



中梁控股集团

ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

中梁控股集团有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 2772)

中期報告 2020



中國·新力

宽泰铂园
METROPOLIS

目 錄

02	公司簡介
03	公司資料
04	詞彙及釋義
06	董事長報告
10	管理層討論及分析
33	企業管治及其他資料
39	獨立審閱報告
40	中期簡明綜合損益表
41	中期簡明綜合全面收益表
42	中期簡明綜合財務狀況表
44	中期簡明綜合權益變動表
45	中期簡明綜合現金流量表
47	中期簡明綜合財務資料附註

關於中梁

中梁控股集團有限公司(「中梁」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：2772.HK)。中梁主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務，總部設於上海，佈局全國。

本集團致力開發針對首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者的優質住宅物業，亦從事商業物業的開發、營運及管理，並持有一部分該等商業物業用於未來投資目的。本集團採用高資產周轉的開發模式，以標準化的流程於二三四線城市開發房地產項目。本集團致力在全國範圍打造「中梁」品牌，並於2019年及2020年獲中國房地產業協會及易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發商20強。

於2020年6月30日，本集團實現全國化的經營佈局，在長三角、中西部、環渤海、海峽西岸及珠三角五大戰略性經濟區域23個省份及直轄市的149個城市建立業務據點。於2020年6月30日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司擁有504個處於不同開發階段的房地產項目，於2020年6月30日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司擁有總土地儲備建築面積達約63.1百萬平方米。

未來，中梁將繼續在全國擴張，並致力成為一家中國領先的綜合性房地產開發商。

公司資料

董事會

執行董事

楊劍先生(董事長)
陳紅亮先生(聯席總裁)
李和栗先生(聯席總裁)
游思嘉先生

獨立非執行董事

王開國先生
吳曉波先生
歐陽寶豐先生

審核委員會

歐陽寶豐先生(主席)
王開國先生
吳曉波先生

薪酬委員會

吳曉波先生(主席)
楊劍先生
歐陽寶豐先生

提名委員會

楊劍先生(主席)
王開國先生
吳曉波先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

公司秘書

楊德業先生

授權代表

游思嘉先生
楊德業先生

合規顧問

國泰君安融資有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

註冊辦事處

Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部

中國
上海市普陀區
雲嶺東路235號
上海跨國採購會展中心3號樓10層

香港主要營業地點

香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈1506室

開曼群島主要股份過戶登記處及轉讓辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港證券登記處

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至1716號舖

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司溫州分行
平安銀行股份有限公司寧波分行
中國民生銀行股份有限公司寧波分行
中國民生銀行股份有限公司蘇州分行
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

網址

www.zldcgroup.com

股份代號

2772

「細則」	指 本公司於2019年6月19日採納的經修訂及經重列組織章程細則
「平均售價」	指 平均售價
「董事會」	指 董事會
「中國」	指 中華人民共和國
「合約銷售金額」	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。合約銷售金額數據未經審核，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
「核心淨利率」	指 年內／期內本公司擁有人應佔核心淨利潤除以年內／期內收入再乘以100%
「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／期內溢利(經扣除遞延稅項)
「企業管治守則」	指 上市規則附錄14所載企業管治守則
「董事」	指 本公司董事
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「上市」	指 股份於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獲准於聯交所買賣的日期
「標準守則」	指 上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「淨負債比率」	指 年末／期末的債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%
「招股章程」	指 本公司就上市而刊發的日期為2019年6月27日的招股章程
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例

詞彙及釋義

「購股權計劃」	指 於2019年6月19日採納的購股權計劃
「股份」	指 本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股
「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／期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）

凡提及「土地儲備」、「物業項目」或「項目」，乃指本集團於有關日期已取得土地使用權的土地相關的物業項目，及其未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得中標通知書或成交確認書的物業項目。

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。倘現有超過一份文件，則有關資料將基於最新的現有文件。

建築面積數據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。

謹致各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2020年6月30日止六個月的業務回顧與對2020年下半年的展望。

中期股息

本公司董事（「董事」，各為「董事」）會（「董事會」）議決就截至2020年6月30日止六個月宣派中期股息（「中期股息」）每股16.3港仙（相當於每股人民幣14.6分）。按於2020年中期業績公告日期本公司已發行股份總數計算，截至2020年6月30日止六個月的中期股息約為583.8百萬港元（約人民幣522.9百萬元）。

中期業績

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得合同銷售金額人民幣677億元，較2019年同期的人民幣637億元按年增長6.3%。

截至2020年6月30日止六個月，已確認收入為人民幣23,766.6百萬元，較2019年同期的人民幣20,556.6百萬元按年增長15.6%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團淨利潤由2019年同期的人民幣1,898.7百萬元增加16.4%至人民幣2,210.2百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心淨利潤由2019年同期的人民幣1,232.2百萬元增加6.2%至約人民幣1,308.1百萬元。

2020年上半年回顧

2020年初以來，新冠肺炎在全球大流行，對世界經濟造成巨大衝擊。新冠肺炎的防疫措施，加上貿易和地緣政治等不明朗因素，使經濟全球化遭遇逆流，世界經濟形勢變得複雜而嚴峻。

在國際貨幣基金組織公布的6月份全球經濟展望中，2020年全球經濟增長展望被下調至倒退4.9%，然而，國際貨幣基金組織預測中國今年和明年的經濟增長分別為1%和8.2%，預期中國成為今年唯一能保持增長的主要經濟體。

面對新冠肺炎疫情帶來的嚴峻考驗，中國採取強而有力的應對措施，疫情防控取得重要成效，整體社會與經濟秩序快速恢復。但目前中國正處於經濟結構優化和發展轉型的關鍵期，中國經濟面臨著諸多風險與挑戰而受壓。

董事長報告

房地產行業作為中國經濟重要的支柱行業，今年以來雖短期受壓，但表現強韌，繼續以穩字當頭。在當前的行業形勢下，本集團積極順應國家政策及行業發展態勢。自2020年初以來，本集團的經營業績持續增長，穩獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「2020年中國房地產開發企業20強」。

2020年上半年，本集團實現合同銷售人民幣677億元，按年增長6%，合約銷售均價按年上升18%至每平方米約人民幣12,500元。銷售均價穩定並持續向上反映本集團近年轉二線及強三線的經營戰略已取得成效。

土儲升級、加大二三線城市投資

本集團順應行業趨勢，於2020年上半年積極拓展土地儲備。

雖然新冠疫情對經營環境造成短暫影響，但中國政府在期內及時推出刺激經濟措施及增加融資流動性，同時亦增加土地供應。由於樓市大致穩定和供需平衡，集團對今年的土地市場審慎樂觀。2020年上半年，本集團連同其合聯營公司的土地投資總額為人民幣394億元，共獲取土地56宗，總面積約為740萬平方米。

本集團在轉二線及強三線城市的買地策略成效顯著。在上半年買地投資中，二線城市及三線城市佔比超過90%，其中二線城市佔比高達64%，三線城市佔比為27%，四線城市僅為佔比9%。按經濟區而言，長三角仍為大本營，佔比為56%；其次為中西部，佔比為19%；環渤海佔比為15%；海峽西岸佔比為8%；而珠三角佔比為1%。按項目投資金額計算，位列靠前城市分別為：杭州、合肥、天津、蘇州、溫州及重慶。

2020年上半年，本集團堅持深耕外拓的投資策略，提升城市能級，持續採取公開渠道及收併購等方式購地，完善全國性的土儲佈局。集團的購地措施將為未來銷售增長確保充足的可售貨值供應。

融資結構改善、利息成本降低

自上市以來，本集團積極改善債務結構及打開境內外融資管道，提升整體融資能力。

今年上半年，本集團透過境外票據及貸款合計融資超過6.7億美元，進一步補充流動性。境內方面，集團亦就申請發行人民幣購房尾款及供應鏈融資取得良好進展。本集團的平均利息成本，截至2020年6月30日，進一步下降至8.9%。利息成本降低是主要受惠於集團開拓新的融資渠道、境內流動性充裕、項目所在城市能級提升而較低的融資成本。

國際及境內信貸評級機構持續認可中梁強大的銷售執行力、全國佈局的土儲，城市能級的提升及債務結構的改善。縱使今年以來，國際評級機構對多家中國房企作出負面評級行動，中梁的債券評級依然保持穩定和一致。於上半年，穆迪、標普及惠譽給予本集團的評級分別為「B1」、「B+」及「B+」，展望一致為「穩定」。今年2月，集團更獲聯合評級國際給予「BB」的長期發行人評級，展望「穩定」。境內方面，本集團獲聯合信用「AA+」評級，展望「穩定」。

組織結構優化、經營效能提升

本集團於去年已完成全國區域集團佈局調整，組織結構今年持續優化。今年上半年，本集團繼續升級機制，通過豐富激勵工具，包括2020年7月份向若干管理層授出購股權，與管理層共同創造和分享價值。秉承「先人後事」原則，本集團積極持續優化人才結構，夯實人才儲備，推動團隊年輕化。

提升品牌力與企業責任

隨著業務的發展與壯大，集團的品牌與企業影響力在業內持續提升。今年4月，集團在產品端適時進階，將此前的「香」、「御」、「國」系全新升級為「星海」、「拾光」、「鑒金」三大系列，致力滿足新時代人居生活的需求，及持續提升企業產品力。

本集團亦積極將社會責任融入到企業發展中。「書香中梁」愛心圖書室是本集團響應國家號召、聚焦青少年成長教育，助力兒童閱讀而啟動的公益項目。2020年，本集團推動「書香中梁」在更廣範圍落地，新增覆蓋至雲南、西藏及新疆等多個省市，為偏遠或有需要的學校建立、完善愛心圖書室。

期內，為助力抗擊新冠肺炎，本集團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。同時，本集團聯合中國青年出版總社向武漢捐贈9萬餘冊期刊，為醫護人員與患者獻出精神食糧。

今年夏天，中國長江流域發生嚴重洪水災害，本集團積極參與捐錢救災，並向防汛搶險前線的人員提供物資，並積極幫助農戶解決農產品滯銷難題。

董事長報告

展望

展望下半年，全球經濟面臨衰退、疫情防控常態化、中美貿易戰等不明朗因素相互交織，全球金融市場在可見的將來仍將較為波動。另一方面，中國二季度主要經濟指標增速轉正彰顯其經濟發展的強大韌性與活力，促進了居民消費信心，有利提升購房需求。

2020年，中國政府工作報告再提房住不炒、因城施策和促進房產市場平穩健康發展的政策要求。政策的基調充分表明，未來中國房地產市場行業將在較長時間內同時呈現出「市場分化」與「政策調控」並存的特徵。

縱然上半年受疫情影響，集團對今年前景審慎樂觀，相信疫情只是推延消費者的購房計劃。本集團的市場銷售情況於二季度復甦。鑒於本集團可售貨值供應充足，供應均衡分佈於年內，而且地域覆蓋分散，本集團對完成本年度人民幣1680億的合約銷售目標充滿信心。

雖然外部環境仍存有不確定因素，本集團始終堅持追求平穩發展、利潤與債務水平之間的平衡以獲得穩健發展。未來，本集團將繼續全國佈局重點都市圈中心城市以分散區域經濟及政策風險，強調去化和回款。同時，本集團將繼續嚴格管理現金流，有效控制杠杆水平並持續改善債務結構。集團將會維持穩定的派息政策。未來，我們有信心繼續為股東締造可觀回報。

致謝

最後，本人謹代表董事會全體同仁，向在疫情困難期間全體同事的辛勤努力、及全體股東與合作伙伴對公司的支持致以深切的感謝。

董事長

楊劍

香港，2020年8月24日

管理層討論及分析

業績摘要

截至6月30日止六個月			
	2020年	2019年	變幅
合約銷售金額			
合約銷售金額(人民幣十億元)	67.7	63.7	+6.3%
已售合約銷售建築面積(平方米)	5,410,700	6,026,900	-10.2%
合約銷售平均售價(人民幣元／平方米)	12,513	10,565	+18.4%
特定財務資料			
收益(人民幣百萬元)	23,766.6	20,556.6	+15.6%
毛利(人民幣百萬元)	5,362.1	5,034.5	+6.5%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	1,205.8	1,204.1	+0.1%
本公司擁有人應佔核心淨利潤(人民幣百萬元)	1,308.1	1,232.2	+6.2%
毛利率(%)	22.6	24.5	
核心淨利率(%)	5.5	6.0	
每股盈利(基本)(人民幣分)	34	40	
每股核心盈利(基本)(人民幣分)	37	41	
	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日	變幅
資產總額(人民幣百萬元)	257,414.1	224,520.0	+14.7%
現金及銀行結餘(人民幣百萬元)	35,021.4	26,495.3	+32.2%
債務總額(人民幣百萬元)	52,809.4	40,181.2	+31.4%
權益總額(人民幣百萬元)	25,445.8	20,871.6	+21.9%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	8,876.3	8,728.1	+1.7%
淨負債比率(%)	69.9	65.6	
加權平均債務成本(%)	8.9	9.4	

物業發展概要

合約銷售金額

截至2020年6月30日止六個月內，本集團實現合約銷售金額人民幣677億元，其中：其附屬公司貢獻人民幣473億元，及其合營企業及聯營公司貢獻人民幣204億元。本集團的合約銷售金額較截至2019年6月30日止六個月的人民幣637億元增加約6.3%。儘管新冠肺炎疫情對第一季度的合約銷售金額造成影響，由於中國政府及時控制疫情、恢復經濟秩序及第二季度更多可銷售項目符合預售要求，本集團的合約銷售金額自4月以來大幅回升。

管理層討論及分析

截至2020年6月30日止六個月，本集團的合約銷售建築面積約為5,410,700平方米，較去年同期的約6,026,900平方米減少10.2%。期內，本集團的合約銷售平均售價為每平方米人民幣12,513元，較去年同期的每平方米人民幣10,565元有所增加。平均售價增加乃主要由於近年來本集團轉二線及強三線城市的戰略取得成效。

表1：截至2020年6月30日止六個月合約銷售的明細

按城市劃分

	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 (人民幣元)/ 平方米
溫州	11,064,599	16.3	522,116	21,192
杭州	4,253,199	6.3	136,138	31,242
金華	3,346,518	4.9	196,710	17,012
麗水	2,929,877	4.3	133,464	21,953
寧波	2,585,495	3.8	116,574	22,179
無錫	2,017,924	3.0	126,397	15,965
常州	1,551,149	2.3	108,944	14,238
洛陽	1,423,625	2.1	129,788	10,969
合肥	1,300,866	1.9	95,630	13,603
宿遷	1,291,387	1.9	148,268	8,710
蘇州	1,264,375	1.9	56,247	22,479
台州	1,152,514	1.7	99,828	11,545
重慶	1,060,425	1.6	135,054	7,852
西安	1,012,247	1.5	87,654	11,548
湖州	1,006,235	1.5	69,629	14,451
南陽	967,356	1.4	107,946	8,961
徐州	937,065	1.4	30,967	30,260
大連	740,160	1.1	68,648	10,782
鹽城	730,785	1.1	76,820	9,513
滄州	694,036	1.0	89,282	7,774
義烏	678,414	1.0	19,273	35,200
安慶	663,855	1.0	73,612	9,018
長沙	663,198	1.0	82,026	8,085
濰坊	624,837	0.9	71,727	8,711
阜陽	609,529	0.9	66,244	9,201
煙台	555,852	0.8	43,240	12,855
萍鄉	530,242	0.8	75,416	7,031
黃石	519,389	0.8	62,255	8,343
六安	499,284	0.7	62,283	8,016

管理層討論及分析

	合約銷售金額	佔總合約銷售 金額百分比	合約銷售 建築面積	合約銷售 平均售價
	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)／ 平方米
南京	492,671	0.7	21,713	22,690
諸暨	492,054	0.7	32,285	15,241
包頭	488,200	0.7	56,818	8,592
益陽	415,536	0.6	62,619	6,636
濟南	411,604	0.6	51,129	8,050
濟寧	410,513	0.6	37,681	10,894
泉州	408,789	0.6	30,187	13,542
晉江	393,467	0.6	47,356	8,309
保山	392,493	0.6	62,063	6,324
寧德	390,420	0.6	39,564	9,868
昆明	385,282	0.6	43,411	8,875
宣城	383,922	0.6	52,478	7,316
昭通	374,344	0.5	41,272	9,070
福州	374,178	0.5	23,406	15,986
瀋陽	362,413	0.5	22,930	15,805
武漢	349,540	0.5	28,346	12,331
濱州	342,392	0.5	44,229	7,741
廈門	341,159	0.5	33,064	10,318
靖江	328,988	0.5	20,751	15,854
自貢	322,710	0.5	38,510	8,380
宜昌	313,654	0.5	41,367	7,582
漳州	311,838	0.5	16,481	18,921
廣德	311,378	0.5	34,353	9,064
大理	305,113	0.5	23,096	13,211
福清	298,583	0.4	25,651	11,640
揚州	289,122	0.4	16,706	17,306
舟山	287,070	0.4	16,122	17,806
貴港	277,040	0.4	42,852	6,465
成都	276,171	0.4	10,429	26,481
鄂州	270,959	0.4	32,047	8,455
婁底	269,018	0.4	45,242	5,946
繁昌	267,531	0.4	34,861	7,674
池州	267,283	0.4	32,535	8,215
赤峰	263,072	0.4	23,317	11,282
安康	256,803	0.4	39,446	6,510
贛州	253,033	0.4	28,847	8,772
江門	252,131	0.4	26,798	9,409
唐山	249,856	0.4	26,306	9,498
蚌埠	244,589	0.4	32,882	7,438
許昌	243,862	0.4	35,667	6,837
遵義	243,301	0.4	36,423	6,680
楚雄	239,638	0.3	47,370	5,059

管理層討論及分析

	合約銷售金額	佔總合約銷售 金額百分比	合約銷售 建築面積	合約銷售 平均售價
	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)／ 平方米
江油	236,815	0.3	47,025	5,036
南昌	236,611	0.3	23,443	10,093
天津	231,535	0.3	17,674	13,100
常熟	220,314	0.3	13,324	16,535
濟源	217,592	0.3	22,007	9,887
嵯州	210,485	0.3	16,898	12,456
威海	203,816	0.3	21,993	9,267
東陽	188,783	0.3	18,936	9,970
嘉興	179,133	0.3	10,747	16,668
襄陽	177,079	0.3	21,978	8,057
上饒	173,520	0.3	16,312	10,638
衢州	168,720	0.2	12,535	13,460
天水	165,896	0.2	24,811	6,686
銅川	162,550	0.2	23,191	7,009
衛輝	141,873	0.2	24,698	5,744
泰順	137,577	0.2	14,046	9,795
商丘	134,879	0.2	20,413	6,608
郴州	129,797	0.2	23,172	5,601
淄博	126,173	0.2	24,835	5,080
南通	124,697	0.2	13,012	9,583
青島	123,847	0.2	11,368	10,894
新鄉	123,224	0.2	20,191	6,103
淮安	122,368	0.2	14,446	8,471
茂名	120,495	0.2	14,628	8,237
達州	119,477	0.2	5,864	20,375
肇慶	114,106	0.2	13,764	8,290
蕪湖	112,274	0.2	15,293	7,342
萊西	111,050	0.2	13,408	8,282
株洲	109,125	0.2	18,107	6,027
常德	107,058	0.2	18,448	5,803
潮州	107,049	0.2	17,960	5,960
南寧	103,997	0.2	10,292	10,105
河源	95,700	0.2	10,202	9,381
亳州	93,815	0.2	15,219	6,164
普洱	93,784	0.1	11,989	7,823
長葛	86,705	0.1	15,379	5,638
巢湖	80,484	0.1	7,868	10,229
信陽	79,049	0.1	8,904	8,878
平涼	77,498	0.1	9,440	8,210
三明	75,950	0.1	5,119	14,837
龍岩	75,398	0.1	8,514	8,856

管理層討論及分析

	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 (人民幣元)／ 平方米
恩施	74,750	0.1	13,904	5,376
九江	74,462	0.1	9,502	7,836
眉山	72,714	0.1	11,081	6,562
畢節	71,021	0.1	11,755	6,042
黃岡	70,090	0.1	9,779	7,167
銀川	66,781	0.1	5,751	11,612
貴陽	65,292	0.1	5,546	11,773
欽州	64,215	0.1	11,759	5,461
臨汾	63,295	0.1	8,020	7,892
聊城	61,998	0.1	3,167	19,576
隨州	59,827	0.1	10,531	5,681
北海	59,613	0.1	12,116	4,920
含山	51,800	0.1	7,548	6,863
銅陵	47,311	0.1	8,691	5,444
岳陽	46,240	0.1	6,052	7,640
焦作	45,779	0.1	8,580	5,336
柳州	40,394	0.1	2,481	16,281
禹州	40,001	0.1	6,932	5,770
遂寧	34,898	0.1	4,806	7,261
其他*	366,664	*	24,417	15,017
	67,703,600	100.0	5,410,661	12,513

* 包括各自合約銷售金額佔總合約銷售金額百分比少於0.1%的24個城市。

按地區劃分

	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 (人民幣元)／ 平方米
長三角	43,000,976	63.5	2,604,260	16,512
中西部	14,948,358	22.1	1,818,399	8,221
環渤海	5,289,599	7.8	548,356	9,646
海峽西岸	3,745,816	5.5	352,155	10,637
珠三角	718,851	1.1	87,491	8,216
	67,703,600	100.0	5,410,661	12,513

管理層討論及分析

按城市級別劃分

	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 (人民幣元／ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	29,737,918	43.9	1,732,240	17,167
三線城市 ⁽²⁾	30,586,825	45.2	2,735,797	11,180
四線城市 ⁽³⁾	7,378,857	10.9	942,624	7,828
	67,703,600	100.0	5,410,661	12,513

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、杭州、寧波、無錫、合肥、蘇州、重慶、西安、大連、長沙、南京、濟南、昆明、福州、瀋陽、武漢、廈門、成都、南昌、天津、青島、南寧、貴陽、佛山及鄭州。
- (2) 三線城市包括金華、麗水、里安、常州、洛陽、宿遷、台州、湖州、南陽、徐州、鹽城、滄州、義烏、安慶、濰坊、煙臺、六安、諸暨、包頭、益陽、濟寧、泉州、晉江、寧德、宣城、濱州、靖江、宜昌、漳州、廣德、福清、揚州、舟山、婁底、赤峰、贛州、江門、唐山、許昌、遵義、楚雄、嵯州、威海、東陽、嘉興、襄陽、衢州、商丘、郴州、淄博、南通、淮安、茂名、達州、肇慶、蕪湖、萊西、株洲、常德、亳州、信陽、三明、龍岩、眉山、黃岡、銀川、欽州、聊城、銅陵、岳陽、柳州、禹州、遂甯、南安、臨沂、瀏陽、榆林、韶關、綿陽、呼和浩特、寧鄉、泰安、德州、宜興、衡陽、泰州、撫州、紹興及南充。
- (3) 四線城市包括阜陽、萍鄉、黃石、保山、昭通、自貢、大理、貴港、鄂州、繁昌、池州、安康、蚌埠、江油、常熟、濟源、上饒、天水、銅川、吉安、衛輝、泰順、新鄉、潮州、河源、普洱、長葛、巢湖、平涼、恩施、九江、畢節、臨汾、隨州、北海、含山、焦作、淮北、福安、宿州、濮陽及景德鎮。

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2020年6月30日，本集團的100個已完工物業項目及持作出售的已完工物業為人民幣7,284.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣4,140.7百萬元增加75.9%。

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)及可變現淨值的較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2020年6月30日，本集團的262個在建項目及在建物業為人民幣137,665.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣128,779.9百萬元增加6.9%。

土地儲備

截至2020年6月30日止六個月內，新收購的地塊共有56幅，規劃總建築面積約為7.4百萬平方米。已收購地塊（不含停車位）的平均成本約為每平方米人民幣5,288元。

表2：本集團於截至2020年6月30日止六個月內收購的地塊明細

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)	地價總額 (人民幣千元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元／ 平方米)
1	衢州	衢州市柯城區花園街道2017-3號地	43,329	73,659	396,500	5,383
2	襄陽	襄陽市樊城區花卉大道地塊2	5,517	12,138	28,966	2,386
3	荊州	荊州市公安縣034(2019)號	44,367	110,917	190,800	1,720
4	淮安	淮安市高教園區合意路東側地塊	68,362	150,397	353,800	2,352
5	濟寧	魯抗北廠區C地塊	30,716	61,433	198,430	3,230
6	杭州	杭州市余杭區未來科技城212號地塊	97,535	214,577	4,901,540	22,843
7	襄陽	襄陽市高新區[2019]86號地塊	29,496	79,639	267,692	3,361
8	上饒	上饒市中心區DEA2019159地塊	53,928	129,427	712,500	5,505
9	馬鞍山	含山縣城西板塊含國土出字[2019] 16號地塊	43,698	74,287	128,472	1,729
10	寧波	寧波余姚市舜宇路北側、金盛北路西 側地塊	41,533	124,599	293,754	2,358
11	溫州	溫州市永強北片區龍水單元 YB-04-H-03地塊	57,018	150,528	1,104,300	7,336
12	溫州	溫州瑞安市塘下片T8-2-4-1及 T8-1-11地塊	56,885	154,838	946,109	6,110
13	江門	江門市JCR2020-13(新會05)號	29,911	74,777	515,520	6,894
14	永州	永州市寧遠縣南部新城舜帝南路與 槿花路交匯處地塊	48,643	150,793	120,000	796
15	成都	成都市龍泉驛區柏和147畝地塊	98,084	176,552	1,200,552	6,800
16	合肥	合肥長豐崗集崗淮路以南、育才路以 東地塊	62,635	112,743	627,590	5,567
17	無錫	無錫市梁溪區慶豐B地塊	27,099	46,068	613,800	13,324
18	青島	青島市即墨區石林三路地塊	106,628	213,256	869,231	4,076

管理層討論及分析

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)	地價總額 (人民幣千元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元／ 平方米)
19	西安	西安西鹹新區灃東新城XXFD-JM02-135及139地塊(商業)	65,529	163,383	691,000	4,229
20	合肥	合肥市經開區南艷湖板塊JK202001號地塊	133,078	266,155	2,724,764	10,238
21	南陽	南陽市高新區G2019-96地塊	48,974	122,434	424,990	3,471
22	天津	天津市濱海新區津濱開(掛)2019-5號地塊	46,030	129,122	1,352,800	10,477
23	鹽城	東海縣水晶小鎮DH2019-24號地塊	60,678	133,492	443,980	3,326
24	棗莊	棗莊市高新區複元二路西側地塊1	69,866	153,705	429,700	2,796
25	天津	天津市空港經濟區津濱保(掛)2019-19號地	103,962	166,340	1,920,000	11,543
26	池州	青陽縣城南新區2020-1及2020-2號地塊	75,279	150,558	342,200	2,273
27	長沙	長沙市望城區2020-005地塊	92,118	276,353	552,770	2,000
28	重慶	重慶市南岸區南坪組團K分區K1-9-1/07地塊	103,501	207,002	1,331,020	6,430
29	無錫	無錫市惠山城鐵商務區3號地塊	15,020	39,051	256,000	6,556
30	蘇州	蘇州張家港市區沙洲西路北地塊	54,494	108,989	962,190	8,828
31	貴港	貴港市港北區建設路2019G-131地塊	32,760	131,038	200,200	1,528
32	蘇州	蘇州市陽澄湖鎮鳳陽路北、聖堂路西地塊	49,035	88,263	781,480	8,854
33	泰安	泰安西部板塊天平湖片區2019-42地塊	65,000	130,000	402,740	3,098
34	莆田	莆田市城南板塊PS拍-2020-01霞林鐘潭地塊	41,857	92,685	794,000	8,567
35	呼和浩特	呼和浩特市玉泉區裕隆中路西第2020003地塊	35,656	71,311	182,377	2,557
36	台州	台州市臨海大洋街道下洋岩地塊	37,264	81,981	651,000	7,941
37	重慶	重慶兩江新區人和組團龍泉公司J04號地塊	12,400	37,200	206,000	5,538

管理層討論及分析

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)	地價總額 (人民幣千元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元／ 平方米)
38	馬鞍山	馬鞍山花山區園橋路與規劃一路 交叉口東南角地塊	90,056	198,123	576,000	2,907
39	黃山	黃山市中心城區橫江橋西南側地塊	34,755	62,559	286,691	4,583
40	邯鄲	邯鄲市復興區HD-2020-03-1號地塊	73,012	197,133	378,000	1,917
41	南平	南平市武夷新區2020-J-WY-03	41,737	75,125	285,000	3,794
42	南通	如皋市城南板塊萬壽南路東側地塊	76,482	183,557	923,900	5,033
43	寧波	寧波江北區CC09-01-16a、 CC09-01-16b地塊	48,784	75,311	518,142	6,880
44	信陽	信陽市高新區WG2020-304地塊	95,855	239,636	411,980	1,719
45	永州	永州市冷水灘區C-29號地塊	35,152	123,032	192,456	1,564
46	蚌埠	蚌埠蚌山區蚌掛(2019)65號地	123,251	246,502	627,420	2,545
47	溧陽	溧陽市燕山新區安順燃氣北側AB 地塊	89,426	160,967	967,800	6,012
48	漳州	漳州市城東板塊長福2020P07號地塊	82,551	214,632	1,396,000	6,504
49	蘇州	蘇州市吳江區震澤鎮鎮南路南側 雙澤路東側地塊	84,020	140,692	535,206	3,804
50	合肥	長豐縣雙墩鎮CF202009號地塊	44,405	79,929	480,258	6,009
51	玉溪	玉溪市紅塔區YXTC(2006)06-1號地塊	49,450	98,900	533,000	5,389
52	界首	界首市老城區2020-17.18號地塊	78,172	156,345	312,261	1,997
53	常德	常德市武陵區常土網3號 芙蓉新城地塊	106,998	288,007	681,000	2,365
54	溫州	溫州市永嘉縣橋頭鎮壬田村城中村 改造項目地塊	30,100	90,300	394,670	4,371
55	溫州	溫州茶白片區南湖B-14地塊	43,726	122,869	1,656,370	13,481
56	溫州	瑞安市莘塍西單元05-01地塊公開 出讓部分	6,882	36,634	121,006	3,303
			3,322,699	7,449,943	39,395,927	5,288

管理層討論及分析

於2020年6月30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約為50.7百萬平方米，其中：可供銷售／可出租的已完工物業佔約5.3百萬平方米，在建物業及用作進一步開發物業佔約45.4百萬平方米。

表3：於2020年6月30日本集團土地儲備總量之明細

按本集團附屬公司劃分

	項目數目	已完工可供銷售 建築面積／ 可出租建築 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	87	2,317,318	4,748,185	1,062,191	8,127,694	16.0	8,127,694
江蘇省	48	34,436	4,656,790	1,525,220	6,216,446	12.3	6,216,446
安徽省	31	—	2,627,882	383,868	3,011,750	5.9	3,011,750
長三角	166	2,351,754	12,032,857	2,971,279	17,355,890	34.2	17,355,890
湖南省	20	452,435	2,204,811	1,315,502	3,972,748	7.8	3,972,748
河南省	23	136,737	3,160,329	239,202	3,536,268	7.0	3,536,268
雲南省	11	137,625	1,574,789	128,368	1,840,782	3.6	1,840,782
湖北省	11	57,704	1,402,845	312,416	1,772,965	3.5	1,772,965
陝西省	8	—	1,403,932	—	1,403,932	2.8	1,403,932
四川省	10	464,350	633,911	—	1,098,261	2.2	1,098,261
廣西壯族自治區	8	7,274	961,745	—	969,019	1.9	969,019
重慶	6	—	783,707	162,977	946,684	1.9	946,684
內蒙古自治區	5	—	732,044	93,657	825,701	1.6	825,701
寧夏回族自治區	2	—	385,594	—	385,594	0.8	385,594
貴州省	3	—	302,824	—	302,824	0.6	302,824
山西省	2	—	272,468	—	272,468	0.5	272,468
甘肅省	2	—	195,817	—	195,817	0.4	195,817
中西部	111	1,256,125	14,014,816	2,252,122	17,523,063	34.6	17,523,063
山東省	25	199,924	2,550,222	274,037	3,024,183	6.0	3,024,183
河北省	4	—	500,361	249,047	749,408	1.5	749,408
遼寧省	4	—	465,261	—	465,261	0.9	465,261
天津	2	—	256,884	—	256,884	0.5	256,884
環渤海	35	199,924	3,772,728	523,084	4,495,736	8.9	4,495,736
江西省	31	951,420	1,607,487	—	2,558,907	5.1	2,558,907
福建省	10	82,481	609,904	378,778	1,071,163	2.1	1,071,163
海峽西岸	41	1,033,901	2,217,391	378,778	3,630,070	7.2	3,630,070
廣東省	11	—	1,287,568	43,586	1,331,154	2.6	1,331,154
珠三角	11	—	1,287,568	43,586	1,331,154	2.6	1,331,154
小計	364	4,841,704	33,325,360	6,168,849	44,335,913	87.5	44,335,913

管理層討論及分析

按本集團合營企業及聯營公司劃分

項目數目	已完工可供銷售 建築面積／ 可出租建築 面積 ⁽¹⁾ (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)
	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發預估 建築面積 (平方米)					
浙江省	59	240,922	1,729,645	—	1,970,567	3.9	6,197,224
江蘇省	22	9,247	1,017,011	13,773	1,040,031	2.1	2,579,553
安徽省	12	24,369	621,473	231,459	877,301	1.7	2,570,131
長三角	93	274,538	3,368,129	245,232	3,887,899	7.7	11,346,908
重慶	6	54,083	339,757	—	393,840	0.8	1,105,382
河南省	5	—	222,740	155,259	377,999	0.7	1,326,296
湖南省	3	64,485	156,019	—	220,504	0.4	515,425
湖北省	1	—	127,476	—	127,476	0.3	208,464
四川省	1	—	—	103,692	103,692	0.2	259,230
雲南省	3	2,558	80,036	—	82,594	0.2	168,317
廣西壯族自治區	2	—	20,271	42,226	62,497	0.1	238,802
中西部	21	121,126	946,299	301,177	1,368,602	2.7	3,821,916
天津	2	—	36,539	167,806	204,345	0.4	413,420
山東省	6	6,126	133,310	23,298	162,734	0.3	629,731
遼寧省	1	—	16,773	—	16,773	*	32,888
環渤海	9	6,126	186,622	191,104	383,852	0.7	1,076,039
江西省	11	41,606	228,355	74,557	344,518	0.7	1,315,330
福建省	5	—	308,239	—	308,239	0.6	1,074,490
海峽西岸	16	41,606	536,594	74,557	652,757	1.3	2,389,820
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	140	443,396	5,086,244	812,070	6,341,710	12.5	18,796,683
總計	504	5,285,100	38,411,604	6,980,919	50,677,623	100.0	63,132,596

* 少於0.1%

管理層討論及分析

按城市級別劃分

	項目數目	已完工可供銷售建築面積／	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 (平方米)	佔本集團應佔	土地儲備總量 (平方米)	佔土地儲備總量百分比 (%)
		可出租建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)				土地儲備總量百分比 (%)		
二線城市	166	1,250,595	10,289,081	2,396,241	13,935,917	27.5	19,539,496	30.9
三線城市	261	3,317,572	20,615,698	3,833,165	27,766,435	54.8	33,232,341	52.6
四線城市	77	716,933	7,506,825	751,513	8,975,271	17.7	10,360,759	16.4
總計	504	5,285,100	38,411,604	6,980,919	50,677,623	100.0	63,132,596	100.0

按區域劃分

項目數目	已完工可供銷售建築面積／可出租建築面積 ⁽¹⁾		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)	佔土地儲備總量百分比 (%)
	(平方米)	(平方米)						
長三角	259	2,626,292	15,400,986	3,216,511	21,243,789	41.9	28,702,798	45.5
中西部	132	1,377,251	14,961,115	2,553,299	18,891,665	37.3	21,344,979	33.8
環渤海	44	206,050	3,959,350	714,188	4,879,588	9.6	5,571,775	8.8
海峽西岸	57	1,075,507	2,753,985	453,335	4,282,827	8.5	6,019,890	9.5
珠三角	12	—	1,336,168	43,586	1,379,754	2.7	1,493,154	2.4
總計	504	5,285,100	38,411,604	6,980,919	50,677,623	100.0	63,132,596	100.0

附註：

- (1) 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

截至2020年6月30日止六個月內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)其他服務；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期間按業務線確認的收益明細：

	截至6月30日止六個月		變幅
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	
收益			
物業銷售	23,654,596	20,413,499	+15.9%
其他服務	106,303	138,918	-23.5%
租金收入	5,743	4,148	+38.5%
總計	23,766,642	20,556,565	+15.6%

於2020年上半年，新冠肺炎疫情對本集團的物業建設及交付計劃造成嚴重影響。儘管受到物業交付的壓力，本集團依然設法確認將已確認總建築面積由去年同期的1,816,690平方米增加約53.2%至截至2020年6月30日止六個月的2,782,571平方米。已確認總建築面積增加的影響部分由因確認平均售價由去年同期的每平方米人民幣11,237元減少約24.3%至截至2020年6月30日止六個月的每平方米人民幣8,501元所抵銷。於期內，已確認平均售價減少乃主要由於平均售價一般較高的長三角貢獻的已確認收益比例減少所致。

管理層討論及分析

來自物業銷售之確認收益

截至2020年6月30日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣23,654.6百萬元。

表4：截至2020年6月30日六個月來自物業銷售之確認收益明細

	截至2020年6月30日止六個月			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
長三角				
溫州	4,405,055	18.6	288,959	15,245
台州	1,534,184	6.5	119,192	12,872
無錫	987,200	4.2	85,776	11,509
湖州	795,769	3.4	65,712	12,110
池州	779,564	3.3	92,215	8,454
其他	3,001,934	12.7	400,461	7,496
小計	11,503,706	48.7	1,052,315	10,932
中西部				
寧德	1,303,923	5.5	170,005	7,670
達州	1,210,473	5.1	173,083	6,994
綿陽	614,612	2.6	82,636	7,438
信陽	481,843	2.0	69,741	6,909
昆明	480,808	2.0	82,903	5,800
其他	2,408,829	10.2	389,207	6,189
小計	6,500,488	27.4	967,575	6,718
環渤海				
臨沂	965,932	4.1	101,068	9,557
煙台	842,601	3.6	137,438	6,131
濱州	523,822	2.2	81,861	6,399
其他	94,869	0.4	12,647	7,501
小計	2,427,224	10.3	333,014	7,289
海峽西岸				
上饒	1,247,725	5.3	195,981	6,367
贛州	1,167,341	4.9	129,125	9,040
漳州	511,317	2.2	61,808	8,273
其他	286,090	1.2	41,055	6,968
小計	3,212,473	13.6	427,969	7,506
珠三角	10,705	*	1,698	6,304
總計	23,654,596	100.0	2,782,571	8,501

* 少於0.1%

管理層討論及分析

截至2019年6月30日止六個月

	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
長三角				
溫州	1,754,890	8.6	143,463	12,232
寧波	1,296,358	6.3	122,009	10,625
蘇州	51,706	0.3	3,367	15,357
紹興	47,499	0.2	6,118	7,764
台州	3,099,525	15.2	247,486	12,524
杭州	62,795	0.3	4,600	13,651
其他	10,843,444	53.1	887,042	12,224
小計	17,156,217	84.0	1,414,085	12,132
中西部				
達州	52,437	0.3	7,870	6,663
昆明	83,971	0.4	9,536	8,806
長沙	7,334	*	1,407	5,213
其他	558,775	2.7	75,446	7,406
小計	702,517	3.4	94,259	7,453
環渤海				
煙台	3,205	*	502	6,384
臨沂	10,466	0.1	1,014	10,321
其他	75,643	0.4	10,502	7,203
小計	89,314	0.5	12,018	7,432
海峽西岸				
贛州	695,637	3.4	65,915	10,554
寧德	55,091	0.3	7,058	7,805
九江	13,672	0.1	1,772	7,716
其他	1,681,693	8.2	218,834	7,685
小計	2,446,093	12.0	293,579	8,332
珠三角	19,358	0.1	2,749	7,042
總計	20,413,499	100.0	1,816,690	11,237

* 少於0.1%

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣15,522.1百萬元增加約18.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣18,404.6百萬元。此增幅與本集團總收益的增幅大致相符。

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2019年6月30日止六個月的人民幣5,034.5百萬元增加約6.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5,362.1百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的24.5%下降至截至2020年6月30日止六個月的22.6%，主要由於期內交付的物業項目的土地收購成本相對有關平均售價較高所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司及合營企業收益；(ii)沒收按金；(iii)政府補助；及(iv)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣83.6百萬元增加約26.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣105.5百萬元。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,007.4百萬元減少約6.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣945.1百萬元。於期內，本集團產生的銷售及分銷開支減少，乃由於受新冠肺炎的影響，營銷活動放緩及促銷開支預算減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,055.2百萬元增加約12.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,182.6百萬元，主要由於本集團的業務擴張令行政開支增加所致。

融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)由截至2019年6月30日止六個月的人民幣192.3百萬元減少約17.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣159.1百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣250.9百萬元減少約21.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣196.5百萬元。

本集團截至2020年6月30日止六個月已支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,451.7百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,122.1百萬元增加15.5%。融資成本增加乃由於銀行及其他借款增加所致。

本集團於期內的加權平均債務成本約為8.9%（2019年12月31日：約9.4%）。

應佔合營企業虧損／溢利

本集團截至2019年6月30日止六個月錄得應佔採用權益法入賬的合營企業的溢利人民幣44.1百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則錄得應佔合營企業虧損人民幣19.6百萬元，主要由於本集團新合營企業持有的物業項目增加導致應佔相關開支上升所致。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣169.6百萬元增加約194.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣499.4百萬元，主要由於本集團的聯營公司於截至2020年6月30日止六個月內交付所持有的物業項目增加所致。

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2019年6月30日止六個月的人民幣3,193.3百萬元增加約13.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣3,636.8百萬元。

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期內遞延稅項後作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,294.6百萬元增加約10.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,426.7百萬元。

本公司擁有人應佔期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2019年6月30日止六個月的人民幣1,204.1百萬元增加約0.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,205.8百萬元。本集團的本公司擁有人應佔期內核心淨利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,232.2百萬元增加約6.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,308.1百萬元。

管理層討論及分析

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經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資)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債務有關。

流動資產淨額

於2020年6月30日，本集團的流動資產淨額為人民幣34,442.4百萬元(2019年12月31日：人民幣26,112.3百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2019年12月31日的人民幣210,130.8百萬元增加約12.1%至2020年6月30日的人民幣235,642.9百萬元。本集團的流動負債總額由2019年12月31日的人民幣184,018.5百萬元增加約9.3%至2020年6月30日的人民幣201,200.5百萬元。本集團的流動資產總額增加主要由於本期間內(i)在建物業增加；(ii)持作出售的已完工物業增加；及(iii)預付款項及其他應收款項增加所致。

現金狀況

於2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣35,021.4百萬元(2019年12月31日：人民幣26,495.3百萬元)，較2019年年末增加約32.2%。

債務

於2020年6月30日，本集團的未償還債務總額為人民幣52,809.4百萬元(2019年12月31日：人民幣40,181.2百萬元)，其中人民幣44,342.1百萬元(2019年12月31日：人民幣31,994.1百萬元)按固定利率計息。除人民幣7,845.7百萬元優先票據及人民幣1,203.5百萬元銀行及其他借款以美元列值外，本集團所有其他借款以人民幣列值。

根據某些融資條款及條件，銀行及其他借款的流動部分中，約人民幣1,061.9百萬元可於其到期日後延期364天。

表5：本集團之債務總額明細：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
一 有抵押	2,226,080	2,193,310
其他貸款		
一 有抵押	9,361,796	10,378,095
一 無抵押	1,618,205	890,550
長期銀行貸款的即期部分		
一 有抵押	3,155,014	4,786,982
長期其他貸款的即期部分		
一 有抵押	1,559,748	1,876,376
優先票據	5,054,138	1,378,045
即期債務總額	22,974,981	21,503,358
非即期		
銀行貸款		
一 有抵押	22,510,087	11,991,707
一 無抵押	—	1,150,000
其他貸款		
一 有抵押	4,532,690	2,718,849
優先票據	2,791,595	2,817,326
非即期債務總額	29,834,372	18,677,882
債務總額	52,809,353	40,181,240
有抵押	51,191,148	38,140,690
無抵押	1,618,205	2,040,550
債務總額	52,809,353	40,181,240

管理層討論及分析

按到期情況劃分

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
— 須於一年內或按要求償還	5,381,094	6,980,292
— 須於第二年償還	16,033,415	11,251,174
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	6,476,672	1,890,533
	27,891,181	20,121,999
應償還其他借款：		
— 須於一年內或按要求償還	12,539,749	13,145,021
— 須於第二年償還	4,101,690	2,718,849
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	431,000	—
	17,072,439	15,863,870
應償還優先票據：		
— 須於一年內償還	5,054,138	1,378,045
— 須於第二年償還	2,791,595	2,817,326
	7,845,733	4,195,371
總計	52,809,353	40,181,240

資產抵押

於2020年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣68,123.1百萬元(2019年12月31日：人民幣60,039.6百萬元)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，於本期間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。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用浮息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2020年6月30日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘人民幣1,590.2百萬元及人民幣1,096.4百萬元，以美元計值的銀行及其他借款人民幣1,203.5百萬元，及以美元計值的優先票據人民幣7,845.7百萬元，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且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以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負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，且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2020年6月30日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額為人民幣56,210.6百萬元(2019年12月31日：人民幣51,717.8百萬元)。

於本期間內，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。

管理層討論及分析

財務擔保

於2020年6月30日，本集團已為其合營企業及聯營公司獲提供最多人民幣8,523.7百萬元(2019年12月31日：人民幣10,228.9百萬元)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2020年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支及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81,007.9百萬元(2019年12月31日：人民幣75,218.3百萬元)。

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2020年6月30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。

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，及未來作重大投資的計劃

除本報告第61至62頁的中期簡明綜合財務報表附註19所披露者外，截至2020年6月30日止六個月內，本集團並無持有其他重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。於2020年6月30日，董事會並無就其他重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

上市所得款項的用途

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的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)。截至本報告日期，所收訖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2020年6月30日止，上市所得款項淨額的動用情況分析如下：

	招股章程所述 所得款項淨額 的計劃用途 人民幣百萬元	截至2020年 6月30日 所得款項淨額 的實際用途 人民幣百萬元	於2020年 6月30日 未動用 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	1,061.8	613.4
償還信託貸款	784.3	784.3	—
一般營運資金	273.3	273.3	—
總計	2,732.8	2,119.4	613.4

剩餘未動用所得款項淨額將根據建造進度用於償付建造付款。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團聘有合共12,597名全職僱員。截至2020年6月30日止六個月，本集團已確認為開支的員工成本為人民幣813.9百萬元（2019年6月30日：人民幣719.0百萬元）。

本集團向其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，以吸引及挽留優秀員工。此外，受阿米巴生態系統（本集團的管理系統）的影響，參與阿米巴生態系統下的共同投資計劃（本集團激勵計劃）的僱員，根據共同投資計劃亦有權收取相關項目產生的利潤分配，亦可於其所屬阿米巴單位的項目達致若干績效目標時獲得額外花紅獎勵。此外，本集團已採納購股權計劃，有關詳情載於招股章程。按照中國條例規定，本集團為其中國僱員的利益向強制性社會保障基金供款，提供基本醫療保險、工傷保險、基本養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

報告期後重大事項

於2020年7月7日，根據購股權計劃，本公司向若干合資格參與者（「承授人」）授予行使價為每股股份5.83港元的62,300,000份購股權，惟須待承授人接納購股權後，方可作實。購股權可於授出日期起十年內行使。詳情可參閱本公司日期為2020年7月7日的公告。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司致力建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

截至2020年6月30日止六個月，本公司已採納上市規則附錄14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，本公司於截至2020年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄14所載的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事自上市起進行本公司證券交易的指引。各董事均已回應本公司作出的具體查詢，確認彼等於截至2020年6月30日止六個月已遵守標準守則。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行的特定責任

於2020年3月16日，本公司（作為借款方）接獲由恒生銀行有限公司（作為貸款方）發出的信貸函件（「**信貸函件**」），據此，本公司獲得20,000,000美元定期貸款融資，屆滿期限為自首次提取日期起計12個月內。

根據信貸函件，本公司須促使：(i)楊劍先生（「**楊先生**」）或其直系家屬須擔任董事長及本公司執行董事；及(ii)楊先生及徐曉群女士（「**徐女士**」）合共於本公司已發行股本中直接或間接擁有至少60%實益持股權益，及附帶至少30%本公司投票權，且不附帶任何權利負擔。

於2020年3月23日，本公司提取20,000,000美元，而有關貸款於2020年6月30日仍未償還。

購股權計劃

本公司於2019年6月19日批准並採納購股權計劃。購股權計劃須符合上市規則第十七章的規定。

購股權計劃的詳情

(1) 目的

購股權計劃旨在為選定參與者提供機會獲取本公司自有權益，並激勵選定參與者為本公司及股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。董事相信，購股權計劃將使本集團能回饋僱員、董事及其他選定參與者向本集團作出的貢獻。購股權計劃使本公司靈活地挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予彼等酬勞、補償及／或福利。

(2) 參與者

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本公司作出貢獻之任何個人（即本公司任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事、高級人員、專家、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營業務夥伴或服務供應商）有權獲提呈及獲授予購股權。惟倘任何個人，其所處居住地之法律法規根據購股權計劃禁止授出、接納或行使購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律法規而排除有關個人屬必要或合適，則有關個人並無資格獲提呈或獲授予購股權。

(3) 可供發行的股份數目上限

因根據購股權計劃將授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於353,000,000股股份，佔於本報告日期已發行股份總數約9.86%。

(4) 各參與者的最大權益

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向各參與者授出及將予授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

(5) 接納及行使購股權的時間

於不違反授出購股權之條款及條件的情況下，承授人可按董事會可能不時決定之形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。

(6) 股份的認購價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為董事會釐定的價格，但不得低於下列各項中最高者：

- (i) 於授出要約日期(須為營業日)在聯交所日報表所列明的一股股份收市價；
- (ii) 於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所日報表所列明的股份平均收市價；及
- (iii) 於授出日期一股股份的面值。

(7) 購股權計劃的期限

購股權計劃自上市日期起計十年期間內有效及具有效力(此後不得根據購股權計劃提呈或授出其他購股權)，但購股權計劃之條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用，足以使行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或根據購股權計劃條文可能規定的其他情況生效。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—D.股份激勵計劃」一節。

截至2020年6月30日止六個月內，本公司並無根據購股權計劃已經授出或同意授出、行使或註銷的購股權。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事／最高行政人員姓名	權益性質	股份數目 ^(附註1)	概約 持股百分比 ^(附註1)
楊先生	全權信託創始人 ^(附註2)	2,822,167,839 (L)	78.79%
	受控法團權益 ^(附註3)	89,121,090 (L)	2.49%
	配偶權益 ^(附註4)	59,414,060 (L)	1.66%

附註：

- (1) 於2020年6月30日，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該名人士於有關股份中的好倉。
- (2) 2,822,167,839股股份由梁中國際有限公司（「梁中」）持有，梁中由Changxing International Co., Ltd.直接全資擁有，而Changxing International Co., Ltd.則由Changxing Pte. Ltd.全資擁有。Changxing Pte. Ltd.乃楊先生成立的全權信託的受託人。根據證券及期貨條例，楊先生於梁中持有的股份中擁有權益。
- (3) 梁益國際有限公司（「梁益」）（由楊先生直接全資擁有的公司）直接持有本公司89,121,090股股份。根據證券及期貨條例第XV部，楊先生被視為於梁益持有的89,121,090股股份中擁有權益。
- (4) 梁泰國際有限公司（「梁泰」）（一間由楊先生的配偶徐女士直接全資擁有的公司）直接持有本公司59,414,060股股份。根據證券及期貨條例第XV部，徐女士被視為於梁泰持有的59,414,060股股份中擁有權益且楊先生作為徐女士的配偶，被視為於徐女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的股份中的權益

董事／最高行政人員姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股百分比
楊先生	梁益	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年6月30日，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目 ^(附註1)	概約
			持股百分比 ^(附註1)
梁中	實益擁有人	2,822,167,839 (L)	78.79%
梁益	實益擁有人	89,121,090 (L)	2.49%
梁泰	實益擁有人	59,414,060 (L)	1.66%
徐女士	受控法團權益 ^(附註2)	59,414,060 (L)	1.66%
	配偶權益 ^(附註3)	2,911,288,929 (L)	81.28%
Changxing International Co., Ltd.	受控制法團權益 ^(附註4)	2,822,167,839 (L)	78.79%
Changxing Pte. Ltd.	受託人 ^(附註4)	2,822,167,839 (L)	78.79%

附註：

- (1) 於2020年6月30日，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該名人士於有關股份中的好倉。
- (2) 梁泰由徐女士直接全資擁有。根據證券及期貨條例，徐女士被視為於梁泰所持有的股份中擁有權益。
- (3) 徐女士，作為楊先生的配偶，被視為於楊先生擁有權益的相同數量的股份中擁有權益。
- (4) 梁中由Changxing International Co., Ltd.直接全資擁有，而Changxing International Co., Ltd.則由Changxing Pte. Ltd.全資擁有。Changxing Pte. Ltd.乃楊先生成立的全權信託之受託人。根據證券及期貨條例，Changxing Pte. Ltd.及Changxing International Co., Ltd.被視為於梁中持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，本公司並無獲任何人士（除董事或本公司最高行政人員外）知會其於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

中期股息

於2020年8月24日，董事會議決向於2020年11月12日（星期四）營業時間結束時名列於本公司股東名冊的股東，宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股股份16.3港仙（相當於人民幣14.6分）。預期中期股息將於2020年11月24日（星期二）或前後派付。

並無任何有關股東已經放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停股東登記

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司的股東登記將於2020年11月10日(星期二)至2020年11月12日(星期四)(包括首尾兩天)暫停。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件應不遲於2020年11月9日(星期一)下午4時30分遞交本公司的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至1716號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2020年6月30日止六個月內，本公司及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

董事會已成立審核委員會(「**審核委員會**」)並制定其書面職權範圍，以符合企業管治守則的規定。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。

審核委員會已審閱截至2020年6月30日止六個月的中期業績。截至2020年6月30日止六個月的中期業績尚未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2020年8月24日

獨立審閱報告



致中梁控股集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第40至72頁的中期財務資料，此中期財務資料包括中梁控股集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及解釋附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號擬備及列報此中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對此中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號擬備。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年8月24日

中期簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	23,766,642	20,556,565
銷售成本		(18,404,563)	(15,522,059)
毛利		5,362,079	5,034,506
其他收入及收益	5	105,501	83,577
銷售及分銷開支		(945,119)	(1,007,433)
行政開支		(1,182,583)	(1,055,179)
金融資產減值虧損·淨額		(3,095)	(5,014)
其他開支		(162,218)	(41,527)
投資物業公平值收益	11	41,176	29,093
按公平值計入損益的金融資產公平值(虧損)/收益		(21,221)	210
融資收入		159,055	192,294
融資成本	7	(196,489)	(250,853)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(19,648)	44,095
聯營公司		499,394	169,559
稅前溢利	6	3,636,832	3,193,328
所得稅開支	8	(1,426,678)	(1,294,640)
期內溢利		2,210,154	1,898,688
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,205,787	1,204,108
非控股權益		1,004,367	694,580
		2,210,154	1,898,688
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
期內溢利	10	人民幣0.34元	人民幣0.40元

中期簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	2,210,154	1,898,688
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(11,808)	—
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	(11,808)	—
期內其他全面收益，扣除稅項	(11,808)	—
期內全面收益總額	2,198,346	1,898,688
以下人士應佔：		
母公司擁有人	1,193,979	1,204,108
非控股權益	1,004,367	694,580
	2,198,346	1,898,688

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		94,284	117,679
投資物業	11	1,595,150	1,196,550
使用權資產		108,460	144,809
無形資產		6,714	8,128
於合營企業的投資		3,606,510	3,240,364
於聯營公司的投資		11,993,056	6,749,631
預付款項、按金及其他應收款項		919,746	—
遞延稅項資產		3,447,339	2,932,066
非流動資產總值		21,771,259	14,389,227
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		410,383	290,723
在建物業		137,665,112	128,779,890
持作出售的已完工物業		7,283,954	4,140,691
貿易應收款項	12	6,299	3,035
應收關聯公司款項	22	10,822,173	9,446,200
預付款項及其他應收款項		41,325,540	38,283,718
可收回稅項		3,107,995	2,691,238
現金及銀行結餘	13	35,021,412	26,495,261
流動資產總值		235,642,868	210,130,756
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	12,645,198	12,060,536
其他應付款項及應計費用		20,745,390	19,019,087
合約負債		125,095,791	115,873,077
應付關聯公司款項	22	15,819,521	11,985,635
計息銀行及其他借款	15	17,920,843	20,125,313
租賃負債		88,014	46,234
應繳稅項		3,690,789	3,406,783
財務擔保合約撥備	16	47,244	31,364
優先票據	17	5,054,138	1,378,045
其他金融負債		93,573	92,378
流動負債總額		201,200,501	184,018,452
流動資產淨額		34,442,367	26,112,304
資產總額減流動負債		56,213,626	40,501,531

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	15	27,042,777	15,860,556
租賃負債		42,500	100,210
遞延稅項負債		890,958	851,884
優先票據	17	2,791,595	2,817,326
非流動負債總額		30,767,830	19,629,976
淨資產		25,445,796	20,871,555
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	31,450	31,450
儲備		8,844,857	8,696,650
		8,876,307	8,728,100
非控股權益		16,569,489	12,143,455
總權益		25,445,796	20,871,555

中期簡明綜合權益變動表

	母 公 司 擁 有 人 應 佔									
	法定							外匯	非 控 股	
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	盈餘儲備	保留溢利	波動儲備	總計	權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註18										
2019年12月31日及 2020年1月1日(經審核)	31,450	3,629,765	3,138	(29,153)	1,242,937	3,862,528	(12,565)	8,728,100	12,143,455	20,871,555
期內溢利	—	—	—	—	—	1,205,787	—	1,205,787	1,004,367	2,210,154
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之										
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(11,808)	(11,808)	—	(11,808)
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	1,205,787	(11,808)	1,193,979	1,004,367	2,198,346
附屬公司非控股股東的										
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,449,896	3,449,896
股息及分派	—	—	—	—	—	(1,073,135)	—	(1,073,135)	—	(1,073,135)
出售附屬公司部分股權										
(未失去控制權)	—	—	—	13,012	—	—	—	13,012	(13,012)	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(866)	(866)
收購非控股權益	—	—	—	14,351	—	—	—	14,351	(14,351)	—
於2020年6月30日 (未經審核)	31,450	3,629,765	3,138	(1,790)	1,242,937	3,995,180	(24,373)	8,876,307	16,569,489	25,445,796

	母 公 司 擁 有 人 應 佔								
	法定盈餘						總 計	非 控 股 權 益	總 權 益
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	附註18								
2018年12月31日及2019年1月1日(經審核)	85	954,732	3,138	(145,332)	606,519	1,159,534	2,578,676	4,175,556	6,754,232
期內溢利	—	—	—	—	—	1,204,108	1,204,108	694,580	1,898,688
附屬公司非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	733,233	733,233
出售附屬公司部分股權(未失去控制權)	—	—	—	92,182	—	—	92,182	(92,182)	—
收購非控股權益	—	—	—	(1,550)	—	—	(1,550)	1,550	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	1,436	1,436
於2019年6月30日(未經審核)	85	954,732	3,138	(54,700)	606,519	2,363,642	3,873,416	5,514,173	9,387,589

中期簡明綜合現金流量表

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前溢利		3,636,832	3,193,328
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6	17,851	22,761
使用權資產折舊		39,418	30,863
無形資產攤銷	6	1,461	161
就在建物業確認的減值虧損	6	152,816	31,952
就持作出售的物業確認的減值虧損	6	87,684	—
就金融資產確認的減值虧損		3,095	5,014
財務擔保合約撥備變動	16	(14,992)	(21,434)
出售附屬公司收益	5	(1,511)	(29,128)
出售聯營公司收益	5	(46,852)	—
應佔合營企業溢利及虧損		19,648	(44,095)
應佔聯營公司溢利及虧損		(499,394)	(169,559)
投資物業公平值收益	11	(41,176)	(29,093)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／(收益)		21,221	(210)
融資成本	7	196,489	250,853
融資收入		(159,055)	(192,294)
在建物業及持作出售的已完工物業增加		(13,708,485)	(16,154,271)
預付款項及其他應收款項增加		(6,828,874)	(11,687,537)
受限制現金增加		(3,429,976)	(5,069,408)
已抵押存款增加		(299,490)	(870,299)
貿易應收款項(增加)／減少		(3,264)	4,354
貿易應付款項及應付票據增加		587,620	2,101,101
其他應付款項及應計費用增加		6,721,211	2,841,523
合約負債增加		9,222,714	19,461,811
應付關聯公司款項減少		48,890	—
營運所用現金		(4,276,119)	(6,323,607)
已收利息		159,055	192,294
已付利息		(1,688,828)	(1,567,120)
已繳稅項		(2,048,832)	(2,062,155)
經營活動所用現金流量淨額		(7,854,724)	(9,760,588)

中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(9,072)	(17,259)
購買無形資產		(47)	(384)
收購按公平值計入損益的金融資產		(140,881)	(5,000)
收購一間附屬公司		—	(19,432)
出售附屬公司	19	(117,354)	(323,184)
出售物業、廠房及設備項目收益		14,581	—
於合營企業及聯營公司的投資		(5,087,933)	(1,084,187)
出售一間合營企業		57,621	—
購買投資物業		(357,424)	(75,307)
向關聯公司的墊款	22	(10,461,204)	(4,179,730)
向關聯公司的墊款還款	22	9,041,583	6,143,473
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		(7,060,130)	438,990
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東的注資		3,449,896	733,233
來自關聯公司的墊款	22	7,902,884	5,827,078
償還來自關聯公司的墊款	22	(4,074,240)	(3,550,399)
已抵押存款增加		(212,001)	(188,510)
租賃付款本金部分		(27,786)	(41,768)
發行優先票據所得款項		3,478,425	—
計息銀行及其他借款所得款項		27,317,813	18,000,990
償還計息銀行及其他借款		(18,339,730)	(15,946,172)
融資活動所得現金流量淨額		19,495,261	4,834,452
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		4,580,407	(4,487,146)
期初現金及現金等價物		14,955,756	14,551,518
匯率變動影響淨額		4,277	—
期末現金及現金等價物		19,540,440	10,064,372
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		35,021,412	24,721,435
減：受限制現金		13,624,595	12,961,477
已抵押存款		1,856,377	1,695,586
簡明綜合財務狀況表及現金流量表內所列現金及現金等價物		19,540,440	10,064,372

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 公司資料

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

截至2020年6月30日止六個月內，本集團主要從事物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司的直接控股公司是梁中國際有限公司。本集團的最終控股方為楊劍先生及徐曉群女士。

2. 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料不包括規定於全年財務報表內提供的所有資料及披露，並應連同本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動及披露

除就當前期間的財務資料首次採納以下經修訂《國際財務報告準則》（「國際財務報告準則」）外，編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的全年綜合財務報表所應用者貫徹一致。

對國際財務報告準則第3號的修訂	對業務之定義
對國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號的修訂	利率指標改革
對國際財務報告準則第16號的修訂	與2019冠狀病毒病有關之租金優惠(提前採納)
對國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號的修訂	對重大之定義

經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 對國際財務報告準則第3號的修訂澄清對業務之定義，並就此提供額外指引。該等修訂澄清可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂亦提供有關評估所收購的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所收購的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已提前將該等修訂應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事宜。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

3. 會計政策變動及披露(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：(續)

- (b) 對國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成任何影響，乃由於本集團並無擁有任何利率對沖關係。
- (c) 對國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019冠狀病毒病疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。租金寬免金額對本集團而言並不重大且該等修訂並未對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。
- (d) 對國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂澄清，重大性將取決於資料的性質或重要性。該等修訂並未對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收益、淨溢利或資產總值概無超過本集團綜合收益、淨溢利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	23,760,899	20,552,417
來自其他來源的收益		
租金收入總額	5,743	4,148
	23,766,642	20,556,565

5. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益之分拆收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	23,654,596	20,413,499
其他服務	106,303	138,918
來自客戶合約的總收益	23,760,899	20,552,417
收益確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	22,264,902	18,245,680
隨時間轉移的物業銷售	1,389,694	2,167,819
隨時間轉移的服務	106,303	138,918
來自客戶合約的總收益	23,760,899	20,552,417
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	1,511	29,128
出售合營企業收益	46,852	—
財務擔保合約的撥備變動	14,992	21,434
沒收按金	4,819	11,595
政府補助	11,480	9,438
其他	25,847	11,982
	105,501	83,577

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

6. 稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	18,118,216	15,387,074
就在建物業確認的減值虧損	152,816	31,952
就持作出售的物業確認的減值虧損	87,684	—
使用權資產折舊	39,418	30,863
物業、廠房及設備項目折舊	17,851	22,761
無形資產攤銷	1,461	161
匯兌損失淨額	88,962	—
核數師薪酬	4,100	3,800
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	726,662	596,231
養老金計劃供款及社會福利	87,200	122,746

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款以及優先票據利息	1,840,955	1,588,994
收益合約產生的利息開支	601,919	526,582
租賃負債的利息	8,787	6,509
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	2,451,661	2,122,085
減：資本化利息	(2,255,172)	(1,871,232)
	196,489	250,853

8. 所得稅

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及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無須繳納任何所得稅。截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應評稅溢利。

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（「企業所得稅」）。

中國土地增值稅（「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核及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	1,443,832	1,299,710
土地增值稅	481,512	505,046
遞延稅項	(498,666)	(510,116)
期內稅項支出總額	1,426,678	1,294,640

9. 股息

2019年建議末期股息每股股份32.8港仙（相當於約人民幣30.0分），合共1,175百萬港元（相當於約人民幣1,073百萬元），已於2020年6月5日的股東週年大會上獲本公司股東批准。其已計入中期簡明綜合財務狀況表「其他應付款項及應計費用」並隨後於2020年7月分派。

於2020年8月24日，董事會宣派中期股息每股普通股16.3港仙（相當於人民幣14.6分）（截至2019年6月30日止六個月：15.3港仙（相當於人民幣13.8分）），總計約583.8百萬港元（相當於人民幣522.9百萬元）（截至2019年6月30日止六個月：548.0百萬港元（相當於人民幣494.3百萬元））。於報告期末，中期股息尚未確認為負債。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利人民幣1,205,787,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,204,108,000元)及期內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股(截至2019年6月30日止六個月：3,000,000,000股)計算。

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月內並無潛在具攤薄效應的已發行普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利金額作出任何攤薄調整。

11. 投資物業

	已完工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值(經審核)	469,000	459,900	928,900
添置	—	287,295	287,295
轉撥	257,250	(257,250)	—
出售一間附屬公司	(69,500)	—	(69,500)
公平值調整所得收益淨額	2,805	47,050	49,855
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值(經審核)	659,555	536,995	1,196,550
添置	—	357,424	357,424
轉撥	210,168	(210,168)	—
公平值調整所得收益淨額	15,127	26,049	41,176
於2020年6月30日的賬面值(未經審核)	884,850	710,300	1,595,150

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)按公開市場及現有用途基準評定估值。

11. 投資物業(續)

已完工商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化率釐定公平值。亦會在適當情況下考慮參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

納入第三層的投資物業全部為已完工投資物業及在建投資物業。於報告期內，第一層、第二層及第三層之間並無任何轉撥。

於2020年6月30日，本集團賬面總值約人民幣790,300,000元(2019年12月31日：人民幣351,000,000元)的若干投資物業已予質押，以擔保授予本集團的銀行及其他借款(附註15)。

12. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並已扣除虧損撥備)如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	6,299	3,035

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

13. 現金及銀行結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	35,021,412	26,495,261
減：受限制現金	13,624,595	10,194,619
已抵押存款	1,856,377	1,344,886
現金及現金等價物	19,540,440	14,955,756
以人民幣計值	16,853,778	14,506,628
以港元計值	1,096,424	27,453
以美元計值	1,590,238	421,675
	19,540,440	14,955,756

根據有關中國法規，本集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2020年6月30日，該等受限制現金為人民幣13,202,669,000元（2019年12月31日：人民幣9,502,611,000元）。

本集團賬面總值約人民幣421,926,000元（2019年12月31日：人民幣692,008,000元）的若干受限制現金已予質押，以擔保授予本集團的銀行及其他借款（附註15）。

於2020年6月30日，本集團賬面總值約人民幣236,953,000元（2019年12月31日：人民幣44,757,000元）的若干已抵押存款已予質押，以擔保授予本集團的銀行及其他借款（附註15）。

人民幣1,619,424,000元（2019年12月31日：人民幣1,300,129,000元）的銀行存款已質押作為買家按揭貸款或項目建設的抵押或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、付匯及售匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

14. 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	12,456,473	11,706,261
超過一年	188,725	354,275
	12,645,198	12,060,536

15. 計息銀行及其他借款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	2,226,080	2,193,310
其他貸款－有抵押	9,361,796	10,378,095
其他貸款－無抵押(附註)	1,618,205	890,550
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	3,155,014	4,786,982
長期其他貸款的即期部分－有抵押	1,559,748	1,876,376
	17,920,843	20,125,313
非即期		
銀行貸款－有抵押	22,510,087	11,991,707
銀行貸款－無抵押	—	1,150,000
其他貸款－有抵押	4,532,690	2,718,849
	27,042,777	15,860,556
	44,963,620	35,985,869

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

15. 計息銀行及其他借款(續)

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	5,381,094	6,980,292
第二年	16,033,415	11,251,174
第三年至第五年(包括首尾兩年)	6,476,672	1,890,533
	27,891,181	20,121,999
應償還其他借款：		
一年內或按要求	12,539,749	13,145,021
第二年	4,101,690	2,718,849
第三年至第五年(包括首尾兩年)	431,000	—
	17,072,439	15,863,870
	44,963,620	35,985,869

本集團若干銀行及其他借款通過質押資產作抵押，該等資產於報告期末的賬面值如下：

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在建物業		66,673,900	58,951,830
投資物業	11	790,300	351,000
受限制現金	13	421,926	692,008
已抵押存款	13	236,953	44,757

15. 計息銀行及其他借款(續)

本公司管理層已評估得出計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等借款乃本集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

- i. 本集團的銀行及其他借款由其關聯方擔保(附註22(2))。
- ii. 於2020年6月30日由本公司非控股股東及獨立第三方擔保的若干銀行及其他借款最多為人民幣3,555,920,000元(2019年12月31日：人民幣4,241,440,000元)。

附註：獲得貸款人同意後，本集團可就總金額達人民幣1,061,925,000元的若干無抵押其他貸款提交延期還款的請求，請求還款日期延長364天。

16. 財務擔保合約撥備

	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	31,364
公平值變動	(14,992)
添置	30,872
於2020年6月30日(未經審核)	47,244

財務擔保合約指就本集團合營企業及聯營公司借款給予銀行及其他金融機構的擔保。詳情載於附註20。

除有限情況外，本集團並不提供財務擔保。所有擔保均由本集團董事批准。

財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初步確認金額的較高者減去已確認收入的累計金額計量。預期信貸虧損撥備按估計現金差額計量，此乃基於償還持有人(即銀行)產生信貸虧損的預期付款減去本集團預期自債務人(即合營企業及聯營公司)收到的任何金額。於截至2020年6月30日止期間，因提供予合營企業及聯營公司擔保計提預期信貸虧損撥備人民幣47,244,000元(2019年12月31日：人民幣31,364,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

17. 優先票據

	2020年6月30日(未經審核)				2019年12月31日(經審核)			
	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元	原貨幣本金 千美元	合約利率 (%)	到期日	人民幣千元
2020年到期之優先票據I (「2020年票據」)	200,000	9.75	2020	1,413,705	200,000	9.75	2020	1,378,045
2021年到期之優先票據I (「2021年9月票據I」)	300,000	11.50	2021	2,150,823	300,000	11.50	2021	2,107,742
2021年到期之優先票據II (「2021年9月票據II」)	100,000	11.50	2021	722,186	100,000	11.50	2021	709,584
2021年到期之優先票據I (「2021年2月票據」)	250,000	8.75	2021	1,810,060	—	—	—	—
2021年到期之優先票據II (「2021年6月票據」)	250,000	8.75	2021	1,748,959	—	—	—	—
				7,845,733				4,195,371
減：即期部分				5,054,138				1,378,045
非即期部分				2,791,595				2,817,326

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
本集團優先票據償還情況如下：		
須於一年內償還	5,054,138	1,378,045
須於第二年償還	2,791,595	2,817,326
須於第三至第五年償還	—	—
總計	7,845,733	4,195,371

17. 優先票據(續)

2021年6月票據

於2020年6月29日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的2021年6月票據，票面利率為8.75%，並於2021年內到期。本公司籌得所得款項淨額246,982,730美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於2021年6月27日之前任何時間，本公司可隨時選擇按相等於2021年6月票據本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的適用溢價以及至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價贖回全部而非部分2021年6月票據。

於2021年6月27日之前任何時間，本公司可隨時以股本發售中一次或多次出售普通股的所得現金款項淨額，按所贖回2021年6月票據本金額的108.75%另加直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年6月票據本金總額最多35%，惟須受若干條件規限。

此外，倘本公司因特定稅法的若干變動而須支付若干額外款項，本公司可按相等於2021年6月票據本金額的100%加任何應計及未付利息的贖回價贖回2021年6月票據，惟若干例外情況除外。

2021年2月票據

於2020年2月18日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的2021年2月票據，票面利率為8.75%，並於2021年內到期。本公司籌得所得款項淨額247,699,957美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於2021年2月16日之前任何時間，本公司可隨時選擇按相等於2021年2月票據本金額的100%，另加截至贖回日期(不包括該日)的適用溢價以及至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價贖回全部而非部分2021年2月票據。

於2021年2月16日之前任何時間，本公司可隨時以股本發售中一次或多次出售普通股的所得現金款項淨額，按所贖回2021年2月票據本金額的108.75%另加直至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年2月票據本金總額最多35%，惟須受若干條件規限。

此外，倘本公司因特定稅法的若干變動而須支付若干額外款項，本公司可按相等於2021年2月票據本金額的100%加任何應計及未付利息的贖回價贖回2021年2月票據，惟若干例外情況除外。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 股本

股份

	2020年 6月30日 港元 (未經審核)	2019年 12月31日 港元 (經審核)
已發行及繳足： 3,581,791,500股(2019年：3,581,791,500股)每股面值0.01港元 (2019年：每股面值0.01港元)的普通股	35,817,915	35,817,915
相當於人民幣千元	31,450	31,450

19. 出售附屬公司

(a) 濟寧梁順置業有限公司

根據日期為2020年3月13日的股東決議案及組織章程細則的修訂，濟寧梁順置業有限公司(「濟寧梁順」)的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣200,000,000元。人民幣50,000,000元的額外資本由本集團附屬公司棗莊梁信房地產有限公司(「棗莊梁信」)注資，而人民幣140,000,000元由新股東注資。棗莊梁信於濟寧梁順的股權由100%下降至30%。於完成注資後，本集團失去對濟寧梁順的控制權。此交易入賬列為視作出售一間附屬公司。

(b) 瑞安市梁潤置業有限公司

根據日期為2020年1月22日的股份轉讓協議，本集團出售其於瑞安市梁潤置業有限公司的94%股權予瑞安市中茂置業有限公司，對價為零。

(c) 寧波市梁錦置業有限公司

根據日期為2020年4月20日的股份轉讓協議，本集團出售其於寧波市梁錦置業有限公司的66%股權予杭州建杭和樂置業有限公司及上海花樣年房地產開發有限公司，對價為零。

19. 出售附屬公司(續)

於出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售下列各項的資產淨值：	
物業、廠房及設備	35
遞延稅項資產	6,336
開發中物業	3,060,498
現金及現金等價物	117,354
預付款項及其他應收款項	2,870,401
貿易應付款項及應付票據	(2,959)
其他應付款項及應計費用	(6,054,042)
非控股權益	866
	(1,511)
出售附屬公司收益	1,511
以現金償付	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元 (未經審核)
現金對價	—
出售之現金及銀行結餘	(117,354)
就出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(117,354)

本公司董事認為並非所有出售的附屬公司對本集團而言均屬重大，因此部分附屬公司於出售日期的個別財務資料並未披露。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

20. 或然負債

於報告期末，未於簡明綜合財務資料內撥備的或然負債如下：

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業買家的融資向銀行提供的擔保	(1)	56,210,615	51,717,760
就授予關聯公司的融資向銀行提供的擔保	(2)	8,523,730	10,228,866

- (1) 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負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，且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。

於報告期內，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。本公司董事認為，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。

- (2) 本集團就向關聯公司作出借款向銀行及其他機構提供擔保。於2020年6月30日，因提供關聯公司擔保計提撥備人民幣47,244,000元（2019年12月31日：人民幣31,364,000元）。

21. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
物業開發活動	69,213,184	68,331,392
收購土地使用權	7,737,950	2,887,197
應付合營企業及聯營公司注資	4,056,736	3,999,720
	81,007,870	75,218,309

22. 關聯方交易

(1) 重大關聯方交易

除此等財務報表另行詳述的交易外，於報告期間本集團與關聯方進行以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司的墊款：		
合營企業及聯營公司	10,461,204	4,155,977
受最終控股股東控制的公司	—	23,753
向關聯公司的墊款還款：		
受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	57,655
合營企業及聯營公司	9,041,583	5,839,174
受最終控股股東控制的公司	—	246,644
來自關聯公司的墊款：		
合營企業及聯營公司	7,902,884	5,827,078
償還來自關聯公司的墊款：		
受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	119,458
合營企業及聯營公司	4,074,240	3,360,163
受最終控股股東控制的公司	—	70,778

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 關聯方交易 (續)

(1) 重大關聯方交易 (續)

除此等財務報表另行詳述的交易外，於報告期間本集團與關聯方進行以下交易：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
向合營企業及聯營公司提供其他服務(附註)	72,009	86,607
向受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司捐贈*	4,000	—
來自受若干董事重大影響的公司的融資成本(附註)	—	3,750
受最終控股股東控制的公司提供物業管理服務(附註)	103,387	87,028
受最終控股股東控制的公司提供設計、裝修及軟裝服務(附註)	101,625	—

附註：該等交易乃根據相關訂約方相互協定的條款及條件進行。

* 於2020年6月30日，本集團已向上海中梁公益基金會(「中梁基金」)捐贈達人民幣4,000,000元(2019年6月30日：零)，其董事為本公司控股股東的親密家庭成員。

(2) 與關聯方的其他交易

- 於2020年6月30日，德清錦皓置業有限公司提供擔保的若干銀行及其他借款為零(2019年12月31日：人民幣235,200,000元)。
- 於2020年6月30日，本集團已為其合營企業及聯營公司最多為人民幣8,523,730,000元(2019年12月31日：人民幣10,228,866,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

22. 關聯方交易 (續)

(3) 與關聯方的未清償結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	43,717
合營企業及聯營公司	10,820,915	9,401,294
應付關聯公司款項：		
合營企業及聯營公司	15,727,420	11,898,776

與上述關聯方的結餘為非貿易結餘、無抵押、不計息且無固定還款期限。

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
受最終控股股東控制的公司	1,258	1,189
應付關聯公司款項：		
受最終控股股東控制的公司	92,101	86,859

與上述關聯方的結餘為貿易結餘、無抵押、不計息且無固定還款期限。

(4) 本集團主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	13,489	18,739
養老金計劃供款	128	335
向主要管理人員支付的薪酬總額	13,617	19,074

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

23. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	410,383	290,723	410,383	290,723
金融負債				
優先票據	7,845,733	4,195,371	7,890,295	4,205,800
計息銀行及其他借款	44,963,620	35,985,869	44,870,798	36,000,290
其他金融負債	93,573	92,378	93,573	92,378
財務擔保合約撥備	47,244	31,364	47,244	31,364

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要乃由於該等工具的到期期限較短所致。

本集團的公司融資團隊由集團財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由集團財務總監審核及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值按自願訂約方之間現時進行交易（強迫或清盤出售交易除外）中買賣該等工具的金額入賬。

計息銀行及其他借款的公平值已通過使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量進行計算。於2020年6月30日，本集團有關計息銀行及其他借款的不良風險被評估為屬不重大。

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已通過使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

對於其他金融負債的公平值，管理層已通過使用相關資產的預期回報率貼現預期未來現金流量以估計償還負債的現金流出。金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

以下為於2020年6月30日及2019年12月31日對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

		重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據的敏感度
其他金融 負債	現金流量貼現法	增量借款成本	2020年6月30日： 7.20%–22.75%	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣31,000元／人民幣31,000元
			2019年： 7.20%–22.75%	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣103,000元／人民幣103,000元
		預期每年回報率	2020年6月30日： 16.97%	預期每年回報率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣8,000元／人民幣8,000元
			2019年： 16.97%–21.45%	預期每年回報率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣22,000元／人民幣22,000元

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下為於2020年6月30日及2019年12月31日對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：(續)

估值技術		重大不可觀察 輸入數據	輸入數據	公平值對輸入數據的敏感度
按公平值 計入損益 的金融 資產	市場法	每股資產淨值	2020年6月30日： 0.9756	每股資產淨值增加／減少1%將致使 公平值增加／減少人民幣2,146,320 元／人民幣2,146,320元
	市場法	資產淨值	2019年：0.9708	每股資產淨值增加／減少1%將致使 公平值增加／減少人民幣2,135,760 元／人民幣2,135,760元

估值技術		重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據的敏感度
財務擔保 合約撥備	預期信貸虧損 模型	收回率	2020年6月30日： 36.4%–39.5%	收回率增加／減少1%將致使公平值減 少／增加人民幣288,170元／人民幣 288,170元
			2019年： 37.30%–40.00%	收回率增加／減少1%將致使公平值減 少／增加人民幣52,905元／人民幣 52,382元
		貼現率	2020年6月30日： 1.20%–3.70%	貼現率增加／減少1%將致使公平值 減少／增加人民幣63,964元／人民幣 63,964元
			2019年： 1.26%–2.73%	貼現率增加／減少1%將致使公平值 減少／增加人民幣2,663元／人民幣 2,639元

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2020年6月30日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一層) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元 (未經審核)	
按公平值計入損益的金融資產	195,751	—	214,632	410,383

於2019年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一層) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣千元 (經審核)	
按公平值計入損益的金融資產	77,147	—	213,576	290,723

期內公平值計量於第三層內的變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
按公平值計入損益的金融資產		
— 按公平值計量的理財產品		
於1月1日	213,576	228,757
收購按公平值計量的金融資產	—	5,000
出售按公平值計量的金融資產	—	—
公平值變動	1,056	210
於6月30日	214,632	233,967

中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的負債：

於2020年6月30日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
其他金融負債	—	—	93,573	93,573
財務擔保合約撥備	—	—	47,244	47,244
	—	—	140,817	140,817

於2019年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
其他金融負債	—	—	92,378	92,378
財務擔保合約撥備	—	—	31,364	31,364
	—	—	123,742	123,742

於報告期內，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層(截至2019年6月30日止六個月：無)。

24. 報告期後事項

於2020年7月7日，根據購股權計劃，本公司向若干合資格參與者（「承授人」）授予行使價為每股股份5.83港元的62,300,000份購股權，惟須待承授人接納購股權後，方可作實。購股權可於授出日期起十年內行使。詳情可參閱本公司日期為2020年7月7日的公告。

25. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已獲董事會於2020年8月24日批准及授權刊發。