



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(Incorporated in Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code: 2286

股份代號：2286



誠以致遠，
信達天下

2019

INTERIM REPORT

中期報告

目錄 CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告
7	管理層討論及分析
25	企業管治及其他事項
30	中期簡明綜合損益表
31	中期簡明綜合全面收益表
32	中期簡明綜合財務狀況表
34	中期簡明綜合權益變動表
36	中期簡明綜合現金流量表
38	中期簡明綜合財務報表附註
61	Corporate Information
63	Financial Highlights
64	Chairman's Statement
67	Management Discussion and Analysis
85	Corporate Governance and Other Matters
90	Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
91	Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
92	Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position
94	Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
96	Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
98	Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements

公司資料

董事

執行董事

白選奎先生(主席)
白武魁先生
白國華先生
董世光先生

獨立非執行董事

顧炯先生
田華先生
裘永清先生

公司秘書

吳詠珊女士

授權代表

白國華先生
吳詠珊女士

審核委員會

顧炯先生(主席)
田華先生
裘永清先生

薪酬委員會

田華先生(主席)
顧炯先生
白選奎先生

提名委員會

白選奎先生(主席)
裘永清先生
顧炯先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國招商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
晉中銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律
羅陳律師事務所(與競天公誠律師事務所聯營)

有關中國法律
競天公誠律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681 Grand Cayman,
KY1-1111, Cayman Islands

中國辦事處及主要營業地點

中華人民共和國(「中國」)
山西省
晉中市榆次區
安寧大街18號

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681 Grand Cayman,
KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)

股份代號

2286

公司網址

www.chen-xing.cn

財務摘要

辰興發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本公司股東(「股東」)宣佈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一八年同期的比較數字。

- 截至二零一九年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額約人民幣1,360.0百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約163,090平方米，較去年同期分別增加約33.9%及約29.9%；
- 報告期內的收入約人民幣614.2百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣589.6百萬元；
- 報告期內的毛利約人民幣190.8百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣185.9百萬元；
- 報告期內的淨利潤約人民幣82.3百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣78.8百萬元；
- 於報告期末土地儲備的總建築面積達到約3,110,666平方米及土地儲備的平均成本每平方米約人民幣751.3元；
- 報告期內的已簽約平均售價(「平均售價」)每平方米約人民幣8,338.7元；
- 報告期內的每股基本盈利約人民幣0.13元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息。

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二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。

二零一九年上半年業績及回顧

二零一九年上半年，在堅持「房住不炒」的主基調下，隨著「因城施政」、「一城一策」等政策的深化，中國房地產市場熱度有所減退，增速較二零一八年同期有所放緩，但市場整體保持平穩運行。二零一九年上半年房地產開發投資額保持高速增長，新開工面積亦穩步增長，同時熱門城市土地成交量增加，房企拿地熱情較為高漲。由於政策調控和市場的不確定性因素，本集團亦受到略微影響，但本集團根據行業政策及市場情況，及時調整經營策略，二零一九年上半年保持穩定增長，延續了理想的經營業績。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣1,360.0百萬元，較去年同期增加約33.9%；簽約總建築面積約163,090平方米，較去年同期增加約29.9%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣614.2百萬元，較去年同期增加約43.9%，其中來自物業開發的收入約人民幣589.6百萬元，較去年同期增加約39.2%。本集團持有者應佔期內溢利約人民幣78.8百萬元，較去年同期增加約33.8%。

於報告期末，本集團的土地儲備面積約3,110,666平方米。

主席報告

二零一九年下半年展望

二零一九年上半年中國房地產市場略有降溫，但依舊保持市場平穩運行，預計二零一九年下半年將延續以穩為主的調控基調，市場規模調整將進一步深化，同時為保持市場平穩發展，投資及新開工增速可能出現下調。本集團部分項目所在城市雖然受到調控政策的影響，但本集團已作出相應的防範及調整措施，因此本集團預計有關政策的調整將不會對本集團二零一九年下半年的業績產生較大的不利影響。

根據對中國房地產市場形勢及本集團發展狀況深度分析，本集團將順應政策導向，通過對市場及行業形勢以及本集團的發展戰略的分析，對集團經營方針進行修正及作出部分調整。將以擴大集團規模為戰略定位，整合本集團現有經營業務，對集團運行的各項管理制度進行修訂，並對管理流程及各項業務流程重新梳理，提高集團管理效率及企業管理能力。

在產品設計及研發方面，本集團將繼續專注於剛需性住宅物業，並加大對改善性住宅物業的建設力度，更加注重產品的設計與研發，同時將著重打造客戶服務與集團品牌，通過提升產品品質與客戶服務，提升本集團的產品市場競爭力及企業核心競爭力。

在人才儲備方面，本集團將積極尋找各類行業精英，加大人才儲備力度。在員工培養方面，本集團更加注重員工職業素養與綜合素質，將繼續開展人才培養計劃，對員工業務能力進行針對性培訓與考核，並採取有效的激勵措施，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
二零一九年八月二十日

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1,360.0百萬元，較去年同期增加約33.9%。報告期內，本集團的收入約人民幣614.2百萬元，較去年同期增加約43.9%。收入中來自物業開發的收入約人民幣589.6百萬元，較去年同期增加約39.2%。報告期內，本集團的毛利約人民幣190.8百萬元，淨利潤約人民幣82.3百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣78.8百萬元。

已簽約銷售額

本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約人民幣1,360.0百萬元及約人民幣1,015.4百萬元，增加約33.9%。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的已簽約總建築面積分別約163,090平方米及125,507平方米，增加約29.9%。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853.1百萬元、人民幣404.8百萬元、人民幣102.1百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約62.7%、29.8%及7.5%。

管理層討論及分析

下表載列本集團於報告期內按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
晉中						
頤郡小區	455.1	—	54,131	—	8,406.5	—
熙苑	397.2	—	46,124	—	8,612.6	—
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	0.8	28.6	270	6,454	3,092.6	4,424.4
太原						
龍城優山美郡(一期)	40.4	116.3	3,162	13,896	12,762.7	8,367.8
龍城優山美郡(二期)	95.7	659.1	8,912	77,618	10,740.3	8,491.1
龍城優山美郡(三期)	268.7	—	30,753	—	8,735.9	—
綿陽						
優山美郡	—	7.1	—	1,154	—	6,117.4
天御	—	0.7	—	341	—	2,033.5
長興星城	102.1	203.6	19,738	26,044	5,172.7	7,816.9
總計	1,360.0	1,015.4	163,090	125,507	8,338.7	8,090.4

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)。

管理層討論及分析

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。

於報告期末，本集團已竣工的總建築面積約2,484,143平方米，並擁有總建築面積約3,110,666平方米的土庫儲備，當中包括(i)已竣工但未出售的總建築面積約137,134平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,734,214平方米；及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,239,318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。於報告期末，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	786,168	181,074	425,086
高層	869,043	836,430	218,256
聯排	27,612	5,354	107,259
多層洋房	576,743	26,350	61,940
零售商舖	153,235	209,322	203,182
SOHO公寓	6,931	—	31,775
酒店	—	63,338	43,487
停車位	59,524	393,030	140,695
配套設施 ⁽²⁾	4,887	19,316	7,638
總建築面積	2,484,143	1,734,214	1,239,318
應佔建築面積 ⁽³⁾	2,398,492	1,389,216	1,163,688

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。

管理層討論及分析

已竣工項目

下表載列本集團於報告期末的已竣工項目及相應項目階段(倘有)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 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 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
					建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
晉中										
1. 東湖井	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	住宅／商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,874	8,241	47,429	—	—	100.00
3. 錦綉新城	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	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	—	100.00
二期	住宅／商業	二零一二年四月	17,968	93,060	—	—	92,909	151	—	100.00
三期	住宅／商業	二零零九年十二月	255,918	545,046	3,079	—	541,967	—	—	100.00
四期	住宅／商業	二零一六年七月	30,987	71,103	2,941	—	68,162	—	—	100.00
五期	住宅／商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,409	—	45,994	1,035	—	100.00
5. 上東庭院										
一期	住宅／商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	—	100.00
二期	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	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	商業／綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	255	—	9,528	—	—	100.00

管理層討論及分析

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 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 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
					建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
8. 和順濱河小區										
1階段	住宅	二零零八年六月	60,100	62,507	—	—	—	62,167	340	100.00
2階段	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	—	51,217	—	100.00
9. 太谷文華庭院	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	零售商鋪	二零一五年八月	—	897	—	—	—	897	—	100.00
太原										
1. 龍城優山美郡										
一期南區(部分)	住宅／商業	二零一四年十二月	115,050	340,012	8,102	—	—	331,910	—	100.00
2. 龍城優山美郡										
一期北區(部分)	住宅／商業	二零一六年十一月	91,048	307,416	13,043	—	—	294,373	—	100.00
綿陽										
1. 優山美郡	住宅／商業	二零一二年五月	74,124	126,329	14,573	—	—	109,911	1,845	83.89
2. 天御	住宅／商業	二零一四年九月	68,529	116,888	11,255	—	—	104,946	687	83.89
3. 長興星城一期	住宅／商業	二零一七年六月	68,150	288,450	70,603	—	—	216,526	1,321	83.89
總計			979,846	2,484,143	137,134	18,851	2,322,224	5,935		
應佔總建築面積 ⁽³⁾			945,886	2,398,492	121,599	18,851	2,252,728	5,314		

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。

管理層討論及分析

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於報告期末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)	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		尚未 取得土地 使用證的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)
					預售 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)			
晉中									
1. 龍田項目一期		129,049		449,634	428,000	29,408	—	—	51.00
1階段	住宅／商業／車位	14,346	二零一九年十二月	78,954	74,203	29,408	—	—	51.00
2階段	住宅／商業／車位	24,367	二零一九年十月	110,725	101,386	—	—	—	51.00
3階段	住宅／商業／車位	26,682	二零一九年十二月	126,120	121,061	—	—	—	51.00
4階段	商業／車位	13,422	二零一九年十二月	28,819	28,819	—	—	—	51.00
5階段	商業／車位	50,232	二零一九年十月	105,016	102,531	—	—	—	51.00
2. 頤郡小區		104,865		116,657	106,707	—	154,347	—	51.00
一期	住宅	46,763	二零二零年十二月	116,657	106,707	—	—	—	51.00
二期	商業	16,410	二零二一年十二月	—	—	—	44,157	—	51.00
三期	住宅／商業	41,691	二零二一年十二月	—	—	—	110,190	—	51.00
3. 頤居美郡		197,285		130,237	—	—	356,400	—	100.00
1階段	住宅／商業	56,601	二零二一年十二月	130,237	—	—	—	—	100.00
2階段	住宅／商業	37,462	二零二二年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	住宅／商業	85,669	二零二二年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	住宅／商業	17,554	二零二二年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
4. 時光之城	商業	28,296	二零二零年十二月	—	—	—	112,476	—	100.00
5. 熙苑	住宅／商業	20,569	二零二零年十二月	67,400	66,971	47,145	—	—	33.66
6. 錦綉中心	商業	3,461	二零二零年十二月	—	—	—	—	22,105	100.00

管理層討論及分析

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)		
太原										
1. 龍城優山美郡		212,392		748,490	645,457	363,321	—	—	100.00	
一期(南區)	商業／車位	2,078	二零一九年十二月	72,399	72,325	39,866	—	—	100.00	
一期(北區)	商業／車位	16,957	二零一九年十二月	84,662	13,835	5,678	—	—	100.00	
二期	住宅／商業	111,477	二零一九年十二月	374,549	355,271	278,326	—	—	100.00	
三期	住宅／商業	60,080	二零二一年十二月	204,261	204,026	39,451	—	—	100.00	
四期	小學	21,800	二零一九年十二月	12,619	—	—	—	—	100.00	
綿陽										
1. 長興星城		36,158		141,543	140,586	90,562	—	—	83.89	
二期	住宅／商業	36,158	二零二零年十二月	141,543	140,586	90,562	—	—	83.89	
海口										
1. 尚品匯	商業	43,795	二零二零年六月	15,325	—	—	187,240	—	100.00	
2. 友升	住宅	87,021	二零二零年十二月	—	—	—	104,426	—	100.00	
五指山										
頤郡一期	商業	28,745	二零一九年十二月	48,013	— ⁽³⁾	—	88,409	—	100.00	
頤郡二期	住宅	23,827	二零二零年十月	—	— ⁽³⁾	—	35,274	—	100.00	
頤郡三期	住宅	18,244	二零二零年十月	—	— ⁽³⁾	—	26,666	—	100.00	
頤郡四期	住宅	21,706	二零二一年六月	—	— ⁽³⁾	—	26,469	—	100.00	
西雙版納										
國際健康城一期	住宅／商業	11,290	二零一九年十二月	16,915	—	—	318,341	—	100.00	
國際健康城二期	住宅／商業	66,820	二零二一年十二月	—	—	—	100,085	—	100.00	
國際健康城三期	住宅	145,727	二零二二年十二月	—	—	—	218,256	—	100.00	
總計		1,179,250		1,734,214	1,387,721	530,436	1,217,213	22,105		
應佔總建築面積 ⁽²⁾				1,389,216	1,058,638	470,161	1,141,583	22,105		

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業於報告期末的概要資料：

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	
					二零一九年	二零一八年
					(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,241	1,082	22.3	0.2	0.7
東湖井	零售商鋪	10,610	9,584	100.0	1.2	0.9
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	1.6	1.6
總計		21,613	13,428	—	3.0	3.2

下表載列本集團於報告期末的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 (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)	(人民幣元／ %)	平方米)
晉中	19,558	763,928	645,328	1,428,814	45.9	849.6
太原	21,145	748,490	—	769,635	24.7	393.5
綿陽	96,431	141,543	—	237,974	7.7	643.5
海口	—	15,325	187,240	202,565	6.5	1,851.7
五指山	—	48,013	88,409	136,422	4.4	1,145.2
西雙版納	—	16,915	318,341	335,256	10.8	836.8
總計	137,134	1,734,214	1,239,318	3,110,666	100.0	745.7

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。

管理層討論及分析

下表載列本集團於報告期末的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	3,133	181,074	425,086	609,293	19.6
高層	52,294	836,430	218,256	1,106,980	35.6
聯排	1,908	5,354	107,259	114,521	3.7
多層洋房	9,564	26,350	61,940	97,854	3.1
供出售的辦公／商業物業	32,544	209,332	203,182	445,048	14.3
SOHO公寓	58	—	31,775	31,833	1.0
酒店	—	63,338	43,487	106,825	3.4
停車位	37,633	393,030	140,695	571,358	18.4
附屬設施 ⁽²⁾	—	19,316	7,638	26,954	0.9
總計	137,134	1,734,214	1,239,318	3,110,666	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。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入約人民幣614.2百萬元，較去年同期的約人民幣426.7百萬元增加約43.9%，該增加主要是由於報告期內龍城優山美郡一期北區和長興星城一期大量交付所致。

報告期內，本集團物業開發收入約人民幣589.6百萬元，較去年同期的約人民幣423.5百萬元增加約39.2%，該增加主要是由於龍城優山美郡一期北區和長興星城一期大量交付所致。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣277.2百萬元增加約52.8%至報告期內的約人民幣423.5百萬元，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。

毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣190.8百萬元，較去年同期的約人民幣149.5百萬元增加約27.6%。報告期內，本集團的毛利率約31.1%，去年同期約35.0%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣185.9百萬元，較去年同期的約人民幣146.3百萬元增加約27.1%。本集團物業毛利開發增加，主要是由於報告期內龍城優山美郡一期北區和長興星城一期物業開發產生之毛利。

報告期內，本集團物業開發毛利率約32.0%，較去年同期的約35.0%減少約3個百分點。

管理層討論及分析

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21.0百萬元，較去年同期的約人民幣11.2百萬元增加約87.5%，該項增加主要是由於報告期內銀行存款及關聯方借款利息收益增加。

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78.8百萬元，較去年同期的約人民幣58.9百萬元增加約33.8%。本公司擁有人應佔純利增加主要是由於本集團報告期內物業開發收入和物業開發毛利所致。

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣14.3百萬元增加約90.9%至報告期內的約人民幣27.3百萬元，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二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣29.3百萬元增加約42.7%至報告期內的約人民幣41.8百萬元，該增加主要是由於報告期內業務增加所致。

融資費用

本集團融資費用由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣5.5百萬元增加約116.4%至報告期內的約人民幣11.9百萬元，該增加主要是由於報告期內借款增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣40.4百萬元增加約12.1%至報告期內的約人民幣45.3百萬元，該增加主要是由於報告期內稅前利潤增加導致企業所得稅費用增加所致。

管理層討論及分析

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二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣65.2百萬元增加約33.9%至報告期內的約人民幣87.3百萬元。

現金狀況

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,332.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,447.2百萬元減少約8.0%。

淨營運現金流

於報告期末，本集團錄得正經營現金流約人民幣109.3百萬元，而去年同期，本集團錄得正經營現金流約人民幣239.6百萬元。

借款

於報告期末，本集團尚未償還的銀行借款約人民幣1,084.0百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣858.6百萬元增加約26.3%。

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。於報告期末，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣344.3百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣538.1百萬元減少約36.0%。

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

管理層討論及分析

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。於報告期末，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,051.5百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣908.7百萬元增加約125.8%。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

資本負債比率

於報告期末，按本集團債務總額約人民幣1,084.0百萬元及權益總額約人民幣1,412.1百萬元計算，本集團資本負債比率約76.8%（二零一八年十二月三十一日：約72%）。資產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。資本負債比率上升主要是由於報告期內計息銀行借款及其他借款增加所致。

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

於二零一八年十二月十二日，本集團境內附屬公司辰興房地產發展有限公司（「辰興房地產」）與西雙版納吳緣旅遊發展有限公司（「吳緣公司」）訂立股權轉讓協議，辰興房地產收購西雙版納景緣投資開發有限公司（「景緣公司」）49%的股權，並承擔吳緣公司向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣224.90百萬元（相等於約256.16百萬港元）。於二零一九年一月四日，辰興房地產與北京陽光房地產綜合

管理層討論及分析

開發有限公司(「**陽光綜合**」)訂立股權轉讓協議，以收購景緣公司51%的股權並承擔陽光綜合向景緣公司提供之貸款另加利息，總代價約為人民幣393.56百萬元(相等於約448.26百萬港元)。有關收購詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十二日及二零一九年一月四日公告。由於根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，49%收購事項與51%收購事項(統稱「**100%收購事項**」)不論視作單獨交易或合併計算均會被分類為主要交易，因此需要於股東特別大會尋求本公司股東(「**股東**」)批准100%收購事項。由於本公司需要更多時間落實及編製100%收購事項通函的若干資料，本公司將適時向股東寄發通函，以於股東特別大會尋求股東批准100%收購事項。

於二零一九年六月二十七日，辰興房地產(作為投資者)與晉商銀行股份有限公司(「**晉商銀行**」)(作為發行人)、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及招銀國際融資有限公司(作為聯席保薦人及聯席代表)及晉中辰興匯科貿有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為擔保人)訂立基石投資協議。據此，辰興房地產已同意透過聯席代表(及／或其連署公司)以國際發售相關部分作為國際承銷商的代表支付代價22百萬美元，按發售價購入晉商銀行的股份，作為國際發售的一部分。有關基石投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日公告，而購買款項已於二零一九年七月四日完成支付。

於二零一九年六月二十八日，辰興房地產(作為有限合夥人)與潤惠實業(深圳)有限公司(作為普通合夥人)、橫琴潤創投資基金(有限合夥)(作為有限合夥人)訂立有限合夥協議。根據有限合夥協議，所有合夥人同意投資於有限合夥企業，資本合共為人民幣500百萬元。本集團將對有限合夥企業作出承擔人民幣250.5百萬元，佔有限合夥企業全部合夥人之總資本承擔50.1%，將以現金於二零二四年六月三十日或之前償付。有關有限合夥企業投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十八日公告。

除本報告所披露外，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。

管理層討論及分析

其他報告期內重要事項

於二零一九年二月二十八日，本公司完成根據於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股供股股份的基準以認購價每股1.50港元進行供股股份的股權集資活動，接納繳足股款合計130,896,878股供股股份，相當於根據供股可供認購之供股股份總數99,999,989股的130.9%。合共99,999,989股供股股份根據供股獲配發及發行。供股所得款項將用作支付晉中辰興匯科貿有限公司（「晉中辰興匯」）的未繳註冊資本及本集團的一般運營資金。有關供股詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月十一日及三月六日公告及本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程。

於二零一九年五月二十九日，辰興房地產與廣東景龍建設集團有限公司（「廣東景龍」）訂立戰略合作協議（「戰略合作協議」），據此訂約雙方合作組成策略聯盟發展及管理不同商業物業、住宅物業、文化旅遊項目及健康保健項目，為期五年。廣東景龍及其附屬公司構成一家公司集團，是一家成熟的裝飾裝修供應商，主要從事物業開發項目及提供各種物業開發相關服務，包括建築材料物流、項目管理、建築設計、造價諮詢、廣告及物業管理。根據戰略合作協議，將就提供項目設計及裝修服務成立合資公司，憑藉廣東景龍在物業開發項目上的資源優勢、品牌強勢以及技術能力，本集團將提供需要設計及裝修項目，這將使雙方發揮各自長處、資源及人才專業，建立穩定互惠的戰略夥伴關係。有關戰略合作協議訂立詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日公告。

報告期後重要事項

除上文所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日後至本報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

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期本公司於二零一九年六月二十二日的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，於本報告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有約191名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣17.0百萬元。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。

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司的支付薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本集團已制定並實施薪酬政策，以激勵員工，從而支持本集團的長期發展。該政策符合本集團的業務戰略及發展目標，有助於本集團吸引及挽留具備相關知識、技能及專業的員工。

員工培訓

為了加強本集團員工的敬業精神與職業素養，增強員工服務意識與服務水準，提升本集團凝聚力、吸引力、向心力和戰鬥力、打造高績效團隊，減少工作失誤，提高工作效率，本集團為集團發展儲備相關人才。隨著本集團的發展，本集團注重新員工的培訓。透過新員工培訓，本集團深入宣傳本集團的發展史、組織架構、企業文化、人事制度，提高其組織、溝通、團隊協作能力，強化組織紀律性，使其能夠盡快適應本集團環境，融入企業文化。我們亦要求各部門嚴格做好新員工部門級培訓及崗位級培訓，從而使新員工盡快適應工作環境，提高工作效率。為進一步推動員工的發展及增進員工的專業知識，本集團按部門要求進行定期內部培訓，並承擔員工外部培訓的費用。除了專業技術培訓外，本集團亦加強提升中高層管理人員的管理技能，培訓內容包含全面預算、領導力、執行力等。

管理層討論及分析

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(二零一八年六月三十日：無)。

供股所得款項用途

本公司於二零一九年三月七日以供股方式配發及發行本公司99,999,989股普通股(「供股」)，有關詳情於本公司日期為二零一九年二月十三日之供股章程內披露。供股所得款項淨額(扣除專業費用及其他相關開支後)約為147.40百萬港元(根據匯率人民幣1元兌1.163港元，相等於約人民幣126.74百萬元)。供股所得款項淨額的用途如下：

計劃用途	百分比 [%]	所得款項 (百萬港元)	於二零一九年	於二零一九年
			六月三十日 已動用金額 (百萬港元)	六月三十日 未動用金額 (百萬港元)
其中人民幣104.00百萬元(根據匯率 人民幣1元兌1.163港元，相等於 約120.95百萬港元)用作支付 晉中辰興匯的未繳註冊資本， 以用於(倘適當機會出現)晉中辰興匯 的建築材料及裝飾材料貿易業務的 未來投資機會	82.06	120.95	—	120.95
用作本公司的一般營運資金	17.94	26.45	—	26.45

本公司將繼續根據上述供股章程披露的用途，預期於二零二零年十二月三十一日或之前動用供股所得款項淨額。

企業管治及其他事項

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（「**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。

企業管治及其他事項

權益披露

董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

於二零一九年六月三十日，本公司以下董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份的好倉

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例 ^(附註1)
白選奎先生（「白先生」） ^(附註2)	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生 ^(附註3)	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生 ^(附註4)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生（「董先生」） ^(附註5)	受控法團權益	10,827,740	1.80%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- 該等股份由White Dynasty Global Holdings Limited（「White Dynasty BVI」）合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire [PTC] Limited（「White Empire BVI」）合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白先生之配偶程桂蓮女士（「白太太」）以及受託人不時提名之其他受益人的利益而設立的家庭信託的受託人。基於白先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。

企業管治及其他事項

- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited (「White Legend BVI」)合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於i白國華先生是家族信託的受益人；及ii白國華先生是向來按家族信託創立人白先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited (「Honesty Priority BVI」)合法實益持有。基於董先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事／最高行政				
人員姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例
白先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託受益人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白先生為家族信託創立人。

於二零一九年六月三十日，除上文披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他事項

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一九年六月三十日，據本公司及董事所深知，以下人士（除本公司董事或最高行政人員以外）於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按要​​求向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例（附註1）
White Dynasty BVI（附註2）	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI（附註2）	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI（附註3）	實益擁有人	64,944,000	10.82%
白太（附註4）	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士（附註5）	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士（附註6）	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co.Ltd	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。
- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、白太及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託的受託人。白先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 白太為白先生的妻子。基於白太為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白太被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

於二零一九年六月三十日，除上述披露者外，本公司並不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文按要​​求向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉。

企業管治及其他事項

購股權計劃

本公司購股權計劃(「**購股權計劃**」)於二零一五年六月十二日採納。自採納以來，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

購回、出售或贖回本公司上市證券

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

於本報告日期，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。

審核委員會已與本公司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，包括審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。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。

董事資料的變動

自刊發本公司二零一八年年報以來，根據上市規則第13.51B(1)條，各董事的資料並無須予披露的變動。

中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	614,235	426,692
銷售成本		(423,484)	(277,200)
毛利		190,751	149,492
其他收入及收益	5	20,959	11,161
銷售及營銷開支		(27,316)	(14,347)
行政開支		(41,773)	(29,305)
其他開支		(3,696)	(6,207)
融資成本		(11,894)	(5,510)
以下應佔損益：			
一間合營公司		498	—
除稅前溢利	6	127,529	105,284
所得稅開支	7	(45,253)	(40,405)
期內溢利		82,276	64,879
下列各項應佔：			
母公司擁有人		78,760	58,889
非控股權益		3,516	5,990
		82,276	64,879
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	9	人民幣0.13元	人民幣0.12元

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	82,276	64,879
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	4,998	331
將於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	4,998	331
期內其他全面收入，扣除稅項	4,998	331
期內全面收入總額	87,274	65,210
下列各項應佔：		
母公司擁有人	83,758	59,220
非控股權益	3,516	5,990
	87,274	65,210

中期簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	75,240	76,683
投資物業		145,000	145,000
開發中物業	11	489,333	474,331
無形資產		97	9
於一間合營公司的投資		988	195
於一間聯營公司的投資		22,195	22,490
遞延稅項資產		216,439	207,183
預付土地租賃款項		1,307	1,329
非流動資產總值		950,599	927,220
流動資產			
開發中物業	11	5,945,759	4,836,741
持作出售的已竣工物業	12	438,445	841,439
存貨		4,681	13,250
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,100,515	607,538
可收回稅項		128,189	70,418
貿易應收款項	14	2,805	—
按公平值計入損益的金融資產	13	1,500	111,774
應收關聯方款項	20	108,956	—
已抵押存款	15	84,021	40,171
受限制銀行結餘	15	—	103,000
現金及現金等價物	15	1,332,005	1,447,161
流動資產總值		9,146,876	8,071,492
流動負債			
貿易應付款項	16	731,074	703,162
其他應付款項及應計費用		1,797,318	1,749,912
合約負債		4,929,981	4,342,213
計息銀行及其他借款	17	217,080	224,620
應付關聯方款項	20	98,540	98,300
應付一名董事款項	20	91	91
應付稅項		38,180	42,469
流動負債總額		7,812,264	7,160,767
流動資產淨值		1,334,612	910,725
總資產減流動負債		2,285,211	1,837,945

中期簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	17	866,949	633,949
遞延稅項負債		6,169	6,169
非流動負債總額		873,118	640,118
資產淨值		1,412,093	1,197,827
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		5,003	4,003
儲備		1,284,716	1,074,966
		1,289,719	1,078,969
非控股權益		122,374	118,858
權益總額		1,412,093	1,197,827

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	法定盈餘 資產重估 匯兌波動							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	資本儲備	公積金	儲備	儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)	4,003	219,418	102,552	118,502	23,331	11,972	599,191	1,078,969	118,858	1,197,827
期內溢利	—	—	—	—	—	—	78,760	78,760	3,516	82,276
期內其他全面收入：										
換算境外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	4,998	—	4,998	—	4,998
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	4,998	78,760	83,758	3,516	87,274
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份	1,000	125,992	—	—	—	—	—	126,992	—	126,992
提取法定盈餘公積金	—	—	—	6,251	—	—	(6,251)	—	—	—
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	5,003	345,410*	102,552*	124,753*	23,331*	16,970*	671,700*	1,289,719	122,374	1,412,093

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘	資產重估		匯兌波動	保留盈利	總計	非控股權益
					儲備	儲備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日(經審核)	4,003	219,418	101,849	109,882	23,331	10,624	564,762	1,033,869	87,584	1,121,453
期內溢利	—	—	—	—	—	—	58,889	58,889	5,990	64,879
期內其他全面收入：										
換算境外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	331	—	331	—	331
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	331	58,889	59,220	5,990	65,210
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	25,680	25,680
已宣派二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(81,840)	(81,840)	—	(81,840)
於二零一八年六月三十日										
(未經審核)	4,003	219,418	101,849	109,882	23,331	10,955	541,811	1,011,249	119,254	1,130,503

* 該等儲備賬包括於二零一九年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣1,284,716元。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		127,529	105,284
就下列各項作出調整：			
折舊	6	4,894	3,987
無形資產攤銷	6	25	146
預付土地租賃款項攤銷	6	22	22
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	5	(1,534)	(4,428)
應佔一間合營公司溢利		(498)	—
融資成本		11,894	5,510
利息收入	5	(12,191)	(1,133)
		130,141	109,388
開發中物業增加		(405,115)	(545,317)
持作出售已竣工物業減少		402,994	252,029
存貨減少		8,574	1,955
貿易應收款項增加		(2,805)	—
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(543,004)	(26,395)
應收一名關聯方款項增加		(200)	—
已抵押存款增加／(減少)		(43,850)	874
受限制銀行結餘減少／(增加)		103,000	(70)
貿易應付款項增加／(減少)		4,755	(47,776)
客戶墊款減少		—	(2,885,027)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(13,865)	57,990
合約負債增加		583,582	3,450,820
應付關聯方款項增加		240	237
		224,447	368,708
經營所得現金		224,447	368,708
已付稅項		(115,196)	(129,096)
		109,251	239,612
經營活動所得現金流量淨額		109,251	239,612

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備項目以及在建工程	(3,379)	(10,157)
購買無形資產	(61)	—
購買一間聯營公司股權	—	(490)
購買按公平值計入損益的金融資產	(119,000)	(948,000)
應收一名關聯方款項增加	(102,600)	—
出售按公平值計入損益的金融資產	228,400	964,300
償還收購一間附屬公司款項	20,028	—
收購一間附屬公司	(587,172)	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	2,408	4,428
已收利息	6,035	1,133
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(555,341)	11,214
融資活動所得現金流量		
發行股份所得款項	126,992	—
一名非控股股東注資	—	25,680
已付股息	—	(81,840)
新增銀行及其他貸款	464,000	561,527
償還銀行貸款	(238,539)	(96,000)
就融資活動已付稅款	—	(9,940)
已付利息	(26,517)	(19,064)
融資活動所得現金流量淨額	325,936	380,363
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(120,154)	631,189
期初現金及現金等價物	1,447,161	282,513
外匯匯率變動影響淨額	4,998	331
期終現金及現金等價物	1,332,005	914,033
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,416,026	1,039,373
減：已抵押存款	84,021	21,431
受限制銀行結餘	—	103,909
	1,332,005	914,033

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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

截至二零一九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，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表所採用會計政策與編製基準與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的一致，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」）（其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，惟採納新訂及經修訂香港財務報告準則（如下文附註3所披露）除外。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益的金融資產除外，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。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 會計政策之變動及披露

於本期間未經審核中期簡明綜合財務報表，本集團已在與本集團有關的範圍內全面評估及採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號之修訂本

除下文有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂本)於聯營公司或合營公司的長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號所得稅處理的不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期報告的簡明綜合財務報表無關。新訂及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16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式確認。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無造成任何財務影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日留存盈利期初結餘的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號呈報。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 會計政策之變動及披露(續)

(a) (續)

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號確定為租賃的合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分(例如物業租賃的物業管理服務)入賬作為單一租賃部分。因此，該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 會計政策之變動及披露(續)

(a) (續)

新會計政策概要(續)

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出的租賃付款的現值計予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及倘若租賃期限反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改(租期、實質定額租賃款項或購買相關資產的評估的變更)則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定具重續選擇權的合約中的租期作出的重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使重續租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團有權在其部分租賃下將資產的租賃期額外延長三至五年。本集團在評估是否合理確定將行使續租權時須作出判斷。本集團會考慮所有能形成經濟誘因促使其續租的相關因素。在租賃日期開始後，倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動在本集團的控制之內且影響其行使續租權的能力，則本集團會重新評估租賃期。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清，香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司之權益(可應用權益法)，而不包括實質上構成於聯營公司或合營公司淨投資一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時應採用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)，而非香港會計準則第28號。而僅在確認聯營公司或合營公司的虧損以及於聯營公司或合營公司之淨投資減值情況時，才就淨投資(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營公司之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務情況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋特別處理(i)實體是否分開考慮不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

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。

由於截至二零一九年及二零一八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。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益

收入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。

收入、其他收入及收益的分析如下：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售物業	608,286	430,065
建築合約	1,391	—
銷售貨品	20,232	—
其他來源之收益		
物業租賃收入	2,999	3,238
	632,908	433,303
減：營業稅及政府附加費	(18,673)	(6,611)
	614,235	426,692

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收益之分拆收益資料

收益確認時間		
於某一時點轉讓的商品	628,518	430,065
隨時間轉讓的服務	1,391	—
	629,909	430,065

其他收入及收益

銀行利息收入	6,035	1,133
關聯方利息收入	6,156	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	1,534	4,428
租金收入總額	6,824	5,457
其他	410	143
	20,959	11,161

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	403,744	277,197
折舊	4,894	3,987
無形資產攤銷	25	146
經營租賃項下的最低租賃付款	63	324
預付土地租賃款項攤銷	22	22
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	8,763	5,093
退休金計劃供款	268	535
員工福利開支	1,535	844
銀行利息收入	(6,035)	(1,133)
關聯方利息收入	(6,156)	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	(1,534)	(4,428)

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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
所得稅開支	41,105	65,863
土地增值稅	14,098	10,827
遞延稅項	(9,950)	(36,285)
期內稅項開支總額	45,253	40,405

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

8. 股息

董事會就截至二零一九年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	78,760	58,889

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 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	584,384	500,000

本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄普通股。

10. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團以人民幣2,708,000元成本收購資產(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣16,197,000元)。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團處置資產成本人民幣504,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣40,465,000元(二零一八年十二月三十一日：零)的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予本集團的一般銀行融資(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

11. 開發中物業

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	5,311,072	3,838,538
添置	1,124,020	1,565,254
轉至持作出售已竣工物業(附註12)	—	(92,720)
期／年末賬面值	6,435,092	5,311,072
減：即期部分	5,945,759	4,836,741
非即期部分	489,333	474,331

開發中物業預期於下列時間收回：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,401,083	3,484,951
一年以後	2,544,676	1,351,790
	5,945,759	4,836,741

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣100,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣109,644,900元)的若干開發中物業已質押以擔保授予本集團的銀行貸款(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

12. 持作出售已竣工物業

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值(經重列)	841,439	1,448,547
轉撥自開發中物業(附註11)	—	92,720
轉撥至已售物業成本	(402,994)	(697,999)
期／年內減值	—	(1,829)
期／年終賬面淨值	438,445	841,439

本集團若干持作出售的已竣工物業，於二零一九年六月三十日的總賬面值約為人民幣57,946,000元(二零一八年十二月三十一日：零)(附註17)。

13. 按公平值計入損益的金融資產

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非上市投資，按公平值	1,500	111,774

非上市投資指投資於由中國內地獲發牌金融機構所發行的若干金融資產，其預期年收益率為4.6%，於一年內到期。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

14. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
兩個月內	2,805	—

15. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	1,416,026	1,590,332
減：已抵押存款	(84,021)	(40,171)
受限制銀行結餘	—	(103,000)
現金及現金等價物	1,332,005	1,447,161

存放於銀行的現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存放於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

受限制銀行結餘指本集團就從兩位第三方個人(「賣方」)收購海南德高投資有限公司全部股權，於一家銀行開立代管賬戶中的存款，僅能在經賣方批准後使用。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 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：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	59,959	491,617
1至2年	459,379	41,883
2至3年	63,046	85,226
3至4年	77,497	22,727
4至5年	12,803	46,471
5年以上	58,390	15,238
	731,074	703,162

貿易應付款項為無抵押、免息，一般根據工程進度結算。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

17. 計息銀行借款及其他借款

	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
二零一八年十二月三十一日(經審核)			
即期			
長期銀行貸款即期部分 — 有抵押	5.23-6.51	二零一九年	150,620
其他貸款 — 有抵押	7.00	二零一九年	74,000
			224,620
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	5.23-6.60	二零二一年	633,949
二零一九年六月三十日(未經審核)			
即期			
長期銀行貸款即期部分 — 有抵押	5.23-6.51	二零二零年	168,080
其他貸款 — 有抵押	7.00	二零一九年	49,000
			217,080
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	5.23-15.00	二零二零年 至二零二二年	866,949

本集團的若干銀行貸款由以下各項抵押：

- (i) 本集團投資物業按揭，於二零一九年六月三十日的總賬面值為人民幣145,000,000元(二零一八年十二月三十一日：零)；
- (ii) 本集團開發中物業按揭，於二零一九年六月三十日的總賬面值約為人民幣100,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣109,644,900元)(附註11)；
- (iii) 本集團持作出售的已竣工物業按揭，於二零一九年六月三十日的總賬面值約為人民幣57,946,000元(二零一八年十二月三十一日：零)(附註12)；
- (iv) 本集團物業、廠房及設備按揭，於二零一九年六月三十日的總賬面值約為人民幣40,465,000元(二零一八年十二月三十一日：零)(附註11)；

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

17. 計息銀行借款及其他借款(續)

- (v) 截至二零一九年六月三十日，銀行貸款約人民幣200,000,000元由本集團附屬公司之股東作擔保(二零一八年十二月三十一日：人民幣340,000,000元)；
- (vi) 截至二零一九年六月三十日，銀行貸款約人民幣471,029,000元由本集團附屬公司少數股東作擔保(二零一八年十二月三十一日：人民幣131,569,000元)；
- (vii) 截至二零一九年六月三十日，銀行貸款約人民幣200,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣143,000,000元)，由本公司控股股東作擔保；及
- (viii) 截至二零一九年六月三十日，其他貸款約人民幣49,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣74,000,000元)，由本集團附屬公司作擔保。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

18. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	1,810,752	2,173,605
應付合營公司之出資	2,450	2,450
	1,813,202	2,176,055

經營租賃安排 — 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，經磋商的租期為介乎一至八年。租賃條款一般會規定租戶須支付保證金。

於報告期末，本集團根據與租戶所訂立屆滿情況如下的不可撤銷經營租賃應收取的未來最低租賃款項總額為：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	18,568	9,300
第二年至第十年(包括首尾兩年)	50,824	23,268
	69,392	32,568

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

19. 或然負債

於報告期末，並未於中期簡明綜合財務報表中計提撥備的或然負債如下：

	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
就向本集團物業買家授出的按揭融資向銀行作出的擔保	2,051,472	1,545,762

本集團為若干銀行向本集團持作出售已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，一旦買家出現拖欠按揭付款的情況，本集團負責償還違約買家欠付有關銀行的未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團屆時將有權接管有關物業的法定業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，直至執行個人買家的抵押品協議結束。

本集團於報告期並無因就向本集團持作出售已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事會認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 關聯方交易

本集團的主要關聯方的詳情如下：

姓名／名稱	關係
白選奎先生	董事、最終控股股東
白國華先生	董事、最終控股股東
山西萬佳物業服務有限公司(「山西萬佳」)	白選奎先生女兒控制的公司
山西萬眾熱力有限公司(「山西萬眾」)	白選奎先生女兒控制的公司
西安雅居樂企業管理諮詢有限公司(「西安雅居樂」)	附屬公司的股東
山西綠城物業服務有限公司(「山西綠城物業」)	合營公司
西雙版納雲辰置業有限公司(「雲辰置業」)	聯營公司

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 關聯方交易(續)

(a) 除於中期簡明綜合財務報表其他部分詳述的交易外，本集團期內與關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
來自關聯方的物業管理服務 山西萬佳	240	237
貸款予關聯方 雲辰置業	102,600	—
來自關聯方的利息收入 雲辰置業	6,156	—
向關聯方墊款 雲辰置業	200	—
由關聯方墊款 山西萬佳	—	52
退還關聯方的墊款 山西萬佳	—	52

(b) 與關聯方的其他交易：

本公司的控股股東於二零一九年六月三十日就不超過人民幣200,000,000元的本集團若干銀行貸款作出擔保(二零一八年十二月三十一日：人民幣143,000,000元)(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的未結餘額：

本集團於報告期與其關聯方擁有以下結餘：

	附註	於二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項			
雲辰置業	(i)	108,956	—
應付一名董事款項			
白國華先生	(ii)	91	91
應付關聯方款項			
山西萬佳	(ii)	2,816	2,576
山西萬眾	(ii)	7	7
西安雅居樂	(ii)	95,717	95,717
		98,540	98,300

附註：

(i) 向雲辰置業提供的貸款為人民幣108,756,000元為無抵押，年利率為12%，須按要求償還。除貸款外，餘下未償還結餘人民幣200,000元為無抵押，免息及須按要求償還。

(ii) 有關結餘為須按要求償還、無抵押及免息。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 關聯方交易(續)

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,268	1,404
養老金計劃供款	162	114
已向主要管理人員支付的薪酬總額	1,430	1,518

21. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行借款及其他借款的即期部分、應收／付一名董事及關聯方的款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

管理層已評估，計息銀行借款的非即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款乃本集團與一家獨立第三方金融機構根據現行市場利率所作出。

以財務經理為首的本集團企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中所用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果與董事會一年討論兩次，以進行中期及年度財務申報。

按公平值計入損益的金融資產的公平值乃採用在年期、信用風險及餘下期限方面類似的工具當前可用的貼現率對預計未來現金流量進行貼現來計算。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

21. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡述本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零一九年六月三十日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的	重要可觀察	重要不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的 金融資產	—	1,500	—	1,500

於二零一八年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的	重要可觀察	重要不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的 金融資產	—	111,774	—	111,774

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

22. 報告期後事項

於二零一九年六月二十七日，辰興房地產發展有限公司（「辰興房地產」）（作為投資者）與晉商銀行股份有限公司（「晉商銀行」）（作為發行人）、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及招銀國際融資有限公司（作為聯席保薦人及聯席代表）及晉中辰興匯科貿有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為擔保人）訂立基石投資協議。據此，辰興房地產已同意透過聯席代表（及／或其連署公司）以國際發售相關部分作為國際承銷商的代表支付代價22,000,000美元，按發售價購入晉商銀行的股份，作為國際發售的一部分。有關基石投資詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日公告，而交易已於二零一九年七月四日完成支付。



CHEN XING