

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的 年度業績公告；及 變更公司秘書、授權代表及法律程序代理人

財務摘要

- 截至二零二一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656.0百萬元及已簽約建築面積(「**建築面積**」)約74,043平方米，較去年同期分別減少約28.9%及減少約46.1%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣1,568.6百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,565.0百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣460.5百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣457.7百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣113.5百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣78.7百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,916,370平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣830.6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8,859.7元；
- 報告期內本公司的每股基本盈利約人民幣0.13元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二一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」或「集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零二零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	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	5	1,568,596	1,207,502
銷售成本		(1,108,092)	(743,629)
毛利		460,504	463,873
其他收入及收益	5	27,391	93,015
銷售及分銷費用		(59,986)	(50,932)
行政開支		(64,140)	(67,865)
其他開支		(46,634)	(22,165)
融資費用	6	(32,092)	(3,806)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		1,148	1,453
聯營公司		—	(128)
除稅前溢利	7	286,191	413,445
所得稅開支	10	(172,693)	(177,344)
年內溢利		113,498	236,101
下列各項應佔：			
母公司擁有人		78,723	206,738
非控股權益		34,775	29,363
		113,498	236,101
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣0.13元	人民幣0.34元

綜合損益及其他全面收益表(續)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<u>113,498</u>	<u>236,101</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>(1,412)</u>	<u>(3,259)</u>
將於其後期間重新分類至損益的 其他全面收入淨額	<u>(1,412)</u>	<u>(3,259)</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	<u>(10,303)</u>	<u>1,603</u>
所得稅影響	<u>2,576</u>	<u>(401)</u>
	<u>(7,727)</u>	<u>1,202</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>(7,727)</u>	<u>1,202</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(9,139)</u>	<u>(2,057)</u>
年內全面收入總額	<u>104,359</u>	<u>234,044</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>69,584</u>	<u>204,681</u>
非控股權益	<u>34,775</u>	<u>29,363</u>
	<u>104,359</u>	<u>234,044</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		67,862	78,051
投資物業		133,000	138,000
使用權資產		1,239	1,735
開發中物業		133,552	253,101
無形資產		48	111
於合營公司的投資		3,994	2,846
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	11	54,198	64,501
定期存款		10,550	—
遞延稅項資產		225,769	224,166
非流動資產總值		630,212	762,511
流動資產			
開發中物業		9,783,856	8,875,146
持作出售的已竣工物業		821,338	931,224
存貨		20,186	31,916
貿易應收款項	12	3,953	4,319
預付款項、其他應收款項及其他資產		864,512	1,429,486
可收回稅項		71,363	93,182
已抵押存款		12,583	20,652
受限制現金		159,701	1,033
現金及現金等價物		240,373	534,101
流動資產總值		11,977,865	11,921,059
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	1,236,669	1,210,518
其他應付款項及應計費用		2,246,366	1,841,889
合約負債		4,025,605	5,125,592
計息銀行及其他借款	14	2,386,114	2,034,122
應付稅項		217,012	131,288
流動負債總額		10,111,766	10,343,409

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>1,866,099</u>	<u>1,577,650</u>
總資產減流動負債		<u>2,496,311</u>	<u>2,340,161</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	754,264	706,737
遞延稅項負債		<u>28,087</u>	<u>23,823</u>
非流動負債總額		<u>782,351</u>	<u>730,560</u>
資產淨值		<u><u>1,713,960</u></u>	<u><u>1,609,601</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		<u>1,515,572</u>	<u>1,445,988</u>
		<u>1,520,427</u>	<u>1,450,843</u>
非控股權益		<u>193,533</u>	<u>158,758</u>
權益總額		<u><u>1,713,960</u></u>	<u><u>1,609,601</u></u>

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。

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、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。

持續經營基準

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得負經營現金流量淨額人民幣508,016,000元。本集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,140,378,000元，其中人民幣2,386,114,000元須於未來十二個月內償還，而其於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣240,373,000元。

上述情況顯示存在重大不確定因素可能會嚴重影響本集團持續經營的能力。鑒於該等情況，本公司董事已經採取多項計劃及措施改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已與其現有貸款人積極協商，以尋求續期或延期償還本集團的銀行及其他借款。於二零二一年十二月三十一日後，本集團已取得人民幣19,300,000元的貸款延期；
- (ii) 本集團管理層已編製業務戰略計劃，主要針對加快物業銷售及實施成本控制措施；及
- (iii) 本集團將繼續尋求其他融資及借款，以為償付其現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金滿足自二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月的營運需要及履行到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃適當之做法。

儘管如上文所述，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團通過下列措施產生足夠融資及經營現金流的能力：

- (i) 成功與本集團現有貸款人協商，以續期或延期償還本集團的銀行及其他借款；
- (ii) 成功實施本集團的業務戰略計劃，包括加快物業銷售及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流狀況；及
- (iii) 於有需要時成功獲得更多新融資來源。

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。

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**」）截至二零二一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以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 二零二一年六月三十日後新型冠狀病毒相關的租金寬免(提早採納)
--	---

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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)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。該修訂本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，該修訂本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，該修訂本對本集團財務狀況及表現概無任何影響。
- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號(修訂本)將為承租人提供一個實際可行權宜方法，以選擇不就新型冠狀病毒疫情之直接後果所產生之租金寬免應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬免之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初結餘之調整。允許提早應用。由於本集團並無任何租金寬免，該修訂本對本集團財務狀況及表現概無任何影響。

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. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收益	1,566,347	1,203,140
其他來源之收益		
投資物業經營租賃產生之 租金收入總額：		
其他租賃付款，包括固定付款	2,249	4,362
	<u>1,568,596</u>	<u>1,207,502</u>

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貨品類型		
物業銷售	1,565,021	1,180,816
建築材料銷售	1,326	22,324
客戶合約收益總額	<u>1,566,347</u>	<u>1,203,140</u>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	<u>1,566,347</u>	<u>1,203,140</u>
客戶合約收益總額	<u>1,566,347</u>	<u>1,203,140</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，乃就過往期間達成之履約義務予以確認：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>1,474,376</u>	<u>1,182,662</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。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，分配至餘下履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	1,278,162	5,146,718
一年後	<u>3,205,160</u>	<u>193,615</u>
	<u>4,483,322</u>	<u>5,340,333</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行貸款利息	301,085	219,507
租賃負債利息	—	40
並非按公平值計入損益的 金融負債利息開支總額	301,085	219,547
減：資本化利息	(268,993)	(215,741)
	32,092	3,806

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	1,107,332	723,492
已售建築材料成本	760	20,137
物業、廠房及設備折舊	11,933	11,058
使用權資產折舊	496	1,194
無形資產攤銷*	63	83
不計入租賃負債計量之租賃付款	460	202
核數師酬金	2,150	2,150
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	25,580	21,197
員工福利開支	3,788	3,689
退休金計劃供款	2,665	135
	32,033	25,021
貿易應收款項減值	1,203	252
其他應收款項(減值撥回)／減值	(427)	4,929
投資物業公平值變動	5,000	3,000
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	(23)
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)
外匯虧損，淨額	2,334	6,124
銀行利息收入	(3,815)	(6,499)
向一間聯營公司提供之貸款所得利息收入	(1,605)	(8,716)
來自第三方之其他利息收入	(5,089)	(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)
持作出售的已竣工物業減值	2,212	5,440

* 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。

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，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(二零二零年：16.5%)計提。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(二零二零年：零)。

中國內地即期所得稅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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	90,604	101,764
土地增值稅	76,853	63,619
遞延稅項	5,236	11,961
	<u>172,693</u>	<u>177,344</u>
年內稅項開支總額	<u>172,693</u>	<u>177,344</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>286,191</u>	<u>413,445</u>
按法定稅率計算的稅項	72,439	103,779
土地增值稅撥備	76,853	63,619
土地增值稅撥備的稅務影響	(19,213)	(15,905)
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	4,329	10,986
不可扣稅開支	36,971	10,429
無須繳稅收益	(287)	(1,359)
未確認稅項虧損	1,601	5,795
	<u>172,693</u>	<u>177,344</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>172,693</u>	<u>177,344</u>

9. 母公司普通股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股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(二零二零年：600,000,000股)為基礎(經調整以反映年內的供股)。

每股基本盈利的計算乃基於：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>78,723</u>	<u>206,738</u>
	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 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>600,000</u>	<u>600,000</u>

截至二零二一年及二零二零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。

10. 股息

董事會議決不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

11. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	<u>54,198</u>	<u>64,501</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。

12. 貿易應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	5,689	4,852
減值	<u>(1,736)</u>	<u>(533)</u>
	<u>3,953</u>	<u>4,319</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
3個月內	17	502
3至6個月	1	3,392
超過6個月	<u>3,935</u>	<u>425</u>
	<u>3,953</u>	<u>4,319</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	533	281
減值虧損(附註7)	<u>1,203</u>	<u>252</u>
於年末	<u><u>1,736</u></u>	<u><u>533</u></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。經評估，於二零二一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

於報告期末，貿易應付款項及應付票據基於付款到期日的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年以內	270,091	469,822
1至2年	318,041	213,607
2至3年	165,392	385,995
3至4年	372,405	12,858
4至5年	4,570	74,321
5年以上	<u>106,170</u>	<u>53,915</u>
	<u><u>1,236,669</u></u>	<u><u>1,210,518</u></u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般根據工程進度結算。

14. 計息銀行及其他借款

	二零二一年			二零二零年		
	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						
租賃負債	—	—	—	4.75	二零二一年	480
銀行貸款—有抵押	4.15-7.44	二零二二年	65,300			
長期銀行貸款即期部分 —有抵押	6.18-15.00	二零二二年	<u>2,320,814</u>	6.18-15.00	二零二一年	<u>2,033,642</u>
			<u>2,386,114</u>			<u>2,034,122</u>
非即期						
銀行貸款—有抵押	6.80-8.65	二零二二年至 二零二五年	<u>754,264</u>	6.80-8.65	二零二二年至 二零二五年	<u>706,737</u>
			<u>754,264</u>			<u>706,737</u>
			<u>3,140,378</u>			<u>2,740,859</u>

分析為：

應償還銀行貸款：

於一年內或要求時

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

2,386,114

425,320

328,944

2,033,642

409,583

297,154

3,140,378

2,740,379

其他應付借款：

於一年內或要求時

第二年

—

—

480

—

—

480

3,140,378

2,740,859

附註：

本集團的銀行貸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1,355,993,000元(二零二零年：人民幣621,233,000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67,302,000元(二零二零年：人民幣87,219,000元)；
- (iii) 以本集團的投資物業作按揭，該等物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣133,000,000元(二零二零年：人民幣138,000,000元)；
- (iv) 以本集團的樓宇作按揭，該等物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣29,996,000元(二零二零年：人民幣33,207,000元)；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。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>1,979,500</u>	<u>2,477,533</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。

獨立核數師報告摘要

下文摘錄自獨立核數師就本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出的報告。

不發表意見

我們不就貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基準」一節所述事項乃屬重大，我們未能就綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

有關持續經營之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得負經營現金流量淨額人民幣508,016,000元。貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣3,140,378,000元，其中人民幣2,386,114,000元須於未來十二個月內償還，而其於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣240,373,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜，表明存在重大不確定因素可能令貴集團的持續經營能力存在重大疑問。

貴公司董事已經採取措施改善貴集團的流動性及財務狀況，詳見財務報表附註2.1。按持續經營假設編製綜合財務報表的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多個不確定因素，包括：(i)成功與貴集團現有貸款人協商，以續期或延期償還貴集團的銀行及其他借款；(ii)成功實施貴集團的業務戰略計劃，包括加快物業銷售及成本控制措施，以改善貴集團的營運資金及現金流狀況；及(iii)成功獲得更多新融資來源。

倘若貴集團未能實施上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為將來可能產生的任何負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債(如適用)。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

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二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二一年業績回顧

二零二一年，中國房地產行業調控政策力度加深，仍然堅定不移的以「房住不炒」為總基調，同時加快建立多主體供給、多管道保障、租購並舉的住房制度。房地產市場以實現「穩地價、穩房價、穩預期」為目標。二零二一年，房地產行業整體表現為先揚後抑的發展趨勢。一方面，上半年土地供地機制發生轉變，土地集中供地政策影響土地市場的供應，房地產企業新開工的面積減少，竣工面積增速加快；另一方面，企業銷售面積和銷售規模保持往年熱度，上半年整體增速較快。二零二一年下半年，受到新型冠狀病毒疫情的影響，行業政策收緊趨勢更加顯著，同時由於國內部分規模房地產企業爆發流動性危機，導致房地產行業陷入低潮，消費者對房地產市場預期降低，同時二手房市場的活躍以及二手房價格加深市場的觀望情緒，企業銷售增速放緩，市場降溫明顯。而在不同地區提出商品房預售資金監管制度、價格限漲政策等也使得多數房地產企業銷售壓力、短期資金壓力較大，企業整體發展增速放緩。

本公司在二零二一年的經營過程中亦受到行業政策及新型冠狀病毒疫情的影響，但本公司仍保持謹慎行事的原則，不斷調整經營策略，因此本公司經營業績亦能保持本公司平穩發展。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣656.0百萬元，較去年同期減少約28.9%；簽約總建築面積分別約74,043平方米，較去年同期減少約46.1%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,568.6百萬元，較去年同期增加約29.9%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,565.0百萬元，較去年同期增加約32.5%。本集團持有者應佔年內溢利約人民幣78.7百萬元，較去年同期減少約61.9%，該減少主要是由於除稅後溢利減少。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,916,370平方米。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二二年展望

二零二二年，新型冠狀病毒疫情將會繼續影響房地產行業，同時房地產行業及市場調控的目標將有所調整，從「促進房地產市場平穩發展」轉向「房地產業良性迴圈和健康發展」，房地產行業逐步邁入高質量發展時代。預計二零二二年房地產開發投資增速，行業調整下，市場資源也在向優勢企業集聚，更多企業整體業績預期將更為謹慎，以銷定投，積極銷售，提升運營管控效率。

二零二二年，本公司將順應房地產行業和市場的變化，整體戰略以謹慎經營、防範風險為主，並積極適應新的政策與市場環境。一方面，將回歸企業產品，重點關注產品設計、加強產品力打造，在市場競爭中保持發展優勢，尋找發展空間和機會。另一方面，將繼續積極行銷、促進銷售去化及資金回籠，增強企業自身的抗風險能力。同時，堅持房地產主業，實行精細化管理，「降本增效」向管理要效益，緩解流動性壓力，實現本公司穩健、高質量發展。

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
二零二二年三月三十一日

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656.0百萬元，較去年同期減少約28.9%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,568.6百萬元，較去年同期增加約29.9%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,565.0百萬元，較去年同期增加約32.5%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣113.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣78.7百萬元。

已簽約銷售額

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已簽約銷售額分別約人民幣656.0百萬元及約人民幣922.2百萬元，減少約28.9%。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已簽約總建築面積分別約74,043平方米及137,480平方米，減少約46.1%。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79.7百萬元、人民幣151.5百萬元、人民幣397.7百萬元及人民幣27.1百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約12.2%、23.1%、60.6%及4.1%。

下表載列本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二一年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二零年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二一年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二零年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二一年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	二零二零年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
晉中						
頤郡小區	5.5	27.9	1,127	3,692	4,856.0	7,568.0
辰興頤郡	66.5	333.6	9,200	42,281	7,230.9	7,889.0
熙苑	2.3	31.1	291	3,573	7,874.2	8,717.3
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	5.4	4.4	901	2,123	5,979.7	2,067.8
太原						
龍城優山美郡(一期)	25.1	38.4	2,468	4,745	10,189.9	8,081.8
龍城優山美郡(二期)	45.1	51.5	3,941	6,223	11,445.9	8,271.7
龍城優山美郡(三期)	81.3	357.5	10,230	49,998	7,948.4	7,150.5
綿陽						
優山美郡	0.4	3.4	189	1,695	1,977.5	1,983.6
天禦	0.3	2.3	170	1,140	1,676.6	1,989.8
長興星城	53.8	72.1	20,905	22,010	2,574.9	3,277.2
長興金湖庭院	343.2	—	22,872	—	15,004.7	—
海南						
辰興尚品匯	27.1	—	1,749	—	15,488.9	—
總計	656.0	922.2	74,043	137,480	8,859.7	6,707.9

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3,050,912平方米並擁有總建築面積約2,916,370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165,366平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,737,554平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,013,450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	844,995	116,742	425,086
高層	1,178,492	602,831	234,812
聯排	27,612	196,834	—
多層洋房	576,743	88,290	—
零售商舖	188,283	266,595	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	221,205	318,526	207,873
配套設施 ⁽²⁾	6,651	23,009	16,952
總建築面積	3,050,912	1,737,554	1,013,450
應佔建築面積⁽³⁾	2,877,219	1,463,637	897,143

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

下表載列本集團於二零二一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	零售商舖	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	93,061	—	—	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	2,588	—	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	2,019	—	69,084	—	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

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	零售商舖	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	59,660	45,219	—	13,609	832	51.00
12. 熙苑	山西省晉中市	住宅／商業	二零二一年十一月	46,603	58,971	4,405	—	54,566	—	33.66
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	24,178	—	381,987	—	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	14,512	—	312,976	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	59,321	169,332	25,179	—	144,153	—	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	11,498	—	275,631	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	16,611	—	104,729	931	83.89
總計				1,166,624	3,050,912	165,366	18,851	2,788,619	78,076	
應佔總建築面積⁽³⁾				1,083,348	2,877,219	134,702	18,851	2,646,768	76,898	

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

下表載列本集團於二零二一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 尚未 取得土地 使用權的		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)	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	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	1,831	154,347	—	51.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二一年十二月	52,641	19,267	1,831	—	—	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		130,237	88,747	55,100	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	130,237	88,747	55,100	—	—	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
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二二年十月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5. 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

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 使用權的 建築面積 (平方米)	
太原										
1. 龍城優山美郡			134,035		432,155	405,424	273,924	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	51,914	二零二一年十二月	202,655	188,778	133,695	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅／商業	60,273	二零二一年十一月	216,881	216,646	140,229	—	—	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	98,140	55,876	1,749	—	—	100.00
2. 江東上院	海南省海口市	住宅	57,446	二零二二年十二月	—	—	—	104,426	—	100.00
五指山										
1. 翡翠頤郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二一年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二二年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二二年五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二三年十二月	26,469	—	—	—	—	100.00
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	二零二一年十一月	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	二零二二年十二月	95,465	—	—	145,781	—	100.00

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 尚未		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)	取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	
綿陽										
1. 金湖庭院			154,367		172,575	—	—	252,496	—	83.89
一期	四川省綿陽市	住宅／商業	62,672	二零二三年十二月	172,575	—	—	—	—	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			1,143,240		1,737,554	1,051,194	360,914	1,013,450	—	
應佔總建築面積 ⁽²⁾					1,463,637	844,326	347,037	897,143	—	

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二零二一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	
					二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (人民幣百萬元)
君豪國際	零售商舖	8,241	—	—	0.2	0.2
東湖井	零售商舖	10,610	8,161	76.9	1.1	1.5
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	1,063	38.5	0.9	2.6
總計		21,613	9,224	—	2.2	4.3

下表載列本集團於二零二一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	66,835	765,401	510,747	1,342,983	46.1	854.2
太原	63,869	432,155	—	496,024	17.0	393.5
綿陽	34,662	172,575	252,496	459,733	15.8	1,063.9
海口	—	98,140	104,426	202,566	6.9	1,851.6
五指山	—	136,422	—	136,422	4.7	1,145.2
西雙版納	—	132,861	145,781	278,642	9.5	1,006.9
總計	165,366	1,737,554	1,013,450	2,916,370	100.0	830.6

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。

下表載列本集團於二零二一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	116,742	425,086	589,656	20.2
高層	37,795	602,831	234,812	875,438	30.0
聯排	1,472	196,834	—	198,306	6.8
多層洋房	3,408	88,290	—	91,698	3.2
供出售的辦公／ 商業物業	40,965	266,595	112,936	420,496	14.4
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.1
酒店	—	108,743	—	108,743	3.7
停車位	33,840	318,526	207,873	560,239	19.2
附屬設施 ⁽²⁾	—	23,009	16,952	39,961	1.4
總計	165,366	1,737,554	1,013,450	2,916,370	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1,568.6百萬元，較去年同期的約人民幣1,207.5百萬元增加約29.9%。該增加主要是由於交付已竣工物業的總建築面積增加。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣1,565.0百萬元，較去年同期增加約32.5%。該增加主要是由於交付已竣工物業的總建築面積增加。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣743.6百萬元，增加約49.0%至報告期內的約人民幣1,108.1百萬元，該增加主要是由於銷售商品和服務的收入增加。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣460.5百萬元，較去年同期的約人民幣463.9百萬元減少約0.7%。報告期內，本集團的毛利率約29.4%，去年同期約為38.4%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣457.7百萬元，較去年同期的約457.3百萬元增加約0.1%，主要是由於新交付的項目銷售價格增加。

報告期內，本集團物業開發毛利率約29%，較去年同期的約39%減少約10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27.4百萬元，較去年同期的約人民幣93.0百萬元減少約70.5%。該項減少主要是由於去年同期有處置聯營公司收益，報告期內沒有。

本公司擁有人應佔溢利

報告期內，本公司擁有人應佔溢利約人民幣78.7百萬元，較去年同期的約人民幣206.7百萬元減少約61.9%。本公司擁有人應佔溢利減少主要是由於毛利和其他收入及收益減少。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣138.0百萬元減少約3.6%至報告期內的約人民幣133.0百萬元，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資產減值。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣50.9百萬元增加約17.9%至報告期內的約人民幣60.0百萬元，該增加主要是由於廣告宣傳費和行銷代理費增加。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣67.9百萬元減少約5.6%至報告期內的約人民幣64.1百萬元，該減少主要是由於專業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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣3.8百萬元增加至報告期內的約人民幣32.1百萬元，該增加約主要是由於日常運營資金需要導致借款增加，導致融資費用增加。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣177.3百萬元減少約2.6%至報告期內的約人民幣172.7百萬元，該減少主要是由於稅前利潤減少。

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，本集團的年內溢利及全面收益總額由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣234.0百萬元減少約55.4%至報告期內的約人民幣104.4百萬元。

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240.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣534.1百萬元減少約55.0%，該減少主要是由於支付工程款及償還借款。

淨經營現金流

於報告期末，本集團錄得負經營現金流約人民幣508.0百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得負經營現金流約人民幣406.3百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,140.4百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣2,740.9百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、投資物業及以及物業、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1,586.3百萬元。

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1,979.5百萬元。

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3,140.4百萬元及權益總額約人民幣1,714.0百萬元計算，本集團資本負債比率約183% (二零二零年十二月三十一日：約170%)。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借款及其他借款增多。

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。本集團目前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

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。

報告期後重大事項

於本公告日期，本集團並無報告期後重大事項。

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或資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有293名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣38.7百萬元。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

本公司將於二零二二年五月二十六日(星期四)召開股東週年大會，股東週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二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

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。

於二零二一年一月一日至二零二一年二月二十五日期間，於顧炯先生辭任後，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、第3.10A條、第3.21條及第3.25條以及企業管治守則守則條文A.5.1（其自二零二二年一月一日起已獲重新編號為上市規則第3.27條）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、合規顧問的協助，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條及企業管治守則第二部分守則條文D.3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，包括審閱截至二零二一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，截至二零二一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本公司股東，並分別於聯交所網站及本公司網站刊登。

變更公司秘書、授權代表及法律程序代理人

董事會宣佈，吳詠珊女士（「**吳女士**」）已提出辭任本公司的公司秘書（「**公司秘書**」）、根據上市規則第3.05條本公司的授權代表（「**授權代表**」），以及根據公司條例（香港法例第622章）第16部代表本公司於香港接收法律程序文件及通告的代理（「**法律程序代理人**」），自二零二二年三月三十一日起生效。

吳女士確認，彼與董事會之間並無意見分歧，亦無有關其辭任的其他事項須提請聯交所及本公司股東垂注。

董事會進一步宣佈，李謝佩珊女士(「**李女士**」)已獲委任為公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自二零二二年三月三十一日起生效。

李女士的詳細履歷如下：

李女士是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「**方圓企業服務**」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是特許公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

董事會謹此對吳女士於任內對本公司作出的寶貴貢獻致以衷心謝意，並歡迎李女士新獲聘任。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

香港，二零二二年三月三十一日

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。