



# 中駿集團 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1966.HK

# 2020

## 中期報告



# 目錄

頁次

1.	企業簡介	2
2.	企業資料	3
3.	財務摘要	5
4.	管理層討論與分析	6
5.	權益披露	24
6.	其他資料	28
7.	綜合損益及其他全面收益表	32
8.	綜合財務狀況表	34
9.	綜合權益變動表	36
10.	簡明綜合現金流量表	38
11.	簡明綜合財務報表附註	39



中駿集團控股有限公司(簡稱「中駿」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團主要業務包括物業開發、商業管理、物業管理及長租公寓業務。本公司運營總部設於上海，重點佈局長三角經濟圈、粵港澳大灣區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈及中西部地區。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、重慶、成都、蘇州、杭州、南京、鄭州、青島、濟南、廈門、南昌及昆明等54個城市，產品涵蓋高層住宅、辦公樓、購物中心及長租公寓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為關鍵價值主張，「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」為使命。本公司榮登「2020中國房地產上市公司綜合實力40強」、「2020中國房地產開發企業50強」及2020年「財富中國500強」榜單。

於二零二零年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約3,303萬平方米的土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三年的發展。未來，中駿將繼續深化「一體兩翼」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的房地產開發商。



上海 • 中駿廣場

## 董事會

### 執行董事

黃朝陽先生(主席)  
陳元來先生  
鄭曉樂先生  
黃攸權先生  
黃倫先生

### 獨立非執行董事

丁良輝先生  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 公司秘書

李少波先生

## 授權代表

黃朝陽先生  
李少波先生

## 審核委員會

丁良輝先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 薪酬委員會

戴亦一先生(主席)  
黃朝陽先生  
丁良輝先生

## 提名委員會

黃朝陽先生(主席)  
呂鴻德先生  
戴亦一先生

## 企業管治委員會

黃攸權先生(主席)  
丁良輝先生  
呂鴻德先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 中國總部及主要營業地點

中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號  
中駿集團大廈

## 香港主要營業地點

香港銅鑼灣軒尼詩道500號  
希慎廣場2801室

## 開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
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

中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中銀香港(控股)有限公司  
東亞銀行有限公司  
招商永隆銀行有限公司

## 投資者關係

電郵：ir@sce-re.com  
傳真：(852) 2342 6643

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

## 公司網站

[www.sce-re.com](http://www.sce-re.com)

# 財務摘要

## 損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	變動 (%)
收益	15,135,207	10,422,829	45.2
毛利	4,224,949	3,010,580	40.3
期內溢利	2,516,639	2,194,020	14.7
母公司擁有人應佔溢利	2,114,397	1,916,809	10.3
母公司擁有人應佔核心溢利 <sup>1</sup>	1,840,936	1,543,997	19.2
每股中期股息	港幣 11 分	港幣 10 分	10.0

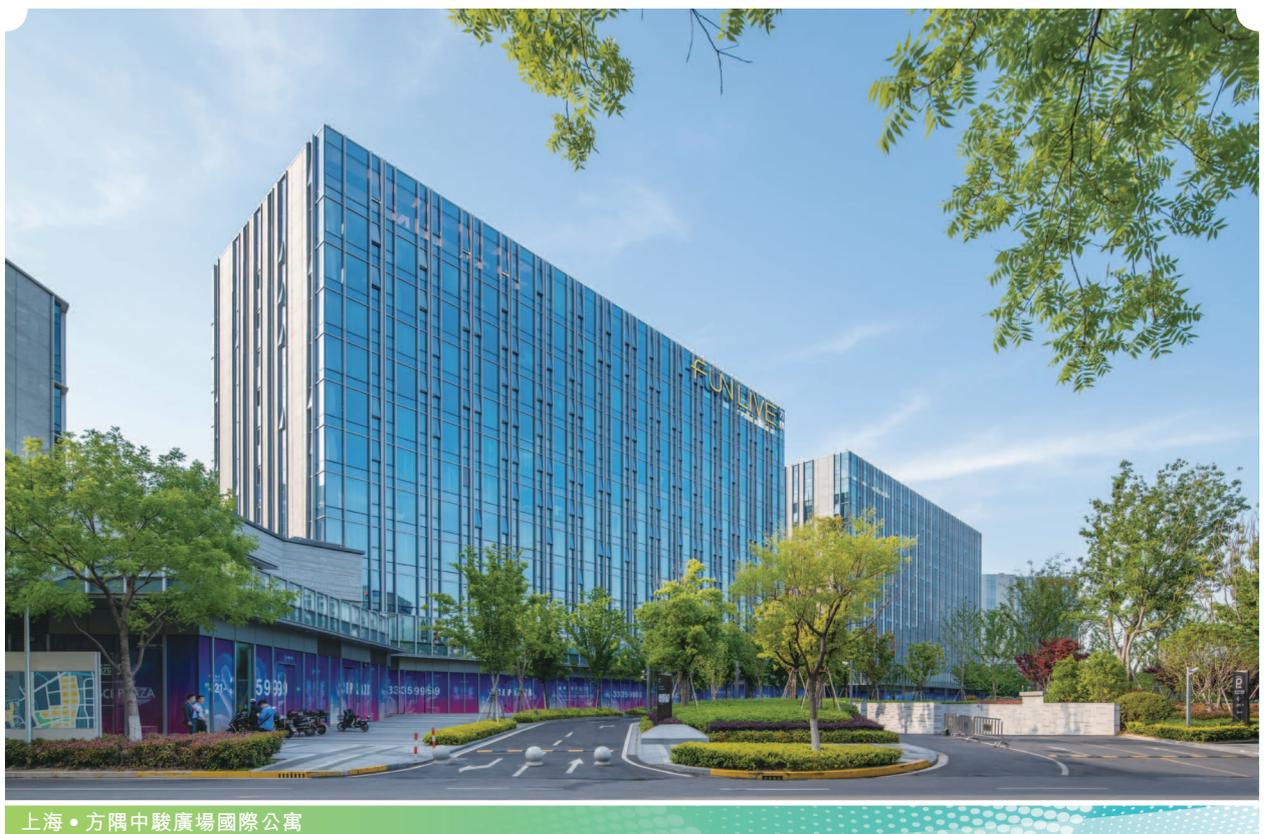
## 財務狀況表摘要

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動 (%)
	資產總額	161,582,295	149,382,054
現金及銀行存款結餘	24,981,810	23,898,660	4.5
債務總額	(45,507,848)	(42,077,082)	8.2
負債總額	(131,510,646)	(119,095,867)	10.4
權益總額	30,071,649	30,286,187	(0.7)

<sup>1</sup> 剔除附屬公司及合營公司稅後投資物業公允值變動淨額、非對沖金融衍生工具公允值收益、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動收益/虧損淨額、出售附屬公司虧損淨額及股權結算購股權開支後屬於母公司擁有人應佔溢利。

## 市場回顧

二零二零年上半年，新型冠狀肺炎疫情在全球蔓延，對全球經濟產生重大衝擊。疫情對中國地產業首季度的土地成交及銷售規模也產生巨大的影響。為了刺激經濟增長，中央政府自第一季度起採取了積極的財政政策及適度從寬的貨幣政策，保持市場充裕的流動性。隨著房地產融資環境較為寬鬆，貸款利率也進一步下調；而中國的疫情自三月以來得到初步的受控，購房者的置業信心有所改善。同時，地方政府因城施策更加靈活，多地政府從供給兩側推出更多扶持政策，加上第一季度積壓的市場需求得以釋放，房地產市場在第二季度逐步恢復，本年五至六月份的成交金額及面積環比更出現突破性的增長。總體而言，二零二零年上半年出現先低後高格局，同比成交稍有下跌。根據國家統計局數據顯示，二零二零年上半年，商品房銷售額約為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，其中住宅銷售額下降2.8%。全國商品房銷售面積約6.94億平方米，同比下降8.4%，其中住宅銷售面積下降7.6%。



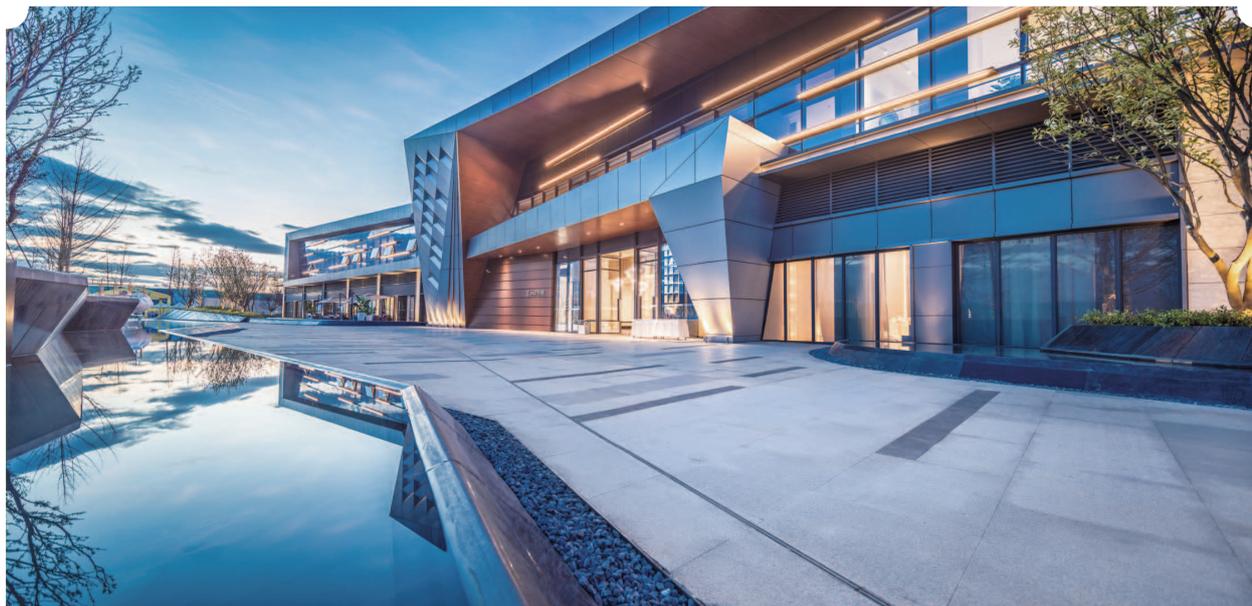
上海·方隅中駿廣場國際公寓

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 合同銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣400.76億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣225.61億元；合同銷售面積約273萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約118萬平方米，按年分別上升約8.2%及減少8.0%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣14,680元，同比上升17.6%。在銷售策略方面，本集團要求各項目公司深刻理解市場和顧客群，把握內在規律和邏輯，確保做出正確判斷和決策，並把握疫情期間市場所儲下的購買力及加大力度在第二季度推盤，以加速去化及回籠資金為首要目標。

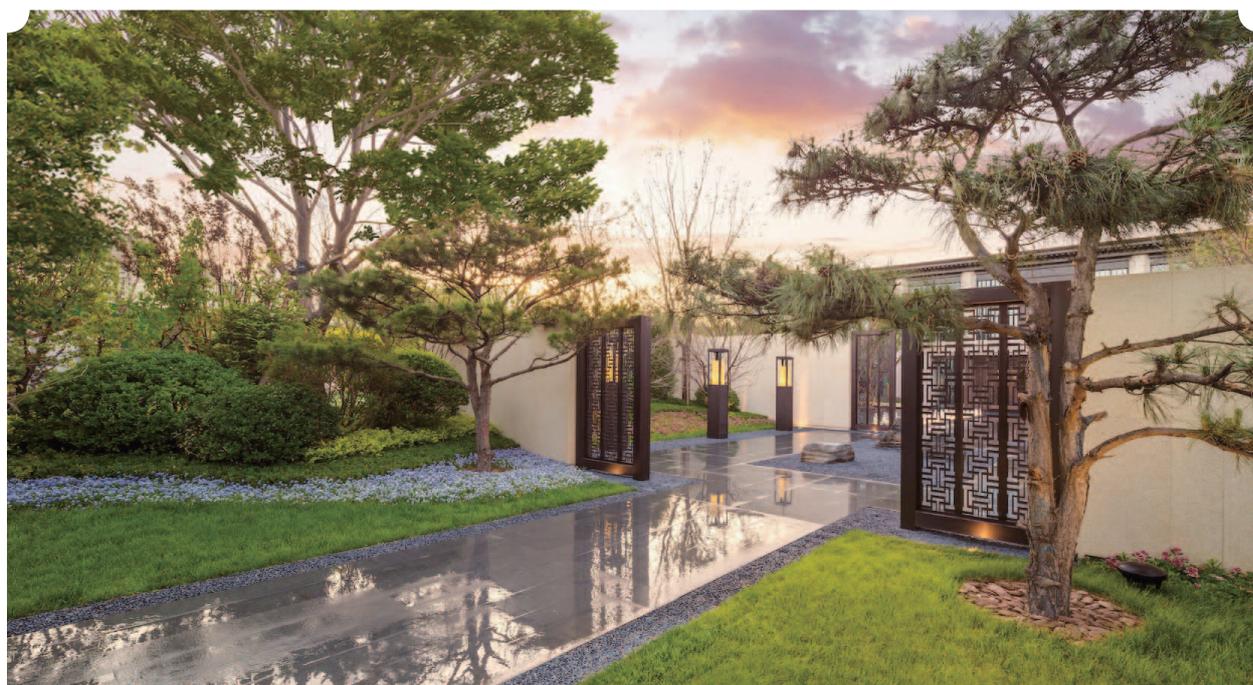


昆明·雲谷小鎮

# 管理層討論與分析

二零二零年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過100個項目處於在售狀態，分佈在45個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，15個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
漳州	雲景府
漳州	麗景府
河源	世界城
汕尾	時代名都
廈門	天盈
上饒	雲景台
商丘	悅瓏府
青島	麗景府
泰州	璟峰
麗水	璟園
義烏	雲璟府
嘉興	悅景府
台州	寶龍廣場
宿遷	天鉞
杭州	悅風華邸



北京 • 西山天璟

# 管理層討論與分析

期內，本集團及其合營公司及聯營公司物業合同銷售情況如下：

## 按城市劃分

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	54,413	2,551	6.4
重慶	299,611	2,434	6.1
天津	134,098	1,781	4.4
南京	123,740	2,573	6.4
杭州	81,999	1,590	4.0
蘇州	78,420	2,131	5.3
廈門	130,573	6,716	16.8
昆明	196,931	2,397	6.0
無錫	79,989	1,210	3.0
泉州	240,033	2,192	5.5
徐州	184,989	1,793	4.5
麗水	73,905	1,295	3.2
台州	67,952	1,415	3.5
其他	983,346	9,998	24.9
<b>合計</b>	<b>2,729,999</b>	<b>40,076</b>	<b>100.0</b>

從城市分佈分析，以二線城市中的廈門、南京、重慶及一線城市的北京的合作銷售表現最為突出，分別約人民幣67.16億元、人民幣25.73億元、人民幣24.34億元及人民幣25.51億元，為本集團帶來卓越的銷售成績。此外，三線城市中以泉州表現最為突出，合同銷售金額約人民幣21.92億元，佔整體合同銷售金額約5.5%。

## 按區域劃分

區域	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	956,115	15,782	39.4
海峽西岸經濟圈	571,654	10,531	26.3
中西部地區	789,046	6,720	16.8
環渤海經濟圈	327,437	5,696	14.2
粵港澳大灣區	85,747	1,347	3.3
<b>合計</b>	<b>2,729,999</b>	<b>40,076</b>	<b>100.0</b>

由於海峽西岸經濟圈及長三角經濟圈多個新項目開售，此等區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，分別約26.3%及39.4%，同比增長約106.3%及15.8%，達人民幣105.31億元及人民幣157.82億元。而中西部地區的合同銷售金額亦再創半年新高，達人民幣67.20億元，佔合同銷售金額16.8%。

## 按城市級別劃分

城市級別	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	68,790	2,979	7.4
二線城市	1,359,746	24,326	60.7
三、四線城市	1,301,463	12,771	31.9
<b>合計</b>	<b>2,729,999</b>	<b>40,076</b>	<b>100.0</b>

從城市級別分析，由於廈門新項目的熱賣及以前年度對二線城市的深耕，二線城市的合同銷售金額繼續創新高，貢獻達約60.7%，同比增長約56.6%，達人民幣243.26億元。另外一線城市及三、四線城市合同銷售金額亦分別約人民幣29.79億元及約人民幣127.71億元。

# 管理層討論與分析

## 確認物業銷售收入

期內，本集團確認物業銷售收入約人民幣146.86億元，實現交付的物業面積1,974,545平方米，同比分別增長45.9%及109.3%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣7,438元。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

## 按城市劃分

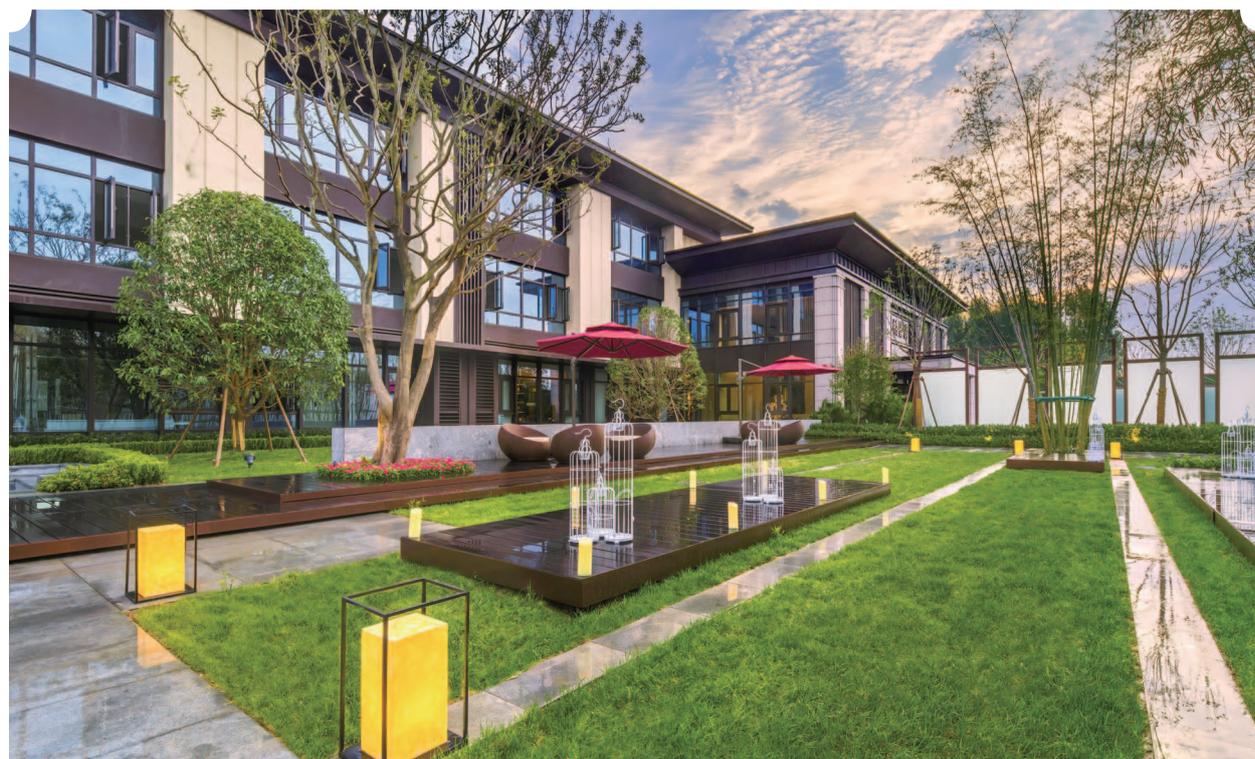
城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
深圳	43,286	1,376	9.4
昆明	175,618	1,239	8.4
天津	89,861	692	4.7
泉州	507,800	3,993	27.2
徐州	260,802	1,843	12.6
德州	160,913	1,108	7.5
商丘	127,267	753	5.1
上饒	108,945	709	4.8
其他	500,053	2,973	20.3
<b>合計</b>	<b>1,974,545</b>	<b>14,686</b>	<b>100.0</b>

## 按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
環渤海經濟圈	381,256	2,866	19.5
海峽西岸經濟圈	679,247	5,104	34.8
粵港澳大灣區	43,286	1,376	9.4
長三角經濟圈	296,953	2,024	13.8
中西部地區	573,803	3,316	22.5
<b>合計</b>	<b>1,974,545</b>	<b>14,686</b>	<b>100.0</b>

## 按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
一線城市	48,657	1,526	10.4
二線城市	431,269	3,041	20.7
三、四線城市	1,494,619	10,119	68.9
<b>合計</b>	<b>1,974,545</b>	<b>14,686</b>	<b>100.0</b>

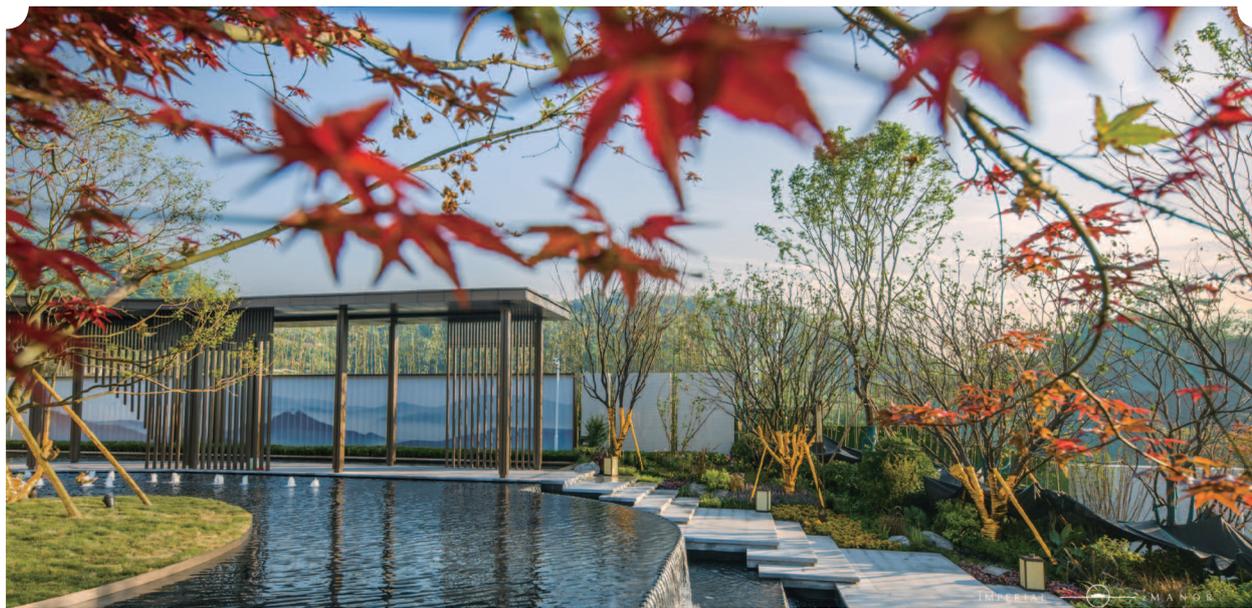


濟南 • 柏景灣

# 管理層討論與分析

## 土地儲備

二零二零年第一季度，受到新型冠狀肺炎疫情爆發的影響，大部份城市暫緩推地，土地成交明顯下降。部份城市出台了延期交納土地出讓金、延緩竣工時間等支持政策，同時，央行及時推出降準降息等舉措，企業資金有所改善，進入第二季度，房地產商投地積極度不斷提升。期內，本集團繼續奉行「一體兩翼」的發展模式，重點佈局海峽西岸經濟圈、中西部地區及粵港澳大灣區，集團上下將繼續落實購物中心與長租公寓兩大抓手，與地產發展形成協同效應，助力集團獲取優質低價的土地、提升物業開發經營狀況。二零二零年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司積極擴展土地儲備合共新增10個項目，分佈在8個城市，其中包括廈門、福州、濰坊及許昌等城市。總土地成本約為人民幣194.31億元(本集團應佔土地成本約為人民幣153.54億元)。地上總可建面積約為332萬平方米。



重慶 • 璟頌

新增土地詳情如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均土地成本 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>環渤海經濟圈</b>						
濰坊	世界城	商業	97,634	67	682	100%
濰坊	璟峰	住宅	293,868	309	1,050	100%
<b>長三角經濟圈</b>						
張家港	璟悅	商住	324,797	748	2,304	90%
<b>海峽西岸經濟圈</b>						
廈門	天禧	商住	210,000	10,355	49,310	65%
福州	璟悅	商住	330,062	4,560	13,816	99%
<b>粵港澳大灣區</b>						
揭陽	世界城	商住	501,874	690	1,375	53%
韶關	雍景灣	住宅	457,612	900	1,968	100%
<b>中西部地區</b>						
湘潭	世界城	商住	741,812	1,321	1,780	100%
許昌	璟峰	住宅	167,188	221	1,322	100%
許昌	璟頌	住宅	195,199	260	1,334	100%
			3,320,046	19,431	5,853	

於二零二零年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積為3,303萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,006萬平方米)，分佈於54個城市。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)32.9%、20.4%、26.9%、6.2%及13.6%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司位於一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)8.9%、68.5%及22.6%。

# 管理層討論與分析

## 債務管理

受到疫情擴散的影響，二零二零上半年的資本市場大幅波動，但本集團也能把握最佳時機，完成了若干融資與再融資事項，有效延長平均貸款期限及降低融資成本。於二零二零年一月份，本公司成功在境外增發於二零二四年到期的150,000,000美元優先票據，發行收益率為6.5%。此額外優先票據與於二零一九年四月發行之350,000,000美元7.375%優先票據合併，構成單一類別優先票據。另外，本公司於本年第一季度就一筆兩批本金為數516,000,000港元及180,000,000美元的定期貸款融資進行提款，貸款期限為三年六個月，年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.6%。在境內資本市場，本集團於二零二零年七月成功發行境內公司債券，規模為人民幣1,460,000,000元，票面息率為5.5%；境內債券均為四年期及附第二年末發行人上調票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權。

於二零二零年六月三十日，現金及銀行存款結餘與短期債務的覆蓋率為1.2倍，證明本集團資金流動性非常充裕。二零二零年上半年的平均融資成本為6.7%，與去年同期相若。

## 展望

本集團相信新冠肺炎疫情在中國的最壞時刻已經過去，中國經濟將於下半年慢慢復甦，但在內外不確定因素增加的大環境下，經濟增長仍然面對較大的壓力。相信國家於下半年仍會保持積極的財政政策及相對偏鬆的貨幣政策，以保持市場的流動性。在金融環境相對寬鬆的情況下，房地產行業也可從中受益。中央於下半年會繼續堅持「房住不炒」的定位及「因城施策」的原則，所以預計下半年的房地產市場將保持平穩。

隨着新型城鎮化戰略的推進，吸引人才的東部及中西部熱點城市或城市群將繼續具備發展優勢，本集團會密切留意海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈及粵港澳大灣區的土地信息，但不會盲目高追地王。同時，集團會繼續落實「一體兩翼」的發展策略，助力本集團以合理價錢獲取開發用地，並為集團提供穩定的租金收入及資產管理收入。二零二零年下半年，本集團計劃於海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈及中西部地區推出大量新盤，以改善型住房為主。在充足而均衡的可售資源下，本公司有信心完成年初訂立的全年合同銷售目標人民幣930億元。



天津 • 雍景府



杭州 • 方隅未來科技城精品公寓



廈門 • 天宸



廈門 • 天譽

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入、物業管理費及項目管理收入。

收益由二零一九年上半年的約人民幣10,422,829,000元大幅上升45.2%至二零二零年上半年的約人民幣15,135,207,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一九年上半年的約人民幣10,066,254,000元大幅上升45.9%至二零二零年上半年的約人民幣14,686,375,000元。交房面積由二零一九年上半年的943,545平方米大幅增加109.3%至二零二零年上半年的1,974,545平方米。平均銷售單價由二零一九年上半年的每平方米人民幣10,669元下降至二零二零年上半年的每平方米人民幣7,438元。

- **租金收入**

租金收入由二零一九年上半年的約人民幣133,392,000元上升15.8%至二零二零年上半年的約人民幣154,445,000元，主要由於位於上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金貢獻增加所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一九年上半年的約人民幣159,177,000元大幅上升46.4%至二零二零年上半年的約人民幣233,061,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一九年上半年的約人民幣64,006,000元減少4.2%至二零二零年上半年的約人民幣61,326,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

### 毛利

毛利由二零一九年上半年的約人民幣3,010,580,000元大幅上升40.3%至二零二零年上半年的約人民幣4,224,949,000元。毛利率則由二零一九年上半年的28.9%下降至二零二零年上半年的27.9%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一九年上半年的約人民幣732,250,000元大幅下降36.9%至二零二零年上半年的約人民幣462,241,000元。期內投資物業公允值收益主要是由於若干購物商場及長租公寓升值所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一九年上半年的約人民幣231,294,000元大幅增加34.7%至二零二零年上半年的約人民幣311,609,000元。銷售及營銷開支增加主要是期內在售項目數目大幅增加所致。

## 行政開支

行政開支由二零一九年上半年的約人民幣628,687,000元大幅增加63.7%至二零二零年上半年的約人民幣1,029,044,000元。行政開支的增加主要是管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

## 財務費用

財務費用由二零一九年上半年的約人民幣266,873,000元減少6.8%至二零二零年上半年的約人民幣248,720,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款（包括優先票據及境內債券）有所上升，利息總額則由二零一九年上半年的約人民幣1,418,926,000元增加14.5%至二零二零年上半年的約人民幣1,624,070,000元。

## 應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

應佔合營公司及聯營公司虧損由二零一九年上半年約人民幣134,136,000元大幅減少95.1%至二零二零年上半年約人民幣6,526,000元。該虧損主要由於期內合營公司及聯營公司在建項目所產生的經營費用。

## 稅項開支

二零二零年上半年的稅項開支為約人民幣1,043,197,000元，與二零一九年上半年的約人民幣1,047,616,000元相約。稅項開支佔除稅前溢利百分比分別由二零一九年上半年的約32.3%下降至二零二零年上半年的約29.3%。該下跌主要由於毛利率下降。

# 管理層討論與分析

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一九年上半年的約人民幣1,916,809,000元增加10.3%至二零二零年上半年的約人民幣2,114,397,000元。二零二零年上半年的每股基本盈利為約人民幣50.6分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一九年上半年的約人民幣1,543,997,000元增加19.2%至二零二零年上半年的約人民幣1,840,936,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	20,148,285	20,974,502
港元	1,917,188	1,837,305
美元	2,916,337	1,086,853
現金及銀行存款結餘	24,981,810	23,898,660

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數額的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零二零年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,035,775,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,297,558,000元)和約人民幣207,966,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣450,253,000元)。

## 貸款及資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	9,534,808	8,858,490
第二年	6,193,280	6,529,786
第三至五年(包括首尾兩年)	6,488,711	4,761,871
長於五年	1,025,949	1,110,109
	<b>23,242,748</b>	21,260,256
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	11,184,977	3,436,692
第二年	3,512,640	7,574,832
第三至五年(包括首尾兩年)	7,567,483	9,805,302
	<b>22,265,100</b>	20,816,826
貸款總額	<b>45,507,848</b>	42,077,082

# 管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	18,010,587	17,846,768
港元	3,933,984	3,351,778
美元	1,298,177	61,710
	<b>23,242,748</b>	21,260,256
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,980,842	3,976,692
美元	18,284,258	16,840,134
	<b>22,265,100</b>	20,816,826
貸款總額	<b>45,507,848</b>	42,077,082

於二零二零年六月三十日，約人民幣18,546,435,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣18,043,449,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣51,924,658,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣44,342,558,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的500,000,000美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的600,000,000美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的500,000,000美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月及二零二零年一月發行於二零二四年到期的500,000,000美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)、於二零一九年七月發行於二零二三年到期的500,000,000美元7.25%優先票據(「二零一九年七月優先票據」)及約人民幣4,340,750,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,868,147,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零二零年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣3,360,620,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣5,961,790,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據、二零一九年七月優先票據、於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券、於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一九年八月發行於二零二三年到期的人民幣540,000,000元6.95%境內公司債券均以固定利率計息。

## 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零二零年六月三十日，淨負債比率為68.3%(二零一九年十二月三十一日：60.0%)。

## 匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零二零年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零二零年六月三十日，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

## 財務擔保

於二零二零年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	19,738,165	20,307,223

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	3,882,555	2,652,313

於二零二零年六月三十日，本集團就銀行授予合營公司及聯營公司之貸款金額為人民幣14,656,056,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,935,790,000元)提供擔保。

# 管理層討論與分析

## 承擔

於二零二零年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	22,076,070	18,951,500

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司及聯營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	4,914,122	3,737,499

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共聘用8,238名僱員(二零一九年十二月三十一日：7,592名)。回顧期內，僱傭成本總額約人民幣823,958,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣552,974,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本報告「權益披露」中「購股權計劃」一段)。本集團最少每年檢討員工薪酬方案，以確保其保持市場競爭力及讓員工獲得公正及平等的獎勵。而晉升的決定亦基於考慮員工的評核結果、經驗、技能及其個人特質作出。此外，本集團設立中駿學院，為員工提供業務課程、素質技能和文化認同三類培訓項目。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

## 重大收購及出售附屬公司

期內，本集團的重大收購及出售附屬公司的詳情載於未經審核的中期簡明綜合財務報表附註16至18。

除上文所披露外，期內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，董事或主要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部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生（「黃先生」）	-	2,108,000,000 (附註1)	2,108,000,000	50.40%
陳元來先生（「陳先生」）	20,000,000	210,230,000 (附註2)	230,230,000	5.51%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	210,230,000 (附註3)	210,230,000	5.03%

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	所持有之 購股權數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
陳先生	20,000,000	0.48%
鄭先生	20,000,000	0.48%
黃攸權先生	16,000,000	0.38%

附註1：該2,108,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的2,108,000,000股股份。

附註2：該210,230,000股股份以晉貿控股有限公司（「晉貿」）名義登記。陳先生持有晉貿的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿持有的210,230,000股股份。

附註3：該210,230,000股股份以富基控股有限公司（「富基」）名義登記。鄭先生持有富基的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基持有的210,230,000股股份。

# 權益披露

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新昇(附註1)	實益擁有人	2,108,000,000	50.40%
晉貿(附註2)	實益擁有人	210,230,000	5.03%
富基(附註3)	實益擁有人	210,230,000	5.03%

附註1：新昇由黃先生全資擁有及控制，因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

附註2：晉貿由陳先生全資擁有及控制，因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為擁有晉貿持有的股份。陳先生是晉貿的唯一董事。

附註3：富基由鄭先生全資擁有及控制，因此，根據證券及期貨條例，鄭先生被視為擁有富基持有的股份。鄭先生是富基的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊。

## 購股權計劃

本公司於二零一八年四月二十三日採納新一項購股權計劃(「二零一八年計劃」)，計劃旨在向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

二零一八年計劃於二零一八年四月二十三日生效，除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二八年四月二十二日止。

截至二零二零年六月三十日止六個月內，根據二零一八年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零二零年 一月一日					於二零二零年 六月三十日				於緊接購股權 行使日期前的 加權平均收市價
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
<b>董事</b>										
陳先生	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-
鄭先生	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-
黃攸權先生	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-
<b>小計</b>	<b>56,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,000,000</b>				<b>-</b>
<b>本集團員工</b>										
	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-
	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	-
<b>小計</b>	<b>270,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>270,000,000</b>				<b>-</b>
<b>總計</b>	<b>326,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326,000,000</b>				<b>-</b>

# 權益披露

於二零二零年六月三十日，本公司於二零一八年計劃有326,000,000股尚未行使之購股權。倘全部尚未行使的購股權獲行使，本公司將會收取906,280,000港元（於扣除發行費用前）。未行使購股權根據本公司之會計準則的公允值為117,676,000港元。

購股權的行使價由本公司之董事會（「董事會」）釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

## 企業管治

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。截至二零二零年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及董事會一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧期內，由黃先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

## 審核委員會及審閱財務報表

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會須只由非執行董事組成。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會主席丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

回顧期內，審核委員會監管本公司財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明綜合財務報表及對本集團所採用的會計處理並無不同意見。

## 根據上市規則第13.21條作出披露

誠如本公司於二零一八年三月十四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一八年三月十四日訂立的協議(「二零一八年三月融資協議」)，銀行同意授予本公司兩批為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資(「二零一八年三月融資」)，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

二零一八年三月融資自二零一八年三月融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保。

誠如本公司於二零一八年十月二十二日刊發之公告內披露，根據本公司(作為借款人)於接納一間銀行發出的日期為二零一八年十月二十二日融資函件(「二零一八年十月銀行融資函件」)，提供最多390,000,000港元的定期貸款(「二零一八年十月銀行融資」)，為本集團現有債務融資或進行部份再融資以及應付本集團一般企業資金需求。

二零一八年十月銀行融資自首次提款日期起計為期36個月。

誠如本公司於二零一九年九月六日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一九年九月六日訂立的協議(「二零一九年融資協議」)，銀行同意授予本公司兩批為數516,000,000港元及180,000,000美元的定期貸款融資(「二零一九年融資」)，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

二零一九年融資自二零一九年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保。

誠如本公司於二零二零年一月三日刊發之公告內披露，根據本公司的非全資附屬公司(其中包括)潤時有限公司作為借款人及銀團作為原貸款人於二零二零年一月二日訂立的協議(「二零二零年一月融資協議」)，該等銀行同意授予借款人合共人民幣560,000,000元等值港元的定期貸款融資(「二零二零年一月融資」)。

二零二零年一月融資自二零二零年一月融資協議項下首次提款日期起計為期三年零六個月，並由本公司及潤時有限公司的其他股東個別擔保。

誠如本公司於二零二零年七月九日刊發之公告內披露，根據本公司的非全資附屬公司(其中包括)恒偉國際有限公司作為借款人及一間銀行作為借款人於二零二零年七月八日訂立的協議(「二零二零年七月融資協議」)，該銀行同意授予借款人合共人民幣400,000,000元等值港元或美元的定期貸款融資(「二零二零年七月融資」)，用於(其中包括)為償還借款人之非直接控股公司所結欠的股東貸款提供資金。

二零二零年七月融資自二零二零年七月融資協議項下首次提款日期起計為期三年，並由本公司及恒偉國際有限公司的其他股東個別擔保。

二零一八年三月融資協議、二零一八年十月銀行融資函件、二零一九年融資協議、二零二零年一月融資協議及二零二零年七月融資協議各自載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」) (a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本35%(只根據二零二零年七月融資協議)及40%(根據剩下其他協議)或以上及/或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員於該二零一八年三月融資、二零一八年十月銀行融資、二零一九年融資、二零二零年一月融資及二零二零年七月融資各自期限內必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一八年三月融資協議、二零一八年十月銀行融資函件、二零一九年融資協議、二零二零年一月融資協議及二零二零年七月融資協議的違約事項或(視情況而定)強制性還款事件，因此，該二零一八年三月融資、二零一八年十月銀行融資、二零一九年融資、二零二零年一月融資及二零二零年七月融資亦須即時宣佈為到期及應付。

於本報告批准之日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本約50.16%。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會決議向於二零二零年九月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣 11 分（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 10 分）。中期股息將於二零二零年十月八日或前後支付予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年九月十一日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，而且概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零二零年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零二零年九月十日（星期四）下午四時三十分前提交本公司香港證券登記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。

承董事會命

**黃朝陽**

主席

香港，二零二零年八月十九日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	15,135,207	10,422,829
銷售成本		(10,910,258)	(7,412,249)
毛利		4,224,949	3,010,580
其他收入及收益	4	624,719	759,796
投資物業公允值變動淨額		462,241	732,250
銷售及營銷開支		(311,609)	(231,294)
行政開支		(1,029,044)	(628,687)
其他開支		(156,174)	–
財務費用	5	(248,720)	(266,873)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		16,964	(117,468)
聯營公司		(23,490)	(16,668)
除稅前溢利	6	3,559,836	3,241,636
稅項開支	7	(1,043,197)	(1,047,616)
期內溢利		2,516,639	2,194,020
其他全面虧損：			
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損：			
應佔合營公司其他全面虧損		(3,596)	(53)
應佔聯營公司其他全面虧損		(10)	–
換算海外業務的匯兌差額		(405,665)	(52,073)
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額		(409,271)	(52,126)
期內其他全面虧損		(409,271)	(52,126)
期內全面收入總額		2,107,368	2,141,894

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,114,397	1,916,809
永久資本工具持有人		–	31,850
非控股權益		402,242	245,361
		<b>2,516,639</b>	2,194,020
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,751,996	1,866,493
永久資本工具持有人		–	31,850
非控股權益		355,372	243,551
		<b>2,107,368</b>	2,141,894
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		人民幣 50.6 分	人民幣 46.5 分
攤薄		人民幣 49.6 分	人民幣 45.6 分

# 綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	808,373	827,422
投資物業		27,143,443	22,631,743
無形資產		3,069	3,153
發展中物業	10	10,879,952	13,248,794
在建工程合同	10	344,968	343,244
於合營公司的投資		12,330,839	8,863,038
於聯營公司的投資		1,084,091	1,036,532
預付款項及其他資產		1,128,729	4,969,729
遞延稅項資產		704,876	714,805
<b>非流動資產總額</b>		<b>54,428,340</b>	<b>52,638,460</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	54,686,717	49,136,052
持作出售已落成物業		9,508,292	8,021,749
貿易應收款項	11	591,646	782,142
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,194,371	8,449,634
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		752,467	665,070
應收關連方款項		3,726,696	4,379,165
預付稅項		1,711,956	1,411,122
受限制現金		4,035,775	4,297,558
已抵押存款		207,966	450,253
現金及現金等價物		20,738,069	19,150,849
<b>流動資產總額</b>		<b>107,153,955</b>	<b>96,743,594</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	17,767,383	14,959,698
其他應付款項及應計費用		16,880,439	12,433,555
合同負債		34,401,611	34,902,065
計息銀行及其他貸款	13	9,534,808	8,858,490
優先票據及境內債券	14	11,184,977	3,436,692
應付關連方款項		9,169,362	7,505,159
應付稅項		3,424,220	2,953,045
<b>流動負債總額</b>		<b>102,362,800</b>	<b>85,048,704</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,791,155</b>	<b>11,694,890</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>59,219,495</b>	<b>64,333,350</b>

# 綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>59,219,495</b>	64,333,350
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	13	13,707,940	12,401,766
優先票據及境內債券	14	11,080,123	17,380,134
租賃負債		177,176	186,421
遞延稅項負債		4,122,081	4,026,165
大修撥備		60,526	52,677
<b>非流動負債總額</b>		<b>29,147,846</b>	34,047,163
<b>資產淨值</b>		<b>30,071,649</b>	30,286,187
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	15	361,497	361,497
儲備		18,197,431	17,217,513
<b>非控股權益</b>		<b>18,558,928</b>	17,579,010
		<b>11,512,721</b>	12,707,177
<b>權益總額</b>		<b>30,071,649</b>	30,286,187

# 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔													非控股權益	權益總額
	已發行股本 (未經審核)	股份溢價賬 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	法定		物業重估		購股權儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	匯兌		總計 (未經審核)			
				盈餘儲備 (未經審核)	合併儲備 (未經審核)	儲備	其他儲備 (未經審核)			波動儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二零年一月一日	361,497	1,096,688*	(847,849)*	1,177,608*	30*	82,872*	2,083*	83,562*	(44,811)*	(630,113)*	16,297,443*	17,579,010	12,707,177	30,286,187	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,114,397	2,114,397	402,242	2,516,639	
期內其他全面虧損：															
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(3,596)	-	-	-	-	(3,596)	-	(3,596)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)	-	(10)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(358,795)	-	(358,795)	(46,870)	(405,665)	
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(3,606)	-	-	(358,795)	2,114,397	1,751,996	355,372	2,107,368	
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,400)	(90,400)	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,717	121,717	
收購非控股權益	-	-	(270,071)	-	-	-	-	-	-	-	-	(270,071)	(148,636)	(418,707)	
收購附屬公司(附註 16(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,075	94,075	
出售附屬公司(附註 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,526,584)	(1,526,584)	
已批准二零一九年末期股息	-	(523,436)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(523,436)	-	(523,436)	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	21,429	-	-	-	21,429	-	21,429	
於二零二零年六月三十日	361,497	573,252*	(1,117,920)*	1,177,608*	30*	82,872*	(1,523)*	104,991*	(44,811)*	(988,908)*	18,411,840*	18,558,928	11,512,721	30,071,649	

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣18,197,431,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣17,217,513,000元)的綜合儲備。

# 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔														永久		權益總額 (未經審核) 人民幣千元
	已發行股本 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 人民幣千元	資本儲備 (未經審核) 人民幣千元	法定盈餘儲備 (未經審核) 人民幣千元	合併儲備 (未經審核) 人民幣千元	物業重估 儲備 (未經審核) 人民幣千元	其他儲備 (未經審核) 人民幣千元	購股權儲備 (未經審核) 人民幣千元	對沖儲備 (未經審核) 人民幣千元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 人民幣千元	保留溢利 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元	資本工具 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一九年一月一日	353,077	1,726,337	(266,975)	1,286,932	30	82,872	2,172	14,321	(44,811)	(349,843)	12,678,074	15,482,186	700,000	5,957,221	22,139,407		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,916,809	1,916,809	31,850	245,361	2,194,020		
期內其他全面虧損：																	
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(53)	-	-	-	-	(53)	-	-	(53)		
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,263)	-	(50,263)	-	(1,810)	(52,073)		
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(53)	-	-	(50,263)	1,916,809	1,866,493	31,850	243,551	2,141,894		
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,157,011	1,157,011		
支付一間附屬公司一個非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,000)	(140,000)		
收購非控股權益	-	-	(276,380)	-	-	-	-	-	-	-	-	(276,380)	-	(230,220)	(506,600)		
收購附屬公司(附註16(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,054,868	1,054,868		
收購非業務的一間附屬公司(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,750	15,750		
向永久資本工具持有人分派 已行使購股權	3,389	87,322	-	-	-	-	-	(7,159)	-	-	-	83,552	(31,850)	-	(31,850)		
已批准二零一八年末期股息	-	(507,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(507,878)	-	-	(507,878)		
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	71,048	-	-	-	71,048	-	-	71,048		
於二零一九年六月三十日	356,466	1,305,781	(543,355)	1,286,932	30	82,872	2,119	78,210	(44,811)	(400,106)	14,594,883	16,719,021	700,000	8,058,181	25,477,202		

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所產生/(所用)現金		(1,777,746)	2,163,703
已收利息		83,382	81,724
已付利息		(1,459,851)	(1,180,455)
已付中國企業所得稅		(479,988)	(592,232)
已付中國土地增值稅		(420,390)	(384,812)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		(4,054,593)	87,928
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業及設備項目		(19,126)	(52,912)
出售物業及設備項目所得款項		498	142
增添投資物業		(258,060)	(925,150)
出售投資物業所得款項		58,787	-
成立合營公司的預付款		-	(103,848)
收購附屬公司	16, 17	(15,641)	(914,996)
出售附屬公司淨額	18	(34,818)	-
於合營公司的投資		(1,594,979)	(828,296)
出售一間合營公司所得款項		-	65,000
於聯營公司的投資		-	(190,000)
聯營公司的股息		-	24,075
合營公司及聯營公司款項墊款		595,344	(4,935,184)
受限制現金減少		261,783	419,284
已抵押存款減少/(增加)		242,287	(120,548)
原到期日多於三個月之定期存款增加		(1,607,992)	(871,165)
其他投資現金流量淨額		(49,171)	(81,123)
投資活動所用現金流量淨額		(2,421,088)	(8,514,721)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行優先票據所得款項		1,071,615	5,640,528
優先票據發行開支		(14,584)	(65,956)
新增銀行及其他貸款		10,482,779	8,066,155
償還銀行及其他貸款		(6,197,635)	(6,802,254)
租賃負債開支		(24,010)	(29,359)
收購非控股權益		(418,707)	(506,600)
非控股股東注資		121,717	1,157,011
向永久資本工具持有人分派		-	(31,850)
應付關連方款項增加淨額		1,664,203	3,314,885
其他融資現金流量淨額		(264,445)	633,677
融資活動所得現金流量淨額		6,420,933	11,376,237
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>			
期初現金及現金等價物		19,150,849	15,515,314
匯率變動的影響淨額		33,976	2,298
期末現金及現金等價物		19,130,077	18,467,056
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物		20,738,069	19,338,221
減：購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		(1,607,992)	(871,165)
		19,130,077	18,467,056

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所公開買賣。本集團的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*以及上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年綜合財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期之未經審核中期簡明綜合財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂)	利率指標之改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重要的定義

除香港財務報告準則第3號(修訂)業務的定義及香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)重要的定義外，其他修訂及詮釋皆是就二零二零年首次應用，但對未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第3號的修訂釐清並提供有關業務定義的額外指引。修訂釐清，交易要被視為一項業務，一系列項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括產出所需的所有投入及進程。修訂移除原有對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之能力之評估要求。相反，重點是所收購的投入及所收購的實質性進程是否對產出能力有重大貢獻。修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務、投資收入或來自日常業務的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所收購的進程是否實質性，並提出可選的公允值集中測試，以簡化評估所收購的項目及資產是否業務。本集團已將自於二零二零年一月一日或以後發生的交易或其他事件以該些修訂作預期應用，該些修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義指出，遺漏、錯誤陳述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該資料被視為重大。修訂澄清，重大性取決於資料的性質或程度。該些修訂並無對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 3. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足 10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註 4。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

期內，概無與單一名外部客戶進行交易的收入佔本集團總收益 10% 或以上。

## 4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
<b>來自客戶合同的收益</b>		
物業銷售	14,686,375	10,066,254
物業管理費	233,061	159,177
項目管理收入	61,326	64,006
<b>其他來源途徑的收益</b>		
從投資物業經營租賃所收取的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃款項	3,562	—
包括定額款項的其他租賃付款	150,883	133,392
	<b>15,135,207</b>	<b>10,422,829</b>

二零二零年六月三十日

## 4. 收益、其他收入及收益(續)

### 來自客戶合同的收益

#### 收益分拆資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業銷售 (未經審核) 人民幣千元	物業管理費 (未經審核) 人民幣千元	項目管理收入 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	14,686,375	-	-	14,686,375
按時段轉讓的服務	-	233,061	61,326	294,387
來自客戶合同收益總額	14,686,375	233,061	61,326	14,980,762

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 (未經審核) 人民幣千元	物業管理費 (未經審核) 人民幣千元	項目管理收入 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	10,066,254	-	-	10,066,254
按時段轉讓的服務	-	159,177	64,006	223,183
來自客戶合同收益總額	10,066,254	159,177	64,006	10,289,437

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 4. 收益、其他收入及收益(續)

本集團的其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	83,382	81,724
顧問服務收入	90,532	—
出售物業及設備項目收益淨額	99	76
按公允值計量且其變動計入損益金融資產的公允值收益淨額	56,511	—
非對沖金融衍生工具公允值收益	—	15,300
重新計量於合營公司的投資之公允值收益	151,560	—
議價收購的收益(附註16)	33,673	563,844
出售一間合營公司的收益	—	14,046
出售投資物業的收益	11,157	—
匯兌差異淨額	17,102	—
其他	180,703	84,806
	<b>624,719</b>	<b>759,796</b>

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款、優先票據及境內債券利息	1,612,469	1,406,794
租賃負債的利息	9,053	9,924
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,548	2,208
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	<b>1,624,070</b>	<b>1,418,926</b>
減：資本化的利息	<b>(1,375,350)</b>	<b>(1,152,053)</b>
	<b>248,720</b>	<b>266,873</b>

二零二零年六月三十日

## 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	10,800,553	7,295,841
已提供服務成本	109,622	116,325
物業及設備的折舊	22,018	28,030
使用權資產的折舊	24,167	30,036
無形資產攤銷*	83	83
租賃款項(不包括租賃負債估值)	4,658	–
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	728,600	389,591
股權結算購股權開支	21,429	71,048
退休金計劃供款	73,929	92,335
減：資本化的金額	(196,677)	(174,382)
	627,281	378,592
匯兌差異淨額	(17,102)	18,313
非對沖金融衍生工具公允值收益	–	(15,300)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允值變動虧損／(收益)淨額	(56,511)	18,536
重新計量於合營公司的投資之公允值收益	(151,560)	–
出售投資物業收益	(11,157)	–
出售物業及設備項目收益淨額	(99)	(76)
出售附屬公司虧損淨額**	156,174	–

\* 期內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

\*\* 該項目於期內計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」內。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	894,972	685,072
中國土地增值稅	182,903	188,147
過往年度撥備不足之淨額：		
中國內地	29,797	18,176
	1,107,672	891,395
期內扣自／(計入)遞延稅項	(64,475)	156,221
期內稅項開支總額	1,043,197	1,047,616

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，分佔合營公司的稅項開支為人民幣2,462,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：稅項開支人民幣33,158,000元）；分佔聯營公司的稅項抵免為人民幣43,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：稅項開支人民幣575,000元），已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 每股普通股港幣 11分 (截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 10分)	419,414	362,770

二零二零年六月三十日

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股共4,182,133,380股(截至二零一九年六月三十日止六個月：4,123,576,711股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	<b>2,114,397</b>	1,916,809

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>4,182,133,380</b>	4,123,576,711
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	<b>83,149,916</b>	77,151,142
用作計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>4,265,283,296</b>	4,200,727,853

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合同

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備項目支出約人民幣27,728,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣52,912,000元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團新增發展中物業及在建工程合同分別支出約人民幣23,643,644,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣15,159,665,000元)及約人民幣1,724,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣6,795,000元)。

## 11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月/每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	524,502	697,530
91日至180日	60,527	76,036
181日至365日	19	123
365日以上	6,598	8,453
	<b>591,646</b>	782,142

二零二零年六月三十日

## 12. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	17,531,672	14,702,354
一年以上	235,711	257,344
	<b>17,767,383</b>	<b>14,959,698</b>

貿易應付款項及票據為無抵押、免息及普遍按照施工進度結算。

## 13. 計息銀行及其他貸款

	二零二零年六月三十日 (未經審核)			二零一九年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	3.37–7.13	2020–2021	8,090,911	3.82–8.70	2020	5,808,229
銀行貸款—無抵押	3.74	2020	35,556	5.97	2020	34,866
其他貸款—有抵押	5.22–10.90	2020–2021	1,408,341	5.22–10.90	2020	3,015,395
			<b>9,534,808</b>			<b>8,858,490</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—有抵押	3.37–7.30	2021–2034	12,320,224	4.40–7.30	2021–2034	9,646,567
銀行貸款—無抵押	3.74	2021–2022	320,007	5.97	2021–2022	313,794
其他貸款—有抵押	8.50–10.90	2021–2022	1,067,709	6.43–10.80	2021–2022	2,441,405
			<b>13,707,940</b>			<b>12,401,766</b>
			<b>23,242,748</b>			<b>21,260,256</b>

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	8,126,467	5,843,095
第二年	5,125,571	4,768,381
第三至五年(包括首尾兩年)	6,488,711	4,081,871
長於五年	1,025,949	1,110,109
	<b>20,766,698</b>	15,803,456
應償還其他貸款：		
一年內	1,408,341	3,015,395
第二年	1,067,709	1,761,405
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	680,000
	<b>2,476,050</b>	5,456,800
	<b>23,242,748</b>	21,260,256

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於未經審核的中期簡明財務報表附註21披露。
- 於二零二零年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣6,304,008,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,649,205,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 除於二零二零年六月三十日的若干銀行及其他貸款人民幣3,933,984,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,351,778,000元)及人民幣1,298,177,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣61,710,000元)分別以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣3,360,620,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,961,790,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣5,232,161,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,216,807,000元)有黃氏家族的特定履約責任，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

二零二零年六月三十日

## 14. 優先票據及境內債券

	二零二零年六月三十日 (未經審核)				二零一九年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金 百萬元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一七年優先票據	500 美元	5.875	2022	3,512,640	500 美元	5.875	2022	3,438,934
二零一八年優先票據	600 美元	7.45	2021	4,222,756	600 美元	7.45	2021	4,131,251
二零一九年一月優先票據	500 美元	8.75	2021	3,521,379	500 美元	8.75	2021	3,443,581
二零一九年四月優先票據	500 美元	7.375	2024	3,523,082	350 美元	7.375	2024	2,395,960
二零一九年七月優先票據	500 美元	7.25	2023	3,504,401	500 美元	7.25	2023	3,430,408
二零一五年境內債券	人民幣 3,444	7.6	2020	3,440,842	人民幣 3,444	7.6	2020	3,436,692
二零一九年境內債券	人民幣 540	6.95	2023	540,000	人民幣 540	6.95	2023	540,000
				22,265,100				20,816,826
非流動部份				(11,080,123)				(17,380,134)
流動部份				11,184,977				3,436,692

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應當：		
一年內	11,184,977	3,436,692
第二年	3,512,640	7,574,832
第三至五年(包括首尾兩年)	7,567,483	9,805,302
	22,265,100	20,816,826

### (a) 優先票據

按本公司與二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據(統稱「優先票據」)優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份優先票據。

優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

由於優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及於報告日確認該等公允值。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 14. 優先票據及境內債券 (續)

### (b) 境內債券

於二零一九年八月，本公司之全資附屬公司廈門中駿集團有限公司(「廈門中駿」)於中國發行於二零二三年到期本金總額為人民幣540,000,000元6.95%的境內公司債券(「二零一九年境內債券」)，並以100%面值發行。

於起始日期二零一九年八月後的第二年年末，廈門中駿(作為發行人)有權調整利率，而二零一九年境內債券持有人可選擇於到期前隨時向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。

於報告期末，優先票據及境內債券的公允值總計為人民幣22,273,666,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣21,218,161,000元)。

優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

## 15. 股本

### 股份

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的4,182,133,380股(二零一九年十二月三十一日：4,182,133,380股)普通股	418,213,338	418,213,338
相當於人民幣千元	361,497	361,497

二零二零年六月三十日

## 16. 業務合併

### (a) 收購附屬公司

於二零二零年六月，本集團就收購北京駿樂企業管理諮詢有限公司（「北京駿樂」）及其附屬公司（統稱「北京駿樂集團」）（其原為50.01%的合營公司）的額外20%股權訂立協議。於交易完成後，本集團持有北京駿樂集團的70.01%股權，本集團亦與北京駿樂集團的一個合營夥伴達成一一份合同從而使本集團獲得北京駿樂集團的控制權。北京駿樂集團主要在中國北京進行物業發展及物業投資業務。是次收購代價分別為現金人民幣60,500,000元。

北京駿樂集團收購已於二零二零年六月完成。及後，北京駿樂集團成為本集團附屬公司。

於批准發行本未經審核中期簡明綜合財務報表之日，來自上述收購事項的可識別資產及負債的公允值評估尚未完成，因此於收購日期確認的資產及負債只是暫時釐定。於完成估值時，相關收購事項產生的議價收購的收益可能會有所變動。本公司董事預期評估將於收購完成之日起一年內確定。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 16. 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值(按暫定基準釐定)如下：

	北京駿樂集團 (未經審核) 人民幣千元
物業及設備	125
發展中物業	2,315,000
預付稅項	2,589
其他流動資產	1,659,012
現金及現金等價物	44,859
貿易應付款項及票據	(6,212)
合同負債	(327,326)
其他流動負債	(2,225,051)
計息銀行及其他貸款	(1,000,000)
遞延稅項負債	(149,307)
非控股權益	(94,075)
按公允值計量的可識別淨資產總值	219,614
議價收購的收益(附註4)	(33,673)
	185,941
以下列方式支付：	
現金	60,500
將先前於合營公司的投資重分類為於附屬公司的投資	125,441
	185,941

二零二零年六月三十日

## 16. 業務合併(續)

### (a) 收購附屬公司(續)

該收購的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
現金代價	(60,500)
所收購現金及現金等價物	44,859
關於收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(15,641)

期內所收購的北京駿樂集團之業績對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合收益或溢利並無重大影響。

議價收購的收益歸因於收購時的市場狀況以及本集團與賣方協商交易的約定條款的能力。

### (b) 以前年度收購附屬公司的資料

於二零一六年十一月十一日，本集團就收購新時代(環球)有限公司(「新時代」)的全數股權及台灣商品交易中心(昆山)有限公司(「台灣商品」)的40%股權訂立協議。新時代及其附屬公司及台灣商品主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次淨收購代價為現金人民幣1,361,522,000元。

於二零一八年十二月七日，本集團就收購弘輝開發有限公司(「弘輝」)的51%股權訂立協議。弘輝及其附屬公司主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次收購代價為現金人民幣628,728,000元。

新時代、台灣商品及弘輝收購已於二零一九年上半年完成。及後，新時代、台灣商品及弘輝及其各自之附屬公司成為本集團非全資附屬公司。

於批准發行二零一九年本公司未經審核中期簡明綜合財務報表之日，來自上述收購事項的可識別資產及負債的公允值評估尚未完成，因此於收購日期確認的資產及負債只是暫時釐定。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 16. 業務合併(續)

### (b) 以前年度收購附屬公司的資料(續)

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值(按暫定基準釐定)如下：

	(未經審核) 人民幣千元
物業及設備	326
於聯營公司的投資	18,287
發展中物業	4,300,000
持作出售已落成物業	491,000
其他流動資產	88,641
現金及現金等價物	1,266
貿易應付款項及票據	(2,573)
合同負債	(108,636)
其他流動負債	(331,922)
應付稅項	(6,230)
遞延稅項負債	(841,197)
非控股權益	(1,054,868)
按公允值計量的可識別淨資產總值	2,554,094
議價收購的收益(附註4)	(563,844)
	1,990,250
以下列方式支付：	
現金	1,990,250

該等收購的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
現金代價	(1,990,250)
所收購現金及現金等價物	1,266
報告期末未付代價	375,360
關於收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(1,613,624)

以前期內所收購的新時代、台灣商品及弘輝及其各自之附屬公司之業績對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合收益或溢利並無重大影響。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已完成此業務合併活動之淨資產值的公允值評估。相關的公允值調整已於截至二零一九年十二月三十一日止的本公司合併財務報表中披露。

二零二零年六月三十日

## 17. 收購非業務性質的附屬公司

於二零二零年三月，本集團就收購廈門滙盛誠投資管理諮詢有限公司（「廈門滙盛誠」）的全部股權訂立協議。廈門滙盛誠主要在中國上海進行物業投資業務。是次收購代價分別為現金人民幣327,488,000元。

於相關收購完成以前，廈門滙盛誠除持有投資物業外，概無進行任何重大業務活動。因此，廈門滙盛誠營運並不構成業務，故相關收購已由本集團入賬列作資產收購。

於二零一九年四月十日，本集團與第三方就收購南通襄榮房地產開發有限公司（「南通襄榮」）的65%股權訂立增資協議，現金代價為人民幣29,250,000元。該收購事項已於二零一九年四月完成，而此後南通襄榮已成為本集團的非全資附屬公司。

於相關收購完成以前，南通襄榮除主要持有數塊土地外，概無進行任何重大業務活動。因此，南通襄榮營運並不構成業務，故相關收購已由本集團入賬列作資產收購。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 18. 出售附屬公司

本期間出售附屬公司的資產淨值及其財務影響之詳情如下：

	部份出售附屬公司				出售一間 附屬公司	總計
	南京駿原 房地產開發 有限公司 (未經審核) 人民幣千元	北京駿宇 房地產開發 有限公司 (未經審核) 人民幣千元	重慶弘駿瑞 房地產開發 有限公司 (未經審核) 人民幣千元	江門市融昌 房地產開發 有限公司 (未經審核) 人民幣千元	惠州駿耀 房地產開發 有限公司 (未經審核) 人民幣千元	
所出售資產淨值：						
物業及設備	71	57	69	33	88	318
發展中物業	1,667,728	3,331,007	991,227	704,865	413,683	7,108,510
持作出售已落成物業	-	353,386	-	-	-	353,386
遞延稅項資產	4,917	-	287	383	451	6,038
貿易應收款項	-	437,619	-	-	-	437,619
預付稅項	3,852	25,353	-	-	-	29,205
其他流動資產	1,252,947	241,721	4,573	644	12,816	1,512,701
現金及現金等價物	96,876	168,150	21,919	4,176	26,987	318,108
貿易應付款項及票據	(8,813)	(784,561)	(25,290)	(900)	(369)	(819,933)
計息銀行及其他貸款	(786,000)	(2,360,000)	(250,000)	-	-	(3,396,000)
其他流動負債	(248,494)	(589,277)	(244,384)	(377,957)	(212,753)	(1,672,865)
應付稅項	-	(63,569)	-	-	-	(63,569)
非控股權益	(991,940)	-	(247,257)	(165,615)	(121,772)	(1,526,584)
	991,144	759,886	251,144	165,629	119,131	2,286,934
出售附屬公司的收益/(虧損)(附註6)	(18,255)	(161,660)	748	(1,166)	24,159	(156,174)
於出售日按公允值計量的 於合營公司的投資重分類	(972,889)	(458,226)	(251,892)	(164,463)	-	(1,847,470)
	-	140,000	-	-	143,290	283,290
以下列方式收取：						
現金	-	140,000	-	-	143,290	283,290

二零二零年六月三十日

## 18. 出售附屬公司 (續)

關於出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
終止合併的現金及現金等價物	(318,108)
現金代價	283,290
關於出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(34,818)

## 19. 財務擔保

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸保證。財務擔保合同按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備及初步確認金額減已確認收入累計金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量，現金短缺是基於償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自債務人收取的任何金額。初步確認金額指財務擔保初步確認的公允值。

(a) 於報告期末，財務擔保未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	19,738,165	20,307,223

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 19. 財務擔保 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	3,882,555	2,652,313

- (b) 於報告期末，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表撥備有關於銀行授予合營公司及聯營公司貸款融資授信的財務擔保如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予合營公司及聯營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	14,656,056	7,935,790

董事認為，該些擔保於確認日的公允值及預期信貸虧損撥備並不重大。

二零二零年六月三十日

## 20. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	22,076,070	18,951,500

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司及聯營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	4,914,122	3,737,499

## 21. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	207,966	450,253
物業及設備	10,486	10,630
投資物業	11,551,494	10,260,000
發展中物業	38,006,207	31,504,324
持作出售已落成物業	2,148,505	2,117,351
	51,924,658	44,342,558

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 22. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的物業租金收入	(i)	2,441	2,355
來自黃氏家族所控制聯營公司的物業租金收入	(i)	1,302	—
來自黃氏家族所控制公司的物業管理費	(i)	588	481
來自黃氏家族所控制聯營公司的物業管理費	(i)	2,546	2,312
付予黃氏家族所控制聯營公司的租金支出	(i)	7,827	5,411
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(ii)	2,108	1,890
來自合營公司的項目管理收入	(iii)	61,326	56,727
應收合營公司款項的利息收入	(iv)	1,767	8,994
來自合營公司及聯營公司的諮詢費收入	(v)	204,061	—
認購黃氏家族所控制公司的股份	(vi)	—	200,000

附註：

- (i) 該些交易的條款乃經本集團及關連方共同協定。
- (ii) 租金費用乃按每月50,000美元(截至二零一九年六月三十日止六個月：50,000美元)支付。
- (iii) 項目管理收入乃參照物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 利息按每年5%(截至二零一九年六月三十日止六個月：8%)支付。
- (v) 諮詢費收入乃參照本集團及關連公司的諮詢費合同而釐定。
- (vi) 於二零一九年一月二十五日，本集團以人民幣200,000,000元認購樂享空間集團控股有限公司(「樂享空間」)的25%股份及樂享空間及其子公司成為本集團的聯營公司。

二零二零年六月三十日

## 22. 關連方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,400	3,830
結束僱傭後福利	50	52
支付予主要管理人員之酬金總額	3,450	3,882

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

上述交易第(a)(i)項；第(a)(ii)項及第(vi)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

## 23. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團金融工具(按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

存款及計息銀行及其他貸款非流動部份的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零二零年六月三十日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險所導致的公允值變動獲評估屬不重大。

於二零二零年六月三十日，非上市權益投資的公允值以相關基金經理報價為基礎或估計基於企業價值對可比較公司的企業價值(按該投資特定的事實及情況調整)的息稅折舊及攤銷前盈利(「企業價值/EBITDA」)倍數。

# 簡明綜合財務報表附註

二零二零年六月三十日

## 23. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

### 公允值層級

下表說明本集團金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於二零二零年六月三十日

	公允值計量使用			總計 (未經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	41,508	-	710,959	752,467

於二零一九年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 (經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	34,668	-	630,402	665,070

期內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別。

二零二零年六月三十日

## 24. 報告期後事項

於二零二零年七月，本公司之全資附屬公司廈門中駿於中國發行於二零二四年七月到期的本金總額為人民幣1,460,000,000元5.5%境內公司債券（「二零二零年境內債券」）。發售價為面值的100%。

於起始日期二零二零年七月後的第二年年末，廈門中駿（作為發行人）有權調整利率，而二零二零年境內債券持有人可選擇於向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。

## 25. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零二零年八月十九日獲本公司董事會批准。