

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依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)

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月(「**報告期**」)，本集團已簽約銷售額約人民幣287.8百萬元及已簽約建築面積(「**建築面積**」)約32,416平方米，較去年同期分別增加約66.2%及約0.1%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣509.8百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣507.7百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣115.0百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣114.2百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣37.6百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣9.0百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到約2,814,941平方米及土地儲備的平均成本約每平方米人民幣834.9元；
- 報告期內本集團的已簽約平均售價(「**平均售價**」)約每平方米人民幣8,878.3元；
- 報告期內本公司的每股基本盈利約人民幣0.01元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息。

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績

辰興發展控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績連同二零二一年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	509,828	591,501
銷售成本		(394,784)	(410,224)
毛利		115,044	181,277
其他收入及收益	5	8,217	10,181
銷售及分銷開支		(28,533)	(23,849)
行政開支		(19,268)	(30,152)
其他開支		(2,483)	(33,108)
融資成本		(9,754)	(11,946)
以下應佔損益：			
合營公司		955	1,482
除稅前溢利	6	64,178	93,885
所得稅開支	7	(26,536)	(63,039)
期內溢利		37,642	30,846
下列各項應佔：			
母公司擁有人		8,957	20,429
非控股權益		28,685	10,417
		37,642	30,846
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄一期內溢利	8	人民幣0.01元	人民幣0.03元

中期簡明綜合全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>37,642</u>	<u>30,846</u>
其他全面收入		
將於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收入：		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>2,150</u>	<u>(571)</u>
將於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收入淨額	<u>2,150</u>	<u>(571)</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>(5,842)</u>	<u>(4,133)</u>
所得稅影響	<u>1,458</u>	<u>1,033</u>
	<u>(4,384)</u>	<u>(3,100)</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>(4,384)</u>	<u>(3,100)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>(2,234)</u>	<u>(3,671)</u>
期內全面收入總額	<u>35,408</u>	<u>27,175</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>6,723</u>	<u>16,758</u>
非控股權益	<u>28,685</u>	<u>10,417</u>
	<u>35,408</u>	<u>27,175</u>

中期簡明綜合財務狀況表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	63,239	67,862
投資物業		133,000	133,000
使用權資產		1,217	1,239
開發中物業		133,552	133,552
無形資產		17	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		48,356	54,198
定期存款		10,550	10,550
遞延稅項資產		230,544	225,769
非流動資產總值		<u>625,424</u>	<u>630,212</u>
流動資產			
開發中物業		9,449,247	9,783,856
持作出售的已竣工物業		1,140,870	821,338
存貨		20,214	20,186
貿易應收款項	10	4,830	3,953
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,043,488	864,512
可收回稅項		61,455	71,363
已抵押存款		11,296	12,583
受限制現金		201,759	159,701
現金及現金等價物		228,252	240,373
流動資產總值		<u>12,161,411</u>	<u>11,977,865</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	1,259,453	1,236,669
其他應付款項及應計費用		2,259,015	2,246,366
合約負債		4,149,551	4,025,605
計息銀行及其他借款		313,780	2,386,114
應付稅項		218,772	217,012
流動負債總額		<u>8,200,571</u>	<u>10,111,766</u>
流動資產淨值		<u>3,960,840</u>	<u>1,866,099</u>
總資產減流動負債		<u>4,586,264</u>	<u>2,496,311</u>

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,808,809	754,264
遞延稅項負債	28,087	28,087
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	2,836,896	782,351
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,749,368	1,713,960
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,855	4,855
儲備	1,522,295	1,515,572
	<hr/>	<hr/>
	1,527,150	1,520,427
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	222,218	193,533
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,749,368	1,713,960
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

本公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立為一間有限責任公司，本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的總辦事處及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。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。

2. 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、財富管理產品及股本投資除外，其乃按公平值計量。此等未經審核中期簡明綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有所示者外，所有價值已約整至最接近千位數。

3. 會計政策之變動及披露

編製未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策，乃根據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、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製，並與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表時所採納者一致，惟就本期間的財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號、
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

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號之修訂於當現有利率基準以替代無風險利率(「無風險利率」)取代時會影響財務報告時解決先前修訂中未涉及的問題。第二階段修訂提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，則可在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二二年六月三十日，本集團有根據中國銀行同業拆息以人民幣計值的若干計息銀行及其他借款。由於期內該等借款的利率並未由無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。倘於未來期間該等借款之利率以無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟上同等」準則的情況下在修改該等借款時應用此實際可行的權宜方法。

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。

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內並無任何單一客戶個別貢獻本集團收入的10%以上，故並無呈列主要客戶資料。

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	508,426	590,233
其他來源之收益		
物業租賃收入	1,402	1,268
	<u>509,828</u>	<u>591,501</u>

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	507,686	589,799
建築材料銷售	740	434
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益總額	508,426	590,233
	<hr/>	<hr/>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	508,426	590,233
	<hr/>	<hr/>
其他收入		
銀行利息收入	579	1,910
來自第三方的利息收入	3,586	3,586
租金收入總額	3,471	4,585
其他	581	100
	<hr/>	<hr/>
	8,217	10,181
	<hr/>	<hr/>

6. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	393,509	409,798
已售建築材料成本	1,275	426
物業、廠房及設備折舊	4,612	5,359
使用權資產折舊	22	246
無形資產攤銷	15	31
不計入租賃負債計量之租賃付款	397	526
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	7,898	13,015
退休金計劃供款	661	1,090
員工福利開支	1,081	1,646
	<u>9,640</u>	<u>15,751</u>
銀行利息收入	(579)	(1,910)
來自第三方的利息收入	<u>(3,586)</u>	<u>(3,586)</u>

7. 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。

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
所得稅開支	26,289	29,003
土地增值稅	3,561	32,698
遞延稅項	(3,314)	1,338
期內稅項開支總額	<u>26,536</u>	<u>63,039</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

普通權益持有人應佔每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔期內溢利，		
用於計算每股基本盈利	<u>8,957</u>	<u>20,429</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份：		
計算每股基本盈利的加權平均普通股數目	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄普通股。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以人民幣100,000元成本收購資產(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,085,000元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團無處置資產成本(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣812,000元)。

10. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	883	17
3至6個月	—	1
6至12個月	635	3,935
12個月以上	3,312	—
	<u>4,830</u>	<u>3,953</u>

11. 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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	499,326	270,091
1至2年	222,080	318,041
2至3年	395,851	165,392
3至4年	95,971	372,405
4至5年	13,617	4,570
5年以上	32,608	106,170
	<u>1,259,453</u>	<u>1,236,669</u>

12. 股息

董事會就截至二零二二年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

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六月三十日止六個月的中期業績。

二零二二年上半年業績表現及回顧

二零二二年上半年，中國房地產行業仍處於深度調整時期，由於受到新型冠狀病毒疫情反覆的影響，房地產市場和行業面臨許多超出預期的挑戰。二零二二年上半年全國土地市場活躍度低，土地供求規模和成交規模均下降。同時房地產行業整體預期降低，銷售市場持續調整，銷售業績明顯下降，因此二零二二年上半年各類規模的房地產企業普遍面臨的資金壓力較大，企業發展速度下降。

同時，二零二二年上半年，政府出台多項促進房地產市場的政策，各地方全面實施因城施策，二、三線城市出台的政策範圍廣泛，在一定程度上激發市場需求，啟動低迷的市場。總體來看，二零二二年上半年政府監管部門多次釋放的利好信號和優化樓市調控政策的密集出台，讓房地產行業整體熱度呈現回升態勢。

本公司亦受到房地產行業和市場整體環境的影響，二零二二年上半年銷售業績未能實現預期，但經過本公司董事會和管理層的不斷努力，及時調整經營策略，將風險化解在可控範圍內，本公司保持穩定運行。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣287.8百萬元，較去年同期增加約66.2%；簽約總建築面積約32,416平方米，較去年同期增加約0.1%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣509.8百萬元，較去年同期減少約13.8%，其中來自物業開發的收入約人民幣507.7百萬元，較去年同期減少約13.9%。本集團持有者應佔年內溢利約人民幣9.0百萬元，較去年同期減少約56.2%。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,814,941平方米。

二零二二年下半年展望

二零二二年下半年，中國房地產市場將繼續調整，以保證房屋交付為主要方向出台樓市扶持政策，這將預計恢復消費者信心，房地產市場逐步恢復穩定，行業整體發展好於上半年。根據對當前中國房地產市場形勢及對未來發展形勢的預判，二零二二年下半年本公司將順應政策導向，及時把握市場週期變化，抓住市場機遇，實現穩健發展。

二零二二年下半年，本公司將跟隨本公司項目所在城市出台的地方調控政策，積極對經營戰略做出相對應調整，及時調整營銷策略促進銷售回款，加速資金回籠，提高應對風險和化解風險的能力。同時，有效控制本公司運行成本，簡化公司管理流程，從多個方面制定提高本公司管理效率的辦法，探索發展新的管理模式。

本公司將繼續專注於開發改善型住宅物業，在產品設計、運用新材料新技術、引進高端物業服務等方面提升產品力與服務力，將以提供更高品質和更優服務的高端改善住宅為目標，擴大高端改善產品市場份額，全面提升本公司的行業競爭力和產品市場競爭力。在公司團隊建設方面，本公司亦將打造專業化核心團隊和優秀的經營團隊，在行業調整過程中繼續培養儲備人才，以達到本公司穩健發展人才需求。

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
二零二二年八月二十六日

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287.8百萬元，較去年同期增加約66.2%。報告期內，本集團的收入約人民幣509.8百萬元，較去年同期減少約13.8%。收入中來自物業開發的收入約人民幣507.7百萬元，較去年同期減少約13.9%。報告期內，本集團的毛利約為人民幣115.0百萬元，淨利潤約為人民幣37.6百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣9.0百萬元。

已簽約銷售額

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團已簽約銷售額分別約為人民幣287.8百萬元及人民幣173.2百萬元，增加約66.2%。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團的已簽約總建築面積分別約32,416平方米及32,369平方米，增加約0.1%。本集團按地理位置劃分來自晉中、太原、綿陽、海口的已簽約銷售額，分別約人民幣22.1百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣217.9百萬元及人民幣7.8百萬元，並分別佔本集團已簽約銷售額總額約7.7%、13.9%、75.7%及2.7%。

下表載列本集團截至二零二二年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已簽約 建築面積 (平方米)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 已簽約 建築面積 (平方米)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
晉中						
頤郡小區	0.6	2.8	318	478	1,771.0	5,770.9
辰興頤郡	19.4	42.0	2,761	5,279	7,032.3	7,959.9
熙苑	—	1.2	—	157	—	7,889.6
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	2.1	1.2	331	39	6,248.4	31,865.3
太原						
龍城優山美郡(一期)	18.6	6.9	1,942	806	9,566.2	8,503.9
龍城優山美郡(二期)	1.9	30.5	1,046	2,456	1,806.6	12,428.6
龍城優山美郡(三期)	19.5	37.2	2,501	4,633	7,778.2	8,029.5
綿陽						
長興星城	1.1	44.2	856	18,066	1,251.9	2,445.4
長興金湖庭院	216.8	—	22,173	—	9,776.3	—
海南						
辰興尚品匯	7.8	7.2	488	455	16,071.1	15,864.8
總計	287.8	173.2	32,416	32,369	8,878.3	5,350.8

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。

於二零二二年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約3,105,440平方米並擁有總建築面積約2,814,941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148,664平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,740,013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。於二零二二年六月三十日，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	872,716	89,693	320,660
高層	1,203,967	577,208	234,812
聯排	27,612	196,834	—
多層洋房	576,743	124,427	16,771
零售商鋪	189,151	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 ⁽²⁾	7,115	22,789	17,421
總建築面積	3,105,440	1,740,013	926,264
應佔建築面積⁽³⁾	2,931,748	1,466,096	809,957

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六月三十日的已竣工項目及相應項目階段(倘有)概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
晉中										
1. 東湖井	山西省晉中市	零售商鋪	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	100.00
2. 君豪國際	山西省晉中市	住宅/商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	100.00
3. 錦綉新城	山西省晉中市	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	100.00
4. 新興國際 文教城										
一期	山西省晉中市	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	100.00
二期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一二年四月	17,968	93,061	—	—	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

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⁾ (%)
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	零售商鋪	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	32,074	—	26,754	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	15,432	29,053	12,095	—	16,494	464	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	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	68,164	194,807	12,859	—	181,948	—	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⁾ (%)
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	8,166	—	278,963	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				1,190,899	3,105,440	148,664	18,851	2,859,385	78,540	
應佔總 建築面積⁽³⁾				1,107,623	2,931,748	124,978	18,851	2,710,557	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六月三十日的開發中項目及相應項目階段(倘有)及持作未來開發的物業概要資料：

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際/ 估計 竣工日期	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	
晉中										
1. 龍田項目一期			129,049		449,634	427,999	30,059	—	—	51.00
1階段	山西省晉中市	住宅/商業/ 車位	14,346	二零二二年 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	二零二二年 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	二零二二年 十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422	二零二二年 十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232	二零二二年 十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
2. 頤郡小區			79,203		52,641	19,267	2,189	154,347	—	51.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二二年 十二月	52,641	19,267	2,189	—	—	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

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)	開發中	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	持作未來開發 尚未 取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)				
3. 辰興頤郡			181,854		101,894	99,145	43,379	356,400	—	100.00
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	41,169	二零二三年 十二月	101,894	99,145	43,379	—	—	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
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二三年 十月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5. 錦綉中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二三年 五月	20,506	—	—	—	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡			125,192		406,532	380,625	205,027	—	—	100.00
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	43,071	二零二二年 十二月	177,032	163,979	62,297	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二三年 十一月	216,881	216,646	142,730	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二二年 九月	12,619	—	—	—	—	100.00
海口										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二二年 十月	98,140	55,876	2,237	—	—	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

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)	開發中		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	持作未來開發 尚未 取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)				
五指山											
1. 瓊郡			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
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	二零二三年 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	二零二四年 十二月	95,465	—	—	145,781	—	—	100.00
綿陽											
1. 金湖庭院			154,367		172,575	93,130	45,045	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	93,130	45,045	—	—	—	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			1,118,965		1,740,013	1,142,215	327,936	926,264	—	—	
應佔總 建築面積⁽²⁾					1,466,096	908,051	304,878	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六月三十日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資	實際出租	出租率	截至六月三十日止六個月	
		總建築面積	建築面積		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	—	—	—	—
東湖井	零售商舖	10,610	8,161	76.9	0.5	0.5
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	1,063	38.5	0.9	0.8
總計		21,613	9,224	—	1.4	1.3

下表載列本集團於二零二二年六月三十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	佔土地儲備	平均 土地成本
				總量 ⁽¹⁾	總量的 百分比	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	總建築面積	(%)	(人民幣元/ 平方米)
晉中	65,785	737,058	510,747	1,313,590	46.7	853.9
太原	51,549	406,532	—	458,081	16.3	393.5
綿陽	31,330	172,575	252,496	456,401	16.2	1,063.9
海口	—	154,565	17,240	171,805	6.1	2,183.2
五指山	—	136,422	—	136,422	4.8	1,145.2
西雙版納	—	132,861	145,781	278,642	9.9	1,006.9
總計	148,664	1,740,013	926,264	2,814,941	100.0	834.9

附註：

- (1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積、(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

下表載列本集團於二零二二年六月三十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)	持作 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	46,289	89,693	320,660	456,642	16.2
高層	25,475	577,208	234,812	837,495	29.8
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.1
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.1
供出售的辦公/商業物業	39,612	266,243	112,936	418,791	14.9
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.1
酒店	—	108,743	—	108,743	3.9
停車位	32,350	338,092	207,873	578,315	20.5
附屬設施 ⁽²⁾	—	22,789	17,421	40,210	1.4
總計	148,664	1,740,013	926,264	2,814,941	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509.8百萬元，較去年同期的約人民幣591.5百萬元減少13.8%。該減少主要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507.7百萬元，較去年同期減少約13.9%。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六月三十日止六個月的約人民幣410.2百萬元，減少約3.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣394.8百萬元，該減少主要是由於報告期內收入減少以致銷售及服務成本相應減少所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣115.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣181.3百萬元減少約36.5%。報告期內，本集團的毛利率約22.6%，較去年同期約30.6%減少約8.0個百分點。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣114.2百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣180.0百萬元減少約36.6%。本集團物業開發毛利減少，主要是由於報告期內交付的項目銷售價格降低，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22.5%，較截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率約30.5%減少約8.0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8.2百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月其他收入及收益約人民幣10.2百萬元。該減少主要是由於報告期內銀行利息收入和租金收入減少所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣23.8百萬元增加約19.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣28.5百萬元，該增加主要是由於報告期內銷售代理費增加導致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣30.2百萬元減少約36.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣19.3百萬元，該減少主要是由於報告期內人員開支和辦公費用減少所致。

融資成本

本集團融資成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣11.9百萬元減少約18.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.8百萬元，該減少主要是由於報告期內太原龍城優山美郡項目融資成本減少所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣63.0百萬元減少約57.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣26.5百萬元，該減少主要是由於報告期內稅前利潤減少以及土地增值稅減少所致。

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六月三十日止六個月的約人民幣27.2百萬元增加約30.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣35.4百萬元。

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約人民幣228.3百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣240.4百萬元減少約5.0%。

淨經營現金流

於二零二二年六月三十日，本集團錄得正經營現金流約人民幣95.0百萬元，而於二零二一年六月三十日，本集團錄得負經營現金流約人民幣393.5百萬元。

借款

於二零二二年六月三十日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,122.6百萬元，其中85.7%的銀行及其他借款為定息，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、投資物業擔保。於二零二二年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣1,410.1百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二二年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,073.2百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，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。

本集團於二零二二年六月三十日並無重大或然負債。

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

於二零二二年六月三十日，本集團有247名僱員。截至二零二二年六月三十日，本集團產生僱員成本約人民幣14.49百萬元。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、工傷及失業福利計劃。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

企業管治常規

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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)為其本身企業管治守則。於報告期內，本公司已遵守所有適用的企業管治守則條文。

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、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

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第D.3條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六月三十日止六個月的中期業績。審核委員會認為，中期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。

刊登中期業績及中期報告

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，截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(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

香港，二零二二年八月二十六日

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。