

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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣582.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為110,792平方米，較去年同期分別增加10.5%及6.6%；
- 報告期內的收入為人民幣273.8百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣270.8百萬元；及
- 報告期內的毛利為人民幣85.6百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣82.6百萬元。

截至二零一五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**」)欣然向本集團股東(「**股東**」)宣佈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一四年同期的比較數字。本集團的中期業績未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	273,766	67,432
銷售成本		<u>(188,177)</u>	<u>(55,944)</u>
毛利		85,589	11,488
其他收入及收益	5	1,851	1,690
銷售及營銷開支		(19,906)	(14,142)
行政開支		(26,703)	(11,325)
其他開支		(27)	(214)
融資成本		<u>(1,627)</u>	<u>(731)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	39,177	(13,234)
所得稅開支	7	<u>(15,897)</u>	<u>2,520</u>
期內溢利／(虧損)及 全面收入總額		<u><u>23,280</u></u>	<u><u>(10,714)</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		23,391	(11,264)
非控股權益		<u>(111)</u>	<u>550</u>
		<u><u>23,280</u></u>	<u><u>(10,714)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄－期內溢利／(虧損)	9	<u><u>人民幣0.06元</u></u>	<u><u>人民幣(0.03)元</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

		於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 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	10	55,927	54,043
投資物業		127,000	127,000
開發中物業		13,911	792,186
無形資產		855	998
遞延稅項資產		147,834	132,286
預付土地租賃資產		1,487	1,509
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		347,014	1,108,022
流動資產			
開發中物業		3,041,447	1,537,681
持作出售的已竣工物業		1,021,259	1,209,436
存貨		561	1,840
貿易應收款項	11	2,455	2,090
預付款項、按金及其他應收款項		180,750	99,012
可收回稅項		12,547	12,911
應收一名董事款項		—	8,689
應收一名關聯方款項		493	—
可供出售金融投資		—	36,000
已抵押存款		41,042	40,880
現金及現金等價物		436,967	393,515
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		4,737,521	3,342,054
流動負債			
貿易應付款項	12	969,012	701,490
其他應付款項、已付按金及應計費用		685,526	602,042
客戶墊款		1,699,254	1,374,023
計息銀行借款		217,000	267,000

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付一名關聯方款項	—	3,124
應付一名董事款項	—	184,426
應付稅項	104,824	102,332
流動負債總額	3,675,616	3,234,437
流動資產淨值	1,061,905	107,617
總資產減 流動負債	1,408,919	1,215,639
非流動負債		
計息銀行借款	530,000	360,000
政府補助	277,378	277,378
非流動負債總額	807,378	637,378
資產淨值	601,541	578,261
權益		
股本	—	—
儲備	515,177	491,786
	515,177	491,786
非控股權益	86,364	86,475
權益總額	601,541	578,261

簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

1. 公司資料

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，而本公司的總部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。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。

2. 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核之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。

由於中期簡明綜合財務報表並不包括本公司於二零一五年六月二十二日就本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而刊發的招股章程（「招股章程」）所載會計師報告內財務資料所需的全部資料及披露內容，應與招股章程附錄一會計師報告所載本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料一併閱讀。

3. 會計政策及披露資料的變動

編製中期簡明綜合財務報表所採用會計政策與編製截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度會計師報告所遵行者相符一致，惟採納於二零一五年一月一日生效的新準則及詮釋除外：

香港會計準則第19號(修訂本)

二零一零年至二零一二年週期的年度改進

二零一一年至二零一三年週期的年度改進

界定福利計劃：僱員供款

多項香港財務報告準則的修訂本

多項香港財務報告準則的修訂本

採用該等新訂準則及詮釋對中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而中期簡明綜合財務報表所採用會計政策無重大改變。

本集團並未提早採用任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂本。

4. 經營分部資料

出於管理需要，本集團並未按其產品及服務組成業務單位，而僅有一個可呈報經營分部。管理層整體監督本集團經營分部的經營業績，以就資源分配和表現評估作出決策。

由於本集團來自外部客戶的收益僅源自其在中國內地的業務經營，且本集團並無非流動資產位於中國內地以外，故並無呈列地區資料。

由於截至二零一四年及二零一五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益的10%以上，故並無呈列主要客戶資料。

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團的營業額)指銷售物業及租賃物業所得收入，扣除營業稅及其他銷售相關稅項及獲允許的折扣。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益		
銷售物業	287,184	69,764
物業租賃收入	3,150	2,627
	<hr/>	<hr/>
	290,334	72,391
減：營業稅及政府附加費	(16,568)	(4,959)
	<hr/>	<hr/>
	273,766	67,432
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,001	511
可供出售投資所得收入	649	1,112
其他	201	67
	<hr/>	<hr/>
	1,851	1,690
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	188,177	55,944
折舊	2,940	1,854
無形資產攤銷	143	71
經營租賃項下的最低租賃付款	157	262
土地租賃付款攤銷	22	22
銀行利息收入	(1,001)	(511)
可供出售投資收入	(649)	(1,112)

7. 所得稅

本集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
所得稅開支	26,140	20,238
土地增值稅	5,312	—
遞延稅項	(15,555)	(22,758)
期內稅項開支總額	15,897	(2,520)

8. 股息

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
股息	—	91,715

於二零一四年五月三十日，辰興房地產發展有限公司向其當時的股東宣派及批准股息人民幣91,715,000元。該股息已於二零一四年九月悉數派付。

9. 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 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
母公司普通權益持有人應佔期內溢利／(虧損)	23,391	(11,264)
	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千股 (未經審核)	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千股 (未經審核)
股份數目：		
計算每股基本盈利的加權平均普通股數目	400,000	400,000

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，計算每股基本盈利的加權平均普通股數目已追溯調整以反映本公司股份於二零一五年七月三日於聯交所上市的本公司400,000,000股已發行股份。

報告期內本集團並無任何潛在攤薄普通股。

10. 物業、廠房及設備

收購及出售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣4,824,000元收購資產(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣9,190,000元)。

本集團於截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月並無出售任何資產。

11. 貿易應收款項

本集團

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<u>2,455</u>	<u>2,090</u>

本集團一直嚴格控制未收回應收款項，逾期餘額由高級管理層定期審閱。貿易應收款項為不計息。

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，並無就貿易應收款項的減值作出任何撥備。

貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,455	—
1至2年	—	2,090
	<u>2,455</u>	<u>2,090</u>

並無個別或共同被視為減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
並無逾期亦無減值	<u>2,455</u>	<u>2,090</u>

並無逾期亦無減值的貿易應收款項與近期並無拖欠記錄的客戶有關。

12. 貿易應付款項

貿易應付款項根據付款到期日的賬齡分析如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	915,061	645,456
1至2年	4,638	8,495
2至3年	6,713	5,120
3至4年	1,147	5,668
4至5年	27,903	26,633
5年以上	13,550	10,118
	<u>969,012</u>	<u>701,490</u>

貿易應付款項為無抵押，免息，一般根據工程進度結算。

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二零一五年六月三十日止六個月的中期業績。

成功邁進國際資本市場

本集團是山西省領先的物業開發商之一，主要業務為物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。本集團的物業開發業務自一九九七年從山西晉中起步，過去近二十年來，秉承著「以誠信創品牌，以品牌增效益」的原則，實施了立足晉中、向太原擴展業務的區域發展戰略，並成功擴展版圖致四川省綿陽。本集團的經營宗旨是「以人為本、誠信經營、責任地產、和諧社會」，專注於開發切合客戶需求的物業，本集團的產品業態豐富，住宅產品包括高層住宅、小高層住宅、多層洋房住宅及聯排住宅，並正在開發多個具多方位配套設施的大型優質生活區，內設零售商舖、幼稚園、學校、會所和停車位，旨在為客戶提供全方位、一站式的優質生活及消費選擇。

二零一五年是本集團發展史上具有里程碑意義的一年。在二零一五年七月三日，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市（股票代碼：2286），邁進了國際資本市場的大門，實現了從資產經營向資本運營的跨越。上市成功為本集團注入了充足的資本實力，良好的社會聲譽及難得的發展機遇，這不僅標誌著國際資本市場對本公司的肯定，也為日後本公司的進一步發展帶來了更強的動力。

二零一五年上半年回顧

二零一五年上半年，中華人民共和國（「中國」）經濟回歸新常態，國內生產總值增速為7%，增長速度緩中趨穩。根據中國國家統計局資料，2015年1月至6月份，全國房地產開發投資為人民幣43,955億元，同比名義增長4.6%。其中，住宅投資為人

民幣29,506億元，增長2.8%。2015年1月至6月份，房屋新開工面積67,479萬平方米，下降15.8%。2015年1月至6月份，商品房銷售面積50,264萬平方米，同比增長3.9%。

二零一五年上半年，中國房地產市場逐步回暖，特別是第二季度房地產成交增長顯著。在中國整體宏觀環境壓力仍存的背景下，中國政府穩定住房消費，多輪金融信貸政策發力，改善市場環境，促進需求入市。與此同時，各地陸續實施一系列寬鬆政策，以公積金政策調整為主，包括財政補貼和稅費減免等地方新政策，刺激需求特別是改善性需求釋放。

在複雜的市場形勢下，本公司始終一如既往堅持先進的開發理念，不斷優化產品設計，完善項目環境與配套，並採取適合市場變化的銷售策略進行項目推廣。因此，於二零一五年上半年，本公司業績實現了大幅增長，為全年業績增長奠定了堅實的基礎。

二零一五年上半年，本集團實現合約銷售額為人民幣582.3百萬元，較去年同期增長約10.5%。合約建築面積合計110,792平方米，較去年同期增長約6.6%。本集團實現收入為人民幣273.8百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣270.8百萬元，較去年同期增加約317%。

土地儲備方面，本公司始終採取謹慎的土地收購和項目選址戰略，截至二零一五年六月三十日，本集團的土地儲備建築面積合計約2.4百萬平方米。

二零一五年下半年展望

展望二零一五年下半年，隨著世界經濟和國際市場環境顯露築底跡象，中國經濟通過深化結構改革和改變發展驅動方式，將繼續實現平穩增長。隨著一系列房地產消

費寬鬆政策的落實，房地產的需求將進一步回升，並刺激市場上揚。城鎮化建設方面，隨著各地新型城鎮化建設的不斷推進，將繼續有利於本公司持續參與地方城鎮化建設的經營理念。

短期看，下半年房地產市場將延續升溫，前期一系列的積極政策已現成效，市場預期發生了轉變，購房者信心有所恢復。長遠而言，房地產行業的週期調整將有助中國房地產市場更健康地平穩發展。本集團對中國房地產行業發展前景仍保持謹慎樂觀。

本集團將以上市為契機，進一步拓展現有項目，憑借具有競爭力的土地成本、良好的品牌形象、持續的盈利能力、多元化銷售管道及高效的銷售及行銷團隊，本公司將進一步提升核心競爭力。在鞏固山西省市場領導地位並物色和把握中國中西部地區其他二線及三線城市新商機的同時，本公司將繼續深入研究全國及地區性的政府政策，研判經濟及城鎮化趨勢，以便有戰略地將業務擴展至本集團認為具有高增長潛力的地區。

致謝

在此，本人謹代表董事會對全體員工的辛勤工作致以誠摯的感謝。同時，向廣大投資者、客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持表示由衷地感謝。

主席

白選奎

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團已簽約銷售額總額為人民幣582.3百萬元，較去年同期增長10.5%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣273.8百萬元，較去年同期增長約306%。收入中來自物業開發的收入為人民幣270.8百萬元，較去年同期增加約317%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣85.6百萬元，期內溢利為人民幣23.3百萬元，其中母公司擁有人應佔人民幣23.4百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約為人民幣582.3百萬元及人民幣527.0百萬元，增幅為10.5%。已簽約總建築面積約為110,792平方米及103,945平方米，較去年同期增加約6.6%。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，分別約為人民幣80.6百萬元、人民幣412.1百萬元、人民幣89.6百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約13.8%、70.8%、15.4%。

下表載列本集團截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至六月三十日止六個月					
	二〇一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二〇一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二〇一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二〇一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二〇一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二〇一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
晉中						
君豪公寓	3.6	8.3	660	1,880	5,515.0	4,402.7
君豪商城	0.6	2.2	58	213	10,080.0	10,141.0

截至六月三十日止六個月

	二〇一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二〇一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二〇一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二〇一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二〇一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二〇一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
新興國際文教城 (四期及五期)	76.4	58.2	14,363	11,287	5,318.1	5,155.9
太原 龍城優山美郡 (一期)	412.1	405.8	75,246	79,027	5,477.1	5,135.3
綿陽 綿陽優山美郡	17.7	8.8	4,206	2,029	4,196.9	4,360.2
綿陽天禦	22.9	43.7	5,329	9,509	4,302.5	4,593.5
綿陽長興星城	49.0	—	10,930	—	4,487.4	—
總計	582.3	527.0	110,792	103,945	5,255.8	5,070.0

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。由於部份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。

於二零一五年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為1,839,013平方米並擁有總建築面積2,411,486平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積353,449平方米；(b)開發中的總建築面積1,289,887平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積768,150平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份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。截至二零一五年六月三十日，本集團擁有總建築面積合共19,213平方米的投資物業。

物業組合概要

計劃用途 ⁽¹⁾	截至二零一五年六月三十日		
	已竣工	開發中	持作未來開發
	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
小高層	740,212	47,408	—
高層	352,386	788,025	502,393
聯排	27,625	—	—
多層洋房	577,721	—	—
零售商鋪	114,454	172,566	71,540
SOHO公寓	6,931	—	—
酒店	—	—	22,119
停車位	17,153	273,808	144,732
配套設施 ⁽²⁾	2,531	8,080	27,366
總建築面積	1,839,013	1,289,887	768,150
應佔建築面積⁽³⁾	1,799,062	1,021,832	743,945

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

下表載列本集團於二零一五年六月三十日的已竣工項目及項目階段概要資料：

項目	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	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⁾ (%)
					可出租 建築面積 (平方米)				
晉中									
1. 東湖井	零售商舖	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	100
2. 君豪國際	住宅/商業	二零零七年六月	7,465	69,440	15,705	8,603	41,236	—	100
3. 錦繡新城	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	100
新興國際文教城									
一期	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,903	—	—	24,602	—	100
二期	住宅/商業	二零一二年四月	17,968	94,046	161	—	92,748	151	100
三期	住宅/商業	二零零九年十二月	255,918	550,664	4,603	—	540,443	—	100
四期(部分)	住宅/商業	二零一四年九月	30,987	74,991	18,356	—	52,749	—	100
上東庭院									
一期	住宅/商業	二零零六年十一月	19,361	47,998	—	—	47,926	—	100
二期	住宅/商業	二零一一年十二月	24,343	79,556	2,220	—	73,670	—	100
6. 左權濱河嘉園	住宅/商業	二零零七年十二月	73,035	110,449	—	—	97,990	555	100
7. 尚座公寓	商業/綜合	二零零九年九月	2,411	11,347	312	—	9,471	—	100
和順濱河小區									
一階段	住宅	二零零八年六月	60,100	65,000	833	—	61,335	340	100
二階段	住宅	二零一二年十月	5,898	51,684	—	—	51,217	—	100
9. 太谷文華庭院	住宅/商業	二零一一年五月	30,690	54,424	—	—	51,525	—	100
太原									
1. 龍城優山美郡									
一期南區	住宅/商業	二零一四年十二月	115,050	346,410	199,783	—	141,300	—	100

項目	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	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⁾ (%)
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)				
綿陽									
1. 綿陽優山美郡	住宅/商業	二零一二年五月	74,124	127,507	52,856	—	72,638	1,845	83.89
2. 綿陽天禦	住宅/商業	二零一四年九月	68,529	116,947	58,620	—	57,570	687	83.89
總計			798,070	1,882,332	353,449	19,213	1,462,776	3,578	
應佔總建築面積 ⁽³⁾			775,089	1,842,950	335,490	19,213	1,441,799	3,170	

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

下表載列本集團於二零一五年六月三十日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業概要資料：

項目	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)	尚未取得 土地使用證 的建築面積 (平方米)	
晉中									
1. 新興國際文教城		22,578		73,278	59,625	29,821	—	—	100
四期(部分)	車位	—	二零一五年九月	10,949	8,840	—	—	—	100
五期	住宅/商業	22,578	二零一五年九月	62,329	50,785	29,821	—	—	100

項目	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)	尚未取得 土地使用證 的建築面積 (平方米)	
2. 龍田項目一期		129,049		449,634	428,000	—	—	—	51
1階段	住宅/商業/車位	14,346	二零一六年三月	78,954	74,203	—	—	—	51
2階段	住宅/商業/車位	24,367	二零一六年三月	110,725	101,386	—	—	—	51
3階段	住宅/商業/車位	26,682	二零一六年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51
4階段	商業/車位	13,422	二零一六年三月	28,819	28,819	—	—	—	51
5階段	商業/車位	50,232	二零一六年三月	105,016	102,531	—	—	—	51
3. 順城街地下空間	商業	—	二零一五年八月	1,407	897	—	—	—	100
太原									
1. 龍城優山美郡		303,440		469,264	393,577	133,515	617,900	617,900	100
一期(南區)	商業/車位	2,078	二零一五年九月	72,399	72,325	—	—	—	100
一期(北區)	住宅/商業	108,005	二零一七年五月	396,865	321,252	133,515	—	—	100
二期	住宅/商業	111,477	二零一八年十二月	—	—	—	394,100	394,100	100
三期	住宅/商業	60,080	二零一九年十二月	—	—	—	212,400	212,400	100
四期	小學	21,800	二零一七年十二月	—	—	—	11,400	11,400	100
綿陽									
1. 綿陽長興星城		104,308		296,304	291,754	10,930	150,250	—	83.89
一期	住宅/商業/酒店	68,150	二零一七年一月	296,304	291,754	10,930	—	—	83.89
二期	住宅/商業	36,158	二零一九年五月	—	—	—	150,250	—	83.89
總計		559,375		1,289,887	1,173,853	174,266	768,150	617,900	
應佔總建築面積⁽²⁾				1,021,832	917,131	172,504	743,505	617,900	

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截至二零一五年六月三十日的資料概要：

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)	(%)	二〇一五年	二〇一四年
					(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,603	5,060	57.5	0.8	—
東湖井	零售商鋪	10,610	9,584	100	—	0.3
總計		19,213	14,644	—	0.8	0.3

土地儲備

下表載列本集團於二零一五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 總量 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總量的 百分比	平均土地 成本
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積	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	42,190	524,319	—	566,509	23.5	825.3
太原	199,783	469,264	617,900	1,286,947	53.4	393.5
綿陽	111,476	296,304	150,250	558,030	23.1	643.5
總計	353,449	1,289,887	768,150	2,411,486	100.0	552.8

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。

下表載列本集團於二零一五年六月三十日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	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
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
小高層	18,003	47,408	—	65,411	2.7
高層	184,744	788,025	502,393	1,475,162	61.2
聯排	3,033	—	—	3,033	0.1
多層洋房	92,826	—	—	92,826	3.8
零售商鋪	38,239	172,566	71,540	282,345	11.7
SOHO公寓	113	—	—	113	0.0
酒店	—	—	22,119	22,119	0.9
停車位	16,491	273,808	144,732	435,031	18.1
配套設施 ⁽²⁾	—	8,080	27,366	35,446	1.5
總計	353,449	1,289,887	768,150	2,411,486	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

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣273.8百萬元，較去年同期的人民幣67.4百萬元增長約306%。該增加主要由於本集團完成了龍城優山美郡一期南區從而導致收入的大幅增加。

截至二零一五年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣270.8百萬元，較去年同期增加約317%。該增加主要是由於與本集團的龍城優山美郡一期南區項目有關的物業開發收入增加所致。

毛利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣85.6百萬元，較去年同期的人民幣11.5百萬元增長約645%。報告期毛利率為31%，而去年同期為17%。

物業開發的毛利為人民幣82.6百萬元，較去年同期的人民幣9.0百萬元增加約818%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月龍城優山美郡一期南區項目部分房屋交房實現收入。物業開發的毛利率由截至二零一四年六月三十日止六個月約17%增加至截至二零一五年六月三十日止六個月約31%。

其他收入及收益

截至二零一四年六月三十日止六個月本集團其他收入及收益為人民幣1.7百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月其他收入及收益為人民幣1.9百萬元。

銷售及營銷費用

本集團銷售及營銷費用由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣14.1百萬元增加約41%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣19.9百萬元，主要是本集團的龍城優山美郡項目和綿陽長興星城項目而加大了營銷力度導致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11.3百萬元增加約136%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣26.7百萬元，主要是由於二零一五年上半年就本集團在聯交所上市的程序產生的上市費用和隨著本集團運營的擴大，本集團人員人數增加及本集團人員平均薪酬和福利提高。

融資費用

本集團融資費用由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣0.7百萬元增加約129%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.6百萬元，主要是由於本集團於二零一五年上半年新增貸款所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的稅項抵免人民幣2.5百萬元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的稅項開支人民幣15.9百萬元，主要是由於本集團於二零一五年上半年錄得溢利所致。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的現行中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣10.6百萬元及人民幣5.3百萬元。

期內溢利／(虧損)及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利／(虧損)及綜合收益總額由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣虧損10.7百萬元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的溢利約人民幣23.3百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣437.0百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣393.5百萬元增加約11%。

淨營運現金流

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得經營活動現金淨流入為人民幣128.9百萬元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得經營活動現金淨流入為人民幣11.0百萬元。

借款及已抵押資產

於二零一五年六月三十日，本集團的借款總額約為人民幣747.0百萬元，其中約人民幣217.0百萬元於一年內到期及約人民幣530.0百萬元於兩年及五年內到期。於二零一五年六月三十日，本集團的部分未償還銀行借款由其賬面值約人民幣1,647.6百

萬元的開發中物業、物業、持作出售物業、投資物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項作擔保。

本集團的國內銀行貸款按與中國人民銀行貸款基準利率掛鈎的浮動利率計息。於二零一五年六月三十日，本集團面對利率風險，主要與我們按浮動利率計息的銀行貸款人民幣747.0百萬元有關。

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任何獨立信貸審查，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。於二零一五年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣716.7百萬元。

於二零一三年三月十六日，山西榆次華益型鋼實業有限公司（「山西榆次華益」）對辰興房地產發展有限公司（「辰興」）提起訴訟（「有關訴訟」），申索賠償及損失費用合共人民幣40,077,420元（「申索」），理由是辰興未能按辰興與山西榆次華益於二零零六年十一月訂立的安置補償協議及補充協議協定的優惠價格出售住宅單位及零售商舖。

於二零一五年七月八日，本公司接獲晉中市中級人民法院（「該法院」）頒佈有關辰興（被告人）與山西榆次華益（原告人）之間訴訟的判決（(2013)晉中中法商初字第13號），據此，該法院作出以下判決：(1)辰興被責令支付山西榆次華益金額合共人民幣7,150,650元作賠償住宅單位及商舖；及(2)否認山西榆次華益的所有其他申索。該法院亦責令人民幣311,557元及人民幣49,459元的法律成本應分別由山西榆次華益與辰興承擔。

本公司於二零一五年七月十九日向山西省高級人民法院提出上訴，尋求駁回中級人民法院作出的判決。

董事相信且本集團法律顧問認為辰興有申索的有效辯解理由，因而除相關法律及其他成本外並無就申索產生的撥備計提撥備。

重大收購及出售事項及重大投資

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司已就為籌備上市而進行的集團重組於本集團的一般業務過程中完成重大收購事項。詳情請參閱本公司日期為二零一五年六月二十二日的招股章程(「招股章程」)。

除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

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。除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團有約199名僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣6.8百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本公司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。

資本負債率

於二零一五年六月三十日，資本負債率(按總債務除以總權益計算；總債務包括計息銀行及其他借款)為124.18%(二零一四年十二月三十一日：108.43%)。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團的功能貨幣及本集團計值及結算其絕大部分交易所用的貨幣均為人民幣。人民幣貶值將對本集團向中國境外股東派付任何股息的價值構成不利影響。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯風險的對沖活動。

中期股息

董事會已決定不派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息予股東。

上市所得款項淨額用途

本公司自全球發售而發行新股的所得款項淨額(扣除承銷費用及相關開支後)約為258.3百萬港元，擬按與招股章程所載一致的方式加以運用。

企業管治

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」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身企業管治守則。

董事會由五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」）是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。

本公司將不斷強化企業管治常規，並依靠境內及香港法律顧問、合規顧問的協助，強化內部控制，確保本公司遵守企業管治守則。

自二零一五年七月三日（即本公司股份於聯交所主板上市（「上市日」））至本公告日期間，本公司一直遵守企業管治守則。

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，各董事確認其由上市日至本公告日期間一直遵守標準守則。

購入、出售或贖回本公司證券

由上市日至本公告日期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

期後事項

於二零一五年七月三日，本公司股份於聯交所主板上市。於該日，本公司根據全球發售按每股3港元發行100,000,000股每股面值為0.01港元的股份。

於二零一五年七月八日，本公司接獲法院就辰興(被告)與山西榆次華益(原告)之間的有關訴訟發出的判決((2013)晉中中法商初字第13號)。有關詳情，請參閱上文「財務擔保及或然負債」一節。於二零一五年七月十九日辰興已向山西省高級人民法院提出上訴，尋求駁回中級人民法院作出的判決。

於二零一五年七月十五日，本公司國內間接全資附屬公司辰興向五指山金辰曜陽房地產開發有限公司(「金辰曜陽」)出資人民幣4,966萬元，出資後辰興持有金辰曜陽55%的股份比例。交易完成後，辰興將對金辰曜陽持有的位於中國海南省五指山市四宗面積合計為92,521.26平方米的國有土地使用權進行開發。

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，分別為顧炯先生、田華先生及裘永清先生。審核委員會的主席為顧炯先生。

審核委員會已與管理層審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜(包括審閱中期業績)。審核委員會認為，中期業績符合適用會計原則及政策、法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

刊登截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告

按照上市規則的規定，本公司截至二零一五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股東，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chen-xing.cn)刊登。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

香港，二零一五年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事白選奎先生、白武魁先生、白國華先生、董世光先生、張永成先生；及獨立非執行董事顧炯先生、田華先生、裘永清先生。