

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二三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376.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約44,996平方米，較去年同期分別增加約30.8%及約38.8%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣240.2百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣237.9百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣65.6百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣64.2百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣5.4百萬元，其中本公司母公司擁有人持有應佔淨利潤約人民幣4.8百萬元；
- 於報告期末本集團土地儲備的總建築面積達到2,708,026平方米及土地儲備的平均成本約每平方米人民幣834.6元；
- 報告期內本集團的已簽約平均售價(「**已簽約平均售價**」)每平方米約人民幣8,363.0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二零二三年六月三十日止六個月的中期股息。

截至二零二三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」)謹此宣佈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績連同二零二二年同期的比較數字。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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	240,155	509,828
銷售成本		<u>(174,583)</u>	<u>(394,784)</u>
毛利		65,572	115,044
其他收入及收益	5	3,823	8,217
銷售及分銷費用		(10,131)	(28,533)
行政開支		(19,861)	(19,268)
金融資產預期信貸虧損撥回，淨額		2,277	—
其他開支		(128)	(2,483)
融資費用		(16,525)	(9,754)
以下應佔溢利及虧損：			
合營公司		<u>1,048</u>	<u>955</u>
除稅前溢利	6	26,075	64,178
所得稅開支	7	<u>(20,661)</u>	<u>(26,536)</u>
期內溢利		<u><u>5,414</u></u>	<u><u>37,642</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		4,823	8,957
非控股權益		<u>591</u>	<u>28,685</u>
		<u><u>5,414</u></u>	<u><u>37,642</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	8	<u><u>人民幣0.01元</u></u>	<u><u>人民幣0.01元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>5,414</u>	<u>37,642</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>1,524</u>	<u>2,150</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>1,524</u>	<u>2,150</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	9,619	(5,842)
所得稅影響	<u>(2,405)</u>	<u>1,458</u>
	7,214	(4,384)
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>7,214</u>	<u>(4,384)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>8,738</u>	<u>(2,234)</u>
期內全面收入總額	<u>14,152</u>	<u>35,408</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	13,561	6,723
非控股權益	<u>591</u>	<u>28,685</u>
	<u>14,152</u>	<u>35,408</u>

中期簡明綜合財務狀況表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	54,431	57,517
投資物業		121,000	121,000
使用權資產		1,120	1,142
開發中物業		202,646	202,758
無形資產		6	8
於合營公司的投資		5,997	4,949
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資		55,446	45,827
定期存款		4,376	4,376
遞延稅項資產		232,152	221,994
非流動資產總值		<u>677,174</u>	<u>659,571</u>
流動資產			
開發中物業		9,616,831	9,383,865
持作出售的已竣工物業		1,037,292	1,143,239
存貨		24,739	25,738
貿易應收款項	10	2,364	8,579
預付款項、其他應收款項及其他資產		759,953	844,947
可收回稅項		65,961	66,709
已抵押存款		14,948	11,818
受限制現金		367,190	211,756
現金及現金等價物		142,979	334,775
流動資產總值		<u>12,032,257</u>	<u>12,031,426</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	1,093,442	1,289,815
其他應付款項及應計費用		2,370,595	2,568,794
合約負債		4,109,127	3,652,823
計息銀行及其他借款		1,171,642	1,005,392
應付稅項		242,881	234,237
流動負債總額		<u>8,987,687</u>	<u>8,751,061</u>
流動資產淨值		<u>3,044,570</u>	<u>3,280,365</u>
總資產減流動負債		<u>3,721,744</u>	<u>3,939,936</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		1,917,380	2,149,724
遞延稅項負債		27,338	27,338
非流動負債總額		<u>1,944,718</u>	<u>2,177,062</u>
資產淨值		<u><u>1,777,026</u></u>	<u><u>1,762,874</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		1,537,587	1,524,026
		<u>1,542,442</u>	<u>1,528,881</u>
非控股權益		<u>234,584</u>	<u>233,993</u>
權益總額		<u><u>1,777,026</u></u>	<u><u>1,762,874</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

截至二零二三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，並應與本集團截至二零二二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，所有數值已約整至最接近千位數。

3. 會計政策的變動及披露

編製該等未經審核中期簡明綜合財務資料時所採納之會計政策及編製基準與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者相符，惟就本期間的財務資料而首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明2	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產和負債相關的遞延 所得稅

採納該等新訂及經修訂準則對本集團中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。

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。

由於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益	237,865	508,426
其他來源之收益		
物業租賃收入	<u>2,290</u>	<u>1,402</u>
	<u>240,155</u>	<u>509,828</u>

客戶合約收益

收益資料分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	237,865	507,686
建築材料銷售	<u>—</u>	<u>740</u>
客戶合約收益總額	<u>237,865</u>	<u>508,426</u>
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	<u>237,865</u>	<u>508,426</u>

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

其他收入		
銀行利息收入	1,199	579
來自第三方的利息收入	—	3,586
租金收入總額	1,771	3,471
其他	853	581
	<u>3,823</u>	<u>8,217</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
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

已售物業成本	173,684	393,509
已售建築材料成本	—	1,275
物業、廠房及設備折舊	4,552	4,612
使用權資產折舊	22	22
無形資產攤銷	2	15
不計入租賃負債計量之租賃付款	44	397
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	7,953	7,898
退休金計劃供款	815	661
員工福利開支	1,515	1,081
	<u>10,283</u>	<u>9,640</u>
銀行利息收入	(1,199)	(579)
來自第三方的利息收入	—	(3,586)
	<u>—</u>	<u>(3,586)</u>

9. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團以人民幣1,469,000元成本收購資產(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣100,000元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團以人民幣5,000元成本處置資產(截至二零二二年六月三十日止六個月：無處置資產成本)。

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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	804	6,296
3至6個月	—	—
6至12個月	—	610
12個月以上	1,560	1,673
	<u>2,364</u>	<u>8,579</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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	335,487	751,216
1至2年	323,371	255,878
2至3年	228,727	145,201
3至4年	87,659	17,143
4至5年	11,700	57,476
5年以上	106,498	62,901
	<u>1,093,442</u>	<u>1,289,815</u>

12. 股息

董事會就截至二零二三年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績。

二零二三年上半年業績表現及回顧

二零二三年上半年，全國房地產行業仍然延續二零二二年末以來的發展趨勢，房地產政策環境整體處於相對寬鬆態勢，政府多次強調堅持「房住不炒」的總基調，強調因城施策，在政策與制度方面做出多項調整改革對房地產行業進行規範化管理，以促進房地產行業穩定。二零二三年上半年，房地產行業的重點仍是促進消費需求釋放與保證房屋交付，政府出台多項舉措促進剛性和改善性住房消費需求，降低消費者購房資金壓力以提高消費者信心，促進消費市場預期。

整體來看，房地產行業與市場環境仍然面臨嚴重的下行壓力。從房地產行業方面來看，由於頭部房地產企業相繼出現資金鏈斷裂，融資壓力較大等原因，導致房地產行業發展整體預期下降，多數房地產企業開發投資意願不足，新開工面積減少。從房地產市場來看，二零二三年上半年呈現先揚後抑的趨勢，第一季度市場強勢復甦，一線及二線城市隨著限購政策的調整，銷售額及銷售面積均有大幅增長，但隨著消費需求集中釋放後，第二季度為改善性需求上升，銷售指標逐漸下滑，市場恢復到觀望中。

從土地供給來看，土地供應「量縮質提」趨勢延續，土地供應量減小，多數城市實行供地收緊策略，以促進樓市修復與庫存去化，但優質地塊的成交價格提高，地塊品質提升。同時房地產行業集中度上升，企業分化明顯，融資政策、土地供應等優質資源向頭部房地產企業靠近，頭部房地產企業銷售業績明顯好於中小房企，中小房企面臨銷售下行的競爭壓力與企業內部風險。

本公司亦受到房地產行業與市場環境的影響，二零二三年上半年銷售業績低於預期目標，本公司的銷售市場主要集中於三線、四線城市，庫存積壓較少，面臨的風險仍處於可控範圍，在本公司董事會及經營層的不懈努力下，及時調整經營策略，積極化解出現的風險，從而保證本公司穩定運營。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣376.3百萬元，較去年同期增加約30.8%；已簽約建築面積約44,996平方米，較去年同期增加約38.8%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣240.2百萬元，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237.9百萬元，較去年同期減少約53.2%。於報告期內本集團母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣4.8百萬元，較去年同期減少約46.2%。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約2,708,026平方米，而於二零二二年六月三十日的約為2,814,941平方米。

二零二三年下半年展望

二零二三年下半年，中國房地產市場將繼續以保交樓、保民生、保穩定為主要調控方向，預計下半年政策仍然延續寬鬆基調，以促進改善合理住房需求釋放以及化解房地產金融風險成為主要任務，將更傾向於建立房地產業發展新模式，對房地產行業規範化管理，優化行業發展結構，化解房地產行業和市場的風險。

隨著宏觀環境的改善，預計房地產市場將逐漸修復，但由於市場觀望情緒較大，消費者信心不足和購買力降低，短期內市場修復過程將緩慢進行。同時，改善型住宅市場將迎來窗口期，隨著剛需市場的飽和以及政府對合理改善型住宅需求釋放的支持，預計未來改善型住宅需求將會迎來突破發展。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，二零二三年下半年，本公司將順應行業調整方向，把握市場週期變化，以去化庫存和轉向改善型住宅市場為主要方向，調整公司發展戰略，抓住市場機遇，實現穩健發展。

二零二三年下半年，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，尋找市場突破口，盤活現有資產，加快銷售回款，從銷售端改善公司經營現狀，提高應對風險和化解風險的能力。同時，本公司將多管道尋找金融支持和合作夥伴，做好防範和化解公司風險防控。

本公司將繼續專注於開發改善型住宅物業，著力於提升產品競爭力，在研究產品設計、新型材料選用、工藝技術等方面的同時，將通過引進高端酒店服務、行業領先代建服務等優質服務提升項目整體品質。本公司將抓住改善型住宅市場的窗口期，將以滿足改善型住宅消費需求，提供更高質量和更優服務的高端改善型住宅為目標，擴大高端改善型住宅市場份額，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。本公司將繼續控制運行成本，優化人力資源，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，探索發展新的企業管理模式以順應行業發展新趨勢和市場發展變化。

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

二零二三年八月二十五日

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376.3百萬元，較去年同期增加約30.8%。報告期內，本集團的收入約人民幣240.2百萬元，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237.9百萬元，較去年同期減少約53.2%。報告期內，本集團的毛利約為人民幣65.6百萬元，淨利潤約為人民幣5.4百萬元，其中本公司母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣4.8百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約為人民幣376.3百萬元及人民幣287.8百萬元，增加約30.8%。本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的已簽約建築面積分別約44,996平方米及32,416平方米，增加約38.8%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自晉中、太原、綿陽及海口，分別約人民幣20.5百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣282.1百萬元及人民幣38.2百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約5.4%、9.4%、75.0%及10.2%。

下表載列本集團截至二零二三年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至 二零二三年 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 銷售額 (人民幣 百萬元)	截至 二零二三年 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 建築面積 (平方米)	截至 二零二三年 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)
晉中						
頤郡小區	1.6	0.6	436	318	3,612.3	1,771.0
辰興頤郡	18.9	19.4	2,976	2,761	6,345.9	7,032.3
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	—	2.1	—	331	—	6,248.4
太原						
龍城優山美郡(一期)	15.1	18.6	1,414	1,942	10,651.2	9,566.2
龍城優山美郡(二期)	0.6	1.9	—	1,046	—	1,806.6
龍城優山美郡(三期)	19.8	19.5	3,325	2,501	5,954.8	7,778.2
綿陽						
天禦	4.1	—	779	—	5,261.0	—
長興星城	14.0	1.1	2,714	856	5,141.4	1,251.9
長興金湖庭院	264.0	216.8	28,686	22,173	9,204.1	9,776.3
海南						
辰興尚品匯	38.2	7.8	4,666	488	8,185.1	16,071.1
總計	376.3	287.8	44,996	32,416	8,363.0	8,878.3

附註：

上表中已簽約銷售額、已簽約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。

於二零二三年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約3,183,414平方米並擁有總建築面積約2,708,026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115,146平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,666,616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。於二零二三年六月三十日，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	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	879,339	83,147	320,660
高層	1,250,951	529,624	234,812
聯排	27,612	196,834	—
多層洋房	576,743	124,427	16,771
零售商鋪	194,251	266,243	112,936
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	108,743	—
停車位	240,472	318,825	207,873
配套設施 ⁽²⁾	7,115	22,789	17,421
總建築面積	3,183,414	1,666,616	926,264
應佔建築面積⁽³⁾	3,000,281	1,402,140	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

下表載列本集團於二零二三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	2,327	—	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

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	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)				
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	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.	濱河嘉園 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	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.	文華庭院 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	78,927	16,960	—	61,135	832	51.00
12.	照苑	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	19,056	35,676	17,409	—	17,803	464	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	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)					
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	18,450	—	387,715	—	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	12,393	—	315,095	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	13,182	—	233,709	—	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
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	5,442	—	281,687	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	4,674	—	116,666	931	83.89
總計					1,212,677	3,183,414	115,146	18,851	2,970,877	78,540	
應佔建築面積⁽³⁾					1,129,401	3,000,281	101,228	18,851	2,802,840	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

下表載列本集團於二零二三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 建築面積 (平方米)	開發中			持作未來開發	
						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.	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	二零二三年 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	二零二三年 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	二零二三年 十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	山西省 晉中市	商業/車位	13,422	二零二三年 十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	山西省 晉中市	商業/車位	50,232	二零二三年 十二月	105,016	102,531	—	—	—	51.00

項目	所在地	項目類型	實際/估計		開發中				持作未來開發	
			佔地面積 (平方米)	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.	顯郡小區		79,203		33,374	—	—	154,347	—	51.00
	1階段(部分)	山西省 晉中市	21,102	二零二三年 十二月	33,374	—	—	—	—	51.00
	2階段	山西省 晉中市	16,410	二零二四年 八月	—	—	—	44,157	—	51.00
	3階段	山西省 晉中市	41,691	二零二四年 八月	—	—	—	110,190	—	51.00
3.	辰興顯郡		178,230		95,348	92,599	46,199	356,400	—	100.00
	1階段(部分)	山西省 晉中市	37,545	二零二三年 十二月	95,348	92,599	46,199	—	—	100.00
	2階段	山西省 晉中市	37,462	二零二四年 十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
	3階段	山西省 晉中市	85,669	二零二四年 十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
	4階段	山西省 晉中市	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	28,296	二零二四年 十二月	112,383	53,880	—	—	—	100.00
5.	錦綉中心	山西省 晉中市	3,461	二零二四年 十二月	20,506	—	—	—	—	100.00

項目	所在地	項目類型	實際/估計		開發中				持作未來開發	
			佔地面積 (平方米)	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⁾ (%)
太原										
1.	龍城優山美郡		107,038		358,948	334,732	226,889	—	—	100.00
	二期(部分)	山西省 太原市	24,917	二零二三年 十二月	129,448	118,086	80,045	—	—	100.00
	三期	山西省 太原市	60,273	二零二四年 十一月	216,881	216,646	146,844	—	—	100.00
	四期	山西省 太原市	21,848	二零二三年 九月	12,619	—	—	—	—	100.00
海口										
1.	尚品匯	海南省 海口市	43,795	二零二三年 十月	98,140	55,876	6,526	—	—	100.00
2.	江東上院	海南省 海口市	57,446	二零二四年 十二月	56,425	—	—	17,240	—	100.00
五指山										
1.	頤郡		92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00
	一期	海南省 五指山市	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	23,827	二零二四年 五月	35,274	—	—	—	—	100.00
	三期	海南省 五指山市	18,244	二零二四年 五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00
	四期	海南省 五指山市	21,706	二零二四年 五月	26,469	—	—	—	—	100.00

項目	所在地	項目類型	實際/估計		開發中			持作未來開發		
			佔地面積 (平方米)	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⁾ (%)
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	二零二五年 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	二零二六年 十二月	95,465	—	—	145,781	—	100.00
綿陽										
1.	金湖庭院		154,367		172,575	133,720	105,848	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	133,720	105,848	—	—	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			1,097,187		1,666,616	1,111,099	415,521	926,264	—	
應佔建築面積 ⁽²⁾					1,402,140	879,837	383,740	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二零二三年六月三十日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資總 建築面積 (平方米)	實際出租 建築面積 (平方米)	出租率 (%)	截至六月三十日止 六個月租金收入	
					二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (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	5,431	51.2	0.6	0.5
迎賓西街辦公樓	零售商舖	2,762	2,313	83.7	1.7	0.9
總計		21,613	7,744	—	2.3	1.4

下表載列本集團於二零二三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 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	
					土地儲備 總量的 百分比 (%)	平均 土地成本 (人民幣元 /平方米)
晉中	54,452	711,245	510,747	1,276,444	47.1	853.9
太原	44,025	358,948	—	402,973	14.9	393.5
綿陽	16,669	172,575	252,496	441,740	16.3	1,063.9
海口	—	154,565	17,240	171,805	6.3	2,183.2
五指山	—	136,422	—	136,422	5.1	1,145.2
西雙版納	—	132,861	145,781	278,642	10.3	1,006.9
總計	115,146	1,666,616	926,264	2,708,026	100.0	834.6

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。

下表載列本集團於二零二三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 ⁽¹⁾ 總建築 面積 (平方米)	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
小高層	18,453	83,147	320,660	422,260	15.6
高層	12,204	529,624	234,812	776,640	28.7
聯排	1,472	196,834	—	198,306	7.3
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	5.3
供出售的辦公/商業物業	39,172	266,243	112,936	418,351	15.5
SOHO公寓	58	15,984	15,791	31,833	1.2
酒店	—	108,743	—	108,743	4.0
停車位	40,379	318,825	207,873	567,077	20.9
附屬設施 ⁽²⁾	—	22,789	17,421	40,210	1.5
總計	115,146	1,666,616	926,264	2,708,026	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240.2百萬元，較去年同期的約人民幣509.8百萬元減少約52.9%。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237.9百萬元，較去年同期的約人民幣507.7百萬元減少約53.1%。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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣394.8百萬元，減少約55.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣174.6百萬元，該減少主要是由於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65.6百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣115.0百萬元減少約43.0%。報告期內，本集團的毛利率約27.3%，較去年同期約22.6%增加4.7個百分點。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣64.2百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣114.2百萬元減少約43.8%。本集團物業毛利開發減少，主要是由於報告期內收入大幅度減少所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約27.0%，較截至二零二二年六月三十日止六個月的物業開發毛利率約22.5%增加4.5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3.8百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月其他收入及收益約人民幣8.2百萬元減少約53.5%。該項減少主要是由於報告期內第三方貸款利息收入和租金收入減少所致。

本公司母公司擁有人應佔淨利潤

報告期內，本公司母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣4.8百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.0百萬元減少約46.2%。本公司母公司擁有人應佔淨利潤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和短期借款利息增加所致。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣28.5百萬元減少約64.5%至報告期內的約人民幣10.1百萬元，該減少主要是由於報告期內物業開發收入減少導致報告期內產生的銷售及分銷費用相應減少所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣19.3百萬元增加約3.1%至報告期內的約人民幣19.9百萬元，該增加主要是由於報告期內辦公費用和差旅交通費增加所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.8百萬元增加約69.4%至報告期內的約人民幣16.5百萬元，該增加主要是由於報告期內計息短期銀行借款增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣26.5百萬元減少約22.1%至報告期內的約人民幣20.7百萬元，該減少主要是由於報告期內晉中龍田項目預收房款增加使得遞延所得稅大幅度減少所致。

期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的報告期內溢利及綜合收益總額約人民幣14.2百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣35.4百萬元減少約60.0%。

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約人民幣143.0百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣334.8百萬元減少約57.3%，該減少主要是由於報告期內受限制現金增加所致。

淨營運現金流

於二零二三年六月三十日，本集團錄得負經營現金流約人民幣66.3百萬元，而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95.4百萬元。

借款

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,089.0百萬元，而於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣3,155.1百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、投資物業以及物業、廠房及設備，或同時以上述多項擔保。於二零二三年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣1,936.8百萬元，而於二零二二年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣2,127.0百萬元。

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。於二零二三年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,873.8百萬元，而於二零二二年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,012.9百萬元。

本集團於二零二三年六月三十日並無重大或然負債。

資本負債比率

於報告期末，按本集團債務總額約人民幣3,089.0百萬元及權益總額約人民幣1,777.0百萬元計算，本集團資本負債比率約174%（二零二二年十二月三十一日：約179%）。資本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。資本負債比率下降主要是由於報告期內計息銀行借款減少和權益總額增加所致。

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。本集團目前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

除本公告另有披露者外，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。

其他報告期內重要事項

於二零二三年五月二十四日，本公司股東於本公司股東週年大會上以特別決議案批准建議修訂本公司之現有組織章程大綱及章程細則及採納經修訂及經重列的組織章程大綱及章程細則以替代及廢除本公司之現有組織章程大綱及章程細則。有關修訂組織章程大綱及章程細則詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年五月二十四的公告及日期為二零二三年四月二十八日的通函。

本公司第二份經修訂及經重列組織章程大綱及組織章程細則已於二零二三年五月二十四日生效並刊載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站及本公司網站。

報告期後事項

除本公告另有披露者外，截至本公告日期，本集團並無其他重大報告期後事項。

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

於二零二三年六月三十日，本集團有233名僱員。截至二零二三年六月三十日，本集團產生僱員成本約人民幣14.0百萬元。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二零二三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：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。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

截至本公告日期，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，包括審閱截至二零二三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)及本公司網站(www.chen-xing.cn)刊登。

按照上市規則的規定，截至二零二三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

中國山西
二零二三年八月二十五日

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。