



寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼: 1238

# 2021 中期報告



# 目錄

|             |    |
|-------------|----|
| 集團簡介        | 02 |
| 公司資料        | 03 |
| 管理層討論及分析    | 04 |
| 權益披露        | 17 |
| 企業管治        | 20 |
| 中期簡明綜合資產負債表 | 23 |
| 中期簡明綜合全面收益表 | 25 |
| 中期簡明綜合權益變動表 | 26 |
| 中期簡明綜合現金流量表 | 28 |
| 中期財務資料附註    | 29 |



## 集團簡介



寶龍地產控股有限公司(1238.HK)(「本公司」或「寶龍」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)專注開發運營優質、大規模、多業態的商業地產項目。於2009年10月14日，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。於2019年12月30日，本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司(9909.HK)(「寶龍商業」)在聯交所主板成功上市，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。

於2021年6月30日，本集團已開發、擁有及運營210個物業項目。商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓及酒店項目，寶龍正以立體多元的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市質量。從助力中華人民共和國(「中國」)的城市化進程到融入長三角一體化，寶龍始終緊跟國家級戰略方向，聚焦國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展活力高的城市群，在滿足國內不斷增長的複合型房地產需求的同時，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想。

本集團的成功發展源於董事局主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並一直推動著企業變革。本集團將秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，旨在成為受人尊敬的百年企業，全球領先的城市空間運營商，持續為客戶、員工、股東和社會創造新的價值。



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

許健康先生(董事會主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生  
施思妮女士  
張洪峰先生

#### 非執行董事

許華芬女士

#### 獨立非執行董事

魏偉峰博士  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 審核委員會

魏偉峰博士(主席)  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 薪酬委員會

梅建平博士(主席)  
許華芳先生  
丁祖昱博士

### 提名委員會

許健康先生(主席)  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 公司秘書

海蒂女士  
孫佩真女士

### 授權代表

許華芳先生  
孫佩真女士

### 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港營業地點

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
56樓5603室

### 中國主要營業地點

中國  
上海市  
閔行區  
新鎮路1399號  
寶龍大廈  
郵編：201101

### 股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A  
Block 3, Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1100  
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

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
東亞銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 香港法律顧問

盛德律師事務所

### 網址

[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

於截至2021年6月30日止六個月，隨著世界經濟的復蘇，中國房地產市場整體運行平穩。政策方面，除了2020年第四季度出台的「三道紅綫」，政府調控再度升級，信貸收緊、限制下沉，各地出台多項新舉措加強調控。從土地市場來看，在集中供地影響下，總出讓面積有所下降，樓面均價仍創歷史新高，長三角地區熱度升溫最為顯著。總體來看，2021年上半年中國樓市成交雖大幅度上漲，但上漲速度呈現逐步放緩趨勢，市場熱度呈現季節性波動。在市場環境趨於穩定、政府調控趨於收緊的情況下，各家房企積極適應市場變化，謹慎經營、防範風險，共同努力維護中國樓市的平穩健康發展。

### 業務回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。



### 物業開發

截至2021年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額約為人民幣53,039百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣31,529百萬元)，較2020年同期增加約68.2%。截至2021年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積約為3,385,793平方米(截至2020年6月30日止六個月：2,047,327平方米)，較2020年同期增加約65.4%。

回顧期內，本集團合約銷售同比大幅度增長主要是由於：(i)本集團堅持「369」開發模式，積極提升運營效率、加快周轉，減緩了新冠疫情對項目開發的影響；(ii)堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角及粵港澳大灣區；及(iii)長三角及粵港澳大灣區貨量儲備充足，產品定位準確，注重品質及客戶體驗，產品符合市場需求。回顧期內，本集團(連同聯營公司及共同控制實體)旗下貢獻較大的主要項目位於寧波、南京、杭州、金華及溫州。

## 管理層討論及分析

於截至2021年6月30日止六個月，本集團的合約銷售業態分佈如下：

## 截至2021年6月30日止六個月

| 業態 | 銷售面積<br>平方米 | 銷售金額<br>人民幣百萬元 | 平均售價<br>人民幣／平方米 |
|----|-------------|----------------|-----------------|
| 商業 | 345,969     | 4,725          | 13,657          |
| 住宅 | 3,039,824   | 48,314         | 15,894          |
| 合計 | 3,385,793   | 53,039         | 15,665          |

## 物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2021年6月30日，本集團持有用於投資的物業（包括已竣工物業及在建物業）其建築面積（「**建築面積**」）合共約6,154,944平方米（於2020年12月31日：約5,642,485平方米），較2020年12月31日增加約9.1%。

於截至2021年6月30日止六個月，本集團（連同聯營公司及共同控制實體）圓滿完成了3個新購物中心開業任務。溫嶺寶龍廣場及諸暨寶龍廣場於2021年6月11日同時成功開業，舟山寶龍廣場於2021年6月25日成功開業。

於2021年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達51家，另管理6家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

## 管理層討論及分析

### 酒店業務

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。

於2021年6月30日，本集團旗下擁有7家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、蘇州太倉寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營12家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、泉州安溪寶龍藝築酒店、淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、煙台蓬萊藝珺酒店、煙台蓬萊藝悅酒店、新鄉藝悅酒店及泰安寶龍藝珺酒店)。

### 土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，未來將堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則。

於2021年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為37.8百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為26.3百萬平方米；持作未來發展物業約為11.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2021年6月30日，本集團土地儲備接近百分之七十分佈於長三角地區。

## 管理層討論及分析

於截至2021年6月30日止六個月，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，本集團的土地儲備已增加以下優質地塊：

2021年新增土地儲備(於2021年6月30日)

| 項目名稱                       | 業態 | 佔地面積<br>(千平方米) | 總建築面積*<br>(千平方米) | 應佔權益   |
|----------------------------|----|----------------|------------------|--------|
| 中山岐江新城項目                   | 商住 | 167.3          | 538.0            | 50.6%  |
| 紹興平水2020-03地塊項目            | 住宅 | 24.2           | 36.2             | 26.5%  |
| 紹興平水2020-06地塊項目            | 住宅 | 33.8           | 48.9             | 26.5%  |
| 福州連江二期項目                   | 商住 | 29.2           | 64.3             | 39.7%  |
| 南京栖霞區新生圩站項目                | 商住 | 87.9           | 187.8            | 65.0%  |
| 溫州瑞安巾子山項目                  | 商住 | 193.5          | 431.0            | 39.0%  |
| 台州溫嶺城西中華路地塊項目              | 住宅 | 18.2           | 30.4             | 39.0%  |
| 亳州南湖市政公園北側地塊項目             | 商住 | 245.3          | 470.6            | 89.2%  |
| 台州溫嶺市大溪鎮鐵路新區地塊項目           | 商住 | 39.5           | 138.3            | 23.4%  |
| 滁州天長項目                     | 商住 | 147.9          | 261.7            | 100.0% |
| 武漢礄口項目                     | 商業 | 37.5           | 212.4            | 77.9%  |
| 宣城宛陵湖南側地塊項目                | 商住 | 199.4          | 398.8            | 46.7%  |
| 泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-01號地塊項目 | 住宅 | 54.3           | 108.5            | 25.0%  |
| 泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-02號地塊項目 | 住宅 | 58.1           | 116.2            | 25.0%  |
| 洛陽龍門路31號地塊項目               | 商住 | 41.3           | 124.0            | 100.0% |
| 洛陽望春門街32號地塊項目              | 商住 | 21.2           | 91.2             | 100.0% |
| 蘇州常熟莫城街道商住地塊項目             | 商住 | 53.9           | 156.9            | 95.0%  |
| 漳州長泰A2地塊項目                 | 住宅 | 47.8           | 62.2             | 65.6%  |
| 佛山大瀝項目                     | 商住 | 119.0          | 358.2            | 46.7%  |
| 合計                         |    | 1,619.3        | 3,835.6          |        |

\* 總建築面積不包括地下及停車位並可予調整。

## 管理層討論及分析

### 展望

2021年下半年，預期房地產政策基本面依然「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，強化並落實穩地價、穩房價、穩預期的調控目標，以促進房地產市場持續健康平穩發展。政府在加大租賃住房的建設和支持力度的同時，持續強化房地產金融監管力度，收緊房地產金融政策。在房地產行業整體降槓桿的背景下，預期各房企的整體戰略將以防範風險為主，積極適應新政策與市場環境，聚焦優勢區域，合理佈局，持續優化土儲結構，提升公司經營管理水平，實現企業持續穩定、有質量的發展。

本集團聚焦企業對社會的責任以及自身高質量的發展，於2021年中提出「聚焦突破、實現飛躍」的發展主題。截至2021年7月31日止七個月，本集團實現合約銷售總額年同比增長60.1%，本集團有信心實現2021年合約銷售目標人民幣1,050億元。

為實現五年戰略目標，本集團將繼續拓展優質土地儲備，未來將繼續堅持「1+1+N」發展戰略，重點布局長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟踪和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

2021年下半年將迎來本集團購物中心的密集開業，本集團將整合優勢資源，實現10個新購物中心的開業。本集團將深入研究行業動向，優化商業空間及業態組合，營造有「愛」商業空間。確保高品質開業的同時，提高商業管理精細運營的組織能力，打造商業運營管理的核心競爭力。提升商業招商能力，主動調整經營品類，擴大戰略合作品牌的廣度及深度。推動商業數字化，持續探索科技賦能「紐扣計劃」戰略落地實施。同時，本公司的附屬公司寶龍商業將繼續把握機會，有選擇地收購或投資中小型商業運營服務商，以進一步擴展本集團商業運營的版圖建業服務能力。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，深入推進信息化的財務管理能力，促進管理效率提升。同時本集團將控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工重新定義自我。激活個體，實現自我成就；整合資源，提高工作效率；多維激勵，激發員工潛能。本集團將繼續為人才發展搭建平台、創造機會，實現精英匯聚，同心同力。

## 管理層討論及分析

董事會相信「因愛而立，同心致遠」，本集團將秉承「讓空間有愛」的企業使命，用愛的心讓空間連結一切美好，創造最佳體驗的空間和服務。本集團將堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，共同打造一個受人尊敬的百年企業、全球領先的城市空間運營商。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣20,730百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣17,170百萬元），較2020年同期增加約20.7%，主要是由於物業銷售收入增長所致。

#### 物業銷售收入

於截至2021年6月30日止六個月，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2021年6月30日止六個月，已出售及交付項目的收入約為人民幣18,421百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣15,343百萬元），較2020年同期增加約20.1%，主要是由於住宅類物業交付增加所致。

於截至2021年6月30日止六個月，已出售及交付物業業態分佈如下：

#### 截至2021年6月30日止六個月

|        |    | 已出售及<br>交付建築面積<br>(平方米) | 已出售及<br>交付金額<br>(人民幣百萬元) | 平均售價<br>(人民幣／平方米) |
|--------|----|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| 長三角    | 商業 | 332,970                 | 3,843                    | 11,542            |
|        | 住宅 | 663,168                 | 9,693                    | 14,616            |
| 海南     | 商業 | 19,659                  | 145                      | 7,376             |
|        | 住宅 | 118,917                 | 1,618                    | 13,606            |
| 粵港澳大灣區 | 住宅 | 72,593                  | 1,659                    | 22,853            |
| 其他     | 商業 | 35,640                  | 253                      | 7,099             |
|        | 住宅 | 178,510                 | 1,210                    | 6,778             |
| 合計     |    | 1,421,457               | 18,421                   | 12,959            |
|        |    |                         |                          |                   |
|        | 商業 | 388,269                 | 4,241                    | 10,923            |
|        | 住宅 | 1,033,188               | 14,180                   | 13,725            |

## 管理層討論及分析

### 投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約為人民幣860百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣749百萬元)，較2020年同期增加約14.8%。

截至2021年6月30日止六個月，提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入主要來自本集團及其他第三方開發的項目。經扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣988百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣784百萬元)，較2020年同期增加約26.0%。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務費收入約為人民幣1,848百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,533百萬元)，較2020年同期增加約20.5%。主要是由於本集團持有投資物業、管理的商業及住宅物業建築面積增加的規模效應所致。

### 其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入及提供諮詢服務等。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入約為人民幣461百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣294百萬元)，較2020年同期增加約56.8%，主要是由於國內新冠疫情得到有效防控，本集團的酒店運營情況恢復至正常水平所致。

### 銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2021年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣13,438百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣10,807百萬元)，較2020年同期增加約24.3%，主要是由於已出售及交付物業建築面積增加而導致成本總額增加所致。

### 毛利及毛利率

截至2021年6月30日止六個月，毛利約為人民幣7,292百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣6,363百萬元)，較2020年同期增加約14.6%，主要是由於物業銷售收入增加所致；毛利率於截至2021年6月30日止六個月為35.2%，較截至2020年6月30日止六個月的37.1%略微下降。

## 管理層討論及分析

### 投資物業公允價值收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣1,177百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,205百萬元)，較2020年同期略微下降約2.3%。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,602百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,096百萬元)，較2020年同期增長約46.2%，主要是由於本集團業務增長而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

### 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2021年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣598百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣372百萬元)，較2020年同期增加約60.8%，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額增加所致。

### 所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣2,667百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,520百萬元)，較2020年同期增長約5.8%，主要是由於中國企業所得稅增加所致。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,908百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,220百萬元)，較2020年同期增加約76.1%。

截至2021年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣94.3分(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣53.6分)，較2020年同期增加約75.9%。

截至2021年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內投資物業公允價值之收益、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)約為人民幣3,620百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,892百萬元)，較2020年同期上升約25.2%。

截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)約為人民幣2,549百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,797百萬元)，較2020年同期增加約41.8%。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

#### 現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2021年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣26,521百萬元(於2020年12月31日：約人民幣28,276百萬元)，較2020年12月31日略微下降6.2%。

#### 借款

本集團於2021年6月30日的借款總額約為人民幣71,400百萬元(於2020年12月31日：約人民幣66,567百萬元)，較2020年12月31日增加約7.3%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣41,563百萬元、公司債券約為人民幣11,683百萬元、短期融資券約人民幣440百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,353百萬元、資產支持證券約人民幣1,273百萬元及優先票據約為人民幣14,088百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣20,601百萬元，一年後到期的借款約人民幣50,799百萬元。

於2021年1月11日，本公司按本金額102.656%完成發行本金總額為100百萬美元在新加坡證券交易有限公司(「新交所」)上市之優先票據，名義利率為每年5.95厘(與本公司於2020年10月30日發行並於2025年到期的200百萬美元5.95%優先票據及於2020年12月28日發行並於2025年到期的100百萬美元5.95%優先票據(兩者均在新交所上市)合併及組成單一系列)，到期日為2025年4月30日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月4日及2021年1月12日的公佈。

於2021年1月11日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司(「上海寶龍」)發行2021年公司債券(第一期)，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.60厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月12日的公佈。

於2021年1月25日，上海寶龍發行2021年度第一期超短期融資券，發行本金總額為人民幣440百萬元，名義利率為每年5.70厘，到期日為2021年10月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月27日的公佈。

於2021年4月14日，本公司按本金額99.903%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年3.90厘，到期日為2022年4月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月15日的公佈。

於2021年4月16日，上海寶龍發行2021年公司債券(第二期)，發行本金總額為人民幣1,500百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月19日的公佈。

## 管理層討論及分析

於2021年5月13日，本公司按本金額99.127%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.90厘，到期日為2026年5月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年5月6日及2021年5月14日的公佈。

於2021年6月4日，上海寶龍發行2021年度第一期中期票據，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年5.80厘，到期日為2024年6月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月7日的公佈。

於2021年6月10日，上海寶龍發行2021年公司債券(第三期)，發行本金總額為人民幣470百萬元，名義利率為每年5.70厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月11日的公佈。

有關本集團借貸的進一步詳情，請參閱本報告中期財務資料附註19。

### 淨負債比率

於2021年6月30日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)約為77.8%(於2020年12月31日：約73.9%)。

### 借款成本

截至2021年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,660百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,980百萬元)，較2020年同期增加約34.3%，主要是由於本集團相比2020年同期借款總額增長所致。實際利率由2020年的6.44%略微下降至2021年的6.43%。本集團會繼續加強對融資成本進行嚴格控制。

### 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將分別按照買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣81,136百萬元(於2020年12月31日：人民幣74,651百萬元)的物業及設備、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2021年6月30日，有抵押的銀行及其他借款以及商業按揭支持證券總額約為人民幣43,833百萬元(於2020年12月31日：約人民幣38,658百萬元)。資產支持證券人民幣1,272百萬元(於2020年12月31日：人民幣1,269百萬元)以本集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體股份質押予以擔保及抵押。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無重大或然負債。

### 財務擔保

本集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

|                         | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保 | 24,150,332              | 29,461,621               |
| 就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保       | 1,275,941               | 1,394,430                |
|                         | <b>25,426,273</b>       | <b>30,856,051</b>        |

### 承擔

#### (1) 物業發展支出的承擔

|           | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 訂約但未撥備    |                         |                          |
| — 物業開發業務  | 16,421,043              | 14,102,853               |
| — 收購土地使用權 | 9,902,618               | 5,954,026                |
|           | <b>26,323,661</b>       | <b>20,056,879</b>        |

#### (2) 租賃的承擔

截至2021年6月30日，本集團並無重大短期租賃承擔。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2021年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣19,483百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東(「股東」)任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或用作管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

## 管理層討論及分析

### 重大投資以及重大收購及出售

除本報告披露者外，於截至2021年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告披露者外，於2021年6月30日，本集團未曾授權任何其他重大投資或增添資本資產的計劃。

### 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團總共僱用全職僱員12,340名(於2020年12月31日：11,517名僱員)，本集團截至2021年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣1,462百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

### 中期股息

#### 派發中期股息

董事會議決宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣18分(「**中期股息**」)(截至2020年6月30日止六個月：港幣12分)，較2020年同期上升約50.0%。

中期股息將於2021年12月22日(星期三)或前後派發予2021年12月13日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有收取中期股息的股東資格，本公司將於2021年12月8日(星期三)至2021年12月13日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年12月7日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之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。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

#### 簽訂日期為2021年7月9日之融資協議

於2021年7月9日，本公司(作為借款人)、東亞銀行有限公司澳門分行及澳門國際銀行股份有限公司(「澳門國際銀行」)(作為授權牽頭安排及協調人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及澳門國際銀行(作為代理)以及協議的其他方就金額最多為等值200,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣三層貸款融資(「2021年7月定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「2021年7月融資協議」)。根據2021年7月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2021年7月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年7月9日的公佈。

#### 發行於2022年到期的200百萬美元4.00%優先票據

於2021年7月26日，本公司按本金額99.662%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.00厘，到期日為2022年7月25日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年7月28日的公佈。

#### 簽訂日期為2021年8月9日之融資協議

於2021年8月9日，本公司(作為借款人)、中國銀行(香港)有限公司、交通銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)(作為授權牽頭安排及協調人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及滙豐(作為代理)以及協議的其他方就金額最多為等值210,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「2021年8月定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「2021年8月融資協議」)。根據2021年8月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2021年8月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年8月9日的公佈。

# 權益披露

## 董事於證券的權益

於2021年6月30日，本公司各董事（「董事」）及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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(i)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(ii)根據聯交所證券上市規則（「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」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司股份及相關股份的好倉

| 董事姓名  | 普通股數目      |             |                        | 總計            | 佔本公司已發行<br>股份權益<br>概約百分比<br>(附註1) |
|-------|------------|-------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|
|       | 個人權益       | 配偶權益        | 受控法團權益                 |               |                                   |
| 許健康先生 | 28,465,000 | 2,800,000   | 1,805,637,000<br>(附註2) | 1,836,902,000 | 44.34%                            |
| 許華芳先生 | 8,988,000  | 503,400     | 596,018,000<br>(附註3)   | 605,509,400   | 14.62%                            |
| 肖清平先生 | 911,700    | —           | —                      | 911,700       | 0.02%                             |
| 施思妮女士 | 503,400    | 605,006,000 | —                      | 605,509,400   | 14.62%                            |
| 張洪峰先生 | 184,300    | —           | —                      | 184,300       | 0.004%                            |
| 許華芬女士 | 61,470,000 | —           | 206,623,000<br>(附註4)   | 268,093,000   | 6.47%                             |

附註：

- 該等百分比已根據於2021年6月30日的已發行股份總數（即4,142,403,000股股份）計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，彼等由許健康先生全資及實益擁有。
- 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通（香港）貿易有限公司持有，彼等由許華芬女士全資及實益擁有。

## 權益披露

## (2) 於本公司相聯法團股份的好倉

| 董事姓名  | 相聯法團名稱 | 普通股數目 |                     |                     | 總計         | 佔相聯法團權益<br>概約百分比<br>(附註1) |
|-------|--------|-------|---------------------|---------------------|------------|---------------------------|
|       |        | 個人權益  | 配偶權益                | 受控法團權益              |            |                           |
| 許華芳先生 | 寶龍商業   | —     | —                   | 45,000,000<br>(附註2) | 45,000,000 | 6.99%                     |
| 施思妮女士 | 寶龍商業   | —     | 45,000,000<br>(附註3) | —                   | 45,000,000 | 6.99%                     |

附註：

1. 該等百分比已根據於2021年6月30日的寶龍商業已發行股份總數(即644,000,000股股份)計算。
2. 匯鴻信托的受託人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的寶龍商業股份中擁有權益。
3. 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生擁有權益的相同數目寶龍商業股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2021年6月30日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須記錄在本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於2021年6月30日，以下人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

| 股東名稱                             | 身份／權益性質  | 普通股及<br>相關股份總數<br>(附註1) | 佔本公司權益<br>概約百分比<br>(附註2) |
|----------------------------------|----------|-------------------------|--------------------------|
|                                  |          |                         |                          |
| 天龍控股有限公司(附註3)                    | 實益擁有人    | 1,805,637,000           | 43.59%                   |
| Credit Suisse Trust Limited(附註4) | 受託人      | 596,018,000             | 14.39%                   |
| Sky Infinity Family Limited(附註4) | 於受控法團的權益 | 596,018,000             | 14.39%                   |
| 藍天控股有限公司(附註4)                    | 實益擁有人    | 596,018,000             | 14.39%                   |
| 華信控股有限公司                         | 實益擁有人    | 245,421,000             | 5.92%                    |

## 權益披露

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2021年6月30日的已發行股份總數(即4,142,403,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

## 企業管治

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務的透明度及問責性達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治是為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東帶來最大回報。

### 遵守企業管治守則

於截至2021年6月30日止六個月，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的原則及所有適用守則條文。

### 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2021年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司證券。

### 進行證券交易的標準守則

本公司採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至2021年6月30日止六個月內，均有遵守載於標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息或本集團證券的本集團相關僱員（定義見上市規則），亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。

於截至2021年6月30日止六個月，本公司並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「**審核委員會**」），以（其中包括）審閱本集團的財務資料及掌管本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦協助董事會及主席履行本公司的企業管治職能。

審核委員會由三位獨立非執行董事，即魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士組成。審核委員會主席魏偉峰博士具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2021年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

## 企業管治

### 股東週年大會

董事會主席、大多數董事、本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各主席及外聘核數師已出席本公司於2021年6月11日舉行的股東週年大會。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

#### 日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「**2018年4月融資**」)訂立一份融資協議(「**2018年4月融資協議**」)。根據2018年4月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年4月融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公佈。於2021年4月19日，2018年4月融資(包括所有應計利息)已全數償付。

#### 日期為2018年7月5日之融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與滙豐(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「**2018年7月融資**」)訂立一份融資協議(「**2018年7月融資協議**」)。根據2018年7月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年7月融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公佈。

#### 日期為2019年7月8日之融資協議

於2019年7月8日，本公司(作為借款人)與一組貸款人就兩批金額最多為200,000,000美元(包括彈性增加條款)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2019年定期貸款融資**」)訂立一份融資協議。根據2019年定期貸款融資，倘若(其中包括)本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2019年定期貸款融資詳情載於本公司日期為2019年7月8日之公佈。

#### 日期為2020年5月13日之融資協議

於2020年5月13日，本公司(作為借款人)、中國工商銀行(澳門)股份有限公司(「**工銀澳門**」)(作為安排行)、工銀澳門及融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及工銀澳門(作為代理)以及協議的其他方就三批金額最多為等值200,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2020年5月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年5月融資協議**」)。根據2020年5月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年5月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年5月13日的公佈。

## 企業管治

### 日期為2020年6月30日之融資協議

於2020年6月30日，本公司（作為借款人）、中信銀行（國際）有限公司、東亞銀行有限公司及滙豐（作為授權牽頭安排行及帳簿管理人）、融資協議載列的金融機構（作為初始貸款人）及滙豐（作為代理）以及協議的其他方就金額最多為等值300,000,000美元（包括增量融資）的42個月定期雙幣雙層貸款融資（「**2020年6月定期貸款融資**」）訂立一份融資協議（「**2020年6月融資協議**」）。根據2020年6月融資協議（其中包括），如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持（直接或間接）佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年6月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公佈。

### 日期為2021年7月9日之融資協議

根據本報告披露的2021年7月融資協議（其中包括），如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持（直接或間接）佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2021年7月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年7月9日的公佈。

### 日期為2021年8月9日之融資協議

根據本報告披露的2021年8月融資協議（其中包括），如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持（直接或間接）佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2021年8月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年8月9日的公佈。

於本報告日期，就證券及期貨條例第XV部而言，許健康先生及許華芳先生合共持有本公司已發行股份總數約58.96%權益。

### 根據上市規則的其他持續披露責任

除上文所述外，於截至2021年6月30日止六個月，本公司並無任何其他根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的披露責任。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，董事的履歷詳情更新如下：

獨立非執行董事魏偉峰博士於2021年5月已不再擔任北京金隅集團股份有限公司（股份代碼：2009.HK）之獨立非執行董事。

獨立非執行董事丁祖昱博士於2021年6月獲委任為中駿商管智慧服務控股有限公司（「**中駿商管**」，股份代碼：606.HK）之獨立非執行董事，彼亦為中駿商管薪酬委員會及提名委員會成員。

除上文所述外，本公司並不知悉須根據上市規則第13.51B(1)條於本報告予以披露的任何資料。

# 中期簡明綜合資產負債表

|                          |    | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | 附註 |                                 |                                 |
| <b>資產</b>                |    |                                 |                                 |
| <b>非流動資產</b>             |    |                                 |                                 |
| 物業及設備                    | 6  | 5,359,652                       | 5,221,769                       |
| 投資物業                     | 7  | 64,808,781                      | 58,243,338                      |
| 無形資產                     |    | 5,209                           | 5,420                           |
| 商譽                       |    | 20,640                          | 20,640                          |
| 採用權益法核算之投資               | 8  | 8,607,026                       | 7,642,200                       |
| 遞延所得稅資產                  |    | 1,008,596                       | 800,680                         |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產     |    | 313                             | 313                             |
| 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產 |    | 351,944                         | 439,057                         |
| 預付款項                     | 9  | 606,770                         | 1,269,164                       |
|                          |    | <b>80,768,931</b>               | <b>73,642,581</b>               |
| <b>流動資產</b>              |    |                                 |                                 |
| 開發中物業                    | 10 | 61,362,871                      | 48,719,297                      |
| 持作銷售竣工物業                 | 11 | 17,227,170                      | 14,589,666                      |
| 合同資產                     |    | 540,852                         | 406,338                         |
| 貿易應收款                    | 12 | 4,098,217                       | 2,163,838                       |
| 其他應收款                    | 13 | 18,443,415                      | 16,027,938                      |
| 預付款                      | 9  | 6,917,087                       | 10,131,446                      |
| 預付稅項                     |    | 1,193,052                       | 865,430                         |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產     |    | 356,493                         | 308,983                         |
| 受限制現金                    | 14 | 4,006,074                       | 2,937,270                       |
| 現金及現金等價物                 | 15 | 22,515,199                      | 25,338,726                      |
|                          |    | <b>136,660,430</b>              | <b>121,488,932</b>              |
| <b>總資產</b>               |    | <b>217,429,361</b>              | <b>195,131,513</b>              |
| <b>權益</b>                |    |                                 |                                 |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>        |    |                                 |                                 |
| 股本及股份溢價                  | 16 | 36,795                          | 36,795                          |
| 其他儲備                     | 17 | 1,738,598                       | 1,582,187                       |
| 保留盈利                     |    | 37,384,761                      | 34,601,884                      |
|                          |    | <b>39,160,154</b>               | <b>36,220,866</b>               |
| <b>永續資本工具</b>            | 18 | 500,625                         | 519,781                         |
| <b>非控制性權益</b>            |    | 17,995,228                      | 15,060,519                      |
| <b>總權益</b>               |    | <b>57,656,007</b>               | <b>51,801,166</b>               |

## 中期簡明綜合資產負債表

|                |    | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
|                | 附註 |                                 |                                 |
| <b>負債</b>      |    |                                 |                                 |
| <b>非流動負債</b>   |    |                                 |                                 |
| 借貸             | 19 | 50,799,029                      | 45,899,678                      |
| 租賃負債           |    | 654,802                         | 675,920                         |
| 其他應付款          | 21 | 215,095                         | 182,167                         |
| 遞延所得稅負債        |    | 7,715,751                       | 7,242,444                       |
|                |    | <b>59,384,677</b>               | 54,000,209                      |
| <b>流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 借貸             | 19 | 20,600,805                      | 20,667,678                      |
| 貿易及其他應付款       | 21 | 42,652,494                      | 35,229,517                      |
| 合同負債           | 20 | 25,380,718                      | 22,757,332                      |
| 即期所得稅負債        |    | 11,587,779                      | 10,462,611                      |
| 租賃負債           |    | 166,881                         | 213,000                         |
|                |    | <b>100,388,677</b>              | 89,330,138                      |
| <b>總負債</b>     |    | <b>159,773,354</b>              | 143,330,347                     |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>217,429,361</b>              | 195,131,513                     |

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第23至60頁的中期財務資料已於2021年8月18日由董事會(「董事會」)批准，並由本公司董事代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 中期簡明綜合全面收益表

截至6月30日止六個月

|                                     | 附註 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 收入                                  | 5  | 20,730,092             | 17,169,969             |
| 銷售成本                                | 22 | (13,437,686)           | (10,807,043)           |
| <b>毛利</b>                           |    | <b>7,292,406</b>       | 6,362,926              |
| 投資物業公允價值收益－淨額                       | 7  | 1,177,436              | 1,205,186              |
| 銷售及營銷成本                             | 22 | (587,589)              | (445,561)              |
| 行政開支                                | 22 | (1,014,039)            | (650,818)              |
| 金融資產減值虧損淨額                          |    | (95,858)               | (52,267)               |
| 其他收入及收益－淨額                          |    | 729,561                | 215,965                |
| <b>經營利潤</b>                         |    | <b>7,501,917</b>       | 6,635,431              |
| 融資成本－淨額                             | 23 | (356,383)              | (992,159)              |
| 採用權益法核算之投資之分佔利潤                     | 8  | 598,418                | 371,683                |
| <b>除所得稅前利潤</b>                      |    | <b>7,743,952</b>       | 6,014,955              |
| 所得稅開支                               | 24 | (2,666,858)            | (2,520,170)            |
| <b>期間利潤</b>                         |    | <b>5,077,094</b>       | 3,494,785              |
| <b>其他全面收入</b>                       |    |                        |                        |
| 可能重新分類至損益的項目：                       |    |                        |                        |
| 外幣換算差異                              | 17 | (1,830)                | 3,937                  |
| 不會重新分類至損益的項目：                       |    |                        |                        |
| 轉撥至投資物業之物業及設備重估收益                   | 17 | —                      | 70,159                 |
| 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產公允價值變動      | 17 | (78,085)               | (22,204)               |
| <b>期間其他全面收入總額(扣除稅項)</b>             |    | <b>(79,915)</b>        | 51,892                 |
| <b>期間全面收入總額</b>                     |    | <b>4,997,179</b>       | 3,546,677              |
| <b>以下應佔利潤：</b>                      |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                              |    | 3,907,789              | 2,219,545              |
| 永續資本工具持有人                           | 18 | 18,844                 | 30,323                 |
| 非控制性權益                              |    | 1,150,461              | 1,244,917              |
|                                     |    | 5,077,094              | 3,494,785              |
| <b>以下應佔全面收入總額：</b>                  |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                              |    | 3,827,874              | 2,271,437              |
| 永續資本工具持有人                           | 18 | 18,844                 | 30,323                 |
| 非控制性權益                              |    | 1,150,461              | 1,244,917              |
|                                     |    | 4,997,179              | 3,546,677              |
| <b>期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以每股人民幣分列示)</b> | 25 |                        |                        |
| — 基本                                |    | 94.3                   | 53.6                   |
| — 攤薄                                |    | 94.3                   | 53.6                   |

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期簡明綜合權益變動表

|                                 | 本公司擁有人應佔        |                 |             |             |                 |            |             |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|------------|-------------|
|                                 | 股本              | 其他儲備            | 保留盈利        | 總計          | 永續              | 非控制性       |             |
|                                 | 及股份溢價           |                 |             |             | 資本工具            | 權益         | 總權益         |
|                                 | 人民幣千元<br>(附註16) | 人民幣千元<br>(附註17) | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元      | 人民幣千元       |
| 截至2021年6月30日止六個月<br>(未經審核)      |                 |                 |             |             |                 |            |             |
| 於2021年1月1日結餘                    | 36,795          | 1,582,187       | 34,601,884  | 36,220,866  | 519,781         | 15,060,519 | 51,801,166  |
| 全面收入：                           |                 |                 |             |             |                 |            |             |
| 期間利潤                            | -               | -               | 3,907,789   | 3,907,789   | 18,844          | 1,150,461  | 5,077,094   |
| 期間其他全面收入                        |                 |                 |             |             |                 |            |             |
| —按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產公允價值變動 | -               | (78,085)        | -           | (78,085)    | -               | -          | (78,085)    |
| —外幣換算差異                         | -               | (1,830)         | -           | (1,830)     | -               | -          | (1,830)     |
| 期間全面收入總額                        | -               | (79,915)        | 3,907,789   | 3,827,874   | 18,844          | 1,150,461  | 4,997,179   |
| 與擁有人交易：                         |                 |                 |             |             |                 |            |             |
| —股息(附註26)                       | -               | -               | (1,124,912) | (1,124,912) | -               | (55,698)   | (1,180,610) |
| —僱員股份獎勵計劃(附註17)                 | -               | 19,646          | -           | 19,646      | -               | 7,978      | 27,624      |
| —非控制性權益注資(附註30)                 | -               | -               | -           | -           | -               | 2,545,698  | 2,545,698   |
| —非控制性權益撤資                       | -               | -               | -           | -           | -               | (375,000)  | (375,000)   |
| —附屬公司擁有權益變動而控制權不變               | -               | 216,680         | -           | 216,680     | -               | (338,730)  | (122,050)   |
| —向永續資本工具持有人之分派(附註18)            | -               | -               | -           | -           | (38,000)        | -          | (38,000)    |
| 與擁有人交易總計                        | -               | 236,326         | (1,124,912) | (888,586)   | (38,000)        | 1,784,248  | 857,662     |
| 於2021年6月30日餘額                   | 36,795          | 1,738,598       | 37,384,761  | 39,160,154  | 500,625         | 17,995,228 | 57,656,007  |

## 中期簡明綜合權益變動表

|                         | 本公司擁有人應佔        |                 |            |             |                 |            |             |
|-------------------------|-----------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|------------|-------------|
|                         | 股本<br>及股份溢價     | 其他儲備            | 保留盈利       | 總計          | 永續<br>資本工具      | 非控制性<br>權益 | 總權益         |
|                         | 人民幣千元<br>(附註16) | 人民幣千元<br>(附註17) | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(附註18) | 人民幣千元      | 人民幣千元       |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| <b>(未經審核)</b>           |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| <b>於2020年1月1日結餘</b>     | 719,088         | 1,669,289       | 29,451,835 | 31,840,212  | 820,364         | 6,246,452  | 38,907,028  |
| 全面收入：                   |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| 期間利潤                    | —               | —               | 2,219,545  | 2,219,545   | 30,323          | 1,244,917  | 3,494,785   |
| 期間其他全面收入                |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| —按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之   |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| 金融資產公允價值變動              | —               | (22,204)        | —          | (22,204)    | —               | —          | (22,204)    |
| —自物業及設備轉撥至投資物業          | —               | 70,159          | —          | 70,159      | —               | —          | 70,159      |
| —外幣換算差異                 | —               | 3,937           | —          | 3,937       | —               | —          | 3,937       |
| 期間全面收入總額                | —               | 51,892          | 2,219,545  | 2,271,437   | 30,323          | 1,244,917  | 3,546,677   |
| 與擁有人交易：                 |                 |                 |            |             |                 |            |             |
| —股息(附註26)               | (676,749)       | —               | (497,345)  | (1,174,094) | —               | (31,326)   | (1,205,420) |
| —購回股份                   | (5,544)         | —               | —          | (5,544)     | —               | —          | (5,544)     |
| —非控制性權益注資               | —               | 133,337         | —          | 133,337     | —               | 398,610    | 531,947     |
| —共同控制實體變為附屬公司           | —               | —               | —          | —           | —               | 165,322    | 165,322     |
| —出售附屬公司                 | —               | —               | —          | —           | —               | (21,450)   | (21,450)    |
| —附屬公司擁有權益變動而控制權不變       | —               | (526,185)       | —          | (526,185)   | —               | (298,432)  | (824,617)   |
| —向永續資本工具持有人之分派(附註18)    | —               | —               | —          | —           | (49,437)        | —          | (49,437)    |
| 與擁有人交易總計                | (682,293)       | (392,848)       | (497,345)  | (1,572,486) | (49,437)        | 212,724    | (1,409,199) |
| <b>於2020年6月30日餘額</b>    | 36,795          | 1,328,333       | 31,174,035 | 32,539,163  | 801,250         | 7,704,093  | 41,044,506  |

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

|                            | 附註 | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|----------------------------|----|------------------------|------------------------|
| <b>經營活動現金流</b>             |    |                        |                        |
| 經營活動(所用)/產生的現金             |    | (1,373,059)            | 4,243,986              |
| 已付中國企業所得稅                  |    | (768,414)              | (747,366)              |
| 已付中國土地增值稅                  |    | (716,737)              | (572,247)              |
| 已付利息                       |    | (2,438,756)            | (1,844,580)            |
| <b>經營活動(所用)/所得的現金淨額</b>    |    | <b>(5,296,966)</b>     | <b>1,079,793</b>       |
| <b>投資活動現金流</b>             |    |                        |                        |
| 由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金         |    | —                      | 144,267                |
| 出售附屬公司現金流出淨額               |    | —                      | (7,447)                |
| 添置物業及設備付款                  |    | (107,669)              | (45,536)               |
| 添置使用權資產付款                  |    | (527,962)              | (24,016)               |
| 添置投資物業付款                   |    | (3,347,605)            | (1,020,516)            |
| 出售物業及設備所得款項                |    | 4,167                  | 4,987                  |
| 購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產     |    | (51,000)               | (88,501)               |
| 購買按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產 |    | (15,300)               | —                      |
| 出售共同控制實體及聯營公司所得款項          |    | 62,304                 | —                      |
| 從共同控制實體收取股息                |    | 96,852                 | —                      |
| 於共同控制實體及聯營公司之投資            |    | (962,949)              | (210,825)              |
| 給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款  |    | (7,138,750)            | (5,109,035)            |
| 向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款  |    | 4,889,985              | 1,990,482              |
| 已收利息                       |    | 214,747                | 180,235                |
| <b>投資活動所用的現金淨額</b>         |    | <b>(6,883,180)</b>     | <b>(4,185,905)</b>     |
| <b>融資活動現金流</b>             |    |                        |                        |
| 借貸所得款項                     |    | 20,097,325             | 14,215,579             |
| 償還借貸                       |    | (15,221,250)           | (10,820,248)           |
| 受限制現金解除自/(抵押)借貸            |    | 56,136                 | (745,245)              |
| 非控制性權益的資本出資                |    | 2,545,698              | 531,947                |
| 最終控股股東控制的人士給予的現金墊款         |    | (779,374)              | 981,000                |
| 附屬公司擁有權益變動而控制權不變           |    | (122,050)              | (556,381)              |
| 共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款  |    | 7,692,220              | 2,392,121              |
| 向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益償還現金墊款  |    | (4,775,692)            | (723,357)              |
| 向永續資本工具持有人之分派              |    | (38,000)               | (49,437)               |
| 購回股份                       |    | —                      | (5,544)                |
| 租賃付款的本金部分                  |    | (87,679)               | (84,430)               |
| <b>融資活動產生的現金淨額</b>         |    | <b>9,367,334</b>       | <b>5,136,005</b>       |
| <b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>   |    | <b>(2,812,812)</b>     | <b>2,029,893</b>       |
| 期初現金及現金等價物                 | 15 | 25,338,726             | 20,305,545             |
| 外幣匯率變動影響                   |    | (10,715)               | 70,049                 |
| <b>期終現金及現金等價物</b>          | 15 | <b>22,515,199</b>      | <b>22,405,487</b>      |

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

## 中期財務資料附註

### 1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、提供商業運營服務、提供住宅物業管理服務，以及其他物業開發相關業務。

本公司自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2021年6月30日止六個月本中期財務資料於2021年8月18日經董事會批准刊發。

本中期財務資料並未經審核。

### 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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除下文所述採用新訂及經修訂準則及詮釋外，誠如該等年度財務報表所述，所採用之會計政策乃與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

#### (a) 本集團採納之經修訂準則

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

採納經修訂準則對中期財務資料並無任何重大影響。

## 中期財務資料附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

## (b) 尚未採納之新訂準則、修訂、詮釋及會計指引

已頒佈但尚未於2021年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則、修訂、詮釋及會計指引如下：

|                                                      |                                   | 於以下日期或<br>之後開始之<br>年度期間生效 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第16號<br>(修訂本)                                | 2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租務優惠           | 2021年4月1日                 |
| 香港會計準則第16號(修訂本)                                      | 物業、廠房及設備：投放擬定用途前所得款項              | 2022年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第3號<br>(修訂本)                                 | 參照概念框架                            | 2022年1月1日                 |
| 香港會計準則第37號                                           | 虧損合同－履行合同的成本                      | 2022年1月1日                 |
| 年度改進                                                 | 香港財務報告準則之年度改進，2018年至<br>2020年週期   | 2022年1月1日                 |
| 經修訂會計指引第5號                                           | 共同控制合併的合併會計法                      | 2022年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第17號<br>(修訂本)                                | 保險合同                              | 2023年1月1日                 |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                                       | 負債分類為流動及非流動                       | 2023年1月1日                 |
| 香港詮釋第5號(2020年)                                       | 呈列財務報表－借款人對於載有按要求<br>還款條款的有期貨款的分類 | 2023年1月1日                 |
| 香港會計準則第1號、香港財<br>務報告準則實務聲明第2號<br>及香港會計準則第8號<br>(修訂本) | 會計政策的披露                           | 2023年1月1日                 |
| 香港會計準則第12號<br>(修訂本)                                  | 與單一交易產生的資產及負債<br>相關的遞延稅項          | 2023年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第10號及香<br>港會計準則第28號<br>(修訂本)                 | 投資者及其聯營公司或<br>合營公司之間的資產出售或出資      | 待定                        |

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則、詮釋及會計指引的影響。

## 3 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策的運用、資產及負債、收入及開支的列報金額造成影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

編製中期財務資料時，由管理層在應用本集團會計政策及估計不明確數據的主要來源作出的重大判斷與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟使用適用於預期年度盈利總額的稅率估計的所得稅除外。

## 中期財務資料附註

## 4 財務風險管理

## 4.1 財務風險因素

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

## 4.2 公允價值估計

不同公允價值估計的分級定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2021年6月30日及2020年12月31日按公允價值計量的金融資產：

|                            | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>於2021年6月30日(未經審核)</b>   |              |              |              |             |
| 金融資產：                      |              |              |              |             |
| — 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產     | 42,825       | 262,668      | 51,313       | 356,806     |
| — 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產 | —            | —            | 351,944      | 351,944     |
| 總計                         | 42,825       | 262,668      | 403,257      | 708,750     |
| <b>於2020年12月31日(經審核)</b>   |              |              |              |             |
| 金融資產：                      |              |              |              |             |
| — 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產     | 46,396       | 262,587      | 313          | 309,296     |
| — 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產 | —            | —            | 439,057      | 439,057     |
| 總計                         | 46,396       | 262,587      | 439,370      | 748,353     |

期內層級間並無轉撥。於2021年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2020年12月31日：無)。

## 中期財務資料附註

## 4 財務風險管理(續)

## 4.2 公允價值估計(續)

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公允價值：

屬於公允價值層級第一級的公開買賣優先票據、公司債券、商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)及資產支持證券(「資產支持證券」)的公允價值如下：

|          | 2021年6月30日 |            | 2020年12月31日 |            |
|----------|------------|------------|-------------|------------|
|          | 賬面值        | 公允價值       | 賬面值         | 公允價值       |
|          | 未經審核       | 未經審核       | 經審核         | 經審核        |
|          | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
| 優先票據     | 13,256,037 | 13,689,368 | 12,924,867  | 13,458,548 |
| 公司債券     | 6,976,618  | 6,975,080  | 6,031,583   | 6,221,965  |
| 商業按揭支持證券 | 2,353,351  | 2,350,000  | 2,341,364   | 2,350,000  |
| 資產支持證券   | 1,272,506  | 1,280,000  | 1,269,231   | 1,280,000  |
|          | 23,858,512 | 24,294,448 | 22,567,045  | 23,310,513 |

下列金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款
- 現金及現金等價物
- 即期借貸及非即期借貸(不包括公開買賣優先票據、公開買賣公司債券、商業按揭支持證券及資產支持證券)
- 貿易及其他應付款

## 5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「首席營運決策者」))負責審閱本集團之內部匯報，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。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店經營。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部的利潤(不包括金融資產公允價值虧損、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支)。

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2021年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

|                                 | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業運營及<br>住宅物業管理<br>人民幣千元 | 其他物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| 截至2021年6月30日止六個月(未經審核)          |               |               |                          |                         |             |              |
| 總分部收入                           | 18,421,460    | 924,590       | 1,170,561                | 475,054                 | -           | 20,991,665   |
| 分部間收入                           | -             | (64,705)      | (182,746)                | (14,122)                | -           | (261,573)    |
| 收入                              | 18,421,460    | 859,885       | 987,815                  | 460,932                 | -           | 20,730,092   |
| 分佔共同控制實體及<br>聯營公司除稅後利潤/(虧損)     | 597,645       | -             | 823                      | (50)                    | -           | 598,418      |
| 分部業績                            | 6,370,469     | 2,124,778     | 197,185                  | (83,091)                | -           | 8,609,341    |
| 按公允價值計量且其變動計入<br>損益之金融資產之公允價值虧損 |               |               |                          |                         |             | (3,490)      |
| 未分配經營成本                         |               |               |                          |                         |             | (505,516)    |
| 融資成本-淨額(附註23)                   |               |               |                          |                         |             | (356,383)    |
| 除所得稅前利潤                         |               |               |                          |                         |             | 7,743,952    |
| 所得稅開支                           |               |               |                          |                         |             | (2,666,858)  |
| 期間利潤                            |               |               |                          |                         |             | 5,077,094    |
| 折舊及攤銷確認為開支                      | 34,580        | -             | 2,074                    | 107,525                 | -           | 144,179      |
| 投資物業公允價值收益/(虧損)-淨額(附註7)         | -             | 1,211,810     | (34,374)                 | -                       | -           | 1,177,436    |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

|                               | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業運營及<br>住宅物業管理<br>人民幣千元 | 其他物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| <b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b> |               |               |                          |                         |             |              |
| 總分部收入                         | 15,343,046    | 793,227       | 868,621                  | 304,610                 | –           | 17,309,504   |
| 分部間收入                         | –             | (44,342)      | (84,656)                 | (10,537)                | –           | (139,535)    |
| 收入                            | 15,343,046    | 748,885       | 783,965                  | 294,073                 | –           | 17,169,969   |
| 分佔共同控制實體及<br>聯營公司除稅後利潤/(虧損)   | 373,436       | –             | (1,481)                  | (272)                   | –           | 371,683      |
| 分部業績                          | 5,636,834     | 1,705,065     | 182,906                  | (88,398)                | –           | 7,436,407    |
| 未分配經營成本                       |               |               |                          |                         |             | (645,258)    |
| 其他收入及收益—淨額                    |               |               |                          |                         |             | 215,965      |
| 融資成本—淨額(附註23)                 |               |               |                          |                         |             | (992,159)    |
| 除所得稅前利潤                       |               |               |                          |                         |             | 6,014,955    |
| 所得稅開支                         |               |               |                          |                         |             | (2,520,170)  |
| 期間利潤                          |               |               |                          |                         |             | 3,494,785    |
| 折舊確認為開支(附註6)                  | 53,179        | –             | 2,811                    | 91,586                  | –           | 147,576      |
| 投資物業公允價值收益/(虧損)—淨額(附註7)       | –             | 1,265,733     | (60,547)                 | –                       | –           | 1,205,186    |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2021年6月30日的分部資產及負債如下：

|                   | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業運營及<br>住宅物業管理<br>人民幣千元 | 其他物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| 於2021年6月30日(未經審核) |               |               |                          |                         |             |              |
| 分部資產              | 126,265,182   | 65,880,607    | 4,773,216                | 6,242,444               | (3,458,231) | 199,703,218  |
| 其他資產              |               |               |                          |                         |             | 17,726,143   |
| 總資產               |               |               |                          |                         |             | 217,429,361  |
| 分部資產包括：           |               |               |                          |                         |             |              |
| 於共同控制實體及聯營公司之權益   | 8,558,044     | -             | 3,334                    | 45,648                  | -           | 8,607,026    |
| 分部負債              | 51,700,652    | 1,734,788     | 1,986,353                | 5,495,493               | (3,458,231) | 57,459,055   |
| 其他負債              |               |               |                          |                         |             | 102,314,299  |
| 總負債               |               |               |                          |                         |             | 159,773,354  |
| 資本開支              | 13,179        | 4,942,806     | 2,494                    | 267,825                 | -           | 5,226,304    |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2020年12月31日的分部資產及負債如下：

|                          | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業運營及<br>住宅物業管理<br>人民幣千元 | 其他物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| <b>於2020年12月31日(經審核)</b> |               |               |                          |                         |             |              |
| 分部資產                     | 114,108,767   | 59,670,436    | 4,461,571                | 6,850,757               | (5,461,981) | 179,629,550  |
| 其他資產                     |               |               |                          |                         |             | 15,501,963   |
| 總資產                      |               |               |                          |                         |             | 195,131,513  |
| 分部資產包括：                  |               |               |                          |                         |             |              |
| 於共同控制實體及聯營公司之權益          | 7,593,991     | -             | 2,511                    | 45,698                  | -           | 7,642,200    |
| 分部負債                     | 43,797,373    | 1,739,480     | 2,259,492                | 4,701,951               | (5,461,981) | 47,036,315   |
| 其他負債                     |               |               |                          |                         |             | 96,294,032   |
| 總負債                      |               |               |                          |                         |             | 143,330,347  |
| 資本開支(截至2020年6月30日止六個月)   |               |               |                          |                         |             |              |
| (未經審核)                   | 29,183        | 1,737,811     | 203,429                  | 180,906                 | -           | 2,151,329    |

與上一份年度財務報表比較，分部之劃分基準或分部利潤或虧損之計量基準均沒有差異。

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與中期簡明綜合全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備(附註6)及投資物業(附註7)添置。

## 中期財務資料附註

## 6 物業及設備

|  | 物業及設備<br>人民幣千元 | 使用權資產<br>人民幣千元 | 總計<br>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日之期初賬面淨值  | 3,699,797 | 1,521,972 | 5,221,769 |
| 添置                 | 150,750   | 132,748   | 283,498   |
| 出售                 | (1,716)   | –         | (1,716)   |
| 折舊開支               | (119,467) | (24,432)  | (143,899) |
| 於2021年6月30日之期末賬面淨值 | 3,729,364 | 1,630,288 | 5,359,652 |

## 截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

|                    |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| 於2020年1月1日之期初賬面淨值  | 3,784,753 | 1,440,377 | 5,225,130 |
| 添置                 | 173,347   | 40,270    | 213,617   |
| 轉撥至投資物業            | (48,176)  | (26,543)  | (74,719)  |
| 合併過往持作共同控制實體的實體    | 33        | –         | 33        |
| 出售                 | (2,980)   | –         | (2,980)   |
| 出售附屬公司             | (591)     | –         | (591)     |
| 折舊開支               | (123,410) | (24,166)  | (147,576) |
| 於2020年6月30日之期末賬面淨值 | 3,782,976 | 1,429,938 | 5,212,914 |

於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣2,288,169,000元(2020年12月31日：人民幣2,266,167,000元)的物業及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2021年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.43%(截至2020年6月30日止六個月：6.22%)。

使用權資產主要包括獲取以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)的權利的成本，主要用作酒店樓宇及其他自用樓宇。

## 中期財務資料附註

## 7 投資物業

|  | 竣工<br>投資物業<br>人民幣千元 | 在建中<br>投資物業<br>人民幣千元 | 總計<br>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日之期初金額

52,519,420 5,723,918 58,243,338

添置

– 4,942,806 4,942,806

轉撥自持作銷售竣工物業

445,201 – 445,201

轉撥

785,900 (785,900) –

公允價值收益－淨額

548,295 629,141 1,177,436

於2021年6月30日之期末金額

54,298,816 10,509,965 64,808,781

**截至2020年6月30日止六個月(未經審核)**

於2020年1月1日之期初金額

46,578,183 4,506,458 51,084,641

添置

496,817 1,440,895 1,937,712

轉撥自物業及設備

74,719 – 74,719

轉撥自物業及設備重估收益

93,545 – 93,545

轉撥

935,240 (935,240) –

公允價值收益－淨額

362,848 842,338 1,205,186

於2020年6月30日之期末金額

48,541,352 5,854,451 54,395,803

於2021年6月30日及2020年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有。

截至2021年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.43%(截至2020年6月30日止六個月：6.22%)。

於2021年6月30日，投資物業人民幣38,514,346,000元(2020年12月31日：人民幣31,334,947,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

**(i) 本集團之估值程序**

本集團之若干投資物業由獨立估值師於2021年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

## 中期財務資料附註

### 7 投資物業(續)

#### (ii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

租賃持有的商業物業的使用權資產的公允價值通常使用期限和歸還法得出。該方法基於各個評估日期的租賃協議。租賃協議中產生的租金收入通過採用定期收益率進行折現，而潛在的可轉換收入通過採用租賃協議中超出租賃期限的期間的適當可轉換收益率進行折現。潛在的可轉換收益和可轉換收益來自對現行市場租金的分析以及估值師對現行投資者要求或期望的詮釋。估值中採用的現行市場租金參考了標的物業和其他可比較物業中的近期租賃。

期內估值技術概無變動。

## 中期財務資料附註

## 8 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2021年6月30日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法核算的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於中期簡明綜合資產負債表及中期簡明綜合全面收益表確認的金額載列如下：

## 於中期簡明綜合資產負債表確認之金額

|  | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|--|---------------------------------|---------------------------------|

採用權益法核算之投資：

- 共同控制實體
- 聯營公司

|           |           |
|-----------|-----------|
| 4,335,627 | 4,306,591 |
| 4,271,399 | 3,335,609 |
| 8,607,026 | 7,642,200 |

## 於中期簡明綜合全面收益表確認之金額

截至6月30日止六個月

|  | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|--|------------------------|------------------------|
|--|------------------------|------------------------|

分佔採用權益法入賬的聯營公司及共同控制實體的利潤／(虧損)：

- 共同控制實體
- 聯營公司

|         |          |
|---------|----------|
| 165,168 | 386,512  |
| 433,250 | (14,829) |
| 598,418 | 371,683  |

## 中期財務資料附註

## 9 預付款

|                | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 收購土地使用權(附註(a)) | 7,069,830                       | 10,995,180                      |
| 其他             | 454,027                         | 405,430                         |
|                | 7,523,857                       | 11,400,610                      |
| 減：非即期部分        |                                 |                                 |
| 收購土地使用權的預付款    | (606,770)                       | (1,269,164)                     |
|                | 6,917,087                       | 10,131,446                      |

(a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2021年6月30日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註28(a))。

## 10 開發中物業

|              | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 開發中物業包括：     |                                 |                                 |
| — 建築成本及資本化開支 | 9,381,350                       | 10,634,408                      |
| — 資本化利息      | 4,775,335                       | 4,814,063                       |
| — 土地使用權      | 47,206,186                      | 33,270,826                      |
|              | 61,362,871                      | 48,719,297                      |

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。於2021年6月30日正常營運週期內的金額為人民幣41,797,476,620元(2020年12月31日：人民幣27,516,461,000元)的開發中物業預計將於一年後完成並交付。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2021年6月30日，約人民幣32,819,253,000元(2020年12月31日：人民幣28,307,574,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2021年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.43%(截至2020年6月30日止六個月：6.22%)。

## 中期財務資料附註

## 11 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2021年6月30日，約人民幣6,065,707,000元(2020年12月31日：人民幣6,189,199,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

## 12 貿易應收款

|                | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收款(附註(a))   | 4,262,519                       | 2,259,611                       |
| — 第三方          | 4,163,156                       | 2,218,069                       |
| — 關聯方(附註29(d)) | 99,363                          | 41,542                          |
| 減：虧損撥備(附註(b))  | (164,302)                       | (95,773)                        |
|                | 4,098,217                       | 2,163,838                       |

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的貿易應收款(根據收入確認日期)的賬齡分析如下：

|      | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內  | 4,058,569                       | 2,099,969                       |
| 一年以上 | 203,950                         | 159,642                         |
|      | 4,262,519                       | 2,259,611                       |

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2021年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣164,302,000元(2020年12月31日：人民幣95,773,000元)。
- (c) 於各結算日的貿易應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。於結清貿易應收款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。
- (d) 本集團的貿易應收款主要以人民幣計值。

## 中期財務資料附註

## 13 其他應收款

|                | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 收購土地使用權之訂金     | 483,059                         | 363,435                         |
| 其他應收款          | 18,082,050                      | 15,758,805                      |
| — 關聯方(附註29(d)) | 9,156,821                       | 7,211,693                       |
| — 非控制性權益       | 5,606,142                       | 5,302,505                       |
| — 應收第三方款項      | 3,319,087                       | 3,244,607                       |
| 減：虧損撥備         | (121,694)                       | (94,302)                        |
|                | 18,443,415                      | 16,027,938                      |

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項約人民幣1,164,942,000元(2020年12月31日：人民幣1,829,022,000元)，以平均年利率7.42%(2020年12月31日：7.34%)計息，須於一年內收回。

來自非控制性權益的其他應收款為無抵押、免息及須按要求償還。

來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。

於2021年6月30日及2020年12月31日，其他應收款公允價值約相等於其賬面值。於報告日期的其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

## 中期財務資料附註

## 14 受限制現金

|                | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 項目建設保證金(附註(a)) | 2,330,579                       | 1,335,299                       |
| 銀行借貸保證金(附註(b)) | 1,448,654                       | 1,504,790                       |
| 其他             | 226,841                         | 97,181                          |
|                | 4,006,074                       | 2,937,270                       |
| 以下列貨幣計值：       |                                 |                                 |
| －人民幣           | 4,006,074                       | 2,853,106                       |
| －港元            | —                               | 84,164                          |
|                | 4,006,074                       | 2,937,270                       |

(a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工後方可發放。

(b) 於2021年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣1,448,654,000元(2020年12月31日：人民幣1,504,790,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註19)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 中期財務資料附註

## 15 現金及現金等價物

|            | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 銀行現金及手頭現金： |                                 |                                 |
| — 以人民幣計值   | 21,848,692                      | 24,048,516                      |
| — 以美元計值    | 272,468                         | 884,331                         |
| — 以港元計值    | 394,039                         | 405,879                         |
|            | 22,515,199                      | 25,338,726                      |

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 16 股本及股份溢價

|                        | 普通股數目         | 股本<br>人民幣千元    | 股份溢價<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|
| 法定：                    |               |                |               |             |
| 於2021年1月1日及2021年6月30日  |               | 30,000,000,000 |               |             |
| 已發行並繳足：                |               |                |               |             |
| 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  | 4,142,403,000 | 36,795         | —             | 36,795      |
| 截至2020年6月30日止六個月(未經審核) |               |                |               |             |
| 於2020年1月1日             | 4,143,903,000 | 36,809         | 682,279       | 719,088     |
| 購回股份                   | (1,500,000)   | (14)           | (5,530)       | (5,544)     |
| 股息                     | —             | —              | (676,749)     | (676,749)   |
| 於2020年6月30日            | 4,142,403,000 | 36,795         | —             | 36,795      |

## 中期財務資料附註

## 17 其他儲備

|  | 合併儲備             | 其他儲備  | 法定儲備             | 以股份為基礎<br>的補償儲備  | 重估儲備             | 非控制性<br>權益注資 | 與非控制性<br>權益的交易 | 總計    |
|--|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|-------|
|  | 人民幣千元<br>(附註(a)) | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(附註(b)) | 人民幣千元<br>(附註(d)) | 人民幣千元<br>(附註(c)) | 人民幣千元        | 人民幣千元          | 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

附屬公司擁有權益變動

而控制權不變

僱員股份獎勵計劃

按公允價值計量且其變動計入

其他綜合收益之金融資產價值變動

外幣換算差異

|         |          |         |        |          |           |           |           |
|---------|----------|---------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 337,203 | (12,470) | 128,477 | 13,097 | 407,850  | 1,224,449 | (516,419) | 1,582,187 |
| -       | -        | -       | -      | -        | -         | 216,680   | 216,680   |
| -       | -        | -       | 19,646 | -        | -         | -         | 19,646    |
| -       | -        | -       | -      | (78,085) | -         | -         | (78,085)  |
| -       | (1,830)  | -       | -      | -        | -         | -         | (1,830)   |
| 337,203 | (14,300) | 128,477 | 32,743 | 329,765  | 1,224,449 | (299,739) | 1,738,598 |

於2021年6月30日

截至2020年6月30日止六個月

(未經審核)

於2020年1月1日

非控制性權益注資

附屬公司擁有權益變動

而控制權不變

重估—扣除稅項

外幣換算差異

|         |       |         |   |         |           |           |           |
|---------|-------|---------|---|---------|-----------|-----------|-----------|
| 337,203 | 3,557 | 127,290 | - | 272,959 | 926,674   | 1,606     | 1,669,289 |
| -       | -     | -       | - | -       | 133,337   | -         | 133,337   |
| -       | -     | -       | - | -       | -         | (526,185) | (526,185) |
| -       | -     | -       | - | 47,955  | -         | -         | 47,955    |
| -       | 3,937 | -       | - | -       | -         | -         | 3,937     |
| 337,203 | 7,494 | 127,290 | - | 320,914 | 1,060,011 | (524,579) | 1,328,333 |

於2020年6月30日

## (a) 合併儲備

合併儲備指本公司根據重組向控股股東收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

## (b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤（經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後）若干百分比分配至儲備金。視乎性質而定，儲備金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益擁有人。

## 中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (c) 重估儲備

| 截至6月30日止六個月                           |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 不會重新分類至損益的項目：                         |                        |                        |
| 物業及設備轉撥投資物業重估收益                       | —                      | 93,545                 |
| 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之<br>金融資產公允價值虧損－總額 | (104,113)              | (29,605)               |
| 稅務開支－遞延所得稅                            | 26,028                 | (15,985)               |
| 其他全面收入總額－扣除稅項                         | (78,085)               | 47,955                 |

## (d) 僱員股份獎勵計劃

於2020年11月24日，寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，乃本集團附屬公司，於2019年12月30日在聯交所上市)根據股份獎勵計劃向寶龍商業的執行董事兼行政總裁陳德力先生授予11,250,000股獎勵股份。該等獎勵股份將於達成相關歸屬條件後獲轉讓予陳德力先生。

## 18 永續資本工具

|                               | 本金<br>人民幣千元 | 分派<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b> |             |             |             |
| 於2021年1月1日結餘                  | 500,000     | 19,781      | 519,781     |
| 永續資本工具持有人應佔利潤                 | —           | 18,844      | 18,844      |
| 向永續資本工具持有人之分派                 | —           | (38,000)    | (38,000)    |
| 於2021年6月30日結餘                 | 500,000     | 625         | 500,625     |
| <b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b> |             |             |             |
| 於2020年1月1日結餘                  | 800,000     | 20,364      | 820,364     |
| 永續資本工具持有人應佔利潤                 | —           | 30,323      | 30,323      |
| 向永續資本工具持有人之分派                 | —           | (49,437)    | (49,437)    |
| 於2020年6月30日結餘                 | 800,000     | 1,250       | 801,250     |

永續資本工具並無到期日，而本集團可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

## 中期財務資料附註

## 19 借貸

|                    | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>計入非流動負債之借貸：</b> |                                 |                                 |
| 優先票據(附註(a))        | 12,802,096                      | 13,765,707                      |
| 公司債券(附註(b))        | 11,683,146                      | 11,928,398                      |
| 商業按揭支持證券(附註(c))    | 2,353,351                       | 2,341,364                       |
| 資產支持證券(附註(d))      | 1,272,506                       | 1,269,231                       |
| 銀行借貸(附註(e))        | 35,337,390                      | 32,965,056                      |
| — 有抵押              | 35,254,182                      | 32,819,276                      |
| — 無抵押              | 83,208                          | 145,780                         |
| 其他借貸—有抵押(附註(f))    | 521,500                         | 350,000                         |
| 減：一年內到期款項          | (13,170,960)                    | (16,720,078)                    |
|                    | 50,799,029                      | 45,899,678                      |
| <b>計入流動負債之借貸：</b>  |                                 |                                 |
| 優先票據(附註(a))        | 1,285,475                       | —                               |
| 銀行借貸—有抵押(附註(e))    | 2,729,720                       | 2,384,600                       |
| 其他借貸—有抵押(附註(f))    | 2,974,650                       | 763,000                         |
| 短期融資券              | 440,000                         | 800,000                         |
| 長期借貸之即期部分          | 13,170,960                      | 16,720,078                      |
|                    | 20,600,805                      | 20,667,678                      |
| <b>總借貸</b>         | <b>71,399,834</b>               | <b>66,567,356</b>               |

## 中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據

於2021年6月30日，人民幣11,970,563,000元(2020年12月31日：人民幣12,924,867,000元)的優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市，其中包含多項提前贖回選擇權。該等選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提前贖回選擇權於2021年6月30日及2020年12月31日之公允價值並不重大。

本集團的優先票據透過質押若干附屬公司及非中國共同控制實體作擔保及抵押。

## (b) 公司債券

於2021年6月30日，人民幣11,083,645,000元(2020年12月31日：人民幣10,030,811,000元)的公司債券附有發行人上調票面利率的選擇權及投資者可於第二、第三、第四或第五年末回售債券的選擇權。公司債券中嵌入的選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述選擇權於2021年6月30日及2020年12月31日之公允價值並不重大。

## (c) 商業按揭支持證券

本公司從事商業物業經營的若干中國附屬公司已透過將有關附屬公司的商業物業以及該等商業物業未來若干年內產生的租金收入作抵押，與一家中國資產管理公司訂立商業按揭支持證券安排。

於2019年9月6日，總面值為人民幣900,000,000元的商業按揭支持證券獲得確立，年期為18年，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業按揭支持證券的所得款項淨額約為人民幣842,985,000元。

於2020年10月30日，另一隻總面值為人民幣1,503,000,000元的商業按揭支持證券獲得確立，年期為18年，其中人民幣3,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業按揭支持證券的所得款項淨額約為人民幣1,493,212,000元。

## (d) 資產支持證券

本公司從物業開發的若干中國附屬公司已透過將出售物業的貿易應收款作抵押，與一家中國資產管理公司訂立資產支持證券安排。於2020年7月29日，總面值為人民幣1,360,000,000元的資產抵押證券獲得確立，年期為2年，其中人民幣80,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，資產支持證券的所得款項淨額約為人民幣1,266,513,000元。

## (e) 銀行借貸

於2021年6月30日，銀行借貸人民幣37,983,902,000元(2020年12月31日：人民幣35,203,876,000元)由若干物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)、持作銷售竣工物業(附註11)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣7,426,180,000元(2020年12月31日：人民幣5,612,354,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

## (f) 其他借貸

於2021年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣3,496,150,000元(2020年12月31日：人民幣1,113,000,000元)由若干物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)、持作銷售竣工物業(附註11)及一項附屬公司質押作抵押。

## 中期財務資料附註

## 20 合同負債

|                | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 即期合同負債         |                                 |                                 |
| — 關聯方(附註29(d)) | 35,095                          | 74,209                          |
| — 第三方          | 25,345,623                      | 22,683,123                      |
|                | <b>25,380,718</b>               | 22,757,332                      |

合同負債主要指收取的物業預售款項。

(a) 下表載列於本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入。

|                     | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 已確認收入(計入於期初的合同負債結餘) | <b>11,539,266</b>      | 10,109,912             |

(b) 於2021年6月30日及2020年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債的結餘相若，其預期將予於1至3年內確認。

## 中期財務資料附註

## 21 貿易及其他應付款

|                 | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付款(附註(a))    | 13,579,902                      | 13,183,955                      |
| — 關聯方(附註29(d))  | 15,535                          | 25,800                          |
| — 第三方           | 12,838,221                      | 12,890,578                      |
| — 票據應付款— 第三方    | 726,146                         | 267,577                         |
| 其他應付款           | 23,054,549                      | 17,500,555                      |
| — 關聯方(附註29(d))  | 9,537,818                       | 10,986,310                      |
| — 非控制性權益(附註(b)) | 7,785,210                       | 3,824,565                       |
| — 第三方(附註(c))    | 5,731,521                       | 2,689,680                       |
| 預收客戶的增值稅        | 1,692,581                       | 1,928,838                       |
| 應付股息            | 1,165,564                       | 148,880                         |
| 留成金應付款          | 1,353,424                       | 823,415                         |
| 應付利息            | 1,043,247                       | 1,068,161                       |
| 其他應付稅項          | 947,573                         | 734,129                         |
| 收購土地使用權應付款      | 30,749                          | 23,751                          |
|                 | 42,867,589                      | 35,411,684                      |
| 減：非即期部分         |                                 |                                 |
| 其他應付款— 第三方      | (215,095)                       | (182,167)                       |
| 即期部分            | 42,652,494                      | 35,229,517                      |

(a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

|      | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內  | 12,236,555                      | 12,725,272                      |
| 一年以上 | 1,343,347                       | 458,683                         |
|      | 13,579,902                      | 13,183,955                      |

## 中期財務資料附註

## 21 貿易及其他應付款(續)

- (b) 有關款項包括來自非控制性權益的若干現金墊款約人民幣6,518,784,000元(2020年12月31日：人民幣518,312,000元)，其平均年利率為6.1%(2020年12月31日：7.9%)，須根據有關安排償還。餘額以本集團在各家參股附屬公司的股份以及該等附屬公司的中間控股公司提供的擔保作抵押。
- (c) 有關款項主要指獨立第三方就共同開發項目墊付的現金及物業買家的訂金。
- (d) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣計值，惟應付股息人民幣1,137,448,000元(2020年12月31日：無)以港元計值，應付利息人民幣21,418,000元(2020年12月31日：人民幣21,860,000元)及人民幣220,384,000元(2020年12月31日：人民幣314,023,000元)分別以港元及美元計值。
- (e) 貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

## 22 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

| 截至6月30日止六個月               |                        |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及資本化利息) | 11,907,759             | 9,563,993              |
| 員工成本及其他勞動成本(包括董事薪酬)       | 1,289,458              | 780,165                |
| 廣告成本                      | 372,982                | 274,801                |
| 營業稅及其他徵費                  | 196,681                | 142,600                |
| 外包保安、綠化及保潔和養護成本           | 153,148                | 151,022                |
| 折舊及攤銷                     | 144,179                | 147,576                |
| 酒店營運開支                    | 138,059                | 98,868                 |
| 撇減持作銷售竣工物業                | 114,630                | —                      |
| 物業稅                       | 108,617                | 90,051                 |
| 能耗費                       | 83,238                 | 87,728                 |
| 辦公相關開支                    | 30,485                 | 30,745                 |
| 租金開支                      | 14,740                 | 13,181                 |
| 捐款                        | 7,290                  | 44,404                 |
| 核數師酬金                     | 3,500                  | 3,200                  |
| 其他開支                      | 474,548                | 475,088                |
| 銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額      | 15,039,314             | 11,903,422             |

## 中期財務資料附註

## 23 融資成本－淨額

截至6月30日止六個月

|                     | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| 利息開支：               |                        |                        |
| －借貸                 | 2,637,819              | 1,965,055              |
| －租賃負債               | 22,525                 | 15,298                 |
| 減：資本化               | 2,660,344              | 1,980,353              |
| 融資活動產生之匯兌(收益)/虧損－淨額 | (1,901,249)            | (1,137,204)            |
|                     | (267,573)              | 300,975                |
| 融資成本                | 491,522                | 1,144,124              |
| 融資收入                | (135,139)              | (150,820)              |
| 提早贖回優先票據收益          | —                      | (1,145)                |
| 融資成本－淨額             | 356,383                | 992,159                |

## 24 所得稅開支

截至6月30日止六個月

|          | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 即期所得稅：   |                        |                        |
| －中國企業所得稅 | 1,546,597              | 1,200,559              |
| －中國土地增值稅 | 927,761                | 1,028,601              |
|          | 2,474,358              | 2,229,160              |
| 遞延所得稅：   |                        |                        |
| －中國企業所得稅 | 227,397                | 292,362                |
| －中國預扣所得稅 | —                      | 70,000                 |
| －中國土地增值稅 | (34,897)               | (71,352)               |
|          | 192,500                | 291,010                |
|          | 2,666,858              | 2,520,170              |

## 中期財務資料附註

**24 所得稅開支(續)****中國企業所得稅**

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，位於中國的集團實體(「中國附屬公司」)適用之企業所得稅率為25%。

**中國預扣所得稅**

根據企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司就2008年1月1日後所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

**中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據自稅務機關取得之核准計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

**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。本集團於英屬維京群島成立之直接附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

**香港利得稅**

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 中期財務資料附註

## 25 每股盈利

## (a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數計算得出。

|                  | 截至6月30日止六個月   |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 2021年<br>未經審核 | 2020年<br>未經審核 |
| 本公司股東應佔利潤(人民幣千元) | 3,907,789     | 2,219,545     |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | 4,142,403     | 4,142,903     |
| 每股基本盈利(每股人民幣分)   | 94.3          | 53.6          |

## (b) 攤薄

由於截至2021年6月30日止六個月內概無潛在攤薄普通股，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同(2020年6月30日：相同)。

## 26 股息

於2021年8月18日，本公司以現金形式宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息每股普通股港幣18分(截至2020年6月30日止六個月：每股普通股港幣12分)。按於2021年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計745,633,000港元(相等於人民幣620,426,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2020年末期現金股息1,366,993,000港元(相等於人民幣1,124,912,000元)(2019年：末期現金股息及特別股息1,284,145,000港元，相等於人民幣1,174,094,000元)已於2021年6月11日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准，並已於2021年8月18日派付。

## 中期財務資料附註

## 27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

|                              | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a)) | 24,150,332                      | 29,461,621                      |
| 就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保(附註(b))     | 1,275,941                       | 1,394,430                       |
|                              | <b>25,426,273</b>               | 30,856,051                      |

- (a) 本集團已為本集團物業單位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。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii)物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可足以償還尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值並非重大。

- (b) 金額指為本集團共同控制實體及聯營公司的借貸而提供的擔保。董事認為，該等合同在生效日的公允價值極小，按期償還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

## 中期財務資料附註

## 28 承擔

## (a) 物業發展支出的承擔

|           | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 訂約但未撥備    |                                 |                                 |
| — 物業開發業務  | 16,421,043                      | 14,102,853                      |
| — 收購土地使用權 | 9,902,618                       | 5,954,026                       |
|           | 26,323,661                      | 20,056,879                      |

## (b) 租賃承擔

於2021年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

## 29 關聯方交易

## (a) 最終控股股東及控股股東

| 名稱                                    | 關係                                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 許健康先生<br>控股股東，包括黃麗真女士、許華芳先生及<br>許華芬女士 | 最終控股股東，亦是本公司董事<br>最終控股股東的直系家族成員，許華芳先生及<br>許華芬女士亦是本公司的董事 |

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

|                       |  | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-----------------------|--|------------------------|------------------------|
|                       |  | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 交易性質                  |  |                        |                        |
| 控股股東                  |  |                        |                        |
| 貸款利息                  |  | —                      | 8,816                  |
| 由最終控股股東控制的公司          |  |                        |                        |
| 租金收入                  |  | 3,211                  | 1,171                  |
| 向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務 |  | 57,143                 | 28,419                 |
| 關聯方收取的酒店住宿服務費用        |  | —                      | 27                     |
| 由控股股東施加重大影響力的公司       |  |                        |                        |
| 購買數碼化服務               |  | 18,450                 | 11,979                 |
| 共同控制實體及聯營公司           |  |                        |                        |
| 銷售建築材料                |  | 92,294                 | 31,926                 |
| 利息收入                  |  | 54,025                 | 76,810                 |
| 提供諮詢服務                |  | 79,648                 | 40,727                 |
| 提供商業運營服務及住宅物業管理服務     |  | 50,323                 | 36,901                 |

上述交易費用是根據相關協議條款收取，就董事認為，乃參考所述年度的市價後釐定。

- (ii) 於2021年6月30日，本集團已經就若干共同控制實體及聯營公司借款人民幣1,275,941,000元(2020年12月31日：人民幣1,394,430,000元)提供擔保(附註27)。
- (iii) 於2021年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣7,426,180,000元(2020年12月31日：人民幣5,612,354,000元)提供擔保(附註19(e))。
- (iv) 本集團若干銀行存款人民幣150,000,000元已經就其共同控制實體的商業物業開發提供質押(2020年12月31日：人民幣150,000,000元)。

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (c) 主要管理人員酬金

截至6月30日止六個月

|             | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|-------------|------------------------|------------------------|
| 主要管理人員酬金    |                        |                        |
| — 薪金及其他僱員福利 | 10,808                 | 10,900                 |
| — 退休金成本     | 931                    | 1,064                  |
|             | 11,739                 | 11,964                 |

## (d) 與關聯方的結餘

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

|                           | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：   |                                 |                                 |
| 共同控制實體                    | 68,019                          | 25,681                          |
| 聯營公司                      | 31,344                          | 15,861                          |
|                           | 99,363                          | 41,542                          |
| 計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(iii))： |                                 |                                 |
| 由最終控股股東控制的公司              | 21,661                          | 21,376                          |
| 共同控制實體                    | 6,883,399                       | 4,058,535                       |
| 聯營公司                      | 2,251,761                       | 3,131,782                       |
|                           | 9,156,821                       | 7,211,693                       |
| 計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：  |                                 |                                 |
| 由最終控股股東控制的公司              | 11,918                          | 16,315                          |
| 由控股股東施加重大影響力的公司           | 3,321                           | 8,871                           |
| 共同控制實體                    | 296                             | 614                             |
|                           | 15,535                          | 25,800                          |
| 計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(iii))： |                                 |                                 |
| 由最終控股股東控制的公司              | 1,530,852                       | 2,310,226                       |
| 共同控制實體                    | 4,281,991                       | 5,654,953                       |
| 聯營公司                      | 3,724,975                       | 3,021,131                       |
|                           | 9,537,818                       | 10,986,310                      |

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

|                         | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 計入合同負債之應付關聯方款項(附註(iv))： |                                 |                                 |
| 控股股東                    | —                               | 10,966                          |
| 共同控制實體                  | 15,342                          | 41,073                          |
| 聯營公司                    | 19,753                          | 22,170                          |
|                         | 35,095                          | 74,209                          |

- (i) 計入貿易應收款之應收共同控制實體及聯營公司款項主要來自向共同控制實體及聯營公司提供諮詢及建築服務。
- (ii) 計入貿易應付款之應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備及保安智能化系統服務，其為無抵押、免息及須按合同條款結付。
- (iii) 計入其他應收款／應付款之應收／應付關聯方款項之性質為現金墊款。除應收若干共同控制實體款項為計息(附註13)外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。
- (iv) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括就提供諮詢及管理服務而支付的墊款。

## 30 非控制性權益注資

截至2021年6月30日止六個月，本集團與若干獨立第三方成立若干由本集團控制的房地產開發項目，非控制性權益出資約人民幣2,067,148,000元。

## 31 結算日後發生之事項

- (a) 於2021年7月26日，本公司按本金額99.66%發行本金總額為200,000,000美元的4.00%，364天優先票據。扣除發行費用後，票據所得款項淨額合共約為199,324,000美元(約人民幣1,290,882,021元)。
- (b) 於2021年7月9日及8月9日，本公司與若干金融機構就金額分別最多為200,000,000美元及210,000,000美元的42個月定期雙幣三層貸款融資訂立融資協議。