



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

2019

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	22
簡明綜合損益及其他全面收益表	27
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
中期財務資料附註	33

公司資料

董事會

非執行董事

沈天晴(主席)
沈曉東

執行董事

張翼(副主席兼總裁)
黃福清(副主席)
卓曉楠
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

聯席公司秘書*

卓曉楠
劉綺華(於2019年6月10日獲委任)

授權代表*

卓曉楠
劉綺華(於2019年6月10日獲委任)

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

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
南洋商業銀行
創興銀行有限公司
上海浦東發展銀行
中國工商銀行股份有限公司
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54樓

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

* 自2019年6月10日起黃德儀女士已辭任聯席公司秘書及授權代表



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。截至2019年6月30日，本集團的總土地儲備約9.6百萬平方米。

憑藉超過二十年物業開發經驗，透過優質的規劃、完善的品質監控、成熟的管理體系及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，成功鞏固「佳源」品牌。截至2019年6月30日，集團擁有的物業組合共47個，開發區域涵蓋了南京、揚州、常州、南通、泰州、鎮江及蘇州等城市。集團自2016年率先進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個優質項目；及於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場；並向公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)購入位於上海的優質資產，進一步鞏固集團在長三角區域的領先地位。此外，集團成功拓展至貴陽及烏魯木齊等重點省會城市。本集團亦進軍「一帶一路」沿線國家及區域，例如收購柬埔寨的優質地塊。此外，本集團亦完成收購沈先生私人持有的物業管理業務以及位於安徽省重點城市的多個優質項目，標誌著集團在全國化乃至國際化發展的道路上邁向新的里程。

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

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣5,304.0百萬元，較2018年同期增加約人民幣890.3百萬元或20.2%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團毛利增加約27.1%至約人民幣1,840.4百萬元，而毛利率為34.7%。
- 本集團截至2019年6月30日止六個月的純利約為人民幣1,173.6百萬元，較2018年同期增加約人民幣140.8百萬元或13.6%。
- 本集團淨資本負債比率⁽¹⁾由2018年12月31日的約159.3%大幅下降至2019年6月30日的約107.6%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤⁽²⁾約為人民幣1,061.3百萬元，較2018年同期增加約22.7%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團的每股基本盈利約為人民幣43.95分，較2018年同期約人民幣40.53分增加約8.4%。
- 於2019年6月30日，本集團擁有土地儲備約為9.6百萬平方米。
- 於2019年4月26日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈先生訂立買賣協議(經其後進行修訂及補充)(「買賣協議」)，據此，本集團同意收購徽源投資控股有限公司全部已發行股本，其間接持有位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等，代價人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)已由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份(「代價股份」)結付。此項交易已於2019年8月8日完成。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核合約銷售額約人民幣8,722.6百萬元，總銷售面積約為687,198平方米，較去年同期分別增加約18.6%及減少約4.5%。

註1：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優先票據(包括衍生金融工具))除以總權益。

註2：本集團截止2019年6月30日及2018年6月30日止六個月的核心淨利潤不包括投資物業的公允價值變動、其相關遞延稅項、外匯差額、撥回金融資產減值虧損、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動、衍生金融工具的公允價值變動及出售指定按公允價值計入損益的金融資產虧損。



主席報告書

各位**股東**：

2019年以來，中國經濟穩中有變，外部中美經貿摩擦和不確定因素增加，經濟下行和就業壓力加大，地產行業為健康發展進行了一系列的調控，「穩地價、穩房價、穩預期」為調控主基調、主目標，並明確要求堅決遏制房價上漲。

儘管如此，本集團仍然對內地市場、香港市場以及中國周邊的市場充滿信心，我們認為困難與希望同在，機遇與挑戰並存。我們將一如既往地積極配合國家的宏觀調控政策，為進一步做好房地產業的健康發展而盡自己的一份力。隨著《中共中央國務院關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》發布，我們下半年的戰略布局將在聚焦中國內地市場的基礎上，會進一步拓展粵港澳大灣區發展，以為客戶創造價值、為股東創造效益而不遺餘力。

本集團上半年各項經營指標均取得良好表現，區域聚焦、做精做透的經營策略成效凸顯。上半年主要發展好已有的項目，深耕已有的城市，在江蘇省的南京和揚州進一步擴展新項目，在當地的知名度和影響力也得到不斷增強。在現時風雲變幻的市場環境下，本集團依然能夠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，適時推出有競爭力的產品，以保證銷售額穩中有升。此外，我們也正積極部署下半年在多個重點城市的推盤計劃，對不折不扣地完成全年銷售目標滿懷信心。

目前，本集團在長三角區經濟圈、粵港澳大灣區、一帶一路沿線國家和地區以及重點省會城市的土地儲備已取得良好的發展，標誌著本集團在做大做強的道路上邁向新的台階。

未來展望

放眼2019年，我們將繼續堅持穩健化、國際化的發展戰略，遵循做大做強的戰略目標，創新思維、創新模式、創新動力，把握當前形勢，適時調整購地策略，提前布局價值窪地，勇拓市場，深耕發展，扎實基礎，並全面提升房地產價值鏈中各環節的專業水平與競爭力，貫徹可持續發展戰略，為股東不斷創造效益。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

香港

2019年8月26日

管理層討論及分析

業務回顧

市場回顧

2019年上半年，面對不確定的國際國內形勢，中國經濟運行保持在合理區間，展示出總體平穩、穩中有進的發展態勢。從中央到地方、供給管理及需求管理體現了高度的政策協同，中央在重要會議及時強調「房住不炒」，各地政府根據形勢變化及時跟進政策，採取「因城施策」例如「一城一策」以確保市場平穩運行。

回顧2019年上半年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，2019年1至6月份，全國房地產開發投資約為人民幣6,160.9百萬元，同比增長10.9%；商品房銷售面積約75,786百萬平方米，同比下降1.8%；商品房銷售額7,069.8百萬元，增長約5.6%。

業績表現

本集團深化區域聚焦的開發戰略，主要經營指標取得明顯增長。2019年上半年，本集團完成物業合約銷售額為約人民幣8,722.6百萬元，較2018年同期大幅增加約18.6%；合同銷售面積為約687,198平方米，較2018年同期減少約4.5%；收入較2018年同期增長約20.2%至約人民幣

5,304.0百萬元，本公司擁有人應佔溢利由2018年上半年約人民幣1,022.1百萬元增加約10.1%至2019年上半年人民幣約1,125.6百萬元；截至2019年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣43.95分，較2018年同期人民幣約40.53分增加約8.4%。截至2019年6月30日，本集團的土地儲備面積達約9.6百萬平方米，在中國各大城市持有的物業組合共47個，包括31個住宅綜合體和16個商業綜合體，開發區域涵蓋長三角區域、粵港澳大灣區城市群、一帶一路沿線地區及其他重點省會城市。

本集團於2019年上半年透過公開市場招拍掛與合作開發模式，以較低溢價於南京、揚州新增2個優質項目。在引入更多資產方面，2019年上半年本集團完成收購集團主席、非執行董事及最終控股股東沈先生其私人持有的物業管理業務，並獲沈先生向本集團注入位於安徽省的物業開發項目以增強盈利能力，進一步開拓本集團在長三角經濟區城市群的業務版圖。本集團將緊循國家「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，旨在進一步拓展大型住宅與商業綜合體項目，構建更為多元的物業項目，提升土地價值。

本集團深信穩健的財政實力是推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠、加強資金預算管理。其亦發行優先票據以優化債務結構，其中包括於2019年5月2日成功發行225,000,000美元優先票據以及2019年7月11日225,000,000美元優先票據，進一步加強本集團的財務流動資金。2019年7月25日，本集團獲穆迪投資者服務調升評級至「B3」並首獲標準普爾公開給予長期發行人信用等級「B」。截止2019年6月30日，淨負債率107.6%，較去年末大幅下降51.7個百分點；截止2019年6月30日，借貸到期結構進一步優化，短債比率由2018年12月31日的46.9%降低至2019年6月30日的30.3%，長短債佔比約為7:3(2018年12月31日約為5:5)。

未來展望

展望2019年下半年，在中美貿易戰升級背景下，預計我國房地產調控政策將以穩為主，因城施策仍將是房地產調控的主基調。下半年房地產市場仍將以「穩」為中央第一要務，進而落實穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障穩定的經營性現金流和投資回報率。

此外，本集團將繼續以務實策略補充優質土地儲備，持續優化項目區位佈局，並且針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各地市場的購房需求。集團未來將在穩健發展的基礎上，根據市場情況靈活調適，實現高質量的協調發展以持續提升盈利能力，為我們的股東創造最大價值。

下表載列本集團於截至2019年及2018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(「建築面積」)及合約平均售價(「平均售價」)的明細：

項目	截至2019年6月30日止六個月			截至2018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. 泰州威尼斯城	2,729.5	210,916	12,941	733.3	87,371	8,393
2. 宿遷巴黎都市	1,524.0	172,652	8,827	7.4	949	7,824
3. 南通佳源都市	798.7	75,985	10,511	23.2	2,273	10,195
4. 南京紫金華府	388.7	9,275	41,907	180.5	4,589	39,337
5. 揚州世紀天城榮御府	202.0	17,294	11,682	1,000.7	110,822	9,030
6. 揚州西峰玖墅	-	-	-	1,052.3	72,828	14,449
7. 揚州佳源世紀天城	-	-	-	813.8	92,173	8,830
8. 鎮江佳源巴黎都市	179.2	18,474	9,700	324.2	40,258	8,052
9. 揚州佳源雨潤桂府	-	-	-	959.0	77,635	12,353
10. 揚州佳源雨潤華府	290.1	20,701	14,010	593.5	53,441	11,105
11. 常州睿源林悅花苑	426.9	22,682	18,821	-	-	-
12. 宿遷外灘壹號	199.1	26,198	7,600	345.6	46,845	7,377
13. 蘇州佳源都市	-	-	-	776.0	46,669	16,627
14. 新疆佳源都市	428.7	38,530	11,126	-	-	-
15. 香港項目(附註1)	464.0	3,692	125,677	-	-	-
16. 上海項目(附註2)	470.8	21,572	21,825	-	-	-
其他	620.9	49,227	12,693	547.3	83,563	6,550
總計	8,722.6	687,198	12,693	7,356.8	719,416	10,226

附註1: 香港項目包括匯賢一號(新合里)和菁雋

附註2: 上海項目包括上海•滙景華庭、上海•奉成名都和佳源夢想廣場

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2019年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為0.63百萬平方米。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%商用物業，並保留50%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2019年6月30日投資物業的概要：

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	
			2019年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2018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. 佳源世紀花園	8,653	8,653	0.5	1.4
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	99,991	6.2	–
6. 佳源雨潤桂府	1,558	1,558	–	–
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	47,567	0.6	0.9
8. 威尼斯城(附註)	101,232	61,780	–	–
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	1.3
12. 東方不夜城	34,419	34,419	2.9	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,428	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	2.3	2.2
南京				
17. 紫金華府	55,289	55,289	–	–
18. 佳源五星廣場(附註)	20,000	–	–	–
上海				
19. 佳源夢想廣場(附註)	21,260	21,260	19.0	18.4
20. 奉城名都	13,621	13,621	6.4	5.4
21. 匯景華庭	7,844	7,844	–	1.4
總計	630,175	492,680	44.1	38.8

附註： 部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2019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		佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
			竣工日期	項目種類			
揚州							
1. 佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第二季	混合	214,260	420,315	100%
2. 世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第四季	混合	167,826	478,272	100%
3. 佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2020年第二季	住宅	143,822	140,951	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	2020年第二季	住宅	119,973	173,820	100%
9. 佳源雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020年第二季	住宅	91,722	172,978	100%
10. 佳源玖瓏灣	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2021年第四季	混合	49,676	155,027	100%
南京							
11. 紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2019年第四季	住宅	339,008	91,948	100%
12. 佳源五星廣場	江蘇省南京市江北新區	在建	2022年第三季	住宅	58,609	678,977	51%

項目名稱	位置	狀況	預計		佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
			竣工日期	項目種類			
泰州							
13. 優優華府	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第四季	住宅	56,910	141,645	100%
14. 威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第三季	住宅	660,576	667,151	100%
15. 泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	竣工	-	混合	81,887	7,181	100%
16. 佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2019年第四季	混合	42,054	13,483	100%
17. 新天地	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	混合	190,802	91,952	100%
18. 羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
19. 古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	竣工	-	混合	83,048	98,505	100%
20. 東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
21. 東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2019年第四季	住宅	231,702	33,033	100%
22. 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%
23. 佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019年第四季	混合	15,702	15,702	100%
蘇州							
24. 佳源都市	江蘇省蘇州市太倉縣	在建	2020年第四季	住宅	52,988	128,360	100%
宿遷							
25. 名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
26. 公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	30,054	90%
27. 巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2023年第四季	住宅	220,520	538,373	90%
28. 羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020年第四季	住宅	302,505	676,466	100%
29. 外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2021年第二季	住宅	83,991	218,245	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 %
常州							
30. 佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	50,508	100%
31. 君宸府	江蘇省常州市天甯區	擬建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	50.5%
32. 悅府	江蘇省常州市新北區	在建	2020年第二季	住宅	17,996	47,692	100%
南通							
33. 佳源都市	江蘇省南通市通州區	在建	2021年第二季	住宅	198,434	421,500	100%
鎮江							
34. 佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2020年第二季	住宅	119,607	126,277	100%
深圳							
35. 深圳鼎曦	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2022年第二季	混合	4,940	41,140	100%
36. 深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2020年第二季	混合	4,281	38,100	100%
澳門							
37. 澳門氹仔	澳門氹仔區	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
江門							
38. 佳源帝都溫泉山莊	廣東省江門市恩平縣	擬建	2022年第四季	住宅	593,637	1,180,000	90%
柬埔寨							
39. 柬埔寨金邊	柬埔寨金邊市水淨華區	擬建	2022年第四季	住宅	608,140	608,140	100%
烏魯木齊							
40. 佳源都市	新疆烏魯木齊市經濟技術開發區	在建	2021年第四季	住宅	74,000	344,120	90%

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 %
貴陽							
41. 恒豐佳源(附註)	貴州省貴陽市南明區	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	61%
香港							
42. 匯賢一號(新合里)	香港新界屯門新合里 1號及3號	在建	2019年第三季	混合	1,793	29,925	70.1%
43. 成功中心	香港新界葵涌打磚坪街 26-38號	在建	2020年第二季	混合	1,394	22,205	70.1%
44. 菁雋	香港新界屯門第四區 井財街	在建	2020年第三季	住宅	2,202	21,147	70.1%
上海							
45. 奉城名都	上海市奉賢區	竣工	-	混合	8,442	68,892	90.0%
46. 匯景華庭	上海市奉賢區	竣工	-	混合	5,162	90,723	90.0%
47. 佳源夢想廣場	上海市奉賢區	在建	2022年第四季	混合	31,528	433,654	90.0%
合計					6,247,415	9,553,654	

附註： 目標土地在收購中，且尚未取得相關土地使用權證。

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、(ii)物業投資及(iii)物業管理。截至2019年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣5,304.0百萬元，與2018年同期約人民幣4,413.7百萬元比較增加約20.2%。截至2019年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣1,125.6百萬元，較2018年同期約人民幣1,022.1百萬元增加約10.1%。

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2018年6月30日止六個月約人民幣4,194.6百萬元增加約20.8%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣5,065.6百萬元。增加的主要原因是由於2019年上半年交付已竣工的揚州的佳源西峰玖墅及佳源雨潤桂府以及鎮江的佳源巴黎都市的預售物業所致。

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2019年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣48.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣16.3百萬元增加約197.3%。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。

物業管理

本集團於2019年1月21日完成收購創源控股有限公司(連同其附屬公司統稱「創源集團」)的全部股權，該集團從事中國物業管理業務，因此物業管理於截至2019年6月30日止六個月成為本集團新經營分部。

本集團物業管理收益主要包括(i)向住宅社區及商用物業的物業業主、住戶及租戶提供保安、維修及保養、清潔及花園景觀保養等交付後物業管理服務；及(ii)於成立業主委員會前向物業開發商提供的物業交付前管理服務，包括實地保安、清潔、綠化及園藝服務，以及客戶服務及其他配套服務。

物業管理所得收益由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣141.3百萬元增加約34.5%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣190.0百萬元。增幅與擴充經營物業管理業務一致。

其他

截至2018年6月30日止六個月錄得金額人民幣61.5百萬元指出售創源集團若干附屬公司所得收益，該等公司進行軟件及系統設備的銷售及安裝服務，其為創源集團於本集團於2019年1月21日完成收購事項前完成重組的一部分。

毛利及毛利率

毛利由2018年同期約人民幣1,448.1百萬元增加約27.1%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣1,840.4百萬元。本集團的毛利率由2018年同期的32.8%增至截至2019年6月30日止六個月的34.7%。毛利率增加是由於截至2019年6月30日止六個月交付揚州的佳源西峰玖墅及佳源雨潤桂府等項目，該等項目向本集團貢獻較高的毛利率。

其他收入、收益及虧損

本集團於截至2019年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣134.5百萬元及其他收益及虧損約人民幣54.7百萬元，共計收益約人民幣189.2百萬元。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96.5百萬元及其他虧損約人民幣204.4百萬元，共計虧損約人民幣107.9百萬元。其他收入、收益及虧損大幅變動，主要原因為償還以美元計值的優先票據帶來變現匯兌收益，引致錄得外匯收益約人民幣58.7百萬元，截至2018年6月30日止六個月則有外匯虧損約人民幣204.4百萬元，此乃主要由於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2018年6月30日止六個月約人民幣470.0百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月約人民幣156.6百萬元，截至2019年6月30日止六個月的投資物業公允價值收益主要衍生自位於南京及揚州的投資物業。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣102.7百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月約人民幣75.0百萬元，減幅約26.9%，主要是由於增加與客戶進行直接銷售導致支付物業代理的銷售佣金減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣122.2百萬元，增加約10.4%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣134.9百萬元，主要由於本集團經營規模擴大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2018年6月30日止六個月約人民幣67.3百萬元減至截至2019年6月30日止六個月約人民幣39.1百萬元。融資成本減幅約為41.9%乃由於截至2019年6月30日止六個月已發行優先票據減少以及銀行及其他借款的平均借款利率減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣500.4百萬元增至截至2019年6月30日止六個月約人民幣700.9百萬元。本集團所得稅開支包括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。增加約40.1%乃由於企業所得稅及土地增值稅增加所致，其影響部分被截至2019年6月30日止六個月的遞延稅項開支減少所抵銷。

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2018年6月30日止六個月約人民幣1,024.1百萬元增加約10.2%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣1,128.1百萬元，這與本集團於2019年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2019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5,727.5百萬元(於2018年12月31日：約人民幣5,367.2百萬元)，較2018年12月31日增加約6.7%。於2019年6月30日，受限制／已質押銀行存款約人民幣1,678.5百萬元(於2018年12月31日：約人民幣1,427.1百萬元)僅限於指定物業開發項目用途或已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

借款及本集團的資產抵押

於2019年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,111.1百萬元(於2018年12月31日：約人民幣12,575.1百萬元)。在該等借款中，約人民幣4,812.6百萬元(於2018年12月31日：約人民幣4,801.3百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣7,298.5百萬元(於2018年12月31日：約人民幣7,773.8百萬元)將須於一年後償還。

於2019年6月30日，銀行及其他借款約人民幣12,111.1百萬元(於2018年12月31日：約人民幣12,575.1百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2019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19,512百萬元(於2018年12月31日：約人民幣15,705百萬元)。

優先票據

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，並已於2019年4月到期。於2019年4月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

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，並已於2019年5月到期。於2019年5月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

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I」)，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據I以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並已於2019年1月到期。於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

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2019年1月優先票據I合併成為單一系列)(「2019年1月優先票據II」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據II以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並已於2019年1月到期。於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2018年10月，本公司發行於2019年10月到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年10月優先票據I」)(以交換2018年到期的160,000,000美元8.0%的優先有抵押票據)，其於法蘭克福證券交易所上市。2019年10月優先票據以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年10月到期，但已於截至2019年6月30日止六個月悉數還款，包括所有未償還本金及利息。

於2018年10月，本公司發行於2020年10月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據I」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據I以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2018年11月，本公司發行於2020年10月到期本金額為70,000,000美元(與2020年10月優先票據I合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據II」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據II以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2018年12月，本公司發行於2020年10月到期本金額為80,000,000美元(與2020年10月優先票據II合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據III」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據III以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2018年12月，本公司發行於2020年10月到期本金額為25,000,000美元(與2020年10月優先票據III合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據IV」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據IV以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2019年5月，本公司發行於2022年5月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2022年5月優先票據I」)(以交換2019年10月優先票據)，其於法蘭克福證券交易所上市。2022年5月優先票據以固定年利率11.375%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年5月到期。

淨資本負債比率

於2019年6月30日，本集團之淨資本負債比率大為改善。本集團淨資本負債比率由2018年12月31日的約159.3%大幅下降至2019年6月30日的約107.6%。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優先票據(包括衍生金融工具))除以總權益。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除人民幣外，本集團的外匯風險主要來自於以港元、美元及澳元計量的資產和負債，主要包括銀行存款、應收貸款、按公允價值計入損益的金融資產、借款及優先票據。本集團將於有需要時作出外匯對沖的安排。

承擔

於2019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6,570.0百萬元(於2018年12月31日：約人民幣6,126.6百萬元)。

或然負債

於2019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7,672.7百萬元(於2018年12月31日：約人民幣6,358.6百萬元)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。然而，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2019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

本集團於截至2019年6月30日止六個月並無任何重大收購及處置。

報告期後事項

於2019年4月26日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈先生訂立買賣協議(經其後進行修訂及補充)(「買賣協議」)，據此，本集團同意收購徽源投資控股有限公司全部已發行股本，其間接持有位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦

公室、購物中心、酒店及其他配套設施等，代價人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)已由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份(「代價股份」)予以結付。此項交易已於2019年8月8日完成。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月26日、2019年6月24日及2019年8月8日的公告以及日期為2019年6月25日的通函。

於2019年7月，本公司發行於2022年3月到期本金額為225,000,000美元的優先票據(「2022年3月優先票據」)(部分為174,671,000美元的金額用以交換部分2020年10月優先票據IV)(「交換票據」)，其於聯交所上市(股份代號：4418)。2022年3月優先票據以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年3月到期。本金額為174,671,000美元的所有交換票據已被註銷，而於該等註銷後，四批2020年10月優先票據的剩餘未償還本金總額為225,329,000美元。

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2019年6月30日，本集團已聘用5,769名僱員(於2018年6月30日：3,647名僱員)。截至2019年6月30日止六個月，本集團已招致僱員成本約人民幣171.5百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣103.3百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規所規定，本集團參與各種僱員福利計劃，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日採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵。

所得款項用途

下表分別載列本集團於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2019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	籌集所得款項淨額	公告披露的所得款項淨額擬定用途	於2019年3月26日	於2019年6月30日的實際動用情況
					(即2018年年報日期)的所得款項淨額實際用途	
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日期為2017年6月6日的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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>約4.6百萬港元已用作本集團的一般營運資金。</p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

公告日期	集資活動	完成日期	公告披露的所得款項 籌集所得款項淨額	淨額擬定用途	於2019年3月26日 (即2018年年報日期)的 所得款項淨額實際用途	於2019年6月30日 的實際動用情況
						<p>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。</p> <p>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。</p> <p>所有所得款項淨額已按照日期為2017年12月18日的公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。</p>

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2019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2019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。

截至2019年6月30日止六個月，本公司概不知悉本集團僱員不遵守行為守則之情況。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僱員。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2018年年報日期起直至本中期報告日期的董事資料變動載列如下：

戴國良先生不再擔任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)的獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席以及審核委員會成員，於2019年5月30日生效。

顧雲昌先生不再擔任浙江亞廈裝飾股份有限公司(股份代號：2375)(於深圳證券交易所上市)的獨立非執行董事，於2019年5月17日生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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2019年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

中期股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息(截至2018年6月30日止六個月: 每股10港仙)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019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2019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4.56%。

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2019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	受控制法團權益	1,334,284,849 ⁽²⁾ 股股份(L)	52.10%
	實益擁有人	1,397,525,875 ⁽³⁾ 股股份(L)	54.57%
	受控制法團權益	600,000,000 ^{(2), (4)} 股股份(S)	23.43%

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，而明源投資由沈先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 所披露權益指(i)本公司根據沈先生與本公司於2019年4月26日訂立的買賣協議(已於其後修訂及補充)向沈先生或其代名人配發及發行的1,377,959,475股代價股份的權益；及(ii)沈先生作為實益擁有人全資擁有的19,566,400股股份的權益。
- (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) 於2019年6月30日，本公司的已發行股份總數為2,561,151,991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2019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2019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 ⁽⁸⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	2,731,810,724股股份(L)	106.66%
	配偶權益	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(S)	23.43%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	1,334,284,849股股份(L)	52.10%
	實益擁有人	600,000,000 ⁽⁴⁾ 股股份(S)	23.43%
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)	23.43%
Design Time Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	19,200,000股股份(L)	0.75%
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)	0.75%
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)	23.43%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.75%
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)	23.43%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.75%
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)	23.43%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.75%
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)	23.43%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.75%
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)	23.43%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.75%

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) 王新妹女士為沈先生的配偶，彼被視作於沈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銀國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建銀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) 於2019年6月30日，本公司的已發行股份總數為2,561,151,991股。

除上文所披露者外，於2019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。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	3	5,303,985	4,413,690
銷售成本	8	(3,463,539)	(2,965,636)
毛利		1,840,446	1,448,054
其他收入	5	134,500	96,523
其他收益及虧損	5	54,727	(204,421)
撥回金融資產減值虧損		33,862	–
投資物業公允價值變動		156,599	470,003
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動		(57,252)	20,051
衍生金融工具的公允價值變動		(36,481)	–
分銷及銷售開支		(74,992)	(102,654)
行政開支		(134,924)	(122,223)
其他開支		(1,988)	(5,941)
融資成本	6	(39,119)	(67,266)
分佔一間聯營公司業績	13(a)	326	1,058
分佔合資企業業績	13(b)	(1,198)	–
除稅前溢利		1,874,506	1,533,184
所得稅開支	7	(700,906)	(500,433)
期內溢利		1,173,600	1,032,751
應佔期內溢利：			
本公司擁有人	10	1,125,642	1,022,148
非控股權益		47,958	10,603
		1,173,600	1,032,751
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	43.95	40.53

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	1,173,600	1,032,751
其他全面收入		
可被重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	2,464	—
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益的權益工具		
投資公允價值收益	—	2,634
期內其他全面收入，扣除稅項	2,464	2,634
期內全面收入總額	1,176,064	1,035,385
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	1,128,106	1,024,125
非控股權益	47,958	11,260
	1,176,064	1,035,385

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	11	6,165,018	5,998,818
物業及設備	12	132,177	122,605
使用權資產		10,087	–
一間聯營公司權益	13	32,017	31,691
合資企業權益	13	535,055	–
按公允價值計入損益的金融資產	14	87,211	80,871
用作收購附屬公司的已付按金	15	773,654	1,935,423
遞延稅項資產		440,239	447,340
		8,175,458	8,616,748
流動資產			
庫存物業	16	27,118,282	26,121,214
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	17	3,392,497	5,646,383
應收關聯方款項	25(d)	2,474,707	4,475
按公允價值計入損益的金融資產	14	641,679	707,499
預付所得稅		431,879	375,722
受限制／已質押銀行存款		1,678,543	1,427,072
銀行結餘及現金		4,048,950	3,940,153
		39,786,537	38,222,518
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	18	3,147,556	3,053,178
已收預售按金		11,772,276	10,153,352
租賃負債		2,166	–
應付關聯方款項	25(d)	1,643,371	963,127
應付所得稅項		3,734,730	2,523,245
銀行及其他借款	19	4,812,635	4,801,296
衍生金融工具	20	89,511	–
優先票據	20	89,171	4,477,446
		25,291,416	25,971,644
流動資產淨值		14,495,121	12,250,874
總資產減流動負債		22,670,579	20,867,622

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	21	21,512	21,083
儲備		8,650,211	7,769,975
本公司擁有人應佔權益		8,671,723	7,791,058
非控股權益		1,311,757	1,263,799
總權益		9,983,480	9,054,857
非流動負債			
銀行及其他借款	19	7,298,426	7,773,825
衍生金融工具	20	107,666	—
租賃負債		7,989	—
遞延收入	18	487,042	647,722
遞延稅項負債		715,489	656,155
優先票據	20	4,070,487	2,735,063
		12,687,099	11,812,765
總權益及非流動負債		22,670,579	20,867,622

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本		特別儲備	其他儲備	投資		法定		總計	非控股	
	股份溢價	重估儲備			匯兌儲備	盈餘公積	保留盈利	權益		總權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年12月31日											
(經審核及原先重列)	20,564	3,216,102	22,500	278,665	-	-	219,705	3,191,020	6,948,556	44,127	6,992,683
合併會計重列(附註1)	-	-	50,000	86,408	(27)	-	5,627	44,473	186,481	57,830	244,311
於2018年1月1日(經重列)	20,564	3,216,102	72,500	365,073	(27)	-	225,332	3,235,493	7,135,037	101,957	7,236,994
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	1,977	-	-	1,022,148	1,024,125	11,260	1,035,385
處置附屬公司的部份權益 而不失去控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,108	13,108
於收購共同控制實體前向 最終股東及非控股股東分派 確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(560,624)	(560,624)	(62,292)	(622,916)
收購附屬公司	-	(405,036)	-	-	-	-	-	-	(405,036)	-	(405,036)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192,800	192,800
於2018年6月30日											
(未經審核及經重列)	20,564	2,811,066	72,500	365,073	1,950	-	225,332	3,697,017	7,193,502	256,833	7,450,335
於2018年12月31日(經審核)	21,083	3,331,886	(593,290)	278,665	-	(3,635)	380,068	4,264,463	7,679,240	1,263,799	8,943,039
合併會計重列(附註1)	-	-	50,000	(287)	-	-	8,712	53,393	111,818	-	111,818
於2019年1月1日(經重列)	21,083	3,331,886	(543,290)	278,378	-	(3,635)	388,780	4,317,856	7,791,058	1,263,799	9,054,857
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	2,464	-	1,125,642	1,128,106	47,958	1,176,064
確認為分派之股息	-	(247,441)	-	-	-	-	-	-	(247,441)	-	(247,441)
收購共同控制實體	429	609,952	(610,381)	-	-	-	-	-	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	21,512	3,694,397	(1,153,671)	278,378	-	(1,171)	388,780	5,443,498	8,671,723	1,311,757	9,983,480

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
經營活動所得現金淨額	5,019,969	5,939,526
投資活動		
信託融資安排已付按金	(61,109)	(228,906)
信託融資安排退款	172,531	5,501
添置物業及設備	(16,303)	(4,044)
處置物業及設備所得款項	146	9
添置投資物業	(9,191)	(843,360)
向關聯方墊款	(2,070,115)	(1,789,602)
關聯方還款	1,163	1,851,132
已收利息	98,037	16,789
用作收購附屬公司的已付按金	–	(537,325)
收購附屬公司的已付按金退款	473,716	–
收購附屬公司	–	(1,296,930)
向一間合營企業注資	(248,200)	(15,000)
存放受限制／已質押銀行存款	(1,459,258)	(1,539,398)
提取受限制／已質押銀行存款	1,207,787	1,142,832
按公允價值計入其他全面收益的權益工具股息收入	–	192
處置按公允價值計入損益的金融資產	–	384
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	(1,910,796)	(3,806,857)
融資活動		
借款所得款項	2,684,913	547,077
償還借款	(3,148,973)	(1,480,999)
已付利息	(488,824)	(619,534)
發行優先票據所得款項	–	2,532,846
償還優先票據	(3,088,682)	(317,559)
交換優先票據的所得款項淨額	366,289	–
處置附屬公司部份權益而不失去控制權的現金所得款項	–	10,500
關聯方墊款	763,745	–
償還關聯方款項	(87,017)	(721)
租賃付款本金部分	(725)	–
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2,999,274)	671,610
現金及現金等價物增加淨額	109,899	2,804,279
期初的現金及現金等價物	3,940,153	5,872,662
匯率變動所產生之影響	(1,102)	–
期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	4,048,950	8,676,941

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 編製基準

本公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。本公司的註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, Cayman Islands。

中期財務資料以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事投資控股、物業開發、物業管理及物業投資。

中期財務資料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」編製。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2018年11月17日，本公司向最終股東收購滬源控股有限公司(「滬源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「滬源收購事項」)，代價為693,629,000港元(相當於約人民幣615,790,000元)，透過(i)按每股股份14.18港元配發及發行19,566,400股本公司普通股予最終股東結付277,452,000港元(相當於約人民幣245,934,000元)；及(ii)現金結付416,177,000港元(相當於約人民幣369,856,000元)。滬源及其所收購附屬公司(「滬源集團」)的主要業務為在中國上海開發及投資物業。

於2019年1月，本公司完成向最終股東收購創源控股有限公司(「創源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「創源收購事項」)，代價為688,974,000港元(相當於約人民幣610,381,000元)，透過按每股股份13.73港元配發及發行50,180,189股本公司普通股予最終股東悉數結付。創源及其附屬公司(「創源集團」)的主要業務為提供中國物業管理服務。

本公司根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)將合併會計法應用於收購滬源集團及創源集團(即涉及共同控制實體的業務合併)。本集團、滬源集團及創源集團已被視為持續經營的實體。

根據合併會計法及會計指引第5號所載的指引，中期財務資料包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務從合併實體或業務首次受控制方控制的日期起已合併入賬。

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併之時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。已於簡明綜合權益變動表的特別儲備就合併實體或業務的股份／註冊資本與相關投資成本的抵銷作出調整。

過往期間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經重列計入滬源集團及／或創源集團的經營業績，猶如該等收購事項自各業務開始受本公司共同控制之日已完成。於2018年12月31日的簡明綜合財務狀況表已經重列，以調整創源集團猶如於2018年12月31日存續的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自首次受本公司共同控制當日起合併(財務影響如下)。

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

上述該等重列對於截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表項目的影響如下：

	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (原先呈列)	涉及共同 控制實體的 業務合併 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (經重列)
收益	4,129,866	302,308	(18,484)	4,413,690
銷售成本	(2,759,528)	(206,108)	-	(2,965,636)
毛利	1,370,338	96,200	(18,484)	1,448,054
其他收入	95,205	1,318	-	96,523
其他收益及虧損	(205,253)	832	-	(204,421)
投資物業公允價值變動	470,003	-	-	470,003
按公允價值計入損益 (「按公允價值計入損益」)的 金融資產的公允價值變動	20,051	-	-	20,051
分銷及銷售開支	(93,823)	(8,831)	-	(102,654)
行政開支	(121,261)	(19,446)	18,484	(122,223)
其他開支	(1,625)	(4,316)	-	(5,941)
融資成本	(66,821)	(445)	-	(67,266)
分佔一間聯營公司業績	1,058	-	-	1,058
除稅前溢利	1,467,872	65,312	-	1,533,184
所得稅開支	(488,899)	(11,534)	-	(500,433)
期內溢利	978,973	53,778	-	1,032,751
應佔期內溢利：				
本公司擁有人	973,472	48,676	-	1,022,148
非控股權益	5,501	5,102	-	10,603
期內溢利	978,973	53,778	-	1,032,751
其他全面收入				
不會被重新分類至損益之項目：				
按公允價值計入其他全面收益 (「按公允價值計入其他全面收益」) 的權益工具投資公允價值收益	-	2,634	-	2,634
期內全面收入總額	978,973	56,412	-	1,035,385
應佔期內全面收入總額：				
本公司擁有人	973,472	50,653	-	1,024,125
非控股權益	5,501	5,759	-	11,260
期內全面收入總額	978,973	56,412	-	1,035,385

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年12月31日的簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制實體的 業務合併 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	5,998,818	-	-	5,998,818
物業及設備	113,539	9,066	-	122,605
一間聯營公司權益	31,691	-	-	31,691
按公允價值計入損益的金融資產	80,871	-	-	80,871
用作收購附屬公司的已付按金	1,935,423	-	-	1,935,423
遞延稅項資產	446,337	1,003	-	447,340
	8,606,679	10,069	-	8,616,748
流動資產				
庫存物業	26,119,077	2,137	-	26,121,214
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	5,602,933	45,449	(1,999)	5,646,383
應收關聯方款項	1,878	219,342	(216,745)	4,475
按公允價值計入損益的金融資產	707,499	-	-	707,499
預付所得稅	375,722	-	-	375,722
受限制/已質押銀行存款	1,427,072	-	-	1,427,072
銀行結餘及現金	3,906,504	33,649	-	3,940,153
	38,140,685	300,577	(218,744)	38,222,518
流動負債				
貿易及其他應付款項及應計開支	2,871,353	182,112	(287)	3,053,178
已收預售按金	10,153,352	-	-	10,153,352
應付關聯方款項	1,181,144	440	(218,457)	963,127
應付所得稅項	2,507,291	15,954	-	2,523,245
銀行及其他借款	4,801,296	-	-	4,801,296
優先票據	4,477,446	-	-	4,477,446
	25,991,882	198,506	(218,744)	25,971,644
流動資產淨值	12,148,803	102,071	-	12,250,874
總資產減流動負債	20,755,482	112,140	-	20,867,622

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制實體的 業務合併 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備				
股本	21,083	–	–	21,083
儲備	7,658,157	111,818	–	7,769,975
本公司擁有人應佔權益	7,679,240	111,818	–	7,791,058
非控股權益	1,263,799	–	–	1,263,799
總權益	8,943,039	111,818	–	9,054,857
非流動負債				
銀行及其他借款	7,773,825	–	–	7,773,825
遞延收入	647,722	–	–	647,722
遞延稅項負債	655,833	322	–	656,155
優先票據	2,735,063	–	–	2,735,063
	11,812,443	322	–	11,812,765
總權益及非流動負債	20,755,482	112,140	–	20,867,622

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2018年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2018年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制實體的 業務合併 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
股本	20,564	—	—	20,564
股份溢價	3,216,102	—	—	3,216,102
特別儲備	22,500	50,000	—	72,500
其他儲備	278,665	86,408	—	365,073
投資重估儲備	—	(27)	—	(27)
法定盈餘公積	219,705	5,627	—	225,332
保留盈利	3,191,020	44,473	—	3,235,493
總計	6,948,556	186,481	—	7,135,037
非控股權益	44,127	57,830	—	101,957
總權益	6,992,683	244,311	—	7,236,994

該等重列對於2018年12月31日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制實體的 業務合併 人民幣千元	抵銷 公司間結餘 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
股本	21,083	—	—	21,083
股份溢價	3,331,886	—	—	3,331,886
特別儲備	(593,290)	50,000	—	(543,290)
其他儲備	278,665	(287)	—	278,378
匯兌儲備	(3,635)	—	—	(3,635)
法定盈餘公積	380,068	8,712	—	388,780
保留盈利	4,264,463	53,393	—	4,317,856
總計	7,679,240	111,818	—	7,791,058
非控股權益	1,263,799	—	—	1,263,799
總權益	8,943,039	111,818	—	9,054,857

1. 編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於截至2018年6月30日止六個月本集團每股盈利的影響如下：

	截至2018年 年6月30日 止六個月 人民幣分
未經審核及原先呈列	39.70
共同控制的業務合併所產生調整	0.83
經重列	40.53

2. 主要會計政策

中期財務資料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(按情況適用)。

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2019年6月30日止六個月之中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2018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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，對於編製本集團於2019年1月1日或之後開始之年度期間之中期財務資料為強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	預付款功能與負補償
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂，削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合資企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015至2017週期的年度改進

上述新訂及經修訂香港財務報告準則已根據相關準則及修訂本的相關過渡條文予以應用，其導致的會計政策、報告金額及／或披露變動載於下文。

除下文所述外，董事認為本中期期間應採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本中期期間及以往中期期間的財務表現及財務狀況及／或該等中期財務資料中所列載之披露並無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1.1 採納香港財務報告準則第16號所產生的主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文採納以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內自主使用已識別資產的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

對於首次採納當日或之後訂立或修訂之合約，本集團於合約初始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下定義評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所變更，否則將不會對有關合約進行重新評估。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為一項可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表之影響與組合內個別租賃不會出現重大差異，具有類似特徵之租賃按組合之基準入賬。

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化(續)

2.1.1 採納香港財務報告準則第16號所產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自生效日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租賃期限的較短者以直線法折舊。

本集團在簡明綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為單獨項目。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允值計量。初始確認時對公允值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團會採用在租賃開始日的累計借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下的預期應付款項；
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權的行使價格；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止)。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化(續)

2.1.1 採納香港財務報告準則第16號所產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格所作的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租賃期限重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及有關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先會釐定稅費減免是歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅費減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債單獨採納香港會計準則第12號「所得稅」的規定。因採納初始確認豁免，於初始確認時及租賃期間內不會確認與使用權資產及租賃負債有關的暫時性差異。

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

自2019年1月1日起，本集團採納香港財務報告準則第15號「與客戶協議之收入」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃根據其相對單獨售價從租賃組成部分區分開來。

可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時對公允值所作調整被視為來自承租人的額外租賃付款。本集團認為有關調整並無對本集團簡明綜合財務報表造成重大影響。

租賃修訂

本集團自租賃修訂生效日期起將經營租賃的修訂按新租賃入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化(續)

2.1.2 首次採納香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要

租賃之定義

本集團已選擇應用香港財務報告準則第16號之可行之權宜方法，於先前識別為租賃的合約，其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號之確定一項安排是否包含一項租賃，對先前未識別為包含租賃之合約無應用該準則。因此，本集團尚未重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，於首次應用日期(即2019年1月1日)確認累計影響。首次應用日期之差異已確認於期初保留溢利，而比較資料並未重述。

於過渡期應用香港財務報告準則第16號之經修訂追溯法時，本集團就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按個別租賃基準，於有關租賃合約之相關範圍內，應用以下可行之權宜方法：

- i. 選擇不確認租賃使用權資產及租賃負債，倘該租賃之租賃期為首次應用日期起計12個月內；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃及香港物業的貼現率乃按組合釐定；及
- iv. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年1月1日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關的租賃負債，並透過應用香港財務報告準則16.C8(b)(ii)的過渡以任何預付或應計租賃付款方式調整。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化(續)

2.1.2 首次採納香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要(續)

租賃之定義(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為6.42%。

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日已披露的經營租賃承擔	1,432
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	1,430
減：確認豁免－短期租賃	(1,342)
確認豁免－低價值資產	(88)
於應用香港財務報告準則第16號租賃後已確認經營租賃相關的租賃負債	—

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無須就本集團為出租人的租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初步應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於2019年1月1日修訂一樣入賬。應用對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，有關已修訂租賃期於修訂後的租賃款項於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- 自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號分配合約中的代價至各租賃及非租賃部分。分配基準的變動對本集團目前期間的中期財務資料並無重大影響。

董事認為，應用香港財務報告準則第16號對本集團於過往期間的財務表現及於2018年12月31日的財務狀況並無產生重大影響。

3. 收益

收益扣除銷售相關稅列示及分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
產品及服務種類		
物業銷售	5,065,557	4,194,561
物業管理服務	190,065	141,287
物業租金	48,363	16,270
軟件及系統設備的銷售及安裝服務	—	61,572
總計	5,303,985	4,413,690
收益確認：		
客戶合約：		
— 於某時點	5,065,557	4,194,561
— 隨時間轉移	190,065	202,859
其他來源：租金收入	48,363	16,270
	5,303,985	4,413,690

按地區市場劃分的物業銷售

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
揚州	2,407,953	2,786,559
蘇州	819,967	—
泰州	788,034	631,044
鎮江	530,573	137,973
南京	257,859	—
南通	215,286	439,084
上海	19,143	80,965
常州	14,415	118,936
宿遷	12,327	—
總計	5,065,557	4,194,561

4. 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。

故此，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. 物業管理服務－於2019年收購相關業務後，主要向住宅社區提供物業管理服務
4. 開發服務－開發安置房及其他公共設施
5. 其他－軟件及系統設備銷售及安裝服務。其於2018年9月出售。

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2019年及2018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。

4. 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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
物業開發	5,065,557	4,194,561	1,571,356	1,185,231
物業管理	190,065	141,287	61,116	49,540
物業投資	48,363	16,270	48,363	16,270
其他	-	61,572	-	17,847
總計	5,303,985	4,413,690	1,680,835	1,268,888
利息收入			124,606	91,862
其他收益及虧損			54,727	(204,421)
撥回金融資產減值虧損			33,862	-
投資物業公允價值變動			156,599	470,003
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值變動			(57,252)	20,051
衍生金融工具的公允價值變動			(36,481)	-
中央行政成本			(42,399)	(46,991)
融資成本			(39,119)	(67,266)
分佔一間聯營公司業績			326	1,058
分佔合資企業業績			(1,198)	-
除稅前溢利			1,874,506	1,533,184

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，不包括利息收入、其他收益及虧損、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、衍生金融工具的公允價值變動、分配中央行政成本、融資成本、分佔一間聯營公司業績及分佔合資企業業績。此為就資源分配及業績評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益指來自外部客戶的收益。截至2019年6月30日止六個月，自物業管理分部至物業開發分部的分部間收益為人民幣10,946,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣18,484,000元)。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
其他收入		
銀行存款利息收入	19,509	16,877
按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	37,030	3,043
應收貸款利息收入	68,067	71,750
按公允價值計入其他全面收益的權益工具的股息收入	—	192
其他	9,894	4,661
	134,500	96,523
其他收益及虧損		
出售物業及設備收益	4	2
外匯收益(虧損)淨額	58,676	(204,423)
出售按公允價值計入損益的金融資產的虧損	(3,953)	—
	54,727	(204,421)

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
銀行及其他借款的利息	322,292	440,054
優先票據的利息	263,516	248,685
租賃負債利息開支	178	—
	585,986	688,739
減：在建投資物業／開發中物業資本化	(546,867)	(621,473)
	39,119	67,266

截至2019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每年6.72%（截至2018年6月30日止六個月：7.03%）的平均比率資本化。

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	426,411	301,302
土地增值稅(「土地增值稅」)	208,922	79,037
	635,333	380,339
遞延稅項	65,573	120,094
	700,906	500,433

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，故並無就該等公司確認稅項撥備。

由於本集團的應評稅利潤並非產生或衍生自香港及澳門，於兩段期間，本集團概無於中期財務資料中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》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。

8. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利經扣除／(計入)下列項目後達致：		
銷售成本	3,463,539	2,965,636
使用權資產折舊	794	—
物業及設備折舊	6,589	6,003
減：開發中物業資本化之金額	(1,643)	(255)
	4,946	5,748

9. 中期股息

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
宣派中期股息	—	212,147

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息(截至2018年6月30日止六個月：每股10港仙)。

10. 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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	1,125,642	1,022,148
股份數目		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	2,561,152	2,521,747

截至2019年及2018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攤薄潛在普通股。

11. 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2019年1月1日	4,662,833	1,335,985	5,998,818
匯兌調整	-	410	410
添置	-	9,191	9,191
轉撥已竣工投資物業	994,972	(994,972)	-
於損益確認的公允價值變動淨額	151,257	5,342	156,599
於2019年6月30日(未經審核)	5,809,062	355,956	6,165,018

11. 投資物業(續)

已竣工投資物業及在建投資物業分別根據中期租賃及長期租賃位於中國及柬埔寨(2018年12月31日：位於中國及柬埔寨)。已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2019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行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期(於柬埔寨在建投資物業(「柬埔寨投資物業」)除外，為於截至2018年12月31日止年度新收購的物業)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。於2019年6月30日，柬埔寨投資物業按成本人民幣245,131,000元計量。董事認為，柬埔寨投資物業的賬面值與其公允價值相若。

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(「在建投資物業」)的估值乃採用餘值法達致。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建築成本，以反映已落成物業的質量及發展商利潤。

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。

12. 物業及設備

期內，本集團於添置物業及設備方面支銷人民幣16,303,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣4,044,000元)。此外，本集團於期內已出售物業及設備人民幣142,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣7,000元)。

13. 一間聯營公司及合資企業權益

(a) 一間聯營公司

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
期初結餘	31,691	30,000
分佔業績	326	1,691
期末結餘	32,017	31,691

13. 一間聯營公司及合資企業權益(續)

(a) 一間聯營公司(續)

本集團於2019年6月30日的聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊地點	本集團持有的 擁有權 權益比例	本集團持有的 投票權比例	主要業務
深圳市盛元智本商業保理 有限公司(「深圳盛元」)	中國	30%	20%	金融服務

(b) 合資企業

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元
期初結餘	-	-
期內添置	536,253	-
分佔業績	(1,198)	-
期末結餘	535,055	-

本集團於2019年6月30日的合資企業的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊地點	本集團持有的 擁有權 權益比例	本集團持有的 投票權比例	主要業務
南京康星科技產業園營運 有限公司(「南京康星」)	中國	51%	51%	物業開發
東方索契投資發展集團 有限公司(「東方索契」)	中國	36%	36%	物業開發

14. 按公允價值計入損益的金融資產

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國債務工具，按公允價值	72,153	65,913
海外債務工具，按公允價值	450,282	419,887
人壽保險的已付按金，按公允價值	15,058	14,958
香港上市股權投資，按公允價值	191,397	287,612
	728,890	788,370
減：分類為流動資產	(641,679)	(707,499)
非流動部分	87,211	80,871

15. 用作收購附屬公司的已付按金

本集團不時就收購若干實體控股權益(其主要於中國從事物業發展)與獨立第三方訂立框架協議(「框架協議」)。於2019年6月30日，本集團就此等收購作出的總按金為人民幣773,654,000元(2018年12月31日：人民幣1,935,423,000元)。根據該等框架協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。按金為免息(於2018年12月31日，一筆金額人民幣400,000,000元按年利率8.5%計息除外(2019年6月30日：無))。

16. 庫存物業

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
持作出售物業	5,769,775	4,669,772
開發中物業	21,348,507	21,451,442
	27,118,282	26,121,214

本集團的庫存物業位於中國及香港(2018年12月31日：中國及香港)。於2019年6月30日，人民幣11,881,156,000元(2018年12月31日：人民幣11,704,356,000元)的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月後變現。

本集團已質押若干庫存物業，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註22)。

17. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
應收租金(附註i)	98,694	52,268
預付建築成本	349,598	802,333
預付營業稅及其他稅項	471,601	404,550
付予潛在投資者墊款(附註ii)	–	1,344,973
收購土地使用權按金	396,191	456,199
項目相關按金(附註iii)	635,084	790,169
信託融資安排按金(附註iv)	197,566	308,988
其他按金(附註v)	142,981	273,647
向員工墊款	103,124	49,146
應收貸款(附註vi)	535,523	662,607
應收利息	123,999	153,969
其他應收款項	338,136	347,534
	3,392,497	5,646,383

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) 該等款項由本集團將向若干實體(「潛在投資者」)潛在投資時支付。該等付款用作收購該等潛在投資者的物業發展項目的預付款。
- (iii) 該款項主要指按地方當局要求交付之按金，該按金將於項目竣工時退還予本集團。
- (iv) 該等款項存於信託融資公司，與籌集信託貸款予本集團附屬公司有關。於就信託貸款作出最後一期還款或按要求還款後，按金將退還予本集團。
- (v) 其他按金主要指就潛在物業開發項目而向地方政府支付的臨時款項。該等按金並無固定還款期，而本公司董事認為，支付建築成本後，該等款項為可退還款項。
- (vi) 應收貸款指給予獨立第三方的貸款，為無抵押、年利率介乎12%至23%(2018年12月31日：年利率介乎12%至23%)及須於一年內償還。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至報告期末出現的任何變動。

於2019年6月30日，已確認貿易及其他應收款項的信貸虧損／呆賬計提撥備為人民幣55,367,000元(2018年12月31日：人民幣84,722,000元)。

18. 貿易及其他應付款項及應計開支

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	2,017,720	1,493,663
客戶墊款	59,406	44,199
應付營業稅及其他稅項	79,540	429,998
應計費用	158,874	233,981
遞延收入(附註i)	500,510	713,783
有關物業銷售的按金	255,748	181,466
代表住戶收款	130,171	126,033
收購附屬公司的應付代價	95,000	95,000
應付股息	247,441	-
按金及其他應付款項(附註ii)	90,188	382,777
	3,634,598	3,700,900
減：遞延收入的非流動部分	(487,042)	(647,722)
流動部分	3,147,556	3,053,178

附註：

- (i) 遞延收入指轉讓本集團尚未取得房屋所有權證的地下停車場的使用權所得的收入。銷售地下停車場所得收入於使用權期間作為租金收入於損益確認，並以直線法攤銷。
- (ii) 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。

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到期支付的項目相關開支。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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	1,043,409	633,384
31至90日	317,753	276,271
91至180日	218,546	219,011
181至360日	108,168	85,467
超過360日	329,844	279,530
	2,017,720	1,493,663

19. 銀行及其他借款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
有抵押銀行貸款	5,650,562	6,646,875
有抵押信託貸款	5,300,451	3,700,400
其他有抵押貸款	1,160,048	2,227,846
	12,111,061	12,575,121
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(4,812,635)	(4,801,296)
列為非流動負債之款項	7,298,426	7,773,825

於截至2019年6月30日止六個月，本集團籌得新借款人民幣2,684,913,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣547,077,000元)，並償還借款人民幣3,148,973,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,480,999,000元)。

於2019年6月30日，人民幣10,445,075,000元(2018年12月31日：人民幣10,907,120,000元)的借款按介乎1.90%至13.50%(2018年12月31日：1.35% to 10.5%)的固定年利率計息。餘下人民幣1,665,986,000元(2018年12月31日：人民幣1,668,001,000元)的借款按介乎2.30%至5.02%(2018年12月31日：2.30%至5.02%)的可變實際年利率計息。

所有銀行及其他借款乃以附註22所載資產質押作抵押，其中人民幣113,866,000元(2018年12月31日：人民幣118,347,000元)亦按附註25(c)所載由本公司一名董事及數名關聯方共同提供擔保。

20. 優先票據

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2019年4月到期的2017年優先票據	—	343,473
於2019年5月到期的2017年優先票據	—	340,117
於2019年1月到期的2018年優先票據	—	1,897,271
於2019年1月到期的2018年優先票據	—	760,433
於2019年10月到期的2018年優先票據	—	1,136,152
於2020年10月到期的2018年優先票據	1,556,085	1,525,186
於2020年10月到期的2018年優先票據	482,294	486,906
於2020年10月到期的2018年優先票據	549,098	551,388
於2020年10月到期的2018年優先票據	171,209	171,583
於2022年5月到期的2019年優先票據	1,400,972	—
	4,159,658	7,212,509
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(89,171)	(4,477,446)
於一年後到期之款項	4,070,487	2,735,063

附註：

於2019年5月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,546,920,000元)的優先有抵押票據(「2019年5月優先票據」)，票據以固定年利率11.375%計息，每半年到期時支付一次，由本公司若干附屬公司的股份作抵押，並將於2022年5月到期。部分2019年5月優先票據已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2020年10月到期的2018年優先票據及2022年5月到期的2019年優先票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。
- (ii) 於2019年6月30日，認沽期權公允價值已於簡明財務狀況表確認為衍生金融工具。

	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債	107,666
流動負債	89,511
	197,177

21. 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		
於2019年1月1日及2019年6月30日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
於2019年1月1日	2,510,971,802	25,110
因收購共同控制實體而發行股份(附註1)	50,180,189	502
於2019年6月30日	2,561,151,991	25,612

合併會計後於中期財務資料所示的股本：

	人民幣千元
於2019年6月30日	21,512
於2018年12月31日	21,083

22. 資產質押

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

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
已質押銀行存款	1,602,596	1,357,179
按公允價值計入損益的金融資產	15,058	14,958
物業及設備	74,191	73,946
投資物業	1,042,398	1,048,391
開發中物業	16,674,084	12,973,917
持作出售物業	103,199	237,105
	19,511,526	15,705,496

23. 承擔

本集團有以下承擔：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備：		
—待售開發中物業及在建投資物業的開支	6,569,972	6,126,635

24. 擔保

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
按揭擔保	7,672,687	6,358,573

本集團就授予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。

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	3,176	1,257

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)	12,906	8,652

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) 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
本公司一名董事及關聯方	113,866	118,347

(d) 關聯方結餘

於報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
應收關聯方款項		
貿易性質		
最終股東共同控制的附屬公司：		
嘉興博源	1,830	—
嘉興德宇	2,762	89
浙江西谷數字技術股份有限公司(「浙江西谷」)	—	342
其他	—	2,881
非貿易性質		
非控股權益：		
蘇州意泉資本管理有限公司	211,800	—
合資企業：		
東方索契	71,931	—
南京康星	1,786,384	—
北京博杰縱橫企業管理有限公司(「北京博杰縱橫」)	300,000	—
淮北西恩世紀房地產開發有限公司(「淮北西恩」)	100,000	—
最終股東共同控制的附屬公司：		
其他	—	1,163
	2,474,707	4,475

25. 關聯方交易及結餘(續)
(d) 關聯方結餘(續)

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
應付關聯方款項		
貿易性質		
最終股東共同控制的附屬公司：		
嘉興博源	5,855	—
浙江西谷	1,026	6,164
嘉興德宇	6,536	3,737
非貿易性質		
最終股東	226,133	153,838
非控股權益：		
鄧成波	901,575	710,125
浙江昕隆企業管理有限公司	2,246	89,100
珠海日榮房地產開發有限公司	—	163
最終股東共同控制的附屬公司：		
安徽佳源房地產集團有限公司	500,000	—
	1,643,371	963,127

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還，惟人民幣300,000,000元及人民幣100,000,000元應收北京博杰縱橫及淮北西恩的款項分別以年利率8.5%計息。

(e) 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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
短期福利	5,542	5,227
退休後福利	67	108
	5,609	5,335

董事及其他主要管理層成員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

26. 報告期後事項

(a) 收購附屬公司

於本中期間結束後，本集團完成收購徽源投資控股有限公司的100%股權，徽源投資控股有限公司從事位於中國安徽省的物業開發，主要包括大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等。收購該公司符合本集團於中國擴充業務的目標。

於2019年7月18日，涉及向最終股東收購徽源投資控股有限公司及其附屬公司（統稱為「徽源集團」）全部股權的關連交易獲股東於股東特別大會上批准。有關交易於2019年8月8日完成，代價人民幣4,155,168,787元乃透過發行本公司股份償付。有關交易的詳情載於本公司於2019年4月26日、2019年6月24日及2019年8月8日刊發的公告及本公司於2019年6月25日刊發的通函。

(b) 優先票據

於2019年7月，本公司發行於2022年3月到期本金額為225,000,000美元的優先票據（「2022年3月優先票據」）（部分為174,671,000美元的金額（「交換票據」）用以交換本金額為400,000,000美元於2020年到期12.00%未償還優先票據（「2020年10月優先票據」）（包括於2018年10月發行的225,000,000美元12%的2020年10月優先票據I、於2018年11月發行的70,000,000美元12%的2020年10月優先票據II、於2018年12月發行的80,000,000美元12%的2020年10月優先票據III及於2018年12月發行的25,000,000美元12%的2020年10月優先票據IV），其於聯交所上市（股份代號：4418）。2022年3月優先票據以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2022年3月到期。本金額為174,671,000美元的所有交換票據已被註銷，而於該等註銷後，餘下2020年10月優先票據的未償還本金總額為225,329,000美元。