



景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2231

2021

中期報告





公司簡介

景業名邦集團控股有限公司（股份代號：2231.HK）是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，並營運四大主營業務，即(i)物業開發及銷售、(ii)酒店營運、(iii)物業管理及(iv)商業物業投資。景業名邦的股份於2019年12月在香港聯合交易所上市，本集團於2020年5月被納入MSCI明晟中國小型股指數成份股。

景業名邦於廣東省、海南省、雲南省、江蘇省及湖南省擁有土地資源作未來開發。於2021年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有接近4.1百萬平方米的土地儲備。本集團堅持「生態人文地產發展商」的定位，在富含自然資源、文化深厚且具有增長潛力的戰略地點收購土地儲備。在設計物業時考慮項目地點的自然及文化資源，建造真正適宜買家居住的房屋及社區，明確的定位使本集團從中國的其他物業開發商中脫穎而出。



目錄

2	公司資料	32	中期簡明合併現金流量表
4	主席報告	33	中期財務資料附註
11	管理層討論及分析		
17	土地儲備		
22	企業管治及其他資料		
28	中期簡明合併財務狀況表		
30	中期簡明合併全面收益表		
31	中期簡明合併權益變動表		



公司資料

董事會

執行董事

陳思銘先生(主席)
劉華錫先生(副主席)
ZHENG Catherine Wei Hong女士
吳新平先生
薛雙有先生(於2021年7月30日辭任)
韋妙嫦女士

獨立非執行董事

馬清楠先生
梁翔先生
胡偉亮先生

審核委員會

胡偉亮先生(主席)
馬清楠先生
梁翔先生

薪酬委員會

梁翔先生(主席)
馬清楠先生
胡偉亮先生
劉華錫先生

提名委員會

馬清楠先生(主席)
梁翔先生
胡偉亮先生
劉華錫先生

法律顧問

關於香港法律：
姚黎李律師行

關於中國法律：
競天公誠律師事務所

關於開曼群島法律：
康德明律師事務所

股份過戶登記總處

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號舖

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
一座30樓3008-10室

中國主要營業地點及總部

中國廣東省
廣州市番禺區
南村鎮
觀景路198號
景業名邦大廈

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

公司秘書

衛靜心女士

授權代表

陳思銘先生
衛靜心女士

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行廣東省分行

公司網站

www.jygrandmark.com

上市資料

A. 股本證券

- 本公司普通股(股份代號：2231)於香港聯合交易所有限公司主板上市。

B. 債務證券

- 2022年到期本金總額為155,000,000美元(「美元」)的7.5厘優先票據(股份代號：40593)於香港聯合交易所有限公司主板上市

2021年財務日誌

2021年中期業績公告	8月19日
中期股息除淨日	9月6日
為釐定有權獲派中期股息資格暫停 辦理股份過戶登記手續期間	9月8日至10日
有權獲派中期股息的合資格股東 辦理登記手續日期	9月10日
派發股息單	9月17日或前後



主席報告

本集團將進一步優化和提升經營策略，宏觀上做好經濟大勢的研判、市場預判；自身則堅持穩健的財務策略，重視現金流管理，提高資金周轉效率，降低槓桿。

致尊敬的股東：

本人欣然向各位股東（「股東」）提呈景業名邦集團控股有限公司（「景業名邦」或「本公司」）及其附屬公司（與本公司統稱「本集團」）截至2021年6月30日止六個月（「回顧期」）的業務回顧與展望。

業績及股息

於回顧期內，本集團實現合約銷售金額約人民幣（「人民幣」）2,486.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,089.5百萬元同比大幅上升128.2%。實現合約銷售總建築面積約為197,000平方米，較截至2020年6月30日止六個月的約100,000平方米同比大幅上升97.0%。

於回顧期內，本集團實現已確認收益為人民幣1,042.8百萬元（2020年上半年：人民幣924.7百萬元），同比增加12.8%。期內溢利為人民幣168.4百萬元（2020年上半年：人民幣194.1百萬元），同比減少13.2%。核心純利為人民幣167.5百萬元（2020年上半年：人民幣193.8百萬元），同比減少13.6%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣170.8百萬元（2020年上半年：人民幣196.9百萬元），較2020年同期減少13.3%。

本公司董事會（「董事會」）宣佈派發截至2021年6月30日止六個月期間的中期股息為每股普通股人民幣3.63分（相當於每股普通股4.36港仙）（截至2020年6月30日止六個月期間：每股普通股人民幣3.59分（相當於每股普通股4.01港仙）），派息比例佔本公司擁有人應佔溢利約35%。



2021年上半年業務回顧

宏觀市場：新的長效機制下，尋找業務突破點

伴隨著「三道紅線」、「集中供地」等一系列政策於中國出台，以穩地價、穩房價、穩預期為目標，新的房地產長效機制已逐步成型，從供應端、需求端、融資端進行調控，穩定市場，亦同時對房企的融資、開發、資金狀況等提出了更高的要求。

新的市場機制下，房地產投資開發依然呈增長態勢。根據國家統計局的數據顯示，2021年1-6月，全國房地產開發投資同比增長15.0%。市場層面，2021年上半年全國百城新房價格累計上漲1.7%；2021年1-6月全國商品房銷售面積同比增長27.7%，創歷史新高。量價上揚，體現市場具備良好的基本面。而土地市場方面，因受「兩集中」政策影響，根據國家統計局的數據顯示，2021年上半年全國土地供應規模有所下降，出現地區性冷熱不一，熱門市場土地競爭激烈，令房企拿地更加審慎。

在此市場環境中，2021年上半年，本集團在「穩推穩進」的步調上，繼續維持「三道紅線」達標的良好態勢，採取不同市場的針對性營銷行動，加快已有土儲的銷售轉化，並繼續通過多元化渠道擴大優質土地的儲備，積極尋找業務突破口，通過與實力企業的強強聯合等策略，增進品牌效應，並在優化地產業務基礎上以有效措施推動了各業務板塊的升級，實現了提質、提速的目標。

- 1) **物業開發與銷售：**於回顧期內，本集團全國各地物業實現合約銷售總建築面積約197,000平方米，合約銷售金額約人民幣2,486.4百萬元，同比大幅增長128.2%。其中，本集團在2021年上半年有兩個全新項目入市，為本集團2020年分別於廣州增城區、南京六合區競得的項目，首期產品入市均獲得市場的熱烈反響，拉動整體銷售業績。



新入市項目中，位於增城的金科景業雍景園為本集團重點佈局廣州東部的首個項目。該項目以地鐵上蓋及高使用率戶型為兩大核心賣點，主打城市剛需人群，首期產品獲得開盤當天即售罄的佳績，單日認購金額達到人民幣350百萬元；另一全新項目景業龍光玖雲府位於南京六合區，同樣擁有位於主城區核心地段的優勢，享有地鐵、公園、商務、醫療等綜合配套，首期推出建築面積在115-140平方米精裝修住宅，面向剛改及改善人群，成交狀況非常理想，單日認購金額達到人民幣454百萬元。

與此同時，景業名邦亦持續發揮在改善置業、度假地產領域及細分市場的長期優勢，2021年上半年，借助相應的營銷時機，以「內固外拓」的策略，帶動項目「走出去」，進一步打開了目標市場；並深入研讀住戶需求，以社群文化打造等創新思路，增加社區體驗及產品的附加價值，推動廣東、海南、雲南等地區的改善置業、度假項目銷售。其中，肇慶項目景業壹方天地、雲南項目景業高黎貢小鎮等，在銷售及品牌口碑上實現提升，為本集團帶來品牌效應。

2021年，本集團在「生態人文地產」的開發理念基礎上，加大佈局核心區域及城市項目，豐富產品庫，為市場帶來更多元化的選擇，亦拓寬思路，進一步打開市場，提升資金的周轉效率。

2) 物業管理：本集團旗下物業管理公司卓都物業在2021年上半年亦在營業收入、服務提升、品牌口碑等方面取得良好的成績。2021年上半年，卓都物業實現營業收入約人民幣10.6百萬元，同比增長37.7%，並迎來本集團旗下物業全國各地的一次大規模收樓，管理面積增收，同時收樓率及客戶滿意度相當理想。

2021年上半年，卓都物業在服務品質及團隊提升方面採取了多重舉措，包括進一步完善服務體系，形成規範化、標準化，提升效率及客戶體驗；上線物業ERP系統，通過智能化系統的應用，提高物業管理的效率和品質；設立卓都物業課程共享中心，通過提供課本材料、講師培訓及題庫考核，對人員進行專業素質提升。同時，在疫情期間，卓都物業除了做好業主關懷，亦多次參與到政府組織的社區防控工作中，盡社會責任，提升了服務品質和團隊口碑。

2021年，卓都物業啟動「品牌年」，從團隊、服務體系及客戶滿意度等多維度，促進物業管理業務的整體升級，獲得客戶的高滿意度認可。2021年4月，卓都物業順利通過ISO質量、環境和職業健康三標一體體系年審。

- 3) **酒店營運**：2021年上半年，疫情對酒店行業的經營依舊存在一定影響。在此情況下，本集團旗下卓思道酒店通過服務提升、資源外拓、業務創新等措施，保持了良好的業績增長：2021年上半年，本集團旗下兩家酒店—廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店總體營業收入達人民幣34.5百萬元，同比大幅增長61.2%。

為應對新冠疫情對酒店行業帶來的衝擊，廣州卓思道酒店開始重點開拓線上渠道，推出更多符合主流消費市場需求的套餐。而位於從化溫泉度假區的卓思道溫泉度假酒店，則抓住2021年上半年旅遊業復甦的時機，完善酒店設施設備，拓寬營銷渠道、優化渠道合作和促銷等營銷策略，2021年上半年實現了同比上漲69.5%的高營收增量。在廣州地區200多家攜程持牌酒店中，卓思道溫泉度假酒店流量排名前十，獲評2020年度熱賣人氣酒店。

- 4) **城市更新業務**：基於城市規劃改造的城市更新業務都將處於紅利期，本集團亦將城市更新作為重要的土儲和業務增長點。目前，本集團以粵港澳大灣區為核心，積極研究介入優質的城市更新項目。

2021年4月，本集團參與的首個城市更新項目—廣州黃埔區珠江村舊改項目正式摘牌。該項目位於政策大力支持城市更新的廣州黃埔區，佔據廣州城市發展東軸線的核心位置，整體改造範圍內總建築面積約785,000平方米，融資面積約265,000平方米，將可預見地為本集團帶來較大規模的業績增長。

本集團首個順利推進的城市更新項目即獲得核心區位地塊，同時本集團也將繼續積極推進正在研究的十餘個項目的落地，發揮自身的本土優勢，整合合作團隊的專業優勢，以更優的成本，獲取核心區域的地產項目，為本集團未來帶來銷售量與經營利潤的平衡增長。



2021年下半年策略及前景

優化戰略佈局，堅持「高增長、高質量、高盈利」的發展路線

「三道紅線」、「金融機構房地產貸款集中度管理」等政策的出台，加速行業優勝劣汰，令企業經營面臨一定的挑戰。但我們認為，穩定、規範、有序的行業環境，亦為企業的經營和發展提供了良性土壤。另一方面，2021年上半年的趨勢顯示，房地產市場的供、需、銷仍較為活躍，整體的上升趨勢顯著，市場仍有可為。

基於此，本集團將進一步優化和提升經營策略，宏觀上做好經濟大勢的研判、市場預判；自身則堅持穩健的財務策略，重視現金流管理，提高資金周轉效率，降低槓桿。同時，本集團亦將精準土地策略，提升產品策略，創新業務策略，建立良好的品牌口碑，維持本集團一直以來「高增長、高質量、高盈利」的發展目標。

- 1) 土地策略：**本集團堅持「高增長」的拿地標準：一是瞄準高能經濟區及人口流入城市拿地，二是獲取本身具備良好的溢價、盈利能力的土地。在佈局上，本集團將繼續擴大已有核心市場的土地儲備，提高市場佔有率，強化規模優勢；另一方面將積極進駐更多新的潛力市場，進一步擴大熱門市場的土地儲備，保障項目的盈利優勢。

而在拿地模式上，在「兩集中」的政策實施下，本集團也將通過招拍掛、收併購、城市更新等多元化的渠道獲取土地，一方面均衡土地獲取的成本配比，另一方面收儲更多高回報的優質項目，在「集中供地」的實施下，增加主動性。

進入發展提速階段，本集團在實行土地策略時，更加關注項目的去化週期、資金回籠速度以及盈利能力，自2020年起，本集團持續加大高周轉類型市場和項目的土地佈局，提升資金的投資效能，實現效率與利潤的平衡。粵港澳大灣區是本集團戰略佈局的重心，本集團已在廣州「東進」戰略的黃埔區、增城區獲得一定規模的土儲，包括已開售的增城金科景業雍景園，以及將在後期陸續入市的增城區石灘項目、增城區中新鎮項目、黃埔區珠江村舊改項目，將為本集團快速實現業績增量及資金回籠。此外，本集團亦看好華東的熱門市場，除已成功進駐的江蘇南京，也將加大力度開拓更多的城市版圖。

2) 業務策略：在地產開發的基礎上，本集團堅持實行多元化的業務策略，物業管理、酒店營運、商業物業投資等並行發展，並與房地產開發相結合，為產品注入更多的附加價值，打造多元化的客戶體驗，形成自身的整合優勢。

同時，在土地競爭激烈的背景下，依託於多元化的全盤規劃、資源整合、長效運營等能力，也是房企獲得更多優質項目的必備條件。本集團在構建自身多元產業，提升整合運營能力的同時，亦採取強強聯合的業務策略。

在房地產開發上，本集團已與數家「百強房企」合作，在「集中供地」的實施下，拓展獲取更多核心地段的土地及優質項目的機會；亦通過合作的形式降低經營槓桿，促進項目高效轉化，提升本集團的品牌知名度。另一方面，本集團亦與不同領域的品牌企業進行資金、平台、品牌、渠道等方面的合作，提升本集團的綜合競爭力。

3) 產品策略：本集團堅持「生態人文地產」的開發理念，在高端文旅地產、度假地產領域的打造經驗和運營優勢，延續已形成市場口碑的產品線，並開發、擴充新的產品類型。例如在雲南騰衝，繼景業高黎貢小鎮後，將陸續推出景業江山十里等全新項目，以區別於景業高黎貢小鎮的設計風格、戶型配置，為度假人群提供多元化選擇。

而隨著土地策略的轉變以及城市地產項目的增加，以匹配城市人群生活方式為落腳點，本集團亦融合「生態人文地產」的理念，目標打造適宜城市精英人群居住的產品。在珠江村舊改項目的融資地塊上，本集團邀約國際名師操刀設計，將打造本集團的首個城市豪宅代表作。

同時，本集團亦關注市場需求的變化趨勢，研發更契合市場需求的產品戶型，如結合養老需求，研究適老戶型；結合「三孩」政策，設計適宜家庭不同成長階段使用的百變戶型等。



- 4) **發展展望**：2021年上半年，本集團「三道紅線」繼續達標，各業務板塊均實現了較顯著的增長，其中，物業開發及銷售更是大幅增漲，整體的財務及經營狀況優良。

對於行業環境，本集團仍持積極看好的態度。而基於目前的土地和項目儲備的運營預期，本集團即將進入提速發展階段，將在新的房地產長效機制下，更加審慎投資，精準拿地，增加優質土儲，加快資金周轉效率，實現規模化與高質量發展之間的平衡。

致謝

本人謹此誠摯感謝顧客及業務夥伴的長期支持。本人亦對董事、管理層團隊及全體僱員於回顧期內的傑出工作及貢獻表示衷心感謝。本人特別感謝股東一直以來的支持及信任，這對本集團的發展至關重要，董事會亦對此非常重視。

本人對我們預設及實施的策略充滿信心，相信在專業及具豐富經驗的管理團隊帶領下，景業名邦具備有利條件，推動核心業務於未來持續提升盈利能力。

陳思銘

董事會主席

中國珠海，2021年8月19日

管理層討論及分析

業務及財務回顧

整體表現

於回顧期間，本集團(包括其合營企業及聯營公司)的合約銷售總額約為人民幣2,486.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,089.5百萬元同比大幅增加128.2%。合約銷售總建築面積約為197,000平方米，較截至2020年6月30日止六個月的約100,000平方米同比大幅增長97.0%。

於回顧期間，本集團的已確認收益為人民幣1,042.8百萬元(2020年上半年：人民幣924.7百萬元)，同比增加12.8%。經營溢利為人民幣308.7百萬元(2020年上半年：人民幣290.1百萬元)，較2020年同期增加6.4%。期內溢利為人民幣168.4百萬元(2020年上半年：人民幣194.1百萬元)，較2020年同期減少13.2%。核心純利為人民幣167.5百萬元(2020年上半年：人民幣193.8百萬元)，較2020年同期減少13.6%。

收益

我們的收益指來自中國的(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業管理；及(iv)商業物業投資的合併收益。於回顧期間，本集團的收益為人民幣1,042.8百萬元(2020年上半年：人民幣924.7百萬元)，較2020年同期增加12.8%。

物業開發及銷售

我們專注於開發配套舒適便利生活環境的優質住宅物業。於回顧期間，本集團來自已確認物業開發銷售額之收益為人民幣992.4百萬元，較2020年同期人民幣884.7百萬元增加12.2%，佔本集團收益總額的95.2%。已確認收益的增加乃主要由於本集團業務持續擴張令已竣工及交付的總建築面積增加所致。

下表載列截至2021年及2020年6月30日止六個月我們按地理區域劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市	截至2021年6月30日止六個月				截至2020年6月30日止六個月			
	佔自物業銷售		已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米	佔自物業銷售		已交付 總建築面積 平方米	所確認 平均售價 人民幣/平方米
	自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	所確認收益 的百分比 %			自物業銷售 所確認收益 人民幣千元	所確認收益 的百分比 %		
廣州	120,307	12.1%	7,180	16,756	279,503	31.6%	17,062	16,382
中山	-	-	-	-	16,780	1.9%	735	22,830
肇慶	7,761	0.8%	434	17,882	-	-	-	-
清遠	303,239	30.6%	53,294	5,690	-	-	-	-
陵水	17,361	1.7%	642	27,040	185,146	20.9%	8,146	22,728
臨高	47,316	4.8%	6,602	7,167	-	-	-	-
騰衝	385,297	38.8%	26,958	14,293	365,059	41.3%	37,947	9,620
株洲	54,201	5.5%	10,427	5,198	-	-	-	-
其他(附註)	56,953	5.7%	不適用	不適用	38,214	4.3%	不適用	不適用
總計/整體	992,435	100.0%	105,537	8,864	884,702	100.0%	63,890	13,249

附註：其他指物業開發及管理相關服務收入。



管理層討論及分析(續)

酒店營運

除物業開發及銷售外，我們亦在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店。於回顧期間，本集團來自酒店營運之收益為人民幣34.5百萬元，較2020年同期的人民幣21.4百萬元大幅增加61.2%。儘管2020年上半年因新冠肺炎疫情爆發令形勢較為嚴峻，惟兩家卓思道酒店的營運已自2020年第二季度起復甦，並於2021年上半年維持強勁增長。

物業管理

我們亦從為住宅物業的購買者提供的物業管理服務中獲得收入。於回顧期間，本集團的物業管理服務收益為人民幣10.6百萬元，較2020年同期的人民幣7.7百萬元增加37.7%，乃主要由於在管物業的建築面積增加所致。

商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於租賃目的之商業物業。於回顧期間，本集團之商業物業投資收益為人民幣5.2百萬元，較2020年同期的人民幣11.0百萬元減少52.7%，該降幅乃主要由於本集團於2020年12月出售位於中山市的一商業項目而令2021年上半年租賃建築面積減少所致。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)直接歸屬於提供物業管理的成本；及(iv)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本。

於回顧期間，本集團的銷售成本為人民幣630.7百萬元，較2020年同期的人民幣520.1百萬元增加21.3%。銷售成本增加乃主要由於已竣工及交付的總建築面積隨著本集團的業務發展而增加所致。

毛利及毛利率

於回顧期間，本集團的毛利為人民幣412.1百萬元，較2020年同期的人民幣404.5百萬元增加1.9%。本集團的毛利率由2020年同期的43.7%下降至39.5%。

於回顧期間，本集團物業開發及銷售的毛利率由2020年同期的45.3%下降4.4個百分點至40.9%。該降幅乃主要由於已交付的物業組合變動所致。根據按城市計算的毛利率予以分析，主要城市廣州、清遠及騰衝實現的毛利率介乎約30.2%至41.9%之間，且由於該三個主要城市的收益佔我們於2021年上半年物業開發及銷售收益總額的81.5%，連帶對整體毛利率帶來顯著影響。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、佣金費用、僱員福利開支及其他銷售開支。於回顧期間，本集團的銷售及營銷開支為人民幣48.3百萬元，較2020年同期的人民幣39.7百萬元增加21.7%，佔收益總額的4.6%（2020年上半年：佔收益總額的4.3%），乃主要由於本集團銷售規模擴張及為增強品牌影響力而加大營銷費用的投放力度。本集團將繼續對各項措施進行有效控制，同時致力繼續推進本集團的業務拓展。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。於回顧期間，本集團的行政開支為人民幣75.8百萬元，較2020年同期的人民幣62.9百萬元增加20.5%，佔收益總額的7.3%（2020年上半年：佔收益總額的6.8%），乃主要由於本集團業務拓展所致。

其他收入及其他開支

於回顧期間，我們的其他收入主要指政府補助及就物業銷售沒收客戶的按金。其他開支主要指慈善組織捐款。

其他收益／（虧損）淨額

我們的其他收益／（虧損）淨額主要包括投資物業的公允價值變動損益、按公允價值列入損益的金融資產利息及匯兌損益淨額。本集團的其他收益／（虧損）淨額由2020年上半年的虧損淨額人民幣9.1百萬元增加至2021年上半年的收益淨額人民幣2.4百萬元，乃主要由於匯兌損失淨額減少人民幣10.8百萬元所致。

（財務收入）／融資成本淨額

（財務收入）／融資成本淨額主要包括銀行及其他借款的利息開支及租賃利息開支（經扣除資本化利息開支）、外幣借款的匯兌虧損淨額以及銀行存款利息收入。本集團的（財務收入）／融資成本淨額由2020年上半年的融資成本人民幣0.8百萬元增加至2021年上半年的財務收入人民幣4.4百萬元，乃主要由於計入融資成本的利息開支減少人民幣10.9百萬元所致。

應佔合營企業業績

於回顧期間，本集團應佔合營企業虧損為人民幣3.6百萬元，乃由於合營企業主要項目處於開發階段，尚未為本集團帶來溢利貢獻。

應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司溢利由2020年上半年的人民幣39.6百萬元減少至2021年上半年的人民幣11.9百萬元，乃主要由於回顧期間聯營公司已交付的建築面積減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由2020年同期的人民幣134.9百萬元增加至2021年上半年的人民幣153.1百萬元，乃主要由於土地增值稅增加人民幣5.3百萬元。

期內溢利

由於上述原因，本集團期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣194.1百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣168.4百萬元，同比減少13.2%。核心純利為人民幣167.5百萬元，較2020年同期的人民幣193.8百萬元減少13.6%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣170.8百萬元，較2020年同期的人民幣196.9百萬元減少13.3%。

每股基本及攤薄盈利為人民幣0.10元（2020年上半年：人民幣0.12元）。

流動資金、財務及資本資源

本集團過往且預期將繼續主要以首次公开发售所得款項、經營所得現金以及來自金融機構的借款及發行優先票據撥付其營運。

現金狀況及可用資金

於2021年6月30日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣2,245.1百萬元（2020年12月31日：人民幣2,361.4百萬元），其中人民幣2,137.4百萬元（2020年12月31日：人民幣2,037.6百萬元）為現金及現金等價物及人民幣107.7百萬元（2020年12月31日：人民幣323.8百萬元）為受限制現金。



管理層討論及分析(續)

根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金按金作為借款保證金。該等擔保按金將僅於悉數償還相關借款後解除。於2021年6月30日，本集團並無於指定銀行存入任何現金按金(2020年12月31日：人民幣197.3百萬元)作為銀行借款保證金。

於2021年6月30日，本集團未動用借款額度約為人民幣1,615.9百萬元(2020年12月31日：人民幣1,055.4百萬元)。

借款

於2021年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款總額為人民幣3,172.4百萬元(2020年12月31日：人民幣3,111.8百萬元)，其中人民幣1,604.0百萬元(2020年12月31日：人民幣1,569.0百萬元)及人民幣1,568.5百萬元(2020年12月31日：人民幣1,542.8百萬元)分別計入本集團非流動負債及流動負債。

(b) 於2021年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

(a) 於2021年2月8日，本公司在香港發行本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「2021年票據」)。發行2021年票據包括交換要約金額為137,500,000美元於2021年3月9日到期的現有優先票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年票據將於2022年2月7日到期，惟可於2022年2月7日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2021年票據已於2021年2月9日在聯交所上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,587,537	1,550,014
港元(「港元」)	587,712	588,567
美元	997,195	973,224
	3,172,444	3,111,805

- (c) 於2021年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,505.5百萬元(2020年12月31日：人民幣1,548.0百萬元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
土地	12,992	13,263
物業、廠房及設備	254,880	260,917
投資物業	199,440	197,902
在建物業	1,382,172	965,675
已竣工待售物業	959,177	927,913
應收貿易款項	2,375	1,206
受限制現金	—	197,276
	2,811,036	2,564,152

借款成本

截至2021年6月30日止六個月，本集團借款成本總額為人民幣121.0百萬元，較2020年同期的人民幣127.0百萬元減少4.7%，乃主要由於回顧期間平均借款餘額較低所致。本集團於截至2021年6月30日止六個月期間的年度加權平均實際利率為6.87%(2020年上半年：6.35%)。

淨負債比率

於2021年6月30日，淨負債比率維持在行業較低水平的20.3%，由2020年12月31日的16.9%輕微上升3.4個百分點。本集團將持續優化資產負債結構並長期維持充足的流動性。

淨負債比率指淨債務(即借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以各期間末的總權益的比率。

或然負債

- (1) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

於2021年6月30日，未償還擔保為人民幣1,458.0百萬元(2020年12月31日：人民幣1,341.6百萬元)。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。



管理層討論及分析(續)

- (2) 於2021年6月30日，本集團為其合營企業的借款提供擔保金額為人民幣494.7百萬元(2020年12月31日：人民幣422.5百萬元)。

承擔

於2021年6月30日，本集團物業開發支出承擔為人民幣1,595.7百萬元(2020年12月31日：人民幣2,375.2百萬元)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣開展業務。於2021年6月30日，主要非人民幣資產及負債為以港元或美元計值的現金及現金等價物及借款。人民幣兌港元或美元的匯率波動可影響本集團的經營業績。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

未來作重大投資及購入資本資產的計劃

截至2021年6月30日，本集團並無重大投資及購入資本資產的計劃。

重大投資、重大收購及出售

於2021年6月4日，廣州意濃實業有限公司(「廣州意濃」)(本公司一家間接全資附屬公司)與廣州市金瓏房地產開發有限公司(「廣州金瓏」)、廣州市金碩房地產開發有限公司(「目標公司」)及廣州市金軒房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立投資合作協議，據此(其中包括)，廣州意濃應透過目標公司及項目公司與廣州金瓏合作就位於中國廣州增城區的一塊土地進行聯合投資及開發。根據協議，廣州意濃應支付投資資金並向目標公司注資，目標公司將分別由廣州金瓏及廣州意濃擁有50%及50%之權益。於相關政府部門對目標公司的股權變更進行登記後，經考慮(i)廣州金瓏及廣州意濃於目標公司的股東大會上的投票權，及(ii)目標公司及項目公司的董事會組成及董事會會議投票規則及程序後，目標公司及項目公司各自將作為本集團附屬公司列賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月4日的公告。

截至2021年6月30日止六個月期間，除上文所披露者外，本集團並無持有其他重大投資，亦無進行重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購或出售。



土地儲備

項目概覽

(於2021年6月30日)

12 個城市 土地儲備總量近 4.1 百萬平方米

- 已竣工或包括已竣工項目分期的項目
- 在建項目
- ▲ 持作未來開發項目

□ 雲南省 ■ 湖南省 □ 廣東省 ■ 海南省 □ 江蘇省



土地儲備(續)

一、土地儲備按城市分類統計

於2021年6月30日，本集團在12個城市共擁有38個物業項目。該等物業中34個項目由本集團開發及擁有，及4個由本集團合營企業及聯營公司開發。於2021年6月30日，本集團按應佔份額計算擁有接近4.1百萬平方米的土地儲備；平均土地成本約人民幣1,711元/平方米(不包括本集團所收購已竣工待售物業中山景業悅盈新街)。

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。

下表載列於2021年6月30日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

位置	項目數量	竣工	在建	未來開發	已竣工 未出售/ 出租的可銷售/ 出租建築面積 (平方米)	在建 總建築面積 (包括不可 銷售/出租) (平方米)	未來開發 作未來 開發的估計 總建築面積 (平方米)	合計土地儲備 (平方米)
		項目數量	項目數量	項目數量	項目數量			
廣東省		7	6	4				
從化	3				39,094	-	-	39,094
南沙	1				20,993	-	-	20,993
中山	1				27,908	-	-	27,908
清遠	6				163,321	265,631	834,824	1,263,776
肇慶	2				2,309	267,842	-	270,151
黃埔	1				-	-	149,559	149,559
增城	3				-	97,979	100,020	197,999
海南省		6	1	1				
陵水	5				286	-	-	286
臨高	3				17,346	19,574	114,590	151,510
雲南省		2	1	5				
騰衝	8				41,274	86,765	1,079,170	1,207,209
江蘇省		-	1	-				
南京	1				-	36,385	-	36,385
湖南省		1	1	2				
株洲	4				87,019	54,312	566,337	707,668
合計	38	16	10	12	399,550	828,488	2,844,500	4,072,538

二、按項目分類統計

編號	項目	本集團			物業類型	佔地面積 X				合計 預計建築 面積 (附註2) (平方米)	竣工時間/ 預計竣工 時間
		權益	省份	位置		本集團權益 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發 建築面積 (平方米)		
1	景業荔都第一期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	5,553	-	-	5,553	2015.12
2	景業荔都第二期	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區溫泉鎮 宣星景業荔都花園	住宅	70,385	29,868	-	-	29,868	2018.10
3	景業龍泉灣	100%	廣東省	中國廣東省廣州市從化區良口鎮 御泉大道288號	酒店客房	131,091	3,673	-	-	3,673	2016.10
4	景業清水灣3號第一期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	83,375	220	-	-	220	2015.12
5	景業清水灣3號第二期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	67,770	66	-	-	66	2016.12
6	景業清水灣3號第三期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	121,631	-	-	-	-	2018.07
7	景業清水灣3號第六期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	58,823	-	-	-	-	2019.06
8	景業清水灣3號第七期	100%	海南省	中國海南省陵水縣英洲鎮 清水灣景區	住宅	48,471	-	-	-	-	2019.06
9	景業東湖洲豪園	30%	廣東省	中國廣東省廣州市南沙區 南沙街南橫村環市大道南	住宅	17,791	20,993	-	-	20,993	2019.05
10	景業悅盈新街 (前稱中山悅恒項目)	50%	廣東省	中國廣東省中山市南區 悅盈新城商業街	商舖	-	27,908	-	-	27,908	-
11	景業雅景園第一期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雅景園	住宅	67,812	127,658	-	-	127,658	2020.12
12	景業高黎貢小鎮第一期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	26,531	-	-	26,531	2019.12
13	景業高黎貢小鎮第二期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	14,743	-	113,842	128,585	2020.12
14	景業山湖灣第一期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 金城東路79號	住宅	101,175	87,019	-	-	87,019	2020.12
15	景業白鷺洲第一期(前稱景業 養生谷第一期(06#地))	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	23,023	17,346	2,665	-	20,011	2020.12
16	景業白鷺洲第二期(前稱景業 養生谷第二期(07#地))	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	47,774	-	16,909	64,075	80,984	2022.06
17	景業養生谷第三期(04#地)	80%	海南省	中國海南省臨高縣南寶鎮甘郎村	住宅	41,210	-	-	50,515	50,515	2023.06



土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	佔地面積 X				合計	
						本集團權益 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發 建築面積 (平方米)	預計建築 面積 (附註2) (平方米)	竣工時間/ 預計竣工 時間
18	景業雍景園第二期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城 英州大道以西景業雍景園	住宅	67,812	35,663	133,801	-	169,464	2021.06
19	景業雍景園第二期	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英州大道 以東光瀾路以北B地塊	住宅	26,340	-	76,378	88,512	164,890	2022.12
20	景業龍龍灣項目	80%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東教育路以北B地塊	住宅	60,230	-	55,452	162,898	218,350	2022.12
21	景業雍華世家項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英紅鎮 紅雲大道以東嶺南路以北	住宅	60,877	-	-	182,630	182,630	2023.12
22	景業英德金雄項目	100%	廣東省	中國廣東省清遠市英德市英城區 英州大道南寶晶路西側	三舊：待改商住	160,314	-	-	400,784	400,784	2023.12
23	景業高黎貢小鎮第三期	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業高黎貢小鎮	住宅	252,047	-	-	68,893	68,893	2024.06
24	景業山湖灣第二期(100#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區金城 東路79號	住宅	101,175	-	-	236,787	236,787	2024.12
25	景業山湖灣項目第三期 (111#地)	100%	湖南省	中國湖南省株洲市金城東路與 金達路交匯處以北	住宅	85,260	-	-	274,640	274,640	2023.06
26	景業薈(前稱景業山湖灣 項目第四期(99#地))	100%	湖南省	中國湖南省株洲市荷塘區 荷塘大道299號	商業	22,754	-	54,312	54,910	109,222	2022.12
27	肇慶國際創中心(A區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 迎賓路西側、永利大道北側、 總部二路南側、總部三路北側	商務可兼容商業	26,446	-	143,173	-	143,173	2022.06
28	肇慶國際創中心(B區)	90%	廣東省	中國廣東省肇慶市鼎湖區新區 永利大道17號	住宅可兼容商業	40,335	2,309	124,669	-	126,978	2020.10
29	景業江山十里A區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	96,922	-	86,765	181,078	267,843	2022.06
30	景業江山十里B區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	48,559	-	-	145,677	145,677	2023.12
31	景業江山十里C區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	30,724	-	-	92,172	92,172	2024.12
32	景業江山十里D區	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業江山十里	住宅	67,072	-	-	201,216	201,216	2025.06
33	金科景業雍景園	15%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區中新鎮 坑貝村	住宅	4,912	-	16,807	4,027	20,834	2023.06
34	增城石灘項目	100%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮 新城大道西側	住宅	26,938	-	81,172	34,667	115,839	2022.12

土地儲備(續)

編號	項目	本集團 權益	省份	位置	物業類型	佔地面積 X				合計 預計建築 面積 (附註2)	竣工時間/ 預計竣工 時間
						本集團權益 (附註1)	已竣工 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	未來開發 建築面積 (平方米)		
35	景業龍光玖雲府 (前稱南京六合項目)	26%	江蘇省	中國江蘇省南京市六合區 雄州街道延安路以東、 秦苑路以南地塊	住宅	13,002	-	36,385	-	36,385	2022.12
36	珠江村項目	55%	廣東省	中國廣東省廣州市黃埔區 下沙工業區文康路	住宅可兼容商業	28,662	-	-	149,559 (附註3)	149,559 (附註3)	2024.12
37	增城中新鎮項目	50%	廣東省	中國廣東省廣州市增城區 中新鎮新新公路東側	住宅	12,995	-	-	61,326	61,326	2023.06
38	景業雲山溪谷	100%	雲南省	中國雲南省保山市騰衝市曲石鎮 景業雲山溪谷	住宅	132,971	-	-	276,292	276,292	2024.12
						2,077,691	399,550	828,488	2,844,500	4,072,538	

附註：

- (1) 相關土地使用證乃授予整幅地塊，無法提供各期的佔地面積明細。
- (2) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業的總建築面積、(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發的總建築面積。就由本集團的非全資附屬公司、合營企業及聯營公司持有的項目而言，上述建築面積已就本集團於有關項目所佔股權作出調整。
- (3) 有關建築面積不包括安置用途的建築面積。



企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會及本公司管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。就本公司董事(「董事」)所深知，本公司於截至2021年6月30日止六個月期間一直遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

遵守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」)作為其有關董事進行證券交易的行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認於截至2021年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及／或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄及已記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄十所載標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	權益性質	所持有或於本公司擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽²⁾
陳思銘先生	酌情信託創始人 ⁽¹⁾	1,200,000,000	72.9%

附註：

- 該等本公司普通股股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等本公司普通股股份中擁有權益。
- 根據於2021年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續) 於相聯法團之權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
劉華錫先生	實益權益	中山市景悅投資有限公司 (「中山景悅」)	2.5%(1)

附註：

(1) 劉華錫先生擁有中山市悅來房地產投資集團有限公司(「中山悅來」)50%權益，而中山悅來擁有本公司合營企業中山景悅5%權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

除下文所披露者外，據董事及本公司最高行政人員所知，於2021年6月30日，下列人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的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3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉如下：

名稱	權益性質	所持有或於 本公司擁有權益 之普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(3)
陳思銘先生	酌情信託創立人(1)	1,200,000,000	72.9%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託的受託人(1)	1,200,000,000	72.9%
思銘有限公司	實益擁有人(1)	1,200,000,000	72.9%
岑穎妍女士	配偶權益(2)	1,200,000,000	72.9%

附註：

(1) 該等本公司普通股股份由思銘有限公司持有。思銘有限公司的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一個由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘有限公司持有之該等本公司普通股股份中擁有權益。



企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：(續)

- (2) 岑穎妍女士為陳思銘先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的普通股股份中擁有權益。
- (3) 根據於2021年6月30日本公司已發行普通股總數1,646,173,000股計算。
- (4) 所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，據董事及本公司最高行政人員所知，概無人士或法團(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的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3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有合共1,098名僱員(2020年6月30日：911名僱員)。於回顧期間，本集團確認員工成本為人民幣89.9百萬元(2020年上半年：人民幣67.1百萬元)。本集團向僱員提供本集團認為與市場標準相比具有競爭力的薪金及福利，並根據僱員貢獻及行業標準定期檢討薪酬政策。為激勵及獎勵本集團參與者所作的貢獻，本公司訂有購股權計劃。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。另外，本集團致力於培養各級別擁有熟練技能的僱員。本集團根據僱員的職位及專門知識來提供培訓項目，以加強彼等對物業行業及相關領域的理解和認識。除內部培訓外，本集團亦不時聘請外部專家為本集團僱員提供培訓課程。本公司購股權計劃的詳情載於「購股權計劃」一節。本集團透過參考(其中包括)可比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

根據適用中國法律法規，本集團須參與社會保險供款計劃。

購股權計劃

於2019年11月13日，本公司當時的股東有條件批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃的條款乃遵照上市規則第十七章制定。

購股權計劃的目的在於吸引及挽留最優秀的人員、向本集團僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務提供商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。購股權計劃的主要條款詳情載於本公司日期為2019年11月25日的招股章程。

授出的購股權詳情

截至2021年6月30日止六個月期間，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。於回顧期間開始及結束時，概無尚未行使的購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事會成員及最高行政人員履歷詳情變動

自本公司截至2020年12月31日止年度的年報日期起直至本中期報告日期，根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事履歷詳情變動如下：

- 薛雙有先生辭任執行董事，自2021年7月30日生效。
- 胡偉亮先生為Alset Ehome International Inc. (NASDAQ: AEI)的獨立董事。Alset Ehome International Inc.的前稱為HF Enterprise Inc.。

根據上市規則第13.21條的披露

於2020年12月29日，本公司(作為借款人)、恒生銀行有限公司(作為融資代理人及授權牽頭安排人(「代理」))與若干其他金融機構(作為貸款人)(其中包括)就本金總額為734,000,000港元的若干定期貸款融資(「融資」)訂立一項融資協議(「融資協議」)，自融資協議日期起計為期36個月，並須受融資協議條款及條件的規限。

根據融資協議，倘(i)陳思銘先生之家族信託不再直接或間接實益擁有本公司已發行股份50%以上或控制本公司；或(ii)陳思銘先生不再留任或繼續擔任本公司主席及執行董事或不再控制本公司及其附屬公司的管理及業務，則本公司應於知悉該情況後立即通知代理，且融資將立即自動撤銷及所有未償還融資連同應計利息將於代理所要求之十天內立即到期應付。



企業管治及其他資料(續)

回顧期間後事項

自2021年7月1日起至本中期報告日期期間，並無發生影響本集團的重大事項。

發行於2022年到期的7.5厘優先票據

於2021年2月8日，本公司在香港發行本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「**2021年票據**」)。發行2021年票據包括交換要約金額為137,500,000美元於2021年3月9日到期的現有優先票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。

2021年票據乃按固定年利率7.5厘計息。2021年票據將於2022年2月7日到期，惟可於2022年2月7日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2021年票據已於2021年2月9日在聯交所上市。我們計劃將由此所得款項用於收購或開發物業項目、現有債務再融資及作一般公司用途。詳情請參閱本公司日期分別為2021年2月2日、2021年2月3日、2021年2月8日及2021年2月9日的公告。

公眾持股量

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，一般指無論何時發行人的已發行總股本至少須有25%由公眾人士持有。根據截至本中期報告日期，本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

中期股息

董事會宣佈派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(「**中期股息**」)每股普通股人民幣3.63分(相當於每股普通股4.36港仙，乃按中國人民銀行於宣派有關股息日期前五個營業日所公佈的人民幣兌港元的中間匯率平均價換算)。中期股息將於2021年9月17日(星期五)或前後以港元派付予於2021年9月10日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年9月8日(星期三)至2020年9月10日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，本公司的未登記股份持有人須確保所有過戶表格連同有關股票不遲於2021年9月7日(星期二)下午4時30分送達香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)乃遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C3段於2019年11月13日成立，並訂有書面職權範圍。審核委員會主要職責包括(但不限於)(i)主要負責就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會作出推薦建議及批准外部核數師的酬金及聘用條款；(ii)監察本公司的財務報表、年度報告、賬目、中期報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務報告的重大判斷；(iii)監管本公司的財務報告制度、風險管理及內部控制制度；及(iv)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。截至2021年6月30日止六個月，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即胡偉亮先生(審核委員會主席，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)、馬清楠先生及梁翔先生。審核委員會的書面職權範圍已刊載於本公司網站(www.jygrandmark.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

在向董事會推薦批准前，審核委員會已考慮及審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績及本中期報告，並與本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所一併審閱截至2021年6月30日止六個月的中期簡明財務報表。本中期報告所載會計資料未經審核。



中期簡明合併財務狀況表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

		於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	295,427	301,807
使用權資產	15	255,133	258,196
投資物業	15	290,440	289,252
無形資產	15	2,835	2,443
其他應收款項及預付款項	18	15,929	13,805
遞延所得稅資產		108,257	100,234
於合營企業的投資	13	20,978	24,543
於聯營公司的投資	14	107,721	84,200
		1,096,720	1,074,480
流動資產			
存貨		1,774	1,510
合約成本	5	34,230	18,746
在建物業	16	5,618,112	3,714,538
已竣工待售物業	17	1,484,814	1,680,252
貿易及其他應收款項以及預付款項	18	1,198,184	1,831,304
預付稅項	19	91,161	81,040
受限制現金	20	107,706	323,779
現金及現金等價物	21	2,137,368	2,037,665
應收關聯方款項	28	65,200	123,123
		10,738,549	9,811,957
總資產		11,835,269	10,886,437

中期簡明合併財務狀況表(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	14,746	14,746
其他儲備	23	1,841,884	1,836,263
保留盈利	23	1,244,251	1,184,234
		3,100,881	3,035,243
非控股權益		1,458,225	1,417,808
總權益		4,559,106	4,453,051
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		147,689	124,769
銀行及其他借款	24	1,603,956	1,568,978
租賃負債		61,187	63,608
		1,812,832	1,757,355
流動負債			
銀行及其他借款	24	1,568,488	1,542,827
貿易及其他應付款項	25	3,454,999	2,779,260
租賃負債		5,537	5,122
即期所得稅負債		434,307	348,822
		5,463,331	4,676,031
總負債		7,276,163	6,433,386
總權益及負債		11,835,269	10,886,437

以上中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第28至64頁的財務報表於2021年8月19日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

陳思銘
董事

劉華錫
董事



中期簡明合併全面收益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
收益	5	1,042,796	924,694
銷售成本	6	(630,669)	(520,145)
毛利		412,127	404,549
銷售及營銷開支	6	(48,256)	(39,689)
行政開支	6	(75,760)	(62,909)
金融資產減值虧損淨額		(1,779)	(569)
其他收入	7	20,475	1,590
其他開支		(457)	(3,729)
其他收益／(虧損)淨額	8	2,378	(9,131)
經營溢利		308,728	290,112
融資成本	9	(4,246)	(15,086)
財務收入	9	8,655	14,305
財務收入／(融資成本)淨額	9	4,409	(781)
應佔合營企業業績	13	(3,565)	—
應佔聯營公司業績	14	11,925	39,645
除所得稅前溢利		321,497	328,976
所得稅開支	10	(153,099)	(134,881)
期內溢利		168,398	194,095
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		170,804	196,906
非控股權益		(2,406)	(2,811)
		168,398	194,095
期內其他全面收益／(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
— 貨幣匯兌差額		5,621	(7,206)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		5,621	(7,206)
期內全面收益總額		174,019	186,889
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		176,425	189,700
非控股權益		(2,406)	(2,811)
		174,019	186,889
每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	11	0.10	0.12

以上中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
截至2021年6月30日止六個月						
(未經審核)						
於2021年1月1日的結餘	14,746	1,836,263	1,184,234	3,035,243	1,417,808	4,453,051
全面收益						
– 期內溢利	–	–	170,804	170,804	(2,406)	168,398
– 其他全面收益	–	5,621	–	5,621	–	5,621
全面收益總額	–	5,621	170,804	176,425	(2,406)	174,019
與本公司股東的交易：						
派付股息	–	–	(110,787)	(110,787)	(94,877)	(205,664)
非控股權益的注資	–	–	–	–	137,700	137,700
與本公司股東交易總額	–	–	(110,787)	(110,787)	42,823	(67,964)
於2021年6月30日的結餘	14,746	1,841,884	1,244,251	3,100,881	1,458,225	4,559,106
截至2020年6月30日止六個月						
(未經審核)						
於2020年1月1日的結餘	14,746	1,765,202	939,006	2,718,954	100,455	2,819,409
全面收益						
– 期內溢利	–	–	196,906	196,906	(2,811)	194,095
– 其他全面虧損	–	(7,206)	–	(7,206)	–	(7,206)
全面收益總額	–	(7,206)	196,906	189,700	(2,811)	186,889
與本公司股東的交易：						
派付股息	–	–	(150,460)	(150,460)	–	(150,460)
與本公司股東交易總額	–	–	(150,460)	(150,460)	–	(150,460)
於2020年6月30日的結餘	14,746	1,757,996	985,452	2,758,194	97,644	2,855,838

以上中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



中期簡明合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
	<i>附註</i>	
經營活動現金流量		
經營活動所用現金	(63,801)	(204,819)
已付所得稅	(52,360)	(134,073)
已付利息	(115,760)	(109,500)
經營活動所用現金淨額	(231,921)	(448,392)
投資活動現金流量		
收購附屬公司的款項，扣除所得現金	(11,800)	(5,814)
購置物業、廠房及設備	(2,622)	(2,598)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	39
購置無形資產	(1,010)	(418)
於聯營公司的投資	(11,000)	-
按公允價值列入損益的金融資產的現金流出淨額	-	(6,400)
對關聯方的現金墊款	-	(13)
關聯方的現金還款	53,210	-
就按公允價值列入損益的金融資產收到的利息	2,489	2,613
已收利息	2,641	7,759
投資活動所得／(所用)現金淨額	31,908	(4,832)
融資活動現金流量		
借款所得款項	495,478	2,297,426
償還借款	(434,839)	(1,511,987)
非控股權益墊款	119,160	-
非控股權益的注資	137,700	-
償付上市相關費用	-	(2,891)
為取得銀行借款之受限制現金減少／(增加)	197,276	(5,569)
租金付款	(4,119)	(2,667)
向非控股權益派付股息	(94,877)	-
向本公司股東派付股息	(110,787)	(150,460)
融資活動所得現金淨額	304,992	623,852
現金及現金等價物增加淨額	104,979	170,628
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益	(5,276)	8,489
期初現金及現金等價物	2,037,665	956,933
期末現金及現金等價物	2,137,368	1,136,050

以上中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1 一般資料

景業名邦集團控股有限公司(「本公司」)於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket square, Hutchins Drive, PO Box 2618, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務。

本公司自2019年12月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

該等財務報表以人民幣呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數(人民幣千元)。

中期財務資料尚未經審核。

自2020年1月以來，2019冠狀病毒病疫情(「新冠肺炎」)已傳遍中國及其他各國。新冠肺炎可能影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業施工及交付、租金收入、來自酒店營運的收益等。自新冠肺炎爆發，本集團密切關注新冠肺炎的狀況，並積極應對其對本集團的財務狀況及經營業績的影響。於中期簡明合併財務資料授權刊發日期，董事認為疫情將不會對本集團的財務狀況及經營業績造成重大影響。本集團將密切監察新冠肺炎的發展情況，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

2 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文所述採納新訂及經修訂準則及詮釋外，所採納的會計政策乃與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所採用者(如該等年度財務報表所述)一致。

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

香港財務報告準則第16號之修訂本	新冠肺炎疫情相關租金減讓
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號之修訂本	基準利率改革－階段2

採納新訂及經修訂準則以及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 尚未獲採納的新訂準則及修訂本

以下新訂準則及修訂本已經頒佈，惟並未於截至2021年6月30日止六個月強制生效，且並未獲本集團提早採納。該等準則於當前或未來報告期間預計不會對實體及可見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號之修訂本	負債的流動與非流動劃分	原本為2022年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	原本為2021年1月1日， 但獲香港會計師公會 延至2023年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之 所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的 年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團評估該等新訂準則及修訂本後並無發現其對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

3 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債及收入與支出的呈報金額。實際結果與此等估計或會存在差異。

在編製中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所應用者一致，惟採用預測全年盈利總額所適用的稅率估計所得稅除外。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值的利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日止年度財務報表一併閱讀。

自年末起，本集團之風險管理部門並無任何變動，本集團之風險管理政策亦無任何改變。

5 收益及分部資料

(a) 分部及主要業務描述

執行董事(作為本集團主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本集團分類為四個業務分部：物業開發及銷售、商業物業投資、酒店營運及物業管理。

由於主要營運決策者認為本集團的大部分合併收益及業績均來自中國市場，且本集團的合併非流動資產絕大部分位於中國境內，故概無呈列地域資料。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現

就截至2021年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及 銷售 未經審核 人民幣千元	商業物業 投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	992,435	–	34,595	16,946	1,043,976
於某一時點確認	992,435	–	–	–	992,435
隨時間確認	–	–	34,595	16,946	51,541
其他來源收益：租金收入	–	9,705	–	–	9,705
分部間收益	–	(4,471)	(56)	(6,358)	(10,885)
來自外部客戶的收益	992,435	5,234	34,539	10,588	1,042,796
毛利	406,222	4,666	(2,071)	3,310	412,127
銷售及營銷開支					(48,256)
行政開支					(75,760)
金融資產減值虧損淨額					(1,779)
其他收入					20,475
其他開支					(457)
其他收益淨額					2,378
財務收入淨額					4,409
應佔合營企業業績(附註13)	(3,565)	–	–	–	(3,565)
應佔聯營公司業績(附註14)	11,925	–	–	–	11,925
除所得稅前溢利					321,497
所得稅開支					(153,099)
期內溢利					168,398
折舊及攤銷	6,303	–	7,700	80	14,083
投資物業的公允價值收益淨額(附註15)	–	1,188	–	–	1,188

中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

就截至2020年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及 銷售 未經審核 人民幣千元	商業物業 投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部收益	884,702	-	21,790	8,044	914,536
於某一時點確認	884,702	-	-	-	884,702
隨時間確認	-	-	21,790	8,044	29,834
其他來源收益：租金收入	-	16,834	-	-	16,834
分部間收益	-	(5,874)	(410)	(392)	(6,676)
來自外部客戶的收益	884,702	10,960	21,380	7,652	924,694
毛利	401,036	9,683	(5,342)	(828)	404,549
銷售及營銷開支					(39,689)
行政開支					(62,909)
金融資產減值虧損淨額					(569)
其他收入					1,590
其他開支					(3,729)
其他虧損淨額					(9,131)
融資成本淨額					(781)
應佔一家聯營公司業績(附註14)	39,645	-	-	-	39,645
除所得稅前溢利					328,976
所得稅開支					(134,881)
期內溢利					194,095
折舊及攤銷	6,341	-	7,391	61	13,793
投資物業的公允價值收益淨額(附註15)	-	330	-	-	330

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益與合併全面收益表內的計算方式一致。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

就於2021年6月30日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發及 銷售 未經審核 人民幣千元	商業物業 投資 未經審核 人民幣千元	酒店營運 未經審核 人民幣千元	物業管理 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
分部資產	11,130,794	290,440	273,578	32,200	11,727,012
分部資產包括：					
於合營企業的投資(附註13)	20,978	—	—	—	20,978
於聯營公司的投資(附註14)	107,721	—	—	—	107,721
添置非流動資產 (遞延所得稅資產除外)	5,147	—	493	151	5,791
分部負債	3,485,635	6,191	19,285	10,612	3,521,723

就於2020年12月31日的可呈報分部提供予執行董事的分部資產及負債如下：

	物業開發及 銷售 經審核 人民幣千元	商業物業 投資 經審核 人民幣千元	酒店營運 經審核 人民幣千元	物業管理 經審核 人民幣千元	總計 經審核 人民幣千元
分部資產	10,126,260	289,252	363,964	6,727	10,786,203
分部資產包括：					
於合營企業的投資(附註13)	24,543	—	—	—	24,543
於一家聯營公司的投資(附註14)	84,200	—	—	—	84,200
添置非流動資產 (遞延所得稅資產除外)	14,560	—	2,799	246	17,605
分部負債	2,811,114	6,912	20,124	9,840	2,847,990



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

本報表與去年年度財務報表相比，釐定分部之基準或計量分部損益之基準並無差異。

(i) 分部資產

報告予執行董事的分部資產金額與財務報表內的計算方式一致。該等資產按分部的營運活動分配。

本集團的遞延所得稅資產不被歸類為分部資產，而是統一管理。

分部資產與總資產對賬如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部資產	11,727,012	10,786,203
未分配：		
— 遞延所得稅資產	108,257	100,234
總資產	11,835,269	10,886,437



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

(ii) 分部負債

報告予執行董事的分部負債金額與財務報表內的計算方式一致。該等負債按分部的營運活動分配。

本集團的即期及遞延所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是統一管理。

分部負債與總負債對賬如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
分部負債	3,521,723	2,847,990
未分配：		
— 即期所得稅負債	434,307	348,822
— 遞延所得稅負債	147,689	124,769
— 短期借款及長期借款的即期部分	1,568,488	1,542,827
— 長期借款	1,603,956	1,568,978
總負債	7,276,163	6,433,386

(c) 與客戶合約有關的資產及負債

(i) 本集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
銷售佣金	34,230	18,746

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本(僅包括銷售佣金)屬可收回。本集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。截至2021年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣17,194,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣20,624,000元)。資本化成本並無減值虧損。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5 收益及分部資料(續)

(c) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(ii) 本集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	976,318	1,029,559
有關其他的合約負債	8,183	6,442
	984,501	1,036,001

本集團按照合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約義務完成之前收取，該等合約主要來自於物業銷售。

(iii) 下表列示截至2021年6月30日止六個月確認的收益中與結轉合約負債有關的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	535,953	591,505
其他	6,442	6,080
	542,395	597,585

(iv) 尚未履行的履約責任金額與結餘相若。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的按性質劃分的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	565,886	469,592
僱員福利開支(包括董事酬金)	80,202	58,727
僱員福利支出一包括董事酬金	89,860	67,095
減：在建物業資本化	(9,658)	(8,368)
佣金費用	17,194	20,624
酒店營運開支	17,978	12,178
稅項及其他徵稅	9,064	8,750
廣告成本	17,853	11,063
招待開支	10,924	8,906
無形資產及使用權資產折舊及攤銷	14,083	13,793
辦公室及差旅開支	4,060	3,252
核數師酬金	900	900
物業管理費	2,479	2,512
專業諮詢費	4,905	3,008
其他	9,157	9,438
總計	754,685	622,743

中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
政府補助	17,500	–
沒收客戶按金	816	637
其他	2,159	953
	20,475	1,590

8. 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產利息	2,489	2,613
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(14)	1
投資物業的公允價值收益(附註15)	1,188	330
匯兌損失淨額	(1,285)	(12,075)
	2,378	(9,131)

9. (財務收入)／融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款利息開支	120,987	126,956
— 租賃利息開支	1,624	1,600
外幣借款的匯兌虧損／(收益)淨額	1,462	(835)
減：		
— 資本化利息	(119,827)	(112,635)
	4,246	15,086
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	(8,655)	(14,305)
(財務收入)／融資成本淨額	(4,409)	781



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	70,485	62,094
— 土地增值稅	67,719	63,455
	138,204	125,549
遞延所得稅		
— 企業所得稅	14,895	10,398
— 土地增值稅	—	(1,066)
	14,895	9,332
	153,099	134,881

(a) 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、相關詮釋及慣例，對期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。本集團位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司的直接控股公司。由於本集團並無計劃於可預見將來分派中國附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就來自中國內地的該等盈利計提任何預扣所得稅。

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 所得稅開支(續)

(c) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島的英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

(d) 香港利得稅

集團公司截至2021年6月30日止六個月在香港並無應課稅溢利(截至2020年6月30日止六個月：無)，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

11. 每股盈利

於釐定截至2021年及2020年6月30日止六個月已發行普通股的加權平均數時，於本公司註冊成立時所發行的普通股(3股普通股)、就於2019年11月12日資本化應付最終控股股東貸款而發行的普通股(1股普通股)及於2019年11月13日向思銘有限公司資本化發行的普通股(1,199,999,996股普通股)，乃視為於2018年1月1日發行，猶如本公司於彼時已註冊成立。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核	2020年 未經審核
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	170,804	196,906
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,646,173	1,646,173
每股盈利—基本(每股人民幣元)	0.10	0.12
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	0.10	0.12

本公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12. 股息

於2021年5月27日本公司的股東週年大會上，2020年末期股息每股普通股人民幣6.73分，共人民幣110,787,000元(相當於134,328,000港元)已獲宣派，並隨後於2021年6月派付。

本公司董事會已宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣3.63分(相當於每股普通股4.36港仙)，共人民幣59,756,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣59,098,000元)。該中期股息並無於本中期財務資料確認為負債。

13 於合營企業的投資

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	24,543	-
添置	-	27,000
應佔業績	(3,565)	(2,457)
期末結餘	20,978	24,543

- (a) 本集團於合營企業的權益採用權益法入賬。本集團應佔截至2021年6月30日止六個月的合營企業虧損總額為人民幣3,565,000元(2020年度：人民幣2,457,000元)。於2021年6月30日，本集團應佔若干合營企業虧損超過其於相關實體的權益，而尚未確認的應佔合營企業虧損為人民幣15,750,000元(2020年12月31日：人民幣1,715,000元)。
- (b) 於2021年6月30日及2020年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或然事項。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
期初結餘	84,200	29,653
添置	11,000	–
應佔業績	11,925	55,528
未變現溢利的變現/(對銷)	596	(981)
期末結餘	107,721	84,200

於2021年6月30日及2020年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。

15 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
於2021年1月1日的期初賬面淨值	301,807	258,196	289,252	2,443
添置	2,622	2,159	–	1,010
出售	(14)	–	–	–
折舊/攤銷開支	(8,979)	(5,177)	–	(618)
公允價值變動	–	–	1,188	–
匯兌差額	(9)	(45)	–	–
於2021年6月30日的期末賬面淨值	295,427	255,133	290,440	2,835
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)				
於2020年1月1日的期初賬面淨值	320,264	260,377	187,703	2,582
添置	2,598	6,013	–	418
出售	(38)	–	–	–
折舊/攤銷開支	(8,632)	(4,773)	–	(464)
公允價值變動	–	–	330	–
匯兌差額	31	47	–	–
於2020年6月30日的期末賬面淨值	314,223	261,664	188,033	2,536



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

- (a) 於2021年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值為人民幣254,880,000元(2020年12月31日：人民幣260,917,000元)、使用權資產人民幣12,992,000元(2020年12月31日：人民幣13,263,000元)及投資物業人民幣199,440,000元(2020年12月31日：人民幣197,902,000元)被質押為本集團的銀行及其他借款的抵押品(附註24)。
- (b) 於2021年6月30日，物業、廠房及設備主要包括位於中國的酒店，金額為人民幣254,880,000元(2020年12月31日：人民幣260,917,000元)。
- (c) 於2021年6月30日及2020年12月31日，使用權資產主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。
- (d) 於截至2021年6月30日止六個月內估值技術概無變動。

		於2021年 6月30日		不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據	
物業類別		的公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	的範圍(可能性)	與公允價值的關係	
已竣工投資物業	零售物業	178,380,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/平方米)	104-231	市場價格越高，公允價值 越高	
				租賃期及復歸回報率	4.00%-4.50%	租賃期回報率越高，公允 價值越低	
	零售物業	58,000,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/平方米)	118-125	市場價格越高，公允價值 越高	
				租賃期及復歸回報率	3.50%-4.00%	租賃期回報率越高，公允 價值越低	
在建投資物業	土地	33,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	1,970	市場價格越高，公允價值 越高	
	土地	6,000,000	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	2,593	市場價格越高，公允價值 越高	
	樓宇	15,060,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高，公允價值 越高	
				租賃期及復歸回報率	5.00%	租賃期回報率越高，公允 價值越低	

中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產(續)

(d) 於截至2021年6月30日止六個月內估值技術概無變動。(續)

	物業類別	於2020年		不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍(可能性)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
		12月31日 的公允價值	估值技術			
已竣工投資物業	零售物業	176,712,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	115-229	市場價格越高，公允價值 越高
				租賃期及復歸回報率	4.00%-4.50%	租賃期回報率越高，公允 價值越低
	零售物業	58,350,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	117-124	市場價格越高，公允價值 越高
				租賃期及復歸回報率	3.50%-4.00%	租賃期回報率越高，公允 價值越低
在建投資物業	土地	33,000,000	直接比較法	市場租金 (人民幣元/平方米)	1,960	市場價格越高，公允價值 越高
	土地	6,000,000	直接比較法	市場租金 (人民幣元/平方米)	2,593	市場價格越高，公允價值 越高
	樓宇	15,190,000	年期及租賃 到期續租法	市場租金 (人民幣元/平方米)	27	市場價格越高，公允價值 越高
				租賃期及復歸回報率	5.00%	租賃期回報率越高，公允 價值越低



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16 在建物業

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
預期落成的在建物業：		
— 土地使用權	4,058,358	2,494,833
— 土地承包權(附註(a))	382,322	345,086
— 建築成本	818,829	656,496
— 資本化利息	358,603	218,123
	5,618,112	3,714,538

- (a) 土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的建設用地，將於近期轉撥至土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 截至2021年6月30日止六個月，借款的資本化率為6.80%(截至2020年6月30日止六個月：5.87%)。
- (d) 於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣1,382,172,000元(2020年12月31日：人民幣965,675,000元)的在建物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註24)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17 已竣工待售物業

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：		
土地使用權	315,727	342,825
建築成本	1,087,482	1,273,617
資本化利息	81,605	63,810
	1,484,814	1,680,252

已竣工待售物業均位於中國。

於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣959,177,000元(2020年12月31日：人民幣927,913,000元)的已竣工待售物業被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註24)。

18 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項－第三方(附註(a))	33,647	6,224
其他應收款項－第三方(附註(b))	159,658	165,728
收購土地使用權預付款項(附註(c))	959,101	1,625,200
其他預付款項(附註(d))	65,242	49,713
	1,217,648	1,846,865
減：非即期部分	(15,929)	(13,805)
減：減值	(3,535)	(1,756)
	1,198,184	1,831,304

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣2,375,000元(2020年12月31日：人民幣1,206,000元)的貿易應收款項被抵押作本集團銀行及其他借款的抵押品(附註24)。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	33,647	6,224
減：減值撥備	(1,016)	—
貿易應收款項淨額	32,631	6,224

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	32,528	6,224
一年以上	1,119	—
	33,647	6,224

貿易應收款項主要來自租金收入、裝飾服務、銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權按金	97,429	95,305
其他	62,229	70,423
	159,658	165,728
減：減值撥備	(2,519)	(1,756)
其他應收款項淨額	157,139	163,972

(c) 該等款項指就物業發展獲得土地使用權的提前付款。該等款項將於本集團取得有關土地的承包使用權時於資產負債表內轉撥至發展中物業。

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	27,226	20,392
預付稅項及其他稅項	3,049	3,130
其他	34,967	26,191
其他預付款項	65,242	49,713



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

19 預付稅項

預付稅項詳情如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
企業所得稅	48,535	53,188
土地增值稅	19,161	14,865
增值稅	23,465	12,987
	91,161	81,040

20 受限制現金

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	97,681	115,699
借款的擔保按金(附註(b))	–	197,276
其他	10,025	10,804
	107,706	323,779
以下列貨幣計值：		
– 人民幣	101,562	120,839
– 美元	–	196,726
– 港元	6,144	6,214
	107,706	323,779

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20 受限制現金(續)

本集團董事認為，上文所列的受限制現金將於正常營運週期予以解除。

- (a) 根據有關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入已收的物業預售所得款項作為建設有關物業的擔保按金。該等按金僅可於本地國土資源局審批後用於支付有關物業項目的建設成本。該等擔保按金將根據有關物業的完成階段予以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須存入若干現金存款作為借款保證金。該等保證金僅將於悉數償還有關借款後解除。

於2021年6月30日，本集團並無於指定銀行存入任何現金存款(2020年12月31日：人民幣197,276,000元)作為銀行借款保證金(附註24)。

21 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	2,245,074	2,361,444
減：受限制現金	(107,706)	(323,779)
現金及現金等價物	2,137,368	2,037,665



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

21 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
以人民幣計值	1,820,161	1,515,595
以港元計值	230,011	246,962
以美元計值	87,196	275,108
	2,137,368	2,037,665

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

22 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值	總計
法定				
於2021年6月30日(未經審核)	2,500,000,000			
已發行及繳足				
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
於2021年1月1日及2021年6月30日	1,646,173,000	16,462,000港元	人民幣14,746,000元	人民幣14,746,000元
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)				
於2020年1月1日及2020年6月30日	1,646,173,000	16,462,000港元	人民幣14,746,000元	人民幣14,746,000元

中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)						
於2021年1月1日的結餘	1,726,596	130,606	(20,939)	1,836,263	1,184,234	3,020,497
期內溢利	-	-	-	-	170,804	170,804
派付股息	-	-	-	-	(110,787)	(110,787)
其他全面收入	-	-	5,621	5,621	-	5,621
於2021年6月30日的結餘	1,726,596	130,606	(15,318)	1,841,884	1,244,251	3,083,167
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)						
於2020年1月1日的結餘	1,726,596	100,189	(61,583)	1,765,202	939,006	2,704,208
期內溢利	-	-	-	-	196,906	196,906
派付股息	-	-	-	-	(150,460)	(150,460)
其他全面虧損	-	-	(7,206)	(7,206)	-	(7,206)
於2020年6月30日的結餘	1,726,596	100,189	(68,789)	1,757,996	985,452	2,743,448

24 銀行及其他借款

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行借款	2,175,249	2,138,581
優先票據(附註(a))	997,195	973,224
	3,172,444	3,111,805
計入非流動負債：		
— 有抵押(附註(c)及(d))	1,505,537	1,547,514
— 無抵押(附註(d))	669,712	590,567
減：非流動負債的即期部分	(571,293)	(569,103)
	1,603,956	1,568,978
計入流動負債：		
— 有抵押(附註(c)及(d))	-	500
— 無抵押(附註(d))	997,195	973,224
加：非流動負債的即期部分	571,293	569,103
	1,568,488	1,542,827
總借款	3,172,444	3,111,805



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24 銀行及其他借款(續)

- (a) 於2021年2月8日，本公司在香港發行本金總額為155,000,000美元的7.5厘優先票據(「**2021年票據**」)。發行2021年票據包括交換要約金額為137,500,000美元於2021年3月9日到期的現有優先票據及完成金額為17,500,000美元的同步新資金發行。2021年票據將於2022年2月7日到期，惟可於2022年2月7日前任何時間沽售以供按本金額提早贖回。2021年票據已於2021年2月9日在聯交所上市。

上述優先票據由本集團的若干附屬公司擔保。

- (b) 於2021年6月30日，本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	1,587,537	1,550,014
港元	587,712	588,567
美元	997,195	973,224
	3,172,444	3,111,805

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24 銀行及其他借款(續)

- (c) 於2021年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額人民幣1,505,537,000元(2020年12月31日：人民幣1,548,014,000元)乃以下列資產連同本集團若干附屬公司的股份作抵押：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
土地	12,992	13,263
物業、廠房及設備	254,880	260,917
投資物業	199,440	197,902
在建物業	1,382,172	965,675
已竣工待售物業	959,177	927,913
應收貿易款項	2,375	1,206
受限制現金	—	197,276
	2,811,036	2,564,152

- (d) 本集團於2021年6月30日的無抵押借款人民幣1,666,907,000元(2020年12月31日：人民幣1,563,791,000元)由若干附屬公司或最終控股股東擔保。

本集團於2021年6月30日的有抵押借款人民幣1,505,537,000元(2020年12月31日：人民幣1,548,014,000元)由本公司、若干附屬公司或最終控股股東擔保。

- (e) 加權平均實際年利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核	2020年 未經審核
銀行借款	6.48%	6.01%
優先票據	8.62%	8.48%

- (f) 於2021年6月30日及2020年12月31日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，因定息借款的折現影響並不重大或借款為浮息借款。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

25 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	1,135,642	810,620
應付票據	46,200	105,171
應付非控股權益款項	541,735	422,575
尚未支付的應付收購事項代價(附註(b))	35,195	46,995
合約負債(附註5)	984,501	1,036,001
應付按金(附註(c))	45,431	43,928
應計費用	24,923	40,223
應付薪金	17,126	43,467
其他應付稅項	156,834	129,091
應付利息	34,093	27,242
其他應付款項(附註(d))	433,319	73,947
	3,454,999	2,779,260

(a) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
90天以內	683,791	438,381
90天以上但於365天以內	363,961	208,556
365天以上	87,890	163,683
	1,135,642	810,620

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項乃以人民幣、美元及港元計值。

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
人民幣	1,134,590	809,557
美元	910	919
港元	142	144
	1,135,642	810,620

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

25 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 該款項主要包括就收購事項應付的代價，彼等應按照與原有股東協定的條款及條件支付。
- (c) 應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手雙方互同意的條款及條件償還。
- (d) 其他應付款項主要指應付第三方款項及維修基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

26 擔保

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	1,457,978	1,341,643
合營企業借款擔保(附註(b))	494,710	422,500
	1,952,688	1,764,143

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 於2021年6月30日，本集團為其合營企業的借款提供擔保金額為人民幣494,710,000元(2020年12月31日：人民幣422,500,000元)。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

27 承擔

物業開發開支承擔：

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
收購土地使用權	254,700	703,770
物業開發活動	1,341,027	1,671,392
	1,595,727	2,375,162

28 關聯方交易

本公司的最終控股公司為思銘有限公司，而本公司的最終控股股東為陳思銘，彼持有本公司72.9%的股份。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘	最終控股股東
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司(「東湖洲」)	本集團聯營公司
中山市景悅投資有限公司(「中山景悅」)	本集團合營企業
廣州鑫澤集永房地產開發有限公司(「廣州鑫澤」)	本集團合營企業
廣州景譽房地產開發有限公司(「廣州景譽」)	本集團合營企業 附屬公司

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

28 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

本集團於截至2021年6月30日止六個月與關聯方存在下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
(i) 就未償還借款提供擔保		
— 最終控股股東	453,900	445,000
(ii) 提供物業管理服務		
— 東湖洲	393	481
(iii) 提供管理諮詢服務		
— 東湖洲	7,538	1,754
— 廣州景譽	631	—
總計	8,169	1,754
(iv) 提供物業裝修工程		
— 東湖洲	—	45,872
(v) 就借款提供擔保		
— 中山景悅	407,500	—
— 廣州景譽	87,210	—
— 東湖洲	—	133,000
總計	494,710	133,000

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。



中期財務資料附註(續)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

28 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
應收一家聯營公司及合營企業款項		
貿易結餘		
— 廣州景譽	631	—
— 東湖洲	417	5,761
	1,048	5,761
非貿易結餘		
— 廣州景譽	56,131	109,360
— 廣州鑫澤	1,964	1,964
— 東湖洲	6,057	6,038
	64,152	117,362
應收關聯方款項總額	65,200	123,123

應收關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(d) 主要管理人員薪酬

截至2021年及2020年6月30日止六個月，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	7,818	6,510
— 退休金成本	30	5
	7,848	6,515