

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12月31日止年度 年度業績公告

業績摘要

- 2020年合約銷售額為人民幣1,688億元，較2019年增加約10.7%。
- 2020年總收益為人民幣659.4億元，較2019年增加約16.4%。
- 2020年本公司核心淨利潤(經調整後)為人民幣65.9億元，較2019年增加約4.6%。2020年本公司擁有人應佔核心淨利潤(經調整後)為人民幣37.5億元，較2019年減少約3.8%。
- 建議以現金派付2020年末期股息每股32.5港分(相當於人民幣27.3分)，連同已付中期股息每股16.3港分(相當於人民幣14.6分)，2020年股息總額為每股48.8港分(相當於人民幣41.9分)，佔本公司擁有人應佔核心淨利潤約40%。
- 於2020年12月31日，現金及銀行結餘為人民幣342.3億元及已收客戶按金(合約負債)為人民幣1,209.1億。
- 於2020年12月31日，債務總額為人民幣540.9億元及淨負債比率為65.8%。

年度業績

中梁控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	65,940,566	56,639,596
銷售成本		<u>(52,087,655)</u>	<u>(43,457,345)</u>
毛利		13,852,911	13,182,251
其他收入及收益	3	918,050	233,873
銷售及分銷開支		(2,254,253)	(2,030,081)
行政開支		(2,848,025)	(2,549,711)
金融資產減值虧損，淨額		(5,562)	(9,870)
其他開支		(186,371)	(255,162)
投資物業公平值收益		88,365	49,855
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(30,929)	(6,880)
融資收入		408,100	515,645
融資成本	4	(542,494)	(466,533)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		467,861	979,353
聯營公司		<u>497,169</u>	<u>255,371</u>
稅前溢利	5	10,364,822	9,898,111
所得稅開支	6	<u>(3,798,407)</u>	<u>(3,642,203)</u>
年內溢利		<u><u>6,566,415</u></u>	<u><u>6,255,908</u></u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以下人士應佔：			
母公司擁有人		3,743,429	3,833,699
非控股權益		<u>2,822,986</u>	<u>2,422,209</u>
		<u>6,566,415</u>	<u>6,255,908</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>人民幣1.05元</u>	<u>人民幣1.17元</u>

綜合其他全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	<u>6,566,415</u>	<u>6,255,908</u>
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>16,279</u>	<u>(12,565)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>16,279</u>	<u>(12,565)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>16,279</u>	<u>(12,565)</u>
年內全面收益總額	<u>6,582,694</u>	<u>6,243,343</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	3,759,707	3,821,134
非控股權益	<u>2,822,987</u>	<u>2,422,209</u>
	<u>6,582,694</u>	<u>6,243,343</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		134,706	117,679
投資物業		1,839,550	1,196,550
其他無形資產		8,481	8,128
使用權資產		111,100	144,809
於合營企業的投資		4,544,896	3,240,364
於聯營公司的投資		13,928,585	6,749,631
遞延稅項資產		3,222,423	2,932,066
預付款項及其他應收款項		292,658	—
非流動資產總額		<u>24,082,399</u>	<u>14,389,227</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		552,413	290,723
在建物業		145,914,463	128,779,890
持作出售的已完工物業		10,886,087	4,140,691
貿易應收款項	9	5,209	3,035
應收關聯公司款項		10,931,355	9,446,200
預付款項及其他應收款項		40,890,035	38,283,718
可收回稅項		3,338,884	2,691,238
現金及銀行結餘		34,232,445	26,495,261
流動資產總額		<u>246,750,891</u>	<u>210,130,756</u>

		於12月31日	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	17,082,883	12,060,536
其他應付款項及應計費用		24,488,785	19,019,087
租賃負債		47,247	46,234
合約負債		120,909,048	115,873,077
應付關聯公司款項		18,130,579	11,985,635
計息銀行及其他借款		16,477,897	20,125,313
應繳稅項		5,052,468	3,406,783
財務擔保合約撥備		72,914	31,364
優先票據		7,306,141	1,378,045
其他金融負債		68,315	92,378
流動負債總額		<u>209,636,277</u>	<u>184,018,452</u>
流動資產淨額		<u>37,114,614</u>	<u>26,112,304</u>
資產總額減流動負債		<u>61,197,013</u>	<u>40,501,531</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		28,419,856	15,860,556
租賃負債		72,695	100,210
遞延稅項負債		633,980	851,884
資產擔保證券所得款項		317,709	—
優先票據		1,570,623	2,817,326
非流動負債總額		<u>31,014,863</u>	<u>19,629,976</u>
淨資產		<u>30,182,150</u>	<u>20,871,555</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		10,875,287	8,696,650
		10,906,737	8,728,100
非控股權益		<u>19,275,413</u>	<u>12,143,455</u>
總權益		<u>30,182,150</u>	<u>20,871,555</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司直接控股公司為梁中國際有限公司。

2.1 編製基準

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

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變動回報的風險或有權享有可變動回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

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

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

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務之定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率指標改革
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）
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂	重大之定義

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 2018年財務報告概念框架（「概念框架」）載列有關財務報告及準則制定的整套概念，並為財務報表編製者提供指引以制定一致的會計政策及協助各方理解及詮釋該等準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的最新定義及確認標準。該框架亦就管理、審慎及計量不確定性於財務報告中的角色作出澄清。概念框架並非準則，且當中包含的任何概念皆不能取代任何準則中的概念或要求。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂澄清業務之定義，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。

- (c) 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號的修訂旨在解決在以其他無風險利率(「無風險利率」)替代現有利率基準前對期內財務申報造成影響的事宜。該等修訂提供可在引進其他無風險利率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。
- (d) 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生效，並允許提早應用及應追溯應用。
- 截至2020年12月31日止年度，出租人因疫情已減收或豁免本集團辦公樓租賃之若干月租款項，而租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納修訂，並選擇就截至2020年12月31日止年度出租人因2019冠狀病毒病疫情給予的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。租金寬免所導致的租賃付款減少(已通過終止確認部分租賃負債將其作為浮動租賃付款入賬並計入截至2020年12月31日止期間的損益)微不足道。
- (e) 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或兩者。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

3. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	65,929,080	56,627,720
來自其他來源的收益		
總租金收入	<u>11,486</u>	<u>11,876</u>
	<u><u>65,940,566</u></u>	<u><u>56,639,596</u></u>

來自客戶合約的收益

(i) 分拆收益資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨品或服務類型		
物業銷售	65,500,822	56,383,676
其他服務	<u>428,258</u>	<u>244,044</u>
來自客戶合約的總收益	<u>65,929,080</u>	<u>56,627,720</u>
收益確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	61,905,352	50,257,010
隨時間轉移的物業銷售	3,595,470	6,126,666
隨時間轉移的服務	<u>428,258</u>	<u>244,044</u>
來自客戶合約的總收益	<u>65,929,080</u>	<u>56,627,720</u>

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入報告期初之合約負債的已確認收益：		
物業銷售	<u>56,796,636</u>	<u>46,536,075</u>

(ii) 履約責任

本集團之履約責任資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團根據合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到。

提供服務

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

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認為收益的金額		
一年內	76,910,908	77,074,694
一年後	<u>91,145,387</u>	<u>74,877,113</u>
	<u>168,056,295</u>	<u>151,951,807</u>

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	83,784	24,829
出售合營企業及聯營公司收益	116,231	—
收購附屬公司收益	60,388	—
重新計量聯營公司投資之收益	4,578	—
財務擔保合約的撥備變動	52,144	83,385
沒收按金	14,964	13,434
政府補助	24,111	22,170
匯兌差額，淨額	528,788	74,642
其他	<u>33,062</u>	<u>15,413</u>
	<u>918,050</u>	<u>233,873</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項的利息	4,797,261	3,784,677
收益合約產生的利息開支	861,925	730,437
租賃負債利息	<u>8,673</u>	<u>6,509</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	5,667,859	4,521,623
減：資本化利息	<u>(5,125,365)</u>	<u>(4,055,090)</u>
	<u>542,494</u>	<u>466,533</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	51,708,913	43,179,125
就在建物業確認之減值虧損	366,047	223,637
就已竣工持作待售物業撇銷之減值虧損	(190,821)	(57,872)
物業、廠房及設備折舊	36,027	35,665
使用權資產折舊	71,378	37,187
不計入租賃負債計量的租賃付款	9,480	15,724
其他無形資產攤銷	3,238	789
核數師薪酬	13,640	13,429
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	2,009,504	1,387,929
養老金計劃供款及社會福利	234,107	239,399
以權益結算的購股權開支	9,932	—

6. 所得稅開支

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

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

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,985,834	2,995,985
中國土地增值稅	1,406,782	1,226,541
遞延稅項	(594,209)	(580,323)
年內稅項支出總額	<u>3,798,407</u>	<u>3,642,203</u>

7. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期一每股普通股16.3港分(2019年：15.3港分)	495,644	494,287
建議末期一每股普通股32.5港分(2019年：32.8港分)	<u>977,829</u>	<u>1,067,374</u>
	<u>1,473,473</u>	<u>1,561,661</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行3,581,791,500股(2019年：3,266,539,544股)普通股加權平均數進行計算。

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

每股基本盈利金額的計算依據如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	<u>3,743,429</u>	<u>3,833,699</u>
	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>3,581,791,500</u>	<u>3,266,539,544</u>
攤薄影響—普通股加權平均數 購股權	<u>(2,016,229)*</u>	<u>—</u>
	<u>3,579,775,271*</u>	<u>3,266,539,544</u>

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄盈利的金額，故購股權對每股基本盈利具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已排除購股權。因此，每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利人民幣3,743,429,000元及年內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股計算。

9. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	5,209	3,035
減值	—	—
	<u>5,209</u>	<u>3,035</u>

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團致力嚴格控制其尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶相關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	5,209	3,035
一年以上	—	—
	<u>5,209</u>	<u>3,035</u>

未逾期的應收款項與近期並無違約記錄的大量不同客戶有關。

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

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	16,647,655	11,706,261
一年以上	<u>435,228</u>	<u>354,275</u>
	<u>17,082,883</u>	<u>12,060,536</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

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

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2020年12月31日止年度的業務回顧與對2021年的展望。

末期股息

董事會建議以現金方式就2020年派發末期股息每股32.5港分（相當於每股人民幣27.3分）（「**2020年建議末期股息**」）。2020年建議末期股息以港元宣派及派付。本公司已就2020年首六個月宣派及派付中期股息每股16.3港分（相當於每股人民幣14.6分）。年度總股息每股為48.8港分（相當於每股人民幣41.9分），股息分派比率為本公司擁有人應佔核心淨利潤約40%。

全年業績

於2020年，本集團合約銷售額達到人民幣1,688億元，較2019年的人民幣1,525億元按年增長約11%，超額完成2020年合約銷售額目標。

於2020年，本集團收入為人民幣65,940.6百萬元，較2019年的人民幣56,639.6百萬元按年增長約16.4%。於2020年，本集團的擁有人應佔核心淨利潤由2019年的人民幣3,901.4百萬元減少約3.8%至人民幣3,754.1百萬元。

2020年回顧

市場回顧

2020年是不平凡的一年，年初新型冠狀病毒病（「**新冠肺炎**」）大流行，對環球經濟造成巨大衝擊。中國經濟受到新冠肺炎的影響，加上貿易和地緣政治等不明朗因素，經濟運行一度遭遇逆流。隨後的夏季，中國部分地區受大雨影響出現汛情。房地產行業壓力驟增，面臨著諸多挑戰。

在中國政府採取有力的疫情防控措施下，中國經濟率先走出疫情陰霾，中國成為2020年全球唯一正增長的主要經濟體。國家統計局數據顯示，2020年中國經濟增長2.3%。隨著經濟快速復甦並重回正軌，房地產行業穩健發展。

房地產行業作為中國經濟重要的支柱，2020年以來雖受壓，但表現強韌，以穩字當頭。在新冠疫情等的衝擊下，本集團堅定貫徹既定的戰略，按務實與有效的運營理念，順應國家

政策及行業發展態勢持續穩健發展，實現2020年全年合約銷售額約人民幣1,688億元，按年增長約11%，超額完成年初定下的全年銷售目標，繼續穩居中國房地產20強。2020年合約銷售均價按年上升22%至每平方米約人民幣12,500元。銷售均價持續向上，反映本集團升級二線及強三線城市的經營戰略已取得成效。

土儲能級提升、深入滲透二三線城市

2020年中國經濟與樓市趨於穩定，但下半年政府對房地產行業調控加碼，本集團對土地市場保持審慎的策略。年內，本集團連同其合營聯營公司的土地投資總額約人民幣712億元，共獲取土地117宗，總建築面積約為1,500萬平方米。

本集團順應行業趨勢，土地儲備升級，期內持續增加二線及三線城市項目。2020年，本集團新增項目中，二線及三線城市合共金額佔比超過90%，其中二線佔比47%；三線佔比45%；四線佔比僅8%。

於2020年12月31日，本集團連同其合營聯營公司的總土地儲備約為6,510萬平方米，覆蓋全國23省，153個城市。本集團堅持深耕外拓的投資策略，提升城市能級，並通過商業合作勾地項目及收併購等多元化拿地策略，完善全國性的土儲佈局。本集團的購地策略是為未來銷售增長確保充足的可售貨值供應。

拓寬融資渠道、信貸評級穩定

自從上市後，本集團致力積極改善債務結構及拓寬境內外融資渠道，提升整體融資能力。

期內，本集團多次發行境外美元債券，獲得資本市場及投資者的支持，發行成本持續下降；亦成功開拓境外銀行貸款渠道。2020年11月，本集團亦成功發行境內首筆購房尾款ABS項目，發行金額為人民幣3.18億元，平均利率約6.0%。

依託穩健的財務管理，本集團的流動性良好，有息負債及淨負債率處於50強房企中的極低水平。截止2020年12月31日，本集團總有息負債約人民幣541億元，淨負債比率約65.8%，加權平均融資成本降至8.5%。新的融資渠道及土儲城市能級提升，有助集團進一步優化財務結構，降低融資成本。

國際及境內信貸評級機構持續認可本集團的銷售執行力、全國佈局的土儲，城市能級的提升及債務結構的改善。境外方面，中梁維持惠譽「B+」、穆迪「B1」、標普「B+」及獲得聯合國國際「BB」的評級，展望全部為「穩定」。境內方面，期內維持聯合信用「AA+」評級，展望「穩定」。

經營效能提升、組織結構優化

年內，本集團持續優化組織結構及人才管理，包括2020年7月份向若干管理層授出購股權、豐富激勵工具、推動團隊年輕化、夯實人才儲備，推動企業長遠健康發展與成長。

品牌力提升、產品系列升級

伴隨企業規模及城市能級的提升，秉承為美好生活創造價值的理念，本集團於2020年把之前的「香、御、國」產品系列全新升級為「星海、拾光、鑒金」系列，同時打造出各具特徵的八條產品線，按不同城市差異化的需求，在滿足新時代人居生活的同時，持續提升產品力。

2020年10月，本集團正式發佈最新一代的宅產品—「中梁產品4.0」。在正式邁入4.0產品時代後，本集團完成了113項產品專項提升，提升客戶體驗。至今，採納4.0產品的項目已在杭州、天津、成都、青島、常州等城市先行落地，未來將在全國範圍內推行。

為了持續提升產品力，確保品質交付，本集團打造「三鏈+三驅動」為核心的品質體系。通過生產鏈、供應鍊及客戶鏈的高效連接，將客戶的需求傳遞到生產環節。本集團通過加強監督、機制管控、人員考核等方式驅動，持續更新產品系列、提升產品及服務質素。

履行企業環保與社會責任

隨著業務的發展，本集團肩負的社會責任也越來越重大。

本集團強調「文化、舒適、健康、綠色、科技」的產品理念，制定全面環保政策，加大力度推行多項可持續與綠色環保措施。截至2020年底，本集團累計共有超過300個項目為綠色建築（包含綠色建築認證或評級），綠色建築總建築面積超過4,500萬平方米。

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。該項目現已累計在全國14個省份的中小學落地，包括青海、西藏、雲南、新疆等地區，為偏遠或有需要的學校建立、完善圖書室，持續為貧困地區的孩子們提供閱讀資源，並設立助學金及教師培訓等，助力鄉村青少年的健康成長。

年內，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。於2020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及災區民眾提供物資，並幫助災區農戶紓困。

2021年展望

市場普遍預期，各國在2021年從新冠肺炎疫情陰霾下的復蘇進程將呈分化，唯共識認為中國2021年的經濟增長，將領先全球所有大型經濟體。

現時中國政府對房地產行業施行從緊的限制措施，包括嚴控房地產相關的槓桿。另一方面，中國經濟復甦展現的強大韌性與活力，促進了居民消費信心，有利購房需求。隨著政府對房地產的政策底線趨向更加明確，未來中國房地產市場將在較長時間內同時呈現出「政策調控」與「市場分化」並存的特徵。在現時的政策環境下，中國房地產市場的系統風險會更為可控、「穩」的主基調更為明確。在市場資源更向大企業集中的趨勢下，我們認為全國佈局、銷售規模領先的大型房企會更具能力去應對行業變革與挑戰。

本集團一直堅持全國佈局，在去年已完成土儲結構升級，現時土儲主要位於具經濟活力的都市圈之二線及三線城市，具有較高的抗經濟週期及政策風險能力。本集團連同其合營聯營公司預期2021年可售資源超過人民幣2,600億元，可銷售貨源充足、穩定並分散。根據當前市場環境，本集團將2021年合約銷售目標定為人民幣1,800億元。在銷售實現穩健增長的同時，持續提升產品競爭力。同時，本集團將謹慎管理現金流，保持高去化率與回款率，以及充裕的資金流動性，有效控制槓桿水平並持續改善債務結構，從容應對市場的風險及波動。

在「促進房地產市場平穩健康發展」的國家大政策下，房企片面追求規模的時代已經過去，在市場需求和競爭模式驅動下，將更強調營運和產品能力。我們相信，今年將是房企提升能力與整固行業地位的重要機遇期。2021年，是中國「十四五」規劃的開局之年，中梁有信心把握未來經濟與房地產市場的機遇，繼續穩居行業前20強，為股東締造可觀回報。

致謝

本人謹代表董事會致誠感謝於過去特別具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工、及鼎力支付的所有股東、業務與融資夥伴！

董事長
楊劍

管理層討論及分析

業績概要

	截至12月31日止年度		變幅
	2020年	2019年	
合約銷售額			
合約銷售金額(人民幣十億元)	168.8	152.5	+10.7%
已售合約銷售建築面積(百萬平方米)	13.5	14.9	-9.4%
合約銷售平均售價(人民幣元/平方米)	12,500	10,300	+21.4%
特定財務資料			
收益(人民幣百萬元)	65,940.6	56,639.6	+16.4%
毛利(人民幣百萬元)	13,852.9	13,182.3	+5.1%
本公司擁有人應佔溢利(人民幣百萬元)	3,743.4	3,833.7	-2.4%
本公司擁有人應佔核心淨利潤(人民幣百萬元)	3,754.1	3,901.4	-3.8%
毛利率(%)	21.0	23.3	
本公司擁有人應佔核心淨利率(%)	5.7	6.9	
每股盈利(基本)(人民幣分)	105	117	
每股核心盈利(基本)(人民幣分)	105	119	
於12月31日			
	2020年	2019年	變幅
資產總額(人民幣百萬元)	270,833.3	224,520.0	+20.6%
現金及銀行結餘(人民幣百萬元)	34,232.4	26,495.3	+29.2%
債務總額(人民幣百萬元)	54,092.2	40,181.2	+34.6%
權益總額(人民幣百萬元)	30,182.2	20,871.6	+44.6%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	10,906.7	8,728.1	+25.0%
淨負債比率(%)	65.8	65.6	
加權平均債務成本(%)	8.5	9.4	

物業開發

合約銷售額

截至2020年12月31日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣1,688億元，其中，其附屬公司貢獻約人民幣1,148億元，及其合營企業及聯營公司貢獻約人民幣540億元。本集團的合約銷售金額較截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,525億元增加約10.7%。儘管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、恢復經濟秩序及自第二季度起更多的可銷售資源供應作預售，本集團的合約銷售金額自4月以來穩步回升。

截至2020年12月31日止年度，本集團實現合約銷售建築面積約13.5百萬平方米，較截至2019年12月31日止年度的約14.9百萬平方米減少9.4%。本集團於2020年的合約銷售平均售價為每平方米人民幣12,500元，較2019年的每平方米人民幣10,300元有所增加。合約銷售平均售價增加乃主要由於近年來本集團轉二線及強三線城市的戰略取得成效。

表1：於2020年的合約銷售明細(本集團的附屬公司、合營企業與聯營公司)

按城市劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
溫州	26,744,571	15.8	1,246,557	21,455
杭州	10,630,558	6.3	409,328	25,971
寧波	6,812,116	4.0	263,971	25,806
金華	6,429,615	3.8	361,694	17,776
合肥	5,918,709	3.5	412,539	14,347
無錫	5,330,268	3.2	282,600	18,862
常州	4,784,944	2.8	284,451	16,822
徐州	4,205,265	2.5	321,951	13,062
麗水	4,099,284	2.4	187,858	21,821
蘇州	3,057,075	1.8	179,123	17,067
宿遷	2,829,467	1.7	300,950	9,402
台州	2,777,461	1.6	236,522	11,743
湖州	2,577,619	1.5	179,525	14,358
南京	1,814,804	1.1	95,592	18,985

	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)
鹽城	1,658,364	1.0	173,093	9,581
淮安	1,562,755	0.9	173,300	9,018
阜陽	1,411,473	0.8	160,948	8,770
義烏	1,357,073	0.8	39,854	34,051
紹興	1,349,875	0.8	94,028	14,356
安慶	1,133,403	0.7	130,213	8,704
池州	1,105,723	0.7	139,451	7,929
宣城	972,954	0.6	123,461	7,881
蚌埠	956,323	0.6	126,327	7,570
其他	9,739,040	5.8	1,010,552	9,637
長三角	<u>109,258,739</u>	<u>64.7</u>	<u>6,933,888</u>	15,757
洛陽	3,218,704	1.9	303,397	10,609
重慶	2,761,140	1.6	246,531	11,200
南陽	2,136,307	1.3	233,707	9,141
寧德	1,747,308	1.0	161,372	10,828
長沙	1,665,145	1.0	168,750	9,868
銀川	1,617,314	1.0	139,093	11,628
成都	1,534,399	0.9	74,596	20,569
西安	1,401,140	0.8	120,470	11,631
武漢	1,242,688	0.7	110,944	11,201
其他	18,941,648	11.3	2,574,847	7,356
中西部	<u>36,265,793</u>	<u>21.5</u>	<u>4,133,707</u>	8,773
濰坊	1,490,758	0.9	189,207	7,879
濟南	1,236,087	0.7	100,485	12,301
大連	1,149,080	0.7	97,152	11,828
青島	1,032,424	0.6	78,766	13,107
天津	1,011,207	0.6	70,971	14,248
其他	5,937,720	3.5	642,133	9,247
環渤海	<u>11,857,276</u>	<u>7.0</u>	<u>1,178,714</u>	10,060

	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)
泉州	2,822,024	1.7	294,117	9,595
萍鄉	1,170,893	0.7	164,521	7,117
福州	1,013,199	0.6	75,624	13,398
其他	<u>4,252,030</u>	<u>2.5</u>	<u>481,107</u>	8,838
海峽西岸	<u>9,258,146</u>	<u>5.5</u>	<u>1,015,369</u>	9,118
珠三角	<u>2,131,110</u>	<u>1.3</u>	<u>244,173</u>	8,728
總計	<u>168,771,064</u>	<u>100.0</u>	<u>13,505,851</u>	12,496

按地區劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
長三角	109,258,739	64.7	6,933,888	15,757
中西部	36,265,793	21.5	4,133,707	8,773
環渤海	11,857,276	7.0	1,178,714	10,060
海峽西岸	9,258,146	5.5	1,015,369	9,118
珠三角	<u>2,131,110</u>	<u>1.3</u>	<u>244,173</u>	8,728
總計	<u>168,771,064</u>	<u>100.0</u>	<u>13,505,851</u>	12,496

按城市等級劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 %	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	77,533,349	45.9	4,274,989	18,137
三線城市 ⁽²⁾	74,055,575	43.9	6,806,760	10,880
四線城市 ⁽³⁾	<u>17,182,140</u>	<u>10.2</u>	<u>2,424,102</u>	7,088
總計	<u>168,771,064</u>	<u>100.0</u>	<u>13,505,851</u>	12,496

附註：

- (1) 二線城市包括杭州、寧波、合肥、無錫、蘇州、溫州、重慶、南京、長沙、成都、西安、武漢、濟南、大連、青島、福州、天津、昆明、南昌、廈門、瀋陽、南寧、貴陽、太原及鄭州。
- (2) 三線城市包括金華、常州、徐州、麗水、洛陽、宿遷、泉州、台州、湖州、南陽、寧德、鹽城、銀川、淮安、濰坊、義烏、紹興、安慶、宣城、蚌埠、益陽、煙台、六安、滄州、如皋、濟寧、江門、南通、襄陽、宜昌、舟山、鎮江、赤峰、濱州、漳州、包頭、泰安、唐山、茂名、郴州、許昌、棗莊、婁底、衢州、遵義、靖江、余姚、福清、商丘、亳州、邯鄲、常德、威海、株洲、揚州、贛州、信陽、欽州、淄博、東陽、肇慶、嘉興、莆田、岳陽、眉山、達州、南平、黃岡、慈溪、三明、遂寧、玉溪、銅陵、瀏陽、龍岩、榆林、聊城、佛山、禹州、德州、柳州、南安、韶關、臨沂、呼和浩特、綿陽、寧鄉、衡陽、泰州、南充、宜興及撫州。
- (3) 四線城市包括阜陽、萍鄉、池州、鄂州、保山、繁昌、昭通、上饒、黃石、貴港、自貢、濟源、安康、大理、江油、銅川、馬鞍山、常熟、黃山、吉安、楚雄、瑞金、衛輝、天水、潮州、荊州、修水縣、長葛、隨州、巢湖、河源、普洱、新鄉、清遠、焦作、臨汾、恩施、北海、會昌、平涼、九江、畢節、邵陽、天門、景德鎮、永州、淮北、安寧、濮陽及宿州。

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應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2020年12月31日，本集團的90個已完工物業項目及持作銷售之已完工物業為人民幣10,886.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣4,140.7百萬元增加162.9%。

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2020年12月31日，本集團的252個在建物業項目及在建物業為人民幣145,914.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣128,779.9百萬元增加約13.3%。

土地儲備

截至2020年12月31日止年度，本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)收購117幅地塊，規劃總建築面積為14.9百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣4,767元。

表2：本集團於2020年收購的土地明細(本集團的附屬公司、合營企業與聯營公司)

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
1	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(2019)034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

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
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、 T8-1-11地塊公開出讓部分	56,885	154,838	946,109	6,110
13	江門	江門市JCR2020-13(新會05)號	29,911	74,778	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、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	南陽市高新區宛規函G2019-96 地塊	48,974	122,435	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

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
24	棗莊	棗莊市高新區複元二路西側 地塊1	69,866	153,705	429,700	2,796
25	天津	天津市空港經濟區津濱保(掛) 2019-19號地	103,962	166,340	1,920,000	11,543
26	池州	池州市青陽縣城南新區2020- 1、2020-2號地塊	75,279	150,558	342,200	2,273
27	長沙	長沙市望城區2020-005地塊	92,118	276,353	552,770	2,000
28	重慶	重慶市南岸區南坪組團K分區 K1-9-1/07地塊	103,501	207,002	1,331,020	6,430
29	無錫	無錫市惠山城鐵商務區3號 地塊	15,020	39,051	256,000	6,556
30	蘇州	蘇州張家港市區沙洲西路北 地塊	54,494	108,989	962,190	8,828
31	貴港	貴港市港北區建設路2019G- 131地塊	32,760	131,038	200,200	1,528
32	蘇州	蘇州市陽澄湖鎮鳳陽路北、 聖堂路西地塊	49,035	88,263	781,480	8,854
33	泰安	泰安西部板塊天平湖片區 2019-42地塊	65,000	130,000	402,740	3,098
34	莆田	莆田市城南板塊PS拍-2020-01 霞林鐘潭地塊	41,857	92,685	794,000	8,567
35	呼和浩特	呼和浩特市玉泉區裕隆中路西 第2020003地塊	35,656	71,311	182,377	2,557
36	台州	台州市臨海大洋街道下洋岩 地塊	37,264	81,981	651,000	7,941
37	重慶	重慶兩江新區人和組團龍泉 公司J04號地塊	12,400	37,200	206,000	5,538
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

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
39	黃山	黃山市中心城區橫江橋西南側 地塊	34,755	62,559	286,691	4,583
40	邯鄲	邯鄲市復興區HD-2020-03-1號 地塊	73,012	197,133	378,000	1,917
41	南平	南平市武夷新區2020-J-WY-03	41,737	75,125	285,000	3,794
42	南通	如皋市城南板塊萬壽南路東側 地塊	76,482	183,557	923,900	5,033
43	寧波	寧波江北區CC09-01-16a、 CC09-01-16b地塊	48,784	75,311	518,142	6,880
44	信陽	信陽市高新區WG2020-304 地塊	95,855	239,636	411,980	1,719
45	永州	永州市冷水灘區C-29號地塊	35,152	123,032	192,456	1,564
46	蚌埠	蚌埠蚌山區蚌掛(2019)65號地	123,251	246,502	627,420	2,545
47	溧陽	溧陽市燕山新區安順燃氣北側 AB地塊	89,426	160,967	967,800	6,012
48	漳州	漳州市城東板塊長福 2020P07號地塊	82,551	214,632	1,396,000	6,504
49	蘇州	蘇州市吳江區震澤鎮鎮南路 南側雙澤路東側之商業地塊	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掛 告(2020)3號芙蓉新城地塊	106,998	288,007	681,000	2,365

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
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	瑞安	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
57	益陽	益陽市桃江縣2020桃讓(掛)48號地塊	57,822	173,467	224,290	1,293
58	遂寧	遂寧市河東新區二期72畝地塊	48,282	72,423	254,918	3,520
59	銀川	銀川市金鳳區銀地(G)[2020]-10號地塊	93,715	168,681	505,710	2,998
60	濰坊	濰坊市寒亭區幸福路地塊	95,576	206,635	329,737	1,596
61	常州	常州市鐘樓區丁香路南側、童子河東路東側地塊	49,911	99,822	1,019,000	10,208
62	荊州	荊州市武德片區P(2020)018號地塊	34,178	119,623	405,000	3,386
63	昆明	昆明市經開區KCJ2020-24號地塊	50,409	141,147	348,120	2,466
64	蕪湖	蕪湖市弋江區花津南路東側地塊	63,049	126,101	729,992	5,789
65	玉山	玉山城東DED2020046地塊	39,823	55,753	183,500	3,291
66	寧國	寧國市城東板塊新寧中西北側地塊	54,932	109,865	303,226	2,760
67	德州	德州德城區2019-028地塊	20,857	50,058	239,450	4,783
68	洛陽	洛陽市伊濱區光武大道LYTD-2020-28號商住地塊	92,876	278,627	857,230	3,077
69	江陰	江蘇省江陰市新橋鎮澄地2020-C-6	63,132	138,890	509,840	3,671

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
70	江陰	江蘇省江陰市新橋鎮澄地 2020-C-7	29,085	87,255	336,800	3,860
71	泉州	泉州市田安南路2020-3號地塊	9,807	38,383	346,000	9,014
72	溫州	樂清市2020002號石帆街道 樸湖社區地塊	26,686	83,851	380,000	4,532
73	莆田	莆田黃石PS拍2020-14號地塊	28,127	77,311	173,000	2,238
74	佛山	佛山市南海區西樵鎮樵金路西 側、樵譽路南側TD2020(NH) WG0020地塊	21,861	86,894	412,800	4,751
75	昭通	昭通市昭儲15-01-A15-01-B號 157畝地塊	104,459	313,377	496,180	1,583
76	徐州	徐州銅山區銀山路西、珠江路 北地塊	142,721	313,987	2,486,400	7,919
77	遂寧	遂寧市老城區46畝地塊	30,808	92,424	268,018	2,900
78	蚌埠	蚌埠高鐵板塊蚌掛(2020)24號	67,781	135,563	395,000	2,914
79	煙台	煙台市福山區益豐燈芯絨廠 地塊	42,678	85,356	335,300	3,928
80	蒙自	蒙自市市級行政中心板塊 HGT-16-05號地塊	45,468	136,402	177,778	1,303
81	東莞	東莞市望牛墩鎮2020WR028 地塊	6,848	21,341	143,390	6,719
82	溫州	錢庫鎮D-4-14地塊(控規C-1- 08A地塊)	42,688	139,901	159,520	1,140
83	福州	福州倉山區2020-35號三江口 地塊	37,140	112,336	1,210,000	10,771
84	淄博	淄博高新區2017(增量)一 開019地塊	42,520	123,308	252,983	2,052

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
85	溫州	溫州市蒼南縣縣城新區15-3 (政府招拍掛)地塊	42,634	93,796	1,082,400	11,540
86	南昌	南昌市南昌縣DAJ2020023地塊	49,780	109,510	607,079	5,544
87	阜陽	阜陽臨泉縣城南新區2020-50 號地塊	53,359	117,339	209,705	1,787
88	徐州	徐州泉山區京滬東路東、 十里西路西地塊	39,574	110,410	912,000	8,260
89	德州	德州德城區2019-025地塊	52,866	142,739	660,450	4,627
90	滄州	滄州市黃驊2020年3號 地塊A	58,892	117,607	303,400	2,580
91	唐山	唐山市路南區老交大老火車站 片區A區北側B-08-02地塊	56,111	67,333	680,060	10,100
92	唐山	唐山市路南區老交大老火車站 片區A區北側B-07-02地塊	16,892	30,405	229,558	7,550
93	長沙	長沙市長沙縣045號地塊	80,802	242,405	1,192,500	4,919
94	赤峰	赤峰市新城區高鐵E06-02地塊	53,678	118,092	547,740	4,638
95	赤峰	赤峰市松山區高鐵GTD-02-05 地塊	26,547	61,057	198,810	3,256
96	榆林	榆林市靖邊縣靖安路72畝地塊	48,302	135,246	65,000	481
97	延安	延安新區行知南路F3-14號 地塊	39,507	47,408	129,430	2,730
98	成都	成都市新都區斑竹園92畝地塊	61,221	122,441	815,457	6,660
99	溫州	瑞安市中部組團上望片D-6-1- 2地塊	9,655	35,983	261,422	7,265
100	中山	中山市南朗鎮(翠亨新區起步 區)西二圍G28-2020-0083 地塊	103,770	406,428	3,362,151	8,272

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
101	溫州	樂清市中心區G-a13部分地塊	6,933	18,979	124,680	6,569
102	信陽	信陽市羅山縣2020-25地塊	43,095	94,765	174,534	1,842
103	江陰	江陰顧山鎮府前西街南福康路 東地塊	16,905	33,716	102,890	3,052
104	合肥	長豐雙鳳開發區蒙城北路與金 峰路交口西北角地塊	28,854	46,167	289,985	6,281
105	南平	武夷山市上洲路北側地塊	52,332	102,131	363,000	3,554
106	南通	如皋市城北板塊實驗小學北側 地塊	61,164	134,561	682,590	5,073
107	臨沂	臨沂市北城新區2020-202地塊	95,316	276,116	1,301,000	4,712
108	玉溪	玉溪市紅塔區出水口二期 YXTC(2006)6-2號地塊	95,943	191,886	781,200	4,071
109	南寧	南寧市邕寧區馬嶺路以西 GC2020-103地塊	29,499	148,395	309,740	2,087
110	莆田	莆田秀嶼區PS拍-2020-26號 地塊	53,647	151,518	196,000	1,294
111	濱州	濱州老城區李南浦地塊1	83,569	225,636	436,650	1,935
112	青島	青島李滄區重慶路西側項目1	28,400	76,681	530,084	6,913
113	三明	永安市馬夷口B地塊	46,094	106,559	189,400	1,777
114	青島	青島市市北區沾化路西項目	22,486	65,299	849,702	13,012
115	新鄉	新鄉市紅旗區2020-14號地塊	24,041	69,718	298,945	4,288
116	九江	九江市濂溪區DGA2020028 地塊	60,383	96,612	265,382	2,747
117	昭通	昭通市昭儲20-06號58.32畝 地塊	38,882	101,093	167,192	1,654
			6,347,071	14,936,757	71,199,245	4,767

於2020年12月31日，計及本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量後，本集團應佔土地儲備總量為51.8百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔7.4百萬平方米，在建物業或用作未來開發物業佔44.4百萬平方米。

表3：本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)於2020年12月31日的土地儲備總量的明細

按本集團附屬公司劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發預 估建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)
江蘇	44	775,958	5,573,965	21,719	6,371,642	12.3	6,371,642
浙江	57	1,631,737	3,876,021	105,166	5,612,924	10.8	5,612,924
安徽	27	121,882	3,426,246	152,613	3,700,741	7.1	3,700,741
長三角	128	2,529,577	12,876,232	279,498	15,685,307	30.2	15,685,307
湖南	18	192,374	2,529,082	706,013	3,427,469	6.6	3,427,469
河南	24	573,425	2,567,950	273,838	3,415,213	6.6	3,415,213
雲南	12	197,288	1,675,245	345,492	2,218,025	4.3	2,218,025
湖北	13	509,485	1,552,443	80,169	2,142,097	4.1	2,142,097
陝西	10	251,002	965,570	349,263	1,565,835	3.0	1,565,835
四川	12	176,822	989,960	—	1,166,782	2.3	1,166,782
重慶	6	91,511	865,407	198,686	1,155,604	2.2	1,155,604
廣西壯族自治區	9	48,087	819,779	147,695	1,015,561	2.0	1,015,561
內蒙古自治區	6	287,605	508,279	80,008	875,892	1.7	875,892
寧夏回族自治區	3	27,905	384,950	—	412,855	0.8	412,855
貴州	3	46,361	215,124	—	261,485	0.5	261,485
山西	2	—	213,473	—	213,473	0.4	213,473
甘肅	2	105,167	62,129	—	167,296	0.3	167,296
中西部	120	2,507,032	13,349,391	2,181,164	18,037,587	34.8	18,037,587
山東	25	33,629	2,448,351	447,482	2,929,462	5.7	2,929,462
河北	5	—	787,931	56,904	844,835	1.6	844,835
遼寧	4	418	329,718	—	330,136	0.6	330,136
天津	2	—	240,822	—	240,822	0.5	240,822
環渤海	36	34,047	3,806,822	504,386	4,345,255	8.4	4,345,255
江西	30	1,006,766	2,198,839	23,646	3,229,251	6.2	3,229,251
福建	15	285,530	1,329,327	—	1,614,857	3.1	1,614,857
海峽西岸	45	1,292,296	3,528,166	23,646	4,844,108	9.3	4,844,108
廣東	13	291,074	960,746	76,332	1,328,152	2.6	1,328,152
珠三角	13	291,074	960,746	76,332	1,328,152	2.6	1,328,152
小計	342	6,654,026	34,521,357	3,065,026	44,240,409	85.3	44,240,409

按本集團的合營企業及聯營公司劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)
浙江	39	281,759	1,604,330	—	1,886,089	3.6	5,915,035
安徽	14	29,214	1,140,359	—	1,169,573	2.3	3,134,788
江蘇	24	113,036	605,684	275,632	994,352	1.9	2,763,307
長三角	77	424,009	3,350,373	275,632	4,050,014	7.8	11,813,130
河南	6	—	299,288	188,307	487,595	0.9	1,345,002
雲南	4	—	272,381	134,351	406,732	0.8	822,464
重慶	7	140,132	238,699	—	378,831	0.7	1,076,309
湖南	4	25,711	226,302	—	252,013	0.5	521,081
湖北	3	—	147,397	40,272	187,669	0.4	427,526
四川	2	—	98,084	—	98,084	0.2	275,033
廣西壯族自治區	2	25,107	67,332	—	92,439	0.2	342,051
內蒙古自治區	1	—	—	46,599	46,599	0.1	155,329
中西部	29	190,950	1,349,483	409,529	1,949,962	3.8	4,964,795
山東	8	5,556	182,169	134,484	322,209	0.6	1,114,696
天津	2	—	172,593	29,658	202,251	0.4	409,156
河北	1	—	33,767	—	33,767	0.1	102,325
遼寧	1	—	13,150	—	13,150	*	25,785
環渤海	12	5,556	401,679	164,142	571,377	1.1	1,651,962
福建	13	109,019	402,970	38,370	550,359	1.1	1,496,144
江西	5	55,921	114,044	48,833	218,798	0.4	559,535
海峽西岸	18	164,940	517,014	87,203	769,157	1.5	2,055,679
廣東	2	—	—	259,652	259,652	0.5	417,401
珠三角	2	—	—	259,652	259,652	0.5	417,401
小計	138	785,455	5,618,549	1,196,158	7,600,162	14.7	20,902,967
總計	480	7,439,481	40,139,906	4,261,184	51,840,571	100.0	65,143,376

* 少於0.1%

按城市級別劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 百分比 %	
二綫城市	155	1,678,507	11,297,482	1,266,190	14,242,179	27.5	20,512,781	31.5
三綫城市	245	4,285,522	20,266,967	2,597,325	27,149,814	52.4	32,886,446	50.5
四綫城市	80	1,475,452	8,575,457	397,669	10,448,578	20.1	11,744,149	18.0
總計	480	7,439,481	40,139,906	4,261,184	51,840,571	100.0	65,143,376	100.0

按地區劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	土地 儲備總量 ⁽³⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 百分比 %	
長三角	205	2,953,586	16,226,605	555,130	19,735,321	38.0	27,498,437	42.2
中西部	149	2,697,982	14,698,874	2,590,693	19,987,549	38.6	23,002,382	35.3
環渤海	48	39,603	4,208,501	668,528	4,916,632	9.5	5,997,217	9.2
海峽西岸	63	1,457,236	4,045,180	110,849	5,613,265	10.8	6,899,787	10.6
珠三角	15	291,074	960,746	335,984	1,587,804	3.1	1,745,553	2.7
總計	480	7,439,481	40,139,906	4,261,184	51,840,571	100.0	65,143,376	100.0

附註：

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

財務回顧

收入

截至2020年12月31日止年度，本集團的收入來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務確認的收入詳情：

	截至12月31日止年度		變幅 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	65,500,822	56,383,676	+16.2
其他服務	428,258	244,044	+75.5
租金收入	11,486	11,876	-3.3
總計	<u>65,940,566</u>	<u>56,639,596</u>	+16.4

已確認物業銷售收益

雖然疫情於2020年上半年對本集團的物業建設及交付造成嚴重影響，本集團於截至2020年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，由去年同期的人民幣56,383.7百萬元，錄得16.2%增長至人民幣65,500.8百萬元。已確認總建築面積由去年的5,621,427平方米增加約36.4%至截至2020年12月31日止年度的7,670,277平方米。已確認的平均售價由去年的每平方米人民幣10,030元減少約14.9%至截至2020年12月31日止年度的每平方米人民幣8,540元。於年內，已確認平均售價減少乃由於平均售價一般較高的長三角項目貢獻的已確認收益比例減少所致。

表4：於2020年確認自銷售物業產生的收入明細

	截至2020年12月31日止年度			
	收入 人民幣千元	總收入 百分比 %	已確認 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣／ 平方米
長三角				
溫州	6,732,510	10.3	486,952	13,826
台州	5,765,061	8.8	442,349	13,033
金華	4,013,333	6.1	312,734	12,833
其他	<u>17,306,651</u>	<u>26.4</u>	<u>1,843,286</u>	<u>9,389</u>
合計	<u>33,817,555</u>	<u>51.6</u>	<u>3,085,321</u>	<u>10,961</u>
中西部				
寧德	1,764,845	2.7	236,661	7,457
達州	1,206,841	1.9	203,316	5,936
其他	<u>15,946,132</u>	<u>24.3</u>	<u>2,355,700</u>	<u>6,769</u>
合計	<u>18,917,818</u>	<u>28.9</u>	<u>2,795,677</u>	<u>6,767</u>
環渤海				
臨沂	974,636	1.5	92,194	10,572
煙台	849,660	1.3	153,772	5,525
萊蕪	843,785	1.3	130,747	6,454
其他	<u>2,480,035</u>	<u>3.8</u>	<u>286,046</u>	<u>8,670</u>
合計	<u>5,148,116</u>	<u>7.9</u>	<u>662,759</u>	<u>7,768</u>
海峽西岸				
贛州	3,237,253	4.9	435,249	7,438
上饒	1,300,311	2.0	248,146	5,240
其他	<u>1,700,779</u>	<u>2.6</u>	<u>204,769</u>	<u>8,306</u>
合計	<u>6,238,343</u>	<u>9.5</u>	<u>888,164</u>	<u>7,024</u>

	截至2020年12月31日止年度			
	收入 人民幣千元	總收入 百分比 %	已確認 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣/ 平方米
珠三角				
其他	1,378,990	2.1	238,356	5,785
合計	1,378,990	2.1	238,356	5,785
總計	65,500,822	100.0	7,670,277	8,540
	截至2019年12月31日止年度			
	收入 人民幣千元	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/ 平方米
長三角				
麗水	5,225,398	9.3	363,280	14,384
台州	4,163,593	7.4	270,288	15,404
蕪湖	4,452,677	7.9	435,365	10,227
嘉興	3,844,408	6.8	312,665	12,296
寧波	2,756,617	4.9	205,981	13,383
溫州	2,661,814	4.7	186,360	14,283
宣城	2,324,173	4.1	257,356	9,031
鹽城	1,882,245	3.3	200,815	9,373
其他	13,750,233	24.4	1,345,608	10,219
合計	41,061,158	72.8	3,577,718	11,477
中西部				
玉溪	1,236,956	2.2	141,038	8,770
昆明	740,483	1.3	82,484	8,977
長沙	712,965	1.3	132,727	5,372
榆林	557,010	1.0	77,309	7,205
貴港	353,085	0.6	67,388	5,240
其他	1,706,018	3.0	242,731	7,028
合計	5,306,517	9.4	743,677	7,136

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

* 少於0.1%

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣43,457.3百萬元增加約19.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣52,087.7百萬元。此增加主要與本集團總收益的增加一致。

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12月31日止年度的人民幣13,182.3百萬元增加約5.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣13,852.9百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的23.3%下降至截至2020年12月31日止年度的21.0%，主要由於年內交付的物業項目的土地收購成本相對有關平均售價較高所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益；(ii)匯兌差額淨額；(iii)政府補助；(iv)沒收按金；(v)財務擔保合約撥備變動；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣233.9百萬元增加約292.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣918.1百萬元。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,030.1百萬元增加約11.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,254.3百萬元，主要由於年內推出更多可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

行政費用

本集團的行政費用由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,549.7百萬元增加約11.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,848.0百萬元，主要由於本集團的業務擴張所致。

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12月31日止年度的人民幣515.6百萬元減少約20.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣408.1百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣466.5百萬元增加約16.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣542.5百萬元。

本集團截至2020年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額為人民幣5,667.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣4,521.6百萬元增加約25.4%。該增加乃由於銀行及其他借款上升所致。

於2020年12月31日，本集團的加權平均債務成本約為8.5%（2019年12月31日：約9.4%）。

應佔合營企業溢利

本集團應佔合營公司溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣979.4百萬元減少約52.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣467.9百萬元，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12月31日止年度的人民幣255.4百萬元增加約94.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣497.2百萬元，主要由於截至2020年12月31日止年度內因交付本集團聯營公司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12月31日止年度的人民幣9,898.1百萬元增加約4.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣10,364.8百萬元。

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年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12月31日止年度的人民幣3,642.2百萬元增加約4.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣3,798.4百萬元。

年內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的年內淨利潤（扣除非控股權益前）由截至2019年12月31日止年度人民幣6,255.9百萬元增加約5.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣6,566.4百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以經營所產生的現金（包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資）來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需求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12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣37,114.6百萬元(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17.4%至2020年12月31日的人民幣246,750.9百萬元。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13.9%至2020年12月31日的人民幣209,636.3百萬元。本集團的流動資產淨額增加主要由於於2020年12月31日(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

本集團於2020年12月31日的現金及銀行結餘合共約為人民幣34,232.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣26,495.3百萬元)，較2019年底增加約29.2%。

債務

於2020年12月31日，本集團的未償還債務總額為人民幣54,092.2百萬元(2019年12月31日：人民幣40,181.2百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣44,897.7百萬元(2019年12月31日：人民幣35,985.8百萬元)，優先票據約人民幣8,876.8百萬元(2019年12月31日：人民幣4,195.4百萬元)及資產擔保證券約人民幣317.7百萬元(2019年12月31日：無)。

表5：本集團的總債務明細

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
—有抵押	1,402,958	2,193,310
—無抵押	63,710	—
其他貸款		
—有抵押	6,537,022	10,378,095
—無抵押	2,064,473	890,550
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	4,136,130	4,786,982
—無抵押	1,050,000	—
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	888,450	1,876,376
—無抵押	335,154	—
優先票據	7,306,141	1,378,045
即期債務總額	23,784,038	21,503,358
非即期		
銀行貸款		
—有抵押	20,890,568	11,991,707
—無抵押	—	1,150,000
其他貸款		
—有抵押	3,603,520	2,718,849
—無抵押	3,925,768	—
優先票據	1,570,623	2,817,326
資產擔保證券	317,709	—
非即期債務總額	30,308,188	18,677,882
債務總額	54,092,226	40,181,240
有抵押	37,776,357	33,945,319
無抵押	16,315,869	6,235,921
債務總額	54,092,226	40,181,240

按固定或浮動利率劃分

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
固定利率	44,140,675	31,994,100
浮動利率	<u>9,951,551</u>	<u>8,187,140</u>
債務總額	<u>54,092,226</u>	<u>40,181,240</u>

按計值貨幣劃分

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以人民幣計值	42,710,756	35,985,840
以美元計值	11,290,977	4,195,400
以港幣計值	<u>90,493</u>	<u>—</u>
債務總額	<u>54,092,226</u>	<u>40,181,240</u>

按到期債務組合劃分

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	6,652,798	6,980,292
—須於第二年償還	9,916,429	11,251,174
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>10,974,139</u>	<u>1,890,533</u>
	<u>27,543,366</u>	<u>20,121,999</u>
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	9,825,099	13,145,021
—須於第二年償還	6,299,288	2,718,849
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>1,230,000</u>	<u>—</u>
	<u>17,354,387</u>	<u>15,863,870</u>
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	7,306,141	1,378,045
—須於第二年償還	<u>1,570,623</u>	<u>2,817,326</u>
	<u>8,876,764</u>	<u>4,195,371</u>
應償還資產擔保證券：		
—須於第二年償還	<u>317,709</u>	<u>—</u>
	<u>317,709</u>	<u>—</u>
總計	<u>54,092,226</u>	<u>40,181,240</u>

資產抵押

於2020年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣89,979.3百萬元(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、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

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

外匯風險

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

於2020年12月31日，本集團擁有(i)分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘人民幣727.1百萬元及人民幣15.5百萬元，(ii)分別以美元及港元計值的銀行及其他借款人民幣2,414.2百萬元及人民幣90.5百萬元及(iii)以美元計值的優先票據人民幣8,876.8百萬元，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、優先票據及資產擔保證券維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

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

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

於2020年12月31日，本集團向銀行提供的未解除按揭擔保總額為人民幣56,769.4百萬元（2019年12月31日：人民幣51,717.8百萬元）。

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

財務擔保

於2020年12月31日，本集團已為其合營企業及聯營公司獲提供最多人民幣12,193.5百萬元（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12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣51,892.9百萬元（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，於2020年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

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

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

上市所得款項之用途

本公司收取的來自上市（包括行使部分超額配股權）並經扣除包銷佣金及其他有關上市之估計開支後的所得款項淨額約為3,050.7百萬港元（相當於約人民幣2,732.8百萬元）。截至2020年12月31日，所收取來自上市的所得款項淨額已全數按招股章程中建議分配一致的方式動用。

截至2020年12月31日，上市所得款項淨額之動用情況分析如下：

		截至2019年 12月31日	截至2020年 12月31日	於2020年 12月31日之 未動用
	招股章程所述 所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	止年度所得款 項淨額 之實際用途 人民幣百萬元	止年度所得款 項淨額 之實際用途 人民幣百萬元	所得款項淨額 人民幣百萬元
發展本集團現有物業項目的建築成本	1,675.2	751.2	924.0	—
償還信託貸款	784.3	779.8	4.5	—
一般營運資金	273.3	273.3	—	—
總計	2,732.8	1,804.3	928.5	—

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團聘有合共13,285名全職僱員(2019年12月31日：13,693名)。截至2020年12月31日止年度，本集團已確認為費用的人員成本為人民幣2,253.5百萬元(2019年12月31日：人民幣1,627.3百萬元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、年終花紅及購股權，以吸引及挽留優秀人員。

企業管治常規

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

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文，並成立及優化了企業管治架構並建立一系列企業管治體系。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，截至2020年12月31日止年度一直遵守標準守則所規定的準則。

報告期後重大事項

- (1) 於2021年1月13日，本公司發行於2022年到期的本金額200,000,000美元的優先票據。優先票據按9.5%的年利率計息，每半年支付一次。優先票據的到期日期為2022年7月16日。於到期前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。
- (2) 於2021年2月1日，本公司發行於2022年到期的本金額250,000,000美元的優先票據。優先票據按7.5%的年利率計息，每半年支付一次。優先票據的到期日期為2022年1月31日。於到期前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，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。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已審閱及討論截至2020年12月31日止年度的年度業績。本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永會計師事務所」）同意，本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事會建議以現金派付末期股息每股股份32.5港分（相當於每股股份人民幣27.3分）。建議末期股息須經股東於2021年6月3日（星期四）舉行的應屆股東週年大會上批准。建議末期股息將以港元宣派及派付。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議末期股息預期將於2021年8月31日（星期二）或前後派付。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

2021年股東週年大會將於2021年6月3日（星期四）舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。

為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派建議末期股息的資格，本公司將如下文所載適時暫停本公司股東登記：

釐定出席2021年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2021年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年5月28日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

釐定獲派2020年建議末期股息的資格

本公司將於2021年8月17日(星期二)至2021年8月19日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取2020年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年8月16日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

董事會

於本公告日期，董事會包括七名董事。執行董事為楊劍先生、陳紅亮先生、李和栗先生及游思嘉先生；及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司2020年年報將於適當時間寄發予股東，並於上述網站刊載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經

營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2021年3月23日

詞彙及釋義

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「合約銷售額」	指	於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素
「核心淨利潤」	指	撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、及上市及其他非經常性開支後的年內溢利(經扣除遞延稅項)
「核心淨利率」	指	年內本公司核心淨利潤除以年內收益再乘以100%
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年內的毛利除以年內的收益再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市」	指	本公司於2019年7月16日於聯交所主板上市
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

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

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