



建發國際投資集團有限公司
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1908

2021

中期報告



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商
Real estate development and real estate industry chain investment services

目錄

	頁次
公司資料	2
中期簡明綜合損益及 其他全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	9
未經審核中期簡明 綜合財務資料附註	10
管理層討論與分析	38
其他資料	67

董事會

執行董事

庄躍凱先生(主席)
趙呈閩女士
林偉國先生(行政總裁)

非執行董事

黃文洲先生
葉衍榴女士
王文懷先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

公司秘書

梁晶晶小姐

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
黃弛維先生
陳振宜先生
庄躍凱先生(附註)

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
江蘇銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行

註冊辦事處

Second Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Second Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.cndintl.com
(其內容並不構成本報告的一部分)

附註：庄躍凱先生自二零二一年三月十五日起不再擔任董事會轄下薪酬委員會成員。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月中期業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二零年同期(「上年同期」)的比較數字。

	附註	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	4	8,396,275	2,462,753
銷售成本		(7,346,373)	(1,938,940)
毛利		1,049,902	523,813
其他收入	6	277,755	133,503
投資物業公平值變動損失		(860)	(4,608)
行政開支		(54,002)	(49,345)
銷售開支		(749,188)	(398,265)
預期信貸虧損(撥備)/撥備撥回		(7,418)	11,643
融資成本	7	(188,641)	(142,450)
分佔聯營公司收益		35,643	33,195
分佔合營公司收益		13,942	567
持續經營業務的除所得稅前溢利	8	377,133	108,053
所得稅開支	9	(47,856)	(24,191)
持續經營業務的期內溢利		329,277	83,862
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內溢利	10	-	31,620
期內溢利		329,277	115,482
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		20,148	(43,139)
期內全面收益總額		349,425	72,343

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至二零一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		303,188	151,105
非控股權益		26,089	(35,623)
		329,277	115,482
應佔期內全面收益總額：			
本公司權益持有人		323,347	107,985
非控股權益		26,078	(35,642)
		349,425	72,343
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
每股基本盈利			
一期內溢利(人民幣分)		25.64	5.80
一 持續經營業務溢利(人民幣分)	12	25.64	3.09
每股攤薄盈利			
一期內溢利(人民幣分)		25.64	5.70
一 持續經營業務溢利(人民幣分)	12	25.64	3.04

中期簡明綜合 財務狀況表

	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)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		98,596	116,020
使用權資產		222,632	227,842
投資物業	13	1,237,360	1,328,060
於聯營公司的權益		8,364,407	5,927,351
於合營企業的權益		663,518	668,417
其他金融資產	14	331,110	377,840
收購土地使用權的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		4,508,330	2,591,854
		15,490,119	11,301,550
流動資產			
物業存貨及其他合約成本	15		
— 開發中物業		180,664,694	113,191,414
— 持作銷售物業		4,487,087	5,690,644
— 其他合約成本		986,910	599,440
貿易及其他應收款項	16	5,621,632	5,475,040
應收非控股權益款項	19	23,889,393	12,591,609
其他金融資產	14	79,500	25,840
收購土地使用權的訂金		18,527,347	5,915,970
預付稅項		1,716,278	639,181
銀行及手頭現金	17	33,696,145	27,992,866
		269,668,986	172,122,004
資產總值			
		285,159,105	183,423,554
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	20,645,664	16,122,619
合約負債		116,802,488	66,115,894
應付關連公司款項	19	6,708,394	3,936,789
應付非控股權益款項	19	13,286,943	3,011,547
計息借款	20	4,448,272	3,272,636
所得稅負債		3,240,116	3,229,140
租賃負債		30,122	28,325
證券化安排的收款	21	1,995,965	—
		167,157,964	95,716,950

中期簡明綜合 財務狀況表

	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)
流動資產淨值		102,511,022	76,405,054
資產總值減流動負債		118,001,141	87,706,604
非流動負債			
間接控股公司貸款	19	32,028,252	24,421,624
租賃負債		134,253	138,327
證券化安排的收款	21	-	1,993,583
計息借款	20	34,689,303	23,520,939
遞延稅項負債		330,349	280,562
		67,182,157	50,355,035
負債總額		234,340,121	146,071,985
資產淨值		50,818,984	37,351,569
權益			
股本	22	108,938	100,636
儲備		9,518,668	8,214,729
本公司權益持有人應佔權益		9,627,606	8,315,365
永續貸款認購人應佔權益		14,500,000	9,500,000
母公司擁有人應佔權益		24,127,606	17,815,365
非控股權益		26,691,378	19,536,204
權益總額		50,818,984	37,351,569

中期簡明綜合 權益變動表

	本公司權益持有人應佔權益										
	股本 人民幣千元	永久可換股 債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 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
於二零二零年一月一日的結餘	76,921	1,759,626	1,690,891	493,507	32,843	(144,432)	2,692	3,386,101	7,298,149	12,311,793	19,609,942
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	151,105	151,105	(35,623)	115,482
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	151,105	151,105	(35,623)	115,482
其他全面收益	-	-	-	-	(43,120)	-	-	-	(43,120)	(19)	(43,139)
一 貨幣換算差額	-	-	-	-	(43,120)	-	-	-	(43,120)	(19)	(43,139)
全面收益總額	-	-	-	-	(43,120)	-	-	151,105	107,985	(35,642)	72,343
與擁有人交易											
轉換永久可換股債券	23,715	(1,759,626)	1,735,911	-	-	-	-	-	-	-	-
分配予永久可換股債券持有人	-	-	(84,038)	-	-	-	-	-	(84,038)	-	(84,038)
已批准及已繳付2019年期末股息	-	-	(884,835)	-	-	-	-	-	(884,835)	-	(884,835)
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,195,205)	(2,195,205)
揭作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(236,822)	(236,822)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,613,064	1,613,064
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,660	3,660
支付附屬公司前股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,485)	(1,485)
在不動控制權的情況下變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於附屬公司的擁有權益	-	-	-	-	-	(8,146)	-	-	(8,146)	(23,015)	(31,161)
與擁有人交易總額	23,715	(1,759,626)	767,038	-	-	(8,146)	-	-	(977,019)	(839,803)	(1,816,822)
於二零二零年六月三十日的結餘(未經審核)	100,636	-	2,457,929	493,507	(10,277)	(152,578)	2,692	3,537,206	6,429,115	11,436,348	17,865,463

中期簡明綜合 權益變動表

	母公司擁有人應佔權益											
	本公司權益持有人應佔權益						本公司擁有人應佔權益					
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續貸款 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
於二零二一年一月一日的結餘	100,636	2,447,947	834,574	65,518	(41,207)	2,692	4,905,205	8,315,365	9,500,000	17,815,365	19,536,204	37,351,569
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	303,188	303,188	-	303,188	26,089	329,277
期內溢利	-	-	-	-	-	-	303,188	303,188	-	303,188	26,089	329,277
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一貨幣換算差額	-	-	-	20,159	-	-	-	20,159	-	20,159	(11)	20,148
全面收益總額	-	-	-	20,159	-	-	303,188	323,347	-	323,347	26,078	349,425
與擁有人交易												
發行股本，扣除交易成本	5,366	772,180	-	-	-	-	-	777,546	-	777,546	-	777,546
就限制性股份激勵計劃發行的普通股	2,936	209,072	-	-	-	-	-	212,008	-	212,008	-	212,008
發行永續貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,573,143	7,573,143
附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(384,000)	(384,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	14,369	-	(14,369)	-	-	-	4,535	4,535
在不動控制權的情況下變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於附屬公司的擁有權益	-	-	-	-	(660)	-	-	(660)	-	(660)	(2,540)	(3,200)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,042)	(62,042)
與擁有人交易總額	8,302	981,252	-	-	13,709	-	(14,369)	988,894	5,000,000	5,988,894	7,129,096	13,117,990
於二零二一年六月三十日的結餘(未經審核)	108,938	3,429,199	834,574	85,677	(27,498)	2,692	5,194,024	9,627,606	14,500,000	24,127,606	26,691,378	50,818,984

* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣9,518,668,000元。

中期簡明綜合 現金流量表

	附註	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額		(20,876,742)	(12,303,934)
投資活動(所用)／所得的現金淨額		(3,979,287)	1,985,488
融資活動所得的現金淨額(附註)		29,433,993	8,101,361
現金及現金等價物增加淨額		4,577,964	(2,217,085)
於一月一日的現金及現金等價物		27,367,880	10,385,864
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(2,413)	2,737
於六月三十日的現金及現金等價物	17	31,943,431	8,171,516

附註： 包含在截至二零二一年六月三十日止六個月之融資活動所用的現金淨額，其中約人民幣136,288.75百萬元(上年同期：約人民幣98,884.55百萬元)乃用於償還計息借款。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，截至二零二一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟以下採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二一年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

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(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)	Covid-19相關租金寬免

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該中期財務報告獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	概念框架參考 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或 提供資產 ³
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後 Covid-19 相關租金寬減 ⁵
香港會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ²
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 實務報告第 2 號(修訂本)	披露會計政策 ²
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計之定義 ²
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第 16 號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第 37 號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期 之年度改進 ¹
會計指引第 5 號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

⁴ 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年六月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估於本期首次應用該等修訂之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團合併財務報表產生重大影響。

4. 來自持續經營業務的收益

於本期內確認的本集團主要業務收益如下：

	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) (經重列)
物業銷售	8,216,069	2,377,133
其他(附註)	180,206	85,620
	8,396,275	2,462,753

附註：其他主要包括代建服務收入人民幣 65,996,000 元(上年同期：人民幣 20,760,000 元)及租賃物業的租金收入人民幣 86,097,000 元(上年同期：人民幣 54,232,000 元)(並不屬香港財務報告準則第 15 號的範疇)。

5. 分部資料

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務主要組成部分。

本集團的持續經營業務擁有一個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此該分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團的可呈報分部業務的概要：

持續經營業務

房地產開發 — 建築及銷售住宅單位、商舖及車位

已終止經營業務

物業管理服務 — 提供物業管理服務

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

於過往年度，本公司主要經營決策者評估本集團表現分為下列四個業務分部：房地產開發、物業管理服務、商業資產管理及代建服務。

本集團已修訂提供予主要經營決策者評估經營分部表現的可呈報分部資料格式。其物業管理服務業務的股份於二零二零年十二月三十一日分拆及獨立上市(附註10)後，本集團得出結論，其只有一個可呈報分部(房地產開發)，而其他就分部報告目的而言個別及合計均不屬重大。因此，比較資料已重列。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

	持續 經營業務 房地產開發 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二一年六月三十日止六個月	
按確認收益時間分類：	
一 於某一時間點	8,216,069
一 於一段時間內	-
分部間收益	8,216,069 -
外部客戶收益	8,216,069
可呈報除所得稅前分部溢利	312,844
其他分部資料：	
利息收入	150,431
利息支出	(181,076)
分佔聯營公司業績	26,434
分佔合營公司業績	276
物業、廠房及設備折舊	(3,714)
使用權資產折舊	(13,118)
向聯營公司貸款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(1,815)
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回	5,961
計提應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備	(11,309)
物業存貨撥備撥回	354

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	持續 經營業務 房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	已終止 經營業務 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二零年六月三十日止六個月			
按確認收益時間分類：			
一 於某一時間點	2,377,133	–	2,377,133
一 於一段時間內	–	439,729	439,729
分部間收益	2,377,133 –	439,729 (56,082)	2,816,862 (56,082)
外部客戶收益	2,377,133	383,647	2,760,780
可呈報除所得稅前分部溢利	114,746	17,417	132,163
其他分部資料：			
利息收入	115,446	45	115,491
利息支出	(118,100)	(25,579)	(143,679)
分佔聯營公司溢利/(損失)	26,739	(598)	26,141
使用權資產折舊	(8,788)	(430)	(9,218)
物業、廠房及設備折舊	(2,205)	(1,522)	(3,727)
向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備撥回	1,809	–	1,809
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損 (撥備)/撥備撥回	8,661	(3,035)	5,626
計提應收非控制權益款項的預期信貸撥備撥回	1,473	–	1,473
物業存貨撥備撥回	4,728	–	4,728

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

本集團持續經營業務的可呈報分部收益及除所得稅前溢利的對賬如下：

	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) (經重列)
持續經營業務的可呈報分部收益	8,216,069	2,377,133
未分配收益	180,206	85,620
持續經營業務的綜合收益	8,396,275	2,462,753
持續經營業務的可呈報分部除所得稅前溢利	312,844	114,746
未分配利息收入	3,594	580
未分配利息開支	(7,565)	(24,350)
未分配分佔聯營公司業績	9,209	6,456
未分配分佔合營公司業績	13,666	567
未分配投資物業公平值變動	(860)	(4,608)
未分配收入及開支	57,065	31,377
未分配貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	(255)	(300)
未分配折舊	(10,565)	(16,415)
持續經營業務的除所得稅前綜合溢利	377,133	108,053

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 來自持續經營業務的其他收入

	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) (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	123,471	57,753
— 向聯營公司貸款	18,366	31,779
— 按攤銷成本計量的金融資產	—	516
— 其他	12,188	25,978
	154,025	116,026
補償收入	73,036	10,746
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益／(損失)	9,930	(1,090)
出售附屬公司收益	31,774	—
政府補助	2,536	2,475
雜項收入	6,454	5,346
	277,755	133,503

7. 來自持續經營業務的融資成本

	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) (經重列)
利息費用：		
銀行借款	739,102	631,219
間接控股公司貸款	628,936	666,184
應付非控股股東款項	111,427	38,937
證券化安排的收款	153,292	80,942
合約負債的主要融資成份	1,362,228	630,094
租賃新準則	4,826	945
	2,999,811	2,048,321
減：資本化利息	(2,811,170)	(1,905,871)
	188,641	142,450

借款成本已按年息2.75%至11.5%之各適用年息率作資本化(上年同期：年息3.2%至11.5%)。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

8. 來自持續經營業務的除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	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) (經重列)
核數師酬金	—	—
已出售物業成本	7,305,056	1,912,830
折舊：		
— 自有資產	9,438	10,722
— 使用權資產	17,959	16,686
向聯營公司貸款的預期信貸虧損(撥備)／撥備撥回	(1,815)	1,809
貿易及其他應收款項的預期信貸撥備撥回	5,706	8,361
應收非控股權益款項的預期信貸虧損(撥備)／撥備撥回	(11,309)	1,473
外匯收益／(虧損)淨額	1	(34)
租賃費用：		
— 租期少於十二個月的租賃	11,535	3,625
產生租金收入的投資物業的支出	2,231	1,482
物業存貨及其他合約成本撥備撥回	354	4,728

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

9. 來自持續經營業務的所得稅開支

	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) (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內	1,964,857	757,096
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(50,312)	3,452
	1,914,545	760,548
遞延稅項	(1,866,689)	(736,357)
所得稅開支總額	47,856	24,191

附註：

(a) 香港利得稅

於本期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備(二零二零年：無)。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據本期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零二零年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、附加稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

9. 來自持續經營業務的所得稅開支(續)

附註：(續)

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，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毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，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毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳大利亞所得稅

由於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並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

10. 已終止經營業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司建議分拆本集團透過建發物業管理集團有限公司(「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」)經營的物業管理服務業務，並將其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市(「分拆」)。

於二零二零年九月三十日，建發物業向聯交所申請批准建發物業股份於聯交所主板以介紹方式上市及買賣。

於二零二零年十二月，本公司董事會宣佈以實物有條件分派方式分派建發物業全部已發行股本予本公司合資格股東(「分派」)。於二零二零年十二月三十一日，建發物業集團股份於聯交所上市，其後建發物業集團不再為本公司附屬公司。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 已終止經營業務(續)

建發物業集團於期內的綜合業績呈列為已終止經營業務如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	390,760
銷售成本	(289,881)
毛利	100,879
其他淨收益	19,953
行政開支	(2,148)
銷售開支	(52,448)
計提預期信貸虧損撥備	(3,035)
融資成本	(16,076)
分佔聯營公司業績	(1,344)
來自己終止經營業務的除所得稅前溢利	45,781
所得稅開支	(14,161)
來自己終止經營業務的期內溢利	31,620
應佔期內溢利：	
— 本公司權益持有人	31,322
— 非控股權益	298
	31,620

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 已終止經營業務(續)

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間
每股盈利(按每股人民幣分表示)：	
— 基本，來自已終止經營業務	2.71
— 攤薄，來自已終止經營業務	2.66

來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利計量如下：

	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 期間 人民幣千元
來自已終止經營業務的本公司權益持有人應佔本公司溢利	31,322
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股加權平均數千股(附註12)	1,156,185
計算每股攤薄盈利所用期內已發行普通股加權平均數千股(附註12)	1,176,711

11. 股息

期內應佔股息

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
建議中期股息，每股普通股1.1港元 (二零二零年：無)	(i) (ii)	1,182,258	—

附註：

- (i) 於二零二零年八月二十四日，董事會決議不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息。
- (ii) 董事會宣佈派發二零二一年中期股息每股1.1港元。合資格股東有權選擇以全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金，或全部收取現金方式以收取該中期股息。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

12. 來自持續經營業務的每股盈利

(A) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期歸屬本公司權益持有人應佔期內溢利除以期內已發行普通股加權平均股數計算。

	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) (經重列)
本公司權益持有人應佔期內溢利	303,188	119,783
向永久可換股債券持有人分紅	-	(84,038)
計算每股基本盈利之溢利	303,188	35,745
本期內已發行普通股加權平均股數(千股)	1,182,293	1,156,185
每股盈利(按每股人民幣分表示)	25.64	3.09

(B) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假定潛在攤薄普通股全部獲轉換而調整普通股加權平均股數計算。

	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) (經重列)
計算每股攤薄盈利的盈利	303,188	35,745
計算每股基本收益所用普通股平均加權股數(千股)	1,182,293	1,156,185
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券(千股)	-	20,526
已發行普通股平均加權股數(千股)	1,182,293	1,176,711
每股盈利(按每股人民幣分表示)	25.64	3.04

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

13. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	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)
於一月一日的賬面值	1,328,060	1,255,730
投資物業公平值變動	(860)	(15,294)
後續支出	8,160	9,622
添置	-	100,000
出售	(98,000)	(21,998)
於二零二一年六月三十日／二零二零年十二月三十一日 的賬面值	1,237,360	1,328,060

於二零二一年六月三十日，公平值為人民幣636,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣633,000,000元)的投資物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註20。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	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)
於中國： 租期為10至50年	1,237,360	1,328,060

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。

本期內估值技術並無任何變動。公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動損失」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

	公平值 計量歸類為 第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 於二零二一年六月三十日 投資物業	1,237,360
於二零二零年十二月三十一日 投資物業	1,328,060

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

公平值層級(續)

本期內概無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	30-1,850	35-1,400
		復歸收入的資本化比率	3.5%-7.25%	3.5%-7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	212-471	197-438
		復歸收入的資本化比率	5.50%-6.00%	5.50%-6.00%
投資物業 (建甌區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、 樓齡、可進入性、樓層、 尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	-	69-98
		復歸收入的資本化比率	-	5.5%

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

14. 其他金融資產

	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)
其他流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註(i))	79,500	25,840
其他非流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
債務投資	21,000	—
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註(i))	189,110	256,840
非上市股本證券(附註(ii))	121,000	121,000
	310,110	377,840
	331,110	377,840

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，有關款項包括五項(二零二零年：五項)不可交易次級證券，並無固定息票率及到期後獲得剩餘回報的權利，到期日分別為二零二一年十二月三十日、二零二二年二月二十五日、二零二二年四月二十九日、二零二二年九月三十日及二零二零二年十二月三十日。
- (ii) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，非上市股本證券指於一間中國公司——杭州臻祿投資有限公司約10.5%股權。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 物業存貨及其他合約成本

	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)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	180,664,694	113,191,414
持作銷售物業(附註(a))	4,487,087	5,690,644
	185,151,781	118,882,058
其他合約成本(附註(b))	986,910	599,440
	186,138,691	119,481,498
物業存貨	185,450,433	119,181,064
減：存貨撥備	(298,652)	(299,006)
	185,151,781	118,882,058

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零二一年六月三十日，開發中物業的賬面值人民幣44,996,904,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,313,762,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註20。

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	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)
開發中物業		
— 中國	180,603,418	113,128,793
— 澳洲	61,276	62,621
	180,664,694	113,191,414
持作銷售物業		
— 中國	4,487,087	5,690,644
	185,151,781	118,882,058

(b) 其他合約成本

資本化銷售活動合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。本期內於損益確認的資本化成本金額為人民幣70,339,000元。本期內資本化成本並無減值。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項

	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)
貿易應收款項		
應收第三方	331,183	465,391
減：累計減值虧損	(22,061)	(23,322)
	309,122	442,069
其他應收款項		
按金	506,869	209,962
預付款項	53,121	24,182
其他應收款項	939,433	425,468
意向開發項目的預付款(附註)	–	2,308,372
應收增值稅	3,827,769	2,084,114
	5,327,192	5,052,098
減：虧損撥備	(14,682)	(19,127)
	5,312,510	5,032,971
	5,621,632	5,475,040

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業發展項目。

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收賬款通常信用期限為30天且不計利息。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入及委託服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	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)
0至30天	110,859	433,027
31至90天	41,255	8,555
91至180天	88,446	-
181至365天	68,139	16
1年以上	423	471
	309,122	442,069

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日	23,322
撥回減值撥備	(1,261)
於二零二一年六月三十日	22,061

本集團其他應收款的虧損撥備變動如下：

於二零二零年十二月三十一日	19,127
撥回減值撥備	(4,445)
於二零二一年六月三十日	14,682

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項的十二個月預期信貸虧損方法應用簡化方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於本期內，本集團已分別撥回約人民幣1,261,000元及人民幣4,445,000元貿易應收款項及其他應收款項減值撥備。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 銀行及手頭現金

	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)
銀行及手頭現金	31,943,431	27,367,880
受限制銀行存款	1,752,714	624,986
	33,696,145	27,992,866

本集團的銀行及手頭現金包括以人民幣計值並存放在中國的銀行的銀行結餘約人民幣33,133,670,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,955,226,000元)。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

18. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	11,304,102	11,244,915
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	7,354,806	2,046,237
應付利息	542,594	375,398
應付薪金	309,810	631,477
應付增值稅	168,019	800,861
已收按金	665,805	352,050
應計費用	83,714	443,637
代他人收款及付款	216,814	228,044
	9,341,562	4,877,704
	20,645,664	16,122,619

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至本期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	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)
0至30天	4,645,968	9,819,012
31至60天	1,049,894	456,987
61至90天	965,271	121,939
90天以上	4,642,969	846,977
	11,304,102	11,244,915

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日的結餘	12,604
本期內確認的減值撥備	11,309
於二零二一年六月三十日的結餘	23,913

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於本期內，本集團已計提應收非控股權益款項撥備約人民幣11,309,000元。

20. 計息借款

	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)
銀行貸款		
— 有抵押	22,347,857	16,214,506
— 無抵押	16,789,718	10,579,069
	39,137,575	26,793,575

本集團應償還的銀行貸款如下：

	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)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	4,448,272	3,272,636
於第二年	10,413,409	6,248,547
第三至第五年	23,990,008	16,975,811
第五年後	285,886	296,581
	39,137,575	26,793,575
減：列入流動負債的款項	(4,448,272)	(3,272,636)
	34,689,303	23,520,939

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 計息借款(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，本集團的銀行貸款以本集團賬面值約人民幣44,996,904,000元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣28,313,762,000元)的開發中物業以及公平值約為人民幣636,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣633,000,000元)的投資物業的法定押記作抵押。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣332,831,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣339,020,000元)由本集團附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房地產提供擔保。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎3.8%至5.0%(二零二零年十二月三十一日：3.8%至7.0%)計息，惟銀行貸款人民幣332,831,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣339,020,000元)按固定年利率2.75%(二零二零年十二月三十一日：2.75%)計息。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，金額分別約為人民幣332,831,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣339,020,000元)及人民幣15,886,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣16,640,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元(「澳元」)計值。

21. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售及物業管理服務的尾款(減去預付款項)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率6.13%至6.82%計息，並須於二零二二年四月償還。本公司持有所有次級部分證券。

22. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零二零年十二月三十一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零二零年十二月三十一日(經審核)	1,176,711,106	100,636
發行新股份(a)	65,000,000	5,366
限制性股份激勵計劃(b)	35,300,000	2,936
於二零二一年六月三十日(未經審核)	1,277,011,106	108,938

22. 股本(續)

- a) 於二零二一年六月十五日，本公司完成根據一般授權按配售價每股14.50港元配售65,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為942,500,000港元(相當於人民幣777,958,000元)，導致股份溢價增加約人民幣772,593,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣413,000元視作股份溢價賬的扣減項。

b) 限制性股份激勵計劃

本公司股東(「股東」)於二零二一年六月九日批准限制性股份激勵計劃。其後35,300,000股限制性股份已獲發行及配發予受託人，以信託方式為經選定參與者持有限制性股份，直至限制性股份歸屬。經選定參與者有權獲得發行限制性股份日期至限制性股份歸屬日期(包括首尾兩天)期間相關限制性股份產生的有關分派。然而，限制性股份只可在經選定參與者於歸屬日期滿足限制性股份歸屬條件時方可歸屬。

經選定參與者包括根據激勵計劃條款以每股7.22港元認購限制性股份的若干本公司董事、本集團若干高級管理人員及僱員。

根據激勵計劃條款，倘達成歸屬條件，限制性股份應分別於二零二三年六月、二零二四年六月及二零二五年六月歸屬40%、30%及30%。

至於未達歸屬條件的經選定參與者，激勵計劃完結時的餘下未歸屬限制性股份會沒收。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

關聯方名稱	交易性質	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)
間接控股公司：			
建發房產(附註(a))	向間接控股公司貸款的利息開支	628,936	666,184
聯營公司：			
寧德嘉行房地產有限公司 (附註(c))	收取建設管理費	37,736	—
無錫嘉合置業有限公司(附註(b))	向聯營公司放貸的利息收入	—	10,857
溫州兆甌房地產有限公司 (附註(b))	向聯營公司放貸的利息收入	14,676	—
同系附屬公司：			
廈門禾山建設發展有限公司 (「禾山建設」)(附註(c))	收取建設管理費	7,208	13,585
建發物業(附註(d))	管理服務開支	178,262	—

附註：

- (a) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣628,936,000元(上年同期：利息開支人民幣666,184,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按貸款年利率4.81%(上年同期：5.5%)向本公司若干附屬公司授出人民幣40,000百萬元(二零二零年：人民幣40,000百萬元)貸款融資。
- (b) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團透過聯營公司的營運按貸款年利率4.35%至6%(上年同期：3.43%至10%)授出貸款賺取利息收入。
- (c) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團透過在整個項目施工過程為寧德嘉行房地產有限公司及禾山建設提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。
- (d) 截至二零二一年六月三十日止六個月，建發物業已為本集團提供管理服務。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 關聯方交易(續)

主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬計入僱員福利開支，包括以下開支：

	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)
基本薪金及津貼(附註)	2,485	2,383
退休福利計劃供款	68	64
	2,553	2,447

附註：包含三位執行董事截至二零二一年六月三十日止六個月的董事袍金。於本期內，三位執行董事已同意放棄截至二零二一年三月三十一日止三個月的董事袍金。

24. 報告日後事項

除本報告其他部分所披露者外，於二零二一年六月三十日後並無重大事項。

25. 比較數字

截至二零二零年六月三十日止六個月綜合損益及其他全面收益表的有關比較數字已重列，以分開披露持續經營業務及持續經營業務並符合本期間的呈列方式。

市場回顧

於本期內，中國房地產行業恢復活力，熱點區域帶動整體商品房銷售行情上升。中央政府一直堅持「房住不炒」的監管大方向密集調控，一方面，通過「三條紅線」等政策繼續嚴控融資環境，另一方面，提出「兩集中」措施從供給側主動管理土地市場。房地產行業市場形勢更加多變，房地產企業需要在審慎經營的同時，積極尋找新的增長突破口。

面臨本期新的機遇和挑戰，本集團靈活應對市場形勢，嚴格監控項目進度，積極拓展業務，有效開展和推動業務發展，一方面，緊抓市場機會，積極拓展充實土地儲備，拓展業務版圖，另一方面，加快項目開發運營速度，提升項目開發效率和產品品質，打造企業口碑。本集團結合自身國有股東背景和市場化管理體制的雙重優勢，繼續為社會和股東創造價值。

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。於本期內，本公司主要收入來源於房地產銷售。

於本期內，本集團的收入約為人民幣8,396.3百萬元，與上年同期相比按年增加約人民幣5,933.5百萬元(上年同期(經重列)：約人民幣2,462.8百萬元)。本集團毛利約為人民幣1,050百萬元，與上年同期相比增加約人民幣526百萬元(約100.43%)(上年同期(經重列)：約人民幣524百萬元)。與上年同期相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣152百萬元(約100.65%)至約人民幣303百萬元(上年同期：約人民幣151百萬元)。

房地產開發業務

本期物業銷售

於本期內，本集團的物業銷售收入達約人民幣8,216百萬元，與上年同期比較增加約人民幣5,839百萬元(上年同期：約人民幣2,377百萬元)，佔本集團總收入約97.85%。於本期內，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為516,000平方米，較上年同期增加約365,000平方米。

下表載列各項目於本期內確認銷售的金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•碧湖雙璽	漳州	915	619	14,782
建發•璽院	漳州	2,806	1,605	17,483
建發•央著	漳州	4,475	3,232	13,846
建發•央著	福州	21,023	8,593	24,465
建發&九龍倉•央璽	廣州	65,779	14,764	44,554
建發•璽院	建甌	2,091	3,703	5,647
建發•璽院	連江	664	2,129	3,119
建發•領郡	連江	14	69	2,029
尚悅居	龍岩	1,240	2,702	4,589
建發•首院	龍岩	2,893	2,895	9,993
建發•潤錦園	南京	175,904	64,637	27,214
建發•璽院	南寧	264	1,595	1,655
建發•央著	建陽	462	931	4,962
建發•央譽	莆田	173,013	128,888	13,424
建發•央著	莆田	303	261	11,609
建發•中泱天成	泉州	636	796	7,990
建發&陽光城•璞悅	蘇州	8,689	7,254	11,978
建發•泱譽	蘇州	554	305	18,164
建發•獨墅灣	蘇州	975	3,770	2,586
建發•泱譽	太倉	34,125	21,715	15,715
建發•泱著	太倉	15,415	12,092	12,748
都會之光	太倉	72,759	42,547	17,101
建發•玖里灣	無錫	11,171	9,413	11,868
建發•御瓏灣	張家港	156	84	18,571
建發•泱譽	張家港	19,449	12,423	15,656
建發•央璽	長沙	886	4,328	2,047
建發•央著	長沙	11,039	8,967	12,311
建發•璽樾	廈門	73,113	34,888	20,956
建發•璽院	仙游	120,794	120,867	9,994
總計		821,607	516,072	15,920

下表載列各項目於上年同期確認銷售的金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•泱譽	蘇州	41,346	24,070	17,177
建發•獨墅灣	蘇州	1,889	1,716	11,008
建發&陽光城•璞悅	蘇州	18,835	11,081	16,998
建發•泱著	太倉	19,020	10,034	18,956
建發•御瓏灣	張家港	4,872	3,142	15,506
建發•泱譽	張家港	105,878	58,022	18,248
建發•玖里灣	無錫	13,701	7,354	18,631
建發•碧湖雙璽	漳州	2,304	1,875	12,288
建發•山外山	長泰	870	487	17,864
建發•首院	龍岩	6,609	6,667	9,913
尚悅居	龍岩	490	1,740	2,816
建發•中泱天成	泉州	1,574	1,757	8,958
建發•領郡	連江	646	2,867	2,253
觀邸	沙縣	5,071	6,685	7,586
建發•央著	建陽	2,680	2,189	12,243
建發•悅城	建甌	1,546	3,733	4,141
建發•央著	長沙	9,159	6,346	14,433
建發•央璽	長沙	840	1,514	5,548
建發•璽院	南寧	383	183	20,929
總計		237,713	151,462	15,695

本期合約銷售

於本期內，本集團的合約銷售金額達約人民幣917.09億元，與上年同期比較上升約人民幣659.51億元(上年同期：人民幣257.58億元)。於本期內，已簽約的物業總建築面積約為4,299,700平方米，與上年同期比較增加約2,741,200平方米(上年同期：約1,558,500平方米)。

下表載列各個項目於本期內的合約銷售金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•磐龍院	蚌埠	72,923	57,012	12,791
建發&融創•長安和璽	北京	235,522	32,312	72,890
建發•尚虞院	常熟	30,676	17,158	17,879
建發•央璽	成都	404,604	116,499	34,730
建發•和鳴	佛山	3,098	932	33,240
建發•和璽	福州	67,402	40,008	16,847
天空之城	福州	70,705	46,778	15,115
建發•央著	福州	10,564	4,298	24,579
建發•養雲	福州	408,141	92,777	43,992
建發&九龍倉•央璽	廣州	105,183	23,290	45,162
建發•央著	貴陽	67,594	77,334	8,741
西溪雲廬	杭州	1,595	232	68,750
建發•書香印翠	杭州	71,750	16,897	42,463
建發•天悅府(原建發•天樾)	杭州	239,118	139,183	17,180
養雲靜舍	杭州	115,323	21,423	53,831
建發•天璽灣雅苑	淮安	34,568	15,969	21,647
建發•璽園	濟南	5,652	4,965	11,384
建發•璽院	建甌	334	524	6,374
建發•悅城	建甌	22,229	53,495	4,155
建發•和鳴(原武夷建陽新區C32地塊)	建陽	16,407	16,816	9,757
建發•和璽	建陽	30,559	27,716	11,026
建發•叁里雲廬	南平	38,777	37,671	10,294
建發•央著	建陽	227	315	7,206
建發•領郡	連江	15	70	2,143
建發•書香府	連江	77,968	62,687	12,438
建發•書香里	連江	3,233	3,246	9,960
建發•璽院	連江	535	1,877	2,850
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	1,569	1,764	8,895
建發•瓏璽台	龍海	12,134	9,452	12,837
建發•和鳴	龍岩	5,753	4,847	11,869
尚悅居	龍岩	2,288	4,132	5,537
建發•首院	龍岩	225	642	3,505
建發•文璟(原新羅區2020拍 —22(龍騰南7號)地塊)	龍岩	47,806	37,574	12,723

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•璽院	龍岩	881	3,952	2,229
建發•雲著(原新羅區2020拍 —21(北關小區)地塊、新羅區2020拍 —22(城北1號)地塊)	龍岩	73,841	55,624	13,275
建發•玖熙府	南京	146,780	88,961	16,499
建發•瑤和府	南京	416,612	78,125	53,326
建發•潤錦園	南京	26,071	10,315	25,275
建發•央譽	南京	14,790	12,048	12,276
建發•北大瓏廷	南寧	32,214	34,057	9,459
建發•和璽	南寧	4,311	3,330	12,946
建發•五象印月(原建發•雙璽)	南寧	167,049	71,950	23,217
建發•璽院	南寧	461	2,090	2,206
建發•央璽	南寧	113,664	56,670	20,057
建發•央著	南寧	13,925	5,387	25,849
建發•和璽	寧德	246,414	178,909	13,773
建發•書香府	寧德	30,015	29,602	10,140
建發•天行縵雲	寧德	78,540	53,840	14,588
建發•和鳴蘭溪(原建發•和鳴蘭溪郡)	莆田	78,946	39,459	20,007
建發•磐龍府	莆田	140,963	100,474	14,030
建發•央譽	莆田	352	279	12,616
建發•央著	莆田	312	248	12,581
建發•中泱天成	泉州	341	469	7,271
建發•和鳴	廈門	136,317	52,333	26,048
建發•和璽	廈門	100,581	30,576	32,895
建發•和著	廈門	261,505	88,652	29,498
建發•縵雲	廈門	504,414	121,084	41,658
建發•書香府邸	廈門	355,770	108,447	32,806
建發•灣璟(原建發•和璽二期)	廈門	135,661	40,273	33,685
建發•五緣映月	廈門	363,001	58,632	61,912
建發•璽樾	廈門	15,026	2,909	51,653
建發•央著	廈門	70	107	6,542
建發•央著二期	廈門	1,525	861	17,712
建發•養雲	廈門	213,357	37,800	56,444
建發•悅府	廈門	42,935	23,720	18,101
建發•金玥灣	上海	178,141	63,310	28,138

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•浦上灣	上海	206,877	51,211	40,397
建發•泗水和鳴	上海	68,106	14,760	46,142
建發•璟悅軒	深圳	31,144	7,286	42,745
建發•泱著(原泉州石獅市 2019S-31號地塊)	泉州	142,051	180,828	7,856
建發•春江泊月	蘇州	29,558	16,728	17,670
建發&陽光城•璞悅	蘇州	7,761	6,188	12,542
建發•泱譽	蘇州	14	35	4,000
建發•園璽	蘇州	105,997	38,153	27,782
建發•悅江南	蘇州	4,189	1,610	26,019
都會之光	太倉	41,007	20,519	19,985
建發•天鏡灣雅園	太倉	98,885	63,667	15,532
建發•泱譽	太倉	42,152	24,556	17,166
建發•泱著	太倉	17,531	13,177	13,304
建發•和璽	無錫	291,227	88,411	32,940
建發•金玥灣(原無錫金玥灣)	無錫	100,561	55,998	17,958
建發•靜學和鳴(原無錫市惠山區 XDG-2020-60號地塊)	無錫	26,524	10,482	25,304
建發•玖里灣	無錫	5,878	3,797	15,481
建發•玖里映月	無錫	97,412	40,616	23,984
建發•泊月灣	無錫	128,277	59,132	21,693
建發•上院(原無錫上院)	無錫	66,368	27,230	24,373
武地&建發•璽院	武漢	59,343	33,169	17,891
建發&金茂•璽悅	武漢	33,699	28,510	11,820
武夷&建發•山外山	武夷山	149	591	2,521
建發•璽悅	建甌	27,155	35,478	7,654
建發•央著	益陽	18,216	22,927	7,945
建發•泊月(原永春縣2020-40號地塊)	泉州	86,991	87,068	9,991
建發•南湖印	漳州	140,269	166,130	8,443
建發•和璽	張家港	272,488	140,689	19,368
建發•泱譽	張家港	19,402	11,680	16,611
建發•御瓏灣	張家港	170	84	20,238

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•御璟灣	張家港	71,754	64,238	11,170
建發•壘院	漳浦	53,495	71,783	7,452
建發•碧湖雙壘	漳州	799	490	16,306
建發•和著(原漳州薌城區2020P11 (瑞京02)地塊)	漳州	90,083	65,718	13,708
建發•文昌府	漳州	54,577	36,084	15,125
建發•壘院	漳州	853	510	16,725
建發•央譽	漳州	63,416	40,436	15,683
建發•央著	漳州	1,390	1,168	11,901
金茂&建發•觀悅	長沙	41,758	27,478	15,197
建發•江山悅	長沙	168,674	120,289	14,022
金茂&建發•泊悅	長沙	21,921	16,891	12,978
建發•松雅院	長沙	60,668	48,336	12,551
建發•央壘	長沙	2,328	5,104	4,561
建發•央著	長沙	22,534	14,489	15,552
建發•山湖院	長泰	32,073	16,826	19,062
建發•山外山	長泰	7,926	8,582	9,236
建發•和壘(原重慶市北碚區20165號地塊)	重慶	53,062	30,954	17,142
建發•央璟	珠海	72,728	18,254	39,842
建發•悅壘	珠海	39,652	19,056	20,808
建發•養雲府	諸暨	42,537	17,922	23,735
總計		9,170,891	4,299,706	21,329

下表載列各個項目於上年同期的合約銷售金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•央著	廈門	85,442	24,509	34,861
建發•央著二期	廈門	127,868	37,009	34,551
建發•壘樾	廈門	363,647	66,605	54,598
建發•山外山	長泰	26,193	16,828	15,565
建發•碧湖雙壘	漳州	2,301	1,935	11,894
建發•壘院	漳州	34,818	15,364	22,662
建發•央著	漳州	47,853	28,944	16,533
建發•央譽	漳州	25,395	16,006	15,865
建發•壘院	漳浦	47,871	77,724	6,159
建發•壘院	龍岩	3,168	3,048	10,392
尚悅居	龍岩	371	1,585	2,340
建發•首院	龍岩	35,265	30,135	11,702
建發•津湖印	龍岩	32,366	39,784	8,135
建發•中泱天成	泉州	2,489	2,446	10,178
建發•央譽	莆田	269	191	14,084
建發•磐龍府	莆田	141,753	114,028	12,431
建發•玉湖壹號	莆田	56,690	34,477	16,443
建發•壘院	仙游	95,144	85,896	11,077
建發•央著	福州	37,604	13,621	27,607
天空之城	福州	85,441	41,254	20,711
建發•悅府	福州	897	862	10,409
建發•領郡	連江	232	1,171	1,981
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	4,149	4,029	10,297
建發•壘院	連江	5,288	7,321	7,223
建發•書香里 觀邸	連江	40,961	32,243	12,704
建發•央著	沙縣	10	50	1,996
建發•央著	建陽	35,321	30,743	11,489
武夷&建發•山外山	武夷山	14,096	10,434	13,509
建發•悅城	建甌	5,301	10,931	4,849
建發•壘院	建甌	25,071	31,738	7,899
建發•壘悅	建甌	37,353	44,483	8,397
建發•天行泱著	寧德	2,906	2,088	13,917
建發•天行壘院	寧德	120,970	110,217	10,976
建發•央著	長沙	79,840	47,536	16,796
建發•央壘	長沙	66	119	5,564
金茂&建發•觀悅	長沙	71,995	52,754	13,647
金茂&建發•泊悅	長沙	27,533	22,214	12,394

管理層討論 與分析

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發•江山悅	長沙	3,056	2,735	11,174
建發•松雅院	長沙	23,426	22,625	10,354
武地&建發•璽院	武漢	2,433	1,303	18,676
建發&金茂•璽悅	武漢	18,052	14,706	12,275
建發•獨墅灣	蘇州	2,049	2,868	7,146
建發•泱譽	蘇州	31,854	17,164	18,559
建發&陽光城•璞悅	蘇州	16,646	8,994	18,507
建發•泱譽	太倉	19,655	10,513	18,696
建發•泱著	太倉	31,489	16,442	19,151
都會之光	太倉	27,361	15,066	18,160
建發•天境灣雅園	太倉	24,006	10,401	23,080
建發•御瓏灣	張家港	7,388	5,331	13,859
建發•泱譽	張家港	52,730	28,286	18,642
建發•御璟灣	張家港	57,500	50,414	11,405
建發•玖里灣	無錫	117,780	62,339	18,894
建發•玖里映月	無錫	136,231	62,641	21,748
建發•和璽	無錫	7,605	2,319	32,791
建發•潤錦園	南京	1,095	702	15,603
建發•央譽	南京	58,160	36,556	15,910
建發•璟悅軒	深圳	39,429	9,486	41,565
建發•璽院	南寧	32,622	36,107	9,035
建發•北大瓏廷	南寧	34,415	37,766	9,113
建發•央璽	南寧	61,267	27,848	22,001
建發•璽園	珠海	18,214	9,343	19,495
建發•央璟	珠海	4,131	1,080	38,255
建發&九龍倉•央璽	廣州	23,222	5,130	45,263
合計		2,575,753	1,558,487	16,527

土地儲備

於二零二一年六月三十日，本集團在中國及澳洲設有合計193個項目，及土地儲備總可供銷售面積約達18,090,000平方米。

於二零二一年六月三十日土地儲備的總可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發•磐龍院	蚌埠	229,077	100%	229,077
朝陽區崔各莊L01-06地塊	北京	76,869	100%	76,869
建發&融創•長安和璽	北京	51,138	51%	26,080
建發•尚虞院	常熟	77,458	100%	77,458
建發•央璽	成都	221,896	100%	221,896
建發•央著	成都	118,547	100%	118,547
建發•和鳴	佛山	108,718	100%	108,718
南海區TD2021(NH)WG0009	佛山	173,585	34%	59,019
三水區雲東海街道魯村路以東韻豐路 以南地塊	佛山	187,759	33%	61,960
建發•和璽	福州	22,186	100%	22,186
建發•璟雲公館	福州	126,537	100%	126,537
建發•養雲	福州	25,402	100%	25,402
建發•悅府	福州	10,252	100%	10,252
福清市2021-11號地塊	福州	81,421	60%	48,853
建發•央著	福州	18,852	51.6%	9,728
晉安區2021-14號地塊	福州	186,328	49%	91,301
天空之城	福州	148,963	16.5%	24,579
南沙區橫瀝島2021NJY-3地塊	廣州	118,137	100%	118,137
建發&九龍倉•央璽	廣州	131,664	64%	84,265
建發•央著	貴陽	446,141	90%	401,527
拱墅區祥符東單元地塊	杭州	103,144	100%	103,144
建發•書香印翠	杭州	46,043	100%	46,043
桐廬富春未來城9號地塊	杭州	78,568	100%	78,568
建發•天悅府	杭州	58,693	80%	46,954
養雲靜舍	杭州	2,509	40.18%	1,008
西溪雲廬	杭州	28,738	10.5%	3,017
濱湖區BK202102號	合肥	224,099	100%	224,099
建發•玖熙府	合肥	220,329	65%	143,214
建發•天璽灣雅苑	淮安	471,524	80%	377,219

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
槐蔭區 2021TDGP04R0052	濟南	167,456	100%	167,456
建發•璽園	濟南	93,865	100%	93,865
長清區 2021TDGP13R0079	濟南	189,451	100%	189,451
建發•璽悅	建甌	139,077	75%	104,308
建發•璽院	建甌	12,055	70%	8,439
建發•和璽	建陽	13,873	100%	13,873
建發•央著	建陽	7,502	70%	5,251
建發•和鳴(原武夷建陽新區 C32 地塊)	建陽	87,246	100%	87,246
新會區 JCR2021-73(新會 09)號地塊	江門	152,969	100%	152,969
高新區澄地 2021-C-1 號	江陰	275,100	38%	104,538
義烏市佛堂鎮佛堂大道西側首期地塊	金華	123,185	33%	40,651
開發區 DGD2021006 號地塊	九江	126,460	71%	89,281
建發•書香里	連江	15,378	100%	15,378
建發•領郡	連江	220	78%	172
建發•璽院	連江	4,406	70%	3,084
建發&融僑•山海大觀 01、03、04	連江	167,600	65%	108,940
建發&融僑•山海大觀 02	連江	148,683	65%	96,644
建發•書香府	連江	60,123	40%	24,049
建發•磐龍府	柳州	92,231	100%	92,231
建發•瓏璽台	龍海	6,663	100%	6,663
建發•和鳴	龍岩	105,261	100%	105,261
建發•首院	龍岩	16,696	100%	16,696
建發•文璟(原新羅區 2020 拍 — 22(龍騰南 7 號)地塊)	龍岩	85,133	100%	85,133
建發•雲著(原新羅區 2020 拍 — 21(北關小區)地塊、新羅區 2020 拍 — 22(城北 1 號)地塊)	龍岩	187,324	100%	187,324

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
尚悦居	龍岩	3,827	40%	1,531
建發•璽院	龍岩	2,164	30%	649
南昌市大悦城 A02-06-1 地塊	南昌	201,081	49%	98,530
南昌市大悦城 D03&04 地塊	南昌	153,019	49%	74,979
南昌市大悦城 D05-09 地塊	南昌	145,668	49%	71,377
建發•和章	南京	76,065	100%	76,065
建發•和著(原江北新區葛塘新區 2020G24 號地塊)	南京	138,930	100%	138,930
建發•珺和府	南京	4,764	100%	4,764
建發•潤錦園	南京	8,050	50%	4,025
建發•玖熙府	南京	26,158	49%	12,817
建發•央譽	南京	23,350	40%	9,340
建發•和璽	南寧	73,165	100%	73,165
建發•和悦	南寧	74,326	100%	74,326
建發•五象印月(原建發•雙璽)	南寧	111,302	100%	111,302
建發•央璽	南寧	124,078	100%	124,078
建發•央著	南寧	68,073	100%	68,073
邕甯區龍崗 55 畝 GC2020-117 號地塊	南寧	143,685	100%	143,685
建發•北大瓏廷	南寧	136,827	60%	82,096
建發•璽院	南寧	26,333	51%	13,430

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
武夷山市 2021-02 號	南平	143,457	75%	107,593
建發•叁里雲廬 (原南平市 2020-J-WY-08 號地塊)	南平	63,324	70%	44,327
南平市 2020-J-WY-06 號地塊	南平	124,284	70%	86,999
南平市 2020-J-WY-07 號地塊	南平	79,960	70%	55,972
建發•御瓏灣	南通	144,511	100%	144,511
建發•鴻璟園	南通	177,691	51%	90,622
建發•春江悅	寧波	131,084	80%	104,867
江北區甬儲出 2020-147 號(灣頭地塊)地塊	寧波	72,055	80%	57,644
建發•書香府	寧德	119,899	70%	83,929
建發•天行縵雲	寧德	110,798	60%	66,479
建發•天行璽院	寧德	15,563	55%	8,560
建發•天行泱著	寧德	14,089	50%	7,045
建發•和璽	寧德	22,812	50%	11,401
時代璟城	寧德	200,994	50%	100,457
建發•磐龍府	莆田	44,955	100%	44,955
建發•央譽	莆田	2,012	100%	2,012
建發•央著	莆田	2,982	100%	2,982
建發•玉湖壹號	莆田	2,186	100%	2,186
涵江區 2021-05 號地塊	莆田	173,092	80%	138,474
建發•和鳴蘭溪(原建發•和鳴蘭溪郡)	莆田	68,775	51%	35,075
城廂區 PS-2021-10 號	莆田	106,739	40%	42,696
建發•泊月(原永春縣 2020-40 號地塊)	泉州	58,919	100%	58,919
建發•泱著(原泉州石獅市 2019S-31 號地塊)	泉州	10,518	100%	10,518
建發•映月	泉州	281,044	100%	281,044
鯉城區 2021-2 號地塊	泉州	116,489	100%	116,489

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
南安市官橋 2020P09 號地塊	泉州	229,368	51%	116,978
建發•中泱天成	泉州	3,735	40%	1,494
觀邸	沙縣	8,138	51%	4,150
海滄 2021HP03 地塊	廈門	192,597	100%	192,597
湖里區 2021P04 (鐘宅) 地塊	廈門	122,642	100%	122,642
建發•縵雲	廈門	13,994	100%	13,994
建發•書香府邸	廈門	1,611	100%	1,611
建發•灣璟(原建發•和璽二期)	廈門	41,306	100%	41,306
建發•悅府	廈門	27,295	100%	27,295
建發•璽樾	廈門	773	95%	734
建發•五緣映月	廈門	5,171	80%	4,137
建發•養雲	廈門	3,518	80%	2,814
建發•和著	廈門	46,508	70%	32,556
湖里 2021P03 下忠地塊	廈門	60,188	65%	39,122
建發•和璽	廈門	4,691	51%	2,392
建發•央著二期	廈門	3,077	51%	1,569
建發•和鳴	廈門	5,998	49.5%	2,969
建發•央著	廈門	11,619	49%	5,693
建發•浦上灣	上海	20,513	100%	20,513
建發•雲錦灣	上海	130,348	100%	130,348
建發•金玥灣	上海	68,713	51%	35,044
建發•蘇河望	上海	101,758	51%	51,897
建發•泗水和鳴	上海	48,403	49%	23,717
信州區 DEA2021016 號	上饒	51,655	100%	51,655
信州區 DEA2021017 號	上饒	156,165	100%	156,165
中心區 DEA2021112 號	上饒	115,305	37%	42,663
紹興則水牌 7-1 號地塊	紹興	104,179	51%	53,131
建發•璟悅軒	深圳	9,065	51%	4,623
石獅市 2013-29-02 號(卡颯西側)	石獅	53,098	100%	53,098
石獅市 2021S-10 號(加曾寨)	石獅	102,093	100%	102,093

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發•春江泊月	蘇州	13,644	100%	13,644
建發•獨墅灣	蘇州	14,762	97.5%	14,393
建發•悅江南	蘇州	42,680	100%	42,680
建發•雲錦灣	蘇州	90,953	100%	90,953
建發•園璽	蘇州	145,217	60%	87,130
建發&陽光城•璞悅	蘇州	1,287	55%	708
建發•璟萃雅園	蘇州	168,591	40%	67,436
高新區2021-WG-32號地塊	蘇州	153,370	33%	51,072
建發•文瀚府	宿遷	264,617	100%	264,617
經濟開發區2021(經)B經開區01地塊	宿遷	342,114	100%	342,114
溫嶺市2021-19號地塊	台州	48,708	51%	24,841
溫嶺市2021-17號地塊	台州	137,756	35%	48,215
建發•天鏡灣雅園	太倉	24,390	100%	24,390
建發•泱譽	太倉	25,031	100%	25,031
建發•泱著	太倉	19,038	100%	19,038
都會之光	太倉	31,571	30%	9,471
鹿城區2020-135號地塊	溫州	82,649	65%	53,722
樂清市2021-18號地塊	溫州	94,573	33%	31,209
甌海區2020-132號地塊	溫州	372,509	33%	122,928
建發•泊月灣	無錫	154,729	100%	154,729
建發•靜學和鳴(原無錫市惠山區 XDG-2020-60號地塊)	無錫	222,769	100%	222,769
建發•玖里灣	無錫	313	100%	313

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發•上院(原無錫上院)	無錫	271,558	100%	271,558
建發•金玥灣(原無錫金玥灣)	無錫	186,559	52%	97,011
宜興市(2021)18號地塊	無錫	121,480	51%	61,955
建發•和璽	無錫	56,021	49%	27,450
建發•玖里映月	無錫	37,079	42%	15,573
惠山區XDG-2020-67號地塊	無錫	56,279	33%	18,572
建發&金茂•璽悅	武漢	112,369	51%	57,308
武地&建發•璽院	武漢	66,590	49%	32,629
武夷&建發•山外山	武夷山	10,420	50%	5,210
建發•璽院	仙游	14,889	55%	8,189
仙游縣PS-2020-22	仙游	74,562	51%	38,027
雲龍區2021-9號地塊	徐州	115,968	100%	115,968
大豐區大華路北2021-C-2號地塊	鹽城	175,723	49%	86,104
建發•央著	益陽	388,949	100%	388,949
建發•泱譽	張家港	2,969	100%	2,969
建發•御璟灣	張家港	221,268	100%	221,268
建發•御瓏灣	張家港	243	70%	170
建發•和璽	張家港	108,164	60%	64,898
漳浦縣2021P01號地塊	漳浦	77,253	100%	77,253
建發•璽院	漳浦	109,058	70%	76,341
漳州漳浦縣202005(文體中心03)號地塊	漳浦	174,089	70%	121,862
建發•碧湖雙璽	漳州	4,459	100%	4,459
建發•和著(原漳州薌城區2020P11 (瑞京02)號地塊)	漳州	11,414	100%	11,414

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發•壘院	漳州	12,968	100%	12,968
建發•央譽	漳州	31,175	100%	31,175
建發•南湖印	漳州	85,547	80%	68,438
建發•文昌府	漳州	14,193	70%	9,935
建發•央著	漳州	7,869	70%	5,508
薌城區西湖2021P06	漳州	105,772	50%	52,886
建發•央壘	長沙	21,141	100%	21,141
建發•央著	長沙	77,616	100%	77,616
建發•江山悅	長沙	224,275	49%	109,895
建發•松雅院	長沙	167,153	49%	81,905
金茂&建發•泊悅	長沙	70,731	49%	34,658
金茂&建發•觀悅	長沙	66,922	49%	32,792
望城區月亮島035號地塊	長沙	306,376	49%	150,124
建發•山外山	長泰	42,416	94%	39,871
建發•山湖院	長泰	52,383	60%	31,430
建發•和壘(原重慶市北碚區20165號地塊)	重慶	120,274	100%	120,274
建發•央璟	珠海	30,428	100%	30,428
建發•悅壘	珠海	77,318	100%	77,318
建發•養雲府	諸暨	17,774	100%	17,774
拱墅區東新單元商辦地塊	杭州	52,538	17%	8,931
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		18,086,321		13,528,683

於二零二零年十二月三十一日土地儲備的總可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•央著	長沙	83,155	100%	83,155
建發•央璽	長沙	26,231	100%	26,231
金茂&建發•觀悅	長沙	87,098	49%	42,678
建發•松雅院	長沙	214,348	49%	105,030
建發•江山悅	長沙	342,561	49%	167,855
金茂&建發•泊悅	長沙	81,772	49%	40,068
武地&建發•璽院	武漢	97,732	49%	47,888
建發&金茂•璽悅	武漢	140,879	51%	71,848
建發•和璽(原重慶市北碚區20165號 地塊)	重慶	150,797	100%	150,797
建發•璟悅軒	深圳	16,351	51%	8,339
建發•璽院	南寧	28,438	51%	14,503
建發•央璽	南寧	179,637	100%	179,637
建發•北大瓏瑋	南寧	169,642	60%	101,785
建發•五象印月(原建發•雙璽)	南寧	183,332	100%	183,332
建發•央著	南寧	73,460	100%	73,460
建發•和璽	南寧	81,650	100%	81,650
建發&九龍倉•央璽	廣州	154,954	64%	99,170
建發•悅璽	珠海	96,374	100%	96,374

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•壘園	珠海	25,058	51%	12,780
建發•央璟	珠海	48,682	100%	48,682
建發•央著	貴陽	569,551	90%	512,596
建發•和鳴	佛山	109,710	100%	109,710
建發•泗水和鳴	上海	63,163	49%	30,950
建發•金玥灣	上海	123,985	51%	63,232
建發•獨墅灣	蘇州	15,133	97.5%	14,755
建發•泱譽	蘇州	35	100%	35
建發&陽光城•璞悅	蘇州	7,475	55%	4,111
建發•尚虞院	常熟	94,616	100%	94,616
建發•悅江南	蘇州	44,290	100%	44,290
建發•春江泊月	蘇州	30,373	100%	30,373
建發•園壘	蘇州	183,532	60%	110,119
建發•御瓏灣	張家港	243	70%	170
建發•泱譽	張家港	14,531	100%	14,531
建發•御璟灣	張家港	285,055	100%	285,055
建發•和壘	張家港	248,854	60%	149,312
建發•泱譽	太倉	49,587	100%	49,587
建發•泱著	太倉	64,429	100%	64,429
都會之光	太倉	52,089	30%	15,627
建發•天境灣雅園	太倉	88,183	100%	88,183
建發•玖里灣	無錫	4,110	100%	4,110
建發•和壘	無錫	159,979	49%	78,390
建發•玖里映月	無錫	77,694	42%	32,632
建發•泊月灣	無錫	213,861	100%	213,861
建發•上院(原無錫上院)	無錫	298,096	100%	298,096
建發•金玥灣(原無錫金玥灣)	無錫	242,075	52%	125,879
建發•靜學和鳴(原無錫市惠山區 XDG-2020-60號地塊)	無錫	230,153	60%	138,092
建發•潤錦園	南京	18,310	50%	9,155
建發•央譽	南京	35,398	40%	14,159
建發•玖熙府	南京	114,597	49%	56,152
建發•珺和府	南京	110,568	100%	110,568

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•和著(原江北新區葛塘新區 2020G24號地塊)	南京	136,772	100%	136,772
建發•磐龍院	蚌埠	281,479	100%	281,479
建發•天璽灣雅苑	淮安	372,510	42%	156,454
建發•璽園	濟南	76,634	100%	76,634
建發•央著	廈門	11,726	49%	5,746
建發•央著二期	廈門	3,936	51%	2,007
建發•璽樾	廈門	3,682	95%	3,498
建發•和鳴	廈門	58,331	49.5%	28,874
建發•和璽	廈門	35,267	51%	17,986
建發•和著	廈門	136,555	70%	95,589
建發•養雲	廈門	41,319	80%	33,055
建發•縵雲	廈門	137,404	100%	137,404
建發•書香府邸	廈門	111,897	100%	111,897
建發•五緣映月	廈門	64,137	80%	51,310
建發•灣璟(原建發•和璽二期)	廈門	82,364	100%	82,364
建發•悅府	廈門	50,052	100%	50,052
建發•山外山	長泰	50,999	94%	47,939
建發•山湖院	長泰	70,341	60%	42,204
建發•碧湖雙璽	漳州	4,949	100%	4,949
建發•璽院	漳州	13,478	100%	13,478
建發•央著	漳州	9,402	70%	6,581
建發•央譽	漳州	71,611	100%	71,611
建發•文昌府	漳州	50,276	70%	35,193
建發•南湖印	漳州	251,579	80%	201,263
建發•和著(原漳州薌城區2020P11 (瑞京02)地塊)	漳州	79,408	100%	79,408
建發•璽院	漳浦	180,884	70%	126,619
漳州漳浦縣202005(文體中心03)地塊	漳浦	175,891	70%	123,123

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發•瓏璽台	龍海	15,877	100%	15,877
建發•璽院	龍岩	6,172	30%	1,852
尚悅居	龍岩	7,959	40%	3,184
建發•首院	龍岩	17,535	100%	17,535
建發•文璟(原新羅區2020拍 —22(龍騰南7號)地塊)	龍岩	123,733	100%	123,733
建發•雲著(原新羅區2020拍 —21(北關小區)地塊、新羅區2020拍 —22(城北1號)地塊)	龍岩	238,393	100%	238,393
建發•中泱天成	泉州	4,204	40%	1,682
建發•泱著(原泉州石獅市2019S-31號 地塊)	泉州	203,930	100%	203,930
建發•泊月(原永春縣2020-40號地塊)	泉州	164,420	100%	164,420
建發•央著	莆田	3,230	100%	3,230
建發•央譽	莆田	2,291	100%	2,291
建發•璽院	仙游	14,822	55%	8,152
建發•磐龍府	莆田	145,626	100%	145,626
建發•玉湖壹號	莆田	2,186	100%	2,186
建發•和鳴蘭溪(原建發•和鳴蘭溪郡)	莆田	116,671	51%	59,502
建發•央著	福州	23,150	51.6%	11,945
天空之城	福州	217,817	16.5%	35,940
建發•悅府	福州	10,229	100%	10,229
建發•養雲	福州	118,952	100%	118,952
建發•和璽	福州	68,067	100%	68,067
建發•領郡	連江	289	78%	225
建發&融僑•山海大觀02	連江	148,683	65%	96,644

項目名稱	城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 總建築面積 (平方米)
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	169,392	65%	110,105
建發•璽院	連江	6,274	70%	4,392
建發•書香里	連江	18,624	100%	18,624
建發•書香府 觀邸	連江 沙縣	122,860 11,814	40% 51%	49,144 6,025
建發•央著	建陽	7,817	70%	5,472
建發•和璽	建陽	41,589	100%	41,589
建發•和鳴(原武夷建陽新區C32地塊)	建陽	115,212	100%	115,212
武夷&建發•山外山	武夷山	11,011	50%	5,506
建發•悅城	建甌	53,496	75%	40,122
建發•璽院	建甌	12,704	70%	8,893
建發•璽悅	建甌	166,182	75%	124,637
建發•天行決著	寧德	13,605	50%	6,803
建發•天行璽院	寧德	14,967	55%	8,232
建發•和璽	寧德	199,820	50%	99,870
時代璟城	寧德	213,971	50%	106,943
建發•天行縵雲	寧德	181,766	60%	109,060
建發•書香府	寧德	149,849	70%	104,895
南平市2020-J-WY-06號地塊	南平	124,284	70%	86,999
南平市2020-J-WY-07號地塊	南平	79,960	70%	55,972
建發•叁里雲蘆(原南平市 2020-J-WY-08號地塊)	南平	111,099	70%	77,769
養雲靜舍	杭州	22,637	40.18%	9,096
西溪雲廬	杭州	28,970	10.5%	3,042
建發•書香印翠	杭州	63,008	100%	63,008
建發•天悅府	杭州	197,876	80%	158,301
建發•養雲府	諸暨	42,862	100%	42,862
建發&融創•長安和璽	北京	83,450	51%	42,559
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		12,321,707		9,264,856

財務回顧

收益

於本期內，本集團收益來自(i)房地產開發；及(ii)其他。

下表載列本集團於相關期間分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	截至二零二一年六月三十日 止六個月		截至二零二零年六月三十日 止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%
物業銷售	8,216,069	97.85	2,377,133	96.52
其他(附註)	180,206	2.15	85,620	3.48
總計	8,396,275	100.00	2,462,753	100.00

附註：商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入。

物業銷售

物業銷售收益由上年同期約人民幣2,377百萬元增至本期約人民幣8,216百萬元，增加約人民幣5,839百萬元。截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月已交付可供銷售總建築面積分別約為151千平方米及約516千平方米。物業銷售收入於本期內上升，原因在於本期內已售出及已交付總可供銷售建築面積和項目數量較上年同期上升。

其他

本期內其他分部主要包括來自商業資產管理、代建服務及其他，這些其他分部的總收入約人民幣180百萬元，與上年同期(經重列)的約人民幣86百萬元相比，增加主要由於本期內所提供代建服務及商業資產管理服務增加所致。

銷售成本

銷售成本由上年同期(經重列)約人民幣1,939百萬元增至本期約人民幣7,346百萬元，增加約人民幣5,407百萬元，主要因為為本期內已出售及已交付總可供銷售面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零二零年(經重列)及二零二一年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣524百萬元及人民幣1,050百萬元，即毛利率分別為約21.27%及12.5%。整體毛利率下降主要由於若干實施房價上限政策的地區銷售物業的毛利率減少所致。

其他收入

截至二零二零年(經重列)及二零二一年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣134百萬元及人民幣278百萬元。有所上升的主要因為利息收入、補償收入及出售附屬公司收益於本期內增加所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本期內資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由上年同期(經重列)約人民幣2,048百萬元增至本期約人民幣3,000百萬元。該增幅主要是由於項目數目增加以致資金需求亦有所增加。

投資物業公平值變動損失

於本期內的投資物業公平值變動損失約為人民幣1百萬元(上年同期：損失約人民幣5百萬元)，主要由於南寧市興寧區市場環境較二零二零年微幅下行，該損失反映於本期內投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由上年同期(經重列)約人民幣49百萬元增加至本期約人民幣54百萬元，增加約人民幣5百萬元。這主要由於本期內人工費用及慈善捐款增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期(經重列)約人民幣398百萬元增加至本期約人民幣749百萬元，增加約人民幣351百萬元。主要是由於(i)人工費用上升；及(ii)於本期項目銷售較上年同期增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

持續經營業務的除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本集團本期錄得持續經營業務的除所得稅前溢利約為人民幣377百萬元，較上年同期(經重列)約人民幣108百萬元增加約人民幣269百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期(經重列)約人民幣24百萬元增加至本期約人民幣48百萬元。所得稅增加主要由於於本期物業銷售收入增加所致。

本公司權益持有人應佔期內溢利

本公司權益持有人應佔期內溢利由上年同期約人民幣151百萬元增加至本期約人民幣303百萬元，增加約人民幣152百萬元，增加約100.65%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本期內，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二一年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣33,696百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,993百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣285,159百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣183,424百萬元)及約人民幣24,128百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣17,815百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣102,511百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣76,405百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣43,265百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,552百萬元)，淨負債權益比率約為85.14%(於二零二零年十二月三十一日：約73.76%)。

於二零二一年六月三十日，本集團持有(i)分別以港元及澳元計值並按利率約每年2.75厘及4.27厘計息借款約人民幣333百萬元及約人民幣16百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣339百萬元及約人民幣17百萬元，按利率每年2.75厘及4.27厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年3.8厘至6.82厘計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣40,788百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣28,438百萬元，按利率每年3.8厘至7.0厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按利率每年4.81厘計息の間接控股公司貸款約人民幣32,028百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣24,422百萬元，按利率每年5.5厘計息)；及(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及3.85厘至11.5厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣13百萬元及約人民幣3,783百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣12百萬元及約人民幣2,317百萬元，按年利率6厘及3.85厘至11.5厘計息)。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二一年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)增至約151.44%(於二零二零年十二月三十一日：約148.7%)，原因是於本期內的股東貸款與銀行借款增加。

借款總額當中，約人民幣10,244百萬元須於一年內償還，約人民幣66,431百萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

於本期內，本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二一年六月三十日，結餘約為人民幣55,709百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣52,243百萬元)。結餘增加主要是由於本期內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二一年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣55,718百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣23,521百萬元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二零年增加所致。

抵押資產

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行貸款由公平值約為人民幣636百萬元的投資物業(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣633百萬元)，與賬面價值約為人民幣44,997百萬元的開發中物業(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣28,314百萬元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二一年六月三十日，本公司的已發行股本為127,701,110.6港元，分為1,277,011,106股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零二零年十二月三十一日：117,671,110.6港元，分為1,176,711,106股股份)。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二一年六月三十日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團的業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二零年十二月三十一日：無)。

重大投資

於本期內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱用共1,997名全職員工(於二零二零年十二月三十一日：966名全職員工)。於本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣518百萬元(上年同期(經重列)：約人民幣262百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的員工可獲提供年終花紅。本公司採納購股權計劃及限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。本集團已搭建在線學習平台，並提供各類培訓課程，從而幫助僱員提升其工作技能及能力，促進彼等快速成長及發展。

上述薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

本集團主要在中國開展房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。本集團的營運受到房地產發展、房地產投資及房地產相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，以及其他外部因素對營運可能產生影響。疫情也對房地產開發行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

報告期後事項

有關期後事項，請參閱上文本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表附註24。

所得款項用途

根據一般授權配售新股

根據一般授權向Cederberg Capital Limited配售65,000,000股本公司新普通股(其總面值為6,500,000港元)的所得款項淨額約為940百萬港元(相當於淨配售價每股配售股份約14.46港元)，此乃按配售價每股配售股份14.5港元(於二零二一年六月三日在聯交所報收市價每股14.5港元)扣除配售新股的實際開支為基準。該等所得款項淨額擬用作向償還貸款、擴充土地儲備及本公司一般營運資金。該等所得款項乃根據本公司日期為二零二一年六月三日、二零二一年六月九日及二零二一年六月十五日的公告所披露的擬定用途動用。該等所得款項的實際用途如下：

	根據一般授權 配售新股所得 款項淨額 百萬港元	於二零二一年 六月三十日 根據一般授權 配售新股所得 款項淨額的 實際用途 百萬港元
償還貸款	800	800
擴充土地儲備	120	120
一般營運資金用途	20	1
行政及管理開支(附註)		1
		921

附註：餘下所得款項預期將用作二零二一年下半年的行政及管理開支。

Cederberg Capital Limited為一家總部設於倫敦的另類投資基金管理公司，由英國金融行為監理局授權及規管(參考775092)。Cederberg Capital Limited為Cederberg Capital (Cayman)的獨立全資附屬公司，Cederberg Capital (Cayman)由多數僱員擁有，並由其唯一主要股東Dawid Krige先生最終擁有約64%權益。其採用長期基本面驅動投資法代表多個機構及家族管理資金。有關Cederberg Capital Limited的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月三日、二零二一年六月九日及二零二一年六月十五日的公告。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二一年六月三十日，仍有56份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成其登記。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的總建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一二年六月三十日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

展望及前景

本集團繼續充分整合自身資源和優勢，堅持做大做強房地產開發主業，提升房地產產業鏈投資服務實力，推動公司擴大業務規模、完善產業佈局，支撐未來長遠發展。

1. 夯實房地產開發核心業務基礎，提高產品品質、管理品質

本集團將秉持創新精神和匠造理念開發「新中式」產品系列，將現代建築材料與工藝融入中國傳統建築文化精髓，打造出了引領業界、具有文化韻味的優質產品，加強項目現場管理，做好安全管理和品質管理，提升房地產開發業務的競爭力。依託產品和品牌優勢，本集團已經及將會深入區域市場，積極向具有潛力的強三線城市下沉，延展業務版圖邊界，為本集團可持續發展尋求新的增長支點。

2. 鞏固房地產產業鏈服務佈局，有序外拓提升業務規模

本集團將兼顧房地產產業鏈投資服務業務，提升委託建設運營服務(代建)的服務品質和運營效率，積極促進房地產產業鏈輕資產類業務有序外拓市場提升業務規模。

綜上所述，本集團將堅持「房地產開發及房地產產業鏈投資服務綜合服務商」的企業定位，不斷完善自身經營開發能力。追求高品質、可持續的增長，為股東和社會持續創造價值。

其他資料

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《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如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	4.73%
	一項信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	330,000 (附註3)	0.03%
趙呈閩女士	一項酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	4.73%
	一項信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	330,000 (附註3)	0.03%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	4.73%
	一項信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	290,000 (附註3)	0.02%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二一年六月三十日已發行股份總數1,277,011,106股股份計算。
- 2 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
- 3 二零二一年限制性股份激勵計劃（「激勵計劃」）在本公司於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准，而35,300,000股股份配發及發行予激勵計劃的受託人（其代表激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據激勵計劃，作為激勵計劃激勵對象的庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生分別於由受託人以信託方式代為持有的330,000股股份、330,000股股份及290,000股股份（須待歸屬）中擁有權益。

其他資料

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
庄躍凱先生	建發物業	一項酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
趙呈閩女士	建發物業	一項酌情信託的成立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.13%

附註：

- 1 股權百分比按建發物業於二零二一年六月三十日已發行普通股總數 1,176,711,106 股計算。
- 2 該等建發物業普通股以 Diamond Firetail 的名義登記。Diamond Firetail 為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及 Tricor Equity Trustee 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項酌情信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為於 Diamond Firetail 所持有建發物業普通股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	761,952,106	59.67%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	761,952,106 (附註2)	59.67%
建發房產	受控制法團的權益	761,952,106 (附註2)	59.67%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	761,952,106 (附註2)	59.67%
廈門建發	受控制法團的權益	761,952,106 (附註2)	59.67%
OceanLink Management Ltd.	受控制法團的權益	72,951,000 (附註3)	5.71%
Cederberg Capital Limited	實益擁有人	65,000,000	5.09%
Cederberg Capital (Cayman)	受控制法團的權益	65,000,000 (附註4)	5.09%
Cederberg Capital (Cayman) GP	受控制法團的權益	65,000,000 (附註4)	5.09%
Dawid Krige 先生	受控制法團的權益	65,000,000 (附註4)	5.09%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二一年六月三十日已發行股份總數1,277,011,106股股份計算。
- 2 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153))及廈門建發(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)分別擁有建發房產54.65%及45.35%權益。廈門建發擁有廈門建發股份有限公司47.38%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能所持有股份中擁有權益。
- 3 OceanLink Partners Fund, L.P. 及 Cassini Partners, L.P. 於72,951,000股股份中擁有權益。OceanLink Management Ltd. 為 OceanLink Partners Fund, L.P. 的普通合夥人及 Cassini Partners, L.P. 的投資顧問和或有權益合夥人。Cassini Partners, L.P. 習慣於或有義務按照 OceanLink Management Ltd. 的指示行事。因此，OceanLink Management Ltd. 被視為於 OceanLink Partners Fund, L.P. 及 Cassini Partners, L.P. 所持有股份中擁有權益。
- 4 Cederberg Capital Limited 為 Cederberg Capital (Cayman) 的全資附屬公司，而 Dawid Krige 先生為唯一主要股東。Cederberg Capital (Cayman) GP 為 Cederberg Capital (Cayman) 的普通合夥人。因此，Cederberg Capital (Cayman)、Cederberg Capital (Cayman) GP 及 Dawid Krige 先生被視為於 Cederberg Capital Limited 所持有股份中擁有權益。

購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合上市規則第十七章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。

於本期內，根據購股權計劃，本公司並無授出任何購股權，亦無購股權獲行使或註銷或因購股權計劃條款而失效，且於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展，激勵計劃在本公司於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准。根據激勵計劃，本公司向激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)配發及發行 35,300,000 股股份，直至該等股份根據激勵計劃轉讓予相關激勵對象。

於本期內，合共授出 35,300,000 股限制性股份，其中 950,000 股限制性股份授予董事。股份於緊接授出日期前的收市價為 13.82 港元。詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的 職位	於 二零二一年 一月一日與 限制性股份 相關的				二零二一年 六月三十日 與限制性 股份相關的				歸屬期
		股份數目	授出日期	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	股份數目		
庄躍凱先生	執行董事	-	二零二一年 六月二十九日	330,000	-	-	-	330,000	二零二四年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日	
趙呈閩女士	執行董事	-	二零二一年 六月二十九日	330,000	-	-	-	330,000	二零二四年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日	
林偉國先生	執行董事 兼本公司 行政總裁	-	二零二一年 六月二十九日	290,000	-	-	-	290,000	二零二四年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日	
小計				950,000				950,000		
本集團僱員										
本公司高級管理層、 本公司附屬公司 的董事、前董事、 監事及總經理	-	-	二零二一年 六月二十九日	12,420,000	-	-	-	12,420,000	二零二四年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日	
本集團其他僱員	-	-	二零二一年 六月二十九日	21,930,000	-	-	-	21,930,000	二零二四年六月二十九日至 二零二六年六月二十八日	
總計				35,300,000	-	-	-	35,300,000		

董事資料變更

自二零二一年一月一日至本報告日期，董事資料變更如下：

趙呈閩女士不再擔任多家建發房產及本集團附屬公司的法定代表人。

王文懷先生於二零二一年五月十八日不再擔任廈門會展集團股份有限公司董事及於二零二一年五月十三日不再擔任廈門建發旅遊集團股份有限公司董事。

除上文所披露者外，根據上市規則第 13.51B(1) 條須披露的董事資料並無其他變動。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本期內由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的標準守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股 1.1 港元(二零二零年中期股息：無)，本公司合資格股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部中期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二一年九月三十日(星期四)或前後寄予於二零二一年九月二十三日(星期四)營業時間結束時名列於本公司股東名冊(「股東名冊」)之合資格股東。在計算以股代息計劃項下將予配發之新股份數目時，新股份的市值將按股份在聯交所於二零二一年九月十六日(星期四)(股份除息後首個交易日)至二零二一年九月二十三日(星期四)(包括首尾兩天)的平均收市價之 90% 計算。預計中期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於二零二一年十月二十七日(星期三)或前後分派及發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權收取中期股息之股東名單，本公司將由二零二一年九月二十日(星期一)至二零二一年九月二十三日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年九月十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的所有守則條文。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統，內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報，內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出充分披露。

致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席
庄躍凱

香港，二零二一年八月二十七日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。