

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2020年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

#### 2020年中期業績摘要

- 合約銷售金額為人民幣677億元，較截至2019年6月30日止六個月增加約6.3%。
- 總收益為人民幣23,766.6百萬元，較截至2019年6月30日止六個月增加約15.6%。
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,308.1百萬元，較截至2019年6月30日止六個月增加約6.2%。
- 宣派中期股息每股16.3港仙(相當於人民幣14.6分)，佔本公司擁有人應佔核心淨利潤40%。
- 於2020年6月30日，現金及銀行結餘為人民幣35,021.4百萬元及已收客戶按金(合約負債)為人民幣125,095.8百萬元。
- 於2020年6月30日，債務總額為人民幣52,809.4百萬元及淨負債比率為69.9%。

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2020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2019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	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	23,766,642	20,556,565
銷售成本		<u>(18,404,563)</u>	<u>(15,522,059)</u>
毛利		5,362,079	5,034,506
其他收入及收益	3	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		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	4	(196,489)	(250,853)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(19,648)	44,095
聯營公司		<u>499,394</u>	<u>169,559</u>
稅前溢利	5	3,636,832	3,193,328
所得稅開支	6	<u>(1,426,678)</u>	<u>(1,294,640)</u>
期內溢利		<u><u>2,210,154</u></u>	<u><u>1,898,688</u></u>



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 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>2,210,154</u>	<u>1,898,688</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>(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>(11,808)</u>	—
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(11,808)</u>	—
期內全面收益總額	<u>2,198,346</u>	<u>1,898,688</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	1,193,979	1,204,108
非控股權益	<u>1,004,367</u>	<u>694,580</u>
	<u>2,198,346</u>	<u>1,898,688</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	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)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	94,284	117,679
投資物業	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	<u>3,447,339</u>	<u>2,932,066</u>
 非流動資產總值	 <u>21,771,259</u>	 <u>14,389,227</u>
<b>流動資產</b>		
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	9 6,299	3,035
應收關聯公司款項	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	<u>35,021,412</u>	<u>26,495,261</u>
 流動資產總值	 <u>235,642,868</u>	 <u>210,130,756</u>

		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)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	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		15,819,521	11,985,635
計息銀行及其他借款		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		47,244	31,364
優先票據		5,054,138	1,378,045
其他金融負債		<u>93,573</u>	<u>92,378</u>
<b>流動負債總額</b>		<u><b>201,200,501</b></u>	<u>184,018,452</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><b>34,442,367</b></u>	<u>26,112,304</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>56,213,626</b></u>	<u>40,501,531</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		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		<u>2,791,595</u>	<u>2,817,326</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>30,767,830</b></u>	<u>19,629,976</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>25,445,796</b></u>	<u>20,871,555</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		<u>8,844,857</u>	<u>8,696,650</u>
		<u><b>8,876,307</b></u>	<u>8,728,100</u>
非控股權益		<u><b>16,569,489</b></u>	<u>12,143,455</u>
<b>總權益</b>		<u><b>25,445,796</b></u>	<u>20,871,555</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 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。

### 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。
- (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。

### 3. 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	<u>5,743</u>	<u>4,148</u>
	<u><b>23,766,642</b></u>	<u><b>20,556,565</b></u>



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)
<b>貨品或服務類型</b>		
物業銷售	23,654,596	20,413,499
其他服務	<u>106,303</u>	<u>138,918</u>
來自客戶合約的總收益	<u><u>23,760,899</u></u>	<u><u>20,552,417</u></u>
<b>收益確認時間</b>		
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	<u>106,303</u>	<u>138,918</u>
來自客戶合約的總收益	<u><u>23,760,899</u></u>	<u><u>20,552,417</u></u>
<b>其他收入及收益</b>		
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	<u>25,847</u>	<u>11,982</u>
	<u><u>105,501</u></u>	<u><u>83,577</u></u>

#### 4. 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的利息	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
	<u>2,451,661</u>	<u>2,122,085</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	(2,255,172)	(1,871,232)
減：資本化利息		
	<u>196,489</u>	<u>250,853</u>

#### 5. 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

## 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	<u>(498,666)</u>	<u>(510,116)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,426,678</u></u>	<u><u>1,294,640</u></u>

## 7. 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。

## 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。

## 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：

	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	<u>6,299</u>	<u>3,035</u>

## 10. 貿易應付款項及應付票據

於各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)
一年內	12,456,473	11,706,261
一年以上	<u>188,725</u>	<u>354,275</u>
	<u>12,645,198</u>	<u>12,060,536</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。

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，穩獲中國房地產業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%至約人民幣12,500元每平方米。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。

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

## 物業發展

### 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。

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。

### 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

	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)
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
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

	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)
遵義	243,301	0.4	36,423	6,680
楚雄	239,638	0.3	47,370	5,059
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
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

	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)
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
	<u>67,703,600</u>	<u>100.0</u>	<u>5,410,661</u>	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
	<u>67,703,600</u>	<u>100.0</u>	<u>5,410,661</u>	12,513

## 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	29,737,918	43.9	1,732,240	17,167
三線城市	30,586,825	45.2	2,735,797	11,180
四線城市	<u>7,378,857</u>	<u>10.9</u>	<u>942,624</u>	7,828
	<u>67,703,600</u>	<u>100.0</u>	<u>5,410,661</u>	12,513

## 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。

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
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號地塊	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	莆田市中心板塊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
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



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)
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號地塊	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
			<u>3,322,699</u>	<u>7,449,943</u>	<u>39,395,927</u>	5,288

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54.2百萬平方米，其中：可供銷售／可出租的已完工物業約為8.0百萬平方米，在建物業及用作進一步開發物業約為46.2百萬平方米。

## 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	<u>5,743</u>	<u>4,148</u>	+38.5%
總計	<u><u>23,766,642</u></u>	<u><u>20,556,565</u></u>	+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。於本期間，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。

## 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。

	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)
<b>長三角</b>				
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	<u>3,001,934</u>	<u>12.7</u>	<u>400,461</u>	<u>7,496</u>
<b>小計</b>	<u>11,503,706</u>	<u>48.7</u>	<u>1,052,315</u>	<u>10,932</u>
<b>中西部</b>				
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	<u>2,408,829</u>	<u>10.2</u>	<u>389,207</u>	<u>6,189</u>
<b>小計</b>	<u>6,500,488</u>	<u>27.4</u>	<u>967,575</u>	<u>6,718</u>

	截至2020年6月30日止六個月			
	收益	佔總收益	已確認	已確認
	(人民幣千元)	百分比	建築面積	平均售價
		(%)	(平方米)	(人民幣元／ 平方米)
<b>環渤海</b>				
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
<b>小計</b>	<b>2,427,224</b>	<b>10.3</b>	<b>333,014</b>	<b>7,289</b>
<b>海峽西岸</b>				
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
<b>小計</b>	<b>3,212,473</b>	<b>13.6</b>	<b>427,969</b>	<b>7,506</b>
<b>珠三角</b>	<b>10,705</b>	<b>*</b>	<b>1,698</b>	<b>6,304</b>
<b>總計</b>	<b>23,654,596</b>	<b>100.0</b>	<b>2,782,571</b>	<b>8,501</b>

\* 少於0.1%

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)
<b>長三角</b>				
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
<b>小計</b>	<b>17,156,217</b>	<b>84.0</b>	<b>1,414,085</b>	<b>12,132</b>
<b>中西部</b>				
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
<b>小計</b>	<b>702,517</b>	<b>3.4</b>	<b>94,259</b>	<b>7,453</b>
<b>環渤海</b>				
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
<b>小計</b>	<b>89,314</b>	<b>0.5</b>	<b>12,018</b>	<b>7,432</b>
<b>海峽西岸</b>				
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
<b>小計</b>	<b>2,446,093</b>	<b>12.0</b>	<b>293,579</b>	<b>8,332</b>
<b>珠三角</b>	<b>19,358</b>	<b>0.1</b>	<b>2,749</b>	<b>7,042</b>
<b>總計</b>	<b>20,413,499</b>	<b>100.0</b>	<b>1,816,690</b>	<b>11,237</b>

\* 少於0.1%

## 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%，主要由於本期間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。於本期間，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。

本集團於本期間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。

### 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期內(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。



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
<b>即期</b>		
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
—無抵押	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
優先票據	<u>5,054,138</u>	<u>1,378,045</u>
<b>即期債務總額</b>	<b><u>22,974,981</u></b>	<b><u>21,503,358</u></b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款		
—有抵押	22,510,087	11,991,707
—無抵押	—	1,150,000
其他貸款		
—有抵押	4,532,690	2,718,849
優先票據	<u>2,791,595</u>	<u>2,817,326</u>
<b>非即期債務總額</b>	<b><u>29,834,372</u></b>	<b><u>18,677,882</u></b>
<b>債務總額</b>	<b><u>52,809,353</u></b>	<b><u>40,181,240</u></b>
有抵押	51,191,148	38,140,690
無抵押	<u>1,618,205</u>	<u>2,040,550</u>
<b>債務總額</b>	<b><u>52,809,353</u></b>	<b><u>40,181,240</u></b>

## 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
<b>應償還銀行貸款：</b>		
—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	<u>6,476,672</u>	<u>1,890,533</u>
	<u><b>27,891,181</b></u>	<u><b>20,121,999</b></u>
<b>應償還其他借款：</b>		
—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	<u>431,000</u>	<u>—</u>
	<u><b>17,072,439</b></u>	<u><b>15,863,870</b></u>
<b>應償還優先票據：</b>		
—須於一年內償還	5,054,138	1,378,045
—須於第二年償還	<u>2,791,595</u>	<u>2,817,326</u>
	<u><b>7,845,733</b></u>	<u><b>4,195,371</b></u>
<b>總計</b>	<u><b>52,809,353</b></u>	<u><b>40,181,240</b></u>

## 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，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

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。

## 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。

## 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。

董事認為，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。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2020年6月30日止六個月的中期報告。

### 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。

### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zldcgroup.com](http://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。

## 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。

## 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、李和栗先生及游思嘉先生）；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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.zldcgroup.com](http://www.zldcgroup.com) 上登載。本公司截至2020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，2020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
「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／期末的債務總額減銀行結餘及現金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
「購股權計劃」	指	於2019年6月19日採納的首次公開發售後購股權計劃
「股份」	指	本公司股本每股面值為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。