



# 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)



# 2019

## 中期報告

# 目 錄

- 02 公司簡介
- 03 公司資料
- 04 董事長報告
- 07 管理層討論及分析
- 28 企業管治及其他資料
- 33 中期財務資料審閱報告
- 35 中期簡明綜合損益及其他綜合收益表
- 36 中期簡明綜合財務狀況表
- 38 中期簡明綜合權益變動表
- 39 中期簡明綜合現金流量表
- 41 中期簡明綜合財務資料附註

# 公司簡介

## 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」)於2019年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)(股份代號：2772.HK)，標誌著本公司一個重要里程碑。中梁主要在中華人民共和國(「中國」或「國內」)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。因此，本集團的「中梁」品牌在全國範圍內聲譽卓著，而本集團亦分別於2018年及2019年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中國房地產開發企業成長速度及發展潛力10強第一名。

截至2019年6月30日，本集團實現全國化的經營佈局，在長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區五大戰略性經濟區23個省份及直轄市的139個城市中建立了穩固的地位。截至2019年6月30日，本集團的產品組合中有385個處於不同開發階段的項目，包括281個由其附屬公司開發的項目及104個由其合營企業及聯營公司開發的項目。本集團的應佔土地儲備有約42.0百萬平方米，其中，供應予其附屬公司開發的項目佔約36.9百萬平方米，以及供應予其合營企業及聯營公司開發的項目佔約5.1百萬平方米。

未來，中梁將在全國範圍內繼續推進其擴張策略，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)  
黃春雷先生(首席執行官)  
徐亮瓊先生  
凌新宇先生

### 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

徐亮瓊先生  
楊德業先生

## 合規顧問

國泰君安融資有限公司

## 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樓20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1712-1716室

## 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](http://www.zldcgroup.com)

## 股份代號

2772

# 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2019年6月30日止六個月的業務回顧與對2019年下半年的展望。

## 中期股息

於2019年8月22日，本公司董事（「董事」，各為「董事」）會（「董事會」）議決宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股15.3港仙（或相當於按宣派有關股息日期前五個營業日中國人民銀行宣布的人民幣（「人民幣」）兌港元（「港元」）平均中間匯率計算每股人民幣13.8分）。派息比率為本公司擁有人應佔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、匯兌收益／虧損及上市開支後扣除遞延稅項的核心淨利潤（「核心淨利潤」）之百分之四十。按於2019年8月22日本公司已發行股份總數計算，截至2019年6月30日止六個月的中期股息約為548.0百萬港元（約人民幣492.9百萬元）。

## 中期業績

截至2019年6月30日止六個月，本集團共實現合約銷售金額人民幣63,673.0百萬元，較2018年同期的人民幣50,233.0百萬元增長26.8%。期內，已確認收益為人民幣20,556.6百萬元，較去年同期增長111.2%；本期間的毛利率較去年同期下降2.8個百分點至24.5%。本期間的本公司擁有人應佔淨利潤由2018年同期的人民幣662.5百萬元增加81.8%至人民幣1,204.1百萬元。本集團本期間的本公司擁有人應佔核心淨利潤由去年同期的人民幣654.2百萬元增長88.4%至人民幣1,232.2百萬元。

## 2019年上半年回顧

### 市場回顧

2019年上半年，環球經濟形勢複雜多變，中美貿易紛爭導致金融市場頻繁波動。然而，在中國政策提振下，本期間的經濟相對穩定。房地產行業作為中國經濟重要的支柱行業，今年以來「穩」字當頭，政府政策雖然有收有放，房地產行業總體平穩發展。

在這樣的行業形勢下，於2019年上半年，本集團貫徹年初提出的「直面挑戰、轉好模式、打開資本、穩中求進」的原則，於本期間內錄得合約銷售額人民幣63,673.0百萬元，穩居中國全國房企二十強。

截至2019年6月30日止六個月內，本集團秉承「優秀的地產投資之道」，堅持全覆蓋及全結構布局的發展方針，不斷完善其阿米巴生態的管理模式，整合組織，優化結構，突破創新，全面提升各項經營管理能力。

# 董事長報告

於2019年7月16日，中梁成功在聯交所主板上市，實現集團發展重要的里程碑。

## 全覆蓋與全結構布局

本集團堅持深耕與拓展雙管齊下，以中國土地為核心做好全結構布局，夯實全國化布局。2019年上半年，本集團收購70個新項目，已收購地塊的平均成本為每平方米人民幣3,934元，主要透過招拍掛公開市場獲取，於本期間本集團應佔土地代價合共為人民幣252億元。截至2019年6月30日止六個月內，新進入中國18個城市。截至2019年6月30日，集團累計進駐23個省份、139個城市。此等土地儲備舉措印證本集團於2019年上半年進一步完善全中國的全結構布局。

## 優化財務結構 提升融資能力

2019年第二季度起，中國房地產開發商的融資市場明顯收緊，融資渠道受更大限制。一直以來，穩健的財務狀況是本集團發展的宗旨。於2019年7月16日，中梁正式於聯交所上市，募資32億港元(包括行使超額配售股)，標誌著集團成功進入國際資金市場，開啟嶄新征程，融資能力將穩步提升。

於2019年8月8日，惠譽國際評級給予本公司B+(展望穩定)、穆迪投資者服務給予本公司B1(展望穩定)的信貸評級，而標普全球評級亦給予本公司B+(展望穩定)的信貸評級。

本集團主要財務比率取得明顯改善；其中，本集團的總權益由2018年12月31日的人民幣6,754.2百萬元增加至2019年6月30日的人民幣9,387.6百萬元，主要由於本集團於本期間內產生溢利所致，並帶動淨資產負債比率由2018年12月31日的58.1%改善至2019年6月30日的43.5%，於千億規模的房地產企業中，屬於行業較低水平。

## 堅持先人後事，持續組織優化

本集團視員工為最重要的資產，同時為實現高質量的業務增長，本集團努力優化組織結構。其中，集團透過持續的人才培訓，開展集團的新棟樑計劃等人才計劃，提撥有能力的員工；同時強化集團核心員工的管理與培養。其次，集團將透過引入第三方諮詢機構，進一步提升及深化各組織層工作領域；全面優化權責體系，適度的下放權力，增加運營的靈活性。

## 2019年下半年展望

展望2019年下半年，房地產政策因城施策，市場趨於分化；預期現時的房地產融資渠道受限制的情況將維持一段時間，房地產行業面臨的挑戰仍然存在。本集團堅持穩健經營，「穩」仍是主基調，繼續保持有質量及低風險的規模增長。

中梁作為中國前二十強全國性大型房地產開發商，擁有全國布局的土地儲備，實行高效周轉的經營策略。在現時具挑戰的房地產環境下，本集團有信心繼續保持規模增長。於2019年下半年，集團努力突破結構，優化組織，以務實和有效的措施堅持風控管理；強化經營，強調全周期導向、全結構布局、全結構的業務模式。

在銷售業績方面，本集團將積極去化提速，提升下半年銷售表現。2019年，本集團全年合約銷售目標為人民幣1,300億元。同時，本集團繼續加強現金流管理，將銷售回款放在重要位置，保持充裕的資金流動性，以從容應對市場可能存在的波動。

集團將通過打開不同融資渠道積極優化其資本結構，令集團能把握及抓緊每個發展的機遇。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會全體同仁，就全體股東對本公司的支持，全體同事的辛勤努力致以誠摯的感謝。本集團將繼續秉承「共創價值，讓四季心情綻放」的使命，在共創價值的路上，遵循規律、擁抱變化，整合資源、達成目標，心中始終綻放激情和正能量。

董事長

楊劍

香港，2019年8月22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
	2019年	2018年	
<b>合約銷售額</b> (附註1)			
合約銷售金額(人民幣千元) (附註1)	63,672,966	50,233,005	+26.8%
已售合約銷售建築面積(「建築面積」)(平方米)	6,026,924	4,682,593	+28.7%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣元/平方米)	10,565	10,728	-1.5%
<b>特定財務資料</b>			
收益(人民幣千元)	20,556,565	9,731,168	+111.2%
毛利(人民幣千元)	5,034,506	2,660,306	+89.2%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣千元)	1,204,108	662,461	+81.8%
本公司擁有人應佔核心淨利潤(人民幣千元) (附註2)	1,232,223	654,204	+88.4%
毛利率(%) (附註3)	24.5	27.3	
核心淨利率(%) (附註4)	6.0	6.7	
每股盈利(基本)(人民幣分)	40	22	
每股核心盈利(基本)(人民幣分)	41	22	
	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日	變幅
資產總額(人民幣千元)	197,690,558	168,074,616	+17.6%
銀行結餘及現金(人民幣千元) (附註5)	24,721,435	23,080,364	+7.1%
債務總額(人民幣千元) (附註6)	28,802,200	27,004,917	+6.7%
權益總額(人民幣千元)	9,387,589	6,754,232	+39.0%
本公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	3,873,416	2,578,676	+50.2%
淨資產負債比率(%) (附註7)	43.5	58.1	
加權平均債務成本(%) (附註8)	10.0	9.9	

附註：

- (1) 合約銷售額包括來自本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售額。合約銷售金額數據為未經審核，並以本集團的內部資料為基礎。合約銷售金額數據可能會因整理該等銷售資料過程中受到各種不確定因素所影響，故提供該等資料僅供投資者參考。
- (2) 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、匯兌收益/虧損及上市開支後扣除遞延稅項的淨利潤。
- (3) 毛利率按期內毛利除以期內收益再乘以100%計算得出。
- (4) 核心淨利率按期內本公司擁有人應佔核心淨利潤除以期內收益再乘以100%計算得出。



## 管理層討論及分析

- (5) 銀行結餘及現金包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物。
- (6) 債務總額指計息銀行及其他借款總額。
- (7) 淨資產負債比率按期末債務總額減銀行結餘及現金除以權益總額再乘以100%計算得出。
- (8) 加權平均債務成本乃於各財政期末所有未償還債務的加權平均利息成本。

### 物業發展概要

#### 合約銷售金額

截至2019年6月30日止六個月內，本集團實現合約銷售金額人民幣63,673.0百萬元，其中：其附屬公司貢獻人民幣40,319.1百萬元，及其合營企業及聯營公司貢獻人民幣23,353.9百萬元。本集團的合約銷售金額由截至2018年6月30日止六個月的人民幣50,233.0百萬元增加約26.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣63,673.0百萬元，主要由於本集團於不同地區(尤其是珠三角經濟區、環渤海經濟圈及中西部經濟區)擁有大量多樣化的可銷售儲備。合約銷售金額的定義，是指於指定期間內簽訂合同供預售及銷售的物業的合同總值，其與有關期間的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。

下表載列截至2019年6月30日止六個月按城市劃分的合約銷售金額概要：

	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	5,830,049	9.2	386,521	15,083
台州	3,843,819	6.1	210,891	18,227
金華	3,842,511	6.0	272,945	14,078
麗水	3,385,653	5.3	185,689	18,233
杭州	2,708,564	4.3	139,924	19,357
重慶	1,897,309	3.0	254,689	7,450
徐州	1,832,679	2.9	214,580	8,541
泉州	1,651,052	2.6	262,895	6,280
無錫	1,506,828	2.4	118,440	12,722
合肥	1,417,198	2.2	124,063	11,423
三明	1,390,621	2.2	168,858	8,235
湖州	1,307,991	2.1	88,371	14,801
寧波	1,278,302	2.0	130,912	9,765
寧德	1,014,063	1.6	82,922	12,229
上饒	971,826	1.5	66,843	14,539
蕪湖	961,118	1.5	126,577	7,593
常州	940,793	1.5	88,784	10,596
昆明	898,815	1.4	100,038	8,985

## 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/ 平方米)
南通	867,322	1.4	83,171	10,428
淄博	819,408	1.3	86,255	9,500
安慶	811,552	1.3	71,124	11,410
益陽	806,477	1.3	96,084	8,393
贛州	785,707	1.2	104,455	7,522
萊蕪	777,350	1.2	104,899	7,410
許昌	743,512	1.2	69,053	10,767
漳州	709,389	1.1	44,629	15,895
舟山	690,068	1.1	65,117	10,597
昭通	629,239	1.0	80,737	7,794
包頭	602,099	0.9	70,921	8,490
保山	574,788	0.9	85,710	6,706
貴港	557,638	0.9	74,684	7,467
大理	547,917	0.9	40,616	13,490
鄂州	466,686	0.7	60,041	7,773
德州	451,317	0.7	41,975	10,752
連雲港	446,949	0.7	58,116	7,691
商丘	438,457	0.7	68,378	6,412
烟台	417,168	0.7	39,960	10,440
銀川	411,378	0.6	40,873	10,065
福州	409,128	0.6	41,360	9,892
青島	408,234	0.6	43,891	9,301
臨汾	405,266	0.6	30,716	13,194
亳州	400,399	0.6	52,153	7,677
茂名	395,274	0.6	38,992	10,137
吉安	373,837	0.6	43,791	8,537
安康	372,841	0.6	55,453	6,724
瀋陽	372,670	0.6	35,911	10,378
信陽	370,238	0.6	45,100	8,209
臨沂	368,492	0.6	20,045	18,383
柳州	366,073	0.6	37,374	9,795
鹽城	358,642	0.6	41,848	8,570

## 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/ 平方米)
嘉興	347,291	0.5	19,080	18,202
長沙	318,805	0.5	45,572	6,996
株洲	316,646	0.5	31,472	10,061
邵陽	309,273	0.5	58,486	5,288
綿陽	304,749	0.5	43,159	7,061
濟寧	302,741	0.5	42,572	7,111
南充	301,407	0.5	32,488	9,277
聊城	297,497	0.5	27,368	10,870
衢州	287,651	0.5	14,122	20,369
六安	266,947	0.4	32,645	8,177
常德	265,895	0.4	47,155	5,639
揚州	264,713	0.4	26,109	10,139
宿遷	257,231	0.4	30,405	8,460
平頂山	253,054	0.4	25,036	10,108
恩施	237,040	0.4	25,152	9,424
淮北	222,619	0.3	34,142	6,520
欽州	219,959	0.3	39,180	5,614
呼和浩特	214,852	0.3	23,038	9,326
隨州	207,533	0.3	24,179	8,583
萍鄉	195,763	0.3	16,689	11,730
銅川	193,048	0.3	20,953	9,213
棗莊	188,715	0.3	20,322	9,286
濮陽	188,329	0.3	21,715	8,673
普洱	179,576	0.3	14,268	12,586
泰州	175,163	0.3	15,757	11,117
濱州	174,738	0.3	24,261	7,202
江門	163,913	0.3	12,484	13,130
韶關	158,455	0.2	22,198	7,138
池州	158,094	0.2	16,431	9,622
濟源	157,827	0.2	6,969	22,647
達州	154,793	0.2	21,466	7,211
焦作	147,612	0.2	24,697	5,977

## 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/ 平方米)
唐山	137,519	0.2	15,828	8,688
九江	136,105	0.2	14,150	9,619
佛山	135,828	0.2	15,214	8,928
平涼	133,357	0.2	19,805	6,734
蘇州	128,877	0.2	9,197	14,013
南寧	127,410	0.2	10,554	12,072
揭陽	119,167	0.2	12,765	9,335
紹興	113,182	0.2	12,263	9,230
婁底	108,738	0.2	13,536	8,033
赤峰	107,413	0.2	13,501	7,956
肇慶	97,584	0.2	15,292	6,381
畢節	97,492	0.2	15,970	6,105
眉山	95,514	0.2	10,199	9,365
宿州	94,694	0.1	9,063	10,448
天水	92,655	0.1	8,322	11,134
潮州	91,646	0.1	16,228	5,647
成都	90,956	0.1	4,819	18,874
銅陵	89,992	0.1	15,179	5,929
宣城	84,403	0.1	8,490	9,941
新沂	62,333	0.1	2,598	23,993
岳陽	56,264	0.1	6,689	8,411
玉溪	46,776	0.1	4,595	10,180
景德鎮	38,857	0.1	4,548	8,544
洛陽	38,258	0.1	3,206	11,933
衡陽	28,155	*	3,901	7,217
宜昌	23,943	*	1,508	15,877
撫州	21,670	*	1,744	12,425
泰安	7,543	*	816	9,244
	63,672,966	100.0	6,026,924	10,565

\* 少於0.1%

## 管理層討論及分析

下表載列截至2019年6月30日止六個月按地區劃分的合約銷售金額概要：

	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)
長三角經濟區	34,983,627	55.0	2,704,707	12,934
中西部經濟區	15,106,062	23.7	1,832,057	8,245
環渤海經濟區	4,723,392	7.4	504,103	9,370
海峽西岸經濟區	7,698,018	12.1	852,884	9,026
珠三角經濟區	1,161,867	1.8	133,173	8,724
	63,672,966	100.0	6,026,924	10,565

下表載列截至2019年6月30日止六個月按城市級別劃分的合約銷售金額概要：

	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	16,984,017	26.7	1,404,531	12,092
三線城市	37,695,487	59.2	3,586,737	10,510
四線城市	8,993,462	14.1	1,035,656	8,684
	63,672,966	100.0	6,026,924	10,565

### 持作出售的已完工物業

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

於2019年6月30日，本集團的28個已完工物業項目及持作出售的已完工物業為人民幣1,436.4百萬元，較2018年12月31日的人民幣3,596.4百萬元減少60.1%。

### 在建項目

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

於2019年6月30日，本集團的214個在建項目及在建物業為人民幣118,503.1百萬元，較2018年12月31日的人民幣99,481.4百萬元增加19.1%。

# 管理層討論及分析

## 土地儲備

截至2019年6月30日止六個月內，新收購的地塊共有70幅，規劃總建築面積約為8.1百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣3,934元。下表載列本集團於截至2019年6月30日止六個月內收購的地塊詳情：

城市	項目	主要規劃用途	本公司		應佔規劃		地價總額 (人民幣元)	應佔地價 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/ 平方米)	
			所佔 股本權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃建築面積 (不含停車位) (平方米)	建築面積 (不含停車位) (平方米)				
1	濰坊	濰坊青州市2018-089地塊	住宅/商用	100	25,651	51,276	51,276	30,781,200	30,781,200	600
2	金華	義烏市上溪鎮上佛路與四通路 交叉口東北側地塊	住宅/商用	100	24,424	53,733	53,733	220,800,000	220,800,000	4,109
3	綿陽	江油明月新城15號地塊	住宅/商用	100	63,171	189,513	189,513	151,611,200	151,611,200	800
4	泉州	惠安城南新區禹州商圍範圍06 地塊	住宅/商用	40	26,195	68,107	27,243	158,000,000	63,200,000	2,320
5	南陽	方城七峰大道西側2018-32地塊	住宅/商用	100	49,990	124,975	124,975	114,730,000	114,730,000	918
6	杭州	未來科技城YH02南區塊居住 地塊	住宅/商用	100	26,094	28,703	28,703	391,090,000	391,090,000	13,625
7	南寧	南寧市邕寧區GC2018-137地塊	住宅/商用	100	25,091	75,272	75,272	205,492,915	205,492,915	2,730
8	台州	玉環新城BXE036-0613地塊	住宅/商用	100	70,000	105,000	105,000	512,000,000	512,000,000	4,876
9	大連	大連金州區金州灣0408地塊	住宅/商用	100	67,287	91,510	91,510	226,200,000	226,200,000	2,472
10	六安	六安城西2019-3號地塊	住宅/商用	100	58,177	104,719	104,719	164,400,000	164,400,000	1,570
11	南昌	南昌安義縣新區學府路西側 77.8畝地塊	住宅/商用	100	51,893	103,786	103,786	291,300,000	291,300,000	2,807
12	宿遷	宿遷2018(經)D宿豫08地塊	住宅/商用	100	61,047	152,617	152,617	392,050,766	392,050,766	2,569
13	長沙	長沙市長沙縣[2019]001號地塊	住宅/商用	100	87,316	165,900	165,900	337,080,000	337,080,000	2,032
14	天津	天津市北辰區大張莊2018-017 號地塊	住宅/商用	60	62,087	103,133	61,880	445,760,000	267,456,000	4,322
15	天津	天津市北辰區大張莊2018-018 號地塊	住宅/商用	60	54,988	89,311	53,587	345,000,000	207,000,000	3,863
16	遂寧	遂寧經開南區24畝地塊	住宅/商用	100	16,006	35,214	35,214	97,480,600	97,480,600	2,768
17	蘇州	蘇州相城區相城大道東康元路 南地塊	住宅/商用	100	47,434	104,355	104,355	1,411,900,000	1,411,900,000	13,530
18	泰州	靖江濱江新城望江路南側地塊	住宅/商用	50	73,286	131,915	65,958	598,000,000	299,000,000	4,533
19	合肥	長豐縣崗集鎮CF201901號地塊	住宅/商用	100	69,271	124,687	124,687	675,415,000	675,415,000	5,417
20	西安	西咸新區秦漢新城李廣街153畝 項目	住宅/商用	100	102,289	173,892	173,892	610,000,000	610,000,000	3,508

## 管理層討論及分析

城市	項目	主要規劃用途	本公司	規劃建築面積 (不含停車位)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位)	地價總額 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/ 平方米)		
			所佔 股本權益 (%)					佔地面積 (平方米)	應佔地價 (人民幣元)
21	青島 萊西市青島路東地塊	住宅/商用	80	35,097	98,851	79,081	93,680,000	74,944,000	948
22	郴州 郴州市北湖區郴土掛告字[2019]第012號地塊	住宅/商用	100	70,075	185,698	185,698	200,000,000	200,000,000	1,077
23	滄州 滄州市高新區GTP-2017-11號地塊	住宅/商用	100	69,928	153,841	153,841	590,000,000	590,000,000	3,835
24	杭州 杭州九堡昆盛肖邦地塊	住宅/商用	34	62,475	16,382	5,570	347,300,000	118,082,000	21,200
25	合肥 合肥瑤海區E1903號地塊	住宅/商用	36	59,233	118,466	42,648	928,478,686	334,252,327	7,838
26	重慶 重慶市巴南區李家沱組團C分區C-14-2/03地塊	住宅/商用	100	7,391	14,782	14,782	89,500,000	89,500,000	6,055
27	南京 南京市江寧區上坊NO.2018G66地塊	住宅/商用	30	24,217	60,544	18,163	730,000,000	219,000,000	12,057
28	常州 常州市天寧區勞動中路北側、友誼路西側地塊	住宅/商用	45	61,134	134,495	60,523	1,080,000,000	486,000,000	8,030
29	益陽 益陽市高新區益土網拍字[2019]07號地塊	住宅/商用	80	36,605	102,494	81,995	206,730,000	165,384,000	2,017
30	貴港 貴港市覃塘區2018G-109地塊	住宅/商用	100	46,461	92,921	92,921	83,880,000	83,880,000	903
31	烟台 烟台芝罘區北上坊舊改項目	住宅/商用	34	66,667	114,000	38,760	256,630,200	87,254,268	2,251
32	金華 蘭溪市溪西新城加油站北側地塊	住宅/商用	54	40,850	81,700	44,118	287,580,000	155,293,200	3,520
33	福州 閩清梅溪新城地塊	住宅/商用	20	60,467	120,934	24,187	423,000,000	84,600,000	3,498
34	楚雄 楚雄市東南新城2019-G-4-1&2#112.96畝	住宅/商用	100	75,309	263,582	263,582	301,989,090	301,989,090	1,146
35	貴陽 貴陽市雲岩區三馬片區G(19)014號地塊	住宅/商用	100	27,663	69,158	69,158	493,041,000	493,041,000	7,129
36	溫州 龍灣永強北片區永中YB-08-D15地塊	住宅/商用	100	50,068	90,122	90,122	994,000,000	994,000,000	11,029
37	阜陽 阜陽市潁泉區[2019]-7號地塊	住宅/商用	100	198,625	407,659	407,659	1,101,512,400	1,101,512,400	2,702
38	溫州 樂清市濱海新區B-c1-2地塊	住宅/商用	100	31,677	63,354	63,354	520,500,000	520,500,000	8,216
39	池州 池州市貴池區[2019]1號地塊	住宅/商用	100	99,532	159,251	159,251	495,000,000	495,000,000	3,108
40	新鄉 新鄉市衛輝(2019)03-2號地塊	住宅/商用	100	33,016	82,374	82,374	91,680,000	91,680,000	1,113
41	安慶 安慶市東部新城1901號地塊	住宅/商用	100	107,731	236,900	236,900	1,137,000,000	1,137,000,000	4,799
42	福州 福清城北2019拍-04地塊	住宅/商用	100	33,948	101,844	101,844	312,000,000	312,000,000	3,064
43	福州 福州市高新區裕高新2019-04號地塊	住宅/商用	100	60,357	116,393	116,393	650,000,000	650,000,000	5,585
44	溫州 樂清市中心區C-c25地塊	住宅/商用	100	12,605	31,513	31,513	309,000,000	309,000,000	9,805
45	杭州 杭州建德新安江街道影劇院地塊	住宅/商用	100	15,462	26,595	26,595	340,000,000	340,000,000	12,784
46	泉州 晉江市池店南P2018-38號地塊	住宅/商用	100	34,205	85,513	85,513	502,000,000	502,000,000	5,870
47	南昌 南昌市青山湖區高新板塊DAFJ2019005地塊	住宅/商用	34	102,269	204,538	69,543	1,185,810,000	403,175,400	5,798
48	三明 三明貴溪洋2019P002地塊	住宅/商用	31	45,119	103,700	32,168	438,000,000	135,867,600	4,224

## 管理層討論及分析

城市	項目	主要規劃用途	本公司	規畫建築面積 (不含停車位)	應佔規畫 建築面積 (不含停車位)	地價總額 (人民幣元)	平均土地成本 (不含停車位) (人民幣元/ 平方米)		
			所佔 股本權益 (%)					佔地面積 (平方米)	應佔地價 (人民幣元)
49	宣城 廣德縣城南片區百大購物中心 南側地塊	住宅/商用	100	69,872	125,770	388,808,000	3,091		
50	自貢 自貢市貢井區建設路片區 C-250-1地塊	住宅/商用	100	26,634	39,951	63,919,300	1,600		
51	普洱 普洱思茅區P01138號地塊	住宅/商用	100	17,342	31,215	73,728,000	2,362		
52	西安 西安市西咸空港新城XXKG- DZ01-44號地塊	住宅/商用	100	39,375	78,750	165,380,000	2,100		
53	威海 威海榮成市榮資經掛字[2019]5 號地塊	住宅/商用	100	19,240	61,588	125,536,525	2,038		
54	婁底 婁底市婁星區婁士網告字 [2019]5號地塊	住宅/商用	100	38,989	136,461	181,180,000	1,328		
55	泉州 泉州晉江2018-22地塊	住宅/商用	15	126,062	317,298	487,000,000	1,535		
56	無錫 無錫惠山區惠山新城張村2號 項目	住宅/商用	40	78,576	133,250	1,379,090,000	10,350		
57	紹興 嵊州城西搗白片地塊	住宅/商用	100	33,205	49,808	194,000,000	3,895		
58	金華 義烏經濟技術開發區江灣有機 更新區塊2號地塊	住宅/商用	100	61,839	80,390	1,284,050,000	15,973		
59	北海 北海市合浦縣廉州鎮文體中心 一號路北側地塊	住宅/商用	100	39,312	137,592	152,000,000	1,105		
60	麗水 麗水市北城板塊東地路與好溪 路交叉口西北側地塊	住宅/商用	100	144,691	347,258	2,452,000,000	7,061		
61	濟源 濟源市高新區沁園路東一濱河 北街北側地塊	住宅/商用	93	29,758	59,336	188,814,500	3,182		
62	蘇州 太倉城區古塘街西地塊	住宅/商用	100	11,131	20,036	188,270,000	9,397		
63	宣城 寧國市老城區老司爾特廠地塊	住宅/商用	39	70,000	126,000	246,749,580	1,958		
64	黃石 黃石市黃石港區WG(2019)14號 地塊	住宅/商用	100	64,740	213,642	648,900,000	3,037		
65	滄州 黃驊開發區2018年度公開出讓 第六十五號地塊	住宅/商用	100	48,224	96,448	290,000,000	3,007		
66	鄂州 鄂州葛店WP(2019)003號地塊	住宅/商用	65	39,962	103,901	480,610,000	4,626		
67	溫州 瑞安市江南新區南濱江二期 02-41、03-05、03-06、 03-10、03-11地塊	住宅/商用	15	114,285	300,329	793,370,000	2,642		
68	九江 九江市修水縣良塘新區蘆良西 大道良馨佳園旁地塊	住宅/商用	100	31,736	63,472	137,575,300	2,167		
69	宜賓 宜賓市臨港新區TD-A-05-03地 塊	住宅/商用	56	40,816	101,632	410,609,000	4,040		
70	黃石 大冶G18062號地塊	住宅/商用	100	38,605	96,513	105,900,000	1,097		
				3,814,277	8,135,861	6,525,007	32,004,893,262	25,151,430,473	3,934

於2019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42.0百萬平方米，其中：可供銷售/可出租的已完工物業佔約1.5百萬平方米，在建物業佔約40.5百萬平方米。



## 管理層討論及分析

下表載列於2019年6月30日本集團應佔本集團附屬公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售/ 可出租的已完工 建築面積 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔本集團應佔 土地儲備總量 百分比	土地儲備總量 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>長三角經濟區</b>							
浙江省	75	567,295	5,174,936	827,798	6,570,029	15.6%	6,570,029
江蘇省	36	150,442	4,702,045	498,881	5,351,368	12.7%	5,351,368
安徽省	23	17,102	2,393,460	1,484,351	3,894,913	9.3%	3,894,913
<b>小計</b>	<b>134</b>	<b>734,839</b>	<b>12,270,441</b>	<b>2,811,030</b>	<b>15,816,310</b>	<b>37.6%</b>	<b>15,816,310</b>
<b>中西部經濟區</b>							
河南省	19	—	2,439,823	454,993	2,894,816	6.9%	2,894,816
湖南省	13	—	1,439,444	746,622	2,186,066	5.2%	2,186,066
雲南省	10	—	1,469,661	396,073	1,865,734	4.5%	1,865,734
湖北省	6	—	673,338	489,073	1,162,411	2.8%	1,162,411
四川省	9	—	800,296	297,865	1,098,161	2.6%	1,098,161
廣西壯族自治區	7	—	727,089	258,203	985,292	2.3%	985,292
陝西省	6	—	524,875	347,027	871,902	2.1%	871,902
內蒙古自治區	3	—	575,788	—	575,788	1.4%	575,788
甘肅省	2	—	194,775	—	194,775	0.5%	194,775
山西省	1	—	181,995	—	181,995	0.4%	181,995
寧夏回族自治區	1	—	166,813	—	166,813	0.4%	166,813
貴州省	2	—	61,473	90,531	152,004	0.4%	152,004
重慶	2	—	113,761	21,184	134,945	0.3%	134,945
<b>小計</b>	<b>81</b>	<b>—</b>	<b>9,369,131</b>	<b>3,101,571</b>	<b>12,470,702</b>	<b>29.8%</b>	<b>12,470,702</b>
<b>環渤海經濟區</b>							
山東省	17	—	1,754,003	308,645	2,062,648	4.9%	2,062,648
河北省	2	—	173,306	203,841	377,147	0.9%	377,147
天津	1	—	258,721	—	258,721	0.6%	258,721
遼寧省	2	—	147,370	—	147,370	0.4%	147,370
<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>—</b>	<b>2,333,400</b>	<b>512,486</b>	<b>2,845,886</b>	<b>6.8%</b>	<b>2,845,886</b>
<b>海峽西岸經濟區</b>							
江西省	26	263,699	2,698,795	—	2,962,494	7.1%	2,962,494
福建省	10	103,120	793,570	808,942	1,705,632	4.1%	1,705,632
<b>小計</b>	<b>36</b>	<b>366,819</b>	<b>3,492,365</b>	<b>808,942</b>	<b>4,668,126</b>	<b>11.2%</b>	<b>4,668,126</b>
<b>珠三角經濟區</b>							
廣東省	8	—	1,078,095	—	1,078,095	2.6%	1,078,095
<b>小計</b>	<b>8</b>	<b>—</b>	<b>1,078,095</b>	<b>—</b>	<b>1,078,095</b>	<b>2.6%</b>	<b>1,078,095</b>
<b>總計</b>	<b>281</b>	<b>1,101,658</b>	<b>28,543,432</b>	<b>7,234,029</b>	<b>36,879,119</b>	<b>88.0%</b>	<b>36,879,119</b>

## 管理層討論及分析

下表載列於2019年6月30日本集團應佔本集團合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數目	可供銷售/ 可出租的已完工		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 <sup>(2)(3)</sup> (平方米)	佔本集團應佔 土地儲備總量 百分比	佔本集團應佔 土地儲備總量 <sup>(3)</sup> (平方米)
	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)					
<b>長三角經濟區</b>							
浙江省	49	353,342	1,229,448	29,003	1,611,793	3.8%	5,593,340
江蘇省	17	42,713	972,933	126,537	1,142,183	2.7%	2,961,554
安徽省	6	—	226,188	57,244	283,432	0.7%	1,536,196
<b>小計</b>	<b>72</b>	<b>396,055</b>	<b>2,428,569</b>	<b>212,784</b>	<b>3,037,408</b>	<b>7.2%</b>	<b>10,091,090</b>
<b>中西部經濟區</b>							
重慶	4	—	374,000	—	374,000	0.9%	955,396
雲南省	2	—	81,771	109,940	191,711	0.5%	404,940
湖南省	3	—	165,165	—	165,165	0.4%	504,360
湖北省	2	—	31,909	110,726	142,635	0.3%	301,210
河南省	1	—	49,195	—	49,195	0.1%	98,390
廣西壯族自治區	1	—	20,478	—	20,478	0.0%	70,613
<b>小計</b>	<b>13</b>	<b>—</b>	<b>722,518</b>	<b>220,666</b>	<b>943,184</b>	<b>2.2%</b>	<b>2,334,909</b>
<b>環渤海經濟區</b>							
山東省	4	—	129,094	—	129,094	0.3%	561,762
遼寧省	1	—	—	17,093	17,093	0.0%	33,848
<b>小計</b>	<b>5</b>	<b>—</b>	<b>129,094</b>	<b>17,093</b>	<b>146,187</b>	<b>0.3%</b>	<b>595,610</b>
<b>海峽西岸經濟區</b>							
福建省	8	—	302,859	—	302,859	0.7%	945,020
江西省	5	—	452,597	194,266	646,863	1.5%	1,987,333
<b>小計</b>	<b>13</b>	<b>—</b>	<b>755,456</b>	<b>194,266</b>	<b>949,722</b>	<b>2.2%</b>	<b>2,932,353</b>
<b>珠三角經濟區</b>							
廣東省	1	—	12,905	36,051	48,956	0.1%	163,186
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>12,905</b>	<b>36,051</b>	<b>48,956</b>	<b>0.1%</b>	<b>163,186</b>
<b>總計</b>	<b>104</b>	<b>396,055</b>	<b>4,048,542</b>	<b>680,860</b>	<b>5,125,457</b>	<b>12.0%</b>	<b>16,117,148</b>
<b>土地儲備總計</b>	<b>385</b>	<b>1,497,713</b>	<b>32,591,974</b>	<b>7,914,889</b>	<b>42,004,576</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,996,267</b>

## 管理層討論及分析

下表載列於2019年6月30日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按城市級別劃分的明細：

項目數目	可供銷售/ 可出租的已完工 建築面積 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔本集團應佔 土地儲備總量 百分比	土地儲備總量 <sup>(3)</sup> (平方米)	
二線城市	109	331,695	5,688,994	1,626,334	7,647,023	18.2%	11,955,041
三線城市	224	998,647	20,607,066	5,313,793	26,919,506	64.1%	31,987,160
四線城市	52	167,371	6,295,914	974,762	7,438,047	17.7%	9,054,066
<b>土地儲備總計</b>	<b>385</b>	<b>1,497,713</b>	<b>32,591,974</b>	<b>7,914,889</b>	<b>42,004,576</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,996,267</b>

附註：

- 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。
- 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。
- 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及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2019年6月30日止六個月內，本集團的收益來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)管理諮詢服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收益主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示期間按業務線確認的收益詳情：

	截至6月30日止六個月		變幅
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	
<b>收益</b>			
客戶合約之收益			
物業銷售	20,413,499	9,621,368	+112.2%
管理諮詢服務	138,918	103,479	+34.2%
物業管理服務	—	6,321	-100.0%
來自其他來源的收益			
租金收入	4,148	—	不適用
<b>總計</b>	<b>20,556,565</b>	<b>9,731,168</b>	<b>+111.2%</b>

## 管理層討論及分析

本集團的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣9,731.2百萬元增加約111.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣20,556.6百萬元。此增加主要由於：

- (i) 已確認總建築面積由截至2018年6月30日止六個月的790,437平方米增加約129.8%至截至2019年6月30日止六個月的1,816,690平方米；
- (ii) 管理諮詢服務收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣103.5百萬元增加約34.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣138.9百萬元；及
- (iii) 物業租賃租金收入由截至2018年6月30日止六個月的零增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.1百萬元。於2019年上半年，物業租賃租金收入主要受到本集團位於溫州的投資物業所帶動。

有關影響部分因(i)平均售價一般較高的長三角經濟區的已確認收益貢獻比例減少令本集團已交付物業的已確認平均售價由截至2018年6月30日止六個月的每平方米人民幣12,172元減少約7.7%至截至2019年6月30日止六個月的每平方米人民幣11,237元；及(ii)物業管理服務(為本集團一項配套業務)於上市過程中進行的重組時被本集團出售以致該配套業務的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的零而被抵銷。

截至2019年6月30日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣20,413.5百萬元。下表載列截至2019年6月30日止六個月本集團各項目按地理位置劃分的物業銷售產生的收益、已確認總建築面積及已確認平均售價的詳情，連同2018年同期的比較數字：

	2019年		截至6月30日止六個月			
	收益 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 千元)	2018年 已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
<b>長三角經濟區</b>						
溫州	1,754,890	143,463	12,232	2,955,757	218,948	13,500
寧波	1,296,358	122,009	10,625	1,581,379	121,709	12,993
蘇州	51,706	3,367	15,357	68,713	3,778	18,187
紹興	47,499	6,118	7,764	243,075	28,946	8,398
台州	3,099,525	247,486	12,524	1,380,590	101,440	13,610
杭州	62,795	4,600	13,651	74,118	6,589	11,249
其他	10,843,444	887,042	12,224	2,587,325	212,234	12,191
<b>小計</b>	<b>17,156,217</b>	<b>1,414,085</b>	<b>12,132</b>	<b>8,890,957</b>	<b>693,644</b>	<b>12,818</b>
<b>中西部經濟區</b>						
達州	52,437	7,870	6,663	100,924	15,523	6,502
昆明	83,971	9,536	8,806	18,116	2,768	6,545
長沙	7,334	1,407	5,213	11,449	2,183	5,245
其他	558,775	75,446	7,406	60,412	8,113	7,446
<b>小計</b>	<b>702,517</b>	<b>94,259</b>	<b>7,453</b>	<b>190,901</b>	<b>28,587</b>	<b>6,678</b>

## 管理層討論及分析

	截至6月30日止六個月					
	2019年			2018年		
	收益 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
<b>環渤海經濟圈</b>						
煙台	3,205	502	6,384	28,535	5,217	5,470
臨沂	10,466	1,014	10,321	7,831	955	8,200
其他	75,643	10,502	7,203	13,278	1,813	7,324
<b>小計</b>	<b>89,314</b>	<b>12,018</b>	<b>7,432</b>	<b>49,644</b>	<b>7,985</b>	<b>6,217</b>
<b>海峽西岸經濟區</b>						
贛州	695,637	65,915	10,554	197,694	24,889	7,943
寧德	55,091	7,058	7,805	85,320	8,645	9,869
九江	13,672	1,772	7,716	67,973	7,502	9,061
其他	1,681,693	218,834	7,685	138,879	19,185	7,239
<b>小計</b>	<b>2,446,093</b>	<b>293,579</b>	<b>8,332</b>	<b>489,866</b>	<b>60,221</b>	<b>8,134</b>
<b>珠三角經濟區</b>	<b>19,358</b>	<b>2,749</b>	<b>7,042</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>總計</b>	<b>20,413,499</b>	<b>1,816,690</b>	<b>11,237</b>	<b>9,621,368</b>	<b>790,437</b>	<b>12,172</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣7,070.9百萬元增加約119.5%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣15,522.1百萬元。此增加大致與本集團總收益的增加相符。

### 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣2,660.3百萬元增加約89.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣5,034.5百萬元。

本集團的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的27.3%下降至截至2019年6月30日止六個月的24.5%，主要由於本期間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。

### 融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)由截至2018年6月30日止六個月的人民幣148.1百萬元增加約29.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣192.3百萬元，主要由於銀行結餘及現金增加所致。

## 管理層討論及分析

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司收益；(ii)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2018年6月30日止六個月的人民幣56.0百萬元增加約11.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣62.1百萬元。

### 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣430.6百萬元增加約134.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,007.4百萬元，主要由於期內推出可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣628.6百萬元增加約67.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,055.2百萬元，主要由於本集團的業務擴張令行政及人員成本增加所致。

### 融資成本

本集團的融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣143.9百萬元增加約74.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣250.9百萬元，主要由於借款金額及利率上升導致本集團的銀行及其他借款利息增加所致，但部分被在建物業的資本化利息增加所抵銷。

本集團截至2019年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2,122.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的人民幣1,318.3百萬元增加61.0%。該增加乃由於銀行借款及利率上升所致。

於本期間，本集團借款總額的加權平均實際債務成本約為10.0%（2018年12月31日：約9.9%）。

### 應佔合營企業溢利／虧損

本集團截至2018年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虧損人民幣49.4百萬元，而截至2019年6月30日止六個月則錄得應佔合營企業溢利人民幣44.1百萬元。該變動主要由於截至2019年6月30日止六個月內因交付本集團合營企業所持有的物業項目而產生溢利所致。

### 應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣103.7百萬元增加約63.5%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣169.6百萬元，主要由於本集團的聯營公司於截至2019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2018年6月30日止六個月的人民幣1,620.0百萬元增加約97.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,193.3百萬元。

### 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2018年6月30日止六個月的人民幣783.0百萬元增加約65.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,294.6百萬元。

本集團截至2019年6月30日止六個月的實際所得稅率為29.4%，而截至2018年6月30日止六個月則為31.1%。實際所得稅率根據(a)企業所得稅加遞延稅項的和，除以(b)稅前溢利減土地增值稅的差所得出的商數計算。

### 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2018年6月30日止六個月的人民幣662.5百萬元增加約81.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,204.1百萬元。本集團的本公司擁有人應佔期內核心淨利潤由截至2018年6月30日止六個月的人民幣654.2百萬元增加約88.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,232.2百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以上市所得款項及經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行貸款(包括最終第三方貸款人透過作為中介的商業銀行提供的委託銀行貸款)、來自獨立第三方(不包括金融機構及私募資產管理計劃)的貸款、信託融資及資產管理安排、非控股股東出資及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需要乃與調撥資金進行新物業開發項目及償還長期貸款有關。

### 流動資產淨額

於2019年6月30日，本集團的流動資產淨額為人民幣14,900.9百萬元(2018年12月31日：人民幣11,945.2百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2018年12月31日的人民幣160,394.2百萬元增加約17.4%至2019年6月30日的人民幣188,382.4百萬元。本集團的流動負債總額由2018年12月31日的人民幣148,449.0百萬元增加約16.9%至2019年6月30日的人民幣173,481.5百萬元。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；及(ii)預付款項及其他應收款項增加所致。

### 現金狀況

於2019年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為人民幣24,721.4百萬元(2018年12月31日：人民幣23,080.4百萬元)，其中人民幣24,710.7百萬元(2018年12月31日：人民幣23,080.4百萬元)以人民幣計值，而人民幣10.7百萬元(2018年12月31日：人民幣8,000元)以港元計值。

## 管理層討論及分析

### 債務

於2019年6月30日，本集團的未償還借款總額為人民幣28,802.2百萬元(2018年12月31日：人民幣27,004.9百萬元)，其中人民幣20,933.1百萬元(2018年12月31日：人民幣20,259.4百萬元)按固定利率計息。本集團所有借款均以人民幣計值。

下表載列本集團於所示期間的借款總額：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款		
— 有抵押	1,033,900	490,000
— 無抵押	227,000	232,000
其他貸款		
— 有抵押	5,613,528	5,854,621
— 無抵押	720,460	673,201
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	3,283,915	4,593,900
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	3,536,100	2,624,950
— 無抵押	51,677	—
<b>即期借款總額</b>	<b>14,466,580</b>	<b>14,468,672</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款		
— 有抵押	8,860,414	5,211,318
— 無抵押	1,150,000	820,000
其他貸款		
— 有抵押	4,024,806	4,844,927
— 無抵押	300,400	1,660,000
<b>非即期借款總額</b>	<b>14,335,620</b>	<b>12,536,245</b>
<b>借款總額</b>	<b>28,802,200</b>	<b>27,004,917</b>
<b>有抵押借款總額</b>	<b>26,352,663</b>	<b>23,619,716</b>
<b>無抵押借款總額</b>	<b>2,449,537</b>	<b>3,385,201</b>



## 管理層討論及分析

下表載列本集團的借款總額於所示日期的到期情況：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018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	4,544,815	5,315,900
— 須於第二年償還	5,131,891	3,979,318
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	4,878,523	2,052,000
	14,555,229	11,347,218
<b>應償還其他借款：</b>		
— 須於一年內或按要求償還	9,921,765	9,152,772
— 須於第二年償還	4,001,829	6,104,927
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	323,377	400,000
	14,246,971	15,657,699
<b>總計</b>	<b>28,802,200</b>	<b>27,004,917</b>

### 資產抵押

於2019年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣43,287.6百萬元(2018年12月31日：人民幣43,669.7百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)在建物業；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。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。於本期間內，本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

## 管理層討論及分析

### 信貸風險

本集團根據共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行區分，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計算。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策以確保信貸條款僅向具有適當信用紀錄的交易對手作出，而管理層則對本集團的交易對手進行持續信用評估。董事相信，於本期間內，本集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的未結清餘額並無重大的固有信貸風險。

### 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。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額及任何股息的派付將以港元支付。於2019年6月30日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣24,710.7百萬元以人民幣計值及人民幣10.7百萬元以港元計值，受到匯率波動所影響。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

## 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；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

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

於2019年6月30日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額為人民幣40,261.6百萬元(2018年12月31日：人民幣28,897.3百萬元)。

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2019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8,326.9百萬元(2018年12月31日：人民幣6,594.2百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

### 法律或然事件

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

### 承擔

於2019年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48,822.5百萬元(2018年12月31日：人民幣44,047.4百萬元)。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至2019年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。

### 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本報告第59頁至第62頁的中期簡明綜合財務報表附註18及19所披露者外，於截至2019年6月30日止六個月內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

### 本集團所持的重大投資

除本報告第51頁至第52頁的中期簡明綜合財務報表附註11所披露者外，於2019年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

## 管理層討論及分析

### 未來作重大投資的計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務，在中國收購優質地塊。截至本報告日期，並無就未來投資制定任何具體計劃。

### 首次公開發售所得款項用途

於本中期報告日期，未動用的上市所得款項淨額存放於銀行，本集團擬按本公司日期為2019年6月27日的招股章程（「招股章程」）所載的相同建議分配方式應用該等款項。

### 僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團聘有合共12,575名全職僱員。截至2019年6月30日止六個月，本集團已確認為開支的人員成本為人民幣719.0百萬元（2018年6月30日：人民幣355.3百萬元）。

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，以吸引及挽留優秀人員。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，本集團已於2019年6月19日採納首次公開發售後購股權計劃（「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、失業保險及住房基金。

### 報告期後事項

- (1) 就上市而言，本公司已按每股普通股5.55港元的價格發行530,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，扣除包銷費用、佣金及相關開支前，總現金代價為2,941.5百萬港元。此外，本公司以資本化方式發行2,990,305,325股股份。本公司股份於2019年7月16日在聯交所開始買賣。
- (2) 如招股章程所披露，本集團的控股股東及其一名聯繫人提供的擔保將於上市前解除。於上市後，該等擔保已經解除。
- (3) 於2019年8月5日，超額配股權獲部分行使，本公司於2019年8月7日按每股5.55港元配發及發行51,791,500股額外股份。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護本公司股份（「股份」）持有人（「股東」）的利益，提高公司價值及加強問責性。

自上市起，本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。

由於本公司於2019年7月16日上市，故本公司於本期間內毋須遵守企業管治守則。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事自上市起進行本公司證券交易的指引。

由於本公司於2019年7月16日上市，本公司於本期間內毋須遵守標準守則。

## 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。

## 企業管治及其他資料

### (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，佔於上市日期已發行股份總數10%。

### (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公司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) 接納時間及購股權的行使

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規則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。

自購股權計劃採納以來及直至本報告日期為止，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。於本中期報告日期，購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。

## 企業管治及其他資料

### 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2019年6月30日，股份並未於聯交所上市。因此，於2019年6月30日，香港特別行政區法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部及證券及期貨條例第352條並未適用於本公司。於本中期報告日期，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須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司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	股份或相關 股份數目 <sup>(附註1)</sup>	概約 持股百分比 <sup>(附註1)</sup>
楊劍先生(「楊先生」)	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	2,911,288,929 (L)	81.28%
	配偶權益 <sup>(附註3)</sup>	59,414,060 (L)	1.66%

附註：

- (1) 於本中期報告日期，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- (2) 梁中國際有限公司(「梁中」)及梁益國際有限公司(「梁益」)(各為由楊先生直接全資擁有的公司)分別直接持有本公司2,822,167,839股股份及89,121,090股股份。因此，楊先生被視為於梁中及梁益分別持有的2,822,167,839股股份及89,121,090股股份中擁有權益。
- (3) 梁泰國際有限公司(「梁泰」)(一間由楊先生的配偶徐曉群女士(「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。因此，徐女士被視為於梁泰持有的59,414,060股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，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。

除上文所披露者外，於本中期報告日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有已登記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另行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2019年6月30日，股份並未於聯交所上市。因此，於2019年6月30日，證券及期貨條例第XV部第2及3分部及證券及期貨條例第336條並未適用於本公司。於本中期報告日期，就本公司所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊所記錄，以下人士(除董事或本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	股份或相關 股份數目 <sup>(附註1)</sup>	概約 持股百分比 <sup>(附註1)</sup>
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	59,414,060 (L)	1.66%
	配偶權益	2,911,288,929 (L)	81.28%

附註：

(1) 於本中期報告日期，本公司已發行3,581,791,500股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。

除上文所披露者外，於本中期報告日期，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已登記於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2019年8月22日，董事會議決向於2019年11月5日(星期二)營業時間結束時名列於本公司股東名冊的股東，宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股15.3港仙(相當於人民幣13.8分)。預期中期股息將於2019年11月15日(星期五)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2019年11月1日(星期五)至2019年11月5日(星期二)(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2019年10月31日(星期四)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。



## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司股份於2019年7月16日在聯交所上市。除如本中期報告所披露本公司就上市所發行的新股份外，自上市以來及直至本中期報告日期為止，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2019年6月30日止六個月的中期業績。截至2019年6月30日止六個月的中期業績為未經審核，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，2019年8月22日

# 中期財務資料審閱報告



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)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第35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(以下統稱「貴集團」)於2019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及其他全面收益表、股益變動表和現金流量表，以及其他附註解釋。《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。

# 中期財務資料審閱報告

## 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  
2019年8月22日

# 中期簡明綜合損益及其他綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
收入	5	20,556,565	9,731,168
銷售成本		(15,522,059)	(7,070,862)
<b>毛利</b>		<b>5,034,506</b>	<b>2,660,306</b>
融資收入		192,294	148,082
其他收入及收益	5	62,143	55,985
銷售及分銷開支		(1,007,433)	(430,598)
行政開支		(1,055,179)	(628,560)
金融資產減值虧損		(5,014)	(7,968)
財務擔保合約撥備變動		21,434	—
其他開支		(41,527)	(116,275)
投資物業公平值收益	11	29,093	31,552
按公平值計入損益的金融資產公平值收益/(虧損)		210	(2,905)
融資成本	7	(250,853)	(143,928)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		44,095	(49,362)
聯營公司		169,559	103,710
<b>稅前溢利</b>	6	<b>3,193,328</b>	<b>1,620,039</b>
所得稅開支	8	(1,294,640)	(783,035)
<b>期內溢利</b>		<b>1,898,688</b>	<b>837,004</b>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,204,108	662,461
非控股權益		694,580	174,543
		<b>1,898,688</b>	<b>837,004</b>
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	10	人民幣0.40元	人民幣0.22元

# 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		99,726	105,269
投資物業	11	1,033,300	928,900
使用權資產	3(a)	128,247	—
無形資產		678	455
於合營企業的投資		2,806,347	2,584,059
於聯營公司的投資		2,740,796	2,113,159
遞延稅項資產		2,402,820	1,852,380
預付款項及其他應收款項		96,202	96,202
<b>非流動資產總額</b>		<b>9,308,116</b>	<b>7,680,424</b>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益的金融資產		233,967	228,757
在建物業		118,503,135	99,481,406
持作出售的已完工物業		1,436,442	3,596,396
貿易應收款項	12	—	4,354
應收關聯公司款項	22	7,877,700	9,841,443
預付款項及其他應收款項		33,097,763	22,209,895
可收回稅項		2,512,000	1,951,577
受限制現金	13	12,961,477	7,892,069
已抵押存款	13	1,695,586	636,777
現金及現金等價物	13	10,064,372	14,551,518
<b>流動資產總額</b>		<b>188,382,442</b>	<b>160,394,192</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	14	10,591,380	8,498,295
其他應付款項及應計費用		22,141,291	20,476,168
合約負債		114,183,968	95,482,250
應付關聯公司款項	22	9,695,817	7,419,138
計息銀行及其他借款	15	14,466,580	14,468,672
租賃負債		24,054	—
應繳稅項		2,260,852	1,960,281
財務擔保合約撥備	16	63,435	84,869
其他金融負債		54,124	59,284
<b>流動負債總額</b>		<b>173,481,501</b>	<b>148,448,957</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>14,900,941</b>	<b>11,945,235</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>24,209,057</b>	<b>19,625,659</b>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	15	14,335,620	12,536,245
租賃負債		93,288	—
遞延稅項負債		392,560	335,182
非流動負債總額		14,821,468	12,871,427
<b>淨資產</b>		<b>9,387,589</b>	<b>6,754,232</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	17	85	85
儲備		3,873,331	2,578,591
		3,873,416	2,578,676
<b>非控股權益</b>		<b>5,514,173</b>	<b>4,175,556</b>
<b>總權益</b>		<b>9,387,589</b>	<b>6,754,232</b>

# 中期簡明綜合權益變動表

## 母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於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
出售並無失去控制權的附屬公司股權	—	—	—	92,182	—	—	92,182	(92,182)	—
收購非控股權益	—	—	—	(1,550)	—	—	(1,550)	1,550	—
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	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

## 母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備 人民幣千元	權益工具 重估儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2017年12月31日及 2018年1月1日(經審核)	—	—	400,000	—	153,161	—	—	(318,444)	234,717	2,119,034	2,353,751
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	662,461	662,461	174,543	837,004
附屬公司非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,098,161	1,098,161
本集團向附屬公司當時權益 持有人收購附屬公司	—	—	(300,000)	—	—	—	—	—	(300,000)	—	(300,000)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71,937	71,937
於2018年6月30日(未經審核)	—	—	100,000	—	153,161	—	—	344,017	597,178	3,463,675	4,060,853

# 中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
稅前溢利		3,193,328	1,620,039
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	6	22,761	27,941
使用權資產折舊		30,863	—
無形資產攤銷	6	161	130
就在建物業確認的減值虧損	6	31,952	37,931
就金融資產確認的減值虧損		5,014	7,968
財務擔保合約撥備變動	16	(21,434)	—
出售附屬公司收益	5	(29,128)	(38,322)
出售聯營公司收益	5	—	(787)
應佔合營企業溢利及虧損		(44,095)	49,362
應佔聯營公司溢利及虧損		(169,559)	(103,710)
投資物業公平值收益	11	(29,093)	(31,552)
按公平值計入損益的金融資產及負債公平值(收益)/虧損		(210)	2,905
融資成本	7	250,853	143,928
融資收入		(192,294)	(148,082)
在建物業及持作出售的已完工物業增加		(16,154,271)	(23,863,454)
預付款項及其他應收款項增加		(11,687,537)	(11,971,814)
受限制現金增加		(5,069,408)	(3,095,998)
已抵押存款增加		(870,299)	(272,744)
貿易應收款項減少		4,354	—
貿易應付款項及應付票據增加/(減少)		2,101,101	(49,777)
其他應付款項及應計費用增加		2,841,523	10,184,462
合約負債增加		19,461,811	28,577,402
<b>營運(所用)/所得現金</b>		<b>(6,323,607)</b>	<b>1,075,828</b>
已收利息		192,294	95,168
已付利息		(1,567,120)	(1,041,906)
已繳稅項		(2,062,155)	(1,303,117)
<b>經營活動所用現金流量淨額</b>		<b>(9,760,588)</b>	<b>(1,174,027)</b>



## 中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(17,259)	(21,417)
購買無形資產		(384)	(59)
收購按公平值計入損益的金融資產		(5,000)	(1,407)
收購附屬公司	18	(19,432)	(238,538)
出售附屬公司	19	(323,184)	—
出售按公平值計入損益的金融資產		—	28,723
於合營企業及聯營公司的投資		(1,084,187)	(964,524)
出售於合營企業及聯營公司的投資		—	101,318
購買投資物業		(75,307)	(29,648)
向關聯公司的墊款	22	(4,179,730)	(17,850,934)
償還向關聯公司的墊款	22	6,143,473	20,781,623
<b>投資活動所得現金流量淨額</b>		<b>438,990</b>	<b>1,805,137</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
附屬公司非控股股東的注資		733,233	1,397,132
本集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司		—	(300,000)
來自關聯公司的墊款	22	5,827,078	4,494,850
償還來自關聯公司的墊款	22	(3,550,399)	(3,409,727)
已抵押存款增加/(減少)		(188,510)	276,367
租賃付款的本金部分		(41,768)	—
計息銀行及其他借款所得款項		18,000,990	9,016,570
償還計息銀行及其他借款		(15,946,172)	(11,821,299)
<b>融資活動所得/(所用)現金流量淨額</b>		<b>4,834,452</b>	<b>(346,107)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(4,487,146)</b>	<b>285,003</b>
期初現金及現金等價物		14,551,518	10,748,022
期末現金及現金等價物		10,064,372	11,033,025
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	13	24,721,435	19,861,701
減：受限制現金	13	12,961,477	8,126,341
已抵押存款	13	1,695,586	702,335
<b>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</b>		<b>10,064,372</b>	<b>11,033,025</b>

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司。截至2019年6月30日止六個月內，本集團主要從事物業開發、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。本公司的直接控股公司是梁中國際有限公司。本集團的控股股東為楊劍先生、徐曉群女士、梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司(統稱為「控股股東」)。

## 2. 編製基準

截至2019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」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，並應連同收錄於本公司日期為2019年6月27日的招股章程附錄一的會計師報告所載的本集團綜合財務報表一併閱讀。

## 3. 會計政策變動及披露

除採納自2019年1月1日起生效的新訂及經修訂《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2018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9號的修訂

國際財務報告準則第16號

對國際會計準則第19號的修訂

對國際會計準則第28號的修訂

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號

2015年至2017年週期的年度改進

具有反向補償提前還款特徵

租賃

計劃修訂、縮減或結算

於聯營公司及合營企業中的長期權益

所得稅處理的不確定性

對國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、

國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

除下文就國際財務報告準則第16號「租賃」、對國際會計準則第28號的修訂「於聯營公司及合營企業中的長期權益」及國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」的影響作出的解釋外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述。

## 3. 會計政策變動及披露(續)

### (a) 採納國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、常設解釋委員會第15號「經營租賃－激勵措施」及常設解釋委員會第27號「評估以法律形式體現的租賃交易的實質」。該準則載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人於單一資產負債表模型下入賬處理所有租賃。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理大致保留國際會計準則第17號的要求。出租人將繼續運用國際會計準則第17號的類似原則，將租賃分類為經營或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何影響。

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

#### 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘一份合約輸送權利可於一段時間內控制特定資產的使用以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶同時有權獲取幾乎所有從使用該特定資產所帶來的經濟利益，以及有權指示該特定資產的使用，即輸送控制權。本集團於初始應用日期選擇使用過渡性簡易實務處理方法，容許該準則僅應用於過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號識別為租賃的合約。本集團並無重新評估並無根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號識別為租賃的合約。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義乃僅應用於在2019年1月1日或之後所訂立或更改的合約。

於生效時或於重新評估合約是否包含租賃部分時，本集團以合約的單獨價格，將合約中的代價分配至各租賃及非租賃部分。本集團已採納承租人享有的簡易實務處理方法，不把非租賃部分區分，並將租賃及相關的非租賃部分入賬處理為單一租賃部分。

#### 作為承租人－過往分類為經營租賃的租賃

##### 採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團就各項辦公室及辦公室設備訂立租賃合約。作為承租人，本集團過往基於評估租賃有否將資產的絕大部分回報及風險轉移至本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團應用單一方法，就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產(按個別租賃選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)應用兩項選擇性豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產；及(ii)於開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團以直線法，於租賃期內將有關該等資產的租賃付款確認為開支。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 3. 會計政策變動及披露(續)

### (a) 採納國際財務報告準則第16號(續)

作為承租人－過往分類為經營租賃的租賃(續)

對過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債根據餘下租賃付款的現值(使用於2019年1月1日的增量借貸利率折現)確認。

使用權資產按租賃負債的金額計量，並按緊接2019年1月1日前的財務狀況表內確認與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額作出調整。所有此等資產於該日根據國際會計準則第36號接受減值評估。本集團選擇分開於財務狀況表內呈列使用權資產。並無過往根據重新分類自物業、廠房及設備的融資租賃確認的租賃資產。

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

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

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加 人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產增加	108,485
總資產增加	108,485
<b>負債</b>	
租賃負債增加	108,485
總負債增加	108,485

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 3. 會計政策變動及披露(續)

### (a) 採納國際財務報告準則第16號(續)

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

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	144,292
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	6%
於2019年1月1日的折現經營租賃承擔	115,861
減：	
與短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或之前結束的租賃有關的承擔	(7,376)
<b>於2019年1月1日的租賃負債</b>	<b>108,485</b>

### 新會計政策概要

自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號後，截至2018年12月31日止年度的全年財務報表中所披露的租賃會計政策由以下的新會計政策所取代：

#### 使用權資產

使用權資產於租賃生效日期確認。使用權資產按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產如與於持作存貨的租賃土地的權益有關，則其後根據本集團的「在建物業」及「持作出售的已完工物業」政策，按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量。使用權資產的成本包括於開始日期或之前已確認的租賃負債、已產生的初始直接成本及已支付的租賃付款的金額。除非本集團可合理肯定於租賃期結束時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產以直線法於估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，便計入投資物業內。根據本集團的「投資物業」政策，相應的使用權資產初始按成本計量，其後按公平值計量。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 3. 會計政策變動及披露(續)

### (a) 採納國際財務報告準則第16號(續)

#### 新會計政策概要(續)

##### 租賃負債

租賃負債於租賃生效日期按租賃期內將支付的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括可合理肯定本集團會行使的購買選擇權的行使價，及終止租賃(倘租賃期反映本集團行使選擇權終止)所支付的罰款。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或情況發生的期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘租賃內含的利率不可輕易釐定，本集團便使用於租賃生效日期的增量借貸利率。於生效日期後，租賃負債的金額因應利息遞增而增加，及就已支付的租賃付款而調減。此外，倘租賃變更、指數或利率變動導致未來租賃付款改變、租賃期改變、實質固定租賃付款改變或為購買相關資產的評估改變，便會重新計量租賃負債的賬面值。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 3. 會計政策變動及披露(續)

#### (a) 採納國際財務報告準則第16號(續)

於中期簡明綜合財務狀況表及損益表確認的金額  
本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及期內變動如下：

	使用權資產	
	樓宇 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	108,485	108,485
增加	50,625	50,625
折舊開支	(30,863)	—
利息開支	—	3,254
付款	—	(45,022)
於2019年6月30日	128,247	117,342

- (b) 國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業(其中尚未實施權益法)投資淨額一部分的長期權益。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才適用於淨投資(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時，本集團已對其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型作出評估，並決定於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤餘成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料構成任何影響。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 3. 會計政策變動及披露(續)

- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理當稅項處理涉及不確定性以致影響到國際會計準則第12號的應用時(泛指「不確定稅務狀況」)所得稅(即期及遞延)的入賬方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，及尤其亦不包括與關於不確定稅務處理的利息及罰款有關的規定。該詮釋明確針對(i)實體應否分開考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關審查稅項處理所作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的變化。採納該詮釋後，本集團考慮已考慮其是否處於不確定稅務狀況。基於本集團的評估，該詮釋並無對本集團的中期簡明綜合財務資料構成任何重大影響。

## 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，且單一位置的收入、淨溢利或資產總值概無分別超過本集團綜合收入、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

截至2019年6月30日止六個月，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。



# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 5. 收益、其他收入及收益

對收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自客戶合約的收益</b>		
物業銷售	20,413,499	9,621,368
物業管理服務	—	6,321
管理諮詢服務	138,918	103,479
<b>來自其他來源的收益</b>		
租金收入	4,148	—
	<b>20,556,565</b>	<b>9,731,168</b>
<b>代表：</b>		
物業銷售收益：		
於某個時間點確認	18,245,680	6,140,694
隨時間確認	2,167,819	3,480,674
物業管理服務收益：		
隨時間確認	—	6,321
管理諮詢服務收益：		
隨時間確認	138,918	103,479
來自其他來源的收益：		
租金收入	4,148	—
	<b>20,556,565</b>	<b>9,731,168</b>
<b>其他收入及收益</b>		
出售附屬公司收益	29,128	39,696
出售聯營公司收益	—	787
沒收按金	11,595	6,860
政府補助	9,438	5,336
其他	11,982	3,306
	<b>62,143</b>	<b>55,985</b>

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	15,387,074	7,002,971
就在建物業確認之減值虧損	31,952	37,931
使用權資產折舊	30,863	—
物業、廠房及設備項目折舊	22,761	27,941
無形資產攤銷	161	130
核數師薪酬	3,800	2,888
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	596,231	298,868
養老金計劃供款及社會福利	122,746	56,470

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款及租賃負債的利息	1,595,503	1,033,585
收益合約產生的利息開支	526,582	284,681
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	2,122,085	1,318,266
減：資本化利息	(1,871,232)	(1,174,338)
	250,853	143,928

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 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2019年及2018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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	1,299,710	914,808
土地增值稅	505,046	404,459
遞延稅項	(510,116)	(536,232)
期內稅項支出總額	1,294,640	783,035

## 9. 股息

於2019年8月22日，董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股15.3港仙（相當於人民幣13.8分）（截至2018年6月30日止六個月：無），總計約548.0百萬港元（相當於人民幣492.9百萬元）。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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1,204,108,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣662,461,000元)及期內已發行普通股加權平均數3,000,000,000股(截至2018年6月30日止六個月：2,990,305,331股)計算。普通股加權平均數的計算包括截至2019年及2018年6月30日止六個月內發行股份的加權平均數，以及於報告期後根據資本化發行而將予發行的普通股2,990,305,325股。

由於本集團於截至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，故並無就本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2018年1月1日的賬面值	450,000	341,000	791,000
添置	—	65,929	65,929
轉移至已完工投資物業	—	(15,600)	(15,600)
轉移自在建投資物業	15,600	—	15,600
公平值調整所得收益淨額	3,400	68,571	71,971
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值(經審核)	469,000	459,900	928,900
添置	—	75,307	75,307
轉移至已完工投資物業	—	(158,300)	(158,300)
轉移自在建投資物業	158,300	—	158,300
公平值調整所得收益淨額	(2,712)	31,805	29,093
於2019年6月30日的賬面值(未經審核)	624,588	408,712	1,033,300

本集團於2019年6月30日及2018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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 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。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已完工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及將支付的專業費用
- 市場參與者將物業開發至完工所要求持有的估計利潤率

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移。

於2019年6月30日，本集團賬面總值約人民幣351,000,000元(2018年12月31日：人民幣349,000,000元)的若干投資物業已予質押，以取得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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	—	4,354

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 13. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	24,721,435	23,080,364
減：受限制現金	12,961,477	7,892,069
已抵押存款	1,695,586	636,777
現金及現金等價物	10,064,372	14,551,518
以人民幣計值	10,053,670	14,551,510
以港元計值	10,702	8
	10,064,372	14,551,518

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2019年6月30日，該等受限制現金為人民幣12,961,477,000元(2018年12月31日：人民幣7,892,069,000元)。

於2019年6月30日，本集團賬面總值約人民幣88,100,000元(2018年12月31日：人民幣21,500,000元)的若干已抵押存款已予質押，以取得授予本集團的銀行及其他借款(附註15)。

於2019年6月30日，人民幣1,607,486,000元(2018年12月31日：人民幣615,277,000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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 14. 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:

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	10,499,502	8,421,930
一年以上	91,878	76,365
	10,591,380	8,498,295

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 15. 計息銀行及其他借款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	1,033,900	490,000
銀行貸款－無抵押	227,000	232,000
其他貸款－有抵押	5,613,528	5,854,621
其他貸款－無抵押	720,460	673,201
長期銀行貸款的即期部分		
－有抵押	3,283,915	4,593,900
長期其他貸款的即期部分		
－有抵押	3,536,100	2,624,950
長期其他貸款的即期部分		
－無抵押	51,677	—
	14,466,580	14,468,672
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	8,860,414	5,211,318
銀行貸款－無抵押	1,150,000	820,000
其他貸款－有抵押	4,024,806	4,844,927
其他貸款－無抵押	300,400	1,660,000
	14,335,620	12,536,245
	28,802,200	27,004,917



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 15. 計息銀行及其他借款(續)

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>分析：</b>		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	4,544,815	5,315,900
第二年	5,131,891	3,979,318
第三年至第五年(包括首尾兩年)	4,878,523	2,052,000
	<b>14,555,229</b>	<b>11,347,218</b>
應償還其他借款：		
一年內或按要求	9,921,765	9,152,772
第二年	4,001,829	6,104,927
第三年至第五年(包括首尾兩年)	323,377	400,000
	<b>14,246,971</b>	<b>15,657,699</b>
	<b>28,802,200</b>	<b>27,004,917</b>

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

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在建物業		42,848,499	43,299,210
投資物業	11	351,000	349,000
已抵押存款	13	88,100	21,500

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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 15. 計息銀行及其他借款(續)

- i. 本集團的銀行及其他借款由其關聯方擔保(附註22(3))。
- ii. 於2019年6月30日，臨泉縣梁安置業有限公司已為最多人民幣235,200,000元(2018年12月31日：人民幣355,900,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iii. 於2019年6月30日，漣水瑞發置業有限公司已為最多零元(2018年12月31日：人民幣140,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

## 16. 財務擔保合約撥備

	人民幣千元
於2018年1月1日	—
年內產生	84,869
於2018年12月31日及2019年1月1日(經審核)	84,869
期內減少	(21,434)
於2019年6月30日(未經審核)	63,435

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。詳情載於中期簡明綜合財務資料附註22。

除有限情況外，本集團並不提供財務擔保。所有擔保均由首席執行官批准。

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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 17. 股本

### 股份

	2019年 6月30日 港元 (未經審核)	2018年 12月31日 港元 (經審核)
法定： 38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	380,000	380,000

以下為本公司股本變動摘要：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2018年1月1日	—	—
發行新股	9,694,675	85
於2018年12月31日及2019年1月1日(經審核)	9,694,675	85
發行新股	—	—
於2019年6月30日(未經審核)	9,694,675	85

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，本公司向一名認購人配發1股0.01港元的普通股，並於2018年3月29日轉讓予梁中國際有限公司(一家由楊劍先生控制的公司)。

於2018年3月29日，本公司分別配發及發行1股0.01港元(現金形式)的普通股予梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年6月22日，本公司分別配發及發行94股普通股、2股普通股及1股普通股予梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年8月15日，分別向梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司配發及發行按總對價140,265,600美元悉數繳足的9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份。

於2018年8月29日，向Abundant Talent Global Co., Ltd. 配發及發行94,675股股份，而本公司的已發行股本為96,946.75港元。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 18. 業務合併

### 收購山東明耀置業有限公司(「山東明耀」)

於2019年1月18日，本集團收購山東明耀(一家非上市公司，註冊資本為人民幣18,000,000元)的54%股權。山東明耀主要從事物業開發及營運。該收購屬於本集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。該項收購的購買代價已於收購日期以人民幣25,479,294元的現金形式支付。

於收購日期，上述被收購附屬公司可識別資產及負債的公平值如下：

	截至2019年 6月30日止 六個月 於收購時確認 的公平值 人民幣千元 (未經審核)
在建物業	198,398
現金及現金等價物	6,047
預付款項及其他應收款項	14,128
貿易應付款項及應付票據	(576)
其他應付款項及應計費用	(188,755)
遞延稅項負債	(2,327)
可識別資產淨值(以公平值計)總額	26,915
非控股權益(以非控股權益佔資產淨值相應份額計)	(1,436)
收購所得資產淨值	25,479
以現金償付	25,479

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 18. 業務合併(續)

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
現金對價	(25,479)
獲得的現金及現金等價物	6,047
計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(19,432)

## 19. 出售附屬公司

### (a) 杭州金悅企業管理有限公司

根據日期為2019年2月15日的股份轉讓協議，本集團以人民幣2,078,685元的對價向溫州城際投資管理有限公司出售其於杭州金悅企業管理有限公司持有的47%股權。

### (b) 宜城市御融置業有限公司

根據日期為2019年4月26日的股份轉讓協議，本集團以人民幣28,917,808元的對價向湖北恒鑫力置業有限公司出售其於宜城市御融置業有限公司持有的35%股權。

### (c) 南寧梁悅置業有限公司

根據日期為2019年4月1日的股份轉讓協議，本集團向杭州金翰控股集團有限公司及寧波梅山保稅港區桂悅投資合夥企業(有限合夥)無償出售其於南寧梁悅置業有限公司持有的71%股權。

### (d) 揚州梁瑞置業有限公司

根據日期為2019年1月29日的股份轉讓協議，本集團向南京正惠置業有限公司及恒通建設集團有限公司無償出售其於揚州梁瑞置業有限公司持有的67%股權。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 19. 出售附屬公司(續)

### (e) 蘇州恒信置業有限公司

根據日期為2019年4月28日的股份轉讓協議，本集團以人民幣5,000,000元的對價向蘇州新力創悅房地產有限公司出售其於蘇州恒信置業有限公司持有的50%股權。

### (f) 贛州瑞御置業有限公司

根據日期為2019年5月30日的股份轉讓協議，本集團向池州梁鑫企業管理諮詢服務有限公司、吉安市宏盛企業管理有限公司及萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)無償出售其於贛州瑞御置業有限公司持有的67%股權。

於出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	截至2019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	41
在建物業	803,592
可收回稅項	12,274
現金及現金等價物	359,180
於聯營公司之投資	420,000
預付款項及其他應收款項	785,424
貿易應付款項及應付票據	(8,592)
合約負債	(760,093)
計息銀行及其他借款	(263,500)
其他應付款項及應計費用	(1,341,458)
	6,868
出售附屬公司收益	29,128
以現金償付	35,996

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 19. 出售附屬公司(續)

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：

	截至2019年6月 30日止六個月 人民幣千元 (未經審核)
已收現金	35,996
出售之現金及現金等價物	(359,180)
就出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(323,184)

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。

### 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	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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)	40,261,583	28,897,294
就授予關聯公司的融資向銀行提供的擔保	(2)	8,326,894	6,594,169

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 20. 或然負債(續)

- (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抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的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抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，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，本集團並未就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (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。截至2019年6月30日，因提供關聯公司擔保計提撥備人民幣63,435,000元(2018年12月31日：人民幣84,869,000元)。

## 21. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	41,927,106	40,652,123
收購土地使用權	4,809,085	1,930,992
應付合營企業及聯營公司注資	2,086,318	1,464,253
	<b>48,822,509</b>	<b>44,047,368</b>



# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 22. 關聯方交易

### (1) 重大關聯方交易

於報告期內與關聯方進行以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	671,286
合營企業及聯營公司	4,155,977	2,666,666
受最終控股股東控制的公司	23,753	14,512,982
償還向關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	57,655	126,627
合營企業及聯營公司	5,839,174	3,525,437
受最終控股股東控制的公司	246,644	17,129,559
來自關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	285,294
合營企業及聯營公司	5,827,078	2,211,410
受最終控股股東控制的公司	—	1,998,146
償還來自關聯公司墊款：		
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	119,458	82,588
合營企業及聯營公司	3,360,163	1,099,735
受最終控股股東控制的公司	70,778	2,227,404
向合營企業及聯營公司提供物業管理服務(附註)	—	1,199
向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務(附註)	86,607	43,479
來自受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司利息收入(附註)	—	87,395
來自受若干董事重大影響的公司的融資成本(附註)	3,750	9,552
最終控股股東控制公司提供之物業管理服務(附註)	87,028	31,894

附註：此等交易乃根據有關訂約方共同協定的條款及條件進行。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 22. 關聯方交易 (續)

### (2) 出售附屬公司

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司對價	—	273,000

### (3) 與關聯方的其他交易

- i. 於2019年6月30日，控股股東及蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已為最多人民幣444,100,000元(2018年12月31日：人民幣5,262,550,000元)的若干銀行及其他借款提供共同擔保。
- ii. 於2019年6月30日，控股股東已為最多人民幣665,500,000元(2018年12月31日：人民幣2,320,339,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iii. 於2019年6月30日，蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已為最多人民幣535,850,000元(2018年12月31日：人民幣2,055,880,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iv. 江蘇中權和建設有限公司以7.45%的年利率向本集團提供一項兩年期貸款作房地產開發。於2019年6月30日，上述貸款未清償結餘為零(2018年12月31日：人民幣138,600,000元)。此貸款計入本集團綜合財務狀況表「計息銀行借款及其他借款」內。
- v. 於2019年6月30日，瑞安市悅塘置業有限公司已為最多零元(2018年12月31日：人民幣204,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- vi. 於2019年6月30日，舒城文築地產有限公司已為最多人民幣48,700,000元(2018年12月31日：人民幣70,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- vii. 於2019年6月30日，德清錦皓置業有限公司已為最多人民幣323,377,000元(2018年12月31日：人民幣400,000,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。
- viii. 於2019年6月30日，本集團已為其合營企業及聯營公司最多人民幣8,326,894,000元(2018年12月31日：人民幣6,594,169,000元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

## 22. 關聯方交易(續)

### (4) 與關聯方的未清償結餘

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	—	57,655
合營企業及聯營公司	7,877,700	9,560,897
受最終控股股東控制的公司	—	222,891
應付關聯公司款項：		
受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	119,458
合營企業及聯營公司	9,695,817	7,228,902
受最終控股股東控制的公司	—	70,778

與上述關聯方的結餘為非貿易結餘、無抵押、不計息及按要求償還。

### (5) 本集團主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	18,739	17,979
養老金計劃供款	335	310
向主要管理人員支付的薪酬總額	19,074	18,289

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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，於報告期末，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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(「按公平值計入損益」) 的金融資產	233,967	228,757	233,967	228,757
金融負債 計息銀行及其他借款	28,802,200	27,004,917	28,818,628	26,991,997
其他金融負債	54,124	59,284	54,124	59,284
財務擔保合約撥備	63,435	84,869	63,435	84,869

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。

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。估計公平值時使用以下方法及假設。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已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通過折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，管理層已使用相關資產的預期回報率折現預期未來現金流量以估計償還負債的現金流出。該等金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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)

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審核委員會匯報。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。每年就財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

以下為於2019年6月30日及2018年12月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據之敏感度
其他金融負債	現金流量貼現法	增量借款成本	2019年6月30日：	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣50,000元／人民幣50,000元
			8.2%–12.5%	
		2018年：	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣78,000元／人民幣78,000元	
		8.2%–12.5%		
		預期每年回報率	2019年6月30日：	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50,000元／人民幣50,000元
			9.87%–14.96%	
			2018年：	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48,000元／人民幣48,000元
			9.87%–14.96%	

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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2019年6月30日及2018年12月31日對金融工具估值之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	幅度	公平值對輸入數據之敏感度
按公平值計入 損益的金融 資產	現金流量貼現法	預期每年回報率	2019年6月30日：	預期年利率增加／減少1%將致使公平 值增加／減少人民幣6,000元／ 人民幣6,000元
			8.5%–8.78%	
		2018年：	預期年利率增加／減少1%將致使公平 值增加／減少人民幣2,000元／ 人民幣2,000元	
		8.78%		
		貼現率	2019年6月30日：	貼現率增加／減少1%將致使公平值 減少／增加人民幣1,000元／人民幣 1,000元
			8.5%–8.78%	
		2018年：	貼現率增加／減少1%將致使公平值 減少／增加人民幣1,000元／人民幣 1,000元	
		3.17%		
財務擔保合約 撥備	預期信貸虧損 模型	收回率	2019年6月30日：	收回率增加／減少1%將致使公平值減 少／增加人民幣182,808元／人民幣 182,808元
			38.3%–39.6%	
		2018年：	收回率增加／減少1%將致使公平值減 少／增加人民幣351,003元／人民幣 351,003元	
		38.0%–39.5%		
		貼現率	2019年6月30日：	貼現率增加／減少1%將致使公平值 減少／增加人民幣11,821元／人民幣 11,830元
			1.17%–3.93%	
		2018年：	貼現率增加／減少1%將致使公平值減 少／增加人民幣26,422元／人民幣 26,444元	
		2.39%–2.87%		

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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

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2019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 輸入值 (第二層) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (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	—	—	233,967	233,967

於2018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 輸入值 (第二層) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三層) 人民幣千元 (經審核)	
按公平值計入損益的金融資產	—	—	228,757	228,757

期內公平值計量於第三層級內的變動如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (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	228,757	297,171
收購按公平值計量的金融資產	5,000	2,500
出售按公平值計量的金融資產	—	(66,875)
公平值變動	210	(4,039)
於報告期末	233,967	228,757

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019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2019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 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
其他金融負債	—	—	54,124	54,124
財務擔保合約撥備	—	—	63,435	63,435
	—	—	117,559	117,559

於2018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 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
其他金融負債	—	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備	—	—	84,869	84,869
	—	—	144,153	144,153

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移，亦無轉入或轉出第三層(截至2018年6月30日止六個月：無)。



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

### 24. 報告期後事項

- (1) 就本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而言，已按每股普通股5.55港元的價格發行530,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，扣除包銷費用、佣金及相關開支前，總現金代價為2,941,500,000港元。此外，2,990,305,325股股份以資本化方式發行。本公司股份於2019年7月16日在聯交所開始買賣。
- (2) 於2019年8月5日，超額配股權獲部分行使，本公司於2019年8月7日配發而51,791,500股額外股份按每股5.55港元獲發行。
- (3) 截至2019年7月16日，控股股東及蘇州工業園區華成房地產開發有限公司所提供的擔保已經解除。

### 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2019年8月22日批准及授權刊發。