



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(Incorporated in the 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

2021
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
22	企業管治及其他事項
28	中期簡明綜合損益表
29	中期簡明綜合全面收益表
30	中期簡明綜合財務狀況表
32	中期簡明綜合權益變動表
34	中期簡明綜合現金流量表
36	中期簡明綜合財務報表附註

57	Corporate Information
59	Financial Highlights
60	Chairman's Statement
63	Management Discussion and Analysis
78	Corporate Governance and Other Matters
84	Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
85	Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
86	Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position
88	Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
90	Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
92	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

田華先生
裘永清先生
高建華女士(於二零二一年二月二十六日獲委任)

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

田華先生(主席)
(於二零二一年二月二十六日獲委任)
裘永清先生
高建華女士(於二零二一年二月二十六日獲委任)

薪酬委員會

田華先生(主席)
高建華女士(於二零二一年二月二十六日獲委任)
白選奎先生

提名委員會

白選奎先生(主席)
裘永清先生
高建華女士(於二零二一年二月二十六日獲委任)

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
晉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
農村商業銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律
競天公誠律師事務所

有關中國法律
山西鼎正律師事務所

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
大新金融中心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

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

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。

二零二一年上半年業績及回顧

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

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

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

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

於報告期內，本集團的土地儲備面積約3,071,505平方米。

主席報告

二零二一年下半年展望

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

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

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

致謝

最後，本人謹代表董事會對本公司管理層及全體員工的辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，向廣大投資者、客戶、合作夥伴給予本集團的大力支持與信任表示由衷地感謝。

主席
白選奎

中國 山西 晉中
二零二一年八月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

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

已簽約銷售額

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

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零二一年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

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

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。

於二零二一年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約2,922,128平方米並擁有總建築面積約3,071,505平方米的土地儲備，當中包括(i)已竣工但未出售的總建築面積約157,463平方米；(ii)開發中的總建築面積約1,645,001平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約1,269,041平方米。

本集團選擇性地保留大部分自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。於二零二一年六月三十日，本集團擁有總建築面積合共約21,613平方米的投資物業。

物業組合概要

計劃用途 ⁽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	844,995	116,742	425,086
高層	1,059,592	691,804	264,656
聯排	27,612	65,478	133,376
多層洋房	576,743	88,290	—
零售商鋪	182,798	264,624	123,342
SOHO公寓	6,931	15,984	15,791
酒店	—	106,881	20,499
停車位	216,806	276,137	264,521
配套設施 ⁽²⁾	6,651	19,061	21,770
總建築面積	2,922,128	1,645,001	1,269,041
應佔建築面積 ⁽³⁾	2,787,432	1,342,288	1,136,817

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

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的已竣工項目及相應項目階段(倘有)概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售／		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)	可銷售 建築面積 (平方米)				
晉中											
1. 東湖井	山西省晉中市	零售商鋪	二零零零年七月	1,330	17,886	—	—	10,610	7,276	—	100.00
2. 君豪國際	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年六月	7,465	65,544	9,081	8,241	48,222	—	—	100.00
3. 錦綉新城	山西省晉中市	住宅	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	—	100.00
4. 新興國際文教城											
一期	山西省晉中市	住宅	二零零五年十二月	5,600	24,602	—	—	24,602	—	—	100.00
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一二年四月	17,968	93,061	—	—	92,910	151	—	100.00
三期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零九年十二月	255,918	545,047	2,588	—	542,459	—	—	100.00
四期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	30,987	71,103	2,820	—	68,283	—	—	100.00
五期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一六年七月	22,578	50,438	3,266	—	46,137	1,035	—	100.00
5. 上東庭院											
一期	山西省晉中市	住宅／商業	二零零六年十一月	19,361	47,926	—	—	47,926	—	—	100.00
二期	山西省晉中市	住宅／商業	二零一一年十二月	24,343	75,889	—	—	75,889	—	—	100.00
6. 左權濱河嘉園	山西省晉中市	住宅／商業	二零零七年十二月	73,035	98,545	—	—	97,990	555	—	100.00
7. 尚座公寓	山西省晉中市	商業／綜合	二零零九年九月	2,411	9,783	257	—	9,526	—	—	100.00

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	可銷售／					其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)
					已竣工 建築面積 (平方米)	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)			
8. 和順濱河小區											
1階段	山西省晉中市	住宅	二零零八年六月	60,100	62,508	—	—	62,168	340	100.00	
2階段	山西省晉中市	住宅	二零一二年十月	5,898	51,217	—	—	51,217	—	100.00	
9. 太谷文華庭院	山西省晉中市	住宅／商業	二零一一年五月	30,690	51,525	—	—	51,525	—	100.00	
10. 順城街地下空間	山西省晉中市	零售商鋪	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	59,660	45,219	—	13,609	832	51.00	
太原											
1. 龍城優山美郡											
一期南區	山西省太原市	住宅／商業	二零一四年十二月	117,128	406,165	28,150	—	378,015	—	100.00	
一期北區	山西省太原市	住宅／商業	二零一六年十一月	108,005	397,801	14,622	—	312,800	70,379	100.00	
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	二零二零年六月	34,574	98,809	10,644	—	88,165	—	100.00	
綿陽											
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,288	—	119,196	1,845	83.89	
2. 天禦	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一四年九月	68,529	116,816	1,265	—	114,864	687	83.89	
3. 長興星城											
一期	四川省綿陽市	住宅／商業	二零一七年六月	68,150	288,450	11,498	—	275,631	1,321	83.89	
二期	四川省綿陽市	住宅／商業	二零二零年十一月	36,158	123,047	22,765	—	99,351	931	83.89	
總計				1,095,274	2,922,128	157,463	18,851	2,667,738	78,076		
應佔總建築面積 ⁽³⁾				1,042,915	2,787,432	128,730	18,851	2,562,953	76,898		

管理層討論及分析

附註：

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

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的開發中項目及相應項目階段(倘有)及持作未來開發的物業概要資料：

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	開發中			持作未來開發					
				實際／ 估計竣工日期	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		擁有權 權益 ⁽¹⁾ [%]	
晉中												
1. 龍田項目一期			129,049		449,634	428,000	30,059	—	—	—	51.00	
1階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	14,346	二零二一年十二月	78,954	74,203	30,059	—	—	—	51.00	
2階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	24,367	二零二一年十二月	110,725	101,386	—	—	—	—	51.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業／車位	26,682	二零二一年十二月	126,120	121,061	—	—	—	—	51.00	
4階段	山西省晉中市	商業／車位	13,422	二零二一年十二月	28,819	28,819	—	—	—	—	51.00	
5階段	山西省晉中市	商業／車位	50,232	二零二一年十二月	105,016	102,531	—	—	—	—	51.00	
2. 頤郡小區			79,203		52,641	19,267	1,393	154,347	—	—	51.00	
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅	21,102	二零二一年十二月	52,641	19,267	1,393	—	—	—	51.00	
2階段	山西省晉中市	商業	16,410	二零二二年八月	—	—	—	44,157	—	—	51.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	41,691	二零二二年八月	—	—	—	110,190	—	—	51.00	

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	實際／ 估計竣工日期	開發中			持作未來開發				擁有權 權益 ¹ (%)
					開發中 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租		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)	建築面積 (平方米)			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
3. 辰興頤郡												
1階段	山西省晉中市	住宅／商業	56,601	二零二一年十二月	130,237	87,468	52,275	356,400	—	—	100.00	
2階段	山西省晉中市	住宅／商業	37,462	二零二二年十二月	—	—	—	99,500	—	—	100.00	
3階段	山西省晉中市	住宅／商業	85,669	二零二二年十二月	—	—	—	209,300	—	—	100.00	
4階段	山西省晉中市	住宅／商業	17,554	二零二二年十二月	—	—	—	47,600	—	—	100.00	
4. 時光之城	山西省晉中市	商業	28,296	二零二二年十月	112,383	53,880	—	—	—	—	100.00	
5. 熙苑	山西省晉中市	住宅／商業	46,603	二零二一年十二月	67,400	66,971	53,501	—	—	—	33.66	
6. 錦綉中心	山西省晉中市	商業	3,461	二零二二年五月	20,507	—	—	—	—	—	100.00	
太原												
1. 龍城優山美郡			158,783		503,864	474,867	336,527	—	—	—	100.00	
二期(部分)	山西省太原市	住宅／商業	76,662	二零二一年十二月	274,365	258,221	201,921	—	—	—	100.00	
三期	山西省太原市	住宅／商業	60,273	二零二一年十一月	216,880	216,646	134,606	—	—	—	100.00	
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二一年九月	12,619	—	—	—	—	—	100.00	
海口												
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	43,795	二零二一年十月	98,140	55,876	455	—	—	—	100.00	
2. 友升	海南省海口市	住宅	87,021	二零二二年十二月	—	—	—	104,426	—	—	100.00	

管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	佔地面積 (平方米)	開發中			持作未來開發				
				實際／ 估計竣工日期	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⁾ [%]	
五指山											
1. 翡翠頤郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	100.00	
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二一年十一月	48,013	1,559	—	—	—	100.00	
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二二年五月	35,274	—	—	—	—	100.00	
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二二年五月	26,666	10,734	—	—	—	100.00	
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二三年十二月	26,469	—	—	—	—	100.00	
西雙版納											
1. 國際健康城			223,780		—	—	—	302,570	—	100.00	
1階段	雲南省 西雙版納 傣族自治州	住宅／商業	51,965	二零二一年十一月	—	—	—	59,247	—	100.00	
2階段	雲南省 西雙版納 傣族自治州	住宅／商業	171,815	二零二二年十二月	—	—	—	243,323	—	100.00	
綿陽											
1. 長興金湖庭院			154,367		73,773	—	—	351,298	—	83.89	
一期	四川省綿陽市	住宅／商業	62,672	二零二三年十二月	73,773	—	—	98,802	—	83.89	
二期	四川省綿陽市	住宅／商業	91,695	二零二五年十二月	—	—	—	252,496	—	83.89	
總計			1,244,166		1,645,001	1,186,329	473,755	1,269,041	—		
應佔總建築面積 ⁽²⁾					1,342,288	935,033	423,306	1,136,817	—		

附註：

(1) 根據本集團在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。

(2) 包括根據本集團在相關項目或項目分期的實際權益，由本集團應佔的總建築面積部分。

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業於二零二一年六月三十日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資 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	
					二零二一年	二零二零年
					(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,241	—	—	—	—
東湖井	零售商鋪	10,610	8,161	76.9	0.5	0.5
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,762	100.0	0.8	1.5
總計		21,613	10,923	—	1.3	2.0

下表載列本集團於二零二一年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工 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 (%)	平均 土地成本 (人民幣元／ 平方米)
晉中	63,231	832,801	510,747	1,406,779	45.8	851.5
太原	53,416	503,865	—	557,281	18.1	393.5
綿陽	40,816	73,773	351,298	465,887	15.2	1,063.6
海口	—	98,140	104,426	202,566	6.6	1,851.6
五指山	—	136,422	—	136,422	4.4	1,145.2
西雙版納	—	—	302,570	302,570	9.9	927.2
總計	157,463	1,645,001	1,269,041	3,071,505	100.0	825.9

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

下表載列本集團於二零二一年六月三十日按物業種類劃分的土地儲備概要：

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

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

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣175.0百萬元，增加約134.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣410.2百萬元，該增加主要是由於報告期內收入增加以致銷售及服務成本相應增加所致。

毛利

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

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

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

其他收入及收益

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

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔純利

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

銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣20.8百萬元增加約14.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣23.8百萬元，該增加主要是由於報告期內物業開發收入增加導致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣33.2百萬元減少約9.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣30.2百萬元，該減少主要是由於報告期內業務招待費減少所致。

融資費用

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

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣25.4百萬元增加約148.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣63.0百萬元，該增加主要是由於報告期內稅前利潤增加以及土地增值稅增加所致。

期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利及綜合收益總額由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣50.1百萬元減少約45.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣27.2百萬元。

管理層討論及分析

現金狀況

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

淨營運現金流

於二零二一年六月三十日，本集團錄得負經營現金流約人民幣393.5百萬元，而於二零二零年六月三十日，本集團錄得正經營現金流約人民幣1.3百萬元。

借款

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

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

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、投資物業及以及物業、廠房及設備，或同時以上述多項擔保。於二零二一年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣873.4百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣879.7百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二一年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,107.5百萬元，而於二零二零年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣2,477.5百萬元。

本集團於二零二一年六月三十日並無重大或然負債。

管理層討論及分析

重大收購及出售事項及重大投資

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。

報告期後事項

除本報告所披露外，於本報告日期，本集團並無其他重大報告期後事項需作出披露。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及上文所述者外，於本報告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有312名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣25.4百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、工傷及失業福利計劃。

中期股息

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

管理層討論及分析

供股所得款項用途

於二零一九年三月七日，本集團完成供股，據此，本公司根據於二零一九年二月十一日每持有五股當時股份獲發一股供股股份的基準，以認購價每股供股股份1.50港元發行本公司99,999,989股普通股。已接獲合計130,896,878股供股股份的有效申請及接納，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%。於最後交易日（二零一九年一月十一日）在聯交所所報的收市價每股股份1.59港元。董事相信，供股將更能加強本公司集資及發展本集團業務的能力。

本公司供股所得款項淨額（扣除專業費用及其他相關開支後）約為147.31百萬港元（根據匯率人民幣1元兌1.173港元，相等於約人民幣125.58百萬元）。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)	於二零二一年 六月三十日	於二零二一年 六月三十日
			已動用金額 (百萬港元)	未動用金額 (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	82.11	120.95	110.00	10.95
用作本公司的一般營運資金	17.89	26.36	—	26.36

於二零二一年六月三十日，本公司已動用110.0百萬港元，即供股所得款項淨額約74.7%。鑑於全球經濟增長放緩及新冠肺炎爆發，本公司以更審慎的方式動用供股的未動用所得款項，導致延遲動用所得款項。待新冠肺炎疫情進一步減弱，董事預期將於二零二一年底前悉數動用未動用所得款項。

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為其本身企業管治守則。報告期內，本公司一直遵守企業管治守則，除下述披露外。

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

於二零二一年二月二十六日，董事會委任高建華女士為本公司的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。同日，田華先生獲委任為審核委員會主席。自此本公司已符合上市規則第3.10條、3.10A條、3.21條及3.25條以及企業管治守則條文A.5.1的規定。

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

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責運營及統籌本公司發展，監管本公司業務，戰略決策及表現，及時充分瞭解本公司業務及事宜的全部相關資料，而本公司管理層則負責日常管理。獨立非執行董事擁有財務會計、企業管治等領域的專業資格及相關管理經驗，並為董事會提供專業意見。

企業管治及其他事項

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、出售或贖回本公司的上市證券

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，分別為田華先生、裘永清先生及高建華女士。審核委員會的主席為田華先生。

審核委員會已與管理層及董事會審閱本公司採納的會計原則及政策以及相關法律及法規，並討論本集團的風險管理、內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績及中期報告。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。

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

於二零二一年六月三十日，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」）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：

- 於二零二一年六月三十日，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」）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。

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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：

- 於二零二一年六月三十日，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。

企業管治及其他事項

於二零二一年六月三十日，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。

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。

董事資料的變動

自刊發本公司二零二零年年報以來，根據上市規則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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	591,501	289,181
銷售成本		(410,224)	(174,994)
毛利		181,277	114,187
其他收入及收益	5	10,181	17,587
銷售及分銷開支		(23,849)	(20,792)
行政開支		(30,152)	(33,245)
其他開支		(33,108)	(726)
融資成本		(11,946)	(2,152)
以下應佔損益：			
合營公司		1,482	535
一間聯營公司		—	(105)
除稅前溢利	6	93,885	75,289
所得稅開支	7	(63,039)	(25,368)
期內溢利		30,846	49,921
下列各項應佔：			
母公司擁有人		20,429	50,914
非控股權益		10,417	(993)
		30,846	49,921
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利	9	人民幣0.03元	人民幣0.08元

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	30,846	49,921
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	(571)	1,091
將於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	(571)	1,091
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	(4,133)	(1,227)
所得稅影響	1,033	307
	(3,100)	(920)
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	(3,100)	(920)
期內其他全面收入，扣除稅項	(3,671)	171
期內全面收入總額	27,175	50,092
下列各項應佔：		
母公司擁有人	16,758	51,085
非控股權益	10,417	(993)
	27,175	50,092

中期簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	73,748	78,051
投資物業		138,000	138,000
使用權資產		1,488	1,735
開發中物業	11	253,434	253,101
無形資產		80	111
於合營公司的投資		4,327	2,846
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資	12	60,367	64,501
遞延稅項資產		224,970	224,166
非流動資產總值		756,414	762,511
流動資產			
開發中物業	11	9,841,832	8,875,146
持作出售的已竣工物業	13	780,871	931,224
存貨		27,415	31,916
貿易應收款項	14	4,424	4,319
預付款項、其他應收款項及其他資產		861,594	1,429,486
可收回稅項		94,606	93,182
已抵押存款	15	24,604	20,652
受限制現金	15	1,807	1,033
現金及現金等價物	15	260,777	534,101
流動資產總值		11,897,930	11,921,059
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	16	1,143,854	1,210,518
其他應付款項及應計費用		1,978,805	1,841,889
合約負債		4,838,427	5,125,592
計息銀行及其他借款	17	767,373	2,034,122
應付稅項		194,589	131,288
流動負債總額		8,923,048	10,343,409
流動資產淨值		2,974,882	1,577,650
總資產減流動負債		3,731,296	2,340,161

中期簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借款	17	2,069,589	706,737
遞延稅項負債		24,931	23,823
非流動負債總額		2,094,520	730,560
資產淨值		1,636,776	1,609,601
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		1,462,746	1,445,988
		1,467,601	1,450,843
非控股權益		169,175	158,758
權益總額		1,636,776	1,609,601

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
						按公平值 計入其他 全面收益的				
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘 公積金	資產重估 儲備	金融資產 公平值儲備	匯兌波動 儲備	保留盈利	總計	非控股權益
	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
於二零二一年一月一日 (經審核)	4,855	344,141	102,552	164,887	23,331	(68,352)	13,857	865,572	1,450,843	158,758
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	20,429	20,429	10,417
期內其他全面收入：										
按公平值計入其他 全面收益的股本 投資公平值變動， 扣除稅項	—	—	—	—	—	(3,100)	—	—	(3,100)	—
換算境外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(571)	—	(571)	—
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	(3,100)	(571)	20,429	16,758	10,417
於二零二一年 六月三十日 (未經審核)	4,855	344,141*	102,552*	164,887*	23,331*	(71,452)*	13,286*	886,001*	1,467,601	169,175

* 該等儲備賬戶包括於二零二一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣1,462,746元。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										
						按公平值					
						計入其他					
						全面收益的	金融資產	匯兌波動			
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘公積金	資產重估儲備	公平值儲備	儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	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	人民幣千元
於二零二零年一月一日											
(經審核)	4,855	344,141	102,552	128,489	23,331	(69,554)	17,116	695,232	1,246,162	128,423	1,374,585
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	50,914	50,914	[993]	49,921
期內其他全面收入：											
按公平值計入其他											
全面收益的股本											
投資公平值變動，											
扣除稅項	—	—	—	—	—	(920)	—	—	(920)	—	(920)
換算境外業務產生的											
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,091	—	1,091	—	1,091
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	(920)	1,091	50,914	51,085	[993]	50,092
於二零二零年											
六月三十日											
(未經審核)	4,855	344,141	102,552	128,489	23,331	(70,474)	18,207	746,146	1,297,247	127,430	1,424,677

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		93,885	75,289
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊		5,359	5,193
使用權資產折舊		246	509
無形資產攤銷		31	41
出售物業、廠房及設備項目之虧損		18	—
公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	5	—	(1,074)
分佔合營公司及聯營公司之溢利		(1,482)	(430)
融資成本		11,946	2,129
利息收入	5	(5,496)	(8,938)
開發中物業增加		104,507	72,719
持作出售的已竣工物業減少／(增加)		(337,590)	(574,918)
存貨減少／(增加)		150,353	(50,626)
貿易應收款項(增加)／減少		4,501	(8,546)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		(105)	3,062
已抵押存款(增加)／減少		23,248	(43,250)
受限制銀行結餘增加		(3,952)	12,197
貿易應付款項及應付票據(減少)／增加		(774)	—
其他應付款項及應計費用增加		(66,664)	273,141
合約負債(減少)／增加		19,960	7,351
		(287,165)	339,673
經營所得現金		(393,681)	30,803
已付稅項		175	(29,509)
經營活動所得現金流量淨額		(393,506)	1,294

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(1,085)	(3,940)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	10	—
購買無形資產	—	(31)
購買按公平值計入損益的金融資產	—	(81,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	—	82,500
出售一間聯營公司之所得款項	20,000	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	1,074
已收利息	1,910	2,373
投資活動所得現金流量淨額	20,835	976
融資活動所得現金流量		
新增銀行及其他貸款	307,950	64,700
償還銀行貸款	(99,067)	(68,050)
租賃付款之本金部分	(480)	(126)
已付利息	(108,484)	(113,090)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	99,919	(116,566)
現金及現金等價物增加淨額	(272,752)	(114,296)
期初現金及現金等價物	534,101	1,107,248
外匯匯率變動影響淨額	(572)	1,093
期終現金及現金等價物	260,777	994,045
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	287,188	1,050,105
減：已抵押存款	24,604	56,060
受限制現金	1,807	—
	260,777	994,045

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

本公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立為一間有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的總辦事處及主要營業地點位於中華人民共和國（「中國」）山西省晉中市榆次區安寧大街18號。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。

2. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、財富管理產品及股本投資除外，其乃按公平值計量。此等未經審核中期簡明綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有所示者外，所有價值已約整至最接近千位數。

3. 會計政策之變動及披露

編製未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策，乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製，並與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表時所採納者一致，惟就本期間的財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則除外。

中期簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒相關的租金寬免(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂於當現有利率基準以替代的無風險利率(「**無風險利率**」)取代時會影響財務報告時解決先前修訂中未涉及的問題。第二階段修訂提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，則可在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有根據中國銀行同業拆息以人民幣計值的若干計息銀行及其他借款。由於期內該等借款的利率並未由無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。倘於未來期間該等借款之利率以無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟上同等」準則的情況下在修改該等借款時應用此實際可行的權宜方法。

中期簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)，將承租人可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的實際可行的權宜方法延長12個月。因此，在滿足應用實際可行的權宜方法的其他條件下，實際可行的權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款相關的租金寬免。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並應追溯應用，並將首次應用該修訂本的任何累計影響確認為對本會計期間開始時的保留溢利的期初結餘的調整。該修訂本允許提早應用。

於報告期內，出租人並無減少或豁免本集團建築物租賃的租賃付款。該修訂本對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。

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。

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內並無任何單一客戶個別貢獻本集團收入的10%以上，故並無呈列主要客戶資料。

中期簡明綜合財務報表附註

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	590,233	287,208
其他來源之收益		
物業租賃收入	1,268	1,973
	591,501	289,181

客戶合約收益

(a) 收益資料分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	589,799	280,478
建築材料銷售	434	6,730
客戶合約收益總額	590,233	287,208
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	590,233	287,208

中期簡明綜合財務報表附註

5. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	1,910	2,373
向一家聯營公司貸款的利息收入	—	6,565
來自第三方的利息收入	3,586	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	1,074
租金收入總額	4,585	5,465
其他	100	250
	10,181	15,727
收益		
外匯收益，淨額	—	1,860
	10,181	17,587

中期簡明綜合財務報表附註

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	409,798	169,373
已售建築材料成本	426	5,621
物業、廠房及設備折舊	5,359	5,193
使用權資產折舊	246	509
無形資產攤銷	31	41
不計入租賃負債計量之租賃付款	526	—
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員酬金)：		
工資及薪金	13,015	9,305
退休金計劃供款	1,090	314
員工福利開支	1,646	1,689
	15,751	11,308
銀行利息收入	(1,910)	(2,373)
向一家聯營公司貸款的利息收入	—	(6,565)
來自第三方的利息收入	(3,586)	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	(1,074)

中期簡明綜合財務報表附註

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
所得稅開支	29,003	31,244
土地增值稅	32,698	—
遞延稅項	1,338	[5,876]
期內稅項開支總額	63,039	25,368

8. 股息

董事會就截至二零二一年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
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	20,429	50,914

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千股 (未經審核)	二零二零年 千股 (未經審核)
股份：		
計算每股基本盈利的加權平均普通股數目	600,000	600,000

本集團於截至二零二一年及二零二零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

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

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

於二零二一年六月三十日，本集團若干樓宇賬面淨值約為人民幣31,601,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣33,207,000元)已予抵押，以得到給予本集團的銀行貸款(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

11. 開發中物業

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	9,128,247	8,997,082
添置	1,226,665	1,379,338
轉至持作出售已竣工物業(附註13)	(259,646)	(1,248,173)
期／年末賬面值	10,095,266	9,128,247
減：即期部分	(9,841,832)	(8,875,146)
非即期部分	253,434	253,101

開發中物業預期於下列時間收回：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	5,199,787	5,180,984
一年以後	4,895,479	3,947,263
	10,095,266	9,128,247

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣672,516,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣621,233,000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

12. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
上市股本投資，按公平值 晉商銀行股份有限公司	60,367	64,501

上述股本投資已不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬戰略性質。

13. 持作出售的已竣工物業

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	931,224	411,983
轉撥自開發中物業(附註11)	259,646	1,248,173
轉撥至已售物業成本	(409,798)	(723,492)
期／年內減值	(201)	(5,440)
期／年終賬面值	780,871	931,224

本集團若干持作出售的已竣工物業，於二零二一年六月三十日的總賬面值約為人民幣31,303,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣87,220,000元)(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

14. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	—	502
3至6個月	303	3,392
6至12個月	3,709	425
12個月以上	412	—
	4,424	4,319

15. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	287,188	555,786
減：已抵押存款	(24,604)	(20,652)
受限制現金	(1,807)	(1,033)
現金及現金等價物	260,777	534,101

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。

中期簡明綜合財務報表附註

16. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據付款到期日的賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	380,210	469,822
1至2年	248,867	213,607
2至3年	29,055	385,995
3至4年	376,985	12,858
4至5年	11,854	74,321
5年以上	96,883	53,915
	1,143,854	1,210,518

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。

中期簡明綜合財務報表附註

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
二零二零年十二月三十一日(經審核)			
即期			
租賃負債	4.75	二零二一年	480
長期銀行貸款即期部分 — 有抵押	6.18–15.00	二零二一年	2,033,642
			2,034,122
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	6.18–8.65	二零二二年 至二零二五年	706,737
			2,740,859
二零二一年六月三十日(未經審核)			
即期			
長期銀行貸款即期部分 — 有抵押	6.18–15.00	二零二一年 至二零二二年	767,373
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	6.51–9.00	二零二二年 至二零二五年	2,069,589
			2,836,962

附註：

- (ii) 銀行貸款約人民幣136,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣181,000,000元)以本集團若干持作出售的已竣工物業、本集團投資物業及本集團樓宇之質押作抵押，價值分別為人民幣13,194,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣69,111,000元)(附註13)、人民幣138,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣138,000,000元)及人民幣31,601,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣33,207,000元)(附註10)，由本公司作擔保。
- (iii) 銀行貸款約人民幣129,369,000元(二零二零年：人民幣129,369,000元)，由本集團一家附屬公司之非控股股東所控制之一家公司作擔保。

中期簡明綜合財務報表附註

17. 計息銀行借款及其他借款(續)

- (iii) 銀行貸款約人民幣100,000,000元(二零二零年：人民幣100,000,000元)，由本集團三家附屬公司、本公司一名董事及本公司之控股股東作擔保。
- (iv) 銀行貸款約人民幣1,450,000,000元(二零二零年：人民幣1,450,000,000元)，由本集團一家附屬公司之100%股權抵押，由本集團三家附屬公司、本公司一名董事及本公司之控股股東作擔保。
- (v) 銀行貸款約人民幣98,000,000元(二零二零年：人民幣98,000,000元)以若干本集團開發中物業之質押作抵押，價值人民幣100,900,000元(二零二零年：人民幣100,900,000元)(附註11)，由本集團一家附屬公司作擔保。
- (vi) 銀行貸款約人民幣245,000,000元(二零二零年：人民幣255,000,000元)以本集團若干開發中物業之質押作抵押，價值人民幣251,700,000元(二零二零年：人民幣251,700,000元)(附註11)，以及以本集團一家附屬公司之100%股權抵押，由本集團一家附屬公司作擔保。
- (vii) 銀行貸款約人民幣198,680,000元(二零二零年：人民幣196,460,000元)以本集團若干開發中物業之質押作抵押，價值人民幣63,700,000元(二零二零年：人民幣63,700,000元)(附註11)，以及以本集團一家附屬公司之100%股權抵押，由本集團兩家附屬公司作擔保。
- (viii) 銀行貸款約人民幣34,613,333元(二零二零年：人民幣20,550,000元)以本集團若干持作出售的已竣工物業之質押作抵押，價值人民幣18,109,000元(二零二零年：人民幣18,109,000元)(附註13)，由本集團一家附屬公司、本公司一名董事及本公司控股股東作擔保。
- (ix) 銀行貸款約人民幣180,000,000元(二零二零年：人民幣180,000,000元)，由本集團一家附屬公司及本集團一家附屬公司之非控股股東作擔保。
- (x) 銀行貸款約人民幣186,000,000元(二零二零年：人民幣130,000,000元)以若干本集團開發中物業之質押作抵押，價值人民幣226,822,000元(二零二零年：人民幣204,933,000元)(附註11)，由本集團一家附屬公司及本公司控股股東作擔保。
- (xi) 銀行貸款約人民幣10,000,000元(二零二零年：無)以若干本集團開發中物業之質押作抵押，價值人民幣29,394,000元(二零二零年：無)(附註11)，由本集團一家附屬公司及本公司一名董事作擔保。
- (xii) 銀行貸款約人民幣19,300,000元(二零二零年：無)，由本集團一家附屬公司、本公司兩名僱員、一名董事及本公司控股股東作擔保。

中期簡明綜合財務報表附註

18. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	1,985,570	2,987,027
應付合營公司之出資	252,950	252,950
	2,238,520	3,239,977

19. 或然負債

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
就向本集團物業買家授出的按揭融資向銀行作出的擔保	2,107,481	2,477,533

中期簡明綜合財務報表附註

19. 或然負債(續)

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。

本集團於報告期內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。

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
白武魁先生	董事
白麗華女士	白選奎先生的女兒
山西萬佳物業服務有限公司(「山西萬佳」)	白選奎先生的女兒控制的公司
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
上海暄宇投資管理中心(有限合夥)(「上海暄宇」)	白選奎先生控制的公司

中期簡明綜合財務報表附註

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，本集團於報告期內與關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理服務來自：		
山西綠城物業	2,579	2,840
山西萬佳	323	—
	2,902	2,840
利息收入來自：		
雲辰置業	—	6,565
利息開支來自：		
上海暄宇	2,875	—
支付許可權費予：		
西安雅居樂	179	117
租賃來自：		
白麗華女士	286	237

* 上述於一間聯營公司的投資於二零二零年十月三十日由本公司一家附屬公司出售予第三方。

- (b) 與關聯方的其他交易：

白選奎先生於報告期末就不超過人民幣1,789,913,000元的本集團若干銀行貸款作出擔保(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,700,550,000元)(附註17)。

白武魁先生於報告期末就不超過人民幣10,000,000元的本集團若干銀行貸款作出擔保(二零二零年十二月三十一日：無)(附註17)。

中期簡明綜合財務報表附註

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	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收合營公司款項	(i)	—	246
應收關聯方款項	(i)	26,793	26,793
應付關聯方款項	(i)	112,371	935
應付董事款項	(i)	86	87

附註：

(i) 有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	963	963
養老金計劃供款	52	19
已向主要管理人員支付的薪酬總額	1,015	982

中期簡明綜合財務報表附註

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、受限制銀行結餘、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、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，以及計息銀行及其他借款的即期部分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。

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。

金融資產及負債之公平值計入自願雙方可於當前交易（脅迫或清盤銷售除外）中交換該工具所需之金額。估計公平值使用以下方法及假設：

按公平值計入損益的金融資產（指中國內地銀行發行的理財產品）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。於報告期末，本集團自身在按公平值計入損益的金融資產方面不履約的風險被評估為並不重大。

上市股本投資的公平值基於市場報價。董事認為，因估值技術而產生的估計公平值（計入綜合財務狀況表）以及相關公平值變動（計入其他全面收益）均屬合理，亦為報告期末的最恰當值。

管理層已評估，計息銀行及其他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。

中期簡明綜合財務報表附註

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：

於二零二一年六月三十日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的 報價	重要可觀察 輸入數據	重要不可觀察 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	
指定按公平值計入其他 全面收益的股本投資	60,367	—	—	60,367

於二零二零年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場的 報價	重要可觀察 輸入數據	重要不可觀察 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	
指定按公平值計入其他 全面收益的股本投資	64,501	—	—	64,501

中期簡明綜合財務報表附註

21. 金融工具公平值及公平值等級(續)

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於期內，金融資產及金融負債的公平值計量均無出現第一級與第二級之間的轉移，亦無轉入或轉出第三級(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

22. 報告期後事項

於批准財務報表日期，本集團於報告期後並無須予披露的事項。



CHEN XING