



**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



**2024**

**INTERIM REPORT**  
**中期報告**

# 目錄 CONTENTS

2	公司資料	57	Corporate Information
4	財務摘要	59	Financial Highlights
5	主席報告	60	Chairman's Statement
8	管理層討論及分析	64	Management Discussion and Analysis
25	企業管治及其他事項	81	Corporate Governance and Other Matters
30	中期簡明綜合損益表	86	Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
31	中期簡明綜合全面收益表	87	Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
32	中期簡明綜合財務狀況表	88	Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position
34	中期簡明綜合權益變動表	90	Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
36	中期簡明綜合現金流量表	92	Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
38	中期簡明綜合財務報表附註	94	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

## 公司秘書

李謝佩珊女士

## 授權代表

白國華先生  
李謝佩珊女士

## 審核委員會

田華先生(主席)  
裘永清先生  
高建華女士

## 薪酬委員會

田華先生(主席)  
高建華女士  
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

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港中環  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 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  
山西銀行股份有限公司

## 法律顧問

有關香港法律  
競天公誠律師事務所有限責任合夥

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舖

## 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](http://www.chen-xing.cn)

# 財務摘要

辰興發展控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績連同二零二三年同期的比較數字。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。

- 報告期內本集團已簽約銷售額約人民幣113.0百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約17,253平方米，較去年同期分別減少約69.8%及約61.3%；
- 報告期內本集團的收入約人民幣1,069.5百萬元，其中來自物業開發的收入約人民幣1,068.6百萬元；
- 報告期內本集團的毛利約人民幣256.9百萬元，其中來自物業開發的毛利約人民幣256.0百萬元；
- 報告期內本集團的淨利潤約人民幣92.5百萬元，其中本公司權益持有人持有應佔淨利潤約人民幣26.3百萬元；
- 於報告期末，本集團土地儲備的總建築面積達到1,895,915平方米及土地儲備的平均成本約每平方米人民幣814.7元；
- 報告期內本集團的已簽約平均售價(「平均售價」)約每平方米人民幣6,549.6元；
- 報告期內本公司的每股基本盈利約人民幣0.04元；及
- 董事會已決議不宣派截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月的中期業績。

## 二零二四年上半年業績及回顧

### 行業及市場概覽

二零二四年上半年，全國房地產市場整體延續了調整態勢，市場活躍度有所改善，但整體市場壓力依然存在，行業面臨較大的業績壓力，不同地區和城市的市場表現也存在明顯分化。全國房地產市場政策方向持續改善，政府出台多項政策促進市場平穩過渡和構建新的行業發展模式，制定多項消化存量房產和優化增量住房的政策措施，同時多個城市調整限購限售政策以激發市場潛在需求和提振消費信心。在市場供求方面，二零二四年上半年全國商品房銷售面積與銷售額均有所下降，多項政策落地後部分核心城市二手房成交率先好轉，二手房市場表現優於新房，而內地三、四線城市的新房和二手房市場則整體有待繼續改善，各項政策見效仍需時間。

在土地市場方面，二零二四年上半年全國住宅用地供求規模同比降幅均超30%，土地成交樓面均價和溢價率均較去年同期下降，多地土拍規則繼續優化，房地產企業對於優質地塊投資積極性較高，而性價比偏低的地塊則保持謹慎的拿地態度。在金融方面，隨著金融監管的加強，房地產金融風險得到有效控制。銀行金融信貸政策調整對房地產市場的影響逐漸顯現，許多房地產企業在信貸政策的影響下逐步緩解經營資金的壓力。但隨著房地產行業集中度上升，內部逐漸分化明顯，中小房地產企業面臨銷售下行的競爭壓力與企業內部風險遠高於頭部房地產企業，中小房地產企業仍然存在較大的生存壓力。

# 主席報告

## 業務回顧

本公司二零二四年上半年銷售業績總體低於預期目標，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，二零二四年新開工面積較少，銷售額大幅降低。本公司四川綿陽金湖庭院一期項目於二零二四年上半年完成竣工交付並結轉收入以及出售晉中開發區房地產開發有限公司之51%股權，因此本公司二零二四年上半年收入與去年同期相比有所增加。但本公司仍受到房地產行業與市場環境的整體影響，面臨市場和行業調整的風險，在董事會及本公司經營層的不懈努力下，及時調整經營策略，對本公司業務進行分級篩選，通過整合業務和出售非重點項目以減緩經營壓力，及時研判政府出台的政策，積極尋找化解風險的辦法，同時尋找優秀的合作夥伴共同發展，從而保證本集團穩定運營。

於報告期內，本集團已簽約銷售額約人民幣113.0百萬元，較去年同期的人民幣376.3百萬元減少約69.8%；簽約總建築面積分別約17,253平方米，較去年同期的44,996平方米減少約61.3%。

於報告期內，本集團實現收入約人民幣1,069.5百萬元，較去年同期增加約345.3%，其中來自物業開發的收入約人民幣1,068.6百萬元，較去年同期增加約349.2%。於報告期內，本公司母公司擁有人應佔淨利潤約人民幣26.3百萬元，較去年同期增加約447.9%。

於報告期內，本集團的土地儲備面積約1,895,915平方米。

## 二零二四年下半年展望

二零二四年上半年房地產市場在政府政策調控和市場供需關係的影響下，呈現出一定的波動和調整。儘管市場面臨一定的壓力，但隨著政策的進一步優化和市場信心的逐步恢復，預計下半年房地產市場將逐漸修復，實現溫和復蘇。政策仍將是影響房地產市場的關鍵因素，預計政府將繼續採取穩定市場的政策，包括調整限購、限貸政策，加大對住房消費的支持等。同時，政府將會加強對房地產市場和房地產金融的監管，防範市場風險。房地產市場的供求關係和發展方向將繼續調整，隨著經濟的復蘇和消費信心恢復，保障性住房增多，改善型住房需求亦將逐漸增加。



## 主席報告

隨著房地產市場和行業的調整，區域市場的分化和房地產行業的競爭將加劇，行業集中度將會進一步提高，實力較弱的中小房地產企業可能會面臨更嚴峻的危機與困境。隨著市場的調整，改善型住宅市場將迎來窗口期，由於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，二零二四年下半年，本公司將繼續順應行業調整方向，抓住改善型住宅市場窗口期，調整本公司發展戰略，抓住市場機遇，實現穩健發展。同時，調整本公司經營理念，加強本公司內部資金管理，提高資金使用效率，加強自身的風險管理和市場適應能力，以應對市場的多樣變化和挑戰。

本公司將繼續專注於開發高端改善型住宅物業，以回歸住宅本質為核心理念，圍繞人居環境、鄰里環境、和諧共存等主題研發高端改善住宅物業，採用新材料、新技術研發綠色健康住宅，以滿足改善型住宅置業需求，提供更高質量和更優服務的高端改善型住宅為目標，通過加強產品研發提升核心競爭力，擴大擴大本公司在市場與行業內的發展空間，在本公司團隊建設方面，本公司亦將打造專業化核心團隊和優秀的經營團隊，在行業調整過程中廣泛選擇與行業發展要求相適應、與本公司經營理念相符合的優秀人才，以達到本公司經營和發展人才需求。本公司將繼續控制運行成本，優化人力資源，簡化本公司管理流程，從多個方面制定提高本公司管理效率的辦法，創建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

中國，山西  
二零二四年八月二十八日

# 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113.0百萬元，較去年同期減少約69.8%。報告期內，本集團的收入約人民幣1,069.5百萬元，較去年同期增加約345.3%；收入中來自物業開發的收入約人民幣1,068.6百萬元，較去年同期增加約349.2%。報告期內，本集團的毛利約為人民幣256.9百萬元，淨利潤約為人民幣92.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔淨利潤約人民幣26.3百萬元。

## 已簽約銷售額

本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的已簽約銷售額分別約為人民幣113.0百萬元及人民幣376.3百萬元，減少約69.8%。本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的已簽約總建築面積分別約17,253平方米及44,996平方米，減少約61.3%。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21.0百萬元、人民幣31.7百萬元、人民幣47.4百萬元、人民幣12.9百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額約18.6%、28.1%、41.9%、11.4%。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零二四年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至 二零二四年 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 銷售額 (人民幣 百萬元)	截至 二零二四年 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 建築面積 (平方米)	截至 二零二四年 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)
<b>晉中</b>						
辰興頤郡	19.0	18.9	2,995	2,976	6,357.5	6,345.9
新興國際文教城 (三期、四期及五期)	2.0	—	372	—	5,388.0	—
<b>太原</b>						
龍城優山美郡(一期)	14.9	15.1	1,426	1,414	10,414.5	10,651.2
龍城優山美郡(二期)	2.0	0.6	341	—	5,871.8	—
龍城優山美郡(三期)	14.8	19.8	3,489	3,325	4,249.4	5,954.8
<b>綿陽</b>						
天禦	—	4.1	—	779.0	—	5,261.0
長興星城	6.2	14.0	1,903	2,714	3,264.0	5,141.4
長興金湖庭院	41.2	264.0	5,830	28,686	7,071.7	9,204.1
<b>海南</b>						
辰興尚品匯	3.9	38.2	138	4,666	28,196.2	8,185.1
江東上院	9.0	—	759	—	11,812.0	—
<b>總計</b>	<b>113.0</b>	<b>374.7</b>	<b>17,253</b>	<b>44,560</b>	<b>6,549.6</b>	<b>8,408.9</b>

附註：

上表中已簽約銷售額、已簽約總建築面積及已簽約平均售價亦包括已售停車位(如適用)。

# 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。

於二零二四年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積約3,282,572平方米並擁有總建築面積約1,895,915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205,587平方米；(ii)開發中的總建築面積約851,984平方米，及(iii)持作未來開發的規劃總建築面積約838,344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。於二零二四年六月三十日，本集團擁有總建築面積合共約21,613平方米的投資物業。

## 物業組合概要

計劃用途 <sup>(1)</sup>	已竣工	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	820,511	53,873	248,100
高層	1,258,095	201,544	152,516
聯排	78,468	84,699	126,837
多層洋房	576,743	124,427	16,771
零售商舖	249,260	99,903	73,643
SOHO公寓	6,931	15,984	—
酒店	10,845	96,034	17,535
停車位	275,436	159,593	191,882
配套設施 <sup>(2)</sup>	6,283	15,927	11,060
<b>總建築面積</b>	<b>3,282,572</b>	<b>851,984</b>	<b>838,344</b>
<b>應佔建築面積<sup>(3)</sup></b>	<b>3,222,268</b>	<b>851,984</b>	<b>737,346</b>

附註：

(1) 包括本集團持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。

(2) 主要包括不可出售或租賃的公用設施。

(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。

## 管理層討論及分析

### 已竣工項目

下表載列本集團於二零二四年六月三十日的已竣工項目及相應項目階段（倘有）概要資料：

項目	所在地	項目類型	實際竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)	
晉中											
1.	東湖井	山西省晉中市	零售商舖	二零二零年七月	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.	錦繡新城	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
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

## 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)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
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
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	零售商舖	二零一五年八月	—	897	—	—	897	—	100.00
11. 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
<b>太原</b>										
1. 龍城優山美郡										
一期南區	山西省太原市	住宅/商業	二零一四年十二月	117,128	406,165	13,451	—	392,714	—	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	11,155	—	316,333	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	12,944	—	233,947	—	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)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	擁有權 權益 <sup>(2)</sup> (%)
<b>綿陽</b>										
1. 優山美郡	四川省綿陽市	住宅/商業	二零一二年五月	74,124	126,329	5,288	—	119,196	1,845	100.00
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	100.00
3. 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	3,321	—	283,808	1,321	100.00
二期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二零年十一月	36,158	122,271	1,421	—	119,919	931	100.00
4. 金湖庭院 一期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二四年六月	62,672	150,760	37,359	—	113,401	—	60.00
<b>海口</b>										
1. 尚品匯	海南省海口市	商業	二零二四年四月	43,795	86,296	86,296	—	—	—	100.00
<b>總計</b>				<b>1,246,880</b>	<b>3,282,572</b>	<b>205,587</b>	<b>18,851</b>	<b>2,980,426</b>	<b>77,708</b>	
<b>應佔總建築面積<sup>(3)</sup></b>				<b>1,221,811</b>	<b>3,222,268</b>	<b>190,643</b>	<b>18,851</b>	<b>2,935,066</b>	<b>77,708</b>	

附註：

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

## 管理層討論及分析

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二四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			持作未來開發		
					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 <sup>(1)</sup> (%)
<b>晉中</b>										
<b>1. 辰興縣郡</b>			<b>178,230</b>		<b>95,348</b>	<b>92,599</b>	<b>53,709</b>	<b>356,400</b>	<b>—</b>	<b>100.00</b>
1階段(部分)	山西省晉中市	住宅/商業	37,545	二零二四年九月	95,348	92,599	53,709	—	—	100.00
2階段	山西省晉中市	住宅/商業	37,462	二零二六年十二月	—	—	—	99,500	—	100.00
3階段	山西省晉中市	住宅/商業	85,669	二零二六年十二月	—	—	—	209,300	—	100.00
4階段	山西省晉中市	住宅/商業	17,554	二零二六年十二月	—	—	—	47,600	—	100.00
<b>2. 時光之城</b>	山西省晉中市	商業	<b>28,296</b>	二零二五年十二月	<b>112,383</b>	<b>53,880</b>	—	—	—	<b>100.00</b>
<b>3. 錦繡中心</b>	山西省晉中市	商業	<b>3,461</b>	二零二五年十二月	<b>20,506</b>	—	—	—	—	<b>100.00</b>
<b>太原</b>										
<b>1. 龍城優山美郡</b>			<b>107,038</b>		<b>358,948</b>	<b>334,732</b>	<b>264,349</b>	—	—	<b>100.00</b>
二期(部分)	山西省太原市	住宅/商業	24,917	二零二四年九月	129,448	118,086	89,071	—	—	100.00
三期	山西省太原市	住宅/商業	60,273	二零二四年十一月	216,881	216,646	175,278	—	—	100.00
四期	山西省太原市	小學	21,848	二零二四年九月	12,619	—	—	—	—	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)	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 尚未 取得土地 使用權的 建築面積		擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)	
						可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	取得土地 使用權的 建築面積 (平方米)	—		
<b>海口</b>												
1. 江東上院	海南省海口市	住宅/商業	57,446	二零二四年十二月	56,425	10,844	1,401	17,240	—	—	100.00	
<b>五指山</b>												
1. 頤郡			92,522		136,422	12,293	—	—	—	—	100.00	
一期	海南省五指山市	商業	28,745	二零二四年十一月	48,013	1,559	—	—	—	—	100.00	
二期	海南省五指山市	住宅	23,827	二零二六年五月	35,274	—	—	—	—	—	100.00	
三期	海南省五指山市	住宅	18,244	二零二六年五月	26,666	10,734	—	—	—	—	100.00	
四期	海南省五指山市	住宅	21,706	二零二六年五月	26,469	—	—	—	—	—	100.00	
<b>西雙版納</b>												
1. 辰興國際 健康城			223,889		71,952	—	—	212,208	—	—	100.00	
1階段	雲南省西雙版納 傣族自治州	住宅/商業	14,049	二零二五年十二月	17,831	—	—	—	—	—	100.00	
2階段	雲南省西雙版納 傣族自治州	住宅/商業	127,466	二零二六年十二月	54,121	—	—	107,659	—	—	100.00	
3階段	雲南省西雙版納 傣族自治州	住宅/商業	82,374	二零二七年十二月	—	—	—	104,549	—	—	100.00	

## 管理層討論及分析

項目	所在地	項目類型	實際/估計竣工日期	佔地面積 (平方米)	開發中			持作未來開發 尚未 取得土地 使用權的 建築面積		擁有權 權益 <sup>(1)</sup> (%)
					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)	建築面積 (平方米)	
綿陽										
1. 金湖庭院 二期	四川省綿陽市	住宅/商業	二零二六年十二月	91,695	—	—	—	252,496	—	60.00
				91,695	—	—	—	252,496	—	60.00
總計				782,577	851,984	504,348	319,459	838,344	—	
應佔總建築面積 <sup>(2)</sup>					851,984	504,348	319,459	737,346	—	

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二零二四年六月三十日的概要資料：

項目	物業類型	持作投資	實際出租	出租率	截至六月三十日止	
		總建築面積	建築面積		六個月租金收入	
		(平方米)	(平方米)	(%)	二零二四年	二零二三年
					(人民幣百萬元)	
君豪國際	零售商鋪	8,241	—	—	0.24	—
東湖井	零售商鋪	10,610	559	5.3	0.18	0.6
迎賓西街辦公樓	零售商鋪	2,762	2,680	97.0	0.55	1.7
<b>總計</b>		<b>21,613</b>	<b>3,239</b>	<b>—</b>	<b>0.97</b>	<b>2.3</b>

下表載列本集團於二零二四年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備	佔土地儲備	平均
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總量 <sup>(1)</sup> 總建築面積	總量的 百分比	土地成本
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
晉中	33,087	228,237	356,400	617,724	32.6	798.3
太原	37,550	358,948	—	396,498	20.9	393.5
綿陽	48,654	—	252,496	301,150	15.9	1,085.9
海口	86,296	56,425	17,240	159,961	8.4	2,344.8
五指山	—	136,422	—	136,422	7.2	1,145.2
西雙版納	—	71,952	212,208	284,160	15.0	987.3
<b>總計</b>	<b>205,587</b>	<b>851,984</b>	<b>838,344</b>	<b>1,895,915</b>	<b>100.0</b>	<b>814.7</b>

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團於二零二四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 <sup>(1)</sup>	佔土地儲備 總量的 百分比
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	[%]
小高層	18,133	53,873	248,100	320,106	16.9
高層	14,852	201,544	152,516	368,912	19.5
聯排	15,990	84,699	126,837	227,526	12.0
多層洋房	3,408	124,427	16,771	144,606	7.6
供出售的辦公/ 商業物業	91,715	99,903	73,643	265,261	14.0
SOHO公寓	58	15,984	—	16,042	0.9
酒店	10,845	96,034	17,535	124,414	6.5
停車位	50,586	159,593	191,882	402,061	21.2
附屬設施 <sup>(2)</sup>	—	15,927	11,060	26,987	1.4
<b>總計</b>	<b>205,587</b>	<b>851,984</b>	<b>838,344</b>	<b>1,895,915</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

(2) 主要包括不可出售的公用設施。

### 財務回顧

#### 收入

報告期內，本集團收入約人民幣1,069.5百萬元，較去年同期的約人民幣240.2百萬元增加約345.3%。該增加主要由於報告期內金湖庭院一期項目完成竣工結算，達到交付條件後結轉收入所致。

報告期內，本集團收入中來自物業開發的收入約人民幣1,068.6百萬元，較去年同期的約人民幣237.9百萬元增加約349.2%。該增加主要是由於報告期內金湖庭院一期項目完成竣工結算，達到交付條件後結轉收入所致。

#### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣174.6百萬元，增加約365.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣812.6百萬元，該增加主要是由於報告期內金湖庭院一期項目完成竣工結算，達到交付條件後結轉成本所致。

#### 毛利

報告期內，本集團的毛利約人民幣256.9百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣65.6百萬元增加約291.6%。報告期內，本集團的毛利率約24.0%，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約27.3%減少3.3%。

報告期內，本集團物業開發毛利約人民幣256.0百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣64.2百萬元增加約298.8%。本集團物業毛利開發增加，主要是由於報告期內收入大幅度增加所致。

報告期內，本集團物業開發毛利率約24.0%，較截至二零二三年六月三十日止六個月的物業開發毛利率約27.0%減少3.0%。

## 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7.9百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月其他收入及收益約人民幣3.8百萬元增加約107.8%。該項增加主要是由於報告期內收到法律訴訟案件賠償款所致。

### 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26.3百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣4.8百萬元增加約447.9%。本公司母公司擁有人應佔淨利潤增加乃主要由於以下各項之綜合影響：(A)由於(其中包括)(i)本公司位於四川綿陽的住宅及商業項目金湖庭院一期項目交付後結轉收入及(ii)出售晉中開發區房地產開發有限公司之51%股權，導致本集團收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣240.2百萬元增至報告期的約人民幣1,069.5百萬元，報告期新增視作出售附屬公司投資收益人民幣45.7百萬元；及(B)北固碾城中村改造項目對應專項借款產生的利息費用化處理，導致融資費用增加約人民幣60.9百萬元。

### 銷售及分銷費用

本集團銷售及分銷費用由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣10.1百萬元增加約171.3%至報告期內的約人民幣27.4百萬元，該增加主要是由於報告期內金湖庭院一期項目交付物業結轉收入後，對應的銷售代理費增加所致。

### 行政開支

本集團行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣19.9百萬元增加約45.2%至報告期內的約人民幣28.9百萬元，該增加主要是由於報告期內金湖庭院一期項目大幅結轉收入，應付稅金隨之增加所致。

### 融資費用

本集團融資費用由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣16.5百萬元增加約470.9%至報告期內的約人民幣94.2百萬元，該增加主要是由於報告期內北固碾城中村改造項目對應專項借款產生的利息予以費用化處理所致。

### 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣20.7百萬元增加約234.8%至報告期內的約人民幣69.3百萬元，該增加主要是由於報告期內金湖庭院一期項目大幅結轉收入使得利潤總額大幅度上升所致。

### 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約人民幣93.1百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣14.2百萬元增加約555.6%。

### 現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約人民幣188.8百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣203.7百萬元減少約7.3%。

### 淨營運現金流

於二零二四年六月三十日，本集團錄得正經營現金流約人民幣48.7百萬元，而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。

### 借款

於二零二四年六月三十日，本集團尚未償還的銀行及其他借款以及關聯方借款分別約人民幣2,802.4百萬元及人民幣244.9百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行及其他借款以及關聯方借款分別約人民幣2,857.8百萬元及人民幣216.3百萬元。

## 管理層討論及分析

### 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。於二零二四年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣2,081.8百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產約人民幣2,260.2百萬元。

### 財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二四年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,043.4百萬元，而於二零二三年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保約人民幣1,353.8百萬元。

本集團於二零二四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2,802.4百萬元及權益總額約人民幣1,451.8百萬元計算，本集團資本負債比率約193.0%（二零二三年十二月三十一日：約175.3%）。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。資本負債比率上升主要是由於報告期內收購非控股權益股權使得權益總額減少所致。

### 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。

### 重大收購及出售附屬公司或聯營公司

於二零二三年十二月二十九日，本公司間接全資附屬公司辰興房地產發展有限公司（「辰興房地產」）與晉中開發區開發建設集團有限公司（「晉中開建」）訂立股權轉讓協議，根據股權轉讓協議的條款及條件，辰興房地產已有條件同意出售及晉中開建已有條件同意購買晉中開發區房地產開發有限公司（「晉中開發」）（擁有及控制晉中熙雅房地產開發有限公司（「晉中熙雅」）的約67%股權）的51%股權（「出售事項」），出售事項總代價為人民幣100,600,000元。於二零二四年一月二十五日和二零二四年一月二十六日，本公司收到出售事項代價人民幣34,789,345元。於報告期內，處置附屬公司確認投資收益人民幣45,719,502元，減少非控股權益人民幣136,418,537元。出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅將不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再並入本集團的財務報表。

有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二十二日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月一日的公告以及本公司日期為二零二四年三月二十八日的通函。

於二零二四年一月八日，辰興房地產與四川長興實業（集團）有限公司（「四川長興」）訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議條款，辰興房地產有條件同意購買及四川長興有條件同意出售四川辰興房地產發展有限公司（「四川辰興」）16.1074%的股權（「收購事項」），代價為人民幣45,000,000元。收購事項完成後，四川辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零二四年一月八日，四川長興與四川辰興分別向綿陽辰興雅致房地產發展有限公司（「綿陽辰興」）的註冊股本注資人民幣136,000,000元及人民幣154,000,000元（「注資事項」）。根據股權轉讓協議及注資協議，四川長興的部分注資將以收購事項的代價人民幣45,000,000元抵銷。注資事項完成後，四川長興與四川辰興將分別持有綿陽辰興股權的40%及60%，而綿陽辰興將繼續為本公司的附屬公司。

有關收購事項及注資事項詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月八日、二零二四年一月二十九日、二零二四年一月三十一日、二零二四年二月七日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月一日的公告以及本公司日期為二零二四年三月二十八日的通函。

## 管理層討論及分析

除本報告所披露外，於報告期內，本集團並無進行任何其他重大收購及出售附屬公司或聯營公司。

### 所持重大投資

除本報告所披露外，於報告期內，本集團並無持有任何重大投資。

### 報告期後重大事項

截至本報告日期，本集團並無報告期後重大事項。

### 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，於本報告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

### 僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有204名僱員。於報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣10.1百萬元。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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息（二零二三年六月三十日：無）。

# 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。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）為其本身企業管治守則。於報告期內，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，並透過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董事會主席，有利於本公司制定正確的發展戰略。業務運營方面，本公司的高級管理層亦由在各方面富有專業經驗和履歷的人士組成，將保證董事會的決策得到貫徹和落實。

## 企業管治及其他事項

### 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C3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(包括出售庫存股份)。

於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

### 充足公眾持股量

截至本報告日期，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，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，包括審閱截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績。審核委員會認為，中期業績符合適用會計原則及政策以及相關法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

## 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

於二零二四年六月三十日，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／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／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉：

### 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 <sup>(附註1)</sup>
白選奎先生（「白先生」） <sup>(附註2)</sup>	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生 <sup>(附註3)</sup>	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生 <sup>(附註4)</sup>	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生（「董先生」） <sup>(附註5)</sup>	受控法團權益	10,827,740	1.80%

附註：

- 於二零二四年六月三十日，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。
- 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。

## 企業管治及其他事項

### 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 <sup>(附註1)</sup>	全權信託創立人	10,000	100%
白先生	White Empire BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI <sup>(附註1)</sup>	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI <sup>(附註1)</sup>	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。

於二零二四年六月三十日，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及／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／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

### 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零二四年六月三十日，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分部條文按要要求向本公司披露的權益及／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及／或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目	股權比例 <sup>(附註1)</sup>
White Dynasty BVI <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI <sup>(附註2)</sup>	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	69,944,000	10.82%
白太 <sup>(附註4)</sup>	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 <sup>(附註5)</sup>	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 <sup>(附註6)</sup>	配偶權益	69,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co. Ltd.	受託人	62,160,000	10.36%

附註：

- 於二零二四年六月三十日，本公司的已發行股份總數為599,999,989股。

## 企業管治及其他事項

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

於二零二四年六月三十日，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分部條文按要項向本公司披露的權益及／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及／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。根據購股權計劃可予發行股份的最高數目為50,000,000股股份，相當於本公司完成全球發售後已發行股份的10%以及本中報日期本公司已發行股份的8.33%。自採納以來，本公司並未根據購股權計劃授出任何購股權。

### 董事資料的變動

自本公司二零二三年年報刊發以來，概無董事的資料變動須根據上市規則13.51B(1)條予以披露。

# 中期簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,069,521	240,155
銷售成本		(812,586)	(174,583)
毛利		256,935	65,572
其他收入及收益	5	7,860	3,823
銷售及分銷費用		(27,403)	(10,131)
行政開支		(28,901)	(19,861)
金融資產預期信貸虧損撥回，淨額		2,205	2,277
其他開支		(1,703)	(128)
融資費用		(94,225)	(16,525)
視作出售附屬公司投資收益		45,720	—
應佔合營公司溢利		1,226	1,048
除稅前溢利	6	161,714	26,075
所得稅開支	7	(69,255)	(20,661)
期內溢利		92,459	5,414
下列各項應佔：			
母公司擁有人		26,268	4,823
非控股權益		66,191	591
		92,459	5,414
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	人民幣0.04元	人民幣0.01元

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	92,459	5,414
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	328	1,524
將於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	328	1,524
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	425	9,619
所得稅影響	(106)	(2,405)
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	319	7,214
將不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收入淨額	319	7,214
期內其他全面收入，扣除稅項	647	8,738
期內全面收入總額	93,106	14,152
下列各項應佔：		
母公司擁有人	26,915	13,561
非控股權益	66,191	591
	93,106	14,152

# 中期簡明綜合財務狀況表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	50,299	54,403
投資物業		103,000	103,000
使用權資產		1,075	1,097
開發中物業	13	278,330	245,647
無形資產		4	5
於合營公司的投資		6,911	5,684
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資	14	62,761	62,336
定期存款		—	—
遞延稅項資產		192,974	228,048
<b>非流動資產總值</b>		<b>695,354</b>	700,220
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	3,861,387	4,825,851
持作出售的已竣工物業	15	1,259,322	915,170
存貨		30,610	28,064
貿易應收款項	10	2,729	2,164
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,991,675	3,200,329
可收回稅項		63,982	89,354
已抵押存款		10,651	10,149
受限制現金		406	42,919
現金及現金等價物	16	188,782	203,689
<b>分類為持作出售的出售組別的資產</b>		<b>8,409,544</b>	9,317,689
		—	3,186,357
<b>流動資產總值</b>		<b>8,409,544</b>	12,504,046

# 中期簡明綜合財務狀況表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	854,330	824,136
其他應付款項及應計費用		1,001,346	954,662
合約負債		2,760,746	3,668,861
計息銀行及其他借款	17	2,453,338	2,815,782
應付稅項		147,780	123,125
		<b>7,217,540</b>	8,386,566
分類為持作出售的出售組別的負債		—	3,059,057
流動負債總額		<b>7,217,540</b>	11,445,623
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,192,004</b>	1,058,423
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,887,358</b>	1,758,643
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	17	349,108	42,000
遞延稅項負債		22,838	22,838
其他應付款項		63,600	63,600
非流動負債總額		<b>435,546</b>	128,438
<b>資產淨值</b>		<b>1,451,812</b>	1,630,205
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,855	4,855
儲備		1,254,579	1,385,273
		<b>1,259,434</b>	1,390,128
非控股權益		<b>192,378</b>	240,077
<b>權益總額</b>		<b>1,451,812</b>	1,630,205

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四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								總計	非控股權益	權益總額
	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			
	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
於二零二四年一月一日 (經審核)	4,855	344,141	102,552	178,757	23,331	(69,975)	17,435	789,032	1,390,128	240,077	1,630,205
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	26,268	26,268	66,191	92,459
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	-	-	-	-	-	319	-	-	319	-	319
換算境外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	328	-	328	-	328
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	319	328	26,268	26,915	66,191	93,106
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,000	136,000
不改變控制權之收購附屬公司 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(157,609)	(157,609)	(113,471)	(271,080)
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136,419)	(136,419)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	4,855	344,141*	102,552*	178,757*	23,331*	(69,656)*	17,763*	657,691*	1,259,434	192,378	1,451,812

\* 該等儲備賬戶包括於二零二四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1,254,579,000元。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	資產重估 儲備 人民幣千元	按公平值	全面收益的	匯兌波動 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
						計入其他	金融資產					
						公平值儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元					
於二零二三年一月一日 (經審核)	4,855	344,141	102,552	177,666	23,331	(82,357)	16,733	941,960	1,528,881	233,993	1,762,874	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	4,823	4,823	591	5,414	
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	-	-	-	-	-	7,214	-	-	7,214	-	7,214	
換算境外業務產生的匯 兌差額	-	-	-	-	-	-	1,524	-	1,524	-	1,524	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	7,214	1,524	4,823	13,561	591	14,152	
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	4,855	344,141*	102,552*	177,666*	23,331*	(75,143)*	18,257*	946,783*	1,542,442	234,584	1,777,026	

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前溢利	161,714	26,075
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	3,048	4,552
使用權資產折舊	22	22
無形資產攤銷	1	2
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	—
按公平值計入損益的金融資產所得其他利息收入	—	—
視作出售附屬公司投資收益	(45,720)	—
分佔合營公司及聯營公司之溢利	(1,226)	(1,048)
融資成本	94,225	16,525
利息收入	(317)	(1,199)
	211,747	44,929
開發中物業減少／(增加)	994,775	(154,236)
持作出售的已竣工物業減少／(增加)	(344,152)	105,947
存貨減少／(增加)	(35,230)	999
貿易應收款項增加	(565)	6,215
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)	(25,416)	77,056
已抵押存款(增加)／減少	(502)	(3,130)
受限制銀行結餘增加	42,513	(155,434)
貿易應付款項及應付票據(減少)／增加	30,194	(196,374)
其他應付款項及應計費用增加	67,683	(232,646)
合約負債(減少)／增加	(908,115)	456,304
經營所得現金	32,932	(50,370)
已付稅項	15,750	(15,894)
經營活動所得現金流量淨額	48,682	(66,264)

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	(285)	(1,469)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	1,343	5
購買無形資產	—	—
購買按公平值計入損益的金融資產	—	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	—	—
出售一間聯營公司之所得款項	—	—
按公平值計入損益的金融資產所得收入	—	—
出售附屬公司所得款項	34,789	—
已收利息	317	1,199
投資活動所得現金流量淨額	36,164	(265)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
新增銀行及其他貸款	173,600	259,500
償還銀行貸款	(228,337)	(320,595)
租賃付款之本金部分	—	—
已付利息	(45,344)	(65,696)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(100,081)	(126,791)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(15,235)</b>	<b>(193,320)</b>
期初現金及現金等價物	203,689	334,775
外匯匯率變動影響淨額	328	1,524
期終現金及現金等價物	188,782	142,979
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	199,839	529,493
減：已抵押存款	10,651	19,324
受限制現金	406	367,190
	188,782	142,979

# 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

截至二零二四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，並應與本集團截至二零二三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。

中期財務報告內所載與截至二零二三年十二月三十一日止財政年度相關的比較財務資料不構成本集團該財政年度的年度財務報表，惟源自該等財務報表。香港立信德豪會計師事務所有限公司，本公司的核數師，已於二零二四年三月二十七日就該等財務報表作出報告。核數師意見並無作出修改，惟當中核數師提述其促請注意一項有關持續經營的重大不確定性的事宜。未經審核簡明綜合中期財務資料未經審核，但已由審核委員會審閱。

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 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二零二三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。

本公司之中期簡明綜合財務報表採用了與二零二三年年報相同的會計政策及計算方法，惟以下於二零二四年首次適用的新訂準則及修訂本除外。然而，該等新訂準則及修訂本預期並非全部會對本集團產生影響，因為該等新訂準則及修訂本與本集團的活動無關，或與本集團現行的會計政策一致。以下新訂準則及修訂本於自二零二四年一月一日開始的期間生效。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表的列報 — 借款人對含有按要求隨時付還條文的有期貸款的分類

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。

由於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	1,068,552	237,865
其他來源之收益		
物業租賃收入	969	2,290
	1,069,521	240,155

#### 客戶合約收益

##### (a) 收益資料分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	1,068,552	237,865
客戶合約收益總額	1,068,552	237,865
收益確認時間		
於特定時間點轉移的貨品	1,068,552	237,865

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 5. 收入、其他收入及收益 (續)

#### 客戶合約收益 (續)

##### (a) 收益資料分析 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	317	1,199
來自第三方的利息收入	30	—
租金收入總額	1,138	1,771
其他	6,375	853
	<b>7,860</b>	3,823

### 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	812,586	173,684
物業、廠房及設備折舊	3,048	4,552
使用權資產折舊	22	22
無形資產攤銷	1	2
不計入租賃負債計量之租賃付款	—	44
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	4,828	7,953
退休金計劃供款	681	815
員工福利開支	951	1,515
	<b>6,460</b>	10,283
銀行利息收入	(317)	(1,199)
來自第三方的利息收入	(30)	—

## 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
所得稅開支	34,287	23,130
土地增值稅	—	10,094
遞延稅項	34,968	(12,563)
期內稅項開支總額	69,255	20,661

### 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

普通權益持有人應佔每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔期內溢利	26,268	4,823

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 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

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄普通股。

### 9. 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團以人民幣285,373元成本收購資產(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,469,000元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團以人民幣3,031,619元成本處置資產(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣5,000元)。

### 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	於
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	545	—
3至6個月	—	—
6至12個月	—	2,164
12個月以上	2,184	—
	2,729	2,164

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	148,456	188,785
1至2年	126,582	272,331
2至3年	255,169	220,431
3至4年	220,050	82,576
4至5年	64,440	275
5年以上	39,633	59,738
	<b>854,330</b>	824,136

### 12. 股息

董事會就截至二零二四年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 13. 開發中物業

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年末賬面值	<b>4,139,717</b>	5,071,498
減：即期部分	<b>(3,861,387)</b>	(4,825,851)
非即期部分	<b>278,330</b>	245,647

開發中物業預期於下列時間收回：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>538,847</b>	1,390,392
一年以後	<b>3,600,870</b>	3,681,106
	<b>4,139,717</b>	5,071,498

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣1,768,733,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,151,288,000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

### 14. 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 【未經審核】	於二零二三年 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	62,761	62,336

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。

### 15. 持作出售的已竣工物業

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 【未經審核】	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 【經審核】
期／年初賬面值	915,170	1,143,239
轉撥自開發中物業	1,156,738	53,823
轉撥至已售物業成本	(812,586)	(199,915)
轉撥至分類為持作出售資產	—	(55,920)
期／年內減值	—	(26,057)
期／年終賬面值	1,259,322	915,170

本集團若干持作出售的已竣工物業，於二零二四年六月三十日的總賬面值約為人民幣288,906,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣84,163,000元)(附註17)。

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 16. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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)	<b>199,839</b>	256,757
減：已抵押存款	<b>(10,651)</b>	(10,149)
受限制現金	<b>(406)</b>	(42,919)
現金及現金等價物	<b>188,782</b>	203,689

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

### 17. 計息銀行借款及其他借款

	二零二四年六月三十日			二零二三年十二月三十一日		
	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元	實際利率(%)	到期年份	人民幣千元
即期						
銀行借款 – 有抵押	5.40 – 8.65	二零二四年- 二零二五年	782,538	5.00 – 8.65	二零二四年	1,158,782
銀行借款 – 無抵押	6.50 – 7.00	二零二四年- 二零二五年	1,601,300	7.00 – 7.44	二零二四年	1,601,500
其他借款 – 有抵押	2.80	二零二四年- 二零二五年	32,500	2.80	二零二四年	16,000
其他借款 – 無抵押	15.00	二零二四年- 二零二五年	37,000	6.00 – 15.00	二零二四年	39,500
			2,453,338			2,815,782
非即期						
銀行借款 – 有抵押	6.75 – 8.65	二零二五年- 二零二八年	331,608	–	–	–
銀行借款 – 無抵押	–	–	–	–	–	–
其他借款 – 有抵押	2.80	二零二五年	17,500	2.80	二零二五年	35,000
其他借款 – 無抵押	–	–	–	15.00	二零二五年	7,000
			349,108			42,000
			2,802,446			2,857,782

## 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)

附註：

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以下列各項作抵押：

- (i) 以本集團的在建物業作按揭，該物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣1,768,733,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,151,288,000元)；
- (ii) 以本集團的持作出售的已竣工物業作按揭，該等物業於報告期末的賬面淨值約為人民幣288,906,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣84,163,000元)；
- (iii) 以本集團的物業、廠房及設備作按揭，該等物業、廠房及設備於報告期末的賬面淨值約為人民幣24,199,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣24,705,000元)；
- (iv) 附屬公司辰興、晉中辰興時光之城房地產開發有限公司、晉中辰興頤郡房地產開發有限公司及海南友升宏拓房地產開發有限公司之股份；及
- (v) 由本公司、本集團的子公司、本公司的董事及本公司的控股股東提供的擔保。

### 18. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 【未經審核】	於二零二三年 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	676,870	944,589
應付合營公司之出資	252,950	252,950
	<b>929,820</b>	1,197,539

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 19. 或然負債

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 【未經審核】	於二零二三年 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	1,043,402	1,353,815

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 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、最終控股股東
董世光先生	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
山西萬眾熱力有限公司(「山西萬眾」)	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

## 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務來自：		
山西綠城物業	121	220
山西萬佳	—	23
	121	243
利息開支來自：		
山西萬眾	2,062	1,508
上海暄宇	7,939	—
白選奎	4,420	—
白武魁	123	—
白麗東	121	—
山西萬佳	5,737	—
	20,402	1,508

- (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2,593,732,597元的本集團若干銀行貸款作出擔保(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,583,137,000元)(附註17)。

白武魁先生於報告期末就不超過人民幣243,982,543元的本集團若干銀行貸款作出擔保(二零二三年十二月三十一日：人民幣379,415,000元)(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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收合營公司款項	1,383	1,220
應收關聯方款項	2,139	44,097
應付關聯方款項	188,679	216,292
應付董事款項	63,695	63,694
應付合營公司款項	3,894	3,984

(d) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	993	906
養老金計劃供款	57	51
已向主要管理人員支付的薪酬總額	1,050	957

## 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

#### 公平值等級

下表闡述本集團金融工具公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零二四年六月三十日

	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 【第一級】 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 【第二級】 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 【第三級】 人民幣千元	
指定按公平值計入其他 全面收益的股本投資	62,761	—	—	62,761

於二零二三年十二月三十一日

	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 【第一級】 人民幣千元	重要可觀察 輸入數據 【第二級】 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 【第三級】 人民幣千元	
指定按公平值計入其他 全面收益的股本投資	62,336	—	—	62,336

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 22. 出售附屬公司

於二零二四年一月二十五日和一月二十六日，本公司收到處置晉中開發區房地產開發有限公司（「晉中開發」）（擁有及控制晉中熙雅房地產開發有限公司（「晉中熙雅」）的約67%股權）的處置價款人民幣34,789,345元（相當於約37,506,432港元）。出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅將不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再併入本集團的財務報表。

晉中開發於交易完成日的淨資產如下：

	晉中開發 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	17,016
受限制現金	1,133
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,169,061
開發中物業	2,270,144
持作出售的已竣工物業	55,917
物業、廠房及設備	64
遞延稅項資產	31,385
貿易應付款項及應付票據	(312,324)
合約負債	(713,513)
應付稅項	(8,866)
其他應付款項及應計費用	(2,105,576)
計息銀行及其他借款	(178,000)
非控股權益	(136,419)
母公司擁有人應佔權益	90,022
豁免應付本集團款項	(100,953)
出售附屬公司的收益	45,720
總代價	34,789
支付方式：	
現金	34,789
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	34,789
所出售現金及銀行結餘	17,016
	17,773

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 23. 不改變控制權之收購附屬公司額外權益及增資附屬公司

於二零二四年一月八日，本公司與四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議條款，本公司有條件同意購買及四川長興有條件同意出售四川辰興房地產發展有限公司(「四川辰興」)16.1074%的股權(「收購事項」)，代價為人民幣45,000,000元。收購事項完成後，本公司將持有四川辰興的全部股權，而四川辰興將成為本公司的間接全資附屬公司。於二零二四年一月八日，四川長興與四川辰興分別向綿陽辰興雅致房地產發展有限公司(「綿陽辰興」)的註冊股本注資人民幣136,000,000元及人民幣154,000,000元(「注資事項」)。根據股權轉讓協議及注資協議，四川長興的部分注資將以收購事項的代價人民幣45,000,000元抵銷。其餘部分注資款將以應付股息及若干未償還債務償付。注資事項完成後，四川長興與四川辰興將分別持有綿陽辰興股權的40%及60%，而綿陽辰興將繼續為本公司的附屬公司。本次注資，概不會對綿陽辰興注入任何額外現金或資金。



**CHEN XING**