

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)

截至二零二五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

- 截至二零二五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160.6百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約19,410平方米，較去年同期分別減少約26.3%及減少約41.3%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣152.9百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣151.6百萬元；
- 報告期內本集團的毛虧損約人民幣63.3百萬元，其中來自物業開發的毛虧損約人民幣64.6百萬元；
- 報告期內本集團的淨虧損約人民幣271.6百萬元，其中本公司母公司擁有人應佔淨虧損約人民幣271.3百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,116,996平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣881.7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8,274.1元；
- 報告期內本公司的每股基本虧損約人民幣0.45元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的經審核年度業績連同截至二零二四年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	5、6	152,898	1,198,596
銷售成本		<u>(216,162)</u>	<u>(1,080,523)</u>
(毛虧損)／毛利		(63,264)	118,073
其他收入及收益	6	42,694	43,848
銷售及分銷費用		(23,014)	(19,361)
行政開支		(44,979)	(48,924)
金融資產預期信貸虧損(撥備)／撥回，淨額		(685)	1,356
其他開支		(66,197)	(66,887)
融資費用	7	(142,550)	(160,954)
以下應佔溢利：			
合營公司		<u>726</u>	<u>4,169</u>
除稅前虧損	8	(297,269)	(128,680)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>25,640</u>	<u>(1,741)</u>
年內虧損		<u><u>(271,629)</u></u>	<u><u>(130,421)</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		(271,250)	(162,190)
非控股權益		<u>(379)</u>	<u>31,769</u>
		<u><u>(271,629)</u></u>	<u><u>(130,421)</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>(0.45元)</u></u>	<u><u>(0.27元)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(271,629)</u>	<u>(130,421)</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>(1,069)</u>	<u>981</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	<u>(1,747)</u>	<u>(1,664)</u>
所得稅影響	<u>437</u>	<u>416</u>
	<u>(1,310)</u>	<u>(1,248)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(2,379)</u>	<u>(267)</u>
年內全面收入總額	<u>(274,008)</u>	<u>(130,688)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>(273,629)</u>	<u>(162,457)</u>
非控股權益	<u>(379)</u>	<u>31,769</u>
	<u>(274,008)</u>	<u>(130,688)</u>

綜合財務狀況表

截至二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,251	48,169
投資物業		90,000	96,000
使用權資產		1,007	1,052
開發中物業		243,870	266,275
無形資產		—	2
於合營公司的投資		9,262	8,536
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資	12	58,925	60,672
遞延稅項資產		277,424	256,573
可收回土地開發成本	15	1,632,693	1,197,788
非流動資產總值		<u>2,358,432</u>	<u>1,935,067</u>
流動資產			
開發中物業		4,189,017	4,655,403
持作出售的已竣工物業		1,501,595	1,045,640
存貨		25,702	29,956
貿易應收款項	13	2,345	2,184
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	387,692	372,544
可收回土地開發成本	15	—	613,681
可收回稅項		65,800	67,049
已抵押存款		2,705	10,272
受限制現金		4,497	5,656
現金及現金等價物		104,959	107,654
流動資產總值		<u>6,284,312</u>	<u>6,910,039</u>

綜合財務狀況表(續)

截至二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	16	884,872	863,299
其他應付款項及應計費用		1,200,420	996,729
合約負債		2,788,418	2,809,156
計息銀行及其他借款	17	2,575,796	2,700,496
應付稅項		89,098	106,878
流動負債總額		<u>7,538,604</u>	<u>7,476,558</u>
流動負債淨值		<u>(1,254,292)</u>	<u>(566,519)</u>
總資產減流動負債		<u>1,104,140</u>	<u>1,368,548</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	17	41,900	30,000
遞延稅項負債		45,530	47,030
其他應付款項		63,400	63,500
非流動負債總額		<u>150,830</u>	<u>140,530</u>
資產淨值		<u>953,310</u>	<u>1,228,018</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		787,605	1,065,207
		<u>792,460</u>	<u>1,070,062</u>
非控股權益		<u>160,850</u>	<u>157,956</u>
權益總額		<u><u>953,310</u></u>	<u><u>1,228,018</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會計準則(「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

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣271,629,000元，及於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為人民幣1,254,292,000元。此外，本集團並無按照原定還款日期償還若干銀行貸款，未償還本金、應付利息及應付罰款分別約人民幣11,000,000元、人民幣27,346,000元及人民幣1,000元。因此，於二零二五年十二月三十一日，計入計息銀行及其他借款(附註17)之全部本金約人民幣312,516,000元以及未付之相關應付利息及應付罰款分別約人民幣27,346,000元及人民幣1,000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2,263,280,000元立即應付，並於二零二五年十二月三十一日被分類為流動負債。該等事件或條件可能令人對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。

鑒於該等情況，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。董事已編製涵蓋自報告期末起計為期十八個月（「**預測期**」）的營運資金預測及當中已考慮下列主要假設及事件：

- 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. 本集團經營及／或投資所在的市場狀況不會較目前水平嚴重惡化；及
- iv. 本集團將能夠獲得額外借款，為若干開發項目的開發融資。

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貸款協議規定的相關利息支付。

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. 本集團與其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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至該等綜合財務報表批准日期，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。管理層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121,660,000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，以提高應收賬款的週轉天數，以及實施成本控制措施；及
- 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二零二五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二零二五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，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施取得成功，包括(i)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磋商，及(ii)於正常業務過程中成功實施上述措施。該等條件顯示，存在重大不確定因素，可能令人對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。

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、就可能產生的任何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 採納自二零二五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（「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二零二五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21號	缺乏可兌換性
------------	--------

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 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)	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
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 ²
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 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待香港會計師公會釐定之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(二零二四年：相同)。

6. 收入、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶合約收益	151,596	1,197,272
投資物業經營租賃產生之租金收入總額：		
固定租賃付款	<u>1,302</u>	<u>1,324</u>
	<u>152,898</u>	<u>1,198,596</u>

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貨品類型		
物業銷售	<u>151,596</u>	<u>1,197,272</u>
客戶合約收益總額	<u><u>151,596</u></u>	<u><u>1,197,272</u></u>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	<u>151,596</u>	<u>1,197,272</u>
客戶合約收益總額	<u><u>151,596</u></u>	<u><u>1,197,272</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>117,161</u></u>	<u><u>988,564</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。

於十二月三十一日，分配至履約義務(未履行或已部份履行)之交易價如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	228,942	226,875
一年後	<u>2,559,476</u>	<u>2,582,281</u>
	<u>2,788,418</u>	<u>2,809,156</u>
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	61	914
應收土地開發成本之視作利息收入	<u>38,852</u>	<u>—</u>
非按公平值計入損益的金融資產之 利息收入總額	38,913	914
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	2,432	3,385
出售附屬公司之收益	—	33,835
其他	<u>1,349</u>	<u>714</u>
	<u>42,694</u>	<u>43,848</u>

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	126,926	145,515
關聯方貸款利息	22,212	27,197
董事貸款利息	8,624	8,780
合約負債增加(附註a)	39,826	100,328
並非按公平值計入損益的金融負債利息 開支總額	197,588	281,820
減：資本化利息(附註b)	(55,038)	(120,866)
	142,550	160,954

附註a：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b：若已借取非特定用途借款以取得、建設及生產合資格資產，則對個別資產開支採用介乎3.00%至7.20%（二零二四年：3.20%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(計入)／扣除下列各項後達致：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售物業成本	98,947	1,018,339
修訂收到可收回土地開發成本的估計時間之虧損	30,082	56,407
物業、廠房及設備折舊	5,068	5,527
使用權資產折舊	45	45
無形資產攤銷*	2	3
不計入租賃負債計量之租賃付款	611	1,361
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	15,297	11,881
員工福利開支	2,048	3,524
退休金計劃供款	1,593	1,438
	<u>18,938</u>	<u>16,843</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	(392)	(44)
— 其他應收款項減值撥回	(490)	(2,471)
— 可收回土地開發成本減值	1,567	1,159
	<u>685</u>	<u>(1,356)</u>
投資物業公平值變動	6,000	7,000
外匯虧損／(收益)，淨額	370	(321)
持作出售的已竣工物業撤減***	70,506	39,582
開發中物業撤減***	46,709	22,602

* 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(抵免)／開支

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(二零二四年：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(二零二四年：零)。

中國內地即期所得稅乃根據本集團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(抵免)／開支的主要組成部分如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
所得稅開支	3,217	12,009
過往年度超額撥備	(9,093)	(7,686)
土地增值稅	2,150	1,335
遞延稅項	(21,914)	(3,917)
	<u>(25,640)</u>	<u>1,741</u>
本年度稅項(抵免)／開支總額	<u>(25,640)</u>	<u>1,741</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(二零二四年：600,000,000股)為基礎(經調整以反映年內的供股)。

母公司普通權益持有人應佔每股基本虧損乃根據下列數據計算：

每股基本虧損的計算乃基於：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>(271,250)</u>	<u>(162,190)</u>
	股份數目	
	二零二五年 千股	二零二四年 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>600,000</u>	<u>600,000</u>

由於本集團於截至二零二五年及二零二四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二零二五年十二月三十一日止年度之中期及末期股息(二零二四年：無)。

12. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
上市股本投資，按公平值	<u>58,925</u>	<u>60,672</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 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	4,968	5,199
減值	<u>(2,623)</u>	<u>(3,015)</u>
	<u>2,345</u>	<u>2,184</u>

本集團之貿易應收款項主要源自建築材料業務且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準備)如下：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
3個月內	—	—
3至6個月	—	—
超過6個月和1年內	2,345	2,184
	<u>2,345</u>	<u>2,184</u>

貿易應收款項減值虧損撥備之變動如下：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
於年初	3,015	3,059
減值虧損撥回(附註8)	(392)	(44)
於年末	<u>2,623</u>	<u>3,015</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

		於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
預付款項	(a)	43,399	58,369
應收代價	(b)	89,697	89,697
按金及其他應收款項	(c)	155,555	134,882
爭取合約之成本	(d)	24,730	26,770
應收關聯方款項	(e)	2,482	2,269
其他可收回稅項		164,534	153,752
		480,397	465,739
減值	(f)	(92,705)	(93,195)
		387,692	372,544

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。截至本報告日期，該案件仍在相關法律程序中。截至二零二五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撇銷。
- (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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，虧損撥備經評估為極少。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，取得合約的成本預期可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：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
於年初	93,195	95,666
減值虧損撥回	(490)	(2,471)
於年末	<u>92,705</u>	<u>93,195</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)。於二零二五年及二零二四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

	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
可收回土地開發成本	1,635,419	1,812,628
減值	(2,726)	(1,159)
	<u>1,632,693</u>	<u>1,811,469</u>
分類為流動資產部分	—	613,681
非流動部分	<u>1,632,693</u>	<u>1,197,788</u>
	<u>1,632,693</u>	<u>1,811,469</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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團收到應收土地開發成本的另一部分結算。由於交易對方並無按照原結算方案結算剩餘款項，本集團根據與地方政府傳達的最新結算計劃修訂了可收回金額的估計值及應收土地開發成本分類為非流動。因此，經考慮上述事實及情況，管理層認為應收土地開發成本的信貸風險自初始確認以來有所上升，但並未出現信貸減值。

因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，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約人民幣30,082,000元(二零二四年：人民幣56,407,000元)及預期信貸虧損撥備人民幣1,567,000元(二零二四年：人民幣1,159,000元)。

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：

	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	128,718	89,766
1至2年	57,228	174,709
2至3年	141,027	245,323
3至4年	231,870	216,927
4至5年	211,522	76,911
5年以上	114,507	59,663
	<u>884,872</u>	<u>863,299</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

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率 (%)	到期年份	實際利率 (%)	到期年份
		人民幣千元		人民幣千元
即期				
銀行借款—有抵押	3.00-7.20	二零二六年	2,425,196	3.85-8.65 二零二五年 2,546,796
銀行借款—無抵押	3.85-4.00	二零二六年	150,600	3.85-6.50 二零二五年 54,200
其他借款—有抵押	—	—	—	3.20-5.50 二零二五年 87,500
其他借款—無抵押	—	—	—	15.00 二零二五年 12,000
		<u>2,575,796</u>	<u>2,700,496</u>	
非即期				
其他借款—無抵押	3.85-15.00	二零二七年— 二零二八年	41,900	15.00 二零二七年 30,000
		<u>41,900</u>	<u>30,000</u>	
		<u>2,617,696</u>	<u>2,730,496</u>	
			於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元

分析為：

應償還銀行及其他借款：

要求時或於一年內	2,575,796	2,700,496
於第二年內	30,000	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	11,900	30,000
	<u>2,617,696</u>	<u>2,730,496</u>

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，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906,769,000元(二零二四年：人民幣1,543,737,000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732,882,000元(二零二四年：人民幣87,401,000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21,033,000元(二零二四年：人民幣23,143,000元)；及
 - (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。於二零二五年十二月三十一日，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11,000,000元、人民幣27,346,000元及人民幣1,000元(二零二四年：人民幣12,800,000元、人民幣8,547,000元及人民幣117,000元)，導致本金總額約人民幣2,263,280,000元(二零二四年：人民幣2,273,690,000元)的銀行貸款須按要求償還。因此，於二零二五年十二月三十一日，銀行借款的全部金額立即應付，並被列為流動負債。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日，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	於
二零二五年	二零二四年
十二月	十二月
三十一日	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

839,049

988,476

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二零二五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（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五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，並已遵照香港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3，貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣271,629,000元及截至該日期，本集團擁有流動負債淨額人民幣1,254,292,000元。誠如附註3所述，該等條件連同附註3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二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零二五年業績及回顧

二零二五年，中國房地產市場依然是「穩中求進」的政策主基調，二零二五年房地產市場是從深度調整向新發展模式平穩過渡的關鍵一年。政府全面推進房地產行業高質量發展，在開發、融資、銷售等方面出台了一系列政策以構建房地產發展新模式。政府以建設「好房子」作為產業轉型核心方向，確立了從數量增長向品質提升的轉型路徑。地方政府因城施策的力度持續加大，增加不同類型住房供給，一線城市調整普通住宅標準，降低交易成本；多數二、三線城市取消住房限購限售條件，政策重心轉向「去庫存」和「穩房價」。

在土地供應方面，二零二五年的土地市場在供需雙方謹慎態度下，整體土地市場成交總量較低，地方政府採取「縮量提質」的供地策略，調減了住宅用地供應計劃，尤其是減少了去化週期較長區域的土地出讓。同時，土地供應結構進一步優化，保障性住房和租賃住房用地佔比繼續提升，部分熱點城市在核心區域推出少量優質地塊，以提振房地產企業拿地意願。房企投資策略高度趨同，拿地方向為核心城市的核心地段。一、二線城市核心地段的優質地塊仍能吸引多家房企競拍，但整體溢價率控制在理性區間，多數地塊以底價或低溢價成交。而非核心區域、三、四線城市的土地市場則普遍冷清，市場化房企拿地意願持續低迷。

從房地產行業來看，整體行業深度分化，集中度進一步提高。房地產行業整體呈現出政策框架成熟、市場分化加劇、企業轉型深化三大特徵。頭部房企憑藉融資優勢和品牌信譽，市場份額持續提升，成為土地市場和銷售市場的主力；而多數民營房企仍在致力於化解債務和保交樓。在業務模式上，房企從單一「開發銷售」向「開發+運營+服務」轉型的步伐加快。商業地產、長租公寓、代建及城市運營等行業形式競爭加劇。同時，行業數位化轉型進入發展期，科技賦能貫穿從設計到運營的全鏈條。二零二五年全年市場銷售規模同比持平或微增，在行業全年去庫存的核心基調下，新開工、竣工面積均延續下降趨勢，整體市場分化突出，一線城市和部分核心二線城市市場活躍，新房高端改善項目去化良好，房價整體保持平穩。三、四線城市在人口外流與庫存壓力下，市場依舊低迷，房價延續小幅下行態勢。消費者置業行為高度理性，更加關注現房銷售與產品實際交付力，「品質」成為購房決策的核心關鍵字。

總體來看，二零二五年中國房地產行業雖尚未具備全面復蘇的穩固基礎，但行業進入更加健康、平穩和高質量的發展新階段。面對複雜嚴峻的外部環境與深刻的行業變革，本公司緊跟政府政策導向，在董事會和經營層的領導下，及時調整經營策略，迅速轉換發展思路，快速邁入以高質量發展為核心的新賽道。二零二五年本公司在多個下項目成功打造了「好房子」建設示範區，獲得國家和省級層面的高度認可，並榮獲多項重要獎項。

但由於本公司銷售市場仍主要集中在三、四線城市，二零二五年銷售業績面臨較大壓力。這些城市的房地產市場在經過前幾年的調整後，整體逐步趨穩。由於庫存積壓較少，二零二五年新開工面積維持在較低水準，銷售總額雖未達預期，但整體風險依然處於可控範圍。

與此同時，本公司持續加大對市場需求及改善型產品的研究力度，圍繞「好房子」建設所涉及的新材料、新技術展開深入研討，並進一步增加對綠色建築和智能化社區的投入，以更好滿足市場對高品質住宅日益增長的需求。總體而言，儘管二零二五年房地產市場環境依然複雜多變，本公司憑藉靈活的經營策略保持了穩健運營，為未來的可持續發展奠定了扎實基礎。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣160.6百萬元，較去年同期減少約26.3%；簽約總建築面積分別約19,410平方米，較去年同期減少約41.3%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣152.9百萬元，較去年同期減少約87.2%，其中來自物業開發的收入約人民幣151.6百萬元，較去年同期減少約87.3%。本公司母公司擁有人應佔淨虧損約人民幣271.3百萬元，較去年同期增加約67.2%，該增加主要是由於物業開發收入大幅下降使得毛利大幅下降及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,116,996平方米。

末期股息

董事會已決議不派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息。

二零二六年展望

展望二零二六年，中國房地產市場將在二零二五年平穩運行的基礎上，繼續沿著「房住不炒」的定位和高質量發展的主基調，進入房地產行業深度調控階段，政府將加大推進房地產發展新模式的政策和制度建設，整體政策環境將更加成熟。地方政府仍然以因城施策控增量、去庫存、優供給為主要出發點，探索多管道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房等。同時優化保障性住房供給，加快城市更新，降低合理購房需求的門檻，滿足不同群體的居住需求。將繼續有序推動安全舒適綠色智慧的「好房子」建設，實施房屋品質提升工程和物業服務品質提升等行動。

預計二零二六年改善型住房需求將成為最主要的市場銷售增長點。隨著居民收入預期逐步穩定，以及不同家庭對居住空間升級的需求釋放，品質優良的改善型項目將保持較高去化速度。城市分化格局將進一步加劇，核心城市隨著堅實的產業基礎和人口淨流入，房價將保持平穩或溫和上漲；而多數三、四線城市仍將以去庫存為主要任務。同時，房企拿地仍將延續謹慎的態度，地方政府將繼續優化供地結構，主動調減非核心區域、去化週期較長區域的宅地供應，增加核心區域優質地塊的出讓比例，並通過優化地塊規劃條件引導企業打造高品質住宅。

二零二六房地產行業集中度將進一步提高，資源將持續向產品力強、財務穩健、運營能力突出的企業集中。企業的轉型路徑更加清晰，越來越多的企業將通過精細化運營，代建業務、資產管理、商業運營、城市更新、物業服務等細分賽道將迎來更大發展空間。

同時，房地產行業在「好房子」政策的持續推進下，將迎來品質發展的新階段。隨著市場需求的不斷升級，房地產市場將進一步向「居住價值」回歸，消費者對「好房子」的定義更加清晰，對戶型設計、社區環境、物業服務、智能體驗的要求持續提高。

經過五年的戰略佈局，本公司已初步實現行業轉型升級，成功邁入改善型住宅領域。儘管行業整體仍在深度調整之中，基於對市場趨勢的前瞻判斷，二零二六年本公司將繼續順應市場和行業變化，重點去化庫存和拓展改善型住宅市場，持續優化產品結構，提升核心競爭力。通過輕資產方式盤活存量，加快銷售回款，靈活調整經營策略，以產品品質為核心，以匠心精神打磨精品，搶佔高端改善市場的窗口期，鞏固行業標杆地位，以堅韌不拔的信念推動企業持續成長。針對本公司資產實施分類管理和精準去化，嚴格控制專案開放、開盤、交付等關鍵節點，以最小的資金投入加速資金週轉。同時，積極尋求多元化融資管道與戰略合作夥伴，增強資金鏈的韌性，為本公司的長遠發展提供有力支撐。

隨著本公司已基本完成戰略轉型和理念革新，管理層將持續加強學習，推動管理理念升級，主動適應市場與本公司新發展階段的要求，加快管理模式和方法的革新，確保管理體系與戰略目標高度匹配。

未來，本公司將繼續深耕高端改善型住宅市場，以滿足消費者對高品質居住環境的需求為導向，進一步提升產品的市場競爭力。重點打造設計前沿、品質卓越、自然融合、綠色宜居的住宅項目，積極應用新材料、新工藝與智能技術，全面提升建築品質與居住體驗。通過引入節能環保技術與材料，順應行業綠色發展趨勢。同時，探索多元化商業模式，加強品牌建設與服務水準提升，全面提升企業綜合實力。借助行業整合和業務優化，公司將持續把握市場機遇，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

中國山西晉中
二零二六年三月二十七日

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160.6百萬元，較去年同期減少約26.3%。報告期內，本集團的收入約人民幣152.9百萬元，較去年同期減少約87.2%。收入中來自物業開發的收入約人民幣151.6百萬元，較去年同期減少約87.3%。報告期內，本集團的淨虧損約人民幣271.6百萬元，其中本公司母公司擁有人應佔淨虧損約人民幣271.3百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，已簽約銷售額分別約人民幣160.6百萬元及約人民幣217.9百萬元，減少約26.3%。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度已簽約總建築面積分別約19,410平方米及33,070平方米，減少約41.3%。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3.5百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣106.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約2.2%、15.4%、16.4%及66.0%。

下表載列本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零二四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
晉中						
辰興頤郡	3.5	21.2	784	3,553	4,453.7	5,965.4
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	—	2.0	—	372	—	5,388.0
太原						
龍城優山美郡(一期)	1.6	15.9	204	1,577	7,949.8	10,106.2
龍城優山美郡(二期)	4.5	3.6	720	750	6,316.9	4,738.1
龍城優山美郡(三期)	18.6	24.0	3,486	5,924	5,339.8	4,047.9
綿陽						
優山美郡	—	1.7	—	233	—	7,103.6
天禦	0.1	0.1	46	88	2,715.0	1,300.2
長興星城	0.3	17.8	224	5,013	1,286.0	3,556.6
長興金湖庭院	26.0	118.7	3,196	14,663	8,144.8	8,093.3
海南						
辰興尚品匯	67.8	3.9	6,027	138	11,252.3	28,196.2
江東上院	38.2	9.0	4,723	759	8,086.7	11,812.0
總計	160.6	217.9	19,410	33,070	8,274.1	6,589.1

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3,364,119平方米並擁有總建築面積約2,116,996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254,536平方米；(II)開發中的總建築面積約886,621平方米，及(III)持作未來開發的規劃總建築面積約975,839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	開發中	持作
	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	未來開發 總建築面積 (平方米)
小高層	875,887	—	253,455
高層	1,258,097	217,042	177,444
聯排	78,453	118,896	171,482
多層洋房	576,743	124,427	16,771
零售商舖	249,744	106,908	74,162
SOHO公寓	6,931	15,984	—
酒店	10,845	96,034	18,980
停車位	300,804	187,821	245,693
配套設施 ⁽²⁾	6,615	19,509	17,852
總建築面積	<u>3,364,119</u>	<u>886,621</u>	<u>975,839</u>
應佔建築面積⁽³⁾	<u>3,303,762</u>	<u>886,621</u>	<u>874,841</u>

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

下表載列本集團於二零二五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	2,327	—	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

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⁾ (%)
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. 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	50,748	117,098	87,986	—	28,316	796	100.00
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	406,165	12,718	—	393,447	—	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	11,077	—	235,814	—	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	126,322	4,912	—	119,565	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	116,815	664	—	115,464	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	75	—	121,265	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	150,893	23,567	—	127,326	—	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				<u>1,278,572</u>	<u>3,364,119</u>	<u>254,536</u>	<u>18,851</u>	<u>3,012,692</u>	<u>78,040</u>	
應佔總建築面積⁽³⁾				<u>1,253,503</u>	<u>3,303,762</u>	<u>245,109</u>	<u>18,851</u>	<u>2,961,762</u>	<u>78,040</u>	

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

下表載列本集團於二零二五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			146,538		13,506	11,057	—	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省 晉中市	商業	5,853	二零二五年 五月	13,506	11,057	—	—	—	100.00
2階段	山西省 晉中市	住宅/商業	37,462	二零二七年 十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省 晉中市	住宅/商業	85,669	二零二七年 十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省 晉中市	住宅/商業	17,554	二零二七年 十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
2. 時光之城	山西省 晉中市	商業	28,296	二零二七年 九月	112,638	53,880	—	—	—	100.00
3. 錦綉中心	山西省 晉中市	商業	3,461	二零二七年 五月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			107,038		349,196	324,928	275,038	—	—	100.00
二期(部分)	山西省 太原市	住宅/商業	24,917	二零二六年 九月	129,448	118,086	89,750	—	—	100.00
三期	山西省 太原市	住宅/商業	60,273	二零二六年 十一月	207,129	206,842	185,288	—	—	100.00
四期	山西省 太原市	小學	21,848	二零二六年 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	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⁾ (%)
2. 龍城玖院			139,169		123,266	—	—	140,205	—	100.00
一期	山西省 太原市	住宅/商業	64,604	二零二六年 十二月	123,266	—	—	—	—	100.00
二期	山西省 太原市	住宅/商業	74,565	二零二六年 十二月	—	—	—	140,205	—	100.00
海口										
1. 江東上院	海南省 海口市	住宅/商業	57,446	二零二六年 五月	56,425	10,844	6,124	17,240	—	100.00
五指山										
1. 願郡			92,522		136,422	34,185	—	—	—	100.00
一期	海南省 五指山市	商業	28,745	二零二六年 五月	48,013	23,451	—	—	—	100.00
二期	海南省 五指山市	住宅	23,827	二零二六年 十一月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省 五指山市	住宅	18,244	二零二七年 五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省 五指山市	住宅	21,706	二零二七年 五月	26,469	—	—	—	—	100.00
西雙版納										
1. 辰興國際健康城			223,826		74,662	—	—	209,498	—	100.00
一期	雲南省西雙 版納傣族 自治州	住宅/商業	42,958	二零二六 年十二月	20,540	—	—	36,818	—	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⁾ (%)
二期	雲南省西雙 版納傣族 自治州	住宅	50,367	二零二六年 十二月	54,122	—	—	—	—	100.00
三期	雲南省西雙 版納傣族 自治州	住宅	67,177	二零二七 年十二月	—	—	—	70,237	—	100.00
四期	雲南省西雙 版納傣族 自治州	住宅/商業	63,324	二零二八 年十二月	—	—	—	102,443	—	100.00
綿陽										
1. 金湖庭院 二期	四川省綿陽 市	住宅/商業	91,695	二零二七年 九月	—	—	—	252,496	—	60.00
總計			889,991		886,621	434,894	281,162	975,839	—	
應佔總建築面積 ⁽²⁾					886,621	434,894	281,162	874,841	—	

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二零二五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	二零二四年
		(平方米)	(平方米)	(%)	二零二五年	(人民幣百萬元)
君豪國際	零售商舖	8,241	—	—	0.03	0.01
東湖井	零售商舖	10,610	272	2.56	0.03	0.07
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,762	100.0	1.24	1.24
總計		21,613	3,034	—	1.30	1.32

下表載列本集團於二零二五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	平均土地 成本
					儲備總量 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	103,664	146,650	356,400	606,714	28.7	798.3
太原	34,950	472,462	140,205	647,617	30.6	668.2
綿陽	29,626	—	252,496	282,122	13.3	1,085.8
海口	86,296	56,425	17,240	159,961	7.6	2,344.8
五指山	—	136,422	—	136,422	6.4	1,145.2
西雙版納	—	74,662	209,498	284,160	13.4	987.3
總計	254,536	886,621	975,839	2,116,996	100.0	881.7

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。

下表載列本集團於二零二五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	62,996	—	253,455	316,451	15.0
高層	12,562	217,042	177,444	407,048	19.2
聯排	8,155	118,896	171,482	298,533	14.1
多層洋房	3,280	124,427	16,771	144,478	6.8
供出售的辦公/商業物業	85,327	106,908	74,162	266,397	12.6
SOHO公寓	58	15,984	—	16,042	0.8
酒店	10,845	96,034	18,980	125,859	5.9
停車位	71,313	187,821	245,693	504,827	23.8
附屬設施 ⁽²⁾	—	19,509	17,852	37,361	1.8
總計	254,536	886,621	975,839	2,116,996	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152.9百萬元，較去年同期的約人民幣1,198.6百萬元減少約87.2%。該減少主要是由於報告期內辰興頤郡和金湖庭院一期項目交房數量不及去年同期金湖庭院一期首次交房數量所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣151.6百萬元，較去年同期減少約87.3%。該減少主要是由於報告期內辰興頤郡和金湖庭院一期交房數量不及去年同期金湖庭院一期項目首次交房數量所致。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1,080.5百萬元，減少約80.0%至報告期內的約人民幣216.2百萬元，該減少主要是由於報告期內辰興頤郡和金湖庭院一期交房確認收入成本不及去年同期金湖庭院一期首次交房確認收入成本及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

毛虧損

報告期內，本集團的毛虧損約為人民幣63.3百萬元，而去年同期的毛利約為人民幣118.1百萬元。報告期內，本集團的毛虧損率約41.4%，較去年同期的毛利率約9.9%減少了51.3個百分點，該減少主要是由於報告期內收入大幅度減少及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

報告期內，本集團物業開發毛虧損約為人民幣64.6百萬元，而去年同期的毛利約為116.7百萬元，主要是由於報告期內收入大幅度減少及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

報告期內，本集團物業開發毛虧損率約42.6%，較去年同期的毛利率9.8%減少約536.8%，主要是由於報告期內銷售高毛利率的商業和住宅較上期增加，使得毛利增加及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

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42.7百萬元，較去年同期的約人民幣43.8百萬元減少約2.6%。該項減少主要是由於報告期內金融資產分紅減少和出售附屬公司之收益抵銷應收土地開發成本之視作利息收入所致。

本公司母公司擁有人應佔虧損

報告期內，本公司母公司擁有人應佔虧損約人民幣271.3百萬元，較去年同期的約人民幣162.2百萬元增加約67.2%。本公司母公司擁有人應佔虧損增加主要是由於報告期內毛利大幅度減少及持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減增加所致。

投資物業公平值變動

本集團投資物業公平值變動由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣96.0百萬元減少約6.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣90.0百萬元，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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣19.4百萬元增加約18.9%至報告期內的約人民幣23.0百萬元，該增加主要是由於報告期內江東上院銷售代理及手續費增加所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣48.9百萬元減少約8.1%至報告期內的約人民幣45.0百萬元，該減少主要是由於物業銷售下降導致稅費等各類行政開支下降所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣161.0百萬元減少約11.4%至報告期內的約人民幣142.6百萬元，該減少約主要是由於報告期內貸款利率下調所致。

所得稅開支／(抵免)

本集團所得稅抵免由截至二零二四年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣1.7百萬元減少約1,572.7%至報告期內的所得稅抵免約人民幣25.6百萬元，該減少主要是由於持作出售的已竣工物業和開發中物業撇減的增加使得遞延稅項資產增加所致。

期內虧損及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內虧損及綜合收益總額由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣130.7百萬元增加約109.7%至報告期內的約人民幣274.0百萬元。

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105.0百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣107.7百萬元減少約2.5%，該減少主要是由於歸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142.6百萬元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得正經營現金流約人民幣61.0百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行及其他借款及關聯方借款分別約人民幣2,617.7百萬元及人民幣200.7百萬元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行及其他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。

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1,661.0百萬元。

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839.0百萬元。

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2,617.7百萬元及權益總額約人民幣953.3百萬元計算，本集團資本負債比率約274.6% (二零二四年十二月三十一日：約222.4%)。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本期淨虧損的幅度大於債務總額下降的幅度所致。

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

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

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

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205名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣18.9百萬元。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

本公司將於二零二六年五月二十九日(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」)網站及本公司網站刊發。

末期股息

董事會已決議不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：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，除下文所披露者外，彼等於報告期內一直遵守標準守則。

於二零二五年三月四日，本公司執行董事白武魁先生購入本公司1,000股股份。其購入股份處於標準守則第A.3(a)條所規定的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績發佈的禁售期內。因此，購入股份不符合標準守則第A.3(a)(i)條及第B.8條的規定。董事會重視企業管治，並訂有若干程序及措施以確保每名董事充分了解及知悉於標準守則下其職責及責任。

董事會認為，此乃單一事件，屬白武魁先生的疏忽失誤。為防止日後再次發生類似不合規情況，白武魁先生已於二零二五年四月參加一項董事培訓課程，以全面複習禁售期內的相關限制規定。

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，包括審閱截至二零二五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

本初步公告所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，與本集團於董事會會議提呈批准之本年度綜合財務報表草擬本所列數額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行之保證應聘服務，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司概不會就本初步公告發表任何保證。

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，截至二零二五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。

變更公司秘書、授權代表及法律程序代理人

董事會宣佈，李謝佩珊女士(「李女士」)已辭任本公司公司秘書(「公司秘書」)、上市規則第3.05條規定之本公司授權代表(「授權代表」)及香港法例第622章公司條例第16部規定之本公司於香港接收法律程序文件及通知之代理人(「法律程序代理人」)，自二零二六年三月二十七日起生效。

李女士已確認，彼與董事會之間概無任何意見分歧，亦無任何有關其辭任的情況須提請聯交所及本公司股東垂注。

董事會進一步宣佈區泳嫻女士(「區女士」)已獲委任為公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自二零二六年三月二十七日起生效。

區女士的履歷詳情如下：

區泳嫻女士現為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專業的企業服務提供商)之助理經理並負責提供上市公司及私人公司的公司秘書工作。彼於企業秘書服務領域擁有逾十年經驗。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員，並持有工商管理學(榮譽)學士學位。

董事會藉此機會衷心感謝李女士於任職期間對本公司作出的貢獻，並歡迎區女士履新。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

香港，二零二六年三月二十七日

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。