



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

2018
中期報告



目錄

公司資料	2
公司概況	3
財務摘要	4
主席報告書	5
管理層討論及分析	7
其他資料	19
簡明綜合財務報表審閱報告	25
簡明綜合損益及其他全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合財務報表附註	31



公司資料

董事會

非執行董事

沈天晴(主席)

執行董事

黃福清(副主席)
卓曉楠(行政總裁)
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

黃德儀(FCS, FCIS)

授權代表

卓曉楠
黃德儀

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

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
永隆銀行有限公司
南洋商業銀行
上海浦東發展銀行
大豐銀行

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

總辦事處

香港
皇后大道中9號1403室

中國主要營業地點

中國
南京
玄武區
顧家營路59號

股份過戶登記總處

Conyers 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

股份代號

2768

公司概況

關於佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」，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」)各大城市開發大型住宅與商業綜合體項目。截止至2018年6月30日，本集團的總土地儲備約9.8百萬平方米。

本集團貫徹「做大做強」的戰略目標，開拓位於香港、澳門、深圳、上海、南京等重點城市的優質項目；及持續深耕具備良好經濟基本面的城市如揚州、鎮江、蘇州、泰州與南通等地的住宅與商業綜合體。近年受惠於中國經濟的穩健增長，國民收入明顯增加，加上國家推進城鎮化的政策步伐持續，本集團預期一線城市與重點省會城市居民的住房需求仍然強勁，而二、三線城市在未來將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟與交通樞紐，從而繼續拉動住宅及商用物業的需求。

本集團在經濟規模與人口龐大的城市的住宅與商業綜合體均已經並將會開發成為混合用途的社區中心，並致力將以下主要價值融入發展項目：

- (一) 教育價值：本集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處校網較成熟的地區，或引入重點學校至項目並協助代建。
- (二) 休閒價值：本集團會撥出大面積土地建造歐式或中式地標如主題公園和休閒廣場，致力提升物業的整體觀感，為住戶帶來有品質的生活體驗；及
- (三) 商業價值：本集團在旗下住宅物業開發社區商店與購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，滿足住戶及附近居民的日常需要。

財務摘要

本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本集團股東宣佈本集團於截至2018年6月30日止六個月(「報告期」)之中期業績，連同2017年同期之比較數字。

- 截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核合約銷售約人民幣7,357百萬元，總銷售面積約為719,416平方米，較去年同期分別增加約90%及54%。
- 截至2018年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣4,130百萬元，較2017年同期增加約人民幣1,222百萬元或42%。
- 截至2018年6月30日止六個月，本集團毛利增加約35%至約人民幣1,370百萬元，而毛利率為33%。
- 本集團截至2018年6月30日止六個月的純利約為人民幣979百萬元，較2017年同期增加約人民幣457百萬元或88%。
- 截至2018年6月30日止六個月，本集團的每股基本盈利約為人民幣39.70分，較2017年同期約人民幣26.91分增加約48%。
- 於2018年6月30日，本集團的銀行結餘及現金以及受限制／已質押銀行存款約為人民幣9,984百萬元，較於2017年12月31日約人民幣6,717百萬元增加約49%。
- 宣派中期股息(附有以股代息選擇權)每股10港仙(截至2017年6月30日止六個月：無)。
- 於2018年3月8日，本集團與貴州恒豐偉業房地產開發有限公司(「貴州恒豐」)訂立合作協議，據此，各方同意按61:39基準成立一間合資公司(「貴陽合資企業」)，以投資位於中國貴州省貴陽市南明區一幅土地上的棚戶區改造項目(「貴陽項目」)。本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資金出資總額為人民幣3,739,300,000元。貴陽合資企業現已成立，由本集團及貴州恒豐各自擁有61%及39%股權，並作為本公司的非全資附屬公司入賬。
- 於2018年5月24日，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購一間目標公司全部已發行股本的70.1%，而該目標公司間接持有(a)位於香港新界屯門新合里1號及3號的物業；(b)位於香港新界葵涌打磚坪街26-38號的物業；及(c)位於香港新界屯門青棉徑2號的物業，代價為2,620,256,684港元(代價可予調整)。
- 於2018年6月5日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)訂立買賣協議，據此，本集團同意收購項目公司，而該等項目公司於重組後將持有位於中國上海的若干物業發展項目的90%股權，代價為693,628,828港元。

主席報告書

各位股東：

回顧2018上半年，中國經濟整體發展穩中向好，國內生產總值同比增長6.8%。房地產政策則延續去年實行的差別化調控，有效抑制非理性需求，房價漸趨穩定。本集團在上半年的各項經營指標均取得良好表現，區域聚焦的開發策略成效顯著。

在此平穩有序的市場環境下，本集團精準捕獲一線城市住房外溢與二、三線城市的購房需求，採取靈活的銷售策略，適時推出具有競爭力的產品，使得銷售額保持穩步增長。此外，本集團也正積極部署下半年在中國多個重點城市和香港的推盤計劃，對完成原定的全年銷售指標充滿信心。

本集團憑藉穩健的基礎與積極向外拓展的發展策略，在上半年以一二線城市為依托，布局都市圈內具備強勁增長潛力的重點城市，新進入區域包括香港，上海，廣東，貴陽，烏魯木齊與柬埔寨。本集團現時在粵港澳大灣區、長三角區域與重點省會城市、和一帶一路沿線國家和地區的土地儲備已取得良好的發展，標誌著本集團在國際化發展的道路上邁向新的台階。

未來展望

本集團預計下半年中國房地產政策在整體調控不放鬆的前提下，市場將朝著穩中有序的方向發展。隨著房地產進入加速整合期，下半年將會是項目併購的好機會。在信貸收緊、行業集中度加快提升的大環境下，本集團未雨綢繆，並適時調整購地策略，以較低溢價獲取優質土地儲備，提前佈局價值窪地，為日後推進業績增長提供動力。

放眼2018年，本集團將繼續遵循「做大做強」的戰略目標，積極把握項目併購機遇，多元化增加優質土地儲備，全面提升房地產價值鏈中各環節的核心競爭力，持續貫徹可持續發展的增長策略，為我們的股東創造價值。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

香港，2018年8月27日

管理層討論及分析

業務回顧

市場回顧

回顧2018年上半年，在中央政府分類調控、因城施策的措施下，全國房地產市場增速已逐步放緩，但銷售額仍屢創新高。報告期內，全國房地產開發投資人民幣5.6萬億元，同比增長9.7%；商品房銷售額人民幣6.7萬億元，同比增長13.2%，銷售面積7.7億平方米，同比增長3.3%¹。集團響應國家區域協調發展戰略，精準捕捉二、三城市的購房需求，採取積極的銷售策略，使得銷售額保持穩步增長。

業績表現相當理想

集團在2018年上半年堅持區域聚焦的開發戰略，主要經營指標取得了明顯增長。截至2018年6月30日止六個月，集團收入較2017年同期增加42%至約人民幣41.3億元，股東應佔溢利較去年同期增加89%至人民幣9.7億元。每股盈利約為人民幣39.70分。

合同銷售再創新高

在2018年上半年，面臨持續收緊的行業調控政策，集團因應不同市場的具體情況，適時調整銷售策略與加快資金回款週期，取得了良好的成績。截至2018年6月30日止六個月，集團的合約銷售金額約人民幣73.6億元，同比上升90%；合同銷售面積約為71.9萬平方米，同比上升54%，合同銷售均價為每平方米人民幣10,226元，同比上升23%。

土地儲備持續增加

在2018年上半年，集團透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發等多種模式，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低溢價於香港、廣東、上海、泰州、常州、貴陽、烏魯木齊、柬埔寨等8個地區新增12個優質項目。集團將緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上，以粵港澳大灣區、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為三大深耕區域。

管理能力不斷提升

為適應集團區域佈局與規模化發展的管理需要，集團對內部管理體系進行了進一步的提升，如重點優化產品、工程、成本招採等業務管控，以及強化戰略、人力、金融等職能支撐；通過構建貨值資源管理體系與項目進度管控體系，加快項目建設週期。同時引進核心人才與培養年輕管理層，提升人力資本效能，為公司的高速發展提供支撐。

業務展望

集團將繼續堅持穩健的財務政策和風險管控措施、保證工程建築質量與職工安全、加快合同銷售與回款速度、嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時以審慎、務實的開發策略補充優質土地儲備，並且針對中國城鎮化的不同階段，適時制定相應的投資組合，捕捉市場的不同需求。

1 (資料來源：中國國家統計局)

下表載列本集團於截至2018年及2017年6月30日止六個月按項目劃分的合約銷售、合約總建築面積及合約平均售價(「平均售價」)的明細：

項目	截至2018年6月30日止六個月			截至2017年6月30日止六個月		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 南通佳源都市	23	2,273	10,195	820	109,211	7,508
2. 南京紫金華府	181	4,589	39,337	765	23,617	32,366
3. 揚州佳源世紀天城	814	92,173	8,830	623	67,487	9,228
4. 泰州威尼斯城	733	87,371	8,393	524	76,369	6,855
5. 鎮江佳源巴黎都市	324	40,258	8,052	253	32,567	7,780
6. 泰州佳源中心廣場	22	2,615	8,585	236	44,260	5,335
7. 宿遷羅馬都市	81	17,242	4,668	192	46,049	4,176
8. 宿遷外灘壹號	346	46,845	7,377	-	-	-
9. 蘇州佳源都市(海藝豪庭)	776	46,669	16,627	-	-	-
10. 揚州佳源西峰玖墅	1,052	72,828	14,449	-	-	-
11. 揚州世紀天城榮御府	1,001	110,822	9,030	-	-	-
12. 揚州佳源雨潤桂府	959	77,635	12,353	-	-	-
13. 揚州佳源雨潤華府	593	53,441	11,105	-	-	-
14. 其他	452	64,655	6,988	460	66,994	6,871
總計	7,357	719,416	10,226	3,873	466,554	8,301

物業項目

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2018年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為0.6百萬平方米。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。

投資物業

下表載列本集團於2018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	
			2018年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2017年 (人民幣百萬元) (未經審核)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.1	0.1
2. 世紀花園	8,653	8,653	0.4	0.6
3. 佳源世紀景園	915	—	—	—
4. 世紀天城榮御府(附註)	4,537	—	—	—
5. 佳源世紀天城(附註)	127,002	—	—	—
6. 佳源雨潤桂府	1,588	—	—	—
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	47,567	0.9	0.9
8. 威尼斯城(附註)	101,883	—	—	—
9. 新天地	25,191	25,191	1.7	1.7
10. 羌溪花苑	2,772	2,772	0.3	0.3
11. 佳源名府	14,275	14,275	1.3	—
12. 東方不夜城	34,419	34,419	2.9	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,028	1.2	1.2
14. 古溪佳源中心廣場(附註)	39,228	—	—	—
宿遷				
15. 羅馬都市	43,886	37,534	1.6	1.6
常州				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	2.2	—
南京				
17. 紫金華府	55,289	—	—	—
總計	568,131	230,937	12.6	9.3

附註：部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2018年6月30日按項目劃分的土地儲備概要：

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
揚州							
1. 佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2019第二季	混合	176,234	561,819	100%
2. 世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2019第二季	混合	128,795	496,147	100%
3. 佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2019第二季	住宅	143,822	225,966	70%
4. 佳源世紀豪園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5. 佳源世紀花園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	234,671	8,653	100%
6. 公園一號	江蘇省揚州市廣陵區	竣工	-	住宅	75,591	721	100%
7. 佳源世紀景園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	60,972	915	100%
8. 佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2019第二季	住宅	119,973	290,026	100%
9. 佳源雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2019第二季	住宅	91,722	235,592	100%
南京							
10. 紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2018第四季	住宅	339,008	106,020	100%
泰州							
11. 優優華府	江蘇省泰州市泰興市區	擬建	2022第四季	住宅	56,910	141,645	100%
12. 威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022第三季	住宅	660,576	1,400,180	100%
13. 泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2018第四季	混合	81,887	7,181	100%
14. 佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2018第四季	混合	42,054	13,483	100%
15. 新天地	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2018第四季	混合	190,802	291,665	100%
16. 羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2018第四季	住宅	69,486	5,846	100%
17. 古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	在建	2018第四季	混合	83,048	148,347	100%
18. 東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
19. 東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2018第四季	住宅	231,702	69,515	100%
20. 鵲仙島一號	江蘇省泰州市姜堰溱湖風景區	竣工	-	住宅	68,330	10,028	100%
21. 佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019第四季	混合	15,702	15,702	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
蘇州							
22. 佳源都市(海藝豪庭)	江蘇省蘇州市太倉縣	在建	2018第四季	住宅	52,988	168,118	100%
宿遷							
23. 名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
24. 公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	33,206	90%
25. 巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2019第四季	住宅	220,520	538,373	90%
26. 羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020第四季	住宅	302,505	713,336	100%
27. 外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2019第二季	住宅	83,991	218,245	100%
常州							
28. 佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	50,508	100%
29. 君宸府	江蘇省常州市天甯區	擬建	2020第四季	住宅	26,768	77,075	50.5%
南通							
30. 佳源巴黎都市	江蘇省南通市通州區	在建	2019第二季	住宅	198,434	449,288	100%
鎮江							
31. 佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2019第二季	住宅	119,607	266,382	100%
深圳							
32. 深圳鼎曦	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2022第二季	混合	4,940	40,790	100%
33. 深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2020第二季	混合	4,281	38,100	100%
澳門							
34. 澳門氹仔	澳門氹仔區	擬建	2022第四季	住宅	5,597	60,969	100%
江門							
35. 佳源帝都溫泉山莊	廣東省江門市恩平市	擬建	2022第四季	住宅	553,336	1,180,000	90%
東埔寨							
36. 東埔寨金邊	柬埔寨金邊市水淨華區	擬建	2022第四季	住宅	608,140	608,140	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
烏魯木齊							
37. 佳源都市	新疆烏魯木齊市經濟技術開發區	擬建	2021第四季	住宅	74,000	344,120	90%
貴陽							
38. 恒豐佳源	貴州省貴陽市南明區	擬建	2023第一季	住宅	120,000	856,375	61%
香港							
39. 新合里	香港新界屯門新合里1號及3號	在建	2018第四季	混合	1,793	26,437	70.1%
40. 成功中心	香港新界葵涌打磚坪街26-38號	在建	2019第四季	混合	1,394	22,168	70.1%
41. 菁蓓	香港新界屯門第四區井財街	在建	2019第一季	住宅	2,202	13,854	70.1%
項目合計					5,958,644	9,771,546	

財務回顧

經營業績

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2018年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣4,130百萬元，與2017年同期約人民幣2,908百萬元比較增加約42%。截至2018年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約為人民幣973百萬元，較2017年同期約人民幣515百萬元增加約89%。

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。物業開發收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣2,897百萬元增加約42%至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣4,114百萬元。增加的主要原因是由於2018年上半年交付已竣工的揚州佳源世紀天城的預售物業所致。

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2018年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣16百萬元，較截至2017年6月30日止六個月約人民幣11百萬元增加約45%。增加的主要原因是由於投資物業出租合約於期內所產生的每月租金收入增加所致。

毛利及毛利率

毛利由2017年同期約人民幣1,013百萬元增加約35%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,370百萬元，本集團的毛利率由2017年同期的34.8%下降至截至2018年6月30日止六個月的33.2%。毛利率下降是由於截至2017年6月30日止六個月產生的建築成本較低。

其他收入、收益及虧損

本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣95百萬元及其他虧損約人民幣205百萬元，共計約虧損人民幣110百萬元。本集團於截至2017年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣15百萬元及其他收益約人民幣16百萬元，共計收益約人民幣30百萬元。其他收入、收益及虧損大幅變動，主要因為截至2018年6月30日止六個月錄得外匯虧損約人民幣205百萬元，截至2017年6月30日止六個月則有外匯收益約人民幣16百萬元，此乃主要由於人民幣兌美元貶值，導致本集團以美元計值的優先票據升值。

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2017年6月30日止六個月約人民幣133百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月約人民幣470百萬元，增幅約253%，主要因為2018年上半年加入新的在建投資物業所致，例如泰州威尼斯城及古溪佳源中心廣場。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣58百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月約人民幣94百萬元，增幅約62%，主要是由於銷售佣金增加，這與截至2018年6月30日止六個月銷售增加一致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣50百萬元，增加約142%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣121百萬元，主要由於擴充本集團營運規模導致員工薪金及津貼增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣43百萬元增至截至2018年6月30日止六個月約人民幣67百萬元，增幅約為56%。融資成本增加乃由於已發行優先票據增加。該影響被截至2018年6月30日止六個月平均借款利率減少所抵銷。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣502百萬元減至截至2018年6月30日止六個月約人民幣489百萬元。本集團所得稅開支包括報告期內就企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的付款及撥備。減少約3%乃土地增值稅減少所致，其影響部分被截至2018年6月30日止六個月的遞延稅項開支增加所抵銷。

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2017年6月30日止六個月約人民幣515百萬元增加約89%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣973百萬元，這與本集團2018年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年6月30日，本集團的已質押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金總額約為人民幣9,984百萬元（於2017年12月31日：約人民幣6,717百萬元），較2017年12月31日增加約49%。於2018年6月30日，銀行存款約人民幣502百萬元（於2017年12月31日：約人民幣838百萬元）已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2018年6月30日的受限制銀行存款約為人民幣835百萬元（於2017年12月31日：約人民幣137百萬元），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抵押

於2018年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣9,950百萬元（於2017年12月31日：約人民幣10,924百萬元）。在該等借款中，約人民幣3,330百萬元（於2017年12月31日：約人民幣3,233百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣6,620百萬元（於2017年12月31日：約人民幣7,691百萬元）將須於一年後償還。

於2018年6月30日，銀行及其他借款約人民幣9,950百萬元（於2017年12月31日：約人民幣10,924百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2018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16,850百萬元（於2017年12月31日：約人民幣16,832百萬元）。

優先票據

於2016年9月，本公司發行於2018年到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據（「2018年優先票據」），並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：4329）。2018年優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

於2017年4月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據（「2019年4月優先票據」）。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年4月到期。

於2017年5月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據（「2019年5月優先票據」）。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年5月到期。

於2017年10月，本公司發行於2018年到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年10月優先票據」)。2018年10月優先票據以固定年利率8.0%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年10月到期。

於2017年11月，本公司發行於2018年到期本金額為300,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年11月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5016)。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年11月到期。

於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2018年4月，本公司發行於2019年1月到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(與2018年1月發行的250,000,000美元8.125%2019年1月優先票據合併成為單一系列)(「2019年4月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年4月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

淨資本負債比率

於2018年6月30日，本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2017年12月31日的126%大幅下降至85%。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及上述的優先票據)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、人壽保險的已付按金、借款及優先票據外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。截至2018年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元貶值，惟董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團認為暫不需要作外匯對沖安排。

承擔

於2018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2,931百萬元(於2017年12月31日：約人民幣3,474百萬元)。

或然負債

於2018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4,802百萬元(於2017年12月31日：約人民幣4,587百萬元)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，截至2018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

於2018年3月8日，本集團與貴州恒豐訂立合作協議，據此，各方同意(a)按61:39基準成立一間合資公司，以投資位於中國貴州省貴陽市南明區一幅土地上的棚戶區改造項目；及(b)規範各自於貴陽合資企業的權利和責任。本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資金出資總額為人民幣3,739,300,000元。貴陽合資企業現已成立，由本集團及貴州恒豐各自擁有61%及39%股權，並作為本公司的非全資附屬公司入賬。貴陽合資企業的主要業務為就貴陽項目進行目標土地收購、項目融資、投資、開發及銷售。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年3月8日的公告。

於2018年5月24日，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購一間目標公司全部已發行股本的70.1%，而該目標公司間接持有(a)位於香港新界屯門新合里1號及3號的物業；(b)位於香港新界葵涌打磚坪街26-38號的物業；及(c)位於香港新界屯門青棉徑2號的物業，代價為2,620,256,684港元(代價可予調整)。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年5月24日的公告。

於2018年6月5日，本集團與沈先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購項目公司，該等項目公司於重組後將持有位於中國上海的若干物業發展項目的90%股權，代價為693,628,828港元。於本中期報告日期，交割的若干先決條件尚未完成。該交易詳情載於本公司日期為2018年7月26日的通函。目前預期該交易將於2018年9月底前交割。

除上文所披露者外，本集團於截至2018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及外部借款撥付。除上文所披露者外，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2018年6月30日，本集團有504名僱員(於2017年6月30日：430名僱員)。截至2018年6月30日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣37.0百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣26.6百萬元)。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。

所得款項用途

下表載列本集團於2017年6月6日公佈的首次配售及認購(「首次配售及認購」)及於2017年12月18日公佈的第二次配售及認購(「第二次配售及認購」)所得款項淨額截至2018年6月30日的動用情況及實際用途明細：

公告日期	集資活動	完成日期	所得款項淨額	公告披露的 所得款項淨額 擬定用途	於2018年3月27日 (即2017年年報日期)的 所得款項淨額實際用途	於2018年6月30日的 實際動用情況
2017年6月6日	首次配售及 認購	2017年6月9日及 2017年6月19日	約1,166.5 百萬港元	收購土地儲備及 一般營運資金。	約1,166.5百萬港元已用於收購土地儲備，即本公司日期為2017年9月6日的公告內披露的澳門土地。	所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。
2017年12月18日	第二次 配售及認購	2017年12月27日及 2017年12月28日	約1,399.8 百萬港元	收購土地儲備及 一般營運資金。	約111.1百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。 約67.8百萬港元已用於支付本集團的銀行借款及債務證券利息。 約4.6百萬港元已用作本集團的一般營運資金。	未動用部分為數約1,216.3百萬港元已於2018年3月27日後按下列方式動用： 約601.2百萬港元已用作收購本公司日期為2018年5月24日的公告內披露的香港土地儲備。 約279.3百萬港元已用作收購土地儲備，即本公司日期為2018年5月10日的公告內披露位於柬埔寨的土地。
					約1,216.3百萬港元仍未動用(「未動用部分」)，存放於香港持牌銀行。	約122.7百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。

公告日期	集資活動	完成日期	所得款項淨額	公告披露的 所得款項淨額 擬定用途	於2018年3月27日 (即2017年年報日期)的 所得款項淨額實際用途	於2018年6月30日的 實際動用情況
						約156.0百萬港元已用作支付本集團的銀行借款及債務證券利息。
						約57.1百萬港元已用作對本集團中國公司的出資，以作投資或進一步投資用途。
						所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。

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。

截至2018年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

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

本公司已就可能管有本公司未公佈的內幕消息的董事及僱員進行證券交易採納一套行為守則(「行為守則」)，其條款不低於上市規則附錄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」)所載的規定標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2018年6月30日止整個六個月期間，均已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2017年年報日期起至本中期報告日期止的董事資料變動如下：

戴國良先生於2018年8月24日獲委任為亞美能源控股有限公司(股份代號：2686)(於聯交所主板上市)的獨立非執行董事以及薪酬委員會及審核委員會各自的成員。

除上文所披露資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會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，包括審閱本集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

本集團截至2018年6月30日止六個月的綜合中期財務報表乃未經審核，但本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」作出審閱。

中期股息

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部分後，董事會已就截至2018年6月30日止六個月宣派每股10港仙(截至2017年6月30日止六個月：無)的中期股息，股息支付比率約為22%。

董事會議決以發行代息股份方式全數支付中期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份的方式收取中期股息(「代息股份計劃」)。代息股份計劃受限於聯交所批准據此發行的新股份上市及交易。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：

交回股份過戶文件的最後時限	:	2018年9月11日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份登記手續日期	:	2018年9月12日(星期三)至2018年9月13日(星期四)(包括首尾兩天)
記錄日期	:	2018年9月13日(星期四)
中期股息派付日期	:	於2018年10月31日(星期三)或前後

為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於上述最後時限前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年6月30日止六個月，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2016年3月8日(即本公司股份於聯交所主板上市日期(「上市日期」))已發行股份的10%。截至2018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，佔本中期報告日期已發行股份約7.3%。

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)而向各名參與人士已發行及須發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的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董事全權酌情釐定，惟購股權於授出日期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2018年6月30日，本公司董事及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》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，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權益及淡倉(包括彼等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)，或須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 ⁽¹⁾	於本公司的權益百分比 ⁽⁵⁾
沈天晴先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	1,350,000,000 ⁽³⁾ 股股份(L)	55.06%
	實益擁有人	19,566,400 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	0.80%
	受控制法團權益	600,000,000 ⁽³⁾ 股股份(S)	24.47%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (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2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份按揭協議，據此，明源投資同意為建銀國際海外有限公司的利益，質押其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份，作為由沈天晴先生全資擁有的公司向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。
- (4) 所披露權益指本公司根據沈天晴先生與本公司於2018年6月5日訂立的買賣協議而將向沈天晴先生或其代名人配發及發行的19,566,400股股份的權益。
- (5) 於2018年6月30日，本公司的已發行股份總數為2,452,000,000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 ⁽¹⁾	股權百分比
沈天晴先生	實益擁有人	150,000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2018年6月30日，本公司董事及主要行政人員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(包括彼等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

就董事所知，於2018年6月30日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)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如下：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁹⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,369,566,400 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	55.86%
	配偶權益	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(S)	24.47%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	1,350,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	55.06%
	實益擁有人	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(S)	24.47%
建銀國際海外有限公司 ^{(5), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
Design Time Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	19,200,000股股份(L)	0.78%
建銀國際投資有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%
建銀國際(控股)有限公司 ^{(5), (6), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%
建行金融控股有限公司 ^{(5), (6), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%
建行國際集團控股有限公司 ^{(5), (6), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%
中國建設銀行股份有限公司 ^{(5), (6), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%
中央匯金投資有限責任公司 ^{(5), (6), (7)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(L)	24.47%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.78%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁹⁾
中國東方資產管理股份有限公司	受控制法團權益	142,100,000 ⁽⁸⁾ 股股份(L)	5.80%
中國東方資產管理(國際)控股有限公司	實益擁有人	142,100,000 ⁽⁸⁾ 股股份(L)	5.80%
Wise Leader Assets Ltd.	受控制法團權益	142,100,000 ⁽⁸⁾ 股股份(L)	5.80%
東銀發展(控股)有限公司	受控制法團權益	142,100,000 ⁽⁸⁾ 股股份(L)	5.80%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (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) 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份按揭協議，據此，明源投資同意為建銀國際海外有限公司的利息，質押其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份，作為由沈天晴先生全資擁有的公司向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。
- (5) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (6) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，而建行金融控股有限公司為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，而中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (8) 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，而東銀發展(控股)有限公司為中國東方資產管理股份有限公司的全資附屬公司。
- (9) 於2018年6月30日，本公司的已發行股份總數為2,452,000,000股。

除上文所披露者外，於2018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條存置的登記冊中的權益或淡倉。

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26至60頁的佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於2018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《香港審閱工作準則》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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年8月27日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	4,129,866	2,907,794
銷售成本		(2,759,528)	(1,895,156)
毛利		1,370,338	1,012,638
其他收入	4	95,205	14,824
其他收益及虧損	4	(205,253)	15,619
投資物業公允價值變動		470,003	132,969
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動		20,051	-
分銷及銷售開支		(93,823)	(58,450)
行政開支		(121,261)	(49,687)
其他開支		(1,625)	(383)
融資成本	5	(66,821)	(43,219)
分佔一間聯營公司業績		1,058	(1)
除稅前溢利		1,467,872	1,024,310
所得稅開支	6	(488,899)	(502,268)
期內溢利及全面收入總額	7	978,973	522,042
應佔期內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		973,472	515,034
非控股權益		5,501	7,008
		978,973	522,042
每股盈利			
基本(人民幣分)	9	39.70	26.91

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	4,619,505	3,306,142
物業及設備	11	110,381	85,268
一間聯營公司權益		31,656	15,598
可供出售投資	12	–	59,678
人壽保險的預付款項及已付按金		–	9,444
按公允價值計入損益的金融資產	13	77,943	–
用作收購附屬公司的按金	14	1,961,378	1,524,053
遞延稅項資產		358,382	359,992
		7,159,245	5,360,175
流動資產			
庫存物業			
– 持作出售		671,988	741,992
– 開發中		17,909,876	17,622,382
按公允價值計入損益的金融資產	13	584,546	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	15	2,173,464	2,117,135
預付所得稅		237,730	237,146
應收關聯方款項	25(e)	4,500	–
受限制／已質押銀行存款		1,397,993	1,001,427
銀行結餘及現金		8,586,341	5,715,274
		31,566,438	27,435,356
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	16	3,931,746	1,735,640
已收預售按金		7,649,316	6,358,397
應付稅項		1,220,573	1,559,516
應付關聯方款項	25(e)	11,000	6,576
銀行及其他借款	17	3,329,922	3,233,346
優先票據	18	6,796,642	3,681,736
		22,939,199	16,575,211
流動資產淨值		8,627,239	10,860,145
總資產減流動負債		15,786,484	16,220,320

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	20,564	20,564
儲備		7,728,487	6,755,015
本公司擁有人應佔權益		7,749,051	6,775,579
非控股權益		223,208	24,907
總權益		7,972,259	6,800,486
非流動負債			
銀行及其他借款	17	6,619,849	7,690,605
遞延收入	16	690,093	693,230
遞延稅項負債		504,283	386,783
優先票據	18	—	649,216
		7,814,225	9,419,834
		15,786,484	16,220,320

簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	其他儲備	投資	法定盈餘	保留盈利	合計	非控股權益	總權益
				重估儲備	公積				
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2017年1月1日 (經審核)	15,558	1,020,394	196,843	-	48,690	1,925,825	3,207,310	107,942	3,315,252
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	515,034	515,034	7,008	522,042
配售及認購股份	3,067	1,014,159	-	-	-	-	1,017,226	-	1,017,226
向非控股股東收購 一間附屬公司 額外權益(附註ii)	-	-	81,822	-	-	-	81,822	(89,270)	(7,448)
於2017年6月30日 (未經審核)	18,625	2,034,553	278,665	-	48,690	2,440,859	4,821,392	25,680	4,847,072
於2017年12月31日 (經審核)	20,564	3,216,102	278,665	1,656	212,955	3,045,637	6,775,579	24,907	6,800,486
調整(見附註2.2.2)	-	-	-	(1,656)	-	1,656	-	-	-
於2018年1月1日 (經重列)	20,564	3,216,102	278,665	-	212,955	3,047,293	6,775,579	24,907	6,800,486
期內溢利及 全面收入總額	-	-	-	-	-	973,472	973,472	5,501	978,973
收購附屬公司(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	192,800	192,800
於2018年6月30日 (未經審核)	20,564	3,216,102	278,665	-	212,955	4,020,765	7,749,051	223,208	7,972,259

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於2017年5月2日，本公司的全資附屬公司南京港源投資諮詢有限公司進一步收購由非控股權益持有的江蘇德潤鴻翔置業有限公司的20%股權，現金代價為人民幣7,448,000元。

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		6,145,653	745,823
投資活動			
信託融資安排已付按金		(228,906)	—
信託融資安排退款		5,501	—
添置物業及設備		(3,414)	(2,028)
處置物業及設備所得款項		—	104
添置投資物業		(843,360)	(230,682)
已收利息		15,887	2,126
用作收購附屬公司的按金		(537,325)	(350,000)
收購附屬公司	20	(1,296,930)	(29,741)
向一間聯營公司注資		(15,000)	(15,000)
存放受限制／已質押銀行存款		(1,539,398)	(819,243)
提取受限制／已質押銀行存款		1,142,832	528,695
購入按公允價值計入損益的金融資產		(569,131)	—
投資活動所用現金淨額		(3,869,244)	(915,769)
融資活動			
借款所得款項		243,460	2,800,851
償還借款		(1,245,000)	(2,328,370)
已付利息		(619,089)	(361,021)
配售及認購股份所得款項		—	1,017,226
發行優先票據所得款項		2,532,846	679,200
償還優先票據		(317,559)	—
融資活動所得現金淨額		594,658	1,807,886
現金及現金等價物增加淨額		2,871,067	1,637,940
期初的現金及現金等價物		5,715,274	977,653
期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		8,586,341	2,615,593

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準

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(「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。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表在適用情況下按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之若干物業及金融工具則除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2018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2017年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團為編製本集團簡明綜合財務報表而首次應用由香港會計師公會所頒佈於2018年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部份

本集團編製截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表時，已提前應用香港會計準則第40號(修訂本)轉讓投資物業。上述新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各項準則及修訂本的相關過渡條文應用，並導致下述的會計政策、呈報金額及／或披露事項變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益所產生的會計政策影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團確認的收益來自以下主要來源：

- 物業開發以供銷售
- 物業投資(非香港財務報告準則第15號範圍內)

投資物業租賃收益將繼續根據香港會計準則第17號租賃入賬，其他來源的收益將根據香港財務報告準則第15號入賬。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益所產生的會計政策影響及變動(續)

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則的累計影響已於初次應用日期(2018年1月1日)確認。於初次應用日期的任何差額會在期初保留盈利中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅向於2018年1月1日未完成的合約追溯應用此準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致的主要會計政策變動

香港財務報告準則第15號引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當本集團符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘滿足以下其中一項標準，收益則參照完全履行相關履約責任的進度而隨時間確認。

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建及強化一項資產，而客戶可隨著本集團履約而控制該資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行之權利。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益所產生的會計政策影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致的主要會計政策變動(續)

否則，收益會在客戶取得明確貨品或服務的控制權的時點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或可自客戶收取代價)，而須轉讓貨品或服務予客戶的責任。

已開發待售物業收益乃於客戶取得已竣工物業控制權的時點確認，即交付買賣協議所列的已竣工物業之時。

在符合上述收益確認準則前收取的款項為合約負債，乃於簡明綜合財務狀況表內列為已收預售按金。

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定的付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值的影響調整已承諾的代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定的付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年的合約而言，本集團採用可行的權宜之計，不對重大融資部分作出調整。

取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(銷售佣金及已付／應付印花稅)確認為資產。如此確認的資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關的貨品或服務一致。資產須接受減值檢討。

倘該等成本會在一年內全數攤銷至損益，本集團則採用可行的權宜之計，將取得合約的所有遞增成本支銷。

經考慮初次應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策變動後，本公司董事認為初次應用香港財務報告準則第15號並無對本集團的簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動

於本中期期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及隨之產生對其他香港財務報告準則作出的相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：(i)金融資產及金融負債的分類及計量；(ii)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(iii)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即本集團對於2018年1月1日(初次應用日期)未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並無對於2018年1月1日已取消確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值兩者之間的差額乃於期初保留盈利及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的主要會計政策變動

金融資產的分類及計量

源自客戶合約的貿易應收款項初始按照香港財務報告準則第15號計量。

屬香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 在目的為持有金融資產以收集合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金所生利息。

按公允價值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入或指定為按公允價值計入其他全面收入計量的準則的金融資產，乃按公允價值計入損益計量。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的主要會計政策變動(續)

按公允價值計入損益的金融資產(續)

按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，任何公允價值收益或虧損會在損益確認。在損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

本公司董事已根據於2018年1月1日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於該日的金融資產。有關本集團金融資產分類及計量的變動及其影響的詳情載於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式項下減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易應收款項、其他應收款項、其他按金、受限制/已質押銀行存款及銀行結餘)的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

使用期預期信貸虧損指於相關工具的使用期內所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及未來狀況預測評估作出調整。

本集團必定會確認貿易應收款項的使用期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生的違約可能性或風險是否顯著增加而定。

信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的主要會計政策變動(續)

信貸風險顯著增加(續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大減的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實的資料提出相反證明。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期獲釐定為低信貸風險，本集團則假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘債務工具符合以下條件，則釐定為低信貸風險：i) 違約風險低；ii) 借款人有雄厚實力在短期內履行其合約現金流量責任；及iii) 較長期的經濟及業務狀況的不利變化可能會(但不一定會)導致借款人履行合約現金流量責任的能力降低。倘債務工具的內部或外部信貸評級根據全球明瞭的定義為「投資級別」，本集團則認為該債務工具的信貸風險偏低。

就財務擔保合約而言，為對金融工具作出減值評估，本集團成為不可撤回承擔一方的日期乃視為初步確認日期。在評估信貸風險自初步確認財務擔保合約以來有否顯著增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合約的風險的變化。

本集團認為，倘工具逾期超過90天則發生違約，除非本集團有合理且可證實的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的主要會計政策變動(續)

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租金而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃計量應收租金所用的現金流量貫徹一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人根據所擔保工具之條款違約的情況下付款。因此，預期虧損為就持有人產生的信貸虧損向持有人作出償付之預期付款之現值，減去本集團預期自持有人、債務人或任何其他訂約方收取的任何款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團會應用可反映對貨幣時間價值的當前市場評估及有關現金流量特有的風險之貼現率，但僅適用於透過調整貼現率而非調整所貼現現金短欠以計及有關風險的情況。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整其賬面值在損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項的相應調整則透過虧損撥備賬確認。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額與初步確認金額兩者中的較高者，減去(如適用)擔保期內已確認收入的累計金額而確認。

於2018年1月1日，本公司董事已根據香港財務報告準則第9號規定，運用可得的合理且可證實資料，審閱及評估本集團現有金融資產及貿易應收款項的減值，而無需付出不必要的成本或努力。有關評估結果及其影響的詳情載於附註2.2.2。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 初次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表闡述金融資產及金融負債以及根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號受制於預期信貸虧損之其他項目於初次應用日期(2018年1月1日)之分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售投資 人民幣千元	按公允價值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	人壽保險的 預付款項及 已付按金 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於2017年12月31日的 期末結餘－香港會計準則 第39號	(a),(b)	59,678	-	9,444	1,656	-
初次應用香港財務報告準則 第9號產生的影響：						
重新分類						
由可供出售投資	(a)	(59,678)	59,678	-	(1,656)	1,656
由貸款及應收款項	(b)	-	9,444	(9,444)	-	-
於2018年1月1日的期初結餘		-	69,122	-	-	1,656

(a) 可供出售投資

由可供出售債務投資至按公允價值計入損益

公允價值人民幣59,678,000元的債務工具已由可供出售投資重新分類至按公允價值計入損益的金融資產，原因是儘管本集團的業務模式是持有金融資產以收集合約現金流量，但該等投資的現金流量並不符合香港財務報告準則第9號純為支付本金及未償還本金所生利息的準則。於2018年1月1日，相關公允價值收益人民幣1,656,000元已由投資重估儲備轉撥至保留盈利。

(b) 貸款及應收款項

由攤銷成本至按公允價值計入損益

應用香港財務報告準則第9號後，先前分類為貸款及應收款項的人壽保險的已付按金人民幣9,444,000元已重新分類至按公允價值計入損益，原因是其現金流量並非純為支付本金及未償還本金所生利息。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂所產生的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 初次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述(續)

(c) 預期信貸虧損模式項下減值

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項採用使用期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共同信貸風險特點分組。

按攤銷成本計算之其他金融資產的虧損撥備主要包括其他按金、其他應收款項、受限制／已質押銀行存款及銀行結餘，乃按12個月預期信貸虧損基準計量，其信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

應用香港財務報告準則第9號並無對本中期期間的金融資產減值撥備及於2018年1月1日的保留盈利產生任何重大影響。

3A. 收益

	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類別	
物業銷售(附註)	4,113,596
物業租金	16,270
總計	4,129,866

附註：來自客戶合約的收益乃分開計算。

	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
地區市場	
常州	118,936
泰州	631,044
揚州	2,786,559
南通	439,084
鎮江	137,973
	4,113,596
確認收益時間	
於某時點	4,113,596

3B. 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，須按照董事會(為主要營運決策者)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

概無就提供開發服務呈列任何分部收益及業績，此乃由於截至2018年及2017年6月30日止六個月，此分部並無產生任何收益或招致任何開支。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。

3B. 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：

	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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	4,113,596	2,896,531	1,156,417	904,975
物業投資	16,270	11,263	16,270	11,263
總計	4,129,866	2,907,794	1,172,687	916,238
其他收益及虧損			(205,253)	15,619
利息收入			90,680	12,723
中央行政成本			(14,533)	(10,019)
投資物業公允價值變動			470,003	132,969
按公允價值計入損益的 金融資產的公允價值變動			20,051	-
融資成本			(66,821)	(43,219)
分佔一間聯營公司業績			1,058	(1)
除稅前溢利			1,467,872	1,024,310

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、投資物業公允價值變動、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動、融資成本及分佔一間聯營公司業績。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。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行存款利息收入	15,887	2,126
按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	3,043	–
應收貸款利息收入	71,750	–
可供出售投資利息收入	–	7,491
持至到期投資利息收入	–	3,106
其他	4,525	2,101
	95,205	14,824
其他收益及虧損		
處置物業及設備收益	–	18
外匯(虧損)收益淨額	(205,253)	15,601
	(205,253)	15,619

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息	439,609	326,433
優先票據的利息	248,685	43,859
減：開發中物業資本化之金額	(621,473)	(327,073)
	66,821	43,219

截至2018年6月30日止六個月，開發中物業的融資成本已按7.00%(截至2017年6月30日止六個月：6.35%)的平均比率資本化。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	290,646	284,862
土地增值稅(「土地增值稅」)	79,037	245,717
	369,683	530,579
遞延稅項	119,216	(28,311)
	488,899	502,268

由於兩段期間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。

由於本集團的應評稅利潤非源自香港及澳門，於兩段期間，本集團概無於簡明綜合財務報表中分別就香港利得稅及澳門所得補充稅確認撥備。

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，或舊有建築物及構築物的評估價格、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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
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	2,759,528	1,895,156
物業及設備折舊	4,109	3,035
減：開發中物業資本化之金額	(12)	(663)
	4,097	2,372

8. 中期股息

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息	212,147	—

於報告期末後，本公司董事會就截至2018年6月30日止六個月宣派中期股息每股10港仙(截至2017年6月30日止六個月：無)，經計及於2018年6月30日已發行的2,452,000,000股普通股後，總額為245,200,000港元(相當於約人民幣212,147,000元)。合資格股東將透過配發及發行代息股份方式全數收取中期股息，除非合資格股東選擇全數以現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取該等中期股息。

9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	973,472	515,034
	千股	千股
股份數目		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	2,452,000	1,914,240

截至2018年及2017年6月30日止期間並無呈列每股攤薄盈利，乃由於兩段期間內並無已發行潛在攤薄普通股。

10. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於2018年1月1日(經審核)	1,926,142	1,380,000	3,306,142
添置	13,085	830,275	843,360
於損益確認的公允價值變動淨額	39,878	430,125	470,003
於2018年6月30日(未經審核)	1,979,105	2,640,400	4,619,505

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。已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2018年6月30日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。

已竣工投資物業估值乃採用收入資本化法，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。

在建投資物業的估值乃採用成本法或餘值法達致。當在建投資物業處於初始階段，將採用成本法，其乃有關市場中現有市場單位銷售比率，並已計及發展商的毛利率。當在建投資物業接近完成，則採用餘值法，其乃根據市場已落成物業中可觀察交易，且其將根據最新發展計劃發展及落成，並考慮到完成開發預計將產生的應計建築成本，以反映已落成物業的質量及發展商的溢利。

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3,414,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣2,028,000元)。此外，本集團期內並無處置物業及設備(截至2017年6月30日止六個月：賬面值為人民幣86,000元)。

12. 可供出售投資

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國債務工具，按公允價值	—	59,678

上述債務工具指投資於在中國註冊成立的私人實體發行的非上市基金。

13. 按公允價值計入損益的金融資產

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國債務工具，按公允價值	62,769	—
海外債務工具，按公允價值	385,308	—
人壽保險的已付按金，按公允價值	15,174	—
香港上市股權投資，按公允價值(附註)	199,238	—
	662,489	—
減：按公允價值計入損益的金融資產分類為流動資產	(584,546)	—
非流動部分	77,943	—

附註：該款項指持作買賣的金融資產。

14. 用作收購附屬公司的按金

本集團就收購多間公司(其主要於中國從事物業發展)與獨立第三方訂立了框架協議(「框架協議」)。於2018年6月30日，本集團就此等收購作出的按金為人民幣1,961,378,000元(2017年12月31日：人民幣1,524,053,000元)。根據框架協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。

15. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租金(貿易應收款項)(附註i)	45,982	39,903
預付建築成本	138,163	358,614
預付營業稅及其他稅項	130,528	214,884
收購土地使用權按金	435,351	26,040
項目相關按金	51,617	289,944
信託融資安排按金(附註ii)	287,330	63,925
其他按金	209,282	251,186
應收票據	2,611	3,870
應收貸款(附註iii)	712,945	733,721
其他應收款項(附註iv)	159,655	135,048
	2,173,464	2,117,135

附註：

- (i) 該款項指就租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場的應收租金。
- (ii) 該等款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團附屬公司。就已經／將會籌集的相關信託貸款之按金而言，該等按金將於償還最後信託貸款後退回予本集團或須按本集團要求償還。
- (iii) 應收貸款指給予獨立第三方的無抵押、年利率介乎12%至23%(2017年12月31日：年利率介乎12%至23%)及須於一年內償還貸款。
- (iv) 其他應收款項主要指向承包商支付的臨時付款和建築商墊款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。

於2018年6月30日及2017年12月31日，並無貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

16. 貿易及其他應付款項及應計開支

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,220,891	529,098
應付營業稅及其他稅項	240,747	286,322
應計費用(附註i)	448,518	177,531
遞延收入(附註ii)	699,277	703,456
收購附屬公司的應付代價	657,900	322,700
按金及其他應付款項(附註iii)	1,354,506	409,763
	4,621,839	2,428,870
減：遞延收入的非流動部分	(690,093)	(693,230)
流動部分	3,931,746	1,735,640

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) 遞延收入指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各類按金及就潛在收購物業開發項目向獨立第三方收取的按金。

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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	564,593	269,841
31至90日	108,713	68,783
91至180日	314,392	37,037
181至360日	79,995	26,454
超過360日	153,198	126,983
	1,220,891	529,098

17. 銀行及其他借款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	4,532,246	4,618,427
有抵押信託貸款	3,944,220	4,778,220
其他有抵押貸款	1,473,305	1,527,304
	9,949,771	10,923,951
減：一年內到期之款項	(3,312,461)	(3,215,400)
並非一年內到期但包含按要償還條款之款項	(17,461)	(17,946)
列於流動負債項下之款項	(3,329,922)	(3,233,346)
列於非流動負債項下之款項	6,619,849	7,690,605

截至2018年6月30日止六個月，本集團獲得新增借款人民幣243,460,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣2,800,851,000元)，並已償還借款人民幣1,245,000,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣2,328,370,000元)。

於2018年6月30日，借款人民幣9,831,460,000元(2017年12月31日：人民幣10,835,932,000元)的固定年利率介乎1.35%至10.5%(2017年12月31日：年利率介乎1.35%至10%)。餘下借款人民幣118,311,000元(2017年12月31日：人民幣88,019,000元)則按浮動利率計息，實際年利率介乎2.30%至5.02%(2017年12月31日：年利率介乎1.77%至4.14%)。

於2018年6月30日，銀行及其他借款人民幣9,949,771,000元(2017年12月31日：人民幣10,923,951,000元)乃以附註21所載資產質押作抵押，其中人民幣418,311,000元(2017年12月31日：人民幣788,019,000元)亦按附註25(d)所載由本公司一名董事及關聯方提供擔保。

18. 優先票據

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2018年9月到期的2016年優先票據	677,203	665,387
於2018年10月到期的2017年優先票據	1,063,783	1,036,291
於2018年11月到期的2017年優先票據	2,002,436	1,980,058
於2019年4月到期的2017年優先票據	329,838	326,201
於2019年5月到期的2017年優先票據	326,615	323,015
於2019年1月到期的2018年優先票據(附註)	2,396,767	—
	6,796,642	4,330,952
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(6,796,642)	(3,681,736)
於一年後到期之款項	—	649,216

附註：

於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元的優先有抵押票據(「原2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市。原2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2018年4月，本公司根據規管原2019年1月優先票據的契約，發行於2019年1月到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(「新2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市。新2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的新2019年1月優先票據及原2019年1月優先票據，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

19. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定股本		
於2018年1月1日及2018年6月30日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本		
於2018年1月1日及2018年6月30日	2,452,000,000	24,520

於簡明綜合財務報表所示：

	人民幣千元
於2018年6月30日(未經審核)	20,564
於2017年12月31日(經審核)	20,564

20. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於2018年收購的附屬公司

- (a) 於2018年3月6日，本集團收購了恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司(「恩平帝都」)的90%股權，代價為人民幣495,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。恩平帝都從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

代價

	人民幣千元
已付現金	300,000
於過往年度支付按金	100,000
應付代價	95,000
總現金代價	495,000

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、廠房及設備	25,760
流動資產	
庫存物業－開發中	614,625
其他應收款項	111
銀行結餘及現金	1,984
流動負債	
其他應付款項	(92,480)
資產淨值	550,000
減：非控股權益(10%)	(55,000)
	495,000
以下列方式支付代價：	
現金	495,000

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	300,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(1,984)
	298,016

20. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2018年收購的附屬公司(續)

- (b) 於2018年4月9日，本集團收購了新疆佳源創建房地產開發有限公司(「新疆佳源」)的90%股權，代價為人民幣1,240,200,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。新疆佳源從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

代價

	人民幣千元
已付現金	1,000,000
應付代價	240,200
總現金代價	1,240,200

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、廠房及設備	49
流動資產	
庫存物業－開發中	1,379,065
其他應收款項及預付款項	1,507
銀行結餘及現金	1,086
流動負債	
其他應付款項	(3,707)
資產淨值	1,378,000
減：非控股權益(10%)	(137,800)
	1,240,200
以下列方式支付代價：	
現金	1,240,200

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	1,000,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(1,086)
	998,914

20. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司

- (a) 於2017年5月25日，本集團收購了海藝國際置地(太倉)有限公司(「海藝太倉」)的100%股權，代價為人民幣230,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。海藝太倉從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

代價

	人民幣千元
已付現金	30,000
應付代價	200,000
總現金代價	<u>230,000</u>

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	174
流動資產	
庫存物業－開發中	237,089
其他應收款項	75,654
銀行結餘及現金	259
流動負債	
貿易及其他應付款項	(83,176)
資產淨值	<u>230,000</u>

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	30,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(259)
	<u>29,741</u>

20. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司(續)

- (b) 於2017年6月30日，本公司擁有70%權益的附屬公司收購揚州嘉聯置業發展有限公司(「揚州嘉聯」)的100%股權，代價為人民幣890,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州嘉聯從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

代價

	人民幣千元
已付現金(附註)	140,000
應付代價	750,000
總現金代價	890,000

附註：計入2017年12月31日用作收購附屬公司已付按金的金額。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
庫存物業－開發中	890,378
流動負債	
應付直接控股公司款項	(378)
資產淨值	890,000

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	140,000

21. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已質押銀行存款	563,172	864,585
人壽保險的預付款項及已付按金	—	9,444
按公允價值計入損益的金融資產	15,174	—
物業及設備	74,968	75,580
投資物業	1,066,219	998,000
開發中物業	14,822,622	14,669,409
持作出售物業	307,812	214,935
	16,849,967	16,831,953

22. 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,127	1,233
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	845	843
	1,972	2,076

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三年(2017年：一至兩年)不等之租期，且租金固定。

22. 經營租賃承擔(續)

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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	33,012	25,435
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	123,702	94,996
五年後	136,024	101,694
	292,738	222,125

租賃經協商達成三至十五年(2017年：一至十五年)不等之租期，且租金固定。

23. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	2,931,077	3,473,837

24. 或然負債

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按揭擔保	4,801,718	4,586,918

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等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由銀行解除。

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2018年6月30日及2017年12月31日概無確認價值。

25. 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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
浙江西谷數字技術股份有限公司(前稱浙江西谷數字技術有限公司) (「浙江西谷」)	–	160
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	1,257	1,002

浙江西谷及嘉興德宇由沈天晴先生(「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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017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」)	8,652	10,942

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

25. 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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017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」)	4,062	6,034

佳源物業為由最終股東控制的實體。

- (d) 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 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	418,311	788,019

25. 關聯方交易及結餘(續)

(e) 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項		
貿易性質		
嘉興博源	2,662	—
浙江西谷	1,838	—
	4,500	—
應付關聯方款項		
貿易性質		
嘉興博源	—	4
嘉興德宇	1,360	768
佳源物業	9,640	—
浙江西谷	—	5,804
	11,000	6,576

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(f) 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	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	5,227	5,083
退休後福利	108	82
	5,335	5,165

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。