

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至二零二四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217.9百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約33,070平方米，較去年同期分別減少約56.3%及減少約48.3%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣1,198.6百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,197.3百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣118.1百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣116.7百萬元；
- 報告期內本集團的淨虧損約人民幣130.4百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨虧損約人民幣162.2百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,173,365平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣875.6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6,589.1元；
- 報告期內本公司的每股基本虧損約人民幣0.27元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息。

辰興發展控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零二三年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	5、6	1,198,596	300,374
銷售成本		<u>(1,080,523)</u>	<u>(342,483)</u>
毛利／(虧損)		118,073	(42,109)
其他收入及收益	6	43,848	17,841
銷售及分銷費用		(19,361)	(15,625)
行政開支		(48,924)	(48,713)
金融資產預期信貸虧損撥回／(撥備)		1,356	(858)
其他開支		(66,887)	(19,317)
融資費用	7	(160,954)	(76,008)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		<u>4,169</u>	<u>735</u>
除稅前虧損	8	(128,680)	(184,054)
所得稅(開支)/抵免	9	<u>(1,741)</u>	<u>38,301</u>
年內虧損		<u><u>(130,421)</u></u>	<u><u>(145,753)</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		(162,190)	(151,837)
非控股權益		<u>31,769</u>	<u>6,084</u>
		<u><u>(130,421)</u></u>	<u><u>(145,753)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	10	<u><u>人民幣(0.27元)</u></u>	<u><u>人民幣(0.25元)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(130,421)</u>	<u>(145,753)</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算至記賬本位幣產生的匯兌差額	<u>981</u>	<u>702</u>
其後不會重新分類至損益的項目：		
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	(1,664)	16,509
所得稅影響	<u>416</u>	<u>(4,127)</u>
	<u>(1,248)</u>	<u>12,382</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(267)</u>	<u>13,084</u>
年內全面收入總額	<u>(130,688)</u>	<u>(132,669)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	(162,457)	(138,753)
非控股權益	<u>31,769</u>	<u>6,084</u>
	<u>(130,688)</u>	<u>(132,669)</u>

綜合財務狀況表

截至二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		48,169	54,403
投資物業		96,000	103,000
使用權資產		1,052	1,097
開發中物業		266,275	245,647
無形資產		2	5
於合營公司的投資		8,536	5,684
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資	12	60,672	62,336
遞延稅項資產		256,573	228,048
可收回土地開發成本	15	1,197,788	—
非流動資產總值		1,935,067	700,220
流動資產			
開發中物業		4,655,403	4,825,851
持作出售的已竣工物業		1,045,640	915,170
存貨		29,956	28,064
貿易應收款項	13	2,184	2,164
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	372,544	534,597
可收回土地開發成本	15	613,681	2,665,732
可收回稅項		67,049	89,354
已抵押存款		10,272	10,149
受限制現金		5,656	42,919
現金及現金等價物		107,654	203,689
分類為持作出售的出售組別的資產		6,910,039	9,317,689
		—	3,186,357
流動資產總值		6,910,039	12,504,046

綜合財務狀況表(續)

截至二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	16	863,299	824,136
其他應付款項及應計費用		996,729	954,662
合約負債		2,809,156	3,668,861
計息銀行及其他借款	17	2,700,496	2,815,782
應付稅項		106,878	123,125
		<u>7,476,558</u>	<u>8,386,566</u>
分類為持作出售的出售組別的負債		—	3,059,057
		<u>7,476,558</u>	<u>11,445,623</u>
流動負債總額		7,476,558	11,445,623
流動(負債)/資產淨值		(566,519)	1,058,423
總資產減流動負債		1,368,548	1,758,643
非流動負債			
計息銀行及其他借款	17	30,000	42,000
遞延稅項負債		47,030	22,838
其他應付款項		63,500	63,600
		<u>140,530</u>	<u>128,438</u>
非流動負債總額		140,530	128,438
資產淨值		1,228,018	1,630,205

綜合財務狀況表(續)

截至二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,855	4,855
儲備	<u>1,065,207</u>	<u>1,385,273</u>
	<u>1,070,062</u>	<u>1,390,128</u>
非控股權益	<u>157,956</u>	<u>240,077</u>
權益總額	<u><u>1,228,018</u></u>	<u><u>1,630,205</u></u>

財務報表附註

1. 公司及本集團資料

本公司為一家於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)山西省晉中市榆次區安寧大街18號。

報告期內，本集團從事物業開發業務。

董事認為，本集團的最終控股股東為白選奎先生及白國華先生。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業及股本投資除外。該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

3. 持續經營基準

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣130,421,000元，及於二零二四年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為人民幣566,519,000元及計息銀行借款本金、應付利息及應付罰款分別約人民幣12,800,000元、人民幣8,547,000元及人民幣117,000元尚未根據計劃還款日期償還。因此，於二零二四年十二月三十一日，計入計息銀行及其他借款(附註17)之全部本金約人民幣374,806,000元以及應付利息及應付罰款分別約人民幣8,547,000元及約人民幣117,000元被分類為流動負債。

未結算上述借款導致若干其他借款的交叉違約，觸發該等借款的按要求償還條款，因此相關本金約人民幣2,273,690,000元立即應付，並於二零二四年十二月三十一日被分類為流動負債。

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

- i. 有權要求立即償還的貸款人不會行使其要求立即或於計劃合約還款日期之前償還相關貸款的權利；
- ii. 本集團將能續期預測期內到期的現有借款；
- iii. 本公司將根據預期還款時間表收到可收回土地開發成本（詳情見附註15）；及
- iv. 本集團經營及／或投資所在的市場狀況不會較現時嚴重惡化。

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

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

- i. 本集團與本集團的貸款人口頭約定不強制執行其要求立即還款的權利及於借款各自到期日之前續期或延長借款。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至本公告日期，董事並無收到任何貸款人要求提前償還借款的通知或要求。董事預期本集團將能夠於各自到期日之前將應於一年內償還的未償還本金總額約為人民幣2,700,496,000元的銀行及其他借款續期一年。

- ii. 本集團正積極與有權要求立即償還的貸款人就借款進行債務重組談判，以利用新借款計劃的所得款項結算借款。
- iii. 本集團董事已編製一業務策略計劃，主要集中在加快發展中物業和已完成項目的預售和銷售，以產生額外的經營現金流入，並加大力度催收貿易應收賬款，以及實施成本控制措施。
- iv. 本公司將繼續尋求合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

假設上述措施成功實施，董事認為本集團將有足夠營運資金滿足自二零二四年十二月三十一日起的未來十二個月的營運需要及履行到期的財務責任。因此，董事信納，以持續經營基準編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃適當之做法。

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

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

4. 會計政策之變動及披露

4.1 採納自二零二四年一月一日開始生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)，該等準則與本集團於二零二四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1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團當前或上一期間的業績及財務狀況均無重大影響。本集團並無提前採納於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

4.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等綜合財務報表內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司 之間資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於香港會計師公會決定的日期或之後開始之年度期間生效。

本集團目前正評估初始應用該等新訂或經修訂財務報告準則的影響。

5. 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。管理層整體監察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入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的地方，故並無呈列地區資料。

由於報告期間並無來自任何單一客戶之銷售收入個別佔本集團總收益的10%或以上，故並無呈列主要客戶資料(二零二三年：相同)。

6. 收入、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶合約收益	1,197,272	298,181
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	<u>1,324</u>	<u>2,193</u>
	<u><u>1,198,596</u></u>	<u><u>300,374</u></u>

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貨品類型		
物業銷售	<u>1,197,272</u>	<u>298,181</u>
客戶合約收益總額	<u><u>1,197,272</u></u>	<u><u>298,181</u></u>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	<u>1,197,272</u>	<u>298,181</u>
客戶合約收益總額	<u><u>1,197,272</u></u>	<u><u>298,181</u></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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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><u>988,564</u></u>	<u><u>224,548</u></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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	226,875	1,078,766
一年後	2,582,281	2,590,095
	2,809,156	3,668,861
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	914	2,848
非按公平值計入損益的金融資產之 利息收入總額	914	2,848
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資之股息	5,000	—
未被分類為投資物業的物業之 租金收入總額	3,385	4,649
出售附屬公司之收益	33,835	—
其他	714	10,344
	43,848	17,841

7. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行貸款利息	145,515	204,285
關聯方貸款利息	27,197	22,660
董事貸款利息	8,780	7,806
合約負債增加(附註1)	<u>100,328</u>	<u>118,922</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息		
開支總額	281,820	353,673
減：資本化利息(附註2)	<u>(120,866)</u>	<u>(277,665)</u>
	<u>160,954</u>	<u>76,008</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、修建及生產合資格資產，則對個別資產開支採用介乎3.20%至8.65%（二零二三年：5.23%至8.65%）的資本化率。

8. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已售物業成本	1,018,339	199,915
修訂收到可收回土地開發成本的估計時 間之虧損	56,407	—
物業、廠房及設備折舊	5,527	6,889
使用權資產折舊	45	45
無形資產攤銷*	3	3
不計入租賃負債計量之租賃付款	1,361	344
核數師酬金	2,380	2,380
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人 員酬金)：**		
工資及薪金	11,881	17,432
員工福利開支	3,524	3,393
退休金計劃供款	1,438	1,860
	<u>16,843</u>	<u>22,685</u>
金融資產預期信貸虧損撥備，淨額		
— 貿易應收款項減值撥回	(44)	(717)
— 其他應收款項(撥回)／減值	(2,471)	1,575
— 可收回土地開發成本減值	1,159	—
	<u>(1,356)</u>	<u>858</u>
投資物業公平值變動	7,000	18,000
外匯收益，淨額	(321)	(3,242)
持作出售的已竣工物業撤減***	39,582	26,057
開發中物業撤減***	22,602	116,511

* 無形資產攤銷計入綜合損益表之「行政開支」內。

** 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用作減少現時供款水平。

*** 計入「銷售成本」。

9. 所得稅

本集團須就在本集團成員公司成立及經營所在司法權區產生或來自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據相關香港特別行政區稅務法律，報告期內，香港利得稅已就產生自香港的估計應課稅溢利乃根據16.5%的稅率(二零二三年：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(二零二三年：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／(抵免)的主要組成部分如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	12,009	21,762
過往年度超額撥備	(7,686)	(46,928)
土地增值稅	1,335	32,940
遞延稅項	<u>(3,917)</u>	<u>(46,075)</u>
本年度稅項開支／(抵免)總額	<u><u>1,741</u></u>	<u><u>(38,301)</u></u>

10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額的計算方式以母公司普通股權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數600,000,000股(二零二三年：600,000,000股)為基礎。

每股基本虧損的計算乃基於：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
虧損：		
計算每股基本虧損的母公司普通權益 持有人應佔虧損	<u><u>(162,190)</u></u>	<u><u>(151,837)</u></u>
股份數目		
二零二四年 千股		二零二三年 千股
股份：		
計算每股基本虧損的年內已發行加權 平均普通股數	<u><u>600,000</u></u>	<u><u>600,000</u></u>

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行之潛在攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 股息

董事會議決不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

12. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	<u>60,672</u>	<u>62,336</u>

上述股本投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬戰略性質。

13. 貿易應收款項

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	5,199	5,223
減值	<u>(3,015)</u>	<u>(3,059)</u>
	<u>2,184</u>	<u>2,164</u>

本集團的貿易應收款項主要源自其建築材料業務及其與其客戶之貿易條款主要為賒銷。信貸期通常為一個月至一年。本集團為每位客戶設定最高信貸限額。本集團一直嚴密監控其未償還應收款項。高層管理人員會定期審查逾期末清付之結餘。本集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他加強信貸措施。貿易應收款項為不計息。

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析(按發票日期呈列及扣除虧損撥備)如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	—	—
3至6個月	—	—
超過6個月	2,184	2,164
	<u>2,184</u>	<u>2,164</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初	3,059	3,776
減值虧損撥備撥回(附註8)	(44)	(717)
於年末	<u>3,015</u>	<u>3,059</u>

減值分析於各報告日期進行，當中使用撥備矩陣來計量預期信貸虧損。撥備率乃基於將具相似虧損模式之各個客戶分部進行分組之逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢之時間價值以及於過當前狀況及對未來經濟狀況預測之報告日期可獲得的合理及支持性資料。

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款項	(a)	58,369	134,841
應收代價	(b)	89,697	89,697
按金及其他應收款項	(c)	134,882	130,786
爭取合約之成本	(d)	26,770	43,265
應收關聯方款項	(e)	2,269	32,178
其他可收回稅項		153,752	199,496
		<u>465,739</u>	<u>630,263</u>
減值撥備	(f)	(93,195)	(95,666)
		<u>372,544</u>	<u>534,597</u>

附註：

- (a) 金額主要為向物業建設分包商預付款項。
- (b) 於二零二零年十月三十日，本公司的間接全資附屬公司向西雙版納環球融創旅遊發展有限公司(「環球融創」)出售聯營公司西雙版納雲辰置業有限公司的49%股權，代價約為人民幣95.35百萬元。環球融創為融創中國控股有限公司(「融創中國」)(於香港聯合交易所有限公司主板上市)之附屬公司。根據出售協議，代價應於自出售協議日期起12個月內支付。於二零二二年十二月三十一日，人民幣89,697,000元仍未支付，本公司管理層對融創中國集團償還未償還結餘的能力及動機有所顧慮並認為收回的可能性很小。因此，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，確認全期預期信貸虧損(第三階段)人民幣89,697,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已對融創中國集團採取法律行動以清償未償還的應收賬款。截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，融創中國未償還任何債務及法律案件仍在進行中。因此，兩個年度概無減值撥回或撤銷。
- (c) 金額主要為供應商及政府之按金。
- (d) 爭取合約之成本初步確認為資產或將於轉讓持作出售已竣工物業後確認之收入。爭取合約之成本包括銷售佣金及印花稅。倘相關合約之收入獲確認，已確認為爭取合約之成本之金額即支銷為銷售及分銷開支以及行政開支。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極少。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，爭取合約之成本預期於兩年內收回或結算。

(e) 應收關聯方款項為無擔保、不計息及須按要求償還。

(f) 其他應收款項減值虧損撥備的變動載列如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於年初	95,666	94,091
減值虧損(撥回)/撥備	(2,471)	1,575
於年末	<u>93,195</u>	<u>95,666</u>

按金及其他應收款項主要指供應商及政府之按金。預期信貸虧損乃使用參考本集團過往虧損記錄之虧損率法予以估計。虧損率之調整乃反映現時狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日使用之虧損率經評估為極低。

計入上述結餘的金融資產與近期並無違約歷史及逾期金額(上文附註(b)所述應收代價除外)的應收款項有關。

15. 可收回土地開發成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
可收回土地開發成本	1,812,628	2,665,732
減值虧損	(1,159)	—
	<u>1,811,469</u>	<u>2,665,732</u>
分類為流動資產部分	613,681	2,665,732
非流動部分	1,197,788	—
	<u>1,811,469</u>	<u>2,665,732</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一個中國地方政府及其關聯方就一個土地發展項目訂立合約安排。可收回土地開發成本指本集團根據上述土地開發合約安排於二零一九年至二零二三年期間支付的所有成本，以及為開展相關土地開發項目而獲得的特定借款的融資成本。由於承包方拖延時間過長，本集團擁有退出項目的合約權利，並向合約方追討可收回土地開發成本。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已行使上述合約權利，追討應收合約方的土地開發成本。可收回土地開發成本為應收中國一個地方政府關聯方的款項。於二零二三年十二月三十一日，虧損撥備經評估為不重大。

於二零二四年九月，經本集團與地方政府磋商，本集團收到部分可收回土地開發成本結算。地方政府表示，計劃將於兩年內結算餘下可收回土地開發成本。鑒於二零二四年的上述情況，本集團修訂其對收取剩餘可收回土地開發成本的估計，以與地方政府傳達的計劃保持一致。

因此，本集團於修訂收取可收回土地開發成本的估計時間後確認虧損，於二零二四年九月金額為人民幣56.4百萬元，及截至二零二四年十二月三十一日止年度的預期信貸虧損撥備。

16. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據付款到期日的賬齡分析如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	89,766	188,785
1至2年	174,709	272,331
2至3年	245,323	220,431
3至4年	216,927	82,576
4至5年	76,911	275
5年以上	59,663	59,738
	<u>863,299</u>	<u>824,136</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般根據工程進度結算。

17. 計息銀行及其他借款

	二零二四年			二零二三年		
	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	3.85–8.65	二零二五年	2,546,796	5.00–8.65	二零二四年	1,158,782
銀行借款—無抵押	3.85–6.50	二零二五年	54,200	7.00–7.44	二零二四年	1,601,500
其他借款—有抵押	3.20–5.50	二零二五年	87,500	2.80	二零二四年	16,000
其他借款—無抵押	15.00	二零二五年	12,000	6.00–15.00	二零二四年	39,500
			<u>2,700,496</u>			<u>2,815,782</u>
非即期						
其他借款—有抵押	—	—	—	2.80	二零二五年	35,000
其他借款—無抵押	15.00	二零二七年	30,000	15.00	二零二五年	7,000
			<u>30,000</u>			<u>42,000</u>
			<u>2,730,496</u>			<u>2,857,782</u>

按原到期日之分析如下：

	二零二四年			二零二三年		
	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元
即期						
銀行借款—有抵押	5.50-8.65	二零二五年	571,576	5.00-8.65	二零二四年	881,094
銀行借款—無抵押	6.50	二零二五年	44,900	7.00-7.44	二零二四年	1,547,000
其他借款—有抵押	3.20-5.50	二零二五年	87,500	2.80	二零二四年	51,000
其他借款—無抵押	5.50	二零二五年	5,000	6.00-15.00	二零二四年	—
			<u>708,976</u>			<u>2,479,094</u>
非即期						
銀行借款—有抵押		二零二六年至 二零二九年	1,975,220	5.00-8.65	二零二五年至 二零二八年	277,688
銀行借款—無抵押	3.85	二零二七年	9,300			—
其他借款—有抵押	—	—	—	2.80	二零二五年	54,500
其他借款—無抵押		二零二七年至 二零二八年	37,000	15.00	二零二七年	46,500
			<u>2,021,520</u>			<u>378,688</u>
			<u>2,730,496</u>			<u>2,857,782</u>

於二零二四年	於二零二三年
十二月三十一日	十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元

分析為：

應償還貸款：

於一年內或要求時	2,700,496	2,815,782
第二年	—	42,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	30,000	—
	<u>2,730,496</u>	<u>2,857,782</u>
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元

分析為：

按原到期日之銀行及其他借款
(無應付違約款項)：

於一年內	708,976	2,479,094
超過一年	2,021,520	378,688
	<u>2,730,496</u>	<u>2,857,782</u>

附註：

(a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以下列各項作抵押：

- (i) 以本集團的在建物業作按揭，該物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣1,543,737,000元(二零二三年：人民幣2,151,288,000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87,401,000元(二零二三年：人民幣84,163,000元)；
- (iii) 以本集團的物業、廠房及設備作按揭，該等物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣23,143,000元(二零二三年：人民幣24,705,000元)；
- (iv) 由本公司、本集團的子公司、本公司的董事及本公司的控股股東提供的擔保。

所有銀行融資須履行與金融機構的貸款安排中常見的契諾。倘本集團違反契諾，則借款將變為按要求償還。本集團定期監察是否已遵守該等契諾。

- (b) 根據本集團的若干借款協議，任何延遲根據還款時間表的還款將觸發要求立即還款的權利，導致相關借款須按要求償還。於二零二四年十二月三十一日，本集團未能償還若干銀行借款的本金、應付利息及應付罰款總額分別約為人民幣12,800,000元、人民幣8,547,000元及人民幣117,000元(二零二三年：零、人民幣4,314,000元及零)，導致本金總額約人民幣2,273,690,000元(二零二三年：人民幣2,438,465,000元)的銀行貸款須按要求償還。因此，於二零二四年十二月三十一日，銀行借款的全部金額立即應付，並被列為流動負債。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，概無本集團銀行融資(包括銀行借款)須履行金融契諾。

18. 擔保

於二零二四年 十二月三十一日	於二零二三年 十二月三十一日
人民幣千元	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

988,476

1,517,899

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

以下為有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照公司條例之披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註2.1， 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣130,421,000元。誠如附註2.1所述，該事件及條件連同附註2.1所載其他事宜顯示，存在重大不確定因素，可能令人對 貴集團持續經營的能力產生重大懷疑。我們之意見並無就此事宜予以修訂。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二四年業績及回顧

二零二四年，中國房地產市場在經歷了前幾年的深度調整與政策優化後，逐步進入了一個更加理性和穩定的發展階段。市場整體展現出較強的韌性，供需關係進一步趨於平衡，自住型購房需求穩步釋放。各級政府針對房地產市場實施了一系列精準調控政策，包括限購、限貸、限售以及優化土地供應等措施，旨在穩定市場預期、防範系統性風險，並推動市場長期健康發展。一線城市的房價增速繼續放緩，部分熱點區域的房價甚至出現了小幅回調，市場整體趨於平穩；二、三線城市的房價表現分化明顯，部分經濟基礎較好、人口流入較多的城市房價保持穩定，而一些經濟活力不足的城市則繼續面臨下行壓力。總體來看，由於消費者置業意願趨於謹慎，消費信心恢復緩慢，導致全年銷售總額和銷售面積仍未能實現顯著增長，市場修復進程較為緩慢。

土地市場方面，政府繼續優化土地供應結構，增加了對保障性住房和租賃住房用地的供應比例，土地溢價率進一步下降。房地產企業在拿地策略上更加注重風險控制和項目盈利性，傾向於選擇區位優越、開發潛力大的地塊，土地市場競爭趨於理性。同時，政府通過完善土地拍賣規則和加強市場監管，進一步規範了土地市場秩序，避免了過度競爭和地價過快上漲。

金融政策方面，房地產金融監管持續加強，房地產貸款增速保持低位運行，金融機構對房地產企業的信貸支持更加審慎。房地產企業的融資環境依然偏緊，部分企業通過優化資產負債結構、加快去庫存和多元化融資等方式緩解資金壓力。

總體來看，二零二四年的中國房地產市場在政策調控和市場機制的共同作用下，政府鼓勵房地產企業探索新的發展模式，推動行業向高質量發展轉型，市場泡沫進一步減少，消費者信心逐步恢復，房地產行業實現從高速增長向高質量發展的轉變。

二零二四年，房地產行業在技術創新、業務模式優化和服務提升方面繼續取得顯著進展。智能化、綠色化和個性化仍然是行業發展的核心趨勢，房地產企業進一步加大研發投入，推動產品和服務的全面升級，以更好地適應市場需求的變化。數字化轉型成為行業的主流方向，許多企業通過大數據、人工智慧和物聯網技術，提升了項目的設計、建造和運營效率，同時為消費者提供了更加個性化和智能化的居住體驗。

在這一背景下，本公司也積極應對行業變革，儘管受到整體市場環境的影響，二零二四年的銷售業績仍然面臨巨大挑戰。本公司的銷售市場主要集中於三線、四線城市，這些城市的房地產市場在經歷了前幾年的調整後，逐步趨於穩定。由於庫存積壓較少，全年新開工面積保持較低水準，銷售總額雖未達到預期目標，但整體風險仍處於可控範圍內。

在董事會和經營層的領導下，本公司及時調整了經營策略，進一步優化業務結構，對非核心項目進行了清理和整合，通過出售部分非重點資產減輕了經營壓力。此外，本公司還加大了對綠色建築和智能化社區的投入，以滿足市場對高品質住宅的日益增長的需求。

總體來看，儘管二零二四年房地產市場的整體環境依然複雜，但本公司通過靈活的經營策略和積極的業務調整，保持了本集團的穩定運營，並為未來的可持續發展奠定了堅實基礎。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣217.9百萬元，較去年同期減少約56.3%；簽約總建築面積約33,070平方米，較去年同期減少約48.3%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,198.6百萬元，較去年同期增加約299.0%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,197.3百萬元，較去年同期增加約301.5%。本公司權益持有人應佔淨虧損約人民幣162.2百萬元，較去年同期增加約6.9%，該增加主要是由於開發中物業之撇減減少導致淨虧損減少，利息費用化增加和可收回土地成本減值導致淨虧損增加。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,173,365平方米。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二五年展望

二零二五年，隨著政策調控的持續深化和房地產發展新模式的逐步構建，房地產市場預計將進入一個更加理性和健康的發展階段。政策層面將繼續保持穩健中性的基調，出台更加精準的調控措施，進一步優化供需結構，滿足剛性和改善型住房需求。同時，政府將加強對房地產市場的監管，防範系統性風險，推動行業向高質量發展轉型。

在供需關係方面，隨著政策的引導和市場機制的完善，房地產市場的供需結構將更加趨於平衡。保障性住房和租賃住房的供應比例將顯著提升，城中村改造和城市更新項目將成為市場的重要推動力。改善型住宅需求預計將迎來快速增長，成為市場的主要增長點。隨著消費者對居住品質要求的提高，智能化、綠色化和個性化住宅產品將更受市場青睞。

金融政策方面，金融機構將在風險防控的基礎上，為房地產企業提供更加合理的融資環境，支持優質企業的健康發展。行業整合將進一步加速，資源將向綜合實力強、經營穩健的企業集中，市場競爭將更加注重產品品質和服務能力。房地產企業將通過多元化融資管道和優化資產負債結構，提升抗風險能力。

從市場修復進程來看，隨著宏觀經濟的逐步改善和政策的持續發力，房地產市場預計將逐步回暖，但由於消費者信心恢復緩慢和購買力受限，市場修復過程仍將較為緩慢。改善型住宅市場將成為行業的重要突破口，隨著剛需市場的逐漸飽和，改善型需求將迎來新的發展機遇。

基於對行業趨勢的預判，二零二五年，本公司將順應市場變化，繼續以去化庫存和拓展改善型住宅市場為核心戰略方向，優化產品結構，提升產品競爭力。本公司將緊跟政策導向，及時調整經營策略，加快銷售回款，盤活現有資產，處置低效項目，進一步降低經營風險。同時，本公司將積極尋求多元化的融資管道和戰略合作夥伴，增強資金鏈的穩定性。

在技術創新方面，本公司將加大對新材料、新工藝和智能技術的應用，提升建築品質和居住體驗。高質量改善型住房將成為產品開發的重點方向，本公司將著力打造高端設計、品質一流、自然人居環境的綠色建築項目，滿足消費者對高品質生活的需求。通過引入節能環保技術和材料，本公司將進一步提升產品的市場競爭力，順應行業可持續發展趨勢。

此外，本公司將繼續專注於高端改善型住宅市場的開發，以滿足消費者對高品質居住環境的需求為目標，擴大在高端市場的份額。同時，本公司將積極探索多元化的商業模式，加強品牌建設和服務品質提升，全面提升企業的綜合競爭力。通過行業整合和業務優化，本公司將抓住市場機遇，實現穩健發展，為股東和客戶創造更大價值。

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
二零二五年三月二十六日

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217.9百萬元，較去年同期減少約56.3%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,198.6百萬元，較去年同期增加約299.0%。收入中來自物業開發的收入約人民幣1,197.3百萬元，較去年同期增加約301.5%。報告期內，本集團的淨虧損約人民幣130.4百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨虧損約人民幣162.2百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣217.9百萬元及約人民幣499.1百萬元，減少約56.3%。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約33,070平方米及63,923平方米，減少約48.3%。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23.2百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣138.3百萬元、人民幣12.9百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約10.6%、20.0%、63.5%及5.9%。

下表載列本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二三年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二三年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二四年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	二零二三年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
晉中						
辰興頤郡	21.2	26.4	3,553	4,475	5,965.4	5,907.5
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	2.0	1.6	372	261	5,388.0	6,100.0
太原						
龍城優山美郡(一期)	15.9	45.9	1,577	5,479	10,106.2	8,370.6
龍城優山美郡(二期)	3.6	6.0	750	1,615	4,738.1	3,686.6
龍城優山美郡(三期)	24.0	36.6	5,924	7,495	4,047.9	4,888.2
綿陽						
優山美郡	1.7	0.8	233	156	7,103.6	5,242.6
天禦	0.1	4.2	88	751	1,300.2	5,598.2
長興星城	17.8	21.2	5,013	4,401	3,556.6	4,821.5
長興金湖庭院	118.7	308.0	14,663	33,506	8,093.3	9,192.4
海南						
辰興尚品匯	3.9	38.2	138	4,666	28,196.2	8,185.1
江東上院	9.0	8.6	759	642	11,812.0	13,460.7
總計	217.9	497.5	33,070	63,447	6,589.1	7,841.2

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3,282,916平方米並擁有總建築面積約2,173,365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192,908平方米；(ii)開發中的總建築面積約842,232平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,138,225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	820,511	53,873	252,967
高層	1,258,097	183,857	189,597
聯排	78,453	84,699	255,327
多層洋房	576,743	124,427	23,171
零售商鋪	249,260	107,838	84,467
SOHO公寓	6,931	15,984	—
酒店	10,845	96,034	17,535
停車位	275,793	159,593	298,906
配套設施 ⁽²⁾	6,283	15,927	16,255
總建築面積	3,282,916	842,232	1,138,225
應佔建築面積⁽³⁾	3,222,474	842,232	1,037,227

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

下表載列本集團於二零二四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		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
						建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
晉中											
1. 東湖井	山西省晉中市	零售商鋪	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	100.00	
2. 君豪國際	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	100.00	
3. 錦繡新城	山西省晉中市	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	100.00	
4. 新興國際文教城											
一期	山西省晉中市	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	100.00	
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一二年四月	17,968	93,061	—	—	92,910	151	100.00	
三期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零九年十二月	255,918	545,047	2,327	—	542,720	—	100.00	
四期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	30,987	71,103	747	—	70,356	—	100.00	
五期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,266	—	46,137	1,035	100.00	
5. 上東庭院											
一期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	100.00	
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一一年十二月	24,343	75,889	—	—	75,889	—	100.00	
6. 左權濱河嘉園	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年十二月	73,035	98,545	—	—	97,990	555	100.00	
7. 尚座公寓	山西省晉中市	商業／綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	257	—	9,526	—	100.00	
8. 和順濱河小區											
1階段	山西省晉中市	住宅	二零零八年六月	60,100	62,508	—	—	62,168	340	100.00	
2階段	山西省晉中市	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	51,217	—	100.00	
9. 太穀文華庭院	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. 辰興頤郡											
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅／商業	二零二二年一月	19,056	35,676	17,409	—	17,803	464	100.00	

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工	未售出 可銷售／ 可出租		持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
					建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
太原											
1. 龍城優山美郡											
一期南區	山西省太原市	住宅／商業	二零一四年十二月	117,128	406,165	13,451	—	—	392,714	—	100.00
一期北區	山西省太原市	住宅／商業	二零一六年十一月	108,005	397,867	11,155	—	—	316,333	70,379	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	二零二零年六月	86,318	246,891	12,944	—	—	233,947	—	100.00
綿陽											
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,288	—	—	119,196	1,845	100.00
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	100.00
3. 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	408	—	—	286,721	1,321	100.00
二期	四川省綿陽市	住宅／商業	二零二零年十一月	36,158	122,271	184	—	—	121,156	931	100.00
4. 金湖庭院											
一期	四川省綿陽市	住宅／商業	二零二四年六月	62,672	151,104	28,830	—	—	122,274	—	60.00
海口											
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	二零二四年四月	43,795	86,296	86,296	—	—	—	—	100.00
總計				1,246,880	3,282,916	192,908	18,851	2,993,449	77,708		
應佔總建築面積 ⁽³⁾				1,221,811	3,222,474	181,376	18,851	2,944,539	77,708		

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

下表載列本集團於二零二四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 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
晉中										
1. 辰興頤郡			178,230		95,348	92,599	54,280	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二五年五月	95,348	92,599	54,280	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二六年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二六年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二六年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
2. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二五年十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
3. 錦綉中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二五年十二月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			107,038		349,196	324,980	271,373	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二五年六月	129,448	118,086	89,549	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二五年十一月	207,129	206,894	181,824	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二五年九月	12,619	—	—	—	—	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	可銷售／				尚未	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					開發中 建築面積 (平方米)	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)	
2. 北固礮項目			139,169		—	—	—	299,881		100.00
一期	山西省太原市	住宅／商業	64,604	二零二六年五月	—	—	—	147,113	—	100.00
二期	山西省太原市	住宅／商業	74,565	二零二六年五月	—	—	—	152,768	—	100.00
海口										
1. 江東上院	海南省海口市	住宅／商業	57,446	二零二五年十二月	56,425	10,844	1,401	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	二零二五年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二六年五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二六年五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二六年五月	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 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
西雙版納										
1. 辰興國際 健康城			223,889		71,952	—	—	212,208	—	100.00
1階段	雲南省西雙版 納傣族自治州	住宅／商業	14,049	二零二五年十二月	17,831	—	—	—	—	100.00
2階段	雲南省西雙版 納傣族自治州	住宅／商業	127,466	二零二六年十二月	54,121	—	—	107,659	—	100.00
3階段	雲南省西雙版 納傣族自治州	住宅／商業	82,374	二零二七年十二月	—	—	—	104,549	—	100.00
綿陽										
1. 金湖庭院 二期	四川省綿陽市	住宅／商業	91,695		—	—	—	252,496	—	60.00
			91,695	二零二六年十二月	—	—	—	252,496	—	60.00
總計			921,746		842,232	494,596	327,054	1,138,225	—	
應佔總建築面積 ⁽²⁾					842,232	494,596	327,054	1,037,227	—	

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二零二四年十二月三十一日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資	實際出租	出租率	截至十二月三十一日	
		總建築面積	建築面積		止年度租金收入	
		(平方米)	(平方米)	(%)	二零二四年	二零二三年
					(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,241	—	—	0.01	0.03
東湖井	零售商鋪	10,610	559	5.3	0.07	0.41
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	1.24	1.75
總計		21,613	3,321	—	1.32	2.19

下表載列本集團於二零二四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	未來開發	土地儲備 總量 ⁽¹⁾	佔土地儲備 總量的 百分比	平均 土地成本
		開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積		(人民幣元／ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
晉中	33,087	228,237	356,400	617,724	28.4	798.3
太原	37,550	349,196	299,881	686,627	31.6	653.9
綿陽	35,975	—	252,496	288,471	13.3	1,085.5
海口	86,296	56,425	17,240	159,961	7.3	2,344.8
五指山	—	136,422	—	136,422	6.3	1,145.2
西雙版納	—	71,952	212,208	284,160	13.1	987.3
總計	192,908	842,232	1,138,225	2,173,365	100.0	875.6

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。

下表載列本集團於二零二四年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工 未售出 可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽¹⁾ 總建築 面積 (平方米)	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
小高層	18,133	53,873	252,967	324,973	15.0
高層	13,806	183,857	189,597	387,260	17.8
聯排	10,712	84,699	255,327	350,738	16.1
多層洋房	3,408	124,427	23,171	151,006	7.0
供出售的辦公／商業物業	87,565	107,838	84,467	279,870	12.9
SOHO公寓	58	15,984	—	16,042	0.7
酒店	10,845	96,034	17,535	124,414	5.7
停車位	48,381	159,593	298,906	506,880	23.3
附屬設施 ⁽²⁾	—	15,927	16,255	32,182	1.5
總計	192,908	842,232	1,138,225	2,173,365	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1,198.6百萬元，較去年同期的約人民幣300.4百萬元增加約299.0%。該增加主要是由於金湖庭院一期項目交房所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣1,197.3百萬元，較去年同期增加約301.5%。該增加主要是由於金湖庭院一期項目交房所致。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣342.5百萬元，增加約215.5%至報告期內的約人民幣1,080.5百萬元，該增加主要是由於金湖庭院一期項目交房確認收入成本所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣118.1百萬元，較去年同期的毛虧損約人民幣42.1百萬元增加約380.4%。報告期內，本集團的毛利率約9.9%，而去年同期毛虧損率約14.0%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣116.7百萬元，去年同期的物業開發毛虧損約44.3百萬元。本集團物業毛利開發增加約363.5%，主要是由於報告期內收入大幅度增加所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約9.75%，而去年同期的物業開發毛虧損率約14.9%。

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43.8百萬元，較去年同期的約人民幣17.8百萬元增加約145.8%。該項增加主要是由於出售附屬公司收益增加所致。

本公司母公司擁有人應佔淨虧損

報告期內，本公司母公司擁有人應佔淨虧損約人民幣162.2百萬元，較去年同期的約人民幣151.8百萬元增加約6.9%。本公司母公司擁有人應佔淨虧損增加主要是由於開發中物業之撇減減少導致淨虧損減少，利息費用化增加和修訂收到可收回土地成本的估計時間之虧損導致淨虧損增加。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣103.0百萬元減少約6.8%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣96.0百萬元，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二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣15.6百萬元增加約24.4%至報告期內的約人民幣19.4百萬元，該增加主要是由於報告期內確認的金湖庭院一期項目銷售代理費。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣48.7百萬元略微增加約0.41%至報告期內的約人民幣48.9百萬元。

融資費用

本集團融資費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣76.0百萬元增加約111.8%至報告期內的約人民幣161.0百萬元，該增加主要是由於北固礮項目利息費用化所致。

所得稅開支

本集團所得稅抵免由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣38.3百萬元減少約104.5%至報告期內的所得稅開支約人民幣1.7百萬元，該減少主要是由於開發中物業減值及持作出售的已竣工物業減值相關遞延所得稅抵免減少。

報告期內虧損及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的報告期內虧損及綜合收益總額由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣132.7百萬元減少約1.5%至報告期內的約人民幣130.7百萬元。

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107.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣203.7百萬元減少約47.1%，該減少主要是由於公司償還部分銀行借款所致。

淨營運現金流

於報告期末，本集團錄得正經營現金流約人民幣61.0百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得正經營現金流約人民幣156.8百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款及關聯方借款分別約人民幣2,730.5百萬元及人民幣189.7百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款及關聯方借款分別約人民幣2,857.8百萬元及人民幣216.3百萬元。

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1,654.3百萬元。

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988.5百萬元。

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2,730.5百萬元及權益總額約人民幣1,228.0百萬元計算，本集團資本負債比率約222.4% (二零二三年十二月三十一日：約175.0%)。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收購非控股權益股權使得權益總額減少所致。

匯率風險

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

重大收購及出售事項及重大投資

於二零二三年十二月二十九日，本公司間接全資附屬公司辰興房地產發展有限公司（「**辰興房地產**」）與晉中開發區開發建設集團有限公司（「**晉中開建**」）訂立股權轉讓協議，根據股權轉讓協議的條款及條件，辰興房地產已有條件同意出售及晉中開建已有條件同意購買晉中開發區房地產開發有限公司（「**晉中開發**」）（擁有及控制晉中熙雅房地產開發有限公司（「**晉中熙雅**」）的約67%股權）的51%股權（「**出售事項**」），出售事項總代價為人民幣100,600,000元。於二零二四年一月二十五日和二零二四年一月二十六日，本公司收到出售事項代價人民幣34,789,000元。於報告期內，處置附屬公司確認投資收益人民幣33,835,000元。出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再並入本集團的財務報表。

有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二十二日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月一日的公告以及本公司日期為二零二四年三月二十八日的通函。

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

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

有關收購事項及注資事項詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月八日、二零二四年一月二十九日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月七日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月一日的公告以及本公司日期為二零二四年三月二十八日的通函。

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。

報告期內其他重要事項

於二零二四年九月二十三日，本公司的間接全資附屬公司太原市辰雅房地產開發有限公司(「**太原辰雅**」)成功於網上投得兩幅位處太原市尖草坪區的土地(「**地塊A**」與「**地塊B**」，統稱「**尖草坪地塊**」)(「**網上投標**」)，並與太原市規劃和自然資源局(「**太原市規劃和自然資源局**」)訂立國有建設用地使用權成交確認書(「**確認書**」)。於二零二四年十月十日，太原辰雅與太原市規劃和自然資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同(「**土地使用權協議**」)。太原辰雅應就地塊A與地塊B支付的總代價分別約為人民幣253,100,000元及人民幣291,000,000元，並將以當地政府發還款項清償。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二四年十月二十一日的公告。

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194名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣22.7百萬元。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

本公司將於二零二五年五月三十日(星期五)召開股東週年大會，股東週年大會通告將在適當時候刊發於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站及本公司網站。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

企業管治常規

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

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

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

購回、出售或贖回本公司證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股)。

於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

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條及企業管治守則守則條文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，包括審閱截至二零二四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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已就年度業績公告中的本集團報告期內綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字，與本集團報告期內的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。立信德豪就此而執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則而進行的核證工作，因此立信德豪並無對年度業績公告作出任何核證。

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)及本公司網站(www.chen-xing.cn)刊登。

按照上市規則的規定，截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告(載有有關本公司的資料)將於適當時候分別於聯交所網站及本公司網站刊登。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

中國•山西，二零二五年三月二十六日

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。