,909	151	100.00
三期	住宅／商業	二零零九年十二月	255,918	545,046	2,587	—	542,459	—	100.00
四期	住宅／商業	二零一六年七月	30,987	71,103	2,941	—	68,162	—	100.00
五期	住宅／商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,265	—	46,138	1,035	100.00
5. 上東庭院									
一期	住宅／商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	100.00
二期	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	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	商業／綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	255	—	9,528	—	100.00
8. 和順濱河小區									
1階段	住宅	二零零八年六月	60,100	62,507	—	—	62,167	340	100.00
2階段	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	51,217	—	100.00

項目	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 建築面積 (平方米)	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⁾ (%)
9. 太谷文華庭院	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	零售商舖	二零一五年八月	—	897	—	—	897	—	100.00
太原									
1. 龍城優山美郡									
一期南區	住宅／商業	二零一四年十二月	117,128	406,164	36,991	—	369,173	—	100.00
一期北區	住宅／商業	二零一六年十一月	108,005	395,096	21,292	—	303,425	70,379	100.00
綿陽									
1. 優山美郡	住宅／商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,679	—	118,805	1,845	83.89
2. 天禦	住宅／商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,505	—	114,624	687	83.89
3. 長興星城一期	住宅／商業	二零一七年六月	68,150	288,450	63,245	—	223,884	1,321	83.89
總計			998,881	2,637,903	146,841	18,851	2,395,898	76,313	
應佔總建築面積⁽³⁾			964,921	2,552,263	135,495	18,851	2,322,225	75,692	

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

下表載列本集團於二零一九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	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／估計 竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	開發中			持作未來開發 尚未		擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					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)	取得土地 使用證的 建築面積 (平方米)		
晉中										
1. 龍田項目一期		129,049		449,634	428,000	30,059	—	—	51.00	
1階段	住宅／商業／車位	14,346	二零二零年十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	51.00	
2階段	住宅／商業／車位	24,367	二零二零年十二月	110,725	101,386	—	—	—	51.00	
3階段	住宅／商業／車位	26,682	二零二零年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00	
4階段	商業／車位	13,422	二零二零年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00	
5階段	商業／車位	50,232	二零二零年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00	
2. 頤郡小區		104,865		116,657	106,707	55,754	154,347	—	51.00	
1階段	住宅	46,763	二零二零年十二月	116,657	106,707	55,754	—	—	51.00	
2階段	商業	16,410	二零二一年十二月	—	—	—	44,157	—	51.00	
3階段	住宅／商業	41,691	二零二一年十二月	—	—	—	110,190	—	51.00	
3. 辰興頤郡		197,285		130,237	89,228	5,003	356,400	—	100.00	
1階段	住宅／商業	56,601	二零二一年十二月	130,237	89,228	5,003	—	—	100.00	
2階段	住宅／商業	37,462	二零二二年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00	
3階段	住宅／商業	85,669	二零二二年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00	
4階段	住宅／商業	17,554	二零二二年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00	

項目	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／估計 竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	持作未來開發 尚未 取得土地 使用證的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)				
4. 時光之城	商業	28,296	二零二零年十二月	112,382	53,880	—	—	—	—	100.00
5. 熙苑	住宅／商業	46,603	二零二零年十二月	67,400	66,971	52,789	—	—	—	33.66
6. 錦綉中心	商業	3,461	二零二一年十月	—	—	—	20,507	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡		193,357		591,429	559,297	371,334	—	—	—	100.00
二期	住宅／商業	111,477	二零二零年七月	374,549	355,271	291,998	—	—	—	100.00
三期	住宅／商業	60,080	二零二一年十一月	204,261	204,026	79,335	—	—	—	100.00
四期	小學	21,800	二零二零年九月	12,619	—	—	—	—	—	100.00
綿陽										
1. 長興星城二期	住宅／商業	36,158	二零二零年十二月	141,543	140,586	112,801	—	—	—	83.89
海口										
1. 尚品匯	商業	43,795	二零二一年三月	98,139	—	—	—	—	—	100.00
2. 友升	住宅	87,021	二零二一年十二月	—	—	—	104,426	—	—	100.00
五指山										
1. 翡翠頤郡		92,522		48,013	— ⁽³⁾	—	88,409	—	—	100.00
一期	商業	28,745	二零二一年一月	48,013	— ⁽³⁾	—	—	—	—	100.00
二期	住宅	23,827	二零二一年九月	—	— ⁽³⁾	—	35,274	—	—	100.00
三期	住宅	18,244	二零二三年十二月	—	— ⁽³⁾	—	26,666	—	—	100.00
四期	住宅	21,706	二零二三年十二月	—	— ⁽³⁾	—	26,469	—	—	100.00

項目	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／估計 竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	開發中		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	持作未來開發	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的 建築面積 (平方米)				
西雙版納										
1. 國際健康城		223,837		16,915	—	—	318,341	—	—	100.00
一期	住宅／商業	11,290	二零二零年十月	16,915	—	—	—	—	—	100.00
二期	住宅／商業	66,820	二零二一年十二月	—	—	—	100,085	—	—	100.00
三期	住宅	145,727	二零二二年十二月	—	—	—	218,256	—	—	100.00
總計		1,186,249		1,772,349	1,444,669	627,740	1,042,430	—	—	
應佔總建築面積 ⁽²⁾				1,427,351	1,115,586	532,499	966,800	—	—	

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。
- (3) 二零一七年九月二十八日，海南省人民政府發佈了瓊府[2017]76號《海南省人民政府關於進一步深化「兩個暫停」政策促進房地產業平穩健康發展的意見》，提出「永久停止五指山、保亭、瓊中、白沙四個中部生態核心區市縣開發新建外銷房地產項目，由省住房城鄉建設廳會同省規劃委、省國土資源廳等部門，結合中部生態核心區四個市縣存量商品住宅用地等情況另行制定實施方案，報經省政府同意後印發實施。」「鼓勵市縣特別是四個中部生態核心區市縣通過依法調整土地用途，引導已供應的存量商品住宅用地用於發展旅遊、文化、教育、醫療、養生、商業等經營性房地產，促進房地產業轉型發展。對因規劃調整等因素，不能繼續用於商品住宅開發的存量商品住宅用地，市縣政府可以通過依法收回土地使用權、置換、延長動工開發期限、安排臨時使用等方式處置。」截至目前，政府尚未出台實施方案，本集團的五指山項目受該政策的影響，後續開發存在不確定性。

下表載列本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	實際出租 建築面積 (平方米)	出租率 (%)	截至十二月三十一日止年度 租金收入	
					二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年
君豪國際	零售商鋪	8,241	433	8.9	0.8	1.9
東湖井	零售商鋪	10,610	8,161	85.2	1.5	2.2
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	3.7	3.2
總計		21,613	11,356	—	6.0	7.3

下表載列本集團於二零一九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 (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	平均 土地成本
					(%)	(人民幣元／ 平方米)
晉中	18,130	876,311	531,254	1,425,695	48.2	850.1
太原	58,282	591,428	—	649,710	21.9	393.5
綿陽	70,429	141,543	—	211,972	7.2	643.5
海口	—	98,139	104,426	202,565	6.8	1,851.7
五指山	—	48,013	88,409	136,422	4.6	1,145.2
西雙版納	—	16,915	318,341	335,256	11.3	836.8
總計	146,841	1,772,349	1,042,430	2,961,620	100.0	751.8

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。

下表載列本集團於二零一九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	2,728	181,074	425,086	608,888	20.6
高層	47,845	836,430	218,256	1,102,531	37.2
聯排	1,472	5,354	107,259	114,085	3.9
多層洋房	3,959	26,350	61,940	92,249	3.1
供出售的辦公／ 商業物業	43,727	308,119	79,227	431,073	14.6
SOHO公寓	58	—	31,775	31,833	1.1
酒店	—	111,359	—	111,359	3.8
停車位	47,052	282,985	112,612	442,649	14.9
附屬設施 ⁽²⁾	—	20,678	6,275	26,953	0.9
總計	146,841	1,772,349	1,042,430	2,961,620	100.0

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售／可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

(2) 主要包括不可出售的公用設施。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入約人民幣1,307.1百萬元，較去年同期的約人民幣1,064.7百萬元增加約22.8%。該增加主要由於龍城優山美郡一期停車位及北區商場竣工，使收入明顯上升。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣1,262.8百萬元，較去年同期增加約19.4%。該增加主要是由於本公司有關龍城優山美郡一期及長興星城一期的物業開發收入增加。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣698.0百萬元，增加約36.9%至報告期內的約人民幣955.6百萬元，該增加主要是由於銷售成本隨銷售收入上升而相應增加。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣351.5百萬元，較去年同期的約人民幣366.7百萬元減少約4.1%。報告期內，本集團的毛利率約27%，去年同期約34%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣338.1百萬元，去年同期約人民幣359.4百萬元。本集團物業毛利開發減少5.9%，主要是由於為去庫存降低售價，以及銷售及服務成本上漲。報告期內，本集團物業開發毛利率約27%，較去年同期的約34%減少約7%，該減少主要由於綿陽優山美郡及天禦停車位售價下降，以及龍城優山美郡北區銷售及服務成本上升。

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39.8百萬元，較去年同期的約人民幣35.1百萬元增加約13.4%。該項增加主要是由於銀行利息收入增加及向一家聯營公司貸款的利息收入增加。

本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利約人民幣106.0百萬元，較去年同期的約人民幣124.9百萬元減少約15.1%。本公司擁有人應佔純利減少主要是由於毛利率減少，毛利率減少則因為降價去庫存，以及本集團主要業務的銷售及服務成本上升所致。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由於二零一八年十二月三十一日的約人民幣145百萬元減少約2.8%至報告期末的約人民幣141百萬元，該減少主要是由於君豪國際減值導致。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣55.1百萬元增加約40.8%至報告期內的約人民幣77.6百萬元，該增加主要是由於新項目的銷售宣傳增加廣告及宣傳開支導致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣73.4百萬元增加約12.0%至報告期內的約人民幣82.2百萬元，該增加主要是由於新成立或收購公司的相關員工成本增加，以及收購活動導致專業服務費增加所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣19.7百萬元增加約12.7%至報告期內的約人民幣22.2百萬元，該增加主要是由於報告期內貸款增加導致融資費用增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣95.5百萬元減少約7.1%至報告期內的約人民幣88.7百萬元，該減少主要是由於除稅前利潤減少所致。

年內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的年內溢利及綜合收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣132.5百萬元減少約61.8%至報告期內的約人民幣50.6百萬元，該減少主要由於指定按公平值計入其他全面收益的股本投資的公平值下降及年內溢利下降所致。

現金狀況

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,107.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,447.2百萬元減少約23.5%，該減少主要是由於報告期內支付的建設成本及其他多項運營成本增加所致。

淨營運現金流

於報告期末，本集團錄得負經營現金流約人民幣1,501.3百萬元，而於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得正經營現金流約人民幣867.5百萬元，該減少主要是由於報告期內支付的建設成本及其他多項運營成本增加所致。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款及其他借款約人民幣2,816.0百萬元，而於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款及其他借款約人民幣858.6百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、已落成待售物業、投資物業及以及樓宇，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700.2百萬元。

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1,796.9百萬元。

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2,816.0百萬元及權益總額約人民幣1,374.6百萬元計算，本集團資本負債比率約205% (二零一八年十二月三十一日：約72%)。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。資本負債比率上升主要是由於報告期內計息銀行及其他借款增加。

匯率風險

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

重大收購及出售事項及重大投資

於二零一八年十二月十二日，本公司全資間接附屬公司辰興房地產發展有限公司(「**辰興房地產**」)與西雙版納吳緣旅遊發展有限公司(「**吳緣公司**」)訂立股權轉讓協議，辰興房地產收購西雙版納景緣投資開發有限公司(「**景緣公司**」)49%的股權，並承擔吳緣公司向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣256,850,000元(相等於約300,260,000港元)(「**49%收購事項**」)。於二零一九年一月四日，辰興房地產與北京陽光房地產綜合開發有限公司(「**陽光綜合**」)訂立股權轉讓協議，以收購景緣公司51%的股權並承擔陽光綜合向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣418,560,000元(相等於約489,300,000港元)(「**51%收購事項**」)。有關收購詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十二日及二零一九年一月四日公告，以及本公司日期為二零一九年九月三十日的通函。由於根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，49%收購事項與51%收購事項(統稱「**100%收購事項**」)不論視作單獨交易或合併計算均會被分類為主要交易，因此需要於股東特別大會尋求本公司股東(「**股東**」)批准100%收購事項。本公司於二零一九年十月二十三日召開股東特別大會並獲股東批准100%收購事項。

於二零一九年六月二十八日，辰興房地產(作為有限合夥人)與潤惠實業(深圳)有限公司(作為普通合夥人)、橫琴潤創投資基金(有限合夥)(作為有限合夥人)訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，所有合夥人同意投資於有限合夥企業，資本合共為人民幣500,000,000元。本集團將對有限合夥企業作出承擔人民幣250,500,000元，佔有限合夥企業全部合夥人之總資本承擔50.1%，將以現金於二零二四年六月三十日或之前償付。有關有限合夥企業投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十八日的公告。

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及出售事項及重大投資。

其他報告期內重要事項

於二零一九年二月二十八日，本集團完成根據於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股供股股份的基準以認購價每股1.50港元進行供股股份的股權集資活動，接納繳足股款合計130,896,578股供股股份，相當於根據供股可供認購之供股股份總數99,999,989股的130.9%。合共99,999,989股供股股份根據供股獲配發及發行，而於本公告刊發日期，本集團已發行股份數目總計599,999,989股股份。供股所得款項將用作支付晉中辰興匯科貿有限公司的未繳註冊資本及本集團的一般運營資金。繳足股款供股股份於二零一九年三月八日(星期五)上午九時正在聯交所開始買賣。有關供股詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月十一日及三月六日的公告及本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程。

於二零一九年五月二十九日，辰興房地產與廣東景龍建設集團有限公司(「**廣東景龍**」)訂立戰略合作協議(「**戰略合作協議**」)，據此訂約雙方合作組成策略聯盟發展及管理不同商業物業、住宅物業、文化旅遊項目及健康保健項目，為期五年。廣東景龍及其附屬公司構成一家公司集團，是一家成熟的裝飾裝修供應商，主要從事物業開發項目及提供各種物業開發相關服務，包括建築材料物流、項目管理、建築設計、造價諮詢、廣告及物業管理。根據戰略合作協議，於二零一九年六月二十一日，辰興房地產與廣東景龍成立一間公司山西辰興景龍裝飾工程有限公司(「**辰興景龍**」)，主要經營建築裝飾工程設計、施工，工程技術諮詢服務物業住宅室內裝飾裝修等業務。辰興景龍已開始運營並且定期向出資雙方作出工作報告。有關戰略合作協議訂立詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日的公告。

於二零一九年六月二十七日，辰興房地產(發行人)與晉商銀行股份有限公司(「晉商銀行」)、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及招銀國際融資有限公司(作為聯席保薦人及聯席代表)及晉中辰興匯科貿有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為擔保人)訂立基石投資協議，據此辰興房地產已同意透過聯席代表(及／或其聯屬公司)以國際發售相關部分作為國際承銷商的代表支付代價22百萬美元，按發售價購入晉商銀行股份，作為國際發售的一部分。基石投資已於二零一九年七月四日完成。有關基石投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日的公告。

報告期後事項

於二零二零年一月二日，本公司全資間接附屬公司辰興房地產與本集團的聯營公司西雙版納雲辰置業有限公司(「雲辰置業」)訂立短期貸款延期協議，據此，辰興房地產同意將辰興房地產及雲辰置業日期為二零一九年一月二日的貸款協議(「貸款協議」)的還款日期延長12個月至二零二一年一月二日，至於貸款協議的所有其他條款及條文均保持不變，並維持十足效力及有效。有關貸款協議詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二日的公告。

於本業績公告日期，本集團預計新型冠狀病毒爆發對其業務的影響有限。但是，鑑於該情況的動態性質，很難估計未來幾個月的整體影響。本集團將繼續關注新型冠狀病毒的狀況，評估其影響並作積極應對。

除上述所披露外，於本業績公告日期，本集團並無任何重大事項須要在截至二零一九年十二月三十一日的財政年度之後進行其他披露或調整。

重大投資的未來計劃或資本資產

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278名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣43.5百萬元。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。

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司的支付薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本集團已制定並實施薪酬政策，以激勵員工，從而支持本集團的長期發展。該政策符合本集團的業務戰略及發展目標，有助於本集團吸引及挽留具備相關知識、技能及專業的員工。

員工培訓

為了加強本集團員工的敬業精神與職業素養，增強員工服務意識與服務水準，提升本集團凝聚力、吸引力、向心力和戰鬥力、打造高績效團隊，減少工作失誤，提高工作效率，本集團為集團發展儲備相關人才。隨著本集團的發展，本集團注重新員工的培訓。透過新員工培訓，本集團深入宣傳本集團的發展史、組織架構、企業文化、人事制度，提高其組織、溝通、團隊協作能力，強化組織紀律性，使其能夠盡快適應本集團環境，融入企業文化。我們亦要求各部門嚴格做好新員工部門級培訓及崗位級培訓，從而使新員工盡快適應工作環境，提高工作效率。為進一步推動員工的發展及增進員工的專業知識，本集團按部門要求進行定期內部培訓，並承擔員工外部培訓的費用。除了專業技術培訓外，本集團亦加強提升中高層管理人員的管理技能，培訓內容包含全面預算、領導力、執行力等。

購股權計劃

本公司購股權計劃（「**購股權計劃**」）於二零一五年六月十二日採納。自採納以來，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

股東周年大會

本公司將於二零二零年五月二十九日（星期五）召開股東周年大會（「**股東周年大會**」），股東周年大會通告將在適當時候刊發及寄發予本公司股東。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一八年十二月三十一日：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。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）為其本身企業管治守則。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則項下所有的守則條文。

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並依靠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，及時充分瞭解本公司業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、企業管治等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

白選奎先生（「**白主席**」）為執行董事兼董事會主席，負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能。本公司認為白主席自本公司成立以來一直擔任董事兼主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。業務運營方面，本公司的高級管理層亦由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成，將保證董事會的決策得到貫徹和落實。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，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

於本公告日期，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C.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，分別為顧炯先生、田華先生及裘永清先生。審核委員會的主席為顧炯先生。

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，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及本業績公告。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

按照聯交所上市規則的規定，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。

按照聯交所上市規則的規定，截至二零一九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）將於適當時候寄發予股東，並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，二零二零年三月三十日

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顧炯先生、田華先生及裘永清先生。