

港龍中國地產集團有限公司

Ganglong China Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

INTERIM REPORT

中期報告

2020





目錄

	頁碼
公司資料	2
管理層討論與分析	4
補充資料	19
中期財務資料的審閱報告	24
中期簡明綜合全面收益表	26
中期簡明綜合財務狀況表	27
中期簡明綜合權益變動表	29
中期簡明綜合現金流量表	30
中期簡明綜合財務資料附註	32

公司資料

董事會

執行董事

呂永懷先生(主席)
呂進亮先生
呂志聰先生

非執行董事

呂永茂先生
呂永南先生

獨立非執行董事

溫浩然先生
郭少牧先生
鄧露娜女士

審核委員會

溫浩然先生(主席)
呂永南先生
郭少牧先生
鄧露娜女士

薪酬委員會

郭少牧先生(主席)
溫浩然先生
鄧露娜女士

提名委員會

呂永懷先生(主席)
溫浩然先生
郭少牧先生
鄧露娜女士

授權代表

呂進亮先生
林雨田先生

公司秘書

林雨田先生

註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor,
Harbour Place
103 South Church Street, P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

中國總部

中國
上海市
閔行區
申長路
1398弄1-4號
上海虹橋阿里中心6樓

香港主要營業地點

香港
軒尼詩道48-62號
上海實業大廈
10樓1003-1004室

開曼群島股份過戶登記總處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor,
Harbour Place
103 South Church Street, P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54層

主要銀行

中國銀行，香港
浙商銀行常州分行
建設銀行常熟分行
中國銀行連雲港新浦支行
中國銀行杭州餘杭支行

法律顧問

有關香港法律：

陳馮吳律師事務所與世澤律師事務所聯營

有關開曼群島法律：

衡力斯律師事務所

合規顧問

華高和昇財務顧問有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

上市信息

股份上市

本公司的普通股於2020年7月15日
於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代碼：6968)

公司網站

www.glchina.group

股份代碼

6968

管理層討論與分析

總體概述

2020年上半年回顧

港龍中國地產集團有限公司(「港龍中國地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)，是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商。本公司的股份已於2020年7月15日以全球發售的方式(「上市」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(股份代碼：6968.HK)主板成功上市，其為公司發展的重要里程碑。

本集團總部位於上海，已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一)的房地產開發商，主要聚焦於上海、杭州、南京、蘇州、寧波、南通、湖州、泰州、鹽城等，並已在該等地區實現戰略性地區覆蓋。秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，集團認為持之以恆的創新、各產品的優良品質及信譽已為我們在市場贏得良好的口碑。截至2020年6月30日止六個月，本集團合同銷售金額約人民幣7,811百萬元，較上年同期增長132%。

2020年伊始，在新冠疫情的衝擊下，房地產市場亦受影響嚴重，隨着中央和地方政策的逐漸顯效，如多次降息、供給兩端的政策扶持、重大規劃落地等，購房者置業情緒好轉，前期積壓的市場需求積極入市，市場逐步恢復。與此同時，本集團緊抓銷售窗口期，加大推盤力度，創新營銷模式，經全集團員工努力，2020年第二季度合同銷售金額為人民幣5,490百萬元，較2020年第一季度環比增長137%。

2020年下半年未來展望

下半年宏觀經濟方面，對房地產市場而言，在穩健的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、房屋擁有成本下降等均有利於市場的恢復發展；政策方面房地產市場調控將堅持「房住不炒」定位不變。全國房地產市場規模雖存調整壓力，但短期疫情期間壓制需求、信貸環境改善帶動的投資保值需求、疫情推動的改善需求等仍有釋放空間；本集團將緊抓銷售窗口機會，實施高週轉策略，保持開工積極性；面對疫情及經濟發展的不確定性，基於國家健康2030政策、房地產產品與服務現狀，以及後疫情房屋需求趨勢；搶抓回款並達成銷售目標，同時加大潛力城市立足和產品創新的探索力度，更好地提升本集團產品品質、實現持續穩定、有質量的增長。

長三角房地產市場是疫情期恢復較快的區域，2020年下半年，本集團將以深耕多年的長三角城市為後盾，繼續積極拓展安徽、華南、中西部等區域熱點城市，實現全國佈局。充分利用聯交所上市平台，實現多元化融資渠道，助力本集團業務發展，回饋每位股東。

業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售。截至2020年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。

合約銷售

截至2020年6月30日止六個月，包括該等合營企業及聯營公司之數據，本集團未經審核合約銷售額約為人民幣7,811百萬元，同期增加132%，以及銷售合約建築面積（「建築面積」）約655,000平方米，同期增加130%。截至2020年6月30日止六個月，合約銷售的平均售價（「平均售價」）約為每平方米人民幣11,918元，同期增加約1%。

於2020年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣13,993百萬元，而於2019年12月31日，約為8,416百萬元，增長約66%。

於2020年6月30日，本集團未履行的物業銷售約為人民幣17,218百萬元，而於2019年12月31日，約為11,619百萬元，增長約48%。

物業銷售

截至2020年6月30日止六個月，物業銷售收益同期增加約190%至約人民幣1,713百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本集團確認總建築面積約152,309平方米，較2019年同期增加約134%。被確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,247元，同期增加約24%。

下表載列截至2020年6月30日止六個月按物業類型和城市被確認的銷售額及建築面積：

	被確認建築面積 平方米	被確認平均售價 人民幣／平方米	被確認收益 人民幣千元 (未經審核)
住宅、零售及商業			
常州	91,550	13,037	1,193,559
常熟	52,349	9,402	492,209
連雲港	1,455	9,476	13,788
鹽城	179	12,911	2,311
停車場及車庫／儲存設施	6,776	1,656	11,222
總計	152,309	11,247	1,713,089

管理層討論與分析

土地儲備

本集團繼續在該等區域及城市的戰略有利位置戰略性的選擇及購買土地，以進一步發展本集團在該市場的影響力。

下表載列於2020年6月30日按省份劃分歸屬於本集團土地儲備總數的建築面積明細：

各省開發的物業項目 ⁽²⁾	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾	土地儲備 總數的百分比
	(平方米)	(%)
江蘇	3,680,736	68%
浙江	1,126,107	21%
河南	192,223	4%
安徽	184,793	3%
貴州	141,653	3%
上海	78,095	1%
總計	5,403,607	100%

附註：

- (1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積之和。
- (2) 就全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團附屬公司管理，而該等全資及非全資附屬公司於本集團的財務報表綜合入賬。關於合營企業或聯營公司持有的項目，建築面積按照我們在各項目中歸屬於本集團的股權進行調整。

管理層討論與分析

截至2020年6月30日止六個月，本集團(連同其合營企業及聯營公司)海門、宜興、蕪湖及常州購入5個新的優質土地，提供了847,812平方米的新土地儲備的可供出售的總建築面積，平均每平方米土地成本約為人民幣3,225元。

有關土地詳情載列於下表：

項目名稱	城市	本集團權益	總建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	平均土地成本 (人民幣／平方米)
泊翠瀾境	海門	26%	95,580	635,082	6,645
港龍•湖光瓏樾	宜興	100%	188,878	672,000	3,558
時代天驕	蕪湖	100%	93,353	120,000	1,285
湖山映	蕪湖	30%	304,801	510,000	1,673
燕山映	常州	35%	165,200	797,330	4,826
總計			847,812	2,734,412	3,225

財務回顧

整體表現

截至2020年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。毛利約為人民幣656百萬元，同期增加約159%。截至2020年6月30日止六個月，本集團淨利潤同期增加361%至約人民幣321百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔的利潤同期增加約402%至約人民幣472百萬元。

收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。該增加主要歸因於期內本集團推出的物業項目增加，從而被確認的物業銷售顯著增長。

銷售成本

本集團的銷售成本為直接產生的物業銷售成本，包括建築成本、土地成本及資本化利息。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣1,057百萬元，同期增加約214%。

毛利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣656百萬元，同期顯著增加約159%。毛利率的變動主要受控制權已轉移的物業相關銷售價格、建築成本及土地成本的影響。毛利率相對較高，乃由於在此期間交付的物業的土地成本相對較低，該物業乃在中國平均土地價格上漲之前獲得的土地上開發。

管理層討論與分析

其他收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣11百萬元，而截至2019年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣33百萬元。其他收入主要包括來自聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入、管理及諮詢服務收入以及租金收入。管理及諮詢服務主要包括指派員工及人員以支持相關項目公司的營運(包括但不限於有關管理、營運、財務及營銷方面)，並就本集團的物業發展項目獨家提供管理及諮詢服務予合營企業及聯營公司。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同期增加約215%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣51百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣161百萬元。該增加主要歸因于期內本集團合約銷售及銷售人員人數快速增長，從而令營銷及廣告成本以及員工成本增加。

行政開支

本集團的行政開支同期增加約150%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣71百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣178百萬元。我們一般及行政開支的增加主要由於(i)為應對業務擴張，行政人員每月平均人數增加，導致行政人員的僱員福利開支增加；及(ii)截至2020年及2019年6月30日止六個月分別確認之上市開支。

融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同期增加約127%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣16百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣35百萬元。該增加主要歸因于用於土地收購及物業開發業務的計息債務增加。

應佔合營企業及聯營公司業績

本集團採用權益法核算合營企業及聯營公司業績，主要指於相關期間與已交付項目相關的應佔利潤被其他合營企業及聯營公司發生的虧損所抵銷。

合營企業及聯營公司的應佔業績顯著增加，自截至2019年6月30日止六個月的虧損約人民幣5百萬元顯著增加至截至2020年6月30日止六個月的利潤約人民幣212百萬元。該增加主要歸因於本集團的合營企業及聯營公司於期間內竣工及交付更多項目，從而令合營企業及聯營公司的物業銷售收益增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2019年6月30日止六個月的人民幣83百萬元增加121%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣184百萬元，主要由於所得稅前溢利增加。截至2020年及2019年6月30日止六個月，我們的實際稅率(不包括應佔合營企業及聯營公司業績)分別為63%及53%。

期內溢利及全面收益總額

由於上述原因，本集團的溢利及全面收益總自截至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣70百萬元顯著增加約361%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣321百萬元。本公司擁有人應佔的溢利自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣94百萬元增加402%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣472百萬元。

流動資金及財務來源

本集團一直追求審慎的庫務管理政策及積極管理流動資金狀況，並有足夠的備用銀行信貸額度以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。

截至2020年6月30日止六個月，我們主要透過(i)運營所得現金(包括預售及銷售物業所得款項)；及(ii)銀行貸款、信託融資及非控股權益以及其他融資為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

於2020年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制現金，質押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣5,400百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣2,513百萬元。該增加主要由於來自物業銷售所得款項增加。本集團絕大部分的現金及現金等價物均以人民幣計值。

截至2020年6月30日止六個月，本集團自銀行及其他信託融資安排獲得新借款總額達約人民幣5,403百萬元，以及償還自銀行及其他信託融資安排的借款達約人民幣1,320百萬元。於2020年6月30日，本集團銀行及其他借款總額到約人民幣6,936百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣2,853百萬元增加約143%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,052百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,144百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣4,884百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,709百萬元)將於一年後償還。

管理層討論與分析

主要財務比率

於2020年6月30日，本集團的淨負債比率(按借款總額減去限制現金、抵押定期存款及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為69%，較於2019年12月31日的21%增加48個百分點。該增加主要由於2019年6月30日，總借款餘額增加以為本集團運營提供融資。COVID-19爆發導致我們於審閱期間的若干房地產項目於報告期內的預售、預期竣工及交付延遲。本集團將繼續通過營運資金管理政策，有效管理營運資金，並繼續利用本集團可得財務資源，包括房地產項目的銷售及預售收入、提取銀行貸款及其他借款，並根據最新的施工進度，協商完善對承包商的付款安排。

本集團的流動比率按流動資產總額除以截至相應日期的流動負債總額計算。本集團的流動比率自於2019年12月31日的約1.10倍增加至於2020年6月30日的約1.23倍。流動比率的改善主要由於短期借款佔來自銀行及其他信託融資安排的借款總額的比例自於2019年12月31日的約40%減少至於2020年6月30日的約30%。

外匯風險

本集團絕大多數的收益及開支均以人民幣計值。截至2020年6月30日，本集團並無訂立任何對沖交易。本集團通過密切監察外幣匯率的變動以管理其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

本集團的利率風險來自借款。由於本集團大部分借款以人民幣計值，本集團借款的利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響。本集團通過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險的影響，以及監察本集團的債務組合以管理其利率風險。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為人民幣10,439,919,000元(2019年12月31日：人民幣6,554,801,000元)的抵押定期存款、集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業提供擔保。

管理層討論與分析

承諾

於2020年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	2020年6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2019年12月31日 (人民幣千元) (經審核)
已訂約但尚未撥備	13,014,043	13,457,571

財務擔保及或有負債

於2020年6月30日，本集團總的財務擔保如下：

	2020年6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2019年12月31日 (人民幣千元) (經審核)
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	5,495,357	3,294,002
為合營企業和聯營公司借款提供的擔保	226,012	905,447
總計	5,721,369	4,199,449

截至2020年6月30日止六個月，本集團已為若干購房者安排銀行融資及提供擔保，確保其還款責任。有關擔保期自抵押貸款授予日期起計至下列事件發生者為止(以較早者為準)：(i)購房者獲發物業所有權證；或(ii)購房者償還抵押貸款。根據擔保條款，若購房者逾期支付抵押貸款，銀行可要求我們支付違約購房者結欠銀行的貸款本金連同應計利息。在此情況下，本集團有權沒收有關購房者的按金，並轉售物業，補償本集團向銀行支付的款項。董事認為，購房者不履行付款責任的可能性極微及本集團面臨的信貸風險已大幅降低。

本集團亦不時為本集團的合營企業和聯營公司的借款提供擔保。相關借款主要來自銀行，為該等合營企業和聯營公司的物業開發項目提供資金，因此，該等合營企業和聯營公司的土地使用權亦抵押予銀行。除抵押物外，我們亦會提供擔保。董事認為，合營企業和聯營公司不履行付款責任的可能性極微，因而按公允價值計量的財務擔保微不足道，且並無確認負債。

於2020年6月30日，本集團無其他重大或有負債。

管理層討論與分析

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2020年6月30日止期間，本集團概無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

重大投資的未來計劃

本集團將酌情繼續投資其物業開發項目及收購合適地塊，該等投資將由自有資金及外部借款籌集。除上述披露者外，截至本報告日期，本集團概無任何重大投資的未來計劃。

重大期後事項

- (1) 就2020年7月15日上市而言，本公司以每股股份3.93港元的價格已發行400,000,000股新股，經扣除包銷費、佣金及相關開支前，總現金代價為1,572百萬港元。
- (2) 超額配售權於2020年7月31日獲部分行使，本公司於2020年8月5日以每股股份3.93港元的價格發行30,618,000股額外股份。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共1,421名僱員(2019年12月31日：1,012名僱員)。截至2020年6月30日止六個月，僱員福利開支為約人民幣132百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣56百萬元)。本集團採用基於僱員表現釐定僱員薪酬的政策。一般而言，本集團向僱員提供有競爭力的薪酬方案，包括基本工資、基於績效的獎勵及年終獎。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保障保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

物業發展概要

本集團的土地儲備指(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積(亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積)；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積之和。本集團應佔的土地儲備總數指歸屬於本集團並由附屬公司所開發項目的土地儲備總數以及合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備之和。

管理層討論與分析

下表載列截至2020年6月30日按地理位置劃分歸屬於本集團土地儲備總數的建築面積明細：

按本集團附屬公司劃分的已開發物業項目 ⁽²⁾		項目數量	可供出售的／ 可供出租的 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)	佔歸屬於 本集團的 土地儲備總數 的百分比
安徽	蕪湖	1	–	93,353	–	93,353	2%
江蘇	常熟	3	88	211,646	–	211,734	4%
	常州	7	54,503	415,247	–	469,750	9%
	海安	2	–	362,667	–	362,667	7%
	海門	1	–	29,382	66,198	95,580	2%
	淮安	1	–	603,635	–	603,635	10%
	連雲港	1	12,201	–	–	12,201	0%
	南京	1	–	48,864	–	48,864	1%
	南通	2	–	204,550	–	204,550	4%
	泰興	1	–	172,925	–	172,925	3%
	泰州	1	–	190,214	–	190,214	4%
	鹽城	5	1,936	390,489	111,174	503,599	9%
	宜興	1	–	188,878	–	188,878	3%
河南	洛陽	1	–	192,223	–	192,223	4%
上海	上海	1	–	78,095	–	78,095	1%
浙江	杭州	1	–	81,117	–	81,117	2%
	湖州	2	–	497,953	–	497,953	9%
	紹興	2	–	405,392	–	405,392	8%
貴州	盤州	1	–	141,653	–	141,653	3%
小計		35	68,728	4,308,283	177,372	4,554,383	85%

管理層討論與分析

按本集團合營企業劃分的已開發物業項 ⁽²⁾		項目數量	可供出售的／ 可供出租的 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	歸屬於 本集團的土地 儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)	佔歸屬於 本集團的 土地儲備總數 的百分比
安徽	蕪湖	1	–	91,440	–	91,440	2%
江蘇	常熟	2	–	155,357	–	155,357	3%
	常州	2	3,858	–	57,820	61,678	1%
	南通	3	8,181	15,808	–	23,989	0%
	泰興	1	42,879	32,207	–	75,086	1%
	宜興	1	14,939	26,099	–	41,038	1%
浙江	湖州	3	3,817	137,827	–	141,644	3%
小計		13	73,674	458,738	57,820	590,232	11%
按本集團聯營公司劃分的已開發物業項目 ⁽²⁾		項目數量	可供出售的 ／可供出租的 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	歸屬於 本集團的土地 儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)	佔歸屬於 本集團的 土地儲備總數 的百分比
江蘇	常熟	1	–	24,926	–	24,926	0%
	常州	2	–	129,663	–	129,663	2%
	江陰	1	–	67,685	–	67,685	1%
	連雲港	1	–	28,823	–	28,823	1%
	如皋	1	6,006	–	–	6,006	0%
	鹽城	2	1,889	–	–	1,889	0%
小計		8	7,895	251,097	–	258,992	4%
總計		56	150,297	5,018,118	235,192	5,403,607	100%

管理層討論與分析

下表載列我們的房地產項目及已開發項目期數概要，包括截至2020年6月30日持作未來開發的項目及項目期數。

序號	項目	地盤面積 (平方米)	實際／估計竣工日期	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)
附屬公司開發的物業項目				
安徽				
蕪湖				
1	時代天驕	33,928	2022年7月	93,353
江蘇				
常熟				
2	棠悅名築	62,585	2022年8月	190,399
3	香瀾華庭	12,151	2020年10月	21,247
4	香語華庭	60,221	2020年4月	88
常州				
5	港龍紫荊城	43,510	2014年11月	8,508
6	港龍華庭	23,900	2011年1月	3,037
7	港龍尚層	8,090	2011年6月	5,392
8	龍宸銘著	67,402	2023年4月	191,646
9	龍悅府	27,590	2021年3月	66,347
10	新港城	132,460	2020年7月	108,553
11	紫御府	24,312	2020年11月	86,265
海安				
12	翰林首府	57,633	2021年11月	202,975
13	桃源里	49,314	2022年8月	159,692
海門				
14	泊翠瀾境	47,078	2022年6月	95,580
淮安				
15	融創廣場	188,564	2024年6月	603,635
連雲港				
16	景山秀水	53,063	2019年10月	12,201
南京				
17	時光泊月園	28,188	2021年11月	48,864
南通				
18	晨園	38,237	2021年6月	125,991
19	熙悅	24,537	2021年8月	78,559

管理層討論與分析

序號	項目	地盤面積 (平方米)	實際／估計竣工日期	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)
泰興				
20	桃源府	66,804	2021年11月	172,925
泰州				
21	翰林府花園	53,700	2022年6月	190,214
鹽城				
22	春溪集	44,485	2024年8月	144,563
23	港龍首府	64,193	2020年12月	154,140
24	觀棠府	69,049	2022年3月	202,961
25	華僑城	94,423	2017年1月	434
26	華僑新城	42,170	2019年11月	1,502
宜興				
27	港龍•湖光瓏樾	66,626	2023年1月	188,878
河南				
洛陽				
28	雍河尚院	95,168	2023年2月	192,223
上海				
29	山水拾間	85,590	2021年6月	78,095
浙江				
杭州				
30	秋實宸悅	28,344	2021年1月	81,117
湖州				
31	江南桃源	73,237	2021年7月	163,228
32	霽溪桃源	176,013	2022年4月	334,726
紹興				
33	港龍•鉅樾府	80,568	2021年6月	129,511
34	君望美庭	92,923	2023年5月	275,881
貴州				
盤州				
35	港龍•東湖桃源	116,101	2022年5月	141,653
小計				4,554,383

管理層討論與分析

序號	項目	地盤面積 (平方米)	實際／估計竣工日期	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)
本集團合營企業持有的物業 ⁽²⁾				
安徽				
蕪湖				
36	湖山映	132,596	2023年6月	91,440
江蘇				
常熟				
37	璀璨瀾庭	56,936	2021年9月	90,435
38	紫譽華庭	65,378	2021年6月	64,922
常州				
39	燕山映	61,021	2023年5月	57,820
40	觀棠花園	31,156	2020年6月	3,858
南通				
41	新都會	109,890	2020年9月	15,808
42	麗景灣	55,868	2019年9月	105
43	雲樾河山	66,710	2020年6月	8,076
泰興				
44	御園	125,306	2020年12月	75,086
宜興				
45	湖悅天境	62,563	2021年3月	41,038
浙江				
湖州				
46	太湖天萃	57,734	2020年9月	82,797
47	楓丹壹號	62,812	2020年10月	55,030
48	太湖天地	83,612	2019年12月	3,817
小計				590,232

管理層討論與分析

序號	項目	地盤面積 (平方米)	實際／估計竣工日期	歸屬於本集團的 土地儲備總數 ⁽¹⁾ (平方米)
本集團聯營公司持有的物業 ⁽²⁾				
江蘇 常熟				
49	褐石源築	53,530	2020年12月	24,926
常州				
50	牡丹三江公園	135,330	2021年9月	81,602
51	天寧融悅府	53,936	2021年8月	48,060
江陰				
52	萊頓小鎮	203,609	2022年3月	67,685
連雲港				
53	鳳凰源著	56,593	2021年9月	28,823
如皋				
54	頤和樾園	43,601	2020年3月	6,006
鹽城				
55	珺悅府	99,553	2019年7月	1,869
56	瓏庭華府	40,364	2019年11月	21
小計				258,992
總計				5,403,607

(1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積與(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。

(2) 就我們的全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團管理，故該等項目於本集團的財務報表綜合入賬。就我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，總建築面積按我們於相關項目歸屬於本集團的股權作出調整。

全球發售

本公司於2018年10月8日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的普通股(「股份」)於2020年7月15日(「上市日期」)在聯交所上市。

中期股息

董事不建議派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

企業管治常規

本公司認識到良好的企業管治對於加強公司管理及維護股東整體利益的重要性。自上市以來，本公司已採納《企業管治守則》(「企業管治守則」)所載的守則條文，作為其本身的守則以指導其企業管治常規。

由於本公司於2020年7月15日上市，因此在此期間本公司無須遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採納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》(「標準守則」)作為本公司董事及高級管理層進行證券交易的行為守則。彼等由於其職務或僱傭關係可能擁有與公司或其證券有關的內部信息。

由於公司於2020年7月15日上市，因此在此期間本公司董事及高級管理層無需遵守標準守則。

購買，出售或贖回公司的上市證券

本公司股票於2020年7月15日在聯交所上市。自上市以來至本中期報告日期，除本中期報告所披露的本公司已發行與上市有關的新股外，本公司及其任何子公司均未購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

補充資料

財務資料回顧

審核委員會

本公司的審核委員會由溫浩然先生，呂永南先生，郭少牧先生及鄧露娜女士組成，彼等已與管理層討論並審閱了本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

本公司之外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港審閱聘用準則第2410號「公司獨立核數師審閱中期財務資料」的規定，對本集團截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料進行了獨立審閱。

董事會及董事信息更改

根據上市規則第13.51B(1)條要求予以披露，董事會及董事信息自本公司日期為2020年6月29日的招股章程以來沒有發生變化。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年6月30日，本公司股份尚未在聯交所上市。因此，香港特別行政區法律第571章證券及期貨條例(《證券及期貨條例》)第XV部分第7及第8分部以及證券及期貨條例第352條不適用於本公司。於本中期報告日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據《標準守則》須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

董事／最高行政人員	身份／權益性質	股份或相關 股份數量 ^(附註1)	持股概約 百分比 ^(附註1)
呂永懷先生 ^{附註2}	受控制法團權益	504,000,000 (L)	30.91%
呂志聰先生 ^{附註3}	受控制法團權益	396,000,000 (L)	24.29%
呂永南先生 ^{附註3}	受控制法團權益	396,000,000 (L)	24.29%
呂進亮先生 ^{附註4}	受控制法團權益	300,000,000 (L)	18.40%
呂永茂先生 ^{附註4}	受控制法團權益	300,000,000 (L)	18.40%

附註：

- (1) 於本中期報告日期，本公司已發行1,630,618,000股股份。字母(L)表示該實體在相關股份中之好倉。
- (2) 該504,000,000股股份由在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業公司華興發展有限公司(「華興」)持有，呂永懷先生及呂文偉先生分別擁有60%和40%的權益。就《證券及期貨條例》而言，呂永懷先生可視作在華興擁有之全部股份中享有權益。
- (3) 該396,000,000股股份由在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業公司華聯發展有限公司(「華聯」)持有，呂永南先生及呂志聰先生分別擁有60%和40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂永南先生與呂志聰先生可各自視作在華聯擁有之全部股份中享有權益。
- (4) 該300,000,000股股份由在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業公司華隆發展有限公司(「華隆」)持有，呂進亮先生及呂永茂先生分別擁有60%和40%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，呂進亮先生與呂永茂先生可各自視作在華隆擁有之全部股份中享有權益。

除上文所披露外，於本中期報告日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士對本公司股份及相關股份之權益及淡倉

本公司股份於2020年6月30日還未在聯交所上市。因此截至2020年6月30日，《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部及《證券及期貨條例》第336條不適用於本公司。於本中期報告日期，據本公司所知以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第336條須記入該條所指的登記冊之5%及以上權益：

股東姓名	權益性質	股份或相關股份數量	持股概約百分比 ^(附註1)
華興	實益擁有人	504,000,000 (L)	30.91%
華聯	實益擁有人	396,000,000 (L)	24.29%
華隆	實益擁有人	300,000,000 (L)	18.40%

附註：

- (1) 於本中期報告日期，本公司已發行1,630,618,000股股份。字母(L)表示該實體在相關股份中之好倉。

除上文所披露外，於本中期報告日期，本公司並無獲通知有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第336條須記入該條所指的登記冊之權益或淡倉。

補充資料

首次公開發售及發行超額配售股份所得款項淨額之使用

經扣除本公司所承擔的包銷費用、佣金及其他上市開支後，上市所得款項淨額為港幣1,611.7百萬元。於本中期報告日期，董事並不知悉本公司日期為2020年6月29日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所載對所得款項的計劃用途有任何重大變動。本公司將根據其發展策略，市場條件以及該募集資金的用途，使用從全球發售中募集的資金。

對如招股章程所述的所得款項淨額之計劃用途、從上市日至本中期報告日期所得款項淨額之實際使用情況及預期用途分析如下：

如招股章程所述之業務目標	佔所得款項 金額比例	所得款項淨額之 預期用途 ^(附註) 港幣千元	截至中期報告 日期所得款項 淨額實際用途	未使用的	
			港幣千元	所得款項 港幣千元	預期時間線
為潛在開發項目土地成本提供資金	60%	967,020	347,252	619,768	預計在2020年12月前使用
為現有項目開發建設提供資金	30%	483,510	43,365	440,145	預計在2020年12月前使用
一般營運資金	10%	161,170	-	161,170	預計在2020年12月前使用

附註：誠如招股章程所披露，估計上市所得款項淨額，經扣除本公司就此所支付的包銷費用、佣金及開支，約為港幣1,432.2百萬元；誠如本公司日期為2020年7月14日的配售結果公告所披露，其修訂為1,469.0百萬港元。行使超額配股權後，本公司實際收到的所得款項淨額約為港幣1,611.7百萬元。本公司擬將該約港幣142.7百萬元差異按照以與招股章程所載原始資金之相同比例應用到各業務戰略。

購股權計劃

於2020年6月20日，本公司已有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」），該計劃屬上市規則第17章之範圍，並受其規限。購股權計劃旨在為指定參與者提供收購本公司所有權權益的機會，並鼓勵指定參與者致力提升本公司及其股份的價值，令本公司及股東整體獲益。購股權計劃將為本公司提供靈活的方式，以挽留、激勵、獎勵、酬勞、補償指定參與者及／或向其提供福利。

根據行使購股權計劃及任何其他計劃授出的所有購股權而配發及發行的股份總數，合計不得超過股份在聯交所開始交易當日發行股份的10%，該10%的限額為160,000,000股，但不包括行使超額配售權可能發行的任何股票。

除非獲得股東批准，否則根據行使購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃而發行及將要發行予每位選定對象（包括已行使及未行使的購股權）的股份總數在任何12個月內不得超過已發行股份總數的1%。

購股權計劃自上市日期起十年內有效，但購股權計劃的規定應在對行使此前授予的購股權或根據購股權計劃規則可能需要的必要範圍內在其他方面保持完全有效。

倘購股權獲行使，根據購股權而認購之每股股份的應付金額應由董事會釐定，惟不得低於以下價格最高者(i)授予日在聯交所每日報價表中所列明的收市價；(ii)授予日前五個營業日在聯交所每日報價表中所列明的平均收市價；(iii)股份於授予日之面值。

接受購股權授予時應支付名義代價港幣1.00元。

於報告期間，本公司概無根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效購股權，且自上市日期起至本中期報告日期止，概無購股權計劃下之未行使之購股權。

購股權計劃之條款概要已載於招股章程附錄五中以「12.購股權計劃」為標題之章節。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致港龍中國地產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26至56頁的中期財務資料，此中期財務資料包括港龍中國地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2020年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等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布的香港審閱準則第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。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的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「中期財務報告」擬備。

中期財務資料的審閱報告

其他事項

中期簡明綜合財務狀況表的比較資料乃基於2019年12月31日的經審核財務報表。截止2019年6月30日止六個月期間的中期綜合簡明全面收益表，中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表的比較資料以及相關附註解釋乃未經審核或審閱。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年8月28日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止6個月	
	附註	2020 人民幣千元 (未經審核)	2019 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	6	1,713,089	590,520
銷售成本	7	(1,056,671)	(336,929)
毛利		656,418	253,591
其他收入		11,107	32,593
銷售及營銷開支	7	(160,838)	(51,128)
一般及行政開支	7	(177,866)	(71,248)
投資物業公允價值收益		—	9,700
經營溢利		328,821	173,508
融資收入	8	8,856	4,357
融資成本	8	(44,043)	(19,866)
融資成本淨額	8	(35,187)	(15,509)
應佔合營企業與聯營公司業績	14	211,744	(5,100)
除所得稅前溢利		505,378	152,899
所得稅開支	9	(184,318)	(83,240)
年內溢利及全面收益總額		321,060	69,659
以下人士應佔：			
本公司擁有人		472,309	94,057
非控股權益		(151,249)	(24,398)
		321,060	69,659
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	11	0.39	0.08

上述中期簡明綜合全面收益表應與所附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	36,372	36,004
投資物業	13	170,800	170,800
採用權益法核算的投資	14	1,315,176	1,103,432
遞延所得稅資產		236,358	151,192
非流動資產總額		1,758,706	1,461,428
流動資產			
開發中物業	15	20,519,941	16,052,548
持作出售的已竣工物業	15	412,663	732,904
貿易及其他應收款項及預付款	16	1,851,791	1,252,942
應收聯營公司款項	24	128,389	124,709
應收合營企業款項	24	292,735	350,268
應收非控股權益款項	21	685,812	198,443
可收回稅項		135,061	206,629
受限制現金		2,428,302	1,414,744
已抵押定期存款		101,273	45,920
現金及現金等價物	17	2,870,456	1,052,217
流動資產總額		29,426,423	21,431,324
資產總額		31,185,129	22,892,752
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	—	—
儲備	18	1,715,840	1,243,531
非控股權益		1,715,840	1,243,531
權益總額		519,380	409,823
權益總額		2,235,220	1,653,354

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	19	4,883,705	1,709,099
租賃負債		2,229	3,782
遞延所得稅負債		136,497	94,699
非流動負債總額		5,022,431	1,807,580
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	20	3,098,244	2,463,085
租賃負債		8,740	8,188
合約負債	6	13,992,561	8,416,172
應付聯營公司款項	24	1,387,598	1,497,735
應付合營企業款項	24	894,836	869,944
應付控股股東款項	24	—	23,539
應付非控股權益款項	21	2,338,321	4,682,599
應付稅項		155,038	326,356
借款	19	2,052,140	1,144,200
流動負債總額		23,927,478	19,431,818
負債總額		28,949,909	21,239,398
權益及負債總額		31,185,129	22,892,752

上述中期簡明綜合財務狀況表應與所附附註一併閱讀。

第26至56頁的中期簡明綜合財務信息已於2020年8月28日獲本公司董事會批准，並代表其簽署。

呂永懷先生
董事

呂進亮先生
董事

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年6月30日止六個月 (未經審核)							
於 2020年1月1日 結餘	—	136,121	315,515	791,895	1,243,531	409,823	1,653,354
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	472,309	472,309	(151,249)	321,060
與擁有人的交易：							
非控股權益注資	—	—	—	—	—	260,806	260,806
轉撥至法定儲備	—	43,393	—	(43,393)	—	—	—
	—	43,393	—	(43,393)	—	260,806	260,806
於 2020年6月30日 結餘	—	179,514	315,515	1,220,811	1,715,840	519,380	2,235,220
	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年6月30日止六個月 (未經審核)							
於 2019年1月1日 結餘	—	66,147	315,515	193,828	575,490	125,683	701,173
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	94,057	94,057	(24,398)	69,659
與擁有人的交易：							
非控股權益注資	—	—	—	—	—	162,729	162,729
轉撥至法定儲備	—	18,298	—	(18,298)	—	—	—
	—	18,298	—	(18,298)	—	162,729	162,729
於 2019年6月30日 結餘	—	84,445	315,515	269,587	669,547	264,014	933,561

中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金流量		
營運所得／(所用)現金	928,650	(2,364,918)
已付所得稅	(327,436)	(124,024)
經營活動所得／(所用)現金淨額	601,214	(2,488,942)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備付款	(7,496)	(4,687)
出售物業、廠房及設備所得款項	50	670
償還向控股股東墊款	—	5,500
向聯營公司墊款	—	(208,754)
償還向聯營公司墊款	—	107,621
向合營企業墊款	(340,855)	(12,688)
償還向合營企業墊款	398,388	404,511
向非控股權益墊款	(603,855)	(152,000)
償還向非控股權益墊款	167,007	73,500
向第三方墊款	—	(15,400)
償還向第三方墊款	—	174,444
已收利息	8,856	4,357
投資活動(所用)／所得現金淨額	(377,905)	377,074

中期簡明綜合現金流量表(續)

	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得現金流量		
聯營公司墊款	71,353	105,631
償還聯營公司墊款	(180,989)	(40,093)
合營企業墊款	99,029	377,709
償還合營企業墊款	(74,137)	(178,122)
控股股東墊款	—	338,030
償還控股股東墊款	(23,539)	(337,200)
關聯方墊款	—	38,417
償還關聯方墊款	—	(4,510)
非控股權益墊款	2,705,710	2,112,555
償還非控股權益墊款	(5,222,158)	(1,141,091)
借款所得款項	5,402,695	873,549
償還借款	(1,320,149)	(293,350)
償還租賃負債本金部分	(2,703)	(2,800)
償還租賃負債利息部分	(426)	(387)
上市開支付款	(1,527)	(923)
非控股權益注資	260,806	162,729
已付利息	(119,035)	(30,101)
融資活動所得現金淨額	1,594,930	1,980,043
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,818,239	(131,825)
期初現金及現金等價物	1,052,217	622,753
期末現金及現金等價物	2,870,456	490,928

上述中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

本公司於2018年10月8日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產項目開發。

本公司股份於2020年7月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有說明外，本中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)列示。董事會於2020年8月28日批准發佈此中期簡明綜合財務資料。

本中期簡明綜合財務資料尚未經過審核。

2. 編製基準

截至2020年6月30日止6個月之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」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

中期報告不包括一般於年度財務報告納入所有種類的附註。因此，本報告須與本公司日期為2020年6月29日之招股章程(「招股章程」)附錄一所載的會計師報告及本公司於中期發佈之任何公告一併閱讀。

3. 會計政策

除以下所載所得稅預估及採用新訂及經修訂準則外，所採用的會計政策與招股章程附錄一所載會計師報告中所述的會計政策一致。於2020年1月1日財政年度開始生效的香港財務報告準則之修訂本預期不會對本集團產生重大影響。

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

截至2020年6月30日期間，本集團已採納以下經修訂的準則，並於2020年1月1日起的會計期間強制採用：

香港財務報告準則第3號之修訂(經修訂)	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號之修訂	對沖會計法
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義
2018年財務報告的概念框架	財務報告的經修訂概念框架

採納上述香港財務報告準則對中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

- (b) 新訂準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未於2020年1月1日起或之後的財年生效，且並無獲本集團提前採納：

		於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
香港財務報告準則第16號之修訂本	有關新型冠狀病毒相關的租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號、香港會計準則第41號之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前收益	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	有償合同－履行合同的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	流動負債及非流動負債的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資	待定

本集團已對該新訂及經修訂準則進行評估，預期不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重要會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及所報告的資產及負債、收入及支出的金額。實際結果可能與這些估計不同。在編製本中期簡明綜合財務信息時，所應用的重要會計估計及判斷與招股章程附錄一所載之會計師報告中所述的一致。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務活動面臨多種財務風險：市場風險(包括匯率風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的難測性，並力求將其對本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

本中期簡明綜合財務信息並不包括年度財務報表中要求的所有財務風險管理信息及披露，且應與招股章程附錄一中所載列之會計師報告一併閱讀。

自2019年12月31日以來，風險管理政策沒有任何變化。

5.1.1 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外資金)獲得可用資金。由於相關業務的動態特性，本集團透過保持充足的現金及現金等價物及維持可用的融資來源以確保融資的靈活性。

本集團有多項替代計劃以減輕經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地物業市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、制定更靈活的定價加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。本集團會在評估相關未來成本及收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為，本集團有能力維持充足的財務資源以滿足經營需要。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.1 流動資金風險(續)

下表載列於各財務狀況表日按相關到期日期劃分的本集團的金融負債。表內所披露之金額均為合約未貼現現金流量。

	按要求 人民幣千元	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年6月30日(未經審核)						
借款(包括應付利息)	-	2,392,563	4,342,797	1,001,770	-	7,737,130
貿易及其他應付款項，不包括應付薪酬 及其他應付稅項	-	3,012,241	-	-	-	3,012,241
應付聯營公司款項	1,387,598	-	-	-	-	1,387,598
應付合營企業款項	894,836	-	-	-	-	894,836
應付非控股權益款項	2,338,321	-	-	-	-	2,338,321
租賃負債(包括應付利息)	-	9,254	2,299	-	-	11,553
	4,620,755	5,414,058	4,345,096	1,001,770	-	15,381,679
	按要求 人民幣千元	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)						
借款(包括應付利息)	-	1,314,410	1,847,044	210,662	-	3,372,116
貿易及其他應付款項，不包括應付薪酬 及其他應付稅項	-	2,322,102	-	-	-	2,322,102
應付聯營公司款項	1,497,735	-	-	-	-	1,497,735
應付合營企業款項	869,944	-	-	-	-	869,944
應付控股股東款項	23,539	-	-	-	-	23,539
應付非控股權益款項	4,682,599	-	-	-	-	4,682,599
租賃負債(包括應付利息)	-	8,916	3,903	-	-	12,819
	7,073,817	3,645,428	1,850,947	210,662	-	12,780,854

本集團亦提供擔保，以確保本集團物業單位的若干購房者及合營企業及聯營公司的借款本金的償還責任。僅於擔保購房者、合營企業及聯營公司拖欠還款時，方有合約現金流(附註22)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.2 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團持續經營的能力，從而為股東及其他利益相關方提供回報及利益，同時維持最優資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減少債務。除須遵守若干金融契約(附註19)以維持本集團的銀行融資及借款外，本集團不受任何外部強加的資本要求的約束。管理層根據本集團的資產負債比率監控資本。該比率乃按債務淨額除資本總額計算。債務淨額乃按借款總額、應付第三方款項、應付聯營公司及合營企業款項、應付非控股權益款項與租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額乃按中期簡明綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借款(附註19)	6,935,845	2,853,299
應付第三方款項(附註20)	124,963	139,812
應付聯營公司款項(附註24)	1,387,598	1,497,735
應付合營企業款項(附註24)	894,836	869,944
應付非控股權益款項(附註21)	2,338,321	4,682,599
租賃負債	10,969	11,970
借款總額	11,692,532	10,055,359
減：現金及現金等價物(附註17)	(2,870,456)	(1,052,217)
借款淨值	8,822,076	9,003,142
權益總額	2,235,220	1,653,354
資本總額	11,057,296	10,656,496
資產負債比率	79.8%	84.5%

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

本集團的投資物業按公允價值計量。

(i) 公允價值層級

本附註對確定中期簡明綜合財務報表中按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時進行的判斷及估計予以解釋。為表明確定公允價值時使用的輸入數據可靠，本集團按照會計標準下所述三個等級對其非金融資產進行分類。

本集團的政策為確認截至報告期末的公允價值層級等級的轉入及轉出。

截至2020年6月30日止六個月(截至2019年6月30日止六個月：相同)，第1級、第2級及第3級經常性公允價值計量之間並無轉移。

(ii) 確定第3級公允價值所用的估值方法

董事在合理的公允價值估計範圍內確定物業的價值。本集團已完成的投資物業公允價值使用收益資本化法計量。採用該等估值方法時，考慮該物業源於其現有租賃及／或在當前市場中可實現的淨租金收入，並充分考慮租賃的可復歸潛在收入，且該等收入已按照合適的資本化率進行資本化，用於確定公允價值。

由此得出的投資物業的所有公允價值估計包含在第3級內。

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

(iii) 本集團的估值過程

本集團的投資物業由一家獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且最近具有所估值投資物業所在地區及種類的經驗。對於所有投資性物業，其目前的用途相當於最高和最佳用途。

本集團的財務部門包含審閱獨立估值師就財務報告目的所作估值之團隊，且該團隊直接向執行董事報告。執行董事、估值團隊與估值師至少每個報告期進行一次估值過程及結果討論。

各報告期末，財務部門將：

- 驗證獨立估值報告中的主要輸入數據；
- 評估與上一年／期間估值報告相比的物業估值變動；及
- 與獨立師估值討論。

6. 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，之後提交予執行董事用以評估業績及分配資源。

執行董事根據除所得稅前溢利計量評估經營分部的表現，並視之為唯一的經營分部，即物業開發部。因此，未列報分部披露資料。由於本集團的大部分資產及經營位於中國(被視為位於具有相似風險及回報的經濟環境下的地理區域)，故未列報地理分部分析。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，與單一外部客戶的交易佔比概無超過本集團收益的10%或以上。

來自外部各方的收益乃源於大量外部客戶，且上報予執行董事的收益採用與中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

6. 收益及分部資料(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	1,713,089	590,520

截至2020年及2019年6月30日止六個月內，確認來自客戶合約收益為在中國的物業銷售，所有收益均在某一時間點確認。

(a) 合約負債明細

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業銷售有關的合約負債(附註)	13,992,561	8,416,172

附註：截至2020年6月30日及2019年12月31日，合約負債是指就尚未轉讓予客戶之物業向客戶收取的預付款項。截至2020年6月30日止期間，合約負債增加則代表從客戶收到之預付款增加。

(b) 合約負債中已確認收益

下表顯示期內已確認與結轉合約負債相關收益。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期初計入合約負債餘額之已確認收入		
物業銷售	1,699,871	572,729

中期簡明綜合財務資料附註(續)

7. 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本—包括建築成本、土地成本及 資本化利息開支	1,037,495	333,825
營業稅及其他稅費附加	19,176	3,104
僱員福利開支(包括董事袍金)	131,945	55,600
管理及諮詢服務費(附註(a))	51,515	—
捐贈	1,494	2,280
廣告及推廣開支	54,186	22,732
物業管理費	19,023	6,197
辦公室開支	9,280	2,033
物業、廠房、設備及使用權資產折舊	8,815	5,347
娛樂開支	12,903	6,606
招聘費用	2,265	1,034
汽車費用	606	733
擔保費	959	10,176
核數師薪酬	1,032	457
法律及專業服務費用	4,218	2,741
上市開支	11,533	2,241
旅行及交通費用	3,797	2,516
物業代理的銷售佣金	18,191	404
其他	6,942	1,279
銷售總成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支	1,395,375	459,305

附註：

(a) 該金額指向若干非控股權益股東及第三方支付有關物業開發項目的管理及諮詢服務費的費用。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

8. 融資成本，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
利息收入自		
— 銀行存款	8,856	4,357
融資成本		
利息開支		
— 租賃負債	(426)	(387)
— 銀行及其他借款	(114,406)	(46,662)
— 應付非控股權益款項	(97,600)	(60,727)
	(212,432)	(107,776)
加：資本化利息	168,389	87,910
	(44,043)	(19,866)
融資成本淨額	(35,187)	(15,509)

9. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	159,376	54,256
— 中國土地增值稅	68,310	37,484
	227,686	91,740
遞延所得稅	(43,368)	(8,500)
	184,318	83,240

9. 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，位於中國內地的集團實體的適用企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據中國土地增值稅相關規定，所有來自銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附帶設施的收入均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅，惟增值不超過20%的可扣除項目總額之普通住宅物業之銷售收入可獲豁免。

本集團已根據上述累進稅率計提銷售物業的土地增值稅。

中國股息預扣所得稅

根據於2017年12月6日發佈的《企業所得稅法實施細則》，自2008年1月1日起，中國公司就所產生溢利向其外國投資者分配之股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅，惟中國附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立並滿足中港稅收協定安排要求時，可按5%的較低預扣所得稅率徵稅。

10. 股息

截至2020年6月30日止六個月，本公司概無支付或宣派股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

11. 每股收益

(a) 基本

於釐定截至2020年及2019年6月30日止六個月期間已發行普通股的加權平均數時，於本公司於註冊成立後發行的普通股及以換取重組時上市業務而發行的普通股(詳情載於招股章程附錄一的會計師報告附註1.2及資本化發行(附註18))均被視為於2019年1月1日發行，猶如本公司當時已成立。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
期內公司所有者利潤(人民幣千元)	472,309	94,057
發行普通股加權平均數(千股)	1,200,000	1,200,000
基本每股收益(人民幣)	0.39	0.39

(b) 稀釋

截至2020年及2019年6月30日止六個月內本公司沒有任何潛在的稀釋性股票流通在外。因此，稀釋每股收益與基本每股收益相同。

12. 物業、廠房及設備

	使用權資產 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	電腦及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年6月30日					
日止六個月(未經審核)					
期初賬面淨值	17,082	5,850	8,507	4,565	36,004
添置	3,723	1,728	5,028	740	11,219
出售	(2,016)	—	(15)	(5)	(2,036)
折舊	(4,223)	(1,545)	(1,882)	(1,165)	(8,815)
期末賬面淨值	14,566	6,033	11,638	4,135	36,372
截至2019年6月30日					
日止六個月(未經審核)					
期初賬面淨值	13,291	289	3,756	4,019	21,355
添置	5,704	—	3,528	1,159	10,391
出售	—	—	(451)	(219)	(670)
折舊	(3,182)	(54)	(1,274)	(837)	(5,347)
期末賬面淨值	15,813	235	5,559	4,122	25,729

中期簡明綜合財務資料附註(續)

13 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
年初賬面淨額	170,800	155,200
公允價值變動	—	9,700
年末賬面淨額	170,800	164,900

截至2020年6月30日及2019年12月31日，賬面價值總額分別為人民幣124,574,000元及人民幣170,800,000元的若干投資物業已抵押作為本集團借款的擔保(附註19)。

14. 採用權益法入賬的投資

(a) 於中期簡明綜合財務狀況表確認為「採用權益法入賬的投資」的數額如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
合營企業	735,556	520,299
聯營公司	579,620	583,133
	1,315,176	1,103,432

(b) 於中期簡明綜合全面收益表確認為「應佔合營企業及聯營公司業績」的數額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
合營企業	215,257	(9,695)
聯營公司	(3,513)	4,595
	211,744	(5,100)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

15. 開發中物業及持作出售的已竣工物業

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	20,519,941	16,052,548
持作出售的已竣工物業	412,663	732,904
	20,932,604	16,785,452
開發中物業包含：		
— 土地使用權	14,938,478	12,453,111
— 建設成本	4,977,842	3,250,557
— 資本化利息	603,621	348,880
	20,519,941	16,052,548

本集團開發中物業及持作出售的已竣工物業均位於中國，預期於正常運營週期內完成及可供銷售。

截至2020年6月30日止六個月的借款的資本化比率為7.9%(截至2019年6月30日：8.5%)。

截至2020年6月30日及2019年12月31日，本集團持作出售的已抵押物業及開發中物業載列如下：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作出售的已竣工物業及開發中物業的賬面值：		
— 抵押作為本集團借款的抵押品	9,767,623	6,121,919

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	5,254	25,970
其他應收款項		
— 應收合營企業其他合夥人款項(附註(b))	309,350	—
— 收購土地使用權按金(附註(c))	101,278	—
— 物業開發項目按金	378,042	303,990
— 應收銀行及銀行卡服務供應商款項	132,150	41,341
— 第三方預付現金	—	9,500
— 其他	22,976	21,583
	943,796	376,414
預付款項		
— 物業開發項目預付款項	295,736	60,139
— 收購土地使用權預付款項(附註(c))	274,000	571,824
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	299,002	186,992
— 合約獲取成本	12,891	16,606
— 預付上市開支	12,524	6,695
— 其他	8,588	8,302
	902,741	850,558
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,851,791	1,252,942

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

附註：

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要源自銷售物業。銷售物業所得款項一般根據買賣協議列明條款收取。一般而言，並無向購房者授予信貸期。

貿易應收款項於中期簡明綜合財務狀況表日期按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	3,690	22,793
31日－60日	—	3
61日－90日	—	866
91日以上	1,564	2,308
	5,254	25,970

截至2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應收款項人民幣5,254,000元及人民幣25,970,000元已逾期但尚未減值，完全與跟本集團有良好結算記錄的若干客戶相關。

就有關逾期貿易應收款項，本集團透過考慮過往虧損經驗、現有市況及前瞻性資料評估預期信貸虧損。根據評估，預期貿易應收款項的信貸虧損率接近零。因此，該等貿易應收款項結餘的虧損撥備並不重大。

- (b) 該結餘指本集團就土地向合營企業其他合夥人支付的初步發展預付款項。根據合作協議，結餘將於完成收購土地後確認為本集團對合營企業的投資。
- (c) 於獲取土地證時，收購土地使用權預付款項會重新劃分為在建物業。倘無法取得土地使用權的權利，按金則可予退還。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17. 現金及現金等價物

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
按下列幣種計值：		
－人民幣	2,863,413	1,052,014
－港幣(「港幣」)	7,042	174
－美元(「美元」)	1	29
	2,870,456	1,052,217

將人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將外幣匯至中國境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制的相關規則及法規。

18. 股本及儲備

股本

	股份數目	股本 港幣
法定：		
於2019年12月31日	38,000,000	380,000
變動	9,962,000,000	99,620,000
於2020年6月30日	10,000,000,000	100,000,000
	股份數目	股本 人民幣
已發行：		
於2019年12月31日及2020年6月30日	1,000	9

本公司於2018年10月8日註冊成立，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。

根據本公司股東於2020年6月20日作出的書面決議，本公司的法定股本由380,000港元以每股面值0.01港元增至38,000,000股，由每股面值0.01港元增加至100,000,000股，另增加9,962,000,000股，每股面值0.01港元。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

18. 股本及儲備(續)

股本(續)

(i) 資本化發行

於7月15日，資本化發行根據2020年6月20日的股東決議案生效。本公司以資本化發行的方式向本公司於2020年7月15日股東名冊上的股份持有人發行1,199,999,000股股份，每股面值為0.01港元，金額為11,999,990港元，記入本公司股份溢價賬之進賬額。

(ii) 全球發售

於2020年7月15日，本公司因完成全球發售，按每股3.93港元價格發行合共400,000,000股普通股。

超額配股權於部分行使後，於2020年8月5日按每股3.93港元價格發行30,618,000股股份。

於完成資本化發行、全球發售及行使超額配股權後，本公司已發行股份總數增加至1,630,618,000股。

法定儲備

根據中國適用於外商獨資企業之有關法規，中國附屬公司須將一筆不少於除所得稅後利潤10%(按中國會計準則計算)之款項撥入儲備基金。倘此儲備基金之累計總額達中國附屬公司之註冊資本之50%，則該等附屬公司將毋須再作撥款。經過股東大會或相似機構的批准，此儲備基金僅可用於抵銷累計虧損或增加資本。

其他儲備

其他儲備主要指來自收購非控股權益的儲備及集團公司當時股東就重組超出所付代價部分的股份溢價及累計註資。

19. 借貸

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期:		
銀行借款－有抵押及擔保	3,608,005	1,076,099
其他借款－有抵押	1,275,700	633,000
	4,883,705	1,709,099
即期:		
銀行借款－有抵押及擔保	1,722,140	764,200
其他借款－有抵押	330,000	380,000
	2,052,140	1,144,200
借款總額	6,935,845	2,853,299

截至，本集團所有借款均以人民幣計值(2019年12月31日：相同)。

截至2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的所有銀行及其他借款由賬面總值分別為人民幣10,439,919,000元及人民幣6,554,801,000元的若干質押定期存款，集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業提供擔保。

除資產抵押外，截至2019年12月31日，人民幣2,095,149,000元的若干銀行及其他借款由本集團的附屬公司、呂進亮先生、呂永懷先生及彼等的配偶提供擔保(附註24)。呂進亮先生、呂永懷先生及彼等的配偶提供擔保的銀行借款及其他借款均已償還，並於2020年6月解除擔保。截至2020年6月30日，集團附屬公司要求擔保的若干銀行借款及其他借款為人民幣5,475,995,000元。

若干中國集團公司已分別與信託公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構籌集資金並向集團公司注資。集團公司的若干股權由金融機構持有，本集團有責任按預定價格贖回的抵押品。該等資金根據固定利率支付利息，按照固定期限還款。因此，本集團並未終止確認其於標的集團公司的股權，而是於綜合財務報表內將資金安排視為其他借款。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

19. 借貸(續)

截至2020年6月30日及2019年12月31日的加權平均實際利率如下：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
銀行借貸	6.65%	7.67%
其他借貸	11.54%	10.83%
加權平均實際利率	7.88%	8.82%

截至2020年6月30日及2019年12月31日，借款賬面價值接近其公允價值，乃由於固定利率對借款貼現影響不大，或借款以浮動利率計息。

20. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及應付票據		
貿易應付款項(附註a)	2,620,285	1,978,499
應付票據	68,321	77,527
	2,688,606	2,056,026
其他應付款項：		
其他應付稅項	50,677	77,610
應付薪資	35,326	63,373
應付第三方款項	124,963	139,812
自潛在購房者收取的按金	92,001	55,237
承建商及供應商按金	87,512	52,428
上市開支	14,239	4,869
應付利息	485	5,114
其他	4,435	8,616
	409,638	407,059
	3,098,244	2,463,085

中期簡明綜合財務資料附註(續)

20. 貿易應付款項、應付款項及其他應付款項(續)

(a) 下表載列本集團按發票日期劃分的貿易應付款項的賬齡分析：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	2,239,455	1,780,785
31-60日	53,041	61,506
61-90日	151,689	11,690
91日以上	176,100	124,518
	2,620,285	1,978,499

(b) 本集團應付票據賬齡分析如下：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	68,321	21,400
31-60日	—	19,100
61-90日	—	4,400
91日以上	—	32,627
	68,321	77,527

21. 非控股權益營收(應付)款項

非控股權益產生的款項主要為向若干附屬公司的非控股權益墊付現金。該墊付無抵押、無息、可按揭償還。

非控股權益產生的款項主要為向若干附屬公司的非控股權益墊付現金。截至2020年6月30日及2019年12月31日，非控股權益款項均無息，但人民幣1,284,225,000元及人民幣4,520,326,000(年利率為4.75%-15.0%)及截至2019年12月31日的人民幣6,099,000(年利率20.0%)除外。所有非控股權益款項均無抵押，可按揭償還。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

22. 財務擔保

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
為若干購房者的按揭融資作出的擔保(附註(a))	5,495,357	3,294,002
為合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b)及附註24))	226,012	905,447
	5,721,369	4,199,449

- (a) 本集團已為物業單元的若干購房者安排了銀行融資，並為該等購房者履行償還義務提供擔保。此類擔保於以下較早者終止：(i)獲頒發房地產權證，該證書通常可於擔保註冊完成後的平均兩至三年內獲得；或(ii)購房者償還按揭貸款。

董事認為，由於本集團有權保留物業的所有權，而物業的估值大大高於擔保金額，買家拖欠還款的可能性極小。因此以公允價值計量的金融擔保並不重大且無確認負債。

- (b) 金額指在各自資產負債表日期為合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險。董事認為，合營企業及聯營公司拖欠付款的可能性很小，因此，以公允價值計量的財務擔保並不重大且無確認負債。

23. 承諾

資本及物業開發支出承諾

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	13,014,043	13,457,571

附註：該金額指根據當前估計預算釐定的建設合約及協定的擬開發合約的資本承諾。

24. 關聯方交易

(a) 本公司的最終控股公司為華興發展有限公司、華聯發展有限公司及華隆發展有限公司。本公司的最終控股股東為呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂進亮先生及呂永茂先生。

(b) 與股東、聯營公司及合營企業的結餘

	截至2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	
應付控股股東款項(附註(i))			
— 呂進亮先生	—	23,539	非貿易
應收合營企業款項(附註(ii))	292,735	350,268	非貿易
應付合營企業款項(附註(iii))	894,836	869,944	非貿易
應收聯營公司款項(附註(iv))	128,389	124,709	非貿易
應付聯營公司款項(附註(v))	1,387,598	1,497,735	非貿易

附註(i): 應收／應付控股股東款項主要指無息、無抵押且須於要求時償還的現金墊款。與控股股東的所有結餘於2020年6月悉數結清。

附註(ii): 應收何營企業款項為項目開發預付現金。結餘年利率為6.0%-8.0%不等，無抵押，可按需償還。

附註(iii): 應付合營企業款項為項目開發預付現金。除截至2020年6月30日及2019年12月31日分別為人民幣179,710,000元及人民幣145,000,000元(年利率為8.0%)外，其餘結餘無息。所有結餘均無抵押，可按需償還。

附註(iv): 應收聯營公司款項為項目開發預付現金。結餘年利率為4.75%-12.0%不等，無抵押，可按需償還。

附註(v): 應付聯營公司款項為項目開發現金預付款。除截至2020年6月30日及2019年12月31日分別為人民幣151,900,000元及人民幣546,196,000元(年利率為6.32%至10%)外，結餘無息。所有結餘均無抵押，可按需償還。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

24. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的擔保

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
由本集團若干附屬公司擔保的合營企業及聯營公司 借款的賬面值		
— 合營企業	226,012	801,322
— 聯營企業	—	104,125
	226,012	905,447
本集團附屬公司、控股股東及其配偶就本集團借款 提供擔保的借款賬面值(附註19)	5,475,995	2,095,149

(d) 主要管理人員薪酬

截至2020年及2019年6月30日止六個月的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理人員薪酬		
— 薪資及其他僱員福利	2,933	2,233
— 退休金成本	214	233
	3,147	2,466

25. 資產負債表日後事項

除本報告中所披露者外，2020年6月30日後概無重大事件發生。

