

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)

### 截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額約人民幣669.0百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約88,936平方米，較去年同期分別減少約50.8%及45.5%；
- 報告期內的收入約人民幣289.2百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣280.5百萬元；
- 報告期內的毛利約人民幣114.2百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣111.1百萬元；
- 報告期內的淨利潤約人民幣49.9百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣50.9百萬元；
- 於報告期土地儲備的總建築面積約2,928,014平方米及土地儲備的平均成本約每平方米人民幣751.7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7,522.2元；
- 報告期的每股基本盈利約人民幣0.08元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息。

### 截至二零二零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**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績連同二零一九年同期的比較數字。

## 中期簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	289,181	614,235
銷售成本		<u>(174,994)</u>	<u>(423,484)</u>
毛利		114,187	190,751
其他收入及收益	5	17,587	20,959
銷售及營銷開支		(20,792)	(27,316)
行政開支		(33,245)	(41,773)
其他開支		(726)	(3,696)
融資成本		(2,152)	(11,894)
以下應佔損益：			
合營公司		535	498
一間聯營公司		<u>(105)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	6	75,289	127,529
所得稅開支	7	<u>(25,368)</u>	<u>(45,253)</u>
期內溢利		<u>49,921</u>	<u>82,276</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		50,914	78,760
非控股權益		<u>(993)</u>	<u>3,516</u>
		<u>49,921</u>	<u>82,276</u>
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	<u>人民幣0.08元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>49,921</u>	<u>82,276</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>1,091</u>	<u>6,415</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>1,091</u>	<u>6,415</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	(1,227)	—
所得稅影響	<u>307</u>	<u>—</u>
	<u>(920)</u>	<u>—</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>(920)</u>	<u>—</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>171</u>	<u>6,415</u>
期內全面收入總額	<u>50,092</u>	<u>88,691</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	51,085	85,175
非控股權益	<u>(993)</u>	<u>3,516</u>
	<u>50,092</u>	<u>88,691</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	72,981	74,234
投資物業		141,000	141,000
使用權資產		2,420	2,929
開發中物業		557,077	601,408
無形資產		153	163
於合營公司的投資		1,928	1,393
於一間聯營公司的投資		48,875	48,980
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資		61,671	62,898
遞延稅項資產		231,801	225,551
非流動資產總值		<u>1,117,906</u>	<u>1,158,556</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		9,124,217	8,395,674
持作出售的已竣工物業		462,609	411,983
存貨		25,107	16,561
貿易應收款項	10	2,617	5,679
預付款項、其他應收款項及 其他資產		1,192,517	1,142,309
可收回稅項		134,185	133,214
按公平值計入損益的金融資產		—	1,500
已抵押存款		56,060	68,257
現金及現金等價物		994,045	1,107,248
流動資產總值		<u>11,991,357</u>	<u>11,282,425</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	1,309,563	1,036,422
其他應付款項及應計費用		1,837,947	1,831,239
合約負債		5,675,407	5,335,734
計息銀行及其他借款		685,099	429,556
應付稅項		36,827	34,121
流動負債總額		<u>9,544,843</u>	<u>8,667,072</u>

# 中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,446,514</u>	<u>2,615,353</u>
總資產減流動負債	<u>3,564,420</u>	<u>3,773,909</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,126,830	2,386,478
遞延稅項負債	<u>12,913</u>	<u>12,846</u>
非流動負債總額	<u>2,139,743</u>	<u>2,399,324</u>
資產淨值	<u><u>1,424,677</u></u>	<u><u>1,374,585</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,855	4,855
儲備	<u>1,292,392</u>	<u>1,241,307</u>
	<u>1,297,247</u>	<u>1,246,162</u>
非控股權益	<u>127,430</u>	<u>128,423</u>
權益總額	<u><u>1,424,677</u></u>	<u><u>1,374,585</u></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

截至二零二零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，並應與本集團截至二零一九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，並與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所採納者一致，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3號（修訂本）	業務的釋義
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（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	新型冠狀病毒相關的租金寬免（提早採納）
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號（修訂本）	重要性的釋義

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3號之修訂澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成收益的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，修訂亦提供有關評估所取得的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件不予追溯地應用修訂。修訂對本集團財務狀況及表現概無任何影響。
- (b) 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號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故修訂對本集團財務狀況及表現概無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就新型冠狀病毒疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，允許提早應用。由於本集團並無就新型冠狀病毒疫情直接後果產生的租金寬免，故修訂對本集團財務狀況及表現概無任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂澄清重大與否視乎資料的性質或幅度。修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料概無任何影響。

#### 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。

由於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	287,208	611,258
其他來源之收益		
物業租賃收入	1,973	2,977
	<u>289,181</u>	<u>614,235</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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>		
物業銷售	280,478	590,017
建築材料銷售	6,730	19,867
建設服務	—	1,374
客戶合約收益總額	<u>287,208</u>	<u>611,258</u>
<b>收益確認時間</b>		
於特定時間點轉移的貨品	287,208	609,884
隨時間轉移的服務	—	1,374
客戶合約收益總額	<u>287,208</u>	<u>611,258</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	2,373	6,035
向一家聯營公司貸款的利息收入	6,565	6,156
按公平值計入損益的金融資產所得收入	1,074	1,534
租金收入總額	5,465	6,824
其他	250	410
	<u>15,727</u>	<u>20,959</u>
<b>收益</b>		
外匯收益，淨額	<u>1,860</u>	—
	<u>17,587</u>	<u>20,959</u>

## 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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	169,373	403,744
已售建築材料成本	5,621	17,192
提供服務成本	—	2,548
物業、廠房及設備折舊	5,193	4,894
使用權資產折舊	509	22
無形資產攤銷	41	25
不計入租賃負債計量之租賃付款	—	63
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	9,305	8,763
退休金計劃供款	314	268
員工福利開支	1,689	1,535
	<u>11,308</u>	<u>10,566</u>
銀行利息收入	(2,373)	(6,035)
向一家聯營公司貸款的利息收入	(6,565)	(6,156)
按公平值計入損益的金融資產所得收入	<u>(1,074)</u>	<u>(1,534)</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	
	二零二零年	二零一九年
	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	31,244	41,105
土地增值稅	—	14,098
遞延稅項	(5,876)	(9,950)
期內稅項開支總額	<u>25,368</u>	<u>45,253</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	
	二零二零年	二零一九年
	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>50,914</u>	<u>78,760</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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>584,384</u>

本集團於截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團以人民幣3,940,000元成本收購資產(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,708,000元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團處置資產成本人民幣877,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣504,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團若干樓宇賬面淨值約為人民幣34,812,700元(二零一九年十二月三十一日：人民幣36,418,400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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	276	5,170
1至12個月	1,981	509
12個月以上	360	—
	<u>2,617</u>	<u>5,679</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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	583,993	421,071
1至2年	552,304	433,577
2至3年	17,096	25,151
3至4年	28,563	83,689
4至5年	70,727	19,489
5年以上	56,880	53,445
	<u>1,309,563</u>	<u>1,036,422</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

董事會就截至二零二零年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零一九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二零二零年六月三十日止六個月的中期業績。

## 二零二零年上半年回顧

二零二零年上半年，突發的新型冠狀病毒疫情（「疫情」）對中國經濟及房地產市場造成了嚴重的衝擊，為應對疫情帶來的影響，在堅持「房住不炒」的定位下，中國政府加大宏觀政策調節力度，靈活調整地方因城施策政策，政府出台較多幫扶房地產企業的政策，以保證房地產市場穩定。從全國房地產市場來看，上半年房地產企業普遍銷售總額及建築面積大幅減少，而疫情對城市的影響分化較大，第一，全國一二線城市上半年更加傾向於從重點城市購買儲備土地，中小城市由於受到疫情打擊尤為明顯，以保持現狀穩定，尋求市場發展為主要方向；第二，一二線城市第一二季度反差明顯，第一季度銷售低迷，第二季度則隨著經濟復蘇，市場需求也逐步釋放，市場出現回暖，而中小城市則沒有明顯的季度差。

由於本公司物業項目所在地於二三線城市較多，因此整體銷售業績也受到此次疫情的影響出現下滑，銷售成交量及建築面積減幅較大，但在董事會的戰略指導下，在夯實主營業務的同時，本公司已積極尋求多種發展方向，採取多種途徑降低疫情帶來的不利影響，保證本公司上半年正常運營及銷售業績平穩。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣669.0百萬元，較去年同期減少約50.8%；簽約總建築面積分別約88,936平方米，較去年同期減少約45.5%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣289.2百萬元，較去年同期減少約52.9%，其中來自物業開發的收入約人民幣280.5百萬元，較去年同期減少約52.5%。本公司權益持有人應佔期內溢利約人民幣50.9百萬元，較去年同期減少約35.4%。

於報告期內，本集團的土地儲備面積約2,928,014平方米。

## 二零二零年下半年展望

二零二零年下半年，隨著疫情得到有效防控，國內經濟逐步復蘇，企業復工，房地產市場也將持續恢復。本公司預計二零二零年下半年將繼續以穩定為主，堅持「房住不炒」調控主基調不會動搖，「因城施策」的政策將合理適度的調控。各地房地產企業將加快項目開發節奏，增加開發投資，以保證資金回籠和項目正常開發速度。

根據對中國房地產市場的預判及本公司發展情況，本公司將順應政策導向，審時度勢及時調整本公司戰略發展方向，並相應調整經營策略，拓寬經營思路以加快集團發展速度。同時本公司將繼續完善公司內控制度，簡化工作流程並著重對成本管理、資金管理、設計管理等方面加強內控內審。本公司也將引入多個專業管理系統，提高公司管理效率及項目開發過程中的操作準確度。

在人才儲備方面，本公司將積極尋找各類行業精英，加強公司專業人才的儲備。本公司將繼續開展人才培養計劃，對員工的職業素養與綜合素質進行重點培訓，並提供更多項目實地工作機會和選擇機會，通過採取有效的考核與激勵措施，減少優秀員工流失，提高員工的工作能力與工作積極性。

## 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  
二零二零年八月二十日

## 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669.0百萬元，較去年同期減少約50.8%。報告期內，本集團的收入約人民幣289.2百萬元，較去年同期減少約52.9%。收入中來自物業開發的收入約人民幣280.5百萬元，較去年同期減少約52.5%。報告期內，本集團的毛利約為人民幣114.2百萬元，淨利約為人民幣49.9百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣50.9百萬元。

### 已簽約銷售額

本集團截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約為人民幣669.0百萬元及約人民幣1,360.0百萬元，較去年同期減少約50.8%。本集團截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的已簽約總建築面積分別約88,936平方米及163,090平方米，減少約45.5%。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，分別約人民幣287.1百萬元、人民幣360.3百萬元、人民幣21.6百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約42.9%、53.9%、3.2%。

下表載列本集團截至二零二零年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零二零年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零二零年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零二零年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>晉中</b>						
頤郡小區	19.7	455.1	2,095	54,131	9,404.5	8,406.5
辰興頤郡	248.1	—	31,556	—	7,863.4	—
熙苑	14.6	397.2	1,820	46,124	8,011.1	8,612.6
時光之城	1.9	—	225	—	8,393.9	—
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	2.7	0.8	699	270	3,926.0	3,092.6
<b>太原</b>						
龍城優山美郡(一期)	15.9	40.4	2,038	3,162	7,803.8	12,762.7
龍城優山美郡(二期)	37.6	95.7	3,688	8,912	10,188.0	10,740.3
龍城優山美郡(三期)	306.9	268.7	42,127	30,753	7,284.0	8,735.9
<b>綿陽</b>						
長興星城	21.6	102.1	4,688	19,738	4,609.5	5,172.7
<b>總計</b>	<b>669.0</b>	<b>1,360.0</b>	<b>88,936</b>	<b>163,090</b>	<b>7,522.2</b>	<b>8,338.7</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。

於二零二零年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約2,686,400平方米並擁有總建築面積約2,928,014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159,911平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,764,516平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,003,587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。於二零二零年六月三十日，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	786,166	181,074	425,086
高層	914,122	790,871	218,256
聯排	27,612	5,354	107,259
多層洋房	576,743	44,686	43,604
零售商鋪	173,956	307,888	78,342
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	111,359	—
停車位	195,983	286,571	109,025
配套設施 <sup>(2)</sup>	4,887	20,729	6,224
<b>總建築面積</b>	<b>2,686,400</b>	<b>1,764,516</b>	<b>1,003,587</b>
<b>應佔建築面積<sup>(3)</sup></b>	<b>2,600,758</b>	<b>1,419,519</b>	<b>927,958</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

下表載列本集團於二零二零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 <sup>(1)</sup> (平方米)
<b>晉中</b>									
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	—
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	—
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	—
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	—
二期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一二年四月	17,968	93,060	—	—	92,909	151
三期	山西省晉中市	住宅/商業	二零零九年十二月	255,918	545,046	2,587	—	542,459	—
四期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一六年七月	30,987	71,103	2,941	—	68,162	—
五期	山西省晉中市	住宅/商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,265	—	46,138	1,035
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	—
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	—
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
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	255	—	9,528	—
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	62,507	—	—	62,167	340
2階段	山西省晉中市	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	51,217	—
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	—
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	—
<b>太原</b>									
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	406,164	32,160	—	374,004	—
一期北區	山西省太原市	住宅/商業	二零一六年十一月	108,005	397,938	18,537	—	309,022	70,379
二期(部分)	山西省太原市	住宅	二零二零年六月	16,108	45,655	20,656	—	24,999	—
<b>綿陽</b>									
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	5,679	—	118,805	1,845
2. 天禦	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,505	—	114,624	687
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	63,245	—	223,884	1,321
<b>總計</b>				<b>1,014,989</b>	<b>2,686,400</b>	<b>159,911</b>	<b>18,851</b>	<b>2,431,325</b>	<b>76,313</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) 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

下表載列本集團於二零二零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	項目類型	佔地面積 (平方米)	開發中 建築面積 (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> (%)
					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 使用證的 建築面積 (平方米)	—	
晉中										
1 龍田項目										
	一期		<b>129,049</b>			<b>449,634</b>	<b>428,000</b>	<b>30,059</b>	—	—
1階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	14,346	二零二零年十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	—
2階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	24,367	二零二零年十二月	110,725	101,386	—	—	—	—
3階段	山西省晉中市	住宅/商業/車位	26,682	二零二零年十二月	126,120	121,061	—	—	—	—
4階段	山西省晉中市	商業/車位	13,422	二零二零年十二月	28,819	28,819	—	—	—	—
5階段	山西省晉中市	商業/車位	50,232	二零二零年十二月	105,016	102,531	—	—	—	—
2 頤郡小區										
			<b>104,864</b>			<b>116,657</b>	<b>106,707</b>	<b>57,849</b>	<b>154,347</b>	—
1階段	山西省晉中市	住宅	46,763	二零二零年十二月	116,657	106,707	57,849	—	—	—
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二一年十二月	—	—	—	44,157	—	—
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	41,691	二零二一年十二月	—	—	—	110,190	—	—
3 辰興頤郡										
			<b>197,286</b>			<b>130,237</b>	<b>89,228</b>	<b>36,559</b>	<b>356,400</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	89,228	36,559	—	—	—
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	—	—
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	—	—
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	—	—
4 時光之城										
	山西省晉中市	商業	<b>28,296</b>	二零二零年十二月	<b>112,382</b>	<b>53,880</b>	—	—	—	—
5 熙苑										
	山西省晉中市	住宅/商業	<b>46,603</b>	二零二零年十二月	<b>67,400</b>	<b>66,971</b>	<b>53,195</b>	—	—	—
6 錦綉中心										
	山西省晉中市	商業	<b>3,461</b>	二零二一年十月	<b>20,506</b>	—	—	—	—	—
太原										
1 龍城優山美郡										
	二期		<b>177,248</b>			<b>544,754</b>	<b>514,090</b>	<b>392,535</b>	—	—
(部分)	山西省太原市	住宅/商業	95,127	二零二零年十二月	327,874	310,064	271,073	—	—	—
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二一年十一月	204,261	204,026	121,462	—	—	—
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二零年九月	12,619	—	—	—	—	—

項目	項目類型	佔地面積 (平方米)	開發中		開發中		持作未來開發		擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	實際/ 估計竣工日期	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)		
<b>綿陽</b>										
1	長興星城 二期	四川省綿陽市	住宅/商業	36,158	二零二零年十二月	141,543	140,586	117,489	—	—
<b>海口</b>										
1	尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二一年三月	98,139	—	—	—	—
2	友升	海南省海口市	住宅	87,021	二零二一年十二月	—	—	—	104,426	—
<b>五指山</b>										
1	翡翠頤郡			92,522		66,349	— <sup>(3)</sup>	—	70,073	—
	一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二一年一月	48,013	— <sup>(3)</sup>	—	—	—
	二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二一年九月	—	— <sup>(3)</sup>	—	35,274	—
	三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二三年十二月	18,336	— <sup>(3)</sup>	—	8,330	—
	四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二三年十二月	—	— <sup>(3)</sup>	—	26,469	—
<b>西雙版納</b>										
1	國際健康城			223,837		16,915	—	—	318,341	—
	一期	雲南省 西雙版納傣族 自治州	住宅/商業	11,290	二零二零年十月	16,915	—	—	—	—
	二期	雲南省 西雙版納傣族 自治州	住宅/商業	66,820	二零二一年十二月	—	—	—	100,085	—
	三期	雲南省 雙版納傣族 自治州	住宅	145,727	二零二二年十二月	—	—	—	218,256	—
<b>總計</b>				<b>1,170,140</b>		<b>1,764,516</b>	<b>1,399,462</b>	<b>687,686</b>	<b>1,003,587</b>	<b>—</b>
<b>應佔 總建築面積<sup>(2)</sup></b>						<b>1,419,518</b>	<b>1,070,378</b>	<b>590,394</b>	<b>927,958</b>	<b>—</b>

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。

- (3) 二零一七年九月二十八日，海南省人民政府發佈了瓊府[2017]76號《海南省人民政府關於進一步深化「兩個暫停」政策促進房地產業平穩健康發展的意見》，提出「永久停止五指山、保亭、瓊中、白沙四個中部生態核心區市縣開發新建外銷房地產項目，由省住房城鄉建設廳會同省規劃委、省國土資源廳等部門，結合中部生態核心區四個市縣存量商品住宅用地等情況另行制定實施方案，報經省政府同意後印發實施。」「鼓勵市縣特別是四個中部生態核心區市縣通過依法調整土地用途，引導已供應的存量商品住宅用地用於發展旅遊、文化、教育、醫療、養生、商業等經營性房地產，促進房地產業轉型發展。對因規劃調整等因素，不能繼續用於商品住宅開發的存量商品住宅用地，市縣政府可以通過依法收回土地使用權、置換、延長動工開發期限、安排臨時使用等方式處置。」

截至目前，政府尚未出台實施方案，本集團的五指山項目受該政策的影響，後續開發存在不確定性。

下表載列本集團投資物業於二零二零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	
		總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)		六個月租金收入 二零二零年	二零一九年 (人民幣百萬元)
君豪國際	零售商舖	8,241	433	8.9	—	0.2
東湖井	零售商舖	10,610	8,161	85.2	0.5	1.2
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,762	100.0	1.5	1.6
<b>總計</b>		<b>21,613</b>	<b>11,356</b>	<b>—</b>	<b>2.0</b>	<b>3.0</b>

下表載列本集團於二零二零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 (平方米)	開發中	未來開發	土地儲備 總量 <sup>(1)</sup>	佔土地儲備 總量的 百分比	平均 土地成本
		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)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
晉中	18,130	896,816	510,747	1,425,693	48.7	850.1
太原	71,352	544,754	—	616,106	21.0	393.5
綿陽	70,429	141,543	—	211,972	7.2	643.5
海口	—	98,139	104,426	202,565	6.9	1,851.7
五指山	—	66,349	70,073	136,422	4.7	1,145.2
西雙版納	—	16,915	318,341	335,256	11.5	836.8
<b>總計</b>	<b>159,911</b>	<b>1,764,516</b>	<b>1,003,587</b>	<b>2,928,014</b>	<b>100.0</b>	<b>751.7</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。

下表載列本集團於二零二零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	2,728	181,074	425,086	608,888	20.8
高層	66,222	790,871	218,256	1,075,349	36.7
聯排	1,472	5,354	107,259	114,085	3.9
多層洋房	3,959	44,686	43,604	92,249	3.1
供出售的辦公/ 商業物業	42,800	307,888	78,342	429,030	14.7
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.1
酒店	—	111,359	—	111,359	3.8
停車位	42,672	286,571	109,025	438,268	15.0
附屬設施 <sup>(2)</sup>	—	20,729	6,224	26,953	0.9
<b>總計</b>	<b>159,911</b>	<b>1,764,516</b>	<b>1,003,587</b>	<b>2,928,014</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289.2百萬元，較去年同期的約人民幣614.2百萬元減少約52.9%。該減少主要由於報告期內僅龍城優山美郡二期住宅六月開始集中交付所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣280.5百萬元，較去年同期減少約52.5%。該減少主要是由於報告期內僅龍城優山美郡二期住宅六月開始集中交付所致。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣423.5百萬元，減少約58.7%至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，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114.2百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣190.8百萬元減少約40.1%。報告期內，本集團的毛利率約39.5%，去年同期約31.1%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣111.1百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣186.3百萬元減少約40.4%。本集團物業毛利開發減少，主要是由於報告期內收入減少所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約39.6%，而截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率約31.6%。

## 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17.6百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月其他收入及收益約人民幣21.0百萬元。該項減少主要是由於報告期內銀行存款利息收入減少所致。

## 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50.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣78.8百萬元減少約35.4%。本公司擁有人應佔純利減少主要是由於物業開發收入和物業開發毛利減少所致。

## 銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣27.3百萬元減少約23.8%至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，該減少主要是由於報告期內物業開發收入減少導致。

## 行政開支

本集團行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣41.8百萬元減少約20.6%至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，該減少主要是由於報告期內訴訟律師費減少所致。

## 融資費用

本集團融資費用由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣11.9百萬元減少約81.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2.2百萬元，該減少主要是由於報告期內償還主要作為建築及開發項目用途之貸款及新借款以及相關負債利息資本化所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣45.3百萬元減少約43.9%至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，該減少主要是由於報告期內稅前利潤減少導致企業所得稅費用減少所致。

## 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二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣88.7百萬元減少約43.5%至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。

## 現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約人民幣994.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,107.2百萬元減少約10.2%。

## 淨營運現金流

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，而於二零一九年六月三十日，本集團錄得正經營現金流約人民幣109.3百萬元。

## 借款

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還的銀行及其他借款約人民幣2,811.9百萬元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行及其他借款約人民幣2,816.0百萬元。

## 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。於二零二零年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣588.9百萬元，而於二零一九年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣700.2百萬元。

## 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。於二零二零年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,513.5百萬元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,796.9百萬元。

## 重大收購及出售事項及重大投資

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

除上文所披露者外，本集團自二零二零年六月三十日後至本公告日期並無其他報告期後重要事項需作出披露。

## 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

於二零二零年六月三十日，本集團有280名僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣22.2百萬元。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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(二零一九年六月三十日：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本公司全體股東(「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。整個報告期內，本公司一直遵守企業管治守則。

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

於本公告刊發日期，根據本公司所獲提供之公開資料顯示及就董事所知，本公司已根據聯交所之規定維持充足公眾持股量。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則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，包括審閱截至二零二零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](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，截至二零二零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，二零二零年八月二十日

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顧炯先生、田華先生及裘永清先生。