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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績公告

財務摘要

— 截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**報告期**」)已簽約銷售額約人民幣922.2百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約137,480平方米，較去年同期分別減少約57.0%及約45.4%；

— 報告期內的收入約人民幣1,207.5百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,180.8百萬元；

— 報告期內的毛利約人民幣463.9百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣457.3百萬元；

— 報告期內的淨利潤約人民幣236.1百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣206.7百萬元；

— 於報告期末土地儲備的總建築面積達到約2,742,730平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣755.9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6,707.6元；

— 報告期內的每股基本盈利約人民幣0.34元；及

— 董事會已決議不宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	**二零二零年** **人民幣千元**	二零一九年 人民幣千元
收入	*5*	**1,207,502**	1,307,084
銷售成本		**(743,629)**	(955,554)
毛利		**463,873**	351,530
其他收入及收益	*5*	**93,015**	39,845
銷售及分銷費用		**(50,932)**	(77,560)
行政開支		**(67,865)**	(82,219)
其他開支		**(22,165)**	(6,957)
融資費用	*6*	**(3,806)**	(22,168)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		**1,452**	1,198
聯營公司		**(127)**	(10)
除税前溢利	*7*	**413,445**	203,659
所得税開支	*8*	**(177,344)**	(88,666)
年內溢利		**236,101**	114,993
下列各項應佔：			
母公司擁有人		**206,738**	106,028
非控股權益		**29,363**	8,965
		236,101	114,993
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0.34元**	人民幣0.18元

綜合損益及其他全面收益表(續)

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
年內溢利	**236,101**	114,993
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兑差額	**(3,259)**	5,144
將於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	**(3,259)**	5,144
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	**1,603**	(92,739)
所得稅影響	**(401)**	23,185
	1,202	(69,554)
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	**1,202**	(69,554)
年內其他全面收入，扣除稅項	**(2,057)**	(64,410)
年內全面收入總額	**234,044**	50,583
下列各項應佔： 母公司擁有人	**204,681**	41,618
非控股權益	**29,363**	8,965
	234,044	50,583

綜合財務狀況表

	附註	**二零二零年** ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**78,051**	74,234
投資物業		**138,000**	141,000
使用權資產		**1,735**	2,929
開發中物業		**253,101**	601,408
無形資產		**111**	163
於合營公司的投資		**2,846**	1,393
於聯營公司的投資		**—**	48,980
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	*11*	**64,501**	62,898
遞延稅項資產		**224,166**	225,551
非流動資產總值		**762,511**	1,158,556
流動資產			
開發中物業		**8,875,146**	8,395,674
持作出售的已竣工物業		**931,224**	411,983
存貨		**31,916**	16,561
貿易應收款項	*12*	**4,319**	5,679
預付款項、其他應收款項及其他資產		**1,429,486**	1,142,309
可收回稅項		**93,182**	133,214
按公平值計入損益的金融資產		**—**	1,500
已抵押存款		**20,652**	68,257
受限制現金		**1,033**	—
現金及現金等價物		**534,101**	1,107,248
流動資產總值		**11,921,059**	11,282,425
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	*13*	**1,210,518**	1,036,422
其他應付款項及應計費用		**1,841,889**	1,831,239
合約負債		**5,125,592**	5,335,734
計息銀行及其他借款	*14*	**2,034,122**	429,556
應付稅項		**131,288**	34,121
流動負債總額		**10,343,409**	8,667,072

綜合財務狀況表(續)

	附註	**二零二零年** **人民幣千元**	二零一九年 人民幣千元
流動資產淨值		**1,577,650**	2,615,353
總資產減流動負債		**2,340,161**	3,773,909
非流動負債			
計息銀行及其他借款	*14*	**706,737**	2,386,478
遞延稅項負債		**23,823**	12,846
非流動負債總額		**730,560**	2,399,324
資產淨值		**1,609,601**	1,374,585
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		**4,855**	4,855
儲備		**1,445,988**	1,241,307
		1,450,843	1,246,162
非控股權益		**158,758**	128,423
權益總額		**1,609,601**	1,374,585

1. 公司及集團資料

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號大新金融中心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**」)截至二零二零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 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納*二零一八年度財務報告的概念框架*及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	*業務的釋義*
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*利率基準改革*
香港財務報告準則第16號(修訂本)	*新型冠狀病毒相關的租金寬免*(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	*重要性的釋義*

*二零一八年度財務報告的概念框架*及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

(a) *二零一八年度財務報告的概念框架*(「**概念框架**」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團財務狀況及表現概無任何重大影響。

(b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，修訂亦提供有關評估所取得的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件不予追溯地應用修訂。修訂對本集團財務狀況及表現概無任何影響。

(c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決以替代無風險利率(「**無風險利率**」)取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故修訂對本集團財務狀況及表現概無任何影響。

(d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就新型冠狀病毒疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，允許提早應用。由於本集團並無任何租金寬免，該修訂對本集團財務狀況及表現概無任何重大影響。

(e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂澄清重大與否視乎資料的性質或幅度。修訂對本集團財務狀況及表現概無任何重大影響。

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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
客戶合約收益	**1,203,140**	1,301,064
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	**4,362**	6,020
	1,207,502	1,307,084

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
貨品或服務類別		
銷售物業	**1,180,816**	1,262,763
銷售建築材料	**22,324**	36,670
建築服務	**—**	1,482
房地產代理服務	**—**	149
客戶合約收益總額	**1,203,140**	1,301,064
收入確認時間		
於特定時間轉移的商品	**1,203,140**	1,299,433
隨時間轉移的服務	**—**	1,631
客戶合約收益總額	**1,203,140**	1,301,064

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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *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	**1,182,662**	1,106,126

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
其他收入		
銀行利息收入	**6,499**	10,253
向一家聯營公司貸款的利息收入	**8,716**	11,740
來自第三方的其他利息收入	**1,079**	—
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	**1,313**	4,051
按公平值計入其他全面收益的股本投資所得股息收入	**4,396**	—
租金收入總額	**9,931**	10,939
補償收入	**10,620**	—
其他	**1,023**	908
	43,577	37,891
收益		
匯兑收益淨額	—	1,896
出售物業、廠房及設備項目之收益	**23**	58
出售一間附屬公司之收益	**2,917**	—
出售一間聯營公司之收益	**46,498**	—
	49,438	1,954
	93,015	39,845

6. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
銀行貸款利息	**219,507**	129,344
租賃負債利息	**40**	187
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	**219,547**	129,531
減：資本化利息	**(215,741)**	(107,363)
	3,806	22,168

7. 除税前溢利

本集團的除税前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	**二零二零年** **人民幣千元**	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本		**723,492**	924,740
已售建築材料成本		**20,137**	29,932
提供服務成本		**—**	882
物業、廠房及設備折舊		**11,058**	10,330
使用權資產折舊		**1,194**	2,239
無形資產攤銷*		**83**	56
不計入租賃負債計量之租賃付款		**202**	410
核數師酬金		**2,150**	3,580
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		**21,197**	21,077
退休金計劃供款		**135**	1,140
員工福利開支		**3,689**	3,258
		25,021	25,475
貿易應收款項減值	*12*	**252**	281
其他應收款項減值		**4,929**	1,030
投資物業公平值變動		**3,000**	4,000
出售物業、廠房及設備項目之收益		**(23)**	(58)
出售一間附屬公司之收益		**(2,917)**	—
出售一間聯營公司之收益		**(46,498)**	—
按公平值計入其他全面收益的股本投資所得股息收入		**(4,396)**	—
匯兑虧損／(收益)淨額		**6,124**	(1,896)
銀行利息收入		**(6,499)**	(10,253)
向一家聯營公司貸款的利息收入		**(8,716)**	(11,740)
來自第三方的其他利息收入		**(1,079)**	—
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入		**(1,313)**	(4,051)
持作出售已竣工物業減值		**5,440**	816

* 本年度無形資產攤銷包括於綜合損益及其他全面收益表之「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(二零一九年：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(二零一九年：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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
即期稅項：		
所得稅開支	**101,764**	44,070
土地增值稅	**63,619**	33,102
遞延稅項	**11,961**	11,494
年內稅項開支總額	**177,344**	88,666

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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
除稅前溢利	**413,445**	203,659
按法定稅率計算的稅項	**103,779**	50,821
土地增值稅撥備	**63,619**	33,102
土地增值稅撥備的稅務影響	**(15,905)**	(8,275)
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	**10,986**	6,668
不可扣稅開支	**10,429**	4,259
無須繳稅收益	**(1,359)**	(2,174)
未確認稅項虧損	**5,795**	4,265
按本集團實際稅率計算的稅項開支	**177,344**	88,666

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600,000,000股(二零一九年：584,384,000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：

	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	*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	**206,738**	106,028

	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
	千股	*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	**600,000**	584,384

截至二零二零年及二零一九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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

11. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *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	**64,501**	62,898

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。

12. 貿易應收款項

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
貿易應收款項	**4,852**	5,960
減值	**(533)**	(281)
	4,319	5,679

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未清付之結餘。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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
3個月內	**502**	5,170
3至6個月	**3,392**	—
6個月以上	**425**	509
	4,319	5,679

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
於年初	**281**	—
減值虧損(附註7)	**252**	281
於年末	**533**	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，於二零二零年十二月三十一日所用虧損比率屬微不足道。

13. 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據於報告期末根據付款到期日的賬齡分析如下：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *人民幣千元*
1年內	**469,822**	421,071
1至2年	**213,607**	433,577
2至3年	**385,995**	25,151
3至4年	**12,858**	83,689
4至5年	**74,321**	19,489
5年以上	**53,915**	53,445
	1,210,518	1,036,422

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息及一般根據工程進度結算。

14. 計息銀行及其他借款

	二零二零年十二月三十一日			二零一九年十二月三十一日		
	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	**4.75**	**二零二一年**	**480**	4.75	二零二零年	1,036
長期銀行貸款即期部分－有抵押	**6.18–15.00**	**二零二一年**	**2,033,642**	5.23–6.80	二零二零年	428,520
			2,034,122			429,556
非即期						
租賃負債	—	—	—	4.75	二零二一年	529
銀行貸款－有抵押	**6.80–8.65**	**二零二二年–二零二五年**	**706,737**	6.18–15.00	二零二二年	2,385,949
			706,737			2,386,478
			2,740,859			2,816,034

	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
分析為：		
應償還銀行貸款：		
於一年內或要求時	**2,033,642**	428,520
第二年	**409,583**	1,897,949
第三至第五年(包括首尾兩年)	**297,154**	488,000
	2,740,379	2,814,469
其他應償還借款：		
於一年內或要求時	**480**	1,036
第二年	—	529
	480	1,565
	2,740,859	2,816,034

附註：

(i) 銀行貸款約人民幣181,000,000元(二零一九年：人民幣246,000,000元)以本集團若干持作出售的已竣工物業、本集團投資物業及本集團樓宇抵押，價值分別為人民幣69,111,465元(二零一九年：人民幣60,520,800元)、人民幣138,000,000元(二零一九年：人民幣141,000,000元)及人民幣33,207,034元(二零一九年：人民幣36,418,400元)，由本公司作擔保。

(ii) 銀行貸款約人民幣129,369,000元(二零一九年：人民幣130,469,000元)，由本集團附屬公司之非控股股東之附屬公司作擔保。

(iii) 銀行貸款約人民幣100,000,000元(二零一九年：人民幣100,000,000元)，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。

(iv) 銀行貸款約人民幣1,450,000,000元(二零一九年：人民幣1,450,000,000元)，以本集團附屬公司之100%股權作抵押，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。

(v) 銀行貸款約人民幣98,000,000元(二零一九年：人民幣98,000,000元)以本集團若干開發中物業質押，價值人民幣100,900,000元(二零一九年：人民幣100,900,000元)，由本集團附屬公司作擔保。

(vi) 銀行貸款約人民幣255,000,000元(二零一九年：人民幣295,000,000元)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(二零一九年：人民幣251,700,000元)，由本集團附屬公司作擔保。

(vii) 銀行貸款約人民幣196,460,000元(二零一九年：人民幣150,000,000元)以本集團若干開發中物業質押，價值人民幣63,700,000元(二零一九年：人民幣63,700,000元)及附屬公司之100%股權質押，由本集團兩家附屬公司作擔保。

(viii) 銀行貸款約人民幣20,550,000元(二零一九年：無)以本集團若干持作出售的已竣工物業抵押，價值為人民幣18,108,422元(二零一九年：無)，由本集團附屬公司、本公司董事及本公司之控股股東作擔保。

(ix) 銀行貸款約人民幣180,000,000元(二零一九年：無)，由本集團附屬公司及本集團附屬公司之非控股股東作擔保。

(x) 銀行貸款約人民幣130,000,000元(二零一九年：無)以本集團若干開發中物業質押，價值人民幣204,933,162元(二零一九年：無)，由本集團附屬公司及本公司之控股股東作擔保。

15. 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：

	二零二零年 ***人民幣千元***	二零一九年 *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	**2,477,533**	1,796,911

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二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二零年業績及回顧

二零二零年，全國房地產行業受到新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)的影響較大，房地產市場整體銷售表現不及2018、2019年同期，全年銷售規模保持了較長時間的負增長，多數房地產企業增速放緩，並且面臨較大的存貨去化壓力和企業經營壓力。同時，二零二零年，政府對房地產企業提出「三道紅線」的政策要求，在「三道紅線」的資金管控要求下，房地產企業的融資、投資及開發節奏都不同程度的減緩速度，減少房企資金泡沫並促進了房地產市場平穩定發展。

報告期內，本集團亦受到疫情及政策調控的影響，銷售規模、開工面積、融資速度等進行適當縮減以保證本集團平穩運行。根據對行業和市場變化的分析以及對政府政策的解讀，本集團積極作出應對市場變化的調整辦法。本年度在修訂公司管理制度的同時，本集團以調整產品研發方向、優化產品設計為主要經營方向，以通過分析市場需求、提高產品品質增強本集團的市場競爭力並使本集團的經營業績穩定發展。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣922.2百萬元，較去年同期減少約57.0%；簽約總建築面積約137,480平方米，較去年同期減少約45.4%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,207.5百萬元，較去年同期減少約7.6%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,180.8百萬元，較去年同期減少約6.5%。本集團持有者應佔年內溢利約人民幣206.7百萬元，較去年同期增加約95.0%，該增加主要是由於龍城優山美郡B地塊和綿陽長興星城二期項目毛利率較高及出售一間聯營公司之收益所致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,742,730平方米。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二一年展望

二零二零年房地產行業處於下行時期，由於疫情的影響並未完全消去，這將預計二零二一年國內房地產市場仍將面臨考驗，在整體行業增速放緩的背景下，疫情的影響以及「三道紅線」都將更加考驗房地產企業的經營實力。因此防範風險和適應市場調整是首要的發展方向。根據對房地產市場以及本集團發展狀況的深度分析，二零二一年本集團將繼續以穩定發展作為主要發展戰略方向，深度開發現有項目，優化產品設計，提高區域項目運營能力，將通過產品策略的調整強化集團抵禦市場風險的能力和集團核心競爭力。

二零二一年本集團將重點關注產品研發設計，由於市場同類型產品存量較多，產品競爭壓力來自於產品的同類化，因此本集團在對市場現有產品分析的基礎上，將著重優化本集團產品設計，全方面提高產品品質，在建設主流剛需型產品的同時，將從產品設計理念、建設選用材料以及產品服務等方面重點打造改善型產品，通過提升產品的品質獲取市場認可，提高本集團企業競爭力和產品力，獲得發展機遇和市場競爭優勢。

在市場分析方面，國內消費結構逐漸發生變化，消費市場更加關注需求客戶的特徵與變化趨勢。本集團將對房地產行業和房地產市場進行深度研判，加強公司管理層市場分析能力和產品策劃能力，提高市場分析的準確性，為集團產品研發及運營管控提供準確有效的信息保證。

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
二零二一年三月二十五日

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922.2百萬元，較去年同期減少約57.0%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,207.5百萬元，較去年同期減少約7.6%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,180.8百萬元，較去年同期減少約6.5%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣236.1百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣206.7百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣922.2百萬元及約人民幣2,144.3百萬元，減少約57.0%。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約137,480平方米及251,771平方米，減少約45.4%。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397.0百萬元、人民幣447.4百萬元、人民幣77.8百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約43.1%、48.5%及8.4%。

下表載列本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二零年已簽約銷售額 *(人民幣百萬元)*	**二零一九年已簽約銷售額** *(人民幣百萬元)*	**二零二零年已簽約建築面積** *(平方米)*	**二零一九年已簽約建築面積** *(平方米)*	**二零二零年已簽約平均售價** *(人民幣元／平方米)*	**二零一九年已簽約平均售價** *(人民幣元／平方米)*
晉中						
頤郡小區	27.9	470.7	3,692	55,754	7,568.0	8,441.6
辰興頤郡	333.6	43.7	42,281	5,003	7,889.0	8,736.2
熙苑	31.1	450.7	3,573	52,789	8,717.3	8,537.9
新興國際文教城（三期、四期及五期）	4.4	5.6	2,123	1,626	2,067.8	3,447.7
太原						
龍城優山美郡(一期)	38.4	114.9	4,745	11,312	8,081.8	10,155.8
龍城優山美郡(二期)	51.5	255.2	6,223	22,977	8,271.7	11,107.5
龍城優山美郡(三期)	357.5	624.6	49,998	67,285	7,150.5	9,282.7
綿陽						
優山美郡	3.4	4.0	1,695	2,882	1,983.6	1,378.1
天禦	2.3	4.5	1,140	2,841	1,989.8	1,576.2
長興星城	72.1	170.4	22,010	29,302	3,277.2	5,813.8
總計	**922.2**	**2,144.3**	**137,480**	**251,771**	**6,707.6**	**8,516.9**

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2,887,508平方米並擁有總建築面積約2,742,730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200,254平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,604,134平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約938,342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	844,994	116,743	425,086
高層	1,010,806	706,297	82,297
聯排	27,612	19,966	123,489
多層洋房	576,743	74,194	14,096
零售商鋪	178,573	293,175	75,151
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	111,359	20,499
停車位	235,199	247,356	161,933
配套設施[2]	6,650	19,060	20,000
總建築面積	**2,887,508**	**1,604,134**	**938,342**
應佔建築面積[3]	**2,749,847**	**1,313,306**	**862,712**

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

下表載列本集團於二零二零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	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	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. 錦綉新城	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	93,060	—	—	92,909	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	545,046	2,587	—	542,459	—	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	2,821	—	68,282	—	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	3,265	—	46,138	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	255	—	9,528	—	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	62,507	—	—	62,167	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

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	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	山西省晉中市	住宅	二零二零年十一月	25,661	59,660	45,220	—	13,609	831	51.00
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	406,164	30,131	—	376,033	—	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	397,938	15,193	—	312,367	70,378	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	二零二零年六月	16,108	45,655	1,123	—	44,532	—	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	116,817	1,265	—	114,864	688	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	11,499	—	275,630	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	141,447	72,526	—	67,990	931	83.89
總計				**1,076,808**	**2,887,508**	**200,254**	**18,851**	**2,590,328**	**78,075**	
應佔總建築面積[3]				**1,024,449**	**2,749,847**	**163,504**	**18,851**	**2,490,595**	**76,897**	

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

下表載列本集團於二零二零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		擁有權權益[1] *(%)*
					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)*	尚未取得土地使用證的建築面積 *(平方米)*	
晉中										
1. 龍田項目－期			**129,049**		**449,634**	**428,000**	**30,059**	—	—	**51.00**
1階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	14,346	二零二一年十二月	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	二零二一年十二月	110,725	101,386	—	—	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	26,682	二零二一年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省晉中市	商業／車位	13,422	二零二一年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省晉中市	商業／車位	50,232	二零二一年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
2. 頤郡小區			**79,203**		**52,641**	**19,267**	**916**	**154,347**	—	**51.00**
1階段	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二一年十二月	52,641	19,267	916	—	—	51.00
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二二年八月	—	—	—	44,157	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	41,691	二零二二年八月	—	—	—	110,190		51.00
3. 辰興頤郡			**197,286**		**130,236**	**87,468**	**47,111**	**356,400**	—	**100.00**
1階段	山西省晉中市	住宅／商業	56,601	二零二一年十二月	130,236	87,468	47,111	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅／商業	37,462	二零二二年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	85,669	二零二二年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅／商業	17,554	二零二二年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00

項目	所在地	項目類型	佔地面積	實際／估計竣工日期	開發中			持作未來開發		擁有權權益[1]
					開發中建築面積	可銷售／可出租建築面積	預售建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地使用證的建築面積	
			(平方米)		*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	**28,296**	二零二二年十月	**112,382**	**53,880**	—	—	—	**100.00**
5. 熙苑	山西省晉中市	住宅／商業	**46,603**	二零二一年十二月	**67,400**	**66,971**	**53,344**	—	—	**33.66**
6. 錦綉中心	山西省晉中市	商業	**3,461**	二零二二年五月	**20,506**	—	—	—	—	**100.00**
太原										
1. 龍城優山美郡			**177,248**		**557,373**	**526,709**	**385,295**	—	—	**100.00**
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	95,127	二零二一年十二月	327,874	310,064	255,296	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅／商業	60,273	二零二一年十一月	216,880	216,645	129,999	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二一年九月	12,619	—	—	—	—	100.00
海口										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	**43,795**	二零二一年十月	**98,139**	**38,524**	—	—	—	**100.00**
2. 友升	海南省海口市	住宅	**87,021**	二零二二年十二月	—	—	—	**104,426**	—	**100.00**
五指山										
1. 翡翠頤郡			**92,522**		**115,823**	—[3]	—	**20,599**	—	**100.00**
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二一年十一月	48,013	—[3]	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二二年五月	21,178	—[3]	—	14,096	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二二年五月	26,666	—[3]	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二三年十二月	19,966	—[3]	—	6,503	—	100.00

項目	所在地	項目類型	佔地面積	實際／估計竣工日期	開發中			持作未來開發		擁有權權益[1]
					開發中建築面積	可銷售／可出租建築面積	預售建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地使用證的建築面積	
			(平方米)		*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*
西雙版納										
1. 國際健康城			**223,780**		—	—	—	**302,570**	—	**100.00**
1階段	雲南省雲南省西雙版納傣族自治州	住宅／商業	51,965	二零二一年十一月	—	—	—	59,247	—	100.00
2階段	雲南省雲南省西雙版納傣族自治州	住宅／商業	171,815	二零二二年十二月	—	—	—	243,323	—	100.00
總計			**1,108,264**		**1,604,134**	**1,220,819**	**516,725**	**938,342**	—	
應佔總建築面積[2]					**1,313,306**	**957,230**	**466,159**	**862,712**	—	

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二零二零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	實際出租建築面積	出租率	截至十二月三十一日止年度租金收入	
					二零二零年	二零一九年
		(平方米)	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	
君豪國際	零售商鋪	8,241	—	—	0.2	0.8
東湖井	零售商鋪	10,610	8,161	85.2	1.5	1.5
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	2.7	3.7
總計		**21,613**	**10,923**	—	**4.4**	**6.0**

下表載列本集團於二零二零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	佔土地儲備總量的百分比	平均土地成本
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣元／平方米)*
晉中	63,229	832,799	510,747	1,406,775	51.3	851.5
太原	46,447	557,373	—	603,820	22.0	393.5
綿陽	90,578	—	—	90,578	3.3	643.5
海口	—	98,139	104,426	202,565	7.4	1,851.7
五指山	—	115,823	20,599	136,422	5.0	1,145.2
西雙版納	—	—	302,570	302,570	11.0	927.2
總計	**200,254**	**1,604,134**	**938,342**	**2,742,730**	**100.0**	**755.9**

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。

下表載列本集團於二零二零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	47,828	116,743	425,086	589,657	21.5
高層	58,661	706,294	82,297	847,255	30.9
聯排	1,472	19,966	123,489	144,927	5.3
多層洋房	3,408	74,194	14,096	91,698	3.3
供出售的辦公／商業物業	36,955	293,175	75,151	405,281	14.8
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.2
酒店	—	111,359	20,499	131,858	4.8
停車位	51,872	247,356	161,933	461,161	16.8
附屬設施[2]	—	19,060	20,000	39,060	1.4
總計	**200,254**	**1,604,134**	**938,342**	**2,742,730**	**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1,207.5百萬元，較去年同期的約人民幣1,307.1百萬元減少約7.6%。該減少主要是由於本集團報告期內交付的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1,180.8百萬元，較去年同期減少約6.5%。該減少主要是由於本集團報告期內交付的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二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣955.6百萬元，減少約22.2%至報告期內的約人民幣743.6百萬元，該減少主要是由於收入減少以致銷售及服務成本相應減少所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣463.9百萬元，較去年同期的約人民幣351.5百萬元增加約32.0%。報告期內，本集團的毛利率約38%，去年同期約27%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣457.3百萬元，去年同期約人民幣338.1百萬元。本集團物業毛利開發增加約35.3%，主要是由於新交付項目售價上升所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約39%，較去年同期的約27%增加約12%。

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93.0百萬元，較去年同期的約人民幣39.8百萬元增加約133.7%。該項增加主要是由於本年處置一家聯營企業取得投資收益所致。

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206.7百萬元，較去年同期的約人民幣106.0百萬元增加約95.0%。本公司擁有人應佔純利增加主要是由於毛利以及其他收入及收益增加所致。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣141百萬元減少約2.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣138百萬元，該減少主要是由於君豪國際和迎賓西街辦公樓減值所致。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣77.6百萬元減少約34.4%至報告期內的約人民幣50.9百萬元，該減少主要是由於報告期內廣告宣傳開支減少所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣82.2百萬元減少約17.4%至報告期內的約人民幣67.9百萬元，該減少主要是由於報告期內法律服務費和業務招待費減少所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣22.2百萬元減少約82.9%至報告期內的約人民幣3.8百萬元，該減少約主要是由於歸還貸款所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣88.7百萬元增加約99.9%至報告期內的約人民幣177.3百萬元，該增加主要是由於除稅前利潤增加所致。

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二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣50.6百萬元增加約362.5%至報告期內的約人民幣234.0百萬元。

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534.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,107.2百萬元減少約51.8%，該減少主要是由於報告期內支付的建設成本及償還借款所致。

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406.3百萬元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得負經營現金流約人民幣1,501.3百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款分別約人民幣2,740.9百萬元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣2,816.0百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由持作出售的已竣工物業、開發中待售物業、投資物業及樓宇，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879.7百萬元。

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2,477.5百萬元。

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2,740.9百萬元及權益總額約人民幣1,609.6百萬元計算，本集團資本負債比率約170%(二零一九年十二月三十一日：約205%)。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計息銀行借款減少及淨利潤增加所致。

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，人民幣兑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

於二零二零年十月三十日，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**」)與西雙版納環球融創旅遊發展有限公司(「**環球融創**」)訂立股權轉讓協議。環球融創收購西雙版納雲辰置業有限公司(「**雲辰置業**」)49%股權，代價為人民幣95,350,000元(相當於約104,890,000港元)。完成股權轉讓後，本公司將不再持有雲辰置業的任何股權，雲辰置業將不再為本公司的聯營公司，其財務報表將不再以權益法於本集團的財務報表中列賬。預計辰興房地產將自出售股權事項後錄得收益約人民幣46.35百萬元(相當於約50.99百萬港元)。有關出售股權詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月三十日的公告。

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

於二零二零年十月二十七日，本公司間接全資附屬公司辰興國際控股有限公司(「**辰興國際**」)與新加坡悦榕酒店及度假村有限公司(「**悦榕集團**」)訂立戰略合作協議。辰興國際與悦榕集團將進行策略性合作營運，雙方將充分利用各自業務領域的專業知識、經營及管理優勢，開拓於房地產、酒店及其他項目的合作機會。與悦榕集團訂立戰略合作協議將有利於本公司的業務發展，符合本公司及其他股東的整體利益。有關戰略合作協議訂立詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十七日的公告。

報告期後事項

除本公告所披露外，於本公告刊發日期，本集團並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

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。除本公司日期為二零一五年六月二十二日的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309名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣48.1百萬元。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。

股東周年大會

本公司將於二零二一年五月二十八日(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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年十二月三十一日：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。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**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，除下述披露外，本公司一直遵守企業管治守則。

於二零二零年十一月三十日，顧炯先生(「**顧先生**」)因其他商務承擔而辭任本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。於顧先生辭任後，董事會未能符合以下規定：(i)根據上市規則第3.10(1)條，董事會擁有至少三名獨立非執行董事；(ii)審核委員會僅包括非執行董事，且最少由三名成員組成；(iii)根據上市規則第3.10(2)條，其中至少有一名具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事；及(iv)根據上市規則第3.23條，上市規則第3.21條所載有關審核委員會的任何其他要求。

於二零二一年二月二十六日，董事會委任高建華女士為本公司的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。同日，田華先生獲委任為審核委員會主席。自此本公司已符合上市規則第3.10條、3.10A條、3.21條及3.25條以及企業管治守則守則條文A.5.1的規定。

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。

董事會目前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

於本公告刊發日期，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，包括審閱截至二零二零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，截至二零二零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，二零二一年三月二十五日

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。