

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2021年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

2021年中期業績摘要

- 合約銷售金額(包括本集團的附屬公司與合營聯營公司)按年增長40.3%至人民幣950億元
- 總收入按年增長38.5%至人民幣329.1億元
- 稅後利潤按年增長16.8%至人民幣25.8億元
- 擁有人應佔核心淨利潤(經調整)按年增長14.5%至人民幣15.0億元
- 現金及銀行結餘為人民幣355.4億元及已收客戶按金(合約負債)為人民幣1,292.2億元*
- 有息債務總額為人民幣546.0億元及淨負債比率為56.1%*
- 宣派中期股息每股18.4港分(相當於人民幣15.4分)

* 於2021年6月30日

中梁控股集團有限公司(「本公司」或「中梁」)董事(「董事」，各為「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2020年同期的比較數字：

中期簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	32,905,598	23,766,642
銷售成本		(26,074,741)	(18,404,563)
毛利		6,830,857	5,362,079
其他收入及收益	3	137,417	105,501
銷售及分銷開支		(1,377,751)	(945,119)
行政開支		(1,636,503)	(1,182,583)
金融資產減值虧損，淨額		(1,385)	(3,095)
其他開支		(112,603)	(162,218)
投資物業公平值收益		61,289	41,176
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(112,550)	(21,221)
融資收入		194,193	159,055
融資成本	4	(207,475)	(196,489)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		347,068	(19,648)
聯營公司		154,589	499,394
稅前利潤	5	4,277,146	3,636,832
所得稅開支	6	(1,695,779)	(1,426,678)
期內利潤		2,581,367	2,210,154

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,381,961	1,205,787
非控股權益		<u>1,199,406</u>	<u>1,004,367</u>
		<u>2,581,367</u>	<u>2,210,154</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內利潤	8	<u>人民幣0.39元</u>	<u>人民幣0.34元</u>

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>2,581,367</u>	<u>2,210,154</u>
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	<u>27,887</u>	<u>(11,808)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>27,887</u>	<u>(11,808)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>27,887</u>	<u>(11,808)</u>
期內全面收益總額	<u>2,609,254</u>	<u>2,198,346</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	1,409,848	1,193,979
非控股權益	<u>1,199,406</u>	<u>1,004,367</u>
	<u>2,609,254</u>	<u>2,198,346</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	124,038	134,706
投資物業	2,206,950	1,839,550
使用權資產	131,053	111,100
無形資產	7,477	8,481
於合營公司的投資	4,867,513	4,544,896
於聯營公司的投資	16,488,748	13,928,585
預付款項及其他應收款項	292,622	292,658
遞延稅項資產	<u>3,513,479</u>	<u>3,222,423</u>
 非流動資產總值	 <u>27,631,880</u>	 <u>24,082,399</u>
 流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	459,349	552,413
在建物業	153,330,341	145,914,463
持作出售的已完工物業	11,597,410	10,886,087
貿易應收款項	9 4,958	5,209
應收關聯公司款項	14,051,433	10,931,355
預付款項及其他應收款項	46,156,064	40,890,035
可收回稅項	4,770,470	3,338,884
現金及銀行結餘	<u>35,535,488</u>	<u>34,232,445</u>
 流動資產總值	 <u>265,905,513</u>	 <u>246,750,891</u>

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	18,447,698	17,082,883
其他應付款項及應計費用		28,732,462	24,488,785
合約負債		129,224,021	120,909,048
應付關聯公司款項		22,130,783	18,130,579
計息銀行及其他借款		15,838,854	16,477,897
租賃負債		61,086	47,247
應繳稅項		5,470,527	5,052,468
財務擔保合約撥備		91,614	72,914
優先票據		7,375,670	7,306,141
其他金融負債		79,898	68,315
流動負債總額		227,452,613	209,636,277
流動資產淨額		38,452,900	37,114,614
資產總額減流動負債		66,084,780	61,197,013
非流動負債			
計息銀行及其他借款		28,000,503	28,419,856
租賃負債		87,657	72,695
遞延稅項負債		650,803	633,980
資產擔保證券所得款項		319,446	317,709
優先票據		3,065,373	1,570,623
非流動負債總額		32,123,782	31,014,863
淨資產		33,960,998	30,182,150
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		11,351,549	10,875,287
		11,382,999	10,906,737
非控股權益		22,577,999	19,275,413
總權益		33,960,998	30,182,150

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 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2020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。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則 利率基準改革—第二階段

第39號、國際財務報告準則第7號、

國際財務報告準則第4號及國際財務
報告準則第16號的修訂

國際財務報告準則第16號的修訂

於2021年6月30日後與2019冠狀病毒病有關之租金優惠
(提前採納)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的實際權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。

倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年6月30日，本集團有若干按貸款最優惠利率以人民幣及外幣計值的計息銀行及其他借款。由於該等借款的利率於本期間並無被無風險利率取代，該修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率替代，本集團將於修改該等借款後應用實際權宜方法，惟前提是須符合「經濟上等同」標準。

- (b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號的修訂將可供承租人選擇的實際權宜方法延長12個月，以選擇不就2019冠狀病毒病疫情直接造成之租金優惠應用租賃修改會計處理。因此，實際權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金優惠，前提是應用實際權宜方法的其他條件獲達成。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響乃確認為對當前會計期間開始時保留利潤期初結餘的調整。該修訂允許提前適用。由於本集團於截至2021年6月30日止期間並無任何因2019冠狀病毒病疫情直接造成之租金優惠，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

本集團已經改變其於綜合現金流量表中分類已付利息之會計政策。在過往期間，已付利息被分類為經營活動的現金流量，而已付利息目前被分類為融資活動的現金流量(「政策變動」)。本公司董事認為，將與本集團借款有關的所有現金流量於綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量更為合適，藉以反映與本集團借款有關的現金流量的性質，當中包括作為融資成本的已付利息，並將提供與借款有關的現金流量更為相關之資料。董事亦認為，有關分類及呈列方式將提升本集團與其他行業同仁之間之可比較程度。比較金額已相應地重列。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，各個財務報表項目因政策變動而受到影響的金額載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (減少)／增加 人民幣千元 (未經審核)	2020年 (減少)／增加 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
已付利息	<u>2,604,656</u>	<u>1,688,828</u>
與經營活動有關之現金流量增加	<u>2,604,656</u>	<u>1,688,828</u>
融資活動現金流量		
已付利息	<u>(2,604,656)</u>	<u>(1,688,828)</u>
與融資活動有關之現金流量減少	<u>(2,604,656)</u>	<u>(1,688,828)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

採納政策變動對綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及綜合權益變動表概無影響。

3. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	32,898,884	23,760,899
來自其他來源的收入		
租金收入總額	<u>6,714</u>	<u>5,743</u>
	<u>32,905,598</u>	<u>23,766,642</u>

來自客戶合約的收入之分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	32,633,760	23,654,596
其他服務	<u>265,124</u>	<u>106,303</u>
來自客戶合約的總收入	<u>32,898,884</u>	<u>23,760,899</u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	30,284,237	22,264,902
隨時間轉移的物業銷售	2,349,523	1,389,694
隨時間轉移的服務	<u>265,124</u>	<u>106,303</u>
來自客戶合約的總收入	<u>32,898,884</u>	<u>23,760,899</u>
其他收入及收益		
匯兌收益淨額	58,367	—
財務擔保合約的撥備變動	34,657	14,992
政府補助	15,343	11,480
沒收按金	9,846	4,819
出售聯營公司及合營公司收益	2,125	46,852
出售附屬公司收益	—	1,511
其他	<u>17,079</u>	<u>25,847</u>
	<u>137,417</u>	<u>105,501</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項利息	1,713,461	1,840,955
收入合約產生的利息開支	895,014	601,919
租賃負債的利息	<u>9,850</u>	<u>8,787</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	2,618,325	2,451,661
減：資本化利息	<u>(2,410,850)</u>	<u>(2,255,172)</u>
	<u>207,475</u>	<u>196,489</u>

5. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	25,851,411	18,118,216
就在建物業確認的減值虧損	—	152,816
就持作出售的物業確認的減值虧損	115,730	87,684
使用權資產折舊	31,065	39,418
物業、廠房及設備項目折舊	18,513	17,851
無形資產攤銷	2,141	1,461
核數師薪酬	4,200	4,100
匯兌(收益)／損失淨額	(58,367)	88,962
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	1,213,001	726,662
養老金計劃供款及社會福利	143,549	87,200
以權益結算的購股權開支	<u>7,373</u>	<u>—</u>

6. 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利潤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2021年及2020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利潤。

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	1,421,246	1,443,832
土地增值稅	626,457	481,512
遞延稅項	<u>(351,924)</u>	<u>(498,666)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,695,779</u></u>	<u><u>1,426,678</u></u>

7. 股息

2020年建議末期股息每股股份32.5港分(相當於約人民幣27.3分)，合共1,164百萬港元(相當於約人民幣978百萬元)，已於2021年6月3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2021年8月底分派。

於2021年8月24日，董事會宣派中期股息每股普通股18.4港分(相當於人民幣15.4分)(截至2020年6月30日止六個月：16.3港分(相當於人民幣14.6分))，總計約659.0百萬港元(相當於人民幣551.6百萬元)(截至2020年6月30日止六個月：583.8百萬港元(相當於人民幣522.9百萬元))。於報告期末，中期股息尚未確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股(2020年6月30日：3,581,791,500股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而對發行在外普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自根據購股權授出的股份。

每股基本及攤薄盈利金額的計算依據如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤，用於計算每股基本盈利	<u>1,381,961</u>	<u>1,205,787</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	3,581,791,500	3,581,791,500
攤薄影響—普通股加權平均數 購股權	<u>(5,956,933)*</u>	<u>—</u>
	<u>3,575,834,567*</u>	<u>3,581,791,500</u>

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄盈利的金額，故購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已排除購股權。因此，每股攤薄盈利乃根據期內母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣1,381,961,000元及期內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股計算。

9. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u>4,958</u>	<u>5,209</u>

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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	17,934,936	16,647,655
超過一年	<u>512,762</u>	<u>435,228</u>
	<u>18,447,698</u>	<u>17,082,883</u>

董事長報告

謹致各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2021年6月30日止六個月的業務回顧與對2021年下半年的展望。

中期股息

本公司董事會議決以現金方式就截至2021年6月30日止六個月以港元宣派中期股息(「中期股息」)每股18.4港分(相當於每股人民幣15.4分)。按於2021年中期業績公告日期本公司已發行股份總數計算，截至2021年6月30日止六個月的中期股息約為659.0百萬港元(約人民幣551.6百萬元)。

中期業績

截至2021年6月30日止六個月，本集團的已確認收入與淨利潤總額分別為人民幣32,905.6百萬元及人民幣2,581.4百萬元，分別按年增長38.5%與16.8%。期內，本集團的擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,497.4百萬元，按年增長14.5%。

2021年上半年回顧

2021年上半年，國際政治經濟環境複雜多變。新冠肺炎疫情仍具不確定性，但是全球加緊防控工作，帶動世界經濟與貿易復甦。中國的疫情防控成效顯著，經濟發展穩固向好。

根據中國國家統計局數據，於2021年上半年，商品房成交量約8.9億平方米，同比增長27.7%；商品房成交額約人民幣9.3萬億元，同比增長達38.9%。隨著中國房地產價格與交易量在期內強勁反彈，房地產政策調控加強。2021年上半年，政府疊加對房企的融資限制，部分房企出現流動性緊張、甚至債務違約。另一方面，行業發展危中有機，未來國家政策更大幅度傾向都市圈區域，圈內具潛力城市將出現結構性機會。

在當前的行業形勢下，本集團始終貫徹既定的戰略，順應國家政策及行業發展態勢，持續穩健發展。根據克而瑞信息集團發佈的「2021年上半年中國房地產企業銷售排行榜」，中梁控股於2021年上半年按合同銷售金額計算，穩居全國20強。期內，本集團(連同其合營聯營公司)實現合同銷售人民幣950億元，按年增長40%，已完成2021年銷售目標人民幣1,800

億元的53%；合約銷售面積約750萬平方米，同比增加39%。合約銷售均價維持平穩，為每平方米約人民幣12,600元，首開去化率超過70%，回款率超過85%。本集團的營運指標穩健。

土地儲備

2021上半年，本集團對土地市場取態謹慎。我們致力在取得充足的可售貨源與財務紀律中保持平衡，避開土價競爭激烈的城市，在眾多的二三線城市有效分散投資。本集團已控制年度土地投資金額在合同銷售金額的40%以內，從而在期內達致營運現金流入為正。

期內，本集團連同其合營聯營公司的土地投資總額約人民幣408億元，共獲取67土地項目，總建築面積約為790萬平方米。在上半年買地投資中，來自集中供地政策的二線城市佔土地投資總額約19%，其他二線城市佔比15%。其餘的土地投資總額，三線城市佔比55%，四線城市佔比約11%。按經濟區而言，長三角佔土地投資總額51%；其次為中西部佔比18%；海峽西岸佔比12%；環渤海佔比10%；而珠三角佔比9%。按土地投資金額計算，位列靠前省份分別為：浙江、江蘇、安徽及山東。期內，我們戰略性新進入長春，廈門及西寧。

於2021年6月30日，本集團連同其合營聯營公司的總土地儲備約為6,580萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大經濟區，為未來銷售增長確保充足的可售貨值供應。

融資與債務管理

在「三條紅線」、房地產貸款集中管理的政策下，中國房地產相關的的融資偏緊。本集團響應政府對房地產的調控主調，嚴守紀律積極控槓桿。

本集團的總有息債務和淨負債率處於行業較低的水準。截至2021年6月30日，本集團的總有息負債約人民幣546億，淨負債率約為56%，融資成本約8.3%。兩家國際評級機構穆迪與惠譽分別於今年3月及5月，上調中梁控股信貸評級展望由B1(穩定)至B1(正面)及由B+(穩定)至B+(正面)。

綠色可持續發展

本集團於2021年3月正式成立環境、社會及管治(ESG)委員會。本集團的ESG管理結構由董事會、ESG委員會以及ESG工作小組構成，致力提升環境保護、社會責任和治理水準，推動企業的可持續發展。本集團承諾積極履行將環保融入業務發展的企業社會責任。

於2021年4月，本集團發佈可持續發展融資框架，設立了集團發行可持續發展及綠色融資的治理機制。今年5月，本集團亦成功發行首筆3億美元綠色優先票據，走出了本集團的可持續綠色金融，及為國家實現碳中和目標作出貢獻的重要里程碑。

展望

在「房住不炒」與「穩控房地產金融槓桿」的政策基調下，預期中國政府對房地產調控政策依然偏緊。同時，中國政府面對房地產亦已堅定其「穩房價、穩地價、穩預期」的政策目標，確保房地產市場的平穩發展。

面對充滿挑戰的行業環境，本集團始終堅持長期可持續穩健發展。展望下半年，本集團將致力繼續優化業務與融資結構。我們已經採取強而有力的措施，強調銷售去化及回款，強化現金流管理，做好減槓桿的應對措施。我們有信心本集團能夠駕馭行業的挑戰，並把握未來的發展機遇。

中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

管理層討論及分析

物業發展

合約銷售金額

截至2021年6月30日止六個月，本集團(連同其合營公司及聯營公司)實現合約銷售金額人民幣950億元，按年增長40.3%，已完成2021年銷售目標的53%。合約銷售面積約7,542,000平方米，同比增加39%。合約銷售金額錄得顯著上升，乃因於2020年第一季度受新冠肺炎疫情所影響，去年同期之合約銷售金額基數較低所致。

期內，合約銷售均價維持平穩，為每平方米約人民幣12,600元，首開去化率超過70%，回款率超過85%。本集團的營運指標穩健。

表1：截至2021年6月30日止六個月合約銷售的明細(本集團的附屬公司、合營公司及聯營公司)

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/ 平方米)
溫州	10,639,690	11.2	483,099	22,024
杭州	7,741,776	8.1	209,561	36,943
合肥	6,667,350	7.0	467,807	14,252
常州	2,724,584	2.9	176,067	15,475
徐州	2,595,832	2.7	119,574	21,709
無錫	2,468,909	2.6	130,154	18,969
蘇州	2,344,561	2.5	132,029	17,758
金華	2,160,291	2.3	108,299	19,947
台州	1,979,314	2.1	135,615	14,595
南通	1,658,419	1.7	117,245	14,145
寧波	1,656,066	1.7	56,849	29,131
鹽城	1,408,535	1.5	110,873	12,704
阜陽	1,294,783	1.4	163,225	7,933
南京	1,293,793	1.4	66,131	19,564
蚌埠	1,289,947	1.4	160,932	8,015
其他	7,134,303	7.5	724,916	9,842
長三角	<u>55,058,153</u>	<u>58.0</u>	<u>3,362,375</u>	16,375

	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)
重慶	2,227,020	2.3	191,054	11,656
洛陽	2,038,650	2.2	190,650	10,693
西安	1,714,695	1.8	113,131	15,157
成都	1,321,676	1.4	62,004	21,316
其他	<u>13,772,970</u>	<u>14.5</u>	<u>1,854,173</u>	7,428
中西部	<u>21,075,011</u>	<u>22.2</u>	<u>2,411,012</u>	8,741
青島	1,500,525	1.6	110,988	13,520
天津	1,299,970	1.4	86,994	14,943
滄州	1,072,370	1.1	115,070	9,319
其他	<u>5,845,562</u>	<u>6.1</u>	<u>649,286</u>	9,003
環渤海	<u>9,718,427</u>	<u>10.2</u>	<u>962,338</u>	10,099
漳州	1,381,004	1.5	86,893	15,893
廈門	1,260,575	1.3	33,592	37,526
其他	<u>5,282,209</u>	<u>5.6</u>	<u>519,731</u>	10,163
海峽西岸	<u>7,923,788</u>	<u>8.3</u>	<u>640,216</u>	12,377
珠三角	<u>1,250,001</u>	<u>1.3</u>	<u>165,756</u>	7,541
總計	<u>95,025,380</u>	<u>100.0</u>	<u>7,541,697</u>	12,600

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/ 平方米)
長三角	55,058,153	58.0	3,362,375	16,375
中西部	21,075,011	22.2	2,411,012	8,741
環渤海	9,718,427	10.2	962,338	10,099
海峽西岸	7,923,788	8.3	640,216	12,377
珠三角	1,250,001	1.3	165,756	7,541
	<u>95,025,380</u>	<u>100.0</u>	<u>7,541,697</u>	12,600

按城市等級劃分

	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/ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	47,168,514	49.6	2,654,082	17,772
三線城市 ⁽²⁾	37,609,311	39.6	3,484,314	10,794
四線城市 ⁽³⁾	<u>10,247,555</u>	<u>10.8</u>	<u>1,403,301</u>	7,302
	<u>95,025,380</u>	<u>100.0</u>	<u>7,541,697</u>	12,600

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、杭州、合肥、無錫、蘇州、重慶、西安、寧波、青島、成都、天津、南京、廈門、長沙、武漢、濟南、福州、南昌、南寧、瀋陽、大連、昆明、貴陽、太原及鄭州。
- (2) 三線城市包括常州、徐州、金華、洛陽、台州、南通、鹽城、漳州、滄州、莆田、銀川、濰坊、連雲港、襄陽、泉州、蕪湖、濱州、南陽、安慶、宣城、南平、遂寧、濟寧、臨沂、湖州、赤峰、邯鄲、舟山、益陽、玉溪、許昌、棗莊、宿遷、泰安、贛州、衢州、亳州、德州、六安、煙臺、淄博、江門、郴州、信陽、茂名、常德、呼和浩特、商丘、綿陽、株洲、岳陽、婁底、遵義、佛山、銅陵、楚雄、黃山、黃岡、眉山、達州、肇慶、揚州、欽州、紹興、淮安、麗水、威海、泰州、柳州、唐山、三明、韶關、龍岩、撫州、聊城、南充、榆林、嘉興及寧德。
- (3) 四線城市包括阜陽、蚌埠、馬鞍山、池州、上饒、黃石、萍鄉、鄂州、蒙自、貴港、保山、新鄉、九江、自貢、清遠、孝感、昭通、潮州、荊州、河源、銅川、吉安、延安、濟源、安康、普洱、焦作、隨州、天門、北海、永州、大理、天水、邵陽、平涼、恩施、畢節、臨汾及景德鎮。

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2021年6月30日，本集團的持作出售的已完工物業約為人民幣11,597.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣10,886.1百萬元增加6.5%。

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2021年6月30日，本集團的在建物業約為人民幣153,330.3百萬元，較2020年12月31日的人人民幣145,914.5百萬元增加5.1%。

土地儲備

截至2021年6月30日止六個月內，新收購的地塊共有67幅，規劃總建築面積約為7.9百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣5,135元。

表2：本集團於2021年首六個月收購的土地明細(本集團的附屬公司、合營公司及聯營公司)

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 (人民幣千元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/ 平方米)
1	孝感	孝感市東城區P(2020)01號地塊	65,509	189,975	466,735	2,457
2	恩施	恩施市老城區國賓壹號二期地塊	16,942	55,909	48,290	864
3	泰州	興化市城南文昌路南側地塊	31,036	62,071	440,620	7,099
4	蕪湖	蕪湖無為市城西北片區2020-20號地塊	81,041	137,770	580,000	4,210
5	金華	蘇溪鎮蘇溪大道與龍祈路交叉口東北側地塊	47,709	124,043	1,500,200	12,094
6	東營	東營東城區北二路以南、康洋路以東地塊1	122,265	146,718	430,000	2,931
7	黃石	大冶市城北板塊G21014地塊	39,238	121,639	225,200	1,851
8	上饒	上饒市中心區DEA2020074地塊	88,643	212,743	1,292,000	6,073
9	重慶	重慶市巴南區雲篆山地區組團B標準分區B-5-03、B6-1-03地塊	84,367	126,551	615,000	4,860
10	台州	城東街道TP030218地塊	4,458	8,916	93,000	10,431
11	南通	南通市西亭鎮盛庭花苑東側地塊	35,723	57,157	383,665	6,712
12	長春	長春市新區北湖板塊吾悅廣場南地塊	31,134	77,835	320,291	4,115
13	漯河	漯河市郟城區2021-2號地塊	53,729	188,075	539,210	2,867
14	運城	運城市鹽湖區YDXG-2010地塊	55,966	167,899	538,680	3,208
15	西寧	西寧市南川工業園區2021JC-1、2號地塊	140,452	351,131	1,361,128	3,876

序號	城市	項目	規劃建築面積		平均土地成本	
			佔地面積 (平方米)	(不含停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	(不含停車位) (人民幣元/ 平方米)
16	泰安	泰安天平湖南2020-18地塊	62,662	75,194	375,972	5,000
17	阜陽	阜陽市潁州區2020-14號地塊	101,718	244,123	860,551	3,525
18	孝感	孝感市東城區P(2020)02號地塊	54,306	157,487	411,370	2,612
19	紹興	紹興上虞區城北55號地塊	62,591	101,398	1,434,700	14,149
20	汕頭	汕頭市龍湖區中陽大道南側、國瑞醫院東側地塊	62,425	249,652	1,088,000	4,358
21	柳州	柳州市城中區桂柳路北側B-1-3(40畝)地塊	26,836	53,671	232,450	4,331
22	溫州	溫州市核心片區會昌河單元D-21地塊	15,939	44,789	992,900	22,168
23	溫州	平陽縣昆陽鎮城東新區D18-1-A地塊	35,736	74,970	452,610	6,037
24	溫州	平陽縣昆陽鎮城東新區D18-1-B地塊	37,611	75,222	453,790	6,033
25	台州	台州臨海江南街道20-12地塊	69,164	104,962	786,100	7,489
26	長沙	長沙市長沙縣[2020]022號地塊	37,799	113,398	206,070	1,817
27	滄州	滄縣貴州大道以東、天津路北側27畝	17,793	33,908	129,180	3,810
28	衡水	衡水市桃城區裕華西路南側81畝地塊	53,773	135,479	229,881	1,697
29	滄州	滄縣貴州大道東、西寧路南54畝	36,310	80,478	297,920	3,702
30	泰州	靖江城南園區永益路北地塊	70,210	140,420	878,320	6,255
31	南陽	鄧州市DT[2021]3號	63,701	159,252	210,210	1,320
32	宣城	涇縣老城區涇川大道東側LC-05-07地塊	69,716	111,545	444,800	3,988
33	福州	福州連江縣[2021]01號地塊	25,699	59,108	485,000	8,205
34	六安	舒城2021-04號地塊	53,054	79,581	182,240	2,290
35	六安	舒城縣杭阜鎮華夏幸福56畝地塊	37,438	67,388	105,575	1,567
36	鹽城	鹽城市城北板塊新洋路北	27,755	72,163	734,330	10,176
37	濰坊	濰坊市經開區北海路西地塊	45,520	122,904	193,232	1,572
38	重慶	重慶市銅梁區淮遠新區組團G10-02/02-1地塊	61,345	92,018	303,658	3,300
39	重慶	重慶市江津區雙福新區H12-2/02地塊	51,249	102,498	331,000	3,229
40	重慶	重慶市巴南界石T組團T分區T08-2-04地塊項目	47,039	70,559	329,010	4,663
41	重慶	重慶市巴南界石S組團S分區S43-2/01、S43-3/01、S41-3/01、S48-1/01地塊項目	94,061	179,036	799,931	4,468
42	蕪湖	蕪湖市弋江區花津南路以東C地塊	65,773	131,547	1,013,750	7,706
43	寧波	寧波市慈觀海衛I 201906-A地	74,956	164,903	1,123,270	6,812
44	蚌埠	蚌埠市高鐵板塊(2021)14號地塊	148,904	260,891	604,000	2,315
45	福州	福清2021拍-03號地塊	25,835	67,171	678,000	10,094
46	濰坊	濰坊市濰城區玉清西街以北、怡園路以東A地塊	51,588	128,970	324,231	2,514
47	滄州	滄州市渤海新區龍港大街西、渤海路南側107畝地塊	71,362	102,268	145,500	1,423
48	廈門	廈門集美婦幼南側J2020P03地塊	19,978	59,900	1,880,000	31,386
49	徐州	新沂開發區新戴西路南、上海路東地塊一	49,034	122,585	340,880	2,781
50	徐州	新沂開發區新戴西路南、上海路東地塊三	45,440	113,600	323,400	2,847
51	南充	南充市順慶區燕兒窩68畝地塊	45,567	82,021	384,813	4,692
52	南充	南充市順慶區燕兒窩77畝地塊	51,155	112,542	483,419	4,295
53	鹽城	鹽城北五金機電城南側	65,428	170,113	1,810,000	10,640
54	濟南	濟南槐蔭區王府莊上蓋A地塊	145,869	204,216	1,015,000	4,970
55	金華	上溪鎮上城路與上佛路交叉口東側地塊	34,986	90,963	940,000	10,334
56	洛陽	洛陽市孟津縣河圖東路中弘地塊	48,552	121,305	153,225	1,263
57	佛山	佛山獅山鎮官窰社會管理處石碣村「大坑橋」地段TD2021(NH)WG0016地塊	43,166	107,915	763,410	7,074
58	蘇州	蘇州吳江區七都神力地塊	62,991	113,383	478,429	4,220

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 (人民幣千元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/ 平方米)
59	蘇州	蘇州市吳江區震澤鎮鎮南路南側地塊	57,622	86,433	479,917	5,552
60	濟南	濟南市天橋區北關北路東地塊	28,190	53,129	429,450	8,083
61	蘇州	太倉沙溪鎮2021-WG-17-1地塊	18,533	37,066	210,570	5,681
62	蘇州	太倉沙溪鎮2021-WG-17-2地塊	20,820	41,641	236,200	5,672
63	佛山	佛山市順德區樂從鎮橫三路TD2021(SD)WG0018地塊	95,208	223,293	1,871,660	8,382
64	寧德	寧德市北部新城棉桃山2021P06地塊	45,135	112,837	437,000	3,873
65	宣城	宣城市中心城區熏化路東側地塊	153,118	317,824	1,105,609	3,479
66	合肥	BH202102號地塊	25,186	50,372	657,372	13,050
67	南京	南京市建鄴區河西南中和路以西、秦新路以北(26-7)地塊2021G25	10,742	30,078	1,080,000	35,907
			<u>3,724,800</u>	<u>7,936,601</u>	<u>40,751,924</u>	5,135

於2021年6月30日，本集團(包括附屬公司、合營公司及聯營公司)土地儲備總量約為65.8百萬平方米，其中：可供銷售／可出租的已完工物業佔約8.8百萬平方米，開發中及持作未來開發物業佔約57.0百萬平方米。

表3：於2021年6月30日本集團(包括附屬公司、合營公司與聯營公司)土地儲備總量之明細

按本集團附屬公司劃分

項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作未來開發的總建築面積 (平方米)	土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備總量百分比	
江蘇	43	362,725	5,336,601	5,699,326	8.7
安徽	28	159,495	4,633,798	4,793,293	7.3
浙江	52	405,753	4,087,273	4,493,026	6.8
長三角	123	927,973	14,057,672	14,985,645	22.8
河南	22	832,291	2,169,632	3,001,923	4.6
湖南	17	545,371	2,030,463	2,575,834	3.9
湖北	15	434,472	1,890,482	2,324,954	3.5
雲南	10	492,181	1,111,347	1,603,528	2.4
重慶	7	77,130	1,295,310	1,372,440	2.1
陝西	10	135,086	1,225,846	1,360,932	2.1
四川	14	141,087	1,032,443	1,173,530	1.8
廣西壯族自治區	9	437,285	413,433	850,718	1.3
內蒙古自治區	5	31,569	441,879	473,448	0.7
青海	1	—	454,374	454,374	0.7
寧夏回族自治區	2	—	430,279	430,279	0.7
山西	3	7,523	259,005	266,528	0.4
貴州	2	—	248,359	248,359	0.4
甘肅	2	162,872	—	162,872	0.2
中西部	119	3,296,867	13,002,852	16,299,719	24.8
山東	30	690,100	3,417,895	4,107,995	6.2
河北	8	72,793	1,136,459	1,209,252	1.8
遼寧	3	—	400,170	400,170	0.6
天津	2	—	254,607	254,607	0.4
吉林	1	—	98,992	98,992	0.2
環渤海	44	762,893	5,308,123	6,071,016	9.2
江西	29	639,410	1,024,443	1,663,853	2.5
福建	14	120,697	1,320,595	1,441,292	2.2
海峽西岸	43	760,107	2,345,038	3,105,145	4.7
廣東	14	247,165	1,142,735	1,389,900	2.1
珠三角	14	247,165	1,142,735	1,389,900	2.1
小計	343	5,995,005	35,856,420	41,851,425	63.6

按本集團的合營公司及聯營公司劃分

	項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作未來開發的總建築面積 (平方米)	土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備總量百分比
浙江	37	1,167,586	4,135,433	5,303,019	8.1
江蘇	26	143,224	4,087,242	4,230,466	6.4
安徽	15	181,307	2,721,111	2,902,418	4.4
長三角	78	1,492,117	10,943,786	12,435,903	18.9
河南	7	—	1,765,140	1,765,140	2.7
重慶	11	365,446	995,145	1,360,591	2.1
雲南	5	54,659	862,710	917,369	1.4
湖北	4	157,007	488,723	645,730	1.0
湖南	4	189,703	302,102	491,805	0.8
四川	2	236,217	124,436	360,653	0.5
廣西壯族自治區	3	2,834	310,970	313,804	0.5
內蒙古自治區	1	—	155,242	155,242	0.2
中西部	37	1,005,866	5,004,468	6,010,334	9.2
山東	6	—	1,162,438	1,162,438	1.8
天津	2	—	348,650	348,650	0.5
河北	2	—	182,932	182,932	0.3
遼寧	1	—	25,785	25,785	*
環渤海	11	—	1,719,805	1,719,805	2.6
福建	16	108,146	1,402,791	1,510,937	2.3
江西	5	15,715	1,248,545	1,264,260	1.9
海峽西岸	21	123,861	2,651,336	2,775,197	4.2
廣東	4	141,936	830,778	972,714	1.5
珠三角	4	141,936	830,778	972,714	1.5
小計	151	2,763,780	21,150,173	23,913,953	36.4
總計	494	8,758,785	57,006,593	65,765,378	100.0

* 少於0.1%

按城市級別劃分

	項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作未來開發的總建築面積 (平方米)	土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備總量百分比
二線城市	157	2,280,141	18,598,017	20,878,158	31.8
三線城市	253	4,374,411	28,725,351	33,099,762	50.3
四線城市	84	2,104,233	9,683,225	11,787,458	17.9
總計	494	8,758,785	57,006,593	65,765,378	100.0

按地區劃分

	項目數目	可供銷售／可出租的已完工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作未來開發的總建築面積 (平方米)	土地儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備總量百分比
長三角	201	2,420,090	25,001,458	27,421,548	41.7
中西部	156	4,302,733	18,007,320	22,310,053	34.0
環渤海	55	762,893	7,027,928	7,790,821	11.8
海峽西岸	64	883,968	4,996,374	5,880,342	8.9
珠三角	18	389,101	1,973,513	2,362,614	3.6
總計	494	8,758,785	57,006,593	65,765,378	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) 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；及(ii)開發中及持作未來開發的總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營公司或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

財務回顧

收入

截至2021年6月30日止六個月內，本集團的收入來自(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入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入明細：

	截至6月30日止六個月		變幅 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	32,633,760	23,654,596	+38.0%
其他服務	265,124	106,303	+149.4%
租金收入	6,714	<u>5,743</u>	+16.9%
總計	<u>32,905,598</u>	<u>23,766,642</u>	+38.5%

已確認物業銷售收入

本集團於截至2021年6月30日止六個月的物業銷售產生的收入，錄得38.0%按年增長至人民幣32,633.8百萬元。已確認總建築面積按年增加約32.8%至截至2021年6月30日止六個月的3,696,137平方米。已確認的平均售價由去年的每平方米人民幣8,501元增加約3.9%至截至2021年6月30日止六個月的每平方米人民幣8,829元。

表 4： 截至 2021 年 6 月 30 日止六個月來自物業銷售之確認收入明細

	截至 2021 年 6 月 30 日止六個月			已確認 平均售價 人民幣／ 平方米
	收入	佔總收入 百分比	已確認 建築面積	
	人民幣千元	%	平方米	
長三角				
徐州	3,199,323	9.8	431,303	7,418
溫州	2,479,707	7.6	233,845	10,604
麗水	2,335,697	7.2	132,939	17,570
無錫	555,389	1.7	52,017	10,677
其他	7,027,437	21.5	543,692	12,925
合計	15,597,553	47.8	1,393,796	11,191
中西部				
昭通	1,743,736	5.3	263,946	6,606
許昌	1,210,773	3.7	173,835	6,965
信陽	856,823	2.6	115,984	7,387
成都	714,022	2.2	39,004	18,306
其他	10,324,141	31.7	1,419,867	7,271
合計	14,849,495	45.5	2,012,636	7,378
環渤海				
煙台	267,004	0.8	42,873	6,228
淄博	264,159	0.8	48,017	5,501
其他	787,689	2.4	79,859	9,863
合計	1,318,852	4.0	170,749	7,724
海峽西岸	511,038	1.6	70,059	7,294
珠三角	356,822	1.1	48,897	7,297
總計	32,633,760	100.0	3,696,137	8,829

	截至2020年6月30日止六個月			已確認 平均售價 人民幣／ 平方米
	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比	已確認 建築面積 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%

銷售成本

本集團的銷售成本按年增加約41.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣26,074.7百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利按年增加約27.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣6,830.9百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的22.6%下降至截至2021年6月30日止六個月的20.8%，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、聯營公司及合營公司收益；(ii)沒收按金；(iii)政府補助；(iv)匯兌收益；及(v)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益按年增加約30.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣137.4百萬元。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年增加約45.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,377.8百萬元，主要由於期內推出更多可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。此增幅與本集團合約銷售金額的增幅大致相符。

行政開支

本集團的行政開支按年增加約38.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,636.5百萬元。除業務範圍擴展外，有關增長部份是由於去年同期受新冠肺炎疫情影響，行政開支基數較低所致。

融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)按年增加約22.1%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣194.2百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年增加約5.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣207.5百萬元。

本集團截至2021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2,618.3百萬元，按年增加6.8%。融資成本增加乃由於銀行及其他借款增加所致。

於2021年6月30日，本集團的加權平均債務成本約8.3%（2020年12月31日：約8.5%）。

應佔合營公司及聯營公司利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得應佔合營公司利潤人民幣347.1百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則錄得應佔合營公司的虧損人民幣19.6百萬元。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得應佔聯營公司利潤人民幣154.6百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則錄得應佔聯營公司利潤人民幣499.4百萬元。

按合併基準計，截至2021年6月30日止六個月，本集團應佔合營公司及聯營公司利潤為人民幣501.7百萬元，按年增長4.6%。該增加乃主要由於本集團的合營公司及聯營公司於截至2021年6月30日止六個月內交付所持有的物業項目增加所致。

稅前利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前利潤按年增加約17.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣4,277.1百萬元。

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期內遞延稅項後作出的撥備。

本集團的所得稅開支按年增加約18.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,695.8百萬元。

期內利潤

基於上述的本集團財務變動，本集團的期內淨利潤（扣除非控股權益前）按年增加約16.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,581.4百萬元。

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2021年6月30日，本集團的流動資產淨額為人民幣38,452.9百萬元（2020年12月31日：人民幣37,114.6百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由2020年12月31日的人民幣246,750.9百萬元增加約7.8%至2021年6月30日的人民幣265,905.5百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的人民幣209,636.3百萬元增加約8.5%至2021年6月30日的人民幣227,452.6百萬元。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2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣35,535.5百萬元（2020年12月31日：人民幣34,232.4百萬元），較2020年年末增加約3.8%。

財務比率

於2021年6月30日，本集團以下的財務比率持續優化：

- 剔除預收賬款後的資產負債率（按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算）約為79.3%（2020年12月31日：約79.9%），
- 淨負債比率約為56.1%（2020年12月31日：約65.8%），及
- 非限制現金與即期借貸比率（按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算）約為1.2（2020年12月31日：約1.1）。

債務

於2021年6月30日，本集團的未償還債務總額為人民幣54,599.8百萬元（2020年12月31日：人民幣54,092.2百萬元），包括銀行及其他借款約人民幣43,839.4百萬元（2020年12月31日：人民幣44,897.7百萬元），優先票據約人民幣10,441.0百萬元（2020年12月31日：人民幣8,876.8百萬元）及資產擔保證券約人民幣319.4百萬元（2020年12月31日：人民幣317.7百萬元）。

表5：本集團的總債務明細

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
— 有抵押	1,069,202	1,402,958
— 無抵押	86,000	63,710
其他貸款		
— 有抵押	5,460,164	6,537,022
— 無抵押	3,404,028	2,064,473
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	3,698,123	4,136,130
— 無抵押	880,000	1,050,000
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	1,022,067	888,450
— 無抵押	219,270	335,154
優先票據	7,375,670	7,306,141
即期債務總額	23,214,524	23,784,038
非即期		
銀行貸款		
— 有抵押	20,649,493	20,890,568
— 無抵押	850,000	—
其他貸款		
— 有抵押	2,584,110	3,603,520
— 無抵押	3,916,900	3,925,768
優先票據	3,065,373	1,570,623
資產擔保證券	319,446	317,709
非即期債務總額	31,385,322	30,308,188
債務總額	54,599,846	54,092,226
有抵押	34,802,605	37,776,357
無抵押	19,797,241	16,315,869
債務總額	54,599,846	54,092,226

按固定或浮動利率劃分

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
固定利率	47,147,161	44,140,675
浮動利率	<u>7,452,685</u>	<u>9,951,551</u>
債務總額	<u>54,599,846</u>	<u>54,092,226</u>

按計值貨幣劃分

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	41,360,346	42,710,756
以美元計值	13,154,285	11,290,977
以港幣計值	<u>85,215</u>	<u>90,493</u>
債務總額	<u>54,599,846</u>	<u>54,092,226</u>

按到期債務組合劃分

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020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	5,733,325	6,652,798
—須於第二年償還	14,199,446	9,916,429
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>7,300,047</u>	<u>10,974,139</u>
	<u>27,232,818</u>	<u>27,543,366</u>

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	10,105,529	9,825,099
—須於第二年償還	6,201,010	6,299,288
—須於第三至第五年內 (包括首尾兩年)償還	<u>300,000</u>	<u>1,230,000</u>
	<u>16,606,539</u>	<u>17,354,387</u>
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	7,375,670	7,306,141
—須於第二年償還	<u>3,065,373</u>	<u>1,570,623</u>
	<u>10,441,043</u>	<u>8,876,764</u>
應償還資產擔保證券：		
—須於第二年償還	<u>319,446</u>	<u>317,709</u>
	<u>319,446</u>	<u>317,709</u>
總計	<u>54,599,846</u>	<u>54,092,226</u>

資產抵押

於2021年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣92,255.6百萬元(2020年12月31日：人民幣89,979.3百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)在建物業；及(iii)已抵押存款。

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2021年6月30日，本集團擁有(i)分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘人民幣157.6百萬元及人民幣4.2百萬元，(ii)分別以美元及港元計值的銀行及其他借款人民幣2,713.3百萬元及人民幣85.2百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據人民幣10,441.0百萬元，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2021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60,488.3百萬元(2020年12月31日：人民幣56,769.4百萬元)。

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。

財務擔保

於2021年6月30日，本集團已為其合營公司及聯營公司獲提供最多人民幣14,552.8百萬元(2020年12月31日：人民幣12,193.5百萬元)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2021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公司及聯營公司注資為人民幣48,555.1百萬元(2020年12月31日：人民幣51,892.9百萬元)。

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2021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、聯營公司及合營公司的重大收購及出售，及未來作重大投資的計劃

截至2021年6月30日止六個月內，本集團並無持有重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售事項。於2021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。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團聘有合共13,277名全職僱員。截至2021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1,363.9百萬元(2020年6月30日：人民幣813.9百萬元)。

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。

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2021年6月30日止六個月，本公司已採納企業管治守則，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2021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2021年6月30日止六個月已遵守標準守則。

中期股息

於2021年8月24日，董事會議決向於2022年1月13日(星期四)營業時間結束時名列於股東名冊的股東，宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股股份18.4港分(相當於人民幣15.4分)。預期中期股息將於2022年1月25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2022年1月11日(星期二)至2022年1月13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2022年1月10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2021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2021年6月30日止六個月的中期業績。截至2021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。

報告期後事項

於本公告日期，於2021年6月30日之後並無發生任何重大事件。

董事會

於本公告日期，董事會由四名執行董事(包括楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生)；及三名獨立非執行董事(包括王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生)組成。

在聯交所及本公司網站上登載中期業績及中期報告

本公告已在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zldcgroup.com上登載。本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並將在上述網站上登載。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2021年8月24日

詞彙及釋義

「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入不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收入的指標。合約銷售額數據未經審核，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其他非經常性開支後的年／期內利潤（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
「毛利率」	指	年／期內毛利除以年／期內收入再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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%

「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「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、優先票據以及資產擔保證券總額
「加權平均債務成本」	指	於各年／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）

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。

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。