

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佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，並表明不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**Jiayuan International Group Limited**  
**佳源國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

**二零一六年度中期業績公佈**

佳源國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績。本公佈列載本公司二零一六年度中期報告全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)中有關中期業績初步公告附載的資料的相關規定。



## 目錄

公司資料	2
公司概況	3
財務摘要	4
主席報告書	5-6
管理層討論及分析	7-16
其他資料	17-21
簡明綜合財務報表審閱報告	22
簡明綜合損益及其他全面收益表	23
簡明綜合財務狀況表	24-25
簡明綜合權益變動表	26-27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29-52

# 公司資料

## 董事

### 非執行董事

沈天晴(主席)

### 執行董事

卓曉楠(行政總裁)

黃福清

王建鋒

### 獨立非執行董事

戴國良

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

### 審核委員會

戴國良(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

### 薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)

戴國良

卓曉楠

### 提名委員會

沈天晴(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

### 公司秘書

溫兆強，會計師

### 授權代表

卓曉楠

溫兆強

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

香港法律：

孖士打律師行

中國法律：

競天公誠律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

### 合規顧問

大有融資有限公司

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

永隆銀行有限公司

中國銀行泰興支行

中信銀行南通分行

上海銀行楊浦分行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港

皇后大道中9號1403室

### 中國總辦事處及主要營業地點

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

### 網站

[www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com)

### 股份代號

2768

# 公司概況

## 有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。於2016年3月8日，本公司完成首次公開發售，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

於2016年6月30日，本公司及其附屬公司(「本集團」)的總土地儲備約為5.1百萬平方米(「平方米」)。根據本集團「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，本集團將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，本集團預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。本集團預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。本集團亦計劃擴充業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現本集團回報最大化。

本集團的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：在物業開發項目內建設學校；
- (ii) 休閒價值：撥出相當部分的項目地盤面積，建造花園及廣場設計，增加視覺吸引力；及
- (iii) 商業價值：在本集團綜合體住宅區附近開發零售店及／或購物商場。

基於以上主要價值，本集團認為，本集團的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

# 財務摘要

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本集團股東宣佈本集團於截至2016年6月30日止六個月(「報告期」)之中期業績，連同2015年同期之比較數字。本集團的中期業績未經審核，惟已由本公司審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

- 報告期內完成物業的合約銷售約為人民幣2,006.4百萬元，較去年同期增加約21.2%；
- 報告期內合約平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣11,371.9元；
- 報告期內收益約為人民幣2,098.6百萬元，較去年同期增加約126.7%；
- 報告期內毛利約為人民幣700.0百萬元，較去年同期增加約224.8%；
- 報告期內溢利約為人民幣380.1百萬元。本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額約為人民幣380.7百萬元；
- 報告期內每股基本及攤薄盈利為人民幣22.81分；及
- 於2016年6月30日，土地儲備總建築面積(「總建築面積」)約達5,105,003平方米。

# 主席報告書

各位股東：

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發企業，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及商業綜合體項目。集團的主要業務包括開發及銷售住宅及商用物業。本集團在過去六個月竭力捕捉市場機遇，主要經營指標持續錄得增長：截至2016年6月30日止六個月中期業績，期內溢利約達人民幣380.1百萬元，比2015年上半年的約人民幣219.5百萬元上升約73.1%；股東應佔溢利及全面收入總額約達人民幣380.7百萬元，比2015年上半年的約人民幣196.5百萬元上升約93.7%。2016年上半年，本集團繼續緊遵本集團集中於開發「大城市、小城鎮」的核心開發戰略。儘管去年中國經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.9%，本集團期內仍受惠於中國房地產市場的復甦。省政府機構頒佈放寬買房限制，中國人民銀行調減基準利率，有關措施刺激了住房需求。回顧期內，本集團完成物業合約銷售約人民幣2,006.4百萬元，較2015年上半年大幅增長，同期增長約21.2%；合同銷售均價約每平方米人民幣

11,372元，較2015年上半年增長約22.2%。與此同時，本集團已逐步培育起了獨具特色的核心競爭力，包括準確的產品定位、成熟的多項目管理及快速複製的標準化作業能力。本集團在穩定及饒富經驗的管理團隊和專業人員的帶領下，通過發展成熟的營運系統，多年來持續開發優質物業項目，充實土地儲備，並成功建立「佳源」作為江蘇省優秀物業開發商的品牌。

於2016年6月27日，本集團已完成向一名持有兩幅位於揚州的土地的獨立第三方收購揚州香江新城市中心置業有限公司的全部股權。

截至2016年6月30日，本集團於江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有20個物業開發項目，已竣工的總建築面積為約2.9百萬平方米，開發區域涵蓋了常州、南京、揚州、泰州、泰興、宿遷、泗陽等城市，開發物業既包括了各類型住宅物業，也包括社區商業以及新市鎮商業綜合體等商業物業。

### 2016年3月8日聯交所上市

此外，本集團在今年亦正式揭開新的一頁。佳源國際控股有限公司於2016年2月26日在港公開招股，2016年3月8日正式在聯交所主板上市，成為猴年主板首隻新股。本集團借上市契機增加信息透明度，完善企業管治制度，亦將積極拓展國內外融資渠道，以進一步優化資本結構及減低融資成本。我們認為，所有該等措施將為本集團的長遠可持續增長奠定穩固基礎。

### 2016年下半年展望

現時內地房貸政策漸趨穩定，相信中央提倡去庫存政策，有望助內地樓市健康發展。放眼2016年下半年，本集團將繼續在江蘇省擴展，珠三角一帶是本集團未來重點發展區域，集團將伺機入市增加優質土地儲備，並不排除透過併購方式購地。本集團將以「品質是硬道理」的核心價值觀，加強在創新產品設計方面的競爭優勢，並在開發項目中注入「教育」、「休閒」及「商業」等主要價值。此外，本集團管理團隊致力優化建設程序，進一步提升營運效率。我們相信，本集團的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區均會大受歡迎；對卓越的不懈追求將有助於我

們增加在中國的市場份額，為股東創造更大價值。最後，本人謹代表董事會向股東致以衷心謝意，集團上下對今年業務亦充滿希望，必定繼續迎難而上為股東爭取最大回報。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 2016年上半年業績回顧

2016年，本集團繼續緊遵本集團集中於開發「大城市、小城鎮」的核心開發戰略。於2016年6月30日，本集團在江蘇省有20個物業開發項目，包括15個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。儘管去年中國的經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.9%，本集團期內仍受惠於中國房地產市場的復甦。省政府機構頒佈放寬買房限制，中國人民銀行調減基準利率，刺激了住房需求增加。於2016年上半年，本集團完成物業合約銷售約人民幣2,006.4百萬元，較2015年上半年大幅增長，較去年同期增長約21.2%。

### 展望

展望2016年下半年，本集團將繼續在江蘇省擴展，同時在珠三角地區等其他目標城市發掘增長機會。本集團矢志將開發力度集中在(a)人口規模相對較大、人均國內生產總值較高、交通系統及基建發展成熟的大城市開發住宅綜合體；及(b)商業基建開發水平相對不成熟的選定中心鎮內的黃金地段開發綜合商業綜合體。本集團一直審慎進行可行性研究，仔細分析客戶需求及地方經濟數據。

本集團將加強在創新產品設計方面的競爭優勢，並對「教育價值」、「休閒價值」及「商業價值」等主要價值引以自豪。此外，本集團管理團隊致力精簡建設程序，進一步提升營運效率。

在本公司股份於2016年3月8日（「上市日期」）在聯交所主板上市後，本集團亦將發展多個國內外融資渠道，以進一步優化資本結構及減低融資成本。本集團認為，所有該等措施將為本集團的長遠可持續增長奠定穩固基礎。

### 合約銷售

截至2016年6月30日止六個月，本集團的合約銷售約為人民幣2,006.4百萬元，較截至2015年6月30日止期間的約人民幣1,655.0百萬元增加約21.2%。截至2016年6月30日止六個月的已售出總建築面積約為176,435平方米，幾乎與截至2015年6月30日止六個月的約177,882平方米持平。本集團按南京、泰興、泰州（泰興除外）、揚州、泗陽、宿遷（泗陽除外）及常州等地理位置劃分的合約銷售分別約為人民幣1,181.0百萬元、人民幣474.7百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣196.1百萬元、人民幣86.2百萬元及人民幣50.9百萬元，佔本集團2016年上半年的總合約銷售分別約58.9%、23.6%、0.8%、0.1%、9.8%、4.3%及2.5%。

下表載列本集團於截至2016年及2015年6月30日止六個月按項目劃分的合約銷售、合約建築面積及合約平均售價的地理明細：

項目	截至2016年6月30日止六個月			截至2015年6月30日止六個月		
	合約銷售	合約建築面積	合約平均售價	合約銷售	合約建築面積	合約平均售價
	人民幣(百萬元) (概約)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	人民幣(百萬元) (概約)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)
1. 紫金華府	1,181.0	45,187	26,135.8	1,014.7	49,060	20,682.8
2. 揚州公園一號	-	-	-	3.1	418	7,416.3
3. 世紀豪園	1.2	271	4,428.0	25.7	4,989	5,151.3
4. 世紀花園	0.3	60	5,000.0	0.1	27	3,703.7
5. 威尼斯城	130.8	19,869	6,583.1	165.8	25,243	6,568.2
6. 羌溪花苑	5.8	384	15,104.2	34.5	2,901	11,892.5
7. 東方不夜城	-	-	-	15.0	3,549	4,226.5
8. 東方巴黎城	16.0	4,355	3,673.9	35.9	10,452	3,434.7
9. 鵲仙島一號	-	-	-	4.0	875	4,571.4
10. 宿遷公園一號	86.2	15,289	5,638.0	120.4	23,361	5,153.9
11. 巴黎都市	139.2	29,437	4,728.7	74.0	17,911	4,131.5
12. 羅馬都市	56.9	13,113	4,339.2	67.6	20,330	3,325.1
13. 雪堰佳源中心廣場	50.9	9,332	5,454.4	37.9	7,362	5,148.1
14. 黃橋佳源中心廣場	109.8	18,858	5,822.5	51.3	11,057	4,639.6
15. 新天地	228.3	20,280	11,257.4	5.0	347	14,409.2
<b>總計</b>	<b>2,006.4</b>	<b>176,435</b>	<b>11,371.9</b>	<b>1,655.0</b>	<b>177,882</b>	<b>9,303.9</b>

### 物業項目

本集團按發展階段將其物業項目分為已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業三類。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已竣工、開發中及持作未來開發等多個階段的不同期數。

於2016年6月30日，本集團已完成總建築面積約2.9百萬平方米，並擁有土地儲備總建築面積約5.1百萬平方米，包括(a)已竣工但仍未售出及持作投資的總建築面積約0.3百萬平方米；(b)開發中的總建築面積約1.4百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積約3.4百萬平方米。

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2016年6月30日，本集團投資物業的總建築面積為約0.2百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50.0%商用物業，並保留50.0%商用物業的擁有權作投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於2016年6月30日按項目劃分的開發中物業、持作未來開發物業及項目期數的概要：

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權益 %
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	擁有權益 %	
<b>揚州</b>										
1.	佳源世紀天城	住宅	2019年第二季	214,206.4	-	-	-	696,076.8	-	100%
<b>南京</b>										
1.	紫金華府	住宅	2017年第二季	339,007.6	294,110.9	256,511.6	121,390.8	-	-	100%
<b>泰興</b>										
1.	威尼斯城	住宅	2022年第三季	1,467,002.0	421,422.3	319,154.7	32,278.5	1,251,892.0	-	100%
2.	黃橋佳源中心廣場	混合	2017年第二季	123,939.6	39,157.1	39,157.1	6,826.8	111,819.8	-	100%
3.	新天地	混合	2018年第二季	190,802.0	202,490.1	202,490.1	32,915.2	-	-	100%
4.	古溪佳源中心廣場	混合	2018年第四季	83,048.0	-	-	-	143,458.3	143,458.3	100%
<b>泰州</b>										
1.	東方巴黎城	住宅	2016年第三季	231,702.0	67,224.1	67,224.1	9,258.7	117,000.0	-	100%
2.	泰州佳源中心廣場	混合	2018年第四季	15,702.2	-	-	-	15,702.2	15,702.2	100%

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權益 %
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
<b>宿遷</b>										
1.	宿遷公園一號	住宅	2017年第一季	126,182.9	88,672.3	66,150.1	50,098.6	-	-	90%
<b>泗陽</b>										
1.	巴黎都市	住宅	2019年第四季	173,933.0	105,747.3	105,747.3	92,931.7	552,108.6	136,923.2	90%
2.	羅馬都市	住宅	2020年第四季	338,967.0	58,358.8	30,804.9	30,804.9	514,865.5	357,827.7	100%
<b>常州</b>										
1.	雪堰佳源中心廣場	混合	2017年第二季	58,601.0	86,227.3	82,386.0	21,703.2	-	-	100%
<b>總計</b>				3,363,093.7	1,363,410.2	1,169,625.9	398,208.4	3,402,923.2	653,911.4	
<b>應佔建築面積總額</b>				3,333,082.1	1,343,968.2	1,152,436.2	383,905.3	3,347,712.3	640,219.1	

投資物業

下表載列本集團於2016年6月30日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至6月30日止六個月	
			2016年 (人民幣百萬元)	2015年 (人民幣百萬元)
<b>揚州</b>				
1. 揚州公園一號	720.8	720.8	0.1	0.1
2. 世紀花園	8,653.1	8,653.1	0.6	0.7
3. 世紀景園(附註1)	—	—	—	0.2
4. 世紀豪園(附註1)	—	—	—	0.2
<b>泰興</b>				
1. 黃橋佳源中心廣場	47,567.2	43,601.2	0.7	0.1
2. 新天地	25,442.8	25,442.8	1.7	0.4
3. 羌溪花苑	2,771.8	2,771.8	—	—
<b>泰州</b>				
1. 東方不夜城	34,419.1	34,303.1	2.9	2.2
2. 鵲仙島一號	10,007.3	9,939.1	1.2	1.2
<b>泗陽</b>				
1. 羅馬都市	43,886.0	35,849.0	1.4	2.2
<b>常州</b>				
1. 雪堰佳源中心廣場(附註2)	50,727.7	3,818.3	—	—
<b>總計</b>	<b>224,195.8</b>	<b>165,099.2</b>	<b>8.6</b>	<b>7.3</b>

附註1：世紀景園及世紀豪園的相關物業租賃協議已終止，該等物業已從本集團的投資物業組別中剔除，此乃由於本集團無意再出租相關物業以產生租金收入。

附註2：部份項目目前為在建中。

已竣工物業

下表載列本集團於2016年6月30日按項目劃分的已竣工項目及項目期數的概要：

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售／	仍未售出的		擁有權益 %	
				可租用 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	持物業投資的 可租用建築面積 (平方米)		
<b>南京</b>								
1.	紫金華府	住宅	44,697.8	77,211.2	77,211.2	-	-	100%
<b>揚州</b>								
1.	揚州公園一號	住宅	75,590.9	148,894.1	118,280.6	-	720.8	100%
2.	世紀豪園	住宅	391,087.6	236,311.2	216,383.9	1,803.1	-	100%
3.	世紀花園	住宅	234,671.3	392,133.8	352,150.3	4,316.7	8,653.1	100%
4.	世紀景園	住宅	60,972.3	119,978.2	98,735.0	-	-	100%
<b>泰興</b>								
1.	威尼斯城	住宅	31,314.7	225,766.4	189,787.9	9,766.4	-	100%
2.	羌溪花苑	住宅	69,486.0	83,165.6	44,536.5	2,557.0	2,771.8	100%
3.	黃橋佳源中心廣場	混合	81,886.0	157,418.8	153,569.7	21,394.3	47,567.2	100%
4.	新天地	混合	121,316.0	60,333.7	47,878.7	-	25,442.8	100%
<b>泰州</b>								
1.	東方不夜城	住宅	77,021.4	310,627.4	255,892.3	-	34,419.1	100%
2.	東方巴黎城	住宅	226,402.2	274,747.8	227,332.3	836.6	-	100%
3.	鵲仙島一號	住宅	68,330.4	37,865.0	28,014.8	14,321.6	10,007.3	100%
<b>宿遷</b>								
1.	名人國際花園	住宅	53,970.0	218,046.3	175,491.0	1,723.8	-	90%
2.	宿遷公園一號	住宅	126,182.9	219,046.8	219,046.8	21,988.9	-	90%

項目	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用	仍未售出的		擁有權益 %	
				建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業投資的 可租用建築面積 (平方米)		
<b>泗陽</b>								
1.	巴黎都市	住宅	173,933.0	60,962.4	60,962.4	9,567.0	-	90%
2.	羅馬都市	住宅	338,967.0	209,538.4	209,538.4	21,261.1	43,886.0	100%
<b>常州</b>								
1.	雪堰住源中心廣場	混合	21,411.0	51,125.0	51,125.0	4,937.2	50,727.7	100%
<b>總計</b>			2,197,240.5	2,883,172.1	2,525,936.8	114,473.7	224,195.8	
<b>應佔建築面積總額</b>			2,161,831.9	2,833,366.6	2,480,386.8	111,145.7	224,195.8	

### 土地儲備

下表載列本集團於2016年6月30日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地儲備	
	仍未售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	沒有土地 規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地理位置 佔總土地 儲備百分比 (%)
南京	-	-	294,110.9	-	-	294,110.9	5.8%
揚州	6,119.8	9,373.8	-	696,076.8	-	711,570.4	13.9%
常州	4,937.2	50,727.7	86,227.3	-	-	141,892.2	2.8%
泰興	33,717.7	75,781.8	663,069.5	1,507,170.1	143,458.3	2,279,739.1	44.6%
泰州(泰興除外)	15,158.2	44,426.4	67,224.1	132,702.2	15,702.2	259,510.9	5.1%
泗陽	30,828.1	43,886.0	164,106.1	1,066,974.1	494,750.9	1,305,794.3	25.6%
宿遷(泗陽除外)	23,712.7	-	88,672.3	-	-	112,385.0	2.2%
<b>總計</b>	114,473.7	224,195.7	1,363,410.2	3,402,923.2	653,911.4	5,105,002.8	100.0%

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。截至2016年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣2,098.6百萬元，較2015年上半年約人民幣925.7百萬元增加約126.7%，本集團擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約為人民幣380.7百萬元，較2015年上半年約人民幣196.5百萬元增加約93.7%。

### 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收益。物業開發收益由2015年上半年約人民幣918.3百萬元增加約127.4%至截至2016年6月30日止六個月的約人民幣2,088.1百萬元。增加主要是由於交付已完成第一階段的紫金華府項目的預售物業所致。

### 物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。截至2016年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣10.5百萬元，較2015年上半年約人民幣7.4百萬元增加約43.1%。增加主要是由於對外出租的投資物業的額外面積。

### 毛利及毛利率

毛利由2015上半年約人民幣215.6百萬元增加約224.8%至截至2016年6月30日止六個月約人民幣700.0百萬元，本集團的毛利率由2015上半年的23.3%增加至2016上半年的33.4%。毛利率增加主要是由於交付紫金華府項目的預售物業，其為本集團貢獻相對較高的毛利率。

### 其他收入、收益及虧損

我們於截至2016年及2015年6月30日止六個月的其他收入及收益分別約為人民幣66.6百萬元及約人民幣2.8百萬元。其他收入及收益大幅增加主要因為外匯收益由截至2015年6月30日止六個月約人民幣0.1百萬元增至截至2016年6月30日止六個月約人民幣33.6百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致本集團以港元計值的銀行結餘及現金升值。

### 投資物業公允價值變動

本集團的投資物業公允價值變動由截至2015年6月30日止六個月約人民幣160.6百萬元減少至截至2016年6月30日止六個月約人民幣106.7百萬元，減幅約33.5%，主要因為處置投資物業公允價值收益減少約人民幣136.5百萬元，部分由2016年物業市價上漲所抵銷。

### 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由截至2015年6月30日止六個月約人民幣101.3百萬元減少至截至2016年6月30日止六個月的約人民幣15.4百萬元，減幅約84.8%，主要由於本集團於2016年減少將若干已竣工物業撥作出租用途。

### 分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣66.1百萬元減少至截至2016年6月30日止六個月約人民幣59.5百萬元，減幅約10.0%，主要是由於截至2016年6月30日止六個月的廣告及推廣開支減少所致。

#### 行政開支

本集團的行政開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣31.9百萬元，增加約38.0%至截至2016年6月30日止六個月約人民幣44.1百萬元，主要由於員工成本增加所致。

#### 其他開支

本集團的其他開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣17.6百萬元減至截至2016年6月30日止六個月約人民幣12.2百萬元，減幅約30.6%，主要是由於就延遲向買家交付物業所支付的賠償開支有所減少所致。

#### 融資成本

本集團的融資成本由截至2015年6月30日止六個月約人民幣16.5百萬元增至截至2016年6月30日止六個月約人民幣57.3百萬元，增幅約為247.1%，主要是以港元計值的銀行借款增加所致，該等借款並非指定借取作物業開發用途。

#### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2015年6月30日止六個月約人民幣128.7百萬元增至截至2016年6月30日止六個月約人民幣335.6百萬元，增幅約為160.6%，主要乃由於除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加。

#### 本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至2015年6月30日止六個月約人民幣196.5百萬元增加約93.7%至截至2016年6月30日止六個月約人民幣380.7百萬元。

#### 流動資金、財務及資本資源

##### 現金狀況

於2016年6月30日，本集團的已質押／受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約為人民幣1,819.4百萬元（於2015年12月31日：約人民幣884.9百萬元），較2015年12月31日增加約105.6%。於2016年6月30日，銀行存款約人民幣761.9百萬元（於2015年12月31日：約人民幣617.4百萬元）已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。本集團於2016年6月30日的受限制銀行存款約為人民幣200.6百萬元（於2015年12月31日：約人民幣211.4百萬元），有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

##### 借款及本集團的資產押記

於2016年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣5,880.3百萬元（於2015年12月31日：約人民幣6,136.6百萬元）。在該等借款中，約人民幣3,585.3百萬元（於2015年12月31日：約人民幣3,060.2百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣2,295.0百萬元（於2015年12月31日：約人民幣3,076.4百萬元）將須於一年後償還。

於2016年6月30日，銀行及其他借款約人民幣5,040.6百萬元（於2015年12月31日：約人民幣5,535.7百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2016年6月30日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣9,434.2百萬元（於2015年12月31日：約人民幣9,439.0百萬元）。有關已質押資產的詳情，請參閱本報告第48頁本集團簡明綜合財務報表附註19。

**淨資本負債比率**

於2016年6月30日，淨資本負債比率為145.2%，而2015年12月31日則為380.5%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款)除以總權益。

**匯率風險**

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。於2016年上半年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率下跌，惟董事預期人民幣匯款波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團於2016年6月30日並無任何外匯對沖安排。

**承擔**

於2016年6月30日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣4,952.9百萬元(於2015年12月31日：約人民幣4,047.7百萬元)。

**或然負債**

於2016年6月30日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣3,139.7百萬元(於2015年12月31日：約人民幣2,475.0百萬元)的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定

業權。擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。董事認為，於截至2016年6月30日止六個月的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

**重大收購及處置**

截至2016年6月30日止六個月，本集團完成向一名持有兩幅位於揚州的土地的獨立第三方收購揚州香江新城市中心置業有限公司的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月13日的公告(「該公告」)。除該公告所披露外，本集團於截至2016年6月30日止六個月並無任何重大收購及處置。

**未來的重大投資計劃**

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源、外部借款及全球發售所得款項撥付。除該公告及上文所披露外，本集團於本中期報告日期並無任何未來的重大投資計劃。

**僱員、薪酬政策及購股權計劃**

於2016年6月30日，本集團約有388名僱員(於2015年12月31日：430名僱員)。截至2016年6月30日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣15.8百萬元(於2015年12月31日：約人民幣36.5百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金及績效花紅。根據適用的中國法律及法規規定，本集團參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納一項購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵，其詳情載於本中期報告下文「購股權計劃」一段。

# 其他資料

## 企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司股份自2016年3月8日(上市日期)起在聯交所主板上市。由於本公司於2016年1月1日至2016年3月7日並非上市公司，企業管治守則於該期間並不適用於本公司。企業管治守則自上市日期起適用於本公司。本公司自上市日期起至2016年6月30日，一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於上市日期起至2016年6月30日期間，均已遵守標準守則的準則規定。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之有關僱員製訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引的條款不低於標準守則所訂標準。於上市日期至2016年6月30日止期間本公司概不知悉有關僱員不遵守僱員書面指引之情況。

倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於上市日期至2016年6月30日期間，董事資料變動如下：

顧雲昌先生於2016年3月20日辭任遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」，股份代號：3377，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

戴國良先生於2016年6月2日獲委任為安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914，於聯交所主板上市)的薪酬及提名委員會主席。

張惠彬博士，太平紳士已獲委任為聯交所創業板上市公司大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)董事會獨立非執行董事聯席主席，自2016年3月1日起生效。彼亦於2016年3月1日辭任提名委員會主席，但繼續擔任成員，並已獲委任為大唐潼金控股有限公司復牌委員會成員。張博士於2016年3月23日辭任大唐潼金控股有限公司的獨立非執行董事及獨立非執行董事聯席主席，並不再為薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及復牌委員會成員。

除上文所披露的資料外，概無其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的資料。

### 中期股息

於2016年8月19日的董事會會議上，董事會議決不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

### 審核委員會及審閱中期財務報表

董事會已成立審核委員會，其包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生(主席)、張惠彬博士、太平紳士及顧雲昌先生。審核委員會已連同管理層及本公司的外聘核數師審閱未經審核簡明綜合財務報表，包括本集團截至2016年6月30日止六個月的中期業績。審核委員會亦已檢討本集團內部監控系統、財務申報系統及風險管理系統之有效性，並認為該等系統實屬有效及足夠。

為遵守載列於上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告有關內部監控及風險管理的修訂(該等修訂適用於2016年1月1日或之後開始的會計期間)，董事會於本中期期間採納經修訂的審核委員會職權範圍。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起直至2016年6月30日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及/或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使時可予發行的股份數目上限合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至2016年6月30日，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔2016年6月30日已發行股份約9.6%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由本公司董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計十年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2016年6月30日，本公司董事及主要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(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的權益百分比 <sup>(3)</sup>
沈天晴先生 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,350,000,000股股份(L)	72.29%

附註：

- (1) 「L」代表董事於本公司股份所持的好倉。
- (2) 所披露權益為明源集團投資有限公司(「明源投資」)於本公司所持權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 於2016年6月30日，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

**(b) 於明源投資的股份權益**

董事姓名	權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
沈天晴先生	實益擁有人	1股股份(L)	100%

附註：

(1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，董事、本公司主要行政人員及彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉**

於2016年6月30日，就董事所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的權益百分比 <sup>(5)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	1,350,000,000股股份(L)	72.29%
明源投資 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,350,000,000股股份(L)	72.29%
中國東方資產管理公司 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	142,100,000股股份(L)	7.61%
Wise Leader Assets Ltd. <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%
東銀發展(控股)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	142,100,000股股份(L)	7.61%

附註：

- (1) 「L」代表有關人士／實體於股份所持的好倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 根據公開記錄，該等股份由中國東方資產管理(國際)控股有限公司持有，其由Wise Leader Assets Ltd.擁有50%及東銀發展(控股)有限公司擁有50%。Wise Leader Assets Ltd.為東銀發展(控股)有限公司的全資附屬公司，東銀發展(控股)有限公司為中國東方資產管理公司的全資附屬公司。
- (5) 於2016年6月30日，本公司的已發行股份總數為1,867,500,000股。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

### 超額配股權獲悉數行使

本公司宣佈，本公司於2016年2月26日的招股章程(「招股章程」)中所述，有關合共67,500,000股股份的超額配股權已由獨家全球協調人(代表國際包銷商)於2016年3月30日悉數行使(「超額配發股份」)，相當於超額配股權獲行使之前，全球發售下初步可認購的發售股份總數的15%，以補足國際配售中的超額分配情況。超額配發股份已由本公司按全球發售的每股發售價每股2.48港元(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)配發及發行。

### 首次公開發售及發行超額配發股份所得款項淨額用途

計及超額配發的代價約167.4百萬港元後，上市總所得款項淨額約為1,216.7百萬港元，其擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的建議用途動用。

本公司擬按比例動用發行超額配發股份的額外所得款項淨額(經扣除與行使超額配股權有關的包銷費及佣金、交易徵費及交易費後)，用於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的用途。

於2016年6月30日，除招股章程所披露者外，本公司並無動用任何所得款項淨額作其他用途。

# 簡明綜合財務報表審閱報告

## Deloitte. 德勤

致佳源國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 緒言

吾等已審閱列載於第23至52頁的佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，其中包括於2016年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合該規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表發表結論，並按照吾等的協定聘用條款，僅向全體股東報告吾等的結論，而不作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表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核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

### 結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

吾等於作結論時並無保留審閱意見，並謹請閣下注意載於簡明綜合財務表之截至2015年6月30日止六個月的比較簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及相關說明附註並未根據香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2016年8月19日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益		<b>2,098,644</b>	925,698
銷售成本		<b>(1,398,624)</b>	(710,142)
毛利		<b>700,020</b>	215,556
其他收入	4	<b>33,014</b>	1,692
其他收益及虧損	4	<b>33,616</b>	1,147
投資物業公允價值變動		<b>106,741</b>	160,627
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		<b>15,412</b>	101,338
分銷及銷售開支		<b>(59,539)</b>	(66,062)
行政開支		<b>(44,083)</b>	(31,933)
其他開支		<b>(12,186)</b>	(17,563)
融資成本	5	<b>(57,318)</b>	(16,512)
除稅前溢利		<b>715,677</b>	348,290
所得稅開支	6	<b>(335,558)</b>	(128,748)
期內溢利	7	<b>380,119</b>	219,542
<b>終止經營業務</b>			
期內終止經營業務虧損	17	-	(23,345)
期內溢利及全面收入總額		<b>380,119</b>	196,197
應佔期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		<b>380,727</b>	214,361
—來自終止經營業務		-	(17,826)
		<b>380,727</b>	196,535
非控股權益			
—來自持續經營業務		<b>(608)</b>	5,181
—來自終止經營業務		-	(5,519)
		<b>(608)</b>	(338)
每股盈利			
來自持續及終止經營業務 基本(人民幣分)	9	<b>22.81</b>	14.56
攤薄(人民幣分)	9	<b>22.81</b>	不適用
來自持續經營業務 基本(人民幣分)	9	<b>22.81</b>	15.88
攤薄(人民幣分)	9	<b>22.81</b>	不適用

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>1,707,478</b>	1,570,149
物業及設備	11	<b>80,855</b>	82,269
人壽保險的預付款項及已付按金		<b>9,898</b>	9,584
按金	12	<b>13,800</b>	18,800
遞延稅項資產		<b>141,438</b>	165,427
		<b>1,953,469</b>	1,846,229
<b>流動資產</b>			
庫存物業			
— 持作出售		<b>619,722</b>	524,433
— 開發中		<b>8,553,284</b>	7,987,885
應收客戶合約工程款項		<b>113,861</b>	164,614
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	<b>2,609,163</b>	2,383,540
預付所得稅		<b>60,930</b>	101,332
應收關聯方款項	23(f)	<b>51,831</b>	50,822
受限制／已質押銀行存款		<b>984,968</b>	856,876
銀行結餘及現金		<b>834,434</b>	28,027
		<b>13,828,193</b>	12,097,529
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計開支	13	<b>1,544,439</b>	978,007
已收預售按金		<b>4,462,518</b>	4,548,971
應付稅項		<b>444,178</b>	287,460
銀行及其他借款—一年內到期	14	<b>3,585,334</b>	3,060,212
		<b>10,036,469</b>	8,874,650
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,791,724</b>	3,222,879
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,745,193</b>	5,069,108

簡明綜合財務狀況表  
於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
實繳資本／股本	15	15,558	-
儲備		2,761,326	1,360,205
本公司擁有人應佔權益		2,776,884	1,360,205
非控股權益		19,270	19,878
<b>總權益</b>		<b>2,796,154</b>	1,380,083
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款－一年後到期	14	2,294,972	3,076,448
遞延收入	13	416,014	404,838
遞延稅項負債		238,053	207,739
		<b>2,949,039</b>	3,689,025
		<b>5,745,193</b>	5,069,108

# 簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	實繳資本／		法定盈餘				合計		
	股本	股份溢價	其他儲備	公積	保留盈利	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2015年1月1日(經審核)	705,872	-	-	4,472	878,146	1,588,490	213,840	1,802,330	
期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	-	-	-	-	196,535	196,535	(338)	196,197	
產生自重組	(399,703)	-	399,703	-	-	-	-	-	
於重組時支付現金(附註i)	-	-	(390,953)	-	-	(390,953)	-	(390,953)	
於重組時向非控股權益收購 附屬公司額外權益(附註iii)	-	-	15,619	-	-	15,619	(29,719)	(14,100)	
轉撥至儲備	-	-	-	25,241	(25,241)	-	-	-	
於重組時處置附屬公司及 聯營公司(附註ii)	-	-	89,116	-	-	89,116	(171,395)	(82,279)	
資本化(附註iv)	-	-	82,689	-	-	82,689	-	82,689	
於2015年6月30日(未經審核)	306,169	-	196,174	29,713	1,049,440	1,581,496	12,388	1,593,884	
於2016年1月1日(經審核)	-	-	196,843	29,713	1,133,649	1,360,205	19,878	1,380,083	
期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	-	-	-	-	380,727	380,727	(608)	380,119	
上市時透過首次公開發售發行股份 (附註15)	3,749	925,991	-	-	-	929,740	-	929,740	
資本化(附註15)	11,247	(11,247)	-	-	-	-	-	-	
行使超額配股權(附註15)	562	138,899	-	-	-	139,461	-	139,461	
股份發行成本	-	(33,249)	-	-	-	(33,249)	-	(33,249)	
於2016年6月30日(未經審核)	15,558	1,020,394	196,843	29,713	1,514,376	2,776,884	19,270	2,796,154	

簡明綜合權益變動表  
截至2016年6月30日止六個月

附註：

- (i) 截至2015年6月30日止六個月，作為公司重組(「重組」)一部分，香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)及南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)以總現金代價人民幣390,953,000元向沈天晴先生(「最終股東」)控制的實體收購泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)、泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)、泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)、泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)、揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)及揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)的全部100%股權、常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)的80%股權以及宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)的90%股權。
- (ii) 截至2015年6月30日止六個月，作為重組的一部分，本集團處置其多間附屬公司，包括其於錦江投資管理有限公司(「錦江」)的全部股權、於銀田發展有限公司(「銀田發展」)的80%股權、於海寧市佳源房地產開發有限公司(「海寧佳源」)的90%股權、於嘉興市金地房地產置業有限公司(「嘉興金地」)的60%股權及於嘉興市金源信息諮詢有限公司(「嘉興金源」)的全部股權，詳情載於附註18。此外，本集團處置其於聯營公司的股權。處置該等附屬公司及聯營公司的收益淨額人民幣89,116,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。
- (iii) 於2015年6月24日，香港佳源以現金代價人民幣14,100,000元收購非控股權益持有的常州金源20%股權。另一方面，於2015年6月11日，南京港源收購宿遷佳源持有的泗陽豐源全部股權，而其中10%股權由非控股權益持有。於收購常州金源及泗陽豐源額外權益的日期，非控股權益的已付代價與總權益的差額人民幣15,619,000元於儲備確認。
- (iv) 截至2015年6月30日止六個月，最終股東豁免應付彼的款項人民幣82,689,000元。該款項被視為視作注資及已於儲備中確認。
- (v) 根據所有於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		851,207	592,159
<b>投資活動</b>			
添置物業及設備		(130)	(7,399)
處置物業及設備所得款項		-	31
添置投資物業		(4,672)	(55,304)
處置投資物業		4,284	280,988
已收利息		28,568	462
收購附屬公司	16	(416,604)	-
處置附屬公司		-	(8,379)
預付關聯方款項		-	(646,908)
關聯方還款		-	750,974
存放受限制／已質押銀行存款		(782,121)	(1,488,476)
提取受限制／已質押銀行存款		654,029	1,494,466
購買人壽保險		-	(9,584)
處置按公允價值計入損益的金融資產的所得款項		-	4,750
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(516,646)</b>	<b>315,621</b>
<b>融資活動</b>			
借款所得款項		972,623	446,350
償還借款		(1,228,217)	(1,082,034)
關聯方墊款		-	234,025
向關聯方還款		-	(278,269)
已付利息		(308,512)	(175,622)
首次公開發售所得款項		1,069,201	-
股份發行成本		(33,249)	-
附屬公司非控股權益持有人墊款		-	10,000
向附屬公司非控股權益持有人還款		-	(62,100)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>471,846</b>	<b>(907,650)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>806,407</b>	<b>130</b>
<b>期初的現金及現金等價物</b>		<b>28,027</b>	<b>30,315</b>
<b>期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>		<b>834,434</b>	<b>30,445</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 1. 編製及呈列基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定及按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

於2016年3月，本公司股份完成在聯交所主板的首次上市(「上市」)。

在重組前，組成本集團的附屬公司由最終股東透過其控制的公司擁有。除本集團外，最終股東透過一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)於除外業務(定義見下文)中擁有權益。

在籌劃上市過程及為在地理上區分本集團物業業務、除外業務及最終股東所持有的私人業務，於重組完成後，本集團只於中國13個選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

- 1) 重慶市；
- 2) 山東省濟南市；
- 3) 江西省南昌市；
- 4) 福建省廈門市；
- 5) 福建省福州市；
- 6) 湖北省武漢市；
- 7) 湖南省長沙市；
- 8) 廣西省南寧市；
- 9) 遼寧省大連市；
- 10) 廣東省廣州市；
- 11) 廣東省深圳市；
- 12) 廣東省珠海市；
- 13) 廣東省汕頭市；及
- 14) 江蘇省所有城市

(統稱為「目標城市」，並各自為一「目標城市」)，而私人集團只於中國的非目標城市進行其物業業務(「除外業務」)。目標城市與私人集團將經營的城市之間並無重疊。該等地理劃分純粹旨在將本集團的營運與私人集團的任何潛在營運分隔開。

在過往集團架構中，本集團擁有多間涉及除外業務的實體的股權。因此，作為重組的一部分，在截至2015年6月30日止六個月，本集團處置多間涉及除外業務的附屬公司及聯營公司，處置附屬公司的詳情載於附註18。

根據重組，本公司於2015年5月5日由最終股東在開曼群島註冊成立。透過重組的數個步驟，本公司成為多間控股公司的母公司，並向最終股東控制的實體收購中國的營運附屬公司。重組已於2015年8月18日完成。

在非目標城市進行業務的公司的財務業績於終止經營業務項下呈列，其詳情載於附註17。

由本公司及重組所產生附屬公司組成的本集團被視為一個持續實體。本集團在重組之前及之後均受最終股東控制。

### 1. 編製及呈列基準(續)

截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個期間或自該等公司各自的註冊成立/成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟在期間處置的附屬公司除外，該等公司的業績已經入賬直至處置生效日期為止。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計量的投資物業除外。

除下文所述外，截至2016年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2015年12月31日止年度之全年財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，本集團已首度應用下列由香港會計師公會所頒佈及與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港會計準則(「香港會計準則」)和香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(以下統稱為「經修訂香港財務報告準則」)修訂本：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進

於本中期期間應用以上經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定，識別經營分部時，須按照沈天晴先生(為重組前的主要營運決策者)及董事會(為重組後的主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告。達致本集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

1. 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場
3. 開發服務—開發安置房及其他公共設施

截至2016年及2015年6月30日止六個月均無源自開發服務的收益。本集團未來將繼續從事提供開發服務。

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

### 3. 分部資料(續) 分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的期內收益及業績分析：

#### 持續經營業務

	分部收益		分部溢利	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	2,088,081	918,316	589,868	106,577
物業投資	10,563	7,382	10,563	7,382
總計	2,098,644	925,698	600,431	113,959
其他收益及虧損			33,616	1,147
利息收入			32,750	456
中央行政成本			(5,981)	(3,802)
投資物業公允價值變動			106,741	160,627
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動			15,412	101,338
其他開支			(9,974)	(8,923)
融資成本			(57,318)	(16,512)
除稅前溢利			715,677	348,290

經營及可呈報分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、若干其他開支、投資物業公允價值變動、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。所呈報期內概無分部間銷售。

#### 其他分部資料 持續經營業務

	物業及設備折舊	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
計入分部損益計量的款項：		
物業開發	1,542	1,732

### 3. 分部資料(續)

#### 地理資料

下表載列根據出售物業及投資物業所在地，按中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

#### 持續經營業務

	來自外部客戶收益 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
常州	242,617	—
南京	1,253,571	—
泰興	416,038	246,389
泰州	35,001	20,824
宿遷	149,588	481,713
揚州	1,829	176,772
	<b>2,098,644</b>	<b>925,698</b>

	非流動資產	
	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
常州	202,557	182,138
香港	78,735	79,684
南京	571	670
泰興	813,975	705,669
泰州	412,907	408,066
宿遷	216,286	213,797
揚州	63,302	62,394
	<b>1,788,333</b>	<b>1,652,418</b>

附註：非流動資產不包括人壽保險的預付款項及已付按金、存款及遞延稅項資產。

#### 主要客戶資料

於所呈報期間，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>		
其他收入		
銀行存款利息收入	7,520	456
應收委託貸款利息收入	25,230	—
其他	264	1,236
	<b>33,014</b>	<b>1,692</b>
其他收益及虧損		
處置物業及設備虧損	—	(313)
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	—	750
外匯收益	33,616	710
	<b>33,616</b>	<b>1,147</b>

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>		
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)	399,013	204,079
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(341,695)	(187,567)
	<b>57,318</b>	<b>16,512</b>

截至2016年6月30日止六個月，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按8.01%(截至2015年6月30日止六個月：5.25%)的平均比率資本化。

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>134,169</b>	30,287
土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>147,086</b>	43,713
	<b>281,255</b>	74,000
遞延稅項	<b>54,303</b>	54,748
	<b>335,558</b>	128,748

由於兩段期內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於本集團收入既非源自亦非得自香港，於兩段期內，本集團概無於簡明綜合財務報表中就香港利得稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格、有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

## 7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>		
期內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	<b>1,398,624</b>	710,142
物業及設備折舊	<b>1,558</b>	1,768
減：開發中物業資本化	<b>(16)</b>	(36)
	<b>1,542</b>	1,732
上市開支(計入其他開支)	<b>8,639</b>	8,923

## 8. 股息

截至2016年6月30日止六個月，本公司並無派付亦不建議派付股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利

### 來自持續及終止經營業務

計算期內持續及終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃假設重組及資本化發行(詳情載於附註15)已於2015年1月1日生效。

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄(2015年：基本)盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>380,727</b>	196,535
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	<b>1,668,832</b>	1,350,000
具攤薄潛力普通股之影響：		
超額配股權	<b>305</b>	
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股數目	<b>1,669,137</b>	

## 9. 每股盈利(續)

### 來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利	380,727	196,535
減：期內終止經營業務虧損	-	17,826
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄(2015年：基本)盈利的溢利	380,727	214,361

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

### 來自終止經營業務

截至2015年6月30日止六個月，終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣1.32分。

計算本公司擁有人應佔終止經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期內終止經營業務虧損	不適用	(17,826)

所用分母與上文所詳述的每股基本虧損相同。

由於截至2015年6月30日止六個月並無發行在外的潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 投資物業

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
<b>公允價值</b>			
於2016年1月1日(經審核)	<b>1,388,149</b>	<b>182,000</b>	<b>1,570,149</b>
添置	-	<b>4,672</b>	<b>4,672</b>
處置	<b>(4,284)</b>	-	<b>(4,284)</b>
轉撥自持作出售物業	<b>30,200</b>	-	<b>30,200</b>
轉撥	<b>22,170</b>	<b>(22,170)</b>	-
於損益確認的公允價值變動淨額	<b>88,243</b>	<b>18,498</b>	<b>106,741</b>
於2016年6月30日(未經審核)	<b>1,524,478</b>	<b>183,000</b>	<b>1,707,478</b>

已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。多於80%已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2016年6月30日以及轉撥日期的投資物業公允價值，乃基於與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期進行的估值而得出。其擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。

已竣工投資物業(「已竣工投資物業」)估值乃採用投資法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。

在建投資物業(「在建投資物業」)的估值乃採用成本法達致，成本法乃基於已竣工物業的市場可觀察交易，以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準，並計及完成開發項目將耗費的應計建築成本，以反映已竣工開發項目的質量及開發商的毛利率。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團為賺取租金或達致資本增值在中國根據經營租賃持有的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為投資物業，並按此入賬。

## 11. 物業及設備

期內，本集團於物業及設備所用金額為人民幣130,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣7,399,000元)。此外，本集團期內所處置物業及設備的賬面值為零(截至2015年6月30日止六個月：人民幣344,000元)。

## 12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	20,998	17,103
預付建築成本	919,417	692,113
預付營業稅及其他稅項	230,238	205,780
收購土地使用權按金	53,737	53,737
項目相關按金	74,767	77,534
信託融資安排的按金(附註i)	26,800	26,800
其他按金	24,112	22,149
應收委託貸款(附註ii)	1,044,900	1,044,900
其他應收款項(附註iii)	227,994	262,224
	<b>2,622,963</b>	2,402,340
減：信託融資安排按金的非流動部分(附註i)	<b>(13,800)</b>	(18,800)
	<b>2,609,163</b>	2,383,540

附註：

- (i) 該款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團一間附屬公司，將於貸款期內償還部分貸款後退回部分按金。於2017年7月償還最後信託貸款後，人民幣13,800,000元的按金將退回予本集團。
- (ii) 應收委託貸款指墊款予獨立第三方款項，該款項為無抵押、以年利率4.75%計息並可於一年內收回。
- (iii) 其他應收款項主要指向員工提供的墊款及向承包商支付的臨時付款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2016年6月30日及2015年12月31日，概無貿易應收款項。

於2016年6月30日及2015年12月31日，並無注意到貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

### 13. 貿易及其他應付款項及應計開支

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	356,923	309,715
應付營業稅及其他稅項	8,197	16,917
應計費用(附註i)	232,324	311,391
遞延收入(附註ii)	421,933	410,976
收購土地應付款項	39,871	39,871
有關物業銷售的按金	61,124	93,573
按金及其他應付款項(附註iii)	308,036	139,021
收購一間附屬公司的應付代價	399,475	–
其他無抵押免息墊款	132,570	61,381
	<b>1,960,453</b>	1,382,845
減：遞延收入的非流動部分	<b>(416,014)</b>	(404,838)
流動部分	<b>1,544,439</b>	978,007

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入包括：(i)本集團投資物業的遞延租金收入及(ii)轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的應計貸款利息及各類按金。

貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	35,462	75,062
31至90日	91,388	26,195
91至180日	65,739	55,083
181至360日	62,026	56,830
超過360日	102,308	96,545
	<b>356,923</b>	309,715

#### 14. 銀行及其他借款

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	1,183,501	1,055,686
無抵押銀行貸款	604,972	546,448
有抵押信託貸款	3,279,000	3,560,000
其他有抵押貸款	710,000	920,000
其他無抵押貸款	102,833	54,526
	<b>5,880,306</b>	6,136,660
減：一年內到期之款項	<b>(3,565,417)</b>	(3,040,103)
減：並非一年內到期但包含按要求償還條款之款項	<b>(19,917)</b>	(20,109)
列於流動負債項下之款項	<b>(3,585,334)</b>	(3,060,212)
列於非流動負債項下之款項	<b>2,294,972</b>	3,076,448

截至2016年6月30日止六個月，本集團獲得新增借款人民幣972,623,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣446,350,000元)，並已償還借款人民幣1,228,217,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,082,034,000元)。

於2016年6月30日，借款人民幣5,819,298,000元(2015年12月31日：人民幣6,076,045,000元)的固定年利率介乎4%至36%(2015年12月31日：年利率介乎4%至36%)。餘下借款人民幣61,008,000元(2015年12月31日：人民幣60,615,000元)則按浮動利率計息，實際年利率介乎1.72%至3.22%(2015年12月31日：年利率介乎1.72%至2.3%)。

於2016年6月30日，銀行及其他借款人民幣5,172,501,000元(2015年12月31日：人民幣5,535,686,000元)乃以附註19所載資產質押作抵押，其中人民幣4,087,008,000元(2015年12月31日：人民幣4,582,115,000元)亦按附註23(e)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

於2016年6月30日，銀行及其他借款人民幣604,972,000元(2015年12月31日：人民幣546,448,000元)乃無抵押，並按附註23(e)所載由本公司一名董事及一名關聯方提供擔保。

## 15. 實繳資本／股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
<b>法定股本</b>		
於2015年5月5日(註冊成立日期)、2015年6月30日、 2015年12月31日及2016年1月1日	38,000,000	380
期內增加(附註ii)	9,962,000,000	99,620
於2016年6月30日	10,000,000,000	100,000
<b>已發行及繳足股本</b>		
於2015年5月5日(註冊成立日期)、2015年6月30日、 2015年12月31日及2016年1月1日	1	—
資本化發行(附註iii)	1,349,999,999	13,500
產生自上市時首次公開發售(附註iii)	450,000,000	4,500
行使超額配股權(附註iv)	67,500,000	675
於2016年6月30日	1,867,500,000	18,675

於簡明綜合財務報表所示：

	人民幣千元
於2016年6月30日(未經審核)	15,558
於2015年12月31日(經審核)	—

附註：

- (i) 於2015年1月1日的本集團實繳資本指組成本集團的控股公司及個別公司於該日已存在及於完成重組前尚未對銷的實繳資本總額。
- (ii) 於2016年2月12日，透過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的新股份，本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

## 15. 實繳資本／股本(續)

附註：(續)

- (iii) 於2016年3月8日，本公司藉發行本公司450,000,000股每股面值2.48港元、金額合共為1,116,000,000港元(相等於人民幣929,740,000元)的新股予公眾股東，完成於聯交所上市。本公司擬將所得款項淨額撥支現有物業開發項目的建築成本、潛在物業開發項目的土地收購和建築成本以及一般營運資金。此外，本公司的股份溢價賬因全球發售本公司股份而錄得進賬後，本公司將本公司股份溢價賬進賬金額約13,500,000港元(相等於人民幣11,247,000元)撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以配發及發行予於2016年2月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士，比例按當時彼等各自於本公司的股權比例(或盡量不涉及零碎股份)計算。
- (iv) 於2016年3月30日，經獨家全球協調人行使超額配股權後，本公司進一步配發及發行67,500,000股每股面值2.48港元的新股份，總額為167,400,000港元(相等於人民幣139,461,000元)。

## 16. 透過收購附屬公司收購資產及負債 於2016年收購的附屬公司

	主要業務	收購日期	股權比例	轉讓代價 人民幣千元
揚州香江新城市中心置業 有限公司(「揚州香江」)	物業開發	2016年6月27日	100%	816,279 (附註)

附註：收購代價包括：(i)用以向相關土地和資源部門結付未償還土地出讓金以及相關稅項及附加費的人民幣416,804,000元現金及(ii)於2016年6月30日須以現金向賣家支付的未償還股權轉讓代價人民幣399,475,000元。該應付代價已於2016年7月5日悉數結付。

## 16. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

### 於2016年收購的附屬公司(續)

揚州香江乃從獨立第三方收購所得，以繼續擴大本集團的物業開發業務。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	416,804
應付代價	399,475
總代價	816,279

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	14
流動資產	
庫存物業—開發中	817,260
其他應收款項	58
銀行結餘及現金	200
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,253)
資產淨值	816,279

#### 收購附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	416,804
減：已收購的銀行結餘及現金	(200)
	416,604

## 17. 終止經營業務

部分公司根據重組從本集團中剝離，務求只有位於目標城市(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程中「與控股股東的關係」一節)的項目公司成為本公司的附屬公司。該等被剝離的其他物業業務列為終止經營業務。處置被剝離的公司於2015年6月2日透過處置多間附屬公司而完成，詳情載於附註18。

截至2015年6月30日止六個月，已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內的終止經營業務業績如下：

	人民幣千元 (未經審核)
收益	2,164
銷售成本	(712)
毛利	1,452
其他收入	121
其他收益及虧損	2
投資物業公允價值變動	200
分銷及銷售開支	(8,078)
行政開支	(6,303)
其他開支	(97)
融資成本	(6,999)
分佔聯營公司業績	(5,864)
除稅前虧損	(25,566)
所得稅抵免	2,221
期內虧損	(23,345)

截至2015年6月30日止六個月，終止經營業務的虧損已扣除(計入)下列各項：

	人民幣千元 (未經審核)
員工薪金及津貼	2,165
退休福利計劃供款	350
總員工成本	2,515
核數師酬金	5
已確認為開支的物業成本	712
利息收入	(6)
物業及設備折舊	282
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	375
融資成本	6,999
—須於五年內全數償還的銀行及其他借款的利息	6,999

## 17. 終止經營業務(續)

截至2015年6月30日止六個月的現金流量如下：

	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	204,017
投資活動所用現金淨額	(21,021)
融資活動所用現金淨額	(180,192)
現金流入淨額	2,804

於處置日期，終止經營業務應佔資產及負債的賬面值於附註18披露。

## 18. 處置附屬公司

截至2015年6月30日止六個月，本集團已進行重組。據此，本集團處置以下附屬公司：

- (a) 於2015年4月18日，本集團以代價1港元處置錦江的全部股權。該公司透過其非全資附屬公司於中國進行酒店營運。
- (b) 於2015年5月29日，本集團以代價1港元處置銀田發展的全部80%股權。該公司透過其全資附屬公司於中國進行物業開發。
- (c) 於2015年5月21日，本集團以代價人民幣144,000,000元處置嘉興金地的全部60%股權。該公司於中國進行物業開發。
- (d) 於2015年5月15日，本集團以代價人民幣252,900,000元處置海寧佳源的全部90%股權。該公司與其擁有80%的附屬公司海寧鴻翔(「海寧佳源集團」)於中國進行物業開發。
- (e) 於2015年6月2日，本集團以代價人民幣25,200,000元處置嘉興金源的全部股權。該公司於中國進行物業投資。

## 18. 處置附屬公司(續)

### 失去控制權的資產及負債分析

	錦江	銀田發展	嘉興金地	海寧佳源集團	嘉興金源	總計
	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
非流動資產						
投資物業	-	-	-	-	26,280	26,280
物業及設備	44,779	56	374	1,140	-	46,349
聯營公司權益	1,000	-	-	-	-	1,000
遞延稅項資產	-	-	21,280	5,986	-	27,266
流動資產						
持作出售物業	-	-	37,148	-	-	37,148
開發中物業	-	-	350	1,564,675	-	1,565,025
其他應收款項、按金及預付款項	915	2,998	11,446	41,515	4,196	61,070
可收回稅項	-	-	7,067	11,118	-	18,185
應收關聯方款項	4,446	-	307,527	33,735	4,568	350,276
受限制/已質押銀行存款	-	-	-	8,628	-	8,628
銀行結餘及現金	15	258	2,093	5,784	229	8,379
流動負債						
貿易及其他應付款項及應計開支	(51,101)	(4,594)	(30,323)	(103,168)	(64)	(189,250)
已收預售按金	-	-	-	(591,660)	-	(591,660)
應付關聯方款項	(3)	-	(134,427)	(223,258)	-	(357,688)
銀行及其他借款	-	-	(30,394)	(409,020)	-	(439,414)
非流動負債						
遞延收入	-	-	(83,540)	-	-	(83,540)
遞延稅項負債	-	-	-	-	(557)	(557)
已處置資產(負債)淨值	51	(1,282)	108,601	345,475	34,652	487,497

## 18. 處置附屬公司(續)

### 處置附屬公司收益(虧損)

	錦江 人民幣千元	銀田發展 人民幣千元	嘉興金地 人民幣千元	海寧佳源集團 人民幣千元	嘉興金源 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收代價	-	-	144,000	252,900	25,200	422,100
非控股權益	3,190	(4,048)	61,648	110,605	-	171,395
已處置(資產)負債淨值	(51)	1,282	(108,601)	(345,475)	(34,652)	(487,497)
處置收益(虧損)	3,139	(2,766)	97,047	18,030	(9,452)	105,998

處置收益淨額於其他儲備中確認。

### 處置附屬公司的現金流出淨額

	錦江 人民幣千元	銀田發展 人民幣千元	嘉興金地 人民幣千元	海寧佳源集團 人民幣千元	嘉興金源 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收現金代價	-	-	-	-	-	-
減：已處置的銀行結餘及現金	(15)	(258)	(2,093)	(5,784)	(229)	(8,379)
	(15)	(258)	(2,093)	(5,784)	(229)	(8,379)

處置嘉興金源的代價人民幣25,200,000元已透過一名董事的往來賬戶結付。

## 19. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已質押銀行存款	761,890	617,390
人壽保險的預付款項及已付按金	9,898	9,584
物業及設備	78,031	78,848
投資物業	1,442,137	1,333,310
開發中物業	6,921,718	7,154,981
持作出售物業	220,509	244,897
	<b>9,434,183</b>	9,439,010

## 20. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔到期如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,151	510
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	362	600
	<b>1,513</b>	<b>1,110</b>

經營租賃付款指本集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年不等之租期，且租金固定。

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	13,029	23,511
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	64,295	82,911
五年後	82,973	100,198
	<b>160,297</b>	<b>206,620</b>

租賃經協商達成一至十五年不等之租期，且租金固定。

## 21. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備：		
— 分類為待售開發中物業及在建投資物業的項目開支	<b>4,952,876</b>	<b>4,047,741</b>

## 22. 或然負債

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按揭擔保	3,139,743	2,475,048

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2016年6月30日及2015年12月31日概無確認價值。

擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而向銀行作出。該等擔保將於買家取得相關的房屋所有權證及完成相關按揭登記後由銀行解除。

## 23. 關聯方交易及結餘

本集團於期內與其關聯方訂立以下重大交易：

### (a) 採購智慧系統設備

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)	1,730	5,608
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	—	608

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的緊密家族成員控制。

### (b) 建築設計費用

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)	8,525	10,011

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

## 23. 關聯方交易及結餘(續)

## 23. 關聯方交易及結餘(續)

### (c) 物業管理費

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
浙江佳源物業管理有限公司(「佳源物業」)	3,900	945

佳源物業為由最終股東控制的實體，於本集團於2015年處置其股權前為本集團的聯營公司。

### (d) 出售投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
江蘇五星電器有限公司(「江蘇五星」)	-	271,516

江蘇五星為由最終股東控制的實體。

### (e) 本公司一名董事、身為本公司董事配偶的一名關聯方及受最終股東共同控制的一間關聯公司就本集團銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
由本公司一名董事及關聯方擔保的銀行及其他借款	4,691,980	5,128,563

## 23. 關聯方交易及結餘(續)

### (f) 關聯方結餘

於各報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易性質		
嘉興博源	47,440	46,431
浙江西谷	4,391	4,391
	<b>51,831</b>	<b>50,822</b>

關聯方結餘指就採購智慧系統設備及建築設計費用而暫時向關聯方預付的款項。

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

### (g) 主要管理人員的薪酬

董事及其他主要管理層成員於期內的酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	2,498	1,469
退休後福利	112	76
	<b>2,610</b>	<b>1,545</b>

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會及獨立核數師已與管理層檢討本集團所採用之會計準則及慣例，並討論有關內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績及未經審核簡明綜合中期財務報表。審核委員會已檢討本集團內部監控系統、財務申報系統及風險管理系統之有效性，並認為該等系統實屬有效及足夠。

## 中期業績及中期報告發佈

本中期業績公佈分別在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jiayuanintl.com登載。截至二零一六年六月三十日止六個月之二零一六年度中期報告載有根據上市規則附錄十六所規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命  
佳源國際控股有限公司  
主席  
沈天晴

香港，二零一六年八月十九日

於本公告日期，本公司的非執行董事為沈天晴先生；本公司的執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及本公司的獨立非執行董事為戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。