

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



Zhongliang Holdings Group Company Limited

中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

截至2019年12月31日止年度 未經審核年度業績公告

2019年業績摘要

- 2019年合約銷售額為人民幣1,525億元，較2018年增加約50.2%。
- 2019年總收益為人民幣56,639.6百萬元，較2018年增加約87.5%。
- 2019年本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣3,901.4百萬元，較2018年增加約102.3%。
- 建議以現金派付2019年末期股息每股32.8港仙(相當於人民幣29.8分)，連同已付中期股息每股15.3港仙(相當於人民幣13.8分)，2019年股息總額為每股48.1港仙(相當於人民幣43.6分)，佔本公司擁有人應佔核心淨利潤約40%。
- 於2019年12月31日，銀行結餘及現金為人民幣26,495.3百萬元及已收客戶按金(合約負債)為人民幣115,873.1百萬元。
- 於2019年12月31日，債務總額為人民幣40,181.2百萬元及淨資產負債比率為65.6%。

未經審核年度業績

誠如「安永會計師事務所的工作範疇」所述之原因，由於中國部分地區為抗擊COVID-19冠狀病毒疫情而實施限制，因此截至2019年12月31日止年度的年度業績的審核程序尚未完成，本公告所載未經審核年度業績未經本公司核數師同意。同時，中梁控股集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年12月31日止年度（「有關年度」）的未經審核綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	56,639,596	30,214,688
銷售成本		(43,457,345)	(23,303,847)
毛利		13,182,251	6,910,841
其他收入及收益	3	233,873	95,045
銷售及分銷開支		(2,030,081)	(1,333,901)
行政開支		(2,549,711)	(1,648,265)
金融資產減值虧損，淨額		(9,870)	(10,964)
其他開支		(255,162)	(197,760)
投資物業公平值收益		49,855	71,971
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(6,880)	(4,039)
融資收入		515,645	353,711
融資成本	4	(466,533)	(433,466)
應佔溢利及虧損：			
— 合營企業		979,353	(82,242)
— 聯營公司		255,371	717,545
稅前溢利	5	9,898,111	4,438,476
所得稅開支	6	(3,642,203)	(1,912,189)
年內溢利		6,255,908	2,526,287

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
以下人士應佔：		
— 母公司擁有人	3,833,699	1,931,336
— 非控股權益	<u>2,422,209</u>	<u>594,951</u>
	<u>6,255,908</u>	<u>2,526,287</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8 <u>人民幣1.17元</u>	<u>人民幣0.65元</u>

綜合其他全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
年內溢利	6,255,908	2,526,287
後續期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(12,565)</u>	<u>—</u>
後續期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>(12,565)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>(12,565)</u>	<u>—</u>
年內綜合收益總額	<u>6,243,343</u>	<u>2,526,287</u>
以下人士應佔：		
— 母公司擁有人	3,821,134	1,931,336
— 非控股權益	<u>2,422,209</u>	<u>594,951</u>
	<u>6,243,343</u>	<u>2,526,287</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		117,679	105,269
投資物業		1,196,550	928,900
其他無形資產		8,128	455
使用權資產		144,809	—
於合營企業的投資		3,240,364	2,584,059
於聯營公司的投資		6,749,631	2,113,159
遞延稅項資產		2,932,066	1,852,380
預付款項及其他應收款項		—	96,202
		<u>14,389,227</u>	<u>7,680,424</u>
非流動資產總額			
		<u>14,389,227</u>	<u>7,680,424</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		290,723	228,757
在建物業		128,779,890	99,481,406
持作出售的已完工物業		4,140,691	3,596,396
貿易應收款項	9	3,035	4,354
應收關聯公司款項		9,446,200	9,841,443
預付款項及其他應收款項		38,283,718	22,209,895
可收回稅項		2,691,238	1,951,577
受限制現金		10,194,619	7,892,069
已抵押存款		1,344,886	636,777
現金及現金等價物		14,955,756	14,551,518
		<u>210,130,756</u>	<u>160,394,192</u>
流動資產總額			
		<u>210,130,756</u>	<u>160,394,192</u>

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	12,060,536	8,498,295
其他應付款項及應計費用		19,019,087	20,476,168
租賃負債		46,234	—
合約負債		115,873,077	95,482,250
應付關聯公司款項		11,985,635	7,419,138
計息銀行及其他借款		20,125,313	14,468,672
應繳稅項		3,406,783	1,960,281
財務擔保合約撥備		31,364	84,869
優先票據		1,378,045	—
其他金融負債		92,378	59,284
流動負債總額		184,018,452	148,448,957
流動資產淨額		26,112,304	11,945,235
資產總額減流動負債		40,501,531	19,625,659
非流動負債			
計息銀行及其他借款		15,860,556	12,536,245
租賃負債		100,210	—
遞延稅項負債		851,884	335,182
優先票據		2,817,326	—
非流動負債總額		19,629,976	12,871,427
淨資產		20,871,555	6,754,232
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	85
儲備		8,696,650	2,578,591
		8,728,100	2,578,676
非控股權益		12,143,455	4,175,556
總權益		20,871,555	6,754,232

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司直接控股公司為梁中國際有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)以及常務詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他金融負債除外。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變動回報的風險或有權享有可變動回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權權益的變動（並無失去控制權），於入賬時列作股權交易。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

對國際財務報告準則第9號的修訂	具有反向補償提前還款特徵
國際財務報告準則第16號	租賃
對國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算
對國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業中的長期權益
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	對國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

除對國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂以及2015年至2017年週期的年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會一詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、常設解釋委員會第15號「經營租賃—激勵措施」及常設解釋委員會第27號「評估以法律形式體現的租賃交易的實質」。該準則載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並規定承租人須以單一資產負債表模式計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理大致保留國際會計準則第17號的要求。出租人將繼續運用國際會計準則第17號的類似原則，將租賃分類為經營或融資租賃。

倘本集團作為出租人，國際財務報告準則第16號並無對租賃有任何重大影響。

本集團採用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為2019年1月1日。在此方法下，該準則獲追溯應用，而初始應用的累計影響作為對於2019年1月1日使用權資產及租賃負債期初結餘作出調整及2018年的比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘一份合約輸送權利可於一段時間內控制特定資產的使用以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶同時有權獲取幾乎所有從使用該特定資產所帶來的經濟利益，以及有權指示該特定資產的使用，即輸送控制權。本集團於初始應用日期選擇使用過渡性簡易實務處理方法，容許該準則僅應用於過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋

第4號識別為租賃的合約。本集團並無重新評估並無根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號識別為租賃的合約。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義乃僅應用於在2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約。

作為承租人—過往分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團就各項辦公室及辦公室設備訂立租賃合約。作為承租人，本集團過往基於評估租賃有否將資產的絕大部分回報及風險轉移至本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團應用單一方法，就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產（按個別租賃選擇）及租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）應用兩項選擇性豁免。本集團不會於2019年1月1日開始的租賃期內以直線法確認經營租賃項下的資金開支，相反，本集團會確認使用權資產折舊（及減值，如有）及未償還租賃負債應計利息（作為融資成本）。

對過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債根據餘下租賃付款的現值（使用於2019年1月1日的增量借貸利率折現）確認。使用權資產按租賃負債的金額計量，並按緊接2019年1月1日前的財務狀況表內確認與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額作出調整。

所有此等資產於該日根據國際會計準則第36號接受減值評估。本集團選擇於財務狀況表內單獨呈列使用權資產。並無過往根據重新分類自物業、廠房及設備的融資租賃確認的租賃資產。

本集團於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時已運用以下選擇性的簡易實際處理方法：

- 對租賃期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃的豁免
- 當合約包含延續／終止租賃選擇權時，於事後釐定租賃期
- 於初始應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本
- 對具類似特徵的租賃的組合採用單一折現率

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	108,485
總資產增加	<u>108,485</u>
負債	
租賃負債增加	<u>108,485</u>
總負債增加	<u>108,485</u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	144,292
減：與短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日 或之前結束的租賃有關的承擔	<u>(7,376)</u>
	136,916
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	<u>6%</u>
於2019年1月1日的折現經營租賃承擔	108,485
於2019年1月1日的租賃負債	<u>108,485</u>

- (b) 國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業(其中尚未實施權益法)投資淨額一部分的長期權益。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才適用於淨投資(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時，本集團已對其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型作出評估，並決定於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤餘成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理當稅項處理涉及不確定性以致影響到國際會計準則第12號的應用時(泛指「不確定稅務狀況」)所得稅(即期及遞延)的入賬方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，及尤其亦不包括與關於不確定稅務處理的利息及罰款有關的規定。該詮釋明確針對(i)實體應否分開考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關審查稅項處理所作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及

稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的變化。採納該詮釋後，本集團已考慮其是否處於不確定稅務狀況。基於本集團的評估，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

3. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
來自客戶合約的收益	56,627,720	30,210,258
來自其他來源的收益		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
其他租賃付款(包括固定付款)	<u>11,876</u>	<u>4,430</u>
	<u>56,639,596</u>	<u>30,214,688</u>

來自客戶合約的收益

(i) 分拆收益資料

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	56,383,676	29,992,092
管理諮詢服務	244,044	211,845
物業管理服務	<u>—</u>	<u>6,321</u>
來自客戶合約的總收益	<u>56,627,720</u>	<u>30,210,258</u>
收益確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	50,257,010	24,389,691
隨時間轉移的物業銷售	6,126,666	5,602,401
隨時間轉移的服務	<u>244,044</u>	<u>218,166</u>
來自客戶合約的總收益	<u>56,627,720</u>	<u>30,210,258</u>

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收益金額：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
計入報告期初之合約負債的已確認收益：		
物業銷售	<u>46,536,075</u>	<u>25,266,984</u>
	<u>46,536,075</u>	<u>25,266,984</u>

(ii) 履約責任

本集團的履約責任詳情概述如下：

銷售物業

就物業銷售合約而言，本集團根據合約中規定之收款時間表收取客戶付款。付款通常在合約履行之前收取。

提供服務

就物業管理服務及管理諮詢服務合約而言，本集團按月以相等於有權發票金額(當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時)確認收益。大部分服務合約並無固定期限。本集團已選擇實際權宜方法不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
預期確認為收益的金額		
一年內	77,074,694	57,390,581
一年後	<u>74,877,113</u>	<u>56,248,173</u>
	<u>151,951,807</u>	<u>113,638,754</u>

預期於一年後確認為收益的分配至剩餘履約責任的交易價格金額與將於三年內履行的物業銷售有關。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	24,829	47,684
出售聯營公司收益	—	6,802
財務擔保合約撥備變動	83,385	—
沒收按金	13,434	14,814
政府補助	22,170	7,299
匯兌差額，淨額	74,642	10,630
其他	15,413	7,816
	<u>233,873</u>	<u>95,045</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款及其他借款以及優先票據的利息	3,784,677	2,438,571
收益合約產生的利息開支	730,437	588,965
租賃負債的利息	6,509	—
	<u>4,521,623</u>	<u>3,027,536</u>
並非按公平值計入損益的金融負債 利息開支總額	4,521,623	3,027,536
減：資本化利息	<u>(4,055,090)</u>	<u>(2,594,070)</u>
	<u>466,533</u>	<u>433,466</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	43,179,125	23,204,462
就在建物業確認之減值虧損	223,637	54,800
就已竣工持作待售物業撤銷之減值虧損	(57,872)	(53,029)
物業、廠房及設備折舊	35,665	42,922
使用權資產折舊	37,187	—
經營租賃項下最低租賃付款	—	65,368
不計入租賃負債計量的租賃付款	15,724	—
其他無形資產攤銷	789	259
核數師薪酬	13,429	12,825
僱員福利開支 (包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	1,387,929	877,633
養老金計劃供款及社會福利	239,399	141,577

6. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅溢利。

於報告期間，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審閱及批准。

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,995,985	1,625,595
中國土地增值稅	1,226,541	1,183,637
遞延稅項	(580,323)	(897,043)
年內稅項支出總額	3,642,203	1,912,189

7. 股息

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
中期一每股普通股15.3港仙(二零一八年：無)	494,287	—
建議末期一每股普通股32.8港仙(二零一八年：無)	<u>1,067,374</u>	<u>—</u>

建議就年內派付末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可落實。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行3,266,539,544股(2018年：2,993,993,654股)普通股加權平均數進行計算。

用於計算截至2019年及2018年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據2018年3月22日發行的1股本公司普通股，2018年3月29日發行的2股本公司普通股，2018年6月22日發行的97股本公司普通股，2018年8月15日發行的9,599,900股本公司普通股，2018年8月29日發行的94,675股本公司普通股，及根據2019年7月16日進行的資本化發行發行的2,990,305,325股本公司普通股計算，猶如根據資本化發行發行的新增股份已於截至2019年及2018年12月31日止年度發行在外。於2019年7月16日，本公司已發行530,000,000股新股份。於2019年8月5日，本公司已部分行使超額配股權及本公司已配發及發行51,791,500股新增股份。

概無就攤薄對截至2019年及2018年12月31日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整，原因為本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無潛在攤薄之已發行普通股。

計算每股基本盈利金額乃基於：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>3,833,699</u>	<u>1,931,336</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
股份		
年內已發行普通股加權平均數目	<u>3,266,539,544</u>	<u>2,993,993,654</u>
每股盈利		
基本	<u>人民幣1.17元</u>	<u>人民幣0.65元</u>

9. 貿易應收款項

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	3,035	4,354
減值	—	—
	<u>3,035</u>	<u>4,354</u>

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團力圖對其尚未收回的應收款項加以嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶相關，因此並不存在信貸風險高度集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
少於一年	3,035	4,354
一年以上	—	—
	<u>3,035</u>	<u>4,354</u>

未逾期的應收款項與近期並無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
一年內	11,706,261	8,421,930
一年以上	354,275	76,365
	<u>12,060,536</u>	<u>8,498,295</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期日相對較短。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2019年12月31日止年度的業務回顧與對2020年的展望。

末期股息

董事會建議以現金方式就2019年派發末期股息每股32.8港仙(相當於每股人民幣29.8分)。建議末期股息以港元宣派及派付。本公司已就2019年首六個月派發中期股息每股15.3港仙(相當於每股人民幣13.8分)。

根據本公司於本公告日期的已發行股份總數計算，建議末期股息連同2019年中期股息合共約為人民幣1,561.7百萬元，股息分派比率為本公司權益擁有人應佔核心淨利潤約40%。

全年業績

於2019年，本集團合約銷售金額達到人民幣1,525億元，較2018年的人民幣1,015億元按年增長約50.2%。2019年錄得的合同銷售較本集團的合同銷售目標人民幣1,300億元超出約17.3%。

於2019年，本集團收入為人民幣56,639.6百萬元，較2018年的人民幣30,214.7百萬元按年增長約87.5%。於2019年，本集團的權益擁有人應佔核心淨利潤由2018年的人民幣1,928.7百萬元大幅增加約102.3%至人民幣3,901.4百萬元。

2019年回顧

市場回顧

2019年初以來，國際政治經濟環境正在發生複雜深刻的變化，不穩定及不確定因素明顯增加，而中國正經歷在經濟結構優化和發展轉型的關鍵期。結構性、體制性及周期性問題相互交織，促使中國面對經濟下行的壓力。

儘管市況不景，房地產行業作為中國經濟重要的支柱行業，行業以「穩」字當頭。去年以來政府政策雖然有收有放，房地產行業總體平穩發展。在這樣的行業形勢下，本集團貫徹

2019年初提出的「直面挑戰、轉好模式、打開資本、穩中求進」的原則。本集團積極順應國家政策及行業發展態勢，經營業績繼續穩步增長，實現2019年合同銷售規模突破人民幣1,500億元，穩居中國房企二十強。

深耕外拓、穩中求進、顯著提升城市能級

本集團密切緊隨行業趨勢，於年內持續增加土地儲備。本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司於2019年作出的土地投資額為人民幣764億元，共獲取土地139宗。2019年，本集團在回歸二線城市的買地投資方面成效顯著。在全年的買地投資中，二線城市佔比提升至50%以上。2019年，本集團買地範圍覆蓋多個戰略經濟區，超過60%的全年買地金額位於長三角、中西部約佔20%，海峽西岸約佔8%、環渤海約佔8%及珠三角約佔1%。年內，本集團新進入20個城市，持續提升城市能級、推進公開渠道及私人併購等方式購地，擴大全國土地儲備。於2019年12月31日，本集團已布局全國23個省及自治市、逾140座城市。

打開資本市場

2019年是本集團實現資本突破的里程碑。作為近年新上市最大規模之一的房企，中梁於2019年7月在聯交所主板上市，募資約32億港元(約4.1億美元)。

於2019年8月，本公司分別獲惠譽國際評級、穆迪投資者服務與標普全球評級給予的「B+」(展望穩定)、「B1」(展望穩定)及「B+」(展望穩定)的國際發行人信貸評級。於2019年9月，本公司成功首次發行美元債。於2019年11月，本公司的全資附屬公司上海中梁地產集團有限公司，獲聯合信用評級有限公司給予「AA+」(展望穩定)的境內企業信貸評級。本公司於2019年11月獲納入為「恒生綜合大中型股指數」及「恒生港股通指數」的成分股，及於2019年12月起正式納入港股通交易名單。

實現組織優化及能力提升

於相關年度，本集團調整其組織架構，精簡總部編製，為分散區域營運制定決策架構和機制，為下一階段的持續發展奠定堅實基礎。新的組織架構將有效鼓勵區域集團整合資源、

降低管理成本、提升效率和利潤水平，符合中梁一直追求的增規模、強運營與提升組織能力的原則。

在當前行業經營環境趨緊下，我們推進數字智能化業務系統建設，完善資訊系統，優化資金配置模式，倒逼各級組織優化算賬能力、提高投資回報率、及加快資產週轉。

品牌力與企業責任

隨著業務的發展，中梁的品牌與僱主影響力在業內持續提升。同時，本集團亦始終不忘持續承擔企業責任回饋社會。

「書香中梁」愛心圖書室是本集團在2017年響應國家號召、聚焦青少年成長教育，助力兒童閱讀而啟動的公益項目，計劃五年內在有需要的邊遠或貧困鄉鎮的一百所學校建立愛心圖書室，給孩子們提供更多閱讀機會，幫助孩子們開闊眼界，充實知識，更快成長。於2019年，本集團推動「書香中梁」在更廣範圍落地，新增覆蓋至浙江余姚，湖南湘西及貴州晴隆縣等10多個省市，為孩子設立愛心圖書室。

為助力抗擊中國新型冠狀病毒肺炎疫情，本集團在2020年1月份向武漢慈善總會捐贈現金及批量的醫學口罩，捐贈主要用於幫助武漢疫區的前線抗擊及醫護工作。

2020年展望

世界經濟仍處於國際貿易紛爭的調整期，增長動力偏弱。另一方面，新技術革命以及城市化發展為中國的發展帶來了機遇。中國經濟的主要發展機遇已轉化為「滿足人民日益增長的美好生活需要和解決發展不均衡的問題」。中國的發展目標正由高速增長變為向高質量發展及產業優化升級轉變。

在未來的幾年，中國房地產還有機會，值得期待。我國正處於快速城鎮化和工業化的進程中，居民生活水平的提升帶動消費升級及房地產需求增長。從房地產大趨勢來看，政府「穩」的主基調不變，穩地價、穩房價、穩購房者預期及房地產銷售穩健增長將成為未來較長時間的主要政策導向。貨幣政策松緊適中有道，有保有壓，房地產開發增量還會持續。

2020年是中國房企提升能力與整固行業地位的重要機遇期。本集團一直堅持全國佈局，擁有全結構的土儲，加上以中小型開發項目為主，有效分散區域經濟及政策風險。基於現有土地儲備，本集團的附屬公司、合營企業和聯營公司於2019年合共擁有可售資源超過人民幣2,600億元。同時，本集團嚴謹管理的流動性和現金流，擁有行業較低的負債水平與積極改善的債務結構。

2020年初受新型冠狀病毒疫情影響，預計房地產銷售在疫情未穩定前會表現低迷，但本集團確信購樓需求只是暫時性延後。預期政府會推出經濟刺激措施與鼓勵購房政策，惠及房地產行業。一旦疫情受控、經濟活動恢復，房地產銷情預期將強力反彈。本集團預期2020年的可銷售貨源充足、穩定並分散於各地。根據當前的市場環境，本集團將2020年全年的合約銷售目標定為人民幣1,680億元，比2019年的合約銷售增加約10%。本集團有信心把握未來房地產市場的銷售復蘇，並深信2020年是中梁邁向優秀的房地產企業的關鍵年。

致謝

2019年能夠取得如此佳績，全賴專心致志的團隊鼎力支持。本人謹代表董事會向全體員工的辛勤貢獻，以及向所有股東、業務與融資夥伴在過去一年的鼎力支持，致以衷心感謝！

展望2020年，是新十年的開始，我們將竭誠努力，向客戶提供最能滿足其需要的產品和服務，為堅持奮鬥的員工成就事業夢想，及為股東及其他投資者創造最大的價值。

董事長
楊劍

管理層討論及分析

業績概要

	截至12月31日止年度		變幅
	2019年	2018年	
合約銷售額			
合約銷售金額(人民幣十億元)	152.5	101.5	+50.2%
已售合約銷售建築面積(平方米)	14,851,000	10,146,000	+46.4%
合約銷售平均售價(人民幣元/平方米)	10,300	10,000	+3.0%
特定財務資料			
收益(人民幣百萬元)	56,639.6	30,214.7	+87.5%
毛利(人民幣百萬元)	13,182.3	6,910.8	+90.7%
本公司擁有人應佔溢利(人民幣百萬元)	3,833.7	1,931.3	+98.5%
本公司擁有人應佔核心淨利潤(人民幣百萬元)	3,901.4	1,928.7	+102.3%
毛利率(%)	23.3	22.9	
核心淨利率(%)	6.9	6.4	
每股盈利(基本)(人民幣分)	117	65	
每股核心盈利(基本)(人民幣分)	119	64	
於12月31日			
	2019年	2018年	變幅
資產總額(人民幣百萬元)	224,520.0	168,074.6	+33.6%
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	26,495.3	23,080.4	+14.8%
債務總額(人民幣百萬元)	40,181.2	27,004.9	+48.8%
權益總額(人民幣百萬元)	20,871.6	6,754.2	+209.0%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	8,728.1	2,578.7	+238.5%
淨資產負債比率	65.6	58.1	
加權平均債務成本(%)	9.4	9.9	

物業開發

合約銷售額

截至2019年12月31日止年度內，本集團實現合約銷售金額約人民幣1,525億元，其中，其附屬公司貢獻約人民幣932億元，及其合營企業及聯營公司貢獻約人民幣593億元。本集團的合約銷售金額較截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,015億元增加約50.2%，主要由於本集團於不同地區擁有大量多樣化的可銷售資源。

截至2019年12月31日止年度，本集團實現合約銷售建築面積約14,851,000平方米，較截至2018年12月31日止年度的約10,146,000平方米增加46.4%。本集團於2019年的合約銷售平均售價為每平方米人民幣10,270元，較2018年的每平方米人民幣10,002元有所增加。

下表載列於有關年度按城市劃分的合約銷售金額概要：

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
溫州	26,502,182	17.4	1,609,721	16,464
金華	9,052,969	5.9	537,864	16,831
台州	5,659,938	3.7	367,327	15,408
麗水	5,652,193	3.7	312,164	18,106
杭州	4,530,590	3.0	192,937	23,482
無錫	4,175,162	2.8	276,600	15,095
常州	3,713,398	2.5	323,606	11,475
鹽城	2,833,788	1.9	306,644	9,241
重慶	2,797,076	1.8	391,142	7,151
合肥	2,673,776	1.8	210,134	12,724
寧波	2,493,081	1.6	191,390	13,026
湖州	2,478,529	1.6	171,971	14,412
宿遷	2,439,493	1.6	284,977	8,560
徐州	2,339,001	1.6	275,391	8,493
萍鄉	1,786,573	1.2	260,612	6,855
嘉興	1,661,679	1.1	102,417	16,225
福州	1,647,666	1.1	197,488	8,343
南陽	1,645,942	1.1	215,747	7,629
萊蕪	1,642,525	1.1	221,303	7,422
寧德	1,608,930	1.1	197,019	8,166
安慶	1,591,790	1.0	160,574	9,913

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
許昌	1,568,315	1.0	232,516	6,745
昭通	1,509,102	1.0	204,825	7,368
益陽	1,480,443	1.0	231,673	6,390
榆林	1,478,420	1.0	159,733	9,256
青島	1,403,153	0.9	183,952	7,628
南通	1,391,513	0.9	175,750	7,918
三明	1,388,139	0.9	150,710	9,211
贛州	1,377,669	0.9	177,313	7,770
泰州	1,365,166	0.9	118,727	11,498
泉州	1,314,112	0.9	146,912	8,945
蘇州	1,295,628	0.8	88,731	14,602
昆明	1,293,436	0.8	132,968	9,727
洛陽	1,251,826	0.8	101,901	12,285
上饒	1,251,220	0.8	188,476	6,639
貴港	1,173,582	0.8	197,175	5,952
赤峰	1,085,085	0.7	139,667	7,769
蕪湖	1,050,240	0.7	134,130	7,830
長沙	1,049,849	0.7	143,539	7,314
舟山	1,026,983	0.7	67,048	15,317
漳州	1,018,121	0.7	70,041	14,536
鄂州	953,532	0.6	115,151	8,281
六安	943,460	0.6	98,161	9,611
大理	905,211	0.6	65,452	13,830
商丘	890,813	0.6	135,915	6,554
阜陽	875,246	0.6	101,950	8,585
茂名	869,421	0.6	109,027	7,974
成都	847,214	0.6	46,719	18,134
淄博	839,632	0.6	119,766	7,011
包頭	833,961	0.5	114,481	7,285
煙台	815,114	0.5	122,484	6,655
宣城	811,190	0.5	108,382	7,485
保山	798,617	0.5	127,678	6,255
棗莊	780,196	0.5	116,884	6,675
西安	770,789	0.5	75,923	10,152
聊城	758,206	0.5	71,587	10,591
濟寧	716,313	0.5	90,469	7,918
揚州	713,830	0.5	64,608	11,049

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
呼和浩特	709,441	0.5	70,803	10,020
臨汾	698,900	0.5	125,165	5,584
普洱	692,372	0.5	67,834	10,207
南昌	681,906	0.5	77,240	8,828
唐山	674,985	0.4	81,807	8,251
常德	663,077	0.4	108,864	6,091
池州	658,966	0.4	77,332	8,521
綿陽	626,252	0.4	125,102	5,006
南寧	617,530	0.4	91,700	6,734
江門	593,017	0.4	61,574	9,631
滄州	572,160	0.4	55,781	10,257
連雲港	531,498	0.3	75,921	7,001
亳州	522,122	0.3	80,455	6,490
株洲	516,711	0.3	81,474	6,342
銀川	516,505	0.3	79,889	6,465
吉安	504,911	0.3	64,130	7,873
銅川	497,352	0.3	79,911	6,224
柳州	490,120	0.3	50,054	9,792
欽州	478,372	0.3	96,549	4,955
瀋陽	475,484	0.3	38,488	12,354
平頂山	474,703	0.3	85,953	5,523
天水	465,200	0.3	68,008	6,840
武漢	461,831	0.3	46,809	9,866
恩施	445,749	0.3	79,286	5,622
潮州	420,340	0.3	75,413	5,574
郴州	412,482	0.3	77,468	5,325
佛山	381,902	0.3	48,365	7,896
安康	373,804	0.3	46,305	8,073
濮陽	344,791	0.2	57,750	5,970
天津	344,221	0.2	31,482	10,934
德州	335,590	0.2	38,760	8,658
龍岩	334,539	0.2	40,983	8,163
臨沂	332,278	0.2	23,159	14,348
隨州	331,184	0.2	54,622	6,063
淮北	326,443	0.2	54,312	6,011
婁底	317,981	0.2	53,424	5,952
肇慶	308,173	0.2	35,168	8,763

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
濟源	298,542	0.2	38,628	7,729
畢節	280,301	0.2	45,551	6,154
河源	268,622	0.2	27,981	9,600
邵陽	258,897	0.2	55,257	4,685
楚雄	256,583	0.2	50,276	5,103
大連	245,856	0.2	29,185	8,424
遂寧	244,384	0.2	30,633	7,978
銅陵	241,677	0.2	41,429	5,834
信陽	225,873	0.1	27,308	8,271
宜昌	219,030	0.1	30,844	7,101
韶關	212,040	0.1	38,241	5,545
岳陽	211,503	0.1	39,921	5,298
焦作	205,406	0.1	38,018	5,403
濰坊	199,330	0.1	24,638	8,090
紹興	190,293	0.1	17,362	10,960
平涼	187,158	0.1	25,645	7,298
揭陽	178,270	0.1	22,078	8,075
新鄉	173,575	0.1	30,354	5,718
襄陽	169,885	0.1	21,895	7,759
濱州	166,384	0.1	22,254	7,477
達州	159,892	0.1	30,989	5,160
南充	145,577	0.1	13,419	10,849
眉山	143,484	0.1	25,120	5,712
九江	91,748	0.1	9,874	9,292
宿州	90,461	0.1	18,009	5,023
南京	87,761	0.1	3,788	23,168
威海	79,283	0.1	10,366	7,648
玉溪	67,494	*	3,849	17,535
衢州	59,000	*	3,708	15,912
撫州	58,565	*	8,700	6,732
衡陽	53,010	*	7,648	6,931
景德鎮	47,714	*	5,471	8,721
自貢	37,384	*	7,430	5,031
總計	<u>152,508,902</u>	<u>100.0</u>	<u>14,850,661</u>	10,270

* 少於0.1%

下表載列於有關年度按地區劃分的合約銷售金額概要：

地區	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
長三角	89,986,138	59.0	6,652,304	13,527
中西部	35,805,549	23.5	4,901,961	7,304
環渤海	10,373,617	6.8	1,282,181	8,091
海峽西岸	13,111,812	8.6	1,596,369	8,214
珠三角	3,231,786	2.1	417,846	7,734
總計	<u>152,508,902</u>	<u>100.0</u>	<u>14,850,661</u>	10,270

下表載列於有關年度按城市級別劃分的合約銷售金額概要：

城市等級	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	53,712,284	35.2	3,982,694	13,486
三線城市 ⁽²⁾	80,221,940	52.6	8,187,291	9,798
四線城市 ⁽³⁾	18,574,678	12.2	2,680,676	6,929
總計	<u>152,508,902</u>	<u>100.0</u>	<u>14,850,661</u>	10,270

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、寧波、杭州、無錫、蘇州、南京、合肥、南昌、福州、廈門、青島、濟南、鄭州、長沙、武漢、南寧、昆明、成都、重慶、西安、貴陽、太原、瀋陽、大連及天津。
- (2) 三線城市包括金華、麗水、台州、衢州、舟山、湖州、嘉興、紹興、揚州、泰州、常州、徐州、連雲港、宿遷、鹽城、南通、淮安、宣城、六安、銅陵、亳州、蕪湖、安慶、贛州、撫州、泉州、寧德、三明、漳州、龍岩、濱州、淄博、德州、泰安、臨沂、煙臺、聊城、棗莊、濟寧、威海、濰坊、信陽、許昌、商丘、南陽、洛陽、常德、衡陽、株洲、岳陽、益陽、婁底、郴州、黃岡、襄陽、宜昌、欽州、柳州、玉溪、楚雄、達州、南充、綿陽、眉山、遂寧、銀川、榆林、遵義、包頭、呼和浩特、赤峰、唐山、滄州、佛山、江門、韶關、肇慶及茂名。

- (3) 四線城市包括滁州、蚌埠、淮北、池州、宿州、阜陽、九江、吉安、景德鎮、上饒、萍鄉、焦作、平頂山、濟源、濮陽、新鄉、邵陽、恩施、隨州、鄂州、黃石、貴港、北海、保山、大理、昭通、普洱、自貢、宜賓、安康、銅川、畢節、臨汾、平涼、天水、河源、揭陽、潮州及清遠。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業產生的相關成本。

於2019年12月31日，本集團的61個已完工物業項目及持作銷售之已完工物業為人民幣4,140.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣3,596.4百萬元增加15.1%。

在建項目

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2019年12月31日，本集團的254個在建項目及在建物業為人民幣128,779.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣99,481.4百萬元增加約29.5%。

土地儲備

於有關年度內，本集團收購139幅地塊，規劃總建築面積為16.6百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣4,607元。下表載列本集團於有關年度收購的地塊詳情：

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
1	濰坊	濰坊青州市2018-089地塊	25,651	51,276	30,781,200	600

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
2	金華	義烏市上溪鎮上佛路與四通路 交叉口東北側地塊	24,424	53,733	220,800,000	4,109
3	綿陽	江油明月新城15號地塊	63,171	189,513	151,611,200	800
4	泉州	惠安城南新區禹州商圈範圍06 地塊	26,195	68,107	158,000,000	2,320
5	南陽	方城七峰大道西側2018-32 地塊	49,990	124,975	114,730,000	918
6	杭州	未來科技城YH02南區塊 居住地塊	26,094	28,703	391,090,000	13,625
7	南寧	南寧市邕寧區GC2018-137地塊	25,091	75,272	205,492,915	2,730
8	台州	玉環新城BXE036-0613地塊	70,000	105,000	512,000,000	4,876
9	大連	大連金州區金州灣0408地塊	67,287	91,510	226,200,000	2,472
10	六安	六安城西2019-3號地塊	58,177	104,719	164,400,000	1,570
11	南昌	南昌安義縣新城區學府路西側 77.8畝地塊	51,893	103,786	291,300,000	2,807
12	宿遷	宿遷2018(經)D宿豫08地塊	61,047	152,617	392,050,766	2,569
13	長沙	長沙市長沙縣[2019]001號 地塊	87,316	165,900	337,080,000	2,032
14	天津	天津市北辰區大張莊2018-017 號地塊	62,087	103,133	445,760,000	4,322

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
15	天津	天津市北辰區大張莊2018-018 號地塊	54,988	89,311	345,000,000	3,863
16	遂寧	遂寧經開南區24畝地塊	16,006	35,214	97,480,600	2,768
17	蘇州	蘇州相城區相城大道東 康元路南地塊	47,434	104,355	1,411,900,000	13,530
18	泰州	靖江濱江新城望江路南側地塊	73,286	131,915	598,000,000	4,533
19	合肥	長豐縣崗集鎮CF201901號地塊	69,271	124,687	675,415,000	5,417
20	西安	西鹹新區秦漢新城李廣街 153畝項目	102,289	173,892	610,000,000	3,508
21	青島	萊西市青島路東地塊	35,097	98,851	93,676,800	948
22	郴州	郴州市北湖區郴土掛告字 [2019]第012號地塊	70,075	185,698	200,000,000	1,077
23	滄州	滄州市高新區GTP-2017-11號 地塊	69,928	153,841	590,000,000	3,835
24	杭州	杭州九堡昆盛肖邦地塊	5,851	16,382	347,300,000	21,200
25	合肥	合肥瑤海區E1903號地塊	59,233	118,466	928,478,686	7,838
26	重慶	重慶市巴南區李家沱組團C 分區C-14-2/03地塊	7,391	14,782	89,500,000	6,055
27	南京	南京市江寧區上坊2018G66號 地塊	24,217	60,544	730,000,000	12,057

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
28	常州	常州市天寧區勞動中路北側、 友誼路西側地塊	61,134	134,495	1,080,000,000	8,030
29	益陽	益陽市高新區益土網拍 字[2019]07號地塊	36,605	102,494	206,730,000	2,017
30	貴港	貴港市覃塘區2018G-109號 地塊	46,461	92,921	83,880,000	903
31	煙台	煙台芝罘區北上坊舊改項目	66,667	114,300	256,630,200	2,245
32	金華	蘭溪市溪西新城加油站 北側地塊	40,850	81,700	287,580,000	3,520
33	福州	閩清梅溪新城地塊	60,467	120,309	423,000,000	3,516
34	楚雄	楚雄市東南新城2019-G-4- 1&2號112.96畝	75,309	263,582	301,989,090	1,146
35	貴陽	貴陽市雲岩區三馬片區 G(19)014號地塊	27,663	69,158	493,041,000	7,129
36	溫州	龍灣永強北片區永中 YB-08-D15地塊	50,068	90,122	994,000,000	11,029
37	阜陽	阜陽市潁泉區[2019]-7號地塊	198,625	407,659	1,101,512,400	2,702
38	溫州	樂清市濱海新區B-c1-2號地塊	31,677	63,354	520,500,000	8,216
39	池州	池州市貴池區[2019]1號地塊	99,532	159,251	495,000,000	3,108
40	新鄉	新鄉市衛輝(2019)03-2號地塊	33,016	82,374	91,680,000	1,113

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
41	安慶	安慶市東部新城1901號地塊	107,731	236,900	1,137,000,000	4,799
42	福州	福清城北2019拍-04號地塊	33,948	101,844	312,000,000	3,064
43	福州	福州市高新區榕高新 2019-04號地塊	60,357	116,393	650,000,000	5,585
44	溫州	樂清市中心區C-c25號地塊	12,605	31,513	309,000,000	9,806
45	杭州	杭州建德新安江街道影劇院 地塊	15,462	26,595	340,000,000	12,784
46	泉州	晉江市池店南P2018-38號地塊	34,205	85,513	502,000,000	5,870
47	南昌	南昌市青山湖區高新板塊 DAFJ2019005號地塊	102,269	204,538	1,185,810,000	5,798
48	三明	三明貴溪洋2019P002號地塊	45,119	103,700	438,000,000	4,224
49	宣城	廣德縣城南片區百大購物中心 南側地塊	69,872	125,770	388,808,000	3,091
50	自貢	自貢市貢井區建設路片區C- 250-1號地塊	26,634	39,951	63,919,300	1,600
51	普洱	普洱思茅區P01138號地塊	17,342	31,215	73,728,000	2,362
52	西安	西安市西鹹空港新城XXKG- DZ01-44號地塊	39,375	78,750	165,380,000	2,100
53	威海	威海榮成市榮資經掛字 [2019]5號地塊	19,240	61,588	125,536,525	2,038

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
54	婁底	婁底市婁星區婁土網告 字[2019]5號地塊	38,989	136,461	181,180,000	1,328
55	泉州	泉州晉江2018-22號地塊	126,062	317,298	487,000,000	1,535
56	無錫	無錫惠山區惠山新城張村2號 項目	78,576	133,250	1,379,090,000	10,350
57	紹興	嵊州城西搗臼井地塊	33,205	49,808	194,000,000	3,895
58	金華	義烏經濟技術開發區江灣 有機更新區塊2號地塊	61,839	80,390	1,284,050,000	15,973
59	溫州	瑞安市江南新區南濱江二期 02-41、03-05、03-06、 03-10、03-11號地塊	114,285	300,329	793,370,000	2,642
60	北海	北海市合浦縣廉州鎮文體中心 一號路北側地塊	39,312	137,592	152,000,000	1,105
61	麗水	麗水市北城板塊東地路與 好溪路交叉口西北側地塊	144,691	347,258	2,452,000,000	7,061
62	濟源	濟源市高新區沁園路東一 濱河北街北側地塊	29,758	59,336	188,814,500	3,182
63	蘇州	太倉城區古塘街西地塊	11,131	20,036	188,270,000	9,397
64	宣城	寧國市老城區老司爾特廠地塊	70,000	126,000	246,749,580	1,958

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
65	九江	九江市修水縣良塘新區 蘆良西大道良馨佳園旁地塊	31,736	63,472	137,575,300	2,167
66	宜賓	宜賓市臨港新區TD-A-05-03號 地塊	40,816	101,632	410,609,000	4,040
67	黃石	大冶G18062號地塊	38,605	96,513	105,900,000	1,097
68	黃石	黃石市黃石港區WG(2019)14 號地塊	64,740	213,642	648,900,000	3,037
69	滄州	黃驊開發區2018年度公開出讓 第六十五號地塊	48,224	96,448	290,000,000	3,007
70	鄂州	鄂州葛店WP(2019)003號地塊	39,962	103,901	480,610,000	4,626
71	寧波	寧波江北區蓀湖南地段 CC13-01-13-1號地塊	73,067	94,837	617,416,100	6,510
72	吉安	吉安市吉州區城南板塊 DDA2019023號地塊	25,064	55,141	171,061,800	3,102
73	台州	台州市黃岩區金帶路東側、 複元東路北側地塊	21,389	22,050	182,900,000	8,295
74	新鄉	新鄉市經開區新北測[2019] 016號地塊	58,420	145,758	210,308,688	1,443
75	濰坊	濰坊市奎文區中央禦園地塊	62,669	94,004	406,094,900	4,320
76	重慶	重慶市雲陽縣北部新區X- C07-06/04號地塊	44,906	89,811	203,873,200	2,270
77	遵義	遵義匯川大道西側董酒二 分廠地塊	46,522	111,653	164,000,000	1,469

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
78	溫州	瑞安市瑞祥新區雙畝村 01-26號地塊	58,930	174,433	2,101,770,000	12,049
79	無錫	江陰澄江街道應天河北地塊	65,517	131,034	1,083,720,000	8,271
80	濱州	濱州博興縣新城區農金苑 以南地塊	45,923	91,846	175,660,000	1,913
81	昆明	嵩明縣+縣城板塊+SMS2018- 12	37,289	93,223	87,529,700	939
82	溫州	平陽縣鰲江鎮濱江中心片 G-09-01號地塊	38,084	91,402	197,830,000	2,164
83	合肥	合肥市新站區XZQTD235號地 塊	67,834	135,669	905,587,200	6,675
84	合肥	長豐縣雙鳳開發區板塊 CF201915號地塊	47,926	95,851	751,250,500	7,838
85	成都	成都市成華區成洛路北側 2019-023號地塊	38,770	96,925	1,327,872,500	13,700
86	巢湖	巢湖市城西板塊2019-21	47,335	94,670	401,172,600	4,238
87	青島	青島市黃島區供銷社地塊	6,667	20,667	248,000,000	12,000
88	常州	常州市鐘樓區龍江中路東側， 朱夏墅路南側地塊	83,642	184,012	1,330,000,000	7,228
89	常州	常州市經開區橫林鎮順通路 西側、葑岸河南側地塊	67,402	148,284	589,000,000	3,972

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
90	湖州	安吉縣城北AJ2019J-42號地塊	65,378	98,067	458,600,000	4,676
91	湖州	安吉縣城北AJ2019J-43號地塊	10,261	15,392	70,150,000	4,558
92	徐州	徐州市泉山區韓山C地塊	64,322	141,509	1,724,000,000	12,183
93	杭州	杭州市奧體博覽中心 BJ1705-11/12/13號地塊	45,932	137,796	4,152,460,000	30,135
94	紹興	諸暨城中金雞山北原熱電廠 地塊	64,135	83,376	540,180,000	6,479
95	無錫	宜興宜城街道王婆村地塊	56,266	123,785	808,000,000	6,527
96	赤峰	赤峰市紅山區D-13號地塊	44,179	88,358	331,000,000	3,746
97	台州	溫嶺市東部新區DB200603號 地塊	48,331	96,662	183,000,000	1,893
98	重慶	重慶市銅梁區新城核心區 B12-2/02號地塊	71,618	143,236	230,970,000	1,613
99	無錫	無錫新吳區香山路地塊項目	23,115	62,411	515,764,600	8,264
100	溫州	溫州市濱江商務區桃花島片區 T05-14a號地塊	39,608	134,667	1,741,000,000	12,928
101	貴港	貴港市港北區2018G-99號地塊	16,789	50,366	75,590,000	1,501
102	溫州	瑞安市莘塍街道南垵村安置 留地	22,106	52,809	528,853,700	10,015
103	南陽	南陽市示範區G2019-53號地塊	56,600	141,499	595,000,000	4,205
104	重慶	重慶市永川區興龍湖板塊A分 區A8-4-1/01號地塊	74,406	171,134	364,316,800	2,129

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
105	溫州	溫州市蒼南縣台商小鎮範圍 43-5-B號地塊	16,580	32,060	219,400,000	6,843
106	洛陽	洛陽市洛龍區子美街LYTD- 2019-27號地塊	60,288	210,655	876,284,642	4,160
107	洛陽	洛陽市洛龍區樂天街LYTD- 2019-28號地塊	60,103	210,017	884,421,561	4,211
108	洛陽	洛陽市澗西區坦克路LYTD- 2019-26號地塊	95,525	286,057	1,013,044,300	3,541
109	蕪湖	繁昌縣老城區FT1911號地塊	76,785	153,570	274,200,000	1,786
110	蚌埠	蚌埠市淮上區蚌掛(2019)50號 地塊	56,469	112,938	232,940,000	2,063
111	安康	安康市高新區081地塊	116,733	245,139	494,300,000	2,016
112	重慶	重慶市墊江縣長安大道南側 L02-02/02號地塊	164,816	296,669	326,330,000	1,100
113	太原	太原市小店區SG-1961號地塊	13,901	69,504	205,800,000	2,961
114	義烏	義烏廿三裏街道老街有機更新 一期2號地塊	49,097	147,290	987,200,000	6,702
115	寧波	寧波市海曙區HS17-03-09號 地塊	51,215	148,524	2,581,340,000	17,380
116	大連	大連市旅順口區水師營1號2期 地塊	61,894	107,445	367,270,000	3,418
117	濟寧	魯抗北廠區E地塊	37,431	82,348	245,400,000	2,980
118	天門	天門市城西西湖路P(2019)126 號地塊	46,483	120,856	106,480,000	881
119	武漢	武漢市東西湖區P(2019)137號 地塊	51,270	143,556	924,600,000	6,441

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
120	徐州	徐州市雲龍區城東板塊學院路南、慶豐路東地塊	132,534	376,533	897,000,000	2,382
121	瀋陽	瀋陽市大東區望花城中村9號地塊	65,911	131,823	804,120,000	6,100
122	紹興	紹興越城區婁宮江東側地塊	79,629	154,316	1,238,000,000	8,022
123	贛州	贛州市瑞金市中心城區龍珠北路西側1號地塊	59,749	119,498	258,000,000	2,159
124	台州	三門縣大湖塘新區(石岩村)XC-02-05-05號地塊	28,833	76,407	282,500,000	3,697
125	南通	如東新城區淮河路南側地塊	51,814	93,265	390,677,700	4,189
126	濰坊	濰坊市坊子區2019-F05號地塊	62,534	125,068	243,880,000	1,950
127	南京	六合茱湖東南側G74號地塊	101,697	162,715	1,030,000,000	6,330
128	宿遷	宿遷市宿城新區2019(經)D宿城10號地塊	78,459	196,148	648,071,300	3,304
129	台州	溫嶺市澤國鎮ZG110203號地塊	40,628	89,382	278,000,000	3,110
130	茂名	茂名市高州站前路南側015號地塊	25,141	87,992	203,105,000	2,308
131	廈門	廈門集美新城文教區2019JP05號地塊	17,228	49,960	1,000,000,000	20,016
132	濟南	濟南天橋區藥山西片區A1、A2及A3號地塊	66,029	138,980	990,400,000	7,126

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
133	重慶	重慶開州城區北部新區豐太片 區FT01-201A、FT01-202號 地塊	99,685	219,307	572,000,000	2,608
134	南陽	南陽市示范區G2019-68號地塊	50,518	111,139	450,000,000	4,049
135	邵陽	邵陽市北塔區邵公資土網拍告 字(2019)228號地塊	17,005	59,516	76,560,000	1,286
136	溫州	樂清中心區ZX-9c-1地塊	45,758	91,516	726,000,000	7,933
137	清遠	清遠市清城區橫荷街道E24號 地塊	19,576	48,939	132,150,000	2,700
138	南昌	南昌市安義縣新城區板塊 DAM2019037號地塊	34,075	68,151	165,500,000	2,428
139	銀川	銀川市金鳳區銀地(G)(2019)- 59號地塊	89,412	178,824	843,776,000	4,718
			<u>7,522,859</u>	<u>16,593,976</u>	<u>76,447,572,853</u>	4,607

於2019年12月31日，計及附屬公司、合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量後，本集團應佔土地儲備總量為45.7百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔2.8百萬平方米，在建物業及用作未來開發佔42.9百萬平方米。

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團附屬公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃建築面積 (平方米)	未來開發預估建築面積 (平方米)	本集團應佔土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團應佔土地儲備總量百分比 (%)	土地儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	
浙江省	82	750,130	5,159,014	1,445,727	7,354,871	16.1	7,354,871
江蘇省	41	439,197	4,062,637	1,325,314	5,827,148	12.8	5,827,148
安徽省	25	27,335	2,219,892	107,326	2,354,553	5.2	2,354,553
長三角	148	1,216,662	11,441,543	2,878,367	15,536,572	34.1	15,536,572
河南省	22	—	2,750,385	541,779	3,292,164	7.2	3,292,164
湖南省	16	487,608	1,508,644	857,745	2,853,997	6.2	2,853,997
湖北省	10	30,758	1,445,910	334,203	1,810,871	3.9	1,810,871
雲南省	10	3,201	1,511,327	—	1,514,528	3.3	1,514,528
內蒙古自治區	4	—	747,611	747,611	1,495,222	3.3	1,495,222
四川省	11	—	1,028,180	281,418	1,309,598	2.9	1,309,598
陝西省	7	—	827,809	283,330	1,111,139	2.4	1,111,139
廣西壯族自治區	8	83,994	872,424	87,263	1,043,681	2.3	1,043,681
重慶	5	—	450,023	395,427	845,450	1.9	845,450
寧夏回族自治區	2	—	166,813	221,349	388,162	0.9	388,162
山西省	2	—	276,839	—	276,839	0.6	276,839
貴州省	3	—	267,535	—	267,535	0.6	267,535
甘肅省	2	—	194,166	—	194,166	0.4	194,166
中西部	102	605,561	12,047,666	3,750,125	16,403,352	35.9	16,403,352
遼寧省	23	—	2,194,427	654,391	2,848,818	6.2	2,848,818
河北省	3	—	355,535	147,037	502,572	1.1	502,572
山東省	4	—	150,214	316,744	466,958	1.0	466,958
天津	2	—	252,796	—	252,796	0.6	252,796
環渤海	32	—	2,952,972	1,118,172	4,071,144	8.9	4,071,144
江西省	30	508,079	1,618,328	219,715	2,346,122	5.1	2,346,122
福建省	8	21,290	713,076	—	734,366	1.6	734,366
海峽西岸	38	529,369	2,331,404	219,715	3,080,488	6.7	3,080,488
廣東省	10	—	1,074,296	275,744	1,350,040	3.0	1,350,040
珠三角	10	—	1,074,296	275,744	1,350,040	3.0	1,350,040
小計	330	2,351,592	29,847,881	8,242,123	40,441,596	88.6	40,441,596

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃建築面積 (平方米)	未來開發預估建築面積 (平方米)	本集團應佔土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團應佔土地儲備總量百分比 (%)	土地儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	
浙江省	59	80,285	1,475,611	38,425	1,594,321	3.5	5,248,560
江蘇省	23	219,630	1,002,806	118,586	1,341,022	2.9	3,727,941
安徽省	9	—	379,387	34,975	414,362	0.9	1,742,012
長三角	91	299,915	2,857,804	191,986	3,349,705	7.3	10,718,513
重慶	6	35,830	262,332	101,684	399,846	0.9	1,082,646
河南省	4	—	144,881	245,724	390,605	0.9	1,050,610
湖南省	3	31,837	107,447	—	139,284	0.3	381,419
雲南省	3	—	84,003	—	84,003	0.2	188,231
廣西壯族自治區	1	—	15,289	—	15,289	0.0	52,720
中西部	17	67,667	613,952	347,408	1,029,027	2.3	2,755,626
山東省	4	5,290	124,468	—	129,758	0.3	577,081
遼寧省	1	—	17,262	—	17,262	0.0	33,848
環渤海	5	5,290	141,730	—	147,020	0.3	610,929
江西省	5	33,959	300,658	—	334,617	0.7	1,155,271
福建省	9	26,197	208,341	63,510	298,048	0.7	1,189,756
海峽西岸	14	60,156	508,999	63,510	632,665	1.4	2,345,027
廣東省	1	—	48,600	—	48,600	0.1	162,000
珠三角	1	—	48,600	—	48,600	0.1	162,000
小計	128	433,028	4,171,085	602,904	5,207,017	11.4	16,592,095
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	45,648,613	100.0	57,033,691

下表載列於2019年12月31日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃建築面積 (平方米)	未來開發預估建築面積 (平方米)	本集團應佔土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團應佔土地儲備總量百分比 (%)	土地儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	
按城市級別劃分							
二線城市	145	529,036	7,764,866	1,867,414	10,161,316	22.3	14,928,679
三線城市	247	1,791,035	19,597,029	6,045,277	27,433,341	60.1	33,018,299
四線城市	66	464,549	6,657,071	932,336	8,053,956	17.6	9,086,713
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	45,648,613	100.0	57,033,691
按地區劃分							
長三角	239	1,516,577	14,299,347	3,070,353	18,886,277	41.4	26,255,085
中西部	119	673,228	12,661,618	4,097,533	17,432,379	38.2	19,158,978
環渤海	37	5,290	3,094,702	1,118,172	4,218,164	9.2	4,682,073
海峽西岸	52	589,525	2,840,403	283,225	3,713,153	8.1	5,425,515
珠三角	11	—	1,122,896	275,744	1,398,640	3.1	1,512,040
總計	458	2,784,620	34,018,966	8,845,027	45,648,613	100.0	57,033,691

附註：

- (1) 可供銷售／可出租的已完工建築面積包括剩餘未售出可銷售建築面積、可出租建築面積及已預售但尚未交付的已完工建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積；(ii)在建物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和，並按本集團就其合營企業及聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。
- (3) 土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積；(ii)在建物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營企業或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

財務回顧

收益

於相關年度，本集團的收益來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)管理諮詢服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收益主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務線確認的收益詳情：

	截至12月31日止年度		變幅%
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	
收益			
客戶合約之收益			
物業銷售	56,383,676	29,992,092	+88.0%
管理諮詢服務	244,044	211,845	+15.2%
物業管理服務	—	6,321	-100.0%
來自其他來源的收益			
租金收入	11,876	4,430	+168.1%
總計	56,639,596	30,214,688	+87.5%

本集團的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣30,214.7百萬元大幅增加約87.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣56,639.6百萬元。此增加主要由於：

- (i) 已確認總建築面積由截至2018年12月31日止年度的2,696,799平方米增加約108.4%至截至2019年12月31日止年度的5,621,427平方米，導致物業銷售收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣29,992.1百萬元增加約88.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣56,383.7百萬元；
- (ii) 管理諮詢服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣211.8百萬元增加約15.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣244.0百萬元；及
- (iii) 租賃物業租金收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元。於2019年，租金收入主要受到本集團位於溫州的投資物業所帶動。

有關增加部分因(i)平均售價一般較高的長三角經濟區物業項目的已確認收益貢獻比例減少令本集團已交付物業的已確認平均售價由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11,121元減少約9.8%至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣10,030元；及(ii)物業管理服務(為本集團一項配套業務)於上市過程中進行的重組時被本集團出售以致該配套業務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的零而被抵銷。

已確認物業銷售收益

截至2019年12月31日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣56,383.7百萬元。下表載列截至2019年12月31日止年度本集團各項目按地理位置劃分的物業銷售產生的收益、已確認總建築面積及已確認平均售價的詳情：

	截至2019年12月31日止年度			
	收益	總收益 百分比	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣／ 平方米
長三角				
麗水	5,225,398	9.3	363,280	14,384
台州	4,163,593	7.4	270,288	15,404
蕪湖	4,452,677	7.9	435,365	10,227
嘉興	3,844,408	6.8	312,665	12,296
寧波	2,756,617	4.9	205,981	13,383
溫州	2,661,814	4.7	186,360	14,283
宣城	2,324,173	4.1	257,356	9,031
鹽城	1,882,245	3.3	200,815	9,373
其他	<u>13,750,233</u>	<u>24.4</u>	<u>1,345,608</u>	<u>10,219</u>
合計	<u>41,061,158</u>	<u>72.8</u>	<u>3,577,718</u>	<u>11,477</u>
中西部				
玉溪	1,236,956	2.2	141,038	8,770
昆明	740,483	1.3	82,484	8,977
長沙	712,965	1.3	132,727	5,372
榆林	557,010	1.0	77,309	7,205
貴港	353,085	0.6	67,388	5,240
其他	<u>1,706,018</u>	<u>3.0</u>	<u>242,731</u>	<u>7,028</u>
合計	<u>5,306,517</u>	<u>9.4</u>	<u>743,677</u>	<u>7,136</u>

	截至2019年12月31日止年度			已確認 平均售價 人民幣／ 平方米
	收益	總收益 百分比	已確認 建築面積	
	人民幣千元	%	平方米	
環渤海				
淄博	342,649	0.6	37,308	9,184
泰安	220,592	0.4	30,981	7,120
萊蕪	90,308	0.2	11,517	7,841
其他	270,106	0.5	33,235	8,127
小計	923,655	1.7	113,041	8,171
海峽西岸				
贛州	3,133,819	5.6	441,039	7,106
九江	1,785,399	3.2	206,445	8,648
吉安	1,549,551	2.7	226,404	6,844
景德鎮	1,091,983	1.9	128,747	8,482
其他	1,414,787	2.5	170,404	8,303
合計	8,975,539	15.9	1,173,039	7,652
珠三角				
江門	42,349	0.1	4,339	9,760
茂名	24,738	*	2,981	8,299
韶關	15,946	*	2,497	6,386
其他	33,774	0.1	4,135	8,168
合計	116,807	0.2	13,952	8,372
總計	56,383,676	100.0	5,621,427	10,030

	截至2018年12月31日止年度			
	收益	總收益 百分比	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣／ 平方米
長三角				
溫州	6,885,900	23.0	446,907	15,408
寧波	4,664,561	15.6	328,662	14,193
蘇州	2,239,635	7.5	154,105	14,533
紹興	1,939,010	6.5	238,374	8,134
台州	1,593,645	5.3	138,303	11,523
杭州	818,672	2.7	77,582	10,552
其他	10,311,341	34.3	1,102,278	9,355
小計	28,452,764	94.9	2,486,211	11,444
中西部				
達州	144,186	0.5	21,525	6,699
許昌	75,993	0.3	10,139	7,495
昆明	56,788	0.2	7,626	7,447
長沙	19,192	0.1	3,772	5,279
其他	285,264	0.8	40,420	7,057
小計	582,143	1.9	83,482	6,973
環渤海				
煙台	93,450	0.3	15,981	5,848
臨沂	21,802	0.1	2,583	8,441
其他	58,353	0.2	7,029	8,302
小計	173,605	0.6	25,593	6,783
海峽西岸				
贛州	281,785	0.9	35,391	7,962
寧德	146,372	0.5	20,674	7,080
九江	110,291	0.4	12,748	8,652
其他	244,748	0.8	32,640	7,498
小計	783,196	2.6	101,453	7,720

	截至2018年12月31日止年度			已確認 平均售價 人民幣／ 平方米
	收益	總收益 百分比	已確認 建築面積	
	人民幣千元	%	平方米	
珠三角 韶關	<u>384</u>	*	<u>60</u>	6,400
總計	<u><u>29,992,092</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,696,799</u></u>	11,121

* 少於0.1%

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣23,303.8百萬元增加約86.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣43,457.3百萬元。此增加大致與本集團總收益的增加相符。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣6,910.8百萬元增加約90.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣13,182.3百萬元。

本集團的毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.9%增加至截至2019年12月31日止年度的23.3%，主要由於年內交付的項目的盈利能力較高所致。

融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)由截至2018年12月31日止年度的人民幣353.7百萬元增加約45.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣515.6百萬元，主要由於銀行結餘及現金增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司收益；(ii)匯兌差額淨額；(iii)沒收按金；(iv)政府補助；(v)財務擔保合約撥備變動；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣95.0百萬元增加約146.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣233.9百萬元。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,333.9百萬元增加約52.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,030.1百萬元，主要由於年內推出可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,648.3百萬元增加約54.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,549.7百萬元，主要由於年內本集團的業務擴張令行政及人員成本增加所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣197.8百萬元增加約29.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣255.2百萬元。

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣72.0百萬元減少約30.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣49.9百萬元。

按公平值計入損益的金融資產公平值虧損

本集團的按公平值計入損益的金融資產公平值虧損由截至2018年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元增加約72.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣6.9百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣433.5百萬元增加約7.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣466.5百萬元，主要由於借款金額及利率上升導致本集團的銀行及其他借款以及優先票據利息增加所致，但部分被在建物業的資本化利息增加所抵銷。

本集團截至2019年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額為人民幣4,521.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣3,027.5百萬元增加約49.4%。該增加乃由於銀行借款及利率上升所致。

於本年度，本集團的加權平均實際債務成本約為9.4%（2018年12月31日：約9.9%）。

應佔合營企業溢利／虧損

本集團截至2018年12月31日止年度錄得應佔採用權益法入賬的合營企業的虧損人民幣82.2百萬元，而截至2019年12月31日止年度則錄得應佔合營企業溢利人民幣979.4百萬元。該變動主要由於相關年度內因交付本集團合營企業所持有的物業項目而產生溢利所致。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣717.5百萬元減少約64.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣255.4百萬元，主要由於本集團的聯營公司於截至2019年12月31日止年度內交付所持有的物業項目減少所致。

稅前溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣4,438.5百萬元增加約123.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣9,898.1百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅扣除年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,912.2百萬元增加約90.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,642.2百萬元。

本公司擁有人應佔年內溢利及核心淨利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,931.3百萬元增加約98.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,833.7百萬元。本集團的本公司擁有人應佔年內核心淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,928.7百萬元增加約102.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,901.4百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以上市所得款項及經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行貸款(包括最終第三方貸款人透過作為中介的商業銀行提供的委託銀行貸款)、來自獨立第三方(不包括金融機構及私募資產管理

計劃)的貸款、信託融資及資產管理安排、非控股股東出資、發行優先票據及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需要乃與調撥資金進行新物業開發項目及償還長期貸款有關。

流動資產淨額

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣26,112.3百萬元(2018年12月31日：人民幣11,945.2百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2018年12月31日的人民幣160,394.2百萬元增加約31.0%至2019年12月31日的人民幣210,130.8百萬元。本集團的流動負債總額由2018年12月31日的人民幣148,449.0百萬元增加約24.0%至2019年12月31日的人民幣184,018.5百萬元。本集團的流動資產總額增加主要由於於2019年12月31日(i)在建物業增加；及(ii)預付款項及其他應收款項增加所致。

現金狀況

本集團於2019年12月31日的現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金合共約為人民幣26,495.3百萬元(2018年：約人民幣23,080.4百萬元)，較2018年底增加約14.8%。

債務

於2019年12月31日，本集團的未償還債務總額為人民幣40,181.2百萬元(2018年12月31日：人民幣27,004.9百萬元)。

下表載列本集團於所示期間的債務總額：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款		
—有抵押	2,193,310	490,000
—無抵押	—	232,000
其他貸款		
—有抵押	10,378,095	5,854,621
—無抵押	890,550	673,201
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	4,786,982	4,593,900
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	1,876,376	2,624,950
優先票據	1,378,045	—
即期債務總額	21,503,358	14,468,672
非即期		
銀行貸款		
—有抵押	11,991,707	5,211,318
—無抵押	1,150,000	820,000
其他貸款		
—有抵押	2,718,849	4,844,927
—無抵押	—	1,660,000
優先票據	2,817,326	—
非即期債務總額	18,677,882	12,536,245
債務總額	40,181,240	27,004,917
有抵押	38,140,690	23,619,716
無抵押	2,040,550	3,385,201
債務總額	40,181,240	27,004,917

下表載列本集團的債務總額於所示日期的到期情況：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	6,980,292	5,315,900
—須於第二年償還	11,251,174	3,979,318
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	1,890,533	2,052,000
	<u>20,121,999</u>	<u>11,347,218</u>
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	13,145,021	9,152,772
—須於第二年償還	2,718,849	6,104,927
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	—	400,000
	<u>15,863,870</u>	<u>15,657,699</u>
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	1,378,045	—
—須於第二年償還	2,817,326	—
	<u>4,195,371</u>	<u>—</u>
總計	<u>40,181,240</u>	<u>27,004,917</u>

資產抵押

於2019年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣60,039.6百萬元(2018年12月31日：人民幣43,669.7百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)在建物業；(iii)已抵押存款；及(iv)受限制現金。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於相關年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用可變利率銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物以及優先票據的外匯風險。

於2019年12月31日，本集團擁有分別以美元及港元計值的銀行結餘及現金人民幣421.7百萬元及人民幣27.5百萬元，及以美元計值的優先票據人民幣4,195.4百萬元，其受匯率波動所影響。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。本集團所有客戶願按信貸條款進行交易的政策須經信用核證程序後方可作實。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款及優先票據維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠付的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2019年12月31日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額為人民幣51,717.8百萬元(2018年12月31日：人民幣28,897.3百萬元)。

於相關年度，本集團並無就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

財務擔保

於2019年12月31日，本集團已為其關連公司獲提供最多人民幣10,228.9百萬元(2018年12月31日：人民幣6,594.2百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2019年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣75,218.3百萬元(2018年12月31日：人民幣44,047.4百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至2019年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，年內並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，董事會於本公告日期亦無授權其他重大投資或添置資本資產的計劃。

上市所得款項之用途

本公司收取的來自上市（包括行使部分超額配股權）並經扣除包銷佣金及其他有關上市之估計開支後的所得款項淨額約為3,050.7百萬港元（相當於約人民幣2,732.8百萬元）。截至本公告日期，所收取來自上市的所得款項淨額已按及將繼續按與招股章程中建議分配一致的方式動用。

自上市日期起直至2019年12月31日，上市所得款項淨額之動用情況分析如下：

	招股章程所述 所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	截至2019年 12月31日止 所得款項淨額 之實際用途 人民幣百萬元	於2019年 12月31日之 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元
發展本集團現有物業項目的建築成本	1,675.2	751.2	924.0
償還信託貸款	784.3	779.8	4.5
一般營運資金	273.3	273.3	—
總計	2,732.8	1,804.3	928.5

剩餘未動用所得款項淨額將根據來年的建造進度或信託貸款的償還條款用於償付建造付款或信託貸款。

僱員、薪酬政策及培訓

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。於2019年12月31日，本集團聘有合共13,693名全職僱員(2018年12月31日：12,525名)。於相關年度，本集團已確認為開支的人員成本為人民幣1,627.3百萬元(2018年12月31日：人民幣1,019.2百萬元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅，以吸引及挽留優秀人員。

企業管治常規

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護股東的利益，及提高公司價值及加強問責性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文，並成立及優化了企業管治架構並建立一系列企業管治體系。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已自上市起採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，自上市起直至2019年12月31日一直遵守標準守則所規定的準則。

報告期後事項

- (1) 於2020年2月18日，本公司發行於2021年到期的本金額250,000,000美元的優先票據。優先票據按8.75%的年利率計息，每半年支付一次。優先票據的到期日期為2021年2月16日。於到期前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (2) 自2020年初以來，COVID-19疫情已遍及中國和其他國家，並在一定程度上影響了本集團的商業和經濟活動。董事會評估認為，由於政府施加的限制以及COVID-19疫情導致的經濟放緩，本集團的2020年合約銷售，租金收入和開發專案的建設進度可能會受到

影響，這可能會對集團於2020年的已確認銷售收入產生負面影響。截至本公告日期，上述各項的整體財務影響無法可靠估計。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團於2019年12月31日後並無任何其他重大事項。

未經審核年度業績審閱

董事會已根據企業管治守則的規定成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。

審核委員會的主要職責為檢討、監察及批准財務匯報流程與內部監控系統，並向董事會提供建議及意見。審核委員會包括三名成員，分別為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生，彼等各為獨立非執行董事。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已討論、審閱及認同本公司管理層有關本集團採納的會計原則及慣例，連同內部監控及財務報告事宜以及本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績。

安永會計師事務所的工作範疇

由於COVID-19，本公司獲其核數師告知，截至本公告日期，有關截至2019年12月31日止年度的年度業績的審核工作(尤其是自中國的銀行及金融機構取得若干確認)無法完成。因此，本公告所載未經審核年度業績未經本公司核數師同意。

待審核程序完成後，本公司將就經本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度的經審核年度業績刊發進一步公告，該公告預期將於2020年4月15日或之前刊發。倘審核程序完成後發生其他重大發展，本公司將於必要時刊發適當公告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所述的首次公開發售及於2019年8月7日透過部分行使超額配股權配發及發行額外的51,791,500股股份外，本集團及其任何股東於相關年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事會建議以現金派付末期股息每股股份32.8港仙(相當於每股股份人民幣29.8分)。建議末期股息須經股東於2020年6月5日(星期五)舉行的應屆股東週年大會上批准。建議末期股息將以港元宣派及派付。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議末期股息預期將於2020年7月3日(星期五)或前後派付。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

應屆股東週年大會將於2020年6月5日舉行，召開大會的通知將適時於本公司網站及聯交所網站刊載並根據上市規則規定寄發予股東。

就釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上發言及投票的資格及股東收取建議末期股息的資格而言，本公司股份過戶登記手續將按以下所載適時暫停辦理：

就釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上發言及投票的資格

本公司將於2020年6月2日(星期二)至2020年6月5日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶。為釐定有權出席2020年股東週年大會並於會上投票的股東的身份，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月1日(星期一)下午4時30分呈交本公司的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室)以供登記。

就釐定股東收取建議末期股息的資格

本公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月15日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶。為合資格收取相關年度的建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月10日(星期三)下午4時30分呈交本公司的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室)以供登記。

董事會

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為楊劍先生、黃春雷先生、陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生，及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司2019年年報將於適當時間寄發予本公司股東，並於上述網站刊載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及本集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

本公告所載有關本集團年度業績的財務資料未經審核，亦未經核數師同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘有疑問，建議股東及潛在投資者向專業人士及財務顧問尋求意見。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2020年3月30日

詞彙及釋義

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「銀行結餘及現金」	指	銀行結餘及現金包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「合約銷售額」	指	於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素。
「核心淨利潤」	指	撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、及上市及其他非經常性開支後的年內溢利（經扣除遞延稅項）
「核心淨利率」	指	年內本公司擁有人應佔核心淨利潤除以年內收益再乘以100%。
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年內的毛利除以年內的收入再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市」	指	本公司於2019年7月16日於聯交所主板上市

「上市日期」	指	2019年7月16日，股份上市及股份首次於聯交所獲許可買賣的日期
「標準守則」	指	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
「淨資產負債比率」	指	年末的債務總額減銀行結餘及現金除以權益總額再乘以100%
「招股章程」	指	就上市而刊發的日期為2019年6月27日的招股章程
「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「債務總額」	指	計息銀行及其他借款以及優先票據總額
「加權平均債務成本」	指	於各年末所有未償還債務的加權平均利息成本
「中梁」或「本公司」	指	中梁控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2772)

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。