

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)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二二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634.1百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約81,090平方米，較去年同期分別減少約3.3%及增加約9.5%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣1,195.9百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣359.8百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣369.5百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣50.9百萬元，其中本公司母公司擁有人持有應佔淨利潤約人民幣10.4百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,739,643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7,819.7元；
- 報告期內本公司的每股基本盈利約人民幣0.02元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二二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」)謹此宣佈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較數字。

## 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	5	1,195,880	1,568,596
銷售成本		<u>(836,120)</u>	<u>(1,110,951)</u>
毛利		359,760	457,645
其他收入及收益		12,831	27,391
銷售及分銷費用		(56,665)	(59,986)
行政開支		(52,097)	(64,140)
金融資產預期信貸虧損撥備		(79,483)	(776)
其他開支		(15,621)	(42,999)
融資費用	6	(59,077)	(32,092)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		<u>955</u>	<u>1,148</u>
除稅前溢利	7	110,603	286,191
所得稅開支	8	<u>(59,699)</u>	<u>(172,693)</u>
年內溢利		<u><u>50,904</u></u>	<u><u>113,498</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人	9	10,444	78,723
非控股權益		<u>40,460</u>	<u>34,775</u>
		<u><u>50,904</u></u>	<u><u>113,498</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄		<u>人民幣0.02元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利	<u>50,904</u>	<u>113,498</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>4,288</u>	<u>(1,412)</u>
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>(8,371)</u>	<u>(10,303)</u>
所得稅影響	<u>2,093</u>	<u>2,576</u>
	<u>(6,278)</u>	<u>(7,727)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(1,990)</u>	<u>(9,139)</u>
年內全面收入總額	<u>48,914</u>	<u>104,359</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>8,454</u>	<u>69,584</u>
非控股權益	<u>40,460</u>	<u>34,775</u>
	<u>48,914</u>	<u>104,359</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		57,517	67,862
投資物業		121,000	133,000
使用權資產		1,142	1,239
開發中物業		202,758	133,552
無形資產		8	48
於合營公司的投資		4,949	3,994
指定按公平值計入其他全面收益的股本 投資	11	45,827	54,198
定期存款		4,376	10,550
遞延稅項資產		221,994	225,769
非流動資產總值		<u>659,571</u>	<u>630,212</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		9,383,865	9,783,856
持作出售的已竣工物業		1,143,239	821,338
存貨		25,738	20,186
貿易應收款項	12	8,579	3,953
預付款項、其他應收款項及其他資產		844,947	864,512
可收回稅項		66,709	71,363
已抵押存款		11,818	12,583
受限制現金		211,756	159,701
現金及現金等價物		334,775	240,373
流動資產總值		<u>12,031,426</u>	<u>11,977,865</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	1,289,815	1,236,669
其他應付款項及應計費用		2,568,794	2,246,366
合約負債		3,652,823	4,025,605
計息銀行及其他借款	14	1,005,392	2,386,114
應付稅項		234,237	217,012
流動負債總額		<u>8,751,061</u>	<u>10,111,766</u>

綜合財務狀況表(續)  
二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,280,365</u>	<u>1,866,099</u>
總資產減流動負債		<u>3,939,936</u>	<u>2,496,311</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	<u>2,149,724</u>	754,264
遞延稅項負債		<u>27,338</u>	<u>28,087</u>
非流動負債總額		<u>2,177,062</u>	<u>782,351</u>
資產淨值		<u><u>1,762,874</u></u>	<u><u>1,713,960</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		<u>1,524,026</u>	<u>1,515,572</u>
		<u>1,528,881</u>	<u>1,520,427</u>
非控股權益		<u>233,993</u>	<u>193,533</u>
權益總額		<u><u>1,762,874</u></u>	<u><u>1,713,960</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. 會計政策之變動及披露

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「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二零二二年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表相關及有效：

香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	撥備、或然負債及或然資產（虧損合約—履行合約的成本）
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進
香港財務報告準則第3號（修訂本）	財務報告概念框架

該等新訂或經修訂香港財務報告準則概不會對本集團當前或上一期間之業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

### 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(二零二一年：相同)。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收益	1,194,047	1,566,347
其他來源之收益		
投資物業經營租賃產生之租金收入總額：		
固定租賃付款	1,833	2,249
	<u>1,195,880</u>	<u>1,568,596</u>

### 客戶合約收益

#### (a) 收益資料分析

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貨品類型		
物業銷售	1,187,566	1,565,021
建築材料銷售	6,481	1,326
	<u>1,194,047</u>	<u>1,566,347</u>
客戶合約收益總額	<u>1,194,047</u>	<u>1,566,347</u>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	1,194,047	1,566,347
	<u>1,194,047</u>	<u>1,566,347</u>
客戶合約收益總額	<u>1,194,047</u>	<u>1,566,347</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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>1,144,825</u>	<u>1,474,376</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，分配至餘下履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	1,825,925	1,278,162
一年後	2,521,596	3,205,160
	<u>4,347,521</u>	<u>4,483,322</u>
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	1,804	3,815
向一間聯營公司提供之貸款所得利息收入	—	1,605
來自第三方之其他利息收入	3,670	5,089
非按公平值計入損益的金融資產之利息收入總額	5,474	10,509
未被分類為投資物業的物業之租金收入總額	6,670	9,642
其他	687	7,240
	<u>12,831</u>	<u>27,391</u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款利息	207,409	295,878
第三方往來利息	5,474	1,640
關聯方貸款利息	21,683	3,567
合約負債增加(附註1)	<u>99,333</u>	<u>110,702</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息		
開支總額	333,899	411,787
減：資本化利息(附註2)	<u>(274,822)</u>	<u>(379,695)</u>
	<u><u>59,077</u></u>	<u><u>32,092</u></u>

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取得合資格資產，則對個別資產開支採用介乎4.15%至8.65%的資本化率。

## 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	818,913	1,108,092
已售建築材料成本	6,719	647
物業、廠房及設備折舊	10,414	11,933
使用權資產折舊	97	496
無形資產攤銷*	50	63
不計入租賃負債計量之租賃付款	920	460
核數師酬金	2,380	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	22,332	25,580
員工福利開支	2,299	3,788
退休金計劃供款	1,153	2,665
	<u>25,784</u>	<u>32,033</u>
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額		
— 貿易應收款項減值	2,040	1,203
— 其他應收款項(減值撥回)／減值	77,443	(427)
	<u>79,483</u>	<u>776</u>
投資物業公平值變動	12,000	5,000
外匯虧損，淨額	3,621	2,334
持作出售的已竣工物業減值	<u>10,488</u>	<u>2,212</u>

\* 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(二零二一年：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(二零二一年：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。

本集團所得稅開支之主要成份如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	36,531	90,604
土地增值稅	18,048	76,853
遞延稅項	5,120	5,236
	<u>59,699</u>	<u>172,693</u>
本年度稅項開支總額	<u>59,699</u>	<u>172,693</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(二零二一年：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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔溢利	<u>10,444</u>	<u>78,723</u>

	股份數目	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
<u>股份</u>		
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>

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 股息

董事會議決不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

## 11. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	<u>45,827</u>	<u>54,198</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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	12,355	5,689
減值	<u>(3,776)</u>	<u>(1,736)</u>
	<u>8,579</u>	<u>3,953</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
3個月內	6,296	17
3至6個月	—	1
超過6個月	2,283	3,935
	<u>8,579</u>	<u>3,953</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	1,736	533
減值虧損(附註7)	2,040	1,203
於年末	<u>3,776</u>	<u>1,736</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。

### 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年以內	751,216	270,091
1至2年	255,878	318,041
2至3年	145,201	165,392
3至4年	17,143	372,405
4至5年	57,476	4,570
5年以上	62,901	106,170
	<u>1,289,815</u>	<u>1,236,669</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

	實際利率 (%)	二零二二年 到期年份	人民幣千元	實際利率 (%)	二零二一年 到期年份	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	4.15-8.65	二零二三年	<u>1,005,392</u>	4.15-15.00	二零二二年	<u>2,386,114</u>
			<u>1,005,392</u>			<u>2,386,114</u>
非即期						
銀行貸款—有抵押	5.23-8.65	二零二四年至 二零二五年	<u>2,149,724</u>	6.80-8.65	二零二三年至 二零二四年	<u>754,264</u>
			<u>2,149,724</u>			<u>754,264</u>
			<u>3,155,116</u>			<u>3,140,378</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
於一年內或要求時	1,005,392	2,386,114
第二年	1,942,724	425,320
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>207,000</u>	<u>328,944</u>
	<u><b>3,155,116</b></u>	<u><b>3,140,378</b></u>

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2,126,817,000元(二零二一年：人民幣1,355,993,000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66,531,000元(二零二一年：人民幣67,303,000元)；
- (iii) 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。

除以上所述者外：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業存在按揭，於該日期的賬面淨值為人民幣133,000,000元；及
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團樓宇存在按揭，於該日期的賬面淨值為人民幣29,996,000元。

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。

## 15. 擔保

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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>2,012,850</u>	<u>1,979,500</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：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績。

### 二零二二年業績及回顧

二零二二年，中華人民共和國（「中國」）國內多地新型冠狀病毒疫情反覆，房地產行業受到疫情的嚴重影響，出現諸多超預期的市場現象，國內許多大中型房地產企業爆發債務危機，出現項目停工、企業破產等系列問題，引發房地產企業在市場經濟中的信用危機，中國房地產行業面臨前所未有的生存危機和市場風險。二零二二年年中，中國政府監管機構出台一系列樓市保穩定政策和金融信貸優化政策，對房地產市場仍保持深度調整，市場發展增速放緩。一方面，受到新型冠狀病毒疫情反覆的影響，消費者收入預期降低，許多房地產項目停工或違約，導致消費者消費信心不足，置業更加謹慎保守，普遍陷入觀望情緒。另一方面，從市場供需端來看，國內房地產剛需型住宅市場供大於求，剛需產品存貨數量和供應較多，但剛需能動釋放較弱，而改善型住宅市場整體好於剛需型住宅市場，但消費者受到價格影響和購買資格限制，改善型住宅市場銷售去化壓力大。

在土地供應方面，受房地產市場持續調整、房地產企業資金承壓影響，政府推地及房地產企業拿地意願均不足，土地供求規模整體下降，土地拍賣市場整體表現低迷。土地供需市場表現分化，一線城市供需穩定，二線、三線城市推地數量減少，房企拿地謹慎，土地流拍撤牌率較高，市場表現低於以往年度。

在新型冠狀病毒疫情反覆和房地產行業低潮的環境下，本公司在二零二二年的經營過程中亦受到較大影響，但本公司仍保持謹慎行事的原則，不斷調整公司發展戰略和經營策略以適應政策變化和市場發展需求，因此本公司經營業績仍能保持平穩發展。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣634.1百萬元，較去年同期減少約3.3%；已簽約建築面積約81,090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1,195.9百萬元，較去年同期減少約23.8%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。本集團母公司擁有人應佔期內溢利約人民幣10.4百萬元，較去年同期減少約86.7%，該減少主要是由於報告期內計提金融資產預期信貸虧損撥備導致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,739,643平方米，上年同期為2,916,370平方米。

## 末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 二零二三年展望

二零二三年，隨著新型冠狀病毒疫情形勢好轉，在「房住不炒」總基調下，宏觀政策調控力度加大，積極的財政政策和穩健的貨幣政策促進中國經濟穩步恢復，各地方因城施策力度加大，「保交樓」將仍然是重點目標，通過解決期房交付問題，提振市場情緒，穩住購房者預期。金融機構給予房企融資支持，緩解企業的資金壓力，穩定市場主體預期；同時加強需求端政策支持力度，帶動市場銷售恢復；隨著對政策和發展方向的深度研判，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「房地產業良性循環和健康發展」，房地產行業逐步邁入高質量發展時代，預計整體市場供應結構將更多地向改善類項目傾斜，改善型產品將成為市場主流。

二零二三年，本公司將順應房地產行業和市場的變化，積極適應新的行業政策與市場環境，公司整體戰略以謹慎經營、防範風險為主，同時，將積極探索改善型住宅市場，抓住發展窗口期，深耕優選城市、優選項目，通過調整產品穿越行業週期，實現換倉。一方面，加大銷售力度去庫存，積極運用數據、新媒體工具精準行銷，加速資金回籠，增強公司自身的抗風險能力。另一方面，公司將抓住改善型市場發展機遇，把握市場主流需求，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，在市場競爭中保持發展優勢。

二零二三年是本公司處於戰略轉型和步入高質量發展的關鍵階段，人才儲備至關重要，本公司將積極尋找優秀人才，加快人才引進力度，解決人才瓶頸問題，加強公司人才梯隊建設，為公司發展轉型提供動力和人才保障。同時，公司實行精細化管理，與時俱進更新管理辦法，提高中高層管理水準和管理素質，「降本增效」向管理要效益，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年內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

二零二三年三月二十四日

## 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634.1百萬元，較去年同期減少約3.3%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,195.9百萬元，較去年同期減少約23.8%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。報告期內，本集團的淨利潤約人民幣50.9百萬元，其中本公司母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣10.4百萬元。

### 已簽約銷售額

本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣634.1百萬元及約人民幣656.0百萬元，減少約3.3%。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度已簽約建築面積分別約81,090平方米及74,043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、海口，分別約人民幣53.6百萬元、人民幣102.6百萬元、人民幣463.9百萬元及人民幣14.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約8.5%、16.2%、73.2%及2.2%。

下表載列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二二年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二一年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二二年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二一年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二二年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零二一年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>晉中</b>						
頤郡小區	1.6	5.5	604	1,127	2,583.2	4,856.0
辰興頤郡	38.0	66.5	5,693	9,200	6,676.7	7,230.9
熙苑	10.0	2.3	3,180	291	3,144.7	7,874.2
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	4.0	5.4	409	901	9,910.0	5,979.7
<b>太原</b>						
龍城優山美郡(一期)	64.2	25.1	9,212	2,468	6,971.7	10,189.9
龍城優山美郡(二期)	11.9	45.1	2,150	3,941	5,522.0	11,445.9
龍城優山美郡(三期)	26.5	81.3	3,290	10,230	8,041.6	7,948.4
<b>綿陽</b>						
優山美郡	—	0.4	—	189	—	1,977.5
天禦	—	0.3	—	170	—	1,676.6
長興星城	5.2	53.8	1,196	20,905	4,308.5	2,574.9
長興金湖庭院	458.7	343.2	54,447	22,872	8,423.8	15,004.7
<b>海南</b>						
辰興尚品匯	14.0	27.1	909	1,749	15,425.6	15,488.9
<b>總計</b>	<b>634.1</b>	<b>656.0</b>	<b>81,090</b>	<b>74,043</b>	<b>7,819.7</b>	<b>8,859.7</b>

附註：

上表中已簽約銷售額、已簽約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3,164,147平方米並擁有總建築面積約2,739,643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127,496平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,685,883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 <sup>(1)</sup>	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
零售商舖	194,251	266,243	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	221,205	338,092	207,873
配套設施 <sup>(2)</sup>	7,115	22,789	17,421
<b>總建築面積</b>	<b>3,164,147</b>	<b>1,685,883</b>	<b>926,264</b>
<b>應佔建築面積<sup>(3)</sup></b>	<b>2,990,454</b>	<b>1,411,966</b>	<b>809,957</b>

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

下表載列本集團於二零二二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	未售出						擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
				已竣工 佔地面積 (平方米)	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 <sup>(1)</sup> (平方米)		
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

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	未售出						擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
				已竣工 佔地面積 (平方米)	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
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	9,049	—	49,779	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
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
<b>太原</b>										
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	18,450	—	387,715	—	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	13,768	—	313,720	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	32,068	—	214,823	—	100.00
<b>綿陽</b>										
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

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	未售出 可銷售/						擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
				已竣工 佔地面積 (平方米)	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
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				1,212,677	3,164,147	127,496	18,851	2,939,260	78,540	
應佔總建築面積 <sup>(3)</sup>				1,129,401	2,990,454	117,454	18,851	2,776,787	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

下表載列本集團於二零二二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	實際/ 佔地面積 估計竣工日期 (平方米)		開發中			持作未來開發 尚未 取得土地		
					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)	使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)
<b>晉中</b>										
<b>1. 龍田項目一期</b>			<b>129,049</b>		<b>449,634</b>	<b>427,999</b>	<b>30,059</b>	—	—	<b>51.00</b>
1階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	14,346	二零二三年十二月	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	二零二三年十二月	110,725	101,385	—	—	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	26,682	二零二三年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422	二零二三年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232	二零二三年十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
<b>2. 願郡小區</b>			<b>79,203</b>		<b>52,641</b>	<b>19,267</b>	<b>2,468</b>	<b>154,347</b>	—	<b>51.00</b>
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二三年十二月	52,641	19,267	2,468	—	—	51.00
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二四年八月	—	—	—	44,157	—	51.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	41,691	二零二四年八月	—	—	—	110,190	—	51.00
<b>3. 辰興願郡</b>			<b>178,230</b>		<b>95,348</b>	<b>92,599</b>	<b>45,642</b>	<b>356,400</b>	—	<b>100.00</b>
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二三年十二月	95,348	92,599	45,642	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二四年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二四年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二四年十二月	—	—	—	47,600	—	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		
					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)	取得土地 規劃使用權的 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 <sup>(1)</sup> (%)
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二四年十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5. 錦繡中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二四年十二月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			107,038		358,948	334,732	223,564	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二三年十二月	129,448	118,086	80,045	—	—	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	143,519	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二三年九月	12,619	—	—	—	—	100.00
海口										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二三年十月	98,140	55,876	1,860	—	—	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	—	—	17,240	—	100.00
五指山										
1. 頤郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二三年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二四年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二四年五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二四年五月	26,469	—	—	—	—	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 取得土地		擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)
					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)	使用權的 建築面積 (平方米)	
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	77,338	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	133,720	77,338	—	—	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		1,685,883	1,130,366	380,931	926,264	—	
應佔總建築面積 <sup>(2)</sup>					1,411,966	889,663	352,534	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二零二二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止	
		總建築面積	建築面積		年度租金收入	
		(平方米)	(平方米)	(%)	二零二二年	二零二一年
					(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	5,904	55.6	1.0	1.1
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,313	83.7	0.6	0.9
<b>總計</b>		<b>21,613</b>	<b>8,217</b>	<b>—</b>	<b>1.8</b>	<b>2.2</b>

下表載列本集團於二零二二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 <sup>(1)</sup> 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	46,541	730,512	510,747	1,287,800	47.0	853.9
太原	64,286	358,948	—	423,234	15.4	393.5
綿陽	16,669	172,575	252,496	441,740	16.1	1,063.9
海口	—	154,565	17,240	171,805	6.3	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	10.2	1,006.9
<b>總計</b>	<b>127,496</b>	<b>1,685,883</b>	<b>926,264</b>	<b>2,739,643</b>	<b>100.0</b>	<b>834.6</b>

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。

下表載列本集團於二零二二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 <sup>(1)</sup> 總建築 面積 (平方米)	佔土地 儲備總量的 百分比 (%)
小高層	27,182	83,147	320,660	430,989	15.7
高層	29,092	529,624	234,812	793,528	28.9
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.2
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.3
供出售的辦公/商業物業	42,545	266,243	112,936	421,724	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	23,739	338,092	207,873	569,704	20.8
附屬設施 <sup>(2)</sup>	—	22,789	17,421	40,210	1.5
<b>總計</b>	<b>127,496</b>	<b>1,685,883</b>	<b>926,264</b>	<b>2,739,643</b>	<b>100.0</b>

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1,195.9百萬元，較去年同期的約人民幣1,568.6百萬元減少約23.8%。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1,188百萬元，較去年同期減少約24.1%。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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,111百萬元，減少約24.74%至報告期內的約人民幣836百萬元，該減少主要是由於報告期內銷售商品和服務的收入減少以致銷售及服務成本相應減少。

### 毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣359.8百萬元，較去年同期的約人民幣457.6百萬元減少約21.4%。報告期內，本集團的毛利率約30.1%，較去年同期的約29.2%增加0.9個百分點。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣369.5百萬元，去年同期約456.9百萬元。本集團物業毛利開發減少約19.1%，主要是由於報告期內交付的項目銷售面積減少，導致銷售收入減少所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約31.1%，較去年同期的約29.2%增加約1.9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12.8百萬元，較去年同期的約人民幣27.4百萬元減少約53.2%。該項減少主要是由於租金收入和利息收入減少所致。

## 本公司母公司擁有人應佔溢利

報告期內，本公司母公司擁有人應佔溢利約人民幣10.4百萬元，較去年同期的約人民幣78.7百萬元減少約86.7%。本公司母公司擁有人應佔溢利減少主要是由於報告期內計提大額金融資產預期信貸虧損撥備導致。

## 投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣133.0百萬元減少約9.0%至報告期的約人民幣121.0百萬元，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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣60.0百萬元減少約5.5%至報告期內的約人民幣56.7百萬元，該減少主要是由於報告期內辦公費和職工薪酬減少所致。

## 行政開支

本集團行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣64.1百萬元減少約18.8%至報告期內的約人民幣52.1百萬元，該減少主要是由於人員開支和辦公費用減少所致。

## 融資費用

本集團融資費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣32.1百萬元增加約84.1%至報告期內的約人民幣59.1百萬元，該增加主要是由於報告期內新增關聯方借款，導致本集團融資費用上升。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣172.7百萬元減少約65.4%至報告期內的約人民幣60.0百萬元，該減少主要是由於報告期內稅前利潤減少。

## 期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利及綜合收益總額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣104.4百萬元減少約53.1%至報告期內的約人民幣48.9百萬元。

## 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334.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣240.4百萬元增加約39.3%，該增加主要是由於報告期內有關本集團預售物業及銷售建築材料自買方預收的銷售所得款項增加所致。

## 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22.0百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得負經營現金流約人民幣500.0百萬元。

## 借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,155.1百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,140.4百萬元。

## 抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業擔保。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2,127.0百萬元。

## 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2,012.9百萬元。

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3,155.1百萬元及權益總額約人民幣1,762.9百萬元計算，本集團資本負債比率約179%（二零二一年十二月三十一日：約183%）。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報告期內非控股權益增加。

## 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

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

截至本公告日期，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237名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣30.8百萬元。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

本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)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二零二二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更大利益。

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，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

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，包括審閱截至二零二二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。

## 本公司核數師有關本公告的工作範圍

審核委員會已審閱及討論截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績。本公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註中的數字已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司(「香港立信德豪」)同意，該等數字乃本集團本年度綜合財務報表初稿所載的數額。香港立信德豪就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行的鑒證業務，故此香港立信德豪概不就本公告發表任何鑒證。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chen-xing.cn](http://www.chen-xing.cn))刊登。

按照上市規則的規定，截至二零二二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。

承董事會命  
辰興發展控股有限公司  
主席  
白選奎

中國山西，二零二三年三月二十四日

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。