

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

### 截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈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(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，有關業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

#### 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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
營業額	5	3,194,019	2,235,635
銷售成本		<u>(3,106,254)</u>	<u>(2,168,886)</u>
毛利		87,765	66,749
銷售開支		(41,659)	(30,369)
行政開支		(67,079)	(45,442)
出售一間附屬公司收益	14	1,806	—
投資物業的公平值收益		75,854	62,105
衍生金融資產的公平值收益		3,097	3,592
終止確認財務擔保之收益		—	32,972
其他無形資產減值虧損		(10,390)	(131,168)
金融資產及合約資產			
減值虧損 – 淨額		(2,554)	(53,785)
其他收入、收益／(虧損) – 淨額		<u>32,485</u>	<u>(15,232)</u>
經營溢利／(虧損)		79,325	(110,578)
融資成本		<u>(139,439)</u>	<u>(135,444)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
除所得稅開支前虧損		(60,114)	(246,022)
所得稅開支	7	(23,947)	(20,026)
本期間虧損	6	(84,061)	(266,048)
除稅後其他全面收益			
<i>不可重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值透過其他全面收益列賬」)			
之股本工具的公平值變動		594	(39,353)
<i>其後可重新分類至損益的項目：</i>			
換算海外業務的匯兌差額		71,773	(103,777)
出售一間附屬公司時重新分類至損益 的匯兌差額		(2,759)	—
		69,014	(103,777)
本期間的除稅後其他全面收益		69,608	(143,130)
本期間全面收益總額		(14,453)	(409,178)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>應佔本期間(虧損)/溢利：</b>			
本公司持有人		(87,589)	(261,177)
非控制性權益		3,528	(4,871)
		<u>(84,061)</u>	<u>(266,048)</u>
<b>應佔本期間全面收益總額：</b>			
本公司持有人		(67,025)	(343,444)
非控制性權益		52,572	(65,734)
		<u>(14,453)</u>	<u>(409,178)</u>
<b>本公司持有人本期間應佔每股虧損</b>			
每股基本及攤薄 (港仙)	8	<u>(1.76)</u>	<u>(5.74)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		163,377	159,448
投資物業	9	6,559,905	6,034,541
商譽		—	—
其他無形資產		90,782	101,348
按公平值透過其他全面收益 列賬之金融資產		8,071	7,477
遞延稅項資產		34,835	36,657
		<u>6,856,970</u>	<u>6,339,471</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	10	12,200,410	10,875,059
合約資產		34,334	33,293
衍生金融資產		35,141	32,044
貿易及其他應收款項	11	5,151,944	5,002,498
可收回稅項		83,017	30,616
已抵押及受限制銀行存款		826,063	618,133
銀行及現金結餘		870,355	735,501
		<u>19,201,264</u>	<u>17,327,144</u>
<b>流動負債</b>			
借款		5,846,156	5,420,474
貿易及其他應付款項	12	4,481,989	4,058,138
應付代價		—	589
合約負債		3,724,783	1,923,928
租賃負債		6,073	6,521
即期稅項負債		180,965	206,553
		<u>14,239,966</u>	<u>11,616,203</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,961,298</u>	<u>5,710,941</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>11,818,268</u>	<u>12,050,412</u>

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
借款		6,417,177	6,943,190
應付代價		180,573	163,747
租賃負債		52,394	53,430
遞延稅項負債		841,205	812,689
		<u>7,491,349</u>	<u>7,973,056</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>4,326,919</b></u>	<u><b>4,077,356</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	273,006	227,505
儲備		2,220,417	2,055,344
		<u>2,493,423</u>	<u>2,282,849</u>
本公司持有人應佔權益		2,493,423	2,282,849
非控制性權益		1,833,496	1,794,507
		<u>4,326,919</u>	<u>4,077,356</u>
<b>權益總值</b>		<u><b>4,326,919</b></u>	<u><b>4,077,356</b></u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

寶新置地集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)物業開發及物業投資、大宗交易、經營遊艇會所、提供培訓服務及工程建造、經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室及健身室以及買賣家居用品及建築材料。

### 2. 編製基準

該等簡明綜合中期財務報表乃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第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

該等簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合中期財務報表及選定的解釋附註。該等附註載有多項事件及交易之說明，而該等說明對了解本集團自刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表之財務狀況變動及表現非常重要。該等簡明綜合中期財務報表及附註不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製之全份財務報表所需之全部資料，並應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一併閱讀。

編製該等簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策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採納者一致，惟於二零二一年一月一日或之後開始期間首次生效的新訂準則或詮釋相關者及提早採納於二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關的租金減免(香港財務報告準則第16號之修訂)除外。有關會計政策任何變動的詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之該等簡明綜合中期財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按年初至今基準計算之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。就編製財務報表作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註4披露。

除非另有說明，否則該等簡明綜合中期財務報表以港元(「港元」)呈列。

### 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」)

於本期間內，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於自二零二一年一月一日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

採納新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對本集團之簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

此外，於二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關的租金減免(香港財務報告準則第16號之修訂)的生效日期之前，本集團已提早採納該減免，並自二零二一年一月一日起採用該修訂。採用該新修訂不會對本集團的經營業績或財務狀況產生重大影響。

### 4. 運用判斷及估計

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與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適用者相若。

### 5. 分部資料

本集團基於主要經營決策者所審閱並賴以作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團擁有下列多個經營分部：

遊艇會所	— 經營一間遊艇會所
培訓	— 提供培訓服務
房地產及物業投資	— 進行物業開發及物業投資
大宗交易	— 大宗交易
建造	— 提供工程建造
其他	— 經營一個高爾夫球練習場；
	— 經營一間兒童遊戲室；
	— 經營一間健身室；及
	— 買賣家居用品及建築材料

本集團的營業額主要來自於單個地區，即中國。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

截至二零二一年六月三十日止六個月，其他經營分部包括經營一個高爾夫球練習場、經營一間兒童遊戲室及一間健身房以及買賣家居用品及建築材料（截至二零二零年六月三十日止六個月，其他包括僅經營高爾夫球練習場及買賣海鮮）。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間內出售其買賣海鮮業務。

## 分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個期間並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

### 截至二零二一年六月三十日止六個月

截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	5,474	-	252,429	2,905,302	-	30,814	3,194,019
分部業績	(4,214)	(7,831)	(28,748)	1,848	(89)	12,466	(26,568)
出售一間附屬公司收益							1,806
投資物業的公平值收益							75,854
衍生金融資產的公平值收益							3,097
其他收入、收益/(虧損) - 淨額							32,485
融資成本							(139,439)
不予分配的企業開支							(7,349)
除所得稅開支前虧損							(60,114)
營業額確認時間							
於某一時間點	-	-	244,056	2,905,302	-	30,814	3,180,172
於一段時間內轉移	656	-	-	-	-	-	656
來自其他來源之營業額	656	-	244,056	2,905,302	-	30,814	3,180,828
	4,818	-	8,373	-	-	-	13,191
	5,474	-	252,429	2,905,302	-	30,814	3,194,019



截至二零二零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(未經審核)	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	3,062	8,460	281,786	1,911,052	-	31,275	2,235,635
分部業績	<u>(97,541)</u>	<u>(44,811)</u>	<u>27,609</u>	<u>(8,290)</u>	<u>(55,300)</u>	<u>(4,612)</u>	<u>(182,945)</u>
投資物業的公平值收益							62,105
衍生金融資產的公平值收益							3,592
終止確認財務擔保之收益							32,972
其他收入、收益/(虧損)-淨額							(15,232)
融資成本							(135,444)
不予分配的企業開支							<u>(11,070)</u>
除所得稅開支前虧損							<u>(246,022)</u>
<b>營業額確認時間</b>							
於某一時間點	-	-	276,314	1,911,052	-	31,275	2,218,641
於一段時間內轉移	262	8,460	-	-	-	-	8,722
	262	8,460	276,314	1,911,052	-	31,275	2,227,363
來自其他來源之營業額	<u>2,800</u>	<u>-</u>	<u>5,472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,272</u>
	<u>3,062</u>	<u>8,460</u>	<u>281,786</u>	<u>1,911,052</u>	<u>-</u>	<u>31,275</u>	<u>2,235,635</u>

## 分部資產及負債

於二零二一年六月三十日

	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>59,166</u>	<u>48,043</u>	<u>25,238,075</u>	<u>6,798</u>	<u>69,444</u>	<u>422,749</u>	25,844,275
不予分配的資產							
- 銀行及現金結餘							140,948
- 其他							<u>73,011</u>
							<u>213,959</u>
綜合總計							<u><u>26,058,234</u></u>
分部負債	<u>187,536</u>	<u>69,271</u>	<u>19,290,284</u>	<u>135,601</u>	<u>128,766</u>	<u>68,438</u>	19,879,896
不予分配的負債							
- 借款							1,817,944
- 其他							<u>33,475</u>
							<u>1,851,419</u>
綜合總計							<u><u>21,731,315</u></u>

於二零二零年十二月三十一日

	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>62,066</u>	<u>54,693</u>	<u>22,987,632</u>	<u>25,057</u>	<u>67,241</u>	<u>185,366</u>	23,382,055
不予分配的資產							
- 銀行及現金結餘							205,834
- 其他							<u>78,726</u>
							<u>284,560</u>
綜合總計							<u><u>23,666,615</u></u>
分部負債	<u>117,181</u>	<u>119,150</u>	<u>16,579,955</u>	<u>199,486</u>	<u>124,538</u>	<u>65,725</u>	17,206,035
不予分配的負債							
- 借款							2,297,745
- 其他							<u>85,479</u>
							<u>2,383,224</u>
綜合總計							<u><u>19,589,259</u></u>

## 6. 本期間虧損

本期間虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
存貨成本	3,093,440	2,075,029
存貨撇減	—	4,146
確認為開支的存貨成本	3,093,440	2,079,175
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	3,689	18,152
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	6,420	6,743
– 自用租賃土地	2,112	3,129
– 租賃作自用的物業	4,595	2,178
董事酬金	1,556	1,488
其他無形資產減值虧損	10,390	131,168
金融資產及合約資產減值虧損 – 淨額	2,554	53,785
匯兌(收益)／虧損 – 淨額	(23,183)	26,060
提前終止租賃收益	(2)	—
短期租賃開支	946	917
已產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	1,350	505



## 9. 投資物業

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團產生開支約260,350,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約262,506,000港元)，以及就投資物業錄得公平值收益約75,854,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約62,105,000港元)。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業約20,747,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

於二零二一年六月三十日，賬面值分別約2,675,122,000港元(二零二零年十二月三十一日：約2,395,811,000港元)及約1,236,937,000港元(二零二零年十二月三十一日：約1,126,955,000港元)的投資物業已予抵押，以作為本集團獲授銀行貸款及本集團其他借款的抵押品。

## 10. 存貨

本集團的存貨指在建物業及持作出售物業。

於二零二一年六月三十日，賬面值分別約5,358,298,000港元(二零二零年十二月三十一日：約3,123,958,000港元)及約1,295,479,000港元(二零二零年十二月三十一日：約1,324,689,000港元)的在建物業及持作出售物業已予抵押，以作為本集團銀行貸款的抵押品。

於二零二一年六月三十日，賬面值約2,846,525,000港元(二零二零年十二月三十一日：約3,354,329,000港元)的在建物業已予抵押，以作為本集團其他借貸的抵押品。

根據日期為二零一四年三月的國有土地使用權授予合約(「二零一四年土地使用權合約」)，該位於中國之地塊用於物業開發項目，其中由一間附屬公司(即雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」))持有約149,111,000港元之若干在建物業以及約218,830,000港元之持作出售物業須於二零一七年三月前竣工。於二零二一年六月三十日，有關開發項目仍在建設中。如未能達到二零一四年土地使用權合約中所述之任何發展里程碑，則可能會按照二零一四年土地使用權合約之條款，每日收取二零一四年土地使用權合約代價之0.01%罰款。本集團以延期是由於(其中包括)超出其控制範圍的各種原因所致而已向有關土地管理局提交了延期完成開發的申請。於本期間，有關土地管理局向雲浮寶能送達書面通知，表明雲浮寶能應加快建設工程進度，而有關土地管理局保留追索處罰的權利。經向中國法律顧問諮詢後，本公司董事認為，有關土地管理局就可能違反二零一四年土地使用權合約而施加處罰的可能性極微，因此截至報告期末並無確認任何撥備。

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	91,804	113,253
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(1,587)	(782)
	<u>90,217</u>	<u>112,471</u>
其他應收款項	201,229	183,596
應收關聯方之其他應收款項	563	558
應收代價	3,703	13,416
預付款項及其他按金	4,576,484	4,407,020
其他稅項資產	279,748	285,437
	<u>5,061,727</u>	<u>4,890,027</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>5,151,944</u></u>	<u><u>5,002,498</u></u>

本集團一般授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零二零年十二月三十一日：2日)、授予其租客、授予經營一間遊艇會會所及授予提供培訓服務的平均信貸期為30日(二零二零年十二月三十一日：30日)及授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二零年十二月三十一日：10日)及授予其買賣家居用品及建築材料客戶的平均信貸期為30日(二零二零年十二月三十一日：30日)。

於報告期末時包括在貿易應收款項之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0—30日	11,263	38,137
31—60日	688	3,443
61—90日	434	312
91—120日	486	301
120日以上	77,346	70,278
	<u>90,217</u>	<u>112,471</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	<u>3,363,776</u>	<u>2,978,021</u>
應付工資及薪金	9,262	23,421
應計費用	1,743	5,706
其他稅項負債	141,532	2,943
應付利息	236,701	206,406
應付關聯方之利息	4,755	24,589
有抵押承包商按金	360,377	341,204
其他應付款項	280,944	314,867
其他應付非控股權益之款項	48,412	46,916
其他應付關聯方之款項	<u>34,487</u>	<u>114,065</u>
	<u>1,118,213</u>	<u>1,080,117</u>
	<u><b>4,481,989</b></u>	<u><b>4,058,138</b></u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二零年十二月三十一日：介乎10至180日)；有關提供房地產及物業投資的貿易應付款項的信貸期介乎7至30日(二零二零年十二月三十一日：介乎7至30日)及有關買賣家居用品及建築材料的貿易應付款項的信貸期為30日(二零二零年十二月三十一日：30日)。

於報告期末時包括在貿易應付款項之貿易應付賬款，根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0—30日	1,788,633	1,963,931
31—60日	37,254	11,936
61—90日	302,336	2,503
91—120日	59,679	517
120日以上	<u>1,175,874</u>	<u>999,134</u>
	<u><b>3,363,776</b></u>	<u><b>2,978,021</b></u>



### 13. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目 千股	千港元 (未經審核)	股份數目 千股	千港元 (經審核)
法定： 每股面值0.05港元之普通股 (二零二零年十二月三十一日：0.05港元) 於一月一日及六月三十日／十二月三十一日	<b>8,000,000</b>	<b>400,000</b>	8,000,000	400,000
已發行及繳足：				
於一月一日	<b>4,550,105</b>	<b>227,505</b>	4,550,105	227,505
配售時發行股份(附註)	<b>910,020</b>	<b>45,501</b>	—	—
於六月三十日／十二月三十一日	<b>5,460,125</b>	<b>273,006</b>	4,550,105	227,505

#### 附註：

於二零二一年四月七日，910,020,000股本公司普通股已根據日期為二零二一年三月十八日的配售協議以每股0.3港元向承配人配發及發行。配售事項於二零二一年四月七日完成。發行股份之溢價約227,034,000港元(經扣除發行股份開支後)已計入本公司股份溢價賬。

#### 14. 出售一間附屬公司

出售深圳新鵬生鮮產業有限公司(「深圳新鵬」)。

於二零二一年六月二十三日，本集團以現金代價人民幣15,000,000元(相當於約18,270,000港元)出售其於深圳新鵬(主要從事海鮮貿易)的51%股權。

於出售日期，資產淨額如下：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	44
銀行及現金結餘	2,483
貿易及其他應收款項	<u>25,215</u>
已出售資產淨額	27,742
解除匯兌儲備	(2,759)
解除非控制性權益	(8,519)
出售一間附屬公司收益	<u>1,806</u>
以現金支付總代價	<u><u>18,270</u></u>
出售產生之現金流入淨額	
已收現金代價	18,270
已出售現金及現金等值物	<u>(2,483)</u>
	<u><u>15,787</u></u>

## 管理層討論與分析

### 行業及市場概覽

二零二一年世界經濟形勢仍然複雜嚴峻。無論是由於中美兩國間的貿易博弈，還是全球性的新冠疫情（「疫情」）衝擊，都給中國的經濟狀況與發展帶來一定程度的影響。於二零二一年上半年期間，中國國內生產總值（GDP）同比增長約12.7%，經濟展現出較強韌性。全國上下意在鞏固擴大疫情防控和經濟恢復成果，努力完成全年經濟發展目標任務的同時，為世界經濟增長帶來更多動力和機遇。

中國政府自二零二零年至二零二一年的各項政策會議持續重申「房住不炒」，定位常態化、長期化。從二零二零年八月施行針對房企的「三道紅線」，到年末銀行實施「房貸集中度管理」，再於二零二一年二月推行「供地兩集中（集中發佈出讓公告、集中組織出讓活動）」新政，政策調控從微觀各市場參與主體出發，更加精準化、定量化。在此背景下，房地產開發市場整體的融資環境逐步收緊，融資難度和融資成本明顯上升，降負債成為房地產企業的首要任務之一。與此同時，房地產行業毛利之短期下降趨勢仍然延續，毛利率中位數由約29.5%下降至約24.3%，更加考驗一眾內房企業的運營、管控等綜合能力；隨著政策不斷加緊，土儲、信貸等地產行業資源也持續向財務穩健、融資佔優的房企匯聚。

隨著中國經濟持續穩定恢復，政府鼓勵消費類行業發展，文體娛樂健康消費潛力加快釋放，新業態引領作用增強。二零二一年上半年，中國的文體娛樂健康等產業呈現良好的發展態勢，文體娛樂產業門店數量及營業收入保持著較快增長。在疫情中被抑制的消費需求和新催生的健康消費意識得到進一步釋放，圍繞供需不平衡的中長期矛盾，後疫情時代的文體娛產業將迎來加快的復蘇。

中國當前力推「一帶一路」，為沿線的國家和地區的基礎設施建設、物流通道的聯通建設和經濟貿易往來帶來了極大的推動作用，各地區的相互溝通合作逐步深化。二零二零年中國社會物流總額邁上了達人民幣300億元的新台階，按可比價格計算，同比增長約3.5%；物流業總收入達人民幣10.5萬億元，同比增長約2.2%。中國的物流企業服務能力進一步獲提升，為打通供應鏈、協調產業鏈、創造價值鏈提供重要保障。物流行業維持較高景氣水準。為了更好地支撐實體企業經濟的發展，國家加強了在供應鏈與物流基礎設施建設的投入和扶持政策，降低整體供應鏈的物流成本，確保企業的健康穩定長遠發展。隨著「一帶一路」沿線國家和地區的經貿合作日益密切，開放融通、合作共贏的供應鏈物流新局面正在不斷茁壯成長。

面對嚴峻複雜的市場環境，二零二一年上半年本集團聚焦高能級城市，穩步推進以物業投資與發展為核心、以文體娛樂產業為保障的發展戰略，積極把握行業恢復期內的良好契機。

## 業務回顧

### 物業投資與發展

紮根粵港澳大灣區，本集團的物業投資與發展板塊持續保持一貫「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，把握併購機會和城市更新的機遇，創建整體優質、可持續發展社區。截至本公告日期止，本集團共計有十二個土地開發項目，分佈於深圳、長沙、長春、瀋陽、渭南、汕頭、雲浮、南寧等八個國內城市。開發項目覆蓋了商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積約4.65百萬平方米。

由於疫情帶來的衝擊，導致去年本集團的投資物業及其他資產的公平值下降，以及部分發展項目出現施工延誤而導致發生有延遲交付的情況。然而，於二零二一年整個上半年的期間，本集團上下一心，積極應對疫情帶來的負面影響，及時調整項目運營管理流程來匹配新環境，縱然處於當前房地產市場震盪調整的背景下，有關板塊內的項目依舊取得長足進展，各項目建設得以有序推進。

隨著「三道紅線」、銀行信貸紅線等政策影響逐漸釋放，預期全年房地產開發行業資金面的整體形勢將持續從緊，整體市場反應逐漸趨於理性。在經濟壓力下，本集團將積極把握市場機會，不斷優化債務結構，提高資金運營的彈性空間，及時調整競爭策略，竭力為業務的發展帶來有力支持。

於二零二一年上半年內，本集團在多個城市的項目在節點完成方面均有不俗的表現。長沙項目、汕頭東海岸項目、雲浮別墅項目、長春項目、渭南項目二期及南寧金融中心項目均已順利開盤銷售，汕頭潮陽項目的住宅和商鋪亦相繼完成交付。

## 文體娛樂產業

依託自有物業資源，本集團積極打通產業鏈，打造「文化、體育、娛樂」創新融合的文體娛樂產業平台，致力為客戶帶來強體驗性的健康休閒娛樂方式，啟動傳統業態，促進文化與體育產業的融合發展，同時進一步增強產業自身抵禦各種風險的能力，以實現資源最優配置。本集團旗下的主要文體產業包括新體育海洋運動中心（「運動中心」）、新體育海洋培訓中心（「培訓中心」）和碧海灣高爾夫練習場（「碧海灣高爾夫」），新業態文娛產業包括高端兒童娛樂項目 — 小牧童遊樂園、高端體育健身房項目 — 新動能健身會，以及KTV T.T. Club。

因持續受疫情反復及防疫措施收緊的影響，文體、旅遊和娛樂行業尚未能實現完全的復蘇。二零二一年上半年，受疫情影響，運動中心的帆艇運動、海洋娛樂項目，及培訓中心的航海文化培訓和航海運動短訓等業務發展不及預期；但碧海灣高爾夫經營態勢良好，自練習場開業以來首次完成了全包房租賃，整體營收和人流量均錄得連續上揚，實現半年之營業收入、利潤及淨現金流均為幾年以來同期之最；小牧童遊樂園通過親子遊、電玩、輕餐飲等趣味性創新體適能教育項目，迅速打開市場知名度，於上半年內累計接待客戶人數近七萬人次；新動能健身會通過有力的經營管理模式、個性化且高標準的服務，以及有效的市場行銷活動和品牌拓展工作，實現業績穩步增長；至於KTV T.T. Club目前正在進行內部調試及員工培訓，致力開發差異化的健康娛樂特色產品，為客戶提供舒適的環境和高端服務，現計劃可於明年上半年內開業。

## 大宗交易

通過對進行各類貿易的瞭解及涉足，本集團結合自身的優勢，目前已涉獵大宗交易並擁有有色金屬大宗交易平台，主要從事有色金屬(工業用原材料)之供應。本集團進一步擴大了業務規模及、提高了客戶粘性，以及改善了業務靈活度和周轉率，以實現突破性增長。

## 其他業務

二零二一年上半年，本集團通過管道和平台優勢，為優質的上下游客戶提供由接受訂單、倉儲物流、運輸物流、支付結算到風險管理等服務，擴大了其於買賣建築材料及家居用品的供應鏈業務。

與此同時，本集團也在積極探討供應鏈金融等全新業務模式，積極探索向供應鏈金融、供應鏈管理以及供應鏈上各節點的物流服務業務領域發展的各種可能性，利用好國家在物流基礎設施建設的投入和扶持政策，挖掘業務增長動能，加速企業整體的成長。

## 架構變動

自疫情爆發以來，本集團之進口生鮮業務持續受到負面影響，預計短期內無法恢復。為實現聚焦主營業務以進一步優化盈利結構，本集團於二零二一年六月二十三日已完成出售非全資附屬公司深圳新鵬生鮮產業有限公司(「深圳新鵬」)的全部權益並終止相關的海鮮買賣業務。

董事會認為出售深圳新鵬能向本集團的主營業務分配更多資源以及加強本集團的資本基礎，故符合本集團及公司股東的整體利益。

此外，由於南寧房地產發展項目負債比例高且去化較慢，為優化資產負債比率以從而有效降低本集團之財務風險，本集團於二零二一年七月二十日出售其非全資附屬公司深圳新恒創實業有限公司(「新恒創」)之全部權益。新恒創及其附屬公司持有南寧房地產發展項目、瀋陽房地產發展項目及其相應之土地使用權。於本公告日期，有關的出售事項尚未完成。該等出售事項之詳情載於本公司於二零二一年七月二十日刊發之聯合公告。

由於受疫情影響，本集團之運動中心及培訓中心的業務行銷收入出現大幅減少，造成了巨額虧損，預見業務經營上無法在短期內恢復至昔日的正常狀態。為免除發生持續性的虧損以及降低本集團的整體負債，本集團於二零二一年七月二十三日已完成對外出售全資附屬公司粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」）的全部已發行股本。

## 展望

展望二零二一年下半年，預期國內房地產行業調控政策及金融監管將持續從嚴。行業銷售面積由於低基數效應減弱及調控政策強力加碼效果顯現，增幅將繼續收窄。融資政策收緊效果將持續體現，房企資金鏈環比繼續收緊。在金融政策維持審慎，風險事件將持續發酵的下半年，本集團期待穩健房企將再次迎來發展視窗期。兩集中供地政策若能於第二、三輪進一步規範化，勢必利好優質、穩健房企積極發展。中國全國人民代表大會於二零二一年三月通過《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年（2021年-2025年）（「十四五」）規劃和2035年遠景目標綱要》（「十四五規劃」）決議，明確了社會主義現代化強國建設的目標，其對於房地產在內的各個產業發展具有積極的指引作用，充分說明外部環境在改善，也使得後續產業規劃更清晰。

為貫徹落實十四五規劃和國家十四五文化改革發展規劃，加快推進文化和旅遊發展，全面促進消費，發改委等部門印發《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》，文化和旅遊部印發《十四五文化和旅遊發展規劃》，其中提出文化和旅遊消費促進政策，擬在十四五期間建設國家文化和旅遊消費示範城市、區域文化和旅遊消費中心等政策，加快完善促進消費體制機制，增強有效供給，滿足消費需求，進一步改善消費環境，發揮消費基礎性作用，重點推進消費提質升級，文化消費領域迎來重大政策利好環境。二零二一年下半年東京奧運會及各種社會文體活動的有序開展，也將點燃文體娛樂產業的蓬勃發展，有關的產業也當迎來更強勁的消費需求。

在充滿機遇與挑戰的國家十四五戰略起步之年，本集團將面對各種新情況、新變化，努力做好產業佈局優質化、多元化，提升全週期綜合競爭力、向高品質發展階段進階，規劃佈局供應鏈物流業務，同時將充分利用境內及境外多元化融資管道，積極籌備再融資方案，秉持為股東創造更多價值、承擔更多社會責任的理念，貫徹「築就生活之美」的企業願景，實現「物業投資與發展」及「文體娛樂」商產業領先的奮鬥目標。

## 業績及業務回顧

本集團於本期間的營業額主要包括來自物業開發及物業投資以及大宗交易的營業額。本集團於本期間的營業額為約3,194.0百萬港元，較二零二零年同期約2,235.6百萬港元增加約42.9%。

來自物業開發的營業額指來自銷售本集團的持作出售物業的所得款項。當客戶獲得已竣工物業的控制權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本集團將於某一時點確認物業銷售的營業額。來自物業開發的營業額由二零二零年同期的約276.3百萬港元下跌約11.7%至本期間約244.1百萬港元，此乃主要由於本期間內已售物業單位價格下降所致。

同時，由於本集團已建立一個有色金屬大宗貿易平台並擁有一支具備專業經驗及知識的員工團隊，來自大宗交易的營業額已由二零二零年同期約1,911.1百萬港元增加超過52%至本期間約2,905.3百萬港元。

本集團於本期間的毛利為約87.8百萬港元，較二零二零年同期約66.7百萬港元增加31.6%。本期間的毛利率與二零二零年同期約3.0%相比維持穩定於約2.7%。本集團於本期間及二零二零年同期的毛利均分別主要來自於物業銷售。

於本期間，本集團的銷售開支約為41.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約30.4百萬港元)，增加約37.2%。該增加乃主要由於與促進銷售物業開發項目有關的廣告費用及佣金增加所致。另一方面，與去年同期相比，行政開支增加約47.8%，達約67.1百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約45.4百萬港元)，主要由於中國徵稅、薪金及銀行手續費增加所致。



本集團的投資物業組合包括瀋陽、合肥、深圳及湖南的住宅物業及商業物業，以及汕頭及南寧的若干持作投資目的之在建物業。於二零二一年六月三十日，與去年同期約 62.1 百萬港元相比，已確認該等投資物業公平值增值產生的收益約為 75.9 百萬港元。

隨著疫情爆發所帶來的不確定因素，董事認為經營運動中心及培訓中心涉及的未來資產使用產生的預期現金流量將面臨嚴峻挑戰。運動中心及培訓中心的業績於二零二零年上半年不斷下滑，因此，根據相關業務的公平值變動估值，就經營運動中心及培訓中心涉及的其他無形資產作出之減值約為 10.4 百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約 131.2 百萬港元）。

於本期間，本公司已將一間本公司間接全資附屬公司出售予一名獨立第三方，並導致出售收益約 1.8 百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：零港元）。

此外，本期間就有關認沽期權的衍生金融資產作出調整產生的公平值收益約為 3.1 百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約 3.6 百萬港元），作為於二零一六年收購粵錦亞洲的代價的一部分。

融資成本主要包括與銀行有關之利息開支及其他借款成本以及使用實際利率法計算之非即期應付賬款之估算利息開支。於本期間，融資成本約為 139.4 百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約 135.4 百萬港元），與去年同期比較並無重大差異。

與去年同期約 20.0 百萬港元相比，本期間所得稅開支約為 23.9 百萬港元，增加約 19.5%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得虧損淨額約 84.1 百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約 266.0 百萬港元。虧損淨額減少主要由於與去年同期相比，本集團於本期間之金融資產減值虧損大幅下降約 95.3%，以及本集團於本期間之其他無形資產減值虧損大幅下降約 92.1%。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為870.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約735.5百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為826.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約618.1百萬港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團借款總額約為12,263.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約12,363.7百萬港元)，其中約1,817.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,388.0百萬港元)及約10,445.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約10,975.7百萬港元)等額分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他貸款約11,297.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約11,271.9百萬港元)、公司債券約903.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約874.0百萬港元)及應付票據約62.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約217.8百萬港元)。除免息應付票據外，所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為4,961.3百萬港元，而於二零二零年十二月三十一日之金額則約為5,710.9百萬港元。於二零二一年六月三十日，本集團的資產負債比率約2.442(二零二零年十二月三十一日：約2.700)，為按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算。

## 資本開支

於本期間，收購物業、廠房及設備及投資物業的支出分別約12.0百萬港元及約260.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：分別約5.1百萬港元及約262.5百萬港元)。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，賬面值約2,675.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,395.8百萬港元)的投資物業已予抵押，作為本集團銀行貸款及約1,236.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,127.0百萬港元)已予抵押，作為本集團其他借款的抵押品。

於二零二一年六月三十日，賬面值分別約5,358.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約3,124.0百萬港元)及約1,295.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,324.7百萬港元)的在建物業及持作出售物業已予抵押，作為本集團銀行貸款的抵押品。

於二零二一年六月三十日，賬面值分別約2,846.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約3,354.3百萬港元)的在建物業已予抵押，作為本集團其他借貸的抵押品。

金額約826.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約618.1百萬港元)的已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行借款及應付票據以及預售建設物業的擔保存款。

## **員工及薪酬政策**

於二零二一年六月三十日，本集團於香港及中國共有597名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：614名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國內地之社會保險計劃及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

## **外匯及貨幣風險**

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本期間，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。本公司的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

## **股本**

於二零二一年三月十八日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關配售股份。配售事項已根據配售協議於二零二一年四月七日完成，其中已按配售價每股配售股份0.3港元向不少於六名承配人成功配售合共910,020,000股配售股份。配售事項所得款項淨額(經扣除相關成本及開支)約272,535,000港元將作撥付本集團之一般營運資金。有關詳情分別披露於本公司日期為二零二一年三月十八日之公告及二零二一年四月七日之聯合公告。

## **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(二零二零年十二月三十一日：無)。

## 承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的資本開支之承擔約為10,776.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約15,961.7百萬港元)。

## 中期股息

董事並不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 報告期後事項

於二零二一年七月二十日，本公司之一間間接非全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，內容有關出售其於新恒創之全部股權，現金代價為人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)。新恒創及其附屬公司主要於中國從事物業開發及物業投資。於本公告日期該交易尚未完成。有關該交易詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十日之聯合公告。

於二零二一年七月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，內容有關出售粵錦亞洲之全部已發行股本(包括粵錦亞洲之免息股東貸款)，代價為1.00港元。

粵錦亞洲及其附屬公司主要從事經營運動中心及培訓中心。該交易已於二零二一年七月二十三日完成。正如本公告之前文所述，董事會認為出售粵錦亞洲能免除持續性虧損及降低本集團的整體負債，故符合本集團及公司股東的整體利益。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易及買賣的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本期間內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

## 企業管治

本公司注重企業管治，並致力維持高水平的企業管治標準，且會不時審閱及強化。

董事會（「董事會」）及本公司管理層認為，本公司已於本期間根據企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）妥為經營。其於上市規則附錄十四訂明(a)守則條文（預期將予遵守）；及(b)建議最佳常規（僅作指引用途）。本公司已採用及遵守適用守則條文及建議最佳常規。

## 風險管理及內部監控

董事會全面負責為本集團維持良好及有效的內部監控系統。董事會授權管理層實行該內部監控系統，以及對有關財務、營運及合規監控和風險管理程序進行年度審閱。董事會審議資源充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司的會計預算及財務報告職能。本集團之風險管理系統及程序的詳情載於本公司於二零二一年四月二十八日發佈之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告之企業管治報告內「風險管理及內部監控」一節。

## 遵守企業管治守則

董事會確認，本公司已於本期間遵守企業管治守則所載守則條文。董事會將進行定期檢討並在需要時提出任何修訂，以確保遵守上市規則所載之企業管治守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控系統，並審閱本公司年報及中期報告，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由全體獨立非執行董事，即王振邦先生（主席）、何素英女士及鄧麗華博士三人組成。

## 審閱財務資料

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表已由本公司的外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱。

承董事會命  
寶新置地集團有限公司  
主席  
姚建輝

香港，二零二一年八月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。