

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHEN XING

# Chen Xing Development Holdings Limited

## 辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

### 截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額約人民幣173.2百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約32,369平方米，較去年同期分別減少約74.1%及約63.6%；
- 報告期內的收入約人民幣591.5百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣589.8百萬元；
- 報告期內的毛利約人民幣181.3百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣180.0百萬元；
- 報告期內的淨利潤約人民幣30.8百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣20.4百萬元；
- 於報告期土地儲備的總建築面積達到3,071,505平方米及土地儲備的平均成本約每平方米人民幣825.9元；
- 報告期內的已簽約平均售價(「**平均售價**」)約每平方米人民幣5,350.8元；
- 報告期的每股基本盈利約人民幣0.03元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二一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」或「集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績連同二零二零年同期的比較數字。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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	591,501	289,181
銷售成本		(410,224)	(174,994)
毛利		181,277	114,187
其他收入及收益	5	10,181	17,587
銷售及營銷開支		(23,849)	(20,792)
行政開支		(30,152)	(33,245)
其他開支		(33,108)	(726)
融資成本		(11,946)	(2,152)
以下應佔損益：			
合營公司		1,482	535
一間聯營公司		—	(105)
除稅前溢利	6	93,885	75,289
所得稅開支	7	(63,039)	(25,368)
期內溢利		30,846	49,921
下列各項應佔：			
母公司擁有人		20,429	50,914
非控股權益		10,417	(993)
		30,846	49,921
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0.03元	人民幣0.08元

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>30,846</u>	<u>49,921</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>(571)</u>	<u>1,091</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>(571)</u>	<u>1,091</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>(4,133)</u>	<u>(1,227)</u>
所得稅影響	<u>1,033</u>	<u>307</u>
	<u>(3,100)</u>	<u>(920)</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>(3,100)</u>	<u>(920)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>(3,671)</u>	<u>171</u>
期內全面收入總額	<u>27,175</u>	<u>50,092</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	<u>16,758</u>	<u>51,085</u>
非控股權益	<u>10,417</u>	<u>(993)</u>
	<u>27,175</u>	<u>50,092</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	73,748	78,051
投資物業		138,000	138,000
使用權資產		1,488	1,735
開發中物業		253,434	253,101
無形資產		80	111
於合營公司的投資		4,327	2,846
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資		60,367	64,501
遞延稅項資產		224,970	224,166
非流動資產總值		<b>756,414</b>	762,511
<b>流動資產</b>			
開發中物業		9,841,832	8,875,146
持作出售的已竣工物業		780,871	931,224
存貨		27,415	31,916
貿易應收款項	10	4,424	4,319
預付款項、其他應收款項及 其他資產		861,594	1,429,486
可收回稅項		94,606	93,182
已抵押存款		24,604	20,652
受限制現金		1,807	1,033
現金及現金等價物		260,777	534,101
流動資產總值		<b>11,897,930</b>	11,921,059
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	1,143,854	1,210,518
其他應付款項及應計費用		1,978,805	1,841,889
合約負債		4,838,427	5,125,592
計息銀行及其他借款		767,373	2,034,122
應付稅項		194,589	131,288
流動負債總額		<b>8,923,048</b>	10,343,409

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,974,882</u>	<u>1,577,650</u>
總資產減流動負債	<u>3,731,296</u>	<u>2,340,161</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,069,589	706,737
遞延稅項負債	<u>24,931</u>	<u>23,823</u>
非流動負債總額	<u>2,094,520</u>	<u>730,560</u>
資產淨值	<u>1,636,776</u>	<u>1,609,601</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,855	4,855
儲備	<u>1,462,746</u>	<u>1,445,988</u>
	<u>1,467,601</u>	<u>1,450,843</u>
非控股權益	<u>169,175</u>	<u>158,758</u>
權益總額	<u>1,636,776</u>	<u>1,609,601</u>

# 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

截至二零二一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，並應與本集團截至二零二零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二零二零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。

於二零二一年六月三十日，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。

由於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	590,233	287,208
其他來源之收益		
物業租賃收入	1,268	1,973
	<u>591,501</u>	<u>289,181</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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>		
物業銷售	589,799	280,478
建築材料銷售	434	6,730
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益總額	<b>590,233</b>	287,208
	<hr/>	<hr/>
<b>收益確認時間</b>		
於特定時間點轉移的貨品	<b>590,233</b>	287,208
	<hr/>	<hr/>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1,910	2,373
向一家聯營公司貸款的利息收入	—	6,565
來自第三方的利息收入	3,586	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	1,074
租金收入總額	4,585	5,465
其他	100	250
	<hr/>	<hr/>
	<b>10,181</b>	15,727
	<hr/>	<hr/>
<b>收益</b>		
外匯收益，淨額	—	1,860
	<hr/>	<hr/>
	<b>10,181</b>	17,587
	<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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	409,798	169,373
已售建築材料成本	426	5,621
物業、廠房及設備折舊	5,359	5,193
使用權資產折舊	246	509
無形資產攤銷	31	41
不計入租賃負債計量之租賃付款	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	13,015	9,305
退休金計劃供款	1,090	314
員工福利開支	1,646	1,689
	<u>15,751</u>	<u>11,308</u>
銀行利息收入	(1,910)	(2,373)
向一家聯營公司貸款的利息收入	—	(6,565)
來自第三方的利息收入	(3,586)	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	(1,074)



## 9. 物業、廠房及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團以人民幣1,085,000元成本收購資產(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣3,940,000元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團處置資產成本人民幣812,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣877,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團若干樓宇賬面淨值約為人民幣31,601,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣33,207,000元)已予抵押，以得到給予本集團的銀行貸款。

## 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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	—	502
3至6個月	303	3,392
6至12個月	3,709	425
12個月以上	412	—
	<u>4,424</u>	<u>4,319</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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	380,210	469,822
1至2年	248,867	213,607
2至3年	29,055	385,995
3至4年	376,985	12,858
4至5年	11,854	74,321
5年以上	96,883	53,915
	<u>1,143,854</u>	<u>1,210,518</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，一般根據工程進度結算。

## 12. 股息

董事會就截至二零二一年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零二零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二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。

## 二零二一年上半年業績及回顧

二零二一年上半年，中國房地產市場延續了二零二零年新型冠狀病毒疫情（「疫情」）之後的整體態勢，房地產市場整體發展增速放緩，以穩定為主要發展方向。一方面，房地產行業銷售規模及銷售速度整體增速減緩，受到不同程度金融機構信貸管控的影響，新開工面積及開發投資規模與以往年度相比較亦有不同程度下降；另一方面，銷售規模區域分化差距加大，核心一二線城市與三四線城市相比較整體銷售速度加快，東部地區與中西部地區相比較銷售規模增速較快，是全國房地產銷售市場的主要支撐。同時，政府對房地產市場調控力度增強，出台的相關行業及市場調控政策更全面、更立體，通過「三道紅線」、「土地集中供地」政策、貸款集中管理制度等政策的實施，使房地產市場熱度下降，企業融資規模縮小，市場及行業發展更加趨於合理和穩定。

本公司亦受到疫情及行業調整的影響，二零二一年上半年主要項目區域銷售規模較以往年份有所下降。上半年消費客戶大量減少，同時為了保證員工身體安全，本公司二零二一年上半年較多時間選擇居家辦公，亦對銷售業績產生較大影響。隨著經濟的逐步恢復，本公司及時調整經營策略，因此上半年亦保持了較為穩定的發展規模。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣173.2百萬元，較去年同期減少約74.1%；簽約總建築面積分別約32,369平方米，較去年同期減少約63.6%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣591.5百萬元，較去年同期增加約104.5%，其中來自物業開發的收入約人民幣589.8百萬元，較去年同期增加約110.3%。本集團持有者應佔期內溢利約人民幣20.4百萬元，較去年同期減少約59.9%。

於報告期內，本集團的土地儲備面積約3,071,505平方米。

## 二零二一年下半年展望

展望二零二一年下半年，將繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，同時政府對行業和市場調控力度將繼續加強，對熱點城市進行重點調控，對壓力城市積極去庫存，為市場減壓。房地產企業面對土地集中供應、全年市場銷售規模處高位等因素，仍將集聚各項有利資源做大規模，在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化土地儲結構，深化區域與城市市場。

隨着新冠疫苗的普及及帶來的經濟活動逐步正常化，根據對中國房地產行業和市場的預判，本公司將順應政策導向，審時度勢及時調整公司發展經營方向，以抵禦市場變化及疫情帶來的經營風險。本公司將繼續完善公司管理制度，提升公司經營管理水準，重點加強公司文旅產業、康養產業等多元化產業管理，實現公司持續穩定、高質量的發展。

二零二一年下半年本公司將強化市場週期研判，順應市場發展調整行銷節奏，去化庫存產品，並重點關注新項目產品的前期定位策劃和後期服務品質。同時，本公司加強行銷管理，優化公司行銷管理體系，提高行銷管理水準，尋找行業精英，積極儲備行銷專業人才。本公司亦將強化客群研究，分析人口變化趨勢，沉澱客戶需求數據，精準定位客戶需求，打造符合客戶需求的高品質高端產品。

## 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  
二零二一年八月二十日

## 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173.2百萬元，較去年同期減少約74.1%。報告期內，本集團的收入約人民幣591.5百萬元，較去年同期增加約104.5%。收入中來自物業開發的收入約人民幣589.8百萬元，較去年同期增加約110.3%。報告期內，本集團的毛利約為人民幣181.3百萬元，淨利約為人民幣30.8百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣20.4百萬元。

### 已簽約銷售額

本集團截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約為人民幣173.2百萬元及人民幣669.0百萬元，較去年同期減少約74.1%。本集團截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的已簽約總建築面積分別約32,369平方米及88,936平方米，減少約63.6%。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47.2百萬元、人民幣74.6百萬元、人民幣44.2百萬元、人民幣7.2百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約27.3%、43.1%、25.5%、4.1%。

下表載列本集團截至二零二一年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二一年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二零年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二一年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二零年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二一年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零二零年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>晉中</b>						
頤郡小區	2.8	19.7	478	2,095	5,770.9	9,404.5
辰興頤郡	42.0	248.1	5,279	31,556	7,959.9	7,863.4
熙苑	1.2	14.6	157	1,820	7,889.6	8,011.1
時光之城	—	1.9	—	225	—	8,393.9
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	1.2	2.7	39	699	31,865.3	3,926.0
<b>太原</b>						
龍城優山美郡(一期)	6.9	15.9	806	2,038	8,503.9	7,803.8
龍城優山美郡(二期)	30.5	37.6	2,456	3,688	12,428.6	10,188.0
龍城優山美郡(三期)	37.2	306.9	4,633	42,127	8,029.5	7,284.0
<b>綿陽</b>						
長興星城	44.2	21.6	18,066	4,688	2,445.4	4,609.5
<b>海南</b>						
辰興尚品匯	7.2	—	455	—	15,864.8	—
<b>總計</b>	<b>173.2</b>	<b>669.0</b>	<b>32,369</b>	<b>88,936</b>	<b>5,350.8</b>	<b>7,522.3</b>

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。

於二零二一年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約2,922,128平方米並擁有總建築面積約3,071,505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157,463平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,645,001平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,269,041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。於二零二一年六月三十日，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 <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	844,995	116,742	425,086
高層	1,059,592	691,804	264,656
聯排	27,612	65,478	133,376
多層洋房	576,743	88,290	—
零售商鋪	182,798	264,624	123,342
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	106,881	20,499
停車位	216,806	276,137	264,521
配套設施 <sup>(2)</sup>	6,651	19,061	21,770
<b>總建築面積</b>	<b>2,922,128</b>	<b>1,645,001</b>	<b>1,269,041</b>
<b>應佔建築面積<sup>(3)</sup></b>	<b>2,787,432</b>	<b>1,342,288</b>	<b>1,136,817</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) 主要包括不可出售的公用設施。
- (3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

## 已竣工項目

下表載列本集團於二零二一年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)	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
						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	2,820	—	68,283	—	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)	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)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
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	45,219	—	13,609	832	51.00
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	28,150	—	378,015	—	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	397,801	14,622	—	312,800	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	34,574	98,809	10,644	—	88,165	—	100.00
綿陽										
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,288	—	119,196	1,845	83.89
2. 天禦	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,265	—	114,864	687	83.89

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)	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)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
3. 長興星城										
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一七年 六月	68,150	288,450	11,498	—	275,631	1,321	83.89
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二零年 十一月	36,158	123,047	22,765	—	99,351	931	83.89
總計				1,095,274	2,922,128	157,463	18,851	2,667,738	78,076	
應佔總 建築面積 <sup>(3)</sup>				1,042,915	2,787,432	128,730	18,851	2,562,953	76,898	

附註：

- (1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。
- (2) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (3) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

## 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二一年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	
					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 <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>428,000</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	二零二一年 十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	51.00
2 階段	山西省晉中市	住宅/商業/ 車位	24,367	二零二一年 十二月	110,725	101,386	—	—	—	51.00
3 階段	山西省晉中市	住宅/商業/ 車位	26,682	二零二一年 十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4 階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422	二零二一年 十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5 階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232	二零二一年 十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
<b>2. 頤郡小區</b>			<b>79,203</b>		<b>52,641</b>	<b>19,267</b>	<b>1,393</b>	<b>154,347</b>	—	<b>51.00</b>
1 階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二一年 十二月	52,641	19,267	1,393	—	—	51.00
2 階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二二年 八月	—	—	—	44,157	—	51.00
3 階段	山西省晉中市	住宅/商業	41,691	二零二二年 八月	—	—	—	110,190	—	51.00
<b>3. 辰興頤郡</b>			<b>197,286</b>		<b>130,237</b>	<b>87,468</b>	<b>52,275</b>	<b>356,400</b>	—	<b>100.00</b>
1 階段	山西省晉中市	住宅/商業	56,601	二零二一年 十二月	130,237	87,468	52,275	—	—	100.00
2 階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二二年 十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3 階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二二年 十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4 階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二二年 十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
<b>4. 時光之城</b>			<b>28,296</b>		<b>112,383</b>	<b>53,880</b>	—	—	—	<b>100.00</b>
	山西省晉中市	商業	28,296	二零二二年 十月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
<b>5. 熙苑</b>			<b>46,603</b>		<b>67,400</b>	<b>66,971</b>	<b>53,501</b>	—	—	<b>33.66</b>
	山西省晉中市	住宅/商業	46,603	二零二一年 十二月	67,400	66,971	53,501	—	—	33.66
<b>6. 錦綉中心</b>			<b>3,461</b>		<b>20,507</b>	—	—	—	—	<b>100.00</b>
	山西省晉中市	商業	3,461	二零二二年 五月	20,507	—	—	—	—	100.00

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際/ 估計 竣工日期	開發中			持作未來開發 尚未		擁有權 權益 <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)	取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	
<b>太原</b>										
<b>1. 龍城優山美郡</b>			<b>158,783</b>		<b>503,864</b>	<b>474,867</b>	<b>336,527</b>	—	—	<b>100.00</b>
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	76,662	二零二一年 十二月	274,365	258,221	201,921	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二一年 十一月	216,880	216,646	134,606	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二一年 九月	12,619	—	—	—	—	100.00
<b>海口</b>										
<b>1. 尚品匯</b>	海南省海口市	商業	<b>43,795</b>	二零二一年 十月	<b>98,140</b>	<b>55,876</b>	<b>455</b>	—	—	<b>100.00</b>
<b>2. 友升</b>	海南省海口市	住宅	<b>87,021</b>	二零二二年 十二月	—	—	—	<b>104,426</b>	—	<b>100.00</b>
<b>五指山</b>										
<b>1. 翡翠頤郡</b>			<b>92,522</b>		<b>136,422</b>	<b>12,293</b>	—	—	—	<b>100.00</b>
一期	海南省 五指山市	商業	28,745	二零二一年 十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00
二期	海南省 五指山市	住宅	23,827	二零二二年 五月	35,274	—	—	—	—	100.00
三期	海南省 五指山市	住宅	18,244	二零二二年 五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
四期	海南省 五指山市	住宅	21,706	二零二三年 十二月	26,469	—	—	—	—	100.00
<b>西雙版納</b>										
<b>1. 國際健康城</b>			<b>223,780</b>		—	—	—	<b>302,570</b>	—	<b>100.00</b>
1階段	雲南省西雙版 納傣族自治州	住宅/商業	51,965	二零二一年 十一月	—	—	—	59,247	—	100.00
2階段	雲南省西雙版 納傣族自治州	住宅/商業	171,815	二零二二年 十二月	—	—	—	243,323	—	100.00

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際/ 估計 竣工日期	開發中			持作未來開發 尚未		擁有權 權益 <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)	取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	
綿陽										
1. 長興金湖庭院			154,367		73,773	—	—	351,298	—	83.89
一期	四川省綿陽市	住宅/商業	62,672	二零二三年 十二月	73,773	—	—	98,802	—	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			1,244,166		1,645,001	1,186,329	473,755	1,269,041	—	
應佔總 建築面積 <sup>(2)</sup>					1,342,288	935,033	423,306	1,136,817	—	

附註：

- (1) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (2) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

下表載列本集團投資物業於二零二一年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)	(%)	二零二一年	二零二零年
					(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	2,762	100.0	0.8	1.5
<b>總計</b>		<b>21,613</b>	<b>11,356</b>	<b>—</b>	<b>1.3</b>	<b>2.0</b>

下表載列本集團於二零二一年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備	佔土地儲備	平均
	未售出	開發中	規劃	總量 <sup>(1)</sup>		
	可銷售／	建築面積	建築面積	總建築面積	百分比	(人民幣元／
	可出租	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	平方米)
	建築面積					
晉中	63,231	832,801	510,747	1,406,779	45.8	851.5
太原	53,416	503,865	—	557,281	18.1	393.5
綿陽	40,816	73,773	351,298	465,887	15.2	1,063.6
海口	—	98,140	104,426	202,566	6.6	1,851.6
五指山	—	136,422	—	136,422	4.4	1,145.2
西雙版納	—	—	302,570	302,570	9.9	927.2
<b>總計</b>	<b>157,463</b>	<b>1,645,001</b>	<b>1,269,041</b>	<b>3,071,505</b>	<b>100.0</b>	<b>825.9</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。

下表載列本集團於二零二一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)	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	47,828	116,742	425,086	589,656	19.2
高層	32,157	691,804	264,656	988,617	32.2
聯排	1,472	65,478	133,376	200,326	6.5
多層洋房	3,408	88,290	—	91,698	3.0
供出售的辦公/商業物業	39,403	264,624	123,342	427,369	13.9
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.0
酒店	—	106,881	20,499	127,380	4.1
停車位	33,137	276,137	264,521	573,795	18.7
附屬設施 <sup>(2)</sup>	—	19,061	21,770	40,831	1.4
<b>總計</b>	<b>157,463</b>	<b>1,645,001</b>	<b>1,269,041</b>	<b>3,071,505</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591.5百萬元，較去年同期的約人民幣289.2百萬元增加約104.5%。該增加主要由於報告期內長興星城二期大量交付所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣589.8百萬元，較去年同期增加約110.3%。該增加主要是由於長興星城二期大量交付所致。

## 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣175.0百萬元，增加約134.4%至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，該增加主要是由於報告期內收入增加以致銷售及服務成本相應增加所致。

## 毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣181.3百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣114.2百萬元增加約58.8%。報告期內，本集團的毛利率約30.6%，去年同期約39.5%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣180.0百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣111.1百萬元增加約62.0%。本集團物業開發毛利增加主要是由於報告期內交付長興星城二期產生之毛利所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約30.5%，而截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率約39.6%。

## 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10.2百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月其他收入及收益約人民幣17.6百萬元。該項減少主要是由於報告期內向一家聯營公司貸款的利息收入及外匯收益淨額減少所致。

## 本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利約人民幣20.4百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣50.9百萬元減少約59.9%。本公司擁有人應佔純利減少主要是由於土地增值稅增加所致。

## 銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣20.8百萬元增加約14.4%至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，該增加主要是由於報告期內物業開發收入增加導致。

## 行政開支

本集團行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣33.2百萬元減少約9.0%至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，該減少主要是由於報告期內業務招待費減少所致。

## 融資費用

報告期內，本集團融資費用約人民幣11.9百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月的融資費用約人民幣2.2百萬元。該增加主要是由於報告期內時光之城的融資費用增加所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣25.4百萬元增加約148.0%至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，該增加主要是由於報告期內稅前利潤增加以及土地增值稅增加所致。

## 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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣50.1百萬元減少約45.7%至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。

## 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約人民幣260.8百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣534.1百萬元減少約51.2%，該減少主要是由於負經營現金流所致。

## 淨營運現金流

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，而於二零二零年六月三十日，本集團錄得正經營現金流約人民幣1.3百萬元。

## 借款

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還的銀行及其他借款約人民幣2,837.0百萬元，其中90.6%銀行及其他借款為定息，而於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣2,740.9百萬元。

本集團於報告期內償還銀行及其他借款約人民幣99.6百萬元並取得新銀行及其他借款約人民幣195.7百萬元。

## 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。於二零二一年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣873.4百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣879.7百萬元。

## 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。於二零二一年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,107.5百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,477.5百萬元。

本集團於二零二一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。

## 報告期後事項

除本公告所披露外，於本公告日期，本集團並無其他重大報告期後事項需作出披露。

## 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，於本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有312名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣25.4百萬元。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

董事會已決議不派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(二零二零年六月三十日：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。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則為其本身企業管治守則。報告期內，本公司一直遵守企業管治守則，除下述披露外。

於二零二零年十一月三十日，顧炯先生(「顧先生」)因其他商務承擔而辭任本公司獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。於顧先生辭任後，董事會未能符合以下規定：(i)根據上市規則第3.10(1)條，董事會擁有至少三名獨立非執行董事；(ii)審核委員會僅包括非執行董事，且最少由三名成員組成；(iii)根據上市規則第3.10(2)條，其中至少有一名具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事；及(iv)根據上市規則第3.23條，上市規則第3.21條所載有關審核委員會的任何其他要求。

於二零二一年二月二十六日，董事會委任高建華女士為本公司的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。同日，田華先生獲委任為審核委員會主席。自此本公司已符合上市規則第3.10條、3.10A條、3.21條及3.25條以及企業管治守則條文A5.1的規定。

本公司將不斷檢討並強化企業管治常規，並依靠中國及香港法律顧問、合規顧問的協助，強化內部控制，以確保本公司遵守企業管治守則。

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責運營及統籌本公司發展，監管本公司業務，戰略決策及表現，及時充分瞭解本公司業務及事宜的全部相關資

料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、企業管治等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

白選奎先生（「白主席」）為執行董事兼董事會主席，負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能。本公司認為白主席自本公司成立以來一直擔任董事兼主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。業務運營方面，本公司的高級管理層亦由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成，將保證董事會的決策得到貫徹和落實。

### **遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於報告期內一直遵守標準守則。

### **購回、出售或贖回本公司證券**

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C.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，包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個的中期業績。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](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，截至二零二一年六月三十日止六個的中期報告(載有有關本公司的資料)將於適當時候寄發予股東，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，二零二一年八月二十日

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。